证券代码:000679　　证券简称:*ST友谊　　上市地点:深圳证券交易所

大连友谊（集团）股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）摘要

交易对方	企业地址
武汉信用投资集团股份有限公司	湖北省武汉市洪山区徐东路7号凯旋门广场1栋15层1-1室

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书摘要的内容真实、准确和完整，并对本报告书摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别或连带的法律责任。

本公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本报告书摘要中财务会计资料真实、完整。

本公司董事、监事、高级管理人员承诺：如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在该上市公司拥有权益的股份（如有）。

本次交易尚需取得有关审批机关的批准或核准。审批机关对于本次交易相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

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

交易对方声明

本次重大资产出售暨关联交易的交易对方武汉信用投资集团股份有限公司已出具承诺函，保证其为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给大连友谊（集团）股份有限公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

中介机构声明

本次重大资产出售暨关联交易的独立财务顾问国泰君安证券股份有限公司、法律顾问远闻（上海）律师事务所、审计及评阅机构大信会计师事务所（特殊普通合伙）、资产评估机构中京民信（北京）资产评估有限公司承诺：

本公司/本所及经办人员同意大连友谊（集团）股份有限公司在本报告书摘要中引用本公司/本所出具的文件，并保证其引用文件的相关内容已经本公司/本所审阅，确认申请文件不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司/本所及经办人员未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

释义

在本报告书摘要中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

报告书摘要、本报告书摘要	指	《大连友谊（集团）股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）摘要》
上市公司、公司、大连友谊	指	大连友谊（集团）股份有限公司
交易对方、信用投资	指	武汉信用投资集团股份有限公司
交易双方	指	上市公司及信用投资
本次交易、本次重组、本次重大资产重组、本次重大资产出售	指	上市公司将持有大连盛发100%股权、沈阳星狮100%股权、邯郸发兴100%股权、上市公司对大连盛发48,733.18万元债权、对沈阳星狮108,578.46万元债权及对邯郸发兴32,116.21万元债权转让给信用投资
中国资委	指	武汉市国有资产监督管理委员会
武信投资、武信投资控股	指	武信投资控股（深圳）股份有限公司，系公司控股股东
大连盛发	指	大连盛发置业有限公司，系公司全资子公司
沈阳星狮	指	沈阳星狮房地产开发有限公司，系公司全资子公司
邯郸发兴	指	邯郸发兴房地产开发有限公司，系公司全资子公司
邯郸富丽华	指	邯郸富丽华物业服务有限公司，系邯郸发兴全资子公司
凯生经贸、武汉凯生	指	武汉凯生经贸发展有限公司
标的公司、评估对象、被评估企业	指	大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴
拟出售资产、交易标的、标的资产	指	上市公司持有的大连盛发100%股权、沈阳星狮100%股权、邯郸发兴100%股权；上市公司对大连盛发48,733.18万元债权、对沈阳星狮108,578.46万元债权及对邯郸发兴32,116.21万元债权
《股权及债权转让协议》	指	《大连友谊（集团）股份有限公司与武汉信用投资集团股份有限公司股权及债权转让协议》
2020年控制权拟转让	指	2020年1月8日，武汉开发投资有限公司与武信投资签署《股份转让协议》，拟受让武信投资持有的上市公司20.06%股份
报告期、两年	指	2018年及2019年
报告期末、报告期各期末	指	2018年末及2019年末
评估基准日、基准日	指	2019年12月31日
资产交割日、交割日	指	本次交易项下标的股权完成工商变更登记之日，标的债权完成移交书面确认手续之日
过渡期间	指	自评估基准日（不包括评估基准日当日）至资产交割日（包括资产交割日当日）止的期间
独立财务顾问、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
法律顾问、远闻律师	指	远闻（上海）律师事务所
审计机构、审阅机构、大信会计师	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
资产评估机构、评估机构、中京民信	指	中京民信（北京）资产评估有限公司
《标的公司审计报告》	指	大信会计师事务所出具的《大连盛发置业有限公司（以下简称“大连盛发”，沈阳星狮房地产开发有限公司（以下简称“沈阳星狮”）和邯郸发兴房地产开发有限公司（以下简称“邯郸发兴”）的审计报告》（大信审字[2020]-第20-00008号）、《沈阳星狮房地产开发有限公司审计报告》（大信审字[2020]-第20-00007号）、《邯郸发兴房地产开发有限公司审计报告》（大信审字[2020]-第20-00009号）
《上市公司备考审阅报告》、《备考审阅报告》	指	大信会计师出具的《大连友谊（集团）股份有限公司审阅报告》（大信阅字[2020]第20-00002号）
《大连盛发股权评估报告》	指	《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的大连盛发置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-1号）
《沈阳星狮股权评估报告》	指	《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-2号）
《邯郸发兴股权评估报告》	指	《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的邯郸发兴房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-3号）
《大连友谊债权评估报告》	指	《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的大连友谊（集团）股份有限公司部分债权价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第132号）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本报告书摘要所涉数据的尾数差异或不符系四舍五入所致。

