

国金证券股份有限公司

关于

中茵股份有限公司

重大资产置换与资产购买暨关联交易

之

独立财务顾问报告

独立财务顾问



国金证券股份有限公司
SINOLINK SECURITIES CO.,LTD.

二〇一六年一月

独立财务顾问声明及承诺

国金证券股份有限公司接受委托，担任中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易之独立财务顾问，并制作本报告书。

本独立财务顾问依据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《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申请文件》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》等法律、法规的有关规定，以及中国证监会的相关要求，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，遵循客观、公正原则，在认真审阅相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，发表独立财务顾问意见，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供中茵股份有限公司全体股东及有关各方参考。

一、独立财务顾问声明

作为本次交易的独立财务顾问，本独立财务顾问声明如下：

（一）本核查意见所依据的文件和材料由本次交易双方提供，提供方对其所提供文件和材料的真实性、准确性和完整性负责，并保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

（二）本核查意见是基于本次交易各方均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础而提出的。

（三）本核查意见不构成对中茵股份有限公司的任何投资建议或意见，对投资者根据本核查意见作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

（四）本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构和个人提供未在本核查意见中刊载的信息和本核查意见做任何解释或说明。

（五）本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读就本次交易事项披露的相关公告，查阅有关文件。

二、独立财务顾问承诺

作为本次交易的独立财务顾问，本独立财务顾问特别承诺如下：

（一）本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

（二）本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

（三）本独立财务顾问有充分理由确信本次交易方案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（四）本独立财务顾问有关本次交易的独立财务顾问意见已提交本独立财务顾问内核机构审核，内核机构同意出具此专业意见。

（五）本独立财务顾问在与上市公司接触至出具此独立财务顾问意见期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈的问题。

重大事项提示

特别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、本次交易方案简要介绍

（一）资产置换

中茵股份拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换。

其中，根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 号《资产评估报告》，截止 2015 年 9 月 30 日，连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权经评估价值为 74,142.90 万元。

交易双方参考银信评估出具的“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，本次交易拟置入的闻天下持有的 20.77%闻泰通讯股权对应价值为 74,356.61 万元，本次交易拟作价 74,356.61 万元。

经交易双方协商，由于上述置出资产的评估价值与置入资产的评估价值接近，双方拟进行等价置换，置出资产的最终作价为人民币 74,356.61 万元。由于拟置出资产与拟置入资产的作价金额相同，交易各方中的任何一方均无需就本次交易向对方另行支付差价。

本次重组完成后，拟置出资产仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由其自身享有或承担，不涉及债权债务的转移。

（二）资产购买

交易各方参考“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，Wingtech Limited 和 CHL 分别持有闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权对应的估值分别为 85,647.79 万元和 15,422.11 万元。公司与 Wingtech Limited 和 CHL 签署《股权收购协议》，约定公司或指定下属子公司分别按 85,647.79 万元和 15,422.11 万元的现金对价收购 Wingtech

Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权，股权购买合计现金对价为 101,069.90 万元。

二、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成借壳上市

（一）本次交易构成重大资产重组

公司本次资产置换（上市公司以连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换）中拟置出房地产业务资产的总资产、净资产和营业收入指标与上市公司 2014 年相关指标占比计算如下：

上市公司（万元）		拟置出资产（万元）		比值
资产总额	717,525.13	资产总额	236,141.53	32.91%
归属于母公司的净资产额	260,367.67	资产净额	70,943.18	27.25%
营业收入	162,305.05	营业收入	115,677.99	71.27%

本次拟置出资产 2014 年营业收入占公司营业收入比重超过 50%，本次交易构成重大资产重组。

公司通过本次资产置换与资产购买收购闻泰通讯 49%股权，属于收购少数股东权益，该部分股权对应总资产、净资产和营业收入指标与上市公司 2014 年相关指标占比计算如下：

单位：万元

上市公司		拟购买资产（闻泰通讯 49%股权）		比值
资产总额	717,525.13	资产总额与成交金额孰高	175,426.50	24.45%
归属于母公司的净资产额	260,367.67	资产净额与成交金额孰高	175,426.50	67.38%
营业收入	162,305.05	营业收入	202,728.67	124.91%

说明：根据《重组管理办法》第 14 条“上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。”公司前次

交易中发行股份购买闻泰通讯 51%已按规定编制重大资产报告书并经中国证监会核准，前次交易收购闻泰通讯 51%股权与本次交易收购闻泰通讯 49%可不合并计算。

本次拟购买资产 2014 年营业收入与净资产占公司对应指标比重超过 50%，本次交易构成重大资产重组。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易前，交易对方闻天下已通过前次重大资产重组获得公司 153,946,037 股，占公司总股本的 24.16%，是公司的重要关联方。本次交易中，闻天下以其持有的闻泰通讯 20.77%股权与公司进行资产置换，本次重大资产置换构成关联交易。

本次交易中，闻天下作为中茵股份拟置出的房地产业务的承接方，并无经营房地产业务的历史记录。本次交易实施完毕后，闻天下通过本次交易持有的房地产业务拟在未来转售予中茵集团或者其他第三方。本次交易构成中茵股份与其控股股东中茵集团之间潜在的关联交易。

中茵股份于 2015 年 11 月 30 日召开八届三十八次董事会会议审议本次交易方案时，关联董事高建荣、徐庆华回避了对相关议案的表决。本次重组中，公司董事会在审议重组报告书（草案）时，关联董事高建荣、徐庆华已回避对相关议案的表决。后续中茵股份股东大会审议本次交易方案时，关联股东亦将回避对相关议案的表决。

（三）本次交易不构成借壳

本次交易内容为上市公司资产置换与现金购买资产，上市公司未向交易对方发行股份。公司实际控制人在本次交易前后均为高建荣，不涉及实际控制人的变更，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

中茵股份拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行等价置换，不涉及现金支付。

中茵股份拟收购 Wingtech Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92%和 4.31% 股权，该部分交易为现金收购，资金来源为自筹资金，包括公司自有资金、银行借款或其他合法渠道及方式筹集的资金。

四、标的资产估值及作价情况

（一）置出资产估值及作价情况

根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 号《资产评估报告》，以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，拟置出房产子公司的评估情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	账面净资产	资产基础法			收益法		
			评估值	增值额	增值率	评估值	增值额	增值率
1	连云港中茵	15,712.26	17,384.37	1,672.11	10.64%	11,532.74	-4,179.52	-26.60%
2	昆山泰莱	10,403.37	11,857.52	1,454.15	13.98%	11,031.03	627.66	6.03%
3	苏州皇冠	8,279.75	8,940.73	660.98	7.98%	8,403.27	123.52	1.49%
4	江苏中茵	45,745.02	48,957.50	3,212.48	7.02%	17,029.07	-28,715.95	-62.77%
5	昆山酒店	-8,587.37	-8,102.77	484.60	5.64%			
6	中茵商管	-230.70	371.68	602.38	261.11%			
7	徐州中茵	106,285.13	123,478.75	17,193.62	16.18%	122,140.76	15,855.63	14.92%

本次交易置出资产采用资产基础法下评估价值作为作价依据，具体作价情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	账面净资产 (100%股权)	拟转让比例股 权对应账面价 值	评估值 (100%股权)	拟转让比例股 权对应交易作 价
1	连云港中茵	70.00%	15,712.26	10,998.58	17,384.37	12,169.06
2	昆山泰莱	60.00%	10,403.37	6,242.02	11,857.52	7,114.51
3	苏州皇冠	100.00%	8,279.75	8,279.75	8,940.73	8,940.73
4	江苏中茵	100.00%	45,745.02	45,745.02	48,957.50	48,957.50
5	昆山酒店	100.00%	-8,587.37	-8,587.37	-8,102.77	-8,102.77
6	中茵商管	100.00%	-230.70	-230.70	371.68	371.68
7	徐州中茵	3.80%	106,285.13	4,038.83	123,478.75	4,692.19
	合计			66,486.14		74,142.90

本次交易中，置出资产对应净资产金额为 66,486.14 万元，评估价值为 74,142.90 万元，整体增值率为 11.52%。

（二）置入和购买资产估值及作价情况

本次交易拟置入和购买资产为闻泰通讯 49%股权，其作价参考前次交易作价时所依据的银信评估出具的银信评报字（2015）沪第 0488 号评估报告。该评估报告的评估基准日 2015 年 3 月 31 日，闻泰通讯账面净资产 49,886.37 万元，采用收益法评估后闻泰通讯股东全部权益价值为 358,013.29 万元，评估增值 308,126.92 万元，增值率 617.66%。采用资产基础法评估后的总资产价值 229,077.38 万元，总负债 130,989.58 万元，净资产为 98,087.80 万元，净资产评估增值 48,201.43 万元，增值率 96.62%。资产基础法评估结果为 98,087.80 万元，收益法评估结果为 358,013.29 万元，两种方法差异 259,925.49 万元。

五、本次重组对于上市公司的影响简要介绍

（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。公司在完成前次交易资产过户和股份登记后，中茵集团、高建荣和冯飞飞合计持有公司 202,563,467 股，占公司股本总额的 31.79%。

2015 年 12 月 17 日，公司收到控股股东中茵集团通知，其于 2015 年 12 月 17 日与茅惠英签署了《股份转让协议》，以协议转让方式向茅惠英转让其所持有的本公司股份 3400 万股，转让完成后中茵集团仍持有公司股份 110,806,801 股。

综合考虑，在中茵发行股份购买资产下新增股份登记上市和中茵集团协议转让事项完成后，中茵集团持有中茵股份 17.39%股权，高建荣直接持有公司 6.48%股权，冯飞飞直接持有公司 2.59%股权，高建荣及其一致行动人合计持有公司 26.45%股权，闻天下持有公司 24.16%股权，高建荣仍为公司实际控制人。

公司于 2015 年 12 月 18 日接到上海证券交易所的通知，上海市第一中级人民法院因上海展顿投资管理合伙企业（有限合伙）诉中茵集团一案，对本公司控股股东苏州中茵集团有限公司（简称“中茵集团”）持有的本公司股份 80,256,801 股（其中

80,250,000 股已质押) 及孳息进行了冻结, 冻结时间从 2015 年 12 月 18 日起至 2018 年 12 月 17 日止。

(二) 本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次资产置换和资产购买交易完成后, 由于部分重要房地产业务子公司置出, 上市公司房地产业务总资产、营业收入、营业利润将减少。但拟进一步收购闻泰通讯 49.00% 股权, 由于闻泰通讯 2015 年经营状况良好, 预计将进一步增加公司的归属于母公司所有者净利润。公司通过本次重大资产置换和资产购买, 将逐步缩减并最终全面退出房地产业务经营, 为公司业务转型智能移动通讯终端设计制造业务之“互联网+”平台企业打下基础, 从而保证公司的可持续发展。

根据经审阅的中茵股份备考合并财务报告, 本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下:

单位: 万元

项目	2015-09-31		2014-12-31	
	本次交易前	备考	本次交易前	备考
资产总计	677,451.90	956,142.66	717,525.13	888,968.44
负债总计	307,041.72	434,161.21	346,935.46	376,413.07
归属于上市公司股东的所有者权益	260,014.92	392,541.59	260,367.67	384,005.59
项目	2015 年 1-9 月		2014 年度	
	本次交易前	备考	本次交易前	备考
营业收入	45,936.01	608,846.89	162,305.05	435,212.13
营业利润	1,674.24	9,197.73	11,582.61	-5,327.75
利润总额	1,760.44	13,458.29	10,463.53	-2,919.11
归属于上市公司股东的净利润	-951.83	5,611.65	1,689.23	-2,353.95

根据备考财务报表, 如果本次交易顺利完成, 上市公司在本次交易后财务状况和利润水平均有所提高, 盈利能力有所增强。

(三) 本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易内容包含重大资产置换和资产购买。交易完成后, 上市公司将在经营管理人员中引入通讯行业专业人才, 以适应公司主营业务中通讯业务比重增加的发展规

划。公司在前次发行股份购买资产交易中，根据交易安排，闻天下有权按照中茵股份章程提名一名非独立董事。除此之外，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，不会对上市公司治理机制产生重大影响。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业务，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。根据公司的发展战略，公司将主动收缩房地产业务和其他业务，通过本次资产置换和后续房地产业务出售，将逐步完成房地产业务的全面退出。通过本次资产置换和资产购买，上市公司最终将持有闻泰通讯 100%股权，为公司业务转型智能移动通讯终端设计制造业务之“互联网+”平台企业打下基础，从而保证公司的可持续发展。

本次交易中，公司通过资产置换置出多个房地产公司股权，并逐步完成房地产业务的全面退出，主要考虑到房产行业产业政策的不确定性和地产市场调控的风险，上市公司在保证现有主要地产项目稳健开发的基础上，开始将部分已完成项目开发建设且处于尾盘销售阶段的房产子公司，如昆山泰莱、江苏中茵、连云港中茵和苏州皇冠等房地产业务公司予以置出剥离。本次交易中，将处于尾盘销售阶段的房产子公司予以剥离，是在既定战略转型的要求下做出的，符合公司战略规划。

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、2015 年 9 月 15 日，公司进入重大资产重组事项停牌程序。
- 2、2015 年 11 月 27 日，公司已与闻天下签署了《资产置换协议》。
- 3、2015 年 12 月 30 日，公司已与闻天下签署了《资产置换协议（补充协议）》。
- 4、2015 年 11 月 27 日，公司已与 Wingtech Limited、CHL 签署了《股权购买协议》。

5、2015年11月30日，公司召开第八届董事会第38次会议，审议并通过了本次重组预案的相关议案。

6、2016年1月4日，公司召开第八届董事会第39次会议，审议并通过了本次重组（草案）的相关议案。

（二）闻天下已经履行的决策程序

2015年12月30日，闻天下召开股东会，作出决定同意本次交易方案。

（三）Wingtech Limited已经履行的决策程序

2015年12月30日，Wingtech Limited 召开股东会，作出决定同意本次交易方案。

（四）CHL已经履行的决策程序

2015年12月30日，CHL 召开股东会，作出决定同意本次交易方案。

（五）本次交易尚需履行的程序

- 1、本次交易尚需获得公司股东大会的批准后方可实施。
- 2、有权商务主管部门关于同意闻泰通讯股东闻天下、CHL 和 Wing tech Limited 转让所持闻泰通讯股权的批复。

七、本次重组相关方所作出的重要承诺

（一）合规性承诺

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	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。 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

承诺方	承诺事项	承诺内容
		债务、未履行承诺或者受到过证券交易所公开谴责的情况。 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。
闻天下、闻天下主要管理人员	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	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。 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。 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。
Wingtech Limited及其主要管理人员	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	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

承诺方	承诺事项	承诺内容
		或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。 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。 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。
CHL 及其主要管理人员	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	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。 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。 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。

（二）上市公司控股股东中茵集团、实际控制人高建荣、交易对方闻天下与张学政关于避免同业竞争的承诺

承诺方	承诺事项	承诺内容
-----	------	------

中茵集团、高建荣	同业竞争、关联交易	承诺不与公司同业竞争，并在重组后规范与上市公司之间的关联交易
闻天下、张学政	同业竞争、关联交易	承诺不与公司同业竞争，并在重组后规范与上市公司之间的关联交易

（三）上市公司控股股东中茵集团、实际控制人高建荣、交易对方闻天下与张学政关于解除昆山酒店担保事项的承诺

承诺方	承诺事项	承诺内容
中茵集团、高建荣、 闻天下、张学政	上市公司为置出资产担保之解除	承诺配合解决上市公司为昆山酒店借款担保义务的解除

（四）上市公司控股股东中茵集团、实际控制人高建荣关于置出资产所涉金融债权机构事项的承诺

承诺方	承诺事项	承诺内容
中茵集团、高建荣	置出资产所涉金融债权机构同意之承诺	置出资产所涉部分公司（包括连云港中茵、昆山中茵酒店、中茵商业管理、江苏中茵、苏州皇冠）目前仍在履行的借款及担保合同，前述公司尚需取得相关金融债权人对其股权变动的同意函。中茵股份控股股东中茵集团及实际控制人高建荣已出具承诺函，承诺将积极敦促相关公司就前述股权变动事宜取得金融债权人同意，若相关金融债权人不同意股权变动事宜，则承诺人将敦促相关债务人提前偿还贷款，如因此给中茵股份造成相关损失的，该等损失由承诺人承担。

八、本次重组对中小投资者权益保护的安排

为保障中小投资者权益，上市公司对本次交易及后续事项作了如下安排：

（一）聘请了具有专业资格的独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等中介机构，对本次重组方案及全过程进行监督并出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害全体股东的利益。

（二）严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《格式准则第 26 号》、《重组办法》等相关法律、法规的要求，对本次交易方案采取严格的保密措施，对交易的信息披露做到真实、准确、完整。

（三）本次交易涉及的资产定价公允，程序合法合规，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。上市公司本次资产置换交易价格以具有证券业务资格的评估机构的资产评估值为依据确定。天健兴业与银信评估及其经办评估师与本次交易的标的资产、交易对方以及上市公司均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

（四）因本次重大资产重组行为构成关联交易，遵循公开、公平、公正的原则，上市公司将认真审核出席相关会议的董事、股东身份，确保关联方在审议本次重组的董事会及股东大会上回避表决，以充分保护全体股东，特别是中小股东的合法权益。

（五）本次资产重组完成后，将根据重组后的业务及组织架构，进一步完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。

（六）在表决本次交易方案的股东大会中，上市公司将采用现场投票、网络投票相结合的表决方式，充分保护中小股东行使投票权的权益。上市公司在发出召开股东大会的通知后，在股东大会召开前将通过有效方式敦促全体股东参加本次股东大会。在审议本次交易的股东大会上，本公司将通过交易所交易系统向全体股东提供网络形式的投票平台，以切实保护中小投资者的合法权益。

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、本次重组的交易风险

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

本次交易尚需获得的授权、批准或核准包括但不限于：

- 1、上市公司股东大会通过决议同意本协议及本次交易；
- 2、有权商务主管部门关于同意闻泰通讯股东闻天下、CHL 和 Wing tech Limited 转让所持闻泰通讯股权的批复。

上述决策程序或报批程序均为本次交易的前提条件，能否通过决策程序或报批程序均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易可能取消的风险

尽管上市公司已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次交易过程中，仍存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而致使本次交易存在被暂停、中止或取消的风险。

在本次交易审核过程中，交易各方可能需根据监管机构的要求修改完善交易方案。若交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止的可能。提请投资者关注本次交易可能取消的风险。

（三）置入资产未能实现承诺业绩或减值的风险

本次重组收购的闻泰通讯 49%股权作价参考前次交易所依据的资产评估结果；前次交易时采用收益法对标的资产进行评估，根据银信评估的评估结果，截至评估基准日 2015 年 03 月 31 日，闻泰通讯 100%股权的评估值为 358,013.29 万元（增值 308,126.92

万元，增值率为 617.66%)。参考上述评估结果，经交易各方协商，本次交易中闻泰通讯 49%股权的交易作价为 175,426.50 万元。

本次标的资产的估值较净资产账面价值增值较高，主要是由于闻泰通讯具有较好的持续盈利能力、未来业绩增速较高而得出的结果。由于评估过程的各种假设存在不确定性，但仍存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，使得闻泰通讯未来盈利水平达不到评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。

提请投资者注意本次交易存在前述相关因素影响标的资产盈利能力进而影响标的资产估值的风险。

(四) 交易对价补偿风险

本次交易中主要交易对方闻天下在前次交易中承诺闻泰通讯 2015 年、2016 年、2017 年实现的经审计的净利润不低于人民币 21,000 万元、32,000 万元和 45,000 万元（以下简称“净利润承诺数”）。如果闻泰通讯在 2015 年、2016 年、2017 年三年期内（以下简称“补偿测算期间”）的任一年度的截至当期期末累计实现的实际净利润数低于累计净利润承诺数，闻天下应以现金方式向上市公司补足差额部分，并由补偿义务人于上市公司相应年度报告公告之日起 10 个工作日内将盈利差额支付至上市公司指定的银行账户。

本次交易中，公司收购闻天下、Wingtech Limited 与 CHL 持有的闻泰通讯合计 49% 股权交易中，交易各方认为前次交易中交易对方闻天下已就闻泰通讯未来实现利润作出承诺和补偿安排，未再就本次少数股权收购作利润补偿安排。

如果未来闻泰通讯利润不能实现预测利润，则本次交易支付对价存在补偿不足的风险。

(五) 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。

本次交易存在上市公司在首次审议本次重大资产重组相关事项的董事会决议公告日后6个月内无法发出股东大会通知从而导致本次交易取消的风险。

二、交易标的对上市公司持续经营影响的风险

（一）业务转型风险

本次交易完成后，上市公司主营业务中在房地产业务将逐步减少，乃至最终全面退出，通讯设备制造业务在公司整体资产结构、业务收入方面地位和比重将逐步提升。本次交易将使上市公司的业务多元化，由于各业务分属不同的行业，拥有不同的客户群体、经营模式和风险属性。若上市公司的管理能力和管理水平不能有效满足各项业务的发展需要，将可能导致部分或全部业务的发展受到不利影响，从而影响上市公司的整体业绩水平。

（二）闻泰通讯整合风险

本次交易完成后，闻泰通讯将成为中茵股份的全资子公司，上市公司的业务范围将得到扩大，上市公司与闻泰通讯需在企业文化、经营管理、业务拓展等方面进行融合。上市公司和闻泰通讯之间能否顺利实现整合具有不确定性，整合过程中若上市公司未能及时制定与之相适应的企业文化、组织模式、财务管理与内控、人力资源管理、技术研发管理等方面的具体整合措施，可能会对闻泰通讯的经营产生不利影响，从而对公司及股东利益造成一定的影响。

（三）政策风险

闻泰通讯所属的计算机、通信和其他电子设备制造业是国家鼓励与重点扶持的行业，《产业结构调整指导目录》、《外商投资产业指导目录》、《电子信息产业调整和振兴规划》等政策性文件都将该行业纳入政策鼓励类范畴，国家发改委、科学技术部、商务部、国家知识产权局等部委也曾联合发文，将数字移动通信产品列入优先发展的重点领域。在国家政策的扶持下，通信设备行业近年来获得了跨越式的快速发展，涌现出了华为、联想、小米、中兴、酷派等一批世界知名的手机品牌商，在国内市场乃至全球市场都占有较高的市场地位，若未来国家政策导向发生变化，不再鼓励与扶持通信设备行业，通信制造行业的发展步伐可能会受到影响，从而影响到闻泰通讯的未来发展。

（四）市场竞争风险

移动通信设备制造领域是个竞争激烈的市场，相关 OEM 与 ODM 厂商众多，彼此之间的关系为竞争与合作共存，即某些厂商在订单众多，自身生产能力不足时会将订单以外协生产的方式由竞争对手代为生产，但总体而言仍为竞争关系居多。闻泰通讯凭借出众的技术开发能力和制造能力在市场竞争中成为移动通信设备制造领域的重要力量。未来，不排除竞争对手为扩大市场规模采取大幅降低售价等恶性竞争行为，可能会给闻泰通讯的生产经营造成一定影响。

（五）客户流失风险

闻泰通讯的客户主要是国内外知名移动通信设备品牌商，其中华为、小米、联想、酷派、魅族、HTC、Acer 等都已经跻身世界一线手机品牌，在全球手机领域拥有较高的市场份额及较大的影响力，Micromax、Karbonn、Lava、Intex、BLU 等海外客户也是区域市场的主导品牌商，客户资源优质。由于闻泰通讯的研发技术水平较高，生产规模较大，制造工艺优良，能够满足上述客户对于移动通信设备品质的苛刻要求，因此闻泰通讯的客户基础较为稳固，但不排除未来闻泰通讯的技术水平与制造能力不能满足客户的需求，可能会出现现有客户逐步流失的风险。

（六）研发技术落后风险

闻泰通讯成立之初主要从事移动通信设备设计业务，并凭借出色的研发技术能力赢得客户青睐并逐步向生产制造拓展，可以以 ODM 模式为客户提供各种制式下的各类手机机型的研发与制造。目前，闻泰通讯拥有分布在上海、深圳、西安、嘉兴等地的 1,000 余名研发人员，并且仍在持续扩充之中，已经掌握了各项移动通信技术，形成了数百项专利技术和百余项软件著作权，技术储备和研发能力不断提升；但移动通信技术更新较快，闻泰通讯若不能持续且及时地掌握新的通信技术并有效应用到生产领域，技术水平和产品品质将会落后于竞争对手，所生产的产品将不能满足用户的最新需求，存在被用户和市场抛弃的风险。

（七）研发人员流失风险

具有较多技术储备和较强的研发能力是闻泰通讯的核心竞争力之一，闻泰通讯也在不断在研发上持续大量投入，并通过各种渠道招揽高素质研发人员来不断提升研发技术水平，巩固和提高在移动通信设备研发技术领域的竞争优势，但如果闻泰通讯不能

持续为研发人员提供富有竞争力的薪酬水平和激励机制，存在研发人员流失到其他竞争对手的风险。

（八）专利风险

移动通信行业技术复杂、发展迅速，专利众多。由于研发实力所限及业务定位的差异，目前，包括闻泰通讯在内的绝大多数国内手机厂商未从事手机底层软件技术的研发，而主要从事应用性技术（包括工业设计、结构设计、硬件设计、应用软件设计、测试系统开发等）的研发。手机产品中包含在底层软件技术的标准专利大多数掌握在以高通公司为代表的芯片厂商以及以西门子、微软、摩托罗拉为代表的国际通讯厂商手中。通信行业技术和专利的复杂性导致芯片厂商在底层软件研发时，无法穷尽研究第三方所有专利，因此客观上存在使用第三方标准专利的可能性。

我国手机行业起步较晚，绝大多数国内手机厂商的技术开发局限于应用性技术层面，底层软件技术均来自于芯片厂商的授权，且由于各种条件所限，手机厂商无法了解其产品底层软件的具体构成及实现方式，因此闻泰通讯手机产品存在未获授权情况下使用第三方标准专利的风险性。

在应用性技术层面，闻泰通讯立足于自主研发，并具备较强的应用性技术创新能力。闻泰通讯所使用的核心应用性技术均为闻泰通讯通过自主研发取得（部分技术系合法向第三方购买或取得授权），但由于应用性技术日益成为手机厂商的研发重点，专利众多，涵盖技术面广，因此在应用性技术层面，闻泰通讯也无法完全排除侵犯第三方专利的风险。截至目前，闻泰通讯未因任何专利侵权事项受到第三方的起诉，亦不存在被司法机关判定侵权或因侵权行为被相关行政机关处罚的情形，但鉴于移动通信行业技术特点，在专利技术尤其是应用性技术层面，闻泰通讯无法完全排除未获授权情况下使用第三方标准专利或侵犯第三方专利的可能，因此存在着因未获授权使用第三方专利或侵犯第三方专利权而被第三方起诉的风险。

（九）应收账款回收风险

近年来，闻泰通讯的市场不断向大客户拓展，如华为、小米、联想等，鉴于上述客户总体规模较大、知名度较高、品牌信誉度较好，闻泰通讯为其提供 ODM 服务时会给予其一定的账期，从而在账面上形成金额较大的应收账款。虽然上述客户信誉良好，不会无故拖欠货款，但若存在不可预知的突发事件，如重大金融危机、重大法律

事件等因素导致客户出现重大经营困难甚至破产清算等极端情形，闻泰通讯对其的应收账款亦有可能存在不能回收风险。

（十）存货跌价风险

闻泰通讯在为客户提供 ODM 服务时，会根据订单情况准备原材料，部分大宗原材料如芯片等可能会根据需求预测提前备货，若原材料价格出现大幅下降情况，闻泰通讯所备原材料将存在跌价损失风险。

三、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。

四、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

独立财务顾问声明及承诺.....	2
一、独立财务顾问声明.....	2
二、独立财务顾问承诺.....	3
重大事项提示.....	4
一、本次交易方案简要介绍.....	4
二、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成借壳上市.....	5
三、本次交易支付方式.....	6
四、标的资产估值及作价情况.....	7
五、本次重组对于上市公司的影响简要介绍.....	8
六、本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序.....	10
七、本次重组相关方所作出的重要承诺.....	11
八、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	14
重大风险提示.....	16
一、本次重组的交易风险.....	16
二、交易标的对上市公司持续经营影响的风险.....	18
三、股票价格波动风险.....	21
四、其他风险.....	21
第一节 释 义.....	25
一、一般释义.....	25
二、专业释义.....	27
第二节 本次交易概况.....	29
一、本次交易的背景和目的.....	29
二、本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序.....	33
三、本次交易的具体方案.....	34
四、本次重组对上市公司的影响.....	36
第三节 交易各方基本情况.....	40

一、上市公司基本情况.....	40
二、交易对方基本情况.....	48
第四节 交易标的基本情况.....	58
一、拟置出资产基本情况.....	58
二、拟置入和购买资产基本情况.....	93
第五节 交易标的评估情况.....	102
一、拟置出资产评估情况.....	102
二、拟置入与购买资产评估情况.....	120
第六节 本次交易合同的主要内容	129
一、资产置换协议.....	129
二、股权购买协议.....	131
第七节 财务顾问核查意见.....	133
一、基本假设.....	133
二、本次交易符合《重组办法》第十一条规定.....	133
三、本次交易不适用《重组办法》第十三条的说明.....	137
四、本次交易符合《重组办法》第四十三条规定.....	137
五、本次交易符合《重组管理办法》、《规范重组若干规定》及《内容与格式准则第 26 号》的要求.....	139
六、交易对方已根据《规范重组若干规定》的要求出具了书面承诺和声明之核查意见.....	139
七、关于交易合同之核查意见.....	140
八、关于上市公司董事会记录之核查意见.....	140
九、本次交易符合《规范重组若干规范》第四条的要求.....	140
十、关于本次交易的标的资产是否完整，其权属状况是否清晰、过户或转移是否存在重大法律障碍等之核查意见.....	142
十一、关于上市公司董事会编制的《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》是否充分披露本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项之核查意见.....	143

十二、关于上市公司董事会编制《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》中是否存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之核查意见.....	143
十三、上市公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书披露前股票价格波动达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准之核查	144
十四、本次交易符合《重组管理办法》第三条适用意见的有关规定.....	145
十五、关于本次重组相关主体是否存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的核查.....	145
十六、本次交易定价依据及公平合理性分析.....	146
十七、本次交易对上市公司盈利能力及财务状况的影响.....	153
十八、本次交易对上市公司未来发展前景及持续发展能力的影响分析.....	154
十九、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	159
二十、本次交易资产交付安排的说明.....	160
二十一、关联交易与同业竞争情况的说明.....	160
二十二、本次交易的必要性及对上市公司及非关联股东利益的影响.....	164
二十三、补偿安排的可行性、合理性核查.....	165
二十四、企业股东是否属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规范的私募投资基金以及是否按规定履行备案程序的核查意见.....	166
二十五、独立财务顾问对本次交易的结论性意见.....	166
第八节 独立财务顾问内部审核意见	167
一、内核程序.....	167
二、内核小组意见.....	167
第九节 备查文件	168

第一节 释 义

一、一般释义

在本报告书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

简称	指	全称及注释
本草案	指	《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书（草案）》
本公司、公司、上市公司、中茵股份	指	中茵股份有限公司
中茵集团	指	苏州中茵集团有限公司
闻泰通讯	指	闻泰通讯股份有限公司
前次交易	指	2015 年 10 月，公司获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2227 号），同意公司收购闻泰通讯 51% 股权，目前已经完成股权过户和新增股份登记工作。
本次交易、本次重组	指	中茵股份拟将其持有的连云港中茵 70% 股权、昆山泰莱 60% 股权、昆山酒店 100% 股权、中茵商管 100% 股权、江苏中茵 100% 股权、苏州皇冠 100% 股权和徐州中茵 3.8% 股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77% 股权进行置换。中茵股份或指定下属子公司分别按 85,647.79 万元和 15,422.11 万元的现金对价收购 Wingtech Limited、CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92% 和 4.31% 股权，股权购买合计现金对价为 101,069.90 万元。
前次交易标的资产、前次重组交易标的	指	闻泰通讯 51% 股权
高建荣及其一致行动人	指	高建荣及其配偶冯飞飞、中茵集团
交易对方	指	闻天下、Wingtech Limited 与 CHL
闻天下	指	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司，更名前为嘉兴中闻鼎泰投资有限公司（简称“中闻鼎泰”）
Wingtech Limited	指	Wingtech Limited，一家注册于 BVI 的公司，本次购买股权的交易对方之一
信联科技、CHL	指	信联科学技术有限公司，Common Holdings Limited，一家注册于中国香港的公司，本次购买股权的交易对方之一
连云港中茵	指	连云港中茵房地产有限公司
昆山泰莱	指	昆山泰莱建屋有限公司
中茵昌盛	指	黄石中茵昌盛置业有限公司
黄石酒店	指	黄石中茵酒店有限公司
苏州皇冠	指	苏州皇冠置业有限公司
昆山酒店	指	昆山中茵世茂广场酒店有限公司
徐州中茵	指	徐州中茵置业有限公司

