

证券简称：百大集团

证券代码：600865

上市地：上海证券交易所

百大集团股份有限公司



百大集团
BAIDA GROUP CO., LTD.

重大资产重组报告书

(修订稿)

交易对方	住所	通讯地址
绿城房地产集团有限公司	杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A10楼	杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A10楼

独立财务顾问



浙商证券股份有限公司
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

二〇一三年九月

声明

一、董事会声明

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

本报告书所述事项并不代表中国证监会、上海证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本报告书所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待有关审批机关的批准或核准。审批机关对本次重大资产重组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收益做出的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。提请广大投资者注意投资风险。

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

二、交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方及其他相关方已出具承诺函，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。

百大集团股份有限公司

关于重大资产重组报告书的修订说明

本公司根据中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》（130930 号）文件、《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（130930 号）文件以及《关于核准百大集团股份有限公司重大资产重组的批复》（证监许可[2013]1189 号）文件，对报告书进行了修订、补充和完善。报告书补充和修改的主要内容如下：

一、对“重大事项提示”修改内容如下：

- 1、补充披露本次交易背景，详见事项一；
- 2、调整本次交易的表述方式，详见事项二；
- 3、更新关于本次重组的内部决策的进度和审批进展，详见事项四、五、六。

二、对“第一章 交易概述”修改内容如下：

- 1、补充披露本次交易背景，详见“一、本次交易的背景和目的”；
- 2、更新本次交易内部决策进度和审批进展，详见“二、本次交易决策过程及涉及的批准程序”；
- 3、调整本次交易内容的表述，详见“三、本次交易方案简介”。

三、对“第二章 上市公司基本情况”修改内容如下：

- 1、更新有关财务数据至 2013 年上半年，详见“五、公司近三年主营业务发展情况”；
- 2、补充披露上市公司最新一期财务数据，详见“六、公司近三年及一期主要财务指标”。

四、对“第四章 标的公司情况”修改内容如下：

- 1、更新标的公司基本情况信息，详见“一、标的公司基本情况”；
- 2、补充披露杭州百大股权代持、绿城集团所持股权表决权委托的原因、委托持股规范的过程以及杭州百大股权信托融资的具体情况，详见“二、标的公司历史沿革”；

3、补充披露标的公司 2013 年 1 季度的经审计财务数据，详见“四、最近两年及一期经审计的主要财务数据”；

4、更新标的公司的主要资产状况、负债状况和其他事项，详见“五、标的公司主要资产的权属状况、主要负债情况及其他情况”。

五、对“第五章 本次交易合同的主要内容”修改内容如下：

1、补充披露杭州百大规范股权关系过程中涉及的过程及协议，详见“三、委托持股关系的解除”。

六、对“第八章 董事会关于本次交易对公司影响的讨论与分析”修改内容如下：

1、更新上市公司最近一期的财务数据，详见“一、本次交易前公司财务状况和经营成果”；

2、更新本次交易对上市公司会计处理及财务方面的影响，详见“三、本次交易完成后公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析”。

七、对“第九章 财务会计信息”修改内容如下：

1、补充披露标的公司经审计的 2013 年 1 季度的财务报表，详见本章内容。

八、对“第十章 同业竞争和关联交易”修改内容如下：

1、更新本公司与杭州百大关联交易数据，详见“二、关联交易情况”。

九、对“第十一章 本次交易特别风险提示”修改内容如下：

1、删除了本次交易无法获得核准的风险，详见该章节内容。

十、对“第十二章 本次交易的其他重要信息”修改内容如下：

1、更新资金使用的相关数据，详见“一、资金、资产占用及关联担保情况”。

十一、对“第十四章 备查文件及备查地点”修改内容如下：

1、更新备查文件目录，详见“一、备查文件”。

重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本报告书“释义”中所定义的词语或简称具有相同的含义。公司提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本公司子公司浙江百大与绿城集团分别于 2009 年 12 月 28 日和 2010 年 8 月 25 日签订《股权转让合同》，两次转让后绿城集团合计持有杭州百大 30% 的股权。双方协议约定，绿城集团委托浙江百大为杭州百大 30% 股权的名义持有人，代持期间绿城集团实际享有相关股东权利，并承担股东义务。2012 年 6 月 26 日，绿城集团出具《关于杭州百大置业有限公司经营管理事项安排的确认函》，承诺浙江百大代其持有的杭州百大 30% 股权的表决权在杭州百大商业物业开始运营前由浙江百大代为行使。此外，浙江百大持有杭州百大 30% 的股权，所以浙江百大合计拥有杭州百大 60% 的表决权，且浙江百大在杭州百大的董事会席位中占多数，因此本公司对杭州百大拥有间接控制权。现浙江百大与绿城集团在解除委托持股关系后，绿城集团拟收回杭州百大 30% 股权的表决权，同时各股东经协商拟对杭州百大董事人选产生机制进行调整，本公司将因此丧失对杭州百大的控制权。

根据 2012 年经审计财务数据，杭州百大 2012 年 12 月 31 日的资产总额为 3,924,988,744.92 元，本公司 2012 年 12 月 31 日的资产总额为 4,846,670,107.67 元，杭州百大资产总额占公司同期资产总额的 80.98%，按照《重组管理办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组，需经中国证监会核准。

二、本次资产重组交易方案的内容为交易双方解除表决权委托行使关系，并对标的公司的董事人选产生机制进行调整，并不涉及任何资产权属的实质性转移，因此不涉及资产定价和对价支付。

三、2012 年 7 月 7 日，杭州百大、浙江百大与杭州大厦签署了《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议》，协议约定浙江百大向杭州大厦转让杭州百大 40% 的股权，并就杭州百大的后续经营管理作出约定。

2013 年 6 月 6 日，杭州百大、浙江百大、杭州大厦及绿城集团签订附条件

生效的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议》，各方同意绿城集团解除与浙江百大之间的委托持股关系并收回相关股权的表决权，同时调整杭州百大董事人选的产生机制。

四、2013年6月6日，本公司第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于<百大集团股份有限公司重大资产重组报告书（草案）>及其摘要的提案》。

2013年6月24日，本公司2013年第一次临时股东大会审议通过了《关于<百大集团股份有限公司重大资产重组报告书（草案）>及其摘要的议案》，同意进行本次交易。

五、2013年8月28日，杭州百大召开股东会并决定，为了规范杭州百大的股权关系，各股东同意浙江百大与绿城集团解除委托持股关系，浙江百大代绿城集团持有的杭州百大30%的股权过户于绿城集团。

2013年8月30日，杭州百大完成了上述事宜的工商变更登记手续。

2013年9月18日，本公司收到中国证监会出具的《关于核准百大集团股份有限公司重大资产重组的批复》（证监许可[2013]1189号），核准本公司本次重大资产重组事项。

请投资者认真阅读本次交易所有相关公告，以对本次交易做出全面、准确的判断。

六、投资者在评价本公司此次重大资产重组时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

1、本次重大资产重组可能取消的风险

本次交易存在内幕人员利用消息进行内幕交易的风险，如股价异常波动或异常交易则可能涉嫌内幕交易，本次重大资产重组会暂停、中止或取消。

2、债权无法按照《还款计划》收回的风险

本公司通过杭州百大进行房地产开发，在项目的建设期投入了较多的资金。本次交易之后，杭州百大将成为本公司合并报表之外的合营企业，本公司因前期投入的资金支持形成了对杭州百大的关联债权，截至2013年3月31日，上述关联债权为215,073万元。虽然杭州百大已根据目前的销售状况并结合预计的销售进度，制定了明确具体的《还款计划》，承诺按照计划在2015年底之前还清所欠本公司的所有债务，上述《还款计划》已通过杭州百大股东会的审议。然而由于杭

州百大建设的西子国际项目计划于2014年年底才能施工结束，本公司的债权可能存在因项目工程和销售进度缓慢而无法按照《还款计划》收回的风险。由于杭州百大的总经理、财务总监和销售总监均为浙江百大推荐，杭州百大的资金使用受到浙江百大的监控，一定程度上增加了对《还款计划》有效执行的保障。

3、杭州百大的经营决策风险

本次交易之后，杭州百大将成为浙江百大、绿城集团、杭州大厦的合营企业，三方股东就杭州百大的开发、销售和经营发展共同进行经营决策，控制权的变化将在一定程度上影响杭州百大的经营决策效率。

目录

声明	1
一、董事会声明	1
二、交易对方声明	1
重大事项提示	4
目录	7
释义	10
第一章 交易概述	12
一、本次交易的背景和目的	12
二、本次交易的决策过程及涉及的批准程序	13
三、本次交易方案简介	14
四、本次交易不构成关联交易	15
五、本次交易构成重大资产重组	15
第二章 上市公司基本情况	16
一、公司概况	16
二、公司历史沿革	17
三、公司近三年控股权变动情况	19
四、公司近三年的重大资产重组情况	19
五、公司近三年主营业务发展情况	19
六、公司近三年及一期主要财务指标	20
七、公司控股股东和实际控制人情况	22
第三章 交易相关各方基本情况	24
一、交易对方绿城集团基本情况	24
二、其他方杭州大厦基本情况	36
三、其他方浙江百大基本情况	44
第四章 标的公司情况	46
一、标的公司基本情况	46
二、标的公司历史沿革	46
三、标的公司产权和控制关系	51
四、最近两年及一期经审计的主要财务数据	52
五、标的公司主要资产的权属状况、主要负债情况及其他情况	53
六、标的公司最近三年的主营业务发展情况	59
七、最近三年曾进行资产评估、交易、增资或改制的情况	60
八、其他事项	61
第五章 本次交易合同的主要内容	63
一、《投资合作协议》的主要条款	63
二、本次交易签订的《补充协议》的主要内容	64
三、委托持股关系的解除	65
第六章 本次交易的合规性分析	66

一、符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定	66
二、本次交易完成后，本公司具备股票继续上市条件	67
三、重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形	67
四、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	67
五、有利于上市公司增强持续经营能力，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	68
六、有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定	68
七、有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构	68
第七章 上市公司董事会对本次交易定价的依据及公平合理性的分析	70
一、本次交易的定价依据	70
二、董事会对交易价格公允性的意见	70
三、独立董事意见	70
第八章 董事会关于本次交易对公司影响的讨论与分析	72
一、本次交易前公司财务状况和经营成果	72
二、标的公司行业特点和经营情况	77
三、本次交易完成后公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析	82
第九章 财务会计信息	88
一、简要资产负债表	88
二、简要利润表	89
三、简要现金流量表	90
第十章 同业竞争和关联交易	92
一、同业竞争情况	92
二、关联交易情况	92
第十一章 本次交易特别风险提示	94
一、本次重大资产重组可能取消的风险	94
二、审批风险	94
三、债权无法按照《还款计划》收回的风险	94
四、杭州百大的经营决策风险	94
五、财务风险	95
六、股票价格波动风险	95
第十二章 本次交易的其他重要信息	96
一、资金、资产占用及关联担保情况	96
二、上市公司最近 12 个月内资产交易以及与本次交易的关系	97
三、本次交易对公司负债结构的影响	98
四、本次交易对公司治理机制的影响	98
五、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况	99
六、其他能够影响股东及其他投资者作出合理判断的、有关本次交易的信息	102
第十三章 独立财务顾问和律师事务所对本次交易出具的结论性意见	104
一、独立财务顾问意见	104
二、法律顾问意见	104

第十四章 本次交易的中介机构-----	105
一、独立财务顾问 -----	105
二、法律顾问-----	105
三、财务审计机构 -----	106
第十五章董事及中介机构的声明-----	107
一、公司董事声明 -----	107
二、独立财务顾问声明 -----	108
三、法律顾问声明 -----	109
四、会计师事务所声明 -----	110
第十六章 备查文件及备查地点-----	111
一、备查文件-----	111
二、备查地点-----	111

释义

除非特别说明，以下简称在本报告书上的含义如下：

公司/本公司/百大集团	指	百大集团股份有限公司
浙江百大	指	浙江百大置业有限公司，百大集团股份有限公司的全资子公司
杭州百大	指	杭州百大置业有限公司，开发西子国际项目的项目公司
西子国际	指	杭州百大置业有限公司开发的商业地产项目“百大绿城·西子国际”
绿城集团	指	绿城房地产集团有限公司
杭州大厦	指	杭州大厦有限公司
西子联合	指	西子联合控股有限公司
西子电梯	指	西子电梯集团有限公司
才智控股	指	才智控股有限公司
绿城中国	指	绿城中国控股有限公司
商旅集团	指	杭州市商贸旅游集团有限公司
商旅投资	指	杭州商旅投资有限公司
华鑫信托	指	华鑫国际信托有限公司
浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
本报告书	指	《百大集团股份有限公司重大资产重组报告书（修订稿）》
本次交易/本次重组	指	绿城集团与浙江百大解除表决权委托行使关系，并调整杭州百大董事人选的产生机制
《投资合作协议》	指	2012年7月7日，杭州大厦、浙江百大与杭州百大签署的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议》
《补充协议》	指	2013年6月6日，杭州大厦、浙江百大、绿城集团与杭州百大签署的附条件生效的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议》
《还款计划》	指	杭州百大于2013年6月6日经股东会审议通过的《杭州百大置业有限公司向百大集团股份有限公司及其全资子公司还款计划》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
商务部	指	中华人民共和国商务部

国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
委托持股	指	绿城集团委托浙江百大代其持有杭州百大30%的股权的行为
统借统贷	指	“集团公司统一融资，所属企业申请使用”的资金管理模式，即集团公司统一向金融机构借款，所属企业按一定的程序申请使用，并按同期银行贷款利率将利息支付给集团公司，由集团公司统一与金融机构结算的资金集中管控模式
《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》（中国证券监督管理委员会证监会令第53号）
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
CPI	指	消费物价指数，是根据与居民生活有关的产品及劳务价格统计出来的物价变动指标，通常作为观察通货膨胀水平的重要指标
GDP	指	在一定时期内（一个季度或一年），一个国家或地区的经济中所生产出的全部最终产品和劳务的价值，常被公认为衡量国家经济状况的最佳指标

第一章 交易概述

一、本次交易的背景和目的

本公司全资子公司浙江百大控制的杭州百大系为开发西子国际项目设立的公司。西子国际项目位于杭州市江干区庆春广场西侧，根据项目的规划，计划将其建成为集购物广场、写字楼、服务式公寓等优质物业于一体的高品质城市综合体。

绿城集团是中国知名的住宅物业开发商之一，以优秀的房产品质占据行业内的领先地位。2006年7月13日，绿城中国控股有限公司在香港上市，绿城集团为其全资子公司。绿城集团已进入包括中国长三角、环渤海经济圈重要城市、北京及其他省会城市在内的50多个城市，并取得了持续增长的经营业绩，在国内房地产市场中名列前茅。

本公司子公司浙江百大与绿城集团分别于2009年12月28日和2010年8月25日签订《股权转让合同》，两次转让后绿城集团合计持有杭州百大30%的股权。双方协议约定，绿城集团委托浙江百大为杭州百大30%股权的名义持有人，代持期间绿城集团实际享有相关股东权利，并承担股东义务。2012年6月26日，根据绿城集团出具的《关于杭州百大置业有限公司经营管理事项安排的确认函》，绿城集团委托浙江百大代为持有的杭州百大30%股权的表决权在杭州百大商业物业运营前由浙江百大代为行使。此外，浙江百大持有杭州百大30%的股权，所以其合计拥有杭州百大60%的表决权，且浙江百大在杭州百大的董事会中占有多数席位，本公司对杭州百大拥有控制权。2013年3月11日，浙江百大收到绿城集团《关于解除委托持股的通知》，绿城集团为明晰产权，拟与浙江百大解除委托持股关系，并收回相关股权的表决权。2013年8月30日，浙江百大代绿城集团持有的30%的股权过户到绿城集团，相应的工商变更登记手续办理完毕。

本次交易完成后，杭州百大的真实股权结构得到还原，公司治理进一步完善。同时本次交易有助于绿城集团有效参与西子国际项目的经营决策，充分发挥绿城

集团在房地产开发、销售方面的专业优势，进一步提升西子国际项目的经营效益和投资回报，从而为上市公司做出更大的利润贡献。

二、本次交易的决策过程及涉及的批准程序

（一）本次交易的决策程序

1、2013年3月11日，浙江百大收到绿城集团《关于解除委托持股的通知》，希望能与浙江百大解除对杭州百大的委托持股关系，并收回相关股权的表决权。

2、2013年5月27日，因涉及进行重大资产重组事项，公司董事会发布重大事项提示性公告。

3、2013年5月29日，杭州百大召开董事会，会议审议通过了《关于分期归还百大集团融资款的提案》，确定西子国际项目预售款将优先用于归还百大集团及其附属子公司的借款，并于2015年之前还清，利息根据借款合同约定即时付清。

4、2013年5月29日，绿城集团召开临时董事会，会议决议同意与浙江百大解除对杭州百大的委托持股关系，收回相关股权的表决权，并同意签订附条件生效的《补充协议》。

5、2013年5月29日，杭州大厦召开2013年第四次临时董事会，审议决定同意签订附条件生效的《补充协议》。

6、2013年5月29日，浙江百大召开董事会审议决定，同意签署《补充协议》。

7、2013年6月6日，杭州百大召开股东会，会议审议通过了《关于分期归还百大集团融资款的提案》，同意杭州百大与浙江百大、绿城集团、杭州大厦签署《补充协议》，并授权董事长签署上述协议及其他相关文件。

8、2013年6月6日，本公司第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于<百大集团股份有限公司重大资产重组报告书（草案）及其摘要>的提案》。同意绿城集团与浙江百大解除委托持股关系，收回相关股权的表决权，并对杭州百大董事人选产生机制进行调整。

9、2013年6月24日，本公司2013年第一次临时股东大会审议通过了《关

于<百大集团股份有限公司重大资产重组报告书（草案）>及其摘要的议案》，同意进行本次交易。

10、2013年8月28日，杭州百大召开股东会并决定，为了规范杭州百大的股权关系，各股东同意浙江百大与绿城集团解除委托持股关系，浙江百大代绿城集团持有的杭州百大30%的股权过户于绿城集团。

2013年8月30日，杭州百大完成上述事宜的工商变更登记手续，双方委托持股关系解除。

（二）本次交易已获得的核准

2013年9月18日，本公司收到中国证监会出具的《关于核准百大集团股份有限公司重大资产重组的批复》（证监许可[2013]1189号），核准本公司本次重大资产重组事项。

三、本次交易方案简介

（一）交易对方

本次交易为绿城集团拟与浙江百大解除表决权委托行使关系，并对杭州百大董事人选产生机制进行调整。因此，本次交易的交易对方为绿城集团。

（二）本次交易主要内容

2013年6月6日，杭州百大、浙江百大、杭州大厦及绿城集团签订附条件生效的《补充协议》，各方同意绿城集团解除与浙江百大之间的委托持股关系，收回相关股权的表决权，并调整杭州百大董事会人选的产生机制，其中调整后杭州大厦推荐3名，浙江百大推荐2名，绿城集团推荐2名。按照上述内容执行本次交易之后，本公司将通过浙江百大只持有杭州百大30%的股权，并且浙江百大推荐的董事在董事会席位中不占多数，不再拥有杭州百大的控制权。

2013年8月30日，为规范杭州百大的股权关系，绿城集团与浙江百大解除了委托持股关系，由浙江百大代持的杭州百大30%股权过户到绿城集团名下，并完成了工商变更登记。表决权委托行使关系的解除和董事会人选产生机制的调整

将在中国证监会核准本次重组之后进行。

四、本次交易不构成关联交易

由于本公司除通过浙江百大与绿城集团、杭州大厦共同投资杭州百大外，与交易对方不存在其他关联关系，因此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 2012 年经审计财务数据，杭州百大 2012 年 12 月 31 日的资产总额为 3,924,988,744.92 元，本公司 2012 年 12 月 31 日的资产总额为 4,846,670,107.67 元，杭州百大资产总额占公司同期资产总额的 80.98%，按照《重组管理办法》的相关规定，公司本次交易构成重大资产重组，需经中国证监会核准。

第二章 上市公司基本情况

一、公司概况

公司全称：百大集团股份有限公司

英文名称：Baida Group Co., Ltd.