第一节 重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书摘要“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摘要全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概述

（一）本次交易标的、交易方式及交易对方

本次交易为上市公司将持有的子公司股权及对子公司的债权转让给信用投资。

本次交易标的为上市公司持有的大连盛发100%股权、沈阳星狮100%股权、邯郸发兴100%股权，上市公司对大连盛发48，733.18万元债权、对沈阳星狮108，578.46万元债权及对邯郸发兴32，116.21万元债权。

本次交易的交易对方系武汉信用投资集团股份有限公司，因信用投资的间接控股股东武汉开发投资有限公司已与上市公司控股股东武信控股签署协议，拟通过协议受让的方式取得上市公司控股权；且信用投资系上市公司控股股东武信控股的参股股东，间接持有上市公司11.22%权益；且上市公司有董事、高级管理人员在信用投资任董事、高级管理人员；因此根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

本次交易完成后，上市公司将不再持有大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴3家公司的股权及对该等子公司的债权，本次交易有利于上市公司剥离经营不善的房地产项目，大幅减少上市公司亏损，优化公司资产负债结构，消除债权无法收回的风险，增强公司持续经营能力。

（二）实现资产价值的合理对价

本次交易中，以具有证券业务资格的评估机构以2019年12月31日为评估基准日出具的评估报告确定的评估值为参考依据。由于评估过程的各种假设存在不确定性，存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，使得标的资产未来价值与评估基准日存在差异，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形，提请投资者注意标的资产估值风险。

六、因期间损益对被披露方的影响

本次交易完成后，本公司进一步完成房地产去化，公司的营业收入以及净利润均会受到不同程度的影响。另一方面，鉴发现经济、行业政策、信贷政策及资本环境等多方面未知因素的影响，对标的资产的经营及财务状况产生不利影响的情况，不排除公司未来年度实际取得的经营成果低于预期的情况，而由此导致未来短期内公司的期间损益将会被摊薄，特此提醒投资者关注本次重大资产重组可能摊薄期间损益的风险。

七、前次控制权转让纠纷导致上市公司控股股东被诉的风险

上市公司原控股股东大连友谊集团有限公司通知深圳上交所，因其正在就信用投资，上市公司列为第三人，其主张的诉讼事实与理由为：2016年其将上市公司28.06%股份协议转让给深圳星狮控股和信用投资设立的子公司武信控股，转让价款为28亿元。截止起诉日，深圳星狮、信用投资、武信控股仅向其支付了人民币16.64亿元交易对价，尚有11.36亿元交易对价未支付；深圳星狮、信用投资、武信控股未按照协议约定条款全面履行，已严重违约，故向大连中级人民法院提起诉讼。截至本报告书摘要签署日，该案件尚未按判正式开庭通知。

2020年1月8日，武汉开发投资有限公司与武信投资签署《股份转让协议》，拟受让武信控股持有的上市公司28.06%股份。截至本报告书摘要签署日，此次交易尚在实施中。

本次重组系上市公司部分股权及债权资产转让给信用投资，与前次控制权转让无关，与2020年控制权拟转让互相独立、不互为前提。前次控制权转让纠纷，2020年控制权拟转让中未交付本次重组构成实质性障碍，不会导致上市公司承担赔付责任。但控制权转让纠纷、2020年控制权拟转让可能导致上市公司控制权变更，提请广大投资者关注相关风险。

八、不可抗力风险

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给上市公司及本次交易带来不利影响的可能性，提请投资者注意相关风险。

