

远东实业股份有限公司 收购股权公告

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、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

1、本次交易的基本情况

2012年6月20日，远东实业股份有限公司（以下简称“公司”“受让方”或“远东股份”）与江苏仁众投资管理有限公司、程波、王星、钟祥明、高新良、陈坤、汤芝加（以上各方合称“转让方”）及深圳艾特凡斯智能科技有限公司（简称“目标公司”或“艾特凡斯”）签署了《关于深圳艾特凡斯智能科技有限公司的股权转让协议书》（简称“协议书”），转让方拟将所持目标公司的51%股权转让给远东股份，转让金额为人民币1200万元。

本次收购不构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2、董事会审议情况

2012年6月20日，公司第七届董事会第三次会议以9票同意，0票反对，0票弃权的表决结果审议通过了《关于公司收购深圳艾特凡斯智能科技有限公司51%股权的议案》，授权公司董事长兼总裁姜放先生为办理上述事宜的有权签字人。

公司独立董事对本次交易发表的独立意见：本次交易有利于实现公司主营业务转型，增强公司盈利能力，促进公司未来可持续发展，符合公司及全体股东的利益。本次交易价格以中联资产评估集团有限

公司出具的评估报告作为参考,经交易各方协商确定,交易公允合理,能够体现公平、公开、公正的市场原则,不存在损害公司利益的情形,也未发现损害股东利益的情况。全体独立董事一致同意《关于公司收购深圳艾特凡斯智能科技有限公司 51%股权的议案》。

3、该议案需提交公司股东大会审议通过。

二、交易对方的基本情况

1、江苏仁众投资管理有限公司

企业法人营业执照注册号: 320125000117659

企业类型: 有限公司(自然人控股)

法定代表人: 叶建华

住所: 南京市高淳县桤溪镇前进街 121 号 1 幢 306 室

注册资本及实收资本: 500 万元人民币

经营范围: 投资管理; 经济信息咨询; 市场营销策划; 企业形象策划; 市场调研; 提供劳务服务。

2、程 波

身份证号码: 32022119621205293X

住所: 广东省深圳市南山区华侨城荔海楼 26F

3、王 星

身份证号码: 431003198106160915

住所: 湖南省郴州市苏仙区良田镇居委会宿舍

4、钟祥明

身份证号码: 440223197708152018

住所: 广东省南雄市百顺镇百顺村委会钟屋村 27 号

5、高新良

身份证号码: 362329198311163819

住所: 江西省上饶市余干县枫港乡下高组

6、陈 坤

身份证号码： 360281198111203618

住所：广东省深圳市南山区科研路 16 号

7、汤芝加

身份证号码： 320402195603130413

住所：广东省深圳市罗湖区文锦北路 1018 号 211 房

上述交易对方与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无任何关联关系。

三、交易标的基本情况

1、标的资产（目标公司）基本情况

公司名称：深圳艾特凡斯智能科技有限公司

住所：深圳市南山区蛇口兴工路美年广场 1 栋 302、303、304

注册资本与实收资本：100 万元

法定代表人：汤芝加

公司类型：有限责任公司

经营范围：智能控制人机交互软件的技术开发；机电一体化、动态仿真、机械结构以及多媒体产品的技术开发及系统集成；动漫设计；计算机软硬件的技术开发和销售。

成立日期：2011 年 9 月 16 日

营业期限：自 2011 年 9 月 16 日至 2021 年 9 月 16 日

企业法人营业执照注册号：440301105707731

股权转让前的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江苏仁众投资管理有限公司	67	67%
2	程波	10	10%
3	王星	5	5%
4	钟祥明	5	5%
5	高新良	5	5%
6	陈坤	3	3%

7	汤芝加	5	5%
合计		100	100%

2、目标公司主营业务介绍：国内大型主题公园项目的设计及建造。提供高科技游乐项目、特种影视项目的整体解决方案与实施服务。目标公司已成功承接并完成了国内多个主题公园室内高科技娱乐项目的设计与实施，与众多知名客户建立了长期战略合作伙伴关系。

3、主要财务数据

单位：人民币万元

项目	2012年4月30日	2011年12月31日
资产总额	655.08	539.36
负债总额	390.46	530.44
应收帐款总额	121.99	0.00
净资产	264.62	8.93
	2012年1~4月	2011年度
营业收入	617.00	0.00
营业总额	255.76	-91.07
净利润	255.70	-91.07
经营活动产生的现金流量净额	18.76	193.44