公司简称：百大集团

注册地址：浙江省杭州市延安路 546 号

营业执照注册号码：330100000045374

法定代表人：陈顺华

注册资本：376,240,316.00 元

上市地：上海证券交易所

证券代码：600865

公司电话：0571-85158800

公司传真：0571-85150586

公司网址：www.baidagroup.com

经营范围：许可经营项目：停车服务（凭许可证经营，有效期至 2017 年 03 月 08 日）；以下经营范围限分支机构凭有效许可证经营：食品(除盐)、音像制品、电子出版物、药品、烟、书刊的销售，住宿，非医疗性美容、美发，打字，复印，餐饮服务。一般经营范围：百货、五金交电、针纺织品、化工产品（除化学危险品及易制毒化学品）、工艺美术品、日用杂品、装饰材料、家具、一般劳保用品、汽车配件、金银饰品、无绳电话机的销售，自有房屋租赁，制作国内各类广告，摄影，照相冲洗，仓储(除化学危险品)；市场经营管理；经营进出口业务（国家法律法规限制、禁止的除外）；以下经营范围限分支机构经营：家用电器、通讯器材、办公自动化设备、电讯设备、仪器仪表、电子计算机及外部设备、装饰材料、家具、汽车配件、话筒、医疗器械(限国产一类)的销售，棋牌，健身房，家用电器的安装、维修，儿童游艺服务，技术开发、咨询、服务、成果转让，物业

管理（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

二、公司历史沿革

（一）股份公司设立及公司上市

本公司前身为成立于 1981 年的杭州百货大楼筹建处商场，为全民所有制企业，后更名为杭州百货大楼。经浙江省股份制试点工作协调小组浙股[1992]29 号批准同意，1992 年 9 月 30 日由杭州百货大楼独家发起设立本公司。

经中国证监会证监发审字(1994)20 号文批准，公司发行人民币普通股 2,500 万股，每股面值人民币 1.00 元，发行完成后，公司注册资本为 9,828 万元。公司股票于 1994 年 8 月 9 日在上交所上市交易。首次公开发行完成后，公司股权结构如下：

股份类型	股份数量（万股）	占比(%)
一、未上市流通股份		
其中：国家股	3,450	35.10
社会法人股	2,728	27.76
内部职工股	1,150	11.70
未上市流通股份合计	7,328	74.56
二、已上市流通股份		
其中：流通股	2,500	25.44
已上市流通股份合计	2,500	25.44
股份总数	9,828	100.00

（二）上市后历次股本变动

1995 年 5 月，根据公司第七次股东大会决议，以公司 1994 年年末总股本 9,828 万股为基数，每 10 股送 2 股派 1.5 元（含税），利润分配实施后公司股本总额增加至 11,793.60 万股。

1995 年 11 月，根据证监会证监发审字[1995]66 号批准，公司按照 10：2 的比例配股。配股后公司总股本增加至 14,018 万股，股权结构如下表：

股份类型	股份数量（万股）	占比（%）
一、未上市流通股份		
其中：国家股	4,968	35.44
社会法人股	3,288	23.45
内部职工股	121.32	0.87
转配股	506	3.61
未上市流通股份合计	8,883.32	63.37
二、已上市流通股份		
其中：流通股	5,134.68	36.63
已上市流通股份合计	5,134.68	36.63
股份总数	14,018	100.00

1996年8月，根据公司第十次股东大会决议，以公司1996年6月末总股本14,018万股为基数，每10股转增3股，以资本公积转增股本完成后公司股本总额增加至18,223.4万股。

1997年6月，根据公司第十一次股东大会决议，以公司1996年年末总股本18,223.4万股为基数，每10股送2.5股，利润分配实施后公司股本总额增加至22,779.25万股。

1997年12月，根据证监会证监上字[1997]86号文批准，公司按照10:1.84的比例配股。配股后公司总股本增加至269,706,320股，股权结构如下表：

股份类型	股份数量（股）	占比（%）
一、未上市流通股份		
其中：国家股	80,730,000	29.93
社会法人股	53,636,382	19.89
转配股	34,214,498	12.69
未上市流通股份合计	168,580,880	62.51
二、已上市流通股份		
其中：流通股	101,125,440	37.49
已上市流通股份合计	101,125,440	37.49
股份总数	269,706,320	100.00

2008年5月，根据公司2008年第二次临时股东大会审议通过，公司实施股权分置改革，以资本公积向股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体股东按10:3.95的比例转增股本，转增后公司总股本为376,240,316股。完成股权分置改革后，股本结构如下表所示：

股份类型	股份数量（股）	占比（%）
一、无限售条件的流通股	195,090,458	51.85
二、有限售条件的流通股	181,149,858	48.15
股份总数	376,240,316	100.00

三、公司近三年控股权变动情况

公司近三年控股股东均为西子联合，实际控制人均为自然人王水福，控制权未发生变动。

四、公司近三年的重大资产重组情况

公司近三年未进行重大资产重组。

五、公司近三年主营业务发展情况

公司的前身为杭州百货大楼，在浙江省内具有较高的知名度和美誉度，2012年度先后被评为浙江省重点流通企业和浙江省服务业百强企业。公司收入主要来源于商品销售和酒店服务。近三年公司实施了战略转型，由百货业为主导转为商业贸易、酒店业、房地产和金融投资等现代服务业务协同发展。

（一）传统业务板块收益平稳

商品销售业务：受经济发展放缓，居民消费能力减弱及电子商务迅速发展的冲击，近几年百货零售行业增速减缓。公司与浙江银泰百货有限公司签订《委托管理协议》、《委托管理补充协议》，将百货商场委托给该公司管理，通过发挥其在百货零售行业经营管理优势，更好的经营商品销售业务。公司始终与受托方保持良好沟通，为上述协议的履行提供良好的条件。近三年公司百货零售业收入保

持稳定。

酒店服务业务：本公司目前的酒店服务业务主要系经营杭州大酒店。公司始终坚持在做好开源节流的同时完善内部流程、提高工作效率，切实提升管理品质。杭州大酒店通过调整客源结构进一步加大营销力度，同时加强餐饮板块的宣传力度、提高服务品质。2012 年度杭州大酒店完成了客房装修工程，通过对硬件设施的全面升级改造达到了准五星的标准，使酒店整体品质大幅提升。同时通过调整价格体系、大力拓展营销渠道、优化客源结构等方式最大限度做好新客房促销，提高酒店的盈利能力。

（二）商业房产板块进展顺利

西子国际项目成功引进绿城集团和杭州大厦作为战略合作伙伴，利用合作各方在房地产开发和商业经营的专业优势，将该项目打造成硬件设施过硬和经营服务一流的高品质房产项目，从而进一步提升西子国际项目的经营效益和投资回报。同时公司通过信托借款、银行借款等多种渠道平衡资金，保证项目施工按年度计划如期推进，顺利达到预售的形象进度要求，并于 2012 年 10 月 29 日顺利取得整体预售许可，11 月 3 日正式开盘。截至 2013 年上半年末，项目累计完成合同销售额 8.69 亿元，回笼资金 6.73 亿元。

按行业划分，公司近三年的营业收入情况如下：

单位：元

行业名称	2012 年度 (经审计)	2011 年度 (经审计)	2010 年度 (经审计)
商品销售业	1,142,046,484.85	1,215,658,537.33	1,100,565,296.47
酒店服务业	32,800,414.70	38,417,193.06	38,787,155.34
合计	1,174,846,899.55	1,254,075,730.39	1,139,352,451.81

六、公司近三年及一期主要财务指标

根据中国企业会计准则编制的本公司最近三年及一期的合并财务报表数据如下表所示：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2013年6月30日 (未经审计)	2012年12月31日 (经审计)	2011年12月31日 (经审计)	2010年12月31日 (经审计)
资产总额	5,070,742,222.82	4,846,670,107.67	4,420,576,677.12	3,638,811,288.64
负债总额	3,580,851,597.97	3,390,951,487.75	2,744,617,708.80	2,542,875,302.10
归属于母公司所有者权益	1,142,272,121.41	1,098,173,139.99	1,171,898,797.08	937,616,567.53

（二）合并利润表主要数据

单位：元

项目	2013年1-6月 (未经审计)	2012年度 (经审计)	2011年度 (经审计)	2010年度 (经审计)
营业收入	685,314,422.35	1,225,265,405.88	1,297,644,083.32	1,178,958,634.63
利润总额	49,481,637.91	101,571,872.22	104,236,569.45	103,431,302.25
归属于母公司所有者的净利润	44,098,981.42	86,979,382.68	78,752,309.55	78,326,186.00

（三）合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2013年1-6月 (未经审计)	2012年度 (经审计)	2011年度 (经审计)	2010年度 (经审计)
经营活动产生的现金流量净额	494,568,787.65	229,073,063.94	-185,522,383.61	-2,057,636,388.02
投资活动产生的现金流量净额	46,337,859.15	-227,706,008.52	-45,919,311.88	348,341,604.17
筹资活动产生的现金流量净额	-580,146,449.99	-142,029,858.53	464,260,364.40	1,827,077,186.02
现金及现金等价物净增加额	-39,239,803.19	-140,662,803.11	232,818,668.91	117,782,402.17

（四）主要财务指标

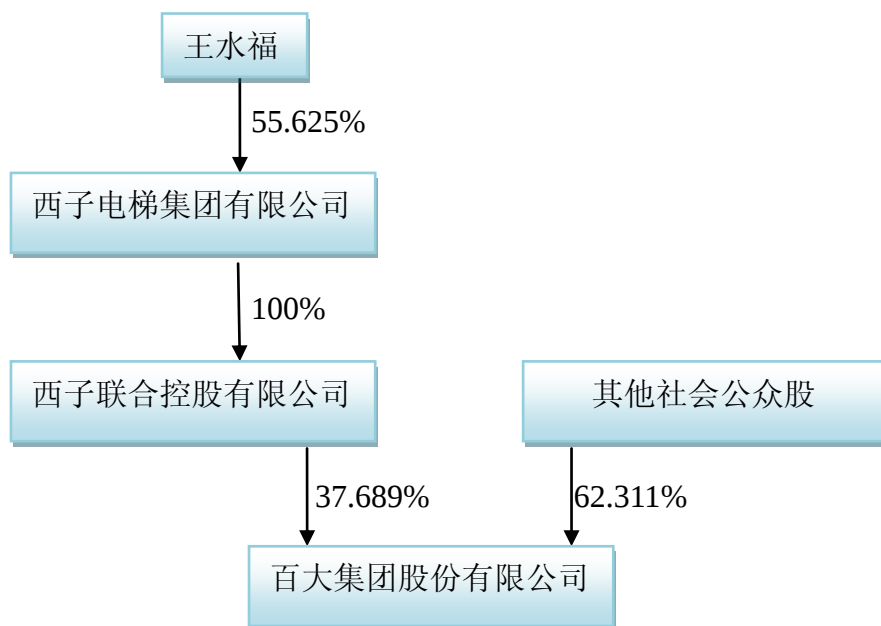
项目	2013年1-6月 (未经审计)	2012年度 (经审计)	2011年度 (经审计)	2010年度 (经审计)
----	---------------------	-----------------	-----------------	-----------------

基本每股收益（元/股）	0.117	0.23	0.21	0.21
扣除非经常性损益之后的每股收益（元/股）	0.115	0.19	0.2	0.19
加权净资产收益率（%）	3.94	7.77	7.38	8.72
扣除非经常性损益之后的净资产收益率（%）	3.87	6.35	7.19	7.78
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.31	0.61	-0.49	-5.47
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	3.03	2.92	3.11	2.49

七、公司控股股东和实际控制人情况

（一）股权控制关系

截至本报告书签署之日，百大集团股权控制图如下：



（二）西子联合概况

截至本报告书签署之日，西子联合持有百大集团 37.689%的股份，为百大集团控股股东，西子联合基本情况如下：

公司名称：西子联合控股有限公司

注册地址：杭州市江干区机场路 176 号

注册资本：58,000 万元

法定代表人：王水福

营业执照注册号码：330104000131495

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：一般经营项目：实业投资，含下属分支机构经营范围；其他无须报经审批的一切合法项目。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）

（三）西子电梯概况

截至本报告书签署之日，西子电梯持有西子联合 100%的股份，西子电梯基本情况如下：

公司名称：西子电梯集团有限公司

注册地址：杭州市江干区机场路 176 号

注册资本：80,000 万元

法定代表人：王水福

营业执照注册号码：330104000016732

企业类型：有限责任公司

经营范围：生产：电梯、自动扶梯、电子元器件、起重机械、立体车库、机械设备、仪器仪表（限下属子公司经营）；实业投资；批发、零售；电梯、自动扶梯，电子元器件、起重机械、立体车库、机械设备、仪器仪表，本企业及下属分支机构自产产品及相关技术所需的原辅材料及零配件、机械设备、仪器仪表，计算机软硬件设备；服务：计算机网络工程、信息系统集成工程、设计、施工、维护，信息技术平台研发，计算机软硬件开发、转让、咨询、服务；含下属分支机构经营；其他无需报经审批的一切合法项目。

（四）实际控制人概况

截至本报告书签署之日，自然人王水福持有西子电梯 55.625%的股份，为百大集团实际控制人，相关信息如下表所示：

姓名	身份证号	在百大集团任职	关系
王水福	33010419550210XXXX	—	实际控制人

第三章 交易相关各方基本情况

一、交易对方绿城集团基本情况

（一）基本信息

公司名称：绿城房地产集团有限公司

公司类型：有限责任公司（外商独资企业）

法定代表人：寿柏年

注册资本：89,500 万元

实收资本：89,500 万元

住所：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼

办公地址：杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A10 楼

营业执照注册号：企独浙总字第 002371 号

税务登记证号码：浙税联字 330100142929229

成立时间：1995 年 1 月 6 日

经营期限：1995 年 1 月 6 日至 2025 年 4 月 21 日

经营范围：房地产开发、经营、管理

（二）历史沿革

1、绿城集团的设立

绿城集团前身为“浙江绿城房地产开发有限责任公司”（以下简称“绿城房产”），于 1995 年 1 月 6 日经浙江省工商行政管理局核准取得《企业法人营业执照》，注册号为 14292922-9 的，设立时为有限责任公司，设立时的注册资本为人民币 500 万元，浙江省审计师事务所于 1994 年 12 月 20 日出具了《验资报告》（浙审事验字（94）第 175 号），设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
------	---------	---------

浙江广通实业有限公司	250	50
宁波保税区义格实业投资有限公司	250	50
合计	500	100

2、第一次股权转让

1996 年 10 月 31 日，经绿城房产股东会决议，浙江广通实业有限公司将其持有的 50%股权转让给浙江万博电子技术发展有限责任公司（以下简称“浙江万博公司”），该股权转让事项已办理工商变更登记。本次转让后股权结构如下所示：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
浙江万博电子技术发展有限责任公司	250	50
宁波保税区义格实业投资有限公司	250	50
合计	500	100

3、第一次增资

1996 年 11 月 11 日，经绿城房产股东会决议，其股东同意以税后未分配利润转增资本。本次增资完成后，绿城房产的注册资本增加至 4,900 万元，浙江省审计师事务所出具了《验资报告》（浙审事验字[1996]250 号）；同时根据股东双方的协议，其股权结构调整为：宁波保税区义格实业投资有限公司（以下简称“宁波义格公司”）持有其 70%的股权，浙江万博公司持有其 30%的股权。上述增资及股权结构调整事项已办理了工商变更登记。

4、第二次增资

1997 年 4 月 16 日，经绿城房产股东会决议，绿城房产的注册资本增加至人民币 5,188 万元，浙江审计师事务所出具了《验资报告》（浙审事验字[1997]159 号），本次增资后股东双方的持股比例不变。上述增资事项已办理工商变更登记。

5、第二次股权转让

1998 年 5 月 18 日，经绿城房产股东会决议，宁波义格公司及浙江万博公司分别将其持有的各 15%股权转让给浙江省国际信托投资公司（以下简称“浙江国信公司”）。该股权转让事项已办理工商变更登记，转让完成后绿城房产的股权结构调整为如下所示：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
宁波保税区义格实业投资有限公司	2,853.40	55
浙江省国际信托投资公司	1,556.40	30
浙江万博电子技术发展有限责任公司	778.20	15
合计	5,188.00	100

6、第三次股权转让

2000年6月8日，经绿城房产股东会决议，浙江国信同意将其持有的绿城房产30%的股权转让给宁波义格公司，浙江万博公司将其持有的15%股权转让给寿柏年。上述股权转让事项已办理工商变更登记，绿城房产的股权结构调整如下所示：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
宁波保税区义格实业投资有限公司	4,409.80	85
寿柏年	778.20	15
合计	5,188.00	100

7、第四次股权转让、第三次增资和第一次企业名称变更

2001年12月7日，经绿城房产股东会决议，宁波义格公司将其持有的7.9%股权转让给寿柏年；由浙江绿城控股集团有限公司和寿柏年分别对绿城房产增资人民币4,800万元和12万元，将绿城房产的注册资本增至人民币10,000万元，浙江正信联合会计师事务所于2001年12月7日出具了《验资报告》（正信验字（2001）第771号）；同时将绿城房产由原名称“浙江绿城房地产开发有限责任公司”变更为“浙江绿城房地产集团有限公司”（以下简称“绿城房产集团”），工商注册号变更为3300001000119号。

上述事项已办理工商变更登记，本次股权转让、增资完成后，绿城房产集团的股权结构如下所示：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
浙江绿城控股集团有限公司	4,800	48
宁波保税区义格实业投资有限公司	4,000	40

寿柏年	1,200	12
合计	10,000	100

8、第二次企业名称变更

2002年6月10日，经绿城房产集团股东会决议并经国家工商行政管理总局（国）名称变核内字[2002]第193号《企业名称变更核准通知书》核准，绿城集团的公司名称由“浙江绿城房地产集团有限公司”变更为“绿城房地产集团有限公司”。

9、第五次股权转让

2004年3月17日，经绿城集团股东会决议，宁波义格公司将其持有的40%股权转让给浙江绿城控股集团有限公司。该股权转让事项已办理工商变更登记，绿城集团的股权结构如下所示：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
浙江绿城控股集团有限公司	8,800	88
寿柏年	1,200	12
合计	10,000	100

10、第六次股权转让

2004年12月26日，经绿城集团股东会决议，浙江绿城控股集团有限公司（其时已更名为“绿城控股集团有限公司”）将其持有的54%股权转让给宋卫平，将其持有的27%股权转让给寿柏年，将其持有的7%股权转让给夏一波，该股权转让事项已办理工商变更登记。绿城集团的股权结构调整为

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
宋卫平	5,400	54
寿柏年	3,900	39
夏一波	700	7
合计	10,000	100

11、第七次股权转让

2005年3月10日，经绿城集团股东会决议，股东宋卫平、寿柏年和夏一波与才智控股签署《股权并购协议》，由宋卫平、寿柏年、夏一波分别将其持有的

绿城集团 54%、39%、7%的股权共作价 22,290,422.60 美元全部转让给才智控股。该等股权变更事项，经由浙江省发展和改革委员会浙发改外资[2005]239 号文及浙江省对外贸易经济合作厅浙外经贸资发[2005]294 号文批准，并获得了浙江省人民政府颁发的商外资浙府资字[2005]00425 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》；于 2005 年 4 月 22 日取得浙江省工商行政管理局颁发的企独浙总字第 002371 号《企业法人营业执照》，绿城集团企业性质变更为外商独资企业。

完成上述转让后绿城集团的股权结构如下所示：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
才智控股	10,000	100
合计	10,000	100

12、第四次增资

2005 年 10 月，根据才智控股申请，并经浙江省对外贸易经济合作厅于 2005 年 11 月 9 日出具的浙外经贸资函[2005]178 号文批准，同意将绿城集团的注册资本增加至人民币 50,000 万元。2005 年 11 月 11 日，绿城集团获得换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，并办理了工商变更登记。

根据浙江东方中汇会计师事务所有限公司出具的东方中汇会验[2006]0093 号《验资报告》，截至 2006 年 1 月 12 日，绿城集团本次新增的注册资本已全部缴清。公司已于 2006 年 2 月 7 日办理了相应的工商变更登记，并取得了变更后的《营业执照》。

13、第五次增资

2006 年 9 月 3 日，经绿城集团董事会决议，并经浙江省对外贸易经济合作厅于 2006 年 10 月 31 日出具的浙外经贸资函[2006]483 号文批准，同意将绿城集团的注册资本增加至人民币 89,500 万元。2006 年 10 月 31 日，绿城集团获得换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，并办理了工商变更登记。根据浙江中汇会计师事务所有限公司出具的浙汇会验[2006]2022 号《验资报告》，截至 2006 年 11 月 24 日，绿城集团本次新增的注册资本已全部缴清。公司已于 2006 年 12 月 1 日办理了相应的工商变更登记，并取得了变更后的《营业执照》。

（三）绿城集团主营业务发展情况

绿城集团历经 18 年的发展，拥有 100 多家成员企业，5000 多名员工，已进入包括中国长三角、环渤海经济圈重要城市、北京及其他省会城市在内的 50 多个城市，并取得了持续增长的经营业绩，在国内房地产市场中名列前茅。从 2004 年开始，绿城连续被国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合评为中国房地产企业品牌价值十强，中国房地产企业综合实力十强。

在房地产开发行业，绿城集团定位于“精品物业营造专家”，最近几年，在开发别墅、平层官邸、多层公寓和高层公寓等系列精品住宅的基础上，绿城集团开始开发大型社区和城市综合体项目，发展成为一个综合型房地产开发企业。

2012 年，绿城集团实现营业收入 3,618,551.37 万元，

（四）绿城集团最近三年简要财务报表

根据绿城集团提供的由中汇会计师事务所有限公司出具的 2012 年度《审计报告》（中汇会审[2013]2322 号）、2011 年度《审计报告》（中汇会审[2012]1560 号）和 2010 年度《审计报告》（中汇会审[2011]1104 号），绿城集团最近三年的简要合并财务报表如下：

1、简要合并资产负债表

单位：元

项目	2012年12月31日 (经审计)	2011年12月31日 (经审计)	2010年12月31日 (经审计)
流动资产合计	81,624,805,613.88	105,540,596,936.70	105,043,360,747.58
非流动资产合计	11,602,434,418.00	11,945,971,051.95	7,314,076,714.88
资产总计	93,227,240,031.88	117,486,567,988.65	112,357,437,462.46
流动负债合计	69,826,550,697.72	86,560,827,011.49	81,242,035,609.72
非流动负债合计	8,406,911,111.25	21,446,054,537.09	22,579,575,352.38
负债合计	78,233,461,808.97	108,006,881,548.58	103,821,610,962.10
归属于母公司股东权益	10,029,631,419.19	6,126,324,061.32	5,116,380,588.97
股东权益合计	14,993,778,222.91	9,479,686,440.07	8,535,826,500.36
负债和股东权益总计	93,227,240,031.88	117,486,567,988.65	112,357,437,462.46

