

证券代码：871067

证券简称：盛达物联

主办券商：国融证券

国融证券股份有限公司
关于浙江盛达物联科技股份有限公司
支付现金购买资产暨重大资产重组
独立财务顾问报告

独立财务顾问



国融证券股份有限公司
GUORONG SECURITIES CO., LTD.

二零一八年六月

声明与承诺

国融证券股份有限公司（以下简称“国融证券”、“独立财务顾问”）受浙江盛达物联科技股份有限公司（以下简称“公司”、“公众公司”或“盛达物联”）委托，担任本次重大资产重组的独立财务顾问，就该事项向盛达物联全体股东提供独立意见，并制作独立财务顾问报告。

独立财务顾问严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《非上市公众公司重大资产重组管理办法》、《全国中小企业股份转让系统非上市公众公司重大资产重组业务指引（试行）》和全国中小企业股份转让系统颁布的信息披露规则及其他相关法律、法规及规范性文件的有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，经过审慎调查，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，遵循客观、公正原则，就本次交易认真履行尽职调查义务，对盛达物联相关申报和披露文件进行审慎核查后出具独立财务顾问报告，以供全国中小企业股份转让系统、盛达物联全体股东等有关各方参考。

作为本次交易的独立财务顾问，对此提供的意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款全面履行其所有义务并承担其全部责任，并本独立财务顾问在充分尽职调查的基础上，对盛达物联本次重组的事项出具的独立财务顾问报告特做出如下声明与承诺：

一、独立财务顾问声明

（一）独立财务顾问与本次交易所涉及的各方均无其他利益关系，就本次交易所发表的有关意见是完全独立的。

（二）独立财务顾问报告所依据的文件、材料及其他相关材料由盛达物联及相关交易方提供，有关资料提供方已对本独立财务顾问做出了承诺：已经提供了全部法定要求的资料，确认这些资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

（三）对独立财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计等专业知识来识别的事实，独立财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断。

(四)独立财务顾问未委托或授权其他任何机构和个人提供未在本报告中刊载的信息和对本报告做任何解释或说明。

(五)独立财务顾问同意将独立财务顾问报告作为本次交易所必备的法定文件,随本次重大资产重组报告书上报全国中小企业股份转让系统并上网公告。独立财务顾问报告不构成对公司股票的任何投资建议,对投资者根据独立财务顾问报告所做出的任何投资决策可能产生的风险,独立财务顾问不承担任何责任。独立财务顾问提请公司的全体股东和广大投资者认真阅读公司董事会发布的《浙江盛达物联科技股份有限公司重大资产重组报告书》及其他信息披露文件。

二、独立财务顾问承诺

(一)独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务,有充分理由确信所发表的专业意见与公司披露的文件内容不存在实质性差异。

(二)独立财务顾问已对公司披露的本次重大资产重组报告书等相关文件进行充分核查,确信披露文件的内容与格式符合要求。

(三)独立财务顾问有充分理由确信公司委托独立财务顾问出具意见的重大资产重组方案符合法律、法规和中国证券监督管理委员会及全国中小企业股份转让系统的相关规定,所披露的信息真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(四)独立财务顾问有关本次交易的独立财务顾问意见已提交独立财务顾问内核机构审核,内核机构同意出具专业意见。

(五)独立财务顾问在与公众公司接触至出具此独立财务顾问意见期间,已采取严格的保密措施,严格执行风险控制和内部隔离制度,不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈的问题。

目 录

声明与承诺	1
目 录	3
释 义	5
第一节 本次交易概况	7
一、本次交易的背景和目的	7
二、本次交易的基本情况	8
三、交易标的定价依据及支付方式	8
四、本次交易不构成关联交易	9
五、本次交易构成重大资产重组	9
六、本次交易的决策过程及尚需取得的授权和批准	10
七、本次交易不会导致公司控制权发生变化	11
八、本次交易对公司治理情况、关联交易及同业竞争等情况的影响	11
九、本次交易涉及失信联合惩戒情况	12
第二节 本次交易合同的主要内容	13
一、合同主体、签订时间	13
二、交易价格、定价依据及支付方式	13
三、资产过户的时间安排	13
四、标的公司自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式	14
五、合同的生效条件、生效时间	14
六、合同的其他重大条款	14
七、与资产相关的人员安排	19
八、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件	19
第三节 独立财务顾问核查意见	20
一、主要假设	20
二、本次交易的合规性分析	20