第三节 本次交易概况

一、本次交易的背景及目的

（一）本次交易的背景

1.公司盈利状况欠佳，亟待调整业务结构

由于公司房地产业务板块在售项目系商业地产产品，受所处区域商业地产持续低迷的影响，项目去化缓慢，销售进度未达预期。同时，公司下属房地产项目公司通过持续向上市公司借款维持运营，给上市公司财务状况造成了巨大压力。2019年，公司实现营业收入77,576.18万元，同比下降28.67%，归属于母公司股东的亏损达到32,620.42万元，公司持续陷在大幅亏损。

面对更加严峻复杂的外部经济环境，短期内公司存量房产去化存在较大不确定性，亟待调整业务结构，提升核心竞争力，实现业绩的扭亏为盈。

2.项目销售进度未达预期

公司当前在建、在售房地产项目主要为商业地产项目，分布在大连、沈阳和邯郸等二、三线城市，因所售产品为写字楼、公寓、商铺等，在城市化进程放缓、商业地产供应量大幅增加、商业地产市场竞争加剧、消费活动的大背景下，公司虽将主要力量放在多渠道推动存量去化上，但受制于所在城市的市场状况、产品形态以及部分金融债务到约的困境，房地产去化未达预期。

3.房地产行业政策法规方面

2019年，全国商品房销售金额15,97万亿元，同比增长6.5%，增速较2018年同期降低5.7个百分点；商品房销售面积171,46亿平方米，同比减少0.1%，增速较2018年降低1.4个百分点，增速波动幅度较窄。在持续调控环境下，市场呈现分化趋势。一线城市成交延续2018年以来的回升态势，销售面积同比显著增长17.1%。二线城市成交表现相对稳定，成交面积较去年同期微降1.6%。三线城市市场压力凸显，成交面积较去年同比下降10.8%。房地产行业延续中央“从严”调控的主基调，强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，同时在金融市场方面对房地产业融资继续收紧，房地产行业市场竞争日益加剧，盈利空间逐渐缩小、持续盈利能力下滑。

（二）本次交易的目的

为增强上市公司的可持续发展能力，维护全体股东尤其是中小股东的利益，公司拟通过本次交易出售大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴的股权以及上市公司对大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴的债权。本次交易有利于上市公司剥离经营不善的房地产项目，大幅减少上市公司亏损，优化公司资产负债结构，改善公司资产质量，消除债权无法收回的风险，增强公司持续经营能力。

1、本次交易有利于上市公司剥离经营不善的房地产项目，大幅减少上市公司亏损，优化公司资产负债结构，改善公司资产质量，消除债权无法收回的风险，增强公司持续经营能力。

（二）标的资产的评估价作情况

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的大连盛发置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-1号），对大连盛发采用资产基础法进行评估。经评估，大连盛发于评估基准日2019年12月31日的全部股东权益评估价值为-12,950.73万元，增值率为0.01%，上市公司持有的100%股权对应价值为-12,950.73万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-2号），对沈阳星狮采用资产基础法进行评估。经评估，沈阳星狮于评估基准日2019年12月31日的全部股东权益评估价值为-23,940.43万元，增值率为6.58%，上市公司持有的100%股权对应价值为-23,940.43万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的邯郸发兴房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-3号），对邯郸发兴采用资产基础法进行评估。经评估，沈阳星狮于评估基准日2019年12月31日的全部股东权益评估价值为-4,732.63万元，增值率为1.18%，上市公司持有的100%股权对应价值为-4,732.63万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的大连友谊（集团）股份有限公司部分债权价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第132号），对上市公司持有的大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴债权进行价值分析。经评估，截至2019年12月31日上市公司持有的大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴债权价值为189,427.85万元。

具体评估结果及作价情况如下：

单位:万元

类别	项目		净资产	评估值
股权	大连盛发100%股权		-12,951.99	-12,950.73
	沈阳星狮100%股权		-25,626.24	-23,940.43
	邯郸发兴100%股权		-4,789.01	-4,732.63
股权合计			-43,367.24	-41,623.79
债权	对大连盛发、沈阳星狮及邯郸发兴的债权		189,427.85	189,427.85
合计			146,060.61	147,804.06
合计作价				147,804.06

大连盛发100%股权、沈阳星狮100%股权、邯郸发兴100%股权及上市公司对大连盛发、沈阳星狮及邯郸发兴的债权估值合计147,804.06万元，经交易双方协商按照147,804.06万元作价，本次交易总价为147,804.06万元。