2、简要合并利润表

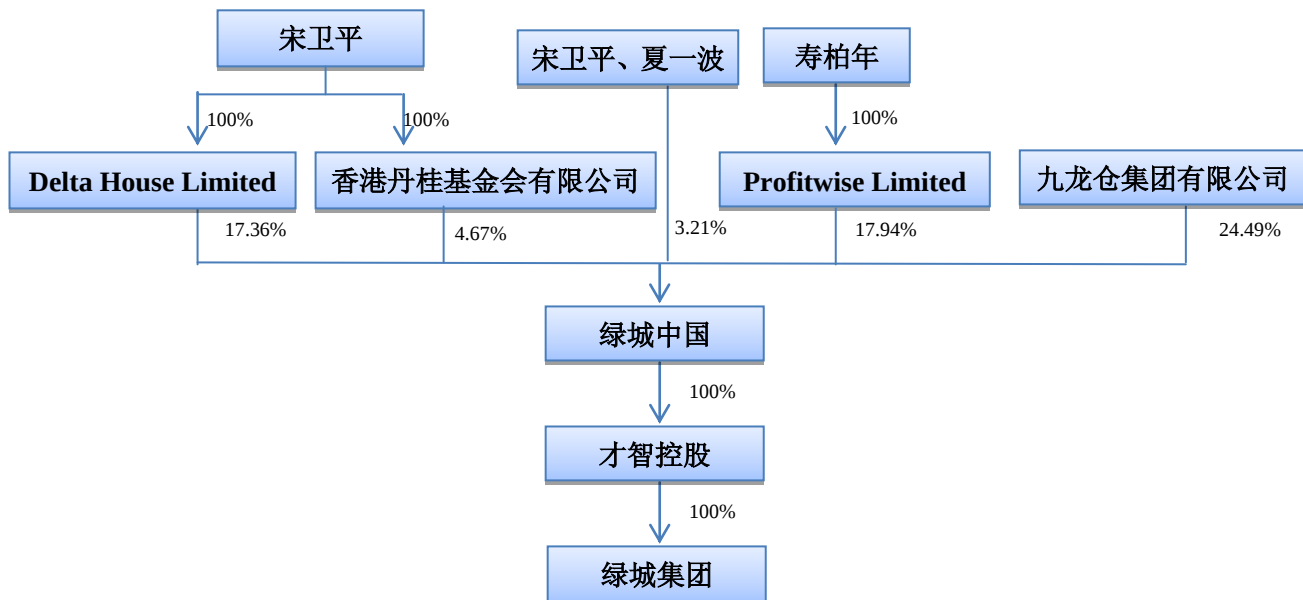
单位：元

项目	2012年度 (经审计)	2011年度 (经审计)	2010年度 (经审计)
营业收入	36,185,513,665.75	13,109,895,969.88	10,123,723,561.78
营业利润	8,645,394,073.81	1,548,003,370.77	1,043,169,402.75
利润总额	8,638,446,127.03	1,600,730,859.53	1,595,247,373.08
净利润	6,311,015,762.78	1,196,787,242.70	1,213,513,018.49
归属于母公司股东的净利润	4,522,259,710.59	978,844,093.06	806,452,866.67

（五）绿城集团产权关系及主要股东情况

1、股权控制关系

截至 2012 年 12 月 31 日，才智控股持有绿城集团 100%的股权，为绿城集团的控股股东，相关产权控制关系如下图所示：



注：以上数据来源于 Wind 金融数据库和绿城中国（3900.HK）公开披露的 2012 年年度报告。

2、才智控股概况

截至本报告书签署之日，才智控股持有绿城集团 100%的股权，为绿城集团

控股股东，才智控股的基本情况如下：

中文名称：才智控股有限公司

英文名称：Richwise Holding Limited

注册地址：RM 3713 The Center 99 Queen's Road Central Hong Kong

成立时间：2004年11月16日

登记证号码：58191930-000-02-13-9

业务性质：房地产投资和房地产开发

3、绿城中国概况

绿城中国控股有限公司为一家在香港交易所上市的公司（证券代码：3900），基本情况如下：

公司名称：绿城中国控股有限公司

英文名称：Greentown China Holdings Limited

注册地址：开曼群岛

办公地址：香港中环皇后大道中16-18号新世界大厦1期1406-1408室

公司电话：852-25233137

公司传真：852-25236608

董事长：宋卫平

4、相关股东概况

相关自然人股东的基本身份信息如下：

序号	姓名	国籍信息	身份证号码
1	宋卫平	中国居民，拥有香港永久居留权	33010658061XXXX R137XXX（A）
2	寿柏年	中国居民	33020319540311XXXX
3	夏一波	中国居民	44040019630117XXXX

法人股东九龙仓集团有限公司为一家在香港交易所上市的公司（证券代码：0004），基本情况如下：

公司名称：九龙仓集团有限公司

英文名称：The Wharf (Holdings) Limited

注册地址：中国香港

办公地址：香港九龙广东道海港城海洋中心十六楼

公司电话：852-21188118

公司传真：852-21188018

（六）绿城集团下属子公司情况

截至 2012 年 12 月 31 日，绿城集团下属控股子公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	经营范围
1	上虞市绿城房地产开发有限公司	3,000.00	51	房地产开发、经营
2	北京绿城投资有限公司	5,000.00	100	投资管理、房产开发
3	杭州余杭金腾房地产开发有限公司	5,000.00	85	房地产开发、经营
4	舟山绿城房地产开发有限公司	10,000.00	100	房地产开发、经营
5	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	2,000.00	50	房地产开发、经营
6	安徽绿城房地产开发有限公司	3,000.00	99	房地产开发、经营
7	上海绿城森林高尔夫别墅开发有限公司	19,608.00	50	房地产开发、经营
8	浙江绿城房地产营销策划有限公司	1,000.00	100	房产销售代理、营销策划
9	浙江绿城材料设备有限公司	5,000.00	100	材料销售等
10	杭州钱新绿城房地产开发有限公司	3,000.00	50	房地产开发、经营
11	上海怡境园林景观工程有限公司	200.00	100	苗圃、绿化工程
12	上海雅舍装饰工程有限公司	200.00	100	建筑装饰
13	杭州绿城栖霞置业有限公司	5,000.00	100	房地产开发、经营
14	南通绿城房地产开发有限公司	5,000.00	77	房地产开发、经营
15	海南桃花源置业有限公司	6,000.00	51	房地产开发、经营
16	海南绿城高地投资有限公司	6,000.00	51	房地产开发、经营
17	新疆俊发绿城房地产开发有限公司	21,107.90	50	房地产开发、经营
18	长兴绿城房地产开发有限公司	10,000.00	51	房地产开发、经营
19	杭州休博园湖畔滤镜休闲开发有限公司	12,000.00	50	房地产开发、经营
20	舟山绿城蔚蓝海岸房地产开发有限公司	5,000.00	60	房地产开发、经营
21	浙江绿城融信置业有限公司	20,000.00	50	实业投资、房产开发
22	浙江绿城商业经营管理有限公司	1,000.00	100	自有房屋出租及物业管理

23	北京亚奥绿城房地产开发有限公司	5,000.00	100	房地产开发、经营
24	大连绿城房地产开发有限公司	12,000.00	80	房地产开发、经营
25	浙江报业绿城房地产开发有限公司	120,000.00	33.33	房地产开发、经营
26	诸暨市越都置业有限公司	30,000.00	90	房地产开发、经营
27	大连绿城玫瑰园房地产开发有限公司	2,000.00	100	房地产开发、经营
28	慈溪绿城房地产开发有限公司	9,800.00	60	房地产开发、经营
29	浙江绿城景观咨询有限公司	1,000.00	100	景观咨询等
30	浙江绿城建筑规划设计管理有限公司	1,000.00	100	建筑规划设计等
31	杭州绿城玉园房地产开发有限公司	5,000.00	100	房地产开发、经营
32	浙江绿城北杭投资开发有限公司	30,000.00	100	房地产开发、经营
33	杭州绿城北盛置业有限公司	5,000.00	100	房地产开发、经营
34	杭州千岛湖绿城度假酒店有限公司	100.00	80	房地产开发、经营
35	安徽绿城玫瑰园房地产开发有限公司	20,000.00	100	房地产开发、经营
36	香港绿城贸易发展有限公司	6.84	100	销售贸易等
37	北京兴业万发房地产开发有限公司	5,000.00	100	房地产开发、经营
38	上海尔海投资咨询有限公司	100.00	100	投资咨询等
39	安徽绿城联华房地产开发有限公司	5,000.00	60	房地产开发、经营
40	北京绿城房地产经纪有限公司	200.00	100	房产中介服务等
41	杭州千岛湖绿城游艇有限公司	500.00	100	筹建旅客运输
42	杭州绿银置业有限公司	2,800.00	51	房地产开发、经营
43	宁波象山绿城房地产开发有限公司	10,000.00	100	房地产开发、经营
44	浙江绿城南湖商业管理有限公司	500.00	100	会议服务，自由场地出租等
45	北京绿城银石置业有限公司	5,000.00	100	房地产开发、经营
46	北京绿城阁瑞建筑规划设计咨询有限公司	50.00	70	建筑规划设计等
47	北京兴业万发商务会所有限公司	1,000.00	100	餐饮服务等
48	北京云溪绿城房地产开发有限公司	1,000.00	99	房地产开发、经营
49	舟山市普陀绿城实业投资有限公司	10,000.00	100	实业投资等
50	舟山市普陀绿城房地产开发有限公司	5,000.00	90	房地产开发、经营
51	新泰绿城置业有限公司	9,800.00	70	房地产开发、经营

52	舟山绿城蔚蓝海岸酒店管理有限公司	1,000.00	60	酒店管理
53	德清绿城房地产开发有限公司	10,000.00	100	房地产开发、经营
54	大连绿城置业有限公司	10,000.00	90	房地产开发、经营
55	浙江绿城工程造价咨询有限公司	500.00	100	建设工程管理与咨询
56	余姚绿城投资置业有限公司	5,000.00	100	房地产开发、经营
57	山东绿城投资置业有限公司	5,000.00	100	房地产开发、经营
58	苏州太湖绿城房地产有限公司	800.00	70	房地产开发、经营
59	新疆绿城置业投资有限公司	4,000.00	75	房地产开发、经营
60	杭州绿城东部置业有限公司	5,000.00	95.50	房地产开发、经营
61	绿城房产建设管理有限公司	20,000.00	35.4	房产建设管理
62	北京绿城昌信置业有限公司	2,000.00	55	房地产开发、经营
63	舟山绿恒建设开发经营有限公司	50.00	100	长峙岛配套建设开发
64	香港绿城装饰贸易发展有限公司	663.67	100	装饰、贸易
65	河南绿城酒店管理有限公司	1,500.00	100	酒店经营
66	新疆天恒基绿城房地产开发有限公司	1,000.00	65	房地产开发、经营
67	浙江绿城家居发展有限公司	2,000.00	100	家居设计、销售
68	沈阳浑南新城建设有限公司	800.00	100	房地产开发、经营
69	辽宁绿城装饰工程有限公司	1,000.00	100	室内外装饰设计等
70	海南桃花源园林工程有限公司	1,000.00	51	园林绿化施工
71	浙江绿城天台山莲花度假村有限公司	2,050.00	70	旅游景点投资开发
72	绿城秀丽天元投资开发有限公司	5,000.00	100	园林绿化施工
73	海宁绿城置业有限公司	5,000.00	100	房地产开发、经营
74	新泰绿城人文园林开发有限公司	100.00	91	经营园林绿化施工
75	绿城房地产集团南京有限公司	15,000.00	100	房地产开发、经营
76	杭州绿城东富投资咨询有限公司	23,000.00	100	信息咨询
77	杭州绿城绿智投资咨询有限公司	23,000.00	100	信息咨询
78	杭州添惠投资管理有限公司	38,000.00	100	房地产咨询等
79	杭州玫瑰园度假村有限公司	18,441.00	100	房地产开发、经营
80	杭州绿城进出口贸易有限公司	100.00	100	销售贸易等
81	舟山绿城联海置业有限公司	25,000.00	100	房地产开发、经营

82	新昌绿城置业有限公司	7,760.00	80	房地产开发、经营
83	温州卓著置业有限公司	38,600.00	100	房地产开发、经营
84	长沙慧霖投资咨询有限公司	23,000.00	100	房地产开发、经营
85	绍兴绿城宝业房地产开发有限公司	10,000.00	51	房地产开发、经营
86	浙江益丰信息咨询服务服务有限公司	10,000.00	51	信息咨询等
87	浙江绿城投资管理有限公司	5,000.00	100	投资管理咨询
88	杭州恒都投资管理咨询有限公司	22,037.99	100	管理咨询
89	北京阳光绿城房地产开发有限公司	5,000.00	80	房地产开发、经营
90	湖南绿城投资置业有限公司	8,000.00	51	房地产开发、经营
91	杭州桃花源房地产开发有限公司	1,000.00	100	房地产开发、经营
92	杭州千岛湖投资置业有限公司	3,000.00	80	房地产开发、经营
93	杭州余杭绿城房地产开发有限公司	3,000.00	51	房地产开发、经营
94	南京天浦置业有限公司	5,000.00	70	房地产开发、经营
95	养生堂浙江千岛湖房地产有限公司	20,000.00	51	房地产开发、经营
96	杭州绿城海企房地产开发有限公司	100,000.00	70	房地产开发、经营
97	浙江嘉和实业有限公司	5,000.00	100	房地产开发、经营
98	台州吉利嘉苑房地产开发有限公司	4,000.00	55.2	房地产开发、经营
99	浙江绿城装饰工程管理有限公司	25,000.00	100	室内外装饰设计等
100	河南锦江置业有限公司	8,000.00	100	房地产开发、经营
101	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	5,060.00	97	房地产开发、经营
102	湖州新锦江房地产开发有限公司	5,000.00	70	房地产开发、经营
103	绍兴绿城金昌置业有限公司	10,000.00	51	房地产开发、经营
104	杭州银嘉房地产开发有限公司	10,000.00	56	房地产开发、经营
105	杭州钱王美庐餐饮管理有限公司	200.00	80	餐饮服务
106	北京金策国泰投资管理有限公司	1,000.00	51	房地产开发、经营
107	浙江绿城广告策划有限公司	500.00	100	广告策划
108	舟山祥和设计咨询有限公司	400.00	100	景观规划设计咨询
109	临安绿城置业有限公司	5,000.00	65	房地产开发、经营
110	启东绿城香格置业有限公司	6,500.00	51	房地产开发、经营
111	海南绿城高地酒店管理有限公司	125.00	90	酒店管理

112	浙江绿城木业发展有限公司	2,000.00	51	建筑装潢材料
113	浙江绿城建筑工程管理咨询有限公司	2,000.00	51	咨询
114	杭州绿城衡宇环境设计有限公司	100.00	51	环境园林景观室内设计
115	上海国信宝岛置业有限公司	20,000.00	84	房地产开发、经营
116	杭州绿华投资管理有限公司	34,200.00	100	投资管理、咨询
117	台州绿城泰业房地产开发有限公司	13,000.00	51	房地产开发、经营
118	杭州绿城房地产经纪有限公司	50.00	100	房产中介服务、房产经纪
119	海宁纳思比餐饮有限公司	300.00	70	日本料理制售
120	永嘉绿城建设工程管理有限公司	100.00	100	建设工程管理、咨询
121	新疆鸿远投资有限公司	4,250.00	60	投资咨询服务

（七）绿城集团与本公司的关联关系、向本公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署之日，绿城集团与百大集团之下属子公司浙江百大正在合作开发西子国际项目。除此合作关系外，不存在其他任何关联关系，也不存在向百大集团推荐董事或者高级管理人员的情况。

（八）绿城集团及其主要管理人员最近五年内未受行政处罚等情况的说明

绿城集团及其主要管理人员已声明：最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、任何刑事处罚或者涉及任何与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

二、其他方杭州大厦基本情况

（一）基本信息

公司名称：杭州大厦有限公司

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

法定代表人：楼金炎

注册资本：2,998 万美元

实收资本：2,998 万美元

住所：浙江省杭州市武林广场一号

办公地址：浙江省杭州市武林广场一号

营业执照注册号：330100400028768

税务登记证号码：浙税联字 330195609122737 号

成立时间：1986 年 6 月 11 日

经营期限：1986 年 6 月 10 日至 2036 年 6 月 10 日

经营范围：商场{以下范围限商场经营：批发、零售：乙类非处方药（中药材、中药饮片限规定品种），第二类医疗器械（电子血压计、电子体温计、磁疗器具、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、医用卫生口罩、医用无菌纱布、普通避孕套（帽）），第一类医疗器械，定型包装食品（含冷冻和冷藏食品）、直接入口散装食品（含冷冻和冷藏食品），百货，日用杂品，五金、交电，文化体育用品，建筑材料，装饰材料，化工原料及产品（不含化学危险品和易制毒品），纺织品，针织品，服装，皮革制品，工艺美术品，黄金饰品，通讯设备，家用电器，家具，验光及配镜（除角膜接触镜）；服务：摄影，鞋包维修，服装修改；零售：图书报刊，音像制品（以上商品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品，涉及其他规定管理的商品按国家有关规定办理）}；住宿，会议服务，商务会所，康乐设施，小型停车服务

（二）历史沿革

1、公司设立

杭州大厦前身为杭州工业大厦，由杭州市工业经营公司与香港首纶有限公司于 1986 年 2 月 24 日签订《合作经营杭州工业大厦合同书》约定，杭州市工业经营公司以下属工业大厦作为合作条件，享有收益权的 60%，香港首纶有限公司以 300 万美元现金作为合作条件，享有收益权的 40%。

1986 年 4 月 15 日，浙江省对外经济贸易厅出具了《关于同意合作经营杭州工业大厦合同、章程的批复》（（86）浙外经贸字 101 号）。1986 年 4 月 25 日，浙江省人民政府核发了《中外合作经营企业批准证书》（外经贸资浙府字[1986]01

号)。

1986年6月11日，杭州工业大厦办理了工商设立登记，并领取了《营业执照》，设立时性质为中外合作经营企业，注册资本为人民币2,400万元，股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	收益权享有比例（%）
杭州市工业经营公司	1,500	60
香港首纶有限公司	900	40
合计	2,400	100

2、1988年名称变更

1988年1月28日，经浙江省工商行政管理局核准，杭州工业大厦更名为杭州大厦。

3、1991年企业形式变更、第一次股权转让及第二次名称变更

1990年12月3日，经杭州大厦董事会决议，杭州大厦由中外合作经营变更为中外合资经营，香港首纶有限公司同意向杭州市工业经营公司出让其在杭州大厦的全部权益。

1990年12月11日，杭州市对外经济贸易委员会、杭州市经济委员会和杭州市计划委员会联合出具了《关于同意杭州大厦项目变更的批复》（杭外经贸[1990]384号、杭经技[1990]394号、杭计外[1990]408号）文件，同意了杭州大厦由中外合作经营方式变更为中外合资经营方式的方案。

1990年12月24日，杭州市工业经营公司与南光集团就组建中外合资经营公司杭州大厦签署了合作协议，杭州市工业经营公司以所持有的杭州大厦74%资产作价1,872.20万美元作为出资，占注册资本74%，南光（集团）有限公司（以下简称“南光集团”）以认缴出资657.8万美元，以购入杭州大厦26%的资产形式投入，占注册资本26%。

1991年1月10日，浙江省对外经济贸易厅出具了《关于同意杭州大厦由合作经营改为合资经营等有关合同章程变更的批复》（（91）浙外经贸资字第28号）；1991年3月21日，浙江省人民政府颁发了《中外合资经营企业批准证书》（外经贸资浙府字[1986]01号）。

1991年3月23日，经浙江省工商行政管理局核准，杭州大厦更名为杭州大

厦有限公司。公司就上述事项的变更办理了工商变更登记。本次企业形式变更和权益转让完成后，杭州大厦的股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
杭州市工业经营公司（注）	1,872.20	74
南光（集团）有限公司	657.80	26
合计	2,530.00	100

注：杭州市工业经营公司于 1994 年被杭州市物业发展集团公司吸收合并，杭州大厦中方股东相应变更为杭州市物业发展集团公司。

4、1995 年，第二次股权转让

1994 年 12 月 15 日，杭州市物业发展集团公司（以下简称“杭州物业”）与南光集团签署了《股权转让协议》，约定杭州物业向南光集团出让杭州大厦 14% 的股权。本次股权转让价格根据浙江资产评估公司于 1994 年 10 月 25 日出具的浙评（1994）第 36 号《资产评估报告》确定，该评估结果经杭州市财政局于 1995 年 4 月 3 日出具的杭财国资（95）字第 150 号《关于确认杭州大厦有限公司资产评估结果及产权界定的通知》予以确认。

本次股权转让完成后，杭州大厦的股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
杭州市物业发展集团公司（注）	1,518.00	60
南光（集团）有限公司	1,012.00	40
合计	2,530.00	100

注：杭州市物业发展集团公司于 1995 年更名为杭州大厦集团公司。

5、1999 年，杭州大厦第一次增资

1999 年 3 月 24 日，杭州大厦董事会作出决议，同意杭州大厦股东按原有持股比例增资，增资额 468 万美元，其中，杭州大厦集团公司（以下简称“杭大集团”）增资 280.8 万美元，占增资额的 60%，以经杭州市会计师事务所评估并经杭州市国有资产管理局确认的实物资产折价投入；南光集团增资 187.2 万美元，占增资额的 40%，以相当于 187.2 万美元的人民币投入。

