

恒立实业发展集团股份有限公司

关于《深圳证券交易所关于对恒立实业发展集团股份有限公司的重组问询函》的回复

深圳证券交易所公司管理部：

恒立实业发展集团股份有限公司（以下简称“恒立实业”、“上市公司”或“公司”）于 2016 年 11 月 25 日披露了《恒立实业发展集团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”），并于 2016 年 12 月 2 日收到贵部下发的《关于对恒立实业发展集团股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函[2016]第 26 号），现根据问询函所涉问题进行说明、解释和回复，具体内容如下：

如无特别说明，本回复的词语或简称与重组报告书“释义”中所定义的词语或简称具有相同的含义。

一、关于交易方案

问题 1、重组报告书显示，恒通实业资产总额和资产净额占你公司资产总额和资产净额的比重分别为 88.41%和 176.25%，是你公司的核心资产。恒通实业自设立以来未开展经营业务，仅拥有一块位于岳阳市青年中路的土地（以下简称“青年中路地块”），该土地区位优势明显，房地产开发价值潜力较大。并且，你公司主营车用空调，2014 年、2015 年连续两年亏损，2016 年被实施退市风险警示。请你公司结合以上情况进一步分析说明本次交易是否符合《重组管理办法》第十一条第（五）项相关规定。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

（一）本次交易不会影响公司主营业务的发展

2014 年，恒立实业以青年中路土地使用权和货币资金出资设立恒通实业，拟以恒通实业为主体进行房地产开发。因恒通实业没有房地产开发资质，2015

年 5 月，恒通实业与鑫泓房产签订《委托开发协议》，约定双方共同组建项目管理部进行房地产项目的开发管理。但上市公司由于连续两年亏损，资金实力难以继续推进青年中路地块的开发，因此青年中路地块的商业价值一直无法得到体现。恒通实业自成立后尚未实现收入，未对上市公司营业收入造成影响，恒通实业的主要资产即为青年中路土地使用权和少量货币资金，不是公司主营业务相关资产，本次交易不会影响上市公司的主营业务发展。

（二）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力

本次交易前，由于公司长期暂停上市，未能抓住市场机遇，设备没有及时更新换代，导致公司产品的竞争力逐渐下降。公司 2014 年、2015 年和 2016 年 1-8 月的营业收入分别为 5,473.17 万元、4,704.20 万元和 2,614.68 万元，收入逐年下降，公司 2014 年和 2015 年连续两年亏损，已被深交所实施退市风险警示。

本次交易完成后，公司取得了对应的投资收益，公司有望在 2016 年实现扭亏为盈，降低暂停上市的风险。本次交易预计为上市公司带来约 2.33 亿元的现金流入，扣减土地增值税等相关税费支出 1.05 亿元后，将产生 1.28 亿元的现金净流入。上市公司除了能将变现收入用于加大对原有传统汽车空调业务的投入，进行设备更新、人才引进外，还能用于投资发展新能源汽车空调、汽车零部件等其他新业务，提高公司资源利用效率，有利于公司寻求新的盈利增长点，增强未来持续经营能力。

因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力。

（三）本次交易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

1、本次交易不会导致上市公司重组后主要资产为现金的情形

假设本次交易于 2015 年 1 月 1 日完成，根据亚太会计师事务所出具的亚会 A 专审字（2016）0087 号《备考审计报告》和亚会 A 审字（2016）0259 号《审计报告》，本次交易完成前后，上市公司的资产结构如下：

单位：万元

项目	2016年8月31日			2015年12月31日		
	交易前	交易后	增幅(%)	交易前	交易后	增幅(%)
货币资金	9,736.48	8,446.87	-13.25%	4,791.27	4,771.84	-0.41%
应收票据	991.87	991.87	-	885.00	885.00	-
应收账款	2,003.12	2,003.12	-	2,130.91	2,130.91	-
预付账款	201.93	201.93	-	339.65	339.65	-
应收利息	-	-	-	24.50	24.50	-
其他应收款	2,200.92	25,481.72	1057.78%	2,302.39	25,895.59	1024.73%
存货	2,009.80	2,009.80	-	2,043.83	2,043.83	-
其他流动资产	104.90	104.90	-	5,087.28	5,087.28	-
流动资产合计	17,249.03	39,240.22	127.49%	17,604.83	41,178.61	133.91%
可供出售金融资产	50.00	50.00	-	50.00	50.00	-
长期股权投资	-	1,543.85	-	-	1,582.50	-
固定资产	4,091.82	4,091.50	-0.01%	4,036.70	4,036.23	-0.01%
在建工程	-	-	-	-	-	-
无形资产	6,302.83	-	-100.00%	6,376.12	-	-100.00%
长期待摊费用	308.50	308.50	-	440.48	440.48	-
递延所得税资产	120.81	120.81	-	100.48	100.48	-
其他非流动资产	129.10	-	-100.00%	2,009.10	180.00	-91.04%
非流动资产合计	11,003.06	6,114.66	-44.43%	13,012.88	6,389.69	-50.90%
资产总计	28,252.09	45,354.88	60.54%	30,617.70	47,568.29	55.36%
负债总额	13,324.67	23,939.45	79.66%	13,624.69	24,241.88	77.93%
所有者权益合计	14,927.42	21,415.43	43.46%	16,993.01	23,326.41	37.27%

从上表分析可见，截至2016年8月31日，恒立实业总资产较交易完成前增长60.54%，因计提了土地增值税，总负债较交易完成前增长了79.66%，所有者权益较交易完成前增长了43.46%。本次交易完成后，上市公司原来与主营业务相关的经营性资产依然存在，本次交易不会导致上市公司主要资产为现金的情形。

2、本次交易不会导致上市公司重组后无具体经营业务的情形

本次交易完成后，恒立实业的主营业务没有发生改变，仍然为汽车空调的生产和销售，公司将继续依托子公司上海恒安空调设备有限公司和岳阳恒立汽车零部件有限责任公司继续开展汽车空调业务，公司管理层将在稳定传统汽车空调业务的基础上，增加对新能源汽车空调和相关零部件业务的投入，优化公司的产品结构，实现公司产品的升级换代，提升公司的市场竞争力。

综上，本次交易不会导致上市公司重组后主要资产为现金或无具体经营业务的情形。

（四）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：本次交易有利于增强上市公司持续经营能力，不会导致上市公司重组后主要资产为现金或无具体经营业务情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项相关规定。

（五）补充披露情况

已在重组报告书“第七节 本次交易的合规性分析”之“一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定”中进行修改、补充披露。

问题 2、重组报告书显示，本次交易对价共分五期支付，并约定自《附条件生效的股权转让协议》（以下简称“《转让协议》”）生效且你公司收到恒通实业支付的第一期、第二期标的股权转让价款（合计人民币 12,000 万元）之次日启动办理标的股权的交割过户手续并于 10 日内办理完毕。截至报告书出具之日，你公司有 18,280.7982 万元（共计四期）对价款项尚未收到，除长沙丰泽控股股东、实际控制人谭迪凡提供连带责任担保外，上述剩余对价款项无其他相应的担保安排。请你公司补充披露截至复函日已收到的股权转让价款，并详细说明该交割过户安排的原因及合规合理性、是否存在较大的回款风险，长沙丰泽是否具备履约保障能力、是否提供相应的履约保障措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

（一）上市公司已收到的股权转让价款

根据交易各方签署的《股权转让协议》，交易对方依据《框架协议》已向上市公司支付的保证金 5,000 万元，将在《股权转让协议》生效当日直接转为第一期标的股权转让款，而该协议将在上市公司股东大会审议通过之日起生效。第二期标的股权转让价款 7,000 万元，交易对方应在该协议生效之日起 10 日内支付。

