

A 股上市地：上海证券交易所

证券代码：600817

证券简称：ST 宏盛

郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司
重大资产出售报告书（草案）
（修订稿）

交易对方	通讯地址
北京易搜物资有限公司	北京市朝阳区左家庄中街 6 号院 9 号楼 3 层 309

独立财务顾问



签署日期：二〇二〇年六月

公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

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、完整。

中国证监会及其它政府机关对本次交易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者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定，本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

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、会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

本次出售的交易对方已出具承诺函，保证为本次出售所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担相应的法律责任。

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承诺：为本次交易出具的申请文件内容真实、准确、完整、不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。如为本次交易出具的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。

重大事项提示

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

一、本次交易方案概况

上市公司拟将其持有的旭恒置业 70%股权转让予易搜物资，易搜物资以现金方式支付全部交易对价。

本次交易涉及的拟出售资产的具体交易价格以符合《证券法》规定的资产评估机构评估的拟出售资产截至评估基准日的评估值作为参考，由各方协商予以确定。根据天健兴业出具的天兴评报字[2020]第 0175 号《资产评估报告》，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，旭恒置业 100%股权的评估价值为 11,392.47 万元。

在参考前述评估值的基础上，经上市公司与易搜物资充分协商同意，旭恒置业 70%股权的转让对价为 7,974.75 万元。

二、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

根据标的公司和上市公司 2019 年审计报告，按照《重组管理办法》的相关规定，对本次交易是否构成重大资产重组计算过程如下所示：

单位：万元

项目	资产总额 及交易金额孰高值	资产净额 及交易金额孰高值	营业收入
旭恒置业 70% 股权	14,553.65	11,392.43	636.47
项目	资产总额	资产净额	营业收入
上市公司	20,365.43	10,342.17	5,811.33
财务指标比例	71.46%	110.16%	10.95%

注：标的资产和上市公司数据均为经审计截至 2019 年 12 月 31 日的资产总额、资产净额及 2019 年度所产生的营业收入；资产净额均指归属于母公司所有者权益。

由上表可知，根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

（二）本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方为易搜物资。根据《股票上市规则》的相关规定，本次交易的交易对方与上市公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易为资产出售，不涉及上市公司发行股份。本次交易前后，上市公司控股股东、实际控制人未发生变更。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

三、标的资产的评估与定价

本次重大资产出售的标的资产为旭恒置业 70% 股权。根据评估机构天健兴业出具的《资产评估报告》（天兴评报字[2020]第 0175 号），截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，旭恒置业 100% 股权的评估价值为 11,392.47 万元。

在参考前述评估值的基础上，经上市公司与易搜物资充分协商同意，旭恒置业 70% 股权的转让对价为 7,974.75 万元。

四、本次交易实施需履行的批准程序

本次交易实施前尚需取得有关批准，取得批准前本次交易不得实施。本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及批准情况列示如下：

（一）本次交易已履行的决策程序及批准情况

本次交易已获得的批准或核准情况如下：

- 1、本次交易报告书（草案）已经上市公司第十届董事会第十二次会议审议通过；
- 2、本次交易方案已经旭恒置业股东会审议通过，持有旭恒置业 30% 股权的股东朗森汽车同意放弃优先购买权；
- 3、本次交易方案已经易搜物资股东作出股东决定予以同意。

（二）本次交易尚需履行程序

截至本报告书签署日，本次交易尚需取得上市公司股东大会批准。

本次交易能否获得上市公司股东大会批准以及取得批准的时间均存在不确定性，请投资者注意相关风险。

五、上市公司前次重大资产重组尚未完成

2020年1月19日和2020年5月30日，上市公司分别召开第十届董事会第八次会议和第十二次会议，审议通过了《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等议案，上市公司拟以发行股份的方式购买宇通重工100%股权。该项交易尚未完成，待履行上市公司股东大会审议和证监会的核准等程序。

六、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对公司主营业务的影响

本次重大资产出售前，上市公司主营业务为自有房屋租赁业务和汽车内饰业务。通过本次重大资产出售，上市公司将剥离原有的房屋租赁业务，继续保留汽车内饰业务。

同时，上市公司分别于2020年1月19日和5月30日召开第十届董事会第八次和第十二次会议审议通过了《郑州德恒宏盛科技发展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（草案）》及其他相关议案，上市公司拟发行股份购买宇通重工100%股权。此次发行股份购买资产完成后，上市公司的主营业务将新增环卫和工程机械业务，业务范围涵盖环卫设备、环卫服务、民用及军用工程机械等领域。

因此，本次交易完成后，上市公司将剥离原有的自有房屋租赁业务，快速回笼资金，聚焦未来的主营业务，从而进一步优化上市公司业务经营状况，改善资产结构，增强核心竞争力，实现未来可持续发展。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易为重大资产出售，不涉及上市公司发行股份，不会导致公司股本总额、控股股东持股数量及持股比例发生变动，不会影响公司的股权结构。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据备考财务报表，本次交易完成后，本次交易对上市公司财务指标主要影响如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日/2019年度	
	交易前	交易后
资产总额	20,365.43	13,786.53
负债总额	6,336.97	3,136.81
所有者权益	14,028.46	10,649.72
资产负债率（%）	31.12	22.75
营业收入	5,811.33	5,174.86
利润总额	742.87	222.55
净利润	455.64	49.20
归属于母公司所有者的净利润	185.15	-99.36
基本每股收益（元/股）	0.01	-0.01

如上表所示，本次交易完成后，上市公司的资产及负债规模、营业收入规模将出现一定幅度的下降。2019年12月31日，上市公司总资产将由交易前的20,365.43万元下降至交易后的13,786.53万元，降幅32.30%，总负债将由交易前的6,336.97万元下降至交易后的3,136.81万元，降幅50.50%，资产负债率将由交易前的31.12%下降至交易后的22.75%。2019年度，公司的营业收入将由5,811.33万元下降至交易后的5,174.86万元，降幅10.95%。归属于母公司所有者的净利润将由交易前的185.15万元下降至交易后的-99.36万元，基本每股收益由交易前的0.01元/股下降至交易后的-0.01元/股。本次交易完成后，上市公司的资产及负债规模、营业收入规模及基本每股收益将出现一定幅度的下降。

由于标的公司持有的投资性房地产规模较小，难以形成规模优势。本次交易完成后，上市公司将聚焦主营业务并积极推动未来业务转型战略。通过本次出售，上市公司可实现资金回笼，有利于上市公司盘活存量资产，集中资源与财力发展和优化主营业务推动业务转型，提升上市公司的资产质量和持续经营能力。

（四）本次交易对上市公司治理结构的影响

本次交易前，上市公司已严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准

则》《股票上市规则》和其它有关法律法规、规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进公司规范运作，提高公司治理水平。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，进一步规范、完善公司法人治理结构，推进上市公司内部控制制度的进一步完善。

七、本次交易相关方所做出的重要承诺

承诺方	事项	承诺的主要内容
上市公司	关于拥有标的资产完整权利的承诺	本公司持有的北京旭恒置业有限公司 70% 股权的权属清晰，不存在抵押、质押等权利受限制的情形，不存在诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的情形，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。
上市公司及其董事、监事、高级管理人员	关于提供资料真实、准确、完整的承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司/本人保证为本次出售所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2. 本公司/本人保证向参与本次出售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/本人保证为本次出售所出具的说明及确认均为真实、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. 本人如为本次出售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，并被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送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。 5. 如违反上述保证，本公司/本人将承担相应的法律责任。
	关于合法合规事项的承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司/本人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在被中国证监会立案调查的情况，最近三年未受到行政处罚或者刑事处罚。 2. 本公司/本人最近十二个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。 3. 本公司/本人不存在依据《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》不得参与任何上市公司重大资产重组情形。
上市公司董事、监事、高级管理人员	无减持计划的承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自本次出售方案首次披露之日起至本次出售实施完毕期间，本人将不减持所持有的上市公司股份，亦无减持上市公司股份的计划。 2. 本承诺函自签署之日起对本人具有法律约束力，若因本人违反本承诺函的承诺内容而导致上市公司受到损失的，本人将依法承担相应赔偿责任。

承诺方	事项	承诺的主要内容
上市公司董事、高级管理人员	关于填补回报措施得以切实履行的承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 承诺对本人的职务消费行为进行约束； 3. 承诺不动用上市公司资产从事与本人所履行职责无关的投资、消费活动； 4. 承诺由董事会或薪酬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. 上市公司未来如推出股权激励计划，承诺拟公布的股权激励计划的行权条件将与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 6. 自本承诺出具日至本次出售实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的明确规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按中国证监会规定出具补充承诺； 7. 本人承诺切实履行上市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，若本人违反该等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； 8. 本人承诺作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。
上市公司控股股东西藏德恒，实际控制人汤玉祥等 7 名自然人	关于提供资料真实、准确、完整的承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司/本人保证为本次出售所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2. 本公司/本人保证向参与本次出售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/本人保证为本次出售所出具的说明及确认均为真实、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. 本人如为本次出售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，并被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送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。 5. 如违反上述保证，本公司/本人将承担相应的法律责任。
	关于合法合规事项的承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司/本人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在被中国证监会立案调查的情况，最近三年未受到行政处罚或者刑事处罚。 2. 本公司/本人最近十二个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。 3. 本公司/本人不存在依据《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》不得参与任何上市公司重大资产重组情

承诺方	事项	承诺的主要内容
	关于填补回报措施得以切实履行的承诺	<p>形。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 承诺依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司的利益。 2. 承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报的相关措施以及本公司/本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司/本人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司/本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。 3. 自本承诺出具日至本次出售实施完毕前，若中国证监会做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定，且上述承诺不能满足证监会该等规定的，本公司/本人承诺届时将按照证监会的最新规定出具补充承诺。
	规范关联交易的承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司/本人及本公司/本人控制或影响的企业不会利用上市公司控股股东/实际控制人地位及重大影响，谋求上市公司及下属子公司在业务合作等方面给予本公司/本人及本公司/本人的关联方优于市场第三方的权利，或谋求与上市公司及下属子公司达成交易的优先权利，损害上市公司及其他股东的合法利益。本公司/本人控制或影响的其他企业将严格避免向上市公司及其下属子公司拆借、占用上市公司及其下属子公司资金或采取由上市公司及其下属子公司代垫款、代偿债务等方式侵占上市公司资金。 2. 对于本公司/本人及本公司/本人控制或影响的企业与上市公司及其下属子公司之间必需的一切交易行为，均将严格遵守市场原则，本着平等互利、等价有偿的一般原则，公平合理地进行。交易定价有政府定价的，执行政府定价；没有政府定价的，执行市场公允价格；没有政府定价且无可参考市场价格的，按照成本加可比较的合理利润水平确定成本价执行。 3. 本公司/本人与上市公司及其下属子公司之间的关联交易将严格遵守上市公司章程、关联交易管理制度等规定履行必要的法定程序。在上市公司权力机构审议有关关联交易事项时主动依法履行回避义务。 4. 本公司/本人保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其下属子公司承担任何不正当的义务。如果因违反上述承诺导致上市公司或其下属子公司损失或利用关联交易侵占上市公司或其下属子公司利益的，上市公司及其下属子公司的损失由本公司/本人承担。 5. 上述承诺在本次出售完成之日起生效，并在本公司/本人及本公司/本人控制或影响的企业构成上市公司的关联方期间持续有效。
	关于避免同业竞争的承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1、截至本承诺出具之日，本企业/本人及本企业/本人控制的其他企业的主营业务与上市公司之间不存在同业竞争。针对实际控制人控制的其他企业存在与上市公司开展同类业务即房屋租赁业务的情形，实际控制人承诺将继续履行既有承诺，通过支持上市公司剥离房屋租赁业务解决经营同类业务的问题。 2、本次交易完成后，本企业/本人将采取积极措施避免从事与上市公司主营业务构成同业竞争的业务，并努力促使本企业/本人控制的其他企业（上市公司及其下属控股子公司除外）避免从事与上市公司主营业务构成同业竞争的业务。 3、本次交易完成后，在作为上市公司控股股东/实际控制人期间，如本企业/本人及本企业/本人控制的其他企业获得从事新业务的机会，而该等业务与上市公司主营业务构成同业竞争时，本企业/本人将在条件许可的前提下，以有利于上市公司的利益为原则，尽最大努力促使该

承诺方	事项	承诺的主要内容
		<p>业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供给上市公司；若该等业务机会尚不具备转让给上市公司的条件，或因其他原因导致上市公司暂无法取得上述业务机会，上市公司有权采取法律法规许可的方式加以解决。</p> <p>4、上述承诺自本次交易完成之日起生效，在本企业/本人作为上市公司控股股东/实际控制人期间持续有效。</p>
	无减持计划的承诺	<p>1. 自本次出售方案首次披露之日起至本次出售实施完毕期间，本公司/本人将不减持（含间接减持）所持有的上市公司股份，亦无减持（含间接减持）上市公司股份的计划。</p> <p>2. 本承诺函自签署之日起对本公司/本人具有法律约束力，若因本公司/本人违反本承诺函的承诺内容而导致上市公司受到损失的，本公司/本人将依法承担相应赔偿责任。</p>
	关于保持上市公司独立性的承诺	<p>1、关于保证上市公司人员独立</p> <p>（1）保证上市公司的高级管理人员不在本公司/本人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本公司/本人控制的其他企业领薪；保证上市公司的财务人员不在本公司/本人控制的其他企业中兼职、领薪。</p> <p>（2）保证上市公司拥有完整、独立的劳动、人事及薪酬管理体系，且该等体系完全独立于本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业。</p> <p>2、关于保证上市公司财务独立</p> <p>（1）保证上市公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。</p> <p>（2）保证上市公司独立在银行开户，不与本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业共用一个银行账户。</p> <p>（3）保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>（4）保证上市公司能够独立做出财务决策，不违法干预上市公司的资金使用调度。</p> <p>（5）保证上市公司的财务人员不在本公司/本人控制的其他企业双重任职。</p> <p>3、关于上市公司机构独立</p> <p>保证上市公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，与本公司/本人控制的其他企业之间不产生机构混同的情形。</p> <p>4、关于上市公司资产独立</p> <p>（1）保证上市公司具有完整的经营性资产。</p> <p>（2）保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。</p> <p>5、关于上市公司业务独立</p> <p>保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力；若本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业与上市公司发生不可避免的关联交易，将依法签订协议，并将按照有关法律、法规、上市公司章程等规定，履行必要的法定程序。</p>
本次交易对方	关于提供资料真实、准确、完整的承诺	<p>1. 本公司保证及时向上市公司提供本次出售相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p> <p>2. 本公司保证所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如有违反，本公司将承担相应的法律责任。</p>
	不存在关联关系承	<p>本公司与上市公司及其控股股东、实际控制人之间不存在《企业会计准则》《上市公司信息披露办法》《上海证券交易所上市公司关联交</p>

承诺方	事项	承诺的主要内容
	诺	易实施指引》及其他相关法律法规规定的关联关系；本公司不存在向上市公司推荐董事或高级管理人员的情况。
	切实履行重组协议的承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司承诺已仔细阅读并充分了解与本次出售相关的交易协议的所有内容，包括协议的付款安排、权利义务、责任和风险提示、违约责任、生效条件等。 2. 交易协议系本公司真实的意思表示，本公司不存在为其他第三方代为投标、受让股权、参与重组的情形。 3. 本公司有能力及权利签署和履行交易协议，相关资金来源合法合规。 4. 就交易协议之签署，本公司已采取所有适当和必需的公司行为以授权签署交易协议，并已取得于签署协议阶段所必需的授权或批准。 5. 交易协议一经生效，即对本公司具有完全的法律约束力，签订和履行交易协议的义务、条款和条件不会导致本公司违反相关法律、法规、行政规章、行政决定、生效判决和仲裁裁决的强制性规定，也不会导致本公司违反公司章程的约定和股东大会、董事会决议，或违反其与第三人协议的条款、条件和承诺。 6. 本公司将严格遵守交易协议的条款和条件，按期向上市公司交付交易协议项下的相关款项并履行其他合同义务。 7. 本公司将按照法律及有关政策的精神与上市公司共同妥善处理交易协议签署及履行过程中的任何未尽事宜，履行法律和交易协议约定的其他义务。 8. 本公司愿意承担由于违反上述承诺给上市公司造成的直接经济损失、索赔责任及额外的费用支出。
本次交易对方及其董事、监事、高级管理人员	关于合法合规事项的承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司/本人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在被中国证监会立案调查的情况，最近三年未受到行政处罚或者刑事处罚。 2. 本公司/本人最近十二个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。 3. 本公司/本人不存在依据《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》不得参与任何上市公司重大资产重组情形。
本次交易对方控股股东、实际控制人	关于合法合规事项的承诺	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人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在被中国证监会立案调查的情况，最近三年未受到行政处罚或者刑事处罚。 2. 本人最近十二个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。 3. 本人不存在依据《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》等相关规定不得参与任何上市公司重大资产重组情形。

八、上市公司控股股东、实际控制人对本次重组的原则性意见，及控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自上市公司首次披露本次交易事项之日起至本次交易实施完毕期间的股份减持计划

截至本报告书签署日，上市公司控股股东西藏德恒，实际控制人汤玉祥等 7 名自然人已出具《关于本次重大资产出售的原则性意见》：“本公司/本人认为本次出售方案公平合理、切实可行，符合上市公司和全体股东的整体利益，有利于实现上市公司业务转型升级、促进上市公司未来的业务发展，本公司/本人原则上同意实施本次出售。”

就上市公司首次披露本次出售事项之日起至本次出售实施完毕之日期间的股份减持事项，上市公司控股股东西藏德恒及实际控制人汤玉祥等 7 名自然人出具承诺：

“自本次出售方案首次披露之日起至本次出售实施完毕期间，本公司/本人将不减持（含间接减持）所持有的上市公司股份，亦无减持（含间接减持）上市公司股份的计划。本承诺函自签署之日起对本公司/本人具有法律约束力，若因本公司/本人违反本承诺函的承诺内容而导致上市公司受到损失的，本公司/本人将依法承担相应赔偿责任。”

上市公司董事、监事、高级管理人员出具承诺：

“自本次出售方案首次披露之日起至本次出售实施完毕期间，本人将不减持所持有的上市公司股份，亦无减持上市公司股份的计划。本承诺函自签署之日起对本人具有法律约束力，若因本人违反本承诺函的承诺内容而导致上市公司受到损失的，本人将依法承担相应赔偿责任。”

九、本次重组对中小投资者权益保护的安排

（一）提供股东大会网络投票平台

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、上交所《上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定，为给参加股东大会的股东

提供便利，本公司将就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（二）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、准确地披露公司本次重组的进展情况。

（三）聘请具备相关从业资格的中介机构

本次交易中，公司聘请了具有专业资格的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构，对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（四）确保本次交易标的资产定价公允

对于本次出售的标的资产，上市公司已聘请符合《证券法》规定的审计机构、评估机构对标的资产进行审计和评估，并聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，确保本次交易标的资产定价公允、公平，定价过程合法合规，不损害上市公司股东利益。

（五）本次交易摊薄即期回报情况

1、本次交易对每股收益的影响

根据上市公司 2019 年度审计报告及大信事务所出具的《审阅报告》（大信阅字[2020]第 16-00001 号），本次重大资产出售对上市公司归属母公司所有者的净利润及每股收益影响情况如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	
	交易前	交易后

项目	2019年12月31日/2019年度	
	交易前	交易后
归属于母公司所有者的净利润（万元）	185.15	-99.36
基本每股收益（元/股）	0.01	-0.01
稀释每股收益（元/股）	0.01	-0.01

如上表所示，本次交易完成后，上市公司 2019 年度归属于母公司所有者的净利润、基本每股收益、稀释每股收益均有所下降，本次交易存在摊薄 2019 年每股收益的情形。

2、公司填补回报的具体措施

为应对每股收益摊薄的情况，上市公司将采取以下措施：

（1）增强上市公司自身经营能力，提高竞争能力和持续盈利能力

本次重大资产出售前，上市公司主营业务为自有房屋租赁业务和汽车内饰业务。通过本次重大资产出售，上市公司将剥离原有的房屋租赁业务，继续保留汽车内饰业务。同时，上市公司拟发行股份购买宇通重工 100% 股权。此次发行股份购买资产完成后，上市公司的主营业务将新增环卫和工程机械业务，业务范围涵盖环卫设备、环卫服务、民用及军用工程机械等领域。

因此，本次交易完成后，上市公司将剥离原有的自有房屋租赁业务，快速回笼资金。同时，上市公司将聚焦未来的主营业务，并利用上市公司平台优势，整合自身的管理经验、资本运作能力，优化业务经营状况，改善资产结构，增强核心竞争力，实现未来可持续发展。

（2）提高日常运营效率，降低公司运营成本

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

（3）完善利润分配政策，注重投资者回报

上市公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》及其他相关法律、法规

和规范性文件的要求，结合公司的实际情况，在《公司章程》中对利润分配政策进行了明确的规定。本次交易完成后，上市公司仍将继续遵循现行《公司章程》中关于利润分配的相关政策，积极对公司的股东给予回报。未来，若上述制度与适用的法律、法规等规范性文件存在不符之处，上市公司将按照相关法律法规以及公司章程等内部规范性文件的要求及时对公司的相关制度进行修订。

3、上市公司董事、高级管理人员关于本次交易摊薄即期回报填补措施的承诺

根据证监会《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，为使公司填补回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员承诺如下：

“一、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；

二、承诺对本人的职务消费行为进行约束；

三、承诺不动用上市公司资产从事与本人所履行职责无关的投资、消费活动；

四、承诺由董事会或薪酬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；

五、上市公司未来如推出股权激励计划，承诺拟公布的股权激励计划的行权条件将与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

六、自本承诺出具日至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明确规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按中国证监会规定出具补充承诺；

七、本人承诺切实履行上市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，若本人违反该等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；

八、本人承诺作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。”

4、上市公司控股股东及其实际控制人关于本次交易摊薄即期回报填补措施的承诺

为确保本次重大资产出售摊薄即期回报采取填补措施得到切实执行，上市公司控股股东及其实际控制人承诺如下：

“一、承诺依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利，承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司的利益；

二、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报的相关措施以及本公司/本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司/本人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司/本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任；

三、自本承诺出具日至本次出售实施完毕前，若中国证监会做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定，且上述承诺不能满足证监会该等规定的，本公司/本人承诺届时将按照证监会的最新规定出具补充承诺。”

重大风险提示

特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本报告书的全部内容，并特别关注以下各项风险。

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能被暂停、中止或者取消的风险

在本次交易进程中，公司严格依据内幕信息管理制度，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播。如在未来的交易进程中出现本次重组相关主体涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，根据中国证监会颁布的《关于加强与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》等相关规定，可能导致本次重大资产重组的暂停或终止，敬请投资者关注本次交易可能被暂停、终止或取消的风险。

（二）本次交易的审批风险

本次重组方案的实施以上市公司股东大会批准本次重组方案为前提，本次交易能否经上市公司股东大会审议通过尚存在不确定性，存在无法通过审批而导致交易失败的风险。

（三）本次交易价款不能按时支付的风险

本次交易双方已就本次交易价款的支付进行了约定并签署了交易合同，但若交易对方在约定时间内未按合同足额支付价款，则本次交易价款存在不能按时支付的风险。

二、本次重大资产出售对上市公司持续经营影响的风险

（一）因出售资产而带来的主要业务变化和业绩波动风险

本次交易上市公司将剥离原有的房屋租赁业务，实现资金回笼以聚焦未来的主营业务。本次交易完成后，上市公司的主营业务将由自有房屋租赁业务和汽车内饰业务变为单一的汽车内饰业务。同时，上市公司拟以发行股份的方式购买宇通重工 100% 股权，此次发行股份购买资产完成后，上市公司的主营业务将新增

环卫和工程机械业务，营业收入及利润水平均将大幅提升。

鉴于上市公司发行股份购买宇通重工 100% 股权仍存在一定的不确定性；原有的房屋租赁业务剥离后，上市公司短期内可能出现营业收入、利润下降的情况。因此，上市公司存在主营业务变化和利润下降所带来的业绩波动风险。

（二）本次重大资产重组后，上市公司出现业绩亏损的风险

基于上市公司 2019 年度财务报表以及大信会计师出具的《审阅报告》（大信阅字[2020]第 16-00001 号），本次交易完成前，2019 年度上市公司归属于母公司所有者的净利润为 185.15 万元。本次交易完成后，2019 年度上市公司归属于母公司所有者的净利润为-99.34 万元，上市公司归母净利润由盈利转变为亏损状态。虽然上市公司的汽车内饰业务已具备一定的经营规模和盈利能力、并积极推动业务转型，但若汽车内饰业务发展出现重大风险或者业务转型的完成时间或效果不及预期，本次重大资产重组后上市公司存在业绩亏损的风险，特此提醒投资者关注。

（三）本次重大资产重组降低上市公司归母净利润、摊薄即期回报的风险

基于上市公司 2019 年度财务报表以及大信会计师出具的《审阅报告》（大信阅字[2020]第 16-00001 号），本次交易完成前，2019 年度上市公司归母净利润为 185.15 万元，扣除非经常性损益后的基本每股收益为 0.01 元/股。本次交易完成后，2019 年度上市公司归母净利润为-99.34 万元，扣除非经常性损益后的基本每股收益为-0.01 元/股。上市公司本次交易完成后对应归母净利润存在因本次重组而降低的情况，扣除非经常性损益后的基本每股收益存在因本次重组而被摊薄的情况。

本次交易完成后，上市公司将不再开展自有房屋租赁业务，房屋租赁收入将大幅下降，上市公司归母净利润、即期回报存在下降或被摊薄的风险，特此提醒投资者关注。

（四）上市公司对所回收的资金使用效率偏低的风险

本次交易完成后，上市公司将回收充裕的资金，可以改善资本结构，聚焦主

营业务，增强可持续发展能力。但如果上市公司无法合理利用本次交易获得的充裕的资金并获得预期回报，将存在资金使用效率偏低以及未来投资失误的风险，提请投资者关注该风险。

三、其他风险

（一）股价波动的风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受企业经营业绩和发展前景的影响，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。本次交易需要一定的时间周期方能完成，在此期间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。