三、本次交易涉及的资产定价及支付手段的合理性分析.....	25
四、本次交易完成后公众公司的财务状况及是否存在损害股东合法权益的情形.....	26
五、本次交易资产交付安排的有效性.....	26
六、本次交易不构成关联交易.....	27
七、公司、公司控股股东、实际控制人、控股子公司、公司董监高及本次交易对方不存在《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》规定的被列入失信联合惩戒对象名单的情况.....	27
第四节 独立财务顾问结论性意见	28

释 义

除非本说明书另有所指，下列简称具有以下含义：

盛达物联、公司	指	浙江盛达物联科技股份有限公司
盛达机器人	指	浙江盛达机器人科技有限公司
本次重大资产重组、本次重组、本次交易	指	浙江盛达物联科技股份有限公司支付现金购买嵊州市城南新区 M2018-04 号出让地块的国有建设用地使用权
交易标的、标的资产	指	嵊州市城南新区 M2018-04 号出让地块的土地使用权
本次重组交易对象、交易对象、交易对方	指	嵊州市国土资源局
交易双方	指	盛达物联和本次重组交易对象/交易对象
《成交确认书》	指	《国有建设用地使用权出让网上交易成交确认书》嵊土资交（2018）12 号
《出让合同》	指	嵊州市国土资源局与盛达物联签署的编号为 3306832018A21013 号《国有建设用地使用权出让合同》
重大资产重组报告书	指	《浙江盛达物联科技股份有限公司支付现金购买资产暨重大资产重组报告》
《独立财务顾问报告》	指	《国融证券股份有限公司关于浙江盛达物联科技股份有限公司支付现金购买资产暨重大资产重组的独立财务顾问报告》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
股转系统、全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《公司章程》	指	现行有效的《浙江盛达物联科技股份有限公司章程》
《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》

《监督管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《重组管理办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》
《重组业务指引》	指	《全国中小企业股份转让系统非上市公众公司重大资产重组业务指引（试行）》
独立财务顾问、国融证券	指	国融证券股份有限公司
德恒律师事务所	指	北京德恒（杭州）律师事务所
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注1：除特别说明外，本重组报告书中的金额单位均为人民币元；

注2：本独立财务顾问报告任何表格中若出现总数与所列数值总和不符，均由四舍五入所致。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

盛达物联公司依靠公司不断提高的先进制造系统能力，为下游企业客户提供多种用途的自动化控制系统，提供不同型号规格的数控轴承磨床，根据制造业企业生产工艺流程以及管理需要，提供工业物联网整体解决方案。其中公司的自动化控制系统和数控轴承磨床业务近年来较为平稳，2016年开始的工业物联网业务虽然为公司积累了大量智慧工厂相关技术储备，但由于该业务缺乏标准化，客户涵盖领域太过宽泛，每个项目甚至每家工厂都具有特殊性，导致前期研发投入巨大，项目周期长，这也是该行业普遍面临的一个问题，需要具有强大资金实力的大企业深耕细作，而小规模企业在这个行业必须进行市场细分，才有获得竞争优势的机会。公司根据这一发展思路，2017年开始将工作重心聚焦于机器视觉领域。公司依托原工业物联网研发团队，开展视觉算法的深入研究，并发挥公司硬件领域的制造经验优势和系统集成技术优势，为客户提供视觉检测的成套解决方案。

随着制造业竞争加剧和人工成本的不断提升，制造业企业越来越重视生产效率的提升，对机器换人的需求越来越大。可以预见，工业生产和管理中的某些人工环节逐渐被机器代替。机器视觉就是机器换人进程中的重要一环。

机器视觉系统的特点是提高生产的柔性和自动化程度，而且机器视觉易于实现信息集成，是实现计算机集成制造的基础技术。在现代工业生产过程中，机器视觉系统与智能制造如影随行，被广泛用于产品测量、检测、质量控制等领域。工业领域一类常见的应用在于大规模的工业检测领域。在现代化的大生产中，产品质量的检测和生产过程中的质量控制往往是不可缺少的，例如印刷品质量检测、机械零件的外观检测、产品包装的外观检测等等。尤其针对传统的人工密集型检测行业，机器视觉系统可以替代大量的检测工人，将“人眼+简单工具”的检测模式升级为高精度快速的自动检测。除此之外，高性能、精密的专业设备制造领域中机器视觉的应用也十分广泛。该技术的需求未来将会有巨大的增长空间。