二、本次交易的评估情况

根据《股权及债权转让协议》，本次交易的总对价为14.78亿元，交易价款由交易对方信用投资以现金方式向上市公司分期支付。信用投资于2020年06月15日前向上市公司支付交易总价的10%作为本协议定金，随后在公司股东大会通过后的五个交易日内支付交易总价的60%，剩余款项由信用投资于2020年12月31日前付清，并按照年利率3.74%的利率标准计算和支付利息。

（三）过渡期间损益安排

各方同意并确认，标的资产对应的标的公司在评估基准日（不包括基准日当日）起至标的资产交割日（包括交割日当日）止的期间所产生的盈利或亏损均由信用投资享有或承担，即标的资产的交易价格不因标的公司的期间损益进行任何调整。

（四）债权债务处理

除本次上市公司转让的对大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴的债权外，本次交易完成后，大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴及其下属子公司仍然是独立存续的法人主体，其债权债务仍由其自身承担，不涉及债权债务转移的情形。

（五）人员安置

本次重大资产出售不涉及人员安置问题，原由标的公司聘任的员工在交割日后仍然由标的公司按照所签订劳动合同继续聘任。

（六）决议有效期

与本次交易相关决议的有效期为自公司股东大会审议通过之日起12个月。

二、本次交易构成重大资产重组、构成关联交易、不构成重组上市

（一）本次交易构成重大资产重组

根据上市公司及标的资产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	资产净额	营业收入
大连友谊	460,694.32	61,006.48	77,576.18
大连盛发	146,532.12	-12,951.98	48.17
沈阳星狮	120,046.19	-25,626.24	7,253.82
邯郸发兴	65,186.68	-4,816.19	393.97
对标的公司债权	189,427.85	189,427.85	-
合计	521,862.84	145,994.44	7,696.96
财务指标占比	115.79%	239.31%	9.92%

根据中国证监会《重组管理办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方系武汉信用投资集团股份有限公司。因信用投资的间接控股股东武汉开投已与上市公司控股股东武信控股签署协议，拟通过协议受让的方式取得上市公司控制权；且信用投资系上市公司控股股东武信控股的参股股东，间接持有上市公司11.22%权益；因此，上市公司有董事、高级管理人员在信用投资任董事、高级管理人员；因此根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易不涉及发行股份，交易前后上市公司控股股东、实际控制人均未发生变化，因此本次交易不构成重组上市。

三、本次交易的评估情况

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的大连盛发置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-1号），对大连盛发采用资产基础法进行评估。经评估，大连盛发于评估基准日2019年12月31日的全部股东权益评估价值为-12,950.73万元，增值率为0.01%，上市公司持有的100%股权对应价值为-12,950.73万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-2号），对沈阳星狮采用资产基础法进行评估。经评估，沈阳星狮于评估基准日2019年12月31日的全部股东权益评估价值为-23,940.43万元，增值率为6.58%，上市公司持有的100%股权对应价值为-23,940.43万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的邯郸发兴房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-3号），对邯郸发兴采用资产基础法进行评估。经评估，沈阳星狮于评估基准日2019年12月31日的全部股东权益评估价值为-4,732.63万元，增值率为1.18%，上市公司持有的100%股权对应价值为-4,732.63万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的大连友谊（集团）股份有限公司部分债权价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第132号），对上市公司持有的大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴债权进行价值分析。经评估，截至2019年12月31日上市公司持有的大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴债权价值为189,427.85万元。

具体评估结果及作价情况如下：

单位:万元

类别	项目		净资产	评估值
股权	大连盛发100%股权		-12,951.99	-12,950.73
	沈阳星狮100%股权		-25,626.24	-23,940.43
	邯郸发兴100%股权		-4,789.01	-4,732.63
股权合计			-43,367.24	-41,623.79
债权	对大连盛发、沈阳星狮及邯郸发兴的债权		189,427.85	189,427.85
合计			146,060.61	147,804.06
合计作价				147,804.06

大连盛发100%股权、沈阳星狮100%股权、邯郸发兴100%股权及上市公司对大连盛发、沈阳星狮及邯郸发兴的债权估值合计147,804.06万元，经交易双方协商按照147,804.06万元作价，本次交易总价为147,804.06万元。

