

股票代码：600086

股票简称：东方金钰

上市地：上海证券交易所



# 东方金钰股份有限公司

## 重大资产购买暨关联交易预案

交易对方	住所
云南兴龙实业有限公司	云南省德宏州瑞丽市姐告月亮岛
云南瑞丽金星贸易集团 金星房地产开发经营有限公司	云南省德宏州瑞丽市瑞江路南段东侧（金星商城内）
云南泰丽宫珠宝有限公司	云南省昆明市官渡区关上镇双桥梁村

独立财务顾问

 **万联证券股份有限公司**  
WANLIAN SECURITIES COMPANY LIMITED

二零一八年四月

## 公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本预案内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本预案中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别或连带的法律责任。

本次重组相关的审计、评估工作尚未完成，本公司董事会及全体董事保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性。标的资产经审计的历史财务数据、资产评估结果将在本次重组报告书（草案）中予以披露。

本次交易尚需取得有关审批机关的批准和核准。审批机关对于本次交易相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。

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。

投资者若对本预案存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方云南兴龙实业有限公司、云南瑞丽金星贸易集团金星房地产开发经营有限公司及云南泰丽宫珠宝有限公司已出具承诺函，保证其为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

## 相关证券服务机构及人员声明

本次重大资产购买暨关联交易的证券服务机构及经办人员同意东方金钰股份有限公司在预案及其他披露文件中援引其提供的相关材料及内容，本次重大资产重组的证券服务机构及经办人员已对预案及披露文件中援引的相关内容进行了审阅，确认预案及披露文件不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次重大资产重组预案及披露文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本次重大资产重组证券服务机构未能勤勉尽责的，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预案“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预案全文，并特别注意下列事项：

### 一、本次交易方案

上市公司本次资产购买交易方案包括三项资产：1、瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司 100%股权；2、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场；3、云南泰丽宫珠宝交易市场。本次交易方案具体内容如下：

#### （一）瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司

本公司拟通过全资子公司宏宁珠宝以现金方式向兴龙实业收购金龙房地产 100%股权。以 2018 年 2 月 28 日为基准日，以资产基础法对金龙房地产进行预估，对金龙房地产拥有的土地使用权采取市场比较法进行预估。金龙房地产 100% 股权的预估值为 60,838.64 万元，较评估基准日账面值 27,356.99 万元增值 33,481.65 万元，增值率 122.39%。金龙房地产 100% 股权的初步作价为 60,838.64 万元。

#### （二）瑞丽金星翡翠珠宝交易市场

本公司拟通过全资子公司宏宁珠宝以现金方式向金星房地产收购其拥有的瑞丽金星翡翠珠宝交易市场。以 2018 年 2 月 28 日为基准日，资产评估机构采用市场比较法和收益法进行预估，根据市场现状对两种方法的预估值加权平均计算，标的资产的预估值为 78,553.61 万元，较评估基准日账面价值 28,198.91 万元增值 50,354.70 万元，增值率为 178.57%，瑞丽金星翡翠珠宝交易市场的初步作价为 78,553.61 万元。

#### （三）云南泰丽宫珠宝交易市场

本公司拟通过全资子公司兴龙珠宝以现金方式向泰丽宫珠宝收购其拥有的泰丽宫珠宝市场。以 2018 年 2 月 28 日为基准日，资产评估机构采用市场比较法和收益法进行预估，并选取市场比较法结果作为预估值。泰丽宫珠宝市场的预估

值为 33,195.14 万元，较评估基准日账面值 3,796.50 万元增值 29,398.64 万元，增值率 774.36%。泰丽宫珠宝市场的初步作价为 33,195.14 万元。

## 二、本次交易构成重大资产重组

本次交易初步作价总额为 172,587.39 万元，上市公司 2016 年 12 月 31 日经审计合并报表归属于母公司所有者权益为 300,595.18 万元，以交易初步作价总额 172,587.39 万元计算，本次交易初步作价总额占上市公司 2016 年 12 月 31 日净资产比例达 57.42%，且超过 5,000 万元，按照《重组办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

单位：万元

项目		资产总额 (2018.2.28)	资产净额 (2018.2.28)	营业收入 (2016 年度)
金龙房地产 100%股权	财务数据	27,380.50	27,356.99	-
	交易作价	60,838.64	60,838.64	-
	<b>二者孰高 (A)</b>	<b>60,838.64</b>	<b>60,838.64</b>	-
金星珠宝市场	财务数据	-	28,198.91	-
	交易作价	-	78,553.61	-
	<b>二者孰高 (B)</b>	-	<b>78,553.61</b>	-
泰丽宫 珠宝市场	财务数据	-	3,796.50	-
	交易作价	-	33,195.14	-
	<b>二者孰高 (C)</b>	-	<b>33,195.14</b>	-
<b>合计 (A+B+C)</b>		-	<b>172,587.39</b>	-
项目		资产总额 (2016.12.31)	资产净额 (2016.12.31)	营业收入 (2016 年度)
东方金钰		935,497.93	300,595.18	659,154.83
<b>比例</b>		-	<b>57.42%</b>	-

本次交易为现金收购，根据《重组办法》相关规定，本次交易无需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

## 三、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方之一为兴龙实业，为上市公司控股股东，本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决；在召开审议关于本次交易相关议案的股东大会时，关联股东将回避表决。

## 四、本次交易不构成重组上市

本次交易前，兴龙实业持有上市公司 31.42% 的股份，为上市公司的控股股东，赵宁能够实际控制兴龙实业，为上市公司的实际控制人。本次交易后，兴龙实业仍为上市公司控股股东，赵宁仍为上市公司实际控制人。本次交易为现金购买，不涉及上市公司发行股份，不会导致上市公司控制权发生变更，不构成重组上市。

## 五、本次交易的支付方式及资金来源

### （一）支付方式

本次交易的支付方式为现金。本次交易不涉及发行股份购买资产等非现金支付方式，不涉及募集配套资金事项。

### （二）近期支付收购交易对价资金来源

本次收购完成后，除收购金龙房地产所需的 60,838.64 万元之外，上市公司将向其他交易对方支付 111,748.75 万元。截至 2018 年 3 月 31 日，银行及非银行金融机构对上市公司及其子公司的剩余授信额度为 162,885.20 万元。上市公司已于 2017 年 10 月与控股股东兴龙实业签订了《借款协议》，约定上市公司及子公司可在 30 亿元额度内向兴龙实业循环借款使用，有效期三年，利率参考兴龙实业向金融机构借款利率或同期银行贷款利率，截至 2018 年 3 月 31 日，尚未使用额度为 18.12 亿元。上市公司将通过上述渠道及其他自筹方式筹集本次交易所需资金。

### （三）远期支付收购交易对价资金来源

针对本次收购控股股东兴龙实业旗下的金龙房地产的交易对价 60,838.64 万元，兴龙实业已与上市公司在《支付现金购买资产协议》中约定，将收购金龙房地产的款项支付期限延长至交割完成后 3-5 年内支付。此项约定在一定程度上减轻了上市公司的付款压力，届时上市公司将通过自筹方式筹集该项收购所需资金。

## 六、本次交易定价及估值情况

本次交易标的资产最终交易价格将以具有证券期货相关业务资格的评估机构出具的相关评估报告载明的评估价值为依据，由交易各方协商确定。截至本预案签署日，标的资产的审计、评估工作尚未完成。

根据评估机构对标的资产截至评估基准日 2018 年 2 月 28 日的价值进行预评估，本次交易标的资产预估值合计 172,587.39 万元，较账面价值总额增加 113,234.99 万元，评估增值率为 190.78%，标的资产评估具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	标的资产	账面价值	预估值	增值额	增值率
1	金龙房地产 100% 股权	27,356.99	60,838.64	33,481.65	122.39%
2	瑞丽金星翡翠珠宝交易市场	28,198.91	78,553.61	50,354.70	178.57%
3	泰丽宫珠宝市场	3,796.50	33,195.14	29,398.64	774.36%
合计		<b>59,352.40</b>	<b>172,587.39</b>	<b>113,234.99</b>	<b>190.78%</b>

上述预估数据可能与最终的评估结果存在差异，提请广大投资者注意投资风险。标的资产经审计的财务数据、资产评估结果将在重组报告书（草案）中予以披露。

## 七、本次交易对上市公司的影响

### （一）本次交易对公司业务的影响

本次交易前，上市公司主要从事珠宝首饰产品的设计、采购和销售。本次交易完成后，金龙房地产将成为上市公司的全资子公司，瑞丽金星翡翠珠宝交易市场、泰丽宫珠宝市场将注入上市公司。上市公司产业链将向珠宝加工以及珠宝零售等领域拓展。此举有利于充分发挥上市公司主营业务的现有优势，加快产业链的发展步伐，进一步改善上市公司经营业绩、增强持续经营能力和抗风险能力。

### （二）本次交易对股权结构的影响

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

### **（三）本次交易对公司盈利能力的影响**

通过本次交易，上市公司的总资产规模将有所上升，有利于上市公司进一步拓展产业链，提升抗风险能力。

本次交易对上市公司盈利能力的影响详见本预案“第七节 本次交易对上市公司的影响”之“二、本次交易对上市公司财务状况和盈利能力的影响”。

## **八、关于本次交易的原则性意见以及股份减持计划**

### **（一）上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见**

上市公司控股股东兴龙实业、实际控制人赵宁及其一致行动人瑞丽金泽对本次重组无异议，并发表如下原则性意见：

本次重大资产重组符合国家有关法律法规和政策的规定，遵循了公开、公平、公正的原则。本次交易前，上市公司主营业务为珠宝首饰产品的设计、采购和销售。本次交易完成后，金龙房地产将成为上市公司的全资子公司，瑞丽金星翡翠珠宝交易市场、泰丽宫珠宝市场将注入上市公司，上市公司将把产业链延伸至珠宝加工及零售领域。本次交易有助于增强上市公司的盈利能力和整体抗风险能力，提升公司的核心竞争力和持续发展能力，有利于保护上市公司股东尤其是中小股东的利益，原则同意进行本次重组。

### **（二）上市公司的控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划**

上市公司已于 2017 年 11 月 24 日披露了《关于控股股东减持股份计划的公告》（临 2017-115），控股股东兴龙实业计划自公告披露之日起十五个交易日后六个月内（即 2017 年 12 月 8 日至 2018 年 6 月 8 日）通过集中竞价、大宗交易或协议转让等一种或多种方式减持不超过 108,000,000 股公司股份（不超过上市公司总股本的 8%）。

此外，公司董事刘福民、宋孝刚，监事李春江、陈香兰，副总经理杨媛媛、姜平、高国旭、彭卓义、雷军，董事会秘书刘雅清等参与了公司第一期员工持股

计划。经公司 2016 年第二次临时股东大会审议并经第八届董事会第五十九次会议审议延期，该持股计划存续期至 2018 年 6 月 24 日。在此之前，该持股计划将逐步减持上市公司股票，届时本次重组可能尚未实施完毕，提醒投资者关注。

除上述减持计划外，截至本预案签署日，上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间暂无其他股份减持计划。

## 九、本次交易的业绩承诺和补偿安排

本次交易未签定任何业绩承诺及补偿安排。

## 十、本次交易决策过程和批准程序

### （一）本次交易已履行的决策程序及审批情况

截至本预案签署日，本次交易已经履行的审批程序如下：

1、2018 年 4 月 18 日，东方金钰第八届董事会第六十九次会议审议并通过了与本次重大资产重组相关的议案。

2、2018 年 4 月 16 日，兴龙实业股东会作出决议，批准本次重大资产重组交易相关事项。

3、2018 年 4 月 2 日，金星房地产股东金星集团作出决定，批准本次重大资产重组交易相关事项。

4、2018 年 4 月 9 日，泰丽宫珠宝股东会作出决议，批准本次重大资产重组交易相关事项。

### （二）本次交易尚需履行程序

截至本预案签署日，本次交易尚需取得东方金钰股东大会的批准。

上述批准为本次交易的前提条件，重组方案能否取得上述批准存在不确定性，以及最终取得批准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

## 十一、本次交易各方作出的重要承诺

本次重组相关方作出的重要承诺如下：

承诺方	出具承诺事项	承诺的主要内容
上市公司	关于提供信息真实、准确、完整的承诺函	<p>一、本公司保证为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、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。</p> <p>二、本公司已向为本次重大资产重组提供专业服务的中介机构提供了有关本次重大资产重组的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），并保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。</p>
	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形的声明	<p>本公司不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。</p>
	关于无违法违规情况的声明和承诺	<p>一、截至本承诺出具之日，本公司诚信良好，不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形，最近五年不存在受到重大处罚或者刑事处罚的情形。</p> <p>二、本公司的董事、监事、高级管理人员具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本公司的董事、监事、高级管理人员均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位(如有)所禁止的兼职情形。</p> <p>三、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为，最近五年内未受到中国证券监督管理委员会的行政处罚，最近五年内未受到证券交易所的公开谴责。</p> <p>四、最近五年内，本公司不存在涉及以下情形的重大违法违规行为，（1）受刑事处罚；（2）受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）；（3）涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。</p> <p>五、截至本承诺出具之日，本公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在因涉嫌犯罪正在或曾经被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正在或曾经被中国证监会立案调查的情形。</p> <p>六、本公司在本次交易信息公开前不存在利用内幕信息买卖相关证券，或者泄露内幕信息，或者利用内幕信息建议他人买卖相关证券等内幕交易行为。</p>

		<p>七、本公司不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近五年内不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。</p> <p>八、本公司最近五年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等。</p> <p>九、本公司最近五年不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为。</p>
	<p>关于与控股股东、实际控制人不存在同业竞争的承诺</p>	<p>一、本公司控股股东为云南兴龙实业有限公司，本公司实际控制人为赵宁先生。截至本承诺函出具之日，云南兴龙实业有限公司、赵宁先生均不存在与本公司同业竞争的情形。</p> <p>二、本次交易亦不会导致本公司与控股股东、实际控制人之间存在同业竞争关系。</p>
	<p>关于关联交易、关联方资金占用等事项的承诺函</p>	<p>一、本公司最近 12 个月内不存在显失公允的关联交易。</p> <p>二、本公司最近 36 个月内不存在被控股股东、实际控制人或其他关联方侵占公司资金的情况，本次交易完成后，亦不会导致公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形。</p> <p>三、本公司最近 12 个月内不存在违规对外提供担保的行为；且承诺本次交易完成后，亦不违规为实际控制人或其他关联人提供担保。</p> <p>四、本公司不存在对控股股东、实际控制人或其他关联方的委托贷款情况。</p>
	<p>关于相关事项的承诺函</p>	<p>一、除瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司（以下简称“金龙房地产”）的交易对手云南兴龙实业有限公司（以下简称“兴龙实业”）以外，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员与本次交易的其他交易对方及其关联方之间不存在关联关系、一致行动关系或其他利益安排。</p> <p>二、除金龙房地产的交易对手兴龙实业以外，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员与本次交易的其他交易对方及其关联方之间在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在其他关系及协议安排。</p>
<p>上市公司董事、监事、高级管理人员</p>	<p>关于提供信息真实、准确、完整的承诺函</p>	<p>一、本人保证为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、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。</p> <p>二、本人已向为本次重大资产重组提供专业服务的中介机构提供了有关本次重大资产重组的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），并保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。</p> <p>三、本人保证，如本次交易因涉嫌所提供或者披</p>

		<p>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，将暂停转让在上市公司拥有权益的股份（如有）。</p>
	<p>关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形的声明</p>	<p>本人不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。</p>
	<p>关于无违法违规情况的声明和承诺</p>	<p>一、截至本承诺出具之日，本人诚信良好，不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形，最近五年不存在受到重大处罚或者刑事处罚的情形。</p> <p>二、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本人均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位(如有)所禁止的兼职情形。</p> <p>三、本人不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为，最近五年内未受到中国证券监督管理委员会的行政处罚，最近五年内未受到证券交易所的公开谴责。</p> <p>四、最近五年内，本人不存在涉及以下情形的重大违法违规行为，（1）受刑事处罚；（2）受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）；（3）涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。</p> <p>五、截至本承诺出具之日，本人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在因涉嫌犯罪正在或曾经被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正在或曾经被中国证监会立案调查的情形。</p> <p>六、本人在本次交易信息公开前不存在利用内幕信息买卖相关证券，或者泄露内幕信息，或者利用内幕信息建议他人买卖相关证券等内幕交易行为。</p> <p>七、本人不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近五年内不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。</p> <p>八、本人最近五年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等。</p> <p>九、本人最近五年不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为。</p>
	<p>关于本次重组摊薄即期回报填补措施的承诺函</p>	<p>一、本人承诺不得无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不得采用其他方式损害东方金钰利益。</p> <p>二、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。</p> <p>三、本人承诺不动用东方金钰资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。</p> <p>四、本人承诺支持董事会或薪酬委员会制订薪酬</p>

		<p>制度时，应与东方金钰填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>五、东方金钰未来若实施股权激励计划，本人承诺支持东方金钰股权激励行权条件与东方金钰填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>六、本承诺出具日至东方金钰本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及相关人员承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会的该等新的监管规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。</p> <p>七、本人承诺切实履行东方金钰制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给东方金钰或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对东方金钰或者投资者的补偿责任。</p>
	<p>关于相关事项的承诺函</p>	<p>一、除瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司（以下简称“金龙房地产”）的交易对手云南兴龙实业有限公司（以下简称“兴龙实业”）以外，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员与本次交易的其他交易对方及其关联方之间不存在关联关系、一致行动关系或其他利益安排。</p> <p>二、除金龙房地产的交易对手兴龙实业以外，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员与本次交易的其他交易对方及其关联方之间在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在其他关系及协议安排。</p>
<p>上市公司控股股东/实际控制人</p>	<p>关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形的声明</p>	<p>本公司/本人及本人控制的企业不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。</p>
	<p>关于保证上市公司独立性的承诺函</p>	<p>本公司/本人郑重承诺，本次重大资产重组后，本人及本人控制的其他公司与东方金钰将继续在人员、资产、财务、机构、业务及其他方面保持独立，具体如下：</p> <p>一、人员独立。（1）保证东方金钰的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在东方金钰专职工作，不在本公司/本人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本公司/本人控制的其他企业中领薪。（2）保证东方金钰的财务人员独立，不在本公司/本人控制的其他企业中兼职或领取报酬。（3）保证东方金钰拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本公司/本人控制的其他企业之间完全独立。</p> <p>二、资产独立。（1）保证东方金钰具有独立完整的资产，东方金钰的资产全部处于东方金钰的控制之下，并为东方金钰独立拥有和运营。保证本公司/本人控制的其他企业不以任何方式违法违规占用东方金钰的资金、资产。（2）保证不以东方金钰的资产为本公司/本人控制的其他企业的债务违规提供担保。</p>

		<p>三、财务独立。(1) 保证东方金钰建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。(2) 保证东方金钰具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。(3) 保证东方金钰独立在银行开户, 不与本公司/本人控制的其他企业共用银行账户。(4) 保证东方金钰能够作出独立的财务决策, 本公司/本人控制的其他企业不通过违法违规的方式干预东方金钰的资金使用、调度。(5) 保证东方金钰依法独立纳税。</p> <p>四、机构独立。(1) 保证东方金钰依法建立健全股份公司法人治理结构, 拥有独立、完整的组织机构。(2) 保证东方金钰的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。(3) 保证东方金钰拥有独立、完整的组织机构, 与本公司/本人控制的其他企业间不存在机构混同的情形。</p> <p>五、业务独立。(1) 保证东方金钰拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力, 具有面向市场独立自主持续经营的能力。(2) 保证尽量减少本公司/本人控制的其他企业与东方金钰的关联交易, 无法避免或有合理原因的关联交易则按照“公开、公平、公正”的原则依法进行。</p> <p>六、保证东方金钰在其他方面与本公司/本人控制的其他企业保持独立。本承诺在本人作为东方金钰的实际控制人期间内持续有效且不可变更或撤销。如违反上述承诺, 并因此给东方金钰造成经济损失, 本公司/本人将向东方金钰进行赔偿。</p>
	<p>关于避免同业竞争的承诺函</p>	<p>一、本次交易前, 本公司/本人及控制的企业均未直接或间接经营任何与东方金钰及下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务, 也未参与投资任何与东方金钰及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。</p> <p>二、在本次收购完成后, 本公司/本人及控制的其他企业在本次交易完成后将不直接或间接经营任何与上市公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务, 也不参与投资任何与上市公司及其下属子公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。</p> <p>三、自本承诺函签署之日起, 如本公司/本人及控制的企业进一步拓展业务范围, 本公司及控制的企业将不与上市公司及其下属子公司拓展后业务相竞争; 若与上市公司及其下属子公司拓展后的业务产生竞争, 则本公司/本人及其控制的企业将以停止经营相竞争的业务, 或者将相竞争的业务转让给无关联关系的第三方避免同业竞争。</p> <p>四、如上述承诺被证明是不真实的或未被遵守, 本公司/本人将向上市公司赔偿一切直接和间接损失, 并承担相应的法律责任。</p>
	<p>关于减少和规范关联交易的承诺函</p>	<p>一、本公司/本人将尽可能地减少本公司/本人及本人控制的其他企业与东方金钰之间的关联交易。</p>

		<p>二、不利用控股股东/实际控制人地位及影响谋求东方金钰在业务合作等方面给予优于市场第三方的条件或者谋求与东方金钰达成交易的优先权利。</p> <p>三、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司/本人及本人控制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及东方金钰《公司章程》、《关联交易制度》的相关规定，遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则，与东方金钰签订关联交易协议，并确保关联交易的价格公允，原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，以维护东方金钰及其他股东的利益；并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务。本公司/本人保证本人及本人控制的其他企业将不通过与东方金钰及其控制的企业关联交易取得任何不正当的利益或使东方金钰及其控制的企业承担任何不正当的义务。</p> <p>四、本公司/本人不利用作为东方金钰实际控制人的地位和影响，通过关联交易损害东方金钰及其他股东的合法权益，违规占用或转移东方金钰资金、资产及其他资源，或要求东方金钰违规提供担保。</p> <p>如违反上述承诺与东方金钰及其控制的企业进行交易，而给东方金钰及其控制的企业造成损失，由本公司/本人承担赔偿责任。</p>
	<p>关于避免资金占用的承诺函</p>	<p>在本次收购完成后不会占用东方金钰及其下属子公司的资金，也不会要求东方金钰及其下属子公司为本公司/本人及其下属企业提供担保，如违反上述承诺，本公司/本人将承担个别及连带的法律责任。</p>
	<p>关于本次重组摊薄即期回报填补措施的承诺函</p>	<p>一、本人承诺不得无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不得采用其他方式损害东方金钰利益。</p> <p>二、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。</p> <p>三、本人承诺不动用东方金钰资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。</p> <p>四、本人承诺支持董事会或薪酬委员会制订薪酬制度时，应与东方金钰填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>五、东方金钰未来若实施股权激励计划，本人承诺支持东方金钰股权激励行权条件与东方金钰填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>六、本承诺出具日至东方金钰本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及相关人员承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会的该等新的监管规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。</p> <p>七、本人承诺切实履行东方金钰制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给东方金钰或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对东方金钰或者投资者的补偿责任。</p>
	<p>相关事项的承诺</p>	<p>一、本公司/本人与本次交易的其他交易对方及</p>

		<p>其关联方之间不存在关联关系、一致行动关系或其他利益安排。</p> <p>二、本公司/本人与本次交易的其他交易对方及其关联方之间在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在其他关系及协议安排。</p> <p>三、本次收购完成后，在姐告珠宝小镇的规划报批取得相关部门规划批复后 1 年内，非因上市公司或其子公司原因致使金龙房地产拥有的位于月亮岛土地使用权用途不能变更的，兴龙实业将回购本次交易标的（即金龙房地产 100% 股权），回购价格为本次交易价格。</p>
<p>交易对手</p>	<p>关于所提供信息真实性、准确性和完整性的承诺函</p>	<p>一、本人/本企业保证为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p> <p>二、本人/本企业已向东方金钰及为本次重大资产重组提供专业服务的中介机构提供了本人/本企业有关本次重大资产重组的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），并保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>三、本人/本企业保证，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，将暂停转让在上市公司拥有权益的股份（如有）。</p> <p>四、在参与本次重大资产重组期间，本人/本企业将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和上海证券交易所的有关规定，及时向东方金钰披露有关本次重大资产重组的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p>
	<p>关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形的声明</p>	<p>本人/本企业及控股股东、实际控制人、本企业及控股股东董事、监事、高级管理人员及上述主体控制的其他机构不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。</p>
	<p>关于标的资产完整性、合法性的承诺函</p>	<p>一、本人/本企业合法拥有标的资产的完整权利，标的资产权属清晰，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排。</p> <p>二、不存在以标的资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本公司持有的标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲</p>

	<p>关于无违法违规情况的声明和承诺</p>	<p>裁以及任何其他行政或司法程序,该等资产过户或转移不存在法律障碍。</p> <p>一、截至本承诺出具之日,本公司及本公司现任董事、监事、高级管理人员诚信良好,不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形,最近五年不存在受到重大处罚或者刑事处罚的情形。</p> <p>二、本公司的董事、监事、高级管理人员具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件 and 公司章程规定的任职资格和义务,本公司的董事、监事、高级管理人员/本人任职均经合法程序产生,不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位(如有)所禁止的兼职情形。</p> <p>三、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为,最近五年内未受到中国证券监督管理委员会的行政处罚,最近五年内未受到证券交易所的公开谴责。</p> <p>四、最近五年内,本公司/本公司的董事、监事、高级管理人员不存在涉及以下情形的重大违法违规行为,(1)受刑事处罚;(2)受到行政处罚(与证券市场明显无关的除外);(3)涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。</p> <p>五、截至本承诺出具之日,本公司/本公司的董事、监事、高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件,亦不存在因涉嫌犯罪正在或曾经被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正在或曾经被中国证监会立案调查的情形。</p> <p>六、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员在本次交易信息公开前不存在利用内幕信息买卖相关证券,或者泄露内幕信息,或者利用内幕信息建议他人买卖相关证券等内幕交易行为。</p> <p>七、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形,最近五年内不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。</p> <p>八、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员最近五年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等。</p> <p>九、本公司/本人最近五年不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法违规行为。</p>
<p>金龙房地产实际控制人</p>	<p>关于社保公积金缴纳的承诺</p>	<p>本人承诺,如果金龙房地产及其下属分、子公司因以前年度的职工社会保险金问题而遭受损失或承担任何责任(包括但不限于补缴职工社会保险金等),保证对金龙房地产及其下属分、子公司进行充分补偿,使金龙房地产及其下属分、子公司恢复到未遭受该等损失或承担该等责任之前的经济状态;同时,如</p>

		因金龙房地产及其下属分、子公司未为部分员工缴纳住房公积金而产生补缴义务，以及如因未为部分员工缴纳住房公积金而遭受任何罚款或损失，均承担相应的责任。
--	--	---

## 十二、本次交易后公司仍符合上市条件

本次交易不涉及股份发行，不会导致上市公司股票不符合上市的条件。

## 十三、本次交易对中小投资者权益保护的安排

在本次交易过程中，公司将采取以下安排和措施以保护投资者尤其是中小投资者的合法权益：

### （一）严格履行上市公司信息披露义务

本次交易构成重大资产重组，公司将严格按照《证券法》、《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》、《重组办法》、《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，及时、完整地披露相关信息，切实履行法定的信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件，并在本预案披露后及时披露本次交易的进展情况。

### （二）严格执行上市公司审议和表决程序

本次交易过程中，公司将严格按照相关规定履行法定程序召集、召开董事会和股东大会，并依照法定程序进行表决和披露。本次交易涉及的交易方案、主要协议、重组报告书（草案）、各中介机构出具的相关报告等提交董事会和股东大会审议表决，独立董事就相关事项发表独立意见。同时，本次交易构成关联交易，公司将严格履行关联交易审议程序，保护上市公司及投资者合法权益。

### （三）资产定价公平、公允、合理

本次交易过程中，公司已聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所、资产评估机构对标的资产进行审计、评估，确保本次交易定价公允、公平、合理。本次交易价格以评估结果为基础、经交易双方协商确定，标的资产的定价符合《重组办法》等法律法规的规定。公司独立董事对评估定价的公允性发表独立意见，

独立财务顾问和律师对本次交易进行核查，并发表明确意见。

#### **（四）网络投票安排**

在审议本次交易方案的股东大会召开前，公司董事会将发布提示性公告提醒全体股东参加审议本次交易方案的临时股东大会。公司将根据《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，就本次交易方案的表决提供网络投票平台，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，充分保护中小股东行使投票权的权益。

#### **（五）本次重组摊薄即期每股收益的填补回报安排**

针对本次交易完成后，上市公司每股收益在短期内被摊薄的可能情况，上市公司将通过继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力及抗风险能力，并积极履行填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。具体填补措施如下：

##### **1、加快整合工作，深挖盈利潜力**

本次交易完成后，上市公司将加快对标的资产的整合，通过标的资产实现珠宝首饰行业的加工环节及终端渠道的布局，在原有产业链的基础上，发挥上市公司的品牌影响力，不断挖掘盈利潜力。

##### **2、增强自身经营能力，提高竞争能力和持续盈利能力**

本次交易完成后，上市公司管理层将凭借多年来在珠宝首饰行业的丰富经验，同时注重高端人才的储备，发挥上市公司竞争优势，增强上市公司市场竞争力，进一步促进上市公司持续盈利能力的增长。

##### **3、提高日常运营效率，降低公司运营成本**

上市公司已制定了全套规范的内部控制制度管理体系，保证上市公司各项经营活动的正常有序进行。未来上市公司将进一步提高经营和管理水平，加强成本管理，严格控制各项成本费用支出，优化预算管理流程，强化执行监督，全面有效的提升上市公司经营效率。

##### **4、上市公司董事及高级管理人员对上市公司填补回报措施能够得到切实履**

## 行的承诺

上市公司董事及高级管理人员已作出承诺，如下：

“（1）本人承诺不得无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不得采用其他方式损害东方金钰利益。

（2）本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。

（3）本人承诺不动用东方金钰资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。

（4）本人承诺支持董事会或薪酬委员会制订薪酬制度时，应与东方金钰填补回报措施的执行情况相挂钩。

（5）东方金钰未来若实施股权激励计划，本人承诺支持东方金钰股权激励行权条件与东方金钰填补回报措施的执行情况相挂钩。

（6）本承诺出具日至东方金钰本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及相关人员承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会的该等新的监管规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

（7）本人承诺切实履行东方金钰制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给东方金钰或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对东方金钰或者投资者的补偿责任。”

## 十四、首次披露本次交易信息前公司股价无异常波动的说明

因筹划重大事项，上市公司于 2018 年 1 月 19 日首次停牌并公告可能涉及重大资产重组事项。本次重大资产重组事项公告首次披露前 20 个交易日即为 2017 年 12 月 21 日至 2018 年 1 月 18 日。公司股票在本次交易信息首次披露前一交易日收盘价格为 10.04 元/股，本次交易信息首次披露前第 21 个交易日（2017 年 12 月 20 日）收盘价为 10.12 元/股，本次交易信息首次披露前 20 个交易日内，公司股票收盘价格累计跌幅为 0.79%。

本次交易信息首次披露前 20 个交易日内，上证指数（000001.SH）收盘点位

从 3,287.61 点上涨至 3,474.75 点，累计涨幅为 5.69%。根据证监会行业分类情况，上市公司属于制造业，公司股票在本次交易信息首次披露前最后一个交易日（2018 年 1 月 18 日）WIND 耐用消费品与服装指数（WIND 代码：882160）收盘价为 6,184.34 点，本次交易信息首次披露前第 21 个交易日（2017 年 12 月 20 日）该板块指数收盘价为 5,866.55 点，该板块指数累计涨幅为 5.42%。剔除大盘因素后，公司股票在本次交易信息首次披露前 20 个交易日累计跌幅为 6.48%；剔除同行业板块因素后，公司股票在本次交易信息首次披露前 20 个交易日累计跌幅为 6.21%，均未超过 20%。

## 十五、待补充披露的信息提示

本次交易的重组预案及摘要已经 2018 年 4 月 18 日召开的本公司第八届董事会第六十九次会议审议通过。本预案中涉及的标的资产的财务数据、预估数据等尚需经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所、资产评估机构进行审计、评估，请投资者审慎使用。本次重组涉及的标的资产将经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所、资产评估机构出具正式审计报告、评估报告，标的资产经审计的财务数据、资产评估结果将在重组报告书（草案）中予以披露。

## 十六、股票停复牌安排

因筹划本次交易相关重大事项，本公司股票自 2018 年 1 月 19 日起停牌。2018 年 4 月 18 日召开的本公司第八届董事会第六十九次会议审议通过本预案及相关议案。后续公司将根据本次重大资产购买的进展情况，按照中国证监会和上交所的相关规定办理股票停复牌事宜。

## 重大风险提示

投资者在评价本次交易时，应特别关注下列风险：

### 一、本次交易的相关风险

#### （一）交易审批风险

本次交易方案尚需经上市公司股东大会审议通过，股东大会审议通过后方可实施。由于交易方案能否在股东大会上获得顺利通过存在不确定性，因此本次交易方案的最终实施存在一定的审批风险。提请广大投资者注意投资风险。

#### （二）交易被终止或取消的风险

由于本次重大资产重组受到多方因素的影响且本次交易的实施尚需满足多项前提条件，本次重组可能因为且不限于以下事项的发生而终止：

1、尽管上市公司已经按照相关规定制定了严格的内幕信息管理制度，在本次交易过程中严格控制内幕信息知情人员的范围，降低内幕消息传播的可能性，但仍不排除有关机构或个人利用关于本次交易的内幕信息实施交易的行为，存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而致使本次重大资产重组被暂停、中止或取消的风险。

2、在本次交易审核过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的条件，此外监管机构的审核要求也可能对交易方案产生影响。交易各方可能需根据市场环境变化及监管机构的审核要求完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在被暂停、中止或取消的风险。

3、本次交易拟购买资产的评估增值及交易作价较高，交易各方因本次交易需缴纳的相关税负金额较大，本次交易可能存在因交易各方税务筹划未能满足税务缴纳要求而暂停、终止或取消本次交易的风险。

4、在本次交易过程中，如果标的资产出现重大不利变化，交易基础丧失或发生根本性变更，交易价值发生严重减损以及发生其他不可预知的重大影响事项，则本次交易存在终止的可能。

5、其他无法预见的可能导致本次交易被暂停、中止或取消的其他事项。

上述情形可能导致本次交易暂停、中止或取消，本公司提请投资者关注相关风险。

### （三）本次交易拟购买资产预估增值较大的风险

本次交易拟购买标的资产的评估工作尚未完成，本预案仅披露拟购买标的资产以 2018 年 2 月 28 日为基准日的预估值。截至估值基准日，各交易标的的预估结果如下：

单位：万元

序号	标的资产	账面价值	预估值	增值额	增值率
1	金龙房地产 100% 股权	27,356.99	60,838.64	33,481.65	122.39%
2	瑞丽金星翡翠珠宝交易市场	28,198.91	78,553.61	50,354.70	178.57%
3	泰丽宫珠宝市场	3,796.50	33,195.14	29,398.64	774.36%
合计		<b>59,352.40</b>	<b>172,587.39</b>	<b>113,234.99</b>	<b>190.78%</b>

本次交易拟购买资产的预估值增值幅度较大，主要是由于本次收购的标的资产中包含了土地使用权、房产等，市场价格较账面价值增值较大。

评估机构在预估过程中履行了勤勉、尽职的义务，并严格执行了估值的相关规定，但由于资产预估中的分析、判断和结论受相关假设和限定条件的限制，如果假设条件发生预期之外的较大变化，可能导致估值与实际情况不符的风险，提醒投资者关注本次交易资产运营情况未达到预期进而影响拟购买资产估值的风险。

