

股票代码：002147 股票简称：方圆支承 上市地点：深圳证券交易所

马鞍山方圆回转支承股份有限公司
发行股份购买资产并募集配套资金
暨关联交易报告书
(修订稿)

上市公司名称： 马鞍山方圆回转支承股份有限公司
上 市 地 点： 深圳证券交易所
股 票 简 称： 方圆支承
股 票 代 码： 002147

交易对方	住所/通讯地址
新光控股集团有限公司	浙江省义乌市青口工业区
虞云新	浙江省义乌市江东街道***号
不超过 10 名特定投资者	待定

独立财务顾问



西南证券股份有限公司
SOUTHWEST SECURITIES COMPANY, LTD.

二零一六年一月

公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺并保证本报告书内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本公司及全体董事、监事、高级管理人员对本报告书内容的真实、准确、完整承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会及其它政府机关对本次交易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者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定，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，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

根据相关规定，作为公司本次发行股份购买资产的交易对方新光集团及自然人虞云新就其对本次交易提供的所有相关信息，分别承诺如下：

“本公司/本人已向上市公司提交全部所需文件及相关资料，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均完整、真实、可靠，有关副本材料或者复印件与原件一致，文件上所有签字与印章皆真实、有效，复印件与原件相符。

本公司/本人保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任。

如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人或本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。”

证券服务机构声明

根据相关规定，作为公司本次发行股份购买资产及募集配套资金的证券服务机构对于本次交易申请文件的相关信息，分别承诺：

“如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司/本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

修订说明

本公司已根据深圳证券交易所《关于马鞍山方圆回转支承股份有限公司的重组问询函》（中小板重组问询函（需行政许可）【2015】第 72 号）（以下简称“问询函”）的要求，对本报告书进行了补充和完善。补充和完善的内容主要体现在以下方面：

1、在报告书“第四节 标的资产基本情况”之“十三、标的资产的评估情况”之“（五）评估增值原因的说明”之“3、交易标的评估增值的原因及合理性”中补充披露交易标的评估增值的原因及合理性。

2、在报告书“第四节 标的资产基本情况”之“十四、其他情况”之“（七）标的公司业绩承诺合理性、可实现性以及未来盈利能力的稳定性情况”中补充披露交易标的承诺业绩较报告期净利润增幅较大的原因，标的资产的土地储备情况、后续开发计划、销售计划等及交易标的承诺业绩的合理性、可实现性以及未来盈利能力的稳定性等。

3、在报告书“第九节 本次交易的合规性分析”之“二、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条要求的说明”之“（三）上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具保留意见审计报告”中补充披露本次重组能够消除保留意见所涉及事项的重大影响的具体依据，并在“重大风险提示”及“第十五节 风险因素”之“一、与本次交易相关的风险”之“（七）若保留意见无法消除，公司存在亏损的风险”中补充披露若保留意见无法消除，公司存在亏损的风险。

3、在报告书“第十二节 财务会计信息”之“二、上市公司备考财务报表”之“（三）备考财务报表商誉确认”中补充披露备考财务报表商誉确认是否符合《企业会计准则》相关规定。

4、在报告书“第四节 标的资产基本情况”之“十四、其他情况”之“（六）标的公司最近三年的重大资产收购情况”中补充披露报告期内万厦房产同一控制下的资产总额、营业收入、利润总额及对万厦房产主要财务指标的影响；交易标的报告期主营业务是否发生变化，是否符合《首次公开发行股票并上市管理办

法>第十二条发行人最近3年内主营业务没有发生重大变化的适用意见——证券期货法律适用意见第3号》的相关规定以及《首次公开发行股票并上市管理办法》（以下简称“《首发管理办法》”）第十二条的规定。

5、在报告书“第十一节 管理层讨论与分析”之“三、标的公司经营情况分析”之“（二）盈利能力分析”之“10、标的公司最近三年净利润大幅增长的原因及其合规性分析”中补充披露标的公司存货项目开发与竣工进度、预售或已售面积、项目所在地房地产供求与价格走势情况等补充披露交易标的最近三年营业收入、净利润大幅增长的原因及合理性；新光建材城2012至2014年度非经常性损益占比较高的原因、经营业绩是否存在对非经常性损益的重大依赖；交易标的是否存在最近一个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益的情形，是否符合《首发管理办法》第三十七条第四款的规定；结合交易标的的业务模式、现金流量状况、同行业公司对比等说明报告期发生资金拆出业务的原因和合理性、资金拆借利率水平及公允性、该项业务的可持续性，以及与资金拆入方是否存在关联关系、是否存在非经营性资金占用的情形。

6、在报告书“第十三节 同业竞争与关联交易”之“二、关联交易”之“（三）本次交易完成后公司新增关联交易情况”之“3、关联方资金拆借情况”中补充披露报告期资金占用的情况，并对交易标的是否符合《首发管理办法》第二十七条的规定进行说明。

7、在报告书“第九节 本次交易的合规性分析”之“四、标的资产符合《首发办法》规定的发行条件”中补充披露交易标的是否符合《首发管理办法》第二十一条、第三十三条的规定。

8、在报告书“第四节 标的资产基本情况”之“九、主要资产权属状况、主要负债情况及对外担保情况”之“（一）主要资产权属状况”之“6、标的公司同一房地产项目在存货、投资性房地产、在建工程之间的划分原则及依据”中补充披露报告期交易标的的同一房地产项目在存货、投资性房地产、在建工程之间的划分原则及依据，相应的账面价值、资产明细构成、建筑面积、已销或已租面积、收益确认及占比情况。

9、在报告书“第十六节 其他重大事项”之“九、标的资产涉及的相关诉讼、

仲裁或行政处罚情况”之“（二）行政处罚情况”中补充披露交易标的在报告期内是否存在违法违规行为、是否存在被行政处罚或立案调查的情况。

10、在报告书“第十一节 管理层讨论与分析”之“三、标的公司经营情况分析”之“（二）盈利能力分析”之“8、毛利率变动分析”中补充披露交易标的2015年1-7月物业出租毛利率大幅降低的原因和合理性。

11、在报告书“第十六节 其他重大事项”之“九、标的资产涉及的相关诉讼、仲裁或行政处罚情况”之“（二）行政处罚情况”中补充披露交易标的在报告期内是否存在违法违规行为、是否存在被行政处罚或立案调查的情况。

12、在报告书“第四节 标的资产基本情况”之“九、主要资产权属状况、主要负债情况及对外担保情况”之“（一）主要资产权属状况”之“5、经营资质情况”中补充披露建德新越的房地产开发企业资质到期是否续展；万厦房产及建德新越房地产开发企业资质如需续展，预计的续展时间、续展是否存在实质性障碍、逾期未续展对未来经营的影响。

13、在报告书“第四节 标的资产基本情况”之“九、主要资产权属状况、主要负债情况及对外担保情况”之“（一）主要资产权属状况”之“2、投资性房地产情况”中补充披露新光天地一至五层商铺用于抵押担保的具体情况、涉及的借款规模及期限、房屋产权证办理时间。

14、在报告书“第十一节 管理层讨论与分析”之“四、交易完成后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析”之“（一）公司的资产负债情况及财务安全性”之“3、本次收购前后偿债能力比较分析”中补充披露上市公司备考资产负债率较同行业公司偏高的原因；在报告书“重大风险提示”及“第十五节 风险因素”之“二、本次交易完成后的行业和业务风险”之“（三）业务经营的风险”之“7、资产负债率上升的风险”中补充披露上市公司资产负债率上升的风险并在报告书“第十一节 管理层讨论与分析”之“四、交易完成后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析”之“（一）公司的资产负债情况及财务安全性”之“3、本次收购前后偿债能力比较分析”中补充披露标的公司面临的财务风险应对措施。

15、在报告书“第十一节 管理层讨论与分析”之“四、交易完成后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析”之“（四）本次交易对公司主营业务构成、经营发展战略和业务管理模式、对公司持续经营能力的影响”中补充披露本次交易对公司主营业务构成、经营发展战略和业务管理模式、对公司持续经营能力的影响；在报告书“第七节 募集配套资金情况”之“二、本次募集配套资金投资项目的情况”之“（四）募集配套资金投资项目的使用计划进度和预期收益”中补充披露募集配套资金投资项目的使用计划进度和预期收益；在报告书“第五节 标的资产主营业务发展情况”之“四、原材料采购及主要供应商情况”之“（二）报告期内标的公司前五大供应商情况”之“5、万厦房产、新光建材城的董事、监事、高级管理人员、其他关联方在其前五名供应商中所占权益情况”及“第五节 标的资产主营业务发展情况”之“五、产品销售及主要客户情况”之“（四）报告期内主要客户情况”“3、万厦房产、新光建材城的董事、监事、高级管理人员、其他关联方在其前五名客户中所占权益情况”中分别补充披露万厦房产、新光建材城的董事、监事、高级管理人员、其他关联方在其前五名供应商或客户中所占权益情况。

目 录

公司声明	1
交易对方声明	2
证券服务机构声明	3
目 录	8
释 义	16
重大事项提示	18
一、本次交易方案.....	18
二、标的资产估值及作价.....	18
三、股份发行情况.....	19
四、业绩承诺及补偿.....	22
五、本次交易构成重大资产重组.....	23
六、本次交易构成关联交易.....	23
七、本次交易构成借壳上市.....	23
八、本次交易对上市公司的影响.....	23
九、本次交易尚需履行的程序.....	27
十、本次交易相关方作出的重要承诺.....	27
十一、本次重组中对中小投资者权益保护的安排.....	32
十二、独立财务顾问的保荐资格.....	37
重大风险提示	38
一、与本次交易相关的风险.....	38
二、本次交易完成后的行业和业务风险.....	40

三、其他风险.....	43
第一节 本次交易概述	44
一、本次交易的背景和目的.....	44
二、本次交易的决策过程.....	47
三、本次交易主要内容.....	47
四、本次交易对上市公司的影响.....	50
第二节 上市公司基本情况	54
一、公司概况.....	54
二、公司设立及股本变更情况.....	54
三、最近三年控股权变动情况.....	56
四、最近三年重大资产重组情况.....	56
五、公司最近两年一期主要财务指标.....	56
六、公司主营业务情况.....	57
七、公司控股股东及实际控制人.....	57
八、公司最近三年行政处罚或刑事处罚情况.....	58
第三节 交易对方情况	59
一、交易对方概况.....	59
二、交易对方之一：新光控股集团有限公司.....	59
三、交易对方之二：虞云新.....	65
四、与上市公司是否存在关联关系和向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况.....	66
五、交易对方最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明.....	66

六、交易对方最近五年的诚信情况.....	67
七、新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的相关情形.....	67
第四节 标的资产基本情况	69
一、本次交易标的的概况.....	69
二、本次交易标的之一：万厦房产 100%股权	69
三、本次交易标的之二：新光建材城 100%股权	82
四、主要财务指标情况.....	87
五、股权控制关系.....	98
六、内部组织结构.....	99
七、董事、监事及高级管理人员情况.....	104
八、员工及社保情况.....	113
九、主要资产权属状况、主要负债情况及对外担保情况.....	115
十、最近三年的利润分配情况.....	127
十一、最近三年股权转让、增资及改制情况.....	127
十二、最近三年资产评估情况.....	130
十三、标的资产的评估情况.....	131
十四、其他情况.....	211
第五节 标的资产主营业务发展情况	242
一、标的公司主营业务概况.....	242
二、标的公司业务流程.....	243
三、标的公司业务模式.....	245

四、原材料采购及主要供应商情况.....	250
五、产品销售及主要客户情况.....	255
六、标的公司项目开发情况.....	262
七、质量控制情况.....	271
八、安全生产和环保情况.....	272
第六节 本次交易涉及股份发行的情况	273
一、本次交易的方案主要内容.....	273
二、本次发行股份的具体方案.....	273
三、本次交易对上市公司的影响.....	276
第七节 募集配套资金情况	280
一、本次募集配套资金的基本情况.....	280
二、本次募集配套资金投资项目的情况.....	280
三、募集配套资金的必要性分析.....	285
四、募集配套资金的合规性分析.....	289
五、募集配套资金管理和使用的内部控制制度.....	290
六、募集配套资金失败的补救措施.....	299
第八节 本次交易合同的主要内容	300
一、《发行股份购买资产协议》的主要内容.....	300
二、《业绩承诺补偿协议》的主要内容.....	304
第九节 本次交易的合规性分析	309
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定.....	309
二、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条要求的说明.....	313

三、本次交易符合《重组管理办法》第十三条的规定.....	317
四、标的资产符合《首发办法》规定的发行条件.....	318
五、符合《证券发行管理办法》第三十九条规定.....	324
六、相关主体不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形.....	325
七、本次交易不存在《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》中规定的有关土地闲置等问题.....	326
八、独立财务顾问和法律顾问意见.....	327
第十节 董事会对本次交易定价依据及公平合理性分析	328
一、本次交易定价的依据分析.....	328
二、标的资产定价公平合理性分析.....	332
三、董事会及独立董事对本次交易定价的意见.....	337
第十一节 管理层讨论与分析	340
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的分析.....	340
二、标的资产所处行业特点和经营情况的讨论与分析.....	345
三、标的公司经营情况分析.....	377
四、交易完成后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析.....	428
五、本次交易完成后上市公司的发展规划.....	436
第十二节 财务会计信息	439
一、标的公司财务资料.....	439
二、上市公司备考财务报表.....	476
第十三节 同业竞争与关联交易	484
一、同业竞争.....	484

二、关联交易.....	485
第十四节 本次交易对公司治理机制的影响	497
一、本次交易完成后公司拟采取的完善公司治理结构的措施.....	497
二、对标的公司董事、监事、高级管理人员的培训情况.....	498
三、标的资产的资金占用及对外担保情况.....	498
四、标的资产内部控制制度.....	499
五、本次交易完成后的控股股东及实际控制人对上市公司的承诺.....	499
第十五节 风险因素	502
一、与本次交易相关的风险.....	502
二、本次交易完成后的行业和业务风险.....	504
三、其他风险.....	507
第十六节 其他重大事项	508
一、本次交易对公司治理结构的影响.....	508
二、信息披露和投资者关系的责任机构和相关人员.....	508
三、资金占用和关联担保.....	508
四、本次交易对上市公司负债结构的影响.....	510
五、连续停牌前公司股票价格的波动情况.....	510
六、对相关人员买卖公司股票情况的自查.....	511
七、公司最近 12 个月发生的收购或出售资产情况.....	513
八、股利分配情况.....	514
九、标的资产涉及的相关诉讼、仲裁或行政处罚情况.....	518
十、标的公司重大合同.....	520

十一、本次重组中对中小投资者权益保护的安排.....	528
十二、其他影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息.....	533
第十七节 独立董事、法律顾问和财务顾问对本次交易的结论性意见	534
一、独立董事意见.....	534
二、法律顾问意见.....	536
三、独立财务顾问意见.....	537
第十八节 相关中介机构	539
一、独立财务顾问.....	539
二、法律顾问.....	539
三、财务审计机构.....	539
四、资产评估机构.....	539
第十九节 交易各方及相关中介机构的声明	541
一、上市公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....	541
二、交易对方声明（一）	545
二、交易对方声明（二）	546
三、交易标的声明（一）	547
三、交易标的声明（二）	548
四、法律顾问声明.....	549
五、资产评估机构声明.....	550
六、审计机构声明.....	551
七、独立财务顾问声明.....	552
第二十节 备查文件	553

一、备查文件.....	553
二、备查地点.....	553

释 义

本报告中，除非另有所指，下列简称具有如下含义：

公司、上市公司、发行人、方圆支承	指	马鞍山方圆回转支承股份有限公司
交易对方	指	新光控股集团有限公司、自然人虞云新
交易标的、标的资产	指	浙江万厦房地产开发有限公司 100%股权、浙江新光建材装饰城开发有限公司 100%股权
标的公司	指	浙江万厦房地产开发有限公司及浙江新光建材装饰城开发有限公司
新光集团	指	新光控股集团有限公司
万厦房产	指	浙江万厦房地产开发有限公司
新光建材城	指	浙江新光建材装饰城开发有限公司
金华欧景	指	金华欧景置业有限公司
万厦园林	指	义乌万厦园林绿化工程有限公司
世茂中心	指	义乌世茂中心发展有限公司
建德新越	指	建德新越置业有限公司
太平洋实业	指	东阳新光太平洋实业有限公司
义乌和乐星	指	义乌和乐星文化科技发展有限公司
新玖实业	指	江苏新玖实业投资有限公司
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	方圆支承发行股份购买交易对方持有的浙江万厦房地产开发有限公司 100%股权、浙江新光建材装饰城开发有限公司 100%股权，并向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金之交易
发行股份购买资产	指	方圆支承向新光集团、自然人虞云新发行股份购买万厦房产 100%股权及新光建材城 100%股权
募集配套资金、配套融资	指	方圆支承向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金
本报告书、重组报告书	指	《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》
《发行股份购买资产协议》、《重组协议》	指	方圆支承与新光集团、虞云新签署的《发行股份购买资产协议》
《业绩承诺补偿协议》	指	方圆支承与新光集团、虞云新签署的《标的资产业绩承诺补偿协议》
审计、评估基准日	指	2015 年 7 月 31 日
报告期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-7 月
独立财务顾问、西南证券	指	西南证券股份有限公司

法律顾问、国枫	指	北京国枫律师事务所
标的公司审计机构、利安达	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
上市公司审计机构、瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、中通诚	指	中通诚资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
国土部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《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》
《26 号准则》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则——第 26 号上市公司重大资产重组申请文件》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《首发办法》	指	《首次公开发行股票并上市管理办法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《证券发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本报告中部分合计数与各加计数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