简称	指	全称及注释
江苏中茵	指	江苏中茵置业有限公司
中茵矿业	指	西藏中茵矿业投资有限公司
中茵商管	指	江苏中茵商业管理有限公司
淮安中茵	指	淮安中茵置业有限公司
嘉兴闻泰	指	嘉兴闻泰通讯科技有限公司，闻泰集团及闻泰通讯前身
闻泰集团	指	闻泰集团有限公司，闻泰通讯前身
上海闻泰	指	上海闻泰电子科技有限公司
西安闻泰	指	西安闻泰电子科技有限公司
恒顺通泰	指	深圳市恒顺通泰供应链有限公司
永瑞电子	指	嘉兴永瑞电子科技有限公司
香港闻泰	指	Wingtech Group (HongKong) Limited
闻耀电子	指	深圳市闻耀电子科技有限公司
深圳兴实	指	深圳市兴实商业保理有限公司
闻泰通讯深圳分公司	指	闻泰通讯股份有限公司深圳分公司
闻泰通讯北京分公司	指	闻泰通讯股份有限公司北京分公司
嘉兴集成电路	指	嘉兴集成电路设计创业中心有限公司
香港达进	指	TAT CHUN PRINTED CIRCUIT BOARD COMPANY LIMITED
资产置换置出资产评估基准日	指	2015 年 9 月 30 日
最近两年及一期、报告期	指	2013 年、2014 年、2015 年 1-9 月
《资产置换协议》	指	中茵股份与闻天下签署的《资产置换协议》
《股权购买协议》	指	中茵股份与 Wingtech Limited、CHL 签署的《股权购买协议》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国证监会并购重组委	指	中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
独立财务顾问、国金证券	指	国金证券股份有限公司
法律顾问、通力律所	指	通力律师事务所
立信会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
众华会计师	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
银信评估	指	银信资产评估有限公司
置出资产评估机构、天健兴业	指	北京天健兴业资产评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

简称	指	全称及注释
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《证券发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《重组若干问题的规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《格式准则第 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申请文件》
《指引》	指	上海证券交易所《上市公司重大资产重组信息披露及停复牌业务指引》
元	指	人民币元

说明：本报告中可能存在个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，系数据计算时四舍五入造成，敬请广大投资者注意。

二、专业释义

简称	指	全称及注释
1G	指	First-generation，第一代移动通信技术，是以模拟技术为基础的蜂窝无线电话系统
2G	指	Second-generation，第二代移动通信技术，是以数字语音传输技术为核心的移动通信系统
3G	指	Third-generation，第三代移动通信技术，是将无线通信与国际互联网等多媒体通信结合的移动通信系统
4G	指	Fourth-generation，第四代移动通信技术，是集 3G 与 WLAN 于一体并能够传输高质量视频图像的移动通信技术
GSM	指	Global System For Mobile Communications，全球移动通信系统，是一种第二代移动通信（2G）技术
GPRS	指	General Packet Radio Service，通用分组无线服务技术，是 GSM 移动电话用户可用的一种移动数据业务
CDMA	指	Code Division Multiple Access，码分多址，是一种第二代移动通信（2G）技术
PHS	指	Personal Handy-phone System，是固定网络的补充和延伸，也被称为无线市话，俗称“小灵通”
WCDMA	指	Wideband Code Division Multiple Access，宽带码分多址，是一种第三代移动通信（3G）技术
TD-SCDMA	指	Time Division-Synchronous Code Division Multiple Access，时分同步码分多址，是一种第三代移动通信（3G）技术
ODM	指	Original Design Manufacturer，原始设计制造商，指由采购方委托制造方，由制造方从设计到生产一手包办，而最终产品贴上采购方的品牌且由采购方负责销售的生产方式
OEM	指	Original Equipment Manufacture，指一种“代工生产”方式，其含义是生产者不直接生产产品，而是利用自己掌握的关键的核心技术，负责设计和开发、控制销售渠道，具体的加工任务交给别的企业去做的方式

简称	指	全称及注释
WAP	指	Wireless Application Protocol, 无线应用协议, 是一项全球性的网络通信协议, 其使移动网络具有了一种通行的标准, 将Internet 的丰富信息及先进的业务引入到移动电话等无线终端之中
MMI 技术	指	Man Machine Interface, 人机界面, 是进行移动通信的人与提供移动通信服务的手机之间交往的界面, 包括硬件和软件
SMT	指	Surface Mounting Technology, 表面贴装技术, 是一种无需对印制板钻插装孔, 直接将表面组装元器件贴、焊到印制板表面规定位置上的装联技术
TD-LTE	指	Time Division Long Term Evolution, 分时长期演进, 一种无线通讯技术
PCB	指	Printed Circuit Board, 印制电路板, , 一钟重要的电子部件, 是电子元件的支撑体, 是电子元器件线路连接的提供者
PCBA	指	Printed Circuit Board +Assembly, 印制电路板, 是PCB经过加工后的一种印制电路板
HSDPA	指	High Speed Downlink Packet Access, 高速下行分组接入, 指一种移动通信协议
LCM	指	LCD (Liquid Crystal Display) 即液晶显示器; LCD模组是指将玻璃和LCD驱动器集成到一起的LCD显示产品
EMMC	指	Embedded MultiMedia Card, 为MMC协会所订立的内嵌式存储器标准规格
DDR	指	Double Data Rate双倍速率同步动态随机存储器
EDGE	指	Enhanced Data Rate for GSM Evolution 的缩写, 即增强型数据速率GSM演进技术
基带芯片	指	指一种芯片, 用来合成即将发射的基带信号, 或对接收到的基带信号进行解码
双卡双待	指	基于一套基带和天线射频系统, 支持两个SIM 号码同时进行通信相关的工作

第二节 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

1、互联网推动经济转型腾飞，传统企业与互联网融合加速

2015 年《政府工作报告》，明确支持发展移动互联网、集成电路等战略性新兴产业，提出制定“互联网+”行动计划，推动移动互联网、云计算、大数据、物联网等与现代制造业结合。这是第一次将推动互联网发展纳入国家经济的顶层设计，国务院充分肯定了互联网对传统经济的支撑和促进作用。国家已设立 400 亿元新兴产业创业投资引导基金，还要整合筹措更多资金，为产业创新加油助力；推动互联网为载体，线上线下互动兴业消费红红火火，是实现制造业强国的重要手段。

互联网、尤其是移动互联网的普及以及大数据等技术的迅速发展，使得互联网与各行业的融合加速，“互联网+”即“互联网+各传统行业”，是互联网对传统行业的渗透与融合，但并非二者的简单相加，也并非传统行业简单触网即可完成渗透与融合；而是要通过互联网平台、互联网思维对传统行业进行思维模式和经营模式的颠覆，进而让互联网与传统行业进行深度融合，创造新的发展生态。传统企业纷纷在“大数据+云计算”的基础上建立了自己的智能化根基，逐步从消费到广告营销、零售、批发，再到制造业、一直追溯到上游原材料和生产装备与互联网深度融合。

2、智能家居前景广阔，成为房地产企业转型的重要方向

基于物联网的智慧家庭，是利用信息传感设备将家庭中每个智能产品当作系统的某一部分，在实现其具体职能的同时完成其在系统中的任务，并与云联网连接起来，以强大的云计算、物联网以及支持大数据量传输的宽带网络为支撑，进行实时信息采集、交云和管理，实现家居智能化。

房地产是受到智能家居直接影响最多的一个行业，近几年随着物联网与移动互联网技术的飞速发展，智能家居产品不断成熟，产品层次更加丰富，能够满足不同档次需求，房地产商也逐步由单一房产开发模式向多元化过渡，致力于打造生态化、个性化、绿色的智能家居房产项目。智能家居不仅能为业主提供舒适居住环境，也使得

物业管理更加高效，同时还可以提供智慧社区解决方案，智能养老解决方案。智能家居在物流、医疗、购物、教育、交通等领域也有着巨大的发展空间。

与开发商合作成为智能家居企业开拓市场的关键，房地产企业携手智能家居企业进行转型升级也成为房产行业未来发展大趋势。

3、国内政策和资本市场不断成熟为并购重组进行资源整合创造了有利条件

近年来，国务院相继颁布了《国务院关于促进企业兼并重组的意见》（国发〔2010〕27号）、《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》（国发〔2014〕14号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发〔2014〕17号）等文件，鼓励企业进行市场化并购重组，充分发挥资本市场在企业并购重组过程中的主渠道作用；强化资本市场的产权定价和交易功能，尊重企业自主决策，鼓励各类资本公平参与并购，破除市场壁垒和行业分割，实现公司产权和控制权跨地区、跨所有制顺畅转让。

中国证监会于2014年10月修订发布了《上市公司重大资产重组管理办法》，进一步丰富了并购重组的支付方式，有利于发挥证券市场发现价格、优化资源配置的功能，支持上市公司进行有利于可持续发展的重组业务。

4、上市公司发展战略是本次交易的内在需求

上市公司主营业务之一为房地产开发。长期以来，房地产市场一直是国家宏观调控的重点。国家对房地产行业实行长期调控，无疑增大了房地产业发展的不确定性，公司的房地产业务面临着很大的经营压力。

在此背景下，上市公司确立了“做强大健康产业，大力并购新兴互联网产业，全面实现公司产业战略转型，打造一流‘互联网+大健康产业’上市公司”的发展战略，产业战略转型是公司持续、健康发展的必由之路，寻求稳定持久的新的利润增长点是公司发展的重中之重，因此，公司积极从国家产业政策导向中寻求转型，积极介入新兴朝阳产业，通过公司产业战略转型，推动公司持续健康发展，实现股东利益的最大化。

因此，本次交易的内在需求来源于上市公司自身执行业务发展战略的安排。

5、闻泰通讯经营业务和核心竞争力符合上市公司发展战略要求

电子信息制造业是国民经济的战略性、基础性、先导性产业，是加快工业转型升级及国民经济和社会信息化建设的技术支撑与物质基础。智能通讯设备是电子信息制造业的重要组成部分，随着技术的不断进步，智能通讯设备将成为满足消费者信息交流、商务娱乐、健康生活等多方面需求的终端，市场空间广阔。

闻泰通讯已经从成立之初的以移动通讯设计研发为主的业务模式逐步发展到目前集研发与制造为一体的全业务链业务模式，主要为国内外知名通讯品牌商提供移动通信终端设备整体解决方案。

从智能通讯主板、无线通讯模块到硬件生产与组装和软件开发，闻泰通讯积累了丰富的设计研发经验，具有较强的设计研发能力，始终坚持将提高研发设计能力作为企业经营发展的灵魂，将提升生产制造能力作为增强企业核心竞争力的重要驱动因素。闻泰通讯拥有 1,000 多名经验丰富的通讯产业优秀工程师队伍，研发能力突出，拥有数百项专利。闻泰通讯凭借强大的研发设计能力和制造能力获得了客户的认可，也逐步树立了其在行业中的地位。

闻泰通讯具有较强的生产制造能力、创新性强，因其质量稳定可靠、性价比高的产品受到了国内外客户的热烈欢迎。闻泰通讯获得了工信部颁布的“2014 年（第二十八届）中国电子信息产业百强企业”、浙江省 2014 年“电子信息产业百家重点企业”等称号，并获得浙江省科学技术厅颁发的“高新技术企业证书”。

6、闻泰通讯与“互联网+”、智能家居、智能医疗具有较强的关联性

闻泰通讯主营业务为以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务，具有移动互联网基因，对供应链整合能力突出，具有一定的产品定义能力以及强大的产品开发和系统集成能力，一直为华为、小米、联想、魅族等智能手机国内一线互联网品牌设计产品，例如，闻泰通讯为小米旗下互联网最畅销的安卓平台手机制造商之一，还帮助联想手机成功打造了互联网电商知名品牌智能手机。闻泰通讯以手机为载体，沿着“一带一路”的路线图，积极与俄罗斯（Fly）、印度（Micromax、Karbonn、Lava、Intex）、南美（Blu）、东亚等地企业开展合作，帮助海外客户在差异化产品定义、个性化 ROM（只读存储器）定制、云平台 and OTA（无线下载技术）服务、电子商务等方面进行互联网转型。

闻泰通讯利用其在智能手机、智能硬件方面的优势，以云计算和大数据处理为基础，融合传统家电，具备智能家居产业运营所需的产品定义能力、系统集成能力、软件开发能力、供应链整合能力、MMI（人机界面）系统云服务能力、大数据挖掘与分析能力。闻泰通讯这些优势及能力为其将来推出针对运动功能的穿戴式智能硬件产品、面向智能家居的无线通信模块、智能家居整体解决方案等产品奠定了基础。

闻泰通讯作为移动通讯平台制造商，具备自主知识产权的可靠性高且易移植的网络传输协议、面向超低功耗无线应用的嵌入式实时操作系统、多种健康相关传感器技术和仿生算法、运动传感器算法、光电式心率传感器算法等核心技术，为其切入智能医疗领域做好了技术储备。

（二）本次交易的目的

根据公司未来战略规划，公司全面实现产业战略转型，打造一流“互联网+大健康产业”上市公司，公司此次进一步收购闻泰通讯 49% 股权不仅符合公司从房地产业向朝阳产业转型的发展需要，也是对公司提出的大力并购新兴产业战略转型工作的具体实施，更是积极响应了政府提出的“制定‘互联网+’行动计划”的号召，顺应政策导向积极主动转型，战略布局移动互联网终端、平台和内容，最终实现公司向互联网+产业成功转型的目标。因此，本次并购的内在需求来源于上市公司自身执行业务发展战略的安排。

目前，公司主要经营房地产开发业务，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；根据公司的发展战略，公司将退出房地产业务，并在未来陆续退出现有矿产业务的经营，拟转型进入智能移动通讯终端设计制造领域。

本次交易是公司实现业务转型的重要途径，公司拟通过资产置换和资产购买，实现房地产业务子公司的处置，并实现对闻泰通讯的 100% 持股。随着公司对闻泰通讯股权投资比例的增强，公司在 2016 年以及未来年度资产盈利能力将得到大幅度增强。根据前次交易中闻泰通讯的盈利预测和补偿情况，闻泰通讯在 2015 年、2016 年和 2017 年预测实现的扣除非经常性损益后净利润分别为 21,000 万元、32,000 万元和 45,000 万元。本次交易将为上市公司未来净利润的增长提供有效保障。

2015 年 9 月 15 日，公司因重大资产重组停牌，主要筹划部分房产子公司的处置剥离问题，但由于房地产业务所涉及资产金额较大，且资产处置的流动性较差，难以在

短期内迅速完成房地产业务的出售，因此，筹划初期考虑了可能采用的主要资产出售方式，如资产出售、资产置换等。

2015 年 10 月 27 日，上市公司与闻泰通讯及中介机构人员进行本次交易的首次会议，基于对闻泰通讯所处行业的看好和闻泰通讯自身盈利能力的增强，在会议上商讨了上市公司采取资产置换方式收购闻泰通讯剩余股权的交易可能性。交易双方认为上市公司进一步收购闻泰通讯剩余股权和剥离部分房地产业务，可进一步增强上市公司盈利能力，符合上市公司利益。

本次交易中，交易双方能在较短时间内完成交易方案的确定，主要是基于前次交易（即收购闻泰通讯 51% 股权）的充分了解；在随着上市公司对闻泰通讯经营了解的深入，上市公司对智能通讯设备设计制造行业以及闻泰通讯的投资价值更加认可；此外，闻泰通讯 2015 年 1-9 月的经营情况良好，盈利能力较强，所处行业具有良好的发展前景，在完成房地产业务的逐步退出的背景下增加对闻泰通讯的股权比例，符合上市公司及股东利益。

二、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、2015 年 9 月 15 日，公司进入重大资产重组事项停牌程序。
- 2、2015 年 11 月 27 日，公司已与闻天下签署了《资产置换协议》。
- 3、2015 年 11 月 27 日，公司已与 Wingtech Limited、CHL 签署了《股权购买协议》。
- 4、2015 年 11 月 30 日，公司召开第八届董事会第 38 次会议，审议并通过了本次重组预案的相关议案。
- 5、2016 年 01 月 4 日，公司召开第八届董事会第 39 次会议，审议并通过了本次重组（草案）的相关议案。

（二）闻天下已经履行的决策程序

2015 年 11 月 27 日，闻天下召开股东会，作出决定同意本次交易方案。

（三）Wingtech Limited 已经履行的决策程序

2015 年 11 月 27 日，Wingtech Limited 召开股东会，作出决定同意本次交易方案。

（四）CHL 已经履行的决策程序

2015 年 11 月 27 日，CHL 召开股东会，作出决定同意本次交易方案。

（五）本次交易尚需履行的程序

1、本次交易尚需获得公司股东大会的批准后方可实施。

2、有权商务主管部门关于同意闻泰通讯股东 CHL、Wing tech Limited 转让所持闻泰通讯股权的批复；

三、本次交易的具体方案

（一）本次交易概要

1、资产置换

中茵股份拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换。

其中，根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 号《资产评估报告》，截止 2015 年 9 月 30 日，连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权经评估价值为 74,142.90 万元。

交易双方参考银信评估出具的“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，本次交易拟置入的闻天下持有的 20.77%闻泰通讯股权对应价值为 74,356.61 万元，本次交易拟作价 74,356.61 万元。

经交易双方协商，由于上述置出资产的评估价值与置入资产的评估价值接近，双方拟进行等价置换，置出资产的最终作价为人民币 74,356.61 万元。由于拟置出资产与拟置入资产的作价金额相同，交易各方中的任何一方均无需就本次交易向对方另行支付差价。

本次重组完成后，拟置出资产仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由其自身享有或承担，不涉及债权债务的转移。

2、资产购买

交易各方参考“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，Wingtech Limited 和 CHL 分别持有闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权对应的估值分别为 85,647.79 万元和 15,422.11 万元。公司与 Wingtech Limited 和 CHL 签署《股权收购协议》，约定公司或指定下属子公司分别按 85,647.79 万元和 15,422.11 万元的现金对价收购 Wingtech Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权，股权购买合计现金对价为 101,069.90 万元。

（二）本次交易对方

本次交易中，重大资产置换的交易对方为闻天下，资产购买的交易对方为 Wingtech Limited 与 CHL。

（三）本次交易标的

公司本次交易中重大资产置换置出资产为连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权，置入资产为闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权；

公司本次交易中资产购买部分交易标的为 Wingtech Limited 与 CHL 持有的闻泰通讯合计 28.23%股权；

（四）本次交易资产交易价格和定价依据

1、置出资产估值及作价情况

根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 号《资产评估报告》，以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，拟置出房产子公司的评估情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	账面净资产	资产基础法			收益法		
			评估值	增值额	增值率	评估值	增值额	增值率
1	连云港中茵	15,712.26	17,384.37	1,672.11	10.64%	11,532.74	-4,179.52	-26.60%
2	昆山泰莱	10,403.37	11,857.52	1,454.15	13.98%	11,031.03	627.66	6.03%
3	苏州皇冠	8,279.75	8,940.73	660.98	7.98%	8,403.27	123.52	1.49%
4	江苏中茵	45,745.02	48,957.50	3,212.48	7.02%	17,029.07	-28,715.95	-62.77%

5	昆山酒店	-8,587.37	-8,102.77	484.60	5.64%			
6	中茵商管	-230.70	371.68	602.38	261.11%			
7	徐州中茵	106,285.13	123,478.75	17,193.62	16.18%	122,140.76	15,855.63	14.92%

本次交易置出资产采用资产基础法下评估价值作为作价依据，具体作价情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	账面净资产 (100%股权)	拟转让比例股 权对应账面价 值	评估值 (100%股权)	拟转让比例股 权对应评估值
1	连云港中茵	70.00%	15,712.26	10,998.58	17,384.37	12,169.06
2	昆山泰莱	60.00%	10,403.37	6,242.02	11,857.52	7,114.51
3	苏州皇冠	100.00%	8,279.75	8,279.75	8,940.73	8,940.73
4	江苏中茵	100.00%	45,745.02	45,745.02	48,957.50	48,957.50
5	昆山酒店	100.00%	-8,587.37	-8,587.37	-8,102.77	-8,102.77
6	中茵商管	100.00%	-230.70	-230.70	371.68	371.68
7	徐州中茵	3.80%	106,285.13	4,038.83	123,478.75	4,692.19
	合计			66,486.14		74,142.90

本次交易中，置出资产对应净资产金额为 66,486.14 万元，评估价值为 74,142.90 万元，整体增值率为 11.52%。

2、置入和购买资产估值及作价情况

本次交易拟置入和购买资产采用资产基础法和收益法进行评估，评估机构采用收益法评估结果作为闻泰通讯的最终评估结论。根据银信评估出具的银信评报字（2015）沪第 0488 号评估报告，在评估基准日 2015 年 3 月 31 日，闻泰通讯账面净资产 49,886.37 万元，采用收益法评估后闻泰通讯股东全部权益价值为 358,013.29 万元，评估增值 308,126.92 万元，增值率 617.66%。采用资产基础法评估后的总资产价值 229,077.38 万元，总负债 130,989.58 万元，净资产为 98,087.80 万元，净资产评估增值 48,201.43 万元，增值率 96.62%。资产基础法评估结果为 98,087.80 万元，收益法评估结果为 358,013.29 万元，两种方法差异 259,925.49 万元。

本次交易中，置入和购买的闻泰通讯 49%股权最终交易作价为 175,426.51 万元。

四、本次重组对上市公司的影响

（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。公司在完成前次交易资产过户和股份登记后，中茵集团、高建荣和冯飞飞合计持有公司 202,563,467 股，占公司股本总额的 31.79%。

2015 年 12 月 17 日，公司收到控股股东中茵集团通知，其于 2015 年 12 月 17 日与茅惠英签署了《股份转让协议》，以协议转让方式向茅惠英转让其所持有的本公司股份 3400 万股，转让完成后中茵集团仍持有公司股份 110,806,801 股。

综合考虑，在中茵发行股份购买资产下新增股份登记上市和中茵集团协议转让事项完成后，中茵集团持有中茵股份 17.39%股权，高建荣直接持有公司 6.48%股权，冯飞飞直接持有公司 2.59%股权，高建荣及其一致行动人合计持有公司 26.45%股权，闻天下持有公司 24.16%股权，高建荣仍为公司实际控制人。

公司于 2015 年 12 月 18 日接到上海证券交易所的通知，上海市第一中级人民法院因上海展顿投资管理合伙企业（有限合伙）诉中茵集团一案，对本公司控股股东苏州中茵集团有限公司持有的本公司股份 80,256,801 股（其中 80,250,000 股已质押）及孳息进行了冻结，冻结时间从 2015 年 12 月 18 日起至 2018 年 12 月 17 日止。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次资产置换和资产购买交易完成后，由于部分重要房地产业务子公司置出，上市公司房地产业务总资产、营业收入、营业利润将减少。但拟进一步收购闻泰通讯 49.00% 股权，由于闻泰通讯 2015 年经营状况良好，预计将进一步增加公司的归属于母公司所有者净利润。公司通过本次重大资产置换和资产购买，将逐步缩减并最终全面退出房地产业务经营，为公司业务转型为智能移动通讯终端设计制造业务之“互联网+”平台企业打下基础，从而保证公司的可持续发展。

根据经审阅的中茵股份备考合并财务报告，本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	2015-09-31		2014-12-31	
	本次交易前	备考	本次交易前	备考
资产总计	677,451.90	956,142.66	717,525.13	888,968.44
负债总计	307,041.72	434,161.21	346,935.46	376,413.07

归属于上市公司股东的 所有者权益	260,014.92	392,541.59	260,367.67	384,005.59
项目	2015 年 1-9 月		2014 年度	
	本次交易前	备考	本次交易前	备考
营业收入	45,936.01	608,846.89	162,305.05	435,212.13
营业利润	1,674.24	9,197.73	11,582.61	-5,327.75
利润总额	1,760.44	13,458.29	10,463.53	-2,919.11
归属于上市公司股东的 净利润	-951.83	5,611.65	1,689.23	-2,353.95

根据备考财务报表，如果本次交易顺利完成，上市公司在本次交易后财务状况和利润水平均有所提高，盈利能力有所增强。

（三）本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易内容包含重大资产置换和资产购买。交易完成后，上市公司将在经营管理人员中引入通讯行业专业人才，以适应公司主营业务中通讯业务比重增加的发展规划。公司在前次发行股份购买资产交易中，根据交易安排，闻天下有权按照中茵股份章程提名一名非独立董事。除此之外，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，不会对上市公司治理机制产生重大影响。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业务，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。根据公司的发展战略，公司将主动收缩房地产业务和其他业务，通过本次资产置换和后续房地产业务出售，将逐步完成房地产业务的全面退出。通过本次资产置换和资产购买，上市公司最终将持有闻泰通讯 100%股权，从而全面转型通讯设备行业。

本次交易中，公司通过资产置换置出多个房地产公司股权，并逐步完成房地产业务的全面退出，主要考虑到房产行业产业政策的不确定性和地产市场调控的风险，上市公司在稳定现有主要开发项目稳健开发的基础上，开始将部分已完成项目开发建设且处于尾盘销售阶段的房产子公司，如昆山泰莱、江苏中茵、连云港中茵等房地产业务

公司予以置出剥离。本次交易中，将已处于尾盘销售阶段的房产子公司的剥离，是在既定的战略转型的要求下做出的，符合公司战略规划。

公司在既定的战略转型要求下，在尚未完全退出房地产业务的经营期间，利用自身优势继续做稳做精现有地产项目，尽早完成存量地产开发；这与公司先通过本次交易将已处于尾盘销售阶段的房产子公司的剥离，并“逐步完成房地产业务的全面退出”，均符合公司既定的战略规划，是公司为尽早实现战略转型而采取的符合公司实际情况的安排。

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。

（五）本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

截至本报告书签署日，除本报告书披露的内容之外，中茵股份未来尚无可预见的重大资本性支出，亦无其他配套融资计划。

（六）本次交易职工安置方案与执行情况及其对上市公司的影响

本次交易完成后，中茵股份、置出资产与置入资产闻泰通讯与员工已缔结的劳动合同关系继续有效，不涉及人员安置。

（七）本次交易成本对上市公司的影响

本次交易的主要成本包括资产置换所涉及的相关税费以及聘请独立财务顾问、审计机构、评估机构和法律顾问的费用，上述费用将减少完成重组当年上市公司的净利润。

第三节 交易各方基本情况

一、上市公司基本情况

(一) 上市公司概况

公司名称	中茵股份有限公司
公司英文名称	Join In (Holding) Co., Ltd.
曾用名称	黄石康赛时装股份有限公司、黄石康赛集团股份有限公司、黄石康赛股份有限公司、湖北天华股份有限公司
股票简称	中茵股份
股票代码	600745
公司类型	股份有限公司（上市）
上市日期	1996年8月28日
股票上市交易所	上海证券交易所
成立时间	1993年1月11日
注册号	420000000013340
注册地址	湖北省黄石市团城山6号小区
办公地址	湖北省黄石市团城山开发区广会路18号
注册资本	48,332.035万元
法定代表人	高建荣
董事会秘书	吴年有
邮政编码	435003
电话	0714-6350569
传真	0714-6353158
公司网站	http://www.joinin-holding.com
营业执照号	420000000013340
税务登记证	420202706811358
组织机构代码	70681135-8
经营范围	房地产开发经营；物业管理；酒店投资及酒店管理；对房地产、纺织、化工、电子及通信设备行业进行投资；销售纺织原料（不含棉花、蚕茧）、服装、金属材料、化工原料（不含危险品）、建筑材料

(二) 公司设立及股权变动情况

1、公司设立及上市情况

公司前身为黄石服装厂，1990 年，经湖北省体改办以鄂改（1990）4 号文件，黄石市人民政府以黄改（1990）10 号文件批准，由黄石服装厂独家发起，以其南湖分厂全部资产折股 135 万股（面值 1 元，下同）和募集社会个人股 165 万股而设立黄石服装股份有限公司，公司总股本为 300 万股。

1996 年 8 月，经中国证监会证监发字（1996）第 158 号文件批准，上海证券交易所以上证上字（1996）第 069 号文同意，公司股票于 1996 年 8 月 28 日在上海证券交易所挂牌交易。股票简称：康赛集团，股票代码：600745。

2、公司历次股权变动情况

（1）1990年11月，增资

1990 年 11 月，经湖北省体改办以鄂（1990）92 号文件批准，公司增加募集社会个人股 800 万股，同时将黄石服装厂的厂房及设备折股 200 万股，本次增资完成后公司总股本为 1,300 万股。

（2）1992年2月，增资扩股

1992 年 2 月，经湖北省体改办以鄂（1992）12 号文件批准，公司对全体股东按 10:1 送股，按 10:4 配股，同时增发 970 万股法人股，由黄石服装厂以实物资产认购，共计增资扩股 1,620 万股，本次增资扩股完成后公司总股本为 2,920 万股。

（3）1993年3月，增资

1993 年 3 月，经湖北省体改办以鄂（1993）8 号文件批准，公司增加发起人股本 930 万股，由黄石服装厂以实物资产作价入股认购，增加募集社会法人股 400 万股，本次增资完成后公司总股本为 4,250 万股。

（4）1994年，资产增值转股

1994 年 1 月，经湖北省国有资产管理局以鄂国资办评发（1994）4 号文件确认，公司将资产评估增值中的一部分转增股本 1,029.16 万股，本次资产增值转股后公司总股本为 5,279.16 万股。

（5）1997年4月，送股及资本公积转增股本

1997 年 4 月，经公司股东大会审议通过，以 1996 年年末股本总额 5,279.16 万股实施 1995 年度按 10:2 的比例送股和 1996 年度按 10:6 的比例送股及按 10:2 的比例由资本公积转增股本，本次股份送转后公司总股本为 10,558.32 万股。

(6) 1998 年 7 月，配股

1998 年 7 月，经中国证监会（1998）79 号文件批准，公司以 1997 年末股本总额 10,558.32 万股为基数，按 10: 3 的比例向全体股东配股，配售股份 1,616.1696 万股，本次股份配售完成后公司股本总额为 12,174.4896 万股。

(7) 2007 年 4 月，股权转让

2007 年 4 月，公司股东河南戴克实业有限公司、上海晋乾工贸有限公司、上海步欣工贸有限公司、上海肇达投资咨询有限公司将所持部分股份转让给苏州中茵集团有限公司，上述股权已于 2007 年 5 月 8 日完成过户。本次股权转让完成后，控股股东由河南戴克实业有限公司变更为中茵集团，中茵集团共持有公司 2,929.10 万股股票，占公司总股本的 24.06%。实际控制人由庄凯变更为高建荣，高建荣通过中茵集团间接持有公司 1,757.46 万股股票，占公司总股本的 14.436%。

(8) 2008 年，股权分置改革及发行股份购买资产

2008 年 1 月 2 日，公司召开股权分置改革相关股东会会议，通过了《湖北天华股份有限公司关于公司股权分置改革方案的议案》，股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有 10 股流通股将获得股票 1.447 股，非流通股股东对流通股股东共支付 676.8 万股补偿对价。

2007 年 9 月 27 日，公司与中茵集团签订《新增股份购买资产协议》，约定公司向中茵集团非公开发行 205,630,000 股新股购买中茵集团所持江苏中茵置业有限公司 100%股权、连云港中茵房地产有限公司 70%股权和昆山泰莱建屋有限公司 60%股权，经中国证监会于 2008 年 4 月 7 日出具的证监许可【2008】506 号《关于核准湖北天华股份有限公司向苏州中茵集团有限公司定向发行股份购买资产等资产重组行为的批复》之核准同意。本次交易实施完成后，中茵集团共持有公司 239,921,000 股股份，占公司总股本的 73.29%。

(9) 2014 年 9 月，非公开发行股票

2014年4月18日，中国证监会向公司核发《关于核准中茵股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2014】432号），核准公司非公开发行不超过18,000万股新股。2014年9月，公司向永赢基金管理有限公司、博时基金管理有限公司、招商财富资产管理有限公司、融通基金管理有限公司、东海基金管理有限责任公司、招商基金管理有限公司6家特定对象非公开发行155,945,454股股份。本次发行前公司股本总额为327,374,896股，发行后股本总额为483,320,350股，实际控制人不变，仍为高建荣。

截至2015年9月30日，上市公司前十大股东如下：

序号	股东名称（全称）	持股数量（股）	比例（%）
1	苏州中茵集团有限公司	144,806,801	29.96%
2	东海基金-工商银行-东海基金-鑫龙 72 号资产管理计划(第二期)	41,998,890	8.69%
3	高建荣	41,266,666	8.54%
4	东海基金-工商银行-东海基金-鑫龙 72 号资产管理计划(第一期)	35,001,110	7.24%
5	全国社保基金五零一组合	18,000,000	3.72%
6	招商财富-招商银行-同泰 1 号特定多个客户资产管理计划	18,000,000	3.72%
7	永赢基金-宁波银行-永赢基金-中投联达定增一期分级资产管理计划	18,000,000	3.72%
8	融通基金-招商银行-融通融裕 20 号特定多个客户资产管理计划	18,000,000	3.72%
9	冯飞飞	16,490,000	3.41%
10	曹菊英	9,152,200	1.89%

（三）最近三年控制权变动情况

公司控股股东为中茵集团，实际控制人为高建荣。最近三年，公司控股股东、实际控制人均未发生变化。

上市以来最近一次控制权变动情况如下：

2007年4月，公司股东河南戴克实业有限公司、上海晋乾工贸有限公司、上海步欣工贸有限公司、上海肇达投资咨询有限公司将所持部分股份转让给苏州中茵集团有限公司。本次股权转让完成后，控股股东由河南戴克实业有限公司变更为中茵集团。上市公司实际控制人由庄凯变更为高建荣。

（四）最近三年重大资产重组情况

2015 年 10 月，公司获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2227 号），同意公司以发行股份购买资产方式收购闻泰通讯 51%股权。