股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，上市公司提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，上市公司一方面将以股东利益最大化作为公司最终目标，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》《证券法》等法律、法规的要求规范运作。本次交易完成后，上市公司将严格按照相关法律法规及公司内部制度的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）不可抗力风险

不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。自然灾害以及其他突发性不可抗力事件将可能影响本次交易的顺利进行。上市公司不排除因政治、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。

四、交易对方交易违约的风险

虽然上市公司已与易搜物资签署了交易合同，约定了交易价款的支付方式及明确的违约责任条款，但鉴于交易对方易搜物资未开展实际业务，总资产全部来源于股东实缴注册资本，且支付交易对价的资金来源为向北京泽人合的借款。若易搜物资未能如期筹集到足够的资金，则可能导致易搜物资在约定时间内无法按合同足额支付交易价款，进而出现交易违约的情况。本次出售存在交易对方交易违约的风险。

目 录

公司声明	1
交易对方声明	2
证券服务机构及人员声明	3
重大事项提示	4
一、本次交易方案概况.....	4
二、本次交易的性质.....	4
三、标的资产的评估与定价.....	5
四、本次交易实施需履行的批准程序.....	5
五、上市公司前次重大资产重组尚未完成.....	6
六、本次交易对上市公司的影响.....	6
七、本次交易相关方所做出的重要承诺.....	8
八、上市公司控股股东、实际控制人对本次重组的原则性意见，及控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自上市公司首次披露本次交易事项之日起至本次交易实施完毕期间的股份减持计划.....	13
九、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	13
重大风险提示	18
一、与本次交易相关的风险.....	18
二、本次重大资产出售对上市公司持续经营影响的风险.....	18
三、其他风险.....	20
四、交易对方交易违约的风险	20
目 录	21
释 义	26
第一节 本次交易概况	28
一、本次交易的背景和目的.....	28
二、本次交易的决策过程和审批情况.....	31
三、本次交易具体方案.....	32
四、本次交易的性质.....	32

五、本次交易对上市公司的影响.....	33
第二节 上市公司基本情况	36
一、宏盛科技基本情况.....	36
二、公司的设立及历次股本变动情况.....	36
三、公司的控股权变动及重大资产重组情况.....	40
四、股东情况及股权控制关系.....	40
五、上市公司主营业务概况.....	44
六、上市公司 2017 年至 2019 年的主要财务数据及财务指标.....	45
七、最近三年守法情况.....	47
第三节 交易对方基本情况	48
一、交易对方基本情况.....	48
二、历史沿革.....	48
三、股权及控制关系.....	49
四、主要业务发展情况.....	51
五、最近两年主要财务情况.....	51
六、其他事项说明.....	52
第四节 标的公司基本情况	55
一、基本情况.....	55
二、历史沿革.....	55
三、股权控制关系.....	57
四、主要资产权属、主要负债及对外担保情况.....	58
五、主营业务情况.....	60
六、报告期主要财务数据.....	62
七、近三年发生的资产评估、增资和转让情况.....	62
八、是否涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议情况或者存在妨碍权属转移的其他情况.....	63
九、是否涉及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，是否受到行政处罚或刑事处罚.....	63
十、是否存在出资瑕疵或影响其合法存续情况及是否符合股权转让前置条件.....	63

十一、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项的，是否取得相应许可证书或者主管部门的批复文件.....	64
十二、下属公司情况.....	64
第五节 标的资产评估情况	65
一、交易标的评估情况概述.....	65
二、董事会对本次交易评估事项的意见.....	90
三、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	92
四、收益法和资产基础法评估结果差异较大的原因及合理性	93
五、标的公司持有投资性房地产估值的合理性	96
第六节 本次交易合同的主要内容	100
一、合同主体与签订时间.....	100
二、交易价格及定价依据.....	100
三、支付方式与交割安排.....	100
四、工商变更登记.....	101
五、过渡期损益安排.....	102
六、滚存未分配利润.....	102
七、人员安排.....	102
八、合同的成立和生效.....	102
九、违约责任.....	103
第七节 本次交易合规性分析	104
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定.....	104
二、中介机构关于本次交易的明确意见.....	107
第八节 管理层讨论与分析	108
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果分析.....	108
二、标的公司行业特点和经营情况.....	111
三、本次交易对上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势的影响.....	120
四、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	122
五、本次交易对上市公司股权结构的影响.....	124
第九节 财务会计信息	126
一、标的公司财务信息.....	126

二、上市公司备考财务报表.....	128
第十节 同业竞争和关联交易	132
一、本次交易对上市公司同业竞争的影响.....	132
二、本次交易对上市公司关联交易的影响.....	132
第十一节 风险因素	137
一、与本次交易相关的风险.....	137
二、本次重大资产出售对上市公司持续经营影响的的风险.....	137
三、其他风险.....	139
四、交易对方交易违约的风险	139
第十二节 其他重要事项	140
一、上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联方占用或为实际控制人或其他关联人提供担保的情形.....	140
二、上市公司负债结构合理，不存在本次交易大量增加负债的情况.....	140
三、上市公司最近十二个月内资产交易情况.....	140
四、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	141
五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应安排.....	141
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.....	144
七、关于公司股票是否存在异常波动的说明.....	144
八、关于“本次重组相关主体不存在依据《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情形”的说明.....	145
九、保护股东权益的措施安排.....	145
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.....	146
十一、本次出售与前次重大资产重组不为一揽子交易的说明及本次出售的实施安排.....	147
十二、交易对方出现交易违约的后续处置方案	148
第十三节 独立董事及中介机构关于本次交易的意见	150
一、独立董事对本次交易的意见.....	150
二、独立财务顾问核查结论性意见.....	150

三、律师结论性意见.....	151
第十四节 中介机构及有关经办人员	153
一、独立财务顾问.....	153
二、法律顾问.....	153
三、拟置出资产审计机构.....	153
四、上市公司备考报告审阅机构.....	154
五、资产评估机构.....	154
第十五节 公司及各中介机构声明	155
一、上市公司全体董事声明.....	155
二、上市公司全体监事声明.....	156
三、上市公司全体高级管理人员声明.....	157
四、独立财务顾问声明.....	158
五、法律顾问声明.....	159
六、审计机构声明.....	160
七、评估机构声明.....	161
第十六节 备查文件及备查地点	162
一、备查文件.....	162
二、备查地点.....	162
三、查阅网址.....	162

释 义

本报告中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本报告书、重组报告书	指	《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）（修订稿）》
本次交易、本次出售	指	郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司拟出售北京旭恒置业有限公司 70% 股权
上市公司、公司、宏盛科技、ST 宏盛	指	郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司
拟出售资产、标的资产	指	北京旭恒置业有限公司 70% 股权
旭恒置业、标的公司、交易标的	指	北京旭恒置业有限公司
前次收购	指	西藏德恒协议受让拉萨知合直接持有的上市公司 41,639,968 股股票
前次重大资产重组	指	上市公司以发行股份的方式购买宇通重工 100% 股权
交易对方、易搜物资	指	北京易搜物资有限公司，曾用名为北京易搜建筑咨询有限公司
易搜咨询	指	北京易搜建筑咨询有限公司，为北京易搜物资有限公司前身
普明物流	指	西安普明物流贸易发展有限公司
西藏德恒	指	西藏德恒企业管理有限责任公司
宇通集团	指	郑州宇通集团有限公司
德宇新创	指	拉萨德宇新创实业有限公司
拉萨知合	指	拉萨知合企业管理有限公司
朗森汽车	指	朗森汽车产业园开发有限公司
旭东置业	指	北京旭东置业有限公司
美廉美连锁	指	北京美廉美连锁商业有限公司
北京物美	指	北京物美京门商贸有限公司
宇通重工	指	郑州宇通重工有限公司
宇通客车	指	郑州宇通客车股份有限公司
汤玉祥等 7 名自然人	指	2015 年 4 月之前为汤玉祥、牛波、朱中霞、时秀敏、王建军、游明设、谢群鹏；2015 年 4 月至 2017 年 11 月为汤玉祥、牛波、张宝锋、时秀敏、王建军、游明设、谢群鹏；2017 年 11 月至 2019 年 6 月为汤玉祥、牛波、张宝锋、杨张峰、王建军、游明设、谢群鹏；2019 年 6 月至今为汤玉祥、曹建伟、张宝锋、杨张峰、王建军、游明设、谢群鹏
股权转让协议	指	上市公司与易搜物资于 2020 年 5 月 30 日签署的《股权转让协议》

审计报告	指	经大信会计师审计的《北京旭恒置业有限公司 2018 年度和 2019 年度财务报表及审计报告》（大信审字[2020]第 16-00019 号）
资产评估报告	指	天健兴业出具的拟出售资产的评估报告，即《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司拟转让北京旭恒置业有限公司股权项目资产评估报告》（天兴评报字[2020]第 0175 号）
备考审阅报告	指	经大信会计师审阅的《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司备考审阅报告》（大信阅字[2020]第 16-00001 号）
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
华泰联合证券、独立财务顾问	指	华泰联合证券有限责任公司
中伦律师、法律顾问	指	北京市中伦律师事务所
大信会计师、审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
天健兴业、天健兴业评估、评估机构	指	北京天健兴业资产评估有限公司
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法（2019 年修订）》
《格式准则 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组（2018 年修订）》
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《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》
审计基准日/评估基准日	指	2019 年 12 月 31 日
报告期/最近两年	指	2018 年度和 2019 年度
报告期各期末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日
最近三年	指	2017 年度、2018 年度和 2019 年度
过渡期	指	评估基准日（不含当日）至交割日（含当日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

除另有说明，本报告书中任何表格若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、上市公司积极寻求业务转型，拟发行股份购买宇通重工 100%股权

由于上市公司原有业务盈利能力偏弱，为保护上市公司股东利益，实现上市公司的长远可持续发展，上市公司正积极寻求业务转型，并与宇通集团、德宇新创就置入符合国家产业政策支持、盈利能力和业务成长性较好的宇通重工达成了一致意见。

2020年1月19日和2020年5月30日，上市公司分别召开第十届董事会第八次会议和第十二次会议，审议通过了《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等议案，上市公司拟以发行股份的方式购买宇通重工100%股权。此次发行股份购买资产完成后，上市公司的主营业务将新增环卫和工程机械业务，业务范围涵盖环卫设备、环卫服务、民用及军用工程机械等领域。

上市公司此次将旭恒置业70%股权剥离，有利于上市公司业务转型战略的实施，有利于交易完成后上市公司业务的聚焦。此外，上市公司现有的汽车内饰业务具备一定的经营规模和盈利能力较为良好，本次交易完成后不会出现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。

2、自有房屋租赁业务发展空间较为有限

上市公司目前的主营业务为自有房屋租赁业务和汽车内饰业务，其中自有房屋租赁业务收入主要来源于北京商业物业和地下停车场的出租收入，该租赁业务的租约有效期至2025年。自有房屋租赁业务在改善上市公司盈利能力方面发挥了阶段性作用，但鉴于上市公司自有房产资源较为有限，该项业务难以形成规模化和专业化，盈利能力提升空间较小。

3、实际控制人承诺支持上市公司剥离房屋租赁业务

控股股东、实际控制人前次收购上市公司中出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺若在承诺函出具之日起18个月届满时，承诺方及其控股股东、实际控

制人控制的关联企业与上市公司仍存在房屋租赁业务，则承诺方及其控股股东、实际控制人将通过支持上市公司剥离房屋租赁业务解决经营同类业务的问题。

本次交易完成后，上市公司实现房屋租赁业务的剥离，有利于解决上市公司与实际控制人控制的其他企业存在与上市公司开展同类业务即房屋租赁业务的情形。

（二）本次交易的目的

1、优化业务经营情况，改善资产结构

鉴于上市公司汽车内饰业务已具备一定的业务规模和盈利能力，房屋租赁业务与汽车内饰业务不具有协同效应，且发展空间较为有限，上市公司将旭恒置业 70% 股权剥离可实现资金回笼，从而进一步优化上市公司业务经营状况，改善资产结构，聚焦未来主业，增强核心竞争力，实现未来可持续发展，进而有利于保护中小股东的权益。

2、通过剥离房屋租赁业务解决与实际控制人控制的其他企业经营同类业务的问题

本次交易前，上市公司实际控制人控制的企业存在与上市公司开展相似业务即房屋租赁业务的情形，本次上市公司将其持有的旭恒置业 70% 股权出售予非关联方，可充分解决经营相似业务的问题，为上市公司后续业务的发展奠定良好的基础。

（三）本次置出该资产的必要性及合理性

报告期内，旭恒置业的资产负债率较低，投资性房地产收益率维持在较为稳定的水平。在此情况下，上市公司选择出售旭恒置业 70% 股权的必要性及合理性如下：

1、促进上市公司业务转型战略的实施

为实现上市公司的长远可持续发展，上市公司积极寻求业务转型，并与宇通集团、德宇新创就置入符合国家产业政策支持、盈利能力和业务成长性较好的宇通重工达成了一致意见。在发行股份购买资产交易完成后，上市公司的主营业务将新增环卫和工程机械业务。

旭恒置业主营的房屋租赁业务与上市公司现有的汽车内饰业务以及拟收购资产宇通重工的环卫和工程机械业务均不具备协同效应。置出旭恒置业 70% 股权，有利于改善上市公司业务布局，促进上市公司聚焦现有汽车内饰业务以及未来业务转型战略的实施。

2、促进上市公司业务聚焦

旭恒置业自有房屋租赁业务与客户签订的租约有效期至 2025 年，租约时间较长，报告期各期，旭恒置业的营业收入、净利润均较为稳定。但鉴于旭恒置业的房屋租赁营业收入的规模较小，仅依靠自身的经营积累，短期内不具备添置新的商业地产、扩大租赁规模的资金实力。此外，上市公司自有房产资源亦较为有限，上市公司难以在房屋租赁业务形成规模化和专业化，盈利能力提升空间较小。

上市公司现有的汽车内饰业务经营情况及盈利能力较为良好，根据上市公司 2020 年第一季度的未审财务数据，汽车内饰业务实施主体单体实现净利润 81.54 万元，在制造业受疫情影响较大的情况下，上市公司的汽车内饰业务依然维持着较为良好的经营状态，汽车内饰业务为上市公司目前的经营重心。因此，此次置出旭恒置业 70% 股权，剥离自有房屋租赁业务，有利于上市公司的主营业务聚焦至汽车内饰业务。

3、提高管理效率，增强可持续经营能力

旭恒置业及其所持房产地处北京，上市公司管理总部已于 2019 年迁往郑州，上市公司主要管理人员亦在郑州，上市公司面临管理旭恒置业成本较高且管理不够便利等问题。因此，置出旭恒置业 70% 股权，有助于上市公司解决异地管理难题、提升管理及经营效率，进而增强上市公司可持续经营能力。

4、改善资产结构，提高偿债能力

根据备考财务报表，置出交易完成后，上市公司 2019 年末的流动资产将由 8,858.09 万元上升至 13,667.69 万元，流动比率由 2.28 上升至 4.39，资产负债率由 31.12% 下降至 22.75%。本次出售交易会为上市公司带来资金流入，改善上市公司资产结构，提高上市公司偿债能力，为上市公司实施业务转型打下良好的财务基础。

5、解决与实际控制人控制的其他企业经营同类业务的问题

控股股东、实际控制人前次收购上市公司中出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺若在承诺函出具之日起 18 个月届满时，承诺方及其控股股东、实际控制人控制的关联企业与上市公司仍存在房屋租赁业务，则承诺方及其控股股东、实际控制人将通过支持上市公司剥离房屋租赁业务解决经营同类业务的问题。

本次出售完成前，上市公司实际控制人控制的企业存在与上市公司开展相似业务即房屋租赁业务的情形，上市公司将其持有的旭恒置业 70% 股权出售予非关联方，可充分解决经营相似业务的问题，为上市公司后续业务的发展奠定良好的基础。

综上，从上市公司长远发展的角度审视，本次出售有利于上市公司的业务转型及主业聚焦，有利于提高上市公司资产质量和增强持续经营能力，亦有利于解决与实际控制人控制的其他企业经营同类业务的问题，本次出售符合上市公司及中小股东的利益。

二、本次交易的决策过程和审批情况

本次交易实施前尚需取得有关批准，取得批准前本次交易不得实施。本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及批准情况列示如下：

（一）本次交易已履行的决策程序及批准情况

本次交易已获得的批准或核准情况如下：

- 1、本次交易报告书（草案）已经上市公司第十届董事会第十二次会议审议通过；
- 2、本次交易方案已经旭恒置业股东会审议通过，持有旭恒置业 30% 股权的股东朗森汽车同意放弃优先购买权；
- 3、本次交易方案已经易搜物资股东作出股东决定予以同意。

（二）本次交易尚需履行程序

截至本报告书签署日，本次交易尚需取得上市公司股东大会批准。

本次交易能否获得上市公司股东大会批准以及取得批准的时间均存在不确定性，请投资者注意相关风险。

三、本次交易具体方案

上市公司拟将其持有的旭恒置业 70%股权转让予易搜物资，易搜物资以现金方式支付全部交易对价。

本次交易涉及的拟出售资产的具体交易价格以符合《证券法》规定的资产评估机构评估的拟出售资产截至评估基准日的评估值作为参考，由各方协商予以确定。根据天健兴业出具的天兴评报字[2020]第 0175 号《资产评估报告》，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，旭恒置业 100%股权的评估价值为 11,392.47 万元。

在参考前述评估值的基础上，经上市公司与易搜物资充分协商同意，旭恒置业 70%股权的转让对价为 7,974.75 万元。

四、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

根据标的公司和上市公司 2019 年审计报告，按照《重组管理办法》的相关规定，对本次交易是否构成重大资产重组计算过程如下所示：

单位：万元

项目	资产总额 及交易金额孰高值	资产净额 及交易金额孰高值	营业收入
旭恒置业 70%股权	14,553.65	11,392.43	636.47
项目	资产总额	资产净额	营业收入
上市公司	20,365.43	10,342.17	5,811.33
财务指标比例	71.46%	110.16%	10.95%

注：标的资产和上市公司数据均为经审计的 2019 年 12 月 31 日的资产总额、资产净额及 2019 年度所产生的营业收入；资产净额均指归属于母公司所有者权益。

由上表可知，根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

（二）本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方为易搜物资。根据《股票上市规则》的相关规定，本次交易的交易对方与上市公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易为资产出售，不涉及上市公司发行股份。本次交易前后，上市公司控股股东、实际控制人未发生变更。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对公司主营业务的影响

本次重大资产出售前，上市公司主营业务为自有房屋租赁业务和汽车内饰业务。通过本次重大资产出售，上市公司将剥离原有的房屋租赁业务，继续保留汽车内饰业务。

同时，上市公司分别于 2020 年 1 月 19 日和 2020 年 5 月 30 日召开第十届董事会第八次会议和第十二次会议，审议通过了《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等议案，上市公司拟以发行股份的方式购买宇通重工 100% 股权。此次发行股份购买资产完成后，上市公司的主营业务将新增环卫和工程机械业务，业务范围涵盖环卫设备、环卫服务、民用及军用工程机械等领域。

因此，本次交易完成后，上市公司将剥离原有的自有房屋租赁业务，快速回笼资金，聚焦未来的主营业务，从而进一步优化上市公司业务经营状况，改善资产结构，增强核心竞争力，实现未来可持续发展。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易为重大资产出售，不涉及上市公司发行股份，不会导致公司股本总额、控股股东持股数量及持股比例发生变动，不会影响公司的股权结构。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据备考财务报表，本次交易完成后，本次交易对上市公司财务指标主要影响如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
----	--------------------------

	交易前	交易后
资产总额	20,365.43	13,786.53
负债总额	6,336.97	3,136.81
所有者权益	14,028.46	10,649.72
资产负债率（%）	31.12	22.75
营业收入	5,811.33	5,174.86
利润总额	742.87	222.55
净利润	455.64	49.20
归属于母公司所有者的净利润	185.15	-99.36
基本每股收益（元/股）	0.01	-0.01

根据上表所列数据，本次交易完成后，上市公司的资产及负债规模、营业收入规模将出现一定幅度的下降。2019年12月31日，上市公司总资产将由交易前的20,365.43万元下降至交易后的13,786.53万元，降幅32.30%，总负债将由交易前的6,336.97万元下降至交易后的3,136.81万元，降幅50.50%，资产负债率将由交易前的31.12%下降至交易后的22.75%。2019年度，公司的营业收入将由5,811.33万元下降至交易后的5,174.86万元，降幅10.95%。归属于母公司所有者的净利润将由交易前的185.15万元下降至交易后的-99.36万元，基本每股收益由交易前的0.01元/股下降至交易后的-0.01元/股。本次交易完成后，上市公司的资产及负债规模、营业收入规模及基本每股收益将出现一定幅度的下降。

由于标的公司持有的投资性房地产规模较小，难以形成规模优势。本次交易完成后，上市公司将聚焦主营业务并积极推动未来业务转型战略。通过本次出售，上市公司可实现资金回笼，有利于上市公司盘活存量资产，集中资源与财力发展和优化主营业务推动业务转型，提升上市公司的资产质量和持续经营能力。

（四）若本次资产出售实施时间先于发行股份购买资产，不会导致上市公司在本次资产出售后，主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定

上市公司于2019年3月开始开展汽车内饰业务，其产品主要包括汽车座套、窗帘、汽车定制地毯、房车卡座、仪表台软包等，以订单模式提供标准化及定制化的产品。

根据上市公司 2019 年年度报告，上市公司汽车内饰业务 2019 年度经营成果如下表所示：

业务	营业收入（万元）	毛利额（万元）
汽车内饰业务	5,174.86	1,041.95
上市公司合并报表	5,811.33	1,640.48
汽车内饰业务占比	89.05%	63.51%

2019 年度，上市公司汽车内饰业务营业收入达全年总收入的比例为 89.05%，毛利额占总毛利的比例为 63.51%。

根据 2020 年第一季度未经审计的财务数据，上市公司汽车内饰业务经营情况及占比如下表所示：

业务	营业收入（万元）	毛利额（万元）
汽车内饰业务	1,829.24	268.53
上市公司合并报表	1,987.92	417.72
汽车内饰业务占比	92.02%	64.28%

由上表所示，2020 年第一季度，上市公司汽车内饰业务占营业收入和毛利润的比例进一步上升，上市公司汽车内饰业务实施主体郑州宇隆当期实现净利润 81.54 万元。由此可见，在制造业受疫情影响较大的情况下，上市公司的汽车内饰业务依然维持着较为良好的经营状态。汽车内饰业务已经成为上市公司目前的经营重心。

因此，本次资产出售是上市公司主动调整及优化业务及资产结构的举措之一。本次出售完成后，上市公司将获得现金对价，为公司后续发展提供了资金储备，也为公司未来增强和改善持续经营能力提供了条件。

综上，若本次资产出售实施时间先于发行股份购买资产，上市公司依然保留有汽车内饰业务，不会导致上市公司在本次资产出售后，主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。本次资产出售符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

第二节 上市公司基本情况

一、宏盛科技基本情况

公司名称	郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司
股票简称	ST宏盛
股票代码	600817.SH
股票上市地	上海证券交易所
成立日期	1992-6-6
注册地址	郑州市航空港区鄱阳湖路86号蓝山公馆一楼106
注册资本	16,091.0082万元
统一社会信用代码	91610133132207011Q
法定代表人	曹中彦
办公地址	郑州市经济技术开发区宇工路88号
联系电话	0371-85334130
传真	0371-66899399-1916
经营范围	一般经营项目：实业投资（仅限以自有资产投资），国内贸易（除专项规定），电脑及高科技产品和销售,软件的开发、销售，半导体集成电路的产品开发、设计、制造及相关系统产品和系统集成、销售及技术咨询服务，新型材料（除专项规定）的生产销售，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附进出口商品目录），但国家规定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外，经营进料加工的“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，仓储，物业管理，机电产品，自有房屋的出售和租赁。（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、公司的设立及历次股本变动情况

（一）公司成立

宏盛科技前身为上海良友商业，1991年3月29日经上海市粮食局沪粮办(91)128号文批准设立。由上海市粮油贸易公司为主发起人并经上海市人民政府财贸办公室沪府财贸(92)第177号文批复同意，改组为上海良华实业股份有限公司。股本总额为626.852万股，每股面值10元。公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认购股数（万股）	占总股本比例
1	上海市粮油贸易公司等11位发起人	396.852	63.31%
2	上海氯碱化工总厂、上海双鹿电	157.000	25.05%

序号	股东名称	认购股数（万股）	占总股本比例
	器股份有限公司等社会法人		
3	社会个人（含内部职工认购的 14.6 万股）	73.000	11.64%
	合计	626.852	100%

（二）公司上市

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

（三）公司上市后的股权变更情况

1、1994年送股及配股

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

2、1995年发放红股股利

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

3、1998年股权转让

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

让后，上海宏普实业投资有限公司成为本公司第一大股东。

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

4、2004年资本公积转增股本

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

5、2005年股权分置改革

2005年8月8日，公司2005年度第一次临时股东大会审议通过了《公司股权分置改革方案》，宏盛科技以现有流通股本1,349.041万股为基数，在本方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每10股获得上海宏普实业投资有限公司、上海市油脂公司等六家发起人股东支付的5股，作为非流通股股东获得流通权的对价。股权分置改革完成后，公司总股本仍为9,902.1589万股。

6、2006年送股

2006年5月31日，公司2005年度股东大会审议通过了2005年度利润分配预案，决定以2005年底总股本9,902.1589万股为基数，向全体股东每10股分配3股股票股利，共计人民币29,706,476.70元。本次利润分配方案实施的股权登记日为2006年6月15日，除权日为2006年6月16日，新增可流通股上市日为2006年6月19日。实施本次送股后，公司总股本变更为12,872.8066万股。

7、2010年股权拍卖

2010年2月9日，普明物流通过竞拍方式以1.9亿元的价格取得上海宏普实业投资有限公司持有的宏盛科技限售流通股A股3,358.9968万股，成为公司控股股东，郭永明成为上市公司实际控制人。