1999 年 8 月 27 日，浙江省对外贸易经济合作厅出具了《外商投资企业变更批复》（（99）浙外经贸资更字 40 号），同意杭州大厦上述增资事宜，并同意杭州

大厦修改合资合同和章程。

1999年8月27日，浙江省人民政府向杭州大厦核发了新的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（外经贸浙府资字[1986]01144号）。

1999年9月8日，杭州大厦就本次增资办理了工商变更登记。本次增资完成后，杭州大厦注册资本由2,530万美元增至2,998万美元，杭州大厦的股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
杭州大厦集团公司	1,798.80	60
南光（集团）有限公司	1,199.20	40
合计	2,998.00	100

6、2013年，杭州大厦第三次股权转让

2013年3月28日，经杭州市商贸旅游集团有限公司董事会决议决定，将全资子公司杭州大厦集团公司持有的杭州大厦有限公司60%的股权无偿划转给商贸集团的全资子公司杭州商旅投资有限公司。杭州大厦股东南光（集团）有限公司对本次国有股权划转不持异议，并放弃优先购买权。

2013年5月27日，杭州大厦就本次股权转让，办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，杭州大厦的股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
杭州商旅投资有限公司	1,798.80	60
南光（集团）有限公司	1,199.20	40
合计	2,998.00	100

（三）杭州大厦主营业务发展情况

杭州大厦主营业务为百货零售，业态定位为高端精品百货，是全国精品百货店业态中的领军式企业。围绕百货零售，杭州大厦还提供美食、休闲娱乐、会议展览、住宿等辅助服务。

杭州大厦旗下的杭州大厦购物城座落于杭州市区最成熟、最繁华的商圈之一——武林商圈，杭州大厦购物城总经营面积近14万平方米，经营商品种类达到

65,000 余种，聚集了诸多国际顶级奢侈品品牌，并融合精品服饰、家具用品、城市超市、休闲娱乐、风味美食、金融理财、文化旅游和展览服务等多功能、多业态为一体，是目前国内经营面积和定位档次均堪称一流的超大型购物中心之一。

据 Wind 金融数据库数据显示，杭州大厦于 2011 年和 2010 年在“中国大型零售企业（单店）销售额排名”中均排名第四。

杭州大厦 2012 年实现营业收入 45.90 亿元、归属于母公司股东净利润 3.66 亿元。

（四）杭州大厦最近三年简要财务报表

根据天健会计师事务所有限公司出具的天健审[2013]363 号、天健审[2012]3471 号和天健审[2011]2649 号《审计报告》，杭州大厦最近三年的简要合并财务报表如下：

1、简要合并资产负债表

单位：元

项目	2012年12月31日 (经审计)	2011年12月31日 (经审计)	2010年12月31日 (经审计)
流动资产合计	2,503,663,813.35	2,513,889,108.30	2,114,427,606.13
非流动资产合计	683,394,851.28	455,877,080.55	482,930,331.79
资产总计	3,187,058,664.63	2,969,766,188.85	2,597,357,937.92
流动负债合计	2,021,078,906.51	2,010,987,577.90	1,765,797,479.14
非流动负债合计	6,885,914.00	7,869,616.00	8,853,318.00
负债合计	2,027,964,820.51	2,018,857,193.90	1,774,650,797.14
归属于母公司股东权益	1,159,093,844.12	950,908,994.95	821,756,693.64
股东权益合计	1,159,093,844.12	950,908,994.95	822,707,140.78
负债和股东权益总计	3,187,058,664.63	2,969,766,188.85	2,597,357,937.92

2、简要合并利润表

单位：元

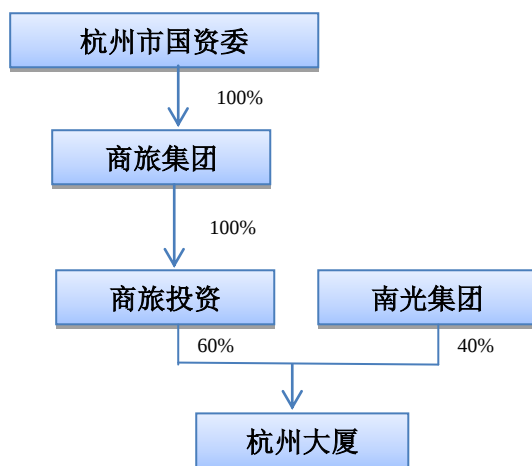
项目	2012年度 (经审计)	2011年度 (经审计)	2010年度 (经审计)
----	-----------------	-----------------	-----------------

营业收入	4,590,422,443.61	4,789,121,753.24	4,227,170,355.72
营业利润	491,523,599.10	513,904,037.81	451,071,726.23
利润总额	489,179,047.45	515,728,172.78	454,045,912.24
净利润	365,868,724.64	387,240,119.92	337,551,295.26
归属于母公司股东的净利润	365,868,724.64	387,296,301.68	337,455,565.33

（五）杭州大厦产权关系及主要股东情况

1、股权控制关系

截至本报告书签署之日，杭州市国资委通过商旅集团持有商旅投资 100% 的股权，商旅投资持有杭州大厦 60% 的股权，商旅投资是杭州大厦的控股股东，杭州市国资委是杭州大厦的实际控制人，产权控制关系如下图所示：



2、商旅投资概况

公司名称：杭州商旅投资有限公司

法定代表人：周莉莉

注册资本：10,000,000 元

实收资本：10,000,000 元

住所：杭州市上城区庆春路 149-3 号 606 室

注册号：330100000177729

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立时间：2013 年 3 月 14 日

经营范围：实业投资，货物进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营）；批发、零售：百货，服装，纺织品，五金交电，化工产品（除化学危险品及易制毒化学品）；其他无需报审批的一切合法项目。

3、商旅集团概况

公司名称：杭州市商贸旅游集团有限公司

法定代表人：应雪林

注册资本：90,000 万元

实收资本：90,000 万元

住所：杭州市上城区庆春路 149-3 号 5-8 楼

办公地址：杭州市上城区庆春路 149-3 号 5-8 楼

营业执照注册号：330100000170571

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立时间：2012 年 8 月 1 日

经营范围：市政府授权国有资产经营、管理，实业投资。

（六）杭州大厦下属子公司名目

截至本报告书签署之日，杭州大厦下属子公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主要业务范围
1	杭州大厦零售商业管理有限公司	100	100	批发、零售、企业管理
2	杭州大厦商务会所有限公司	40	60	餐饮、会员服务
3	杭州大厦商业投资管理咨询有限公司	150	100	商业咨询管理
4	杭州大厦商业零售有限公司	5,000	100	批发、零售

（七）杭州大厦与本公司的关联关系及向本公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署之日，杭州大厦与百大集团之下属子公司浙江百大正在合作开发西子国际项目。除此合作关系外，不存在其他任何关联关系，不存在向百

大集团推荐董事或者高级管理人员的情况。

（八）杭州大厦及其主要管理人员最近五年内未受行政处罚等情况的说明

杭州大厦及其主要管理人员已声明：最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、任何刑事处罚或者涉及任何与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

三、其他方浙江百大基本情况

（一）公司概况

公司名称：浙江百大置业有限公司

注册地址：杭州市下城区延安路 546 号 7 楼

注册资本：40,000 万元

法定代表人：陈顺华

营业执照注册号码：3300000000042196

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：一般经营项目：房地产投资，物业管理。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

（二）历史沿革

浙江百大系由本公司出资组建的法人独资有限责任公司，于 2009 年 8 月 17 日取得浙江省工商行政管理局核发的 3300000000042196《企业法人营业执照》，设立时的注册资本为 5,000 万元，实收资本为 5,000 万元。

2011 年 9 月 5 日，本公司对浙江百大增资 20,000 万元，增资后浙江百大注册资本增至 25,000 万元。

2011 年 11 月 2 日，本公司对浙江百大增资 15,000 万元，增资后浙江百大注册资本增加至 40,000 万元。

（三）主营业务情况

浙江百大主要经营房地产投资，截至 2012 年 12 月 31 日其直接持有杭州百大置业有限公司 30%股权，绿城集团将其对杭州百大 30%股权委托给浙江百大代为持有并行使表决权，故浙江百大拥有杭州百大控制权。除上述投资外浙江百大未有其他投资。目前，杭州百大开发的西子国际项目尚处于预售期，未有收入产生。具体项目情况见第四章标的公司情况“五、标的公司最近三年的主营业务发展情况”所述。

（四）简要财务报表

根据中国企业会计准则编制的浙江百大最近三年的合并财务报表数据如下表所示：

1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日 (经审计)	2011 年 12 月 31 日 (经审计)	2010 年 12 月 31 日 (经审计)
资产总额	3,920,407,936.26	3,425,528,822.56	2,782,130,963.45
负债总额	3,145,251,189.27	2,370,033,953.74	2,575,350,579.02
归属于母公司所有者权益	417,611,267.06	551,434,697.58	48,460,965.42

2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2012 年度 (经审计)	2011 年度 (经审计)	2010 年度 (经审计)
营业收入	-	-	-
利润总额	-9,392,759.36	-5,731,782.55	-2,546,488.11
归属于母公司所有者的净利润	-3,217,616.03	-2,556,187.84	-1,440,023.11

第四章 标的公司情况

一、标的公司基本情况

公司名称：杭州百大置业有限公司

法定代表人：陈顺华

住所：浙江省杭州市庆春东路 1-1 号西子联合大厦 16 楼

办公地址：浙江省杭州市庆春东路 1-1 号西子联合大厦 16 楼

注册资本：人民币 53,000 万元

实收资本：人民币 53,000 万元

注册号：330100000105338

公司类型：有限责任公司（外商投资企业投资）

税务登记证号码：3301000697053267

经营范围：许可经营项目：在杭政储出[2009]60 号地块从事综合购物商场、沿街商铺、写字楼的普通房地产开发（上述经营范围在批准的有效期限内方可经营¹）。

二、标的公司历史沿革

（一）公司设立

2009 年 10 月 27 日，浙江百大与绿城集团就杭政储出[2009]60 号地块签订了《合作协议书》，约定双方将进行项目的投资开发合作。因浙江百大在报名竞拍时已提交了关于项目公司的设立计划，项目公司由浙江百大独资设立，因此绿城集团将通过受让项目公司股权的方式，实现与浙江百大的投资合作。

2009 年 11 月 9 日，浙江百大以货币方式出资设立杭州百大，设立时注册资

¹ 相关《房地产开发企业暂定资质证书》有效期已更新至 2014 年 3 月 30 日。

本为 1 亿元，浙江天健东方会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（浙天会验[2009]205 号），杭州市工商管理局于 2009 年 11 月 9 日核发了《营业执照》。

（二）第一次股权转让

2009 年 12 月 28 日，浙江百大与绿城集团签订《杭政储出【2009】60 号地块庆春广场项目合作协议书》和《股权转让合同》，浙江百大将杭州百大 30%的股权转让给绿城集团，转让价款为 3,000 万元。因当时杭州市国土资源局的有关要求，在杭州地区房地产项目公司的股权转让实务操作中，参照适用法定可转让房地产条件，在取得《中华人民共和国国有土地使用证》之前变更房地产项目公司股权结构会影响到相关国有土地使用权证的取得。因此，双方同时签订了《委托持股协议》，绿城集团委托浙江百大作为杭州百大 30%股权的名义持有人，绿城集团通过委托持股来实现股权实际持有人的权利和义务。双方约定在项目公司取得国有土地使用证后 7 日内，完成杭州百大 30%股权的工商变更登记手续。

（三）第一次增资

2010 年 5 月 28 日，经杭州百大股东会决定，由浙江百大向杭州百大增加注册资本 43,000 万元。上述出资情况业经天健会计师事务所有限公司审验，并由其出具了天健验〔2010〕156 号《验资报告》。本次增资后，杭州百大的股权结构如下所示：

股东名称	出资额（万元）	比例（%）
浙江百大置业有限公司	50,000.00	94.34
绿城房地产集团有限公司	3,000.00	5.66
合计	53,000.00	100.00

注：绿城集团的股权由浙江百大代为持有，未进行工商变更登记。

（四）第二次股权转让

2010 年 8 月 25 日，浙江百大和绿城集团签订《股权转让合同》，浙江百大将持有的杭州百大 24.34%的股权转让给绿城集团，并约定转让后绿城集团所持股权继续委托浙江百大代为持有。经上述股权变更后，浙江百大持有杭州百大

70%的股权，并受绿城集团委托代为持有 30%的股权。

股东名称	出资额（万元）	比例（%）
浙江百大置业有限公司	37,100.00	70
绿城房地产集团有限公司	15,900.00	30
合计	53,000.00	100

注：绿城集团的股权由浙江百大代为持有，未进行工商变更登记。

（五）2011 年股权信托融资

为满足杭州百大项目建设资金需求，2011 年 5 月 13 日，华鑫信托和浙江百大、杭州百大签订《增资扩股合同》，由华鑫信托以信托资金 50,320 万元对公司进行增资，其中 19,800 万元用于增加注册资本，剩余 30,520 万元计入资本公积。2011 年 6 月 11 日，浙江百大做出股东决定，同意上述增资行为。上述出资情况经中瑞岳华会计师事务所有限公司浙江分所审验，并由其出具了中瑞岳华浙分验字〔2011〕第 A0016 号《验资报告》。

经上述股权变更后，杭州百大的注册资本变更为 72,800 万元，其中浙江百大持有 50.96%的股权，绿城集团持有 21.84%的股权并委托浙江百大代为持有，华鑫信托持有 27.20%的股权。

股东名称	出资额（万元）	比例（%）
浙江百大置业有限公司	37,100.00	50.96
华鑫国际信托有限公司	19,800.00	27.20
绿城房地产集团有限公司	15,900.00	21.84
合计	72,800.00	100.00

注：杭州百大于 2011 年 10 月 18 日收到杭州市人民政府核发的杭江国用[2011]第 100026 号《中华人民共和国国有土地使用证》。考虑到当时绿城集团由于受宏观调控政策影响，资金链极度紧张，面临较大的持续经营风险，为避免绿城集团经营风险给项目公司可能带来的负面影响，浙江百大与绿城集团均同意继续维持双方的委托持股关系，暂不办理股权过户的相关手续。

2011 年 5 月 13 日，浙江百大与华鑫信托签订《远期股权受让合同》，约定一定条件下浙江百大有权受让华鑫信托因上述增资而持有的 27.20%的股权，双方同时签订《还款合同》，约定浙江百大在不晚于信托计划成立之日起第 12 个月

的对应日支付华鑫信托的增资金额。同日，杭州百大与华鑫信托签订《财务顾问协议》，约定就华鑫信托为杭州百大提供的信托融资财务顾问服务，杭州百大向其支付一定的财务顾问费用。

在上述《远期股权受让合同》、《还款合同》和《财务顾问协议》等合同（以下合称“主合同”）的基础上，本公司与华鑫信托签订了《保证合同》，为浙江百大及杭州百大在上述主合同项下义务及责任的履行提供连带责任保证担保，浙江百大与华鑫信托签订了《股权质押合同》，为此提供股权质押担保，杭州百大与华鑫信托签订了《不动产抵押合同》，为此提供不动产抵押担保。

根据《财务顾问协议》的约定，杭州百大 2011 年和 2012 年合计应向华鑫信托支付 5,229.43 万元财务顾问费用，该费用已在 2012 年之前全部支付完毕。

2012 年 5 月 10 日，浙江百大与华鑫信托签订《股权转让协议》，浙江百大以 50,320 万元购买华鑫信托持有的杭州百大 27.20% 股权，华鑫信托股权投资实现退出。

（六）2012 年股权变动

2012 年 5 月 10 日，经杭州百大股东会决定，杭州百大减资 50,320 万元；2012 年 7 月 5 日，浙江百大作出股东决议，同意以资本公积 30,520 万元转增为注册资本，转增后杭州百大的注册资本为 53,000 万元。

上述减资和增资情况已经中瑞岳华会计师事务所有限公司浙江分所验证，并由其分别出具了《验资报告》（中瑞岳华浙分验字〔2012〕第 A0038 号和中瑞岳华浙分验字〔2012〕第 A0044 号）。

上述事项完成后，杭州百大的注册资本变更为 53,000 万元，其中浙江百大持有 70% 的股权，受绿城集团委托代为持有 30% 的股权。上述注册资本变动已办理工商变更登记手续，受绿城集团委托代为持有股权未办理工商变更登记手续。

2012 年 6 月，浙江百大拟将杭州百大 40% 的股权转让给杭州大厦，双方决定项目建设期间由浙江百大协助杭州百大进行项目开发建设，商业物业运营开始后由杭州大厦主导杭州百大的经营管理。此外，因本公司及浙江百大在杭州百大的建设前期提供了较大力度的融资支持，为了保障上市公司及浙江百大提供支持资

金的安全，有效防范财务风险，保持对杭州百大的控制，浙江百大经与绿城集团友好协商，绿城集团同意将 30%股权的表决权委托浙江百大代为行使。

2012 年 6 月 26 日，绿城集团出具《关于杭州百大置业有限公司经营管理事项安排的确认函》，确认浙江百大代其持有的杭州百大 30%股权的表决权在杭州百大商业物业开始运营前由浙江百大代为行使，绿城集团与浙江百大于 2009 年 12 月 28 日签署的《合作协议书》和《委托持股协议》继续执行。

（七）向杭州大厦转让股权

2012 年 7 月 7 日，浙江百大、杭州百大以及杭州大厦签订《关于杭州百大置业有限公司之股权转让协议》，浙江百大将持有的杭州百大 40%的股权转让给杭州大厦，股权转让价格为 24,125 万元。本次股权转让完成后，杭州百大的注册资本为 53,000 万元，杭州大厦持有 40%股权，浙江百大持有 30%股权，继续受绿城集团委托代为持有 30%股权，浙江百大拥有杭州百大 60%的表决权，对杭州百大拥有控制权。

上述股权转让事宜已办理工商变更登记手续，杭州百大的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	比例（%）
浙江百大置业有限公司	15,900.00	30
绿城房地产集团有限公司	15,900.00	30
杭州大厦有限公司	21,200.00	40
合计	53,000.00	100

注：绿城集团的股权由浙江百大代为持有，未进行工商变更登记。

（八）2013 年解除委托持股

2013 年 8 月 28 日，杭州百大召开股东会并决定，为了规范杭州百大的股权关系，各股东同意浙江百大与绿城集团解除委托持股关系，浙江百大代绿城集团持有的杭州百大 30%的股权过户于绿城集团。

2013 年 8 月 30 日，杭州百大完成了上述事宜的工商变更登记手续，杭州百大的股权结构变更为：

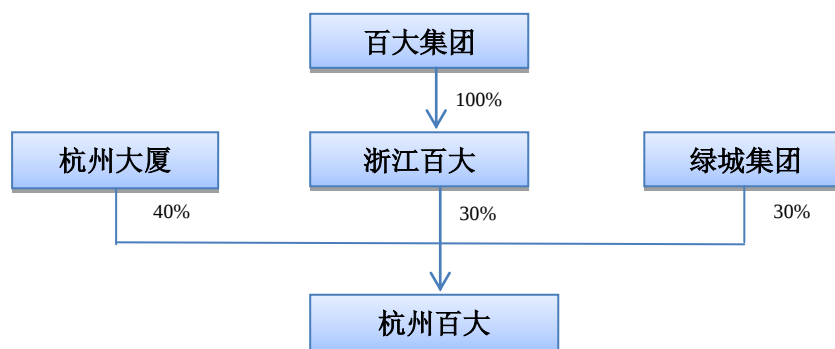
股东名称	出资额（万元）	比例（%）
------	---------	-------

浙江百大置业有限公司	15,900.00	30
绿城房地产集团有限公司	15,900.00	30
杭州大厦有限公司	21,200.00	40
合计	53,000.00	100

至此，杭州百大真实的股权结构得到还原，因委托持股产生的潜在股权纠纷风险已经消除。

三、标的公司产权和控制关系

截至本报告书签署之日，杭州百大的产权控制关系如下图所示：



截至本报告书签署之日，绿城集团持有的 30% 股权表决权仍委托浙江百大代为行使。同时，杭州百大的董事会成员共七名，其中四名由浙江百大推荐，其余三名由杭州大厦推荐，董事长由浙江百大推荐的董事担任，因此浙江百大拥有杭州百大的实际控制权，杭州百大的实际控制人和百大集团的实际控制人同为王水福，杭州百大的股东情况请参见本报告书第三章“三、其他方浙江百大基本情况”，实际控制人的基本情况请参见本报告书第二章“七、公司控股股东和实际控制人情况”。

四、最近两年及一期经审计的主要财务数据

杭州百大最近两年及一期的简要财务报表如下：

1、简要资产负债表

单位：元

项目	2013年3月31日 (经审计)	2012年12月31日 (经审计)	2011年12月31日 (经审计)
流动资产合计	4,048,037,313.79	3,920,744,264.58	3,389,894,778.06
非流动资产合计	3,499,591.14	4,244,480.34	6,547,432.19
资产总计	4,051,536,904.93	3,924,988,744.92	3,396,442,210.25
流动负债合计	2,980,006,319.72	2,846,209,487.85	2,259,034,077.55
非流动负债合计	568,000,000.00	568,000,000.00	111,000,000.00
负债合计	3,548,006,319.72	3,414,209,487.85	2,370,034,077.55
所有者权益合计	503,530,585.21	510,779,257.07	1,026,408,132.70
负债和所有者权益总计	4,051,536,904.93	3,924,988,744.92	3,396,442,210.25