重大事项提示

一、本次交易方案

本次交易方案为方圆支承拟通过发行股份的方式向新光集团、自然人虞云新购买其合计持有的万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权；并同时向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金扣除发行费用后拟用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的开发建设及补充流动资金。募集配套资金总额不超过 32 亿元，且不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。

本次交易方案包括发行股份购买资产和发行股份募集配套资金，方案的具体内容如下：

（一）发行股份购买资产

方圆支承拟向新光集团和自然人虞云新发行股份购买其合计持有的万厦房产 100%股权、新光建材城 100%股权。

（二）发行股份募集配套资金

为提高本次重组绩效，本次交易公司拟采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过 32 亿元，且不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。配套资金扣除发行费用后将用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的开发建设及补充流动资金。募集配套资金的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

本次交易完成后，万厦房产、新光建材城将成为公司的全资子公司，新光集团将成为公司的控股股东，周晓光、虞云新夫妇将成为公司的实际控制人。

二、标的资产估值及作价

根据中通诚出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391 号）的评估结论，

标的资产万厦房产截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 135,771.75 万元，评估值为 598,628.94 万元，评估增值 462,857.19 万元，增值率为 340.91%；根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392 号）评估结论，标的资产新光建材城截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 60,979.16 万元，评估值 520,100.00 万元，评估增值 459,120.84 万元，增值率为 752.91%。以上述评估价值为基础，经交易各方协商确定，本次标的资产作价为 1,118,728.94 万元。

此次标的资产评估值较其账面价值存在较大幅度的增值，特在此提醒广大投资者关注相关风险。

三、股份发行情况

（一）发行价格

本次交易涉及向交易对方发行股份购买资产和向其他特定投资者发行股份募集配套资金两部分。

1、向交易对方购买资产发行股份价格

根据《重组管理办法》相关规定：上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

本次发行股份购买资产的股票发行定价基准日，为本公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日。

定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的计算公式为：定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价 = 定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总额 ÷ 定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总量。据此计算，本次发行股份采用定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，发行价格不低于市场参考价的 90%，即 11.54 元/股；经公司与交易对方协商确定本次发行价格为 11.54 元/股。

在定价基准日至发行日期间，如方圆支承出现派息、送股、资本公积金转增

股本等除权除息事项，发行价格亦将作相应调整。

2、向其他不超过 10 名特定投资者发行股份价格

本次向其他特定投资者募集配套资金的发行价格按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。

本次募集配套资金的股票发行定价基准日，为本公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日。

定价基准日前 20 个交易日股票交易均价：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价=决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额/决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。据此计算，方圆支承本次向其他特定投资者募集配套资金的股票发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 15.36 元/股（以下简称：本次发行底价）。

定价基准日至本次发行期间，公司如实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行底价亦将作相应调整。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

（二）发行数量

1、向交易对方购买资产发行股份数量

本次交易中上市公司拟以发行股份的方式购买万厦房产 100%股权、新光建材城 100%股权。标的公司 100%股权作价为 1,118,728.94 万元，按照本次发行股票价格 11.54 元/股计算，本次拟发行股份数量合计为 969,435,817 股。具体情况如下：

标的资产	交易价格（元）	股份发行价格（元/股）	交易对方	发行股份数（股）
万厦房产 100%股权	5,986,289,375.37	11.54	新光集团	872,492,236
新光建材城 100%股权	5,200,999,972.68		虞云新	96,943,581

合计数	11,187,289,348.05	合计数	969,435,817

2、向其他不超过 10 名特定投资者发行股份数量

本次交易拟募集配套资金总额不超过 32 亿元。按照本次发行底价计算，向其他不超过 10 名特定投资者发行股份数量不超过 208,333,333 股。最终发行数量将根据最终发行价格确定。

根据前述发行价格测算，本次发行股份购买资产及募集配套资金完成后，上市公司总股本最高将增加至 1,436,290,960 股。

定价基准日至本次发行期间，如因公司实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项或其他原因导致发行价格调整的，本次发行数量亦将作相应调整。

（三）发行股票的锁定期

1、发行股份购买资产

本次交易对方新光集团、虞云新承诺：本次交易获得的上市公司股票，自股份上市之日起 36 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行；本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价，则持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，暂停转让在上市公司拥有权益的股份。

2、向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集资金

向其他不超过 10 名特定投资者发行的股份自股份上市之日起 12 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

四、业绩承诺及补偿

为维护上市公司全体股东的利益，上市公司与交易对方新光集团、虞云新签署了《业绩承诺补偿协议》，本次交易的利润补偿情况如下：

交易对方新光集团、虞云新承诺：（1）标的公司 2016 年度合计净利润不低于 14 亿元，（2）标的公司 2016 年度与 2017 年度累计实现的合计净利润不低于 27 亿元；（3）标的公司 2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计净利润不低于 40 亿元。上述净利润指标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司净利润合计数。

根据中通诚出具的《资产评估报告》，本次评估对拟注入资产总体上采用资产基础法评估，但对拟置入资产中部分资产（包括部分存货、投资性房地产、在建工程等）采用了假设开发法或收益现值法等评估方法进行评估。交易对方补偿期内承诺的净利润不低于中通诚出具的《资产评估报告》中标的公司未来三年相关利润预测数。

如万厦房产、新光建材城实际净利润低于上述承诺金额，则由新光集团、虞云新按照《业绩承诺补偿协议》负责向上市公司进行补偿。具体补偿措施为：

当年应补偿股份数量=（截至当期期末累积承诺净利润数—截至当期期末累积实现净利润数）÷盈利承诺期内各年的承诺净利润数总和×标的资产的交易作价÷每股发行价格—已补偿股份数量

在利润补偿期限届满时，上市公司年报审计机构将对标的公司进行减值测试，并出具专项审核意见。如果标的公司期末减值额大于利润补偿期内补偿责任人已经支付的补偿额，则补偿责任人还需另行补偿。

如果自本次交易完成日至股份补偿实施之日的期间内，上市公司以转增或送股方式进行分配而导致补偿义务人持有的上市公司的股份数发生变化，则补偿股份数量应调整为：按上述“补偿股份数量”的计算公式计算的补偿股份数量×（1+转增或送股比例）。如果自本次交易完成日至股份补偿实施之日的期间内，上市公司实施现金分红的，补偿义务人同时应按上述“补偿股份数量”对应的税前分红款项以现金形式向上市公司进行补偿。

关于盈利补偿的具体方式，请参见本报告书“第八节 本次交易合同的主要内容”。

五、本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产的交易价格为 111.87 亿元，上市公司 2014 年 12 月 31 日经审计的合并财务报表净资产额为 8.75 亿元，本次拟购买资产的交易价格占上市公司 2014 年 12 月 31 日的净资产比例超过 50%，且超过 5,000 万元，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

六、本次交易构成关联交易

上市公司本次发行股份购买资产的交易对方为新光集团及自然人虞云新。本次交易完成后，新光集团将成为公司控股股东，自然人周晓光、虞云新夫妇将成为上市公司的实际控制人。因此，本次交易涉及上市公司与潜在控股股东之间的交易，构成关联交易。

七、本次交易构成借壳上市

本次交易中上市公司发行股份购买的资产为万厦房产 100%股权、新光建材城 100%股权。标的公司于 2015 年 7 月 31 日模拟合并资产总额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的期末资产总额的比例超过 100%，且上市公司实际控制权发生变化，因此，本次交易构成借壳上市。

八、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

截至 2015 年 7 月 31 日，公司总股本为 258,521,810 股，预计本次发行股份购买资产与配套融资发行股份合计不超过 1,177,769,150 股。本次交易完成后，公司股本总额不超过 1,436,290,960 股。本次交易前后，上市公司股权分布结构如下：

项 目	本次交易前		本次交易后 (不考虑配套融资)		本次交易后 (考虑配套融资)	
	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例

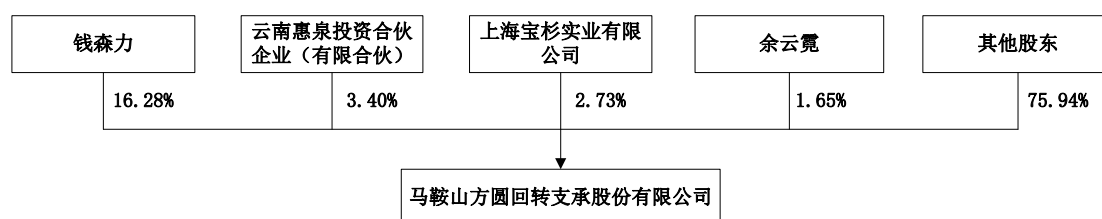
1、限售流通股	39,714,983	15.36%	1,009,150,800	82.18%	1,217,484,133	84.77%
其中：新光集团	-	-	872,492,236	71.05%	872,492,236	60.75%
虞云新	-	-	96,943,581	7.89%	96,943,581	6.75%
不超过 10 名特定投资者	-	-	-	-	208,333,333	14.50%
原方圆支承限售股东	39,714,983	15.36%	39,714,983	3.23%	39,714,983	2.77%
2、无限售流通股	218,806,827	84.64%	218,806,827	17.82%	218,806,827	15.23%
总股本	258,521,810	100.00%	1,227,957,627	100.00%	1,436,290,960	100.00%

注 1：向交易对方发行股份价格按照 11.54 元/股计算，向不超过 10 名特定投资者发行股份价格按照 15.36 元/股计算。

注 2：假定不超过 10 名特定投资者不包括本次交易对方。

本次交易后，公司控股股东将变更为新光集团，实际控制人将变更为自然人周晓光、虞云新夫妇。

1、本次交易前股权结构情况



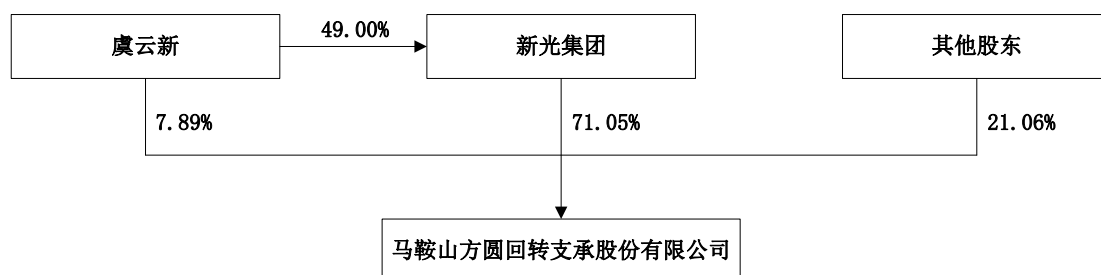
钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生作为公司的股东，在公司于 2007 年 8 月 8 日在深圳证券交易所上市时合计持有公司 33.20%股份，并且钱森力先生任公司董事长、总经理，余云霓先生任公司副董事长、副总经理，王亨雷先生任公司董事、副总经理，是公司共同控制关系的控股股东、实际控制人、一致行动人。

2013 年 4 月 23 日，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生签署共同控制关系解除的声明，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生解除一致行动关系，三人之间不存在关联关系。同时，随着公司的发展，股份锁定承诺的到期，钱森力先生已卸任公司总经理，余云霓先生卸任公司副总经理，王亨雷先生已辞去公司职务。公司第一大股东钱森力先生持股比例未超过 50%，可以实际支配公司股份表决权也未超过 30%，对公司股东大会决议不足以产生重大影响；钱森力先生和余

云霓先生虽仍为公司董事，但由于公司董事会总人数为 7 人，且表决方式为表决票表决，故他们对公司董事会无实际控制权。根据上述情况经审慎判断，公司不存在对公司有实际控制权的自然人、法人或其他组织。

综上所述，自 2013 年 4 月 23 日以来，方圆支承无控股股东，也无实际控制人。

2、本次交易后股权结构情况



注：未考虑配套融资情形。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据截至 2015 年 7 月 31 日公司财务数据及经审计的备考财务报告，上市公司本次交易前后的主要财务数据和其他重要财务指标如下：

1、资产负债表数据

单位：万元

2015.07.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额	比例	金额	比例	增长额	增长率
流动资产	593,833.36	57.51%	44,960.12	33.45%	548,873.24	1,220.80%
非流动资产	438,760.48	42.49%	89,433.18	66.55%	349,327.30	390.60%
总资产	1,032,593.84	100.00%	134,393.30	100.00%	898,200.54	668.34%
流动负债	618,581.76	82.99%	49,039.89	98.45%	569,541.87	1,161.38%
非流动负债	126,772.87	17.01%	772.87	1.55%	126,000.00	16,302.87%
总负债	745,354.63	100.00%	49,812.75	100.00%	695,541.88	1,396.31%
所有者权益合计	287,239.21		84,580.54		202,658.67	239.60%
归属于母公司的所有者权益	280,432.65		80,150.17		200,282.48	249.88%
股本总额（万股）	122,795.76		25,852.18		96,943.58	
资产负债率	72.18%		37.06%		35.12%	
2014.12.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	

	金额	比例	金额	比例	增长额	增长率
流动资产	557,424.26	57.00%	44,831.47	32.76%	512,592.79	1,143.38%
非流动资产	420,497.16	43.00%	92,027.35	67.24%	328,469.81	356.93%
总资产	977,921.43	100.00%	136,858.83	100.00%	841,062.60	614.55%
流动负债	449,493.09	64.10%	48,494.09	98.31%	400,999.00	826.90%
非流动负债	251,733.53	35.90%	833.53	1.69%	250,900.00	30,100.90%
总负债	701,226.63	100.00%	49,327.62	100.00%	651,899.01	1,321.57%
所有者权益合计	276,694.80		87,531.21		189,163.59	216.11%
归属于母公司的所有者权益	269,398.05		82,699.98		186,698.07	225.75%
股本总额（万股）	122,795.76		25,852.18		96,943.58	
资产负债率	71.71%		36.04%		35.67%	

2、利润表数据

单位：万元

2015 年 1-7 月	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长率
营业收入	103,363.88	12,607.10	90,756.78	719.89%
营业成本	67,782.06	10,807.69	56,974.37	527.17%
营业利润	14,945.65	-3,504.98	18,450.63	N/A
净利润	10,544.41	-2,950.66	13,495.07	N/A
归属母公司的净利润	11,034.61	-2,549.81	13,584.42	N/A
基本每股收益（元/股）	0.0899	-0.0986	0.1885	
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0786	-0.1035	0.1821	
2014 年度	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长率
营业收入	281,046.72	35,828.68	245,218.04	684.42%
营业成本	190,006.39	26,621.05	163,385.34	613.74%
营业利润	71,973.30	-1,326.95	73,300.25	N/A
净利润	54,593.02	168.05	54,424.97	32,386.18%
归属母公司的净利润	47,367.01	208.09	47,158.92	22,662.75%
基本每股收益（元/股）	0.3857	0.0080	0.3777	
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.1964	-0.0320	0.2284	

注：交易完成后基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益中股本以发行完成股本为基础，不考虑配套融资。

九、本次交易尚需履行的程序

2015 年 12 月 26 日，公司召开第三届董事会第二十七次会议，审议通过了本次交易报告书及相关议案。

根据《重组管理办法》及相关规定，本次交易尚需履行的程序如下：

1、公司股东大会批准本次重大资产重组方案等相关议案，此外，因本次交易将导致新光集团及一致行动人持有公司股份超过 30%，尚需公司股东大会批准豁免新光集团、虞云新的要约收购义务；

2、中国证监会对本次交易的核准。

截至本报告书出具之日，相关事项仍在进行之中。上述批准或核准均为本次交易的前提条件，重组方案能否通过股东大会审议和能否取得中国证监会等有关部门的批准或核准存在不确定性，以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性；公司将及时公布本次重组的最新进展，提请广大投资者注意投资风险。

十、本次交易相关方作出的重要承诺

本次交易相关方作出的重要承诺如下：

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
关于重组报告书内容真实、准确、完整的承诺函	方圆支承全体董事、监事、高级管理人员	“一、本公司全体董事、监事、高级管理人员保证本次重大资产重组申请文件的内容真实、准确和完整，并对本次重大资产重组申请文件中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别或连带的法律责任。 二、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。”
关于重组报告书内容真实、准确、完整	新光集团、虞云新	“一、本公司/本人已对马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之资产重组申请文件

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
的承诺函		进行了审慎核查，承诺并保证由本公司/本人同意马鞍山方圆回转支承股份有限公司在该申请文件中引用的本公司/本人相关内容已经本公司/本人审阅，确认该申请文件不致因引用的上述内容出现虚假记载、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； 二、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司/本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。”
关于重组报告书内容真实、准确、完整的承诺函	万厦房产、新光建材城	“本公司已对马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之资产重组申请文件进行了审慎核查，承诺并保证由本公司同意马鞍山方圆回转支承股份有限公司在该申请文件中引用的本公司相关内容已经本公司审阅，确认该申请文件不致因引用的上述内容出现虚假记载、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。”
关于拟注入资产权属的承诺函	新光集团、虞云新	“一、新光集团、虞云新现时合计持有的万厦房产、新光建材城的 100%股权合法有效，新光集团及虞云新合计持有的万厦房产、新光建材城之股权不存在抵押、质押、查封、冻结等限制或禁止转让的情形；万厦房产和新光建材城不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。 二、万厦房产、浙江新光建材城系依法设立合法存续的有限责任公司，资产及业务完整、真实，业绩持续计算，不存在应披露而未披露的负债、担保及其他或有事项；不存在未披露的影响本次交易的实质性障碍或瑕疵。 三、自本函签署之日起至本次交易完成，新光集团及虞云新确保万厦房产、新光建材城不出现影响本次交易的重大资产减损、重大业务变更等情形。”
关于不存在未披露的土地闲置等违法违规行为的承诺函	新光集团、虞云新	“万厦房产及其下属子公司、新光建材城及其下属子公司，自 2012 年 1 月 1 日至本承诺函签署之日，不存在因炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被查处的情形；以上公司如因存在未披露 2012 年 1 月 1 日至承诺函签署日期期间的炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，本公司/本人将依法承担相应赔偿责任。”