### （四）无法按期筹集足额资金支付交易对价的风险

公司本次重大资产重组的交易对价预估值为 172,587.39 万元，上市公司的资金来源包括自有资金、银行贷款以及其他自筹资金。截至 2018 年 3 月 31 日，金融机构对上市公司及其子公司的剩余授信额度为 162,885.20 万元。同时，上市公司已于 2017 年 10 月与控股股东兴龙实业签订了《借款协议》，约定上市公司及子公司可在 30 亿元额度内向兴龙实业循环借款使用，有效期三年，利率参考兴龙实业向金融机构借款利率或同期银行贷款利率，截至 2018 年 3 月 31 日，剩余额度为 18.12 亿元。公司金融机构授信较为充足，具备按现有交易安排足额支付本次交易对价的能力。但因为本次交易涉及金额较大，虽然上市公司控股股东兴

龙实业作为本次交易对方之一，已将收购金龙房地产的款项支付期限延长至交割完成后 3-5 年内支付，但在极端情况下公司仍存在因宏观经济形势不利变化、融资政策收紧等原因无法按时筹集资金，进而导致存在因交易支付款项不能及时、足额到位的风险。

### **（五）标的资产抵押导致的交割风险**

截至本预案签署日，本次收购的标的资产中，瑞丽金星翡翠珠宝交易市场的 4 处房产均已对外设立抵押，借款主体为金星房地产及其关联方金星集团、大瑞药业。由于该抵押事项涉及的债权人较多，不排除在本次重大资产重组过程中，由于部分债务到期，以及金星房地产、金星集团及大瑞药业经营不善，导致无法偿还本标的资产所对应的债务，从而导致相关标的资产被查封，影响本次收购的交割工作。

### **（六）折旧摊销费用增加导致利润及分红水平下降的风险**

本次交易所涉及的标的资产主要为固定资产、无形资产。资产整体规模较大，在交割完成后，每年的折旧摊销费用将相应增加。如相关项目新增收入不能完全消化新增折旧摊销费用，公司将面临因折旧摊销费用增加而导致利润以及分红水平下降的风险。

### **（七）调整重组方案的风险**

截至本预案签署日，本次交易标的资产的审计等工作尚未完成，本预案披露的标的资产范围仅为本次重组的初步方案，最终标的资产的范围将在重组报告书（草案）中予以披露，因此本次重组方案存在因标的资产范围尚未最终确定等原因而需要调整的风险。

## **二、拟购买资产的相关风险**

### **（一）姐告珠宝小镇开发运营风险**

上市公司通过本次交易取得金龙房地产 100% 股权后，将对金龙房地产拥有的瑞丽姐告月亮岛土地使用权进行开发建设，拟建成集珠宝生产加工、珠宝展览、珠宝交易、产业孵化、配套商业、旅游度假于一体的多功能特色产业中心——姐

告珠宝小镇。

姐告珠宝小镇的开发运营作为上市公司“1+10+N”战略发展格局的重要组成部分，开发建设周期较长，后续开发仍需投入较大资金。近年来，为满足战略发展的资金需求，上市公司逐步拓宽了融资渠道，截至2018年3月31日，金融机构对上市公司及其子公司的剩余授信额度为162,885.20万元；同时，控股股东兴龙实业对上市公司及其子公司的借款授信剩余额度为18.12亿元。虽然充足的金融授信及控股股东支持将为姐告珠宝小镇的开发建设提供有力的资金支持，但不排除极端情况下公司仍存在因宏观经济形势不利变化、国家产业政策重大调整、融资政策收紧等原因无法按时筹集资金，进而影响姐告珠宝小镇的开发建设。

此外，姐告珠宝小镇的运营需要相应的管理团队、服务团队、销售团队等大量人才支持，对公司后期高端人才的引进和储备提出了更高的要求。这些都可能对姐告珠宝小镇的后期运营收益产生较大影响，提请投资者注意。

## **（二）姐告月亮岛土地性质变更风险**

本次收购的标的资产金龙房地产旗下的姐告月亮岛土地性质为“住宅”及“其他普通商品住宅用地”。上市公司将在本次收购完成后建设姐告珠宝小镇项目，并根据瑞丽市相关政府部门审批的规划，按照相应建设部分对应的土地性质申请相关土地性质的后续变更。截至本预案签署日，姐告珠宝小镇的规划方案已报请相关部门。

针对后续土地性质变更风险，交易对方兴龙实业已出具承诺，本次收购完成后，在姐告珠宝小镇的规划报批取得相关部门规划批复后1年内，非因上市公司或其子公司原因致使金龙房地产拥有的位于月亮岛土地使用权用途不能变更的，兴龙实业将回购本次交易标的（即金龙房地产100%股权），回购价格为本次交易价格。

## **（三）姐告珠宝小镇建设审批风险**

姐告珠宝小镇已在瑞丽市行政审批局完成了企业投资项目备案，并取得了该局核发的《投资项目备案证》（瑞行审备案[2018]37号）；此外，该项目属于涉河建设项目，相关的审批和规划许可必须以国务院水利部长江水利委员会（以下

简称“长江委”）的审批为前提，金龙房地产已于 2012 年向瑞丽市水利局报送了该项目的《防洪影响评价报告》，经逐级上报至长江委，已于 2016 年 10 月 9 日取得了长江委出具的相关同意批复，批复要求必须完成涉河整治工程的建设方可实施项目工程的施工。

虽然金龙房已取得该项目现阶段建设的相关审批程序，但考虑到该项目建设周期较长，投资金额较大，且后续建设审批事项涉及土地、规划及住建等多个主管部门，如果主管部门对该投资项目的后续审批政策或审批程序发生重大变化，可能导致项目的相关审批延后或较大调整，从而影响项目的建设进度。

#### **（四）同一控制下合并的财务影响**

金龙房地产的交易对方为上市公司控股股东兴龙实业，本次交易构成同一控制下合并。根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，上市公司在合并中取得的资产和负债，应按照合并日金龙房地产的账面价值计量，净资产账面价值与支付的合并对价的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。若金龙房地产评估增值较高，本次评估增值部分将导致上市公司净资产降低，资产负债率上升，对财务状况产生不利影响。

#### **（五）政策变动风险**

拟建设的姐告珠宝小镇位于云南省瑞丽市姐告边境贸易区内。姐告边境贸易区是经国务院批准设立的实行“境内关外”特殊监管模式和优惠政策的贸易特区，贸易区内实行增值税、消费税暂缓征收和免收部分行政性收费等优惠政策。此外，姐告边境自贸区同时享受国家新一轮西部大开发、沿边等多重政策以及云南省政府、德宏州政府为全面推进试验区建设而提供的税收优惠政策。各级政府特殊的扶持政策和姐告边境贸易区“境内关外”的特殊监管模式，极大降低了企业运营成本及珠宝玉石的交易成本。如果未来政策环境发生变化或政策执行力度不足，将可能导致姐告珠宝小镇运营收益下降。

### **三、其他风险**

#### **（一）收购整合风险**

本次交易完成后，上市公司将持有金龙房地产、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场、泰丽宫珠宝市场。从公司整体角度看，标的资产需要在企业文化、管理模式等方面进行融合，公司和交易标的之间能否顺利实现整合具有不确定性，整合过程中若公司未能及时建立起与之相适应的组织模式和内部管理制度，可能会对公司的经营带来不利影响。

同时，资产规模的扩大对公司的管理能力提出了更高的要求，虽然本次重大资产重组方案已根据公司未来发展的需要，对交易标的董事会、监事会、经营管理层的调整进行了适当安排，且不会对标的公司组织架构进行重大调整，如果整合无法达到预期效果或业务升级过程中市场环境发生了较大的变化，将可能影响公司的经营和发展。

## **（二）上市公司财务风险**

本次重组完成后，公司短期内账面现金将减少，流动比率和速动比率下降，虽然通过本次收购将提升公司业务规模、资产水平，并为公司持续发展提供助力，但公司的短期偿债风险将有所增大。同时本次收购的资金来源除了自有资金外，仍需依靠外部资金的配合，公司的资产负债率会提高。重组完成后，随着业务规模扩张，项目开展建设，公司的负债规模将会进一步提高，从而增加公司的长期偿债风险。

## **（三）市场竞争加剧的风险**

黄金珠宝行业在我国起步发展时间较晚，目前竞争格局已经逐步形成。黄金珠宝行业中从设计研发、生产加工到批发零售，各个环节的竞争都十分激烈。行业内各大品牌均在加快产品的研发、营销和销售渠道的铺设，同时重组和兼并也在积极地发展中。因此上市公司面临激烈的市场竞争，如果各个交易标的无法有效应对竞争或是无法达到预期效果，公司将面临一定的经营风险。

## **（四）股票价格波动风险**

本次交易将对公司的生产经营、财务状况和发展前景产生一定影响，公司基本面的变化将影响公司股票价格。此外，股票价格波动还受到宏观经济政策调整、金融政策的调控、资金供求关系、股票市场的投机行为、投资者的心理预期、行

业的景气程度等诸多因素的影响。因此，股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

### **（五）不可控因素带来的风险**

公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。本预案披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司本次重组的进展情况，敬请投资者注意投资风险。

# 目 录

<b>重大事项提示 .....</b>	<b>5</b>
一、本次交易方案.....	5
二、本次交易构成重大资产重组.....	6
三、本次交易构成关联交易.....	6
四、本次交易不构成重组上市.....	7
五、本次交易的支付方式及资金来源.....	7
六、本次交易定价及估值情况.....	8
七、本次交易对上市公司的影响.....	8
八、关于本次交易的原则性意见以及股份减持计划.....	9
九、本次交易的业绩承诺和补偿安排.....	10
十、本次交易决策过程和批准程序.....	10
十一、本次交易各方作出的重要承诺.....	11
十二、本次交易后公司仍符合上市条件.....	19
十三、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	19
十四、首次披露本次交易信息前公司股价无异常波动的说明.....	21
十五、待补充披露的信息提示.....	22
十六、股票停复牌安排.....	22
<b>重大风险提示 .....</b>	<b>23</b>
一、本次交易的相关风险.....	23
二、拟购买资产的相关风险.....	25
三、其他风险.....	27
<b>目 录.....</b>	<b>30</b>
<b>释 义.....</b>	<b>33</b>
<b>第一节 本次交易概述 .....</b>	<b>35</b>
一、本次交易的背景.....	35
二、本次交易的目的.....	38

三、本次交易方案概述.....	46
四、本次交易构成关联交易.....	47
五、本次交易构成重大资产重组.....	47
六、本次交易不构成重组上市.....	47
七、本次交易的决策过程.....	48
八、本次交易符合《重组办法》第十一条的相关规定.....	48
<b>第二节 上市公司基本情况 .....</b>	<b>51</b>
一、上市公司概况.....	51
二、发行人的设立情况.....	51
三、公司设立后历次股本变动及重大股权变动情况.....	52
四、公司最近六十个月的控制权变动情况.....	61
五、最近三年重大资产重组情况.....	62
六、主营业务情况.....	62
七、最近三年及一期的主要财务指标.....	62
八、控股股东及实际控制人情况.....	63
九、上市公司行政处罚、刑事处罚情况.....	64
<b>第三节 交易对方基本情况 .....</b>	<b>65</b>
一、云南兴龙实业有限公司.....	65
二、云南瑞丽金星贸易集团金星房地产开发经营有限公司.....	71
三、云南泰丽宫珠宝有限公司.....	74
<b>第四节 交易标的的基本情况 .....</b>	<b>83</b>
一、瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司.....	83
二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场.....	104
三、云南泰丽宫珠宝交易市场.....	120
<b>第五节 交易标的的预估值 .....</b>	<b>126</b>
一、金龙房地产 100% 股权的预估值情况 .....	126
二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场的预估值情况.....	130
三、云南泰丽宫珠宝交易市场的预估值情况.....	133
<b>第六节 本次交易合同的主要内容 .....</b>	<b>136</b>

一、东方金钰与兴龙实业签订《支付现金购买资产协议》的主要内容.....	136
二、东方金钰与金星房地产签订《支付现金购买资产协议》的主要内容.....	139
三、东方金钰与泰丽宫珠宝签订《支付现金购买资产协议》的主要内容.....	142
<b>第七节 本次交易对上市公司的影响.....</b>	<b>145</b>
一、本次交易对公司主营业务的影响.....	145
二、本次交易对上市公司财务状况和盈利能力的影响.....	145
三、本次交易对上市公司未来发展前景的影响分析.....	146
四、本次交易对公司同业竞争的影响.....	148
五、本次交易对上市公司关联交易的影响.....	149
六、本次交易对上市公司股权结构及控制权的影响.....	150
七、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	150
<b>第八节 重大风险提示.....</b>	<b>151</b>
一、本次交易的相关风险.....	<a href="#">152</a>
二、拟购买资产的相关风险.....	<a href="#">154</a>
三、其他风险.....	<a href="#">157</a>
<b>第九节 其他重大事项.....</b>	<b>158</b>
一、保护投资者合法权益的相关安排.....	158
二、资金、资产占用及担保情况.....	159
三、上市公司停牌前股价无异常波动的说明.....	159
四、关于本次交易相关人员买卖股票的自查报告.....	160
五、上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见.....	160
六、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员的股份减持计划.....	161
<b>第十节 独立董事及相关证券服务机构的意见.....</b>	<b>162</b>
一、独立董事意见.....	162
二、独立财务顾问意见.....	163
<b>第十一节 公司全体董事声明.....</b>	<b>164</b>

## 释 义

在本预案中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

一般名称释义		
预案、本预案	指	东方金钰股份有限公司重大资产购买暨关联交易预案
公司/上市公司/东方金钰	指	东方金钰股份有限公司
标的资产	指	瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场、云南泰丽宫珠宝交易市场
交易对方、交易对手	指	云南兴龙实业有限公司、云南瑞丽金星贸易集团金星房地产开发经营有限公司、云南泰丽宫珠宝有限公司
本次重组、本次重大资产重组、本次交易	指	东方金钰向交易对方支付现金购买标的资产
深圳东方金钰	指	深圳市东方金钰珠宝实业有限公司
惠州东方金钰	指	惠州市东方金钰珠宝首饰有限公司
云南东方金钰	指	云南东方金钰珠宝有限公司
腾冲东方金钰	指	腾冲东方金钰珠宝有限公司
瑞丽东方金钰	指	瑞丽东方金钰珠宝有限公司
盈江东方金钰	指	盈江东方金钰珠宝有限公司
江苏东方金钰	指	江苏东方金钰珠宝有限公司
西藏东方金钰	指	西藏东方金钰珠宝有限公司
中瑞金控	指	中瑞金融控股（深圳）有限公司
中云保理	指	中云商业保理（深圳）有限公司
金饰珠宝	指	深圳市东方金钰金饰珠宝首饰有限公司
金钰小贷	指	深圳市东方金钰小额贷款有限公司
宏宁珠宝	指	瑞丽市姐告宏宁珠宝有限公司
腾冲嘉德利	指	腾冲嘉德利珠宝实业有限公司
云南易游网络	指	云南易游网络信息产业有限公司
嘉裕基金	指	云南嘉裕股权投资基金管理有限公司
凤凰温泉	指	盈江凤凰温泉有限公司
金龙房地产	指	瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司
姐告珠宝小镇	指	瑞丽姐告珠宝小镇及综合产业园
金星珠宝市场	指	瑞丽金星翡翠珠宝交易市场
泰丽宫珠宝市场	指	云南泰丽宫珠宝交易市场
兴龙实业	指	云南兴龙实业有限公司
金星房地产	指	云南瑞丽金星贸易集团金星房地产开发经营有限公司
泰丽宫珠宝	指	云南泰丽宫珠宝有限公司
兴龙珠宝	指	云南兴龙珠宝有限公司
多佳股份	指	湖北多佳股份有限公司
瑞丽金泽	指	瑞丽金泽投资管理有限公司
金星集团	指	云南瑞丽金星贸易集团有限公司
大瑞药业	指	云南瑞丽金星贸易集团大瑞药业有限公司
企联置业	指	瑞丽市企联置业有限责任公司
凯通经贸	指	昆明滇池凯通经贸有限公司
凯通珠宝	指	昆明凯通珠宝有限公司
审计、评估基准日	指	2018年2月28日

《资产购买协议》	指	《支付现金购买资产协议》
报告期	指	2016年、2017年及2018年1-2月
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2014年修订）
独立财务顾问/ 万联证券	指	万联证券股份有限公司
武汉国浩	指	国浩律师（武汉）事务所
大华所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
湖北众联	指	湖北众联资产评估有限公司
《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》
《公司章程》	指	《东方金钰股份有限公司章程》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《准则 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》
《重组规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
股东大会	指	东方金钰股份有限公司之股东大会
董事/董事会	指	东方金钰股份有限公司之董事及董事会
监事/监事会	指	东方金钰股份有限公司之监事及监事会
元	指	人民币元
<b>专业名词或术语释义</b>		
翡翠原石	指	从翡翠矿山的场口开采出来，未经过加工的翡翠原料，俗称翡翠毛料
黄金首饰	指	以黄金为原料制作的首饰，如黄金项链、戒指、耳环等
铂金	指	一种比黄金更稀有的具有天然白色光泽的贵金属

## 第一节 本次交易概述

### 一、本次交易的背景

#### （一）我国成为全球最大的珠宝消费市场

##### 1、市场规模迅速扩张，珠宝消费居世界前列

受益于政策开放、金价上涨、渠道扩张和消费升级，黄金珠宝成为我国过去 10 多年来增长最快的消费品类之一。根据中国珠宝玉石首饰行业协会数据，我国珠宝首饰零售总额已从 2006 年的 1,600 亿元发展到 2016 年的 4,990 亿元，复合增长率达到 12.05%，是全球最大、最重要的珠宝市场之一。我国多个珠宝品类消费额居世界前列，黄金、白银、铂金、玉石、珍珠等产品消费额均居世界第一，钻石消费额居世界第二位，彩色宝石、半宝石等消费额也处于世界领先水平。随着供应链等新型业态向珠宝市场渗透，产业链信息实现资源整合，珠宝产业未来发展前景广阔。

##### 2、珠宝消费“大众化”，行业步入持续增长周期

当前，我国的人均珠宝消费额低于世界平均水平，不到美国的三分之一。随着人均收入的增长和居民消费水平的提高，我国的居民消费从满足基本生活需要的传统消费向自我价值实现的方向转变，珠宝首饰等大众奢侈品消费逐渐成为日常消费。珠宝首饰类商品作为我国传统结婚风俗中的必备品，刚需长期存在；同时，以 80、90 后为主要消费群体的节庆生日与自我佩戴的珠宝需求也大幅增加。未来，我国珠宝市场仍然存在较大的增长空间。

#### （二）珠宝企业向全渠道布局发展

随着互联网的发展，珠宝零售企业通过整合线上线下资源实现了销售渠道的多样化，使得珠宝产品销售突破了时间和空间的限制，消费者能够获得全流程一致性的服务和独特的购买体验，消费满意度获得较高的提升。

当前，周大福、周生生等品牌珠宝企业通过自建线上旗舰店、B2C 平台以及线上线下融合（O2O）模式布局线上零售渠道，满足了消费者线上消费的需求。

但由于珠宝首饰绝对价格较高的特点，消费者对线上终端模式的选择与信任相对有限，实体店陈列与体验环节仍不可替代；因此，佐卡伊、钻石小鸟、珂兰钻石等线上品牌也开始布局线下实体店。未来，珠宝企业将会形成针对中低端产品的纯电商模式和针对中高端产品的 O2O 线上线下相结合的商业模式，提供全渠道服务以满足消费者不同的消费需求。

### **（三）珠宝企业向全产业链布局发展**

#### **1、依靠创新驱动和资源整合，延长珠宝产业链**

完整的珠宝首饰产业链包括原材料开采、原材料交易、设计研发、加工制造、终端销售等上下游环节。其中，研发设计和终端零售是产业链增值最大的环节，为提升市场竞争力、丰富利润环节，国内珠宝企业通过材料遴选、定制设计、工艺创新等方式，开发出具有自主知识产权且能够满足消费者多元化和个性化需求的新产品。同时，珠宝企业也通过整合行业上下游资源，加强对上游原材料的掌控力并扩张下游销售渠道，从而优化资源配置、延长产业链、开拓新的利润增长点，实现企业的可持续发展。

#### **2、通过建立产业园区，完善和提升全产业链布局**

我国的珠宝市场已初步形成全产业链服务，品牌珠宝企业打通上下游的各个环节，向全产业链布局。借鉴迪拜钻石交易中心、以色列拉马特甘钻石中心、扬州国际珠宝城等国内外珠宝聚集基地的发展经验，通过建立产业园区的形式，继续深化全产业链布局，形成集生产、展示、交易多种功能于一体，涵盖设计、生产加工、展示交易、批发零售等多个环节的珠宝产业综合服务平台，并与旅游、文化产业有效地融合，相互促进、实现多赢。

### **（四）珠宝加工和消费市场不断深化和下沉**

#### **1、珠宝产业化进程加快，形成华东、华南、西南产业集群**

中国珠宝产业逐步发展壮大，原有的珠宝产业集聚地在不断扩大，新的产业集聚地又开始形成，目前认证和培育了 27 家“中国珠宝玉石首饰特色产业基地”，形成以深圳罗湖、广州番禺等为代表的镶嵌加工类珠宝特色产业基地，以内蒙古赤峰、辽宁阜新等为代表的资源依托型特色产业基地，以云南瑞丽、云南腾冲、

福建莆田为代表的珠宝旅游型特色产业基地等 7 大类各具特色的产业基地。珠宝产业化进程加快，产业集群加速形成。

## 2、以一线城市为核心，珠宝消费从一线城市向二三线城市扩大

当前，珠宝消费主要集中在以北上广深为核心的一线城市。随着二三线城市经济发展水平的高速增长，其珠宝消费的需求也成为珠宝市场的重要增长点。根据 Frost&Sullivan 公司的研究显示，2010-2015 年二线城市珠宝市场复合年增长率已达到 37.30%，而三线及以下级城市珠宝市场复合增长率更是高达 45.30%，远超一线城市同期 31.90% 的增长率。因此，珠宝企业纷纷布局二三线城市，抢占市场份额，未来二三线市场仍然是高速增长潜力市场。

### （五）上市公司珠宝 4.0 战略的深化和推进

上市公司以“传承中国文化精髓，民族品牌走向世界”作为公司的使命，以“掌控上游、创新产品、塑造品牌、构建渠道”作为公司的“珠宝 4.0 战略”，一直注重在原材料领域的优势地位和影响力，有意识的深化和拓展全国营销网络，在加强产品的创新设计和加工能力的同时，形成全产业链布局，以此来加强产品的文化内涵，树立和提升品牌附加价值。

未来，上市公司将继续坚持以效益为中心，以市场为导向，以资源为依托，以品牌经营为重点，以人才培养为切入点，创造更高的经济效益和社会效益。

### （六）“一带一路”战略的深化和推进

在国家发展改革委、外交部、商务部联合发布的《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》中，已将云南定位为面向南亚、东南亚的辐射中心，其将利用自身的区位优势，推进与周边国家的经济交流与合作，打造大湄公河次区域经济合作新高地。

中国提出建设“丝绸之路经济带”和“21 世纪海上丝绸之路”的“一带一路”战略构想，旨在打造开放、包容、均衡、普惠的区域经济合作架构。瑞丽地处中国经济圈、南亚经济圈和东盟经济圈的交会点，已成立瑞丽开发开放试验区，作为实施“一带一路”战略的先手棋和排头兵。未来随着“一带一路”战略的推进和深化，云南及瑞丽将在边境贸易及其他方面与周边国家包括缅甸、泰国、老

挝、越南及印度半岛地区，开展更大范围、更高水平、更深层次的区域合作。

### **（七）控股股东履行承诺，助力上市公司完善产业布局**

兴龙实业作为上市公司控股股东，多年来一直在产业规划及经营管理方面支持上市公司发展。

2011年9月18日，金龙房地产向上市公司出具了《解决同业竞争的承诺函》，为避免与上市公司发生同业竞争，其当时拟在瑞丽月亮岛建设的“瑞丽彩色宝石交易中心及相关配套设施”项目（包括彩色宝石交易中心、五星级大酒店、配套高级生活服务区等设施），将不会以任何方式将之用于任何导致或可能导致与东方金钰主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。在上述项目建成后，东方金钰有权选择在其认为合适的时机以公允的价格将其收购。

由于该项目属于涉河建设项目，相关的审批和规划许可必须以国务院水利部长江委的审批为前提。金龙房地产已于2012年向瑞丽市水利局报送了该项目的《防洪影响评价报告》，并逐级上报至长江委，并于2016年10月9日取得了长江委出具的相关批复，同意该项目的涉河建设方案。2017年11月3日，瑞丽市行政审批局出具了《关于瑞丽江姐告段月亮岛整治工程建设项目环境影响报告表的批复》。

目前，该项目规划已调整为“姐告珠宝小镇”，本次上市公司通过收购金龙房地产股权进而收购该项目，采用市场比较法进行评估，不考虑土地性质变更后的增值情况，且约定了股权转让款在交割完成后3-5年内支付，既充实了上市公司资产规模，又减轻了上市公司付款压力。控股股东兴龙实业同时出具承诺，本次收购完成后，在姐告珠宝小镇的规划报批取得相关部门规划批复后1年内，非因上市公司或其子公司原因致使金龙房地产拥有的月亮岛土地使用权用途不能变更的，兴龙实业将回购本次交易标的（即金龙房地产100%股权），回购价格为本次交易价格。此举是兴龙实业及金龙房地产履行承诺，支持上市公司产业链延伸和布局的重要体现。

## **二、本次交易的目的**

东方金钰作为中国第一家翡翠类上市公司，一直致力于深耕珠宝产业。“掌

控上游、创新产品、塑造品牌、构建渠道”是上市公司所坚持和推行的“珠宝 4.0 战略”。在挖掘自身优势的同时，上市公司通过“珠宝 4.0 战略”来完善自身产业链上的薄弱环节。上市公司本次将进行产业链纵向延伸，收购所涉及的各项标的资产将在加工生产及终端渠道等环节，完善和补足上市公司原有产业链，进一步提升上市公司在行业内的优势地位和品牌影响力。

## （一）通过金龙房地产，建设姐告珠宝小镇

### 1、充分利用政策优势，布局“一带一路”重要对外窗口

瑞丽市位于“一带一路”在西南地区的桥头堡——云南省，而其中姐告边境自贸区是经国务院批准设立的实行“境内关外”特殊监管模式和优惠政策的贸易特区，集贸易、加工、仓储、旅游四大功能为一体，是连接中国西部与东南亚、南亚国际市场的一条黄金通道。在“一带一路”战略规划中，瑞丽作为重要的桥头堡和窗口，在自身区位优势的前提下，将叠加多项优惠政策，为翡翠珠宝产业的发展提供新机遇。



姐告珠宝小镇区位图

上市公司拟在瑞丽姐告边贸区内建设的“姐告珠宝小镇”将同时享受国家新一轮西部大开发、沿边等多重政策以及云南省政府、德宏州政府为全面推进试验区建设而提供的进出口以及增值税、消费税暂缓征收、免收部分行政性收费等税

收优惠政策。

## 2、依托区位优势，提升翡翠行业影响力

姐告珠宝小镇地处瑞丽姐告边境贸易区月亮岛，与缅甸隔江相望。近两年来，随着昂山素季带领的全民民主联盟上台，缅甸的国内局势逐渐趋于稳定。2017 到 2018 财年缅甸国内生产总值（GDP）增长了 6.8%。同时，2017-2018 财年截至 3 月 2 日，缅甸外贸总额高达 301.94 亿美元，同比增长 39.85 亿美元，增长率达到 13.2%。其中，缅甸矿产出口额达 17 亿美元，较上财年同期增加 7.5 亿美元，增长率达到 78.9%。在缅甸国内局势稳定，贸易金额持续增长的背景下，瑞丽姐告边贸区发展空间不容小觑。2017 年瑞丽市口岸贸易进出口综合和存贷款总额已突破 400 亿人民币，边民互市交易额增长了 71.66%。中缅贸易的持续增长为姐告珠宝小镇的运营前景打下了坚实基础。

由于翡翠具有稀缺性和不可再生性的特点，优质翡翠原石资源逐渐减少。同时，翡翠原石作为缅甸的重要矿产资源，缅甸政府对其开采、销售和出口管制日益严格。2016 年以来缅甸政府对翡翠出口政策加强了限制并减少了公盘届次，公盘供应量日渐减少；2017 年缅甸自然资源与环境保护部明确表示在现有翡翠采矿许可证到期后将不会再办理延期。上述因素严重影响了翡翠原材料供应，翡翠原石尤其是高品质资源日益稀缺，翡翠原石价格不断升高。能否保障持续稳定的翡翠原石来源将直接影响公司的持续盈利能力。而姐告是中缅翡翠贸易最主要的口岸，绝大部分原石通过姐告进入到中国市场。公司在中缅边境建设姐告珠宝小镇可以更好地掌控原材料供应，结合当地税收优惠以及进出口制度便利，保障原石供应、提高价格优势，进一步增强行业竞争力。

## 3、产业园区规划完善，提升全产业链布局

姐告珠宝小镇拟主要面向境内外商户及境内客商、游客，建成包括珠宝设计生产加工、珠宝展览、珠宝交易、产业孵化、配套商业、旅游度假等多功能在内的特色产业中心。公司已委托昆明市建筑设计研究院集团有限公司编制了姐告珠宝小镇详细规划方案，项目配套设施设计完善，功能分区合理。



姐告珠宝小镇规划效果图

### (1) 产业链延伸、提升服务能力

#### ①翡翠原石业务

因缅甸国内公盘届次及供应量下降，缅甸翡翠供应商迫切需要更快捷简便的贸易渠道，姐告珠宝小镇拟开展的二次公盘将极大便利翡翠原石的流转交易。公司既可以通过高档翡翠原石交易获得中介服务费收入，又可以通过自营原石贸易获取收入。

#### ②翡翠设计加工业务

缅甸国内翡翠深加工能力有限，在原石的切割、成品设计及加工等领域缺乏专业人才设备及技术储备，而瑞丽作为传统的翡翠集散地且人力成本较低，结合上市公司行业优势，在跨境园区从事翡翠设计加工优势显著。公司拟建设的姐告珠宝小镇设计加工中心可以在满足公司自主品牌设计加工需求的基础上，对外向缅甸客商及其他零散客户提供服务，既延长了公司产业链，又通过一手货源在当地的深加工提升了产业附加值，为整个翡翠珠宝的整体价值提升完善了传导机制。

#### ③翡翠珠宝零售业务

由于姐告边境贸易区内流通的商品无需缴纳进口关税，且享受增值税、消费税暂缓征收、免收部分行政性收费、企业所得税“五免五减半”等税收优惠政策，境内客商和游客在姐告珠宝小镇内批发和购物可以享受免税优惠，翡翠珠宝等在内的商品价格竞争力明显。公司将在姐告珠宝小镇建设东方金钰旗舰店，集中展示企业形象、最新设计理念，并通过行业龙头效应引导其他商户和品牌集聚，共同打造世界级品牌的绝佳翡翠珠宝文化艺术品展示、鉴赏、交流平台，服务周边客商及外来游客。

#### ④高档翡翠成品中介服务

除自营业务以外，公司还将通过代销其他商户高档翡翠成品或其他商品收取代销服务费。

#### ⑤托管及保税仓储业务

为满足中外商户需求，可视化代客托管中心及保税仓储中心将通过提供高档翡翠成品和原石托管、其他商品配套仓储服务获得进一步的收入。

#### ⑥翡翠珠宝鉴定服务

公司将与国内外知名质量鉴定机构合作，设立珠宝检测鉴定中心，通过提供中立的第三方鉴定服务，使在本项目内经营的商家遵守质量和诚信守则，也使来此消费的不同类型的消费者安心消费。

综上，通过姐告珠宝小镇建设，公司将构建国际翡翠珠宝全产业链一站式服务平台，完善公司珠宝玉石加工、设计业务，使得公司进一步加快产品设计、推广，有利于公司构筑设计、研发、加工和销售一体化的产业体系，实现向产业链上游的渗透式发展，为公司未来发展奠定坚实基础。

### (2) 集聚资源、带动行业整体发展

姐告珠宝小镇还将充分发挥当地既有的产业集群优势，通过建设名牌珠宝旗舰店、珠宝玉石产业孵化器，吸引世界翡翠珠宝首饰顶级品牌入驻，培植缅甸等境外珠宝商户，使得公司能够以更低的成本掌握更多合作品牌、销售渠道和原材料资源。辅之以原石托管、原石保存、珠宝估值等园区配套服务，通过整合翡翠珠宝行业当中的核心企业、产业链上下游、投资人和消费者，优化及重构产业链

的各个环节，在小镇中构建一个微缩的翡翠珠宝产业生态圈，实现共同繁荣，共同发展。

### （3）与文化旅游产业结合，开拓新的利润增长点

瑞丽是我国首批优秀旅游城市，亦是著名的“翡翠之乡”，境内旅游资源丰富，翡翠文化浓厚，每年吸引了大批的海内外游客和翡翠买家。2017年，瑞丽接待海内外旅游人数突破500万人次，实现旅游收入98.8亿元。姐告珠宝小镇将建设包括商贸度假酒店、翡翠玉石博物馆、沿江珠宝文化观光带在内的配套商业设施，吸引境内外旅游观光客、翡翠消费者。



姐告珠宝小镇博物馆规划效果图

瑞丽地处中国经济圈、南亚经济圈和东盟经济圈的交汇点，是我国面向孟中印缅重要的文化经贸交流窗口，中缅边境经济贸易交易会、孟中印缅现代畜牧科技合作论坛等诸多展会论坛在瑞丽举行。姐告珠宝小镇位于边境自贸区内，人员往来便捷。此外，随着翡翠珠宝产业的发展，海外翡翠商贸企业入驻逐渐增多，姐告珠宝小镇商贸服务水平、会议会展配套设施将逐步完善，必将为开展中外文化商贸交流、承办跨境展会论坛、吸引跨国公司区域总部入驻创造良好条件。上述文化经贸交流将继续带动姐告珠宝小镇内翡翠珠宝、跨境旅游等产业有机发展，进一步提高公司品牌的国际竞争力。

综上所述，姐告珠宝小镇将从设计、生产、渠道、品牌等多个维度帮助上市

公司进行全面突破，提升公司产业优势和品牌知名度，增强公司的可持续发展能力。

## **（二）收购金星珠宝市场，建设面向全国的翡翠商贸基地**

### **1、顺应政府发展规划，抢占布局重点区域**

金星珠宝市场位于瑞丽大道与瑞江路下段交汇处，紧邻瑞丽姐告边境自贸区，是缅甸翡翠进入我国关境内的第一站，构成了跨境翡翠贸易链条上的重要一环。云南省国土资源厅、省发改委 2017 年 3 月发布的《云南省石产业“十三五”发展规划（2016—2020 年）》将瑞丽作为辐射带动周边地区的重点销售区域。上市公司收购金星珠宝市场，是为了抢占“一带一路”机遇、夯实公司战略布局的重要举措。未来金星珠宝市场将作为公司面向境内珠宝下游企业的专业商贸基地，与跨境“姐告珠宝小镇”相互呼应和协同。