截至本回复签署之日，由于上市公司关于本次交易的股东大会尚未召开，上述《股权转让协议》仍未生效，上市公司已收到交易对方长沙丰泽支付的保证金

5,000 万元暂未转为第一期标的股权转让款。而第二期标的股权转让价款 7,000 万元的付款条件尚未满足，交易对方暂时无需支付。

综上，截至本回复签署之日，上市公司已依据《股权转让协议》收到了现阶段全部应收款项，且交易对方不存在未及时履行《股权转让协议》项下付款义务的情形。

(二) 该交割过户安排的原因及合规合理性

上市公司在收到第一期、第二期标的股权转让价款（合计 12,000 万元）当日，其累计收到的标的股权转让价款已超过全部交易对价的 50%，次日启动办理标的股权的过户手续并在 10 日内办理完毕；此后，长沙丰泽再分三期支付剩余标的股权转让价款。该等交割过户安排能够在促成交易的同时，较好的平衡交易各方的交易风险，系由交易各方充分协商确定，且相关内容符合《合同法》等法律法规的规定，上市公司与长沙丰泽均履行了相应内部决策程序，合法合规；同时，该等交割过户安排符合市场一般商业惯例，具有合理性。

(三) 长沙丰泽的履约保障能力及履约保障措施

长沙丰泽于 2016 年 11 月 2 日成立，系谭迪凡先生为承接本次交易取得的恒通实业 80% 的股权之目的专门出资设立。截至本回复签署之日，交易对方长沙丰泽及其控股股东、实际控制人谭迪凡先生为本次交易提供的履约保障措施如下：

1、《股权转让协议》中对履约保障措施做出的安排

(1) 根据交易各方签署的《股权转让协议》，谭迪凡先生同意无条件为长沙丰泽在该协议下的义务和责任向上市公司提供不可撤销的连带保证责任担保。

(2) 根据交易各方签署的《股权转让协议》，本次交易对价将分五期支付，若长沙丰泽无法按时足额向上市公司支付各期股权转让价款，则每逾期一日，应按照欠付金额的万分之五的标准，另行向上市公司支付延迟履行违约金。

(3) 根据交易各方签署的《股权转让协议》，该协议签署后，除该协议规定的不可抗力外，任何一方违反、不履行或不完全履行本协议项下的任何义务、保证、承诺或责任，给对方造成损失的，应承担全部违约责任及赔偿责任。

2、针对本次交易做出的补充履约保障措施

为维护上市公司和中小股东利益，除《股权转让协议》约定的相关履约保障外，长沙丰泽和谭迪凡对本次交易提供了补充担保，2016年12月，琼海财源房地产开发有限公司（以下简称“琼海财源”）向恒立实业出具《抵押担保函》，以其合法拥有的国有土地使用权为长沙丰泽基于《股权转让协议》之约定所承担的交易对价支付义务提供抵押担保，并作出如下不可撤销的承诺：

“1、本公司合法拥有位于琼海市嘉积镇金海北路西侧的两宗土地（国有土地使用证号分别为“琼海国用（2013）第000107号”及“琼海国用（2013）第000091号”，以下称为“抵押物”），鉴于本公司已于2016年12月6日根据《法庭调解备忘录》向海南省财政厅支付380万元款项，海南省财政厅应配合本公司为抵押物办理解除抵押登记的相关手续；除此之外，前述抵押物上不存在其他他项权利。

2、待《股权转让协议》生效条件成就后，本公司同意以抵押物为长沙丰泽基于《股权转让协议》之约定所承担的交易对价支付义务提供不可撤销的抵押担保，直至长沙丰泽根据《股权转让协议》约定的交易对价支付义务全部履行完毕，或在贵公司书面同意的前提下由长沙丰泽提供新的担保方式之日止。本公司承诺届时将配合公司于2017年1月26日前办理完毕抵押物的抵押登记手续。

3、若长沙丰泽及谭迪凡未能依据《股权转让协议》之约定按时足额支付交易对价，则贵公司可对本公司提供的抵押物进行拍卖、变卖，所得价款将优先用于清偿长沙丰泽及谭迪凡逾期未支付的交易对价及违约金。

4、抵押期间，本公司保证抵押物的价值不发生重大减损，且未经贵公司书面同意，本公司不得擅自处置抵押物或实施任何可能影响贵公司行使抵押权的行为，否则，本公司将依法向贵公司承担法律责任。”

上述2宗土地的具体情况如下：

土地权证编号	权利人	土地面积 (m ²)	座落	取得 方式	用途	终止日期
琼海国用(2013) 第000107号	琼海财源房 地产开发有 限公司	19,452.20	嘉积镇金海 北路西侧	出让	批发 零售 用地	2053年8月29日
琼海国用(2013)	琼海财源房	31,626.33	嘉积镇金海	出让	城镇	2083年8月29日

第 000091 号	地产开发有 限公司		北路西侧		住宅 用地	
------------	--------------	--	------	--	----------	--

注：由于上述 2 宗土地已抵押给海南省财政厅，海南省财政厅与琼海财源于 2016 年 12 月 2 日签署《法庭调解备忘录》，琼海财源已于 2016 年 12 月 6 日向海南省财政厅支付 380 万元款项，海南省财政厅同意在收到前述款项后配合办理该宗土地的解除抵押登记手续。除此之外，前述抵押物上不存在其他他项权利。

根据琼海市国土资源局网站公布的《商服用地城镇土地定级及基准地价成果》、《住宅用地城镇土地定级及基准地价成果》测算，上述两宗土地根据基准地价测算的价值如下（以 2013 年 7 月 1 日为评估基准日）：

土地权证编号	用途	土地面积 (m ²)	单价(元/m ²)	测算土地价值(元)
琼海国用(2013)第 000107号	批发零售用地	19,452.20	3,358	65,319,816.00
琼海国用(2013)第 000091号	城镇住宅用地	31,626.33	1,275	40,323,570.75
合计				105,643,386.75

上述公开的基准地价的评估基准日为 2013 年 7 月 1 日，近年来琼海市土地价格持续上涨，此外上述两宗土地规划的容积率略高于基准地价假设开发的容积率，上述两宗土地当前的市价不低于 1.2 亿元（高于交易对方应支付的第三、四、五期标的股权转让款总额 11,280.80 万元）。

综上，本次交易对方长沙丰泽及其实际控制人谭迪凡先生已为本次交易后续的款项支付提供了履约保障措施，针对可能存在的对价款回收风险，上市公司已在重组报告书之“重大风险提示”中作出相应提示。

（四）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：交易各方约定的交割过户安排具有合规合理性；长沙丰泽和谭迪凡已根据《框架协议》、《股权转让协议》履行了现阶段的付款义务，并为本次交易后续的款项支付提供了相应的履约保障措施，以充分保护上市公司和中小股东的利益；针对可能存在的对价款回收风险，上市公司已在重组报告书中作出相应的风险提示。

（五）补充披露情况

已在重组报告书“第一节 本次交易概述”之“三、本次交易的具体方案”、“第三节 交易对方情况”中补充披露。

问题 3、请你公司结合交易支付方式和股权交割过户安排计算列示本次交易产生的利润、可能涉及的税费及对上市公司当期损益的影响，并说明相关会计处理过程、入账的会计期间及处理依据。请会计师就会计处理的合理性发表意见。

回复：

（一）结合交易支付方式和股权交割过户安排计算列示本次交易产生的利润、可能涉及的税费及对上市公司当期损益的影响

1、交易支付方式及股权交割过户安排

根据本次交易各方于 2016 年 10 月 27 日签署的关于本次交易的《框架协议》及 2016 年 11 月 24 日签署的《股权转让协议》，本次交易支付方式和股权交割过户安排如下：

（1）交易支付方式：①于本协议生效当日，谭迪凡依据《股权转让框架协议》已向上市公司支付的人民币 5,000 万元保证金，直接转为长沙丰泽向上市公司支付的第一期标的股权转让价款，即人民币 5,000 万元；②于本协议生效之日起十日内，长沙丰泽应向上市公司支付第二期标的股权转让价款，即人民币 7,000 万元；若长沙丰泽在前述期限内未能向上市公司足额支付第二期标的股权转让价款，则上市公司有权终止本协议，并没收长沙丰泽已支付的第一期标的股权转让价款（人民币 5,000 万元）；③于 2017 年 3 月 31 日前，长沙丰泽应向上市公司支付第三期标的股权转让价款，即人民币 5,000 万元；④于 2017 年 4 月 30 日前，长沙丰泽应向上市公司支付第四期标的股权转让价款，即人民币 3,952.7184 万元，届时长沙丰泽累计向上市公司支付的股权转让价款合计为本协议交易总价款的 90%；⑤上市公司应于 2017 年 6 月 30 日前，协调完成“岳市国用（2014）第 00009 号”《国有土地使用权证》所属地块的地上建筑物、构筑物涉及的全部