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
关于不存在未披露的土地闲置等违法违规行为的承诺函	方圆支承董事、高级管理人员	“方圆支承下属公司中暂无从事房地产业务的子公司，本次交易标的公司（万厦房产及其下属子公司、新光建材城及其下属子公司），自 2012 年 1 月 1 日至本承诺函签署之日，不存在因炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被查处的情形；以上公司如因存在未披露 2012 年 1 月 1 日至承诺函签署日期期间的炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，本公司/本人将依法承担相应赔偿责任。”
关于最近五年交易对方及其董事、监事、高级管理人员守法情况的承诺函	新光集团及其董事、监事、高级管理人员，虞云新	“本公司及本公司董事、监事及高级管理人员/本人最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。”
关于最近五年诚信情况的承诺	新光集团及其主要管理人员，虞云新	“2012 年 11 月 9 日，深圳证券交易所下发《深圳证券交易所限制交易通知书（2012）4 号》，由于新光集团在 2011 年 12 月 14 日至 2012 年 11 月 8 日间持有中百集团股份数增加 5.14%而未按照相关法律法规要求披露权益变动报告书且在履行报告和披露义务前未停止买入“中百集团”股票，深交所对新光集团证券账户处以限制交易措施，限制期限为 2012 年 11 月 12 日至 2012 年 11 月 26 日。2014 年 8 月 26 日，深圳证券交易所下发《深圳证券交易所限制交易决定书（2014）23 号》，由于新光集团在 2014 年 8 月 12 日至 2014 年 8 月 22 日间持有中百集团股份数减少 5.14%而未按照相关法律法规要求披露权益变动报告书且在履行报告和披露义务前未停止卖出“中百集团”股票，深交所依法对新光集团证券账户处以限制交易措施，限制期限为 2014 年 8 月 27 日至 2014 年 9 月 25 日。 根据《证券期货市场诚信监督管理暂行办法》的相关规定，深交所向本公司作出的限制交易措施属于纪律处分措施，且不构成情节特别严重之情形。 除上述纪律处分外，本公司及本公司主要管理人员/本人最近五年内均按期偿还大额债务、严格履行承诺，不存在被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。”
关于持有上市公司股份锁定期的承诺函	新光集团、虞云新	“一、本公司/本人承诺在本次发行中所认购的上市公司的股票自股份上市之日起三十六个月内不进行任何转让，在此后按中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行； 二、本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次发行股份购买资产的股票发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于本次发行股份购买资产的股票发行价的，本公司/本人持有上市公司股票的锁定期自动延长 6 个月； 三、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，暂停转让本公司/本人在上市公司拥有权益的股份；

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		四、本次发行结束后，本公司/本人由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的股份，亦应遵守上述锁定期的约定。”
关于避免同业竞争的承诺	新光集团，虞云新、周晓光	“1、本公司/本人目前不存在通过投资关系或其他安排控制或重大影响任何其他与方圆支承从事相同或相似业务的经济实体、机构和经济组织的情形； 2、自本承诺签署后，本公司/本人将不会通过投资关系或其他安排控制或重大影响任何其他与方圆支承从事相同或相似业务的企业； 3、如方圆支承认定本公司/本人将来产生的业务与方圆支承存在同业竞争，则在方圆支承提出异议后，本公司/本人将及时转让或终止上述业务。如方圆支承提出受让请求，则本公司/本人应无条件按经有证券从业资格的中介机构评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给方圆支承； 4、本公司/本人如从任何第三方获得的任何商业机会与方圆支承经营的业务有竞争或可能构成竞争，则本公司/本人将立即通知方圆支承，并尽力将该商业机会让予方圆支承； 5、本公司/本人将利用对所控制的其他企业的控制权，促使该等企业按照同样的标准遵守上述承诺； 6、本公司/本人保证严格遵守方圆支承章程的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，保障方圆支承独立经营、自主决策。本公司/本人不利用股东地位谋求不当利益，不损害方圆支承和其他股东的合法权益。”
关于减少和规范关联交易的承诺	新光集团，虞云新、周晓光	“1、就本公司/本人及本公司/本人的关联企业与上市公司之间已存在及将来不可避免发生的关联交易事项，保证遵循市场交易的公平原则即正常的商业条款与上市公司发生交易。如未按市场交易的公平原则与上市公司发生交易，而给上市公司造成损失或已经造成损失，由本方承担赔偿责任； 2、本公司/本人将善意履行作为上市公司控股股东/实际控制人的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策。本公司/本人将严格按照中国《公司法》以及上市公司的公司章程的规定，促使经本公司提名的上市公司董事依法履行其应尽的诚信和勤勉责任； 3、本公司/本人及本公司/本人的关联企业，将来尽可能避免与上市公司发生关联交易； 4、本公司/本人及本公司/本人的关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金，也不要求上市公司为本公司/本人及本公司/本人的关联企业进行违规担保； 5、如果上市公司在今后的经营活动中必须与本公司/本人或本公司/本人的关联企业发生不可避免的关联交易，本公司/本人将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、中国证监会、深圳证券交易所的相关规定以及上市公司的章程等内部治理相关制度的规定履行有关程序，在上市公司股东大会对关联交易进行表决时，严格履行回避表决的义务；与上市公司依法签订协议，

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		及时进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且本公司/本人及本公司/本人的关联企业将不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益； 6、本公司/本人及本公司/本人的关联企业将严格和善意地履行其与上市公司签订的各种关联交易协议。本公司/本人及本公司/本人的关联企业将不会向上市公司谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益； 7、如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司/本人将向上市公司作出赔偿。”
关于保持上市公司独立性的承诺函	新光集团，虞云新、周晓光	“为了维护方圆支承生产经营的独立性，保护方圆支承其他股东的合法权益，本次重组完成后，作为方圆支承的控股股东/实际控制人将保证做到方圆支承人员独立、资产独立、机构独立、业务独立、财务独立。”
关于主体资格的承诺	新光集团	“一、不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的下列情形： 1、利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益； 2、负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态； 3、最近三年有重大违法行为或者涉嫌重大违法行为； 4、最近三年有严重证券市场失信行为； 5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。 二、本公司具备参与上市公司本次重大资产重组的主体资格。”
关于主体资格的承诺	虞云新、周晓光	“一、不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的下列情形： 1、利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益； 2、负有数额较大债务，到期未清偿； 3、最近三年有重大违法行为或者涉嫌重大违法行为； 4、最近三年有严重证券市场失信行为； 5、无民事行为能力或者限制民事行为能力； 6、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年； 7、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年； 8、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年； 9、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。 二、本人具备参与上市公司本次重大资产重组的主体资格。”

十一、本次重组中对中小投资者权益保护的安排

（一）及时、公平披露本次交易的相关信息及严格履行关联交易决策程序

本次交易涉及上市公司重大事件，公司已经切实按照《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》的要求履行了信息披露义务。公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法规的要求，及时、准确、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件与本次重组的进展情况。

本次交易构成关联交易，在提交董事会审议之前已经独立董事事先认可；独立董事对本次交易出具了独立董事意见。本次交易的具体方案将提请公司股东大会予以表决，并将采取有利于扩大股东参与表决的方式展开。此外，公司已聘请独立财务顾问、律师等中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（二）股东大会表决及网络投票落实情况

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司将就本次资产重组方案的表决提供网络投票平台。此外，上市公司就重大资产重组事宜召开股东大会，除上市公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司 5%以上股份的股东以外，将单独统计并披露其他股东的投票情况。

（三）交易标的定价的公允性

本次交易综合考虑了交易标的的资产质量、盈利能力、财务状况等因素，充分保护了上市公司及社会公众股东的利益，有助于进一步规范上市公司运作，提升公司的持续经营能力和盈利水平。其中，本次标的资产作价是以经具有证券期货从业资格的评估机构的评估值为基础，交易双方协商确定，交易价值公允、合理。

上市公司董事会发表意见认为：

“1、评估机构的独立性：评估机构与本次交易各方及标的公司之间均不存在关联关系，不存在除收取服务收费外的现实的和预期的利害关系；评估机构和新光集团、标的公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见，同时与本次交易相关各方当事人亦没有关联关系、个人利害关系或偏见；评估机构在评估过程中严格依照国家有关资产评估的相关法规、制度、准则，本着独立、客观、公正的原则完成资产评估工作。因此，本次交易的评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性：评估机构按照国家有关法规和规定设定评估假设前提和限制条件，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性：本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。本次评估所采用的方法与标的公司所处行业特性和评估目的相适应，评估方法与评估目的及评估资产状况相关，符合相关法律法规的要求。

4、评估定价的公允性：评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，所采用计算模型、选取的折现率等重要评估参数及关于预期未来各年度收益和现金流量等重要评估依据均符合评估对象的实际情况，具有合理性，评估结论合理。因此，本次交易的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公允。”

上市公司独立董事发表独立意见认为：

“（1）评估机构的独立性：评估机构与本次交易各方及标的公司之间均不存在关联关系，不存在除收取服务收费外的现实的和预期的利害关系；评估机构和新光集团、标的公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见，同时与本次交易相关各方当事人亦没有关联关系、个人利害关系或偏见；评估机构在评估过程中严格依照国家有关资产评估的相关法规、制度、准则，本

着独立、客观、公正的原则完成资产评估工作。因此，本次交易的评估机构具有独立性。

（2）评估假设前提的合理性：评估机构按照国家有关法规和规定设定评估假设前提和限制条件，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性：本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。本次评估所采用的方法与标的公司所处行业特性和评估目的相适应，评估方法与评估目的及评估资产状况相关，符合相关法律法规的要求。

（4）评估定价的公允性：评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，所采用计算模型、选取的折现率等重要评估参数及关于预期未来各年度收益和现金流量等重要评估依据均符合评估对象的实际情况，具有合理性，评估结论合理。因此，本次交易的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公允。”

（四）本次并购重组摊薄当期每股收益的填补回报安排

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，方圆支承实现营业收入分别为 34,477.85 万元、36,679.23 万元、35,828.68 万元及 12,607.10 万元，实现净利润分别为 234.88 万元、-3,877.74 万元、168.05 万元和 -2,950.66 万元，报告期内上市公司收入下滑，盈利能力较差。

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，标的公司实现收入 28,072.95 万元、94,638.28 万元、245,218.04 万元及 90,756.78 万元，实现净利润 5,076.33 万元、20,537.63 万元、54,665.67 万元及 13,753.65 万元，报告期内标的公司盈利能力良好。

本次交易前后，方圆支承 2015 年 1-7 月的利润表数据比较如下：

单位：万元

2015 年 1-7 月	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长幅度
营业收入	103,363.88	12,607.10	90,756.78	719.89%
归属母公司的净利润	11,034.61	-2,549.81	13,584.42	N/A
基本每股收益（元/股）	0.0899	-0.0986		0.1885
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0786	-0.1035		0.1821

根据备考合并财务报表，交易标的纳入上市公司后，上市公司 2015 年 1-7 月归属母公司净利润、基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益分别为 11,034.61 万元、0.0899 元/股、0.0786 元/股。据此，本次交易并未摊薄上市公司每股收益。

根据交易对方与方圆支承签署的《业绩承诺补偿协议》，标的公司 2016 年预计将实现归属于母公司所有者的净利润不低于 14 亿元；据此测算，在不考虑配套的情况下，上市公司 2016 年基本每股收益不低于 1.14 元/股。因此，本次交易有利于提高上市公司盈利能力。

综上，本次重组已对中小投资者权益保护作出了相关安排，本次交易并未摊薄上市公司当期每股收益，有利于保护中小投资者权益。

（五）锁定期延长安排

1、发行股份购买资产

本次交易对方新光集团、虞云新承诺：本次交易获得的上市公司股票，自股份上市之日起 36 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行；本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价，则持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，暂停转让在上市公司拥有权益的股份。

2、向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集资金

向其他不超过 10 名特定投资者发行的股份自股份上市之日起 12 个月内不得

转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

本次交易的股份锁定安排将有利于保护中小投资者的权益。

（六）业绩补偿安排

为维护中小投资者利益，上市公司与本次交易对方新光集团、虞云新签署了《业绩承诺补偿协议》。新光集团及虞云新对标的资产进行了业绩承诺：（1）标的公司 2016 年度合计净利润不低于 14 亿元，（2）标的公司 2016 年度与 2017 年度累计实现的合计净利润不低于 27 亿元；（3）标的公司 2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计净利润不低于 40 亿元。上述净利润指标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司净利润合计数。

根据中通诚出具的《资产评估报告》，本次评估对拟注入资产总体上采用资产基础法评估，但对拟置入资产中部分资产（包括部分存货、投资性房地产、在建工程等）采用了假设开发法或收益现值法等评估方法进行评估。交易对方补偿期内承诺的净利润不低于中通诚出具的《资产评估报告》中标的公司未来三年相关利润预测数。

该等业绩补偿安排将有利于维护上市公司及中小投资者利益。

关于利润补偿的具体安排，请参见本报告书“第八节 本次交易合同的主要内容”。

（七）关于本次重组期间损益归属的安排

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》约定：过渡期间是指评估基准日次日起至标的资产股权交割日止的期间。

过渡期间，标的公司未经上市公司书面同意，不得通过分红派息决议或实施股息派发。

过渡期间，标的资产所产生的盈利由上市公司享有，所产生的亏损由交易对方以现金补偿给上市公司。具体补偿方式：交易对方按照本协议签署日各自所持

标的公司股权比例承担补偿义务。上述期间损益将根据具有证券从业资格的会计师事务所审计后的结果确定。

综上，本次重组已对中小投资者权益保护作出了相关安排，本次交易并未摊薄上市公司当期每股收益，有利于保护中小投资者权益。

十二、独立财务顾问的保荐资格

上市公司聘请西南证券股份有限公司担任本次重组的独立财务顾问。西南证券是经中国证监会批准依法设立，具有保荐人资格。

重大风险提示

投资者在评价本公司此次交易时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能终止的风险

本次交易有可能面临因股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而导致暂停、中止或取消的风险。同时，本次交易涉及相关股东沟通工作、相关监管机构的报批工作等可能对本次交易方案造成影响的情况，上述工作能否如期顺利完成均可能对本次交易的时间进度产生重大影响。此外，在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求及各自的诉求不断调整和完善交易方案，如交易双方无法就调整和完善交易方案的措施达成一致，本次交易对方及公司均有可能选择终止本次交易，提请投资者关注本次交易可能终止的风险。

（二）审批风险

本次交易尚需方圆支承股东大会批准及中国证监会核准。该等核准为本次交易的前提条件，能否通过核准以及获得相关核准的时间均存在不确定性，提醒投资者注意本次交易的审批风险。

（三）标的资产评估增值较大的风险

根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391号），以2015年7月31日为评估基准日，采用资产基础法的评估结果作为评估结论：万厦房产截至评估基准日2015年7月31日经审计的母公司报表净资产135,771.75万元，评估值为598,628.94万元，评估增值462,857.19万元，增值率为340.91%。

根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392号），以2015年7月31日为评估基准日，采用资产基础法的评估结果作为评估结论：新光建材城截至评估基准日2015年7月31日经审计的母公司报表净资产60,979.16万元，评估值520,100.00万元，评估增值459,120.84万元，增值率为752.91%。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，未来盈利达不到资产评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在标的资产盈利能力未达到预期进而影响标的资产估值的风险。

（四）标的资产未能实现承诺业绩的风险

根据《业绩承诺补偿协议》，本次交易对方新光集团、虞云新承诺：

（1）标的公司 2016 年度合计净利润不低于 14 亿元，（2）标的公司 2016 年度与 2017 年度累计实现的合计净利润不低于 27 亿元；（3）标的公司 2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计净利润不低于 40 亿元。上述净利润指标指公司扣除非经常性损益后归属于母公司净利润合计数。

上述业绩承诺系万厦房产、新光建材城管理层基于目前的经营状况以及对未来市场发展前景，在未来预测的基础上做出的综合判断。万厦房产、新光建材城未来盈利的实现受宏观经济、市场环境、监管政策等因素影响较大。业绩承诺期内，如以上因素发生较大变化，则万厦房产、新光建材城存在业绩承诺无法实现的风险，可能导致本报告书披露的上述交易对方业绩承诺与未来实际经营情况存在差异，提醒投资者注意风险。

（五）募集资金投资项目的风险

本次交易配套募集资金拟用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期项目的开发建设及补充流动资金。

从市场环境、竞争态势等各个方面来看，本次交易配套募集资金投资项目仍面临一定风险，并有可能对该等投资项目的经济效益预期产生负面影响。

（六）上市公司审计报告被出具保留意见风险

方圆支承 2014 年度财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字[2015]48100023 号保留意见的审计报告。利安达已出具《关于马鞍山方圆回转支承股份有限公司 2014 年度审计报告保留意见所涉及事项的重

大影响将通过重大资产重组予以消除的专项说明》（利安达专字【2015】第 2095 号），上述保留意见中所述事项的重大影响将通过本次重大资产重组予以消除。但本次重大资产重组能否获得中国证监会的核准，以及获得核准并实施完成的时间存在不确定性，因此公司存在保留意见无法消除的风险，提请广大投资者注意投资风险。