### **2、协同姐告珠宝小镇，对国内市场延伸扩展**

缅甸翡翠珠宝类商品自姐告边境自贸区进入我国流通之前，需要办理相应的申报入境手续，并缴纳进口关税、进口增值税、消费税等相关税费，因相关流程复杂、通关时间较长，无法满足国内中小翡翠商户小批量、多批次的采购特点和实效性要求。此外，因翡翠价值鉴定技术要求较高，且部分中小翡翠商户经营松散，规范性有待加强，导致其自行申报进口面临较高的合规风险和成本。

上市公司收购金星珠宝市场之后，将在市场内建设面向国内下游企业的翡翠原石、翡翠成品、彩色宝石等商品的批发中心，致力于其打造成辐射全国的重要对外窗口和珠宝交易平台。

通过集中大批量办理入境手续，上市公司将有效降低翡翠珠宝的入境成本、加快通关时效。此外，作为境内翡翠交易的第一站，姐告珠宝小镇带来的境外原材料优势及加工成本优势，将迅速提高金星珠宝市场的影响力和吸引力，以聚集行业众多知名翡翠珠宝下游企业，形成集高端翡翠原石交易、高端成品批发、高档品牌展示及珠宝文化传承于一体的大型珠宝专业交易市场。

作为辐射国内的专业翡翠交易市场，金星珠宝市场未来将与辐射国际的姐告珠宝小镇良性互动、协同发展，以满足不同层次、不同地域、不同需求的客户需

求，为公司延伸扩展国内市场提供坚实的基础，从而提高上市公司知名度和盈利能力。

### **（三）布局西南地区，打造旗舰店和仓储中心**

#### **1、利用昆明区位优势、支持公司发展战略**

昆明是云南省会，全省政治、经济、文化中心和交通枢纽，具有“东连黔桂通沿海，北经川渝进中原，南下越老达泰柬，西接缅甸连印巴”的独特区位优势，在国家“一带一路”、长江经济带战略中有着重要地位和作用。其次，云南的地理环境和交通基础决定了昆明在云南的交通枢纽作用。且自 2014 年起，泰丽宫珠宝市场所在的巫家坝片区被昆明市规划为具有高原特色的城市副中心，拟将其打造成融合商务办公与城市综合服务、贸易服务与国际社区、总部经济与金融服务复合新社区、文化旅游与科技信息、现代服务与生态示范城。

目前，销售网络竞争已成为我国珠宝首饰行业中竞争最为激烈的环节，良好的终端销售网络，尤其品牌旗舰店的建设可以有效提高企业品牌在消费者心目中认知度。此外，终端零售也是珠宝首饰行业中增值幅度最大的环节，对提升珠宝企业盈利能力的作用尤为显著。为了深化和拓展全国营销网络，上市公司建立了“1+10+N”的全国终端零售的布局发展规划。收购泰丽宫珠宝市场并改造提升其为公司辐射西南地区的旗舰店与仓储中心符合公司战略发展规划的需求，可以扩大上市公司销售终端的全国辐射、带动和服务管理作用，提高东方金钰品牌在全国的知名度，进一步强化公司在珠宝首饰行业的渠道和品牌优势。

#### **2、结合既有优势，扩大西南地区影响力与市场占有率**

经过多年的经营积累，泰丽宫珠宝市场不断发展壮大，产品和服务质量也持续提升，在云南省具有较高的知名度。泰丽宫珠宝市场目前拥有相对稳定的珠宝行业客户资源和管理经验，并与行业内多家大型珠宝批发零售商建立了合作关系。本次收购泰丽宫珠宝市场后，结合泰丽宫在珠宝行业的基础积累，上市公司将结合自身的设计、品牌及供应链优势，继续加大自营业务投入，致力于将其改造建设为辐射西南地区的旗舰店和仓储中心。

随着二三线城市经济发展水平的高速增长，其珠宝消费的需求也成为珠宝市

场的重要增长点。布局位于辐射西南地区的旗舰店和仓储中心将为上市公司零售业务带来广阔的发展空间。

综上所述，上市公司将通过本次交易建设瑞丽姐告珠宝小镇和综合产业园、收购金星珠宝市场、打造昆明旗舰店和仓储中心，以抢占“一带一路”关键区位，完成对外辐射东南亚、南亚国际市场，对内辐射国内下游的翡翠产业战略布局，并完善终端零售网络，以进一步提升公司行业优势及持续盈利能力，最终将公司发展成为国际知名、渠道完善、产品丰富的综合性珠宝集团。

### 三、本次交易方案概述

#### （一）交易概述

上市公司本次资产购买交易方案包括三项资产：1、金龙房地产 100% 股权；2、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场；3、泰丽宫珠宝市场。

#### （二）本次交易的定价原则及交易价格

本次交易的评估基准日为 2018 年 2 月 28 日，截至评估基准日，标的资产的预估价值如下：

单位：万元

序号	标的资产	预估值	交易作价
1	金龙房地产 100% 股权	60,838.64	60,838.64
2	瑞丽金星翡翠珠宝交易市场	78,553.61	78,553.61
3	泰丽宫珠宝市场	33,195.14	33,195.14
	合计	<b>172,587.39</b>	<b>172,587.39</b>

如上表所示，三项标的资产预估值合计为 172,587.39 万元。参考预估值，本次交易标的资产初步作价合计 172,587.39 万元。上述预估数据可能与最终的评估结果存在差异，提请广大投资者注意投资风险。标的资产经审计的财务数据、资产评估结果将在重组报告书（草案）中予以披露。

#### （三）交易对方及支付方式

1、标的资产“金龙房地产 100%”的交易对方为兴龙实业，届时上市公司将在完成交割之日起 3-5 年内，向兴龙实业支付该项资产交易的全部对价。

2、标的资产“瑞丽金星翡翠珠宝交易市场”的交易对方为金星房地产，届时自交易双方签署的《支付现金购买资产协议》生效之日起 30 日内，上市公司将向交易对方支付该项资产交易全部对价的 10%；在标的资产完成交割之日起 180 日内，将向交易对方支付该项资产交易全部对价的 90%。

3、标的资产“泰丽宫珠宝市场”的交易对方为泰丽宫珠宝，届时上市公司将在该项资产完成交割之日起 180 日内，向交易对方支付该项资产交易的全部对价。

#### **四、本次交易构成关联交易**

本次交易的交易对方之一为兴龙实业，为上市公司控股股东，本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决；在召开审议关于本次交易相关议案的股东大会时，关联股东将回避表决。

#### **五、本次交易构成重大资产重组**

本次交易初步作价总额为 172,587.39 万元，上市公司 2016 年 12 月 31 日经审计合并报表归属于母公司所有者权益为 300,595.18 万元，本次交易初步作价总额占上市公司 2016 年 12 月 31 日净资产比例达 57.42%，且超过 5,000 万元，按照《重组办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

本次交易为现金收购，根据《重组办法》相关规定，本次交易无需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

#### **六、本次交易不构成重组上市**

本次交易前，兴龙实业持有上市公司 31.42% 的股份，为上市公司的控股股东，赵宁能够实际控制兴龙实业，为上市公司实际控制人。本次交易后，兴龙实业仍为上市公司控股股东，赵宁仍为上市公司的实际控制人。本次交易为现金购买，不涉及上市公司发行股份，不会导致上市公司控制权发生变更，不构成重组上市。

## 七、本次交易的决策过程

### （一）本次交易已履行的决策程序及审批情况

详见本预案“重大事项提示”之“十、本次交易决策过程和批准程序”之“（一）本次交易已履行的决策程序及审批情况”。

### （二）本次交易尚需履行程序

详见本预案“重大事项提示”之“十、本次交易决策过程和批准程序”之“（二）本次交易尚需履行程序”。

## 八、本次交易符合《重组办法》第十一条的相关规定

### （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

#### （1）本次交易是否符合国家产业政策

本次交易完成后，上市公司将注入金龙房地产、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场、泰丽宫珠宝市场，上述业务不属于《产业结构调整指导目录》中规定的限制类或淘汰类产业，符合国家产业政策。

#### （2）本次交易符合国家有关环境保护政策

标的资产金龙房地产、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场、泰丽宫珠宝市场不属于高耗能、高污染的行业，不涉及环境保护问题，不存在违反国家环境保护相关法律法规的情形，因此上述标的资产的收购符合国家有关环境保护的相关规定。

#### （3）本次交易符合国家有关土地管理的相关规定

截至本预案签署日，本次交易标的资产所涉及的土地均已取得相关权属证书，符合土地方面相关法律法规的规定，本次交易不存在违反国家关于土地管理方面有关法律和行政法规规定的情形。

#### （4）本次交易符合国家有关反垄断的相关规定

本次交易不构成《反垄断法》规定的垄断行为，不存在违反反垄断的相关法

律和行政法规的情形。

## **（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票，故本次交易完成后，不会导致上市公司不符合股票上市条件。

## **（三）本次交易的资产定价原则公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形**

本次重大资产重组按照相关法律、法规的规定依法进行，标的资产的交易金额以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为定价依据，最终交易价格将由本次交易双方根据评估结果按市场化原则协商确定。综上，本次交易标的资产的定价依据公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

## **（四）本次重大资产重组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，不涉及债权债务处理问题**

本次交易的标的资产中，瑞丽金星翡翠珠宝交易市场和泰丽宫珠宝市场存在抵押情况，具体情况如下：

### **1、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场**

该标的资产共涉及 4 个抵押权人，分别为中国农业发展银行瑞丽市支行、中国建设银行瑞丽支行、瑞丽市企联置业有限责任公司及中国银行瑞丽支行。截至本预案签署日，金星房地产已取得上述各抵押权人出具的《同意函》，抵押权人将在债务人归还借款本息后，协助办理相关抵押房产的解押手续。综上，该标的资产目前的抵押预计不会对资产交割产生实质性影响。

### **2、泰丽宫珠宝市场**

截至本预案签署日，本次收购的泰丽宫珠宝市场已取得了中国建设银行深圳水贝支行出具的函件，约定在东方金钰补充其认可的相应等值担保后，将协助释放抵押物。综上，该标的资产目前的抵押预计不会对资产交割产生实质性影响。

其余标的资产权属清晰，不存在抵押、质押等权利限制，也不存在担保、查封、冻结或其他对权属转移造成限制的情形。

### **（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，上市公司将在原有主营业务基础上，向销售终端、加工环节延伸，实现产业链的纵向拓展，加强资源整合，进一步提升上市公司的核心竞争力、持续经营能力和抗风险能力，提高上市公司质量，从根本上符合上市公司及全体股东的利益。

### **（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方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定**

本次交易完成后，上市公司资产质量和独立经营能力将得到进一步的提高，上市公司将在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

### **（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，上市公司已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法履行职责，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。交易完成后，上市公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，进一步完善公司各项制度的建设和执行，不断完善公司法人治理结构。

## 第二节 上市公司基本情况

### 一、上市公司概况

截至本预案签署日，上市公司基本情况如下：

中文名称	东方金钰股份有限公司
英文名称	Eastern Gold Jade Co., Ltd.
住所	湖北省鄂州市武昌大道 298 号
法定代表人	赵宁
注册资本	135,000.00 万元
成立日期	1993 年 7 月 13 日
上市日期	1997 年 6 月 6 日
股票简称	东方金钰
股票代码	600086.SH
股票上市地	上海证券交易所
办公地址	深圳市罗湖区贝丽北路水贝工业区 2 栋东方金钰珠宝大厦 3 楼
董事会秘书	刘雅清
互联网	<a href="http://www.goldjade.cn">http://www.goldjade.cn</a>
经营范围	宝石及珠宝饰品的加工、批发、销售；翡翠原材料的批发销售；文化旅游项目的开发；工艺美术品、文化办公用品、体育用品、五金交电、化工原料（不含危险化学品及国家限制经营的）、建筑材料、金属材料的批发、零售、代购代销；农林花卉种植；纺织品生产销售和进出口贸易；办公自动化高新技术开发；新技术产品研制、销售；实业投资（国家禁止投资的行业除外）；经营进口本企业生产、科研所需要的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件。

### 二、发行人的设立情况

公司前身为多佳股份，系经湖北省体改委《关于成立湖北多佳股份有限公司的批复》（鄂改[1993]39 号）批准，以鄂州市服装总厂为主要发起人，联合鄂州市纺织工业贸易总公司、中国银行湖北信托投资公司鄂州办事处及公司部分内部职工，通过定向募集方式设立的股份有限公司。

多佳股份设立时注册资本为 3,160.00 万元，其中鄂州市服装总厂以部分经营性资产出资 2,160.00 万元，其他发起人和内部职工以现金出资 1,000.00 万元。上述经营性资产出资经湖北长江审计评估事务所评估（鄂长审评字[1993]6 号），并于 1993 年 3 月 18 日经鄂州市国有资产管理局《关于对鄂州市服装总厂资产评估结果进行确认的通知》（鄂州国资综发[1993]8 号）确认。多佳股份于 1993 年 7 月 13 日在鄂州市工商行政管理局注册，注册地址为湖北省鄂州市武昌大道 298

号。

多佳股份设立时股本结构如下：

序号	股东名称或类别	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	鄂州市服装总厂	2,160.00	68.35
2	中国银行湖北信托投资公司鄂州办事处	300.00	9.49
3	鄂州市纺织工业贸易总公司	100.00	3.16
4	其他法人股	300.00	9.49
5	内部职工股	300.00	9.49
合计		3,160.00	100.00

### 三、公司设立后历次股本变动及重大股权变动情况

#### （一）1994 年股份转让

1994 年 5 月 3 日，湖北省体改委出具《关于湖北多佳股份有限公司法人股转让的批复》（鄂改[1994]41 号），同意发起人向鄂州市新世界集团公司等单位进行法人股转让。

此次转让完成后，多佳股份股本结构如下：

序号	股东名称或类别	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	鄂州市服装总厂	2,050.80	64.90
2	鄂州市新世界集团公司	404.00	12.78
3	鄂州市建设投资公司	184.20	5.83
4	鄂州市民康企业有限公司	139.80	4.42
5	鄂州市华容被服厂	73.80	2.34
6	湖北省服装进出口公司	7.40	0.23
7	内部职工股	300.00	9.49
合计		3,160.00	100.00

#### （二）1995 年配股和资本公积转增股本

1995 年 3 月 22 日，经 1995 年第一次临时股东大会决议通过，多佳股份以 1994 年底总股本 3,160.00 万股为基数，对全体股东按照 10:3 的比例实施配股，配股价为每股 3 元，共配股 948.00 万股，配股后总股本为 4,108.00 万股。1995 年 5 月 30 日，湖北省体改委出具《关于湖北多佳股份有限公司增资扩股的批复》（鄂改[1995]35 号），对此次配股予以批准。

1995 年 10 月 2 日，经 1995 年第二次临时股东大会决议通过，多佳股份以总股本 4,108.00 万股为基数，以资本公积对全体股东按照 10:3.5 的比例转增股本，

共转增 1,437.80 万股，转增后的总股本为 5,545.80 万股。1995 年 10 月 25 日，湖北省体改委出具《关于多佳股份有限公司增资扩股的批复》（鄂改[1995]95 号），批准了此次转增事项。

1995 年 11 月 8 日，鄂州市审计事务所出具鄂州审验字（1995）88 号《验资预案》，对多佳股份此次配股和资本公积转增股本的出资情况进行了验证，截至 1995 年 10 月 31 日，前述增资扩股的资金全部到位。

此次配股和资本公积金转增股本实施完成后，多佳股份股本结构如下：

序号	股东名称或类别	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	鄂州市服装总厂	3,599.15	64.90
2	鄂州市新世界集团公司	709.02	12.78
3	鄂州市建设投资公司	323.27	5.83
4	鄂州市民康企业有限公司	245.35	4.42
5	鄂州市华容被服厂	129.52	2.34
6	湖北省服装进出口公司	12.99	0.23
7	内部职工股	526.50	9.49
	合计	5,545.80	100.00

### （三）1996 年送股及资本公积转增股本

1996 年 3 月 2 日，经 1996 年第一次临时股东大会决议通过，多佳股份在 1995 年年末总股本 5,545.80 万股的基础上，以滚存利润按照 10:4.5 的比例向全体股东送股，送股总数为 2,495.61 万股；同时，以 1995 年年末总股本 5,545.80 万股为基础，以资本公积 10:1 的比例向全体股东转增股本，共转增 554.58 万股。此次送股和转增股本共计 3,050.19 万股，实施完成后，多佳股份总股本为 8,595.99 万股。

1996 年 6 月 1 日，湖北省体改委出具《省体改委关于湖北多佳股份有限公司增资扩股的批复》（鄂体改[1996]285 号），对此次送股和转增股本予以批准。

1996 年 11 月 8 日，湖北长江审计评估事务所出具鄂长评验字（1996）66 号《验资预案》验证，截至 1996 年 10 月 31 日，上述增资扩股资本金全部到位。

此次送股和转增股本实施完成后，多佳股份股本结构如下：

序号	股东名称或类别	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	鄂州市服装总厂	5,578.69	64.90
2	鄂州市新世界集团公司	1,098.98	12.78

3	鄂州市建设投资公司	501.07	5.83
4	鄂州市民康企业有限公司	380.29	4.42
5	鄂州市华容被服厂	200.75	2.34
6	湖北省服装进出口公司	20.13	0.23
7	内部职工股	816.08	9.49
合计		<b>8,595.99</b>	<b>100.00</b>

#### （四）1997年首次公开发行股票并上市

1997年3月16日，多佳股份1996年年度股东大会通过了新股发行、上市的相关决议。经中国证监会1997年5月19日出具的《关于湖北多佳股份有限公司申请公开发行股票的批复》（证监发字[1997]249号）和《关于湖北多佳股份有限公司A股发行方案的批复》（证监发字[1997]250号）批准，多佳股份于1997年5月20日向社会公众公开发行每股面值为1.00元的人民币普通股股票3,000万股，发行价格为每股6.04元，发行后公司总股本为11,595.99万股。此次公开发行的股票于1997年6月6日在上交所上市交易，公司股票代码为600086。

1997年5月30日，湖北会计师事务所出具(97)鄂会师股验字第257号《验资报告》进行验证，截至1997年5月30日，此次公开发行的募集资金已全部到位，多佳股份总股本增至11,595.99万股。

多佳股份首次公开发行后，股本结构如下：

序号	股东名称或类别	股份类别	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	鄂州市服装总厂	未流通股份	5,578.69	48.11
2	鄂州市新世界集团公司		1,098.98	9.48
3	鄂州市建设投资公司		501.07	4.32
4	鄂州市民康企业有限公司		380.29	3.28
5	鄂州市华容被服厂		200.75	1.73
6	湖北省服装进出口公司		20.13	0.17
7	内部职工股		816.08	7.04
8	社会公众股东	可流通股份	3,000.00	25.87
合计			<b>11,595.99</b>	<b>100.00</b>

#### （五）1999年送股及资本公积转增股本

1999年4月27日，经1998年年度股东大会决议通过，多佳股份以1998年年末总股本11,595.99万股为基数，向全体股东按照10:3的比例送股，共送股3,478.80万股；同时，以资本公积按照10:5的比例转增5,798.00万股。此次送股和转增后，多佳股份总股本为20,872.78万股。

1999年5月10日，湖北会计师事务所出具（99）鄂会师验字第140号《验资报告》验证，截至1999年5月5日，多佳股份股本增加9,276.79万元，变更后的总股本为20,872.78万元。

1999年6月3日，湖北省体改委出具《关于确认湖北多佳股份有限公司股本总额的批复》（鄂体改[1999]65号），对此次送股及转增予以批准。

此次送股和资本公积转增股本后，多佳股份股本结构为：

序号	股东名称或类别	股份类别	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	鄂州市服装总厂	未流通股份	10,041.64	48.11
2	鄂州市新世界集团公司		1,978.16	9.48
3	其他股东		1,984.03	9.50
4	内部职工股		1,468.94	7.04
5	社会公众股东	可流通股份	5,400.00	25.87
合计			<b>20,872.78</b>	<b>100.00</b>

### （六）2000年配股

1999年4月27日，经1998年年度股东大会决议通过，多佳股份以1998年年末总股本11,595.99万股为基数，按10:3的比例（实际以1999年中期总股本20,872.78万股为基数，按10:1.666的比例）向全体股东配股。此次配股经中国证券监督管理委员会武汉证券监督办公室武证监函[1999]14号文初审通过，并获中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]9号文核准。

此次配股价为7.28元，实际配售1,144.82万股，其中向社会公众股股东配售900.00万股，向内部职工配售244.82万股，法人股东全部放弃此次配股。本次配股共收到扣除发行费用后的募集资金净额8,014.31万元，公司总股本增至22,017.60万股。湖北立华会计师事务所出具鄂立华会师验字（2000）第87号《验资报告》进行了验证。

此次配股后，多佳股份股本结构如下：

序号	股东名称或类别	股份类别	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	鄂州市服装总厂	未流通股份	10,041.64	45.61
2	鄂州市新世界集团公司		1,978.16	8.98
3	其他股东		1,984.03	9.01
4	内部职工股		1,713.76	7.79
5	社会公众股东	可流通股份	6,300.00	28.61
合计			<b>22,017.60</b>	<b>100.00</b>

### (七) 2002 年送股及资本公积转增股本

2001 年 4 月 10 日，经 2000 年年度股东大会决议通过，多佳股份以 2000 年 12 月 31 日总股本 22,017.60 万股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股；同时，以资本公积每 10 股转增 5 股，送股及转增后公司总股本变更为 35,228.17 万股。

2002 年 7 月 5 日，湖北省人民政府出具《湖北省人民政府关于同意湖北多佳股份有限公司变更公司注册资本的批复》（鄂政股函[2002]33 号），对上述增资予以批准。

2002 年 11 月 1 日，武汉众环会计师事务所有限责任公司出具武众会（2002）263 号《验资报告》验证，截至 2002 年 4 月 30 日，多佳股份新增注册资本已全部到位。

此次增资完成后，多佳股份股本结构如下：

序号	股东名称或类别	股份类别	持股数量(万股)	持股比例 (%)
1	鄂州市服装总厂	未流通股份	16,066.63	45.61
2	鄂州市新世界集团公司		3,165.07	8.98
3	其他股东		3,174.46	9.01
4	社会公众股东（含内部职工股）	可流通股份	12,822.01	36.40
合计			<b>35,228.17</b>	<b>100.00</b>

注：内部职工股于 2000 年 5 月 26 日起上市流通。

### (八) 2001 年第一次股权转让

2001 年 9 月，多佳股份股东鄂州市服装总厂以协议方式将其持有的公司 7,750.20 万股股份转让给西安开元科教控股有限公司，鄂州市新世界集团公司以协议方式将其持有的多佳股份 1,750.00 万股股份转让给海南裕泽源投资有限公司、将其持有的多佳股份 1,415.07 万股股份转让给鄂州市民康企业有限公司。本次股权转让完成后，西安开元科教控股有限公司成为多佳股份的第二大股东，持有多佳股份 22.00% 的股份，公司第一大股东仍为鄂州市服装总厂。

此次股权转让后，多佳股份股权结构如下：

序号	股东名称或类别	股份类别	持股数量(万股)	持股比例 (%)
1	鄂州市服装总厂	未流通股份	8,316.43	23.61
2	西安开元科教控股有限公司		7,750.20	22.00
3	鄂州市民康企业有限公司		2,510.30	7.13
4	其他股东（含海南裕泽源投		3,829.23	10.87

	资有限公司)			
5	社会公众股东	可流通股份	12,822.01	36.40
合计			<b>35,228.17</b>	<b>100.00</b>

### (九) 2005 年第二次股权转让

2005 年 10 月 18 日，兴龙实业与原第一大股东湖北多佳集团实业有限公司（原鄂州市服装总厂，于 2001 年 12 月经改制更名为鄂州市多佳科工贸有限责任公司，2003 年 2 月更名为湖北多佳集团实业有限公司）签订《股权转让协议书》，受让其持有的公司 3,694.60 万股股份，占公司总股本的 10.49%。2005 年 11 月 7 日，公司公告此次股权转让的过户手续已经完成。此次股份转让后，西安开元科教控股有限公司成为公司第一大股东，兴龙实业成为第三大股东。

本次股权转让后，公司股本结构如下：

序号	股东名称或类别	股份类别	持股数量(万股)	持股比例 (%)
1	西安开元科教控股有限公司	未流通 股份	7,750.20	22.00
2	湖北多佳集团实业有限公司		5,200.00	14.76
3	云南兴龙实业有限公司		3,694.60	10.49
4	鄂州市民康企业有限公司		2,510.30	7.13
5	其他股东		3,251.06	9.23
6	社会公众股东	可流通股份	12,822.01	36.40
合计			<b>35,228.17</b>	<b>100.00</b>

### (十) 2006 年第三次股权转让

2006 年 1 月 15 日，兴龙实业与西安开元科教控股有限公司签订《股份转让协议》，受让其持有的多佳股份 7,750.20 万股，占总股本的 22.00%。2006 年 3 月 22 日，公司公告此次股权转让的过户手续已于 2006 年 3 月 17 日完成。

此次股权转让完成后，兴龙实业持有多佳股份 11,444.80 万股，占总股本的 32.49%。2006 年 1 月 15 日，兴龙实业与鄂州市民康企业有限公司的 17 名自然人股东签订《股权转让协议》，受让其持有的鄂州民康企业有限公司 95.00% 的股权，从而间接持有公司 2,510.30 万股，占总股本的 7.13%。上述股权转让完成后，兴龙实业合计控制多佳股份 13,955.10 万股，占总股本的 39.62%。

前述股权转让后，多佳股份股本结构如下：

序号	股东名称或类别	股份类别	持股数量(万股)	持股比例 (%)
1	云南兴龙实业有限公司	未流通股份	11,444.80	32.49

2	湖北多佳集团实业有限公司		5,200.00	14.76
2	鄂州市民康企业有限公司		2,510.30	7.13
3	其他股东		3,251.06	9.23
4	社会公众股东	可流通股份	12,822.01	36.40
合计			<b>35,228.17</b>	<b>100.00</b>

### (十一) 2006 年第四次股权转让

2005 年 11 月 16 日，兴龙实业与湖北多佳集团实业有限公司签订《股权转让协议书》，受让湖北多佳集团实业有限公司持有的公司 5,200.00 万股股份，占多佳股份总股本的 14.76%。2005 年 11 月 17 日，公司公告关于本次股份受让的《收购预案》。2005 年 12 月 28 日，中国证监会出具《关于云南兴龙实业有限公司收购湖北多佳股份有限公司信息披露的意见》（证监公司字[2005]149 号），对《收购预案》表示无异议。2006 年 5 月 22 日，公司公告此次股权转让的过户手续于 2006 年 5 月 19 日完成。此次股权转让后，兴龙实业直接持有公司 16,644.80 万股，占总股本的 47.25%；通过鄂州市民康企业有限公司间接持有公司 2,510.30 万股，合计持有公司 19,155.10 万股，占总股本的 54.38%。

此次股权转让后，多佳股份股本结构如下：

序号	股东名称或类别	股份类别	持股数量(万股)	持股比例 (%)
1	云南兴龙实业有限公司	未流通股份	16,644.80	47.25
2	鄂州市民康企业有限公司		2,510.30	7.13
3	其他股东		3,251.06	9.23
4	社会公众股东	可流通股份	12,822.01	36.40
合计			<b>35,228.17</b>	<b>100.00</b>

### (十二) 2006 年股权分置改革

2006 年 2 月 24 日，多佳股份 2006 年第一次临时股东大会决议通过了《资产置换及股权分置改革方案》的议案。根据该方案，多佳股份与控股股东兴龙实业进行资产置换；海南裕泽源投资有限公司等其他 8 家非流通股股东按照各自的持股比例以送股方式向全体流通股股东支付股票对价，流通股股东每 10 股获付 0.5 股，合计 641.10 万股股票。方案实施后的首个交易日，多佳股份非流通股股东持有的非流通股份即获得有限售条件的上市流通权。2006 年 3 月 2 日，湖北省人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于湖北多佳股份有限公司股权分置改革方案涉及的国有股权管理事项的批复》（鄂国资产权[2006]42 号），对本次股权分置改革方案予以批准。2006 年 5 月 22 日，上交所出具《关于实施湖北多

佳股份有限公司股权分置改革方案的通知》（上证上字[2006]369号），同意多佳股份实施股权分置改革方案。2006年8月22日，多佳股份正式更名为湖北东方金钰股份有限公司。

本次股权分置改革实施完成后，多佳股份的股本结构如下：

股东名称或类别	持股数量（万股）	持股比例（%）
有限售条件流通股	21,765.06	61.78
其中：云南兴龙实业有限公司	16,588.37	47.09
鄂州市民康企业有限公司	2,510.30	7.13
其他股东	2,666.39	7.57
无限售条件流通股	13,463.11	38.22
<b>合计</b>	<b>35,228.17</b>	<b>100.00</b>

注：因股权分置改革实施时，中国工商银行湖北省分行参与股改并承担相应对价安排尚未取得上级主管部门审批，昆山市正华纺织用品有限公司及上海连达禄办公用品租赁有限公司尚未明确表示同意参与股改并承担相应对价安排，兴龙实业分别先行代上述股东支付对价524,824股、29,580股、9,860股，该对价已于其后返还兴龙实业。

### （十三）股改代付对价返还及控股股东间接持股数量变动

中国工商银行湖北省分行、昆山市正华纺织用品有限公司及郭玺明先生（由于上海连达禄办公用品租赁有限公司于2005年1月4日注销，兴龙实业为该公司代付的股改对价由其法定代表人郭玺明先生代为偿付）分别于2007年6月4日、2007年6月8日和2007年9月14日返还公司股权分置改革时兴龙实业代其支付的对价524,824股、29,580股和9,860股。兴龙实业持有的公司股份因此增加56.43万股。

2007年9月12日，依据鄂州市中级人民法院民事裁定书，鄂州市民康企业有限公司持有公司的300.00万股（占总股本的0.85%）限售流通股被司法裁定给自然人朱清；2008年1月4日，依据武汉东湖高新技术开发区人民法院民事裁定书，深圳盈信创业投资股份有限公司以拍卖形式竞得鄂州市民康企业有限公司持有的公司400.00万股（占总股本的1.14%）限售流通股；2008年6月20日，鄂州市民康企业有限公司分别与自然人徐暮斌、赛荣昌签订《股权转让协议》，以5.35元/股的价格分别将其持有的公司1,010.00万股（占总股本的2.87%）和800.30万股（占总股本的2.27%）限售流通股转让给自然人徐暮斌和赛荣昌。上述股权转让后，控股股东兴龙实业不再通过鄂州市民康企业有限公司间接持有公司股权。

至此，兴龙实业直接持有的公司股份变为 16,644.80 万股，占总股本的 47.25%，且不再间接持有公司股份。公司股本结构如下：

股东名称或类别	持股数量（万股）	持股比例（%）
有限售条件流通股	19,155.10	54.37
其中：云南兴龙实业有限公司	16,644.80	47.25
其他股东	2,510.30	7.13
无限售条件流通股	16,073.07	45.63
合计	35,228.17	100.00

注：2007年5月29日和2007年6月7日，公司有限售条件流通股分别上市流通 2,396.31 万股和 213.65 万股。

#### （十四）2010 年第五次股权转让

2010年4月6日，兴龙实业与中信信托签订《股份转让合同》，将其持有的 1,800.00 万股公司股份（占总股本的 5.11%）以每股人民币 7.80 元的价格转让给中信信托，转让价款总额 14,040.00 万元。此次股份转让完成后，兴龙实业持有公司 14,844.80 万股，占总股本的 42.14%，仍为公司控股股东；中信信托持有公司 1,800.00 万股，占总股本的 5.11%，为公司第二大股东。

此次股权转让完成后，公司的股本结构为：

股东类别及名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
有限售条件流通股	17,393.69	49.37
其中：兴龙实业	14,844.80	42.14
中信信托	1,800.00	5.11
其他股东	748.90	2.13
无限售条件流通股	17,834.48	50.63
合计	35,228.17	100.00

注：2010年5月27日，公司有限售条件流通股上市流通 1,761.41 万股。

#### （十五）2014 年非公开发行股票

2014年6月16日，经2014年第二次临时股东大会决议通过，公司拟以 15.27 元/股向实际控制人控制的瑞丽金泽发行 97,718,328 股。2015年1月29日，中国证监会核发《关于核准东方金钰股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]172号），核准东方金钰非公开发行 97,718,328 股新股，有效期 6 个月。2015年2月15日，大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（大信验字【2015】第 5-00003 号），确认募集资金到账。

此次非公开发行完成后，公司股本结构如下：

股东类别及名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
有限售条件流通股	9,771.83	21.72
其中：瑞丽金泽	9,771.83	21.72
无限售条件流通股	35,228.17	78.28
其中：兴龙实业	14,844.80	32.99
其他股东	20,383.37	45.30
合计	<b>45,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （十六）2015 年资本公积转增股本

2015 年 8 月 28 日，经 2015 年第四次临时股东大会决议通过，公司以 2015 年 6 月 30 日总股本 45,000.00 万股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 20 股，共计转增 900,00.00 万股。转增后公司总股本将增至 135,000.00 万股。

2015 年 12 月 22 日，公司于湖北省工商行政管理局完成本次增资变更登记。

此次增资完成后，东方金钰股本结构如下：

股东类别及名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
有限售条件流通股	29,315.50	21.72
其中：瑞丽金泽	29,315.50	21.72
无限售条件流通股	105,684.50	78.28
其中：兴龙实业	44,534.40	32.99
其他股东	61,150.10	45.30
合计	<b>135,000.00</b>	<b>100.00</b>

## 四、公司最近六十个月的控制权变动情况

2013 年至 2016 年 4 月，公司控股股东为兴龙实业，其中赵宁先生持有兴龙实业 83.33% 的股权，赵美英女士持有兴龙实业 16.67% 的股权；实际控制人为赵兴龙家族（赵兴龙先生、赵美英女士、赵宁先生）。

2016 年 4 月，赵美英女士将其所持有的兴龙实业股权分别转让给赵宁先生、王瑛琰女士。转让完成后，赵宁先生持有兴龙实业 98% 的股权、王瑛琰女士持有兴龙实业 2% 的股权。自 2016 年 8 月 16 日起，赵兴龙先生将其持有的瑞丽金泽 51% 股权享有的除收益权、处置权以外的包括但不限于提案权、表决权等其他股东权利委托给其子赵宁先生行使，赵宁先生对瑞丽金泽形成实际控制并通过瑞丽金泽间接控制东方金钰 21.72% 的股权。

2017 年 9 月 29 日，兴龙实业通过大宗交易系统减持公司 2,699 万股，约占公司总股本的 2%。2018 年 1 月 8 日至 2018 年 1 月 10 日，兴龙实业通过集中竞

价方式减持公司 483.30 万股。本次减持完成后，兴龙实业持有公司 424,132,942 股，持股比例为 31.42%，仍为公司控股股东。

截至本预案签署日，赵宁先生通过兴龙实业、瑞丽金泽合计控制东方金钰 53.14% 的股权，并担任公司董事长、总经理，为东方金钰实际控制人。

赵兴龙先生与赵美英女士系夫妻关系，赵宁先生与王瑛琰女士系夫妻关系，赵兴龙先生、赵美英女士与赵宁先生分别为父子、母子关系。

## 五、最近三年重大资产重组情况

最近三年，上市公司未进行重大资产重组。

## 六、主营业务情况

上市公司主要从事珠宝首饰产品的设计、采购和销售，主要经营产品包括翡翠原石、翡翠成品、黄金金条、黄金（镶嵌）饰品等。上市公司 2015 年主营业务收入为 865,521.04 万元；2016 年主营业务收入为 658,625.56 万元；2017 年 1-9 月主营业务收入为 692,323.23 万元。