租户搬迁事宜。待前述搬迁事宜完成之日起三日内，长沙丰泽应向上市公司支付第五期标的股权转让价款，即人民币 2,328.0798 万元。

(2) 股权交割过户安排：自《股权转让协议》生效且上市公司足额收到长沙丰泽支付的第一期、第二期标的股权转让价款（合计 12,000 万元）之次日启动办理标的股权的过户手续，并于 10 日内办理完毕。

2、计算列示本次交易产生的利润、可能涉及的税费及对上市公司当期损益的影响

(1) 因恒立实业对子公司恒通公司丧失控制权的时点尚未确定，暂以本次交易基准日即 2016 年 8 月 31 日来计算合并报表层面产生的利润；

(2) 合并报表中确认的投资收益：（恒通实业 2016 年 8 月 31 日评估价值-按最终控制方而言的持续计算的净资产值）*80%=（29,101.00 万元-7,719.26 万元）*80%= 17,105.39（万元）；

(3) 对 20%的剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，影响当期损益-38.65 万元；

(4) 因交易所涉及的税费：土地增值税 10,513.16 万元；

(5) 公司以前年度累计可弥补亏损金额巨大，本次交易对所得税不产生影响。

综上，恒立实业处置其持有的恒通实业 80%的股权，将增加合并财务报表处置期间的净利润 6,553.58 万元（即：17,103.31 万元-38.65 万元-10,513.16 万元=6,553.58 万元）。

（二）会计处理过程、入账的会计期间及处理依据

1、会计处理过程

假设公司于基准日处置恒通实业，在公司个别报表上形成收益金额为 16,429.85 万元；在合并报表上形成的收益金额为 17,105.39 万元（未考虑对剩余股权进行重新计量）。

因处置恒通实业 80%股权后，公司丧失对恒通实业的控制权，但仍持有恒通

实业 20%的股权，对其仍具有重大影响。根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》与《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》规定：在公司个别报表层面，所处置的恒通实业 80%股权的账面价值与实际取得价款之间的差额，确认为当期的投资收益，对于剩余恒通实业 20%股权采用权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；在公司的合并报表层面，对于剩余股权按照其在丧失控制权之日的公允价值重新计量，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例 100% 计算应享有标的资产自合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入当期的投资收益。因公司以土地使用权和现金（其中土地使用权 5,563.69 万元，现金 3,000 万元）出资设立恒通实业，自设立以来未实际经营，对恒通实业的评估增值主要为公司设立出资时土地使用权的评估增值。如对于剩余股权按照其在丧失控制权之日的公允价值重新计量，存在人为以土地使用权出资设立子公司，再通过出售子公司的控制权从而实现资产入账价值的调整。基于实质重于形式原则、历史成本原则、谨慎性原则考虑，在计算丧失控制权当期的投资收益时，未考虑剩余股权的公允价值，按原账面价值计量。

2、入账的会计期间及入账依据

（1）入账的会计期间

入账的会计期间为 2016 年 12 月（股权交割并办理股权过户完毕的当月）。

（2）入账依据

会计上终止确认所转让的长期股权投资，相应确认股权转让收益的时点，应当是将该项投资资产所有权上的主要风险和报酬全部转移给购买方，不再对处置部分股权享有股东权利和承担股东义务，相应地该部分投资不再能够为本企业带来经济利益的时点。公司于 2016 年 12 月（股权交割并办理股权过户完毕的当月）进行会计处理主要从以下几个方面考虑：

①股权交易合同已经签署并生效。

②股权转让价款金额、支付方式和支付时间等已经确定，受让方已经按照约定的进度支付受让价款，且已对尚未支付的款项的付款来源作好安排，没有证据

表明受让方会违约从而导致该项交易被撤销或者转回。根据《股权转让协议》的约定：“自协议生效且上市公司足额收到长沙丰泽支付的第一期、第二期标的股权转让价款（合计 12,000 万元）之次日启动办理标的股权的过户手续，并于 10 日内办理完毕”。收购方已按照协议的约定向公司支付款项。

③《〈企业会计准则第 20 号——企业合并〉应用指南》对企业合并中控制权的转移提供了若干判断标准：同时满足下列条件的，通常可认为实现了控制权的转移：企业合并合同或协议已获股东大会等通过；企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续；合并方或购买方已支付了合并价款的大部分（一般应超过 50%），并且有能力、有计划支付剩余款项；合并方或购买方实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

上述标准同样适用于股权处置日的判断。截止股权交割并办理股权过完日，公司应累计收到交易对方支付的对价款 12,000 万元，占本次交易总交易额的 51.54%。出于谨慎性考虑，当价款支付比例过半时，交易对价收回的风险相对可控，财务处理上已可以确认为购买日/出售日，资产的义务和权利已可以进行转移。

综上，公司于 2016 年 12 月（股权交割并办理股权过户完毕的当月）进行会计处理符合规定。

（三）中介机构核查意见

经核查，亚太会计师事务所认为：上述会计处理方式符合企业会计准则及其相关规定。

二、关于交易标的和交易对方

问题 1、重组报告书显示，青年中路地块的土地使用性质为商服和住宅用地，你公司长期在该土地建设工业厂区进行工业生产。请你公司补充说明商住用地用于工业用途的原因及合理性，是否符合国家土地管理政策法规的相关规定。

请独立财务顾问及律师核查并发表明确意见。

回复：

（一）商住用地用于工业用途的原因及合理性

2003年4月20日，岳阳市人民政府市长办公室就岳阳恒立和有关改制后历史遗留问题形成“[2003]第12号”会议纪要，同意将岳阳恒立使用的土地划拨给岳阳恒立制冷集团有限公司，其再将土地评估后的增值归还岳阳恒立的欠款。

2003年7月20日，岳阳市人民政府办公室印发“岳府阅[2003]50号”《关于恒立公司原工业用地改变用途协调会议纪要》，同意岳阳恒立将原由市政府划拨作为工业用地的土地变更为商业用地（但土地按原权属不变）。上述土地改变用途增值部分，全部用于解决岳阳恒立上市前国家干部职工的身份置换。

2003年12月31日，岳阳恒立与岳阳市国土资源局签署《国有土地使用权出让合同》，同意将位于青年中路的宗地编号为“2003-19#”的地块以现状条件出让给岳阳恒立，宗地用途为商服和商住用地，土地使用权出让年限为：商服用地40年、商住用地70年；同日，岳阳市国土资源局向岳阳恒立核发“岳国用（2003）字第00178号”《国有土地使用证》予以确认。

2014年1月，恒立实业以青年中路地块土地使用权评估作价对恒通实业进行出资，随后恒通实业取得“岳市国用（2014）第00009号”《国有土地使用证》。自2014年初，恒立实业已启动生产基地整体从青年中路老厂区搬迁至八字门厂区，目前青年中路老厂区已不再用于公司生产经营。

（二）商住用地用于工业用途是否符合国家土地管理政策法规的相关规定

2016年12月7日，岳阳市国土资源局执法监察支队出具书面证明，“原恒立实业名下土地使用权证号为岳国用（2003）字第00178号的用地（现为恒通实业名下土地使用权证号为岳市国用（2014）第00009号用地），面积90,216平方米。该公司上述地块在我单位目前没有查询到行政处罚记录。”

2016年11月，岳阳市规划局出具书面证明，自2014年1月1日起至今，恒立实业遵守国家及地方有关用地及建设规划管理方面的法律、法规、政策，未

因违反用地及建设规划管理方面的法律、法规、政策而受到处罚。

2016年11月，岳阳市国土资源局出具书面证明，恒通实业名下土地使用权证号为“岳市国用（2014）第00009号”用地，面积90,216平方米，自2014年1月6日至今，该公司未因上述地块违反土地管理方面的法律、法规受到处罚。