（七）若保留意见无法消除，公司存在亏损的风险

近年来，受经济增长趋缓，行业结构调整、同业竞争加剧等因素影响，回转支承市场需求疲软，公司生产经营面临较大困难和压力，公司 2015 年 1-9 月实现净利润-3,249.69 万元。若公司本次重大资产重组未能顺利实施，公司保留意见无法消除，公司存在未来连续亏损的风险。

二、本次交易完成后的行业和业务风险

（一）房地产行业宏观调控的风险

房地产行业的发展周期与宏观经济的发展周期有着较大的正相关性，房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。近年来，我国宏观经济快速发展，房地产行业亦呈现了良好的发展态势，但是部分地区出现了房价涨幅较大的现象。为规范房地产行业的发展，2005 年至 2014 年国家开始对房地产业加大宏观调控力度，陆续在行业政策、土地政策、信贷政策、税收政策等方面出台了一系列限制性措施，这些政策对房地产企业在土地取得、项目开发、直接和间接融资等方面产生较大影响；2015 年以来，我国房地产市场的融资环境从总体偏紧进入阶段性总体偏松，自 2015 年 2 月 4 日宣布降准起，中央人民银行已连续 8 次降准降息，降准降息有助于活跃货币市场和资本市场。因此，国家相关房地产宏观调控政策将对公司生产经营产生重大影响。

（二）房地产行业市场竞争加剧的风险

随着消费者购房消费日趋成熟，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产市场的竞争必然日趋激烈，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。目前，万厦房产、新光建材城的房地产开发和商业经营业务主要集中在金华、义乌等区域经济比较发达的二、三线城市，这些城市目前正受

到国内一线房地产开发商的青睐，万科、中海地产、保利地产、招商地产等国内知名地产开发商纷纷进军这些二、三线城市。因此，万厦房产、新光建材城面临的市场竞争日趋激烈。

（三）业务经营的风险

1、项目开发、建设风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及上下游行业广，配套合作单位多。房地产项目通常需要经过项目论证、土地“招拍挂”、整体规划、建筑设计、施工、营销、售后服务等阶段，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得标的公司对项目开发控制的难度增大。如果项目在某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、不符合政府最新出台政策、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。此外，房地产项目建设周期较长，一般通常需要 1-2 年建设期，在项目施工过程中，容易受到各种不确定因素（如意外安全事故、设计图纸未及时提供、恶劣天气等）影响，从而导致项目延迟完成、降低资源使用效率。

2、收入、利润增长不均衡的风险

鉴于房地产项目开发周期较长，收入确认方式较为严格，因此可能存在年度之间收入、利润增长不均衡性的风险，或者季度之间收入、利润差异较大的风险。

3、销售和物业经营风险

如果项目开发前期市场调研不充分，开发出来的商品房不符合当地市场的需求，则会存在销售和物业经营风险。另外，由于普通消费者购房通常采用银行按揭的方式进行，若中国人民银行提高个人住房商业按揭基准利率和公积金按揭贷款利率，则会提高购房者的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力。

4、工程质量及安全事故风险

在房地产项目开发过程中，如果项目的施工质量存在问题，轻则不能通过政府质检部门的验收或者引发客户的投诉，增加额外维修成本；如发生严重质量事故或其他安全事故，有可能导致整个项目停工整改和重大赔偿，对公司的经营活

动都有可能造成重大影响。

5、标的公司财务风险

（1）资金占用风险

截至本报告书出具之日，新光集团不存在对标的公司的非经营性资金占用的情形，且新光集团已出具承诺：标的资产注入上市公司后，新光集团作为上市公司控股股东，将按照中国证监会、深交所相关规定，杜绝与标的公司之间的非经营性资金占用情况。但敬请投资者关注相关风险。

（2）筹资风险

房地产开发所需的资金量一般都非常大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等其他方式。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策、信贷政策发生重大变化，标的公司存在由于资金筹集困难，从而影响其扩大经营规模及快速发展的风险。

6、区域经营及区域扩张风险

房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，区域的产业构成及发展各有差异，开发商面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，只有对某一区域市场有深入理解的房地产开发企业才能占据一定的市场份额。公司目前主要项目集中在浙江省，如果相关区域的房地产市场出现波动，将影响公司经营业绩。

同时，随着万厦房产和新光建材城近年来不断扩大项目区域，对万厦房产和新光建材城在不同区域协同发展的战略与其经营规模及管理能力要求进一步提高，未来可能面临管理能力不能有效满足项目需求的管理风险。

7、资产负债率上升的风险

本次交易完成后，上市公司资产负债率将有较大幅度上升，且主要为流动负债，较高的资产负债率和短期偿债压力，可能带来较高的财务成本和资金压力，进而将对上市公司的营业资金使用和管理效率提出较高的要求。若未来因房地产宏观调控措施、宏观经济因素等，导致融资成本的上升或房地产市场的下滑，则

上市公司存在因资金链紧张而影响持续经营的风险。

三、其他风险

（一）本次重组后大股东的控制风险

本次交易完成后，新光集团将成为上市公司控股股东；周晓光、虞云新夫妇将成为上市公司的实际控制人。虽然新光集团及周晓光、虞云新夫妇已经出具承诺，保证在本次重组完成后，切实保障上市公司在资产、业务、机构、人员、财务方面的独立运作。新光集团仍然可能通过上市公司董事会或通过行使股东表决权等方式对上市公司的人事、经营决策等进行不当控制，从而损害上市公司及上市公司其他股东的利益。

（二）股票价格波动风险

公司股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、汇率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。公司将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作，及时履行信息披露义务，以保障广大投资者的利益。敬请投资者注意投资风险，谨慎投资。

（三）并购整合的风险

本次交易完成后，万厦房产和新光建材城将成为上市公司的全资子公司。本次重组前，公司与万厦房产和新光建材城在主营业务、经营模式、企业内部运营管理系统等方面存在差异，将为公司日后整合带来一定难度。如公司的组织管理体系和人力资源不能满足资产规模扩大后对管理制度和管理团队的要求，公司的生产经营和业绩提升将受到一定影响，上市公司与万厦房产和新光建材城之间能否顺利实现整合并实现预期效益，存在一定风险。

（四）其他风险

本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第一节 本次交易概述

一、本次交易的背景和目的

(一) 本次交易的背景

1、上市公司经营能力减弱，持续盈利能力迫切需要加强

方圆支承目前主营业务为回转支承的生产与经营等业务。近年来，受经济增长趋缓，行业结构调整、同业竞争加剧等因素影响，回转支承市场需求疲软，公司生产经营面临较大困难和压力。2012年、2013年、2014年及2015年1-7月，公司实现营业收入分别为34,477.85万元、36,679.23万元、35,828.68万元及12,607.10万元，实现净利润分别为234.88万元、-3,483.15万元、168.05万元及-2,950.66万元，呈现营业收入下滑、主营业务亏损的趋势。公司的持续盈利能力亟需改善。

为了确保公司的持续经营和发展，公司近年来积极探索多元化发展的道路，通过产业升级、产业转型等方式提高公司盈利能力，但截至目前尚未取得较好成果。因此，公司迫切需要注入优质资产，以提高持续盈利能力。

2、依托地区经济高速增长，标的公司主营业务快速发展，增长潜力巨大

本次交易拟注入资产为万厦房产100%股权、新光建材城100%股权。标的公司自成立以来一直专注于房地产开发和商业经营业务，拥有丰富的房地产开发和商业经营经验，累计房地产开发面积逾200万平方米。

标的公司集住宅、商业地产及旅游地产等综合性开发于一体，开发的多个项目兼具了住宅、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等多元化业态。标的公司开发的楼盘在涵盖多层及高层普通住宅的同时，注重社区销售型配套服务，开发了包括社区配套商业、写字楼、公寓等业态项目，部分楼盘提供了较为完善的社区儿童配套产品。

目前标的公司持有物业主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区城市，其中，标的公司所处的义乌市是全球最大的小商品市场，近年来积极推进国际贸易综合

改革，习近平总书记在国际场合中亦频频向世界推销义乌，在“一带一路”国家战略倡导下，义乌和世界各国的经贸合作也将更加多样化，双边贸易也将更加活跃，这也为标的公司所处的房地产行业的发展提供了新的机遇。目前，标的公司所持有的物业已渐成规模和体系，所开发项目大都位于当地区域核心地段，具有绿色生态、人气汇集、商业配套等综合价值。近年来，在我国城镇化加速以及人均可支配收入提高的背景下，依托地区经济的高速发展，标的公司维持了高速发展态势。根据利安达出具的标的公司模拟审计报告（利安达专字[2015]第 2091 号），报告期内，标的公司实现收入 28,072.95 万元、94,638.28 万元、245,218.04 万元及 90,756.78 万元，实现净利润 5,076.33 万元、20,537.63 万元、54,665.67 万元及 13,753.65 万元，报告期内标的公司盈利能力良好。

3、标的公司所处房地产业的行业背景

2015 年我国房地产市场的融资环境从总体偏紧进入阶段性总体偏松。

（1）2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住建部、银监会三部委联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，将二套房首付比例下限下调至 40%，公积金贷款购买首套房首付最低降至 20%。同日，财政部和国税总局也发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，将普通住房营业税免征期由五年改为二年。

（2）自 2015 年 2 月 4 日宣布降准起，中央人民银行已连续 8 次降准降息，降准降息有助于活跃货币市场和资本市场，进而促进房地产市场的发展：

序号	日期	主要内容
1	2015 年 2 月 4 日	（1）自 2015 年 2 月 5 日起下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点； （2）对小微企业贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行额外降低人民币存款准备金率 0.5 个百分点。
2	2015 年 2 月 28 日	（1）自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构一年期贷款基准利率 0.25 个百分点至 5.35%，一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%； （2）将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍。
3	2015 年 4 月 19 日	（1）自 4 月 20 日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点； （2）对农信社、村镇银行等农村金融机构额外降低人民币

		存款准备金率 1 个百分点,并统一下调农村合作银行存款准备金率至农信社水平。
4	2015 年 5 月 10 日	(1) 自 2015 年 5 月 11 日起下调金融机构一年期贷款基准利率 0.25 个百分点至 5.1%; 下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点至 2.25%; (2) 将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍; (3) 其他个档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。
5	2015 年 6 月 27 日	(1) 自 2015 年 6 月 28 日起下调金融机构一年贷款基准利率 0.25 个百分点至 4.85%, 下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点至 2%, 其他各档次贷款及基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整; (2) 面向“三农”、“小微企业”、“财务公司”定向降准。
6	2015 年 8 月 26 日	(1) 自 2015 年 8 月 26 日起, 下调金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.6%; 下调一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%; 其他档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整; (2) 放开一年期以上(不含一年期)定期存款的利率浮动上限, 活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。
7	2015 年 9 月 6 日	(1) 央行决定 2015 年 9 月 6 日起, 下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点; (2) 额外下调金融租赁公司和汽车金融公司准备金率 3 个百分点, 鼓励其发挥好扩大消费的作用。
8	2015 年 10 月 23 日	自 2015 年 10 月 24 日起, 下调金融机构一年期贷款基准利率 0.25 个百分点至 4.35%; 下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点至 1.5%; 其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整; 个人住房公积金贷款利率保持不变。

(二) 本次交易的目的

由于上市公司资产质量一般, 缺乏竞争优势, 抗风险能力较低, 持续盈利能力较弱。通过本次交易, 公司将置入行业前景良好、盈利能力较强的房地产开发和商业经营资产, 使公司转变成为一家具备较强市场竞争力、区域领先的房地产开发和商业经营企业, 从而有利于提升上市公司持续经营能力。同时, 标的公司的房地产业务实现上市, 将进一步拓宽其融资渠道, 提升品牌影响力和整体竞争实力, 实现标的公司战略发展目标, 从而进一步促进上市公司持续健康发展, 充分保护全体股东特别是中小股东的利益。

本次交易完成后, 公司的盈利水平及可持续发展能力均将得到大幅提升, 能够为未来长期稳健发展建立保障。

二、本次交易的决策过程

（一）本次交易已履行的决策程序

1、2015年6月1日，经深圳证券交易所批准，公司股票停牌。

2、2015年12月25日，新光集团召开股东会，批准本次重大资产重组方案等相关议案，同意新光集团签署《发行股份购买资产协议》和《标的资产业绩承诺补偿协议》。

3、2015年12月26日，公司召开第三届董事会第二十七次会议，审议通过了《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及相关议案，独立董事发表了独立意见。

4、2015年12月26日，公司与交易对方签署了与本次交易相关的《发行股份购买资产协议》、《业绩承诺补偿协议》。

（二）本次交易尚需履行审批程序

根据《重组管理办法》及相关规定，本次交易尚需履行的程序如下：

1、公司股东大会批准本次重大资产重组方案等相关议案，此外，因本次交易将导致新光集团及一致行动人持有公司股份超过30%，尚需公司股东大会批准豁免新光集团、虞云新的要约收购义务；

2、取得中国证监会对本次交易的核准。

截至本报告书出具之日，相关事项仍在进行之中。上述批准或核准均为本次交易的前提条件，重组方案能否通过股东大会审议和能否取得中国证监会等有关部门的批准或核准存在不确定性，以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性；公司将及时公布本次重组的最新进展，提请广大投资者注意投资风险。

三、本次交易主要内容

（一）交易主体

本次交易涉及的交易主体包括：方圆支承、新光集团、自然人虞云新及不超

过十名特定投资者，其中：

新光集团、自然人虞云新为拟注入标的资产的出售方；

上市公司方圆支承为拟注入标的资产的受让方及股份发行方；

不超过十名特定投资者为配套募集资金的发行对象。

（二）交易标的

本次交易标的资产为交易对方合法持有的万厦房产 100%股权、新光建材城 100%股权。

本次交易涉及的标的资产万厦房产、新光建材城及交易对方对照关系如下表：

交易标的 交易对方	万厦房产		新光建材城	
	出资额（万元）	出资比例	出资额（万元）	出资比例
新光集团	45,000.00	90.00%	27,000.00	90.00%
虞云新	5,000.00	10.00%	3,000.00	10.00%
合 计	50,000.00	100.00%	30,000.00	100.00%

（三）交易方案

本次交易方案包括发行股份购买资产和发行股份募集配套资金。募集配套资金在发行股份购买资产的基础上实施，其最终成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。本次交易的主要内容如下：

1、发行股份购买资产。由上市公司向新光集团、自然人虞云新发行股份购买其各自持有的万厦房产、新光建材城股权。

2、发行股份募集配套资金。为提高本次重组绩效，增强重组完成后上市公司盈利能力和可持续发展能力，本次交易公司拟采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过 32 亿元，且不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。配套资金扣除发行费用后将用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的开发建设及补充流动资金。

（四）交易价格情况

根据中通诚出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391号）的评估结论，标的资产万厦房产截至评估基准日2015年7月31日经审计的母公司报表净资产135,771.75万元，评估值为598,628.94万元，评估增值462,857.19万元，增值率为340.91%；根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392号）评估结论，标的资产新光建材城截至评估基准日2015年7月31日经审计的母公司报表净资产60,979.16万元，评估值520,100.00万元，评估增值459,120.84万元，增值率为752.91%。以上述评估价值为基础，经交易各方协商确定，本次标的资产作价为1,118,728.94万元。

（五）本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产的交易价格为111.87亿元，上市公司2014年12月31日经审计的合并财务报表净资产额为8.75亿元，本次拟购买资产的交易价格占上市公司2014年12月31日的净资产比例超过50%，且超过5,000万元，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

（六）本次交易构成关联交易

上市公司本次发行股份购买资产的交易对方为新光集团及自然人虞云新。本次交易完成后，新光集团将成为公司控股股东，自然人周晓光、虞云新夫妇将成为上市公司的实际控制人。因此，本次交易涉及上市公司与潜在控股股东之间的交易，构成关联交易。

（七）本次交易构成借壳上市

本次交易中上市公司发行股份购买的资产为万厦房产100%股权、新光建材城100%股权。标的公司于2015年7月31日模拟合并资产总额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的期末资产总额的比例超过100%，且上市公司实际控制权发生变化，因此，本次交易构成借壳上市。

（八）标的资产自评估基准日至交割日期间损益的归属

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》约定：过渡期间

是指评估基准日次日起至标的资产股权交割日止的期间。

过渡期间，标的公司未经上市公司书面同意，不得通过分红派息决议或实施股息派发。

过渡期间，标的资产所产生的盈利由上市公司享有，所产生的亏损由交易对方以现金补偿给上市公司。具体补偿方式：交易对方按照本协议签署日各自所持标的公司股权比例承担补偿义务。上述期间损益将根据具有证券从业资格的会计师事务所审计后的结果确定。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）发行前后股权结构变化

截至 2015 年 7 月 31 日，公司总股本为 258,521,810 股，预计本次发行股份购买资产与配套融资发行股份合计不超过 1,177,769,150 股。本次交易完成后，公司股本总额不超过 1,436,290,960 股。本次交易前后，上市公司股权分布结构如下：