（二）本次交易的目的

本次公司购买的土地，一方面是由于工业物联网项目的细分领域—机器视觉项目的生产基地建设，另一方面将逐步承接公司原有的磨床和自动化控制系统业务。机器视觉技术核心在于算法，但大规模的工业应用需要具备相应的硬件生产能力，且进入大客户供应商名录需要具有稳定的生产基地和一定量的产能储备。公司目前的生产场地为租赁场地，且空间狭小，产能有限，无法获得大客户认可，购买此地块将有效解决这些问题，为公司未来发展规划的顺利实施提供有力保障。

二、本次交易的基本情况

（一）交易对象和交易标的

交易对象：嵊州市国土资源局。

交易标的：嵊州市城南新区 M2018-04 号出让地块，具体情况如下：

地块编号	土地位置	土地面积(m ²)	土地用途	规划指标要求			出让年限(年)	起始价(万元)	竞买保证金(万元)
				容积率	建筑密度	绿地率			
嵊州市城南新区 M2018-04 号	悦兴路以东 悦翔路以南 雅仙路以北	22,796	工业	0.80-2.50	40%-50%	10%-20%	50	826	248

三、交易标的定价依据及支付方式

本次交易标的嵊州市城南新区 M2018-04 号地块为首次出让，采用网上挂牌方式出让，地块挂牌起始价为 826 万元。标的资产的交易价格按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国国有土地使用权出让合同暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《浙江省国有建设用地使用权出让网上交易规则（试行）》等有关法律法规执行。拍卖过程遵循公开、公正、公平的原则，浙江盛达机器人科技有限公司（以下简称盛达机器人）按网上拍卖规则和流程参与竞拍。盛达物联未委托评估机构对标的资产进行评估，也未发现有公开对标的资产过往评估记录。

公司以货币资金一次性支付国有建设用地使用权出让价款，本次拍卖起拍价格为 826 万元，保证金 248 万元，竞拍成功后，保证金中相当于起始价款 20% 的部分转作受让地块的定金，超过部分算作预付款，在国有土地使用权出让合同生效后抵作土地出让价款。最终成交价格为 826 万元（以上成交价款不含契税、教育设施配套资金），盛达机器人以现金支付上述土地款。

2018 年 5 月 4 日，盛达机器人向嵊州市国土资源局支付了 248 万元土地竞买保证金。2018 年 5 月 18 日，盛达机器人向嵊州市国土资源局支付 578 万元，完成全部出让价 826 万元的支付。本次交易的支付方式为现金支付，其中 289.45 万元价款由公司控股股东、实际控制人以无息借款方式借款给公司支付，200 万元价款由公司向外部借款取得支付，其余剩余价款由公司自有资金支付。

四、本次交易不构成关联交易

本次交易对象嵊州市国土资源局，与公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

五、本次交易构成重大资产重组

根据《重组管理办法》第二条“本办法适用于股票在全国中小企业股份转让系统（以下简称全国股份转让系统）公开转让的公众公司重大资产重组行为。本办法所称的重大资产重组是指公众公司及其控股或者控制的公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致公众公司的业务、资产发生重大变化的资产交易行为。公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50% 以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50% 以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30% 以上。公众公司发行股份购买资产触及本条所列指标的，应当按照本办法的相关要求办理。”

公司 2017 年 12 月 31 日经审计的财务会计报表期末资产总额 2,226.19 万元，期末净资产总额为 1,428.10 万元。此次交易成交价格为 826 万元，起拍价格占期

末净资产总额的比例为 57.84%，占最近一个会计年度经审计的期末资产总额的比例为 37.10%。即本次购买资产净额占公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50% 以上，且购买的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30% 以上。所以构成重大资产重组。

六、本次交易的决策过程及尚需取得的授权和批准

（一）本次交易已履行的决策过程

2018 年 5 月 3 日，公司召开董事会，全体董事一致同意公司通过全资子公司参与嵊州市城南新区 M2018-04 号地块的土地竞拍，同意召开股东大会审议该议案等。

2018 年 6 月 6 日，公司召开第一届董事会第十六次会议，审议通过以下议案，并提请 2018 年第三次临时股东大会审议。

- 1、《关于补充确认公司全资子公司参与竞拍国有建设用地使用权的议案》
- 2、《关于补充确认公司签署购买资产协议有效性的议案》
- 3、《关于授权董事会及其授权人士全权办理土地使用权竞买事宜的议案》
- 4、《关于补充确认公司向控股股东、实际控制人借款暨关联交易的议案》
- 5、《关于公司符合购买资产暨构成重大资产重组的议案》
- 6、《关于审议<盛达物联重大资产重组报告书>的议案》
- 7、《关于提议召开公司 2018 年第三次临时股东大会的议案》

