

证券代码：600250

证券简称：南纺股份

上市地：上海证券交易所



南京纺织品进出口股份有限公司
发行股份购买资产并募集配套资金
暨关联交易报告书

项 目	名 称
交易对方	南京夫子庙文化旅游集团有限公司
募集配套资金发行股份认购方	南京旅游集团有限责任公司

独立财务顾问



签署日期：二〇一九年十一月

目 录

目 录	1
释 义	6
公司声明	8
交易对方声明	9
证券服务机构及人员声明	10
重大事项提示	11
一、本次交易方案概况.....	11
二、本次交易的性质.....	14
三、本次交易支付方式和募集配套资金安排.....	16
四、业绩补偿承诺安排.....	17
五、标的资产评估作价情况.....	22
六、本次交易对上市公司的影响.....	22
七、本次交易方案实施需履行的决策及报批程序.....	30
八、本次重组相关各方做出的重要承诺.....	31
九、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.....	37
十、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的股份减持计划.....	37
十一、独立财务顾问的保荐机构资格.....	37
十二、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	37
十三、其他需要提醒投资者重点关注的事项.....	41
重大风险提示	42
一、与本次交易相关的风险.....	42
二、标的公司的经营风险.....	45
三、上市公司经营和业绩变化的风险.....	47
四、其他风险.....	48
第一节 本次交易概述	49
一、本次交易的背景及目的.....	49

二、本次交易方案实施需履行的决策及报批程序.....	53
三、本次交易具体方案.....	54
四、本次交易对上市公司的影响.....	61
第二节 上市公司基本情况	72
一、公司概况.....	72
二、公司改制与设立、上市及历次股本变动情况.....	72
三、最近六十个月控制权变动情况.....	75
四、上市公司控股股东和实际控制人概况.....	75
五、最近三年重大资产重组情况.....	76
六、最近三年主营业务发展情况.....	76
七、主要财务数据及财务指标.....	77
八、上市公司未涉嫌犯罪或违法违规及行政处罚或刑事处罚情况.....	78
九、上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月的诚信情况.....	79
第三节 交易对方基本情况	80
一、本次发行股份购买资产交易对方.....	80
二、募集配套资金发行股份认购方.....	91
第四节 交易标的基本情况	99
一、基本信息.....	99
二、历史沿革.....	99
三、重大资产重组情况.....	103
四、最近三十六个月内增减资、股权转让及资产评估情况.....	103
五、股权结构及控制关系.....	105
六、下属企业情况.....	105
八、报告期主要财务数据及指标.....	106
九、主要资产及权属情况.....	107
十、立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项.....	132
十一、标的资产的技术与业务情况.....	132
十二、标的公司的人员情况.....	142
十三、标的公司的会计政策及会计处理.....	147
第五节 发行股份情况	151

一、发行股份购买资产.....	151
二、发行股份募集配套资金.....	154
三、发行前后的股权结构变化.....	165
四、发行前后的主要财务数据变化.....	166
第六节 标的资产评估情况	168
一、标的资产评估值基本情况.....	168
二、资产基础法评估情况及分析.....	176
三、收益法评估情况及分析.....	204
四、引用其他评估机构或估值机构报告内容情况.....	247
五、评估特别事项说明.....	247
六、评估基准日至本报告书签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响.....	249
七、董事会对标的资产评估合理性以及定价公允性的分析.....	249
八、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	253
第七节 本次交易主要合同	255
一、《发行股份购买资产协议》的主要内容.....	255
二、《发行股份购买资产补充协议》的主要内容.....	258
三、《附条件生效的股份认购协议》的主要内容.....	260
四、《盈利预测补偿协议》的主要内容.....	263
第八节 本次交易合规性分析	269
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定.....	269
二、本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的说明.....	273
三、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条规定.....	274
四、本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见要求的规定.....	280
五、上市公司不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形.....	280
六、独立财务顾问和律师对本次交易是否符合《重组管理办法》的规定发表的明确意见.....	281
第九节 管理层讨论与分析	282
一、本次交易前公司的财务状况和经营成果.....	282
二、标的资产的行业基本情况.....	287

三、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景、当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析.....	326
第十节 财务会计信息	344
一、标的公司最近两年财务报表.....	344
二、上市公司备考合并财务报表.....	347
第十一节 同业竞争和关联交易	352
一、本次交易对上市公司同业竞争的影响.....	352
二、本次交易对关联交易的影响.....	358
第十二节 风险因素	373
一、与本次交易相关的风险.....	373
二、标的公司的经营风险.....	376
三、上市公司经营和业绩变化的风险.....	378
四、其他风险.....	379
第十三节 其他重要事项	380
一、本次交易完成后，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，亦不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。.....	380
二、本次交易对上市公司负债结构的影响.....	380
三、公司最近十二个月内发生资产交易情况以及与本次交易关系的说明.....	380
四、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	381
五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明.....	381
六、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况.....	384
七、上市公司股票价格波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条相关标准.....	386
八、本次重组各方不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形.....	386
九、关于上海证券交易所问询函回复的说明.....	387
十、其他影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息.....	387
十一、本次交易标的公司可辨认净资产公允价值及商誉的确认.....	387
十二、标的公司的现金收款情况.....	389

第十四节 独立董事及相关证券服务机构的意见	394
一、独立董事意见.....	394
二、独立财务顾问核查意见.....	396
三、法律顾问的结论性意见.....	397
第十五节 本次交易相关证券服务机构	398
一、独立财务顾问.....	398
二、法律顾问.....	398
三、标的资产审计机构.....	398
四、备考报表审计机构.....	399
五、评估机构.....	399
第十六节 备查文件	400
一、备查文件目录.....	400
二、备查文件地点.....	400
第十七节 公司及各中介机构的声明	402
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....	402
二、独立财务顾问声明.....	403
三、法律顾问声明.....	404
四、标的资产审计机构声明.....	405
五、上市公司备考财务信息审阅机构声明.....	406
六、评估机构声明.....	407

释 义

本报告中，除非另有说明，下列术语具有如下含义：

重组报告书/报告书/本报告书	指	南京纺织品进出口股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书
预案	指	南京纺织品进出口股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案
本次交易	指	南纺股份向夫子庙文旅发行股份购买秦淮风光 51.00% 股权，同时募集配套资金
本次重组	指	南纺股份向夫子庙文旅发行股份购买秦淮风光 51.00% 股权
南纺股份/上市公司/本公司/公司	指	南京纺织品进出口股份有限公司
秦淮风光/标的公司	指	南京秦淮风光旅游股份有限公司
交易标的/标的资产/注入上市公司资产/注入资产	指	夫子庙文旅持有的秦淮风光 51.00% 股权
旅游集团	指	南京旅游集团有限责任公司，南纺股份之控股股东，本次交易募集配套资金发行股份认购方
城建集团	指	南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司，旅游集团之控股股东，南纺股份之间接控股股东
夫子庙文旅/交易对方	指	南京夫子庙文化旅游集团有限公司
秦淮国资经营公司	指	南京市秦淮区国有资产经营有限公司，其前身为全民所有制企业南京市秦淮区国有资产经营中心
秦淮国资经营中心	指	南京市秦淮区国有资产经营中心
秦淮国资集团	指	南京秦淮国资控股集团有限公司
南京商厦	指	南京商厦股份有限公司，旅游集团控股子公司，为其一致行动人
朗诗集团	指	朗诗集团股份有限公司
《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》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
《准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2018 年修订）》
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
审计、评估基准日、交易基准日	指	2019 年 4 月 30 日
报告期	指	2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-4 月

交割日	指	指交易各方完成资产交割之日，该日期由交易各方于本次重组获得中国证监会核准之后另行协商确定
过渡期	指	自评估基准日起（不含基准日当日）至资产交割日止（含交割日当日）的期间
损益归属期	指	在实际计算过渡期损益归属时，系指自评估基准日（不含基准日当日）起至标的资产交割审计基准日（含交割日当日）止的期间
过渡期间损益	指	标的资产在损益归属期内产生的盈利或亏损
江苏省国资委	指	江苏省政府国有资产监督管理委员会
南京市国资委	指	南京市人民政府国有资产监督管理委员会
秦淮区国资办	指	南京市秦淮区人民政府国有资产监督管理办公室
南京市工商局	指	南京市工商行政管理局
江苏省工商局	指	江苏省工商行政管理局
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
并购重组委	指	中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
独立财务顾问/华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
法律顾问/律师事务所/锦天城	指	上海市锦天城律师事务所
本次交易标的资产审计机构/容诚会计师	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
本次交易评估机构/评估机构/大学资产评估	指	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
本次交易备考报告审计机构/大信会计师	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
标的资产审计报告	指	容诚会计师出具的南京秦淮风光旅游股份有限公司 2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-4 月两年一期审计报告（会审字[2019]6369 号）
备考报告/备考审阅报告	指	大信会计师出具的南京纺织品进出口股份有限公司 2018 年度及 2019 年 1-4 月备考审阅报告（大信阅字[2019]第 23-00001 号）
评估报告	指	大学资产评估出具的南京纺织品进出口股份有限公司股权收购涉及的南京秦淮风光旅游股份有限公司 51% 股东部分权益价值资产评估报告（大学评估评报字[2019]960008 号）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，这些差异是由四舍五入造成，而非数据错误

公司声明

上市公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书的内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本次交易文件内容的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

上市公司控股股东、实际控制人及全体董事、监事、高级管理人员承诺：如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，承诺方不转让在南纺股份拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交南纺股份董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送承诺方的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送承诺方的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，承诺方承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

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

本次发行股份购买资产并募集配套资金已经取得中国证监会的核准，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，上市公司经营与收益的变化，由上市公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价上市公司本次交易时，除本报告书内容以及与本报告书同时披露的相关文件外，还应认真地考虑本报告书披露的各项风险因素。

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

交易对方声明

本次发行股份购买资产交易对方夫子庙文旅、本次募集配套资金发行股份认购方旅游集团均已承诺，保证所提供的信息真实、准确、完整，本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担个别和连带的法律责任；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论之前，本公司将暂停转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

证券服务机构及人员声明

本次交易的证券服务机构及人员声明：为本次交易出具的申请文件内容不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任；如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。特别提醒投资者认真阅读本报告书全文，并注意下列事项：

一、本次交易方案概况

上市公司拟向夫子庙文旅以发行股份的方式购买其持有的秦淮风光 51.00% 股权；同时，为进一步改善重组完成后的上市公司财务状况，上市公司拟向旅游集团非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 8,000.00 万元。

本次交易方案包括发行股份购买资产和募集配套资金两部分。

（一）发行股份购买资产

本次交易标的资产评估基准日为 2019 年 4 月 30 日，标的公司股东全部权益价值评估值为 53,314.43 万元，对应的标的资产评估值为 27,190.36 万元。经交易双方友好协商，同意标的资产交易价格为 27,190.36 万元。

本次交易标的资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具并经有权国有资产监督管理机构备案的评估报告的评估结果为基础，由上市公司与交易对方协商确定。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司首次审议本次重组事项的董事会决议公告日，即第九届九次董事会决议公告日；市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。结合南纺股份市场行情价格，经各方协商，本次发行股份的价格为 7.19 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%。若在股份发行日之前，上市公司发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息行为，则上述发行价格、发行数量亦将根据相关规则作相应调整。

上市公司目前正在向文化旅游产业转型，基于本次收购整合目标，以及交易对方对于标的公司未来股权溢价的预期及目前的出售意愿，上市公司控制新业务投资风险、捆绑标的公司运营所需的产业资源及运营经验等因素，经与标的公司股东协商，本次交易收购夫子庙文旅持有的标的公司 51.00% 股权。对于标的公司剩余 49.00% 的股权，上市

公司暂无收购计划。

（二）募集配套资金

为巩固控制权，进一步改善重组完成后的上市公司财务状况，本次交易中，南纺股份拟向旅游集团非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 8,000.00 万元，不超过本次交易中发行股份购买资产交易价格的 100%；且发行股份数量不超过本次交易前上市公司总股本的 20%，即 51,738,492 股。

本次交易中，上市公司向特定对象旅游集团非公开发行股票募集配套资金，定价基准日为上市公司本次非公开发行股票募集配套资金发行期的首日。根据《发行管理办法》《实施细则》等相关规定，经各方协商确定，本次募集配套资金的股份发行价格为定价基准日前 20 个交易日南纺股份股票交易均价的 90%。

本次交易中，募集配套资金扣除中介机构费用及其他费用后，拟用于补充上市公司的流动资金。本次募集配套资金不超过 8,000.00 万元，具体用途及金额如下：

募集资金用途	金额（万元）
补充流动资金	6,750.00
中介机构费用及其他	1,250.00

本次募集配套资金用于补充上市公司的流动资金部分不超过交易对价的 25%。

如因监管政策变化等情况导致本次募集配套资金需予以调整，则公司亦将根据相应要求进行调整。

最终发行数量以经中国证监会核准的发行数量为上限，由公司董事会根据股东大会的授权及发行时的实际情况确定。

本次募集配套资金的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为前提条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

（三）股份锁定安排

1、发行股份购买资产

夫子庙文旅承诺：

“本企业因本次重组所获上市公司股份自新增股份上市之日起 12 个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、协议转让。本次重组完成后，本企业因本次

重组的业绩补偿安排而发生的股份回购或股份无偿赠与不受上述股份锁定的限制。本次重组完成后，本企业基于本次重组享有的上市公司送红股、转增股本等股份，亦遵守上述锁定期的约定。本企业因本次重组获得的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及上市公司章程的相关规定。

如中国证监会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，本企业同意将按照中国证监会或上海证券交易所的意见对限售安排进行修订并予执行。”

“本企业在本次发行中取得的新增股份分三次解禁，解禁时间和比例分别为：

(1) 第一期：自上述股份上市之日起满 12 个月之后，秦淮风光 2019 年度实际盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 30% 扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。

(2) 第二期：自上述股份上市之日起满 24 个月之后，秦淮风光 2020 年度实际盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 30% 扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。

(3) 第三期：自上述股份上市之日起满 36 个月之后，秦淮风光 2021 年度实际盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 40% 扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。

如果业绩承诺期的任何一个年度结束后，秦淮风光未达到截至当期期末累积承诺净利润数的 80%，则作为补偿义务人持有的扣除股份赔偿后剩余锁定的股份限售期自动延长 12 个月并按照下一限售期间锁定股份进行处理。

本次发行完毕后，交易对方由于南纺股份发生送股、转增股本等事项增持的上市公司股份，亦遵照前述锁定期约定比照执行，在此后相应股份解禁按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。”

2、募集配套资金股份锁定安排

旅游集团承诺：

“本企业认购的本次交易募集配套资金发行的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让，本企业在本次交易前持有的上市公司股份，在本次交易完成后 12 个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、协议转让。本次发行结束后，本企业就本次发行所取得的股份以及本企业在本次交易前持有的上市公司股份由于上市公司送红股、转增股本等原因增加的股份，亦遵守上述锁定期的约定。本企业因本次发行所获得的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及上市公司章程的相关规定。

如中国证监会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，本企业同意将按照中国证监会或上海证券交易所的意见对限售安排进行修订并予以执行。”

（四）过渡期损益安排

自评估基准日起（不含基准日当日）至资产交割日止（含交割日当日），标的资产产生的利润、净资产的增加均归上市公司享有，标的公司在过渡期间若发生亏损或损失或净资产的减少，则由交易对方按本次交易中对应出售的股权比例以现金方式向上市公司补足。

上述过渡期间损益将根据具有证券期货相关业务资格的会计师事务所以交割日相关专项审计后的结果确定。

二、本次交易的性质

（一）本次交易不构成重大资产重组

根据南纺股份与秦淮风光 2018 年度审计报告以及附生效条件的《发行股份购买资产协议》及补充协议，本次交易相关指标计算如下：

单位：万元

拟购买资产		南纺股份		占比
项目	秦淮风光金额	项目	金额	
资产总额与本次交易价格孰高	27,190.36	资产总额	176,753.81	15.38%
资产净额与本次交易价格孰高	27,190.36	归属于母公司 资产净额	64,745.81	42.00%

拟购买资产		南纺股份		占比
项目	秦淮风光金额	项目	金额	
营业收入	10,690.23	营业收入	101,230.36	10.56%

由上表可知，根据《重组管理办法》的规定，本次交易不构成重大资产重组。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易后，夫子庙文旅持有上市公司比例预计将超过 5%，本次发行股份购买资产构成关联交易；募集配套资金的认购方为本公司控股股东旅游集团，为上市公司关联方，本次募集配套资金构成关联交易。因此，本次交易构成关联交易。

鉴于本次交易构成关联交易，公司在召开董事会审议本次交易相关关联交易事项时，关联董事已回避表决，相关关联交易事项经非关联董事表决通过。上市公司在召开股东大会审议本次交易相关关联交易事项时，关联股东已回避表决，相关关联交易事项已经出席会议的非关联股东的三分之二以上表决通过。

（三）本次交易不构成重组上市

根据《重组管理办法》第十三条，上市公司自控制权发生变更之日起 60 个月内，向收购人及其关联人购买资产，导致上市公司发生以下根本变化情形之一的，构成重大资产重组，应当按照本办法的规定报经中国证监会核准：

（一）购买的资产总额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100% 以上；

（二）购买的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 100% 以上；

（三）购买的资产在最近一个会计年度所产生的净利润占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告净利润的比例达到 100% 以上；

（四）购买的资产净额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 100% 以上；

（五）为购买资产发行的股份占上市公司首次向收购人及其关联人购买资产的董事会决议前一个交易日的股份的比例达到 100% 以上；

（六）上市公司向收购人及其关联人购买资产虽未达到本款第（一）至第（五）项

标准，但可能导致上市公司主营业务发生根本变化；

（七）中国证监会认定的可能导致上市公司发生根本变化的其他情形。

本次交易前 60 个月内，上市公司的实际控制人为南京市国资委，上市公司实际控制权未发生变更。本次交易前后，上市公司的控股股东均为旅游集团，实际控制人均为南京市国资委，上市公司的控股股东、实际控制人均未发生变化，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更。

根据《重组管理办法》第十三条的规定，本次交易不构成重组上市。

本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人均不发生变化，夫子庙文旅将成为持有上市公司 5% 以上股份的股东，同时，景区水上观光游览业务也将成为上市公司的主营业务之一，上市公司将借助本次收购的秦淮风光成熟的景区水上观光游览业务运营团队及经验，进一步整合南京市内其他景区水上观光游览业务。除本次交易签订的附生效条件的相关协议外，上市公司未与其他方签订未来六十个月上市公司变更控制权、调整主营业务的相关安排、承诺、协议等，未来六十个月，上市公司控股股东及实际控制人预计将不会发生变化。

三、本次交易支付方式和募集配套资金安排

（一）交易支付方式

根据经有权国有资产监督管理机构备案的评估结果并经交易双方充分协商，本次交易标的资产的最终交易价格确定为 27,190.36 万元，全部由南纺股份以向交易对方发行股份的方式支付，总计发行股份数量为 37,816,912 股。

定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权除息事项，发行价格和发行数量将相应调整。

（二）募集配套资金安排

南纺股份拟向特定对象旅游集团非公开发行股份募集配套资金，本次拟募集配套资金总额不超过人民币 8,000.00 万元，募集配套资金拟用于补充上市公司的流动资金不超过 6,750.00 万元，剩余部分用于支付本次交易的中介机构费用及其他费用。

四、业绩补偿承诺安排

（一）盈利预测承诺及补偿安排

1、业绩承诺期间

本次交易的业绩承诺期间为 2019 年、2020 年、2021 年三个完整会计年度。

2、承诺净利润

夫子庙文旅承诺标的公司 2019 年、2020 年、2021 年实际实现的净利润分别不低于 4,869.56 万元、5,152.22 万元和 5,921.82 万元，即业绩承诺期内各年度承诺净利润数为 4,869.56 万元、5,152.22 万元和 5,921.82 万元。上述承诺净利润数不低于经江苏省国资委备案的本次交易标的资产评估报告中标的公司以收益法评估预测的净利润数额。

标的公司实际净利润数以标的公司经审计确定的归属于母公司所有者的净利润与扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润孰低者确定。

3、业绩承诺实现情况的确认

业绩承诺期内，标的公司实际净利润数、实际净利润数与承诺净利润数的差异情况由上市公司聘请具有从事证券期货业务资格的审计机构在标的公司 2019 年、2020 年、2021 年年度报告的盈利情况基础上出具《专项审核报告》确定。

4、补偿义务的触发及补偿数额的计算

（1）夫子庙文旅承诺，考虑因天气等非经营因素对业绩影响，在业绩承诺期内，截至当期期末累积实现净利润数低于截至当期期末累积承诺净利润数 90% 的，夫子庙文旅应按照截至当期期末累积承诺净利润数、截至当期期末累积实现净利润两者差额部分乘以本次出售的股权比例进行利润补偿。补偿数额计算公式如下：

标的资产各年度当期补偿金额^① = (标的公司业绩承诺期内截至当期期末累积承诺净利润数 - 标的公司业绩承诺期内截至当期期末累积实现净利润数) * 夫子庙文旅本次出售的股权比例 - 累积标的资产已补偿金额

（2）夫子庙文旅承诺，在业绩承诺期满时，标的公司业绩承诺期内累积实现净利润数低于业绩承诺期内累积承诺净利润数的，夫子庙文旅应按照业绩承诺期内累积承诺净利润数、业绩承诺期内累积实现净利润数两者差额部分对应的交易对价进行补偿。补

偿数额计算公式如下：

标的资产业绩承诺期满时应补偿金额②=（标的公司业绩承诺期内累积承诺净利润数-标的公司业绩承诺期内累积实现净利润数）÷业绩承诺期内标的公司各年预测净利润总数×标的资产交易作价-累积标的资产已补偿金额

5、补偿方式

业绩承诺期间夫子庙文旅累计补偿金额合计不超过本次交易中夫子庙文旅本次交易所获得的交易对价。

（1）业绩承诺期内各年度按照未实现利润数进行补偿

就夫子庙文旅各年度当期补偿金额，优先以现金方式补偿，夫子庙文旅当期现金不足补偿的部分，应以股份方式支付。当期应补偿的现金金额计算公式如下：

标的资产各年度当期现金补偿金额③=（标的公司业绩承诺期内截至当期期末累积承诺净利润数-标的公司业绩承诺期内截至当期期末累积实现净利润数）*夫子庙文旅本次出售的股权比例-累积标的资产已补偿金额

当期现金不足补偿的部分，夫子庙文旅以其在本次交易中获得的上市公司股份进行补偿，应补偿的股份数量计算公式如下：

标的资产各年度当期应补偿股份数量=（标的资产各年度当期补偿金额①-标的资产各年度当期已补偿的现金金额）÷本次交易的每股发行价格

（2）业绩承诺期满时按照本次交易对价进行补偿

夫子庙文旅应当优先以股份方式补偿，当期股份不足补偿的部分，夫子庙文旅应以现金方式支付。

1) 夫子庙文旅优先以其在本次交易中获得的上市公司股份进行补偿，应补偿的股份数量计算公式如下：

业绩承诺期满时应补偿股份数量④=标的资产业绩承诺期满时应补偿金额②÷本次交易的每股发行价格

2) 夫子庙文旅以股份方式不足以补偿的部分，以现金支付，具体计算公式如下：

业绩承诺期满时应补偿现金金额=（业绩承诺期满时应补偿的股份数量④-业绩承诺

期满时已补偿的股份数量) ×本次交易的每股发行价格

6、在逐年补偿的情况下，在各年计算的应补偿股份数、应补偿现金小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份、已补偿的现金不冲回。按照上述公式计算的应补偿股份数在个位之后存在尾数的，均按照舍去尾数并增加 1 股的方式进行处理。

7、若上市公司在业绩承诺期内实施转增股本或送股等除权事项的，则夫子庙文旅应补偿的股份数量相应调整为：应补偿股份数（调整后）=应补偿股份数×（1+转增或送股比例）；若上市公司在业绩承诺期内实施现金分红等除息事项的，则夫子庙文旅按照上述公式计算的应补偿股份数量所对应之累计获得的现金分红应随之返还给上市公司，计算公式：返还金额=每股已分配现金股利（以税后金额为准）×应补偿股份数。

（二）减值测试

1、在业绩承诺期满时，上市公司将聘请合格审计机构对标的资产进行减值测试，并在业绩承诺期间最后一个会计年度的《专项审核报告》出具后 30 个工作日内出具《减值测试审核报告》。

2、业绩承诺期标的资产已补偿金额、减值测试后标的资产应补偿金额的计算方式如下：

业绩承诺期标的资产已补偿金额=业绩承诺期标的资产已补偿股份总数×本次交易的每股发行价格+标的资产业绩承诺期已补偿现金总金额

减值测试后标的资产应补偿金额=标的资产期末减值额-业绩承诺期标的资产已补偿金额

3、如标的资产期末减值额大于业绩承诺期已补偿金额，则补偿义务人应当以其在本次交易中获得的交易对价为限向南纺股份进行补偿，且优先以股份方式补偿，股份不足补偿的部分，夫子庙文旅应以现金方式支付。计算公式为：

（1）夫子庙文旅优先以本次交易中获得的上市公司股份进行补偿，应补偿的股份数量计算公式如下：

减值测试后应补偿股份数量=减值测试后标的资产应补偿金额÷本次交易的每股发行价格

（2）夫子庙文旅以股份方式不足以补偿的部分，夫子庙文旅以现金支付，具体计

算公式如下：

减值测试后应补偿现金金额=（减值测试后应补偿股份数量-减值测试后已补偿股份数量）×本次交易的每股发行价格

4、前述公式中的减值额为标的资产在本次交易中的作价减去期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

5、按照上述公式计算的减值补偿的股份数在个位之后存在尾数的，均按照舍去尾数并增加 1 股的方式进行处理。

6、如果上市公司在业绩承诺期间实施转增股本或送股等除权事项的，则减值补偿的股份数额调整为：按上述公式计算出的减值补偿的股份数额×（1+转增或送股比例）；若上市公司在业绩承诺期内实施现金分红等除息事项的，则夫子庙文旅就其取得的现金分红应作相应返还，计算公式：返还金额=每股已分配现金股利（以税后金额为准）×应补偿股份数。

7、标的资产减值补偿金额与业绩承诺补偿金额合计不应超过本次交易标的资产的作价。

（三）补偿实施

1、股份补偿的实施

（1）股份补偿首先采用股份回购注销方案，南纺股份股东大会审议通过股份回购注销方案后，南纺股份以人民币 1 元的总价回购并注销夫子庙文旅应补偿的股份，并在股东大会决议公告后 5 日内将股份回购数量书面通知夫子庙文旅。夫子庙文旅应在收到南纺股份书面通知之日起 5 日内，向登记结算公司发出将其须补偿的股份过户至南纺股份董事会设立的专门账户的指令。自该等股份过户至南纺股份董事会设立的专门账户之后，南纺股份将尽快办理该等股份的注销事宜。

（2）如股份回购注销方案因未获得南纺股份股东大会审议通过等原因而无法实施的，南纺股份将进一步要求夫子庙文旅将应补偿的股份赠送给南纺股份截至审议回购注销事宜股东大会登记日登记在册的其他股东（不包括夫子庙文旅，下同）。南纺股份将在股东大会决议公告后 5 日内书面通知夫子庙文旅实施股份赠送方案。夫子庙文旅应在收到南纺股份书面通知之日起 30 日内尽快取得所需批准，在符合法律、法规及证券监

管要求的前提下，将应补偿的股份赠送给南纺股份的其他股东，其他股东按照其持有的南纺股份的股票数量占其他股东所持有的南纺股份股份总数的比例获赠股份。

(3) 夫子庙文旅同意，若因司法判决或其他任何原因导致夫子庙文旅所持有的股份不足以履行本协议约定的股份补偿义务，不足部分由夫子庙文旅以自有资金向南纺股份补偿。

2、现金补偿的实施

如补偿义务人夫子庙文旅就盈利预测补偿以现金方式向南纺股份进行补偿的，夫子庙文旅应当在《专项审核报告》出具后 30 日内一次性将现金补偿款项全部汇入南纺股份指定的银行账户。

如补偿义务人夫子庙文旅就减值补偿以现金方式向南纺股份进行补偿的，夫子庙文旅应当在减值测试审核报告出具后 30 日内一次性将现金补偿款项全部汇入南纺股份指定的银行账户。

3、业绩承诺方保障业绩补偿实现的具体安排

业绩承诺方夫子庙文旅保证对价股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押对价股份时，将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。

未来南纺股份发布股份质押公告时，将明确披露拟质押股份是否负担业绩补偿义务，质权人知悉相关股份具有潜在业绩补偿义务的情况，以及上市公司与质权人就相关股份在履行业绩补偿义务时处置方式的约定。

根据上述条款，考虑到天气等因素对标的公司经营业绩的影响，每年度以截至当期期末累积承诺净利润的 90% 作为触发条件并补偿净利润，在承诺期满时，对于累积未完成的承诺净利润按照本次交易对价进行估值补偿，并在承诺期满后进行了减值测试，相关条款可覆盖上市公司潜在损失，可有效保障上市公司利益。

上市公司的实际控制人为南京市国资委，本次交易的交易对方为夫子庙文旅，实际控制人为秦淮区国资办，本次交易不会发生控制权的变更。因此，本次交易属于上市公司向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的特定对象购买资产且未导致控制

权发生变更的情形，上市公司与交易对方可以根据市场化原则，自主协商是否采取业绩补偿和每股收益填补措施及相关具体安排。因此，公司与交易对方有关业绩补偿承诺的约定，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条的有关规定。

五、标的资产评估作价情况

本次交易以经有权国有资产监督管理机构备案的标的资产的评估结果作为本次交易的定价依据。依据大学资产评估出具的大学评估评报字[2019]960008号《资产评估报告》，评估机构采用收益法和资产基础法两种评估方法对秦淮风光股东部分权益价值进行评估，最终选用收益法评估结果作为评估结论。

截至2019年4月30日，标的公司经审计的净资产账面值为9,569.14万元，标的公司股东全部权益价值评估值为53,314.43万元，评估增值43,745.29万元，评估增值率为457.15%。对应标的资产（标的公司51.00%股权）的评估值为27,190.36万元，经交易各方友好协商，同意标的资产交易价格为27,190.36万元。

六、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司主要业务为进出口贸易及国内贸易业务，受当前市场环境及竞争态势影响，上市公司业务发展面临挑战，体现为主营业务盈利能力较弱，企业面临一定的经营风险，上市公司亟需通过转型扭转当前较为严峻的经营形势。根据上市公司2019年半年报数据，当期扣除非经常性损益后归属上市公司股东的净利润为2,149.91万元，主要来源于投资收益（2019年1-6月确认投资收益7,328.15万元），经营活动现金净流量为-12,387.23万元，资产负债率为64.12%。

2017年12月，南京市委、市政府以上市公司控股股东为主体组建南京旅游集团有限责任公司，并将旅游集团作为南京市旅游资产资源的整合平台，而南纺股份作为旅游集团下属唯一上市公司，旅游集团将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台。

根据控股股东及其一致行动人出具的意见：城建集团、旅游集团及其控股子公司南京商厦原则性同意本次交易。旅游集团将积极推进南京市域旅游资产的整合，并将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台，在符合法律法规、国家产业政

策及监管要求前提下，旅游集团将逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权，同时支持南纺股份整合南京市域内盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。

基于当前转型需求以及控股股东的战略定位，上市公司目前已明确了向文化旅游产业转型的经营发展战略，第一阶段目标是成为南京市内景区水上观光游览业务的运营平台。本次交易完成后，景区水上游览业务将成为上市公司的主营业务之一，未来拟以上市公司母公司作为控股平台整合南京市优质旅游资产资源，逐步构建覆盖景区游览服务、旅游商业、酒店等文化旅游业务的业务板块及体系。

旅游集团已出具《关于推进上市公司转型的承诺》：

“1、本公司将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，旅游集团将按照国资监管和商业惯例以公允价格逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权，同时支持南纺股份整合南京市域内盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产。

2、对于本公司承接尚不具备注入上市公司条件的经营性且不具有公益性功能的旅游资产资源，本公司将在本次交易完成后5年内或自取得相关资产控制权后的5年内进行梳理、规范；如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销等方式进行处置，确有必要保留的，本公司采用委托经营等方式将运营权交予上市公司。

3、本公司旅游资产资源整合将充分考虑与上市公司构成同业竞争的情形，原则上不会与上市公司形成同业竞争的情况。对于本公司承接的与上市公司确实构成实质性同业竞争的旅游资产资源，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，本公司将按照国资监管和商业惯例以公允价格注入上市公司，如暂时不具备注入上市公司条件，本公司采用委托经营等方式将运营权交予上市公司。本公司将在本次交易完成后3年内或自取得相关资产控制权后的3年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、

注销等方式进行处置。

4、本公司第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。对于本公司控股子公司南京秦淮河建设开发有限公司外秦淮河游船业务、南京同协力旅游有限公司长江滨江段游船业务以及潜在整合对象的水上游览业务，在本次交易完成后2年内或取得资产控制权后的2年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销、委托经营等方式进行处置。

5、旅游集团存量旅游资源现状及具体整合计划如下：

板块分类	现状	处置方案	进展
旅游项目开发板块	整体资产规模约350多亿元，其中在建项目较多；整体盈利能力较弱且存在大额未决诉讼；部分资产存在划拨地等权属瑕疵	目前计划在项目投入运营后将项目所有权与运营权分离，并以专业的运营公司运营，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	推进在建项目建设；推进已运营项目盈利模式构建；研究所有权与运营权分离方案
旅游服务板块	整体盈利能力较弱且规范性较弱；部分资产存在划拨地等权属瑕疵	拟根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	正在进行规范工作
旅游商业运营	项目处于运营早期，整体盈利能力较弱	拟根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	已经成立商业运营公司
酒店板块	整体资产规模较大，盈利能力弱	目前计划将酒店所有权与运营权分离，并成立专业的酒店运营公司，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	已成立酒店运营公司
商业零售板块	具备一定的盈利能力，但规范性还需进一步提高	目前计划在规范性符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将该资产或其运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	正在进行优化内控等规范工作
景区运营（含水上游览）板块	部分项目处于试运营阶段，部分资产运营权尚未市场化；整体资产规模较大，盈利能力较弱且诉讼执行存在潜在大额损失	目前计划在项目投入运营后将项目所有权与运营权分离，并以专业的运营公司运营，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置，其中水上游览业务按照本承诺第四款处置。	推进运营项目盈利模式构建；研究所有权与运营权分离方案
其他	具有一定的盈利能力，但规模较小，规范性较弱	拟根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	正在进行规范工作

以上承诺内容均为不可撤销之承诺，如违反该承诺给南纺股份或相关各方造成损失的，本公司愿承担相应的法律责任。”

根据大信会计师出具的《备考审阅报告》（大信阅字[2019]第 23-00001 号），本次交易完成后上市公司主营业务收入、利润构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-4月				2018年度			
	收入		毛利		收入		毛利	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务	25,768.07	98.75%	2,296.38	96.73%	110,650.60	98.87%	7,759.25	94.08%
纺织品及服装	14,252.88	54.62%	256.23	10.79%	52,724.09	47.11%	905.52	10.98%
机电产品	2,649.93	10.15%	475.90	20.05%	12,185.56	10.89%	2,628.86	31.87%
化工原料	5,002.27	19.17%	58.90	2.48%	35,196.57	31.45%	171.46	2.08%
金属材料	-	-	-	-	72.90	0.07%	3.06	0.04%
游览服务	3,862.99	14.80%	1,505.35	63.41%	10,471.47	9.36%	4,050.36	49.11%
二、其他业务	327.13	1.25%	77.67	3.27%	1,269.99	1.13%	488.26	5.92%
合计	26,095.20	100.00%	2,374.05	100.00%	111,920.59	100.00%	8,247.52	100.00%

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司控股子公司，上市公司将增加游览服务业务收入和部分其他业务收入，扩大了上市公司的业务规模，丰富了上市公司的收入结构，景区水上游览服务也将成为利润的重要来源，这将有效提升公司经营业绩和可持续发展能力，符合公司全体股东的利益。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易后的最终股权结构将根据最终实际发行股份数量确定。本次交易前后，公司的控股股东、实际控制人均未发生变化，本次交易不会导致本公司控制权变更。

本次交易前后，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		发行股份购买资产后、募集配套资金前		募集配套资金后（假设发行价格为 7.19 元/股）	
	持股数（万股）	持股比例（%）	持股数（万股）	持股比例（%）	持股数（万股）	持股比例（%）
旅游集团	9,051.66	34.99	9,051.66	30.53	10,164.31	33.04
南京商厦	419.20	1.62	419.20	1.41	419.20	1.36

股东名称	本次交易前		发行股份购买资产后、 募集配套资金前		募集配套资金后（假设发 行价格为 7.19 元/股）	
	持股数 （万股）	持股比例 （%）	持股数 （万股）	持股比例 （%）	持股数 （万股）	持股比例 （%）
夫子庙文旅	-	-	3,781.69	12.75	3,781.69	12.29
其他流通股 股东	16,398.39	63.39	16,398.39	55.30	16,398.39	53.30
合计	25,869.25	100.00	29,650.94	100.00	30,763.59	100.00

注：夫子庙文旅、旅游集团实际持股数量最终按实际发行数量为准

本次发行股份购买资产完成后、募集配套资金前，旅游集团直接及间接控制上市公司 31.94% 股份，仍为公司的控股股东，交易对方持有上市公司 12.75% 股份。

本次募集配套资金非公开发行的股份全部由旅游集团认购，因此，本次募集配套资金后，旅游集团直接及间接控制的股权比例将较本次发行股份购买资产后、募集配套资金前的股权比例增加。假设本次募集配套资金的股份发行价格为 7.19 元/股，则本次募集配套资金后，旅游集团直接及间接控制上市公司 34.40% 股份，交易对方持有上市公司 12.29% 股份。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标影响

本次交易前，上市公司业务主要为进出口贸易及国内贸易业务，贸易收入占公司营业收入的 85% 以上。受当前市场环境及竞争态势影响，上市公司贸易业务经营形势较为严峻，盈利能力较弱，企业面临一定的经营风险。本次交易的标的资产秦淮风光具有较佳的盈利能力、运营能力、财务状况，本次交易完成后，上市公司各项财务指标均有所提升，上市公司盈利能力将得到提高，有利于增强上市公司持续经营能力和抗风险能力，有利于保护中小投资者的利益。

2018 年及 2019 年 1-4 月，依据上市公司合并报表与本次交易完成后的备考报告，对相关指标分析如下：

项目	2019 年 4 月 30 日			2018 年 12 月 31 日		
	实际数	备考数	增加额	实际数	备考数	增加额
总资产（万元）	167,188.69	220,473.76	53,285.07	176,753.81	230,822.24	54,068.44
归属于母公司股东的 所有者权益（万元）	61,708.05	88,264.03	26,555.98	64,745.81	91,779.77	27,033.96
归属于母公司所有者 的每股净资产（元/股）	2.39	2.98	0.59	2.50	3.10	0.59

项 目	2019 年度 1-4 月			2018 年度		
	实际数	备考数	增加额	实际数	备考数	增加额
营业收入（万元）	22,181.89	26,095.20	3,913.31	101,230.36	111,920.59	10,690.23
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-4,704.63	-4,162.62	542.02	18,544.59	20,071.20	1,526.60
基本每股收益（元/股）	-0.18	-0.14	0.04	0.72	0.68	-0.04

根据上表，本次交易完成后，上市资产负债表、利润表数据均得到不同程度的改善，不存在摊薄当期每股收益的情形。2018 年度上市公司备考基本每股收益有所降低，主要原因是 2018 年度上市公司取得了 25,139.31 万元的投资收益，扣除此因素外，本次交易将增厚上市公司的基本每股收益。

南京市委、市政府已将旅游集团作为南京市旅游资产资源的整合平台，而南纺股份作为旅游集团下属唯一上市公司，旅游集团已将其作为经营性旅游资产的证券化平台及运营平台，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。本次交易为前述战略定位的有力落实及关键里程碑，未来，南纺股份通过持续整合具有一定盈利能力、运营模式成熟且符合上市条件的旅游资产将有利于上市公司的盈利能力的不断提升。

（四）本次交易对上市公司同业竞争的影响

本次旅游资产整合过程中，南纺股份第一阶段目标为整合南京市域内的景区水上观光游览业务，定位为南京市域内景区水上观光游览业务的运营平台。就景区水上游览业务而言，旅游集团下属南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司分别运营外秦淮河武定门——三汊河口段长约 12.5 公里、南京长江滨江段游览业务。根据市委、市政府相关的文件，旅游集团作为南京市旅游资源整合的平台，后续将进一步整合南京市内的相关旅游资源，其中可能存在涉及水面游览业务的旅游资源或企业。对于未来可能发生的同业竞争，以及南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司及潜在整合对象的水上游览业务，控股股东已在“关于促进上市公司转型的承诺”中承诺根据其实际情况在一定期限内解决。

从实际情况来看，标的公司特许经营权区域及实际经营路线处于夫子庙景区内秦淮河水域（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道）。标的公司经营区域、运营线路与南京市其他旅游景点水域游船游览服务通过东水关、西水关两道水闸隔断，形成了经营区域、运营线路的独立，因此，标的公司经营区域、运营线路完

全封闭独立；“十里秦淮”河道沿线是秦淮风光带精华所在，名胜古迹高度密集，是南京历史文化荟萃之地，在我国历史上久负盛名、具有深厚历史文化底蕴，标的公司是“十里秦淮”水域唯一游览服务企业，其河道景观资源具有唯一性，对于其他景区水上游览服务来说，具有不可复制性，标的公司打造的“夜游秦淮”服务项目也成为了体现南京人文历史旅游名片之一；标的公司客户以“十里秦淮”历史文化景观游览为目的的散客为主，作为南京市旅游名片之一，“夜游秦淮”服务项目已具有较广泛的知名度，标的公司以“十里秦淮”为游览目的的客户与其他景区水上游览项目客户具有明显差异。因此，实质上，标的公司与南京市区域景区水域在经营区域、经营权、沿线景观/游览内容、产品服务的具体特点、商标商号等方面均存在明显差异，标的公司与南京市其他景区水域并不构成直接或者间接竞争关系，不构成实质性的同业竞争。

此外，秦淮风光业务、资产、渠道、销售、采购等均独立运营，与前述公司或潜在整合对象在特许经营权、运营水域方面明显区分，销售、采购渠道各自独立，秦淮风光大额采购均采用招投标方式，客户因旅游需求不同而存在差异。除上述情况外，旅游集团及其控制企业未在夫子庙景区开展相关旅游业务，标的公司控股股东及其控制的企业除秦淮风光外主要从事酒店经营管理、文创产品等业务，未运营其他游船业务。因此，本次交易完成后，上市公司不会新增实质性的同业竞争。

具体分析参见本报告书“第十一节 同业竞争和关联交易”之“一、本次交易对上市公司同业竞争的影响”。

旅游集团已将南纺股份作为经营性旅游资产整合的资产证券化平台及运营平台，第一阶段将其作为水上游览业务的整合平台。对于未来可能发生的同业竞争，以及南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司及潜在整合对象的水上游览业务，控股股东已在“关于促进上市公司转型的承诺”中明确：

“本公司将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，旅游集团将按照国资监管和商业惯例以公允价格逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权，同时支持南纺股份整合南京市域内盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产。”

“本公司旅游资产资源整合将充分考虑与上市公司构成同业竞争的情形，原则上不

会与上市公司形成同业竞争的情况。对于本公司承接的与上市公司确实构成实质性同业竞争的旅游资产资源，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，本公司将按照国资监管和商业惯例以公允价格注入上市公司，如暂时不具备注入上市公司条件，本公司采用委托经营等方式将运营权交予上市公司。本公司将在本次交易完成后3年内或自取得相关资产控制权后的3年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销等方式进行处置。”

“本公司第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。对于本公司控股子公司南京秦淮河建设开发有限公司外秦淮河游船业务、南京同协力旅游有限公司长江滨江段游船业务以及潜在整合对象的水上游览业务，在本次交易完成后2年内或取得资产控制权后的2年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销、委托经营等方式进行处置。”

控股股东旅游集团、间接控股股东城建集团及本次交易后持有上市公司股份超过5%的股东夫子庙文旅已出具《关于避免、消除同业竞争的承诺》以进一步保障上市公司与主要股东不发生同业竞争。具体承诺详见“重大事项提示”之“八、本次重组相关各方做出的重要承诺”。

综上所述，旅游集团将在合法合规的前提下逐步将全部经营性旅游资产资源注入上市公司（不符合注入上市公司条件的经营性且不具有公益性功能的旅游资产资源将在承诺期限内进行对外处置，确需保留的，由上市公司委托经营），注入完毕后，旅游集团与上市公司不存在同业竞争。同时，对于整合过程中的潜在同业竞争的可能性，旅游集团已确认在整合过程中将充分考虑同业竞争问题，原则上不会与上市公司形成同业竞争的情况，如未来整合对象与上市公司存在同业竞争，则以直接注入上市公司或直接委托经营的方式解决。因此，本次交易不会新增实质性的同业竞争，本次南京市旅游资产整合总体上不会新增同业竞争。

根据旅游出具的《关于避免、消除同业竞争的承诺》及《关于促进上市公司转型的承诺》，旅游集团已按照阶段性目标及对上市公司的影响，根据轻重缓急分别列出了明

确的履约时限，未使用“尽快”、“时机成熟时”等模糊性词语；承诺内容包括了旅游集团所有的经营性且不具有公益性功能的旅游资产资源或其运营权，具有完整性；实际履行中充分考虑了注入上市公司的可能性并对不同可能性下的处置方式进行了明确，具有可操作性；旅游集团是南京市属国有全资企业，入选国务院国企改革“双百企业”名单，其实际控制人为南京市国资委，截至2018年12月31日，旅游集团总资产为3,817,769.10万元，净资产为1,321,322.01万元，2018年度净利润为16,941.42万元，具有较强的履约能力；同时，旅游集团已承诺，若旅游集团违反上述承诺给上市公司或相关各方造成损失的，旅游集团将承担相应的法律责任，该等承诺对旅游集团具备法律约束力。

因此，旅游集团在其解决同业竞争的承诺中已明确了具体事项、履约条件、履约方式及时限，旅游集团具备相应的履约能力，且已明确违反承诺时，承诺方须承担相应法律责任，因此，旅游集团解决同业竞争的承诺符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关要求。

本次交易对上市公司同业竞争影响的具体分析参见本报告书“第十一节 同业竞争和关联交易”之“一、本次交易对上市公司同业竞争的影响”。

七、本次交易方案实施需履行的决策及报批程序

1、上市公司及其控股股东、实际控制人决策程序

- (1) 本次交易的《预案》及相关事项已获得江苏省国资委原则性同意；
- (2) 本次交易的《预案》及相关事项已获得旅游集团及其一致行动人原则性同意；
- (3) 2019年6月21日，本次交易的《预案》及相关事项已经南纺股份第九届九次董事会会议审议通过，关联董事已回避表决，同时，独立董事发表了独立意见，南纺股份与交易对方已签署了附生效条件的《发行股份购买资产协议》；
- (4) 本次募集配套资金的认购方旅游集团已履行了必要的内部决策流程；
- (5) 本次交易标的资产的《资产评估报告》已经江苏省国资委备案；
- (6) 本次交易已经江苏省国资委批准；
- (7) 2019年8月16日，本次交易的《草案》及相关事项获得南纺股份第九届十次董事会会议审议通过，关联董事已回避表决，同时，独立董事发表了独立意见；

(8) 2019年9月4日，上市公司股东大会审议通过本次交易的相关议案；

(9) 2019年11月28日，中国证监会下发《关于核准南京纺织品进出口股份有限公司向南京夫子庙文化旅游集团有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2019]2487号），核准公司向南京夫子庙文化旅游集团有限公司发行37,816,912股股份购买秦淮风光51%股权，核准公司非公开发行股份募集配套资金不超过8,000万元。

2、交易对方决策程序

- (1) 本次交易的《预案》及相关事项已获得秦淮区国资办原则性同意；
- (2) 本次交易的《预案》及相关事项已经夫子庙文旅董事会审议通过；
- (3) 本次交易的《草案》及相关事项已经夫子庙文旅董事会审议通过；
- (4) 本次交易已获得秦淮区国资办批准；
- (5) 本次交易的《草案》及相关事项已经夫子庙文旅股东会审议通过。

由于本次交易的标的公司为全国中小企业股份转让系统挂牌企业，因此，本次交易尚需向全国中小企业股份转让系统报送材料并履行相关信息披露等程序。

八、本次重组相关各方做出的重要承诺

承诺事项	承诺方	承诺的主要内容
关于提供信息的真实性、准确性和完整性的承诺	上市公司	<p>1、本公司保证本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担个别及连带的法律责任。</p> <p>2、本公司保证在本次交易过程中所提供的信息均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面材料或副本材料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、签章均是真实的，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>3、本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。本公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证重组报告书及其摘要所引用的相关数据的真实、准确、完整。</p> <p>4、如违反上述承诺，本公司愿意就此承担全部法律责任。</p>
	上市公司董事、监事、高级管理人员	<p>1、本人保证本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担个别及连带的法律责任。</p> <p>2、本人已提供了本次交易所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言，并无隐瞒、遗漏、虚假或误导之处。本人向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面材料或副本材料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、签章均是真实的，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</p>

承诺事项	承诺方	承诺的主要内容
		任。 3、本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。 4、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查，给投资者造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。
	旅游集团及其控股股东城建集团	1、本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担个别和连带的法律责任。 2、本公司已提供了本次交易所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言，并无隐瞒、遗漏、虚假或误导之处。本公司向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面材料或副本材料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、签章均是真实的，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。 3、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论之前，本公司将暂停转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
	夫子庙文旅	1、本公司为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、本公司向与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 3、本公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 4、如本次交易因涉嫌本公司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，本公司将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份；并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排； 5、本公司承诺，如违反上述承诺与保证，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
	秦淮风光	1、本公司保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、本公司保证向与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3、本公司保证为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，

承诺事项	承诺方	承诺的主要内容
		<p>不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、本公司承诺，如违反上述承诺与保证，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别或连带的赔偿责任。</p>
关于守法及诚信情况的承诺	上市公司	<p>本公司，本公司的控股股东、实际控制人及其控制的机构，以及本公司的董事、监事、高级管理人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因涉嫌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被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与重大资产重组的情形。</p>
	夫子庙文旅	<p>本公司，本公司的控股股东、实际控制人及其控制的机构，以及本公司的董事、监事、高级管理人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与重大资产重组的情形。</p>
关于促进上市公司转型的承诺	旅游集团	<p>1、本公司将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，旅游集团将按照国资监管和商业惯例以公允价格逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权，同时支持南纺股份整合南京市域内盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产。</p> <p>2、对于本公司承接尚不具备注入上市公司条件的经营性且不具有公益性功能的旅游资产资源，本公司将在本次交易完成后 5 年内或自取得相关资产控制权后的 5 年内进行梳理、规范；如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销等方式进行处置，确有必要保留的，本公司采用委托经营等方式将运营权交予上市公司。</p> <p>3、本公司旅游资产资源整合将充分考虑与上市公司构成同业竞争的情形，原则上不会与上市公司形成同业竞争的情况。对于本公司承接的与上市公司确实构成实质性同业竞争的旅游资产资源，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，本公司将按照国资监管和商业惯例以公允价格注入上市公司，如暂时不具备注入上市公司条件，本公司采用委托经营等方式将运营权交予上市公司。本公司将在本次交易完成后 3 年内或自取得相关资产控制权后的 3 年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销等方式进行处置。</p> <p>4、本公司第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。对于本公司控股子公司南京秦淮河建设开发有限公司外秦淮河游船业务、南京同协力旅游有限公司长江滨江段游船业务以及潜在整合对象的水上游览业务，在本次交易完成后 2 年内或取得资产控制权后的 2 年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销、委托经营等方式进行处置。</p> <p>5、旅游集团存量旅游资源现状及具体整合计划如下：</p>

承诺事项	承诺方	承诺的主要内容			
		板块分类	现状	处置方案	进展
		旅游项目开发板块	整体资产规模约 350 多亿元，其中在建项目较多；整体盈利能力较弱且存在大额未决诉讼；部分资产存在划拨地等权属瑕疵。	目前计划在项目投入运营后将项目所有权与运营权分离，并以专业的运营公司运营，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置。	推进在建项目建设；推进已运营项目盈利模式构建；研究所有权与运营权分离方案。
		旅游服务板块	整体盈利能力较弱且规范性较弱；部分资产存在划拨地等权属瑕疵。	拟根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置。	正在进行规范工作。
		旅游商业运营	项目处于运营早期，整体盈利能力较弱。	拟根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置。	已经成立商业运营公司。
		酒店板块	整体资产规模较大，盈利能力弱。	目前计划将酒店所有权与运营权分离，并成立专业的酒店运营公司，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置。	已成立酒店运营公司。
		商业零售板块	具备一定的盈利能力，但规范性还需进一步提高。	目前计划在规范性符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将该资产或其运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置。	正在进行优化内控等规范工作。
		景区运营（含水上游览）板块	部分项目处于试运营阶段，部分资产运营权尚未市场化；整体资产规模较大，盈利能力较弱且诉讼执行存在潜在大额损失。	目前计划在项目投入运营后将项目所有权与运营权分离，并以专业的运营公司运营，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置，其中水上游览业务按照本承诺第四款处置。	推进运营项目盈利模式构建；研究所有权与运营权分离方案。
		其他	具有一定的盈利能力，但规模较小，规范性较弱。	拟根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置。	正在进行规范工作。
		以上承诺内容均为不可撤销之承诺，如违反该承诺给南纺股份或相关各方造成损失的，本公司愿承担相应的法律责任。			
关于避免、消除同业竞争的承诺	旅游集团及其控股股东城建集团	<p>1、本公司将促使本公司及本公司控制的下属企业或组织不利用本公司对南纺股份的控制关系进行损害南纺股份及其他股东合法权益的经营活动。</p> <p>2、本公司将促使本公司及本公司控制的下属企业或组织不会利用从南纺股份获取的信息，直接或间接从事或经营与南纺股份相竞争的业务。</p> <p>3、本公司及本公司控制的下属企业或组织将严格按照有关法律法规及规范性文件的规定采取有效措施避免与南纺股份新增同业竞争。本公司将促使本公司及本公司控制的下属企业或组织不直接或间接从事或经营与南纺股份的业务存在新增的同业竞争或可能构成竞争的任何业务及活动。</p> <p>4、本公司及本公司控制的下属企业或组织有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与南纺股份生产经营构成同业竞争的业务，将按照南纺股份的要求，将该等商业机会让与南纺股份，由南纺股份在同等条件下优先收购有关业务所涉及的资产或股权，以避免与南纺股份新增同业竞争。</p> <p>5、如违反以上承诺，承诺人愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。</p>			
关于保持上市公司独立性的承诺	旅游集团及其控股股东城建集团、夫子庙文旅	<p>1、本次交易完成后，本公司将按照包括但不限于《上海证券交易所股票上市规则》等规范性文件的要求，确保南纺股份及其下属公司的独立性，积极促使南纺股份及其下属公司在资产、业务、财务、机构、人员等方面保持独立性。</p> <p>2、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给南纺股份及其相关股东造成损失的，应以现金方式全额承担该等损失。</p>			
关于认购股份锁定期的承诺	夫子庙文旅	<p>本企业因本次重组所获上市公司股份自新增股份上市之日起 12 个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、协议转让。本次重组完成后，本企业因本次重组的业绩补偿安排而发生的股份回购或股份无偿赠与不受上述股份锁定的限制。本次重组完成后，本企业基于本次重组享有的上市公司送红股、转增股本等股份，亦遵守上述锁定期的约定。本企业因本次重组获得的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及上市公司章程的相关规定。</p> <p>如中国证监会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，本企业同意将按照中国证监会或上海证券交易所的意见对限售安排进行修订并予以执行。</p> <p>本企业在本次发行中取得的新增股份分三期解禁，解禁时间和比例分别为：</p> <p>（1）第一期：自上述股份上市之日起满 12 个月之后，秦淮风光 2019 年度实际</p>			

承诺事项	承诺方	承诺的主要内容
		<p>盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 30% 扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。</p> <p>（2）第二期：自上述股份上市之日起满 24 个月之后，秦淮风光 2020 年度实际盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 30% 扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。</p> <p>（3）第三期：自上述股份上市之日起满 36 个月之后，秦淮风光 2021 年度实际盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 40% 扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。</p> <p>如果业绩承诺期的任何一个年度结束后，秦淮风光未达到截至当期期末累积承诺净利润数的 80%，则作为补偿义务人持有的扣除股份赔偿后剩余锁定的股份限售期自动延长 12 个月并按照下一限售期间锁定股份进行处理。</p> <p>本次发行完毕后，交易对方由于南纺股份发生送股、转增股本等事项增持的上市公司股份，亦遵照前述锁定期约定比照执行，在此后相应股份的解禁按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。</p>
	旅游集团	<p>本企业认购的本次交易募集配套资金发行的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让，本企业在本次交易前持有的上市公司股份，在本次交易完成后 12 个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、协议转让。本次发行结束后，本企业就本次发行所取得的股份以及本企业在本次交易前持有的上市公司股份由于上市公司送红股、转增股本等原因增加的股份，亦遵守上述锁定期的约定。本企业因本次发行所获得的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及上市公司章程的相关规定。</p> <p>如中国证监会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，本企业同意将按照中国证监会或上海证券交易所的意见对限售安排进行修订并予执行。</p>
关于持有标的资产权属完整性的承诺	夫子庙文旅	<p>1、截至本承诺函出具之日，本公司已依法履行对秦淮风光的全部出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为秦淮风光股东所应承担的义务及责任的行为。</p> <p>2、本公司合法持有秦淮风光的股权，本公司拟注入上市公司之秦淮风光股权不存在通过信托或委托持股等方式代持的情形，未设置任何抵押、质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形；</p> <p>3、本公司拟注入上市公司之秦淮风光股权资产权属清晰，本公司取得该等股权后至今不存在任何权属纠纷，亦不存在其他法律纠纷，过户或者转移权属不存在法律障碍；如后续因本公司持有的秦淮风光股权发生争议，本公司将妥善予以解决并自行承担责任，确保不会因此对秦淮风光造成不利影响；</p> <p>4、本公司承诺及时进行拟注入上市公司之秦淮风光股权的权属变更，且因在权属变更过程中因本公司的原因导致的纠纷，均由本公司妥善解决并承担责任。</p>
自本次交易复牌之日起至实施完毕期间不存在减持计划的承诺	上市公司董事、监事、高级管理人员	<p>本人承诺，自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕期间，本人对本人所持上市公司的股份不存在减持意向和计划，不会以任何方式减持。若违反上述确认，由此给上市公司或者其他投资者造成损失的，本人承诺将向上市公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。</p>
	旅游集团及其控股股	<p>本公司承诺，在本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕期间，本公司对所持上市公司股份不存在减持意向和计划，不会以任何方式减持。若违反上述确认，由此给上市公司或者其他投资者造成损失的，本公司承诺将向上市公司或其他</p>

承诺事项	承诺方	承诺的主要内容
	东城建集团	投资者依法承担赔偿责任。
本次重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺	上市公司董事、高级管理人员	<p>1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。</p> <p>2、本人承诺对职务消费行为进行约束。</p> <p>3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。</p> <p>4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>5、若公司后续推出公司股权激励计划，本人承诺拟公布的上市公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>6、本承诺出具日后至上市公司本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其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该等规定时，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>7、本人切实履行公司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。若本人违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p>
	旅游集团及其控股股东东城建集团	<p>1、本公司承诺不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。</p> <p>2、自本承诺出具日后至上市公司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其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该等规定时，本公司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>3、若本公司违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p>
减少及规范关联交易的承诺	旅游集团及其控股股东东城建集团、夫子庙文旅	<p>1、本次交易完成后，本公司及其他控股企业将尽量避免与南纺股份及其控股、参股公司之间产生关联交易事项；对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。</p> <p>2、本公司将严格遵守南纺股份公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露；不利用关联交易转移、输送利润，损害南纺股份及其他股东的合法权益。</p> <p>3、承诺人如因不履行或不适当履行上述承诺因此给南纺股份及其相关股东造成损失的，应以现金方式全额承担该等损失，同时互负连带责任。</p>
关于股份限制的承诺	上市公司全体董事、监事、高级管理人员	如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论之前，本人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
房产涉及划拨地的相关承诺	夫子庙文旅	<p>本公司承诺自本次交易完成后三年内，本公司将督促秦淮风光及时办理上述房产划拨地转出让地手续，及时完成相关权属证书的办理，并按本次交易前所享有的权益比例承担相关费用。若在上述限期内未能办理完毕的，则由秦淮风光依照法律规定及市场情况予以处置，处置价格低于本次交易的评估值部分由本公司按本次交易前所享有的权益比例予以现金补足，或由本公司（含本公司指定第三方）按照本次交易该资产的评估价值予以购买。</p> <p>如因前述房产瑕疵情况导致本次重组完成后的上市公司遭受任何损失，本公司将及时以现金方式向南纺股份做出补偿。</p>

九、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

根据控股股东及其一致行动人出具的意见：城建集团、旅游集团及其控股子公司南京商厦原则性同意本次交易。旅游集团将积极推进南京市域旅游资产的整合，并将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，旅游集团将逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权，同时支持南纺股份整合南京市域内盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。

十、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的股份减持计划

上市公司控股股东及其一致行动人、上市公司全体董事、监事、高级管理人员均已出具说明，自本次重组复牌之日起至实施完毕期间无减持上市公司股份的计划。

十一、独立财务顾问的保荐机构资格

上市公司聘请华泰联合证券担任本次交易的独立财务顾问。华泰联合证券经中国证监会批准依法设立，具有开展财务顾问业务资格及保荐机构资格。

十二、本次重组对中小投资者权益保护的安排

为保护投资者尤其是中小投资者的合法权益，本次交易过程将采取以下安排和措施：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

本公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，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。本报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司重组的进展情况。

（二）严格执行关联交易审批程序

本次交易构成关联交易，其实施将严格执行法律法规以及公司内部对于关联交易的审批程序。本次交易涉及的关联交易议案已在公司股东大会上由公司非关联股东表决，公司股东大会已采取现场投票与网络投票相结合的方式，公司已向公司股东提供网络形

式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过网络方式行使表决权。

此外，公司已聘请独立财务顾问、律师、审计、评估等中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（三）股份锁定安排

详见本章节“一、本次交易方案概况”之“（三）股份锁定安排”。

（四）本次交易摊薄当期每股收益的影响及填补回报安排

1、本次交易对每股收益的影响

本次交易完成后，上市公司总股本将有所增加。在上市公司总股本增加的情况下，如果标的公司实现的净利润低于承诺净利润一定幅度，上市公司每股收益指标将出现下降的风险。

基于上述情况，根据中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）的要求，上市公司测算了本次交易摊薄即期回报对主要财务指标的影响。测算假设仅为测算本次交易摊薄即期回报对上市公司主要财务指标的影响，不代表上市公司未来经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，上市公司不承担赔偿责任。具体假设如下：

（1）假设上市公司于2019年9月30日完成本次交易（此假设仅用于分析本次交易摊薄即期回报对上市公司主要财务指标的影响，不代表上市公司对于业绩的预测，亦不构成对本次交易实际完成时间的判断），最终完成时间以经全部核准程序后实际完成时间为准；

（2）假设宏观经济环境、上市公司及秦淮风光所处市场情况没有发生重大不利变化；

（3）本次测算未考虑募集配套资金的情况；

（4）假设本次交易中，拟购买资产的作价为27,190.36万元，上市公司向夫子庙文旅发行股份的数量为37,816,912股；

（5）假设特许经营权增值35,900万元，本次分析仅考虑特许经营权增值在上市公司合并报表中摊销的影响，其他资产评估增减值折旧和摊销的影响未考虑；

(6) 由于投资收益具有不确定性，因此分析本次交易摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响时，扣除非经常性损益前/后归属于母公司所有者的净利润、扣除非经常性损益前/后基本每股收益、扣除非经常性损益前/后稀释每股收益均已扣除投资收益；

(7) 假设扣除投资收益后，上市公司 2019 年度扣除非经常性损益前/后归属于母公司所有者的净利润增长率与 2018 年度增长一致；

(8) 假设秦淮风光 2019 年度扣除非经常性损益前/后归属于母公司所有者的净利润均为夫子庙文旅承诺秦淮风光在 2019 年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润；

(9) 假设自本报告书签署日起至 2019 年末，上市公司不存在送股、配股、资本公积金转增股本等其他对股份数有影响的事项。

项 目	2019.12.31/2019 年度	
	不考虑本次交易	考虑本次交易
期末总股本（股）	258,692,460.00	296,509,372.00
加权平均总股本（股）	258,692,460.00	268,146,688.00
归属于母公司所有者的净利润（元）	-40,559,049.90	-36,847,037.13
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（元）	-41,125,452.49	-37,425,443.01
基本每股收益（元/股）	-0.16	-0.14
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	-0.16	-0.14
稀释每股收益（元/股）	-0.16	-0.14
扣除非经常性损益后稀释每股收益	-0.16	-0.14

在满足上述假设前提下，本次交易不存在摊薄即期回报的情况。但是若标的公司因为经营管理不善、季节波动增加、政府价格政策影响、恶劣天气天数增加等潜在风险因素使得实现的净利润低于承诺净利润一定幅度，本次交易则存在可能摊薄即期回报的情况。

2、上市公司对防范本次重组摊薄即期回报及提高未来回报能力采取的措施

本次交易不会摊薄公司当期每股收益，但本次重组完成后，上市公司的股本规模将扩大，若标的公司无法实现《盈利预测补偿协议》中的业绩承诺，将可能导致上市公司即期回报被摊薄的情况。对此，公司拟采取以下措施，以降低本次交易可能摊薄公司即期回报的影响：

(1) 加速对南京市域景区水上观光游览业务的整合，增强盈利能力

本次交易完成后，上市公司的主营业务预计将增加景区水上观光游览业务，上市公司将借助秦淮风光成熟的景区水上观光游览业务运营经验进一步整合南京市域其他景区水域的景区水上观光游览业务，从而提升上市公司的盈利能力，增强公司抗风险能力，提升公司竞争优势。

(2) 加强经营管理及内部控制，提升经营效率

上市公司将进一步优化治理结构、加强内部控制，完善并强化投资决策程序，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，降低公司运营成本，全面有效地控制公司经营和管理风险。

(3) 完善利润分配政策，强化投资者回报机制

本次交易完成后，上市公司将按照规定，实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合公司实际情况、政策导向和市场意愿，在上市公司业务不断发展的过程中，完善上市公司利润分配政策，增加分配政策执行的透明度，强化中小投资者权益保障机制，给予投资者合理回报。

3、上市公司董事及高级管理人员对公司填补摊薄即期回报措施能够得到切实履行作出的承诺

公司的董事、高级管理人员将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。根据中国证监会相关规定对公司填补回报措施能够得到切实履行作出以下承诺：

(1) 本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

(2) 本人承诺对职务消费行为进行约束。

(3) 本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。

(4) 本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

(5) 若公司后续推出公司股权激励计划，本人承诺拟公布的上市公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

(6) 本承诺出具日后至上市公司本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其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该等规定时，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) 本人切实履行公司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。若本人违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。

(五) 其他保护投资者权益的措施

为保护投资者权益，上市公司及其控股股东、标的公司、交易对方等相关方就促进上市公司转型、避免、消除同业竞争、保持上市公司独立性、减少及规范关联交易等事项分别做出了承诺，详见本章节“八、本次重组相关各方做出的重要承诺”，前述措施将有效保障投资者相关权益。

十三、其他需要提醒投资者重点关注的事项

本报告书根据目前进展情况以及可能面临的不确定性，就本次交易的有关风险因素作出了特别说明。提醒投资者认真阅读本报告书所披露风险提示内容，注意投资风险。

公司提示投资者至上交所网站（<http://www.sse.com.cn/>）浏览本报告书全文及中介机构出具的文件。

重大风险提示

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易被暂停、中止或取消的风险

本次交易方案从本报告书披露至本次交易实施完成需要一定的时间，在此期间本次交易可能因下列事项而暂停、中止或取消：

1、上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，上市公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但仍不排除上市公司存在因股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、中止或取消本次交易的风险。

2、在本次交易的推进过程中，市场环境可能会发生变化，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，则本次交易存在取消的风险。

3、本次交易存在无法进行、或需重新进行而导致需重新定价等其他不可预见的可能导致本次交易被暂停、中止或取消的风险。

（二）标的资产未能实现业绩承诺的风险

本次交易评估报告预测秦淮风光 2019 年至 2021 年度预计净利润不低于 4,869.56 万元、5,152.22 万元和 5,921.82 万元。根据夫子庙文旅出具的《盈利预测补偿协议》，夫子庙文旅对本次交易中采用收益法评估定价的标的资产在业绩承诺期间利润实现情况安排了补偿措施，如未实现将按照最终签署的《盈利预测补偿协议》承担相应的业绩补偿义务。考虑到未来行业发展、市场竞争环境和政策变化等存在不确定性，标的资产存在实际盈利情况不及业绩承诺的风险。

（三）配套融资金额不足或募集失败的风险

本次交易中，募集配套资金扣除中介机构费用及其他费用后，拟用于补充上市公司的流动资金，本次募集配套资金不超过 8,000.00 万元。但是不能排除因政策变化、股价波动或市场环境变化，可能引起本次募集配套资金金额不足乃至募集失败的情形。若发

生募集资金金额低于预期的情形，则会对上市公司的资金安排、财务状况以及本次交易产生一定影响。提请投资者注意相关风险。

（四）收购整合风险

本次交易完成后，秦淮风光将成为上市公司的子公司，景区水上游览相关业务也将成为上市公司的主营业务之一，同时，公司的业务规模、人员等将进一步扩大，公司也将面临经营管理方面新的挑战，包括组织设置、内部控制和人才引进等方面。公司将建立起与之相适应的组织模式和管理制度，以降低上述风险。

根据上市公司目前的规划，秦淮风光仍将保持其经营实体存续。为促进双方的体系、文化等方面融合，从上市公司经营和资源配置等角度出发，上市公司与秦淮风光需在财务管理、客户管理、资源管理、制度管理、业务拓展等方面进行深度融合。虽然上市公司已经就后续整合做好充分的安排，但本次交易完成后，能否通过整合保证上市公司对标的公司的控制力并保持标的公司原有竞争优势、充分发挥并购整合的协同效应具有不确定性，能否顺利实现相关业务规模的扩张、达到预期整合的效果也存在一定的不确定性。如果上市公司未能顺利整合，将导致上市公司经营管理效率降低，从而影响上市公司的长远发展，提请投资者注意相关风险。

1、业务与资产整合风险：由于上市公司与标的公司所属行业不同，主营业务存在较大区别，若双方业务与资产不能得到有效整合，可能会影响双方业务的正常开展，造成经营性资产的减值损失等风险。

2、财务整合风险：虽然标的公司为公开挂牌企业，已按照相应的法律法规的要求建立了财务管理制度和内控管理制度，但由于上市公司与标的公司在具体的财务处理和会计政策上存在一定的差异，若双方的财务管理制度和内控制度不能得到有效整合，可能会影响双方的财务准确性。

3、人员与机构整合风险：本次交易将使得上市公司的业务规模、人员机构等进一步扩大，虽然上市公司充分认可标的公司的人员配置与机构设置，但仍将面临经营管理方面新的挑战，包括组织设置、内部控制和人才引进等方面，若公司未建立与之相适应的组织模式和管理制度，将可能导致人员与机构相关的风险。

（五）本次旅游资产整合过程中短期潜在同业竞争的风险

旅游集团下属南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司分别运营外

秦淮河武定门——三汊河口段长约 12.5 公里、南京长江滨江段游览业务，目前与标的公司不存在实质性的同业竞争，且旅游集团已在其出具的《关于推进上市公司转型的承诺》中明确在本次交易完成后的两年内进行整合。同时，随着南京市委、市政府对全市范围内旅游资产整合的推进，后续存在将其他旅游资产划转至公司控股股东旅游集团的可能性。对于潜在的整合对象与上市公司构成同业竞争的可能性，旅游集团已在其出具的《关于推进上市公司转型的承诺》中明确“在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，旅游集团将按照国资监管和商业惯例以公允价格逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权”“本公司旅游资产资源整合将充分考虑与上市公司构成同业竞争的情形，原则上不会与上市公司形成同业竞争的情况。”同时，对于旅游集团可能承接的与上市公司确实构成实质性同业竞争的旅游资产资源也做出了直接注入上市公司、由上市公司委托经营等解决措施。

虽然潜在同业竞争仅在本次南京市旅游资产整合过程中阶段性存在，公司控股股东也已经承诺并制定解决同业竞争问题的相关措施，整合完成后同业竞争也将消除，但是在未来潜在的同业竞争解决措施实施过程中，仍然有可能会存在损害公司及中小股东的利益的情形。

（六）本次交易标的公司估值增长较快的风险

秦淮风光的资产评估报告由大学资产评估出具，并经有权国有资产监督管理机构备案。评估报告选择了资产基础法和收益法作为评估方法并选择了收益法评估结果作为本次评估的评估结果。本次标的公司股东全部权益价值的评估价值相比前次评估的评估结果增长较快，主要系评估目的、评估方法以及经营核心因素的稳定性影响所致，具有合理性。本次评估中交易各方对评估模型、评估参数进行了充分论证，对于游客数量、票价的未来增长进行了谨慎预测，但仍存在未来游客数量、票价未能达到预期而导致本次评估的标的公司股东全部权益价值未能实现的风险。

（七）摊薄公司即期回报的风险

本次资产重组实施完成后，公司的总股本规模较发行前将出现一定增长。本次交易完成后，标的资产将纳入上市公司财务报表的范围，若业绩承诺顺利实现，将有助于公司每股收益的提高。但未来若标的资产经营效益不及预期，公司每股收益可能存在下降的风险，提醒投资者关注本次资产重组可能摊薄即期回报的风险。

（八）未来商誉发生减值对上市公司经营业绩影响的风险

根据《企业会计准则第8号——资产减值》，因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试，而对于商誉减值部分将计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

根据大信会计师出具的上市公司备考合并《审阅报告》，本次交易完成后，上市公司合并资产负债表中商誉账面余额为8,649.10万元，占上市公司2019年4月30日备考报表总资产的3.92%。本次交易完成后，上市公司每年均应对商誉进行减值测试，若发生减值情况，则上市公司当期损益将相应减少。

二、标的公司的经营风险

（一）特许经营权到期后需重新招标而导致的风险

标的公司通过公开招标的方式获取了夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道）水上游船观光游览的独家经营服务许可，并签订了《夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》，有效期限为20年，即2017年8月5日至2037年8月4日。该特许经营权到期后，标的公司因重新招标而获得上述特许经营许可存在一定不确定性。此外，特许经营许可到期时标的公司再次取得该权利所需支付的费用也存在上升的可能性。

（二）经营业绩季节性波动的风险

标的公司经营的水上游船观光游览业务受季节性因素的影响较为明显。一般而言，天气晴朗、气温适中的春秋两季是游船观光的旺季；春节、五一小长假、十一黄金周等法定节假日、寒暑假等是游客出行的高峰期；阴雨天气、寒冷的冬季会显著影响标的公司游船观光业务游客数量。受上述季节性因素影响，标的公司的经营业绩存在季节性波动的风险。

（三）经营业绩受政府价格政策影响的风险

标的公司收入主要来源为游船服务费，相关收费价格由政府物价部门核定，目前标的公司的船票价格系根据宁秦价2009-001号指导意见确定。2018年6月，国家发改委发布了《关于完善国有景区门票价格形成机制，降低重点国有景区门票价格的指导意见》，对景区门票的价格形成机制及价格明确了相关目标。虽然标的公司所处的夫子庙

景区为免费开放景区，标的公司游船服务并不属于景区门票，但政府物价部门价格核定政策对于标的公司游船票价调整的导向性仍将对标的公司服务定价产生一定影响，如标的公司未来的水上游览票价调整，则将对经营业绩造成一定的影响。

（四）业务单一、依赖秦淮风光带的风险

报告期内，标的公司主要依托夫子庙景区、秦淮风光带向客户提供水上游船观光游览服务。报告期内，景区水上游览服务收入为标的公司主营业务收入的主要来源，标的公司业务对夫子庙景区、秦淮风光带存在一定依赖。未来若相关政府部门调整夫子庙景区、秦淮风光带的经营、监管政策，或夫子庙景区、秦淮风光带对游客的吸引力下降，标的公司的营业收入将面临下滑的风险。

（五）现金收款的内控风险

由于标的公司所处行业的特点，标的公司大部分船票收入来自于个人游客，导致标的公司存在现金收款的情形。2017年、2018年、2019年1-4月，现金收款占营业收入的比例分别为90.01%、29.39%、28.55%，现金收款占比总体下降，但比例相对仍然较高。虽然标的公司制定了较为完善的内部控制制度，并严格按照程序和内部控制的管理要求执行，从而有效保证了现金收付的真实、准确、完整、及时，但是由于标的公司日常经营涉及现金交易，仍然存在内部控制不足而导致的风险。

（六）标的公司治理的内控风险

2017年9月20日，标的公司整体变更为股份公司后，标的公司制定了较为完备的“三会”议事规则以及《南京秦淮风光旅游股份有限公司章程》《南京秦淮风光旅游股份有限公司关联交易决策制度》《南京秦淮风光旅游股份有限公司对外担保管理制度》《南京秦淮风光旅游股份有限公司对外投资管理制度》《南京秦淮风光旅游股份有限公司投资者关系管理制度》《南京秦淮风光旅游股份有限公司防范主要股东及关联方资金占用制度》等治理制度，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系，并于2017年12月经全国中小企业股份转让系统有限责任公司同意于全国中小企业股份转让系统挂牌。

但是，由于股份公司成立、挂牌的时间较短，各项机制的运行时间较短，标的公司未来经营中可能存在现有公司治理内控制度执行不力及因内部管理不适应发展需要而影响标的公司经营的风险。

（七）安全生产风险

标的公司主营业务为景区水上游览服务，在实际运营中可能会因为天气或人员操作等因素导致为游客提供服务过程中存在一定的安全风险。目前，公司已建立了严格的安全管理制度和应急预案，且报告期内未发生安全事故，但若后续生产经营过程中发生安全事故，公司将承担一定的经济赔偿并受到主管部门的处罚，可能会影响公司的正常经营。

三、上市公司经营和业绩变化的风险

（一）宏观经济风险

公司从事的贸易业务与国内外经济景气变化的关联度较高。近年来，受到经济全球化遭遇波折的影响，多边主义受到冲击，国际金融市场震荡，特别是中美经贸摩擦给一些企业生产经营、市场预期带来了不利影响。公司的外贸业务发展面临的环境将更加严峻复杂，世界经济下行风险增大，贸易保护主义威胁全球贸易稳定增长，国际大宗商品价格大幅波动，不稳定、不确定因素明显增加，外部输入性风险上升。国内经济下行压力加大，消费增速减慢，有效投资增长乏力，实体经济困难较多，将对贸易业务的开展形成一定的压力和挑战。

（二）经营管理风险

根据公司战略规划，公司将文化旅游行业作为中长期内的转型方向，但考虑到业务体量及整合周期，在一定期间内，公司仍将保留原主业并保持稳定运营。由于贸易业务存在一定的经营风险，且随着公司收购标的公司、业务转型的逐步落实，公司业务种类增加，资产规模、人员规模、管理机构等都将进一步扩大，与此对应的公司经营活动、组织架构和管理体系亦将趋于复杂。如果公司不能及时调整、完善组织架构和管理体系，将面临一定的经营管理风险。

（三）业务转型面临的风险

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的控股子公司，景区水上观光游览业务将成为上市公司的主营业务之一，未来在南京市以旅游集团为平台整合市内旅游资产的整体背景下，上市公司作为旅游集团经营性旅游资产的证券化平台及运营平台，仍将持续向旅游行业转型。

旅游行业受行业政策调整、经济发展水平、人才管理模式和运营开发能力等因素的影响。本次交易完成后，如果出现旅游政策调整、整体经济发展放缓、标的公司人才流失或标的公司运营开发能力下滑等情况，将会导致公司业务转型升级面临风险。

虽然上市公司目前已在战略、组织架构上进行了相关筹备，但由于在体制、机制、人才、技术等方面仍存在不足，在新进入领域运营经验有所缺乏，因此目前贸易业务存在战略转型的风险；此外，公司需要与标的公司在企业文化、经营管理、业务拓展等方面进行融合，公司和标的公司能否顺利实现有效整合具有不确定性，因此新业务与原有业务的整合协同效果也存在不确定性。若公司未能及时制定并实施与之相适应的具体整合措施，可能会对公司或标的公司的经营产生不利影响，从而给公司及股东利益造成一定的影响。

（四）大股东控制风险

本次交易前，旅游集团是上市公司控股股东。本次交易完成后，旅游集团仍为公司的控股股东。目前，控股股东已出具保持上市公司独立性的承诺，上市公司亦将不断完善公司治理、加强内部控制，规范公司重大事项决策程序，保持公司独立性，维护公司及全体股东的合法权益。但是，控股股东仍可能利用其控股地位，通过行使表决权影响公司战略和重大决策，若权利行使不当则可能对公司及公司中小股东利益产生不利影响。

四、其他风险

（一）股价波动风险

股票市场投资收益与风险并存。股票价格的波动不仅受公司的盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。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。尤其提醒投资者注意的是，自本报告书出具之后，本次交易能否顺利实施以及相关事项进展情况等均存在诸多不确定性因素，二级市场的股票价格可能会因此发生波动，敬请投资者注意投资风险。

（二）其他风险

本次交易不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第一节 本次交易概述

一、本次交易的背景及目的

(一) 本次交易的背景

1、为创建国家全域旅游示范城市，南京市积极推动市域内旅游资源的整合

当前，随着城乡居民收入增加，我国旅游需求快速增长，旅游业发展呈现出消费大众化、需求品质化、竞争国际化趋势，已成为发展经济、增加就业和满足人民日益增长美好生活需要的支柱产业。2017年，我国人均出游次数3.7次，与世界发达国家人均出游7次相比，仍有很大的增长空间。2015年8月，为进一步发挥旅游业在转方式、调结构、惠民生中的作用，实现旅游业与其他行业产业的深度融合，国家旅游局下发了《关于开展国家全域旅游示范区创建工作的通知》（旅发[2015]182号），有力推动了我国旅游产业从景点旅游向全域旅游转型升级，有利于推进旅游业供给侧结构性改革和高质量发展，形成旅游业供给结构优化和总需求稳步扩大的良性循环。

南京市是国家首批优秀旅游城市，南京及周边区域的文化旅游资源丰富，拥有众多风景名胜、世界文化遗产以及全国、省市重点文物保护单位，近年来，依托丰富的资源条件，南京市文化旅游产业发展迅速。自2015年8月《关于开展国家全域旅游示范区创建工作的通知》出台以来，南京市作为国内外知名的旅游城市，积极开展全域旅游的创建工作，先后出台了《南京全域旅游发展规划》《关于推进南京市全域旅游发展的实施意见》《关于推进南京全域旅游体系建设发展的建议》，明确了南京市创建工作的指导思想、发展目标和主要任务，并落实了相关分工及南京市全域旅游项目的建设。2016年2月，南京市秦淮区、江宁区分别入选首批“国家全域旅游示范区”创建单位名单；2016年8月，南京以市政府名义向省和国家旅游局申报作为第二批“国家全域旅游示范区”创建单位，经过相关审核，国家旅游局于2016年11月批复同意南京市创建国家全域旅游示范城市。

为进一步促进南京市旅游产业的发展，2017年11月，南京市委、市政府发布《关于组建南京旅游集团有限责任公司的决定》（宁委2017[414]号）（以下简称决定）：为整合全市范围内的旅游资产资源，进一步提升南京市旅游业发展的质量和效益，将南京打造成国家全域旅游示范市、国内一流的文化休闲旅游胜地和国际重要旅游目的地，市委、

市政府决定组建南京旅游集团有限责任公司。根据决定，南京市以南纺股份控股股东南京商贸旅游发展集团有限责任公司为主体组建了南京旅游集团有限责任公司，并进行部分市内旅游资产资源的初步整合。

南纺股份作为旅游集团下属的唯一上市公司，已被旅游集团定位为经营性旅游资产的证券化平台及运营平台，旅游集团将积极推动将本次南京市旅游资产整合中符合法律法规、国家产业政策及监管要求的资产整合至南纺股份，第一阶段旅游集团将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。秦淮风光已于新三板挂牌，盈利能力及规范性较好，运营模式成熟、稳定，经交易双方协商，上市公司拟收购其控制权。

2、受行业及竞争影响，上市公司贸易业务盈利能力较弱，转型发展成为当务之急

本次交易前，进出口贸易业务为上市公司的传统业务和核心业务，公司出口贸易业务以服装、纺织品、机电产品为主，其中服装出口占公司出口总额 80%以上。近年来，受国际贸易环境恶化、国内生产成本上升、市场竞争环境恶化、电商等新业务模式的兴起等因素的影响，南纺股份现有以传统贸易业务为主的业务模式的生存空间受到挤压，根据上市公司 2019 年半年报数据，当期扣除非经常性损益后归属上市公司股东的净利润为 2,149.91 万元，主要来源于投资收益（2019 年 1-6 月确认投资收益 7,328.15 万元），经营活动现金净流量为-12,387.23 万元，资产负债率为 64.12%。上市公司现有主营业务发展增长乏力，未来的盈利成长性不容乐观，公司积极寻求业务转型。

鉴于上述情况，为维护广大股东利益，使上市公司盈利能力保持持续健康的发展，上市公司决定以本次交易为契机推进公司向旅游产业转型，引入具有较强盈利能力和持续经营能力的业务及资产，这将有利于维护上市公司广大股东特别是中小股东的利益。

3、新一轮国企改革推动国有资产进一步与资本市场对接，实现市场化改革

2013 年 11 月，十八届三中全会发布《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，自此国企改革进入全面深化阶段。2014 年 7 月 15 日，国资委宣布启动“四项改革”试点；2017 年 10 月，国新办举行新闻发布会，国资委主任肖庆亚表示国企改革顶层设计基本完成，“1+N”政策体系构建完成，形成了顶层设计和四梁八柱的大框架。2018 年以来，《上市公司国有股权监督管理办法》《关于加强国有企业资产负债约束的指导意见》《中央企业负责人经营业绩考核办法》等文件陆续出台，国企改革逐步从顶

层设计层面进入实际操作层面。2018年8月，国务院国资委内部下发《国企改革“双百行动”工作方案》，“双百行动”入选企业名单全部确定，有近400家企业入围，其中央企有近200家，地方国企有200多家。旅游集团是南京市唯一一家入选国务院国企改革“双百行动”名单的地方国企。

此外，江苏省委省政府也明确指出，深化国企改革有利于继续发挥国有经济的主导作用，有利于推进经济结构的战略性调整，有利于不断增强企业内部活力和市场竞争能力。要发展混合所有制经济，实现股权多元化，要进一步优化股权结构，提高资产证券化水平，要完善现代企业制度，实现经营机制市场化。

基于上述背景，旅游集团积极推动南京市国有优质的旅游资产资源与资本市场对接，进一步提升国有资产证券化率，推动南京市国有旅游产业资源的市场化发展。

（二）本次交易的目的

1、整合优质旅游资产，促进上市公司转型，支持南京市创建全域旅游城市，提高国有资产证券化水平

南京市委、市政府已将旅游集团作为南京市旅游资产资源的整合平台，整合范围包括全市范围内的旅游资产资源；而南纺股份作为旅游集团下属唯一上市公司，旅游集团已将其作为经营性旅游资产的证券化平台及运营平台。根据控股股东及其一致行动人出具的意见：城建集团、旅游集团及其控股子公司南京商厦原则性同意本次交易。旅游集团将积极推进南京市域旅游资产的整合，并将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，旅游集团将逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权，同时支持南纺股份整合南京市域内盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。

基于当前转型需求以及现实条件，上市公司目前已明确了向文化旅游产业转型的经营发展战略，未来拟以上市公司母公司作为控股平台整合南京市优质旅游资产资源，围绕全域旅游涉及的“吃、住、行、游、购、娱”逐步构建覆盖景区游览服务、旅游商业、酒店等文化旅游业务的业务板块及体系。上市公司向文化旅游产业转型第一阶段目标是成为南京市内景区水上观光游览业务的运营平台。由于秦淮风光拥有在内秦淮河约10华里内河水道内经营水上游船游览项目的独家经营权，该水道涵盖全国著名的5A级旅

游景区南京夫子庙核心地段，在我国历史上具有深厚的历史文化底蕴及广泛知名度，有较强的影响力和吸引力；秦淮风光已于新三板挂牌，规范程度较高，同时也具有较佳的盈利能力、运营能力和财务状况，能够在一定程度上提升上市公司的经营业绩，优化资产负债结构；秦淮风光具有成熟的景区水上观光游览业务经验及优秀的运营管理团队，本次交易后，有利于公司进一步整合南京市内其他景区水上游览业务。上市公司基于现实条件、公司转型阶段性定位及标的公司运营情况而首先整合秦淮风光。

本次交易是上市公司向景区水上观光旅游业务乃至文化旅游产业转型升级迈出的第一步，本次交易完成后，景区水上游览业务将成为上市公司主营业务之一，同时，借助秦淮风光成熟的景区水上观光游览业务的运营团队及经验，上市公司将逐步整合南京市内景区水上观光游览业务，并构建覆盖南京市主要景区水域的水上观光游览的业务板块。

同时，本次交易是本次南京市国有旅游资产整合中优质旅游资产与资本市场的首次对接，具有典型示范意义，借助资本市场，将进一步促进南京市域优质旅游资产的整合，推进南京市创建国家全域旅游示范城市的进程；同时，控股股东旅游集团是南京市唯一一家入选国务院国企改革“双百行动”名单的地方国企，本次交易将优质国有资产注入旅游集团下属上市公司，落实了国务院国有企业混合所有制改革的相关安排，也有利于提升国有资产证券化水平，促进国有资产保值增值。

2、促进上市公司转型，提升上市公司盈利能力，改善资产质量

本次交易前，上市公司业务主要为进出口贸易及国内贸易业务，贸易收入占公司营业收入的85%以上。受当前市场环境及竞争态势影响，上市公司贸易业务经营形势较为严峻，盈利能力较弱，企业面临一定的经营风险。根据上市公司2019年半年报数据，当期扣除非经常性损益后归属上市公司股东的净利润为2,149.91万元，主要来源于投资收益（2019年1-6月确认投资收益7,328.15万元），经营活动现金净流量为-12,387.23万元，资产负债率为64.12%。上市公司在本次交易前已进行了相关的转型准备，具体措施包括进行主营业务综合改革，收缩原经营风险较大的贸易业务，将贸易业务下沉至下属子公司，挂牌转让部分子公司股权等，通过上述措施，上市公司营业收入已从2013年的51.66亿元收缩至2018年的10.12亿元。

根据标的公司审计报告，秦淮风光2018年度净利润为4,423.53万元，同比增长

13.70%，经营活动产生的现金流量净额为 4,682.50 万元，资产负债率仅为 6.50%，本次交易完成后，上市公司盈利能力将得到提升，资产质量将得到改善。

3、缓解上市公司资金压力，降低运营风险

本次交易前，上市公司 2019 年 6 月末资产负债率为 64.12%，流动比率为 0.62、速动比率为 0.60，上市公司面临着一定的偿债压力及运营风险。本次交易预计将募集配套资金不超过 8,000.00 万元，募集资金到位后，将进一步优化上市公司的资产负债结构，缓解上市公司资金压力，降低运营风险。

二、本次交易方案实施需履行的决策及报批程序

1、上市公司及其控股股东、实际控制人决策程序

(1) 本次交易的《预案》及相关事项已获得江苏省国资委原则性同意；

(2) 本次交易的《预案》及相关事项已获得旅游集团及其一致行动人原则性同意；

(3) 2019 年 6 月 21 日，本次交易的《预案》及相关事项已经南纺股份第九届九次董事会会议审议通过，关联董事已回避表决，同时，独立董事发表了独立意见，南纺股份与交易对方已签署了附生效条件的《发行股份购买资产协议》；

