

上市地：上海证券交易所

证券代码：600817

证券简称：*ST宏盛

西安宏盛科技发展股份有限公司 重大资产出售及购买报告书（草案）

交易类型	标的资产	交易对方
重大资产出售	莱茵达租赁45%股权	上海凌垒企业管理有限公司
重大资产购买	旭恒置业70%股权	朗森汽车产业园开发有限公司

独立财务顾问



签署日期：二〇一六年八月

声 明

一、本公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书及摘要内容的真实、准确、完整，对本报告书及摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、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，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在本公司拥有权益的股份。

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

本报告书及摘要所述事项并不代表中国证监会、上海证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本报告书所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价公司本次交易时，除本报告书及其摘要内容以及与本报告书同时披露的相关文件外，还应认真考虑本报告书披露的各项风险因素。

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

二、交易对方声明

本次重大资产重组的资产购买交易对方为朗森汽车产业园开发有限公司，资产出售交易对方为上海凌垒企业管理有限公司。朗森汽车产业园开发有限公司和上海凌垒企业管理有限公司已分别出具承诺函，将根据相关法律法规、规章及规范性文件和中国证监会、证券交易所的要求，及时向本公司提供与本次交易相关的信息，并保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整，不存在虚假记载、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和连

带的法律责任；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给本公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任；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，在案件调查结论明确之前，将不转让在本公司拥有权益的股份。

三、中介机构声明

本次交易的独立财务顾问开源证券承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法律顾问陕西丰瑞律师事务所承诺：如本所针对本次重组交易出具的专业报告存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

审计机构立信会计师事务所承诺：如本所针对本次重组交易出具的专业报告存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

审计机构中兴财光华会计师事务所承诺：如本所针对本次重组交易出具的专业报告存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

评估机构万隆（上海）资产评估有限公司承诺：如本公司针对本次重组交易出具的专业报告存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

评估机构中联资产评估集团有限公司承诺：如本公司针对本次重组交易出具的专业报告存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。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、本次交易方案概述

上市公司本次交易包括重大资产出售和重大资产购买两项内容，上市公司向上海凌垒出售莱茵达租赁45.00%股权，以现金方式向朗森汽车购买旭恒置业70.00%股权。

本次交易中，莱茵达租赁45.00%股权交易价格为10,000万元，旭恒置业70.00%股权的评估值为4,091.37万元。旭恒置业原股东朗森汽车和杨福云同意：在本交易方案通过上市公司股东大会审议通过之日起3个工作日内，按其持股比例合计增资4,000万元，其中朗森汽车增资3,960万元，杨福云增资40万元。旭恒置业完成增资后整体估值为9,844.81万元，以此为计算基础，旭恒置业70.00%股权的估值为6,891.37万元，经上市公司与朗森汽车协商，旭恒置业70.00%股权的交易价格为6,891.37万元。

朗森汽车、杨福云已经于2016年8月5日完成了对旭恒置业4,000万元的增资程序。朗森汽车产业园开发有限公司已经于2016年8月5日出具《朗森汽车产业园开发有限公司提前办理向北京旭恒置业有限公司增资事宜的说明及承诺》，承诺如下：

“若贵公司股东大会最终未能批准上述股权收购事宜，我司及杨福云已办理完成的北京旭恒置业有限公司增资事项与贵司无关，贵司无需承担任何责任。”

本次交易完成后，上市公司将控股旭恒置业，并不再持有莱茵达租赁股权，上市公司之控股股东、实际控制人均不会发生变化。

二、本次交易不构成关联交易

本次交易中，拟出售资产的交易对方上海凌垒、拟购买资产的交易对方朗森汽车与上市公司均不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

三、本次交易不构成借壳上市

本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的“借壳上市”的情形；本次交易亦不构成《关于修改<上市公司重大资产重组管理办法>的决定（征求意见稿）》第十三条所规定的“借壳上市”的情形。

四、本次交易构成重大资产重组

上市公司本次交易包括重大资产出售和重大资产购买两项内容，上市公司向上海凌奎出售莱茵达租赁45%股权，向朗森汽车购买旭恒置业70%股权。本次交易完成后，上市公司将控股旭恒置业，并不再持有莱茵达租赁股权。

根据交易方案概算，本次交易的相应指标如下：

单位：万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入
	2015年12月31日	2015年12月31日	2015年度
宏盛科技	35,572.77	21,491.72	1,204.24
拟出售资产	35,429.94	21,843.04	1,204.24
拟购买资产	12,613.73	5,738.89	642.61
拟出售资产、拟购买资产孰高	35,429.94	21,843.04	1,204.24
占比	99.60%	101.63%	100.00%

根据上表测算结果，按《重组管理办法》的规定，本次交易构成中国证监会规定的上市公司重大资产重组行为。本次交易对价均为现金，依据《重组管理办法》的规定，本次交易不需要提交中国证监会审核。

五、本次重组的交易方式及定价依据

本次重组的交易方式为资产出售及购买，不涉及发行股份。

本次重组中，标的资产的最终交易价格将以具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为依据协商确定。置出资产莱茵达租赁45.00%股权交易价格为10,000万元，置入资产旭恒置业70.00%股权的交易价格为6,891.37万元。

六、标的资产评估情况

（一）置出资产

根据万隆评估出具的《西安宏盛科技发展股份有限公司拟置出资产项目所涉莱茵达国际融资租赁有限公司净资产价值评估报告》（万隆评报字（2016）第1558号），万隆评估采用了资产基础法和市场法两种方法对莱茵达租赁进行了评估，并以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

评估基准日2016年3月31日，莱茵达租赁账面资产总额为36,895.78万元，总负债为15,276.79万元，净资产为21,618.99万元。评估结论为：资产评估总值37,161.17万元，负债评估总值15,276.79万元，企业净资产价值为21,884.38万元。净资产评估价值较账面净资产增值265.39万元，增值率1.23%。

（二）置入资产

根据中联评估出具的《西安宏盛科技发展股份有限公司拟收购北京旭恒置业有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第958号），中联评估采用了资产基础法和收益法两种方法对旭恒置业进行了评估，并以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

评估基准日2016年3月31日，旭恒置业所有者权益账面价值为5,844.63万元，评估值5,844.81万元，评估增值0.18万元，增值0.0031%。

七、本次交易的盈利承诺情况

上市公司置入资产旭恒置业主营业务为房屋租赁业务，旭恒置业将其持有的京房权证开股字第00229号《房屋所有权证》对应的房产出租给美廉美连锁。旭恒置业将其位于北京市亦庄经济技术开发区天宝南街4号“上海沙龙邻里中心地下底商”租赁给美廉美连锁作为商业经营使用，租赁期限为20年，自2005年1月1日至2025年5月31日止；旭恒置业将位于北京经济技术开发区天宝园五里二区1号楼（即上述天宝南街4号）地下车库租赁给美廉美连锁作为停车场使用，租赁期限为14年，自2011年8月1日至2025年5月31日止。

本次交易，购买资产交易对方未出具有关旭恒置业盈利承诺情况。

八、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

本次交易涉及的资产购买、资产出售均以现金交易，不涉及发行股份，不会对上市公司的股权结构产生影响。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考财务报表审阅报告》（信会师报字[2016]第[115647]号），本次交易前后，上市公司的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015 年度			
	交易前	交易后	变化额	变化率
资产总额	35,572.77	16,301.49	-19,271.28	-54.17%
负债总额	14,081.04	3,368.99	-10,712.05	-76.07%
归属于母公司所有者权益合计	9,478.05	10,010.83	532.78	5.62%
所有者权益合计	21,491.72	12,932.50	-8,559.22	-39.83%
营业收入	1,204.24	642.61	-561.63	-46.64%
营业利润	-2,593.46	325.10	2,918.56	112.54%
利润总额	-2,476.53	323.80	2,800.33	113.07%
净利润	-2,659.73	253.87	2,913.60	109.54%
归属于母公司所有者的净利润	-1,341.80	98.66	1,440.46	107.35%

根据备考财务报表，假设本次交易于报告期初（2015年1月1日）完成，上市公司截至2015年12月31日的总资产为16,301.49万元，比交易完成前减少54.17%；所有者权益为12,932.50万元，比交易完成前减少39.83%，总资产和净资产规模均有一定程度的减少。

由于拟购买资产旭恒置业的利润稳定、可预期，通过本次交易，上市公司2015

年度将实现盈利，备考营业利润较同期实际利润增长了112.54%，备考净利润较同期实际净利润增长了109.54%，盈利状况将有所改善。

九、本次交易的决策过程和批准情况

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

本次交易已经履行的决策和审批程序：

- 1、本次交易方案已经获得宏盛科技第九届董事会第二次会议审议通过；
- 2、本次交易方案已经获得旭恒置业股东会审议通过；
- 3、本次交易方案已经获得上海凌垒股东决定通过。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

本次交易尚需履行的决策和审批程序包括但不限于：

- 1、本次交易尚需商务部门审批；
- 2、本次交易方案尚需经上市公司股东大会审议通过；
- 3、其他可能涉及的审批事项。

在未取得以上全部批准或核准前，上市公司不得实施本次重组方案。本次交易能否获得上述批准或核准以及获得上述批准或核准的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

重大风险提示

一、审批风险

本次交易尚需多项条件满足后方可完成，包括但不限于上市公司股东大会审议通过本次交易方案。本次交易方案能否通过股东大会审议存在不确定性，就上述事项获得上述批准的时间也存在不确定性。提醒广大投资者注意投资风险。

二、本次交易被暂停、终止、调整或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、终止、调整或取消的风险：

1、在本次交易的筹划及实施过程中，交易双方采取了严格的保密措施，在相关主体进行的自查中未发现存在内幕交易的情形，也未接到相关主体因涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查的通知。如在未来的重组工作进程中出现“本次重组相关主体涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查”的情形，根据证监会颁布的《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》及上海证券交易所颁布的《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通知》，可能导致本次交易的暂停或终止。

2、在本次交易审核过程中，交易双方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易方案，则本次交易存在可能调整的风险。如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，本次交易相关方均有可能选择终止本次交易，则本次交易存在可能终止的风险。

若本次交易因上述某种原因或其他原因被暂停、终止或调整，而上市公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本报告书中披露的重组方案发生重大变化，提请投资者注意投资风险。

三、置入资产估值风险

本次交易中，置入的标的资产为旭恒置业70.00%股权。截至2016年3月31日，旭恒置业的所有者权益账面价值为5,844.63万元，旭恒置业股东全部权益价值采用资产基础法的评估值为5,844.81万元，评估增值0.18万元，增值率0.0031%。

提请投资者注意，虽然聘请的具有证券业务资格的评估机构在评估过程中勤勉、尽职，并严格执行了评估的相关规定，但仍可能存在因未来实际情况与评估假设不一致，如宏观经济波动、国家法规及行业政策变化、市场竞争加剧等因素，使未来盈利达不到资产评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提醒投资者注意本次交易存在标的资产盈利能力未达到预期进而影响标的资产实际价值的风险。

四、置入公司经营和后续整合风险

本次交易置入资产旭恒置业2014年、2015年和2016年第一季度的营业收入分别为：634.04万元、642.61万元和159.33万元。旭恒置业的营业收入来自于其投资性房产的租赁收益，虽然近年来收入稳定，可以为本公司提供稳定的收入来源，但房产租赁本身受宏观经济、相关政策和自然灾害的影响较大。未来可能存在因经济下滑、限制房价政策出台或不可抗自然灾害的发生而导致租赁收益下降的情形，使旭恒置业和本公司整合后的盈利水平低于预期。提请投资者注意此项风险。

五、资产购买、出售协议违约金额较高风险

上市公司与上海凌垒企业管理有限公司签订的《莱茵达租赁股权转让协议》约定自本协议成立之日起至本次交易交割完成前，除本协议另有约定外，任何一方非因不可抗力或未取得相关权力机关审批等原因而单方终止本次交易的，违约方应当向守约方支付20,000万元违约金；上市公司与朗森汽车产业园开发有限公司签订的《旭恒置业股权转让协议》约定如果朗森汽车违反本协议相关的约定，未能在本次交易获得上市公司股东大会批准之日起3个工作日内完成本协议相关所述的增资及增资款缴纳事宜，上市公司有权要求朗森汽车按照本协议相关约定支付违约金14,000万元。未来如果上市公司出现违约，可能面临巨额违约金风险，提请投资者注意可能的资产出售违约风险。

六、公司被实施退市的风险

根据《上海证券交易所股票上市规则》，最近两个会计年度经审计的净利润连续为负值，公司股票会被实施“退市风险警示”。公司2014年度、2015年度归属于上

市公司股东的净利润均为负值，公司已连续两年亏损，目前已被实施退市风险警示。在此提醒投资者注意公司可能被实施退市的风险。

七、标的资产抵押担保风险

旭恒置业以其持有的京房权证开股字第00229号《房屋所有权证》对应的房产，为中国农业银行股份有限公司三河市支行与北京泽人合物资有限公司自2014年9月30日起至2017年9月29日止办理约定的各类业务所形成的债权提供抵押担保，担保的债权最高余额20,100万元。

截至本报告书签署日，北京泽人合物资有限公司20,100.00万元担保尚未解除。《旭恒置业股权转让协议》约定朗森汽车保证在协议签订后10个工作日内（最迟不得晚于上市公司股东大会审议相应置入资产事项之日）解除上述抵押，确保旭恒置业房产权利无任何限制或瑕疵。标的资产存在抵押担保风险，提请投资者注意。

八、旭恒置业所持房产证尚未完成土地使用权变更风险

旭恒置业所取得的“京房权证开股字第00229号”《房屋产权证》系采取合法形式购买所得，国有土地使用证证载权利人为北京旭东置业有限公司，目前北京旭东置业有限公司已经注销，京房权证开股字第00229号《房屋产权证》所对应的土地使用权尚未完成土地证转移登记。

根据《北京市国土资源局关于原外销商品房土地登记有关问题的通知》（京国土籍〔2009〕604号），北京市目前仅对原属于“外销”的386个商品房开发项目办理商品房购房人土地登记发证手续，京国土籍〔2009〕604号文件明确规定，已经取得《房屋所有权证》的商品房购房人，在暂时没有取得《国有土地使用证》的情况下，不影响购房人对房屋的合法处分和管理，凭《房屋所有权证》依法可以办理房屋买卖、出租、抵押手续。提请投资者注意旭恒置业所持房产证尚未完成土地使用权变更的风险。

九、房产租赁合同尚未完成备案登记的风险

旭恒置业将其持有的京房权证开股字第00229号《房屋所有权证》对应的房产出租给北京美廉美连锁商业有限公司，尚未履行备案程序。旭恒置业目前正在履行

相关备案登记手续。提请投资者注意房产租赁合同尚未完成备案登记的风险。

目录

声 明.....	1
一、本公司及全体董事、监事、高级管理人员声明.....	1
二、交易对方声明.....	1
三、中介机构声明.....	2
重大事项提示.....	3
一、本次交易方案概述.....	3
二、本次交易不构成关联交易.....	3
三、本次交易不构成借壳上市.....	4
四、本次交易构成重大资产重组.....	4
五、本次重组的交易方式及定价依据.....	4
六、标的资产评估情况.....	5
七、本次交易的盈利承诺情况.....	5
八、本次重组对上市公司的影响.....	6
九、本次交易的决策过程和批准情况.....	7
重大风险提示.....	8
一、审批风险.....	8
二、本次交易被暂停、终止、调整或取消的风险.....	8
三、置入资产估值风险.....	8
四、置入公司经营和后续整合风险.....	9
五、资产购买、出售协议违约金额较高风险.....	9
六、公司被实施退市的风险.....	9
七、标的资产抵押担保风险.....	10
八、旭恒置业所持房产证尚未完成土地使用权变更风险.....	10
九、房产租赁合同尚未完成备案登记的风险.....	10
目录.....	12
释义.....	20
第一章 本次交易概况.....	23
一、本次交易的背景及目的.....	23
（一）本次交易的背景.....	23
（二）本次交易的目的.....	24
二、本次交易的决策过程和批准情况.....	24

(一) 本次交易已履行的决策和审批程序.....	24
(二) 本次交易尚需履行的决策和审批程序.....	25
三、本次交易具体方案.....	25
(一) 本次交易的整体方案.....	25
(二) 本次交易的具体方案.....	25
四、本次交易构成重大资产重组.....	28
五、本次交易不构成关联交易.....	28
六、本次交易不构成重组上市.....	29
七、本次交易对上市公司的影响.....	29
(一) 本次交易对上市公司股权结构的影响.....	29
(二) 本次交易对上市公司主要财务指标的影响.....	29
第二章 上市公司基本情况.....	31
一、公司概况.....	31
二、公司历史沿革及股本变动情况.....	32
(一) 公司设立与上市情况.....	32
(二) 上市后历次股本变动情况.....	32
三、公司最近三年控股权变动情况.....	34
四、公司控股股东及实际控制人概况.....	34
五、公司最近三年主营业务发展情况.....	35
六、公司最近三年主要财务数据及财务指标.....	35
(一) 合并资产负债表主要数据.....	36
(二) 合并利润表主要数据.....	36
(三) 合并现金流量表主要数据.....	36
(四) 其他主要财务指标.....	36
七、公司下属控股公司及参股公司情况.....	37
八、公司最近三年重大资产重组情况.....	37
九、公司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.....	38
十、公司最近三年受到行政处罚或刑事处罚的情况.....	38
第三章 交易对方基本情况.....	40
一、拟出售资产交易对方基本情况.....	40
(一) 交易对方具体情况.....	40
(二) 交易对方之间是否存在一致行动关系的说明.....	43
(三) 交易对方与上市公司的关联关系.....	43

(四) 交易对方最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况.....	43
(五) 交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况.....	43
二、拟购买资产交易对方基本情况.....	44
(一) 交易对方具体情况.....	44
(二) 交易对方之间是否存在一致行动关系的说明.....	49
(三) 交易对方与上市公司的关联关系.....	49
(四) 交易对方最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况.....	49
(五) 交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况.....	50
第四章 拟出售资产莱茵达租赁基本情况.....	51
一、拟出售资产基本信息.....	51
二、拟出售资产历史沿革.....	51
(一) 莱茵达租赁设立情况.....	51
(二) 莱茵达租赁历次股权变更情况.....	52
三、拟出售资产是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况.....	54
四、拟出售资产股权结构及控制关系情况.....	54
六、拟出售资产最近三年主要财务指标.....	55
(一) 资产负债表主要数据.....	55
(二) 利润表主要数据.....	55
七、拟出售资产控股、参股公司情况.....	55
(一) 莱茵达租赁控股、参股公司情况表.....	55
(二) 上海新至睿投资管理有限公司.....	55
八、拟出售资产主要资产的权属情况.....	57
九、拟出售资产对外担保情况.....	57
十、拟出售资产主要负债情况.....	57
十一、拟出售资产或有负债情况.....	58
十二、拟出售资产未决诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或其他妨碍权属转移情况.....	58
十三、拟出售资产最近三年曾进行的与交易、增资或改制相关的评估或估值情况.....	65
十四、取得拟出售标的公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的转让前置条件情况.....	65
十五、拟出售资产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.....	65
十六、拟出售资产受到行政处罚或刑事处罚的情况.....	65

第五章 拟购买资产旭恒置业基本情况.....	66
一、旭恒置业基本情况.....	66
二、旭恒置业历史沿革.....	66
（一）旭恒置业设立情况.....	66
（二）旭恒置业历次股权变更情况.....	67
（三）旭恒置业历次股权转让为真实意思表示、程序履行完毕且无纠纷.....	68
三、旭恒置业股权结构和控制关系情况.....	68
（一）旭恒置业股权结构.....	68
（二）旭恒置业控制关系.....	68
四、旭恒置业参控股子公司.....	69
五、旭恒置业主要资产、负债、对外担保及或有负债情况.....	69
（一）主要资产权属情况.....	69
（二）主要负债情况.....	69
（三）对外担保.....	70
（四）房屋出租.....	70
（五）重大诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况.....	71
六、旭恒置业报告期经审计的财务数据.....	71
七、旭恒置业出资及合法存续情况.....	71
八、旭恒置业近三年进行增资及股权交易情况说明.....	72
九、会计政策及相关会计处理.....	72
（一）收入成本的确认原则和计量方法.....	72
（二）会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异及对旭恒置业利润的影响.....	73
（三）财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况及变化原因.....	73
（四）报告期内是否存在资产转移剥离调整情况.....	73
（五）标的公司的重大会计政策或会计估计与上市公司存在较大差异的，报告期发生变更或按规定将要进行变更的说明.....	74
十、旭恒置业的业务技术.....	75
（一）旭恒置业行业主管部门及法规政策.....	75
（二）旭恒置业主要适用的法律法规及政策.....	75
（三）旭恒置业的主营业务发展情况.....	76
第六章 标的资产评估及定价情况.....	79

一、拟出售资产莱茵达租赁的评估及定价情况.....	79
(一) 评估基本情况.....	79
(二) 主要评估假设.....	81
(三) 评估方法.....	82
(四) 评估结论.....	108
(五) 引用其他评估机构报告内容的相关情况.....	108
(六) 评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明.....	108
二、拟购买资产旭恒置业的评估及定价情况.....	116
(一) 评估基本情况.....	116
(二) 主要评估假设.....	117
(三) 资产基础法评估情况.....	118
(四) 收益法评估情况.....	123
(五) 引用其他评估机构报告内容的相关情况.....	129
(六) 评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明.....	129
三、董事会关于评估合理性及定价公允性的分析.....	131
(一) 拟出售资产的评估合理性及定价公允性分析.....	131
(二) 拟购买资产的评估合理性及定价公允性分析.....	132
(三) 董事会对本次资产交易评估事项的说明.....	133
(四) 独立董事对本次资产交易评估事项的意见.....	134
第七章 本次交易合同的主要内容.....	136
一、重大资产出售协议.....	136
(一) 合同主体和签订时间.....	136
(二) 本次交易的方案.....	136
(三) 本次交易的定价依据及交易价格.....	136
(四) 股权转让款支付方式与支付进度.....	136
(五) 过渡期间损益归属.....	137
(六) 交割安排.....	137
(七) 违约责任.....	137
(八) 协议的生效.....	138
二、重大资产购买协议.....	138
(一) 合同主体和签订时间.....	138
(二) 本次交易的方案.....	138
(三) 本次交易的定价依据及交易价格.....	138
(四) 股权转让款支付方式与支付进度.....	138

(五) 过渡期间损益归属.....	139
(六) 交割安排.....	139
(七) 旭恒置业现有员工的处理.....	139
(八) 违约责任.....	140
(九) 协议的生效.....	140
第八章 本次交易的合规性分析.....	142
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定.....	142
(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.....	142
(二) 本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件.....	142
(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.....	142
(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.....	142
(五) 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.....	143
(六) 本次交易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.....	143
(七) 本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构....	143
二、本次交易不适用《重组管理办法》地十三条规定的要求.....	144
三、独立财务顾问和律师对本次交易符合《重组管理办法》规定的意见.....	144
(一) 独立财务顾问意见.....	144
(二) 律师意见.....	144
第九章 管理层讨论与分析.....	145
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果分析.....	145
(一) 本次交易前上市公司财务状况.....	145
(二) 本次交易前上市公司经营成果.....	149
二、拟购买资产财务状况和经营成果分析.....	152
(一) 旭恒置业所属行业的基本情况.....	152
(二) 旭恒置业核心竞争力.....	161
(三) 旭恒置业财务状况分析.....	162
(四) 旭恒置业盈利能力分析.....	166
三、交易完成后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析.....	169

(一) 本次交易对上市公司持续经营能力影响的分析.....	170
(二) 本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析.....	174
(三) 本次交易对上市公司当期每股收益影响的分析.....	175
第十章 财务会计信息.....	177
一、拟出售资产财务信息.....	177
二、拟购买资产财务信息.....	178
三、上市公司交易完成后的简要备考报表.....	179
(一) 备考合并资产负债表简表.....	179
(二) 备考合并利润表简表.....	179
第十一章 同业竞争与关联交易.....	181
一、报告期内，交易标的关联交易情况.....	181
(一) 拟出售资产在报告期内的关联交易情况.....	181
(二) 拟购买资产在报告期内的关联交易情况.....	182
二、上市公司与交易对方的同业竞争和关联交易情况.....	183
(一) 本次交易完成前后，上市公司与交易对方的同业竞争情况.....	183
(二) 本次交易完成后，上市公司与交易对方的关联交易情况.....	183
三、上市公司与实际控制人及其关联企业之间的同业竞争和关联交易情况....	183
第十二章 风险因素.....	185
一、审批风险.....	185
二、本次交易被暂停、终止或调整的风险.....	185
三、置入资产估值风险.....	185
四、置入公司经营和后续整合风险.....	186
五、资产购买、出售协议违约金金额较高风险.....	186
六、公司被实施退市的风险.....	186
七、标的资产抵押担保风险.....	187
八、旭恒置业所持房产证尚未完成土地使用权变更风险.....	187
九、房产租赁合同尚未完成备案登记的风险.....	187
第十三章 其他重要事项.....	189
一、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用或担保的情形.....	189
二、本次交易对上市公司负债结构的影响.....	189
三、上市公司在最近十二个月内发生资产交易情况.....	189
四、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	189
(一) 本次交易完成前公司治理机制情况.....	189

(二) 本次交易完成后公司治理机制情况.....	190
(三) 本次交易完成后公司独立运作情况.....	191
五、本次交易后公司的现金分红政策及相应的安排.....	194
六、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况.....	195
七、对中小股东权益保护的安排.....	196
八、本次交易后公司不存在即期每股收益被摊薄的情况.....	197
第十四章 对本次交易的结论性意见.....	198
一、独立董事对于本次交易的意见.....	198
二、独立财务顾问对于本次交易的意见.....	199
三、法律顾问对于本次交易的意见.....	201
第十五章 相关中介机构.....	202
一、独立财务顾问.....	202
二、律师事务所.....	202
第十六章 声明与承诺.....	205
一、上市公司.....	205
二、独立财务顾问.....	207
三、律师.....	208
四、审计机构.....	209
(一) 立信会计师事务所(特殊普通合伙)	209
(二) 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	210
五、评估机构.....	211
(一) 万隆(上海)资产评估有限公司.....	211
(二) 中联资产评估集团有限公司.....	212
第十七章 备查文件.....	213
一、备查文件目录.....	213
二、备查地点.....	213

释义

在本报告书中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

上市公司、本公司、公司、宏盛科技、*ST 宏盛	指	西安宏盛科技发展股份有限公司，股票代码：600817，曾用名上海宏盛科技发展股份有限公司、上海良华实业股份有限公司
普明物流	指	西安普明物流贸易发展有限公司
上海凌垒	指	上海凌垒企业管理有限公司
朗森汽车	指	朗森汽车产业园开发有限公司
交易对方	指	上海凌垒、朗森汽车
莱茵达租赁	指	莱茵达国际融资租赁有限公司
旭恒置业	指	北京旭恒置业有限公司
标的资产	指	莱茵达租赁 45%股权、旭恒置业 70%股权
标的公司	指	莱茵达租赁、旭恒置业
本次交易、本次重大资产重组、本次重组	指	上市公司本次交易包括重大资产出售和重大资产购买两项内容，上市公司拟向上海凌垒出售莱茵达租赁 45.00%股权，以现金方式向朗森汽车购买旭恒置业 70.00%股权
本报告书	指	《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书（草案）》
《莱茵达股权转让协议》	指	《西安宏盛科技发展股份有限公司与上海凌垒企业管理有限公司关于莱茵达国际融资租赁有限公司之股权转让协议》
《旭恒置业股权转让协议》	指	《西安宏盛科技发展股份有限公司与朗森汽车产业园开发有限公司关于北京旭恒置业有限公司之股权转让协议》
《莱茵达租赁评估报告》	指	《西安宏盛科技发展股份有限公司拟置出资产项目涉及的莱茵达国际融资租赁有限公司净资产评估报告》
《旭恒置业评估报告》	指	《西安宏盛科技发展股份有限公司拟收购北京旭恒置业有限公司股权项目资产评估报告》
莱茵达控股	指	莱茵达控股集团有限公司
LAND-G（澳门）	指	LAND-G（澳门）集团有限公司
杭州金杰投资	指	杭州金杰投资管理有限公司

新至睿投资	指	上海新至睿投资管理有限公司
海宁金润	指	海宁金润集团有限公司
路达公司	指	安市路达工程机械有限公司
良兴机电	指	福安市良兴机电有限公司
弘商贸易	指	福建省弘商机电贸易公司
南凯电子	指	福建省南凯电子技术开发有限公司
康辉铜业	指	浙江康辉铜业有限公司
中力玻璃	指	浙江中力节能玻璃制造有限公司
游龙建设	指	浙江游龙建设集团有限公司
精功汽车	指	精功镇江汽车制造有限公司
科创制药	指	四川科创制药集团有限公司
旭辉集团	指	旭辉集团股份有限公司
泽人合物资	指	北京泽人合物资有限公司
美廉美连锁	指	北京美廉美连锁商业有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
开源证券、独立财务顾问	指	开源证券股份有限公司
丰瑞律所，法律顾问	指	陕西丰瑞律师事务所
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
万隆评估	指	万隆（上海）资产评估有限公司
中联评估	指	中联资产评估集团有限公司
评估基准日	指	2016年3月31日

《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2014 年修订）
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
元	指	无特别说明指人民币元

第一章 本次交易概况

一、本次交易的背景及目的

上市公司本次交易包括重大资产出售和重大资产购买两项内容，上市公司拟向上海凌垒出售莱茵达租赁45.00%股权，向朗森汽车购买旭恒置业70.00%股权。本次交易完成后，上市公司将控股旭恒置业，并不再持有莱茵达租赁股权，上市公司之控股股东、实际控制人均不会发生变化。

（一）本次交易的背景

1、公司现有融资租赁业务经营困难，持续盈利能力迫切需要加强

宏盛科技目前主营业务为融资租赁业务。近年来，受宏观调控、经济下滑、市场竞争激烈等不利因素的影响，公司经营面临较大困难。2013年、2014年、2015年，公司实现营业收入5,152.46万元、3,102.09万元和1,204.24万元，实现净利润分别为1,073.96万元、-2,714.61万元和-2,659.73万元，整体呈收入下滑、持续亏损的趋势。

为了确保公司的持续经营和发展，公司近年来积极探索多元化发展的道路，通过对外投资、资产处置等方式提高公司盈利能力，但截至目前尚未取得很好的成果。因此，公司迫切需要注入优质资产，以提高持续盈利能力。

2、旭恒置业拥有位于北京经济技术开发区的房产，资产优质且收入稳定

旭恒置业拥有位于北京经济技术开发区天宝园五里二区的一处投资性房地产，周边配套齐全，附近企业和居民小区较多，资产质地优良。北京经济技术开发区位于中国北京东南亦庄地区，是北京市唯一同时享受国家级经济技术开发区和国家高新技术产业园区双重优惠政策的国家级经济技术开发区。2007年1月5日，北京市人民政府批复《亦庄新城规划(2005-2020年)》，明确指出以北京经济技术开发区为核心功能区的亦庄新城是北京东部发展带的重要节点和重点发展的新城之一。随着北京经济技术开发区的不断开发，旭恒置业所拥有的该处房产仍具有一定增值潜力。

旭恒置业的该处房产带有长期租约，收入稳定。旭恒置业该处房产用途为商用，

其与美廉美连锁先后于2007年9月30日、2011年7月13日签署租赁合同，将该处房产及地下车库租赁给美廉美连锁，租赁期限至2025年5月31日止。美廉美连锁系北京物美商业集团股份有限公司控股的公司，经营状况良好，在北京具有一定品牌影响力。2014年、2015年和2016年1-3月，旭恒置业的租金收入分别为634.04万元、642.61万元和159.33万元，收入稳定且具有持续性。

3、本次交易符合公司战略转型的需要

公司目前经营困难，迫切需要战略转型。公司现有的融资租赁业务经营困难，收入下滑明显，且短期内仍未有好转迹象。为了改变公司经营困境，公司于2015年12月15日披露了重大资产重组预案，计划购买行业前景良好、盈利能力较强的深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司100%股权。因该交易涉及的相关方较多，程序复杂，流程较长，且受资本市场环境的变化，截至目前，该交易仍未取得实质性进展。

为了尽快推动上市公司战略转型，保护全体股东特别是中小股东的利益，公司拟调整重大资产重组方案，出售公司持有的莱茵达租赁45.00%股权，以现金方式向朗森汽车购买旭恒置业70.00%股权，从而注入优质且收入稳定的资产，尽快提升公司持续盈利能力，并为公司的未来发展和战略转型奠定良好基础。

（二）本次交易的目的

受各种不利因素影响，上市公司现有的融资租赁业务经营困难，抗风险能力较低，持续盈利能力较弱，且短期未见好转迹象。通过本次交易，公司将购买收入来源稳定、具有一定增值潜力的旭恒置业70.00%股权，提升上市公司持续经营能力，并为公司未来发展和战略转型奠定基础。

本次交易完成后，上市公司的基本面将发生重大变化，资产质量将得到有效改善，从而有效提高了上市公司盈利能力、抗风险能力和回报能力，充分保障中小股东的利益。

二、本次交易的决策过程和批准情况

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

本次交易已经履行的决策和审批程序：

- 1、本次交易方案已经获得上市公司第九届董事会第二次会议审议通过；
- 2、本次交易方案已经获得旭恒置业股东会审议通过；
- 3、本次交易方案已经获得上海凌垒股东决定通过。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

本次交易尚需履行的决策和审批程序包括但不限于：

- 1、本次交易尚需商务部门审批；
- 2、本次交易方案尚需经上市公司股东大会审议通过；
- 3、其他可能涉及的审批事项。

在未取得以上全部批准或核准前，上市公司不得实施本次重组方案。本次交易能否获得上述批准或核准以及获得上述批准或核准的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

三、本次交易具体方案

（一）本次交易的整体方案

上市公司本次交易包括重大资产出售和重大资产购买两项内容，上市公司拟向上海凌垒出售莱茵达租赁45.00%股权，以现金方式向朗森汽车购买旭恒置业70.00%股权。

本次交易完成后，上市公司将控股旭恒置业，并不再持有莱茵达租赁股权，上市公司之控股股东、实际控制人均不会发生变化。

上述两项交易同时生效、互为前提，其中任何一项内容因未获得公司股东大会或监管机构批准而无法实施，则本次交易其他各项内容均不予实施。

（二）本次交易的具体方案

1、本次重大资产出售方案

（1）交易对方

本次重大资产出售的交易对方为上海凌垒。

（2）拟出售标的资产

本公司持有的莱茵达租赁45.00%股权。

（3）交易方式

本次重大资产出售的交易方式为现金方式。

（4）交易价格

根据万隆（上海）资产评估有限公司出具的万隆评报字（2016）第1558号《莱茵达租赁评估报告》，莱茵达租赁股东全部权益以2016年3月31日为基准日的评估值为21,884.38万元，以此为计算基础，莱茵达租赁45.00%股权的估值为9,847.97万元，经公司与交易对方协商，莱茵达租赁45.00%股权的交易价格为10,000万元。

（5）过渡期间损益归属

标的资产在过渡期间产生的损益归属于上海凌垒，其期间损益及变化情况不影响标的资产的交易价格。

（6）相关资产办理权属转移的合同义务和违约责任

上市公司应于其与上海凌垒签订的《莱茵达股权转让协议》生效之日起20个工作日内向主管工商行政管理部门提交将其所持莱茵达租赁45.00%股权转让给上海凌垒的工商变更登记所需的全部材料。

《莱茵达股权转让协议》签署后，除不可抗力因素外，任何一方如未能履行其在《莱茵达股权转让协议》项下之义务或承诺或所作出的陈述或保证失实或严重有误，则该方应被视作违约。

自《莱茵达股权转让协议》成立之日起至本次交易交割完成前，除《莱茵达股权转让协议》另有约定外，任何一方非因不可抗力或未取得相关权力机关审批等原因而单方终止本次交易的，违约方应当向守约方支付20,000万元违约金。

2、本次重大资产购买方案

（1）交易对方

本次重大资产购买的交易对方为朗森汽车。

（2）拟出售标的资产

朗森汽车持有的旭恒置业70.00%股权。

（3）交易方式

本次重大资产购买的交易方式为现金方式。

（4）交易价格

根据中联资产评估集团有限公司评估于2016年8月1日出具的中联评报字[2016]第958号《旭恒置业评估报告》，截至2016年3月31日，旭恒置业70%股权的评估值为4,091.37万元。

旭恒置业原股东朗森汽车和杨福云同意：在本交易方案通过上市公司股东大会审议通过之日起3个工作日内，按其持股比例合计增资4,000万元，其中朗森汽车增资3,960万元，杨福云增资40万元。旭恒置业完成增资后整体估值为9,844.81万元，以此为计算基础，旭恒置业70.00%股权的估值为6,891.37万元，经上市公司与朗森汽车协商，旭恒置业70.00%股权的交易价格为6,891.37万元。

朗森汽车、杨福云已经于2016年8月5日完成了对旭恒置业4,000万元的增资程序。朗森汽车产业园开发有限公司已经于2016年8月5日出具《朗森汽车产业园开发有限公司提前办理向北京旭恒置业有限公司增资事宜的说明及承诺》，承诺如下：

“若贵公司股东大会最终未能批准上述股权收购事宜，我司及杨福云已办理完成的北京旭恒置业有限公司增资事项与贵司无关，贵司无需承担任何责任。”

（5）过渡期间损益归属

标的资产在过渡期间产生的收益由上市公司享有，标的资产在过渡期间产生的亏损由朗森汽车承担，并于本次交易完成后以现金形式对上市公司予以补偿。

（6）相关资产办理权属转移的合同义务和违约责任

朗森汽车应于本次交易获得上市公司股东大会批准之日起10个工作日内向主

管工商行政管理部门提交将其所持目标公司70.00%股权转让给上市公司的工商变更登记所需的全部材料，并至迟应当在上市公司与朗森汽车签订的《旭恒置业股权转让协议》生效后20个工作日内办理完毕相应工商变更登记手续。

《旭恒置业股权转让协议》签署后，除不可抗力因素外，任何一方如未能履行其在《旭恒置业股权转让协议》项下之义务或承诺或所作出的陈述或保证失实或严重有误，则该方应被视作违约。

朗森汽车未能在上市公司股东大会批准购买旭恒置业70.00%股权之日起3个工作日内完成其承诺的增资及增资款缴纳事宜，上市公司有权要求朗森汽车支付违约金14,000.00万元。

四、本次交易构成重大资产重组

上市公司本次交易包括重大资产出售和重大资产购买两项内容，上市公司拟向上海凌垒出售莱茵达租赁45.00%股权，向朗森汽车购买旭恒置业70.00%股权。本次交易完成后，上市公司将控股旭恒置业，并不再持有莱茵达租赁股权。

根据交易方案概算，本次交易的相应指标如下：

单位：万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入
	2015年12月31日	2015年12月31日	2015年度
宏盛科技	35,572.77	21,491.72	1,204.24
拟出售资产	35,429.94	21,843.04	1,204.24
拟购买资产	12,613.73	5,738.89	642.61
拟出售资产、拟购买资产孰高	35,429.94	21,843.04	1,204.24
占比	99.60%	101.63%	100.00%