（二）本次交易尚需履行的决策过程

- 1、本次交易尚需盛达物联股东大会的审议。
- 2、本次交易尚需经全国股份转让系统审查。

根据《公司章程》规定，公司虽未在通过董事会、股东大会审议的情况下签订了《国有建设用地使用权出让合同》存在一定程序瑕疵，但鉴于：1、公司已于 2018 年 5 月 3 日董事会通过并公告了《关于参与竞标土地使用权的议案》，董事

会确认了公司参与投标的意愿；2、土地出让方时间限定比较紧。根据嵊州市国土资源局的出让公告，从参与竞标到竞标结束确定中标人、签订《出让合同》这一过程的时间很短。盛达机器人 5 月 7 日正式参与竞标，5 月 9 日竞得该地块，5 月 9 日与嵊州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让网上交易成交确认书》，《成交确认书》中明确要求竞得人须在 10 个工作日内与出让人签订《出让合同》，否则竞价结果无效，保证金不予退回。所以，时间上并不允许公司及时召开董事会以及临时股东大会来审议相关事宜；3、公司已召开第一届董事会第十六次会议对签订《出让合同》作出补充确认决议并提交临时股东大会审议。该次董事会召集程序、表决方式符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，公司控股股东、实际控制人、董事长、总经理王国勇对此决议赞同，王国勇个人直接和间接控制的股票表决权占全部表决权的 67.62%，超过三分之二，王国勇已出具在股东大会审议相关议案时投赞成票的承诺。

公司本次交易程序虽存在一定瑕疵，但并未构成实质性障碍。

七、本次交易不会导致公司控制权发生变化

本次重大资产重组为以现金购买国有土地使用权，不涉及发行股份，公司股本及股份结构未发生变化，控股股东及实际控制人仍为王国勇。本次交易不会导致公司控股股东、实际控制人发生变更。

八、本次交易对公司治理情况、关联交易及同业竞争等情况的影响

根据嵊州市国土资源局发布的出让须知和出让公告，本次交易完成后不会对公司董事、监事、管理层或其他治理情况进行改变或约束，本次重大资产重组完成之后，公司治理情况不会发生显著变化。

本次重组完成后，该土地将用于机器视觉以及其他现有项目的工厂建设，交易本身不属于关联交易，也没有约定后续其他交易事项。本次重大资产重组完成之后，公司关联交易情况不会发生显著变化。

本次交易完成后，公司原来由盛达物联及其他子公司实施的部分项目将逐渐转移至新生产基地，除盛达物联合并报表范围内企业，公司控股股东、实际控制人及其他关联方中无从事或投资于相似或相同业务的，不存在同业竞争的情形。

九、本次交易涉及失信联合惩戒情况

截至本重组报告书签署之日，公众公司及其法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、控股子公司均不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

本次交易对象为嵊州市国土资源局，截至本重大资产重组报告书出具之日，交易对象及其实际控制人均不属于失信联合惩戒对象。

第二节 本次交易合同的主要内容

一、合同主体、签订时间

2018年5月9日，盛达机器人与嵊州市国土资源局签署《成交确认书》；2018年5月16日，盛达机器人与嵊州市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》。

二、交易价格、定价依据及支付方式

2018年5月4日，盛达机器人向嵊州市国土资源局支付了248万元土地竞买保证金。

2018年5月9日，上述标的在浙江省国有建设用地使用权网上交易系统挂牌转让，盛达机器人通过参与挂牌竞买方式拍得土地，竞拍价格为人民币826万元整（大写：捌佰贰拾陆万元整）。

2018年5月9日，盛达机器人和嵊州市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让网上交易成交确认书》，确认盛达机器人以人民币826万元竞得编号为嵊州市城南新区M2018-04号的土地使用权。

2018年5月16日，盛达机器人与嵊州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。根据《出让合同》约定，自合同签订之日起30内一次性付清全部土地出让价款。

2018年5月18日，盛达机器人向嵊州市国土资源局支付578万元，完成全部出让价826万元的支付。

本次重大资产重组所涉及标的交易价格根据政府指导价格并结合现场公开竞买报价适时调整确定，标的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

三、资产过户的时间安排

2018年5月16日，盛达机器人与嵊州市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》。5月18日，盛达机器人已将全部土地价款支付完毕。2018

年 5 月 22 日，盛大机器人完成了标的资产的不动产登记手续，并取得了编号为浙（2018）嵊州市不动产权第 0010025 号的《中华人民共和国不动产权证书》。