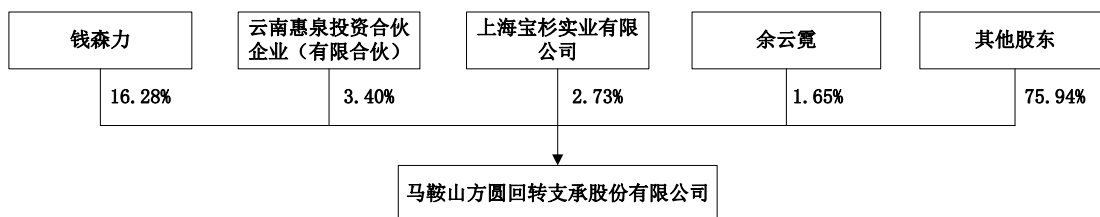
项 目	本次交易前		本次交易后 (不考虑配套融资)		本次交易后 (考虑配套融资)	
	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例
1、限售流通股	39,714,983	15.36%	1,009,150,800	82.18%	1,217,484,133	84.77%
其中：新光集团	-	-	872,492,236	71.05%	872,492,236	60.75%
虞云新	-	-	96,943,581	7.89%	96,943,581	6.75%
不超过 10 名特定投资者	-	-	-	-	208,333,333	14.50%
原方圆支承限售股东	39,714,983	15.36%	39,714,983	3.23%	39,714,983	2.77%
2、无限售流通股	218,806,827	84.64%	218,806,827	17.82%	218,806,827	15.23%
总股本	258,521,810	100.00%	1,227,957,627	100.00%	1,436,290,960	100.00%

注 1：向交易对方发行股份价格按照 11.54 元/股计算，向不超过 10 名特定投资者发行股份价格按照 15.36 元/股计算。

注 2：假定不超过 10 名特定投资者不包括本次交易对方。

本次交易后，公司控股股东将变更为新光集团，实际控制人将变更为自然人周晓光、虞云新夫妇。

1、本次交易前股权结构情况

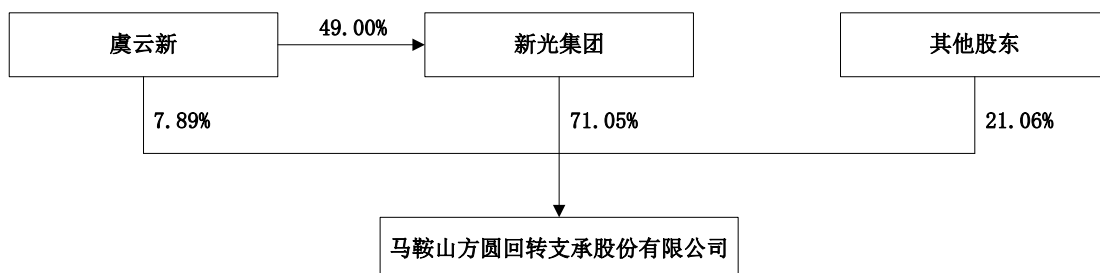


钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生作为公司的股东，在公司于 2007 年 8 月 8 日在深圳证券交易所上市时合计持有公司 33.20%股份，并且钱森力先生任公司董事长、总经理，余云霓先生任公司副董事长、副总经理，王亨雷先生任公司董事、副总经理，是公司共同控制关系的控股股东、实际控制人、一致行动人。

2013 年 4 月 23 日，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生签署共同控制关系解除的声明，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生解除一致行动关系，三人之间不存在关联关系。同时，随着公司的发展，股份锁定承诺的到期，钱森力先生已卸任公司总经理，余云霓先生卸任公司副总经理，王亨雷先生已辞去公司职务。公司第一大股东钱森力先生持股比例未超过 50%，可以实际支配公司股份表决权也未超过 30%，对公司股东大会决议不足以产生重大影响；钱森力先生和余云霓先生虽仍为公司董事，但由于公司董事会总人数为 7 人，且表决方式为表决票表决，故他们对公司董事会无实际控制权。根据上述情况经审慎判断，公司不存在对公司有实际控制权的自然人、法人或其他组织。

综上所述，自 2013 年 4 月 23 日以来，方圆支承无控股股东，也无实际控制人。

2、本次交易后股权结构情况



注：未考虑配套融资情形。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据截至 2015 年 7 月 31 日公司财务数据及经审计的备考财务报告，上市公司本次交易前后的主要财务数据和其他重要财务指标如下：

1、资产负债表数据

单位：万元

2015.07.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额	比例	金额	比例	增长额	增长率
流动资产	593,833.36	57.51%	44,960.12	33.45%	548,873.24	1,220.80%
非流动资产	438,760.48	42.49%	89,433.18	66.55%	349,327.30	390.60%
总资产	1,032,593.84	100.00%	134,393.30	100.00%	898,200.54	668.34%
流动负债	618,581.76	82.99%	49,039.89	98.45%	569,541.87	1,161.38%
非流动负债	126,772.87	17.01%	772.87	1.55%	126,000.00	16,302.87%
总负债	745,354.63	100.00%	49,812.75	100.00%	695,541.88	1,396.31%
所有者权益合计	287,239.21		84,580.54		202,658.67	239.60%
归属于母公司的所有者权益	280,432.65		80,150.17		200,282.48	249.88%
股本总额（万股）	122,795.76		25,852.18		96,943.58	
资产负债率	72.18%		37.06%		35.12%	
2014.12.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额	比例	金额	比例	增长额	增长率
流动资产	557,424.26	57.00%	44,831.47	32.76%	512,592.79	1,143.38%
非流动资产	420,497.16	43.00%	92,027.35	67.24%	328,469.81	356.93%
总资产	977,921.43	100.00%	136,858.83	100.00%	841,062.60	614.55%
流动负债	449,493.09	64.10%	48,494.09	98.31%	400,999.00	826.90%
非流动负债	251,733.53	35.90%	833.53	1.69%	250,900.00	30,100.90%
总负债	701,226.63	100.00%	49,327.62	100.00%	651,899.01	1,321.57%
所有者权益合计	276,694.80		87,531.21		189,163.59	216.11%
归属于母公司的所有者权益	269,398.05		82,699.98		186,698.07	225.75%
股本总额（万股）	122,795.76		25,852.18		96,943.58	
资产负债率	71.71%		36.04%		35.67%	

2、利润表数据

单位：万元

2015 年 1-7 月	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长率
营业收入	103,363.88	12,607.10	90,756.78	719.89%

营业成本	67,782.06	10,807.69	56,974.37	527.17%
营业利润	14,945.65	-3,504.98	18,450.63	N/A
净利润	10,544.41	-2,950.66	13,495.07	N/A
归属母公司的净利润	11,034.61	-2,549.81	13,584.42	N/A
基本每股收益（元/股）	0.0899	-0.0986		0.1885
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0786	-0.1035		0.1821
2014 年度	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长率
营业收入	281,046.72	35,828.68	245,218.04	684.42%
营业成本	190,006.39	26,621.05	163,385.34	613.74%
营业利润	71,973.30	-1,326.95	73,300.25	N/A
净利润	54,593.02	168.05	54,424.97	32,386.18%
归属母公司的净利润	47,367.01	208.09	47,158.92	22,662.75%
基本每股收益（元/股）	0.3857	0.0080		0.3777
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.1964	-0.0320		0.2284

注：交易完成后基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益中股本以发行完成股本为基础，不考虑配套融资。

第二节 上市公司基本情况

一、公司概况

公司名称	马鞍山方圆回转支承股份有限公司
股票简称	方圆支承
证券代码	002147
上市交易所	深圳证券交易所
成立日期	2003 年 7 月 25 日
注册资本	25,852.1810 万元
法定代表人	钱森力
注册地址	安徽省马鞍山市经济技术开发区超山西路
通讯地址	安徽省马鞍山市经济技术开发区超山西路
董事会秘书	杨畅生
营业执照号	340500000003667
税务登记证号	皖地税马字 340502752955344 号
联系电话	0555-3506934
传真	0555-3506930
电子信箱	3506934@163.com
经营范围	生产、销售回转支承、机械设备、锻压设备；销售金属制品、建材；技术咨询服务；劳动服务；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（依法需经批准的项目经相关部门批准后方可经营）

二、公司设立及股本变更情况

公司的前身马鞍山方圆回转支承有限责任公司（简称“方圆有限”）由钱森力等 49 名自然人以现金出资设立，注册资本 500 万元。经 2006 年 11 月 28 日方圆有限股东会决议和 2006 年 12 月 15 日公司创立大会决议批准，由方圆有限原有股东（钱森力等 49 名自然人）作为发起人，以经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计的方圆有限截至 2006 年 11 月 30 日净资产 6,758.59 万元为基数，扣除因折股应代扣代缴的个人所得税后的余额 5,808.59 万元，按 1.1064: 1 的比例折合 5,250 万股，方圆有限整体变更为股份公司。

2006 年 12 月 30 日，经公司 2006 年第一次临时股东大会同意，钱森力等 61 名自然人对公司进行增资，新增注册资本 1,750 万元，增资后公司股本总额为 7,000 万元。

经中国证监会证监发行字[2007]182 号文《关于核准马鞍山方圆回转支承股份有限公司首次公开发行股票的通知》核准，公司于 2007 年 7 月 24 日首次公开发行人民币普通股 2,400 万股，发行价格为 8.12 元/股。公开发行后公司股本总额为 9,400 万股。经深圳证券交易所《关于马鞍山方圆回转支承股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上[2007]119 号）同意，公司发行的人民币普通股股票于 2007 年 8 月 8 日起在深圳证券交易所上市。

方圆支承于 2008 年 4 月 8 日召开 2007 年度股东大会，审议通过了公司 2007 年度利润分配方案，决定按照每 10 股转增 10 股的比例，以资本公积金转增股本，共转增 9,400 万股。转增完成后，公司股本总额增加至 18,800 万股。

方圆支承于 2009 年 4 月 25 日召开 2008 年度股东大会，审议通过了公司 2008 年度利润分配方案，决定按照每 10 股转增 2 股的比例，以资本公积金转增股本，共转增 3,760 万股。转增完成后，公司股本总额增加至 22,560 万股。

方圆支承于 2010 年 9 月 26 日收到中国证监会《关于核准马鞍山方圆回转支承股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2010]1325 号），核准公司非公开发行不超过 3,600 万股新股。方圆支承实际发行人民币普通股 32,921,810 股，募集资金总额人民币 399,999,991.50 元，扣除各项发行费用人民币 10,752,464.15 元，实际募集资金净额人民币 389,247,527.35 元，其中新增注册资本人民币 32,921,810.00 元，增加资本公积人民币 356,325,717.35 元。2010 年 11 月 3 日，本次发行的新增股份在深证证券交易所上市。

截至 2015 年 7 月 31 日，公司股权结构如下：

类型	数量（股）	占比
有限售条件流通股份	39,714,983	15.36%
无限售条件流通股份	218,806,827	84.64%
合 计	258,521,810	100.00%

三、最近三年控股权变动情况

钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生作为公司的股东，在公司于 2007 年 8 月 8 日在深圳证券交易所上市时合计持有公司 33.20%股份，并且钱森力先生任公司董事长、总经理，余云霓先生任公司副董事长、副总经理，王亨雷先生任公司董事、副总经理，是公司共同控制关系的控股股东、实际控制人、一致行动人。

2013 年 4 月 23 日，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生签署共同控制关系解除的声明，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生解除一致行动关系，三人之间不存在关联关系。同时，随着公司的发展，股份锁定承诺的到期，钱森力先生已卸任公司总经理，余云霓先生卸任公司副总经理，王亨雷先生已辞去公司职务。公司第一大股东钱森力先生持股比例未超过 50%，可以实际支配公司股份表决权也未超过 30%，对公司股东大会决议不足以产生重大影响；钱森力先生和余云霓先生虽仍为公司董事，但由于公司董事会总人数为 7 人，且表决方式为表决票表决，故他们对公司董事会无实际控制权。根据上述情况经审慎判断，公司不存在对公司有实际控制权的自然人、法人或其他组织。

综上所述，自 2013 年 4 月 23 日以来，方圆支承无控股股东，也无实际控制人。

四、最近三年重大资产重组情况

截至本报告书出具之日，方圆支承最近三年未进行重大资产重组。

五、公司最近两年一期主要财务指标

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
总资产	134,393.30	136,858.83	147,129.34	121,134.35
总负债	49,812.75	49,327.62	59,202.53	27,781.13
净资产	84,580.54	87,531.21	87,926.81	93,353.22
归属于母公司股东的所有者权益	80,150.17	82,699.98	82,571.54	88,639.92

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	12,607.10	35,828.68	36,679.23	34,477.85
利润总额	-3,338.44	-326.22	-4,036.40	204.06
净利润	-2,590.66	168.05	-3,877.74	234.88
归属于母公司股东的净利润	-2,549.81	208.09	-3,483.15	558.81

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-318.95	4,235.79	380.35	3,811.92
投资活动产生的现金流量净额	302.30	7,455.45	-27,978.92	-11,697.81
筹资活动产生的现金流量净额	232.47	-14,301.96	25,403.68	-988.86
现金及现金等价物净增加额	215.81	-2,610.72	-2,194.90	-8,874.74

六、公司主营业务情况

方圆支承目前主营业务为回转支承的生产与销售等业务。近年来，受经济增长趋缓，行业结构调整、同业竞争加剧等因素影响，回转支承市场需求疲软，公司生产经营面临较大困难和压力。2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，公司实现营业收入分别为 34,477.85 万元、36,679.23 万元、35,828.68 万元及 12,607.10 万元，实现净利润分别为 234.88 万元、-3,877.74 万元、168.05 万元及 -2,590.66 万元，呈现营业收入下滑、主营业务亏损的趋势。公司的持续盈利能力亟需改善。

七、公司控股股东及实际控制人

截至本报告书出具之日，方圆支承股权结构相对分散，无任一股东可通过直接或间接持有公司股份或通过投资关系对公司形成实际控制，因此公司不存在控股股东和实际控制人。

八、公司最近三年行政处罚或刑事处罚情况

2014年7月28日，马鞍山质量技术监督局向方圆支承出具《行政处罚告知书》（（马）质技监罚告字[2014]11号），对公司违法使用未按规定申请检定的计量器具和伪造计量检定合格证的行为处以以下行政处罚：责令停止使用未按规定申请检定的计量器具；对未按规定申请检定在用计量器具的行为处以罚款400元；对伪造计量检定合格证的行为处以罚款1,000元，合计处以罚款1,400元。

根据马鞍山市质量技术监督局于2015年9月24日出具的情况说明：除上述情况外，自2012年1月1日起至情况说明出具之日止，方圆支承没有因其他方面违反质量技术监督法律法规被处罚的情形。

根据方圆支承提供的非税收入一般缴款书、马鞍山市质量技术监督局出具的情况说明，方圆支承的上述行政处罚罚款已缴纳完毕，不构成本次重组的实质性障碍。

除上述事项外，上市公司最近三年不存在重大行政处罚或刑事处罚的情况。上市公司现任董事、监事、高级管理人员不存在最近三十六个月内受到中国证监会的行政处罚、或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情况。上市公司现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况。

第三节 交易对方情况

一、交易对方概况

本次交易，上市公司通过发行股份购买新光集团、虞云新合计持有的标的公司 100%的股权。同时，上市公司向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，用于提高本次重组绩效。

标的资产的股东新光集团、虞云新为本次交易的交易对方。截至本报告书出具之日，上述交易对方持有标的资产的股权比例如下表所示：

交易对方	万厦房产		新光建材城	
	出资额（万元）	出资比例	出资额（万元）	出资比例
新光集团	45,000.00	90.00%	27,000.00	90.00%
虞云新	5,000.00	10.00%	3,000.00	10.00%
合 计	50,000.00	100.00%	30,000.00	100.00%

二、交易对方之一：新光控股集团有限公司

（一）基本情况

公司名称	新光控股集团有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2004 年 3 月 10 日
营业期限	2004 年 3 月 10 日至 2024 年 3 月 9 日
注册资本	66,680 万元
法定代表人	周晓光
注册地址	浙江省义乌市青口工业区
主要办公地点	浙江省义乌市青口工业区
统一社会信用代码	91330782760197619N
经营范围	机械制造销售，实业投资（不含证券、期货等金融业务），货物进出口、技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革

1、2004 年 3 月设立

2004 年 3 月，周晓光、虞云新共同出资组建浙江新光控股集团有限公司（以下简称“浙江新光”），设立时注册资本为 6,680 万元。2004 年 3 月 9 日，浙江中喜会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（中喜验字（2004）第 331 号），确认上述出资到位。

设立时，浙江新光股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
周晓光	3,406.80	51.00%	3,406.80	51.00%
虞云新	3,273.20	49.00%	3,273.20	49.00%
合 计	6,680.00	100.00%	6,680.00	100.00%

2、2005 年 5 月增资

2005 年 5 月，浙江新光股东会作出决议，同意公司注册资本由 6,680.00 万元增加至 12,680.00 万元人民币。其中周晓光增资 3,060.00 万元，虞云新增资 2,940.00 万元。2005 年 5 月 26 日，浙江新中天会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（新中天验字（2005）第 324 号），确认上述出资到位。

本次增资完成后，浙江新光股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
周晓光	6,466.80	51.00%	6,466.80	51.00%
虞云新	6,213.20	49.00%	6,213.20	49.00%
合 计	12,680.00	100.00%	12,680.00	100.00%

3、2005 年 7 月更名

2005 年 7 月，国家工商行政管理总局下发《企业名称变更核准通知书》（（国）名称变核内字[2005]第 389 号），同意公司名称变更为新光控股集团有限公司。

4、2005 年 10 月增资

2005 年 10 月 16 日，新光集团股东会作出决议，同意公司注册资本由 12,680.00 万元增加至 22,680.00 万元人民币。其中周晓光增资 5,100.00 万元，虞

云新增资 4,900.00 万元。2005 年 10 月 24 日，义乌至诚会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（义至会师验字（2005）第 651 号），确认上述出资到位。