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

8、2012年资本公积转增股本

2012年7月30日，公司以2011年10月27日总股本12,872.8066万股为基数，以资本公积向全体股东按每10股转增2.5股的比例转增股本，共计转增3,218.2016万股，公司总股本变更为16,091.0082万股。

9、2016年股权转让

2016年12月12日，公司控股股东普明物流与拉萨知合签署《股份转让协议》，普明物流将其持有的上市公司3,358.9968万股股份协议转让给拉萨知合。本次股份过户登记完成后，拉萨知合持有上市公司股份4,163.9968万股，成为公司控股股东，王文学为公司的实际控制人。

10、2018年股权转让

2018年12月7日，拉萨知合与西藏德恒签署《股份转让协议》，拉萨知合将其持有的全部上市公司股份4,163.9968万股转让给西藏德恒。本次转让后，西藏德恒持有上市公司股份4,163.9968万股，占上市公司总股本的25.88%，成为公司控股股东，汤玉祥等7名自然人成为公司实际控制人。

2019年6月12日，公司名称由“西安宏盛科技发展股份有限公司”变更为“郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司”。

（四）公司前十大股东情况

截至2020年3月31日，公司前十大股东的持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	西藏德恒企业管理有限责任公司	41,639,968	25.88
2	张金成	9,650,009	6.00
3	上海宏普实业投资有限公司	5,231,016	3.25
4	芜湖长元股权投资基金（有限合伙）	4,015,548	2.50
5	万晓丽	1,815,602	1.13
6	季正祥	1,711,600	1.06
7	邱海勇	1,705,280	1.06
8	梁留生	1,430,971	0.89
9	管志承	1,235,900	0.77

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
10	王晓艳	1,211,894	0.75
	合计	69,647,788	43.29

三、公司的控股权变动及重大资产重组情况

（一）最近六十个月控制权变动情况

2016年12月12日，普明物流与拉萨知合签署《股份转让协议》，普明物流将其持有的上市公司33,589,968股股份协议转让给拉萨知合。协议转让股份的过户登记手续于2016年12月30日办理完毕。过户完成后，拉萨知合持有上市公司股份41,639,968股，成为公司控股股东，王文学成为公司的实际控制人。

2018年12月7日，拉萨知合与西藏德恒签署《股份转让协议》，拉萨知合将其持有的上市公司全部股份41,639,968股转让给西藏德恒。本次转让后，西藏德恒持有上市公司股份41,639,968股，占上市公司总股本的25.88%，成为公司控股股东，汤玉祥等7名自然人成为公司实际控制人。

（二）公司最近三年重大资产重组情况

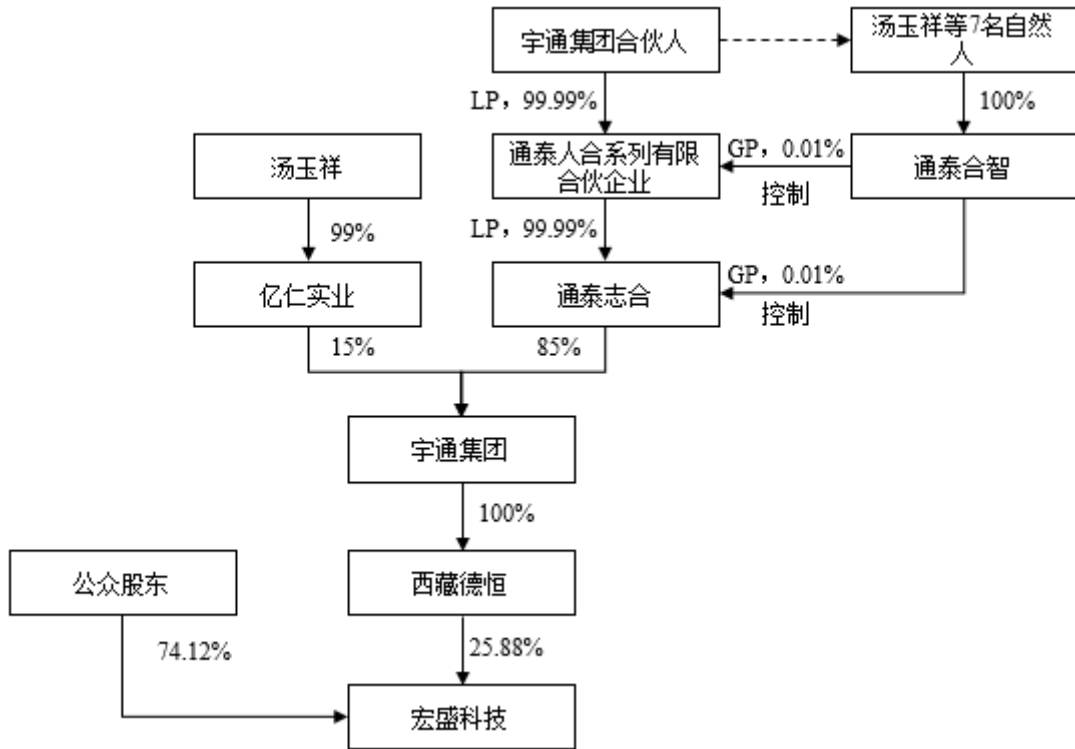
2020年1月19日和2020年5月30日，上市公司分别召开第十届董事会第八次会议和第十二次会议，审议通过了《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等议案，上市公司拟以发行股份的方式购买宇通重工100%股权。该项交易尚未完成，待履行上市公司股东大会审议和证监会的核准等程序。

除上述未完成及本次拟实施的重大资产重组外，公司最近三年未实施过《重组管理办法》规定的重大资产重组事项。

四、股东情况及股权控制关系

（一）股权及控制关系

截至本报告书签署日，宏盛科技的股权控制关系如下图所示：



注：通泰合智成立时的7名自然人股东由宇通集团合伙人选举产生

（二）控股股东及实际控制人

1、控股股东

公司控股股东为西藏德恒。截至本报告书签署日，西藏德恒持有上市公司41,639,968股的股份，持股比例为25.88%。

西藏德恒的基本情况如下：

公司名称	西藏德恒企业管理有限责任公司
成立日期	2017-5-27
注册资本	100,000.0000万元
统一社会信用代码	91540195MA6T33B41C
法定代表人	曹建伟
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
公司地址	拉萨市柳梧新区国际总部城10栋3层03室
经营范围	企业管理服务（不含投资咨询和投资管理）；商务信息服务（不含投资咨询）；会务服务。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动

2、实际控制人

上市公司的实际控制人为汤玉祥、曹建伟、杨张峰、张宝锋、王建军、游明设和谢群鹏 7 名自然人。其中，汤玉祥的基本情况如下：

姓名	汤玉祥
性别	男
国籍	中国
证件号码	4101041954*****
住所	郑州市管城回族区商城东路****
通讯地址	河南省郑州市管城区宇通路宇通工业园
是否取得其他国家或者地区的居留权	否
学历及工作经历介绍	大专学历、高级工程师。1993年宇通客车成立后，历任宇通客车董事、副总经理、财务负责人、总经理和董事长等职务，先后被评为“郑州市新长征突击手”、“郑州市十大青年企业家”、“河南省劳动模范”及“全国劳动模范”，第十届、第十一届、第十二届和第十三届全国人大代表，现任宇通集团董事长、宇通客车董事长

曹建伟的基本情况如下：

姓名	曹建伟
性别	男
国籍	中国
证件号码	4112221977*****
住所	郑州市管城回族区陇海东路****
通讯地址	河南省郑州市管城区宇通路宇通工业园
是否取得其他国家或者地区的居留权	否
学历及工作经历介绍	本科学历、会计师。2000年加入宇通客车，先后担任财务中心主任、企业管理部主任、人力资源中心主任、企业管理总监、人力资源总监等职务，现任宇通集团副总裁兼财务总监、董事

杨张峰的基本情况如下：

姓名	杨张峰
性别	男
国籍	中国
证件号码	4107251977*****
住所	郑州市管城回族区凤凰路****
通讯地址	河南省郑州市管城区宇通路宇通工业园

是否取得其他国家或者地区的居留权	否
学历及工作经历介绍	本科学历。2000年7月加入宇通客车，先后担任财务管理部主任助理、财务核算部主任助理、宇通重工财务中心主任、物料保证部采购高级经理助理兼采购业务经理、精益达汽车零部件有限公司化工事业部经理等职务，现任宇通集团总裁助理、董事，绿都地产董事长，汇通能源董事长

张宝锋的基本情况如下：

姓名	张宝锋
性别	男
国籍	中国
证件号码	4101231972*****
住所	郑州市管城回族区凤凰路****
通讯地址	河南省郑州市管城区宇通路宇通工业园
是否取得其他国家或者地区的居留权	否
学历及工作经历介绍	本科学历。1997年7月加入宇通客车，历任工艺处工艺员、工艺处处长助理、工艺部部长、第二工厂厂长、技术副总监、生产总监、企管总监、订单中心主任等职务，现任宇通客车承装车间主任、宇通集团监事会主席

王建军的基本情况如下：

姓名	王建军
性别	男
国籍	中国
证件号码	4201111973*****
住所	郑州市管城回族区货站北街****
通讯地址	河南省郑州市管城区宇通路宇通工业园
是否取得其他国家或者地区的居留权	否
学历及工作经历介绍	本科学历。1998年7月加入宇通客车，先后担任宇通客车仓储处处长助理、供应处处长、计划物流部部长、生产处处长、物料保证部副部长、订单中心主任、国内营销总监、宇通重工订单中心主任等职务，现任宇通重工订单中心副主任

游明设的基本情况如下：

姓名	游明设
性别	男
国籍	中国

证件号码	4101041963*****
住所	郑州市管城回族区凤凰路****
通讯地址	河南省郑州市管城区宇通路宇通工业园
是否取得其他国家或者地区的居留权	否
学历及工作经历介绍	专科学历。1979年11月加入宇通客车，历任焊装车间副主任、焊装车间主任、制件车间主任、第二工厂承装三车间主任、承装五车间主任

谢群鹏的基本情况如下：

姓名	谢群鹏
性别	男
国籍	中国
证件号码	4103221977*****
住所	郑州市管城回族区凤凰路****
通讯地址	河南省郑州市管城区宇通路宇通工业园
是否取得其他国家或者地区的居留权	否
学历及工作经历介绍	本科学历。1998年7月加入宇通客车，先后担任工艺处工艺员、工艺师，技术中心办公室主任助理、主任等职务，现任宇通客车技术体系专业管理经理

五、上市公司主营业务概况

2017年至2019年，公司主要业务的营业收入情况如下：

1、2017-2018年

2017年9月，公司开始开展水环境修复业务，经营模式主要是承接企业水体修复和水景观类总包、分包项目以及配套开展水质检测设备销售业务。

2017-2018年，公司的主营业务包括自有房屋租赁业务、水环境修复及水质检测设备销售业务，主营业务收入情况如下：

单位：万元

年度	主营业务	收入
2017	自有房屋租赁	625.09
	水环境修复 ^(注)	-
	水质检测设备销售	480.33

	合计	1,105.42
2018	自有房屋租赁	636.47
	水环境修复	3,981.37
	水质检测设备销售	289.28
	合计	4,907.12

注：2017 年公司的水环境修复项目尚未达到收入确认条件，于 2018 年确认收入。

2、2019 年

2019 年，考虑到公司水环境修复业务资质和盈利能力较为薄弱，为避免给公司带来较大的经营风险，公司停止经营水环境修复业务。同时，公司开拓了汽车内饰相关业务，主要从事汽车内饰的研发、生产与销售，并为客户提供专业的定制化服务，产品主要包括汽车座套、窗帘等，以订单模式提供标准化及定制化的产品。

2019 年，公司主营业务为自有房屋租赁业务和汽车内饰业务，主营业务收入情况如下：

单位：万元

年度	主营业务	收入
2019	自有房屋租赁	636.47
	汽车内饰业务	5,174.86
	合计	5,811.33

六、上市公司2017年至2019年的主要财务数据及财务指标

根据“信会师报字[2018]第 ZA12906 号”《审计报告》、“大华审字[2019]002273 号”《审计报告》及“大信审字[2020]第 16-00004 号”《审计报告》，宏盛科技 2017 年至 2019 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 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	20,365.43	18,941.81	17,410.61
负债总额	6,336.97	5,488.99	4,585.38

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
所有者权益	14,028.46	13,452.81	12,825.23
归属于母公司所有者权益	10,342.17	10,157.01	9,657.40

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	5,811.33	4,981.86	1,105.41
营业利润	749.32	788.93	102.87
利润总额	742.87	787.93	99.44
净利润	455.64	627.59	-26.60
归属于母公司所有者的净利润	185.15	499.62	-151.69

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	3,672.33	-2,271.79	-96.40
投资活动产生的现金流量净额	-88.16	-	-6.70
筹资活动产生的现金流量净额	120.00	-	-
现金及现金等价物净增加额	3,704.17	-2,271.79	-103.10

（四）主要财务指标

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
每股净资产（元/股）	0.64	0.63	0.60
资产负债率（%）	31.12	28.98	26.34
项目	2019年度	2018年度	2017年度
基本每股收益（元）	0.01	0.03	-0.01
加权平均净资产收益率（%）	1.81	5.04	-1.56

注：每股净资产=归属于上市公司股东的净资产/上市公司总股本；资产负债率=负债总额/资产总额×100%；基本每股收益=归属于上市公司股东的净利润/上市公司总股本；基本每股收益=属于普通股股东的当期净利润/发行在外普通股的加权平均数；加权平均净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/（期初归属于母公司所有者权益+归属于母公司所有者的净利润/2）

七、最近三年守法情况

截至本报告书签署日，上市公司及其控股股东、实际控制人及现任董事、监事、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，亦不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁案件。上市公司现任董事、监事、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，最近十二个月内未受到过证券交易所的公开谴责。根据公司出具的说明及承诺，公司各项业务的运营均符合相关法律法规的规定，最近三年未受到刑事处罚，不存在受到重大行政处罚的情形。

上市公司下属企业旭恒置业营业范围涉及房地产开发相关业务事宜，在2017年1月1日至2019年12月31日期间，旭恒置业不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，亦不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被有关政府主管部门作出行政处罚或被（立案）调查的情形。除旭恒置业外，上市公司及其控制的其他子公司不涉及房地产开发业务。

此外，经查询公开资料，截至本报告书签署日，上市公司原控股股东拉萨知合、原实际控制人王文学最近三年内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。

第三节 交易对方基本情况

一、交易对方基本情况

本次重大资产出售的交易对方为易搜物资，其具体情况如下：

公司名称	北京易搜物资有限公司
成立日期	2012-9-25
注册地址	北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼3层309
办公地点	北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼3层309
企业性质	有限责任公司（自然人独资）
注册资本	5,000.0000万元
统一社会信用代码	9111010505564150X1
法定代表人	蔡清泉
办公地址	北京市朝阳区左家庄中街6号院9号楼3层309
经营范围	销售日用品、计算机、软件及辅助设备、金属材料、五金交电、家用电器、建材、电子产品、化工产品（不含危险化学品）、机械设备；工程咨询；建设工程项目管理；市场调查；会议及展览服务；代理广告；技术推广服务；软件设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

二、历史沿革

（一）2012年9月公司设立

2012年9月，蔡清泉、吴正刚和郭勇军三人以货币出资形式设立北京易搜建筑咨询有限公司。

2012年9月24日，北京润鹏冀能会计师事务所出具《验资报告》（京润（验）字[2012]-217435）。经审验，截至2012年9月24日，易搜咨询已收到蔡清泉、吴正刚和郭勇军三人缴纳的注册资本100万元。

2012年9月25日，易搜咨询领取了北京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。成立时，易搜咨询的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例（%）
1	蔡清泉	48.00	48.00	48.00
2	吴正刚	48.00	48.00	48.00

序号	股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例（%）
3	郭勇军	4.00	4.00	4.00
合计		100.00	100.00	100.00

（二）历次股权变更

1、2019年7月股权转让及注册资本变更

2019年7月5日，吴正刚、郭勇军与蔡清泉签署《股权转让协议书》，吴正刚、郭勇军分别将其持有的48万元出资额（占注册资本的48%）股权、4万元出资额（占注册资本的4%）股权转让给蔡清泉。2019年7月5日，易搜咨询股东会审议通过了上述股权转让事宜。

2019年7月5日，易搜咨询召开股东会，同意易搜咨询注册资本变更为3,000万元，新增的注册资本全部由蔡清泉认缴。

2019年7月11日，易搜咨询就上述股权转让及增资事宜办理了工商变更登记。本次股权转让及增资完成后，易搜咨询的股权结构为：

序号	股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例（%）
1	蔡清泉	3,000.00	100.00	100.00
合计		3,000.00	100.00	100.00

2、2020年3月注册资本变更及更名

2020年3月20日，易搜咨询召开股东会，同意易搜咨询注册资本由3,000万元变更为5,000万元；同意易搜咨询更名为北京易搜物资有限公司。

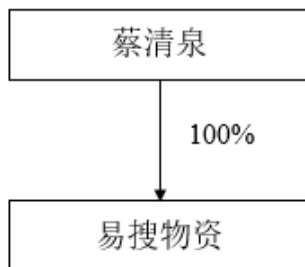
2020年3月25日，交易对方就上述事项办理了工商变更登记，同日，蔡清泉对交易对方的实缴出资增至3,100万元。本次变更完成后，交易对方的股权结构为：

序号	股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	出资比例（%）
1	蔡清泉	5,000.00	3,100.00	100.00
合计		5,000.00	3,100.00	100.00

三、股权及控制关系

（一）交易对方股权结构

截至本报告书签署日，易搜物资股权控制关系如下：



截至本报告书签署日，蔡清泉持有易搜物资 100% 的股权，为易搜物资控股股东及实际控制人。

（二）交易对方子公司情况

截至本报告书签署日，易搜物资无子公司。

（三）交易对方实际控制人情况

1、基本情况

姓名	蔡清泉
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
证件号码	3422251980*****
住所	北京市通州区西富河园大街****
通讯地址	北京市通州区西富河园大街****
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

2、最近三年职业和职务及与任职单位的产权关系

任职期间	任职单位名称	职务	是否与任职单位存在产权关系
2012年9月至今	易搜物资	2012年9月至2019年7月，担任副总经理；2019年7月至今，担任法定代表人	2012年9月至2019年7月，持股比例为48%；2019年7月至今，持股比例为100%

3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本报告书签署日，蔡清泉除控制易搜物资外，不存在持有其他公司股权情形。

四、主要业务发展情况

易搜物资成立于 2012 年 9 月，最近两年没有开展经营实际业务。

五、最近两年主要财务情况

易搜物资近两年的主要财务指标如下：

（一）资产负债表数据

单位：万元

项目	2019-12-31	2018-12-31
流动资产	97.51	97.51
非流动资产	0.00	0.00
资产总计	97.51	97.51
负债总额	-	-
所有者权益	97.51	97.51

注：以上财务数据未经审计；2020 年 3 月，交易对方实际控制人实缴出资增至 3,100 万元

（二）利润表数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	0.00	1.00
营业成本	0.00	0.00
营业利润	0.00	-0.41
净利润	0.00	-0.38

注：以上财务数据未经审计

（三）现金流量表数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	0.00	-0.38
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00

注：以上财务数据未经审计

六、其他事项说明

（一）交易对方与上市公司之间的关联关系说明

易搜物资及其控股股东、实际控制人与上市公司及其控股股东、实际控制人、持股 5% 以上股东及董事、监事和高级管理人员之间不存在关联关系。

（二）交易对方向上市公司推荐董事及高级管理人员情况

截至本报告书签署日，交易对方不存在向上市公司推荐董事及高级管理人员的情况。

（三）交易对方及其主要管理人员最近五年内受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

截至本报告书签署日，交易对方及其主要管理人员最近五年未受到过行政处罚（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。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日，交易对方及其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。

（五）此次交易的资金来源

1、本次交易资金主要来自于借款

置出资产交易对方北京易搜物资有限公司成立于 2012 年 9 月，初始注册资本为 100 万元，股东已全部出资到位。2020 年 3 月，易搜物资的实收资本增加至 3,100 万元。

易搜物资成立至今，未开展实际业务，总资产全部来源于股东实缴注册资本，2018 及 2019 年度，易搜物资净利润为分别为 -0.38 万元和 0 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，易搜物资总资产为 97.51 万元。

根据易搜物资出具的说明及其与北京泽人合物资有限公司签订的《借款协议》，易搜物资支付交易对价的资金来源为易搜物资自有资金及其向北京泽人合的借款。

2、《借款协议》的主要借款条款与进展情况

1) 借款方式筹集资金的主要条款

易搜物资支付交易对价的资金来源为易搜物资自有资金及其向北京泽人合的借款，其中可使用的借款金额为 8,000 万元。

北京泽人合为旭恒置业少数股东朗森汽车产业园开发有限公司的控股股东，根据《上海证券交易所股票上市规则》，北京泽人合不属于上市公司的关联方。

本次借款的年利率按照中国人民银行同期贷款利率执行，利息从北京泽人合实际转出贷款的当天开始计算。2020 年 5 月 22 日，易搜物资与北京泽人合签署了《借款协议》。《借款协议》的主要条款如下：

“第一条 借款金额、期限及用途

1.1 易搜物资向北京泽人合借款人民币 8,000 万元（大写：人民币捌仟万元整）。

1.2 借款期限为自 2020 年 5 月 22 日至 2021 年 5 月 21 日止。

1.3 易搜物资若需延长借款期限，应在借款期限届满前 30 日内向北京泽人合提出申请，经北京泽人合同意签订书面延期还款协议。

1.4 易搜物资向北京泽人合所借款项专用于本次交易中向上市公司支付的旭恒置业 70% 股权的对价，不得挪作他用。

第二条 利率

2.1 利率：年利率按照中国人民银行同期贷款利率执行。利率由北京泽人合实际转出贷款的当天开始计算。

2.2 本协议项下的利率计算方式：月利率=年利率/12；日利率=年利率/365。

第三条 借款及利息的偿还

3.1 双方确认的借款及利息的偿还方式如下：

(1) 到期一次性偿还本息。

3.2 易搜物资提前偿还全部借款本金的，利益按借款实际天数计算。”

2020年5月21日，河北银行为北京泽人合开具了存款证明，证明显示北京泽人合存款余额1.0165亿元，高于本次出售中标的资产的转让对价和易搜物资向北京泽人合的借款金额；根据北京泽人合提供的财务报表，其2019年末的总资产为296,317.99万元，净资产为97,563.05万元，货币资金余额为56,489.24万元。综上，北京泽人合作为借款方，其《借款协议》的履行及易搜物资交易对价的支付具有可行性。

截至本报告书签署日，北京泽人合已将第一笔借款797.475万元转账至易搜物资，易搜物资已经按照协议约定将交易对价的10%即797.475万元转至上市公司开立的共管账户。

第四节 标的公司基本情况

一、基本情况

公司名称	北京旭恒置业有限公司
企业类型	其他有限责任公司
注册地址	北京市大兴区宏业路9号院7号楼16层1603
主要办公地点	北京市大兴区宏业路9号院7号楼16层1603
法定代表人	张万斌
注册资本	1,680.00 万元人民币
统一社会信用代码	91110115799012837H
成立日期	2007-03-07
经营期限	2007-03-07 至 2027-03-06
经营范围	房地产开发；销售商品房、建筑材料、装饰材料；经济信息咨询(中介除外)；自有房屋租赁；从事房地产经纪业务；房地产咨询。（企业依法自主选择经营项目,开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、历史沿革

（一）旭恒置业设立情况

2007年3月，旭辉集团股份有限公司以货币出资设立旭恒置业。

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

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

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	旭辉集团股份有限公司	1,000.00	100.00
合计		1,000.00	100.00

（二）旭恒置业历次股权变更情况

1、2010年10月，第一次股权转让

2010年10月21日，旭辉集团股份有限公司与朗森汽车、杨福云签署《股权转让协议书》，将其持有990万元出资额（占注册资本的99%）以990万元转让给朗森汽车，将其持有的10万元出资额（占注册资本的1%）以10万元转让给杨福云。同日，旭恒置业股东会审议通过了上述股权转让事宜。

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

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

2、2016年7月，第一次增资

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

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

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

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	朗森汽车	1,663.20	99.00
2	杨福云	16.80	1.00
合计		1,680.00	100.00

3、2016年8月，第二次股权转让

2016年8月2日，上市公司与朗森汽车签署了《关于北京旭恒置业有限公司之股权转让协议》，上市公司向朗森汽车支付现金购买朗森汽车所持有的旭恒

置业 70.00% 股权。

2016 年 8 月 10 日、2016 年 9 月 11 日，旭恒置业董事会、股东大会分别审议通过了上述股权转让事宜。

2016 年 9 月 22 日，旭恒置业就上述股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，旭恒置业的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	宏盛科技	1,176.00	70.00
2	朗森汽车	487.20	29.00
3	杨福云	16.80	1.00
合计		1,680.00	100.00

4、2017 年 5 月，第三次股权转让

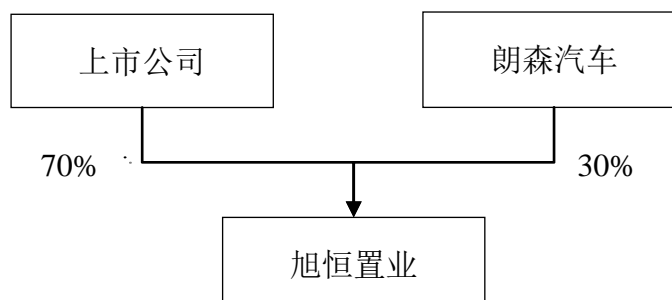
2017 年 5 月 5 日，朗森汽车与杨福云签署了《关于北京旭恒置业有限公司之股权转让协议》，杨福云将其持有的 16.80 万元出资额（占注册资本的 1%）转让给朗森汽车。同日，旭恒置业股东会审议通过了上述股权转让事宜。

2017 年 5 月 18 日，旭恒置业就上述股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，旭恒置业的股权结构为：

序号	股东名称姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	宏盛科技	1,176.00	70.00
2	朗森汽车	504.00	30.00
合计		1,680.00	100.00