四、标的公司自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式

合同中交易双方均未对交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属和实现方式进行约定。

五、合同的生效条件、生效时间

《国有建设用地使用权出让合同》项下的宗地出让方案经嵊州市人民政府批准，《国有建设用地使用权出让合同》自双方签订之日起生效。

六、合同的其他重大条款

（一）出让土地的交付与出让价款的缴纳

1、本合同项下出让宗地编号为嵊州市城南新区 M2018-04 号，宗地总面积大写贰万叁仟壹佰玖拾贰平方米（小写 23192 平方米），其中出让宗地面积为大写贰万贰仟柒佰玖拾陆平方米（小写 22796 平方米）。出让宗地坐落于嵊州市城南新区 M2018-04 号出让地块。

2、本合同项下出让宗地的用途为工业用地。

3、出让人同意在受让人全额支付土地出让金后 10 个工作日内将出让宗地交付给受让人。

4、本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 50 年，按本合同约定的交付土地之日起算。

5、本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写捌佰贰拾陆万元元（小写 826 万元），每平方米人民币大写叁佰陆拾贰点叁肆元（小写 362.34 元）。

6、本合同项下宗地的定金为壹佰陆拾伍万贰仟元（小写 1,652,000 元），定金抵作土地出让款。

7、受让人同意本合同签订后,于 2018 年 6 月 8 日前付清国有建设用地使用权出让价款。

8、受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后,持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料,申请出让国有建设用地使用权登记。

(二) 土地开发建设与利用

1、受让人同意本合同项下宗地用于工业项目建设,受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写壹亿零肆佰叁拾陆点肆万元(小写 10,436.4000 万元),投资强度不低于每平方米人民币大写肆仟伍佰元(小写 4,500 元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

2、受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的,应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件。

其中:主体建筑物性质工业厂房;

建筑容积率不高于 2.5 不低于 0.8;

建筑密度不高于 50%不低于 40%;

绿地率不高于 20%不低于 10%;

3、受让人同意本合同项下宗地用于工业项目建设,根据规划部门确定的规划设计条件,本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7%,即不超过 1595.72 平方米,建筑面积不超过总建筑面积的 10%。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

4、受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2019 年 5 月 8 日之前开工,在 2021 年 5 月 7 日之前竣工。

受让人不能按期开工,应提前 30 日向出让人提出延建申请,经出让人同意延建的,其项目竣工时间相应顺延,但延建期限不得超过一年。

5、受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

6、受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，改变本合同约定的土地用途的，由出让人有偿收回建设用地使用权。

7、本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

8、对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

(三) 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

1、受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上。

2、国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

3、国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

4、国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

（四）违约责任

1、受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

2、受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息)，收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

3、受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

4、受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额0.1%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额0.1%的违约金。

5、项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

6、本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

7、工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款2%的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

8、受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的1%向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经

支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

9、出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

七、与资产相关的人员安排

交易合同中不存在与资产相关的人员安排。

八、合同附带的任何形式的保留条款、补充协议和前置条件

无。

第三节 独立财务顾问核查意见

一、主要假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- 1、本独立财务顾问报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 2、交易各方均遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 3、有关中介机构对本次交易出具的法律意见、财务审计和评估报告等文件真实可靠；
- 4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 5、交易各方所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 6、交易各方所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 7、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易的合规性分析

（一）本次交易是否符合《非上市公司重大资产重组管理办法》第三条所述各项规定

1、重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

交易标的资产为嵊州市城南新区 M2018-04 号地块，本次交易为该地块首次出让，采用网上挂牌拍卖方式出让，盛达机器人按相关交易规则参与竞标，最终以 826 万元拍得。本次重大资产重组所涉及标的的交易价格根据政府指导价格并结合现场公开竞买报价适时调整确定，标的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易所涉及的标的资产定价公允，不存在

损害公众公司和股东合法权益的情形。

2、重大资产重组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；所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产。