根据上表测算结果，按《重组管理办法》的规定，本次交易构成中国证监会规定的上市公司重大资产重组行为。本次交易对价均为现金，依据《重组管理办法》的规定，本次交易不需要提交中国证监会审核。

五、本次交易不构成关联交易

本次交易中，拟出售资产的交易对方、拟购买资产的交易对方与上市公司均不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

六、本次交易不构成重组上市

本次交易不会导致上市公司的实际控制人发生变更，不构成《重组管理办法》第十三条规定的“重组上市”的情形；本次交易亦不构成《关于修改<上市公司重大资产重组管理办法>的决定（征求意见稿）》第十三条所规定的“重组上市”的情形。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易涉及的资产购买、资产出售均以现金交易，不涉及发行股份，不会对上市公司的股权结构产生影响。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考财务报表审阅报告》（信会师报字[2016]第115647号），本次交易前后，上市公司的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015 年度			
	交易前	交易后	变化额	变化率
资产总额	35,572.77	16,301.49	-19,271.28	-54.17%
负债总额	14,081.04	3,368.99	-10,712.05	-76.07%
归属于母公司所有者权益合计	9,478.05	10,010.83	532.78	5.62%
所有者权益合计	21,491.72	12,932.50	-8,559.22	-39.83%
营业收入	1,204.24	642.61	-561.63	-46.64%
营业利润	-2,593.46	325.10	2,918.56	112.54%
利润总额	-2,476.53	323.80	2,800.33	113.07%
净利润	-2,659.73	253.87	2,913.60	109.54%
归属于母公司所有者的净利润	-1,341.80	98.66	1,440.46	107.35%

根据备考财务报表，假设本次交易于报告期初（2015年1月1日）完成，上市公司截至2015年12月31日的总资产为16,301.49万元，比交易完成前减少54.17%；所有者权益为12,932.50万元，比交易完成前减少39.83%，总资产和净资产规模均有一定程度的减少。

由于拟购买资产旭恒置业的利润稳定、可预期，通过本次交易，上市公司2015年度将实现盈利，备考营业利润较同期实际利润增长了112.54%，备考净利润较同期实际净利润增长了109.54%，盈利状况将有所改善。

第二章 上市公司基本情况

一、公司概况

中文名称	西安宏盛科技发展股份有限公司
英文名称	Xi'an Hongsheng Technology Co., Ltd.
曾用名	上海宏盛科技发展股份有限公司、上海良华实业股份有限公司
公司设立日期	1992年6月6日
公司上市日期	1994年1月28日
法定代表人	马婷婷
统一社会信用代码	310000000009550
注册资本	160,910,082元
股票上市地	上海证券交易所
股票简称	*ST宏盛
股票代码	600817
电子信箱	hs600817@163.com
邮政编码	710061
注册地址	陕西省西安市曲江新区雁南五路商通大道曲江行政商务区会所裙楼三层306室
办公地址	陕西省西安市曲江新区雁南五路商通大道曲江行政商务区会所裙楼三层306室
经营范围	实业投资（仅限以自有资产投资），国内贸易（除专项规定），电脑及高科技产品和销售，软件的开发、销售，半导体集成电路的产品开发、设计、制造及相关系统产品和系统集成、销售及技术咨询服务，新型材料（除专项规定）的生产销售，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附进出口商品目录），但国家规定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外，经营进料加工的“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，仓储，物业管理，机电产品，自有房屋的出售和租

赁。

二、公司历史沿革及股本变动情况

（一）公司设立与上市情况

1、公司设立

宏盛科技前身为上海良友商业，1991年3月29日经上海市粮食局沪粮办（91）128号文批准设立。由上海市粮油贸易公司为主发起人并经上海市人民政府财贸办公室沪府财贸（92）第177号文批复同意，改组为上海良华实业股份有限公司。公司设立时的股本结构为：股本总额为626.852万股，每股面值10元，其中11家发起人认购396.852万股，占总股本的63.31%；上海氯碱化工总厂、上海双鹿电器股份有限公司等社会法人认购157万股，占股本总额的25.05%；社会个人（含内部职工认购的14.6万股）认购73万股，占股本总额的11.64%。

2、公司上市

1992年5月28日，良华实业股票经中国人民银行上海市分行沪人金股字（1992）36号文批准发行。1994年1月28日，经上海证券交易所上证上（94）字第2005号文审核批准在上海证券交易所挂牌交易。股票代码为600817，股本总额6,268.52万股，其中：发起人股份3,968.52万股，募集法人股1,570万股，个人认购的730万股（含内部职工股146万元）。1994年1月3日，经公司第三次股东大会决议通过，公司将发行面值每股10元的股票拆细为面值每股1元。

（二）上市后历次股本变动情况

1、1994年送配

1994年4月2日，公司审议通过了按全体股东每10股送1股和每10股配3股的决议。1994年4月8日，上海市证券管理办公室以沪证办（1994）第035号《关于对上海良华实业股份有限公司增资配股申请的批复》同意公司实施该次送配，配股价格为每股1.8元。经该次送配，公司共送股626.852万股，配股606.263万股，公司股本增加1,233.115万股，公司总股本变更为7,501.6347万股。

2、1995年送股

1995年4月28日，公司第四次（1994年度）股东大会审议通过1994年度利润分配方案，决定向全体股东按每10股送1股发放红股股利，共送红股750.1635万股，公司总股本变更为8,251.7982万股。

3、1998年股权转让

1998年11月30日，上海粮油贸易公司向上海宏普实业投资有限公司转让其持有的本公司的国有法人股2,459.433万股，占本公司总股本的29.8048%。转让后，上海宏普实业投资有限公司成为本公司第一大股东。

2000年7月7日，公司名称由“上海良华实业股份有限公司”变更为“上海宏盛科技发展股份有限公司”。

4、2004年转增

2004年6月11日，公司2003年度股东大会审议通过2003年度公积金转增股本方案，决定向全体股东以资本公积金每10股转增2股。本次转增的股权登记日为2004年7月23日，除权日为2004年7月26日，新增可流通股份上市日为2004年7月27日。实施资本公积金转增股本后，公司总股本变更为9,902.1589万股。

5、2005年股权分置改革

2005年8月8日，公司2005年度第一次临时股东大会审议通过了《公司股权分置改革方案》，宏盛科技以现有流通股本1,349.041万股为基数，在本方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每10股获得5股，作为非流通股股东获得流通权的对价。

6、2006年送股

2006年5月31日，公司2005年度股东大会审议通过了2005年度利润分配预案，决定以2005年底总股本9,902.1589万股为基数，向全体股东每10股分配3股股票股利，共计派送股份2,970.6477万股。本次利润分配方案实施的股权登记日为2006年6月15日，除权日为2006年6月16日，新增可流通股上市日为2006年6月19日。实施本次送股后，公司总股本变更为12,872.8066万股。

7、2010年股权拍卖

2010年2月9日，普明物流通过竞拍方式以1.9亿元的价格取得上海宏普实业投资有限公司持有的宏盛科技限售流通股A股33,589,968股，成为公司控股股东。

2010年12月10日，公司名称由“上海宏盛科技发展股份有限公司”变更为“西安宏盛科技发展股份有限公司”。

8、2012年转增

2012年7月30日以2011年10月27日总股本12,872.8066万股为基数，以资本公积向全体股东按每10股转增2.5股的比例转增股本，共计转增3,218.2016万股，其中643.6403万股用于按照公司重整计划的规定向普通债权人进行清偿以提高普通债权人的清偿比例，另2,574.5613万股由全体股东自愿将该部分股份过户至管理人名下，管理人用于向战略投资者换取其持有的莱茵达租赁45.00%股权，并将换取的莱茵达租赁股权赠与公司，从而公司将阶段性解决持续经营能力问题。

三、公司最近三年控股权变动情况

2010年2月9日，普明物流通过竞拍方式获得公司限售流通股A股3,358.9968万股，占上市公司总股本26.09%，普明物流成为公司第一大股东。由于西安普明建筑工程有限公司和郭永明分别持有普明物流75%和25%股份，郭永明持有西安普明建筑工程有限公司60%股份，因此公司实际控制人为郭永明。

截至本报告书签署日，公司控股股东为西安普明物流贸易发展有限公司；实际控制人为西安普明物流贸易发展有限公司执行董事兼经理郭永明先生。

自2010年3月以来，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

四、公司控股股东及实际控制人概况

截至本报告书签署日，公司控股股东为普明物流；实际控制人为普明物流执行董事兼经理郭永明先生。截至2015年9月30日，普明物流直接持有公司20.87%的股份，郭永明先生通过普明物流控制公司20.87%的股份。

（一）控股股东及其一致行动人概况控股股东普明物流的基本情况如下：

中文名称	西安普明物流贸易发展有限公司
公司设立日期	2005年6月2日
法定代表人	郭永明
统一社会信用代码	610100100218804
注册资本	2,000万元
注册地址	西安市高新区新型工业园西部大道2号企业一号公园J18幢
经营范围	机电产品、石化产品（不含专控及易燃易爆危险化学品）、金属材料、水泥及制品、保温防腐耐火材料、陶瓷制品、防水材料、电工器材、水暖卫生器材、空调、锅炉、消防器材的销售；装饰装修材料、石材的销售、加工、相关技术的咨询服务；市政设施配套工程施工；商品房开发。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）

（二）实际控制人概况

郭永明先生，历任西安普明房地产开发有限责任公司副总经理，西安蒂森实业发展有限公司总经理，本公司第七届董事会董事长。现任西安普明建筑工程有限公司总经理、西安普明物流贸易发展有限公司执行董事兼经理。

五、公司最近三年主营业务发展情况

公司自上市以来，截至2000年度，主营业务为一直从事粮油贸易业务；2000年开始，主营业务转型为高科技、电子产品研发、销售；2008年开始，主营业务为房屋租赁；2012年10月份开始，公司主营业务新增融资租赁业务。

宏盛科技目前主营业务为融资租赁业务。近年来，受宏观调控、经济下滑、市场竞争激烈等不利因素的影响，公司处境艰难。2013年、2014年、2015年，公司实现营业收入5,152.46万元、3,102.09万元、1,204.24万元，实现净利润分别为1,073.96万元、-2,714.61万元、-2,659.73万元，整体呈收入下滑、持续亏损的趋势。

六、公司最近三年主要财务数据及财务指标

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字[2014]第112803号”、“信会师报字[2015]第113473号”、“信会师报字[2016]第113660号”《审计报告》，

公司2013年度、2014年度和2015年度主要财务数据如下：

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计	35,572.77	49,406.90	80,399.40
负债总计	14,081.04	25,255.45	53,982.32
所有者权益合计	21,491.72	24,151.45	26,417.08
归属于母公司所有者的权益	9,478.05	10,819.85	12,008.09

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
营业收入	1,204.24	3,102.09	5,152.46
利润总额	-2,476.53	-2,436.30	1,596.39
净利润	-2,659.73	-2,714.61	1,073.96
归属于母公司所有者的净利润	-1,341.80	-1,637.22	247.71

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,916.03	1,458.76	-2,410.05
投资活动产生的现金流量净额	7,840.12	27,393.91	2,204.50
筹资活动产生的现金流量净额	-6,631.08	-22,687.00	4,373.55
现金及现金等价物净增加额	-707.00	6,165.71	4,168.12
期末现金及现金等价物余额	11,309.73	12,016.73	5,851.02

(四) 其他主要财务指标

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
----	-------------	-------------	-------------

	/2015年度	/2014年度	/2013年度
资产负债率	39.58%	51.18%	67.14%
毛利率	61.86%	53.16%	48.16%
基本每股收益（元股）	-0.08	-0.10	0.02

七、公司下属控股公司及参股公司情况

名称	成立时间	注册地址	注册资本	持股比例	主营业务	是否并表
莱茵达租赁	2010年11月8日	上海市浦东新区龙阳路2277号永达国际大厦1006C室	3,000万美元	45%	融资租赁	是
上海新至睿投资管理有限公司	2011年6月2日	上海市浦东新区芳华路975号一层D室	2,000万元	通过莱茵达租赁持有100%股权	投资管理，投资咨询，资产管理	是
上海汉尼互联网金融信息服务有限公司	2015年6月1日	中国（上海）自由贸易试验区福特西一路115号2号楼2层K4部位	3,000万元	100%	技术服务	是

八、公司最近三年重大资产重组情况

因宏盛科技2007年至2009年连续三年亏损，上交所根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定决定自2010年4月9日起对宏盛科技股票实施暂停上市。暂停上市期间，宏盛科技主营业务基本停滞，仅以自有房屋租金收入和物业管理收入维持运营，财务状况和经营状况严重恶化，宏盛科技已处于巨额到期债务无法清偿并且资不抵债的状态。

经债权人上海凯聚电子实业有限公司申请，西安市中级人民法院于2011年10月27日作出《民事裁定书》（（2011）西民四破字第00007号），裁定受理上海凯聚电子实业有限公司提出的对宏盛科技进行重整的申请，并于2011年11月24日指定陕西博硕律师事务所为宏盛科技破产重整管理人。2011年12月22日，西安市中级人民法院作出《民事裁定书》（（2011）西民四破字第00007-7号）裁定宏盛科技重整，并于2011年12月23日批准宏盛科技在管理人的监督下自行管理财产和营业事务。

2012年4月23日西安市中级人民法院《民事裁定书》（（2011）西民四破字第

00007-14号)裁定批准宏盛科技《重整计划》:批准西安宏盛科技发展股份有限公司重整计划;终止西安宏盛科技发展股份有限公司重整程序。

2012年7月30日宏盛科技以2011年10月27日总股本12,872.8066万股为基数,以资本公积向全体股东按每10股转增2.5股的比例转增股本,共计转增3,218.2016万股,其中643.6403万股用于按照公司重整计划的规定向普通债权进行清偿以提高普通债权人的清偿比例,另2,574.5613万股由全体股东自愿将该部分股份过户至管理人名下,管理人用于向战略投资者张金成换取其持有的莱茵达租赁45%股权,并将换取的莱茵达租赁股权赠与公司,从而公司将阶段性解决持续经营能力问题。2012年10月18日,公司收到西安市中级人民法院《民事裁定书》(2011)西民四破字第00007-46号和第00007-47号,公司出资人权益调整方案在重整计划执行期限内已基本完成,但关于资产处置及债务清偿等工作还未完成。西安市中级人民法院依据《中华人民共和国企业破产法》、《中华人民共和国民事诉讼法》之相关规定,裁定延长执行期限和执行监督期限至2013年4月22日。

公司破产重整资产已进行了多次公开拍卖,由于项目资产尚未全部处置完毕,因此西安市中级人民法院数次裁定延长公司重整计划执行期限和执行监督期限,2015年10月20日,公司收到西安市中级人民法院《民事裁定书》(2011)西民四破字第00007-129号和第00007-130号,西安市中级人民法院裁定公司重整计划执行期限和执行监督期限至2016年4月22日。

2016年7月8日,公司收到西安市中级人民法院《民事裁定书》(2011)西民四破字第00007-148号,西安市中级人民法院裁定公司重整计划执行完毕并终结重整程序,按照重组计划减免的债务,公司不再承担清偿责任。

九、公司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

截至本报告书签署日,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。

十、公司最近三年受到行政处罚或刑事处罚的情况

2015年6月17日，中国证券监督管理委员会陕西监管局向公司发出《行政监管措施决定书》陕证监措施字[2015]6号《关于对西安宏盛科技发展股份有限公司采取责令改正措施的决定》，针对公司2014年2月至11月未披露的借款及利息收入事宜。

2015年9月30日，上海证券交易所发出纪律处分决定书〔2015〕38号《关于对西安宏盛科技发展股份有限公司和有关责任人予以通报批评的决定》，因公司在履行信息披露义务和停复牌事项办理方面存在违规行为，对西安宏盛科技发展股份有限公司和董事长马婷婷、董事会秘书谢斌予以通报批评。

2015年10月12日，中国证券监督管理委员会陕西监管局发出行政监管措施决定书陕证监措施字[2015]12号《关于对西安宏盛科技发展股份有限公司及马婷婷、谢斌采取出具警示函措施的决定》，因公司非公开发行事项信息披露中存在问题，对西安宏盛科技发展股份有限公司和董事长马婷婷、董事会秘书谢斌采取出具警示函的监管措施。

上述事项均不涉及上市公司受到行政处罚、刑事处罚的情形。截至本报告书签署日，最近三年内上市公司及其主要管理人员不存在受到行政处罚、刑事处罚的情形。

第三章 交易对方基本情况

一、拟出售资产交易对方基本情况

本次重大资产购买之交易对方为上海凌垒，其基本情况如下：

（一）交易对方具体情况

1、基本情况

单位名称	上海凌垒企业管理有限公司
类型	一人有限责任公司（自然人独资）
注册地	上海市嘉定区沪宜公路5358号2层J489室
办公地	上海市嘉定区沪宜公路5358号2层J489室
法定代表人	张晓毅
注册资本	1,000万元
统一社会信用代码	91310114MA1GTG7BXN
登记管理机关	上海嘉定区市场监督管理局
经营范围	企业管理，企业管理咨询，商务咨询，企业形象策划，会务服务展览展示服务，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）。[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]
成立时间	2016年7月15日
营业期限	2016年7月15日至2046年7月14日

2、历史沿革

2016年7月15日，自然人张晓毅以货币出资设立上海凌垒，认缴注册资本1,000万元。

同日，上海凌垒办理了工商设立登记，并取得了《企业法人营业执照》。

成立时，上海凌垒的股权结构为：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	出资比例（%）
1	张晓毅	1,000.00	0.00	100.00
合计		1,000.00	0.00	100.00

3、最近三年注册资本变化情况

上海凌垒于2016年7月15日成立，无最近三年注册资本变化情况。

4、业务发展状况及主要财务数据

上海凌垒成立于2016年7月15日，设立的主要目的是从事企业管理咨询和商务咨询，本身不从事具体的生产经营业务。上海凌垒成立不足一个完整会计年度，暂未开展业务，尚无财务报表。

5、股权结构及控制关系

截至本报告书签署日，上海凌垒的实际控制人为张晓毅。张晓毅的基本情况如下：

姓名	张晓毅
性别	男
国籍	中国
身份证号码	23090219740304****
住所	黑龙江省七台河市新兴区红旗镇红胜村
是否取得其他国家或地区居留权	否

6、对外投资情况

截至本报告书签署日，上海凌垒无对外投资。

7、资金来源

根据万隆评估出具的《莱茵达评估报告》，莱茵达国际融资租赁有限公司股东全部权益以2016年3月31日为基准日的评估值为21,884.38万元，以此为计算基础，莱茵达国际融资租赁有限公司45%股权的估值为9,847.97元，上海凌垒经与西安宏盛科技发展股份有限公司协商，莱茵达国际融资租赁有限公司45%股权的拟定交易

价格为10,000万元。

上海凌垒收购莱茵达国际融资租赁有限公司45%股权的资金来源于自有、自筹资金。

上海凌垒及实际控制人张晓毅先生已经于2016年8月3日，分别出具《关于资金来源及是否存在代持的声明》、《关于资金来源及是否存在代持的说明》。

上海凌垒承诺如下：

“鉴于西安宏盛科技发展股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟开展重大资产出售及重大资产购买的重组交易（以下简称“本次重组”）。上市公司拟向上海凌垒企业管理有限公司（以下简称“本公司”）转让其所持有的莱茵达国际融资租赁有限公司（以下简称“莱茵达租赁”）45%的股权，作为本次重组交易方，本公司特作出如下声明：

1、本公司依法收购莱茵达租赁45%股权的资金，系本公司以自有资金、自筹资金真实收购，不存在任何通过委托持股、信托持股或其他协议安排代他人持有莱茵达租赁45%股权的情形。

2、本公司作为本次重组交易方因资金来源问题被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分或发生其他导致上市公司受到处罚、受到任何主体依法有效追索或被要求补缴相应款项的情形的，本公司将向上市公司全额补偿其因此承受的负债、损失，避免给上市公司造成任何损失。

3、本公司已自行充分了解相关法律法规、规范性文件关于上市公司转让股权的规定，确认本公司在形式和内容上均满足现有法律法规及规范性文件的规定，不存在任何违法、违规的情形。

如违反上述声明与保证，本公司愿意承担相应的法律责任并承担因此给上市公司造成的一切损失。”

张晓毅先生承诺如下：

“本人控制的上海凌垒企业管理有限公司拟受让西安宏盛科技发展股份有限公司持有的莱茵达国际融资租赁有限公司45%的股权，该交易构成《上市公司重大

资产重组管理办法》规定之重大资产出售。

根据万隆（上海）资产评估有限公司出具的《西安宏盛科技发展股份有限公司拟置出资产项目所涉莱茵达国际融资租赁有限公司净资产价值评估报告》，莱茵达国际融资租赁有限公司股东全部权益以2016年3月31日为基准日的评估值为21,884.38万元，以此为计算基础，莱茵达国际融资租赁有限公司45%股权的估值为9,847.97元，经与西安宏盛科技发展股份有限公司协商，莱茵达国际融资租赁有限公司45%股权的拟定交易价格为10,000万元。

上述交易系本人独立自主决策，所需资金系本人自筹资金、自有资金，不存在代他人持有莱茵达国际融资租赁有限公司股份的行为。

本人承诺，本人及上海凌垒企业管理有限公司向上市公司及相关中介机构、监管部门所提供的材料均为真实、准确和完整的。”

（二）交易对方之间是否存在一致行动关系的说明

本次交易的拟出售资产交易对方、拟购买资产交易对方之间不存在一致行动关系或关联关系。

（三）交易对方与上市公司的关联关系

截至本报告书签署日，交易对方与上市公司不存在关联关系，亦不存在向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况。

（四）交易对方最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截至本报告书签署日，交易对方最近五年内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的事项。

（五）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日，本次交易对方已出具承诺函，本次交易对方及其主要管理人员最近五年诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

二、拟购买资产交易对方基本情况

本次重大资产购买之交易对方为朗森汽车，其基本情况如下：

（一）交易对方具体情况

1、基本情况

单位名称	朗森汽车产业园开发有限公司
类型	有限责任公司
注册地	廊坊开发区耀华道
办公地	廊坊开发区耀华道
法定代表人	彭玉森
注册资本	200,000万元
统一社会信用代码	91131001741501056B
登记管理机关	廊坊经济开发区工商行政管理局
经营范围	朗森汽车产业园的开发经营及管理；汽车零部件的制造；金属材料（不含贵金属）、建筑材料、化工产品（不含化学危险品）、仪器仪表的批发、零售；货物的进出口。（国家法律、行政法规禁限经营的项目和商品除外）（已发须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立时间	2002年7月17日
营业期限	2002年7月17日至2022年7月16日

2、历史沿革

（1）2002年7月，朗森汽车设立，注册资本6,000万元

2002年7月15日，自然人彭玉森、张作洲共同以货币出资设立朗森汽车。

2002年7月16日，廊坊益华会计师事务所有限公司就本次增资出具了《验资报告》（[2002]廊会验B字第134号），审验截至2002年7月16日，朗森汽车新增注册资本6,000万元已足额到位。

2002年7月17日，朗森汽车办理了工商设立登记，并取得了《企业法人营业执

照》。成立时，朗森汽车的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	彭玉森	4,800.00	80.00
2	张作洲	1,200.00	20.00
合计		6,000.00	100.00

（2）2007年4月，朗森汽车第一次股权转让

2007年3月20日，彭玉森和张作洲签署《股权转让协议》，张作洲将其持有1,200万元出资额（占注册资本的20%）以1,200万元转让给彭玉森。

2007年4月2日，朗森汽车就上述股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，朗森汽车的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	彭玉森	6,000.00	100.00
合计		6,000.00	100.00

（3）2011年6月，朗森汽车第二次股权转让

2011年6月10日，经朗森汽车股东会决议通过，彭玉森将其持有600万元出资额（占注册资本的10%）转让给杨福云。

2011年6月13日，彭玉森和杨福云就股权转让事宜签署了《股权转让协议》。

2011年6月15日，朗森汽车就上述股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，朗森汽车的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	彭玉森	5,400.00	90.00
2	杨福云	600.00	10.00
合计		6,000.00	100.00

（4）2012年10月，朗森汽车注册资本增加至91,000万元

2012年10月25日，经朗森汽车股东会决议通过，朗森汽车由新股东泽人合物资

以货币增资85,000万元，增资后注册资本变更为91,000万元。

2012年10月31日，廊坊益华会计师事务所有限公司就本次增资出具了《验资报告》（[2012]廊会验B字第108号），审验截至2012年10月30日，朗森汽车新增注册资本85,000万元已足额到位。

2012年10月31日，朗森汽车就上述增资办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，朗森汽车的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泽人合物资	85,000.00	93.41
2	彭玉森	5,400.00	5.93
3	杨福云	600.00	0.66
合计		91,000.00	100.00

（5）2013年10月，朗森汽车第三次股权转让

2013年10月10日，经朗森汽车股东会决议通过，杨福云将其持有600万元出资额（占注册资本的0.66%）以600万元转让给彭玉森。

2013年10月11日，彭玉森和杨福云就股权转让事宜签署了《股权转让协议》。

2013年10月24日，朗森汽车就上述股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，朗森汽车的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泽人合物资	85,000.00	93.41
2	彭玉森	6,000.00	6.59
合计		91,000.00	100.00

（6）2013年12月，朗森汽车注册资本减少至42,000万元

2013年10月15日，经朗森汽车股东会决议通过，朗森汽车减少注册资本49,000万元，其中减少泽人合物资出资额49,000万元，减资后注册资本变更为42,000万元。

2013年12月10日，廊坊益华会计师事务所有限公司就本次减资出具了《验资报

告》([2013]廊会验B字第141号)，审验截至2013年12月10日，朗森汽车减资后注册资本变更为42,000万元。

2013年12月12日，朗森汽车就上述股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，朗森汽车的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泽人合物资	36,000.00	85.71
2	彭玉森	6,000.00	14.29
合计		42,000.00	100.00

（7）2014年12月，朗森汽车注册资本增加至200,000万元

2014年12月26日，经朗森汽车股东会决议通过，朗森汽车增加注册资本158,000万元，其中泽人合物资以货币增资144,000万元，彭玉森以货币增资14,000万元，增资后注册资本变更为200,000万元。

2014年12月30日，朗森汽车就上述增资办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，朗森汽车的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	泽人合物资	180,000.00	90.00
2	彭玉森	20,000.00	10.00
合计		200,000.00	100.00

3、最近三年注册资本变化情况

朗森汽车最近三年的注册资本变化情况如下：

2013年12月，朗森汽车注册资本由91,000万元减少至42,000万元，其中减少泽人合物资出资额49,000万元。

2014年12月，朗森汽车注册资本由42,000万元增加至200,000万元，其中泽人合物资以货币增资144,000万元，彭玉森以货币增资14,000万元。

4、业务发展状况及主要财务数据

朗森汽车的主要收入来源为房租租金和钢材销售。朗森汽车位于河北省廊坊市，力争建设全国一流的汽车配件产业园区，为国内外企业零部件生产企业提供优质的厂房设施、舒适的生产环境和周到的服务，年租金收入约 0.43 亿元。同时，朗森汽车开展多种经营，充分发挥河北省作为钢铁大省，以及距北京较近的优势，向河北省大型钢铁企业采购，向北京钢铁需求量较大的企业进行销售，年钢材销售收入约 4.30 亿元。

朗森汽车最近两年的主要财务数据如下：

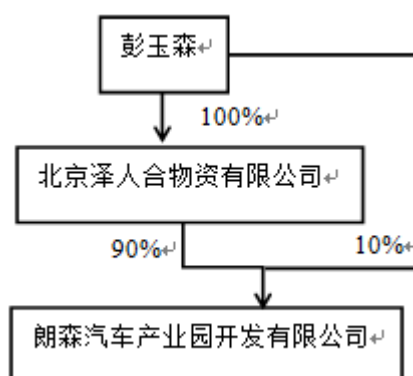
单位：万元

资产负债表主要项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
负债	11,990.97	610.04
净资产	75,122.82	66,361.32
资产总计	87,113.79	66,971.36
利润表主要项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	30,425.75	47,437.30
营业利润	3,609.73	5,707.98
利润总额	3,609.69	5,707.98
净利润	2,707.27	4,280.98

注：以上数据摘自廊坊至信会计师事务所有限责任公司出具的《朗森汽车产业园开发有限公司审计报告》（廊至信审B字（2016）第203号）、《朗森汽车产业园开发有限公司审计报告》（廊至信审B字（2015）第281号）。

5、股权结构及控制关系

截至本报告书签署日，朗森汽车的股权结构及控制关系如下：



彭玉森先生的基本情况为：彭玉森，男，中国国籍，未取得其他国家或地区居留权，身份证号为132801196304****，住所为河北省廊坊市广阳区广阳道北吉里****，通讯地址为北京市朝阳区左家庄中街豪成大厦3层。

6、对外投资情况

截至本报告书签署日，除持有旭恒置业99%股权外，朗森汽车的对外投资情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册资本	持股比例	经营范围
1	廊坊凤河房地产开发有限公司	2010年9月10日	5,000万元	2.50%	房地产开发；自有房屋租赁；物业服务。
2	廊坊银行股份有限公司	2000年12月21日	31.6亿元	19.18%	吸收公众存款，发放短期、中期和长期贷款，办理国内外结算，办理票据承兑与贴现等。
3	廊坊空港投资开发有限公司	2015年1月28日	100亿元	5.00%	对土地开发、房地产开发、产业园区及基础设施建设、村庄改造开发建设、旧城改造开发建设的投资；土地开发建设项目的研究及信息查询；房地产中介服务；企业管理咨询；公共设施的建设；厂房及办公用房租赁。
4	西藏友恒股权投资管理有限公司	2015年4月1日	3000万元	100.00%	股权投资；投资管理、投资咨询。
5	海南天麟投资有限公司	2015年7月10日	4.8亿元	100.00%	资产管理，旅游项目、农业、房地产投资，矿产资源投资开发经营。
6	西藏瑞泽广达股权投资合伙企业	2015年4月29日	-	100.00%	股权投资，投资管理，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。

（二）交易对方之间是否存在一致行动关系的说明

本次交易的拟出售资产交易对方、拟购买资产交易对方之间不存在一致行动关系或关联关系。

（三）交易对方与上市公司的关联关系

截至本报告书签署日，交易对方与上市公司不存在关联关系，亦不存在向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况。

（四）交易对方最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截至本报告书签署日，交易对方最近五年内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的事项。

（五）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日，本次交易对方已出具承诺函，本次交易对方及其主要管理人员最近五年诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

第四章 拟出售资产莱茵达租赁基本情况

一、拟出售资产基本信息

本次交易拟置出资产为莱茵达国际融资租赁有限公司45.00%的股权，拟出售资产基本信息情况如下：

中文名称	莱茵达国际融资租赁有限公司
公司设立日期	2010年11月8日
法定代表人	蒋威风
统一社会信用代码	310000400635572
注册资本	3,000万美元
公司性质	有限责任公司(台港澳与境内合资)
注册地址	上海市浦东新区龙阳路2277号永达国际大厦1006C室
经营范围	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]

二、拟出售资产历史沿革

（一）莱茵达租赁设立情况

2010年9月，莱茵达控股集团有限公司、珠海蓝琴科技投资有限公司及V.LAND（HONG KONG）INVESTMENT COMPANY LIMITED以货币出资美元3000万元设立莱茵达租赁。

2010年10月18日，上海市商务委员会出具了《市商务委关于同意设立莱茵达国际融资租赁有限公司的批复》（沪商外资批[2010]2826号），批准了莱茵达租赁的设立申请。

2010年12月2日，上海华夏会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华夏会外验字[2010]第42号），经审验，截至2010年11月25日止，莱茵达租赁已收到莱茵达控股集团有限公司、珠海蓝琴科技投资有限公司及V.LAND（HONG KONG）

INVESTMENT COMPANY LIMITED缴纳的注册资本美元3,000万元，出资方式为货币。

2010年11月8日，莱茵达租赁办理了工商设立登记，并取得了《企业法人营业执照》。成立时，莱茵达租赁的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万美元）	持股比例（%）
1	莱茵达控股集团有限公司	1,350.00	45.00
2	珠海蓝琴科技投资有限公司	900.00	30.00
3	V.LAND（HONG KONG）INVESTMENT COMPANY LIMITED	750.00	25.00
合计		3,000.00	100.00

（二）莱茵达租赁历次股权变更情况

1、2011年股权转让

2011年9月30日，经莱茵达租赁股东V.LAND（HONG KONG）INVESTMENT COMPANY LIMITED同意，珠海蓝琴科技投资有限公司将其持有900万美元出资额（占注册资本的30%）转让给莱茵达控股集团有限公司，经过双方协商，本次股权转让交易价格为5098.065万元。

2011年12月29日，上海市商务委员会出具了《市商务委关于同意莱茵达国际融资租赁有限公司股权转让的批复》（沪商外资批[2011]4212号），批准本次股权转让。

2012年1月9日，莱茵达租赁就上述股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，莱茵达租赁的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万美元）	持股比例（%）
1	莱茵达控股集团有限公司	2,250.00	75.00
2	V.LAND（HONG KONG）INVESTMENT COMPANY LIMITED	750.00	25.00
合计		3,000.00	100.00

2、2012年股权转让

2012年4月23日，陕西省西安市中级人民法院以（2011）西民四破字第00007-14

号民事裁定，批准了宏盛科技重整计划，任命陕西博硕律师事务所为宏盛科技管理人。2012年8月16日，陕西省西安市中级人民法院出具(2011)西民四破字第00007-35号民事裁定书，批准了陕西博硕律师事务所将持有的莱茵达租赁45.00%股权转让予宏盛科技，本次股权转让对价按照陕西省西安市中级人民法院(2011)西民四破字第00007-14号民事裁定书及其裁定批准的《西安宏盛科技发展股份有限公司重整计划》确定。至此，宏盛科技持有莱茵达租赁1,350.00万美元出资额（占注册资本的45.00%）。

2012年8月16日，经莱茵达租赁董事会决议通过，莱茵达控股集团有限公司将其持有1,350.00万美元出资额(占注册资本的45.00%)转让给陕西博硕律师事务所，经过双方一致同意，本次股权转让对价按照陕西省西安市中级人民法院(2011)西民四破字第00007-14号民事裁定书及其裁定批准的《西安宏盛科技发展股份有限公司重整计划》确定；莱茵达控股集团有限公司将其持有525万美元出资额（占注册资本的17.5%）转让给杭州金杰投资管理有限公司，经双方一致同意，本次股权转让对价为3340万元人民币；V.LAND（HONG KONG）INVESTMENT COMPANY LIMITED将其持有的750万美元出资额（占注册资本的25%）转让给LAND-G（澳门）集团有限公司，经双方一致同意，本次股权转让对价为750万元美元。

上述股权转让过程中，莱茵达租赁其他股东均承诺放弃优先购买权。

2012年9月4日，上海市商务委员会出具了《市商务委关于同意莱茵达国际融资租赁有限公司股权转让的批复》（沪商外资批[2012]3063号），批准上述股权转让。

2012年9月29日，莱茵达租赁就上述股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，莱茵达租赁的股权结构为：

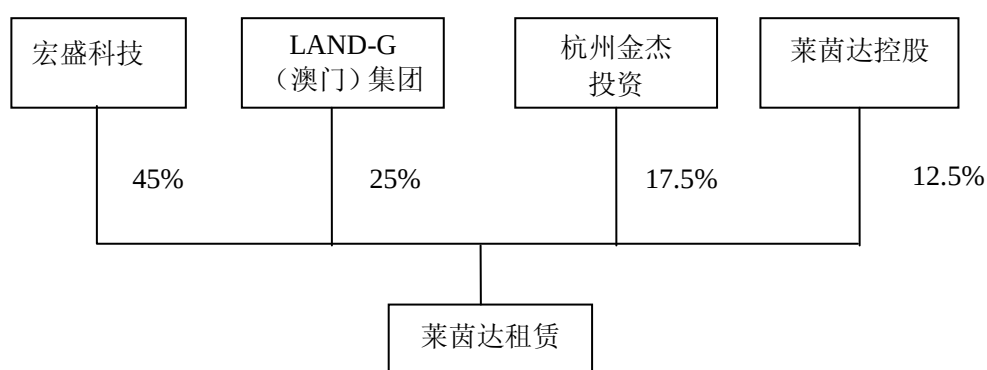
序号	股东名称姓名	出资额（万美元）	持股比例（%）
1	西安宏盛科技发展股份有限公司	1,350.00	45.00
2	LAND-G（澳门）集团有限公司	750.00	25.00
3	杭州金杰投资管理有限公司	525.00	17.50
4	莱茵达控股集团有限公司	375.00	12.50
合计		3,000.00	100.00

三、拟出售资产是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

截至本报告书签署日，莱茵达租赁不存在出资瑕疵，不存在影响其合法存续的情况，公司持有的莱茵达租赁45.00%股权权属清晰，不存在权属纠纷或潜在纠纷，不存在质押、冻结、查封或其他限制权利行使之情形，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

四、拟出售资产股权结构及控制关系情况

截至本报告书签署日，公司持有莱茵达租赁45.00%的股权，为莱茵达租赁的控股股东。莱茵达租赁的股权结构如下：



五、拟出售资产最近三年主营业务发展情况

莱茵达租赁的主营业务为融资租赁，业务领域包括节能环保、健康医疗、运输物流、特种船舶、旅游休闲、现代农业、信息通讯、高端工业装备等领域。

在业务活动开展的形式上，莱茵达租赁主要有四种，具体情况如下：

（一）直接挖掘客户，与目标地区政府沟通，寻找有融资租赁需求的工业制造类企业，根据具体情况，为其制定配套的融资租赁计划，为企业的长期发展提供资金、设备上的支持。

（二）与机械设备供应商建立战略合作关系，建立资源共享机制，为供应商的潜在客户制定配套融资租赁方案，解决客户因自身资金不足而造成无法购买需求设备的问题。

（三）与大型机械设备制造商在各地的代理商、经销商合作，针对各地实际情

况的不同，对当地的资源进行有效整合，解决各地客户的不同需求。

（四）与银行、证券公司等金融机构进行合作，寻找有潜在需求的客户，拓展业务空间。

六、拟出售资产最近三年主要财务指标

莱茵达租赁最近两年一期经审计的财务数据及财务指标如下：

（一）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总计	35,026.12	35,429.94	49,215.59
负债总计	13,268.77	13,586.90	24,976.31
所有者权益总计	21,757.35	21,843.04	24,239.28

（二）利润表主要数据

单位：万元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
营业收入	211.89	1,204.24	3,102.09
营业利润	-167.12	-2,330.88	-1,728.72
利润总额	-42.18	-2,213.04	-1,680.58
净利润	-85.69	-2,396.24	-1,958.89

七、拟出售资产控股、参股公司情况

（一）莱茵达租赁控股、参股公司情况表

名称	成立时间	注册地址	注册资本	持股比例	主营业务	是否并表
上海新至睿投资管理有限公司	2011年6月2日	上海市浦东新区芳华路975号一层D室	2,000万元人民币	100%	投资管理，投资咨询，资产管理。[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]	是