## 七、最近三年及一期的主要财务指标

单位：万元

指标名称	2017.9.30/ 2017 年 1-9 月	2016.12.31/ 2016 年度	2015.12.31/ 2015 年度	2014.12.31/ 2014 年度
资产总额	1,187,240.94	935,497.93	957,103.68	612,750.13
股东权益	325,007.82	302,914.54	277,960.79	101,543.05
归属于母公司的股东权益	322,695.19	300,595.18	275,332.30	99,141.72
营业收入	692,323.23	659,154.83	866,060.08	454,255.27
利润总额	33,672.68	32,054.03	38,714.36	13,042.37
净利润	25,063.00	25,053.75	29,955.85	9,821.04
归属于母公司股东的净利润	25,069.72	25,081.52	30,028.70	9,869.71
经营活动现金净流量	-206,672.29	-108,936.53	-168,037.99	-33,993.01
销售毛利率	11.52%	12.92%	8.74%	6.67%
资产负债率	72.62%	67.62%	70.96%	83.43%
稀释每股收益（元/股）	0.1857	0.1858	0.2308	0.0934
基本每股收益（元/股）	0.1857	0.1858	0.2308	0.0934

注：上市公司 2017 年度财务数据尚未披露。

## 八、控股股东及实际控制人情况

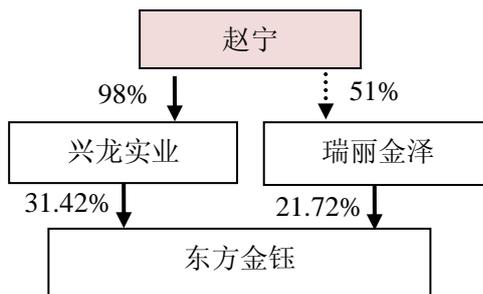
### (一) 控股股东基本情况

截至本预案签署日，兴龙实业持有公司 424,132,942 股股份，占公司总股本的 31.42%，为公司控股股东。兴龙实业主要情况如下：

公司名称	云南兴龙实业有限公司	
统一社会信用代码	9153310277551842XN	
成立时间	2003 年 5 月 8 日	
注册资本	36,000 万元	
法定代表人	赵宁	
住所	云南省德宏州瑞丽市姐告月亮岛	
经营范围	工艺品、饰品的销售、旅游项目的开发、通讯产品的销售；基础设施投资；国内商业贸易、物资供应业；种植、养殖业。（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）	
出资构成	股东	持股比例
	赵宁	98.00%
	王瑛琰	2.00%

### (二) 实际控制人基本情况

截至本预案签署日，赵宁先生通过兴龙实业、瑞丽金泽合计控制东方金钰 53.14% 的股权，并担任公司董事长、总经理，为东方金钰实际控制人。公司与控股股东兴龙实业、实际控制人赵宁先生之间的股权控制关系如下图所示：



赵宁先生：汉族，1981 年 1 月出生，身份证号码 5301021981011\*\*\*\*，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于瑞士商学院，MBA。现任云南省青联委员、深圳市人大代表，腾冲县政协委员，中国珠宝玉石首饰行业协会副会长，云南省珠宝协会副会长，兴龙实业、腾冲嘉德利、嘉裕基金、凤凰温泉、云南易游网络、云南东方金钰、盈江东方金钰、金饰珠宝执行董事，深圳东方金钰、中瑞金控、中云保理、惠州东方金钰、腾冲东方金钰、江苏东方金钰、瑞丽东方金钰、西藏

东方金钰、宏宁珠宝执行董事兼总经理，金钰小贷董事长。

## 九、上市公司行政处罚、刑事处罚情况

截至本预案签署日，上市公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。上市公司最近三年未受到行政处罚或刑事处罚。

### 第三节 交易对方基本情况

本次重大资产购买的交易对方为兴龙实业、金星房地产及泰丽宫珠宝，其基本情况如下：

#### 一、云南兴龙实业有限公司

##### （一）基本情况

公司名称	云南兴龙实业有限公司
统一社会信用代码	9153310277551842XN
公司类型	有限责任公司
成立日期	2003年5月8日
注册资本	36,000万元
注册地址	云南省德宏州瑞丽市姐告月亮岛
法定代表人	赵宁
经营范围	工艺品、饰品的销售、旅游项目的开发、通讯产品的销售；基础设施投资；国内商业贸易、物资供应业；种植、养殖业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

##### （二）历史沿革

###### 1、2003年5月，公司成立

兴龙实业前身西安金誉中小企业信用担保有限公司（以下简称“西安金誉”）系2003年4月4日经陕西省经济贸易委员会核发的《陕西省经济贸易委员会关于同意成立西安金誉中小企业信用担保有限公司的批复》（陕经贸发【2003】138号）批准，由西安创富投资有限公司、西安国润投资管理有限公司共同出资设立。2003年5月8日，西安金誉取得西安市工商行政管理局高新分局核发了《企业法人营业执照》，注册资本20,000万元。

2003年5月6日，西安华鑫有限责任会计师事务所出具了《验资报告》（华鑫西验字（2003）第291号），确认截至2003年5月6日，西安金誉已收到全体股东缴纳的注册资本20,000万元，各股东均以货币出资。

西安金誉成立时，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	西安创富投资有限公司	10,000.00	50.00
2	西安国润投资管理有限公司	10,000.00	50.00
合计		<b>20,000.00</b>	<b>100.00</b>

## 2、2003年5月，第一次增资

2003年5月16日，经陕西省经济贸易委员会核发的《陕西省经济贸易委员会关于变更西安金誉中小企业信用担保有限公司股本结构的复函》（陕经贸函【2003】85号）批准同意，西安金誉调整注册资本至36,000万元。其中，西安创富投资有限公司增资6,000万元、西安申信风险投资管理有限公司增资10,000万元。2003年5月17日，西安金誉召开股东会，全体股东一致同意本次注册资本变更事项。

2003年5月19日，西安华鑫有限责任会计师事务所出具了《验资报告》（华鑫西验字（2003）第310号），确认截至2003年5月19日止，西安金誉变更后注册资本实缴金额为36,000万元，各股东均以货币出资。

2003年5月23日，西安金誉完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	西安创富投资有限公司	16,000.00	44.44
2	西安国润投资管理有限公司	10,000.00	27.78
3	西安申信风险投资管理有限公司	10,000.00	27.78
合计		<b>36,000.00</b>	<b>100.00</b>

## 3、2003年9月，第一次股权转让，第一次名称变更

2003年9月6日，西安金誉召开股东会，商议股权转让及变更公司名称事宜。全体股东一致同意西安申信风险投资有限公司将其持有西南金誉4,000万元出资额转让给西宁寰晨项目投资有限公司、6,000万元出资额转让给张宝成；同意西安国润投资管理有限公司将其持有西安金誉4,000万元出资额转让给柴宝健、6,000万元出资额转让给杨烽；同意西安创富投资有限公司将其持有西安金誉6,000万元出资额转让给赵天祥、5,000万元出资额转让给姜银财、5,000万元出资额转让给纪宝龙；同意公司名称变更为西安伊果投资控股有限公司（以下简称“西安伊果”）。本次股权转让价格均为1元/每1元出资额。2003年9月7

日，相关各方签订了《股权转让协议书》。

2003年9月，西安伊果完成了本次股权转让及名称变更的工商变更登记手续。

本次股权转让后，各股东出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	张宝成	6,000.00	16.67
2	杨 烽	6,000.00	16.67
3	赵天祥	6,000.00	16.67
4	姜银财	5,000.00	13.89
5	纪宝龙	5,000.00	13.89
6	西宁寰晨项目投资有限公司	4,000.00	11.11
7	柴宝健	4,000.00	11.11
合 计		<b>36,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### 4、2003年12月，第二次股权转让

2003年12月20日，西安伊果召开股东会，商议股权转让事宜。全体股东一致同意西宁寰晨项目投资有限公司将其持有西安伊果4,000万元出资额、张宝成将其持有西安伊果6,000万元出资额转让给赵宁；同意杨烽将其持有西安伊果6,000万元出资额转让给赵美英；同意赵天祥将其持有西安伊果6,000万元出资额转让给赵园园；同意姜银财将其持有西安伊果5,000万元出资额转让给赵梅荣；同意纪宝龙将其持有西安伊果5,000万元出资额转让给王振义；同意柴宝健将其持有西安伊果4,000万元出资额转让给李征。本次股权转让价格均为1元/每1元出资额。2003年12月21日，本次股权转让各方签订了《股权转让协议书》。

2003年12月，西安伊果完成了本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股权转让后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	赵 宁	10,000.00	27.78
2	赵美英	6,000.00	16.67
3	赵园园	6,000.00	16.67
4	赵梅荣	5,000.00	13.89
5	王振义	5,000.00	13.89
6	李 征	4,000.00	11.11
合 计		<b>36,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### 5、2005年6月，第二次名称变更

2005年5月30日，西安伊果召开股东会，全体股东同意修改公司名称为云南兴龙实业有限公司。

2005年6月，兴龙实业完成了本次名称变更的工商变更登记手续。

### 6、2006年11月，第三次股权转让

2006年11月1日，兴龙实业召开股东会，商议股权转让事宜。全体股东一致同意赵园园将其持有兴龙实业6,000万元的出资额、赵梅荣将其持有兴龙实业5,000万元的出资额、王振义将其持有兴龙实业5,000万元的出资额、李征将其持有兴龙实业4,000万元的出资额转让给赵宁。本次股权转让价格均为1元/每1元出资额。同日，相关各方签订了《股权转让协议》。

2006年11月，兴龙实业完成了本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股权转让后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	赵宁	30,000.00	83.33
2	赵美英	6,000.00	16.67
合计		<b>36,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 7、2016年4月，第四次股权转让

2016年4月20日，兴龙实业召开股东会，商议股权转让事宜。全体股东一致同意赵美英将其持有兴龙实业5,280万元的出资额转让给赵宁、720万元的出资额转让给王瑛琰。本次股权转让价格均为1元/每1元出资额。同日，相关方签订了《股权转让协议》。

2016年4月，兴龙实业完成了本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股权转让后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	赵宁	35,280.00	98.00
2	王瑛琰	720.00	2.00
合计		<b>36,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （三）最近三年主营业务情况

截至本预案签署日，兴龙实业主要从事对外投资，无实质性生产经营业务。

#### （四）最近一年一期主要财务指标

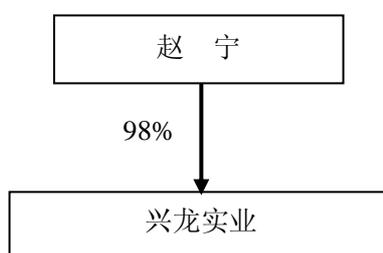
兴龙实业最近一年及一期未经审计的合并报表主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2017年9月30日	2016年12月31日
资产总额	1,510,078.35	1,170,836.57
负债总额	1,181,647.57	807,408.90
所有者权益	328,430.78	363,427.67
资产负债率	78.25%	68.96%
项目	2017年1-9月	2016年度
营业收入	692,331.68	659,154.83
营业成本	612,566.10	573,981.28
营业利润	13,255.78	11,147.69
利润总额	13,217.86	11,973.37
净利润	4,608.18	4,973.09

#### （五）产权控制关系及控股股东、实际控制人

截至本预案签署日，兴龙实业股权结构如下：



赵宁持有兴龙实业 98% 出资份额，系兴龙实业控股股东、实际控制人。

赵宁的基本情况参见本预案“第二节 上市公司基本情况”之“八 控股股东及实际控制人情况”之“（二）实际控制人基本情况”部分。

#### （六）下属企业情况

截至本预案签署日，除持有东方金钰 31.42% 股权，以及持有本次交易涉及的金龙房地产 100% 股权外，兴龙实业其他主要下属企业基本情况如下：

序号	名称	注册资本 (万元)	兴龙实业 持股比例	经营范围
1	瑞丽市亿利贸易有限公司	9,000.00	100.00%	货物进出口；自有房屋租赁服务；物业管理

2	云南嘉裕股权投资基金管理有限公司	1,000.00	80.00%	发起设立股权投资企业，募集股权投资基金；受托管理股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务；经批准或登记机关许可的其它有关业务
3	盈江县恒泰置业开发有限公司	1,000.00	100.00%	房地产项目开发；物业管理；钢材、建筑材料、装饰材料销售；房地产信息服务
4	腾冲嘉德利珠宝实业有限公司	2,100.00	100.00%	珠宝首饰（不含翡翠、黄金）批发、零售；旅游项目开发；针纺织品、五金交电、建筑材料、化工产品（危险品除外）、农业机械、通讯设备及器材、汽车配件、灯具销售；货物进出口；房地产开发、经营
5	北京国际珠宝交易中心有限责任公司	10,000.00	42.20%	购销包装食品、饮料、酒；购销珠宝玉石、金银饰品、工艺美术品、家具、土产品、百货、五金交电、化工产品、电子计算机及外部设备、金属材料、木材、装饰材料、机械电器设备、建筑材料；珠宝首饰、金银饰品加工、修理、测试鉴定（未经专项许可项目除外）；承办展览展销活动；经济信息咨询；技术培训；汽车寄存；接受委托进行物业管理（含写字间出租）
6	苏州市美术地毯厂有限公司	1,100.00	55.00%	批发零售：工艺美术品、五金交电、电子产品、纺织服装、皮具礼品、百货家具、眼镜验配；企业管理与服务、物业管理、停车管理服务、房屋租赁

### （七）与上市公司、上市公司持股 5%以上股东之间的关联关系

兴龙实业持有上市公司 31.42% 股权，系上市公司的控股股东；瑞丽金泽持有上市公司 21.72% 股权，兴龙实业与瑞丽金泽同为上市公司实际控制人赵宁控制的企业。

### （八）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员情况

上市公司现任全体董事由控股股东兴龙实业、公司董事会按照《公司章程》的规定进行提名、选任。

### （九）交易对方及其主要管理人员最近五年内受过重大行政处罚情况

截至本预案签署日，交易对方及其主要管理人员最近五年均未受过证券市场相关部门的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲

裁。

## （十）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

兴龙实业承诺，截至本预案签署日，兴龙实业及其现任主要管理人员最近五年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、云南瑞丽金星贸易集团金星房地产开发经营有限公司

### （一）基本情况

本次收购金星珠宝市场的交易对方为金星房地产，截至本预案签署日，其基本情况如下：

公司名称	云南瑞丽金星贸易集团金星房地产开发经营有限公司
曾用名	瑞丽市金星房地产开发经营有限责任公司
统一社会信用代码	91533102799863754L
成立时间	2007年4月4日
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,188万元
法定代表人	王娜
经营期限	2007年4月4日至长期
住所	云南省德宏州瑞丽市瑞江路南段东侧（金星商城内）
经营范围	房地产开发、建造、装修、装饰；销售、出租和管理自建商品房及配套设施、物业管理、建筑策划、房地产中介；纯天然珠宝玉石、树化玉、根雕工艺品、家具销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### （二）历史沿革

金星房地产设立时公司名称为“瑞丽市金星房地产开发经营有限责任公司”，2013年6月25日更名为“云南瑞丽金星贸易集团金星房地产开发经营有限公司”。金星房地产自2007年4月设立以来历次股权变动情况如下：

#### 1、2007年4月，公司设立

2007年4月2日，金华作为发起人，签署了《瑞丽市金星房地产开发经营有限责任公司章程》，约定注册资本为1,188万元，由股东一次足额缴纳，股东为金华。

2007年4月3日，盈江中元会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（盈中会瑞验（2007）第34号），截至2007年4月3日，经审验金星房地产已收到金华缴纳的注册资本合计人民币1,188万元，出资方式为货币出资。

2007年4月4日，金星房地产获得德宏州瑞丽市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

金星房地产设立时，股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	金华	1,188.00	100
	合计	<b>1,188.00</b>	<b>100</b>

## 2、2013年4月，第一次股权转让

2013年3月28日，金华与云南瑞丽金星贸易有限责任公司签署《股权转让协议》，约定金华将其所持金星房地产100%股权按照注册资本作价1,188万元转让给云南瑞丽金星贸易有限责任公司。

2013年3月28日，金星房地产召开股东会并作出决议，同意股东金华将所持金星房地产股权全部转让给云南瑞丽金星贸易有限责任公司，并通过章程修正案。

2013年3月28日，德宏州瑞丽市工商行政管理局核准本次股权转让，并核发了新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，金星房地产的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	云南瑞丽金星贸易有限责任公司	1,188.00	100
	合计	<b>1,188.00</b>	<b>100</b>

## 3、2013年6月，金星房地产及其股东名称变更

2013年6月25日，金星房地产召开股东会并作出决议，同意将公司名称变更为“云南瑞丽金星贸易集团金星房地产开发经营有限公司”，同意股东“云南瑞丽金星贸易有限责任公司”将公司名称变更为“云南瑞丽金星贸易集团有限公司”，并通过章程修正案。

2013年6月25日，德宏州瑞丽市工商行政管理局核准上述名称变更，并核

发了新的《企业法人营业执照》。

### （三）最近三年主营业务情况

金星房地产最近三年的主营业务未发生变化，主要从事房地产开发业务。

### （四）最近两年主要财务指标

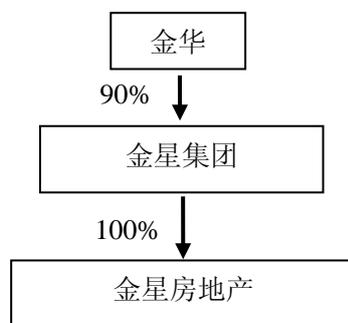
金星房地产最近两年未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产	86,277.19	83,641.79
总负债	83,336.52	81,421.31
所有者权益	2,940.67	2,220.48
项目	2017年度	2016年度
营业收入	1,922.63	1,363.47
营业利润（亏损以“-”号填列）	175.78	-272.92
利润总额（亏损以“-”号填列）	744.23	-204.35
净利润（亏损以“-”号填列）	720.20	-223.12

### （五）产权控制关系及控股股东、实际控制人

截至本预案签署日。金星房地产的股权控制关系如下图所示：



金华持有金星集团 90% 股权，为金星房地产实际控制人。金华的基本情况如下：

姓名	金华
性别	男
国籍	中国
身份证号码	53312519611004****
通讯地址	云南省德宏傣族景颇族自治州瑞丽市姐岗南路****号

## （六）下属企业情况

截至本预案签署日，金星房地产未设有子公司。

## （七）与上市公司、上市公司持股 5%以上股东之间的关联关系

截至本预案签署日，金星房地产与上市公司、上市公司持股 5%以上股东、实际控制人以及上市公司的董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。

## （八）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员情况

交易对方金星房地产不存在向上市公司推荐董事或高级管理人员的情况。

## （九）交易对方及其主要管理人员最近五年内受过重大行政处罚情况

截至本预案签署日，交易对方及其现任主要管理人员最近五年均未受过证券市场相关部门的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

## （十）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

金星房地产承诺，截至本预案签署日，金星房地产及其现任主要管理人员最近五年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。

## 三、云南泰丽宫珠宝有限公司

### （一）基本情况

本次收购泰丽宫珠宝市场的交易对方为泰丽宫珠宝，截至本预案签署日，其基本情况如下：

公司名称	云南泰丽宫珠宝有限公司
曾用名	昆明滇池凯通经贸有限公司
统一社会信用代码	91530000727299736R
成立时间	2001年05月31日
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	5,000万元

法定代表人	华彦标
经营期限	2005年01月18日至2021年05月31日
住所	云南省昆明市官渡区关上镇双桥梁村
经营范围	珠宝玉石销售，百货农副产品、五金交电、化工产品、建筑材料、装饰材料、汽车配件，矿产品，科学文化教育用品，工艺美术品，农林花卉种植的批发、零售、代购代销，对外贸易，场地租赁。

## （二）历史沿革

泰丽宫珠宝设立时公司名称为“昆明滇池凯通经贸有限公司”，2003年10月24日更名为“云南泰丽宫珠宝有限公司”。泰丽宫珠宝自2001年5月设立以来历次股权变动情况如下：

### 1、2001年5月，公司设立

2001年5月14日，凯通珠宝、赵宁、赵美英作为发起人签署了《昆明滇池凯通经贸有限公司章程》，约定注册资本为308万元，其中赵宁货币出资12万元，实物出资268万元；赵美英实物出资20万元，凯通珠宝货币出资8万元，法定代表人为赵宁。

2001年5月29日，云南中立会计师事务所出具《注册资本实物评估报告书》（中立会事验字2001第62号），对赵宁、赵美英用作出资的实物资产“翡翠手镯、翡翠挂件”进行评估，确认截至2001年5月29日，“翡翠手镯、翡翠挂件”的评估值为293万元。

2001年5月29日，云南中立会计师事务所出具《验资报告》（中立会事验字2001第152号），经审验，截至2001年5月29日，凯通经贸已收到凯通珠宝、赵宁及赵美英缴纳的注册资本合计人民币308万元，其中货币资金20万元，实物资产288万元。

2001年5月31日，凯通经贸获得昆明市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

凯通经贸设立时，股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	赵宁	280.00	90.91
2	赵美英	20.00	6.50
3	凯通珠宝	8.00	2.60

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
合计		308.00	100.00

## 2、2003年10月，公司名称变更、第一次股权转让与第一次增资

2003年10月24日，凯通珠宝、赵美英与赵宁签署《出资额转让协议》，约定凯通珠宝将其在凯通经贸的全部出资额8万元转让给赵宁；赵美英将其在凯通经贸的全部出资额20万元转让给赵宁，转让价格均以原始出资额做为定价依据，即人民币1元/每1元出资额。

2003年10月24日，凯通经贸召开股东会并作出决议，同意股东凯通珠宝、赵美英将其在凯通经贸的全部出资额转让给赵宁；同时全体股东一致同意增加注册资本，由原来的308万元增加至5,000万元，其中赵宁以货币增资294万元，固定资产增资898万元；顾振华以货币增资974万元，土地使用权增资526万元；吴向忠以货币增资650万元，土地使用权增资350万元；唐凡以货币增资650万元，土地使用权增资350万元；同意凯通经贸将公司名称变更为泰丽宫珠宝，并通过章程修正案。

2003年10月25日，云南兴华会计师事务所出具《资产评估报告》（云兴验评字2003第222-1号），对赵宁用作出资的固定资产“益珑大厦”进行评估，确认截至2003年9月30日，“益珑大厦”的评估值为897.57万元；对顾振华、吴向忠、唐凡用作出资的三人共有的土地使用权进行评估，确认截至2003年9月30日，上述土地使用权的评估值为1,225.69万元。

2003年10月28日，云南兴华会计师事务所出具《验资报告》（云兴验评字2003第222号），确认截至2003年9月30日，凯通经贸变更后的累计注册资本实收金额5,000万元。

2003年12月21日，昆明市工商行政管理局核发了新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让及增资完成后，泰丽宫珠宝的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	赵宁	1,500.00	30.00
2	顾振华	1,500.00	30.00
3	吴向忠	1,000.00	20.00

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
4	唐 凡	1,000.00	20.00
合 计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 3、2004年6月，第二次股权转让

2004年6月5日，顾振华、吴向忠、唐凡与兴龙珠宝签署《出资额转让协议》，约定顾振华将其在泰丽宫珠宝的全部出资额1,500万元转让给兴龙珠宝；吴向忠将其在泰丽宫珠宝的全部出资额1,000万元转让给兴龙珠宝；唐凡将其在泰丽宫珠宝的全部出资额1,000万元转让给兴龙珠宝，转让价格均以原始出资额做为定价依据，即人民币1元/每1元出资额。

2004年6月5日，泰丽宫珠宝召开股东会并作出决议，同意股东顾振华、吴向忠、唐凡将其在泰丽宫珠宝的全部出资额转让给兴龙珠宝，并通过章程修正案。

2004年6月11日，昆明市工商行政管理局核发了新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，泰丽宫珠宝的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	兴龙珠宝	3,500.00	70.00
2	赵 宁	1,500.00	30.00
合 计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 4、2005年5月，第三次股权转让

2005年5月18日，兴龙珠宝与赵宁、罗克东签署《股权转让协议》，约定兴龙珠宝将其在泰丽宫珠宝的全部出资额3,500万元，以原始出资额做为定价依据，即人民币1元/每1元出资额，分别将其中的3000万元转让给赵宁，500万元转让给罗克东。

2005年5月18日，泰丽宫珠宝召开股东会并作出决议，同意股东兴龙珠宝将其在泰丽宫珠宝的全部出资额转让给赵宁、罗克东，并通过章程修正案。

2005年5月24日，昆明市工商行政管理局核发了新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，泰丽宫珠宝的股东及股权结构如下：

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

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	赵宁	4,500.00	90.00
2	罗克东	500.00	10.00
合计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 5、2009年7月，第四次股权转让

2009年7月28日，罗克东与李春江签署《股权转让协议书》，约定罗克东将其在泰丽宫珠宝的全部出资额500万元，以原始出资额做为定价依据，即人民币1元/每1元出资额，转让给李春江。

2009年7月28日，泰丽宫珠宝召开股东会并作出决议，同意股东罗克东将其在泰丽宫珠宝的全部出资额转让给李春江，并通过章程修正案。

2009年8月10日，昆明市工商行政管理局核发了新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，泰丽宫珠宝的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	赵宁	4,500.00	90.00
2	李春江	500.00	10.00
合计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 6、2010年1月，第五次股权转让

2010年1月5日，李春江与赵美英签署《股权转让协议书》，约定李春江将其在泰丽宫珠宝的全部出资额500万元，以原始出资额做为定价依据，即人民币1元/每1元出资额，转让给赵美英。

2010年1月5日，泰丽宫珠宝召开股东会并作出决议，同意股东李春江将其在泰丽宫珠宝的全部出资额转让给赵美英，并通过章程修正案。

2010年1月19日，昆明市工商行政管理局核发了新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，泰丽宫珠宝的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	赵宁	4,500.00	90.00
2	赵美英	500.00	10.00
合计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 7、2011年9月，第六次股权转让

2011年9月26日，赵宁、赵美英与张杨签署《股权转让协议书》，约定赵宁将其在泰丽宫珠宝的全部出资额4,500万元转让给张杨；赵美英将其在泰丽宫珠宝的全部出资额500万元转让给张杨，转让价格均以原始出资额做为定价依据，即人民币1元/每1元出资额。

2011年9月26日，泰丽宫珠宝召开股东会并作出决议，同意股东赵宁、赵美英将其在泰丽宫珠宝的全部出资额转让给张杨，并通过章程修正案。

2011年9月29日，昆明市工商行政管理局核发了新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，泰丽宫珠宝的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	张 扬	5,000.00	100.00
合 计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### 8、2012年6月，第七次股权转让

2012年6月4日，张杨与华彦标、太林生签署《股权转让协议书》，约定张杨将其在泰丽宫珠宝的全部出资额5,000万元，以原始出资额做为定价依据，即人民币1元/每1元出资额，分别将其中的4,500万元转让给华彦标，500万元转让给太林生。

2012年6月4日，泰丽宫珠宝召开股东会并作出决议，同意股东张杨将其在泰丽宫珠宝的全部出资额转让给华彦标、太林生，并通过章程修正案。

2012年6月6日，昆明市工商行政管理局核发了新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，泰丽宫珠宝的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	华彦标	4,500.00	90.00
2	太林生	500.00	10.00
合 计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### 9、2017年6月，第八次股权转让

2017年6月26日，太林生与陈雪敏签署《股权转让协议书》，约定太林生将其在泰丽宫珠宝的全部出资额500万元，以原始出资额做为定价依据，即人民币1元/每1元出资额，转让给陈雪敏。

2017年6月26日，泰丽宫珠宝召开股东会并作出决议，同意股东太林生将其在泰丽宫珠宝的全部出资额转让给陈雪敏，并通过章程修正案。

2017年7月4日，昆明市工商行政管理局核发了新的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，泰丽宫珠宝的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	华彦标	4,500.00	90.00
2	陈雪敏	500.00	10.00
合计		5,000.00	100.00

### （三）最近三年主营业务情况

泰丽宫珠宝最近三年的主营业务未发生变化，主要从事翡翠原石、翡翠成品的批发和销售业务。

### （四）最近两年主要财务指标

泰丽宫珠宝最近两年未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产	60,292.69	58,984.37
总负债	3,177.37	15,335.85
所有者权益	57,115.32	43,648.52
项目	2017年度	2016年度
营业收入	47,456.98	69,003.66
营业利润	17,955.74	10,459.18
利润总额	17,955.74	10,459.18
净利润	13,466.80	7,844.38

### （五）产权控制关系及控股股东、实际控制人

截至本预案签署日，华彦标持股泰丽宫珠宝90%股权，陈雪敏持有泰丽宫珠宝10%股权。泰丽宫珠宝的股权控制关系如下图所示：



泰丽宫珠宝的实际控制人为华彦标。华彦标先生的基本情况如下：

姓名	华彦标
性别	男
国籍	中国
身份证号码	53010219781105****
通讯地址	云南省昆明市西山区西坝路****号

**(六) 下属企业情况**

截至本预案签署日，泰丽宫珠宝未设立子公司。

**(七) 与上市公司、上市公司持股 5%以上股东之间的关联关系**

截至本预案签署日，泰丽宫珠宝与上市公司、上市公司持股 5%以上股东、实际控制人以及上市公司的董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。

**(八) 交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员情况**

交易对方泰丽宫珠宝不存在向上市公司推荐董事或高级管理人员的情况。

**(九) 交易对方及其主要管理人员最近五年内受过重大行政处罚情况**

截至本预案签署日，交易对方及其现任主要管理人员最近五年均未受过证券市场相关部门的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

**(十) 交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况**

泰丽宫珠宝承诺，截至本预案签署日，泰丽宫珠宝及其现任主要管理人员最近五年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。

## 第四节 交易标的的基本情况

### 一、瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司

#### (一) 基本情况

公司名称	瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91533102552717018E
公司类型	有限责任公司
成立日期	2010年04月02日
注册资本	2,000万元整
注册地址	云南省德宏州瑞丽姐告边境贸易区月亮岛
法定代表人	赵宁
经营范围	房地产开发经营、销售；自有房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### (二) 历史沿革

##### 1、2010年4月，金龙房地产成立

2010年3月31日，金龙房地产取得由云南省德宏州工商行政管理局姐告分局核发的《企业名称预先核准通知书》（姐工商登记内名预核字【2010】第27号）。同日，台州金龙投资有限公司、温岭市鸿盛投资有限公司、浙江信源纸业、蒋达巩签署了《瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司章程》，共同出资设立瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司，注册资本2,000万元。

2010年4月2日，德宏永兴（联合）会计师事务所出具了《验资报告》（德兴会事验字【2010】45号），确认截至2010年4月2日，金龙房地产已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币2,000万元，全体股东均以货币出资。

金龙房地产设立时，各股东出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	台州金龙投资有限公司	800.00	40.00
2	温岭市鸿盛投资有限公司	460.00	23.00
3	蒋达巩	460.00	23.00
4	浙江信源纸业有限公司	280.00	14.00
	合计	2,000.00	100.00

## 2、2010年5月，金龙房地产第一次股权转让

2010年5月17日，金龙房地产召开股东会，商议股权转让事宜。全体股东一致同意蒋达巩将持有金龙房地产10%的股权（200万元出资额）转让给台州金龙投资有限公司；将其持有金龙房地产13%的股权（260万元出资额）转让给温岭市鸿盛投资有限公司，转让价格均为1元/每1元出资额。同日，股权转让各方签订了《股权转让协议》。

2010年5月，金龙房地产就本次股权转让事宜向瑞丽工商行政管理局办理了相关的工商变更登记事项。

本次股权转让后，金龙房地产各股东出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	台州金龙投资有限公司	1,000.00	50.00
2	温岭市鸿盛投资有限公司	720.00	36.00
3	浙江信源纸业有限公司	280.00	14.00
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00</b>

## 3、2011年5月，金龙房地产第二次股权转让

2011年5月17日，金龙房地产召开股东会，商议股权转让事宜。全体股东一致同意台州金龙投资有限公司将持有金龙房地产50%的股权（1,000万元出资额）转让给兴龙实业；同意温岭市鸿盛投资有限公司将其持有金龙房地产30%的股权（600万元出资额）转让给兴龙实业、6%的股权（120万元出资额）转让给深圳市新优势投资有限公司；同意浙江信源纸业有限公司将其持有金龙房地产14%的股权（280万元出资额）转让给深圳市新优势投资有限公司，转让价格均为1元/每1元出资额。同日，转受让各方签署了《股权转让协议》。

2011年5月，金龙房地产就本次股权转让事宜向瑞丽工商行政管理局办理了相关工商变更登记事项。

本次股权转让后，金龙房地产各股东出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	兴龙实业	1,600.00	80.00
2	深圳市新优势投资有限公司	400.00	20.00
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### 4、2012年7月，金龙房地产第三次股权转让

2012年7月19日，金龙房地产召开股东会，商议股权转让事宜。全体股东一致同意深圳市新优势投资有限公司将其持有金龙房地产20%的股权（400万元出资额）转让给兴龙实业，转让价格为1元/每1元出资额。

2012年7月31日，兴龙实业与深圳市新优势投资有限公司签订了《瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司股权转让合同》。

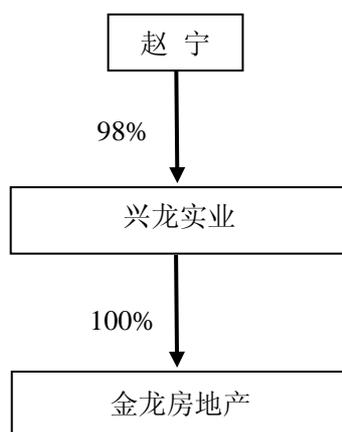
2012年8月，金龙房地产就本次股权转让事宜向瑞丽工商行政管理局办理了相关工商变更登记事项。

本次股权转让后，金龙房地产各股东出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	兴龙实业	2,000.00	100.00
	合计	2,000.00	100.00

#### （三）股权结构及控制关系情况

截至本预案签署日，兴龙实业持有金龙房地产100%股权，为其控股股东，赵宁为其实际控制人。具体产权控制关系如下：



#### （四）主要财务数据

金龙房地产最近两年及一期的未经审计的主要财务数据情况如下：

单位：万元

项目	2018年2月28日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总计	27,380.50	27,372.63	27,148.46

负债合计	23.51	31.78	202.94
所有者权益合计	27,356.99	27,340.85	26,945.51
<b>项目</b>	<b>2018年1-2月</b>	<b>2017年度</b>	<b>2016年度</b>
营业收入	-	-	-
利润总额	-30.16	-422.36	-458.78
净利润	-30.16	-421.85	-458.39

### (五)主要资产的权属状况、主要负债、对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

#### 1、主要资产情况

截至2018年2月28日，金龙房地产未经审计的主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	43.31
其他应收款	613.74
存货	26,716.05
其他流动资产	0.91
<b>流动资产合计</b>	<b>27,374.01</b>
非流动资产：	
固定资产	5.86
递延所得税资产	0.62
<b>非流动资产合计</b>	<b>6.48</b>
<b>资产总计</b>	<b>27,380.50</b>