2、简要利润表

单位：元

项目	2013年1-3月 (经审计)	2012年度 (经审计)	2011年度 (经审计)
营业收入	-	-	-
营业利润	-6,823,671.86	-11,189,671.72	-5,537,664.07
利润总额	-6,823,671.86	-11,132,391.61	-5,537,664.07
净利润	-7,248,671.86	-12,428,875.63	-4,291,397.13

3、简要现金流量表

单位：元

项目	2013年1-3月 (经审计)	2012年度 (经审计)	2011年度 (经审计)
经营活动产生的现金流量净额	127,455,439.14	144,028,930.52	-310,797,466.48

投资活动产生的现金流量净额	-45,805.00	17,577,648.35	-18,737,661.58
筹资活动产生的现金流量净额	-124,104,011.75	-191,829,037.93	407,046,446.65
现金及现金等价物净增加额	3,305,622.39	-30,222,459.06	77,511,318.59

五、标的公司主要资产的权属状况、主要负债情况及其他情况

（一）主要资产的权属状况

杭州百大为开发经营西子国际项目的项目公司。

截至 2013 年 3 月 31 日，杭州百大主要资产为尚处于建设过程中的西子国际项目，在财务报表中列示为存货，余额为 395,278.53 万元，占总资产比例为 98%。存货的具体明细列示如下：

项目	金额（元）	占比（%）
土地出让金及税费	2,730,835,000.00	69.09
前期费用	123,473,696.90	3.12
工程费用	451,431,246.88	11.42
库存材料	815,665.00	0.02
开发间接费	646,229,739.13	16.35
存货开发成本合计	3,952,785,347.91	100.00

上述明细中土地使用权证的具体情况如下所示：

权证编号	位置	终止日期	取得方式	土地用途	面积（m ² ）
杭江国用(2011)第100026号	江干区太平门直街与景昙路交叉口西南角	2050年11月07日	出让	商服用地	27,908

上述土地使用权计价 27.31 亿元已用于银行借款抵押担保。

截至本报告书签署之日，杭州百大股权不存在出资不实或影响其合法存续的情形，主要资产权属清晰。

（二）主要负债情况

截至 2013 年 3 月 31 日，杭州百大的主要负债情况如下所示：

项目	金额（元）	占比（%）
短期借款	620,000,000.00	17.47
预收款项	556,305,978.00	15.68
其他应付款	1,766,644,430.84	49.79
长期借款	568,000,000.00	16.01
小计	3,510,950,408.84	98.95
负债合计	3,548,006,319.72	100.00

上述负债中，短期借款为杭州百大向关联方的委托借款，具体情况如下：

委托人	借款银行	借款金额（元）	借款开始日	借款到期日	年利率
宁波西子资产管理有限公司（注）	杭州银行江城支行	200,000,000.00	2012.11.2	2013.5.1	12.00%
浙江百大	农行笕桥支行	100,000,000.00	2012.9.29	2013.9.28	8.78%
浙江百大	农行笕桥支行	150,000,000.00	2012.9.21	2013.9.20	8.78%
浙江百大	农行笕桥支行	20,000,000.00	2012.11.5	2013.11.4	8.78%
浙江百大酒店管理有限公司	农行笕桥支行	30,000,000.00	2012.9.29	2013.9.28	8.78%
百大集团	宁波银行西湖支行	120,000,000.00	2013.1.14	2014.1.13	8.67%
合计		620,000,000.00			

注：宁波西子资产管理有限公司为西子联合控股有限公司的控股子公司。

预售款项为西子国际项目的预售款，杭州百大于 2012 年 10 月 29 日取得《商品房预售证》，预售许可证号为杭售许字（2012）第 0119 号，可预售面积为 108,814.17 平方米。

其他应付款主要为应付关联方百大集团的统借统贷款项，杭州百大与百大集团签订《借款协议》，约定统借统贷的利息费用由百大集团代垫后由杭州百大支付给百大集团，具体情况如下所示：

序号	开户行	起息日	到期日	本金	实际年利率
1	农业银行	2010.9.29	2013.9.20	3,750,000.00	7.05%
2	农业银行	2010.9.29	2014.9.20	3,750,000.00	7.05%

3	农业银行	2010.9.29	2015.9.20	3,750,000.00	7.05%
4	农业银行	2010.9.29	2016.9.20	3,750,000.00	7.05%
5	农业银行	2010.9.29	2017.9.20	3,750,000.00	7.05%
6	农业银行	2010.9.29	2018.9.20	3,750,000.00	7.05%
7	农业银行	2010.9.29	2019.9.20	3,750,000.00	7.05%
8	农业银行	2010.9.29	2020.9.28	3,750,000.00	7.05%
9	农业银行	2010.10.28	2013.9.20	25,000,000.00	7.05%
10	农业银行	2010.10.28	2014.9.20	25,000,000.00	7.05%
11	农业银行	2010.10.28	2015.9.20	25,000,000.00	7.05%
12	农业银行	2010.10.28	2016.9.20	25,000,000.00	7.05%
13	农业银行	2010.10.28	2017.9.20	25,000,000.00	7.05%
14	农业银行	2010.10.28	2018.9.20	25,000,000.00	7.05%
15	农业银行	2010.10.28	2019.9.20	25,000,000.00	7.05%
16	农业银行	2010.10.28	2020.9.28	25,000,000.00	7.05%
17	农业银行	2011.3.18	2013.9.20	6,250,000.00	9.165%
18	农业银行	2011.3.18	2014.9.20	6,250,000.00	9.165%
19	农业银行	2011.3.18	2015.9.20	6,250,000.00	9.165%
20	农业银行	2011.3.18	2016.9.20	6,250,000.00	9.165%
21	农业银行	2011.3.18	2017.9.20	6,250,000.00	9.165%
22	农业银行	2011.3.18	2018.9.20	6,250,000.00	9.165%
23	农业银行	2011.3.18	2019.9.20	6,250,000.00	9.165%
24	农业银行	2011.3.18	2020.9.28	6,250,000.00	9.165%
25	农业银行	2013.3.12	2014.3.11	36,849,658.73	6.00%
26	农业银行	2013.3.13	2014.3.12	39,681,046.59	6.00%
27	农业银行	2013.3.14	2014.3.13	57,470,490.54	6.00%
28	农业银行	2013.3.19	2014.3.18	27,977,351.88	6.000%
29	中国银行	2010.10.19	2013.10.14	27,000,000.00	6.318%
30	中国银行	2010.10.26	2013.10.14	20,000,000.00	6.318%
31	中国银行	2011.02.25	2013.10.14	20,000,000.00	6.710%
32	中国银行	2011.05.24	2013.10.14	30,000,000.00	7.040%

33	中信银行	2010.10.28	2013.6.28	39,687,100.00	7.245%
34	中信银行	2010.10.28	2013.9.28	40,287,200.00	7.245%
35	中信银行	2010.10.28	2013.12.28	4,476,000.00	7.245%
36	中信银行	2011.9.27	2013.12.28	43,696,100.00	7.680%
37	中信银行	2011.9.27	2014.3.28	49,252,400.00	7.680%
38	中信银行	2011.9.27	2014.6.28	27,051,500.00	7.680%
39	中信银行	2011.11.30	2014.6.28	23,305,400.00	7.680%
40	中信银行	2011.11.30	2014.9.28	51,486,100.00	7.680%
41	中信银行	2011.11.30	2014.12.28	25,208,500.00	7.680%
42	中信银行	2012.1.6	2014.12.28	27,432,200.00	7.680%
43	中信银行	2012.1.6	2015.3.28	52,567,800.00	7.680%
44	建设银行	2011.4.2	2014.4.1	50,000,000.00	8.280%
45	建设银行	2011.4.2	2015.4.1	50,000,000.00	8.280%
46	建设银行	2011.4.2	2016.4.1	100,000,000.00	8.280%
47	交通银行	2012.12.17	2013.12.16	150,000,000.00	6.600%
48	工商银行	2012.10.24	2013.10.23	70,000,000.00	6.600%
49	招商银行	2012.5.24	2013.5.23	23,091,811.37	7.872%
50	招商银行	2012.5.28	2013.5.27	35,147,847.49	7.872%
51	招商银行	2012.5.29	2013.5.28	39,056,870.09	7.872%
52	深发展银行	2012.5.31	2013.4.27	80,000,000.00	7.216%
53	深发展银行	2012.6.1	2013.4.27	20,000,000.00	7.216%
54	华夏银行	2012.7.26	2013.7.15	40,000,000.00	6.000%
55	宁波银行	2013.2.27	2014.2.26	100,000,000.00	6.900%
56	利息小计			1,378,462.79	
	合计			1,682,103,839.48	

上述借款在本报告书签署之日之前已经到期的，杭州百大已予以归还，针对上述对百大集团所欠款项，杭州百大已经制定了明确具体的还款计划，于 2015 年前陆续归还所欠款项，并于 2015 年归还完毕，该还款计划已经 2013 年 6 月 6 日杭州百大的股东会决议批准。

截至 2013 年 3 月 31 日，杭州百大的长期借款主要为向农业银行浙江省分行借入的 5.18 亿元长期抵押借款，以及向百大集团借入的 5,000 万元的长期委托借款。

长期抵押借款的具体情况如下所示：

借款银行	起息日	到期日	余额（元）	实际年利率
农行省分行	2011.12.26	2013.5.31	20,000,000.00	9.165%
农行省分行	2011.12.26	2013.11.30	20,000,000.00	9.165%
农行省分行	2011.12.26	2014.5.31	30,000,000.00	9.165%
农行省分行	2011.12.26	2014.11.30	30,000,000.00	9.165%
农行省分行	2011.12.26	2015.5.31	11,000,000.00	9.165%
农行省分行	2012.2.17	2015.05.31	29,000,000.00	9.165%
农行省分行	2012.2.17	2015.11.30	21,000,000.00	9.165%
农行省分行	2012.2.29	2015.11.30	19,000,000.00	9.165%
农行省分行	2012.2.29	2016.05.31	31,000,000.00	9.165%
农行省分行	2012.3.19	2016.05.31	19,000,000.00	9.165%
农行省分行	2012.3.19	2016.11.30	21,000,000.00	9.165%
农行省分行	2012.4.10	2016.11.30	29,000,000.00	9.165%
农行省分行	2012.4.10	2017.05.31	61,000,000.00	9.165%
农行省分行	2012.5.22	2017.11.30	80,000,000.00	9.165%
农行省分行	2012.5.22	2018.05.31	10,000,000.00	9.165%
农行省分行	2012.7.10	2018.05.31	15,000,000.00	8.515%
农行省分行	2012.8.06	2018.5.31	22,000,000.00	8.515%
农行省分行	2012.9.07	2018.5.31	50,000,000.00	8.515%
合计			518,000,000.00	

长期委托借款的具体情况如下：

委托人	借款银行	借款金额	借款开始日	借款到期日	年利率
百大集团	农行笕桥支行	50,000,000.00	2012.5.1	2014.5.1	10.98%

（三）其他重大情况

在销售客户办妥房产抵押登记手续之前，杭州百大按照行业经营惯例为其向相关金融机构申请的银行按揭贷款提供阶段性的连带责任担保。截至 2013 年 6 月 30 日，该等尚未办妥房产抵押登记手续的客户在金融机构取得的银行按揭贷款余额为 30,770.70 万元。

（四）规范经营情况

2009 年 11 月 25 日，杭州市发展和改革委员会出具杭发改备[2009]103 号《杭州市企业投资项目备案通知书》及 2011 年 1 月 7 日，杭州市发展和改革委员会出具的杭发改变备[2011]001 号《杭州市企业投资项目变更备案通知书》，对杭州百大投资建设的西子国际项目予以备案，建设内容为办公商业金融用房，地上建筑面积 195,356 平方米，地下建筑面积为 80,983 平方米。

2009 年 12 月 4 日，杭州市规划局核发地字第 330100200900811 号《中华人民共和国建设用地规划许可证》，确认杭州百大的杭政储出[2009]60 号地块办公商业金融用房用地项目符合城乡规划要求。

2011 年 1 月 14 日，杭州市建设委员会核发证书编号为杭房项 333 号《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（有效期至 2013 年 3 月 30 日²），同意杭州百大从事房地产开发。

2011 年 3 月 2 日，杭州市环境保护局出具杭环评批[2011]66 号《杭州市环境保护局建设项目环境影响评价文件审批意见》，对杭州百大的杭政储出[2009]60 号地块办公商业金融用房建设项目的环境影响进行了批复。

2011 年 4 月 6 日，杭州市人民政府出具市（县）[2008]杭国土字第 157 号《建设用地批准书》（有效期至 2015 年 5 月），批准杭州百大的杭政储出[2009]60 号地块办公商业金融用房建设项目的用地面积 27,908 平方米，土地用途为办公、商业金融业用地，建设工期为 2011 年 4 月至 2015 年 5 月。

2011 年 6 月 13 日，杭州市规划局核发建字第 330100201100208 号《中华人民共和国建设工程规划许可证》，确认杭州百大的杭政储出[2009]60 号地块办公商业金融用房建设项目建设工程符合城乡规划要求。

2011 年 6 月 24 日，杭州市建设委员会核发编号为 330100201106240401 的

² 相关《房地产开发企业暂定资质证书》有效期已更新至 2014 年 3 月 30 日。

《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，确认杭州百大杭政储出[2009]60 号地块办公商业金融用房建设项目建筑工程符合施工条件，准予施工。本次施工的设计单位为浙江绿城东方建筑设计有限公司，施工单位为杭州通达集团有限公司和上海市第五建筑有限公司，监理单位为上海市建设工程监理有限公司，合同开工日期为 2010 年 11 月 20 日，合同竣工日期为 2014 年 1 月 1 日。

2011 年 10 月 18 日，杭州市人民政府核发杭江国用[2011]第 100026 号《中华人民共和国》国有土地使用证，确认杭州百大的坐落于江干区太平门直街与景昙路交叉口西南角的土地使用权面积为 27,908 平方米，使用权终止日期为 2050 年 11 月 7 日。

2012 年 10 月 29 日，杭州市住房保障和房产管理局核发的杭售许字（2012）第 0119 号《商品房预售证》，批准杭州百大开发建设的杭政储出[2009]60 号地块办公商业金融用房公开预售，可预售面积为 108,814.17 平方米，其中写字楼 104,567.05 平方米、商贸 4,247.12 平方米。

六、标的公司最近三年的主营业务发展情况

杭州百大是在杭政储出[2009]60 号地块内从事综合购物商场、沿街商铺、写字楼的普通房地产开发的项目公司。该项目位于杭州市目前最为成熟的金融商圈之一——庆春商圈核心区域，是集商业、酒店和办公楼等多种功能为一体的大型城市综合体，结合了现代化城市发展设计理念和杭州深厚的地域文化特色。项目地块位于杭州市江干区庆春广场西侧，用地范围东至景昙路（支路），隔路为银泰庆春广场店；南至庆春东路（主干道），隔路为采荷东区住宅区；西为欧亚达家居店和定海三组；北面为太平门直街（支路），隔路为三新家园西区。

本项目建设内容为综合性大型商场、服务型公寓、写字楼等。用地面积 27,908 平方米，总建筑面积为 276,339 平方米，其中地上建筑面积为 195,356 平方米，地下建筑面积为 80,983 平方米。

项目于 2011 年 5 月开工建设，预计总投资 57.61 亿元。西子国际项目定位杭州市地标级综合体，由 3 座塔楼构成，T1 塔楼高 36 层，T2 塔楼高 33 层，T3 塔楼高 37 层，总高 145 米。截至 2013 年一季度末，项目工程进度有序推进，地

下室、裙房结构工程已经完成，T1、T2 塔楼施工至 7 层，T3 塔楼施工至 17 层。全部塔楼预计将在 2013 年 12 月结顶，项目工程预计于 2014 年 12 月全面竣工。

2012 年 10 月 29 日，西子国际项目取得了由杭州市住房保障和房产管理局颁发的《商品房预售证》，取得预售许可证的建筑面积共计 108,814.17 平方米，其中写字楼 104,567.05 平方米、商贸 4,247.12 平方米，经初步测算，以上取得预售许可证的可售物业部分预计可实现销售收入约人民币 38 亿元。项目可售部分于 2012 年 11 月 3 日正式开盘销售。截至 2013 年一季度末，项目累计完成合同销售额 7.04 亿元，回笼资金 5.58 亿元，其中 2013 年 1-3 月完成合同销售额 2.47 亿元，回笼资金 1.92 亿元。目前项目销售情况良好，预计 2013 全年可完成合同销售额 18 亿元，回笼资金 14 亿元。

七、最近三年曾进行资产评估、交易、增资或改制的情况

（一）最近三年的增资情况

2010 年 5 月 28 日，经杭州百大股东会决定，由浙江百大向杭州百大增加注册资本 43,000 万元，上述出资情况已经天健会计师事务所审验，并由其出具了天健验〔2010〕156 号《验资报告》。

2011 年 5 月 20 日，经杭州百大股东会决定，由华鑫信托信托资金 50,320 万元对公司进行增资，其中 19,800 万元用于增加注册资本，剩余 30,520 万元计入资本公积。上述出资情况经中瑞岳华会计师事务所有限公司浙江分所审验，并由其出具了中瑞岳华浙分验字〔2011〕第 A0016 号《验资报告》。

2012 年 5 月 15 日，经杭州百大股东会决定，杭州百大减资 50,320 万元，减资后杭州百大以资本公积 30,520 万元转增为注册资本，转增后本公司的注册资本由 22,480 万元增加至 53,000 万元。上述减资和增资情况经中瑞岳华会计师事务所有限公司浙江分所验证，并由其分别出具了《验资报告》（中瑞岳华浙分验字〔2012〕第 A0038 号和中瑞岳华浙分验字〔2012〕第 A0044 号）。

（二）最近三年的资产评估情况

2012年6月25日，坤元资产评估有限公司出具了坤元评报[2012]208号《杭州大厦有限公司拟收购股权涉及的杭州百大置业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》，以2012年5月31日为评估基准日，完成注册资本调整后的杭州百大的股东全部权益账面价值为520,433,020.06元，采用资产基础法的评估结果为605,607,440.44元，评估增值率为16.37%。

（三）最近三年的股权交易情况

2010年8月25日，浙江百大和绿城集团签订《股权转让合同》，浙江百大将持有的杭州百大24.34%的股权以12,900万元转让给绿城集团。

2012年5月10日，浙江百大与华鑫信托签订《股权转让协议》，浙江百大以50,320万元购买华鑫信托持有的杭州百大27.20%股权。

为了在西子国际项目商业运营前引入成熟的商业管理合作方，2012年7月7日，浙江百大、杭州百大以及杭州大厦签订关于杭州百大置业有限公司之股权转让协议》，浙江百大将持有的杭州百大40%股权转让给杭州大厦，股权转让价格以坤元资产评估有限公司出具的资产评估报告的评估价为基础，浙江百大和杭州大厦经过充分协商最终确定转让价格为对应的注册资本额（即53,000万元*40%=21,200万元）加上从该注册资本实际缴付日起算至双方签署协议之日的按同期银行贷款基准利率计算的利息之和，合计24,125万元。

八、其他事项

根据《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议》第7条股权转让限制的规定，“除非获得杭州大厦的书面同意或根据本协议的约定所进行的股权转让，浙江百大不得：（1）向任何第三方出售、转让或以其他方式处置其持有项目公司的任何股权或股权中的任何权益；及（2）就其持有项目公司的股权的表决权与任何第三方签署任何协议。但浙江百大将其所持杭州百大的股权转让给百大集团股份有限公司其它直接或间接的全资子公司的情形不受上述规定的限制。”

杭州大厦已于2013年5月29日，经公司2013年第四次临时董事会决定，

同意绿城集团与浙江百大解除委托持股关系，收回相关股权的表决权，并调整杭州百大的董事人选产生机制。

第五章 本次交易合同的主要内容

2012年6月26日，绿城集团出具确认函，确认绿城集团与浙江百大所签署的《合作协议书》和《委托持股协议》继续执行，所持有的30%的股权由浙江百大代为持有，所对应的表决权由浙江百大代为行使。

2012年7月7日，杭州大厦、浙江百大与杭州百大签署了《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议》，协议约定浙江百大向杭州大厦转让杭州百大40%的股权，并就杭州百大的后续经营管理作出约定。

2013年6月6日，杭州大厦、浙江百大、绿城集团与杭州百大签署了附条件生效的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议》。

2013年8月28日，杭州百大召开股东会并决定，为了规范杭州百大的股权关系，各股东同意浙江百大与绿城集团解除委托持股关系，浙江百大代绿城集团持有的杭州百大30%的股权过户于绿城集团，有关表决权仍由浙江百大代为行使，待《补充协议》生效后予以解除。

一、《投资合作协议》的主要条款

- 1、浙江百大向杭州大厦转让杭州百大40%的股权；
- 2、杭州大厦将通过行使股东权利，并向杭州百大推荐董事、高级管理人员等方式，行使对项目公司及标的项目的管理、监督权，股权转让完成后，杭州百大董事会应由七名董事组成，其中杭州大厦委派三名，浙江百大委派四名；
- 3、在杭州百大商业物业正式开业经营后，将由杭州大厦方负责经营杭州百大名下的商业物业；
- 4、股权转让完成之日起，至杭州百大商业物业开业后届满二年之日期间，杭州大厦有权向浙江百大额外收购浙江百大所持杭州百大不低于11%但不高于20%的股权，具体的股权收购比例由杭州大厦在前述期间内自行确定；
- 5、在杭州百大的商业物业正式开业后或者杭州大厦实际持有杭州百大的股