三、股权控制关系

截至本报告书签署日，旭恒置业股权结构如下图所示：



截至本报告书签署日，上市公司持有旭恒置业 70% 的股权，为旭恒置业控股股东。

四、主要资产权属、主要负债及对外担保情况

（一）主要资产权属状况

截至 2019 年 12 月 31 日，旭恒置业总资产为 14,553.65 万元，其中流动资产 3,065.15 万元，占总资产的 21.06%；非流动资产 11,488.51 万元，占总资产的 78.94%。旭恒置业主要资产情况如下表：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额	占总资产比重
货币资金	3,065.10	21.06%
其他应收款	0.05	—
流动资产合计	3,065.15	21.06%
投资性房地产	11,488.26	78.94%
固定资产	0.13	—
递延所得税资产	0.11	—
非流动资产合计	11,488.51	78.94%
资产总计	14,553.65	100.00%

截至 2019 年 12 月 31 日，旭恒置业的主要资产为投资性房地产，该项投资性房地产账面价值为 11,488.26 万元，占上市公司总资产的 78.94%。

根据旭恒置业就该项投资性房地产持有的北京市建设委员会核发的京房权证开股字第 00229 号《房屋所有权证》，该项投资性房地产坐落于北京经济技术开发区天宝园五里二区，具体房屋状况如下：

幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
1	G1	钢混	4（-1）	-1	9,880.02	商业
	G2	钢混		-1	5,369.29	商业
	地下夹层 车库	钢混			5,508.72	
合计					20,758.03	

该项投资性房地产坐落地的土地情况如下：

证书号	土地使用者	用途	使用权类型	使用权面积	终止日期	原始取得方式
开有限国用（2002）字第 060 号	北京旭东置业有限公司	公建	出让	20,888 m ²	2052 年 12 月 23 日	出让

2007 年，旭恒置业与旭东置业签订编号为 035620 的《商品房买卖合同》，合同约定，旭恒置业作为买受人购买出卖人旭东置业所有的商品房，合同约定商品房买卖价款为 28,000,000.00 元。2007 年 3 月 20 日和 2007 年 5 月 17 日，旭恒置业分两次向旭东置业支付购房款共计 28,000,000.00 元。

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

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

旭恒置业所购“京房权证开股字第 00229 号”房产并不属于北京市办理国有土地使用权登记发证的原“外销”商品房 386 个项目之一，根据京国土籍〔2009〕604 号文件，在暂时没有取得《国有土地使用证》的情况下，不影响旭恒置业对房屋的合法处分和管理，旭恒置业凭《房屋所有权证》依法可以办理房屋买卖、出租、抵押手续，旭恒置业对所购房屋拥有合法处分和管理的权利；旭恒置业与旭东置业之间签订的《商品房买卖合同》合法有效，旭恒置业与原土地使用权人旭东置业不存在纠纷及潜在纠纷。

（二）标的公司抵押、质押情况

截至本报告书签署日，旭恒置业拥有的前述主要财产权属清晰、合法有效，其主要资产不存在设定抵押、质押或者其他第三方权利的情况。

（三）主要负债情况

截至 2019 年 12 月 31 日，旭恒置业总负债为 3,161.20 万元，其中流动负债 723.37 万元，占总负债的 22.88%；非流动负债 2,437.84 万元，占总负债的 77.12%。旭恒置业主要负债情况如下表：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比重
预收款项	94.63	2.99%
应付职工薪酬	1.00	0.03%
应交税费	19.88	0.63%
其他应付款	607.85	19.23%
流动负债合计	723.37	22.88%
递延所得税负债	2,437.84	77.12%
非流动负债合计	2,437.84	77.12%
负债合计	3,161.20	100.00%

截至 2019 年 12 月 31 日，旭恒置业的主要负债为递延所得税负债，该项负债由旭恒置业持有的投资性房地产公允价值变动产生，账面价值为 2,437.84 万元，占上市公司总负债的 77.12%。

（四）标的公司担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，旭恒置业无对外担保情况。

五、主营业务情况

（一）主营业务发展概况

目前，旭恒置业将其位于北京经济技术开发区天宝园五里二区 1 号楼商铺租赁给美廉美连锁作为商业经营使用，租赁期限为 20 年，自 2005 年 1 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日止。租赁面积为 9,880 平方米，对应权证所示建筑面积为 9,880.02 平方米的 G1 号房屋，其中包括实际在地下的建筑面积为 9,720 平方米的区域及实际在地上的建筑面积为 160 平方米的区域。

旭恒置业将位于北京经济技术开发区天宝园五里二区 1 号楼地下车库租赁

给美廉美连锁作为停车场使用，租赁期限为 14 年，自 2011 年 8 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日止。租赁面积为 10,878.01 平方米，对应权证所示建筑面积为 5,369.29 平方米的 G2 号房屋和建筑面积为 5,508.72 平方米的地下夹层车库。

报告期内，上述房产租金计算方式如下：

租赁位置	租金计算方式
实际在地下部分	按每天每平方米 1.70 元计算
实际在地上部分	按每天每平方米 3.00 元计算
停车场	按每天每平方米 0.12 元计算

注：该金额为含税金额，税率为 5%

依据上述租赁条款，旭恒置业报告期各期房屋租赁业务收入分别为 636.47 万元和 636.47 万元。

（二）主要供应商和客户情况

1、主要供应商情况

旭恒置业主要业务为自有房屋的租赁，北京永升物业服务有限公司为旭恒置业提供物业管理服务。

2、主要客户情况

单位：万元

2019 年度			
序号	客户名称	金额	占总金额比例 (%)
1	北京物美京门商贸有限公司	636.47	100.00
	合计	636.47	100.00
2018 年度			
序号	客户名称	金额	占总金额比例 (%)
1	北京美廉美连锁商业有限公司	636.47	100.00
	合计	636.47	100.00

注：旭恒置业、美廉美连锁和北京物美签署了《合同主体变更协议书》，美廉美连锁将前述两项租赁合同的权利和义务均转让给北京物美，原租赁合同的其他条款均未变更，继续有效执行。北京物美与美廉美属于同一控制下的两家公司。

由于业务特性，截至本报告书签署日，旭恒置业仅有一名客户，租赁业务收入占其营业收入的 100.00%。

报告期内，旭恒置业与美廉美连锁及北京物美不存在关联关系。

六、报告期主要财务数据

旭恒置业 2018 年及 2019 年经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
总资产	14,553.65	14,147.93
净资产	11,392.43	10,986.01
营业收入	636.47	636.47
利润总额	520.29	545.07
净利润	406.43	426.56
经营活动产生的现金流量净额	364.54	369.71
资产负债率	21.72%	22.35%
毛利率	94.04%	94.04%

旭恒置业 2018 年及 2019 年的非经常性损益如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业外支出—滞纳金及罚款	1.04	—
计入当期非经常性损益的金额	1.04	—

旭恒置业 2019 年下半年，因延迟缴纳房产税与城镇土地使用税被行政机关加收 1.02 万元滞纳金，并处 200 元罚款。根据《中华人民共和国税收征收管理办法》，旭恒置业被处以二千元以下的罚款属于违法违规性质较轻的情形，且公司及时补缴所欠税款并缴纳罚款及滞纳金，未造成重大危害后果，不属于重大违法违规。

七、近三年发生的资产评估、增资和转让情况

（一）最近三年的资产评估情况

截至本报告书签署日，最近三年，除了本次上市公司为出售旭恒置业 70% 股权进行了资产评估，旭恒置业未进行过其他资产评估。

（二）最近三年的增资和转让情况

旭恒置业最近三年股权转让及增资情况如下：

2017年5月5日，朗森汽车与杨福云签署了《关于北京旭恒置业有限公司之股权转让协议》，杨福云将其持有的16.80万元出资额（占注册资本的1%）无偿转让给朗森汽车。同日，旭恒置业股东会审议通过了上述股权转让事宜。

杨福云为朗森汽车副总经理，自2010年旭辉集团将旭恒置业股份转让给朗森汽车与杨福云后，杨福云一直担任旭恒置业法定代表人与执行董事。2016年朗森汽车将70%股权转让给上市公司后，杨福云基于职务调整的关系，将旭恒置业1%股份转让给朗森汽车。

八、是否涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议情况或者存在妨碍权属转移的其他情况

截至本报告书签署日，旭恒置业不存在涉及诉讼、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。

九、是否涉及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，是否受到行政处罚或刑事处罚

截至本报告书签署日，旭恒置业不涉及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刑事处罚的情形。

十、是否存在出资瑕疵或影响其合法存续情况及是否符合股权转让前置条件

（一）是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

旭恒置业不存在出资不实和抽逃出资的情形，出资资金来源真实合法，不存在代持行为，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（二）取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

本次股权转让已取得旭恒置业股东会决议通过，旭恒置业少数股东朗森汽车已同意本次股权转让并放弃其优先受让权。根据旭恒置业《公司章程》规定，

股东可以向股东以外的人转让股权。因此，本次交易中股权的转让符合《公司章程》规定的股权转让前置条件。

十一、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项的，是否取得相应许可证书或者主管部门的批复文件

本次交易拟出售旭恒置业 70% 股权，旭恒置业主要从事自有房屋租赁业务，不涉及到立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。

十二、下属公司情况

截至本报告书签署日，旭恒置业无子公司。

第五节 标的资产评估情况

一、交易标的评估情况概述

根据天健兴业出具的《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司拟转让北京旭恒置业有限公司股权项目资产评估报告》（天兴评报字〔2020〕第 0175 号），以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，拟置出资产的评估情况如下：

单位：万元

评估对象	净资产 账面价值	净资产 评估价值	评估增减 值	增值率	旭恒置业 70%股权交 易作价
	A	B	C=B-A	$D=C/A$ $\times 100\%$	
旭恒置业股东 全部权益价值	11,392.43	11,392.47	0.04	-	7,974.75

注：上表中标的公司的净资产为截至 2019 年 12 月 31 日的净资产账面值，并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

本次评估采用资产基础法和收益法作为评估方法，并选取资产基础法评估结果作为最终评估结果，即旭恒置业的股东全部权益价值的评估值为 11,392.47 万元。

（一）评估基本情况

1、评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于委估房地产当前处于租赁状态，租金收益稳定，被评估单位持有的目的是赚取租金，且其周

边同类物业租赁交易案例较多，相关租金信息数据可以取得，未来收益及相应风险可以合理估算，企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，未来收益及相应风险可以合理估算根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但是在目前的中国市场环境下，难以完整获取相关参照物的数据，在公开的数据下，相关数据差异很大，获取的数据质量难以保障，因此本次未选择采用市场法对被评估单位进行评估。

因此，本次评估选用收益法和资产基础法进行评估。

2、评估结果

根据有关法律法规和资产评估准则，天健兴业采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对旭恒置业股东权益在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的价值进行了评估，结果如下：

（1）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，旭恒置业总资产账面价值为 14,553.65 万元，评估价值为 14,553.70 万元，增值额为 0.04 万元，增值率为 0.00%；总负债账面价值为 3,161.23 万元，评估价值为 3,161.23 万元，增值额 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 11,392.43 万元，评估价值为 11,392.47 万元，增值额为 0.04 万元，增值率为 0.00%。

（2）收益法评估结果

采用收益法评估后的旭恒置业股东全部权益价值为 8,142.45 万元，增值额 -3,249.98 万元，增值率 -28.53%。

3、评估价值的确定

根据本次评估目的，考虑旭恒置业资产结构较为单一，主要资产为一处公允价值计量的投资性房地产，资产基础法从企业购建角度反映了该企业的价值，结

合本次评估情况，采用资产基础法评估结果确定旭恒置业的市場价值。

综上所述，选用资产基础法结果作为最终评估结果。旭恒置业股东全部权益评估结果为 11,392.47 万元。

（二）对评估结论有重要影响的评估假设

1、一般假设：

（1）交易假设：假定旭恒置业资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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

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

（4）企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。被评估单位经营收入来自于投资性房地产，该投资性房地产土地使用权出让到期日 2052 年 12 月 23 日。土地使用权到期后，不再获取土地使用权，有限年期持续经营。

2、收益法评估假设：

（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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（2）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

（3）假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

(4) 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

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

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

(7) 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。

(8) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(9) 假设企业预测年度现金流为期末产生；

(10) 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

(三) 资产基础法评估情况

1、流动资产评估技术说明

(1) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、其他应收款。在评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

项目名称	账面价值
货币资金	3,065.10
其他应收款	0.05
流动资产合计	3,065.15

(2) 评估过程

- ① 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
- ② 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
- ③ 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
- ④ 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；

⑤ 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

(3) 评估方法

根据旭恒置业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

① 货币资金

货币资金账面价值 30,650,979.13 元，由库存现金、银行存款两部分组成。

a. 库存现金

库存现金账面值 330.15 元，存放在财务部门保险柜中，均为人民币。以盘点核实后账面价值作为评估值。库存现金评估值为 330.15 元。

b. 银行存款

银行存款账面值 30,650,648.98 元，共 2 个账户，全部为人民币存款。银行存款以核实后账面值作为评估值，即评估值为 30,650,648.98 元。

经评估，货币资金评估值 30,650,979.13 元。

② 其他应收款

其他应收账款账面余额 5,000.00 元，坏账准备 4,490.00 元，账面价值 510.00 元。经评估，其他应收款评估值 510.00 元。

(4) 评估结果及分析

经实施以上评估，流动资产评估结果见下表所示：

流动资产评估汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值
货币资金	3,065.10	3,065.10
其他应收款	0.05	0.05
流动资产合计	3,065.15	3,065.15

2、投资性房地产评估技术说明

(1) 评估范围

评估范围为旭恒置业所持有的投资性房地产，该房产位于北京市经济技术开发区天宝园五里二区，总建筑面积为20,758.03平方米，具体明细如下表：

序号	房产名称	建筑面积 (m ²)	用途
----	------	------------------------	----

1	G1 地下商业	9,880.02	商业
2	G2 地下商业、地下夹层车库	10,878.01	商业
合计		20,758.03	

（2）投资性房地产概况

① 地理位置及周边环境

旭恒置业位于北京市亦庄经济开发区天宝南街4号，“上海沙龙邻里中心地下底商”和“北京市经济技术开发区天宝园五里二区1号楼地下车库”位于同一栋建筑物上海沙龙邻里中心。规划用途为商业，周边配套设施相对完善，附近地铁站有亦庄桥南、荣京东街等；医院有亦庄医院、同仁医院亦庄分院等；银行有工商银行、农业银行等；购物中心有美廉美-亦庄店、华联超市等；文化设施有碧海公园、宣颐公园、南海子公园等。

② 权属状况

根据旭恒置业提供的资料，投资性房地产产权证号为京房权证开股字第00229号，证载权利人为北京旭恒置业有限公司，证载建筑面积为20,758.03平方米。其中：房号G1负一层设计用途为商业，建筑面积为9,880.02平方米；房号G2负一层设计用途为商业，建筑面积为5,369.29平方米；地下夹层车库建筑面积为5,508.72平方米。

被评估房产未办理土地分割，旭恒置业提供了其所在大楼的土地使用证（开有限国用（2002）字第060号），土地使用者为北京旭东置业有限公司，坐落于北京经济技术开发区，用途为公建，使用权类型为出让，终止日期为2052年12月23日，使用权面积为20,888平方米。

③ 抵押担保事项

无。

（3）评估方法

根据《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）、《投资性房地产评估指导意见》（中

评协[2017]53号）及《企业会计准则第3号--投资性房地产》，投资性房地产常用的评估方法有市场法、收益法等。

市场法是指将待估对象与相似房地产的近期交易价格进行比较，并将这些案例的已知价格进行适当修正，评估出基准日的合理价值。由于被评估对象用途为地下超市及车库，周边该类用途的房产交易案例成交量很少，不满足市场法的评估条件，故本次评估未采用市场法。

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。被评估房地产当前处于租赁状态，租金收益稳定，产权持有单位持有的目的是赚取租金，且其周边同类物业租赁交易案例较多，相关租金信息数据可以取得，未来收益及相应风险可以合理估算。因此，本次在确定2019年12月31日时点的公允价值时采用收益法进行评估。

具体步骤如下：

① 收益法计算房地产价值

有限年期收益法计算公式为：

$$\text{租赁期内： } P1 = \sum_{b=1}^b \frac{A}{(1+r)^b}$$

$$\text{租赁期外： } P2 = \frac{A}{(r-g)(1+r)^b} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^{n-b} \right]$$

$$\text{收益期结束后建筑物残值： } P3 = \frac{a}{(1+r)^n}$$

评估值=P1+P2+P3

A 为年租金，a 为建筑物的残值，r 为资本化率，g 为增长率，n 为总的收益年限，b 为租约内的收益年限。

② 确定年有效毛收入

a.年租金毛收入

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

③ 估算年运营费用

a.管理费：

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年租金毛收入的一定比例收取。即：

$$\text{管理费} = \text{年租金毛收入} \times \text{管理费}$$

b.维修费：

维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。按重置价的比率估算。

c.保险费：

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

$$\text{保险费} = \text{重置成本} \times \text{费率}$$

d.相关税费：

$$\text{相关税费} = \text{房产税} + \text{城建税及教育费附加}$$

④ 计算年净收益

$$\text{年净收益} = \text{年有效毛收入} - \text{一年运营费用}$$

⑤ 确定折现率

本次评估折现率根据安全利率加风险调整值法进行确定。即：折现率 = 安全利率 + 风险调整值。

⑥ 确定收益期结束时建筑物残值对应的现值

收益期结束时建筑物价值 = 建筑面积 × 重置单价 × (剩余使用年限 / 经济耐用年限)

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

（4）评估结果及分析

经评估，被评估投资性房地产账面价值11,488.26万元，评估价值11,488.26万元。

（5）特殊事项说明

① 纳入本次评估范围的投资性房地产，房产证号为[京房权证开股字第00229号]，证载权利人为北京旭恒置业有限公司，建筑面积为20,758.03平方米。该房产未办理单独的土地使用权证，根据被评估单位提供的该房产所在楼宇的整个宗地土地使用权证，权证号为[开有限国用（2002）字第060号]，证载权利人为北京旭东置业有限公司，用途为公建，使用权类型为出让，使用权面积为20,888平方米。被评估单位承诺拥有该投资性房地产的产权。

② 根据租赁合同显示，被评估单位将地上超市入口处160.00平方米单独出租，其余9,720.00平方米为地下超市，两者之和为9,880.00平方米，经被评估单位出具说明，该投资性房产证中显示G1层9880.00平方米为该租赁合同所指地上、地下面积之和（本次计算将尾差0.02平方米列入地下超市中），地上超市入口处160.00平方米未单独办理房地产证。

（6）投资性房地产评估过程

根据租赁合同，被评估投资性房地产均已出租给北京美廉美连锁商业有限公司，出租建筑面积为20,758.03平方米。

后旭恒置业、北京美廉美连锁商业有限公司和北京物美京门商贸有限公司签订《合同主体变更协议》，北京美廉美连锁商业有限公司将原租赁合同的权利和义务均转让给北京物美京门商贸有限公司，原租赁合同的其他条款均未变更，继续有效执行。

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

② 其中地下夹层车库建筑面积为5,508.72平方米，地下一层车库建筑面积5,369.29平方米，面积共计10,878.01平方米，租赁期限为14年，租赁时间自2011年8月1日至2025年5月31日。

本次评估采用收益法进行评估。

① 确定年有效毛收入

a.年租金毛收入

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

经调查当地周边商业地产租赁市场的实际情况，地下超市的租金水平一般在1.5-3元/平方米/日，底商的租金水平一般在3-6元/平方米*日，地下车库的租金水平一般在0.05-0.2元/平方米*日，考虑到被评估资产的具体情况，其整体租金水平略低于区域平均水平。根据评估人员掌握的统计数据，本次评估对于地下超市的客观租金按2.49元/平方米/日，底商的客观租金水平按4.40元/平方米/日，地下车库的客观租金水平按0.18元/平方米/日确定。根据项目所在区域物业实际情况和近期北京商业物业租赁情况现状，租约期外净收益增长率取2%，空置率取3%。

已签订租约租金情况表

业态类型	租赁建筑面积（平方米）	租赁期限	日租金（元/平方米）
地上商业	160.00	2015.12.31-2025.5.31	3.00
地下超市	9,720.02	2015.12.31-2017.5.31	1.65
		2017.6.1-2020.5.31	1.70
		2020.6.1-2023.5.31	1.75
		2023.6.1-2025.5.31	1.80
地下车库	10,878.01	2015.12.31-2017.5.31	0.10
		2017.6.1-2020.5.31	0.12
		2020.6.1-2023.5.31	0.14
		2023.6.1-2025.5.31	0.15
合计	20,758.03		

② 估算年运营费用

a.管理费：

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年租金毛收入的一定比例收取。根据对同区域同类物业管理费用的调查，一般占年租金毛收入的3%。即：

$$\text{管理费} = \text{年租金毛收入} \times 3\%$$

b.维修费：

维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。按重置价的1.50%估算。

底商部分重置单价如下表所示：

地下超市及地上商业重置单价计算过程表

重置单价计算过程表		
项目	取费标准	单价(元/平方米)
1 建安工程费		2,050.00
2 专业人员费	5%	102.5
3 室外配套费	15%	307.5
4 管理费	3%	61.5
5 不可预见费	5%	126.08
6 建造成本		2,647.58

c.保险费：

指投资性房地产所有人为使自己的投资性房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般按房屋重置成本的0.1%计算。

$$\text{保险费} = \text{重置成本} \times 0.1\%$$

d.相关税费：

相关税费包括投资性房产税、土地使用税、增值税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加，其中房产税为年租赁收入×12%，土地税根据当地相关规定等规定，该地块土地使用税按照每平方米土地每年3.00元/m²计算，土地面积（15,249.31m²）根据旭恒置业提供的土地使用税缴纳基数确定。增值税

为不含税收入的5%，城市维护建设费为流转税的5%，教育费附加及地方教育附加为流转税的5%。

相关税费=房产税+土地税+城建税及教育费附加+其他税费

③ 计算年净收益

年净收益=年有效毛收入-一年运营费用

④ 确定折现率

本次评估折现率根据安全利率加风险调整值法进行确定。即：折现率=安全利率+风险调整值。其中：安全利率根据10年期国债在评估基准日的到期年收益率确定为3.14%；风险调整值根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场、房地产用途等状况对其影响程度而确定，一般取3~6%左右。综合考虑租约期内外的风险水平和现阶段商业市场环境，最终确定本次评估折现率为6.14%。

⑤ 确定收益期结束时建筑物残值对应的现值

本次评估对应的建筑物经济寿命为60年，已使用11.56年，剩余经济寿命为44.80年；合同期外土地使用权剩余期限为27.56年；土地使用权到期后建筑物仍有残余价值，土地使用权到期后房屋残值年限为11.82年。

收益期结束时建筑物价值=建筑面积×重置单价×（剩余使用年限/经济耐用年限）

建筑物残值贴现系数=1/(1+折现率)^{土地剩余年限}，计算出建筑物残值对应的现值。

⑥ 收益法计算房地产价值

有限年期收益法计算公式为：

$$\text{租赁期内： } P1 = \sum_{b=1}^b \frac{A}{(1+r)^b}$$

$$\text{租赁期外： } P2 = \frac{A}{(r-g)(1+r)^b} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^{n-b} \right]$$

$$\text{收益期结束后建筑物残值: } P3 = \frac{a}{(1+r)^n}$$

评估值=P1+P2+P3

A 为年租金，a 为建筑物的残值，r 为资本化率，g 为增长率，n 为总的收益年限，b 为租约内的收益年限。

综上，经采用收益法测算，确定估价对象于评估基准日在满足价值定义和估价假设限制条件下估价结果如下：

房产名称	产权持有单位	建筑面积（m2）	评估值（万元）
上海沙龙邻里中心底商及地下车库	北京旭恒置业有限公司	20,758.03	11,488.26

3、固定资产—设备评估技术说明

（1）评估结果及分析

① 评估结果

经评估，设备类资产评估原值为1,750.00元，评估净值为1,750.00元。评估原值增值率-93.45%，评估净值增值率31.05%。设备评估结果汇总表见下表：

设备评估结果汇总表

单位：元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
电子设备	26,708.00	1,335.40	1,750.00	1,750.00	-93.45	31.05
合计	26,708.00	1,335.40	1,750.00	1,750.00	-93.45	31.05

② 增减值分析

纳入本次评估范围的电子设备购置时间较早，账面成本为残值，本次采用二手价进行评估，造成评估净值增值。

（2）特别事项说明

纳入评估范围的固定资产中第2项税控发票机，购置日期为2008年2月，经过现场盘点核对，该设备已经无实物。

4、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面价值1,122.50元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。经评估，递延所得税资产评估值1,122.50元。

5、负债评估技术说明

（1）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：万元

项目名称	账面价值
流动负债：	
预收款项	94.63
应付职工薪酬	1.00
应交税费	19.88
其他应付款	607.87
流动负债合计	723.39
非流动负债：	
递延所得税负债	2,437.84
非流动负债合计	2,437.84
负债合计	3,161.23

（2）评估方法

① 预收款项

预收款项账面值946,317.73元，主要核算预收的租金。预收款项在经核实无误的情况下，以核实后账面值确认评估值。

② 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值10,000.00元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工资等，以核实后账面值确认评估值。

③ 应交税费

应交税金账面值198,839.59元，主要核算公司应交纳的各种税金，如城市维护建设税、所得税、教育费附加等，以核实后账面值确认评估值。

④ 其他应付款

其他应付款账面值为6,078,695.05元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为押金、服务费等，以核实后账面值确认评估值。

⑤ 递延所得税负债

递延所得税负债账面价值24,378,391.11元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由账面价值与其计税基础的差异所产生，按核实后的账面值确认评估值。

(3) 评估结果及分析

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

单位：万元

项目名称	评估价值
流动负债：	
预收款项	94.63
应付职工薪酬	1.00
应交税费	19.88
其他应付款	607.87
流动负债合计	723.39
非流动负债：	
递延所得税负债	2,437.84
非流动负债合计	2,437.84
负债合计	3,161.23

6、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，旭恒置业总资产账面价值为 14,553.65 万元，评估价值为 14,553.70 万元，增值额为 0.04 万元；总负债账面价值为 3,161.23 万元，评估

