



恒立实业发展集团股份有限公司

## 重大资产出售实施情况报告书

独立财务顾问



签署日期：二〇一六年十二月

## 公司声明

一、本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承诺对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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

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

四、公司提醒广大投资者注意：本报告书的目的仅为向公众提供有关本次交易实施的情况，投资者如欲了解本次交易更多信息，请仔细阅读《恒立实业发展集团股份有限公司重大资产出售报告书(草案)(修订稿)》全文及其他相关文件，该等文件已刊载于深圳证券交易所网站。

## 目 录

公司声明.....	1
目 录.....	2
释 义.....	3
一、本次交易方案概况.....	4
（一）本次交易总体方案.....	4
（二）本次交易定价情况.....	4
（三）交易对价的支付安排.....	4
（四）标的股权交割.....	5
（五）过渡期损益归属.....	5
（六）本次交易构成重大资产重组.....	5
（七）本次交易不构成关联交易.....	6
（八）本次交易不构成借壳上市.....	6
二、本次交易的实施情况.....	6
（一）本次交易履行的决策和审批程序.....	6
（二）交易对价支付情况.....	7
（三）标的资产过户情况.....	7
三、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异.....	7
四、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况.....	7
五、重组实施过程中，是否发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形.....	8
六、相关协议及承诺的履行情况.....	8
七、相关后续事项的合规性和风险.....	8
八、独立财务顾问与法律顾问的结论性意见.....	8
（一）独立财务顾问结论性意见.....	8
（二）法律顾问结论性意见.....	9

## 释 义

在本报告书中，除非另有说明，以下简称具有如下含义：

公司、本公司、上市公司、恒立实业	指	恒立实业发展集团股份有限公司
恒通实业、标的公司	指	岳阳恒通实业有限责任公司
交易标的/标的资产	指	恒通实业 80% 股权
交易对方/长沙丰泽	指	长沙丰泽房地产咨询有限公司
《股权转让协议》	指	上市公司、长沙丰泽及谭迪凡签署的《附条件生效的股权转让协议》
本次交易/本次重大资产重组/本次重大资产出售	指	上市公司将其持有的全资子公司恒通实业 80% 的股权出售给长沙丰泽房地产咨询有限公司
重组报告书	指	《恒立实业发展集团股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》
《资产评估报告》	指	《恒立实业发展集团股份有限公司拟股权转让事宜涉及的岳阳恒通实业有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（中铭评报字[2016]第 8011 号）
评估基准日、审计基准日、交易基准日	指	2016 年 8 月 31 日
交割日	指	指上市公司按时足额收到交易对方长沙丰泽支付的第一期、第二期标的股权转让价款（合计人民币 12,000 万元）之日
过渡期	指	交易基准日至交割日（含当日）的期间
独立财务顾问、南京证券	指	南京证券股份有限公司
法律顾问、国枫律师	指	北京国枫律师事务所
审计机构、亚太会计师事务所	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、中铭国际	指	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》

注：本报告书所涉数据的部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能因四舍五入存在差异。

## 一、本次交易方案概况

### （一）本次交易总体方案

恒立实业将其全资子公司恒通实业 80%的股权出售给长沙丰泽，长沙丰泽以现金方式支付全部交易对价。

本次交易完成后，上市公司持有恒通实业 20%的股权，长沙丰泽持有恒通实业 80%的股权。

### （二）本次交易定价情况

根据中铭国际出具的《资产评估报告》，以 2016 年 8 月 31 日为评估基准日，恒通实业股东全部权益采用资产基础法进行评估，净资产账面价值为 27,066.63 万元，评估值为 29,101.00 万元，评估增值 2,034.37 万元，增值率为 7.52%。经交易各方充分协商，最终确定标的公司 80%股权的交易对价为 23,280.7982 万元。