4、公司聘请了具有执行证券、期货相关业务资格的中联资产评估集团有限公司对目标公司进行了评估，聘请了具有执行证券、期货相关业务资格的立信会计师事务所对目标公司进行了审计。

5、资产评估情况及交易的定价依据

(1) 标的资产的评估情况

公司就本次交易聘请中联资产评估集团有限公司出具了编号为“中联评报字[2012]第 396 号”的《远东实业股份有限公司拟收购深圳艾特凡斯智能科技有限公司 51%股权项目资产评估报告》，评估基准日为 2012 年 4 月 30 日。艾特凡斯在评估基准日净资产账面价值 264.62

万元,评估值 2,422.41 万元,评估增值 2,157.79 万元,增值率 815.42%。

采用资产基础法对艾特凡斯的全部资产和负债进行评估得出的评估结论: 资产账面价值 655.08 万元, 评估值 652.76 万元, 评估减值 2.32 万元, 减值率 0.35%。负债账面价值 390.46 万元, 评估值 390.46 万元, 无评估增减值。净资产账面价值 264.62 万元, 评估值 262.30 万元, 评估减值 2.32 万元, 减值率 0.88%。

采用收益法对艾特凡斯的全部资产和负债进行评估得出的评估结论: 净资产账面价值 264.62 万元, 评估值 2,422.41 万元, 评估增值 2,157.79 万元, 增值率 815.42%。

收益法概述

根据《企业价值评估指导意见(试行)》, 确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)对企业的价值进行估算。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值, 估计企业价值的一种方法, 即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率, 将预期现金流折算成现时价值, 得到企业价值。其适用的基本条件是: 企业具备持续经营的基础和条件, 经营与收益之间存有较稳定的对应关系, 并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测, 以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时, 其估值结果具有较好的客观性, 易于为市场所接受。

基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点, 本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值(净资产), 即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF), 估算企业的经营性资产的价值, 以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值, 来得到企业的企业价值, 并由企业价

值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

评估模型

①基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）；

R_n：收益期的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来预测收益期。

∑C_i：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

C₁：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C₂：基准日现金类资产（负债）价值；

C₃：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C₄：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D：付息债务价值。

②收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其

基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资本增加额} + \text{新增长期资产投资} \\ (\text{新增固定资产或其他长期资产}) \quad (6)$$

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

③折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

W_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{E + D} \quad (8)$$

W_e ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{E + D} \quad (9)$$

r_e ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right) \quad (11)$$

β_t ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 K=1;

$$\beta_x = \frac{\text{可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数}}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

评估结果的差异分析:

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 2,422.41 万元, 比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 262.30 万元高 2,160.11 万元, 高 823.53%。两种评估方法差异的原因主要是:

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准, 反映的是资产投入 (购建成本) 所耗费的社会必要劳动, 这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;

收益法是以判断整体企业的获利能力为核心, 比较客观反映企业价值和股东权益价值。它认为企业价值是一个有机的结合体, 企业除单项资产能够产生价值以外, 企业研发能力、人力资源、市场渠道、客户、品牌等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。特别是被评估企业属于智能科技企业, 能够在账面反应的资产十分有限, 被评估单位股东均是行业内的专业骨干人才, 他们在行业内多年积累的专业技术、行业经验以及在行业内的知名度和客户资源等等都不能够作为资产在账面反应; 而这些是被评估企业能够持续盈利的核心动力。

综上所述, 从而造成两种评估方法产生较大差异。

评估结果的选取:

艾特凡斯的主营业务为主题公园的室内数字游乐项目，其未来的发展受国家政策和居民消费水平的影响很大。近年来，国家对文化产业重点扶持。各项政策的推行使得艾特凡斯的未来有十分广阔的市场发展前景。近十年来，我国的年均经济增长保持了 10% 左右的增幅，城镇居民可支配收入也年增 10% 左右，对旅游产品的消费也呈逐年上升趋势。资产基础法从资产构建角度反映了企业净资产的价值，企业的人力资源、行业经验、客户资源、管理经验等能给企业带来较大收益的资产由于无法在企业账面中表现，所以用资产基础法评估时不能客观的反映企业的市场价值；相对而言，收益法从预测企业未来年度净现金流的角度，综合考虑了国家政策、企业自身现有订单、管理和技术团队等各种情况对企业未来收益和风险的影响，能够较为客观的反映企业的市场价值。经过分析，结合本次的评估目的，我们认为收益法评估结果更能合理反映公司股东全部权益价值，故最终以收益法的评估结果确定公司的股东全部权益价值。艾特凡斯全部股东权益价值为 2,422.41 万元。