岳阳市国土资源局在将青年中路地块以当时的“现状条件”出让给岳阳恒立时，明确知悉岳阳恒立在青年中路地块上已建有生产车间等工业厂房；在青年中路地块土地性质由工业用地变更为商服和商住用地后，岳阳恒立仍继续保留原有工业厂房用于工业生产，直至2014年1月，恒立实业将青年中路地块土地使用权过户至恒通实业名下并启动工业生产基地整体搬迁，前述客观事实均属于历史遗留问题。

（三）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：在青年中路地块由工业用地变更为商住用地后，恒立实业继续保留该宗土地上已建成的厂房用于工业生产系历史遗留问题；岳阳市国土资源局执法监察支队、岳阳市规划局已分别出具书面证明，恒立实业未因违反国土、用地及建设规划而受到处罚；岳阳市国土资源局已出具书面证明，恒通实业自2014年1月以来不存在因上述地块违反国土管理方面的法律、法规受到处罚的情况。因此，恒立实业历史上存在的前述土地使用情况，不会对本次重大资产出售构成实质性法律障碍。

经核查，国枫律师认为：“虽然前述历史情况违反了《中华人民共和国土地管理法》第四条的规定，可适用《中华人民共和国土地管理法》第八十条的规定“不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交还土地，处以罚款。”。但截至本补充法律意见书出具日，恒立实业未因前述事项遭受过岳阳市国土资源局的行政处罚，且恒通实业已取得岳阳市国土资源局出具的书面证明，恒通实业合法拥有“岳市国用（2014）第00009号”国有土地使用权，恒通实业自2014年1月成立以来不存在因上述地块违反土地管理方面的法律、法规受到处罚的情况。因此，前述历史情况不会对本次重大资产出售构成实质性法律障碍。”

问题 2、 重组报告书显示，2015 年 5 月，恒通实业与岳阳市鑫泓房地产开发有限公司（以下简称“鑫泓房地产”）签订了《项目开发委托管理协议》，双方约定恒通实业负责出资开发该地块房产项目，将项目开发管理的相关事项委托鑫泓房地产进行开发管理。请你公司补充说明本次交易完成后鑫泓房地产是否继续负责项目开发管理的相关事项，并说明长沙丰泽是否具备房地产开发实力。

回复：

（一）本次交易完成后鑫泓房地产是否继续负责项目开发管理的相关事项

根据交易各方签署的《股权转让协议》，长沙丰泽已知悉恒通实业与鑫泓房产签订的《项目开发委托管理协议》及其相关内容，并确认该协议不影响前述《股权转让协议》的效力及本次交易的实施。截至本回复签署之日，长沙丰泽及其控股股东谭迪凡先生对青年中路地块尚未制定具体的房地产开发计划。

本次交易完成后，长沙丰泽将持有恒通实业 80% 的股权。同时，恒通实业将设立董事会，董事会由 3 名董事组成，其中长沙丰泽委派 2 名，上市公司委派 1 名；不设监事会，设监事 1 名，由长沙丰泽委派的人员担任；恒通实业总理由董事会聘请，但由长沙丰泽指定的人员担任。因此，长沙丰泽将成为恒通实业的控股股东，有权决定恒通实业是否继续履行与鑫泓房产签署的《项目开发委托管理协议》。

届时，长沙丰泽及其控股股东谭迪凡先生将综合考虑房地产市场发展状况与不同开发方式的成本费用水平，对青年中路地块选用合适的开发方式，包括但不限于自行开发、共同开发等方式，以促进该宗土地开发效益的最优化。

（二）长沙丰泽是否具备房地产开发实力

长沙丰泽于 2016 年 11 月 2 日成立，系谭迪凡先生为承接本次交易取得的恒通实业 80% 的股权之目的专门出资设立。本次交易完成后，谭迪凡先生能够通过长沙丰泽实际控制恒通实业，进而决定恒通实业名下青年中路地块的开发事宜。

谭迪凡先生于 1983 年毕业于湖南大学土木系，从事房地产相关行业三十余年，先后投资设立了湖南方圆工程咨询监理有限公司、湖南先锋建设工程有限公司、湖南博士房地产开发有限公司、湖南丽星房地产开发有限公司、湖南森联置

业有限公司等企业，并开发完成了“红叶山庄”、“时代星座”、“都市心海岸 1 期”、“都市心海岸期”、“湘聚大厦”、“汽车配城”、“丽星景园”、“阳光锦城”等多个房地产项目，累计开发面积近 50 万 m²，取得了良好的经济效益。

长沙丰泽的控股股东、实际控制人谭迪凡先生具有良好的专业能力，在房地产行业积累了丰富的行业经验与资源，其投资或控制的上述房地产相关企业具备相关业务资质，且拥有众多专业素质良好的技术人才，具备房地产开发实力。在长沙丰泽收购恒通实业 80% 股权后，谭迪凡先生将组建专门的房地产开发团队，向长沙丰泽提供充足的人才、技术及资金等各类资源，选择合适的方式对恒通实业名下的青年中路地块进行有效的开发。

问题 3、重组报告书未披露长沙丰泽支付交易价款的资金来源。请你公司补充披露本次交易全部支付款项的具体资金来源，补充说明长沙丰泽控股股东、实际控制人谭迪凡的主要收入来源及收入水平，并说明全部或者部分资金是否来源于你公司、你公司的董监高、持有你公司 5% 以上的股东及上述各方的关联方和潜在关联方，是否存在由上述单位或个人为长沙丰泽或谭迪凡提供担保的情形，说明谭迪凡及交易对方相关人员与前述单位或个人是否存在可能造成利益倾斜的其他关系。另外，就本次交易支付款项的资金来源是否合法合规，是否存在相关的法律风险，是否对本次交易的进一步推进构成实质性障碍，请独立财务顾问及律师核查并发表明确意见。

回复：

（一）本次交易的资金来源及谭迪凡的主要收入来源

1、关于交易保证金的资金来源

截至本回复签署之日，公司已收到交易对方委托湖南博士房地产开发有限公司（以下简称“博士房产”）支付的交易保证金 5,000 万元。博士房产为谭迪凡实际控制的企业，其基本情况如下：

公司名称	湖南博士房地产开发有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码	91430111727985605P
住所	长沙市雨花区韶山中路 421 号时代星座 112、124 室
法定代表人	谭迪凡
注册资本	800 万元
股权结构	谭迪凡持股 97%、谭颖持股 3%
经营范围	按资质规定的范围从事房地产开发经营。
成立日期	2001 年 6 月 21 日
经营期限	2001 年 6 月 21 日至 2021 年 6 月 20 日
工商登记机关	长沙市工商行政管理局雨花分局

根据博士房产提供的自 2016 年 10 月 20 日至 2016 年 12 月 5 日期间建设银行账户查询明细清单及相关账户网上银行电子回执等银行凭证,并经谭迪凡先生确认,长沙丰泽委托博士房产向恒立实业支付的 5,000 万元交易保证金的资金来源包括:(1)向湖南方圆建筑工程设计有限公司(以下简称“方圆设计”)借款 2,050 万元;(2)向博士房产拆借资金 500 万元;(3)谭迪凡先生自有资金 2,450 万元。

截至本回复签署之日,方圆设计的基本情况如下:

公司名称	湖南方圆建筑工程设计有限公司
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
统一社会信用代码	9143011155954261X0
住所	长沙市雨花区韶山中路 421 号 5、6、7 楼
法定代表人	谭迪凡
注册资本	1,200 万元
股权结构	谭迪凡持股 35%、其他股东持股 65%
经营范围	房屋建筑工程、风景园林工程的设计服务;城市规划设计;工程技术咨询服务;农业技术咨询、交流服务;新材料技术咨询、交流服务;环境技术咨询服务;节能技术咨询、交流服务;企业管理咨询服务;工程总承包服务;工程项目管理服务;岩土工程勘察服务;工程测量;工程钻探;凿井。(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)
成立日期	2010 年 8 月 10 日
经营期限	2010 年 8 月 10 日-2050 年 8 月 9 日
工商登记机关	长沙市工商行政管理局雨花分局