（二）上海新至睿投资管理有限公司

1. 基本情况

中文名称	上海新至睿投资管理有限公司
公司设立日期	2011年6月2日
法定代表人	陈一锋
统一社会信用代码	310000000105136
注册资本	2,000万人民币
公司性质	有限责任公司（法人独资）
注册地址	上海市浦东新区芳华路975号一层D室
经营范围	投资管理，投资咨询，资产管理。[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. 历史沿革

（1）新至睿投资设立情况

2011年5月，莱茵达控股集团有限公司、杭州拉多纳实业有限公司以货币出资人民币2000万元设立上海新至睿投资管理有限公司，其中莱茵达控股集团有限公司以货币形式出资1800万元人民币，占注册资本的90%，杭州拉多纳实业有限公司以货币形式出资200万元人民币，占注册资本的10%。

2011年5月27日，上海信远会计师事务所有限公司出具《验资报告》（沪信远验字[2011]第1014号），经审验，截至2011年5月26日止，新至睿投资已收到莱茵达控股集团有限公司、杭州拉多纳实业有限公司缴纳的注册资本人民币2,000万元，出资方式为货币。

2011年6月3日，新至睿投资领取了上海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。成立时，新至睿投资的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	莱茵达控股集团有限公司	1,800.00	90.00
2	杭州拉多纳实业有限公司	200.00	10.00
合计		2,000.00	100.00

（2）2012年股权转让

2012年5月7日，经新至睿投资股东会决议通过，莱茵达控股集团有限公司将其持有1,800.00万人民币出资额（占注册资本的90%）转让给莱茵达租赁，经过双方一致同意，本次股权转让对价为1,800万元人民币；杭州拉多纳实业有限公司将其持有的200万人民币出资额（占注册资本的10%）转让给莱茵达租赁，经过双方一致同意，本次股权转让对价为200万元人民币。

2012年5月17日，新至睿投资就上述股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，新至睿投资的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	莱茵达租赁	2,000.00	100.00
合计		2,000.00	100.00

八、拟出售资产主要资产的权属情况

截至本报告书签署日，莱茵达租赁承租的房产共有1处，具体情形如下：

序号	承租方	坐落	建筑面积（m²）	租赁期限
1	莱茵达租赁	上海市浦东新区浦东大道 720 号国际航运大厦 18 楼 J、K、L	560.49	2015.12.16-2016.12.16

九、拟出售资产对外担保情况

截至本报告书签署日，莱茵达租赁及其控股子公司未出现对外担保的情况。

十、拟出售资产主要负债情况

截至2016年3月31日，莱茵达租赁合并报表口径的主要负债情况如下：

单位：万元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：			
应付账款	-	-	-
预收款项	-	-	-

应付职工薪酬	21.86	23.31	23.24
应交税费	-309.42	179.99	465.21
应付股利	-	-	-
其他应付款	280.51	280.35	471.08
一年内到期非流动负债	-	96.31	11,684.03
流动负债合计	-7.04	579.96	12,643.56
非流动负债：	-	-	-
长期借款	4,879.77	5,421.97	465.33
长期应付款	8,396.05	7,584.97	11,867.41
非流动负债合计	13,275.82	13,006.94	12,332.74
负债合计	13,268.77	13,586.90	24,976.31

十一、拟出售资产或有负债情况

截至2016年3月31日，莱茵达租赁不存在重大或有负债事项。

十二、拟出售资产未决诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或其他妨碍权属转移情况

截至2016年3月31日，莱茵达租赁及其下属子公司涉及的未决诉讼共、仲裁、司法强制执行等重大争议或其他妨碍权属转移的事项共有七宗，具体情况如下：

（一）莱茵达租赁作为原告诉讼海宁金润集团有限公司案

莱茵达租赁与海宁金润集团有限公司（简称“海宁金润”）于2011年5月23日签订了《融资租赁合同》，该《融资租赁合同》约定海宁金润自2011年6月20日起每三个月等额向莱茵达租赁支付一次租金，同时莱茵达租赁与浙江浩远化纤有限公司、浙江金日纺织有限公司、高水甫和高湘凤（简称“担保人”）签订了相关担保合同。

2011年12月20日，海宁金润出现可能破产的情形且无能力支付第二期及以后租金等应付款项，莱茵达租赁即向上海市浦东新区人民法院申请了财产保全。上海市浦东新区人民法院受理后作出了（2012）浦民六（商）初字第666号财产保全的裁

定，查封了租赁物并冻结了海宁金润及担保人的相关账户。莱茵达租赁与海宁金润及担保人于2012年2月8日签订了《海宁金润案调解方案及协议》。同日担保人之一浙江浩远化纤有限公司即提供了300万元人民币作为全面履行《海宁金润案调解方案及协议》的保证金。追加担保人浩远化纤的法定代表人吴智浩及其妻子王益平对上述调解方案的全面履行向莱茵达租赁提供连带责任担保。上海市浦东新区人民法院对《海宁金润案调解方案及协议》相关内容进行了确认，并出具了（2012）浦民六（商）初字第666号《民事调解书》。莱茵达租赁于2012年2月22日即向上海市浦东新区人民法院申请了强制执行。强制执行过程中，海宁金润和担保人之一浙江金日纺织有限公司被浙江省海宁市人民法院分别依据（2012）嘉海商破字第3-2号《民事裁定书》和（2012）嘉海商破字第2-2号《民事裁定书》裁定破产。莱茵达租赁已经参加了浙江省海宁市人民法院和破产管理人组织的全部债权人会议，向破产管理人申报的应收租金债权和对租赁物享有的所有权也均已经得到了破产管理人的确认。承租人海宁金润集团有限公司和保证人浙江金日纺织有限公司已进入破产程序。2014年5月，在破产管理人的主持下，莱茵达租赁将本项目的租赁设备以258元的价格出售给重整方浙江海龙新型建材有限公司，该款项已支付完毕。同时，按照已通过的破产重整方案，莱茵达租赁又收回41万的债权，剩余约140万元的债权，莱茵达租赁于2014年7月份向上海浦东新区人民法院对浙江浩远化纤有限公司及高水甫等担保人申请恢复执行，2014年8月海宁法院接受上海浦东法院的委托，同意莱茵达租赁直接参与担保人浙江浩远化纤有限公司的财产分配，2016年2月24日，最后一次债权分配已到帐，分配金额为55,223.81元。目前浙江浩远化纤有限公司的资产已处置完毕，莱茵达租赁作为无抵押债权人未得到清偿。

（二）莱茵达租赁作为原告告诉福安市路达工程机械有限公司案

莱茵达租赁与福安市路达工程机械有限公司（简称“路达公司”）于2010年12月30日签订了《融资租赁合同》，并与福建省永通公路工程有限公司（简称“永通公司”）、福安市良兴机电有限公司（简称“良兴机电”）签订了相关担保合同。

2011年4月29日莱茵达租赁与路达公司、永通公司、良兴机电因融资租赁合同纠纷诉至上海市第一中级人民法院。经法院主持，各方达成（2011）沪一中民六（商）初字第15-2号民事调解书。第三人陈长清、吴春良、吴赛霞及畅和公司自愿加入担

保关系，为路达公司在调解书项下的全部债务承担连带清偿责任。同时，各方约定：如各被告未能按时偿付任何一期款项的，莱茵达租赁有权就全部剩余款项立即申请一并执行，并按412,500元收取名义货价。案件调解后各被告能按时支付相应款项。但自2011年12月起有所拖延，延误10天左右方才支付。

2012年2月初，莱茵达租赁向上海市第一中级人民法院就民事调解书申请强制执行，各被告分两次支付了1,218,000元。2012年3月莱茵达租赁与良兴机电、吴春良达成《执行和解协议》，从2012年1月26日至2013年12月26日止，每月向莱茵达租赁支付608,768.96元租金。同时签署了《担保协议》，追加福建省大众金属有限公司为上述《执行和解协议》承担连带责任。担保方仅支付了《执行和解协议》中的2012年1-3月共3期租金，因良兴机电、吴春良以及福建省大众金属有限公司未能及时履行上述《执行和解协议》，2013年5月，莱茵达租赁通过财产保全措施查封担保人之一的良兴机电农业银行基本户以及中信银行贷款户，并以此逼迫良兴机电尽快履行担保义务。

2013年6月起，担保人之一的良兴机电与莱茵达租赁持续协商担保责任承担的方案。经过多次的谈判，确定由吴春良实际控制的福建市弘商机电贸易公司（以下简称“弘商贸易”）以及福建省南凯电子技术开发有限公司（以下简称“南凯电子”）追加提供担保，并于2013年9月签订了相关的《担保协议》，在此前提下莱茵达租赁解封良兴机电的银行账户。通过延长还款周期的方式由良兴机电承担担保义务，但担保方仅支付了《担保协议》中约定的部分款项。莱茵达租赁于2014年11月，对弘商贸易以及南凯电子等担保企业进行立案起诉，并对弘商贸易持有的福安市农村信用合作联社、福安市南山典当行的股权及南凯电子名下持有的1,789.54平方的房产进行了财产保全。

2015年7月5日，浦东法院对该案进行开庭审理，判决弘商贸易等被告对良兴机电及吴春良向莱茵达租赁所负担的12,783,917.12元债务承担连带担保责任。本案判决书经公告后已生效，被告仍未按判决书判决的时间支付款项。莱茵达租赁于2016年3月在浦东法院立案申请强制执行，目前案件正在执行中。

（三）莱茵达租赁作为原告诉浙江康辉铜业有限公司案

莱茵达租赁与浙江康辉铜业有限公司（简称“康辉铜业”）于2011年12月6日签

订了《融资租赁合同》，该《融资租赁合同》约定康辉铜业应当自2011年12月6日起每月等额向莱茵达租赁支付一次租金。并且，为了保证康辉铜业能及时支付各期租金，莱茵达租赁与康辉铜业签订《融资租赁合同》的同时，与浙江科兴铜业有限公司、浙江金晨建设有限公司和陈德康（简称“担保人”）签订了相关担保合同。2012年3月15日，由于康辉铜业无能力支付第三期及以后的租金，莱茵达租赁即向上海市浦东新区人民法院申请了财产保全，上海市浦东新区人民法院受理后作出了财产保全的裁定，查封了租赁物，并冻结了康辉铜业及担保人的相关账户。担保人浙江科兴铜业有限公司、浙江金晨建设有限公司同意与莱茵达租赁进行调解，并于2012年5月16日，在上海市浦东新区人民法院进行了调解并达成了调解协议，案外第三人劳小农和梁金根同意作为新的担保人一并签订了调解协议。上海市浦东新区人民法院对莱茵达租赁与康辉铜业、担保人、劳小农、梁金根达成的调解协议相关内容进行了确认，并出具了（2012）浦民六（商）初字第3049号《民事调解书》。

莱茵达租赁现已向上海市浦东新区人民法院申请强制执行，目前，强制执行已由浦东法院转由债务人当地的上虞法院履行，2013年7月，上虞法院出具拘留决定书强制将劳小农带到法院，与其签订剩余180万的《执行和解协议》：

a、劳小农2013年7月10日支付10万元（已支付）；

b、2013年9月15日支付40万；

c、2013年10月15日支付60万；

d、2013年12月15日支付70万；

e、同时，劳小农妻子郑志瑛名下的奔驰SL300为上述劳小农的债务做担保，如任何一期未偿还则将该车辆变卖或拍卖用于偿还上述债务，且该车辆现已放置在上虞法院指定的场所；

上虞法院与梁金根剩余145万元的执行款达成《和解协议》。莱茵达租赁已分别于2013年8月1日收到浙江金晨建设有限公司支付的45万元及2014年1月15日收到浙江金晨建设有限公司支付的100万元。自2013年9月起，浙江科兴铜业有限公司、浙江金晨建设有限公司通过变卖设备方式可得款80万元，浙江科兴铜业有限公司、浙江金晨建设有限公司同意该笔款项优先偿还莱茵达租赁的债务。因劳小农及梁金根

未及时履行上述《执行和解协议》以及《和解协议》，莱茵达租赁持续协调督促上虞法院拍卖浙江科兴铜业有限公司、浙江金晨建设有限公司、梁金根、劳小农的资产，并于2014年9月30日取得被告资产拍卖款项31.77万元，莱茵达租赁仍在持续督促上虞法院继续拍卖被告资产。

（四）莱茵达租赁与浙江中力节能玻璃制造有限公司《融资租赁合同》纠纷案

莱茵达租赁与浙江中力节能玻璃制造有限公司（以下简称“中力玻璃”）于2011年10月27日签订了《融资租赁合同》，该《融资租赁合同》约定中力玻璃应当自2011年10月27日起，按月等额向莱茵达租赁支付一次租金。并且，为了保证中力玻璃能及时支付各期租金，莱茵达租赁于2011年10月27日与中力玻璃签订了《保证金合同》，同日与浙江中力控股集团有限公司、浙江宁野农业装备有限公司、杭州龙发机械有限公司、浙江台艺天然石料有限公司签订了相关担保合同，并且同日汤传兴出具了保证书。2012年9月开始中力玻璃未支付租金等应付款项。莱茵达租赁正式起诉中力玻璃、浙江中力控股集团有限公司、浙江宁野农业装备有限公司、杭州龙发机械有限公司、浙江台艺天然石料有限公司及汤传兴。莱茵达租赁于2013年8月向上海市浦东新区人民法院正式立案，并于2013年9月初对中力玻璃以及除浙江宁野农业装备公司以外的其他担保企业采取财产保全措施。担保人浙江宁野农业装备公司与莱茵达租赁约定，追加浙江宁野农业装备公司法定代表人郑国根夫妇为连带责任担保人，作为对浙江宁野农业装备公司不予采取诉讼保全措施的条件。2013年9月12日，郑国根夫妇向莱茵达租赁出具《保证书》。中力玻璃于2013年5月起，因经营不善开始重组，并于2013年12月向杭州萧山法院申请破产。2014年5月20日，浦东法院做出（2013）浦民六（商）初字第7218号民事判决书，判决莱茵达租赁对中力玻璃享有债权20,316,734.70元，且中力控股集团等被担保人对该债权承担连带清偿责任。同时莱茵达租赁也已积极参加了杭州市萧山区人民法院和破产管理人组织的全部债权人会议，向破产管理人申报的应收租金债权和对租赁物享有的所有权也均已得到了破产管理人的确认，因重整方案未定，破产重整仍在进行中。2014年8月，判决生效后，莱茵达租赁向浦东法院申请强制执行，浦东法院受理后将案件移送至杭州市萧山区法院，萧山法院以案件正在重整为由退回浦东法院。

2015年1月债权人会议最终通过重整方案，普通债权组清偿比例为9%，关于对

莱茵达租赁的债权，管理人提出以投放本金的40%清偿或者取回租赁物，在此基础上，莱茵达租赁与管理人及汤传兴进行多次沟通协商，通过对多种方案的比较，最终于2015年4月1日签订租赁物买卖《协议书》，协议约定租赁物总价款1,500万，按月分期付款，2年付清，每月的15日支付，第一年支付总价款的30%，第二年支付总价款的70.00%，同时重组后中力控股及汤传兴承担连带担保责任。协议签订后，第一个付款日因重整未完成而推迟到2015年10月15日付款。自租赁物买卖《协议书》签订后，截至本报告日，莱茵达租赁尚未收到上述款项。

（五）莱茵达租赁与浙江游龙建设集团有限公司《融资租赁合同》纠纷案

莱茵达租赁与浙江游龙建设集团有限公司（以下简称“游龙建设”）于2012年6月6日签订了《融资租赁合同》，该合同约定游龙建设应当自2012年6月6日起，按季度向莱茵达租赁支付一次租金。并且，为了保证游龙建设能及时支付各期租金，莱茵达租赁于2012年6月6日与游龙建设签订了《保证金合同》，同日与金厦建设集团有限公司签订了相关担保合同，并且同日由单喜春、蔡文月、单杭平及李文芳出具了保证书。由于从2013年3月开始游龙建设未能按期支付租金等应付款项，莱茵达租赁于2013年6月13日向上海市浦东新区人民法院正式起诉浙江游龙建设集团有限公司、金厦建设集团有限公司、单喜春、蔡文月、单杭平及李文芳，并于2013年6月对游龙建设及金厦建设集团有限公司采取财产保全措施；2013年12月19日，法院开庭审理本案，庭审过程中对案件事实部分争议不大。2014年2月11日，浦东新区人民法院做出（2013）浦民六（商）初字第5398号《民事判决书》，判决游龙建设向莱茵达租赁支付全部剩余租金、违约金及律师费等合计26,796,563.11元，金厦建设集团有限公司等担保人对上述债务承担连带保证责任。2014年3月21日，金厦建设集团有限公司提起上诉，上海市第一中级人民法院于2014年10月29日审理此案，于2014年11月18日做出（2014）沪一中民六（商）终字第286号《民事判决书》，判决：驳回上诉，维持原判。判决生效，莱茵达租赁向浦东法院申请强制执行。

2015年年初，浦东法院对金厦建设集团承建的杭州市下城区西文经济合作社及浙江音乐学院项目发出协助执行通知，告知上述两个项目的筹建部停止支付金厦建设集团的工程款，并将需要支付的工程款项暂支付到浦东法院；协助执行发出后，浦东法院了解到，已有多家法院对金厦建设集团承建的上述两项目筹建部发出协助

执行通知，并了解到金厦建设因拖欠工程款事情影响较大，浙江省已禁止金厦建设集团在浙江省范围内进行投标活动。

（六）莱茵达租赁作为原告诉讼精功镇江汽车制造有限公司案

莱茵达租赁与精功镇江汽车制造有限公司（以下简称“精功汽车”）于2010年底开始合作汽车厂商融资租赁业务。2011年3月28日，莱茵达租赁与精功汽车及精功集团有限公司（以下简称“精功集团”）签订《合作协议》，协议约定，莱茵达租赁向承租人所收取的租金，均由精功汽车代收，如果承租人有逾期，则精功汽车代为清偿，且精功集团为精功汽车在《合作协议》项下的所有义务提供连带保证担保。因精功汽车在汽车生产资质方面遇到些问题，于2012年6月开始逾期支付租金，到2013年中期，精功汽车股东由精功集团变更为镇江国资委旗下的汽车产品平台公司，精功汽车的管理层也相应发生了变更，但精功汽车的租金逾期越来越严重，经莱茵达租赁多次催收，均无结果。莱茵达租赁于2014年5月底向上海市浦东新区人民法院进行立案起诉，并对精功汽车及精功集团进行了财产保全，在庭审过程中，法院认为该案件法律关系比较复杂且承租人人教多，建议莱茵达租赁提起司法审计，对精功汽车应收租金总额及已收租金总额进行司法审计，目前，司法审计工作已结束，审计报告对莱茵达租赁的债权基本确认，法院已向原被告双方征询司法审计意见，2016年1月11日，法院开庭审理本案，庭审过程中对案件事实部分争议不大，但对审计报告中的债权金额的确认及个别承租人债权转让后是否承担担保责任有争议。2016年5月10日，浦东新区人民法院做出（2014）浦民二（商）初字第2736号《民事判决书》，判决精功汽车向莱茵达租赁支付租金及鉴定费等合计15,293,476.88元，精功集团对上述债务承担连带保证责任。2016年6月1日、6月3日，精功汽车及精功集团分别向上海第一中级人民法院提起上诉，目前暂未收到法院开庭通知。

（七）莱茵达租赁作为原告诉讼四川科创制药集团有限公司案

莱茵达租赁与四川科创制药集团有限公司（以下简称“科创制药”）于2012年12月27日签订了《融资租赁合同》，该《融资租赁合同》约定科创制药应当自2013年1月18日起，按月等额向莱茵达租赁支付一次租金。并且，为了保证科创制药及时支付各期租金，莱茵达租赁于2012年12月27日与科创制药签订了《保证金合同》，同

日与科创控股集团、四川科创医药集团有限公司签订了相关担保合同，并且同日何俊明、张燕出具了保证书。自2014年12月起，租金开始出现逾期。2015年7月16日，莱茵达租赁向上海市浦东新区人民法院提起诉讼，8月初对科创制药及其他担保人采取保全措施。2015年10月9日，浦东法院开庭审判本案，原被告双方在法院的主持下达成调解，调解约定，科创制药对诉讼债权分3次支付完毕，分别于2015年10月30日、11月30日、12月30日支付完毕，各担保人对上述债务承担连带担保责任。截至本报告日，尚未收到上述调解书约定的款项。

十三、拟出售资产最近三年曾进行的与交易、增资或改制相关的评估或估值情况

最近三年拟出售标的公司未曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值。

十四、取得拟出售标的公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的转让前置条件情况

截至本报告书签署日，关于本次股权转让的相关事宜，莱茵达租赁其他股东已出具承诺函，放弃本次交易中的优先购买权，莱茵达租赁公司章程中亦没有规定有关股权转让的特殊限制性条件。

十五、拟出售资产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

截至本报告书签署日，拟出售资产不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

十六、拟出售资产受到行政处罚或刑事处罚的情况

截至本报告书签署日，拟出售资产最近三年内未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或者刑事处罚。

第五章 拟购买资产旭恒置业基本情况

一、旭恒置业基本情况

公司名称	北京旭恒置业有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
公司住所	北京市大兴区庞各庄镇甜园路2号
办公地址	北京市大兴区庞各庄镇甜园路2号
法定代表人	杨福云
注册资本	1,000万元
注册号	110115010031604
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：房地产开发；销售商品房、建筑材料、装饰材料；经济信息咨询（中介除外）；自有房屋租赁。
主营业务	自有房屋租赁
成立日期	2007年3月7日
营业期限	自2007年3月7日至2027年3月6日

二、旭恒置业历史沿革

（一）旭恒置业设立情况

2007年3月，旭辉集团股份有限公司以货币出资设立旭恒置业。

2007年3月6日，北京正衡东亚会计师事务所有限公司出具《验资报告》（正衡东亚验字[2007]0020号），经审验，截至2007年3月6日止，旭恒置业已收到旭辉集团缴纳的注册资本1,000万元。

2007年3月7日，旭恒置业领取了北京市工商行政管理局大兴分局核发的《企业法人营业执照》。成立时，旭恒置业的股权结构为：

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

1	旭辉集团股份有限公司	1,000.00	100.00
合计		1,000.00	100.00

（二）旭恒置业历次股权变更情况

（1）2010年10月，旭恒置业股权转让

2010年10月21日，旭辉集团股份有限公司与朗森汽车、杨福云签署《股权转让协议书》，将其持有990万元出资额（占注册资本的99%）以990万元转让给朗森汽车，将其持有的10万元出资额（占注册资本的1%）以10万元转让给杨福云。

2010年10月21日，旭恒置业股东会审议通过了上述股权转让事宜。

2010年11月11日，旭恒置业就上述股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，旭恒置业的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	朗森汽车	990.00	99.00
2	杨福云	10.00	1.00
合计		1,000.00	100.00

（2）2016年8月，旭恒置业增资

2016年7月15日，旭恒置业召开股东会，会议决议同意朗森汽车和杨福云对旭恒置业增资4,000万元，其中680万元增加注册资本，3,320万元增加资本公积；此次增加的4,000万元，由朗森汽车和杨福云分别以3,960万元和40万元认缴。

2016年7月21日，中兴财光华就本次增资出具了《验资报告》（中兴财光华审验字（2016）第101001号），审验截至2016年7月20日止，旭恒置业已收到股东认缴增资款4,000万元，其中680万元作为实收资本，超过的3,320万元计入资本公积。

2016年8月5日，旭恒置业就上述增资办理了工商变更登记。本次增资完成后，旭恒置业的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	朗森汽车	1,633.20	99.00

2	杨福云	16.80	1.00
合计		1,680.00	100.00

截至本报告书签署日，旭恒置业的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	朗森汽车	1,633.20	99.00
2	杨福云	16.80	1.00
合计		1,680.00	100.00

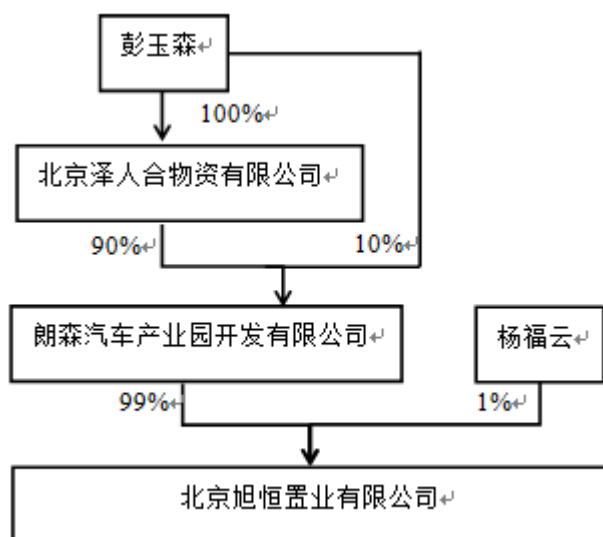
（三）旭恒置业历次股权转让为真实意思表示、程序履行完毕且无纠纷

旭恒置业历次股权转让均为真实意思表示，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；旭恒置业历次股权转让相关转让协议均已履行完毕，不存在任何法律纠纷及潜在法律纠纷。

三、旭恒置业股权结构和控制关系情况

（一）旭恒置业股权结构

截至本报告书签署日，旭恒置业的股权结构如下图所示：



（二）旭恒置业控制关系

旭恒置业的控股股东为朗森汽车，实际控制人为彭玉森先生。

彭玉森先生的基本情况参见本报告书“第三章 交易对方基本情况”之“二、拟购买资产交易对方基本情况”之“（一）交易对方具体情况”部分。

四、旭恒置业参控股子公司

截至本报告书签署日，旭恒置业无参股、控股子公司。

五、旭恒置业主要资产、负债、对外担保及或有负债情况

（一）主要资产权属情况

截至本报告书签署日，旭恒置业拥有的主要资产为一处投资性房地产，旭恒置业目前就该等房产持有北京市建设委员会核发的京房权证开股字第00229号《房屋所有权证》，房屋坐落于北京经济技术开发区天宝园五里二区，面积合计为20,758.03平方米，设计用途为商业。该投资性房地产包括：房号G1，负一层，设计用途为商业，建筑面积为9,880.02平方米；房号G2，负一层，设计用途为商业，建筑面积为5,369.29平方米；地下夹层车库建筑面积为5,508.72平方米。

该投资性房地产无单独的国有土地使用证，根据房地产开发商提供的国有土地使用证显示，国有土地使用证号为开有限国用（2002）字第060号，使用者为北京旭东置业有限公司，坐落于北京经济技术开发区，用途为公建，使用权类型为出让，终止日期为2052年12月23日，使用权面积为20,888平方米。

（二）主要负债情况

截至2016年3月31日，旭恒置业的主要负债情况如下：

单位：万元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：			
应付账款	16.00	-	-
预收款项	53.70	105.63	103.87
应交税费	11.74	-	
其他应付款	4,412.73	4,412.73	4,662.73

非流动负债：			
递延所得税负债	2,374.32	2,356.48	2,286.55
负债合计	6,868.49	6,874.84	7,053.15

（三）对外担保

2014年9月30日，旭恒置业与中国农业银行股份有限公司三河市支行签订合同编号为13100620140003355的《最高额抵押合同》，旭恒置业以其持有的京房权证开股字第00229号《房屋所有权证》对应的房产，为中国农业银行股份有限公司三河市支行与北京泽人合物资有限公司自2014年9月30日起至2017年9月29日止办理约定的各类业务所形成的债权提供抵押担保，担保的债权最高余额20,100万元。

截至报告书签署日，北京泽人合物资有限公司20,100.00万元担保尚未解除。《旭恒置业股权转让协议》约定朗森汽车保证在协议签订后10个工作日内（最迟不得晚于上市公司股东大会审议相应置入资产事项之日）解除上述抵押，确保旭恒置业房产权利无任何限制或瑕疵。

（四）房屋出租

截至本报告书签署日，旭恒置业目前将其持有的京房权证开股字第00229号《房屋所有权证》对应的房产出租给美廉美连锁，其签订的出租合同如下：

1、根据旭恒置业与美廉美连锁于2007年9月30日签订的《租赁合同》及其补充协议，旭恒置业同意将位于北京市亦庄经济技术开发区天宝南街4号“上海沙龙邻里中心地下底商”租赁给美廉美连锁作为商业经营面积使用；实测建筑面积为9,880平方米，其中地下建筑面积9720平方米，地上面积160平方米；租赁期限为20年，自2005年1月1日至2025年5月31日止。

2、根据旭恒置业与美廉美连锁于2011年7月13日签署的《租赁合同》及其补充协议，旭恒置业同意将位于北京经济技术开发区天宝园五里二区1号楼地下车库租赁给美廉美连锁作为停车场使用；实测建筑面积为10,878.01平方米，其中地下一层车库建筑面积为5,369.29平方米，地下夹层车库建筑面积为5,508.72平方米；租赁期限为14年，自2011年8月1日至2025年5月31日止。

（五）重大诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况

截至本报告书签署日，旭恒置业及其子公司不存在未涉及重大诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

六、旭恒置业报告期经审计的财务数据

旭恒置业最近两年一期经审计的财务数据及财务指标如下：

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总计	12,713.12	12,613.73	12,274.68
负债总计	6,868.49	6,874.84	7,053.15
所有者权益总计	5,844.63	5,738.89	5,221.53

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
营业收入	159.33	642.61	634.04
营业利润	128.02	587.68	496.24
利润总额	128.01	587.29	496.20
净利润	105.75	517.36	428.14

七、旭恒置业出资及合法存续情况

根据旭恒置业提供的自设立至今的工商登记资料及朗森汽车、杨福云针对旭恒置业100%股权合法性出具《标的资产权属情况承诺函》：

1、标的资产涉及的公司为依法设立和有效存续的有限责任公司，其注册资本已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响其合法存续的情况。

2、交易对方合法拥有相关标的资产完整的所有权，标的资产不存在权属纠纷，

不存在通过信托或委托持股等方式代持的情形，未设置任何抵押、质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形。

3、交易对方承诺及时进行标的资产的权属变更，且因在权属变更过程中出现的纠纷而形成的全部责任均由交易对方承担。

4、交易对方拟转让的相关标的资产的权属不存在尚未了结或可预见的诉讼、仲裁等纠纷，如因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由交易对方承担。

本次交易完成后，公司将直接持有旭恒置业 70.00%股权。旭恒置业股东会已审议通过朗森汽车向公司转让其合计持有的旭恒置业 70.00%股权事宜，旭恒置业全体股东均放弃对其他股东股权转让的优先购买权。

八、旭恒置业近三年进行增资及股权交易情况说明

2016年7月15日，旭恒置业召开股东会，决议增资4,000万元，其中朗森汽车增资3,960万元，杨福云增资40万元。2016年7月21日，中兴财光华出具“中兴财光华审验字（2016）第101001号”验资报告予以确认，2016年8月5日，完成工商变更登记。除上述事项外，旭恒置业最近三年未进行过其他增资及股权交易。

九、会计政策及相关会计处理

（一）收入成本的确认原则和计量方法

1、销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

2、提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿

的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

3、让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

（二）会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异及对旭恒置业利润的影响

旭恒置业会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间不存在重大差异，对旭恒置业利润无重大影响。

（三）财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况及变化原因

旭恒置业财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，旭恒置业会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

报告期内，旭恒置业未参股或控股子公司，不需要编制合并财务报表。

（四）报告期内是否存在资产转移剥离调整情况

报告期内，旭恒置业不存在资产转移剥离调整情况。

（五）标的公司的重大会计政策或会计估计与上市公司存在较大差异的，报告期发生变更或按规定将要进行变更的说明

报告期内，旭恒置业重大会计政策或会计估计与上市公司不存在较大差异，重大会计政策或会计估计未发生变更，旭恒置业应收账款坏账准备计提政策、固定资产折旧年限、无形资产摊销年限等与上市公司略有不同，但不构成重大影响，具体情况如下：

1、应收款项相关会计政策

项目	旭恒置业	上市公司
单项金额重大的判断依据或金额标准	余额为 100 万元以上的应收账款、余额为 100 万元以上的其他应收款。	金额在 500 万元及以上的应收款项
确定组合的种类	关联方组合不计提坏账、账龄组合按账龄分析法	关联方组合单独进行减值测试、账龄组合按账龄分析法

账龄组合坏账准备计提标准比较如下：

旭恒置业账龄组合坏账准备计提标准比较如下：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1-2 年	20%	20%
2-3 年	30%	30%
3-4 年	50%	50%
4-5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

上市公司账龄组合坏账准备计提标准比较如下：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	0%	0%
1-2 年	5%	5%
2-3 年	10%	10%
3-4 年	30%	30%
4-5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

2、投资性房地产相关会计政策

旭恒置业对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面

价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

上市公司无投资性房地产。

十、旭恒置业的业务技术

（一）旭恒置业行业主管部门及法规政策

1、旭恒置业的行业分类

旭恒置业主要从事自有房屋租赁。根据《国民经济行业分类》(GBT4754-2011)的标准，旭恒置业所属行业为“K70房地产业”，大类为“K7010房地产开发经营”。而根据《上市公司行业分类指引(2012年修订)》，公司所处行业为“房地产业(K70)”。

2、旭恒置业的行业主管部门

我国房地产行业的主管部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、国家发改委及商务部等。其中，国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范，管理全国商品房的销售工作；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；国家发改委主要负责拟订并组织实施国民经济和社会发展战略、中长期规划和年度计划，监测宏观经济和社会发 展态势；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

中国房地产行业协会主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作等。

（二）旭恒置业主要适用的法律法规及政策

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《土地管理法》、《城市规划法》、《城市房地产管理法》和《建筑法》等。

具体到房地产开发的各个阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，在涵盖了开发建设、装修、销售、租赁、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方

面均有严格的政策法规。主要相关法规政策包括：《土地管理法实施条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

同时，国家为规范房地产行业，促进行业的健康发展，近几间陆续出台了规范行业的相关政策，主要包括《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》、人民银行《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》以及中国银行业监督管理委员会关于《商业银行房地产风险管理指引》。

（三）旭恒置业的主营业务发展情况

1、旭恒置业主营业务发展概况

旭恒置业主营业务为房屋租赁业务，旭恒置业将其持有的京房权证开股字第00229号《房屋所有权证》对应的房产出租给美廉美连锁，其签订的出租合同如下：

（1）双方于2007年9月30日签订《租赁合同》及其补充协议，旭恒置业将其位于北京市亦庄经济技术开发区天宝南街4号“上海沙龙邻里中心地下底商”租赁给美廉美连锁作为商业经营使用；实测建筑面积为9,880平方米，其中地下建筑面积9720平方米，地上面积160平方米；租赁期限为20年，自2005年1月1日至2025年5月31日止；租金计算方式如下：

租赁位置	租赁期间	租金计算方式
地下建筑面积	2005.06.01-2008.05.31	按每天每平方米 0.8 元计算
	2008.06.01-2011.05.31	按每天每平方米 1.3 元计算
	2011.06.01-2014.05.31	按每天每平方米 1.6 元计算
	2014.06.01-2017.05.31	按每天每平方米 1.65 元计算
	2017.06.01-2020.05.31	按每天每平方米 1.7 元计算
	2020.06.01-2023.05.31	按每天每平方米 1.75 元计算
	2023.06.01-2025.05.31	按每天每平方米 1.8 元计算
地上建筑面积	2005.06.01-2025.05.31	按每天每平方米 3 元计算

（2）双方于2011年7月13日签署的《租赁合同》及其补充协议，旭恒置业同意

将位于北京经济技术开发区天宝园五里二区1号楼（即上述天宝南街4号）地下车库租赁给美廉美连锁作为停车场使用；实测建筑面积为10,878.01平方米，其中地下一层车库建筑面积为5,369.29平方米，地下夹层车库建筑面积为5,508.72平方米；租赁期限为14年，自2011年8月1日至2025年5月31日止；租金计算方式如下：

租赁位置	租赁期间	租金计算方式
地下建筑面积	2011.08.01-2014.07.31	按每天每平方米 0.08 元计算
	2014.08.01-2017.07.31	按每天每平方米 0.1 元计算
	2017.08.01-2020.07.31	按每天每平方米 0.12 元计算
	2020.08.01-2023.07.31	按每天每平方米 0.14 元计算
	2023.08.01-2025.05.31	按每天每平方米 0.15 元计算

2、旭恒置业主要供应商和客户情况

（1）旭恒置业主要供应商情况

旭恒置业无供应商，租赁房屋为自有房屋。

（2）旭恒置业主要客户情况

单位：元

2016 年度 1-3 月			
序号	客户名称	金额	占总金额比例（%）
1	北京美廉美连锁商业有限公司	1,593,324.99	100.00
合计		1,593,324.99	100.00
2015 年度			
序号	客户名称	金额	占总金额比例（%）
1	北京美廉美连锁商业有限公司	6,426,117.35	100.00
合计		6,426,117.35	100.00
2014 年度			
序号	客户名称	金额	占总金额比例（%）
1	北京美廉美连锁商业有限公司	6,340,413.05	100.00
合计		6,340,413.05	100.00

由于业务特性，旭恒置业仅有一名客户，租赁业务收入占营业收入的 100.00%。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联人或持有旭恒置业 5%以上股份的股东在美廉美连锁中不占有任何权益。

3、旭恒置业核心技术人员特点及变动情况

截至2016年3月31日，旭恒置业核心技术人员名单如下表：

姓名	职务	出资额（万元）	持股比例（%）
杨福云	旭恒置业董事、总经理	10.00	1.00

第六章 标的资产评估及定价情况

一、拟出售资产莱茵达租赁的评估及定价情况

（一）评估基本情况

1、评估结果

万隆评估采用资产基础法对莱茵达租赁股东全部权益进行了评估。根据万隆评估出具的《莱茵达租赁评估报告》（万隆评报字[2016]第 1558 号），在评估假设基础上，莱茵达租赁于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的股东全部权益价值评估结果为 21,884.38 万元，基准日财务报表反映的所有者权益账面价值为 21,618.99 万元，评估增值 265.39 万元，增值率为 1.23%。

2、评估方法的选择

股东全部权益价值评估通常采用市场法、收益法、资产基础法三种基本方法进行。

（1）莱茵达租赁不适用收益法评估

收益法也称收益现值法，是通过将评估对象未来收益期内的预期收益按适当的折现率折为评估基准日的现值，以确定评估对象评估值的一种评估方法。所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现值）的总金额。

本次评估过程中，评估人员调查了被评估企业的经营情况、财务状况、历史收益情况及行业状况，逐项分析了企业业务收入、成本费用以及企业未来的获利能力。结合本次评估目的及被评估企业的总体情况，被评估企业成立于 2010 年 11 月 8 日，主要业务为融资租赁业务。公司以前年度历年收益主要来自于融资租赁业务的收入。企业 2013 年曾获 1,503 万元的净利润，自 2014 年起，一直处于亏损状态。其中，2014 年亏损 1,972 万元，2015 年亏损 2,398 万元，2016 年 1-3 月亏损 186 万元。由于企业有多个项目处于诉讼中，企业对未来年度的获利情况无法预测。融资租赁行业特点本身具有高风险性和波动性，因此公司未来五年的业务发展也存在诸多变数。

企业与评估人员对企业未来的经营情况和收益情况进行分析，预计未来几年内企业的获利状况具有很大的不确定性。由于未来的收益状况无法预测，收益法评估显然是不合理的。根据本次评估目的的判断、企业现状与总体情况的判断等综合考虑，本次评估不适宜采用收益法进行。

