

# 信息披露 Disclosure

(上接A4版)

商贸未发生重大安全、环境污染事故,符合国家关于安全生产和环境保护的要求。  
本次交易涉及终止、瑞和商贸所持置留中心资产用于改造装修的筹备阶段,相关装修改造工程在本次交易后启动,瑞和商贸于签署之日,置留中心物业资产的装修改造尚需取得装修工程许可证、建筑工程规划许可证等批准后方可。

(五)相关债权债务转移的情况  
本次交易涉及终止、瑞和商贸持有的兴宁实业100%股权和瑞和商贸100%股权,根据工商登记部门提供的材料以及各方出具的承诺与声明,截至本报告书签署之日,三能集团合法持有兴宁实业和瑞和商贸股权。  
同时,三能集团出具《关于标的资产合法性的承诺函》,承诺如下:  
1、兴宁实业、瑞和商贸依法设立且有效存续,其注册资本已全部缴足,兴宁实业、瑞和商贸及其主要资产、主营业务不存在尚未了结或可见的重大诉讼、仲裁或存在其他或有事项;兴宁实业、瑞和商贸最近三年也不存在被投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为;  
2、本公司已经依法对标的资产履行法定出资义务,不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反其作为股东应当承担的义务及责任的行为;  
3、本公司对标的资产拥有合法、完整的所有权,本公司真实持有该资产,不存在委托、信托等替他人持有或为他人利益而持有股份的情形,作为标的资产的所有者,本公司有权将标的资产转让给南京新街;4、标的资产上不存在任何质押、担保、冻结、查封或设置任何权利限制,不存在任何法律法规或兴宁实业、瑞和商贸公司章程所禁止限制转让或受让的情形,也不存在可能引致诉讼或可能导致纠纷的其他情形;  
5、本公司以标的资产认购南京新街发行的股份符合《中华人民共和国公司法》及公司章程等有关规定,不存在法律障碍。  
本次交易事项的标的资产为股权,不涉及债权、债务的处置或变更。  
综上所述,本次交易所涉及的资产权属清晰,资产过户或者转移不存在法律障碍,相关债权债务处理合法。