### （三）交易对价的支付安排

本次交易对价为 23,280.7982 万元，由交易对方以现金方式支付。

根据上市公司与谭迪凡签署的《框架协议》，在《框架协议》签署之日起 15 日内，谭迪凡向上市公司指定账户支付 5,000 万元保证金（其中 1,000 万元在签订之日 2 日内到账）。若本次交易双方顺利签署正式交易协议，则保证金直接转为标的股权转让价款的一部分。

根据上市公司、长沙丰泽及谭迪凡签署的《附条件生效的股权转让协议》，本次交易对价将分五期支付，具体如下：

1、于本协议生效当日，谭迪凡依据《附条件生效的股权转让框架协议》已向上市公司支付的人民币 5,000 万元保证金，直接转为长沙丰泽向上市公司支付的第一期标的股权转让价款，即人民币 5,000 万元；

2、于本协议生效之日起十日内，长沙丰泽应向上市公司支付第二期标的股权转让价款，即人民币 7,000 万元；若长沙丰泽在前述期限内未能向上市公司足额支付第二期标的股权转让价款，则上市公司有权终止本协议，并没收长沙丰泽

已支付的第一期标的股权转让价款（人民币 5,000 万元）；

3、于 2017 年 3 月 31 日前，长沙丰泽应向上市公司支付第三期标的股权转让价款，即人民币 5,000 万元；

4、于 2017 年 4 月 30 日前，长沙丰泽应向上市公司支付第四期标的股权转让价款，即人民币 3,952.7184 万元，届时长沙丰泽累计向上市公司支付的股权转让价款合计为本协议交易总价款的 90%；

5、上市公司应于 2017 年 6 月 30 日前，协调完成“岳市国用（2014）第 00009 号”《国有土地使用权证》所属地块的地上建筑物、构筑物涉及的全部租户搬迁事宜。待前述搬迁事宜完成之日起三日内，长沙丰泽应向上市公司支付第五期标的股权转让价款，即人民币 2,328.0798 万元。

若长沙丰泽无法按时足额向上市公司支付上述各期股权转让价款，则每逾期一日，应按照欠付金额的万分之五的标准，另行向上市公司支付延迟履行违约金。

#### （四）标的股权交割

自《附条件生效的股权转让协议》生效且上市公司足额收到长沙丰泽支付的第一期、第二期标的股权转让价款（合计 12,000 万元）之次日启动办理标的股权的过户手续，并于 10 日内办理完毕。

#### （五）过渡期损益归属

过渡期间，标的公司产生的盈利及亏损均由长沙丰泽、上市公司按照交易完成后各自持有标的公司的股权比例享有和承担。

#### （六）本次交易构成重大资产重组

恒通实业自成立以来未开展实质经营，营业收入为 0，亚太会计师事务所对恒通实业最近两年一期的财务报表进行了审计，并出具（亚会 B 审字（2016）1708 号）《审计报告》，恒通实业截至 2016 年 8 月 31 日的资产总额、资产净额与上市公司最近一个会计年度的相应指标对比如下：

单位：万元

项目	恒通实业	上市公司	占比
----	------	------	----

资产总额	27,069.23	30,617.70	88.41%
资产净额	27,066.63	15,357.20	176.25%

注：根据《重组管理办法》第十四条规定，上市公司出售恒通实业 80%股权已丧失对恒通实业的控制权，故恒通实业的资产总额、资产净额均按 100% 计算。

根据上述计算结果，标的公司资产总额占上市公司最近一个会计年度资产总额的比重超过 50%，标的公司资产净额占上市公司最近一个会计年度净资产额的比重超过 50%且超过 5,000 万元。根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

### **（七）本次交易不构成关联交易**

交易对方长沙丰泽及其控股股东、执行董事兼总经理谭迪凡先生已出具《关于不存在关联关系或一致行动关系的确认函》，长沙丰泽监事黄哲已签署《关联方调查表》，确认长沙丰泽及其董事、监事及高级管理人员与上市公司及其关联方不存在关联关系。因此，本次交易不构成关联交易。