（三）支付方式

根据《股权及债权转让协议》，本次交易的总对价为14.78亿元，交易价款由交易对方信用投资以现金方式向上市公司分期支付。信用投资于2020年06月15日前向上市公司支付交易总价的10%作为本协议定金，随后在公司股东大会通过后的五个交易日内支付交易总价的60%，剩余款项由信用投资于2020年12月31日前付清，并按照年利率3.74%的利率标准计算和支付利息。

（四）过渡期间损益安排

各方同意并确认，标的资产对应的标的公司在评估基准日（不包括基准日当日）起至标的资产交割日（包括交割日当日）止的期间所产生的盈利或亏损均由信用投资享有或承担，即标的资产的交易价格不因标的公司的期间损益进行任何调整。

（五）债权债务处理

除本次上市公司转让的对大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴的债权外，本次交易完成后，大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴及其下属子公司仍然是独立存续的法人主体，其债权债务仍由其自身承担，不涉及债权债务转移的情形。

（六）人员安置

本次重大资产出售不涉及人员安置问题，原由标的公司聘任的员工在交割日后仍然由标的公司按照所签订劳动合同继续聘任。

（七）决议有效期

与本次交易相关决议的有效期为自公司股东大会审议通过之日起12个月。

四、本次交易构成重大资产重组

（一）本次交易构成重大资产重组

本次交易的交易对方系武汉信用投资集团股份有限公司。因信用投资的间接控股股东武汉开投已与上市公司控股股东武信控股签署协议，拟通过协议受让的方式取得上市公司控制权；且信用投资系上市公司控股股东武信控股的参股股东，间接持有上市公司11.22%权益；且上市公司有董事、高级管理人员在信用投资任董事、高级管理人员；因此根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

本次交易完成后，上市公司将不再持有大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴3家公司的股权及对该等子公司的债权。本次交易有利于上市公司剥离经营不善的房地产项目，大幅减少上市公司亏损，优化公司资产负债结构，改善公司资产质量，消除债权无法收回的风险，增强公司持续经营能力。

（二）标的资产的评估价作情况

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的大连盛发置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-1号），对大连盛发采用资产基础法进行评估。经评估，大连盛发于评估基准日2019年12月31日的全部股东权益评估价值为-12,950.73万元，增值率为0.01%，上市公司持有的100%股权对应价值为-12,950.73万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-2号），对沈阳星狮采用资产基础法进行评估。经评估，沈阳星狮于评估基准日2019年12月31日的全部股东权益评估价值为-23,940.43万元，增值率为6.58%，上市公司持有的100%股权对应价值为-23,940.43万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的邯郸发兴房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-3号），对邯郸发兴采用资产基础法进行评估。经评估，沈阳星狮于评估基准日2019年12月31日的全部股东权益评估价值为-4,732.63万元，增值率为1.18%，上市公司持有的100%股权对应价值为-4,732.63万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的大连友谊（集团）股份有限公司部分债权价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第132号），对上市公司持有的大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴债权进行价值分析。经评估，截至2019年12月31日上市公司持有的大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴债权价值为189,427.85万元。

具体评估结果及作价情况如下：

单位:万元

类别	项目		净资产	评估值
股权	大连盛发100%股权		-12,951.99	-12,950.73
	沈阳星狮100%股权		-25,626.24	-23,940.43
	邯郸发兴100%股权		-4,789.01	-4,732.63
股权合计			-43,367.24	-41,623.79
债权	对大连盛发、沈阳星狮及邯郸发兴的债权		189,427.85	189,427.85
合计			146,060.61	147,804.06
合计作价				147,804.06

大连盛发100%股权、沈阳星狮100%股权、邯郸发兴100%股权及上市公司对大连盛发、沈阳星狮及邯郸发兴的债权估值合计147,804.06万元，经交易双方协商按照147,804.06万元作价，本次交易总价为147,804.06万元。

（三）支付方式

根据《股权及债权转让协议》，本次交易的总对价为14.78亿元，交易价款由交易对方信用投资以现金方式向上市公司分期支付。信用投资于2020年06月15日前向上市公司支付交易总价的10%作为本协议定金，随后在公司股东大会通过后的五个交易日内支付交易总价的60%，剩余款项由信用投资于2020年12月31日前付清，并按照年利率3.74%的利率标准计算和支付利息。