2、本次交易剩余股权转让价款的资金来源

根据独立财务顾问、国枫律师对谭迪凡的访谈及谭迪凡提供的借款协议、相关借款方提供的证明其具备借款能力的资料、谭迪凡提供了部分其对外借款的协议及银行转账凭证等相关资料，长沙丰泽及谭迪凡对本次交易剩余股权转让价款的资金安排如下：

(1) 根据《股权转让协议》，第二期款项 7,000 万元预计在 12 月中下旬支付，主要资金来源于谭迪凡的自有资金、收回的对外借款等。同时，为了进一步保障能按时支付恒立实业的股权转让款，谭迪凡于 2016 年 12 月 7 日分别与方圆设计、自然人李某、自然人晏某签订借款协议，拟分别向方圆设计、自然人李某、自然人晏某借款 2700 万元、2000 万元和 2300 万元。

(2) 本次交易第三、四、五期转让价款的资金来源主要如下：博士房产拟回收“阳光锦城项目”投资收益；谭迪凡先生拟对外转让其所实际控制的某房地产开发公司部分股权；谭迪凡先生继续向其债务人回收欠款。

3、谭迪凡的主要收入来源和收入水平

谭迪凡先生 1983 年毕业于湖南大学土木系，已经从事房地产相关行业三十多年。先后投资设立了博士房产、方圆设计、湖南先锋建设工程有限公司、湖南丽星房地产开发有限公司、湖南森联置业有限公司等公司，先后开发完成了“红叶山庄”、“时代星座”、“都市心海岸 1 期”、“都市心海岸期”、“湘聚大厦”、“汽配城”、“丽星景园”、“阳光锦城”等多个项目，累计开发面积近 50 万 m²，并取得了良好的经济效益，是谭迪凡先生的主要收入来源。

(二) 本次交易资金来源、本次交易相关各方与上市公司及其关联方的关系

独立财务顾问、国枫律师查阅了谭迪凡先生的个人征信报告，还取得了方圆设计、琼海财源、李某、晏某等主体出具的书面确认文件，其与上市公司、上市公司的董事、监事及高级管理人员、持有上市公司 5% 以上的股东及上述各方的关联方之间不存在关联关系、资金往来或可能造成利益倾斜的其他关系或特殊安排；取得了上市公司、上市公司的董事、监事及高级管理人员、持有上市公司 5% 以上的股东等主体出具的书面确认文件。

综上，本次交易的全部资金来源于谭迪凡自有或自筹资金，资金来源合法合规，不存在相关法律风险，谭迪凡为本次交易后续资金支付已做妥善安排，并为后续履约能力提供了担保，不会对本次交易的进一步推进构成实质性障碍。交易对方长沙丰泽及其实际控制人谭迪凡、为长沙丰泽提供担保的琼海财源等相关方与上市公司、上市公司的董事、监事及高级管理人员、持有上市公司 5% 以上的股东及上述各方的关联方和潜在关联方之间不存在关联关系、资金往来或可能造成利益倾斜的其他关系或特殊安排。上市公司、上市公司的董事、监事及高级管理人员、持有上市公司 5% 以上的股东及上述各方的关联方和潜在关联方不存在替长沙丰泽、谭迪凡提供担保的情形。

（三）中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：本次交易支付的款项来源于谭迪凡自有资金或自筹资金，不存在交易资金来源于上市公司、上市公司的董事、监事及高级管理人员、持有上市公司 5% 以上的股东及上述各方的关联方的情形，长沙丰泽及谭迪凡不存在接受上述各方及关联方提供担保的情形，长沙丰泽、谭迪凡及相关方与上述各方不存在关联关系、资金往来或可能造成利益倾斜的其他关系或特殊安排；本次交易已支付款项的资金来源合法合规，长沙丰泽和谭迪凡先生对本次交易后续资金支付已做安排，并为其后续履约能力提供了担保，在相关借款协议、担保函等文件有效履行的情况下，本次交易价款的后续支付不存在法律障碍，不会对本次交易的进一步推进构成实质性障碍。

经核查，国枫律师认为：本次交易支付的款项来源于交易对方长沙丰泽及其实际控制人谭迪凡自有资金或自筹资金，合法合规，不存在交易资金来源于上市公司、上市公司的董监高、上市公司持股 5% 以上的股东及上述各方的关联方的情形。在长沙丰泽及其实际控制人谭迪凡相关借款协议、担保函等文件有效履行的情况下，本次交易价款的支付不存在法律障碍，本次交易的资金来源不会对本次交易的进一步推进构成实质性障碍。

（四）补充披露情况

已在重组报告书“第三节 交易对方情况”中补充披露。

问题 4、重组报告书显示，标的资产评估方法仅采用资产基础法一种方法，请你公司结合已有案例补充说明仅采用一种评估方法的合规性及评估结果的合理性。此外，请你公司按照《主板信息披露业务备忘录第 6 号—资产评估相关事宜》的规定，补充披露标的资产采用资产基础法各主要科目评估过程，特别是青年中路地块土地使用权采用市场比较法和假设开发法进行评估，两种方法选取的比较对象与青年中路地块存在的差异，选择的比较对象是否合理，是否具有可比性。并说明对该地块采用市场比较法和假设开发法评估后仍选择折衷两种方法的评估结果而不是选择其中一种评估方法结果的原因及合理性。

回复：

（一）标的资产仅采用一种评估方法的合规合理性分析

《重组管理办法》第二十条规定，评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值。公司本次重大资产出售的评估对象为恒通实业全部权益价值，评估基准日评估对象包含的资产及负债明确且为完整的经营主体。评估对象作为上市公司的子公司，有较为完备的财务资料和资产管理资料，资产取得成本的有关数据和信息可收集，适宜于选取资产基础法进行评估。但此次出售的评估对象有不适合采用收益法和市场法的特殊性，具体原因如下：

1、未采用市场法的理由

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少，评估人员在现有公开市场上难以获得一定数量的与标的公司，在行业上相同，经营业绩上相似，资产规模上可比的交易案例及可比公司的经营和财务数据。故本次评估不具备市场法评估的条件。

2、未采用收益法的理由

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。恒通实业自 2014 年 1 月成立以来未发生过实际业务，没有收入来源，被评估对象的未来预期收益无法预测并

用货币衡量，故不适用收益法进行评估。

经查阅，上市公司出售主要以房产为核心资产的股权评估案例中，深圳南山热电股份有限公司、深圳中国农大科技股份有限公司和中房置业股份有限公司均因市场法与收益法不适用而仅采用资产基础法一种评估方法。

此外，公司董事会在认真审阅了公司所提供的本次交易相关估值资料后，就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表了明确意见；独立董事基于独立、客观、公正的判断立场，审阅了本次重组的相关评估资料，对有关评估事项进行了核查，对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性等事项发表了独立意见。

综上，对恒通实业的评估不适合采用市场法和收益法进行评估，因此，评估机构仅采用资产基础法一种评估方法对恒立实业的全部股权价值进行评估，符合《重组管理办法》的相关规定，评估结果具有合理性。

（二）资产基础法评估过程

资产基础法下，标的公司的资产、负债评估结果汇总情况如下：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C=A-B	D=C/A*100%
流动资产	1	1,289.61	1,289.61	0.00	0.00
非流动资产	2	25,779.62	27,813.99	2,034.37	7.89
其中：固定资产	3	0.32	0.40	0.08	22.90
无形资产	4	25,650.20	27,813.59	2,163.39	8.43
其他非流动资产	5	129.10	0.00	-129.10	-100.00
资产总计	6	27,069.23	29,103.60	2,034.37	7.52
流动负债	7	2.60	2.60	0.00	0.00
非流动负债	8	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	9	2.60	2.60	0.00	0.00
净资产	10	27,066.63	29,101.00	2,034.37	7.52

（一）流动资产

流动资产的评估范围为货币资金。

1、基本情况

货币资金账面价值 12,896,098.59 元。包括现金和银行存款，现金账面价值为 3,896.00 元，银行存款账面价值为 12,892,202.59 元。

2、评估方法

现金存放于恒通实业财务部保险柜内，评估人员核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点，根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，编制库存现金盘点表，与评估基准日账面价值进行核对；