截至2018年2月28日，金龙房地产的主要资产为计入存货的开发成本，其他资产主要包括货币资金、其他应收款、固定资产等。

#### (1) 土地使用权

截至本预案签署日，金龙房地产拥有3宗土地使用权，均已取得土地使用权证，具体情况如下：

序号	证号	土地位置	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	终止日期	权利人
1	瑞国用(2010)第1-50号	姐告边境贸易区月亮岛	124,869.23	住宅	2080.12.18	金龙房地产
2	瑞国用(2012)第1-035号	瑞丽市姐告月亮岛北段	33,975.86	其他普通商品住宅用地	2082.8.10	金龙房地产
3	瑞国用(2012)第1-036号	瑞丽市姐告月亮岛西段	47,354.93	其他普通商品住宅用地	2082.8.10	金龙房地产

## 2、主要负债情况

截至 2018 年 2 月 28 日，金龙房地产未经审计的主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
应交税费	0.07
其他应付款	23.44
<b>流动负债合计</b>	<b>23.51</b>
<b>负债总计</b>	<b>23.51</b>

截至 2018 年 2 月 28 日，金龙房地产不存在或有负债。

## 3、抵押、质押和对外担保情况

截至本预案签署日，金龙房地产资产抵押、质押和对外担保情况如下：

### (1) 抵押情况

2017 年 3 月 30 日，金龙房地产与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订了《抵押合同》（合同编号：抵 2017 流 08014 水贝-3），约定金龙房地产将其位于月亮岛的三块土地使用权（证号：瑞国用（2010）第 1-50 号、瑞国用（2012）第 1-035 号、瑞国用（2012）第 1-036 号）抵押给中国建设银行股份有限公司深圳市分行，作为深圳东方金钰与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的《人民币流动资金借款合同》（合同编号：借 2017 流 08014 水贝）的抵押担保。

### (2) 对外担保情况

2017 年 3 月 30 日，金龙房地产与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订了《保证合同》（合同编号：保 2017 流 08014 水贝-6），约定金龙房地产为深圳东方金钰与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的《人民币流动资金借款合同》（合同编号：借 2017 流 08014 水贝）项下的债务提供连带责任担保。保证期间为《人民币流动资金借款合同》（合同编号：借 2017 流 08014 水贝）项下债务履行期间（即 2017 年 3 月 30 日至 2020 年 3 月 29 日）届满之日后两年。

截至本预案签署日，除上述事项外，金龙房地产资产不存在其他对外抵押、质押及对外担保等情况。

#### 4、行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

截至本预案签署日，金龙房地产不存在作为一方当事人的重大诉讼、仲裁事项；报告期内，金龙房地产亦不存在被行政处罚、涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况。

#### （六）主营业务发展情况

报告期内，金龙房地产主要对其拥有的位于瑞丽市姐告月亮岛地块的土地使用权进行开发，并未实现营业收入。

上市公司通过本次交易取得金龙房地产 100% 股权后，将继续对金龙房地产拥有的瑞丽姐告月亮岛进行开发建设，拟建成包括珠宝生产加工、珠宝展览、珠宝交易、产业孵化、配套商业、旅游度假等多功能特色产业中心——姐告珠宝小镇。姐告珠宝小镇已在瑞丽市行政审批局完成了企业投资项目备案，并取得了该局核发的《投资项目备案证》（瑞行审备案[2018]37 号）。

姐告珠宝小镇拟建位置为云南省德宏傣族景颇族自治州瑞丽市姐告边境贸易区月亮岛，月亮岛地处瑞丽江畔，隔南拨河与缅甸相望，其所处的姐告边境贸易区是我国首个实施“境内关外”海关特殊监管区域和兼具保税区、出口加工区、自由贸易区、边境贸易区四大功能的延边经济特区，享受着国家政策扶持及税收优惠，亦是面向南亚、东南亚贸易的重要窗口。姐告珠宝小镇将充分利用边境贸易区政策、税收扶持，大力发展镇内翡翠原石二次公盘交易市场，提升翡翠原石交易规模，构建国内翡翠原石交易产业汇集中心。姐告边境贸易区为我国首个实施“境内关外”的边境贸易区。在政策上，缅甸进入姐告边境贸易区的货物和物品，可自由进入贸易区内进行仓储、加工、展示、销售，免向海关申报和缴纳关税、进出口环节税。和传统的边境贸易区相比，姐告边境贸易区的通关速度和通关便利程度更具优势，有利于两头在外、大进大出的加工贸易发展，为企业整体物流的运作缩减很多成本，这对发展珠宝玉石展览、交易及加工业务十分有利；在税收上，边境贸易区内实行增值税、消费税暂缓征收和免收部分行政性收费等优惠政策；同时享受国家新一轮西部大开发、沿边等多重政策以及云南省政府、德宏州政府为全面推进试验区建设而提供的税收优惠政策，这些优惠政策极大降低企业运营成本及珠宝玉石的交易成本；自古以来，姐告边境贸易区与缅甸具有

优良的贸易传统，形成了良好的贸易交流习惯。翡翠原石主要产于缅甸，而我国是世界上最大的翡翠交易和消费市场，得益于与缅甸毗邻的优越地理位置，瑞丽是我国重要的翡翠原石交易市场，是翡翠原石进入我国珠宝市场的“门户窗口”，大量的翡翠原石通过瑞丽及姐告边境贸易区进入我国市场，为姐告边境贸易区的珠宝交易市场注入了活力，这些都将成为姐告珠宝小镇发展的有利因素，促成姐告珠宝小镇珠宝翡翠原石交易中心的健康发展；上市公司在翡翠行业发展多年，作为国内主要的翡翠原材料供应商，与众多翡翠贸易商形成了良好的合作关系，具有及时获取货源信息、挑选货品的能力及优势，对国内翡翠原材料市场特别是高端原材料市场具有较大的影响力，姐告珠宝小镇将进一步加强上市公司对原材料的把控能力，强化上市公司翡翠原材料采购及储备优势。

姐告珠宝小镇将充分发挥当地既成的产业集群优势，通过打造珠宝玉石产业孵化器的方式，积极拓展包括翡翠原石在内的珠宝玉石加工设计业务，实现向产业链上游的渗透式发展，完善上市公司现有产业链布局，与上市公司既成优势资源形成互补，并实现协同发展。自古以来，云南就是我国珠宝玉石集散、加工、销售中心和贸易通道，在这条通道上，瑞丽更是长期处于“桥头堡”的位置，瑞丽现已发展成为中国最大的珠宝玉石雕刻、加工、贸易中心之一，被称为“东方珠宝城”。经过多年的发展，当地珠宝首饰产业集群已初步形成，产业集群优势十分明显。姐告珠宝小镇将通过建设镇内产业孵化器的方式，积极吸收当地产业集群优势资源，拓展翡翠原石的加工设计业务。目前，上市公司已成为国内最具竞争力的翡翠玉石提供商之一，在翡翠原材料采购及储备、专业化管理及品牌效应上都具有很强的优势地位，产业链布局也较为完善，但在翡翠加工设计环节，还存在一定的发展空间。本次交易完成后，上市公司将借助镇内产业孵化器，打造全新的翡翠玉石加工设计业务，延伸产业链布局，实现向翡翠原石加工设计业务领域的渗透式发展。

姐告珠宝小镇将积极利用当地文化旅游产业优势，打造镇内配套商业，构建珠宝购物、珠宝展览、珠宝文化展示的多功能商业中心，拓宽上市公司销售渠道，提升购物、展览、文化交流的服务体验，汇集线上、线下商业流量，传播上市公司品牌，培育上市公司终端客户群。瑞丽是我国首批优秀旅游城市，亦是著名的“翡翠之乡”，境内旅游资源丰富，翡翠文化浓厚，每年吸引了大批的海内外游

客和翡翠买家。一般而言，游客在瑞丽观光旅游的同时，亦会被当地的浓厚的翡翠文化氛围吸引，从而参与翡翠首饰饰品的购买，旅游业的发展带动了当地翡翠产业集群的发展，而当地的翡翠文化也在一定程度提升了旅游行业的吸引力，并形成了翡翠交易与文化旅游的相互融合。2017年，瑞丽接待海内外旅游人数突破500万人次，实现旅游收入98.8亿元。姐告珠宝小镇将建设包括珠宝主题酒店、翡翠玉石博物馆、品牌旗舰卖场、沿江珠宝文化观光带在内的配套商业设施，吸引境内外旅游观光客，翡翠购买者，形成珠宝购物、珠宝展览、旅游观光、文化交流于一体的多功能型珠宝生态园。在珠宝首饰行业中，建立良好的销售网络可以有效提高企业品牌的认知度，尤其是品牌旗舰卖场的建设，非常有利于提升企业品牌在消费者心目中的地位。近年来，上市公司加大了营销网络建设的投资，营销网络布局得到了较快的发展。姐告珠宝小镇将在此基础上进一步拓宽上市公司销售渠道，并加强上市公司对终端客户的服务能力。此外，经济和社会的发展带动了珠宝首饰消费的进一步升级，国内消费者的消费观念越来越成熟，珠宝首饰企业开始从产品制造向产品创造、从产品营销向文化营销转变。姐告珠宝小镇将通过珠宝主题博物馆、品牌旗舰卖场、沿江珠宝文化观光带等途径进行品牌文化展览、产品设计展示，从而强化上市公司已有的品牌优势。

## 1、珠宝首饰行业发展情况

考虑到金龙房地产报告期内未实现营业收入，且上市公司取得金龙房地产100%股权后将对瑞丽姐告月亮岛举行开发，并建成姐告珠宝小镇。故本节内容按照姐告珠宝小镇所处的珠宝首饰行业及其业务规划情况进行分析。

### （1）行业管理体制和主要法律法规

#### ①行业管理体制

目前，我国珠宝首饰行业的主管部门主要为国土资源部珠宝玉石首饰管理中心和中国珠宝玉石首饰行业协会（原中国宝玉石协会），由于我国珠宝首饰行业属于市场化程度较高的行业，政府部门和行业协会仅对本行业实行宏观管理。

行业主管部门为国土资源部珠宝玉石首饰管理中心，该部门成立于1992年，其主要职责是：（1）进行珠宝首饰相关政策调研，拟定全国珠宝玉石首饰行业行政管理法规、相关政策及技术标准；（2）负责珠宝首饰质量监督检验、仲裁

检验、进出口商品检验；（3）承担各种珠宝首饰的委托检验；（4）进行与珠宝首饰业相关的各种技术培训；（5）组织珠宝首饰、工艺品的评估工作；（6）收集与发布国内外珠宝玉石首饰信息；（7）实施执（职）业资格考核和技能鉴定；（8）开展国内外珠宝科学技术研究、学术交流，面向公众普及珠宝文化。

中国珠宝玉石首饰行业协会对珠宝首饰行业实行自律管理。该协会成立于1991年，是政府联系业内企事业单位和专业工作者的纽带和桥梁，为非营利性社会团体法人。中国珠宝玉石首饰行业协会主要工作职责包括珠宝玉石首饰行业服务、自律、协调；监督和维护企事业和工作者合法权益和协助政府部门加强珠宝玉石首饰行业管理。

## ②行业主要法律法规及产业政策

目前，我国珠宝行业较为重要的法律、法规及产业政策情况如下：

时间	主要法律、法规及产业政策措施
1983年6月	国务院颁布《中华人民共和国金银管理条例》，从金银收购、配售、经营单位和个体银匠、进出国境等几方面对金银进行管理。
1983年12月	中国人民银行发布《中华人民共和国金银管理条例施行细则》，对《中华人民共和国金银管理条例》的实施提出了具体要求。
1985年	央行批准黄金首饰上市流通，开启了中国黄金珠宝首饰市场的新时代。
2000年1月	中国人民银行取消了对白银饰品进出口管制，白银可以自由买卖，不需申请《金银制品经营许可证》；上海钻石交易所成立。
2002年10月	上海黄金交易所正式运行，黄金原料市场开放。
2003年2月	《中国珠宝玉石首饰行业自律公约》发布，指导行业自律工作，并将2003年作为珠宝玉石首饰行业自律年。
2003年3月	中国人民银行停止执行包括黄金制品生产、加工、批发、零售业务在内的26项行政审批项目，标志着黄金、白银等贵金属及其制品从管理体制上实现了市场的全面开放。
2003年4月	《珠宝玉石首饰行业自律产品质量监督检查办法》对境内从事珠宝玉石首饰生产、加工、经营、检测鉴定等活动的个人及单位在产品质量检查方面作出规定。
2003年8月	铂金正式在上海黄金交易所挂牌交易。
2005年	国内居民黄金市场开放。至此，中国珠宝首饰流通体制改革取得了重要成果。
2006年10月	国家发改委、科技部和国土资源部共同主办的“中国珠宝玉石首饰特色产业基地市长论坛”在北京隆重举行，开启了政府强力主导珠宝特色产业基地建设的新局面。
2008年	中宝协正式启动珠宝企业信用评价工作。
2008年3月	全国珠宝玉石标准化技术委员会正式成立。
2010年3月	全国珠宝玉石首饰类产品质量检验技术专家委员会在北京成立。
2010年7月	中国人民银行、发展改革委、工业和信息化部、财政部、税务总局、证监会联合发布《关于促进黄金市场发展的若干意见》。
2011年9月	中国商业联合会征集《珠宝首饰行业服务规范》起草单位，行业服务要求

	有望规范。
2012年11月	我国首个珠宝业服务地方标准《贵金属及珠宝玉石饰品经营服务规范》在天津正式实施。《规范》对贵金属及珠宝玉石饰品经营销售服务环节进行了明确规定。
2012年11月	工业和信息化部发布《促进黄金行业持续健康发展的指导意见》，指出目前国内黄金供需不平衡。
2013年12月	GB/T18043-2013《首饰贵金属含量的测定X射线荧光光谱法》国家标准宣贯会议在成都召开。该标准进一步明确了GB/T18043方法为筛选检验方法，提高了对仪器设备的精度要求，规范了检测操作流程，增加了检测结果不确定度评价要求。

同时，为指导珠宝首饰行业的健康发展，国家修订了一系列行业标准和规定，有关标准情况如下：

序号	标准名称	标准号
1	《贵金属饰品术语》	QB/T1689-2006
2	《珠宝饰品标识规定》	DB44/94-2007
3	《珍珠分级》	GB/T18781-2008
4	《翡翠分级》	GB/T23885-2009
5	《珠宝玉石名称》	GB/T16552-2010
6	《珠宝玉石鉴定》	GB/T16553-2010
7	《钻石分级》	GB/T16554-2010
8	《首饰、贵金属纯度的规定及命名方法》	GB11887-2012
9	《饰品有害元素限量的规定》	GB28480-2012

## (2) 行业特征

### ①市场特点

目前，我国珠宝首饰行业已显著的分化为“高、中、低”三个市场。高端珠宝首饰市场以卡地亚（Cartier）、宝格丽（BVLGARI）及蒂梵尼（Tiffany）等国际顶尖品牌为代表，它们凭借历史悠久的品牌、创新独特的设计、精致绝伦的工艺与品质，引领了行业发展潮流，成为全球高端消费人群梦寐以求的高档珠宝消费品；中端市场由香港四大珠宝品牌（六福、周大福、周生生、谢瑞麟）以及部分内地知名珠宝品牌（包括老凤祥、潮宏基、明牌珠宝、东方金钰等）占领；低端珠宝首饰市场企业数量众多，主要以价格来吸引消费者。

### ②技术特点

珠宝首饰行业的技术主要包括加工工艺技术和设计技术。加工工艺技术主要指将珠宝原材料通过切割、预形、磨削、抛光以及钻孔等制造成珠宝饰品的生产技术。目前我国已成为世界最大的珠宝首饰加工中心，国内珠宝首饰企业的加工

工艺技术已经达到世界级水平。在珠宝设计方面，我国仍处于起步阶段，主要通过借鉴仿造的方法设计珠宝，设计能力同国际品牌存在一定差距。

③行业的周期性、区域性和季节性

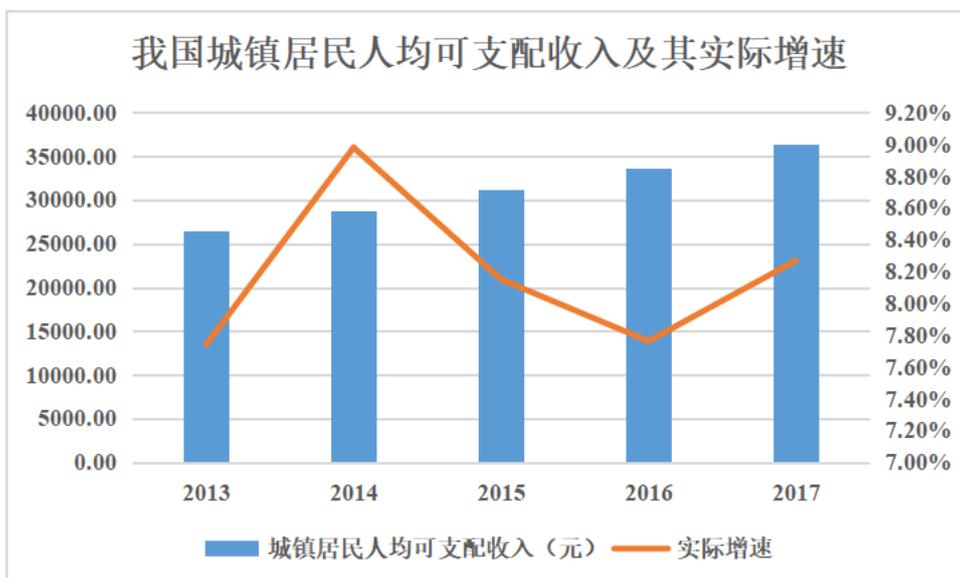
珠宝行业具有一定周期性，珠宝首饰行业的发展与国民经济和人均消费水平的增长速度呈正相关；珠宝首饰行业具有一定区域性，国内珠宝首饰企业主要集中在东部沿海省市，广东省居全国珠宝首饰生产量和出口量之首，云南、上海、浙江、福建、北京等省市也是珠宝首饰企业相对集中的地区，经济发达程度和文化传统是形成珠宝首饰行业区域性分布的主要因素；珠宝首饰行业具有较强的季节性特征，市场销量受法定节假日和婚庆消费的影响呈现季节划分，通常每年的第一季度和第四季度为行业销售旺季。

(3) 行业发展现状

①市场规模巨大，行业增长较快

我国的珠宝首饰行业是朝阳行业。在中国经济持续快速增长和人均收入水平不断提高的背景下，人们在满足基本生活需要的基础上，逐渐增加了对高档消费品的消费，我国珠宝首饰行业已进入了高速发展阶段。根据国家统计局数据统计，2017年，我国城镇居民人均可支配收入已达36,396元，2013年-2017年我国城镇居民人均可支配收入的年均名义复合增长率达8.29%。

2013-2017年，我国城镇居民人均可支配收入及其实际增速如下：

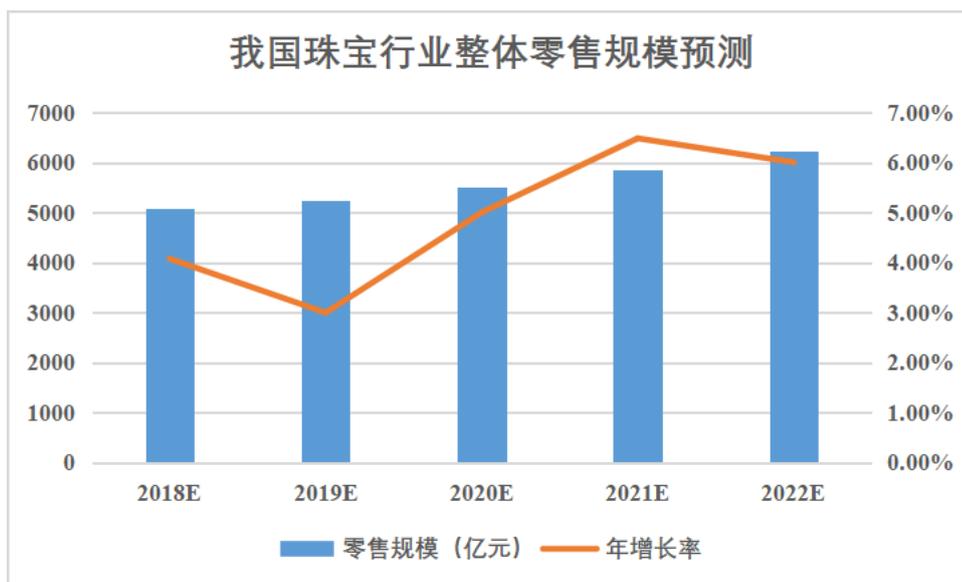


数据来源：国家统计局

根据中国珠宝玉石首饰行业协会的数据统计，2016 年，我国珠宝首饰行业的整体零售规模已达 4,990 亿元，是全球最大、最重要的珠宝首饰市场。我国多个珠宝首饰品类消费居世界前列，黄金、白银、铂金、玉石、珍珠等产品销售均居世界第一，钻石消费居世界第二位，彩色宝石、半宝石等消费也处于世界领先水平。

随着我国经济的发展，人们生活水平的提高，势必会对珠宝首饰的消费需求进一步加大。未来几年，我国珠宝首饰市场将继续保持较高速增长。此外，随着人们生活水平的提高，珠宝首饰消费已从简单的增值保值需求过渡到艺术和精神层面的需求，成为人们追求时尚、彰显个性、展示身份地位的重要方式，新的消费需求将成为未来我国珠宝首饰消费市场新的增长点。

2018-2022 年，我国珠宝首饰行业整体零售规模预测如下：



数据来源：中国珠宝玉石首饰行业协会

## ②产业集群发展格局逐渐形成

随着我国珠宝首饰行业步入高速发展阶段，区域珠宝首饰市场呈现出集群化特征。深圳罗湖、云南瑞丽、云南腾冲、苏州相城、广州番禺、浙江诸暨等 20 余个珠宝产业重点地区被中国珠宝玉石首饰行业协会、国土资源部珠宝玉石首饰管理中心授予“中国珠宝玉石首饰特色产业基地”的称号。这些地方或基于当地历史文化的积淀，或凭借当地宝玉石资源的开发和利用，或是由最初几个珠宝企

业的先行和开拓，逐步发展壮大，在此背景下，珠宝首饰行业的集群发展格局已逐渐显现。

### ③业务模式趋于多元化发展

在我国珠宝首饰业态不断走向成熟的趋势下，珠宝首饰企业的业务运营模式也呈现多元化发展和创新，主要可归类为以下几种模式：一是以生产、加工为主的珠宝首饰加工企业，该类企业规模较小，主要为珠宝产业集群基地的中小企业；二是集设计、生产和销售为一体的珠宝首饰企业，该类企业综合实力较强；三是专注于品牌、渠道建设和运营的珠宝首饰企业，该类企业行业整合能力较强、运营效率较高、市场扩张和品牌价值提升较快。

### ④行业差异化竞争局面逐步形成

据国家统计局数据统计，2016年我国人均GDP已达8,123.18美元，已步入中等偏上收入国家。2017年，我国城镇居民人均可支配收入已达36,396元，开始进入对珠宝等奢侈品消费需求旺盛阶段。在该阶段，珠宝首饰的消费需求也朝着个性化、多样化方向发展。因此，通过深度挖掘特定群体的消费偏好，在某一细分领域形成竞争优势，也已成为珠宝首饰企业顺应市场新形势的必然选择。目前我国珠宝首饰行业已经呈现出差异化竞争局面。因产品的目标消费群体定位不同而区分为高端、中高端市场：目前国内高端市场主要被Tiffany、Cartier、Bvlgari、Van Cleef&Arpels等国际知名珠宝首饰品牌垄断；而占据市场主要份额的中高端市场则竞争激烈，主要竞争品牌有港资品牌的周大福、周生生等和内地品牌老凤祥、周大生、东方金钰等；低端珠宝首饰市场企业数量众多，主要以价格来吸引消费者。

## （4）行业发展趋势

### ①行业集中度逐步提高，市场向知名品牌聚集

目前，我国的珠宝首饰加工生产呈现区域集群态势，主要集中在广东、云南、上海、山东和浙江等地区。地域分布集中的特点为行业内部的整合提供了便利条件，行业集中度必将逐步提升。同时，由于普通消费者对珠宝的质量和价值难以有效鉴别，购买时主要依靠对商家品牌的信任。因此，对于珠宝首饰企业来说，

其品牌的信誉度和美誉度越高，越能直接带动产品销量的增加，这将促使整个市场进一步向知名品牌聚集。

### ②营销理念从产品营销进一步转向文化营销

经济和社会的发展带动了消费的进一步升级，国内消费者的消费观念越来越成熟，珠宝首饰企业开始从产品制造向产品创造、从产品营销向文化营销转变。虽然珠宝的物质属性和功能依然受到人们的重视，但是拥有和佩戴珠宝更多地被视为一种文化、时尚和生活态度。越来越多的珠宝首饰企业开始重视挖掘和创新珠宝的文化意义，结合当代主题，不断丰富产品的文化内涵，展现珠宝与人们生活和内心的相互融合，以文化和时尚诉求打动人心。以喜庆和祝福为理念的传统珠宝文化和代表最新流行趋势的珠宝首饰在我国市场均拥有大量的消费者。

### ③销售网络将成为竞争的核心

销售网络竞争已成为我国珠宝首饰行业中竞争最为激烈的环节，建立良好的销售网络可以有效提高企业品牌的认知度。尤其是品牌旗舰店的建设，非常有利于提升企业品牌在消费者心目中的地位。同时，销售渠道也是珠宝首饰行业中增值幅度最大的环节。因此，未来将有越来越多的珠宝首饰企业通过扩张并完善终端销售网络以掌握销售的主动权。

## （5）影响行业发展的因素

### ①有利因素

#### A、政策利好行业发展

近年来，政府为鼓励珠宝首饰市场的发展出台了一系列措施，营造了良好外部政策氛围。

在宏观政策方面，随着我国经济逐步进入新常态，扩大内需已成为我国未来发展的第一要务，扩大消费需求成为扩大内需的战略重点。珠宝首饰行业作为可选择性消费品，是内需消费增长的重要引擎。

在税收政策方面，为加强我国珠宝首饰企业参与国际竞争、提高竞争实力，国家先后颁布了《财政部、海关总署、国家税务总局关于调整钻石及上海钻石交

易所有关税收政策的通知》、《财政部、国家税务总局关于铂金及其制品税收政策的通知》和《财政部、国家税务总局关于黄金税收政策问题的通知》等政策法规，实现了黄金交易增值税即征即退，钻石毛坯销售免征增值税。

在行业政策引导方面，国务院发布《国务院关于取消第二批行政审批项目和改变一批行政审批项目管理方式的决定》，取消了相关行政审批许可生产。2003年5月，中国人民银行停止执行包括黄金制品生产、加工、批发、零售业务在内的26项行政审批项目，标志着黄金、白银等贵金属及其制品从管理体制上实现了市场的全面开放。

在行业标准方面，为了培育和规范黄金珠宝市场的发展，国家已相继制定一系列标准和规定，如《珠宝玉石名称》、《珠宝玉石鉴定》、《钻石分级》、《珍珠分级》及《金银饰品标识管理规定》、《首饰贵金属纯度的规定及命名方法》、《珠宝玉石及贵金属产品分类与代码》等。这些标准和规定的制定，为规范市场和促进消费奠定了良好的基础。

#### B、消费结构升级有利于促进珠宝消费的增长

近几年，我国城镇人均可支配收入不断提升，2013年-2017年我国城镇居民人均可支配收入的年均名义复合增长率为8.29%，2017年达36,396元。伴随着城乡居民可支配收入的提高，在我国经济结构转型与调整的宏观环境下，城乡居民消费者在满足基本生活需要的基础上，逐渐增加对可选择消费品的消费。珠宝首饰作为可选择消费品，在我国市场将继续保持快速增长。

#### C、珠宝首饰全球化的发展带来海外市场机遇

珠宝首饰市场的对外开放，吸引了Cartier（卡地亚）、Tiffany（蒂芙尼）等国际知名珠宝品牌参与到我国珠宝交易市场，带来了先进的管理经验和营销理念、灵活的经营机制、精湛的生产工艺，带动了我国珠宝首饰行业的快速发展，同时，我国珠宝首饰企业也将获得机会进入更为广阔的海外市场。

### ②不利因素

#### A、市场竞争激烈

随着我国经济持续快速发展，我国珠宝首饰行业的市场规模不断扩大，国际

珠宝品牌商不断加大在我国市场的渗透力度，行业竞争加剧，细分市场分割明显。区域性、缺乏品牌的珠宝首饰企业将面临行业洗牌的严峻考验。在行业整合中，市场将向更具品牌优势、渠道优势和设计优势的企业集中。

### B、产品同质化日趋严重

珠宝首饰是一个强调工艺文化内涵的产业，是一个发现美、创造美、传播美的行业，是一个理应包含设计、工艺、文化、体验等高附加值的行业。但目前从我国整个行业来看，依然存在较多的同质化现象，由此演变出价格战等恶性竞争。珠宝首饰市场的产品同质化与低价恶性竞争，不利于整个珠宝首饰行业健康、理性地朝提升品牌、工艺、文化、创意和产品附加值的方向发展。

### C、行业内企业小而散，设计人才缺乏

随着人们生活水平的提高，珠宝首饰消费已从简单的增值保值需求过渡到艺术和精神层面的需求，成为人们追求时尚、彰显个性、展示身份地位的重要方式，新的消费理念对珠宝产品的设计提出了更高的要求，我国珠宝市场长期缺乏设计人才，设计人才缺口导致了产品高比例同质化，只有少量的行业领先企业注重设计队伍的培养和产品创新。随着消费观念的成熟，未来行业竞争将逐步向设计、工艺的竞争过渡，设计人才的缺乏将制约中国珠宝首饰行业发展的一个重要因素。

## (6) 行业进入壁垒

### ①资金壁垒

珠宝首饰行业的主要壁垒为资金壁垒。在上游采购环节，以钻石、黄金、翡翠等贵金属或稀有宝石为代表的原材料价格普遍较高，需要大量的资金支持。在下游销售环节，由于珠宝首饰价值均较高，作为高档产品，销售货品铺货需要大量资金支持；此外，由于珠宝首饰产品的销售对店铺地理位置和装修档次均要求较高，资金规模同样成为至关重要的因素。

### ②品牌壁垒

珠宝首饰属于高档消费品，消费者对珠宝首饰企业的品牌忠诚度较高，因此品牌对于珠宝首饰企业来说显得尤为重要。同时，珠宝首饰消费又属于文化消费，

如黄金代表富贵、钻石代表爱情、铂金代表高雅。因此，文化的沉淀是建立珠宝首饰品牌的重要组成部分。如国际知名珠宝品牌蒂梵尼（Tiffany）于 1873 年建立，通过了上百年的沉淀才形成今天的顶级品牌。由此可见，知名珠宝首饰企业品牌的建立需要相对较长时间和大量文化的沉淀，行业的品牌壁垒很高。

### ③技术壁垒

珠宝首饰行业主要存在设计技术和加工工艺技术双重壁垒。

在产品的设计方面，消费者对于产品不仅仅是追求质地，更加重视产品的设计能否满足其对于个性化和潮流化的要求。国外著名品牌在珠宝设计方面投入大量资源，通常聘请国际知名设计大师对其产品进行设计。近年来，我国知名珠宝品牌已经开始加大设计上的投入，但由于国内珠宝首饰设计起步较晚，高端设计人才短缺，产品设计能力仍有待提高。

在加工工艺方面，珠宝首饰的加工涉及到众多环节，需要多种设备的投入，工艺要求苛刻，对加工企业的工艺水平要求很高。

### ④渠道壁垒

销售渠道是珠宝首饰品牌赢得市场、提高品牌知名度和提升产品附加值的重要因素，销售渠道竞争已成为我国珠宝首饰行业中竞争最为激烈的环节。要建立完善的销售渠道体系，需要公司品牌、资金、技术、管理等多方面的综合支持，同时需要长时间的积累和发展。而对于新进入的行业竞争者来说，在短期内建设完善的销售渠道存在一定的困难。

## 2、核心竞争力及行业地位

上市公司通过本次交易取得金龙房地产 100% 股权后，将对金龙房地产拥有的瑞丽姐告月亮岛土地使用权进行开发建设，拟建成集珠宝生产加工、珠宝展览、珠宝交易、产业孵化、配套商业、旅游度假于一体的多功能特色产业中心——姐告珠宝小镇。姐告珠宝小镇将利用当地的区位优势、产业集群优势，融合当地的旅游、文化产业资源，借助上市公司既成产业链优势，打造多元化的业务发展模式，与上市公司主营业务形成协同发展。

考虑到金龙房地产报告期内未实现营业收入、上市公司取得和金龙房地产

100%股权后将利用其拥有瑞丽姐告月亮岛土地使用权开发建设姐告珠宝小镇，因此本节内容按照姐告珠宝小镇未来发展定位和业务规划情况进行分析。

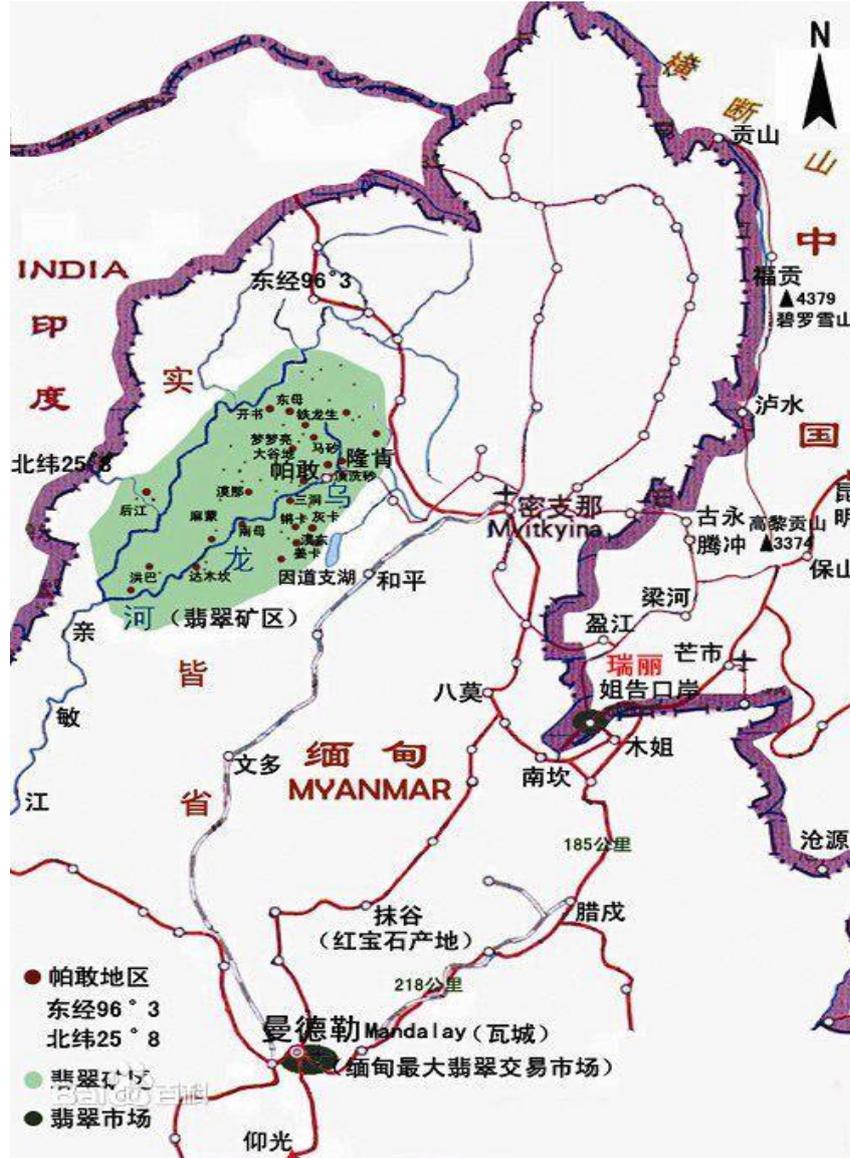
### **(1) 核心竞争力**

#### **① 区位优势**

姐告珠宝小镇地处云南省德宏傣族景颇族自治州瑞丽市姐告边境贸易区月亮岛。姐告边境贸易区是我国第一个实行“境内关外”模式的边贸特区，享受着国家相关政策扶持及税收优惠。姐告边境贸易区内实行增值税的暂缓征收和免收部分行政性收费等优惠政策，使得企业可以不出国门，就能享受有关优惠政策。此外，瑞丽市姐告边境自贸区亦享受国家新一轮西部大开发、沿边等多重政策扶持及云南省政府、德宏州政府为全面推进试验区建设而提供的税收优惠政策。

