证券代码:002625　　证券简称:光启技术　　公告编号:2020-083

# 光启技术股份有限公司
# 关于持股5%以上非控股股东部分股份解除质押的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。上市公司股东所持公司5%以上的股份出现平仓风险或被强制过户风险,请投资者注意相关风险。

光启技术股份有限公司(以下简称“公司”)于近日收到公司持股5%以上非控股股东达孜县鹏欣环球资源投资有限公司(以下简称“达孜鹏欣”)的通知,获悉其所持有公司的部分股份解除质押,具体事项如下:

一、股东部分股份解除质押的基本情况

| 股东名称 | 是否为控股股东或第一大股东及其一致行动人 | 本次解除质押股票数量(股) | 占其所持股份比例 | 占公司总股本比例 | 起始日 | 解除日期 | 质权人 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 达孜鹏欣 | 否 | 18,709,942 | 11.90% | 0.87% | 2019年6月5日 | 2020年6月12日 | 北京银行股份有限公司上海分行 |

二、股东股份累计被质押的情况

截至公告披露日,上述股东所持质押股份情况如下:

| 股东名称 | 持股数量(股) | 持股比例 | 累计质押数量(股) | 占其所持股份比例 | 占公司总股本比例 | 已质押股份情况 | | 未质押股份情况 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 已质押股份限售和冻结数量(股) | 占已质押股份比例 | 未质押股份限售和冻结数量(股) | 占未质押股份比例 |
| 达孜鹏欣 | 157,276,130 | 7.30% | 138,566,080 | 88.10% | 6.43% | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% |

三、股东被质押的股份是否存在平仓风险

截至本公告日,非控股股东达孜鹏欣股票于2020年6月1日至2020年6月10日累计被质权人华融证券股份有限公司以集中竞价交易方式平仓21,600股无限售流通股,占其所持公司股份比例0.01%,占公司总股本比例0.001%。达孜鹏欣正积极与质权人进行沟通,并拟通过筹措资金、追加保证金或抵押物等相关措施防范平仓风险。

公司将持续关注其质押情况及质押风险情况,并按规定及时做好相关信息披露工作,敬请投资者注意投资风险。

四、备查文件

解除质押申请受理回执

特此公告。

光启技术股份有限公司董事会

二〇二〇年六月十六日

证券代码:000830　　证券简称:鲁西化工　　公告编号:2020-031

债券代码:112825　　债券简称:18鲁西01

# 鲁西化工集团股份有限公司关于控股股东股权无偿划转完成工商变更登记暨实际控制人变更的提示性公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2019年12月20日,聊城市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“聊城市国资委”)与中化投资(聊城)有限公司(以下简称“中化聊城”)签署《股权划转协议》,约定聊城市国资委向中化聊城无偿划转其所持鲁西集团有限公司(以下简称“鲁西集团”)6.01%股权(以下简称“本次划转”)。鲁西集团为本公司直接控股股东。本次划转完成后,中化投资发展有限公司(以下简称“中化投资”)及其一致行动人中化聊城、聊城市聚合股权投资有限公司将通过鲁西集团间接控制本公司33.60%的股份,并实现对本公司的控制,本公司实际控制人将由聊城市国资委变更为国务院国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司中国中化集团有限公司。本公司直接控股股东保持不变,仍为鲁西集团。详见本公司于2019年12月21日刊登的《鲁西化工集团股份有限公司关于实际控制人拟发生变更的提示性公告》(公告编号:2019-066)。

公司接到控股股东鲁西集团的通知,鲁西集团于2020年6月15日就本次划转办理完毕工商变更登记手续,并取得了换发后的《营业执照》(统一社会信用代码:91371500167854745H)。

至此,中化投资及其一致行动人合计持有鲁西集团55.01%股权,中化投资取得鲁西集团的控制权。本公司实际控制人由聊城市国资委变更为国务院国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司中国中化集团有限公司,本公司控股股东不发生变更,仍为鲁西集团。

特此公告。

鲁西化工集团股份有限公司董事会

二〇二〇年六月十六日

证券代码:002885　　证券简称:京泉华 公　　告编号:2020-040

# 深圳市京泉华科技股份有限公司关于股东名称变更等事项的公告

特定股东深圳市佳盈盛投资管理有限公司保证向本公司提供的信息内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司及董事会全体成员保证公告内容与信息披露义务人提供的信息一致。

深圳市京泉华科技股份有限公司(以下简称“公司”)于近日收到特定股东深圳市佳盈盛投资管理有限公司(以下简称“佳盈盛”)的通知,其公司名称等事项变更已完成工商变更登记,并取得了市场监督管理局核发的《营业执照》。具体变更情况如下:

| 变更事项 | 变更前 | 变更后 |
|---|---|---|
| 公司名称 | 深圳市佳盈盛投资管理有限公司 | 安阳市佳盈盛企业管理有限公司 |
| 经营范围 | 兴办实业(具体项目另行申报);国内贸易(不含专营、专控、专卖商品及限制项目);企业管理咨询,投资管理,投资咨询(以上均不含证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目)。 | 企业管理咨询服务(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) |
| 住所 | 深圳市福田区侨香路侨香三道一号国华大厦7B | 河南省安阳市北关区彰德路6号悠乐生活广场1号楼20层2012号房间 |