(4) 本次募集配套资金的认购方旅游集团已履行了必要的内部决策流程；

(5) 本次交易标的资产的《资产评估报告》已经江苏省国资委备案；

(6) 本次交易已经江苏省国资委批准；

(7) 2019 年 8 月 16 日，本次交易的《草案》及相关事项获得南纺股份第九届十次董事会会议审议通过，关联董事已回避表决，同时，独立董事发表了独立意见；

(8) 2019 年 9 月 4 日，上市公司股东大会审议通过本次交易的相关议案；

(9) 2019 年 11 月 28 日，中国证监会下发《关于核准南京纺织品进出口股份有限公司向南京夫子庙文化旅游集团有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2019]2487 号），核准公司向南京夫子庙文化旅游集团有限公司发行 37,816,912 股股份购买秦淮风光 51% 股权，核准公司非公开发行股份募集配套资金不超过 8,000 万元。

2、交易对方决策程序

- (1) 本次交易的《预案》及相关事项已获得秦淮区国资办原则性同意；
- (2) 本次交易的《预案》及相关事项已经夫子庙文旅董事会审议通过；
- (3) 本次交易的《草案》及相关事项已经夫子庙文旅董事会审议通过；
- (4) 本次交易已获得秦淮区国资办批准；
- (5) 本次交易的《草案》及相关事项已经夫子庙文旅股东会审议通过。

由于本次交易的标的公司为全国中小企业股份转让系统挂牌企业，因此，本次交易尚需向全国中小企业股份转让系统报送材料并履行相关信息披露等程序。

三、本次交易具体方案

(一) 发行股份购买资产

1、发行股份的种类和每股面值

本次发行的股份种类为境内上市 A 股普通股，每股面值为 1.00 元。

2、发行对象及发行方式

本次发行股份购买资产的发行对象为夫子庙文旅。本次发行采用向特定对象非公开发行股份方式。

3、发行股份的定价依据、定价基准日及发行价格

根据《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%；市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日的公司股票交易均价 = 决议公告日前若干个交易日的公司股票交易总额 / 决议公告日前若干个交易日的公司股票交易总量。

本次发行股份购买资产的定价基准日为公司第九届九次董事会决议公告日，定价基准日前 20 个交易日、前 60 个交易日、前 120 个交易日公司股票交易均价情况如下：

单位：元/股

序号	交易均价类型	交易均价	交易均价 90%
1	前 20 个交易日	7.99	7.19

序号	交易均价类型	交易均价	交易均价 90%
2	前 60 个交易日	8.92	8.03
3	前 120 个交易日	8.31	7.48

结合南纺股份市场行情价格，经各方友好协商，本次发行股份购买资产的股份发行价格确定为定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即 7.19 元/股。定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格将根据以下公式进行相应调整，计算结果向上进位并精确至分。

发行价格的调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P_1=P_0/(1+n)$ ；

增发新股或配股： $P_1=(P_0+A \times k)/(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P_1=(P_0+A \times k)/(1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P_1=P_0-D$ ；

上述三项同时进行： $P_1=(P_0-D+A \times k)/(1+n+k)$ 。

其中： P_0 为调整前有效的发行价格， n 为该次送股率或转增股本率， k 为配股率， A 为增发新股价或配股价， D 为该次每股派送现金股利， P_1 为调整后有效的发行价格。

本次交易的定价方案将严格按照法律法规的要求履行相关程序以保护上市公司及中小股东的利益。本次重组及交易定价已经公司董事会、股东大会审议通过，关联董事、关联股东已回避，独立董事发表了同意意见。

上市公司目前正在向文化旅游产业转型，基于本次收购整合目标，以及交易对方对于标的公司未来股权溢价的预期及目前的出售意愿，上市公司控制新业务投资风险、捆绑标的公司运营所需的产业资源及运营经验等因素，经与标的公司股东协商，本次交易收购夫子庙文旅持有的标的公司 51.00% 股权。对于标的公司剩余 49.00% 的股权，上市公司暂无收购计划。

4、发行数量

本次交易中秦淮风光 51.00% 股权的交易金额为 27,190.36 万元，对价均以股份方式支付。按照本次发行股票价格 7.19 元/股计算，本次向夫子庙文旅发行股份数量为 37,816,912 股。

定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格将根据中国证监会及上交所的相关规定进行相应调整，发行股数也随之进行调整。

（二）募集配套资金

1、发行股份的种类和每股面值

本次发行的股份种类为境内上市 A 股普通股，每股面值为 1.00 元。

2、发行对象及发行方式

本次募集配套资金拟向特定投资者旅游集团定向发行。

3、发行股份的定价依据、定价基准日及发行价格

本次交易中，上市公司向特定对象非公开发行股票募集配套资金，定价基准日为上市公司本次非公开发行股票募集配套资金发行期的首日。根据《发行管理办法》《实施细则》等相关规定，经各方协商确定，本次募集配套资金的股份发行价格为定价基准日前 20 个交易日南纺股份股票交易均价的 90%。

交易均价计算公式为：定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额 / 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量

在定价基准日至发行日期间，公司如有分红、送股、配股、增发新股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行股份募集配套资金的发行价格将按以下公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分，发行股份数量也将进行相应调整。

发行价格的调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P_1 = P_0 / (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + A \times k) / (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P_1 = (P_0 + A \times k) / (1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P_1 = P_0 - D$ ；

上述三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + A \times k) / (1+n+k)$ 。

其中： P_0 为调整前有效的发行价格， n 为该次送股率或转增股本率， k 为配股率， A 为增发新股价或配股价， D 为该次每股派送现金股利， P_1 为调整后有效的发行价格。

4、发行数量及募集配套资金总额

本次募集配套资金总额不超过 8,000.00 万元，募集配套资金金额不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格的 100%。本次募集配套资金发行股份数量将不超过本次交易前上市公司总股本的 20%。本次交易前，上市公司的总股本为 258,692,460 股，因此本次配套融资的发行股份数量不超过 51,738,492 股。

本次募集配套资金的发行数量将根据募集配套资金总额及发行价格确定。募集配套资金发行股份数量=募集配套资金金额/募集配套资金发行价格。若依据上述公式计算后所能换取的公司股份数不为整数时，则对于不足一股的情况时应向下调整为整数。最终发行数量以经中国证监会核准的发行数量为上限，由公司董事会根据股东大会的授权及发行时的实际情况确定。

在本次发行的定价基准日至本次发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权除息事项，发行数量也将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

（三）股份锁定安排

1、发行股份购买资产

夫子庙文旅承诺：

“本企业因本次重组所获上市公司股份自新增股份上市之日起 12 个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、协议转让。本次重组完成后，本企业因本次重组的业绩补偿安排而发生的股份回购或股份无偿赠与不受上述股份锁定的限制。本次重组完成后，本企业基于本次重组享有的上市公司送红股、转增股本等股份，亦遵守上述锁定期的约定。本企业因本次重组获得的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及上市公司章程的相关规定。

如中国证监会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，本企业同意将按照中国证监会或上海证券交易所的意见对限售安排进行修订并予执行。”

“本企业在本次发行中取得的新增股份分三期解禁，解禁时间和比例分别为：

（1）第一期：自上述股份上市之日起满 12 个月之后，秦淮风光 2019 年度实际盈

利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 30%扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。

（2）第二期：自上述股份上市之日起满 24 个月之后，秦淮风光 2020 年度实际盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 30%扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。

（3）第三期：自上述股份上市之日起满 36 个月之后，秦淮风光 2021 年度实际盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 40%扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。

如果业绩承诺期的任何一个年度结束后，秦淮风光未达到截至当期期末累积承诺净利润数的 80%，则作为补偿义务人持有的扣除股份赔偿后剩余锁定的股份限售期自动延长 12 个月并按照下一限售期间锁定股份进行处理。

本次发行完毕后，交易对方由于南纺股份发生送股、转增股本等事项增持的上市公司股份，亦遵照前述锁定期约定比照执行，在此后相应股份的解禁按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。”

2、募集配套资金股份锁定安排

旅游集团承诺：

“本企业认购的本次交易募集配套资金发行的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让，本企业在本次交易前持有的上市公司股份，在本次交易完成后 12 个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、协议转让。本次发行结束后，本企业就本次发行所取得的股份以及本企业在本次交易前持有的上市公司股份由于上市公司送红股、转增股本等原因增加的股份，亦遵守上述锁定期的约定。本企业因本次发行所获得的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及上市公司章程的相关规定。

如中国证监会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，本企业同意将按照中国证监会或上海证券交易所的意见对限售安排进行修订并予执行。”

（四）过渡期损益安排

自评估基准日起（不含基准日当日）至资产交割日止（含交割日当日），标的资产产生的利润、净资产的增加均归上市公司享有，标的公司在过渡期间若发生亏损或损失或净资产的减少，则由交易对方按本次交易中对应出售的股权比例以现金方式向上市公司补足。

上述过渡期间损益及净资产的增减情况将根据具有证券期货相关业务资格的会计师事务所以交割日相关专项审计后的结果确定。

（五）本次交易不构成重大资产重组

根据南纺股份与秦淮风光 2018 年度审计报告以及附生效条件的《发行股份购买资产协议》，本次交易相关指标计算如下：

单位：万元

拟购买资产		南纺股份		占比
项目	秦淮风光金额	项目	金额	
资产总额与本次交易价格孰高	27,190.36	资产总额	176,753.81	15.38%
资产净额与本次交易价格孰高	27,190.36	归属于母公司资产净额	64,745.81	42.00%
营业收入	10,690.23	营业收入	101,230.36	10.56%

由上表可知，根据《重组管理办法》的规定，本次交易不构成重大资产重组。

（六）本次交易构成关联交易

本次交易后，夫子庙文旅持有上市公司比例预计将超过 5%，本次发行股份购买资产构成关联交易；募集配套资金的认购方为本公司控股股东旅游集团，为上市公司关联方，本次募集配套资金构成关联交易。因此，本次交易构成关联交易。

鉴于本次交易构成关联交易，公司在召开董事会审议本次交易相关关联交易事项时，关联董事已回避表决，相关关联交易事项经非关联董事表决通过。上市公司在召开股东大会审议本次交易相关关联交易事项时，关联股东已回避表决，相关关联交易事项已经出席会议的非关联股东的三分之二以上表决通过。

（七）本次交易不构成重组上市

根据《重组管理办法》第十三条，上市公司自控制权发生变更之日起 60 个月内，

向收购人及其关联人购买资产，导致上市公司发生以下根本变化情形之一的，构成重大资产重组，应当按照本办法的规定报经中国证监会核准：

（一）购买的资产总额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100% 以上；

（二）购买的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 100% 以上；

（三）购买的资产在最近一个会计年度所产生的净利润占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告净利润的比例达到 100% 以上；

（四）购买的资产净额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 100% 以上；

（五）为购买资产发行的股份占上市公司首次向收购人及其关联人购买资产的董事会决议前一个交易日的股份的比例达到 100% 以上；

（六）上市公司向收购人及其关联人购买资产虽未达到本款第（一）至第（五）项标准，但可能导致上市公司主营业务发生根本变化；

（七）中国证监会认定的可能导致上市公司发生根本变化的其他情形。

本次交易前 60 个月内，上市公司的实际控制人为南京市国资委，上市公司实际控制权未发生变更。本次交易前后，上市公司的控股股东均为旅游集团，实际控制人均为南京市国资委，上市公司的控股股东、实际控制人均未发生变化，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更。

根据《重组管理办法》第十三条的规定，本次交易不构成重组上市。

本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人均不发生变化，夫子庙文旅将成为持有上市公司 5% 以上股份的股东，同时，景区水上观光游览业务也将成为上市公司的主营业务之一，上市公司将借助本次收购的秦淮风光成熟的景区水上观光游览业务运营经验，进一步整合南京市内其他景区水上观光游览业务。除本次交易签订的附生效条件的相关协议外，上市公司未与其他方签订未来六十个月上市公司变更控制权、调整主营业务的相关安排、承诺、协议等，未来六十个月，上市公司控股股东及实际控制人预计将不会发生变化。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司主要业务为进出口贸易及国内贸易业务，受当前市场环境及竞争态势影响，上市公司业务发展面临挑战，体现为主营业务盈利能力较弱，企业面临一定的经营风险，上市公司亟需通过转型扭转当前较为严峻的经营形势。根据上市公司2019年半年报数据，当期扣除非经常性损益后归属上市公司股东的净利润为2,149.91万元，主要来源于投资收益（2019年1-6月确认投资收益7,328.15万元），经营活动现金净流量为-12,387.23万元，资产负债率为64.12%。

2017年12月，南京市委、市政府以上市公司控股股东为主体组建南京旅游集团有限责任公司，并将旅游集团作为南京市旅游资产资源的整合平台，而南纺股份作为旅游集团下属唯一上市公司，旅游集团将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台。

根据控股股东及其一致行动人出具的意见：城建集团、旅游集团及其控股子公司南京商厦原则性同意本次交易。旅游集团将积极推进南京市域旅游资产的整合，并将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，旅游集团将逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权，同时支持南纺股份整合南京市域内盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。

基于当前转型需求以及控股股东的战略定位，上市公司目前已明确了向文化旅游产业转型的经营发展战略，第一阶段目标是成为南京市内景区水上观光游览业务的运营平台。本次交易完成后，景区水上游览业务将成为上市公司的主营业务之一，未来拟以上市公司母公司作为控股平台整合南京市优质旅游资产资源，逐步构建覆盖景区游览服务、旅游商业、酒店等文化旅游业务的业务板块及体系。

旅游集团已出具《关于推进上市公司转型的承诺》：

“1、本公司将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，旅游集团将按照国资监管和商业惯例以公允价格逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权，同时支持南纺股份整合南京市域内

盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产。

2、对于本公司承接尚不具备注入上市公司条件的经营性且不具有公益性功能的旅游资产资源，本公司将在本次交易完成后5年内或自取得相关资产控制权后的5年内进行梳理、规范；如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销等方式进行处置，确有必要保留的，本公司采用委托经营等方式将运营权交予上市公司。

3、本公司旅游资产资源整合将充分考虑与上市公司构成同业竞争的情形，原则上不会与上市公司形成同业竞争的情况。对于本公司承接的与上市公司确实构成实质性同业竞争的旅游资产资源，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，本公司将按照国资监管和商业惯例以公允价格注入上市公司，如暂时不具备注入上市公司条件，本公司采用委托经营等方式将运营权交予上市公司。本公司将在本次交易完成后3年内或自取得相关资产控制权后的3年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销等方式进行处置。

4、本公司第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。对于本公司控股子公司南京秦淮河建设开发有限公司外秦淮河游船业务、南京同协力旅游有限公司长江滨江段游船业务以及潜在整合对象的水上游览业务，在本次交易完成后2年内或取得资产控制权后的2年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销、委托经营等方式进行处置。

5、旅游集团存量旅游资源现状及具体整合计划如下：

板块分类	现状	处置方案	进展
旅游项目开发板块	整体资产规模约350多亿元，其中在建项目较多；整体盈利能力较弱且存在大额未决诉讼；部分资产存在划拨地等权属瑕疵	目前计划在项目投入运营后将项目所有权与运营权分离，并以专业的运营公司运营，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	推进在建项目建设；推进已运营项目盈利模式构建；研究所有权与运营权分离方案

板块分类	现状	处置方案	进展
旅游服务板块	整体盈利能力较弱且规范性较弱；部分资产存在划拨地等权属瑕疵	拟根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	正在进行规范工作
旅游商业运营	项目处于运营早期，整体盈利能力较弱	拟根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	已经成立商业运营公司
酒店板块	整体资产规模较大，盈利能力弱	目前计划将酒店所有权与运营权分离，并成立专业的酒店运营公司，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	已成立酒店运营公司
商业零售板块	具备一定的盈利能力，但规范性还需进一步提高	目前计划在规范性符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将该资产或其运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	正在进行优化内控等规范工作
景区运营（含水上游览）板块	部分项目处于试运营阶段，部分资产运营权尚未市场化；整体资产规模较大，盈利能力较弱且诉讼执行存在潜在大额损失	目前计划在项目投入运营后将项目所有权与运营权分离，并以专业的运营公司运营，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下将运营权注入上市公司；最终处置方式将根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置，其中水上游览业务按照本承诺第四款处置。	推进运营项目盈利模式构建；研究所有权与运营权分离方案
其他	具有一定的盈利能力，但规模较小，规范性较弱	拟根据实际情况按照本承诺第一款、第二款原则处置	正在进行规范工作

以上承诺内容均为不可撤销之承诺，如违反该承诺给南纺股份或相关各方造成损失的，本公司愿承担相应的法律责任。”

根据大信会计师出具的《备考审阅报告》（大信阅字[2019]第 23-00001 号），本次交易完成后上市公司主营业务收入、利润构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-4月				2018年度			
	收入		毛利		收入		毛利	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务	25,768.07	98.75%	2,296.38	96.73%	110,650.60	98.87%	7,759.25	94.08%
纺织品及服装	14,252.88	54.62%	256.23	10.79%	52,724.09	47.11%	905.52	10.98%
机电产品	2,649.93	10.15%	475.90	20.05%	12,185.56	10.89%	2,628.86	31.87%
化工原料	5,002.27	19.17%	58.90	2.48%	35,196.57	31.45%	171.46	2.08%
金属材料	-	-	-	-	72.90	0.07%	3.06	0.04%

项目	2019年1-4月				2018年度			
	收入		毛利		收入		毛利	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
游览服务	3,862.99	14.80%	1,505.35	63.41%	10,471.47	9.36%	4,050.36	49.11%
二、其他业务	327.13	1.25%	77.67	3.27%	1,269.99	1.13%	488.26	5.92%
合计	26,095.20	100.00%	2,374.05	100.00%	111,920.59	100.00%	8,247.52	100.00%

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司控股子公司，上市公司将增加游览服务业务收入和部分其他业务收入，扩大了上市公司的业务规模，丰富了上市公司的收入结构，景区水上游览服务也将成为利润的重要来源，这将有效提升公司经营业绩和可持续发展能力，符合公司全体股东的利益。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易后的最终股权结构将根据最终实际发行股份数量确定。本次交易前后，公司的控股股东、实际控制人均未发生变化，本次交易不会导致本公司控制权变更。

本次交易前后，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		发行股份购买资产后、募集配套资金前		募集配套资金后（假设发行价格为7.19元/股）	
	持股数（万股）	持股比例（%）	持股数（万股）	持股比例（%）	持股数（万股）	持股比例（%）
旅游集团	9,051.66	34.99	9,051.66	30.53	10,164.31	33.04
南京商厦	419.20	1.62	419.20	1.41	419.20	1.36
夫子庙文旅	-	-	3,781.69	12.75	3,781.69	12.29
其他流通股股东	16,398.39	63.39	16,398.39	55.30	16,398.39	53.30
合计	25,869.25	100.00	29,650.94	100.00	30,763.59	100.00

注：夫子庙文旅、旅游集团实际持股数量最终按实际发行数量为准

本次发行股份购买资产完成后、募集配套资金前，旅游集团直接及间接控制上市公司31.94%股份，仍为公司的控股股东，交易对方持有上市公司12.75%股份。

本次募集配套资金非公开发行的股份全部由旅游集团认购，因此，本次募集配套资金后，旅游集团直接及间接控制的股权比例将较本次发行股份购买资产后、募集配套资金前的股权比例增加。假设本次募集配套资金的股份发行价格为7.19元/股，则本次募集配套资金后，旅游集团直接及间接控制上市公司34.40%股份，交易对方持有上市公

司 12.29% 股份。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标影响

本次交易前，上市公司业务主要为进出口贸易及国内贸易业务，贸易收入占公司营业收入的 85% 以上。受当前市场环境及竞争态势影响，上市公司贸易业务经营形势较为严峻，盈利能力较弱，企业面临一定的经营风险。本次交易的标的资产秦淮风光具有较佳的盈利能力、运营能力、财务状况，本次交易完成后，上市公司各项财务指标均有所提升，上市公司盈利能力将得到提高，有利于增强上市公司持续经营能力和抗风险能力，有利于保护中小投资者的利益。

2018 年及 2019 年 1-4 月，依据上市公司合并报表与本次交易完成后的备考报告，对相关指标分析如下：

项目	2019 年 4 月 30 日			2018 年 12 月 31 日		
	实际数	备考数	增加额	实际数	备考数	增加额
总资产（万元）	167,188.69	220,473.76	53,285.07	176,753.81	230,822.24	54,068.44
归属于母公司股东的 所有者权益（万元）	61,708.05	88,264.03	26,555.98	64,745.81	91,779.77	27,033.96
归属于母公司所有者 的每股净资产（元/股）	2.39	2.98	0.59	2.50	3.10	0.59
项目	2019 年度 1-4 月			2018 年度		
	实际数	备考数	增加额	实际数	备考数	增加额
营业收入（万元）	22,181.89	26,095.20	3,913.31	101,230.36	111,920.59	10,690.23
归属于母公司所有者 的净利润（万元）	-4,704.63	-4,162.62	542.02	18,544.59	20,071.20	1,526.60
基本每股收益（元/股）	-0.18	-0.14	0.04	0.72	0.68	-0.04

根据上表，本次交易完成后，上市资产负债表、利润表数据均得到不同程度的改善，不存在摊薄当期每股收益的情形。2018 年度上市公司备考基本每股收益有所降低，主要原因是 2018 年度上市公司取得了 25,139.31 万元的投资收益，扣除此因素外，本次交易将增厚上市公司的基本每股收益。

南京市委、市政府已将旅游集团作为南京市旅游资产资源的整合平台，而南纺股份作为旅游集团下属唯一上市公司，旅游集团已将其作为经营性旅游资产的证券化平台及运营平台，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。本次交易为前述战略定位的有力落实及关键里程碑，未来，南纺股份通过持续整合具有一

定盈利能力、运营模式成熟且符合上市条件的旅游资产将有利于上市公司的盈利能力的不断提升。

（四）本次交易对上市公司同业竞争的影响

本次旅游资产整合过程中，南纺股份第一阶段目标为整合南京市域内的景区水上观光游览业务，定位为南京市域内景区水上观光游览业务的运营平台。就景区水上游览业务而言，旅游集团下属南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司分别运营外秦淮河武定门——三汊河口段长约 12.5 公里、南京长江滨江段游览业务。根据市委、市政府相关的文件，旅游集团作为南京市旅游资源整合的平台，后续将进一步整合南京市内的相关旅游资源，其中可能存在涉及水面游览业务的旅游资源或企业。对于未来可能发生的同业竞争，以及南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司及潜在整合对象的水上游览业务，控股股东已在“关于促进上市公司转型的承诺”中承诺根据实际情况在一定期限内解决。

从实际情况来看，标的公司特许经营权区域及实际经营路线处于夫子庙景区内秦淮河水域（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道）。标的公司经营区域、运营线路与南京市其他旅游景点水域游船游览服务通过东水关、西水关两道水闸隔断，形成了经营区域、运营线路的独立，因此，标的公司经营区域、运营线路完全封闭独立；“十里秦淮”河道沿线是秦淮风光带精华所在，名胜古迹高度密集，是南京历史文化荟萃之地，在我国历史上久负盛名、具有深厚历史文化底蕴，标的公司是“十里秦淮”水域唯一游览服务企业，其河道景观资源具有唯一性，对于其他景区水上游览服务来说，具有不可复制性，标的公司打造的“夜游秦淮”服务项目也成为了体现南京人文历史旅游名片之一；标的公司客户以“十里秦淮”历史文化景观游览为目的的散客为主，作为南京市旅游名片之一，“夜游秦淮”服务项目已具有较广泛的知名度，标的公司以“十里秦淮”为游览目的的客户与其他景区水上游览项目客户具有明显差异。因此，实质上，标的公司与南京市区域景区水域在经营区域、经营权、沿线景观/游览内容、产品服务的具体特点、商标商号等方面均存在明显差异，标的公司与南京市其他景区水域并不构成直接或者间接竞争关系，不构成实质性的同业竞争。

此外，秦淮风光业务、资产、渠道、销售、采购等均独立运营，与前述公司或潜在整合对象在特许经营权、运营水域方面明显区分，销售、采购渠道各自独立，秦淮风光大额采购均采用招投标方式，客户因旅游需求不同而存在差异。除上述情况外，旅游集

团及其控制企业未在夫子庙景区开展相关旅游业务，标的公司控股股东及其控制的企业除秦淮风光外主要从事酒店经营管理、文创产品等业务，未运营其他游船业务。因此，本次交易完成后，上市公司不会新增实质性的同业竞争。

具体分析参见本报告书“第十一节 同业竞争和关联交易”之“一、本次交易对上市公司同业竞争的影响”。

旅游集团已将南纺股份作为经营性旅游资产整合的资产证券化平台及运营平台，第一阶段将其作为水上游览业务的整合平台。对于未来可能发生的同业竞争，以及南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司及潜在整合对象的水上游览业务，控股股东已在“关于促进上市公司转型的承诺”中明确：

“本公司将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，旅游集团将按照国资监管和商业惯例以公允价格逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权，同时支持南纺股份整合南京市域内盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产。”

“本公司旅游资产资源整合将充分考虑与上市公司构成同业竞争的情形，原则上不会与上市公司形成同业竞争的情况。对于本公司承接的与上市公司确实构成实质性同业竞争的旅游资产资源，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，本公司将按照国资监管和商业惯例以公允价格注入上市公司，如暂时不具备注入上市公司条件，本公司采用委托经营等方式将运营权交予上市公司。本公司将在本次交易完成后3年内或自取得相关资产控制权后的3年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销等方式进行处置。”

“本公司第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。对于本公司控股子公司南京秦淮河建设开发有限公司外秦淮河游船业务、南京同协力旅游有限公司长江滨江段游船业务以及潜在整合对象的水上游览业务，在本次交易完成后2年内或取得资产控制权后的2年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产

业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销、委托经营等方式进行处置。”

控股股东旅游集团、间接控股股东城建集团及本次交易后持有上市公司股份超过5%的股东夫子庙文旅已出具《关于避免、消除同业竞争的承诺》以进一步保障上市公司与主要股东不发生同业竞争。具体承诺详见“重大事项提示”之“八、本次重组相关各方做出的重要承诺”。

综上所述，旅游集团将在合法合规的前提下逐步将全部经营性旅游资产资源注入上市公司（不符合注入上市公司条件的经营性且不具有公益性功能的旅游资产资源将在承诺期限内进行对外处置，确需保留的，由上市公司委托经营），注入完毕后，旅游集团与上市公司不存在同业竞争。同时，对于整合过程中的潜在同业竞争的可能性，旅游集团已确认在整合过程中将充分考虑同业竞争问题，原则上不会与上市公司形成同业竞争的情况，如未来整合对象与上市公司存在同业竞争，则以直接注入上市公司或直接委托经营的方式解决。因此，本次交易不会新增实质性的同业竞争，本次南京市旅游资产整合总体上不会新增同业竞争。

根据旅游出具的《关于避免、消除同业竞争的承诺》及《关于促进上市公司转型的承诺》，旅游集团已按照阶段性目标及对上市公司的影响，根据轻重缓急分别列出了明确的履约时限，未使用“尽快”、“时机成熟时”等模糊性词语；承诺内容包括了旅游集团所有的经营性且不具有公益性功能的旅游资产资源或其运营权，具有完整性；实际履行中充分考虑了注入上市公司的可能性并对不同可能性下的处置方式进行了明确，具有可操作性；旅游集团是南京市属国有全资企业，入选国务院国企改革“双百企业”名单，其实际控制人为南京市国资委，截至2018年12月31日，旅游集团总资产为3,817,769.10万元，净资产为1,321,322.01万元，2018年度净利润为16,941.42万元，具有较强的履约能力；同时，旅游集团已承诺，若旅游集团违反上述承诺给上市公司或相关各方造成损失的，旅游集团将承担相应的法律责任，该等承诺对旅游集团具备法律约束力。

因此，旅游集团在其解决同业竞争的承诺中已明确了具体事项、履约条件、履约方式及时限，旅游集团具备相应的履约能力，且已明确违反承诺时，承诺方须承担相应法律责任，因此，旅游集团解决同业竞争的承诺符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关要求。

本次交易对上市公司同业竞争影响的具体分析参见本报告书“第十一节 同业竞争和关联交易”之“一、本次交易对上市公司同业竞争的影响”。

（五）本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人不发生变更。本次交易不会增加上市公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间的关联交易。根据上市公司 2018 年年度审计报告（大信审字[2019]第 23-00255 号），因资金压力，2018 年度，上市公司向旅游集团累计拆入资金 70,000.00 万元，接受旅游集团担保 95,500.00 万元。本次交易的标的公司秦淮风光具有较佳的盈利能力、现金流，注入上市公司后可在一定程度上改善上市公司的财务状况，提升上市公司的融资能力，同时，本次交易中上市公司拟发行股份募集配套资金不超过 8,000.00 万元，将在一定程度上缓解上市公司资金压力，减少与控股股东的关联交易。

根据容诚会计师出具的标的公司审计报告及大信会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成后新增的经常性关联交易主要为夫子庙文旅及其关联方（南京智慧夫子庙文化旅游发展有限公司、南京学宫旅游有限公司）的代销门票，属于景区各方基于便捷游客所做票务安排。由于标的公司所经营的游船业务的客户具有较强的目的地旅游的特点，标的公司售票对代销方不存在依赖性；同时，随着标的公司微信、支付宝等线上支付手段以及无人售票机、线上销售等销售渠道的拓展，2017 年度、2018 年度以及 2019 年 1-4 月的代销金额逐渐较少，分别为 446.59 万元、335.84 万元、63.55 万元，占各年营业收入的比例逐渐下降，分别为 4.90%、3.14%、1.62%。因此，该项关联方代销门票行为对标的公司经营影响较小且逐年降低。

上市公司已依照《公司法》《证券法》及中国证监会的相关要求，制定了关联交易的相关规定，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、关联交易的披露等均制定了相关规定并严格执行，日常关联交易按照市场原则进行。与此同时，上市公司监事会、独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时、充分发表意见。为进一步规范及减少关联交易，保护上市公司全体股东，特别是中小股东的合法权利，上市公司控股股东、实际控制人、交易对方均已出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》。

（六）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》《独立董事工作规则》等规章制度的建设与实施，维护公司及中小股东的利益。

（七）本次交易对上市公司独立性的影响

本次交易前，上市公司已经按《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规及中国证监会、上交所的相关规定建立了健全有效的法人治理机构和独立运营的公司管理体制，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》等规章制度，建立健全了相关内部控制制度，上市公司股东大会、董事会、监事会及经理层之间权责明确，各司其职，相互制衡，相互协调，保障了上市公司治理的规范性，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，信息披露及时，运行规范。

本次交易完成后，上市公司将在维持现有制度持续性和稳定性的基础上，依据有关法律法规的要求，进一步完善公司法人治理结构，继续完善公司治理相关的规章制度的建设与实施，维护上市公司及中小股东的利益。上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，由上市公司独立经营、自主决策并承担经营责任和风险。

对于本次交易，旅游集团已在其出具的《关于推进上市公司转型的承诺》中明确了全部旅游资产资源的整合计划以及对于存量的水面游览公司及潜在的整合对象的处置方案，如下：

“本公司将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。在符合法律法规、国家

产业政策及监管要求前提下，旅游集团将按照国资监管和商业惯例以公允价格逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权，同时支持南纺股份整合南京市域内盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产。”

“本公司第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。对于本公司控股子公司南京秦淮河建设开发有限公司外秦淮河游船业务、南京同协力旅游有限公司长江滨江段游船业务以及潜在整合对象的水上游览业务，在本次交易完成后2年内或取得资产控制权后的2年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销、委托经营等方式进行处置。”

同时，旅游集团、城建集团及夫子庙文旅均出具了《关于保持上市公司独立性的承诺函》，以保证南纺股份及其下属公司在资产、业务、财务、机构、人员等方面保持独立性。

综上，本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条关于独立性的相关规定。

第二节 上市公司基本情况

一、公司概况

公司名称	南京纺织品进出口股份有限公司
英文名称	Nanjing Textiles Import & Export Corp.,Ltd.
股票上市地	上海证券交易所
股票简称	南纺股份
曾用名称	-
股票代码	600250
法定代表人	徐德健
董事会秘书	张金源
成立时间	1992年6月30日
注册资本	258,692,460元
统一社会信用代码	913201001349674289
住所	江苏省南京市鼓楼区云南北路77号
办公地址	江苏省南京市鼓楼区云南北路77号
邮政编码	210009
电话号码	025-83331634; 025-83331603
传真号码	025-83331639
互联网网址	www.nantex.com.cn
电子信箱	zgx@nantex.com.cn; zjy@nantex.com.cn
经营范围	纺织品进出口及代理进出口业务，“三来一补”，承办中外合资，经营合作生产业务，经营国家放开经营的其他商品进出口业务（按外经贸部批文）；百货、五金交电、电子产品、通讯设备、化工产品、金属材料、建筑材料的销售；对外劳务合作业务；对外派遣工程、生产及服务行业的劳务人员（不含海员）；煤炭批发；金银制品、珠宝首饰的销售。（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、公司改制与设立、上市及历次股本变动情况

（一）公司改制与设立情况

公司的前身是原南京市纺织品进出口公司（以下简称原公司）。原公司成立于1978年1月，其前身为中国纺织品进出口公司江苏省南京支公司，主营纺织品的对外贸易业务。1988年经江苏省对外经济贸易委员会批准（苏外经贸进出字[88]第233号文），原公司取得进出口经营权，主要经营纺织、针织、丝绸、服装等产品的进出口业务，并于

1988年5月19日取得了（苏宁工商企进字700102号）营业执照。

1994年5月，经南京市经济体制改革委员会宁体改字[1994]277号文批准，原公司进行整体改制，采取定向募集方式设立本公司。原公司以经南京会计师事务所宁会评（94）026号《资产评估报告》评估，并经南京市国有资产管理办公室宁国资办确认字（1994）19号文确认的净资产2,172.64万元，按93.8%的比例折为国家股2,038万股，占股本总额的80.3%，折股溢价部分134.64万元计入公司资本公积。同时，向内部职工定向募集人民币普通股500万股，占总股本的19.7%。1994年5月28日，南京会计师事务所出具宁会验（94）0912号《验资报告》，确认注册资金2,538万元已经全部到位。1994年5月30日，公司在南京市工商行政管理局登记注册，注册资本2,538万元，注册号13496742-8。

1996年8月，根据国务院[1995]年17号文《关于原有有限责任公司和股份有限公司依照〈中华人民共和国公司法〉进行规范的通知》的精神和国有资产折股的有关规定，经股东大会决议通过，公司对1994年改制时国家股折股问题进行了规范。即原公司以经评估确认的净资产2,038万元按1:1的比例折为国家股2,038万股，原计入公司资本公积的134.64万元国家股股东权益不进入公司资产范围，由公司以等值资产归还国家股股东。上述国有股权设置方案，得到了南京市国有资产管理局宁国资[1996]147号文的重新确认和南京市经济体制改革委员会宁体改字[96]174号文的认可。

1997年4月，经股东大会决议通过，并经南京市经济体制改革委员会宁体改综字[1997]55号文批准，公司以任意盈余公积金按10:8的比例转增股本，转增后公司的总股本增加为4,568.40万股。

1998年4月，经股东大会决议通过，并经南京市经济体制改革委员会宁体改综字[1998]103号文批准，公司以任意盈余公积金按10:7的比例转增股本，转增后公司的总股本增加为7,766.28万股。

1999年10月，根据国家体改委《关于清理定向募集股份有限公司内部职工持股不规范做法的通知》和《定向募集股份有限公司内部职工持股管理规定》的要求，经股东大会决议通过，并经南京市经济体制改革委员会宁体改综字[1999]63号文批准，公司内部职工股东向南京商厦股份有限公司、南京斯亚实业有限公司、中国外运江苏公司、江苏省工艺品进出口集团股份有限公司四家单位分别转让所持内部职工股735.84万股、

300 万股、200 万股、100 万股，共计 1,335.84 万股。转让后，公司内部职工股由 1,530 万股减为 194.16 万股，占总股本的比例由原 19.7% 减为 2.5%。

（二）公司上市及历次股本变动情况

公司自上市以来，实际控制人一直为南京市国资委，未发生变化。

1、发行上市

2001 年 2 月 5 日，经中国证监会证监发行字[2001]7 号文核准，公司通过上网定价发行的方式首次向社会公开发行 5,500 万股人民币普通股。2001 年 3 月 6 日，经上海证券交易所上证上字（2001）26 号文同意，公司公开发行的 5,500 万股社会公众股在该所挂牌上市交易。发行上市后公司总股本 13,266.28 万股，其中流通股本 5,500 万股。

2001 年 2 月 14 日，南京永华会计师事务所有限公司出具了宁永会二验字（2001）003 号《验资报告》。截至 2001 年 2 月 14 日止，公司注册资本已全部到位。

首次公开发行完毕后，公司股本结构情况如下：

单位：万股

股东名称或类型	发行前股本结构	发行上市后股本结构	占总股本比例（%）
南京市国有资产经营（控股）有限公司（国家股）	6,236.28	6,236.28	47.01
南京商厦股份有限公司（社会法人股）	735.84	735.84	5.55
南京斯亚实业有限公司（社会法人股）	300.00	300.00	2.26
中国外运江苏分公司（社会法人股）	200.00	200.00	1.51
江苏工艺品进出口集团股份有限公司（社会法人股）	100.00	100.00	0.75
内部职工股（内职股）	194.16	194.16	1.46
社会公众股（公众股）	-	5,500.00	41.46
总股本	7,766.28	13,266.28	100

2、股本变动情况

2003 年 6 月，公司根据 2002 年度股东大会决议，以 2002 年末的股本 13,266.28 万为基数，按每 10 股转增 3 股送 2 股的比例，以资本公积、未分配利润向全体股东转增股份 6,633.14 万股，转增后的股本总额为 19,899.42 万股，并相应地修改公司章程。

2004 年 6 月，公司根据 2003 年度股东大会决议，以 2003 年年末股本 19,899.42 万

为基数，以资本公积按每 10 股转增 3 股的比例转增股份 5,969.826 万股，转增后的股本总额为 25,869.246 万股，并相应地修改公司章程。

3、股权分置改革及之后股本变化

经江苏省国有资产监督管理委员会《关于南京纺织品进出口股份有限公司股权分置改革国有股权管理有关问题的批复》（苏国资复[2006]118 号）批准，2006 年 7 月 12 日，公司召开股东大会，审议通过了《南京纺织品进出口股份有限公司股权分置改革方案》。方案主要内容是，以股权分置改革方案实施股权登记日在册的流通股股东每持有 10 股流通股获得由公司非流通股股东作出 3 股股票的对价，共计由非流通股股东向流通股股东支付 33,310,836 股股票对价。股权分置改革方案实施后，公司股本总数保持不变，所有股份均为流通股，其中有限售条件股份 114,345,504 股，无限售条件股份 144,346,956 股。实施股权分置改革方案的股权登记日为 2006 年 7 月 18 日，2006 年 7 月 20 日公司完成股权分置改革。

南纺股份股权分置改革至本报告书签署日，未发生股本变化。

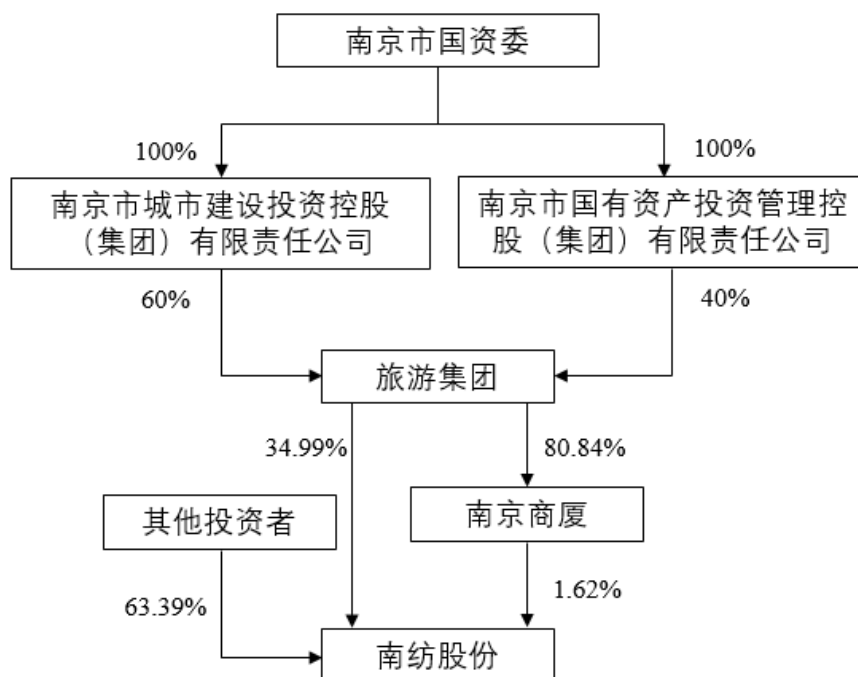
三、最近六十个月控制权变动情况

最近六十个月内，上市公司控制权未发生变动，控股股东为旅游集团，实际控制人为南京市国资委。

四、上市公司控股股东和实际控制人概况

截至本报告书签署日，上市公司控股股东为旅游集团，直接持有公司 90,516,562 股股份，占公司总股本的 34.99%，同时公司股东南京商厦为旅游集团控股子公司，属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。旅游集团及其一致行动人合计持有公司 94,708,592 股股份，占公司总股本的 36.61%。

南京市国资委通过南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司持有旅游集团 60.00% 股权，通过南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司持有旅游集团 40.00% 股权，合计持有旅游集团 100.00% 股权，为公司实际控制人，股权控制关系如下所示：



（一）控股股东基本情况

截至本报告书签署日，旅游集团及控股子公司合计控制上市公司 36.61% 的股权，为南纺股份控股股东。

旅游集团成立于 1996 年 3 月 10 日，注册资本 138,005.64 万元，定位于南京市旅游资源整合平台，旗下拥有酒店管理、会展服务、商业贸易、金融投资等业务板块。

（二）实际控制人基本情况

截至本报告书签署日，南京市国资委通过下属全资子公司控制旅游集团 100.00% 股权，为上市公司实际控制人。

五、最近三年重大资产重组情况

截至本报告书签署日，南纺股份最近三年不存在《重组管理办法》规定的重大资产重组情形。

六、最近三年主营业务发展情况

最近三年，公司主营业务为进出口贸易和国内贸易，贸易收入占公司总营业收入的 85% 以上。近年来随着主营业务综合改革的推进，贸易业务已逐步从公司本部转至全资子公司南京南纺进出口有限公司及其下属三家联营子公司开展，盈利模式为获取贸易差

价。

进出口贸易为公司的传统业务和核心业务，出口业务以服装、纺织品、机电产品为主，其中服装出口占公司出口总额 80% 以上，美国、加拿大、欧盟、南亚、澳新是最重要的贸易国家和地区，以出口信用险为主要风险防范工具；进口业务主营一般化工品，以收取客户保证金和控制货权作为风险防范手段。国内贸易为近年来拓展较多的业务，是进出口贸易业务的补充，报告期内以纺织面辅料、煤炭、化工品购销为主。

最近三年，公司主要产品的营业收入情况如下：

单位：万元

项 目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
纺织品及服装	52,724.09	52.08%	39,667.12	49.62%	42,303.74	49.89%
化工原料	35,196.57	34.77%	22,819.02	28.55%	22,260.57	26.25%
机电产品	12,185.56	12.04%	11,384.51	14.24%	10,930.06	12.89%
金属材料	72.91	0.07%	75.71	0.09%	5,194.55	6.13%
其他行业	-	-	4,591.53	5.74%	3,240.35	3.82%
其他业务收入	1,051.23	1.04%	1,401.01	1.75%	864.79	1.02%
合 计	101,230.36	100.00%	79,938.90	100.00%	84,794.06	100.00%

七、主要财务数据及财务指标

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2019]第 23-00255 号”“大信审字[2018]第 23-00162 号”和“大信审字[2017]第 23-00163 号”《审计报告》，南纺股份最近三年的主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	182,979.03	176,753.81	181,262.69	171,394.54
负债总额	117,328.12	115,904.36	139,439.31	142,483.74
所有者权益	65,650.91	60,849.45	41,823.38	28,910.80
归属于母公司 所有者权益	69,556.61	64,745.81	45,677.40	33,311.65

注：以上 2019 年 6 月 30 日财务数据为未经审计数据

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	43,212.33	101,230.36	79,938.89	84,794.06
营业利润	5,401.42	18,289.99	9,462.45	1,954.43
利润总额	5,414.37	18,329.10	9,350.61	1,700.56
净利润	5,414.37	18,477.99	9,218.30	1,540.45
归属于母公司所有者的净利润	5,422.76	18,544.59	9,371.13	1,719.22

注：以上2019年1-6月财务数据为未经审计数据

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-12,387.23	-7,234.83	-15,078.11	9,649.68
投资活动产生的现金流量净额	7,863.47	17,579.39	1,850.10	6,049.30
筹资活动产生的现金流量净额	6,226.58	-13,586.42	-7,891.30	-14,640.02
现金及现金等价物净增加额	1,762.14	-2,793.41	-21,526.46	1,148.03

注：以上2019年1-6月财务数据为未经审计数据

(四) 主要财务指标

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
归属于母公司所有者的每股净资产(元/股)	2.69	2.50	1.77	1.29
资产负债率(%)	64.12%	65.57	76.93	83.13
项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
基本每股收益(元)	0.21	0.72	0.36	0.07
加权平均净资产收益率(%)	8.08	33.87	23.73	5.25

注：以上2019年6月30日和2019年1-6月财务数据为未经审计数据

八、上市公司未涉嫌犯罪或违法违规及行政处罚或刑事处罚情况

截至本报告书签署日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，上市公司及现任董

事、高级管理人员最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚或相关刑事处罚，最近十二个月内未受到过证券交易所的公开谴责。

九、上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月的诚信情况

上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内不存在被证券交易所公开谴责的情况，不存在重大失信行为。

第三节 交易对方基本情况

一、本次发行股份购买资产交易对方

本次发行股份购买秦淮风光 51.00% 股权的交易对方为夫子庙文旅，具体情况如下：

（一）基本情况

名称	南京夫子庙文化旅游集团有限公司
企业性质	有限责任公司
住所	南京市秦淮区大石坝街32号
办公地点	南京市秦淮区大石坝街32号
法定代表人	王学军
统一信用公示代码	91320104598020013M
成立时间	2012-07-16
注册资本	160,798.43705万元人民币
经营范围	旅游纪念品、工艺美术品开发、销售；旅游项目开发；旅游项目、建设项目投资；企业形象设计；企业营销策划；为餐饮企业提供管理服务；饮食文化交流；物业管理；组织文化艺术交流；展览展示服务；国内各类广告设计、制作、发布、代理（凭许可证经营的项目除外）。（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、2012年7月，南京夫子庙文化旅游有限责任公司成立

2012年7月2日，南京市秦淮区人民政府出具了《关于同意使用夫子庙字号的说明》，同意由南京市秦淮区国有资产经营中心出资，设立南京夫子庙文化旅游有限责任公司，负责夫子庙地区文化旅游事业的经营与发展。

2012年7月16日，江苏瑞泽会计师事务所有限公司出具苏瑞泽验（2012）A-003号《验资报告》，确认注册资本1,000万元已实缴到位。

2012年7月16日，南京夫子庙文化旅游有限责任公司取得了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的注册号为320104000129225《企业法人营业执照》，注册资本1,000万元，公司类型为有限责任公司（法人独资）内资，法定代表人王学军。

2、2012年8月，第一次增资暨更名

2012年8月14日，南京夫子庙文化旅游有限责任公司股东决定，同意更名为“南

京夫子庙文化旅游集团有限公司”，同时增加注册资本至 5,000 万元，其中以货币增资 500 万元，以房屋建筑物增资 3,500 万元。股东仍为南京市秦淮区国有资产经营中心。

2012 年 8 月 20 日，江苏建元会计师事务所有限公司出具苏建元所验（2012）015 号《验资报告》，确认新增注册资本 4,000 万元已实缴到位，其中以货币增资 500 万元，以固定资产增资 3,500 万元。南京德通土地房地产评估造价咨询有限公司对本次投入的固定资产（房屋建筑物）进行了评估，评估总价值 5,071 万元，经股东确认作价 3,500 万元。

2012 年 8 月 21 日，南京夫子庙文化旅游集团有限公司取得了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的注册号为 320104000129225 《企业法人营业执照》，注册资本 5,000 万元，公司类型为有限责任公司（法人独资）内资，法定代表人王学军。

3、2012 年 11 月，第二次增资

2012 年 11 月 2 日，南京夫子庙文化旅游集团有限公司股东决定，增加注册资本至 15,000 万元，由原股东以货币增资 10,000 万元。

2012 年 11 月 5 日，江苏永和会计师事务所有限公司出具永和会验字[2012]第 077 号《验资报告》，确认新增注册资本 10,000 万元已实缴到位。

2012 年 11 月 6 日，南京夫子庙文化旅游集团有限公司取得了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的注册号为 320104000129225 《企业法人营业执照》，注册资本 15,000 万元，公司类型为有限责任公司（法人独资）内资，法定代表人王学军。

4、2012 年 11 月，第三次增资

2012 年 11 月 15 日，南京夫子庙文化旅游有限责任公司股东会决定，增加注册资本 12,800 万元，其中原股东南京市秦淮区国有资产经营中心以房屋建筑物增资 4,800 万元，新股东南京市秦淮区商业网点房地产开发公司以货币增资 8,000 万元。股东变更为南京市秦淮区国有资产经营中心和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。

2012 年 11 月 16 日，江苏永和会计师事务所有限公司出具永和会验字[2012]第 085 号《验资报告》，确认新增注册资本 12,800 万元已实缴到位，其中以货币增资 8,000 万元，以固定资产增资 4,800 万元。南京康特房地产评估咨询有限公司对本次投入的固定资产（房屋建筑物）进行了评估，评估总价值 5,385.70 万元，经全体股东确认作价 4,800

万元。

2012年11月20日，南京夫子庙文化旅游集团有限公司取得了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的注册号为320104000129225《企业法人营业执照》，注册资本27,800万元，公司类型为有限责任公司，法定代表人王学军。本次增资后，夫子庙文旅的股权结构如下：

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	19,800	71.22
2	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	8,000	28.78
合计		27,800	100.00

5、2012年11月，第四次增资

2012年11月19日，夫子庙文旅股东会决定，增加注册资本18,000万元，其中南京市秦淮区国有资产经营中心以货币增资10,000万元，南京市秦淮区商业网点房地产开发公司以货币增资8,000万元。股东仍为南京市秦淮区国有资产经营中心和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。

2012年11月19日，江苏永和会计师事务所有限公司出具永和会验字[2012]第087号《验资报告》，确认新增注册资本18,000万元已实缴到位。

2012年11月22日，夫子庙文旅取得了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的注册号为320104000129225《企业法人营业执照》，注册资本45,800万元，公司类型为有限责任公司，法定代表人王学军。本次增资后，夫子庙文旅的股权结构如下：

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	29,800	65.07
2	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	16,000	34.93
合计		45,800	100.00

6、2012年11月，第五次增资

2012年11月20日，夫子庙文旅股东会决定，增加注册资本8,000万元，由南京市秦淮区商业网点房地产开发公司以货币增资8,000万元。股东仍为南京市秦淮区国有资产经营中心和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。

2012年11月22日，江苏永和会计师事务所有限公司出具永和会验字[2012]第089

号《验资报告》，确认新增注册资本 8,000 万元已实缴到位。

2012 年 11 月 26 日，夫子庙文旅取得了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的注册号为 320104000129225 《企业法人营业执照》，注册资本 53,800 万元，公司类型为有限责任公司，法定代表人王学军。本次增资后，夫子庙文旅的股权结构如下：

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	29,800	55.39
2	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	24,000	44.61
合计		53,800	100.00

7、2012 年 12 月，第六次增资

2012 年 12 月 7 日，夫子庙文旅股东会决定，增加注册资本 10,000 万元，由南京市秦淮区国有资产经营中心以货币增资 10,000 万元。股东仍为南京市秦淮区国有资产经营中心和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。

2012 年 12 月 11 日，江苏永和会计师事务所有限公司出具永和会验字[2012]第 092 号《验资报告》，确认新增注册资本 10,000 万元已实缴到位。

2012 年 12 月 12 日，夫子庙文旅取得了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的注册号为 320104000129225 《企业法人营业执照》，注册资本 63,800 万元，公司类型为有限责任公司，法定代表人王学军。本次增资后，夫子庙文旅的股权结构如下：

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	39,800	62.38
2	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	24,000	37.62
合计		63,800	100.00

8、2012 年 12 月，第七次增资

2012 年 12 月 13 日，夫子庙文旅股东会决定，增加注册资本 6,000 万元，由南京市秦淮区国有资产经营中心以货币增资 6,000 万元。股东仍为南京市秦淮区国有资产经营中心和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。

2012 年 12 月 14 日，江苏永和会计师事务所有限公司出具永和会验字[2012]第 093 号《验资报告》，确认新增注册资本 6,000 万元已实缴到位。

2012 年 12 月 17 日，夫子庙文旅取得了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的注

册号为 320104000129225 《企业法人营业执照》，注册资本 69,800 万元，公司类型为有限责任公司，法定代表人王学军。本次增资后，夫子庙文旅的股权结构如下：

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	45,800	65.62
2	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	24,000	34.38
合计		69,800	100.00

9、2012 年 12 月，第八次增资

2012 年 12 月 19 日，夫子庙文旅股东会决定，增加注册资本 9,500 万元，由南京市秦淮区国有资产经营中心以货币增资 9,500 万元。股东仍为南京市秦淮区国有资产经营中心和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。

2012 年 12 月 21 日，江苏永和会计师事务所有限公司出具永和会验字[2012]第 096 号《验资报告》，确认新增注册资本 9,500 万元已实缴到位。

2012 年 12 月 25 日，夫子庙文旅取得了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的注册号为 320104000129225 《企业法人营业执照》，注册资本 79,300 万元，公司类型为有限责任公司，法定代表人王学军。本次增资后，夫子庙文旅的股权结构如下：

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	55,300	69.74
2	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	24,000	30.26
合计		79,300	100.00

10、2013 年 6 月，第九次增资

2013 年 1 月 4 日，夫子庙文旅股东会决定，增加注册资本 11,719.05 万元，由南京市秦淮区国有资产经营中心以房屋建筑物增资 11,719.05 万元。股东仍为南京市秦淮区国有资产经营中心和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。

2013 年 5 月 22 日，南京南审希地会计师事务所有限公司出具南审希地会验字（2013）第 029 号《验资报告》，确认新增注册资本 11,719.05 万元已实缴到位，其中以固定资产增资 11,719.05 万元。南京康特房地产评估咨询有限公司对本次投入的固定资产（房屋建筑物）进行了评估，评估总价值 11,719.05 万元，经全体股东确认作价 11,719.05 万元。

2013年6月20日，夫子庙文旅取得了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的注册号为320104000129225《企业法人营业执照》，注册资本91,019.05万元，公司类型为有限责任公司，法定代表人王学军。本次增资后，夫子庙文旅的股权结构如下：

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	67,019.05	73.63
2	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	24,000.00	26.37
合计		91,019.05	100.00

11、2013年10月，第十次增资

2013年10月17日，夫子庙文旅股东会决定，增加注册资本7,900万元，其中南京市秦淮区商业网点房地产开发公司以货币增资7,900万元。股东仍为南京市秦淮区国有资产经营中心和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。

2013年10月18日，南京南审希地会计师事务所有限公司出具南审希地会验字（2013）第070号《验资报告》，确认新增注册资本7,900万元已实缴到位。

2013年10月21日，夫子庙文旅取得了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的注册号为320104000129225《企业法人营业执照》，注册资本98,919.05万元，公司类型为有限责任公司，法定代表人王学军。本次增资后，夫子庙文旅的股权结构如下：

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	67,019.05	67.75
2	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	31,900.00	32.25
合计		98,919.05	100.00

12、2014年1月，第十一次增资

2014年1月9日，夫子庙文旅股东会决定，增加注册资本10,000万元，其中南京市秦淮区国有资产经营中心以货币增资10,000万元。股东仍为南京市秦淮区国有资产经营中心和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。

2014年1月10日，南京南审希地会计师事务所有限公司出具南审希地会验字（2014）第03号《验资报告》，确认新增注册资本10,900万元已实缴到位。

2013年1月20日，夫子庙文旅取得了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的注册号为320104000129225《企业法人营业执照》，注册资本108,919.05万元，公司类型为

有限责任公司，法定代表人王学军。本次增资后，夫子庙文旅的股权结构如下：

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	77,019.05	70.71
2	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	31,900.00	29.29
合计		108,919.05	100.00

13、2014年6月，第十二次增资

2014年6月19日，夫子庙文旅股东会决定，增加注册资本15,000万元，其中南京市秦淮区国有资产经营中心以货币增资15,000万元。股东仍为南京市秦淮区国有资产经营中心和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。

2014年1月10日，南京南审希地会计师事务所有限公司出具南审希地会验字（2014）第03号《验资报告》，确认新增注册资本10,900万元已实缴到位。

2014年6月26日，夫子庙文旅取得了南京市工商行政管理局秦淮分局核发的注册号为320104000129225《企业法人营业执照》，注册资本123,919.05万元，公司类型为有限责任公司，法定代表人王学军。本次增资后，夫子庙文旅的股权结构如下：

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	92,019.05	74.26
2	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	31,900.00	25.74
合计		123,919.05	100.00

14、2017年3月，第十三次增资

2017年1月10日，夫子庙文旅股东会决定，增加注册资本329.39万元，其中南京市秦淮区国有资产经营中心以房屋建筑物增资329.39万元。股东仍为南京市秦淮区国有资产经营中心和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。

2017年3月6日，夫子庙文旅取得了南京市秦淮区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320104598020013M《营业执照》，注册资本124,248.43万元，公司类型为有限责任公司，法定代表人王学军。本次增资后，夫子庙文旅的股权结构如下：

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	92,348.44	74.33
2	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	31,900.00	25.67

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
	合计	124,248.43	100.00

15、2017年5月，第十四次增资

2017年3月9日，夫子庙文旅股东会决定，增加注册资本36,550万元，其中南京市秦淮区国有资产经营中心以货币增资36,550万元。股东仍为南京市秦淮区国有资产经营中心和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。

2017年5月11日，夫子庙文旅取得了南京市秦淮区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320104598020013M《营业执照》，注册资本160,798.44万元，公司类型为有限责任公司，法定代表人王学军。本次增资后，夫子庙文旅的股权结构如下：

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	128,898.44	80.16
2	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	31,900.00	19.84
	合计	160,798.44	100.00

16、2019年8月，股东名称变更

2018年12月29日，夫子庙文旅股东南京市秦淮区国有资产经营中心更名为南京市秦淮区国有资产经营有限公司。

2019年8月22日，夫子庙文旅完成股东名称变更的工商登记，同日取得了南京市秦淮区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320104598020013M《营业执照》，注册资本160,798.44万元，公司类型为有限责任公司，法定代表人王学军。本次工商变更完成后，夫子庙文旅的股权结构如下：

序号	股东	实收资本（万元）	占比（%）
1	南京市秦淮区国有资产经营有限公司	128,898.44	80.16
2	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	31,900.00	19.84
	合计	160,798.44	100.00

（三）最近三年注册资本的变化情况

自2016年1月至本报告书签署日，夫子庙文旅注册资本的变化情况如下：

序号	变更时间	变更前注册资本 (万元)	变更后注册资本 (万元)	股东变化情况
1	2017年3月	123,919.05	124,248.43	股东未发生变化，为原股东增资行为
2	2017年5月	124,248.43	160,798.44	

(四) 主要业务发展状况及财务数据

1、主要业务发展状况

夫子庙文旅为南京市秦淮区政府下属的国资企业，主要负责夫子庙地区文化旅游事业的经营与发展，主要业务包括酒店经营管理、旅游纪念品开发销售、旅游项目开发、建设项目投资、企业管理等。

2、最近两年主要财务数据

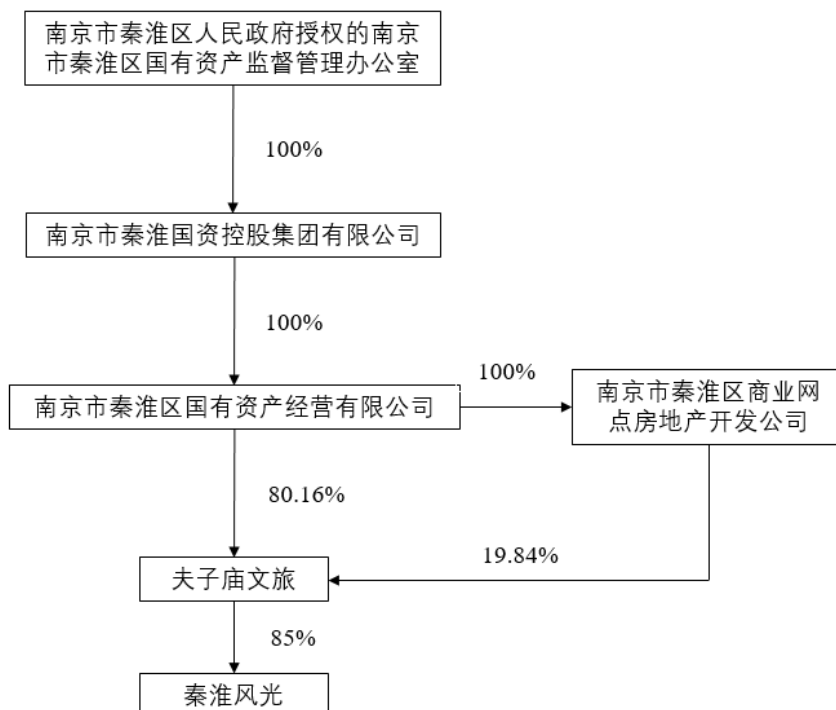
单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	439,496.88	403,647.61
负债总额	274,402.82	239,310.60
所有者权益	165,094.06	164,337.00
归属于母公司所有者权益	162,224.30	161,159.64
项目	2018年度	2017年度
营业收入	26,113.14	23,417.05
营业利润	2,669.18	3,236.12
利润总额	2,890.25	4,719.84
净利润	978.20	3,010.52
归属于母公司所有者的净利润	853.05	2,242.10

注：以上数据已经审计

(五) 产权关系结构图及主要股东基本情况

截至本报告书签署日，夫子庙文旅产权控制关系如下：



截至本报告书签署日，夫子庙文旅的股东为南京市秦淮区国有资产经营有限公司和南京市秦淮区商业网点房地产开发公司。

南京市秦淮区国有资产经营有限公司现为南京市秦淮国资控股集团有限公司的全资子公司，注册资本 396,415.93 万元，主要业务为下属公司的管理与投资；其前身为南京市秦淮区国有资产经营中心，成立于 1997 年 7 月，为全民所有制企业，2018 年 12 月，改制为有限责任公司。

南京市秦淮区商业网点房地产开发公司成立于 1994 年 6 月，注册资本 3,432 万元，为南京市秦淮区国有资产经营中心的全资子公司，主要业务为房地产开发和投资。

夫子庙文旅是由秦淮区国资办履行出资人职责的国有全资公司，秦淮区国资办通过多层架构全资持有夫子庙文旅 100% 股权，为夫子庙文旅实际控制人。

截至本报告书签署日，除标的公司以外，夫子庙文旅控制的企业情况如下：

所属板块	名称	成立时间	直接及间接持股比例	注册资本（万元）	注册地址
酒店经营管理	南京城之旅酒店管理有限公司	2017/03/06	51.00%	2,000.00	南京市秦淮区钓鱼台 56 号
	南京十里秦淮酒店管理有限公司	2015/02/06	100.00%	200.00	南京市秦淮区大石坝街 2 号
	南京水街酒店管	2014/05/06	100.00%	1,000.00	南京市秦淮区白鹭村 1 号

所属板块	名称	成立时间	直接及间接持股比例	注册资本(万元)	注册地址
	理有限公司				
旅游文化产业	南京八艳文化产业有限公司	2014/11/24	100.00%	100.00	南京市秦淮区钞库街 11 号
	南京夫子庙旅游商务管理有限公司	2007/01/18	100.00%	30.00	南京市秦淮区贡院街 13-2 号
	南京夫子庙特色街商贸发展有限公司	2010/02/02	100.00%	1,000.00	南京市秦淮区大石坝街 32 号
	南京夫子庙状元郎礼物有限公司	2015/07/31	100.00%	200.00	南京市秦淮区贡院街 122-128 号
	南京江南贡院文化发展有限公司	2017/08/29	100.00%	100.00	南京市秦淮区夫子庙街道贡院街 95 号
	南京来凤街文化街区投资建设管理有限公司	2017/06/06	51.00%	1,000.00	南京市秦淮区菱角市 66 号
	南京少伯文化发展有限公司	2015/06/04	100.00%	100.00	南京市秦淮区大石坝街 26 号
	南京学宫旅游有限公司	2010/02/01	100.00%	100.00	南京市秦淮区钞库街 11 号
企业投资管理	南京东水关企业管理有限公司	2007/06/29	60.00%	30.00	南京市秦淮区大石坝街 32 号

(六) 与本次交易募集配套资金认购方的关联关系

截至本报告书签署日，夫子庙文旅与本次交易募集配套资金认购方旅游集团之间不存在关联关系。

(七) 与上市公司的关联关系及向上市公司推荐董事或高级管理人员情况

截至本报告书签署日，夫子庙文旅与上市公司不存在关联关系，亦未向上市公司推荐董事或高级管理人员。

(八) 夫子庙文旅及其主要管理人员受到行政处罚和刑事处罚，涉及诉讼或者仲裁的情况

截至本报告书签署日，夫子庙文旅及现任主要管理人员最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

(九) 夫子庙文旅及其主要管理人员的诚信情况

截至本报告书签署日，夫子庙文旅及其现任主要管理人员最近五年内不存在未按期

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、募集配套资金发行股份认购方

本次募集配套资金发行股份的认购方为旅游集团，具体情况如下：

（一）基本情况

名称	南京旅游集团有限责任公司
企业性质	有限责任公司
住所	南京市玄武区太平北路82号长城大厦7楼
办公地点	南京市建邺区创智路2号
法定代表人	谢国庆
统一信用公示代码	913201002496849460
成立时间	1996-03-10
注册资本	138,005.640846万元人民币
经营范围	旅游资源开发与保护；酒店、会展运营管理；旅游产品开发；旅游配套设施投资、建设和运营；景区管理；商业综合体、旅游小镇等建设与管理；旅游服务；会展服务；活动、赛事策划、组织。（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、1996年3月，旅游集团前身南京市国有资产经营（控股）有限公司成立

1996年3月8日，南京市人民政府出具了《关于成立南京市国有资产经营（控股）公司的批复》（宁政复[1996]18号），为加强国有股权管理，明确国有资产产权主体，同意成立南京市国有资产经营（控股）公司，公司性质为国有独资企业，注册资本为76,000万元，并授权公司对有关股份有限公司、有限责任公司实施国有股权管理。股东为南京市国有资产管理局。

1996年3月10日，南京市国有资产经营（控股）有限公司取得了南京市工商行政管理局核发的注册号为3201001009396《企业法人营业执照》，注册资本76,000万元，企业类型为有限责任公司（国有独资），法定代表人周发亮。

2、2008年8月，国有股权划转暨股东变更

2002年7月27日，南京市人民政府出具了《市政府关于组建南京市国有资产投资

管理控股（集团）有限责任公司的通知》（宁政发[2002]190号），根据投融资体制改革的需要，决定组建南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司，承担被授权管理的国有资产保值增值的责任。

2008年6月12日，南京市国有资产经营（控股）有限公司股东书面决定：依据宁政发[2002]190号文件精神，公司股东已由原南京市国有资产管理局变更为南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司，且经南京市国资委核准完成国有产权登记工作。公司类型由原“有限责任公司（国有独资）”变更为“有限责任公司（法人独资）”。

2008年7月31日，江苏天业会计师事务所有限公司出具苏天业验[2008]0744号《验资报告》，确认截至2008年7月31日止，南京市国有资产经营（控股）有限公司注册资本76,000万元，实收资本76,000万元。

2008年8月1日，南京市国有资产经营（控股）有限公司取得了南京市工商行政管理局核发的注册号为320100000020456《企业法人营业执照》，注册资本76,000万元，企业类型为有限公司（法人独资），法定代表人周发亮。

3、2011年10月，名称变更

2011年11月10日，南京市国有资产经营（控股）有限公司召开股东会，会议决定将公司名称变更为南京国资商贸有限公司。

2011年10月10日，南京国资商贸有限公司取得了南京市工商行政管理局核发的注册号为320100000020456《企业法人营业执照》，注册资本76,000万元，企业类型为有限公司（法人独资）内资，法定代表人夏淑萍。

4、2012年7月，名称变更

根据《中共南京市委南京市人民政府关于组建紫金投资集团、商贸旅游集团、安居建设集团、新农发展集团的决定》（宁委[2012]185号），为推动国有经济布局战略性调整，进一步提升国有企业在率先基本实现现代化中的基础支撑和战略引导作用，决定组建南京商贸旅游发展集团有限责任公司。

2012年6月19日，南京国资商贸有限公司召开股东会，会议决定将公司名称变更为南京商贸旅游发展集团有限责任公司。

2012年7月3日，南京商贸旅游发展集团有限责任公司取得了南京市工商行政管

理局核发的注册号为 320100000020456 《企业法人营业执照》，注册资本 76,000 万元，企业类型为有限公司（法人独资）内资，法定代表人夏淑萍。

5、2014 年 6 月，第一次增资

2014 年 5 月 13 日，南京商贸旅游发展集团有限责任公司股东决定，以现金方式增加南京商贸旅游发展集团有限责任公司注册资本 3.5094 亿元，增资后南京商贸旅游发展集团有限责任公司注册资本变更为 11.1094 亿元。股东仍为南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司。

2014 年 6 月 10 日，南京商贸旅游发展集团有限责任公司取得了南京市工商行政管理局核发的注册号为 320100000020456 《营业执照》，注册资本 111,094 万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人刁立群。

6、2016 年 9 月，第二次增资

2016 年 8 月 17 日，南京商贸旅游发展集团有限责任公司股东决定，以现金方式增加南京商贸旅游发展集团有限责任公司注册资本 269,116,408.46 元，增资后南京商贸旅游发展集团有限责任公司注册资本变更为 1,380,056,408.46 元。股东仍为南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司。

2016 年 9 月 28 日，南京商贸旅游发展集团有限责任公司取得了南京市工商行政管理局核发的统一社会信用代码 913201002496849460 《营业执照》，注册资本 138,005.640846 万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人刁立群。

7、2017 年 11 月，名称变更

2017 年 11 月 25 日，中国共产党南京市委员会出具《中共南京市委南京市人民政府关于组建南京旅游集团有限责任公司的决定》（宁委[2017]414 号），为整合全市范围内旅游资产资源，进一步提升南京市旅游业发展的质量和效益，将南京打造为国家全域旅游示范市、国内一流的文化旅游胜地和国际重要旅游目的地，决定组建南京旅游集团有限责任公司，将南京商贸旅游发展集团有限责任公司更名为南京旅游集团有限责任公司，主要从事南京市旅游资源开发与保护，酒店、会展运营管理，旅游产品开发，旅游配套设施投资、建设和运营。股东仍为南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司。

2017年11月30日，南京商贸旅游发展集团有限责任公司展开股东会，会议决定将公司名称变更为南京旅游集团有限责任公司。

2017年11月30日，南京旅游集团有限责任公司取得了南京市工商行政管理局核发的统一社会信用代码913201002496849460《营业执照》，注册资本138,005.640846万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人谢国庆。

8、2018年4月，国有股权划转暨股东变更

2018年3月30日，南京市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《关于无偿划转南京旅游集团有限责任公司60%股权的通知》（宁国资委产[2018]40号），为整合全市范围旅游资产资源，提升南京市旅游业发展的质量和效益，根据国资发产权[2005]239号和宁委[2017]414号文件精神，以2017年12月31日经审计的财务报告为依据，将市属国有独资的南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司持有的南京旅游集团有限责任公司60%股权，无偿划转至市属国有独资的南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司持有。

2018年3月30日，南京旅游集团有限责任公司召开临时股东会，会议决定根据相关文件的精神，南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司将持有的南京旅游集团有限责任公司60%股权无偿划转至南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司。

2018年4月28日，南京旅游集团有限责任公司取得了南京市工商行政管理局核发的统一社会信用代码913201002496849460《营业执照》，注册资本138,005.640846万元，企业类型为有限责任公司，法定代表人谢国庆。

（三）最近三年注册资本的变化情况

自2016年1月至本报告书签署日，旅游集团注册资本的变化情况如下：

序号	变更时间	变更前注册资本（万元）	变更后注册资本（万元）	股东变化情况
1	2016年9月	111,094.00	138,005.64	未发生变化

（四）主要业务发展状况及财务数据

1、主要业务发展状况

旅游集团是南京市属国有全资公司，是南京市唯一一家入选国务院国企改革“双百行动”名单的市属国企。旅游集团围绕“重大旅游项目开发主体，重要旅游资源整合主

体，新兴旅游业态引领主体”的战略定位，聚焦“旅游开发、商业会展、酒店管理、旅游运营、旅游金融、文化娱乐”六大板块。

2、最近两年主要财务数据

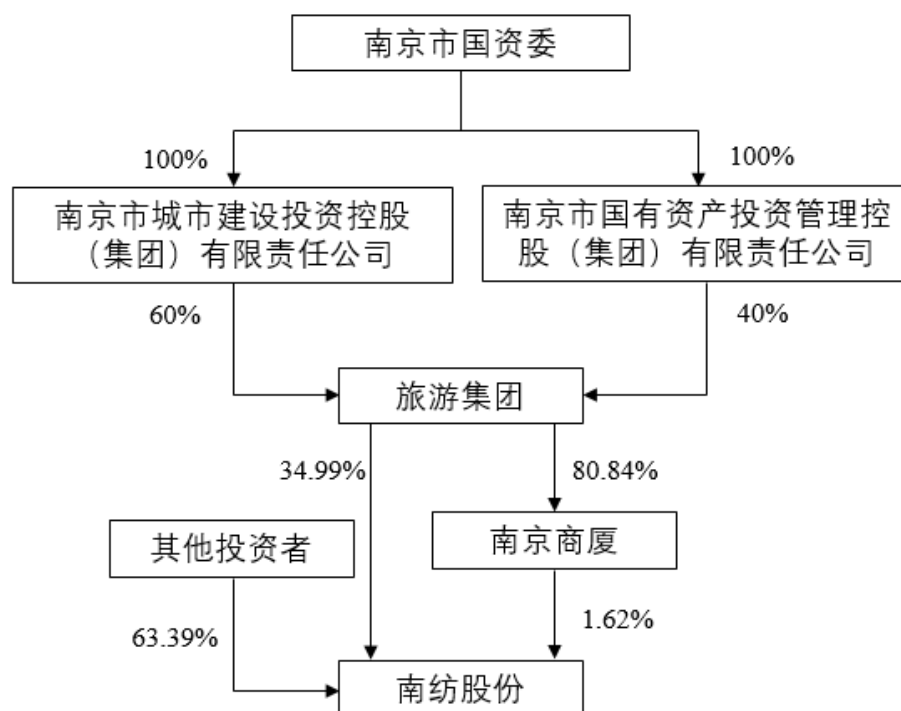
单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	3,817,769.10	1,079,882.92
负债总额	2,496,447.09	543,032.68
所有者权益	1,321,322.01	536,850.25
归属于母公司所有者权益	1,033,527.59	476,055.27
项目	2018年度	2017年度
营业收入	284,380.35	388,491.98
营业利润	11,702.64	5,282.67
利润总额	18,875.26	15,673.92
净利润	16,941.42	14,393.67
归属于母公司所有者的净利润	5,563.46	8,126.32

注：以上数据已经审计

（五）产权关系结构图及主要股东基本情况

截至本报告书签署日，旅游集团产权控制关系如下：



截至本报告书签署日，旅游集团的股东为南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司和南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司。

南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司成立于 2002 年 11 月，注册资本 2,001,487 万元，为南京市国资委的全资子公司，主要业务为接受南京市政府委托承担城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理任务以及国有资产经营和资本运作等。

南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司成立于 2002 年 9 月，注册资本 500,000 万元，为南京市国资委的全资子公司，主要业务为授权资产的营运与监管以及资本运营等。

旅游集团是由南京市国资委履行出资人职责的国有全资公司。南京市国资委通过南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司、南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司持有旅游集团 100% 股权，为其实际控制人。

截至本报告书签署日，除上市公司以外，旅游集团直接持股的控股子公司情况如下：

所属板块	名称	成立时间	直接及间接控股比例合计	注册资本（万元）	注册地址
旅游开发	南京城建历史文化街区开发有限责任公司	2006/6/21	86.49%	74,024.00	南京市秦淮区熙南里街区 1 号
	南京明外郭秦淮新河百里风光带建设有限公司	2010/12/30	100.00%	56,600.00	南京市玄武区仙鹤茗苑 34 号 56 幢商务房
	南京幕燕建设发展有限公司	2007/3/30	90.00%	30,000.00	南京市鼓楼区窑上村 139 号
	南京秦淮河建设开发有限公司	2003/7/1	100.00%	45,000.00	南京市鼓楼区石头城 6 号文化产业园 06 幢
	南京钟山风景区建设发展有限公司	2004/4/27	51.00%	59,000.00	南京市玄武区四方城 1 号
	南京东部园林绿化建设发展有限公司	2006/06/22	81.82%	11,000.00	南京市玄武区玄武大道 96 号
酒店管理	南京大饭店（北京）有限公司	2002/4/1	100.00%	7,000.00	北京市东城区菜厂胡同 15 号
	南京国际会议中心股份有限公司	1994/12/31	92.12%	30,444.36	南京市玄武区四方城 2 号
	南京黄马实业有限公司	2004/8/9	42.50%	6,000.00	南京市玄武区环陵路 18 号
	南京黄埔大酒店有限公司	2002/9/12	100.00%	1,000.00	南京市玄武区黄埔路 2 号
	南京水秀苑大酒店有限责任公司	2000/12/18	74.07%	1,000.00	南京市江宁经济技术开发区佳湖西路 11 号

所属板块	名称	成立时间	直接及间接控股比例合计	注册资本(万元)	注册地址
	南京紫金山庄酒店管理有限责任公司	2018/9/27	100.00%	5,000.00	南京市玄武区环陵路 18 号
旅游运营	南京旅游产品有限公司	1991/3/25	100.00%	2.00	南京市秦淮区夫子庙东市六、七号
	南京旅游有限公司	1990/10/10	100.00%	20,000.00	南京市玄武区北极阁三号
	南京旅总旅游有限公司	1991/5/10	100.00%	50.00	南京市秦淮区钞库街 15 号
	南京莫愁智慧旅游有限公司	2018/5/8	51.00%	5,000.00	南京市鼓楼区集庆门大街 272 号苏宁慧谷 E07-2 幢 1301-1302
商业会展	南京轻工工艺品进出口股份有限公司	1994/6/10	80.06%	1,003.00	白下区中山东路 378 号
	南京商厦股份有限公司	1990/11/9	80.84%	2,964.66	南京市玄武区龙蟠路 2 号
	南京永达(集团)股份有限公司	1990/8/25	57.00%	1,000.00	南京市鼓楼区湖南路 6-6 号
	南京南泰国际展览中心有限公司	2004/11/22	100.00%	50,708.38	南京市玄武区龙蟠路 88 号
投资管理	南京金旅投资发展有限公司	2010/3/29	100.00%	1,450.00	南京市雨花台区花神庙 10 号 04 栋 229 室
	南京南泰集团有限公司	2002/9/20	100.00%	7,000.00	南京市玄武区太平北路 82 号
	南京市国有资产经营有限责任公司	1993/4/10	100.00%	55,000.00	南京市玄武区丹凤街 2 号
其他板块	南京新瑞尔医药进出口有限公司	2016/1/8	100.00%	2,131.34	南京市江北新区新科三路 18 号

(六) 与本次交易发行股份购买资产交易对象的关联关系

截至本报告书签署日,旅游集团与本次交易发行股份购买资产交易对象夫子庙文旅之间不存在关联关系。

(七) 与上市公司的关联关系及向上市公司推荐董事或高级管理人员情况

截至本报告书签署日,旅游集团为上市公司控股股东,直接持有上市公司 34.99% 股份,通过南京商厦间接控制上市公司 1.62% 股份,合计控制上市公司 36.61% 股份。目前,南纺股份共有 6 位非独立董事和 3 名高级管理人员,其中由旅游集团推荐的董事为樊晔、沈颖和苏强,未向南纺股份推荐高级管理人员。

(八) 旅游集团及其主要管理人员受到行政处罚和刑事处罚,涉及诉讼或者仲裁的情况

截至本报告书签署日,旅游集团及现任主要管理人员最近五年内未受到过行政处罚(与证券市场明显无关的除外)、刑事处罚,也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼

或者仲裁的情形。

（九）旅游集团及其主要管理人员诚信情况

截至本报告书签署日，旅游集团及其现任主要管理人员最近五年内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公开谴责的情况。

第四节 交易标的基本情况

本次发行股份购买资产的交易标的为秦淮风光 51.00% 股权。标的公司具体情况如下：

一、基本信息

名称	南京秦淮风光旅游股份有限公司
企业性质	股份有限公司（非上市）
住所	南京市秦淮区瞻园路11号7022室
办公地点	南京市秦淮区瞻园路11号7022室
法定代表人	陈军
统一信用公示代码	91320104780666689E
成立时间	2005-11-24
注册资本	5,000万元人民币
经营范围	水上游览；预包装食品零售；旅游纪念品销售；票务代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、历史沿革

1、公开挂牌之前秦淮风光的股权变化情况

（1）2005年11月，有限公司设立

2005年9月15日，南京市秦淮区人民政府出具《授权委托书》，为深度开发内秦淮河，精心打造五华里水上游览线，特授权委托秦淮区国资经营中心和秦淮区旅游局与合作方共同投资组建“南京秦淮风光带水上游览有限公司”（以下简称秦淮有限）。

2005年9月26日，秦淮有限召开首次股东会，决议通过秦淮有限公司章程；确认股东南京市秦淮区国有资产经营中心出资额30万元，南京夫子庙游船服务部出资额20万元，股东投资款均以现金货币出资。2005年10月30日，江苏华瑞会计师事务所出具《验资报告》（苏华会验字[2005]第3-059号），确认截至2005年10月20日止，有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币50万元，均以货币资金方式出资。

2005年11月24日，南京市工商行政管理局秦淮分局核准了秦淮有限的设立申请，并核发了注册号为3201042303478的《企业法人营业执照》。

秦淮有限设立时的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	南京市秦淮区国有资产经营中心	30.00	30.00	60.00	货币
2	南京夫子庙游船服务部	20.00	20.00	40.00	货币
合计		50.00	50.00	100.00	-

(2) 2015年11月，第一次股权转让

2013年3月18日，南京市秦淮区人民政府国有资产监督管理委员会出具了《关于“南京秦淮风光带水上游览有限公司”股权转让的批复》（宁秦国资办字[2013]6号），同意南京市秦淮区国有资产经营中心将持有的南京秦淮风光带水上游览有限公司60%股权无偿划转给南京夫子庙文化旅游集团有限公司。

2015年9月25日，秦淮有限召开股东会，决议同意南京市秦淮区国有资产经营中心将其持有的秦淮有限60%股权无偿划转给夫子庙文旅。

2015年11月23日，南京市工商行政管理局秦淮分局核准了本次变更并颁发新的《营业执照》。本次变更完成后，秦淮有限的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	南京夫子庙文化旅游集团有限公司	30.00	30.00	60.00	货币
2	南京夫子庙游船服务部	20.00	20.00	40.00	货币
合计		50.00	50.00	100.00	-

(3) 2017年5月，第二次股权转让、第一次增资

2017年3月6日，南京市秦淮区人民政府国有资产监督管理委员会出具了《关于〈关于受让南京秦淮风光带水上游览有限公司少数股东25%股权并增资的请示〉的批复》（秦国资办发[2017]6号），同意南京夫子庙文化旅游集团有限公司受让南京夫子庙游船有限公司25%股权，股权转让完成后，以经审计后的未分配利润转增实收资本至5,000万元，其中南京夫子庙文化旅游集团有限公司增资至4,250万元，占总股本的85%。

2017年4月30日，秦淮有限召开股东会，决议同意南京夫子庙游船有限公司将其持有的秦淮有限25%股权（对应出资额12.5万元）转让给夫子庙文旅；同意秦淮有限将注册资本由50万元增至5,000万元，其中夫子庙文旅增资4,207.5万元，夫子庙游船

增资 742.5 万元，出资方式均为未分配利润；同意修改秦淮有限公司章程。

2017 年 7 月 22 日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（致同验字[2016]第 320FB0008 号），截至审计基准日 2017 年 4 月 30 日，秦淮有限已将未分配利润 4,950.00 万元转增实收资本，变更后的注册资本 5,000.00 万元，累计实收资本人民币 5,000.00 万元。

2017 年 5 月 18 日，南京市秦淮区市场监督管理局核准了本次变更并颁发新的《营业执照》。本次变更完成后，秦淮有限的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东	认缴 出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	南京夫子庙文化旅游集团有限公司	42.50	42.50	0.85	货币
		4,207.50	4,207.50	84.15	未分配利润转增实收资本
2	南京夫子庙游船有限公司	7.50	7.50	0.15	货币
		742.50	742.50	14.85	未分配利润转增实收资本
合计		5,000.00	5,000.00	100.00	

注：2017 年 4 月 25 日，南京夫子庙游船服务部变更名称为南京夫子庙游船有限公司

（4）整体变更为股份有限公司

2017 年 9 月 12 日，秦淮有限召开股东会，同意致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的基准日为 2017 年 7 月 31 日的致同审字（2017）第 320ZA0125 号《审计报告》及审计结果，秦淮有限经审计确认的净资产为 73,296,343.36 元；同意江苏中天资产评估事务所有限公司出具的基准日为 2017 年 7 月 31 日的苏中资评报字（2017）第 C5058 号《评估报告》及评估结果，秦淮有限经评估确认的净资产为 82,903,697.84 元；同意公司整体变更为股份有限公司；同意授权董事会办理公司整体变更事宜。

2017 年 9 月 15 日，南京市秦淮区人民政府国有资产监督管理办公室出具了《关于南京秦淮风光旅游股份有限公司国有股权确权的批复》（秦国资办发[2017]61 号），同意南京秦淮风光带水上游览有限公司（以下简称有限公司）整体变更为南京秦淮风光旅游股份有限公司（以下简称秦淮风光），确认股改前有限公司注册资本 5,000 万元，股权结构为南京夫子庙文化旅游集团有限公司出资 4,250 万元，持股比例 85%，南京夫子庙游船有限公司出资 750 万元，持股比例 15%。股改后，秦淮风光注册资本 5,000 万元，每股面值为 1 元人民币，合计 5,000 万股，股权结构为南京夫子庙文化旅游集团有限公

司出资 4,250 万元，持有 4,250 万股，持股比例 85%，股权性质为国有股权；南京夫子庙游船有限公司出资 750 万元，持有 750 万股，持股比例 15%，股权性质为非国有股权，净资产其余部分计入股份公司资本公积。

2017 年 9 月 15 日，发起人夫子庙文旅、夫子庙游船签署《发起人协议》，同意将秦淮有限截至 2017 年 7 月 31 日经审计的净资产 73,296,343.36 元，按 1:0.6822 比例折合总股本 50,000,000.00 股，差额 23,296,343.36 元计入资本公积。

2017 年 9 月 16 日，致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（致同验字[2017]第 320ZA0013 号），就整体变更出资予以了确认。

2017 年 9 月 20 日，秦淮有限办理了工商变更登记手续，南京市工商行政管理局颁发了统一社会信用代码为 91320104780666689E 的《营业执照》。

本次变更后，秦淮风光的股权结构如下：

单位：万股、%

序号	股东名称	持股数量	持股比例	出资方式
1	南京夫子庙文化旅游集团有限公司	4,250.00	85.00	净资产折股
2	南京夫子庙游船有限公司	750.00	15.00	净资产折股
合计		5,000.00	100.00	

2、公开挂牌后秦淮风光的股本变化情况

2018 年 11 月，夫子庙游船通过全国中小企业股份转让系统，自愿协议转让了其持有的秦淮风光全部股份，秦淮风光股东从 2 名变更为 6 名。

截至本报告书签署日，秦淮风光的股权结构如下：

单位：万股、%

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	南京夫子庙文化旅游集团有限公司	4,250.00	85.00
2	宋小伟	187.50	3.75
3	丁斌	187.50	3.75
4	严晓鸣	187.50	3.75
5	戴雪松	187.40	3.75
6	陈麒元	0.10	0.00
合计		5,000.00	100.00

自设立以来，对于标的公司历次增资及股权转让行为，各股东均履行了相应的出资义务，标的公司不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

三、重大资产重组情况

报告期内，秦淮风光不存在重大资产重组事项。

四、最近三十六个月内增减资、股权转让及资产评估情况

（一）最近三年增减资情况

最近3年内，秦淮风光不存在减少注册资本的情况。2017年4月30日，秦淮有限召开股东会，决议同意将注册资本由50万元增至5,000万元，其中夫子庙文旅增资4,207.50万元，夫子庙游船增资742.50万元，出资方式均为未分配利润。本次增资的具体情况如下：

序号	时间	增资方	增资金额（万元）	增资原因
1	2017年5月	南京夫子庙文化旅游集团有限公司	4,207.50	未分配利润 转增股本
		南京夫子庙游船有限公司	742.50	

（二）最近三年股权转让及资产评估情况

秦淮风光最近三年股权转让及资产评估情况如下：

时间	事项	转让方式	基准日	评估方法	评估值（万元）	主要情况
2017年4月	原股东股权调整	协议转让	2017年2月28日	资产基础法	6,207.96	夫子庙游船向夫子庙文旅转让秦淮有限25%的出资额，以经国资备案的评估值为作价依据，交易价格为1,551.99万元
2017年9月	秦淮有限股改	-	2017年7月31日	资产基础法	8,290.37	审计净资产7,329.63万元，增值13.11%；评估报告经国资备案。
2018年11月	夫子庙游船向其股东及家属全部股权转让	股转交易系统协议转让	-	-	-	戴雪松、丁斌等4人取得夫子庙游船持有的标的公司约15%的股权，1元/股
	夫子庙游船向其他个人投资				-	通过股转交易系统集合竞价转让至非关联股东

时间	事项	转让方式	基准日	评估方法	评估值 (万元)	主要情况
	者转让					

2017年4月，夫子庙游船向夫子庙文旅转让秦淮有限25%的出资额，为秦淮有限原股东之间的股权调整，转让方与受让方之间不存在关联关系。该次转让以2017年2月28日为基准日经国资备案的评估报告确定的秦淮有限25%股份的评估值定价，即1,551.99万元，本次评估秦淮有限股东全部价值权益为6,207.96万元，评估方法为资产基础法。此次转让与本次交易评估值相差较大的原因为：①评估方法不同，该项评估的评估方法为资产基础法并采用其评估结果，由于秦淮风光为轻资产公司，故2017年度该项评估值较小，而本次评估选择了资产基础法及收益法两种方法并采用了收益法的评估结果，而秦淮风光盈利能力较强，故评估值较高；②核心经营要素的状态不同，该项评估期间标的公司尚未取得特许经营权，未来前景并不明确，而本次评估标的公司已取得特许经营权，未来前景较佳。该次转让取得了相应主管部门的确认批复，符合相关法律法规及标的公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

标的公司以2017年7月31日为基准日的评估中秦淮有限股东全部价值权益为8,290.37万元，与本次交易评估值相差较大的原因为：①评估目的不同，2017年度该项评估目的为股改，主要是验证资产是否充实，而本次评估主要目的是进行交易，需充分反映企业的市场价值；②评估方法不同，2017年度该项评估的评估方法为资产基础法并采用其评估结果，由于秦淮风光为轻资产公司，故2017年度该项评估值较小，而本次评估选择了资产基础法及收益法两种方法并采用收益法的评估结果，而标的公司盈利能力较强，故评估值较高。