价值为 3,161.23 万元，增值额 0.00 万元；净资产账面价值为 11,392.43 万元，评估价值为 11,392.47 万元，增值额为 0.04 万元，增值率为 0.00%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	3,065.15	3,065.15	-	-
非流动资产	11,488.50	11,488.55	0.05	-
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	11,488.26	11,488.26	-	-
固定资产	0.13	0.18	0.05	38.46
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
无形资产—土地使用 权	-	-	-	-
其他	0.11	0.11	-	-
资产总计	14,553.65	14,553.70	0.05	-
流动负债	723.39	723.39	-	-
非流动负债	2,437.84	2,437.84	-	-
负债总计	3,161.23	3,161.23	-	-
净资产	11,392.43	11,392.47	0.05	0.00

7、评估结果与账面价值比较变动情况及原因

本次评估采用资产基础法对旭恒置业纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为电子设备评估增值，原因为纳入本次评估范围的电子设备购置时间较早，账面成本为残值，本次采用二手价进行评估，造成评估净值增值。

（四）收益法评估技术说明

1、收益法评估模型

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

使用现金流折现的关键在于未来预期现金流量的预测，以及数据采集和处理的可靠性和客观性，当未来期间的预期收益能够合理预测且选取的折现率可靠、合理时，其估算结果较能完整的体现企业价值，易于为市场所接受。

（1）公式介绍

根据本次选定的评估模型，确定计算公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+未列入现金流考虑的资产价值-未列入现金流考虑的负债价值-有息负债

本次评估采用企业自由现金流计算经营性资产价值：

$$\text{经营性资产价值} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{企业自由现金流量}_t}{(1 + \text{加权平均资本成本})^t}$$

上式中企业自由现金流量采用直接法编制，公式如下：

企业自由现金流量=主营业务收入现金流入-主营业务成本现金流出-税金及附加现金流出-期间费用现金流出-所得税现金流出+折旧和摊销-资本性支出+期末变现资产负债净值+税后利息支出

（2）折现率

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

（3）预测期

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等确定收益预测期。

2、经营性业务价值的估算及分析过程

收益预测范围：预测口径为旭恒置业单体报表口径，预测范围为旭恒置业经营性业务，主要是自有房屋出租。

收益预测基准：本次评估收益预测是旭恒置业根据已经审计的公司2017-2019年的会计报表，以近三年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了被评估单位行业市场的现状与前景，分析了公司的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司战略规划，经过综合分析研究编制的。本收益预测由旭恒置业提供，评估人员对被评估单位提供的企业未来收益预测进行了必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成如下未来收益预测。

（1）收益期限的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于被评估单位以出租自有房屋为主业，其自有房屋土地使用年限至2052年12月23日，本次评估以此为预测截止期，同时假设预测期结束后项目公司进行清算，回收营运资金、实物资产残值，故本次以2020年至2052年为预测期，进行有限年期预测。

（2）明确预测期间的收益预测

① 主营业务现金流入预测

被评估单位的主营业务为自有房屋出租，该房产已出租给北京美廉美连锁商业有限公司作为超市使用，租赁期限到2025年5月31日，本次对于租赁期内，采用租约租金；租赁期外采用市场租金进行预测，具体预测方法详见投资性房地产说明。

经实施以上分析，主营业务现金流入预测如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2052年
现金流入	671.80	684.47	684.47	695.17	705.88		1,729.94
合计	671.80	684.47	684.47	695.17	705.88		1,729.94

注：现金流入为不含税现金流入

② 主营业务现金流出

被评估单位主营业务现金流出为物业费，本次评估根据历史期物业费缴纳情况，租约期间内按照合同规定结合历史情况测算，租约期间外按照按近年CPI平均涨幅2%作为增长率进行预测，主营业务现金流出如下：

单位：万元

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2052年
现金流出	37.94	37.94	37.94	37.94	37.94		64.77
合计	37.94	37.94	37.94	37.94	37.94		64.77

③ 税金及附加预测

被评估单位税金及附加为城建税、教育费附加、地方教育附加、房产税、土地使用税。税率分别为5%、3%、2%、12%、3元/m²。本次评估按该税率进行预测。

经实施以上分析，营业税金及附加预测如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2052年
税金及附加	88.84	90.43	90.43	91.77	93.10		220.76
合计	88.84	90.43	90.43	91.77	93.10		220.76

④ 管理费用预测

管理费用的主要内容包括工资、办公费、交通费、业务招待费、咨询费、办公场地租赁费及其他。

a. 工资

工资按照管理部门的员工数量以及对人均工资的预测进行计算。人均工资的增长率按照近年CPI增长率2%进行计算。

b. 业务招待费、交通费

该部分费用随着收入的增减变动而变动，其与收入的相关性较高，本次预测按照上述费用历史期占收入的比率进行预测。

c. 办公费、咨询费及其他

根据不同费用内容，结合历史情况按照一定的固定金额进行预测。

d.办公场地租赁费

根据租赁合同，按照实际计算得出，再在此基础上考虑一定的增长，本次按照近年旭恒置业租赁租金的历史平均增长率进行计算。

⑤ 财务费用

财务费用包括利息收入及手续费，利息收入及手续费按照历史平均水平进行测算。

⑥ 折旧及摊销

按照基准日现有资产规模，以及企业现行的会计政策预测各年的折旧及摊销费用。

⑦ 资本性支出

本次评估对于被评估单位的资本性支出为现有设备的更新资本性支出。

经过了解，被评估单位自成立至基准日，固定资产为少量办公用电脑、税控打印机等设备。本次资本性支出按该设备原值、预计使用年限、残值率计算

年资本性支出=设备原值*（1-残值率）/预计使用年限

残值率根据企业实际情况5%确定，预计使用年限为5年。

⑧ 所得税费用

按照25%测算所得税费用

⑨ 营运资金的预测

该公司影响营运资金主要科目为预收账款、货币资金、应付账款。预付物业费与结转成本、预收房租与收入确认的时间点差异引起的上述科目增减变动。

本次现金流量表按照预测期预计现金流入、流出直接编制，已反映了主要科目的增减变动，其他科目影响较小，为此不再预测营运资金变动情况。

⑩ 税后利息支出

被评估单位基准日无付息债务，故税后利息支出为零。

⑪期末资产变现流入与期末负债变现流出

期末资产变现流入、期末负债现金流出主要是指期末营运资金余额回收和固定资产残值回收。

单位：万元

序号	会计科目	名称	性质	账面价值	评估值
1	其他应收款	张帅-嘉悦广场	营运资金	0.05	0.05
2	投资性房地产		投资性房地产	11,488.26	1,082.42
3	固定资产		固定资产	0.13	0.13
期末资产变现合计				11,488.44	1,082.60
序号	会计科目	名称	性质	账面价值	评估值
1	其他应付款		营运资金	30.00	30.00
2	预收款项		营运资金	94.63	94.63
3	应付职工薪酬		营运资金	1.00	1.00
4	应交税费		营运资金	19.88	19.88
期末负债变现				145.52	145.52
期末资产负债变现净值				11,342.93	937.09

⑫企业自由现金流量预测结果

经实施以上分析预测，企业自由现金流量汇总如下表所示：

企业自由现金流量预测表

单位：万元

序号	会计科目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	……	2052年
1	现金流入	671.80	684.47	684.47	695.17	705.88		1,729.94
2	现金流出	37.94	37.94	37.94	37.94	37.94		64.77
3	税金及附加现金流出	88.84	90.43	90.43	91.77	93.10		220.76
4	销售费用现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
5	管理费用现金流出	40.74	41.35	41.67	42.24	42.82		78.56
7	财务费用现金流出	-8.50	-8.50	-8.50	-8.50	-8.50		-8.50
8	所得税现金流出	128.19	106.75	106.23	108.54	110.47		343.59

序号	会计科目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	……	2052年
9	资本性支出现金流出	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51		0.51
10	期末资产负债变现净值							937.09
11	减：税后利息支出							
12	企业自由现金流	384.07	415.99	416.19	422.68	429.54		1,967.34

⑬折现率的确定

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 Ke 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中：

Ke：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

βL：权益系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

R_c : 企业特定风险调整系数;

a. 无风险收益率 R_f 的选取

国债收益率通常被认为是无风险的, 因为持有该债权到期不能兑付的风险很小, 可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息, 10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 3.14%, 本评估报告以 3.14% 作为无风险收益率。

b. 财务杠杆 β_U

I. 无财务杆杆 β_U 的选取

本次评估根据 WIND 资讯行业分类房地产运营管理行业上市公司, 按照如下标准计算行业平均剔除财务杠杆 β 。

标的指标	沪深 300
计算周期	周
时间范围	2017 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 31 日
收益率计算方法	对数收益率
剔除财务杠杆	按账面价值比
加权方式	算数平均

按照上述标准选择的行业对比公司的平均剔除财务杠杆 β 为 0.3791。

II. 企业的 β_L 系数

计算公式如下:

$$\beta_L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_U$$

式中:

β_L : 有财务杠杆的 Beta;

D/E: 被评估单位的债务与股权比率;

β_U : 无财务杠杆的 Beta;

T: 所得税率

c. 市场风险溢价的计算

一方面，国内证券市场历史数据较短，并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，再加上国内市场股权割裂的特有属性，因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价不具有可信度；而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，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；因此国际上新兴市场的风险溢价通常采用美国成熟市场的风险溢价进行调整确定，计算公式为：

$$\text{中国市场风险溢价} = \text{美国股票市场风险溢价} + \text{中国股票市场违约贴息}$$

在美国股票市场风险溢价和中国股票市场违约贴息数据的基础上，计算得到评估基准日中国市场风险溢价为 7.29%。

d. 企业特定风险调整系数的确定

旭恒置业主营业务为房产租赁，目前仅有北京物美京门商贸有限公司一位客户，存在单一客户的情况，由此可能产生个别风险。

综合考虑上述因素，本次评估中的个别风险报酬率确定为 1.00%。

e. 折现率计算结果

经过测算，本次采用的折现率为 6.90%。

⑭ 经营性资产价值

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现，从而得出企业经营性资产价值为 8,092.95 万元。计算结果见下表：

单位：万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	……	2052 年
1	自由现金流	384.58	392.44	392.20	398.79	405.38		1,967.85
2	折现率	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%	6.90%		6.90%
3	折现期	0.50	1.00	1.00	1.00	1.00		0.98
4	折现系数	0.9672	0.9047	0.8463	0.7916	0.7405		0.1144
5	折现值	371.96	355.04	331.91	315.70	300.19		225.10
6	折现值合计	8,092.95						

⑮ 未列入现金流考虑的资产、负债分析

经分析，未列入现金流考虑的资产、负债所在科目及账面值、评估值如下：

单位：万元

序号	会计科目	核算内容	账面价值	评估值
1	货币资金		3,065.10	3,065.10
2	递延所得税资产		0.11	0.11
未列入现金流考虑的资产合计			3,065.21	3,065.21
1	递延所得税负债		2,437.84	2,437.84
2	其他应付款		577.85	577.85
未列入现金流考虑的负债合计			3,015.69	3,015.69

未列入现金流考虑的资产、负债是指：（1）企业不直接用于生产经营、在企业利润的形成过程中没有贡献的、但权属或负债义务归于企业的资产和负债；（2）与生产经营、企业利润的形成有关，但在预测中未考虑收入、支出的资产和负债。

详细解释如下：

（1）未列入现金流考虑的资产

货币资金：被评估单位经营支出金额相对于房租收入金额较小，故不再考虑保有最低现金，故货币资金未列入现金流考虑。

递延所得税资产：在未来预测中并未预测抵消相应的税费等。

（2）未列入现金流考虑的负债

其他应付款：服务费和所得税交税差异，本次经营性收入并未考虑该两项，故现金流里未考虑。

递延所得税负债：在未来预测中并未预测抵消相应的税费等。

⑩股东全部权益价值的估算

根据以上测算，旭恒置业的股东全部权益价值为：

股东全部权益价值=经营性资产价值+未列入现金流考虑的资产价值-未列入现金流考虑的负债价值-有息负债

单位：万元

序号	项目	金额
1	经营性资产价值	8,092.95
2	未列入现金流考虑的资产价值	3,065.21
3	未列入现金流考虑的负债价值	3,015.71
4	有息负债	
5=1+2-3-4	100%企业股东权益价值	8,142.45

3、收益法评估结果

采用收益法评估后的旭恒置业股东全部权益评估值8,142.45万元，增值额-3,249.98万元，增值率-28.53%。

（五）评估结论的选取

本次评估采用资产基础法和收益法得出的旭恒置业股东全部权益价值分别为11,392.47万元和8,142.45万元，较账面净资产11,392.43万元增值率分别为0.00%和-28.53%。

根据本次评估目的，考虑旭恒置业资产结构较为单一，主要资产为一处公允价值计量的投资性房地产，资产基础法从企业购建角度反映了该企业的价值，结合本次评估情况，旭恒置业详细提供了其资产负债相关资料，评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对旭恒置业资产及负债进行全面的清查和评估。收益法则受租户租期长、租金低，及国内建筑物租售比低等因素的影响，因此，采用资产基础法评估结果确定旭恒置业的市場价值更为合理。

通过以上分析，本次评估选用资产基础法结果作为最终评估结果。旭恒置业股东全部权益评估结果为11,392.47万元。

二、董事会对本次交易评估事项的意见

（一）董事会对本次交易评估的意见

公司董事会在充分了解本次交易的前提下，分别对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性等事项发表如下意见：

1、本次交易拟置出资产的评估机构天健兴业评估符合《证券法》的有关规定。天健兴业评估及经办评估师与公司、交易对方及标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系；评估机构具有独立性。

2、评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、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。天健兴业评估采用了资产基础法和收益法两种评估方法对旭恒置业 70%股权价值进行了评估，并最终选择了资产基础法的评估值作为本次评估结果。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对旭恒置业 70%股权在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

4、本次交易的交易双方参考拟置出资产的评估价值协商确定交易价格，拟置出资产的评估定价公允，本次交易拟置出资产定价方式合理，交易价格公允。

综上，公司董事会认为本次交易中所聘请的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，其所出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

（二）本次交易标的评估依据的合理性

天健兴业评估采用收益法与资产基础法对旭恒置业 100%股权进行评估。根据本次评估目的，考虑旭恒置业资产结构较为单一，主要资产为一处公允价值计量的投资性房地产，资产基础法从企业购建角度反映了该企业的价值，结合本次评估情况，旭恒置业详细提供了其资产负债相关资料，评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，以对旭恒置业资产及负债进行全面的清查和评估。收益法则受租户租期长、租金低，及国内建筑物租售比低等因素的影响，因此，本次评估采用资产基础法评估结果确定旭恒置业的市場价值更为合理。

（三）经营环境的变化对估值的影响

本次估值采用资产基础法评估值，估值结果并不直接受交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的变化情况所影响。

（四）本次交易标的定价公允性的分析

本次重大资产出售的标的资产的定价以评估机构出具的评估报告的评估值作为参考依据，并经公司与交易对方协商确定，符合相关法律法规、规范性文件的规定，定价公平合理，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益情形。

（五）评估基准日至本报告书签署日之重要变化事项及其对估值及交易作价的影响

评估基准日至本报告书签署日，旭恒置业未发生影响评估结果的重要变化事项。

（六）本次交易定价与估值结果不存在较大差异

本次交易中，旭恒置业的股东全部权益价值的评估值为 11,392.47 万元，旭恒置业 70% 股权的交易定价在此基础上经双方协商定为 7,974.75 万元，本次交易定价与估值结果不存在较大差异。

三、独立董事对本次交易评估事项的意见

根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，基于独立判断立场，独立董事就公司本次出售聘请的评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表独立意见如下：

“1、评估机构的独立性

公司本次聘请的评估机构具有证券业务资格，且评估机构的选聘程序合规；评估机构、经办评估师与评估对象及相关方之间不存在关联关系，具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

评估机构对标的资产进行评估所采用的评估假设前提按照国家相关法律法

规执行，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例和准则，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

本次评估目的是为公司本次出售提供合理的作价依据，本次评估根据国家法规及行业规范的要求，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，按照公认的资产评估方法对标的资产进行了评估，评估方法的选择适当，评估方法与评估目的相关。

4、评估定价的公允性

评估机构对本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允。本次出售以标的资产的评估结果为基础确定交易价格，交易标的评估定价公允。

综上，我们认为本次出售的评估机构独立，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，评估定价公允，不会损害中小股东的利益。”

四、收益法和资产基础法评估结果差异较大的原因及合理性

本次采用资产基础法和收益法对旭恒置业股东全部权益分别进行了评估，并选择资产基础法的评估结果作为评估结论。经评估，资产基础法评估结果为11,392.47万元，收益法评估结果为8,142.45万元，两者差异3,250.02万元，差异率为27.19%。资产基础法是以旭恒置业评估基准日的资产负债表为基础，通过合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值以确定评估对象价值的评估方法。收益法则是通过将企业预期收益资本化或者折现以确定评估对象价值的评估方法。

在资产基础法下旭恒置业股东权益的价值为投资性房地产价值与其他资产和负债的总和；在收益法下旭恒置业股东权益的价值为净现金流量折现值与旭恒置业非经营性资产及负债的总和。两种评估方法的评估明细如下：

单位：万元

资产基础法		收益法	
投资性房地产	11,488.26	现金流量折现值	8,092.95
其他资产合计	3,065.44	非经营性资产合计	3,065.21
货币资金	3,065.10	货币资金	3,065.10
其他应收款	0.05	其他应收款	/
固定资产	0.18	固定资产	/
递延所得税资产	0.11	递延所得税资产	0.11
其他负债合计	3,161.22	非经营性负债合计	3,015.71
预收款项	94.63	预收款项	/
应付职工薪酬	1.00	应付职工薪酬	/
应交税费	19.88	应交税费	/
其他应付款	607.87	其他应付款	577.87
递延所得税负债	2,437.84	递延所得税负债	2,437.84
净资产	11,392.47	净资产	8,142.45

由上表可知，资产基础法的估值构成除了投资性房地产外，主要包括货币资金、其他应付款、递延所得税等，该等项目在收益法中亦作为非经营资产或者负债进行计算，其中，收益法表格里列示的其他应付款为非经营性其他应付款，经营性的部分已在现金流量折现中予以考虑，两种方法下其他应付款的差异主要为不同评估方法下对不同科目内涵的重新界定所产生。

剔除上述因素，资产基础法与收益法差异主要来源于资产基础法下投资性房地产价值和收益法下现金流量折现值的差异。两者产生差异的主要原因为不同评估方法下净收益/净现金流量和折现率的差异，具体如下：

（一）投资性房地产净收益与收益法下净现金流量的差异

在资产基础法对旭恒置业股东全部权益价值进行评估的过程中，对于本次拟评估的投资性房地产这一项资产采用了收益法对其进行评估。根据《房地产估价规范》，其净收益为有效毛收入减去出租人负担的运营费用，其中运营费用为维护房地产正常使用或营业的必要支出。同时根据《投资性房地产评估指导意见》，投资性房地产的净收益是指直接归属与评估对象的房地产权益部分，因此在收益法评估投资性房地产时，评估考虑的净收益是直接归属于投资性房地产权益的部分，与企业价值评估收益法所考虑的内涵不同。

在收益法对旭恒置业股东全部权益价值进行评估的过程中，则是根据旭恒置业的历史经营情况、租约情况、房地产租金水平变动趋势以及公司未来发展规划

等资料形成了盈利预测，对旭恒置业股东全部权益价值进行了评估。

在本次评估中，投资性房地产收益法评估中租金收入口径与企业价值评估的收益法中租金收入的口径是一致的。但由于企业价值评估中成本、费用项目的口径是企业经营口径，与投资性房产的收益法评估口径略有区别；因此两者的运营费用有所差异，其中最主要的差异系收益法下需考虑所得税费用。

以两者在 2020 年预测的净收益/净现金流为例，其预测差异如下：

项目	投资性房地产净收益	收益法下净现金流
租金收入	671.80	671.80
运营费用合计	196.15	287.22
净收益/净现金流量	475.65	384.58

注：投资性房地产收益法和企业价值评估的收益法中，租约期内和租约期外的运营费用测算所选取的参数和预测思路相同。

（二）折现率的差异

投资性房地产收益法折现率与企业价值收益法折现率的差异主要由所评估对象的差异所产生。

投资性房地产的折现率为安全利率加风险调整值，风险调整值依据的对象为投资性房地产，其通过综合考虑地产所在地社会经济发展和土地市场、房地产用途等来确定。在本次评估中，投资性房地产折现率具体计算方式为 $r = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$ ，其中安全利率为 3.14%，风险调整值为 3%。

收益法的折现率为加权平均资本成本（WACC），其针对的对象为公司，其通过综合考虑公司的资本结构、安全利率、风险溢价等因素综合确定。在本次

评估中，收益法折现率具体计算方式为：
$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$
，其中 $K_e=6.9%$ ， $K_d=0$ ， $t=25%$ ， $D/E=0$ 。

综上，在本次评估中，资产基础法中投资性房地产收益法评估的折现率与企业价值评估中收益法的折现率情况如下：

项目	投资性房地产收益法评估	企业价值收益法评估
折现率	6.14%	6.90%

本次评估中，投资性房地产收益法评估的折现率略小于企业价值评估中收益

法的折现率。

综上所述,投资性房地产的净收益大于企业价值评估中收益法预测期的净现现金流,且投资性房地产收益法评估中使用的折现率小于企业价值评估中收益法预测使用的折现率,从而使得资产基础法下的投资性房地产的价值高于使用收益法下的现金流量折现值,从而使得旭恒置业资产基础法评估结果与收益法评估结果有一定的差异,该差异具有合理性。

五、标的公司持有投资性房地产估值的合理性

（一）投资性房地产评估方法的选择及合理性

1、旭恒置业持有投资性房地产采用公允价值模式计量的情况

旭恒置业为赚取租金将其所持的坐落于北京经济技术开发区天宝园五里二区的房地产进行出租,根据会计准则的相关规定,旭恒置业将其持有的该项房地产划分为投资性房地产,并对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

自上市公司于2016年收购旭恒置业之后,旭恒置业的投资性房地产公允价值计量情况如下:

评估报告号	评估基准日	评估目的	评估方法	评估结果
中联评报字[2017]第178号	2016年12月31日	投资性房地产公允价值评估	收益法	11,298.02
中联评报字[2018]第126号	2017年12月31日	投资性房地产公允价值评估	收益法	11,386.20
中联评报字[2019]第055号	2018年12月31日	投资性房地产公允价值评估	收益法	11,446.84
天兴评报字[2020]第164号	2019年12月31日	投资性房地产公允价值评估	收益法	11,488.26

由上表可见,报告期内,旭恒置业持有的投资性房地产采用公允价值计量所选用的评估方法均为收益法。本次重大资产出售对于旭恒置业股东全部权益价值采用了资产基础法进行评估,在资产基础法中,对于旭恒置业持有的投资性房地产亦是采用收益法进行评估的。与报告期各期末公允价值计量采用的评估方法是一致的。

2、未选取市场法进行评估,而采用资产基础法进行评估的原因及合理性

本次对于投资性房地产未采用市场法进行评估,对于旭恒置业股东全部权益

价值的评估采用资产基础法进行评估的原因是：

根据《房地产估价规范》“据 4.1.2 估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”及“4.2.3 可比实例的选取应符合下列规定：

- 1、可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
- 2、可比实例的交易方式应适合估价目的；
- 3、可比实例房地产应与估价对象房地产相似；
- 4、可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；
- 5、可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。
- 6、在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。”

同时，根据《投资性房地产评估指导意见》“第十三条 采用市场法评估投资性房地产时，应当收集足够的同类或者类似房地产的交易案例，并对所收集的信息及其来源进行分析。在选用交易案例时应当关注案例的可比性，重点分析投资性房地产的实物状况、权益状况、区位状况、交易情况及租约条件。”

本次评估的投资性房地产分为地上商业、地下超市及地下车位，面积分别为 160.00 m²、9,720.02 m²、10,878.01 m²，以地下超市及车位为主，且签订了长期租赁协议，租期为 2015 年 12 月 31 日至 2025 年 5 月 31 日，根据现场调查，周边交易案例主要以地上商业或办公为主，且租期较短，该项投资性房地产与周边交易案例在实物状况、租约条件等方面具有较大差异，因此不具备可比性，不适用采用市场法进行评估。

在对于旭恒置业股权价值采用资产基础法评估的过程中，针对旭恒置业各项资产、负债，结合所收集的资料，分析了各项资产、负债评估方法的适用性。其中对于其持有的投资性房地产因具有租金等经济收入等特性，采用了收益法进行评估。因此，采用资产基础法对旭恒置业股东全部权益进行评估是合理的。

综上，本次对于投资性房地产未选取市场法进行评估。在对旭恒置业股东全部权益价值的评估过程中，资产基础法能够全面、客观的反映了旭恒置业的股东

全部权益价值，因此采用资产基础法进行评估具有合理性。

（二）投资性房地产估值的合理性

1、投资性房地产所在地交易市场、同类或类似房地产的市场价格

旭恒置业所持的投资性房地产位于北京经济技术开发区天宝园五里二区，主要用于出租且承租方将其用于超市经营。经调查，该项投资性房地产所在区域市场可获得的交易案例均为地上商业或办公类型的物业，且租期较短，根据《房地产估价规范》《投资性房地产评估指导意见》的相关规定，市场交易案例与本次评估的投资性房地产在实物状况、租约条件等方面存在较大差异，不具备可比性。因此投资性房地产所在区域不存在较多的同类或类似的房地产市场交易价格。

2、评估增值率为零的原因

本次评估的投资性房地产账面价值为 11,488.26 万元，评估价值为 11,488.26 万元，评估增值为 0.00 万元，增值率 0.00%。投资性房地产的账面价值是采用公允价值计量确定的，为了确定财务报表日投资性房地产的公允价值，旭恒置业委托天健兴业对该项投资性房地产进行评估。根据天健兴业出具的《资产评估报告》（天兴评报字[2020]第 164 号），该项投资性房地产在 2019 年末的公允价值为 11,488.26 万元。在本次对旭恒置业股权价值评估的过程中，对于该项投资性房地产的评估与天兴评报字[2020]第 164 号《资产评估报告》在评估基准日、评估方法、评估参数、评估过程等方面均相同，因此在旭恒置业股权价值评估过程中投资性房地产的价值与其账面价值一致，增值率为零。