截止本报告书出具之日，闻天下持有的闻泰通讯 51%已经过户至公司名下，并且已经完成新增股份登记。

（五）最近三年主营业务发展情况及主要财务指标

1、主营业务发展情况

中茵股份是一家房地产综合类公司。公司主要从事房地产开发经营，物业管理，酒店投资及酒店管理。公司产品主要为商品房，公司项目主要集中在中国经济发展最活跃、最快速的长三角区域，在苏州、连云港、徐州、淮安、昆山等多个城市和地区进行住宅、写字楼、酒店、商业等众多项目的开发。

根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2015]第 112847 号《中茵股份审计报告》，公司最近两年主营业务情况如下：

行业	2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
房地产业	143,496.77	90.43%	176,554.63	75.46%
采矿业	2,114.92	1.33%	-	-
服务业	13,079.34	8.24%	6,830.08	2.92%
药业	-	-	50,572.92	21.62%
合计	158,691.04	100%	233,957.63	100%

2、主要财务指标

中茵股份最近三年及一期财务指标如下：

单位：万元

项目	2015-09-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
资产总额	677,451.90	717,525.13	633,648.30	521,526.29
负债总额	307,041.72	346,935.46	442,199.32	430,356.47
净资产	370,410.18	370,589.67	191,448.98	91,169.82
归属于上市公司股东所有者权益	260,014.92	260,367.67	85,518.51	80,121.36

项目	2015-09-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.38	5.39	2.61	2.45
资产负债率	45.32%	48.35%	69.79%	82.52%
项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	45,936.01	162,305.05	236,779.61	135,307.44
利润总额	1,760.44	10,463.53	15,754.89	16,748.61
净利润	380.74	5,064.62	10,424.75	11,746.16
归属于上市公司股东的净利润	-951.83	1,689.23	5,383.71	10,074.42
基本每股收益（元/股）	-0.02	0.05	0.16	0.31
经营活动产生的现金流量净额	-37,689.15	-92,822.28	53,278.16	23,999.50
毛利率	41.42%	25.85%	38.56%	38.41%

注：2015 年 1-9 月财务数据来源为 2015 年三季度报告（未经审计），2014 年财务数据摘自《审计报告》（信会师报字[2015]第 112847 号），2013 年财务数据摘自《审计报告》（信会师报字[2014]第 112698 号），2012 年财务数据摘自《审计报告》（信会师报字[2013]第 111939 号）。

（六）控股股东及实际控制人概况

截至本报告书签署日，中茵集团持有上市公司 144,806,801 股股份，占本次发行前上市公司总股本的 22.72%，为上市公司控股股东。高建荣及其配偶冯飞飞合计持有上市公司 57,756,666 股股份，占本次发行前上市公司总股本的 9.06%，并通过中茵集团间接持有上市公司 22.72%的股份。高建荣合计控制上市公司 31.79%的股份，高建荣为上市公司实际控制人。

2015 年 12 月 17 日，公司收到控股股东中茵集团通知，其于 2015 年 12 月 17 日与茅惠英签署了《股份转让协议》，以协议转让方式向茅惠英转让其所持有的本公司股份 3400 万股，转让完成后中茵集团仍持有公司股份 110,806,801 股。

综合考虑，在中茵发行股份购买资产下新增股份登记上市和中茵集团协议转让事项完成后，中茵集团持有中茵股份 17.39%股权，高建荣直接持有公司 6.48%股权，冯飞飞直接持有公司 2.59%股权，高建荣及其一致行动人合计持有公司 26.45%股权，闻天下持有公司 24.16%股权，高建荣仍为公司实际控制人。

公司于 2015 年 12 月 18 日接到上海证券交易所的通知，上海市第一中级人民法院因上海展顿投资管理合伙企业（有限合伙）诉中茵集团一案，对本公司控股股东苏

州中茵集团有限公司（简称“中茵集团”）持有的本公司股份 80,256,801 股（其中 80,250,000 股已质押）及孳息进行了冻结，冻结时间从 2015 年 12 月 18 日起至 2018 年 12 月 17 日止。

1、控股股东情况

公司名称	苏州中茵集团有限公司		
类型	有限责任公司		
成立时间	2003 年 08 月 21 日		
注册资本	10,000 万元		
注册号	320594000050049		
注册地址	苏州工业园区唯亭镇迎宾路11号		
法定代表人	高建荣		
经营范围	对房地产、宾馆、纺织、化工、电子及通信设备行业进行投资；销售纺织原料（不含棉花、蚕茧）、金属材料、化工原料（不含危险品）、建筑材料。（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）		
股东情况	姓名	出资额（万元）	持股比例
	高建荣	6,000	60%
	冯飞飞	4,000	40%
	合计	10,000	100%

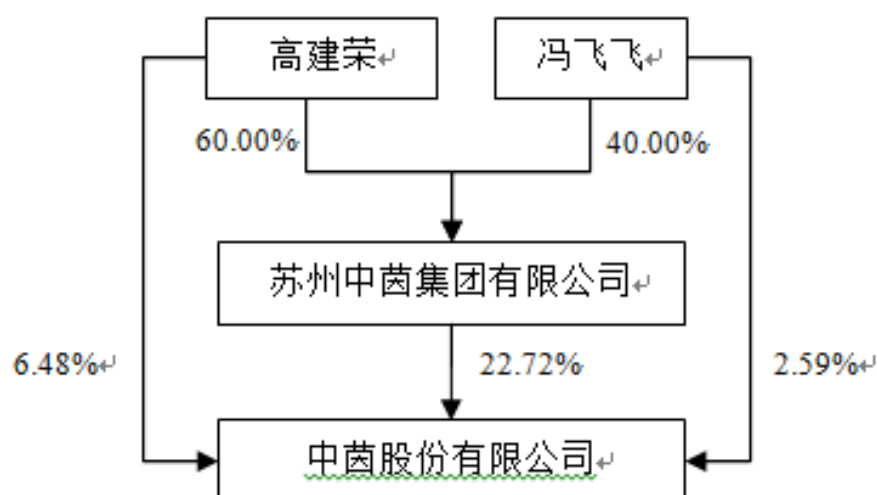
2、实际控制人情况

上市公司实际控制人为高建荣，具体情况如下：

高建荣，男，1962 年 9 月 22 日出生，大专学历，身份证号 3301219620922****。住址为浙江省萧山市城厢镇水曲弄 97 号 508 室，中国国籍，拥有加拿大居留权。

3、公司与控股股东、实际控制人之间的股权关系

截至本报告书签署日，上市公司与实际控制人之间的产权及控制关系如下图所示：



备注：上表中中茵集团持有公司股份比例未考虑中茵集团向茅惠英协议转让股权事宜，截止本报告书出具之日，上述协议转让尚未实施。

（七）上市公司及其主要管理人员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况说明

最近三年内上市公司及其主要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况。

（八）上市公司及其主要管理人员最近三年内受到行政处罚、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情况说明

最近三年内上市公司及其主要管理人员不存在受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、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情况，不存在受到交易所公开谴责情形。

二、交易对方基本情况

本次交易对方系闻泰通讯的股东闻天下、Wingtech Limited 和 CHL。

（一）本次置产置换交易对方：闻天下

1、闻天下基本概况

公司名称	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司
企业性质	私营有限责任公司
注册地	拉萨市金珠西路158号世通阳光新城2幢4单元5楼2号
主要办公地点	拉萨市金珠西路158号世通阳光新城2幢4单元5楼2号
法定代表人	张锦源
成立日期	2011年1月25日
营业期限	2011年1月25日至2031年1月24日
注册资本	14,000万元
注册号码	540091200015222
组织机构代码	32140442-8
税务登记证号码	540108321404428
经营范围	实业投资、投资管理、投资咨询及物业管理（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）

2、闻天下历史沿革

（1）2011年1月，公司设立

2011年1月24日，张学政以货币方式出资设立嘉兴中闻鼎泰投资有限公司，出资额为3,500万元。2011年1月24日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司出具嘉恒会内验（2011）023号《验资报告》，对中闻鼎泰股东的出资情况进行了审验。经验证，截至2011年1月24日，中闻鼎泰已收到股东以货币形式缴纳的注册资本合计3,500万元。

2011年1月25日，中闻鼎泰在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成注册登记，并取得了注册号为330402000077576的《营业执照》。

（2）2011年1月，第一次增资

2011年1月26日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，同意将注册资本增至7,000万元，张学政认缴3,500万元。2011年1月30日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司

对注册资本到位情况进行了验证，并出具嘉恒会内验（2011）024号《验资报告》，截至2011年1月28日，中闻鼎泰已收到股东以货币形式缴纳的新增注册资本，合计3,500万元。

2011年1月30日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（3）2011年1月，第二次增资

2011年1月30日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，同意将注册资本增至9,500万元，张学政认缴2,500万元。2011年1月31日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司对注册资本到位情况进行了验证，并出具嘉恒会内验（2011）025号《验资报告》，截至2011年1月30日，中闻鼎泰已收到股东以货币形式缴纳的新增注册资本合计2,500万元。

2011年1月31日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（4）2011年2月，第三次增资

2011年2月15日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，同意将注册资本增至12,000万元，张学政认缴2,500万元。2011年2月15日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司对注册资本到位情况进行了验证，并出具嘉恒会内验（2011）029号《验资报告》，截至2011年2月15日，中闻鼎泰已收到股东以货币形式缴纳的新增注册资本合计2,500万元。

2011年2月17日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（5）2011年2月，第四次增资

2011年2月17日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，同意将注册资本增至14,000万元，张学政认缴2,000万元。2011年2月17日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司对注册资本到位情况进行了验证，并出具嘉恒会内验（2011）035号《验资报告》，截至2011年2月17日，中闻鼎泰已收到股东以货币形式缴纳的新增注册资本合计2,000万元。

2011年2月22日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（6）2011年4月，住所变更

2011年4月13日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，将住所变更为嘉兴市南湖区凌公塘路3339号（嘉兴科技城）综合楼C座102室。

2011年4月13日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（7）2011年6月，第五次增资

2011年6月21日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，同意将注册资本增至18,977万元，张学政认缴4,977万元。2011年6月23日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司对注册资本到位情况进行了验证，并出具嘉恒会内验（2011）148号《验资报告》，截至2011年6月22日，中闻鼎泰已收到股东以货币形式缴纳的新增注册资本，合计4,977万元。

2011年7月1日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（8）2011年9月，减资

2011年7月20日，中闻鼎泰召开股东会并作出决议，同意将注册资本由18,977万元减少至14,000万元。2011年7月22日，中闻鼎泰就前述减资事项刊登《减资公告》。

2011年9月6日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司对注册资本减少情况进行了验证，并出具嘉恒会内验（2011）217号《验资报告》，截至2011年9月5日，中闻鼎泰已减少注册资本4,977万元。

2011年9月7日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（9）2011年12月，法定代表人变更

2011年12月12日，中闻鼎泰法定代表人变更为张锦源。

2011 年 12 月 13 日，中闻鼎泰就上述事宜在嘉兴市工商行政管理局南湖分局完成工商变更手续。

（10）2015 年 3 月，名称及住所变更

2015 年 3 月，中闻鼎泰更名为拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司，住所变更为拉萨市金珠西路 158 号世通阳光新城 2 幢 4 单元 5 楼 2 号。

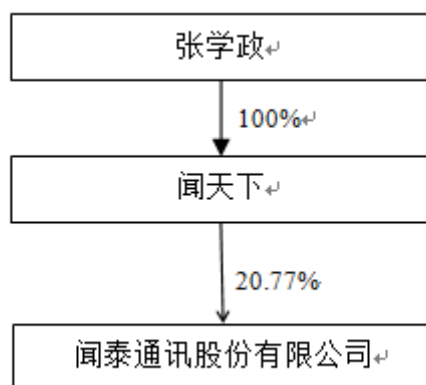
（11）2015 年 12 月，股权转让

2015 年 10 月，中茵股份获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2227 号），同意中茵股份以发行股份购买资产方式收购闻泰通讯 51% 股权。

2015 年 12 月 22 日，浙江省商务厅出具浙商务外许字【2015】151 号《浙江省商务厅行政许可决定书》，同意闻天下将闻泰通讯 51% 股权转让给中茵股份。

2015 年 12 月 25 日，闻泰通讯就上述股权转让在浙江省嘉兴市工商行政管理局办理了备案手续。

3、闻天下产权及控制关系结构图



4、闻天下最近三年主营业务发展状况

闻天下主要从事投资和管理业务，经营范围为实业投资、投资管理、投资咨询及物业管理（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

5、闻天下财务情况

闻天下最近两年主要财务数据（合并报表）如下：

单位：万元

项目	2014-12-31	2013-12-31
流动资产合计	160,256.93	201,119.31
非流动资产合计	42,364.14	35,041.35
资产总计	202,621.06	236,160.66
流动负债合计	121,946.23	162,246.36
非流动负债合计	2,801.01	3,304.56
负债合计	124,747.24	165,550.92
归属于公司所有者权益合计	61,727.14	54,086.31
所有者权益合计	77,873.83	70,609.74
资产负债率	61.57%	70.10%
项目	2014 年度	2013 年度
营业收入	413,731.99	389,639.45
营业利润	6,999.29	12,789.08
利润总额	11,269.78	15,036.93
净利润	10,124.32	12,282.91
归属于公司所有者的净利润	7,639.87	10,861.55
少数股东损益	2,484.45	1,421.37

注：2014 年度财务数据摘自《审计报告》（众会字（2015）第 4082 号）。

6、闻天下持有其他公司股权情况

截至 2015 年 9 月 30 日，除闻泰通讯外，闻天下的其他对外投资情况如下：

名称	成立日期	注册地址	主营业务	注册资本	持股比例
上海蕴宏投资咨询有限公司	2013年3月25日	上海市嘉定工业区宝钱公路3816号1幢D区	投资咨询、企业管理咨询（不含金融、证券、期货）、机械设备批发、佣金代理（拍卖除外），并提供相关配套服务。	18,000 万元	25%

（二）本次股权购买交易对方：Wingtech Limited

1、Wingtech Limited 基本情况

公司名称	Wingtech Limited
企业性质	有限公司
执行事务合伙人	张学政

注册号	686094
成立时间	2005 年 11 月 24 日
法定股本	5,000 股
已发行股份	1 股
每股面值	1 美元
注册地址	P.O.Box 957, Offshore Incorporations Centere, Road Town, Tortola, British Virgin Islands.

2、Wingtech Limited 历史沿革

Wingtech Limited 设立于 2005 年 11 月 24 日，系依据英属维尔京群岛法律设立的有限公司。该公司设立至今的股东变化情况如下：

（1）2005年11月，Wingtech Limited设立

Wingtech Limited 于 2005 年 11 月 24 日在英属维尔京群岛设立，已发行股份 1 股，每股 1 美元，张学营先生持股比例 100%。

（2）2006年2月，Wingtech Limited的第一次股权转让

2006 年 2 月 8 日，张学营先生将 Wingtech Limited 100%的股权转让给刘任华先生。

（3）2006年2月，Wingtech Limited的第二次股权转让

2006 年 2 月 15 日，刘任华先生将 Wingtech Limited100%的股权转让给陈静女士。

（4）2006年10月，Wingtech Limited的第三次股权转让

2006 年 10 月 31 日，陈静女士将 Wingtech Limited 100%的股权转让给梁云女士。

（5）2007年12月，Wingtech Limited的第四次股权转让

2007 年 12 月 28 日，梁云将其持有的 Wingtech Limited 100%的股权以 1 美元为对价转让给张学政控制的 HTC 信托项下的 I-Power。同日，Wingtech Limited 完成股东变更登记手续。

（6）2007年12月，Wingtech Limited的第五次股权转让

2008 年 7 月张学政将 I-Power 持有的 Wingtech Limited 100%股权转由 Wingtech Investment 持有，根据双方于 2008 年 7 月 1 日签署《Instrument of Transfer》，Wingtech Investment 以 1 美元为对价受让 I-Power 所持有的 Wingtech Limited100%股权。

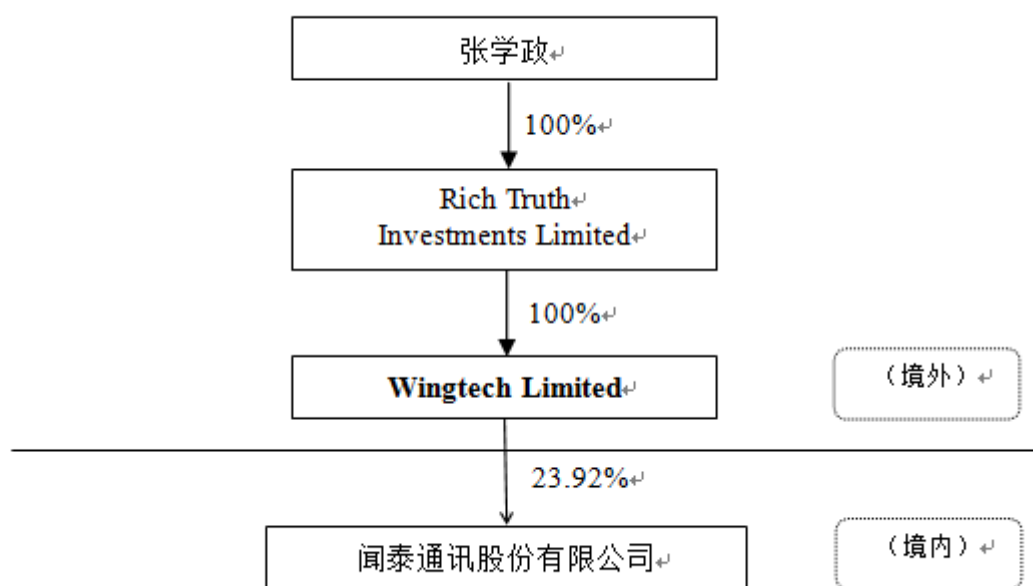
(7) 2011年7月，Wingtech Limited的第六次股权转让

2011年6月，Wingtech Investment 将其持有的 Wingtech Limited100%的股权全部转让给张学政先生。根据双方签署的《Instrument of Transfer》以及 Wingtech Limited 的《Register of Members》，此项股权转让已于 2011 年 6 月 15 日办理完毕。截至 2011 年 6 月 15 日，张学政持有 Wingtech Limited100%的股权。

(8) 2014年7月，Wingtech Limited的第七次股权转让

2014年7月23日，张学政以1美元价格将其持有的 Wingtech Limited100%股权转让给 Rich TruthInvestments Limited（裕诚投资）。

3、Wingtech Limited 产权及控制关系结构图



4、Wingtech Limited 最近两年主要财务指标

最近两年主要财务数据如下：

单位：美元

项目	2014-12-31	2013-12-31
流动资产合计	11,201,562.32	5,732,335.51
非流动资产合计	7,000,000.00	7,000,000.00
资产总计	18,201,562.32	12,732,335.51

流动负债合计	5,123,519.26	3,538,481.38-
非流动负债合计	-	-
负债合计	5,123,519.26	3,538,481.38
所有者权益合计	13,078,043.06	9,193,854.13
资产负债率	28.15%	27.79%
项目	2014 年度	2013 年度
营业收入	-	-
营业利润	-3,472.07	-1,232.18
利润总额	3,884,188.93	58,212.26
净利润	3,884,188.93	58,212.26

注：以上财务数据未经审计；

5、Wingtech Limited 最近三年主营业务发展状况及下属子公司情况

Wingtech Limited 除作为闻泰通讯控股方外，无其他主营业务，且无其他下属子公司。

（三）本次股权购买交易对方：CHL（信联科技）

1、CHL 基本情况

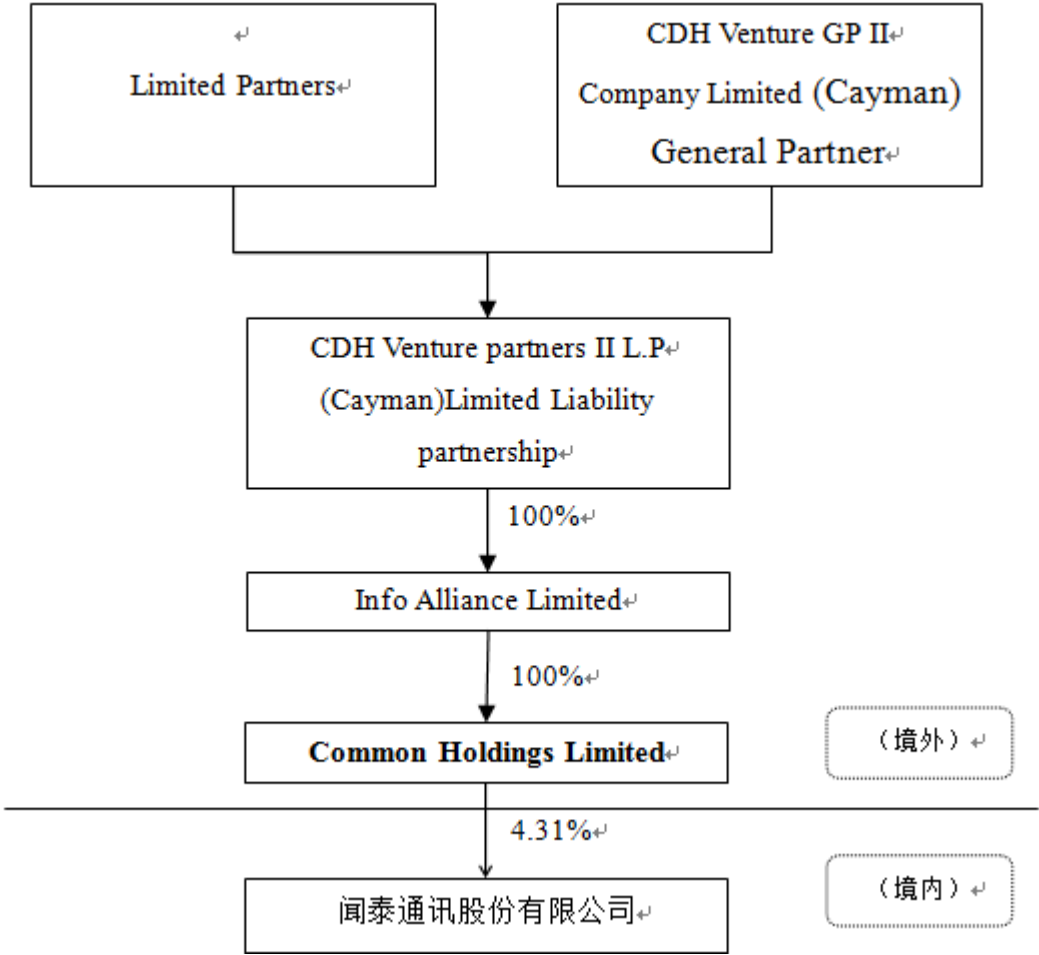
公司名称	Common Holdings Limited
中文名称	信联科学技术有限公司
类型	有限公司
成立时间	2010 年 11 月 2 日
授权发行股本	10,000 股
已发行股本	1 股
每股面值	1 港元
注册地址	Unit 606 6/F, Alliance Bldg, 133 Connaught Rd, Central HK

2、CHL 历史沿革

CHL 成立于 2010 年 11 月 2 日，注册地址：Unit 606 6/F, Alliance Bldg, 133 Connaught Rd, Central HK，授权发行股本为 10,000 股普通股（每股面值 1 港元），已发行股本为 1 股，唯一注册股东为 Info Alliance Limited。

Info Alliance Limited 是一家根据英属维尔京群岛法律注册成立的有限公司，注册地址为 P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，其唯一股东是鼎晖创业投资基金 II（CDH Venture Partner II, L.P.）。鼎晖创业投资基金 II 是一家在开曼群岛注册成立的有限责任合伙企业，其管理人为 CDH Venture Management Company Limited（一家在开曼群岛注册成立的有限责任公司）。鼎晖创业投资基金 II 出资人由国际著名的机构投资人组成，包括 The Board of Trustees of the Leland Stanford Junior University、Woodland Investment Pte Ltd.、AXA Capital Asia II, L.P.、Asia Alternatives Capital Partners, L.P.以及 Axiom Asia Privated Capital Fund I, L.P.等。

3、CHL 产权及控制关系结构图



4、最近两年主要财务指标

最近两年主要财务数据如下：

单位:美元

项目	2014-12-31	2013-12-31
长期股权投资	17,305,865.17	17,305,865.17
总资产	17,305,866.93	17,305,865.27
应付股东款	16,305,228.38	16,938,435.10
所有者权益	1,000,638.55	367,430.17
总负债及所有者权益	17,305,866.93	17,305,865.27
项目	2014 年度	2013 年度
股息收入	633,227.31	0.00
利息收入	8.80	0.00
财务费用	27.73	0.00
净利润	633,208.38	0.00

注：以上财务数据未经审计；

5、CHL 最近三年主营业务发展状况及下属子公司情况

CHL 除作为闻泰通讯股东外，无其他主营业务，且无其他下属子公司。

（四）交易对方对其持有的闻泰通讯股权的声明

本次资产置换交易对方闻天下、股权购买交易对方 Wingtech Limited 和 CHL 已出具承诺函，承诺：

“1、本公司合法持有闻泰股份股份，对该股份拥有完整的股东权益；本公司已经依法对闻泰股份履行出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为；

2、本公司持有的闻泰股份股份权属清晰，不存在任何争议，该等股份不存在信托、股份代持的情形，且该等股份不存在质押或其他任何担保权益以及扣押、查封、冻结等限制或禁止转让的情形。”

第四节 交易标的基本情况

一、拟置出资产基本情况

（一）置出资产之一：连云港中茵70%股权

1、连云港中茵基本概况

名称	连云港中茵房地产有限公司
住所	连云港市海州区海宁西路9号
法定代表人	高建荣
公司类型	有限责任公司
注册号	320700000038791
注册资本	5,000 万元人民币
成立日期	2005 年 03 月 24 日
营业期限	2025 年 03 月 23 日
组织机构代码	77246461-4
税务登记证号码	320706772464614
经营范围	房地产开发、经营；房屋租赁；物业管理；园林园艺绿化。（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）

2、连云港中茵历史沿革

（1）2005年3月，设立

连云港中茵系由连云港康居房地产开发有限公司（以下简称“连云港康居”）和中茵集团共同组建，注册资本为人民币 5,000 万元，其中，连云港康居公司占 51%，中茵集团投资占 49%。

设立时，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	连云港康居房地产开发有限公司	2,550.00	51%
2	苏州中茵集团有限公司	2,450.00	49%
合计		5,000.00	100%

（2）2005年4月，第一次股权转让

2005 年 4 月,连云港康居将其所持股份的连云港中茵 51%股权分别转让给中茵集团和自然人倪伟忠。转让后,中茵集团持有连云港中茵 70%股份,倪伟忠持有连云港中茵 30%股份。

此次股权转让完成后,出资结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	苏州中茵集团有限公司	3,500.00	70%
2	倪伟忠	1,500.00	30%
合计		5,000.00	100%

(3) 2008年4月, 第二次股权转让

2008 年 4 月,中茵集团以连云港中茵 70%股权,作为对价认购中茵股份增发的股份,连云港中茵的股东发生变更。其中,中茵股份持有本连云港中茵 70%的股份,倪伟忠持有本连云港中茵 30%的股份。

此次股权转让完成后,出资结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	中茵股份有限公司	3,500.00	70%
2	倪伟忠	1,500.00	30%
合计		5,000.00	100%

(4) 2012年9月, 第三次股权转让

2012 年 9 月,倪伟忠将其所持连云港中茵 30%股份转让给杭州高士达印染有限公司(以下简称“杭州高士达”)。转让后,中茵股份持有连云港中茵 70%股份,杭州高士达持有连云港中茵 30%股份。连云港中茵股东变更已在江苏省连云港工商行政管理局办理工商变更登记,领取了注册号为 320700000038791 企业法人营业执照。

此次股权转让完成后,出资结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	中茵股份有限公司	3,500.00	70%
2	杭州高士达印染有限公司	1,500.00	30%
合计		5,000.00	100%

(5) 连云港中茵是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对连云港中茵《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。

3、连云港中茵最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

最近三年，江苏中茵发生的股权变动事项为 2012 年 9 月的股权转让，具体情况如下：

1) 股权转让事项

原股东倪伟忠将个人所持有的连云港中茵 30%股权转让给杭州高士达印染有限公司。

2) 作价依据及其合理性

股权转让价款以原股东倪伟忠的出资额 1,500 万元为作价依据，由于原股东倪伟忠为转让后的股东杭州高士达印染有限公司股东和法定代表人，两者具有关联关系，因而以原出资额作为作价依据。

3) 股权变动相关方的关联关系

原股东倪伟忠为转让后的股东杭州高士达印染有限公司股东和法定代表人。

4) 股权变动及其程序的合法合规性

2012 年 9 月 5 日，连云港中茵作出决议，同意公司股东倪伟忠将持有连云港中茵房地产有限公司的 30%股权，计 1,500 万元出资以 1,500 万元对价转让给杭州高士达印染有限公司。

本次股权变动履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

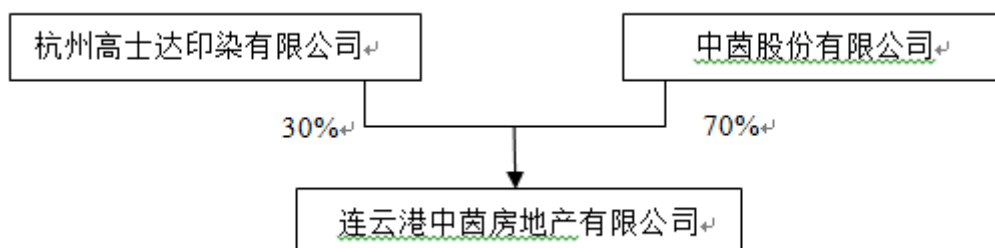
4、连云港中茵产权和控制关系

(1) 股权结构

1) 本次交易前

连云港中茵股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	3,500	70%
2	杭州高士达印染有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%



2) 本次交易后

连云港中茵股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	3,500	70%
2	杭州高士达印染有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%

（2）连云港中茵下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，连云港中茵无下属子公司。

（3）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

截至本报告书签署之日，连云港中茵的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

（4）原高管人员的安排

本次交易完成后，连云港中茵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。

（5）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，连云港中茵不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

5、连云港中茵主要资产、负债及对外担保情况

(1) 主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	728.70	3.40%
应收账款	2.40	0.01%
预付款项	235.07	1.10%
其他应收款	5,616.14	26.21%
存货	3,096.77	14.46%
其他流动资产	157.24	0.73%
流动资产合计	9,836.32	45.91%
非流动资产		
投资性房地产	8,843.09	41.28%
固定资产	1,873.71	8.75%
递延所得税资产	870.38	4.06%
非流动资产合计	11,587.18	54.09%
资产总计	21,423.50	100%

连云港中茵已经完成项目开发，目前自持物业主要为紧邻中茵名都的一幢 4 层建筑，其中 1-3 层总面积约 1.67 万平米租赁给世纪联华经营，为投资性房地产；第 4 层约 0.56 万平方米，为固定资产。

(2) 主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	711.47	12.46%
预收款项	315.06	5.52%
应交税费	512.84	8.98%

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
其他应付款	3,318.28	58.10%
流动负债合计	4,857.65	85.05%
非流动负债		
递延所得税负债	853.59	14.95%
非流动负债合计	853.59	14.95%
负债合计	5,711.24	100.00%

(3) 抵押及对外担保情况

报告期内，连云港中茵将其连国用（2012 出）第 HZ000305、第 HZ000306 号土地使用权，连房权证海字第 H00130622、第 H00130625 号房产权为抵押物，为中茵股份取得人民币 9,000 万元信托贷款提供担保。截至 2015 年 9 月 30 日，上述贷款余额为 9,000 万元。

根据中茵股份与长安国际信托股份有限公司（以下简称“长安信托”）签订的《长安信托·黄石中茵酒店装修集合资金信托计划信托贷款合同》（以下简称“《信托贷款合同》”），长安国际信托股份有限公司向中茵股份提供贷款 9,000 万元。根据连云港中茵与长安信托签订的《长安信托·黄石中茵酒店装修集合资金信托计划抵押合同》（以下简称“《抵押合同》”），连云港中茵以其房产及对应土地使用权（以下简称“抵押财产”）为中茵股份在前述《信托贷款合同》项下的全部义务提供抵押担保。

根据上述《信托贷款合同》及《抵押合同》，连云港中茵系以其自有房产及对应土地使用权为中茵股份提供担保。本次资产置换仅涉及连云港中茵股权的变动，并不导致抵押财产所有权的变动或构成对抵押财产的处分，且《抵押合同》并未明确约定抵押人股权转让之情形需取得长安信托之事先同意。

除上述事项外，截至 2015 年 9 月 30 日，连云港中茵未发生其他抵押资产及重大的承诺事项。

(二) 置出资产之二：昆山泰莱60%股权

1、昆山泰莱基本概况

名称	昆山泰莱建屋有限公司
住所	昆山市千灯镇黄浦路 918 号
法定代表人	施锡贤

公司类型	有限责任公司
注册资本	2,998.04 万元
成立日期	2004 年 7 月 27 日
营业期限	至 2024 年 7 月 26 日
税务登记证号码	320583764153023
组织机构代码	76415302-3
经营范围	许可经营项目：在批租、拍卖的土地上从事产开发、经营、销售；一般经营项目：物业管理，园林、园艺及绿化工程施工。