2018年11月，夫子庙游船通过股转交易系统将其持有的15%股权转让给宋小伟、丁斌、严晓鸣、戴雪松四名自然人股东。其中宋小伟、丁斌、严晓鸣、戴雪松为夫子庙游船的股东本人或直系亲属，转让方式为协议转让，价格为1元/股。此次转让系夫子庙游船向其股东本人或其直系亲属转让行为，故与本次交易价格具有较大差异。前述转让事项通过股转交易系统进行，符合相关法律法规的规定。

2018年11月，陈麒元通过集合竞价的方式取得秦淮风光1000股股份，价格为1.07元/股，该自然人股东与标的公司及上述自然人无关联关系，系因夫子庙游船为通过股转交易系统向宋小伟、丁斌、严晓鸣、戴雪松四名自然人股东协议转让而根据《全国中小企业股份转让系统股票转让细则》（“第七十八条……协议转让的成交价格应当不高

于前收盘价的 200%或当日已成交的最高价格中的较高者，且不低于前收盘价的 50%或当日已成交的最低价格中的较低者”)确定公开市场价格过程中取得，该价格为集合竞价成交的价格，故与本次交易价格具有较大差异。前述转让事项通过股转交易系统进行，符合相关法律法规的规定。

五、股权结构及控制关系

(一) 产权控制关系

截至本报告书签署日，秦淮风光的前五大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1	夫子庙文旅	42,500,000	85.00%
2	严晓鸣	1,875,000	3.75%
3	宋小伟	1,875,000	3.75%
4	丁斌	1,875,000	3.75%
5	戴雪松	1,874,000	3.75%
合计		49,999,000	100.00

秦淮风光的控股股东为夫子庙文旅，实际控制人为秦淮区国资办。

(二) 《公司章程》中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

秦淮风光现行有效的《公司章程》中不存在对本次交易产生影响的内容。

(三) 高级管理人员的安排

根据交易双方签订的附生效条件《发行股份购买资产协议》，本次交易完成后，南纺股份将对标的公司董事会、监事会进行改选，但暂无对高级管理人员的安排。本次交易实施完毕后，各方促使标的公司在职员工的劳动关系保持基本稳定。

(四) 是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，秦淮风光不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

六、下属企业情况

截至本报告书签署日，标的公司不存在控股或以其他方式控制的子公司。

七、最近三年主营业务发展简况

秦淮风光位于夫子庙——秦淮风光带的核心位置，主营业务为向游客提供内秦淮河水域的水上游船观光游览服务。南京夫子庙——秦淮风光带景区是全国著名的 5A 级旅游景区，有较强的影响力和吸引力，游客数量逐年攀升。秦淮风光拥有在内秦淮河约 10 华里内河水道内经营水上游船游览项目的独家经营权，该水道涵盖南京夫子庙——秦淮风光带核心地段，随着近年来国内旅游行业的迅速发展，秦淮风光的游船数量、营业收入、游客接待量均获得了较大的增长。

报告期内，秦淮风光经营状况良好，2017 年、2018 年、2019 年 1-4 月营业收入分别为 9,116.28 万元、10,690.23 万元和 3,913.31 万元，其中各期主营业务收入占比均为 97.00% 以上，主营业务突出，最近两年一期未发生重大不利变化。

报告期内，秦淮风光主要向游客提供内秦淮河水域的水上游船观光游览服务。秦淮风光拥有多种船型供游客选择，游船观光线路东起内秦淮河东水关，西至西水关闸（现水西门），途径东水关遗址公园、桃叶渡、白鹭洲公园、江南贡院、秦淮水亭、中华门城堡等著名景点。

八、报告期主要财务数据及指标

根据容诚会计师出具的会审字[2019]6369 号《审计报告》，报告期内，秦淮风光的主要财务数据和财务指标情况如下：

单位：万元

项 目	2019 年 4 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	10,579.45	10,727.74	9,563.16
负债总额	1,010.30	697.68	656.63
所有者权益	9,569.14	10,030.06	8,906.53
项 目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	3,913.31	10,690.23	9,116.28
营业利润	2,073.40	5,908.35	5,213.33
利润总额	2,072.33	5,901.87	5,217.82
净利润	1,539.09	4,423.53	3,890.53
扣除非经常性损益后净利润	1,529.68	4,299.72	3,919.89

报告期内，秦淮风光的非经常性损益具有一定的波动性，非经常性损益对标的资产

经营成果影响较小。非经常性损益构成情况如下：

单位：万元

项 目	2019年1-4月	2018年度	2017年度
非流动资产处置损益	13.62	5.12	-46.04
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,按照国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	-	150.00	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	16.47	2.41
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1.07	-6.48	4.49
所得税影响额	3.14	41.30	-9.79
非经常性损益合计	9.41	123.81	-29.36

2018年标的公司取得150万政府补助为标的公司成功于全国中小企业股份转让系统挂牌而取得补助款。

九、主要资产及权属情况

(一) 主要资产概况

截至2019年4月30日，秦淮风光资产总额共计10,579.45万元，其中：流动资产7,430.10万元，系秦淮风光日常经营相关形成的流动资产；非流动资产3,149.34万元，主要为固定资产、长期待摊费用以及其他非流动资产等。资产构成情况如下：

资 产	金额（万元）	占比
流动资产：		
货币资金	6,642.05	62.78%
应收账款	51.87	0.49%
预付款项	573.84	5.42%
其他应收款	162.34	1.53%
流动资产合计	7,430.10	70.23%
非流动资产：		
固定资产	2,004.99	18.95%
无形资产	1.43	0.01%
长摊待摊费用	988.71	9.35%
递延所得税资产	1.11	0.01%
其他非流动资产	153.10	1.45%

资产	金额（万元）	占比
非流动资产合计	3,149.34	29.77%
资产总计	10,579.45	100.00%

（二）主要流动资产情况

1、货币资金

截至 2019 年 4 月 30 日，秦淮风光的货币资金为 6,642.05 万元。其中，库存现金 25.01 万元，银行存款 1,913.14 万元，其他货币资金 4,703.90 万元，不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2、应收账款

截至 2019 年 4 月 30 日，秦淮风光的应收账款金额为 51.87 万元，主要为散客的 POS 刷卡在途资金。

3、预付款项

截至 2019 年 4 月 30 日，预付款项金额为 573.84 万元，其中一年以内的预付款项金额 572.45 万元，占比为 99.76%。预付款项主要为支付给夫子庙——秦淮风光带风景名胜区管委会的河道特许经营权使用费。

4、其他应收款

截至 2019 年 4 月 30 日，其他应收款金额为 162.34 万元。主要包括应收利息 34.28 万元、夫子庙——秦淮风光带风景名胜区管理委员会的保证金 100 万元以及代扣的员工社保公积金等。

（三）固定资产情况

秦淮风光的主要固定资产为房屋及建筑物、电子办公设备和专用设备。截至 2019 年 4 月 30 日，秦淮风光的固定资产净值为 2,004.99 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	减值准备	净值	成新率
房屋及建筑物	684.89	286.35	-	398.53	58.19%
电子办公设备	31.33	26.49	-	4.84	15.45%
专用设备	2,564.65	963.02	-	1,601.62	62.45%
合计	3,280.86	1,275.87	-	2,004.99	61.11%

1、房屋及建筑物情况

截至本报告书签署之日，秦淮风光的房产构成情况如下：

序号	房屋所有权证号	土地使用权证号	座落	建筑面积 (m ²)	规划用途	使用权 类型	抵押 情况
1	宁房权证秦转字第 283150 号	宁秦国用(2009)第 06946 号	瞻园路 11 号 7032 室	17.65	其他	出让	-
2	宁房权证秦转字第 281941 号	宁秦国用(2009)第 06945 号	瞻园路 11 号 7034 室	68.55	其他	出让	-
3	宁房权证秦转字第 283146 号	宁秦国用(2009)第 06944 号	瞻园路 11 号 7030 室	17.77	其他	出让	-
4	宁房权证秦转字第 281931 号	宁秦国用(2009)第 06947 号	瞻园路 11 号 7022 室	76.50	其他	出让	-
5	宁房权证秦转字第 283439 号	宁秦国用(2009)第 07192 号	桃叶渡 20 号 04 幢 202 室	69.02	成套住宅	划拨	-
6	宁房权证秦转字第 284362 号	宁秦国用(2009)第 07557 号	贡院街 21 号 404 室	71.84	成套住宅	划拨	-
7	宁房权证秦转字第 287789 号	宁秦国用(2009)第 09891 号	平江府路 43 号 301 室	66.77	成套住宅	划拨	-
8	宁房权证秦转字第 294209 号	宁秦国用(2010)第 02700 号	琵琶巷 20 号 402 室	52.76	成套住宅	划拨	-
9	宁房权证秦转字第 305553 号	宁秦国用(2011)第 03482 号	金陵闸 29 号 303 室	59.44	成套住宅	划拨	-
10	宁房权证秦转字第 305301 号	宁秦国用(2011)第 02825 号	长白街 2 号 1 幢 307 室	67.20	成套住宅	划拨	-

综上，截至本报告书签署之日，秦淮风光已合法取得上述 10 项房屋产权证书，且对上述房产的占有和使用合法有效。

经检索江苏政务服务网 (<http://nj.jszfw.gov.cn>) 自有划拨土地补办出让办事指南，并向南京市规划和自然资源局秦淮分局相关负责人员咨询，对于划拨地转出让地补缴土地出让金，需履行的基本程序为：（1）申请人提交申请（地籍调查、地价评估）；（2）规划资源部门受理（申请材料齐全，符合法定要求）；（3）规划资源部门审核；（4）南京市政府审批；（5）通知缴纳土地出让金；（6）申请人缴纳土地出让金；（7）签订《国有建设用地使用权出让合同》。

截至本报告书出具日，标的公司已获得秦淮区国资办同意其进行自有划拨土地补办出让手续的意见，并已向相关部门提交申请。

根据本次交易评估机构的评估结果，上述划拨地转出让地需补缴土地出让金金额合

计为 424.83 万元，明细如下：

序号	房产证号	房屋坐落	需补缴土地出让金金额（万元）
1	宁房权证秦转字第 284362 号	贡院街 21 号 404 室	97.33
2	宁房权证秦转字第 305553 号	金陵闸 29 号 303 室	52.66
3	宁房权证秦转字第 294209 号	琵琶巷 20 号 402 室	41.30
4	宁房权证秦转字第 287789 号	平江府路 43 号 301 室	67.27
5	宁房权证秦转字第 283439 号	桃叶渡 20 号 04 幢 202 室	84.24
6	宁房权证秦转字第 305301 号	长白街 2 号 1 幢 307 室	82.03
合 计			424.83

上表列示需补缴的土地出让金为大学资产评估采用基准地价系数修正法评估得出，实际需补缴的土地出让金应以经土地主管部门核定的金额为准。

1、补缴土地出让金对本次交易作价的影响

本次交易以收益法评估结果为最终价格，收益法评估结果已经充分考虑划拨房产补缴土地出让金因素。具体如下：

（1）评估结果已扣除补缴土地出让金对估值的影响

根据评估报告，本次评估在采用市场法对六项划拨用地上的住宅进行评估时，采用市场法评估结果减补缴的土地出让金金额进行确定最终评估结果，即前述房产的评估价值为市场评估法确定的房产价值减去需补缴土地出让金后的金额。

（2）需补缴土地出让金的评估方法、评估过程合理，评估结果公允

列入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产，为秦淮风光自用或者空置的各项房产，根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等其他衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。由于近年南京市房价涨幅较大，采用成本法不能合理的反应评估对象的实际价值，故本次不采用成本法进行评估；同时由于住宅用途的房屋建筑物建设在划拨土地上，周边整租案例较少，且租金水平受户型情况影响较大，不能获取到相对公允的租金水平，同时收益年限较难确定，故本次不采用收益法进行评估；根据资料收集情况，评估机构获取到了周边较多的可比交易案例，故本次采用市场法进行评估。

六项划拨用地上的住宅的评估：因获取到的交易案例为出让地上的同类型住宅，经

评估机构向南京市不动产登记中心问询及查询《中华人民共和国城市房地产管理法》，划拨地在转让时需补交全额土地出让金后方可变更土地使用权类型进行转让，故在采用市场法对六项划拨用地上的住宅进行评估时，采用市场法评估结果减补缴的土地出让金额进行确定最终评估结果。

在对需补交的土地出让金金额进行确定时，评估人员采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对评估对象的土地条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。

以桃叶渡 20 号 04 幢 202 室为例，评估过程如下：

1) 收集可比案例

通过市场调查、询价了解，收集与评估对象类似房地产交易实例若干，根据替代原理，按用途相同、地区相同（或同一供需圈内）、价格类型相同、交易时点与评估基准日接近、交易情况类似的要求，从近期案例中选取三个与评估对象在区域、用途、规划条件相类似的住宅用房。

案例 A：桃叶渡小区，位于南京市秦淮区夫子庙地段，交易均价 31,619.00 元/m²。

案例 B：桃叶渡小区，位于南京市秦淮区夫子庙地段，交易均价 32,883.00 元/m²。

案例 C：桃叶渡小区，位于南京市秦淮区夫子庙地段，交易均价 36,259.00 元/m²。

2) 比较因素的选择

根据影响住宅用房价格的主要因素，结合评估对象和比较实例的差异情况，选择比较因素。

3) 根据评估对象和比较实例的因素条件说明表编制比较因素表。

比较因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称	桃叶渡 20 号 04 幢 202 室	桃叶渡小区	桃叶渡小区	桃叶渡小区
所属区域，地址	南京市秦淮区夫子庙	南京市秦淮区夫子庙	南京市秦淮区夫子庙	南京市秦淮区夫子庙

比较因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C	
建筑面积 (m ²)	69.02	44.91	53.22	53.78	
竣工时间	1996 年	1996 年	1998 年	1998 年	
售价 (元/m ²)	待估	31,619.00	32,883.00	36,259.00	
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易日期	评估时点	2019 年 4 月	2019 年 4 月	2019 年 4 月	
交易情况	设定正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
土地权属性质	设定为出让	出让	出让	出让	
区位状况因素	地理位置	位于建康路与贡院街交汇处西南侧, 周边有夫子庙景区、白鹭洲公园等, 地理位置较好	位于建康路与贡院街交汇处西南侧, 周边有夫子庙景区、白鹭洲公园等, 地理位置较好	位于建康路与贡院街交汇处西南侧, 周边有夫子庙景区、白鹭洲公园等, 地理位置较好	位于建康路与贡院街交汇处西南侧, 周边有夫子庙景区、白鹭洲公园等, 地理位置较好
	基础设施配套程度	完善	完善	完善	完善
	公共设施配套程度	周围有超市、银行、学校、医院所等, 公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、医院所等, 公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、医院所等, 公共服务设施较完备	周围有超市、银行、学校、医院所等, 公共服务设施较完备
	交通便捷程度	公交车较多, 距地铁 3 号线夫子庙站较近, 交通便捷度较好	公交车较多, 距地铁 3 号线夫子庙站较近, 交通便捷度较好	公交车较多, 距地铁 3 号线夫子庙站较近, 交通便捷度较好	公交车较多, 距地铁 3 号线夫子庙站较近, 交通便捷度较好
	环境质量, 周围景观	绿化面积较大, 环境较整洁, 环境卫生状况较好; 居民素质较高, 治安状况较好; 周边为秦淮风景区, 景观较好	绿化面积较大, 环境较整洁, 环境卫生状况较好; 居民素质较高, 治安状况较好; 周边为秦淮风景区, 景观较好	绿化面积较大, 环境较整洁, 环境卫生状况较好; 居民素质较高, 治安状况较好; 周边为秦淮风景区, 景观较好	绿化面积较大, 环境较整洁, 环境卫生状况较好; 居民素质较高, 治安状况较好; 周边为秦淮风景区, 景观较好
实物状况因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	装饰装修	简装	简装	简装	简装
	建筑功能	住宅	住宅	住宅	住宅
	楼层/总楼层	2/7	中区	高区	中区
	朝向	南北	南北	南北	南北
	面积规模	较大	适中	适中	适中
	层高	3	3	3	3
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	物业管理	管理较好	管理较好	管理较好	管理较好

比较因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
权益状况因素	共有情况	对房地价值无影响	对房地价值无影响	对房地价值无影响	对房地价值无影响
	用益物权设立情况	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权
	担保物权设立情况	无抵押权等	无抵押权等	无抵押权等	无抵押权等
	租赁或占有情况	正常收益、处分，对房地价值无影响	正常收益、处分，对房地价值无影响	正常收益、处分，对房地价值无影响	正常收益、处分，对房地价值无影响
	拖欠税费情况	无	无	无	无
	查费等形式限制权利情况	无	无	无	无
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

4) 市场价格影响因素条件修正

根据因素条件说明表中的评估对象与比较案例的因素情况，编制因素条件指数表，见下表：

比较因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价（元/平方米）		待估	31,619.00	32,883.00	36,259.00
用途		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地权属性质		100	100	100	100
房屋状况修正		100	105	99	107
区位状况因素	地理位置	100	100	100	100
	基础设施配套程度	100	100	100	100
	公共设施配套程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境质量，周围景观	100	100	100	100
实物状况因素	建筑结构	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	102	102
	装饰装修	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	楼层/总楼层	100	103	95	103

比较因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
	朝向	100	100	100	100
	面积规模	100	102	102	102
	层高	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况因素	共有情况	100	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	租赁或占有情况	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查费等形式限制权利情况	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
总修正系数			0.9524	1.0101	0.9346
修正后单价（元/m ² ）			30,113.33	33,215.15	33,886.92

修正说明：

①楼层/总楼层修正：因评估对象为低楼层，案例 A、案例 C 处于中间楼层，案例 B 处于较高楼层，因一般多层无电梯房住宅中间楼层较好，价格也最高，其次是低楼层，最后是高楼层，故对楼层/总楼层进行修正，修正系数为评估对象：案例 A：案例 B：案例 C=100：103：95：103。

②面积规模：因评估对象面积较大，案例 A、案例 B、案例 C 面积适中，故对面积规模进行修正，修正系数为评估对象：案例 A：案例 B：案例 C=100：102：102：102。

5) 市场法评估单价的确定

评估单价=（30,113.33 元/m²+33,215.15 元/m²+33,886.92 元/m²）÷3

≈32,410.00 元/m²（取整至十位）。

市场法评估结果=评估单价×建筑面积

=32,410.00×69.02

≈2,236,900.00 元（取整至百位）

6) 补缴土地出让金的确定

经评估机构向南京市不动产登记中心（联系电话：025-68505233）问询及查询《中华人民共和国城市房地产管理法》，划拨地在转让时需补交全额土地出让金后方可变更土地使用权类型进行转让，故在采用市场法划拨用地上的住宅进行评估时，采用市场法评估结果减补缴的土地出让金金额进行确定最终评估结果。

①基准地价的内涵

根据《2015年度南京市江南六区地价动态监测与基准地价更新技术报告》，南京市基准地价分商业、住宅、工业三种用途。基准地价内涵为基准日2016年1月1日，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯、土地平整），地价内涵构成包含国家土地所有权收益、土地取得费用和土地前期开发费用。

②土地级别及基准地价的确定

根据南京市住宅用地级别基准地价表及相关附图，被评估土地用途为住宅，所在土地级别为住宅二级，确定该区段基准地价（地面地价）为30,698.00元/m²。

③期日修正系数的确定

本次评估基准日为2019年4月30日，而南京市基准地价基准日为2016年1月1日，故需作期日修正。

根据中国城市地价动态监测网的数据，2016年至评估基准日的地价增长率为21.96%，即期日修正系数=1.2196。

④使用年期修正系数的确定

南京市住宅用地基准地价为70年期土地使用权价格，当基准地价土地使用权设定年期与被评估土地的土地使用权设定年期不一致时，需要进行土地使用权年期修正。因本次对土地的评估是确认在待评估房产正常转让交易时，需补缴的土地出让金，其土地开始使用年限自出让合同签订之日起算，故不对年期修正系数进行修改，此处确认年期修正系数=1.0000。

⑤容积率修正系数的确定

基准地价一般根据平均的土地利用程度来确定其容积率，当宗地的容积率水平与基准地价所设定的不一致时，就需要进行容积率修正。

根据南京市住宅用地级别基准地价表，二级住宅用地设定容积率为1.9，本次评估

对象的容积率为 3.1，故对容积率进行修正。具体修正系数表如下：

住宅用地容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤0.6	0.491	2	1.201	3.4	1.89	4.8	2.558
0.7	0.542	2.1	1.251	3.5	1.938	4.9	2.604
0.8	0.594	2.2	1.301	3.6	1.987	5	2.652
0.9	0.645	2.3	1.35	3.7	2.034	5.1	2.698
1	0.696	2.4	1.401	3.8	2.083	5.2	2.745
1.1	0.747	2.5	1.45	3.9	2.131	5.3	2.791
1.2	0.798	2.6	1.499	4	2.179	5.4	2.838
1.3	0.848	2.7	1.548	4.1	2.226	5.5	2.884
1.4	0.9	2.8	1.597	4.2	2.275	5.6	2.93
1.5	0.95	2.9	1.647	4.3	2.322	5.7	2.975
1.6	1	3	1.695	4.4	2.369	5.8	3.022
1.7	1.05	3.1	1.744	4.5	2.416	5.9	3.068
1.8	1.101	3.2	1.793	4.6	2.464	≥6.0	3.113
1.9	1.151	3.3	1.842	4.7	2.511		

则容积率修正系数=1.744÷1.151≈1.5152（保留到小数点后四位）

⑥土地开发程度修正系数的确定

根据南京市住宅用地级别基准地价表，二级住宅用地设定土地开发程度为六通一平，根据评估机构现场勘查，待估宗地开发程度与基准地价设定的土地开发程度一致，故确认宗地开发程度修正系数=1.0000

⑦个别因素修正系数的确定

根据南京市住宅用地基准地价区段影响因素条件，可建立基准地价影响因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。因待估宗地处于夫子庙地段，故本次使用夫子庙地段影响因素指标说明表进行修正。具体如下所示：

南京市江南六区住宅用地区段影响因素指标说明表（夫子庙地段）

指标标准 影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
居住环境	人文环境好， 周围无污染， 景观好	人文环境较 好，周围基本 无污染，景观	人文环境一 般，周围有一 定污染，景观	人文环境较 差，周围轻度 污染，景观较	人文环境差， 周围污染较严 重，景观差

指标标准 影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
		较好	一般	差	
距商业超市、菜市场距离	90米内有商业超市或者菜市场	90-180米内有商业超市或者菜市场	180-270米内有商业超市或者菜市场	270-360米内有商业超市或者菜市场	360米之外有商业超市或者菜市场
距公共设施距离	距各类公用设施距离<150米	距小学、幼儿园、医院的距离<150米,其它公用设施距离在150-300米之间	距小学、幼儿园、医院的距离<300米,其它公用设施距离在300-450米之间	距各类公用设施距离在450-600米之间	距各类公用设施距离>600米
距公交站点距离	<80米	80-160米	160-240米	240-320米	>320米
距最近商服中心距离	<150米	150-300米	300-460米	460-630米	>630米
宗地形状、面积	矩形、面积适中,对土地利用有利	近似矩形面积较适中,对土地利用较有利	形状、面积对土地利用略有影响	形状、面积对土地利用影响较大	形状、面积对土地利用影响大
宗地日照、通风、干湿状况	朝南,采光好;通风、干湿状况好	朝向东南,采光较好;通风、干湿状况较好	朝东,采光一般;通风、干湿状况一般	朝向西南、东北,采光受影响;通风、干湿状况较差	朝西、北、西北,采光受较大影响;通风、干湿状况差

南京市江南六区住宅用地区段影响因素修正系数表(夫子庙地段)

指标标准 影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
居住环境	0.0272	0.0136	0	-0.0129	-0.0259
距商业超市、菜市场距离	0.0204	0.0102	0	-0.0097	-0.0194
距公共设施距离	0.0272	0.0136	0	-0.0129	-0.0259
距公交站点距离	0.0136	0.0068	0	-0.0065	-0.0129
距地铁站距离	0.0136	0.0068	0	-0.0065	-0.0129
距最近商服中心距离	0.0109	0.0054	0	-0.0052	-0.0103
宗地形状、面积	0.0109	0.0054	0	-0.0052	-0.0103
宗地日照、通风、干湿状况	0.0122	0.0061	0	-0.0058	-0.0116

宗地个别因素修正系数表

因素	因素说明	指标标准	修正系数
居住环境	人文环境较好,周围基本无污染,景观较好	较优	0.0136
距商业超市、菜市场距离	90-180米内有商业超市或者菜市场	较优	0.0102

因素	因素说明	指标标准	修正系数
距公用设施距离	距小学、幼儿园、医院的距离<300米，其它公用设施距离在300-450米之间	一般	0.0000
距公交站点距离	80-160米	较优	0.0068
距最近商服中心距离	>630米	劣	-0.0103
宗地形状、面积	形状、面积对土地利用略有影响	一般	0.0000
宗地日照、通风、干湿状况	朝向东南，采光较好；通风、干湿状况较好	较优	0.0061

住宅用地宗地地价影响因素权重表

影响因素	权重值
居住环境	21.01
距商业超市、菜场距离	16.42
距公用设施距离	17.52
距公交站点距离	11.38
距最近商服中心距离	13.91
宗地形状、面积	9.23
宗地日照、通风、干湿状况	10.53
合计	100.00

由上可得，个别因素修正系数=1.0045

⑧需补缴的土地出让金

=宗地面积×宗地所处区域的基准地价×个别因素修正系数×期日修正×使用年期修正系数×容积率修正×土地开发程度修正系数=22.40×30,698.00×1.0045×1.2196×1.0000×1.5152×1.0000≈842,400.00元（取整至百位）

7) 六处划拨用地性质的需补缴的土地出让金评估情况

标的公司所持有的六宗划拨用地上的住宅需补缴的土地出让金评估明细具体如下：

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	需补缴土地出让金(元)
1	桃叶渡 20 号 04 幢 202 室	69.02	22.40	842,400.00
2	贡院街 21 号 404 室	71.84	25.90	973,300.00
3	平江府路 43 号 301 室	66.77	17.90	672,700.00
4	琵琶巷 20 号 402 室	52.76	13.70	413,000.00
5	金陵闸 29 号 303 室	59.44	17.50	526,600.00

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	需补缴土地出让金 (元)
6	长白街2号1幢307室	67.20	27.40	820,300.00
合计		-	-	4,248,300.00

注：需补缴的土地出让金为本次评估机构根据基准地价修正法评估得出，实际需补缴的土地出让金应当土地管理部门核定需要缴纳的金额为准

(3) 交易对方已进行合理承诺，可有效保障上市公司利益

对于拥有的划拨地，秦淮风光履行了相关用地手续，并办理取得了土地使用权证书；同时，交易对方夫子庙文旅已出具承诺：

“本公司承诺自本次交易完成后三年内，本公司将督促秦淮风光及时办理上述房产划拨地转出让地手续，及时完成相关权属证书的办理，并按本次交易前所享有的权益比例承担相关费用。若在上述限期内未能办理完毕的，则由秦淮风光依照法律规定及市场情况予以处置，处置价格低于本次交易的评估值部分由本公司按本次交易前所享有的权益比例予以现金补足，或由本公司（含本公司指定第三方）按照本次交易该资产的评估价值予以购买。

如因前述房产瑕疵情况导致本次重组完成后的上市公司遭受任何损失，本公司将及时以现金方式向南纺股份做出补偿。”

综上，上述房产划拨地转出让地事宜已获得秦淮区国资办同意补办出让手续的意见，本次评估中已对出让金补缴事项进行考虑，相关划拨房产的评估价值为市场价格扣减预测的需补缴的土地出让金；土地出让金的评估方法、评估过程合理，评估结果公允，实际需补缴的土地出让金应以土地管理部门核定的金额为准；同时，对于补缴过程中可能增加的费用，交易对方已承诺基于其交易前享有的权益比例进行补偿，对于在本次交易完成后三年内未能完成办理的情形也已对应本次交易对价做出补偿承诺。因此，补缴土地出让金事项对于本次交易对价不存在重大影响。

本次评估中已对出让金补缴事项进行考虑，相关划拨房产的评估价值为市场价格扣减预测的需补缴的土地出让金；土地出让金的评估方法、评估过程合理，评估结果公允，实际需补缴的土地出让金应以土地管理部门核定的金额为准；同时，对于补缴过程中可能增加的费用，交易对方已承诺基于其交易前享有的权益比例进行补偿，对于在本次交易完成后三年内未能完成办理的情形也已对应本次交易对价做出补偿承诺。因此，补缴土地出让金事项对于本次交易对价不存在重大影响。

2、前述土地、房产权属手续未办毕事项对秦淮风光正常经营有无不利影响和潜在法律风险

(1) 相关划拨房产通过购买取得并已办理了产权证书，产权清晰

标的公司拥有六处划拨房产通过买受取得，其划拨用地性质为住宅，与目前的用于员工宿舍并无冲突。上述房产已于房产管理部门办理了相关产权证书，独立财务顾问、律师已对上述房产进行了查册，相关权属真实、有效。

(2) 相关房产用于员工宿舍，符合划拨地用途，并已取得主管部门的合规确认

秦淮风光购置前述房产用于员工住宿，符合划拨地用途，同时，标的公司已取得南京市规划和自然资源局出具的合法证明，确认报告期内标的公司不存在违反土地管理法律法规违被处罚的情形。因此，前述房产划拨转出让手续未办毕事项对秦淮风光正常经营无不利影响。

(3) 按照相关法律罚则，相关违规责任应由转让方承担，标的公司不存在处罚风险

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》：

“第四十五条 符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押：

(一) 土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；

(二) 领有国有土地使用证；

(三) 具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；

(四) 依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获效益抵交土地使用权出让金。

.....

第四十六条 对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款。”

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》：

“第六十七条 违反本法第四十条第一款的规定转让房地产的，由县级以上人民政

府土地管理部门责令缴纳土地使用权出让金，没收违法所得，可以并处罚款。”第四十条第一款规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。”

因此，标的公司上述房产购买取得，已于房产管理部门办理了相关产权证书，但根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，相关转让程序存在瑕疵。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第46条及根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第67条，相关违法违规责任应由转让方承担。此外，标的公司已取得南京市规划和自然资源局出具的合法证明。目前，秦淮风光正在申请上述6处划拨地转出土地手续，并已获得秦淮区国资办同意补办出让手续的意见，待其他材料准备齐全后将提交相关土地主管部门办理出让手续，秦淮风光已承诺将按照土地主管部门核定的金额缴纳土地出让金。

综上，鉴于标的公司上述房产购买取得，已取得相关权属证书，权属清晰；目前用途与划拨地用途一致，对公司经营不存在实质影响，同时，标的公司已取得房产主管部门的合规证明；根据相关土地法律法规，相关程序瑕疵责任由转让方承担，秦淮风光也承诺将按照土地主管部门核定的金额缴纳土地出让金。因此，前述划拨土地手续未办毕事项，对秦淮风光正常经营不存在不利影响和潜在法律风险。

2、房屋租赁情况

截至本报告书签署之日，秦淮风光租用他人房产的情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁期间	用途	地址	租金 (元/年)	面积 (m ²)
1	秦淮风光	张明兰	2017/08/01-2020/07/31	员工宿舍	南京市秦淮区乌衣里7号301室	42,210	73.04
2		南京铂鑫资产管理有限公司	2017/07/01-2020/06/30	员工食堂	南京市秦淮区大四福巷11号	第一年 138,000 第二年 144,900 第三年 152,145	233
3		江苏人合人置业管理有限公司	2018/11/05-2020/02/04	员工宿舍	南京市秦淮区长乐路78号7105室	57,060	56
4			2018/10/04-2020/02/04	员工宿舍	南京市秦淮区长乐路78号7303室		
5			2018/04/15-2020/04/14	员工宿舍	南京市秦淮区长乐路78号6101室和6107室	57,078	64

序号	承租方	出租方	租赁期间	用途	地址	租金 (元/年)	面积 (m ²)
6			2018/11/15-2020/11/14	员工宿舍	南京市秦淮区长乐路78号1403室和1601室	35,496	50
7			2018/10/15-2019/12/11	员工宿舍	南京市秦淮区长乐路78号7114室	74,834	78
8			2018/05/30-2019/12/11	员工宿舍	南京市秦淮区长乐路78号2216室		
9			2017/12/12-2019/12/11	员工宿舍	南京市秦淮区长乐路78号5101室		

3、业务许可资格和资质情况

(1) 标的公司经营许可

截至本报告书签署之日，秦淮风光拥有的经营许可情况如下：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	核发日期	有效期限
1	特许经营权合同	-	夫子庙-秦淮风光带风景名胜管理区管理委员会(特许方)	2017/08/05	2037/08/04
2	安全生产标准化三级企业(商贸其他)	苏 AQB320104 SMIII201900004	南京市秦淮区应急管理局	2019/04/28	2022/04
3	特殊工时工作制许可证	QH2012007	南京市秦淮区人力资源和社会保障局	2018/11/15	2020/11/14
4	食品经营许可证	JY13201040057762	南京市秦淮区食品药品监督管理局	2017/10/11	2022/10/10

(2) 标的公司船舶资质证书

截至本报告书签署日，秦淮风光拥有船只的资质证书情况如下：

序号	游船名称	船舶所有权登记证书号	船舶国籍证书		船舶最低安全配员证书		船舶检验证书	
			证书号	有效期	证书号	有效期	证书号	有效期
1	泊秦淮 1	11A0163708	11F0233092	2021/11/29	15PN0186781	2021/11/29	201921010792	2020/07/19
2	泊秦淮 2	11A0163709	11F0233093	2021/11/29	15PN0186782	2021/11/29	201921010793	2020/07/19
3	泊秦淮 3	11A0163718	11F0233202	2021/11/30	15PN0186791	2021/11/30	201921010794	2020/07/19
4	泊秦淮 4	11A0163719	11F0233203	2021/11/30	15PN0186792	2021/11/30	201921010801	2020/07/19
5	泊秦淮 5	11A0163710	11F0233094	2021/11/29	15PN0186783	2021/11/29	201921010802	2020/07/19
6	泊秦淮 6	11A0163711	11F0233095	2021/11/29	15PN0186784	2021/11/29	201921010803	2020/07/19
7	泊秦淮 7	11A0163712	11F0233096	2021/11/29	15PN0186785	2021/11/29	201921010795	2020/07/19
8	泊秦淮 8	11A0163713	11F0233097	2021/11/29	15PN0186786	2021/11/29	201921010800	2020/07/19
9	泊秦淮 9	11A0163714	11F0233098	2021/11/29	15PN0186787	2021/11/29	201921010796	2020/07/19

序号	游船名称	船舶所有权 登记证书号	船舶国籍证书		船舶最低安全配员 证书		船舶检验证书	
			证书号	有效期	证书号	有效期	证书号	有效期
10	泊秦淮 10	11A0163715	11F0233099	2021/11/29	15PN0186788	2021/11/29	201921010797	2020/07/19
11	泊秦淮 11	11A0163716	11F0233100	2021/11/29	15PN0186789	2021/11/29	201921010798	2020/07/19
12	泊秦淮 12	11A0163717	11F0233201	2021/11/29	15PN0186790	2021/11/29	201921010799	2020/07/19
13	泊秦淮 15	11A0163685	11F0204760	2022/09/28	15PN0186964	2022/09/28	201921010788	2020/01/17
14	泊秦淮 16	11A0163678	11F0204753	2022/09/27	15PN0186960	2022/09/27	201921010789	2020/01/17
15	泊秦淮 17	11A0163677	11F0204752	2022/09/27	15PN0186961	2022/09/27	201921010787	2020/01/17
16	泊秦淮 18	11A0163679	11F0204754	2022/09/27	15PN0186959	2022/09/27	201921010786	2020/01/17
17	泊秦淮 19	11A0163686	11F0204761	2022/09/28	15PN0186965	2022/09/28	201921010785	2020/01/17
18	泊秦淮 20	11A0163687	11F0204762	2022/09/28	15PN0186966	2022/09/28	201921010784	2020/01/17
19	泊秦淮 21	11A0163688	11F0204763	2022/09/28	15PN0186967	2022/09/28	201921010783	2020/01/17
20	泊秦淮 22	11A0163676	11F0204751	2022/09/27	15PN0186962	2022/09/27	201921010782	2020/01/17
21	泊秦淮 23	11B0072641	17DJ0008952	2024/06/10	-	2024/06/10	201921011227	2020/09/24
22	泊秦淮 24	11B0072640	17DJ0008951	2024/06/10	-	2024/06/10	201921011228	2020/09/24
23	泊秦淮 25	11B0072642	17DJ0008953	2024/06/10	-	2024/06/10	201921011229	2020/09/24
24	泊秦淮 26	11B0072639	17DJ0008950	2024/06/10	-	2024/06/10	201921011230	2020/09/24
25	泊秦淮 27	11B0072635	17DJ0008946	2024/06/10	-	2024/06/10	201921011231	2020/09/24
26	泊秦淮 28	11B0072636	17DJ0008947	2024/06/10	-	2024/06/10	201921011232	2020/09/24
27	泊秦淮 29	11B0072637	17DJ0008948	2024/06/10	-	2024/06/10	201921011233	2020/09/24
28	泊秦淮 30	11B0072638	17DJ0008949	2024/06/10	-	2024/06/10	201921011234	2020/09/24
29	钓鱼 1	11A0163681	11F0204756	2022/09/27	15PN0186955	2022/09/27	201921010781	2020/01/17
30	花居 1	11A0163684	11F0204759	2022/09/27	15PN0186958	2022/09/27	201921010777	2020/01/17
31	魁光 1	11A0163680	11F0204755	2022/09/27	15PN0186954	2022/09/27	201921010779	2020/01/17
32	玩月 1	11A0163692	11F0204767	2022/09/28	15PN0186971	2022/09/28	201921010780	2020/01/17
33	香居 1	11A0163683	11F0204758	2022/09/27	15PN0186957	2022/09/27	201921010776	2020/01/17
34	湘兰 1	11A0163675	11F0204750	2022/09/27	15PN0186963	2022/09/27	201921010778	2020/01/17
35	明远 1	11A0086090	17DJ0007909	2022/11/07	15PN0186996	2022/11/07	201921010770	2020/04/17
36	明远 2	11A0122631	11F0188062	2020/12/17	15PN0186459	2020/12/17	201921010771	2020/06/14
37	明远 3	11A0122630	11F0188059	2020/12/17	15PN0186454	2020/12/17	201921010772	2020/06/14
38	长乐 1	11A0086091	17DJ0007910	2022/11/07	15PN0186994	2022/11/07	201921010775	2020/04/17
39	长乐 2	11A0122682	11F0188064	2020/12/17	15PN0186461	2020/12/17	201821010776	2020/06/14
40	长乐 3	11A0122625	11F0188055	2020/12/17	15PN0186453	2020/12/17	201921010773	2020/06/14
41	成贤号	11A0122629	11F0188058	2020/12/17	15PN0186450	2020/12/17	201921011098	2020/07/27

序号	游船名称	船舶所有权登记证书号	船舶国籍证书		船舶最低安全配员证书		船舶检验证书	
			证书号	有效期	证书号	有效期	证书号	有效期
42	来风号	11A0163720	11F0233204	2021/11/30	15PN0186793	2021/11/30	201921011097	2020/07/27
43	柳叶号	11A0122626	11F0188056	2020/12/17	15PN0186452	2020/12/17	201921011096	2020/07/27
44	永熙号	11A0122628	11F0188057	2020/12/17	15PN0186451	2020/12/17	201921011099	2020/07/27
45	秦淮之恋 1	11A0163690	11F0204765	2022/09/28	15PN0186969	2022/09/28	201921010018	2019/12/19
46	秦淮之恋 2	11A0163691	11F0204766	2022/09/28	15PN0186970	2022/09/28	201921010017	2019/12/19
47	得胜 8	11A0037780	17DJ0007911	2022/11/07	15PN0186993	2022/11/07	201921011002	2020/06/15
48	晚晴 1	11A0163682	11F0204757	2022/09/27	15PN0186956	2022/09/27	201921010791	2020/05/21
49	武定 1	11A0163689	11F0204764	2022/09/28	15PN0186968	2022/09/28	201921010790	2020/05/21
50	贡院	06B0084873	06G0081834	2022/02/07	15PN0186844	2022/02/07	201921011092	2020/08/20
51	淮清	06B0084872	06G0081835	2022/02/07	15PN0186846	2022/02/07	201921011095	2020/08/20
52	浣花	06B0084874	06G0081833	2022/02/07	15PN0186848	2022/02/07	201921011094	2020/08/20
53	金陵 888	06B0084870	06G0081837	2022/02/07	15PN0186843	2022/02/07	201921011091	2020/08/20
54	映月	06B0084871	06G0081836	2022/02/07	15PN0186847	2022/02/07	201921011093	2020/08/20
55	聚宝 1	11B0072643	17DJ0008954	2024/06/10	-	2024/06/10	201921011225	2020/09/24
56	文源 1	11B0072644	17DJ0008955	2024/06/10	-	2024/06/10	201921011226	2020/09/24
57	风雅	11A0163695	11F0204772	2022/10/12	15PN0186980	2022/10/12	-	-
58	平安秦淮 1	11A0163693	11F0204768	2022/09/28	15PN0186972	2022/09/28	201921010019	2019/12/04

注：根据中华人民共和国海事局文件《中华人民共和国海事局关于修订〈中华人民共和国船舶最低安全配员规则〉附录 3 的通知》（海船员[2018]115 号），自 2018 年 7 月起，核发内河船舶最低安全配员证书启用新版格式，附件 2 中华人民共和国内河船舶最低安全配员证书（格式）中新版格式里将之前的证书码改为二维码；上述部分船只船舶检验证书正在办理续期

截至本报告书签署之日，上述船舶中除“秦淮之恋 1”、“秦淮之恋 2”、“风雅”以及“平安秦淮 1”未用于游览观光，其余船舶均为日常经营使用的船舶，上述船只已全部取得权属证明等文件。

（四）无形资产情况

截至 2019 年 4 月 30 日，秦淮风光无形资产账面价值为 1.43 万元，为 2 项计算机软件。另标的公司拥有 5 项商标，未拥有土地使用权、专利、软件著作权等其他无形资产。

截至本报告书签署日，秦淮风光拥有 5 项商标，具体情况如下：

序号	商标注册号	商标图形	类别	商标权利人	有效期限至	取得方式
----	-------	------	----	-------	-------	------

序号	商标注册号	商标图形	类别	商标权利人	有效期限至	取得方式
1	6225539	秦淮画舫	第 14 类	秦淮风光	2030.02.06	原始取得
2	6225538	秦淮画舫	第 20 类	秦淮风光	2030.02.13	原始取得
3	6225537	秦淮画舫	第 24 类	秦淮风光	2030.04.27	原始取得
4	6225536	秦淮画舫	第 30 类	秦淮风光	2030.01.27	原始取得
5	6225535	秦淮画舫	第 32 类	秦淮风光	2030.01.20	原始取得

上述商标系秦淮风光自主申请，并以秦淮风光作为唯一权利人，不存在权利瑕疵、权属争议纠纷或权属不明的情形。

（五）主要负债情况

截至 2019 年 4 月 30 日，秦淮风光的负债总额为 1,010.30 万元。主要负债情况如下：

项目	金额（万元）	占总负债的比例
应付账款	595.87	58.98%
预收款项	24.87	2.46%
应付职工薪酬	125.10	12.38%
应交税费	207.59	20.55%
其他应付款	56.87	5.63%
合计	1,010.30	100.00%

秦淮风光主要负债为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费以及其他应付款，其中应付账款主要为应付工程、设备款以及费用及其他应付款；预收账款主要为船票预算形成的；应交税费主要为应缴未缴的企业所得税和增值税。本次交易未涉及债权债务转移等情况。

（六）对外担保情况

截至本报告书签署日，秦淮风光不涉及对外担保的情况。

（七）行政处罚情况

报告期内，秦淮风光主要经营性资产和负债不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或受到行政处罚或者刑事处罚，以及涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（八）非经营性资金占用情况

截至本报告书签署日，秦淮风光不存在关联方非经营性占用资金情况。标的公司建立了相关的内控制度，用以控制款项支付相关的流程；标的公司向关联方支付相关资金时，相关的内控制度得到了有效执行。

（九）或有事项

截至本报告书签署日，秦淮风光不存在未披露或有事项的情况。

（十）特许经营权

1、标的公司特许经营权取得情况及主要合同条款

截至本报告书签署日，秦淮风光拥有的特许经营权情况如下：

标的公司通过公开招标方式，与夫子庙——秦淮风光带风景名胜区管理委员会于2017年8月4日签订了《夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》。该项特许经营权相关使用费的定价是由公开招标确定。2017年2月，上海立信资产评估有限公司接受夫子庙——秦淮风光带风景名胜区管理委员会的委托，对该特许经营权在评估基准日（2016年10月31日）的市场价值进行了评估，评估结论如下：在本报告所揭示的评估假设基础上，夫子庙——秦淮风光带风景名胜区管理委员会拟转让的20年的夫子庙——秦淮风光带风景名胜区水上游览特许经营权评估价值为161,380,000.00元。夫子庙——秦淮风光带风景名胜区管理委员会参考上述评估价值以及合理的折现率水平，最终确定特许经营权的年度使用费底价为2,000万元。2017年7月，夫子庙——秦淮风光带风景名胜区管理委员会组织开展了内秦淮河水上游览线特许经营项目的招标工作，共有三家单位提交了投标文件，其报价情况分别如下：

名称	报价（万元/年）
秦淮风光	2,050
企业 A	2,000
企业 B	2,000

经评标委员会综合项目报价、经营方案和企业实力等方面的考核，最终确定标的公司秦淮风光为中标企业，中标价格为其报价2,050万元/年。

综上，标的公司特许经营权相关使用费的价格公允。

特许经营权合同主要条款如下：

(1) 经营服务许可的承包范围

夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道，包括公共码头）。

(2) 承包期限

承包期限 20 年，即从 2017 年 8 月 5 日至 2037 年 8 月 4 日止。

(3) 双方权利义务

夫子庙管委会负责提供内秦淮河约 10 华里内河道：东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道，包括公共码头等，并确保秦淮风光在上述区域内独家经营水上游船游览项目，负责水上游览线沿线河道保洁、绿化养护、亮化维护等，负责内秦淮河河道定期清淤和水质监测，为秦淮风光经营提供良好的环境。秦淮风光应当按照经夫子庙管委会核定并公告的航线、时间、班次，准点安全运营；经营方案中必须包括游览线路、游览时间、人员安排、投放船只的数量、安全防护方案、突发公共事件及重大安全事件的应急预案等内容；应当根据特种设备安全法规法和内部制度，加强对游船等设备的日常安全检修工作及年检工作；自负盈亏，因经营生产的一切税费由秦淮风光承担费用；应当依法取得水上经营相关资质，并依法办理相关工作人员和特种设备设施的相关证件；负责经营期内与水上游览相关的安全工作；遇大型群众性活动、公益性活动或政府部门安排的其他活动需使用水域，秦淮风光须积极配合。

(4) 特许经营权使用费收取方式、标准和履约保证金

1) 秦淮风光按年向夫子庙秦淮风光带风景名胜区管理委员会指定的区财政账户支付特许经营权使用费，每年人民币 2,050 万元整（大写：贰仟零伍拾万元整），合同签订后 15 个工作日之内支付第一个年度的特许经营使用费；之后每年度的特许经营权使用费于每年 7 月 31 日前付清；逾期支付的，每逾期一日，按未付总额的 1‰支付违约金。

2) 秦淮风光应向夫子庙秦淮风光带风景名胜区管理委员会支付 100 万元作为履约保证金，秦淮风光正常履约的，履约保证金于合同终止后十五日内无息退还，如存在应付未付的使用费、违约金、赔偿费、超期占用费等款项的，夫子庙秦淮风光带风景名胜

区管理委员会有权从履约保证金中优先抵扣。如发生扣抵情形的，秦淮风光应在三日内补足，逾期未补的，每逾期一日，按未付总额的1‰支付违约金。

（5）变更、提前终止及补偿

1) 在合同有效期内，双方可以就特许经营权事宜协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

2) 在合同有效期内，秦淮风光无正当理由单方提出解除合同的，应当提前三个月提出申请，在夫子庙秦淮风光带风景名胜区管理委员会书面同意解除合同签订，秦淮风光必须保证正常的经营与服务。夫子庙秦淮风光带风景名胜区管理委员会同意解除合同后履约保证金归甲方所有，同时夫子庙秦淮风光带风景名胜区管理委员会有权要求秦淮风光承担违约责任。

3) 因行政行为、政府政策等原因对游船经营产生影响致使合同无法履行，经双方协商一致本合同提前终止。秦淮风光因此造成的损失按照相关法律规定执行。

4) 由于不可抗力因素导致本合同不能履行的，经双方协商一致本合同提前终止，双方互不承担法律责任。

5) 秦淮风光有下列情形之一的，夫子庙秦淮风光带风景名胜区管理委员会有权单方面解除本合同，履约保证金不予退还，并要求秦淮风光承担违约责任。

①未经夫子庙秦淮风光带风景名胜区管理委员会书面同意擅自以转让、出租、质押等方式处分特许经营权和风景名胜资源的，或擅自转租、转包、转借、抵押、质押水上游览设施设备和经营场所的；

②从事非法经营活动的，或者严重违反景区管理规定拒不整改的；

③无正当理由且未经夫子庙秦淮风光带风景名胜区管理委员会同意擅自停止营业或者改变游线的；

④未能按照本合同条款履行义务，并经夫子庙秦淮风光带风景名胜区管理委员会合同期内累计十次；一年内三次（含三次）或一个月内二次（含二次）发出书面整改通知或者甲方发出整改通知后秦淮风光在五日内未按要求整改到位的。

（6）双方约定的其他事项

经营期间，如遇重大政策性原因、夫子庙景区统一规划调整、建设需要或不可抗力

等原因，夫子庙管委会保留收回特许经营权的权利，特许经营使用费按实际使用月数结算，履约保证金退还秦淮风光。秦淮风光在限定的时间内自行将场内设施拆除清走，政府补偿款按国家法律法规规定分配。

2、上述特许经营权具有排他性

(1) 标的公司特许经营权的取得符合景区管理体制，内容包含排他性条款

根据国务院发布的《风景名胜区条例》“第四条 风景名胜区所在地县级以上地方人民政府设置的风景名胜区管理机构，负责风景名胜区的保护、利用和统一管理工作。”根据《南京市夫子庙秦淮风光带条例》“第四条 秦淮区人民政府负责组织实施本条例，其所属的夫子庙秦淮风光带管理机构（以下称风景区管理机构）具体负责风景区的保护和管理”。经查阅秦淮区人民政府网站，夫子庙-秦淮风光带风景名胜区管理委员会为秦淮区人民政府派出的夫子庙秦淮风光带管理机构，特许经营权的权限符合其职能。

根据《风景名胜区条例》“第三十七条 ……风景名胜区内交通、服务等项目，应当由风景名胜区管理机构依照有关法律、法规和风景名胜区规划，采用招标等公平竞争的方式确定经营者。……”。

2017年7月，夫子庙——秦淮风光带风景名胜区管理委员会组织开展了内秦淮河水上游览线特许经营项目的招标工作，标的公司等三家单位进行了投标，经最终评定由标的公司中标并签订合同。具体情况详见“1、标的公司特许经营权取得情况及主要合同条款”。

根据《特许经营合同》，夫子庙管委会负责提供内秦淮河约10华里内河水道：东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道，包括公共码头等，并确保标的公司在上述区域内独家经营水上游船游览项目，非经标的公司同意，夫子庙管委会不得允许其他游船进入该水面。该特许经营权具有排他性。

(2) 景区规划及后续安排不会影响标的公司所拥有的现有游览线路特许经营权的使用

根据《关于印发老城南文化旅游区板块发展五年行动计划的通知》（秦政发[2016]125号），老城南文化旅游区板块发展五年行动计划（2016-2020）围绕“一河、一城、五片”布局，其中一河“即内外秦淮河。统筹谋划秦淮河东水关至西水关内外秦淮河沿线的环境整治、景观提升、滨河步道建设、配套设施完善、休闲业态植入等，实

现水清岸绿、通达互动。全面提升十里秦淮河滨河景观、业态，开通西五华里和串连内外秦淮河水上游览线，构筑滨河文化旅游休闲产业带，进一步彰显秦淮河“中国第一历史文化名河”独特魅力。”五年行动计划板块个性任务包括“完成城墙“五通”、实施西五华里沿线二期改造等任务，开通西五华里水上游览线、贯通内外秦淮河”；主要举措包括“‘血脉’畅通工程。实施内秦淮河水环境治理，提升东五华里沿河人文、绿化景观，白鹭洲公园免费对游人开放；全线推进西五华里绿化、文化、亮化、美化综合整治，开通西五华里水上游览线，推进内外秦淮河一体化运营。”

根据南京市政府发布《夫子庙—秦淮风光带风景名胜区总体规划(2017-2035)》（征求意见稿），该规划期间将完善内秦淮河和护城河水上游览线路，形成内外秦淮河特色水上游览线路。

此外，经访谈夫子庙管委会相关人员，风景区的规划及后续计划不会影响标的公司所拥有的现有游览线路的特许经营权。

综上所述，标的公司取得的特许经营权具有排他性。

3、上述特许经营权合同条款的合同的变更、提前终止及补偿条款及对标的公司的影响

上述特许经营权合同条款对合同的变更、提前终止及补偿进行了约定，自取得上述特许经营权至本报告书出具日，标的公司严格按合同执行相应的条款，遵守国家各级部门的法律法规和行业规章制度，从未发生过违反上述合同约定的情形，且已取得了夫子庙管委会、南京市秦淮区文化和旅游局、南京市秦淮生态环境局、江苏省船舶检验局南京检验局、南京市秦淮区应急管理局等主管部门出具的合法合规的证明，确认其报告期内经营合法合规。秦淮风光承诺，后续将继续遵守景区管理规定，合法从事经营活动，并严格按照《特许经营合同》的条款履行义务。

从政策及未来规划来看，标的公司所经营业务受到长期支持，具体如下：

（1）南京市、景区所在区域已通过法律法规明确旅游产业的发展定位及目标

根据《南京市旅游条例》：“第三条 本市旅游业发展应当遵循社会效益、经济效益和生态效益相统一，政府引导和市场推进相结合的原则，发挥全国重要综合交通枢纽的资源优势，突出国家历史文化名城特色，推动旅游产品多元化，推进旅游全域化和国际化，建设国内文化休闲旅游胜地和国际旅游目的地。”“第十一条 市、区人民政府应当

发挥山水城林资源优势，创新旅游供给，加快旅游载体建设，开发具有南京特色的主题旅游线路和产品，推动观光旅游向休闲、度假旅游发展。科学利用钟山风景名胜区、夫子庙—秦淮风光带景区、南京城墙等重要旅游资源，促进自然和文化遗产的有效保护；……”根据《南京市夫子庙秦淮风光带条例》：“第六条 ……秦淮区人民政府应当坚持历史文化遗产保护优先，充分发掘和合理利用风景区的历史文化资源，制定符合风景区特色的商业街区规划，发展风景区特色旅游服务业、文化产业，提升风景区整体品质。”

(2) 南京市旅游产业的发展以及水上游览业务特别是标的公司所经营线路符合长期规划，受到长期支持

根据《南京市“十三五”旅游业发展规划》：‘总体目标。充分发挥旅游业作为综合性产业和国民经济战略性支柱产业的作用，按照“一个高水平建成、六个显著”的战略定位，进一步提升旅游业发展的质量和效益，将南京打造为国内一流的文化休闲旅游胜地、国家全域旅游示范市和国际重要旅游目的地。’并将“水上游览鼓励市内水上游览景区（点）创新水上游览项目，引进画舫、宝船等水上旅游设施。内外秦淮河、滨江风光带水上旅游等。’

根据《关于印发老城南文化旅游区板块发展五年行动计划（2016-2020）的通知》、《夫子庙—秦淮风光带风景名胜区总体规划(2017-2035)》（详见上述内容）均对内秦淮河水上游览业务提出了发展规划，因此，标的公司所经营的内秦淮游览线路具有深厚的历史文化积淀，为南京市夫子庙——秦淮风光带景区的核心游览服务，具有较广泛的影响力，其经营区域不存在规划变动。此外，根据前述政府规划，标的公司特许经营权范围内的西五华里也将在 2016-2020 年期间开通。

综上，标的公司特许经营权合同中约定了基于行政行为、政府政策、不可抗力，或标的公司未按合同条款经营，而进行合同变更、提前终止及补偿、收回特许经营权的条款，不存在对特许经营权使用费进行调整的直接约定。标的公司自取得特许经营权至本报告书出具日，未发生违反相关合同条款的情形，且已取得了夫子庙管委会、南京市秦淮区文化和旅游局、南京市秦淮生态环境局、江苏省船舶检验局南京检验局、南京市秦淮区应急管理局等主管部门出具的合法合规的证明，标的公司报告期内经营合法合规；同时，鉴于标的公司运营线路符合《南京市旅游条例》、《南京市夫子庙秦淮风光带条例》等法律法规导向，以及区域规划的支持，从政策及未来规划来看，标的公司所经营业务

受到长期支持。因此，基于当前的运营管理模式及标的公司承诺，特许经营期内的特许经营权及使用费不存在重大不确定性。

该特许经营权为标的公司目前水上游览业务运营的核心权利，截至本报告书签署日，该特许经营权合同处于正常履约状态。本次交易后，上市公司将获得标的公司的控制权，但标的公司仍将作为独立的法律、经营主体经营，未改变现有合同的主体，该特许经营权合同仍具有有效性，因此，本次交易对标的公司的持续经营不存在影响。同时，该特许经营权合同条款对于特许经营权范围、期限、费用及支付方式约定明确；双方权利义务以及变更、提前终止及补偿等条款符合商业逻辑，具有合理性；基于标的公司目前的经营状况及履约情况，标的公司基于该特许经营权的游船业务运营具有稳定性、持续性。

十、立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项

截至本报告书签署日，秦淮风光未涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。

十一、标的资产的技术与业务情况

（一）主要产品用途及报告期的变化情况

秦淮画舫内秦淮河游览示意图如下：



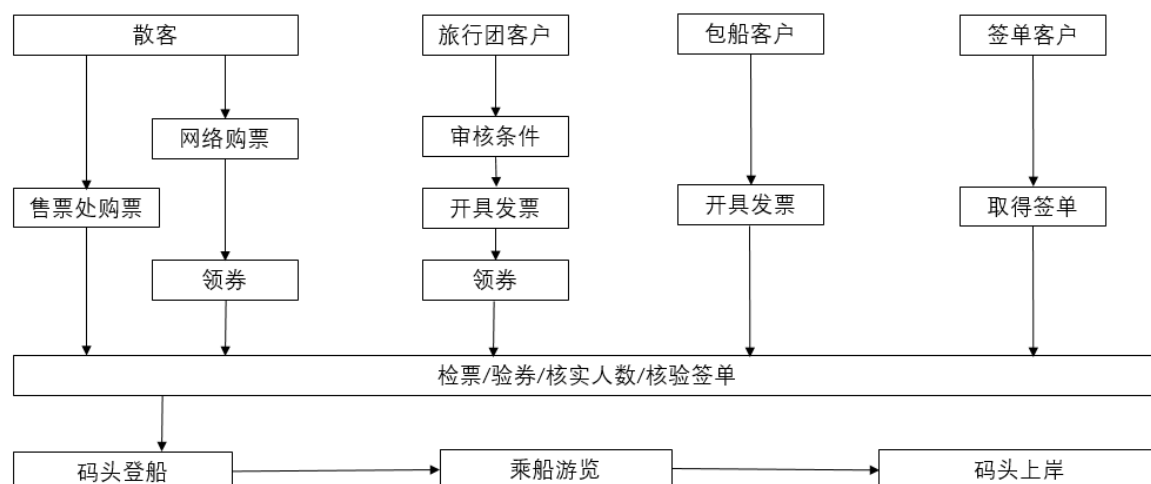
报告期内，标的公司主要向游客提供内秦淮河水域的水上游船观光游览服务。标的公司拥有多种船型供游客选择，游船观光线路东起内秦淮河东水关，西至西水关闸（现

水西门)，途径东水关遗址公园、桃叶渡、白鹭洲公园、江南贡院、秦淮水亭、中华门城堡等著名景点。截至本报告书签署日，标的公司运营区域内不存在其他同类游船业务。同时，秦淮风光与夫子庙管委会签署的《夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》中已明确约定，未经秦淮风光同意，夫子庙管委会不得允许其他游船进入合同约定的经营水域。

报告期内，标的公司的业务未发生重大变化。

（二）主要服务的流程图

报告期内，标的公司的客户主要以散客为主。标的公司的服务模式为游客购票/领券，经过检票和验券环节，由码头登船并完成乘船游览，最后由码头上岸结束整体游览过程；包船客户通常在取得发票后无需领券或取票，经工作人员核验人数后，由码头登船并完成乘船游览。主要服务的流程图如下：



（三）标的公司主要经营模式和盈利模式

报告期内，标的公司依托夫子庙——秦淮风光带景区的优质旅游资源，向游客提供内秦淮河水域的水上游船观光游览服务。标的公司以船票收入作为主要收入来源获得收益。

1、采购模式

标的公司的经营业务中，无生产制造环节，采购物品主要为船舶等固定资产。维修部经理根据实际运营情况（船舶报废情况以及经营规模）提出采购需求，经过审批后履行相应程序选择供应商，大额采购采用招投标方式。确定供应商后，标的公司与其签订

合同，在合同中注明产品名称、规格型号、单位、数量、单价、金额、交货时间、结算方式等。合同签订后，供应商向标的公司交付相应设备，标的公司支付货款并建立供应商名录。

2、运营模式

标的公司游船业务按照与主管部门确定的游览线路提供水上游览及讲解服务。运营时间为9点至22点，其中，白天时段运营时间为9点至18点，物价部门核定票价为60元/人，夜间时段的运营时间为18点至22点，物价部门核定票价为80元/人，特殊时间提价需取得物价管理部门批准。

目前，标的公司游船运营实行三班制，通常白天一班，夜间两班，忙时夜晚三班。2019年初秦淮风光游船电池改造基本结束，改造前，受铅蓄电池续航时间限制，每船充电一次仅能往返5次，忙时，白天一班的游船夜间投入运营时由于充电时长限制可运行2次，夜间两班的游船可运行4次；2019年在进行锂电池改造后，游船运行效率提高，可满足全天使用需求。

3、销售模式

标的公司主营业务为向游客提供内秦淮河水域的水上游船观光游览服务。2017年8月，标的公司通过公开招投标取得夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营项目的特许经营权。

报告期内，标的公司的客户类别包括散客、旅行团客户、包船客户和签单客户，其中以散客为主。销售渠道分为线上与线下，标的公司除设立线下售票点外，还与网络电商平台或其他方合作，通过其代理销售船票。标的公司主营收入的款项结算方式包括POS机消费、移动支付、定期结算及现金结算。

散客分为线下散客和线上散客。对于线下散客，客户需在售票点购买税务局监制的船票，凭票登船游览，该部分客户主要以移动支付方式即时支付，部分通过现金支付；对于线上散客，客户通过网络电商平台提供的预定系统、自助购票机购买，凭订单在指定售票点换取游览券，凭券登船游览，该部分客户以移动支付方式即时支付，结算价款直接汇入网络电商平台的银行账户。标的公司与网络电商平台签订代理销售合同，对电商平台代理销售价格进行约定及监管，网络电商向标的公司支付预付款，双方按照网络平台系统实际验票数据、并按照约定结算价格按月对账，标的公司向电商平台开具发票，

通过银行转账方式向电商平台收取款项。

旅行团客户均来源于线下销售渠道。标的公司接待服务部需先对其购票条件进行审核，审核合格后，统一开具发票并提供游览券，客户凭券登船游览，该部分客户现场以 POS 机消费、移动支付或现金即时支付。

包船客户均来源于线下销售渠道。由标的公司接待服务部统一开具发票，客户凭发票登船游览。该部分客户现场以 POS 机消费、移动支付或现金即时支付。

签单客户均来源于线下销售渠道，主要为景区周边合作商户。标的公司与合作商户签订合作协议，凭商户签单登船游览，标的公司与合作商户按月对账，开具发票并通过银行转账方式收取款项。

标的公司线下销售主要通过售票点直接销售，现场销售票价均执行物价局相关批复文件。标的公司线上销售模式主要与网络电商平台合作，合同签订后即收取预付金，标的公司指定专人逐日对网络售票数进行追踪，当预付金扣除票数结算款低于 20 万时，即要求对方补足结算款，如遇节假日，需提前预估票数结算款并相应要求对方补足结算款。

4、盈利模式

标的公司与夫子庙管委会签署了特许经营合同，拥有在夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水域范围内开展水上游船经营服务活动的权利，其依托夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河沿线景观、人文环境等优质旅游资源，为个人、团体、包船等客户提供集体休闲娱乐、观光旅游服务，并通过出售船票的方式实现营业收入和经营利润。

（四）标的公司报告期提供服务及销售情况

1、提供服务情况

报告期内，标的资产主要服务的产能、产量、销量和销售收入情况如下表所示：

项 目	2019 年 1-4 月	2018 年	2017 年
游览服务收入（万元）	3,862.99	10,471.47	8,984.93
全时段最大承载量（万人次）	100.66	199.33	178.53
其中：白天（万人次）	45.76	66.32	59.39

项目	2019年1-4月	2018年	2017年
夜间（万人次）	54.90	133.01	119.14
全时段实际运载量（万人次）	44.91	147.85	110.77
其中：白天（万人次）	10.35	34.18	28.86
夜间（万人次）	34.56	113.67	81.91
全时段实际运载率	44.62%	74.17%	62.05%
其中：白天	22.62%	51.55%	48.58%
夜间	62.95%	85.45%	68.75%

注：

1、实际运载率（产能利用率）=实际运载量/最大承载量，实际运载量为标的公司各期实际运载人次，最大承载率为结合公司运营模式计算的理论产能，公式为：最大承载量=年加权平均游船数*班次占比*单船平均运行次数*年平均单船最大载客人数*游船上座率

2、根据标的公司现有运行模式，上述最大承载量中各项参数按照以下方式设定：①年加权平均游船数，按照各年度新增船只的月度及数量加权平均，2017年度、2018年度及2019年1-4月加权平均游船数为42.33艘、46.50艘、54.00艘。②班次占比：运营实行三班制，通常白天一班，夜间两班，忙时夜晚三班。最大承载量按照白天一班（1/3班次）、夜晚三班（全部班次，比例为1）进行测算。③单船平均运行次数：白天时段为9:00至18:00共9个小时，夜晚时段为18:00至22:00共4个小时，标的公司实际运营中船只往返一次为40-50分钟，计入等候时间，按照每船1小时往返一次计算。电瓶改造前（2019年之前），受铅蓄电池续航时间限制，每船充电一次仅能往返5次后即需充电，因此白天每船可往返5次；忙时，白班一班的游船夜间投入运营时由于二次充电时长较短，在晚间实际仅可运行2次，其他夜间两班的游船运行4次，因此2019年以前白天按每船运行5次，夜晚三班加权平均后按每船运行3.3次计算；2019年在进行锂电池改造后，游船运行效率提高，可满足全天使用需求，因此，白天按每船运行9次计算，在平均夜间运行次数4次的基础上综合考虑发船时间、船工工时制度等因素按照3.6次计算。④年平均单船最大载客人数：20人客船按照20人，30人客船按照30人计，根据各年度的船只载客人数及船只数量按月加权平均计算。⑤游客上座率：结合实际运营经验，由于游客的旅游习惯、座位分布等因素，游船实际载客人数一般会小于平均单船最大载客人数，通常载客人数在18人，30客船通常载客人数在27人，游客上座率水平按照90%计算

秦淮风光水上游览业务存在白天与夜晚时段客户不均衡的特点，通常夜晚由于景观较佳，游客人数较多。

2、销售情况

报告期内，标的公司的营业收入组成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-4月		2018年度		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	3,862.99	98.71%	10,471.47	97.95%	8,984.93	98.56%
其他业务收入	50.32	1.29%	218.76	2.05%	131.36	1.44%
合计	3,913.31	100%	10,690.23	100%	9,116.28	100%

报告期内，标的公司主营业务突出，主营业务收入全部为游览服务收入。

报告期内，标的公司主营业务的价格主要根据物价局的指导价格定价，指导定价变动情况如下：

时段	政策文件	散客				网络扫码购		网络预定	
		成人白天	成人晚间	儿童白天	儿童晚间	白天	晚间	白天	晚间
2017/01/01-2017/12/31	宁秦价	60	80	30	40	-	-	-	-
2018/01/01-2018/08/19	2009-001号	60	80	30	40	60	80	54	72
2018/08/20-2018/12/31	宁秦价	50	60	25	30	50	60	-	-
2019/01/01-2019/01/24	2018-011号	50	60	25	30	-	-	-	-
2019/01/25-2019/02/03	宁秦价 2009-001号	60	80	30	40	-	-	-	-
2019/02/04-2019/04/30	宁秦价 2019-003号	80	100	40	50	-	-	-	-

2018年8月20日至2019年1月24日，标的公司票价下降主要系因白鹭洲公园河道清淤导致标的公司游船线路调整所致；2019年2月4日至2019年4月30日，标的公司票价提升主要系夫子庙景区举办秦淮灯会，标的公司承担了白鹭洲公园水上灯会部分而经物价部门核定提高了票价。

3、向前五名客户销售的情况

报告期内，标的公司向主要客户的销售情况如下：

年度	序号	客户名称	销售金额（万元）	占营业收入比重
2019年1-4月	1	夫子庙文旅及其下属企业	64.73	1.65%
	1.1	南京学宫旅游有限公司	63.55	1.62%
	1.2	南京十里秦淮酒店管理有限公司	0.58	0.01%
	1.3	南京城之旅酒店管理有限公司	0.39	0.01%
	1.4	南京少伯文化发展有限公司	0.21	0.01%
	2	南京聚祥宝盛文化传播有限公司	49.02	1.25%
	3	南京大华国际旅游有限公司	6.51	0.17%
	4	南京夫子庙旅游实业发展股份有限公司	5.22	0.13%
	5	南京和众假期旅行社有限公司	4.42	0.12%
		合计		129.90
年度	序号	客户名称	销售金额（万元）	占营业收入比重
2018年度	1	上海驴妈妈兴旅国际旅行社有限公司	1,298.81	12.15%

	2	夫子庙文旅及其下属企业	362.48	3.39%
	2.1	南京学宫旅游有限公司	332.87	3.11%
	2.2	南京夫子庙文化旅游集团有限公司	19.42	0.18%
	2.3	南京十里秦淮酒店管理有限公司	8.16	0.08%
	2.4	南京少伯文化发展有限公司	2.04	0.02%
	3	南京聚祥宝盛文化传播有限公司	160.10	1.50%
	4	南京驴妈妈国际旅行社有限公司	91.63	0.86%
	5	南京正大国际旅游有限公司	30.19	0.28%
	合计		1,943.22	18.18%
年度	序号	客户名称	销售金额（万元）	占营业收入比重
2017 年度	1	南京智慧夫子庙文化旅游发展有限公司	446.59	4.90%
	2	南京聚祥宝盛文化传播有限公司	117.03	1.28%
	3	南京正大国际旅游有限公司	20.49	0.22%
	4	南京夫子庙旅游实业发展股份有限公司	10.31	0.11%
	5	夫子庙文旅及其下属企业	9.43	0.11%
	5.1	南京夫子庙文化旅游集团有限公司	7.92	0.09%
	5.2	南京十里秦淮酒店管理有限公司	1.51	0.02%
	合计		603.85	6.62%

报告期内，标的资产对单一客户的销售金额均未超过 50%，不存在严重依赖单一客户的情形。除标的资产的控股股东夫子庙文旅以外，标的公司董事、监事、高级管理人员以及其他持有公司 5% 以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

标的公司与夫子庙文旅等关联客户的交易合理性、定价公允性分析详见“第十一节 同业竞争与关联交易”之“关联交易”。

（五）标的公司的采购情况

1、主要原材料情况

报告期内，标的资产采购的主要原材料为游船燃料和电力。上述原材料占标的公司同期营业成本的比例低于 5%，标的资产对原材料的依赖较低，且上述原材料采购可替代性较高，价格波动较小，不存在对某一或固定原材料供应商存在依赖的情况。

2、向前五名供应商采购的情况

报告期内，标的资产向主要供应商的采购情况如下：

年度	供应商名称	采购内容	采购金额（万元）	占采购总额比重
2019年1-4月	夫子庙——秦淮风光带风景名胜管理委员会	特许经营权	673.97	38.17%
	南京中交航信新能源科技有限公司	电池设备	589.58	33.39%
	自贡海天文化股份有限公司	灯彩服务	305.10	17.28%
	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	审计服务	20.00	1.13%
	南京市秦淮区元法装饰材料经营部	装饰材料	17.00	0.96%
	合计			1,605.66
年度	供应商名称	采购内容	采购金额（万元）	占采购总额比重
2018年度	夫子庙——秦淮风光带风景名胜管理委员会	特许经营权	2,050.00	57.27%
	南京中交航信新能源科技有限公司	电池设备	378.93	10.59%
	南通神龙游船有限公司	游船设备	346.62	9.68%
	南京东山船厂	游船设备	134.53	3.76%
	四川省众鑫彩灯文化传播有限公司	灯彩服务	82.10	2.29%
	合计			2,992.17
年度	供应商名称	采购内容	采购金额（万元）	占采购总额比重
2017年度	夫子庙——秦淮风光带风景名胜管理委员会	河道使用费	1,134.00	42.71%
	南通明科格栅玻璃钢制品有限公司	游船设备	479.23	18.05%
	南京秦淮灯彩文化有限公司	灯彩服务	151.78	5.72%
	常州市武进第二造船有限公司	游船设备	147.01	5.54%
	开源证券股份有限公司	证券服务	86.32	3.25%
	合计			1,998.34

注：2018年，秦淮风光根据《财政部国家税务总局关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税[2016]140号）文规定，按照“文化体育服务”选择简易计税方法及3%征收率计算缴纳增值税，因此上述采购金额中2017年为不含税金额，2018年和2019年1-4月份为含税金额

报告期内，标的公司向夫子庙——秦淮风光带风景名胜管理委员会的采购金额较大，主要系对方为标的公司拥有的特许经营权的特许方，该项特许经营权为标的公司经

营的核心要素，因此金额及占比相对较高。除此以外，不存在向其他供应商采购超过当期采购总额 50% 的情况。

除标的资产控股股东夫子庙文旅持有南京秦淮灯彩文化有限公司股权、高管持有南通神龙游船有限公司股权以外，标的公司董事、监事、高级管理人员以及其他持有公司 5% 以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

标的公司与南通神龙游船有限公司等关联方的采购合理性、定价公允性分析详见“第十一节 同业竞争与关联交易”之“关联交易”。

（六）境外生产经营情况

报告期内，标的资产不存在境外生产经营情况。

（七）安全生产和环境保护情况

1、环境保护情况

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012），标的公司所属行业为水利、环境和公共设施管理业（N）-公共设施管理业（N78）中的游览景区管理，不属于《上市公司环保核查行业分类管理名录》（环办函[2008]373 号）中所列重污染行业。

标的公司从事内秦淮河水域的水上观光游览业务，游览船只主要采用锂电池为动力（2018 年以前主要为铅蓄电池）；码头及沿河驳岸等设施为多年前建造保留，无施工遗留环境问题；运营过程中无废气、废水、噪声、生态影响、辐射环境影响，所产生的固体废弃物统一委托环卫定期处理，不存在对环境产生重大不利影响的情况。

2019 年 7 月 5 日，南京市秦淮生态环境局出具《环境守法证明》，证明“公司自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日期间，在秦淮区辖区范围内未因严重环境违法受到我局行政处罚”。

2、安全生产情况

（1）确保游船正常运营的措施

标的公司制定了《公司船舶日常管理及维护办法》，对标的公司船舶维护和定期检查等方面进行了明确规定，标的公司日常运营过程中，严格按照《公司船舶日常管理及维护办法》的规定对船舶进行管理、维护。《公司船舶日常管理及维护办法》主要内容如下：

1) 船舶维护和定期检验

①标的公司 5 米以上船舶应于船检有效期到期前一个月向船舶检验部门申请船舶检验，经地方海事局检验合格后方可运营；②5 米以下船舶按其船舶维修规定，定期检修合格后运营；③定期对每艘船只进行检查维修，特别是在旅游旺季到来之前，对标的公司所有船只进行大检修，检查每条船只机械，各种仪器设备情况，保持船况良好，并备有充足救生设备和消防器材，确保安全航行；④根据船舶使用相关规定，对超过使用年限的船舶进行报废处理。

2) 按照主管部门的相关规定，配备相应等级的船员进行驾驶；

3) 根据标的公司安全相关规定，完善安全记录、报表、台帐，并及时收集、加工、储存、反馈各类安全信息，有效地指导企业安全管理，隐患整治，改进安全生产状况。

(2) 保障游客人身安全的措施

标的公司制定了以下措施：1) 坚决执行安全生产法“企业负责人是企业安全生产的第一责任人”的规定。企业负责人对企业负有安全生产全面管理责任，为标的公司船舶安全与防污染工作第一责任人；2) 定期对全体员工进行安全教育，督促员工遵守安全操作规程，落实各项安全措施；3) 加强日常的维修保养，每日对游船进行维护保养，并主动配合维修人员对游船机械进行维修保养，严禁带“病”航行；4) 按线路行船，不得擅自改变航线。游船航行中要有安全责任感，集中思想，谨慎操作，靠右航行，上水船让下水船，过桥时要相互礼让，以防相撞；5) 航行严格按定员载客，严禁酒后驾船。为确保安全，凡恶劣天气不得开船；6) 持证上岗，在航行过程中不得给无证人员驾航；7) 遇有内部发生火灾、伤亡事故，必须每人参与救灾工作；每天工作结束时要关闭电源和门窗以防事故发生；8) 检票员按照先下后上的原则，维护游客上、下船秩序，文明服务。如在检票过程中有违规行为，将视情节轻重严肃处理，直至开除；9) 主动向游客宣传安全知识，搀扶老弱病残游客上、下船，确保游客上、下船安全；10) 禁止游客携带易爆，易燃物品登船，对酗酒者做好说服教育工作；11) 自觉维护码头档口的停靠安全，不违规接送船只；12) 积极参加业务知识和技能培训，熟悉标的公司的服务质量要求，礼貌回答游客的提问。

(3) 应急处置措施情况

为确保标的公司提供水上游览服务做到安全运营，标的公司已制定了《旅游船舶安

全生产管理制度》《旅游船舶安全管理责任制度》《旅游客船安全生产目标管理制度》《安全生产目标管理考核及奖励制度》《旅游船舶安全生产检查制度》等，并成立了安全生产领导小组，将安全生产责任落实到个人，责任分明。

为全面提高标的公司应对各类突发事件的能力、最大限度保障游客的生命和财产安全，标的公司制定了《火灾事故应急预案》《应急疏散预案》《防台风应急救援预案》《安保维稳综合应急预案》《食品安全自查制度》《食品安全应急预案》《食品安全事故处置方案》等并有效实施。预案明确了指导思想、组织领导、处置原则及方法，确保各种险情发生时，应急预案能够得到有效实施，所有人员能够快速到达预定岗位，准确履行各自的职责。

秦淮风光建立了较为规范安全管理体系，并于 2019 年 4 月 28 日取得了南京市秦淮区应急管理局颁发的《安全生产标准化证书》，证书编号为苏 AQB320104SMIII201900004，载明秦淮风光为安全生产标准化三级企业（商贸其他），有效期至 2022 年 4 月。

2019 年 7 月 9 日，南京市秦淮区应急管理局出具《证明》，证明：“经查询，南京秦淮风光旅游股份有限公司自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 7 月 9 日止，该公司未发生生产安全事故和因安全生产违法行为被我局行政处罚”。

2019 年 7 月 3 日，南京市公安消防支队秦淮区大队出具《证明》，证明秦淮风光 2017 年 1 月 1 日至证明出具日，未有其他违法行为及行政处罚记录，符合消防相关法律、法规、规范性文件的规定。

（八）核心技术及生产技术情况

标的公司无专有技术、专利等，关键业务资源主要源自经营多年的实践积累，在服务质量、市场口碑、行业经验和管理经营等方面建立的竞争优势。

十二、标的公司的人员情况

（一）董事、监事及高级管理人员情况

截至本报告书签署日，标的公司共有董事 5 名、监事 3 名和高级管理人员 3 名，基本情况如下：

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司 领取薪酬
陈军	董事长	男	1964年3月	专科	2017.9.16-2020.9.15	否
戴雪松	副董事长、总经理	男	1968年5月	专科	2017.9.16-2020.9.15	是
卫书媛	董事、副总经理	女	1986年1月	本科	2017.9.16-2020.9.15	是
刘晶晶	董事	女	1983年7月	硕士	2017.9.16-2020.9.15	否
孙勇	董事	男	1987年2月	本科	2017.9.16-2020.9.15	否
彭寅	监事会主席	男	1979年10月	本科	2017.9.16-2020.9.15	否
宋郁炎	监事	男	1958年12月	高中	2017.9.16-2020.9.15	否
马红艳	职工监事	女	1986年3月	本科	2017.9.16-2020.9.15	是
黄品蓉	董事会秘书、财务总监	女	1974年10月	本科	2017.9.16-2020.9.15	是

1、标的公司董事

陈军先生：1964年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，大专学历。1984年7月至2016年9月，先后任职于南京市雨花台区审计局、南京市秦淮区财政局、南京市秦淮区国有资产经营中心；2007年2月至2017年9月，就职于南京福晖投资有限公司，担任董事；2007年2月至2017年8月，就职于湖州秦淮置业有限公司，担任监事；2012年1月至今，就职于南京讯晶科技有限公司，担任董事；2016年9月至今，就职于南京夫子庙文化旅游集团有限公司，担任副董事长；2006年8月至2015年11月，就职于南京秦淮风光带水上游览有限公司，担任董事；2016年12月至2017年9月，就职于南京秦淮风光带水上游览有限公司，担任董事长；2017年9月至今，就职于南京秦淮风光旅游股份有限公司，担任董事长。

戴雪松先生：1968年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，大专学历。1986年12月至2009年10月，于南通天生港发电有限公司任职；2009年10月至2012年7月，就职于南通神龙游船有限公司，担任总经理；2011年3月至2015年11月，就职于南京秦淮风光带水上游览有限公司，担任监事；2013年6月至2016年12月，就职于南京东水关水上游览有限公司，担任执行董事兼总经理；2015年11月至2017年9月，就职于南京秦淮风光带水上游览有限公司，担任副董事长兼总经理；2015年6月至2016年11月，就职于南京少伯文化发展有限公司，担任执行董事兼总经理；2017年4月至今，就职于南京夫子庙游船有限公司，担任监事；2017年9月至今，就职于南京秦淮风光旅游股份有限公司，担任副董事长兼总经理。

孙勇先生：1987年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，本科学历。2011年7月至2013年7月，就职于南京夫子庙百年传承餐饮管理有限公司，担任工程项目部经理；2013年7月至2017年5月，就职于南京夫子庙文化旅游集团有限公司，担任职员；2017年5月至今，就职于南京夫子庙特色街商贸发展有限公司，担任副总经理；2017年9月至今，就职于南京秦淮风光旅游股份有限公司，担任董事。

卫书媛女士：1986年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，本科学历。2008年1月至2014年6月，就职于招商证券武汉中北路营业部，担任客户经理；2014年6月至2016年6月，就职于南京夫子庙特色街商贸发展有限公司，担任办事员；2015年7月至2017年5月，就职于南京夫子庙状元郎礼物有限公司，担任总经理；2015年7月至今，就职于南京夫子庙状元郎礼物有限公司，担任董事；2016年6月至2017年9月，就职于南京夫子庙文化旅游集团有限公司，担任主管；2017年6月至2017年9月，就职于南京秦淮风光带水上游览有限公司，担任副总经理；2017年9月至今，就职于南京秦淮风光旅游股份有限公司，担任董事兼副总经理。

刘晶晶女士：1983年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，研究生学历。2003年8月至2004年12月，就职于中国传媒大学无锡分院，担任教师；2004年9月至2006年12月，就职于南京阶梯文化传播有限公司，担任市场活动部主管；2007年1月至2013年6月，就职于南京夫子庙旅游商务管理有限公司，担任副总经理；2007年1月至2013年6月，南京市夫子庙—秦淮风光带管理办公室，担任团工委副书记；2013年7月至今，就职于南京夫子庙旅游商务管理有限公司，担任总经理；2013年7月至今，就职于南京学宫旅游有限公司，担任总经理；2015年11月至2017年9月，就职于南京秦淮风光带水上游览有限公司，担任董事；2016年4月至今，就职于南京老城南观光巴士有限公司，担任董事长；2016年11月至今，就职于南京夫子庙文化旅游集团有限公司，担任总经理助理；2017年9月至今，就职于南京秦淮风光旅游股份有限公司，担任董事。

2、标的公司监事

彭寅先生：1979年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，本科学历。1998年7月至2000年5月，于华飞彩色显示系统有限公司任职；2000年6月至2003年11月，就职于南京市建华物业管理有限公司，担任经管科科长；2003年11月至2007年3月，就职于南京顺驰地产有限公司，担任拓展部经理；2007年3月至2010年7月，

就职于江苏省苏瑞置业有限公司，担任总工办主任；2010年7月至2012年9月，就职于南京皇冠装饰工程有限公司，担任市场部经理；2012年9月至今，就职于南京夫子庙文化旅游集团有限公司，担任前期部部长；2017年9月至今，就职于南京秦淮风光旅游股份有限公司，担任监事会主席。

宋郁炎先生：1958年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，高中学历。2001年12月至2005年12月，就职于南京夫子庙游船服务部，担任业务负责人；2005年11月至2015年11月，就职于南京秦淮风光带水上游览有限公司，担任董事兼总经理；2007年6月至2013年6月，就职于南京东水关水上游览有限公司，担任执行董事兼总经理；2008年2月至今，就职于南京玄武湖水上游览有限责任公司，担任监事；2013年12月至今，就职于江苏千舟旅游开发有限公司，担任执行董事；2014年6月至2015年9月，就职于南京和朋环保科技有限公司，担任监事；2015年11月至2017年9月，就职于南京秦淮风光带水上游览有限公司，担任董事；2017年4月至今，就职于南京夫子庙游船有限公司，担任董事；2017年9月至今，就职于南京秦淮风光旅游股份有限公司，担任监事。

马红艳女士：1986年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，本科学历。2010年5月至今，于南京秦淮风光带水上游览有限公司任职，曾担任办公室副主任职务，2013年4月今担任人事经理，并于2017年9月起兼任秦淮风光监事。同时，马红艳女士于2015年6月至2016年11月期间兼任南京少伯文化发展有限公司监事。

3、标的公司高级管理人员

戴雪松先生：具体情况详见“1、标的公司董事”。

卫书媛女士：具体情况详见“1、标的公司董事”。

黄品蓉女士：1974年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，汉族，本科学历。1993年6月至2002年7月，任职于建设银行芜湖市分行；2002年7月至2002年10月，就职于上海资诚商务咨询有限公司，担任ERP培训师；2002年11月至2006年4月，就职于江苏兴华会计师事务所有限公司，担任审计助理、项目经理；2006年4月至2010年12月，就职于江苏永和会计师事务所有限公司，担任项目经理、中级项目经理；2010年12月至2012年7月，就职于南京天溯自动化控制系统有限公司，担任财务部副部长；2012年7月至2017年5月，就职于南京夫子庙文化旅游集团有限公司，

担任财务部副部长、财务部部长；2017年5月至今，就职于南京秦淮风光带水上游览有限公司，担任财务总监，并于2017年9月起，兼任秦淮风光董事会秘书。

（二）员工构成情况

截至2019年4月30日，标的公司共有正式员工149人，具体情况如下：

1、专业结构

截至2019年4月30日，标的公司员工的专业结构如下：

项目	人数(人)	占比
办公室	16	10.74%
生产经营部	79	53.02%
维修部	6	4.03%
接待服务部	25	16.78%
售票食堂茶坊等	23	15.44%
合计	149	100%

2、学历结构

截至2019年4月30日，标的公司员工的学历结构如下：

项目	人数(人)	占比
本科及以上	12	8.05%
大专	57	38.26%
高中及以下	80	53.69%
合计	149	100%

3、年龄结构

截至2019年4月30日，标的公司员工的年龄结构如下：

年龄区间	人数(人)	占比
30岁以下	48	32.21%
30-40岁(不含40)	52	34.90%
40-50岁(不含50)	21	14.09%
50岁及以上	28	18.79%
合计	149	100%

十三、标的公司的会计政策及会计处理

（一）收入成本的确认原则和计量方法

1、一般原则

（1）销售商品收入

标的公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；标的公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

（2）提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

（3）让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：A、利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；B、使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2、收入确认的具体方法

标的公司收入确认的具体方法如下：

标的公司在提供的游览服务已经完成，相关款项已经收到或取得了收款的证据时，确认游览服务收入。

（二）会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异及对利润的影响

经查阅同行业公司年报及公开披露信息，秦淮风光除应收账款坏账计提比例、固定

资产折旧年限及残值率与同行业可比公司存在一定差异外，收入确认原则和计量方法等其它主要会计政策和会计估计与同行业可比公司不存在重大差异。

秦淮风光与同行业可比公司的应收账款坏账准备情况如下：

账龄	蓝海豚	海河游船	瘦西湖	秦淮风光
1年以内	20%	-	5%	5%
1至2年	50%	5%	10%	10%
2至3年	80%	10%	20%	50%
3至4年	100%	30%	50%	100%
4至5年	100%	60%	80%	100%
5年以上	100%	80%	100%	100%

秦淮风光与同行业可比公司的固定资产年折旧率情况如下：

项目	蓝海豚	海河游船	瘦西湖	秦淮风光
运输工具（设备）	6.47%	11.88%	9.5-31.67%	9.70%
其他及办公设备	20%	19%	15.83-19.00%	19.40%
房屋及建筑物	-	-	-	4.85%
专用设备	-	-	-	9.70-19.40%
机器设备	-	6.33%	-	-
其他设备	-	31.67%	-	-

秦淮风光会计政策和会计估计与同行业可比公司不存在重大差异，同时，秦淮风光期末应收账款余额和固定资产账面余额较低，因此，上述差异对秦淮风光利润无重大影响。

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

1、财务报表编制基础

标的公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况及变化原因

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。标的公司不存在控制的子公司，合并报表范围未发生变化。

(四) 报告期内资产转移调整情况

报告期内，秦淮风光不存在资产转移调整。

(五) 重大会计政策或会计估计差异情况

报告期内，秦淮风光与南纺股份在应收账款的坏账准备计提比例及固定资产折旧摊销年限方面存在一定的差异。具体情况如下：

1、应收账款

(1) 南纺股份对全部应收账款进行坏账计提；报告期各期末，秦淮风光对于关联方的应收账款金额较小、账龄较短，不存在实质性收回风险，因此针对该部分关联方应收账款未计提坏账准备。

(2) 账龄组合及计提比例

账龄	南纺股份（2018年末）	南纺股份（2019年4月末）	秦淮风光
1年以内	3%	1.34%	5%
1至2年	10%	60.59%	10%
2至3年	20%	77.96%	50%
3至4年	50%	98.27%	100%
4至5年	80%	100.00%	100%
5年以上	100%	100.00%	100%

2、固定资产**(1) 南纺股份**

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-50	3-5	1.58-4.85
通用设备	5	3-5	2.38-19.40
运输设备	5	3-5	19.00-19.40
专用设备	10	3-5	9.50-19.40

(2) 秦淮风光

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	3	4.85
运输工具	10	3	9.70

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
专用设备	5-10	3	9.70-19.40
办公及电子设备	5	3	19.40