3、以市场法（可比交易等）对评估结果进行验证，充分说明投资性房地产评估合理性

根据《房地产估价规范》《投资性房地产评估指导意见》的相关规定中对可比交易案例的数量及可比交易案例的成交日期等要求，本次对于旭恒置业持有的投资性房地产不适合采用市场法进行评估，适宜采用收益法进行评估。

在本次投资性房地产进行收益法评估中，结合了投资性房地产的租金、租期以及租赁协议约定的其他参数，充分考虑了租约条款、租金收益以及与之匹配的相应成本费用，同时对租约期外的租金采用客观的市场租金水平进行了测算，选取适当的折现率对其净收益的现值加和。结合投资性房地产的实际利用条件，采

用收益法评估能够客观的反映投资性房地产的市场价值，具有合理性。

第六节 本次交易合同的主要内容

一、合同主体与签订时间

上市公司拟向易搜物资转让其持有的标的公司 70% 股权。就本次交易，上市公司与易搜物资于 2020 年 5 月 30 日签订了《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司与北京易搜物资有限公司之股权转让协议》。

二、交易价格及定价依据

交易双方以天健兴业出具的天兴评报字[2020]第 0175 号《资产评估报告》所确定的以 2019 年 12 月 31 日的标的股权评估值为基础，经协商最终确定本次交易项下标的股权转让价格为人民币 7,974.75 万元。

三、支付方式与交割安排

经交易双方确认，本次交易对价将按照如下进度和方式支付：

（一）开设共管账户

《股权转让协议》签署且上市公司根据上交所规则首次将本次交易事项公告之日起 5 日内，双方共同于上市公司所在地于上市公司认可的银行以上市公司名义开立共管账户（下称“共管账户”），办理共管账户的银行费用（如有）由上市公司承担。

（二）第一笔交易对价

共管账户开立后 7 日内，易搜物资应将交易对价的 10% 即人民币 797.475 万元（简称“第一笔交易对价”）支付至共管账户，用于第一笔交易对价的支付。

（三）第二笔交易对价

在上市公司股东大会审议通过本次交易之日起 3 个工作日内，易搜物资应将交易对价的 40% 即人民币 3,189.90 万元（简称“第二笔交易对价”）支付至共管账户，用于第二笔交易对价的支付。

（四）第三笔交易对价和保证金支付

1、在上市公司股东大会审议通过本次交易之日起 10 个工作日内，易搜物资应将交易对价的 50%即 3,987.375 万元（简称“第三笔交易对价”）支付至共管账户，用于第三笔交易对价的支付。

2、在上市公司股东大会审议通过本次交易之日起 10 个工作日内，易搜物资应向共管账户支付保证金 100 万元（简称“保证金”）用于保证过渡期标的股权收益的支付，保证金后续支付安排详见本节之“五、过渡期损益安排”；

（五）共管账户的划款

在上述全部交易对价和保证金均支付到共管账户后，双方应积极协助标的公司在 20 个工作日内办理完毕标的股权的工商变更登记手续，完成标的股权交割。

在交割日后 3 个工作日内，双方应当向共管账户开户银行下达划款指令，将全部交易对价及在共管账户期间产生的全部利息等孳息从共管账户支付至上市公司指定账户。

《股权转让协议》中上市公司指定的银行账户信息如下：

开户名：郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司

开户行：建设银行郑州城东路支行

银行账号：41050167620800000607

四、工商变更登记

（一）双方同意，标的公司就《股权转让协议》项下股权转让事项办理完毕工商变更登记或备案手续，并取得新的营业执照后，即视为标的股权交割完成，《股权转让协议》项下标的股权的相关权益由易搜物资享有。

（二）交割完成后，标的股权相应风险、收益与负担均转移至易搜物资，包括但不限于标的公司房产、土地使用权等资产风险（若有）亦将同步转移至易搜物资。原属于标的公司的债权债务在交割日后仍然由标的公司享有和承担。

五、过渡期损益安排

（一）自评估基准日至标的股权交割日（含当日）的过渡期，标的股权的收益由上市公司享有，标的股权的损失由易搜物资承担。标的股权过渡期内产生的收益，由易搜物资以现金的方式向上市公司支付。

（二）交割日后 30 个工作日内，由上市公司聘请审计机构对标的股权过渡期产生的损益进行审计并出具专项审计报告。为确定前述损益金额，双方同意过渡期间损益审计截止日为交割日上月月末。

（三）前述专项审计报告出具之日起 3 个工作日内，双方应当向共管账户开户银行下达划款指令，将《股权转让协议》第二条约定的 100 万元保证金支付至上市公司指定银行账户之中，根据下述情况保证金全部或部分自动转换为易搜物资向上市公司支付的过渡期收益款：（1）若过渡期收益高于 100 万元，则保证金全部转换为过渡期收益款，超出部分由易搜物资在划款指令下达当日另行支付给上市公司；（2）若过渡期收益低于 100 万元，则易搜物资只需将过渡期收益等额金额的保证金划款支付给上市公司，同时配合易搜物资将剩余保证金进行返还。

六、滚存未分配利润

标的公司于本次交易评估基准日前的滚存未分配利润，为标的公司估值的一部分，于交割日前不再分配，在交割完成后由易搜物资按照对标的公司的持股比例享有。

七、人员安排

本次交易不涉及标的公司人员安排问题，本次交易完成后，标的公司仍然继续履行与其员工的劳动合同，并承担相应的义务或责任。

八、合同的成立和生效

《股权转让协议》经双方签章后成立，其中《股权转让协议》违约责任条款、保密条款和争议解决条款自《股权转让协议》成立后生效，其他条款在本次交易经上市公司股东大会审议通过之日起生效。

九、违约责任

（一）双方应严格履行《股权转让协议》项下各项义务，任何一方不履行或不完全或不适当履行其在《股权转让协议》项下的义务，或其在《股权转让协议》中的陈述与保证被证明为不真实、不准确或有重大遗漏或误导，即构成违约，应承担违约责任。若易搜物资未按照《股权转让协议》约定及时足额支付交易对价，则每延迟一天需向上市公司支付应付未付金额的万分之五作为违约金。其中，若易搜物资未按照《股权转让协议》约定及时向共管账户下达划款指令，则每延迟一天需向上市公司支付交易对价金额的万分之五作为违约金。

（二）易搜物资负责办理本次股权工商变更登记手续，上市公司积极配合提供办理变更登记所需的资料。若因任何一方不配合，导致标的股权未按照《股权转让协议》约定办理完毕交割的，则每延迟一天需按照交易对价金额的万分之五向另一方支付违约金。

（三）除《股权转让协议》另有约定外，任何一方发生违约情形的，另一方可以书面通知方式要求违约的一方在十个工作日内停止违约行为、消除影响。如违约的一方未能按时停止违约行为，则另一方有权立即终止《股权转让协议》，且违约方应赔偿守约方因违约导致的一切损失。

（四）未经双方一致书面同意，共管账户的资金不得挪作他用。因任何一方违约致使对方承担任何费用、责任或蒙受任何损失的，违约的一方应就上述任何费用、责任或损失（包括但不限于因违约而支付或损失的利息以及律师费）向对方进行赔偿。

第七节 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）符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次拟出售资产为旭恒置业70%股权，旭恒置业主要从事自有房屋租赁业务。本次交易完成后上市公司主要从事汽车内饰业务，符合国家相关产业政策。本次重大资产重组不涉及环境污染问题，不存在违反环境保护和土地管理等相关规定的情况，不存在需要履行相关反垄断申报的情形。

本次重大资产重组符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

（二）不会导致上市公司不符合上市股票上市条件

本次交易为出售资产，不涉及股份发行。本次重大资产重组完成后，上市公司总股本不发生变化，社会公众股东合计持股比例不低于本次重大资产重组完成后上市公司总股本的25%。本次重大资产重组完成后，公司仍旧满足《公司法》《证券法》及《股票上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

本次重大资产重组符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

（三）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

1、标的资产的定价

本次重大资产重组出售的标的资产已聘请符合《证券法》有关规定的天健兴业进行评估。天健兴业及其经办评估师与宏盛科技、易搜物资均没有现实及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。上市公司董事会及独立董事发表明确意见，认为本次评估结论合理，标的资产的定价公允。

据天健兴业评估出具的天兴评报字[2020]第0175号《资产评估报告》，以2019

年12月31日为基准日，旭恒置业的股东全部权益价值评估值为11,392.47万元。在参考前述评估值的基础上，经上市公司与易搜物资充分协商同意，旭恒置业70%股权的转让对价为7,974.75万元。

2、本次重大资产重组程序合法合规

本次交易已经公司董事会审议，并将提交公司股东大会审议。独立董事依法发表了独立意见。本次交易已按照程序履行了目前应履行的申报、审议程序。本次交易严格履行法律程序，充分保护全体股东利益，尤其是公司中小股东的利益，不存在损害上市公司及其全体股东利益的情形。

3、独立董事意见

宏盛科技独立董事就本次重大资产重组发表了独立意见，认为本次交易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，评估方法与评估目的具有相关性，评估定价公允。

综上所述，本次重大资产重组涉及的标的资产依照符合《证券法》有关规定的资格评估机构出具的《资产评估报告》显示的资产评估价值作为定价依据，本次重大资产重组标的资产定价公允；同时，本次重大资产重组严格履行了必要的法律程序，独立董事发表了意见，本次重大资产重组不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

本次重大资产重组符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

（四）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易拟出售的资产为旭恒置业70%股权。该等资产权属清晰，不存在被设置质押等担保物权及其他权利限制，也不存在任何冻结、扣押等可能引致诉讼或潜在纠纷的情形；本次交易亦已取得旭恒置业股东朗森汽车放弃优先购买权的承诺。在相关法律程序和先决条件得到适当履行的前提下，标的资产转让、过户不存在法律障碍。

本次交易标的为旭恒置业70%股权，不涉及其他债权或债务转移的情况，标的资产交割完成后，旭恒置业相关债权债务仍由旭恒置业享有或承担，其现有债

权债务关系保持不变。

因此，本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组办法》第十一条第（四）项的规定。

（五）有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易前，上市公司主营业务为自有房屋租赁业务和汽车内饰业务，其中自有房屋租赁业务的实施主体为旭恒置业。本次交易完成后，上市公司将置出自有房屋租赁业务，继续保留汽车内饰业务，不会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。

本次交易是上市公司主动调整及优化业务及资产结构的举措之一。本次交易中上市公司将获得现金对价，为公司后续发展提供了资金储备，也为公司未来增强和改善持续经营能力提供了条件。

同时，上市公司正积极寻找优质资产以进一步增强上市公司持续经营能力，保护上市公司全体股东以及中小股东的利益。2020年1月19日和2020年5月30日，上市公司分别召开第十届董事会第八次会议和第十二次会议，审议通过了《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等议案，上市公司拟以发行股份的方式购买宇通重工100%股权。该项交易尚未完成，待履行上市公司股东大会审议和证监会的核准等程序。

本次重大资产重组符合《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

本次交易完成后，上市公司的控股股东和实际控制人未发生变化，本次交易未对上市公司与实际控制人及其关联人之间的独立性产生不利影响。本次交易符合证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次重大资产重组前，公司已按照《公司法》《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了完善的法人治理结构。本次重大资产重组不涉及公司重大经营决策规则与程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。本次重大资产重组完成后，公司仍将严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

本次重大资产重组符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的有关规定。

二、中介机构关于本次交易的明确意见

（一）独立财务顾问意见

本公司聘请华泰联合证券作为本次交易的独立财务顾问。根据华泰联合证券出具的《独立财务顾问报告》，华泰联合证券认为本次交易符合《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。

（二）律师意见

本公司聘请了北京市中伦律师事务所作为本次交易的法律顾问。根据中伦律师事务所律师出具的《法律意见书》，中伦律师事务所律师认为上市公司本次交易的方案符合法律、法规和规范性文件的规定；本次交易符合《重组管理办法》规定的实质性条件。

第八节 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果分析

本次交易前，上市公司的主营业务为自有房屋租赁业务和汽车内饰业务。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2018]第 ZA12906 号审计报告、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2019]002273 号及大信审字[2020]第 16-00004 号，上市公司最近三年的财务状况和经营成果分析如下（除有特殊说明外，下述分析中数据为合并报表数据）：

（一）本次交易前上市公司的财务状况分析

1、资产结构及主要变动分析

上市公司最近三年的资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动资产：						
货币资金	7,025.83	34.50	3,321.66	17.54	5,593.46	32.13
应收账款	1,263.97	6.21	3,993.76	21.08	—	0.00
预付款项	23.75	0.12	—	0.00	—	0.00
其他应收款	3.72	0.02	4.79	0.03	5.47	0.03
存货	368.61	1.81	—	0.00	387.05	2.22
其他流动资产	72.2	0.35	169.07	0.89	18.6	0.11
流动资产合计	8,758.09	43.00	7,489.29	39.54	6,004.58	34.49
非流动资产：						
投资性房地产	11,488.26	56.41	11,446.84	60.43	11,386.20	65.40
固定资产	110.49	0.54	4.66	0.02	6.23	0.04
无形资产	5.17	0.03	—	0.00	—	0.00
递延所得税资产	0.92	0.00	1.03	0.01	13.6	0.08
其他非流动资产	2.5	0.01	—	0.00	—	0.00
非流动资产合计	11,607.34	57.00	11,452.52	60.46	11,406.03	65.51

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
资产总计	20,365.43	100.00	18,941.81	100.00	17,410.61	100.00

截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，上市公司的资产总规模分别为17,410.61万元、18,941.81万元和20,365.43万元。

从资产结构来看，截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，上市公司流动资产占总资产的比例分别为34.49%、39.54%和43.00%，非流动资产占总资产的比例分别为65.51%、60.46%和57.00%。上市公司的流动资产主要由货币资金、应收账款构成，非流动资产主要由投资性房地产构成。

2、负债结构及主要变动分析

上市公司最近三年的负债结构情况如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动负债：						
应付票据	55.11	0.87	—	0.00	—	0.00
应付账款	1,963.17	30.98	1,174.98	21.41	6.13	0.13
预收款项	96.63	1.52	108.03	1.97	690.15	15.05
应付职工薪酬	72.87	1.15	118.03	2.15	86.05	1.88
应交税费	203.38	3.21	54.73	1.00	45.2	0.99
其他应付款	1,439.63	22.72	1,308.11	23.83	1,306.57	28.49
其他流动负债	3.73	0.06	258.67	4.71	—	0.00
流动负债合计	3,834.52	60.51	3,022.55	55.07	2,134.09	46.54
非流动负债：						
递延所得税负债	2,476.80	39.08	2,466.45	44.93	2,451.29	53.46
非流动负债合计	2,476.80	39.08	2,466.45	44.93	2,451.29	53.46
负债合计	6,336.97	100.00	5,488.99	100.00	4,585.38	100.00

截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日，上市公司负债总额分别为4,585.38万元、5,488.99万元和6,336.97万元。

从负债结构来看，2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月

31日，流动负债占负债总额的比例分别为46.54%、55.07%和60.51%，非流动负债占负债总额的比例分别为53.46%、44.93%和39.49%。上市公司的流动负债主要由应付账款、其他应付款构成，非流动负债主要由递延所得税负债构成。

（二）本次交易前上市公司的盈利能力分析

上市公司最近三年的经营成果情况如下：

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入			
营业收入	5,811.33	4,981.86	1,105.41
营业总成本			
营业成本	4,167.31	3,228.93	466.01
税金及附加	115.01	98.26	92.81
销售费用	162.12	0.58	2.78
管理费用	579.62	936.28	557.80
研发费用	94.82	—	—
财务费用	-14.24	-15.20	-28.85
资产减值损失	-3.22	4.71	0.17
信用减值损失	4.43	—	—
公允价值变动净收益	41.42	60.64	88.18
营业利润	749.32	788.93	102.87
加：营业外收入	9.54		
减：营业外支出	15.99	1.00	3.43
利润总额	742.87	787.93	99.44
减：所得税	287.23	160.34	126.04
净利润	455.64	627.59	-26.60
归属于母公司所有者的净利润	185.15	499.62	-151.69

2017年、2018年和2019年，上市公司营业收入分别为1,105.41万元、4,981.86万元和5,811.33万元，营业利润分别为102.87万元、788.93万元和749.32万元，归属于母公司所有者的净利润分别为-151.69万元、499.62万元和185.15万元。

2017年，公司开拓了水环境修复业务，经营模式主要是承接企业水体修复和水景观类总包、分包项目以及配套开展水质检测设备销售业务。2019年，考

考虑到公司水环境修复业务资质和盈利能力较为薄弱，为避免给公司带来较大的经营风险，公司停止经营水环境修复业务。同时，公司开拓了汽车内饰相关业务，主要从事汽车内饰的研发、生产与销售，并为客户提供专业的定制化服务，产品主要包括汽车座套、窗帘等，以订单模式提供标准化及定制化的产品。2019 年度，上市公司仅开展自有房屋租赁业务和汽车内饰业务，其中自有房屋租赁业务实现收入 636.47 万元，汽车内饰业务实现收入 5,174.86 万元。

二、标的公司行业特点和经营情况

（一）标的公司所属行业的基本情况

1、标的公司所属行业概况

标的公司主要从事自有房屋租赁业务。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）的标准，标的公司所属行业为“K70 房地产业”之“K7040 房地产租赁经营”；根据《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所处行业为“房地产业（K70）”。标的公司所处行业不属于国家环境保护监管部门认定的重污染行业。

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

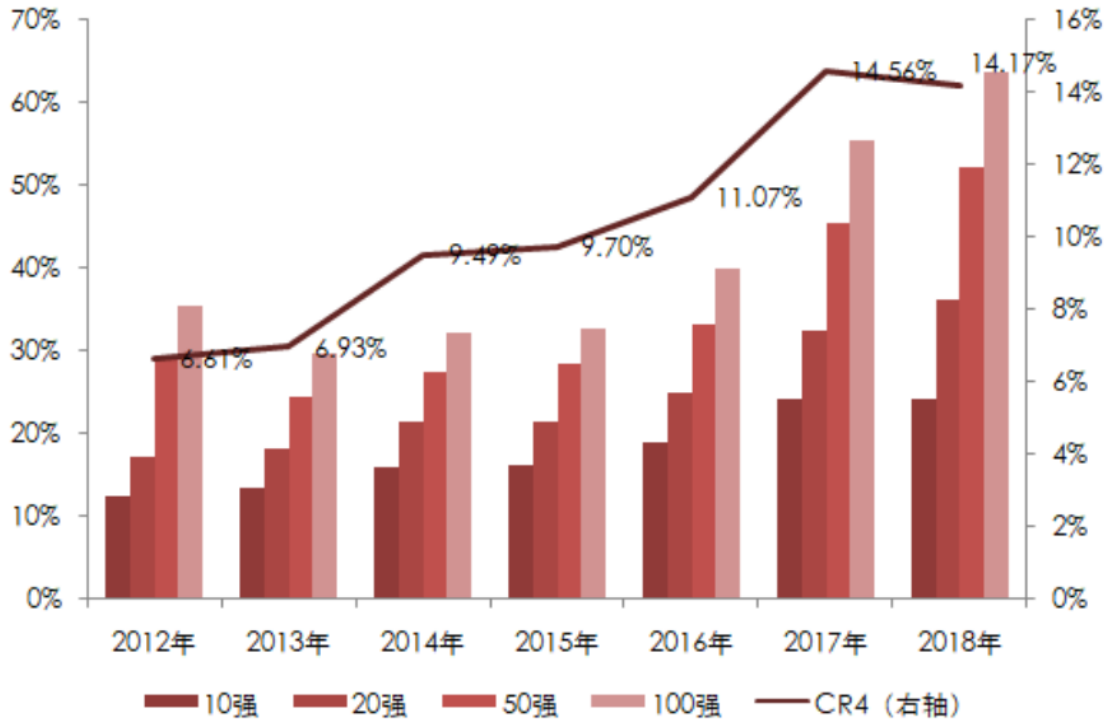
2、房地产行业竞争状况

（1）房地产行业集中度持续提升

中国房地产行业近年来市场集中度逐渐提升，相比之前的企业数量多、规模小的情况有一定的改善。根据中国房地产业协会出具的《2019 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》，房地产行业集中度持续提升，前四大房地产开发企业销售金额占比（CR4）从 2012 年的 6.61% 上升至 2018 年的 14.17%。与此同时，2018 年以销售金额计算的 10 强、20 强、50 强、100 强房地产企业市场份额分别

为 24.04%、36.06%、51.95%、63.50%，除了十强的份额比 2017 年降低 0.01 个百分点，其他数据分别较上年增长 3.85、6.66、8.26 个百分点，各梯队市场份额基本处于稳中有升的趋势。

2012-2018 年房地产企业销售金额市场占有率情况图

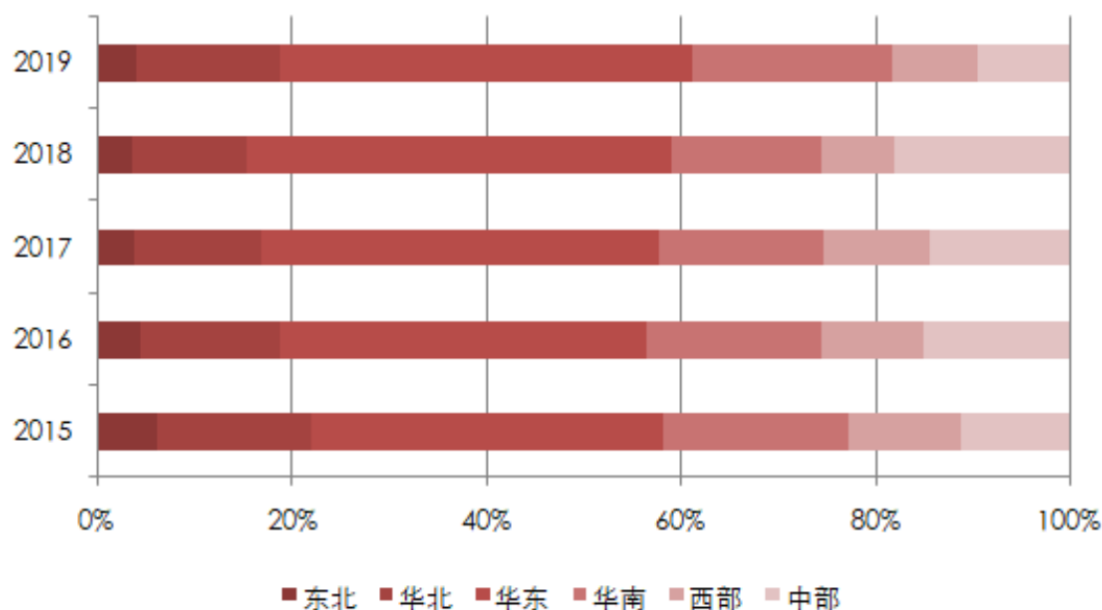


数据来源：中国房地产测评中心，CRIC

(2) 房地产行业区域差异明显

房地产行业同相应地区的经济发展、居民收入水平等因素息息相关，而我国不同区域之间的经济发展状况有着较大差距，区域经济发展失衡也直接导致了房地产行业在不同区域当中的分布存在着较大差距。根据中国房地产业协会出具的《2019 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》，2015-2019 年之间，中国 500 强房地产开发企业在华东地区的分布一直领先于其他地区，而华南和华北地区则紧随其后，中部、西部以及东北地区的占比较小，这基本上符合中国经济发展的地区分布情况。

2015-2019 年房地产行业 500 强企业区域分布



数据来源：中国房地产测评中心，CRIC

3、房地产租赁行业竞争状况

21 世纪以来，我国商业房地产行业多年保持两位数增长；尤其是近几年，全国范围内大量建设新城、新区，商业地产规模快速扩张，全国大量商业综合体、写字楼密集建设，导致短期内供过于求，商业地产库存规模持续攀升。目前中国有接近 30 亿平米的存量商业房地产，人均商业地产面积 2.3 平米，整体供给过剩。

我国商业地产呈现明显的地域分化，粤港澳大湾区得益于较强人口吸附能力和第三产业高速发展，商业地产基本供需平衡；京津冀地区非北京地区商业地产供大于求；中西部地区产能明显过剩。

2010 年以来，商业地产销售价格涨幅远低于住宅，办公楼累计上涨仅为 26%，商业营业用房涨幅 44%，住宅涨幅则为 81%。一方面是商业地产库存高、消化周期长，供大于求，成交不够活跃；另一方面过去几年电商快速崛起，商业地产受电商冲击较大，导致出租率下降，租金回报较低，部分区域商业地产销售价格甚至低于住宅，投资需求从商铺转向住宅。

商业地产是开发商重点布局的业态之一，龙头房企均持有一定规模的商业物业。典型的商业地产运营商有万达、印力、华润、中海等企业。目前，商业地产细分行业竞争格局仍较分散，以购物中心租金收入为例，2018 年 CR3, CR10

分别为 7.3% 和 13.1%。

4、影响行业的有利因素和不利因素

（1）影响行业发展的有利因素

①新的政策执行有利于房地产行业持续健康发展

房地产业在国民经济中起重要作用，是增强国民经济和改善人民生活的重要产业，同时由于房地产业在国民经济链中处于中间环节，具有很强的关联效应。能通过前向效应影响建材、冶金、机械制造、金融等行业，通过后向效应影响装修、家电、金融保险、物业管理等相关行业，房地产业的兴旺繁荣能够有力地带动很多相关产业的兴旺繁荣。我国政府历来十分重视房地产业的监管和调控，通过相应政策法规应对房地产市场的价格波动，稳定市场，也将使房地产市场持续健康发展。