在地理位置，瑞丽东连芒市，北接陇川，西北、西南、东南三面与缅甸山水相连，是我国西南边境贸易的物流中心，是集贸易、旅游、加工、仓储为一体的面向东南亚、南亚开放的重要口岸，也是响应国家“一带一路”战略布局、加强对外交流的重要窗口。

姐告边境贸易区位置图



云南自古以来就是珠宝玉石集散、加工、销售中心和贸易通道，在这条通道上，瑞丽更是长期处于“桥头堡”的位置，因此备受珠宝业界青睐。瑞丽现已发展成为中国最大的珠宝玉石雕刻、加工、贸易中心之一，被称为“东方珠宝城”。此外，得益于与缅甸的相连的优越地理位置（缅甸是世界上最大的翡翠原石开采地），瑞丽亦是我国著名的“翡翠之乡”；瑞丽境内旅游资源丰富，是我国首批优秀旅游城市，是经中国珠宝玉石首饰行业协会、国土资源部珠宝玉石首饰管理中心认定的“珠宝旅游型特色产业基地”。

得天独厚的区位优势将为姐告珠宝小镇的发展提供政策、税收、市场、原材料等方面的丰富资源。

## ②原材料把控优势

我国是世界上最大的玉石消费市场，亦是世界上最大的翡翠消费市场。2001年以来，翡翠逐渐成为玉石消费的主体。翡翠原石作为珍贵珠宝玉石原料具有不可再生性，致使缅甸政府逐步加强了对翡翠原石的出口管制，促成了翡翠原石近年来价格的不断攀升，高档翡翠更是因资源稀缺，成交价屡屡创出新高。

姐告珠宝小镇地处中国对缅贸易的重要窗口——姐告边境贸易区，是缅甸原石进入国内市场的第一站，也是国际翡翠原石商公盘的汇集地，大量的翡翠原石通过瑞丽及姐告边境贸易区进入国内市场，为姐告边境贸易区的珠宝交易市场注入了活力，也带动了当地的产业集群发展。姐告珠宝小镇将利用其享有的区位优势资源，大力发展珠宝玉石原料交易及珠宝玉石加工设计；借助上市公司既成的翡翠原石交易经验及产业链优势地位，形成更加强大的原材料采购把控体系，加强对原材料的把控能力，降低原材料价格波动的风险，提高成本控制的有效性。

## ③低成本运营优势

珠宝首饰行业属于资本密集型行业，起初运营需要投入大量的资金进行黄金、翡翠、铂金、钻石等原材料的采购。姐告珠宝小镇地处中缅边境的姐告边境贸易区，是中国翡翠行业目前最具活力、最具有影响力的翡翠原石交易市场，得益于当地产业集群的快速形成，姐告珠宝小镇无论是在原材料的采购，还是产品的生产、加工都能与周边产业形成规模经济效应，降低姐告珠宝小镇的运营成本。

## ④业务多元化优势

姐告珠宝小镇将结合其独具特色的优势资源，打造包括珠宝生产加工、珠宝展览、珠宝交易、产业孵化、配套商业、旅游度假于一体的多功能特色产业中心。融合当地的旅游、文化产业，实现各业务经营的协同效应；利用上市公司目前已取得的产业链优势进行深度整合，强化产业集群发展优势，拓宽销售渠道，构建珠宝首饰综合服务平台，实现产业发展的多元化优势。

## (2) 行业地位

姐告珠宝小镇位于瑞丽姐告边境贸易区月亮岛，四面环水，与缅甸隔河相望。瑞丽是我国最大的珠宝玉石雕刻、加工、贸易中心之一，得益于其优越的地理位

置，在翡翠原石交易，玉石雕刻、玉石生产加工、文化旅游等方面均具有得天独厚发展优势。

姐告珠宝小镇将充分发挥自身作为交易市场商品汇集中心地位，结合瑞丽既成的珠宝首饰产业集群和文化旅游资源，利用上市公司产业链优势，提升镇内珠宝首饰经营规模和线下商业流量，促进姐告珠宝小镇各业务之间、姐告珠宝小镇与上市公司之间各项业务的协同发展及资源互补；发挥月亮岛与缅甸原石交易市场的优势地理区位，利用好边贸区的对外开放窗口，积极促进姐告珠宝小镇向专业化、产业化、国际化发展，打造文明、规范、多元的集珠宝生产加工、珠宝展览、珠宝交易、产业孵化、配套商业、旅游度假于一体的多功能特色产业中心。建成后，姐告珠宝小镇将在瑞丽珠宝产业中占据重要的市场交易份额。

## **（七）下属企业情况**

截至本预案签署日，金龙房地产名下未设有子公司。

## **（八）其他重要事项**

### **1、最近三年进行的改制、股权转让、增资及资产评估情况**

最近三年，金龙房地产未进行过改制、股权转让、增资及资产评估。

### **2、涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况**

截至本预案签署日，金龙房地产不涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

### **3、本次交易是否为控股权的说明**

上市公司本次拟以现金收购金龙房地产 100% 股权，即本收购标的为控股权。

### **4、拟注入股权是否符合转让条件**

根据交易对方兴龙实业的承诺，截至本预案签署日，本次交易所涉及资产权属清晰，股权不存在质押、权利担保或其他受限制的情形，股权过户或者转移不存在实质性的法律障碍。

## 5、取得其他股东的同意或者符合金龙房地产章程规定的转让前置条件情况

截至本预案签署日，金龙房地产为兴龙实业全资持有，兴龙实业向上市公司转让金龙房地产 100%的股权无须取得其他股东同意，符合金龙房地产章程规定的转让前置条件。

## 6、交易标的涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项

本次交易的标为金龙房地产 100%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项。

## 二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场

### （一）基本情况

本次购买的金星珠宝市场由 4 处房产组成，均属于金星房地产开发项目“金星石木文化城”内的房产，为金星房地产合法所有。上述 4 处房产分别为金星石木文化城 39 栋、金星石木文化城 42 栋、金星石木文化城 43 栋 1-2 层商铺和金星石木文化城 45 栋。

金星珠宝市场位于云南省瑞丽大道与瑞江路下段交汇处，是南部商贸新区的中心位置，也是瑞丽市主城区、商贸新区和姐告城区三区交界的核心地段，为专业玉石毛料、玉石成品的交易市场，周边公共配套设施完善，地理位置优越，交通便捷。

### 1、金星石木文化城 39 栋

金星石木文化城 39 栋的具体信息如下表所示：

名称	地号	产权证号	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	签发/登记时间	土地取得	土地使用权终止日期	状态
金星石木文化	533125001-OE-10-1683-	瑞国用(2014)第 2713 号	瑞丽市瑞江大道北侧、田园路西侧 39 栋	3,992.90	其他商服用地	2014 年 11 月 6 日	出让	2053 年 12 月 17 日	抵押
		瑞房权证瑞丽市字第 00034820 号	瑞丽市瑞江路 95-39 栋	13,237.29	商业用房	2016 年 5 月 11 日			

城 39 栋									
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

金星石木文化城 39 栋于 2012 年 4 月开工建设，2017 年 8 月通过德宏州公安消防支队验收，出具《建设工程消防验收意见书》（德公消验字[2017]第 0053 号）；2017 年 12 月通过瑞丽市建设工程质量监督站竣工验收备案（RLB2017074-1）。

金星石木文化城 39 栋主体为钢架结构，共有地上五层，地下一层，土地使用权面积 3,992.90 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 13,237.29 m<sup>2</sup>，中央设有中空大厅，磅礴大气，即保证了充足的采光，也提供了空气流通所需要的空间。

金星石木文化城 39 栋具有极佳的地理优势和产业集聚地优势，东方金钰作为国内最大的翡翠原材料交易商，可利用自身优势把金星石木文化城 39 栋打造成具有较强业内影响力的翡翠原石交易市场，以精品为名片，实行玉石毛料、明料、片料一站式优质服务，以进一步整合中缅分散的翡翠原料交易，巩固原料优势，强化上市公司在翡翠珠宝原材料领域的控制力和影响力。

截至本预案签署日，金星房地产拥有的金星石木文化城 39 栋房产处于抵押状态，具体情况详见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场”之“（三）资产抵押和对外担保情况”。

## 2、金星石木文化城 42 栋

金星石木文化城 42 栋的具体信息如下表所示：

名称	楼层	地号	坐落	产权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	签发/登记时间	土地取得	土地使用权终止日期	状态
金星石木文化城 42 栋	一层	533125001-OE-10-1418	瑞丽市瑞江路 95-42-B1 号	瑞国用(2014)第 2817 号	1,811.51	其他商服用地	2014 年 12 月 8 日	出让	2053 年 12 月 17 日	抵押
				瑞房权证瑞丽市字第 00030342 号	5,327.40	商铺	2014 年 12 月 12 日			
	二层	533125001-OE-10-1691	瑞丽市瑞江路 95-42-B2 号	瑞国用(2014)第 2819 号	1,480.89	其他商服用地	2014 年 12 月 8 日	出让	2053 年 12 月 17 日	抵押
				瑞房权证瑞丽市字第 00030343 号	4,355.10	商铺	2014 年 12 月 12 日			
	三层	533125001-OE	瑞丽市瑞江路 95-42-B3	瑞国用(2014)第 2820 号	1,520.58	其他商服用地	2014 年 12 月 8 日	出让	2053 年 12 月 17 日	抵押

	-10-169 2	号	瑞房权证瑞丽市字第00030344号	4,471.83	商铺	2014年12月12日			
四层	533125001-OE-10-1693	瑞丽市瑞江路95-42-B4号	瑞国用(2014)第2821号	1,520.58	其他商服用地	2014年12月8日	出让	2053年12月17日	抵押
			瑞房权证瑞丽市字第00030345号	4,471.83	商铺	2014年12月12日			
五层	533125001-OE-10-1694	瑞丽市瑞江路95-42-B5号	瑞国用(2014)第2818号	1,514.94	其他商服用地	2014年12月8日	出让	2053年12月17日	抵押
			瑞房权证瑞丽市字第00030346号	4,455.23	商铺	2014年12月12日			

金星石木文化城 42 栋于 2012 年 12 月开工建设，2014 年 10 月通过德宏州公安消防支队验收，出具了《建设工程消防验收意见书》（德公消验字[2014]第 0037 号）；2014 年 11 月通过瑞丽市建设工程质量监督站竣工验收备案。

金星石木文化城 42 栋临田园路，共分五层，土地使用权面积 7,848.50 m<sup>2</sup>，总建筑面积 23,081.39 m<sup>2</sup>。该物业为集翡翠珠宝博物馆、颁奖区、办公区等于一身的多功能场所，是瑞丽市珠宝产业发展的重要平台，同时也是云南省多所大学教育实习基地，曾被评定为“职工技师工作站”。

截至本预案签署日，金星房地产拥有的金星石木文化城 42 栋房产处于抵押状态，具体情况详见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场”之“（三）资产抵押和对外担保情况”。



### 3、金星石木文化城 43 栋 1-2 层商铺

金星石木文化城 43 栋共有楼层 17 层，其中 1-2 层为商铺，3-17 层为住宅。本次收购的标的资产仅为金星石木文化城 43 栋 1-2 层商铺，不包含其 3-17 层住

宅。金星石木文化城 43 栋为整栋办证，截至本预案签署日，其国有土地使用证和房产证尚未办理分割手续，其产权信息如下所示：

名称	地号	产权证号	坐落	面积 <sup>注</sup> (m <sup>2</sup> )	规划用途	签发/登记时间	土地取得	土地使用权终止日期	状态
金星石木文化城 43 栋	533125001-0E-10-1685	瑞国用(2014)第 2716 号	瑞丽市瑞江大道北侧、田园路西侧 43 栋	1,799.40	其他商服用地	2014 年 11 月 6 日	出让	2053 年 12 月 17 日	抵押
		瑞房权证瑞丽市字第 00034821 号	瑞丽市瑞江路 95-43 栋	11,303.20	商住楼	2016 年 5 月 11 日			

注：该处所指面积包含了金星石木文化城 43 栋 1-2 层商铺和 3-17 层住宅面积。

金星石木文化城 43 栋于 2013 年 5 月开工建设，2017 年 8 月通过德宏州公安消防支队验收，出具了《建设工程消防验收意见书》（德公消验字[2017]第 0053 号）；2017 年 12 月通过瑞丽市建设工程质量监督站竣工验收备案（RLB2017074-2）。

2018 年 3 月，金星房地产聘请了具有丙级测绘资质（证书编号为“丙测资字 5323261”）的瑞丽市丽城房地产交易测绘有限公司对金星石木文化城 43 栋 1-2 层商铺面积进行测量并出具《房产测绘报告（实测）》，测量出金星石木文化城 43 栋 1-2 层商铺面积为 1,241.2 m<sup>2</sup>。本次收购的标的资产为金星石木文化城 43 栋 1-2 层商铺。

金星石木文化城 43 栋 1-2 层商铺临田园路，与其他收购资产构成完整的珠宝交易市场，延伸了翡翠珠宝交易的空间，发展潜能广阔。

截至本预案签署日，金星房地产拥有的金星石木文化城 43 栋房产处于抵押状态，具体情况详见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场”之“（三）资产抵押和对外担保情况”。

#### 4、金星石木文化城 45 栋

金星石木文化城 45 栋的具体信息如下表所示：

名称	楼层	地号	坐落	产权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	签发/登记时间	土地取得	土地使用权终止日期	状态
金	一层	533125	瑞丽市瑞江	瑞国用(2013)	2,153.70	其他商	2013 年 5	出让	2057 年 4 月	抵

金星石木文化城45栋		001-OE-10-291	路南段东侧	第1313号		服用地	月9日		1日	押
				瑞房权证瑞丽市字第00024380号	6,536.77	商业用房	2013年5月17日			
	二层	533125001-OE-10-1140	瑞丽市瑞江路路南段东侧	瑞国用(2013)第1314号	1,808.93	其他商服用地	2013年5月10日	出让	2057年4月1日	抵押
				瑞房权证瑞丽市字第00024381号	5,490.37	商业用房	2013年5月17日			
	三层	533125001-OE-10-1141	瑞丽市瑞江路路南段东侧	瑞国用(2013)第1315号	1,914.70	其他商服用地	2013年5月10日	出让	2057年4月1日	抵押
				瑞房权证瑞丽市字第00024382号	5,811.38	商业用房	2013年5月17日			
	四层	533125001-OE-10-1137	瑞丽市瑞江路路南段东侧	瑞国用(2013)第100号	1,988.54	其他商服用地	2013年3月7日	出让	2057年4月1日	抵押
				瑞房权证瑞丽市字第00023595号	6,035.51	商业用房	2013年3月16日			
	五层	533125001-OE-10-1073	瑞丽市瑞江路路南段东侧	瑞国用(2013)第61号	2,158.43	其他商服用地	2013年1月23日	出让	2057年4月1日	抵押
				瑞房权证瑞丽市字第00023386号	6,551.15	商业用房	2013年1月24日			

金星石木文化城45栋共有5层，于2010年1月开工建设，2010年11月通过德宏州公安消防支队验收，出具了《建设工程消防验收意见书》（德公消验字[2010]第0034号）；2011年1月通过瑞丽市建设工程质量监督站竣工验收备案。

金星石木文化城45栋地处瑞丽市瑞江路与320国道交汇处，有着与缅甸隔江相望的源头优势，交通极具便利。金星石木文化城45栋土地使用权面积为10,024.30 m<sup>2</sup>，建筑面积共30,425.18 m<sup>2</sup>，中式外观，建筑风格古朴典雅、极具韵味，内部装饰豪华，配套设施齐全，在边疆地区独树一帜。自开业以来，金星石木文化城45栋先后获得省、州、市各类荣誉，被授予“德宏旅游购物品质保证单位”、“德宏州文化产业示范基地”等荣誉和奖项，并于2015年晋评为“云南省四星级旅游购物场所”。

截至本预案签署日，金星房地产拥有的金星石木文化城45栋房产处于抵押状态，具体情况详见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场”之“（三）资产抵押和对外担保情况”。

## （二）资产的权属状况

本次收购的标的资产均为金星房地产合法所有。截至本预案签署日，本次收购的标的资产均已被抵押，抵押信息请参见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场”之“（三）资产抵押和对外担保情况”。

## （三）资产抵押和对外担保情况

截至本预案签署日，拟收购的标的资产均已对外设立抵押，借款主体为金星房地产及其关联方金星集团、大瑞药业，其中金星集团为金星房地产控股股东，大瑞药业为金星房地产同一控制下的关联企业，详细情况如下表所示：

单位：万元

抵押物名称	楼层	抵押人	最高额担保金额	抵押期间	债务人	剩余借款本金	借款期间	债权人及抵押权人
金星石木文化城 39 栋	全部	金星房地产	10,254.00	2016 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日	大瑞药业	8,990.00	2016 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 28 日	中国农业发展银行瑞丽市支行
金星石木文化城 43 栋 1-2 层商铺 <sup>注</sup>	全部							
金星石木文化城 42 栋	4-5 层	金星房地产	21,131.10	2015 年 10 月 21 日至 2018 年 10 月 21 日	金星集团	4,700.00	2016 年 9 月 22 日至 2018 年 9 月 20 日	中国建设银行瑞丽支行
	1-3 层							
	扣除银行贷款后的剩余价值	金星房地产	15,319.18	2016 年 10 月 11 日至归还借款本金后 3 日内	金星集团	1,700.00	2016 年 10 月 11 日至 2017 年 4 月 10 日	瑞丽市企联置业有限责任公司
金星石木文化城 45 栋	全部	金星房地产	15,000.00	2013 年 6 月 14 日起至最后一期债务到期起算的诉讼时效届满之日	金星房地产	10,500.00	2013 年 6 月 14 日至 2023 年 6 月 13 日	中国银行瑞丽支行

注：金星石木文化城 43 栋为整栋抵押，本次收购仅为其 1-2 层商铺。

### 1、金星石木文化城 39 栋、42 栋 4-5 层和 43 栋 1-2 层商铺抵押情况

2016 年 9 月 30 日，大瑞药业与中国农业发展银行瑞丽市支行签署了《流动资金借款合同》（53310201-2016 年（瑞丽）字 0010 号），借款金额为 10,800

万元，借款期限为 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。

同日，金星房地产与中国农业发展银行瑞丽市支行签署《最高额抵押合同》（53310201-2016 年瑞丽（抵）字 0009 号），金星房地产以金星石木文化城 39 栋、42 栋 4-5 层和 43 栋整栋设立抵押为大瑞药业提供担保，被担保的最高债权余额为 10,254 万元，被担保的主债权期间为 2016 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日。抵押物的详细信息请参见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场”之“（一）基本情况”。

同日，金星房地产分别于瑞丽市国土资源局和瑞丽市住房和城乡建设局办理了土地使用权和房产抵押登记。

2017 年 9 月 29 日，大瑞药业申请借款展期，并与中国农业发展银行瑞丽市支行分别签署了《借款展期协议》（53310201-2017 年（展）字 0009 号）/（53310201-2017 年（展）字 0010 号），借款展期期限为 2017 年 9 月 29 日至 2018 年 9 月 28 日。截至本预案签署日，大瑞药业剩余未归还的借款本金为 8,990 万元。

2018 年 3 月 30 日，金星房地产取得了中国农业发展银行瑞丽市支行出具的《同意函》。根据该《同意函》，中国农业发展银行瑞丽市支行将在大瑞药业偿还借款本息后 3 日内，协助办理房产抵押解除手续。

## **2、金星石木文化城 42 栋抵押情况**

### **（1）金星石木文化城 42 栋 1-3 层抵押情况**

2015 年 10 月 21 日，金星房地产与中国建设银行瑞丽支行签署《最高额抵押合同》（73723692502015000075），金星房地产以金星石木文化城 42 栋 1-3 层设立抵押为金星集团提供担保，担保责任的最高限额为人民币 21,131 万元，被担保的债权期间为 2015 年 10 月 21 日至 2018 年 10 月 21 日。抵押物的详细信息请参见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场”之“（一）基本情况”。

2015 年 10 月 21 日，金星房地产分别于瑞丽市国土资源局与瑞丽市住房和城乡建设局办理了土地使用权和房产抵押登记。

2016年9月22日，金星集团与中国建设银行瑞丽支行签署了《人民币流动资金借款合同》（73723612332016000047），借款金额为4,700万元，期限为2016年9月22日至2017年9月21日；2017年9月21日，金星集团申请借款展期，并与中国建设银行瑞丽支行签署了《人民币贷款期限调整协议》（73723612332017000051），借款到期日展期至2018年9月20日。截至本预案签署日，金星集团尚未归还借款本金为4,700万元。

2018年3月30日，金星房地产取得了中国建设银行瑞丽支行出具的《同意函》。根据该《同意函》，中国建设银行瑞丽支行将在金星集团偿还借款后3日内，协助办理房产抵押解除手续。

#### （2）金星石木文化城42栋4-5层抵押情况

金星石木文化城42栋4-5层抵押情况详见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场”之“（三）资产抵押和对外担保情况”之“1、金星石木文化城39栋、42栋4-5层和43栋1-2层商铺抵押情况”。

#### （3）金星石木文化城42栋扣除银行贷款后的剩余价值抵押情况

2016年10月11日，金星集团与企联置业签署了《借条》、《协议》和《还款保证》，约定金星集团以其全资子公司金星房地产持有的金星石木文化城42栋扣除银行贷款后的剩余价值15,319.18万元设立抵押，为金星集团提供担保，借款金额为1,700万元，借款期限为6个月，截至本预案签署日该笔借款已过期。

2018年3月29日，金星房地产取得了企联置业出具的《同意函》。根据该《同意函》，企联置业将在金星集团偿还借款后3日内，协助办理房产抵押解除手续。

### 3、金星石木文化城45栋抵押情况

2013年6月14日，金星房地产与中国银行瑞丽市支行签署了《固定资产借款合同》（瑞丽借款2013-03），借款金额为15,000万元，借款期限为120个月。同日，金星房地产与中国银行瑞丽市支行签署了《抵押合同》（瑞丽借款2013-03A），金星房地产以金星石木文化城45栋整栋设立抵押，为该笔借款提供担保，中国银行瑞丽市支行的抵押权行使期间为2013年6月14日起至最后一

期债务到期起算的诉讼时效届满之日止。截至本预案签署日，金星房地产剩余未归还的该笔借款本金为 10,500 万元。抵押物的详细信息请参见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场”之“（一）基本情况”。

2013 年 6 月 14 日，金星房地产分别于瑞丽市国土资源局与瑞丽市住房和城乡建设局办理了土地使用权和房产抵押登记。

2018 年 4 月 9 日，金星房地产取得了中国银行瑞丽市支行出具的《同意函》。根据该《同意函》，中国银行瑞丽市支行将在金星房地产偿还借款本息后，协助办理房产抵押解除手续。

#### **（四）标的资产的主要负债情况**

本次交易拟注入东方金钰的标的资产为非股权类固定资产，且不含负债。

#### **（五）标的资产权属瑕疵情况**

截至本预案签署日，标的资产除作为抵押物用于抵押担保外，不存在其他权属瑕疵情况，标的资产抵押情况请参见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场”之“（三）资产抵押和对外担保情况”。

#### **（六）最近三年经营情况**

##### **1、金星石木文化城 39 栋和 43 栋 1-2 层商铺**

金星石木文化城 39 栋和 43 栋 1-2 层商铺均于 2017 年 12 月完成竣工验收。因该两处物业初步建成，各类配套设施需进一步完善，目前仍处于商业环境的培育和发展阶段，截至本预案签署日，金星石木文化城 39 栋和 43 栋 1-2 层商铺处于试营业状态。

##### **2、金星石木文化城 42 栋**

金星石木文化城 42 栋共有五层，于 2014 年 11 月完成竣工验收。建成后，金星房地产将其打造成为“南亚宝玉石国际交易中心”。该房产定位于提升金星石木文化城知名度、吸引全国各地大家名流并传承“玉出云南、玉从瑞丽”的翡翠文化，截至本预案签署日，该房产主要用于自用及公共用途。

### 3、金星石木文化城 45 栋

金星石木文化城 45 栋共有五层，于 2011 年初完成竣工验收并投入运营，最近三年均处于正常运营状态。

## （七）主营业务发展情况

### 1、珠宝首饰行业发展情况

珠宝首饰行业发展情况详细请参见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“一、瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司”之“（六）主营业务发展情况”。

### 2、金星珠宝市场核心竞争力

#### （1）规模优势

本次收购的金星珠宝市场，其建筑面积合计 67,985.06 m<sup>2</sup>。由金星石木文化城金星石木文化城 39 栋、42 栋、43 栋 1-2 层商铺以及 45 栋构成的金星珠宝市场相互毗邻、位置优越，可利用上市公司资源优势、影响力和吸引力，迅速聚集行业众多知名翡翠珠宝下游企业，形成集高端翡翠毛料交易、高端成品批发、高档品牌展示及珠宝文化传承于一体的大型珠宝交易市场，形成规模优势。

#### （2）区位优势

本次收购的金星珠宝市场，距离瑞丽市姐告边境自贸区 1.5 公里，距离瑞丽特色姐告珠宝小镇 4 公里。金星珠宝市场位于关内的瑞丽大道与瑞江路下段交汇处，是南部商贸新区的中心位置，也是瑞丽市主城区、商贸新区和姐告城区三区交界的核心地段，具有极佳的地理优势和产业集聚地优势，可迅速聚集行业众多知名翡翠珠宝上下游企业，形成辐射全国的珠宝交易市场。

上市公司致力于将其打造为面向全国中小型珠宝商的批发和零售中心，承接瑞丽珠宝小镇的上游资源，与其相互呼应和协同。一方面，瑞丽珠宝小镇所处的边境贸易区内的商品进入国内市场，需办理报关入境手续及缴纳相关税费，因相关手续流程复杂、通关时间较长，无法满足国内中小翡翠商户小批量、多批次的采购特点和实效性要求。通过在毗邻瑞丽珠宝小镇的关境内建立金星珠宝交易市场，上市公司可集中大批量办理入境手续，降低入境成本、加快通关时效，打造

关境内的集中交易市场，为全国中小型珠宝商商品采购提供便利。

另一方面，凭借着东方金钰较强的翡翠原石上游掌控能力，以及姐告珠宝小镇在“境内关外”边境自贸区的巨大政策和区位优势，可以保证金星珠宝市场持续获得高端精品翡翠毛料和高档翡翠成品，从翡翠珠宝的“价”、“质”和“量”上形成核心竞争优势，时刻保持高品质的产品和充足的货源，保持其在关内珠宝交易市场的竞争地位。

### （3）产业政策优势

2017年3月，云南省国土资源厅、省发改委发布《云南省石产业“十三五”发展规划（2016—2020年）》（以下简称“《规划》”），提出到2020年，宝玉石产业实现产值800亿元，年均增长11.5%，建成中国宝玉石产业大省和世界重要的宝玉石产品加工集散中心。石产业布局方面，《规划》提出要形成1个产业中心、5条销售热线、10大特色区域、10个热点市场，即巩固开辟隆阳—腾冲—盈江—瑞丽、龙陵—芒市—瑞丽等5条销售热线，巩固提升瑞丽、昆明、大理等10大重点销售区并辐射带动周边地区，打造瑞丽东方珠宝城、云南国际玉石珠宝交易中心等10个热点市场。2016年1月，《中共德宏州委关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》提出要加快珠宝产业转型升级，提升珠宝玉石深加工能力，建成“一都三城、三个中心、五大基地”，打造“瑞丽珠宝”品牌。

本次收购金星珠宝市场符合云南省和德宏州政府的产业发展导向，顺应了瑞丽特色经济发展的规划方向。

### （4）文化旅游优势

瑞丽市地处云南省西南部，隶属于德宏傣族景颇族自治州。是中国首批优秀旅游城市，被誉为东方珠宝城，其独特的自然风光、人文景观和翡翠玉石交易每年吸引着来自世界各地的游客。

金星房地产打造的金星石木文化城，位于瑞丽大道与瑞江路下段交汇处，处于交通枢纽路段，是瑞丽市委、政府重点支持的文化产业项目，对外宣传销售的重要平台。

金星珠宝市场位于金星石木文化城内，其建筑风格古朴典雅、极具韵味，在边疆地区独树一帜，犹如城市建筑群中的一颗明珠。金星石木文化城囊括南亚宝玉石国际交易中心、金星精品毛料批发城、四合院、大酒店高端商务写字楼、星公馆、大型地下停车场、绿化广场、南亚风情街等功能区域，每年吸引众多游客慕名而来，成为瑞丽市珠宝产业、文化旅游发展的重要平台。

金星珠宝市场肩负着瑞丽市“玉出云南、玉从瑞丽”的文化遗产，同时与上市公司“东方金钰，翡翠王朝”的品牌宣传相辅相成，与东方金钰“传承中国文化精髓，民族品牌走向世界”的企业使命相辉相应，通过与第一家翡翠类上市公司相结合，进一步增厚瑞丽市玉石文化的底蕴，巩固上市公司在翡翠行业的地位。

## （八）标的资产财务状况

截至 2018 年 2 月 28 日，标的资产未经审计的账面价值如下所示：

单位：万元

项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	2018 年 2 月 28 日
金星石木文化城 39 栋	13,237.29	5,794.29
金星石木文化城 42 栋	23,081.39	14,924.72
金星石木文化城 43 栋 1-2 层商铺	1,241.20	466.36
金星石木文化城 45 栋	30,425.18	7,013.54
合计	<b>67,985.06</b>	<b>28,198.91</b>

## （九）标的资产涉及的重大诉讼、仲裁、行政处罚或潜在纠纷的情况

### 1、诉讼仲裁情况

截至本预案签署日，拟购买的标的资产不存在对其持续生产经营或本次重组的实施具有实质性影响的重大未决诉讼、仲裁、行政处罚等事项。

### 2、立案侦查及违法违规情况

截至本预案签署日，拟购买的标的资产不存在对其持续生产经营或本次重组的实施具有实质性影响的立案侦查及违法违规事项。

## （十）其他重要事项

### 1、标的资产涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关

## 报批事项

本次收购的标的资产中，金星石木文化城 45 栋为金星房地产开发项目“金星石木文化城（一期）”内的房产，其余标的资产金星石木文化城 39 栋、42 栋、43 栋 1-2 层商铺为“金星石木文化城（二期）”内的房产。

### （1）金星房地产业务资质

金星房地产批准从事房地产开发经营业务时间为 2007 年 4 月 2 日。2017 年 8 月 4 日，德宏州住房和城乡建设局向金星房地产续发了《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（德房证开字[2017]007 号），证书有效期至 2020 年 8 月 3 日。

### （2）土地合法取得

2007 年 4 月 1 日，瑞丽市国土资源局与金星房地产签署了《国有土地使用权出让合同》（瑞国土合字（2007）153 号），出让位于瑞江路东侧、宗地编号为 15#地块土地使用权给金星房地产，宗地总面积为 67,884.1 m<sup>2</sup>。该合同项下出让宗地用途为综合用地（中药材城），土地使用权出让年期为 50 年。

2007 年 4 月 6 日，金星房地产获得了瑞丽市人民政府颁发的《中华人民共和国国有土地使用证》（瑞国用[2007]第 371 号），地类（用途）为综合用地，使用权类型为出让，终止日期为 2057 年 4 月 1 日，使用权面积为 67,884.1 m<sup>2</sup>。

2013 年 12 月 18 日，瑞丽市国土资源局与金星地产签署了《国有建设用地使用权出让合同》（CR53 瑞丽市 2013045-3），出让坐落于瑞丽大道北侧、田园路西侧、编号为“2013-25”的宗地，宗地面积为 7,782 m<sup>2</sup>。该合同项下出让宗地用途为其他商服用地，土地使用权出让年期为 40 年。

2014 年 3 月 3 日，金星房地产获得了瑞丽市人民政府颁发的《中华人民共和国国有土地使用证》（瑞国用[2014]第 383 号），地类（用途）为其他商服用地，使用权类型为出让，终止日期为 2053 年 12 月 17 日，使用权面积为 7,782 m<sup>2</sup>。

以上两幅土地构成了金星石木文化城一期和二期开发项目用地。

### （3）立项批复

2006年12月8日，瑞丽市招商局向金星房地产出具《对<兴建南亚亚星药业城立项申请>的批复》（瑞招复[2006]26号），同意金星房地产在瑞丽市兴建“南亚金星药业城”的立项申请。

2012年11月19日，瑞丽市工业和信息化局向金星地产出具《关于变更项目名称的通知》，同意将“瑞招复[2006]26号文件批复”项目原名称“南亚金星药业城”变更为“金星石木文化城”。

2013年6月20日，瑞丽市工业和信息化局向金星房地产出具《关于<南亚金星药业城二期项目的立项>批复》（瑞工信复[2013]7号），同意金星房地产在兴建“南亚金星药业城二期”的立项申请。

#### （4）环境影响批复

##### ①金星石木文化城（一期）之金星石木文化城45栋

金星石木文化城（一期）未执行相关环境影响报批手续，截至本预案签署日，尚未获得环境影响批复。

##### ②金星石木文化城（二期）之金星石木文化城39栋、42栋和43栋1-2层

2014年3月10日，瑞丽市环境保护局向金星房地产出具了《关于瑞丽市金星石木文化城二期一部建设项目环境影响报告表的批复》（瑞环发[2014]11号）、《关于瑞丽市金星石木文化城二期二部建设项目环境影响报告表的批复》（瑞环发[2014]12号）和《关于瑞丽市金星石木文化城二期三部建设项目环境影响报告表的批复》（瑞环发[2014]13号）。金星房地产获得了瑞丽市环境保护局关于“金星石木文化城二期”开发项目的环境影响批复。

#### （5）建设用地规划许可

2007年9月17日，瑞丽市建设局向金星房地产核发了《中华人民共和国建设用地规划许可证》（瑞建编号地[2007]008号），用地项目名称为“南亚金星药业城”，用地位置为瑞丽市瑞江路南侧，用地面积为113.4亩，为金星石木文化城一期和二期开发项目的建设用地规划许可。

#### （6）建设工程规划许可

①金星石木文化城（一期）之金星石木文化城 45 栋

2010 年 3 月 11 日，瑞丽市建设局向金星房地产核发了《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 533102201000026 号），建设项目名称为：南亚金星红木家俱城（壹栋），即现金星石木文化城 45 栋。

②金星石木文化城（二期）之金星石木文化城 39 栋、42 栋和 43 栋 1-2 层

2011 年 5 月 6 日，瑞丽市住房和城乡建设局向金星房地产核发了《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第 533102201100057 号），建设项目名称为：酒店、高层公寓、高层综合写字楼、多层商业楼（三幢）以及地下室（金星石木文化城二期），建设位置为瑞丽市瑞江路南段 95 号。