（四）过渡期间损益安排

各方同意并确认，标的资产对应的标的公司在评估基准日（不包括基准日当日）起至标的资产交割日期间（包括交割日当日）止的期间所产生的盈利或亏损均由信用投资享有或承担，即标的资产的交易价格不因标的公司的期间损益进行任何调整。

（五）债权债务处理

除本次上市公司转让的对大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴的债权外，本次交易完成后，大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴及其下属子公司仍然是独立存续的法人主体，其债权债务仍由其自身承担，不涉及债权债务转移的情形。

（六）人员安置

本次重大资产出售不涉及人员安置问题，原由标的公司聘任的员工在交割日后仍然由标的公司按照所签订劳动合同继续聘任。

（七）决议有效期

与本次交易相关决议的有效期为自公司股东大会审议通过之日起12个月。

五、本次交易构成重大资产重组、构成关联交易、不构成重组上市

（一）本次交易构成重大资产重组

本次交易完成后，上市公司将不再持有大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴3家公司的股权及对该等子公司的债权，上市公司对大连盛发48,733.18万元债权、对沈阳星狮108,578.46万元债权及对邯郸发兴32,116.21万元债权转让给信用投资，上市公司将不再持有大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴100%股权，以及对大连盛发48,733.18万元债权、对沈阳星狮108,578.46万元债权及对邯郸发兴32,116.21万元债权的资产总额、资产净额和营业收入指标均达到50%以上，根据《上市规则》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

本次交易完成后，上市公司将不再持有大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴3家公司的股权及对该等子公司的债权，本次交易有利于上市公司剥离经营不善的房地产项目，大幅减少上市公司亏损，优化公司资产负债结构，改善公司资产质量，消除债权无法收回的风险，增强公司持续经营能力。

（二）标的资产的评估价作情况

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的大连盛发置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-1号），对大连盛发采用资产基础法进行评估。经评估，大连盛发于评估基准日2019年12月31日的全部股东权益评估价值为-12,950.73万元，增值率为0.01%，上市公司持有的100%股权对应价值为-12,950.73万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的沈阳星狮房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-2号），对沈阳星狮采用资产基础法进行评估。经评估，沈阳星狮于评估基准日2019年12月31日的全部股东权益评估价值为-23,940.43万元，增值率为6.58%，上市公司持有的100%股权对应价值为-23,940.43万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的邯郸发兴房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第126-3号），对邯郸发兴采用资产基础法进行评估。经评估，沈阳星狮于评估基准日2019年12月31日的全部股东权益评估价值为-4,732.63万元，增值率为1.18%，上市公司持有的100%股权对应价值为-4,732.63万元。

中京民信出具了《武汉信用投资集团股份有限公司股权收购涉及的大连友谊（集团）股份有限公司部分债权价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第132号），对上市公司持有的大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴债权进行价值分析。经评估，截至2019年12月31日上市公司持有的大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴债权价值为189,427.85万元。

具体评估结果及作价情况如下：

单位:万元

类别	项目		净资产	评估值
股权	大连盛发100%股权		-12,951.99	-12,950.73
	沈阳星狮100%股权		-25,626.24	-23,940.43
	邯郸发兴100%股权		-4,789.01	-4,732.63
股权合计			-43,367.24	-41,623.79
债权	对大连盛发、沈阳星狮及邯郸发兴的债权		189,427.85	189,427.85
合计			146,060.61	147,804.06
合计作价				147,804.06

大连盛发100%股权、沈阳星狮100%股权、邯郸发兴100%股权及上市公司对大连盛发、沈阳星狮及邯郸发兴的债权估值合计147,804.06万元，经交易双方协商按照147,804.06万元作价，本次交易总价为147,804.06万元。

（三）支付方式

根据《股权及债权转让协议》，本次交易的总对价为14.78亿元，交易价款由交易对方信用投资以现金方式向上市公司分期支付。信用投资于2020年06月15日前向上市公司支付交易总价的10%作为本协议定金，随后在公司股东大会通过后的五个交易日内支付交易总价的60%，剩余款项由信用投资于2020年12月31日前付清，并按照年利率3.74%的利率标准计算和支付利息。

（四）过渡期间损益安排

各方同意并确认，标的资产对应的标的公司在评估基准日（不包括基准日当日）起至标的资产交割日期间（包括交割日当日）止的期间所产生的盈利或亏损均由信用投资享有或承担，即标的资产的交易价格不因标的公司的期间损益进行任何调整。