对银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。

对各项货币资金以核实无误的账面值作为评估值，其中外币按评估基准日的国家外汇中间价折算为人民币值。

3、评估结果

经核实，货币资金的评估值为 12,896,098.59 元，评估无增减值。

(二) 非流动资产

非流动资产的评估范围包括固定资产、无形资产和其他非流动资产。

1、固定资产

(1) 基本情况

纳入本次评估范围的设备类资产为 1 套办公家具。根据恒通实业提供的固定资产—办公家具评估申报明细表，该部分资产于评估基准日之账面值如下表所示：

单位：元

序号	项目	账面原值	账面净值
1	办公家具	6,590.00	3,216.36
	合计	6,590.00	3,216.36

(2) 评估方法

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要以重置成本为本次资产评估的价值类型，采用重置成本法计算确定设备的评估价值。

设备评估的重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{设备重置成本} \times \text{综合成新率}$$

$$\text{或评估值} = \text{重置价值} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

（3）评估参数的确定

① 重置价值的确定

根据财税[2008]170号财政部、国家税务总局联合发布《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》第1条之规定的“自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。”恒通实业为增值税一般纳税人，根据合理性原则本次评估设备的重置价值中已扣减进项税。

A、办公家具

重置价值 = 设备购置现价 - 设备购置现价可抵扣的进项税 - 设备运费可抵扣进项税

② 成新率的确定

对价值较小的办公家具，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

（4）评估结果

单位：元

固定资产	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
办公家具	3,216.36	3,953.00	736.64	22.90

2、无形资产

(1) 基本情况

纳入评估范围的无形资产为 1 宗国有出让土地使用权，土地使用权面积为 90,216.00 平方米，原始入账价值合计为 268,432,320.00 元，至基准日账面摊余价值为 256,501,994.67 元。待估宗地位于岳阳市青年中路，证载的土地使用权人为岳阳恒通实业有限责任公司。于 2014 年 1 月 20 日取得《国有土地使用证》，权证编号为岳市国用（2014）第 00009 号。登记用途为商服、住宅用地；土地使用权终止日期：商服至 2043 年 12 月 31 日、住宅至 2073 年 12 月 31 日。对待估宗地采用市场法和假设开发法进行评估测算，其评估结果如下：

市场比较法		假设开发法		最终估价结果单价取值（元/m ² ）	宗地面积（m ² ）	最终估价结果总价取值（元）
评估结果（元/m ² ）	权重	评估结果（元/m ² ）	权重			
3,228.00	0.5	2,938.00	0.5	3,083.00	90,216.00	278,135,928.00

(2) 评估方法

① 市场比较法

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价时点地价的方法。基本计算公式如下：

$$\text{计算公式： } V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：V——待估宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

② 假设开发法

假设开发法是在估算项目开发完成后项目总开发价值的基础上，扣除预计的建筑总成本、管理费用、投资利息、投资利润、销售税费等后，依据剩余值来测算待估对象土地价格的方法。其地价测算公式：

土地价值=预计开发完成后项目总开发价值-建筑总成本-管理费用-投资利息-投资利润-销售税费

估价对象为商服、住宅用地，且地处岳阳市青年中路，待估宗地拟重新建设开发，且所在区域类似待估宗地地上建筑物的交易案例较多，能够比较容易预测待估物业开发完成后的不动产总价，比较适宜选用假设开发法；因此选用假设开发法作为本次估价的方法之一。

(3) 评估方法及过程

① 市场比较法

A、比较实例选择

通过调查分析，选择了近期发生交易的与待估宗地用途相同或相近、在类似供需圈的3个比较案例，各比较案例的具体情况如下表：

比较案例	位置	用途	出让年限(年)	面积(平方米)	容积率	成交楼面价(元/平方米)	成交日期	竞得者
案件 A	岳阳市磨子山路以西，京广铁路以东	商服、住宅用地	40、70	95,618	$1 \leq R \leq 2.89$	1,449.3	2015/4/13	岳阳金瑞置业有限公司
案件 B	金鄂东路南侧，王家河西岸、市体育学校以东	商服、住宅用地	40、70	26,223	$1 \leq R \leq 5.78$	1,334.71	2015/12/15	岳阳瑞地置业投资有限公司
案件 C	岳阳市白杨坡路 192 号	商服、住宅用地	40、70	12,491	$1 \leq R \leq 3.63$	1,312.2	2014/5/8	岳阳市佳利置业有限公司

B、比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价格的主要因素有：

a、交易期日：根据当地地价指数，确定交易期日修正系数。

b、交易方式：主要指拍卖、招标、协议出让、转让、企业改制、核实价格等。

c、土地使用年期：指待估宗地和比较案例的土地使用年期。

d、区域因素：影响商服、住宅用地区域因素主要指商业繁华度、对外联系方便程度、道路通达度、基础设施状况和环境优劣度等。

e、个别因素：影响商服、住宅用地个别因素主要指土地使用年限、容积率、宗地形状、宗地面积、宗地开发程度等。

f、比较因素条件说明

待估宗地与比较实例的比较因素条件详述见下表：

待估宗地及比较实例		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素					
区位位置		岳阳市青年中路	岳阳市磨子山路以西，京广铁路以东	金鄂东路南侧，王家河西岸、市体育学校以东	岳阳市白杨坡路 192 号
交易地面价格（元/平方米）		待估	1,449.32	1,334.71	1,312.24
土地用途		商服、住宅用地	商服、住宅用地	商服、住宅用地	商服、住宅用地
交易日期		2016 年 8 月	2015 年 4 月	2015 年 12 月	2014 年 5 月
交易情况		正常（设定）	正常	正常	正常
交易方式（类型）		股权转让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地剩余使用年期（年）		商业 27.35 年 住宅 57.37 年	商业 40 年 住宅 70 年	商业 40 年 住宅 70 年	商业 40 年 住宅 70 年
区域因素	商业繁华度	距商业区中心近，商业繁华度优	距商业区中心近，商业繁华度优	距商业区中心较近，商业繁华度优	距商业区中心近，商业繁华度优
	区域公用设施方便度	较方便	较方便	较方便	较方便
	区域文体设施方便度	较方便	较方便	较方便	较方便
	区域道路级别	临主干道，距主干道<20m	临主干道，距主干道<20m	临主干道，距主干道<20m	临主干道，距主干道<20m
	对外交通便利度	往返火车站和汽车客运站方便，便利度较好	往返火车站和汽车客运站方便，便利度较好	往返火车站和汽车客运站方便，便利度较好	往返火车站和汽车客运站方便，便利度较好
	公共交通便捷度	有多条公交线路通过，便捷度较好	有多条公交线路通过，便捷度较好	有多条公交线路通过，便捷度较好	有多条公交线路通过，便捷度较好
	距农贸市场距离（米）	距农贸市场约 800 米	距农贸市场约 500 米	距农贸市场约 500 米	距农贸市场约 500 米
	区域环境质量状况	较好	较好	较好	较好
	周围土地利用状况	商住	商住	商住	商住

个别因素	宗地自然条件	较好	较好	较好	较好
	宗地自然灾害危害程度	较低	较低	较低	较低
	宗地临路条件	一面临路	二面临路	二面临路	二面临路
	宗地面积	90,216	95,618	26,223	12,491
	宗地形状	不规则多边形	规则多边形	规则多边形	规则多边形
	容积率	2.5	1≤R≤2.89	1≤R≤5.78	1≤R≤3.63
	目前规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制

C、编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。具体情况见下表：

待估宗地及比较实例		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素					
	交易地面价格（元/平方米）	待估	1,449.32	1,334.71	1,312.24
	土地用途	100	100	100	100
	交易日期	100	90.29	94.01	87.81
	交易情况	100	100	100	100
	交易方式（类型）	100	100	100	100
	土地剩余使用年期（年）	100	103.05	103.05	103.05
区域因素	商业繁华度	100	100	100	100
	区域公用设施方便度	100	100	100	100
	区域文体设施方便度	100	100	100	100
	区域道路级别	100	100	100	100
	对外交通便利度	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	距农贸市场距离（米）	100	103	103	103
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	周围土地利用状况	100	100	100	100
个别因素	宗地自然条件	100	100	100	100
	宗地自然灾害危害程度	100	100	100	100
	宗地临路条件	100	103	103	103
	宗地面积	100	100	103	103
	宗地形状	100	103	103	103
	容积率	100	100	100	100
	目前规划限制	100	100	100	100