本次交易资产参与政府公开竞拍程序，交易标的权属清晰，不存在抵押、质押等可能导致标的资产过户或转移受限的情形。不存在妨碍权属转移的情况。

综上，独立财务顾问认为：本次交易标的资产产权清晰，过户或者转移不存在法律障碍。本次交易不涉及债权债务的转移。

3、重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

本次公司购买的土地，一方面是由于工业物联网项目的细分领域—机器视觉项目的生产基地建设，另一方面将逐步承接公司原有的磨床和自动化控制系统业务。机器视觉技术核心在于算法，但大规模的工业应用需要具备相应的硬件生产能力，且进入大客户供应商名录需要具有稳定的生产基地和一定量的产能储备。公司目前的生产场地为租赁场地，且空间狭小，产能有限，无法获得大客户认可，购买此地块将有效解决这些问题，为公司未来发展规划的顺利实施提供有力保障。本次投资符合公司长期战略发展方向与目标，将有助于提升公司的整体盈利能力。从长远来看，可以进一步拓展公司发展空间，将有利于公司整体业绩目标和战略目标的实现。为公司未来发展规划的顺利实施提供有力保障。本次交易不会对公众公司现有业务产生不利影响。

综上，独立财务顾问认为：本次重大资产重组后有利于提高公众公司资产质量和增强持续经营能力，不存在可能导致公众公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

4、实施重大资产重组后有利于公众公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。

本次交易前，公司已严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规及规章制度的规定建立了规范的法人治理机构和独立运营的公司管理体制，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等规章制度，建

立健全了相关内部控制制度，公司股东大会、董事会、监事会及经理层之间权责明确，各司其职，相互制衡，相互协调，保障了上市公司治理的规范性。

本次交易完成后，公司实际控制人不发生变化。公司将根据相关法律法规的要求，进一步完善公司法人治理结构，继续完善公司相关规章制度的建设与实施，规范公司运作，维护公司和上市公司全体股东的利益。

综上，独立财务顾问认为：本次重大资产重组后有利于公众公司保持健全有效的法人治理结构。

（二）本次交易是否符合《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第六条的规定

《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第六条规定，公众公司实施重大资产重组，应当聘请独立财务顾问、律师事务所以及具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所等证券服务机构出具相关意见。公众公司应当聘请为其提供督导服务的主办券商为独立财务顾问。

本次交易参与的相关中介机构如下：

1、独立财务顾问

国融证券作为盛达物联的主办券商担任本次交易的独立财务顾问，国融证券持有呼和浩特市工商行政管理局颁发的《营业执照》（注册号：91150100736129456G），持有中国证监会颁发的《经营证券期货业务许可证》；项目小组负责人刘景春持有《中国证券业执业证书》（证号：S0070116090018），财务顾问主办人刘景春持有《中国证券业执业证书》（证号：S0070116090018），财务顾问主办人邢胜英持有《中国证券业执业证书》（证号：S0070116110052）

2、律师事务所

公司聘请北京德恒（杭州）律师事务所担任本次交易的专项法律服务机构，北京德恒（杭州）律师事务所持有浙江省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：313300006936419854）。经办律师赵勇持有《律师执业证》（证号：13301201210519324），经办律师陈洁持有《律师执业证》（证号：13301200811395591）。

综上，独立财务顾问认为：本次重大资产重组所聘请的证券服务机构符合《重组管理办法》第六条的规定。

（三）本次交易是否符合《非上市公司重大资产重组管理办法》第十三条的规定

《非上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定：“公众公司进行重大资产重组，应当由董事会依法作出决议，并提交股东大会审议。”

1、本次交易已履行的决策过程

2018年5月3日，公司召开董事会，全体董事一致同意公司通过全资子公司参与嵊州市城南新区 M2018-04 号地块的土地竞拍，同意召开股东大会审议该议案等。

2018年6月6日，公司召开第一届董事会第十六次会议，审议通过以下议案，并提请2018年第三次临时股东大会审议。

- （1）《关于补充确认公司全资子公司参与竞拍国有建设用地使用权的议案》
- （2）《关于补充确认公司签署购买资产协议有效性的议案》
- （3）《关于授权董事会及其授权人士全权办理土地使用权竞买事宜的议案》
- （4）《关于补充确认公司向控股股东、实际控制人借款暨关联交易的议案》
- （5）《关于公司符合购买资产暨构成重大资产重组的议案》
- （6）《关于审议<盛达物联重大资产重组报告书>的议案》
- （7）《关于提议召开公司2018年第三次临时股东大会的议案》