2、昆山泰莱历史沿革

（1）2004年7月，设立

昆山泰莱成立于 2004 年 7 月 27 日，由中茵集团、香港富利莱房地产有限公司（以下简称“香港富利莱”）和江苏中茵共同组建，注册资本为 1,445,800 美元，折合人民币 11,987,301.12 元。其中，中茵集团持股比例为 50%，香港富利莱持股比例为 40%，江苏中茵持股比例为 10%。

设立时出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	苏州中茵集团有限公司	599.37	50%
2	香港富利莱房地产有限公司	479.49	40%
3	江苏中茵置业有限公司	119.87	10%
合计		1,198.73	100%

（2）2005年5月，第一次增资

2005 年 5 月经昆山泰莱董事会决定，将昆山泰莱注册资本由原来的 1,445,800 美元增加到美元 3,619,800 美元，折合人民币 29,980,412.12 元。

增资后，中茵集团持股比例为 50%，香港富利莱持股比例为 40%，江苏中茵持股比例为 10%。

此次增资完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	苏州中茵集团有限公司	1,499.02	50%
2	香港富利莱房地产有限公司	1,199.22	40%
3	江苏中茵置业有限公司	299.80	10%

合计	2,998.04	100%
----	----------	------

(3) 2007年3月，第一次股权转让

2007 年 3 月，江苏中茵将所持有的昆山泰莱 10%的股权作价 36.198 万美元转让给中茵集团。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	苏州中茵集团有限公司	1,798.82	60%
2	香港富利莱房地产有限公司	1,199.22	40%
合计		2,998.04	100%

(4) 2008年4月，第二次股权转让

2008 年 4 月 9 日，昆山泰莱召开董事会，同意中茵集团将所持昆山泰莱 60%股权以出资额转让给中茵股份。2008 年 4 月 22 日，苏州市昆山工商行政管理局出具（05830113）外商投资工商变更登记【2008】第 04220013 号准予变更登记通知。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	1,798.82	60%
2	香港富利莱房地产有限公司	1,199.22	40%
合计		2,998.04	100%

(5) 2010年11月，第三次股权转让

2010 年 11 月，香港富利莱将所持有昆山泰莱建屋有限公司 40%股权转让给浙江精峰房地产开发有限公司（以下简称“浙江精峰”）。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	1,799.59	60%
2	浙江精峰房地产开发有限公司	1,198.45	40%
合计		2,998.04	100%

3、昆山泰莱最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

昆山泰莱最近三年无增减资及股权转让事宜。

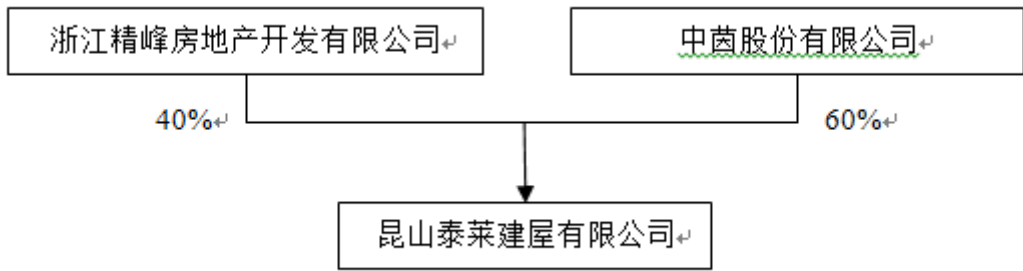
4、昆山泰莱产权和控制关系

(1) 股权结构

1) 本次交易前

昆山泰莱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	1,798.82	60%
2	浙江精峰房地产开发有限公司	1,199.22	40%
合计		2,998.04	100%



2) 本次交易后

昆山泰莱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	1,798.82	60%
2	浙江精峰房地产开发有限公司	1,199.22	40%
合计		2,998.04	100%

(2) 昆山泰莱下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，昆山泰莱无下属子公司。

(3) 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

截至本报告书签署之日，昆山泰莱的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

（4）原高管人员的安排

本次交易完成后，昆山泰莱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。

（5）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，昆山泰莱不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

5、昆山泰莱主要资产、负债及对外担保情况

（1）主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	406.27	1.56%
应收账款	-	-
预付款项	170.68	0.65%
其他应收款	13,685.01	52.45%
存货	10,226.71	39.19%
其他流动资产	1,255.66	4.81%
流动资产合计	25,744.33	98.67%
非流动资产		
投资性房地产	-	-
固定资产	158.07	0.61%
递延所得税资产	189.72	0.73%
非流动资产合计	347.79	1.33%
资产总计	26,092.12	100%

（2）主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
----	-----------------	----

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	11,846.89	75.51%
预收款项	2,536.95	16.17%
应交税费	3.86	0.02%
其他应付款	1,301.05	8.29%
流动负债合计	15,688.75	100%
非流动负债		
长期应付款	-	
非流动负债合计	-	
负债合计	15,688.75	100%

(3) 抵押及对外担保情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司为购买商品房业主的商业按揭贷款提供担保的余额为 1,271.92 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。此担保符合行业惯例，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

截至 2015 年 9 月 30 日，公司为购买商品房业主的公积金按揭贷款提供担保的余额为 29.88 万元。保证责任为借款人的贷款本金、利息（包括罚息）及公积金管理中心实现债权发生的有关费用，保证期限从借款合同生效之日起，至公司为借款人办妥所购住房的《房屋所有权证》，并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交贷款银行保管为止。

除上述事项外，截至 2015 年 9 月 30 日，昆山泰莱未发生其他抵押资产及重大的承诺事项。

(三) 置出资产之三：苏州皇冠100%股权

1、苏州皇冠基本概况

名称	苏州皇冠置业有限公司
----	------------

住所	苏州市吴中区吴中大道 1368 号吴中科技园研发楼 A713 室
法定代表人	高建荣
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册号	320506000176427
注册资本	5,000 万元人民币
成立日期	2009 年 11 月 05 日
营业期限	2034 年 11 月 04 日
组织机构代码	69674739-8
税务登记证号码	320500696747398
经营范围	许可经营项目：房地产开发经营；一般经营项目：房屋租赁。

2、苏州皇冠历史沿革

（1）2009年5月，设立

苏州皇冠于 2009 年 11 月 5 日成立，注册资本 5,000 万元，由中茵股份和上海中锐地产集团有限公司（以下简称“上海中锐”）分别出资 2,500 万元设立。

设立时，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	2,500.00	50%
2	上海中锐地产集团有限公司	2,500.00	50%
合计		5000.00	100%

（2）2010年3月，第一次股权转让

2010 年 3 月，中茵股份对上海中锐所持有的苏州皇冠 50%股权进行收购，股权转让价格为 2,500 万元。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	5,000.00	100%
合计		5,000.00	100%

（3）苏州皇冠是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对苏州皇冠《公司章程》、工商登记资料和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。

3、苏州皇冠最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

苏州皇冠最近三年无增减资及股权转让事宜。

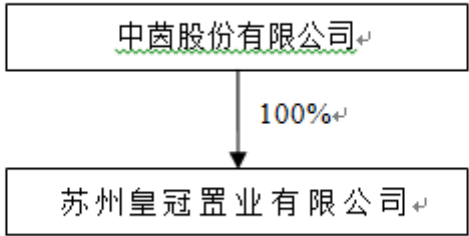
4、苏州皇冠产权和控制关系

(1) 股权结构

1) 本次交易前

苏州皇冠股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	5,000.00	100%
合计		5,000.00	100%



2) 本次交易后

苏州皇冠股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	5,000.00	100%
合计		5,000.00	100%

(2) 苏州皇冠下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，苏州皇冠无下属子公司。

(3) 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

截至本报告书签署之日，苏州皇冠的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

（4）原高管人员的安排

本次交易完成后，苏州皇冠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。

（5）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，苏州皇冠不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

5、苏州皇冠主要资产、负债及对外担保情况

（1）主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	1,624.29	3.53%
应收账款	-	-
预付款项	75.91	0.16%
其他应收款	11,487.71	24.97%
存货	31,403.72	68.25%
其他流动资产	1,139.81	2.48%
流动资产合计	45,731.46	99.39%
非流动资产	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	101.56	0.22%
递延所得税资产	178.67	0.39%
非流动资产合计	280.23	0.61%
资产总计	46,011.69	100.00%

（2）主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	6,655.59	17.64%
预收款项	14,866.10	39.40%
应付职工薪酬	-	-
应交税费	737.09	1.95%
其他应付款	5,573.17	14.77%
一年内到期的非流动负债	9,900.00	26.24%
流动负债合计	37,731.94	100.00%
非流动负债	-	-
递延所得税负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	37,731.94	100.00%

（3）抵押及对外担保情况

1) 抵押资产情况

报告期内，苏州皇冠将其拥有的吴国用 2010 第 06100415 号土地做为抵押物，为其向中国工商银行苏州工业园区支行取得长期借款 15,400 万元提供担保。截至 2015 年 9 月 30 日，上述贷款余额为 9,900.00 万元。

除上述事项外，截至 2015 年 9 月 30 日，苏州皇冠未发生其他抵押资产及重大的承诺事项。

截止 2015 年 12 月 18 日，上述银行借款已全额偿还完毕。

2) 担保情况

截至 2015 年 9 月 30 日，苏州皇冠不存在对外担保情况。

（四）置出资产之四：江苏中茵100%股权

1、江苏中茵基本概况

名称	江苏中茵置业有限公司
住所	昆山市玉山镇世贸广场 1 号楼 1303 室

法定代表人	高建荣
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册号	320583000150595
注册资本	5,000 万元人民币
成立日期	2001 年 12 月 05 日
营业期限	2031 年 12 月 04 日
组织机构代码	73333084-0
税务登记证号码	320583733330840
经营范围	许可经营项目：房地产开发、经营。一般经营项目：房产租赁；房地产中介；物业管理；建筑材料、装潢材料、金属材料的销售。

2、江苏中茵历史沿革

（1）2001年12月，设立

江苏中茵系由浙江中汇房地长开发有限公司（以下简称“浙江中汇”）、浙江莱茵达房地产有限公司（以下简称“浙江莱茵达”）、杭州瑞博房地产开发有限公司（以下简称“杭州瑞博”）共同组建，于 2001 年 12 月 5 日成立，领取了 3205832117352 号企业法人营业执照，江苏中茵注册资本为人民币 5,000 万元。

设立时，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	浙江中汇房地长开发有限公司	2,250	51%
2	浙江莱茵达房地产有限公司	1,450	29%
3	杭州瑞博房地产开发有限公司	1,000	20%
合计		5,000	100%

（2）2002年9月，第一次转让

2002 年 9 月，浙江中汇将其所持江苏中茵 51%股份分别转让给浙江莱茵达和杭州天晨实业投资有限公司（以下简称“杭州天晨”）。转让后，浙江莱茵持股比例为 60%，杭州瑞博持股比例为 20%，杭州天晨持股比例为 20%。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	浙江莱茵达房地产有限公司	3,000	60%
2	杭州瑞博房地产开发有限公司	1,000	20%

3	杭州天晨实业投资有限公司	1,000	20%
合计		5,000	100%

(3) 2006年6月，第二次股权转让

2006 年 6 月，江苏中茵就杭州天晨将其所持有 20%股份、杭州瑞博将其所持有 20%股份转让中茵集团事宜办理了工商变更手续，上述工商变更手续办理完毕后，浙江莱茵达所持有江苏中茵股份比例为 60%，中茵集团所持有江苏中茵股份比例为 40%。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	浙江莱茵达房地产有限公司	3,000	60%
2	苏州中茵集团有限公司	2,000	40%
合计		5,000	100%

(4) 2006年12月，第三次股权转让

2006 年 12 月，江苏中茵就浙江莱茵达将其所持有 60%股份转让中茵集团事宜办理了工商变更手续，江苏省昆山工商行政管理局出具（05830025）公司变更【2006】第 12040005 号准予变更登记通知书。上述工商变更手续办理完毕后，中茵集团持有江苏中茵股份比例为 100%。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	苏州中茵集团有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%

(5) 2008年4月，第四次股权转让

2008 年 4 月，江苏中茵就中茵集团将其所持江苏中茵 100%股份转让给中茵股份事宜办理了工商变更手续，江苏省昆山工商行政管理局出具（05830025）公司变更【2008】第 12040003 号准予变更登记通知书，领取了 320583000150595 号企业法人营业执照。上述工商变更手续办理完毕后，中茵股份所持有江苏中茵股份股份比例为 100%。

此次股权转让完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
----	------	---------	------

1	中茵股份有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%

(6) 江苏中茵是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对江苏中茵《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。

3、江苏中茵最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

江苏中茵最近三年无增减资及股权转让事宜。

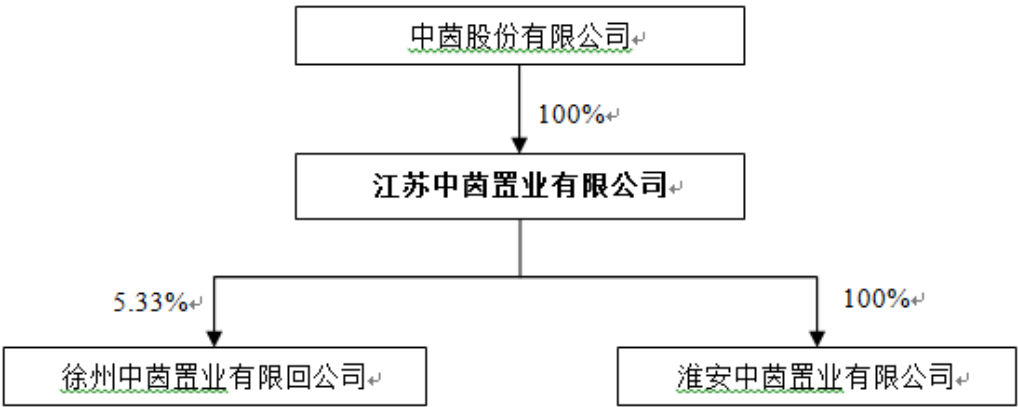
4、江苏中茵产权和控制关系

(1) 股权结构

1) 本次交易前

江苏中茵股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%



2) 本次交易后

江苏中茵股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%

（2）江苏中茵下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，江苏中茵下辖一家全资控股子公司淮安中茵置业有限公司，本次交易中，淮安中茵不作为重大资产置换置出范围，江苏中茵将参照淮安中茵注册资本，以 5,000 万元对价将淮安中茵整体出售给中茵股份。

（3）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

截至本报告书签署之日，江苏中茵的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

（4）原高管人员的安排

本次交易完成后，江苏中茵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。

（5）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，江苏中茵不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

5、江苏中茵主要资产、负债及对外担保情况

（1）主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	409.58	0.34%
应收账款	4.97	0.00%
预付款项	239.99	0.20%
其他应收款	106.41	0.09%
存货	10,763.74	9.02%

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
其他流动资产	118.83	0.10%
流动资产合计	11,643.52	9.76%
非流动资产		
可供出售金融资产	5,000.00	4.19%
长期股权投资	5,000.00	4.19%
投资性房地产	66,208.16	55.51%
固定资产	28,403.84	23.81%
递延所得税资产	3,018.40	2.53%
非流动资产合计	107,630.40	90.24%
资产总计	119,273.92	100.00%

(2) 主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	7,147.14	9.72%
预收款项	3,715.51	5.05%
应付职工薪酬	29.43	0.04%
应交税费	123.82	0.17%
应付利息	64.98	0.09%
其他应付款	25,772.38	35.05%
一年内到期的非流动负债	3,000.00	4.08%
流动负债合计	39,853.26	54.20%
非流动负债	-	
长期借款	31,500.00	42.84%
递延所得税负债	2,175.64	2.96%
非流动负债合计	33,675.64	45.80%
负债合计	73,528.90	100.00%

(3) 抵押及对外担保情况

1) 抵押资产情况

①报告期内，江苏中茵将其拥有的以昆国用（2012）第 104863 号土地使用权、昆国用（2012）第 104828 号土地使用权、昆国用（2012）第 104829 号土地使用权，以昆房权证玉山字 101163407 号商业用房、昆房权证玉山字 101163408 号商业用房、昆房权证玉山字 101163409 号商业用房投资性房地产作为抵押物，为江苏中茵向中国银行昆山保税区支行取得 40,000 万元长期借款提供担保；截至 2015 年 9 月 30 日，上述贷款余额为 34,500.00 万元。

②报告期内，江苏中茵将其拥有的世贸广场商业用房昆房权证玉山字第 101163366-101163373 号、101163377 号、101163379-101163390 号、101163392-101163406 号、101163410-101163414 号、101163416 号、101163419-101163421 号为抵押物，以评估价值 36,900 万元的世贸广场商业用房预期租金为质押物，为中茵商管 15,000 万元长期贷款提供担保。截至 2015 年 9 月 30 日，上述贷款 10,700 万元。

③报告期内，昆山酒店以江苏中茵拥有的昆房产证玉山字第 101211434 号土地使用权作为抵押物，为其向中国民生银行苏州分行取得长期借款 35,000 万元提供担保。截止 2015 年 9 月 30 日，上述贷款余额为 20,000 万元。

除上述事项外，截至 2015 年 9 月 30 日，江苏中茵未发生其他抵押资产及重大的承诺事项。

2) 对外保证担保情况

江苏中茵除上述资产抵押、质押担保外，存在为淮安中茵提供保证担保的情形，具体如下：

淮安中茵以淮 A 国用（2009 出）字第 4343 号土地及翰林花园二期在建工程为抵押物，由江苏中茵提供连带责任担保，向中国银行股份有限公司淮安开发区支行取得长期贷款，贷款合同本金人民币 11,000 万元。截止 2015 年 9 月 30 日，上述贷款余额为 4,326.00 万元。

根据淮安中茵置业有限公司（以下简称“淮安中茵”）与中国银行股份有限公司淮安开发区支行（以下简称“中行淮安开发区支行”）签订的《固定资产借款合同》及其补充协议，中行淮安开发区支行向淮安中茵提供贷款 11,000 万元，借款期限为 3 年，自实际提款日起算（截至 2015 年 11 月 25 日，前述贷款余额为 3,736 万元）。根

据江苏中茵与中行淮安开发区支行签订的《保证合同》，江苏中茵为淮安中茵在前述《固定资产借款合同》项下的债务提供连带责任保证担保，且约定在保证人出现股权变动等可能影响保证人财务状况和履约能力的事项时，应及时通知债权人。

根据中茵股份的确认，本次交易仅涉及江苏中茵股权的变动，江苏中茵名下的资产以及财务状况未发生重大变化，也不会因股权变动而影响江苏中茵的履约能力。为充分保护债权人的利益，江苏中茵拟近期与债权人中行淮安开发区支行及时沟通本次股权变动事宜并争取取得中行淮安开发区支行的同意。

（4）江苏中茵2015年9月30日之后资产处置事项

1）江苏中茵出售西藏中茵矿业投资有限公司 1%股权事项

2015 年 10 月，江苏中茵以 100 万元对价将其持有的西藏中茵矿业投资有限公司 1%转让给中茵股份。交易完成后，中茵股份持有西藏中茵矿业投资有限公司 100%股权。

2015 年 12 月 1 日，西藏矿业完成股东变更，取得新的营业执照。

2）江苏中茵出售淮安中茵 100%股权事项

江苏中茵拟在本次重大资产置换实施以前将淮安中茵 100%的股权以 5,000 万元出售给中茵股份，交易完成后淮安中茵将成为上市公司的全资子公司，淮安中茵不纳入本次重大资产置换范围，并在未来的远期资产处置中作为置出资产予以出售。

淮安中茵本次交易中不纳入置出范围主要原因为淮安中茵目前主要开发的房产项目为翰林花园项目，该项目目前仍处于开发阶段，预售比例较低，淮安中茵仍需要进行持续开发。本次交易中，上市公司优先考虑剥离置出已完成项目开发且处于尾盘销售阶段的房产子公司，而淮安中茵不符合本次交易优先剥离标准，因此，在本次交易中未将淮安中茵置出。

2015 年 12 月 16 日，淮安中茵完成股东变更，取得新的营业执照。

（五）置出资产之五：昆山酒店100%股权

1、昆山酒店基本概况

名称	昆山中茵世茂广场酒店有限公司
住所	昆山玉山镇中山路 287 号中茵世茂广场

法定代表人	茅树捷
公司类型	其他有限责任公司
注册号	320583000529240
注册资本	100 万元人民币
成立日期	2012 年 5 月 16 日
营业期限	至 2032 年 5 月 15 日
组织机构代码	59563860-0
税务登记证号码	320583595638600
经营范围	餐饮服务（按餐饮服务许可证核定范围经营），预包装食品兼散装食品批发与零售，住宿；工艺美术品、纺织品、旅游用品销售；会务服务；物业管理；酒店管理；营业性演出场所经营（不含演出经纪）。（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）。

2、昆山酒店历史沿革

（1）2012年5月，设立

昆山酒店系由中茵股份投资组建的全资子公司，于 2012 年 5 月 16 日成立，经苏州市昆山工商行政管理局核准登记注册，企业法人营业执照注册号 320583000529240，法定代表人茅树捷，注册资本为人民币 1,000,000 元。

设立时，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	100	100%
合计		100	100%

（2）昆山酒店是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对昆山酒店《公司章程》、工商登记资料和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。

3、昆山酒店最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

昆山酒店最近三年无增减资及股权转让事宜。

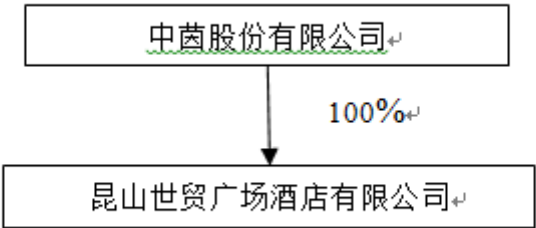
4、昆山酒店产权和控制关系

（1）股权结构

1) 本次交易前

昆山酒店股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	100	100%
合计		100	100%



2) 本次交易后

昆山酒店股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	100	100%
合计		100	100%

(2) 昆山酒店下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，昆山酒店无下属子公司。

(3) 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

截至本报告书签署之日，昆山酒店的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

(4) 原高管人员的安排

本次交易完成后，昆山酒店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。

(5) 是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，昆山酒店不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

5、昆山酒店主要资产、负债及对外担保情况

(1) 主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	218.80	1.55%
应收账款	196.62	1.39%
预付款项	177.55	1.26%
其他应收款	9,459.99	67.11%
存货	138.06	0.98%
流动资产合计	10,191.03	72.30%
非流动资产		
固定资产	3,568.84	25.32%
无形资产	136.96	0.97%
长期待摊费用	54.78	0.39%
其他非流动资产	144.00	1.02%
非流动资产合计	3,904.58	27.70%
资产总计	14,095.61	100%

(2) 主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	1,261.86	5.56%
预收款项	374.64	1.65%
应交税费	36.58	0.16%
应付职工薪酬	64.54	0.28%
应付利息	30.04	0.13%
其他应付款	915.32	4.04%
流动负债合计	2,682.98	11.83%
非流动负债		

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
长期借款	20,000.00	88.17%
非流动负债合计	20,000.00	88.17%
负债合计	22,682.98	100.00%

（3）抵押及对外担保情况

昆山酒店于 2014 年 12 月与中国民生银行股份有限公司苏州分行签订编号为 2014 年苏（新）借字第 0001 号借款合同，借款额度人民币 35,000 万元，借款期限自 2014 年 12 月 9 日至 2024 年 12 月 9 日。截至 2015 年 9 月 30 日，已收到本金人民币 20,000 万元。该项借款合同设定的抵押担保情况为：以江苏中茵置业有限公司的房产（昆房产证玉山字第 101211434 号）作为抵押物进行抵押担保，并由自然人高建荣、冯飞飞及中茵股份有限公司提供保证。

截至 2015 年 9 月 30 日，昆山酒店未发生其他抵押资产及重大的承诺事项，无对外担保事项。

（六）置出资产之六：中茵商管100%股权

1、中茵商管基本概况

名称	江苏中茵商业管理有限公司
住所	昆山市前进西路 296 号中茵世贸广场 1 号楼 1301-1302 号
法定代表人	高建荣
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	5,000 万元人民币
成立日期	2012 年 04 月 09 日
营业期限	至 2032 年 04 月 08 日
组织机构代码	59391721-9
税务登记证号码	320583593917219
经营范围	许可经营项目：无；一般经营项目：商业管理、柜台出租。

2、中茵商管历史沿革

（1）2012年4月，设立

中茵商管系由中茵股份组建，于 2012 年 4 月 9 日取得苏州市昆山工商行政管理局核发的 32058300021151 号《企业法人营业执照》。中茵商管注册资本为人民币 1,000 万元，实收资本为人民币 1,000 万元。

设立时，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	1,000	50%
合计		1,000	100%

(2) 2012年9月，第一次增资

根据中茵商管 2012 年 9 月 4 日的股东决定和章程修正案规定，中茵商管申请增加注册资本 4,000 万元，变更后的注册资本为人民币 5,000 万元，由中茵股份以现金增资，增资完成后实收资本为人民币 5,000 万元。

此次增资完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	5,000	50%
合计		5,000	100%

(3) 中茵商管是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对中茵商管《公司章程》、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。

3、中茵商管最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

最近三年，中茵商管发生的股权变动事项为 2012 年 9 月的增资，具体情况如下：

1) 增资原因

为扩大公司规模，股东中茵股份对子公司中茵商管增资 4,000 万元，增资后中茵商管的注册资本变更为 5,000 万，中茵股份仍拥有 100%控股权。

2) 作价依据及其合理性

本次增资 4,000 万元全部为货币出资，并于 2012 年 9 月 4 日前由中茵股份一次性缴足，此次出资由苏州信联会计师事务所有限公司出具了“苏信会内验字（2012）第 126 号”验资报告。

3) 增资相关方的关联关系

此次增资不涉及股东或持股比例的变化。

4) 股权变动及其程序的合法合规性

2012 年 9 月 3 日，中茵商管作出决议：同意增加公司注册资本、实收资本各 4,000 万元，以货币方式出资，出资时间为 2012 年 9 月 4 日；由股东中茵股份有限公司新增认缴出资 4,000 万元，本次实缴出资 4,000 万元；变更后公司的注册资本、实收资本各 5,000 万元。

本次增资履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

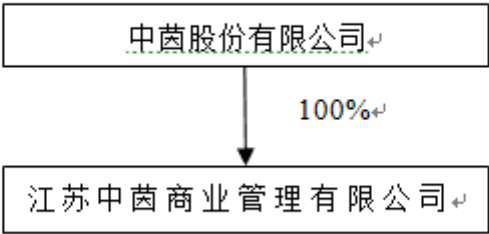
4、中茵商管产权和控制关系

(1) 股权结构

1) 本次交易前

中茵商管股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中茵股份有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%



2) 本次交易后

中茵商管股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%

（2）中茵商管下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，中茵商管无下属子公司。

（3）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

截至本报告书签署之日，中茵商管的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

（4）原高管人员的安排

本次交易完成后，中茵商管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。

（5）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，中茵商管不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

4、中茵商管是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对中茵商管《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。

5、中茵商管主要资产、负债及对外担保情况

（1）主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，中茵商管主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	108.40	0.94%

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
应收账款	30.57	0.27%
预付款项	50.86	0.44%
其他应收款	11,256.26	98.10%
流动资产合计	11,446.09	99.75%
非流动资产		
投资性房地产		
固定资产	28.69	0.25%
非流动资产合计	28.69	0.25%
资产总计	11,474.78	100.00%

(2) 主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，中茵商管主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	333.96	2.85%
预收款项	68.13	0.58%
应付职工薪酬	22.06	0.19%
应交税费	4.92	0.04%
应付利息	20.47	0.17%
其他应付款	555.94	4.75%
一年内到期的非流动负债	3,000.00	25.63%
流动负债合计	4,005.47	34.22%
非流动负债		
长期借款	7,700.00	65.78%
非流动负债合计	7,700.00	65.78%
负债合计	11,705.47	100.00%

(3) 抵押及对外担保情况

中茵商管以关联方江苏中茵置业有限公司世贸广场商业用房昆房权证玉山字第 101163366~101163373 号、101163377 号、101163379~101163390 号、101163392~101163406 号、101163410~101163414 号、101163416 号、

101163419~101163421 号为抵押物；以江苏中茵世贸广场商业用房预期租金为质押物，质押物评估价值 36,900 万元，并由江苏中茵置业有限公司提供保证担保，向中国工商银行昆山分行取得长期贷款。该项贷款为一次提款分期还款，贷款合同本金为人民币 15,000 万元，2012 年收到本金 15,000 万元，截至 2015 年 9 月 30 日公司贷款余额为人民币 10,700 万元，最后一期贷款还款到期日为 2018 年 10 月 12 日。

除上述事项外，截至 2015 年 9 月 30 日，中茵商管未发生其他抵押资产及重大的承诺事项。

（七）置出资产之七：徐州中茵3.8%股权

1、徐州中茵基本概况

名称	徐州中茵置业有限公司
住所	徐州市龙云区和平路 55 号
法定代表人	高建荣
公司类型	其他有限责任公司
注册资本	92,000 万元人民币
成立日期	2007 年 11 月 14 日
营业期限	至 2027 年 11 月 08 日
组织机构代码	66897774-3
税务登记证号码	320300668977743
经营范围	房地产开发、销售、出租，建筑材料、装潢材料、金属材料销售。

2、徐州中茵历史沿革

（1）2007年11月，设立

徐州中茵系由江苏中茵和杭州新睿智业有限公司（以下简称“杭州新睿智业”）共同出资组建，注册资本 1,000 万元，其中江苏中茵出资 700 万元，占 70%，杭州新睿智业出资 300 万元，占比 30%。

设立时，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	江苏中茵置业有限公司	700	70%
2	杭州新睿智业有限公司	300	30%
合计		1,000	100%

(2) 2008年5月，第一次增资

2008年5月26日，徐州中茵召开股东会，同意将注册资金由1,000万元增加至7,000万元，其中江苏中茵出资由700万元增资至4,900万元，杭州新睿智业出资由300万元增资至2,100万元，增资方式以货币资金增资。

此次增资完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	江苏中茵置业有限公司	4,900	70%
2	杭州新睿智业有限公司	2,100	30%
合计		7,000	100%

(3) 2014年9月，第二次增资

2014年9月18日，徐州中茵召开股东会，同意将注册资本由7,000万元变更为32,000万元，同意增加中茵股份为新股东，中茵股份以货币方式新增出资25,000万元，增资款项于2014年9月30日前缴足。2014年9月18日，江苏省徐州工商行政管理局出具（03000329）公司变更【2014】第09160002号准予变更登记通知书。

此次增资完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	江苏中茵置业有限公司	4,900	15.31%
2	杭州新睿智业有限公司	2,100	6.56%
3	中茵股份有限公司	25,000	78.13%
合计		32,000	100%

(4) 2015年1月，第三次增资

2015年1月7日，徐州中茵召开股东会，同意将注册资本由32,000万元变更为92,000万元，同意由中茵股份以货币方式新增出资60,000万元，增资款项于2015年6月30日前分批缴纳。2015年5月5日，江苏省徐州工商行政管理局出具（03000511）公司变更【2015】第05050003号准予变更登记通知书。

此次增资完成后，出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	江苏中茵置业有限公司	4,900	5.33%

2	杭州新睿智业有限公司	2,100	2.28%
3	中茵股份有限公司	85,000	92.39%
合计		92,000	100%

(5) 徐州中茵是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对徐州中茵《公司章程》、工商登记资料和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。

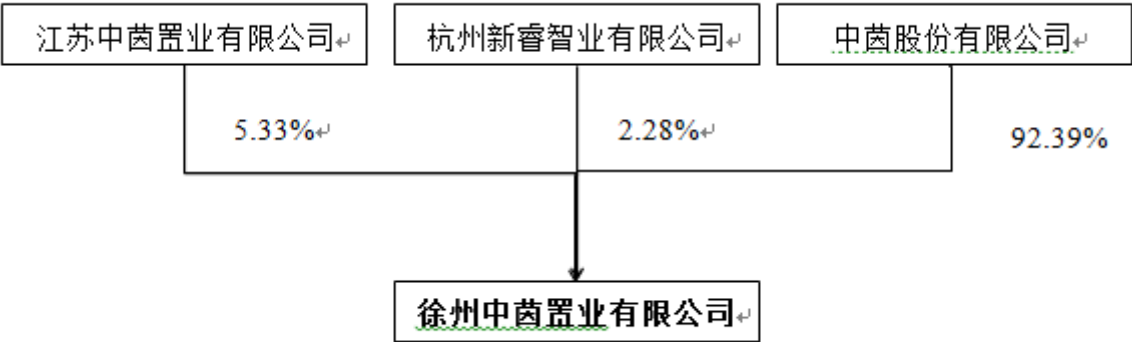
4、徐州中茵产权和控制关系

(1) 股权结构

1) 本次交易前

徐州中茵股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	江苏中茵置业有限公司	4,900	5.33%
2	杭州新睿智业有限公司	2,100	2.28%
3	中茵股份有限公司	85,000	92.39%
合计		92,000	100%



2) 本次交易后

徐州中茵股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	江苏中茵置业有限公司	4,900	5.33%
2	杭州新睿智业有限公司	2,100	2.28%

3	中茵股份	81,504	88.59%
4	闻天下	3,496	3.80%
合计		92,000	100%

（2）徐州中茵下属公司的情况简介

截至本报告书签署之日，徐州中茵无下属子公司。

（3）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

截至本报告书签署之日，徐州中茵的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容。

（4）原高管人员的安排

本次交易完成后，徐州中茵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。

（5）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署之日，徐州中茵不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