除此以外，由于南纺股份与秦淮风光在行业、业务上存在较大区别，因此在收入确认等具体会计处理上存在一定差异。上述差异不会对本次交易产生重大影响。

（六）行业特殊的会计处理政策

报告期内，秦淮风光取得了夫子庙——秦淮风光带内秦淮河水面游览的特许经营权，由于秦淮风光特许经营权费用按年支付，计入营业成本，并未体现账面价值，而存在部分同行业公司将特许经营权进行了资本化处理的情况。

除上述特许经营权的会计处理以外，报告期内，秦淮风光不存在行业特殊的会计处理政策。

第五节 发行股份情况

一、发行股份购买资产

(一) 标的资产的定价原则及交易价格

标的资产定价原则：以具有证券期货从业资格的资产评估机构出具的并经国资管理部门备案的评估报告所确定的评估结果为依据，由交易双方协商确定。

根据大学资产评估以 2019 年 4 月 30 日为评估基准日，对秦淮风光全部股东价值权益进行了评估，标的公司的评估价值为 53,314.43 万元，对应的标的资产的评估值为 27,190.36 万元。基于上述评估结果，经公司与交易对方协商，本次交易作价为 27,190.36 万元。

(二) 发行股份的种类和每股面值

本次发行的股份种类为境内上市 A 股普通股，每股面值为 1.00 元。

(三) 发行对象及发行方式

本次发行股份购买资产的发行对象为夫子庙文旅。本次发行采用向特定对象非公开发行股份方式。

(四) 发行股份的定价依据、定价基准日及发行价格

根据《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%；市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日的公司股票交易均价 = 决议公告日前若干个交易日的公司股票交易总额 / 决议公告日前若干个交易日的公司股票交易总量。

本次发行股份购买资产的定价基准日为公司第九届九次董事会决议公告日，定价基准日前 20 个交易日、前 60 个交易日、前 120 个交易日公司股票交易均价情况如下：

单位：元/股

序号	交易均价类型	交易均价	交易均价 90%
1	前 20 个交易日	7.99	7.19
2	前 60 个交易日	8.92	8.03

序号	交易均价类型	交易均价	交易均价 90%
3	前 120 个交易日	8.31	7.48

结合南纺股份市场行情价格，经各方友好协商，本次发行股份购买资产的股份发行价格确定为定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即 7.19 元/股。定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格将根据以下公式进行相应调整，计算结果向上进位并精确至分。

发行价格的调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P_1=P_0/(1+n)$ ；

增发新股或配股： $P_1=(P_0+A \times k)/(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P_1=(P_0+A \times k)/(1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P_1=P_0-D$ ；

上述三项同时进行： $P_1=(P_0-D+A \times k)/(1+n+k)$ 。

其中： P_0 为调整前有效的发行价格， n 为该次送股率或转增股本率， k 为配股率， A 为增发新股价或配股价， D 为该次每股派送现金股利， P_1 为调整后有效的发行价格。

本次交易的定价方案将严格按照法律法规的要求履行相关程序以保护上市公司及中小股东的利益。本次重组及交易定价已经公司董事会、股东大会审议通过，关联董事、关联股东已回避，独立董事发表了同意意见。

上市公司目前正在向文化旅游产业转型，基于本次收购整合目标，以及交易对方对于标的公司未来股权溢价的预期及目前的出售意愿，上市公司控制新业务投资风险、捆绑标的公司运营所需的产业资源及运营经验等因素，经与标的公司股东协商，本次交易收购夫子庙文旅持有的标的公司 51.00% 股权。对于标的公司剩余 49.00% 的股权，上市公司暂无收购计划。

（五）发行数量

本次交易中秦淮风光 51.00% 股权的交易金额为 27,190.36 万元，对价均以股份方式支付。按照本次发行股票价格 7.19 元/股计算，本次拟向夫子庙文旅发行股份数量为 37,816,912 股。

定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或

配股等除息、除权行为，本次发行价格将根据中国证监会及上交所的相关规定进行相应调整，发行股数也随之进行调整。

（六）发行股份的上市地点

本次发行的股票拟在上交所上市。

（七）发行股份的锁定期

根据上市公司与交易对方所签订的附生效条件的《发行股份购买资产协议》以及相关承诺函，在本次交易涉及的发行股份购买资产中，交易对方夫子庙文旅股份锁定期安排如下：

承诺类型	锁定期
法定限售条款	<p>本企业因本次重组所获上市公司股份自新增股份上市之日起 12 个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、协议转让。本次重组完成后，本企业因本次重组的业绩补偿安排而发生的股份回购或股份无偿赠与不受上述股份锁定的限制。本次重组完成后，本企业基于本次重组享有的上市公司送红股、转增股本等股份，亦遵守上述锁定期的约定。本企业因本次重组获得的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及上市公司章程的相关规定。</p> <p>如中国证监会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，本企业同意将按照中国证监会或上海证券交易所的意见对限售安排进行修订并予执行。</p>
自愿锁定条款	<p>本企业在本次发行中取得的新增股份分三期解禁，解禁时间和比例分别为：</p> <p>（1）第一期：自上述股份上市之日起满 12 个月之后，秦淮风光 2019 年度实际盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 30% 扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。</p> <p>（2）第二期：自上述股份上市之日起满 24 个月之后，秦淮风光 2020 年度实际盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 30% 扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。</p> <p>（3）第三期：自上述股份上市之日起满 36 个月之后，秦淮风光 2021 年度实际盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 40% 扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。</p> <p>如果业绩承诺期的任何一个年度结束后，秦淮风光未达到截至当期期末累积承诺净利润数的 80%，则作为补偿义务人持有的扣除股份赔偿后剩余锁定的股份限售期自动延长 12 个月并按照下一限售期间锁定股份进行处理。</p> <p>本次发行完毕后，交易对方由于南纺股份发生送股、转增股本等事项增持的上市公司股份，亦遵照前述锁定期约定比照执行，在此后相应股份的解禁按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。</p>

本次交易完成后，上述锁定期内，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，本次交易对方亦应遵守上述承诺。如前述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，本次交易对方将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整。

交易对方因本次交易获得的上市公司股份在解锁后减持时需遵守《公司法》《证券法》《股票上市规则》等法律、法规、规章的规定，以及上市公司《公司章程》的相关规定。

（八）过渡期间损益归属安排

自评估基准日起（不含基准日当日）至资产交割日止（含交割日当日），标的资产产生的利润、净资产的增加均归上市公司享有，标的公司在过渡期间若发生亏损或损失或净资产的减少，则由交易对方按本次交易中对应出售的股权比例向上市公司补偿。上述过渡期间损益及净资产的增减情况将根据具有证券期货相关业务资格的会计师事务所交割日相关专项审计后的结果确定。

（九）本次发行前上市公司滚存未分配利润的安排

本次发行股份完成后，上市公司本次发行前的滚存未分配利润将由上市公司新老股东按照发行后的股权比例共享。

（十）本次交易涉及的人员安置

本次交易标的资产为秦淮风光 51% 股份，不涉及职工安置问题，秦淮风光与其现有员工之间的人事劳动关系及相互之间的权利义务不因本次交易发生变化（在正常经营过程中根据相关适用法律进行的相应调整除外）。

（十一）债权债务处置

本次交易标的资产为秦淮风光 51% 股份，不涉及债权债务的转移，原由秦淮风光承担的债权债务在交割日后仍然由其独立享有和承担。

二、发行股份募集配套资金

（一）发行股份的种类和每股面值

本次发行的股份种类为境内上市 A 股普通股，每股面值为 1.00 元。

（二）发行对象及发行方式

本次募集配套资金拟向特定投资者旅游集团定向发行。

（三）发行股份的定价依据、定价基准日及发行价格

本次交易中，上市公司向特定对象非公开发行股票募集配套资金，定价基准日为上

上市公司本次非公开发行股票募集配套资金发行期的首日。根据《发行管理办法》《实施细则》等相关规定，经各方协商确定，本次募集配套资金的股份发行价格为定价基准日前 20 个交易日南纺股份股票交易均价的 90%。

交易均价计算公式为：定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额 / 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量。

在定价基准日至发行日期间，公司如有分红、送股、配股、增发新股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行股份募集配套资金的发行价格将按以下公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分，发行股份数量也将进行相应调整。

发行价格的调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P_1 = P_0 / (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + A \times k) / (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P_1 = (P_0 + A \times k) / (1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P_1 = P_0 - D$ ；

上述三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + A \times k) / (1+n+k)$ 。

其中： P_0 为调整前有效的发行价格， n 为该次送股率或转增股本率， k 为配股率， A 为增发新股价或配股价， D 为该次每股派送现金股利， P_1 为调整后有效的发行价格。

（四）发行数量及募集配套资金总额

本次募集配套资金总额不超过 8,000.00 万元，募集配套资金金额不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格的 100%。本次募集配套资金发行股份数量将不超过本次交易前上市公司总股本的 20%。本次交易前，上市公司的总股本为 258,692,460 股，因此本次配套融资的发行股份数量不超过 51,738,492 股。

本次募集配套资金的发行数量将根据募集配套资金总额及发行价格确定。募集配套资金发行股份数量 = 募集配套资金金额 / 募集配套资金发行价格。若依据上述公式计算后所能换取的公司股份数不为整数时，则对于不足一股的情况时应向下调整为整数。最终发行数量以经中国证监会核准的发行数量为上限，由公司董事会根据股东大会的授权及发行时的实际情况确定。

在本次发行的定价基准日至本次发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权除息事项，发行数量也将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

（五）上市地点

本次发行的股票拟在上海证券交易所上市。

（六）股份锁定期

旅游集团承诺：

“本企业认购的本次交易募集配套资金发行的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让，本企业在本次交易前持有的上市公司股份，在本次交易完成后 12 个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、协议转让。本次发行结束后，本企业就本次发行所取得的股份以及本企业在本次交易前持有的上市公司股份由于上市公司送红股、转增股本等原因增加的股份，亦遵守上述锁定期的约定。本企业因本次发行所获得的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及上市公司章程的相关规定。

如中国证监会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，本企业同意将按照中国证监会或上海证券交易所的意见对限售安排进行修订并予执行。”

如因监管政策变化等情况导致本次募集配套资金需予以调整，则公司亦将根据相应要求进行调整。

（七）募集资金的用途及必要性

1、募集资金用途

本次交易中，募集配套资金扣除中介机构费用及其他费用后，拟用于补充上市公司的流动资金。本次募集配套资金不超过 8,000.00 万元，具体用途及金额如下：

募集资金用途	金额（万元）
补充流动资金	6,750.00
中介机构费用及其他	1,250.00

本次募集配套资金用于补充上市公司的流动资金部分不超过交易对价的 25%。

本次募集配套资金以本次发行股份购买资产交易的成功实施为前提，但募集配套资

金的成功与否不影响发行股份购买资产交易的实施。如未能成功实施募集配套资金或实际募集资金金额小于募集资金用途的资金需求量，公司将通过自筹资金解决资金缺口。在募集资金到位前，上市公司可根据市场情况及自身实际情况以自筹的资金择机先行用于上述募集配套资金用途，待募集资金到位后予以置换。

2、募集配套资金的必要性

上市公司本次募集配套资金拟用于补充上市公司流动资金和支付本次交易中的中介机构费用及其他费用，有利于巩固控股股东控制权，缓解公司资金支付压力、降低财务成本，改善重组完成后的上市公司财务状况，增强上市公司盈利能力和可持续发展能力。

本次募集配套资金的必要性分析如下：

（1）降低资产负债率和财务费用，改善公司财务状况，提升公司盈利能力的需要

上市公司资产负债率较高，资产流动性较低，存在一定的财务压力。截至 2019 年 6 月末，公司资产负债率为 64.12%，流动比率为 0.62，速动比率为 0.60，短期借款为 53,405.88 万元，应付旅游集团拆借款 30,900.00 万元。本次募集资金到位后，按照募集资金不超过 6,750.00 万元用以补充流动资金，将一定程度上改善上市公司资产负债率、流动比率和速动比率，增强公司抗风险能力，有利于降低公司债务融资成本，改善公司财务状况，提升公司盈利能力。

（2）减少与控股股东的关联交易的需要

上市公司现有贸易业务具有盈利能力弱、资金需求量较大的特点，近年来，上市公司虽进行了主营业务综合改革，收缩了部分高风险、低效益、非主业的业务，但现有业务运营仍需一定量的资金。目前，上市公司为筹措运营资金，存在向控股股东拆借资金等情形，2018 年度，上市公司向旅游集团累计拆入资金 70,000.00 万元，接受旅游集团担保 95,500.00 万元；截至 2019 年 6 月末，上市公司应付旅游集团拆借款 30,900.00 万元，接受旅游集团担保 46,000.00 万元。因此，本次募集配套资金以补充流动资金将有利于公司减少与控股股东的关联交易。

（3）增强公司竞争实力和实现可持续发展战略的需要

基于公司当前发展现状及未来发展需要，公司正在加快向旅游产业转型，第一阶段

目标为整合南京市内景区水上观光游览业务。本次募集资金到位后，有利于夯实公司资本实力，能够进一步推进公司后续整合的进度。

（八）募集配套资金管理和使用的内部控制制度

为规范募集资金的管理和使用，确保本次重组募集配套资金专款专用，公司将根据《公司法》《证券法》《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》及《上市规则》等法律、法规的规定和要求，结合公司实际情况，进一步加强募集资金管理。在本次重组募集配套资金到位后，公司、保荐机构将持续监管公司对募集资金使用的检查和监督，以保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险。

《募集资金管理制度》的主要内容如下：

1、募集资金的存储

“第九条 公司募集资金应当存放于经董事会批准设立的专项账户（以下简称募集资金专户）集中管理。

募集资金专户不得存放非募集资金或用作其它用途。

第十条 公司应当在募集资金到账后一个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行（以下简称商业银行）签订募集资金专户存储三方监管协议（以下简称协议）。该协议至少应当包括以下内容：

- （一）公司应当将募集资金集中存放于募集资金专户中；
- （二）商业银行应当每月向公司提供募集资金专户银行对账单，并抄送保荐机构；
- （三）公司1次或12个月以内累计从募集资金专户支取的金额超过5000万元且达到发行募集资金总额扣除发行费用后的净额（以下简称募集资金净额）的20%的，公司应当及时通知保荐机构；
- （四）保荐机构可以随时到商业银行查询募集资金专户资料；
- （五）公司、商业银行、保荐机构的违约责任。

公司应当在上述协议签订后2个交易日内报上交所备案并公告。

上述协议在有效期届满前因保荐机构或商业银行变更等原因提前终止的，公司应当自协议终止之日起两周内与相关当事人签订新的协议，并在新的协议签订后2个交易日

内报上交所备案并公告。

第十一条 保荐机构、商业银行未按照约定履行募集资金专户存储三方监管协议的，公司应当在知悉有关事实后及时向上交所书面报告。”

2、募集资金的使用

“第十二条 公司使用募集资金应当遵循如下要求：

（一）募集资金支出必须严格按照公司内控管理制度履行资金使用审批手续。每一笔募集资金的支出均须由资金使用部门提出资金使用计划，按公司各级审批权限逐级审批后，由财务部予以付款。同时，财务部应为募集资金的使用建立健全有关会计记录和台账。

（二）公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金使用计划使用募集资金。

（三）出现严重影响募集资金使用计划正常进行的情形时，公司应当及时报告上交所并公告。

（四）募投项目出现以下情形的，公司应当对该募投项目的可行性、预计收益等重新进行论证，决定是否继续实施该项目，并在最近一期定期报告中披露项目的进展情况、出现异常的原因以及调整后的募投项目（如有）：

- 1、募投项目涉及的市场环境发生重大变化；
- 2、募投项目搁置时间超过 1 年；
- 3、超过募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额 50%；
- 4、募投项目出现其他异常情形。

第十三条 公司募集资金原则上应当用于主营业务。公司使用募集资金不得有如下行为：

（一）除金融类企业外，募投项目为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；

（二）通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途；

(三) 将募集资金直接或者间接提供给控股股东、实际控制人等关联人使用，为关联人利用募投项目获取不正当利益提供便利；

(四) 违反募集资金管理规定的其他行为。

第十四条 公司以自筹资金预先投入募投项目的，可以在募集资金到账后 6 个月内，以募集资金置换自筹资金。置换事项应当经公司董事会审议通过，会计师事务所出具鉴证报告，并由独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见。公司应当在董事会会议后 2 个交易日内报告上交所并公告。

第十五条 暂时闲置的募集资金可进行现金管理，其投资的产品须符合以下条件：

(一) 安全性高，满足保本要求，产品发行主体能够提供保本承诺；

(二) 流动性好，不得影响募集资金投资计划正常进行。

投资产品不得质押，产品专用结算账户（如适用）不得存放非募集资金或者用作其他用途，开立或者注销产品专用结算账户的，公司应当在 2 个交易日内报上交所备案并公告。

第十六条 使用闲置募集资金投资产品的，应当经公司董事会审议通过，独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见。公司应当在董事会会议后 2 个交易日内公告下列内容：

(一) 本次募集资金的基本情况，包括募集时间、募集资金金额、募集资金净额及投资计划等；

(二) 募集资金使用情况；

(三) 闲置募集资金投资产品的额度及期限，是否存在变相改变募集资金用途的行为和保证不影响募集资金项目正常进行的措施；

(四) 投资产品的收益分配方式、投资范围及安全性；

(五) 独立董事、监事会、保荐机构出具的意见。

第十七条 公司以闲置募集资金暂时用于补充流动资金的，应当符合如下要求：

(一) 不得变相改变募集资金用途，不得影响募集资金投资计划的正常进行；

(二) 仅限于与主营业务相关的生产经营使用，不得通过直接或者间接安排用于新

股配售、申购，或者用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易；

（三）单次补充流动资金时间不得超过 12 个月；

（四）已归还已到期的前次用于暂时补充流动资金的募集资金（如适用）。

公司以闲置募集资金暂时用于补充流动资金的，应当经公司董事会审议通过，独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见。公司应当在董事会会议后 2 个交易日内报告上交所并公告。

补充流动资金到期日之前，公司应将该部分资金归还至募集资金专户，并在资金全部归还后 2 个交易日内报告上交所并公告。

第十八条 公司实际募集资金净额超过计划募集资金金额的部分（以下简称超募资金），可用于永久补充流动资金或者归还银行贷款，但每 12 个月内累计使用金额不得超过超募资金总额的 30%，且应当承诺在补充流动资金后的 12 个月内不进行高风险投资以及为他人提供财务资助。

第十九条 超募资金用于永久补充流动资金或者归还银行贷款的，应当经公司董事会、股东大会审议通过，并为股东提供网络投票表决方式，独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见。公司应当在董事会会议后 2 个交易日内报告上交所并公告下列内容：

（一）本次募集资金的基本情况，包括募集时间、募集资金金额、募集资金净额、超募金额及投资计划等；

（二）募集资金使用情况；

（三）使用超募资金永久补充流动资金或者归还银行贷款的必要性和详细计划；

（四）在补充流动资金后的 12 个月内不进行高风险投资以及为他人提供财务资助的承诺；

（五）使用超募资金永久补充流动资金或者归还银行贷款对公司的影响；

（六）独立董事、监事会、保荐机构出具的意见。

第二十条 公司将超募资金用于在建项目及新项目（包括收购资产等）的，应当投资于主营业务，并比照适用本制度募集资金投向变更的相关规定，科学、审慎地进行投

资项目的可行性分析，及时履行信息披露义务。

第二十一条 单个募投项目完成后，公司将该项目节余募集资金（包括利息收入）用于其他募投项目的，应当经董事会审议通过，且经独立董事、保荐机构、监事会发表明确同意意见后方可使用。公司应在董事会会议后 2 个交易日内报告上交所并公告。

节余募集资金（包括利息收入）低于 100 万或者低于该项目募集资金承诺投资额 5%的，可以免于履行前款程序，其使用情况应在年度报告中披露。

公司单个募投项目节余募集资金（包括利息收入）用于非募投项目（包括补充流动资金）的，应当参照变更募投项目履行相应程序及披露义务。

第二十二条 募投项目项目全部完成后，节余募集资金（包括利息收入）在募集资金净额 10%以上的，公司应当经董事会和股东大会审议通过，且经独立董事、保荐机构、监事会发表明确同意意见后方可使用节余募集资金。公司应在董事会会议后 2 个交易日内报告上交所并公告。

节余募集资金（包括利息收入）低于募集资金净额 10%的，应当经董事会审议通过，且独立董事、保荐机构、监事会发表明确同意意见后方可使用。公司应在董事会会议后 2 个交易日内报告上交所并公告。

节余募集资金（包括利息收入）低于 500 万或者低于募集资金净额 5%的，可以免于履行前款程序，其使用情况应在最近一期定期报告中披露。”

3、募集资金投向变更

“第二十三条 公司募集资金应当按照招股说明书或者募集说明书所列用途使用。公司募投项目发生变更的，必须经董事会、股东大会审议通过，且经独立董事、保荐机构、监事会发表明确同意意见后方可变更。

公司仅变更募投项目实施地点的，可以免于履行前款程序，但应当经公司董事会审议通过，并在 2 个交易日内报告上交所并公告改变原因及保荐机构的意见。

第二十四条 公司变更后的募投项目应投资于主营业务。

公司应当科学、审慎地进行新募投项目的可行性分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

第二十五条 公司拟变更募投项目的，应当在提交董事会审议后 2 个交易日内向上

交所报告并公告以下内容：

- （一）原募投项目基本情况及变更的具体原因；
- （二）新募投项目的基本情况、可行性分析和风险提示；
- （三）新募投项目的投资计划；
- （四）新募投项目已经取得或尚待有关部门审批的说明（如适用）；
- （五）独立董事、监事会、保荐机构对变更募投项目的意见；
- （六）变更募投项目尚需提交股东大会审议的说明；
- （七）上交所要求的其他内容。

新募投项目涉及关联交易、购买资产、对外投资的，还应当参照相关规则的规定进行披露。

第二十六条 公司拟将募投项目变更为合资经营的方式实施的，应当在充分了解合资方基本情况的基础上，慎重考虑合资的必要性，并且公司应当控股，确保对募集资金投资项目的有效控制。

第二十七条 公司变更募投项目用于收购控股股东或实际控制人资产（包括权益）的，应当确保在收购后能够有效避免同业竞争及减少关联交易。

第二十八条 公司拟将募投项目对外转让或置换的（募投项目在公司实施重大资产重组中已全部对外转让或置换的除外），应当在提交董事会审议后 2 个交易日内报告上交所并公告以下内容：

- （一）对外转让或置换募投项目的具体原因；
- （二）已使用募集资金投资该项目的金额；
- （三）该项目完工程度和实现效益；
- （四）换入项目的基本情况、可行性分析和风险提示（如适用）；
- （五）转让或置换的定价依据及相关收益；
- （六）独立董事、监事会、保荐人对转让或置换募投项目的意见；
- （七）转让或置换募投项目尚需提交股东大会审议的说明；

(八) 上交所要求的其他内容。

公司应充分关注转让价款收取和使用情况、换入资产的权属变更情况及换入资产的持续运行情况，并履行必要的信息披露义务。”

4、募集资金使用管理与监督

“第二十九条 公司应当真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况。公司内部审计部门应当至少每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次，并以书面形式向董事会报告募集资金使用情况。上述报告应当同时抄报监事会。

第三十条 公司董事会应当每半年度全面核查募投项目的进展情况，对募集资金的存放与使用情况出具《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》（以下简称《募集资金专项报告》）。

募投项目实际投资进度与投资计划存在差异的，公司应当在《募集资金专项报告》中解释具体原因。当期存在使用闲置募集资金投资产品情况的，公司应当在《募集资金专项报告》中披露本报告期的收益情况以及期末的投资份额、签约方、产品名称、期限等信息。

《募集资金专项报告》应经董事会和监事会审议通过，并应当在提交董事会审议后 2 个交易日内报告上交所并公告。年度审计时，公司应当聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告，并于披露年度报告时向上交所提交，同时在上交所网站披露。

第三十一条 独立董事、董事会审计委员会及监事会应当持续关注募集资金实际管理与使用情况。二分之一以上的独立董事、董事会审计委员会或者监事会可以聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。公司应当予以积极配合，并承担必要的费用。

董事会应当在收到前款规定的鉴证报告后 2 个交易日内向上交所报告并公告。如鉴证报告认为公司募集资金的管理和使用存在违规情形的，董事会还应当公告募集资金存放与使用存在的违规情形、已经或者可能导致的后果及已经或者拟采取的措施。

第三十二条 公司应当按规定接受保荐机构对公司募集资金的检查，保荐机构应当至少每半年度对公司募集资金的存放与使用情况进行一次现场调查。

每个会计年度结束后，保荐机构应当对公司年度募集资金存放与使用情况出具专项核查报告，并于公司披露年度报告时向上交所提交。核查报告应当包括以下内容：

- （一）募集资金的存放、使用及专户余额情况；
- （二）募集资金项目的进展情况，包括与募集资金投资计划进度的差异；
- （三）用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金情况（如适用）；
- （四）闲置募集资金补充流动资金的情况和效果（如适用）；
- （五）超募资金的使用情况（如适用）；
- （六）募集资金投向变更的情况（如适用）；
- （七）公司募集资金存放与使用情况是否合规的结论性意见；
- （八）上交所要求的其他内容。

每个会计年度结束后，公司董事会应在《募集资金专项报告》中披露保荐机构专项核查报告和会计师事务所鉴证报告的结论性意见。”

（九）本次募集配套资金失败的补救措施

如本次发行股份购买资产实施完成，若由于不可预测的风险因素导致本次募集配套资金失败，上市公司将以自有资金或其他融资方式解决募集配套资金不足部分的资金需求。

本次募集配套资金不超过人民币 8,000.00 万元，本次募集配套资金以发行股份购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响发行股份购买资产的实施。

（十）对交易标的采取收益法评估时，预测现金流中不包含募集配套资金投入带来的收益

本次募集的配套资金，只用于补充上市公司的流动资金和支付中介机构费用及其他费用，未投入交易标的，因此收益法预测现金流中不包含募集配套资金投入带来的收益。

三、发行前后的股权结构变化

本次交易后的最终股权结构将根据最终实际发行股份数量确定。本次交易前后，公司的控股股东、实际控制人均未发生变化，本次交易不会导致本公司控制权变更。

本次交易前后，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		发行股份购买资产后、募集配套资金前		募集配套资金后（假设发行价格为 7.19 元/股）	
	持股数（万股）	持股比例（%）	持股数（万股）	持股比例（%）	持股数（万股）	持股比例（%）
旅游集团	9,051.66	34.99	9,051.66	30.53	10,164.31	33.04
南京商厦	419.20	1.62	419.20	1.41	419.20	1.36
夫子庙文旅	-	-	3,781.69	12.75	3,781.69	12.29
其他流通股股东	16,398.39	63.39	16,398.39	55.30	16,398.39	53.30
合计	25,869.25	100.00	29,650.94	100.00	30,763.59	100.00

注：夫子庙文旅、旅游集团实际持股数量最终按实际发行数量为准

本次发行股份购买资产完成后、募集配套资金前，旅游集团直接及间接控制上市公司 31.94% 股份，仍为公司的控股股东，交易对方持有上市公司 12.75% 股份。

本次募集配套资金非公开发行的股份全部由旅游集团认购，因此，本次募集配套资金后，旅游集团直接及间接控制的股权比例将较本次发行股份购买资产后、募集配套资金前的股权比例增加。假设本次募集配套资金的股份发行价格为 7.19 元/股，则本次募集配套资金后，旅游集团直接及间接控制上市公司 34.40% 股份，交易对方持有上市公司 12.29% 股份。

四、发行前后的主要财务数据变化

根据大信会计师出具的《备考审阅报告》，交易前后上市公司 2018 年、2019 年 1-4 月有关财务指标如下：

单位：万元

项目	2019 年 4 月 30 日/2019 年度 1-4 月			2018 年 12 月 31 日/2018 年度		
	实际数	备考数	增加额	实际数	备考数	增加额
资产总额	167,188.69	220,473.76	53,285.07	176,753.81	230,822.24	54,068.44
净资产	57,804.64	101,565.28	43,760.64	60,849.45	105,547.30	44,697.86
归属于母公司股东的所有者权益	61,708.05	88,264.03	26,555.98	64,745.81	91,779.77	27,033.96
归属于母公司所有者的每股净资产	2.39	2.98	0.59	2.50	3.10	0.59
营业收入	22,181.89	26,095.20	3,913.31	101,230.36	111,920.59	10,690.23
净利润	-4,710.73	-3,647.95	1,062.78	18,477.99	21,471.33	2,993.34
归属于母公司所有者的	-4,704.63	-4,162.62	542.02	18,544.59	20,071.20	1,526.60

项 目	2019年4月30日/2019年度1-4月			2018年12月31日/2018年度		
	实际数	备考数	增加额	实际数	备考数	增加额
净利润						
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6,695.79	-6,158.57	537.22	17,008.28	18,470.40	1,462.12
加权平均净资产收益率	-7.51%	-4.60%	2.92%	33.87%	24.27%	-9.60%
扣非加权平均净资产收益率	-10.66%	-6.80%	3.86%	31.06%	22.34%	-8.72%
基本每股收益	-0.18	-0.14	0.04	0.72	0.68	-0.04
扣非基本每股收益	-0.26	-0.21	0.05	0.66	0.62	-0.04
资产负债率	65.43%	53.93%	-11.49%	65.57%	54.27%	-11.30%

标的资产盈利能力、财务状况较好，本次交易完成后，上市公司各项财务指标均有所优化。本次交易完成后，上市公司盈利能力将提高，不存在摊薄重组当期每股收益的情形，有利于增强上市公司持续经营能力和抗风险能力，有利于保护中小投资者的利益。2018年度上市公司备考基本每股收益有所降低，主要原因是2018年度上市公司取得了25,139.31万元的投资收益，扣除此因素外，本次交易将增厚上市公司的基本每股收益。

第六节 标的资产评估情况

一、标的资产评估值基本情况

（一）标的资产评估和估值概况

本次交易以标的资产的评估结果作为本次交易的定价依据。依据大学资产评估出具的并经有权国有资产监督管理机构备案的大学评估评报字[2019]960008号《资产评估报告》，评估机构采用收益法和资产基础法两种评估方法对南京纺织品进出口股份有限公司股权收购涉及的南京秦淮风光旅游股份有限公司51.00%股东部分权益价值进行评估（以下简称本次评估），最终选用收益法评估结果作为评估结论。

截至本次交易的评估基准日2019年4月30日，本次交易标的资产评估及增值情况如下：截至评估基准日2019年4月30日，秦淮风光账面净资产为9,569.14万元，股东全部权益价值评估值为53,314.43万元，评估增值43,745.29万元，增值率为457.15%。经交易各方协商，本次标的资产以本次评估结果定价，总交易价格定为27,190.36万元。

（二）标的资产评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，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、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1、企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。考虑到标的公司近几年经营情况较好，其主营业务所依托的河道特许经营权能够准确预计，具备持续经营的基础和条件，具备采用收益法实施评估的操作条件，故本次评估可采用收益法进行评估。

2、企业价值评估中的市场法，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。由于难以收集与秦淮风光在经营范围、规模、地域、经营绩效等方面相同或相似的可比上市公司或者可比交易案例，故本次评估不采用市场法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以标的公司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。由

于秦淮风光各项资产负债均能被识别，且可以量化，故本次评估可采用资产基础法进行评估。

采用资产基础法，截止于评估基准日 2019 年 4 月 30 日，纳入本次评估范围的秦淮风光总资产评估值为 47,584.64 万元，增值率 349.78%；总负债评估值为 1,010.30 万元，差异率 0.00%；所有者权益的评估值为 46,574.34 万元，评估增值 37,005.20 万元，增值率 386.71%。秦淮风光总资产、所有者权益评估增值的主要原因系特许经营权费用为逐年支付并计入当期营业成本，并未体现账面价值，评估增值 35,900.00 万元。

采用收益法，截至评估基准日 2019 年 4 月 30 日，纳入本次评估范围的秦淮风光的股东全部权益价值为 53,314.43 万元，评估增值 43,745.29 万元，增值率 457.15%，主要原因为秦淮风光盈利能力较强，而其经营所需资产主要为必要的办公用房、画舫船只等，资产规模较小。

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 53,314.43 万元，对比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 46,574.34 万元，差异 6,740.09 万元，差异率为 14.47%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法是在持续经营基础上，分别估算企业申报的各项资产价值并累加求和，再扣减相关负债的评估值，不能完全衡量和体现各单项资产间的互相匹配和有机组合可能产生出来的整合效应和不可确指无形资产的价值。

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

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量，采用衡量方式选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

1、从评估目的来看，本次评估是为委托人拟对标的公司进行股权收购提供价值参考，标的公司的价值主要取决于其未来预期能带来的收益。

2、从评估范围来看，收益法涵盖了企业账内外全部有效资源，价值内涵更为完整。

基于上述原因，本次评估最终采用收益法的评估结果，即《资产评估报告》最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2019 年 4 月 30 日，在公开市场持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围夫子庙文旅持有的秦淮风光 51% 的股东部分权益的评估值为 27,190.36 万元。

综上，本次选择采用资产基础法和收益法进行评估，并以收益法评估结果为最终评估结论。

（三）评估假设

1、一般假设

（1）交易假设

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

（2）公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（3）资产持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

2、特殊假设

(1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

(2) 假设标的公司的经营者是负责的，并且标的公司管理层有能力担当其职务。

(3) 除非另有说明，假设标的公司完全遵守所有有关的法律法规。

(4) 假设标的公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(5) 假设标的公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

(6) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(7) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对标的公司造成重大不利影响。

(四) 本次交易作价合理性分析

截至本次交易的评估基准日 2019 年 4 月 30 日，秦淮风光股东全部权益价值评估值为 53,314.43 万元，经交易各方协商，本次标的资产以本次评估结果定价，交易价格定为 27,190.36 万元。

1、特许经营权的评估方法、评估过程合理，评估结果公允

特许经营权为标的公司生产经营的重要无形资产，本次交易中评估机构综合考量了其权利范围、权利效用等因素，结合评估所搜集的资料分析，由于尚无类似特许经营权交易的可比案例，且同类特许经营权的价值获得难度较大，故未采用市场法；又因为特许经营权形成的直接成本与其价值没有直接的对应关系，故未采用成本法。因此，本次交易选用收益法对特许经营权进行评估。

评估机构采用多期超额收益法（Multiple Period Excess Earnings Method）对该特许经营权进行评估，该方法的原理是，对秦淮风光于未来经营期内将产生的经济收益作出预测，扣除其他贡献资产（包括营运资金、固定资产、劳动力等）的贡献额后，再使用一个能反映该无形资产相应风险的回报率将相关现金流量折现，其折现后所得到的价值则为该无形资产的价值。具体公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i}$$

其中：P：特许经营权评估价值；

R_i：评估基准日后第 i 年的预期超额收益；

r：折现率；

n：预测期；

i：预测期第 i 年

上述主要参数的确定过程如下：

（1）特许经营权超额收益的确定

特许经营权超额收益=息税前利润-营运资金贡献额-固定资产及其他长期资产贡献额-劳动力贡献额

1) 息税前利润

息税前利润的测算以收益法涉及的秦淮风光盈利预测数据确定，参见本报告书“第六节 标的资产评估情况”之“三、收益法评估情况及分析”之“（七）收益法评估补充说明”。

2) 营运资金贡献额

对于营运资金贡献额，根据营运资金金额和其预期收益率综合预计。其中营运资金金额详见收益法中“营运资金测算表”。营运资金预期收益率采用现行 1 年期贷款利率计算。

3) 其他长期资产贡献额

对于固定资产及其他长期资产贡献额，根据固定资产及其他长期资产金额和其预期收益率综合预计。其中采用固定资产及其他长期资产账面值和新增资本性支出，确定未来固定资产及其他长期资产金额，固定资产及其他长期资产贡献率根据现行长期贷款利率换算计算。

4) 劳动力贡献额

对于劳动力贡献额，根据劳动力金额和其预期收益率总额预计。其中，按照所需全部直接工作人员成本确定劳动力金额，劳动力预期收益率按照无形资产折现率计算。

超额收益计算的参数选取中，依托企业业绩承诺盈利预测的利润总额是可实现的，扣除的各项资产的贡献都是充分的、合理的，超额收益的计算过程和结果具备合理性。

（2）折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。本次评估的折现率我们采用可比公司无形资产的回报率作为本次特许经营权评估的折现率。它不同于一般的股权回报率和 WACC，基本计算公式如下：

$$R_i = (WACC_{BT} - W_i \times R_i - W_f \times R_f) / W_i$$

WACC_{BT}—企业加权资金成本（税前）

R_i—无形资产折现率

R_f—营运资金

W_f—营运资金比重=营运资金/总资产价值

R_f—有形非流动资产资金成本

W_f—有形非流动资产比重=有形非流动资产/总资产价值

W_i—无形资产比重，W_i=1-W_f

（3）收益年限

秦淮风光主要从事内秦淮河水域的水上游船观光游览服务，该游览服务很大程度上依托于内秦淮河水上游览特许经营权，特许经营权有效期限为 2017 年 8 月 5 日至 2037 年 8 月 4 日。特许经营权到期后的续期存在重大不确定性，因此依附于特许经营权的内秦淮河水上游览服务亦存在重大不确定性。故确认收益年限至 2037 年 8 月 4 日止，截至评估基准日剩余 18.26 年。收益年限的确定充分考虑了特许经营权合同续期的重大不确定性，具有合理性。

该特许经营权评估的具体方法参见本报告书“第六节 标的资产评估情况”之“二、资产基础法评估情况及分析”之“（一）资产基础法评估技术说明”中对特许经营权评估的计算说明。

综上，本次交易对标的公司的特许经营权的评估方法、评估过程合理，评估结果公允。

2、标的公司市净率高于同行业可比公司具有合理原因，市盈率更能反映标的公司价值，其市盈率符合行业水平

截至 2019 年 9 月 30 日，申万休闲服务行业下景点二级子行业上市公司的静态市盈率及市净率情况如下：

证券代码	名称	静态市盈率（倍）	市净率（倍）
000888.SZ	峨眉山 A	15.19	1.31
000978.SZ	桂林旅游	23.87	1.21

证券代码	名称	静态市盈率（倍）	市净率（倍）
300144.SZ	宋城演艺	31.26	4.30
600054.SH	黄山旅游	11.51	1.57
603099.SH	长白山	37.58	2.57
603136.SH	天目湖	27.04	3.24
603199.SH	九华旅游	29.80	2.35
算术平均		25.18	2.37
中位数		27.04	2.35
本次交易标的公司		12.07	5.32

注：上述数据来自 Wind 资讯，其中申万休闲服务行业下景点二级子行业中黄山 B 股已被剔除；张家界、大连圣亚、西藏旅游静态市盈率在 80-110 倍之间，作为异常数据剔除

根据上表数据，标的公司市净率高于同类上市公司市净率算术平均数及中位数，标的公司静态市盈率低于同类上市公司静态市盈率算术平均数及中位数。经对比上述同秦淮风光与同类上市公司的资产负债表，市净率差异的主要原因如下：

（1）特许经营权的账务处理不同。秦淮风光特许经营权费用逐年支付并计入当期营业成本，并未体现账面价值，而桂林旅游等公司将特许经营权进行了资本化处理，故秦淮风光资产规模较小。

（2）经营所需要素不同而导致的固定资产特点及规模不同。秦淮风光从事的业务主要为内秦淮河的游船游览服务，属于轻资产运营的公司，主要固定资产除管理部门的办公场所等必要的经营场所外，主要为与生产经营相关的游船、电池、充电桩等设备，价格较低，通常为数万至数十万，因此，秦淮风光固定资产规模较小；而同类上市公司主要业务通常为风景名胜景点的整体运营，其除办公场所外，经营所需资源主要为房屋、土地、索道等资产，通常价值量较大，故同类上市公司固定资产规模较大。

同行业上市公司特许经营权的会计处理及资产结构情况：

证券代码	名称	特许经营权的会计处理	资产结构（2018 年末）
000888.SZ	峨眉山 A	计入无形资产	固定资产 138,212.56 万元，占资产总额 48.08%
000978.SZ	桂林旅游	计入无形资产	固定资产 100,751.61 万元，占资产总额 34.47%
300144.SZ	宋城演艺	-	固定资产 213,936.74 万元，占资产总额 19.78%
600054.SH	黄山旅游	计入无形资产	固定资产 164,310.35 万元，占资产总额 34.93%

证券代码	名称	特许经营权的会计处理	资产结构（2018年末）
603099.SH	长白山	-	固定资产 71,462.02 万元，占资产总额 56.45%
603136.SH	天目湖	-	固定资产 67,174.14 万元，占资产总额 59.60%
603199.SH	九华旅游	-	固定资产 69,901.90 万元，占资产总额 53.41%
本次交易标的公司		计入营业成本	固定资产 2,070.14 万元，占资产总额 19.30%

对于具有轻资产特性的旅游服务行业，企业的盈利能力比企业的资产状况更能代表企业市场地位、未来发展潜力及核心竞争力等主要企业价值驱动因素。因此，本次交易的市盈率指标相较于市净率更具有适用性、合理性。标的公司静态市盈率低于同类上市公司水平，本次交易定价公允，有利于保护上市公司及中小投资者利益。

综上，标的公司市净率高于同行业可比公司具有合理原因，市盈率更能反映标的公司价值，其市盈率符合行业水平

3、本次交易选取资产基础法与收益法评估差异的说明及选取方法分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 53,314.43 万元，对比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 46,574.34 万元，差异 6,740.09 万元，差异率为 14.47%。两种评估方法差异的原因在于：相较于收益法对资产的经营能力（获利能力）的体现，资产基础法不能完全衡量和体现出各单项资产间的整合效应以及无形资产的价值。

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量，采用衡量方式选取最终评估结果。具体考虑了以下因素：

（1）从评估目的来看，本次评估是为委托人拟对标的公司进行股权收购提供价值参考，标的公司的价值主要取决于其未来预期能带来的收益。

（2）从评估范围来看，收益法涵盖了企业账内外全部有效资源，价值内涵更为完整。

（3）对于具有轻资产特性的旅游服务行业，企业的盈利能力比企业的资产状况更能代表企业市场地位、未来发展潜力及核心竞争力等主要企业价值驱动因素。

基于上述原因，本次评估最终采用收益法的评估结果合理。

综上，标的公司特许经营权的评估具有合理逻辑、价格公允，标的公司市净率高于

同行业可比公司系因特许经营权的会计处理、资产特征导致，基于标的公司的业务特征，本次交易的市盈率指标相较于市净率更具有适用性、合理性，标的公司静态市盈率与同类上市公司水平相符，交易价格公允；本次评估采用收益法评估结果较资产基础法评估结果高 6,740.09 万元，差异率为 14.47%，系相较于收益法对资产的经营能力（获利能力）的体现，资产基础法不能完全衡量和体现出各单项资产间的整合效应以及无形资产的价值导致；基于评估目的、评估范围以及标的公司业务、资产特征，本次评估最终采用收益法的评估结果作为定价依据。因此，本次交易作价公允。

二、资产基础法评估情况及分析

（一）资产基础法评估技术说明

资产基础法，是指以标的公司评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体模型如下：

股东全部权益价值=全部资产评估值-全部负债评估值。

各类资产及负债的评估方法及评估具体情况如下：

1、流动资产

（1）评估范围

评估范围为秦淮风光申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、应收账款、预付款项和其他应收款。

单位：元

名 称	账面价值
货币资金	66,420,528.36
应收账款	518,720.45
预付款项	5,738,360.27
其他应收款	1,623,400.04
合 计	74,301,009.12

（2）评估方法

1) 货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为 66,420,528.36 元，其中现金 250,133.23 元，银行存款 19,131,395.13 元，其他货币资金

47,039,000.00 元。

现金存放于财务室和售票处。对现金进行核实，由标的公司出纳员全额盘点，企业财务负责人与评估机构同时在现场监盘，之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到核实盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估机构进行复核，确认与评估基准日申报数额一致，按核实推算与基准日相符的现金金额作为评估值。

对银行存款，查阅了银行对账单、银行余额调节表及银行流水，对有余额的银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符。银行未能配合函证的银行账户，评估机构获取了会计师事务所的银行函证复印件，并对其函证的程序及结果进行了复核。各账户经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

其他货币资金主要为定期存款，评估机构查阅了财务资料，获取了定期存单等资料，对定期存款进行了函证，函证结果与账面价值相符，以核实后的账面值确定评估值。

经评估，货币资金的评估值为 66,420,528.36 元，无评估增减值。

2) 应收账款

纳入本次评估范围的应收账款为应收的门票款，账面余额为 545,811.00 元，已计提坏账准备 27,090.55 元，账面价值 518,720.45 元。

评估机构查阅了应收账款发生的原始资料、财务资料，获取了财务资料及部分原始凭证复印件等资料，并对金额较大的应收账款进行了函证，回函结果与账面价值相符。

评估机构在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。应收账款以核实后的账面值作为评估值，应收账款坏账准备评估为 0。经评估，应收账款评估值为 545,811.00 元，评估增值 27,090.55 元，评估增值的原因为应收账款坏账准备评估为零。

3) 预付款项

预付款项主要为河道使用费、房租、中介费等，账面金额为 5,738,360.27 元。

评估机构查阅了预付款发生的原始资料、财务资料，获取了财务资料及部分原始凭证复印件等资料。对大额预付款项进行了函证，回函结果与账面价值相符。

评估机构查阅了相关合同或协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付款项评估值为 5,738,360.27 元，无评估增减值。

4) 其他应收款

① 应收利息

应收利息为定期存款利息，账面金额为 342,810.04 元。

评估机构查阅了相关原始资料，获取了定期存单及部分原始凭证复印件等资料。经核实，应收利息计算无误，故以核实后的账面值作为评估值。

经评估，应收利息评估值为 342,810.04 元，无评估增减值。

② 其他应收款

其他应收款主要为押金和员工备用金，账面余额为 1,297,770.00 元，已计提坏账准备 17,180.00 元，账面价值 1,280,590.00 元。

评估机构查阅了相关原始资料，获取了财务资料及部分原始凭证复印件等资料。对大额其他应收款进行了函证，回函结果与账面相符。

评估机构在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款以核实后的账面值作为评估值，其他应收款坏账准备评估为 0。

经评估，其他应收款评估值为 1,297,770.00 元，评估增值 17,180.00 元，评估增值的原因其他应收款坏账准备评估为零。

2、机器设备类固定资产

(1) 评估范围

纳入本次评估范围的设备类固定资产为秦淮风光所有的机器设备和电子设备。评估基准日设备类固定资产账面值如下：

单位：元

名称	账面值	
	原值	净值
固定资产-机器设备	25,646,469.89	16,016,241.90
固定资产-电子设备	313,271.76	48,395.43
设备类合计	25,959,741.65	16,064,637.33

(2) 设备概况

本次的委估设备为秦淮风光的机器设备和电子设备。

委估机器设备 221 项共计 222 台（套），主要为旅游船、旅游船电池、充电桩、趸船、游船用空调等设备，均购置于 2006 年至 2019 年。委估资产中主要运营船舶 54 艘，其中 6 艘为液化气驱动画舫船，48 艘为电驱动画舫船。2006 年至 2017 年之间购买的 38 艘船最初为铅酸电池驱动，2018 年 11 月企业完成动力系统改造，将铅酸电池改造为锂电池。至评估基准日时，2017 年及以前购买的 46 艘在运营画舫船均经过江苏省船舶检验局南京检验局检验合格且基准日在有效期内，2018 年新购的画舫船经过其制造地当地检验局即江苏省船舶检验局南通检验局检验合格且基准日在有效期内。

委估电子设备 55 项共计 55 台（套），主要是办公室用的办公电脑、打印机、空调、电视、监控系统、家具以及后勤部门用的冰箱、油烟机灶具等，均购置于 2006 年至 2018 年。

截至评估基准日，委估设备放置在秦淮风光公司内或秦淮风光带内正常使用，企业定期对设备进行正常维护保养，企业已对全部设备资产计提了折旧，设备折旧方法为年限平均法。

(3) 评估方法

根据本次评估目的、按照持续经营原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

评估价值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装工程费、设备基础费和工程建设其他费用等部分组成。

重置成本计算公式：

重置成本=设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用

对评估范围内的电子设备以及机器设备中价值较小的项目，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低（或运输费用由销售商负责），其重置成本直接参照现行市场购置的价格确定。

①购置价

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅最新机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料（主材）造价（以元/吨计），再乘以设备的总重量确定。

对难以询到市场价格又难以找到类比设备的，在了解其账面价值构成内容后，使用分类产品物价指数，求得购置费。

②国内运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

设备运杂费=设备购置价×设备运杂费率。设备运杂费率参照有关统计资料或经验数据。

③设备安装调试费

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。部分设备的安装费率如下：

设备名称	安装调试费率（按设备含税购置价为基数计算）
锂电池及管理系统	2.5%
充电桩	2.5%

对小型、无须安装以及设备厂家负责安装费用的设备，不考虑安装调试费。

④其他费用

其他费用包括前期工作咨询费、建设单位管理费、招投标管理费及环评费等，是依据该项目所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。费率按设备基价的一定比率，根据设备的性质、特点参照有关统计资料或经验数据综合确定。工程建设其他费用计算表如下：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	前期工作咨询费	设备购置及安装工程造价	0.580%	计价格[1999]1283号
2	招投标管理费	设备购置及安装工程造价	0.310%	计价格[1999]1283号
3	建设单位管理费	设备购置及安装工程造价	0.900%	财建[2002]394号
4	环评费用	设备购置及安装工程造价	0.210%	计价格[2002]125号
总计			2.000%	

⑤可抵扣的增值税进项税额

根据《财政部国家税务总局关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》（财税[2016]140号）规定，秦淮风光经营游船收入，按照“文化体育服务”选择简易计税方法及3%征收率计算缴纳增值税。因此秦淮风光选择简易征收方式计税，不存在可抵扣的进项税额。

2) 综合成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

确定成新率时着重考虑资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，结合经济使用年限、物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，主要采用年限法计算理论成新率。同时，结合机器设备现场勘察情况，测算勘察调整系数，进而确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} + \text{勘察调整系数}$$

理论成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用的设备，原则上成新率不低于 15%。

3) 机器设备中 7 项实际为充电房、售票房的装修费用，本次转入长期待摊费用中评估。长期待摊费用中监控系统并入电子设备中监控评估。

(4) 评估结果

经评估，设备类固定资产评估原值为 26,021,400.00 元，评估净值为 18,688,900.00 元。具体情况如下：

单位：元

科目名称	评估价值		增值额		增值率 (%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	25,780,400.00	18,588,700.00	133,930.11	2,572,458.10	0.52	16.06
电子设备	241,000.00	100,200.00	-72,271.76	51,804.57	-23.07	107.04
设备类合计	26,021,400.00	18,688,900.00	61,658.35	2,624,262.67	0.24	16.34

1) 机器设备评估原值增值 133,930.11 元，主要原因一方面账面价值中 2016 年及 2017 年购置设备不包含增值税进项税额；另一方面评估值中包含了工程建设前期费用。

2) 机器设备评估净值增值 2,572,458.10 元，主要原因为企业设备折旧年限小于设备经济使用年限。

3) 电子设备评估原值减值 72,271.76 元，减值原因为市价下跌。

4) 电子设备评估净值增值 51,804.57 元，主要原因为企业设备折旧年限小于设备经济使用年限。

3、房屋建筑物类固定资产

(1) 评估范围

列入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产包括贡院街 21 号 404 室、长白街 2 号 1 幢 307 室等。评估基准日房屋建筑物资产账面值如下：

单位：元

科目名称	账面值	
	原值	净值
固定资产-房屋建筑物	6,848,850.30	3,985,301.49

科目名称	账面值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	6,848,850.30	3,985,301.49

1) 项目概况

①财务核实情况:

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 13 项，所有房产均采用直线法计提折旧，截至评估基准日 2019 年 4 月 30 日，其账面原值为 6,848,850.30 元，账面净值为 3,985,301.49 元。

②权属及现状:

A、权属状况

纳入本次评估范围两证齐全的房产共计 10 项，其中 4 项为办公用房，位于夫子庙瞻园古玩城 7 楼，房间相连，为一整间办公室，办公用房用地性质皆为出让用地；其余 6 项为住宅用房，住宅用房用地性质皆为划拨用地；截至评估基准日，上述 10 项房产权利人均均为南京秦淮风光带水上游览有限公司（秦淮风光曾用名），正在办理名称变更手续。剩余 3 项为办公用房及住宅用房的相关税费。具体明细如下：

序号	房屋权证编号	土地使用权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	使用性质
1	宁房权证秦转字第 283150 号	宁秦国用 (2009) 第 06946 号	瞻园路 11 号 7032 室	17.65	办公
2	宁房权证秦转字第 281941 号	宁秦国用 (2009) 第 06945 号	瞻园路 11 号 7034 室	68.55	办公
3	宁房权证秦转字第 283146 号	宁秦国用 (2009) 第 06944 号	瞻园路 11 号 7030 室	17.77	办公
4	宁房权证秦转字第 281931 号	宁秦国用 (2009) 第 06947 号	瞻园路 11 号 7022 室	76.50	办公
5	宁房权证秦转字第 283439 号	宁秦国用 (2009) 第 07192 号	桃叶渡 20 号 04 幢 202 室	69.02	住宅
6	宁房权证秦转字第 284362 号	宁秦国用 (2009) 第 07557 号	贡院街 21 号 404 室	71.84	住宅
7	宁房权证秦转字第 287789 号	宁秦国用 (2009) 第 09891 号	平江府路 43 号 301 室	66.77	住宅
8	宁房权证秦转字第 294209 号	宁秦国用 (2010) 第 02700 号	琵琶巷 20 号 402 室	52.76	住宅
9	宁房权证秦转字第 305553 号	宁秦国用 (2011) 第 03482 号	金陵闸 29 号 303 室	59.44	住宅
10	宁房权证秦转字第 305301 号	宁秦国用 (2011) 第 02825 号	长白街 2 号 1 幢 307 室	67.20	住宅

序号	房屋权证编号	土地使用权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	使用性质
11	-	-	办公房附设	-	-
12			桃叶渡集体宿舍附设		
13			贡院街职工集体宿舍附设		

注：上述第 11、12、13 项为办公用房及住宅用房的相关税费

B、建筑物状况

纳入本次评估范围的 10 项房屋建筑物均位于南京夫子庙周边，截至评估基准日，所有房屋建筑物均能正常使用。房屋建筑物具体状况如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	楼层	地点	备注
1	瞻园路 11 号 7032 室	钢混	2002 年 6 月	7	瞻园路 11 号	地砖地板（部分木地板）、乳胶漆墙面、石膏板吊顶、防盗门、日光灯照明
2	瞻园路 11 号 7034 室	钢混	2002 年 6 月	7	瞻园路 11 号	
3	瞻园路 11 号 7030 室	钢混	2002 年 6 月	7	瞻园路 11 号	
4	瞻园路 11 号 7022 室	钢混	2002 年 6 月	7	瞻园路 11 号	
5	桃叶渡 20 号 04 幢 202 室	钢混	1996 年 6 月	2	桃叶渡 20 号	木质地板、乳胶漆墙面、塑钢窗、木门及防盗门、有水卫、日光灯照明
6	贡院街 21 号 404 室	钢混	1984 年 6 月	4	贡院街 21 号	木质地板、墙面墙纸、塑钢窗、木门及防盗门、有水卫、日光灯照明
7	平江府路 43 号 301 室	钢混	1993 年 6 月	3	平江府路 43 号	木质地板、乳胶漆墙面、塑钢窗、木门及防盗门、有水卫、日光灯照明
8	琵琶巷 20 号 402 室	钢混	1990 年 6 月	4	琵琶巷 20 号	地砖地板、乳胶漆墙面、塑钢窗、木门及防盗门、有水卫、日光灯照明
9	金陵闸 29 号 303 室	钢混	1986 年 6 月	3	金陵闸 29 号	木质地板、乳胶漆墙面、塑钢窗、木门及防盗门、有水卫、日光灯照明
10	长白街 2 号 1 幢 307 室	钢混	1990 年 6 月	3	长白街 2 号	木质地板、乳胶漆墙面、塑钢窗、木门及防盗门、有水卫、日光灯照明

(2) 评估方法

列入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产，为秦淮风光自用或者空置的各项房

产，根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等其他衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此评估评估对象的客观合理价格或价值的方法。选用该方法的前提是取得足够多的与评估对象类似的交易案例，并且交易案例与评估对象之间的差别可以通过因素修正进行调整。

成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除建筑物的各项贬值，以此评估评估对象的客观合理价格或价值的方法。即通过估算出重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的房地产所需花费的全部费用作为重置全价，并对评估对象的不同情况进行比较修正，再根据其使用年限和成新状况确定评估对象的价值减损，综合得出评估对象的评估值。

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此评估评估对象的客观合理价格或价值的方法。

纳入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产，由于近年南京市房价涨幅较大，采用成本法不能合理的反应评估对象的实际价值，故本次不采用成本法进行评估；同时由于住宅用途的房屋建筑物建设在划拨土地上，周边整租案例较少，且租金水平受户型情况影响较大，不能获取到相对公允的租金水平，同时收益年限较难确定，故本次不采用收益法进行评估；根据资料收集情况，评估机构获取到了周边较多的可比交易案例，故本次采用市场法进行评估。

纳入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产包括六项划拨用地上的住宅，因获取到的交易案例为出让地上的同类型住宅，经评估机构向南京市不动产登记中心（联系电话：025-68505233）问询及查询《中华人民共和国城市房地产管理法》，划拨地在转让时需补交全额土地出让金后方可变更土地使用权类型进行转让，故在采用市场法对六项划拨用地上的住宅进行评估时，采用市场法评估结果减补缴的土地出让金金额进行确定最终评估结果。

在对需补交的土地出让金金额进行确定时，评估机构采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对评估对象的土地条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。

（3）评估结果

经评估，房屋建筑物类固定资产评估价值为 12,183,500.00 元。评估增值 8,198,198.51 元，评估增值的原因主要为近年南京市房价涨幅较大。

4、其他无形资产

（1）评估范围及概况

其他无形资产包括秦淮风光账面记录和未记录的其他无形资产。截至评估基准日，秦淮风光账面记录的其他无形资产为码头门禁系统和人事软件，账面价值为 14,324.84 元。账面未记录的其他无形资产包括秦淮风光的夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营权及五项商标权。

（2）资产核实情况

对账面记录的其他无形资产，评估机构核对了购置合同、原始入账凭证、发票等资料，同时对应购置合同中的模块功能进行了现场核实，经核对账表相符，表物相符。经使用证明秦淮风光所拥有的人事软件及码头门禁系统能满足秦淮风光日常管理及经营的需要，在软件的集成性、易用性、安全性、通用性等方面具有较好的表现。

对账面未记录的其他无形资产，评估机构核对并收集了商标注册证、特许经营权合同等资料，并对企业实际使用情况进行了核实。经核实，特许经营权为企业正常经营所用。五项商标使用权仅申请尚未实际使用在生产经营过程中。

（3）评估方法

对于外购的软件，评估机构评估时首先了解了上述无形资产的主要功能和特点。评估专业人员核对了账簿记录、核查了无形资产的购置合同、抽查了部分原始凭证、发票等相关资料，现场查实证明发生事项真实，款项入账、摊销金额准确，账面记录的其他无形资产的评估值按核实后的账面值确定。

对于商标，评估机构了解了商标核定使用商品种类，注册有效期限等，以成本法确

定其评估结果。成本法是以重新注册类似商标所需的投入成本确定其评估价值的一种评估方法。

对于特许经营权，评估机构综合考量了其权利范围、权利效用等因素，结合评估所搜集的资料分析，因市场上尚无类似特许经营权交易的案例，同类特许经营权获得难度较大，故不采用市场法；又因为特许经营权的形成的直接成本与其价值没有直接的对应关系，故不采用成本法。因此，本次选用收益法对特许经营权进行评估。

对特许经营权的评估依照收益法下的多期超额收益法（Multiple Period Excess Earnings Method）。该方法的原理是，对秦淮风光于未来经营期内将产生的经济收益作出预测，扣除其他贡献资产（包括营运资金、固定资产、劳动力等）的贡献额后，再使用一个能反映该无形资产相应风险的回报率将相关现金流量折现，其折现后所得到的价值则为该无形资产的价值。

特许经营权名称：夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营

取得过程：秦淮风光通过公开招标中标，于2017年8月4日与夫子庙——秦淮风光带风景名胜区管理委员会签订了《夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》，确定秦淮风光为夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营项目的被特许人。

经营方式：水上游览线经营权有偿使用

经营区域：夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道，包括公共码头）

经营内容：水上观光游览

经营期限：2017年8月5日至2037年8月4日

年费：2,050.00万元

本次采用多期超额收益法（Multiple Period Excess Earnings Method）对该特许经营权进行评估，该方法的原理是，对秦淮风光于未来经营期内将产生的经济收益作出预测，扣除其他贡献资产（包括营运资金、固定资产、劳动力等）的贡献额后，再使用一个能反映该无形资产相应风险的回报率将相关现金流量折现，其折现后所得到的价值则为该无形资产的价值。具体公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i}$$

其中：P：特许经营权评估价值；

R_i：评估基准日后第 i 年的预期超额收益；

r：折现率；

n：预测期；

i：预测期第 i 年。

1) 预测期的确定

根据该特许经营权合同约定，特许经营权经营期限为 2017 年 8 月 5 日至 2037 年 8 月 4 日，故确认预测期截至 2037 年 8 月 4 日，截至评估基准日剩余 18.26 年。

2) 特许经营权超额收益的确定

特许经营权超额收益=息税前利润-营运资金贡献额-固定资产及其他长期资产贡献额-劳动力贡献额

①息税前利润

计算过程如下：

单位：万元

项目	2019年 5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至 收益期止
营业收入	8,103.91	12,631.59	13,961.02	14,603.84	15,041.12	15,041.12
营业成本	3,225.58	5,118.93	5,389.84	5,500.09	5,587.67	5,621.22
税金及附加	38.25	58.56	64.06	66.72	68.53	68.53
销售费用	56.20	71.94	75.54	79.31	83.28	83.28
管理费用	349.22	517.43	541.06	590.36	619.62	616.80
财务费用	-5.99	-4.99	-5.32	-5.53	-5.72	-5.71
利润总额	4,440.65	6,869.71	7,895.84	8,372.88	8,687.74	8,657.01
所得税费用	1,110.17	1,717.49	1,974.02	2,093.29	2,172.00	2,164.32
净利润	3,330.48	5,152.22	5,921.82	6,279.59	6,515.74	6,492.69
所得税费用	1,110.17	1,717.49	1,974.02	2,093.29	2,172.00	2,164.32
息税前利润	4,440.65	6,869.71	7,895.84	8,372.88	8,687.74	8,657.01

②营运资金贡献额

对于营运资金贡献额，根据营运资金金额和其预期收益率综合预计。营运资金预期收益率采用现行1年期贷款利率计算。测算结果如下：

单位：万元

项目	2019年 5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至 收益期止
当期营运资金	561.60	711.17	780.43	817.54	846.17	846.17
回报率	4.35%	4.35%	4.35%	4.35%	4.35%	4.35%
营运资金贡献额	24.43	30.94	33.95	35.56	36.81	36.81

③其他长期资产贡献额

对于固定资产及其他长期资产贡献额，根据固定资产及其他长期资产金额和其预期收益率综合预计。其中采用固定资产及其他长期资产账面值和新增资本性支出，确定未来固定资产及其他长期资产金额，固定资产及其他长期资产贡献率根据现行长期贷款利率计算。测算结果如下：

单位：万元

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
折旧/摊销	280.62	456.51	431.52	397.22	336.24
补偿回报	280.62	456.51	431.52	397.22	336.24
期初余额	2,995.84	2,812.08	2,590.07	2,180.94	1,861.16
资本性支出	96.86	234.51	22.39	77.45	220.20
期末余额	2,812.08	2,590.07	2,180.94	1,861.16	1,745.13
年平均余额	2,903.96	2,701.07	2,385.51	2,021.05	1,803.15
投资回报率	12.89%	12.89%	12.89%	12.89%	12.89%
投资回报	374.25	348.10	307.44	260.47	232.38
贡献额	654.87	804.62	738.96	657.69	568.62

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
折旧/摊销	366.96	366.96	366.96	366.96	366.96
补偿回报	366.96	366.96	366.96	366.96	366.96
期初余额	1,745.13	1,781.35	1,817.58	1,853.80	1,890.03
资本性支出	403.19	403.19	403.19	403.19	403.19
期末余额	1,781.35	1,817.58	1,853.80	1,890.03	1,926.25

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
年平均余额	1,763.24	1,799.47	1,835.69	1,871.92	1,908.14
投资回报率	12.89%	12.89%	12.89%	12.89%	12.89%
投资回报	227.24	231.91	236.58	241.25	245.91
贡献额	594.20	598.87	603.54	608.21	612.88

单位：万元

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
折旧/摊销	366.96	366.96	366.96	366.96	366.96
补偿回报	366.96	366.96	366.96	366.96	366.96
期初余额	1,926.25	1,962.48	1,998.70	2,034.93	2,071.16
资本性支出	403.19	403.19	403.19	403.19	403.19
期末余额	1,962.48	1,998.70	2,034.93	2,071.16	2,107.38
年平均余额	1,944.37	1,980.59	2,016.82	2,053.04	2,089.27
投资回报率	12.89%	12.89%	12.89%	12.89%	12.89%
投资回报	250.58	255.25	259.92	264.59	269.26
贡献额	617.54	622.21	626.88	631.55	636.22

单位：万元

项目	2034年	2035年	2036年	2037年1月-8月4日
折旧/摊销	366.96	366.96	366.96	217.01
补偿回报	366.96	366.96	366.96	217.01
期初余额	2,107.38	2,143.61	2,179.83	2,216.06
资本性支出	403.19	403.19	403.19	238.43
期末余额	2,143.61	2,179.83	2,216.06	2,237.48
年平均余额	2,125.49	2,161.72	2,197.94	2,226.77
投资回报率	12.89%	12.89%	12.89%	12.89%
投资回报	273.93	278.59	283.26	286.98
贡献额	640.89	645.56	650.22	503.99

④劳动力贡献额

对于劳动力贡献额，根据劳动力金额和其预期收益率总额预计，其中，按照所需全部直接工作人员成本确定了劳动力金额，劳动力预期收益率按照无形资产折现率计算。

单位：元

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
船工人数（有证）	70.00	70.00	75.00	75.00	75.00

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
船工（有证）费用	9,706.67	14,560.00	33,750.00	15,600.00	15,600.00
导游人数	7.00	7.00	12.00	12.00	12.00
导游费用	466.67	700.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
管理人员培训费	23,413.33	35,120.00	35,120.00	35,120.00	35,120.00
人员招聘成本	3,333.33	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
期初余额	279,100.00	316,020.00	371,400.00	446,470.00	503,390.00
本期投入	36,920.00	55,380.00	75,070.00	56,920.00	56,920.00
期末余额	316,020.00	371,400.00	446,470.00	503,390.00	560,310.00
平均值	297,560.00	343,710.00	408,935.00	474,930.00	531,850.00
投资回报率	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%
贡献额	64,298.47	74,270.82	88,365.02	102,625.59	114,925.19

单位：元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
船工人数（有证）	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
船工（有证）费用	15,600.00	15,600.00	15,600.00	15,600.00	15,600.00
导游人数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
导游费用	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
管理人员培训费	35,120.00	35,120.00	35,120.00	35,120.00	35,120.00
人员招聘成本	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
期初余额	560,310.00	617,230.00	674,150.00	731,070.00	787,990.00
本期投入	56,920.00	56,920.00	56,920.00	56,920.00	56,920.00
期末余额	617,230.00	674,150.00	731,070.00	787,990.00	844,910.00
平均值	588,770.00	645,690.00	702,610.00	759,530.00	816,450.00
投资回报率	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%
贡献额	127,224.79	139,524.39	151,823.99	164,123.59	176,423.19

单位：元

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
船工人数（有证）	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
船工（有证）费用	15,600.00	15,600.00	15,600.00	15,600.00	15,600.00
导游人数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
导游费用	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
管理人员培训费	35,120.00	35,120.00	35,120.00	35,120.00	35,120.00
人员招聘成本	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
期初余额	844,910.00	901,830.00	958,750.00	1,015,670.00	1,072,590.00
本期投入	56,920.00	56,920.00	56,920.00	56,920.00	56,920.00
期末余额	901,830.00	958,750.00	1,015,670.00	1,072,590.00	1,129,510.00
平均值	873,370.00	930,290.00	987,210.00	1,044,130.00	1,101,050.00
投资回报率	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%
贡献额	188,722.79	201,022.39	213,321.99	225,621.59	237,921.19

单位：元

项目	2034年	2035年	2036年	2037年1月-8月4日
船工人数（有证）	75.00	75.00	75.00	75.00
船工（有证）费用	15,600.00	15,600.00	15,600.00	15,600.00
导游人数	12.00	12.00	12.00	12.00
导游费用	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
管理人员培训费	35,120.00	35,120.00	35,120.00	35,120.00
人员招聘成本	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
期初余额	1,129,510.00	1,186,430.00	1,243,350.00	1,300,270.00
本期投入	56,920.00	56,920.00	56,920.00	33,661.11
期末余额	1,186,430.00	1,243,350.00	1,300,270.00	1,333,931.11
平均值	1,157,970.00	1,214,890.00	1,271,810.00	1,317,100.55
投资回报率	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%
贡献额	250,220.78	262,520.38	274,819.98	284,606.63

3) 折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。本次评估的折现率采用可比公司无形资产的回报率作为本次特许经营权评估的折现率。它不同于一般的股权回报率和 WACC，基本计算公式如下：

$$R_i = (WACC_{BT} - W_i \times R_i - W_f \times R_f) / W_i$$

WACC_{BT}—企业加权资金成本（税前）

R_i—无形资产折现率

R_f—营运资金

W_f—营运资金比重=营运资金比重/总资产价值

R_f —有形非流动资产资金成本

W_f —有形非流动资产比重=有形非流动资产/总资产价值

W_i —无形资产比重， $W_i=1-W_f-W_f$

①WACCBT（税前企业加权资金成本）的确定

WACCBT 代表期望的总投资税前回报率。它是期望的税前股权回报率和债权回报率的加权平均值，权重取可比公司的股权与债权结构。在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，税前股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均税前股权回报率。税前股权回报率的确定为了确定税前股权回报率，评估机构利用税前资本定价模型（CAPM）。税前 CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$WACCBT = (E \div V) \times K_e \div (1-t) + (D \div V) \times K_d$$

其中：E—权益的市场价值；

D—带息债务的市场价值；

$V=E+D$ ；

K_e —权益资本成本；

K_d —债务资本成本；

t—企业所得税税率。

A、 K_e 为权益资本成本的确定

权益资本成本采用资本资产定价模型（CAMP）计算确定：

$$K_e = R_m + \beta \times ERP + R_c$$

a. 无风险报酬率 R_f

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，即选用距评估基准日 10 年的长期国债到期收益率， $R_f=3.39\%$ 。

b. 市场风险溢价 ERP ($R_m - R_f$) 的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险报酬率的回报率。

由于我国证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场，历史数据较短、投机气氛较浓、市场波动幅度很大，存在较多非理性因素，并且存在大量非流通股，再加上我国对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此，直接采用我国证券市场历史数据得出的股权风险溢价可信度不高。而以美国证券市场为代表的成熟证券市场，由于有较长的历史数据，且市场有效性较强，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到。

因此，在本次评估中参照美国著名金融学家 Damodaran 为代表的观点，国际上对新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，计算公式为：市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家补偿额=成熟股票市场的基本补偿额+国家违约补偿额 \times ($\sigma_{\text{股票}} \div \sigma_{\text{国债}}$)。

成熟股票市场的基本补偿额：取美国 1928-2018 年股票与国债的算术平均收益差 6.26%。

国家违约补偿额：根据 2017 年 5 月国际评级机构美国穆迪投资服务公司公布的评级，我国的债务评级为 A1，转换为国家违约补偿额为 0.79%。

$\sigma_{\text{股票}}/\sigma_{\text{国债}}$ ：新兴市场国家股票的波动平均是债券市场的 1.23 倍。

因此，按债务评级转换的国家违约补偿额和新兴市场国家的 $\sigma_{\text{股票}}/\sigma_{\text{国债}}$ 得出我国的国家补偿额为 0.98%。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $6.26\% + 0.98\% = 7.24\%$ 。

c. 权益资本的预期市场风险系数 β 的确定

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。因为投资者期望高风险应得到高回报， β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助，评估机构通过 Wind 资讯平台取得可比公司的原始 β 值为基数进行分析。

d. 特定风险调整系数

根据可比公司资产规模、融资条件以及公司的治理结构和公司资本债务结构等方面所可能产生的特性个体风险确定。

B、Kd 为债务资本成本的确定

在本次评估中，评估机构采用中国人民银行五年以上贷款基准利率 4.90% 作为债务成本。

C、资本结构的确定

股权比例 $(E \div V) = \text{股权价值} / (\text{股权价值} + \text{带息负债})$

带息负债比例 $(D \div V) = 1 - \text{股权比例}$ （根据 2019 年 3 月财务数据平均计算）

D、WACCBT 的确定

根据公式， $WACCBT = (E \div V) \times K_e \div (1-t) + (D \div V) \times K_d$ ，可得出 WACCBT。

可比公司名称	丽江旅游	长白山	九华旅游
股票代码	002033.SZ	603099.SH	603199.SH
负息负债 (D)	0.00	10,184.95	0.00
债权比例	0.00%	3.58%	0.00%
股权公平市场价值 (E)	354,971.00	274,670.10	242,278.52
股权价值比例	100.00%	96.42%	100.00%
含资本结构因素的 β_L	0.9101	0.9171	0.9605
剔除资本结构因素的 β_U	0.9101	0.8923	0.9605
无风险收益率 (R_f)	3.39%	3.39%	3.39%
超额风险收益率 ERP	7.24%	7.24%	7.24%
特定风险调整系数	1.83%	2.41%	2.36%
股权收益率 (R_e)	11.81%	12.43%	12.70%
债权收益率 (R_d)	4.90%	4.90%	4.90%
所得税税率 (T)	15.00%	25.00%	25.00%
加权资金成本 (WACCBT)	13.89%	16.16%	16.93%

②无形资产回报率 R_i 的确定

$$WACCBT = W_l \times R_l + W_f \times R_f + W_i \times R_i$$

W_l —营运资金比重=营运资金比重/总资产价值

W_f —有形非流动资产比重=有形非流动资产比重/总资产价值

W_i —无形资产比重=1- W_l - W_f

R_i —营运资金成本

营运资金所承担的风险最小，因而期望回报率也应最低，评估机构取一年期银行贷款利率 4.35% 作为营运资金回报率。

 R_f —有形非流动资产资金成本

投资非流动资产所承担的风险较流动资产高，因而期望回报率比流动资产高，评估机构按 5 年期以上贷款利率 4.90%，按 10 年等额偿债计算，得出非流动资产的回报率为 12.90%。

无形资产回报率 R_i 的计算： $R_i = (WACC_{BT} - W_i \times R_i - W_f \times R_f) / W_i$

序号	可比公司	营运资金 比重 (W_c)	营运资金 回报率 (R_c)	有形非流动 资产比重 (W_f)	有形非流动 资产回报率 (R_f)	无形非流动 资产比重 (W_i)	无形非流动 资产回报率 (R_i)
1	丽江旅游	29.70%	4.35%	40.41%	12.89%	29.89%	24.73%
2	长白山	2.98%	4.35%	34.94%	12.89%	62.08%	18.57%
3	九华旅游	9.79%	4.35%	33.70%	12.89%	56.51%	21.52%
同行业公司平均值							21.61%
折现率取值							21.61%

在此评估机构取三家上市公司无形资产平均的回报率 21.61% 作为本次无形资产——特许经营权评估的折现率。

4) 特许经营权评估价值的确定

根据上述各项要素的确认过程和结果，汇总得出如下数据：

单位：万元

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
息税折旧摊销前利润	4,440.65	6,869.71	7,895.84	8,372.88	8,687.74
营运资金回报	24.43	30.94	33.95	35.56	36.81
固定资产及其他长期资产贡献额	654.87	804.62	738.96	657.69	568.62
劳动力贡献额	6.43	7.43	8.84	10.26	11.49
超额收益	3,754.92	6,026.73	7,114.10	7,669.36	8,070.82
折现率	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%
折现期	0.33	1.17	2.17	3.17	4.17
折现系数	0.9369	0.7959	0.6545	0.5382	0.4426

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
超额收益现值	3,517.98	4,796.68	4,656.18	4,127.65	3,572.14

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
息税折旧摊销前利润	8,657.01	8,657.01	8,657.01	8,657.01	8,657.01
营运资金回报	36.81	36.81	36.81	36.81	36.81
固定资产及其他长期资产贡献额	594.20	598.87	603.54	608.21	612.88
劳动力贡献额	12.72	13.95	15.18	16.41	17.64
超额收益	8,013.27	8,007.37	8,001.48	7,995.58	7,989.68
折现率	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%
折现期	5.17	6.17	7.17	8.17	9.17
折现系数	0.3639	0.2993	0.2461	0.2024	0.1664
超额收益现值	2,916.03	2,396.61	1,969.16	1,618.30	1,329.48

单位：万元

项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
息税折旧摊销前利润	8,657.01	8,657.01	8,657.01	8,657.01	8,657.01
营运资金回报	36.81	36.81	36.81	36.81	36.81
固定资产及其他长期资产贡献额	617.54	622.21	626.88	631.55	636.22
劳动力贡献额	18.87	20.10	21.33	22.56	23.79
超额收益	7,983.78	7,977.88	7,971.98	7,966.08	7,960.19
折现率	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%
折现期	10.17	11.17	12.17	13.17	14.17
折现系数	0.1368	0.1125	0.0925	0.0761	0.0626
超额收益现值	1,092.18	897.51	737.41	606.22	498.31

单位：万元

项目	2034年	2035年	2036年	2037年1月-8月4日
息税折旧摊销前利润	8,657.01	8,657.01	8,657.01	5,119.54
营运资金回报	36.81	36.81	36.81	21.77
固定资产及其长期资产贡献额	640.89	645.56	650.22	503.99
劳动力贡献额	25.02	26.25	27.48	28.46
超额收益	7,954.29	7,948.39	7,942.49	4,565.33
折现率	21.61%	21.61%	21.61%	21.61%
折现期	15.17	16.17	17.17	17.76
折现系数	0.0514	0.0423	0.0348	0.0310

项目	2034年	2035年	2036年	2037年1月-8月4日
超额收益现值	408.85	336.22	276.40	141.53

由上述可得特许经营权价值=Σ 超额收益现值=35,900.00 万元。

5)上述特许经营权的评估价值与该特许经营权以2016年10月31日为评估基准日的评估值差异原因及合理性分析

①两次评估基准日下，标的公司面临的经营环境、自身的运营能力、品牌知名度存在较大变化导致收益法预测基础存在较大差异

A、外部环境的影响导致标的公司客户需求大幅增长

a.近年来我国旅游业在国家政策的推动下保持平稳较快发展

Wind 数据显示，2014年至2018年，我国旅游人数分别为36.11亿人次、40.00亿人次、44.40亿人次、50.01亿人次和55.39亿人次，增长率分别为10.70%、10.77%、11.00%、12.64%和10.76%；旅游业总收入分别为3.03万亿元、3.42万亿元、3.94万亿元、4.57万亿元和5.13万亿元，增长率分别为15.36%、12.81%、15.19%、15.92%和12.30%。

南京市近年来接待海内外旅游人数统计数据情况如下：

项目	2016年	2017年	2018年
人次（亿）	1.1206	1.2293	1.3436
增长率	9.5%	9.7%	9.3%

注：数据来源于南京市2016年、2017年、2018年国民经济和社会发展统计公报
南京夫子庙—秦淮风光带景区旅游人数统计数据情况如下：

项目	2016年	2017年	2018年
人次（万）	3,386.00	3,864.29	4,273.63
增长率	-	14.1%	10.6%

注：数据来源来源于夫子庙管委会相关单位统计数据

由上述统计数据可以看出，近年来我国旅游行业发展迅速，标的公司所在的南京夫子庙秦淮风光带景区2018年旅游人数较2016年增长率达到26.21%，标的公司行业、区域市场环境得到一定程度的优化。

b.国民经济的发展及居民消费能力提升，对标的公司游览服务价格的接受度提高

我国国民经济持续增长、居民可支配收入提升长期支撑旅游市场的发展，而同时，标的公司自2009年以来常规情况下的游览服务价格未发生变化，可支配收入的提高使得游客对标的公司游览服务价格的接受度也在持续提高。消费能力的提高带动了标的公司客流量持续增长。

c. “互联网+”、自由行、目的地游等旅游消费方式的变化推动标的公司业务快速发展

标的公司“十里秦淮”游船游览服务作为南京市旅游名片之一，具有广泛知名度，其旅游线路汇聚了夫子庙景区的精华，标的公司超过 90% 的客户为散客。随着互联网对于传统旅游业务的改造，旅游信息不对称的特点进一步消除，自由行、目的地游已成为游客出行的主要方式，同时标的公司因其自身品牌效应以及以散客为主要客户的特征在此趋势下获得了快速发展。

d. 2016 年以来该特许经营权所许可的经营河道周围景观提升明显

2017 年的“夫子庙——秦淮风光带旅游环境提升项目绿化、驳岸修复、景观围挡、桥梁出新”、“十里秦淮（东五华里）亮化、景观、步道、河道等管养服务”、“十里秦淮（西五华里）亮化、景观、步道、河道等管养服务”；2018 年的“十里秦淮（东五华里）游船游线亮化提升”、“秦淮区内秦淮河南段水环境提升工程”，2019 年启动的“琵琶街、夫子庙景区环境提升及建筑亮化工程”，“江苏十里秦淮亮化、景观、步道、河道灯管养服务项目”。随着河道景观的逐步完善，促进了标的公司客流量快速增长。

e. 交通条件的改善提高了游客的出行意愿

2010 年以后，我国高铁网络逐步拓展，而南京市作为长三角区域中心城市之一，在高铁网络中具有重要地位；此外，南京地铁网络的逐步完善，如 2015 年 4 月，南京地铁 3 号线夫子庙站投入使用等。随着区域以及南京市交通网络的逐步完善，消费者到达标的公司经营区域的便捷度大为提高。

上述外部环境的变化导致标的公司客户需求大幅提升，表现为标的公司 2016 年以来游客排队人数增加，排队时间延长，夜晚时段尤其是节假日夜晚时段供不应求。

B、2016 年以来，面对快速增长的客户需求，标的公司大幅提高了运营能力

a. 运载能力大幅提高

面对 2016 年以来游客排队人数增加，排队时间延长，夜晚时段尤其是节假日夜晚时段供不应求的经营环境，标的公司 2016 年以来通过加大船只及人员投入，大幅提高了运载能力。2016 年至 2018 年期末营运船只数量分别为 28 艘、44 艘及 54 艘，本次评估时船只数量较前次评估增加了 92.86%。

同时，标的公司在 2019 年初对运营游船进行了锂电池改造，替换了原铅酸电池。改造后游船运行效率提高，充电效率和续航时间上升。理论上，白天单船平均运行次数从 5 次提升至 9 次，夜间单船平均运行次数从 3.33 次提升至 3.6 次。日承载能力已从

2016 年的 3,319 人次提高至 2019 年 4 月末的 8,387 人次。

因此，本次评估较前次评估时游船的运载能力大幅上升。

b.运营效率得到一定程度提升

标的公司运载能力的提高使得公司发船次数增加，客户需求得到快速消化，客户排队市场缩短，有效提高了客户感知、服务体验，也进一步促进了客户需求的增长。

同时，2017 年 9 月标的公司董事长、总经理、财务总监等管理层进行换届，新一届管理层具有长期的企业管理或行业运营经验，成功帮助标的公司于 2018 年 2 月于全国中小企业股权转让系统挂牌。在公司经营方面，标的公司管理层上任以来也通过诸如采用便捷、高效的支付手段，持续优化薪酬考核体系，对员工进行服务能力提升培训，优化游客游览组织方式等方式持续提升了公司的服务水平及运营效率，客户体验、感知得到进一步提升。

C、品牌知名度持续提高

“夜游秦淮”品牌知名度提升将持续吸引国内外游客。“十里秦淮”在我国具有深厚历史文化底蕴，沿岸具有众多明清、魏晋南北朝历史遗迹，诸如江南贡院、乌衣巷、中华门城堡、东水关遗址公园、桃叶渡、白鹭洲公园、江南贡院、秦淮水亭等等景观，对于以南京有旅游目的地的游客具有较强的吸引力。随着大众点评、美团等互联网应用的广泛普及，基于良好的游客体验及口碑，标的公司“夜游秦淮”为主题的游览服务得到较大程度推广，进一步吸引了国内外游客。

上述因素导致两次评估预测基础差异较大，2018 年全年、2019 年全年运营能力、客流量显著高于 2016 年全年运营能力、客流量。两次评估的主要预测基础数据对比如下：

单位：万人

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	较 2016 年提升比例
期末游船数量	28.00	44.00	54.00	54.00	92.86%
白天承载能力	37.77	59.39	66.32	139.17	268.47%
白天游船人数	23.40	28.86	34.18	-	46.07%
夜间承载能力	75.47	119.14	133.01	166.99	121.27%
夜间游船人数	54.89	81.91	113.67	-	107.09%
游客人数合计	78.29	110.77	147.85	-	86.47%

注：2019 年运载能力数据为根据截至 2019 年 4 月 30 日实际船只情况测算的全年数据

②评估目的不同

前次评估主要目的为确定招标底价，须吸引三家以上单位参与投标竞争方可有效履行。而根据前次评估报告，原运营该线路的标的公司 2015 年度净利润仅为 1,835.85 万元。按照历史运营情况，特许经营权的年度使用费底价 2,000 万元对于拟投标特许经营权的运营企业来说存在一定压力。

本次评估主要目的为进行股权交易，评估方法、评估过程等方面符合准则要求、企业实际运营情况及行业发展趋势，具备合理性、公允性等要素即可。

③评估方法不同

前次评估采用自由现金流折现法进行评估，特许经营权价值以未来收益期内各期现金流的现值之和扣减固定资产投资金额得出；本次评估特许经营权价值为资产基础法中对该单项资产的评估价值，评估方法为多期超额收益法。两者计算逻辑、计算口径、主要参数所代表的含义不同，因此评估结果存在一定差异。

④游船业务服务价格存在差异

前次评估预测期内票价按照标的公司常规服务的价格；而本次评估中，预测期内票价按照 2019 年 1 月至 2019 年 4 月实际平均单价（考虑了 1 月 1 日至 1 月 24 日的清淤降价因素及 2 月 4 日至 4 月 30 日的灯会期间涨价因素）与 2019 年 5-12 月正常票价加权平均确定。本次评估中对特许经营权进行评估时，对未来收益的预测中采用的平均票价水平高于前次特许经营权评估所用平均票价水平。

（4）评估结果

经评估，其他无形资产评估价值为 359,047,650.00 元，评估增值 359,033,325.16 元，主要是特许经营权评估增值。

5、非流动资产其余科目

（1）评估范围

秦淮风光申报评估的非流动资产其余科目具体包括长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

（2）长期待摊费用

长期待摊费用原始发生额为 10,817,437.24 元，账面价值为 9,887,084.27 元，内容主要为秦淮风光的风帆电池采购和办公室、宿舍装修等。

评估机构核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，现场查实证明

发生事项真实，款项入账、摊销金额准确。同时对秦淮风光风帆电池等实物资产进行了现场勘查，经核实其摊销年限准确。其中监控系统并入电子设备中监控一并考虑；7项固定资产系装修费用转入评估；部分装修款已在房屋建筑物评估时一并考虑；其中锂电池及管理系统、充电桩等评估方法见“机器设备类固定资产”中“（3）评估方法”。其余各项长期待摊费用按账面值确定评估值。

经评估，长期待摊费用的评估值为 10,050,006.07 元，评估增值 162,921.80 元，评估增值原因为锂电池及管理系统、充电桩等实物资产摊销年限小于其经济使用年限。

（3）递延所得税资产

评估基准日递延所得税资产账面价值为 11,067.64 元，具体为应收账款及其他应收款科目计提坏账准备引起的递延所得税资产。

对于坏账准备，评估机构核对了原始凭证和相关账簿，了解标的公司会计政策与税务规定抵扣政策的差异，查看标的公司明细账、总账、报表数是否相符，核实所得税的计算依据。经核实，坏账准备核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定。因应收账款及其他应收款坏账准备评估为零，故由坏账准备引起的递延所得税资产评估值为零。

经评估，递延所得税资产的评估值为 0 元，评估减值 11,067.64 元，减值的原因因为应收账款及其他应收款坏账准备评估为零，由此产生的递延所得税资产为零。

（4）其他非流动资产

评估基准日其他非流动资产账面价值为 1,531,025.77 元，主要为预付的设备款、设计款和技术开发款项。

评估机构调查了解了其他非流动资产发生的原因，查阅了部分原始凭证、合同等相关资料，核实其账面支出情况。在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定为评估值。

经评估，其他非流动资产的评估值为 1,531,025.77 元，无评估增减值。

6、负债

（1）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，具体包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

(2) 评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

1) 应付账款

纳入本次评估范围的应付账款主要为设备采购款等，账面价值为 5,958,684.12 元。

评估机构对大额款项进行了函证，函证结果与账面相符。同时，评估机构核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证和合同等相关资料。现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，无确凿证据表明款项有无需支付的可能。评估机构以核实后账面值作为评估值。

经评估，应付账款评估值为 5,958,684.12 元，无评估增减值。

2) 预收款项

预收款项账面价值为 248,690.00 元，均为预收的门票及预控款。

评估机构核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证和合同等相关资料。评估机构对大额款项进行了函证，函证结果与账面相符。现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确。评估机构以核实后的账面值作为评估值。

经评估，预收款项评估值为 248,690.00 元，无评估增减值。

3) 应付职工薪酬

列入本次评估的应付职工薪酬账面价值为 1,251,035.83 元，主要内容为应支付职工 4 月份的工资和福利费。评估机构核对了账簿记录与凭证，并获取了期后实际支付的凭证及相关计提表。按核实后的账面值作为评估值。

经评估，应付职工薪酬评估值为 1,251,035.83 元，无评估增减值。

4) 应交税费

列入评估范围的应交税费账面价值 2,075,930.65 元，主要为应交的企业所得税、增值税和城市维护建设税等。评估机构核对了账簿记录及凭证，并获取了纳税申报表等资料，以核实后的账面值为评估值。

经评估，应交税费评估值为 2,075,930.65 元，无评估增减值。

5) 其他应付款

本次评估范围仅包含其他应付款，其他应付款账面价值 568,669.01 元，主要为中介机构费和手撕票收入等。评估机构查阅了其他应付款明细账，查阅了账簿记录、原始凭证等相关资料，对账面值进行了核实，对金额较大的其他应付款进行了函证，函证结果与账面相符。评估机构以核实后账面值作为评估值。

经评估，其他应付款评估值为 568,669.01 元，无评估增减值。

(二) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，截止于评估基准日 2019 年 4 月 30 日，纳入本次评估范围的秦淮风光总资产评估值为 47,584.64 万元，增值率 349.78%；总负债评估值为 1,010.30 万元，差异率 0.00%；所有者权益的评估值为 46,574.34 万元，评估增值 37,005.20 万元，增值率 386.71%。具体如下：

单位：万元

名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	7,430.10	7,434.53	4.43	0.06
非流动资产	3,149.34	40,150.11	37,000.77	1,174.87
其中：固定资产	2,004.99	3,087.24	1,082.25	53.98
无形资产	1.43	35,904.77	35,903.34	2,510,723.08
长期待摊费用	988.71	1,005.00	16.29	1.65
递延所得税资产	1.11	0.00	-1.11	-100.00
其他非流动资产	153.10	153.10	0.00	0.00
资产总计	10,579.44	47,584.64	37,005.20	349.78
流动负债合计	1,010.30	1,010.30	0.00	0.00
非流动负债合计	-	-	-	
负债总计	1,010.30	1,010.30	0.00	0.00
所有者权益	9,569.14	46,574.34	37,005.20	386.71