2、本次交易尚需履行的决策过程

- （1）本次交易尚需盛达物联股东大会的审议。
- （2）本次交易尚需经全国股份转让系统审查。

根据《公司章程》规定，公司虽未在通过董事会、股东大会审议的情况下签订了《国有建设用地使用权出让合同》存在一定程序瑕疵，但鉴于：1、公司已于

2018年5月3日董事会通过并公告了《关于参与竞标土地使用权的议案》，董事会确认了公司参与投标的意愿；2、土地出让方时间限定比较紧。根据嵊州市国土资源局的出让公告，从参与竞标到竞标结束确定中标人、签订《出让合同》这一过程的时间很短。盛达机器人5月7日正式参与竞标，5月9日竞得该地块，5月9日与嵊州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让网上交易成交确认书》，《确认书》中明确要求竞得人须在10个工作日内与出让人签订《出让合同》，否则竞价结果无效，保证金不予退回。所以，时间上并不允许公司及时召开董事会以及临时股东大会来审议相关事宜；3、公司已召开第一届董事会第十六次会议对签订《出让合同》作出补充确认决议并提交临时股东大会审议，该次董事会召集程序、表决方式符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，公司控股股东、实际控制人、董事长、总经理王国勇对此决议赞同，王国勇个人直接和间接控制的股票表决权占全部表决权的67.62%，超过三分之二。王国勇已出具在股东大会审议相关议案时投赞成票的承诺。

公司本次交易程序虽存在一定瑕疵，但并未构成实质性障碍。

综上，独立财务顾问认为：本次交易程序虽根据《公司章程》以及《非上市公司重大资产重组管理办法》第十三条的规定存在一定瑕疵，但对本次交易并未构成实质性障碍。

（四）本次交易是否符合《重组管理办法》第十一条的规定

《重组管理办法》第十一条规定：“在筹划公众公司重大资产重组的阶段，交易各方初步达成实质性意向或者虽未达成实质性意向，但相关信息已在媒体上传播或者预计该信息难以保密或者公司股票转让出现异常波动的，公众公司应当及时向全国股份转让系统申请股票暂停转让。”

2018年4月10日，公司经向全国中小企业股份转让系统有限责任公司提交关于暂停股票转让的业务申请，发布了《重大资产重组停牌公告》（公告编号：2018-014），公司股票自2018年4月11日开市时起暂停转让。2018年5月3日，公司召开了第一届董事会第十五次会议，审议通过了《关于全资子公司浙江盛达机器人科技有限公司参与竞拍国有建设用地使用权的议案》，并于2018年5月4日发布了董事会决议公告（公告编号：2018-022）和关于全资子公司参与竞拍国

有建设用地使用权的公告（公告编号：2018-023）；暂停转让期间，公司履行信息披露义务，于2018年5月10日披露了《重大资产重组事项进展公告》（公告编号：2018-026）。

2018年6月6日，公司召开第一届董事会第十六次会议，审议通过《关于补充确认公司全资子公司参与竞拍国有建设用地使用权的议案》、《关于补充确认公司签署购买资产协议有效性的议案》、《关于授权董事会及其授权人士全权办理土地使用权竞买事宜的议案》、《关于补充确认公司向控股股东、实际控制人借款暨关联交易的议案》、《关于公司符合购买资产暨构成重大资产重组的议案》、《关于审议<盛达物联重大资产重组报告书>的议案》、《关于提议召开公司2018年第三次临时股东大会的议案》；并于2018年6月7日披露了《第一届董事会第十六次会议决议公告》（公告编号：2018-28）；《浙江盛达物联科技股份有限公司支付现金购买资产重大资产重组报告书》（公告编号：2018-29）；《重大资产重组的法律意见书》；《重大资产重组之独立财务顾问报告》；《关于补充确认公司向控股股东、实际控制人借款暨关联交易的公告》（公告编号：2018-30）；《2018年第三次临时股东大会通知公告》（公告编号：2018-31）。

综上，独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。

（五）本次交易不适用《重组管理办法》第二十六条的规定

《重组管理办法》第二十六条规定：“本次重大资产重组涉及发行股份的，特定对象以资产认购而取得的公众公司股份，自股份发行结束之日起6个月内不得转让；属于下列情形之一的，12个月内不得转让：（一）特定对象为公众公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人；（二）特定对象通过认购本次发行的股份取得公众公司的实际控制权；（三）特定对象取得本次发行的股份时，对其用于认购股份的资产持续拥有权益的时间不足12个月。”

本次交易不涉及发行股份。

综上，独立财务顾问认为：本次交易不适用《重组管理办法》第二十六条的规定。

三、本次交易涉及的资产定价及支付手段的合理性分析

2018年5月4日，盛达机器人向嵊州市国土资源局支付了248万元土地竞买保证金。

2018年5月9日，上述标的在浙江省国有建设用地使用权网上交易系统挂牌转让，盛达机器人通过参与挂牌竞买方式拍得土地，竞拍价格为人民币826万元整（大写：捌佰贰拾陆万元整）。