（2）莱茵达租赁适用市场法评估

市场法也称市场比较法，是在求取企业价值时，将委托评估企业与在较近时期内已发生了交易的类似企业加以比较对照，从已发生交易的类似企业的已知价值，通过交易情况、交易日期、各主要财务指标及个别因素的修正，得出委估企业价值的一种评估方法。市场比较法的评估原理是经济学中的替代原理。根据经济学交易理论，在同一市场同一供需圈内，具有相同效用的物品，应具有相同的价格，及具备相互替代关系。因此，在相同的市场条件下，两个以上具有相同效用的商品即具有替代关系的商品同时存在时，商品的价格就会相互竞争、相互牵制，最终会趋向一致。

本次评估为企业净资产价值评估，我国目前资本市场处于初级发展阶段，此类企业整体交易案例较少，交易背景信息较难收集、可比因素信息也较难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化。但是，可以通过找到与被评估相对较接近或类似的上市公司，通过大数据金融终端，取得有关公开信息，再进行因素调整得到被评估企业评估值。根据资产评估准则的有关规定，本项目评估，评估机构采用了市场法作为其中的一种评估方法进行了评估。

（3）莱茵达租赁适用资产基础法评估

企业价值评估中的资产基础法（即成本法），是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业净资产价值的一种评估方法。

企业净资产价值=全部资产评估价值-全部负债评估价值

本次评估最终采用资产基础法（成本法）评估。

3、评估增值的原因

莱茵达租赁于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的股东全部权益价值评估结果为

21,884.38 万元，基准日财务报表反映的所有者权益账面价值为 21,618.99 万元，评估增值 265.39 万元，增值率为 1.23%，主要是由于：

（1）流动资产评估增值 95.12 万元，主要原因是应收款项坏账准备评估为零，引起评估增值。

（2）长期股权投资评估增值 138.36 万元，主要原因是本次评估对长期投资进行评估,造成长期投资单位评估增值。

（3）固定资产评估增值 32.21 万元，主要原因是考虑车辆牌照费等，评估增值所致。

（4）上述因素共同导致评估净资产增值 265.39 万元，增值率 1.23%。

（二）主要评估假设

本次评估中遵循了以下评估假设：

1、基本假设

（1）公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

（2）持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，又说明了资产的存续状态。

（3）持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

2、一般假设

（1）评估报告除特别说明外，假设不考虑即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等非正常因素对评估价值的影响。

(2) 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

(3) 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

(4) 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为基于特定交易对象的市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

3、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

4、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

评估报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

(三) 评估方法

1、资产基础法评估情况

采用资产基础法评估，截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，莱茵达租赁财务报表反映的所有者权益账面价值为 21,618.99 万元，采用资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 21,884.38 万元，评估增值 265.39 万元，增值率为 1.23%。莱茵达租赁评估结果汇总见下表：

单位：万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	11,268.38	11,363.50	95.12	0.84

非流动资产	25,627.41	25,797.67	170.26	0.66
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款	23,536.66	23,536.66		
长期股权投资	2,062.21	2,200.57	138.36	6.71
投资性房地产				
固定资产	11.67	43.88	32.21	276.01
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	0.31		-0.31	-100.00
递延所得税资产	16.56	16.56		
其他非流动资产				
资产合计	36,895.79	37,161.17	265.38	0.72
流动负债	2,000.97	2,000.97		
非流动负债	13,275.82	13,275.82		
负债合计	15,276.79	15,276.79		
净资产（所有者权益）	21,618.99	21,884.38	265.39	1.23

被评估企业的主要资产为货币资金、应收款项、长期投资、固定资产设备类资产。企业无房地产资产。其中，应收款项、长期股权投资的评估情况如下：

（1）应收款项

1) 其他应收款

其他应收款期末余额 85,439,590.26 元，坏账准备 3,096,571.39 元，
账面净值 82,343,018.87 元。

其他应收款期末余额明细 12 户，账龄 1 年以内的 81,943,287.67 元，占比 95.91%；
1 至 2 年的 80,236.50 元，占比 0.09%；5 年以上的 1,334,017.50 元，占比 1.56%。
评估人员通过函证程序、查验协议和抽查相关凭证及其附件等相关资料的方法，确
定债权的存在。其中大额户如下表：

单位：元

债务人名称	内容	金额	帐龄
杭州拉多纳实业有限公司	借款	61,320,000.00	1 年以内
苏州圣坤商贸有限公司	借款	20,623,287.67	1 年以内

其他应收款坏账准备期末余额 3,096,571.39 元。经查，其他应收款坏账准备采
用账龄分析法计提的 1,418,865.96 元。采用个别计提法计提的 1,677,705.43 元，主
要为涉诉的三家承租方应承担的律师费等。

本次评估其他应收款坏账准备评估为零。其他应收款在核实无误的基础上，根
据每笔款项可能收回的数额评定。如，浙江游龙建设集团有限公司 530,626.00 元，
涉及诉讼，实际为相应应承担的律师费，根据该单位的诉讼情况分析，该笔款项已
无收回可能，应评估为零。

根据上述方法，其他应收款评估值为 83,294,276.11 元。

2) 长期应收款

长期应收款期末余额 290,226,295.39 元，坏账准备 54,859,694.53 元，账面净值
235,366,600.86 元。

长期应收款期末余额明细 12 户，主要内容为应收融资租赁款。账龄 1 年以内
的 105,342,298.42 元，占比 36.30%；其余均为 3 年以上，占比 63.70%。评估人员
通过函证程序、查验协议和抽查相关凭证及其附件等相关资料的方法，确定债权的
存在。其中大额户如下表：

单位：元

债务人名称	内容	金额	帐龄
如皋港务集团有限公司（新投放）	融资租赁款	76,542,298.42	1 年以内
精功镇江汽车制造有限公司	融资租赁款	40,362,476.12	3 年以上
浙江游龙建设集团有限公司	融资租赁款	30,704,264.96	3 年以上
湖南兆华世纪公司	融资租赁款	28,800,000.00	1 年以内

长期应收款坏账准备期末余额 54,859,694.53 元。经查，其他应收款坏账准备采用采用个别计提法计提，通过期末对应收融资租赁款逐笔进行减值测试确定。

本次评估长期应收款坏账准备评估为零。长期应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额评定。如，浙江游龙建设集团有限公司 30,704,264.96 元，涉及诉讼，内容为应收融资租赁款，根据该单位的诉讼情况分析，该笔款项已无收回可能，除与该单位对应的保证金 750 万元以外，其他均应评估为零，则浙江游龙建设集团有限公司长期应收款的评估值为 7,500,000.00 元。

根据上述方法，长期应收款评估值为 235,366,600.86 元。

（2）长期股权投资

长期投资账面值 20,622,107.90 元，其中有长期投资单位 1 户。长期股权投资如下表：

单位：元

序号	投资单位名称	投资日期	投资比例	帐面价值	备注
1	上海新至睿投资管理有限公司	2012-05	100.00%	20,622,107.90	
	合计			20,622,107.90	

长期投资-上海新至睿投资管理有限公司。账面值 20,622,107.90 元，占股权比例 100%。经本评估机构本次采用资产基础法评估，评估结论为：

上海新至睿投资管理有限公司于评估基准日 2016 年 3 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 22,005,702.41 元。其中：经审计后总资产的账面价值 21,925,558.79 元，评估价值 21,925,558.79 元，评估无增减值，增值率 0.00%。经审计后负债的账面价值-80,143.62 元，评估值-80,143.62 元，评估无增减值，增值率 0.00%。经审计后净资产的账面价值 22,005,702.41 元，评估值 22,005,702.41 元，较

审计后账面净资产无增减值。

被评估单位拥有上海新至睿投资管理有限公司 100%的股权，因此，长期股权投资评估值 $=22,005,702.41 \times 100\% = 22,005,702.41$ 元。长期投资的评估值为 22,005,702.41 元。评估价值较账面净值增值 1,383,594.51 元。增值率 6.71%。

2、市场法评估情况

（1）市场法评估过程

根据对被评估企业的初步分析，评估机构选用了上市公司比较法来进行评估。

1) 选取对比公司

由于目标公司是一家非上市公司，因此不能直接确定其市场价值，也无法直接计算其风险回报率等重要参数。为了能估算出该公司的市场价值、经营风险的折现率，采用在国内上市公司中选用对比公司并通过分析对比公司的方法确定委估企业的经营风险和折现率等因素。选择对比公司是指根据目标公司的经营业务及其特点，在上市公司中选取与其“相似”或“相近”的上市公司作为对比公司。选取对比公司的标准一般包括：

- ① 经营业务相同或相似；
- ② 企业经营规模相近、产品、服务地域相似；
- ③ 近年经营业绩相似，资本结构相近；
- ④ 评估基准日近期股票交易活跃、平稳，没有非正常的价格波动；
- ⑤ 经营业务成熟度相似。

根据上述五项原则，评估机构选取了以下 3 家上市公司作为对比公司：

对比公司一：渤海金控

渤海金控投资股份有限公司，股票简称：渤海金控，股票代码：000415。该公司股票于 1996 年 07 月 16 日在深圳证券交易所正式挂牌上市交易。

曾用名：渤海租赁-ST 汇通-*ST 汇通-汇通集团-汇通水利-G 汇通-汇通水利。

所属板块：融资融券标的-券商重仓股-预盈预增-金融改革-天津自贸区-一带一路-新疆区域振兴-金控平台-参股金融租赁。

公司主营业务为租赁业,主要为境内外客户提供全方位的集装箱租赁、飞机租赁、基础设施租赁、大型设备租赁等租赁服务。

公司是经中国证券监督管理委员会审核批准,于 1996 年 7 月 16 日在深圳证券交易所挂牌交易的上市公司。公司股票交易代码为 000415,简称"汇通水利",上市时被誉为"中国水利第一股"。集团业务遍布新疆、山东和湖南等多个地区,投资、经营多项核心业务:水利水电工程施工、风电设备制造安装、高等职业教育、医药物流、房地产、基建等。

公司注册地址：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区黄河路 93 号。

公司办公地址：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新华北路 165 号广汇中天广场 41 楼。

所属行业为租赁和商务服务业-租赁业。公司发行股票：000415(渤海金控);发行债券：112188(13 渤租债)、112279(15 渤租 01)、112284(15 渤租 02)、041558099(15 渤海租赁 CP001)、041558116(15 渤海租赁 CP002)、041558117(15 渤海租赁 CP003)。

对比公司二：唐山港

唐山港集团股份有限公司，股票简称：唐山港，股票代码：601000。该公司股票于 2010 年 7 月在上海证券交易所正式挂牌上市交易。

唐山港集团股份有限公司是唐山港京唐港区的拓荒者，在京唐港区投资、建设、运营中发挥着主导作用，于 2010 年 7 月，在上交所挂牌上市，开河北港口企业上市先河。唐山港集团以深水化、专业化、集装箱化、园区化、生态化为发展方向，以港口装卸、集装箱、港口物流、港口金融“四大业务板块”为核心，发展港口产业链经济，努力增强港口的活力、魅力、竞争力。

唐山港京唐港区位于唐山市东南 80 公里处，1989 年 8 月开工建设，是唐山市最早开发建设的国家一类对外开放口岸，综合能力位居全国港口第 14 位。京唐港区地理位置显要，自然条件优越，建港谋划由来已久，是民主革命先驱孙中山先生

在《建国方略》中拟建的“与纽约等大”、“为世界贸易之通路”的“北方大港”港址。京唐港区在发展中进步，在进步中实现了新的跨越，走出了联合发展、科技兴港、人才兴港、创新发展、开放发展、安全发展、协调发展、资本运作、多元化经营等独具特色的发展之路，在 25 年的时间里完成了其它兄弟港口数十年、上百走过历程。

唐山港集团股份有限公司，2003 年 01 月 03 日成立，经营范围包括码头和其他港口设施经营、设备租赁等。

唐山港集团股份有限公司所属行业为交通运输辅助业。

对比公司三：万年青

江西万年青水泥股份有限公司，股票简称：万年青，股票代码：000789。该公司股票于 1997 年 9 月 2 日在深圳证券交易所正式挂牌上市交易。

江西万年青水泥股份有限公司是由始建于 1958 年的江西水泥厂作为独家发起人，于 1997 年 9 月 2 日创立的江西省建材行业首家上市公司，是全国最早采用国产新型干法水泥工艺线的厂家。公司现拥有万年、玉山、瑞金、于都、乐平等 5 个熟料生产基地，7 家粉磨企业，年熟料产能 1300 万吨、水泥产能 2300 万吨。

公司生产的“万年青”牌系列硅酸盐水泥广泛用于机场、高楼、桥梁、隧道、高等级公路等国家大型重点工程建设中，在华东地区拥有较高的品牌知名度及客户认知度，受到了业主、工程设计者和建设者的一致好评。“万年青”牌水泥产品获“全国建材行业用户满意产品”、“江西名牌产品”等荣誉称号。凭借上乘质量、一流服务，水泥产销量以及市场占有率在江西省水泥市场中一直名列前茅。

近年来，公司在推动水泥主业稳健发展的同时，以延伸产业链和发展相关多元经营相结合，打造新的增长极。通过新建和联合重组，公司在省内布局商砼企业近 30 家，拥有商品混凝土产能达 1780 万方；同时积极拓展新型建材项目，加快高附加值、低能耗绿色建材发展步伐。当前，公司适应新常态，把握新机遇，展现新作为；积极对接“一带一路”、长江经济带等国家战略和江西省区域发展战略，以科学发展观为统领，以提高质量和效益为核心，以改革创新为动力，做强做优水泥主业，加快新产业发展步伐，推动企业提质增效升级。贯彻落实江西省“发展升级、

小康提速、绿色崛起、实干兴赣”十六字方针，在“创百亿公司、做百年企业”的进程中，成就常青基业，铸造新的辉煌。

江西万年青水泥股份有限公司经营范围包括水泥、熟料的生产销售，房屋租赁、设备租赁等。

江西万年青水泥股份有限公司所属行业为建筑材料水泥业。

2) 收集对比公司有关资料

目前，最好的收集对比公司资料的途径就是 Wind 资讯提供的数据库系统，被选定为对比公司的上市公司的财务报告、评估基准日交易价格数据和其他有关资料。

3) 财务报表的调整及非经营性资产的处理

为了能使目标公司和对比公司财务数据具有更好的可比性，需要对目标公司和对比公司的财务报表数据进行调整，滤除由于特殊事项和由于公司所采用的会计政策不同对财务数据的影响。财务报表的调整项主要包括由于以下会计政策不同所可能产生的对报表数据的影响：

- ① 销售收入的确认原则；
- ② 应收账款的坏账确认及准备金计提比例；
- ③ 存货的记账原则；
- ④ 折旧/摊销政策；
- ⑤ 不公平的关联交易；

4) 除了上述由于各公司可能采用的会计政策不同造成的不同外，还需要对下列事项分析处理：

①非重复性费用

所谓非重复费用是指由于某年的特殊事项引起的费用，如由于天灾的损失、罚款支出、出售固定资产收入等。将非重复性费用从损益表或资产负债表中调整出，屏除其可能产生的影响。

② 非经营性资产

非经营性资产包括两部分组成，其一是多于生产经营需要的资产，其二为与主营生产经营业务没有直接关系的资产。一般认为任何企业的资产均应该发挥其最大的作用，为企业产生最大的经济效益，如果企业有某些资产不能发挥其最大效益，则被认为是非经营性资产而需要根据具体情况进行处理。经常被认为是非经营性资产的事项包括：

A、多余的现金或现金等价物

现金或现金等价物包括银行存款、短期证券投资等。现金是生产经营所必需的，因此保持一定数量的现金和银行存款是必要的，但如果现金和银行存款过高则表明企业的现金和现金等价物没有被充分利用而被视为非经营性资产。“多余”的标准没有统一标准，需要根据具体案例确定。在国外有些评估机构甚至将全部现金和现金等价物都视为非经营性资产处理。短期投资是暂时闲置资金，可以被认为是多余现金。长期投资通常是对另外一个独立公司的投资，该独立公司可能为其他行业的公司或虽然在同一行业，但经营规模等不同。因此长期投资一般被处理为非经营性资产。

B、在建工程

在建工程是正在建设但还未发挥生产效能的资产，因而可以将其视为非经营性资产。

C、其他非经营性资产

其他非经营性资产包括投资性房地产、持有到期投资等。非经营性资产采用如下处理方式：首先将非经营性资产从财务报表中去除，待最后评估结果得出后再将非经营性资产加回去得出最终评估结果。

5) 财务比率分析

为了对比、分析目标公司与对比公司之间的“可比性”，评估师进行了必要的财务比率分析。这些比率分析包括：

①资产流动性比率（Liquidity Ratio）

资产流动性比率是用来衡量企业资产偿还债务的能力的指标，资产的流动性越强，其偿还债务的能力相对就强，其财务风险相对就较小；风险小，价值就高。短期流动资产的比率包括：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（现金及现金等价物+应收款+应收票据等）/流动负债

②经营性比率（Activity Ratio）

经营性比率是用来衡量企业使用其资产创造价值的效率，经营性比率高，说明企业更有效地利用其资产创造价值。经营性比率包括：

应收账款周转率 = 销售收入（赊销收入）/平均应收账款余额

存货周转率 = 销售成本/平均存货余额

营运资金周转率 = 销售收入/平均营运资金

固定资产周转率 = 销售收入/平均固定资产净值

总资产周转率 = 销售收入/平均资产总额

③财务杠杆比率（Leverage Ratio）

财务杠杆比率是衡量企业是否合理地利用自有资本和借贷资本，自有资本和借贷资本比率是否恰到好处的指标，这些指标包括：

资产负债比率 = 总负债/总资产

所有者权益总资产比率 = 所有者权益/总资产

长期负债总资产比率 = 长期负债/总资产

所有者权益债权比率 = 所有者权益/债权

④偿债能力比率（Coverage Ratio）

偿债能力比率是用来衡量企业经营收益能否偿还本期债务的指标，这些指标包括：

已获利息倍数 = 税息前收益/利息支出

资产负债率 = 总负债/总资产

股权负债比率 = 股权/负债

⑤ 收益能力比率（Profitability Ratio）

收益能力比率是反映企业经营获利能力的指标，收益能力指标包括：

股权回报率 = 净利润/平均股权值

每股收益每股净资产比率 = 每股收益/每股账面净资产

总投资回报率 = (净利润+利息×(1-所得税率)) / ((期初股权+债权) + (期末股权+债权)) / 2

总资产回报率 = (净利润+利息×(1-所得税率)) / (期初总资产+期末总资产) / 2

⑥ 预期增长比例（Growth Rate）

预期增长比例是对企业未来发展的预期，包括：

销售收入增长比例；

税息前利润（EBIT）增长比例；

税息折旧/摊销前（EBITDA）增长比例；

净资产增长比例。

在上述比率中评估师根据需要选择其中部分或全部比率指标进行分析对比。

6) 选择计算价值比率乘数（Multiples）

所谓价值比率乘数是指企业价值与其经营收益能力指标或资产指标的一个比率倍数。比较常用的比率乘数包括如下几类比率乘数：

① 收益类比率乘数

收益类比率乘数是在企业价值与其收益类指标之间建立的比率乘数。这些比率

乘数有：

A 销售收入比率乘数（Revenue Multiple）

企业价值销售收入比率乘数 = （企业股权市场价值+债权市场价值）/销售收入

B 税息前收益（EBIT）比率乘数（EBIT Multiple）

税息前收益（EBIT）比率乘数 = （企业股权市场价值+债权市场价值）/EBIT

C 税息折旧/摊销前收益（EBITDA）比率乘数（EBITDA Multiple）
税息前收益（EBITDA）比率乘数 = （企业股权市场价值+债权市场价值）/EBITDA

②资产类比率乘数

资产类比率乘数是在企业价值与其资产类指标之间建立的比率乘数。常用的资产类比率乘数包括：

A 总资产比率乘数（Asset Multiple）

企业价值总资产比率乘数 = （企业股权市场价值+债权市场价值）/总资产账面值

B 净资产比率乘数（Net Asset Multiple）

股权净资产比率乘数 = 企业股权市场价值/净资产账面值

股权净资产比率乘数有时也可以为股票交易价格/每股净资产。

经计算，各对比公司的比率乘数如下表：

计算时间	对比公司名称	NOIAT	EBIT		EBITDA		销售收入
		比率乘数	NOIAT/EBIT (A)	比率乘数	NOIAT/EBITDA (B)	比率乘数	比率乘数
五年平均值	渤海金控	102.90	129.89%	133.66	87.58%	90.12	14.96
	唐山港	22.35	106.36%	23.77	82.20%	18.37	5.51
	万年青	459.54	123.71%	568.52	85.32%	392.09	2.51
最近一个会计年度	渤海金控	438.25	75.00%	328.69	75.00%	328.69	33.04
	唐山港	75.39	75.00%	56.55	75.00%	56.55	14.71
	万年青	2268.10	75.00%	1,701.07	75.00%	1,701.07	7.19

其中：表中的最近一个会计年度是指以评估基准日前最近一个会计年度，即 2015 年 1-12 月；评估基准日前 5 年平均值是在评估实务中经常需要计算前 5 年的比率乘数的平均值。

7) 对比公司比率乘数的修正说明

① 销售收入比率乘数修正系数

定义： $\delta = \frac{EBITDA}{\text{销售收入}}$ ，则 $EBITDA = \text{销售收入} \times \delta$

$$\left(\frac{\text{全投资市场价值}}{\text{销售收入} \times \delta} \right) = \left(\frac{1}{WACC - g} \right), \text{ 则 } \left(\frac{\text{全投资市场价值}}{\text{销售收入}} \right) = \left(\frac{\delta}{WACC - g} \right)$$

$$\text{销售收入比率乘数修正系数 } P = \frac{\frac{\delta_1}{WACC_1 - g_1}}{\frac{\delta_2}{WACC_2 - g_2}}$$

式中：WACC1：为目标公司折现率；

g_1 ：为目标公司 EBITDA 预期增长率；

δ_1 ：对比公司的 $\frac{EBITDA}{\text{销售收入}}$

WACC2：为对比公司折现率；

g_2 ：为对比公司 EBITDA 预期增长率；

δ_2 ：目标公司的 $\frac{EBITDA}{\text{销售收入}}$

② EBIT 比率乘数修正系数

定义： $\lambda = \frac{EBITDA}{EBIT}$ ，则 $EBITDA = EBIT \times \lambda$

$$\left(\frac{\text{全投资市场价值}}{EBIT \times \lambda} \right) = \left(\frac{1}{WACC - g} \right), \text{ 则 } \left(\frac{\text{全投资市场价值}}{EBIT} \right) = \left(\frac{\lambda}{WACC - g} \right)$$

$$\text{EBIT 比率乘数修正系数 } P = \frac{\frac{\lambda_1}{WACC_1 - g_1}}{\frac{\lambda_2}{WACC_2 - g_2}}$$

式中：WACC1：为目标公司折现率；

g_1 ：为目标公司 EBITDA 预期增长率；

$$\lambda_1: \text{ 对比公司的 } \frac{EBITDA}{EBIT}$$

WACC2：为对比公司折现率；

g_2 ：为对比公司 EBITDA 预期增长率；

$$\lambda_2: \text{ 目标公司的 } \frac{EBITDA}{EBIT}$$

③EBITDA 比率乘数修正系数

$$\left(\frac{\text{全投资市场价值}}{EBITDA} \right) = \left(\frac{1}{WACC - g} \right), \text{ 则:}$$

$$\text{EBITDA 比率乘数修正系数 } P = \frac{\frac{1}{WACC_1 - g_1}}{\frac{1}{WACC_2 - g_2}}$$

式中：WACC1：为目标公司折现率；

g_1 ：为目标公司 EBITDA 预期增长率；

WACC2：为对比公司折现率；

g_2 ：为对比公司 EBITDA 预期增长率；

④总资产率乘数修正系数

定义： $\omega = \frac{EBITDA}{\text{总资产}}$ ，则 $EBITDA = \text{总资产} \times \omega$

$$\left(\frac{\text{全投资市场价值}}{\text{总资产} \times \omega} \right) = \left(\frac{1}{WACC - g} \right), \text{ 则 } \left(\frac{\text{全投资市场价值}}{\text{总资产}} \right) = \left(\frac{\omega}{WACC - g} \right)$$

$$EBIT \text{ 比率乘数修正系数 } P = \frac{\frac{\omega_1}{WACC_1 - g_1}}{\frac{\omega_2}{WACC_2 - g_2}}$$

式中：WACC1：为目标公司折现率；

g_1 ：为目标公司 EBITDA 预期增长率；

ω_1 ：对比公司的 $\frac{EBITDA}{\text{总资产}}$

WACC2：为对比公司折现率；

g_2 ：为对比公司 EBITDA 预期增长率；

ω_2 ：目标公司的 $\frac{EBITDA}{\text{总资产}}$

⑤净资产率乘数修正系数

定义： $\psi = \frac{\text{利润总额} + \text{折旧/摊销}}{\text{净资产}}$ ，则 $\text{利润总额} + \text{折旧/摊销} = \text{净资产} \times \psi$

$$\left(\frac{\text{股权市场价值}}{\text{净资产} \times \psi} \right) = \left(\frac{1}{CAPM - g} \right), \text{ 则 } \left(\frac{\text{股权市场价值}}{\text{净资产}} \right) = \left(\frac{\psi}{WACC - g} \right)$$

$$EBIT \text{ 比率乘数修正系数 } P = \frac{\frac{\psi_1}{CAPM_1 - g_1}}{\frac{\psi_2}{CAPM_2 - g_2}}$$

式中：CAPM1：为目标公司股权投资回报率；

g_1 ：为目标公司利润预期增长率；

ω_1 ：对比公司的
$$\frac{\text{利润总额} + \text{折旧/摊销}}{\text{净资产}}$$

CAPM2：为对比公司股权投资回报率；

g_2 ：为对比公司利润预期增长率；

ω_2 ：目标公司的
$$\frac{\text{利润总额} + \text{折旧/摊销}}{\text{净资产}}$$

由于目标公司与对比公司之间存在经营风险的差异，包括公司特有风险等，因此需要对采用对比公司相关数据估算的各种比率乘数进行必要的修正。评估机构以折现率参数作为目标公司与对比公司经营风险的反映因素，进行经营风险因素修正。由于对比公司全部为上市公司，因此其市场价值可以非常容易确定，因此评估机构可以通过其加权资金成本估算其折现率。经计算各对比公司的 CAPM 和 WACC 如下表：

对比公司名称	股票代码	税前股权收益率 (CAPM)	税前加权资金成本 (WACC)
渤海金控	000415	16.58%	6.68%
唐山港	601000	15.53%	14.86%
万年青	000789	15.93%	11.09%

另一方面，目标公司与对比公司可能处于企业发展的不同期间，对于相对稳定期的企业未来发展相对比较平缓，对于处于发展初期的企业可能会有一段发展相对较高的时期。另外，企业的经营能力也会对未来预期增长率产生影响，因此评估机构需要对采用对比公司数据计算的比率乘数进行预期增长率修正。所谓预期长期增长率就是对比公司评估基准日后的长期增长率，评估机构知道对于企业未来的增长率应该随着时间的推移，增长率逐步下降，理论上说当时间趋于无穷时，增长率趋于零，根据上述规律，评估机构根据 wind 资讯终端估值系统提供的销售收入增长率数据预测对比公司今后五年的增长水平，目标公司则根据已有的财务数据结合发展趋势预估合理增长率。各对比公司与目标公司长期增长率预测情况如下表：

单位名称	预测期主营业务利润平均增长率(g)
------	-------------------

渤海金控	20.06%
唐山港	13.39%
万年青	11.24%
目标公司	10.00%

根据对经营风险的差异和企业发展的不同期间的情况，对比公司比率乘数修正系数如下表：

NOIAT 比例乘数计算表											
计算时间	对比公司名称	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司 NOIAT 长期增长率	目标公司 NOIAT 长期增长率	风险因素修正	增长率修正	NOIAT 比率乘数修正前	对比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
五年平均值	渤海金控	6.68%	7.14%	20.06%	10.00%	0.47%	10.06%	102.90	0.01	8.70	17.58
	唐山港	14.86%	16.69%	13.39%	13.39%	1.84%	0.00%	22.35	0.04	15.84	
	万年青	11.09%	12.28%	13.39%	11.24%	1.18%	2.15%	459.54	0.00	28.19	
最近一个会计年度	渤海金控	6.68%	7.14%	20.06%	10.00%	0.47%	10.06%	438.25	0.00	9.30	23.52
	唐山港	14.86%	16.69%	13.39%	13.39%	1.84%	0.00%	75.39	0.01	31.62	
	万年青	11.09%	12.28%	13.39%	11.24%	1.18%	2.15%	2268.10	0.00	29.64	

EBIT 比例乘数计算表												
计算时间	对比公司名称	NOIAT /EBIT(λ)	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司 EBIT 增长率	目标公司 EBIT 增长率	风险因素修正	增长率修正	EBIT 比率乘数修正前	对比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
五年平均值	渤海金控	129.9%	5.14%	5.50%	20.06%	10.00%	0.36%	10.06%	133.66	0.01	8.96	18.77
	唐山港	106.4%	13.97%	15.70%	13.39%	13.39%	1.73%	0.00%	23.77	0.04	16.85	
	万年青	123.7%	8.97%	9.92%	13.39%	11.24%	0.96%	2.15%	568.52	0.00	30.50	
最近一个会计年度	渤海金控	75.0%	8.90%	9.53%	20.06%	10.00%	0.62%	10.06%	328.69	0.00	9.10	19.75
	唐山港	75.0%	19.81%	22.26%	13.39%	13.39%	2.45%	0.00%	56.55	0.02	23.71	
	万年青	75.0%	14.79%	16.37%	13.39%	11.24%	1.58%	2.15%	1,701.07	0.00	26.43	

EBITDA 比例乘数计算表												
计算时间	对比公司名称	NOIAT/ EBITDA(δ)	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司 EBITDA 增长率	目标公司 EBITDA 增长率	风险因素修正	增长率修正	EBITDA 比率乘数修正前	对比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
五年平均值	渤海金控	87.6%	7.62%	8.16%	20.06%	10.00%	0.53%	10.06%	90.12	0.01	8.55	15.99
	唐山港	82.2%	18.07%	20.31%	13.39%	13.39%	2.23%	0.00%	18.37	0.05	13.02	
	万年青	85.3%	13.00%	14.39%	13.39%	11.24%	1.39%	2.15%	392.09	0.00	26.39	
最近一个会计年度	渤海金控	75.0%	8.90%	9.53%	20.06%	10.00%	0.62%	10.06%	328.69	0.00	9.10	19.75
	唐山港	75.0%	19.81%	22.26%	13.39%	13.39%	2.45%	0.00%	56.55	0.02	23.71	
	万年青	75.0%	14.79%	16.37%	13.39%	11.24%	1.58%	2.15%	1,701.07	0.00	26.43	

销售收入比例乘数计算表											
计算时间	对比公司名称	对比公司折现率	目标公司折现率	对比公司销售收入长期增长率	目标公司销售收入长期增长率	风险因素修正	增长率修正	销售收入比率乘数修正前	对比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
五年平均值	渤海金控	6.68%	7.14%	20.06%	10.00%	0.11%	1.20%	14.96	0.07	12.51	6.39
	唐山港	14.86%	16.69%	13.39%	10.00%	1.84%	3.39%	5.51	0.18	4.28	
	万年青	11.09%	12.28%	11.24%	10.00%	1.18%	1.24%	2.51	0.40	2.37	
最近一个会计年度	渤海金控	6.68%	7.14%	20.06%	10.00%	0.47%	10.06%	33.04	0.03	7.38	7.27
	唐山港	14.86%	16.69%	13.39%	10.00%	1.84%	3.39%	14.71	0.07	8.32	
	万年青	11.09%	12.28%	11.24%	10.00%	1.18%	1.24%	7.19	0.14	6.12	

资产类比率乘数计算表					
项目	对比公司名称	五年平均值比率乘数	最近 12 个月比率乘数		
总资产比率乘数	渤海金控	0.96	1.05	1.02	1.05
	唐山港	1.23		1.24	
	万年青	0.95		0.87	
净资产比率乘数	渤海金控	1.32	1.24	1.52	1.46
	唐山港	2.00		1.70	
	万年青	0.39		1.17	

8) 目标公司价值估算

评估机构通过比率乘数系数修正方式对对比公司的各类比率乘数进行了修正，然后选择了一个修正后的综合对比公司比率乘数作为目标公司的比率乘数并将其应用到目标公司中，即：采用上述的比率乘数修正系数修正目标公司的相应比率乘数后可以通过以下方式得到目标公司的股权价值：

$$\text{对比公司比率乘数} = \left(\frac{\text{对比公司市场价值}}{\text{对比公司财务参数}} \right)_{\text{对比公司}}$$

$$\text{目标公司比率乘数} = \text{对比公司比率乘数} \times \text{修正系数 P}$$

$$\text{目标公司全投资市场价值} = \text{目标公司比率乘数} \times \text{目标公司相应财务参数}$$

$$\text{目标公司股权价值} = \text{目标公司全投资市场价值} - \text{负息负债}$$

$$\text{目标公司经营性资产构成的股权价值} = (\text{目标公司股权价值} - \text{正常经营所需营运资金与基准日实际拥有营运资金差异调整}) \times (1 - \text{缺少流通折扣率})$$

$$\text{目标公司股权公允价值} = \text{目标公司经营性资产构成的股权价值} + \text{非经营性资产}$$

根据上述公式，分别估算出不同比率乘数下的目标公司的价值。不同比率乘数下估算的目标公司价值计算表详见市场法附表

其中：

1)负息负债的估算

付息负债以 2016 年 3 月 31 日的付息债务确定。

2)正常经营所需营运资金与基准日实际拥有营运资金差异调整的估算

市场法评估企业价值时，采用盈利类和收入类的价值比率会使交易者更多的关注目标公司的损益表，忽视目标公司的资产负债表。市场法评估结论的营运资金需求量调整就是针对上述情况设定的一个必要步骤，其核心就是要明确在采用盈利类和收入类的价值比率估算企业价值时，实际应该隐含目标公司应该具有的最低营运资金水平。当目标公司不具有最低营运资金水平时需要进行相应调整。

目标公司营运资金估算方法：

$$\text{营运资金年需求量} = \text{年度预测付现成本、费用合计} / \text{营运资金年综合周转次数}$$

营运资金年综合周转次数=360/(存货周转天数+应收账款周转天数-应付账款周转天数+预付账款周转天数-预收账款周转天数)

3)不可流通折扣率的估算

因上述所选样本公司均为上市公司，流通股的市场流通性较强；因此需要考虑流动性折扣影响进行修正。流通性折扣修正常用的是新股发行方式估算法和非上市并购市盈率法。

I.美国评估界对流动性的定义：资产、股权、所有者权益以及股票等以最小的成本，通过转让或者销售方式转换为现金的能力；

II.美国评估界对缺少流动折扣的定义：在资产或权益价值基础上扣除一定数量价值或一定比例，以体现该资产或权益缺少流动性。

流动性实际是资产、股权、所有者权益以及股票在转换为现金时其价值不发生损失的能力。

III.Pre-IPO 研究缺少流通折扣率结论

研究涵盖日期	IPO 项目数量	符合条件的交易案例数量	折扣率平均值	折扣率中位值
1997-2000	1,847	266	50%	52%
1995-1997	732	84	43%	41%
1994-1995	318	45	45%	47%
1991-1993	443	49	45%	43%
1990-1992	266	30	34%	33%
1989-1990	157	17	46%	40%
1987-1989	98	21	43%	43%
1985-1986	130	19	43%	43%
1980-1981	97	12	59%	68%
1980-2000	4,088	543	46%	47%

IV.我国对缺少流动性折扣率研究结论

新股发行方式估算流通折扣如下表：

2002-2011 年新股发行价方式估算缺少流通折扣率计算表(按行业)

序号	行业名称	样本点	发行价	第一天	30 日易	60 日交	90 日交	缺少流通折扣率(%)
----	------	-----	-----	-----	-------	-------	-------	--------------

		数量	平均值	交易价	均价	易均价	易均价	第一天交易价计算	30日交易均价计算	60日交易均价计算	90日交易均价计算	平均值
1	采掘业	31	18.96	30.18	30.37	30.87	29.65	37.68%	36.56%	35.82%	33.61%	35.91%
2	传播与文化产业	16	21.74	36.7	35.5	33.21	31.08	42.26%	36.94%	33.33%	30.10%	35.66%
3	电力、煤气及水的生产和供应	21	7.4	11.85	11.52	11.33	11.29	39.04%	37.31%	35.56%	34.14%	36.51%
4	电子	99	21.16	32.93	31.02	30.86	31.24	35.50%	32.28%	33.15%	33.47%	33.60%
5	房地产业	13	11.01	20.64	20.52	20.6	20.27	43.57%	44.11%	44.21%	41.05%	43.23%
6	纺织、服装、皮毛	41	16.73	22.83	21.19	21.03	21.12	26.19%	21.37%	22.34%	23.00%	23.23%
7	机械、设备、仪表	280	21.36	31.38	29.96	29.72	28.64	29.97%	25.63%	24.57%	21.66%	25.46%
8	建筑业	34	16.32	22.7	22.91	23.14	23.5	31.98%	31.27%	30.44%	29.24%	30.73%
9	交通运输、仓储业	35	7.43	12.47	12.37	12.55	12.5	36.85%	37.88%	38.57%	38.11%	37.85%
10	金融、保险业	25	12.18	17.56	18.07	17.77	17.44	26.88%	28.61%	28.71%	27.07%	27.82%
11	金属、非金属	111	15.48	24.01	23.11	23.05	22.28	33.92%	31.51%	31.29%	28.98%	31.43%
12	木材、家具	9	22.69	23.71	24.05	24.52	21.33	11.93%	13.53%	10.88%	-5.06%	7.82%
13	农、林、牧、渔业	29	16.97	28.19	28.18	29.44	29.58	37.93%	36.62%	35.68%	34.60%	36.21%
14	批发和零售贸易	31	21.13	28.08	28.1	27.66	27.55	28.84%	26.96%	25.27%	23.20%	26.07%
15	其他制造业	22	16.26	25.95	24.98	25	25.03	37.12%	34.46%	32.84%	32.85%	34.32%
16	社会服务业	35	26.45	41.12	39.86	40.98	40.29	37.51%	34.51%	33.97%	32.55%	34.63%
17	石油、化学、塑胶、塑料	139	19.25	28.23	26.9	26.55	25.95	31.57%	27.96%	27.41%	25.59%	28.13%
18	食品、饮料	39	23.7	36.42	34.22	32.64	31.73	37.24%	34.25%	30.86%	28.10%	32.61%
19	信息技术业	132	25.59	38.39	37.92	37.14	36.58	31.51%	30.12%	28.77%	26.71%	29.27%
20	医药、生物制品	68	26.61	37.02	34.29	34.15	34.01	32.07%	27.45%	26.96%	25.75%	28.06%
21	造纸、印刷	27	17.41	24.21	22.8	22.26	21.77	30.41%	26.03%	23.95%	21.58%	25.49%
22	综合类	4	10.57	14.33	14.22	14.39	13.22	32.13%	29.89%	29.75%	24.64%	29.10%
23	合计/ 平均值	1241	18.02	26.77	26	25.86	25.28	33.28%	31.15%	30.20%	27.77%	30.60%