权比例超过了 50%后（按孰先原则），杭州百大的董事会构成应变更为：杭州大厦委派四名董事，浙江百大委派三名董事。

二、本次交易签订的《补充协议》的主要内容

（一）协议主体与签订时间

2013 年 6 月 6 日，杭州大厦有限公司、浙江百大置业有限公司、绿城房地产集团有限公司和杭州百大置业有限公司签订了该协议。

（二）协议的主要条款

1、解除委托持股

自协议生效日起，绿城集团与浙江百大解除委托持股并收回相关股权的表决权。各方应于协议生效后 15 日内办理相应的工商变更手续。

2、修改《投资合作协议》部分条款

就目前杭州百大董事会成员，其中杭州大厦委派三名，浙江百大委派四名调整为杭州大厦推荐三名，浙江百大推荐两名，绿城集团推荐两名。

就《投资合作协议》中由浙江百大代绿城集团行使的相关权利和义务调整为由绿城集团自主行使和承担。

3、《还款计划》

各方同意杭州百大对浙江百大及百大集团及其子公司的借款按补充协议所附的《还款计划》逐步归还。

《还款计划》中声明，截至 2013 年 3 月 31 日，杭州百大向本公司及全资子公司的借款有 215,073 万元尚未归还。针对上述欠款，杭州百大将分别于 2013 年归还 54,867 万元、2014 年归还 71,949 万元、2015 年归还 88,257 万元，借款利息根据借款合同约定即时付清。

（三）协议生效条件和时间

《补充协议》自各方法定代表人或授权代表签字、加盖公章之日起成立，并

以下述条件全部具备为生效前提：（1）百大集团董事会及股东大会批准本次交易；（2）本次交易获得证监会的核准。上述约定条件有任何一项未成就的，该协议不生效。

三、委托持股关系的解除

2013年8月28日，杭州百大召开股东会并决定，为了规范杭州百大的股权关系，各股东同意浙江百大与绿城集团解除委托持股关系，浙江百大代绿城集团持有的杭州百大30%的股权过户于绿城集团，有关表决权仍由浙江百大代为行使，待《补充协议》生效后予以解除。

2013年8月30日，杭州百大完成上述事宜的工商变更登记手续，双方委托持股关系解除。

第六章 本次交易的合规性分析

一、符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次重大资产重组完成前，本公司主营商品销售、酒店服务业务。本次重组不变更公司主营业务范围。杭州百大经营范围为在杭政储出[2009]60号地块内从事综合购物商场、沿街商铺、写字楼的普通房地产开发。商品销售、酒店服务及普通房地产开发不属于国家发改委颁布的《产业结构调整指导目录（2011年本）》所规定的限制类或淘汰类产业，符合国家产业政策的有关规定。绿城集团企业类型为外商独资的有限责任公司，其投资的杭州百大开发普通房地产不属于《外商投资产业指导目录（2011年修订）》所规定的限制类或禁止类产业，符合国家产业政策的有关规定。

杭州百大已经就西子国际项目建设用地与杭州市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》并取得了杭江国用（2011）第100026号《国有土地使用证》，同时取得了杭州市人民政府下发的市（县）[2008]杭国土字第157号《建设用地批准证书》、杭州市规划局下发的地字第330100200900811号《建设用地规划许可证》和建字第330100201100208号《建设工程规划许可证》以及杭州市建设委员会330100201106240401号《建筑工程施工许可证》。

杭州百大已经就西子国际项目获得杭州市环境保护局杭环评批[2011]66号《建设项目环境影响评价文件审批意见》批复同意。

杭州百大的业务量与行业总量相比较小，不存在违反反垄断等法规情形。

综上，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

二、本次交易完成后，本公司具备股票继续上市条件

对照上交所颁布的《上市规则》对股票上市条件的如下规定，本次交易完成后，本公司具备股票继续上市条件。

- 1、股票已公开发行；
- 2、公司股本总额不少于人民币五千万元；本次重组不涉及公司股本总额和股权结构的变化，实施本次重组后，公司总股本仍为 376,240,316 股；
- 3、公开发行股份的比例为百分之二十五以上；
- 4、本公司在最近三年内无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载。

三、重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易系绿城集团与浙江百大解除表决权委托行使关系，并调整杭州百大董事人选的产生机制。本次交易不涉及资产权属转移和对价支付。交易各方希望通过此次交易使绿城集团有效参与杭州百大的经营决策。目前，西子国际项目正处在销售的关键环节，绿城集团在商业地产销售的丰富经验和良好声誉，可以扩大项目品牌知名度，促进项目销售。因此，本次交易有利于公司的长远利益。

同时，本次交易是依法进行的，公司董事会已聘请具有资质的相关中介机构出具独立财务顾问报告和法律意见书，并根据相关法律、法规的要求按程序报有关监管部门审批，在本次交易过程中不存在损害上市公司和全体股东合法权益的情形。

四、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

本次交易涉及的杭州百大股权产权清晰，不存在抵押、质押等权利限制，也不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

在取得中国证监会核准的前提下，相关各方解除表决权委托关系不存在法律障碍。

本次交易不涉及债权债务转移的情况。

五、有利于上市公司增强持续经营能力，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

本次重组完成后，绿城集团将有效地参与西子国际项目的经营管理，有望通过引入其在商业地产经营和销售的丰富经验和特色模式，提高项目质量和销售速度。

本次重组完成后，本公司的主营业务不变，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。

六、有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易不影响本公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，具体请参见本报告书第十二章“四、本次交易对公司治理机制的影响”。

七、有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本公司自上市以来，按照《公司法》、《证券法》、上市地证券交易所相关上市规则等法规及中国证监会有关监管规定，遵循透明、问责、维护全体股东权益的原则，建立了比较规范、稳健的企业法人治理结构，与中国证监会有关文件的要求不存在重大差异。并且，本公司密切关注证券市场规模化、法治化进程，

根据自身情况主动完善法人治理结构。

本次交易完成后，本公司能够继续保持健全有效的法人治理结构，并将依据相关法律、法规和公司章程的要求不断进行完善。

综上所述，本次交易符合中国证监会发布的《重组管理办法》第十条的规定。

第七章 上市公司董事会对本次交易定价的依据及公平合理性的分析

一、本次交易的定价依据

本次交易系绿城集团与浙江百大解除表决权委托行使关系，不涉及资产权属转移及对价支付情况，本次交易不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

二、董事会对交易价格公允性的意见

本次交易系绿城集团与浙江百大解除表决权委托行使关系，因此本次交易不涉及资产权属转移和对价支付以及交易价格的公允性。交易各方希望通过此次交易使绿城集团真正参与杭州百大的经营决策。目前，西子国际项目正处在销售的关键环节，绿城集团在商业地产销售的丰富经验和良好声誉，可以扩大项目品牌知名度，促进项目销售，本次交易不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

三、独立董事意见

公司独立董事，在认真审阅了有关资料后，一致同意将本次重组相关议案提交公司董事会审议，并发表独立意见如下：

1、本次重组符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定。

2、本次重组完成后将理顺杭州百大股权关系，使得绿城集团能真正的参与西子国际项目的经营决策，充分发挥绿城集团在房地产开发和商业经营方面的专业优势，进一步提升西子国际项目的经营效益和投资回报。

3、本次交易不涉及资产权属的转移及对价支付情况。本次交易符合公开、公平的要求，遵循了客观公正的原则，符合公司和全体股东的利益，不存在损害

公司及其他股东特别是中、小股东利益情形。

4、公司为本次交易聘请的中介机构具有独立性，对参与本项目的各中介机构的独立性均无异议。

5、同意本次董事会就本公司本次重组的总体安排，同意将相关议案提交公司股东大会审议。

第八章 董事会关于本次交易对公司影响的讨论与分析

一、本次交易前公司财务状况和经营成果

（一）本次交易前公司的财务状况

1、资产构成分析

本公司截至2013年6月30日、2012年12月31日、2011年12月31日和2010年12月31日合并报表的资产构成如下所示：

单位：人民币万元

项目	2013年6月30日（未经审计）			2012年12月31日（经审计）		
	金额	占比资产总额比例	与上年末变动幅度	金额	占比资产总额比例	与上年末变动幅度
流动资产合计	453,539.48	89.44%	5.52%	429,796.47	88.68%	11.60%
其中：货币资金	35,811.52	7.06%	-4.83%	37,629.16	7.76%	-26.18%
存货	400,267.11	78.94%	4.48%	383,091.20	79.04%	18.09%
非流动资产合计	53,534.74	10.56%	-2.43%	54,870.54	11.32%	-3.63%
其中：长期股权投资	13,703.27	2.70%	-	13,703.27	2.83%	-4.19%
固定资产	18,697.68	3.69%	-4.43%	19,564.75	4.04%	-11.96%
无形资产	9,261.84	1.83%	-2.26%	9,475.79	1.96%	-4.32%
资产总额	507,074.22	100%	4.62%	484,667.01	100%	9.64%

项目	2011年12月31日（经审计）			2010年12月31日（经审计）	
	金额	占比资产总额比例	与上年末变动幅度	金额	占比资产总额比例
流动资产合计	385,122.47	87.12%	24.84%	308,505.06	84.78%

其中：货币资金	50,977.29	11.53%	91.01%	26,688.57	7.33%
存货	324,394.68	73.38%	16.46%	278,546.82	76.55%
非流动资产合计	56,935.20	12.88%	2.82%	55,376.07	15.22%
其中：长期股权投资	14,303.27	3.24%	-	14,303.27	3.93%
固定资产	22,221.76	5.03%	18.23%	18,794.65	5.17%
无形资产	9,903.69	2.24%	-4.14%	10,331.59	2.84%
资产总额	442,057.67	100%	21.48%	363,881.13	100%

最近三年及一期，公司的资产总额分别 507,074.22 万元、484,667.01 万元、442,057.67 万元和 363,881.13 万元。资产总额逐年增加主要系西子国际项目开发成本增加所致。

最近三年及一期，公司的流动资产分别为453,539.48万元、429,796.47万元、385,122.47万元和308,505.06万元，分别占资产总额的89.44%、88.68%、87.12%和84.78%。流动资产主要为存货和货币资金。因公司2010年开始开发西子国际项目，随着项目建设进度的顺利展开，存货金额也逐年上升。目前项目正处于预售期，尚未结转销售。

最近三年及一期，公司的非流动资产分别为53,534.74万元、54,870.54万元、56,935.20万元和55,376.07万元，分别占资产总额的10.56%、11.32%、12.88%和15.22%。非流动资产主要为长期股权投资、固定资产和无形资产。公司近三年非流动资产保持稳定。

主要资产项目较前一年发生重大变动情况及原因分析如下：

（1）货币资金

2011年期末货币资金较2010年期末增加91.01%，主要系杭州百大收到华鑫信托股权融资款。

（2）固定资产

2012年期末固定资产较2011年期末减少11.96%，主要系因城市规划需要，公司丁桥仓库于2012年完成拆迁，相应减少固定资产账面价值；2011年期末固定资产较2010年期末增加18.23%，主要系在建工程杭州百货大楼北楼加层工程完工转入固定资产核算所致。

2、负债构成分析

本公司截至2013年6月30日、2012年12月31日、2011年12月31日和2010年12月31日合并报表的负债构成如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2013年6月30日（未经审计）			2012年12月31日（经审计）		
	金额	占比负债总额比例	与上年末变动幅度	金额	占比负债总额比例	与上年末变动幅度
流动负债合计	249,032.43	69.55%	18.32%	210,472.76	62.07%	55.73%
其中：短期借款	32,000.00	8.94%	-66.67%	96,000.00	28.31%	30.79%
预收款项	115,549.34	32.27%	168.42%	43,048.14	12.70%	502.06%
其他流动负债	37,325.73	10.42%	224.56%	11,500.37	3.39%	12.67%
非流动负债合计	109,052.73	30.45%	-15.21%	128,622.39	37.93%	-7.67%
其中：长期借款	101,969.46	28.48%	-16.37%	121,930.39	35.96%	-12.28%
负债总额	358,085.16	100.00%	5.60%	339,095.15	100%	23.55%

项目	2011年12月31日（经审计）			2010年12月31日（经审计）	
	金额	占比负债总额比例	与上年末变动幅度	金额	占比负债总额比例
流动负债合计	135,148.82	49.24%	-14.33%	157,760.50	62.04%
其中：短期借款	73,400.00	26.74%	-44.39%	132,000.00	51.91%
预收款项	7,150.14	2.61%	0.62%	7,106.31	2.79%
其他流动负债	10,207.25	3.72%	-	-	-
非流动负债合计	139,312.95	50.76%	44.33%	96,527.03	37.96%
其中：长期借款	139,000.00	50.64%	44.79%	96,000.00	37.75%
负债总额	274,461.77	100%	7.93%	254,287.53	100%

最近三年及一期，公司的负债总额分别为 358,085.16 万元、339,095.15 万元、274,461.77 万元和 254,287.53 万元。2010 年度至 2012 年度负债总额逐年增加，主要系公司开发西子国际项目，项目建设资金需求增加，借款金额增加所致。2012

年11月西子国际项目开始预售，使得2013年6月30日预售款项大幅增加。

最近三年及一期，公司的流动负债分别为249,032.43万元、210,472.76万元、135,148.82万元和157,760.50万元，分别占负债总额的69.55%、62.07%、49.24%和62.04%。流动负债主要为短期借款、预售款项和其他流动负债。

最近三年及一期，公司的非流动负债分别为109,052.73万元、128,622.39万元、139,312.95万元和96,527.03万元，分别占负债总额的30.45%、37.93%、50.76%和37.96%。非流动负债主要为长期借款。

主要负债项目较前一年发生重大变动情况及原因分析如下：

（1）短期借款

2013年6月30日较2012年期末减少66.67%，主要系西子国际项目进入预售期，预收款回笼，偿还部分借款所致；2012年期末较2011年期末增加30.79%，主要系西子国际项目建设资金需求增加，增加短期借款所致；2011年期末较2010年期末减少44.39%，系公司通过增加长期借款弥补长期资金需求增加，相应减少短期借款融资额。

（2）预售款项

2013年6月30日较2012年期末增加168.42%、2012年期末较2011年期末增加502.06%均系西子国际项目于2012年11月开始预售，销售款回笼所致。

（3）其他流动负债

2013年6月30日较2012年期末增加224.56%，系公司增加黄金租赁融资额度所致。

（4）长期借款

2011年期末较2010年期末增加44.79%，系公司调整负债结构，增加长期借款以弥补公司长期资金不足的情况。

3、偿债能力分析

本公司截至2013年3月31日、2012年12月31日、2011年12月31日和2010年12月31日合并报表的偿债能力指标如下表所示：

项目	2013年6月30日 (未经审计)	2012年12月31日 (经审计)	2011年12月31日 (经审计)	2010年12月31日 (经审计)
流动比率	1.82	2.04	2.85	1.96

速动比率	0.12	0.22	0.45	0.19
资产负债率	70.62%	69.96%	62.09%	69.88%

以上财务指标的计算公式为：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- （3）资产负债率=总负债/总资产

因杭州百大于2009年开始开发西子国际项目，项目资金需求量较大，导致公司近三年及一期资产负债率较高。公司始终坚持完善融资品种、调整有息负债期限结构，通过股权信托融资、银行借款、黄金租赁等多种方式，以较低的融资成本灵活筹集资金，保证了公司营运资金的稳定同时节省财务费用支出。2012年10月29日，西子国际项目取得预售证，截至2013年一季度销售回款达到4.64亿元，杭州百大已根据项目销售计划制定了《还款计划》，杭州百大将计划逐年偿还所欠款项，至2015年底结清所有欠款，因此公司的资产负债率有望逐年降低。

（二）本次交易前本公司的经营成果

最近三年一期，本公司经营成果如下表：

单位：人民币万元

项目	2013年1-6月 (未经审计)	2012年度 (经审计)	2011年度 (经审计)	2010年度 (经审计)
营业收入	68,531.44	122,526.54	129,764.41	117,895.86
营业成本	52,483.97	94,437.54	100,888.67	90,746.02
销售费用	4,145.83	7,272.95	6,537.94	5,696.23
管理费用	5,602.34	9,915.66	9,760.56	10,244.90
营业利润	4,952.11	8,979.82	10,204.10	10,573.24
利润总额	4,948.16	10,157.19	10,423.66	10,343.13
归属于上市公司股东的净利润	4,409.90	8,697.94	7,875.23	7,832.62

公司收入主要来自商品销售和酒店服务，近三年及一期收入保持稳定。2013年上半年、2012年度、2011年度和2010年度公司商业销售业务收入分别为

64,398.82 万元、114,204.65 万元、121,565.85 万元和 110,056.53 万元，占主营业务收入的 93.97%、97.21%、96.94%和 96.60%，毛利率分别为 19.30%、19.54%、18.80%和 19.61%。

近三年来一方面是CPI高企，房价持续上涨，抑制了居民消费能力的释放，另一方面是电子商务的快速发展，对传统零售商业模式的巨大冲击。外部经济疲软对公司商业销售业务发展带来巨大压力，公司通过将杭州百货大楼等资产委托给浙江银泰百货有限公司经营管理，发挥其商业管理优势，保证公司现有资产持续稳定的收益。

二、标的公司行业特点和经营情况

杭州百大的主营业务是在杭政储出[2009]60 号地块内从事综合购物商场、沿街商铺、写字楼的普通房地产开发。所处行业为房地产开发行业中的商业地产行业。

（一）商业地产行业分析

商业地产，指作为商业用途的房地产，以区别于以居住功能为主的住宅房地产。狭义的商业地产仅指用于零售物业，包括购物中心、超级购物中心、大卖场、商业街、主题商场、专业市场等。广义的商业地产还包括写字楼、酒店、甚至工业地产，以及多种业态的综合体形式。杭州百大所处行业为广义的商业地产行业。

1、我国商业地产行业管理体制及产业政策

（1）行业主管部门

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括住房和城乡建设部（以下简称“住建部”）、国土资源部、商务部及国家发改委等部门，其中住建部主要负责制定产业政策，制定质量标准 and 规范，国土资源部主要负责制定国家土地政策以及土地出让制度相关的政策规定，商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。我国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级发改委、住房建设行政管理部门、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门。

杭州百大开发的西子国际项目位于浙江省杭州市，杭州市房地产开发项目管理的主要部门有：杭州市发展和改革委员会、杭州市建设委员会、杭州市国土资源局、杭州市规划局、杭州市房产管理局、杭州市城市管理办公室、杭州市人民防空办公室、杭州市卫生局、杭州市环境保护局、杭州市园林文物局、杭州市交警支队、杭州市消防支队等。房地产开发阶段的主要主管部门如下：

①获取土地阶段：杭州市国土资源局负责对国有土地使用权的审批和办理相关土地出让手续，负责与开发企业签订国有土地使用权出让合同等。

②项目立项阶段：杭州市发展和改革委员会负责房地产开发项目备案，审批和上报土地供应年度计划和项目建设开工计划；杭州市规划局负责核发用地红线图及选址意见书等。

③设计报批阶段：杭州市建设委员会及杭州市规划局组织项目的方案评审、初步设计审查和扩初设计审查等；杭州市规划局负责核发《建设用地规划许可证》、杭州市国土资源局负责颁发《国有土地使用证》。

④施工阶段：杭州市规划局负责颁发《建设工程规划许可证》、杭州市建设委员会负责颁发《建筑工程施工许可证》。

⑤销售阶段：杭州市房产管理局负责核发《商品房预售许可证》等。

⑥验收阶段：杭州市规划局负责组织规划验收，杭州市人民防空办公室、杭州市卫生局、杭州市环境保护局、杭州市园林文物局、杭州市交警支队、杭州市消防支队负责各自专项的验收，杭州市建设委员会负责项目的竣工验收备案等。

⑦权证办理阶段：杭州市国土资源局与杭州市房产管理局负责房地产测绘、确权及交易登记，核发《国有土地使用证》、《房屋所有权证》等。

⑧开发资质管理：杭州市建设委员会会同上级主管部门负责管理房地产企业的开发资质。

（2）主要产业政策

房地产行业的法律法规建设随着国内房地产业的发展而逐步完善，目前已形成了从土地出让、规划设计、开发建设、房屋销售等包括房地产业各个环节的法律、法规体系。与行业直接相关的法律、法规主要包括：《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》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理

办法》等。

国家房地产产业政策与房地产行业本身的发展周期紧密相关。20 世纪 90 年代末，房地产行业处于发展的低谷期，国家对房地产行业实施扶持发展的产业政策。2003 年以来，我国房地产行业出现局部性和结构性过热，国家开始对房地产行业实施结构性的调控政策。随着全球金融危机的延续影响、欧债危机的持续发展以及国内宏观经济形势的变化，刺激内需并进行宏观调控以促进房地产市场健康发展成为主基调。近年来有关部门发布的主要法律法规及相关政策如下：

序号	法律法规及政策名称	发布日期	发布形式/文件编号
1	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	2013 年 2 月 26 日	国办发〔2013〕17号
2	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	2011 年 1 月 26 日	国办发〔2011〕1号
3	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	2010 年 4 月 17 日	国发〔2010〕10号
4	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	2010 年 1 月 7 日	国办发〔2010〕4号
5	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	2009 年 5 月 25 日	国发〔2009〕27号
6	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	2008 年 12 月 21 日	国办发〔2008〕131号
7	《国务院关于促进节约集约用地的通知》	2008 年 1 月 3 日	国发〔2008〕3号
8	《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》	2007年12月5日	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会银发〔2007〕452号
9	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	2007年9月28日	中华人民共和国国土资源部令第39号
10	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	2007年9月27日	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会银发〔2007〕359号
11	国务院关于促进房地产业健康发展的六条意见	2006年5月17日	国务院令