变更后,工商注册的《营业执照》基本信息如下:

| | |
|---|---|
| 统一社会信用代码 | 91440300585620108 4 |
| 名称 | 安阳市佳盈盛企业管理有限公司 |
| 类型 | 有限责任公司(自然人投资或控股) |
| 法定代表人 | 高安民 |
| 经营范围 | 企业管理咨询服务(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) |
| 注册资本 | 壹仟叁佰肆拾肆万捌仟伍佰壹拾捌整 |
| 成立日期 | 2011年11月14日 |
| 营业期限 | 长期 |
| 住所 | 河南省安阳市北关区彰德路6号悠乐生活广场1号楼20层2012号房间 |

截止目前,佳盈盛持有本公司股份为:7,564,725股,占公司总股本的4.20%,其持有公司股份情况未发生变化。

上述股东工商注册信息变更,不涉及股东持股数量及持股比例的变动,不会导致公司控股股东及实际控制人发生变化,对公司治理结构及经营活动等不构成影响。

特此公告。

深圳市京泉华科技股份有限公司

董事会

2020年6月15日

证券代码:002656　　证券简称:ST摩登　　公告编号:2020-089

# 摩登大道时尚集团股份有限公司关于披露简式权益变动报告书的提示性公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

重要内容提示:

1、本次权益变动不触及要约收购。

2、本次权益变动未导致公司控股股东及实际控制人发生变化。

一、权益变动情况

摩登大道时尚集团股份有限公司(以下简称“公司”)于近日收到公司实际控制人林永飞先生及其一致行动人翁武强先生出具的《摩登大道时尚集团股份有限公司简式权益报告书》。

近日,林永飞先生通过司法拍卖方式被动减持了47,589,603股公司股份,占公司总股本的6.68%;翁武强先生通过司法拍卖方式被动减持了17,600,000股公司股份,占公司总股本的2.47%。本次减持行为导致林永飞先生及其一致行动人翁武强先生合计减少了65,189,603股公司股份,占公司总股本的9.15%。具体情况如下:

一、权益变动基本情况

1、权益变动方式

| 股东名称 | 减持方式 | 减持时间 | 减持均价(元/股) | 减持股数(股) | 减持/变动比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 林永飞 | 司法拍卖 | 2020年5月8日至6月11日 | 1.77 | 47,589,603 | 6.68 |
| 翁武强 | 司法拍卖 | 2020年5月8日至6月11日 | 1.78 | 17,600,000 | 2.47 |
| 合计 | | | | 65,189,603 | 9.15 |

2、权益变动前后股东持股情况

| 股东名称 | 本次股权变动前持有股份 | | 本次股权变动后持有股份 | |
|---|---|---|---|---|
| | 股份数量(股) | 持股比例(%) | 股份数量(股) | 持股比例(%) |
| 林永飞 | 66,389,603 | 9.32 | 18,800,000 | 2.64 |
| 翁武强 | 17,600,000 | 2.47 | 0 | 0.00 |
| 广州普慧源贸易有限公司 | 0 | 0.00 | 65,189,603 | 9.15 |
| 合计 | 83,989,603 | 11.79 | 83,989,603 | 11.79 |

二、本次权益对公司的影响

本次权益变动不会导致公司控股股东及实际控制人发生变更,对公司日常的经营管理不会产生影响。

三、其他相关说明

本次权益变动符合《上市公司收购管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关法律、法规、规章、业务规则的规定。根据《证券法》、《上市公司收购管理办法》等相关法律法规的要求,信息披露义务人编制了简式权益变动报告书,相关内容详见公司于同日在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)披露的《摩登大道时尚集团股份有限公司简式权益变动报告书》。

四、备查文件

1、林永飞先生和翁武强先生出具的《摩登大道时尚集团股份有限公司简式权益报告书》。

特此公告。

摩登大道时尚集团股份有限公司董事会

2020年6月16日

证券代码:600817　　证券简称:ST 宏盛　　编号:临 2020-035

# 郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司关于上海证券交易所《关于对郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产重组草案信息披露的问询函》之回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海证券交易所上市公司监管二部:

郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司(以下简称“公司”、“上市公司”、“宏盛科技”)于2020年5月31日披露了《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)》(《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资金暨关联交易报告书(草案)》及相关文件。2020年6月11日,贵部下发《关于对郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司重大资产重组草案信息披露的问询函》(上证公函【2020】0711号)(以下简称“《问询函》”)。根据《问询函》的相关要求,公司会同重大资产出售及发行股份购买资产的相关交易各方及中介机构就《问询函》所提问题逐项进行了认真核查及分析说明,现就《问询函》中的有关问题回复说明如下,请予以审核。