3、徐州中茵最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

最近三年，徐州中茵发生的股权变动事项为：

①2014 年 9 月的增资，具体情况如下：

为扩大公司规模，中茵股份作为新股东方，对徐州中茵进行增资，金额为 25,000 万元，增资后股权占比为 78.13%。本次增资 25,000 万元全部为货币出资，并于 2014 年 9 月 30 日前由中茵股份一次性缴足。本次增资中，徐州中茵原股东方江苏中茵置业有限公司为增资方中茵股份有限公司的全资子公司。

2014 年 9 月 18 日，徐州中茵作出决议：同意吸收中茵股份有限公司为公司新股东，以货币方式新增出资 25,000 万元，于 2014 年 9 月 30 日前到位；变更后股东持股情况为江苏中茵置业有限公司出资 4,900 万元，占注册资本的 15.31%，杭州新睿智业有限公司出资 2,100 万元，占注册资本的 6.56%，中茵股份有限公司出资 25,000 万元，占注册资本的 78.13%。

2014 年 9 月 18 日，江苏省徐州工商行政管理局出具(03000329)公司变更【2014】第 09160002 号准予变更登记通知书。

本次增资履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

②2015 年 1 月的增资，具体情况如下：

为扩大公司规模，原股东方中茵股份对徐州中茵进行增资，金额为 60,000 万元，增资后股权占比为 92.39%。本次增资 60,000 万元全部为货币出资，并于 2015 年 6 月 30 日前由中茵股份分批缴足。本次增资中，徐州中茵原股东方江苏中茵置业有限公司为增资方中茵股份有限公司的全资子公司。

4) 股权变动及其程序的合法合规性

2015 年 1 月 7 日，徐州中茵作出决议：同意中茵股份有限公司以货币方式新增出资 60,000 万元，于 2015 年 6 月 30 日前分批到位；变更后股东持股情况为江苏中茵置业有限公司出资 4,900 万元，占注册资本的 5.33%，杭州新睿智业有限公司出资 2,100 万元，占注册资本的 2.28%，中茵股份有限公司出资 85,000 万元，占注册资本的 92.39%。

2015 年 5 月 5 日，江苏省徐州工商行政管理局出具(03000511)公司变更【2015】第 05050003 号准予变更登记通知书。

本次增资履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

4、徐州中茵是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

依据对徐州中茵《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。

5、徐州中茵主要资产、负债及对外担保情况

(1) 主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要资产如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动资产		
货币资金	1,089.90	0.50%
预付款项	499.24	0.23%
其他应收款	48,566.79	22.36%
存货	163,514.14	75.27%
其他流动资产	2,502.45	1.15%
流动资产合计	216,172.52	99.51%
非流动资产		
固定资产	137.47	0.06%
递延所得税资产	926.30	0.43%
非流动资产合计	1,063.77	0.49%
资产总计	217,236.29	100.00%

（2）主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，主要负债如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	比例
流动负债		
应付账款	14,763.87	13.31%
预收款项	7,090.08	6.39%
应交税费	99.35	0.09%
其他应付款	88,997.86	80.21%
流动负债合计	110,951.16	100.00%
非流动负债		
非流动负债合计	-	-
负债合计	110,951.16	100.00%

（3）抵押及对外担保情况

截至 2015 年 9 月 30 日，徐州中茵未发生其他抵押资产、重大的承诺及对外担保情形。

二、拟置入和购买资产基本情况

本次交易中，中茵股份拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权、江苏中茵 100%股权、苏州皇冠 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换。中茵股份或指定下属子公司分别拟按 85,647.79 万元和 15,422.11 万元的现金对价收购 Wingtech Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权。

通过本次置产置换和现金购买，中茵股份将收购闻泰通讯 49%股权。

（一）闻泰通讯基本信息

名称	闻泰通讯股份有限公司
法定代表人	张学政
注册资本	21,945.3376 万元
注册地址	嘉兴市南湖区亚中路 777 号（嘉兴科技城）
主要办公地点	嘉兴市南湖区亚中路 777 号（嘉兴科技城）
公司类型	股份有限公司（中外合资）
社会信用代码	91330400796499029Y
成立时间	2006 年 12 月 31 日
经营范围	生产销售移动电话及其配件、移动通信交换设备、数字集群系统设备、半导体、电子元器件及其材料；电子软件产品的开发；自有房屋租赁。

（二）历史沿革

1、2006 年 12 月，设立

（1）设立

2006 年 12 月 20 日，经嘉兴市南湖区对外贸易经济合作局以南外经[2006]167 号文《关于设立嘉兴闻泰通讯科技有限公司的批复》批准，嘉兴闻泰通讯科技有限公司成立于 2006 年 12 月 31 日，由外国企业法人 Wingtech Limited 以 1,000 万美元出资设立。

2006 年 12 月 31 日，嘉兴闻泰在嘉兴市工商行政管理局完成注册登记，并领取了企独浙嘉总副字第 004291 号《企业法人营业执照》，注册资本 1,000 万美元，实收资本 0 元。

（2）设立时的一期出资

2007 年 2 月 10 日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司接受委托，对嘉兴闻泰截至 2007 年 2 月 8 日止申请设立登记的注册资本实收情况进行了审验，并出具了嘉恒会外验（2007）012 号《验资报告》。经审验，截至 2007 年 2 月 8 日止，嘉兴闻泰已收到股东 Wingtech Limited 缴纳的首期出资 200 万美元，出资方式为美元现汇。

2007 年 2 月 13 日，嘉兴闻泰在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，领取了企独浙嘉总副字第 004291 号《企业法人营业执照》，注册资本 1,000 万美元，实收资本 200 万美元。

（3）设立时的二期出资

2007 年 7 月 12 日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司接受委托，对嘉兴闻泰截至 2007 年 7 月 9 日止新增实收资本情况进行了审验，并出具了嘉恒会外验（2007）056 号《验资报告》。经审验，截至 2007 年 7 月 9 日止，嘉兴闻泰已收到股东 Wingtech Limited 缴纳的第二期出资 800 万美元，出资方式为美元现汇。变更后注册资本已缴足，累计实收金额为 1,000 万美元。

2007 年 7 月 13 日，嘉兴闻泰在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，领取了 330400400000912 号《企业法人营业执照》，注册资本 1,000 万美元，实收资本 1,000 万美元。

2、2008 年 1 月，第一次增资

（1）第一次增资的一期出资

2007 年 12 月 21 日，经嘉兴市南湖区对外贸易经济合作局以南外经[2007]216 号文《关于嘉兴闻泰通讯科技有限公司增资的批复》批准，公司注册资本由 1,000 万美元增加到 2,000 万美元。

2008 年 1 月 10 日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司接受委托，对嘉兴闻泰截至 2008 年 1 月 9 日止新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了嘉恒会外验（2008）004 号《验资报告》。经审验，截至 2008 年 1 月 9 日止，嘉兴闻泰已收到股东 Wingtech Limited 缴纳的新增注册资本首期出资 200 万美元，出资方式为美元现汇。变更后累计注册资本 2,000 万美元，实收资本 1,200 万美元。

2008 年 1 月 14 日，嘉兴闻泰在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，注册资本 2,000 万美元，实收资本 1,200 万美元。

（2）第一次增资的二期出资

2008 年 4 月 10 日，经嘉兴市南湖区对外贸易经济合作局以南外经[2008]69 号文《关于嘉兴闻泰通讯科技有限公司变更出资方式的批复》同意，公司新增注册资本由 1,000 万美元出资方式变更为 530 万美元现汇出资，470 万美元以股东在中国境内 2007 年的投资收益未分配利润出资。

2008 年 6 月 26 日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司接受委托，对嘉兴闻泰截至 2008 年 6 月 25 日止新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了嘉恒会外验(2008)033 号《验资报告》。变更后累计注册资本 2,000 万美元，实收资本 2,000 万美元。本次利润分配再投资已于 2008 年 6 月 25 日经国家外汇管理局嘉兴市中心支局 ZZ3304002008000001 号文件核准。

2008 年 7 月 1 日，嘉兴闻泰在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，注册资本 2,000 万美元，实收资本 2,000 万美元。

3、2008 年 9 月，变更名称

2008 年 8 月 11 日，嘉兴闻泰股东决定变更公司名称为闻泰集团有限公司，并经嘉兴市南湖区对外贸易经济合作局以南外经[2008]122 号文《关于嘉兴闻泰通讯科技有限公司更名的批复》批准。

2008 年 9 月 11 日，闻泰集团在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记。

4、2009 年 12 月，第二次增资

（1）第二次增资的一期出资

2009 年 12 月 14 日，经嘉兴市南湖区对外贸易经济合作局以南外经[2009]143 号文《关于闻泰集团有限公司增资的批复》批准，闻泰集团注册资本由 2,000 万美元增加到 2,800 万美元，以美元现汇出资。

2009 年 12 月 24 日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司接受委托，对闻泰集团截至 2009 年 12 月 23 日止新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了嘉恒会外验(2009)067 号《验资报告》。变更后累计注册资本 2,800 万美元，实收资本 2,200 万美元。

2009 年 12 月 29 日，闻泰集团在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，注册资本 2,800 万美元，实收资本 2,200 万美元。

（2）第二次增资的二期出资

2010 年 12 月 29 日，嘉兴恒信会计师事务所有限公司接受委托，对闻泰集团截至 2010 年 12 月 29 日止新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了嘉恒会外验(2010) 070 号《验资报告》。变更后累计注册资本 2,800 万美元，实收资本 2,800 万美元。

2010 年 12 月 30 日，闻泰集团在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，注册资本 2,800 万美元，实收资本 2,800 万美元。

5、2011 年 1 月，股权转让

2011 年 1 月 25 日，Wingtech Limited 与中闻鼎泰（更名前的“闻天下”）签订协议，约定将 Wingtech Limited 持有的闻泰集团 75%的股权折合 2,100 万美元出资额以 13,950 万元人民币的价格转让给中闻鼎泰。同日，闻泰集团股东会决议通过上述股权转让事宜。

2011 年 1 月 26 日，经嘉兴市南湖区对外贸易经济合作局以南外经[2011]46 号文《关于闻泰集团有限公司股权变更的批复》批准。

2011 年 1 月 30 日，闻泰集团在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，公司类型为有限责任公司（中外合资），注册资本 2,800 万美元，实收资本 2,800 万美元。

6、2011 年 5 月，整体变更为股份公司

经浙江省商务厅 2011 年 5 月 20 日出具的浙商务资函[2011]111 号《关于闻泰集团有限公司整体变更为外商投资股份有限公司的批复》批准，闻泰集团以经审计的截至 2011 年 1 月 31 日账面净资产 269,704,188.79 元，按约 1:0.7786 的比例折合成 21,000 万股，每股 1 元(剩余净资产作为资本公积留存公司)，整体变更设立股份有限公司，并更名为闻泰通讯股份有限公司。

2011 年 5 月 31 日，立信会计师事务所有限公司对发起人出资进行了验证，并出具了信会师报字（2011）第 12783 号《验资报告》，同日，闻泰通讯在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记。

各发起人股东的持股数及持股比例如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
中闻鼎泰	157,500,000	75.00

Wingtech Limited	52,500,000	25.00
合计	210,000,000	100.00

7、2011 年 6 月，股份公司增资

2011 年 6 月 24 日，浙江省商务厅以浙商务资函[2011]133 号文《关于闻泰通讯股份有限公司增资的批复》批准闻泰通讯增资 945.3376 万元，由信联科技以等值于 11,200 万元人民币的美元现汇溢价认购。浙江省人民政府于 2011 年 6 月 24 日向公司换发了《外商投资企业批准证书》（商外资浙府资字[2006]02127 号）。

2011 年 6 月 29 日，立信会计师事务所有限公司接受委托，对 2011 年 6 月增资的注册资本实收情况进行了审验，并出具了信会师报字[2011]第 13014 号《验资报告》验证。变更后闻泰通讯累计注册资本 219,453,376 元，实收资本 219,453,376 元。

2011 年 6 月 30 日，闻泰通讯在嘉兴市工商行政管理局完成变更登记，企业类型为股份有限公司（中外合资，未上市）。

各发起人股东的持股数及持股比例如下：

股东	持股数量（股）	出资比例
中闻鼎泰（闻天下）	157,500,000	71.77%
Wingtech Limited	52,500,000	23.92%
信联科技（CHL）	9,453,376	4.31%
合计	219,453,376	100.00%

注：2015 年 3 月 30 日，中闻鼎泰已更名为拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司（简称“闻天下”）。

闻泰通讯的出资不存在瑕疵，不存在影响持续经营的情况。

8、2015 年 12 月，股权转让

2015 年 10 月，中茵股份获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2227 号），同意公司收购闻泰通讯 51%股权。

2015 年 12 月 22 日，浙江省商务厅出具浙商务外许字【2015】151 号《浙江省商务厅行政许可决定书》，同意闻天下将闻泰通讯 51%股权转让给中茵股份。

2015 年 12 月 25 日，闻泰通讯就上述股权转让在浙江省嘉兴市工商行政管理局办理了备案手续。

前述股权转让完成后。闻泰通讯股东的持股数及持股比例如下：

股东	持股数量（股）	出资比例
中茵股份	111,921,222	51.00%
中闻鼎泰（闻天下）	52,500,000	23.92%
Wingtech Limited	45,578,778	20.77%
信联科技（CHL）	9,453,376	4.31%
合计	219,453,376	100.00%

（三）最近三年增减资及股权转让情况

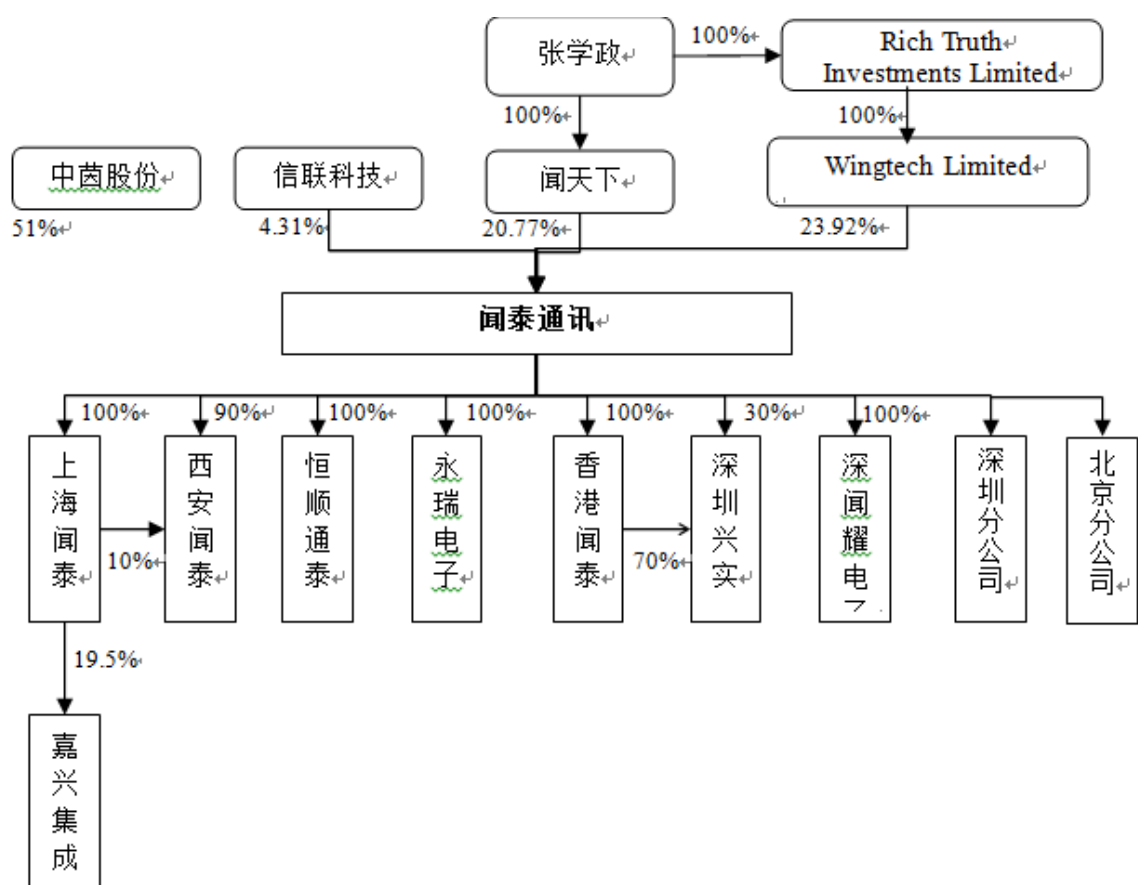
2015 年 10 月，中茵股份获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2227 号），同意中茵股份收购闻泰通讯 51% 股权，交易完成后，中茵股份将持有闻泰通讯 51% 股权，闻泰通讯将成为中茵股份控股子公司。

2015 年 12 月 22 日，浙江省商务厅出具浙商务外许字【2015】151 号《浙江省商务厅行政许可决定书》，同意闻天下将闻泰通讯 51% 股权转让给中茵股份。2015 年 12 月 25 日，公司已经完成前述 51% 股权的工商备案工作。

（四）股权结构及控制关系情况

1、闻泰通讯股权结构

截至本报告书签署日，闻泰通讯的股权结构及控制关系情况如下：



注 1: 2015 年 4 月 7 日, 北京分公司申请注销登记, 截至本报告书出具日, 北京分公司已完成注销。

注 2: 2015 年 12 月 25 日, 根据前次交易, 闻天下将持有闻泰通讯 51% 股权过户至中茵股份名下, 截止本报告书出具之日, 闻天下持有闻泰通讯 20.77% 股权。

COMMON HOLDINGS LIMITED (中文名称: 信联科学技术有限公司, 简称“信联科技”或“CHL”) 持有闻泰通讯 4.31% 的股权, 信联科技 (CHL) 系一家注册于香港的有限公司, 系 CDH Venture Partners II, L.P (“二期基金”) 控制的公司, 二期基金普通合伙人的股东主要为鼎晖投资的合伙人, 有限合伙人为海外机构投资者。

根据信联科技 (CHL) 确认, 信联科技 (CHL) 及其直接或间接投资人/股东均与闻天下及其实际控制人张学政不存在关联关系。

2、闻泰通讯实际控制人

2015 年 10 月, 公司获取了证监会签发的《关于核准中茵股份有限公司发行股份购买资产的批复》(证监许可[2015]2227 号), 同意公司收购闻泰通讯 51% 股权。

2015 年 12 月 22 日, 浙江省商务厅出具浙商务外许字【2015】151 号《浙江省商务厅行政许可决定书》, 同意闻天下将闻泰通讯 51% 股权转让给中茵股份。

2015 年 12 月 25 日，闻泰通讯就上述股权转让在浙江省嘉兴市工商行政管理局办理了备案手续。

在完成前述股权转让之后，中茵股份为闻泰通讯的控股股东，持有闻泰通讯 51% 股权。闻天下直接持有闻泰通讯 20.77% 的股权，Wingtech Limited 持有闻泰通讯 23.92% 股权，自然人张学政通过闻天下及 Wingtech Limited 合计间接持有闻泰通讯 44.69% 股权。

张学政，男，中国国籍，无境外永久居留权；1975 年出生，1997 年毕业于广东工业大学；1997 年至 1998 年担任 ST 意法半导体有限公司工程师，1998 年至 2002 年担任中兴通讯股份有限公司总经理助理，2002 年至 2004 年担任深圳市永盛通讯有限公司、深圳市永盛科技有限公司和上海唐劲数码科技有限公司总经理，2006 年至今就职于闻泰通讯，目前担任闻泰通讯的董事长、总经理。

前次交易完成后，中茵股份持有闻泰通讯 51% 股权，为闻泰通讯控股股东。本次交易完成后，公司将持有闻泰通讯 100% 股权。

3、标的公司股东出资协议及公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容

闻泰通讯现行有效的《公司章程》中未有关于股权转让的特殊限制条件，不存在对本次交易构成障碍的条款。

4、标的公司原高级管理人员的安排

根据前次交易中《发行股份购买资产协议之补充协议》，交易完成后且于业绩承诺期内，闻泰通讯董事会由五名董事组成，董事长由张学政先生担任，三名董事由中茵股份提名的人员担任。在业绩承诺期内，各方应保持闻泰通讯现有管理层的稳定。

5、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，闻泰通讯不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

第五节 交易标的评估情况

一、拟置出资产评估情况

(一) 拟置出资产评估基本情况

1、评估概况

根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 号《资产评估报告》，以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，拟置出房产子公司的评估情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	账面净资产	资产基础法			收益法		
			评估值	增值额	增值率	评估值	增值额	增值率
1	连云港中茵	15,712.26	17,384.37	1,672.11	10.64%	11,532.74	-4,179.52	-26.60%
2	昆山泰莱	10,403.37	11,857.52	1,454.15	13.98%	11,031.03	627.66	6.03%
3	苏州皇冠	8,279.75	8,940.73	660.98	7.98%	8,403.27	123.52	1.49%
4	江苏中茵	45,745.02	48,957.50	3,212.48	7.02%	17,029.07	-28,715.95	-62.77%
5	昆山酒店	-8,587.37	-8,102.77	484.60	5.64%			
6	中茵商管	-230.70	371.68	602.38	261.11%			
7	徐州中茵	106,285.13	123,478.75	17,193.62	16.18%	122,140.76	15,855.63	14.92%

本次交易置出资产采用资产基础法下评估价值作为作价依据，具体作价情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	账面净资产 (100%股权)	拟转让比例股 权对应账面价 值	评估值 (100%股权)	拟转让比例股 权对应评估值
1	连云港中茵	70.00%	15,712.26	10,998.58	17,384.37	12,169.06
2	昆山泰莱	60.00%	10,403.37	6,242.02	11,857.52	7,114.51
3	苏州皇冠	100.00%	8,279.75	8,279.75	8,940.73	8,940.73
4	江苏中茵	100.00%	45,745.02	45,745.02	48,957.50	48,957.50
5	昆山酒店	100.00%	-8,587.37	-8,587.37	-8,102.77	-8,102.77
6	中茵商管	100.00%	-230.70	-230.70	371.68	371.68
7	徐州中茵	3.80%	106,285.13	4,038.83	123,478.75	4,692.19
	合计			66,486.14		74,142.90

本次交易中，置出资产对应净资产金额为 66,486.14 万元，评估价值为 74,142.90 万元，整体增值率为 11.52%。

2、评估假设

（1）一般假设

1) 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据委估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3) 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4) 企业持续经营假设：被评估单位为项目公司，项目开发完成后，不再考虑新增土地或开发新项目，假设能够按照经营规划实现预期目标，有限年期持续经营；被评估单位为酒店管理公司、物业管理公司，假设能够按照经营规划实现预期目标、永续持续经营。

（2）收益法假设

1) 假设国家宏观经济形势、与房地产行业相关的调控政策、信贷政策、税赋政策等无重大不利变化；

2) 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3) 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

4) 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5)假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与现时方向保持一致;

6)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;

7)假设被评估单位正在开发建设的项目能够按照经营计划开发完成,实现预期销售,建设成本能够按照投资计划完成,产品预计销售与销售方案基本一致;

8)假设被评估单位正在销售的产品,能够按照经营计划实现销售;

9)被评估单位将依法持续性经营,并在经营范围、方式和决策程序上与现时保持一致;

10)资产合法假设:是指由被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件权属合法,清晰无瑕疵;委估资产运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规;

11)被评估单位于评估基准日已签订的经营合同均能有效执行,不会发生重大不利变化;

12)无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响;

13)整体预测建立在有限年期经营假设的基础上,于期末回收相应的营运资金及固定资产残值,不考虑在预测期获得土地、开发新项目的情况。

3、连云港中茵

(1) 评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估,连云港中茵房地产有限公司总资产账面价值为 21,423.50 万元,评估价值为 23,095.61 万元,增值额为 1,672.11 万元,增值率为 7.81%;负债账面价值为 5,711.24 万元,评估价值为 5,711.24 万元,无增减值;净资产账面价值为 15,712.26 万元,评估价值为 17,384.37 万元,增值额为 1,672.11 万元,增值率为 10.64%。

2) 收益法评估结果

采用收益法评估后的连云港中茵股东全部权益价值为 11,532.74 万元,减值额 4,179.52 万元,减值率 26.60%。

3) 不同评估方法的评估结果差异及其原因分析

本次评估资产基础法评估结果为 17,384.37 万元，收益法评估结果为 11,532.74 万元，两者差异为 5,851.63 万元，差异率为 50.74%。

收益法整体评估时，经营现金流由存货和投资性房地产产生。在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；在资产基础法整体评估时，其中的投资性房地产采用市场法评估，收益法整体评估是现金流折现，两者产生差异。

4) 最终评估结论的选取及其理由

本次评估资产基础法评估结果为 17,384.37 万元，收益法评估结果为 11,532.74 万元，两者差异为 5,851.63 万元，差异率为 50.74%。收益法整体评估时，经营现金流由存货和投资性房地产产生。在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；在资产基础法整体评估时，其中的投资性房地产采用市场法评估，收益法整体评估是现金流折现，两者产生差异。房地产市场中的房屋租金价格的增长速度远远低于房屋的售价，造成房地产市场中租售比不匹配。而采用市场法评估的投资性房地产价值更能体现该投资性房地产的市场价值，故选择资产基础法的结果作为最终评估结论，即 17,384.37 万元。

(2) 资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下连云港中茵各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	98,363,244.30	111,096,188.91	12,732,944.61	12.94
货币资金	7,287,047.18	7,287,047.18	-	-
应收账款	24,000.00	24,000.00	-	-
预付款项	2,350,705.89	2,350,705.89	-	-
其他应收款	56,161,436.95	58,965,025.78	2,803,588.83	4.99
存货	30,967,693.47	40,897,049.25	9,929,355.78	32.06
其他流动资产	1,572,360.81	1,572,360.81	-	-
二、非流动资产合计	115,871,758.39	119,859,918.40	3,988,160.01	3.44
投资性房地产	88,430,900.00	88,430,900.00	-	-
固定资产	18,737,068.99	22,725,229.00	3,988,160.01	21.28

递延所得税资产	8,703,789.40	8,703,789.40	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
三、资产总计	214,235,002.69	230,956,107.31	16,721,104.62	7.81
四、流动负债合计	48,576,458.95	48,576,458.95	-	-
应付账款	7,114,708.91	7,114,708.91	-	-
预收款项	3,150,557.96	3,150,557.96	-	-
应交税费	5,128,358.10	5,128,358.10	-	-
其他应付款	33,182,833.98	33,182,833.98	-	-
五、非流动负债合计	8,535,931.96	8,535,931.96	-	-
递延所得税负债	8,535,931.96	8,535,931.96	-	-
六、负债总计	57,112,390.91	57,112,390.91	-	-
七、净资产（所有者权益）	157,122,611.78	173,843,716.40	16,721,104.62	10.64

4、昆山泰莱

（1）评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估，昆山泰莱建屋有限公司总资产账面价值为 26,092.12 万元，评估价值为 27,546.27 万元，增值额为 1,454.15 万元，增值率为 5.57 %；负债账面价值为 15,688.75 万元，评估价值为 15,688.75 万元，无增减值；净资产账面价值为 10,403.37 万元，评估价值为 11,857.52 万元，增值额为 1,454.15 万元，增值率为 13.98%。

2) 收益法评估结果

采用收益法评估后的昆山泰莱股东全部权益价值为 11,031.03 万元，评估增值 627.66 万元，增值率为 6.03%。

3) 最终评估结论的选取及其理由

本次评估资产基础法评估结果为 11,857.52 万元，收益法评估结果为 11,031.03 万元，两者差异为 826.49 万元，差异率仅为 6.97%。因为在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法进行评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；而收益法整体评估时，经营现金流均由存货产生，故两者差异较小。考虑到本次评估目的，选择资产基础法的结果作为最终评估结论，即 11,857.52 万元。

（2）资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下昆山泰莱各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	257,443,290.30	271,091,911.20	13,648,620.90	5.30
货币资金	4,062,715.54	4,062,715.54	-	-
预付款项	1,706,805.14	1,706,805.14	-	-
其他应收款	136,850,057.80	143,975,557.80	7,125,500.00	5.21
存货	102,267,079.10	108,790,200.00	6,523,120.90	6.38
其他流动资产	12,556,632.72	12,556,632.72	-	-
二、非流动资产合计	3,477,871.12	4,370,753.97	892,882.85	25.67
固定资产	1,580,688.46	2,473,571.31	892,882.85	56.49
递延所得税资产	1,897,182.66	1,897,182.66	-	-
三、资产总计	260,921,161.42	275,462,665.17	14,541,503.75	5.57
四、流动负债合计	156,887,506.75	156,887,506.75	-	-
应付账款	118,468,903.72	118,468,903.72	-	-
预收款项	25,369,515.12	25,369,515.12	-	-
应交税费	38,556.93	38,556.93	-	-
其他应付款	13,010,530.98	13,010,530.98	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	156,887,506.75	156,887,506.75	-	-
七、净资产（所有者权益）	104,033,654.67	118,575,158.42	14,541,503.75	13.98

5、苏州皇冠

（1）评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估，苏州皇冠总资产账面价值为 46,011.69 万元，评估价值为 46,672.67 万元,增值额为 660.98 万元，减值率为 1.44%；负债账面价值为 37,731.94 万元，评估价值为 37,731.94 万元，无增减值；净资产账面价值为 8,279.75 万元，评估价值为 8,940.73 万元，增值额为 660.98 万元，增值率为 7.98%。

2) 收益法评估结果

采用收益法评估后的苏州皇冠股东全部权益价值为 8,403.27 万元，增值额 123.52 万元，增值率 1.49%。

3) 最终评估结论的选取及其理由

本次评估资产基础法评估结果为 8,940.73 万元，收益法评估结果为 8,403.27 万元，两者差异为 537.46 万元，差异率仅为 6.40%。因为在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法进行评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；而收益法整体评估时，经营现金流均由存货产生，故两者差异较小。考虑到本次评估目的，选择资产基础法的结果作为最终评估结论，即 8,940.73 万元。

(2) 资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下苏州皇冠各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	457,314,601.80	463,136,136.64	5,821,534.84	1.27
货币资金	16,242,926.50	16,242,926.50	-	-
预付款项	759,140.00	759,140.00	-	-
其他应收款	114,877,140.64	120,655,520.50	5,778,379.86	5.03
存货	314,037,245.02	314,080,400.00	43,154.98	0.01
其他流动资产	11,398,149.64	11,398,149.64	-	-
二、非流动资产合计	2,802,306.82	3,590,621.43	788,314.61	28.13
固定资产	1,015,615.69	1,803,930.30	788,314.61	77.62
递延所得税资产	1,786,691.13	1,786,691.13	-	-
三、资产总计	460,116,908.62	466,726,758.07	6,609,849.45	1.44
四、流动负债合计	377,319,435.85	377,319,435.85	-	-
应付账款	66,555,888.24	66,555,888.24	-	-
预收款项	148,660,970.01	148,660,970.01	-	-
应交税费	7,370,865.38	7,370,865.38	-	-
其他应付款	55,731,712.22	55,731,712.22	-	-
一年内到期的非流动负债	99,000,000.00	99,000,000.00	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	377,319,435.85	377,319,435.85	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
七、净资产（所有者权益）	82,797,472.77	89,407,322.22	6,609,849.45	7.98

6、江苏中茵

（1）评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估，江苏中茵总资产账面价值为 119,273.92 万元，评估价值为 122,486.40 万元，增值额为 3,212.48 万元，增值率为 2.69%；负债账面价值为 73,528.90 万元，评估价值为 73,528.90 万元，无增减值；净资产账面价值为 45,745.02 万元，评估价值为 48,957.50 万元，增值额为 3,212.48 万元，增值率为 7.02%。

2) 收益法评估结果

经评估，被评估单位于评估基准日经审计后的股东全部权益账面价值 45,745.02 万元，收益法评估值 17,029.07 万元，减值额 28,715.95 万元，减值率 62.77%。

3) 不同评估方法的评估结果差异及其原因分析

收益法评估结果比资产基础法评估结果少 31,928.43 万元。原因如下：

收益法整体评估时，经营现金流由存货和投资性房地产产生。在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；在资产基础法整体评估时，其中的投资性房地产采用市场法评估，收益法整体评估是现金流折现，两者产生差异。

4) 最终评估结论的选取及其理由

本次评估资产基础法评估结果为 48,957.50 万元，收益法评估结果为 17,029.07 万元，两者差异为 31,928.43 万元，差异率为 187.49%。收益法整体评估时，经营现金流由存货和投资性房地产产生。在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；在资产基础法整体评估时，其中的投资性房地产采用市场法评估，收益法整体评估是现金流折现，两者产生差异。房地产市场中的房屋租金价格的增长速度远远低于房屋的售价，造成房地产市场中租售