②中国经济长期发展向好，将支撑房地产行业发展

国家统计局数据显示，2000 年至 2019 年，我国 GDP 增速一直保持在 6% 以上，2019 年我国城镇居民人均可支配收入 42,359 元，比上年名义增 7.9%。长期看，经济结构调整步伐加快，国企改革步入实质性阶段，自贸区扩容、土地流转、户籍改革、棚户区改造等等一系列政策将能使我国经济在未来十年继续保持高速平稳健康增长。从宏观经济与房地产关系看，宏观经济高速平稳健康增长将产生新的房地产需求，并且保证购房者具有一定的购房能力，支撑房地产行业的持续健康发展。

（2）影响行业发展的不利因素

①受政策调控影响，存在波动风险

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

②房地产租赁行业竞争激烈

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

③疫情降低行业需求

受疫情影响，务工人员返岗时间延后，以租房为主的流动人员被限制流动将降低房地产租赁行业需求。

5、进入行业的主要壁垒

（1）客户资源壁垒

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

（2）品牌壁垒

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

（3）专业人员壁垒

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

6、行业特点、周期性、区域性及季节性特征

（1）行业特点

①较强的政策敏感性

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

②较强的产业关联性

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

（2）周期性

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

（3）地域性

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

（4）季节性

房地产行业不存在明显的季节性。

7、所属行业与上下游行业的关系

标的公司所属行业为房地产租赁经营，其上游行业主要为房地产开发业及物业管理服务业，下游客户主要为实际使用物业的商户及住户。

（1）与上游行业的关系

房地产租赁经营行业的上游企业一类为房地产开发企业，该类企业为房地产租赁经营行业提供可供租赁的增量房地产；另一类为物业管理服务企业，为可供出租的房地产提供房屋配套设备维修、场地清洁和绿化管理、安全秩序维护等服务。

（2）与下游行业的关系

房地产租赁经营行业的下游客户为实际使用物业的商户及住户，其市场需求量主要与社会经济及居民收入的发展水平相关。

（二）标的公司核心竞争力

标的公司地段位置优越，区域经济发展态势良好。标的公司拥有的房产规划用途为商业，周边配套相对完善，附近地铁站有亦庄桥南、荣京东街等；学校有亦庄中学、红星幼儿园等；医院有亦庄医院、同仁医院亦庄分院等；银行有工商银行、农业银行等；购物中心有美廉美-亦庄店、华联超市等；餐饮有和盛海鲜楼、东南逸品茶艺馆等；文化设施有碧海公园、宣颐公园、南海子公园等。但受规模影响，标的公司未来发展空间有限。

（三）标的公司财务状况分析

1、资产结构及主要变动分析

报告期各期末，标的公司资产结构如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,065.10	21.06%	2,700.56	19.09%
其他应收款	0.05	-	0.37	-
流动资产合计	3,065.15	21.06%	2,700.92	19.09%
投资性房地产	11,488.26	78.94%	11,446.84	80.91%
固定资产	0.13	-	0.13	-
递延所得税资产	0.11	-	0.03	-
非流动资产合计	11,488.51	78.94%	11,447.01	80.91%
资产合计	14,553.65	100.00%	14,147.93	100.00%

报告期各期末，流动资产占标的公司总资产的比例分别为 19.09%、21.06%，主要为货币资金；非流动资产占标的公司总资产的比例分别为 80.91%、78.94%，主要为投资性房地产。其中，投资性房地产即为旭恒置业持有的位于北京经济开发区天宝园五里二区的地下商业及地下夹层车库，其账面价值由 2018 年 12 月 31 日的 11,446.84 万元增长至 2019 年 12 月 31 日的 11,488.26 万元，增长幅度为 0.36%。

2、负债结构及主要变动分析

报告期各期末，标的公司负债结构如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
预收款项	94.63	2.99%	108.03	3.42%
应付职工薪酬	1.00	0.03%	1.00	0.03%
应交税费	19.88	0.63%	17.57	0.56%
其他应付款	607.85	19.23%	607.85	19.22%
流动负债合计	723.37	22.88%	734.44	23.23%
递延所得税负债	2,437.84	77.12%	2,427.48	76.77%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	2,437.84	77.12%	2,427.48	76.77%
负债合计	3,161.20	100.00%	3,161.93	100.00%

报告期各期末，流动负债占标的公司总负债的比例分别为 23.23%、22.88%，主要为其他应付款；非流动负债占标的公司总负债的比例分别为 76.77%、77.12%，主要为递延所得税负债。

3、偿债指标

标的公司最近两年偿债能力指标如下：

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率（倍）	4.24	3.68
速动比率（倍）	4.24	3.68
资产负债率（%）	21.72	22.35

注：流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=（流动资产-存货-其他流动资产）/流动负债；资产负债率=总负债/总资产

报告期各期末，标的公司流动比率分别为 3.68 和 4.24，速动比率分别为 3.68 和 4.24，短期偿债能力较强；标的公司资产负债率分别为 22.35% 和 21.72%，资产负债率处于较低的水平，债务风险较小。

（四）盈利能力分析

1、利润表分析

标的公司最近两年的经营情况如下：

单位：万元

项目	2019年度	2018年度
营业总收入	636.47	636.47
营业收入	636.47	636.47
营业总成本	156.24	151.97
营业成本	37.94	37.94
税金及附加	85.92	84.13
管理费用	41.45	37.83

项目	2019 年度	2018 年度
财务费用	-9.07	-7.93
公允价值变动收益	41.42	60.64
信用减值损失	-0.32	-
资产减值损失	-	-0.07
营业利润	521.33	545.07
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	1.02	-
利润总额	520.31	545.07
减：所得税	113.87	118.51
净利润	406.45	426.56

报告期内，标的公司仅开展自有房屋租赁业务，其营业总收入分别为 636.47 万元、636.47 万元，净利润分别为 426.56 万元、406.45 万元，具有稳定的盈利能力。

（1）主营业务收入及成本构成分析

标的公司营业收入及成本构成如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	636.47	37.94	636.47	37.94
合计	636.47	37.94	636.47	37.94

2018 年度和 2019 年度，标的公司主营业务收入分别为 636.47 万元和 636.47 万元，为租金收入；主营业务成本分别为 37.94 万元和 37.94 万元，为投资性房地产的物业费用。

（2）期间费用情况

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	-	-	-	-
管理费用	41.45	6.51%	37.83	5.94%

项目	2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-9.07	-1.43%	-7.93	-1.25%
合计	32.38	5.09%	29.90	4.70%

2018 年度及 2019 年度，标的公司的主要期间费用为管理费用，金额分别为 37.83 万元和 41.45 万元，主要为职工薪酬、租赁费、业务招待费等费用。

（3）公允价值变动分析

报告期内，标的公司持有的投资性房地产采用公允价值模式进行计量，因其公允价值变动在 2018 年度和 2019 年度产生的收益分别为 60.64 万元、41.42 万元。

2、盈利指标分析

标的公司最近两年盈利指标如下：

项目	2019 年度	2018 年度
销售毛利率	94.04%	94.04%
销售净利率	63.86%	67.02%

2018 年度及 2019 年度，标的公司的销售毛利率分别为 94.04%、94.04%，销售净利率分别为 67.02%、63.86%，符合其自有房屋租赁业务的开展特点。

三、本次交易对上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势的影响

（一）本次交易对上市公司财务状况的影响

基于上市公司 2019 年度财务报表与《股权转让协议》确定的交易对价，标的资产净资产份额为 7,818.86 万元，交易对价为 7,974.75 万元，本次重大资产重组产生投资收益 155.89 万元。

根据备考财务报表，本次交易完成后，本次交易对上市公司财务指标主要影响如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
----	--------------------------

	交易前	交易后
资产总额	20,365.43	13,786.53
负债总额	6,336.97	3,136.81
所有者权益	14,028.46	10,649.72
资产负债率（%）	31.12	22.75
营业收入	5,811.33	5,174.86
利润总额	742.87	222.55
净利润	455.64	49.20
归属于母公司所有者的净利润	185.15	-99.36
基本每股收益（元/股）	0.01	-0.01

根据上表所列数据，本次交易完成后，上市公司的资产及负债规模、营业收入规模将出现一定幅度的下降。2019年12月31日，上市公司总资产将由交易前的20,365.43万元下降至交易后的13,786.53万元，降幅32.30%，总负债将由交易前的6,336.97万元下降至交易后的3,136.81万元，降幅50.50%，资产负债率将由交易前的31.12%下降至交易后的22.75%。2019年度，公司的营业收入将由5,811.33万元下降至交易后的5,174.86万元，降幅10.95%。归属于母公司所有者的净利润将由交易前的185.15万元下降至交易后的-99.36万元，基本每股收益由交易前的0.01元/股下降至交易后的-0.01元/股。本次交易完成后，上市公司的资产及负债规模、营业收入规模及基本每股收益将出现一定幅度的下降。

由于标的公司持有的投资性房地产规模较小，难以形成规模优势。本次交易完成后，上市公司将聚焦主营业务并积极推动未来业务转型战略。通过本次出售，上市公司可实现资金回笼，有利于上市公司盘活存量资产，集中资源与财力发展和优化主营业务推动业务转型，提升上市公司的资产质量和持续经营能力。

（二）本次交易对上市公司持续经营能力的影响

本次交易前，上市公司主营业务为自有房屋租赁业务和汽车内饰业务，其中自有房屋租赁业务的实施主体为旭恒置业。本次交易完成后，上市公司将置出自有房屋租赁业务，继续保留汽车内饰业务，不会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。

本次交易是上市公司主动调整及优化业务及资产结构的举措之一。本次交易

中上市公司将获得现金对价，为公司后续发展提供了资金储备，也为公司未来增强和改善持续经营能力提供了条件。

同时，上市公司正积极寻找优质资产以进一步增强上市公司持续经营能力，保护上市公司全体股东以及中小股东的利益。2020年1月19日和2020年5月30日，上市公司分别召开第十届董事会第八次会议和第十二次会议，审议通过了《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等议案，上市公司拟以发行股份的方式购买宇通重工100%股权。该项交易尚未完成，待履行上市公司股东大会审议和证监会审核等程序。

（三）本次交易对上市公司未来发展规划的影响

本次交易为执行公司转型战略的重要举措，本次交易完成后，上市公司将剥离原有的与未来战略发展规划不具有协同性的业务，盘活存量资产，有利于上市公司执行战略发展规划，加快业务转型，彻底改善上市公司资产质量和盈利能力。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

（一）本次交易完成后公司治理结构的基本情况

本次交易前，上市公司按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《股票上市规则》及其他有关法律法规的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，包括股东大会、董事会、董事会下设专门委员会、监事会、董事会秘书、独立董事、总经理，并制定了与之相关的议事规则或工作细则并严格予以执行。

本次交易完成后，上市公司将继续保持法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则和工作细则，并根据交易完成后上市公司实际情况对《公司章程》相关条款及相关议事规则、工作细则加以修订，以保证公司法人治理结构的运作符合本次交易完成后的上市公司实际情况。

（二）本次交易完成后上市公司的治理结构

1、股东与股东大会

本次交易完成后，上市公司股东将继续按照《公司章程》的规定按其所持股

份享有平等地位，并承担相应义务；上市公司将继续严格按照《公司章程》等规定和要求，召集、召开股东大会，确保所有股东合法行使权益，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利。

2、控股股东、实际控制人与上市公司

本次交易完成后，上市公司控股股东及实际控制人将严格依法行使出资人的权利，切实履行对上市公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预上市公司的决策和生产经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益，保持上市公司在资产、人员、财务、业务和机构方面的独立性，以维护广大中小股东的合法权益。

本次交易完成后，上市公司将积极督促控股股东严格依法行使股东的权利，切实履行对上市公司及其他股东的诚信义务，除依法行使股东权利外，不直接或间接干预上市公司的决策和生产经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。

3、董事与董事会

本次交易完成后，上市公司将进一步完善董事会的运作，督促上市公司董事认真履行诚信和勤勉的职责，确保董事会高效运作、科学决策。尤其是要充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用。确保公司董事和独立董事的任职资格、人数、人员构成、产生程序、责任和权利等方面合法合规。

4、监事与监事会

本次交易完成后，上市公司监事会将继续严格按照《公司章程》等要求，从切实维护上市公司利益和广大中小股东权益出发，进一步加强监事会和监事监督机制。上市公司将为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

5、绩效评价和激励约束机制

上市公司董事会下设的提名委员会、薪酬和考核委员会负责对公司的董事及高级管理人员进行绩效考核。高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律、法规

的规定。本次交易完成后，上市公司将进一步完善对董事及高级管理人员的绩效考核和对上市公司董事、监事及高级管理人员的薪酬政策及方案，保证经理人员团队的稳定。

6、同业竞争

本次交易前，上市公司实际控制人控制的企业存在与上市公司开展相似业务即房屋租赁业务的情形，本次上市公司将其持有的旭恒置业 70% 股权出售予非关联方，可充分解决经营相似业务的问题，为上市公司后续业务的发展奠定良好的基础。

7、信息披露与透明度

本次交易完成后，上市公司将继续依照中国证监会和上交所颁布的有关信息披露的相关法规，严格按照《公司章程》进行信息披露工作，保证主动、真实、准确、及时、完整地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息，同时注重加强公司董事、监事、高级管理人员的主动信息披露意识。

8、相关利益者

上市公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。本次交易完成后，上市公司将进一步与利益相关者积极合作，坚持可持续发展战略，重视公司的社会责任。

（三）本次交易完成后上市公司的独立性

上市公司自成立以来严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、机构和财务等方面与公司股东相互独立。本次交易完成后，公司实际控制人并不发生变化，本次交易不会影响公司独立性。本次交易完成后，上市公司将继续保持人员、资产、财务、机构、业务的独立性，保持公司独立于实际控制人及其关联公司。

五、本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易为重大资产出售，不涉及公司的股权变动，因此本次交易不会导致

公司股权结构发生变化。

第九节 财务会计信息

一、标的公司财务信息

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对标的公司 2018 年度、2019 年度财务报表进行了审计并出具了大信审字[2020]第 16-00019 号标准无保留意见《审计报告》。标的公司经审计的最近两年财务报表如下：

（一）资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,065.10	2,700.56
其他应收款	0.05	0.37
流动资产合计	3,065.15	2,700.92
非流动资产：		
投资性房地产	11,488.26	11,446.84
固定资产	0.13	0.13
递延所得税资产	0.11	0.03
非流动资产合计	11,488.51	11,447.01
资产合计	14,553.65	14,147.93
流动负债：		
预收款项	94.63	108.03
应付职工薪酬	1.00	1.00
应交税费	19.88	17.57
其他应付款	607.87	607.85
流动负债合计	723.39	734.44
非流动负债：		
递延所得税负债	2,437.84	2,427.48
非流动负债合计	2,437.84	2,427.48
负债合计	3,161.22	3,161.93
股东权益：		

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
股本	1,680.00	1,680.00
资本公积	3,320.00	3,320.00
盈余公积	639.24	598.60
未分配利润	5,753.19	5,387.40
股东权益合计	11,392.43	10,986.01
负债和股东权益合计	14,553.65	14,147.93

（二）利润表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度
营业总收入	636.47	636.47
营业收入	636.47	636.47
营业总成本	156.24	151.97
营业成本	37.94	37.94
税金及附加	85.92	84.13
管理费用	41.45	37.83
财务费用	-9.07	-7.93
公允价值变动收益	41.42	60.64
信用减值损失	-0.32	-
资产减值损失	-	-0.07
营业利润	521.33	545.07
减：营业外支出	1.04	-
利润总额	520.29	545.07
减：所得税	113.87	118.51
净利润	406.43	426.56
归属于母公司所有者的净利润	406.43	426.56

（三）现金流量表

单位：万元

项目	2019年度	2018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	670.12	668.29

项目	2019 年度	2018 年度
收到的税费返还	—	—
收到其他与经营活动有关的现金	17.50	7.95
经营活动现金流入小计	687.62	676.24
购买商品、接受劳务支付的现金	37.94	37.94
支付给职工以及为职工支付的现金	12.38	12.20
支付的各项税费	242.63	230.68
支付其他与经营活动有关的现金	30.13	25.71
经营活动现金流出小计	323.08	306.53
经营活动产生的现金流量净额	364.54	369.71
二、投资活动产生的现金流量：		
投资活动产生的现金流量净额	—	—
三、筹资活动产生的现金流量：		
筹资活动产生的现金流量净额	—	—
四、汇率变动对现金的影响	—	—
五、现金及现金等价物净增加额	364.54	369.71
加：期初现金及现金等价物的余额	2,700.56	2,330.84
六、期末现金及现金等价物余额	3,065.10	2,700.56

二、上市公司备考财务报表

备考财务报表系假设本次重大资产出售已于 2018 年 12 月 31 日前完成，并依据本次重组完成后的组织架构（即：于 2018 年 12 月 31 日，上市公司已向交易对方出售标的资产），在可持续经营的前提下，根据以下假设编制：

1. 本次交易方案能够获得上市公司股东大会批准。
2. 假设于 2018 年 12 月 31 日，上市公司已完成本次重大资产出售与标的资产相关的全部手续。
3. 备考财务报表以经审计的上市公司母公司及除旭恒置业外的合并范围内子公司报表为基础，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，采用符合法律、法规规定的重要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法进行编制。
4. 备考财务报表未考虑本次交易中可能产生的相关税费。
5. 鉴于备考财务报表的编制基础和特殊目的，备考财务报表未编制备考合

并现金流量表和备考合并股东权益变动表以及母公司财务报表。对股东权益仅列示权益总额（即净资产），不区分股东权益具体明细项目，并按归属于母公司股东权益和少数股东权益单独列报。

（一）备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年12月31日
流动资产：	
货币资金	3,960.74
应收账款	1,263.97
预付款项	23.75
其他应收款	7,978.42
存货	368.61
其他流动资产	72.20
流动资产合计	13,667.69
非流动资产：	-
固定资产	110.36
无形资产	5.17
递延所得税资产	0.80
其他非流动资产	2.50
非流动资产合计	118.84
资产总计	13,786.53
流动负债：	
应付票据	55.11
应付账款	1,963.17
预收款项	2.00
应付职工薪酬	81.10
应交税费	148.69
其他应付款	856.13
其他流动负债	3.73
流动负债合计	3,109.92
非流动负债：	-
递延所得税负债	26.89

项目	2019年12月31日
非流动负债合计	26.89
负债合计	3,136.81
股东权益：	-
股本	16,091.01
资本公积	21,228.24
盈余公积	823.14
未分配利润	-27,761.22
归属于母公司股东权益合计	10,381.17
少数股东权益	268.55
股东权益合计	10,649.72
负债和股东权益合计	13,786.53

（二）备考合并利润表

单位：万元

项目	2019年度
一、营业收入	5,174.86
减：营业成本	4,129.38
税金及附加	29.09
销售费用	162.12
管理费用	538.17
研发费用	94.82
财务费用	-5.17
加：其他收益（损失以“-”号填列）	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3.22
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	227.98
加：营业外收入	9.54
减：营业外支出	14.97
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	222.55
减：所得税费用	173.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	49.20
（一）按经营持续性分类	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	49.20

项目	2019 年度
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）	-99.36
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	148.55
五、其他综合收益的税后净额	-
六、综合收益总额	49.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	-99.36
归属于少数股东的综合收益总额	148.55
七、每股收益	
（一）基本每股收益（元/股）	-0.01
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.01

第十节 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

本次交易前，上市公司的实际控制人控制的其他企业存在房屋租赁业务，与上市公司之间存在经营相似业务的情形。

控股股东、实际控制人前次收购上市公司中出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺若在承诺函出具之日起 18 个月届满时，承诺方及其控股股东、实际控制人控制的关联企业与上市公司仍存在房屋租赁业务，则承诺方及其控股股东、实际控制人将通过支持上市公司剥离房屋租赁业务解决经营同类业务的问题。

本次交易完成后，上市公司实现房屋租赁业务的剥离，有利于解决上市公司与实际控制人控制的其他企业存在与上市公司开展经营相似业务即房屋租赁业务的情形。

二、本次交易对上市公司关联交易的影响

（一）本次交易前标的公司的主要关联方

报告期内，标的公司的主要关联方情况如下：

关联方名称	与标的公司关系
郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司	标的公司股东，持有标的公司 70% 的股权
朗森汽车产业园开发有限公司	标的公司股东，持有标的公司 30% 的股权

（二）标的公司报告期关联交易情况

报告期内，标的公司未发生关联交易。

（三）本次交易对上市公司关联交易的影响

1、本次交易不构成关联交易

根据《股票上市规则》第十章的规定，本次重大资产出售的交易对方与上市公司不存在关联关系，本次重大资产出售不构成关联交易。

2、本次交易完成前后上市公司关联交易情况

本次交易为上市公司剥离自有房产租赁业务，不会增加或减少上市公司关联交易情况。本次交易完成前，上市公司报告期各期关联交易及关联方应收应付款项情况如下：

(1) 销售商品和提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度		2018 年度	
				金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）	金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）
郑州宇通客车股份有限公司	销售商品	销售商品	协议价格	4,144.98	80.10	-	-
郑州精益达汽车零部件有限公司	销售商品	销售商品	协议价格	69.30	1.34	-	-
河南快鹿出行服务有限公司	销售商品	销售商品	协议价格	4.10	0.08		
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	提供劳务	工程项目	协议价格	-	-	789.36	15.84
广东浚源建设工程有限公司	提供劳务	工程项目	协议价格	-	-	754.59	15.15
廊坊凤河国际高尔夫俱乐部有限公司	提供劳务	工程项目	协议价格	-	-	446.26	8.96
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	提供劳务	工程项目	协议价格	-	-	718.05	14.41

(2) 购买商品和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度		2018 年度	
				金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）	金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）
郑州宇通客车股份有限公司	购买商品	购买商品	协议价格	262.82	6.57	-	-
郑州宇通客车股份有限公司	接受劳务	劳务费	协议价格	1.93	0.51	-	-
郑州精益达汽车零部件有限公司	购买商品	购买商品	协议价格	48.81	1.22	-	-
郑州宇通模具有限公司	购买商品	购买模具	协议价格	0.80	100.00	-	-
郑州市护车邦汽车服务有限公司	接受劳务	维修费	协议价格	0.71	5.99	-	-
河南快鹿出行服务有限公司	接受劳务	车辆使用费	协议价格	1.91	100.00	-	-
郑州宇通重工有限公司	购买资产	购买固定资产	协议价格	3.19	2.71	-	-
郑州宇通重工有限	接受	IT 服	协议价格	1.15	0.03	-	-

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度		2018 年度	
				金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）	金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）
公司	劳务	务					
郑州宇通重工有限公司	接受劳务	物业费	协议价格	4.00	100.00	-	-
郑州宇通重工有限公司	接受劳务	水电费	协议价格	8.90	100.00	-	-
郑州宇佳汽车用品有限公司	购买资产	购买固定资产	协议价格	39.50	33.56	-	-
郑州宇佳汽车用品有限公司	购买商品	购买商品	协议价格	100.60	2.51	-	-
郑州一品聚实业有限公司	购买商品	办公及招待费	协议价格	2.94	13.23		

（3）关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	2019 年度租赁费用（万元）	2018 年度租赁费用（万元）
郑州宇通重工有限公司	郑州宇隆汽车用品有限公司	房屋租赁	52.79	-
郑州宇通重工有限公司	郑州德恒宏盛科技股份有限公司	房屋租赁	5.63	-

（4）关键管理人员报酬

关键管理人员薪酬	2019 年度（万元）	2018 年度（万元）
合计	180.45	209.12

（5）关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	郑州宇通客车股份有限公司	1,215.37	-	-	-
应收账款	郑州精益达汽车零部件有限公司	33.51	-	-	-
合计		1,248.89	-	-	-

本次交易为上市公司剥离自有房产租赁业务，不会增加或减少上市公司关联交易情况。本次交易完成后，上市公司关联交易种类、发生额及与关联方应收应付款项余额均不变。根据上市公司备考审阅报告，本次交易完成后，上市公司关联交易情况如下：

(1) 销售商品和提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度	
				金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）
郑州宇通客车股份有限公司	销售商品	销售商品	协议价格	4,144.98	80.10
郑州精益达汽车零部件有限公司	销售商品	销售商品	协议价格	69.30	1.34
河南快鹿出行服务有限公司	销售商品	销售商品	协议价格	4.10	0.08

(2) 购买商品和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度	
				金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）
郑州宇通客车股份有限公司	购买商品	购买商品	协议价格	262.82	6.57
郑州宇通客车股份有限公司	接受劳务	劳务费	协议价格	1.93	0.51
郑州精益达汽车零部件有限公司	购买商品	购买商品	协议价格	48.81	1.22
郑州宇通模具有限公司	购买商品	购买模具	协议价格	0.80	100.00
郑州市护车邦汽车服务有限公司	接受劳务	维修费	协议价格	0.71	5.99
河南快鹿出行服务有限公司	接受劳务	车辆使用费	协议价格	1.91	100.00
郑州宇通重工有限公司	购买资产	购买设备	协议价格	3.19	2.71
郑州宇通重工有限公司	接受劳务	IT 服务	协议价格	1.15	0.03
郑州宇通重工有限公司	接受劳务	物业费	协议价格	4.00	100.00
郑州宇通重工有限公司	接受劳务	水电费	协议价格	8.90	100.00
郑州宇佳汽车用品有限公司	购买资产	购买设备	协议价格	39.50	33.56
郑州宇佳汽车用品有限公司	购买商品	购买商品	协议价格	100.60	2.51
郑州一品聚实业有限公司	购买商品	办公及招待费	协议价格	2.94	13.23

(3) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	2019 年度租赁费用（万元）
郑州宇通重工有限公司	郑州宇隆汽车用品有限公司	房屋租赁	52.79

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	2019年度租赁费用（万元）
郑州宇通重工有限公司	郑州德恒宏盛科技股份有限公司	房屋租赁	5.63

(4) 关键管理人员报酬

关键管理人员薪酬	2019年度（万元）
合计	111.00

(5) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019年12月31日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	郑州宇通客车股份有限公司	1,215.37	-
应收账款	郑州精益达汽车零部件有限公司	33.51	-
合 计		1,248.89	-

未来上市公司发生的关联交易将继续遵循公开、公平、公正的原则，严格按照中国证监会、上交所的规定及其他有关的法律法规执行并履行披露义务，不会损害上市公司及全体股东的利益。