（7）建筑工程施工许可

①金星石木文化城（一期）之金星石木文化城 45 栋

2010 年 5 月 11 日，瑞丽市建设局向金星房地产核发了《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 533102201005116101），工程名称为：南亚金星红木家俱城（壹栋），即现金星石木文化城 45 栋。

②金星石木文化城（二期）之金星石木文化城 39 栋、42 栋和 43 栋 1-2 层

2013 年 12 月 11 日，瑞丽市住房和城乡建设局向金星房地产核发了《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号 5331022013121114401），工程名称为：金星石木文化城二期（酒店、高层公寓、高层综合写字楼、多层商业楼、地下室），建设地址为瑞江路南段 95 号。

（8）商品房预售许可

①金星石木文化城（一期）之金星石木文化城 45 栋

2008 年 5 月 9 日，德宏州建设局就项目“南亚金星（药业）商城”核发了《商品房预售许可证明》（预许德字（0038）号），2014 年 5 月 21 日，金星房地产向德宏州建设局申请项目名称变更，并将项目名称变更为“金星石木文化城（一期）”。房地产建设单位和售房单位均为金星房地产，项目建设地点为：瑞丽市瑞江路东侧，320 国道北侧，0 号路南侧，田园路西侧。

②金星石木文化城（二期）之金星石木文化城 39 栋、42 栋和 43 栋 1-2 层

2014 年 5 月 21 日，德宏州住房和城乡建设局就项目“金星石木文化城（二期）”核发了《商品房预售许可证明》（预许德字（0228）号），房地产开发企业和售房单位均为金星房地产，项目建设地点为：瑞丽市瑞江路 95 号。

（9）现房销售备案

①金星石木文化城（一期）之金星石木文化城 45 栋

2016 年 12 月 16 日，瑞丽市住房和城乡建设局向金星房地产核发了《关于<云南瑞丽金星贸易集团金星房地产开发经营有限公司开发的“金星石木文化城”一期现房销售备案的通知》（瑞建发〔2016〕357 号），对“金星石木文化城一期”项目进行了现房销售备案登记，现房销售备案号为：现转备瑞字（2016）0001 号。

②金星石木文化城（二期）之金星石木文化城 39 栋、42 栋和 43 栋 1-2 层

截至本预案签署日，除 39 栋、42 栋和 43 栋 1-2 层房产外，金星石木文化城（二期）尚有部分本次收购范围外的房产处于在建状态，未整体验收，因此金星石木文化城（二期）项目无需进行现房销售备案。

标的资产所在的“石木文化城”项目已取得相关立项、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可和商品房预售许可等手续。截至本预案签署日，金星石木文化城 39 栋、42 栋、43 栋 1-2 层商铺以及 45 栋均已获得消防验收和竣工验收备案。相关消防验收和竣工验收备案请参见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场”之“（一）基本情况”。

截至本预案签署日，金星石木文化城 45 栋所在的开发项目“金星石木文化城（一期）”尚未执行环境影响报批手续，尚未获取环境影响批复。

## 2、与拟购买资产有关的债权债务处理及人员安置

本次拟收购的标的资产为非股权类固定资产，不涉及债权债务转移和人员安置。

## 3、与拟购买资产业务相关的主要固定资产、无形资产及特许经营权情况

本次拟收购的标的资产为非股权类资产，因此不涉及与之相关的固定资产、无形资产及特许经营权情况。

### 三、云南泰丽宫珠宝交易市场

#### (一) 基本情况

泰丽宫珠宝市场具体信息如下表所示：

名称	丘(地)号	产权证号	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	签发/登记时间	土地取得	土地使用权终止日期	状态
泰丽宫珠宝市场	GKM20050404105	昆国用(2004)第00220号	云南省昆明市官渡区关上镇双桥梁村	9,872.90m <sup>2</sup>	综合用地	2004.3.17	出让	2052.3.19	抵押
		昆明市房权证字第200516340号	春城路(公安官渡分局旁)	A栋11,564.60m <sup>2</sup> , B栋4,055.40m <sup>2</sup> , 合计15,620.00m <sup>2</sup>	非住宅	2005.4.4			

泰丽宫珠宝市场位于云南省昆明市巫家坝片区，具有极佳的地理优势和产业集聚地优势。云南省有“翡翠之乡的美誉”，位于中国西南的边陲，是中国通往东南亚、南亚的窗口和门户；昆明是云南省会，全省政治、经济、文化中心和交通枢纽，具有“东连黔桂通沿海，北经川渝进中原，南下越老达泰柬，西接缅甸连印巴”的独特区位优势，在国家“一带一路”、长江经济带战略中有着重要地位和作用；巫家坝片区自2014年起被昆明市规划为具有高原特色的城市副中心，拟将其打造成融合商务办公与城市综合服务、贸易服务与国际社区、总部经济与金融服务复合新社区、文化旅游与科技信息、现代服务与生态示范城。

泰丽宫珠宝市场是云南省最大的翡翠卖场之一，特色的鎏金尖屋顶，层叠式屋檐，红色屋顶墙面上装点着金色彩绘，整体建筑具有浓郁的泰式风格。泰丽宫珠宝市场分为A、B两栋，均为四层钢混结构。A栋临春城路，建筑面积为11,564.60m<sup>2</sup>；B栋为附楼，建筑面积为4,055.40m<sup>2</sup>。泰丽宫珠宝市场自开业以来，先后被昆明市文化局授予“云南泰丽宫翡翠文化艺术馆”、被昆明市广播电视台授予“中国云南影视产业拍摄基地”等荣誉，并成功举办过多届国际珠宝玉石博览交易会。



截至本预案签署日，泰丽宫珠宝拥有的该项房产处于抵押状态，具体情况详见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“三、云南泰丽宫珠宝交易市场”之“（三）资产抵押和对外担保情况”。

## （二）资产的权属状况

本次收购的标的资产泰丽宫珠宝市场为泰丽宫珠宝合法所有。泰丽宫珠宝市场系 2003 年 8 月，凯通经贸从云南银通投资有限公司处转让所得，转让价款为 2,610 万元。

2003 年 10 月，凯通经贸更名为泰丽宫珠宝。泰丽宫珠宝于 2004 年 3 月取得泰丽宫珠宝市场的土地使用权证。由于泰丽宫珠宝市场取得时尚有建筑物未完工，故泰丽宫珠宝于 2005 年 4 月建设完工后办妥房产证。

截至本预案签署日，以上标的资产均已被抵押，抵押信息请参见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“三、云南泰丽宫珠宝交易市场”之“（三）资产抵押和对外担保情况”。

## （三）资产抵押和对外担保情况

截至本预案签署日，标的资产处于对外抵押状态。

2017年3月30日，泰丽宫珠宝与建设银行深圳分行签署《抵押合同》，合同约定：为确保深圳东方金钰与建设银行深圳分行签订的编号为借2017流08014水贝的《人民币流动资产借款合同》的履行，保障建设银行深圳分行债权的实现，泰丽宫珠宝以泰丽宫珠宝市场A、B栋和土地使用权为深圳东方金钰在主合同项下的债务提供连带责任担保，担保范围为主合同项下人民币290,799,168元及利息、违约金、赔偿金等，担保期限为2017年3月30日至2020年3月29日。

2018年4月10日，泰丽宫珠宝已取得了中国建设银行深圳水贝支行出具的函件，约定在东方金钰补充其认可的相应等值担保后，将协助释放抵押物。

#### （四）标的资产的主要负债情况

本次交易拟注入东方金钰的标的资产为非股权类固定资产，且不含负债。

#### （五）标的资产权属瑕疵情况

截至本预案签署日，泰丽宫珠宝市场除作为抵押物用于抵押担保外，不存在其他权属瑕疵情况，标的资产抵押情况请参见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“三、云南泰丽宫珠宝交易市场”之“（三）资产抵押和对外担保情况”。

#### （六）最近三年经营情况

最近三年及一期，除部分楼层对外出租外，泰丽宫珠宝市场主要用于翡翠原石、翡翠成品批发和销售业务。

最近三年及一期，泰丽宫珠宝市场的未经审计的收入如下：

单位：万元

项目	2018年1-2月	2017年	2016年	2015年
商品销售收入				
其中：翡翠原石	6,669.52	14,895.60	16,560.00	8,456.96
翡翠成品	104.73	32,401.38	52,303.66	27,988.81
租赁收入	28.33	160.00	140.00	136.67
合计	<b>6,802.58</b>	<b>47,456.98</b>	<b>69,003.66</b>	<b>36,582.44</b>

最近三年及一期，泰丽宫珠宝市场的具体对外出租情况如下表所示：

序号	承租方	地址	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	用途	租金	租赁期限
----	-----	----	---------------------------	----	----	------

1	兴龙珠宝	泰丽宫珠宝市场 A 栋 2 楼	460.00	办公	60 万/年	2012.04.05-2022.04.04
2	昆明瑞康医院有限公司	泰丽宫珠宝市场 A 栋 3 楼	3,300.00	办公	2012.4.30-2017.4.30 为 60 万元/年; 2017.5.1-2022.5.1 为 90 万元/年; 2022.5.2-2024.5.2 为 100 万元/年。	2012.04.30-2024.05.02
3	许莲香	泰丽宫珠宝市场 B 栋 1-4 楼	4,055.40	酒店	20 万元/年	2015.03.01-2018.02.28

## （七）主营业务发展情况

### 1、珠宝零售行业基本情况

珠宝首饰行业发展情况详细请参见本预案“第四节 交易标的的基本情况”之“一、瑞丽姐告金龙房地产开发有限公司”之“（六）主营业务发展情况”。

### 2、泰丽宫珠宝市场竞争优势

#### （1）区位优势

昆明是云南省会，全省政治、经济、文化中心和交通枢纽，具有“东连黔桂通沿海，北经川渝进中原，南下越老达泰柬，西接缅甸连印巴”的独特区位优势，在国家“一带一路”、长江经济带战略中有着重要地位和作用。

2015 年 3 月，国家发展改革委、外交部、商务部联合发布《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，明确指出“发挥云南区位优势，推进与周边国家的国际运输通道建设，打造大湄公河次区域经济合作新高地，建设成为面向南亚、东南亚的辐射中心”。2016 年 7 月 8 日，中共昆明市委昆明市人民政府《关于昆明服务和融入“一带一路”战略的实施意见》（昆发〔2016〕15 号）明确提出要增强对南亚东南亚地区的经贸影响力、金融服务力、创新带动力、人文亲和力，把昆明建设成为我国面向南亚、东南亚的区域性国际中心城市。

自 2014 年起，泰丽宫珠宝市场所在的巫家坝片区被昆明市规划为具有高原特色的城市副中心，拟将其打造成融合商务办公与城市综合服务、贸易服务与国际社区、总部经济与金融服务复合新社区、文化旅游与科技信息、现代服务与生态示范城。

## （2）产业政策优势

2017年3月，云南省国土资源厅、省发改委发布《云南省石产业“十三五”发展规划（2016—2020年）》（以下简称“《规划》”），提出到2020年，宝玉石产业实现产值800亿元，年均增长11.5%，建成中国宝玉石产业大省和世界重要的宝玉石产品加工集散中心。石产业布局方面，《规划》提出要形成1个产业中心、5条销售热线、10大特色区域、10个热点市场，即昆明建设成宝玉石产品的加工、销售集散中心，巩固开辟玉溪—普洱—西双版纳、大理—丽江—香格里拉、隆阳—腾冲—盈江—瑞丽、龙陵—芒市—瑞丽、昆明石林—文山麻栗坡销售热线，巩固提升昆明、大理、丽江及瑞丽、腾冲、文山、景洪、龙陵、隆阳、芒市等重点销售区并辐射带动周边地区，打造云南国际玉石珠宝交易中心、昆明花之城、瑞丽东方珠宝城、腾冲东方玉都等10个热点市场；着力打造观赏石黄金线路，建设云南奇石城等8大观赏石市场、东川区等12个赏石基地、会泽县金钟镇等10个赏石名镇，建设昆明、楚雄、大理、保山、德宏、昭通、文山等为云南观赏石主要集散区。

## （3）销售渠道优势和广阔的市场发展空间

经过多年的经营积累，泰丽宫珠宝市场不断发展壮大，产品和服务质量也持续提升，已在云南省具有一定的知名度。泰丽宫珠宝市场目前拥有相对稳定的珠宝行业客户资源和管理经验，并与行业内多家大型珠宝批发零售商建立了合作关系。

当前，珠宝消费主要集中在以北上广深为核心的一线城市。随着二三线城市经济发展水平的高速增长，其珠宝消费的需求也成为珠宝市场的重要增长点。近年来，珠宝企业纷纷布局二三线城市，抢占市场份额，未来二三线珠宝消费市场将是高速增长潜力市场。这也为泰丽宫珠宝市场带来了广阔的发展空间，泰丽宫珠宝市场顺应行业发展的趋势，近年来通过市场需求品种和价格的终端反馈体系，及时把握终端消费的需求，也有助于其在未来市场竞争中保持持续盈利能力。

## （八）标的资产财务状况

标的资产建筑面积15,620 m<sup>2</sup>，截至2018年2月28日，泰丽宫珠宝市场未经审计的账面价值为3,796.50万元。

## （九）其他重要事项

### 1、最近三年进行的改制、股权转让、增资及资产评估情况

为保障 2017 年非公开发行募集资金投资项目顺利实施，公司曾于 2017 年 4 月与交易对方洽谈收购泰丽宫珠宝市场事宜。应收购需要，公司委托湖北众联于 2017 年 5 月 14 日出具了《评估报告》（众联评报字[2017]1111 号），对泰丽宫珠宝市场进行评估，评估基准日为 2017 年 4 月 30 日，采用市场比较法和收益法进行评估，并选取市场比较法结果作为评估值，评估值为 29,272.41 万元。由于公司 2017 年度非公开发行方案未经证监会审核通过，上述交易未最终实施。

单位：万元

前次评估基准日	前次评估值	本次较前次增值额	增值率
2017.4.30	29,272.41	3,922.73	13.40%

本次预估值较前次评估增加 3,922.73 万元，主要由于两次评估的评估基准日不同，且此段期间国内二线城市房价呈现整体上涨趋势。根据国家统计局数据，昆明房价自 2016 年 7 月至 2018 年 1 月连续上涨，2017 年 12 月较 2016 年 12 月同比上涨 10.20%。泰丽宫珠宝市场周边的房地产交易价格也呈上涨趋势，使用市场比较法评估后估值较前次上涨 13.40%。

除上述评估外，泰丽宫珠宝市场最近三年不存在其他的改制、股权转让、增资及资产评估情况。

### 2、标的资产涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项

本次收购的标的资产已取得土地使用权证和房产证，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项。

### 3、与交易有关的债权债务处理及人员安置

本次收购标的资产为非股权类固定资产，不涉及债权债务转移和人员安置。

### 4、与拟购买资产业务相关的主要固定资产、无形资产及特许经营权情况

本次拟收购标的资产为非股权类固定资产，因此不涉及与之相关的固定资产、无形资产及特许经营权情况。

## 第五节 交易标的的预估值

本次交易的标的资产的评估工作尚在进行中。本次将由具有证券期货业务资格的资产评估机构进行评估，并出具评估报告。交易双方将在标的资产的最终评估值基础上结合公司的实际经营情况，按照市场化原则协商确定交易价格。

本次交易标的资产的审计、评估工作目前尚未完成，虽然评估机构在预估过程中严格遵照评估的相关规定，履行勤勉、尽职的义务，但标的资产最终评估结果和预估值可能存在一定差异，提请投资者注意。本次交易最终评估结果和交易价格将在重组报告书（草案）中予以披露。

### 一、金龙房地产 100%股权的预估值情况

#### （一）标的资产预估作价情况

本次交易拟购买标的资产金龙房地产 100%股权的评估工作尚未完成，本预案仅披露金龙房地产以 2018 年 2 月 28 日为基准日的预估值。本次交易中，由具有证券期货业务资格的资产评估机构采用资产基础法对标的公司金龙房地产进行预估；截至本预案签署日，金龙房地产拥有的土地使用权性质尚未变更，故评估机构以原有的土地性质，采取市场比较法对土地进行预估，未考虑土地性质变更后的增值部分。

以 2018 年 2 月 28 日为评估基准日，金龙房地产评估基准日账面总资产为 27,380.50 万元，负债为 23.51 万元，净资产 27,356.99 万元，采用资产基础法对金龙房地产进行估值，其净资产的预估值为 60,838.64 万元，增值 33,481.65 万元，增值率 122.39%。

#### （二）评估方法及其选择

##### 1、标的资产评估方法及其选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场比较法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

市场比较法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场比较法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场比较法的必要前提，本次预估不适宜采用市场比较法。

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行预估。

因此，本项目采用资产基础法进行预估。

## 2、土地使用权预估方法选择

根据《资产评估准则—不动产》、《房地产估价规范》及《土地估价规程》，常用的房地产评估方法有市场比较法、收益还原法、成本法、剩余法等，估价方法的选择应按照《房地产估价规范》及《土地估价规程》，根据当地房地产市场发育状况，结合评估项目的具体特点以及评估目的，选择适合的评估方法。

根据开发土地位置、规划用途类型以及当地土地市场的发展状况，本次评估分别采用市场法和基准地价系数修正法进行测算，最后综合分析其计算结果，确定存货（开发成本）的市场价值。

本次评估的开发成本为待开发土地，在瑞丽市基准地价范围内，故适宜采用基准地价系数修正法。

本次评估的开发成本为待开发土地，用途为其他住宅用地，经调查近年来该区域存在具有可比性的土地市场交易案例，能够满足市场法的测算要求，故适宜采用市场法比较法。

### （三）评估假设

本次预估分析估算采用的假设条件如下：

#### 1、一般假设

（1）假设评估基准日后被评估单位持续经营。

(2) 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

(3) 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

(4) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

(5) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

(6) 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。

(7) 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(8) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(9) 本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

(10) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(11) 本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(12) 根据财综【2003】56号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，评估师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，对评估对象法律权属确认或发表意见不在资产评估师的执业范

围，亦不对评估对象的法律权属提供保证。

(13) 本次评估不考虑与列入评估范围的资产有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

(14) 本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

(15) 本次评估土地使用权评估值均未考虑出售时，办理过户需缴纳的契税等相关税金。

(16) 由于规划更改，前期建设的地上建筑物及附属设施需要拆除重建，因此本次评估未考虑需拆除的地上建筑物及附属设施的价值。

## 2、特殊假设

(1) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(2) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

(3) 假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

(4) 假设评估基准日后被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

(5) 假设待估宗地能够按初步设定的规划用途及规划设计条件进行开发建设，整个建设工期不受其他客观因素影响，各开发建设阶段能够按正常工期实施。

### (四) 预估值的合理性分析

金龙房地产的预估值为 60,838.64 万元，增值 33,481.65 万元，金龙房地产预估值的合理性如下：

金龙房地产的主要资产为计入开发成本的存货，其主要由金龙房地产拥有的土地使用权构成。金龙房地产取得该项土地使用权的时间较早，取得成本较低，

而近年瑞丽市的土地价格大幅上涨造成土地市场增值较大；此外，该项土地使用权所处的瑞丽姐告边境贸易区土地资源有限，造成当地用地供应较为紧张，从而使得土地使用权价格增值较大。

## 二、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场的预估值情况

### （一）标的资产预估作价情况

截至本预案签署日，本次拟购买的金星珠宝市场的评估工作尚未完成，本预案中仅披露拟购买金星珠宝市场以 2018 年 2 月 28 日为基准日的预估值，与最终经具有证券从业资质的资产评估机构出具的评估结果可能存在差异。本次交易拟购买金星珠宝市场的评估结果将以具有证券从业资格的资产评估机构出具的评估报告为准，并将在重组报告书（草案）中予以披露。

本次交易的金星珠宝市场由 4 处房产组成，分别为金星石木文化城 39 栋、金星石木文化城 42 栋以及金星石木文化城 43 栋 1-2 层商铺及金星石木文化城 45 栋。截至 2018 年 2 月 28 日，标的资产的账面价值为 28,198.91 万元。以 2018 年 2 月 28 日为评估基准日，评估机构采取市场比较法和收益法对其进行了预评估，根据市场现状对两种方法的评估值加权平均计算，标的资产的预估值为 78,553.61 万元。

### （二）本次评估方法及其选取理由

根据预估规范的要求，结合本次评估之目的及被评估资产的实际情况，本次评估选择市场比较法和收益法。

#### 1、市场比较法

##### （1）市场比较法的概念、原理及适用条件

市场比较法，是将估价对象与在评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。比较法适用的对象是同类型的数量较多且经常发生交易的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。

## (2) 基本步骤说明

运用比较法估价一般分为下列 7 个步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求取比准价格。

## (3) 评估方法及选择依据

由于委托评估资产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，故可以选用市场比较法。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产价格（A、B、C）×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价=[修正后单价(A)+修正后单价(B)+修正后单价(C)]/3

评估标的物评估值=评估单价×建筑面积

## 2、收益法

收益法定义：预计估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次评估中的房地产采用全剩余寿命模式。

$$V=A \div (Y-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\}$$

式中：V—收益价值

A — 年净收益

Y — 报酬率

g — 年增长率

n — 收益期

### （三）评估假设

本次评估采用下列评估假设：

1、持续经营假设：本次评估假定被评估资产现有用途不变。

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

3、国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。

4、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

5、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

### （四）预估值的合理性分析

截至 2018 年 2 月 28 日，标的资产账面价值为 28,198.91 万元，预估值为 78,553.61 万元，评估增值 50,354.70 万元，增值率为 178.57%。标的公司的预估结果较其净资产账面值增值的主要原因体现在以下两个方面：

#### 1、标的资产账面价值较低

标的资产为金星房地产自建所得，账面价值为建筑物投入的历史成本，其土地获得时间和建造时间较早，而评估价为按市场比较法、收益法综合测算出的房地产现有市场价值，导致本次评估出现增值。

#### 2、翡翠珠宝专业市场体现价值提升

金星房地产在标的资产建成后逐渐将其打造成为专业的翡翠珠宝交易市场，大大提升了该房地产的商业整体价值，本次预估值具有合理性。

### 三、云南泰丽宫珠宝交易市场的预估值情况

#### （一）标的资产预估作价情况

本次交易拟购买标的资产的评估工作尚未完成，以 2018 年 2 月 28 日为评估基准日，标的资产预估值为 33,195.14 万元。

前述预估值不代表标的资产的最终评估价值，标的资产的最终评估价值以具有证券、期货业务资格的资产评估机构出具评估报告结果为准。

#### （二）本次评估方法及其选取理由

根据本次评估的目的，选用市场比较法和收益法作为本次评估的方法。

##### 1、市场比较法

###### （1）市场比较法的概念、原理及适用条件

市场比较法，是将估价对象与在评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。市场比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场比较法适用的对象是同类型的数量较多且经常发生交易的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。

###### （2）基本步骤说明

运用市场比较法估价一般分为下列 7 个步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求取比准价格。

###### （3）评估方法及选择依据

由于委托评估资产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，故可以选用市场比较法。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产价格（A、B、C）×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价=[修正后单价(A)+修正后单价(B)+修正后单价(C)]/3

评估标的物评估值=评估单价×建筑面积

## 2、收益法

收益法定义：预计估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次评估中的房地产采用全剩余寿命模式。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率

t—收益期（年）

### （三）评估假设

本次评估采用下列评估假设：

1、持续经营假设：本次评估假定被评估资产现有用途不变。

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

3、国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、

法规、政策不发生重大变化。

- 4、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 5、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

#### **（四）预估值的合理性分析**

以 2018 年 2 月 28 日为评估基准日，标的资产预估值为 33,195.14 万元，较标的资产账面价值 3,796.50 万元增值 29,398.64 万元，增值率为 774.36%。标的公司的预估结果较其净资产账面值增值的主要原因体现在以下几个方面：

##### **1、标的资产账面价值较低**

标的资产系 2003 年 8 月购入，取得时间较早，且取得时为烂尾楼项目，账面价值较低。房地产购买日至评估基准日之间，昆明市房地产市场价格不断上扬，且主城区不断外扩，交通便利度大幅增加，账面价值已不能反映其现时市场价值。本次评估采用市场比较法和收益法，评估结果反映了房屋建筑物在评估基准日时的市场价值，故本次评估出现较大增值

##### **2、并购产生的协同效应**

本次交易完成后，公司将在泰丽宫珠宝市场建设昆明旗舰店和仓储中心，旨在辐射整个西南乃至南亚、东南亚地区，标的资产不仅可以借助东方金钰品牌优势、翡翠原材料采购及储备优势及专业化的管理团队优势，进一步扩大其在云南翡翠零售行业的影响力，而且可以与上市公司在云南的各子公司、“姐告珠宝小镇”等优势互补、资源共享、降低营销和仓储成本，从而进一步提升标的资产的未来收益。

## 第六节 本次交易合同的主要内容

### 一、东方金钰与兴龙实业签订《支付现金购买资产协议》的主要内容

2018年4月，上市公司与交易对方兴龙实业签署了《支付现金购买资产协议》，主要内容如下：

#### （一）合同签署主体

转让方：兴龙实业

受让方：东方金钰

#### （二）交易标的

本次交易标的为兴龙实业持有金龙房地产 100% 股权。

#### （三）交易的对价及支付安排

##### 1、交易的对价

本次交易标的资产的初步估值为 60,838.64 万元，最终交易价格以评估机构出具的《资产评估报告》的评估值（评估基准日为 2018 年 2 月 28 日）为基准由各方协商一致确定。

##### 2、支付安排

在金龙房地产 100% 股权完成交割后 3-5 年内，东方金钰向兴龙实业支付本次交易的全部对价。

#### （四）资产交割条款

经双方确认，兴龙实业应自本协议生效之日起 5 日内启动金龙房地产 100% 股权的过户手续并于 15 日内办理完毕。

## **（五）过渡期安排、期间损益及滚存未分配利润处理**

### **1、过渡期安排**

经双方同意，兴龙实业承诺并保证，在过渡期内，其对标的公司尽善意管理义务，不得直接或间接做出损害东方金钰和标的公司利益的行为；自本协议签订之日起，未经东方金钰书面同意，金龙房地产不得实施利润分配及大幅调增员工薪酬等事项，亦不得调整标的公司的股东或其持股比例。

### **2、期间损益**

以标的资产交割完成为前提，自基准日（即 2018 年 2 月 28 日）起至标的资产交割日期间，标的资产由于盈利或因其他原因而增加的净资产的部分由东方金钰享有；如由于亏损或因其他可归责于兴龙实业的原因而减少的净资产部分，由兴龙实业承担，以现金方式补偿给东方金钰。

### **3、滚存未分配利润处理**

标的资产于本次交易完成前的滚存未分配利润，由东方金钰享有。

## **（六）标的公司人员安置及债权债务处理**

### **1、标的公司人员安置**

标的公司将按照其与现有员工签署的劳动合同继续履行相关权利义务，本次交易完成后标的公司作为东方金钰的全资子公司仍为独立存续的法人主体，其与员工已缔结的劳动合同关系继续有效，本次交易不涉及人员安置。

东方金钰无须就任何员工在本《支付现金购买资产协议》生效日期前与标的公司的劳动关系承担任何责任，若有则兴龙实业应向东方金钰作出相应补偿。标的公司应按照相关法律法规的规定规范劳动用工，依据当地社会保障及住房公积金主管部门的要求缴纳社会保险及住房公积金。

兴龙实业应促使每名因东方金钰业务需要且经兴龙实业同意而调入东方金钰的员工（即“转职员工”）与东方金钰订立符合其规定条件的劳动合同，东方金钰无须就任何转职员工在本协议生效日期前为金龙房地产提供任何服务而承担任何责任。

## 2、债权债务处理

本次交易购买的标的资产为股权，交易完成后标的公司作为东方金钰的全资子公司仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由其自身享有或承担，本次交易不涉及债权债务转移。

交割日后，标的资产如出现交割日前产生的且未向东方金钰披露的资产、税务、法律纠纷等风险以及其他或有负债，并给标的资产造成实际经济损失或被追偿的，由兴龙实业承担赔偿责任。

### （七）相关费用和税收

本《支付现金购买资产协议》各方为本协议的签订和履行所发生的费用由各自承担；因签订和履行本协议而发生的法定税款，协议各方应按照国家有关法律、法规的规定各自承担。

### （八）协议的生效与终止

#### 1、协议生效

本协议在下列条件全部成就之时立即生效：

- （1）本协议经各方签字及盖章；
- （2）东方金钰董事会、股东大会批准本次交易；
- （3）兴龙实业内部有权审批机构批准本次交易；
- （4）其他有权机关批准本次交易；

#### 2、协议终止

本协议在以下情形中任何一种情形出现时终止：

- （1）经本协议各方协商一致终止；
- （2）非因一方或双方违约的原因，而使本协议的履行在客观上成为不可能时，任何一方均有权提出终止本协议，则本协议自一方向其他各方发出终止本协议的书面通知之日终止；

(3) 如果任何有管辖权的法院、仲裁机构或其他有权部门发出任何终止或禁止本协议规定的交易的判决、裁定、命令等，本协议于该法院、仲裁机构或其他有权部门发出前述判决、裁定、命令之日自动终止；

(4) 因不可抗力致使本协议无法继续履行的。

本协议终止后，本协议各方在本协议项下的所有权利和义务即告终止，各方互负返还其在本协议项下已取得的资产、权益及相关文件资料的义务。

如果本协议由于未能满足上述生效条件而未能生效，则各方仍应依诚实信用原则履行协助、通知、保密等先契约义务。

## 二、东方金钰与金星房地产签订《支付现金购买资产协议》的主要内容

2018年4月，上市公司与交易对方金星房地产签署了《支付现金购买资产协议》，主要内容如下：

### (一) 合同签署主体

转让方：金星房地产

受让方：东方金钰

### (二) 交易标的

本次交易标的资产为金星珠宝市场相关资产，即位于云南省瑞丽市金星石木文化城内相关的房屋建筑物及相应土地使用权，包括39栋、42栋、43栋1-2层以及45栋，合计房屋建筑面积约67,985.06 m<sup>2</sup>，土地使用权面积约21,919.81 m<sup>2</sup>。

### (三) 交易的对价及支付安排

#### 1、交易对价

本次交易标的资产的初步估值为78,553.61万元，最终交易价格以评估机构出具的《资产评估报告》的评估值（评估基准日为2018年2月28日）为基准由各方协商一致确定。

## 2、支付安排

本次交易对价采取分期方式支付给金星房地产，具体支付安排如下：

(1) 自本协议生效之日起 30 日内，东方金钰向金星房地产支付本次交易对价的 10%；

(2) 在标的资产完成交割日起 180 日内，东方金钰向金星房地产支付本次交易的 90%。

### (四) 资产交割条款

经双方确认，金星房地产应自本协议生效且资产抵押解除之日起 5 日内启动标的资产的过户手续并于 30 日内办理完毕，东方金钰应予配合。

### (五) 过渡期安排、期间损益及风险承担

#### 1、过渡期安排

经双方同意，金星房地产承诺并保证，在过渡期内，其对标的资产尽善意管理义务，不得直接或间接做出损害东方金钰和标的资产利益的行为。

#### 2、期间损益

以标的资产交割完成为前提，标的资产自基准日（即 2018 年 2 月 28 日）起至标的资产交割日期间，由于市场环境或因其他原因而导致资产价值上升或降低均由东方金钰享有或承担。

#### 3、风险承担

交割日前，标的资产的灭失、损毁等风险由金星房地产承担；交割日后，标的资产的灭失、损毁等风险由东方金钰承担。

交割日后，标的资产如出现交割日前产生的且未向东方金钰披露的税务、法律纠纷等风险以及其他或有负债，并给标的资产造成实际经济损失或被追偿的，由交易对方金星房地产承担赔偿责任。

## （六）相关费用和税收

本协议各方为本协议的签订和履行所发生的费用由各自承担；因签订和履行本协议而发生的法定税款，协议各方应按照国家有关法律、法规的规定各自承担。

## （七）协议的生效与终止

### 1、协议的生效

本协议在下列条件全部成就之时立即生效：

- （1）本协议经各方签字及盖章；
- （2）东方金钰董事会、股东大会批准本次交易；
- （3）金星房地产内部有权审批机构批准本次交易；
- （4）其他有权机关批准本次交易；

### 2、协议的终止

本协议在以下情形中任何一种情形出现时终止：

- （1）经本协议各方协商一致终止；
- （2）非因一方或双方违约的原因，而使本协议的履行在客观上成为不可能时，任何一方均有权提出终止本协议，则本协议自一方向其他各方发出终止本协议的书面通知之日终止；
- （3）如果任何有管辖权的法院、仲裁机构或其他有权部门发出任何终止或禁止本协议规定的交易的判决、裁定、命令等，本协议于该法院、仲裁机构或其他有权部门发出前述判决、裁定、命令之日自动终止；
- （4）因不可抗力致使本协议无法继续履行的。

本协议终止后，本协议各方在本协议项下的所有权利和义务即告终止，各方互负返还其在本协议项下已取得的资产、权益及相关文件资料的义务。

如果本协议由于未满足上述生效条件而未能生效，则各方仍应依诚实信用原则履行协助、通知、保密等先契约义务。

### 三、东方金钰与泰丽宫珠宝签订《支付现金购买资产协议》的主要内容

2018年4月，上市公司与交易对方泰丽宫珠宝签署了《支付现金购买资产协议》，主要内容如下：

#### （一）合同签署主体

转让方：泰丽宫珠宝

受让方：东方金钰

#### （二）交易标的

本次交易标的资产为泰丽宫珠宝市场相关资产，即位于云南省昆明市春城路的房屋及相应土地使用权，房屋建筑面积为 15,620.00 m<sup>2</sup>，土地使用权面积为 9,872.90 m<sup>2</sup>，房屋所有权证号为：昆明市房权证字第 200516340 号，土地使用权证号为：昆国用（2004）第 00220 号。

#### （三）交易的对价及支付安排

##### 1、交易的对价

本次交易标的资产的初步估值为 33,195.14 万元，最终交易价格以评估机构出具的《资产评估报告》的评估值（评估基准日为 2018 年 2 月 28 日）为基准由各方协商一致确定。

##### 2、支付安排

在标的资产完成交割日起 180 日内，东方金钰向交易对方泰丽宫珠宝支付本次交易的全部对价。

#### （四）资产交割条款

经双方确认，泰丽宫珠宝应自本协议生效且资产抵押解除之日起 5 日内启动标的资产的过户手续并于 30 日内办理完毕，东方金钰应予配合。

## （五）过渡期安排、期间损益及风险承担

### 1、过渡期安排

经双方同意，泰丽宫珠宝承诺并保证，在过渡期内，其对标的资产尽善意管理义务，不得直接或间接做出损害东方金钰和标的资产利益的行为。

### 2、期间损益

以标的资产交割完成为前提，标的资产自基准日（即 2018 年 2 月 28 日）起至标的资产交割日期间，由于市场环境或因其他原因而导致资产价值上升或降低均由东方金钰享有或承担。

### 3、风险承担

交割日前，标的资产的灭失、损毁等风险由泰丽宫珠宝承担；交割日后，标的资产的灭失、损毁等风险由东方金钰承担。

交割日后，标的资产如出现交割日前产生的且未向东方金钰披露的税务、法律纠纷等风险以及其他或有负债，并给标的资产造成实际经济损失或被追偿的，由交易对方泰丽宫珠宝承担赔偿责任。