D、因素修正

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表。

待估宗地及比较实例		实例 A	实例 B	实例 C
比较因素				
	交易地面价格（元/m ² ）	1,449.32	1,334.71	1,312.24
	土地用途	100/100	100/100	100/100
	交易日期	100/90.29	100/94.01	100/87.81
	交易情况	100/100	100/100	100/100
	交易方式（类型）	100/100	100/100	100/100
	土地剩余使用年期（年）	100/103.05	100/103.05	100/103.05
区域因素	商业繁华度	100/100	100/100	100/100
	区域公用设施方便度	100/100	100/100	100/100
	区域文体设施方便度	100/100	100/100	100/100
	区域道路级别	100/100	100/100	100/100
	对外交通便利度	100/100	100/100	100/100
	公共交通便利度	100/100	100/100	100/100
	距农贸市场距离（米）	100/103	100/103	100/103
	区域环境质量状况	100/100	100/100	100/100
	周围土地利用状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地自然条件	100/100	100/100	100/100
	宗地自然灾害危害程度	100/100	100/100	100/100
	宗地临路条件	100/103	100/103	100/103
	宗地面积	100/100	100/103	100/103
	宗地形状	100/103	100/103	100/103
	容积率	100/100	100/100	100/100
	目前规划限制	100/100	100/100	100/100
	修正后比准价格（元/m ² ）	1,425.5	1,224.1	1,288.5
	相近程度（即权重）	1/3	1/3	1/3
	最终的比准价格（元/m ² ）	1,312.70		

E、实例修正后的地价计算

经过比较分析，由于实例 A、B、C 与待估宗地均处于同一区域，区域因素相同，个别因素比较接近或相似，且三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的算术平均值作为市场比较法的评估结果。则：

$$\text{楼面地价} = (1,425.5 + 1,224.1 + 1,288.5) \div 3 = 1,312.70 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{土地单价} = \text{楼面地价} \times \text{容积率} = 1,312.70 \times 2.5 = 3,282.00 \text{ 元/平方米 (取整至个位)}$$

根据被评估单位提供资料，待估宗地的地上建有多栋工业用的建（构）筑物（建筑总面积约为 60,000.00 平方米），与土地规划和登记用途不匹配，故需要对地上的工业用的建（构）筑物进行拆除。据调查，对建（构）筑物拆除、运输费用以及场地平整费用大约为 54.00 元（按土地面积计），则：

土地单价=3,282.00-54.00=3,228.00 元/平方米

② 假设开发法

A、确定最佳利用方式

根据《国有土地使用权出让合同》，待估宗地规划条件为容积率 ≤ 2.5 、建筑密度 $\leq 26\%$ 、绿地率 $\geq 35\%$ 。待估宗地区域内基础设施齐全，生活配套设施完善，自然环境较好，周边区域多为商服、住宅用地。根据估价对象所处区域因素情况、结合估价对象自身条件，依据最高最佳使用原则，确定待估宗地最佳用途为商服、住宅用地，一层设定商服所占比例为 10.00%，住宅所占比例为 90.00%，容积率为 2.5、建筑密度 26%、绿地率 35%。

B、确定开发规模及开发周期

待估宗地土地面积 90216.00 平方米，容积率为 2.5，可售建筑面积比例为 96%，则：总建筑面积为 $90216.00 \times 2.5 = 225,540.00$ 平方米；可售建筑面积为 $225540.00 \times 96\% = 216,518.40$ 平方米；可售商业建筑面积为 $225540.00 \times 10\% = 22,554.00$ 平方米；可售住宅建筑面积= $216518.4 - 22554 = 193,964.40$ 平方米；首层建筑面积= $90216.00 \times 26\% = 23,456.16$ 平方米；文化活动室、社区服务站、社区物业管理用房等不可售建筑面积 $225,540.00 - 216,518.40 = 9,021.60$ 平方米。设定商业用房全部位于第一层，住宅位于第二层及以上。

根据以上建设规模，参照同区域类似房地产开发项目确定总开发周期为 5 年，分二期进行开发，每期建设期为 2 年、每期销售期为 1 年，第一期完工后第二期紧接开工建设。

C、确定开发项目建筑结构及装修、设备安装、小区配套设施标准

根据项目的开发规模及类似建筑物的一般情况，做如下假设：

- a、平均楼层：10 层
- b、建筑结构：框架结构
- c、装修、设备安装标准：

商业层高约 4 米，住宅层高约 3.2 米，外墙为高级涂料，室内为毛坯房，给排水、电气、照明、管道燃气、防雷等设备齐全，配备消防设施设备，配备弱电、智能化系统，同时作为新建建筑物，考虑建筑节能和环保措施；

d、小区公共设施及市政公用设施配建：文化活动室、社区服务站、社区物业管理用房、小区景观和绿化、路灯、围栏、地下停车位等。

D、假设开发法测算过程如下：

土地使用权评估价值=预计项目开发价值-建造总成本（土地开发费、建安工程费等）-管理费用-投资利息-投资利润-销售税费

a、销售价格确定

通过对估价对象所在区域类似的商业物业的调查了解，首层商业用房平均售价一般在 9,000~12,000 元/平方米，考虑待估宗地所处区域商业繁华度，本次估价取首层商业用房的平均售价为 10,860 元/平方米。

对于住宅物业，通过对委估对象周边新开发楼盘及二手房市场销售情况的调查，选取了与待估房地产条件相类似的 3 个比较案例，案例情况说明详见下表：

序号	项目名称	位置	房产性质	交易日期	平均售价（元/平方米）
案例 A	金鸮府邸	岳阳楼青年路立交桥东北角	商品房	2016 年 8 月	4,950
案例 B	天邦 紫金苑	云梦路以东，市六中以南	商品房	2016 年 7 月	4,850
案例 C	湖景花园二期	岳阳楼岳阳大道西与云梦路交汇处	商品房	2016 年 6 月	4,880

由于估价对象与交易案例实际情况相近、相似，故取算术平均值确定比准价格，则：

$$\text{比准价格} = (4,950 + 4,850 + 4,920) \div 3 = 4,907 \text{（元/平方米）}$$

b、预计项目总开发价值

根据上述确定可售建筑面积，则预计项目总开发价值如下表。

预计项目开发价值表

名称		经济指标	销售单价 (元/平方米)	销售收入(元)
总建筑面积 (m ²)		225,540.00		
其中	可售建筑面积 (m ²)	216,518.40		
	其中			
	商服建筑面积 (m ²)	22,554.00	10,860.00	244,936,440.00
	住宅可售建筑面积 (m ²)	193,964.40	4,907.00	951,783,311.00
不可售建筑面积 (m ²)		9,021.60		
合计				1,196,719,751.00

c、土地开发费的确定

本次估价设定待估宗地的开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及宗地红线内为“场地平整”。根据被评估单位提供资料，待估宗地的地上建有多栋工业用的建(构)筑物(建筑总面积约为 60,000.00 平方米)，与土地规划和登记用途不匹配，故需要对地上的工业用的建(构)筑物进行拆除。根据估价人员对当地土地客观开发费用的调查了解，追加建筑物拆除、运输及场地平整费用大致为 54 元/平方米(按土地面积计)。

d、建安工程费确定

依据岳阳市现行建筑工程概(预算)标准测算，同时参照岳阳市同类结构、开发规模、装修标准基本相同或类似的房地产项目单位造价，确定待开发房地产的单位工程造价为 1,780 元/平方米。

e、勘察、设计费

根据估价人员调查岳阳市现行房地产项目勘察设计费用情况，同时参照岳阳市开发规模相同、用途相同的房地产项目情况，确定勘察、设计费按建安工程费 2.5% 计取。

f、建设期有关税费

建设期有关税费主要为城市配套费、质监费、人防费、墙改基金等。

g、管理费用

房地产开发项目在建设过程中,有管理费用产生,根据开发项目的规模大小,管理制度完善度及开发周期的长短,管理费用不同,参照岳阳市开发规模相同、用途相同的房地产项目情况,管理费用按建安工程费5.0%计取。

h、投资利息确定

项目设定分二期进行开发,第一期建设完工后第二期紧接开工建设,则需要分期进行计算投资利息。投资利息计算详见下表:

开发期	建筑工程资金利息计算系数	建筑工程资金利息(元)	土地投入资金利息(系数)	备注
第一年建筑工程投入资金	0.0451	20,790,325.00		假设建筑工程第一年投入资金占整个建筑工程资金的 2/6
第二年建筑工程投入资金	0.0132	6,084,973.00		假设建筑工程第一年投入资金占整个建筑工程资金的 1/6
第三年建筑工程投入资金	0.0451	20,790,325.00		假设建筑工程第一年投入资金占整个建筑工程资金的 2/6
第四年建筑工程投入资金	0.0132	6,084,973.00		假设建筑工程第一年投入资金占整个建筑工程资金的 1/6
第一期土地投资利息			0.0822	
第二期土地投资利息			0.1437	
合计	0.1166	53,750,596.00	0.2258	

注: 1、上表计算假设整个项目开发期为 5 年,分二期进行开发、销售,每期建设期为 2 年,每期销售期为 1 年,假设项目每期开发完工式后 1 年全部销售完成,第一期建设完工后第二期紧接开工建设;

2、投资利息的计算,根据房地产项目的不同开发周期进行相应调整;

3、融资费用按行业惯例取 10%。

i、投资利润确定

为获取房地产开发利润率指标,估价人员以上海证券交易所、深圳证券交易所上市的房地产开发企业近年财务数据分析基础,对行业利润率指标进行分析,并以此作为确定估价对象建设项目投资利润率的依据。经分析测算,各年度房地

产开发利润率统计结果为：投资利润率：均值29.70%，区间值7.09~78.50%。以此为判断依据，根据估价对象的开发规模及岳阳市现阶段房地产市场状况，经综合分析，确定在正常条件下、开发周期为5年的房地产项目投资利润率为30%。

j、 销售税费

k、 营业税及附加

岳阳市房地产开发项目营业税及附加主要为营业税5%、城建税按缴纳的营业税7%缴纳、教育费按缴纳的营业税5%缴纳（含地方教育费附加2%）。

l、 销售费用

房地产销售费用根据项目定位、营销策略的不同，一般为开发总价值的2%-4%，本次按开发总价值的3.0%计取（含开发商的广告费）。

土地单价 = 土地使用权评估价值 ÷ 土地面积
=265,087,237.00 ÷ 90,216.00 = 2,938.00（元/平方米）

③ 地价结果确定

A、 估价方法的可信度分析

根据《城镇土地估价规程》及估价对象的具体情况，估价人员采用市场比较法和假设开发法分别对估价对象进行了测算，测算结果详见下表。

待估宗地不同估价方法测算结果表

估价方法	
市场比较法估价结果（元/平方米）	假设开发法估价结果（元/平方米）
3,228.00	2,938.00

市场比较法是通过区域内近期成交的交易案例进行交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等条件的修正求得估价对象的市场比准价格，现实性强，可信度高；假设开发法是从项目建成后房地产市场状况和建造时的投资成本反映委估土地的地价水平，计算结果比较符合实际，可信度高。

B、 估价结果的确定

待估宗地选用二种评估测算的结果差异不大（差异率约为 9.87%）。根据本

次估价的实际情况、评估目的、估价人员的经验，与当地同类或类似宗地市场接近程度相比较，取两种评估方法结果的算数平均值作为其评估最终结果。待估宗地的最终结果见下表：

市场比较法		假设开发法		最终估价结果单价取值（元/平方米）	宗地面积（平方米）	最终估价结果总价取值（元）
评估结果（元/平方米）	权重	评估结果（元/平方米）	权重			
3,228.00	0.5	2,938.00	0.5	3,083.00	90,216.00	278,135,928.00

3、其他非流动资产

（1）基本情况

其他非流动资产账面值共计 1,291,004.00 元。主要为土地转让交易费、土地转让价格调节基金、土地交易印花税以及湖南省园景建设工程有限公司的工程款。

（2）评估方法

据调查，该部分款项均为开发土地的工程费及土地过户过程中产生税费，由于土地已按市场价值进行评估，土地使用权价值中包含上述款项，故本次评估该部分款项的评估值确定为零值。

（3）评估结果

其他非流动资产的评估价值为 0.00 元，评估减值 1,291,004.00 元。

（三）流动负债

流动负债的评估范围为应付职工薪酬和应交税费。

1、应付职工薪酬

（1）基本情况

纳入本次评估范围的应付职工薪酬为工资、养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、工会经费。共 6 笔，账面价值 25,077.15 元。

（2）评估方法

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。

(3) 评估结果

应付职工薪酬的评估价值为价值 25,077.15 元，评估无增减值。

2、应交税费

(1) 基本情况

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，主要为个人所得税，账面价值 925.00 元。

(2) 评估方法

评估人员首先了解岳阳恒通适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证，了解其适用的税种、计税基础、税率、征减免税的范围与期限。

(3) 评估结果

应交税费的评估价值为 925.00 元，评估无增减值。

综上所述，流动资产为货币资金，没有评估增值；非流动资产为固定资产和无形资产—土地使用权，固定资产评估值略有增加，无形资产中的土地使用权评估增值了 2,163.39 万元。其他非流动资产主要为土地转让交易费、土地转让价格调节基金、土地交易印花税以及湖南省园景建设工程有限公司的工程款。由于土地已按市场价值进行评估，土地使用权价值中包含上述款项，故本次评估该部分款项的评估值确定为零值。

(三) 比较对象合理性与可比性分析

根据《资产评估准则—不动产》第二十四条，用作参照物的交易实例应当具备下列条件：（一）在区位、用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与评估对象类似；（二）成交日期与评估基准日接近；（三）交易类型与评估目的吻合；（四）成交价格为正常价格或者可修正为正常价格。故对土地使用权进行评

估时，通过对岳阳市岳阳区近三年的土地成交案例进行筛选、分析，选取三宗土地成交案例与青年中路地块均属于同一区域，土地级别、土地用途相同，因此选取的比较对象具有可比性，是合理的。采用假设开发法在对预计项目总开发价值进行预测时，也是通过对于拟开发房地产的用途、规模、结构等，对委估对象周边新开发楼盘的市场销售情况的调查分析，选取了与待估房地产条件相类似的 3 个比较案例进行比较确定销售价格。

综上所述，在评估青年中路地块中所选取的比较对象合理且具有可比性。

（四）确定土地使用权评估结果的合理性分析

根据《城镇土地估价规程》，在进行土地价值评估时，除非特殊情况，应在主要估价方法中至少选用二种适宜的估价方法进行。估价规程规定，估价人员应从估价资料、估价方法、估价参数指标等的代表性、适宜性、准确性方面，对各测算价格进行客观分析，并结合估价经验对各测算价格进行判断调整，确定估价结果。若舍弃某种估价方法的测算结果，应详细说明理由。视待估宗地和方法适用情况，选择以下方法确定估价结果：a) 简单算术平均值；b) 加权算术平均值；c) 中位数法；d) 综合分析法。本次采用市场比较法和假设开发法对土地使用权进行评估，二种评估方法测算出的评估结果差异不大（差异率为 9.87%）。根据本次评估的实际情况、评估目的、估价人员的经验，与当地同类或类似宗地市场接近程度相比较，通过分析认为二种评估方法可信度都很高，故取二种评估方法结果的算术平均值作为其评估最终结果是合理的。

（五）补充披露情况

已按照《主板信息披露业务备忘录第 6 号—资产评估相关事宜》规定在重组报告书“第五节 标的资产的评估情况”之“三、恒通实业主要资产和负债的评估方法与结果”中修订并补充披露标的资产采用资产基础法各主要科目评估过程。

（本页无正文，为《恒立实业发展集团股份有限公司关于〈深圳证券交易所关于对恒立实业发展集团股份有限公司的重组问询函〉的回复》之签章页）

恒立实业发展集团股份有限公司

年 月 日