原始数据来源：Wind 资讯

非上市公式并购市盈率法流通性折扣如下表：

非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较估算缺少流通折扣率计算表

序号	行业名称	非上市公司并购		上市公司		缺少流通折扣率(%)
		样本点数量	平均值市盈率	样本点数量	平均值市盈率	
1	采掘业	15	23.35	49	29.42	20.60%
2	传播与文化产业	2	23.29	24	36.78	36.70%
3	电力、煤气及水的生产和供应	26	22.95	51	29.29	21.60%
4	电子	29	26.3	111	35.79	26.50%
5	房地产业	19	17.52	93	25.85	32.20%

6	纺织、服装、皮毛	17	14.72	58	30.93	52.40%
7	机械、设备、仪表	109	18.05	358	31.99	43.60%
8	建筑业	4	15.84	47	29.12	45.60%
9	交通运输、仓储业	18	15.7	67	18.53	15.30%
10	金融、保险业	64	19.32	37	23.1	16.40%
11	金属、非金属	34	15.26	153	28.99	47.40%
12	农、林、牧、渔业	5	30.61	28	41.36	26.00%
13	批发和零售贸易	34	20.33	99	27.87	27.00%
14	社会服务业	30	20.28	56	40.16	49.50%
15	石油、化学、塑胶、塑料	33	21.96	194	33.32	34.10%
16	食品、饮料	12	16.14	72	37.06	56.40%
17	信息技术业	49	24.2	139	45.63	47.00%
18	医药、生物制品	18	22.48	118	34.81	35.40%
19	造纸、印刷	9	23.01	32	34.91	34.10%
20	综合类	6	19.9	37	36.11	44.90%
21	合计/ 平均值	533	20.56	1823	32.55	35.60%

原始数据来源：Wind 资讯、CVSource

V.确定缺少流动性折扣率

根据国内的最新研究成果，不同市场交易条件下的总体缺少流动性折扣率在 30.6%-35.6%之间，差异水平不大，但到具体行业时，差异水平较大。如上表，新股发行方式估算的金融、保险行业缺少流通性折扣为 27.82%，非上市公司并购市盈率法估算的制造业缺少流通性折扣率为 16.40%，两者按照 70%、30%比例加权平均计算的缺少流通折扣率为 24%。

4)非经营性资产的估算

项目	账面价值（万元）	评估价值（万元）
非经营性资产	5,443.76	2,200.57
货币资金	3,226.63	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00
长期股权投资	2,200.57	2,200.57
工程物资	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00
递延所得税资产	16.56	0.00
非经营性负债	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00

应付股利	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
非经营性净资产	5,443.76	2,200.57

经上述方法计，目标公司根据各比率乘数计算的股权公允价值如下表：

序号	企业名称	收益类比率乘数								资产类比率乘数			
		五年平均值				最近一个会计年度				五年平均值		最近一个会计年度	
		销售收入 比例乘数	NOIAT 比率乘数	EBIT 比率乘数	EBITDA 比率乘数	销售收入 比例乘数	NOIAT 比率乘数	EBIT 比率乘数	EBITDA 比率乘数	总资产 比率乘数	净资产比 率乘数	总资产 比率乘数	净资产 比率乘数
1	目标公司比率乘数取值	6.39	17.58	18.77	15.99	7.27	23.52	19.75	19.75	1.05	1.24	1.05	1.46
2	目标公司对应参数	3,152.93	-705.21	-940.27	-940.27	1,204.24	-1,748.16	-2,330.88	-2,330.88	35,228.03	22,613.22	35,026.13	21,757.35
3	目标公司全投资计算价值	20,132.72	-12,395.24	-17,648.15	-15,032.95	8,758.16	-41,113.20	-46,031.33	-46,031.33	36,849.09	27,939.74	36,607.23	31,806.69
4	目标公司负息负债	13,275.82	13,275.82	13,275.82	13,275.82	13,275.82	13,275.82	13,275.82	13,275.82	13,275.82		13,275.82	
5	目标公司股权价值	6,856.90	-25,671.06	-30,923.97	-28,308.77	-4,517.66	-54,389.01	-59,307.15	-59,307.15	23,573.27	27,939.74	23,331.41	31,806.69
6	正常经营所需营运资金与基准日实际拥有营运资金差异调整	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
7	缺少流通折扣率	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%
8	目标公司经营性资产构成的股权价值	5,211	-19,510	-23,502	-21,515	-3,433	-41,336	-45,073	-45,073	17,916	21,234	17,732	24,173
9	非经营性资产净值	2,200.57	2,200.57	2,200.57	2,200.57	2,200.57	2,200.57	2,200.57	2,200.57	2,200.57	2,200.57	2,200.57	2,200.57
10	目标公司股权市场价值(取整)	7,411.81	-17,300.00	-21,300.00	-19,300.00	-1,200.00	-39,100.00	-42,900.00	-42,900.00	20,116.26	23,434.78	19,900.00	26,400.00
11	评估结果(取整)	16,987.62											

9) 上市公司比较法评估结论的分析确定

①关于比率乘数计算时间的确定

由于评估机构选择多个对比公司，每个对比公司都计算了比率乘数，因此需要根据多个对比公司的比率乘数分析得出对比公司综合比率乘数取值。如何确定目标公司综合比率乘数，需要比较丰富的评估经验，因为这里没有统一标准，需要通过分析研究，合理推理，以及评估师的职业判断。评估师分析判断的基础一般包括如下因素：

A. 对比公司与目标公司的资产规模、收益能力、收益增长性和风险因素。

B. 在评估实务中经常采用的定性分析方法有以下几种：

平均值法：所谓平均值法即取各对比公司的比率乘数的平均值作为目标公司的比率乘数。

中间值和众数法：中间值法就是以对比公司的比率乘数最大值和最小值的平均值作为目标公司的比率乘数；众数法则是以对比公司比率乘数中出现次数最多比率乘数作为目标公司的比率乘数。

回归分析法：回归分析法是选取某一个或多个影响比率乘数的指标采用回归分析的方法建立一个回归公式。利用回归公式估算目标公司的比率乘数。

评估机构分别采用评估基准日前一个完整会计年度和基准日前 5 年平均值数据分别计算 5 种比率乘数，考虑近年来为中小金融机构快速发展时期，评估机构认为选用前 5 年的数据相对比较合理。

②关于比率乘数种类确定

I. 收益类比率乘数

收益类比率乘数主要反映企业经营情况与其全投资市场价值之间的关系，委估企业前三年盈利不稳定，不宜选用收益类比率乘数，所以本次选用资产类比率乘数。

II. 资产类价值比率

资产类价值比率反映的是总资产或净资产与其全投资市场价值或股东权益价值之间的关系。根据目标公司所处行业特点，本次选择净资产价值比率乘数。

③上市公司比较法评估结论的分析确定

结合本次评估的具体情况，评估机构选择市净率作为价值比率，通过可比上市公司与被评估企业在盈利能力、偿债能力(资本结构)、营运能力、发展能力等方面的财务指标对比确定修正系数，并考虑股权的不可流通性折扣及被评估企业的非经营性资产负债因素调整后，得出最终的市场法评估结论。

公式表述如下：

$$V=(Y-f1) \times S \times K \times (1-\alpha) + f2$$

式中：V：目标公司价值；

Y：目标公司净资产账面价值；

f1：目标公司非经营性资产及负债的账面价值；

f2：目标公司非经营性资产及负债的公允市场价值；

S：可比上市公司平均市净率；

K：市净率修正系数；

α ：股权缺少流通性折扣率。

根据上式通过净资产比率乘数得到目标公司净资产价值为 16,987.62 万元。

（二）市场法评估结果

采用市场法评估，在评估基准日 2016 年 3 月 31 日，莱茵达国际融资租赁有限公司账面资产总额为 368,957,813.19 元，总负债为 152,767,890.01 元，净资产为 216,189,923.18 元。评估结论为：净资产价值评估值为 16,987.62 万元)。评估结论较账面净资产减值 4,631.38 万元，减值率 21.42%。

（四）评估结论

1、资产基础法评估

采用资产基础法评估，在评估基准日 2016 年 3 月 31 日，莱茵达国际融资租赁有限公司账面资产总额为 36,895.78 万元，总负债为 15,276.79 万元，净资产为 21,618.99 万元。评估结论为：资产评估总值 37,161.17 万元，负债评估总值 15,276.79 万元，企业净资产价值为 21,884.38 万元。净资产评估价值较账面净资产增值 265.39 万元，增值率 1.23%。

2、市场法评估

采用市场法评估，在评估基准日 2016 年 3 月 31 日，莱茵达国际融资租赁有限公司账面资产总额为 36,895.78 万元，总负债为 15,276.79 万元，净资产为 21,618.99 万元。评估结论为：净资产价值评估值为 16,987.62 万元。评估结论较账面净资产减值 4,631.38 万元，减值率 21.42%。

3、两种方法评估结果分析

以上两种方法评估结果为，资产基础法评估结果 21,884.38 万元，市场法评估结果 16,987.62 万元。两种方法评估结果差异数为 4,896.76 万元。评估认为，我国目前资本市场处于初级发展阶段，企业整体交易案例较少，交易背景信息较难收集、可比因素信息也较难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化。本次市场法评估中，通过选取与被评估企业相对较接近的三家上市公司，通过大数据金融终端，取得有关公开财务信息，再进行比率乘数、缺少流通折扣率等因素调整，得到被评估企业评估值。市场法测算过程中，比率乘数与缺少流通折扣率的确定均可能存在与实际数额相偏离的情况。经分析，评估认为，以上两种方法评估结果中，相对来说，采用资产基础法评估结果更为合理。

本次评估，可选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

（五）引用其他评估机构报告内容的相关情况

本次评估不存在引用其他评估机构报告内容的相关情况。

（六）评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

1、评估基准日财务报表由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具专项审计报告审定，本次评估部分引用了该审计报告结论。评估报告签字评估师了解所引用的专家意见或审计报告结论的取得过程，并承担引用专家意见或审计报告结论的相关责任。

2、根据本次评估目的及被评估企业具体情况，本评估结论中未考虑由于控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也未考虑缺乏流动性因素引起的影响。

3、按照自 2009 年施行的增值税条例，购置的设备进项税额可以抵扣。本次对设备类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中扣除了设备购置时发生的增值税，但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

4、企业存在下列重要涉诉事项：

（1）莱茵达国际融资租赁有限公司（以下简称莱茵达租赁作为原告告诉海宁金润集团有限公司案：莱茵达租赁与海宁金润集团有限公司（简称“海宁金润”）于 2011 年 5 月 23 日签订了《融资租赁合同》，该《融资租赁合同》约定海宁金润自 2011 年 6 月 20 日起每三个月等额向莱茵达租赁支付一次租金，同时莱茵达租赁与浙江浩远化纤有限公司、浙江金日纺织有限公司、高水甫和高湘凤（简称“担保人”）签订了相关担保合同。

2011 年 12 月 20 日，海宁金润出现可能破产的情形且无能力支付第二期及以后租金等应付款项，莱茵达租赁即向上海市浦东新区人民法院申请了财产保全。上海市浦东新区人民法院受理后作出了（2012）浦民六（商）初字第 666 号财产保全的裁定，查封了租赁物并冻结了海宁金润及担保人的相关账户。莱茵达租赁与海宁金润及担保人于 2012 年 2 月 8 日签订了《海宁金润案调解方案及协议》。同日担保人之一浙江浩远化纤有限公司即提供了 300 万元人民币作为全面履行《海宁金润案调解方案及协议》的保证金。追加担保人浩远化纤的法定代表人吴智浩及其妻子王益平对上述调解方案的全面履行向莱茵达租赁提供连带责任担保。上海市浦东新区人民法院对《海宁金润案调解方案及协议》相关内容进行了确认，并出具了（2012）浦民六（商）初字第 666 号《民事调解书》。莱茵达租赁于 2012 年 2 月 22 日即向上海市浦东新区人民法院申请了强制执行。强制执行过程中，海宁金润和担保人之一浙江金日纺织有限公司被浙江省海宁市人民法院

分别依据（2012）嘉海商破字第 3-2 号《民事裁定书》和（2012）嘉海商破字第 2-2 号《民事裁定书》裁定破产。莱茵达租赁已经参加了浙江省海宁市人民法院和破产管理人组织的全部债权人会议，向破产管理人申报的应收租金债权和对租赁物享有的所有权也均已经得到了破产管理人的确认。承租人海宁金润集团有限公司和保证人浙江金日纺织有限公司已进入破产程序。2014 年 5 月，在破产管理人的主持下，莱茵达租赁将本项目的租赁设备以 258 万元的价格出售给重整方浙江海龙新型建材有限公司，该款项已支付完毕。同时，按照已通过的破产重整方案，莱茵达租赁又收回 41 万的债权，剩余约 140 万元的债权，莱茵达租赁于 2014 年 7 月份向上海浦东新区人民法院对浙江浩远化纤有限公司及高水甫等担保人申请恢复执行，2014 年 8 月海宁法院接受上海浦东法院的委托，同意莱茵达租赁直接参与担保人浙江浩远化纤有限公司的财产分配，2016 年 2 月 24 日，最后一次债权分配已到帐，分配金额为 55,223.81 元。目前浙江浩远化纤有限公司的资产已处置完毕，莱茵达租赁作为无抵押债权人未得到清偿。

（2）莱茵达租赁作为原告诉福安市路达工程机械有限公司案：莱茵达租赁与福安市路达工程机械有限公司（简称“路达公司”）于 2010 年 12 月 30 日签订了《融资租赁合同》，并与福建省永通公路工程有限公司（简称“永通公司”）、福安市良兴机电有限公司（简称“良兴机电”）签订了相关担保合同。

2011 年 4 月 29 日，莱茵达租赁与路达公司、永通公司、良兴机电因融资租赁合同纠纷诉至上海市第一中级人民法院。经法院主持，各方达成（2011）沪一中民六（商）初字第 15-2 号民事调解书。第三人陈长清、吴春良、吴赛霞及畅和公司自愿加入担保关系，为路达公司在调解书项下的全部债务承担连带清偿责任。同时，各方约定：如各被告未能按时偿付任何一期款项的，莱茵达租赁有权就全部剩余款项立即申请一并执行，并按 412,500 元收取名义货价。案件调解后各被告能按时支付相应款项。但自 2011 年 12 月起有所拖延，延误 10 天左右方才支付。2012 年 2 月初，莱茵达租赁向上海市第一中级人民法院就民事调解书申请强制执行，各被告分两次支付了 1,218,000 元。2012 年 3 月，莱茵达租赁与良兴机电、吴春良达成《执行和解协议》，从 2012 年 1 月 26 日至 2013 年 12 月 26 日止，每月向莱茵达租赁支付 608,768.96 元租金。同时签署了《担保协议》，追加福建省大众金属有限公司为上述《执行和解协议》承担连带责任。担保方仅

支付了《执行和解协议》中的 2012 年 1-3 月共 3 期租金，因良兴机电、吴春良以及福建省大众金属有限公司未能及时履行上述《执行和解协议》，2013 年 5 月，莱茵达租赁通过财产保全措施查封担保人之一的良兴机电农业银行基本户以及中信银行贷款户，并以此逼迫良兴机电尽快履行担保义务。2013 年 6 月起，担保人之一的良兴机电与莱茵达租赁持续协商担保责任承担的方案。经过多次的谈判，确定由吴春良实际控制的福建市弘商机电贸易公司（以下简称“弘商贸易”）以及福建省南凯电子技术开发有限公司（以下简称“南凯电子”）追加提供担保，并于 2013 年 9 月签订了相关的《担保协议》，在此前提下莱茵达租赁解封良兴机电的银行账户。通过延长还款周期的方式由良兴机电承担担保义务，但担保方仅支付了《担保协议》中约定的部分款项。莱茵达租赁于 2014 年 11 月，对弘商贸易以及南凯电子等担保企业进行立案起诉，并对弘商贸易持有的福安市农村信用合作联社、福安市南山典当行的股权及南凯电子名下持有的 1,789.54 平方的房产进行了财产保全。2015 年 7 月 5 日，浦东法院对该案进行开庭审理，判决弘商贸易等被告对良兴机电及吴春良向莱茵达租赁所负担的 12,783,917.12 元债务承担连带担保责任。本案判决书经公告后已生效，被告仍未按判决书判决的时间支付款项。莱茵达租赁于 2016 年 3 月在浦东法院立案申请强制执行，目前案件正在执行中。

（3）莱茵达租赁作为原告诉浙江康辉铜业有限公司案：莱茵达租赁与浙江康辉铜业有限公司（简称“康辉铜业”）于 2011 年 12 月 6 日签订了《融资租赁合同》，该《融资租赁合同》约定康辉铜业应当自 2011 年 12 月 6 日起每月等额向莱茵达租赁支付一次租金。并且，为了保证康辉铜业能及时支付各期租金，莱茵达租赁与康辉铜业签订《融资租赁合同》的同时，与浙江科兴铜业有限公司、浙江金晨建设有限公司和陈德康（简称“担保人”）签订了相关担保合同。2012 年 3 月 15 日，由于康辉铜业无能力支付第三期及以后的租金，莱茵达租赁即向上海市浦东新区人民法院申请了财产保全，上海市浦东新区人民法院受理后作出了财产保全的裁定，查封了租赁物，并冻结了康辉铜业及担保人的相关账户。担保人浙江科兴铜业有限公司、浙江金晨建设有限公司同意与莱茵达租赁进行调解，并于 2012 年 5 月 16 日，在上海市浦东新区人民法院进行了调解并达成了调解协议，案外第三人劳小农和梁金根同意作为新的担保人一并签订了调解协议。上海市浦

东新区人民法院对莱茵达租赁与康辉铜业、担保人、劳小农、梁金根达成的调解协议相关内容进行了确认，并出具了（2012）浦民六（商）初字第 3049 号《民事调解书》。

莱茵达租赁现已向上海市浦东新区人民法院申请强制执行，目前，强制执行已由浦东法院转由债务人当地的上虞法院履行，2013 年 7 月，上虞法院出具拘留决定书强制将劳小农带到法院，与其签订剩余 180 万的《执行和解协议》：

a、劳小农 2013 年 7 月 10 日支付 10 万元（已支付）；

b、2013 年 9 月 15 日支付 40 万；

c、2013 年 10 月 15 日支付 60 万；

d、2013 年 12 月 15 日支付 70 万；

e、同时，劳小农妻子郑志瑛名下的奔驰 SL300 为上述劳小农的债务做担保，如任何一期未偿还则将该车辆变卖或拍卖用于偿还上述债务，且该车辆现已放置在上虞法院指定的场所；上虞法院与梁金根剩余 145 万元的执行款达成《和解协议》。莱茵达租赁已分别于 2013 年 8 月 1 日收到浙江金晨建设有限公司支付的 45 万元及 2014 年 1 月 15 日收到浙江金晨建设有限公司支付的 100 万元。自 2013 年 9 月起，浙江科兴铜业有限公司、浙江金晨建设有限公司通过变卖设备方式可得款 80 万元，浙江科兴铜业有限公司、浙江金晨建设有限公司同意该笔款项优先偿还莱茵达租赁的债务。因劳小农及梁金根未及时履行上述《执行和解协议》以及《和解协议》，莱茵达租赁持续协调督促上虞法院拍卖浙江科兴铜业有限公司、浙江金晨建设有限公司、梁金根、劳小农的资产，并于 2014 年 9 月 30 日取得被告资产拍卖款项 31.77 万元，莱茵达租赁仍在持续督促上虞法院继续拍卖被告资产。

（4）莱茵达租赁与浙江中力节能玻璃制造有限公司（以下简称“中力玻璃”）于 2011 年 10 月 27 日签订了《融资租赁合同》，该《融资租赁合同》约定中力玻璃应当自 2011 年 10 月 27 日起，按月等额向莱茵达租赁支付一次租金。并且，为了保证中力玻璃能及时支付各期租金，莱茵达租赁于 2011 年 10 月 27 日与中力玻璃签订了《保证金合同》，同日与浙江中力控股集团有限公司、浙江宁野农

业装备有限公司、杭州龙发机械有限公司、浙江台艺天然石料有限公司签订了相关担保合同，并且同日汤传兴出具了保证书。2012 年 9 月开始中力玻璃未支付租金等应付款项。莱茵达租赁正式起诉中力玻璃、浙江中力控股集团有限公司、浙江宁野农业装备有限公司、杭州龙发机械有限公司、浙江台艺天然石料有限公司及汤传兴。莱茵达租赁于 2013 年 8 月向上海市浦东新区人民法院正式立案，并于 2013 年 9 月初对中力玻璃以及除浙江宁野农业装备公司以外的其他担保企业采取财产保全措施。担保人浙江宁野农业装备公司与莱茵达租赁约定，追加浙江宁野农业装备公司法定代表人郑国根夫妇为连带责任担保人，作为对浙江宁野农业装备公司不予采取诉讼保全措施的条件。2013 年 9 月 12 日，郑国根夫妇向莱茵达租赁出具《保证书》。中力玻璃于 2013 年 5 月起，因经营不善开始重组，并于 2013 年 12 月向杭州萧山法院申请破产。2014 年 5 月 20 日，浦东法院做出（2013）浦民六（商）初字第 7218 号民事判决书，判决莱茵达租赁对中力玻璃享有债权 20,316,734.70 元，且中力控股集团等被担保人对该债权承担连带清偿责任。同时莱茵达租赁也已积极参加了杭州市萧山区人民法院和破产管理人组织的全部债权人会议，向破产管理人申报的应收租金债权和对租赁物享有的所有权也均已经得到了破产管理人的确认，因重整方案未定，破产重整仍在进行中。2014 年 8 月，判决生效后，莱茵达租赁向浦东法院申请强制执行，浦东法院受理后将案件移送至杭州市萧山区法院，萧山法院以案件正在重整为由退回浦东法院。2015 年 1 月债权人会议最终通过重整方案，普通债权组清偿比例为 9%，关于对莱茵达租赁的债权，管理人提出以投放本金的 40%清偿或者取回租赁物，在此基础上，莱茵达租赁与管理人及汤传兴进行多次沟通协商，通过对多种方案的比较，最终于 2015 年 4 月 1 日签订租赁物买卖《协议书》，协议约定租赁物总价款 1,500 万，按月分期付款，2 年付清，每月的 15 日支付，第一年支付总价款的 30%，第二年支付总价款的 70%，同时重组后中力控股及汤传兴承担连带担保责任。协议签订后，第一个付款日因重整未完成而推迟到 2015 年 10 月 15 日付款。自租赁物买卖《协议书》签订后，截至 2016 年 6 月 30 日，莱茵达租赁尚未收到上述款项。

（5）莱茵达租赁与浙江游龙建设集团有限公司（以下简称“游龙建设”）于 2012 年 6 月 6 日签订了《融资租赁合同》，该合同约定游龙建设应当自 2012 年 6

月6日起，按季度向莱茵达租赁支付一次租金。并且，为了保证游龙建设能及时支付各期租金，莱茵达租赁于2012年6月6日与游龙建设签订了《保证金合同》，同日与金厦建设集团有限公司签订了相关担保合同，并且同日由单喜春、蔡文月、单杭平及李文芳出具了保证书。由于从2013年3月开始游龙建设未能按期支付租金等应付款项，莱茵达租赁于2013年6月13日向上海市浦东新区人民法院正式起诉浙江游龙建设集团有限公司、金厦建设集团有限公司、单喜春、蔡文月、单杭平及李文芳，并于2013年6月对游龙建设及金厦建设集团有限公司采取财产保全措施；2013年12月19日，法院开庭审理本案，庭审过程中对案件事实部分争议不大。2014年2月11日，浦东新区人民法院做出（2013）浦民六（商）初字第5398号《民事判决书》，判决游龙建设向莱茵达租赁支付全部剩余租金、违约金及律师费等合计26,796,563.11元，金厦建设集团等担保人对上述债务承担连带保证责任。2014年3月21日，金厦建设集团提起上诉，上海市第一中级人民法院于2014年10月29日审理此案，于2014年11月18日做出（2014）沪一中民六（商）终字第286号《民事判决书》，判决：驳回上诉，维持原判。判决生效，莱茵达租赁向浦东法院申请强制执行。2015年年初，浦东法院对金厦建设集团承建的杭州市下城区西文经济合作社及浙江音乐学院项目发出协助执行通知，告知上述两个项目的筹建部停止支付金厦建设集团的工程款，并将需要支付的工程款项暂支付到浦东法院；协助执行发出后，浦东法院了解到，已有多家法院对金厦建设集团承建的上述两项目筹建部发出协助执行通知，并了解到金厦建设因拖欠工程款事情影响较大，浙江省已禁止金厦建设集团在浙江省范围内进行投标活动。

（6）莱茵达租赁与精功镇江汽车制造有限公司（以下简称“精功汽车”）于2010年底开始合作汽车厂商融资租赁业务。2011年3月28日，莱茵达租赁与精功汽车及精功集团有限公司（以下简称“精功集团”）签订《合作协议》，协议约定，莱茵达租赁向承租人所收取的租金，均由精功汽车代收，如果承租人有逾期，则精功汽车代为清偿，且精功集团为精功汽车在《合作协议》项下的所有义务提供连带保证担保。因精功汽车在汽车生产资质方面遇到些问题，于2012年6月开始逾期支付租金，到2013年中期，精功汽车股东由精功集团变更为镇江国资委旗下的汽车产品平台公司，精功汽车的管理层也相应发生了变更，但精功汽车

的租金逾期越来越严重，经莱茵达租赁多次催收，均无结果。莱茵达租赁于 2014 年 5 月底向上海市浦东新区人民法院进行立案起诉，并对精功汽车及精功集团进行了财产保全，在庭审过程中，法院认为该案件法律关系比较复杂且承租人人数教多，建议莱茵达租赁提起司法审计，对精功汽车应收租金总额及已收租金总额进行司法审计，目前，司法审计工作已结束，审计报告对莱茵达租赁的债权基本确认，法院已向原被告双方征询司法审计意见，2016 年 1 月 11 日，法院开庭审理本案，庭审过程中对案件事实部分争议不大，但对审计报告中的债权金额的确认及个别承租人债权转让后是否承担担保责任有争议。2016 年 5 月 10 日，浦东新区人民法院做出（2014）浦民二（商）初字第 2736 号《民事判决书》，判决精功汽车向莱茵达租赁支付租金、及鉴定费等合计 15,293,476.88 元，精功集团对上述债务承担连带保证责任。2016 年 6 月 1 日、6 月 3 日，精功汽车及精功集团分别向上海第一中级人民法院提起上诉，目前暂未收到法院开庭通知。

（7）莱茵达租赁与四川科创制药集团有限公司（以下简称“科创制药”）于 2012 年 12 月 27 日签订了《融资租赁合同》，该《融资租赁合同》约定科创制药应当自 2013 年 1 月 18 日起，按月等额向莱茵达租赁支付一次租金。并且，为了保证科创制药及时支付各期租金，莱茵达租赁于 2012 年 12 月 27 日与四川科创制药集团有限公司签订了《保证金合同》，同日与科创控股集团、四川科创医药集团有限公司签订了相关担保合同，并且同日何俊明、张燕出具了保证书。自 2014 年 12 月起，租金开始出现逾期。2015 年 7 月 16 日，莱茵达租赁向上海市浦东新区人民法院提起诉讼，8 月初对科创制药及其他担保人采取保全措施。2015 年 10 月 9 日，浦东法院开庭审判本案，原被告双方在法院的主持下达成调解，调解约定，科创制药对诉讼债权分 3 次支付完毕，分别于 2015 年 10 月 30 日、11 月 30 日、12 月 30 日支付完毕，各担保人对上述债务承担连带担保责任。截止本报告日，尚未收到上述调解书约定的款项。

5、评估报告结论中未考虑评估增减值所引起的税赋问题，相关人员在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

6、除非特别说明，评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，评

估机构假设资产置入方与该等负债无关。

7、本次评估评估方未对委托方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

8、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项及期后事项，在委托方及被评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。报告使用者应以不同时点企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的其他特别事项情况。

二、拟购买资产旭恒置业的评估及定价情况

（一）评估基本情况

1、评估结果

中联评估分别采用资产基础法和收益法对旭恒置业股东全部权益进行了评估，并最终选用资产基础法评估结果作为评估结论。根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2016]第 958 号），在评估假设基础上，旭恒置业于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的股东全部权益价值评估结果为 5,844.81 万元，基准日财务报表反映的所有者权益账面价值为 5,844.63 万元，评估增值 0.18 万元，增值率为 0.0031%。

2、评估方法的选择

在评估基准日 2015 年 8 月 31 日，在评估报告所揭示的评估假设基础上，旭恒置业股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 5,844.81 万元，收益法的评估结果为 4,221.28 万元，两者相差 1,623.53 万元，差异率为 38.46%。

资产基础法是对企业账面资产和负债的现行市场价值进行评估，收益法是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。根据本次评估目的，考虑被评估企业资产结构较为单一，主要资产为一处公允价值计量的投资性房地产，资产基础法从企业购建角度反映了该企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

两种评估方法差异的主要原因是：

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

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

（3）旭恒置业主要资产为一处投资性房地产，租户租约期限较长，低于市场平均租金水平，同时，受国内房屋建筑物租售比较低的影响，租金收入反映的房屋建筑物价值要远低于房屋建筑物的市场售价。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

3、评估增值的原因

旭恒置业于评估基准日 2016 年 3 月 31 日的股东全部权益价值评估结果为 5,844.81 万元，基准日财务报表反映的所有者权益账面价值为 5,844.63 万元，评估增值 0.18 万元，增值率为 0.0031%，主要是固定资产净值评估增值，其主要原因是：部分设备采用按照二手设备，采用市场法进行评估。委估电子设备大多采购时间较久远，账面价值较小，本次评估采用对同类二手设备进行询价的方法确定评估值，同类二手设备市场价值高于账面价值，因此净值增值。

（二）主要评估假设

本次评估中遵循了以下评估假设：

1、一般假设

(1) 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(2) 公开市场假设。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(3) 资产持续经营假设。资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、特殊假设

(1) 除《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)，2016年5月1日后全面开展营改增外，评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无其他重大变化。

(2) 旭恒置业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

(3) 旭恒置业主营业务收入主要来源不变，不考虑未来可能新增的业务。

(4) 评估只基于基准日现行的经营策略、经营能力和经营状况，不考虑未来可能由于管理层变动而导致的变化。

(5) 央行利率与汇率在本盈利预测编制日后的预测期间内将无重大变动。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及中联评估将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

(三) 资产基础法评估情况

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，旭恒置业财务报表反映的所有者权益账面价值为 5,844.63 万元，采用资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 5,844.81 万元，评估增值 0.18 万元，增值率为 0.0031%。旭恒置业评估结果汇总见下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,513.64	1,513.64	-	-
非流动资产	2	11,199.48	11,199.66	0.18	0.0016
其中：投资性房地产	4	11,199.26	11,199.26	-	-
固定资产	5	0.22	0.40	0.18	81.8182
资产总计	6	12,713.12	12,713.30	0.18	0.0014
流动负债	7	4,494.17	4,494.17	-	-
非流动负债	8	2,374.32	2,374.32	-	-
负债总计	9	6,868.49	6,868.49	-	-
净资产（所有者权益）	10	5,844.63	5,844.81	0.18	0.0031

被评估企业的主要资产为投资性房地产、其他应收款，其评估情况如下：

1、其他应收款

（1）其他应收款

其他应收款账面价值合计 11,195,899.00 元，未计提坏账准备，账面价值净额 11,195,899.00 元，主要为应收的关联方借款等款项。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄余额百分比法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账

准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。计算过程详见下表：

单位：万元

项目	账面金额(元)	评估风险损失率	评估风险损失额
个别认定	11,195,899.00	-	0.00-
合计	11,195,899.00	-	0.00-

按以上标准，确定评估风险损失为 0 元，以账面值减去评估风险损失作为评估值。其他应收账款评估值为 11,195,899.00 元。

2、投资性房地产

（1）基本情况

旭恒置业持有的投资性房地产系北京市亦庄经济开发区天宝南街 4 号“上海沙龙邻里中心地下底商”和北京市经济技术开发区天宝园五里二区 1 号楼地下车库，位于同一栋建筑物上海沙龙邻里中心，规划用途为商业，两项房产分别签订租赁合同。该房屋产权证号为京房权证开股字第 00229 号，证载权利人为北京旭恒置业有限公司，证载建筑面积为 20,758.03 平方米，其中房号 G1 负一层设计用途为商业，建筑面积为 9,880.02 平方米；房号 G2 负一层设计用途为商业，建筑面积为 5,369.29 平方米；地下夹层车库建筑面积为 5,508.72 平方米。

（2）评估方法

投资性房地产常用的评估方法有市场法、收益法等。

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。对于基准日 2016 年 3 月 31 日时点的各项投资性房地产公允价值的评估，考虑到各项投资性房地产均有租约，未来租金能够合理预测，符合收益法应用的条件。因此，在确定 2016 年 3 月 31 日时点的公允价值时采用收益法进行评估。

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估对象同类物业同一供需圈成交案例相对较少，因此本次评

估不采用市场法。

(3) 评估过程

截至评估基准日，委估投资性房地产均已出租给美廉美连锁，出租建筑面积为 20,758.03 平方米。

其中地下底商建筑面积为 9,880.02 平方米；租赁期限为 20 年，租赁时间自 2005 年 1 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日，其中免租期为 5 个月。

其中地下夹层车库建筑面积为 5,508.72 平方米；地下一层车库建筑面积 5,369.29 平方米，面积共计 10,878.01 平方米，租赁期限为 14 年，租赁时间自 2011 年 8 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日。

本次评估采用收益法进行评估。

①年租金毛收入

对于已出租部分，租约期内租金按合同约定租金确认，租约期外按市场客观租金估算。

经调查当地周边商业地产租赁市场的实际情况，地下超市的租金水平一般在 1.5-3 元/平方米*日，底商的租金水平一般在 2-4.5 元/平方米*日，地下车库的租金水平一般在 0.05-0.2 元/平方米*日，考虑到委估资产的具体情况，其整体租金水平略低于区域平均水平。根据评估人员掌握的统计数据，本次评估对于地下超市的客观租金按 2.0 元/平方米*日，底商的客观租金水平按 3 元/平方米*日，地下车库的客观租金水平按 0.15 元/平方米*日确定。根据项目所在区域物业实际情况，租约期外净收益增长率取 2%，空置率取 3%。表 4 已签订租约租金情况如下：

业态类型	租赁建筑面积（平方米）	租赁期限	日租金（元/平方米）
地上商业	160.00	2015.12.31-2025.5.31	3.00
地下超市	9,720.02	2015.12.31-2017.5.31	1.65
		2017.6.1-2020.5.31	1.70
		2020.6.1-2023.5.31	1.75

		2023.6.1-2025.5.31	1.80
地下车库	10,878.01	2015.12.31-2017.5.31	0.10
		2017.6.1-2020.5.31	0.12
		2020.6.1-2023.5.31	0.14
		2023.6.1-2025.5.31	0.15
合计	20,758.03		

②估算年运营费用

管理费是对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年租金毛收入的一定比例收取。

维修费是为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。

保险费是投资性房地产所有人为使自己的投资性房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。

相关税费包括投资性房地产税、营业税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加。

③计算年净收益

年净收益=年有效毛收入-一年运营费用

④确定折现率

本次评估折现率根据安全利率加风险调整值法进行确定。即：房折现率=安全利率+风险调整值。其中：安全利率根据 2015 年 10 月 24 日中国人民银行公布的一年期存款利率 1.50%；风险调整值根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场、房地产用途等状况对其影响程度而确定，一般取 4~7%左右。综合考虑租约期内外的风险水平，本次评估折现率取 6%。

⑤确定收益期结束时建筑物残值对应的现值

本次评估对应的建筑物经济寿命为 60 年，已使用 8.81 年，剩余经济寿命为 51.19 年；土地使用权剩余期限为 36.73 年；土地使用权到期后建筑物仍有残余

价值，土地使用权到期后房屋残值年限为 14.46 年。

收益期结束时建筑物价值=建筑面积×重置单价×(剩余使用年限/经济耐用年限)

建筑物残值贴现系数=1/(1+折现率)[^]土地使用权剩余年限，计算出建筑物残值对应的现值。

⑥收益法计算房地产价值

有限年期收益法计算公式为：

P=

$$\sum_{i=1}^{n_1} [a_i \times \frac{1}{(1+r_1)^i}] + \frac{A}{r_2 - g} [1 - \left(\frac{1+g}{1+r_2}\right)^{n_2}] \times \frac{1}{(1+r_1)^{n_1}} + \frac{A_{残值}}{(1+r_2)^{n_1}} \times \frac{1}{(1+r_1)^{n_1}}$$

式中：

P：房产价值（元）；

ai：合同期内年净收益（元）；

r1：租赁期内折现率（6%）；

n1：剩余合同期内受益年限（9.16）；

A:合同期外年净收益（元）；

r2:：租赁期外折现率（6%）；

g：合同期外年净收益预计增长率（2.0%）；

n2:合同期外剩余收益年限；

A 残值：收益期结束时建筑物残值（元）；

综上，经采用收益法测算，确定估价对象于估价时点 2016 年 3 月 31 日在满足价值定义和估价假设限制条件下估价结果 11,199.26 万元。

（四）收益法评估情况

1、基本模型

本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算旭恒置业的权益资本价值。现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。

本次收益法评估的基本思路为：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的超额货币资金、个别其他应付款等资产(负债)，定义为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

（3）由上述计算得出的经营性资产价值加溢余或非经营性资产价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象的付息债务价值。

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象基准日的长期投资价值；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$P = \sum_{t=0.75}^{36.75} \frac{R_t}{(1+r)^t} \quad (3)$$

式中：

R_t：评估对象未来第t年的预期收益（权益现金流量）；

r：折现率；

t：评估对象的未来经营期；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C₁：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值。

2、经营期限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，且其业务收入来源为投资性房地产的租金收入，本次评估基准日的确定是以投资性房地产经营年限来确定，投资性房地产合同期外经营年限是根据房屋和土地剩余使用年限孰短的原则确定。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后有限期经营，相应的收益期为36.75年，即预测至2052年。

3、预测期的收益预测

收益预测是以2014年度至2016年3月31日经审计的财务报表为基础，根据国家宏观经济政策和承租方签订的租赁合同，结合与部门负责人进行访谈的结果资料，考虑市场和未来年度公司业务发展规划，编制了旭恒置业未来年度的收益预测表。编制未来年度收益预测所依据的会计政策在各重要方面均与旭恒置业采用的会计政策和会计估计一致。

未来经营期内的净现金流量预测如下：

单位：万元

项目	2016年4-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
----	------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