三、收益法评估情况及分析

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺

乏控制权的股东全部权益价值评估。股利折现法的预期股利一般应当体现市场参与者的通常预期，适用的价值类型通常为市场价值。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员根据标的公司所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，此次选用股权自由现金流折现模型对秦淮风光股东全部权益价值进行评估，具体如下：

（一）收益模型的选取

股东全部权益价值=股权自由现金流量现值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

1、股权自由现金流量现值

股权自由现金流量现值的计算公式如下：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_{n+1} / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P：评估基准日的股权自由现金流量现值；

F_i：评估基准日后第 i 年预期的股权自由现金流量；

F_{n+1}：预测期末年预期的股权自由现金流量；

r：折现率（此处为资本资产定价模型，CAPM）；

n：预测期；

i：预测期第 i 年。

其中，股权自由现金流量计算公式如下：

股权自由现金流量=净利润+折旧与摊销+净债务增加额-资本性支出-营运资金增加额

2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产。

3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

（二）收益年限的确定

收益年限取决于股权自由现金流量的持续年数。标的公司主要从事内秦淮河水域的水上游船观光游览服务，该游览服务很大程度上依托于内秦淮河水上游览特许经营权，特许经营权有效期限为2017年8月5日至2037年8月4日。特许经营权到期后的续期存在重大不确定性，因此依附于特许经营权的内秦淮河水上游览服务亦存在重大不确定性。故确认收益年限至2037年8月4日止，截至评估基准日剩余18.26年。

（三）未来收益的确定

1、营业收入的预测

秦淮风光的主营业务为向游客提供内秦淮河水域的水上游船观光游览服务，目前标的公司拥有营运船只54条，游船观光线路东起内秦淮河东水关，西至西水关闸（现水西门），途径东水关遗址公园、桃叶渡、白鹭洲公园、江南贡院、秦淮水亭、中华门城堡等著名景点。

秦淮风光2017年度营业收入为9,116.28万元，2018年度营业收入为10,690.23万元，2019年1至4月营业收入为3,913.31万元。在2017年、2018年以及2019年1至4月现有的经营数据、相关行业分析以及访谈的基础上，考虑到企业现有船只、河道清淤影响及河道的利用情况，对未来年度的收入进行预测。未来年度各项服务收入预测如下：

单位：万元

项 目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
画舫儿童日场	71.76	123.82	130.02	133.91	137.94	137.94
画舫儿童夜场	143.12	249.10	278.98	292.92	301.69	301.69
画舫成人日场	1,319.82	2,099.66	2,204.66	2,270.80	2,338.91	2,338.91
画舫成人夜场	6,303.92	9,795.57	10,971.02	11,519.61	11,865.16	11,865.16
团队（日）	18.68	32.02	33.63	34.64	35.70	35.70
团队（夜）	144.78	213.51	239.12	251.06	258.59	258.59
包船	205.12	290.37	303.69	311.68	322.34	322.34
中华门门票销售代	136.19	201.60	213.69	222.24	226.68	226.68

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
理收入						
茶坊	7.71	10.91	11.41	11.71	12.11	12.11
票价增值税	-239.04	-372.93	-412.46	-431.49	-444.48	-444.48
其他业务增值税	-8.14	-12.03	-12.74	-13.24	-13.52	-13.52
合计	8,103.91	12,631.59	13,961.02	14,603.84	15,041.12	15,041.12

受白鹭洲公园第一届灯会活动驱动，2019年1-4月收入3,913.31万，相较2018年同期增长18.40%，在此基础上预测2019年收入增长12%左右。2019年1-4月节假日夜间时段承载能力约为90.71%，现有船舶节假日时段承载能力尚可满足2019年的收入增长水平；2020年度增长5%左右，主要为由于秦淮风光游船服务的品牌进一步普及、渠道的拓展；2021年在现有船舶节假日时段承载能力基本饱和下，秦淮风光考虑新投入5条游船，以满足节假日时段承载能力的需求，2021年收入增长11%左右；2022年、2023年在考虑现有游船承载能力、景区游客接待能力、河道运营能力的上限情况，保持5%、3%左右的稳定增长，增长受秦淮风光运营效率的提升、游客人数的自然增长而驱动，2024年后趋于稳定。

本次评估收益期限内营业收入合理性分析如下：

单位：万元、万人次

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
夜间游览收入	9,472.04	9,959.40	11,154.49	11,712.23	12,063.53	12,063.53
夜间游览人次	119.35	122.93	137.68	144.57	148.90	148.90
收入增长率	13%	5%	12%	5%	3%	-
白天游览收入	2,087.01	2,189.80	2,299.33	2,368.30	2,439.36	2,439.36
白天游览人次	35.20	36.26	38.08	39.22	40.39	40.39
收入增长率	12%	5%	5%	3%	3%	-
其他收入	458.16	482.39	507.20	523.31	538.22	538.22
全时段游客人次合计	154.56	159.19	175.76	183.78	189.30	189.30
全时段游客增长率	4.54%	3.00%	10.41%	4.57%	3.00%	-
营业收入合计	12,017.22	12,631.59	13,961.02	14,603.84	15,041.12	15,041.12
营业收入增长率	12.41%	5.11%	10.52%	4.60%	2.99%	-

标的公司的营业收入主要由游船票价和游客数量决定。游船票价根据收费文件规定的相关价格确定。对于游客数量的确定，根据旅游行业总体情况、秦淮风光所在区域历

史游客增长情况、企业历史期间游客人数及增长情况，在考虑现有产能及未来新增产能计划的前提下，综合确定各年的游客数量及增长情况。

具体分析如下：

（1）游船票价的确定

1) 日常价格的确定依据：根据南京市秦淮区物价局关于秦淮风光带水上游船价格问题的批复（宁秦价[2009]01号），确认秦淮风光游船票价为白天 60 元/人，夜间 80 元/人。

2) 灯会期间价格的确定依据：从 2019 年开始，秦淮区开始在白鹭洲公园区域举办秦淮灯会，期间票价上浮。根据南京市秦淮区物价局关于秦淮灯会期间水上赏灯专线游船临时票价的通知（宁秦价[2019]03号），确认秦淮灯会期间（2019 年 2 月 4 日至 2019 年 5 月 3 日）秦淮风光游船票价为白天 80 元/人，夜间 100 元/人。评估机构访谈了秦淮区发改局价格司（原物价部门并入），其核定价格的依据为顾客提供的实际服务内容、企业实际投入的成本等因素。2019 年 2 月 4 日至 2019 年 5 月 3 日灯会期间的涨价批复，主要依据为秦淮风光的实际投入及服务内容变化，如未来仍出现该种情形，仍符合价格调整的相关政策。同时，秦淮风光因本次灯会投入效果良好，未来年度仍将继续投入相关成本并持续提升。基于前述情况，本次盈利预测中未来预测期内灯会期间票价仍将按照 2019 年情况确定。

3) 本次盈利预测时考虑了在灯会持续期间的涨价因素等情况，预计未来秦淮灯会期间游船票价与 2019 年全年预计平均单价保持一致，相关价格根据 2019 年 1-4 月平均价格及 2019 年 5-12 月预计价格（常规票价）加权平均测算。

本次评估中，预测期内票价按照 2019 年 1 月至 2019 年 4 月实际平均单价（考虑了 1 月 1 日至 1 月 24 日的清淤降价因素及 2 月 4 日至 4 月 30 日的灯会期间涨价因素）与 2019 年 5-12 月正常票价加权平均确定。

（2）游客数量的确定

对于游客数量的确定，根据旅游行业总体情况、秦淮风光所在区域历史游客增长情况、企业历史期间游客人数及增长情况，在考虑现有产能及未来新增产能计划的前提下，综合确定各年的游客数量及增长情况。秦淮风光历史期间游客人数及增长情况如下：

单位：万人次

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-4月
实际运载量	78.29	110.77	147.85	44.91
增长率	-	41.49%	33.47%	5.32%

注：2019年1-4月游客数量增长放缓，主要系2019年2-4月秦淮灯会期间秦淮风光限于忙时运载能力有限，根据物价相关文件提高了票价，游客人次增长率有所下降

秦淮风光历史及未来预测期间游客人数及增长情况如下：

单位：万人次、%

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年度至收益期止
实际运载量	78.29	110.77	147.85	154.56	159.19	175.76	183.78	189.30	189.30
增长率	-	41.49	33.47	4.54	3.00	10.41	4.57	3.00	-

2016年至2018年，秦淮风光游客数量保持了较高的增长速度，未来随着南京市及夫子庙景区游客数量的持续增长，秦淮风光游客数量仍将保持持续增长。考虑到秦淮风光在节假日夜晚的运载能力利用率较高，以及增加船只需要制造、人员培训、考证周期，2019年、2020年节假日夜晚主要通过现有船只以及提高运行效率解决，故本次评估谨慎预测游客数量在2019年至2020年保持小幅增长；2021年，秦淮风光将新增5条画舫，随着夫子庙景区游客数量的持续增长以及秦淮风光游船产品美誉度的提升，秦淮风光新增产能将得到快速消化，因此预测游客数量增长10.41%，符合标的公司2016年至2018年游客增长趋势。

综上，上述预测数据符合历史增长数据及秦淮风光实际情况。

（3）预测收入与现有业务及业务发展趋势的匹配情况

1) 良好的外部环境有助于旅游行业稳定发展，标的公司预测收入符合行业发展趋势

①国家相关政策的扶持为行业发展提供有利的政策环境

2012年，国务院发布《国务院关于加快发展旅游业的意见》，指出把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业。2013年，国务院办公厅发布《国民旅游休闲纲要（2013-2020年）》，提出到2020年，职工带薪年休假制度基本得到落实，城乡居民旅游休闲消费水平大幅增长，健康、文明、环保的旅游休闲理念成为全社会的共识，国民旅游休闲质量显著提高，与小康社会相适应的现代国民旅

游休闲体系基本建成。这一系列的产业政策有利于我国旅游业的繁荣发展。

②基础设施完善

随着国民经济的不断发展，我国基础设施尤其是公共设施不断完善，旅游活动日益便捷。尤其是华东地区经过多年的投资，交通运输条件获得长足发展，酒店数量连年增加，服务质量不断提高，推动了旅游事业的发展，对游船业务规模的扩大起到了促进作用。

③居民消费能力提高

近年来，我国经济迅速发展，人民生活水平普遍提高。人们在满足基本的生存需要之后开始追求更好的生活享受。旅游逐渐成为人们的一种生活方式。游船观光游览能够符合人们的基本消费需求。随着我国居民收入水平的提高，旅游市场出现较大的提升空间，为秦淮风光游船业务的开展提供了巨大的市场需求。

④法定节假日效应

我国为拉动内需、促进消费升级，进一步修改、调整了国家法定节假日方案，法定节假日旅游消费也逐渐成为我国经济生活的新亮点。调整后的国家法定节假日，使集中的出游人群得到分流，有效淡化了旅游旺季和淡季界限，对部分旅游景区、时段供需矛盾起到了很好的缓解作用，更有利于旅游业的持续、长远发展。此外，我国城市工作人口每年约有三分之一以上的时间处于假日状态，为休闲度假提供了时间保障。法定节假日的推动、促进效应使得休闲度假在国内蓬勃发展，并成为旅游的主要内容。

综上，随着中国经济快速发展，居民可支配收入持续增长，推动消费升级，基础设施的持续优化以及法定假日效应，我国旅游业市场发展迅速且未来发展空间较大。根据我国“十三五”旅游业发展规划，预计2016年至2020年期间，中国旅游业总收入年均增速可达11.18%，国内旅游人数也将保持9.86%的年均增长率；2020年，中国旅游业规划总收入及国内旅游规划人数将分别达到7.00万亿元及64.00亿人次。标的公司预测期收入增长率为5%-12%，符合行业发展趋势。

2) 标的公司预测收入与区域旅游人数增长情况相匹配

①南京市历年旅游情况数据分析

南京市近年来接待海内外旅游人数统计数据情况如下：

项目	2016年	2017年	2018年
人次（亿）	1.1206	1.2293	1.3436
增长率	9.5%	9.7%	9.3%

注：数据来源于南京市 2016 年、2017 年、2018 年国民经济和社会发展统计公报

秦淮风光位于南京夫子庙秦淮河景区，南京夫子庙秦淮河景区属于南京市两个 5A 风景区之一。南京夫子庙秦淮河景区拥有南京市众多的核心景点，包括夫子庙、瞻园、白鹭洲公园、吴敬梓故居陈列馆、江南贡院陈列馆、中华门瓮城展览馆等，是南京较具有代表性的旅游区域。

②南京夫子庙——秦淮风光带景区历年旅游情况数据分析

南京夫子庙——秦淮风光带景区旅游人数统计数据情况如下：

项目	2016年	2017年	2018年
人次（万）	3,386.00	3,864.29	4,273.63
增长率	-	14.1%	10.6%

注：数据来源于夫子庙管委会相关单位统计数据

根据区域统计数据，南京市近年来的游客接待量基本处于 9%-10% 的增长幅度，夫子庙——秦淮风光带景区近年来游客接待量也基本处于 10%-15% 的增长幅度。南京市及夫子庙—秦淮风光带景区游客接待量的持续增长为标的公司业务发展提供了有利条件。

3) 标的公司预测收入与其自身业务发展情况相匹配

秦淮风光主要向游客提供内秦淮河水域的水上游船观光游览服务。秦淮风光拥有多种船型供游客选择，游船观光线路东起内秦淮河东水关，西至西水关闸（现水西门），途径东水关遗址公园、桃叶渡、白鹭洲公园、江南贡院、秦淮水亭、中华门城堡等著名景点。

秦淮风光历年及预测期间营业收入及游船人数数据情况如下：

单位：万元、万人次

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
营业收入	6,044.32	9,116.28	10,690.23	12,017.22	12,631.59	13,961.02	14,603.84	15,041.12	15,041.12
增长率	-	50.82%	17.27%	12.41%	5.11%	10.52%	4.60%	2.99%	-

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
实际运载量	78.29	110.77	147.85	154.56	159.19	175.76	183.78	189.30	189.30
增长率	-	41.49%	33.47%	4.54%	3.00%	10.41%	4.57%	3.00%	-

从历史业绩来看，2016年至2018年，秦淮风光营业收入、游客人数保持了较高的增长速度，由于通常夜晚时段游客较多，故同期营业收入增长会高于游客数量增长。2018年8月20日至2019年1月24日，由于白鹭洲公园河道清淤，秦淮风光游船线路改换，同时降低了票价，故2018年收入同比增长速度低于游客同比增长速度。未来随着夫子庙景区游客数量的持续增长，秦淮风光游客仍将保持较快的增长速度。

本次评估中预测期间票价按照2019年的票价情况预测，预测期间预测了较低的游客增长数据主要是基于秦淮风光在节假日夜晚的运载能力利用率较高，以及增加船只的制造、人员培训、考证周期需要1-2年等因素，故2019年、2020年主要通过现有船只以及提高运行效率解决，本次评估谨慎预测游客数量在2019年至2020年保持小幅增长；2021年，秦淮风光将新增5条画舫船只，标的公司运载能力得到提升，随着夫子庙景区游客数量的持续增长以及秦淮风光游船产品美誉度的提升，秦淮风光新增产能将得到快速消化，因此预测游客数量增长10.41%，该增长率与秦淮风光2016年至2018年历史业绩具有匹配性。因此，本次评估中预测收入符合历史增长数据及秦淮风光实际情况。

综上，本次评估标的公司预测收入与其自身业务发展情况相匹配。

2、营业成本的预测

(1) 营业成本分析

秦淮风光2017年营业成本为3,260.15万元，2018年营业成本为4,521.22万元，2019年1至4月营业成本为1,726.15万元，主营业务成本主要由人员成本、河道使用费、折旧摊销构成。

秦淮风光参照历史年度费用构成，结合秦淮风光营业收入及销售数量预测情况进行估算。评估机构与管理层对其合理性进行了分析，评估机构对营业成本的预测过程进行了核实。综合上述各种因素分析，预计秦淮风光的主营业务成本预测如下：

单位：万元

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止

人员成本	1,392.73	2,040.92	2,297.14	2,411.99	2,532.59	2,532.59
河道使用费	1,376.03	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00
折旧摊销	272.05	444.96	421.63	387.51	326.30	359.85
沿河装饰及养护	0.00	328.55	344.97	362.22	380.33	380.33
燃料及电力	55.82	81.01	89.36	93.41	96.22	96.22
维修支出	29.20	42.38	46.74	48.86	50.33	50.33
其他	99.75	131.11	139.99	146.09	151.89	151.89
合计	3,225.58	5,118.93	5,389.83	5,500.08	5,587.66	5,621.21

其中，燃料和动力 2019 年以后较以往年度下降较多的原因是由于秦淮风光于 2018 年底完成了对其铅酸电池游船的锂电池改造，充电效率、单次充电运行次数都有大幅提升，因此相应的燃料和动力（主要是电力）有所下降；2021 年和 2022 年新增固定资产折旧摊销较 2020 年有较大增长，主要为预计 2020 年底新增的 5 条游船增加的折旧，且由于存量固定资产折旧摊销的金额远大于新增固定资产的折旧摊销金额，使得 2020 年的固定资产折旧摊销的金额高于 2021 年及 2022 年的水平。

历年营业成本主要为人员薪酬、河道使用费、折旧摊销及花灯材料等。从营业成本构成来看，秦淮风光相对固定的成本的比重较大。具体见下表：

单位：万元

项 目		2017 年	2018 年	2019 年 1-4 月
相对固定的成本	人员成本	1,452.82	1,811.22	551.01
	河道使用费	1,134.00	2,050.00	673.97
	折旧摊销	232.59	230.51	127.19
合计		2,819.41	4,091.73	1,352.17
营业成本		3,260.15	4,521.22	1,726.15
相对固定的成本占营业成本比例		86.48%	90.50%	78.33%

秦淮风光相对固定的成本主要包括河道使用费、人员薪酬及福利、折旧摊销，其中特许经营期间河道使用费固定为 2,050 万元/年，报告期变动原因为 2017 年 8 月前原河道使用费为 500 万元/年，2017 年 8 月签订特许经营权协议后按照 2,050 万元/年计；报告期单位员工薪酬及福利基本稳定，总额随人员数量变动而有所变化，人员数量随船只增加而增长；报告期内，折旧摊销因船只增加而增长。

上述成本中河道使用费为固定金额，其他成本随船只数量变动而变动，在秦淮风光运营船只不发生变化的情况，上述成本金额保持稳定，故秦淮风光随着业务收入增长，

将体现边际成本递减趋势。

(2) 毛利率分析

秦淮风光历史年度毛利率水平如下：

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-4月
毛利率	67.41%	64.24%	57.71%	55.89%

秦淮风光 2016 年至 2019 年 1-4 月毛利率逐年递减。2016 年度至 2018 年度毛利率下降的原因主要是河道使用相关费用变化导致，秦淮风光与夫子庙管委会 2013 年签订的《授权经营协议》约定的 2016 年度、2017 年度经营权使用费分别为 405 万元、500 万元，2017 年 8 月秦淮风光中标夫子庙-秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营权，年使用费为 2,050.00 万元，造成各年度河道使用费波动较大；2019 年 1-4 月秦淮风光毛利率小幅下降的主要原因为 2019 年 2 月白鹭洲公园举办水上灯会，为吸引游客，秦淮风光提高了景观标准，故花灯材料用量支出显著；此外，近年以来秦淮风光业务快速扩张，2017 年、2018 年新采购大批船只，造成折旧费用逐年升高，这也是秦淮风光毛利率波动的部分原因。

秦淮风光提供的未来收入成本预测数据及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
营业收入	12,017.22	12,631.59	13,961.02	14,603.84	15,041.12	15,041.12
营业收入增长率	12.41%	5.11%	10.52%	4.60%	2.99%	-
营业成本	4,951.73	5,118.93	5,389.84	5,500.09	5,587.67	5,621.22
营业成本增长率	9.52%	3.38%	5.29%	2.05%	1.59%	0.60%
毛利率	58.79%	59.48%	61.39%	62.34%	62.85%	62.63%

秦淮风光营业成本中相对固定的成本的比重较大，主要包括河道使用费、人员薪酬及福利、折旧摊销。预测期间，河道使用费固定为 2,050 万元/年；人员薪酬及福利基本稳定除因船只增加而增加 5 名船工外，无其他人员计划，正常年度按照 5% 的增幅测算；考虑原有固定资产在预测期间将逐步达到折旧期限及新增固定资产计划，经测算，秦淮风光折旧摊销将在 2020 年达到顶点（虽在 2020 年末新增画舫 5 条，但到达折旧期限的固定资产规模较大，故 2021 年开始折旧摊销减少），其后将逐年下降。因此，秦淮风

光营业成本增速低于预测期间收入增长速度，毛利率在 2019 年至 2023 年逐年提升，其后保持稳定，毛利率提升幅度随收入增长速度、产能新增计划而有所波动。

3、税金及附加的预测

税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、房产税、印花税等，税率分别为 7%、5%、1.20%、0.05%，预计税金及附加情况如下：

单位：万元

项 目	2019 年 5-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年至 收益期止
城市维护建设税	17.30	26.95	29.76	31.13	32.06	32.06
教育费附加	12.36	19.25	21.26	22.24	22.90	22.90
房产税	4.31	5.75	5.75	5.75	5.75	5.75
土地使用税	0.22	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
印花税	4.05	6.32	6.98	7.30	7.52	7.52
合 计	38.25	58.56	64.06	66.72	68.53	68.53

4、销售费用与管理费用的预测

秦淮风光 2017 年管理费用发生额为 492.60 万元，主要为职工薪酬、中介机构费、折旧摊销等。秦淮风光 2017 年销售费用发生额为 100.35 万元，主要为广告宣传费。

秦淮风光 2018 年管理费用发生额为 481.48 万元，主要为职工薪酬、中介机构费、折旧摊销等。秦淮风光 2018 年销售费用发生额为 65.25 万元，为广告宣传费。

秦淮风光 2019 年 1 至 4 月管理费用发生额为 153.41 万元，主要为职工薪酬、中介机构费、折旧摊销等。秦淮风光 2019 年 1 至 4 月销售费用发生额为 12.31 万元，为广告宣传费。

秦淮风光参照历史年度变动费用构成及其与营业收入的比率，并结合秦淮风光营业收入预测情况进行估算。评估机构与管理层对其合理性进行了分析，评估机构对销售费用与管理费用的预测过程进行了核实，并对于其中涉及的职工人数和薪酬变化等参照秦淮风光历史经营数据或同行业公开信息进行了比较分析。

秦淮风光销售费用的预测情况如下：

单位：万元

项 目	2019 年 5-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年至 收益期止
-----	---------------	--------	--------	--------	--------	-----------------

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
广告宣传费	56.20	71.94	75.54	79.31	83.28	83.28
合计	56.20	71.94	75.54	79.31	83.28	83.28
销售费用率	0.69%	0.57%	0.54%	0.54%	0.55%	0.55%

秦淮风光管理费用的预测情况如下：

单位：万元

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
职工薪酬	254.12	374.16	392.87	435.43	457.20	457.20
中介机构费	46.97	74.47	78.19	82.10	86.21	86.21
办公费	8.96	14.14	14.84	15.58	16.36	16.36
折旧与摊销费	8.57	11.55	9.89	9.71	9.94	7.12
安保费及物业费	5.47	13.99	14.69	15.42	16.19	16.19
差旅费	7.63	8.73	9.16	9.62	10.10	10.10
业务招待费	0.04	0.60	0.63	0.66	0.70	0.70
其他	17.45	19.80	20.79	21.83	22.92	22.92
合计	349.22	517.43	541.06	590.36	619.62	616.80
管理费用率	4.31%	4.10%	3.88%	4.04%	4.12%	4.10%

5、财务费用的预测

秦淮风光的财务费用主要包括利息收入、银行手续费等。结合以前年度发生的财务费用分析，考虑到企业实际经营的保有现金量情况，对财务费用进行了预测。具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
利息收入	-8.42	-8.78	-9.51	-9.91	-10.24	-10.23
手续费及其他	2.43	3.79	4.19	4.38	4.51	4.51
合计	-5.99	-4.99	-5.32	-5.53	-5.72	-5.71

6、人员工资预测

秦淮风光评估基准日在册员工共 149 人。根据秦淮风光实际的人员计划，对未来秦淮风光职工人数进行预测。秦淮风光未来年度人均工资根据秦淮风光预算并结合秦淮风光的实际情况在历史年度的工资水平基础上按照一定比例增长，2024 年开始假设保持

稳定，则人员工资的预测数据如下：

单位：万元

人员类别	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
前方人员总工资	1,392.73	2,040.92	2,297.14	2,411.99	2,539.92	2,539.92
管理人员总工资	254.12	374.16	392.87	435.43	457.20	457.20
合计	1,646.85	2,415.08	2,690.01	2,847.42	2,989.79	2,989.79

7、营业外收支的预测

营业外收支具有不确定性，本次评估不予以预测。

8、所得税费用的预测

秦淮风光执行的所得税税率为25%，考虑企业业务招待费超标调整等事项，确定其未来各年度应纳税所得额，并结合相应企业所得税税率估算评估对象未来各年度所得税发生额。具体情况如下：

单位：万元

人员类别	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
利润总额	4,440.65	6,869.71	7,895.84	8,372.88	8,687.74	8,657.01
业务招待费调整	0.02	0.24	0.25	0.27	0.28	0.28
所得税率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
所得税费用	1,110.17	1,717.49	1,974.02	2,093.29	2,172.00	2,164.32

9、营运资金增加额的预测

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加额是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

根据对秦淮风光历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额。具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
营业成本	4,951.73	5,118.93	5,389.84	5,500.09	5,587.67	5,621.22
税金及附加	54.33	58.56	64.06	66.72	68.53	68.53
销售费用	68.51	71.94	75.54	79.31	83.28	83.28
管理费用	502.63	517.43	541.06	590.36	619.62	616.80
财务费用	-59.00	-4.99	-5.32	-5.53	-5.72	-5.71
所得税费用	1,643.42	1,717.49	1,974.02	2,093.29	2,172.00	2,164.32
折旧、摊销	420.07	456.51	431.52	397.22	336.24	366.96
年付现成本总额	6,741.54	7,022.85	7,607.67	7,927.02	8,189.14	8,181.47
经营性现金（最低现金保有量）	561.80	585.24	633.97	660.59	682.43	681.79
应收款项	252.06	264.95	292.83	306.32	315.49	-
营业收入总额	12,017.22	12,631.59	13,961.02	14,603.84	15,041.12	-
应收款项周转率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
应付款项	134.47	139.01	146.37	149.37	151.74	-
营业成本总额	4,951.73	5,118.93	5,389.84	5,500.09	5,587.67	-
应付款项周转率	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
当期营运资金	679.38	711.17	780.43	817.54	846.17	846.17
营运资金增加额	553.97	31.79	69.26	37.10	28.64	-

注：应收（付）款项=营业收入（成本）总额÷应收（付）账款周转率，应收（付）账款周转率采用2018年数据；付现成本=营业成本+税金及附加+销售费用+管理费用+财务费用+所得税费用-折旧、摊销；经营性现金（最低现金保有量）=年付现成本÷12；当期营运资金=最低现金保有量+应收款项-应付款项，营运资金变动额=当期营运资金-上期营运资金

10、资本性支出、折旧和摊销的预测

评估机构按照收益预测的前提和基础，在维持现有及可预期投资转增的资产规模和资产状况的前提下，结合秦淮风光历史年度资产更新和折旧回收情况，预计未来资产维持和更新改造支出，结合秦淮风光未来投资规划进行新增资本性支出预测，结合秦淮风光资产的经济使用寿命，预测折旧与摊销。具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
营业成本-折旧	159.76	228.19	231.31	201.46	203.39	203.49
管理费用-折旧	7.01	10.10	9.80	9.71	9.94	7.12
营业成本-摊销	112.28	216.77	190.33	186.05	122.91	156.36

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
管理费用-摊销	1.57	1.45	0.09			
年折旧摊销额	280.62	456.51	431.52	397.22	336.24	366.96
更新资本性支出	96.86	56.01	22.39	77.45	220.20	403.19
追加资本性支出		178.50				
营业成本-折旧摊销	272.05	444.96	421.63	387.51	326.30	359.85
管理费用-折旧摊销	8.57	11.55	9.89	9.71	9.94	7.12

11、到期回收价值的确定

到期回收价值包括营运资金及长期资产的到期回收价值。其中营运资金到期回收价值以收益到期日时的营运资金确认，长期资产的到期回收价值为收益到期日时的长期资产价值考虑处置费用确定。具体情况参见上述“营运资金增加额的预测”以及“资本性支出、折旧和摊销的预测”。其中到期日营运资金金额为 846.17 万元，长期资产的到期回收价值 1,915.71 万元，合计金额 2,761.88 万元。长期资产的到期回收价值具体数据如下：

单位：万元

项目	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	回收价值
房屋建筑物	169.54	91.89	349.98	349.98	349.98
机器设备	2,396.44	1,480.39	2,574.71	1,003.96	875.21
电子设备	31.33	4.84	24.10	8.32	7.11
无形资产	196.16	1.43	196.16	32.45	22.72
长期待摊费用	1,099.34	989.41	1,093.93	715.41	660.70
合计	3,892.81	2,567.97	4,238.87	2,110.11	1,915.71

12、股权自由现金流量的计算

秦淮风光预测年度的股权自由现金流量预测如下：

单位：万元

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止	2037年8月4日
一、营业收入	8,103.91	12,631.59	13,961.02	14,603.84	15,041.12	15,041.12	-
减：营业成本	3,225.58	5,118.93	5,389.84	5,500.09	5,587.67	5,621.22	-
税金及附加	38.25	58.56	64.06	66.72	68.53	68.53	-
销售费用	56.20	71.94	75.54	79.31	83.28	83.28	-

项目	2019年 5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至 收益期止	2037年8 月4日
管理费用	349.22	517.43	541.06	590.36	619.62	616.80	-
财务费用	-5.99	-4.99	-5.32	-5.53	-5.72	-5.71	-
二、营业利润	4,440.65	6,869.71	7,895.84	8,372.88	8,687.74	8,657.01	-
三、利润总额	4,440.65	6,869.71	7,895.84	8,372.88	8,687.74	8,657.01	-
减：所得税费用	1,110.17	1,717.49	1,974.02	2,093.29	2,172.00	2,164.32	-
四、净利润	3,330.48	5,152.22	5,921.82	6,279.59	6,515.74	6,492.69	-
加：折旧和摊销	280.62	456.51	431.52	397.22	336.24	366.96	-
加：净债务增加额	-	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	96.86	234.51	22.39	77.45	220.20	403.19	-
减：净营运资金变动	553.97	31.79	69.26	37.10	28.64	-	-
股权自由现金流量	2,960.27	5,342.44	6,261.69	6,562.26	6,603.14	6,456.46	2,761.88

13、业绩预测的可实现性分析

(1) 秦淮风光预测数据与历史业绩具有匹配性

秦淮风光历年及预测期间业绩情况如下：

单位：万元、万人次

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年 至收益 期止
营业收入	6,044.32	9,116.28	10,690.23	12,017.22	12,631.59	13,961.02	14,603.84	15,041.12	15,041.12
增长率	-	50.82%	17.27%	12.41%	5.11%	10.52%	4.60%	2.99%	
实际运载量	78.29	110.77	147.85	154.56	159.19	175.76	183.78	189.3	189.3
增长率	-	41.49%	33.47%	4.54%	3.00%	10.41%	4.57%	3.00%	-
减：营业成本	1,969.86	3,260.15	4,521.22	4,951.73	5,118.93	5,389.84	5,500.09	5,587.67	5,621.22
占营业收入比例	32.59%	35.76%	42.29%	41.21%	40.52%	38.61%	37.66%	37.15%	37.37%
税金及附加	137.93	55.83	49.49	54.33	58.56	64.06	66.72	68.53	68.53
占营业收入比例	2.28%	0.61%	0.46%	0.45%	0.46%	0.46%	0.46%	0.46%	0.46%
销售费用	61.38	100.35	65.25	68.51	71.94	75.54	79.31	83.28	83.28
占营业收入比例	1.02%	1.10%	0.61%	0.57%	0.57%	0.54%	0.54%	0.55%	0.55%

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
管理费用	277.44	492.6	481.48	502.63	517.43	541.06	590.36	619.62	616.80
占营业收入比例	4.59%	5.40%	4.50%	4.18%	4.10%	3.88%	4.04%	4.12%	4.10%
财务费用	-29.95	-47.14	-164.88	-59.00	-4.99	-5.32	-5.53	-5.72	-5.71
利润总额	3,550.12	5,217.82	5,901.87	6,512.98	6,869.71	7,895.84	8,372.88	8,687.74	8,657.01
减：所得税费用	916.83	1,327.29	1,478.34	1,643.42	1,717.49	1,974.02	2,093.29	2,172.00	2,164.32
四、净利润	2,633.28	3,890.53	4,423.53	4,869.56	5,152.22	5,921.82	6,279.59	6,515.74	6,492.69
净利润增长率	21.38%	47.74%	13.70%	10.08%	5.80%	14.94%	6.04%	3.76%	-0.35%

预测收入与历史业绩的匹配性分析详见本章节之“1、营业收入的预测”。

历史期间营业成本增长较快，毛利率降低，主要因经营权费用变化等因素导致；预测期间，营业成本逐年增加，但毛利率小幅提高，主要是秦淮风光河道使用费等固定成本比例较高，同期收入增长高于营业成本的增加。具体分析详见本章节之“2、营业成本的预测”。

历史期间，期间费用总体金额较小，销售费用 2017 年明显增加，主要是当年广告宣传投入较多导致，管理费用 2017 年增长较快主要是当年秦淮风光申报新三板而增加了中介机构费用；预测期间，期间费用总体上升，但占收入比例基本稳定。

综上，预测期间，秦淮风光未来业绩预测与历史业绩具有匹配性。

秦淮风光基于近年来旅游业市场的迅速发展及夫子庙—秦淮风光带 5A 景区的特殊地理位置及沿河灯光景观，打造“夜泊秦淮”的主题，依托游船设备的升级改造和自身运营管理效率的提高，有助于提升游客体验，秦淮风光未来盈利能力有望进一步提升。

（2）秦淮风光现有产能及利用率、新增产能计划分析

1) 秦淮风光产能利用情况综述

秦淮风光的游船业务分白天时段和夜间时段，白天时段运营时间为 9 点至 18 点，夜间时段的运营时间为 18 点至 22 点。秦淮风光以“夜游秦淮”为宣传主题，加之夜间秦淮两岸颇具特色的灯光景观，使得夜间时段成为秦淮风光的高峰运营时间段，而节假日（法定节日及周末）夜间时段，伴随着夫子庙——秦淮风光带风景名胜区游客数量

的高峰，秦淮风光的游船人数也接近峰值。

2) 白天时段及夜间时段运载能力利用率分析

历史期间白天时段游船数据如下表所示：

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-4月
白天实际运载总量（万人次/年）	23.40	28.86	34.18	10.35
白天实际运载总量增长率	-	23.33%	18.45%	-17.40%
平均白天实际日运载量（人次/日）	641.01	790.55	936.42	862.41
加权平均游船数（艘）	30.00	42.33	46.50	54.00
班次占比（运行班次/总班次）	1/3	1/3	1/3	1/3
白天单船平均运行次数（次）	5	5	5	9
平均单船最大载客人数（人/艘）	24.64	25.73	26.15	26.15
游船上座率	90%	90%	90%	90%
白天日运载能力（人次）	1,104	1,627	1,817	3,812
白天运载能力利用率	58.04%	48.58%	51.55%	22.62%

注：2019年1-4月增长率指标为同比数据；白天日运载能力=加权平均游船数*班次占比*白天单船平均运行次数*平均单船最大载客人数*游船上座率；2019年初完成电瓶改造，电瓶容量可满足全天使用，故2019年1-4月白天单船平均运行次数提升至9次

历史期间夜晚时段游船数据如下表所示：

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-4月
夜间实际运载总量（万人次/年）	54.89	81.91	113.67	34.56
夜间实际运载总量增长率	-	49.21%	38.77%	14.82%
平均夜间实际日运载量（人次/日）	1,503.97	2,244.11	3,114.16	2,880.01
加权平均游船数（艘）	30	42.33	46.5	54
班次占比（运行班次/总班次）	1	1	1	1
夜间单船平均运行次数（次）	3.33	3.33	3.33	3.6
平均单船最大载客人数（人/艘）	24.64	25.73	26.15	26.15
游船上座率	90%	90%	90%	90%
夜间日运载能力（人次）	2,215	3,264	3,644	4,575
夜间运载能力利用率	67.89%	68.75%	85.45%	62.95%

注：2019年1-4月增长率为同比增长率；夜间日运载能力=加权平均游船数*班次占比*夜间单船平均运行次数*平均单船最大载客人数*游船上座率

3) 节假日夜间时段运载能力利用率分析

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-4 月
节假日数（天）	109	127	130	32
节假日夜间实际运载总量（万人次/年）	22.59	36.41	48.86	13.28
节假日夜间实际运载总量增长率	-	61.18%	34.19%	9.31%
平均节假日夜间实际日运载量（人次/日）	2,072	2,867	3,758	4,150
加权平均游船数（艘）	30	42.33	46.5	54
班次占比（运行班次/总班次）	1	1	1	1
夜间单船平均运行次数（次）	3.33	3.33	3.33	3.6
平均单船最大载客人数（人/艘）	24.64	25.73	26.15	26.15
游船上座率	90%	90%	90%	90%
节假日夜间日运载能力（人次）	2,215	3,264	3,644	4,575
节假日夜间运载能力利用率	93.55%	87.83%	103.13%	90.71%

注：2019 年 1-4 月增长率指标为同比数据；节假日夜间日运载能力=加权平均游船数*班次占比*节假日夜间单船平均运行次数*平均单船最大载客人数*游船上座率

①从上表数据可知，秦淮风光节假日夜间的运载能力利用率水平已经达到较高水平。

②秦淮风光游船运营实行三班制，通常白天一班，夜间两班，忙时夜晚三班。标的公司实际运营中船只往返一次 40-50 分钟，中计入等候时间，按照每船 1 小时往返一次计算，白天时段为 9:00 至 18:00 共 9 个小时，夜晚时段为 18:00 至 22:00 共 4 个小时。电瓶改造前（2019 年之前），受铅蓄电池续航时间限制，每船充电一次仅能往返 5 次后即需充电，因此白天每船可往返 5 次；忙时，白天一班的游船夜间投入运营时由于二次充电时长较短，在晚间实际仅可运行 2 次，其他夜间两班的游船运行 4 次，因此 2019 年以前白天按每船运行 5 次，夜晚三班加权平均后按每船运行 3.3 次计算；2019 年在进行锂电池改造后，游船运行效率提高，可满足全天使用需求，因此，白天按每船运行 9 次计算，在平均夜间运行次数 4 次的基础上综合考虑发船时间、船工工时制度等因素按照 3.6 次计算。

③由于游客的旅游习惯、座位分布等因素，游船实际载客人数一般会小于平均单船最大载客人数，经向秦淮风光运营经理了解，20 客船通常载客人数在 18 人，30 客船通常载客人数在 27 人，游客上座率水平接近 90%。

④考虑到节假日夜间时段属于游客人群高峰时段，通常秦淮风光会考虑延长营业时间、提高运行效率（如发船速度等）等措施增加此情况下的运载量，2018 年运载能力

利用率略超过 100%具有合理性。

⑤通常，暴风雨或者暴雪等极端天气影响游船的日常运营，南京一年之中此类天气较少，上述计算夜间日运载能力未考虑天气因素对最大承载量的影响。

4) 秦淮风光新增产能计划分析

从前述对秦淮风光历史经营业绩及游船运载能力利用率的分析可知，秦淮风光夜间时段的业务，特别是节假日夜间时段的运载量当前利用率较高，未来随着游客数量的增长，将逐步达到饱和。而白天时段的业务并不会受到游船运载能力的影响。

秦淮风光评估基准日时拥有各类游船 54 艘，考虑到游客总量，游船建造、投入运营以及人员培训、考证需要 1-2 年的周期，游船投放对于整体时段的经济性等因素，预计于 2020 年底新增 5 艘游船，2021 年投入运营。

因此本次评估从节假日夜间时段的运载量需求、游客人数增长情况、投入船只的成本效益及观光航道容量情况综合考虑未来新增产能计划。2018 年 10 月秦淮风光新增加 10 艘游船，在一定程度上缓解了秦淮风光节假日夜晚产能瓶颈，同时虽然秦淮风光节假日夜晚产能利用率较高，但仍具有一定弹性，秦淮风光 2019 年度、2020 年度节假日夜晚期间将持续通过提高运营效率等方式挖掘产能潜力。

综上，本次评估对秦淮风光未来财务数据预测是以秦淮风光 2016 年度至 2019 年 1-4 月份的经营业绩为基础，遵循中国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，秦淮风光的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇及风险等，尤其是秦淮风光所面临的旅游业市场环境和未来的发展前景及潜力，对秦淮风光未来的财务数据进行合理预测。盈利预测年度中（2019 年至 2023 年），对秦淮风光的营业收入进行了审慎预测，收入增长率低于秦淮风光历史年度的平均增长率，且与我国“十三五”旅游业发展规划中所规划的中国旅游业总收入年均增速及国内旅游人数年均增速基本相符，并考虑了游船运载能力、航道容量和可接待游客总量等因素的影响；预测年度毛利率逐步提升并最终保持稳定符合秦淮风光固定成本较大的成本特点；预测年度销售费用、管理费用、财务费用占营业收入比例基本与报告期正常年度持平；预测期内的净利润的年平均增长率亦低于秦淮风光历史年度的平均增长率；预计秦淮风光于 2023 年后达到稳定经营状态至收益期止（2037 年 8 月 4 日），假设收入不再增长，毛利率保持预测期末水平。

综上所述，本次评估主要参数设置以秦淮风光历史经营业绩为基础，并综合考虑了秦淮风光产能计划、所面临的市场环境、未来的发展前景及潜力，具备合理性。

（四）折现率的确定

1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估，采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta_e \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： R_f ：无风险报酬率；

R_m ：市场预期报酬率， $R_m - R_f$ 即为市场风险溢价；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

R_c ：评估对象的特性风险调整系数；

2、模型中有关参数的选取过程

（1）无风险报酬率 R_f

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，即选用距评估基准日 10 年的长期国债到期收益率， $R_f=3.39\%$ 。

（2）市场风险溢价 ERP 的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险报酬率的回报率。

由于我国证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场，历史数据较短、投机气氛较浓、市场波动幅度很大，存在较多非理性因素，并且存在大量非流通股，再加上我国对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此，直接采用我国证券市场历史数据得出的股权风险溢价可信度不高。而以美国证券市场为代表的成熟证券市场，由于有较长的历史数据，且市场有效性较强，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到。

因此，在本次评估中参照美国著名金融学家 Damodaran 为代表的观点，国际上对新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，计算公式为：

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家补偿额=成熟股票市场的基本补偿额+国家违约补偿额 $\times(\sigma_{\text{股票}}\div\sigma_{\text{国债}})$ 。

成熟股票市场的基本补偿额：取美国 1928-2018 年股票与国债的算术平均收益差 6.26%。

国家违约补偿额：根据 2017 年 5 月国际评级机构美国穆迪投资服务公司公布的评级，我国的债务评级为 A1，转换为国家违约补偿额为 0.79%。

$\sigma_{\text{股票}}/\sigma_{\text{国债}}$ ：新兴市场国家股票的波动平均是债券市场的 1.23 倍。

因此，按债务评级转换的国家违约补偿额和新兴市场国家的 $\sigma_{\text{股票}}/\sigma_{\text{国债}}$ 得出我国的国家补偿额为 0.98%。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $6.26\%+0.98\%=7.24\%$ 。

(3) 权益资本的预期市场风险系数 β 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_e = \beta_u \times [1 + (1-t) \times D_m/E_m]$$

式中： β_e ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_u ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：企业的所得税税率；

D_m/E_m ：企业的目标资本结构。

根据标的公司的业务特点，评估机构通过 Wind 资讯系统查询了沪深 A 股同行业上市公司 2019 年 4 月 30 日的 β_L 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值，并取其平均值 0.7273 作为标的公司的 β_U 值。

根据秦淮风光基准日实际情况并结合上市公司平均目标结构综合确定标的公司资本结构为 0.00。标的公司所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出标的公司的权益系统风险系数。

$$\beta_e = [1 + (1-t) \times D/E] \times \beta_u = 0.7273$$

(4) 企业特定风险调整系数

本次评估考虑到评估对象资产规模、融资条件以及标的公司的治理结构和资本债务结构等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，本次评估取特定风险调整系数 $R_c=3.84\%$ 。

目前国际上将特定风险调整系数进一步细化为规模溢价和特别风险溢价。

1) 规模溢价

评估机构按超额收益率 RP_s 与总资产的自然对数和总资产报酬率 ROA 进行二元一次线性回归分析，得到如下结论：

$$RP_s=3.73\%-0.717\% \times \ln(S)-0.267\% \times ROA$$

其中： RP_s ：超额收益率；

S ：标的公司总资产账面值（按亿元单位计算）；

ROA ：总资产报酬率；

\ln ：自然对数。

根据以上结论，评估机构将标的公司的总资产账面价值以及按此总资产计算的标的公司的总资产报酬率分别代入上述回归方程，即可计算标的公司的规模超额收益率为 3.54%。

2) 特别风险溢价

标的公司特别风险溢价 RP_u 主要是针对标的公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，一般认为这些特别风险包括，但不局限于：

经营特别风险：是指标的公司经营因素导致标的公司盈利水平变化，从而使投资者预期收益下降的可能，经营特别风险主要受标的公司本身的管理水平、技术能力、经营方向、产品结构等内部因素影响，一般认为，上市公司在标的公司治理结构和治理环境方面优于非上市公司，与作为上市公司的对比公司而言，标的公司经营规模较小，在治理结构等方面存在管理、技术能力上的风险；同时，该公司属于快速发展初期，业务上升速度较快，主营业务收入主要来源于景区游客人群，业务收入受到游客人数波动的影响，存在一定的经营模式的风险。综上所述，本次评估中标的公司的除规模外的特别风险收益率为 0.35%。

故本次评估取特定风险调整系数 $R_c = 3.89\%$ 。

(5) 权益资本成本 R_e 的确定

$$\begin{aligned} R_e &= R_f + \beta_e \times ERP + R_c \\ &= 3.39\% + 0.7273 \times 7.24\% + 3.89\% \\ &= 12.54\% \end{aligned}$$

综上所述，折现率取值为 12.54%。

(五) 评估价值测算过程及结论

1、股权自由现金流现值的确定

将预测的股权自由现金流和折现率代入计算公式，得到股权自由现金流量现值为 46,146.47 万元。详见下表：

单位：万元

项目	2019年5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止	2037年8月4日
股权自由现金流量	2,960.27	5,342.44	6,261.69	6,562.26	6,603.14	6,456.46	2,761.88
折现率	12.54%	12.54%	12.54%	12.54%	12.54%	12.54%	12.54%
折现期	0.33	1.17	2.17	3.17	4.17	4.17	18.26
折现系数	0.9614	0.8712	0.7742	0.6879	0.6113	3.8610	0.1156
现金流量现值	2,846.00	4,654.33	4,847.80	4,514.18	4,036.50	24,928.39	319.27
股权自由现金流量现值合计							46,146.47

2、溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物，包括有价证券等。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金评估值-最低现金持有量-现金中非经营性项目评估值

在评估基准日，标的公司的货币资金账面值为 6,642.05 万元，评估值 6,642.05 万元，其中纳入非经营性资产的其他货币资金账面值 4,703.90 万元，评估值 4,703.90 万元。经测算标的公司 2019 年 1-4 月的最低现金持有量为 562.18 万元，因此溢余资产（现金）

为 1,375.97 万元。

3、非经营性资产、负债的确定

非经营性资产及负债是与企业的生产经营活动无直接关系的资产及负债，一般不产生营业利润，可以从企业中提出且不损害企业的正常经营，与预测收益的未来现金流无关，一般包括长期投资、在建工程、闲置资产、关联往来以及因这些资产而产生的负债等。本次评估将摇橹船、小游船、住宅等做为非经营资产，将致同会计师事务所审计费作为非经营性负债。

通过对评估对象各项资产的分析，确定以下内容为非经营性资产、负债：

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	备注
一	非经营性资产			
1	其他货币资金	4,703.90	4,703.90	
2	应收利息	34.28	34.28	
3	房屋建筑物-桃叶渡 20 号 04 幢 202 室	41.68	139.45	
4	房屋建筑物-贡院街 21 号 404 室	44.31	147.57	
5	房屋建筑物-平江府路 43 号 301 室	52.11	164.89	
6	房屋建筑物-琵琶巷 20 号 402 室	40.53	151.27	
7	房屋建筑物-金陵闸 29 号 303 室	58.84	161.44	
8	房屋建筑物-长白街 2 号 1 幢 307 室	65.56	161.91	
9	机器设备-摇橹船	9.89	8.13	10 艘
10	机器设备-小游船	35.40	43.59	10 艘
11	机器设备-观光艇	75.95	95.56	2 艘
	小 计	5,162.45	5,811.99	
二	非经营性负债			
1	致同会计师事务所审计费	20.00	20.00	
	小 计	20.00	20.00	

非经营性资产合计为 5,811.99 万元，非经营性负债合计为 20.00 万元。

4、股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值=股权自由现金流量现值+溢余资产+非经营性资产-非经营性负债

计算表如下：

单位：万元

项 目	金 额
股权自由现金流现值	46,146.47
加：溢余资产价值	1,375.97
加：非经营性资产价值	5,811.99
减：非经营性负债价值	20.00
股东全部权益价值	53,314.43

（六）收益法评估结果

经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的标的公司股东全部权益价值为人民币 53,314.43 万元。

（七）收益法评估补充说明

1、标的公司客流量预测增长的合理性

（1）标的公司客流量符合历史客流情况

标的公司历史客流量及未来预测情况如下：

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 至收益 期止
营业收入（万元）	5,582.03	6,044.32	9,116.28	10,690.23	12,017.22	12,631.59	13,961.02	14,603.84	15,041.12	15,041.12
营业收入增长率（%）	36.00	8.28	50.82	17.27	12.41	5.11	10.52	4.60	2.99	-
全时段客流量（万人次）	-	78.29	110.77	147.85	154.56	159.19	175.76	183.78	189.30	189.30
全时段客流量增长率（%）	-	-	41.49	33.47	4.54	3.00	10.41	4.57	3.00	-
夜间游船人数（万人次）	-	54.89	81.91	113.67	119.35	122.93	137.68	144.57	148.90	148.90
夜间游船人数	-	-	49.21	38.77	5.00	3.00	12.00	5.00	3.00	-

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
增长率 (%)										
白天游船人数 (万人次)	-	23.40	28.86	34.18	35.20	36.26	38.08	39.22	40.39	40.39
白天游船增长率 (%)	-	-	23.33	18.45	2.98	3.01	5.02	2.99	2.98	-

注 1: 2015 年营业收入为未审数据;

注 2: 2016 年营业收入数据披露于重组报告书“第六节 标的资产评估情况”之“三、收益法评估情况及分析”，评估因考虑业务预测逻辑历史业绩一致性，2016 年营业收入采用了秦淮风光母公司审计数据（2016 年秦淮风光拥有一家控股子公司，该公司已于 2016 年 11 月转让），下同

秦淮风光以“夜游秦淮”为宣传主题，在运载能力提升、河道景观提升、宏观经济及区域旅游状况等因素的驱动下，公司经营绩效持续高速增长，2016 年度至 2018 年度营业收入复合增长率达 32.51%，游客人次复合增长率达 37.42%（报告期游客人次增长原因分析详见本报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“二、标的资产的行业基本情况”之“（四）盈利能力分析”）。从 2016 年度至 2018 年度各年分时段的客流量来看，夜间、白天各个时段均保持高速增长，复合增长率分别为 43.91%、20.86%。由于灯光景观较佳，夜间增速高于白天。

本次评估预测增长期间为 2019 年至 2023 年，全时段、夜间、白天年客流量复合增长率分别为 5.07%、5.55%、3.40%，客流量预测增长较为谨慎，基于历史客流量增长情况，具有可实现性。

（2）标的公司客流量预测增长符合南京市旅游市场发展的历史情况、未来规划

南京市及夫子庙—秦淮风光带景区及秦淮风光近年来旅游人数统计数据情况如下：

项目		2016年	2017年	2018年
南京市	人次 (亿)	1.1206	1.2293	1.3436
	增长率	9.5%	9.7%	9.3%
夫子庙秦淮风光带景区	人次 (万)	3,386.00	3,864.29	4,273.63
	增长率	-	14.1%	10.6%
秦淮风光	人次 (万)	78.29	110.77	147.85
	增长率		41.49%	33.47%

秦淮风光未来预测的客流量情况及增长速度情况如下：

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年至收 益期止
总游览人次 (万人次)	154.56	159.19	175.76	183.78	189.30	189.30
总游览人数增长率	4.54%	3.00%	10.41%	4.57%	3.00%	0%

南京市近年来的游客接待量基本处于 9%-10% 的增长幅度，夫子庙—秦淮风光带景区近年来游客接待量也基本处于 10%-15% 的增长幅度。秦淮风光“十里秦淮”水上游览线路为南京市、夫子庙风景区的重要游览线路，属于南京市旅游名片之一，具有深厚的历史文化积淀，因此秦淮风光客流量增速明显高于南京市、夫子庙景区的游客接待量的平均增速（具体分析详见本报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“二、标的资产的行业基本情况”之“（四）盈利能力分析”）。

根据《南京市旅游业发展十三五规划》，预计十三五期间南京市旅游产业将保持高速增长，2020 年南京接待境内外旅游者总量将超过 1.5 亿人次，年均增长 8% 以上，旅游总收入达到 3,000 亿元以上。《“十三五”旅游业发展规划》指出，“十三五”期间（2016-2020 年），城乡居民出游人数年均增长 10% 左右，旅游总收入年均增长 11% 以上。经访谈夫子庙—秦淮风光带景区管理部门，其预计未来 3 年夫子庙—秦淮风光带景区整体游客人数也将与南京整体游客增长水平基本一致，保持 10% 左右的增长速度。

“十里秦淮”在国内具有较高的知名度、美誉度，秦淮风光所运营的“十里秦淮”水上游览在南京市景点游览服务中具有重要地位，市场前景较好，因此，预测期内其客流量增长率保持 3.00%-10.41%，符合南京市旅游市场发展的历史情况及未来规划。

（3）国民经济水平、居民可支配收入持续提升为秦淮风光未来客流量的持续增长提供了坚实基础

随着我国经济快速发展，居民可支配收入持续增长，消费升级，基础设施的持续优化以及法定假日效应，我国旅游业市场发展迅速且未来发展空间较大。Wind 数据显示，2014 年至 2018 年，我国旅游人数分别为 36.11 亿人次、40.00 亿人次、44.40 亿人次、50.01 亿人次和 55.39 亿人次，增长率分别为 10.70%、10.77%、11.00%、12.64% 和 10.76%；旅游业总收入分别为 3.03 万亿元、3.42 万亿元、3.94 万亿元、4.57 万亿元和 5.13 万亿元，增长率分别为 15.36%、12.81%、15.19%、15.92% 和 12.30%。

我国经济仍将保持较高速增长，居民人均收入仍将持续提高，根据我国十三五规

划，我国“经济保持中高速增长。在提高发展平衡性、包容性、可持续性的基础上，到2020年国内生产总值和城乡居民人均收入比2010年翻一番。”根据我国“十三五”旅游业发展规划，预计2016年至2020年期间，中国旅游业总收入年均增速可达11.18%，国内旅游人数也将保持9.86%的年均增长率；2020年，中国旅游业规划总收入及国内旅游规划人数将分别达到7.00万亿元及64.00亿人次。

我国国民经济的发展、居民可支配收入的提高、消费习惯的改善等因素将长期支持旅游市场持续繁荣，有力保障了秦淮风光未来客流量的持续增长。

此外，长期以来，标的公司提供的游览内容、服务水平均得到较大提升，但自2009年以来，标的公司游览服务的正常价格未发生变动，随着居民可支配收入的持续增加，消费者对于标的公司游览服务价格可接受度将持续提高，这将有利于标的公司游客人次的持续增长。

（4）标的公司客流量预测增长符合其运载能力规划，具有可实现性

秦淮风光的游船业务分白天时段和夜间时段，白天时段运营时间为9点至18点，夜间时段的运营时间为18点至22点。秦淮风光以“夜游秦淮”为宣传主题，加之夜间秦淮河两岸颇具特色的灯光景观，使得夜间时段成为秦淮风光的高峰运营时间段，而节假日（法定节日及周末）夜间时段，伴随着夫子庙——秦淮风光带风景名胜区游客数量的高峰，秦淮风光的游船接待人数也接近峰值。

本次评估中对于预测数据充分考虑了秦淮风光接待高峰时的运载能力，具有合理性，具体测算如下（参见本报告书“第六节 标的资产评估情况”之“三、收益法评估情况及分析”之“（七）收益法评估补充说明”）：

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
夜间游船人数(万人次)	81.91	113.67	119.35	122.93	137.68	144.57	148.90	148.90
夜间承载能力利用率	68.75%	85.45%	71.47%	73.61%	75.46%	79.23%	81.61%	81.61%
节假日夜间游船人数(万人次)	36.41	48.86	55.00	56.18	58.50	60.45	61.75	61.75
节假日夜间承载能力利用率	87.83%	103.13%	92.47%	94.46%	90.02%	93.02%	95.02%	95.02%

因此，预测期间，节假日夜间运载能力利用率均未超过100%，低于标的公司历史

最高运载能力利用率，标的公司客流量预测增长具有可实现性。

2、游船价格考虑灯会持续涨价及预测依据的合理性分析

（1）灯会活动对价格的影响及可持续性

秦淮灯会是流传于南京地区的民俗文化活动。自2014年第28届秦淮灯会举办以来，至2019年第33届灯会已经发展成为以“一城一河”为轴线，沿明城墙、沿秦淮河、沿历史街巷延伸，向主城区拓展，形成全域化灯展布局。就涵盖范围而言，秦淮灯会的涵盖范围越来越广，影响逐年扩大。

随着2019年灯会范围扩大到白鹭洲公园区域，秦淮风光投入建设了白鹭洲公园周围的灯会景观，增加了游览内容，提升了秦淮风光游船线路上的公园、河道景观。物价部门基于实际投入成本、服务内容变化等因素批准了灯会期间涨价。

经向南京市秦淮区发改局价格司（原物价部门并入）进行访谈，其核定价格的依据为顾客提供的实际服务内容、企业实际投入的成本等因素。

秦淮风光因本次灯会投入效果良好，未来灯会期间将继续投入成本、提升服务内容，符合物价部门调价政策，灯会期间涨价具有可持续性。

（2）定价权对标的公司游览服务价格的影响

标的公司水上游览业务价格主要根据物价局的指导价格定价。相关定价风险已在重组报告书“重大风险提示”之“（三）经营业绩受政府价格政策影响的风险”中披露。

经向南京市秦淮区发改局价格司（原物价部门并入）进行访谈，企业根据自身投入的成本及服务情况可向物价部门提出定价申请，物价部门核定价格的依据为顾客提供的实际服务内容、企业实际投入的成本、公司运营情况等因素。2019年2月4日至2019年5月3日灯会期间的涨价批复，主要依据为秦淮风光的实际投入及服务内容变化，如未来仍出现该种情形，仍符合价格调整的相关政策。

秦淮风光因本次灯会投入效果良好，未来年度仍将继续投入相关成本并持续提升，符合物价部门调价政策，因此，按照当前的物价部门核价政策及标的公司的运营计划，标的公司灯会期间涨价具有可持续性。

（3）景区降价指导意见对标的公司游览服务价格的影响

2018年6月，国家发改委发布了《关于完善国有景区门票价格形成机制降低重点

国有景区门票价格的指导意见》（以下简称“指导意见”），对降低重点国有景区门票价格作出了明确的指导精神：“各地区要以利用国家级风景名胜区、国家级自然保护区、全国重点文物保护单位、国家公园等公共资源建设，旅游景区质量等级评定为 5A 级，且现行价格水平较高的国有景区为重点，科学制定方案，切实降低偏高门票价格，并积极推动 4A 级及以下国有景区降价。对社会反映集中、“高定价大折扣”等问题突出的景区，要进一步加大降价力度。”

虽然标的公司所处的夫子庙景区为免费开放景区，标的公司游船服务并不属于景区门票，但政府物价部门价格核定政策对于标的公司游船票价调整的导向性仍将对标的公司服务定价产生一定影响，如标的公司未来的水上游览票价调整，则将对经营业绩造成一定的影响。该风险已在重组报告书之“重大风险提示”及“风险因素”中进行披露。

2019 年 2 月 4 日至 2019 年 5 月 3 日，物价部门根据秦淮风光的实际投入及服务内容变化，批准了其调价申请，核定价格的依据为顾客提供的实际服务内容、企业实际投入的成本、公司运营情况等因素。因此，基于实际情况，指导意见对秦淮风光当前定价影响较小。

鉴于标的公司仍将持续投入举办白鹭洲公园灯会，其服务内容在灯会期间将得到实质提高，符合物价部门的当前价格调整政策，且 2019 年度已实现价格调整，因此，本次评估预测期间预测标的公司在灯会期间票价上涨具有合理性。

综上，秦淮风光客流量预测增长、预测价格具有合理性，标的公司未来期间的游船服务收入预测具备合理性。

（4）游船服务费变动情况对经营业绩的影响

标的公司主营业务的价格主要根据物价局的指导价格定价。具体而言，游船门票价格按时间分为白天和晚间，按游客分为成人和儿童。白天票价低于晚间票价，儿童票价为成人票价的一半。一般情况下，成人白天票价为 60 元/人，成人晚间票价为 80 元/人。报告期标的公司票价变动情况如下：

单位：元

时 间	成人白天	儿童白天	成人晚间 (18:00-23:30)	儿童晚间 (18:00-23:30)
2017.1.1-2018.8.19	60	30	80	40
2018.8.20-2019.1.24	50	25	60	30

时间	成人白天	儿童白天	成人晚间 (18:00-23:30)	儿童晚间 (18:00-23:30)
2019.1.25-2019.2.3	60	30	80	40
2019.2.4-2019.4.30	80	40	100	50

2018年8月至2019年1月，因秦淮河道清除淤泥，变更了游船线路，因游览内容减少，物价局调低了清淤时期的票价；2019年2月至4月，第一届中国秦淮灯会以白鹭洲公园为重点展区，由标的公司负责投资建设，为满足游客游览需求，开辟了“夫子庙泮池码头-白鹭洲公园-水街-东水关-镇淮东桥东侧-夫子庙泮池码头”的赏灯游船专线，鉴于服务内容增加以及标的公司的成本投入，经物价部门批准，标的公司在灯会时期进行了涨价。票价变动对收入影响分析如下：

序号	时间	成人白天 票价 (元)	成人晚 间票 价 (元)	当期主营业 务收入(万 元)	当期主营业 务收入增长 率(A)	全年主营业 务收入增长 率(B)	剔除自然增 长后的增长 率(A-B)
1	2017.8.20- 2018.1.24	60	80	3,801.22	0.86%	16.54%	-15.58%
	2018.8.20- 2019.1.24	50	60	3,834.03			
2	2018.2.4- 2018.4.30	60	80	2,847.28	16.40%	10.67% (年化)	5.73%
	2019.2.4- 2019.4.30	80	100	3,310.60			

根据上述测算，不考虑游客人次自然增长，成人晚间票价下降20元，主营业务收入下降15.58%；成人晚间票价上升20元，主营业务收入增长5.73%。

综上，不考虑游客人次自然增长，游览服务价格变动与收入存在正相关关系。

3、游船维修、重新购置等支出对评估的影响以及游船数量是否足够运营收益法预测客流量的分析

(1) 收益法评估中对游船维修、重新购置等支出的分析

秦淮风光营运船只共计54艘，其中2017年至2018年购入28艘，同时秦淮风光于2018年底开始进行船只动力改造，采购大批锂电池及其他相关配套设备，目前专用设备经济使用年限成新率大于80%，专用设备总体成新率较高。

本次在收益法评估时，按照历史年度单位船次的平均耗用维修支出在营业成本中考虑了游船的维修支出成本，历史年度及未来年度的维修支出如下所示：

单位：万元

项目	2018年	2019年 1-4月	2019年 5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至 收益期止
维修支出	36.72	11.89	29.20	42.38	46.74	48.86	50.33	50.33

同时在对未来折旧及资本性支出的预测中，根据游船及其相关设备的预计使用年限考虑在其达到使用寿命时的重新购置支出，更新资本性支出情况如下所示：

单位：万元

项目	2019年 5-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至 收益期止
更新资本性支出	96.86	56.01	22.39	77.45	220.20	403.19
其中：游船相关设备更新支出	18.61	53.42	19.03	70.11	215.69	205.99

综上所述，收益法评估中已充分考虑了游船维修、重新购置等支出对收益的影响。

(2) 游船数量是否足够运营收益法预测客流量

秦淮风光的游船业务分白天时段和夜间时段，白天时段运营时间为9点至18点，夜间时段的运营时间为18点至22点。秦淮风光以“夜游秦淮”为宣传主题，加之夜间秦淮河两岸颇具特色的灯光景观，使得夜间时段成为秦淮风光的高峰运营时间段，而节假日（法定节日及周末）夜间时段，伴随着夫子庙——秦淮风光带风景名胜区游客数量的高峰，秦淮风光的游船人数也接近峰值。

秦淮风光夜间时段的业务，特别是节假日夜间时段的运载量当前利用率较高，未来随着游客数量的增长，将逐步达到饱和。而白天时段的业务并不会受到游船运载能力的影响。

秦淮风光评估基准日时拥有各类游船54艘，考虑到游客总量，游船建造、投入运营以及人员培训、考证需要1-2年的周期，游船投放对于整体时段的经济性等因素，预计于2020年底新增5艘游船，2021年投入运营。

秦淮风光历史期间及预测期间运载能力及其利用率测算如下：

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至 收益期止
夜间游览人数（万人次）	81.91	113.67	119.35	122.93	137.68	144.57	148.90	148.90
夜间运载能力利用率	68.75%	85.45%	71.47%	73.61%	75.46%	79.23%	81.61%	81.61%

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至收益期止
节假日夜间游览人数(万人次)	36.41	48.86	55.00	56.18	58.50	60.45	61.75	61.75
节假日夜间运载能力利用率	87.83%	103.13%	92.47%	94.46%	90.02%	93.02%	95.02%	95.02%
白天游览人数(万人次)	28.86	34.18	35.20	36.26	38.08	39.22	40.39	40.39
白天运载能力利用率	48.60%	51.54%	25.29%	26.06%	25.04%	25.79%	26.56%	26.56%

注：

1、运载能力利用率（实际运载率/产能利用率）=实际运载量/最大承载量，实际运载量为标的公司各期实际运载人次，最大承载率为结合公司运营模式计算的理论产能，公式为：最大承载量=年加权平均游船数*班次占比*单船平均运行次数*年平均单船最大载客人数*游船上座率；

2、根据标的公司现有运行模式，上述最大承载量中各项参数按照以下方式设定：

①年加权平均游船数，按照各年度新增船只的月度及数量加权平均，2017年度、2018年度及2019年1-4月加权平均船数为42.33艘、46.50艘、54.00艘；

②班次占比：运营实行三班制，通常白天一班，夜间两班，忙时夜晚三班。最大承载量按照白天一班（1/3班次）、夜晚三班（全部班次，比例为1）进行测算；

③单船平均运行次数：白天时段为9:00至18:00共9个小时，夜晚时段为18:00至22:00共4个小时，标的公司实际运营中船只往返一次为40-50分钟，计入等候时间，按照每船1小时往返一次计算。电瓶改造前（2019年之前），受铅蓄电池续航时间限制，每船充电一次仅能往返5次后即需充电，因此白天每船可往返5次；忙时，白天一班的游船夜间投入运营时由于二次充电时长较短，在晚间实际仅可运行2次，其他夜间两班的游船运行4次，因此2019年以前白天按每船运行5次，夜晚三班加权平均后按每船运行3.33次计算；2019年在进行锂电池改造后，游船运行效率提高，可满足全天使用需求，因此，白天按每船运行9次计算，在平均夜间运行次数4次的基础上综合考虑发船时间、船工工时制度等因素按照3.6次计算；

④年平均单船最大载客人数：20人客船按照20人，30人客船按照30人计，根据各年度的船只载客人数及船只数量按月加权平均计算；

⑤游客上座率：结合实际运营经验，由于游客的旅游习惯、座位分布等因素，游船实际载客人数一般会小于平均单船最大载客人数，通常载客人数在18人，30客船通常载客人数在27人，游客上座率水平按照90%计算

综上，秦淮风光在2024年达到稳定期时，白天运载能力利用率为26.56%，夜间运载能力利用率为81.61%，节假日夜间运载能力利用率为95.02%，均未达到运载能力上限，低于标公司历史最高运载能力利用率，故游船数量可足够运营收益法预测客流量。

4、毛利率逐年增长的原因及合理性以及人工成本中对通胀等因素分析

秦淮风光历史年度及未来预测营业收入、营业成本、毛利率水平如下：

项目	2017年	2018年	2019年1-4月	2019年5-12月（预测）	2019年1-9月（未审）	2019年
人员成本	1,452.82	1,811.22	551.01	1,392.73	-	1,943.74
河道使用费	1,134.00	2,050.00	673.97	1,376.03	-	2,050.00

项目	2017年	2018年	2019年 1-4月	2019年5-12 月(预测)	2019年1-9 月(未审)	2019年
折旧摊销	232.59	230.51	127.19	272.05	-	399.24
沿河装饰及养护	151.78	163.1	312.9	0	-	312.90
燃料及电力	119.61	119.08	22.81	55.82	-	78.63
维修支出	65.17	36.72	11.89	29.2	-	41.09
其他	104.18	110.59	26.39	99.75	-	126.14
营业成本合计	3,260.15	4,521.22	1,726.15	3,225.58	3,505.21	4,951.73
营业成本增长率	-	38.68%	-	-	-	9.52%
营业收入	9,116.28	10,690.23	3,913.31	8,103.92	10,411.94	12,017.23
营业收入增长率	-	17.27%	-	-	-	12.41%
毛利率	64.24%	57.71%	55.89%	60.20%	66.33%	58.79%

注：2019年数据由1-4月实际数及5-12月预测数加总计算

续

项目	2020年 (预测)	2021年 (预测)	2022年 (预测)	2023年 (预测)	2024年至收 益期止(预测)
人员成本	2,040.92	2,297.14	2,411.99	2,532.59	2,532.59
河道使用费	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00
折旧摊销	444.96	421.63	387.51	326.30	359.85
沿河装饰及养护	328.55	344.97	362.22	380.33	380.33
燃料及电力	81.01	89.36	93.41	96.22	96.22
维修支出	42.38	46.74	48.86	50.33	50.33
其他	131.11	139.99	146.09	151.89	151.89
营业成本合计	5,118.93	5,389.83	5,500.08	5,587.66	5,621.21
营业成本增长率	3.38%	5.29%	2.05%	1.59%	0.60%
营业收入	12,631.59	13,961.02	14,603.84	15,041.12	15,041.12
营业收入增长率	5.11%	10.52%	4.60%	2.99%	-
毛利率	59.48%	61.39%	62.34%	62.85%	62.63%

秦淮风光2016年至2019年1-4月各期毛利率逐年递减，毛利率在2018年至2023年逐年提升，其后保持稳定。

历史期间毛利率下降的原因主要是河道使用相关费用变化导致，秦淮风光与夫子庙管委会2013年签订的《授权经营协议》约定的2016年度、2017年度经营权使用费分

别为 405 万元、500 万元，2017 年 8 月秦淮风光中标夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营权，年使用费为 2,050.00 万元，造成各年度河道占用费波动较大；2019 年 1-4 月秦淮风光毛利率小幅下降的主要原因为 2019 年 2 月白鹭洲公园举办水上灯会，为吸引游客，秦淮风光提高了景观标准，故花灯材料用量支出显著；此外，近年以来秦淮风光业务快速扩张，2017 年、2018 年新采购大批船只等，造成折旧费用逐年升高，这也是秦淮风光毛利率波动的原因。

2019 年 1-9 月毛利率上升较多系标的公司营业成本中相对固定的成本的比重较大，以及 6-9 月为旅游旺季月度收入较高，该期间营业成本增速低于营业收入增速导致。

预测期间毛利率总体上升系标的公司营业收入预测增长的同时，营业成本中相对固定的成本的比重较大导致，期间营业成本增速低于营业收入增速导致。具体分析如下：

(1) 预测收入合理性分析参见本报告书“第六节 标的资产评估情况”之“三、收益法评估情况及分析”之“(七) 收益法评估补充说明”。

(2) 历史期及预测期营业成本的分析

营业成本的主要部分为河道使用费和人工成本，历年占比如下：

项目	2017 年	2018 年	2019 年 (预测)	2020 年 (预测)	2021 年 (预测)	2022 年 (预测)	2023 年 (预测)	2024 年 至收益 期止(预 测)
人员薪酬及福利	1,452.82	1,811.22	1,943.73	2,040.92	2,297.14	2,411.99	2,532.59	2,532.59
人员薪酬及福利增长率	-	24.67%	7.32%	5.00%	12.55%	5.00%	5.00%	0.00%
河道使用费	1,134.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00
营业成本合计	3,260.15	4,521.22	4,951.73	5,118.93	5,389.83	5,500.08	5,587.66	5,621.21
人员成本及河道使用费占营业成本比例	79.35%	85.40%	80.65%	79.92%	80.65%	81.13%	82.01%	81.52%

秦淮风光预测期毛利率在 2018 年至 2023 年逐年提升，其后保持稳定，造成上述情况的主要原因是秦淮风光营业成本中相对固定的成本占比较大，前述相对固定成本主要包括河道使用费、人员薪酬及福利以及折旧摊销等，其中人员薪酬及服务及河道使用费两项约占到营业成本的 80%。

预测期间，河道使用费固定为 2,050 万元/年；人员薪酬及福利基本稳定除因船只增

加而增加 5 名船工外,无其他人员计划,人员薪酬及福利在考虑通货膨胀因素的情况下按照单位人员 5%的增幅进行测算。因此,由于前述营业成本主要组成部分增长幅度较小,预测期间标的公司营业成本增速将低于预测期间收入增长速度,毛利率在 2019 年至 2023 年逐年提升,其后保持稳定,毛利率提升幅度随收入增长速度、产能新增计划而有所波动。

此外,预测期间其他有利于毛利率提升的因素如下:

考虑原有固定资产在预测期间将逐步达到折旧期限及新增固定资产计划,经测算,秦淮风光折旧摊销将在 2020 年达到顶点(虽在 2020 年末新增画舫 5 条,但到达折旧期限的固定资产规模较大,故 2021 年开始折旧摊销减少),其后将逐年下降。

燃料和动力 2019 年以后较以往年度下降较多的原因是由于秦淮风光于 2018 年底完成了对其铅酸电池游船的锂电池改造,充电效率、单次充电运行次数都有大幅提升,因此相应的燃料和动力(主要是电力)有所下降。

综上,秦淮风光营业成本增速低于预测期间收入增长速度,毛利率在 2019 年至 2023 年逐年提升,其后保持稳定,毛利率提升幅度随收入增长速度、产能新增计划而有所波动。

5、结合标的资产最新经营业绩,补充披露本次交易业绩承诺可实现性,以及交易后商誉减值风险及对上市公司未来盈利能力的影响

(1) 本次交易业绩承诺可实现性

1) 秦淮风光历史及预测期间业绩情况分析

秦淮风光历年及预测期间业绩情况如下:

单位:万元、万人次

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年至收益期止
营业收入	9,116.28	10,690.23	12,017.22	12,631.59	13,961.02	14,603.84	15,041.12	15,041.12
增长率	50.82%	17.27%	12.41%	5.11%	10.52%	4.60%	2.99%	2.99%
实际运载量	110.77	147.85	154.56	159.19	175.76	183.78	189.30	189.30
增长率	41.49%	33.47%	4.54%	3.00%	10.41%	4.57%	3.00%	-
减:营	3,260.15	4,521.22	4,951.73	5,118.93	5,389.83	5,500.08	5,587.66	5,601.32

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年 至收益 期止
业成本								
占营业收入比例	35.76%	42.29%	41.21%	40.52%	38.61%	37.66%	37.15%	37.24%
税金及附加	55.83	49.49	54.33	58.56	64.06	66.72	68.53	68.53
占营业收入比例	0.61%	0.46%	0.45%	0.46%	0.46%	0.46%	0.46%	0.46%
销售费用	100.35	65.25	68.51	71.94	75.54	79.31	83.28	83.28
占营业收入比例	1.10%	0.61%	0.57%	0.57%	0.54%	0.54%	0.55%	0.55%
管理费用	492.60	481.48	502.63	517.43	541.06	590.36	619.62	616.80
占营业收入比例	5.40%	4.50%	4.18%	4.10%	3.88%	4.04%	4.12%	4.10%
财务费用	-47.14	-164.88	-59.00	-4.99	-5.32	-5.53	-5.72	-5.71
利润总额	5,217.82	5,901.87	6,512.98	6,869.71	7,895.84	8,372.88	8,687.74	8,657.01
减：所得税费用	1,327.29	1,478.34	1,643.42	1,717.49	1,974.02	2,093.29	2,172.00	2,164.32
四、净利润	3,890.53	4,423.53	4,869.56	5,152.22	5,921.82	6,279.59	6,515.74	6,492.69
净利润增长率	47.74%	13.70%	10.38%	5.92%	14.88%	6.04%	3.77%	-0.35%

根据《盈利预测补偿协议》，承诺净利润数不低于经江苏省国资委备案的本次交易标的资产评估报告中标的公司以收益法评估预测的净利润数额。即标的公司业绩承诺期内各年度（2019年度至2021年度）承诺净利润数为4,869.56万元、5,152.22万元和5,921.82万元，复合增长率为10.21%，高于同期收入9.31%的复合增长率，主要系营业成本增速低于营业收入增长导致。业务承诺可实现性分析如下：

（1）游船服务收入主要受船票价格和客流量的影响，预测收入合理性分析详见本报告书“第六节 标的资产评估情况”之“三、收益法评估情况及分析”之“（七）收益法评估补充说明”。

（2）历史期间营业成本增长较快，毛利率降低，主要因经营权费用变化导致；预

测期间，营业成本逐年增加，但毛利率小幅提高，主要是秦淮风光河道占用费等固定成本比例较高，随着收入的不断增加，边际成本递减，毛利率提高。具体合理性分析详见本报告书“第六节 标的资产评估情况”之“三、收益法评估情况及分析”之“（三）未来收益的确定”。

（3）历史期间，期间费用总体金额较小，销售费用 2017 年明显增加，主要是当年地铁广告投入导致，因效果不明显，现已不再投入，管理费用 2017 年增长较快主要是当年秦淮风光申报新三板而增加了中介机构费用；预测期间，期间费用总体上升，但占收入比例基本稳定，具有合理性。

2) 2019 年 1-9 月标的公司经营情况良好，进一步夯实了业绩承诺的可实现性

报告期内，秦淮风光主要经营成果数据如下：

单位：万元

项 目	2019 年 1-9 月	2019 年度 业绩承诺	2020 年度 业绩承诺	2021 年度 业绩承诺
营业收入	10,411.94	12,017.22	12,631.59	13,961.02
利润总额	6,546.58	6,512.98	6,869.71	7,895.84
毛利率	66.33%	58.79%	59.48%	61.39%
净利润	4,894.33	4,869.56	5,152.22	5,921.82
经营活动产生的现金流量净额	4,630.10	—	—	—

注：2019 年 1-9 月数据未经审计

标的公司 2019 年经营情况良好，截至 9 月底已实现营业收入 10,411.94 万元，净利润 4,894.33 万元，2019 年全年业绩承诺实现可能性较大，也为 2020 年、2021 年业绩承诺的完成奠定了基础。从目前经营情况来看，标的公司客流量及业绩稳定增长，增长驱动因素（详见本报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“二、标的资产的行业基本情况”之“（四）盈利能力分析”）稳定且预计仍将延续，预测期内业绩承诺的实现具有较坚实的基础。综上，预测期间秦淮风光未来业绩预测具备可实现性。

6、锂电池改造对标的资产运载能力的影响及其可持续性分析以及评估中对相关因素的考虑

（1）2019 年锂电池改造对标的公司运载能力的影响

1) 锂电池改造对游船运载能力的分析

A、提高游船夜间时段的运载能力

2019年改造前游船电池为铅蓄电池，其充电效率和续航时间较弱，每船充电一次仅能往返5次。秦淮风光将所有运营游船分为三组，客流量较多的时候，白天1组投入运营，夜间3组全部运营。由于二次充电后，会降低游船行使时长，因此白天运行的1组游船在夜间继续运营时，仅可运行2次；首次在夜间投入运营的两组的游船可运行4次。根据加权平均综合计算，夜间单船运行次数为3.33次。

2019年在进行锂电池改造后，游船运行效率提高，充电效率和续航时间上升，游船运行效率提高，游船夜间时段承载游客数量得到了提升。具体而言，白天运营的1组游船在二次充电后，在夜间仍可运行4次，因此理论上的夜间运行次数为4次。在考虑发船时间、船工工时制度等因素后，以理论运行次数的90%计算夜晚单船运行次数为3.6次。

因此，锂电池改造提高了游船夜间时段的运载能力。

B、提高电池安全性，减少故障和维修时间，提高运营效率

铅蓄电池的在充电时间过长，充电到末期后，如果再继续充电，就会产生大量的氢、氧气体。这种混合气体浓度，如果排气孔堵塞或气体太多，遇到明火就会发生爆炸，轻则损坏蓄电池，重则伤人、损物。锂电池由于其自身内部结构的稳定，即便在高温或过充时也不会崩塌发热或形成强氧化性物质，相较于铅蓄电池，拥有良好的安全性。

因此，锂电池改造提高了提高电池安全性，减少故障和维修时间，提高运营效率。

2) 锂电池改造对运载能力的量化分析

假设2019年游船仍为铅蓄电池，测算游船夜间运载能力变化如下：

项目	2019年1-4月	2019年5-12月
锂电池改造后的夜间实际运载能力（万人次）	54.90	112.09
假设游船为铅蓄电池时的夜间运载能力（万人次）	50.78	103.69
锂电池改造后的白天实际运载能力（万人次）	45.75	93.41
假设游船为铅蓄电池时的白天运载能力（万人次）	25.42	51.89
锂电池改造带来的运载能力增加值（万人次）	24.45	49.93

注1：上表中改造后的实际运载能力为标的公司实际运载量；

注2：假设铅蓄电池时的运载能力为：假设在目前游船数量下，使用铅蓄电池的情况，考虑续航、

运载利用率后的测算出的运载能力；

注 3：运载能力增加值为夜晚运载能力与白天运载能力增加值之和。

经测算，锂电池改造后，2019 年 1-4 月标的公司运载能力增加 24.45 万人次，2019 年运载能力增加 74.37 万人次。

（2）2019 年锂电池改造对标的公司运载能力的影响具备可持续性

锂电池改造对标的公司运载能力可持续性的影响主要体现在以下两点：

1) 锂电池容量随使用时间的衰减状况

2019 年画舫船锂电池改造后，电池的续航能力得到提升。根据向秦淮风光运营部门了解，改造后的船只平均每两天充电一次，一年充电次数约 200 次左右，本次评估考虑电池的使用年限为 8 年，即充电次数约为 1600 次。根据电池厂商提供的电池产品电性能曲线图（已经南京中交航信新能源科技有限公司出具的《画舫锂电池容量测试报告》验证），循环充电 1600 次左右时，锂电池的电池容量约衰减 10%，即循环容量可保持在初始容量的 90%。因此锂电池随着使用时间的推移，其衰减状况影响因素较小。考虑电池寿命后半段的衰减情况，秦淮风光可以通过增加充电频率、合理调配游船等方式，弥补电池衰减影响，维持标的公司运载能力。

同时，根据游船磷酸铁锂电池购置合同所载，合同约定船用磷酸铁锂电池免费质保时间为 3 年并提供终身有偿维修。即在电池使用的前 3 年，若发生重大问题，可以免费维修或更换，也保证了锂电池前 3 年的性能和质量及后续的故障维修。

2) 锂电池预计使用年限到期时资本性支出情况

评估机构在对未来折旧及资本性支出的预测中，已根据锂电池的预计使用年限考虑在其达到预计使用年限时的重新购置支出，在收益法评估中考虑更新资本性支出，保障了锂电池在预计使用年限到达时的持续更新。

综上，根据电池厂商提供的电池产品电性能曲线图（已经南京中交航信新能源科技有限公司出具的《画舫锂电池容量测试报告》验证），画舫锂电池衰减效率较低，相对公司运营模式可由合理方法弥补衰减影响，因此，因锂电池改造增长的运载能力具有长期可持续性。

（3）锂电池改造对标的公司盈利能力影响的量化分析

锂电池改造对标的公司盈利能力影响的量化分析按照以下方法：

测算方法 1：由于标的公司节假日夜晚运载能力较为饱和，锂电池改造对于满足客流量的效果主要体现在节假日夜晚；在现有已实现的客流量及收益法预测情况下，无改造情况下超过标的公司运载能力的理论限值 100%作为锂电池改造的效益（收益法预测增长均未高于锂电池改造的运载能力），并以此计算增量收入。

测算方法 2：由于标的公司节假日夜晚运载能力较为饱和，锂电池改造对于满足客流量的效果主要体现在节假日夜晚；由于运载能力利用率与业务运营安全性、稳定性呈负相关，可假设有改造及无改造状态下，采用同等运载能力利用率以测算同等运营条件下的增量效益，并以此计算增量收入。

基于以上方法，对标的公司盈利能力影响的量化分析如下：

项 目	2019 年 1-4 月	2019 年 5-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 至收益 期止
收益法预测节假日夜间总客流量（万人次）（A）	13.28	41.72	56.18	58.50	60.45	61.75	61.75
无改造情况下，节假日夜间最大运载能力（万人次）（B）	13.54	41.47	55.02	60.11	60.11	60.11	60.11
船票平均单价（元）	74.79	74.79	74.79	74.79	74.79	74.79	74.79
1、运载能力利用率 100%利用条件下的改造效果分析							
无改造情况下，节假日夜间客流量（万人次）（C）	13.28	41.47	55.02	58.50	60.11	60.11	60.11
无改造情况下，节假日夜间无法消化的客流量（A-C）	-	0.25	1.16	-	0.34	1.64	1.64
增量收入（万元）	-	18.38	86.99	-	25.36	122.58	122.58
2、同等运营条件下的改造效果分析							
收益法预测节假日夜间运载能力利用率（D）	90.71%	93.05%	94.46%	90.02%	93.02%	95.02%	95.02%
无改造情况下，节假日夜间客流量（万人次）（E=B*D）	12.28	38.59	51.97	54.11	55.92	57.12	57.12
无改造情况下，节假日夜间无法消化的客流量（A-E）	1.00	3.13	4.21	4.39	4.53	4.63	4.63
增量收入（万元）	74.49	234.02	315.12	328.14	339.08	346.37	346.37

2019 年秦淮风光共投入约 900 万成本进行锂电池改造，提升了标的公司（尤其是节假日）的运载能力。使用锂电池游船后，仅在节假日夜间即可带来明显的增量收入；同时锂电池改造后，公司运载能力的增强可缩短白天及非节假日夜晚的排队时长，提升

服务感知，有利于客流量的提升。因此，为改善游船运载能力的锂电池改造能够显著提升标的公司的盈利能力，同时锂电池改造能够提高公司运营的安全性，有利于环境保护。

（4）评估中考虑锂电池改造及其具体影响

由于锂电池随着使用时间的推移，其衰减状况影响因素较小，本次评估中在成本预测考虑了质保期后的相关维修支出（参见本报告书“第六节 标的资产评估情况”之“三、收益法评估情况及分析”之“（七）收益法评估补充说明”）。同时在对未来折旧及资本性支出的预测中，考虑了锂电池达到预计使用年限时的更新资本性支出。因此对 2019 年锂电池改造对标的公司运载能力的影响及其可持续性在评估中充分考虑了其影响因素。

四、引用其他评估机构或估值机构报告内容情况

本次评估未引用其他评估机构或估值机构的报告。

五、评估特别事项说明

（一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

评估机构利用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“会审字[2019]6369号”《审计报告》（审计意见类型：标准无保留意见），以证实委托人及标的公司提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。评估机构对专业机构出具的专业报告进行了核实，未发现已披露的对专业报告结论存在重大影响的事项。

（六）重大期后事项

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

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

（八）其他需要说明的问题

1、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

2、标的资产的经营主要依托于内秦淮河水上游船观光游览的特许经营权，该特许经营权有限期限为20年，将于2037年8月4日到期。由于特许经营权到期后的续期存在一定的不确定性，故本次采用收益法对标的资产进行评估时，收益年限采用有限年限进行测算，确认收益年限至特许经营权到期日止，即收益年限至2037年8月4日止。

3、标的资产商标“秦淮画舫”5项于2010年注册，有效期10年，已于2019年6月取得商标续展注册证明。该五项商标权主要是出于保护性目的而注册的商标权，注册后并未实际用于游船运营过程中，历年盈利也未体现该类商标权的贡献，且在标的公司未来盈利预测时也未考虑该类商标权对盈利情况的影响。

4、本次采用收益法评估结果为最终评估结论，收益法采用股权自由现金流量模型，已经反映了控股权人对企业经营的影响（没有控股权，无法主导企业经营与资产使用，无法对企业未来盈利状况作出详细预测），因此评估结论是反映了控股权状态下的股权

价值。

5、本次评估尚未考虑流动性对评估结论的影响。

6、本次评估出具的评估报告含有若干附件，附件是本次评估报告之重要组成部分，与本次评估报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

六、评估基准日至本报告书签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响

评估基准日至本报告书签署日，标的资产不存在重要变化事项。

七、董事会对标的资产评估合理性以及定价公允性的分析

（一）对评估机构、评估假设前提、评估方法的意见

上市公司董事会对评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表意见如下：

“公司聘请厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司（以下简称大学资产评估）担任本次交易的评估机构，其已对本次交易的标的进行了评估，并出具了相应的资产评估报告。公司本次聘请的评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性情况如下：

1、评估机构的独立性

公司聘请的大学资产评估为具有证券期货业务资格的资产评估机构。除正常的业务往来关系外，大学评估师及其经办评估师与公司、标的公司及本次交易的交易对方不存在现存及预期的利益关系或冲突，亦不存在其他关联关系，具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

大学资产评估为本次交易出具的相关资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例和准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。大学资产评估采用了收益法和资产基础法两种评估方法对秦淮风光进行了评估，并最终选择了收益法的评

估结果作为本次评估结论。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次重组中，标的资产的交易价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的、并经江苏省国资委备案的评估结果为依据，由交易各方协商确定。资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害公司及股东特别是中小股东的利益。

综上所述，本次发行股份购买资产所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法选取得当，评估方法和目的具有相关性，评估定价公允。”

（二）估值依据的合理性

本次资产评估使用到的评估方法、评估参数、评估数据等均来自法律法规、评估准则、评估证据及合法合规的参考资料等，评估依据具备合理性。

同时，秦淮风光本次交易价格对应的静态市盈率 12.07 倍，符合市场行情，而上市公司主要利润来源于投资收益，扣除投资收益后，其营业利润为负数。因此，标的公司估值作价合理，有利于增厚上市公司股东享有的收益及权益。

（三）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势及应对措施及其对评估的影响

截至本报告书签署日，标的资产在后续经营中所涉及的国家 and 地方的现行法律法规、产业政策、行业管理体系、技术等预计不会发生重大不利变化。但仍提醒投资者关注标的资产未来盈利水平受到行业发展前景、市场竞争格局以及国家政策变化等多方面因素的影响，存在一定的不确定性。