比不匹配。而采用市场法评估的投资性房地产价值更能体现该投资性房地产的市场价值，故选择资产基础法的结果作为最终评估结论，即 48,957.50 万元。

（2）资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下江苏中茵各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	116,435,220.68	117,358,153.75	922,933.07	0.79
货币资金	4,095,829.64	4,095,829.64	-	-
应收账款	49,668.64	49,668.64	-	-
预付款项	2,399,862.98	2,399,862.98	-	-
其他应收款	1,064,146.37	1,064,146.37	-	-
存货	107,637,366.93	108,560,300.00	922,933.07	0.86
其他流动资产	1,188,346.12	1,188,346.12	-	-
二、非流动资产合计	1,076,303,961.22	1,107,505,780.83	31,201,819.61	2.90
可供出售金融资产	50,000,000.00	66,814,176.50	16,814,176.50	33.63
长期股权投资	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-
投资性房地产	662,081,600.00	662,081,600.00	-	-
固定资产	284,038,354.89	298,425,998.00	14,387,643.11	5.07
递延所得税资产	30,184,006.33	30,184,006.33	-	-
三、资产总计	1,192,739,181.90	1,224,863,934.58	32,124,752.68	2.69
四、流动负债合计	398,532,591.43	398,532,591.43	-	-
应付账款	71,471,390.85	71,471,390.85	-	-
预收款项	37,155,070.66	37,155,070.66	-	-
应付职工薪酬	294,348.31	294,348.31	-	-
应交税费	1,238,234.99	1,238,234.99	-	-
应付利息	649,750.00	649,750.00	-	-
其他应付款	257,723,796.62	257,723,796.62	-	-
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-
五、非流动负债合计	336,756,405.46	336,756,405.46	-	-
长期借款	315,000,000.00	315,000,000.00	-	-
递延所得税负债	21,756,405.46	21,756,405.46	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
六、负债总计	735,288,996.89	735,288,996.89	-	-
七、净资产（所有者权益）	457,450,185.01	489,574,937.69	32,124,752.68	7.02

7、昆山酒店

（1）评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估，昆山酒店总资产账面价值为 14,095.61 万元，评估价值为 14,580.21 万元，增值额为 484.60 万元，增值率为 3.44 %；负债账面价值为 22,682.98 万元，评估价值为 22,682.98 万元，无增减值；净资产账面价值为-8,587.37 万元，评估价值为-8,102.77 万元，增值额为 484.60 万元，增值率为 5.64%。

（2）资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下昆山酒店各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	101,910,265.44	106,844,300.28	4,934,034.84	4.84
货币资金	2,188,037.69	2,188,037.69	-	-
应收账款	1,966,241.26	1,987,063.94	20,822.68	1.06
预付款项	1,775,549.34	1,775,549.34	-	-
其他应收款	94,599,855.92	99,513,068.08	4,913,212.16	5.19
存货	1,380,581.23	1,380,581.23	-	-
二、非流动资产合计	39,045,833.28	38,957,783.60	-88,049.68	-0.23
固定资产	35,688,416.37	35,600,366.69	-88,049.68	-0.25
无形资产	1,369,578.64	1,369,578.64	-	-
长期待摊费用	547,844.37	547,844.37	-	-
其他非流动资产	1,439,993.90	1,439,993.90	-	-
三、资产总计	140,956,098.72	145,802,083.88	4,845,985.16	3.44
四、流动负债合计	26,829,765.89	26,829,765.89	-	-
应付账款	12,618,576.07	12,618,576.07	-	-
预收款项	3,746,428.73	3,746,428.73	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付职工薪酬	645,410.67	645,410.67	-	-
应交税费	365,773.62	365,773.62	-	-
应付利息	300,416.67	300,416.67	-	-
其他应付款	9,153,160.13	9,153,160.13	-	-
五、非流动负债合计	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-
长期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-
六、负债总计	226,829,765.89	226,829,765.89	-	-
七、净资产（所有者权益）	-85,873,667.17	-81,027,682.01	4,845,985.16	5.64

8、中茵商管

（1）评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估，中茵商管总资产账面价值为 11,474.78 万元，评估价值为 12,077.15 万元，增值额为 602.37 万元，增值率为 5.25%；负债账面价值为 11,705.47 万元，评估价值为 11,705.47 万元，无增减值；净资产账面价值为-230.69 万元，评估价值为 371.68 万元，增值额为 602.37 万元，增值率为 261.12%。

（2）资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下中茵商管各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	114,460,852.66	120,372,160.68	5,911,308.02	5.16
货币资金	1,083,990.98	1,083,990.98	-	-
应收账款	305,671.67	305,671.67	-	-
预付款项	508,639.68	508,639.68	-	-
其他应收款	112,562,550.33	118,473,858.35	5,911,308.02	5.25
二、非流动资产合计	286,925.24	399,299.00	112,373.76	39.16
固定资产	286,925.24	399,299.00	112,373.76	39.16
三、资产总计	114,747,777.90	120,771,459.68	6,023,681.78	5.25

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
四、流动负债合计	40,054,748.27	40,054,748.27	-	-
应付账款	3,339,579.64	3,339,579.64	-	-
预收款项	681,289.92	681,289.92	-	-
应付职工薪酬	220,556.75	220,556.75	-	-
应交税费	49,188.45	49,188.45	-	-
应付利息	204,726.67	204,726.67	-	-
其他应付款	5,559,406.84	5,559,406.84	-	-
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-
五、非流动负债合计	77,000,000.00	77,000,000.00	-	-
长期借款	77,000,000.00	77,000,000.00	-	-
六、负债总计	117,054,748.27	117,054,748.27	-	-
七、净资产（所有者权益）	-2,306,970.37	3,716,711.41	6,023,681.78	261.11

9、徐州中茵

（1）评估基本情况

1) 资产评估结果

经资产基础法评估，徐州中茵总资产账面价值为 217,236.29 万元，评估价值为 234,429.91 万元，增值额为 17,193.62 万元，增值率为 7.91%；负债账面价值为 110,951.16 万元，评估价值为 110,951.16 万元，无增减值；净资产账面价值为 106,285.13 万元，评估价值为 123,478.75 万元，增值额为 17,193.62 万元，增值率为 16.81%。

2) 收益法评估结果

经收益法评估，徐州中茵股东全部权益价值为 122,140.76 万元，较股东全部权益账面价值 106,285.13 万元，增值 15,855.63 万元，增值率 14.92%。

3) 最终评估结论的选取及其理由

本次评估资产基础法评估结果为 123,478.75 万元，收益法评估结果为 122,140.76 万元，两者差异为 1,337.99 万元，差异率仅为 1.08%。因为在资产基础法整体评估时，其中的存货采用动态假设开发法进行评估，其原理与收益法整体评估思路趋同；而收

益法整体评估时，经营现金流均由存货产生，故两者差异较小。考虑到本次评估目的，选择资产基础法的结果作为最终评估结论，即 123,478.75 万元。

(3) 资产基础法所选评估方法重要评估参数与相关依据

在资产基础法下徐州中茵各类资产及负债的评估结果如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	2,161,725,214.83	2,333,488,438.71	171,763,223.88	7.95
货币资金	10,899,013.52	10,899,013.52	-	-
预付款项	4,992,409.69	4,992,409.69	-	-
其他应收款	485,667,878.83	510,256,464.23	24,588,585.40	5.06
存货	1,635,141,440.90	1,782,316,079.38	147,174,638.48	9.00
其他流动资产	25,024,471.89	25,024,471.89	-	-
二、非流动资产合计	10,637,719.14	10,810,736.52	173,017.38	1.63
固定资产	1,374,685.62	1,547,703.00	173,017.38	12.59
递延所得税资产	9,263,033.52	9,263,033.52	-	-
三、资产总计	2,172,362,933.97	2,344,299,175.23	171,936,241.26	7.91
四、流动负债合计	1,109,511,623.61	1,109,511,623.61	-	-
应付账款	147,638,691.76	147,638,691.76	-	-
预收款项	70,900,829.00	70,900,829.00	-	-
应交税费	993,532.42	993,532.42	-	-
其他应付款	889,978,570.43	889,978,570.43	-	-
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	1,109,511,623.61	1,109,511,623.61	-	-
七、净资产（所有者权益）	1,062,851,310.36	1,234,787,551.62	171,936,241.26	16.18

(二) 董事会对本次评估的合理性以及定价的公允性分析

1、对评估机构、评估假设前提、评估方法的意见

(1) 本次评估机构具有独立性

本次聘请的评估机构具有从事证券、期货相关业务资格，除为本次重大资产重组提供评估服务业务外，评估机构及其评估人员与公司及其全体股东均无关联关系，也无影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有独立性。

(2) 本次评估假设前提合理

评估机构为本次重大资产重组出具《评估报告》的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

(3) 评估方法与评估目的具有相关性

评估机构在评估过程中采取了与评估目的及标的资产状况相关的评估方法，按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，对标的资产采取的评估方法合理，评估方法与评估目的具有相关性。

2、标的资产定价合理公允性的分析

本次交易置出资产的估值情况如下：

根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 号《资产评估报告》，以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，拟置出房产子公司的评估情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	账面净资产	资产基础法			收益法		
			评估值	增值额	增值率	评估值	增值额	增值率
1	连云港中茵	15,712.26	17,384.37	1,672.11	10.64%	11,532.74	-4,179.52	-26.60%
2	昆山泰莱	10,403.37	11,857.52	1,454.15	13.98%	11,031.03	627.66	6.03%
3	苏州皇冠	8,279.75	8,940.73	660.98	7.98%	8,403.27	123.52	1.49%
4	江苏中茵	45,745.02	48,957.50	3,212.48	7.02%	17,029.07	-28,715.95	-62.77%
5	昆山酒店	-8,587.37	-8,102.77	484.60	5.64%			
6	中茵商管	-230.70	371.68	602.38	261.11%			
7	徐州中茵	106,285.13	123,478.75	17,193.62	16.18%	122,140.76	15,855.63	14.92%

本次交易置出资产采用资产基础法下评估价值作为作价依据，具体作价情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	账面净资产 (100%股权)	拟转让比例股 权对应账面价 值	评估值 (100%股权)	拟转让比例股 权对应评估值
1	连云港中茵	70.00%	15,712.26	10,998.58	17,384.37	12,169.06
2	昆山泰莱	60.00%	10,403.37	6,242.02	11,857.52	7,114.51
3	苏州皇冠	100.00%	8,279.75	8,279.75	8,940.73	8,940.73
4	江苏中茵	100.00%	45,745.02	45,745.02	48,957.50	48,957.50
5	昆山酒店	100.00%	-8,587.37	-8,587.37	-8,102.77	-8,102.77
6	中茵商管	100.00%	-230.70	-230.70	371.68	371.68
7	徐州中茵	3.80%	106,285.13	4,038.83	123,478.75	4,692.19
	合计			66,486.14		74,142.90

本次交易中，置出资产对应净资产金额为 66,486.14 万元，评估价值为 74,142.90 万元，整体增值率为 11.52%。

依据本次资产置换交易标的评估结果，并经交易各方商定，连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权、江苏中茵 100%股权和徐州中茵 3.8%股权的整体置出价格为 74,356.61 万元。

本次资产置换交易拟置出资产确定的交易价格为 74,356.61 万元，而拟置出资产 2015 年 1-9 月实现归属于母公司所有者净利润为-5,337.04 万元，截至 2015 年 9 月 30 日拟置出资产归属于母公司所有者净资产为 66,486.14 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、市净率如下表所示：

序号	证券代码	证券名称	市盈率（PE）	市净率（PB）
1	000011.SZ	深物业 A	98.82	3.08
2	000036.SZ	华联控股	-2,600.17	3.71
3	000038.SZ	深大通	2,077.42	27.70
4	000040.SZ	宝安地产	108.12	3.52
5	000043.SZ	中航地产	-22.67	1.57
6	000150.SZ	宜华健康	19,302.27	14.41
7	000517.SZ	荣安地产	385.57	3.49
8	000534.SZ	万泽股份	72.71	3.62
9	000537.SZ	广宇发展	21.54	1.89

序号	证券代码	证券名称	市盈率（PE）	市净率（PB）
10	000567.SZ	海德股份	113.79	10.49
11	000573.SZ	粤宏远 A	-48.70	2.04
12	000609.SZ	绵世股份	2,294.12	2.93
13	000620.SZ	新华联	96.93	2.94
14	000631.SZ	顺发恒业	28.38	2.44
15	000656.SZ	金科股份	17.57	1.51
16	000668.SZ	荣丰控股	-608.91	8.29
17	000718.SZ	苏宁环球	17.26	3.35
18	000736.SZ	中房地产	144.12	2.38
19	000797.SZ	中国武夷	63.01	5.68
20	000897.SZ	津滨发展	-97.26	5.55
21	000918.SZ	嘉凯城	-9.05	1.89
22	000926.SZ	福星股份	10.77	1.17
23	000965.SZ	天保基建	47.82	1.22
24	000979.SZ	中弘股份	33.63	4.50
25	000981.SZ	银亿股份	41.47	3.91
26	002016.SZ	世荣兆业	94.20	3.34
27	002133.SZ	广宇集团	-88.64	1.52
28	002146.SZ	荣盛发展	12.82	1.92
29	002208.SZ	合肥城建	-322.00	2.74
30	002244.SZ	滨江集团	19.87	2.15
31	600048.SH	保利地产	9.96	1.31
32	600082.SH	海泰发展	-488.13	1.93
33	600094.SH	大名城	43.78	2.78
34	600113.SH	浙江东日	181.81	4.53
35	600173.SH	卧龙地产	50.11	2.19
36	600185.SH	格力地产	8.02	2.56
37	600223.SH	鲁商置业	51.70	2.73
38	600225.SH	天津松江	-7.72	2.35
39	600239.SH	云南城投	-18.17	1.69
40	600240.SH	华业资本	16.47	3.45
41	600503.SH	华丽家族	649.30	3.97

序号	证券代码	证券名称	市盈率（PE）	市净率（PB）
42	600606.SH	绿地控股	24.15	3.05
43	600614.SH	鼎立股份	119.08	3.66
44	600657.SH	信达地产	39.50	1.13
45	600696.SH	匹凸匹	-66.92	5.81
46	600716.SH	凤凰股份	-37.48	2.34
47	600724.SH	宁波富达	-7.85	3.30
48	600732.SH	*ST 新梅	-94.87	7.70
49	600745.SH	中茵股份	-903.34	4.41
50	600807.SH	天业股份	74.34	5.32
平均值			52.85	3.54
中位数			42.62	2.93
中茵股份拟置出房地产业务			亏损	1.12

备注：行业平均市盈率、行业中位数市盈率剔除市盈率为负数和市盈率大于 150 倍的行业公司；

行业平均市净率和行业市净率中位数剔除市净率大于 20 倍的行业公司；

本次交易中，公司拟置出资产中的连云港中茵、昆山泰莱、江苏中茵开发项目均处于尾盘阶段，且江苏中茵账面投资性房产以公允价值计量，主要资产价值变化已在财务截止日得到充分反映，本次资产评估整体增值率属于合理水平。

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，资产基础法下由评估机构所出具评估值及评估增值率具有合理性。

3、与上市公司的协同效应及其对评估值的影响

通过本次资产置换，公司将完成连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权的置出，交易完成后，连云港中茵、昆山泰莱、苏州皇冠、江苏中茵、昆山酒店和中茵商管 6 家子公司将不再纳入上市公司合并报表，徐州中茵仍将作为上市公司控股子公司纳入合并报表。

上述不再纳入合并报表的 6 家子公司中前 4 家主要从事房地产业务开发，房产开发项目均处于尾盘销售阶段，与上市公司在经营层面的协同性相对较低，对本次评估估值影响较小。

昆山酒店经营物业资产系租赁江苏中茵固定资产，中茵商管主要依托江苏中茵下属物业进行商业管理，两者与江苏中茵在业务上具有较强的关联性和协同性，但历史期间存在经营亏损，本次评估和交易作价中，已充分考虑昆山酒店和中茵商管与江苏中茵的关联性和协同性，采取整体估值和整体定价的安排。

4、置出资产交易定价公允性

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)	(预)评估增值率	市盈率
万泽股份	鑫龙海	资产基础法	37,800	145.00%	3.45
海德股份	平湖耀江	资产基础法	8,750	26.00%	4.35
宝硕股份	宝硕置业	资产基础法	14,400	311.00%	亏损
高新发展	绵阳倍特、 倍特物业	资产基础法	24,650	125.00%	亏损
新潮实业	大地房地产	资产基础法	60,070	8.34%	亏损
中茵股份	7 家子公司股权	资产基础法	74,356.61	13.14%	亏损

通过与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，次交易定价公允合理，交易完成后有利于上市公司房地产业务和进行智能通讯设备设计制造业务的进一步战略布局、促进上市公司的长远发展，提供上市公司可持续经营能力，符合上市公司和全体股东的利益。

4、评估基准日至本报告书披露日拟置出资产发生的重要变化事项分析

评估基准日至本报告书披露日，除江苏中茵将西藏矿业和淮安中茵股权内部以注册资本名义价格转让因素外，拟置出资产未发生其他重要变化事项。

5、交易定价与评估结果差异分析

根据天健兴业出具的资产评估报告，截止 2015 年 9 月 30 日，连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权经评估价值为 74,142.90 万元。

交易双方参考前次交易作价所依据的银信评估出具的“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》的评估结果，本次交易拟置入的闻天下持有的 20.77% 闻泰通讯股权对应价值为 74,356.61 万元，本次交易拟作价 74,356.61 万元。

经交易双方协商确定，由于上述置出资产的评估价值与置入资产的评估价值接近，双方拟进行等价置换，置出资产的最终作价为人民币 74,356.61 万元。由于拟置出资产与拟置入资产的作价金额相同，交易各方中的任何一方均无需就本次交易向对方另行支付差价。

本次拟置出资产评估价值为 74,142.90 万元，最终交易作价 74,356.61 万元，交易作价高于评估价值 204.59 万元，该等作价主要考虑等价置换下的便捷交易需求，减少上市公司的现金支出，符合上市公司的利益。

（三）独立董事对本次评估事项的意见

公司独立董事对本次交易涉及的评估事项进行核查后认为：

公司已聘请具有证券期货相关业务资格的资产评估机构对置出资产进行评估，评估机构及其经办评估师与交易对方闻天下及中茵股份均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求。

本次评估的前提假设合理，选择的评估方法充分考虑了本次交易的目的与评估对象的实际情况，评估方法恰当，评估结果公允合理。

公司本次聘请的资产评估机构以及标的资产定价原则符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。

二、拟置入与购买资产评估情况

（一）评估的基本情况

1、评估概况

本次交易以参考前次交易中“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，根据该评估报告，对闻泰通讯的股东全部权益分别采用资产基础法和收益法进行评估。在对资产基础法和收益法的评估情况进行分析后，确定以收益法的评估结果作为资产评估的最终结果。

根据银信评报字（2015）沪第 0488 号《评估报告》，截至 2015 年 3 月 31 日，闻泰通讯母公司报表净资产账面价值为 49,886.37 万元，全部股东权益价值采用收益法的评估值为 358,013.29 万元，评估增值 308,126.92 万元，增值率 617.66%。

2、评估结果的差异分析及结果的选取

在前次交易中，评估基准日 2015 年 3 月 31 日，闻泰通讯账面净资产 49,886.37 万元，采用收益法评估后闻泰通讯股东全部权益价值为 358,013.29 万元，评估增值 308,126.92 万元，增值率 617.66%。采用资产基础法评估后的总资产价值 229,077.38 万元，总负债 130,989.58 万元，净资产为 98,087.80 万元，净资产评估增值 48,201.43 万元，增值率 96.62%。资产基础法评估结果为 98,087.80 万元，收益法评估结果为 358,013.29 万元，两种方法差异 259,925.49 万元。

评估机构选定收益法评估结果作为最终的评估结论，即闻泰通讯评估基准日股东全部权益价值为 358,013.29 万元。本次交易中，交易各方参考该 358,013.29 万元整体价值，确认本次交易中购买的闻天下、Wingtech Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 20.77%、23.92%和 4.31%股权分别作价 74,356.61 万元、85,647.79 万元和 15,422.11 万元，整体 49%作价合计为 175,426.51 万元。

3、交易标的评估假设、评估说明、其他事项说明

关于闻泰通讯资产评估过程中的评估假设、评估说明等详细信息请参阅 2015 年 6 月 2 日公告的前次交易中闻泰通讯资产评估报告（银信评报字（2015）沪第 0488 号）。

（二）董事会对本次评估的合理性以及定价的公允性分析

1、对评估机构、评估假设前提、评估方法的意见

（1）评估机构具有独立性

前次交易中闻泰通讯的评估机构具有从事证券、期货相关业务资格，除为公司重大资产重组提供评估服务业务外，评估机构及其评估人员与公司、闻泰通讯及其全体股东均无关联关系，也无影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有独立性。

（2）评估假设前提合理

评估机构出具《评估报告》的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）评估方法与评估目的具有相关性

评估机构在评估过程中采取了与评估目的及标的资产状况相关的评估方法，按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，对闻泰通讯采取的评估方法合理，评估方法与评估目的具有相关性。

2、标的资产定价合理公允性的分析

（1）评估依据合理性

结合闻泰通讯的具体情况，收益法能更全面、合理地反映闻泰通讯的股东全部权益价值，基本反映了企业资产的现行市场价值，具有较高的可靠性。因此，根据评估目的的实际情况，评估结论采用收益法的评估结果。

闻泰通讯主营业务为以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务，从成立之初的以设计研发为主的业务模式逐步发展到目前集研发与制造为一体的全业务链业务模式。闻泰通讯具备丰富研发经验和较强的研发能力，始终坚持将提高研发设计能力作为企业经营发展的灵魂，将提升生产制造能力作为增强企业核心竞争力的重要驱动因素。闻泰通讯拥有 1000 多名经验丰富的通讯产业优秀工程师队伍，研发能力突出，拥有数百项专利。

闻泰通讯主要为全球各地的品牌客户提供移动通信终端产品方案设计、制造服务。闻泰通讯利用其在智能手机、智能硬件方面的优势，具备云计算和大数据处理能力，并做好了拓展到其他智能领域的技术储备。闻泰通讯凭借强大的研发设计能力和制造能力获得了客户的认可，也逐步树立了其在行业中的地位。

根据众华会计师出具的众会字（2015）第 4081 号盈利预测审核报告，闻泰通讯 2015 年、2016 年归属于母公司股东的净利润预测数分别为 20,471.82 万元、31,541.06 万元，盈利能力良好。闻泰通讯的主要产品智能通讯设备是电子信息制造业的重要组成部分，随着技术的不断进步，智能通讯设备将成为满足消费者信息交流、商务娱乐、健康生活等多方面需求的终端，市场空间广阔。

综上所述，评估的评估依据是充分和合理的。

（2）评估结果敏感性分析

综合考虑闻泰通讯的业务模式特点和报告期内财务指标变动的影响程度，董事会认为销售价格、销售量和成本的变动对估值有较大影响，该两个指标对估值结果的影响测算分析如下：

1) 预测期内销售价格变动对闻泰通讯估值影响的敏感性分析

变动率	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%
评估值（万元）	174,780.30	266,432.83	358,013.29	449,583.71	541,154.13
估值变动率	-51.18%	-25.58%	0.00%	25.58%	51.15%

2) 预测期内销售数量变动对闻泰通讯估值影响的敏感性分析

变动率	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%
评估值（万元）	344,122.05	351,067.67	358,013.29	364,958.91	371,904.53
估值变动率	-3.88%	-1.94%	0.00%	1.94%	3.88%

3) 预测期内销售成本变动对闻泰通讯估值影响的敏感性分析

变动率	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%
评估值（万元）	528,727.03	443,370.16	358,013.29	272,653.77	187,222.17
估值变动率	47.68%	23.84%	0.00%	-23.84%	-47.71%

4) 毛利率变动对闻泰通讯收益法评估值影响程度的敏感性分析

a. 毛利率变动分析

2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，闻泰通讯的毛利率变化情况如下：

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度
营业毛利率	10.84%	11.82%	9.85%

2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，闻泰通讯毛利率分别为 9.85%、11.82%、10.84%，影响闻泰通讯毛利率变动的主要因素有产品结构、成本控制、盈利模式等方面因素。

从产品结构方面看，闻泰通讯 2013 年由功能机向智能机转型，由于在转型过程中低价清理库存功能机，使得 2013 年毛利率较低；2014 年产品主要为智能机型，因此，2014 年毛利率较 2013 年有所上升。2015 年 1-3 月较 2014 年毛利率下降是因为新客户联想销售额占比较高，新机型初始销售时毛利率均偏低，由于该期间联想的出货量较大，导致整体毛利率下降。

从成本控制方面看，与国际品牌手机相比，性价比优势是国内手机核心竞争优势之一。闻泰通讯在确保手机品质的前提下，把成本控制放在第一位，达到成本控制与品质之间较好的平衡。闻泰通讯从功能机产品向智能机产品转型成功以来，积累了宝贵的供应商及客户资源，拥有整合上游供应链的能力，在各项原材料的供货保证、采购成本上具备竞争优势，对企业的研发、生产周期和成本控制方面起到了极大的提升作用。通过多年的发展，闻泰通讯已经有了较强的成本控制能力。

从盈利模式方面看，闻泰通讯通过 ODM 模式为客户提供产品和服务的主要盈利模式分为客供物料与非客供物料模式。在客供物料模式下，物料由客户提供，闻泰通讯的结算价格为加工费和提成费，而非客供物料模式是闻泰通讯负责物料采购，结算价格为整机销售价格的总额结算，因此客供物料模式的毛利率明显会高于非客供物料模式的毛利率。2014 年客供物料模式的销售收入占比 5.86%，较 2013 年的 0.99%，大幅提升。

评估在对闻泰通讯未来的毛利率进行预测时，2015 年 4-12 月和 2016 年的毛利率水平在历史数据的基础上考虑一定程度的下降，2017 年-2019 年毛利率略有上升，2019 年以后毛利率保持不变。具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后各年
营业收入	604,215.51	983,225.76	1,228,682.64	1,365,779.75	1,459,976.44	1,517,592.78	1,517,592.78
营业成本	545,152.83	889,128.75	1,110,344.82	1,233,256.93	1,317,304.73	1,369,283.74	1,369,283.74
毛利率	9.78%	9.57%	9.63%	9.70%	9.77%	9.77%	9.77%

评估过程中对毛利率的预测符合谨慎性原则。

b. 预测期内毛利率变动对闻泰通讯估值影响的敏感性分析

以评估估算的未来各期毛利率为基准，假设未来各期预测营业收入保持不变，毛利率变动对标的资产估值的敏感性分析如下：

毛利率（+/-）	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%
评估值（万元）	168,895.99	263,454.64	358,013.29	452,571.94	547,130.59
估值变动率	-52.82%	-26.41%	0.00%	26.41%	52.82%

注：毛利率变动 1%，系指预测各期毛利率数值基础上增加或减少 1%，例如：2015 年 4-12 月的毛利率为 9.78%，增加 1%为 10.78%，变动幅度为 10.22%。

从上表可以看出，在未来各期预测营业收入保持不变的前提下，闻泰通讯未来毛利率绝对值每期变动1%，对估值影响的变动率约为26.41%，评估值影响额为94,558.65万元。根据上述敏感性分析，由于毛利率的变动，企业未来业绩可能与预测业绩发生偏离而导致标的资产估值发生变化。

c. 毛利率变动对估值影响较大的风险

根据毛利率变化对评估结果变化的敏感性分析，闻泰通讯未来毛利率与估值存在正相关变动关系，且其变化对估值影响较大，假设除毛利率及与其联动的税金、营运资金等变动以外，其他条件不变，则闻泰通讯未来毛利率每提高或者降低1%（假设以9.78%为基础，闻泰通讯毛利率增加1%对应毛利率为10.78%，闻泰通讯毛利率降低1%对应毛利率为8.78%，毛利率变动率为10.22%），闻泰通讯估值变动率为26.41%，评估值影响额为94,558.65万元。闻泰通讯的评估值对其毛利率变动具有较大的敏感性，若闻泰通讯未来毛利率不及预期，将会使闻泰通讯的未来现金流不及预期，进而使闻泰通讯估值存在下调的风险，请投资者关注上述风险。

（3）相对定价合理性分析

1) 本次交易作价的市盈率、市净率

本次交易中，参考前次交易中银信评估的评估结果及交易各方协商，本次交易标的资产闻泰通讯49%股权的交易作价确定为175,426.51万元（对应闻泰通讯100%股权作价为358,013.29万元）。根据众华会计师出具的众会字（2015）第4080号《审计报告》及银信评估出具的银信评报字（2015）沪第0488号《评估报告》，闻泰通讯的相对估值水平如下：

项目	2014年实现数	2015年预测数	2016年预测数	2017年预测数
闻泰通讯100%股权交易价格（万元）	358,013.29万元			
交易市盈率（倍）	38.49	17.05	11.19	7.96
项目	2015年3月31日			
闻泰通讯归属于母公司的所有者权益（万元）	59,698.08			
交易市净率（倍）	6.0			

注：市盈率=交易作价/承诺归属于母公司净利润，市净率=交易作价/归属于母公司净资产

从上表可知，与闻泰通讯历史市盈率情况相比，随着闻泰通讯未来三年盈利能力的持续增强，市盈率水平将相应的下降。

2) 同行业可比上市公司市盈率、市净率

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，闻泰通讯属于制造业下的计算机、通信和其他电子设备制造业（行业代码：C39），中证指数有限公司通过网络平台（<http://www.csindex.com.cn>）发布的本次拟购买的资产所属行业（C39 计算机、通信和其他电子设备制造业）的于评估基准日（2015 年 3 月 31 日）的静态市盈率如下表所示：

行业代码	行业名称	基准日市盈率	最近一个月平均市盈率	最近三个月平均市盈率	最近六个月平均市盈率	最近一年平均市盈率
C39	计算机、通信和其他电子设备制造业	67.17	63.19	57.63	54.2	49.07

于评估基准日 2015 年 3 月 31 日，可比上市公司估值情况如下：

证券代码	证券名称	静态市盈率（PE）	市净率（PB）
002369. SZ	卓翼科技	153.18	4.97
002429. SZ	兆驰股份	27.00	4.70
601231. SH	环旭电子	58.07	10.72
均值		79.42	6.79

数据来源：同花顺 iFind，市盈率（PE）、市净率（PB）根据 2015 年 3 月 31 日收盘价（若当日停牌，则取停牌前最后交易日的收盘价）与 2014 年年报数据计算。

截至 2015 年 3 月 31 日，同行业平均市盈率为 67.17 倍，可比公司的平均市盈率为 79.42 倍，市净率为 6.79 倍，而本次交易闻泰通讯股权作价对应 2014 年度实现净利润的市盈率为 38.49 倍，对应 2015 年承诺净利润的市盈率为 17.05 倍，市净率为 6.0 倍，显著低于同行业上市公司的估值平均水平。

3) 与可比交易案例的对比分析

近年来，类似标的并购案例有：创智 5（400059）收购天珑移动技术股份有限公司 100%股权、福日电子（600203）收购深圳市中诺通讯有限公司 100%股权。其中，深圳市中诺通讯有限公司资产规模、制造能力、营业收入等都比较小，没有可参考性。可比交易的估值情况如下：

标的资产	收购方	评估基准日	预测期市盈率		
			2014E	2015E	2016E
天珑移动	创智 5（400059）	2014-04-30	14.29	10.72	8.24
-			2015E	2016E	2017E
闻泰通讯	中茵股份（600745）	2015-03-31	17.05	11.19	7.96

数据来源：创智 5（400059）收购天珑移动交易报告书，预测期市盈率为交易对价对应标的资产整体估值除以预测期承诺净利润。

本次交易收购闻泰通讯与可比交易案例的估值水平接近。

综上所述，本次交易标的资产的市盈率、市净率与行业、可比上市公司相比处于合理水平，考虑到闻泰通讯的竞争力和盈利能力，本次交易标的资产的评估值水平较为合理，符合上市公司和中小股东的利益。

3、与上市公司的协同效应及其对评估值的影响

闻泰通讯目前与上市公司不存在显著可量化的协同效应，本次评估未考虑协同效应对标的资产的影响。

4、评估基准日至本报告书披露日闻泰通讯发生的重要变化事项分析

评估基准日至本报告书披露日，闻泰通讯未发生其他重要变化事项。

5、交易定价与评估结果差异分析

截至评估基准日 2015 年 3 月 31 日，闻泰通讯股东全部权益价值评估值为 358,013.29 万元，对应本次交易收购闻泰通讯 49%股权评估值为 74,356.61 万元，双方协商确定闻泰通讯 49%股份总作价为 74,356.61 万元，本次交易定价与评估结果不存在较大差异。

（三）独立董事对本次评估事项的意见

公司独立董事对本次交易涉及的评估事项进行核查后认为：

评估机构及其经办评估师与交易对方闻天下及中茵股份均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求。

资产评估的前提假设合理，选择的评估方法充分考虑了交易的目的与评估对象的实际情况，评估方法恰当，评估结果公允合理。

资产评估机构以及标的资产定价原则符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。

第六节 本次交易合同的主要内容

一、资产置换协议

（一）合同主体与签订时间

2016年1月4日，本公司与拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司签订了《资产置换协议（补充协议）》。

（二）交易价格及定价依据

1、置出资产交易价格及定价依据

交易各方同意，置出资产的作价以具备证券从业资格的资产评估机构出具之资产评估报告所确认的置出资产于基准日（2015年9月30日）的评估值为依据确定。根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第1456号《资产评估报告》，拟置出资产于评估基准日评估值为人民币74,142.90万元。由于上述置出资产的评估值与置入资产的评估值较为接近，上市公司与闻天下拟实行等价置换，双方中任何一方无需就本次资产置换向对方补充支付任何对价。各方同意，置出资产的作价确定为人民币74,356.61万元。

2、置入资产交易价格及定价依据

交易各方同意，置入资产的作价以具备证券从业资格的资产评估机构出具之资产评估报告所确认的闻泰通讯股东全部权益于基准日的评估值为依据确定。根据银信资产评估有限公司出具的“银信评报字（2015）沪第0488号”《评估报告》，闻泰通讯于评估基准日的净资产评估值为358,013.29万元，对应闻天下持有的闻泰通讯20.77%股权的评估值为74,356.61万元。参考前述评估值，各方同意，置入资产的作价确定为人民币74,356.61万元。