（五）债权债务处理

除本次上市公司转让的对大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴的债权外，本次交易完成后，大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴及其下属子公司仍然是独立存续的法人主体，其债权债务仍由其自身承担，不涉及债权债务转移的情形。

（六）人员安置

本次重大资产出售不涉及人员安置问题，原由标的公司聘任的员工在交割日后仍然由标的公司按照所签订劳动合同继续聘任。

（七）决议有效期

与本次交易相关决议的有效期为自公司股东大会审议通过之日起12个月。

六、本次交易对上市公司主营业务的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易完成后，上市公司将不再持有大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴100%股权，以及对大连盛发48,733.18万元债权、对沈阳星狮108,578.46万元债权及对邯郸发兴32,116.21万元债权。本次交易有利于上市公司剥离经营不善的房地产项目，大幅减少上市公司亏损，优化公司资产负债结构，改善公司资产质量，消除债权无法收回的风险，增强公司持续经营能力。

（二）本次交易对上市公司财务指标的影响

根据上市公司出具的《备考审阅报告》（大信阅字[2020]第20-00002号，本次交易前后，上市公司最近一年主要财务数据比较如下：

单位:万元

项目	2019年12月31日/2019年度			
	交易后	交易前	变动金额	变动率
流动资产	208,467.59	350,870.16	-142,402.57	-40.59%
非流动资产	99,519.69	99,824.16	-304.57	-0.31%
资产总额	307,987.18	450,694.32	-142,707.14	-31.66%
流动负债	158,322.61	343,903.39	-185,580.78	-53.96%
非流动负债	38,716.27	39,276.03	-559.76	-1.43%
负债总额	197,038.88	383,179.42	-186,140.54	-48.58%
所有者权益	110,948.31	67,514.89	43,433.42	64.33%
归属于母公司所有者权益	104,439.90	61,006.48	43,433.42	71.19%
营业收入	69,880.23	77,576.18	-7,696.95	-9.92%
营业利润	-7,796.51	-37,992.06	30,195.55	-79.48%
利润总额	-4,198.06	-34,490.41	30,292.36	-87.83%
归属于母公司所有者的净利润	-2,328.06	-32,620.42	30,292.36	-92.86%
基本每股收益（元/股）	-0.07	-0.92	0.85	-92.39%
稀释每股收益（元/股）	-0.07	-0.92	0.85	-92.39%
资产负债率	63.98%	85.02%	-0.21	-24.75%

上表可见，本次交易完成前后，上市公司2019年度基本每股收益将由-0.92元/股提升至-0.07元/股，2019年末资产负债率将由85.02%降低至63.98%。公司盈利能力有所提升，资产负债结构有所优化。

此外，通过本次交易，上市公司将获得转让资产的交易对价14.78亿元，能进一步降低公司有息债务规模与财务费用，提升公司偿债能力与持续盈利能力，改善公司资产质量与财务状况。

三、上市公司拟采取的应对措施

为了保护投资者利益本次重大资产重组实施完毕当年，上市公司若出现即期回报被摊薄的情况，拟采取以下填补措施，增强上市公司持续回报能力：

（一）集中资源聚焦核心优势业务

本次交易完成后，上市公司将售出经营业绩不良的业务资产，专注于发展核心优势业务，集中资源强化公司核心竞争力，优化上市公司的资产质量和盈利能力，提升上市公司价值，维护中小股东利益。此外，本次交易上市公司可获得一定资金，为公司的核心业务发展提供资金支持，有利于进一步提升公司竞争力和盈利能力。

（二）加强经营管理和内部控制

上市公司将进一步加强企业经营管理和内部控制，提高上市公司日常运营效率，降低上市公司运营成本，全面有效地控制上市公司经营和管理风险，提升经营效率。

（三）完善利润分配政策

上市公司现行《公司章程》中关于利润分配政策充其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件的规定，符合《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》、《中国证券关于进一步推进新股发行体制改革的意见》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的要求。上市公司将修为提升经营业绩、严格执行《公司章程》明确的利润分配政策，在公司主营业务实现健康发展和经营业绩持续增长的过程中，给予投资者持续稳定的合理回报。

（四）完善公司治理结构

上市公司将严格遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件的规定，不断完善内部结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，作出科学、迅速和谨慎的决策，确保独