（四）拟置入资产评估结果对关键指标的敏感性分析

1、敏感性分析的主参数选择

由于标的资产的成本相对较为固定，影响标的资产估值的主要因素为游船船票价格

和折现率，因此将船票价格和折现率作为敏感性分析的主要参数进行分析。

2、分析结果

(1) 船票价格敏感性分析

船票价格变动	权益价值（万元）	权益价值变动率
+10%	31,089.15	14.34%
+5%	29,139.75	7.17%
保持不变	27,190.36	0.00%
-5%	25,240.99	-7.17%
-10%	23,291.60	-14.34%

(2) 游客人数敏感性分析

游客人数变动	权益价值（万元）	权益价值变动率
+10%	31,089.15	14.34%
+5%	29,139.75	7.17%
保持不变	27,190.36	0.00%
-5%	25,240.99	-7.17%
-10%	23,291.60	-14.34%

(3) 折现率敏感性分析

折现率水平	权益价值（万元）	权益价值变动率
+10%	25,608.55	-5.82%
+5%	26,375.60	-3.00%
保持不变	27,190.36	0.00%
-5%	28,055.66	3.18%
-10%	28,977.01	6.57%

(五) 标的资产与上市公司现有业务的协同效应

上市公司与标的资产所属行业不同，产品差异较大，本次交易可发挥的协同效应比较有限。基于谨慎性考虑，本次评估和交易定价时均未考虑协同效应的影响。

(六) 本次交易价格的公允性分析

1、同行业公司分析

截至 2019 年 9 月 30 日，申万休闲服务行业下景点二级子行业上市公司的静态市盈

率及市净率情况如下：

证券代码	名称	静态市盈率（倍）	市净率（倍）
000888.SZ	峨眉山 A	15.19	1.31
000978.SZ	桂林旅游	23.87	1.21
300144.SZ	宋城演艺	31.26	4.30
600054.SH	黄山旅游	11.51	1.57
603099.SH	长白山	37.58	2.57
603136.SH	天目湖	27.04	3.24
603199.SH	九华旅游	29.80	2.35
算术平均		25.18	2.37
中位数		27.04	2.35
本次交易标的资产		12.07	5.32

注：上述数据来自 Wind 咨询，其中申万休闲服务行业下景点二级子行业中黄山 B 股已被剔除；张家界、大连圣亚、西藏旅游静态市盈率在 80-110 倍之间，作为异常数据剔除

根据上表数据，标的公司市净率高于同类上市公司市净率算术平均数及中位数，标的公司静态市盈率低于同类上市公司静态市盈率算术平均数及中位数。经对比上述同秦淮风光与同类上市公司的资产负债表，市净率差异的主要原因如下：

（1）特许经营权的账务处理不同。秦淮风光特许经营权费用逐年支付并计入当期营业成本，并未体现账面价值，而桂林旅游等公司将特许经营权进行了资本化处理，故秦淮风光资产规模较小。

（2）经营所需要素不同而导致的固定资产特点及规模不同。秦淮风光从事的业务主要为内秦淮河的游船游览服务，属于轻资产运营的公司，主要固定资产除管理部门的办公场所等必要的经营场所外，主要为与生产经营相关的游船、电池、充电桩等设备，价格较低，通常为数万至数十万，因此，秦淮风光固定资产规模较小；而同类上市公司主要业务通常为风景名胜景点的整体运营，其除办公场所外，经营所需资源主要为房屋、土地、索道等资产，通常价值量较大，故同类上市公司固定资产规模较大。

对于具有轻资产特性的旅游服务行业，企业的盈利能力比企业的资产状况更能代表企业市场地位、未来发展潜力及核心竞争力等主要企业价值驱动因素。因此，本次交易的市盈率指标相较于市净率更具有适用性、合理性。标的公司静态市盈率低于同类上市公司水平，本次交易定价有利于保护上市公司及中小投资者利益。

综上，本次交易标的资产对应的市盈率低于同行业平均水平，本次交易价格公允。

2、类似交易案例分析

评估机构选取近期收购同行业公司控股权的事项，具体情况如下：

交易标的	交易金额（万元）	静态市盈率 PE
四川新界国旅 51% 股权	4,263.60	10.6
省国旅 51% 股权	810.84	112.2
湖南海外 60% 股权	18,000.00	27.0
剑门旅游 80% 股权	48,000.00	119.7
大众河滨 100% 股权	344.76	13.6
算术平均		56.6
中位数		27.0
本次交易对应市盈率		12.1

综上，本次交易标的资产对应的市盈率低于近期收购同行业公司的平均水平，本次交易价格公允。

（七）基准日至重组报告书披露日的重要变化情况

截至本报告书签署日，评估基准日至今交易标的未发生重要变化。

八、独立董事对本次交易评估事项的意见

1、关于评估机构的独立性

大学资产评估作为拟收购的标的资产的评估机构，具有证券、期货相关业务资格，除正常的业务往来关系外，该机构及经办人员与公司及本次交易的交易对方及所涉各方均无其他关联关系，亦不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，本次评估机构的选聘程序合规，评估机构具有独立性。

2、关于评估假设前提的合理性

大学资产评估为本次交易出具的评估报告的评估假设前提能按照国家有关法规与规定进行、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提合理。

3、关于评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。本次资产评估采用了资产基础法和收益法两种评估方法对标的资产价值进行了评估，并且最终选择了收益法的评估值作为本次评估结果，符合中国证监会对于评估方法选用的相关规定。本次评估机构所选的评估方法符合评估目的的要求，与评估目的相关。

4、关于评估定价的公允性

本次评估的评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，评估结论合理、评估价值公允，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

综上，本次交易聘请的评估机构具有证券、期货相关业务资格并具有独立性；本次交易相关评估假设前提具有合理性；评估方法选用恰当，符合评估目的的要求；本次评估的评估结果客观、公正，评估定价公允。本次交易以评估机构出具的、并经江苏省政府国有资产监督管理委员会备案的评估报告所确定的评估结果为基础，经与交易对方协商确定标的资产的交易价格，定价原则符合相关法律、法规的规定，定价公允、合理，不存在损害公司及其全体股东、特别是中小股东利益的情形。

第七节 本次交易主要合同

一、《发行股份购买资产协议》的主要内容

（一）合同主体、签订时间

1、合同主体

甲方：南京纺织品进出口股份有限公司，法定代表人：徐德健，住所：南京市鼓楼区云南北路 77 号。

乙方：南京夫子庙文化旅游集团有限公司，法定代表人：王学军，住所：南京市秦淮区大石坝街 32 号。

2、签订时间

《南京纺织品进出口股份有限公司与南京夫子庙文化旅游集团有限公司之发行股份购买资产协议》由协议主体于 2019 年 6 月 20 日签署。

（二）交易价格及定价依据

标的资产相应的预估作价及相关交易价格如下表所示：

交易对方	标的资产	预估作价 (万元)	股份支付	
			金额 (万元)	股数(万股)
夫子庙文旅	秦淮风光 51.00% 股份	27,206.69	27,206.69	3,783.96

双方同意，标的资产最终交易价格以经具备证券、期货相关业务资质的评估机构评估、并经有权国有资产监督管理部门完成备案的截至基准日标的资产的评估值为基础由双方协商确定。双方同意，将以补充协议形式对前述最终交易价格予以确认。

（三）支付方式

交易对价由南纺股份按照 7.19 元/股的发行价格通过发行股份方式向夫子庙文旅支付。

本次发行由南纺股份在协议生效后依照中国证监会、上交所以及中国证券登记结算有限公司的规定进行。

（四）资产交付或过户的时间安排

双方同意并确认，本次交易在协议约定的生效条件全部成就之日起方可实施，双方同意采取一切必要措施以确保本次交易按本协议约定全面实施。

1、标的资产交割通知

如果协议所列明的全部生效条件已成就，甲方应向乙方发出通知确认交割的全部前提条件已获得满足（以下简称交割通知），并要求乙方交付标的资产。

2、标的资产的交割

双方应于夫子庙文旅收到南纺股份发送的交割通知后按通知所载时间签署根据标的公司章程、相关法律法规规定办理标的资产过户至甲方名下所需的全部文件；

双方应促使标的公司于双方完成文件签署后尽快完成标的资产过户相应的手续，标的公司办理完毕标的资产过户相应的手续之日为标的资产交割日；

自交割日起，基于标的资产的一切权利义务由南纺股份享有和承担；

如届时有效的中国法律对标的公司股份转让的方式或程序另有规定，则双方按照该等规定或双方另行协商确定的其他合法合规方式办理交割。

3、新增股份登记

南纺股份应于标的资产交割日后尽快依法完成本次重组中发行股份购买资产涉及的向夫子庙文旅非公开发行股份的相关程序，包括但不限于在中国证券登记结算有限公司或其分公司将本次向夫子庙文旅发行的 A 股股票登记至乙方名下，使得夫子庙文旅依法持有该等股份。

（五）交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

自基准日起（不含基准日当日）至交割日（含交割日当日）止的期间为过渡期间。

双方同意标的资产在过渡期间产生的利润、净资产的增加由南纺股份享有；标的公司如在过渡期间发生亏损或损失或净资产的减少，则由夫子庙文旅按照于本次交易中对出售的股份比例以现金方式向甲方补足。

为明确标的资产在过渡期间内的损益及净资产的增减情况，双方同意以交割完成日最近的一个月末或双方另行协商确定的时间为审计基准日，由南纺股份聘请的具有证券

期货相关审计业务资格的审计机构在交割日后 60 个工作日内对标的资产在过渡期间的损益及净资产的增减情况进行专项审计。

夫子庙文旅在过渡期间应遵守如下特别约定：①对标的资产尽善良管理义务，保证持续拥有标的资产的合法、完整的所有权以使其权属清晰、完整；②确保标的资产不存在司法冻结、不为任何其他第三方设定质押或其他限制性权利，合理、谨慎地运营、管理标的资产；③不从事任何非正常的导致标的资产价值减损的行为；④保证秦淮风光保持正常、有序、合法经营状态，保证秦淮风光不进行与正常生产经营无关的资产处置或增加重大债务之行为、不进行非法转移、隐匿资产及业务行为。

（六）与资产相关的人员安排

本次重组的标的资产为标的公司的股份，不涉及债权债务的转移，原由标的公司承担的债权债务在交割日后仍然由其独立享有和承担。

本次重组标的资产为标的公司的股份，不涉及职工安置问题，标的公司与其现有员工之间的人事劳动关系及相互之间的权利义务不因本次重组发生变化（在正常经营过程中根据相关适用法律进行的相应调整除外）。

（七）合同的生效条件和生效时间

《发行股份购买资产协议》经双方法定代表人或授权代表签字并各自加盖公章后成立，各方的声明、保证及承诺条款、保密及信息披露条款、不可抗力条款、违约责任条款、法律适用和争议解决条款在协议签署后即生效，其他条款于以下条件全部成就之日起生效：

- 1、夫子庙文旅董事会及股东会批准本次交易及本协议；
- 2、南纺股份董事会及股东大会批准本次交易及本协议；
- 3、本次交易涉及的资产评估报告取得有权国有资产监督管理部门备案；
- 4、本次交易取得有权国有资产监督管理委员会批准；
- 5、中国证监会核准本次交易；
- 6、经营者集中审查部门批准同意本次交易涉及的经营集中事项（如需）；
- 7、就本次交易取得其他可能涉及的有权管理部门的核准、批准、备案。

（八）违约责任条款

任何一方违反协议项下的全部或部分义务，或作出任何虚假的声明、承诺及保证，或违反其作出的任何声明、承诺及保证，即构成违约。违约方应赔偿因其违约而对守约方造成的一切损失。守约方有权以此作为履行本协议项下义务的合理抗辩理由。

任何一方因违反本、协议的规定而应承担的违约责任，不因本次交易完成或本协议的终止而解除。

二、《发行股份购买资产补充协议》的主要内容

（一）合同主体、签订时间

1、合同主体

甲方：南京纺织品进出口股份有限公司，法定代表人：徐德健，住所：南京市鼓楼区云南北路 77 号。

乙方：南京夫子庙文化旅游集团有限公司，法定代表人：王学军，住所：南京市秦淮区大石坝街 32 号。

2、签订时间

《南京纺织品进出口股份有限公司与南京夫子庙文化旅游集团有限公司发行股份购买资产协议之补充协议》由协议主体于 2019 年 8 月 16 日签署。

（二）交易价格、定价依据、股份发行数量及金额

1、根据《资产评估报告》及江苏省人民政府国有资产监督管理委员会的备案结果，截至基准日，标的公司 100.00% 股份经备案的评估值为 53,314.43 万元，本次交易标的资产为乙方持有的标的公司 51.00% 股份，经双方协商，本次交易中标的资产作价为 27,190.36 万元。

结合双方协商确定的全部以股份支付交易对价、本次发行的发行价格，本次交易中标的资产的交易作价、甲方向乙方通过发行股份方式支付的交易对价金额及发行股份的数量如下：

交易对方	标的资产	交易作价 (万元)	股份支付	
			金额(万元)	股数(股)
夫子庙文旅	秦淮风光 51.00%股份	27,190.36	27,190.36	37,816,912

2、甲方向乙方发行股份的最终数量将以甲方股东大会审议通过并经中国证监会核准的数量为准。

3、自愿限售安排

乙方除应遵守《发行股份购买资产协议》股份限售期外，还自愿将其在本次交易中取得的新增股份分三次解禁，具体如下：

本企业在本次发行中取得的新增股份分三期解禁，解禁时间和比例分别为：

(1) 第一期：自上述股份上市之日起满 12 个月之后，秦淮风光 2019 年度实际盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 30% 扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。

(2) 第二期：自上述股份上市之日起满 24 个月之后，秦淮风光 2020 年度实际盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 30% 扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。

(3) 第三期：自上述股份上市之日起满 36 个月之后，秦淮风光 2021 年度实际盈利情况的《专项审核报告》出具后并且已经履行完毕其当年度应当履行的补偿义务（如有）后（以较晚满足的条件满足之日为准），上述股份中的 40% 扣除上述补偿义务履行过程中应补偿股份数的部分解除限售。

如果业绩承诺期的任何一个年度结束后，秦淮风光未达到截至当期期末累积承诺净利润数的 80%，则作为补偿义务人持有的扣除股份赔偿后剩余锁定的股份限售期自动延长 12 个月并按照下一限售期间锁定股份进行处理。

本次发行完毕后，交易对方由于南纺股份发生送股、转增股本等事项增持的上市公司股份，亦遵照前述锁定期约定比照执行，在此后相应股份的解禁按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

（三）业绩承诺及补偿安排

本次交易相关的业绩承诺与补偿安排事宜由甲、乙双方另行签署《盈利预测补偿协议》进行约定。

三、《附条件生效的股份认购协议》的主要内容

（一）合同主体、签订时间

1、合同主体

甲方：南京纺织品进出口股份有限公司，法定代表人：徐德健，住所：南京市鼓楼区云南北路 77 号。

乙方：南京旅游集团有限责任公司，法定代表人：谢国庆，住所：南京市玄武区太平北路 82 号长城大厦 7 楼。

2、签订时间

《南京纺织品进出口股份有限公司与南京旅游集团有限责任公司之附条件生效的股份认购协议》由协议主体于 2019 年 6 月 21 日签署。

（二）发行数量和发行价格

1、发行数量

甲方本次配套融资的股票种类为境内上市人民币普通股 A 股，每股面值为 1.00 元。

甲方本次配套融资拟非公开发行 A 股股票募集配套资金不超过人民币 8,000 万元，发行数量不超过发行前甲方总股本的 20% 暨 51,738,492 股，最终发行数量以经中国证监会核准的发行数量为上限，由甲方董事会根据股东大会的授权及发行时的实际情况确定。

在定价基准日至发行日期间，如甲方发生派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除息、除权事项，则本次募集配套资金发行数量将作相应调整。

2、发行价格

本次发行的定价基准日为甲方本次非公开发行股份发行期的首日。

本次非公开发行股份的发行价格为定价基准日前 20 个交易日甲方股票交易均价的

90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

在定价基准日至发行日期间，如甲方发生派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除息、除权事项，则本次募集配套资金发行价格将进行相应调整。

（三）认购金额、数量及方式

南纺股份本次拟募集资金总额不超过人民币 8,000.00 万元，全部由旅游集团进行认购。

旅游集团认购的南纺股份本次非公开发行的股份数量的计算公式为：

旅游集团认购的南纺股份本次非公开发行的股份数量=旅游集团认购金额÷本次发行价格。依据前述公式计算的股份数量应精确至个位，不足一股的应当舍去取整。

发行股份前，如南纺股份发生派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除息、除权事项，则相应调整本次发行价格和旅游集团拟认购的股份数量。

旅游集团同意以现金方式认购目标股份。

（四）认购价款支付和股份发行登记

南纺股份本次发行获中国证监会正式核准后，旅游集团应在收到南纺股份发出的股份认购款缴纳通知之日起 15 个工作日内，以人民币现金方式一次性将全部股份认购款支付至独立财务顾问为南纺股份本次发行开立的专用银行账户。

旅游集团的全部认购款在南纺股份聘请的会计师事务所完成验资并扣除相关费用后划入南纺股份的募集资金专项存储账户。

南纺股份应在旅游集团支付全部股份认购款之日起 30 个工作日内在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成新增股份登记手续，将旅游集团认购的股份计入旅游集团名下，以实现交付。

（五）认购股份的上市安排

旅游集团认购的南纺股份本次非公开发行的股份将在上海证券交易所上市。

（六）认购股份的锁定期

旅游集团通过本次发行获得的南纺股份股份自本次发行结束之日起 36 个月内不得

转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、协议转让。

本次发行结束后，旅游集团就本次发行所取得的股份由于南纺股份送红股、转增股本等原因增加的股份，亦遵守上述锁定期的约定。

旅游集团因本次发行所获得的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及上市公司章程的相关规定。

如中国证监会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，则双方将根据中国证监会或上海证券交易所的意见对锁定期安排进行相应调整并予执行。

（七）协议的生效、变更、终止或解除

1、本协议经双方签署后成立，并在下列条件全部满足后生效：

- （1）南纺股份董事会、股东大会审议通过本次交易及甲、乙双方签署本协议事宜；
- （2）旅游集团就认购本次非公开发行股票事宜履行了内部决策程序并获得通过；
- （3）本次交易涉及的资产评估报告取得有权国有资产监督管理部门备案；
- （4）本次交易取得有权国有资产监督管理部门批准；
- （5）中国证监会核准本次交易；
- （6）经营者集中审查部门批准同意本次交易涉及的经营者集中事项（如需）；
- （7）就本次交易取得其他可能涉及的有权管理部门的核准、批准、备案。

若本协议上述生效条件未能成就，则本协议自始未发生效力，甲、乙双方各自承担因签署及准备履行本协议所支付之费用，且互不追究对方的法律责任。

2、本协议的任何变更或补充，须经甲、乙双方协商一致并达成书面变更或补充协议。在变更或补充协议达成前，仍按本协议执行。

3、一方根本违反本协议导致本协议不能继续履行，并且在收到对方要求改正该违约行为的通知后 20 日内仍未予以补救或纠正，守约方有权单方解除本协议；守约方行使解除协议的权利，不影响其追究违约责任的权利。

4、若南纺股份与夫子庙文旅签署的《南京纺织品进出口股份有限公司与南京夫子庙文化旅游集团有限公司之发行股份购买资产协议》解除或终止的，则本协议同时自动解除或终止。

（八）违约责任

除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行协议项下其应履行的任何义务，或违反其在协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，应按照法律规定承担相应的法律责任。

违约方应当根据守约方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付赔偿金。

四、《盈利预测补偿协议》的主要内容

（一）合同主体、签订时间

甲方：南京纺织品进出口股份有限公司，法定代表人：徐德健，住所：南京市鼓楼区云南北路 77 号。

乙方：南京夫子庙文化旅游集团有限公司，法定代表人：王学军，住所：南京市秦淮区大石坝街 32 号。

（二）业绩承诺期间及承诺利润数

1、甲、乙双方共同确认，业绩承诺期间为 2019 年、2020 年、2021 年三个完整会计年度。

2、乙方承诺，业绩补偿期间内的每一会计年度，标的公司承诺净利润数以经国资部门备案的《资产评估报告》所预测的标的公司同期净利润预测数为准。若各期期末累积实现的净利润数低于各期期末累积承诺净利润数，乙方需根据本协议约定对甲方进行补偿。

3、根据经江苏省人民政府国有资产监督管理委员会备案的《资产评估报告》，秦淮风光收益法评估预测的 2019 年、2020 年、2021 年净利润分别为 4,869.56 万元、5,152.22 万元和 5,921.82 万元，即业绩承诺期内各年度承诺净利润数为 4,869.56 万元、5,152.22 万元和 5,921.82 万元。

（三）实现净利润数的确定

1、双方同意，甲方应在业绩补偿期间每个会计年度结束后，聘请具有证券从业资格的会计师事务所（以下简称“合格审计机构”）对秦淮风光实际净利润数、实际净利

润数与承诺净利润数的差异情况出具《专项审核报告》（与甲方的年度审计报告同日出具），依据《专项审核报告》确定秦淮风光实现的净利润。

2、实现净利润为标的公司实际实现的经审计确认的归属于母公司所有者的净利润与扣除非经常性损益后的归属于母公司所有者的净利润孰低者为准。

（四）业绩承诺补偿金额及补偿方式

1、业绩补偿金额

（1）乙方承诺，考虑因天气等非经营因素对业绩影响，在业绩承诺期内，截至当期期末累积实现净利润数低于截至当期期末累积承诺净利润数 90% 的，乙方应按照如下公式计算补偿数额：

标的资产各年度当期补偿金额①=（标的公司业绩承诺期内截至当期期末累积承诺净利润数-标的公司业绩承诺期内截至当期期末累积实现净利润数）*夫子庙文旅本次出售的股权比例-累积标的资产已补偿金额

（2）乙方承诺，在业绩承诺期满时，标的公司业绩承诺期内累积实现净利润数低于业绩承诺期内累积承诺净利润数的，乙方应按照如下公式计算补偿数额：

标的资产业绩承诺期满时应补偿金额②=（标的公司业绩承诺期内累积承诺净利润数-标的公司业绩承诺期内累积实现净利润数）÷业绩承诺期内标的公司各年预测净利润总数×标的资产交易作价-累积标的资产已补偿金额

2、业绩补偿方式

业绩承诺期间乙方补偿金额合计不超过本次交易中乙方所获得的交易对价。

（1）业绩承诺期间各年度按照未实现净利润数进行补偿

就夫子庙文旅各年度当期补偿金额，优先以现金方式补偿，夫子庙文旅当期现金不足补偿的部分，应以股份方式支付。当期应补偿的现金金额计算公式如下：

标的资产各年度当期现金补偿金额③=（标的公司业绩承诺期内截至当期期末累积承诺净利润数-标的公司业绩承诺期内截至当期期末累积实现净利润数）*夫子庙文旅本次出售的股权比例-累积标的资产已补偿金额

现金不足补偿的部分，乙方以其在本次交易中获得的上市公司股份进行补偿，应补

偿的股份数量计算公式如下：

标的资产各年度当期应补偿股份数量=（标的资产各年度当期补偿金额①-标的资产各年度当期已补偿的现金金额）÷本次交易的每股发行价格

（2）业绩承诺期满时按照本次交易对价进行补偿

乙方应当优先以股份方式补偿，股份不足补偿的，乙方应以现金方式补足。

1) 乙方优先以其在本次交易中获得的上市公司股份进行补偿，应补偿的股份数量计算公式如下：

业绩承诺期满时应补偿股份数量④=标的资产业绩承诺期满时应补偿金额②÷本次交易的每股发行价格

2) 股份不足补偿的，乙方应以现金方式补足，具体计算公式如下：

业绩承诺期满时应补偿现金金额=（业绩承诺期满时应补偿的股份数量④-业绩承诺期满时已补偿的股份数量）×本次交易的每股发行价格

3、在逐年补偿的情况下，在各年计算的应补偿股份数、应补偿现金小于0时，按0取值，即已经补偿的股份、已补偿的现金不冲回。按照上述公式计算的应补偿股份数在个位之后存在尾数的，均按照舍去尾数并增加1股的方式进行处理。

4、若甲方在业绩承诺期内实施转增股本或送股等除权事项的，则乙方应补偿的股份数量相应调整为：应补偿股份数（调整后）=应补偿股份数×（1+转增或送股比例）；若甲方在业绩承诺期内实施现金分红等除息事项的，则乙方按照上述公式计算的应补偿股份数量所对应之累计获得的现金分红应随之返还给甲方，计算公式：返还金额=每股已分配现金股利（以税后金额为准）×应补偿股份数。

（五）期末减值补偿

1、在业绩承诺期满时，甲方将聘请合格审计机构对标的资产进行减值测试，并在业绩承诺期间最后一个会计年度的《专项审核报告》出具后30个工作日内出具《减值测试审核报告》。

2、业绩承诺期标的资产已补偿金额、减值测试后标的资产应补偿金额的计算方式如下：

业绩承诺期标的资产已补偿金额=业绩承诺期标的资产已补偿股份总数×本次交易的每股发行价格+标的资产业绩承诺期已补偿现金总金额

减值测试后标的资产应补偿金额=标的资产期末减值额－业绩承诺期内标的资产已补偿金额

3、如标的资产期末减值额大于业绩承诺期间已补偿金额，则乙方应当以其在本次交易中获得的交易对价为限向上市公司补偿，且优先以股份方式补偿，股份不足补偿的部分，应以现金方式补足。计算公式为：

(1) 乙方优先以本次交易中获得的上市公司股份进行补偿，应补偿的股份数量计算公式如下：

减值测试后应补偿股份数量=减值测试后标的资产应补偿金额÷本次交易的每股发行价格

(2) 股份方式不足以补偿的部分，乙方以现金方式补足，具体计算公式如下：

减值测试后应补偿现金金额=(减值测试后应补偿股份数量－减值测试后已补偿股份数量)×本次交易的每股发行价格

4、前述公式中的减值额为标的资产在本次交易中的作价减去期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

5、按照上述公式计算的减值补偿的股份数在个位之后存在尾数的，均按照舍去尾数并增加1股的方式进行处理。

6、如果甲方在业绩承诺期间实施转增股本或送股等除权事项的，则减值补偿的股份数额调整为：按上述公式计算出的减值补偿的股份数额×(1+转增或送股比例)；若甲方在业绩承诺期内实施现金分红等除息事项的，则乙方就其取得的现金分红应作相应返还，计算公式：返还金额=每股已分配现金股利(以税后金额为准)×应补偿股份数。

7、标的资产减值补偿金额与盈利承诺补偿金额合计不应超过本次交易标的资产的作价。

(六) 补偿措施的实施

1、股份补偿的实施

若乙方须向甲方进行股份补偿的,甲方应依据合格审计机构出具的《专项审核报告》确定乙方应补偿的股份数量,并于《专项审核报告》出具后2个月内召开股东大会审议关于回购乙方应补偿股份并注销的相关议案。

若甲方股东大会审议通过股份回购注销方案的,则甲方以人民币1.00元的总价回购并注销乙方当年应补偿的股份,甲方应在股东大会决议公告后5个工作日内书面通知乙方,乙方应在收到甲方书面通知之日起5个工作日内,向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司发出将其当年须补偿的股份过户至甲方董事会设立的专门账户的指令。之后,甲方将尽快办理该等股份的注销事宜。

如股份回购注销方案因未获得甲方股东大会审议通过等原因而无法实施的,甲方将进一步要求乙方将应补偿的股份赠送给甲方截至审议回购注销事宜股东大会登记日登记在册的其他股东(不包括乙方,下同)。甲方将在股东大会决议公告后5日内书面通知乙方实施股份赠送方案。乙方应在收到甲方书面通知之日起30日内取得所需批准,在符合法律、法规及证券监管要求的前提下,将应补偿的股份赠送给甲方的其他股东,其他股东按照其持有的甲方的股票数量占其他股东所持有的甲方股份总数的比例获赠股份。

乙方同意,若因司法判决或其他任何原因导致乙方所持有的股份不足以履行本协议约定的股份补偿义务,不足部分由乙方以自有资金向甲方补偿。

2、现金补偿的实施

如乙方就盈利预测补偿需要以现金方式向甲方进行补偿的,乙方应当在《专项审核报告》出具后30日内一次性将现金补偿款项全部汇入甲方指定的银行账户。

如乙方就减值补偿需要以现金方式向甲方进行补偿的,乙方应当在《减值测试审核报告》出具后30日内一次性将现金补偿款项全部汇入甲方指定的银行账户。

(七) 补偿数额的上限及调整

1、乙方因本次交易需对甲方补偿的股份数量上限为乙方通过本次交易取得的甲方股份数量。乙方就标的资产对甲方的股份补偿金额与现金补偿金额合计不超过乙方通过本次交易获得的交易作价。

2、如因甲方自股份登记之后实施股票股利分配、资本公积转增股本、配股等除权

事项导致乙方持有的甲方股份数量发生变化，则补偿股份数量及上限应作相应调整。

（八）乙方关于保障业绩补偿义务实现的承诺

乙方保证对价股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押对价股份时，将书面告知质权人根据本协议上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。

未来甲方发布股份质押公告时，将明确披露拟质押股份是否负担业绩补偿义务，质权人知悉相关股份具有潜在业绩补偿义务的情况，以及上市公司与质权人就相关股份在履行业绩补偿义务时处置方式的约定。

（九）违约责任

一方未履行或部分履行《盈利预测补偿协议》项下的义务给守约方造成损害的，守约方有权要求违约方赔偿由此造成的全部经济损失。

若乙方违反本协议关于业绩补偿的约定，未能按时足额履行业绩承诺补偿义务，则每逾期一日，乙方应每日以应补偿而未补偿的金额为基数，按日万分之五利率向甲方支付逾期利息，逾期利息的计算期间自乙方应当履行完毕补偿义务之日起至乙方实际履行完毕补偿义务止。

第八节 本次交易合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

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

1、本次交易符合国家相关产业政策

根据《产业结构调整指导目录》(2013年修正),标的公司景区水上观光旅游业务属于“鼓励类”之“三十四、旅游业”的文化旅游领域,属于政策支持行业。

2017年12月,南京市委、市政府以上市公司控股股东为主体组建南京旅游集团有限责任公司,并将旅游集团作为南京市旅游资产资源的整合平台,而南纺股份作为旅游集团下属唯一上市公司,旅游集团将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台,在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下,旅游集团将逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权,同时支持南纺股份整合南京市域内盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产。基于当前转型需求以及现实条件,上市公司目前已明确了向文化旅游产业转型的经营发展战略,未来拟以上市公司母公司作为控股平台整合南京市优质旅游资产资源,逐步构建覆盖景区游览服务、旅游商业、酒店等文化旅游业务的业务板块及体系。上市公司向文化旅游产业转型第一阶段目标是成为南京市内景区水上观光游览业务的运营平台。基于前述背景,本次交易是上市公司向景区水上观光旅游业务乃至文化旅游产业转型升级迈出的第一步,本次交易完成后,景区水上游览业务将成为上市公司主营业务之一,符合南京市旅游产业整合的整体方向,符合国家促进旅游产业发展、创建国家全域旅游示范区的政策方向。

本次交易前,进出口贸易业务为上市公司的传统业务和核心业务,公司出口贸易业务以服装、纺织品、机电产品为主,其中服装出口占公司出口总额80%以上。近年来,受国际贸易环境恶化、国内生产成本上升、市场竞争环境恶化、电商等新业务模式的兴起等因素的影响,南纺股份现有以传统贸易业务为主的业务模式的生存空间受到挤压,上市公司现有主营业务发展增长乏力,未来的盈利成长性不容乐观,公司积极寻求业务转型。2013年十八届三中全会发布《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》标志着国企改革进入全面深化阶段,2018年以来国企改革从顶层设计层面进入实际操

作层面。2018年8月，国务院国资委内部下发《国企改革“双百行动”工作方案》，“双百行动”入选企业名单全部确定，国资委要求入围“双百行动”的企业要实现“五大突破、一个坚持”，即在混合所有制改革、法人治理结构、市场化经营机制、激励机制以及历史遗留问题方面实现突破。旅游集团是南京市唯一一家入选国务院国企改革“双百行动”名单的地方国企，本次交易属于其改革行动的组成部分，符合国家国企改革战略部署。

综上，本次交易符合国家相关产业政策。

2、本次交易符合有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012），标的公司所属行业为水利、环境和公共设施管理业（N）-公共设施管理业（N78）中的游览景区管理，不属于重污染行业，同时，标的公司除房产所附土地使用权外，名下不存在土地使用权。

根据标的资产所在地环保部门出具的证明文件，标的公司报告期内未曾发生过违反环境保护法律法规而受到主管部门行政处罚且情节严重的行为。本次交易符合有关环境保护方面法律、行政法规的相关规定。

根据《反垄断法》以及《国务院关于经营者集中申报标准的规定》，本次交易未达到国务院规定的经营者集中的申报标准。本次交易符合反垄断的有关法律和行政法规的规定。

综上，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，符合《重组管理办法》第十一条第（一）款的规定。

（二）本次交易完成后，公司仍具备股票上市条件

根据《证券法》《上市规则》等规定，上市公司股权分布发生变化导致不再具备上市条件是指社会公众持有股份低于公司股份总数的25%，上市公司股本总额超过人民币4亿元的，社会公众持股的比例低于10%。在不考虑募集配套资金的情况下，本次交易的发行股份数量约为37,816,912股，公司总股本将变更为296,509,372股，其中社会公众股不低于25%。同时，本次，募集资金总额预计不超过8,000.00万元，发行股份数量将不超过本次发行前总股本的20%，因此，即使在考虑募集配套资金的情况下，本次交易完成后，公司仍具备股票上市条件。

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

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次发行股份购买资产按照相关法律、法规进行，标的资产的交易对价最终采用了具有证券期货业务资格的评估机构以 2019 年 4 月 30 日为基准日进行评估，并经有权国有资产监督管理部门备案的《评估报告》所确认评估结果。本次交易所涉及的资产定价公允、合理，本次用于认购资产的新增股份的发行价格按本次交易的董事会决议公告前 20 个交易日股票交易均价的 90% 确定，定价方式和交易价格合理、公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

上市公司认为本次评估方法的选取、评估的基本假设合理，评估结果公允。此外，公司独立董事关注了本次交易的背景、交易价格的公允性以及重组后公司未来的发展前景，对本次交易方案提交董事会表决前进行了事前认可，同时就本次交易发表了独立意见，对本次交易的公平性给予认可。

综上所述，本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

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

本次交易标的资产为夫子庙文旅持有的秦淮风光 51.00% 股份，夫子庙文旅为国有全资子公司，实际控制人为秦淮区国资办，其持有的秦淮风光 85.00% 的股权真实、有效，股权权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

秦淮风光于 2018 年 2 月 7 日于全国股权中小企业转让系统挂牌公开转让，根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》：挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。本次交易前，夫子庙文旅为秦淮风光的控股股东，持有秦淮风光股份数量为 4,250 万股，截至本报告书公告日，夫子庙文旅可解除转让限制的秦淮风光股份数量为 2,833.33 万股，可解除转让限制的股份数量占总股本的 56.67%。除此以外，夫子庙文旅持有的秦淮风光股份不存在质押、担保、冻结或其他任何限制或禁止转让等权利限制的情形，且不涉

及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或任何妨碍权属转移的其他情况。秦淮风光为合法设立并有效存续的股份有限公司，不存在依据法律法规及其公司章程需要终止的情形。交易标的的所有人拥有对其相关资产的合法所有权和处置权。

本次交易标的资产为秦淮风光 51% 股份，不涉及债权债务的转移，原由秦淮风光承担的债权债务在交割日后仍然由其独立享有和承担。

综上，本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在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

本次交易前，进出口贸易业务为上市公司的传统业务和核心业务，公司出口贸易业务以服装、纺织品、机电产品为主，其中服装出口占公司出口总额 80% 以上。近年来，受国际贸易环境恶化、国内生产成本上升、市场竞争环境恶化、电商等新业务模式的兴起等因素的影响，南纺股份现有以传统贸易业务为主的业务模式的生存空间受到挤压，上市公司现有主营业务发展增长乏力，未来的盈利成长性不容乐观，公司积极寻求业务转型。

本次交易完成后，景区水上游览业务将成为上市公司主营业务之一，秦淮风光较佳的盈利能力、运营能力、财务状况能够在一定程度上提升上市公司经营业绩，优化资产负债结构。有效推进了上市公司的向文化旅游产业的转型步伐，特别是可通过借助秦淮风光成熟的景区水上观光游览业务的运营经验逐步整合南京市内景区水上观光游览业务，以落实上市公司第一阶段向南京市景区水上观光游览运营平台的转型目标，这将进一步有利于增强上市公司的持续盈利能力。

本次交易完成后，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

综上，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

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

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。本次交易完成后，旅游集团仍为南纺股份的控股股东，南京市国资委仍为南纺股份的实际控制人，标的资产秦淮风光将成为南纺股份的控股子公司。南纺股份仍将保持独立的运营体系、具有完善的法人治理结构、独立的经营能力和经营场所，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立。

上市公司将继续严格按照《上市公司治理准则》等法律法规的要求，完善相关内部决策和管理制度，建立健全有效的法人治理结构，保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性，规范上市公司运作，确保符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

为了保护上市公司的合法利益及其独立性，维护广大投资者特别是中小投资者的合法权益，本次交易中控股股东及本次交易后持股超过 5% 的股东夫子庙文旅均出具了《关于保持上市公司独立性的承诺函》，就本次交易完成后保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性作出了具体的承诺。

综上，本次交易后，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与主要股东及其关联人保持独立，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

（七）有利于上市公司形成或保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的管理体制。本次交易不会改变上市公司的控制权，不会对上市公司的治理结构产生不利影响。本次交易完成后，上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，根据实际情况继续完善上市公司治理结构。本次交易有利于上市公司形成或保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

二、本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的说明

本次交易前 60 个月内，上市公司的实际控制人为南京市国资委，上市公司实际控

制权未发生变更。本次交易前后，上市公司的控股股东均为旅游集团，实际控制人均为南京市国资委，上市公司的控股股东、实际控制人均未发生变化，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更。因此，本次交易不属于《重组管理办法》第十三条所规定的控制权发生变更的情形。

三、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条规定

(一)充分说明并披露本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，有利于上市公司减少关联交易、避免同业竞争、增强独立性

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易前，上市公司业务主要为进出口贸易及国内贸易业务，贸易收入占公司营业收入的85%以上。受当前市场环境及竞争态势影响，上市公司贸易业务经营形势较为严峻，盈利能力较弱，企业面临一定的经营风险。本次交易的标的资产秦淮风光具有较佳的盈利能力、运营能力、财务状况，本次交易完成后，上市公司各项财务指标将得到改善。

根据大信会计师出具的备考报告，交易前后上市公司2018年、2019年1-4月有关财务指标如下：

单位：万元、%

项 目	2019年4月30日/2019年度1-4月			2018年12月31日/2018年度		
	实际数	备考数	增加额	实际数	备考数	增加额
资产总额	167,188.69	220,473.76	53,285.07	176,753.81	230,822.24	54,068.44
净资产	57,804.64	101,565.28	43,760.64	60,849.45	105,547.30	44,697.86
归属于母公司股东的所有者权益	61,708.05	88,264.03	26,555.98	64,745.81	91,779.77	27,033.96
归属于母公司所有者的每股净资产	2.39	2.98	0.59	2.50	3.10	0.59
营业收入	22,181.89	26,095.20	3,913.31	101,230.36	111,920.59	10,690.23
净利润	-4,710.73	-3,647.95	1,062.78	18,477.99	21,471.33	2,993.34
归属于母公司所有者的净利润	-4,704.63	-4,162.62	542.02	18,544.59	20,071.20	1,526.60
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6,695.79	-6,158.57	537.22	17,008.28	18,470.40	1,462.12
加权平均净资产收益率	-7.51%	-4.60%	2.92%	33.87%	24.27%	-9.60%

项 目	2019年4月30日/2019年度1-4月			2018年12月31日/2018年度		
	实际数	备考数	增加额	实际数	备考数	增加额
扣非加权平均净资产收益率	-10.66%	-6.80%	3.86%	31.06%	22.34%	-8.72%
基本每股收益	-0.18	-0.14	0.04	0.72	0.68	-0.04
扣非基本每股收益	-0.26	-0.21	0.05	0.66	0.62	-0.04
资产负债率	65.43%	53.93%	-11.49%	65.57%	54.27%	-11.30%

根据备考报告，本次交易后，2018年度、2019年1-4月，上市公司资产规模、净资产规模将得到明显提高，公司风险抵御能力得到明显增强。本次交易将明显提高上市公司的盈利水平，与交易前相比，上市公司备考2018年度、2019年1-4月的营业收入分别增加10,690.23万元、3,913.31万元，净利润增加2,993.34万元、1,062.78万元，归属于母公司所有者的净利润分别增加1,526.60万元、542.02万元，而上市公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别增加1,462.12万元、537.22万元。同时根据备考报告，上市公司加权平均净资产收益率也将由交易前的-7.51%提升至-4.60%，上市公司财务状况得到优化、盈利能力得到改善。

本次交易完成后，有效推进了上市公司的向文化旅游产业的转型步伐，特别是可通过借助秦淮风光成熟的景区水上观光游览业务的运营经验逐步整合南京市内景区水上观光游览业务，从而落实上市公司第一阶段向南京市景区水上观光游览运营平台的转型目标，这将进一步有利于增强上市公司的持续盈利能力。

综上，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况、增强持续盈利能力。

2、本次交易有利于上市公司减少关联交易，本次交易完成后不会新增实质性的同业竞争，控股股东已就其全部旅游资产资源以及整合中可能发生的潜在同业竞争进行承诺，若承诺有效履行，将有利于上市公司避免同业竞争，增强独立性

(1) 本次交易完成后不会新增实质性的同业竞争，控股股东已就其全部旅游资产资源以及整合中可能发生的潜在同业竞争进行承诺，若承诺有效履行，将有利于上市公司避免同业竞争，增强独立性

本次旅游资产整合过程中，南纺股份第一阶段目标为整合南京市域内的景区水上观光游览业务，定位为南京市域内景区水上观光游览业务的运营平台。就景区水上游览业务而言，旅游集团下属南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司分别运

营外秦淮河武定门——三汊河口段长约 12.5 公里、南京长江滨江段游览业务。根据市委、市政府相关的文件，旅游集团作为南京市旅游资源整合的平台，后续将进一步整合南京市内的相关旅游资源，其中可能存在涉及水面游览业务的旅游资源或企业。

景区水上游览服务的核心内容为沿岸景观，秦淮风光目前拥有的特许经营权的经营区域为夫子庙-秦淮风光带风景名胜区内秦淮河（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道，包括公共码头），秦淮风光的游船路线目前为东水关闸至中华门城堡段，即在我国历史上久负盛名、具有深厚历史文化底蕴的“十里秦淮”段，其与其他两家公司及潜在整合对象的游览景观具有实质性差异。标的公司特许经营权区域及实际经营路线均处于夫子庙景区内秦淮河水域，与南京市其他旅游景点水域日常并不相通，运营线路不存在重合。此外，旅游集团及其控制企业未在夫子庙景区开展相关旅游业务，标的公司控股股东及其控制的企业除秦淮风光外主要从事酒店经营管理、文创产品等业务，未运营其他游船业务。

因此，秦淮风光提供服务内容与上述公司及潜在整合对象存在实质性差异，且秦淮风光业务、资产、渠道、销售、采购等均独立运营，与前述公司或潜在整合对象在特许经营权、运营水域方面明显区分，销售、采购渠道各自独立，秦淮风光大额采购均采用招投标方式，客户因旅游需求不同而存在差异。因此，本次交易完成后，上市公司不会新增实质性的同业竞争。

旅游集团已将南纺股份作为经营性旅游资产整合的资产证券化平台及运营平台，第一阶段将其作为水上游览业务的整合平台。对于未来可能发生的同业竞争，以及南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司及潜在整合对象的水上游览业务，控股股东已在“关于促进上市公司转型的承诺”中明确：

“本公司将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，旅游集团将按照国资监管和商业惯例以公允价格逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权，同时支持南纺股份整合南京市域内盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产。”

“本公司旅游资产资源整合将充分考虑与上市公司构成同业竞争的情形，原则上不会与上市公司形成同业竞争的情况。对于本公司承接的与上市公司确实构成实质性同业

竞争的旅游资产资源，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，本公司将按照国资监管和商业惯例以公允价格注入上市公司，如暂时不具备注入上市公司条件，本公司采用委托经营等方式将运营权交予上市公司。本公司将在本次交易完成后3年内或自取得相关资产控制权后的3年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销等方式进行处置。”

“本公司第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。对于本公司控股子公司南京秦淮河建设开发有限公司外秦淮河游船业务、南京同协力旅游有限公司长江滨江段游船业务以及潜在整合对象的水上游览业务，在本次交易完成后2年内或取得资产控制权后的2年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销、委托经营等方式进行处置。”

控股股东旅游集团、间接控股股东城建集团及本次交易后持有上市公司股份超过5%的股东夫子庙文旅已出具《关于避免、消除同业竞争的承诺》以进一步保障上市公司与主要股东不发生同业竞争。具体承诺详见“重大事项提示”之“八、本次重组相关各方做出的重要承诺”。

综上所述，旅游集团将在合法合规的前提下逐步将全部经营性旅游资产资源注入上市公司（不符合注入上市公司条件的经营性且不具有公益性功能的旅游资产资源将在承诺期限内进行对外处置，确需保留的，由上市公司委托经营），注入完毕后，旅游集团与上市公司不存在同业竞争。同时，对于整合过程中的潜在同业竞争的可能性，旅游集团已确认在整合过程中将充分考虑同业竞争问题，原则上不会与上市公司形成同业竞争的情况，如未来整合对象与上市公司存在同业竞争，则以直接注入上市公司或直接委托经营的方式解决。因此，本次交易不会新增实质性的同业竞争，本次南京市旅游资产整合总体上不会新增同业竞争。

本次交易对上市公司同业竞争影响的具体分析参见本报告书“第十一节 同业竞争和关联交易”之“一、本次交易对上市公司同业竞争的影响”。

（2）有利于上市公司减少关联交易

本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人不发生变更。本次交易不会增加上市公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间的关联交易。根据上市公司 2018 年年度审计报告（大信审字[2019]第 23-00255 号），因资金压力，2018 年度，上市公司向旅游集团累计拆入资金 70,000.00 万元，接受旅游集团担保 95,500.00 万元。本次交易的标的公司秦淮风光具有较佳的盈利能力、现金流，注入上市公司后可在一定程度上改善上市公司的财务状况，提升上市公司的融资能力，同时，本次交易中上市公司拟发行股份募集配套资金不超过 8,000.00 万元，将在一定程度上缓解上市公司资金压力，减少与控股股东的关联交易。

根据《股票上市规则》等有关规定，本次交易完成后，持有上市公司股权比例超过 5%的夫子庙文旅将成为上市公司关联方。根据容诚会计师出具的标的公司审计报告及大信会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成后新增的经常性关联交易主要为夫子庙文旅及其关联方（南京智慧夫子庙文化旅游发展有限公司、南京学宫旅游有限公司）的代销门票，属于景区各方基于便捷游客所做票务安排。由于标的公司所经营的游船业务的客户具有较强的目的地旅游的特点，标的公司售票对代销方不存在依赖性；同时，随着标的公司微信、支付宝等线上支付手段以及无人售票机、线上销售等销售渠道的拓展，2017 年度、2018 年度以及 2019 年 1-4 月的代销金额逐渐较少，分别为 446.59 万元、335.84 万元、63.55 万元，占各年营业收入的比例逐渐下降，分别为 4.90%、3.14%、1.62%。因此，该项关联方代销门票行为对标的公司经营影响较小且逐年降低。

上市公司已依照《公司法》《证券法》及中国证监会的相关要求，制定了关联交易的相关规定，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、关联交易的披露等均制定了相关规定并严格执行，日常关联交易按照市场化原则进行。与此同时，上市公司监事会、独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时、充分发表意见。

为进一步规范及减少关联交易，保护上市公司全体股东，特别是中小股东的合法权利，上市公司控股股东、实际控制人、交易对方均已出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》。《关于规范和减少关联交易的承诺函》详见“第十一节 同业竞争和关联交易”之“二、关联交易”。

综上，本次交易有利于上市公司减少及规范关联交易。

(二)上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告；被出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的，须经注册会计师专项核查确认，该保留意见、否定意见或者无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者将通过本次交易予以消除

南纺股份 2018 年财务会计报告已经大信会计师审计，并由其出具了标准无保留意见审计报告。

(三)上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形，但是，涉嫌犯罪或违法违规的行为已经终止满 3 年，交易方案有助于消除该行为可能造成的不良后果，且不影响对相关行为人追究责任的除外

上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

(四)充分说明并披露上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易标的资产为夫子庙文旅持有的秦淮风光 51.00% 股份，夫子庙文旅为国有全资子公司，实际控制人为秦淮区国资办，其持有的秦淮风光 85.00% 的股权真实、有效，股权权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

秦淮风光于 2018 年 2 月 7 日于全国股权中小企业转让系统挂牌公开转让，根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》：挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。本次交易前，夫子庙文旅为秦淮风光的控股股东，持有秦淮风光股份数量为 4,250 万股，截至本报告书公告日，夫子庙文旅可解除转让限制的秦淮风光股份数量为 2,833.33 万股，可解除转让限制的股份数量占总股本的 56.67%。除此以外，夫子庙文旅持有的秦淮风光股份不存在质押、担保、冻结或其他任何限制或禁止转让等权利限制的情形，且不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或任何妨碍权属转移的其他情况。秦淮风光为合法设立并有效存续的股份有限公司，不存在依据法律法规及其公司章程需要终止的情

形。交易标的的所有人拥有对其相关资产的合法所有权和处置权。

综上所述，本次交易标的资产夫子庙文旅持有的秦淮风光 51.00%股份为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

四、本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见要求的规定

本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的重组上市，在发行股份购买资产的同时可以募集配套资金，符合《重组管理办法》第四十四条的规定。

上市公司拟在本次发行股份购买资产的同时，向旅游集团非公开发行股份募集配套资金，募集资金总额预计不超过 8,000.00 万元，不超过本次拟发行股份购买资产的交易价格的 100%；同时发行股份数量将不超过本次发行前总股本的 20%，符合《适用意见 12 号》及证监会相关问答的规定。

上市公司本次交易募集配套资金拟用于补充上市公司流动资金，以及支付中介机构费用及其他费用等，其中拟用于补充上市公司的流动资金金额不超过 6,750 万元，不超过本次交易交易对价的 25%，符合《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》（2018 年修订）的相关规定。

综上所述，上市公司本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见、相关解答要求的说明。

五、上市公司不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

上市公司不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的下列情形：

- 1、本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 2、不存在公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；
- 3、不存在公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；
- 4、不存在现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形；
- 5、不存在上市公司或其现任董事、高级管理人员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；

6、不存在最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；

7、不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，本次交易不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形，符合《发行管理办法》第三十九条的规定。

六、独立财务顾问和律师对本次交易是否符合《重组管理办法》的规定发表的明确意见

（一）独立财务顾问意见

南纺股份聘请华泰联合证券作为本次交易的独立财务顾问。华泰联合证券通过尽职调查后认为：本次交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》《重组若干问题的规定》等法律、法规和规范性文件的规定。

（二）法律顾问意见

南纺股份聘请上海锦天城律师事务所作为本次交易的法律顾问。上海锦天城律师事务所通过尽职调查后认为：本次交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》《发行管理办法》《非公开发行实施细则》等相关法律、法规、规范性文件有关发行股份购买资产并募集配套资金的实质性条件。

第九节 管理层讨论与分析

一、本次交易前公司的财务状况和经营成果

(一) 本次交易前上市公司的财务状况

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2019]第 23-00255 号、大信审字[2018]第 23-00162 号审计报告及备考财务报告，本次交易前上市公司的财务状况和经营成果分析如下（除有特别说明，以下分析中的财务数据均为合并报表财务数据）：

1、资产结构分析

单位：万元、%

项目	2019.4.30		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	30,103.83	18.01	38,735.11	21.91	37,901.13	20.91
应收票据	1,793.84	1.07	272.37	0.15	5,826.17	3.21
应收账款	12,278.11	7.34	9,686.61	5.48	10,629.35	5.86
预付款项	1,508.15	0.90	3,972.71	2.25	7,572.84	4.18
其他应收款	13,553.62	8.11	876.95	0.50	529.02	0.29
存货	3,791.64	2.27	2,881.44	1.63	3,496.38	1.93
其他流动资产	1,599.13	0.96	1,329.78	0.75	3,313.01	1.83
流动资产合计	64,628.32	38.66	57,754.98	32.68	69,267.92	38.21
非流动资产：						
可供出售金融资产			17,135.05	9.69	6,442.89	3.55
长期股权投资	79,896.11	47.79	95,995.96	54.31	99,306.53	54.79
其他权益工具投资	16,992.34	10.16				
投资性房地产	2,709.86	1.62	291.93	0.17	280.32	0.15
固定资产	2,078.40	1.24	4,717.40	2.67	5,271.82	2.91
无形资产	427.56	0.26	436.05	0.25	461.99	0.25
长期待摊费用	92.54	0.06	88.63	0.05	57.52	0.03
递延所得税资产	363.57	0.22	333.82	0.19	173.70	0.10
非流动资产合计	102,560.37	61.34	118,998.83	67.32	111,994.78	61.79
资产总计	167,188.69	100.00	176,753.81	100.00	181,262.69	100.00

从资产规模来看，报告期各期末，上市公司资产总额分别为 181,262.69 万元、176,753.81 万元和 167,188.69 万元。上市公司资产总额总体减少，主要系上市公司处置子公司而导致的长期股权投资减少所致。

从资产结构来看，报告期各期末，上市公司流动资产占总资产比例分别为 38.21%、32.68% 和 38.66%；非流动资产占总资产比例分别为 61.79%、67.32% 和 61.34%。上市公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款等构成；非流动资产主要由长期股权投资、可供出售金融资产、其他权益工具投资等构成。总体来看上市公司资产结构较为稳定。

2018 年末上市公司流动资产较 2017 年末减少 11,512.94 万元，其中 2018 年末应收票据较 2017 年末减少 5,553.8 万元，主要是向南京南纺诺斯菲尔德商贸有限公司背书转让了未到期票据 1,019.83 万元，办理了未到期票据贴现 3,078.99 万元，收到了上海普恩化工有限公司的票据 1,414.98 万元；2018 年末预付款项减少 3,600.13 万元，主要是 2017 年底向南京洪悦兴能源科技有限公司预付货款 2,874.20 万元已开票结算所致；2018 年末其他流动资产较 2017 年末减少 1,983.23 万元，是因为其他流动资产主要由应收出口退税、待抵扣进项税及预缴所得税构成，2017 年四季度出口收入较高导致 2017 年末应收出口退税金额较大。

2018 年末上市公司非流动资产较 2017 年末增加 7,004.05 万元，主要是因为上市公司当期增持了朗诗绿色集团（0106.HK）的股票，导致 2018 年末可供出售金融资产较 2017 年末增加了 10,692.16 万元。

2019 年 4 月末上市公司流动资产较 2018 年末增加 6,873.34 万元，主要是 2019 年 4 月末其他应收款金额较 2018 年末增加 12,676.67 万元，主要原因是上市公司根据朗诗集团股份有限公司的分红派息方案，确认了应收股利 12,742.37 万元。

2019 年 4 月末，其他权益工具较 2018 年末增加 16,992.34 万元、可供出售金融资产较 2018 年末减少 17,135.05 万元，主要是因为根据“新金融工具准则”将可供出售金融资产重分类所致。

2、负债结构分析

单位：万元、%

项目	2019.4.30		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	36,806.89	33.65	45,142.55	38.95	52,562.19	37.70
应付票据	16,822.40	15.38	16,419.00	14.17	28,872.56	20.71
应付账款	13,919.54	12.73	13,252.07	11.43	14,523.98	10.42
预收款项	4,882.46	4.46	3,833.93	3.31	5,453.60	3.91
应付职工薪酬	278.72	0.25	927.58	0.80	563.33	0.40
应交税费	538.81	0.49	436.54	0.38	1,101.44	0.79
其他应付款	35,488.59	32.44	35,264.25	30.43	35,192.41	25.24
其他流动负债	165.46	0.15	141.00	0.12	250.46	0.18
流动负债合计	108,902.88	99.56	115,416.93	99.58	139,045.96	99.72
非流动负债：						
长期应付款	368.95	0.34	368.95	0.32	368.95	0.26
预计负债	80.88	0.07	80.88	0.07	0.00	0.00
递延收益	31.33	0.03	37.60	0.03	24.40	0.02
非流动负债合计	481.17	0.44	487.43	0.42	393.35	0.28
负债总计	109,384.04	100.00	115,904.36	100.00	139,439.31	100.00

从负债规模来看，报告期各期末，上市公司负债总额分别为 139,439.31 万元、115,904.36 万元和 109,384.04 万元，呈下降趋势。

从负债结构来看，报告期各期末，上市公司的负债以流动负债为主，流动负债占负债总额的比例分别为 99.72%、99.58% 和 99.56%。流动负债主要为短期借款、应付款项、其他应付款等。

2018 年末上市公司流动负债金额较 2017 年末减少 23,629.03 万元，其中 2018 年末短期借款较 2017 年末减少 7,419.64 万元，主要原因是上市公司因业务规模减小，根据实际经营情况减少了向银行的短期借款；2018 年末应付账款较 2017 年末减少 13,725.46 万元，主要当期偿还了银行到期承兑汇票 12,453.56 万元所致。

2019 年 4 月末上市公司流动负债较 2018 年末减少 6,514.05 万元，主要系 2019 年 4 月末短期借款较 2018 年末减少 8,335.66 万元，主要原因是上市公司因业务规模减小，

根据实际经营情况减少了向银行的短期借款。

3、偿债能力分析

报告期各期末，上市公司的偿债能力指标如下表所示：

主要财务指标	2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
流动比率（倍）	0.59	0.50	0.50
速动比率（倍）	0.56	0.48	0.47
资产负债率（合并）	65.43%	65.57%	76.93%

报告期各期末，上市公司流动比率和速动比率较为稳定，2018 年末资产负债率较 2017 年末降低 11.35 个百分点，系上市公司因业务规模减小，根据实际经营情况减少了向银行的短期借款，导致流动负债减少所致。

4、营运能力分析

主要财务指标	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次）	2.21（年化）	2.96	2.49
存货周转率（次）	9.71（年化）	14.61	10.37

注：应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；存货周转率=营业成本/存货平均余额

报告期各期，上市公司应收账款周转率分别为 2.49、2.96 和 2.21。2019 年 1-4 月应收账款周转率下降主要是因为受国际贸易环境的影响，进出口业务收入下滑，且 4 月底部分客户未支付贸易货款，导致当期末应收账款较大所致。

报告期各期，上市公司存货周转率分别为 10.37、14.61 和 9.71。2018 年度存货周转率较高的原因系当期面料、煤炭等产品销量较好导致期末存货较少所致。

（二）本次交易前上市公司的经营成果

1、利润构成分析

单位：万元

项目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	22,181.89	101,230.36	79,938.89
减：营业成本	21,356.58	97,236.86	76,312.32
税金及附加	46.95	232.17	225.97
销售费用	256.01	1,264.09	835.51
管理费用	931.81	4,026.41	4,203.93

项 目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
财务费用	1,979.94	3,716.18	7,741.18
加：其他收益	6.27	43.65	83.87
投资收益	-3,444.09	25,139.31	20,092.62
信用减值损失	1,072.74	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	-1,671.61	-1,559.57
资产处置收益	-0.19	23.99	225.55
营业利润	-4,754.68	18,289.99	9,462.45
加：营业外收入	11.86	102.80	8.89
减：营业外支出	0.10	63.69	120.73
利润总额	-4,742.91	18,329.10	9,350.61
减：所得税费用	-32.19	-148.89	132.31
净利润	-4,710.73	18,477.99	9,218.30
减：少数股东净利润	-6.09	-66.60	-152.83
归属于母公司股东的净利润	-4,704.63	18,544.59	9,371.13

报告期各期，上市公司营业收入分别为 79,938.89 万元、101,230.36 万元和 22,181.89 万元，净利润分别为 9,218.30 万元、18,477.99 万元和-4,710.73 万元。

2018 年度上市公司营业收入较 2017 年度增加 21,291.47 万元，主要是因为面料、煤炭等贸易产品销量较好，相关贸易收入较 2017 年度有所增长。2018 年度净利润较 2017 年度增加 9,259.69 万元，主要是因为当期上市公司对联营企业朗诗集团股份有限公司的投资收益增长，且受美元升值影响，汇兑收益上升，导致当期财务费用减少所致。

2019 年度 1-4 月净利润为负主要是因为对联营企业朗诗集团股份有限公司的投资收益为负数，该企业系房地产企业，其业绩具有明显的周期性特点，2019 年 1-4 月该公司存在亏损情况。

2、盈利能力分析

报告期各期，上市公司盈利能力指标情况如下表所示：

项 目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
综合毛利率	3.72%	3.94%	4.54%
净利率	-21.45%	18.25%	11.53%
归属于普通股股东加权平均净资产收益率	-21.24%	33.87%	23.73%

项 目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
基本每股收益	-0.18	0.72	0.36

报告期各期，上市公司综合毛利率分别为 4.54%、3.94%和 3.72%，净利率分别为 11.53%、18.25%和-21.24%，归属于普通股股东加权平均净资产收益率分别为 23.73%、33.87%和-7.51%，基本每股收益分别为 0.36、0.72 和-0.18。受国际贸易环境影响，报告期内上市公司综合毛利率略有下滑。净利率和归属于普通股股东加权平均净资产收益率变动主要是投资收益变动所致。

二、标的资产的行业基本情况

（一）行业特点

1、行业类别

报告期内，标的公司主要向游客提供内秦淮河水域的水上游船观光游览服务。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），秦淮风光所属行业为水利、环境和公共设施管理业（N）—公共设施管理业（N78）—游览景区管理（N7852）；根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），标的公司所属行业为水利、环境和公共设施管理业（N）—公共设施管理业（N78）。

2、所处行业的主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

（1）行业主管部门、监管机制

我国旅游业实行“政企分开、统一领导、分级管理”的管理体制。国家旅游局是国务院主管旅游业的直属机构，在国务院领导下，负责统一管理全国旅游工作；下设省、地（州、市）、县旅游局三级地方旅游行政管理体系，地方各级旅游局是当地旅游工作的行业归口管理部门，受同级地方政府和上一级旅游局的双重领导，以地方政府领导为主，负责辖区内的旅游行业管理工作。目前，标的公司所属细分行业主管部门主要为国家旅游局、南京夫子庙——秦淮风光带风景名胜区管理委员会、江苏省船舶检验局南京检验局。

序号	主管部门	职责
1	国家旅游局	统筹协调旅游业发展，制定发展政策、规划和标准，起草相关法律法规草案和规章并监督实施，指导地方旅游工作；制定国内外旅游市场开发战略，指导驻外旅游机构；组织旅游资源普查、规划、开发和保护工作；规范旅游市场秩序、监督管理服务质量、维护旅游

序号	主管部门	职责
		消费者和经营者合法权益；推动旅游国际交流与合作，承担与国际旅游组织合作事务；指导对港澳台旅游市场推广工作；制定并组织实施旅游人才规划，指导旅游培训等工作。国家旅游局的下级行政设置为各省、自治区、直辖市下设省、市（州）、县旅游局三级地方旅游行政管理体系，负责当地旅游管理工作具体事务
2	南京夫子庙—秦淮风光带风景名胜区管理委员会	负责夫子庙—秦淮风光带景区的规划、建设、保护、管理
3	江苏省船舶检验局 南京检验局	负责通航水域、港口的水上安全监管、水上安全检查和水上安全事故调查处理；承担救助打捞、防止船舶污染、船舶和船员管理工作；承担船舶和水上设施及船用产品检验工作；承担航政和水上运政的上航执法工作；承担重大内河水面上人命搜救的组织协调工作

（2）主要法律法规及政策

①主要法律法规

序号	类别	法规明细
1	综合管理	《中华人民共和国旅游法》《中华人民共和国环境保护法》《风景名胜区条例》等
2	内河交通安全	《中华人民共和国内河交通安全管理条例》《中华人民共和国内河交通事故调查处理规定》《中华人民共和国船舶安全检查规则》《中华人民共和国船舶签证管理规则》《中华人民共和国船舶最低安全配员规则》《中华人民共和国内河避碰规则》等
3	船舶管理	《中华人民共和国船舶登记条例》《船舶登记工作规程》《中华人民共和国船舶和海上设施检验条例》《船舶检验工作管理暂行办法》《中华人民共和国船舶安全营运和防止污染管理规则》《内河船舶法定检验技术规则》等
4	船员管理	《中华人民共和国船员条例》《中华人民共和国船员注册管理办法》等
5	防污染管理	《中华人民共和国防治船舶污染内河水域环境管理规定》等

②主要产业政策

序号	文件名称	颁布单位	颁布时间	相关内容
1	《文化和旅游部关于实施旅游服务质量提升计划的指导意见》	国家文化和旅游部	2019年1月	到2020年，促进旅游服务质量提升的政策合力进一步增强，市场秩序进一步规范，旅游的舒适度进一步提升，旅游市场环境和消费环境进一步改善，旅游服务成为中国服务的重要代表，为质量强国建设做出积极贡献。
2	《关于提升假日及高峰期旅游供给品质的指导意见》	国家文化和旅游部	2018年11月	深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实新发展理念，立足大众旅游消费特征，面向全域旅游发展需求，大力推进旅游供给侧结构性改革，准确把握假日及高峰期旅游集中消费规律，有效加强

序号	文件名称	颁布单位	颁布时间	相关内容
				调控引导，推进优质供给、弹性供给、有效供给，切实提升旅游资源开发、产品建设和服务管理水平，持续推动我国旅游高质量发展，更好地满足人民群众日益增长的旅游美好生活需要。
3	《关于推进南京市全域旅游发展的意见》	中共南京市委、南京市人民政府	2018年1月	整合城乡资源，优化扩容旅游发展空间，深化旅游与一二三产业的融合，不断提升城市旅游的独特吸引力；创新和丰富旅游供给，加快旅游载体建设，打造适应市场需求的旅游产品和公共服务，优化旅游市场环境，不断提升城市旅游的核心竞争力；实施全球营销战略，坚持城市形象推介和旅游产品营销并重，不断提升城市旅游的国际影响力；坚持政府统筹，引导社会参与，完善发展机制，实现全民共建共享
4	《全域旅游示范区创建工作导则》	国家旅游局	2017年6月	创建工作要实现“五个目标”，并起到相应的示范引领作用：一是实现旅游治理规范化；二是实现旅游发展全域化；三是实现旅游供给品质化；四是实现旅游参与全民化；五是实现旅游效应最大化，成为旅游业惠民生、稳增长、调结构、促协调、扩开放的典范。并坚持“注重实效、突出示范”“宽进严选、统一认定”“有进有出、动态管理”三大方针，建立相应的管理和退出机制
5	《“十三五”旅游业发展规划》	国务院	2016年12月	提出“十三五”旅游业发展的主要目标是：旅游经济稳步增长。城乡居民出游人数年均增长10%左右，旅游总收入年均增长11%以上，旅游直接投资年均增长14%以上
6	《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》	国务院	2015年8月	提出积极发展“互联网+旅游”，积极推动在线旅游平台企业发展壮大，整合上下游及平行企业的资源、要素和技术，形成旅游业新生态圈，推动“互联网+旅游”跨产业融合
7	《关于促进旅游业改革发展的若干意见》	国务院	2015年1月	提出以转型升级、提质增效为主线，推动旅游产品向观光、休闲、度假并重转变，满足多样化、多层次的旅游消费需求；推动旅游开发向集约型转变，更加注重资源能源节约和生态环境保护，更加注重文化传承创新，实现可持续发展；推动旅游服务向优质服务转变，实现标准化和个性化服务的有机统一

3、行业概况

(1) 行业现状

旅游业作为朝阳产业，已被列为世界第三大产业。随着我国经济的快速发展和人民生活水平的提高，人们对旅游消费的需求也进一步提升。近几年来，我国的旅游业保持较快增长，有力地拉动了我国国民经济的提升。

近年来我国旅游业在国家政策的推动下保持平稳较快发展。Wind 数据显示，2014年至2018年，我国旅游人数分别为36.11亿人次、40.00亿人次、44.40亿人次、50.01亿人次和55.39亿人次，增长率分别为10.70%、10.77%、11.00%、12.64%和10.76%；旅游业总收入分别为3.03万亿元、3.42万亿元、3.94万亿元、4.57万亿元和5.13万亿元，增长率分别为15.36%、12.81%、15.19%、15.92%和12.30%。

南京是中国四大古都之一、首批国家历史文化名城，是中华文明的重要发祥地，长期是中国南方的政治、经济、文化中心，有“六朝古都”之称。截至2018年底，南京拥有2个5A级景区，分别为南京市玄武区钟山—中山陵风景名胜区、南京市秦淮区夫子庙—秦淮风光带。根据《南京市旅游业发展十三五规划》，预计十三五期间南京市旅游产业将保持高速增长，2020年南京接待境内外旅游者总量将超过1.5亿人次，旅游总收入达到3,000亿元以上，旅游综合贡献占GDP比重达15%以上。此外，南京还将发挥客源地旅行商作用，在新加坡、马来西亚等东南亚主要客源地设立南京旅游推广中心，实施营销代理制度，因地制宜推广旅游精品；建设完善3个一级城市旅游集散中心、9个二级城市旅游集散中心、一批三级城市旅游集散中心，形成南京旅游集散网络体系；建、改建旅游厕所500座以上，确保重点旅游集聚区、游览场所、旅游交通沿线、旅游集散中心的旅游厕所的配套设施达到国家标准。

（2）行业发展趋势

改革开放以来，我国实现了从旅游短缺型国家到旅游大国的历史性跨越。“十二五”期间，旅游业全面融入国家战略体系，走向国民经济建设的前沿，成为国民经济战略性支柱产业。《“十三五”旅游业发展规划》指出，“十三五”期间（2016-2020年），城乡居民出游人数年均增长10%左右，旅游总收入年均增长11%以上，旅游直接投资年均增长14%以上。大力发展滨水旅游，支持长江流域等有条件的江河、湖泊有序发展内河游轮旅游。总体而言，旅游行业将呈现以下趋势：

A、目的地主题游或更受青睐

国内旅游市场发展至今，过去的同质化、粗放式和单一式的旅游产品模式早已难以

满足当今消费者日益增长的旅游需求。为了吸引国内外消费者的目光，提高旅游产品的竞争力，国内各旅游景区正走向主题化、品牌化的道路。

B、自由行成为主流

随着 80 后、90 后消费能力逐渐提高，其日益成长为旅游大军的中间力量，这使得游客群体呈现出年轻化的特点。自由行产品对年轻人有着天然的吸引力，更容易满足年轻人对旅游多样化的需求。此外，自由行的发展将有可能带来私人订制模式的火爆。私人订制具有“自由、深度、私人化”的特点，能够充分考虑到旅游消费者的需求，是对自由行的进一步升级。私人订制模式不仅能让游客感受到旅行当中更多的乐趣，同时也对旅游行业本身起到推动和促进的作用。

C、线上游消费发展迅速

在“互联网+”的影响下，传统产业互联网化的趋势日益明显。在线旅游作为旅游行业互联网化的先锋队，近年来保持着强势的发展势头。

D、市场容量进一步提高

随着经济发展和生活水平的提高，人们对精神文化的需求进一步上升，旅游成为人们的基本生活方式，是人们使用休闲时间的最佳选择之一。以新兴国家为代表的旅游目的地不断出现，世界区域重心正向东方转移。中国正是这一趋势的代表，随着全面建成小康社会持续推进，旅游已经成为人民群众日常生活的重要组成部分，我国旅游业进入大众旅游时代，未来旅游市场对以知名水域景区游船观光的需求前景较佳。

4、行业壁垒

(1) 资质认证壁垒

标的公司所处的游船服务业最主要的行业壁垒为资质认证壁垒，主要包括水上经营许可（权）、船舶营运许可、船员船舶驾驶证等。其中水上经营许可（权）一般表现为某一特定水域上的长期独家经营许可，新进入者很难获得。

(2) 品牌影响力壁垒

在交通日益发达的今天，人民群众不再满足于近郊旅游，旅行半径已扩展到全国甚至全世界，因此，各景区所面临的竞争对手也来自全国甚至全世界。要在日益激烈的游客争夺战中保持优势，景区需要提高服务质量，精心维护景区的品牌形象，树立较高的

品牌壁垒。标的公司所处行业与景区的运营密不可分，其业务拓展需要景区整体及自身的品牌影响力建立及完善。

（3）资金及运营经验壁垒

景区游船运营需要前期投入大量资金购买船只，且后期养护费用及人工支出也非常大。此外，先进的游船安全运营、管理经验是游船行业经营环节的核心，需要企业具有雄厚的资金实力和丰富的经验积累，否则难以在这个激烈竞争的行业中长期保持领先地位和优势。

5、影响行业发展的因素

（1）有利因素

A、国家产业政策的扶持

2012年，国务院发布《国务院关于加强发展旅游业的意见》，指出把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业。2013年，国务院办公厅发布《国民旅游休闲纲要（2013-2020年）》，提出到2020年，职工带薪年休假制度基本得到落实，城乡居民旅游休闲消费水平大幅增长，健康、文明、环保的旅游休闲理念成为全社会的共识，国民旅游休闲质量显著提高，与小康社会相适应的现代国民旅游休闲体系基本建成。这一系列的产业政策有利于我国旅游业的繁荣发展。

B、基础设施完善

随着国民经济的不断发展，我国基础设施尤其是公共设施不断完善，旅游活动日益便捷。尤其是华东地区经过多年的投资，交通运输条件获得长足发展，酒店数量连年增加，服务质量不断提高，推动了旅游事业的发展，对游船业务规模的扩大起到了促进作用。

C、市场发展潜力较大

近年来，我国经济迅速发展，人民生活水平普遍提高。人们在满足基本的生存需要之后开始追求更好的生活享受。旅游逐渐成为人们的一种生活方式。游船观光游览能够符合人们的基本消费需求。随着我国居民收入水平的提高，旅游市场出现较大的提升空间，为标的公司游船业务的开展提供了巨大的市场需求。

D、法定节假日效应

我国为拉动内需、促进消费升级，进一步修改、调整了国家法定节假日方案，法定节假日旅游消费也逐渐成为我国经济生活的新亮点。调整后的国家法定节假日，使集中的出游人群得到分流，有效淡化了旅游旺季和淡季界限，对部分旅游景区、时段供需矛盾起到了很好的缓解作用，更有利于旅游业的持续、长远发展。此外，我国城市工作人口每年约有三分之一以上的时间处于假日状态，为休闲度假提供了时间保障。法定节假日的推动、促进效应使得休闲度假在国内蓬勃发展，并成为旅游的主要内容。

（2）不利因素

A、受外部环境影响较大

旅游行业的发展很难完全避免一些不确定性因素和突发事件的干扰，例如经济危机、金融动荡等经济因素，地震、海啸等自然灾害，“非典”、禽流感、甲流等流行性疾病，地区冲突、战争、动乱、恐怖活动等政治因素都会导致旅游需求下降，给旅游业发展带来负面影响。

B、国内旅游市场管理有待完善

目前，国内旅游市场秩序尚待进一步完善，主要表现在：现有的法律法规难以适应旅游业快速发展的要求；旅游活动缺乏全程监管，旅游经营和管理存在不规范情形，“零负团费”、强迫购物、旅行社违约、游客无法维权、门票乱涨价和旅游安全意识淡薄等不良现象不断出现；部分市场诚信缺失，地区和行业壁垒依然存在；旅游部门执法力量不足等。

6、行业周期性、季节性和区域性特征

（1）行业周期性特征

一般情况下，国民经济的周期性变化会对旅游业产生影响：在经济景气时期，居民可支配收入提高，旅游消费需求随之增长；在经济萧条时期，居民可支配收入减少，旅游消费需求亦随之下降。

（2）行业季节性特征

我国幅员辽阔，南北方气候差异巨大。在一年中随着季节的变化，我国多数旅游目的地的客源状况会呈现出有规律的消长变化，因而旅游业在每年都会形成相对固定的旺季和淡季。我国大部分地区（尤其是北方省份）旅游目的地的客流集中于4月-10月的

“旅游旺季”，而每年的 11 月至次年的 3 月这段时间属于“旅游淡季”（具体每个地区淡旺季分界的日期可能有所偏移，淡旺季的时间段长短比例也会有所差别）。除上述因气候因素影响而产生的季节性特点外，我国旅游业还受到休假制度的影响：在春节、国庆节、学生寒暑假等集中休假期间，大规模和大范围的旅游活动在创造了大量旅游收入的同时，也导致旅游景区严重拥挤。

（3）行业具有区域性特征

由于旅游资源具有不可移动的特性，即地域分异因素（纬度、地貌、海陆位置等）和自然环境因素（气候、水文、动植物等）的存在，导致了自然旅游资源出现地域性特征，如赤道雨林景观、温带大陆内部的荒漠景观、南极的冰原景观等分别出现于不同的地表区域。同时，由于人文景观与自然环境有紧密的联系，自然景观的地域性也导致了人文景观的区域性，如不同民族具有风格各异的文化活动、风俗习惯、村镇民宅等。因此，具有丰富自然景观和人文景观的地区属于旅游的热点地区，游客接待量明显高于其他地区。同时，基于旅游资源具有属地性质，目前我国旅游行业管理采用属地管理的模式，具有明显的区域性。

7、上下游行业及其对本行业的影响

标的公司所处行业的上游供应商主要是造船公司等，下游客户主要是以南京市或夫子庙——秦淮风光带景区为目的地的游客，标的公司主要从事游船观光游览业务。

（1）上游供应商对本行业的影响

从上游行业来看，船舶制造行业出现历史较早，发展较为成熟，发行人主要采购的游船可选供应商较多，各造船厂之间竞争较为充分，可替代性较强，游船造价相对透明，发行人在与游船厂的交易过程中拥有较强的议价能力。即使因环境发生变化导致部分造船厂商无法供货，也不会对标的公司的正常经营造成重大不利影响。

（2）下游客户对本行业的影响

从下游客户来看，其旅游消费与可支配收入具有较强的正相关关系，旅游消费对部分人群仍属可选消费，收入增长放缓及对预期收入的不确定性增强时就会直接减少对旅游这类非必需商品的消费需求；旅游消费对于部分群体，尤其是富裕阶层而言，其仍属必需品。随着我国经济的持续发展，人民群众可支配收入持续增长，同时，南京市及周边区域经济较为发达，人民群众可支配收入较高，这为行业发展提供了有利条件。

南京市或夫子庙-秦淮风光带景区为目的地的游客呈现逐年增多的特点。近年来，南京市积极开展全城旅游创建工作，先后出台了多项政策意见支持旅游行业发展，以六朝古都南京作为旅游目的地的游客人数逐年增加。标的公司所经营的内秦淮河水域位于国家 5A 级景区夫子庙——秦淮风光带的核心位置，同时，标的公司运营线路为传统的“十里秦淮”线路，均属于游客南京旅游的重要目的地，因此，一方面，夫子庙景区吸引力带动了标的公司业务的发展，另一方面，标的公司优质的游船服务也为夫子庙景区聚拢人气。

8、行业风险

（1）季节性波动的风险

旅游行业受季节和天气影响非常大，一定程度上是“看天吃饭”。一般而言，炎热的夏季和寒冷的冬季为旅游淡季，而在春天和秋天游客更愿意泛舟湖上享受旅游的乐趣；多雨的天气可能对旅游业造成致命的打击；另外，国家对法定节假日的调整，比如“五一”、“十一”的安排变化，也会对旅游行业造成较大影响。

（2）专业技术人员流失的风险

游船运行需要包括船长、驾驶员、轮机员等拥有丰富船舶运营经验的专业技术人才。目前国内从事游船服务的专业人才较少，且要经过众多考核程序和多年实践经验。专业技术人员已成为正常运营的关键资源，若专业技术人员发生流失，将会对日常经营产生重大影响。

（3）安全运营的风险

游船运营是标的公司业务中的主要环节，游船运营安全关系到正常生产经营，是生存和长期发展的基础。如果游船发生了重大安全事故，可能因重大安全事故而受到行政处罚，并可能牵涉诉讼事项，最终造成声誉、形象、信用、经济等各方面的损失。

（二）核心竞争力及行业地位

1、行业竞争情况

（1）行业整体竞争格局

我国旅游业上市企业较多，大多以所在区域内独特的自然景观或人文景观作为旅游资源，其中自然景区类上市公司主要经营景区门票（非风景名胜区）、景区交通（道路、

索道)及其他旅游服务。

标的公司主要经营水上观光游览业务,经营区域是以南京为旅游目的地游客的重要旅游行程之一——夫子庙-秦淮风光带。2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-4月,秦淮风光接待游客人数分别为78.29万人次、110.77万人次、147.85万人次和44.91万人次,呈现逐年增加的特点。

标的公司成立于2005年9月,经过多年的经营实践,标的公司积累了具有秦淮特色的游船管理、运营经验,在游轮硬件设施、服务管理、市场占有率、单船年载客数和载客率等方面在南京地区居领先地位。标的公司曾获得“江苏省价格诚信单位”、“南京市三信三优诚信单位”、“中华旅游文化名牌企业”等荣誉称号。

(2) 行业内主要企业

标的公司主要经营水上观光游览业务,经营范围为夫子庙景区,经营线路为在我国历史上具有深厚人文历史积淀的“十里秦淮”段,并取得了该水域的特许经营权,为该区域唯一一家水上观光游览公司,由于旅游行业的区域性,标的公司在其经营区域内无竞争对手。在全国范围内,标的公司在水上游览经营行业内的主要竞争对手如下:

A、广东蓝海豚旅运股份有限公司

蓝海豚成立于2009年,主营业务为广州珠江水上游船观光业务、游船冠名业务以及定点道路客运业务。蓝海豚目前成功投资建造的四艘大型豪华游船“特步号”、“工行牡丹卡号”、“光大银行号”、“魔力鲜颜奇迹号”,在设计人性化、工艺先进性、功能合理性和外观华丽度方面水平较高。蓝海豚提供水上观光航班、特色水上婚礼、公司年会、亲子游等特色水上服务项目。

B、天津津旅海河游船股份有限公司

海河游船成立于2009年7月,是海河干流唯一一家经营游船观光游览的企业。海河游船现拥有内河及海上中高档游船20艘,提供“海河观光游”、“海河夜景游”、“海河-渤海一日游”等多条水上游览项目,并提供餐饮、演艺、婚庆典礼、商务会议包船等多项服务。

C、江苏瘦西湖文化旅游股份有限公司

瘦西湖成立于2006年8月,拥有扬州市瘦西湖风景区内部水上经营游船的特许经

营权，其游船是该风景区水上唯一指定的交通工具。瘦西湖拥有船只约 300 艘，包含豪华画舫、生态画舫、摇橹船、电瓶船、自驾船等各类船只。瘦西湖目前有“瘦西湖乾隆水上游览线”、“古运河水上游览线”、“大运河水上游览线”、“宋夹城环岛自驾游览线”等水上观光线路。

2、标的公司的竞争优势和竞争劣势

（1）竞争优势

在长期的市场竞争中，标的公司积累了多种竞争优势，具体情况如下：

A、经验和品牌优势

标的公司于 2005 年成立以来，一直专注于夫子庙—秦淮风光带游船观光的经营运作。深耕行业多年使得标的公司积累了丰富的运营经验，能够深刻理解行业发展规律，准确把握市场需求特点与趋势，并能根据市场趋势及时实施服务技术创新与服务水平提升，从而增强了标的公司的盈利能力。

B、资源优势

南京毗邻沪杭、位于长三角核心地带，作为我国改革开放前沿阵地江苏省的省会城市，凭借得天独厚的气候条件、成熟完善的配套设施和悠久深厚的城市文化，一直是我国最重要的旅游客源地和商务旅游城市。标的公司运营的夫子庙秦淮河风光带水域位于南京市秦淮区，以夫子庙古建筑群为中心、十里秦淮为轴线、明城墙为纽带，串联起众多全国重点文物保护单位、省级和市级文物保护单位，是南京历史文化荟萃之地，也是中国著名的开放式国家 5A 级旅游景区和中国旅游胜地。

（2）竞争劣势

A、规模相对较小

标的公司经过多年的积累和发展，已具备了一定的规模化经营的基础，但由于受制于地域的限制，经营规模受到一定局限。

B、融资渠道狭窄

标的公司虽然已经在新三板挂牌，但融资渠道仍较为狭窄。

（三）财务状况分析

1、资产结构分析

报告期各期末，标的公司合并口径资产负债表中主要资产构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项 目	2019.4.30		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	6,642.05	62.78	6,482.62	60.43	5,761.74	60.25
应收账款	51.87	0.49	94.20	0.88	65.75	0.69
预付款项	573.84	5.42	1,245.64	11.61	1,215.66	12.71
其他应收款	162.34	1.53	139.77	1.30	125.31	1.31
其他流动资产	-	-	-	-	500.00	5.23
流动资产合计	7,430.10	70.23	7,962.24	74.22	7,668.45	80.19
非流动资产：	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	2,004.99	18.95	2,070.14	19.30	1,842.51	19.27
无形资产	1.43	0.01	1.89	0.02	3.27	0.03
长期待摊费用	988.71	9.35	416.97	3.89	24.46	0.26
递延所得税资产	1.11	0.01	1.46	0.01	0.37	0.00
其他非流动资产	153.10	1.45	275.03	2.56	24.11	0.25
非流动资产合计	3,149.34	29.77	2,765.50	25.78	1,894.71	19.81
资产总计	10,579.45	100.00	10,727.74	100.00	9,563.16	100.00

从资产规模来看，报告期各期末，标的公司资产总额分别为 9,563.16 万元、10,727.74 万元和 10,579.45 万元。报告期内，随着业务规模的扩大，秦淮风光资产总额逐年增长。

从资产结构来看，报告期各期末，标的公司流动资产占资产总额的比例分别为 80.19%、74.22%和 70.23%，主要为货币资金和预付款项；报告期各期末，标的公司非流动资产占资产总额的比例分别为 19.81%、25.78%和 29.77%，主要为固定资产和长期待摊费用，2018 年末、2019 年 4 月末长期待摊费用较前一年度末增长的主要原因是秦淮风光为提高游船运行效率，从 2018 年起购置全新的锂电池对游船进行改造。

（1）流动资产

单位：万元、%

项目	2019.4.30		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	6,642.05	89.39	6,482.62	81.42	5,761.74	75.14
应收账款	51.87	0.70	94.20	1.18	65.75	0.86
预付款项	573.84	7.72	1,245.64	15.64	1,215.66	15.85
其他应收款	162.34	2.18	139.77	1.76	125.31	1.63
其他流动资产	-	-	-	-	500.00	6.52
流动资产合计	7,430.10	100.00	7,962.24	100.00	7,668.45	100.00

由上表可见，秦淮风光流动资产主要是货币资金和预付账款。报告期内，秦淮风光流动资产主要会计科目的情况如下：

①货币资金

报告期各期末，标的公司货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
库存现金	25.01	23.60	64.12
银行存款	1,913.14	255.12	2,418.47
其他货币资金	4,703.90	6,203.90	3,279.15
合计	6,642.05	6,482.62	5,761.74

报告期各期末，标的公司货币资金余额分别为 5,761.74 万元、6,482.62 万元和 6,642.05 万元，占流动资产的比例分别为 75.14%、81.42%和 89.39%。报告期各期，标的公司货币资金呈增长趋势，主要系各期经营所得积累所致。

报告期各期末，秦淮风光其他货币资金余额相对较大，主要系定期存款和结构化存款。标的公司于 2018 年用银行存款购买了定期存款和结构化存款，因此 2018 年末银行存款较 2017 年末减少 2,163.35 万元、其他货币资金增加 2,924.75 万元；相关定期存款和结构化存款于 2019 年到期转入银行活期存款，因此 2019 年 4 月末银行存款较 2018 年末增加 1,658.02 万元，其他货币资金较 2018 年末减少 1,500 万元。

②应收账款

报告期各期末，应收账款余额分别为 66.24 万元、99.16 万元和 54.58 万元，占流动资产比例分别为 0.86%、1.18%和 0.70%，占比较小。报告期内，应收账款主要为 POS 在途资金。

③预付账款

报告期各期末，标的公司的预付账款余额分别为 1,215.66 万元、1,245.64 万元和 573.84 万元，占流动资产的比例分别为 15.85%、15.64%和 7.72%。预付账款主要为各年末秦淮风光向夫子庙-秦淮风光带风景名胜区管理委员会预付的次年的河道使用费。

④其他应收款

报告期各期末，标的公司其他应收款余额分别为 126.27 万元、140.65 万元和 164.06 万元，占流动资产的比例分别为 1.65%、1.77%和 2.21%。其他应收款账面价值分类列示的具体情况如下：

单位：万元、%

项 目	2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
保证金	100.00	100.00	100.00
应收利息	34.28	12.48	0.00
借款及其他	17.43	15.82	14.92
备用金	12.35	12.35	11.35
合 计	162.34	139.77	125.31

报告期各期末，标的公司其他应收款中保证金均为 100.00 万元，系支付给夫子庙-秦淮风光带风景名胜区管理委员会的关于河道使用的履约保证金；应收利息分别为 0.00 万元、12.48 万元和 34.28 万元，主要为标的公司应收定期存款的利息。

⑤其他流动资产

报告期各期末，标的公司其他流动资产分别为 500 万元、0 万元和 0 万元。2017 年末其他流动资产主要系购买的国债逆回购理财产品，该理财产品到期后，秦淮风光至今未购买其他理财产品。

(2) 非流动资产

单位：万元、%

项目	2019.4.30		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：						
固定资产	2,004.99	63.66	2,070.14	74.86	1,842.51	97.24
无形资产	1.43	0.05	1.89	0.07	3.27	0.17
长期待摊费用	988.71	31.39	416.97	15.08	24.46	1.29
递延所得税资产	1.11	0.04	1.46	0.05	0.37	0.02
其他非流动资产	153.10	4.86	275.03	9.95	24.11	1.27
非流动资产合计	3,149.34	100.00	2,765.50	100.00	1,894.71	100.00

报告期各期末，标的公司非流动资产总额分别为 1,894.71 万元、2,765.50 万元和 3,149.34 万元，主要为固定资产和长期待摊费用。报告期内，秦淮风光非流动资产主要会计科目的情况如下：

①固定资产

单位：万元、%

项目	2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
固定资产账面价值	2,004.99	2,070.14	1,842.51
固定资产清理	-	-	-
合计	2,004.99	2,070.14	1,842.51

报告期各期末，标的公司固定资产分别为 1,842.51 万元、2,070.14 万元和 2,004.99 万元，占非流动资产的比例分别为 97.24%、74.86%和 63.66%。2018 年末固定资产较 2017 年末增加 227.63 万元，主要是因为标的公司为扩大经营规模、提高夜间运营效率，当期新增了 10 条游船。

A、固定资产现状

截至 2019 年 4 月 30 日，秦淮风光各类固定资产净值为 2,004.99 万元，主要是房屋及建筑物和专用设备，分别占账面价值的 79.88%和 19.88%，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	固定资产原值	固定资产净值	成新率
房屋及建筑物	684.89	398.53	58.19
电子办公设备	31.33	4.84	15.45
专用设备	2,564.65	1,601.62	62.45

项目	固定资产原值	固定资产净值	成新率
合计	3,280.86	2,004.99	61.11

B、固定资产变动情况

单位：万元、%

项目	2019.4.30		2018.12.31		2017.12.31	
	净值	比例	净值	比例	净值	比例
房屋及建筑物	398.53	19.88	409.13	19.76	440.94	23.93
电子办公设备	4.84	0.24	5.71	0.28	9.72	0.53
运输设备	-	-	-	-	3.41	0.19
专用设备	1,601.62	79.88	1,655.30	79.96	1,388.44	75.36
合计	2,004.99	100.00	2,070.14	100.00	1,842.51	100.00