本次增资完成后，新光集团股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
周晓光	11,566.80	51.00%	11,566.80	51.00%
虞云新	11,113.20	49.00%	11,113.20	49.00%
合 计	22,680.00	100.00%	22,680.00	100.00%

5、2006 年 10 月增资

2006 年 10 月 16 日，新光集团股东会作出决议，同意注册资本由 22,680.00 万元增加至 31,680.00 万元人民币，其中周晓光增资 4,590.00 万元，虞云新增资 4,410.00 万元。2006 年 10 月 19 日，浙江新中天会计师事务所出具了《验资报告》（新中天验字（2006）第 434 号），确认上述出资到位。

本次增资完成后，新光集团股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
周晓光	16,156.80	51.00%	16,156.80	51.00%
虞云新	15,523.20	49.00%	15,523.20	49.00%
合 计	31,680.00	100.00%	31,680.00	100.00%

6、2009 年 11 月增资

2009 年 11 月，新光集团股东会作出决议，同意公司注册资本由 31,680.00 万元增加至 66,680.00 万元人民币，其中周晓光增资 17,850.00 万元，虞云新增资 17,150.00 万元。2009 年 11 月 11 日，浙江至诚会计师事务所对公司出具了《验资报告》（浙至会师验字（2009）第 261 号），确认上述出资到位。

本次增资完成后，新光集团股权结构如下：

单位：万元

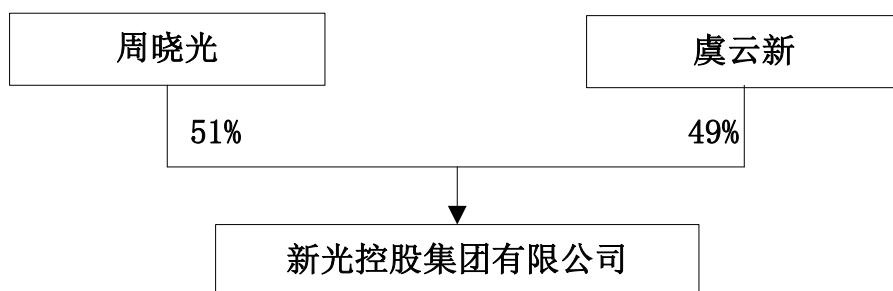
股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例

周晓光	34,006.80	51.00%	34,006.80	51.00%
虞云新	32,673.20	49.00%	32,673.20	49.00%
合 计	66,680.00	100.00%	66,680.00	100.00%

此次增资完成后，截至本报告书出具之日，新光集团的股权结构未发生变更。

（三）股权结构图

截至本报告书出具之日，新光集团的股权结构如下图所示：



新光集团控股股东为周晓光、虞云新夫妇。

周晓光，女，1962年11月出生，中国国籍，无境外居留权；万厦房产、新光建材城董事长。除此之外，最近三年主要担任新光集团董事长、浙江新光饰品股份有限公司董事长、上海富越铭城控股集团有限公司董事长、义乌市新光小额贷款股份有限公司董事长、新天国际经济技术合作（集团）有限公司董事、东阳市晓云实业投资有限公司董事、新光金控投资有限公司董事长、江苏新玖实业投资有限公司董事等。

虞云新基本情况参见本节“三、交易对方之二：虞云新”。

（四）最近三年主营业务发展情况

新光集团是一家集饰品、农业、房地产、投资、商贸等多元业务于一体的企业集团。饰品业务以浙江新光饰品股份有限公司为承载平台，拥有全球规模最大的流行饰品生产基地，市场网络遍布全球70多个国家和地区。房地产业务以万厦房产、新光建材城为核心，业务主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区城市，且已渐成规模和体系，所开发项目大都位于当地区域核心地段，具有绿色生态、人气汇集、商业配套等综合价值。新光控股集团在多个领域及新兴行业积极探索

并取得相应成果，其他业务如农业、投资、商贸等业务板块，正日益成为新光多元化拓展的重要支撑。

（五）最近三年主要财务指标

根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的新光集团2012年-2014年度《审计报告》（利安达审字[2015]第1202号）。新光集团最近三年主要财务指标如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	3,536,265.96	2,642,374.85	1,945,972.75
负债总额	2,136,562.59	1,798,611.44	1,260,001.39
股东权益	1,399,703.36	843,763.41	685,971.36
归属于母公司股东权益	930,844.80	604,922.66	529,528.16

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	707,304.89	428,268.24	205,057.50
营业利润	365,863.41	161,001.68	92,270.24
利润总额	502,993.40	162,007.66	92,355.52
净利润	401,782.17	125,907.95	66,430.12
归属于母公司所有者的净利润	324,294.58	45,785.47	57,386.29

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	280,069.14	-110,775.34	31,498.51
投资活动产生的现金流量净额	-312,763.74	-260,619.14	-95,103.39
筹资活动产生的现金流量净额	31,016.23	319,961.36	-45,052.58
现金及现金等价物净增加额	-1,881.94	-51,450.29	-108,663.89

（六）控制的下属企业情况

截至2015年7月31日，除持有万厦房产90%股权、新光建材城90%股权外，新光集团控制的其他主要企业如下：

行业	公司名称	注册资本	权益比例	主营业务
农业	浙江森太农林果开发有限公司	4,280 万元	80%	农、林、果种植、销售
零售业	新光饰品（香港）有限公司	50 万港币	100%	批发零售人造珠宝
	浙江新光（香港）发展有限公司	8,798.40 万港币	100%	饰品及饰品配件批发零售
	新光饰品英国有限公司	60 万美元	100%	饰品、工艺品以及饰品配件、电镀材料等批发零售
	新光饰品有限公司（美国）	100 万美元	100%	饰品、工艺品以及饰品配件、电镀材料等批发零售
	新光饰品（迪拜）有限公司	100 万美元	100%	饰品、饰品配件、工艺品、日用品的销售
	浙江淘趣网络科技有限公司	1,000 万元	100%	服装、饰品、工艺礼品、化妆品等网上销售
	义乌市新光贸易有限公司	5,180 万元	100%	饰品及其配件、服装箱包等批发与零售
	上海素原首饰有限公司	1,000 万元	53%	首饰，饰品，服饰服装及配件等设计，工艺饰品销售
	上海伊芙首饰有限公司	500 万元	100%	首饰，饰品，服饰服装及配件等设计，工艺饰品销售
制造业	浙江新光饰品股份有限公司	15,600 万元	79.73%	饰品、饰品配件、饰品材料等加工、销售
	浙江新光红博文化产业投资有限公司	10,000 万元	80%	红木家具、木雕工艺品等制造、销售
	义乌市逗芙饰品有限公司	10 万元	100%	饰品、饰品配件、饰品材料等加工、销售
	FASHION ACCENTS.LLC（美国）	1,760 万美元	55%	饰品及其配件等加工、制造
商业服务业	浙江新光物业服务有限公司	1,268 万元	90%	物业服务、家政服务
	浙江新光装饰设计工程有限公司	1,068 万元	90%	室内装饰工程设计与施工
	浙江新光商业有限公司	1,000 万元	100%	商业规划、招商运营管理
	上海渊奥实业投资有限公司	1,500 万元	90%	物业管理
	新疆新天池生态旅游开发有限公司	21,000 万元	100%	景区景点的开发建设、滑雪服务
采矿业	新疆中信新天矿业有限公司	5,000 万元	100%	矿产品的开发、加工、销售
投资	东阳市晓云实业投资有限公司	5,000 万元	75%	实业投资
	上海富越铭城控股集团有限公司	60,000 万元	65%	实业投资，投资管理
	新天国际经济技术合作（集团）有限公司	37,947.79 万元	77.78%	实业投资，投资管理
	新光金控投资有限公司	10,000 万元	100%	实业投资，投资管理
	义乌市新光民间资本管理有限公司	10,000 万元	60%	投资管理，项目投资
贸易	新疆新建国际贸易有限责任公司	1,000 万元	100%	食品、羊毛、棉短绒、机械设备等的进出口贸易
	上海新屹国际贸易有限公司	1,000 万元	100%	工业产品、日用百货等进出口贸易
	上海希宝实业有限公司	6,800 万元	100%	冶金材料贸易

行业	公司名称	注册资本	权益比例	主营业务
其他	浙江新光饰品科技研究院	600 万元	100%	饰品的设计开发、标准研究、技术培训、质量检测
	新疆太阳城建设开发投资有限公司	2,000 万元	100%	目前无实际经营业务
	义乌市新光小额贷款股份有限公司	50,000 万元	30%	小额贷款业务

注：1、虞云新持有浙江森太农林果开发有限公司 20%股权、浙江新光饰品股份有限公司 0.84%股权、浙江新光物业服务有限公司 10%股权、浙江新光装饰设计工程有限公司 10%股权；

2、2015 年 9 月，浙江富越控股集团有限公司更名为上海富越铭城控股集团有限公司；

3、根据周晓光、虞云新出具的承诺，截至本报告书出具之日，周晓光、虞云新控制的下属企业中除标的公司外，其他公司均未实际从事房地产开发经营业务，未来亦无房地产开发经营的计划。

三、交易对方之二：虞云新

（一）基本情况

姓 名	虞云新	曾 用 名	无
性 别	男	国 籍	中国
身份证号码	3307241962****0535		
住 所	浙江省东阳市江北街道茗田社区		
通讯地址	浙江省义乌市江东街道***号		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		
截至目前的主要职业和职务			
任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位 存在产权关系
新光控股集团有限公司	2004.03-至今	董事	直接持股 49%
浙江万厦房地产开发有限公司	2008.06-至今	董事、总经理	直接持股 10%， 间接持股 90%
浙江新光建材装饰城开发有限公司	2003.06-至今	董事、总经理	直接持股 10%， 间接持股 90%
金华欧景置业有限公司	2009.09-至今	执行董事、总经理	间接持股 100%
义乌世茂中心发展有限公司	2010.06-至今	执行董事、总经理	间接持股 100%
义乌万厦园林绿化工程有限公司	2011.07-至今	执行董事、总经理	间接持股 100%

建德新越置业有限公司	2008.04-至今	董事长、总经理	间接持股 70%
东阳新光太平洋实业有限公司	2014.03-至今	执行董事	间接持股 100%
上海富越铭城控股集团有限公司	2012.01-至今	董事	间接持股 65%
新天国际经济技术合作（集团）有限公司	2004.03-至今	董事	间接持股 65%
浙江新光饰品股份有限公司	2004.03-至今	董事	直接持股 0.84%， 间接持股 76.73%
浙江森太农林果开发有限公司	2008.06-至今	董事长	直接持股 20%， 间接持股 80%
东阳市晓云实业投资有限公司	2003.06-至今	董事长	间接持股 75%
江苏新玖实业投资有限公司	2015.12-至今	董事长	间接持股 70%

（二）控制的下属企业情况

截至本报告书出具之日，虞云新持有新光集团 49.00%股权，其配偶周晓光持有新光集团 51.00%股权，虞云新与其配偶周晓光为新光集团的实际控制人。关于新光集团控制的下属企业情况，请参见本节“二、交易对方之一：新光控股集团有限公司”之“（六）控制的下属企业情况”。

除与其配偶周晓光控制新光集团及其控制的下属企业外，虞云新不存在控制其他企业或与他人一起控制其他企业的情形。

四、与上市公司是否存在关联关系和向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

本次交易完成后，新光集团将成为公司控股股东，虞云新与其配偶周晓光将成为上市公司的实际控制人。除此以外，交易对方与上市公司不存在其他关联关系。

截至本报告书出具之日，交易对方未向上市公司推荐董事或者高级管理人员。

五、交易对方最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

根据交易对方出具的承诺与声明：截至本报告书出具之日，虞云新、新光集

团及其董事、监事及高级管理人员最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

六、交易对方最近五年的诚信情况

2012年11月9日，深圳证券交易所下发《深圳证券交易所限制交易通知书（2012）4号》，由于新光集团在2011年12月14日至2012年11月8日间持有中百集团股份数增加5.14%而未按照相关法律法规要求披露权益变动报告书且在履行报告和披露义务前未停止买入“中百集团”股票，深交所依法对新光集团证券账户处以限制交易措施，限制期限为2012年11月12日至2012年11月26日。

2014年8月26日，深圳证券交易所下发《深圳证券交易所限制交易决定书（2014）23号》，由于新光集团在2014年8月12日至2014年8月22日间持有中百集团股份数减少5.14%而未按照相关法律法规要求披露权益变动报告书且在履行报告和披露义务前未停止卖出“中百集团”股票，深交所依法对新光集团证券账户处以限制交易措施，限制期限为2014年8月27日至2014年9月25日。

根据《证券期货市场诚信监督管理暂行办法》的相关规定，深交所向新光集团作出的限制交易措施属于处罚处理种类中的纪律处分措施，非行政处罚监管措施，且不构成情节特别严重之情形。

根据交易对方出具的承诺，除上述纪律处分外，最近五年内交易对方均按期偿还大额债务、严格履行承诺，不存在被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

七、新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的相关情形

根据交易对方新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇出具的说明和承诺，新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的情形，即不存在以下情形：负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；最近3年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；最近3年

有严重的证券市场失信行为；《公司法》第一百四十六条规定情形；法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。

本次重大资产重组的独立财务顾问西南证券认为：新光集团系中华人民共和国境内依法设立并有效存续的有限公司，周晓光、虞云新夫妇系具有完全民事行为能力的自然人，新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的不得收购上市公司的相关情形。

本次重大资产重组的法律顾问国枫律师事务所认为：新光集团系中华人民共和国境内依法设立并有效存续的有限公司，周晓光、虞云新夫妇系具有完全民事行为能力的自然人，新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的不得收购上市公司的相关情形。

第四节 标的资产基本情况

一、本次交易标的的概况

本次标的资产为新光集团、虞云新合计持有的万厦房产 100%股权、新光建材城 100%股权。

单位：万元

项目	成立时间	股东情况	截至 2015 年 7 月 31 日评估值
万厦房产 100%股权	2003 年 3 月 26 日	新光集团（90%）	598,628.94
新光建材城 100%股权	2003 年 7 月 2 日	虞云新（10%）	520,100.00

二、本次交易标的之一：万厦房产 100%股权

（一）公司基本情况

公司名称	浙江万厦房地产开发有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2003 年 3 月 26 日
营业期限	2003 年 3 月 26 日至长期
注册资本	50,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	义乌市江东街道新光南路 3 号
主要办公地点	义乌市江东街道新光南路 3 号
统一社会信用代码	913307821476442069
经营范围	房地产开发和经营。

（二）历史沿革

1、2003 年 3 月设立

2003 年 3 月，骆有财（曾用名：骆有才）、陶荷芳、陶文革共同出资组建义乌市万厦房地产开发有限公司（以下简称“义乌万厦”），设立时注册资本为 3,600 万元。2003 年 3 月 25 日，浙江新世纪会计师事务所出具了《验资报告》（浙会查验字（2003）197 号），确认上述出资到位。

设立时，义乌万厦的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
骆有才	1,836.00	51.00%	1,836.00	51.00%
陶荷芳	1,029.60	28.60%	1,029.60	28.60%
陶文革	734.40	20.40%	734.40	20.40%
合 计	3,600.00	100.00%	3,600.00	100.00%

2、2003 年 12 月增资

2003 年 12 月，义乌万厦股东会作出决议，同意公司注册资本由 3,600 万元增加至 5,000 万元人民币。其中骆有才增资 714.00 万元，陶荷芳增资 400.40 万元，陶文革增资 285.60 万元。2003 年 12 月 5 日，浙江新世纪会计师事务所出具了《验资报告》（浙会查验字（2003）799 号），确认上述出资到位。

本次增资完成后，义乌万厦股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
骆有才	2,550.00	51.00%	2,550.00	51.00%
陶荷芳	1,430.00	28.60%	1,430.00	28.60%
陶文革	1,020.00	20.40%	1,020.00	20.40%
合 计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

3、2004 年 10 月增资及公司更名

2004 年 10 月，义乌万厦股东会作出决议：（1）公司注册资本由 5,000 万元增加至 10,000 万元人民币，其中骆有才增资 2,550 万元，陶荷芳增资 1,430 万元，陶文革增资 1,020 万元；（2）公司名称变更为浙江万厦房地产开发有限公司。2004 年 10 月 11 日，义乌至诚会计师事务所对公司出具了《验资报告》（义至会师验字（2004）1125 号），确认上述出资到位。

2004 年 10 月 12 日，浙江省工商行政管理局下发《企业名称预先核准通知书》（（浙工商）名称预核内[2004]第 011830 号），同意公司名称变更为浙江万厦房地产开发有限公司。

本次增资完成后，万厦房产股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
骆有才	5,100.00	51.00%	5,100.00	51.00%
陶荷芳	2,860.00	28.60%	2,860.00	28.60%
陶文革	2,040.00	20.40%	2,040.00	20.40%
合 计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

4、2008 年 6 月股权转让

2008 年 6 月，万厦房产股东会作出决议，同意骆有财、陶荷芳、陶文革分别将持有的万厦房产 51.00%股权、万厦房产 28.60%股权、万厦房产 10.40%转让给新光集团；同意陶文革将持有的万厦房产 10.00%股权转让给虞云新。同日，本次股权转让的各方分别签署了股权转让协议。

本次股权转让完成后，万厦房产的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光控股集团有限公司	9,000.00	90.00%	9,000.00	90.00%
虞云新	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
合 计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