艾特凡斯 51% 股权评估值 = $2,422.41 \times 51\% = 1,235.43$ 万元。

在确定艾特凡斯股东权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

（2）交易的定价

参照中联资产评估集团有限公司出具的关于目标公司的《远东实业股份有限公司拟收购深圳艾特凡斯智能科技有限公司 51% 股权项目资产评估报告》所确定的评估值为基准，并经各方协商，标的股权的转让总价款为人民币 1,200 万元。

四、交易的主要内容

《协议书》的主要内容如下：

（一）合同价款及支付方式

1、经各方共同商定，同意标的股权的转让价款，参照中联资产评估集团有限公司出具的关于目标公司的《远东实业股份有限公司拟收购深圳艾特凡斯智能科技有限公司 51% 股权项目资产评估报告》所确定的评估值为基准，并经各方协商，标的股权的转让总价款为 1,200 万元，具体如下：

序号	转让方	转让出资数额 (万元)	转让价款 (万元)	受让方
1	江苏仁众投资管理有限 公司	33.5	788.25	远东实业股 份有限公司
2	程 波	5	117.65	
3	王 星	2.5	58.82	
4	钟祥明	2.5	58.82	
5	高新良	2.5	58.82	
6	陈 坤	0.5	11.76	
7	汤芝加	4.5	105.88	
合计		51	1200	

2、受让方按以下方式向各转让方支付标的股权转让价款：

① 本协议书生效后 3 个工作日内分别向各转让方支付转让价款的 50%。

② 本次交易办理完毕工商变更登记手续之日起 3 个工作日内分别向各转让方支付转让价款的 50%。

3、转让方（程波、王星、钟祥明、高新良、陈坤、汤芝加）授权受让方将应付股权转让款统一支付至转让方江苏仁众投资管理有限公司的上述账户。

4、转让方收到款项后，应向受让方出具相应的收据。

（二）原股东奖励

1、如目标公司 2013 年度的净利润（扣除非经常性损益）达到 2,000 万元以上（以公司年审会计师审计为准），则受让方向原股东

予以奖励，奖励数额为超过 2,000 万元（不含）部分的 50%，但最高不超过 500 万元。届时按原股东所持目标公司出资占其共计持有目标公司出资的比例予以计算原股东分别所获得的奖励。

2、如目标公司 2014 年度的净利润（扣除非经常性损益）达到 3,000 万元以上（以公司年审会计师事务所审计为准），则受让方向原股东予以奖励，奖励数额为超过 3,000 万元（不含）部分的 50%，但最高不超过 1,200 万元。届时按原股东所持目标公司出资占其共计持有目标公司出资的比例予以计算原股东分别所获得的奖励。

（三）特别约定

1、股权锁定

自本次交易工商变更登记完成之日起，未经目标公司股东一致同意，目标公司股东所持目标公司股权在 3 年内不得对内、对外转让，也不得设定质押或设置其他任何权利限制。

2、管理层设置

（1）目标公司原只设执行董事，本次交易完成后，目标公司设董事会。董事会由 5 名董事组成，由目标公司股东会选举产生，其中公司推荐 3 名、其余股东推荐 2 名，董事长候选人由除公司之外的其余股东推荐并经董事会选举产生。

（2）目标公司原只设一名监事，本次交易完成后，目标公司设监事会。监事会由 3 名监事组成，由目标公司股东会选举产生，其中公司推荐 1 名、除公司之外的其余股东推荐 1 名，另 1 名由职工代表大会选举产生。

（3）经营管理层：目标公司设总经理 1 名，副总经理若干名，由目标公司董事会聘任或者解聘。公司提名的人员担任常务副总、财务总监，除公司之外的其余股东提名的人员担任总经理和技术副总等职务。