标的公司的固定资产包括房屋及建筑物、电子办公设备、运输设备和专用设备，其中专用设备占比较大，主要为游船。2018年末专用设备较2017年末增加266.86万元，主要是因为标的公司为扩大经营规模、提高夜间运营效率，当期新增了10条游船。

C、固定资产减值情况

报告期内，标的公司固定资产运行状况良好，未发现由于陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的情况，故未计提减值准备。

②无形资产

报告期各期末，标的公司的无形资产净额分别为3.27万元、1.89万元和1.43万元，占非流动资产的比例分别为0.17%、0.07%和0.05%，均为软件。

③长期待摊费用

单位：万元、%

项目	2019.4.30		2018.12.31		2017.12.31	
	净值	比例	净值	比例	净值	比例
装修及修理费用	37.15	3.76	25.10	6.02	24.46	100.00
船用电瓶	951.56	96.24	391.87	93.98	-	-
合计	988.71	100.00	416.97	100.00	24.46	100.00

报告期各期末，标的公司长期待摊费用分别为24.46万元、416.97万元和988.71万元，占非流动资产的比例分别为1.29%、15.08%和31.39%，主要为船用电瓶摊销等。

2018 年末、2019 年 4 月末长期待摊费用较上期增长的主要原因是因为秦淮风光为提高游船运行效率，2018 年起购置全新的锂电池对游船进行改造。

④递延所得税资产

报告期各期末，标的公司的递延所得税资产分别为 0.37 万元、1.46 万元和 1.11 万元，占非流动资产的比例分别为 0.02%、0.05%和 0.04%，主要是确认资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异而确认的递延所得税资产。

⑤其他非流动资产

报告期各期末，标的公司的其他非流动资产分别为 24.11 万元、275.03 万元和 153.10 万元，占非流动资产的比例分别为 1.27%、9.95%和 4.86%，主要是预付设备工程款。

2018 年末，预付设备工程款较 2017 年末增加的主要原因是码头夜间客流量较大，为提高夜间管理效率，标的公司当期预付了监控设备及安装款，相关监控设备已在 2019 年陆续安装调试。

2、负债结构分析

单位：万元、%

项 目	2019.4.30		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	595.87	58.98	73.46	10.53	89.68	13.66
预收款项	24.87	2.46	3.10	0.44	-	-
应付职工薪酬	125.10	12.38	299.72	42.96	260.90	39.73
应交税费	207.59	20.55	239.59	34.34	273.88	41.71
其他应付款	56.87	5.63	81.82	11.73	32.18	4.90
流动负债合计	1,010.30	100.00	697.68	100.00	656.63	100.00
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债总计	1,010.30	100.00	697.68	100.00	656.63	100.00

从负债规模来看，报告期各期末，标的公司负债总额分别为 656.63 万元、697.68 万元和 1,010.30 万元。随着业务规模扩大，秦淮风光应付账款增加较多，使得负债规模增长。

从负债结构来看，报告期各期末，秦淮风光的负债均为流动负债，主要为应付账款、

应付职工薪酬和应交税费等。

(1) 流动负债

①应付账款

单位：万元

项 目	2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
工程及设备款	277.41	39.01	23.06
费用及其他	318.46	34.45	66.62
合 计	595.87	73.46	89.68

报告期各期末，标的公司应付账款金额分别为 89.68 万元、73.46 万元和 595.87 万元，占流动负债的比例分别为 13.66%、10.53%和 58.98%，主要为工程及设备款、费用及其他。

2019 年 4 月末，标的公司工程及设备款较 2018 年末增长 238.40 万元，主要系标的公司为提高游船运行效率，当期购置了全新的锂电池对游船进行改造。

2019 年 4 月末，标的公司费用及其他金额较 2018 年末增长 284.01 万元，主要是因为 2019 年的中国秦淮灯会选中白鹭洲公园展区为重点展区，为满足游客的参观，开辟了赏灯游船专线，标的公司为拓展业务，承担了此次灯会的部分花灯工程费用而产生的花灯工程款。

②预收款项

报告期各期末，标的公司预收款项金额分别为 0.00 万元、3.10 万元和 24.87 万元，占流动负债的比例分别为 0.00%、0.44%和 2.46%，金额及占比较小，均为船票预售款。

③应付职工薪酬

单位：万元

项 目	2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
短期薪酬	125.10	299.72	260.90
离职后福利-设定提存计划	-	-	-
合 计	125.10	299.72	260.90

报告期各期末，标的公司应付职工薪酬金额分别为 260.90 万元、299.72 万元和 125.10 万元，占流动负债的比例分别为 39.73%、42.96%和 12.38%。

报告期各期末，秦淮风光的应付职工薪酬均为短期薪酬，其变动与秦淮风光员工人数相关。2019年4月末，秦淮风光应付职工薪酬占负债总额的比例减少的原因是当期支付了2018年末计提的奖金。

④应交税费

单位：万元、%

项目	2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
增值税	41.06	15.20	24.87
企业所得税	161.10	217.79	243.88
个人所得税	0.54	0.32	0.27
城市维护建设税	2.86	1.05	1.73
教育费附加	2.04	0.75	1.23
其他税种	-	4.49	1.90
合计	207.59	239.59	273.88

报告期各期末，标的公司应交税费金额分别为273.88万元、239.59万元和207.59万元，占流动负债的比例分别为41.71%、34.34%和20.55%，主要为应交企业所得税。

⑤其他应付款

单位：万元、%

项目	2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
工伤赔偿款	-	80.64	-
员工垫付款	0.15	1.18	2.18
单位往来	52.85	-	30.00
其他	3.87	-	-
合计	56.87	81.82	32.18

报告期各期末，标的公司其他应付款金额分别为32.18万元、81.82万元和56.87万元，占流动负债的比例分别为4.90%、11.73%和5.63%。

2018年末存在工伤赔偿款的原因是2018年6月，秦淮风光员工徐某工作时突发疾病去世，秦淮风光于2018年12月收到社保局支付的工伤赔偿款，当期末未完成对外支付。

2019年4月末单位往来款主要是2018年年报审计费用和应付南京聚祥宝盛文化传播有限公司的门票款。2017年末单位往来款主要是南京智慧夫子庙文化旅游发展有限

公司付给标的公司票务代理费用的保证金。

(2) 非流动负债

报告期各期末，标的公司不存在非流动负债。

3、偿债能力分析

(1) 主要偿债能力指标

主要财务指标	2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
流动比率（倍）	7.35	11.41	11.68
速动比率（倍）	7.35	11.41	11.68
资产负债率	9.55	6.50	6.87
主要财务指标	2019年1-4月	2018年度	2017年度
息税折旧摊销前利润（万元）	2,194.71	6,213.87	5,512.52

注：报告期内标的公司无利息支出，因而未计算利息保障倍数

报告期各期末，流动比率和速动比率分别为 11.68、11.41 和 7.35。资产负债率分别为 6.87%、6.50%和 9.55%，2019 年 4 月末流动比率和速动比率下降、资产负债率上升主要有两点原因，一是标的公司为提高游船运营效率，将游船所用铅电池更新为锂电池，当期末应付船用电池费用较高；二是标的公司承担了 2019 年秦淮灯会的部分花灯工程，当期末存在应付花灯工程款。

报告期内，标的公司经营情况良好，息税折旧摊销前利润呈稳步上升趋势，报告期不存在财务费用利息支出。标的公司船票款一般采用 POS 机、支付宝、微信和现金结算，基本不存在赊销情况，报告期各期销售商品、提供劳务收到的现金与收入的比例均在 100%以上。综合来看，标的公司的偿付能力良好。

报告期内，标的公司未发生无法偿还到期债务的情况。截至 2019 年 4 月 30 日，标的公司不存在未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

(2) 与同行业公司的比较

流动比率（倍）		2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
871599.OC	蓝海豚	-	2.00	1.21
870350.OC	海河游船	-	3.84	3.61
871343.OC	瘦西湖	-	5.33	4.78

可比公司平均值		-	3.72	3.20
可比公司中位数		-	3.84	3.61
标的公司		7.35	11.41	11.68
速动比率（倍）		2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
871599.OC	蓝海豚	-	2.00	1.21
870350.OC	海河游船	-	3.83	3.60
871343.OC	瘦西湖	-	5.25	4.71
可比公司平均值		-	3.69	3.17
可比公司中位数		-	3.83	3.60
标的公司		7.35	11.41	11.68
资产负债率（%）		2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
871599.OC	蓝海豚	-	21.90	27.80
870350.OC	海河游船	-	17.19	16.93
871343.OC	瘦西湖	-	14.57	15.91
可比公司平均值		-	17.89	20.21
可比公司中位数		-	17.19	16.93
标的公司		9.55	6.50	6.87

标的公司经过多年运营，货币资金较为充裕，流动负债较少，流动比率、速动比率均高于同行业可比公司，资产负债率低于同行业可比公司，偿债能力良好。

4、资产周转能力分析

（1）主要营运能力指标

主要财务指标	2019年1-4月	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次）	152.73（年化）	129.27	275.24

注：报告期各期末，标的公司无存货，因而未计算存货周转率

报告期内，标的公司船票款一般采用 POS 机、支付宝、微信和现金结算，基本不存在赊销情况，因此标的公司报告期各期末的应收账款金额较小。

2016 年末，因河道清扫淤泥导致游船运营不存在赊销情况，秦淮风光 2017 年初不存在应收账款，故 2017 年度标的公司应收账款周转率较高。

（2）与同行业上市公司的比较

应收账款周转率（次）		2019年1-4月	2018年度	2017年度
871599.OC	蓝海豚	-	63.93	63.40
870350.OC	海河游船	-	199.48	252.31
871343.OC	瘦西湖	-	248.57	200.18
可比公司平均值		-	170.66	171.96
可比公司中位数		-	199.48	200.18
标的公司		152.73（年化）	133.67	277.30

由上表，2018年度标的公司的应收账款周转率低于海河游船和瘦西湖，高于蓝海豚，2017年度应收账款周转率较高的原因见本节之“（1）主要营运能力指标”。总体来看，标的公司应收账款周转率符合行业情况。

（四）盈利能力分析

1、营业收入分析

（1）营业收入构成及变动分析

报告期内，秦淮风光营业收入的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019年1-4月		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	3,862.99	98.71	10,471.47	97.95	8,984.93	98.56
其他业务收入	50.32	1.29	218.76	2.05	131.36	1.44
合计	3,913.31	100.00	10,690.23	100.00	9,116.28	100.00

报告期内，标的公司营业收入主要来源于主营业务，各年主营业务收入占营业收入的比重均超过97%，营业收入的变动主要受主营业务收入变动的的影响。标的公司主营业务均为秦淮风光带的游览服务收入。其他业务收入为代销门票、景区内零食、茶坊收入等，金额及占比相对较小。

秦淮风光的营业收入增长具有合理性。

夫子庙秦淮风光带景区及标的公司历史期间客流量增速情况对比如下：

项目	2016年	2017年	2018年
景区旅游人数（万人次）	3,386.00	3,864.29	4,273.63
增长率	-	14.1%	10.6%

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
游船人数（人）	78.29	110.77	147.85
增长率	-	41.49%	33.47%

历史期间秦淮风光客流量增速远高于夫子庙秦淮风光带景区客流量增速，主要系“十里秦淮”游览路线具有深厚的历史文化积淀，对于游客具有较强的吸引力，属于夫子庙景区乃至南京市的核心景点；游客节假日夜晚游览需求因标的公司运载能力而受到抑制，运载能力缓解后得到快速释放；报告期收款方式及经营方式优化带来服务水平的提升、河道景观提升带来服务内容的提升等因素的影响。

(1) “十里秦淮”游览路线具有深厚的历史文化积淀，对于游客具有较强的吸引力，是夫子庙景区核心景点

秦淮河是古老的南京文化渊源之地，是南京的“母亲河”，而内秦淮河从东水头至西水关（标的公司虽运营线路，未含白鹭洲公园）全长 4.2 公里的沿河两岸，从六朝起便是望族聚居之地，商贾云集，文人荟萃，儒学鼎盛，素有“六朝金粉”之誉，这里也是夫子庙秦淮风光带精华所在。两岸风光以夫子庙古建筑群为中心，以十里内秦淮河为轴线，东起东水关公园，西至西水关公园。水道总长约 10 华里，含沿线的码头、上下码头的步道，沿线停靠码头分别有：东水关、白鹭洲、畔池、中华门和西水关。上述景点代表了南京醇厚的历史文化底蕴：

A、东水关

东水关游船码头紧邻东水关遗址公园，坐落于南京城东南部，龙中路通济门大桥西侧，是秦淮河流入南京城的入口，也是南京古城墙唯一的船闸入口。因此，东水关理所当然的成为了十里秦淮的“龙头”。东水头旧称上水门，始建于杨吴筑城，杨吴太和 4 年(公元 932 年)全陵府尹徐知诰下令扩建金陵城，金陵府城成为“高坚甲于天下”的一座大城，东水关就是在这次扩建中建成的。

B、白鹭洲

南京白鹭洲公园位于南京城东南隅，是南京城南地区最大的公园。是南京市区里的旅游胜地白鹭洲公园内唯一的湖心岛，位于公园内部的湖泊里，是一个四面环水的湖心岛，西部与听雨轩隔岸相望，岛屿上面多柳树，风景如画，是白鹭洲公园景区的重要组成部分与旅游胜地。白鹭洲公园，历史上称为徐太傅园、徐中山园、东园，是明初中山

王徐达王府的东花因。白鹭洲公园紧邻夫子庙闹市区，是闹中取静的好去处，犹如镶嵌在夫子庙秦淮风光带上的一颗璀璨明珠。

C、泮池

泮池游船码头位于夫子庙景区内。孔庙前的水池一般称为“泮池”，鲁国学官设于泮水之，周朝时“天子之学为雍，诸侯之学为泮”，以后相沿成习。夫子庙建唐前，将流经广场的秦淮河一段河道改造为泮池，从而使夫子庙成为全国孔庙中仅有的一座用天然活水作泮池的庙宇。

D、中华门

中华门游船码头位于中华路中华门瓮城内，毗邻中华门。中华门原名聚宝门，是南京明城墙的十三座明代内城门之一，是中国现存规模最大的城门，世界上保存最完好、结构最复杂的堡城瓮城，有“天下第一瓮城”之称。中华门所在的南京明城墙作为“中国明清城墙”项目被列入中国世界文化遗产预备名单。

E、西水关

西水关游船码头位于西水关公园，水西门南侧明城墙修建有水关一座，与十里秦淮东水关相对应称为西水关，西水关，又称下水门，内秦淮河水由此出城。西水关口设有门，称云台，冬季枯水期关闸可保证内秦淮灯船通航，春季丰水期开闸，外秦淮船只可通过下水门进入城内。

在这“江南锦绣之邦，全陵风雅之最”，美称“十里珠帘”的夫子庙—秦淮风光带上，点缀着数不尽的名胜佳景，汇集着说不完的文字故事。这里蕴含着南京城市发展两千多年的历史积淀，是南京城市最早的重要发祥地之一，也是南京历史上最热闹的文化、商业中心，代表了南京历史上的精华。因此，秦淮河两岸集中了夫子庙秦淮风光带景区内的核心景点，其客流增速高于景区内景点的平均客流增速。标的公司拥有着内秦淮河约 10 华里内河道内经营水上游船游览项目的独家经营权，经营着南京夫子庙秦淮河景区中的优质旅游资产，故标的公司客流量增速高于夫子庙—秦淮风光带景区平均客流增速。

此外，南京夫子庙秦淮风光带是南京市两个国家级 5A 风景区之一，其核心建筑群孔庙、学宫、江南贡院、乌衣巷、王谢古居、吴敬梓故居均位处河道两侧。

(2) 游客节假日夜晚游览需求因标的公司运载能力而受到抑制，运载能力提升后得到快速释放

夫子庙—秦淮风光带景区作为国家 5A 级景区，近两年日均访客量均在 10 万人次/日，并逐年提升，作为景区内具有代表性的游船项目，在旅游高峰时段长期“供不应求”（详见本报告书“第六节 标的资产评估情况”之“三、收益法评估情况及分析”之“（七）收益法评估补充说明”及“第九节 管理层讨论与分析”之“二、标的资产的行业基本情况”之“（四）盈利能力分析”）。秦淮风光 2016 年至 2018 年期末营运船只数量分别为 28 艘、44 艘及 54 艘，秦淮风光产能的提升随着夫子庙景区游客数量的持续增长得到快速消化，故标的公司客流量随着产能的进一步释放，其增速高于夫子庙—秦淮风光带景区客流增速。

(3) 收款方式及经营方式变化情况

由于标的公司所处行业的特点，标的公司大部分船票收入来自于个人游客，2017 年、2018 年、2019 年 1-4 月，现金收款占营业收入的比例分别为 90.01%、29.39%、28.55%，随着现金收款的比例逐年降低，显示出游客网上购票的偏好逐年提升，由此导致游客排队买票的时间缩短，增强了游客对标的公司水上游览的消费意愿，促进了标的公司客流量的增长。此外，标的公司经营中所采取的宣传、优质的服务质量、良好的服务态度等因素也促进了标的公司客流量的增长。

其他增长因素详见本报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“二、标的资产的行业基本情况”之“（四）盈利能力分析”。

综上，标的公司客流量增速远高于夫子庙秦淮风光带景区客流增速系因其业务、资产在区域旅游资源中具有优势，其接待能力因运载能力受限，运载能力提升所带来的产能快速释放以及服务能力提升等因素导致，具有合理性。

标的公司历年营业收入及其客流量、单价、运载能力总体情况如下：

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入（万元）	6,044.32	9,116.28	10,690.23
增长率	-	50.82%	17.27%
客流量（万人次）	78.29	110.77	147.85
增长率	-	41.49%	33.47%

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
综合单价（元/次）	69.10	70.24	66.63
增长率	-	1.65%	-5.13%
运载能力（万人次）	121.33	178.77	199.59
增长率	-	47.34%	11.65%

注 1：夜间日运载能力=加权平均游船数×班次占比×单船平均运行次数×平均单船最大载客人数×游船上座率

注 2：标的公司目前已停止摇橹船游览服务，上表综合单价为画舫船业务的综合单价

注 3：2016 年营业收入数据披露于重组报告书“第六节 标的资产评估情况”之“三、收益法评估情况及分析”，评估因考虑业务预测逻辑历史业绩一致性，2016 年营业收入采用了秦淮风光母公司审计数据（2016 年秦淮风光拥有一家控股子公司，该子公司于 2016 年 11 月转让）

标的公司所经营线路为具有深厚历史文化底蕴的“十里秦淮”段，近年来，随着国民经济的发展及居民消费能力提升、河道景观的持续优化、交通条件的改善、知名度的提升、景区游客带动、公司运载能力、运营效率及服务水平的提升以及经营团队、管理模式的不断成熟、优化，标的公司实现了长期持续增长。对于前述因素的可持续性分析如下：

（1）国民经济的发展及居民消费能力提升，对标的公司游览服务价格的接受度提高。我国国民经济持续增长、居民可支配收入提升将长期支撑旅游市场的发展，而同时，标的公司自 2019 年以来常规情况下的游览服务价格未发生变化，可支配收入的提高使得游客对标的公司游览服务价格的接受度也在持续提高。消费能力的提高是标的公司客流量持续增长的关键因素，具体分析见本报告书“第六节 标的资产评估情况”之“三、收益法评估情况及分析”之“（七）收益法评估补充说明”。

（2）“互联网+”、自由行、目的地游等旅游消费方式的变化将推动标的公司业务持续发展。标的公司“十里秦淮”游船游览服务作为南京市旅游名片之一，具有广泛知名度，超过 90%的客户为散客。随着互联网对于传统旅游业务的改造，旅游信息不对称的特点进一步消除，自由行、目的地游已成为游客出行的主要方式，而标的公司因其自身品牌效应以及以散客为主要客户的特征将在此趋势下获得进一步的增长。

（3）河道景观的持续优化将进一步吸引游客。作为 5A 级景区，夫子庙——秦淮风光带景区的景观优化提升工作属于其日常工作，如 2017 年“夫子庙-秦淮风光带旅游环境提升项目绿化、驳岸修复、景观围挡、桥梁出新”、“十里秦淮（东五华里）亮化、景观、步道、河道等管养服务”、“十里秦淮（西五华里）亮化、景观、步道、河道等管养服务”；2018 年的“十里秦淮（东五华里）游船游线亮化提升”、“秦淮区内秦淮河南

段水环境提升工程”，2019年启动的“琵琶街、夫子庙景区环境提升及建筑亮化工程”，“江苏十里秦淮亮化、景观、步道、河道灯管养服务项目”。因此，河道景观优化具有持续性，但随着景观逐步完善，引流效果将有所减弱。

(4) 交通条件的改善提高了游客的出行意愿。2010年以后，我国高铁网络逐步拓展，而南京市作为长三角区域中心城市之一，在高铁网络中具有重要地位；此外，南京地铁网络的逐步完善，如2015年4月，南京地铁3号线夫子庙站投入使用等。随着区域以及南京市交通网络的完善，也将继续提高消费者的出行意愿。

(5) 公司运载能力、运营效率及服务水平的提升将促进游客的游览消费。长期以来，夜间时段是标的公司的高峰运营时间段，特别是节假日（法定节日及周末）夜间时段已接近峰值，供不应求。经实地盘点节假日夜晚的客流，以目前的供需状态来说，标的公司船只、人员的投入带来的运载能力的提升将得到快速消化；此外，标的公司持续优化薪酬考核体系，进行服务能力提升培训，采用便捷、高效的支付手段，优化游客游览组织方式等也将持续提升公司的服务水平，从而促进标的公司的游客游览消费。

(6) “夜游秦淮”品牌知名度提升将持续吸引海内外游客。“十里秦淮”在我国具有深厚历史文化底蕴，沿岸具有众多明清、魏晋南北朝历史遗迹，诸如江南贡院、乌衣巷、中华门城堡、东水关遗址公园、桃叶渡、白鹭洲公园、江南贡院、秦淮水亭等等景观，对于以南京有旅游目的地的游客具有较强的吸引力。随着标的公司“夜游秦淮”为主题游览服务的知名度进一步推广，将进一步吸引海内外游客。

(7) 南京是中国四大古都之一、首批国家历史文化名城，是中华文明的重要发祥地，长期是中国南方的政治、经济、文化中心，有“六朝古都”之称南京市秦淮区夫子庙—秦淮风光带是南京拥有2个5A级景区之一。标的公司位处南京市及夫子庙秦淮风光带景区，随着近年来南京市旅游产业的快速发展，夫子庙景区改造升级以及随着带来的景区容量增长，标的公司游览业务业绩也在一定程度上得到带动及提升。

(8) 管理团队、运营管理模式等因素的影响。秦淮风光自成立以来，一直专注于夫子庙—秦淮风光带游船观光的经营运作，深耕行业多年使得秦淮风光积累了丰富的运营经验，能够深刻理解行业发展规律，准确把握市场需求特点与趋势，并能根据市场趋势及时实施服务技术创新与服务水平改提升，从而增强了其盈利能力。

综上，上述增长因素具有可持续性。

标的公司 2017 年度、2018 年度营业收入增长 50.82%、17.27%，主要系标的公司游览服务供需情况及运载能力提升导致，2016 年度至 2018 年客流量、运载能力及其利用率对比如下：

时段	指标	2016 年度	2017 年度	2018 年度
全时段	客流量	78.29	110.77	147.85
	客流量增长率	-	41.49%	33.47%
	运载能力	121.33	178.77	199.59
	运载能力利用率	64.62%	62.04%	74.17%
白天	客流量	23.40	28.86	34.18
	客流量增长率	-	23.33%	18.43%
	运载能力	40.47	59.63	66.57
	运载能力利用率	58.07%	48.60%	51.54%
夜晚	客流量	54.89	81.91	113.67
	客流量增长率	-	49.23%	38.77%
	运载能力	80.86	119.14	133.02
	运载能力利用率	67.89%	68.75%	85.45%
节假日夜晚	客流量	22.59	36.41	48.86
	客流量增长率	-	61.18%	34.19%
	运载能力	24.15	41.46	47.38
	运载能力利用率	93.57%	87.83%	103.13%
非节假日夜晚	客流量	32.3	45.5	64.81
	客流量增长率	-	40.87%	42.44%
	运载能力	56.71	77.69	85.65
	运载能力利用率	56.96%	58.57%	75.68%

标的公司客流量在各个时段具有不均衡的特点，夜晚特别是节假日夜晚运载能力利用率较为饱和。2016 年度，标的公司夜晚运载能力利用率达到了 67.89%，节假日夜晚运载能力利用率达到 93.57%，节假日夜晚已达到较饱和的状态，受此接待能力影响，标的公司节假日夜晚实际上客流量受到一定抑制。

2017 年初，标的公司新增 16 条 30 座船，公司也增聘了船员以增加发船频次，提高船只运营效率，这些措施使得运载能力得到较大提升，节假日夜晚游客接待量大幅提升；同时，由于接待能力提高，游客等待时间大为缩短，非节假日夜晚等时段的游览人次也大幅增加。由于夜晚的客流量（正常 80 元/人次）增速高于白天客流量（正常 60

元/人次) 增速, 也造成了营业收入增速将高于客流量增速。因此 2017 年标的公司客流量同比增长 41.49%, 营业收入同比增长 50.82%。

2018 年度, 由于 2017 年新增运载能力在节假日夜晚消化较快, 标的公司于 2018 年 10 月再次新增 10 条 30 座船只以应对游客游览需求, 并在 2018 年度得到了快速消化, 但由于 2018 年 8 月 20 日至 2019 年 1 月 24 日白鹭洲公园河道清淤, 标的公司游船线路调整而导致游览线路缩短而下调了价格, 故 2018 年客流量同比增长 33.47%, 但营业收入仅同比增长 17.27%。

最近三年标的公司夜间运载能力利用率相关数据如下:

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
夜间实际运载总量 (万人次/年)	54.89	81.91	113.67
夜间实际运载总量增长率	-	49.23%	38.77%
夜间实际运载总量占总运载量比例	70.11%	73.95%	76.88%
其中: 节假日夜间实际运载总量 (万人次/年)	22.59	36.41	48.86
节假日夜间实际运载总量增长率	-	61.18%	34.19%
节假日夜间实际运载总量占夜间实际运载量比例	41.16%	44.45%	42.98%
非节假日夜间实际运载总量 (万人次/年)	32.30	45.50	64.81
非节假日夜间实际运载总量增长率	-	40.87%	42.44%
非节假日夜间实际运载总量占夜间实际运载量比例	58.84%	55.55%	57.02%
夜间每日运载能力 (人次)	2,215	3,264	3,644
夜间运载能力利用率	67.89%	68.75%	85.45%
其中: 节假日夜间运载能力利用率	93.57%	87.83%	103.13%
非节假日夜间运载能力利用率	56.96%	58.57%	75.68%

标的公司水上游览业务存在白天与夜晚时段客户不均衡的特点, 通常夜晚由于景观较佳, 游客人数较多。最近三年标的公司夜间运载能力利用率持续上升主要系夜晚客流量快速增长导致。

报告期客流量合理性分析参见本报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“二、标的资产的行业基本情况”之“(四) 盈利能力分析”。

从节假日夜晚、非节假日夜晚客流量分布来看, 由于 2017 年初新增了 16 条 30 座船只, 2018 年 10 月新增了 10 条 30 座船只, 运载能力有明显提高, 其中: 2017 年, 节

假日夜晚的运载能力体现了快速消化的趋势，当年增长率达到 61.18%，同时，因运载能力带来的服务效率、接待能力的提升，非节假日也体现了较高速度的增长，当年增长率达到 40.87%；2018 年，因节假日夜晚的运载能力达到了较高水平，客流增长受到一定限制，节假日夜晚增长率有所放缓，当年增长率 34.19%，而非节假日夜晚仍然延续了原有增长趋势。

独立财务顾问、律师、会计师已对标的公司门票销售情况及客流量进行了核查，标的公司客流情况符合实际情况，具体核查情况详见本报告书“第十三节 其他重要事项”之“十二、标的公司的现金收款情况”。

综上，最近三年秦淮风光夜间运载利用率系因各年度客流量快速增长导致，具有合理性。

（2）主营业务收入构成及变动分析

标的公司报告期主营业务收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2019年1-4月		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
游览服务收入	3,862.99	100.00	10,471.47	100.00	8,984.93	100.00
合计	3,862.99	100.00	10,471.47	100.00	8,984.93	100.00

报告期内，随着标的公司生产经营规模逐渐扩大、游客人数逐年增多，游览服务业务收入稳定增长。

（3）主营业务收入的季节性分析

单位：万元、%

项目	2019年1-4月		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第一季度	2,533.79	65.59	2,013.92	19.23	1,523.21	16.95
第二季度	1,329.19	34.41	3,077.02	29.38	2,174.53	24.20
第三季度	-	-	3,142.47	30.01	2,944.35	32.77
第四季度	-	-	2,238.06	21.37	2,342.83	26.08
合计	3,862.99	100.00	10,471.47	100.00	8,984.93	100.00

注：2019年1-4月第二季度数据仅统计至4月

报告期内，标的公司的经营业绩受天气、节假日影响较大，呈现明显的季节性特征。

五一小长假、寒暑假集中在第二、第三季度，此时来宁游客较多，因此二、三季度为标的公司的经营旺季；第一季度天气较为寒冷，雨水较多，外出游玩人数较少，因此第一季度收入占比较低。

2018 年第四季度收入较低的主要是因为当期秦淮河河道清淤导致游船游览线路缩短，票价下降，2018 第四季度收入及占比较 2017 年第四季度有所降低。

2、营业成本分析

报告期内，秦淮风光营业成本构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019 年 1-4 月		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	1,719.22	99.60	4,506.13	99.67	3,242.10	99.45
其他业务成本	6.93	0.40	15.10	0.33	18.05	0.55
合计	1,726.15	100.00	4,521.22	100.00	3,260.15	100.00

与收入结构类似，标的公司营业成本主要由主营业务成本构成，各期主营业务成本占总成本的比重均在 99% 以上。报告期各期，主营业务成本主要为人员成本、河道使用费、沿河装饰及养护、固定资产折旧、维修支出等，构成情况如下表：

单位：万元、%

项目	2019 年 1-4 月		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人员成本	551.01	32.05	1,811.22	40.19	1,452.82	44.81
河道使用费	673.97	39.20	2,050.00	45.49	1,134.00	34.98
折旧费用	127.19	7.40	230.51	5.12	232.59	7.17
沿河装饰及养护	312.90	18.20	163.10	3.62	151.78	4.68
燃料及电力	22.81	1.33	119.08	2.64	119.61	3.69
维修支出	11.89	0.69	36.72	0.81	65.17	2.01
其他	19.45	1.13	95.49	2.12	86.13	2.66
合计	1,719.22	100.00	4,506.13	100.00	3,242.10	100.00

2017 年 8 月前，秦淮风光通过与夫子庙秦淮风光带风景名胜区管理委员会签订协议方式支付河道临时使用费，金额为 500 万元/年；2017 年 8 月，秦淮风光通过公开招投标的方式取得内秦淮河水上游览特许经营权，金额为 2,050 万元/年，因此 2017 年度

河道使用费占主营业务成本的比例低于其他年度。

2018年11月，标的公司完成船舶的动力系统改造，逐步将传统的铅酸电池改造为锂电池为船舶提供动力。电池的改造升级有效降低了燃料及电力费用。

2017年10月，标的公司处置了4条使用时间较久、需经常修理的旧船，因此2018年度折旧费用和维修支出占比较低；2018年10月，标的公司新增了10条游船，因此2019年1-4月折旧费用占比有所上升。

2019年中国秦淮灯会以白鹭洲公园为重点展区，为满足游客游览需求，秦淮风光开辟了“夫子庙泮池码头-白鹭洲公园-水街-东水关-镇淮东桥东侧-夫子庙泮池码头”的赏灯游船专线，并承担了此次灯会约300万元的花灯工程费用，因此2019年1-4月沿河装饰及养护费用占主营业务成本的比例较高。

3、利润来源及盈利驱动因素分析

(1) 标的公司报告期主要利润来源

报告期内，秦淮风光主要利润项目情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-4月	2018年度	2017年度
营业收入	3,913.31	10,690.23	9,116.28
减：营业成本	1,726.15	4,521.22	3,260.15
税金及附加	16.07	49.49	55.83
销售费用	12.31	65.25	100.35
管理费用	153.41	481.48	492.60
财务费用	-53.01	-164.88	-47.14
加：其他收益	-	153.47	2.71
投资收益	-	16.47	2.41
信用减值损失	1.41	-	-
资产减值损失	-	-4.37	-0.25
资产处置收益	13.62	5.12	-46.04
营业利润	2,073.40	5,908.35	5,213.33
加：营业外收入	0.01	0.25	5.05
减：营业外支出	1.08	6.73	0.56
利润总额	2,072.33	5,901.87	5,217.82

项 目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
减：所得税费用	533.25	1,478.34	1,327.29
净利润	1,539.09	4,423.53	3,890.53

报告期各期，标的公司实现的营业利润分别为 5,213.33 万元、5,908.35 万元和 2,073.40 万元，占标的公司利润总额的比例分别为 99.91%、100.11%和 100.05%，营业利润为标的公司利润的主要来源，标的公司主营业务突出，具有良好的盈利能力。

（2）盈利驱动因素分析

报告期内，秦淮风光的利润主要来源于秦淮风光带的水上游览船票收入，可能影响其盈利能力连续性和稳定性的主要因素如下：

①夫子庙—秦淮风光带特许经营权的变动情况

2017 年 8 月，通过公开招标方式，秦淮风光与夫子庙—秦淮风光带风景名胜区管理委员会签订了《夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》，具体情况详见“第四节 交易标的基本情况”之“九、主要资产及权属情况”。

根据《夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》，在特许经营权期限内标的公司在夫子庙-秦淮风光带水上游览业务的正常经营不会出现重大变化，但如果主管部门对游船线路、运营时间有所调整，可能对标的公司的经营产生一定的影响。

②游览人次影响

南京市、夫子庙-秦淮风光带景区、秦淮风光近年来接待旅游人数统计数据情况如下：

区 域	项 目	2016 年	2017 年	2018 年
南京市	人次（亿）	1.12	1.23	1.34
	增长率	9.50%	9.70%	9.30%
夫子庙-秦淮风光带景区	人次（亿）	0.34	0.39	0.43
	增长率	-	14.13%	10.59%
秦淮风光	人次（万）	78.29	110.77	147.85
	增长率	-	41.49%	33.47%

注：南京市游客数据来源于 2016 年至 2018 年南京市国民经济统计公报；夫子庙-秦淮风光带数据来源于夫子庙管委会有关单位统计数据

南京市旅游产业的持续发展、游客人数的持续增长是夫子庙景区及秦淮风光的游船业务发展的基础条件。根据统计数据，南京市近年来的游客接待量基本处于 10% 的增长幅度。秦淮风光位于南京夫子庙内秦淮河景区，南京夫子庙内秦淮河景区拥有南京市众多的核心景点，包括夫子庙、瞻园、白鹭洲公园、吴敬梓故居陈列馆、江南贡院陈列馆、中华门瓮城展览馆等，是南京旅游的热点景区，是南京旅游的主要目的地之一。报告期内，夫子庙-秦淮风光带景区高于南京市整体游客人次，秦淮风光游客人次增长高于夫子庙-秦淮风光带景区，充分体现了秦淮风光游船服务对于游客的吸引力。未来南京市、夫子庙-秦淮风光带景区游客人次的持续增长，也将为秦淮风光业务发展提供有力条件。

③游览船票单价影响

秦淮风光主营业务为水上观光游览业务，主营业务收入为当期乘船人数与船票单价的乘积之和。过高的船票单价会导致游客乘船意愿降低，过低的船票单价亦不利于标的公司盈利，灵活的船票单价机制、合理的票价会提升秦淮风光的盈利水平。报告期内，随着服务内容的增加（如 2019 年白鹭洲公园灯会），价格存在向上浮动的空间，但相关价格核定受物价局指导，若未来物价局对秦淮观光带船票价格作出调整或限制，将会影响标的公司的经营业绩。

④运营效率影响

报告期内，秦淮风光主要通过游船运载游客进行水上观光游览业务。因观光游览业务的行业特性，白天和夜晚、节假日非节假日的游客人数存在差异。具体而言，在寒暑假、节假日、夜晚和灯会等时段，秦淮风光带的游客人数较多，标的公司游船承载能力难以满足全部游客的游览需求，此时增加游船数量和船工人数可以增加公司业绩；在非节假日、白天等时段，秦淮风光带的游客人数较少，此时投入过多游船和船工人数将导致成本浪费。因此，标的公司需要根据实际情况统筹安排游船数量和船工人数，与游客人数进行最佳匹配。

4、毛利率分析

（1）综合毛利率分析

报告期各期，秦淮风光综合毛利率情况如下表所示：

项目	2019年1-4月	2018年度	2017年度
综合毛利率	55.89%	57.71%	64.24%

报告期各期，标的公司综合毛利率 64.24%、57.71%和 55.89%。2017 年 8 月前，秦淮风光通过与夫子庙秦淮风光带风景名胜区管理委员会签订协议方式支付河道临时使用费，金额为 500 万元/年；2017 年 8 月，秦淮风光通过公开招投标的方式取得内秦淮河水上游览特许经营权，金额为 2,050 万元/年，因此 2017 年河道使用费为 1,134 万元，2018 年度毛利率下降主要原因是河道使用费成本增加所致。

(2) 毛利率同行业比较分析

毛利率(%)		2019年1-4月	2018年度	2017年度
871599.OC	蓝海豚	-	52.48	51.13
870350.OC	海河游船	-	68.20	68.16
871343.OC	瘦西湖	-	53.38	47.77
可比公司平均值		-	58.02	55.69
可比公司中位数		-	53.38	51.13
标的公司		55.89	57.71	64.24

由上表，报告期内标的公司毛利率与同行业可比公司基本一致。2017 年度毛利率较高的原因见本节之“（1）综合毛利率分析”

5、期间费用分析

报告期各期，标的公司的期间费用占营业收入比例的变化情况如下表：

单位：万元、%

项目	2019年1-4月		2018年度		2017年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	12.31	0.31	65.25	0.61	100.35	1.10
管理费用	153.41	3.92	481.48	4.50	492.60	5.40
财务费用	-53.01	-1.35	-164.88	-1.54	-47.14	-0.52
合计	112.72	2.88	381.85	3.57	545.81	5.99

注：报告期内标的公司不存在研发费用

报告期各期，标的公司期间费用总额分别为 545.81 万元、381.85 万元和 112.72 万元，占营业收入的比例分别为 5.99%、3.57%和 2.88%，呈逐年下降趋势。

(1) 销售费用

①销售费用明细情况

单位：万元、%

项目	2019年1-4月		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广告宣传费	12.31	100.00	65.25	100.00	100.05	99.70
其他	-	-	-	-	0.29	0.29
合计	12.31	100.00	65.25	100.00	100.35	100.00

报告期各期，标的公司销售费用金额分别为 100.35 万元、65.25 万元和 12.31 万元，占营业收入的比例分别为 1.10%、0.61%和 0.31%，主要为宣传游船票附带的歌舞表演的广告宣传费，金额及占营业收入的比例呈下降趋势。近年来，南京市作为国内外知名的旅游城市，积极开展全域旅游的创建工作，游览秦淮风光带的游客人数逐年增多，歌舞表演对游船票销售业绩的促进作用较小，因此标的公司主动降低了广告宣传费的投入。

②同行业可比公司销售费用率比较

销售费用率（%）		2019年1-4月	2018年度	2017年度
871599.OC	蓝海豚	-	7.44	10.09
870350.OC	海河游船	-	16.28	17.98
871343.OC	瘦西湖	-	0.86	0.77
可比公司平均值		-	8.19	9.61
可比公司中位数		-	7.44	10.09
标的公司		0.31	0.61	1.10

由上表可见，同行业可比公司销售费用率差异较大，标的公司销售费用率低于蓝海豚和海河游船，与瘦西湖基本一致。主要是因为夫子庙—秦淮风光带知名度较高，且标的公司专注于游船业务，景区内附带的其他游玩项目较少，因此宣传投入较低。

(2) 管理费用

①管理费用明细情况

单位：万元、%

项目	2019年1-4月		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	102.22	66.63	320.52	66.57	221.28	44.92

项目	2019年1-4月		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
中介机构费	23.95	15.61	67.55	14.03	192.12	39.00
办公费	4.50	2.93	12.82	2.66	29.30	5.95
折旧与摊销费	12.27	8.00	41.49	8.62	12.94	2.63
安保费及物业费	7.85	5.12	12.69	2.64	11.25	2.28
差旅费	0.68	0.44	7.92	1.64	5.23	1.06
业务招待费	0.53	0.35	0.55	0.11	4.71	0.96
其他	1.41	0.92	17.96	3.73	15.78	3.20
合计	153.41	100.00	481.48	100.00	492.60	100.00

报告期各期，标的公司管理费用分别为 492.60 万元、481.48 万元和 153.41 万元，占营业收入的比例分别为 5.40%、4.50% 和 3.92%。

2017 年 12 月，标的公司公告公开转让说明书，并于 2018 年 2 月在新三板挂牌，因此 2017 年度中介机构费用较高。

2017 年 9 月，秦淮风光由有限责任公司整体变更为股份有限公司，选举陈军、戴雪松、孙勇、卫书媛、刘晶晶为董事；标的公司召开了第一届董事会第一次会议，选举陈军为董事长，戴雪松为副董事长；聘任戴雪松为总经理；聘任卫书媛为副总经理；聘任黄品蓉为财务总监兼董事会秘书，标的公司管理人员增加导致管理费用中职工薪酬相应上升。

② 同行业可比公司管理费用率比较

管理费用率 (%)		2019年1-4月	2018年度	2017年度
871599.OC	蓝海豚	-	19.68	19.73
870350.OC	海河游船	-	11.97	12.61
871343.OC	瘦西湖	-	12.19	17.25
可比公司平均值		-	14.61	16.53
可比公司中位数		-	12.19	17.25
标的公司		3.92	4.50	5.40

标的公司管理费用率低于同行业企业，主要是因为标的公司管理人员人数较为少、薪酬总额低于同行业，且办公用房较少等。

(3) 财务费用

报告期各期，标的公司财务费用明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019年1-4月	2018年度	2017年度
利息支出	-	-	-
减：利息收入	61.67	176.83	49.41
手续费及其他	8.65	11.95	2.27
合计	-53.01	-164.88	-47.14

报告期各期，标的公司财务费用分别为-47.14万元、-164.88万元和-53.01万元，占营业收入的比例分别为-0.52%、-1.54%和-1.35%，主要为利息收入。利息收入随货币资金的变动而变动。

6、其他利润表重要项目分析

（1）税金及附加

报告期各期，标的公司的税金及附加金额分别为 55.83 万元、49.49 万元和 16.07 万元。报告期内金额较小且基本保持稳定。

（2）其他收益

单位：万元

项目	2019年1-4月	2018年度	2017年度
稳岗补贴收入	-	3.47	2.71
新三板上市区级补贴	-	135.00	-
企业利用资本市场奖励（市级）	-	15.00	-
其他	-	0.00	-
合计	-	153.47	2.71

报告期各期，标的公司其他收益金额分别为 2.71 万元、153.47 万元和 0.00 万元。2018 年其他收益较高的原因是标的公司于 2018 年 2 月在新三板挂牌，获得了新三板上市区级补贴和企业利用资本市场奖励（市级）。

（3）投资收益

报告期各期，标的公司投资收益金额分别为 2.41 万元、16.47 万元和 0.00 万元，均为理财产品投资收益，报告期内金额较小。

（4）信用减值损失

报告期各期，标的公司信用减值损失金额分别为 0.00 万元、0.00 万元和 1.41 万元，均为坏账损失，报告期内金额较小。

财政部于 2017 年发布了关于金融工具、金融资产的一系列准则，要求境内企业自 2019 年起执行新金融工具准则。标的公司据此将原资产减值损失中坏账损失的相关内容置入新设的信用减值损失科目中进行核算。

(5) 资产减值损失

报告期各期，标的公司资产减值损失金额分别为-0.25 万元、-4.37 万元和 0.00 万元，均为坏账损失，报告期内金额较小。

(6) 资产处置收益

报告期各期，标的公司资产处置收益金额分别为-46.04 万元、5.12 万元和 13.62 万元，均为固定资产处置收益。标的公司于 2017 年处置了部分旧船，2019 年 1-4 月处置了旧电池。

(7) 营业外收入

报告期各期，标的公司营业外收入金额分别为 5.05 万元、0.25 万元和 0.01 万元，报告期内金额较小。

(8) 营业外支出

报告期各期，标的公司营业外支出金额分别为 0.56 万元、6.73 万元和 1.08 万元，报告期内金额较小。

(9) 所得税费用

报告期各期，标的公司所得税缴纳情况如下：

单位：万元

项 目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
当期所得税费用	532.89	1,479.43	1,327.35
递延所得税费用	0.35	-1.09	-0.06
合 计	533.25	1,478.34	1,327.29

报告期各期，标的公司当期所得税费用分别为 1,327.35 万元、1,479.43 万元和 534.10 万元，所得税费用与当期应纳税所得额相关。报告期各期，标的公司递延所得税费用分

别为-0.06万元、-1.09万元和0.35万元，金额较小，与当期计提的递延所得税资产、递延所得税负债金额变动相关。

三、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景、当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析

（一）本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析

1、本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响

本次交易前，进出口贸易业务为上市公司的传统业务和核心业务，公司出口贸易业务以服装、纺织品、机电产品为主，其中服装出口占公司出口总额80%以上。本次交易完成后，景区水上游览业务将成为上市公司主营业务之一。

上市公司拟向文化旅游产业转型，未来拟以上市公司母公司作为控股平台整合南京市优质旅游资产资源，围绕全域旅游涉及的“吃、住、行、游、购、娱”逐步构建覆盖景区游览服务、旅游商业、酒店等文化旅游业务板块及体系。上市公司向文化旅游产业转型第一阶段目标为整合南京市内景区水上观光游览业务的运营平台，本次交易是上市公司向景区水上观光旅游业务乃至文化旅游产业转型升级迈出的第一步，本次交易完成后，景区水上游览业务将成为上市公司主营业务之一。

秦淮风光位于秦淮风光带的核心位置，主营业务为向游客提供内秦淮河水域的水上游船观光游览服务。南京夫子庙——秦淮风光带景区是全国著名的5A级旅游景区，在我国历史上具有深厚的人文历史底蕴及知名度，有较强的影响力和吸引力，游客数量逐年攀升。秦淮风光拥有在内秦淮河约10华里内河道内经营水上游船游览项目的独家经营权，该水道涵盖南京夫子庙——秦淮风光带核心地段，报告期内，秦淮风光经营状况良好，2017年、2018年、2019年1-4月主营业务收入分别为8,984.93万元、10,471.47万元和3,862.99万元，净利润分别为3,890.53万元、4,423.53万元和1,539.09万元。近年来，随着国内旅游行业的迅速发展，秦淮风光未来游船数量、营业收入、游客接待量有望进一步增长，这为上市公司的持续经营提供坚实保障，有助于上市公司创造新的利润增长点，增强上市公司的盈利能力。夫子庙文旅承诺本次交易完成后，秦淮风光在2019年度、2020年度和2021年度实现的净利润不低于4,869.56万元、5,152.22万元和5,921.82万元。若盈利预测顺利实现，将有助于改善上市公司的财务状况，提高盈利能力，增强综合竞争实力和持续经营能力，符合全体股东的根本利益。

本次交易完成后，上市公司营业收入构成如下：

单位：万元、%

项目	2019年1-4月		2018年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	25,768.07	98.75	110,650.60	98.87
其他业务收入	327.13	1.25	1,269.99	1.13
合计	26,095.20	100.00	111,920.59	100.00

本次交易完成后，2018年度、2019年1-4月，主营业务收入占营业收入的98%以上，为营业收入的主要来源。主营业务收入构成具体情况如下：

项目	2019年1-4月		2018年度	
	金额	占比	金额	占比
纺织品及服装	14,252.88	55.31%	52,724.09	47.65%
机电产品	2,649.93	10.28%	12,185.56	11.01%
化工原料	5,002.27	19.41%	35,196.57	31.81%
金属材料	-	-	72.91	0.07%
游览服务	3,862.99	14.99%	10,471.47	9.46%
合计	25,768.07	100.00%	110,650.60	100.00%

本次交易完成后，游览服务成为上市公司的主营业务之一，2018年度、2019年1-4月游览服务收入占主营业务收入的比例分别为9.46%和14.99%，呈上升趋势，主要是因为随着贸易行业发展逐渐放缓，上市公司传统贸易业务的增长能力受限，而秦淮风光营业收入逐年增长所致。未来，上市公司拟借助秦淮风光景区水上游览业务的成熟经验，逐步构建覆盖南京市主要景区的水上观光游览的业务板块，这将进一步提高上市公司的盈利能力及持续经营能力。

2、本次交易完成后上市公司在未来经营中的优势和劣势

(1) 主要优势

本次交易前，上市公司业务主要为进出口贸易及国内贸易业务，贸易收入占公司营业收入的85%以上。受当前市场环境及竞争态势影响，上市公司贸易业务经营形势较为严峻，盈利能力较弱，企业面临一定的经营风险。根据上市公司2019年1-4月财务数据，上市公司当期净利润为-4,710.73万元，期末资产负债率为65.43%。

本次交易的标的资产秦淮风光具有较佳的盈利能力、运营能力、财务状况，秦淮风

光 2019 年 1-4 月营业收入为 3,913.31 万元，净利润为 1,539.09 万元，经营活动产生的现金流量净额为 2,415.51 万元，期末资产负债率为 9.55%。本次交易能够有效提升上市公司盈利能力，增强公司的持续盈利能力，改善资产质量、优化财务状况、增强持续经营能力，符合公司及全体股东的利益。

南京市委、市政府已将旅游集团作为南京市旅游资产资源的整合平台，而南纺股份作为旅游集团下属唯一上市公司，旅游集团已将其作为经营性旅游资产的证券化平台及运营平台，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。本次交易标的秦淮风光具有长期的景区水上观光游览业务运营经验，在区域行业内已形成一定的经营优势，形成了一支优秀的景区游览服务运营团队，本次交易完成后，上市公司拟借助秦淮风光景区水上游览业务的运营团队及其成熟经验，进一步整合南京市域内其他景区水域的水上游览业务，同时，未来依托本次南京市旅游资产资源整合的战略，上市公司也将逐步向其他景区服务业务拓展，从而持续提高上市公司的盈利能力及持续经营能力。

（2）主要劣势

标的公司主要依托夫子庙景区、秦淮风光带向客户提供水上游船观光游览服务，标的公司业务对夫子庙景区、秦淮风光带存在一定依赖。未来若相关政府部门调整夫子庙景区、秦淮风光带的经营、监管政策，或夫子庙景区、秦淮风光带对游客的吸引力下降，标的公司的营业收入将面临下滑的风险。

3、本次交易对上市公司财务安全性的影响

（1）资产负债结构和偿债能力

根据大信会计师出具的大信阅字[2019]第 23-00001 号《南京纺织品进出口股份有限公司备考合并审阅报告》以及容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会审字[2019]6369 号审计报告，本次交易完成前后上市公司的资产负债结构与偿债能力分析如下：

单位：万元

项 目	2019.4.30（备考）			
	备考前	占比	备考	占比
流动资产	64,628.32	38.66%	72,058.42	32.68%

项 目	2019.4.30 (备考)			
	备考前	占比	备考	占比
非流动资产	102,560.37	61.34%	148,415.34	67.32%
资产总计	167,188.69	100.00%	220,473.76	100.00%
流动负债	108,902.88	99.56%	109,913.18	92.44%
非流动负债	481.17	0.44%	8,995.30	7.56%
负债总计	109,384.04	100.00%	118,908.48	100.00%
资产负债率 (合并)	65.43%		53.93%	
项 目	2018.12.31 (备考)			
	备考前	占比	备考	占比
流动资产	57,754.98	32.68%	65,717.21	28.47%
非流动资产	118,998.83	67.32%	165,105.03	71.53%
资产总计	176,753.81	100.00%	230,822.24	100.00%
流动负债	115,416.93	99.58%	116,114.61	92.69%
非流动负债	487.43	0.42%	9,160.33	7.31%
负债总计	115,904.36	100.00%	125,274.94	100.00%
资产负债率 (合并)	65.57%		54.27%	

本次交易前，2018 年末、2019 年 4 月末上市公司的资产负债率分别为 65.57%、65.43%。本次交易完成后，2018 年末、2019 年 4 月末上市公司的资产负债率分别为 54.27%、53.92%，资产负债率较本次交易前将有所下降，有利于上市公司偿付能力提高。

(2) 本次交易对未来融资能力、财务安全性的影响

目前，上市公司现有贸易业务盈利能力较弱、资金需求量较大，资产负债率较高，资产流动性较低，存在一定的财务压力。本次交易采用发行股份购买资产的方式，不会增加上市公司的财务压力，本次交易完成后，标的资产较佳的盈利能力、现金流以及资产负债结构将优化上市公司财务状况、资产负债结构以及现金流，有利于上市公司进行股权和债务融资，提高上市公司的财务安全性。

(二) 本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、上市公司未来经营发展战略及目标

(1) 中长期目标：落实全域旅游理念，推进业务融合转型

在新的发展周期下，旅游行业已不是单一的资源密集型行业。随着“全域旅游”概念的提出，旅游业务的发展需要各行业积极融入，充分利用目的地全部的要素，为前来旅游的游客提供“吃、住、行、游、购、娱”全过程、全时空的体验产品，从而全面地满足游客的全方位体验需求。上市公司将围绕“全域旅游”理念，结合南京市委、市政府对于市内旅游资产整合的整体安排及公司转型的进度，以上市公司母公司作为控股平台整合南京市优质旅游资产资源，逐步构建覆盖景区游览服务、旅游商业、酒店等文化旅游业务的业务板块及体系。

(2) 第一阶段目标：整合南京市内景区水上观光游览业务，建立景区水上游览业务板块

本次交易完成后，秦淮风光作为独立经营的主体将成为上市公司的控股子公司，景区水上游览业务将成为上市公司盈利的重要来源，上市公司的景区水上游览板块将初步建立。同时，经过多年运营，秦淮风光运营景区水上游览业务积累了丰富的运营经验，具有成熟的运营团队，经营业绩较佳且长期稳定，这将为上市公司整合南京市内其他景区水上观光游览业务提供坚实基础，上市公司将充分利用前述基础条件推进南京市内景区水上游览业务的整合，从而成为南京市景区水上游览运营平台。

(3) 短期内保证现有业务的稳定运营

考虑到业务体量及整合周期，公司在一段期间内仍将保留原有的贸易业务并保持稳定运营。上市公司将继续围绕“严控风险、稳健经营、转型发展”的战略方针，在转型升级的同时，继续保持现有业务的稳定运营。对于原有业务，公司将严控风险、做优做精，进一步优化贸易结构，逐步调整或处置风险较高且效益较低的原业务，同时，尝试推动贸易业务与旅游业务的融合。

2、上市公司未来业务管理模式

上市公司未来拟以母公司作为控股平台整合南京市优质旅游资产资源，逐步构建覆盖吃、住、行、游、购、娱的文化旅游业务板块及体系。上市公司母公司作用主要在于研究旅游业务生态并制定发展战略、建立旅游业务体系、构建内控及协同机制、建设相应的信息化系统等，对于下属各个旅游板块将通过利用具有优秀、成熟的运营经验的子公司或引入专业人才并新设子公司的方式建立单一业务板块的运营平台，上市公司作为控股股东参与其内部架构的建立、制度完善，以及经营决策。

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的控股子公司，纳入上市公司管理范围。上市公司将在保持标的公司原有竞争优势、充分发挥并购整合的协同效应的基础上，按照证监会及上交所关于内部控制及规范运作指引等要求，将标的公司纳入上市公司整体的公司治理、战略规划、财务计划及资金调拨体系中，在企业文化、团队管理、业务与技术及财务体系方面进行整合安排；根据标的公司的业务特征，对其进行发展规划、资金安排，保障其现有业务开展所需资金、资产的支持；上市公司整体上保持标的公司现有经营管理团队的稳定性，由其负责标的公司的日常经营管理工作；同时，上市公司将结合自身长期的公司治理和规范运作经验，逐步完善和优化标的公司的治理结构和规范运作体系，不断提升公司的整体经营管理水平。

由于上市公司和标的公司所属行业不同，因此未来业务管理模式和发展计划分为不同阶段。本次交易实施当年度，上市公司将主要积极推进本次资产重组工作，解决好资产重组带来的业务整合问题；本次交易完成后，上市公司将借助本次收购的秦淮风光成熟的景区水上观光游览业务运营经验，积极拓展水上观光游览业务，进一步整合南京市内其他水上景区资源，做大做优游览服务业务，推动公司的转型升级。

3、上市公司对标的公司的整合措施

为应对本次交易可能的整合风险，上市公司将继续按照《公司法》《证券法》《公司章程》等法规及规章建立健全法人治理和独立运营的公司管理体制，在日常经营中做到业务、资产、财务、机构、人员独立。同时，上市公司根据现行法律法规制定了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》等规章制度，建立健全了相关内部控制制度，保障了上市公司治理的规范性。

本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划如下：

（1）业务整合

上市公司未来拟以母公司作为控股平台整合南京市优质旅游资产资源，逐步构建覆盖吃、住、行、游、购、娱的文化旅游业务板块及体系。上市公司母公司作用主要在于建立旅游业务体系、构建内控及协同机制、建设相应的信息化系统等，对于下属各个旅游板块将通过利用具有优秀、成熟的运营经验的子公司或引入专业人才并新设子公司的方式建立单一业务板块的运营平台，上市公司作为控股股东参与其内部架构的建立、制

度完善，以及经营决策。上市公司将发挥注入资产的自身优势，积极进行市场开拓，充分调动各方面资源，优化公司的收入结构，发挥规模经济和协同效应，增强上市公司的核心竞争力。

本次交易完成后，上市公司拟借助标的公司秦淮风光水上观光游览业务的运营团队及其成熟经验，进一步整合南京市其他景区的水上观光游览业务，逐步构建覆盖南京市主要景区的水上观光游览的业务板块。

本次交易完成后，秦淮风光将被纳入上市公司的统一管理体系中，秦淮风光也将结合上市公司的经营策略、管理模式、资本运作计划等开展后续经营，发挥上市公司的经营规模、品牌等优势。上市公司将凭借资金、资源、管理、融资等优势为秦淮风光业务复制、开拓和维系提供有力的支持，同时，借助秦淮风光的景区水上观光游览业务运营、品牌等优势，上市公司将进一步推进南京市景区水上观光游览业务的整合。

（2）资产整合

上市公司本次收购资产为秦淮风光 51% 股权。本次交易完成后，秦淮风光仍将保持资产的独立性，拥有独立的法人财产，但未来重要资产的购买和处置、对外投资、对外担保等事项须按照秦淮风光《公司章程》的规定，履行股东决策程序，并报请上市公司批准。上市公司将遵照《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等相关法规和制度履行相应程序。同时，上市公司将依托自身管理水平及资本运作能力，结合标的公司市场发展前景及实际情况进一步优化资源配置，提高资产的配置效率和使用效率，进一步增强上市公司的综合竞争力。

（3）财务整合

作为新三板挂牌公司，秦淮风光已建立较为规范的治理制度。本次交易完成后，上市公司将参与公司的财务管理，把自身规范、成熟的财务管理体系引入秦淮风光的日常财务工作中，并根据秦淮风光自身经营特点，协助其搭建符合上市公司标准的财务管理体系，进一步完善内控制度。同时，上市公司将进一步统筹秦淮风光的资金使用，降低运营风险和财务风险。

作为上市公司的控股子公司，秦淮风光将在财务规范、管理制度方面与上市公司统一标准，按照上市公司要求及时向上市公司报送财务报表和提供会计资料，上市公司按照内部审计的规定对秦淮风光实施审计监督。同时，根据业务发展的需要，上市公司也

将适时加强对秦淮风光的资金支持，支持其业务拓展、整合；进一步帮助秦淮风光提高其财务核算及管理能力；完善资金支付、审批程序；优化资金配置，充分发挥公司资本优势，降低资金成本；对标的公司的日常财务活动、重大事件进行监督；加强内部审计和内部控制等。

（4）人员整合

上市公司充分认可秦淮风光的运营团队，除向秦淮风光提名 3 名董事、1 名监事外，也将适时提名优化标的公司管理团队，同时，上市公司将在本次交易完成后充分保持秦淮风光原有运营团队的稳定性。本次交易完成后，上市公司将对秦淮风光的员工进行企业文化交流和以上市公司规范运作为核心内容的培训，建立和完善长效培训机制，以增强员工文化认同感和规范运营意识。

上市公司支持秦淮风光根据需要实施适合自身的员工管理模式，同时将逐步把秦淮风光员工管理纳入整个上市公司的员工管理体系中，以最终实现秦淮风光的员工招聘、离职、调派、培训等与上市公司形成协同。

同时，本次交易完成后，上市公司推动秦淮风光进一步完善薪酬体系，优化绩效及考核激励制度，促进上市公司进一步提升运营效率；此外，上市公司将利用自身影响力及资本平台等优势，通过多种方式引入优秀人才，建立上市公司旅游运营管理团队及进一步增强标的公司的经营团队实力。

（5）机构整合

本次交易完成后，上市公司将根据监管部门的相关规定、上市公司对于控股子公司的管理要求并结合秦淮风光的经营特点，协助标的公司完善公司治理结构，管理制度体系，加强标的公司的经营管理，以确保标的公司严格按照上市公司内部控制相关制度进行规范，进一步提高标的公司的公司治理及合规经营能力，使秦淮风光在执行有效内部管控的同时，也能充分满足监管部门对上市公司的要求。秦淮风光日常运作、经营将严格按照《公司法》《证券法》、上市公司对子公司管理的相关制度、秦淮风光公司章程及监管机构的规定执行。

4、上市公司稳定现有业务的措施及未来规划

根据公司战略规划，公司将文化旅游行业作为中长期内的转型方向，但考虑到业务体量及整合周期，在一定期间内，公司仍将保留原主业并保持稳定运营。本次交易完成

后，秦淮风光作为独立经营的主体将成为上市公司的控股子公司，不会影响上市公司其他业务的经营。

上市公司将继续围绕“严控风险、稳健经营、转型发展”的战略方针，在转型升级的同时，继续保持现有业务的稳定运营，主要措施如下：

(1) 稳定贸易业务，优化贸易结构，寻求适度发展

公司将在严控风险基础上，做优做精贸易业务，拓展贸易渠道，优化贸易结构，寻求适度发展，提升贸易业务质量和效益。同时，针对评估风险较高、效益较低的贸易业务，公司将进一步调整或处置。

(2) 围绕“全域旅游”理念，推进贸易业务与旅游行业融合、转型

“全域旅游”即各行业积极融入其中，充分利用目的地全部的要素，为前来旅游的游客提供“吃、住、行、游、购、娱”全过程、全时空的体验产品，从而全面地满足游客的全方位体验需求。上市公司将围绕“全域旅游”理念，结合南京市委、市政府对于市内旅游资产整合的整体安排及公司转型的进度，适时推动贸易业务与旅游行业的融合、转型。上市公司目前已明确了向文化旅游产业转型的经营发展战略，未来拟以上市公司母公司作为控股平台整合南京市优质旅游资产资源，逐步构建覆盖景区游览服务、旅游商业、酒店等文化旅游业务的业务板块及体系，第一阶段目标为整合南京市内景区水上观光游览业务。公司将基于此定位逐步调整公司的主营业务，若公司未来处置原主业资产，将按照相关法律法规履行相应的审批程序。

5、拟采用的管理控制措施

为了降低整合风险，发挥原有业务和新注入业务的协同效应，上市公司将主要采取以下管理控制措施：

(1) 完善公司治理结构

本次交易完成后，上市公司将进一步完善符合上市公司监管要求的治理机制，对各业务的协同发展、财务管理、重大投资和抵押担保等方面加强管控，保证公司对重大事项的决策权，并提高决策效率和决策水平。对于本次交易完成后控股子公司的管理，公司将完善对子公司的管理制度，强化在业务、财务、资产等方面的管控，杜绝相应风险。

此外，本次交易完成后，上市公司将继续按照《公司法》《证券法》《上市公司治理

准则》《股票上市规则》等相关法律法规要求以及《公司章程》，完善公司治理结构，积极推进秦淮风光与公司治理结构的融合，保证公司法人治理结构的运作严格符合各项法律法规的要求，并更符合本次重组完成后公司的实际情况。

（2）建立保证各方充分有效的协调机制

基于“打造南京市旅游资源平台”的目标，公司将借助本次交易双方共同的发展方向和目标，从业务条线的融合逐步推进到核心团队之间的融合。同时，随着公司业态的更加多元化，公司将基于各方认可的企业文化和价值观，促进不同业务团队之间的交流，并强化上市公司规范运作、内部控制、信息披露理念，降低整合过程中的沟通成本和管理风险。此外，上市公司还将基于现有业务板块、景区水上游览板块及未来拟建立的旅游板块，研究、构建协同、高效的信息化运营系统。

（3）完善人才激励和培养体制

上市公司将基于业务发展战略及整合进展，建立团队建设的需求、计划，通过内部挖掘、自身培养和外部引进的方式，进行管理人才和专业人才储备、培养。

本次交易完成后，上市公司将保持原有业务和新注入的水上游览板块各自核心团队稳定的前提下，充分调动各方的积极性，保障各业务单元管理团队的持续经营，提高团队凝聚力和稳定性。同时，公司将推动标的公司进一步优化运营团队以提升运营效率、经营业绩，推动标的公司进一步完善薪酬体系，优化绩效及考核激励制度，将个人绩效与客流、业绩、游客体验、品牌相结合，以促进标的公司盈利能力的提升。

（4）建立统一的风控机制和监管机制

本次交易完成后，上市公司将把各业务的战略和财务风控管理纳入统一管理范畴，即在保持各业务单元独立运营的格局下，强化上市公司在经营战略、财务运作、对外投资、抵押担保、资产处置等方面统一的管理与控制。通过加强管理监督、业务监督和财务监督，提高经营管理水平和风险管控能力，减少风险事件的发生，保障上市公司及全体投资者的利益。

6、本次交易对上市公司未来前景的影响

本次交易前，受当前市场环境及竞争态势影响，上市公司贸易业务经营形势较为严峻，盈利能力较弱，企业面临一定的经营风险。本次交易完成后，秦淮风光将成为南纺

股份的子公司，景区水上游览业务将成为上市公司主营业务之一，上市公司的偿债能力、盈利能力将得到提升，持续经营能力得到增强，拥有良好的发展前景。

本次交易完成后，上市公司与标的资产将在业务、资产、财务、人员、机构进行整合，整合完成后，上市公司拟借助秦淮风光景区水上游览业务的运营团队及成熟经验，进一步整合南京市域其他景区水域的水上观光游览业务，逐步构建覆盖南京市主要景区的水上观光游览的业务板块，将进一步拓展业务区域、提升上市公司的盈利能力及持续经营能力。

同时，南京市委、市政府已将旅游集团作为南京市旅游资产资源的整合平台，而南纺股份作为旅游集团下属唯一上市公司，旅游集团已将其作为经营性旅游资产的证券化平台及运营平台，随着未来旅游集团及南京市旅游资产资源的整合，上市公司盈利能力及持续经营能力将得到进一步提升。

7、交易当年和未来两年拟执行的发展计划

交易当年，上市公司将积极推进本次资产重组工作，解决好资产重组带来的业务整合问题。本次交易完成后，上市公司主营业务将增加游览服务业务，盈利能力和持续经营能力得到提升，资产负债率有所下降。

未来两年，上市公司将借助本次收购的秦淮风光成熟的景区水上观光游览业务运营经验，进一步整合南京市内其他景区水上观光游览业务。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标和非财务指标影响的分析

1、对上市公司主要财务指标的影响

（1）资产及构成分析

根据大信会计师出具的大信阅字[2019]第 23-00001 号《南京纺织品进出口股份有限公司备考合并审阅报告》以及容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会审字[2019]6369 号审计报告，本次交易完成前后上市公司的资产负债结构与偿债能力分析如下：

单位：万元、%

项 目	2019.4.30			2018.12.31		
	备考前	备考	变动率	备考前	备考	变动率
流动资产：						

项 目	2019.4.30			2018.12.31		
	备考前	备考	变动率	备考前	备考	变动率
货币资金	30,103.83	36,745.89	22.06	38,735.11	45,217.73	16.74
应收票据	1,793.84	1,793.84	0.00	272.37	272.37	0.00
应收账款	12,278.11	12,329.98	0.42	9,686.61	9,780.81	0.97
预付款项	1,508.15	2,081.98	38.05	3,972.71	5,218.35	31.36
其他应收款	13,553.62	13,715.96	1.20	876.95	1,016.72	15.94
存货	3,791.64	3,791.64	0.00	2,881.44	2,881.44	0.00
其他流动资产	1,599.13	1,599.13	0.00	1,329.78	1,329.78	0.00
流动资产合计	64,628.32	72,058.42	11.50	57,754.98	65,717.21	13.79
非流动资产：						
可供出售金融资产	-	-		17,135.05	17,135.05	0.00
长期股权投资	79,896.11	79,896.11	0.00	95,995.96	95,995.96	0.00
其他权益工具投资	16,992.34	16,992.34	0.00	-	-	
投资性房地产	2,709.86	2,709.86	0.00	291.93	291.93	0.00
固定资产	2,078.40	4,875.77	134.59	4,717.40	7,562.48	60.31
无形资产	427.56	33,720.40	7,786.75	436.05	34,381.87	7,784.90
商誉	-	8,649.10		-	8,649.10	
长期待摊费用	92.54	1,053.98	1,038.98	88.63	478.33	439.72
递延所得税资产	363.57	364.68	0.30	333.82	335.28	0.44
其他非流动资产	-	153.10		-	275.03	
非流动资产合计	102,560.37	148,415.34	44.71	118,998.83	165,105.03	38.75
资产总计	167,188.69	220,473.76	31.87	176,753.81	230,822.24	30.59

2018年末、2019年4月末，上市公司备考资产总额为230,822.24万元和220,473.76万元，相比本次交易完成前增幅为30.59%和31.87%。其中，上市公司备考流动资产为65,717.21万元和72,058.42万元，相比本次交易完成前增幅为13.79%和11.50%，主要是货币资金、预付款项、其他应收款等科目的上升；上市公司备考非流动资产为165,105.03万元和148,415.34万元，相比本次交易前增幅为38.75%和44.71%，主要系固定资产、无形资产、商誉和长期待摊费用等科目的上升。总体来看，本次交易后上市公司资产规模将提升，整体实力得到加强。

相较于本次交易前，交易完成后上市公司无形资产增长较大，主要是因为标的公司秦淮风光的特许经营权评估增值较大所致。根据大信会计师出具的上市公司备考合并

《审阅报告》，本次交易完成后，上市公司合并资产负债表中商誉账面余额为 8,649.10 万元，占上市公司 2019 年 4 月 30 日备考报表总资产的 3.92%。本次交易完成后，上市公司每年均应对商誉进行减值测试，若发生减值情况，则上市公司当期损益将相应减少。本次交易完成后，秦淮风光商誉减值对上市公司业绩的影响的敏感性分析如下：

假设商誉减值幅度	减值金额（万元）	减值金额对 2018 年度备考报表净利润的影响幅度
-5%	-432.45	-2.01%
-10%	-864.91	-4.03%
-20%	-1,729.82	-8.06%
-50%	-4,324.55	-20.14%
-70%	-6,054.37	-28.20%
-100%	-8,649.10	-40.28%

（2）负债及构成分析

单位：万元、%

项 目	2019.4.30			2018.12.31		
	备考前	备考	变动率	备考前	备考	变动率
流动负债：						
短期借款	36,806.89	36,806.89	0.00	45,142.55	45,142.55	0.00
应付票据	16,822.40	16,822.40	0.00	16,419.00	16,419.00	0.00
应付账款	13,919.54	14,515.41	4.28	13,252.07	13,325.53	0.55
预收款项	4,882.46	4,907.33	0.51	3,833.93	3,837.03	0.08
应付职工薪酬	278.72	403.83	44.88	927.58	1,227.30	32.31
应交税费	538.81	746.40	38.53	436.54	676.12	54.88
其他应付款	35,488.59	35,545.46	0.16	35,264.25	35,346.07	0.23
其他流动负债	165.46	165.46	0.00	141.00	141.00	0.00
流动负债合计	108,902.88	109,913.18	0.93	115,416.93	116,114.61	0.60
非流动负债：						
长期应付款	368.95	368.95	0.00	368.95	368.95	0.00
预计负债	80.88	80.88	0.00	80.88	80.88	0.00
递延收益	31.33	31.33	0.00	37.60	37.60	0.00
递延所得税负债	-	8,514.13		-	8,672.90	
非流动负债合计	481.17	8,995.30	1,769.48	487.43	9,160.33	1,779.30
负债总计	109,384.04	118,908.48	8.71	115,904.36	125,274.94	8.08

2018年末、2019年4月末，上市公司备考负债总额为125,274.94万元和118,908.48万元，相比本次交易完成前增幅为8.08%和8.71%。其中，上市公司备考流动负债为116,114.61万元和109,913.18万元，相比本次交易完成前增幅为0.60%和0.93%；上市公司备考非流动负债为9,160.33万元和8,995.30万元，相比本次交易前增幅为1,779.30%和1,769.48%，均系本次交易形成的递延所得税负债所致。

(3) 本次交易前后偿债能力分析

项目	2019.4.30		2018.12.31	
	备考前	备考	备考前	备考
流动比率（倍）	0.59	0.66	0.50	0.57
速动比率（倍）	0.56	0.62	0.48	0.54
资产负债率（合并）	65.43%	53.92%	65.57%	54.26%

2018年末、2019年4月末，上市公司备考流动比率和速动比率较本次交易前有所提高，资产负债率较本次交易前有所降低。本次交易有利于上市公司偿债能力的提高。

(4) 本次交易前后营运能力分析

项目	2019年1-4月		2018年度	
	备考前	备考	备考前	备考
应收账款周转率（次）	0.74	0.74	2.96	3.27
存货周转率（次）	3.24	3.60	14.61	16.86
总资产周转率（次）	0.13	0.12	0.57	0.48

注：2018年备考周转率基于当期应收账款、存货、总资产期末净额计算

本次交易后，上市公司应收账款周转率、存货周转率有所上升，有利于上市公司营运能力提高。本次交易完成后，因标的公司特许经营权评估增值3.59亿元导致资产总额较交易前增加较大，总资产周转率略有下降。

(5) 本次交易前后营业收入、净利润分析

单位：万元

项目	2019年1-4月			2018年度		
	备考前	备考	变动率	备考前	备考	变动率
营业收入	22,181.89	26,095.20	17.64%	101,230.36	111,920.59	10.56%
营业成本	21,356.58	23,721.15	11.07%	97,236.86	103,673.07	6.62%
营业利润	-4,754.68	-3,316.35	30.25%	18,289.99	22,291.42	21.88%

项目	2019年1-4月			2018年度		
	备考前	备考	变动率	备考前	备考	变动率
利润总额	-4,742.91	-3,305.65	30.30%	18,329.10	22,324.05	21.80%
净利润	-4,710.73	-3,647.95	22.56%	18,477.99	21,471.33	16.20%
归属于母公司所有者的净利润	-4,704.63	-4,162.62	11.52%	18,544.59	20,071.20	8.23%

注：由于2019年1-4月上市公司交易前营业利润、利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润为负数，因此变动率=（备考前-备考）/备考前

本次交易后，上市公司的盈利水平及持续盈利能力得到有效提高。与本次交易前相比，上市公司2018年度的备考营业收入、利润总额和归属于母公司所有者的净利润分别为111,920.59万元、22,324.05万元和20,071.20万元，较交易前分别上升10.56%、21.80%和8.23%。与本次交易前相比，上市公司2019年1-4月的备考营业收入、利润总额和归属于母公司所有者的净利润分别为26,095.20万元、-3,305.65万元和-4,162.62万元，较交易前分别上升17.64%、30.30%和11.52%。

根据大信会计师出具的《备考审阅报告》（大信阅字[2019]第23-00001号），本次交易完成后上市公司主营业务收入、利润构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-4月				2018年度			
	收入		毛利		收入		毛利	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务	25,768.07	98.75%	2,296.38	96.73%	110,650.60	98.87%	7,759.25	94.08%
纺织品及服装	14,252.88	54.62%	256.23	10.79%	52,724.09	47.11%	905.52	10.98%
机电产品	2,649.93	10.15%	475.90	20.05%	12,185.56	10.89%	2,628.86	31.87%
化工原料	5,002.27	19.17%	58.90	2.48%	35,196.57	31.45%	171.46	2.08%
金属材料	-	-	-	-	72.90	0.07%	3.06	0.04%
游览服务	3,862.99	14.80%	1,505.35	63.41%	10,471.47	9.36%	4,050.36	49.11%
二、其他业务	327.13	1.25%	77.67	3.27%	1,269.99	1.13%	488.26	5.92%
合计	26,095.20	100.00%	2,374.05	100.00%	111,920.59	100.00%	8,247.52	100.00%

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司控股子公司，上市公司将增加游览服务业务收入和部分其他业务收入，扩大了上市公司的业务规模，丰富了上市公司的收入结

构，景区水上游览服务也将成为利润的重要来源，这将有效提升公司经营业绩和可持续发展能力，符合公司全体股东的利益。

(6) 本次交易前后盈利能力指标及比较分析

项 目	2019 年 1-4 月		2018 年度	
	备考前	备考	备考前	备考
销售毛利率	3.72%	9.10%	3.94%	7.37%
销售净利率	-21.24%	-13.98%	18.25%	19.18%
期间费用率	14.28%	12.56%	8.90%	8.38%
基本每股收益（元/股）	-0.18	-0.14	0.72	0.68
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.26	-0.21	0.66	0.62
归属于普通股股东加权平均净资产收益率	-7.51%	-4.60%	33.87%	24.27%
扣非后归属于普通股股东加权平均净资产收益率	-10.66%	-6.80%	31.06%	22.34%

本次交易后，上市公司销售毛利率和销售净利率较本次交易前有明显提升，期间费用率较本次交易前有所下降。本次交易后，2019 年 1-4 月基本每股收益和加权平均净资产收益率将得到提升；2018 年度每股基本收益和加权平均净资产收益率略有下降，下降原因主要是 2018 年度上市公司对联营企业朗诗集团股份有限公司的投资收益较高所致。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易完成后，上市公司将根据秦淮风光业务发展需要，进一步完善与公司经营相关的设备、游船采购，同时，公司也将通过收购等方式进一步整合南京市相关旅游资源，由此将产生一定的资本性支出。

本次交易完成后，上市公司将结合自身发展战略、经营目标，合理制定资本性支出计划，通过进一步拓展资本市场融资渠道，有效满足资本性支出需求。公司预计交易完成后资本性支出不会对公司正常经营产生重大不利影响。

3、本次交易的职工安置方案及其对上市公司影响

本次交易标的资产为秦淮风光 51% 股份，不涉及职工安置问题，秦淮风光与其现有员工之间的人事劳动关系及相互之间的权利义务不因本次交易发生变化（在正常经营过程中根据相关适用法律进行的相应调整除外），对上市公司不会产生重大不利影响。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担。上市公司将支付本次交易相关费用，含中介机构费用等，上述费用按照市场收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响。

（四）本次交易对上市公司商誉影响的分析

1、商誉减值的相关规定

根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定：“因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当确认相应的减值损失。”本次交易中，与商誉相关的资产组或资产组合可收回金额主要与本次交易过程中秦淮风光未来期间的经营业绩相关。如果秦淮风光未来经营状况未达预期，则存在商誉减值的风险。商誉减值会直接影响上市公司的经营业绩，减少上市公司的当期利润。若集中计提大额的商誉减值，将对上市公司盈利水平产生较大的不利影响，提请投资者注意该风险。

2、对上市公司未来盈利能力的影响

本次交易完成后，若标的公司商誉相关的资产组或资产组组合可收回金额低于其账面价值，则本次交易形成的商誉将存在减值风险，对上市公司的经营业绩造成一定程度的不利影响。商誉减值对上市公司盈利影响的敏感性分析如下：

单位：万元

本次交易产生商誉原值	假设商誉减值幅度	减值金额	对上市公司净利润的影响	对2018年度备考报表净利润的影响幅度
8,649.10	5%	432.45	-432.45	-2.01%
8,649.10	10%	864.91	-864.91	-4.03%
8,649.10	20%	1,729.82	-1,729.82	-8.06%
8,649.10	50%	4,324.55	-4,324.55	-20.14%
8,649.10	70%	6,054.37	-6,054.37	-28.20%
8,649.10	100%	8,649.10	-8,649.10	-40.28%

3、针对商誉减值风险上市公司拟采取的应对措施

（1）严格执行关于业绩承诺、业绩补偿、减值测试等相关条款

根据交易双方签订的《盈利预测补偿协议》，业绩承诺方承诺标的公司2019年度、

2020 年度、2021 年度的实际实现的净利润分别不低于 4,869.56 万元、5,152.22 万元和 5,921.82 万元。在业绩承诺期内，经上市公司聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所对标的公司进行审计，若截止当期期末累积实现净利润数低于截止当期期末累积承诺净利润数，则业绩承诺方应在当年度《专项审核报告》做出后，向上市公司支付补偿；在利润补偿期间届满时，上市公司将聘请经其认可的具有证券期货从业资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并出具《减值测试报告》，如资产期末减值额大于业绩承诺期已补偿金额，则业绩承诺方应另行对上市公司进行补偿。上市公司将加强对标的公司的财务管理，严格督促标的公司管理层完成相应业绩承诺。若标的公司出现未能完成其业绩承诺的情况或在减值测试中出现减值，上市公司将积极采取措施，严格执行《盈利预测补偿协议》，及时要求业绩承诺方履行业绩补偿承诺，上述安排一定程度上能够减少或消除商誉减值对于上市公司的影响。

（2）加强对标的公司有效管控，力争实现并购整合预期

目前，标的公司已经成为南京市旅游优质资源，具有 50 余艘游览观光游船，能够为游客提供全程游览电子化讲解的细致服务。本次交易完成后，上市公司将加快向文化旅游产业的转型步伐，特别是可通过借助秦淮风光成熟的景区水上观光游览业务的运营经验逐步整合南京市内景区水上观光游览业务，从而落实上市公司第一阶段向南京市景区水上观光游览运营平台的转型目标。通过向水上观光游览运营平台转型和一系列整合措施的实施，上市公司将加强对标的公司有效管控，强化业务整合，力争实现并购整合预期。

（3）充分发挥协同效应，提升标的公司盈利能力

南京市委、市政府已将旅游集团作为南京市旅游资产资源的整合平台，而南纺股份作为旅游集团下属唯一上市公司，旅游集团已将南纺股份作为经营性旅游资产的证券化平台及运营平台。本次交易完成后，上市公司将充分利用其优势与标的公司将在市场、业务等多方面进行深度融合，形成多方面的协同优势。在资产管理方面，上市公司将根据标的公司实际经营情况，对其资产管理进行优化，提高资产运营效率。在上市公司积极的整合下，标的公司将进一步扩大业务规模，提升市场竞争力和持续盈利能力，防范和控制商誉减值风险。

第十节 财务会计信息

一、标的公司最近两年财务报表

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会审字[2019]6369号审计报告，秦淮风光最近两年一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
流动资产：			
货币资金	66,420,528.36	64,826,211.43	57,617,360.72
应收账款	518,720.45	941,978.20	657,461.75
预付款项	5,738,360.27	12,456,436.89	12,156,567.99
其他应收款	1,623,400.04	1,397,744.95	1,253,066.06
其他流动资产			5,000,000.00
流动资产合计	74,301,009.12	79,622,371.47	76,684,456.52
非流动资产：			
固定资产	20,049,938.82	20,701,423.44	18,425,079.00
无形资产	14,324.84	18,923.12	32,717.96
长期待摊费用	9,887,084.27	4,169,719.08	244,564.77
递延所得税资产	11,067.64	14,589.45	3,658.13
其他非流动资产	1,531,025.77	2,750,348.88	241,100.00
非流动资产合计	31,493,441.34	27,655,003.97	18,947,119.86
资产总计	105,794,450.46	107,277,375.44	95,631,576.38
流动负债：			
应付账款	5,958,684.12	734,593.89	896,770.62
预收款项	248,690.00	31,020.00	
应付职工薪酬	1,251,035.83	2,997,152.15	2,608,976.30
应交税费	2,075,930.65	2,395,866.20	2,738,756.67
其他应付款	568,669.01	818,160.19	321,802.00
流动负债合计	10,103,009.61	6,976,792.43	6,566,305.59
非流动负债：			

项 目	2019.4.30	2018.12.31	2017.12.31
非流动负债合计			
负债总计	10,103,009.61	6,976,792.43	6,566,305.59
所有者权益：			
股本	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积	23,296,343.36	23,296,343.36	23,296,343.36
盈余公积	6,000,423.96	6,000,423.96	1,576,892.74
未分配利润	16,394,673.53	21,003,815.69	14,192,034.69
归属于母公司所有者权益合计	95,691,440.85	100,300,583.01	89,065,270.79
少数股东权益			
所有者权益合计	95,691,440.85	100,300,583.01	89,065,270.79
负债和所有者权益总计	105,794,450.46	107,277,375.44	95,631,576.38

(二) 合并利润表

单位：元

项 目	2019年1-4月	2018年度	2017年度
一、营业收入	39,133,105.33	106,902,309.64	91,162,816.01
减：营业成本	17,261,485.01	45,212,247.11	32,601,460.98
税金及附加	160,737.34	494,903.72	558,296.93
销售费用	123,137.30	652,510.20	1,003,450.05
管理费用	1,534,148.27	4,814,830.50	4,926,045.27
研发费用			
财务费用	-530,116.33	-1,648,801.81	-471,409.50
其中：利息费用			
利息收入	616,653.13	1,768,321.63	494,148.59
加：其他收益		1,534,723.60	27,127.98
投资收益（损失以“-”号填列）		164,699.16	24,077.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	14,087.25		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-43,725.30	-2,470.25
资产处置收益（损失以“-”号填列）	136,206.90	51,159.46	-460,379.62
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	20,734,007.89	59,083,476.84	52,133,327.39
加：营业外收入	105.26	2,489.39	50,487.49

项目	2019年1-4月	2018年度	2017年度
减：营业外支出	10,787.48	67,274.90	5,636.85
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	20,723,325.67	59,018,691.33	52,178,178.03
减：所得税费用	5,332,467.83	14,783,379.11	13,272,885.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,390,857.84	44,235,312.22	38,905,292.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	15,390,857.84	44,235,312.22	38,905,292.04
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	0.3078	0.8847	0.7781
（二）稀释每股收益（元/股）			

（三）合并现金流量表

单位：元

项目	2019年1-4月	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	39,848,506.45	109,882,573.44	95,973,335.19
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	616,758.39	3,801,892.81	1,273,708.48
经营活动现金流入小计	40,465,264.84	113,684,466.25	97,247,043.67
购买商品、接受劳务支付的现金	1,129,026.83	25,145,229.70	27,565,644.38
支付给职工以及为职工支付的现金	8,292,714.66	20,912,835.81	15,705,470.32
支付的各项税费	5,861,605.03	18,927,534.17	18,299,498.56
支付其他与经营活动有关的现金	1,026,783.52	1,873,884.06	4,450,477.25
经营活动现金流出小计	16,310,130.04	66,859,483.74	66,021,090.51
经营活动产生的现金流量净额	24,155,134.80	46,824,982.51	31,225,953.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		70,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		164,699.16	24,077.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	136,206.90	75,754.58	61,850.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			684,200.00
收到其他与投资活动有关的现金			

项 目	2019 年 1-4 月	2018 年度	2017 年度
投资活动现金流入小计	136,206.90	70,240,453.74	770,127.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,697,024.77	11,856,585.54	7,375,460.26
投资支付的现金		65,000,000.00	5,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	2,697,024.77	76,856,585.54	12,375,460.26
投资活动产生的现金流量净额	-2,560,817.87	-6,616,131.80	-11,605,333.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,000,000.00	33,000,000.00	30,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	20,000,000.00	33,000,000.00	30,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-20,000,000.00	-33,000,000.00	-30,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1,594,316.93	7,208,850.71	-10,379,380.10
加：期初现金及现金等价物余额	64,826,211.43	57,617,360.72	67,996,740.82
六、期末现金及现金等价物余额	66,420,528.36	64,826,211.43	57,617,360.72

二、上市公司备考合并财务报表

本备考财务报表系假设本次重组已于 2018 年 1 月 1 日完成，并依据本次重组完成后的股权架构，在可持续经营的前提下编制。本备考财务报表以业经大信会计师事务所审阅的本公司和容诚会计师事务所审计的拟购买资产的 2018 年度、2019 年 1-4 月的财务报表为基础进行编制。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对南纺股份编制的备考财务报表进行了审阅，出具了大信阅字[2019]第 23-00001 号《南京纺织品进出口股份有限公司备考合并审阅报告》。

(一) 备考资产负债表

单位：元

项目	2019.4.30	2018.12.31
流动资产：		
货币资金	367,458,867.80	452,177,310.35
应收票据	17,938,417.47	2,723,738.64
应收账款	123,299,836.03	97,808,092.57
预付款项	20,819,830.79	52,183,536.61
其他应收款	137,159,585.19	10,167,215.08
存货	37,916,401.14	28,814,444.13
其他流动资产	15,991,259.22	13,297,796.30
流动资产合计	720,584,197.64	657,172,133.68
非流动资产：		
可供出售金融资产		171,350,547.04
长期股权投资	798,961,090.78	959,959,554.60
其他权益工具投资	169,923,356.70	
投资性房地产	27,098,596.09	2,919,300.95
固定资产	48,757,724.27	75,624,796.03
无形资产	337,204,024.27	343,818,718.51
商誉	86,490,953.80	86,490,953.80
长期待摊费用	10,539,818.34	4,783,267.87
递延所得税资产	3,646,787.10	3,352,823.86
其他非流动资产	1,531,025.77	2,750,348.88
非流动资产合计	1,484,153,377.12	1,651,050,311.54
资产总计	2,204,737,574.76	2,308,222,445.22
流动负债：		
短期借款	368,068,917.81	451,425,496.75
应付票据	168,223,967.77	164,190,028.31
应付账款	145,154,123.82	133,255,329.47
预收款项	49,073,331.36	38,370,329.39
应付职工薪酬	4,038,275.27	12,272,974.93
应交税费	7,464,032.72	6,761,217.63
其他应付款	355,454,572.68	353,460,677.12
其他流动负债	1,654,560.81	1,410,000.70

项目	2019.4.30	2018.12.31
流动负债合计	1,099,131,782.24	1,161,146,054.30
非流动负债：		
长期应付款	3,689,500.00	3,689,500.00
预计负债	808,836.95	808,836.95
递延收益	313,333.33	376,000.00
递延所得税负债	85,141,328.89	86,729,011.39
非流动负债合计	89,952,999.17	91,603,348.34
负债总计	1,189,084,781.41	1,252,749,402.64
所有者权益：		
归属于母公司所有者权益合计	882,640,291.10	917,797,714.03
少数股东权益	133,012,502.25	137,675,328.55
所有者权益合计	1,015,652,793.35	1,055,473,042.58
负债和所有者权益总计	2,204,737,574.76	2,308,222,445.22

(二) 备考利润表

单位：元

项目	2019年1-4月	2018年度
一、营业收入	260,952,038.04	1,119,205,867.42
减：营业成本	237,211,498.72	1,036,730,715.62
税金及附加	630,264.54	2,816,601.24
销售费用	2,683,273.68	13,293,423.05
管理费用	10,818,775.87	44,998,246.74
财务费用	19,269,308.70	35,513,016.02
加：其他收益	62,666.67	1,971,248.10
投资收益（损失以“-”号填列）	-34,440,887.38	251,557,775.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10,741,474.90	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-16,759,781.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	134,327.39	291,064.05
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-33,163,501.89	222,914,170.91
加：营业外收入	118,705.26	1,030,491.64
减：营业外支出	11,751.12	704,158.82
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-33,056,547.75	223,240,503.73
减：所得税费用	3,422,916.67	8,527,187.80