3、规范关联交易的措施

公司已按照《公司法》《证券法》《股票上市规则》等法律法规，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及《关联交易管理制度》中就关联交易的决策权限、回避表决制度、征求独立董事意见以及信息披露等制度做出了具体规定，与关联人的关联交易均严格履行必要的审批程序和信息披露义务。

本次交易完成后，公司将继续严格遵守相关法律法规、《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事制度》及《关联交易管理制度》的相关规定，严格履行关联交易审批程序，并及时、充分披露，确保关联交易的公允性及合理性，充分维护公司及中小股东的合法权益。

第十一节 风险因素

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能被暂停、中止或者取消的风险

在本次交易进程中，公司严格依据内幕信息管理制度，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播。如在未来的交易进程中出现本次重组相关主体涉嫌内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，根据中国证监会颁布的《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》等相关规定，可能导致本次重大资产重组的暂停或终止，敬请投资者关注本次交易可能被暂停、终止或取消的风险。

（二）本次交易的审批风险

本次重组方案的实施以上市公司股东大会批准本次重组方案为前提，本次交易能否经上市公司股东大会审议通过尚存在不确定性，存在无法通过审批而导致交易失败的风险。

（三）本次交易价款不能按时支付的风险

本次交易双方已就本次交易价款的支付进行了约定并签署了交易合同，但若交易对方在约定时间内未按合同足额支付价款，则本次交易价款存在不能按时支付的风险。

二、本次重大资产出售对上市公司持续经营影响的的风险

（一）因出售资产而带来的主要业务变化和业绩波动风险

本次交易上市公司将剥离原有的房屋租赁业务，实现资金回笼以聚焦未来的主营业务。本次交易完成后，上市公司的主营业务将由自有房屋租赁业务和汽车内饰业务变为单一的汽车内饰业务。同时，上市公司拟以发行股份的方式购买宇通重工 100% 股权，此次发行股份购买资产完成后，上市公司的主营业务将新增环卫和工程机械业务，营业收入及利润水平均将大幅提升。

鉴于上市公司发行股份购买宇通重工 100% 股权仍存在一定的不确定性；原有的房屋租赁业务剥离后，上市公司短期内可能出现营业收入、利润下降的情况。因此，上市公司存在主营业务变化和利润下降所带来的业绩波动风险。

（二）本次重大资产重组后，上市公司出现业绩亏损的风险

基于上市公司 2019 年度财务报表以及大信会计师出具的《审阅报告》（大信阅字[2020]第 16-00001 号），本次交易完成前，2019 年度上市公司归属于母公司所有者的净利润为 185.15 万元。本次交易完成后，2019 年度上市公司归属于母公司所有者的净利润为-99.34 万元，上市公司归母净利润由盈利转变为亏损状态。虽然上市公司的汽车内饰业务已具备一定的经营规模和盈利能力、并积极推动业务转型，但若汽车内饰业务发展出现重大风险或者业务转型的完成时间或效果不及预期，本次重大资产重组后上市公司存在业绩亏损的风险，特此提醒投资者关注。

（三）本次重大资产重组降低上市公司归母净利润、摊薄即期回报的风险

基于上市公司 2019 年度财务报表以及大信会计师出具的《审阅报告》（大信阅字[2020]第 16-00001 号），本次交易完成前，2019 年度上市公司归母净利润为 185.15 万元，扣除非经常性损益后的基本每股收益为 0.01 元/股。本次交易完成后，2019 年度上市公司归母净利润为-99.34 万元，扣除非经常性损益后的基本每股收益为-0.01 元/股。上市公司本次交易完成后对应归母净利润存在存在因本次重组而降低的情况，扣除非经常性损益后的基本每股收益存在因本次重组而被摊薄的情况。

本次交易完成后，上市公司将不再开展自有房屋租赁业务，房屋租赁收入将大幅下降，上市公司归母净利润、即期回报存在下降或被摊薄的风险，特此提醒投资者关注。

（四）上市公司对所回收的资金使用效率偏低的风险

本次交易完成后，上市公司将回收充裕的资金，可以改善资本结构，聚焦主营业务，增强可持续发展能力。但如果上市公司无法合理利用本次交易获得的充

裕的资金并获得预期回报，将存在资金使用效率偏低以及未来投资失误的风险，提请投资者关注该风险。

三、其他风险

（一）股价波动的风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受企业经营业绩和发展前景的影响，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。本次交易需要一定的时间周期方能完成，在此期间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。

股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，上市公司提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，上市公司一方面将以股东利益最大化作为公司最终目标，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。本次交易完成后，上市公司将严格按照相关法律法规及公司内部制度的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）不可抗力风险

不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。自然灾害以及其他突发性不可抗力事件将可能影响本次交易的顺利进行。上市公司不排除因政治、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。

四、交易对方交易违约的风险

虽然上市公司已与易搜物资签署了交易合同，约定了交易价款的支付方式及明确的违约责任条款，但鉴于交易对方易搜物资未开展实际业务，总资产全部来源于股东实缴注册资本，且支付交易对价的资金来源为向北京泽人合的借款。若易搜物资未能如期筹集到足够的资金，则可能导致易搜物资在约定时间内无法按合同足额支付交易价款，进而出现交易违约的情况。本次出售存在交易对方交易违约的风险。

第十二节 其他重要事项

一、上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联方占用或为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

截至本报告书签署日，上市公司不存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形。根据本次交易的安排及本次交易中交易各方签署的协议，本次交易完成后，上市公司不会因本次交易导致资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形。

本次交易完成后，上市公司不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

二、上市公司负债结构合理，不存在本次交易大量增加负债的情况

本次交易对上市公司财务结构的影响参见本报告书“重大事项提示”之“六、本次交易对上市公司的影响”之“（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响”的相关内容。本次交易方案实施完毕后，公司可以获得出售资产对价相应的货币资金，有利于改善本公司的现金流状况和偿债能力，进一步提升本公司的财务抗风险能力，不存在因本次交易大量增加负债及或有负债的情况。

三、上市公司最近十二个月内资产交易情况

在本次交易前十二个月内，上市公司发生资产交易情况如下：

2020年1月19日和2020年5月30日，上市公司分别召开第十届董事会第八次会议和第十二次会议，审议通过了《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等议案，上市公司拟以发行股份的方式购买宇通重工100%股权。该项交易尚未完成，待履行上市公司股东大会审议和证监会的核准等程序。

上述事项亦构成重大资产重组，上市公司已按照《重组管理办法》的规定编制并披露重大资产重组报告书，无须纳入累计计算的范围；且上述事项与本次重组为独立交易。

上市公司在本次交易前十二个月内，除上述所涉未完成及本次拟实施的重大资产重组外，未发生其他资产交易。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《股票上市规则》及其他有关法律法规的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，包括股东大会、董事会、董事会下设专门委员会、监事会、董事会秘书、独立董事、总经理，并制定了与之相关的议事规则或工作细则并严格予以执行。

本次交易完成后，上市公司将继续保持法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则和工作细则，并根据交易完成后上市公司实际情况对《公司章程》相关条款及相关议事规则、工作细则加以修订，以保证公司法人治理结构的运作符合本次交易完成后的上市公司实际情况。

五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应安排

本次交易完成后，上市公司将继续遵循《公司章程》中制定的利润分配政策，积极对上市公司股东给予回报。《公司章程》规定的上市公司现金分红政策如下：

“第一百五十六条 公司应充分考虑对股东的回报，维护股东依法享有的资产收益等权利，在制定利润分配方案时，坚持按法定顺序分配、存在未弥补亏损时不得分配的原则，兼顾公司长远发展和对股东的合理回报，实行持续、稳定的利润分配政策。

第一百五十七条 公司利润分配方式为采取现金方式、股票方式、现金与股票相结合方式、或者法律法规允许的其他方式。公司在符合相关法律法规及公司章程的情况下，优先采用现金分红的利润分配方式。

第一百五十八条 公司现金分红不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司的持续经营能力。非经常性损益形成的利润、公允价值变动形成的资本公积和未分配利润不得用于现金分红。

第一百五十九条 公司实施现金分红时应当同时满足下列条件：

1、公司当年度实现的净利润为正值，并且公司现金充裕，实施现金分红不

会影响公司后续持续经营；

2、公司当年年末累计未分配利润为正值。如果当年年末累计未分配利润为负值，公司不实施现金分红，当年度实现的净利润用于弥补以前年度亏损；

3、公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外)。重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出超过公司最近一期经审计净资产的 30%；

4、公司当年年末资产负债率不高于 70%；

5、审计机构对公司当年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

第一百六十条 公司在实现盈利（扣除非经常性损益后）的前提下，连续三年内以现金方式累计分配的利润不少于该三个年度年均可供股东分配利润数额的百分之三十。

第一百六十一条 在公司营运资金满足业务发展需要的情况下，公司可以进行中期现金分红。

第一百六十二条 公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，设定差异化的现金分红政策，但需保证现金分红在本次利润分配中的比例符合如下要求：

1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

第一百六十三条 董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

第一百六十四条 股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

第一百六十五条 公司采用股票股利进行利润分配时，应当以给予股东合理现金分红回报和维持适当股本规模为前提，并综合考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等因素。

公司采用股票股利进行利润分配的条件：满足现金分红的条件，且公司经营情况良好，董事会在充分考虑公司的成长性、可分配利润总额、每股净资产、总股本等因素后，认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司当期利益和长远发展、有利于公司全体股东整体利益时，董事会可以提出股票股利分配预案。

结合公司股本规模、股票价格等综合情况，公司可以与现金分红同时实施股票股利分配或者单独实施股票股利分配方式。

第一百六十六条 公司每年利润分配方案经董事会审议通过后提交股东大会审议批准。公司可以以现场或现场与网络投票相结合的方式召开股东大会审议公司利润分配方案。独立董事应对利润分配方案发表独立意见并披露。

第一百六十七条 公司应严格按照有关规定在定期报告中披露现金分红政策的制定及执行情况。若公司年度盈利但未提出现金分红预案，应在年报中详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划。独立董事应对此发表独立意见，同时对上年度未分红留存资金使用情况发表独立意见并披露。

第一百六十八条 监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督。

第一百六十九条 公司根据经营情况、投资规划和长期发展的需要或外部经营环境发生变化，确需调整或者变更利润分配政策的，应当满足公司章程规定的条件，调整利润分配政策的议案经董事会审议通过后提交股东大会审议批准，独立董事应当对利润分配政策调整发表独立意见。股东大会审议调整利润分配政策的议案需经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

第一百七十条 若存在股东违规占用公司资金情况的，公司在实施现金分红时应当减扣该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。”

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，自查期间为自上市公司董事会就本次交易首次作出决议之日前六个月至本报告书披露之前一日，即2019年11月29日至2020年5月29日，本次自查范围包括：

- （1）上市公司及其董事、监事、高级管理人员及有关知情人员；
- （2）上市公司控股股东及其主要负责人；
- （3）交易对方及其董事、监事、高级管理人员及有关知情人员；
- （4）相关中介机构及具体业务经办人员；
- （5）前述（1）至（4）项所述自然人的直系亲属，包括配偶、父母、成年子女；
- （6）其他在公司重组首次披露本次重组事项前通过直接或间接方式知悉本次重组信息的知情人及其配偶、子女和父母。

根据各方提供的《自查报告》，纳入本次交易的内幕知情人在自查期间不存在买卖股票的行为。上市公司将在重组报告书披露后提交中国证券登记结算有限责任公司上海分公司系统对纳入自查范围人员的买卖情况进行查询，不排除存在内幕知情人买卖股票的情形。

七、关于公司股票是否存在异常波动的说明

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，上市公司对本次重大资产出售信息公布前20个交易日期间波动情况，以及该期间上证综指（000001.SH）、证监会房地产行业指数（883028.WI）的波动情况进行了自查比较，现就有关情况说明如下：

项目	公布前 21 个交易日 (2020 年 4 月 28 日)	公布前 1 个交易日 (2020 年 5 月 29 日)	涨跌幅
公司 (600817.SH) 股票收盘价	9.49	10.83	14.12%
上证综指 (000001.SH)	2,810.02	2,852.35	1.51%
证监会房地产行业指数 (883028.WI)	2,335.29	2,322.15	-0.56%
剔除大盘因素影响后的涨跌幅			12.61%
剔除同行业板块影响后的涨跌幅			14.68%

综上，在剔除大盘因素和同行业板块因素影响后，上市公司股价在本次交易停牌前 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）第五条的相关标准。

八、关于“本次重组相关主体不存在依据《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情形”的说明

上市公司的董事、监事、高级管理人员，交易对方及上述主体控制的机构，为本次交易提供服务的中介机构及其经办人员，未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近 36 个月内未曾因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任。

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

九、保护股东权益的措施安排

（一）严格履行信息披露义务及相关法定程序

对于本次交易涉及的信息披露义务，上市公司已经按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》要求履行了信息披露义务，并将继续严格履行信息披露义务。上市公司及时向交易所申请筹划重大资产重组事项公告并披露影响股价的重大信息。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易的进展情况，使投资者

及时、公平地知悉本次交易相关信息。

（二）股东大会通知公告程序

上市公司在发出召开本次股东大会的通知后，将在股东大会召开前敦促全体股东参加本次股东大会。

（三）网络投票安排

上市公司根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，除现场投票外，上市公司将就本次重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。上市公司对中小投资者投票情况将单独统计并进行披露。

（四）分别披露股东投票结果

上市公司将对中小投资者表决情况单独计票，单独统计并披露除公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有公司 5%以上股份的股东以外的其他中小股东的投票情况。

（五）资产定价公允、公平、合理

上市公司本次交易标的资产的最终价格由交易双方根据公司聘请的符合《证券法》规定的资产评估机构确认的资产评估值协商确定，资产定价具有公允性、合理性。上市公司独立董事亦对本次交易发表了独立意见。

（六）其他保护投资者权益的措施

为保证本次重组工作的公平、公正、合法、高效地展开，上市公司已聘请具有专业资格的独立财务顾问、律师事务所、审计机构、评估机构等中介机构对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见。

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

公司严格按照相关法律法规的要求，及时、全面、完整的对本次交易相关信息进行了披露，无其他应披露而未披露的能够影响股东及其他投资者做出合理判

断的有关本次交易的信息。

十一、本次出售与前次重大资产重组不为一揽子交易的说明及本次出售的实施安排

（一）本次出售和前次重大资产重组不为一揽子交易

本次出售为上市公司向易搜物资出售旭恒置业 70%股权；前次重大资产重组为上市公司向宇通集团和德宇新创发行股份购买宇通重工 100%股权并募集配套资金。两项交易在交易标的、交易对方、交易方式和程序等多方面存在的主要差异如下表所示：

交易	交易方向	交易标的	交易对方	交易对价支付方式	尚需履行的程序
本次出售	出售	旭恒置业 70%股权	易搜物资	现金	上市公司股东大会批准交易方案
前次重大资产重组	购买	宇通重工 100%股权	宇通集团、德宇新创	上市公司发行的股份	1、上市公司 2020 年第一次临时股东大会批准交易方案及豁免宇通集团及其一致行动人发出要约收购； 2、中国证监会对购买资产交易进行核准

上市公司本次出售与前次重大资产重组两项交易在交易标的、交易对方和交易方式和程序等多方面均存在不同。上市公司与各交易对方亦独立履行相关的决策及信息披露义务。

本次出售已获得十届董事会第十二次会议审议通过，待履行上市公司股东大会审议等程序；前次重大资产重组已获得第十届董事会第八次会议和第十二次会议审议通过，待履行上市公司股东大会审议和证监会的核准等程序。两项交易待履行的审批程序不同，实施不互为条件、不互为前提；两项交易互相独立，待各自履行完毕相应的程序后即可生效并付诸实施，实施的前提条件并不依赖于另一交易的达成，任何一项交易的成功与否并不影响另一项交易的实施。因此，两个交易之间不存在互相关联，不互为前提，不构成一揽子交易。

此外，本次出售系上市公司实际控制人履行支持上市公司剥离房屋租赁业务承诺的需要。控股股东、实际控制人前次收购上市公司中出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺若在承诺函出具之日起 18 个月届满时，承诺方及其控股股东、实际控制人控制的关联企业与上市公司仍存在房屋租赁业务，则承诺方及其控股

股东、实际控制人将通过支持上市公司剥离房屋租赁业务解决经营同类业务的问题。

综上所述，本次出售与前次购买资产两项交易不构成一揽子交易。

（二）本次出售资产的实施计划及时间安排

截至本报告书签署日，本次资产出售已于2020年5月30日经上市公司第十届董事会第十二次会议审议通过，交易双方亦已签署《股权转让协议》，易搜物资已经按照协议约定将交易对价的10%即797.475万元转至上市公司开立的共管账户；本次出售尚待履行上市公司股东大会审议批准。上市公司后续将严格按照相关法律法规的要求发出股东大会通知、召开股东大会，并在股东大会审议通过后按照交易双方在《股权转让协议》中的约定履行资产出售的价款收取以及股权交割等事宜。其他具体实施安排，已在本报告书“第六节 本次交易合同的主要内容”之“三、支付方式与交割安排”中披露。

十二、交易对方出现交易违约的后续处置方案

根据交易双方签署的《股权转让协议》，违约责任条款主要内容如下：

“（一）双方应严格履行《股权转让协议》项下各项义务，任何一方不履行或不完全或不适当履行其在《股权转让协议》项下的义务，或其在《股权转让协议》中的陈述与保证被证明为不真实、不准确或有重大遗漏或误导，即构成违约，应承担违约责任。若易搜物资未按照《股权转让协议》约定及时足额支付交易对价，则每延迟一天需向上市公司支付应付未付金额的万分之五作为违约金。其中，若易搜物资未按照《股权转让协议》约定及时向共管账户下达划款指令，则每延迟一天需向上市公司支付交易对价金额的万分之五作为违约金。

（二）易搜物资负责办理本次股权工商变更登记手续，上市公司积极配合提供办理变更登记所需的资料。若因任何一方不配合，导致标的股权未按照《股权转让协议》约定办理完毕交割的，则每延迟一天需按照交易对价金额的万分之五向另一方支付违约金。

（三）除《股权转让协议》另有约定外，任何一方发生违约情形的，另一方可以书面通知方式要求违约的一方在十个工作日内停止违约行为、消除影响。如

违约的一方未能按时停止违约行为，则另一方有权立即终止《股权转让协议》，且违约方应赔偿守约方因违约导致的一切损失。

（四）未经双方一致书面同意，共管账户的资金不得挪作他用。因任何一方违约致使对方承担任何费用、责任或蒙受任何损失的，违约的一方应就上述任何费用、责任或损失（包括但不限于因违约而支付或损失的利息以及律师费）向对方进行赔偿。”

若交易对方出现违约，上市公司将严格按照《股权转让协议》，追究交易对方的违约责任，并持续推进房屋租赁业务的剥离工作。

第十三节 独立董事及中介机构关于本次交易的意见

一、独立董事对本次交易的意见

根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》等有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，公司独立董事在认真审阅了公司本次重大资产重组的方案、相关协议及相关议案等文件后，发表独立意见如下：

“1、本次重大资产出售的方案及签署的相关协议符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，方案合理、切实可行，没有损害公司和中小股东的利益。

2、本次交易方案以及拟签订的交易文件，符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，本次交易方案具备可操作性。

3、根据《上市公司重大资产重组管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次交易构成重大资产重组，不构成关联交易。董事会会议在审议与本次重大资产出售有关的议案时，无董事需回避表决。

4、公司为本次重大资产出售聘请的评估机构具有证券从业资格，本次评估机构的选聘程序合规，评估机构具有充分的独立性。本次重大资产出售中出售资产的交易价格以经具有证券期货业务资格的资产评估机构评估后的评估结果为依据确定，定价公平、合理，符合相关法律、法规的规定，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形。

综上，本次重大资产出售符合公司和全体股东的利益，对公司及中小股东公平、合理，不会损害公司股东的利益。我们同意公司本次重大资产出售方案及总体安排，同意将本次重大资产出售的相关议案提交公司股东大会审议。”

二、独立财务顾问核查结论性意见

本公司聘请华泰联合证券作为本次交易的独立财务顾问。根据华泰联合证券

出具的独立财务顾问报告，其结论性意见如下：

“一、本次交易符合《公司法》《证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

二、本次交易完成后，上市公司保留有汽车内饰业务，该业务已具备一定的业务规模和盈利能力。本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件；

三、本次交易价格以符合《证券法》有关规定的资产评估机构出具的资产评估报告中确认的评估值为参考依据，结合上市公司拟出售资产的资产、负债情况由交易各方协商确定，定价公平、合理。本次交易涉及资产评估的评估方法选择适当、评估假设前提和重要评估参数取值合理；

四、本次交易完成后有利于上市公司主营业务的聚焦和未来业务转型战略的实施。本次交易可实现资金回笼，有利于上市公司盘活存量资产，集中资源与财力发展和优化主营业务，推动业务转型。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；

五、本次交易完成后上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构；

六、本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，在重组各方履行本次重组的相关协议的情况下，不存在上市公司交付资产后不能及时获得相应对价的情形；

七、本次交易不构成关联交易；

八、本次交易为重大资产出售，不涉及股份发行；本次交易前后上市公司实际控制人并未变更，本次交易不构成重组上市。”

三、律师结论性意见

本公司聘请中伦律师事务所律师作为本次交易的法律顾问。根据中伦律师事务所律师出具的法律意见书，其结论性意见如下：

“本次交易方案的内容符合中国法律的规定；宏盛科技和易搜物资均具备进

行本次交易的主体资格；本次交易符合《重组管理办法》等中国法律规定的实质条件；《股权转让协议》符合中国法律的规定；置出资产的权属清晰；本次交易需取得本法律意见书之“三、本次交易的批准和授权”之“（二）本次交易尚待履行的批准程序”所述的全部批准和授权后方可实施。”

第十四节 中介机构及有关经办人员

一、独立财务顾问

华泰联合证券有限责任公司

地址：北京市西城区丰盛胡同22号丰铭国际大厦A座6层

法定代表人：江禹

电话：010-56839300

传真：010-56839400

联系人：栾宏飞、左迪

二、法律顾问

北京市中伦律师事务所

地址：北京市建国门外大街甲6号SK大厦33、36、37层

负责人：张学兵

电话：010-59572288

传真：010-65681022

联系人：熊川

三、拟置出资产审计机构

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦15层

负责人：胡咏华

电话：010-82330558

传真：010-82327668

联系人：范金池、王小蕾

四、上市公司备考报告审阅机构

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦15层

负责人：胡咏华

电话：010-82330558

传真：010-82327668

联系人：范金池、王小蕾

五、资产评估机构

北京天健兴业资产评估有限公司

地址：北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室

负责人：孙建民

电话：010-68083886

传真：（010）68081109

联系人：任利民、洪若宇

第十五节 公司及各中介机构声明

一、上市公司全体董事声明

本公司及全体董事保证《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及其摘要的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

曹中彦：_____ 曹建伟：_____ 楚新建：_____

马书恒：_____ 王小飞：_____ 梁木金：_____

宁金成：_____ 耿明斋：_____ 刘伟：_____

郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司

2020年5月30日

二、上市公司全体监事声明

本公司及全体监事保证《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及其摘要的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事签名：

孟庆一：_____ 孙 珂：_____ 姚永胜：_____

郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司

2020年5月30日

三、上市公司全体高级管理人员声明

本公司及全体高级管理人员保证《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及其摘要的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体高级管理人员签名：

楚新建：_____

梁木金：_____

郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司

2020年5月30日

四、独立财务顾问声明

华泰联合证券及其经办人员同意《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及其摘要引用华泰联合证券出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经华泰联合证券及其经办人员审阅，确认《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》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、准确性和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，华泰联合证券未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人：_____

江 禹

财务顾问主办人：_____

黄玉海

胡梦婕

左 迪

项目协办人：_____

栾宏飞

潘沛宪

华泰联合证券有限责任公司

2020年5月30日

五、法律顾问声明

本所及本所经办律师同意《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》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，确定《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》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、准确性和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。

单位负责人：

张学兵

经办律师：

熊川

王振

北京市中伦律师事务所

2020年5月30日

六、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》（以下简称重组报告书）及其摘要，确认重组报告书及其摘要与本所出具的大信审字[2020]第 16-00019 号审计报告、大信阅字[2020]第 16-00001 号审阅报告的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司在重组报告书及其摘要中引用的上述报告内容无异议，确认重组报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本所针对本次重组交易出具的专业报告存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

签字注册会计师：

范金池

王小蕾

会计师事务所负责人：

胡咏华

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

2020年5月30日

七、评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及其摘要，并确认《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及其摘要中援引本公司出具的《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司拟转让北京旭恒置业有限公司股权项目资产评估报告》（天兴评报字〔2020〕第 0175 号）的专业结论无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及其摘要中完整准确地援引本公司出具的《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司拟转让北京旭恒置业有限公司股权项目资产评估报告》（天兴评报字〔2020〕第 0175 号）的专业结论无异议。确认《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及其摘要不因援引本机构出具的资产评估专业结论而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次评估报告专业结论存在虚假记载、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。

签字资产评估师：_____

洪若宇

邢蓉

资产评估机构负责人：_____

孙建民

北京天健兴业资产评估有限公司

2020 年 5 月 30 日

第十六节 备查文件及备查地点

一、备查文件

- （一）公司关于本次交易的相关董事会决议；
- （二）公司独立董事关于本次交易的独立董事意见；
- （三）公司与交易对方签署的相关协议；
- （四）华泰联合证券出具的关于本次交易的独立财务顾问报告；
- （五）中伦律所出具的关于本次交易的法律意见书；
- （六）大信事务所会计师出具的关于本次交易的标的资产审计报告及备考审阅报告；
- （七）天健兴业评估出具的关于本次交易的资产评估报告。

二、备查地点

投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前，于下列地点查阅本报告书和有关备查文件：

郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司

办公地址：河南省郑州市经济技术开发区宇工路 88 号

电话：0371-85334130

传真：0371-66899399-1916

联系人：姚永胜

三、查阅网址

指定信息披露网址：

上海证券交易所 www.sse.com.cn

（本页无正文，为《郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》之签章页）

郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司

年 月 日