5、2009 年 11 月增资

2009 年 10 月，万厦房产股东会作出决议，同意万厦房产注册资本由 10,000 万元增加至 50,000 万元人民币，其中新光集团增资 36,000 万元，虞云新增资 4,000 万元。2009 年 11 月 17 日，浙江至诚会计师事务所对公司出具了《验资报告》（浙至会师验字（2009）265 号），确认上述出资到位。

本次增资完成后，万厦房产的股权结构如下：

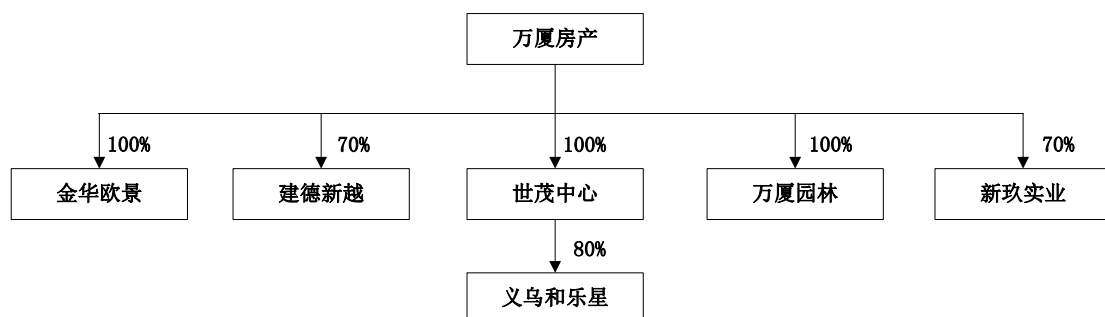
单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光控股集团有限公司	45,000.00	90.00%	45,000.00	90.00%
虞云新	5,000.00	10.00%	5,000.00	10.00%

合 计	50,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%

（三）子公司情况

截至本报告书出具之日，万厦房产下属子公司情况如下：



1、金华欧景置业有限公司

（1）基本情况

公司名称	金华欧景置业有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2009 年 9 月 24 日
营业期限	2009 年 9 月 24 日至 2019 年 9 月 23 日
注册资本	36,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	浙江省金华市婺城区宾虹路 1195#校区内东北角
主要办公地点	浙江省金华市婺城区宾虹路 1195#校区内东北角
营业执照号	330701000028019
税务登记号码	浙税联字 330702693892856 号
组织机构代码证	69389285-6
经营范围	房地产开发经营。

（2）历史沿革

1) 2009 年 9 月设立

2009 年 9 月，万厦房产、浙江三联集团有限公司共同出资组建金华欧景置业有限公司，注册资本 20,000 万元。2009 年 9 月 23 日，金华新联联合会计师事务所对截至 2009 年 9 月 22 日注册资本首次实收情况进行了审验，并出具了金新联验（2009）第 119 号《验资报告》。

设立时，金华欧景股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
万厦房产	11,000.00	55.00%	2,200.00	11.00%
浙江三联集团有限公司	9,000.00	45.00%	1,800.00	9.00%
合 计	20,000.00	100.00%	4,000.00	20.00%

2) 2010 年 2 月缴足注册资本及增资

2010 年 2 月 10 日，金华欧景股东会作出决议同意公司新增注册资本 1.6 亿元并于 2010 年 2 月 28 日前缴足，其中，万厦房产缴足注册资本 11,000 万元，同时新增注册资本出资 8,800 万元，累计出资 19,800 万元；浙江三联集团有限公司缴足注册资本 9,000 万元，同时新增注册资本出资 7,200 万元，累计出资 16,200 万元。

2010 年 2 月 25 日，金华新联会计师事务所对公司截至 2010 年 2 月 25 日注册资本第二期出资实收情况及新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了金新联变验（2010）第 024 号《验资报告》。

本次增资完成后，金华欧景股权结构为：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
万厦房产	19,800.00	55.00%	19,800.00	55.00%
浙江三联集团有限公司	16,200.00	45.00%	16,200.00	45.00%
合 计	36,000.00	100.00%	36,000.00	100.00%

3) 2014 年 6 月股权转让

2014 年 6 月，金华欧景股东会作出决议，同意浙江三联集团有限公司将持有的金华欧景 45.00%权益转让给万厦房产。同日，股权转让双方签署了股权转让协议。

本次权益转让完成后，金华欧景股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
万厦房产	36,000.00	100.00%	36,000.00	100.00%

(3) 最近三年一期经审计的主要财务指标情况

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	150,763.18	188,689.72	227,139.79	200,086.08
负债总额	64,196.53	111,938.47	179,418.06	166,571.91
股东权益	86,566.65	76,751.25	47,721.72	33,514.17
项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	49,403.95	142,113.96	71,893.11	-
利润总额	13,087.57	38,715.04	18,950.43	-1,138.79
净利润	9,815.40	29,029.52	14,207.55	-1,101.58

2、建德新越置业有限公司

(1) 基本情况

公司名称	建德新越置业有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2008 年 4 月 7 日
营业期限	2008 年 4 月 7 日至 2018 年 4 月 6 日
注册资本	10,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	建德市新安江街道新安路 88 号
主要办公地点	建德市新安江街道新安路 88 号
营业执照号	330182000011019
税务登记号码	浙税联字 330182673952743 号
组织机构代码证	67395274-3
经营范围	房地产开发，五星级度假大酒店建设，酒店管理，实业投资，投资咨询服务（不含证券、期货咨询）。

(2) 历史沿革

1) 2008 年 4 月设立

2008 年 4 月，新光集团、义乌富越投资咨询有限公司共同出资组建建德新越置业有限公司，设立时注册资本 10,000.00 万元。2008 年 4 月 3 日，建德信安

会计师事务所对建德新越截至 2008 年 4 月 2 日注册资本首次实收情况进行了审验，并出具了建信会业验字（2008）第 105 号《验资报告》。

设立时，建德新越股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	7,000.00	70.00%	5,250.00	52.50%
义乌富越投资咨询有限公司	3,000.00	30.00%	2,250.00	22.50%
合 计	10,000.00	100.00%	7,500.00	75.00%

2) 2008 年 11 月缴足注册资本

2008 年 11 月 20 日，建德信安会计师事务所对建德新越截至 2008 年 11 月 19 日注册资本第二期实收情况进行了审验，并出具了建信会业验字（2008）第 363 号《验资报告》。

缴足注册资本时，建德新越股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	7,000.00	70.00%	7,000.00	70.00%
义乌富越投资咨询有限公司	3,000.00	30.00%	3,000.00	30.00%
合 计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

3) 2014 年 12 月股权变更

2014 年 12 月，建德新越股东会作出决议，同意新光集团将持有的公司 70.00% 股权转让给万厦房产。同日，股权转让双方签署了股权转让协议。

本次股权转让完成后，建德新越股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
万厦房产	7,000.00	70.00%	7,000.00	70.00%
义乌富越投资咨询有限公司	3,000.00	30.00%	3,000.00	30.00%
合 计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

(3) 最近三年一期主要财务指标情况

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	49,114.44	42,360.20	32,833.14	25,499.51
负债总额	41,193.83	34,141.77	24,161.53	16,546.98
股东权益	7,920.61	8,218.43	8,671.61	8,952.54
项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	-	-	-	-
利润总额	-397.07	-636.02	-339.07	-235.14
净利润	-297.82	-453.18	-280.93	-161.43

3、义乌世茂中心发展有限公司

(1) 基本情况

公司名称	义乌世茂中心发展有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2010 年 6 月 29 日
营业期限	2010 年 6 月 29 日至长期
注册资本	88,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	浙江省义乌市江东青口工业区
主要办公地点	浙江省义乌市城北路与福田路交叉口义乌世茂中心
统一社会信用代码	913307825575416722
经营范围	住宿、餐饮服务、电影放映、卡拉 ok、电子游艺、桑拿。健身服务；物业服务（与有效资质证书同时使用）；房地产开发、销售；日用百货零售。

(2) 历史沿革

1) 2010 年 6 月设立

2010 年 6 月，新光集团出资组建义乌世茂中心发展有限公司，设立时注册资本 50,000 万元。2010 年 6 月 29 日，浙江明达会计师事务所有限公司对世茂中心截至 2010 年 6 月 28 日注册资本实收情况进行了审验，并出具了浙明会验字（2010）262 号《验资报告》。

设立时，世茂中心股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	50,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%

2) 2013 年 3 月增资

2013 年 3 月，新光集团签署股东决定书，同意世茂中心注册资本由 50,000 万元增加至 88,000 万元，新增注册资本全部由新光集团认缴。2013 年 3 月 6 日，浙江明达会计师事务所有限公司对公司截至 2013 年 3 月 5 日新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了浙明会验字（2013）030 号《验资报告》。

本次增资完成后，世茂中心股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	88,000.00	100.00%	88,000.00	100.00%

3) 2014 年 12 月股权转让

2014 年 12 月，新光集团作出股东决定，将其持有的世茂中心 100.00%股权转让给万厦房产。针对本次股权转让事项，世茂中心相应的变更了公司章程和工商登记。

本次股权转让完成后，世茂中心股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
万厦房产	88,000.00	100.00%	88,000.00	100.00%

(3) 最近三年一期主要财务指标情况

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	374,351.85	302,558.95	322,673.58	198,943.56
负债总额	291,038.47	218,756.54	236,970.63	150,256.79
股东权益	83,313.39	83,802.41	85,702.95	48,686.77

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	-	-	-	-
利润总额	-636.13	-2,454.63	-1,254.30	-689.01
净利润	-489.02	-1,900.54	-983.82	-648.46

4、义乌和乐星文化科技发展有限公司

(1) 基本情况

公司名称	义乌和乐星文化科技发展有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2014 年 12 月 12 日
营业期限	2014 年 12 月 12 日至 2034 年 12 月 11 日
注册资本	10,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	浙江省义乌市江东街道青口工业区新光南路 3 号
主要办公地点	浙江省义乌市江东街道青口工业区新光南路 3 号
营业执照号	330782000516770
税务登记号码	浙税联字 330725325524427 号
组织机构代码证	32552442-7
经营范围	文化艺术交流活动策划、设计、制作；展览展示服务；会务会展服务；市场营销策划；企业营销策划；公共活动策划；企业形象策划；网络科技、计算机科技、电子科技、通信科技、新能源科技、照明科技、环保科技、节能科技技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务（以上经营范围不含物联网信息出版物）；五金交电、机电设备、机械设备、电子产品（不含电子出版物）、通讯设备（不含卫星地面接收设备）、服装、服饰、鞋帽、针纺织品、汽车配件、文化用品（不含图书、报刊、音像制品及电子出版物）、照相器材、酒店日用品、音响设备、清洁用品（不含危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）、过滤材料、包装材料（不含竹木材料、危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）的销售；电子设备、电子产品、通讯设备的租赁与维修；网上销售：日用百货；市场信息咨询与调查；企业管理咨询；酒店管理；餐饮企业管理；翻译服务；（以下经营范围不含证券、期货等金融服务）商务信息咨询、财务咨询；货物进出口、技术进出口。

(2) 历史沿革

1) 2014 年 12 月设立

2014 年 12 月，新光集团、上海和星投资有限公司、上海来一手投资有限公

司共同出资组建义乌和乐星文化科技发展有限公司，注册资本 10,000 万元。

设立时，义乌和乐星股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	8,000.00	80.00%	-	-
上海和星投资有限公司	1,000.00	10.00%	-	-
上海来一手投资有限公司	1,000.00	10.00%	-	-
合 计	10,000.00	100.00%	-	-

2) 2015 年 6 月股权转让

2015 年 5 月义乌和乐星股东会作出决议，同意新光集团将持有的义乌和乐星 80.00%股权转让给世茂中心。由于新光集团尚未对义乌和乐星实际出资，本次股权转让不涉及交易对价，本次股权转让完成后，由世茂中心履行相关出资义务。同日，股权转让各方签署了股权转让协议，并于 2015 年 6 月完成了工商变更登记手续。

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
世茂中心	8,000.00	80.00%	-	-
上海和星投资有限公司	1,000.00	10.00%	-	-
上海来一手投资有限公司	1,000.00	10.00%	-	-
合 计	10,000.00	100.00%	-	-

(3) 最近三年一期主要财务指标情况

义乌和乐星成立于 2014 年 12 月，截至 2015 年 7 月 31 日，义乌和乐星注册资本尚未缴纳，亦未开展实际经营业务，故无财务数据。

5、义乌万厦园林绿化工程有限公司

(1) 基本情况

公司名称	义乌万厦园林绿化工程有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2011 年 7 月 22 日

营业期限	2011 年 7 月 22 日至 2021 年 7 月 21 日
注册资本	1,000.00 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	浙江省义乌市江东街道新光南路 3 号 1 楼
主要办公地点	浙江省义乌市童店四区 33 栋 5 单元 2 楼
统一社会信用代码:	9133078257934117XL
经营范围	普通种植材料（城镇绿化苗）批零兼营（《林木种子经营许可证》有效期至 2017 年 9 月 1 日止）；园林绿化工程施工（与有效资质证书同时使用）、城市园林绿化养护、园林绿化技术咨询和信息服务。

（2）历史沿革

2011 年 7 月，浙江万厦房地产开发有限公司出资设立义乌万厦园林绿化工程有限公司，注册资本为 1,000.00 万元。2011 年 7 月 13 日，浙江明达会计师事务所有限公司对万厦园林截至 2011 年 7 月 13 日注册资本实收情况进行了审验，并出具了浙明会验字（2011）244 号《验资报告》。

设立时，万厦园林股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
万厦房产	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

（3）最近三年一期主要财务指标情况

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	1,667.71	1,620.48	1,784.28	1,764.43
负债总额	887.07	772.42	947.37	829.62
股东权益	780.65	848.06	836.91	934.81
项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	49.79	466.72	1,356.52	164.22
利润总额	-61.35	9.97	-98.08	-53.24
净利润	-67.41	11.15	-97.90	-53.14

6、江苏新玖实业投资有限公司

（1）基本情况

公司名称	江苏新玖实业投资有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2015 年 12 月 22 日
营业期限	2015 年 12 月 22 日至 2035 年 12 月 21 日
注册资本	10,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	南京市玄武区黄埔路 2 号黄埔大厦
主要办公地点	南京市玄武区黄埔路 2 号黄埔大厦
统一社会信用代码	91320102MA1MD6F60W
经营范围	实业投资、文化产业投资；投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）历史沿革

根据万厦房产与江苏一九一二文化产业发展有限公司签署的相关合作协议，万厦房产与江苏一九一二文化产业发展有限公司合资成立专一目的性合资公司，共同合作开发长安里 1912 项目。1912 项目所在地为西安市朝阳门内沿城墙区域内，规划为特色文化主题商业街区。合资公司注册资本 10,000.00 万元，其中，万厦房产出资 7,000.00 万元，占比 70.00%；江苏一九一二文化产业发展有限公司出资 3,000.00 万元，占比 30.00%。

根据上述约定，2015 年 12 月 22 日，万厦房产、江苏一九一二文化产业发展有限公司共同出资组建江苏新玖实业投资有限公司，注册资本 10,000 万元。

设立时，新玖实业股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
万厦房产	7,000.00	70.00%	-	-
江苏一九一二文化产业发展有限公司	3,000.00	30.00%	-	-
合 计	10,000.00	100.00%	-	-

（3）最近三年一期主要财务指标情况

新玖实业成立于 2015 年 12 月，尚未开展任何经营业务，暂无财务数据。

三、本次交易标的之二：新光建材城 100%股权

（一）公司基本情况

公司名称	浙江新光建材装饰城开发有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2003 年 7 月 2 日
营业期限	2003 年 7 月 2 日至长期
注册资本	30,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	浙江省东阳市白云街道世贸大道 16、18 号
主要办公地点	浙江省东阳市白云街道世贸大道 16、18 号
统一社会信用代码	91330783751913636U
经营范围	房地产开发经营；市场开发管理、商铺租赁、建材、装饰材料批发零售；房产信息中介，装饰工程设计，设计、策划、制作、发布国内各类广告；古玩经营（不含文物）。

（二）历史沿革

1、2003 年 7 月设立

2003 年 7 月，浙江新光饰品有限公司、虞云新共同出资组建浙江新光建材装饰城开发有限公司，设立时注册资本 2,008.00 万元。

2003 年 6 月 25 日，东阳明鉴会计师事务所有限公司对公司截至 2003 年 6 月 25 日注册资本实收情况进行了审验，并出具了东明会验字（2003）113 号《验资报告》。

设立时，新光建材城股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
浙江新光饰品有限公司	722.88	36.00%	722.88	36.00%
虞云新	1,285.12	64.00%	1,285.12	64.00%
合 计	2,008.00	100.00%	2,008.00	100.00%

2、2006 年 8 月增资

2006年8月，新光建材城股东会作出决议，同意注册资本由2,008万元增加至5,008万元人民币。其中浙江新光饰品有限公司增资1,080.00万元，虞云新增资1,920.00万元。2006年8月31日，东阳明鉴会计师事务所有限公司对公司截至2006年8月30日新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了东明会验字（2006）78号《验资报告》。

本次增资完成后，新光建材城股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
浙江新光饰品有限公司	1,802.88	36.00%	1,802.88	36.00%
虞云新	3,205.12	64.00%	3,205.12	64.00%
合 计	5,008.00	100.00%	5,008.00	100.00%

3、2007年1月股权转让

2007年1月，新光装饰城股东会作出决议，同意虞云新将持有的公司21.00%股权转让给浙江新光饰品有限公司，将公司30.00%股权转让给东阳市时代置业有限公司。同日，股权转让各方签署了股权转让协议。针对本次股权转让事项，公司相应的变更了公司章程和工商登记。