收入	461.11	624.67	636.91	636.91	649.14	661.38	661.38	671.72	682.07	801.31
成本	27.94	43.94	44.05	44.17	44.28	44.40	44.51	44.63	44.74	44.86
营业税金及附加	5.01	3.12	3.18	3.18	3.25	3.31	3.31	3.36	3.41	4.01
营业费用										
管理费用	95.83	132.51	133.27	134.03	134.81	135.59	136.37	137.17	137.97	138.79
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失										
加：公允价值变动收益										
投资收益										
营业利润	332.33	445.10	456.40	455.52	466.81	478.09	477.19	486.57	495.94	613.66
加：营业外收入										
减：营业外支出										
利润总额	332.33	445.10	456.40	455.52	466.81	478.09	477.19	486.57	495.94	613.66
减：所得税	70.25	94.16	96.99	96.77	99.59	102.41	102.19	104.53	106.87	136.30
净利润	262.08	350.93	359.41	358.75	367.22	375.68	375.00	382.04	389.07	477.35
加：折旧摊销	0.35	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
扣税后利息	-	-	-	-	-	-				
减：追加资本	0.35	20.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
营运资金增加额	-	20.00	-	-	-	-	-	-	-	-
资本性支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资产更新	0.35	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
净现金流量	262.08	330.93	359.41	358.75	367.22	375.68	375.00	382.04	389.07	477.35
项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
收入	949.41	968.38	987.79	1,007.53	1,027.67	1,048.21	1,069.21	1,090.58	1,112.38	1,134.61
成本	44.98	45.09	45.21	45.33	45.45	45.56	45.68	45.80	45.92	46.04
营业税金及附加	4.75	4.84	4.94	5.04	5.14	5.24	5.35	5.45	5.56	5.67
营业费用										
管理费用	139.61	140.44	141.27	142.12	142.97	143.83	144.70	145.58	146.47	147.37
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失										
加：公允价值变动收益										
投资收益										
营业利润	760.08	778.01	796.37	815.05	834.11	853.57	873.48	893.75	914.43	935.53
加：营业外收入										
减：营业外支出										
利润总额	760.08	778.01	796.37	815.05	834.11	853.57	873.48	893.75	914.43	935.53
减：所得税	172.91	177.39	181.98	186.65	191.42	196.28	201.26	206.33	211.50	216.77
净利润	587.17	600.62	614.39	628.40	642.70	657.29	672.22	687.42	702.93	718.76
加：折旧摊销	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
扣税后利息										
减：追加资本	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
营运资金增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

资本性支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资产更新	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
净现金流量	587.17	600.62	614.39	628.40	642.70	657.29	672.22	687.42	702.93	718.76
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
收入	1,157.35	1,180.48	1,204.08	1,228.14	1,252.76	1,277.79	1,303.33	1,329.38	1,356.02	1,383.12
成本	46.16	46.28	46.40	46.52	46.65	46.77	46.89	47.01	47.14	47.26
营业税金及附加	5.79	5.90	6.02	6.14	6.26	6.39	6.52	6.65	6.78	6.92
营业费用										
管理费用	148.27	149.19	150.11	151.05	151.99	152.94	153.90	154.88	155.86	156.85
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资产减值损失										
加：公允价值变动收益										
投资收益										
营业利润	957.13	979.11	1,001.54	1,024.43	1,047.86	1,071.69	1,096.02	1,120.84	1,146.25	1,172.10
加：营业外收入										
减：营业外支出										
利润总额	957.13	979.11	1,001.54	1,024.43	1,047.86	1,071.69	1,096.02	1,120.84	1,146.25	1,172.10
减：所得税	222.17	227.67	233.27	239.00	244.85	250.81	256.89	263.10	269.45	275.91
净利润	734.96	751.44	768.27	785.43	803.00	820.88	839.13	857.74	876.80	896.19
加：折旧摊销	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
扣税后利息										
减：追加资本	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
营运资金增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本性支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资产更新	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
净现金流量	734.96	751.44	768.27	785.43	803.00	820.88	839.13	857.74	876.80	896.19
项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2052 年 (回收)		
收入	1,410.77	1,438.96	1,467.80	1,497.14	1,527.06	1,557.58	1,588.80			
成本	47.38	47.51	47.63	47.76	47.88	48.01	48.13			
营业税金及附加	7.05	7.19	7.34	7.49	7.64	7.79	7.94			
营业费用										
管理费用	157.85	158.86	159.88	160.91	161.95	163.01	164.07			
财务费用	-	-	-	-	-	-	-			
资产减值损失										
加：公允价值变动收益										
投资收益										
营业利润	1,198.48	1,225.40	1,252.95	1,280.98	1,309.59	1,338.78	1,368.65			
加：营业外收入										
减：营业外支出										
利润总额	1,198.48	1,225.40	1,252.95	1,280.98	1,309.59	1,338.78	1,368.65			
减：所得税	282.51	289.24	296.13	303.14	310.29	317.58	325.05			
净利润	915.97	936.16	956.82	977.85	999.30	1,021.20	1,043.60			

加：折旧摊销	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47			
扣税后利息										
减：追加资本	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47			
营运资金增加额	-	-	-	-	-	-	-			
资本性支出	-	-	-	-	-	-	-			
资产更新	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47			
净现金流量	915.97	936.16	956.82	977.85	999.30	1,021.20	1,043.60	1015.81		

4、折现率

在无风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率及行业风险报酬率基础上，综合考虑其他风险因素，最终判断折现率选取为 7%。

5、经营性资产价值估算

（1）将得到的预期净现金流量代入式（3），即可得到评估对象的经营性资产价值为 7,170.11 万元。

（2）经审计后的报表披露的评估对象基准日无长期股权投资科目。即 $I=0$ （元）

（3）溢余或非经营性资产价值

经核实，在评估基准日 2016 年 3 月 31 日，评估对象账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的非经营性或溢余性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。

在评估基准日评估对象账面货币资金余额为 391.10 万元，经评估人员核实无误，确认该资金存在。鉴于最低现金保有量在未来期预测已经进行了考虑，因此本次将基准日货币资金作为溢余资产。

在评估基准日评估对象账面其他应收款为 1,119.59 万元，主要为应收其他单位和个人的借款，经评估人员核实无误，确认该款项存在。鉴于该款项与主营业务无关，因此将其作为溢余资产。

在评估基准日评估对象账面应交税费为-2.95 万元，主要为预交的税款，经评估人员核实无误，确认该款项存在，本次评估将其作为溢余资产。

在评估基准日评估对象账面其他应付款中有合计 4,382.73 万元为应付朗森

汽车工业园等单位的借款，经评估人员核实无误，确认该款项存在。鉴于该款项与主营业务无关，因此将其作为溢余负债。

将上述各项代入式(3)得到评估对象基准日溢余资产（负债）价值为：

$$C = -2,869.09 \text{ (万元)}$$

6、权益资本价值

（1）将得到的经营性资产价值 $P = 7,170.11$ 元，基准日的溢余或非经营性资产价值 $C = -2,869.09$ 万元，基准日的股权投资价值 $I = 0$ 元代入式（2），即得到评估对象基准日企业价值为：

$$B = P + C + I = 4,301.02 \text{ (万元)}$$

（2）将评估对象的企业价值 $B = 4,301.02$ 万元，付息债务的价值 $D = 0$ 万元代入式（1），得到评估对象的权益资本价值为：

$$E = B - D = 4,301.02 \text{ (万元)}$$

（五）引用其他评估机构报告内容的相关情况

本次评估不存在引用其他评估机构报告内容的相关情况。

（六）评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

1、产权瑕疵事项。根据委托方提供资料，两项投资性房地产产权证号为京房权证开股字第 00229 号，证载权利人为北京旭恒置业有限公司，证载建筑面积为 20,758.03 平方米，其中房号 G1 负一层设计用途为商业，建筑面积为 9,880.02 平方米；房号 G2 负一层设计用途为商业，建筑面积为 5369.29 平方米；地下夹层车库建筑面积为 5508.72 平方米。

两项投资性房地产无单独的国有土地使用证，根据房地产开发商提供的国有土地使用证显示，国有土地使用证号为开有限国用（2002）字第 060 号，使用者为北京旭东置业有限公司，坐落于北京经济技术开发区，用途为公建，使用权类型为出让，终止日期为 2052 年 12 月 23 日，使用权面积为 20,888 平方米。

国有土地使用证与房屋产权证证载权利人不一致，国有土地使用证证载权利

人为房地产开发商北京旭东置业有限公司。

根据企业提供的产权权属证明，本次评估按照实际签约情况对于租约签署的地上部分的后续租金进行单独测算，同时对于土地使用年限假设其产权按照土地证使用年限截止到 2052 年进行考虑。

2、评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、有关资产所有权文件、证件及会计凭证、有关法律文件的真实合法为前提。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6、执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

7、本评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，企业未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，使之能够满足现有经营规划的执行，盈利预测数据可能会发生较大变化，因而本评估结论会与企业实际产生较大偏差，在此情况下，应据实际情况重新委托评估机构对企业价值评估。

三、董事会关于评估合理性及定价公允性的分析

（一）拟出售资产的评估合理性及定价公允性分析

1、评估合理性分析

万隆评估对本次交易拟出售资产莱茵达租赁股东全部权益价值采用资产基础法作为评估结论。本次评估所采用的资产基础法，是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业净资产价值的一种评估方法，在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，有效确定企业净资产价值。采用资产基础法的结果，更符合莱茵达租赁自身现实情况，也更为合理。

在评估假设基础上，莱茵达租赁于评估基准日2016年3月31日的股东全部权益价值评估结果为21,884.38万元，基准日财务报表反映的所有者权益账面价值为21,618.99万元，评估增值265.39万元，增值率为1.23%。

基于上述因素，本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论，以此为计算基础，莱茵达租赁45%股权的估值为9,847.97万元。

万隆评估是具有证券从业资格和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，能胜任本次评估工作。万隆资产评估独立于交易各方，其接受委托后对待估资产的账面金额、形成及权属状况（含应评估的相关资产）进行了核实，并组织开展了资产核实和现场复核，取得了出具资产评估报告所需的资料和证据。

因此，本次交易聘请的资产评估师符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力；具体工作按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料。

2、交易定价公允性分析

本次交易拟出售资产为莱茵达租赁 45%股权。根据万隆资产评估以 2016 年 3 月 31 日为基准日出具的资产评估报告，以评估值为基础，经交易双方协商确定拟出售资产莱茵达租赁 45%股权的转让价格为 10,000 万元。

本次拟出售资产的交易价格由交易双方根据具有证券从业资格的资产评估

机构万隆资产评估以2016年3月31日为基准日的资产评估报告的评估结果协商确定，定价方式合理，转让价格合理。

本次交易标的资产的定价合理，不存在损害上市公司现有股东利益的情况。因此，莱茵达租赁此次评估结果公允、合理。

3、评估基准日至重组报告书披露日交易标的重要变化及其影响

评估基准日至重组报告书披露日期间，本次拟出售资产未发生重要变化。

（二）拟购买资产的评估合理性及定价公允性分析

1、评估合理性分析

中联资产评估对本次交易拟购买资产旭恒置业股东全部权益价值分别采用收益法和资产基础法进行了评估，并选择以资产基础法评估结果作为评估结论。本次评估所采用的资产基础法，是因为考虑到被评估企业资产结构较为单一，主要资产为投资性房地产，本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了该企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

在评估假设基础上，旭恒置业于评估基准日2016年3月31日的股东全部权益价值评估结果为5,844.81万元，基准日财务报表反映的所有者权益账面价值为5,844.63万元，评估增值0.18万元，增值率为0.0031%。

基于上述因素，本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

中联资产评估是具有证券从业资格和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，能胜任本次评估工作。中联资产评估独立于交易各方，其接受委托后对待估资产的账面金额、形成及权属状况（含应评估的相关资产）进行了核实，并组织开展了资产核实和现场复核，取得了出具资产评估报告所需的资料和证据。

因此，本次交易聘请的资产评估师符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力；具体工作按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料。

2、交易定价公允性分析

本次交易拟购买资产为朗森置业持有的旭恒置业 70%股权。根据中联资产评估集团有限公司评估于 2016 年 8 月 1 日出具的中联评报字[2016]第 958 号《旭恒置业评估报告》，截至 2016 年 3 月 31 日，旭恒置业 70%股权的评估值为 4,091.37 万元。

旭恒置业原股东朗森汽车和杨福云同意：在本交易方案通过上市公司股东大会审议通过之日起 3 个工作日内，按其持股比例合计增资 4,000 万元，其中朗森汽车增资 3,960 万元，杨福云增资 40 万元。旭恒置业完成增资后整体估值为 9,844.81 万元，以此为计算基础，旭恒置业 70.00%股权的估值为 6,891.37 万元，经上市公司与朗森汽车协商，旭恒置业 70.00%股权的交易价格为 6,891.37 万元。

朗森汽车、杨福云已经于2016年8月5日完成了对旭恒置业4,000万元的增资程序。朗森汽车产业园开发有限公司已经于2016年8月5日出具《朗森汽车产业园开发有限公司提前办理向北京旭恒置业有限公司增资事宜的说明及承诺》，承诺如下：

“若贵公司股东大会最终未能批准上述股权收购事宜，我司及杨福云已办理完成的北京旭恒置业有限公司增资事项与贵司无关，贵司无需承担任何责任。”

本次拟购买资产的交易价格由交易双方根据具有证券从业资格的资产评估机构中联资产评估以 2016 年 3 月 31 日为基准日的资产评估报告的评估结果协商确定，定价方式合理，转让价格合理。

本次交易标的资产的定价合理，不存在损害上市公司现有股东利益的情况。因此，莱茵达租赁此次评估结果公允、合理。

3、评估基准日至重组报告书披露日交易标的重要变化及其影响

评估基准日至重组报告书披露日期间，本次拟出售资产未发生重要变化。

（三）董事会对本次资产交易评估事项的说明

根据《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》的有关规定，董事

会在认真审阅了公司所提供的本次交易相关评估资料后，就本次重大资产重组评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表意见如下：

公司为本次重大资产重组所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，标的资产定价公允，评估机构选择的重要评估参数、预期未来各年度收益或现金流量等重要评估依据及评估结论具有合理性。

（四）独立董事对本次资产交易评估事项的意见

本公司独立董事对本次资产交易评估事项的说明如下：

1、评估机构的独立性和胜任能力

本次重组的评估机构万隆资产评估和中联资产评估具有证券期货相关业务评估资格，除为公司提供资产评估服务的业务关系外，万隆资产评估和中联资产评估及相应经办评估师与公司、交易对方及其实际控制人均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次对标的资产的评估中，万隆资产评估和中联资产评估所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定拟出售资产及拟购买资产在评估基准日2016年3月31日的市场价值，为本次重组提供定价参考依据。对于拟出售资产，万隆资产评估选择了资产基础法对标的资产的价值进行了评估，对于拟购买资产，中联资产评估采用了收益法和资产基础法两种评估方法分别对标的资产价值进行了评估，并最终选择了资产基础法的评估值作为本次评估结果。

本次资产评估工作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，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，所选用的评估方法合理，与本次评估的评估目的具有相关性。

4、评估定价的公允性

本次重组的交易价格系参考万隆资产评估和中联资产评估出具的标的资产评估结果确定，标的资产的评估定价公允。

综上所述，本次重组所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法选取得当，评估方法和目的具有相关性，评估定价公允。

第七章 本次交易合同的主要内容

一、重大资产出售协议

（一）合同主体和签订时间

2016年8月2日，上市公司与上海凌垒签署了《关于莱茵达国际融资租赁有限公司之股权转让协议》。

（二）本次交易的方案

本次交易的方案为：上市公司将其持有的莱茵达租赁45.00%股权转让给上海凌垒，上海凌垒以支付现金的方式支付股权转让款。本次交易完成后，上市公司将不再持有莱茵达租赁股权，上海凌垒将持有莱茵达租赁45.00%股权。

（三）本次交易的定价依据及交易价格

双方同意，以2016年3月31日为评估基准日对莱茵达租赁净资产进行评估，并以上市公司聘请的具有证券业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告所确定的莱茵达租赁45.00%股权的评估结果为依据，双方协商一致同意莱茵达租赁45.00%股权的交易价格为10,000.00万元。

（四）股权转让款支付方式与支付进度

双方同意，上海凌垒以现金的方式支付该协议项下标的资产的全部股权转让款共计人民币 10,000.00 万元，上海凌垒按照以下进度向上市公司支付股权转让款：

1、上市公司向主管工商行政管理部门提交本次股权转让工商变更登记申请之日当日（以主管工商行政管理部门出具受理通书之日为准），上海凌垒向上市公司支付本次交易股权转让款的 50.00%，即 5,000.00 万元，同时上市公司应向上海凌垒提供详细的收款收据证明。

2、本次股权转让相关工商变更登记办理完毕之日当日（以主管工商行政管理部门出具准予变更登记通知书之日或换发营业执照之日的较早者为准），上海

凌垒向上市公司支付本次交易股权转让款的剩余 50.00%，即 5,000.00 万元，同时上市公司应向上海凌垒提供详细的收款收据证明。

（五）过渡期间损益归属

双方同意并确认，标的资产在过渡期间产生的损益归属于上海凌垒，其期间损益及变化情况不影响标的资产的交易价格。

（六）交割安排

双方同意，上市公司在《关于莱茵达国际融资租赁有限公司之股权转让协议》生效之日起 20 个工作日内向主管工商行政管理部门提交将其所持目标公司股权转让给上海凌垒的工商变更登记所需的全部材料，双方应予以积极配合，及时出具相关文件，尽快办理完毕相应工商变更登记手续。

（七）违约责任

双方同意，该协议签署后，除不可抗力因素外，任何一方如未能履行其在该协议项下之义务或承诺或所作出的陈述或保证失实或严重有误，则该方应被视作违约。

违约方应当根据守约方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付全面和足额的赔偿金。上述赔偿金包括直接损失和间接损失的赔偿，但不得超过违反协议一方订立协议时预见到或者应当预见到的因违反协议可能造成的损失。在相关违约行为构成实质性违约而导致该协议项下合同目的不能实现的，守约方有权以书面形式通知违约方终止该协议并按照该协议约定主张赔偿责任。

如果一方违反协议的约定，则守约方应书面通知对方予以改正或作出补救措施，并给予对方 15 个工作日的宽限期。如果宽限期届满违约方仍未适当履行该协议或未以守约方满意的方式对违约行为进行补救，则守约方有权单方解除该协议，协议自守约方向违约方发出解除该协议的通知之日终止。

自协议成立之日起至本次交易交割完成前，除协议另有约定外，任何一方非因不可抗力或未取得相关权力机关审批等原因而单方终止本次交易的，违约方应当向守约方支付 20,000.00 万元违约金。

（八）协议的生效

该协议自双方签字、盖章之日起成立，在上市公司董事会、股东大会通过决议，批准本次交易后生效。

二、重大资产购买协议

（一）合同主体和签订时间

2016年8月2日，上市公司与朗森汽车签署了《关于北京旭恒置业有限公司之股权转让协议》。

（二）本次交易的方案

本次交易的方案为：上市公司向朗森汽车支付现金购买朗森汽车所持有的旭恒置业70.00%股权。本次交易完成后，上市公司持有旭恒置业70.00%股权，旭恒置业成为上市公司的控股子公司。

（三）本次交易的定价依据及交易价格

双方同意，以2016年3月31日为评估基准日对旭恒置业净资产进行评估，并以上市公司聘请的具有证券业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告所确定的旭恒置业70.00%股权的评估结果为依据。同时，双方同意，在本次交易取得上市公司股东大会批准后，旭恒置业原股东朗森汽车和杨福云按其持股比例合计增资4,000.00万元，其中朗森汽车增资3,960.00万元，杨福云增资40.00万元。在完成前述增资的情况下，双方协商一致同意旭恒置业70.00%股权的交易价格为6,899.59万元。

（四）股权转让款支付方式与支付进度

双方同意，上市公司以支付现金的方式支付旭恒置业70.00%股权转让款共计6899.59万元，上市公司履行股权转让款的支付义务取决于下列交割先决条件的满足：

1、朗森汽车、旭恒置业已履行完毕其相应的内部决策程序并向上市公司提供相关证明文件；

2、朗森汽车与旭恒置业的另一股东杨福云已按照协议约定完成对旭恒置业的增资，并已向旭恒置业足额缴纳增资款；

3、上市公司董事会、股东大会通过决议，批准上市公司购买旭恒置业70.00%股权的交易。

上述交割先决条件全部满足后，上市公司应当在该协议生效之日起10个工作日内向乙方支付股权转让款：

（五）过渡期间损益归属

双方同意并确认，标的资产在过渡期间产生的收益由上市公司享有，标的资产在过渡期间产生的亏损由朗森汽车承担，并于本次交易完成后以现金形式对上市公司予以补偿。

（六）交割安排

双方同意，在《关于北京旭恒置业有限公司之股权转让协议》生效后 15 个工作日内，双方应当及时实施协议项下交易方案，并互相积极配合办理股权转让所应履行的全部交割手续，包括但不限于移交旭恒置业财务账册、印章、主体资格证照、房产证书等。

朗森汽车应当在本次交易获得上市公司股东大会批准之日起 10 个工作日内向主管工商行政管理部门提交将其所持旭恒置业 70.00%股权转让给上市公司的工商变更登记所需的全部材料，并至迟应当在协议生效后 20 个工作日内办理完毕相应工商变更登记手续。

（七）旭恒置业现有员工的处理

1、在本次股权转让完成前，旭恒置业现有员工的社会保障、劳动合同履行过程中发生的劳动纠纷事宜，在股权转让后，均由朗森汽车负责解决，包括但不限于协商调解、出庭应诉等事项。如果该等纠纷涉及到或有债务，因此而产生的相关费用，均由朗森汽车承担。

2、该协议生效的同时，旭恒置业原聘任的高级管理人员应辞职，由上市公司另行重新聘任，涉及相关经济补偿金的，由朗森汽车承担。

（八）违约责任

双方同意，该协议签署后，除不可抗力因素外，任何一方如未能履行其在该协议项下之义务或承诺或所作出的陈述或保证失实或严重有误，则该方应被视作违约。

违约方应当根据守约方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付全面和足额的赔偿金。上述赔偿金包括直接损失和间接损失的赔偿，但不得超过违反协议一方订立协议时预见到或者应当预见到的因违反协议可能造成的损失。在相关违约行为构成实质性违约而导致该协议项下合同目的不能实现的，守约方有权以书面形式通知违约方终止该协议并按照该协议约定主张赔偿责任。

如股权交割日前，旭恒置业发生影响其持续、合法、正常经营的重大不利变化，或者出现可能导致标的资产评估价值需要进行重大调整的不利情形的，上市公司有权单方终止本次交易。

如果一方违反该协议的约定，则守约方应书面通知对方予以改正或作出补救措施，并给予对方15个工作日的宽限期。如果宽限期届满违约方仍未适当履行该协议或未以守约方满意的方式对违约行为进行补救，则守约方有权单方解除该协议，该协议自守约方向违约方发出解除该协议的通知之日终止。

如果朗森汽车违反协议约定，未能在本次交易获得上市公司股东大会批准之日起3个工作日内完成该协议所约定的增资及增资款缴纳事宜，上市公司有权要求朗森汽车按照协议约定支付违约金14,000.00万元。

自该协议成立之日起至本次交易交割完成前，除该协议另有约定外，任何一方非因不可抗力或未取得相关权力机关审批等原因而单方终止本次交易的，违约方应当向守约方支付违约金14,000.00万元。

（九）协议的生效

该协议自双方签字、盖章之日起成立，在以下条件全部满足后生效：

- 1、上市公司董事会、股东大会通过决议，批准本次交易；
- 2、朗森汽车和旭恒置业的另一股东杨福云按协议约定完成对旭恒置业的增

资和增资款缴纳事宜。

第八章 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

（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

本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理法律和行政法规规定，不存在违反《中华人民共和国反垄断法》和其他反垄断行政法规的相关规定的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项之规定。

（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易不涉及发行股份，不影响宏盛科技的股本总额和股权结构，不会导致宏盛科技的股权结构和股权分布不符合股票上市条件。

综上，本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项之规定。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易中，交易标的定价参考具有证券业务资格的评估机构出具的《资产评估报告》，由交易各方协商确定，并经上市公司董事会审议，交易标的定价公允；同时本次交易严格履行了必要程序，独立董事发表了独立意见，认为定价原则和方法恰当、公允，本次交易不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

综上，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，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项之规定。

（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

截至本报告书签署之日，拟购买资产和拟出售资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在争议，也不存在质押、担保、冻结或其他任何限制或禁止转让等权利限

制情形。交易标的所对应的主要经营性资产不存在因违反法律、法规和规范性文件规定而导致对其产生或可能产生重大不利影响之情形。

综上，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，预计能在约定期限内办理完毕权属转移手续，相关债权债务处理合法，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项之规定。

（五）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

本次交易完成后，上市公司将成为旭恒置业的控股股东。旭恒置业主营业务为自有房屋租赁，具有投资性房地产等非流动资产，同时营业成本较低，具有稳定的现金流入。这会分散经营风险，有利于增强上市公司持续经营能力，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。

综上，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，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项之规定。

（六）本次交易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，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，信息披露及时，运行规范。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。

综上，本次交易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，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项之规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》

等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的有关规定，不断完善法人治理结构，建立了由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成的公司治理结构，确保独立董事依法履职，健全内部管理和控制制度，持续提高治理水平。

本次交易完成后，上市公司仍将继续严格执行《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及《公司章程》有关规定，规范运作，优化决策机制和监督机制，完善治理结构，切实维护广大投资者的利益，

综上，本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项之规定。

二、本次交易不适用《重组管理办法》地十三条规定的要求

本次交易不构成《重组管理办法》第十三条所规定的借壳上市，主要原因如下：

本次交易前，郭永明通过普明物流持有上市公司 20.87%的股权，郭永明为上市公司实际控制人。本次交易完成后，郭永明通过普明物流仍持有上市公司 20.87%的股权，仍为上市公司实际控制人，上市公司实际控制人未发生变更。

三、独立财务顾问和律师对本次交易符合《重组管理办法》规定的意见

（一）独立财务顾问意见

本次交易的独立财务顾问开源证券认为：本次交易符合《公司法》、《证券法》及《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定。

（二）律师意见

本次交易的法律顾问陕西丰瑞律师事务所认为：本次交易符合《重组管理办法》规定的关于上市公司资产重组的实质性条件。

第九章 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果分析

上市公司最近三年财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的信会师报字[2014]第 112803 号、信会师报字[2015]第 113473 号、信会师报字[2016]第 113660 号审计报告。

（一）本次交易前上市公司财务状况

1、资产结构分析

截至 2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2013 年 12 月 31 日，宏盛科技的主要资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
货币资金	11,309.73	31.79	12,016.73	24.32	6,539.02	8.13
应收账款	-	0.00	-	0.00	50.47	0.06
预付账款	-	0.00	-	0.00	133.40	0.17
其他应收款	2,246.39	6.31	347.42	0.70	988.61	1.23
流动资产合计	13,556.12	38.11	12,364.15	25.03	7,711.50	9.59
长期应收款	21,983.33	61.80	36,941.92	74.77	71,772.32	89.27
固定资产	15.99	0.04	39.14	0.08	70.72	0.09
无形资产	-	0.00	0.29	0.00	0.61	0.00
商誉	-	0.00	-	0.00	647.23	0.81
长期待摊费用	0.77	0.00	44.84	0.09	180.46	0.22
递延所得税资产	16.56	0.05	16.56	0.03	16.56	0.02
非流动资产合	22,016.65	61.89	37,042.75	74.97	72,687.90	90.41

计						
资产合计	35,572.77	100.00	49,406.90	100.00	80,399.40	100.00

最近三年，上市公司资产总额呈下降趋势。截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日公司资产总额分别为80,399.40万元、49,406.90万元、35,572.77万元。2014年末较2013年末，公司资产总额减少30,992.50万元，减幅为38.55%，主要是受行业影响新增业务减少从而长期应收款大幅减少所致；2015年末较2014年末，公司资产总额减少13,834.13万元，减幅为28.00%，主要是公司投放资金从而长期应收款减少所致。

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日，公司流动资产余额分别为7,711.50万元、12,364.15万元、13,556.12万元，占资产总额的比例分别为9.59%、25.03%、38.11%及32.91%，呈上升趋势。

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日，公司非流动资产余额分别为72,687.90万元、37,042.75万元、22,016.65万元，占资产总额的比例分别为90.41%、74.97%、61.89%，呈下降趋势，非流动资产主要由长期应收款和固定资产等构成。

（1）货币资金

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日，公司货币资金分别为6,539.02万元、12,016.73万元、11,309.73万元。2014年末较2013年末，公司货币资金增加5,477.71万元，增幅为83.77%，主要是回款增加所致；2015年末较2014年末，公司货币资金减少707.00万元，减幅为5.88%，主要是公司投放资金所致。

（2）其他应收款

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日，公司其他应收款余额分别为988.61万元、347.42万元和2,246.39万元。2014年末较2013年末，公司其他应收款减少641.19万元，减幅为64.86%，主要是预付账款的转入和收回政府补贴所致；2015年末较2014年末，公司其他应收款增加1,898.97万元，增幅为546.59%，主要是公司往来欠款增加所致。

(3) 长期应收款

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日，公司长期应收款分别为71,772.32万元、36,941.92万元、21,983.33万元。2014年末较2013年末，公司长期应收款减少34,830.40万元，减幅为48.53%，主要是行业影响新增业务减少所致；2015年末较2014年末，公司长期应收款减少14,958.59万元，减幅为40.49%，主要是公司投放资金所致。

(4) 固定资产

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日，公司固定资产分别为70.72万元、39.14万元、15.99万元。2014年末较2013年末，公司固定资产减少31.58万元，减幅为44.66%；2015年末较2014年末，公司固定资产减少23.15万元，减幅为59.15%，主要是固定资产折旧所致。

2、负债结构分析

截至2015年12月31日、2014年12月31日和2013年12月31日，宏盛科技的主要负债构成如下表所示：

单位：万元

项目	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
应付职工薪酬	83.13	0.59	32.67	0.13	77.89	0.14
应交税费	187.85	1.33	469.67	1.86	330.72	0.61
其他应付款	706.81	5.02	736.34	2.92	823.39	1.53
一年内到期的非流动负债	96.31	0.68	11,684.03	46.26	3,095.16	5.73
流动负债合计	1,074.10	7.63	12,922.71	51.17	4,327.16	8.02
长期借款	5,421.97	38.51	465.33	1.84	32,878.18	60.91
长期应付款	7,584.97	53.87	11,867.41	46.99	16,776.98	31.08
非流动负债合计	13,006.94	92.37	12,332.74	48.83	49,655.16	91.98
负债合计	14,081.04	100.00	25,255.45	100.00	53,982.32	100.00

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日，公司负债总额分

别为53,982.32万元、25,255.45万元、14,081.04万元。2014年末较2013年末，公司负债总额减少28,726.87万元，减幅为53.22%，主要是长期借款归还所致；2015年末较2014年末，公司负债总额减少11,174.41万元，减幅为44.25%，主要是公司归还借款和新增业务减少所致。

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日，公司流动负债余额分别为4,327.16万元、12,922.71万元、1,074.10万元，占负债总额的比例分别为8.02%、51.17%、7.63%，流动负债主要由应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日，公司非流动负债余额分别为49,655.16万元、12,332.74万元、13,006.94万元，占负债总额的比例分别为91.98%、48.83%、92.37%，非流动负债主要由长期借款和长期应付款等构成。

（1）一年内到期的非流动负债

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日，公司一年内到期的非流动负债分别为3,095.16万元、11,684.03万元、96.31万元。2014年末较2013年末，公司一年内到期的非流动负债增加8,588.87万元，增幅为277.49%，主要是长期借款转入所致；2015年末较2014年末，公司一年内到期的非流动负债减少11,587.72万元，减幅为99.18%，主要是归还借款所致。

（2）长期借款

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日，公司长期借款分别为32,878.18万元、465.33万元、5,421.97万元。2014年末较2013年末，公司长期借款减少32,412.85万元，减幅为98.58%，主要是转入一年内到期非流动负债及归还借款所致；2015年末较2014年末，公司长期借款增加4,956.64万元，增幅为1,065.18%，主要是新增投放资金贷款所致。

（3）长期应付款

截至2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日，公司长期应付款分别为16,776.98万元、11,867.41万元、7,584.97万元。2014年末较2013年末，公

司长期应付款减少4,909.57万元，减幅为29.26%；2015年末较2014年末，公司长期应付款减少4,282.44万元，减幅为36.09%，主要是新增业务减少所致。

3、偿债能力分析

截至 2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2013 年 12 月 31 日，宏盛科技的主要偿债指标如下表所示：

项目	2015 年 12 月 31 日/ 2015 年度	2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度	2015 年 12 月 31 日/ 2015 年度
资产负债率	39.58%	51.12%	67.14%
流动比率	12.62	0.96	1.78
速动比率	10.53	0.93	1.52

最近三年，上市公司资产负债率逐年下降，主要是收回欠款和新增业务减少所致。短期偿债能力方面，最近三年公司流动比率和速动比率波动较大，但总体呈改善趋势，公司偿债能力良好。

（二）本次交易前上市公司经营成果

1、利润构成分析

报告期内，上市公司的经营成果如下：

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业总收入	1,204.24	3,102.09	5,152.46
营业收入	1,204.24	3,102.09	5,152.46
营业总成本	3,797.70	5,586.53	4,338.53
营业成本	459.29	1,452.90	2,671.22
营业税金及附加	51.41	45.6	135.95
销售费用	-	-	0.45
管理费用	1,074.06	1,041.21	1,498.19
财务费用	-711.34	-341.07	-202.97
资产减值损失	2,924.29	3,387.90	235.7
营业利润	-2,593.46	-2,484.44	813.93
营业外收入	117.84	55.26	785.93
营业外支出	0.90	7.12	3.46
利润总额	-2,476.53	-2,436.30	1,596.39

所得税费用	183.20	278.30	522.43
净利润	-2,659.73	-2,714.61	1,073.96
归属于母公司所有者的净利润	-1,341.80	-1,637.22	247.71
少数股东权益	-1,317.93	1,077.39	826.25
综合收益总额	-2,659.73	-2,714.61	1,073.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,341.80	-1,637.22	247.71
归属于少数股东的综合收益总额	-1,317.93	1077.39	826.25

上市公司主营业务为融资租赁业务，主要的营业收入来自于子公司融资租赁公司。最近三年，因为受到国家相关税收制度的调控影响及行业整体影响，融资租赁收入下降明显，利润下降幅度也比较大。

2、营业收入及营业成本分析

报告期内，上市公司的营业收入及营业成本构成如下：

单位：万元

项目	2015年度		2014年度		2013年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,204.24	459.29	3,102.09	1,452.90	5,152.46	2,671.22
融资租赁	1,204.24	459.29	3,102.09	1,452.90	5,152.46	2,671.22
合计	1,204.24	459.29	3,102.09	1,452.90	5,152.46	2,671.22

2013年度、2014年度、2015年度，上市公司营业收入分别为5,162.46万元、3,102.09万元、1,204.24万元，其中主营业务收入为融资租赁。2014年度营业收入较2013年度减少2,050.37万元，减幅39.79%，主要是行业不景气导致业务量有所收缩所致；2015年度营业收入较2014年度减少1,897.85万元，减幅61.18%，主要是行业不景气导致业务量有所收缩所致。

2013年度、2014年度、2015年度，上市公司营业成本分别为2,671.22万元、1,452.90万元、459.29万元。2014年度营业成本较2013年度减少1,218.32万元，减幅45.61%，主要是行业不景气导致业务量有所收缩所致；2015年度营业成本较

2014年度减少993.61万元，减幅68.39%，主要是行业不景气导致业务量有所收缩所致。

3、期间费用分析

报告期内，上市公司期间费用构成如下：

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
销售费用	-	-	0.45
管理费用	1,074.06	1,041.21	1,498.19
财务费用	-711.34	-341.07	-202.97

（1）管理费用

报告期内，上市公司管理费用构成如下：

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	445.59	303.09	628.13
审计诉讼费	56.92	133.14	160.68
租赁费	207.99	162.10	153.58
业务招待费	51.08	73.07	93.44
社保费	75.98	49.71	71.39
折旧与摊销	33.79	35.33	39.36
其他	202.71	284.77	351.60
合计	1,074.06	1,041.21	1,498.19

2013年度、2014年度、2015年度，上市公司管理费用分别为1,498.19万元、1,041.21万元、1,074.06万元及237.44万元。2014年度管理费用较2013年度减少456.98万元，降幅30.50%，主要是职工薪酬下降所致；2015年度管理费用较2014年度增加33.45万元，增幅3.21%，主要是职工薪酬上涨所致。

（2）财务费用

报告期内，上市公司财务费用构成如下：

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利息支出	-	-	-
利息收入	-720.04	-343.48	-207.58
汇兑损益	-	0.04	0.14
其他	8.70	2.37	4.47
合计	-711.34	-341.07	-202.97

2013年度、2014年度、2015年度，上市公司财务费用分别-202.97万元、-341.07万元、-711.34万元。2014年度财务费用较2013年度减少138.10万元，减幅68.04%；2015年度财务费用较2014年度减少370.27万元，减幅108.56%，主要是利息收入增加所致。

二、拟购买资产财务状况和经营成果分析

（一）旭恒置业所属行业的基本情况

1、旭恒置业所属行业概况

旭恒置业主要从事自有房屋租赁。根据《国民经济行业分类》(GBT4754-2011)的标准，旭恒置业所属行业为“K70 房地产业”大类-“K7010 房地产开发经营”。而根据《上市公司行业分类指引(2012 年修订)》，公司所处行业为“房地产业(K70)”。

房地产行业是中国经济的重要支柱之一，当前我国正处在经济转型阶段，伴随着城镇化进程的逐渐加快，居民收入水平的同步增长，居民对住房的需求在长期内仍处于上升阶段。另一方面，由于房地产行业占国民经济比重较大，上下游牵涉面广，直接关系到钢铁、水泥、建材、电力等行业的发展，对地方经济的带动作用明显，也是地方财政的重要支撑，因此房地产行业的健康发展是维系经济稳定的重要因素。

2、房地产开发投资及销售情况

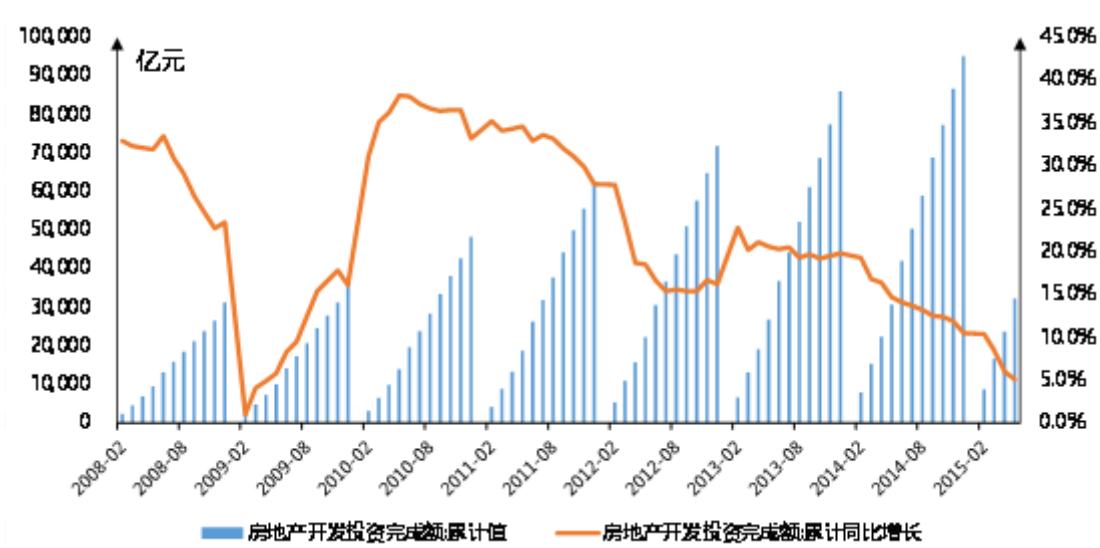
（1）房地产开发投资情况

房地产开发投资情况同经济景气度直接相关，根据国家统计局数据显示，2009年全年房地产开发投资完成额达36,242亿元，同比增长16.1%，2010年全年房地产开发投资完成额达48,259亿元，同比增长33.2%，2011年全年房地产开发投资完成额达61,797亿元，同比增长27.9%，这一段时间房地产市场开发投资完成额稳步增长，这主要是得益于2008年金融危机爆发之际，中国政府对市场的大量信贷投放，极大地刺激了之后几年时间的房地产市场，这一政策效果在2010年时达到顶峰，2010年度房地产累计开发投资完成额同比增长达到近几年高点。