项 目	2019年1-4月	2018年度
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-36,479,464.42	214,713,315.93
（一）按经营持续性分类：		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-36,479,464.42	214,713,315.93
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类：		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-41,626,160.50	200,711,965.34
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	5,146,696.08	14,001,350.59
五、其他综合收益的税后净额	14,215,546.32	20,409,127.95
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	14,215,546.32	20,409,127.95
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	1,094,435.78	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	1,094,435.78	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	13,121,110.54	20,409,127.95
1.权益法下可转损益的其他综合收益	13,121,110.54	-13,174,686.70
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		33,583,814.65
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	-22,263,918.10	235,122,443.88
归属于母公司股东的综合收益总额	-27,410,614.18	221,121,093.29
归属于少数股东的综合收益总额	5,146,696.08	14,001,350.59
七、每股收益		
（一）基本每股收益（元/股）	-0.14	0.68

项 目	2019 年 1-4 月	2018 年度
(二) 稀释每股收益 (元/股)		

第十一节 同业竞争和关联交易

一、本次交易对上市公司同业竞争的影响

(一) 本次交易前的同业竞争情况

本次交易前，公司控股股东为旅游集团，实际控制人为南京市国资委，控制上市公司 36.61%的股权。本次交易前，上市公司主要从事进出口贸易及国内贸易业务。除上市公司外，旅游集团及其实际控制的企业从事商业会展、旅游开发、酒店管理、旅游运营、投资管理，其中截至本报告书签署日，除商业板块南京商厦经营零售及批发业务外，其他公司均未开展贸易类业务，因此，与上市公司并不产生同业竞争。

综上，本次交易前，上市公司与控股股东之间不存在同业竞争。

(二) 本次交易后的同业竞争情况

本次交易后，上市公司不会新增实质性的同业竞争，其控股股东旅游集团控制的公司中从事与标的公司相似业务但不构成实质性同业竞争的具体情况如下：

旅游集团下属南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司分别运营外秦淮河武定门——三汊河口段长约 12.5 公里、南京长江滨江段游览业务。本次旅游资产整合过程中，南纺股份第一阶段目标为整合南京市域内的景区水上观光游览业务，定位为南京市域内景区水上观光游览业务的运营平台。为推进第一阶段目标的实现，旅游集团已在其出具的《关于推进上市公司转型的承诺》中明确相关整合措施：

“本公司第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。对于本公司控股子公司南京秦淮河建设开发有限公司外秦淮河游船业务、南京同协力旅游有限公司长江滨江段游船业务以及潜在整合对象的水上游览业务，在本次交易完成后 2 年内或取得资产控制权后的 2 年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销、委托经营等方式进行处置。”

上述措施有效履行的情况下，旅游集团将在本次交易完成后 2 年内解决上述事项。

经核查，旅游集团运营的游览业务与标的公司不存在实质性同业竞争，主要原因及

合理性如下：

1、标的公司与旅游集团下属公司秦淮河建设和同协力旅游运营的游览业务游览线路、游览内容不同，所提供的服务不具有同质性和可替代性，不构成直接或者间接竞争关系，且标的公司与秦淮河建设和同协力旅游相互独立

景区水上游览服务的核心内容为沿线景观，秦淮风光目前拥有的特许经营权的经营区域为夫子庙-秦淮风光带风景名胜区内秦淮河（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道，包括公共码头），标的公司经营区域、运营线路与南京市其他旅游景点水域游船游览服务通过东水关、西水关两道水闸隔断，形成了经营区域、运营线路的独立，因此，标的公司经营区域、运营线路完全封闭独立；“十里秦淮”河道沿线是秦淮风光带精华所在，名胜古迹高度密集，是南京历史文化荟萃之地，在我国历史上久负盛名、具有深厚历史文化底蕴，标的公司是“十里秦淮”水域唯一游览服务企业，其河道景观资源具有唯一性，对于其他景区水上游览服务来说，具有不可复制性，标的公司打造的“夜游秦淮”服务项目也成为了体现南京人文历史旅游名片之一；标的公司客户以“十里秦淮”历史文化景观游览为目的的散客为主，作为南京市旅游名片之一，“夜游秦淮”服务项目已具有较广泛的知名度，标的公司以“十里秦淮”为游览目的的客户与其他景区水上游览项目客户具有明显差异。

前述三家公司游船业务运营线路情况简述如下所示：



注：红色河段为秦淮风光的经营区域，蓝色河段为秦淮河建设的经营区域，绿色方框水域为同协力旅游经营区域，三者相互独立，互不重合

秦淮风光与前述企业的业务差异性及其独立性分析如下：

项目	秦淮风光	秦淮河建设	同协力旅游	是否独立
业务开展时间	2005年设立后开始经营	2018年10月开始试运营	2019年3月开始试运营	-
经营区域	内秦淮河区域（东水关-西水关）	武定门-三汊河口段	长江滨江（幕府山-燕子矶段）	无重合段，水域日常船只不通，相互独立
经营权	内秦淮河水上游游览线特许经营权（招投标取得）	秦淮河工程范围内的旅游特许经营权（政府直接授权）	运输许可证（联营）	无重合段，相互独立
沿线景观/游览内容	内秦淮河十华里及其两岸风光	外秦淮 12.5 公里及其两岸风光	长江幕府山-燕子矶段及其风光	景观不同，相互独立
产品服务的具体特点	“十里秦淮”历史文化景观游览	亲子、会议等	主题游（如江祭）、亲子、会议等	产品具有实质差异
经营区域特征	经营区域内古桥较多且矮、水域狭窄且弯道较多，可运行船只规格较小，对高度和宽度有限制	外秦淮河水域较为宽广，可供较大船只运营	水域宽广，属于长江航道，可供抗风浪能力强的大型船只运营	经营区域特征存在明显差异
主要客户	“十里秦淮”目的地游散客	主题活动客户、公司及团队	主题活动客户、公司及团队，以公司及团队为主	主要客户存在实质差异
商标商号	商标为“秦淮画舫”，长期打造“夜游秦淮”产品及品牌，已形成一定的品牌效应	处于试运营阶段，无重合商标商号	处于试运营阶段，无重合商标商号	商标商号存在实质差异
销售	标的公司具有独立的销售地点及方式			相互独立
采购	标的公司采购自主进行，大额采购采用招投标			相互独立
人员	标的公司独立招聘，根据业务需求配置船员、管理人员、财务人员，相互之间不存在重合的情况			相互独立
资产	标的公司资产独立于其他公司，不存在混用情况			相互独立
业务	标的公司与其他公司不存在业务合作，未发生业务及资金往来			相互独立

综上，标的公司经营区域完全封闭独立，与旅游集团下属的秦淮河建设和同协力旅游在经营区域、经营权、沿线景观/游览内容、产品服务的具体特点、经营区域特征、主要客户、商标商号等方面均存在实质差异，标的公司与秦淮河建设、同协力旅游不构成直接或者间接竞争关系。此外，标的公司在销售、采购、人员、资产、业务等方面均相互独立，且与旅游集团下属的秦淮河建设和同协力旅游不存在业务资金往来、合作。

2、从实际经营来看，秦淮河建设和同协力旅游运营的游览业务未对标的公司经营

产生实质影响

秦淮河建设和同协力旅游分别自 2018 年 10 月、2019 年初开始试运营，前述公司 2019 年 1-4 月试运营的基本情况如下：

公司名称	服务内容	票价	游客人数	游船业务收入	游船业务净利润
秦淮河建设	团队包船、游船	正常 60 元，根据节假日、景区活动、促销活动等情况浮动	4,000 人次左右	约 22 万元	约-22 万元
同协力旅游	江祭、团队包船、游船	散客：48 元；江祭：1,500 元/次、1800 元/次；包船：5,000-15,000 元	散客 300 多人、江祭 25 次左右、包船 5 次左右	约 11 万元（包含江祭、包船、游船）	约 8 万元（包含江祭、包船、游船）

2018 年 1-4 月及 2019 年 1-4 月，秦淮风光主要运营数据如下：

项目	游客人次（万人次）	主营业务收入（万元）
2018 年 1-4 月	42.64	3,244.67
2019 年 1-4 月	44.91	3,862.99
同比增长	5.32%	19.06%

注：2019 年 1-4 月收入增幅高于游客人次增幅，主要系 2019 年 2-4 月秦淮灯会期间公司根据物价相关文件提高了票价且游客主要集中在票价较高的夜晚时段，因此，收入的增长幅度高于游客人次的增长

自秦淮河建设和同协力旅游游览业务投入经营以来，秦淮风光运营情况良好，未受秦淮河建设和同协力旅游水上游览业务的实质影响。

综上，旅游集团下属秦淮河建设和同协力旅游运营的游览业务与标的公司不存在实质性的同业竞争。

根据市委、市政府相关的文件，旅游集团作为南京市旅游资源整合的平台，后续将进一步整合南京市内的相关旅游资源，其中可能存在涉及水面游览业务的旅游资源或企业。标的公司经营区域完全封闭独立，为“十里秦淮”（内秦淮河）水域唯一游览服务企业，其与南京市区域景区水域在经营区域、经营权、沿线景观/游览内容、产品服务的具体特点、商标商号等方面均存在实质差异，标的公司与南京市其他景区水域不构成直接或者间接竞争关系。同时，秦淮风光在资产、人员、销售、采购等方面均独立运营，与潜在整合对象相互独立。

因此，秦淮风光业务、资产、渠道、销售、采购等均独立运营，与前述公司或潜在整合对象在特许经营权、运营水域方面明显区分，销售、采购渠道各自独立，秦淮风光

大额采购均采用招投标方式，客户因旅游需求不同而存在差异。

同时，旅游集团及其控制企业未在夫子庙景区开展相关旅游业务，夫子庙文旅及其控制的企业除秦淮风光外主要从事酒店经营管理、文创产品等业务，未运营其他游船业务。

综上，本次交易完成后，上市公司不会新增实质性的同业竞争。

（三）消除及避免南京市旅游资产整合过程中潜在同业竞争的解决措施

由于旅游集团已将南纺股份作为经营性旅游资产整合的资产证券化平台及运营平台，第一阶段将其作为水上游览业务的整合平台，因此，整合过程中存在发生同业竞争的可能性。对于目前潜在的可能发生的同业竞争，以及南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司及潜在整合对象的水上游览业务，控股股东已在“关于促进上市公司转型的承诺”中明确：

“本公司将以南纺股份为经营性旅游资产资源的证券化平台及运营平台，第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，旅游集团将按照国资监管和商业惯例以公允价格逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权，同时支持南纺股份整合南京市域内盈利能力较好、规范程度较高的相关旅游资产。”

“本公司旅游资产资源整合将充分考虑与上市公司构成同业竞争的情形，原则上不会与上市公司形成同业竞争的情况。对于本公司承接的与上市公司确实构成实质性同业竞争的旅游资产资源，在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，本公司将按照国资监管和商业惯例以公允价格注入上市公司，如暂时不具备注入上市公司条件，本公司采用委托经营等方式将运营权交予上市公司。本公司将在本次交易完成后3年内或自取得相关资产控制权后的3年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销等方式进行处置。”

“本公司第一阶段将重点推动南纺股份整合南京市域内的景区水上观光游览业务。对于本公司控股子公司南京秦淮河建设开发有限公司外秦淮河游船业务、南京同协力旅游有限公司长江滨江段游船业务以及潜在整合对象的水上游览业务，在本次交易完成后

2年内或取得资产控制权后的2年内进行梳理、规范，如符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动注入上市公司；如尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述年限内启动放弃控股权、转让全部股权、资产出售、注销、委托经营等方式进行处置。”

控股股东旅游集团、间接控股股东城建集团已出具《关于避免、消除同业竞争的承诺》：

“1、本公司将促使本公司及本公司控制的下属企业或组织不利用本公司对南纺股份的控制关系进行损害南纺股份及其他股东合法权益的经营活动。

2、本公司将促使本公司及本公司控制的下属企业或组织不会利用从南纺股份获取的信息，直接或间接从事或经营与南纺股份相竞争的业务。

3、本公司及本公司控制的下属企业或组织将严格按照有关法律法规及规范性文件的规定采取有效措施避免与南纺股份新增同业竞争。本公司将促使本公司及本公司控制的下属企业或组织不直接或间接从事或经营与南纺股份的业务存在新增的同业竞争或可能构成竞争的任何业务及活动。

4、本公司及本公司控制的下属企业或组织有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与南纺股份生产经营构成同业竞争的业务，将按照南纺股份的要求，将该等商业机会让与南纺股份，由南纺股份在同等条件下优先收购有关业务所涉及的资产或股权，以避免与南纺股份新增同业竞争。

5、如违反以上承诺，承诺人愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。”

综上，旅游集团将在合法合规的前提下逐步将全部经营性旅游资产资源或运营权注入上市公司（不符合注入上市公司条件的经营性不具有公益性功能的旅游资产资源将在承诺期限内进行对外处置，确需保留的，由上市公司委托经营），注入完毕后，旅游集团与上市公司不存在同业竞争。同时，对于整合过程中的潜在同业竞争的可能性，旅游集团已确认在整合过程中将充分考虑同业竞争问题，原则上不会与上市公司形成同业竞争的情况，如未来整合对象与上市公司存在同业竞争，则以直接注入上市公司或直接委托经营的方式解决。

综上，本次交易不会新增实质性的同业竞争，本次南京市旅游资产整合总体上不会

新增同业竞争。

根据上述承诺，旅游集团已按照阶段性目标及对上市公司的影响，根据轻重缓急分别列出了明确的履约时限，未使用“尽快”、“时机成熟时”等模糊性词语；承诺内容包括了旅游集团所有的经营性且不具有公益性功能的旅游资产资源或其运营权，具有完整性；实际履行中充分考虑了注入上市公司的可能性并对不同可能性下的处置方式进行了明确，具有可操作性；旅游集团是南京市属国有全资企业，入选国务院国企改革“双百企业”名单，其实际控制人为南京市国资委，截至2018年12月31日，旅游集团总资产为3,817,769.10万元，净资产为1,321,322.01万元，2018年度净利润为16,941.42万元，具有较强的履约能力；同时，旅游集团已承诺，若旅游集团违反上述承诺给上市公司或相关各方造成损失的，旅游集团将承担相应的法律责任，该等承诺对旅游集团具备法律约束力。

因此，旅游集团在其解决同业竞争的承诺中已明确了具体事项、履约条件、履约方式及时限，旅游集团具备相应的履约能力，且已明确违反承诺时，承诺方须承担相应法律责任，因此，旅游集团解决同业竞争的承诺符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关要求。

二、本次交易对关联交易的影响

（一）本次交易构成关联交易

本次交易后，夫子庙文旅持有上市公司比例预计将超过5%，本次发行股份购买资产构成关联交易；募集配套资金的认购方为本公司控股股东旅游集团，为上市公司关联方，本次募集配套资金构成关联交易。

因此，根据《重组管理办法》《股票上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易。

鉴于本次交易构成关联交易，公司在召开董事会审议本次交易相关关联交易事项时，关联董事已回避表决，相关关联交易事项经非关联董事表决通过。上市公司在召开股东大会审议本次交易相关关联交易事项时，关联股东已回避表决，相关关联交易事项已经出席会议的非关联股东的三分之二以上表决通过。

（二）交易标的在报告期内的关联交易情况

1、标的主要关联方及关联关系

（1）母公司及实际控制人

标的公司实际控制人为秦淮区国资办，控股股东为夫子庙文旅；夫子庙文旅为秦淮国资经营公司控股子公司，秦淮国资经营公司持股比例为 80.16%；秦淮国资经营公司为秦淮国资集团全资子公司；秦淮国资集团为秦淮区国资办全资子公司。

（2）控股股东控制的其他企业

1) 夫子庙文旅控制的企业

详见“第三节 交易对方基本情况”之“一、本次发行股份购买资产交易对方”。

2) 秦淮国资集团控制的其他企业

所属板块	名称	成立时间	直接及间接持股比例	注册资本(万元)	注册地址
酒店餐饮板块	南京夫子庙百年传承餐饮管理有限公司	2012/9/14	100.00%	200.00	南京市秦淮区东牌楼夫子庙西广场地下负一层
	南京又一坊餐饮文化有限公司	2005/1/6	100.00%	500.00	南京市秦淮区贡院街 33 号
	南京白鹭舟啤酒文化有限公司	2009/6/29	100.00%	200.00	南京市秦淮区白鹭村 1 号
	南京养心堂养生文化发展有限公司	2009/11/17	100.00%	100.00	南京市秦淮区白鹭村 1 号
	南京夜泊秦淮酒店管理有限公司	2005/9/30	100.00%	100.00	南京市秦淮区长乐路 236 号
	南京夫子庙老茶馆餐饮管理有限公司	2013/8/12	65.00%	100.00	南京市秦淮区东牌楼 2 号
	南京悦华大酒店有限责任公司	1990/11/24	51.00%	1,274.50	南京市秦淮区建康路 127 号
	南京闰香阁餐饮管理有限公司	2016/11/16	100.00%	200.00	南京市秦淮区建康路 127 号
电力设备板块	南京白房电力设备安装工程有限公司	1991/4/3	100.00%	157.56	南京市秦淮区八宝前街 42 号 2 幢一层
建设开发管理板块	南京金企辉实业有限公司	1997/12/8	100.00%	500.00	南京市秦淮区长白街 88 号
	南京宏民物业管理有限公司	1995/6/2	100.00%	200.00	南京市秦淮区苜蓿园 4 号富丽山庄小区内
	南京金企辉房屋拆迁有限公司	2003/7/17	100.00%	100.00	南京市秦淮区长白街 88 号 2 楼
	南京庆盛房屋拆迁有	2003/7/10	100.00%	100.00	南京市秦淮区长白街 56 号

所属板块	名称	成立时间	直接及间接持股比例	注册资本(万元)	注册地址
	限公司				
	南京庆盛物业管理有限公司	2002/4/15	100.00%	50.00	南京市秦淮区长白街 56-1 号
	南京振东物业管理有限公司	2000/4/12	100.00%	50.00	南京市秦淮区四方新村 7 村 13 幢
	南京固欣物业管理有限公司	1996/12/31	100.00%	50.00	南京市秦淮区长白街 88 号
	南京振宏经营管理有限公司	2005/5/30	100.00%	20.00	南京市秦淮区洪武路 38 号
	南京景瑞建设投资有限公司	2009/2/23	97.16%	70,500.00	南京市秦淮区中华路 302 号 706 室
	南京秦淮紫云建设发展有限公司	2012/4/1	100.00%	56,000.00	南京市秦淮区永智路 6 号 南京白下高新技术产业园区四号楼
	南京白下高新物业管理有限责任公司	2006/2/27	100.00%	550.00	南京市秦淮区光华路 1 号 理工大学科技园 E 幢 006 室
	南京秦淮永智建设发展有限公司	2012/1/9	69.27%	51,751.06	南京市秦淮区石杨路 56 号 A 区 3 号楼
	南京光华房地产开发公司	1992/11/9	100.00%	12,719.72	南京市秦淮区苜蓿园大街 128 号
	南京秦淮区新街口建设开发有限公司	2016/8/9	100.00%	15,100.00	南京市秦淮区水西门大街 2 号
	南京安城建设集团有限公司	2017/4/20	100.00%	24,120.37	南京市秦淮区御道街 32-3 号
	南京越城建设集团有限公司	2017/4/13	100.00%	17,311.43	南京市秦淮区甘雨巷 22 号
	南京白下房产经营有限责任公司	2006/1/26	100.00%	10,800.00	南京市秦淮区三条巷 30 号
	南京地灵建设有限公司	1999/8/24	100.00%	8,000.00	南京市秦淮区甘雨巷 22 号
	南京益民置业发展集团有限公司	1997/9/16	100.00%	2,000.00	南京市秦淮区三条巷 30 号
	南京秦淮房产经营有限公司	2005/9/5	100.00%	1,061.43	南京市秦淮区中华路 312 号
	南京白下区物业管理有限责任公司	2003/5/23	100.00%	1,000.00	南京市秦淮区三条巷 30 号
	南京秦淮房屋征收服务有限公司	2006/2/22	100.00%	500.00	南京市秦淮区甘雨巷 22 号
	南京白下房地产拆迁有限公司	2003/1/27	100.00%	500.00	南京市秦淮甘雨巷 22-24 号
	南京秦淮城市房屋拆迁有限公司	2003/1/9	100.00%	500.00	南京市秦淮区中华路 302 号
	南京顺业房地产工程有限公司	2003/3/25	100.00%	370.00	南京市秦淮区水佐营 3 号
	南京秦房房屋修缮工	2004/6/14	100.00%	100.00	南京市秦淮区小心桥东街

所属板块	名称	成立时间	直接及间接持股比例	注册资本(万元)	注册地址
	程有限公司				3-1号
	南京秦房物业管理有限责任公司	2007/10/26	100.00%	50.00	南京市秦淮区水佐营3号
	南京先达物业管理有限责任公司	1995/3/16	100.00%	50.00	南京市秦淮区光华园小区03幢之一
	南京白房房屋拆除有限公司	2004/2/25	100.00%	40.00	南京市秦淮区三条巷30号
	南京便民房屋报修服务有限公司	2006/2/28	100.00%	30.00	南京市秦淮区益乐村14号
	南京夫子庙物业管理有限责任公司	1998/6/25	100.00%	10.00	南京市秦淮区乔虹苑17-1号
	南京铂鑫资产经营管理有限公司	2012/6/28	100.00%	6,500.00	南京市秦淮区御道街58-1号第三层
	南京白房房屋报修服务有限公司	2002/5/20	100.00%	2,000.00	南京市秦淮区瑞金路10号
	南京白房安度防水防腐工程有限公司	2009/6/5	100.00%	250.00	南京市秦淮区瑞金路10号
	南京恒兆物业管理有限责任公司	2008/6/13	100.00%	1,000.00	南京市秦淮区大光路118号8幢501-504室
	南京历史城区保护建设集团有限责任公司	2009/2/24	100.00%	118,150.00	南京市秦淮区中华路538号
	南京太平里历史文化保护开发有限公司	2000/4/28	100.00%	58,050.00	南京市秦淮区中华路538号
	南京城南历史街区保护建设有限公司	2009/1/24	100.00%	30,000.00	南京市秦淮区长乐路50号
	南京秦淮区长干里房屋征收服务有限公司	2016/9/7	100.00%	300.00	南京市秦淮区长乐路50号
	南京风光物业管理有限公司	1999/5/25	100.00%	120.00	南京市秦淮区中华路538号
	南京风光建设拆迁有限公司	2003/8/4	100.00%	100.00	南京市秦淮区中华路538号
	南京宁网房屋拆迁有限公司	2003/7/2	100.00%	100.00	南京市秦淮区长乐路50号
	南京市秦淮区商业网点物业管理有限公司	1999/1/8	100.00%	50.00	南京市秦淮区长乐路50号
	南京门东历史街区管理有限公司	2012/7/2	65.00%	1,000.00	南京市秦淮区长乐路50号
	南京市秦淮区房地产开发公司	1992/12/25	100.00%	35,000.00	南京市秦淮区中华路302号西华大厦5楼
	南京通洲物业管理有限责任公司	1994/3/11	100.00%	50.00	南京市秦淮区雨花路47号
	南京风光建设综合开发公司	1993/3/2	100.00%	4,025.00	南京市秦淮区中华路538号
	南京市秦淮区商业网点房地产开发公司	1994/6/28	100.00%	3,432.00	南京市秦淮区长乐路50号
	南京广和城镇基础设	1993/3/15	100.00%	500.00	南京市秦淮区中华路522

所属板块	名称	成立时间	直接及间接持股比例	注册资本(万元)	注册地址
	施开发公司				号
	南京壹城建设集团有限责任公司	2012/11/13	100.00%	170,125.00	南京市秦淮区长白街 56-1 号
	南京壹城万基危旧房改造有限公司	2013/5/14	100.00%	115,000.00	南京市秦淮区长白街 56-1 号
	南京振东房地产开发有限公司	1997/3/31	100.00%	40,668.79	南京市秦淮区延龄巷 2 号
	南京安厦危旧房改造开发有限责任公司	2010/11/2	100.00%	35,425.00	南京市秦淮区长白街 56—1 号
	南京景汇建设有限责任公司	2005/9/29	100.00%	35,000.00	南京市秦淮区中华路 302 号 401 室
	南京壹城康泰危旧房改造开发有限公司	2013/10/23	100.00%	7,000.00	南京市秦淮区长白街 56-1 号
	南京壹城市政基础设施建设有限公司	2015/10/15	100.00%	5,000.00	南京市秦淮区长白街 86 号 6 楼
	南京壹城资产管理有限公司	2013/5/13	100.00%	1,000.00	南京市秦淮区长白街 56-1 号
	南京壹城物业管理有限公司	2003/8/5	100.00%	500.00	南京市秦淮区高桥门高桥村 200 号银龙翠苑 22 幢综合楼三楼
金融 商务 板块	南京白下高新技术产业园区融资担保有限公司	2009/8/4	100.00%	10,000.00	南京市秦淮区永丰大道 8 号南京白下高新技术产业园区三号楼 A 栋 103 室
科 研 项 目 开 发 板 块	南京秦淮科技创业发展有限公司	2008/11/5	100.00%	50.00	南京市秦淮区永智路 6 号南京白下高新技术产业园区四号楼 B 栋 218 室
	南京秦淮科技创新创业发展集团有限公司	2014/10/11	100.00%	83,800.00	南京市秦淮区永智路 6 号
	南京白下高新技术产业园区投资发展有限责任公司	2001/8/22	100.00%	74,156.50	南京市秦淮区石杨路 56 号
	南京秦淮紫云创益企业服务有限公司	2013/12/31	100.00%	100.00	南京市秦淮区永丰大道 8 号白下高新技术产业园区三号楼 B 栋 102 室
企 业 投 资 管 理 板 块	南京市秦淮区国有资产经营有限公司	1997/7/21	100.00%	396,415.93	南京市秦淮区马道街 9 号
	南京市白下国有资产经营有限公司	1995/11/14	100.00%	256,876.72	南京市秦淮区太平南路 69 号
	南京明商投资控股集团有限公司	2014/9/25	99.41%	17,000.00	南京市秦淮区太平南路 201 号
	南京万格莱投资管理有限公司	2014/3/14	100.00%	1.00	南京市秦淮区太平南路 538 号
	南京兆业投资管理咨询有限公司	2013/12/12	100.00%	100.00	南京市秦淮区御道街 58-1 号第三层
商 贸 百 货	南京银都(集团)有限责任公司	1997/12/29	100.00%	5,327.50	南京市秦淮区水西门大街 2 号

所属板块	名称	成立时间	直接及间接持股比例	注册资本(万元)	注册地址
板块	南京九龙大厦有限公司	1990/8/8	100.00%	395.98	南京市秦淮区太平南路211-215号
	南京银都商业大厦管理有限公司	1986/7/3	100.00%	334.00	南京市秦淮区水西门大街2号
	南京市白下区副食品有限公司	1982/4/1	100.00%	50.80	南京市秦淮区东白菜园14号之4
	南京市新宁商场	1991/3/21	100.00%	57.70	南京市白下区东白菜园14号-4
	南京气象万千商贸有限公司	1997/12/30	100.00%	3.29	南京市秦淮区常府街85号甲楼3楼
	南京市南南商场	1984/12/24	100.00%	23.10	南京市秦淮区太平南路131号
	南京邻里生活农贸市场管理有限公司	2016/10/19	51.00%	100.00	南京市秦淮区水西门大街2号
市 政 环 保 板 块	南京城洁环境工程有限公司	2012/9/21	100.00%	7,794.88	南京市秦淮区小心桥东街4号
	南京清诚露洁环境工程有限公司	2012/6/25	100.00%	5,300.00	南京市秦淮区二条巷50号
	南京白下园林艺术中心有限公司	1998/4/21	100.00%	2,033.75	南京市秦淮区瑞阳街30号
	南京秦淮市政工程建设有限公司	2000/3/24	100.00%	2,020.00	南京市秦淮区江宁路37号
	南京御河环境工程有限公司	2012/6/25	100.00%	2,000.00	南京市秦淮区瑞阳街30号
	南京鹏程道路排水工程有限责任公司	1999/4/20	100.00%	2,000.00	南京市秦淮区三条巷14-3号
	南京城南园林绿化有限公司	1999/6/7	99.23%	2,026.69	南京市秦淮区正学路1号
	南京大禾园林科技有限公司	2011/5/27	100.00%	1,100.00	南京市高淳区桤溪镇荆山村金山下506号
文 化 创 意 设 计 板 块	南京桃叶渡文化发展有限公司	2003/9/27	100.00%	1,000.00	南京市秦淮区桃叶渡8号
	江苏秦淮文化传媒有限公司	2009/7/21	51.00%	500.00	南京市秦淮区贡院街13-2号

3) 其他关联方

名称	与标的公司的关联关系
南京讯晶科技有限公司	标的公司董事担任董事的公司
南京知行文化旅游发展有限公司	标的公司董事担任董事长的公司
南京安之旅企业管理有限公司	标的公司董事担任副董事长的公司
江苏凯瑞旅游发展有限公司	标的公司董事持股25%并担任董事长的公司
淮安凯瑞旅行社有限公司	标的公司监事持股25%的公司
南京夫子庙游船有限公司(原名“南京	标的公司董事持股16.67%并担任董事的公司,同时标的公

名称	与标的公司的关联关系
夫子庙游船服务部”)	司监事持股 16.67%并担任董事的公司，报告期内曾持有标的公司股份比例超过 5%的股东
崇川区悦源茶庄	标的公司董事实际控制的企业
南通神龙游船有限公司	标的公司董事持股 33.33%的公司
南京秦淮灯彩文化发展有限公司	控股股东为第一大股东且报告期发生交易的公司
南京智慧夫子庙文化旅游发展有限公司	控股股东为第一大股东且报告期发生交易的公司

2、关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019年1-4月	2018年度	2017年度
南通神龙游船有限公司	画舫船及救生艇外壳	-	346.62	5.64
南京秦淮灯彩文化发展有限公司	花灯材料及设计费	-	-	151.78
南京夫子庙游船有限公司	电动摇橹船	-	-	21.20

报告期内，公司向南通神龙游船有限公司采购了画舫船及救生艇外壳，其中 2017 年为提高公司应急救援能力，而向其采购 2 艘玻璃钢打捞救生艇外壳，价格与市场价格一致；2018 年度，公司为提升自身的运载能力，向其采购了 10 条画舫船，该项采购采用了招投标方式，公司综合价格、性能等各项指标评定后选择其作为供应商，相关单位根据中标单位报价方案分别签订合同。

2017 年度，夫子庙景区举办第 31 届中国·秦淮灯会，标的公司为更好地吸引游船客户，承担了内秦淮河板块花灯材料及设计费。该灯会活动由夫子庙景区多个商家共同承担费用，统一由夫子庙文旅组织，故由其统一招投标确定供应商，夫子庙文旅综合价格、性能等各项指标评定后确定南京秦淮灯彩文化发展有限公司作为供应商，相关单位根据中标单位报价方案分别签订合同。

2017 年度，因业务经营需要以及消除股东与公司的竞业情况，公司向南京夫子庙游船有限公司购买了其拥有的 10 艘电动摇橹船，此次采购采用了评估定价方式。

综上，上述关联采购内容具有合理的商业背景，相关采购价格符合市场行情，定价公允，且交易规模较小，对公司经营影响较小。

2) 出售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019年1-4月	2018年度	2017年度
南京智慧夫子庙文化旅游发展有限公司	游览船票	-	2.96	446.59
南京夫子庙文化旅游集团有限公司	游览船票	-	19.42	7.92
南京十里秦淮酒店管理有限公司	游览船票	0.58	8.16	1.51
南京学宫旅游有限公司	游览船票	63.55	332.87	-
南京少伯文化发展有限公司	游览船票	0.21	2.04	-
南京知行文化旅游发展有限公司	游览船票	0.19		
南京城之旅酒店管理有限公司	游览船票	0.39		

上述关联销售中南京智慧夫子庙文化旅游发展有限公司和南京学宫旅游有限公司存在为标的公司代销船票的行为，相关关联方代销主要目的是为景区游客提供更便捷的服务，不承担销售风险；标的公司客户具有显著的目的地旅游的特征，故标的公司对前述代销没有依赖性，代销船票按物价部门核定的票价结算，且不支付其他费用。

除上述代销船票以外，南京夫子庙文化旅游集团有限公司、南京十里秦淮酒店管理有限公司、南京少伯文化发展有限公司、南京知行文化旅游发展有限公司以及南京城之旅酒店管理有限公司均为向标的公司采购船票的行为，按物价部门核定的票价进行结算。

综上，报告期上述关联销售具有合理商业逻辑、定价公允，且交易规模较小，对标的公司业务经营影响较小。

(2) 关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2019年1-4月	2018年度	2017年度
南京铂鑫资产经营管理有限公司	秦淮区大四福巷 11 号房租	4.83	14.15	16.14

注：秦淮区大四福巷 11 号南京市直管公房，自 2004 年 5 月由南京市秦淮区国有资产经营有限公司前身南京市秦淮区国有资产经营中心承租，因秦淮区国资对于非经营性资产统一管理要求，目前由南京市秦淮区国有资产经营有限公司全资子公司南京铂鑫资产经营管理有限公司管理。

秦淮风光租赁南京市秦淮区大四福巷 11 号作为员工食堂，面积共 233 平方米，租赁期为 2017 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日，租赁价格为第一年 138,000.00 元，第二

年 144,900.00 元，第三年为 152,145.00 元，折合每月单价分别为 49.36 元/平方米、51.82 元/平方米、54.42 元/平方米，经查询公开租赁网站相关信息，价格与市场价格一致。因此，该项交易具有合理商业背景，租赁价格符合市场行情，定价公允。

(3) 关联方资金拆借

报告期内的资金拆借情况如下：

单位：万元

公司名称	拆借金额	起始日	还款日	原因
拆出				
南京市秦淮区国有资产经营中心	18.00	2007/6/29	2017/6/30	资金拆借
夫子庙文旅	68.42	2016/11/26	2017/4/6	资金拆借
南京夫子庙游船服务部	12.00	2007/6/29	2017/6/30	资金拆借
南京少伯文化发展有限公司	28.54	2016/11/30	2017/5/25	原母子公司间的资金拆借，因股权转让产生
合计	126.96	-	-	-

上述关联方资金占用均已于 2017 年 8 月前清偿，同时前述资金占用金额合计为 126.96 万元，金额较小，对秦淮风光影响较小。

秦淮风光有限公司阶段，公司的治理机制和内控体系不够完善，存在运作不规范的现象，未制定专门的关联交易、对外投资、对外担保等管理制度，未履行秦淮风光相关决策程序。

自 2017 年 9 月 20 日有限公司整体变更为股份公司后，公司制定了较为完备的《公司章程》、“三会”议事规则、《南京秦淮风光旅游股份有限公司关联交易决策制度》、《南京秦淮风光旅游股份有限公司对外担保管理制度》、《南京秦淮风光旅游股份有限公司对外投资管理制度》、《南京秦淮风光旅游股份有限公司投资者关系管理制度》、《南京秦淮风光旅游股份有限公司防范主要股东及关联方资金占用制度》等管理制度等治理制度，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系。

秦淮风光为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排如下：

(1)《公司章程》规定：公司的控股股东、实际控制人对公司负有诚信义务，不得利用各种方式损害公司利益和其他股东的合法权益。控股股东及实际控制人违反相关法律、法规和本章程的规定给公司及其他股东造成损失的，应当承担赔偿责任。

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

公司不得无偿向股东或实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的条件向股东或者实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产；不得向不具有清偿能力的股东或实际控制人提供资金、商品、服务或者其他资产；不得为不具有清偿能力的股东或实际控制人提供担保，或无正当理由为股东或实际控制人提供担保；不得无正当理由放弃对股东或实际控制人的债权或承担股东或实际控制人的债务。公司与股东或实际控制人之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，应严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。

公司董事会建立对控股股东及其关联方所持股份“占用即冻结”的机制，即发现控股股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源（以下统称“资产”）应立即申请司法冻结，凡不能以现金清偿的，通过变现股权偿还侵占资产。

公司董事长负责清理控股股东及其关联方占用的公司资产，财务总监、董事会秘书协助做好“占用即冻结”工作。对于发现公司董事、高级管理人员协助、纵容控股股东及其关联方侵占公司资产的，公司董事会应当视情节轻重对直接责任人给予通报、警告处分，对于负有严重责任的董事应予以罢免，移送司法机关追究刑事责任。

具体按照以下程序执行：

1) 财务总监在发现控股股东或其关联方侵占公司资产当天，应以书面形式报告公司董事会。报告内容包括但不限于股东名称、占用资产名称、占用时间、涉及金额、拟要求清偿期限等。

2) 若发现存在公司董事、高级管理人员协助、纵容控股股东及其关联方侵占公司资产情况的，财务总监在书面报告中还应当写明涉及的董事或高级管理人员姓名、协助或纵容控股股东或其关联方侵占公司资产的情节等。

3) 董事长接到财务总监提交的报告后，应立即召集董事会会议，审议要求控股股东清偿的期限、涉及董事或高级管理人员的处分决定、向相关司法部门申请办理控股股东或其关联方所持有的公司股份冻结等相关事宜。在董事会对相关事宜进行审议时，关

联董事需对表决事项进行回避。

4) 根据董事会决议, 董事会秘书向控股股东或其关联方发送限期清偿通知, 执行对相关董事或高级管理人员的处分决定, 向相关部门申请办理对控股股东或其关联方所持公司股份的冻结等相关事宜, 并按规定做好信息披露工作。

5) 若控股股东或者其关联方无法在规定期限内清偿, 公司应当在规定期限到期后 30 日内向相关部门申请将冻结股份变现以偿还侵占资产, 并按规定履行信息披露义务。

6) 若董事长不能履行上述职务或不履行上述职务时, 由副董事长履行职务, 副董事长不能履行上述职务或不履行上述职务时, 由半数以上董事共同推举一名董事履行职务。若董事会怠于行使上述职权, 监事会、单独或合并持有公司有表决权股份总数 10% 以上的股东, 有权提请召开临时股东大会就相关事项进行审议, 公司控股股东或者其关联方应依法回避表决, 其持有的表决权股份总数不计入该次股东大会有效表决权股份总数之内。发生资产侵占情形, 公司应当严格控制“以股抵债”或者“以资抵债”的实施条件, 加大监管力度, 防止以次充好、以股赖帐等损害公司及中小股东权益的行为。

(2) 公司股东大会已审议通过《南京秦淮风光旅游股份有限公司对外担保管理制度》、《南京秦淮风光旅游股份有限公司对外投资管理制度》、《南京秦淮风光旅游股份有限公司关联交易决策制度》、《南京秦淮风光旅游股份有限公司防范主要股东及关联方资金占用制度》等内控管理制度。

(3) 2017 年秦淮风光新三板挂牌时, 夫子庙文旅以及公司的董事、监事、高级管理人员签署了《关于资金占用事项的承诺书》, 承诺如下:

本人/单位将严格遵守国家有关法律、法规以及公司的等规定的要求, 避免本人/单位发生占用公司资金的情形; 同时严格执行相关规定, 防止公司关联方发生占用公司资金的情形。

占用公司资金的情形包括但不限于如下情况:

- 1) 有偿或无偿地拆借公司的资金给大股东及其实际控制人、关联方使用;
- 2) 通过银行或非银行金融机构向大股东及其实际控制人、关联方提供委托贷款;
- 3) 委托大股东及其实际控制人、关联方进行投资活动;
- 4) 为大股东及其实际控制人、关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票;

5) 代大股东及其实际控制人、关联方偿还债务;

6) 中国证监会禁止的其它占用方式。

综上,上述关联方资金占用发生于股份公司改制之前,占用金额较小,对秦淮风光影响较小。股份公司成立后至本报告书签署日,公司不存在被主要股东及关联方占用资金的情形,主要股东及关联方出具了《关于资金占用事项的承诺书》并进行了切实履行。

(4) 关联方资产转让、债务重组情况

单位:万元

关联方	关联交易内容	2019年1-4月	2018年度	2017年度
夫子庙文旅	股权转让	-	-	68.42

该项股权转让为2017年3月,秦淮风光进行业务体系调整而向夫子庙文旅转让全资子公司南京少伯文化发展有限公司,转让价格为68.42万元,系根据江苏中天资产评估事务所有限公司出具《南京夫子庙文化旅游集团有限公司拟收购股权所涉及的南京少伯文化发展有限公司100%股权价值项目评估报告》(苏中资评报字(2016)第C5106号)确定。该项股权转让履行了相关国资报批程序。

(5) 关键管理人员报酬

单位:万元

项目	2019年1-4月	2018年度	2017年度
关键管理人员报酬	19.51	75.76	62.63

2、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位:万元

项目	关联方	2019年4月30日		2018年12月31日		2017年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京智慧夫子庙文化旅游发展有限公司	-	-	-	-	56.33	-
	南京城之旅酒店管理有限公司	0.40	-	-	-	-	-
其他应收款	南京铂鑫资产经营管理有限公司	1.40	-	1.40	-	1.40	-

2017 年度，南京智慧夫子庙文化旅游发展有限公司为秦淮风光代销船票，期末余额为尚未回款的款项。

2018 年度，南京城之旅酒店管理有限公司向秦淮风光购买游览船票，期末余额为尚未回款的款项。

报告期内，秦淮风光应收南京铂鑫资产经营管理有限公司 1.40 万元，为租房押金。

(2) 应付项目

单位：万元

项目	关联方	2019 年 4 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他应付款	南京智慧夫子庙文化旅游发展有限公司	-	-	30.00
应付账款	南通神龙游船有限公司	17.33	17.33	17.64
应付账款	南京铂鑫资产经营管理有限公司	4.83	7.25	-
预收账款	南京学宫旅游有限公司	22.59	2.54	-

2017 年末，秦淮风光应付南京智慧夫子庙文化旅游发展有限公司其他应付款 30 万元系因南京智慧夫子庙文化旅游发展有限公司为公司代销门票而缴纳的押金。

2017 年末、2018 年末、2019 年 4 月末，秦淮风光应付南通神龙游船有限公司款项为采购船只而产生的未支付的质保金。

2018 年末和 2019 年 4 月末，秦淮风光应付南京铂鑫资产经营管理有限公司 7.25 万元和 4.83 万元系因公司租赁房屋作为员工食堂而产生的应付房租。

2018 年末和 2019 年 4 月末，秦淮风光预收南京学宫旅游有限公司 2.54 万元和 22.59 万元系为公司代销门票而产生的预收款项。

(三) 本次交易完成后，上市公司关联交易情况

1、本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间关联交易情况

本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人不发生变更。本次交易不会增加上市公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间的关联交易。

根据上市公司 2018 年年度审计报告(大信审字[2019]第 23-00255 号)，因资金压力，2018 年度，上市公司向旅游集团累计拆入资金 70,000.00 万元，接受旅游集团担保

95,500.00 万元。本次交易的标的公司秦淮风光具有较佳的盈利能力、现金流，注入上市公司后可在一定程度上改善上市公司的财务状况，提升上市公司的融资能力，同时，本次交易中上市公司拟发行股份募集配套资金不超过 8,000.00 万元，将在一定程度上缓解上市公司资金压力，减少与控股股东的关联交易。

2、本次交易完成对上市公司其他关联交易的影响

根据《股票上市规则》等有关规定，本次交易完成后，持有上市公司股权比例超过 5% 的夫子庙文旅将成为上市公司关联方。

根据容诚会计师出具的标的公司审计报告及大信会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成后新增的经常性关联交易主要为夫子庙文旅及其关联方（南京智慧夫子庙文化旅游发展有限公司、南京学宫旅游有限公司）的代销门票，属于景区各方基于便捷游客所做票务安排。由于标的公司所经营的游船业务的客户具有较强的目的地旅游的特点，标的公司售票对代销方不存在依赖性；同时，随着标的公司微信、支付宝等线上支付手段以及无人售票机、线上销售等销售渠道的拓展，2017 年度、2018 年度以及 2019 年 1-4 月的代销金额逐渐较少，分别为 446.59 万元、335.84 万元、63.55 万元，占各年营业收入的比例逐渐下降，分别为 4.90%、3.14%、1.62%。因此，该项关联方代销门票行为对标的公司经营影响较小且逐年降低。

（四）本次交易后关于规范关联交易的措施

为了减少和规范关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，保持上市公司的独立性，旅游集团、城建集团及本次交易后持有上市公司 5% 以上股份的股东夫子庙文旅承诺如下：

1、本次交易完成后，本公司及其他控股企业将尽量避免与南纺股份及其控股、参股公司之间产生关联交易事项；对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。

2、本公司将严格遵守南纺股份公司章程等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露；不利用关联交易转移、输送利润，损害南纺股份及其他股东的合法权益。

3、承诺人如因不履行或不适当履行上述承诺因此给南纺股份及其相关股东造成损失的，应以现金方式全额承担该等损失，同时互负连带责任。

同时，南纺股份已按照《公司法》、《证券法》、中国证监会以及上交所的相关规定完善规范关联交易的规章制度体系。本次交易完成后，南纺股份将按照市场化的原则，参照南纺股份同期同类交易的合理价格，确定关联交易的公允价格。与此同时，南纺股份独立董事将依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时发表独立意见。

第十二节 风险因素

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易被暂停、中止或取消的风险

本次交易方案从本报告书披露至本次交易实施完成需要一定的时间，在此期间本次交易可能因下列事项而暂停、中止或取消：

1、上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，上市公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但仍不排除上市公司存在因股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、中止或取消本次交易的风险。

2、在本次交易的推进过程中，市场环境可能会发生变化，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，则本次交易存在取消的风险。

3、本次交易存在无法进行、或需重新进行而导致需重新定价等其他不可预见的可能导致本次交易被暂停、中止或取消的风险。

（二）标的资产未能实现业绩承诺的风险

本次交易评估报告预测秦淮风光 2019 年至 2021 年度预计净利润不低于 4,869.56 万元、5,152.22 万元和 5,921.82 万元。根据夫子庙文旅出具的《盈利预测补偿协议》，夫子庙文旅对本次交易中采用收益法评估定价的标的资产在业绩承诺期间利润实现情况安排了补偿措施，如未实现将按照最终签署的《盈利预测补偿协议》承担相应的业绩补偿义务。考虑到未来行业发展、市场竞争环境和政策变化等存在不确定性，标的资产存在实际盈利情况不及业绩承诺的风险。

（三）配套融资金额不足或募集失败的风险

本次交易中，募集配套资金扣除中介机构费用及其他费用后，拟用于补充上市公司的流动资金，本次募集配套资金不超过 8,000.00 万元。但是不能排除因政策变化、股价波动或市场环境变化，可能引起本次募集配套资金金额不足乃至募集失败的情形。若发

生募集资金金额低于预期的情形，则会对上市公司的资金安排、财务状况以及本次交易产生一定影响。提请投资者注意相关风险。

（四）收购整合风险

本次交易完成后，秦淮风光将成为上市公司的子公司，景区水上游览相关业务也将成为上市公司的主营业务之一，同时，公司的业务规模、人员等将进一步扩大，公司也将面临经营管理方面新的挑战，包括组织设置、内部控制和人才引进等方面。公司将建立起与之相适应的组织模式和管理制度，以降低上述风险。

根据上市公司目前的规划，秦淮风光仍将保持其经营实体存续。为促进双方的体系、文化等方面融合，从上市公司经营和资源配置等角度出发，上市公司与秦淮风光需在财务管理、客户管理、资源管理、制度管理、业务拓展等方面进行深度融合。虽然上市公司已经就后续整合做好充分的安排，但本次交易完成后，能否通过整合保证上市公司对标的公司的控制力并保持标的公司原有竞争优势、充分发挥并购整合的协同效应具有不确定性，能否顺利实现相关业务规模的扩张、达到预期整合的效果也存在一定的不确定性。如果上市公司未能顺利整合，将导致上市公司经营管理效率降低，从而影响上市公司的长远发展，提请投资者注意相关风险。

1、业务与资产整合风险：由于上市公司与标的公司所属行业不同，主营业务存在较大区别，若双方业务与资产不能得到有效整合，可能会影响双方业务的正常开展，造成经营性资产的减值损失等风险。

2、财务整合风险：虽然标的公司为公开挂牌企业，已按照相应的法律法规的要求建立了财务管理制度和内控管理制度，但由于上市公司与标的公司在具体的财务处理和会计政策上存在一定的差异，若双方的财务管理制度和内控制度不能得到有效整合，可能会影响双方的财务准确性。

3、人员与机构整合风险：本次交易将使得上市公司的业务规模、人员机构等进一步扩大，虽然上市公司充分认可标的公司的人员配置与机构设置，但仍将面临经营管理方面新的挑战，包括组织设置、内部控制和人才引进等方面，若公司未建立与之相适应的组织模式和管理制度，将可能导致人员与机构相关的风险。

（五）本次旅游资产整合过程中短期潜在同业竞争的风险

旅游集团下属南京秦淮河建设开发有限公司、南京同协力旅游有限公司分别运营外

秦淮河武定门——三汊河口段长约 12.5 公里、南京长江滨江段游览业务，目前与标的公司不存在实质性的同业竞争，且旅游集团已在其出具的《关于推进上市公司转型的承诺》中明确在本次交易完成后的两年内进行整合。同时，随着南京市委、市政府对全市范围内旅游资产整合的推进，后续存在将其他旅游资产划转至公司控股股东旅游集团的可能性。对于潜在的整合对象与上市公司构成同业竞争的可能性，旅游集团已在其出具的《关于推进上市公司转型的承诺》中明确“在符合法律法规、国家产业政策及监管要求前提下，旅游集团将按照国资监管和商业惯例以公允价格逐步向南纺股份注入全部经营性旅游资产资源或运营权”“本公司旅游资产资源整合将充分考虑与上市公司构成同业竞争的情形，原则上不会与上市公司形成同业竞争的情况。”同时，对于旅游集团可能承接的与上市公司确实构成实质性同业竞争的旅游资产资源也做出了直接注入上市公司、由上市公司委托经营等解决措施。

虽然潜在同业竞争仅在本次南京市旅游资产整合过程中阶段性存在，公司控股股东也已经承诺并制定解决同业竞争问题的相关措施，整合完成后同业竞争也将消除，但是在未来潜在的同业竞争解决措施实施过程中，仍然有可能会存在损害公司及中小股东的利益的情形。

（六）本次交易标的公司估值增长较快的风险

秦淮风光的资产评估报告由大学资产评估出具，并经有权国有资产监督管理机构备案。评估报告选择了资产基础法和收益法作为评估方法并选择了收益法评估结果作为本次评估的评估结果。本次标的公司股东全部权益价值的评估价值相比前次评估的评估结果增长较快，主要系评估目的、评估方法以及经营核心因素的稳定性影响所致，具有合理性。本次评估中交易各方对评估模型、评估参数进行了充分论证，对于游客数量、票价的未来增长进行了谨慎预测，但仍存在未来游客数量、票价未能达到预期而导致本次评估的标的公司股东全部权益价值未能实现的风险。

（七）摊薄公司即期回报的风险

本次资产重组实施完成后，公司的总股本规模较发行前将出现一定增长。本次交易完成后，标的资产将纳入上市公司财务报表的范围，若业绩承诺顺利实现，将有助于公司每股收益的提高。但未来若标的资产经营效益不及预期，公司每股收益可能存在下降的风险，提醒投资者关注本次资产重组可能摊薄即期回报的风险。

（八）未来商誉发生减值对上市公司经营业绩影响的风险

根据《企业会计准则第8号——资产减值》，因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试，而对于商誉减值部分将计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

根据大信会计师出具的上市公司备考合并《审阅报告》，本次交易完成后，上市公司合并资产负债表中商誉账面余额为8,649.10万元，占上市公司2019年4月30日备考报表总资产的3.92%。本次交易完成后，上市公司每年均应对商誉进行减值测试，若发生减值情况，则上市公司当期损益将相应减少。

二、标的公司的经营风险

（一）特许经营权到期后需重新招标而导致的风险

标的公司通过公开招标的方式获取了夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道）水上游船观光游览的独家经营服务许可，并签订了《夫子庙——秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》，有效期限为20年，即2017年8月5日至2037年8月4日。该特许经营权到期后，标的公司因重新招标而获得上述特许经营许可存在一定不确定性。此外，特许经营许可到期时标的公司再次取得该权利所需支付的费用也存在上升的可能性。

（二）经营业绩季节性波动的风险

标的公司经营的水上游船观光游览业务受季节性因素的影响较为明显。一般而言，天气晴朗、气温适中的春秋两季是游船观光的旺季；春节、五一小长假、十一黄金周等法定节假日、寒暑假等是游客出行的高峰期；阴雨天气、寒冷的冬季会显著影响标的公司游船观光业务游客数量。受上述季节性因素影响，标的公司的经营业绩存在季节性波动的风险。

（三）经营业绩受政府价格政策影响的风险

标的公司收入主要来源为游船服务费，相关收费价格由政府物价部门核定，目前标的公司的船票价格系根据宁秦价2009-001号指导意见确定。2018年6月，国家发改委发布了《关于完善国有景区门票价格形成机制，降低重点国有景区门票价格的指导意见》，对景区门票的价格形成机制及价格明确了相关目标。虽然标的公司所处的夫子庙

景区为免费开放景区，标的公司游船服务并不属于景区门票，但政府物价部门价格核定政策对于标的公司游船票价调整的导向性仍将对标的公司服务定价产生一定影响，如标的公司未来的水上游览票价调整，则将对经营业绩造成一定的影响。

（四）业务单一、依赖秦淮风光带的风险

报告期内，标的公司主要依托夫子庙景区、秦淮风光带向客户提供水上游船观光游览服务。报告期内，景区水上游览服务收入为标的公司主营业务收入的主要来源，标的公司业务对夫子庙景区、秦淮风光带存在一定依赖。未来若相关政府部门调整夫子庙景区、秦淮风光带的经营、监管政策，或夫子庙景区、秦淮风光带对游客的吸引力下降，标的公司的营业收入将面临下滑的风险。

（五）现金收款的内控风险

由于标的公司所处行业的特点，标的公司大部分船票收入来自于个人游客，导致标的公司存在现金收款的情形。2017年、2018年、2019年1-4月，现金收款占营业收入的比例分别为90.01%、29.39%、28.55%，现金收款占比总体下降，但比例相对仍然较高。虽然标的公司制定了较为完善的内部控制制度，并严格按照程序和内部控制的管理要求执行，从而有效保证了现金收付的真实、准确、完整、及时，但是由于标的公司日常经营涉及现金交易，仍然存在内部控制不足而导致的风险。

（六）标的公司治理的内控风险

2017年9月20日，标的公司整体变更为股份公司后，标的公司制定了较为完备的“三会”议事规则以及《南京秦淮风光旅游股份有限公司章程》《南京秦淮风光旅游股份有限公司关联交易决策制度》《南京秦淮风光旅游股份有限公司对外担保管理制度》《南京秦淮风光旅游股份有限公司对外投资管理制度》《南京秦淮风光旅游股份有限公司投资者关系管理制度》《南京秦淮风光旅游股份有限公司防范主要股东及关联方资金占用制度》等治理制度，完善了现代化企业发展所需的内部控制体系，并于2017年12月经全国中小企业股份转让系统有限责任公司同意于全国中小企业股份转让系统挂牌。

但是，由于股份公司成立、挂牌的时间较短，各项机制的运行时间较短，标的公司未来经营中可能存在现有公司治理内控制度执行不力及因内部管理不适应发展需要而影响标的公司经营的风险。

（七）安全生产风险

标的公司主营业务为景区水上游览服务，在实际运营中可能会因为天气或人员操作等因素导致为游客提供服务过程中存在一定的安全风险。目前，公司已建立了严格的安全管理制度和应急预案，且报告期内未发生安全事故，但若后续生产经营过程中发生安全事故，公司将承担一定的经济赔偿并受到主管部门的处罚，可能会影响公司的正常经营。

三、上市公司经营和业绩变化的风险

（一）宏观经济风险

公司从事的贸易业务与国内外经济景气变化的关联度较高。近年来，受到经济全球化遭遇波折的影响，多边主义受到冲击，国际金融市场震荡，特别是中美经贸摩擦给一些企业生产经营、市场预期带来了不利影响。公司的外贸业务发展面临的环境将更加严峻复杂，世界经济下行风险增大，贸易保护主义威胁全球贸易稳定增长，国际大宗商品价格大幅波动，不稳定、不确定因素明显增加，外部输入性风险上升。国内经济下行压力加大，消费增速减慢，有效投资增长乏力，实体经济困难较多，将对贸易业务的开展形成一定的压力和挑战。

（二）经营管理风险

根据公司战略规划，公司将文化旅游行业作为中长期内的转型方向，但考虑到业务体量及整合周期，在一定期间内，公司仍将保留原主业并保持稳定运营。由于贸易业务存在一定的经营风险，且随着公司收购标的公司、业务转型的逐步落实，公司业务种类增加，资产规模、人员规模、管理机构等都将进一步扩大，与此对应的公司经营活动、组织架构和管理体系亦将趋于复杂。如果公司不能及时调整、完善组织架构和管理体系，将面临一定的经营管理风险。

（三）业务转型面临的风险

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的控股子公司，景区水上观光游览业务将成为上市公司的主营业务之一，未来在南京市以旅游集团为平台整合市内旅游资产的整体背景下，上市公司作为旅游集团经营性旅游资产的证券化平台及运营平台，仍将持续向旅游行业转型。

旅游行业受行业政策调整、经济发展水平、人才管理模式和运营开发能力等因素的影响。本次交易完成后，如果出现旅游政策调整、整体经济发展放缓、标的公司人才流失或标的公司运营开发能力下滑等情况，将会导致公司业务转型升级面临风险。

虽然上市公司目前已在战略、组织架构上进行了相关筹备，但由于在体制、机制、人才、技术等方面仍存在不足，在新进入领域运营经验有所缺乏，因此目前贸易业务存在战略转型的风险；此外，公司需要与标的公司在企业文化、经营管理、业务拓展等方面进行融合，公司和标的公司能否顺利实现有效整合具有不确定性，因此新业务与原有业务的整合协同效果也存在不确定性。若公司未能及时制定并实施与之相适应的具体整合措施，可能会对公司或标的公司的经营产生不利影响，从而给公司及股东利益造成一定的影响。

（四）大股东控制风险

本次交易前，旅游集团是上市公司控股股东。本次交易完成后，旅游集团仍为公司的控股股东。目前，控股股东已出具保持上市公司独立性的承诺，上市公司亦将不断完善公司治理、加强内部控制，规范公司重大事项决策程序，保持公司独立性，维护公司及全体股东的合法权益。但是，控股股东仍可能利用其控股地位，通过行使表决权影响公司战略和重大决策，若权利行使不当则可能对公司及公司中小股东利益产生不利影响。

四、其他风险

（一）股价波动风险

股票市场投资收益与风险并存。股票价格的波动不仅受公司的盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。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。尤其提醒投资者注意的是，自本报告书出具之后，本次交易能否顺利实施以及相关事项进展情况等均存在诸多不确定性因素，二级市场的股票价格可能会因此发生波动，敬请投资者注意投资风险。

（二）其他风险

本次交易不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第十三节 其他重要事项

一、本次交易完成后，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，亦不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。

本次交易完成后，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，亦不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。

二、本次交易对上市公司负债结构的影响

截至 2018 年 12 月 31 日，上市公司资产负债率为 65.57%，本次交易完成后，上市公司将持有秦淮风光 51% 股权。根据大信会计师出具的上市公司备考合并资产负债表，本次交易完成后，上市公司的资产负债率将下降。具体情况如下：

单位：万元

项目	2019.4.30			2018.12.31		
	实际数	备考数	增幅	实际数	备考数	增幅
流动资产	64,628.32	72,058.42	11.50%	57,754.98	65,717.21	13.79%
非流动资产	102,560.37	148,415.34	44.71%	118,998.83	165,105.03	38.75%
资产总计	167,188.69	220,473.76	31.87%	176,753.81	230,822.24	30.59%
流动负债	108,902.88	109,913.18	0.93%	115,416.93	116,114.61	0.60%
非流动负债	481.17	8,995.30	1,769.48%	487.43	9,160.33	1,779.30%
负债总计	109,384.04	118,908.48	8.71%	115,904.36	125,274.94	8.08%
资产负债率	65.43%	53.93%	-17.57%	65.57%	54.27%	-17.23%

三、公司最近十二个月内发生资产交易情况以及与本次交易关系的说明

根据《重组管理办法》的规定：上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照《重组管理办法》的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。中国证监会对《重组管理办法》第十三条第一款规定的重大资产重组的累计期限和范围另有规定的，从其规定。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。

经核查，自 2018 年 8 月 1 日至本报告书签署日，上市公司发生的资产交易情况如下：

时间	事项
2018年8月	转让江阴南泰家纺用品有限公司 23.26% 股权
2018年10月	通过境外全资子公司取得南京金旅融资租赁有限公司（中外合资）30% 出资权益
2018年11月	转让控股子公司所持南京百业建设工程有限公司 10% 股权
2019年4月	转让南京建纺实业有限公司 40% 股权
2019年5月	全资子公司香港新达按总价 1 元港币受让取得朗诗绿色集团 11,442.69 万股股份（详见注 1）
2018年8月至今	全资子公司香港新达通过二级市场减持朗诗绿色集团（0106.HK）457.20 万股（详见注 2）

注：

1、朗诗集团于 2017 年启动了对朗诗绿色集团整体的持股结构调整计划，拟在 2~5 年内，将朗诗绿色集团 21% 的股份按朗诗集团各股东对朗诗集团的持股比例进行分配，转让价格为港币 1 元。因此，公司通过子公司香港新达受让朗诗绿色集团股票，分别于 2017 年 6 月 2 日、2018 年 5 月 19 日和 2019 年 5 月 30 日受让 90,904,694 股、112,884,310 股和 114,426,923 股，各次转让总价均为港币 1 元；

2、由于香港新达受业务规模、外汇管制等因素限制而缺乏资金来源，故通过出售部分朗诗绿色集团股票以补充日常运营所需资金，合计约 460 万元（港币）

上述交易的交易对方与本次交易的交易对方之间不存在关联关系，上述交易涉及的标的资产与本次交易标的资产不属于相同或相近的业务范围，无需纳入累计计算的范畴。

四、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》《独立董事工作规则》等规章制度的建设与实施，维护公司及中小股东的利益。

五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明

上市公司现行《公司章程》中规定的上市公司利润分配和现金分红政策的具体内容

如下：

“第一百五十八条 公司的利润分配政策为：

（一）利润分配的原则 公司利润分配政策应尽可能兼顾对投资者的合理回报和有利于公司的长远发展，保持利润分配政策的连续性和稳定性。

（二）利润分配的形式 公司可采取现金、股票、现金和股票相结合的方式或者法律、法规允许的其他方式分配利润，在满足公司章程规定现金分红条件下，优先采用现金分红的方式。

（三）利润分配的条件和比例

1、现金分红的条件和比例

公司拟实施现金分红需同时满足以下条件：

（1）公司当年盈利且累计未分配利润为正值，同时公司现金流可以满足公司正常经营和持续发展的需求；

（2）审计机构对公司年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

在同时满足上述条件时，公司应当采取现金方式分配股利。公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

2、股票股利分配的条件和比例

根据公司累计未分配利润、现金流状况等实际情况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可以采取发放股票股利的方式分配利润，具体分红比例由董事会提出预案。公司董事会在确定股票股利分配方案时，应充分考虑股本规模，股权结构、公司成长性、每股净资产的摊薄等因素，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

3、公司董事会应当综合考虑公司行业特点、发展阶段、经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照本章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分

红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

(2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

‘现金分红在本次利润分配中所占比例’是指现金分红金额在本次利润分配（包括现金分红和股票股利）中所占比例。

(四) 利润分配的期间间隔

在满足公司章程规定条件下，原则上公司每年度至少进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司盈利情况、现金流状况、发展阶段及资金需求状况提议公司在中期或者年终进行现金分红。

(五) 利润分配的决策程序和机制

公司拟进行利润分配时，应当由公司董事会提出利润分配预案，董事会审议具体方案时，应当认真研究和论证公司利润分配的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。

独立董事对利润分配预案有异议的，可以在独立董事意见披露时公开向中小股东征集网络投票委托。

股东大会对利润分配方案进行审议时，可通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

监事会对董事会执行利润分配政策和股东回报规划以及是否履行相应决策程序和信息披露等情况进行监督。

(六) 调整利润分配政策的条件和决策机制 公司利润分配政策不得随意调整而降低对股东的回报水平，因国家法律法规和监管部门对上市公司的利润分配政策颁布新的规定或公司外部经营环境、自身经营状况发生较大变化而需调整分红政策的，应以保护股东权益为出发点，详细论证和说明原因，严格履行决策程序。

确实有必要对公司章程规定的现金分红政策进行调整或变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，由董事会拟定变动方案，独立董事对此发表独立意见，提交股东大会审议通过，并经出席股东大会的股东持有表决权的三分之二以上通过。

（七）有关利润分配的信息披露 公司应当在定期报告中详细披露利润分配政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，利润分配标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对利润分配政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

公司在满足章程中规定现金分红条件但未进行现金分红或现金分红未达规定比例的，应在定期报告中详细披露未进行现金分红或现金分红水平较低的原因、留存未分配利润的确切用途及预计收益情况、独立董事发表的独立意见。

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

本次交易后，上市公司利润分配和现金分红政策与本次交易前不发生重大变化。

六、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况

上市公司根据《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）等法律法规的要求，针对本次交易进行内幕信息知情人登记及自查工作，自查期间为上市公司首次披露本次重组事项或就本次重组申请股票停牌（孰早）前六个月至重组报告书披露之前一日止，即2018年12月9日至2019年8月16日，本次自查范围包括：

- 1、上市公司及其董事、监事、高级管理人员；
- 2、上市公司控股股东；
- 3、交易对方及其董事、监事、高级管理人员；
- 4、标的公司及其董事、监事、高级管理人员；
- 5、相关中介机构及具体业务经办人员；

6、其他知悉本次交易内幕信息的法人和自然人；

7、上述自然人的直系亲属，包括配偶、父母、年满 18 周岁的成年子女。

根据截至本报告书签署日时取得的自查范围内人员出具的《自查报告》，及取得的中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的持股及买卖变动证明，在 2018 年 12 月 9 日至 2019 年 8 月 16 日的自查期间内，夫子庙文旅监事敖为亮存在买卖南纺股份股票的情形，具体交易情况如下：

姓名	与本次重组的关系	交易日期	交易类别	买卖数量 (股)	成交价格(元 /股)
敖为亮	夫子庙文旅监事	2019.3.12	买入	3,000	8.51
		2019.3.28	买入	500	9.06
		2019.4.10	买入	500	9.28
		2019.4.11	买入	500	9.12
		2019.4.16	买入	200	8.66
		2019.4.16	买入	300	8.66
		2019.4.29	买入	2,000	8.30
		2019.4.30	卖出	3,200	8.07
		2019.4.30	卖出	100	8.07
		2019.4.30	卖出	3,700	8.07

针对买卖南纺股份股票事宜，敖为亮已出具承诺如下：

“本人买卖南纺股份股票，系基于对二级市场交易情况及南纺股份股票投资价值的自行判断而进行的操作，本人未获知任何南纺股份发行股份购买资产并募集配套资金（以下简称“本次交易”）的内幕信息或接受他人建议买卖南纺股份股票，不存在利用内幕信息进行股票交易的情形或将内幕消息透露给其他人以协助他人获利。

本人承诺，若本人上述买卖南纺股份股票的行为被有关部门认定有不当之处，本人愿意将因上述南纺股份股票交易而获得的全部收益上交南纺股份；自本声明与承诺出具之日起至南纺股份本次交易实施完毕或南纺股份宣布终止本次交易实施前，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖南纺股份股票。

本人确认，2019 年 8 月 17 日至本声明与承诺文件出具日，本人未买卖南纺股份股票。

本人保证上述声明真实、准确、完整，愿意就其真实性、准确性、完整性承担法律责任。”

公司筹划本次交易事项，采取了严格的保密措施，限制内幕信息知情人范围，与相关各方安排签署保密协议，并履行了相关的信息披露义务，不存在选择性信息披露和信息提前泄露的情形，不存在相关内幕信息知情人利用本次交易的内幕信息进行交易的行为。

七、上市公司股票价格波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条相关标准

按照中国证监会《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）等法律法规的要求，上市公司对其股票连续停牌前股价波动的情况进行了自查。以上市公司股票自2019年6月10日起停牌测算。开市起停牌，在停牌前20个交易日内的累计涨跌幅以及相同时间区间内上证综指（000001.SH）、证监会批发业指数（883156.WI）的累计涨跌幅如下：

项目	停牌前 21 个交易日 (2019 年 5 月 9 日)	停牌前 1 个交易日 (2019 年 6 月 6 日)	涨跌幅
公司（600250.SH）股票收盘价	8.01	7.13	-10.99%
上证综指（000001.SH）	2,850.95	2,827.80	-0.81%
证监会批发业指数（883156.WI）	1,549.82	1,478.34	-4.61%
剔除大盘因素影响后的涨跌幅			-10.17%
剔除同行业板块影响后的涨跌幅			-6.38%

综上，在剔除大盘和同行业板块因素影响后，上市公司在停牌前20个交易日内累计涨跌幅未超过20%，股票价格波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条相关标准。

八、本次重组各方不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

根据中国证监会《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第七条，本次重组相关主体包括上市公司及其董事、监事、高级管理人员；上市

公司控股股东、实际控制人及其控制的机构；交易对方及其董事、监事、高级管理人员；交易对方控股股东、实际控制人及其控制的机构；为本次重组提供服务的证券公司、证券服务机构及其经办人员等。

根据本次重组相关主体出具的承诺函以及中国证监会网站所披露的公开信息，截至本报告书签署日，本次重组涉及的上市公司及其董事、监事、高级管理人员，上市公司的控股股东、实际控制人及其控制的机构，上市公司控股股东的董事、监事、高级管理人员，本次交易的交易对方及其相关方，标的公司及其相关方以及为本次重组提供服务的机构及其经办人员，参与本次重组的其他主体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立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因涉嫌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，不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与重大资产重组的情形。

九、关于上海证券交易所问询函回复的说明

2019 年 7 月 4 日，公司收到上海证券交易所出具的《问询函》（上证公函[2018]0977 号）。公司根据《问询函》所涉问题进行说明和答复，并于 2019 年 7 月 18 日公告了《关于〈问询函〉的回复》《发行股份购买资产暨关联交易报告书（预案）》（修订稿）及相关中介机构核查意见，并根据上海证券交易所的要求在《发行股份购买资产暨关联交易报告书（预案）》（修订稿）中进行补充披露。《问询函》涉及本次交易的相关信息，已在《发行股份购买资产暨关联交易报告书》相应章节进行了补充披露和更新。

十、其他影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息

本报告书已按有关规定对本次交易的有关信息作了如实披露，除上述事项外，无其他应披露而未披露的信息。

十一、本次交易标的公司可辨认净资产公允价值及商誉的确认

1、企业会计准则及资产评估准则的相关规定

根据《企业会计准则解释第 5 号》规定：非同一控制下的企业合并中，购买方在对企业合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，应当对被购买方拥有的但在其财务报

表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

《企业会计准则第 20 号——企业合并》第十四条规定：“被购买方可辨认净资产公允价值，是指合并中取得的被购买方可辨认资产的公允价值减去负债及或有负债公允价值后的余额。被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债，符合下列条件的，应当单独予以确认：合并中取得的被购买方除无形资产以外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入企业且公允价值能够可靠地计量的，应当单独予以确认并按照公允价值计量。合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，应当单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

根据《资产评估执业准则——无形资产》第十三条，执行无形资产评估业务，应当根据具体经济行为，谨慎区分可辨认无形资产和不可辨认无形资产，单项无形资产和无形资产组合。第十四条，可辨认无形资产包括专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益、域名等。不可辨认无形资产是指商誉。

2、标的资产拥有但未在其财务报表中确认的无形资产

本次交易评估中，已充分辨认及合理判断标的资产拥有的但未在其财务报表中确认的无形资产，包括商标权及水上游览线特许经营权两项。商标权及水上游览线特许经营权的评估过程如下：

（1）商标权

标的公司评估基准日时账面未记录的商标权为 5 项注册商标，具体情况如下：

序号	项目	类号	注册号	有效期限
1	秦淮画舫	32	第 6225535 号	2010 年 1 月 21 至 2030 年 1 月 20 日
2	秦淮画舫	30	第 6225536 号	2010 年 1 月 28 日 至 2030 年 1 月 27 日
3	秦淮画舫	24	第 6225537 号	2010 年 4 月 28 日 至 2030 年 4 月 27 日
4	秦淮画舫	20	第 6225538 号	2010 年 2 月 14 日 至 2030 年 2 月 13 日
5	秦淮画舫	14	第 6225539 号	2010 年 2 月 7 日 至 2030 年 2 月 6 日

标的公司商标“秦淮画舫”五项于 2010 年注册，有效期 10 年，已于近日取得商标续

展注册证明。前述商标主要是出于保护性目的而注册的商标，尚未实际使用在生产经营过程中。本次评估以成本法确定其评估结果，五项商标权的评估价值为 6,250.00 元。

（2）水上游览线特许经营权

秦淮风光通过公开招标中标，于 2017 年 8 月 4 日与夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同管理委员会签订了《夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营合同》，确定秦淮风光为夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营项目的被特许人，特许经营合同的主要条款如下表所示：

项 目	内 容
名称	夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河水上游览线特许经营
经营方式	水上游览线经营权有偿使用
经营区域	夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内秦淮河（东水关闸至西水关闸及白鹭洲公园浣花桥绕行水街至浣花桥水道，包括公共码头）
经营内容	水上观光游览
经营期限	2017 年 8 月 5 日至 2037 年 8 月 4 日
年费（万元）	2,050.00

本次采用多期超额收益法对该特许经营权进行评估，具体情况参见本报告书“第六节 标的资产评估情况”之“二、资产基础法评估情况及分析”之“（一）资产基础法评估技术说明”中对特许经营权评估的计算说明。

该水上游览线特许经营权的评估价值为 359,000,000.00 元。

标的公司的商标评估值为 6,250.00 元，特许经营权的评估值为 359,000,000.00 元。此外，根据相关准则，并结合标的公司自身情况分析，标的公司不存在可以作为无形资产确认的专利权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、合同权益、域名等。

综上，本次交易评估及备考报告中已对无形资产进行了充分识别，不存在标的资产拥有的但未在其财务报表中确认的无形资产。

十二、标的公司的现金收款情况

（一）现金收款情况分析

1、现金收款比例大幅下降的原因及合理性

2017 年、2018 年和 2019 年 1-4 月，公司现金收款占营业收入的比例分别为 90.01%、

29.39%和 28.55%，报告期内呈现逐年下降的趋势，主要原因有以下三点：

(1) 消费者支付手段和支付习惯的变化。秦淮风光主要提供秦淮河的游船观光游览服务，主要客户群体为旅游观光的散客。近年来，银联刷卡、支付宝、微信等互联网付款方式逐渐流行，选择刷卡、支付宝、微信付款的消费者比例增加较多，使得直接使用现金购买船票的消费者比例减少。

(2) 标的公司提倡使用非现金支付。2018年6月，标的公司开通微信、支付宝扫码付费通道，从技术上满足客户刷卡和网络付款的需求。同时，为提高售票效率、减少现金找零产生的时间浪费，标的公司在售票现场设置标语提醒、提倡消费者选择微信、支付宝付款，推动消费者减少使用现金购票。

(3) 自助售票机的推广。2018年4月，标的公司与驴妈妈平台合作，在售票现场安装了3台驴妈妈自助售票机，客户可使用自助售票机购票，这进一步减少现场现金售票的金额和比例。

综上，报告期内公司现金收款比例下降具有合理性。

(二) 门票销售运作体系、结算款项及内部控制措施

1、门票销售运作体系、结算款项情况

(1) 组织结构及岗位设置

公司根据门票销售业务特点，分别设置了售票部、检票部、综合管理部、财务部等部门。并在相关部门下设置票务管理员、售票员、检票员、出纳等职位，其中票务管理员负责船票保管、领用审批及记录；售票员负责票亭售票及售票现场收款；检票员负责门票检录，出纳负责汇总售票员已收款项并缴存银行。

(2) 各项管理制度

公司根据不同的业务类型，分别制定了手撕票业务流程、团体票业务流程、网络售票业务流程，并根据业务流程特点设置了相应的管理制度，包括《码头售票管理规定》、《手撕票售票管理规定》、《线下售票业务财务监管规定》、《财务付款管理办法》、《带售票业务管理规定》、《旅行社合作业务管理规定》、《网络售票管理规定》、《现金管理规定》等关于销售的相关规章制度。

2、门票销售相关的内部控制措施

（1）不相容职务分离

公司明确岗位职责，且相关职位来自不同部门，分别对游览船票的保管、销售和现金缴存进行交叉管理。

不同岗位人员在票务交接、现金交接的过程中，均由两个以上不同岗位的人员参与，并在交接确认单中签字确认。不同岗位人员定期对交接结果进行对账确认，确保票款一致。

（2）现金收支两条线

现金管理采用收支分离，现金收款全部缴存银行，不进行现金坐支。

（3）盘点及稽核制度

票务管理员每月初对每个售票员上月领票及缴款情况进行稽核，确定其账面结存票数，并会同出纳对实际结存票、款进行盘点；每月初、每月中全面盘点各一次，每月不定期抽查盘点 2 次；每月底财务主管对票务管理员印刷入库及售票员领票情况进行稽核，确定其账面结存票数，并对实际结存票进行盘点。

（4）内控制度监督检查

财务总监、运营副总定期对相关制度的执行情况进行监督检查。

（三）独立财务顾问和会计师就门票销售与款项结算的核查手段及方式

独立财务顾问和会计师就门票销售与款项结算进行了如下核查：

1、针对门票销售业务模式的核查：

（1）通过现场检查和访谈公司高管的方式了解标的公司业务开展及运营情况，核查标的公司的经营范围、销售模式和盈利模式；

（2）核查标的公司特许经营权的授权协议。

2、针对门票销售内部控制的核查：

（1）查阅了标的公司的组织结构图，核查了标的公司销售、收款等内部控制制度，现场查看相关内控制度的执行情况；

（2）检查了公司的岗位设置及人员情况，并获取了公司各项管理制度，并核实是否满足不相容岗位分离等要求，核实相关岗位、制度涉及是否符合《企业内部控制基本

规范》、《企业内部控制配套指引》的基本要求；

(3) 实地走访了夫子庙游船码头，现场查看了票务中心、售票亭、登船点等处的制度执行情况；

(4) 结合业务模式，通过与同行业可比公司进行对比等方式核查标的公司门票销售的收入确认政策的合理性、报告期内的一致性。

3、针对报告期内门票销售情况的核查：

(1) 检查了门票销售与收款相关的合同（或合作协议）；

(2) 将票务管理岗记录的门票领用数量、售票员记录的门票销售数量、出纳员记录的门票资金回笼对应的销售数量进行勾稽核对；

(3) 在报告期各期末执行了船票盘点监盘程序，将销售票据与收入明细表进行钩稽，核查销售收入是否准确；

(4) 获取标的公司报告期内主要客户的名称、销售金额及占比，通过国家企业信用信息公示系统等方式查询主要客户的基本情况；

(5) 对主要客户进行现场走访、函证，了解主要客户的基本情况以及与秦淮风光在报告期内的业务合作情况、商业模式等，确认与主要客户的销售金额、期末应收账款情况；

(6) 现场核查标的公司运营场所客流量情况；

(7) 结合标的公司的业务模式和销售方式，对标的公司门票销售与收款相关内部控制制度的执行情况进行了穿行测试和控制测试：

A、穿行测试。根据销售明细表，在报告期各期选取了 25 笔销售业务进行穿行测试，查看了相关的销售订单、售票记录、销售收款单、现金缴存单、发船记录等基础单据和交易记录。

B、控制测试。根据销售明细表，结合秦淮风光业务情况，各期在收银日结单、票据盘点核查表、收款记录等流程节点上选取了 25 笔进行控制测试，查看了相关流程产生的记录和单据，核实与账面记录是否一致，是否恰当审批。

4、针对现金收款的核查：

- (1) 对标的公司高管进行访谈，了解现金销售模式的业务背景和必要性；
- (2) 获取标的公司现金销售相关的内控制度，核查现金销售内部控制制度的执行情况；
- (3) 收集并清盘检票口的票根数量，将票根数量与日结单、POS机流水、银行流水、收入明细表进行钩稽核查；
- (4) 针对微信、支付宝购票情况的核查：
 - A、核查了报告期内，是否存在某日、某账号销售额明显异常的情况；
 - B、对微信、支付宝账号进行分类，按同一账号多次消费进行合并的处理方式，按单一账号消费400元以下（购买约5张以下船票）、400-800元（购买约5-10张船票）、800-4,000元（购买约10-50张船票，含包船业务）、4,000元以上（购买约50张以上船票）进行划分，统计各类型消费金额的账号数，并计算单一账号平均消费金额；
 - C、针对消费4,000元以上的账号进行核查，通过访谈售票亭人员和销售负责人了解其购票原因，检查相应的日结单记录、银行流水和收入明细表。

第十四节 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》《重组管理办法》《上市公司证券发行管理办法》《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》《上海证券交易所股票上市规则》及《南京纺织品进出口股份有限公司章程》的有关规定，南纺股份的独立董事参加了公司 2019 年 8 月 16 日召开的第九届十次董事会会议，基于独立判断的立场，本着实事求是的原则，就公司本次交易事项及与本次交易事项相关的其他事项发表独立意见如下：

1、公司符合实施本次交易的各项条件，《报告书（草案）》及其摘要、本次交易的相关协议符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定。本次交易方案合理且具备可操作性，有利于提高公司盈利能力和抗风险能力，不存在损害公司和股东利益的情形。

2、对本次交易评估事项的意见：

（1）关于评估机构的独立性

大学资产评估作为拟收购的标的资产的评估机构，具有证券、期货相关业务资格，除正常的业务往来关系外，该机构及经办人员与公司及本次交易的交易对方及所涉各方均无其他关联关系，亦不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，本次评估机构的选聘程序合规，评估机构具有独立性。

（2）关于评估假设前提的合理性

大学资产评估为本次交易出具的评估报告的评估假设前提能按照国家有关法规与规定进行、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提合理。

（3）关于评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。大学资产评估采用了资产基础法和收益法两种评估方法对标的资产价值进行了评估，并且最终选择了收益法的评估值作为本次评估结果，符合中国证监会对于评估方法选用的相关规定。本次评估机构所选的评估方法符合评估目的的要求，与评估目的相

关。

(4) 关于评估定价的公允性

本次评估的评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，评估结论合理、评估价值公允，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

综上，本次交易聘请的评估机构具有证券、期货相关业务资格并具有独立性；本次交易相关评估假设前提具有合理性；评估方法选用恰当，符合评估目的的要求；本次评估的评估结果客观、公正，评估定价公允。本次交易以评估机构出具的、并经江苏省政府国有资产监督管理委员会备案的评估报告所确定的评估结果为基础，经与交易对方协商确定标的资产的交易价格，定价原则符合相关法律、法规的规定，定价公允、合理，不存在损害公司及其全体股东、特别是中小股东利益的情形。

3、本次发行股份购买资产的定价原则为不低于南纺股份审议本次交易事项的第九届九次董事会决议公告日前 20 个交易日南纺股份股票交易均价的 90%，价格最终确定为 7.19 元/股。本次发行股份的价格系结合标的资产和上市公司估值情况，本着兼顾各方利益、积极促成各方达成交易意向的原则，符合《重组管理办法》第四十五条的规定。

4、本次交易完成后，有利于提高公司的盈利能力，改善公司财务状况，有利于增强公司的持续经营能力和核心竞争力，符合公司全体股东的利益。

5、本次交易构成关联交易，但不会损害上市公司及非关联股东的利益。

6、本次交易购买的资产总额、营业收入、资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务报表期末资产总额、营业收入、资产净额的比例均未超过 50%。根据《重组管理办法》的规定，本次交易不构成中国证监会规定的上市公司重大资产重组行为。

7、南纺股份控股股东为旅游集团，实际控制人为南京市国资委，公司自设立以来，控制权未发生变化。本次交易完成后，公司控股股东及实际控制人均不会发生变化。因此，本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的交易情形，不构成重组上市。

8、公司董事会就本次交易即期回报摊薄的影响进行了认真、审慎、客观的分析，并提出了对防范本次交易摊薄即期回报及提高未来回报能力的保障措施，相关主体对保障措施能够得到切实履行作出了承诺。我们认为，公司对本次交易摊薄即期回报的风险

分析、所采取的填补措施及相关主体出具的承诺，符合全体股东整体利益，不存在损害公司和投资者利益的情形。

9、公司本次交易方案及相关议案在提交公司董事会审议前已征得独立董事的事先认可。本次交易相关事项已经公司第九届十次董事会审议通过，本次董事会的召开、表决程序及方式符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

10、公司已按规定履行了信息披露义务，并与交易对方、相关中介机构签订了保密协议，所履行的程序符合有关法律、法规的规范性文件的规定。

11、独立董事同意本次交易相关议案，同意公司董事会就本次交易事项的总体安排。本次交易尚需提交公司股东大会批准，并经相关政府主管部门批准、核准及备案后实施。

12、为维护中小股东利益，公司依据相关法律法规制定的未来三年（2019-2021年）股东回报规划，能够重视投资者的合理要求和意见，能够实现对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续性发展，建立了科学、持续、稳定的分红机制，有利于股东取得合理投资回报，增加了股利分配政策的透明度和可操作性，符合中国证监会等相关监管机构对于上市公司制定股东回报规划的相关要求。公司在审议相关议案时，表决程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。

综上所述，独立董事同意本次资产重组的总体安排，并同意提交公司股东大会审议。

二、独立财务顾问核查意见

华泰联合证券作为南纺股份的独立财务顾问，按照《公司法》《证券法》《重组管理办法》《发行管理办法》和《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规的规定和中国证监会的要求，通过尽职调查和对重组报告书等信息披露文件的审慎核查后，财务顾问认为：

1、本次交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，并按照相关法律法规的规定履行了相应的程序，进行了必要的信息披露；

2、本次交易完成后上市公司控制权未发生变更，不构成重组上市；

3、本次交易价格根据具有证券期货业务资格的评估机构的评估结果并经交易各方协商确定，定价公平、合理；

4、本次交易涉及的资产评估方法选择适当，假设前提合理，重要评估参数取值合

理，结论具备公允性；

5、本次拟购买的标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍；

6、本次交易完成后，有利于提高上市公司盈利能力、改善公司财务状况，本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益的情形；

7、本次交易完成后，有利于提高上市公司的市场地位、经营业务、持续发展能力，有利于上市公司继续保持健全有效的法人治理结构；

8、本次交易所涉及的各项合同内容合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，本次交易实施不存在实质性障碍，不存在上市公司发行股票后不能及时获得相应对价的情形；

9、本次交易构成关联交易，本次募集配套资金具备必要性，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情况；

10、本次交易中，交易对方与上市公司就标的公司业绩实现数不足业绩承诺数的情况签订《业绩补偿协议》，该补偿安排措施可行、合理。

三、法律顾问的结论性意见

锦天城律师认为：

本次交易相关主体的主体资格合法有效；本次交易现阶段已履行的批准和授权程序合法有效；本次交易方案符合相关法律、法规的规定；在取得“上市公司股东大会审议通过本次交易的相关议案以及中国证监会核准本次交易方案”所述的全部批准和授权后，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。

第十五节 本次交易相关证券服务机构

一、独立财务顾问

机构名称：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

地址：江苏省南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 4 层

电话：025-83387747

传真：025-83387711

项目主办人：朱军、梁言

项目协办人：李伟、李悟

二、法律顾问

机构名称：上海市锦天城律师事务所

负责人：顾耘

地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 楼

电话：021-20511000

传真：021-20511999

经办人员：孙钻、王超

三、标的资产审计机构

机构名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：肖厚发

地址：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

电话：025-87768699

传真：025-87768601

经办人员：林炎临、刘文剑

四、备考报表审计机构

机构名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：胡咏华

地址：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦15层

电话：025-83203766

传真：025-85567387

经办人员：王敏康、狄香雨

五、评估机构

机构名称：厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

负责人：王健青

地址：厦门市湖滨南路609号夏商置业九层

电话：0592-5804752

传真：0592-5804760

经办人员：章庆、许雯婷

第十六节 备查文件

一、备查文件目录

- (一) 南纺股份第九届十次董事会会议文件；
- (二) 南纺股份独立董事关于本次交易的独立意见；
- (三) 南纺股份 2019 年第二次临时股东大会会议文件；
- (四) 交易对方及募集配套资金发行股份认购方关于本次交易的内部决策文件；
- (五) 南纺股份与夫子庙文旅签订的《发行股份购买资产协议》《发行股份购买资产补充协议》；
- (六) 南纺股份与夫子庙文旅签订的《盈利预测补偿协议》；
- (七) 南纺股份与旅游集团签署的《附条件生效的股份认购协议》；
- (八) 容诚会计师对秦淮风光出具的会审字[2019]6369 号《审计报告》；
- (九) 大信会计师对南纺股份出具的大信阅字[2019]第 23-00001 号《备考审阅报告》；
- (十) 大学资产评估对秦淮风光出具的大学评估评报字[2019]960008 号《资产评估报告》；
- (十一) 华泰联合证券出具的《华泰联合证券有限责任公司关于南京纺织品进出口股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告》；
- (十二) 上海锦天城出具的《法律意见书》；
- (十三) 其他与本次交易有关的重要文件。

二、备查文件地点

(一) 南京纺织品进出口股份有限公司

地址：江苏省南京市鼓楼区云南北路 77 号

电话：025-83331634

传真：025-83331639

联系人：张金源

（二）华泰联合证券有限责任公司

地址：江苏省南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 4 层

电话：025-83387747

传真：025-83387711

联系人：朱军

第十七节 公司及各中介机构的声明

一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担个别及连带的法律责任。

全体董事签名：

徐德健

丁益兵

张金源

樊 晔

沈 颖

苏 强

陈益平

胡汉辉

陈 超

全体监事签名：

周晓兵

许俊虎

万 敏

未担任董事的高级管理人员签名：

马焕栋

南京纺织品进出口股份有限公司

2019年11月28日

三、法律顾问声明

本所及本所经办律师同意《南京纺织品进出口股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要引用本所出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本所及本所经办律师审阅，确认《南京纺织品进出口股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

负责人：_____

顾耘

经办律师：_____

孙 钻

王 超

上海市锦天城律师事务所

2019年11月28日

四、标的资产审计机构声明

本所及本所经办注册会计师同意《南京纺织品进出口股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要引用本所出具的审计报告的内容，且所引用内容已经本所及本所签字注册会计师审阅，确认《南京纺织品进出口股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

会计师事务所负责人：_____

肖厚发

签字注册会计师：_____

林炎临

刘文剑

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2019年11月28日

五、上市公司备考财务信息审阅机构声明

本所及本所经办注册会计师同意《南京纺织品进出口股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要引用本所出具的大信阅字[2019]第23-00001号审阅报告、大信审字[2019]第23-00255号审计报告、大信审字[2018]第23-00162号审计报告及大信审字[2017]第23-00163号审计报告的内容,且所引用内容已经本所及本所签字注册会计师审阅,确认《南京纺织品进出口股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,本所未能勤勉尽责的,将承担连带赔偿责任。

会计师事务所负责人: _____

胡咏华

签字注册会计师: _____

王敏康

狄香雨

大信会计师事务所(特殊普通合伙)

2019年11月28日

六、评估机构声明

本所及本所经办资产评估师同意《南京纺织品进出口股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要引用本公司出具的资产评估报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司签字资产评估师审阅，确认《南京纺织品进出口股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

资产评估机构负责人：_____

王健青

签字资产评估师：_____

章 庆

许雯婷

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

2019年11月28日

（本页无正文，为《南京纺织品进出口股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》之签章页）

南京纺织品进出口股份有限公司

2019年11月28日