## （六）相关费用和税收

本协议各方为本协议的签订和履行所发生的费用由各自承担；因签订和履行本协议而发生的法定税款，协议各方应按照国家有关法律、法规的规定各自承担。

## （七）协议的生效与终止

### 1、协议的生效

本协议在下列条件全部成就之时立即生效：

- （1）本协议经各方签字及盖章；
- （2）东方金钰董事会、股东大会批准本次交易；
- （3）泰丽宫珠宝内部有权审批机构批准本次交易；
- （4）其他有权机关批准本次交易；

## 2、协议的终止

本协议在以下情形中任何一种情形出现时终止：

(1) 经本协议各方协商一致终止；

(2) 非因一方或双方违约的原因，而使本协议的履行在客观上成为不可能时，任何一方均有权提出终止本协议，则本协议自一方向其他各方发出终止本协议的书面通知之日终止；

(3) 如果任何有管辖权的法院、仲裁机构或其他有权部门发出任何终止或禁止本协议规定的交易的判决、裁定、命令等，本协议于该法院、仲裁机构或其他有权部门发出前述判决、裁定、命令之日自动终止；

(4) 因不可抗力致使本协议无法继续履行的。

本协议终止后，本协议各方在本协议项下的所有权利和义务即告终止，各方互负返还其在本协议项下已取得的资产、权益及相关文件资料的义务。

如果本协议由于未满足上述生效条件而未能生效，则各方仍应依诚实信用原则履行协助、通知、保密等先契约义务。

## 第七节 本次交易对上市公司的影响

### 一、本次交易对公司主营业务的影响

上市公司是一家致力于翡翠黄金首饰采购、设计和销售的珠宝企业。在保证公司业务稳定发展的基础上，公司积极推进珠宝产业链条的延伸，挖掘利润增长点。

完整的珠宝首饰产业链包括原材料开采、原材料交易、设计研发、加工制造、终端销售等上下游环节。本次交易完成后，东方金钰将凭借金龙房地产打造的姐告珠宝小镇、金星珠宝市场和泰丽宫珠宝市场，进一步强化其在珠宝加工制造和终端销售的能力，进一步延伸产业链。

### 二、本次交易对上市公司财务状况和盈利能力的影响

本次交易完成后，金龙房地产将纳入上市公司合并报表财务范围，金星和泰丽宫两处珠宝交易市场将注入上市公司，上市公司资产规模将得到大幅度提升，增强了上市公司的抗风险能力，提高了资产质量。此外，本次交易不涉及发行股份，交易对价拟使用现金支付，资金来源为上市公司自筹以及向金融机构或兴龙实业借款。交易完成后，短期内上市公司的负债规模将大幅增加，资产负债率将有所上升。

通过本次交易，上市公司将得到产业链纵向延伸，补足和完善其在加工生产及终端渠道的产业链，增强上市公司盈利能力。上市公司作为国内第一家翡翠珠宝类上市公司，在翡翠原材料采购及储备、专业化管理及品牌效应上都具有很强的优势地位，结合各收购标的的自身优势，通过“姐告珠宝小镇”的建设，上市公司可将产业链延伸至珠宝加工与终端销售领域，开拓新的利润增长点；通过收购金星和泰丽宫两处珠宝交易市场，上市公司可将瑞丽和昆明作为重要的终端渠道布局点，在抢占“一带一路”机遇的同时，凭借上市公司多年来在翡翠珠宝领域的资源积累和影响力，通过部分自营及吸引其他珠宝商户入驻，将本次收购的瑞丽及昆明两处交易市场打造成全国重要的珠宝交易中心，以此扩大上市公司销售终端的全国辐射作用，获取终端销售环节的利润。

本次交易完成后，上市公司将积极开展姐告珠宝小镇的建设以及金星和泰丽宫珠宝市场的整合，实现主营业务收入的增长和销售利润的提升，进一步提高自身盈利能力，改善上市公司经营状况，增强上市公司持续经营能力。本次交易有利于保护上市公司及其股东特别是中小股东的利益。

由于本次交易相关的审计、估值工作尚未最终完成，具体业务数据和财务数据尚未确定，公司将在本预案出具后尽快完成审计、估值工作，并按照《准则26号》等规定的相关要求披露本次交易对上市公司财务指标的具体影响。

### 三、本次交易对上市公司未来发展前景的影响分析

#### （一）利用政策优势，实现珠宝全产业链布局

在国家发展改革委、外交部、商务部联合发布的《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》中，已将云南定位为面向南亚、东南亚的辐射中心，其将利用自身的区位优势，推进与周边国家的经济交流与合作，打造大湄公河次区域经济合作新高地。瑞丽地处中国经济圈、南亚经济圈和东盟经济圈的交会点，已成立瑞丽开发开放试验区，作为实施“一带一路”战略的先手棋和排头兵。未来随着“一带一路”战略的推进和深化，云南及瑞丽将在边境贸易及其他方面与周边国家包括缅甸、泰国、老挝、越南及印度半岛地区，开展更大范围、更高水平、更深层次的区域合作。

瑞丽市姐告边境自贸区设立于1990年，位于“一带一路”在西南地区的桥头堡——云南省，是经国务院批准设立的实行“境内关外”特殊监管模式和优惠政策的贸易特区，集贸易、加工、仓储、旅游四大功能为一体，是连接中国西部与东南亚、南亚国际市场的一条黄金通道。与传统的自贸区相比，姐告边境自贸区在区位及税收上享有其他地区无法比拟的优势。“境内关外”特殊监管模式，即以姐告大桥中心横线为海关关境线，联检机构设立于大桥西侧，出口货物越过关境线即为出口，进口货物在贸易区内免于向海关申报。在税收优惠方面，姐告边境贸易区内实行增值税、消费税暂缓征收和免收部分行政性收费等优惠政策，使得企业可以不出国门，就能享受有关优惠政策，通关速度和便利程度也大大提高，有利于两头在外、大进大出的加工贸易发展，为企业整体物流的运作缩减很多成本，对于发展经济非常有利。此外，瑞丽市姐告边境自贸区同时享受国家新

一轮西部大开发、沿边等多重政策以及云南省政府、德宏州政府为全面推进试验区建设而提供的税收优惠政策。各级政府特殊的扶植政策和姐告边贸区“境内关外”的特殊监管模式使瑞丽市姐告边境自贸区尤其适宜珠宝产业发展。

本次上市公司收购金龙房地产后，将在瑞丽姐告边贸区内建设“姐告珠宝小镇”。姐告珠宝小镇将借力“一带一路”，充分利用政策优势，通过建设镇内产业孵化器的方式，积极吸收当地产业集群优势资源，拓展翡翠原石的加工设计业务。目前，上市公司作为国内第一家翡翠珠宝类上市公司，在翡翠原材料采购及储备、专业化管理及品牌效应上都具有很强的优势地位，产业链布局也较为完善，但在翡翠加工设计环节，还存在一定的发展空间。本次交易完成后，上市公司将借助镇内产业孵化器，打造全新的翡翠玉石加工设计业务，实现向翡翠原石加工设计业务领域的渗透式发展，从而完善上市公司珠宝全产业链布局，实现企业的可持续发展。

## （二）战略协同，完善零售终端的重点布局

上市公司以“掌控上游、创新产品、塑造品牌、构建渠道”作为发展战略。公司着力通过完善销售网络布局、提升品牌价值和影响力、完善产业链布局和提升管理水平等方面推动发展战略的实现。

近年来，公司稳步推进完善销售网络布局，形成以深圳为创意设计和整合珠宝产业链的总部基地，以北京等一线城市、区域经济中心、产业聚集地旗舰店为区域运营管理中心，以二三线城市自营店和专柜为零售终端，最终形成公司“1+10+N”的战略发展格局，拓展和复制全国一线和二三线城市销售布点，实现东方金钰品牌在全国的扩展，进一步强化公司在珠宝首饰行业的品牌优势。

本次依照“1+10+N”的发展规划，将以瑞丽和昆明作为重要的终端渠道布局点。建设姐告珠宝小镇，旨在借力“一带一路”，发挥月亮岛与缅甸原石交易市场的优势地理区位，打造国际化的多功能型珠宝生态园；收购金星珠宝市场，旨在将姐告珠宝小镇巨大优势向国内市场延伸，打造出国内领先、国际知名的大型翡翠珠宝交易市场；收购泰丽宫珠宝市场，旨在利用昆明“东连黔桂通沿海，北经川渝进中原”的独特区位优势，并建设昆明旗舰店和仓储中心，辐射我国西南地区。

姐告珠宝小镇将借力“一带一路”，充分利用月亮岛与缅甸原石交易市场的优势地理区位，结合瑞丽既成的珠宝首饰产业集群和文化旅游资源，借助上市公司品牌优势、翡翠原材料采购及储备优势及专业化的管理团队优势，积极促进姐告珠宝小镇向国际化、专业化、产业化发展，建设包括珠宝主题酒店、翡翠玉石博物馆、品牌旗舰卖场、沿江珠宝文化观光带在内配套商业设施，吸引境内外旅游观光客，翡翠购买者，形成珠宝购物、珠宝展览、旅游观光、文化交流于一体的国际化多功能型珠宝生态园。

金星珠宝市场，距离珠宝小镇 4 公里，一个处于关外，一个处于关内，两者相互呼应和协同。金星珠宝市场是缅甸翡翠进入我国关境内的第一站，承担着将珠宝小镇巨大优势向国内市场延伸扩展的重要任务。上市公司致力于将其打造成辐射全国的专业商贸基地和珠宝交易平台，凭借着上市公司强有力的翡翠原石上游掌控能力以及珠宝小镇在“境内关外”边境自贸区的巨大政策及区位优势，可以保证金星珠宝市场持续获得物美价廉的高端精品翡翠毛料和高档翡翠成品，从翡翠珠宝的“价”、“质”和“量”上形成核心竞争优势，时刻保持高品质的产品和充足的货源，打造出国内领先、国际知名的大型翡翠珠宝交易市场，提高上市公司知名度和盈利能力。

云南省作为重要的玉石集散地，有“翡翠之乡”的美誉，而昆明是云南的对外交流窗口，公司在昆明建设旗舰店和仓储中心，符合公司着力自营零售网络建设的发展思路。自 2014 年起，泰丽宫珠宝市场所在的巫家坝片区被昆明市规划为具有高原特色的城市副中心，拟将其打造成融合商务办公与城市综合服务、贸易服务与国际社区、总部经济与金融服务复合新社区、文化旅游与科技信息、现代服务与生态示范城。泰丽宫珠宝市场是传统的翡翠文化展销场所，设施相对完备。收购泰丽宫珠宝市场并建设昆明旗舰店和仓储中心，旨在辐射我国西南地区，进一步强化和保持公司在翡翠领域的优势地位和影响力，深化和拓展全国营销网络，注重产品的文化内涵，树立和提升品牌附加价值。

#### **四、本次交易对公司同业竞争的影响**

本次交易完成后，上市公司的控股股东、实际控制人均未发生变化。上市公司与控股股东、实际控制人之间不存在同业竞争。

为避免与上市公司之间的同业竞争，公司控股股东兴龙实业、实际控制人赵宁出具《关于避免同业竞争的承诺函》，具体内容如下：

“1、本次交易前，本公司/本人及控制的企业均未直接或间接经营任何与东方金钰及下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也未参与投资任何与东方金钰及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。

2、在本次收购完成后，本公司/本人及控制的其他企业在本次交易完成后将不直接或间接经营任何与上市公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不参与投资任何与上市公司及其下属子公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。

3、自本承诺函签署之日起，如本公司/本人及控制的企业进一步拓展业务范围，本公司及控制的企业将不与上市公司及其下属子公司拓展后业务相竞争；若与上市公司及其下属子公司拓展后的业务产生竞争，则本公司/本人及其控制的企业将以停止经营相竞争的业务，或者将相竞争的业务转让给无关联关系的第三方避免同业竞争。

4、如上述承诺被证明是不真实的或未被遵守，本公司/本人将向上市公司赔偿一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。”

## 五、本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易对方之一为上市公司控股股东兴龙实业，构成关联交易，为充分保护上市公司的利益，规范关联交易，上市公司控股股东兴龙实业、实际控制人赵宁出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，具体内容如下：

“1、本公司/本人将尽可能地减少本公司/本人及本人控制的其他企业与东方金钰之间的关联交易。

2、不利用控股股东/实际控制人地位及影响谋求东方金钰在业务合作等方面给予优于市场第三方的条件或者谋求与东方金钰达成交易的优先权利。

3、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司/本人及本人控

制的其他企业将根据有关法律、法规和规范性文件以及东方金钰《公司章程》、《关联交易制度》的相关规定，遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则，与东方金钰签订关联交易协议，并确保关联交易的价格公允，原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，以维护东方金钰及其他股东的利益；并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务。本公司/本人保证本人及本人控制的其他企业将不通过与东方金钰及其控制的企业关联交易取得任何不正当的利益或使东方金钰及其控制的企业承担任何不正当的义务。

4、本公司/本人不利用作为东方金钰实际控制人的地位和影响，通过关联交易损害东方金钰及其他股东的合法权益，违规占用或转移东方金钰资金、资产及其他资源，或要求东方金钰违规提供担保。

如违反上述承诺与东方金钰及其控制的企业进行交易，而给东方金钰及其控制的企业造成损失，由本公司/本人承担赔偿责任。”

## 六、本次交易对上市公司股权结构及控制权的影响

本次交易对价将全部以现金支付，不涉及发行股份，故本次交易对公司股权结构及控制权不产生影响。

## 七、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易完成前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》等法规及规章的规定建立了规范的法人治理机构和独立运营的公司管理体制，做到了业务独立、资产独立、财务独立、机构独立、人员独立。同时，上市公司根据相关法律、法规的要求结合公司实际工作需要，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》和《信息披露事务管理制度》，建立了相关的内部控制制度。上述制度的制定与实行，保障了上市公司治理的规范性。

本次交易完成后，上市公司的控股股东以及实际控制人未发生变化。上市公司将依据有关法律法规的要求进一步完善公司法人治理结构，继续完善公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》等规章制度的建设与实施，维护上市公司及中小股东的利益。

## 第八节 重大风险提示

投资者在评价本次交易时，应特别关注下列风险：

### 一、本次交易的相关风险

#### （一）交易审批风险

本次交易方案尚需经上市公司股东大会审议通过，股东大会审议通过后方可实施。由于交易方案能否在股东大会上获得顺利通过存在不确定性，因此本次交易方案的最终实施存在一定的审批风险。提请广大投资者注意投资风险。

#### （二）交易被终止或取消的风险

由于本次重大资产重组受到多方因素的影响且本次交易的实施尚需满足多项前提条件，本次重组可能因为且不限于以下事项的发生而终止：

1、尽管上市公司已经按照相关规定制定了严格的内幕信息管理制度，在本次交易过程中严格控制内幕信息知情人员的范围，降低内幕消息传播的可能性，但仍不排除有关机构或个人利用关于本次交易的内幕信息实施交易的行为，存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而致使本次重大资产重组被暂停、中止或取消的风险。

2、在本次交易审核过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的条件，此外监管机构的审核要求也可能对交易方案产生影响。交易各方可能需根据市场环境变化及监管机构的审核要求完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在被暂停、中止或取消的风险。

3、本次交易拟购买资产的评估增值及交易作价较高，交易各方因本次交易需缴纳的相关税负金额较大，本次交易可能存在因交易各方税务筹划未能满足税务缴纳要求而暂停、终止或取消本次交易的风险。

4、在本次交易过程中，如果标的资产出现重大不利变化，交易基础丧失或发生根本性变更，交易价值发生严重减损以及发生其他不可预知的重大影响事

项，则本次交易存在终止的可能。

#### 5、其他无法预见的可能导致本次交易被暂停、中止或取消的其他事项。

上述情形可能导致本次交易暂停、中止或取消，本公司提请投资者关注相关风险。

### （三）本次交易拟购买资产预估增值较大的风险

本次交易拟购买标的资产的评估工作尚未完成，本预案仅披露拟购买标的资产以 2018 年 2 月 28 日为基准日的预估值。截至估值基准日，各交易标的的预估结果如下：

单位：万元

序号	标的资产	账面价值	预估值	增值额	增值率
1	金龙房地产 100% 股权	27,356.99	60,838.64	33,481.65	122.39%
2	瑞丽金星翡翠珠宝交易市场	28,198.91	78,553.61	50,354.70	178.57%
3	泰丽宫珠宝市场	3,796.50	33,195.14	29,398.64	774.36%
合计		<b>59,352.40</b>	<b>172,587.39</b>	<b>113,234.99</b>	<b>190.78%</b>

本次交易拟购买资产的预估值增值幅度较大，主要是由于本次收购的标的资产中包含了土地使用权、房产等，市场价格较账面价值增值较大。

评估机构在预估过程中履行了勤勉、尽职的义务，并严格执行了估值的相关规定，但由于资产预估中的分析、判断和结论受相关假设和限定条件的限制，如果假设条件发生预期之外的较大变化，可能导致估值与实际不符的风险，提醒投资者关注本次交易资产运营情况未达到预期进而影响拟购买资产估值的风险。

### （四）无法按期筹集足额资金支付交易对价的风险

公司本次重大资产重组的交易对价预估值为 172,587.39 万元，上市公司的资金来源包括自有资金、银行贷款以及其他自筹资金。截至 2018 年 3 月 31 日，金融机构对上市公司及其子公司的剩余授信额度为 162,885.20 万元。同时，上市公司已于 2017 年 10 月与控股股东兴龙实业签订了《借款协议》，约定上市公司及子公司可在 30 亿元额度内向兴龙实业循环借款使用，有效期三年，利率参考兴龙实业向金融机构借款利率或同期银行贷款利率，截至 2018 年 3 月 31 日，剩余额度为 18.12 亿元。公司金融机构授信较为充足，具备按现有交易安排足额支付

本次交易对价的能力。但因为本次交易涉及金额较大，虽然上市公司控股股东兴龙实业作为本次交易对方之一，已将收购金龙房地产的款项支付期限延长至交割完成后 3-5 年内支付，但在极端情况下公司仍存在因宏观经济形势不利变化、融资政策收紧等原因无法按时筹集资金，进而导致存在因交易支付款项不能及时、足额到位的风险。

### **（五）标的资产抵押导致的交割风险**

截至本预案签署日，本次收购的标的资产中，瑞丽金星翡翠珠宝交易市场的 4 处房产均已对外设立抵押，借款主体为金星房地产及其关联方金星集团、大瑞药业。由于该抵押事项涉及的债权人较多，不排除在本次重大资产重组过程中，由于部分债务到期，以及金星房地产、金星集团及大瑞药业经营不善，导致无法偿还本标的资产所对应的债务，从而导致相关标的资产被查封，影响本次收购的交割工作。

### **（六）折旧摊销费用增加导致利润及分红水平下降的风险**

本次交易所涉及的标的资产主要为固定资产、无形资产。资产整体规模较大，在交割完成后，每年的折旧摊销费用将相应增加。如相关项目新增收入不能完全消化新增折旧摊销费用，公司将面临因折旧摊销费用增加而导致利润以及分红水平下降的风险。

### **（七）调整重组方案的风险**

截至本预案签署日，本次交易标的资产的审计等工作尚未完成，本预案披露的标的资产范围仅为本次重组的初步方案，最终标的资产的范围将在重组报告书（草案）中予以披露，因此本次重组方案存在因标的资产范围尚未最终确定等原因而需要调整的风险。

## **二、拟购买资产的相关风险**

### **（一）姐告珠宝小镇开发运营风险**

上市公司通过本次交易取得金龙房地产 100% 股权后，将对金龙房地产拥有的瑞丽姐告月亮岛土地使用权进行开发建设，拟建成集珠宝生产加工、珠宝展览、

珠宝交易、产业孵化、配套商业、旅游度假于一体的多功能特色产业中心——姐告珠宝小镇。

姐告珠宝小镇的开发运营作为上市公司“1+10+N”战略发展格局的重要组成部分，开发建设周期较长，后续开发仍需投入较大资金。近年来，为满足战略发展的资金需求，上市公司逐步拓宽了融资渠道，截至2018年3月31日，金融机构对上市公司及其子公司的剩余授信额度为162,885.20万元；同时，控股股东兴龙实业对上市公司及其子公司的借款授信剩余额度为18.12亿元。虽然充足的金融授信及控股股东支持将为姐告珠宝小镇的开发建设提供有力的资金支持，但不排除极端情况下公司仍存在因宏观经济形势不利变化、国家产业政策重大调整、融资政策收紧等原因无法按时筹集资金，进而影响姐告珠宝小镇的开发建设。

此外，姐告珠宝小镇的运营需要相应的管理团队、服务团队、销售团队等大量人才支持，对公司后期高端人才的引进和储备提出了更高的要求。这些都可能对姐告珠宝小镇的后期运营收益产生较大影响，提请投资者注意。

## （二）姐告月亮岛土地性质变更风险

本次收购的标的资产金龙房地产旗下的姐告月亮岛土地性质为“住宅”及“其他普通商品住宅用地”。上市公司将在本次收购完成后建设“姐告珠宝小镇”项目，并根据瑞丽市相关政府部门审批的规划，按照相应建设部分对应的土地性质申请相关土地性质的后续变更。截至本预案签署日，“姐告珠宝小镇”的规划方案已报请相关部门。

针对后续土地性质变更风险，交易对方兴龙实业已出具承诺，本次收购完成后，在姐告珠宝小镇的规划报批取得相关部门规划批复后1年内，非因上市公司或其子公司原因致使金龙房地产拥有的位于月亮岛土地使用权用途不能变更的，兴龙实业将回购本次交易标的（即金龙房地产100%股权），回购价格为本次交易价格。

## （三）姐告珠宝小镇建设审批风险

姐告珠宝小镇已在瑞丽市行政审批局完成了企业投资项目备案，并取得了该局核发的《投资项目备案证》（瑞行审备案[2018]37号）；此外，该项目属于涉

河建设项目，相关的审批和规划许可必须以国务院水利部长江水利委员会（以下简称“长江委”）的审批为前提，金龙房地产已于 2012 年向瑞丽市水利局报送了该项目的《防洪影响评价报告》，经逐级上报至长江委，已于 2016 年 10 月 9 日取得了长江委出具的相关同意批复，批复要求必须完成涉河整治工程的建设方可实施项目工程的施工。

虽然金龙房已取得该项目现阶段建设的相关审批程序，但考虑到该项目建设周期较长，投资金额较大，且后续建设审批事项涉及土地、规划及住建等多个主管部门，如果主管部门对该投资项目的后续审批政策或审批程序发生重大变化，可能导致项目的相关审批延后或较大调整，从而影响项目的建设进度。

#### **（四）同一控制下合并的财务影响**

金龙房地产的交易对方为上市公司控股股东兴龙实业，本次交易构成同一控制下合并。根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，上市公司在合并中取得的资产和负债，应按照合并日金龙房地产的账面价值计量，净资产账面价值与支付的合并对价的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。若金龙房地产评估增值较高，本次评估增值部分将导致上市公司净资产降低，资产负债率上升，对财务状况产生不利影响。

#### **（五）政策变动风险**

拟建设的姐告珠宝小镇位于云南省瑞丽市姐告边境贸易区内。姐告边境贸易区是经国务院批准设立的实行“境内关外”特殊监管模式和优惠政策的贸易特区，贸易区内实行增值税、消费税暂缓征收和免收部分行政性收费等优惠政策。此外，姐告边境自贸试验区同时享受国家新一轮西部大开发、沿边等多重政策以及云南省政府、德宏州政府为全面推进试验区建设而提供的税收优惠政策。各级政府特殊的扶持政策和姐告边境贸易区“境内关外”的特殊监管模式，极大降低了企业运营成本及珠宝玉石的交易成本。如果未来政策环境发生变化或政策执行力度不足，将可能导致姐告珠宝小镇运营收益下降。

### **三、其他风险**

#### **（一）收购整合风险**

本次交易完成后，上市公司将持有金龙房地产、瑞丽金星翡翠珠宝交易市场、泰丽宫珠宝市场。从公司整体角度看，标的资产需要在企业文化、管理模式等方面进行融合，公司和交易标的之间能否顺利实现整合具有不确定性，整合过程中若公司未能及时建立起与之相适应的组织模式和内部管理制度，可能会对公司的经营带来不利影响。

同时，资产规模的扩大对公司的管理能力提出了更高的要求，虽然本次重大资产重组方案已根据公司未来发展的需要，对交易标的董事会、监事会、经营管理层的调整进行了适当安排，且不会对标的公司组织架构进行重大调整，如果整合无法达到预期效果或业务升级过程中市场环境发生了较大的变化，将可能影响公司的经营和发展。

## **（二）上市公司财务风险**

本次重组完成后，公司短期内账面现金将减少，流动比率和速动比率下降，虽然通过本次收购将提升公司业务规模、资产水平，并为公司持续发展提供助力，但公司的短期偿债风险将有所增大。同时本次收购的资金来源除了自有资金外，仍需依靠外部资金的配合，公司的资产负债率会提高。重组完成后，随着业务规模扩张，项目开展建设，公司的负债规模将会进一步提高，从而增加公司的长期偿债风险。

## **（三）市场竞争加剧的风险**

黄金珠宝行业在我国起步发展时间较晚，目前竞争格局已经逐步形成。黄金珠宝行业中从设计研发、生产加工到批发零售，各个环节的竞争都十分激烈。行业内各大品牌均在加快产品的研发、营销和销售渠道的铺设，同时重组和兼并也在积极地发展中。因此上市公司面临激烈的市场竞争，如果各个交易标的无法有效应对竞争或是无法达到预期效果，公司将面临一定的经营风险。

## **（四）股票价格波动风险**

本次交易将对公司的生产经营、财务状况和发展前景产生一定影响，公司基本面的变化将影响公司股票价格。此外，股票价格波动还受到宏观经济政策调整、金融政策的调控、资金供求关系、股票市场的投机行为、投资者的心理预期、行

业的景气程度等诸多因素的影响。因此，股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

### **（五）不可控因素带来的风险**

公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。本预案披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司本次重组的进展情况，敬请投资者注意投资风险。

## 第九节 其他重大事项

### 一、保护投资者合法权益的相关安排

在本次交易过程中，公司将采取以下安排和措施以保护投资者尤其是中小投资者的合法权益：

#### （一）严格履行上市公司信息披露义务

本次交易构成重大资产重组，公司将严格按照《证券法》、《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》、《重组办法》、《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，及时、完整地披露相关信息，切实履行法定的信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件，并在本预案披露后及时披露本次交易的进展情况。

#### （二）严格执行上市公司审议和表决程序

本次交易过程中，公司将严格按照相关规定履行法定程序召集、召开董事会和股东大会，并依照法定程序进行表决和披露。本次交易涉及的交易方案、主要协议、重组报告书（草案）、各中介机构出具的相关报告等提交董事会和股东大会审议表决，独立董事就相关事项发表独立意见。同时，本次交易构成关联交易，公司将严格履行关联交易审议程序，保护上市公司及投资者合法权益。

#### （三）资产定价公平、公允、合理

本次交易过程中，公司已聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所、资产评估机构对标的资产进行审计、评估，确保本次交易定价公允、公平、合理。本次交易价格以评估结果为基础、经交易双方协商确定，标的资产的定价符合《重组办法》等法律法规的规定。公司独立董事对评估定价的公允性发表独立意见，独立财务顾问和法律顾问对本次交易进行核查，并发表明确意见。

#### （四）网络投票安排

在审议本次交易方案的股东大会召开前，公司董事会将发布提示性公告提醒全体股东参加审议本次交易方案的临时股东大会。公司将根据《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，就本次交易方案的表决提供网络投票平台，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，充分保护中小股东行使投票权的权益。

## 二、资金、资产占用及担保情况

截至本预案签署日，上市公司不存在资金、资产被控股股东、实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。本次交易完成后，上市公司控股股东和实际控制人未发生变化，上市公司不存在因本次交易导致资金、资产被控股股东、实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。

## 三、上市公司停牌前股价无异常波动的说明

因筹划重大事项，上市公司于 2018 年 1 月 19 日首次停牌并公告可能涉及重大资产重组事项。本次重大资产重组事项公告首次披露前 20 个交易日即为 2017 年 12 月 21 日至 2018 年 1 月 18 日。公司股票在本次交易信息首次披露前一交易日收盘价格为 10.04 元/股，本次交易信息首次披露前第 21 个交易日（2017 年 12 月 20 日）收盘价为 10.12 元/股，本次交易信息首次披露前 20 个交易日内，公司股票收盘价格累计跌幅为 0.79%。

本次交易信息首次披露前 20 个交易日内，上证指数（000001.SH）收盘点位从 3,287.61 点上涨至 3474.75 点，累计涨幅为 5.69%；根据证监会行业分类情况，上市公司属于制造业，公司股票在本次交易信息首次披露前最后一个交易日（2018 年 1 月 18 日）WIND 耐用消费品与服装指数（WIND 代码：882160）收盘价为 6,184.34 点，本次交易信息首次披露前第 21 个交易日（2017 年 12 月 20 日）该板块指数收盘价为 5,866.55 点，该板块指数累计涨幅为 5.42%。剔除大盘因素后，公司股票在本次交易信息首次披露前 20 个交易日累计跌幅为 6.48%；剔除同行业板块因素后，公司股票在本次交易信息首次披露前 20 个交易日累计跌

幅为 6.21%，均未超过 20%。

## 四、关于本次交易相关人员买卖股票的自查报告

### （一）本次交易的自查范围

根据《重组办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）等有关规定，公司对本次交易相关方及其有关人员在公司股票停牌（2018 年 1 月 19 日）前 6 个月内买卖公司股票的情况进行了自查。自查范围具体包括公司及董事、监事和高级管理人员和控股股东、交易对方及其主要管理人员、相关中介机构及其他知悉本次交易内幕信息的法人和自然人，以及上述自然人的直系亲属（指配偶、父母、成年子女）。

### （二）股票买卖情况

根据上述自查范围内各方出具的自查报告及中国证券登记结算公司上海分公司出具的查询证明，自查范围内的主体在核查期间不存在买卖公司股票的行为。

## 五、上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东兴龙实业、实际控制人赵宁及其一致行动人瑞丽金泽对本次重组无异议，并发表如下原则性意见：

本次重大资产重组符合国家有关法律法规和政策的规定，遵循了公开、公平、公正的原则。本次交易前，上市公司主营业务为珠宝首饰产品的设计、采购和销售。本次交易完成后，金龙房地产将成为上市公司的全资子公司，瑞丽金星翡翠珠宝交易市场、云南泰丽宫珠宝交易市场将注入上市公司，上市公司将把产业链延伸至珠宝加工及零售领域。本次交易有助于增强上市公司的盈利能力和整体抗风险能力，提升公司的核心竞争力和持续发展能力，有利于保护上市公司股东尤其是中小股东的利益，原则同意进行本次重组。

## 六、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员的股份减持计划

上市公司已于 2017 年 11 月 24 日披露了《关于控股股东减持股份计划的公告》（临 2017-115），控股股东兴龙实业计划自公告披露之日起十五个交易日后六个月内（即 2017 年 12 月 8 日至 2018 年 6 月 8 日）通过集中竞价、大宗交易或协议转让等一种或多种方式减持不超过 108,000,000 股公司股份（不超过上市公司总股本的 8%）。

此外，公司董事刘福民、宋孝刚，监事李春江、陈香兰，副总经理杨媛媛、姜平、高国旭、彭卓义、雷军，董事会秘书刘雅清等参与了公司第一期员工持股计划。经公司 2016 年第二次临时股东大会审议并经第八届董事会第五十九次会议审议延期，该持股计划存续期至 2018 年 6 月 24 日。在此之前，该持股计划将逐步减持上市公司股票，届时本次重组可能尚未实施完毕，提醒投资者关注。

除上述减持计划外，截至本预案签署日，上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间暂无其他股份减持计划。

## 第十节 独立董事及相关证券服务机构的意见

### 一、独立董事意见

根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《关于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》等法律、法规和《东方金钰股份有限公司章程》的规定，独立董事审阅了公司本次重大资产购买的相关文件，现基于独立判断的立场就本次重大资产购买相关事项发表如下独立意见：

1、公司符合重大资产重组的条件，本次交易方案符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》以及其他相关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件及《公司章程》的相关规定，公司本次交易方案具有可操作性。

2、本次重大资产购买方案中收购金龙房地产 100% 股权的交易对方为兴龙实业，为上市公司大股东，该部分交易为关联交易，关联董事在审议相关议案时已回避表决。

3、本次重大资产购买的交易方案以及签订的相关协议，符合相关法律、法规及规范性文件的规定，经公司第八届董事会第六十九次会议对本次交易方案审议并获得通过。上述董事会会议的召集、召开和表决程序符合有关法律、法规 and 公司章程的规定。

4、公司已聘请具有证券、期货业务资格的审计机构和评估机构对标的资产进行审计和评估。本次交易的标的资产的交易价格以具有证券期货从业资格的评估机构出具的评估报告载明的评估结果为依据，由公司与交易对方协商确定。本次重大资产购买拟购买标的定价合理、方案切实可行，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

5、本次交易涉及的有关审批程序及交易风险因素已在《东方金钰股份有限公司重大资产购买暨关联交易预案》及相关公告文件中进行了充分提示，有效保护了公司股东特别是中小股东的利益。

6、本次交易有利于公司业务发展，进一步提高资产质量，扩大业务规模，

提升市场竞争力，增强盈利能力，有利于公司的可持续发展，符合公司和全体股东的利益。标的资产有独立面对市场的经营能力，其资产、业务、机构、人员、财务能够完全独立，有利于公司保持独立性。

7、鉴于本次交易拟购买的标的资产正在由相关机构进行审计、评估工作，公司将在相关审计、评估完成后再次召开董事会会议，编制并披露重组报告书(草案)及其摘要。独立董事届时将发表关于本次交易审计、评估相关事项的独立意见。

8、本次交易事宜尚需获得公司股东大会的审议通过。

综上所述，本次重大资产购买符合国家有关法律、法规和规范性文件的规定，遵循了公开、公平、公正的原则，符合公司及全体股东利益，不存在损害公司及股东利益的情形。独立董事同意公司本次重大资产购买事项，同意董事会就公司本次重大资产购买的总体安排。

## 二、独立财务顾问意见

万联证券作为上市公司的独立财务顾问，对本次交易发表意见如下：

“本次交易履行了必要的信息披露和关联交易审批等程序，符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》和《上市规则》等相关法律法规的要求；

本次交易拟购买资产已经过具有证券业务资格的审计机构和评估机构的审计和评估，拟购买资产的价格以评估值为基础，由交易各方协商确定，体现了交易价格的客观、公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

本次交易的实施将有利于提高上市公司资产质量和盈利能力、改善上市公司财务状况、增强上市公司持续盈利能力，符合上市公司及全体股东的利益。

本次交易已充分考虑对中小股东利益的保护，交易方案切实、可行。对本次交易可能存在的风险，上市公司已进行充分披露，有助于全体股东和投资者对本次交易进行客观评判。”

## 第十一节 公司全体董事声明

公司董事会全体董事承诺本预案内容真实、准确、完整，并对本预案中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

与本次重大资产重组相关的审计、估值或评估等工作尚未完成，公司董事会及全体董事保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性。

全体董事签字：

\_\_\_\_\_  
赵 宁

\_\_\_\_\_  
宋孝刚

\_\_\_\_\_  
刘福民

\_\_\_\_\_  
万安娃

\_\_\_\_\_  
张兆国

年 月 日

（本页无正文，为《东方金钰股份有限公司重大资产购买暨关联交易预案》之签字页）

东方金钰股份有限公司

年 月 日