从2012年开始，房地产开发投资总体趋于稳定，稍下行趋势，2012年房地产开发投资完成额达71,804亿元，同比增长16.2%，2013年房地产开发投资完成额达86,013亿元，同比增长19.8%，这段时间是多种政策效果叠加时期，一方面房地产行业的促进政策仍有余温，另一方面相关限制政策已经开始生效，因此会呈现出稳定的趋势。

2014年起，房地产开发投资呈现出明显的下行趋势，2014年房地产开发投资完成额达95,035亿元，同比增长10.5%，创近几年新低，进入2015年以来，房地产开发投资完成额同比增长不断创近几年新低，这说明前期的房地产扩张政策余温散尽，收缩政策正起到主要效果，因此2015年全年的房地产开发投资完成额可能会继续下行，但是随着政府不断推出相关刺激政策，新政会逐渐发挥效果，可以预计未来几年房地产行业的开发投资完成额会逐渐提升。

房地产累计开发投资完成额及同比增长



数据来源：国家统计局

（2）房地产开发销售情况

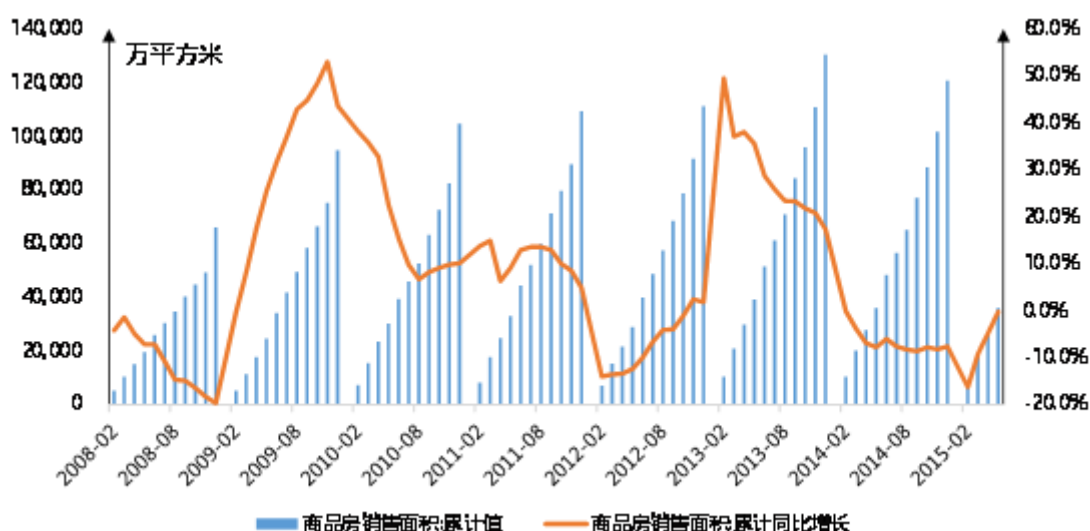
房地产市场的销售情况受政策的影响最为直接，尤其是同购置房产相应的限购、税率、利率等政策，由于政策的适时而动，使得2009年以来，房地产销售情况呈现出明显的周期性趋势，需求过低时会受到政策刺激，需求过高时会受到政策平抑。

房地产销售第一个周期是从2008年到2011年，从商品房销售面积来看，商品房销售面积的同比增长经历了上升和下降两个趋势。2008年商品房销售面积达65,970万平方米，同比下降19.70%，2009年商品房销售面积达94,755万平方米，同比增长43.60%，2010年商品房销售面积达104,765万平方米，同比增长10.10%，2011年商品房销售面积达109,367万平方米，同比增长4.90%。

房地产销售第二个周期是从2012年到2014年；2012年起，商品房销售面积同比一直下降，全年商品房销售面积达111,304万平方米，同比仅增长1.80%，2013年商品房销售面积达130,551万平方米，同比增长17.30%，2014年商品房销售面积达120,650万平方米，同比下降7.60%。

进入2015年以来，商品房销售面积同比指标逐渐上升，呈现出同2009年及2012年初同样的情况，加上2015年初政府又推出了降低首付比例等刺激政策，因此2015年应当是下一个周期的开始，可以预见2015年以后房地产销售面积会逐渐增长，地产市场持续回温。

商品房累计销售面积及同比增长



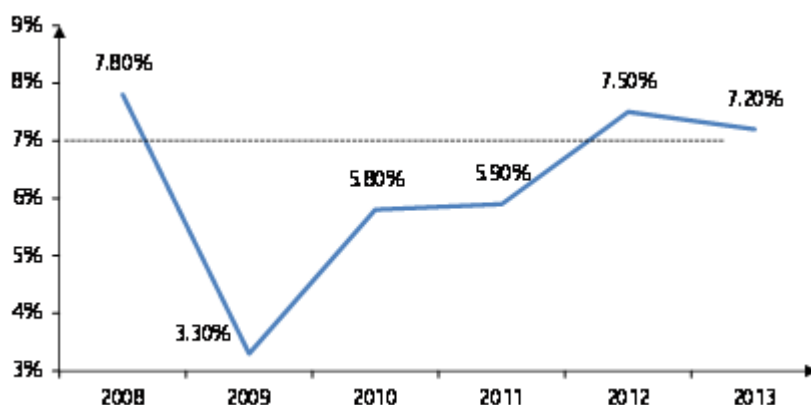
数据来源:国家统计局

3、房地产行业竞争状况

(1) 房地产行业集中度持续提升

中国房地产行业近年来市场集中度逐渐提升,相比之前的企业数量多、规模小的情况有一定的改善,根据《2014中国房地产开发企业500强测评研究报告》数据显示,2008年、2009年、2010年、2011年、2012年和2013年房地产开发行业四厂商集中度(即最大四家房地产开发企业销售收入占全国销售额的比重)分别为7.8%、3.3%、5.8%、5.9%、7.5%和7.2%,连续两年超过7%。

2008-2013 房地产行业四厂集中度

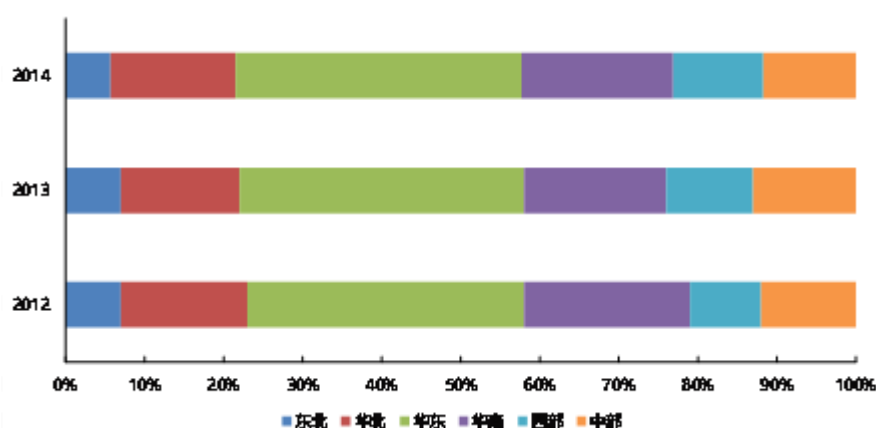


数据来源:中国房地产测评中心,CRIC

(2) 房地产行业区域差异明显

房地产行业同相应地区的经济发展、居民收入水平等因素息息相关，而我国不同区域之间的经济发展状况有着较大差距，区域经济发展失衡也直接导致了房地产行业在不同区域当中的分布存在着较大差距。根据中国房地产测评中心的数据，2012-2014年之间，中国500强房地产开发企业在华东地区的分布一直领先于其他地区，而华北和华南地区则紧随其后，中部、西部以及东北地区的占比较小，这基本上符合中国经济发展的地区分布情况。

2012-2014 年房地产行业 500 强企业区域分布



数据来源：中国房地产测评中心，CRIC

（3）房地产进入资本竞争时代

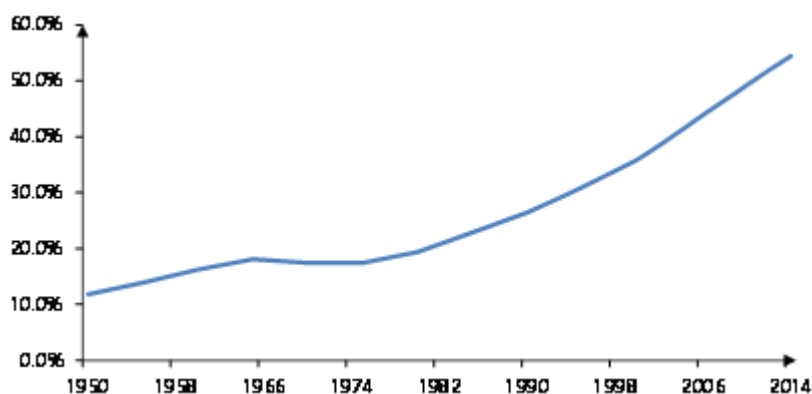
房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

4、房地产行业发展前景

（1）城市化进程为房地产行业长期发展提供动力

当前中国正处于城市化不断深化的进程当中，城市化进程所带来的城市新增人口将是房地产行业发展的重要动力。根据联合国数据显示，在20世纪80年代初期，中国仅有1.91亿城镇人口；而现在该数字已经剧增至7亿左右，而且目前每年还有超过2000万的新增人口进入城市；城市居民在总人口中的占比从1950年的13%提高到2014年的54.4%。

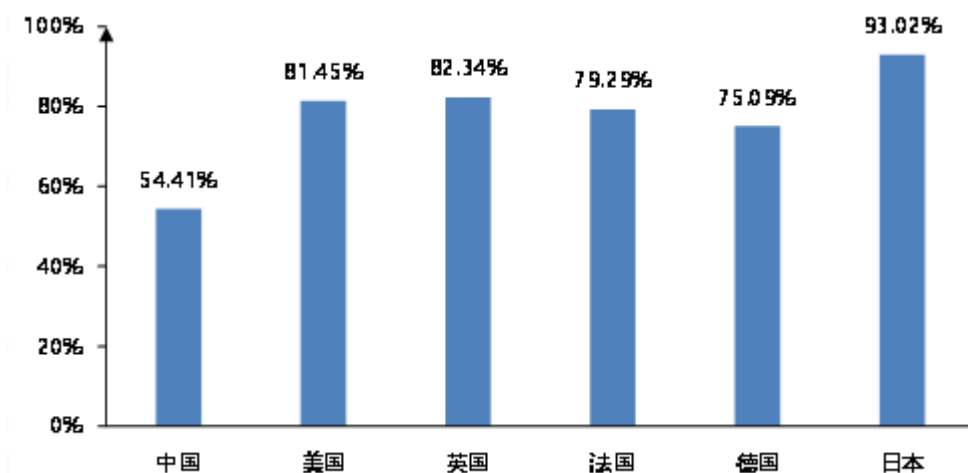
1950-2014 年中国城市化率



数据来源：联合国

虽然中国城市化率不断提升，但是中国目前的城市化率同世界主要发达国家相比仍有很大差距，比如美国2014年城市化率已达81.45%，日本更是高达93.02%，这说明中国城市化仍有较大空间，联合国《2013中国人类发展报告》指出，到2030年，中国将新增3.1亿城市居民，届时，中国城市人口总数将超过10亿，中国城市化率将达70%。因此中国的城市化进程仍将为房地产行业提供发展动力，房地产行业长期仍有很大发展潜力。

中国同发达国家城市化率对比



数据来源：联合国

(2) 科技进步为房地产发展提供了新的机遇

随着中国互联网行业的发展，涌现了一批优秀的互联网企业，也引发了传统行业的变革，出现了一批“互联网+”的企业，房地产行业也不例外，随着互联网的普及以及智能终端如手机、平板的普及，房地产行业也出现“智能家居”的概念。

智能家居是以住宅为平台，利用网络通信技术、自动控制技术、将家居生活有关的设施集成，提升家居的便利性和舒适性，并实现环保节能的居住环境。中国已经涌现了一些“房地产+互联网”的案例，如方兴地产同腾讯合作、华远地产同奇虎360合作，推动安全智能家居在社区的广泛应用，仁恒置业有限公司同小米智能家居签署合作协议，携手打造全国首例“豪米”智能国际社区。

根据高工产业研究院统计数据显示，2009年全球智能家居市场总量约为420亿美元，市场每年以20%~30%的速度递增，预计到2015年将达1240亿美元。目前国内拥有1亿多的潜在智能家居客户，针对这部分人的智能家居系统市场总量为1400万套，潜在规模达上千亿元。

对于房地产行业来说，“互联网+房地产”模式为房地产行业带来了新的机遇，虽然目前仍处于起步阶段，但各大渠道商以及房地产企业均纷纷开始合作布局，未来智能家居极有可能给房地产行业带来极大的发展机遇。

（3）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。2007-2012年，我国GDP年增速均超过8%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在6.4%以上。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但在国家的大力扶持下，国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。

此外，根据世界银行研究表明，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当人均GDP在600-800美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均GDP进入1,300-8,000美元时，房地产行业进入稳定快速增长期。2012年我国人均GDP约为6,076美元，房地产行业已步入稳定快速增长期。

（4）调控政策支持合理性住房需求

中央政府进一步深化改革，加快制度建设，激发市场活力。2014年3月，全国两会召开，确定今年政府工作15个方面共55项重点任务。其中，城镇化、土地制度改革、金融制度改革等与房地产市场长期发展相关的制度建设成为工作报告重点。随后，国务院公布《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，在“以人为本”原则下，形成“人落户——城镇布局——可持续发展——城乡统筹”的发展脉络。

2014年5月20日国务院批转发展改革委《关于2014年深化经济体制改革重点任务的意见》，优先推出了对稳增长、调结构、惠民生有直接效果的改革举措，包括深化户籍、土地等相关制度改革，以及推进房产税立法工作。

房地产市场更加注重调控稳定性，强调双向调控、分类指导。在中央提出“双向调控”的背景下，各地调控频繁出现政策微调，2014年6月4日建设部再次重申了“双向调控、分类指导”的调控基调，并且表示对房地产市场的调控始终要坚持保护消费需求、遏制投资需求的原则。总体来看，“不打压、不刺激”、“尊重市场规律对房地产市场调整的作用”以及“加强市场监管、做好应对方案”等，将成为下一阶段房地产市场调控政策的基本口径。

5、影响行业的有利因素和不利因素

（1）影响行业发展的有利因素

①新的房贷政策执行有利于房地产行业持续健康发展

房地产行业作为支柱产业，其开发投资占全社会固定资产投资的比例从2002年以来一直保持在18%左右，其在国民经济发展中具有重要的地位，国民经济的快速发展需要房地产行业持续健康的发展。

2014年初全国房地产市场开始调整，商品房成交量大幅下降，下半年开始房价连续环比下降。为稳定房地产市场，除四个一线城市和三亚外，其他城市都逐渐取消了房地产限购，部分城市还对刚性需求进行了税收减免或购房补贴。9月30日，为稳定房地产市场，央行和银监会联合发布了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，通知对个人贷款购买首套房的认定进行了重点调整，将原来首套房贷款既认房又认贷调整为首套房和还清首套房贷后购买的第二套房，对二套以上住房贷款也不再限制，由银行根据实际情况自行决定。新的房贷政策将使房地产市场改善性需求有效释放，也使个人住房贷款向市场化方向更进一步，也将使房地产市场持续健康发展。

②中国经济长期发展向好，将支撑房地产业发展

自1997-2014年，我国GDP增速一直保持在7%以上。长期看，经济结构调整步伐加快，国企改革步入实质性阶段，自贸区将再次扩容，土地流转、户籍

改革、棚户区改造，一系列政策将能使我国经济在未来十年继续保持高速平稳健康增长。从宏观经济与房地产关系看，宏观经济高速平稳健康增长将产生新的房地产需求，并且保证购房者具有一定的购房能力，支撑房地产行业的持续健康发展。

（2）影响行业发展的不利因素

①受政策调控影响，存在波动风险

房地产行业是国民经济的重要组成部分，属于周期性行业，会受到房地产行业周期影响。在一定时期内，特定调控政策的出台会通过影响房地产行业进而间接影响细分房地产租赁行业，从而使得房地产租赁业出现周期性波动。

②房地产租赁行业竞争激烈

由于房屋租赁行业具有较高收益率和稳定现金流，因此房屋租赁行业企业众多，竞争激烈。中小企业由于没有规模效应和品牌影响力，生存会受到挑战。

6、进入行业的主要壁垒

（1）专业人员壁垒

房地产开发与租赁行业需要相关专业人员，工作水平和质量取决于人员的各项专业素质和能力，这需要有一定的时间和行业沉淀。

（2）客户资源壁垒

拥有稳定和足够数量的客户资源是房地产公司发展壮大的基础。客户资源的积累依赖于公司服务的质量、持续服务的能力以及信誉度等，需要长时间的积累。

（3）品牌壁垒

品牌能提升企业产品和服务的附加值，在激烈的竞争中体现优势，同时，也能吸引更多优秀人才的加盟。一个品牌的形成需要时间的磨砺，需要企业在市场上保持优秀的表现、拥有良好的口碑。

7、行业特点、周期性、区域性及季节性特征

（1）行业特点

①资金密集

房地产开发投资周期长，所需资金占用量大，要求房地产企业具有雄厚的资金实力和良好的市场信誉。

②较强的政策敏感性

房地产行业具有较强的政策敏感性，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

③较强的产业关联性

房地产行业的发展能较大地拉动相关行业的发展，与许多行业都有着密切的联系，对国民经济的贡献率高。

（2）周期性

房地产行业是国民经济的重要组成部分，属于周期性行业，会受到房地产行业周期影响。在一定时期内，特定调控政策的出台会通过影响房地产行业进而间接影响细分房地产租赁行业，从而使得房地产租赁业出现周期性波动。

（3）地域性

房地产行业具有一定地区区域性。受全国不同地区经济、环境和供需配比不同等因素影响，不同地区房地产行业景气程度不同。一线、二线城市房屋需求量大，市场化程度高，房地产行业较景气，行业内公司数量较多；而在三线、四线城市，房屋库存较多，人员流出，导致房地产行业疲软。

（4）季节性

房地产行业不存在明显的季节性。

（二）旭恒置业核心竞争力

1、资产具有增值潜力

旭恒置业拥有房产位于北京市，未来仍具有增值潜力。

2、收益稳定

旭恒置业主营业务为房屋租赁，具有稳定的现金流入，可为公司带来持续稳定的收益。

（三）旭恒置业财务状况分析

旭恒置业最近二年一期财务报告业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的中兴财光华审会字（2016）第[101034]号审计报告。

1、资产结构分析

截至2016年3月31日、2015年12月31日、2014年12月31日，旭恒置业资产负债表的主要资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	391.10	3.08%	365.65	2.90%	311.14	2.53%
其他应收款	1,119.59	8.81%	1,084.93	8.60%	940.00	7.66%
其他流动资产	0.30					
流动资产合计	1,513.64	11.91%	1,450.57	11.50%	1,251.14	10.19%
非流动资产：						
投资性房地产	11,199.26	88.09%	11,162.82	88.50%	11,022.73	89.80%
固定资产	0.22	0.00%	0.34	0.00%	0.81	0.01%
非流动资产合计	11,199.48	88.09%	11,163.16	88.50%	11,023.54	89.81%
资产总计	12,713.12	100.00%	12,613.73	100.00%	12,274.68	100.00%

（1）货币资金

截至2016年3月31日、2015年12月31日、2014年12月31日，旭恒置业货币资金分别为391.10万元、365.65万元、311.14万元。截至2016年3月31日，旭恒置业无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外且资金汇回受到限制款项。

（2）其他应收款

截至2016年3月31日、2015年12月31日、2014年12月31日，旭恒置业其他应收款分别为1,119.59万元、1,084.93万元、940.00万元，其性质均为借款。

截至2016年3月31日，其他应收款余额前五名分别是：

单位：万元

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
廊坊凤河国际高尔夫俱乐部有限公司	是	借款	140.00	3年以上	12.50%	-
彭玉森	是	借款	200.00	3年以上	17.86%	-
陈秀君	否	借款	179.59	1到2年	16.04%	-
昊宇科工贸集团有限公司	否	借款	600.00	2到3年	53.60%	-
合计			1,119.59		100.00%	-

截至本报告书签署日，上述借款均已归还。

（3）投资性房地产

截至2016年3月31日、2015年12月31日、2014年12月31日，旭恒置业投资性房地产分别为11,199.26万元、11,162.82万元、11,022.73万元。旭恒置业对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以投资性房地产于资产负债表日的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

报告期各期末，旭恒置业投资性房地产账面余额构成如下：

单位：万元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
账面余额	11,199.26	11,162.82	11,022.73
其中：成本	2,940.00	2,940.00	2,940.00
公允价值变动	8,259.26	8,222.82	8,082.73

注：投资性房地产于资产负债表日的公允价值以中联评估出具的《公允价值评估项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第946号）为确定依据。

截至本报告书签署日，该投资性房地产尚处于抵押状态，具体情况参见本报

告书之“第五章拟购买资产基本情况”之“五、旭恒置业主要资产、负债、对外担保及或有负债情况”之“（三）对外担保”部分。

（4）固定资产

截至2016年3月31日、2015年12月31日、2014年12月31日，旭恒置业固定资产分别为0.22万元、0.34万元、0.81万元，占总资产比例较小。

2、负债结构分析

截至2016年3月31日、2015年12月31日、2014年12月31日，旭恒置业资产负债表的主要负债构成如下表所示：

单位：万元

项目	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	16.00	0.23%	-		-	
预收款项	53.70	0.78%	105.63	1.54%	103.87	1.47%
应交税费	11.74	0.17%	-		5.71	0.08%
其他应付款	4,412.73	64.25%	4,412.73	64.19%	4,662.73	66.05%
流动负债合计	4,494.17	65.43%	4,518.37	65.72%	4,772.32	67.61%
非流动负债：						
递延所得税负债	2,374.32	34.57%	2,356.48	34.28%	2,286.54	32.39%
非流动负债合计	2,374.32	34.57%	2,356.48	34.28%	2,286.54	32.39%
负债合计	6,868.49	100.00%	6,874.84	100.00%	7,058.86	100.00%

（1）应付账款

截至2016年3月31日，旭恒置业应付账款为16.00万元，系应付旭东物业管理有限公司的物业管理费。2015年12月31日、2014年12月31日，旭恒置业应付账款余额为0。

（2）预收款项

截至2016年3月31日、2015年12月31日、2014年12月31日，旭恒置业预收款项分别为53.70万元、105.63万元、103.87万元，系预收美廉美连锁的房屋租金。报告期内，旭恒置业无账龄超过一年的重要预收账款。

（3）应交税费

截至2016年3月31日、2015年12月31日、2014年12月31日，旭恒置业应交税费分别为11.74万元、0万元、5.71万元，占比较小。

（4）其他应付款

截至2016年3月31日、2015年12月31日、2014年12月31日，旭恒置业其他应付款分别为4,412.73万元、4,412.73万元、4,662.73万元。

截至2016年3月31日，其他应付款余额前五名分别是：

单位：万元

公司名称	金额	账龄	占应付账款总额的比例(%)
朗森汽车	4,335.22	3 年以上	98.24%
北京美廉美连锁商业有限公司	30.00	3 年以上	0.68%
杨福云	46.32	3 年以上	1.05%
廊坊瑞达汽车制动器有限公司	1.20	3 年以上	0.03%
合计	4,412.73		100.00%

上述其他应付款余额中，朗森汽车、杨福云为旭恒置业关联方。应付朗森汽车4,335.22万元、应付杨福云46.32万元，为暂借款。截至本报告书签署日，该款项尚未归还。

（5）递延所得税负债

截至2016年3月31日、2015年12月31日、2014年12月31日，旭恒置业递延所得税负债分别为2,374.32万元、2,356.48万元、2,286.54万元，系因投资性房地产公允价值变动计提。

3、偿债能力分析

报告期内，旭恒置业偿债能力指标如下：

项目	2016年3月31日 /2016年一季度	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
流动比率（倍）	0.34	0.32	0.26
速动比率（倍）	0.34	0.32	0.26
资产负债率	54.03%	54.50%	57.51%

注：上表财务指标的计算公式为：

1、流动比率=流动资产÷流动负债

2、速动比率=（流动资产－存货）÷流动负债

3、资产负债率=总负债÷总资产

报告期内，旭恒置业流动比率和速动比率呈平稳上升趋势，资产负债率呈逐渐下降趋势，公司偿债能力良好。

（四）旭恒置业盈利能力分析

报告期内，旭恒置业主要经营成果如下：

单位：万元

项目	2016年1-3月份	2015年度	2014年度
一、营业收入	159.33	642.61	634.04
减：营业成本	16.00	40.04	93.87
营业税金及附加	8.76	35.34	34.87
销售费用	-	-	-
管理费用	43.25	120.56	142.94
财务费用	-0.26	-0.92	-1.28
资产减值损失	-	-	-
加：公允价值变动收益	36.44	140.09	132.60
投资收益	-	-	-
二、营业利润	128.02	587.68	496.24
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	0.01	0.39	0.04
三、利润总额	128.01	587.29	496.20

减：所得税费用	22.26	69.93	68.06
四、净利润	105.75	517.36	428.14

1、营业收入及营业成本分析

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度
营业收入	159.33	642.61	634.04
主营业务收入	-	-	-
其他业务收入	159.33	642.61	634.04
营业成本	16.00	40.04	93.87
主营业务成本	-	-	-
其他业务成本	16.00	40.04	93.87
营业毛利	143.33	602.57	540.17
毛利率	89.96%	93.77%	85.20%

2016年1-3月、2015年度和2014年度，旭恒置业的营业收入分别为159.33万元、642.61万元、634.04万元，营业毛利分别为143.33万元、602.57万元、540.17万元。报告期内，旭恒置业的收入均来自于向美廉美连锁出租房产产生的租赁收入，收入来源稳定。

旭恒置业的营业毛利2015年度较2014年度增加62.40万元，主要是由于旭恒置业加强了成本管控，其他业务成本有所降低。

2、利润来源及净利率分析

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度
营业收入	159.33	642.61	634.04
营业利润	128.02	587.68	496.24
利润总额	128.01	587.29	496.20
净利润	105.75	517.36	428.14

2016年1-3月、2015年度和2014年度，旭恒置业的净利润分别为105.75万元、

517.36万元、428.14万元。

旭恒置业的净利润2015年度较2014年度增加了89.22万元，主要是由于租金有所上涨；加强成本和费用管控，成本和管理费用有所降低；投资性房地产公允价值上升。

3、期间费用分析

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度
销售费用	-	-	-
管理费用	43.25	120.56	142.94
财务费用	-0.26	-0.92	-1.28
合计	42.99	119.64	141.66

2016年1-3月、2015年度和2014年度，旭恒置业的期间费用合计分别为42.99万元、119.64万元、141.66万元。

报告期内，旭恒置业的管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度
职工薪酬	21.86	72.88	77.61
办公费	0.37	0.1	12.41
业务招待费	1.71	3.27	5.5
汽车费用	4.19	5.31	6.33
折旧	0.12	0.47	0.49
汽油费	0.66	4.52	5.14
通讯费	0.07	0.44	0.4
交通费	0.59	1.57	2.27
差旅费	5.29	0.3	-
劳保费	1.06	-	-
房产税	6.18	24.7	24.7

土地使用税	1.15	4.57	4.57
残疾人保障金	-	-	0.45
其他	-	2.43	3.07
合计	43.25	120.56	142.94

旭恒置业的管理费用主要由职工薪酬和房产税构成。旭恒置业的管理费用2015年度较2014年度减少22.38万元，主要是由于公司加强费用管控，办公费用、业务招待费等有所减少。

4、公允价值变动损益分析

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度
按公允价值计量的投资性房地产	36.44	140.09	132.60
合计	36.44	140.09	132.60

2016年1-3月、2015年度和2014年度，旭恒置业的公允价值变动收益分别为36.44万元、140.09万元、132.60万元，全部来源于公允价值计量的投资性房地产。投资性房地产于资产负债表日的公允价值以中联评估出具的《公允价值评估项目资产评估报告》（中联评报字[2016]第946号）为确定依据。

三、交易完成后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析

立信对上市公司编制的2015年和2016年1-3月备考财务报表及其附注进行了审阅，并出具了《备考审阅报告》（信会师报字[2016]第[115647]号）。备考合并财务报表的编制基础主要如下：

1、与本次交易相关的议案能够获得上市公司股东大会的批准，并获得相关部门的核准。

2、假设上市公司2015年1月1日已完成对旭恒置业70%的股权收购，支付完现金收购价款，并全部完成相关手续；

3、假设旭恒置业2015年1月1日账面欠付原股东款项4,000万元已经归还，并用于认购旭恒置业新增注册资本680万元，其余3,320万元计入资本公积。

4、假设公司 2015 年 1 月 1 日已完成对莱茵达的股权处置，收到股权转让款，并全部完成相关手续；

5、假设旭恒置业以投资性房地产为关联方向中国农业银行股份有限公司三河市支行贷款提供担保的事项已经解除。

6、假设公司对旭恒置业合并的公司架构于 2015 年 1 月 1 日业已存在，自 2015 年 1 月 1 日起将旭恒置业纳入备考财务报表的编制范围，公司自 2015 年 1 月 1 日起以合并旭恒置业后的主体持续经营。

7、假设本公司重大资产重组产生的费用及税务等影响不在备考财务报表中反映。

备考财务报表中可辨认净资产公允价值和商誉的确认依据如下：

鉴于本次交易尚未实施，本公司尚未实质控制旭恒置业，假定旭恒置业的 2014 年 12 月 31 日的可辨认净资产的公允价值等于 2016 年 3 月 31 日经评估的可辨认净资产的公允价值扣除 2015 年至 2016 年 3 月的净利润后的可辨认净资产的公允价值。长期股权投资成本与旭恒置业的 2014 年 12 月 31 日可辨认净资产公允价值之间的差额确定为备考合并财务报表中的商誉。

（一）本次交易对上市公司持续经营能力影响的分析

1、本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响

本次交易前，上市公司的主营业务为融资租赁业务。近年来，受国家宏观调控、实体经济不振、市场竞争激烈等不利因素的影响，公司融资租赁业务日常经营困难。2013年、2014年、2015年，公司实现营业收入5,152.46万元、3,102.09万元、1,204.24，实现净利润分别为1,073.96万元、-2,714.61万元、-2,659.73万元，整体收入呈下滑、持续亏损的趋势。

本次交易中，上市公司拟出售子公司莱茵达租赁45%股权，购买旭恒置业70%股权。交易完成后，上市公司将控股旭恒置业，并不再持有莱茵达租赁股权，上市公司的主营业务亦将出现转变，由融资租赁业务转变为自有房屋租赁、商业信息咨询等业务。

旭恒置业目前拥有的主要资产为一处投资性房地产。该投资性房地产坐落于北京经济技术开发区天宝园五里二区，面积合计为20,758.03平方米，设计用途为商业。旭恒置业将该处房产出租给美廉美连锁，并与其签订了期限至2025年的租赁合同，租金收入稳定可靠。此外，旭恒置业亦计划开展商业信息咨询等服务，进一步拓展收入来源，提高盈利能力。

通过本次交易，上市公司将购入收益稳定、具有一定增值潜力的优质资产，有利于改善上市公司财务状况及经营业绩，有利于优化经济资源配置，进一步提高上市公司资产质量，增强公司持续盈利能力，实现公司股东利益最大化。

2、本次交易完成后上市公司未来业务和经营发展战略

(1) 对公司经营成果的影响

根据备考合并财务报表，假设本次交易于报告期初完成，本次交易前后，上市公司 2015 年度的经营成果、盈利能力指标情况对比如下：

单位：万元

项目	2015 年度			
	交易前	交易后	变化额	变化率
营业收入	1,204.24	642.61	-561.63	-46.64%
营业利润	-2,593.46	325.10	2,918.56	112.54%
利润总额	-2,476.53	323.80	2,800.33	113.07%
净利润	-2,659.73	253.87	2,913.60	109.54%
归属于母公司所有者的净利润	-1,341.80	98.66	1,440.46	107.35%
少数股东损益	-1,317.93	155.21	1,473.14	111.78%

由于拟购买资产旭恒置业的利润稳定、可预期，通过本次交易，上市公司 2015 年度将实现盈利，备考营业利润较同期实际利润增长了 112.54%，备考净利润较同期实际净利润增长了 109.54%，盈利状况将有所改善。

(2) 重组完成后上市公司主营业务情况

根据备考合并财务报表，假设本次交易于报告期初完成，上市公司 2015 年度备考主营业务情况如下：

单位：万元

项目	2015 年度（交易前）		2015 年度（交易后）	
主营业务	收入	成本	收入	成本
	1,204.24	459.29	642.61	40.04

假设本次交易于报告期初完成，上市公司主营业务将变为自有房屋租赁业务，其 2015 年度主营业务收入将由 1,204.24 万元下降至 642.61 万元，降幅为 46.64%；毛利将由 744.95 万元下降至 602.57 万元，降幅为 19.11%。

（3）本次交易后上市公司的经营发展战略

本次交易后，公司将围绕股东价值最大化，将主营业务由融资租赁业务转向自有房屋租赁业务，进一步提高公司资产的质量，提升公司持续盈利能力，减少关联交易，并在公司财务状况好转的基础上，发挥自主性和灵活性，开拓其他细分市场，寻找潜在的优质资产进行投资，提升公司整体实力。

3、上市公司未来经营中的优势和劣势

（1）可持续盈利能力得到了增强

本次交易前，上市公司的主营业务融资租赁业务发展状况较差，经营困难，收入和利润持续下降，甚至连续 2 年亏损。通过本次交易，上市公司购买旭恒置业 70% 股权，主营业务将转变为自有房屋租赁，盈利能力将有所加强，抗经济周期能力将有所改善，公司整体价值将有较大幅度的提升。

（2）主营业务的转型与优质资产的注入

上市公司本次交易中拟购买资产旭恒置业为收益稳定，利润可预期的优质资产，上市公司通过对旭恒置业的并购，完成了主营业务的转型，有利于改善上市公司财务状况，促进上市公司进一步的发展。

4、本次交易对上市公司资产负债率和财务安全性的影响

（1）本次交易完成后上市公司的资产负债构成及资产负债率情况

根据备考财务报表，假设本次交易于报告期初完成，本次交易前后上市公司的资产负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日			
	交易前	交易后	变化额	变化率
流动资产	13,556.12	4,702.03	-8,854.09	-65.31%
非流动资产	22,016.64	11,599.46	-10,417.18	-47.32%
总资产	35,572.77	16,301.49	-19,271.28	-54.17%
流动负债	1,074.11	1012.51	-61.60	-5.73%
非流动负债	13,006.94	2,356.48	-10,650.46	-81.88%
负债合计	14,081.04	3,368.99	-10,712.05	-76.07%
所有者权益	21,491.72	12,932.50	-8,559.22	-39.83%
归属于母公司所有者权益	9,478.05	10,010.83	532.78	5.62%
少数股东权益	12,013.67	2,921.67	-9,092.00	-75.68%

根据备考财务报表，假设本次交易于报告期初完成，上市公司截至 2015 年 12 月 31 日的总资产为 16,301.49 万元，比交易完成前减少 54.17%；所有者权益为 12,932.50 万元，比交易完成前减少 39.83%，总资产和净资产规模均有一定程度的减少。

根据备考财务报表，假设本次交易于报告期初完成，上市公司的主要财务指标如下：

项目	2015 年 12 月 31 日		
	交易前	交易后	变化率
资本结构：			
资产负债率	39.58%	20.67%	-47.78%
流动资产/总资产	38.11%	28.84%	-24.31%
非流动资产/总资产	61.89%	71.16%	14.97%
流动负债/总负债	7.63%	30.05%	293.89%
非流动负债/总负债	92.37%	69.95%	-24.28%
偿债能力：			
流动比率（倍）	12.62	4.64	-63.20%

速动比率（倍）	12.62	4.64	-63.20%
---------	-------	------	---------

上市公司流动资产占总资产的比例由交易前的 38.11%降至交易后的 28.84%，非流动资产占总资产的比例由交易前的 61.89%增至交易后的 71.16%，主要是受本次交易产生的商誉的影响。

本次交易完成后，上市公司截至 2015 年 12 月 31 日的资产负债率为 20.67%，流动比率 4.64，速动比率 4.64，财务状况良好，短期偿债能力较强。

上市公司在资本市场具有较好的信用，可通过债权或股权融资等多种方式筹集未来发展所需资金。本次交易完成后，上市公司总体上经营稳健，现金流量正常充足，有足够能力偿付所有到期债务。

（2）对上市公司对外担保等或有负债情况的影响

旭恒置业以其持有的京房权证开股字第 00229 号《房屋所有权证》对应的房产，为中国农业银行股份有限公司三河市支行与北京泽人合物资有限公司自 2014 年 9 月 30 日起至 2017 年 9 月 29 日止办理约定的各类业务所形成的债权提供抵押担保，担保的债权最高余额 20,100 万元。

截至报告书签署日，北京泽人合物资有限公司 20,100.00 万元担保尚未解除。《旭恒置业股权转让协议》约定朗森汽车保证在协议签订后 10 个工作日内（最迟不得晚于上市公司股东大会审议相应置入资产事项之日）解除上述抵押，确保旭恒置业房产权利无任何限制或瑕疵。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

为促进旭恒置业实现经营目标，保持业务和管理的连贯性，使其在服务创新、客户开发、运营管理延续独立自主性，交易完成后对标的公司的整合措施如下：

业务整合方面，公司将实现主营业务由融资租赁向自有房地产租赁的转变，公司将积极支持标的公司以其原有管理模式和既定发展目标开展业务，借助上市公司资本市场平台，拓宽融资渠道、提升品牌形象，增强公司的盈利能力。