(十六)其他重要事项  
1、关联方资金占用情况的说明  
截至本报告书签署之日,瑞和商贸不存在资金被股东及关联方占用的情形。  
2、报告期内瑞和商贸十二个月内进行的重大资产收购出售事项的情况  
截至本报告书签署之日,前十二个月内瑞和商贸未发生重大资产收购出售事项。  
第四章 交易标的评估情况  
一、兴宁实业100%股权评估情况  
(一)评估的基本情况  
1、评估机构及人员  
本次交易拟购买资产的评估机构为具有资产评估资格证书(证书编号:No.11020080)和证券期货相关业务评估资格证书(证书编号:No.0100640024)的北京沃友资产评估有限责任公司,签字资产评估师为陈东勇、张伟。  
2、评估对象与评估范围  
评估对象为兴宁实业的股东全部权益价值。评估范围为兴宁实业的全部资产及负债。评估基准日为2014年10月31日。  
3、评估假设  
由于被评估单位各项资产和负债所处宏观环境、企业经营环境的变化,必须建立一些假设以充分支持其所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下:  
(一)基本假设  
1、交易假设:资产评估得以进行的一个最基本的前提假设,它是假定评估对象已经处在交易过程中,评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。  
2、公开市场假设:假设被评估企业所处的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场经济,指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都能获取足够市场信息的时间和机会,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的,而非强制或不受限制的条件下进行的。  
(二)持续经营假设:持续经营假设首先假定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用中的资产和备用的资产,其预期有关数据和信息,推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。  
(三)一般假设  
1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政府在预期无重大变化;  
2、社会经济环境及经济政策除社会公众已知变化外,在预期无其他重大变化;  
3、本次评估所依据的各项参数取值是按照不受评估主体确定的,不考虑通货膨胀因素的影响。  
4、本次评估以沃友资产评估师2014年01-303号《资产评估报告》所列明的特定评估目的为前提;  
5、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据;  
6、本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营;  
7、本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保责任,以及特殊的交易方可追加付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及有非自愿力和其它不可抗力对其评估价格的影响;  
8、纳入评估范围的房地产以产权无限权及建筑物所坐落的土地使用权出让性质为假设前提。  
4、评估方法的选择  
企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。按照《资产评估准则—企业价值》,评估师根据评估目的、价值类型、资料收集情况等条件,恰当选择一种或多项评估方法。  
对于市场法,本次评估中,由于被评估单位属上市公司,公司的净资产又是商业价值,且主要资产和租赁或投资方式,国内近期与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例众多,类似经营业务的可比上市公司也是较多,故本次评估采用易采用市场法。  
运用市场法进行评估需具备以下三个前提条件:(1)投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业或与企业相当且具有独立获利能力的同类企业未来预期收益折算的现值;(2)能够对企业未来收益进行合理预测;(3)能够对企业未来收益的风险程度进行合理的修正和折现。兴宁实业近年来主要以房屋租赁业务为主营业务,主要承租方为关联方企业,租金较稳定,2013年6月,兴宁实业停止对外出租业务,开始筹备对所有房产进行装修改造,未来改造完成后,南京中心与置留中心实现了物理上的连接,形成规模化的现代商业综合体,但其整合效应显现需要一定的时间,再加上行业处于转型期,经营环境、竞争格局等因素也会有所变化,因此无法合理预测兴宁实业的未来收益和收益状况,本次评估不宜采用收益法。  
资产基础法评估企业价值,就是以资产负债表为基础,对各项资产及负债的现行公允价值进行评估,并在各单项资产评估值加总基础上扣减负债评估值,从而得到企业的股东全部权益。  
由于被评估单位资产构成较为典型的资产类型,同时根据所能获取的资料,运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料,因此本项目可以选择成本途径进行评估。  
(二)资产基础法评估方法说明  
1、流动资产评估说明  
流动资产包括货币资金、应收账款和其他应收款,评估人员根据各项资产的具体情况,采取了相应的现场调查办法和评估方法,现将其简述如下:  
(1)货币资金的评估  
纳入本次评估范围的货币资金主要为现金和银行存款。  
现金按照现场盘点的方式进行核实,由出纳员出具盘点表,财务人员与评估人员同时在场进行监盘。之后,核对由出纳员提供的现金日记账、数字相符后,由出纳员填写从盘点日至评估基准日之间账目记录的借贷方数据,进行推算。评估人员履行复核,确认与评估基准日申报数据是否一致,按核实的金额后评估基准日企业实际库存的现金金额作为评估值。  
公式如下:  
评估基准日现金=盘点日现金+基准日至盘点日账面支出数-基准日至盘点日账面收入数  
对于银行存款,评估人员按照企业开户行提供的评估基准日2014年10月31日的银行对账单及收到的询证函回函,对公司所有的银行存款余额进行核实,对于银行对账单与银行存款日记账之间存在的未达账项,在逐笔了解核实的基础上,由被评估单位财务人员编制银行存款余额调节表,在确定了公司账面数与银行对账单数金额一致的情况下,最终按照公司账面余额确定银行存款评估值。  
评估人员会商并签订银行账单余额调节表公式如下:  
评估基准日已收银行未入账企业已收银行未入账企业已收银行未收金额=银行对账单账面余额+银行已付企业未付金额-银行已收企业未收金额。  
(2)应收账款  
评估人员根据兴宁实业提供的清查评估明细表,对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查;并履行了必要的验证程序,对其真实性进行了核实,并查阅了与财务资料相关的凭证,评估人员在逐笔分析了账龄结构、金额、经济内容,发现个别账项存在与账龄不符的情况,在考虑实际账龄的情况下,应收账款的评估值按照账龄折扣率进行修正,对于账期回收存在较大风险的应收账款,以账面余额扣除折扣后的风险损失确定评估值。  
(3)其他应收款  
对其应收款的评估,首先核对各项应收款项的内容和产生原因,评估人员重点分析了债务人的欠款金额、账龄、款项以及收回情况,债务人的还款信用等情况,在核实了解基础上,根据每笔款项可能收回金额确定评估值。  
2、投资性房地产的评估  
纳入本次评估范围的投资性房地产为位于南京市中山东路18号的置留中心房地产,具体包括置留中心负一层、二层、三层、四层、五层,以及十一层房产,其中负一层至五层为商场类物业,十七层房产为办公用房。  
首先,委托房产位于南京市新街丁家湾商圈,区域内该类物业房地产交易活跃,市场比较规范,与委托房产处于同区域,功能类似房产在评估基准日附近交易的案例较易找到,故优先采用市场比较法进行评估。  
市场法是根据近期公开市场与被评估对象相似的可比房地产价格进行对比校正,通过对交易情况、交易日期、交易面积及个别因素修正,调整得出待评估房地产在评估基准日的价值,即:  
委托评估房地产的评估价格=可比房地产案例房地产成交价格×交易日期修正系数×交易面积修正系数×个别因素修正系数×个别因素修正系数  
对于办公类物业,主要选取周边写字楼成交价格作为参照,经比较修正后得出评估值;对于负一至五层商场类物业,主要评估思路为首先选取同一区域内商场的价格作为参照,测算出一层商场的价格,再以一层商场的价格为基础,参照行业技术手册中商场类物业系数进行逐层修正。  
其次,由于委托房产地产可独立经营获利,而且为企业的主要资产,本次评估同时采用收益法进行评估。  
收益法是预计估价对象未来的正常收益,选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价值或价格的方法,其基本公式为:  
$$V = A/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$$
  