（三）支付方式

各方确认，由于置出资产与置入资产的作价金额相同，因此交易各方中的任何一方均无需就本次交易向对方另行支付差价。

（四）资产交付或过户的时间安排

本次交易各方同意，在《资产置换协议》项下协议生效之条件全部得到满足后，各方应协商确定本次交易的资产交割日。

（五）交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

置出资产自评估基准日至资产交割日期间所产生的损益由闻天下或其指定第三方享有、承担，不因置出资产自评估基准日至资产交割日期间产生盈利或亏损而改变置出资产的交易作价。

双方同意，置入资产自基准日至资产交割日期间所产生的盈利由上市公司享有，亏损由闻天下以现金方式向上市公司进行补足。

（六）与资产相关的人员安排

双方同意，置出资产的人员将根据“人随资产走”的原则，由置出资产接收方闻天下或其指定第三方承接。为本次资产置换之目的及甲方现有职工权益的充分保护和劳动关系的稳定过渡，甲方将组织召开职工大会或职工代表大会对相关职工安置方案进行审议、表决。

（七）合同的生效条件和生效时间

交易各方同意，《资产置换协议》自下述条件全部得到满足之首日起生效：

- （1）本次资产置换获得上市公司董事会及股东大会审议通过；
- （2）本次资产置换获得闻天下内部审批机关审议通过；
- （3）本次资产置换获得闻泰通讯董事会及股东大会审议通过；
- （4）本次资产置换获得闻泰通讯有权外资主管部门的审核同意；
- （5）本次资产置换获得有权证券监管部门的同意；以及
- （6）本次资产置换获得法律法规及监管部门所要求的其他必要的事前审批、核准或同意（如有）。

（八）违约责任条款

本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应承担赔偿责任。

若违约方的违约行为将导致守约方最终不能取得按照本协议的规定应当取得的利益，该违约方应当向守约方赔偿守约方预期取得的一切利益。

二、股权购买协议

（一）合同主体与签订时间

2015 年 11 月 27 日，本公司与 Wingtech Limited、Common Holdings Limited 签订了《股份收购协议》。

（二）交易价格及定价依据

交易各方同意，购买股权的作价以具备证券从业资格的资产评估机构出具之资产评估报告所确认的闻泰通讯股东全部权益于基准日的评估值为依据确定。根据银信资产评估有限公司出具的“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，闻泰通讯于评估基准日的净资产评估值为 358,013.29 万元，对应 Wingtech Limited 和 Common Holdings Limited 分别持有的闻泰通讯 23.92%股权和 4.31%股权的评估值为 85,647.79 万元和 15,422.11 万元。参考前述评估值，各方同意，Wingtech Limited、Common Holdings Limited 持有的闻泰通讯股权分别作价 85,647.79 万元和 15,422.11 万元。

（三）支付方式

双方同意，本协议约定的股份转让价款（即人民币 101,069.90 万元）应于 2016 年 12 月 31 日前分别支付给出售方。

（四）资产交付或过户的时间安排

双方同意应于本协议生效后按照相关法律法规以及政府主管部门或授权部门的要求互相配合并促使闻泰通讯尽快办理本次股份收购之目标股份的变更登记、过户及交割手续。

双方同意将就本次股份收购的信息披露事宜进行协调，以确保本次股份转让按监管部门的要求进行信息披露。

本协议项下股份转让自闻泰通讯依照法律和适用的监管规则在有权政府部门办理完毕目标股份转让备案手续并将收购方记载于闻泰通讯的股东名册后视为目标股份交割手续及转让程序的完成，前述手续和程序完成之日即为目标股份交割日。

双方同意，自交割日起，与目标股份相关的全部权利、义务、责任和风险均由上市公司享有和承担。

（五）交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

在过渡期间目标股份对应产生的盈利由上市公司享有，亏损由 Wingtech Limited 和 Common Holdings Limited 按持股比例以现金方式向上市公司进行补足。

（六）合同的生效条件和生效时间

交易各方同意，《资产置换协议》自下述条件全部得到满足之首日起生效：

- （1）本次资产置换获得上市公司董事会及股东大会审议通过；
- （2）本次资产置换获得 Wingtech Limited 和 Common Holdings Limited 内部审批机关审议通过；
- （3）本次资产置换获得闻泰通讯董事会及股东大会审议通过；
- （4）本次资产置换获得闻泰通讯有权外资主管部门的审核同意；
- （5）本次资产置换获得有权证券监管部门的同意；以及
- （6）本次资产置换获得法律法规及监管部门所要求的其他必要的事前审批、核准或同意（如有）。

（八）违约责任条款

本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应承担赔偿责任。

若违约方的违约行为将导致守约方最终不能取得按照本协议的规定应当取得的利益，该违约方应当向守约方赔偿守约方预期取得的一切利益。

第七节 财务顾问核查意见

一、基本假设

国金证券发表意见及说明基于以下假设条件：

- 1、交易双方所提供的资料真实、准确、完整、及时和合法；
- 2、交易双方遵循诚实信用的原则，协议得以充分履行；
- 3、国家现行的法律法规和政策无重大变化；
- 4、交易双方所在地区的社会、经济环境无重大变化；
- 5、本次交易能够如期完成；
- 6、无其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易符合《重组办法》第十一条规定

本次交易中茵股份拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权、江苏中茵 100%股权、苏州皇冠 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换；

同时上市公司或指定下属子公司分别拟按 85,647.79 万元和 15,422.11 万元的现金对价收购 Wingtech Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权，股权购买合计现金对价为 101,069.90 万元。

本次交易符合《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，上市公司拟将其持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权作为置出资产，与闻天下持有的闻泰通讯 20.77%股权进行置换；

同时上市公司或指定下属子公司分别拟按 85,647.79 万元和 15,422.11 万元的现金对价收购 Wingtech Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92%和 4.31%股权，股权

购买合计现金对价为 101,069.90 万元。通过前述交易收缩现有房地产业务，进一步增加对闻泰通讯的投资比例。

1、本次交易符合国家产业政策

按照证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，闻泰通讯主营业务所在行业属于“C39 计算机、通信和其他电子设备制造业”，是国家发改委《产业结构调整指导目录》和《外商投资产业指导目录》等产业目录中的鼓励类产业；

2、本次交易符合有关环境保护、土地管理、反垄断法等法律和行政法规的规定

环境保护方面，闻泰通讯的生产经营不属于重污染行业，且生产过程符合环境保护要求。

土地管理方面，本次资产置换下置出的房产子公司均已取得生产经营所需的土地权属证书，本次交易符合土地管理的相关规定。闻泰通讯生产经营用地地依法取得国有土地使用权，土地使用合法合规。

反垄断法方面，根据《中华人民共和国反垄断法》及相关规定，本次交易中置出资产不构成行业垄断行为，不涉及履行申报经营者集中程序。置入和购买资产闻泰通讯所属行业为竞争性行业，其生产经营不存在市场垄断行为。

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）本次交易完成后，本公司仍符合股票上市条件

根据《证券法》、《上市规则》等相关法律法规的规定，上市公司股权分布需具备如下条件：若公司总股本不超过人民币 4 亿元，社会公众持有股份比例应不低于公司股份总数的 25%；若公司总股本超过人民币 4 亿元，社会公众持有股份比例不低于公司股份总数的 10%。其中，社会公众不包括：（1）持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其一致行动人。

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。

此外，上市公司 2013 年度净利润为 5,383.71 万元、2014 年度净利润 1,689.23 万元，不存在连续三年亏损的情形，符合上海证券交易所的股票上市条件。公司亦不存在依据《证券法》、《上市规则》应暂停或终止上市的其他情形。

（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

上市公司本次资产置换的交易标下的置出资产的价格以具有证券期货业务资格资产评估机构出具的资产评估报告的评估值为依据确定，置出资产评估基准日为 2015 年 9 月 30 日；置入和购买资产参考前次交易所依据的资产评估报告结果，前次交易所依据的资产评估报告的评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。

天健兴业和银信评估及其经办评估师本次交易评估机构及其经办评估师与上市公司、本次交易的交易对方、标的资产之间均没有现实的或潜在的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

本次交易已经公司及具有相关证券业务资格的独立财务顾问、律师事务所等中介机构充分论证，相关中介机构已针对本次交易出具审计报告、资产评估报告、法律意见书、独立财务顾问意见等专业报告。对于本次交易涉及关联方的事项，上市公司依据《公司法》、《上市规则》、《公司章程》等相关规定，遵循公开、公平、公正的原则进行处理并履行合法程序，关联董事均在董事会表决时履行了回避表决程序。上市公司独立董事关注了本次重大资产重组的交易背景、交易标的价格公允性以及重组完成后上市公司未来的发展前景，对本次交易方案提交董事会表决前予以事前认可，同时就本次交易发表了独立意见。

综上，本次重大资产重组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。

（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

本次交易所涉及的拟置出资产和拟置入资产均为股权，不涉及债权债务的转移事项。

本次交易置出资产为连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权、江苏中茵 100%股权、苏州皇冠 100%股权和徐州中茵 3.8%

股权，本次交易中拟置入和购买资产为闻泰通讯 49%股权。置出资产与置入、购买资产权属清晰，不存在被设置质押等担保物权及其他权利限制，也不存在任何冻结、扣押以及可能引致诉讼或潜在纠纷的情形，相关资产的过户不存在法律障碍。

本次交易完成后，置出资产现有债权债务仍由其自身享有和承担，该等安排符合相关法律、法规的规定。

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，且不涉及相关债权债务处理问题。

（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，通过本次资产置换交易，公司部分房产子公司按评估值公允定价出售，保证后续业务转型的顺利进行，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。本次交易不会改变中茵股份的实际控制人。

作为公司整体逐步退出房地产业务战略转型的安排，本次资产置换交易中置出资产为公司所持有的连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权、江苏中茵 100%股权、苏州皇冠 100%股权和徐州中茵 3.8%股权，作为公司整体逐步出售房地产业务的交易安排，本次重大资产置换完成后，闻天下通过本次交易持有的房地产业务将转售中茵集团或者第三方。本次交易是公司实现业务转型的重要途径，公司拟通过本次资产置换交易与资产购买及后续房地产业务出售，最终实现房地产业务子公司的全部处置，并实现对闻泰通讯的 100%持股。

在完成战略转型后，上市公司未来的主要资源将集中在智能终端通讯设备制造领域。因此，本次交易不会实质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。

（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

中茵股份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。

三、本次交易不适用《重组办法》第十三条的说明

根据《重组办法》第十三条的规定，借壳上市的判断标准为“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上”。

本次交易不涉及股份发行，交易前后，高建荣均为上市公司实际控制人，中茵股份实际控制人未发生变更，因此，本次交易不属于《重组办法》第十三条所规范的“控制权发生变更”的情形，不适用第十三条的相关规定。

四、本次交易符合《重组办法》第四十三条规定

（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

本次交易完成后，上市公司主营业务将增加以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务。本次置出资产下的房产子公司处于尾盘销售阶段，且最近一期置出资产整体经营亏损。在完成该部分资产处置后，公司盈利能力显著增强。闻泰通讯是中国电子信息百强企业，资产质量优良，其注入上市公司后有利于提高上市公司的资产质量，增强上市公司的盈利能力和持续发展能力。

因此，本次交易可以提高上市公司资产质量，改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

（二）本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

本次交易中，公司资产置换的交易对方闻天下持有公司 24.16%股权，系公司持股 5%以上的重要股东，属于公司的关联方。本次交易中，公司购买资产的交易对方 Wingtech Limited 系由张学政实际控制，也属于公司关联方，本次交易构成关联交易。通过本次交易，公司将全资控股闻泰通讯，有利于进一步增强对闻泰通讯的股权控制，该关联交易符合公司利益。

本次交易中，中茵集团、高建荣、闻天下、Wingtech Limited 和张学政均出具《避免同业竞争的承诺函》和《规范关联交易的承诺函》，本次交易不会导致上市公司新增同业竞争和影响公司独立性的关联交易的情形。

综上所述，本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，有利于上市公司继续保持独立性。

（三）公司最近一年财务报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

立信会计师对上市公司 2014 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（四）上市公司及其现任董事、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

上市公司及其现任董事、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。

（五）本次资产置换和现金购买的资产以及置出的资产，均为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易的置入和购买为闻泰通讯 49%股权。交易对方已作出承诺与保证，对所持有的闻泰通讯的股份具有合法、完整的所有权，有权转让所持有的闻泰通讯的股份，该等股份不存在信托安排或股份代持的情形，不存在任何权属纠纷或潜在争议，且该等股份未设定质押或其他任何他项权利，不存在被冻结、查封或者其他任何被采取强

制保全措施的情形，不存在禁止转让、限制转让、其他任何权利限制的任何内部管理制度文件、股东协议、合同、承诺或安排。

因此，上市公司所购买资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

五、本次交易符合《重组管理办法》、《规范重组若干规定》及《内容与格式准则第26号》的要求

中茵股份董事会编制了《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》及其摘要，并经中茵股份第八届董事会第三十九次会议审议通过。报告书的内容包括：重大事项提示、重大风险提示、本次交易概况、交易各方基本情况、交易标的基本情况、交易标的的评估情况、本次交易合同的主要内容、本次交易的合规性分析、管理层讨论与分析等。

经核查，本独立财务顾问认为：中茵股份董事会就本次重大资产重组编制的《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》披露的内容符合《重组管理办法》、《规范重组若干规定》及《内容与格式准则第26号》等相关要求。

六、交易对方已根据《规范重组若干规定》的要求出具了书面承诺和声明之核查意见

本次重大资产重组的交易对方已出具承诺函，保证在本次重组中将及时向公司及公司为完成本次重组而聘请的中介机构提供相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任；

如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送其身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算

公司报送其身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。

如调查结论发现存在违法违规情节，其承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易的交易对方已经按照《规范重组若干规定》要求出具了书面承诺和声明，该承诺与声明已明确记载于《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》中。

七、关于交易合同之核查意见

2016年1月4日，中茵股份与拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司签订了《资产置换协议（补充协议）》。

2015年11月27日，中茵股份与 Wingtech Limited、Common Holdings Limited 签订了《股份收购协议》。

根据上述协议的约定：本次重大资产置换与资产购买暨关联交易事项经上市公司董事会及/或股东大会有效批准，以及外部机构批准或同意后，该等协议生效。

经核查，本独立财务顾问认为，中茵股份已就本次交易与交易对方签订了附生效条件的交易合同；交易合同的生效条件符合《规范重组若干规定》第二条的要求，交易合同主要条款齐备、未附带除上述生效条款外的对本次交易进展构成实质性影响的其他保留条款、补充协议和前置条件。

八、关于上市公司董事会记录之核查意见

中茵股份于2016年1月4日召开了第八届董事会三十九次会议并审议通过了《关于公司重大资产置换方案的议案》和《关于公司资产收购方案的议案》等议案。该议案对于本次交易是否符合《规范重组若干规定》第四条的规定作出了明确判断，并记载于董事会决议记录中。

经核查，本独立财务顾问认为：中茵股份董事会已经按照《规范重组若干规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断并记载于董事会决议记录中。

九、本次交易符合《规范重组若干规定》第四条的要求

1、交易标的资产涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项的批复情况

经核查，按照证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，闻泰通讯主营业务所在行业属于“C39 计算机、通信和其他电子设备制造业”，是国家发改委《产业结构调整指导目录》和《外商投资产业指导目录》等产业目录中的鼓励类产业。

环境保护方面，闻泰通讯的生产经营不属于重污染行业，且生产过程符合环境保护要求。

土地管理方面，本次资产置换下置出的房产子公司均已取得生产经营所需的土地权属证书，本次交易符合土地管理的相关规定。闻泰通讯生产经营用地地依法取得国有土地使用权，土地使用合法合规。

反垄断法方面，根据《中华人民共和国反垄断法》及相关规定，本次交易中置出资产不构成行业垄断行为，不涉及履行申报经营者集中程序。置入和购买资产闻泰通讯所属行业为竞争性行业，其生产经营不存在市场垄断行为；

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：截至本报告书签署日，本次交易不存在违反国家法律及行政法规的情形。

2、上市公司拟购买的资产为企业股权的，该企业应当不存在出资不实或者影响其合法存续的情况；上市公司在交易完成后成为持股型公司的，作为主要标的资产的企业股权应当为控股权

经核查相关工商档案，交易对方合法拥有标的资产，以上资产为权属清晰的资产；亦不存在出资不实或影响其合法存续的情况；不存在权利瑕疵和其他影响过户的情况；交易对方已作出必要的承诺。

本次交易完成后，不会导致上市公司成为持股型公司。

3、上市公司购买资产应当有利于提高上市公司资产的完整性（包括取得生产经营所需要的商标权、专利权、非专利技术、采矿权、特许经营权等无形资产），有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，中茵股份将继续保持在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面的独立性。

4、本次交易应当有利于上市公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力，有利于上市公司增强独立性、降低关联交易比例、避免同业竞争

（1）本次交易完成后，闻泰通讯将成为中茵股份全资子公司，纳入合并报表范围。本次交易将为上市公司培育新的业绩增长点，增强上市公司未来整体盈利能力和可持续发展能力，进而提升上市公司价值，更好地回报股东。本次交易完成后，新增业务带来的预期收益将有利于增强上市公司的持续经营能力，上市公司的业务结构将得到拓展，核心竞争力将有所提高，发展前景良好。因此，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力。

（2）本次交易完成后，上市公司控股股东及实际控制人不发生变更。本次交易除新增上市公司与置出资产之间的关联交易外，本次交易将不会新增上市公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间的关联交易。本次交易完成后，闻泰通讯将成为中茵股份全资子公司。

（3）本次交易前，上市公司与控股股东及其控制的其他企业之间不存在同业竞争。未来上市公司将主要转型进入智能通讯设备制造领域，并退出在房产领域的投资和开发，在完成全部房产资产出售安排后，中茵股份与中茵集团预计不会形成房地产业务的同业竞争。

（4）本次交易前上市公司与实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；本次交易完成后上市公司与实际控制人及其关联方仍继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《规范重组若干规定》第四条之规定。

十、关于本次交易的标的资产是否完整，其权属状况是否清晰、过户或转移是否存在重大法律障碍等之核查意见

经查阅闻泰通讯的工商底档资料、股东信息调查表、交易对方出具的陈述与保证、交易相关的协议等资料，确认：截至本报告出具日，交易对方持有的交易标的股权不

存在任何质押、查封、冻结或其他任何限制或禁止转让的情形，且不涉及重大诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或任何妨碍权属转移的其他情况。

综上所述独立财务顾问认为，根据各交易对方出具的承诺并经核查，交易各方在约定期限内办理完毕权属转移手续不存在实质性障碍，不会对本次重组构成重大不确定影响，符合《重组管理办法》第四十三条第（四）项的规定。

十一、关于上市公司董事会编制的《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》是否充分披露本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项之核查意见

根据《内容与格式准则第 26 号》的规定，中茵股份在《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》“重大风险提示”及“第十节 风险因素”中对于影响本次交易的审批事项以及相关风险作出了特别提示。

经核查，独立财务顾问认为：中茵股份董事会编制的《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》中已就本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项作出了充分的提示。

十二、关于上市公司董事会编制《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》中是否存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之核查意见

根据《重组管理办法》、《内容与格式准则第 26 号》、《重组管理办法》、《规范重组若干规定》等法律法规、规章制度的要求，上市公司及董事会已经承诺，保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本次交易的交易对方已出具承诺函，承诺如下：

保证在本次重组中将及时向公司及公司为完成本次重组而聘请的中介机构提供相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。

如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送其身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送其身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。

如调查结论发现存在违法违规情节，其承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

本独立财务顾问按照《财务顾问业务指引》之相关规定，对拟实施本次重大资产重组的上市公司、交易对方和交易标的进行了尽职调查，核查了上市公司和交易对方提供的材料，对上市公司和标的资产的经营情况及其面临的风险和问题进行了必要了解，对上市公司和交易对方披露的内容进行了独立判断。本独立财务顾问未发现上市公司董事会编制的本次交易报告书中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

十三、上市公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书披露前股票价格波动达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准之核查

股票交易在 2015 年 7 月 28 日、7 月 29 日、7 月 30 日连续三个交易日内日收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%，根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定，上市公司股票价格属于股票交易异常波动，上市公司股票自 2015 年 7 月 31 日起开始停牌并进行核查。

2015 年 8 月 6 日，上市公司公告股票异常波动核查结果，并以筹划重大事项继续停牌。

2015 年 9 月 15 日，上市公司因筹划资产处置构成重大资产重组，申请继续停牌。

本次资产重组事项公告停牌前 20 个交易日为 2015 年 6 月 19 日至 2015 年 7 月 30 日。

按照《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条的相关规定，剔除大盘因素和同行业板块因素影响后的中茵股份股价在本次停牌前 20 个交易日内累计涨跌幅如下：

项目	上市公司股票停牌前第 21 个交易日（2015 年 6 月 23 日）	上市公司股票停牌前 1 个交易日（2015 年 7 月 30 日）	涨跌幅
公司股票收盘价（元）	44.91	23.73	-47.16%
上证综合指数（999999）	4,576.49	3,705.77	-19.03%
地产指数（000006）	8,156.15	6,404.66	-21.47%
剔除大盘因素影响涨跌幅-上证综合指数			-28.14%
剔除同行业板块因素影响涨跌幅			-25.69%

按照《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条的相关规定，剔除大盘因素和同行业板块因素影响后的中茵股份股价在本次停牌前 20 个交易日内累计涨跌幅均超过 20%。

中茵股份股价在本次重大资产重组停牌前 20 个交易日内剔除大盘因素和同行业板块因素影响后累计涨幅超过 20%，达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准。

十四、本次交易符合《重组管理办法》第三条适用意见的有关规定

截至本报告书签署之日，拟购买资产不存在被其股东及其关联方、资产所有人及其关联方非经营性资金占用的情况。

十五、关于本次重组相关主体是否存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的核查

上市公司的董事、监事、高级管理人员，交易对方及上述主体控制的机构，为本次交易提供服务的中介机构及其经办人员，未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近 36 个月内未曾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。

经核查，本次交易中前述主体均不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形。

十六、本次交易定价依据及公平合理性分析

本次交易中，拟置出资产聘请天健兴业担任评估机构；本次交易拟置入和购买资产为闻泰通讯 49% 股权，其作价参考前次交易作价时所依据的银信评估出具的银信评报字（2015）沪第 0488 号评估报告。

（一）目标资产的定价依据

交易涉及置出资产的价格以具有证券业务资格的评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为依据；拟置入和购买资产作价参考前次交易作价时所依据的银信评估出具的银信评报字（2015）沪第 0488 号评估报告，由交易双方协商确认。

（二）目标资产评估合理性分析

1、评估机构选聘的独立性

本次资产置换交易中，公司聘请天健兴业评估承担本次交易的置出资产评估事宜经过公司同意，并签署了相关协议，选聘程序合规。天健兴业评估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。除因本次聘请外，天健兴业评估及其评估人员与公司、交易对方及标的资产无其他关联关系，具有独立性。

前次交易中闻泰通讯的评估机构银信评估具有从事证券、期货相关业务资格，除为公司重大资产重组提供评估服务业务外，评估机构及其评估人员与公司、闻泰通讯及其全体股东均无关联关系，也无影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有独立性。

2、评估假设的合理性

本次交易中，置出资产相关评估报告的评估假设前提符合国家相关法规、规定和规范性文件的规定，符合评估准则及行业惯例的要求，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

前次交易中，银信评估出具《评估报告》的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次交易中，置出资产评估机构天健兴业评估根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对上市公司拟置出资产在评估基准日的市场价值进行了评估。鉴于本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值，作为公司本次交易提供价值参考依据，天健兴业所选评估方法恰当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际状况，评估方法与评估目的的相关性一致。

拟购买资产评估机构银信评估在评估过程中采取了与评估目的及标的资产状况相关的评估方法，按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，对闻泰通讯采取的评估方法合理，评估方法与评估目的具有相关性。

综上，独立财务顾问认为，本次评估机构的选聘以及评估假设、评估方法合理，评估结果能够公允反映本次交易目标资产的真实价值。

（三）目标资产交易定价的公允性分析

本次交易置出资产的交易价格以具有证券业务资格的评估机构天健兴业评估出具的资产评估结果为依据，由交易各方协商确定。拟购买闻泰通讯 49%股权参考前次交易中“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》。

（1）资产置换的定价依据

根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 号《资产评估报告》，截止 2015 年 9 月 30 日，连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、苏州皇冠 100%股权、江苏中茵 100%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权和徐州中茵 3.8%股权经评估价值为 74,142.90 万元。

交易双方参考银信评估出具的“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，本次交易拟置入的闻天下持有的 20.77% 闻泰通讯股权对应价值为 74,356.61 万元，本次交易拟作价 74,356.61 万元。

经交易双方协商，由于上述置出资产的评估价值与置入资产的评估价值接近，双方拟进行等价置换，置出资产的最终作价为人民币 74,356.61 万元。由于拟置出资产与拟置入资产的作价金额相同，交易各方中的任何一方均无需就本次交易向对方另行支付差价。

（2）资产购买的定价依据

交易各方参考“银信评报字（2015）沪第 0488 号”《评估报告》，Wingtech Limited 和 CHL 分别持有闻泰通讯 23.92% 和 4.31% 股权对应的估值分别为 85,647.79 万元和 15,422.11 万元。公司与 Wingtech Limited 和 CHL 签署《股权收购协议》，约定公司或指定下属子公司分别按 85,647.79 万元和 15,422.11 万元的现金对价收购 Wingtech Limited 和 CHL 分别持有的闻泰通讯 23.92% 和 4.31% 股权，股权购买合计现金对价为 101,069.90 万元。

2、交易标的定价的公允性分析

（1）置出资产定价的公允性分析

根据天健兴业出具的天兴评报字（2015）第 1456 号《资产评估报告》，以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，拟置出房产子公司的评估情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	账面净资产	资产基础法			收益法		
			评估值	增值额	增值率	评估值	增值额	增值率
1	连云港中茵	15,712.26	17,384.37	1,672.11	10.64%	11,532.74	-4,179.52	-26.60%
2	昆山泰莱	10,403.37	11,857.52	1,454.15	13.98%	11,031.03	627.66	6.03%
3	苏州皇冠	8,279.75	8,940.73	660.98	7.98%	8,403.27	123.52	1.49%
4	江苏中茵	45,745.02	48,957.50	3,212.48	7.02%	17,029.07	-28,715.95	-62.77%
5	昆山酒店	-8,587.37	-8,102.77	484.60	5.64%			
6	中茵商管	-230.70	371.68	602.38	261.11%			
7	徐州中茵	106,285.13	123,478.75	17,193.62	16.18%	122,140.76	15,855.63	14.92%

本次交易置出资产采用资产基础法下评估价值作为作价依据，具体作价情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	账面净资产 (100%股权)	拟转让比例股 权对应账面价 值	评估值 (100%股权)	拟转让比例股 权对应评估值
1	连云港中茵	70.00%	15,712.26	10,998.58	17,384.37	12,169.06
2	昆山泰莱	60.00%	10,403.37	6,242.02	11,857.52	7,114.51
3	苏州皇冠	100.00%	8,279.75	8,279.75	8,940.73	8,940.73
4	江苏中茵	100.00%	45,745.02	45,745.02	48,957.50	48,957.50
5	昆山酒店	100.00%	-8,587.37	-8,587.37	-8,102.77	-8,102.77
6	中茵商管	100.00%	-230.70	-230.70	371.68	371.68
7	徐州中茵	3.80%	106,285.13	4,038.83	123,478.75	4,692.19
	合计			66,486.14		74,142.90

本次交易中，置出资产对应净资产金额为 66,486.14 万元，评估价值为 74,142.90 万元，整体增值率为 11.52%。

依据本次资产置换交易标的评估结果，并经交易各方商定，连云港中茵 70%股权、昆山泰莱 60%股权、昆山酒店 100%股权、中茵商管 100%股权、江苏中茵 100%股权和徐州中茵 3.8%股权的整体置出价格为 74,356.61 万元。

本次资产置换交易拟置出资产确定的交易价格为 74,356.61 万元，而拟置出资产 2015 年 1-9 月实现归属于母公司所有者净利润为-5,337.04 万元，截至 2015 年 9 月 30 日拟置出资产归属于母公司所有者净资产为 66,486.14 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、市净率如下表所示：

序号	证券代码	证券名称	市盈率（PE）	市净率（PB）
1	000011.SZ	深物业 A	98.82	3.08
2	000036.SZ	华联控股	-2,600.17	3.71
3	000038.SZ	深大通	2,077.42	27.70
4	000040.SZ	宝安地产	108.12	3.52
5	000043.SZ	中航地产	-22.67	1.57
6	000150.SZ	宜华健康	19,302.27	14.41
7	000517.SZ	荣安地产	385.57	3.49

序号	证券代码	证券名称	市盈率（PE）	市净率（PB）
8	000534.SZ	万泽股份	72.71	3.62
9	000537.SZ	广宇发展	21.54	1.89
10	000567.SZ	海德股份	113.79	10.49
11	000573.SZ	粤宏远 A	-48.70	2.04
12	000609.SZ	绵世股份	2,294.12	2.93
13	000620.SZ	新华联	96.93	2.94
14	000631.SZ	顺发恒业	28.38	2.44
15	000656.SZ	金科股份	17.57	1.51
16	000668.SZ	荣丰控股	-608.91	8.29
17	000718.SZ	苏宁环球	17.26	3.35
18	000736.SZ	中房地产	144.12	2.38
19	000797.SZ	中国武夷	63.01	5.68
20	000897.SZ	津滨发展	-97.26	5.55
21	000918.SZ	嘉凯城	-9.05	1.89
22	000926.SZ	福星股份	10.77	1.17
23	000965.SZ	天保基建	47.82	1.22
24	000979.SZ	中弘股份	33.63	4.50
25	000981.SZ	银亿股份	41.47	3.91
26	002016.SZ	世荣兆业	94.20	3.34
27	002133.SZ	广宇集团	-88.64	1.52
28	002146.SZ	荣盛发展	12.82	1.92
29	002208.SZ	合肥城建	-322.00	2.74
30	002244.SZ	滨江集团	19.87	2.15
31	600048.SH	保利地产	9.96	1.31
32	600082.SH	海泰发展	-488.13	1.93
33	600094.SH	大名城	43.78	2.78
34	600113.SH	浙江东日	181.81	4.53
35	600173.SH	卧龙地产	50.11	2.19
36	600185.SH	格力地产	8.02	2.56
37	600223.SH	鲁商置业	51.70	2.73
38	600225.SH	天津松江	-7.72	2.35
39	600239.SH	云南城投	-18.17	1.69

序号	证券代码	证券名称	市盈率（PE）	市净率（PB）
40	600240.SH	华业资本	16.47	3.45
41	600503.SH	华丽家族	649.30	3.97
42	600606.SH	绿地控股	24.15	3.05
43	600614.SH	鼎立股份	119.08	3.66
44	600657.SH	信达地产	39.50	1.13
45	600696.SH	匹凸匹	-66.92	5.81
46	600716.SH	凤凰股份	-37.48	2.34
47	600724.SH	宁波富达	-7.85	3.30
48	600732.SH	*ST 新梅	-94.87	7.70
49	600745.SH	中茵股份	-903.34	4.41
50	600807.SH	天业股份	74.34	5.32
平均值			52.85	3.54
中位数			42.62	2.93
中茵股份拟置出房地产业务			亏损	1.12

备注：行业平均市盈率、行业中位数市盈率剔除市盈率为负数和市盈率大于 150 倍的行业公司；

行业平均市净率和行业市净率中位数剔除市净率大于 20 倍的行业公司；

本次交易中，公司拟置出资产中的连云港中茵、昆山泰莱、江苏中茵开发项目均处于尾盘阶段，且江苏中茵账面投资性房产以公允价值计量，主要资产价值变化已在财务截止日得到充分反映，本次资产评估整体增值率属于合理水平。

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，资产基础法下由评估机构所出具评估值及评估增值率具有合理性。

（2）置入资产定价的公允性分析

1）本次交易作价的市盈率、市净率

本次交易中，参考前次交易中银信评估的评估结果及交易各方协商，本次交易标的资产闻泰通讯 49%股权的交易作价确定为 175,426.51 万元（对应闻泰通讯 100%股权作价为 358,013.29 万元）。根据众华会计师出具的众会字（2015）第 4080 号《审计

报告》及银信评估出具的银信评报字（2015）沪第 0488 号《评估报告》，闻泰通讯的相对估值水平如下：

项目	2014年实现数	2015年预测数	2016年预测数	2017年预测数
闻泰通讯100%股权交易价格（万元）	358,013.29万元			
交易市盈率（倍）	38.49	17.05	11.19	7.96
项目	2015年3月31日			
闻泰通讯归属于母公司的所有者权益（万元）	59,698.08			
交易市净率（倍）	6.0			

注：市盈率=交易作价/承诺归属于母公司净利润，市净率=交易作价/归属于母公司净资产

从上表可知，与闻泰通讯历史市盈率情况相比，随着闻泰通讯未来三年盈利能力的持续增强，市盈率水平将相应的下降。

2) 同行业可比上市公司市盈率、市净率

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，闻泰通讯属于制造业下的计算机、通信和其他电子设备制造业（行业代码：C39），中证指数有限公司通过网络平台（<http://www.csindex.com.cn>）发布的本次拟购买的资产所属行业（C39 计算机、通信和其他电子设备制造业）的于评估基准日（2015 年 3 月 31 日）的静态市盈率如下表所示：