2、我国商业地产行业特点

（1）区域性特征明显

推动商业地产发展的主要因素来自于较高的经济发展水平、城市人均可支配收入的增长以及城市化进程的加速。我国东南沿海城市经济发达，人均可支配收入水平较高，东南沿海形成了环渤海经济圈、长三角经济圈以及珠三角经济圈等成熟的都市经济圈，相比于内陆城市而言，商业地产发展较为发达。

（2）资金密集型行业

房地产行业开发具有投资规模大、开发周期长。投入期和回收期不一致等特点，客观上决定了房地产行业资金密集。

（3）投资风险大

与住宅地产快速销售的特点不同，零售商业物业的投资回收期长。在建设期以及销售期等投资期内，开发地块的经济、交通、人口、政策等因素变化都会对收益产生极大影响，尤其是在商业地产初始运营阶段，面临着项目调整或亏损的风险。

（4）经营管理要求高

商业地产能否盈利很大程度上取决于整个投资回收期内的经营表现，而后者又对经营管理有相当高的专业性要求，其复杂程度远远超过住宅。

3、商业地产行业的发展趋势

（1）国民经济持续稳步发展

与住宅地产不同，商业地产发展的起步期较晚但持续期较长。国际经验表明，人均 GDP3,000-8,000 美元是商业地产发展的起步期，8,000 美元之后进入加速发展期，直至 20,000 美元之后才进入成熟发展期。

2008 年，我国人均 GDP 首次突破 3,000 美元关口，2012 年，我国人均 GDP 已经超过 6,000 美元，我国商业地产目前正处于起步阶段，而一线城市已步入加速发展期。

（2）城镇化发展有望推动商业地产

国际经验表明，当城市化率处于 50%-70%时，是大城市商业地产发展的黄金阶段。2011 年，我国城市化率已经达到 51.27%，商业地产面临着增速发展的机遇。此外，中国适龄购房人口正逐步减少，未来将进入老龄化和消费型社会，意味着住宅市场趋于稳定，商业地产将开始增速发展。

（3）商业地产更具有投资优势

中国住宅市场的调控使得商业地产迎来加速发展的机遇，商业地产价格与住宅的差异将逐步拉大。随着城市化进程及居民收入水平的逐渐提高，商业地产呈现两种投资机会：一是随着城市规划布局的扩展，填补市场空白，形成新的商业副中心的机会；二是随着居民收入水平提高，原有商业中心商业形态升级的机会。

而且由于持有商业地产既能获得物业升值，又能获取长期稳定的租金收益，商业地产受经济周期影响更小。

（二）标的公司的经营情况

西子国际项目由百大集团、绿城集团和杭州大厦联袂打造，合作方在商业地产开发、经营和管理领域均拥有不同的优势。

绿城集团从 2005 年至 2012 年连续八年被国务院发展研究中心企业所、中国房地产协会、中国指数研究院等四家权威机构联合评定为“中国房地产企业综合实力 TOP10”，在《2012 年中国城市居民居住满意度研究报告》上，绿城集团蝉联中国城市“居民居住整体满意度优秀企业”第一的殊荣，其中，在“业主忠诚度、企业形象、规划设计、工程质量、物业服务、销售服务”六个分项均获第一，市场对于绿城集团高品质项目的开发经验、优秀的品牌形象和超卓的营运能力给与了充分的认可和肯定。

杭州大厦是一家以商业为主体，集多项经营功能为一体的大型服务企业，其旗下的杭州大厦购物中心效益连续多年列全国大型零售企业（单店）前 10 位，在全国精品百货店业态中处于领军式的地位。

百大集团联合绿城集团、杭州大厦合作开发西子国际项目，有利于充分发挥各方在房地产开发、销售和商业运营方面的专业优势，实现西子国际的硬件标准、绿城集团的品牌管理能力与杭州大厦的商业管理经验的强强联合，对西子国际项目未来的销售和运营有进一步的推动作用。

此外，西子国际坐落于杭州城市正中心，杭州庆春路东端庆春广场旁，属于杭州市核心商务区之一，同时紧邻世界 500 强云集的钱江新城中央商务区，道路设施及公交线路发达，庆春隧道和未来地铁 2、4 号线的开通，为该项目创造了便利的交通条件。

杭州市发达的经济条件、处于全国领先行列的人均可支配收入水平以及逐渐完善的公共交通条件极大地提升了西子国际项目的商业竞争力。西子国际项目销售物业于 2012 年 11 月 3 日正式开盘销售，截至 2013 年一季度末，便累计完成合同销售额 7.04 亿元，目前项目销售情况良好，预计 2013 全年可完成合同销售额 18 亿元。

三、本次交易完成后公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析

（一）本次交易完成后对杭州百大长期股权投资会计处理的变化

本次交易前，本公司通过全资子公司浙江百大持有杭州百大 30%股权，绿城集团将其对杭州百大 30%股权委托给浙江百大代为行使投票权，浙江百大对杭州百大的表决权比例为 60%，且杭州百大董事会成员共 7 名，其中浙江百大委派 4 名，故本公司通过浙江百大对杭州百大拥有控制权，对其长期股权投资按照成本法核算，同时将杭州百大纳入合并财务报表范围。

本次重大资产重组实施后，绿城集团收回相关股权的表决权，并对杭州百大董事人选产生机制进行调整，7 名董事会成员中浙江百大委派 2 名。本公司将因此丧失对杭州百大的控制权，但对杭州百大仍有重大影响。

1、长期股权投资会计处理的相关规定

根据《企业会计准则》及相关解释的规定：企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，因处置投资导致对被投资单位的影响能力由控制转为具有重大影响或者与其他投资方一起实施共同控制的情况下，首先应按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。在此基础上，应当比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时，应调整留存收益。

同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。具体处理方式为：对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面应当调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益（扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润）中应享有的份额，调整留存收益，对于处置投资当期期初至处置投资之

日被投资单位实现的净损益中享有的份额，调整当期损益。

（2）在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

2、公司具体的会计处理

假定本公司于 2013 年 3 月 31 日丧失杭州百大的控制权，以此为基础模拟进行相关会计处理及合并报表。

（1）浙江百大个别财务报表的会计处理

由于本次交易不涉及资产权属转移和股权对价的支付，无需按比例结转终止确认的长期股权投资成本。故对杭州百大长期股权投资的投资成本仍为 15,900 万元。

浙江百大对杭州百大的长期股权投资原系新设投资取得，因此其剩余的 30% 长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额是一致的，不涉及调整。

本次交易后，浙江百大对杭州百大由控制变为重大影响，故剩余的长期股权投资将由成本法转为权益法核算。具体调整为：浙江百大对杭州百大成立至股权处置完成日实现的净损益按 30% 持股比例享有的份额一方面调整长期股权投资的账面价值，同时对杭州百大成立以来至 2012 年底实现的净损益按比例享有的部分调整期初留存收益，杭州百大 2013 年 1 月 1 日至股权处置完成日期间实现的净损益按照比例享有的份额调整当期的投资收益；权益法核算调整时，对浙江百大与杭州百大之间的委托贷款利息等内部交易损益予以抵消。经上述计算后损益调整金额为-1,148.17 万元，其中调整期初留存收益-765.68 万元，调整当期投资收益-382.49 万元。

经调整后，浙江百大母公司报表长期股权投资的账面余额为 14,751.83 万元，其中投资成本为 15,900 万元，损益调整为-1,148.17 万元。

（2）合并财务报表的处理

在本公司将浙江百大纳入合并报表时，还应考虑本公司及浙江百大酒店管理有限公司与杭州百大之间的未实现内部损益对权益法核算的影响。经计算损益调整金额为-681.94 万元，同时调整长期股权投资（损益调整）-681.94 万元，长期股权投资的账面余额调整为 14,069.89 万元。

根据企业会计准则要求，在合并财务报表中，对于杭州百大剩余的 30%股权，应按照其在 2013 年 3 月 31 日的公允价值进行重新计量。由于该时点杭州百大的公允价值未进行测算，故参考 2013 年 5 月 31 日杭州百大净资产的评估价值 70,384.37 万元，按 30%持股比例即 21,115.31 万元作为剩余股权的公允价值，其与长期股权投资账面余额 14,069.89 万元的差额 7,045.42 万元，调增当期投资收益。上述数据仅作参考，待本次重大资产重组事项获得中国证监会核准后，本公司将按照相关要求重新取得丧失控制权日杭州百大的公允价值。

经调整后，合并报表中对杭州百大 30%长期股权投资按公允价值重新计量的金额为 21,115.31 万元。

综上，本次交易完成后本公司对杭州百大的长期股权投资由成本法改为按权益法进行核算，合并财务报表中对杭州百大剩余 30%股权按丧失控制权日的公允价值重新计量。

（二）本次交易完成后对上市公司相关财务数据、财务指标等财务会计信息的影响

本次交易完成后，本公司不再拥有杭州百大控制权，因此杭州百大不再纳入合并报表范围。故本次交易完成后，会对本公司合并财务报表产生较大影响。

主要变动项目如下：

单位：万元

	交易完成前 (纳入合并 范围)	交易完成后 (不纳入合并 范围)	变动	变动原因说明
1.资产总额	495,873.74	331,713.92	-164,159.82	
其他应收款	640.52	169,660.57	169,020.05	主要系本公司对杭州百大的关联方往来款项不再合并抵消所致

存货	391,287.63	531.20	-390,756.43	系杭州百大在建的房产项目不再纳入合并报表所致
其他流动资产	4,081.95	42,000.00	37,918.05	系本公司对杭州百大 4.2 亿元委托贷款不再合并抵消以及杭州百大预缴的各项税费不再纳入合并报表所致
长期股权投资	13,703.27	34,818.59	21,115.31	系对杭州百大长期股权投资不再合并抵消以及对该投资照公允价值计量调整等所致
递延所得税资产	1,054.16	151.81	-902.35	系合并报表下抵消的内部未实现损益在丧失控制权时予以转回实现，相应的递延所得税资产也不再确认所致
其他非流动资产	0.00	5,000.00	5,000.00	系本公司对杭州百大 5,000 万元委托贷款不再合并抵消所致
2.负债合计	348,627.93	211,112.27	-137,515.66	
短期借款	66,000.00	46,000.00	-20,000.00	系杭州百大借款不再纳入合并报表所致
预收账款	61,630.94	5,840.35	-55,790.59	系杭州百大房产预售款不再纳入合并所致
其他应付款	10,688.37	3,312.48	-7,375.90	系杭州百大向相关单位收取的各项保证金等不再纳入合并报表所致
长期借款	117,005.15	65,205.15	-51,800.00	系杭州百大借款不再纳入合并报表所致
3.所有者权益	147,245.81	120,601.65	-26,644.16	
未分配利润	36,883.95	45,516.72	8,632.77	主要系丧失控制权后按会计准则规定调整计算的投资收益大幅增加所致
少数股东权益	35,276.94	0.00	-35,276.94	系杭州百大不再纳入合并报表范围所致
4.归属于母公司净利润	2,151.56	10,784.34	8,632.78	
投资收益	-69.27	9,423.35	9,492.62	系对杭州百大丧失控制权后剩余股权按公允价值计量增加当期损益 7,045.42 万元以及对杭州百大不合并报表后原内部未实现利润中 2,447.20 万元予以实现共同影响所致
所得税费用	805.97	1,665.81	859.85	系合并报表下抵消的内部未实现损益在丧失控制权时已转回实现，相应的递延所得税费用确认

				所致
--	--	--	--	----

对财务指标的影响如下：

财务指标	交易完成前 (纳入合并范围)	交易完成后 (不纳入合并范围)	变动
资产负债率	70.31%	63.64%	下降 6.67 个百分点
流动比例	1.96	1.82	-0.14
速动比率	0.22	1.81	1.59
基本每股收益(元/股)	0.06	0.29	0.23
加权平均净资产收益率	1.94%	8.10%	增加 6.16 个百分点

由上述变动可知，本次交易完成后，本公司合并财务报表的资产、负债及所有者权益均有较大幅度的下降。同时公司的资产负债率略有下降，速动比率大幅度提高，公司当期净利润较有大幅度的提升。

本次交易完成后，对上市公司后续存在影响的事项说明如下：

（1）关联方欠款事宜

杭州百大房地产项目开发需要大量的前期资金投入，本公司将自有资金和银行贷款提供杭州百大使用。在本次交易前，相关资金往来在合并范围内抵消，本次交易完成后，相关资金往来将成为本公司对杭州百大的债权。截至 2013 年 3 月 31 日，本公司及下属子公司与杭州百大的资金拆借余额为 168,210.38 万元。杭州百大已经根据项目预计销售计划制定了《还款计划》，将逐年偿还上述所欠款项，至 2015 年底结清所有欠款。本公司收到相关款项后，将用于按时或者提前归还银行借款，因此《还款计划》如能得到切实执行，预计到 2013 年年底，上市公司的资产负债率将继续下降。

若杭州百大未能按照《还款计划》的节点按时归还前述关联欠款，则本公司需要按照《企业会计准则》的规定对剩余未偿还债权计提相应的坏账准备，这将对本公司的利润表产生一定的影响。具体影响金额取决于未偿还关联债权的金额及导致需要计提坏账准备风险的严重程度。

（2）内部收取资金占用利息的影响

因杭州百大项目建设资金投入较大，本公司及下属子公司拆借资金给杭州百大使用。其中，本公司将银行贷款资金以统借统贷方式拆借给杭州百大使用，拆

借资金利息按照本公司实际获取的银行贷款利率及期限计算，该部分利息不产生利差，本公司不确认投资收益；本公司及下属子公司将自有资金通过委托贷款的形式提供给杭州百大使用，本公司及其下属子公司将收取的委托贷款利息确认为投资收益。在本次交易完成前，委托贷款利息确认的投资收益在合并报表中以未实现内部收益全额抵消，如本次交易实施完成，截至 2012 年 12 月 31 日抵消的未实现内部收益金额合计为 2,455.79 万元，其中 70%部分将在合并报表中体现为投资收益 1,719.05 万元，同时转回递延所得税费用 613.95 万元（ $2,455.79 \times 25\%$ ），对当年度损益影响净额为 1,105.10 万元。

截至 2013 年 3 月 31 日，本公司及下属子公司将自有资金通过委托贷款的形式提供给杭州百大置业使用的金额为 47,000 万元，如本次交易在 2013 年 3 月底完成，上述委托贷款在 2013 年 1-3 月产生的利息 1,040.21 万元将不再合并抵消，而是确认为本公司当期的投资收益，扣除本公司在按照权益法确认对杭州百大投资收益时抵消因顺流交易而产生的未实现内部交易损益影响后，将增加本公司 2013 年 1-3 月投资收益 728.15 万元（ $1,040.21 \text{ 万元} \times 70\%$ ）。

（三）本次交易完成后对公司盈利能力分析及未来发展趋势影响

本次交易完成之后，公司将与绿城集团、杭州大厦通力合作，充分发挥各自优势，将项目打造成为精品工程。本项目规划建设写字楼、服务式公寓及商场。本次交易完成后，绿城集团可以充分发挥其在房地产开发和销售优势，努力提高项目的硬件标准，同时发挥其品牌号召力，提高项目销售速度。其次，项目规划建设约 6 万平方米西子国际时尚购物广场，由杭州大厦负责全面运营。项目建成之后，物业出售会给公司带来较大利润回报，同时回笼资金对公司长期业务规划的支持，以及持有物业的商业运营会增强公司长期的业务盈利能力和核心竞争力。

第九章 财务会计信息

本次交易标的公司杭州百大 2011 年度、2012 年度和 2013 年一季度经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的简要财务报表数据如下：

一、简要资产负债表

单位：元

	2013 年 3 月 31 日 (经审计)	2012 年 12 月 31 日 (经审计)	2011 年 12 月 31 日 (经审计)
流动资产：			
货币资金	51,455,030.64	48,149,408.25	78,371,867.31
预付款项	280,425.43	126,040.00	50,000,000.00
其他应收款	2,697,030.90	2,693,248.19	811,828.66
存货	3,952,785,347.91	3,848,296,544.33	3,242,711,082.09
其他流动资产	40,819,478.91	21,479,023.81	18,000,000.00
流动资产合计	4,048,037,313.79	3,920,744,264.58	3,389,894,778.06
非流动资产：			
固定资产	2,942,104.23	3,163,613.38	3,851,135.31
长期待摊费用	557,486.91	655,866.96	974,812.86
递延所得税资产	-	425,000.00	1,721,484.02
非流动资产合计	3,499,591.14	4,244,480.34	6,547,432.19
资产总计	4,051,536,904.93	3,924,988,744.92	3,396,442,210.25
流动负债：			
短期借款	620,000,000.00	600,000,000.00	-
应付账款	33,565,395.00	54,577,410.00	-
预收款项	556,305,978.00	363,925,795.00	-
应付职工薪酬	104,822.67	1,946,313.38	1,874,234.86

应交税费	84,813.21	80,915.37	254,940.49
应付利息	3,300,880.00	3,385,488.33	154,366.03
其他应付款	1,766,644,430.84	1,822,293,565.77	2,256,750,536.17
流动负债合计	2,980,006,319.72	2,846,209,487.85	2,259,034,077.55
非流动负债：			
长期借款	568,000,000.00	568,000,000.00	111,000,000.00
非流动负债合计	568,000,000.00	568,000,000.00	111,000,000.00
负债合计	3,548,006,319.72	3,414,209,487.85	2,370,034,077.55
所有者权益：			
实收资本	530,000,000.00	530,000,000.00	728,000,000.00
资本公积	-	-	305,200,000.00
未分配利润	-26,469,414.79	-19,220,742.93	-6,791,867.30
所有者权益合计	503,530,585.21	510,779,257.07	1,026,408,132.70
负债和所有者权益总计	4,051,536,904.93	3,924,988,744.92	3,396,442,210.25

二、简要利润表

单位：元

	2013 年 1-3 月 (经审计)	2012 年度 (经审计)	2011 年度 (经审计)
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	6,241,857.06	8,948,115.72	2,675,975.20
管理费用	518,432.88	1,933,456.45	2,733,111.55
财务费用	63,182.83	209,077.47	27,861.73
资产减值损失	199.09	99,022.08	100,715.59
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,823,671.86	-11,189,671.72	-5,537,664.07
加：营业外收入	-	57,280.11	-
减：营业外支出	-	-	-
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,823,671.86	-11,132,391.61	-5,537,664.07
减：所得税费用	425,000.00	1,296,484.02	-1,246,266.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,248,671.86	-12,428,875.63	-4,291,397.13
六、其他综合收益	-	-	-
七、综合收益总额	-7,248,671.86	-12,428,875.63	-4,291,397.13

三、简要现金流量表

单位：元

	2013 年 1-3 月 (经审计)	2012 年度 (经审计)	2011 年度 (经审计)
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	192,380,183.00	363,925,795.00	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	21,980,353.23	50,405,070.79	11,532,236.58
经营活动现金流入小计	214,360,536.23	414,330,865.79	11,532,236.58
购买商品、接受劳务支付的现金	57,247,107.67	228,851,540.53	312,043,036.33
支付给职工以及为职工支付的现金	4,668,019.14	9,573,715.46	6,263,002.43
支付的各项税费	19,340,455.10	21,798,663.81	568,026.65
支付其他与经营活动有关的现金	5,649,515.18	10,078,015.47	3,455,637.65
经营活动现金流出小计	86,905,097.09	270,301,935.27	322,329,703.06
经营活动产生的现金流量净额	127,455,439.14	144,028,930.52	-310,797,466.48
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金	-	18,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	166,136.03	1,271.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	3,302,436.88
投资活动现金流入小计	-	18,166,136.03	3,303,707.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,805.00	588,487.68	4,041,369.50
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	18,000,000.00
投资活动现金流出小计	45,805.00	588,487.68	22,041,369.50
投资活动产生的现金流量净额	-45,805.00	17,577,648.35	-18,737,661.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	503,200,000.00
取得借款收到的现金	120,000,000.00	1,057,000,000.00	111,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
-收到其他与筹资活动有关的现金	261,977,857.74	896,571,802.09	710,280,000.00
筹资活动现金流入小计	381,977,857.74	1,953,571,802.09	1,324,480,000.00
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,812,125.02	45,794,313.89	-
支付其他与筹资活动有关的现金	375,269,744.47	2,099,606,526.13	917,433,553.35
筹资活动现金流出小计	506,081,869.49	2,145,400,840.02	917,433,553.35
筹资活动产生的现金流量净额	-124,104,011.75	-191,829,037.93	407,046,446.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	3,305,622.39	-30,222,459.06	77,511,318.59
加：期初现金及现金等价物余额	48,149,408.25	78,371,867.31	860,548.72
六、期末现金及现金等价物余额	51,455,030.64	48,149,408.25	78,371,867.31

第十章 同业竞争和关联交易

一、同业竞争情况

本次交易前，本公司控股股东与实际控制人及其控股的企业与本公司之间不存在同业竞争。

本次重组完成后将理顺杭州百大股权关系，使得绿城集团能有效地参与西子国际项目的经营决策，有利于提升西子国际项目的经营效益和投资回报。本次交易不会导致公司控股股东与实际控制人及其控股的企业从事与本公司相同或类似业务。因此，本次交易不会导致同业竞争的产生。