V:估价对象现值  
A:年净收益  
r:资本化率  
n:未来可获收益的年限  
最后,分析两种评估结果的客观性、合理性,确定是否选用一种估价方法的结果作为最终评估结果,或是将两种方法测算结果按加权平均值作为最终评估结果。  
评估结果:置留中心负一层、2至5层商场类物业  
(1)基本情况  
①建筑概况  
委托评估的房产位于南京市中山东路18号,位于南京市一商圈—新街口商圈核心地带。  
根据公房中心、兴宁实业达成的和解协议,2至5层房产中各层均约25.54%份额归属于公房中心,其余76.46%份额归兴宁实业所有。  
大厦为钢筋混凝土结构,地上31层,地下2层,总建筑面积约80000平方米,建筑整体高度约为108米。  
②建筑概况  
地下—一层至五层目前处于空置状态,原有装修基本已拆除。  
办公楼层地面为地砖、复合地板等;顶棚为轻钢龙骨、矿棉板吊顶等;内墙均为白色乳胶漆。  
各楼层用途如下:  
地下—二层为停车场;  
地下—一层为商场;  
地上—一层为商场和商场;  
地上—二层至五层为商场;  
五层以上为办公。  
③建筑附属设施  
电气:1000KV V A双电源双回路供电,自备发电机组;  
水:分质供水,配备消毒系统;  
消防:自动中央监控系统消防系统,包含烟感及温感报警系统,自动喷淋系统、排烟排烟系统、消防栓、防火卷帘、消防通道、照明装置、疏散方向指示;  
电视监控:闭路电视系统,配置公共天线和卫星天线;广播系统提供背景音乐并可转为应急广播;  
安防:中央主控制,全电脑楼宇自控系统,对公共区域、进出口提供24小时监控。  
④使用状况  
在评估基准日,除地下—一层至五层商场类房产处于空置,其余房产均在正常使用中。  
(2)大厦建筑特点、设备功能发挥正常,未见明显异常。  
大厦建筑特点、设备功能发挥正常,未见明显异常。  
纳入本次评估范围的商场类物业包括置留中心负一层至五层房产,其中—一层房产产权不属于兴宁实业所有,所有商场类物业产权转移基本已完成,在评估基准日处于空置状态,未对外出租。一层评估基准日包括A1、A2、A3、A5、A6、A7、A8,银行房产和瑞和商贸房产,由于本次交易涉及置留中心,在此基础上再逐层测算,因此本次评估时将有一层房产均分别测算并纳入测算范围。  
①底层商场(外铺)的价值  
评估方法的选择  
因区域内商场类物业,与委估房产在评估基准日附近交易的案例较易获得,该类房屋在地段、类型、结构、用途、面积等方面有相似之处,故选择几个交易案例,采用市场比较法进行评估,根据评估对象与交易案例实际情况,选用影响评估值的比较因素,主要包括:交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等,对所选交易案例的价格进行修正,最终得出所估房地产底层商场的评估价格。  
由于—一层的房产分布形状类似圆形,本次评估将其分为A(临中山东路)和B(临广场步行街)分别测算,其中:A为不临街内圈,A1、A2、A3,银行房产为A内,其余为A外。  
III比较因素的选择  
估价人员会同相关人员通过市场调查,根据替代原则,选取近期的三个交易案例进行比较。  
III比较因素的选择  
根据评估对象与交易案例实际情况,选用影响评估值的比较因素,主要包括:交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等。详见下表:  
比较因素条件说明表

第四章 交易标的评估情况

一、兴宁实业100%股权评估情况

(一) 评估的基本情况

1. 评估机构及人员  
本次收购拟购买资产的评估机构为具有资产评估资格证书(证书编号:No.11020080)和证券期货相关业务评估资格证书(证书编号:No.0100540024)的北京北方亚事资产评估有限责任公司,签字注册资产评估师为蔡勇、张泽。

2. 评估对象和评估范围

评估对象为兴宁实业的股东全部权益价值。评估范围为兴宁实业的全部资产及负债。评估基准日为2014年10月31日。

3. 评估假设

由于被评估单位各项资产和负债所处宏观环境、企业经营环境的变化,必须建立一些假设以充分支持并解释评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下:

(一) 一般假设

1. 交易假设:资产价值以经过的一个最基本的假设前提,它是假定评估对象已经处在交易过程中,评估师根据评估对象的交易条件模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设:假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场经济,指有一个自愿的买方和卖方的竞争性市场,在这个市场上,买方和卖者的地位是平等的,彼此都有取得足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的,而非强制或不正当的条件下进行的。

3. 持续使用假设:持续使用假设首先是被评估资产处于使用状态,包括正在使用中的资产和备用的资产,其次根据有关数据和信息,推断该处处于使用状态下的资产还将继续使用下去。

(二) 一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规政策在评估期无重大变化;