人员整合方面，本次交易不影响标的公司的员工与其签订的劳动合同关系，标的公司聘任的员工在交割日后仍然由标的公司继续聘任。鉴于标的公司的管理

团队行业经验丰富且高效务实，本次交易完成后，本公司将保持旭恒置业管理团队的稳定性。

财务整合方面，标的公司将纳入上市公司统一财务管理体系之中，财务系统、财务管理制度将与上市公司财务系统实现全面对接，参照上市公司的统一标准，对标的公司重大投资、对外担保、融资、资金运用等事项进行管理。标的公司将制定和完善符合上市公司监管要求的财务管理制度，并按照上市公司编制合并财务报表和对外披露财务会计信息的要求，及时、准确披露相关信息。

公司治理整合方面，公司将根据上市公司相关法律法规和公司章程的要求完善标的公司的公司治理机制，严格履行信息披露义务，切实保护全体股东的利益。公司将保持标的公司在机构设置、调整和运营方面的独立自主性。

（三）本次交易对上市公司当期每股收益影响的分析

1、本次交易对上市公司财务指标的影响

本次交易完成前后，假设本次交易于报告期初完成，上市公司每股收益情况如下表：

项目	交易完成前	交易完成后
基本每股收益（元/股）	-0.08	0.01
稀释每股收益（元/股）	-0.08	0.01

本次交易完成后，将提高上市公司整体盈利能力，提升归属于上市公司股东的净资产和净利润规模，增厚每股收益，不存在交易完成后摊薄上市公司当年每股收益的情形。

2、本次交易职工安置方案及执行情况

本次交易，上市公司拟向上海凌垒出售莱茵达租赁 45%股权，以现金方式向朗森汽车购买旭恒置业 70%股权，遵循“人随资产走”的原则，不涉及职工安置事宜。

3、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易成本主要包括税费、中介机构费用及因筹划和实施本次交易所可能发生的差旅费、信息披露费等管理费用支出。上市公司及本次收购的标的公司经营情况良好，本次交易成本预计对上市公司损益不存在较大影响。

第十章 财务会计信息

一、拟出售资产财务信息

莱茵达 2014 年、2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表经立信会计师事务所(特殊普通合伙) 审计并出具了信会师报字[2016]第[115646]号标准无保留意见《审计报告》。莱茵达经审计的最近两年的简要财务报表如下:

1、简要合并资产负债表

单位: 万元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产	11,460.93	13,413.29	12,172.84
非流动资产	23,565.19	22,016.64	37,042.75
资产总计	35,026.13	35,429.94	49,215.59
流动负债合计	-7.04	579.96	12,643.56
非流动负债合计	13,275.82	13,006.94	12,332.74
负债合计	13,268.77	13,586.90	24,976.31
所有者权益合计	21,757.35	21,843.04	24,239.28
负债和所有者权益总计	35,026.13	35,429.94	49,215.59

2、简要合并利润表

单位: 万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	211.89	1,204.24	3,102.09
营业成本	379.08	3,535.12	4,830.81
营业利润	-167.12	-2,330.88	-1,728.72
利润总额	-42.18	-2,213.04	-1,680.58
净利润	-85.69	-2,396.24	-1,958.89
归属于母公司所有者的净利润	-85.69	-2,396.24	-1,958.89

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-5,910.39	-1,897.06	1,894.06
投资活动产生的现金流量净额	-1,519.26	7,840.12	27,393.91
筹资活动产生的现金流量净额	-638.51	-6,631.08	-23,135.98
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-8,068.16	-688.03	6,151.99
期末现金及现金等价物余额	3,226.63	11,294.79	11,982.82

二、拟购买资产财务信息

旭恒置业 2014 年、2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中兴财光华审会字（2016）第 101034 号标准无保留意见《审计报告》。旭恒置业经审计的最近两年的简要财务报表如下：

1、简要资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产	1,513.64	1,450.57	1,251.14
非流动资产	11,199.48	11,163.16	11,023.54
资产总计	12,713.12	12,613.73	12,274.68
流动负债合计	4,494.17	4,518.36	4,766.61
非流动负债合计	2,374.32	2,356.48	2,286.54
负债合计	6,868.49	6,874.84	7,053.15
所有者权益合计	5,844.63	5,738.89	5,221.53
负债和所有者权益总计	12,713.12	12,613.73	12,274.68

2、简要利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	159.33	642.61	634.04

营业成本	16.00	40.04	93.87
营业利润	128.02	587.68	496.24
利润总额	128.01	587.29	496.20
净利润	105.75	517.36	428.14

（三）现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	60.11	449.43	365.04
投资活动产生的现金流量净额	-34.66	161.07	-906.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-250.00	-
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	25.45	360.51	-540.96
期末现金及现金等价物余额	391.10	365.65	0.51

三、上市公司交易完成后的简要备考报表

本次交易完成后简要备考报表数据如下：

（一）备考合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	4,774.99	4,702.03
非流动资产	11,635.78	11,599.46
资产总计	16,410.77	16,301.49
流动负债合计	1,041.02	1,012.51
非流动负债合计	2,374.32	2,356.48
负债合计	3,415.33	3,368.99
所有者权益合计	12,995.44	12,932.50
归属于母公司所有者权益	10,042.05	10,010.83

（二）备考合并利润表简表

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年
营业收入	159.33	642.61
营业成本	16.00	40.04
营业利润	85.21	325.10
利润总额	85.20	323.80
净利润	62.94	253.87
归属于母公司所有者净利润	31.21	98.66

第十一章 同业竞争与关联交易

一、报告期内，交易标的关联交易情况

（一）拟出售资产在报告期内的关联交易情况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2016]第 115646 号《审计报告》，莱茵达租赁最近两年关联交易情况如下：

1、关联担保情况

报告期各期末，莱茵达租赁未为关联方提供担保，关联方为莱茵达租赁提供担保的具体情况如下：

单位：万元

担保方	担保金额	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	担保是否 已经履行 完毕
莱茵达控股	3,158.00			106.33	是
莱茵达控股	2,100.00		96.31	728.53	是
莱茵达控股	15,280.00			1,018.00	是
高继胜	15,280.00				是
合计	35,818.00		96.31	1,852.87	

莱茵达控股为莱茵达租赁股东，高继胜为莱茵达租赁股东实际控制人。

2、关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应付款	上海莱茵达商业保理有限公司	-	-	193.02

上海莱茵达商业保理有限公司为莱茵达租赁股东莱茵达控股及杭州金杰投资共同设立之子公司。

（二）拟购买资产在报告期内的关联交易情况

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2016）第 101034 号《审计报告》，旭恒置业最近两年关联交易情况如下：

1、关联担保情况

旭恒置业为其关联方提供担保的情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
北京泽人合物资有限公司	20,100.00	2014-9-30	2017-9-29	否

北京泽人合物资有限公司系旭恒置业控股股东朗森汽车之控股股东。截至本报告书签署日，上述担保事项已解除。

2、关联方应收应付款项

（1）应收款项

单位：万元

项目名称	关联方	2016.3.31		2015.12.31		2014.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	廊坊凤河国际高尔夫俱乐部有限公司	140.00	-	140.00	-	140.00	-
其他应收款	彭玉森	200.00	-	200.00	-	200.00	-

廊坊凤河国际高尔夫俱乐部有限公司为旭恒置业关键管理人员直接控制的公司，彭玉森为旭恒置业实际控制人。截至本报告书签署日，上述应收款项均已偿还完毕。

（2）应付款项

单位：万元

项目名称	关联方名称	2016.3.31	2015.12.31	2014.12.31
------	-------	-----------	------------	------------

		账面余额	账面余额	账面余额
其他应付款	朗森汽车	4,335.22	4,335.22	4,335.22
其他应付款	杨福云	46.32	46.32	46.32

朗森汽车为旭恒置业之控股公司，杨福云为旭恒置业之股东、总经理。

截至本报告书签署日，上述应付款项均已偿还完毕。

二、上市公司与交易对方的同业竞争和关联交易情况

（一）本次交易完成前后，上市公司与交易对方的同业竞争情况

本次交易完成前，上市公司及其下属公司的主营业务为融资租赁业务。拟购买资产交易对方主要从事实业投资，目前无实际业务。拟出售资产交易对方主要从事汽车产业园的开发和钢材贸易类业务。上市公司及其主要子公司所从事的主要业务与交易对方的主营业务不存在直接或间接的同业竞争关系。此外，本次重组的其他交易也不会导致交易对方与上市公司之间出现其他新增同业竞争情况。

为避免与上市公司可能产生的同业竞争，拟购买资产交易对方、拟出售资产交易对方分别出具了《关于避免同业竞争承诺函》。

（二）本次交易完成后，上市公司与交易对方的关联交易情况

本次交易完成前，拟购买资产交易对方、拟出售资产交易对方与上市公司之间不存在关联关系。

本次交易完成后，为规范将来可能存在的关联交易，拟购买资产交易对方、拟出售资产交易对方出具了《规范关联交易承诺函》。

三、上市公司与实际控制人及其关联企业之间的同业竞争和关联交易情况

本次交易完成后，郭永明仍通过普明物流持有上市公司20.87%的股份，仍为上市公司实际控制人。

本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间不存在同业竞争，

不会新增持续性关联交易。

第十二章 风险因素

一、审批风险

本次交易尚需多项条件满足后方可完成,包括但不限于上市公司股东大会审议通过本次交易方案。本次交易方案能否通过股东大会审议存在不确定性,就上述事项获得上述批准的时间也存在不确定性。提醒广大投资者注意投资风险。

二、本次交易被暂停、终止或调整的风险

本次交易存在如下被暂停、终止或调整的风险:

1、在本次交易的筹划及实施过程中,交易双方采取了严格的保密措施,在相关主体进行的自查中未发现存在内幕交易的情形,也未接到相关主体因涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查的通知。如在未来的重组工作进程中出现“本次重组相关主体涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查”的情形,根据证监会颁布的《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》及上海证券交易所颁布的《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通知》,可能导致本次交易的暂停或终止。

2、在本次交易审核过程中,交易双方可能根据监管机构的要求不断完善交易方案,则本次交易存在可能调整的风险。如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致,本次交易相关方均有可能选择终止本次交易,则本次交易存在可能终止的风险。

若本次交易因上述某种原因或其他原因被暂停、终止或调整,而上市公司又计划重新启动重组,则交易定价及其他交易条件都可能较本报告中披露的重组方案发生重大变化,提请投资者注意投资风险。

三、置入资产估值风险

本次交易中,置入的标的资产为旭恒置业70.00%股权。截至2016年3月31日,旭恒置业的所有者权益账面价值为5,844.63万元,旭恒置业股东全部权益价值采用资产基础法的评估值为5,844.81万元,评估增值0.18万元,增值率0.0031%。

提请投资者注意，虽然聘请的具有证券业务资格的评估机构在评估过程中勤勉、尽职，并严格执行了评估的相关规定，但仍可能存在因未来实际情况与评估假设不一致，如宏观经济波动、国家法规及行业政策变化、市场竞争加剧等因素，使未来盈利达不到资产评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提醒投资者注意本次交易存在标的资产盈利能力未达到预期进而影响标的资产实际价值的风险。

四、置入公司经营和后续整合风险

本次交易置入资产旭恒置业2014年、2015年和2016年第一季度的营业收入分别为：634.04万元、642.61万元和159.33万元。旭恒置业的营业收入来自于其投资性房产的租赁收益，虽然近年来收入稳定，可以为本公司提供稳定的收入来源，但房产租赁本身受宏观经济、相关政策和自然灾害的影响较大。未来可能存在因经济下滑、限制房价政策出台或不可抗自然灾害的发生而导致租赁收益下降的情形，使旭恒置业和本公司整合后的盈利水平低于预期。提请投资者注意此项风险。

五、资产购买、出售协议违约金额较高风险

上市公司与上海凌垒企业管理有限公司签订的《莱茵达租赁股权转让协议》约定自本协议成立之日起至本次交易交割完成前，除本协议另有约定外，任何一方非因不可抗力或未取得相关权力机关审批等原因而单方终止本次交易的，违约方应当向守约方支付20,000万元违约金；上市公司与朗森汽车产业园开发有限公司签订的《旭恒置业股权转让协议》约定如果朗森汽车违反本协议相关的约定，未能在本次交易获得上市公司股东大会批准之日起3个工作日内完成本协议相关所述的增资及增资款缴纳事宜，上市公司有权要求朗森汽车按照本协议相关约定支付违约金14,000万元。未来如果上市公司出现违约，可能面临巨额违约金风险，提请投资者注意可能的资产出售违约风险。

六、公司被实施退市的风险

根据《上海证券交易所股票上市规则》，最近两个会计年度经审计的净利润连续为负值，公司股票会被实施“退市风险警示”。公司2014年度、2015年度归属

于上市公司股东的净利润均为负值，公司已连续两年亏损，目前已被实施退市风险警示。在此提醒投资者注意公司可能被实施退市的风险。

七、标的资产抵押担保风险

旭恒置业以其持有的京房权证开股字第00229号《房屋所有权证》对应的房产，为中国农业银行股份有限公司三河市支行与北京泽人合物资有限公司自2014年9月30日起至2017年9月29日止办理约定的各类业务所形成的债权提供抵押担保，担保的债权最高余额20,100万元。

截至报告书签署日，北京泽人合物资有限公司20,100.00万元担保尚未解除。《旭恒置业股权转让协议》约定朗森汽车保证在协议签订后10个工作日内（最迟不得晚于上市公司股东大会审议相应置入资产事项之日）解除上述抵押，确保旭恒置业房产权利无任何限制或瑕疵。标的资产存在抵押担保风险，提请投资者注意。

八、旭恒置业所持房产证尚未完成土地使用权变更风险

旭恒置业所取得的“京房权证开股字第00229号”《房屋产权证》系采取合法形式购买所得，国有土地使用证证载权利人为北京旭东置业有限公司，目前北京旭东置业有限公司已经注销，京房权证开股字第00229号《房屋产权证》所对应的土地使用权尚未完成土地证转移登记。

根据《北京市国土资源局关于原外销商品房土地登记有关问题的通知》（京国土籍〔2009〕604号），北京市目前仅对原属于“外销”的386个商品房开发项目办理商品房购房人土地登记发证手续，京国土籍〔2009〕604号文件明确规定，已经取得《房屋所有权证》的商品房购房人，在暂时没有取得《国有土地使用证》的情况下，不影响购房人对房屋的合法处分和管理，凭《房屋所有权证》依法可以办理房屋买卖、出租、抵押手续。提请投资者注意旭恒置业所持房产证尚未完成土地使用权变更的风险。

九、房产租赁合同尚未完成备案登记的风险

旭恒置业将其持有的京房权证开股字第00229号《房屋所有权证》对应的房

产出租给北京美廉美连锁商业有限公司，尚未履行备案程序。旭恒置业目前正在履行相关备案登记手续。提请投资者注意房产租赁合同尚未完成备案登记的风险。

第十三章 其他重要事项

一、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用或担保的情形

截至本报告书签署日，除正常业务往来外，上市公司不存在资金或资产被实际控制人或其他关联人占用的情况。本次交易完成后，除正常业务往来外，上市公司也将不存在资金或资产被实际控制人或其他关联人占用的情况，亦不存在本公司为实际控制人及其关联人提供担保之情形。

二、本次交易对上市公司负债结构的影响

本次交易前，上市公司2015年12月31日的资产负债率为39.58%。

本次交易后，根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考财务报表审阅报告》（信会师报字[2016]第115647号），上市公司2015年12月31日的备考合并资产负债率为20.67%，较本次交易前下降47.78%，降幅明显。

本次交易后，上市公司资产减少19,271.28万元，负债减少10,712.05万元，资产负债率较本次交易前有显著下降，处于合理水平，不会增加上市公司财务风险。

三、上市公司在最近十二个月内发生资产交易情况

截至本报告书签署日，除正常的购销交易外，上市公司在最近十二个月内未发生其他重大购买、出售、置换资产的交易行为。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

（一）本次交易完成前公司治理机制情况

本次交易前，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的有关规定，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，持续提高治理水平。

（二）本次交易完成后公司治理机制情况

本次交易完成后，本公司的主营业务将发生变化，对经营管理的要求将进一步提高。公司将继续严格执行《上市公司治理准则》等有关规定，进一步规范运作，完善科学的决策机制和有效的监督机制，完善上市公司治理结构，切实维护股东和广大投资者的利益。

1、关于股东和股东大会

本次交易完成后，上市公司股东将继续按照《公司章程》的规定按期所持股份享有平等地位，并承担相应义务；上市公司将继续按照《上市公司股东大会规则》及《公司章程》、《股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，确保股东合法行使权益，平等对待所有股东。

在保证股东大会合法、有效的前提下，公司将通过各种方式和途径，优先提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利。公司平等对待全体股东特别是中小股东，股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决单独计票，单独计票结果及时公开披露，确保各个股东充分行使自己的权力。

2、控股股东与上市公司

本次交易完成后，上市公司控股股东仍为普明物流，实际控制人依然为郭永明先生，未发生变化。公司在《公司章程》中对控股股东、实际控制人的行为规范和信息披露工作做出原则规定。控股股东、实际控制人对公司和中小股东承担忠实勤勉义务，不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资等任何方式损害上市公司和中小股东的合法权益，不得通过任何方式违规占用公司资金。控股股东、实际控制人应当严格履行其做出的公开声明和各项承诺，不得擅自变更或解除。上市公司在人员、资产、财务、机构和业务等方面均独立于控股股东及实际控制人，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

3、董事与董事会

本公司董事会设董事 9 名，其中独立董事 3 名，独立董事人数不少于董事总人数的 1/3，董事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。

本次交易完成后，公司将进一步完善董事会各项制度要求，确保董事会公正、科学、高效地进行决策。同时，确保独立董事在任职期间能够依法履职，积极了解公司运行情况，促进董事会科学决策，切实维护公司整体利益和中小股东利益。

4、监事与监事会

本公司监事会设监事 3 名，其中职工监事 1 名，职工代表的比例不低于监事总人数的 1/3，监事会人数和人员结构符合法律、法规和《公司章程》的要求。本次交易完成后，公司继续严格按照《监事会议事规则》的要求，完善监事会结构，促使公司监事会和监事有效地履行监督职责，诚信、勤勉、尽责地对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、信息披露

本公司严格按照法律、法规和《公司章程》的规定，真实、准确、及时、完整地披露公司有关信息，指定董事会秘书负责信息披露工作、协调公司与投资者的关系、接待股东来访和咨询，确保投资者公平的获得公司信息。上市公司指定了《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网为公司指定的信息披露报纸和网站，真实、准确、完整、及时的披露公司信息，确保公司所有股东能够以平等的机会获得相关信息。

本次交易完成后，上市公司将继续按照证监会及深交所颁布的有关信息披露的相关法规，真实、准确、完整地进行信息披露工作，保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

6、利益相关方

本次交易完成后，上市公司将进一步与利益相关者积极合作，尊重银行及其他债权人、消费者、职工、供应商、社区等利益相关者的合法权益，坚持可持续发展战略，重视上市公司的社会责任，共同推进公司持续、健康地发展。

（三）本次交易完成后公司独立运作情况

本次交易实施前，上市公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规的要求规范运作，在资产、业务、人员、机构、财务方面与控股股东及实际控制人及其关联企业之间相互独立，具备面向市场自主经营的能力。

1、资产独立

本公司的控股股东普明物流及实际控制人郭永明，其财产与公司资产严格划分，不存在占用公司资产的行为；其他主要股东也不存在占用公司资产的行为。公司不存在以资产、权益或信誉为股东或股东控制的其他企业或者个人提供担保的行为，亦不存在被股东或其他关联方占用的情况。公司的资产具备完整、合法的财产权属凭证，并实际占有、控制，且不存在法律纠纷或潜在纠纷。

本次交易完成后，上市公司将持有旭恒置业 70.00%股权。上市公司及旭恒置业不存在为上市公司控股股东、实际控制人提供担保的情形，也不存在控股股东、实际控制人违规占用上市公司及旭恒置业资产的情形。

2、业务独立

本次交易完成后，旭恒置业将成为公司的控股子公司。旭恒置业主要从事房地产开发，销售商品房、建筑材料、装饰材料，经济信息咨询（中介除外），自有房屋租赁等业务，其具有独立完整的业务体系，具备面向市场自主经营的能力。因而，本次交易不会使上市公司业务的完整性、独立性受到不利影响。

3、人员独立

本公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》及股东大会、董事会议事规则规定的条件和程序产生。公司高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务；高级管理人员均在公司领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬。本公司拥有独立、完整的人事管理体系，设立了人力资源部，制定了独立的《人力资源管理制度》、《绩效管理制度》、《薪酬管理制度》，并实行全员劳动合同制，由公司独立与员工签订劳动合同，做到人员管理制度化和规范化。公司的人事、工资薪酬以及社会保障做到独立管理。

本次交易完成后，旭恒置业作为本公司的控股子公司，其总经理、副总经理、

董事会秘书、财务负责人等高级管理人员，未在本公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的任何职务，也未在与本公司业务相同或相近的任何其他企业任职。因而，本次交易不会使上市公司人员独立性受到不利影响。

本次交易完成后，旭恒置业现有高级管理人员将由上市公司重新聘任。上市公司将确保旭恒置业高级管理人员不在上市公司股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的任何职务，也未在与本公司业务相同或相近的任何其他企业任职。因而，本次交易不会使上市公司人员独立性受到不利影响。

4、机构独立

本公司拥有独立的生产经营和办公场所，不存在与其他单位混合经营、合署办公的情形。公司的股东大会、董事会、监事会严格按照《公司法》和《公司章程》的规定独立运作，建立了独立董事制度。公司建立了适应自身发展需要的组织机构，各职能部门依照公司相关制度独立运行，不存在公司股东干预公司机构设置的情况。

本次交易完成后，旭恒置业作为本公司的控股子公司，拥有独立经营的组织机构，不存在与本公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情况。因而，本次交易不会使上市公司机构独立性受到不利影响。

5、财务独立

本公司设有独立的财务部门，负责会计核算和财务管理工作；建有独立的会计核算体系，制定了符合自身特点的规范的财务管理制度。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司开立了独立的银行账户，依法独立纳税，独立签订合同，能够按照公司财务管理要求独立决策，不存在控股股东或实际控制人干预发行人资金使用的情况。

本次交易完成后，旭恒置业作为本公司的控股子公司，亦设有独立的财务会计部门，配备专门的财务人员，其财务独立于本公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。因而，本次交易不会使上市公司机构独立性受到不利影响。

本次交易完成后，上市公司将继续保持资产、业务、人员、机构、财务的独

立性，保持上市公司独立于控股股东及实际控制人及其关联公司。

五、本次交易后公司的现金分红政策及相应的安排

本次交易完成后，公司仍将继续遵循《公司章程》关于利润分配的相关政策，积极对公司的股东给予回报。具体的利润分配政策如下：

（一）公司应充分考虑对股东的回报，维护股东依法享有的资产收益等权利，在制定利润分配方案时，坚持按法定顺序分配、存在未弥补亏损时不得分配的原则，兼顾公司长远发展和对股东的合理回报，实行持续、稳定的利润分配政策。公司利润分配方式为采取现金方式、股票方式、现金与股票相结合方式、或者法律法规允许的其他方式。公司在符合相关法律法规及公司章程的情况下，优先采用现金分红的利润分配方式。

（二）公司现金分红不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司的持续经营能力。非经常性损益形成的利润、公允价值变动形成的资本公积和未分配利润不得用于现金分红。

（三）公司实施现金分红时应当同时满足下列条件：

1、公司当年度实现的净利润为正值，并且公司现金充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

2、公司当年年末累计未分配利润为正值。如果当年年末累计未分配利润为负值，公司不实施现金分红，当年度实现的净利润用于弥补以前年度亏损；

3、公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外)。重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出超过公司最近一期经审计净资产的 30%；

4、公司当年年末资产负债率不高于 70%；

5、审计机构对公司当年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

（四）公司在实现盈利（扣除非经常性损益后）的前提下，连续三年内以现金方式累计分配的利润不少于该三个年度年均可供股东分配利润数额的百分之

三十。

（五）在公司营运资金满足业务发展需要的情况下，公司可以进行中期现金分红。

（六）公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，设定差异化的现金分红政策，但需保证现金分红在本次利润分配中的比例符合如下要求：

1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（七）董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

（八）股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

六、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况

上市公司筹划本次交易，采取严格的保密措施，限制内幕信息知情人范围，与相关各方安排签署保密协议，并履行相关的信息披露义务，及时进行股票停牌处理，不存在选择性信息披露和信息提前泄露的情形，不存在相关内幕信息知情人利用本次重大资产重组的内幕信息进行交易的行为。

根据中国证监会《重大重组管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等文件的规定，对本次重组交易相关方及其有关人员在宏盛科技停牌之日（2015年8月24日）前六个月至本报告书签署日（以下简称“自查期间”）买卖上市公司股票（证券简称：*ST宏盛，证券代码：600817）的情况进行了自查，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行了查询。自查范围具体包括：公司、公司持股5%以上股东、公司董事、监事、高级管理人员，旭恒置业及其董事、监事、高级管理人员、交易对方，知晓本次交易的相关各方及相关人员，为本次交易提供服务的相关中介机构，以及上述相关人员的直系亲属。经查询，上述人员在自查期间不存在买卖宏盛科技股票的情况。

七、对中小股东权益保护的安排

（一）确保本次交易定价公平、公允

对于本次交易拟购买资产、出售资产，上市公司已聘请具有证券、期货业务资格的会计师、资产评估机构对购买资产、出售资产进行审计和评估，确保定价公允、公平、合理。公司独立董事对本次拟购买资产、出售资产定价的公允性发表了独立意见。

（二）股东大会暨网络投票安排

根据《重组管理办法》等有关规定，上市公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提醒股东参加审议本次交易方案的股东大会。上市公司将严格按照《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，将为股东大会审议本次交易事项提供网络投票平台，为股东参加股东大会提供便利，以保障股东的合法权益。上市公司股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。

（三）严格履行上市公司信息披露义务

上市公司及相关信息披露人严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》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，切实履行信息披露义务，真实、准确、

及时、完整、公平的向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大信息。本次报告书披露后，上市公司将继续严格按照相关法律法规的要求，及时、准确的披露本次交易的进展情况。

（四）其他保护投资者权益的措施

根据《重组管理办法》，上市公司已经聘请开源证券作为本次交易的独立财务顾问对本次交易进行核查，并出具独立财务顾问报告。上市公司已经聘请会计师事务所对本次交易的标的公司进行审计并出具审计报告，上市公司已经聘请评估机构对标的资产进行评估。上市公司已聘请律师事务所根据相关法律法规要求对本次交易出具了法律意见书。

八、本次交易后公司不存在即期每股收益被摊薄的情况

本次交易前，上市公司2015年实现的基本每股收益为-0.08元/股，根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《备考财务报表审阅报告》（信会师报字[2016]第115647号），预计本次交易完成后上市公司基本每股收益为0.01元/股，不存在每股收益被摊薄的情况。

第十四章 对本次交易的结论性意见

一、独立董事对于本次交易的意见

根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《上海证券交易所股票上市规则》以及《公司章程》等有关规定，我们作为公司的独立董事，审阅了公司董事会提供的本次董事会的相关方案，经认真审核，发表独立意见如下：

1、公司第九届第二次会议的召开程序、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的有关规定，在审议本次交易相关议案时履行了法定程序。

2、本次重大资产出售及购买的方案符合法律、法规及其他规范性文件的规定，有利于提高公司资产质量、增强公司持续盈利能力，符合公司的长远发展和全体股东的利益，特别是广大中小股东的利益。

3、公司本次交易的交易对方上海凌垒、朗森汽车均不构成公司的关联方，本次交易不构成关联交易。

4、公司为本次交易编制的《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书（草案）》，公司与交易对方上海凌垒、朗森汽车签署的相关交易协议符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等有关法律、法规及其他规范性文件的规定，本次交易的交易方案具备可行性和可操作性。

5、公司本次交易聘请的审计机构与评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质；该等机构与本次重大资产重组所涉各方除正常的业务往来关系外均无其他关联关系，亦不存在现实及预期的利益或冲突，具有独立性。该等机构出具的审计报告与评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

6、本次交易中出售资产和购买资产的交易价格以具有证券业务资质的资产评估机构出具的相关评估报告载明的评估价值为依据，由公司与交易对方在公平、

自愿的原则下协商确定。评估机构对出售资产和购买资产进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求，本次交易评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，目标资产定价公允，评估所采用的参数恰当。本次交易的交易价格是参考评估机构的最终资产评估结果作为定价依据，经公司与交易对方协商一致确定，本次重大资产重组的标的资产定价具有公允性、合理性，不存在损害公司及其全体股东、特别是中小股东合法权益的情形。

7、本次交易公开、公平、合理，符合上市公司和全体股东的利益，为本次交易编制的《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书(草案)》及其摘要和已签署的相关协议，符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定。

8、本次交易涉及上市公司股东大会审议事项，已在《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书（草案）》中详细披露，并对可能无法获得股东大会批准的风险作出了特别提示。本次重组有利于提高上市公司资产的完整性，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。本次重组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、规范关联交易、避免同业竞争。

9、本次交易方案合理、切实可行，具备可操作性，无重大法律障碍。独立董事同意上市公司董事会就本次交易事项的总体安排。

10、本次交易事项尚需获得上市公司股东大会的审议通过。

综上，本次交易符合国家有关法律、法规和政策的规定，遵循了公开、公平、公正的准则，也符合上市公司和全体股东的利益，不会损害上市公司股东的利益，对全体股东公平、合理。作为上市公司的独立董事，同意公司本次交易的总体安排。

二、独立财务顾问对于本次交易的意见

独立财务顾问开源证券参照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《上市

公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《上市规则》等法律、法规的规定以及中国证监会的相关要求,通过尽职调查和对本报告书等信息披露文件的审慎核查后,出具了《开源证券股份有限公司关于西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买之独立财务顾问报告》,认为:

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定,并按照相关法律法规的规定履行了相应的程序,进行了必要的信息披露。

2、本次交易完成后,上市公司仍具备股票上市的条件。

3、本次交易完成后,旭恒置业将成为上市公司的控股子公司;郭永明先生仍为上市公司实际控制人,本次交易不会导致上市公司实际控制人变更。

4、本次交易不会导致宏盛科技的实际控制人发生变更,不构成《重组管理办法》第十三条规定的“重组上市”的情形。

5、本次交易中标的资产权属清晰,资产过户或者转移不存在法律障碍。

6、本次交易涉及的资产交易价格根据具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果并经交易双方协商确定,定价合理。

7、本次评估实施了必要的评估程序,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则,标的资产的评估方法适当、评估假设前提合理、重要评估参数取值合理。

8、本次交易完成后上市公司盈利能力增强,财务状况得以改善,资产质量有所提高,持续经营能力将得到显著提升,符合上市公司及全体股东利益。

9、本次交易完成后,上市公司的市场地位将得到提高、经营业绩将得到提升、持续发展能力增强、公司治理机制健全发展,符合《上市公司治理准则》的要求。

10、上市公司与交易对方签署的《资产出售协议》、《资产购买协议》已明确约定了交易双方的权利与义务,相关违约责任切实有效。在交易各方完全履行相关协议的情况下,不存在导致上市公司不能及时获得对价的风险。

11、本次交易中，拟出售资产的交易对方、拟购买资产的交易对方与上市公司均不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

12、截至目前，旭恒置业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形。

三、法律顾问对于本次交易的意见

法律顾问丰瑞律所出具了《陕西丰瑞律师事务所关于西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买交易之法律意见书》，认为：

1、上市公司和交易对方均具备相应的主体资格，并依法有效存续；本次交易不构成借壳。

2、截至法律意见书出具之日，除法律意见书“三、本次交易的批准与授权”所载明的尚需取得同意或批准外，宏盛科技本次交易符合法律、行政法规和规范性文件的有关规定，符合各项程序性和实质性条件的要求，其实施不存在法律障碍。

（1）截至法律意见书出具之日，宏盛科技本次交易行为、相关协议和整体方案合法有效，宏盛科技、交易对方的主体资格，本次交易所涉及的相关权利、义务处理合法有效。

（2）本次重组标的资产权属清晰，过户或者转移不存在法律障碍；本次重组不构成关联交易，交易价格公允、程序合法、不存在损害上市公司及其股东利益的情形；本次重组并不会导致上市公司与控股股东或实际控制人间形成同业竞争；参与本次重大资产重组的相关证券服务机构均具备相应合法有效的资质。

（3）上市公司、交易对方和其他相关各方均已履行法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；参与上市公司本次交易活动的证券服务机构均具备必要的资格。

4、本次交易需在取得上市公司股东大会批准后方可实施。

第十五章 相关中介机构

一、独立财务顾问

机构名称：开源证券股份有限公司

地址：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

项目联系人：田世成

电话：（029）88365861

传真：（029）88365861

二、律师事务所

机构名称：陕西丰瑞律师事务所

地址：西安市曲江新区雁南五路西口曲江影视大厦 18 楼

机构负责人：窦醒亚

项目联系人：王胜兵

电话：（029）68766935

传真：（029）68766935

三、审计机构

（一）立信会计师事务所

机构名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：上海市南京东路 61 号 4 楼

机构负责人：朱建弟

项目联系人：郑钢

电话：（021）23282852

传真：（021）23282852

（二）中兴财光华会计师事务所

机构名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西城区阜外大街 2 号万通大厦 A 座 24 层

机构负责人：姚庚春

项目联系人：黄金召

电话：（010）52805600

传真：（010）52805601

四、资产评估机构

（一）万隆资产评估

公司名称：万隆（上海）资产评估有限公司

地址：上海市黄浦区迎勋路 168 号 17 楼

法定代表人：刘宏

项目联系人：潘向阳

电话：（021）63788398

传真：（021）63788398

（二）中联资产评估

公司名称：中联资产评估集团有限公司

地址：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4 层

法定代表人：胡智

项目联系人：刘辉

电话：（010）88000238

传真：（010）88000238

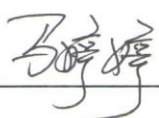
第十六章 声明与承诺

一、上市公司

(一) 本公司及董事会全体成员保证《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书(草案)》的内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性负连带责任。

(二) 本报告书所述事项并不代表中国证监会、上海证券交易所对于本次交易相关事项的实质性判断、确认或批准。本报告书所述本次交易相关事项的生效和完成尚待取得上海证券交易所的核准。

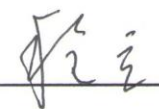
全体董事签名:



马婷婷



王小强



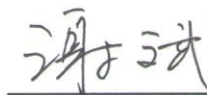
程立



姜波



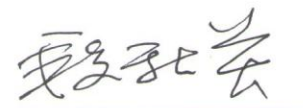
黄飞



谢斌



师萍



段秋关



殷仲民

西安宏盛科技发展股份有限公司

2016年8月10日



第十六章 声明与承诺

一、上市公司

(一) 本公司及董事会全体成员保证《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书(草案)》的内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性负连带责任。

(二) 本报告书所述事项并不代表中国证监会、上海证券交易所对于本次交易相关事项的实质性判断、确认或批准。本报告书所述本次交易相关事项的生效和完成尚待取得上海证券交易所的核准。

全体董事签名:

马婷婷

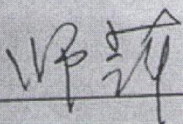
王小强

程立

姜波

黄飞

谢斌



师萍

段秋关

殷仲民

西安宏盛科技发展股份有限公司

2016年8月10日

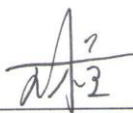
二、独立财务顾问

本公司及经办人员同意《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书（草案）》中使用本公司出具的结论性意见，相关援引内容已经本公司及本公司签字人员审阅，确认《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书（草案）》不致因上述援引内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人（或授权代表）：

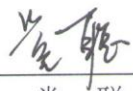

李 刚

财务顾问主办人：


万 程


田世成

项目协办人：


党 聪



三、律师

本所及经办律师同意《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书（草案）》中使用本所出具的结论性意见，相关援引内容已经本所及本所签字人员审阅，确认《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书（草案）》不致因上述援引内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

经办律师：

王胜兵

【王胜兵】

丁晓静

【丁晓静】

负责人：

窦醒亚

【窦醒亚】



四、审计机构

(一) 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

本所及经办会计师同意《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书(草案)》(以下简称“重组报告书”),确认重组报告书与本所出具的《审计报告》的内容无矛盾之处。本所及本所签字人员对西安宏盛科技发展股份有限公司重组报告书引用上述内容无异议,确认《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书(草案)》不致因上述援引内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,本所未能勤勉尽责的,将承担连带赔偿责任。

签字注册会计师:



【韩频】



【曹毅】

会计师事务所负责人:



【朱建弟】



（二）中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

本所及经办会计师同意《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”），确认重组报告书与本所出具的《审计报告》的内容无矛盾之处。本所及本所签字人员对西安宏盛科技发展股份有限公司重组报告书引用上述内容无异议，确认《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书（草案）》不致因上述援引内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

签字注册会计师：

李杰

【李杰】

韩洁

【韩洁】

会计师事务所负责人：

姚庚春

【姚庚春】

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）



2016年8月10日

五、评估机构

(一) 万隆（上海）资产评估有限公司

本公司及经办评估师同意《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”），确认重组报告书与本所出具的《评估报告》的内容无矛盾之处。本所及本所签字人员对西安宏盛科技发展股份有限公司重组报告书引用上述内容无异议，确认《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书（草案）》不致因上述援引内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

签字注册评估师：


【潘向阳】


【徐丽萍】

资产评估机构负责人：


【刘宏】

万隆（上海）资产评估有限公司

2016年 8月 10日



（二）中联资产评估集团有限公司

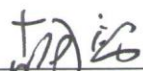
本公司及经办评估师同意《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”），确认重组报告书与本所出具的《评估报告》的内容无矛盾之处。本所及本所签字人员对西安宏盛科技发展股份有限公司重组报告书引用上述内容无异议，确认《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书（草案）》不致因上述援引内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对评估报告真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。如本次重组申请文件中评估报告存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

签字注册评估师：


【邓艳芳】


【吴晓光】

资产评估机构负责人：


【胡智】

中联资产评估集团有限公司



第十七章 备查文件

一、备查文件目录

序号	文件名称
1	宏盛科技第九届董事会第二次会议决议
2	宏盛科技独立董事关于本次交易相关事宜的独立意见
3	立信会计师事务所对莱茵达出具的《审计报告》
4	中兴财光华会计师事务所对旭恒置业出具的《审计报告》
5	万隆（上海）资产评估有限公司对莱茵达出具的《资产评估报告》
6	中联资产评估集团有限公司对旭恒置业出具的《资产评估报告》
7	立信会计师事务所对宏盛科技出具的《备考审阅报告》
8	宏盛科技与重大资产出售交易对方签署的《重大资产出售协议》
9	宏盛科技与重大资产购买交易对方签署的《重大资产购买协议》
10	开源证券股份有限公司出具的《独立财务顾问报告》
11	陕西丰瑞律师事务所出具的《法律意见书》

二、备查地点

投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午 9:00 至 11:00，下午 3:00 至 5:00，于下列地点查阅上述文件：

（一）西安宏盛科技发展股份有限公司

地址：陕西省西安市曲江新区雁南五路商通大道曲江行政商务区会所裙楼三层 306 室

电话：029-88661759

传真：029-88661759

联系人：谢斌

（二）开源证券股份有限公司

地址：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

电话：029-88365861

传真：029-88365861

联系人：田世成

(本页无正文，为《西安宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售及购买报告书
(草案)》之签署页)

西安宏盛科技发展股份有限公司



2016年8月10日