若无单独说明,本回复所使用的简称及释义与同日披露的《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)》及《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资金暨关联交易报告书(草案)(修订稿)》保持一致。

一、关于出售资产交易方案

1、前期公司披露重组预案拟发行股份购买宇通重工100%股权,目前该项交易尚待履行上市公司股东大会审议和证监会核准等程序。同时公司现有的汽车内饰业务规模较小,根据截至2019年12月31日备考财务数据,出售后公司总资产1.38亿。请公司补充披露:(1)本次出售与前次购买是否为一揽子交易、本次出售资产的实施计划及时间安排;(2)若本次资产出售实施时间先于发行股份购买资产,是否可能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,是否符合重大资产重组的相关条件。请财务顾问发表意见。

回复:

一、本次出售与前次购买是否为一揽子交易、本次出售资产的实施计划及时间安排

(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拟购资出售旭恒置业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;<br>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

截至本回复出具日,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。

公司已在《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)》“第十二节其他重要事项”之“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”对上述内容进行了补充披露。

二、若本次资产出售实施时间先于发行股份购买资产,是否可能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,是否符合重大资产重组的相关条件

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。

公司已在《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)》“第一节本次交易概况”之“五、本次交易对上市公司的影响”对上述内容进行了补充披露。

此外,针对本次资产出售可能带来的上市公司主要业务变化和业绩波动等影响,上市公司已在《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)》“重大风险提示”之“二、本次重大资产出售对上市公司持续经营影响的风险”中披露“(一)因出售资产而带来的主要业务变化和业绩波动风险”、“(二)本次重大资产重组后,上市公司出现业绩亏损的风险”及“(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”。

三、独立财务顾问核查意见

经核查,独立财务顾问认为:根据上述分析,本次出售与前次购买两项交易不构成一揽子交易。本次出售将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。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,本次出售符合重大资产重组的相关条件。上市公司已在《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)》相关章节补充披露上述内容。

2、草案披露,重大资产出售后上市公司将剥离原有的房屋租赁业务,只保留汽车内饰业务。根据草案披露,投资性房地产目前有5%左右收益率,资产负债率相对较低,请补充披露此次置出该资产的必要性及合理性。

回复:

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:

(一)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。

(二)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,剥离目有房屋租赁业务,有利于上市公司的主营业务聚焦至汽车内饰业务。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

公司已在《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)》“第一节本次交易概况”之“一、本次交易的背景和目的”之“(三)本次置出该资产的必要性及合理性”对上述内容进行了补充披露。

3、草案披露,重大资产出售采用资产基础法和收益法作为评估方法,其中资产基础法评估结果1.14亿元,占资产总额78.94%。本次交易采用资产基础法进行评估,评估增值率为0。收益法评估结果0.81亿元,增值率-28.53%。本次交易选取资产基础法评估结果作为最终结果。请公司补充披露:(1)收益法和资产基础法评估结果差异较大的原因及合理性;(2)结合标的公司持有投资性房地产采用公允价值模式计量的情况,说明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;(3)结合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,说明评估增值率为零的原因,并以市场法(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。请财务顾问发表意见。

回复:

一、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的差异。

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:

1、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。

2、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=安全利率+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:@,其中Ke=6.9%,Kd=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。

公司已在《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)》“第五节标的资产评估情况”之“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”对上述内容进行了补充披露。

二、结合标的公司持有投资性房地产采用公允价值模式计量的情况,说明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

(一)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056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产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。

(二)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㎡、9,720.02㎡、10,878.01㎡,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。

公司已在《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)》“第五节标的资产评估情况”之“五、标的公司持有投资性房地产估值的合理性”之“(一)投资性房地产评估方法的选择及合理性”对上述内容进行了补充披露。

三、结合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,说明评估增值率为零的原因,并以市场法(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

(一)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。

(二)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账面价值一致,增值率为零。

(三)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。

公司已在《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)》“第五节标的资产评估情况”之“五、标的公司持有投资性房地产估值的合理性”之“(二)投资性房地产估值的合理性”对上述内容进行了补充披露。

四、独立财务顾问核查意见

经核查,独立财务顾问认为: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。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,本次评估的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,因而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。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。上市公司已在《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)》相关章节补充披露上述内容。

4、草案披露,重大资产出售交易对方易搜物资全部以现金方式收购标的资产70%股权,价格为7,974.75万元。但草案并未披露交易对方此次收购的资金来源。易搜物资截止至2019年12月31日的总资产为97.51万元,利润为0万元。请公司:(1)结合交易对方的总资产、利润和自有资金情况等,补充披露此次交易的资金来源;(2)若交易对方拟以借款方式筹集,请披露具体借款金额、借款对象、借款对象是否为关联方、借款利率及相关条约,并说明可行性及进展;(3)结合交易对方的资金情况和支付能力,补充披露可能存在的交易违约风险及后续处置方案。请财务顾问发表意见。

回复:

一、结合交易对方的总资产情况、利润情况和自有资金情况等,补充披露此次交易的资金来源

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