（4）上述董事会、监事会及经营管理层的变动，应与本次交易

同时办理工商备案手续。

3、竞业禁止

本次交易完成后，目标公司应与其高级管理人员、核心技术人员签署书面协议，高级管理人员、核心技术人员应承诺：

(1) 其与进入目标公司之前所任职的公司（单位）不存在任何纠纷（包括技术方面的纠纷）、对该等公司（单位）不承担竞业禁止义务，如违反该等承诺给目标公司造成损失的，由该等高级管理人员、核心技术人员承担全部责任。

(2) 其目前不存在自营、与他人共同经营或为他人经营与目标公司相同、相似业务的情形，其将不采取参股、控股、联营、合营、合作或者其他任何方式直接或间接从事与目标公司业务范围相同、相似或构成实质竞争的业务，也不在从事与目标公司业务范围相同、相似或构成实质竞争业务的公司或其他实体任职。如违反该等承诺，应向目标公司支付 100 万元的违约金，因此给目标公司造成损失的，其还应及时、足额赔偿目标公司因此遭受的全部损失。

目标公司原股东均应按照上述第（2）点内容出具书面承诺。

4、服务期限

本次交易完成后，目标公司的高级管理人员、核心技术人员应向目标公司出具书面承诺，承诺其在目标公司的服务期限不低于 3 年。

5、各方同意，在本次交易完成以后，目标公司的下列借贷、对外提供非经营性担保和对外股权投资行为需经其股东会代表三分之二以上表决权的股东审议通过：

(1) 借贷：超过 200 万元。

(2) 对外提供具有下列情形之一且担保金额超过 200 万元的非经营性担保：

A、目标公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50% 以后提供的任何担保；

B、目标公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30% 以后提供的任何担保；

C、为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；

D、单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10% 的担保；

E、对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

(3) 对外股权投资超过目标公司最近一期经审计总资产 30% 的对外股权投资事项，且对外投资金额超过 200 万元。

6、本条第 2、5 款中所涉及的相关内容，将列入目标公司章程。

7、各方同意，在公司恢复上市之前，目标公司不进行利润分配。

(四) 违约责任

1、如果公司不能按本协议书的约定及时支付标的股权转让价款，每延期一日按应付未付金额的万分之五向转让方支付违约金。

2、本协议书生效后，任何一方违约，应依法承担违约责任，如一方违约导致对方遭受损失的，该违约方还应赔偿守约方的经济损失。

3、未经公司同意，原股东或原股东任一方单方解除本协议书的，该等单方解除协议的原股东应向公司支付 100 万元违约金。

未经原股东同意，公司单方解除本协议书的，公司应向原股东支付 100 万元违约金（按原股东所持目标公司股权比例支付，总计不超过 100 万元）。

(五) 协议书的生效

本协议书自江苏仁众投资管理有限公司、公司、目标公司的法定代表人或授权代表签字并加盖公章、其余自然人各方签字之日起成立，自以下条件全部成就且其中最晚成就之日起生效：

1、目标公司执行董事、股东会分别批准本次交易的相关事项；

2、公司董事会、股东大会分别批准本次交易的相关事项。

五、本次交易完成后，公司不会因此产生关联交易以及同业竞争。

六、本次交易的目的和对公司的影响

公司本次收购目标公司 51% 股权，主要是看重目标公司作为文化科技企业的市场潜力和发展前景，同时，目标公司与远东股份在现有文化主营业务上的高度切合度。本次交易将进一步拓展公司在文化科技产业领域的布局，明确公司在文化科技服务、文化主题演艺、动漫制作、文化主题旅游等领域的战略定位，实现公司主营业务的全面转型。本次交易完成后，公司的可持续盈利能力将从根本上得到改善。

七、备查文件

- 1、公司第七届董事会第三次会议决议；
- 2、独立董事意见；
- 3、公司第七届监事会第三次会议决议；
- 4、《关于深圳艾特凡斯智能科技有限公司的股权转让协议书》；
- 5、《深圳艾特凡斯智能科技有限公司审计报告及财务报表》；
- 6、《远东实业股份有限公司拟收购深圳艾特凡斯智能科技有限公司 51% 股权项目资产评估报告》。

特此公告！

远东实业股份有限公司

董 事 会

二〇一二年六月二十一日