本公司控股股东与实际控制人就本次重大资产重组事项出具了避免同业竞争的承诺函。

二、关联交易情况

（一）本公司与交易对方关联交易情况

本公司与绿城集团除共同投资杭州百大外无其他交易事项。

（二）本公司与杭州百大关联交易情况

2011年度、2012年度及2013年一季度，根据本公司与杭州百大协议约定，本公司将银行贷款资金拆借给杭州百大使用，拆借资金利息按照百大集团实际获取的银行贷款利率及期限计算，该部分利息不产生利差。2013年一季度、2012年度和2011年度杭州百大分别向本公司借入资金26,197.79万元、89,657.18万元和71,028.00万元，分别结算利息3,603.91万元、19,050.30万元和14,690.82万元，截至2013年3月31日尚有168,210.38万元未偿还。

本公司及下属子公司将自有资金通过委托贷款的形式提供给杭州百大使用，

本公司及其下属子公司将收取的委托贷款利息确认为投资收益，在合并报表中抵消。截至 2013 年 6 月 30 日，委托贷款明细如下：

拆借方	拆借金额（元）	起始日	到期日	利率
浙江百大	100,000,000.00	2012.09.29	2013.09.28	8.78%
浙江百大	150,000,000.00	2012.09.21	2013.09.20	8.78%
浙江百大	20,000,000.00	2012.11.05	2013.11.4	8.78%
浙江百大酒店管理有限公司	30,000,000.00	2012.09.29	2013.09.28	8.78%
百大集团	50,000,000.00	2012.05.01	2014.05.01	10.98%
百大集团	120,000,000.00	2013.1.14	2014.1.13	8.67%
小计	470,000,000.00			

注：浙江百大酒店管理有限公司为本公司的全资子公司。

本次交易完成后，杭州百大为本公司的合营企业，根据《企业会计准则第36号-关联方披露》属于本公司关联方。因杭州百大开发的西子国际项目前期建设投入较多的资金，项目目前处于预售期，在杭州百大全部归还本公司投入资金之前，杭州百大还将与本公司存在关联资金往来。杭州百大已根据销售计划制定了明确具体的《还款计划》，并通过了杭州百大股东会审议。根据还款计划，杭州百大将逐年偿还所欠款项，至2015年底结清所欠所有款项。

本次交易完成后，公司将按照《公司法》、《证券法》、中国证监会以及上交所的相关规定规范关联交易，保证关联交易决策程序完善、价格公允，并按照上市公司信息披露要求履行信息披露义务。

（三）本公司与控股股东、实际控制人关联交易情况

本次交易完成后，本公司与控股股东、实际控制人之间的控股及实际控制关系没有发生改变，也未因本次交易产生新的关联交易。

第十一章 本次交易特别风险提示

一、本次重大资产重组可能取消的风险

本次交易存在内幕人员利用消息进行内幕交易的风险，如股价异常波动或异常交易则可能涉嫌内幕交易，本次重大资产重组会暂停、中止或取消。

二、债权无法按照《还款计划》收回的风险

本公司通过杭州百大进行房地产开发，在项目的建设期投入了较多的资金，本次交易之后，杭州百大将成为本公司合并报表之外的合营企业，本公司因前期投入的资金支持形成了对杭州百大的关联债权，截至2013年3月31日，上述关联债权为215,073万元，虽然杭州百大已根据销售计划制定了切实可行的《还款计划》，承诺按照计划在2015年底之前还清所欠本公司的所有债务，上述《还款计划》已通过杭州百大股东会的审议。然而由于杭州百大建设的西子国际项目计划于2014年年才能底施工结束，本公司的债权可能存在因项目工程和销售进度缓慢而无法按照《还款计划》收回的风险。由于杭州百大的总经理、财务总监和销售总监均为浙江百大推荐，杭州百大的资金使用受到浙江百大的监控，一定程度上增加了对《还款计划》有效执行的保障。

三、杭州百大的经营决策风险

本次交易之后，杭州百大将成为浙江百大、绿城集团、杭州大厦的合营企业，三方股东就杭州百大的开发、销售和经营发展共同进行经营决策，控制权的变化将在一定程度上影响杭州百大的经营决策效率。

四、财务风险

截至2013年6月30日，百大集团的资产负债率为70.62%，处于较高的水平，虽然由于百大集团通过其控股孙公司杭州百大从事房地产开发业务，而房地产行业的平均资产负债率均处在较高水平，百大集团仍然存在较高的财务风险。

五、股票价格波动风险

本公司股票在上海证券交易所A股市场挂牌上市。股票价格不仅取决于公司自身的经营管理和盈利能力，同时也受国家产业政策调整、货币政策的变化以及投资者的心理预期等多种因素的影响。因此，公司股票价格可能会偏离其本身价值而波动，从而给投资者带来投资风险。

本公司将根据《公司法》、《证券法》、《信息披露管理办法》和《上市规则》等有关法律、法规和《百大集团股份有限公司章程》的要求，及时披露有可能影响公司股票价格的重大信息，并保证所披露信息的真实、准确和完整，供投资者做出判断。

第十二章 本次交易的其他重要信息

一、资金、资产占用及关联担保情况

截至本报告书签署之日，不存在上市公司资金、资产被控股股东及其关联方占用的情形，也不存在因本次交易产生本公司资金、资产被控股股东及其关联方占用的情形。同时，截至本报告书签署之日，不存在上市公司及其子公司为控股股东提供担保的情况，也不会因为本次交易产生上市公司及其子公司为控股股东提供担保的情况。

截至本报告签署之日，不存在上市公司为杭州百大提供担保的情况。

截至 2013 年 6 月 30 日，本公司及下属子公司将自有资金通过委托贷款的形式提供给杭州百大使用的情况如下：

拆借方	拆借金额	起始日	到期日	利率
浙江百大	100,000,000.00	2012.09.29	2013.09.28	8.78%
浙江百大	150,000,000.00	2012.09.21	2013.09.20	8.78%
浙江百大	20,000,000.00	2012.11.05	2013.11.4	8.78%
浙江百大酒店管理有限公司	30,000,000.00	2012.09.29	2013.09.28	8.78%
百大集团	50,000,000.00	2012.05.01	2014.05.01	10.98%
百大集团	120,000,000.00	2013.01.14	2014.01.14	8.67%
小计	470,000,000.00			

截至 2013 年 3 月 31 日，本公司通过统借统贷的形式拆借给杭州百大使用的借款本金及利息合计 168,210.38 万元。

杭州百大已经根据项目预计销售计划制定了《还款计划》，将逐年偿还上述所欠款项，至 2015 年底结清所有欠款。

二、上市公司最近 12 个月内资产交易以及与本次交易的关系

截至本报告书草案签署之日，百大集团最近 12 个月内发生的资产交易如下表所示：

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格 (万元)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
杭州大厦有限公司	杭州百大 40%的股权	2012 年 7 月 7 日	24,125.00	否	是	是

2012 年 7 月，百大集团为了引进杭州大厦成熟的商业物业管理经验，与杭州大厦达成投资合作约定，百大集团通过浙江百大转让 40%的股权给杭州大厦，并约定在杭州百大的商业物业正式开业后或者杭州大厦实际持有杭州百大的股权比例超过了 50%后（按孰先原则），以杭州大厦为主进行经营管理。

上述股权转让价格参考了坤元资产评估有限公司出具的坤元评报[2012]208 号《杭州大厦有限公司拟收购股权涉及的杭州百大置业有限公司全部权益价值评估项目资产评估报告》的评估结果，该评估报告以 2012 年 5 月 31 日为评估基准日，完成注册资本调整后的杭州百大的股东全部权益账面价值为 520,433,020.06 元，采用资产基础法的评估结果为 605,607,440.44 元，杭州百大 40%的股权所对应的评估值约为 24,224 万元。浙江百大和杭州大厦在该基础上经过充分协商最终确定转让价格为对应的注册资本额（即 53,000 万元*40%=21,200 万元）加上从该注册资本实际缴付日起算至双方签署协议之日的按同期银行贷款基准利率计算的利息之和，合计 24,125 万元。

本次交易中，绿城集团和浙江百大解除表决权委托行使关系，而且由绿城集团推荐董事参与杭州百大的经营管理决策，发挥绿城集团品牌管理和房产销售的优势，有助于进一步推动西子国际项目的销售。

上述两次交易，均为了促进杭州百大商业地产项目的销售和经营，实现并提升杭州百大的投资回报，并有利于杭州百大在商业物业开业后形成稳定的商业运营收入，有助于保障百大集团的投资收益，维护上市公司股东的利益。

三、本次交易对公司负债结构的影响

截至 2013 年 6 月 30 日，百大集团的资产负债率为 70.62%（合并报表），鉴于百大集团通过控股孙公司杭州百大经营房地产业务的开发，房地产行业的上市公司资产负债率普遍较高，百大集团的负债结构处于合理范围之内。

本次交易之后，杭州百大不再纳入上市公司合并报表范围，百大集团对杭州百大的间接投资将通过长期股权投资核算，由于交易之后百大集团间接持有杭州百大 30%的股权，百大集团通过统借统贷以及委托贷款的形式向杭州百大提供的资金形成关联债权，上市公司的总资产和负债将有所下降。由于杭州百大已针对上述关联欠款制定了明确的《还款计划》，收到相关款项后，百大集团将用于按时或者提前归还银行借款，因此《还款计划》如能得到切实执行，预计截至 2013 年年底，上市公司的资产负债率将有所下降。

四、本次交易对公司治理机制的影响

本公司已按照《公司法》、《证券法》和证监会有关文件的要求，制订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事制度》和《内幕信息知情人登记制度》等管理制度，建立了完善的法人治理结构。

本次交易不影响上市公司的公司治理，本次交易完成后，百大集团依然具备完善的法人治理结构和独立经营能力，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

（一）资产完整

公司在经营方面拥有独立的经营销售场所，合法拥有独立的产权。本次交易完成后，百大集团继续拥有与主营业务经营相关的资产，资产独立完整。

（二）人员独立

公司经营及人事管理完全独立。公司高级管理人员都属专职人员，未在控股股东方面兼职。本次交易完成后，百大集团将继续保持在劳动、人事及工资管理方面的独立性，百大集团的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等规定产生。

（三）财务独立

公司拥有独立的财务管理和会计核算体系，制定了公司的财务管理制度、会计核算制度，开设独立的银行账户，独立依法纳税。财务方面的决策由公司管理层根据公司章程和相关管理制度规定的权限作出。本次交易完成后，百大集团依然保持财务独立。

（四）机构独立

公司有健全的组织机构体系，董事会、监事会和内部机构依照各自的职权、职责独立运作，与控股股东的相关部门不存在从属关系。本次交易完成后，百大集团机构独立状况不变。

（五）业务独立

公司的经营业务独立于控股股东，且与控股股东在业务上不存在竞争，公司业务结构完整，自主经营。本次交易完成后，百大集团继续依法从事经营范围内的活动，业务独立状况保持不变。

五、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况

本公司已按照相关规定，核查内幕信息知情人在相关法律法规规定的自查期间内买卖本公司股票的情况。根据相关各方的自查报告与中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的查询结果，相关内幕信息知情人买卖本公司股票情况如下：

（一）百大集团及董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在自查期

间内买卖本公司股票的情况

根据百大集团的自查确认及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询证明，本次重组百大集团及其董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在自查期间内无交易本公司股票的行为。

（二）百大集团控股股东、浙江百大和杭州百大及董事、监事、高级管理人员以及实际控制人及其直系亲属在自查期间内买卖本公司股票的情况

1、杭州百大监事翁晓宁在自查期间曾买卖本公司股票，具体情况如下：

序号	交易日期	买/卖情况	成交数量（股）	成交价格（元）
1	2012/12/11	卖	50,000	4.88
2	2012/12/11	卖	69,000	4.87

上述交易完成后，翁晓宁不再持有百大集团股票。

2、杭州百大副总经理祝军之母亲刘银仙在自查期间曾买卖本公司股票，具体情况如下：

序号	交易日期	买/卖情况	成交数量（股）	成交价格（元）
1	2013/01/10	卖	3,000	5.1

上述交易完成后，刘银仙持有百大集团股票12,000股。

3、浙江百大监事杨成成之母亲成淑贞在自查期间曾买卖本公司股票，具体情况如下：

序号	交易日期	买/卖情况	成交数量（股）	成交价格（元）
1	2013/01/09	卖	900	5.13
2	2013/01/29	卖	100	5.25

上述交易完成后，成淑贞不再持有百大集团股票。

4、本公司控股东西子联合自2012年8月30日至2012年12月18日期间，

通过上海证券交易所交易系统累计净增持百大集团股份 7,524,806 股。本次增持后，西子联合共持有 141,801,388 股，占公司股份总额的 37.689%。

截至2012年12月18日，上述增持计划已实施完毕，百大集团已履行了必要的信息披露义务。

除上述人员和公司在自查期间存在买卖本公司股票的行为，其他自查公司及董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在自查期间内无交易本公司股票的行为。

（三）交易对方绿城集团及董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在自查期间内买卖本公司股票的情况

根据交易对方的自查确认及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询证明，本次重组交易对方及其董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在自查期间内无交易本公司股票的行为。

（四）其他相关方杭州大厦及董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在自查期间内买卖本公司股票的情况

根据其他相关方的自查确认及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询证明，本次重组交易对方及其董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在自查期间内无交易本公司股票的行为。

（五）参与本次重组的中介机构内幕信息知情人及其直系亲属在自查期间内买卖本公司股票的情况

根据相关各方的自查报告与中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询证明，参与本次重组的中介机构内幕信息知情人及其直系亲属在自查期间内无交易及持有本公司股票的行为。

（六）相关股票买卖人员和公司针对买卖本公司股票行为的声明

针对上述自查期间内翁晓宁、成淑贞、刘银仙以及西子联合买卖百大集团股票的行为，相关人员或其直系亲属以及相关法人已出具相关书面声明。

1、杭州百大监事翁晓宁已经出具《声明》，声明前述股票买卖行为仅遵循个人的主观决策，其未参与本次重大资产重组的决策过程，不存在利用上市公司未公开的信息进行股票交易的情况。

2、杭州百大副总经理祝军已经出具《声明》，声明其母亲前述股票买卖行为仅遵循刘银仙个人的主观决策，祝军未参与本次重大资产重组的决策过程，在公告前未获知相关内幕信息。同时祝军在刘银仙卖出股票前事先并不知情，并未向其透露任何未公开信息。

祝军之母亲刘银仙也已经出具《声明》，声明前述股票买卖行为仅遵循个人的主观决策，不存在利用上市公司未公开的信息进行股票交易的情况。

3、浙江百大监事杨成成已经出具《声明》，声明其母亲前述股票买卖行为仅遵循成淑贞个人的主观决策，杨成成未参与本次重大资产重组的决策过程，在公告前未获知相关内幕信息。同时杨成成在成淑贞卖出股票前事先并不知情，并未向其透露任何未公开信息。

杨成成之母亲成淑贞也已经出具《声明》，声明前述股票买卖行为仅遵循个人的主观决策，不存在利用上市公司未公开的信息进行股票交易的情况。

4、2012年8月30日，本公司接到控股股东西子联合增持本公司股票的通知，并于8月31日公告了西子联合的增持计划，即在未来12个月内增持不超过公司已发行股份总数2%的计划。西子联合自2012年8月30日至2012年12月18日期间，通过上海证券交易所交易系统累计净增持百大集团股份7,524,806股。本次增持后，西子联合共持有141,801,388股，占公司股份总额的37.689%。

截至2012年12月18日，上述增持计划已实施完毕，百大集团及控股股东已履行了必要的信息披露义务。

除上述人员和公司在自查期间存在买卖本公司股票的行为，其他自查公司及董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在自查期间内无交易本公司股票的行为。

六、其他能够影响股东及其他投资者作出合理判断的、有关本次交易的信息

本公司严格按照现行法律、法规和《上市规则》对本次交易的相关信息

了披露，未发现有其他应披露而未披露的能够影响股东及其他投资者作出合理判断的、有关本次交易的信息。

第十三章 独立财务顾问和律师事务所对本次交易出具的结论性意见

一、独立财务顾问意见

本公司聘请浙商证券股份有限公司担任本次交易的独立财务顾问，并出具了独立财务顾问报告，认为“本次交易符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的规定，按相关法律、法规的规定履行了相应的程序，进行了必要的信息披露；本次交易符合中国证监会规定的重大资产重组条件，不会损害上市公司和全体股东的合法权益，有利于上市公司的长远发展”。

二、法律顾问意见

本公司聘请浙江天册律师事务所担任本次交易的法律顾问，并出具了法律意见书，认为“本次重大资产重组交易各方具备实施本次交易的主体资格；本次重大资产重组方案符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等相关法律、行政法规和中国证监会相关规章的规定；本次重大资产重组涉及的标的公司股权权属状况清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，也不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况；本次重大资产重组完成后，上市公司将具有持续经营能力并具有维持上市地位的必要条件；百大集团已履行现阶段必要的批准程序及信息披露要求；在取得全部批准或核准后，本次重大资产重组交易的实施将不存在实质性的法律障碍”。

第十四章 本次交易的中介机构

一、独立财务顾问

独立财务顾问：浙商证券股份有限公司

法定代表人：吴承根

办公地址：浙江省杭州市杭大路黄龙世纪广场 A 座 6 楼

电话：0571-87903103

传真：0571-87903109

财务顾问主办人：杨利所、洪涛

财务顾问协办人：冯佳慧

二、法律顾问

律师顾问：浙江天册律师事务所

事务所负责人：章靖忠

办公地址：中国杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 8 楼

电话：0571-87901111

传真：0571-87901500

签字律师：虞文燕、薛冰莹

三、财务审计机构

独立审计机构：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：胡少先

办公地址：杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 9 楼

电话：0571—88216888

传真：0571—88216999

签字会计师：胡燕华、潘晶晶

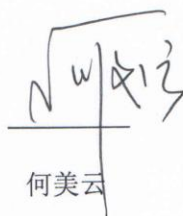
第十五章董事及中介机构的声明

一、公司董事声明

本公司全体董事保证《百大集团股份有限公司重大资产重组报告书（修订稿）》内容的真实、准确、完整，并对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

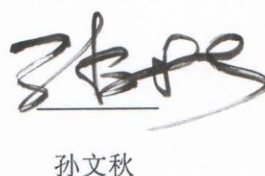
本公司董事：


陈顺华


何美云

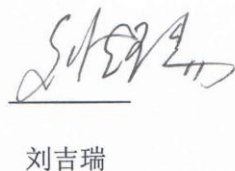

陈夏鑫


王天飞


孙文秋


陈 劲


成 谦


刘吉瑞


李喜刚

百大集团股份有限公司

2013年9月17日

二、独立财务顾问声明

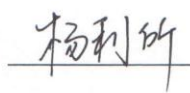
浙商证券保证百大集团在《百大集团股份有限公司重大资产重组报告书（修订稿）》中引用浙商证券出具的独立财务顾问报告的相关内容已经浙商证券审阅，确认《百大集团股份有限公司重大资产重组报告书（修订稿）》不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人(或授权代表):



吴承根

财务顾问主办人:

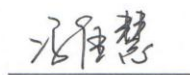


杨利所



洪涛

财务顾问协办人:



冯佳慧



三、法律顾问声明

本所保证百大集团在《百大集团股份有限公司重大资产重组报告书(修订稿)》中引用本所出具的法律意见书的相关内容已经本所审阅,确认《百大集团股份有限公司重大资产重组报告书(修订稿)》不致因上述引用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。

单位负责人(或授权代表):

章靖忠

经办律师:

虞文燕

薛冰莹



四、会计师事务所声明

本所及经办注册会计师同意百大集团在《百大集团股份有限公司重大资产重组报告书（修订稿）》引用本所出具的审计报告之结论性意见，并对所引述的内容进行了审阅，确认《百大集团股份有限公司重大资产重组报告书（修订稿）》不致因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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人(或授权代表):

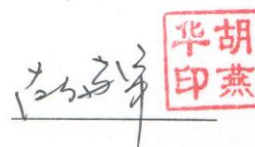


吕苏阳

经办注册会计师:



翁伟



胡燕华

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



第十六章 备查文件及备查地点

一、备查文件

- 1、杭州大厦、浙江百大与杭州百大签署了《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议》；
- 2、杭州大厦、浙江百大、绿城集团与杭州百大签署了《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议》；
- 3、百大集团第七届董事会第十六次会议决议；
- 4、百大集团 2013 年第一次临时股东大会会议决议；
- 5、本次重组相关方同意本次重组内容的内部决策文件；
- 6、浙商证券股份有限公司出具的独立财务顾问报告；
- 7、浙商证券股份有限公司出具的补充财务顾问意见；
- 8、浙江天册律师事务所出具的法律意见书；
- 9、浙江天册律师事务所出具的补充法律意见书（一）；
- 10、天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标的公司的审计报告；
- 11、天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的有关财务事项的说明。

二、备查地点

投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午 9:00-11:00，下午 3:00-5:00，于下列地点查阅上述文件。

- 1、百大集团股份有限公司

联系地址：浙江省杭州市庆春东路 1-1 号西子联合大厦 18 楼

联系人：何美云

联系电话：0571-85823016

传真：0571-85150586

2、浙商证券股份有限公司

联系地址：杭州市杭大路1号

联系人：杨利所、洪涛、冯佳慧

电话：0571-87903103

传真：0571-87903109

3、指定信息披露报刊

《中国证券报》、《证券时报》

4、指定信息披露网址

<http://www.sse.com>

（本页无正文，为《百大集团股份有限公司重大资产重组报告书（修订稿）》之盖章页）



2013 年 9 月 18 日