### **（八）本次交易不构成借壳上市**

本次交易为重大资产出售，不涉及发行股份，不会导致上市公司实际控制人发生变更。根据《重组管理办法》第十三条的规定，本次交易不构成借壳上市。

## **二、本次交易的实施情况**

### **（一）本次交易履行的决策和审批程序**

1、2016 年 11 月 23 日，交易对方长沙丰泽股东谭迪凡作出决定，批准本次交易。

2、2016 年 11 月 24 日，上市公司第七届董事会第十七次会议审议通过本次交易及相关议案。

3、2016 年 12 月 13 日，上市公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过本次交易及相关议案。

## **(二) 交易对价支付情况**

交易对方长沙丰泽已于 2016 年 10 月 28 日、2016 年 11 月 11 日向上市公司累计支付保证金 5,000 万元，前述 5,000 万元保证金已于《附条件生效的股权转让协议》生效当日（即 2016 年 12 月 13 日）直接转为第一期标的股权转让价款；长沙丰泽已于 2016 年 12 月 14 日向上市公司支付第二期标的股权转让价款 7,000 万元。截至本报告书出具日，长沙丰泽已向上市公司支付的股权转让款合计为 12,000 万元，占本次交易全部对价款项 23,280.7982 万元的 51.54%。

根据《附条件生效的股权转让协议》，交易对方长沙丰泽应分三期向上市公司支付剩余部分的股权转让款合计 11,280.7982 万元。

## **(三) 标的资产过户情况**

2016 年 12 月 16 日，恒通实业已完成股权转让相应工商变更登记手续，并取得换发的统一社会信用代码为 91430600090499537J 的营业执照，上市公司持有的恒通实业 80% 股权已过户至长沙丰泽名下。

截至本核查意见出具日，本次交易标的资产过户已完成，长沙丰泽持有恒通实业 80% 的股权，上市公司持有恒通实业 20% 的股权。

## **三、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异**

本次交易实施过程中，未出现相关实际情况与此前披露的信息存在差异的情况。

## **四、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况**

截至本报告书出具日，本次重大资产出售实施过程中不存在上市公司董事、监事、高级管理人员调整的情况。

## **五、重组实施过程中，是否发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形**

截至本报告书出具日，本次交易实施过程中，未发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，也未发生上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

## **六、相关协议及承诺的履行情况**

2016年11月24日，本次交易各方签署了《附条件生效的股权转让协议》。截至本报告书出具日，本次交易各方均已按照该协议的约定履行各自义务，不存在违约的情况。

本次交易的相关承诺已在《重组报告书》中予以披露，截至本报告书出具日，交易各方不存在违反相关承诺的情形。

## **七、相关后续事项的合规性和风险**

截至本报告书出具日，本次重组标的资产交割已经完成。本次重组实施后，相关后续事项主要为：

- 1、交易对方长沙丰泽需支付剩余交易对价款项合计 11,280.7982 万元。
- 2、交易各方需继续履行《附条件生效的股权转让协议》及《重组报告书》披露的相关承诺。

本次交易相关后续事项在合规性方面不存在重大障碍，也不存在重大法律风险。

## **八、独立财务顾问与法律顾问的结论性意见**

### **（一）独立财务顾问结论性意见**

南京证券认为：

本次交易已履行必要的决策和审批程序，标的资产的过户手续已办理完毕，交易对方已按照《附条件生效的股权转让协议》的约定完成了现阶段交易对价的支付；本次交易实施情况符合《公司法》、《证券法》和《重组管理办法》等法律法规及规范性文件的规定；本次交易相关后续事项在合规性方面不存在重大障碍，也不存在重大法律风险。

## **（二）法律顾问结论性意见**

国枫律师认为：

截至法律意见书出具日，本次交易已取得必要的批准与授权，本次交易具备实施的法定条件；本次交易实施过程符合《公司法》、《重组办法》等相关法律法规的规定，合法、有效；在本次交易相关方按照本次交易的相关协议及承诺履行各自法律义务的情况下，本次重大资产出售的后续事项实施不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

(本页无正文,为《恒立实业发展集团股份有限公司重大资产出售实施情况报告书》之签章页)