2018年5月9日，盛达机器人和嵊州市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让网上交易成交确认书》，确认盛达机器人以人民币826万元竞得编号为嵊州市城南新区M2018-04号的土地使用权。

2018年5月16日，盛达机器人与嵊州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。根据《出让合同》约定，自合同签订之日起30内一次性付清全部土地出让价款。2018年5月18日，盛达机器人向嵊州市国土资源局支付578万元，完成全部出让价826万元的支付。

本次重大资产重组所涉及标的交易价格根据政府指导价格并结合现场公开竞买报价适时调整确定，标的资产定价公允，不存在损害公众公司和股东合法权益的情形。

综上，独立财务顾问认为：本次交易涉及的资产定价及支付手段定价合理。

四、本次交易完成后公众公司的财务状况及是否存在损害股东合法权益的情形

本次交易完成后公司货币资金及现金流将受到一定程度的影响。未来如果公司业务规模持续扩大，技术投入增加，公司对营运资金需求增加，将会给公司现金流造成一定的压力和风险。本次购买标的资产能够改善公司的经营环境，更好的促进公司发展，符合公司长期战略发展方向与目标，将有助于提升公司的整体盈利能力，有利于公司及全体股东的利益。

综上，独立财务顾问认为：本次交易有利于提高公众公司业务发展，不存在损害股东合法利益的情形。

五、本次交易资产交付安排的有效性

2018年5月16日，盛达机器人与嵊州市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》。5月18日，盛达机器人已将全部土地价款支付完毕，2018年5月22日，盛大机器人完成了标的资产的不动产登记手续，并取得了编号为浙（2018）嵊州市不动产权第0010025号的《中华人民共和国不动产权证书》。

综上，独立财务顾问认为：本次交易合同约定的资产交付安排不会导致公众公司交付现金后不能及时获得相应资产，相关的违约责任切实有效。

六、本次交易不构成关联交易

本次交易对象嵊州市国土资源局，与公司不存在关联关系；盛达物联控股股东、实际控制人、持股5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员与嵊州市国土资源局不存在关联关系。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易不构成关联交易。

七、公司、公司控股股东、实际控制人、控股子公司、公司董监高及本次交易对方不存在《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》规定的被列入失信联合惩戒对象名单的情况

经核查，截至本独立财务顾问报告出具之日，公众公司及其子公司、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、本次标的资产、交易对方均不存在被列入失信联合惩戒对象的情形。

第四节 独立财务顾问结论性意见

本独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《非上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规和相关规定，并通过尽职调查和对重组报告书等信息披露文件进行审慎核查后认为：

（一）本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，且构成重大资产重组。

（二）盛达物联作为全国中小股份转让系统挂牌公司，本次重组涉及交易的资产直接购买方系依法设立并有效存续的盛达物联全资子公司盛达机器人有限公司，资产出售方系嵊州市国土资源局，均具备进行本次交易的主体资格。

（三）本次交易的标的资产权属清晰，不存在重大质押、抵押等情形。

（四）本次交易所涉及的资产定价和支付手段合理。

（五）本次交易完成后有利于提高公司资产质量、增强持续盈利能力，本次交易有利于公众公司的持续发展、不存在损害股东合法权益的问题。

（六）本次交易审议程序存在一定瑕疵，但该瑕疵对本次交易不构成实质性障碍。

（七）本次交易完成后公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

（八）本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，不存在公众公司交付现金后不能及时获得相应资产的情形，相关违约责任切实有效。

（九）本次交易不构成关联交易，未损害公众公司及股东的利益。

（十）本次交易未导致公司控股股东及实际控制人变化，不会导致公司的控制权发生变动。

（十一）公司、公司控股股东、实际控制人、公司董监高及本次交易对方不存在《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》规定的被列入失信联合惩戒对象名单的情况。

（本页无正文，为《国融证券股份有限公司关于浙江盛达物联科技股份有限公司支付现金购买资产暨重大资产重组独立财务顾问报告》之签字盖章页）

法定代表人（或授权代表）：_____


张智河

内核负责人：_____



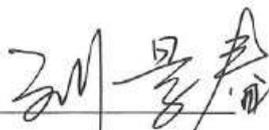
苏勋智

项目负责人：_____

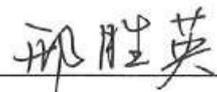


刘景春

独立财务顾问主办人：_____



刘景春



邢胜英



国融证券股份有限公司

2018年6月8日