行业代码	行业名称	基准日市盈率	最近一个月平均市盈率	最近三个月平均市盈率	最近六个月平均市盈率	最近一年平均市盈率
C39	计算机、通信和其他电子设备制造业	67.17	63.19	57.63	54.2	49.07

于评估基准日 2015 年 3 月 31 日，可比上市公司估值情况如下：

证券代码	证券名称	静态市盈率（PE）	市净率（PB）
002369. SZ	卓翼科技	153.18	4.97
002429. SZ	兆驰股份	27.00	4.70
601231. SH	环旭电子	58.07	10.72
均值		79.42	6.79

数据来源：同花顺 iFind，市盈率（PE）、市净率（PB）根据 2015 年 3 月 31 日收盘价（若当日停牌，则取停牌前最后交易日的收盘价）与 2014 年年报数据计算。

截至 2015 年 3 月 31 日，同行业平均市盈率为 67.17 倍，可比公司的平均市盈率为 79.42 倍，市净率为 6.79 倍，而本次交易闻泰通讯股权作价对应 2014 年度实现净利润的市盈率为 38.49 倍，对应 2015 年承诺净利润的市盈率为 17.05 倍，市净率为 6.0 倍，显著低于同行业上市公司的估值平均水平。

3) 与可比交易案例的对比分析

近年来，类似标的并购案例有：创智 5（400059）收购天珑移动技术股份有限公司 100%股权、福日电子（600203）收购深圳市中诺通讯有限公司 100%股权。其中，深圳市中诺通讯有限公司资产规模、制造能力、营业收入等都比较小，没有可参考性。可比交易的估值情况如下：

标的资产	收购方	评估基准日	预测期市盈率		
			2014E	2015E	2016E
天珑移动	创智 5（400059）	2014-04-30	14.29	10.72	8.24
-			2015E	2016E	2017E
闻泰通讯	中茵股份（600745）	2015-03-31	17.05	11.19	7.96

数据来源：创智 5（400059）收购天珑移动交易报告书，预测期市盈率为交易对价对应标的资产整体估值除以预测期承诺净利润。

本次交易收购闻泰通讯与可比交易案例的估值水平接近。

综上所述，本次交易标的资产的市盈率、市净率与行业、可比上市公司相比处于合理水平，考虑到闻泰通讯的竞争力和盈利能力，本次交易标的资产的评估值水平较为合理，符合上市公司和中小股东的利益。

十七、本次交易对上市公司盈利能力及财务状况的影响

（一）本次交易对上市公司每股收益等财务指标影响的分析

本次交易前后，上市公司财务指标变化情况具体如下表：

项目	2015 年 1-9 月		变动额	变动比率
	交易前	备考		
总资产（万元）	677,451.90	956,142.66	278,690.76	41.14%
总负债（万元）	307,041.72	434,161.21	127,119.49	41.40%
净资产（万元）	370,410.18	521,981.46	151,571.28	40.92%

营业收入（万元）	45,936.01	608,846.89	562,910.88	1225.42%
归属母公司净利润 （万元）	-951.83	5,611.65	6,563.48	689.56%
基本每股收益（元）	-0.02	0.09	0.16	825.38%

备注：备考数据将中茵股份发行股份购买闻泰通讯 51% 股权纳入。

本次收购完成后，2015 年三季度上市公司归属于母公司净利润将由-951.83 万元增加至 5,611.65 万元，扭转亏损状态，每股收益由-0.02 元/股提升至 0.09 元/股。

作为以智能手机为主的移动互联网设备研发与制造业务，闻泰通讯已经从成立之初的以移动通讯设计研发为主的业务模式逐步发展到目前集研发与制造为一体的全业务链业务模式，积累了丰富的设计研发经验，具有较强的设计研发能力，始终坚持将提高研发设计能力作为企业经营发展的灵魂，将提升生产制造能力作为增强企业核心竞争力的重要驱动因素，销售收入和盈利能力得到不断提升。因此本次收购完成后，公司毛利水平及盈利能力得到大幅提升。

（二）本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

截止本报告书出具之日，上市公司暂无在本次交易完成后增加对闻泰通讯未来资本性支出的计划。本次交易完成后，闻泰通讯将成为上市公司的控股子公司，其未来的资本性支出计划将纳入上市公司未来的年度计划、发展规划中统筹考虑。

（三）本次交易成本对上市公司的影响

本次交易的主要成本包括资产置换所涉及的相关税费以及聘请独立财务顾问、审计机构、评估机构和法律顾问的费用，上述费用将减少重组当年上市公司的净利润。

十八、本次交易对上市公司未来发展前景及持续发展能力的影响分析

（一）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、本次交易对上市公司未来发展前景的影响

本次交易完成后，置出资产下连云港中茵、昆山泰莱、苏州皇冠、江苏中茵股权、昆山酒店、中茵商管和徐州中茵和置入及购买资产闻泰通讯将以独立法人主体的形式继续存在，独立运营，原有资产、业务及人员保持独立和稳定。闻泰通讯将充分利用上市公司具备的多种融资渠道，利用募集资金充分发展主营业务。上市公司在保留部

分房地产业务的同时，利用闻泰通讯平台，大力发展移动通信终端产品的研发和制造业务，并将以此为契机向“互联网+大健康产业”转型，这将优化公司的业务结构，上市公司的业务品种更加丰富，抗风险能力将进一步增加，上市公司的盈利能力将获得改善，增强了上市公司的可持续发展能力。

2、本次交易完成后公司的经营发展战略

（1）积极落实“互联网+大健康产业”战略的发展，增强企业竞争力和持续发展力。

通过本次重组，公司快速切入以智能手机为主的移动互联网入口设备制造领域，以与九龙医院合作为契机，积极开展与国际知名医疗、养老机构等合作，设立高端医疗培训学校，积极探索“五星级酒店+高端体检中心+专科医院”三位一体的高端智能医疗及养老等大健康产业模式，打造中茵特色的“互联网+大健康产业”模式，争取实现公司的彻底转型和业绩的稳步快速增长。

（2）发展移动通讯设备制造业务，实现新兴产业板块的快速发展

闻泰通讯自成立至今一直专注于移动通信设备的研发与制造，除为国内外的手机品牌商提供移动通信终端设备的整体解决方案外，未来公司经营业务还将逐步拓展到智能可穿戴设备、物联网设备等领域。

公司已确定了转型发展战略，本次交易完成后，公司将大力推进移动通讯设备制造业务的发展，为公司涉足新兴产业奠定了坚实基础。公司也将借助资本市场平台及多年积累的管理经验，在资金、品牌、管理等方面给予闻泰通讯足够的支持，推动其确立领先的行业地位。

（3）聚焦智能家居，引领智慧生活

鉴于本次收购的闻泰通讯拥有 1,000 多名经验丰富的通讯产业优秀工程师队伍，研发能力突出，具备智能家居产业运营所需的产品定义能力、系统集成能力、软件开发能力、供应链整合能力、MMI（人机界面）系统云服务能力、大数据挖掘与分析能力等必备条件。

公司将充分利用现有地产资源，同时依托闻泰通讯在智能手机、智能硬件方面的优势，以云计算和大数据处理为基础，打造智慧家庭，引领智慧生活，让家居更加智能。公司还将通过智能家居为消费者提供各种后续服务，为企业创造长期收益。

3、本次交易完成后公司的业务管理模式

本次交易完成后，公司做强大健康产业，大力并购新兴互联网产业，全面实现公司产业战略转型，打造一流“互联网+大健康产业”上市公司的发展战略得以实施，“互联网+大健康产业”格局雏形基本形成，为公司实现产业战略转型奠定了坚实基础。

鉴于上市公司与闻泰通讯在业务、市场、客户、销售渠道等方面存在差异，上市公司将拟定对闻泰通讯相应的业务管理模式，以确保交易完成后闻泰通讯的正常运营。

（1）对闻泰通讯治理结构的整合

本次交易完成后，闻泰通讯将成为上市公司的全资子公司，其仍将以独立法人主体的形式存在。在业绩承诺期内，上市公司保持闻泰通讯现有管理层的稳定。公司将加强对闻泰通讯的管理控制，规范其内部运作机制，维护公司和投资者合法权益，促进公司规范运作和健康发展。

（2）对闻泰通讯财务管理的整合

公司将对闻泰通讯的战略规划、人力资源配置、财务制度体系、会计核算体系等实行统一管理和监控，提高其财务核算及管理能力和水平；实行预算管理、统一调度资金，完善资金支付、审批程序；优化资金配置，充分发挥公司资本优势，降低资金成本；委派经验丰富的财务人员负责闻泰通讯的日常财务活动、预算执行情况重大事件进行监管；加强内部审计和内部控制等，通过财务整合，将闻泰通讯纳入公司财务管理体系，确保符合上市公司要求。

（3）对闻泰通讯经营及投资决策的整合

本次交易完成后，闻泰通讯的经营及发展规划应服从和服务于母公司中茵股份的发展战略和总体规划，在母公司发展规划框架下，细化和完善自身规划。闻泰通讯应完善投资项目的决策程序和管理制度，加强投资项目的管理和风险控制，投资决策必须制度化、程序化。

（4）经营管理团队的整合

为确保并购后闻泰通讯原有团队的稳定性、市场地位的稳固性以及竞争优势的持续性，同时为其维护及拓展业务提供有利的环境，上市公司在业务层面对闻泰通讯授予较大程度的自主权和灵活性，保持其原有的业务团队及管理风格不变，并为其业务拓展提供充分的支持，为闻泰通讯调动上市公司资源提供充分和顺畅的保障。

4、业务转型可能面临的风险和应对措施

本次交易完成后，闻泰通讯将成为上市公司的控股子公司，上市公司的资产规模和业务范围都将得到扩大，整合过程中若上市公司未能及时制定与之相适应的企业文化、组织模式、财务管理与内控、人力资源管理、技术研发管理等方面的具体措施，公司可能面临业务转型升级带来的风险。

（1）上市公司对新进行业管理能力不足的风险

本次交易完成后，上市公司将会进入全新的行业，对上市公司原有管理能力形成一定挑战。如果上市公司不能迅速加强管理能力，在财务、法律、人力资源管理、信息披露等方面对闻泰通讯进行有关管理，使其达到并符合上市公司的要求，则存在因上市公司管理能力不足而导致重组效果不如预期的风险。针对此风险，上市公司将在尽可能利用闻泰通讯原有财务、法律、人力资源管理等机构人员的基础上，对相关人员进行培训使其具备相应的业务能力，并辅以严格的内部控制制度以把控风险；另外，上市公司也将通过内部选拔、对外招聘等方式，积极充实和扩大管理人员队伍，不断提高公司的管理能力。

（2）闻泰通讯核心管理人员离职对闻泰通讯业务经营造成的风险

本次交易中，上市公司将保持闻泰通讯现有核心管理及技术人员的稳定和其在闻泰通讯后续工作的稳定性。上市公司将尽可能增强其对上市公司的认同感和归属感，使其参与到整个上市公司的经营管理中，并会安排有效的激励机制，尽可能降低其在承诺期满后离职的可能；上市公司也将注重积极选拔、培养现有业务骨干和管理人员，实现人员的有序过渡交接，降低对少数核心管理人员的依赖。

（二）上市公司现有业务与闻泰通讯相关业务的开展计划、定位及发展方向

（1）本次交易完成后上市公司现有业务的开展计划、定位及发展方向

本次交易前，上市公司主营业务为房地产开发，由于房地产市场一直是国家宏观调控的重点，且国家对房地产行业实行长期调控，因此房地产业的发展存在极大的不确定性，为增强公司核心竞争力及持续发展能力，上市公司制定了“做强大健康产业，大力并购新兴互联网产业，全面实现公司产业战略转型，打造一流‘互联网+大健康产业’上市公司”的发展战略。

在上述发展战略的指导下，公司将尽早完成现有存量地产开发；同时，公司将利用自身拥有的高端酒店、精品城市综合体项目、成熟高端物业管理等各类丰富资源，与苏州九龙医院进行合作，积极探索“五星级酒店+高端体检中心+专科医院”三位一体的高端医疗及养老等大健康产业模式，致力于编制符合中国国情的高品质养生休闲养老服务标准，打造中茵特色的迁徙式休闲健康养老产业，并谋求在合适时机将养老服务延伸至居家社区养老及医疗康复养老等养老全产业链中去，大健康产业将成为公司现有业务未来发展的主要方向。

（2）本次交易完成后闻泰通讯相关业务的开展计划、定位及发展方向

本次交易完成后，上市公司将新增以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务，由于中茵股份现有业务与闻泰通讯相关业务分属不同领域，对于新增的移动互联网设备产品的研发与制造业务，中茵股份将在保持控制权稳定及有利于上市公司可持续发展的基础上，保持闻泰通讯经营团队的相对独立性，不干预闻泰通讯日常经营管理。本次交易完成后，闻泰通讯将依托上市公司这一平台在稳步发展国内业务的基础上积极开拓海外市场，在为客户提供以智能手机为主的移动互联网设备ODM服务的同时进一步向其提供包括手机智能操作系统及手机应用商店等全方位的服务。

经过多年的发展，闻泰通讯主营业务已从单一主板生产飞跃到硬件生产、组装和软件设计、开发。闻泰通讯积累了丰富的设计研发经验，具有较强的设计研发能力，始终坚持将提高研发设计能力作为企业经营发展的灵魂，将提升生产制造能力作为增强企业核心竞争力的重要驱动因素。目前，闻泰通讯已凭借其强大的研发设计能力和制造能力获得了众多国际知名品牌客户的认可，对以智能手机为主的移动互联网设备产品具有强大的定义能力和设计研发能力，已逐步树立了其在行业中的地位。

鉴于 2014 年以来，移动数据资费与 4G 手机价格有所下调，智能手机用户激增，未来三年将迎来手机更新换代的高峰期，闻泰通讯已完成了 4G 技术的战略布局，因此，闻泰通讯将以此为基础进一步扩张国内市场。此外，闻泰通讯目前已经为印度主要手机品牌商（Micromax、Karbonn、Lava、Intex 等）提供手机 ODM 服务，未来除继续向其提供服务外，还将拓展孟加拉国、印度尼西亚与南美等这些人口集中地区的主要手机品牌商。通过多年的行业积累，闻泰通讯已构建起精细化地研发体系，以及充足的生产加工能力，为了拓展闻泰通讯的盈利空间，实现产业升级，闻泰通讯将依托手机硬件强大的研发设计能力，进一步开发基于 Android 平台的智能操作系统，并开发配套应用软件，在为客户提供 ODM 整机服务的同时，进一步向其提供包括手机智能操作系统及手机应用商店等全方位的服务，使闻泰通讯从单一的硬件 ODM 服务厂商转变为“硬件 ODM+软件服务”等一体化的以智能手机为主的移动互联网设备全方位服务商。

公司通过本次重大资产重组，将发展移动通讯设备的设计和制造业务，并以此聚焦新兴产业，同时，公司将大力推进移动通讯设备制造业务的发展，为公司涉足新兴产业奠定坚实基础。未来公司经营业务还拟逐步拓展到智能可穿戴设备、物联网设备等领域。此外，公司将充分利用现有地产资源，依托新并购产业在智能手机、智能硬件方面的优势，以云计算和大数据处理为基础，打造智慧家庭，引领智慧生活，让家居更加智能，公司也会通过智能家居为消费者提供各种后续服务，为企业创造长期收益。

十九、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、上交所的相关规定，在公司章程的框架下，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，并建立了比较完善的内部控制制度，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责。

本次交易完成后，上市公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善法人治理结构。

综上所述，经审慎核查，本独立财务顾问认为，本次交易后，上市公司仍将保持健全有效的法人治理结构。

二十、本次交易资产交付安排的说明

本次交易各方同意应于本协议生效后按照相关法律法规以及政府主管部门或授权部门的要求互相配合并促使闻泰通讯尽快办理本次股份收购之目标股份的变更登记、过户及交割手续。

本次交易各方同意将就本次股份收购的信息披露事宜进行协调，以确保本次股份转让按监管部门的要求进行信息披露。

本次交易股份转让自闻泰通讯依照法律和适用的监管规则在有权政府部门办理完毕目标股份转让备案手续视为转让程序的完成，前述手续和程序完成之日即为目标股份交割日。

本次交易各方同意，自交割日起，与目标股份相关的全部权利、义务、责任和风险均由上市公司享有和承担。

二十一、关联交易与同业竞争情况的说明

（一）关联交易

1、本次交易构成关联交易

本次重组的交易对方闻天下与 Wingtech Limited 实际控制人均为张学政，二者之间具有关联关系；CHL 与闻天下及 Wingtech Limited 不存在关联关系。

截至本报告书签署之日，交易对方闻天下通过前次交易持有公司 24.16%股份，为公司关联方，闻天下和上市公司具有关联关系。

根据《重组管理办法》的相关规定，中茵股份于 2015 年 11 月 30 日召开八届三十八次董事会会议审议本次交易方案时，关联董事高建荣、徐庆华回避了对相关议案的表决。本次重组中，公司董事会在审议重组报告书（草案）时，关联董事高建荣、徐庆华已回避对相关议案的表决。后续中茵股份股东大会审议本次交易方案时，关联股东亦将回避对相关议案的表决。

综上所述，根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

本次交易中目标资产经过具有证券业务资格的审计机构和评估机构进行审计和评估，作价客观、公允，不会损害上市公司及广大中小股东的合法权益。根据相关规

定，本次交易方案需报送中国证监会核准后方可实施，在审批程序上确保了本次关联交易的客观、公正。

2、本次交易后的关联交易情况

本次重组后关联交易主要变化情况为上市公司将新增与本次置出资产之间的关联交易。主要为关联担保和关联往来款项，具体情况如下：

截至 2015 年 9 月 30 日，本次交易中资产置换交易下拟置出房产子公司与上市公司的关联担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保事项
连云港中茵（置出资产）	中茵股份	9,000.00	注 1
中茵股份	昆山酒店（置出资产）	20,000.00	注 2
江苏中茵（置出资产）	淮安中茵	4,326.00	注 3

注 1：公司于 2015 年 1 月 29 日与长安国际信托股份有限公司签订编号为信集黄石 15060014 的《长安信托-黄石中茵酒店装修集合资金信托计划一信托贷款合同》，取得信托贷款为人民币 9,000 万元，其中 1,500 万元的借款期限为 15 个月，7,500 万元的借款期限为 12 个月，该项贷款设定的抵押担保情况为：以连云港中茵房地产有限公司连国用(2012 出)第 HZ000305、第 HZ000306 号土地使用权为抵押物进行抵押担保，连房权证海字第 H00130622、第 H00130625 号房产权为抵押物进行抵押担保；高建荣、冯飞飞提供连带责任保证担保。

注 2：公司控股子公司昆山中茵世贸广场酒店公司以江苏中茵昆房产证玉山字第 101211434 号作为抵押物；由自然人高建荣，冯飞飞以及中茵股份有限公司提供担保，向中国民生银行苏州分行取得长期借款，该借款合同本金为 35,000 万元。公司于 2014 年获得贷款本金人民币 20,000 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司共取得本金 20,000 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司贷款余额为人民币 20,000 万元，最后一期还款日期为 2022 年 12 月 9 日，截止 2015 年 9 月 30 日，抵押物账面价值为 28,297.94 万元。

本次交易中，闻天下与中茵集团承诺，将在本次资产置换交易实施前，配合公司完成昆山酒店贷款担保解除事宜。

注 3：公司控股子公司江苏中茵置业有限公司全资子公司淮安中茵置业有限公司以淮 A 国用（2009 出）字第 4343 号土地及翰林花园二期在建工程为抵押物，由江苏中茵置业有限公司提供连带责任担保，向中国银行股份有限公司淮安开发区支行取得长期贷款，贷款合同本金人民币 11,000 万元。截止 2015 年 9 月 30 日已取得贷款本金人民币 10,000 万元，累计已归还本金 5,674 万元，截止 2015 年 9 月 30 日，公司贷款余额为 4,326 万元，最后一期贷款还款日期为 2015 年 12 月 31 日，截止 2015 年 9 月 30 日，抵押物账面价值为 20,642.35 万元。

3、交易完成后上市公司关联交易规范措施

上市公司在《公司章程》中已对关联交易决策权力与程序做出了规定，就关联股东或利益冲突董事在关联交易表决中的回避制度做出了规定。同时，《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等公司治理文件中已明确了关联交易的决策程序。

本次交易完成后，上市公司及其下属子公司将继续严格执行《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等文件中关于关联交易的规定，尽量减少关联交易的发生。对于不可避免的关联交易，上市公司将严格执行公司章程制定的关联交易决策程序、回避制度和信息披露制度，进一步健全公司治理结构，保证关联交易的公平、公正、公允，避免关联交易损害公司及股东利益。

本次交易完成后，中茵股份将主要从事智能通讯设备制造领域的相关业务和剩余在开发房产项目。

中茵股份控股股东中茵集团、实际控制人高建荣以及本次交易对方闻天下、闻天下的实际控制人张学政已于 2015 年 12 月分别出具《关于减少及规范关联交易的承诺函》，承诺：

“（1）本次交易完成后，将善意行使和履行作为中茵股份的股东的权利和义务，充分尊重中茵股份的独立法人地位，保障中茵股份独立经营、自主决策，并促使由承诺人提名的中茵股份董事(如有)依法履行其应尽的诚信和勤勉义务。在中茵股份的股东大会对涉及承诺人的关联交易进行表决时，承诺人将回避表决。

(2) 本次交易完成后, 将避免一切非法占用中茵股份的资金、资产的行为, 在任何情况下, 不要求中茵股份向承诺人及承诺人的关联企业提供任何形式的担保。

(3) 本次交易完成后, 将尽可能地避免和减少承诺人及承诺人的关联企业与中茵股份的关联交易; 对无法避免或者有合理原因而发生的关联交易, 承诺人及承诺人的关联企业将遵循市场公正、公平、公开的原则, 并依法与相关公司签订协议, 履行合法程序, 按照相关公司的章程、有关法律法规的规定履行信息披露义务和办理有关报批程序。

承诺人保证将按照正常的商业条件严格和善意地进行上述关联交易, 且承诺人及承诺人的关联企业将不会要求或接受中茵股份给予的比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件, 也不会向中茵股份谋求任何超出该等交易以外的利益或收益, 保证不通过关联交易损害中茵股份及中茵股份其他股东的合法权益。

(4) 如果承诺人违反上述承诺, 中茵股份以及中茵股份其他股东有权要求承诺人及承诺人的关联企业规范相应的交易行为, 并将已经从交易中获得的利益、收益以现金的方式补偿给中茵股份, 且承诺人将促使承诺人的关联企业(如需)按照中茵股份以及中茵股份其他股东的要求实施补偿; 如因违反上述承诺造成中茵股份经济损失的, 承诺人将赔偿并促使承诺人的关联企业赔偿中茵股份因此受到的全部损失。”

(二) 同业竞争

本次交易前, 上市公司与控股股东及其控制的其他企业之间不存在同业竞争。

本次交易完成后, 中茵股份将主要从事智能通讯设备制造领域的相关业务和剩余在开发房产项目。就此, 中茵股份控股股东中茵集团、实际控制人高建荣以及本次交易对方闻天下、闻天下的实际控制人张学政于 2015 年 12 月共同向中茵股份出具了《关于避免同业竞争的承诺函》, 承诺:

“(1) 本次交易完成后, 承诺人及其控制的企业不会以任何形式直接或间接地从事与中茵股份及中茵股份下属控股子公司前述主营业务相同或相似的业务, 亦不会在中国境内外通过投资、收购、联营、兼并、受托经营等方式从事与中茵股份及中茵股份下属控股子公司前述主营业务相同或者相似的业务;

(2)本次交易完成后，如承诺人及其控制的企业未来从任何第三者获得的任何商业机会与中茵股份前述主营业务有竞争或可能有竞争，则承诺人及其控制的企业将立即通知中茵股份，并尽力将该商业机会让渡予中茵股份；

(3)如果承诺人违反上述承诺，承诺人应对相关方因此而遭受的损失作出全面、及时和足额的赔偿。”

二十二、本次交易的必要性及对上市公司及非关联股东利益的影响

(一) 本次交易的必要性

目前，公司主要经营房地产开发业务，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。根据公司的发展战略，公司将主动收缩房地产业务和其他业务，通过本次资产置换和后续房地产业务出售，将逐步完成房地产业务的全面退出。通过本次资产置换和资产购买，上市公司最终将持有闻泰通讯 100%股权，从而全面转型通讯设备行业。

本次交易中，公司通过资产置换置出多个房地产公司股权，并逐步完成房地产业务的全面退出，主要考虑到房产行业产业政策的不确定性和地产市场调控的风险，上市公司在稳定现有主要开发项目稳健开发的基础上，开始将部分已完成项目开发建设且处于尾盘销售阶段的房产子公司，如昆山泰莱、江苏中茵、连云港中茵等房地产业务公司予以置出剥离。本次交易中，将已处于尾盘销售阶段的房产子公司的剥离，是在既定的战略转型的要求下做出的，符合公司战略规划。

公司在既定的战略转型要求下，在尚未完全退出房地产业务的经营期间，利用自身优势继续做稳做精现有地产项目，尽早完成存量地产开发；这与公司先通过本次交易将已处于尾盘销售阶段的房产子公司的剥离，并“逐步完成房地产业务的全面退出”，均符合公司既定的战略规划，是公司为尽早实现战略转型而采取的符合公司实际情况的安排。

本次交易完成后，上市公司主营业务将在原有房地产开发与经营的基础上，增加以智能手机为主的移动互联网设备产品的研发与制造业务。本次置出资产下的房产子公司处于尾盘销售阶段，且最近一期置出资产整体经营亏损。在完成该部分资产处置后，公司盈利能力显著增强。闻泰通讯是中国电子信息百强企业，资产质量优良，其

注入上市公司后有利于提高上市公司的资产质量，增强上市公司的盈利能力和持续发展能力。

（二）本次交易对非关联股东利益的影响

交易涉及置出资产的价格以具有证券业务资格的评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为依据；拟置入和购买资产作价参考前次交易作价时所依据的评估报告，由交易双方协商确认。本次交易作价公允、程序公正，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情况。

本次交易遵循公开、公平、公正的原则并已履行合法程序，本次交易方案经上市公司全体独立董事同意后，提交董事会讨论。同时，独立董事就该事项发表了独立意见。同时，在股东大会审议本次交易时，上市公司将通过上交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，切实保护流通股股东的合法权益。

综上所述，独立财务顾问认为：本次交易构成关联交易，关联交易程序履行符合相关规定，不存在损害上市公司和非关联股东合法权益的情形。

二十三、补偿安排的可行性、合理性核查

本次交易中主要交易对方闻天下在前次交易中承诺闻泰通讯 2015 年、2016 年、2017 年实现的经审计的净利润不低于人民币 21,000 万元、32,000 万元和 45,000 万元（以下简称“净利润承诺数”）。如果闻泰通讯在 2015 年、2016 年、2017 年三年期内（以下简称“补偿测算期间”）的任一年度的截至当期期末累计实现的实际净利润数低于累计净利润承诺数，闻天下应以现金方式向上市公司补足差额部分，并由补偿义务人于上市公司相应年度报告公告之日起 10 个工作日内将盈利差额支付至上市公司指定的银行账户。

本次交易中，公司收购闻天下、Wingtech Limited 与 CHL 持有的闻泰通讯合计 49% 股权交易中，交易各方认为前次交易中交易对方闻天下已就闻泰通讯未来实现利润作出承诺和补偿安排，未再就本次少数股权收购作利润补偿安排。

经审慎核查，本独立财务顾问认为：上市公司与交易对方在前次交易中对上述对盈利预测补偿作出了合理安排，对补偿的实施和相关违约责任作了具体规定，盈利预测补偿安排可行，能够充分保障上市公司及全体股东的利益。

二十四、企业股东是否属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规范的私募投资基金以及是否按规定履行备案程序的核查意见

闻天下和 Wingtech Limited 系以投资文泰通讯为目的而设立的有限责任公司，其实际控制人均为张学政，其设立目的并非进行私募投资，因此不属于根据《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》以及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》的规定应予登记或备案的私募基金管理人或私募投资基金。

CHL 注册地为中国香港，性质为有限责任公司，因此不属于根据《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》以及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》的规定应予登记或备案的私募基金管理人或私募投资基金。

经核查，本独立财务顾问认为：交易标的的股东均不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规范的私募投资基金。

二十五、独立财务顾问对本次交易的结论性意见

经过对本次交易有关资料的审慎核查和专业判断，并在本报告书所依据的基本假设成立的情况下，本独立财务顾问认为：

本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》及《管理暂行办法》等法律、法规的规定；交易涉及置出资产的价格以具有证券业务资格的评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为依据，拟置入和购买资产作价参考前次交易作价时所依据的评估报告，由交易双方协商确认，所涉及的以具备证券业务资质的评估机构出具的评估报告已经中茵股份董事会和独立董事审核，定价方法合理、公允；中茵股份履行了必要的决策程序和信息披露义务，非关联股东的权益得到有效保护；本次交易的实施将有利于增加中茵股份的资产规模、提升中茵股份的持续盈利能力和抵御风险能力，本次交易符合上市公司和全体股东的利益。

本独立财务顾问同意为中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易出具独立财务顾问报告。

第八节 独立财务顾问内部审核意见

一、内核程序

根据中国证监会《重组管理办法》、《财务顾问业务指引》等系列文件相关要求，国金证券对本次交易实施了必要的内部审核程序。项目组根据有关法律、法规要求对上市公司编制的重组报告书及相关材料进行全面的核查。项目组核查完成后，向国金证券质量控制部提出内核申请，质量控制部人员对项目组提交的申报材料中涉及的重大法律、财务问题、各种文件的一致性、准确性、完备性和其他重要问题进行了重点核查，并就项目中存在的问题与相关负责人及项目组进行了探讨。质量控制部将材料核查中发现的问题进行整理，并将《预审意见》反馈至项目组。项目组收到《预审意见》后，根据《预审意见》对上述相关文件材料进行了修改。项目预审和意见反馈结束后，项目组将修改后的材料正式报请内核小组审核。内核小组召开内核会议就申报材料中涉及的重大法律问题、财务问题和其他相关重要问题进行了讨论，经参与内核会议的内核小组成员三分之二以上同意，结果为内核通过。

二、内核小组意见

在国金证券内核小组认真审核本次重组申报材料的基础上，内核小组意见如下：

中茵股份本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规及规范性文件中关于上市公司重大资产重组的规定。上市公司重大资产重组信息披露文件的编制符合相关法律、法规和规范性文件的要求，未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况。

同意就《中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书》出具独立财务顾问意见。

第九节 备查文件

（一）中茵股份有限公司八届董事会第三十九次会议决议

（二）中茵股份有限公司独立董事关于本次交易的独立意见

（三）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115757 号《江苏中茵置业有限公司财务报表审计报告》

（四）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115758 号《徐州中茵置业有限公司财务报表审计报告》

（五）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115759 号《连云港中茵房地产有限公司财务报表审计报告》

（六）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115760 号《昆山泰莱建屋有限公司财务报表审计报告》

（七）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115761 号《苏州皇冠置业有限公司财务报表审计报告》

（八）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115763 号《昆山中茵世贸广场酒店有限公司财务报表审计报告》

（九）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115762 号《江苏中茵商业管理有限公司财务报表审计报告》

（十）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2015]第 115756 号《中茵股份有限公司审阅报告及备考财务报表》

（十一）众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众会字（2015）第 6094 号《闻泰通讯股份有限公司审计报告》

（十二）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-01 号《中茵股份有限公司拟转让江苏中茵置业有限公司股权项目资产评估报告》

（十三）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-02 号《中茵股份有限公司拟转让昆山泰莱建屋有限公司股权项目股权项目资产评估报告》

（十四）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-03 号《中茵股份有限公司拟转让苏州皇冠置业有限公司股权项目资产评估报告》

（十五）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-04 号《中茵股份有限公司拟转让连云港中茵房地产有限公司股权项目资产评估报告》

（十六）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-05 号《中茵股份有限公司拟转让昆山中茵世贸广场酒店有限公司股权项目资产评估报告》

（十七）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-06 号《中茵股份有限公司拟转让江苏中茵商业管理有限公司股权项目资产评估报告》

（十八）北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第 1456-07 号《中茵股份有限公司拟转让徐州中茵置业有限公司股权项目资产评估报告》

（十九）《中茵股份有限公司与拉萨经济技术开发区闻天下投资有限公司之资产置换协议》及《补充协议》

（二十）《中茵股份有限公司与 Wingtech Limited、Common Holdings Limited 之股份收购协议》

（二十一）国金证券股份有限公司《关于中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易报告书之独立财务顾问报告书》

（二十二）通力律师事务所出具的《关于中茵股份有限公司重大资产置换与资产购买暨关联交易之法律意见书》

（本页无正文，为《国金证券股份有限公司关于中茵股份有限公司重大资产置换与重大资产购买暨关联交易之独立财务顾问报告》之签字盖章页）

项目协办人： 李霖坤
李霖坤

项目主办人： 陆启勇
陆启勇

王菲
王菲

部门负责人： 韦建
韦建

内核负责人： 廖卫平
廖卫平

法定代表人： 冉云
冉云



2016年1月4日