本次股权转让完成后，新光建材城股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
浙江新光饰品有限公司	2,854.56	57.00%	2,854.56	57.00%
东阳市时代置业有限公司	1,502.40	30.00%	1,502.40	30.00%
虞云新	651.04	13.00%	651.04	13.00%
合 计	5,008.00	100.00%	5,008.00	100.00%

4、2007年6月股权转让及增资

2007年6月2日，新光建材城股东会作出决议，同意浙江新光饰品有限公司将持有的新光建材城57.00%股权转让给新光集团，同意虞云新将持有的新光建材城13.00%股权转让给浙江新光房地产开发有限公司。同日，股权转让各方签署了股权转让协议。针对本次股权转让事项，公司相应的变更了公司章程和工

商登记。

2007年6月2日，新光建材城股东会作出决议，同意注册资本由5,008.00万元增加至15,000万元，其中新光集团增资5,695.44万元，东阳市时代置业有限公司增资2,997.60万元，浙江新光房地产开发有限公司增资1,298.00万元。

2007年6月14日，东阳明鉴会计师事务所有限公司对新光建材城截至2007年6月13日新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了东明会验字（2007）55号《验资报告》。

本次股权转让及增资完成后，新光建材城股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	8,550.00	57.00%	8,550.00	57.00%
浙江新光房地产开发有限公司	1,950.00	13.00%	1,950.00	13.00%
东阳市时代置业有限公司	4,500.00	30.00%	4,500.00	30.00%
合 计	15,000.00	100.00%	15,000.00	100.00%

5、2009年3月股权转让

2009年3月25日，新光建材城股东会作出决议，同意浙江新光房地产开发有限公司将持有的新光建材城13.00%股权转让给新光控股集团有限公司。同日，股权转让双方签署了股权转让协议。针对本次股权转让事项，公司相应的变更了公司章程和工商登记。

本次股权转让完成后，新光建材城股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	10,500.00	70.00%	10,500.00	70.00%
东阳市时代置业有限公司	4,500.00	30.00%	4,500.00	30.00%
合 计	15,000.00	100.00%	15,000.00	100.00%

6、2010年1月股权转让

2010年1月26日，新光建材城股东会作出决议，同意东阳市时代置业有限

公司将持有的新光建材城 20.00%股权转让给新光控股集团有限公司，将持有的新光建材城 10%股权转让给虞云新。同日，股权转让各方签署了股权转让协议。针对本次股权转让事项，公司相应的变更了公司章程和工商登记。

本次股权转让完成后，新光建材城股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	13,500.00	90.00%	13,500.00	90.00%
虞云新	1,500.00	10.00%	1,500.00	10.00%
合 计	15,000.00	100.00%	15,000.00	100.00%

7、2011 年 8 月增资

2011 年 8 月 11 日，新光建材城股东会作出决议，同意注册资本由 15,000 万元增加至 30,000 万元，其中新光集团增资 13,500 万元，虞云新增资 1,500 万元。根据上述股东会决议，公司相应的变更了公司章程和工商登记。

2011 年 8 月 15 日，东阳明鉴会计师事务所有限公司对新光建材城截至 2011 年 8 月 12 日新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了东明会验字（2011）178 号《验资报告》。

本次增资完成后，新光建材城股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	27,000.00	90.00%	27,000.00	90.00%
虞云新	3,000.00	10.00%	3,000.00	10.00%
合 计	30,000.00	100.00%	30,000.00	100.00%

（三）子公司情况

截至本报告书出具之日，新光建材城共有 1 家子公司，即东阳新光太平洋实业有限公司，具体情况如下：

1、基本情况

公司名称	东阳新光太平洋实业有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2014 年 3 月 31 日
营业期限	2014 年 3 月 31 日至 2034 年 3 月 30 日
注册资本	1,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	浙江省东阳市吴宁街道吴宁东路 1 号
主要办公地址	浙江省东阳市吴宁街道吴宁东路 1 号
统一社会信用代码	913307830963119102
经营范围	实业投资、初级食用农产品、五金交电、化工产品（除危险及有毒害化学品）、化妆品、钟表、眼镜、手机、数码产品、照相器材、办公文具用品、体育用品（不含弩）、家用电器、针纺织品、服装鞋包、皮革制品、机电产品（除九座以下乘用车）、建筑及装饰材料（除危险化学品、水泥）、金银饰品、珠宝玉器批发、零售；柜台出租；摄影服务；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2014 年 3 月设立

2014 年 3 月 31 日，浙江新光商业有限公司、宁波太平洋百货集团有限公司共同出资组建东阳新光太平洋百货有限公司，设立时注册资本 1,000 万元。

设立时，太平洋百货股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
浙江新光商业有限公司	510.00	51.00%	-	-
宁波太平洋百货集团有限公司	490.00	49.00%	-	-
合 计	1,000.00	100.00%	-	-

（2）2015 年 1 月股权转让

2015 年 1 月 29 日，太平洋百货股东会作出决议，同意浙江新光商业有限公司将其持有的太平洋百货 51%股权转让给新光建材城，同意宁波太平洋百货集团有限公司将其持有的太平洋百货 49%股权转让给新光建材城。由于浙江新光商业

有限公司、宁波太平洋百货集团有限公司尚未对太平洋百货实际出资，本次股权转让不涉及交易对价，本次股权转让完成后，由新光建材城履行相关出资义务。同日，股权转让双方签署了股权转让协议。针对本次股权转让事项，太平洋百货相应的变更了公司章程和工商登记。

本次股权转让完成后，太平洋百货股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光建材城	1,000.00	100.00%	-	-

（3）2015 年 3 月公司名称变更

2015 年 3 月 23 日，东阳市市场监督管理局下发《企业名称变更核准通知书》（企业名称变更核准[2015]第 330783110470 号），同意公司名称变更为东阳新光太平洋实业有限公司。

3、最近三年一期主要财务指标情况

太平洋实业成立于 2014 年 3 月，截至 2015 年 7 月 31 日，太平洋实业财务数据情况如下：

单位：万元

项 目	2015.07.31
资产总额	292.29
负债总额	505.22
股东权益	-212.93
项 目	2015 年 1-7 月
营业收入	-
利润总额	-283.90
净利润	-212.93

四、主要财务指标情况

（一）标的公司模拟合并数据

本次重组交易标的为万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权，为便于

投资者全面了解本次交易标的的整体情况，本节编制了标的资产的模拟合并报表。最近三年一期标的公司《模拟审计报告》（利安达专字[2015]第 2091 号）如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
总资产	898,951.62	841,555.10	1,023,907.40	761,808.62
总负债	695,541.87	651,899.00	727,831.99	524,270.84
所有者权益	203,409.75	189,656.09	296,075.41	237,537.78
归属于母公司所有者权益	201,033.56	187,190.57	267,109.72	214,871.47

2、合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	90,756.78	245,218.04	94,638.28	28,072.95
利润总额	18,416.45	73,061.33	27,750.53	7,428.35
净利润	13,753.65	54,665.67	20,537.63	5,076.33
归属于母公司净利润	13,843.00	47,399.62	14,238.25	5,619.97

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-11,149.74	78,367.66	-26,111.38	-31,971.95
投资活动使用的现金流量净额	-82,124.56	-67,026.07	-159,328.13	-55,988.34
筹资活动产生的现金流量净额	99,917.83	-10,690.31	184,101.17	48,335.57
现金及现金等价物净增加额	6,643.53	651.28	-1,338.34	-39,624.72

（二）万厦房产主要财务数据

万厦房产最近三年一期经审计的主要财务数据情况如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
总资产	566,716.93	555,193.48	699,609.14	557,945.85
总负债	423,975.81	422,209.15	433,960.20	348,359.76
所有者权益	142,741.13	132,984.32	265,648.94	209,586.10

归属于母公司所有者 权益	140,364.95	130,518.79	236,683.26	186,919.79

2、合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	58,199.15	150,740.03	89,188.15	23,804.74
利润总额	13,087.03	38,007.82	24,431.88	5,180.02
净利润	9,756.81	28,420.36	18,062.84	3,392.88
归属于母公司净利润	9,846.15	21,154.31	11,763.47	3,936.52

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-10,749.07	38,836.64	48,501.87	-27,651.30
投资活动产生的现金流量净额	85,745.42	-86,700.79	-138,680.62	-52,663.76
筹资活动产生的现金流量净额	-78,290.43	48,391.11	89,152.38	51,370.15
现金及现金等价物净增加额	-3,294.08	526.95	-1,026.37	-28,944.92

4、主要财务指标情况

指 标	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动比率（倍）	1.08	1.49	2.10	1.38
速动比率（倍）	0.26	0.29	0.66	0.27
资产负债率	74.81%	76.05%	62.03%	62.44%
资产负债率（母公司）	53.66%	52.20%	31.16%	38.54%
指 标	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	129.96	1,360.11	3,255.04	77.69
存货周转率（次）	0.20	0.27	0.14	0.04
净资产收益率	6.84%	21.37%	6.80%	1.62%

注：1、上表中部分指标计算公式为：1）流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2）速动比率=（期末流动资产-期末存货）/期末流动负债；3）资产负债率=期末总负债/期末总资产；4）应收账款周转率=计算期间营业收入/[(计算期应收账款期初数+期末数)/2]；5）存货周转率=计算期间营业成本/[(计算期存货期初数+期末数)/2]。

2、2015 年 1-7 月应收账款周转率、存货周转率系年化后数据。

5、非经常性损益情况

(1) 万厦房产最近三年一期扣除非经常性损益后的净利润情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年	2013 年	2012 年
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	9,314.00	19,806.07	10,013.81	3,602.28

(2) 万厦房产最近三年一期非经常性损益构成列示如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	600.00	12.98	-0.63	-0.51
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	128.59	3,118.43	252.43	916.03
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-2,353.72	-1,264.75	-809.90
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	170.69	2,970.77	107.66
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19.06	-158.79	67.24	35.52
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	1,551.93	591.02	366.68
减：少数股东权益影响额	-0.02	-168.44	-91.52	-31.72
减：所得税影响额	177.40	1,161.71	957.94	312.96
非经常性损益净额	532.15	1,348.24	1,749.65	334.24

1) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分

① 万厦房产 2015 年 1-7 月非流动性资产处置损益明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
处置长期股权投资产生的投资收益	600.00	万厦房产处置杭州香溪房地产 30%股权产生的投资收益
处置固定资产损失	-	
合计	600.00	

② 万厦房产 2014 年度非流动性资产处置损益明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
处置长期股权投资产生的投资收益	13.55	万厦房产处置对浙江新盟置业有限公司的投资产生的投资收益
处置固定资产损失	-0.57	
合计	12.98	

2) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费

① 万厦房产 2015 年 1-7 月计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	136.37	金华欧景确认拆出资金形成利息收入 136.37 万元
减：相关税费	7.77	计提相应的营业税 6.82 万元、城建税 0.48 万元、教育费附加 0.34 万元、水利建设基金 0.14 万元
合计	128.59	

② 万厦房产 2014 年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	3,306.92	万厦房产确认拆出资金形成利息收入 27.71 万元；金华欧景确认拆出资金形成利息收入 3,279.21 万元
减：相关税费	188.49	计提相应的营业税 165.35 万元、城建税 11.57 万元、教育费附加 8.27 万元、水利建设基金 3.31 万元
合计	3,118.43	

③ 万厦房产 2013 年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	267.69	万厦房产确认的拆出资金形成利息收入 267.69 万元
减：相关税费	15.26	计提相应的营业税 13.38 万元、城建税 0.94 万元、教育费附加 0.67 万元、水利建设基金 0.27 万元
合计	252.43	

④ 万厦房产 2012 年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	971.40	万厦房产确认的拆出资金形成利息收入 971.40 万元
减：相关税费	55.37	计提相应的营业税 48.57 万元、城建税 3.40 万元、教育费附加 2.43 万元、水利建设基金 0.97 万元
合计	916.03	

3) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益

2014 年 12 月，万厦房产完成对建德新越和世茂中心的同一控制下合并。

单位：万元

单位名称	2014 年度净利润	2013 年度净利润	2012 年度净利润
建德新越	-453.18	-280.93	-161.43
世茂中心	-1,900.54	-983.82	-648.46
小计	-2,353.72	-1,264.75	-809.90

4) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益

① 2014 年度明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
理财产品处置收益	0.69	金华欧景理财产品处置收益 0.69 万元
处置可供出售金融资产取得的投资收益	170.00	万厦房产公司处置对上海磐石金池投资合伙企业(有限合伙)的投资产生的损失 288.00 万元、处置对天津达晨创世股权投资基金合伙企业的投资取得收益 458.00 万元
合计	170.69	

② 2013 年度明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
理财产品处置收益	-2.10	世茂中心-11.47 万元、金华欧景 9.37 万元
处置可供出售金融资产取得的投资收益	2,972.87	万厦房产公司处置对合肥汇博房地产开发有限公司的投资取得收益 3,192.24 万元、处置对安徽九

		华湖投资有限公司的投资产生的损失 219.37 万元
合计	2,970.77	

③ 2012 年度明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
理财产品处置收益	107.66	世茂中心公司 105.58 万元、金华欧景置业公司 2.08 万元
合计	107.66	

5) 其他符合非经常性损益定义的损益项目

① 万厦房产 2014 年度其他符合非经常性损益定义的损益项目明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	1,551.93	万厦房产可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益 1,551.93 万元
合计	1,551.93	

② 万厦房产 2013 年度其他符合非经常性损益定义的损益项目明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	591.02	万厦房产可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益 591.02 万元
合计	591.02	

③ 万厦房产 2012 年度其他符合非经常性损益定义的损益项目明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	366.68	万厦房产可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益 366.68 万元
合计	366.68	

由上表可以看出，万厦房产在 2015 年 1-7 月、2014 年度、2013 年度及 2012 年度的非经常性损益净额分别为：532.15 万元、1,348.24 万元、1,749.65 万元和 334.24 万元。万厦房产对非经常性损益的依赖较小。

（三）新光建材城主要财务数据

新光建材城最近三年一期经审计的主要财务数据情况如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
总资产	465,674.18	321,669.56	347,986.25	227,503.74
总负债	404,907.95	264,909.44	317,559.78	199,552.05
所有者权益	60,766.24	56,760.11	30,426.46	27,951.68
归属于母公司所有者权益	60,766.24	56,760.11	30,426.46	27,951.68

2、合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	32,592.50	94,836.54	5,450.12	4,268.21
利润总额	5,341.79	35,171.29	3,318.65	2,248.33
净利润	4,006.12	26,333.65	2,474.78	1,683.45
归属于母公司净利润	4,006.12	26,333.65	2,474.78	1,683.45

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-400.68	39,526.01	-74,613.25	-4,320.65
投资活动产生的现金流量净额	-167,869.97	19,679.72	-20,647.51	-3,324.58
筹资活动产生的现金流量净额	178,208.26	-59,081.41	94,948.79	-3,034.58
现金及现金等价物净增加额	9,937.61	124.32	-311.97	-10,679.80

4、主要财务指标情况

指 标	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动比率（倍）	0.86	0.94	1.35	1.50
速动比率（倍）	0.43	0.07	0.29	0.35
资产负债率	86.95%	82.35%	91.26%	87.71%
资产负债率（母公司）	87.01%	82.35%	91.26%	87.71%
指 标	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	205.68	349.12	N/A	N/A

存货周转率（次）	0.24	0.35	0.01	0.01
净资产收益率	6.59%	46.39%	8.13%	6.02%

注：1、上表中部分指标计算公式为：1）流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2）速动比率=（期末流动资产-期末存货）/期末流动负债；3）资产负债率=期末总负债/期末总资产；4）应收账款周转率=计算期间营业收入/[(计算期应收账款期初数+期末数)/2]；5）存货周转率=计算期间营业成本/[(计算期存货期初数+期末数)/2]。

2、2015年1-7月应收账款周转率、存货周转率系年化后数据。

5、非经常性损益情况

（1）新光建材城最近三年一期扣除非经常性损益后的净利润情况如下：

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年	2013年	2012年
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	3,960.21	6,138.05	250.99	246.14

（2）新光建材城最近三年一期非经常性损益构成列示如下：

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度	2012年度
非流动资产处置损益	-	25,757.83	-	15.15
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	76.33	1,249.19	2,999.76	1,929.73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15.11	-79.56	-33.46	-26.81
减：所得税影响额	15.30	6,731.87	742.51	480.76
合计	45.91	20,195.60	2,223.79	1,437.31

1) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分

① 新光建材城 2014 年度非流动性资产处置损益明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
长期股权投资	25,757.83	处置持有的安徽新祥源房地产开发有限公司 33.5% 的股权，确认投资收益 25,757.83 万元
合计	25,757.83	

A. 转让安徽新祥源 33.5%股权的原因

安徽新祥源成立于 2012 年 5 月，由新光建材城与祥源房地产集团有限公司合资设立，主营业务为房地产开发与经营，该公司成立后主要开发位于安徽省合肥市的“祥源城项目”，该项目是以住宅、配套商业、办公为一体的房地产项目，至 2014 年 6 月新光建材城转让安徽新祥源 33.5% 股权前，该项目尚处于开发阶段，尚未竣工验收和实现销售。

安徽新祥源作为标的公司参股的房地产公司，并非标的公司未来战略发展重心，为集中资源发展自身及控股企业的房地产开发与经营业务，2014 年 6 月，新光建材城将其持有的安徽新祥源 33.5% 股权转让至合资方祥源房地产集团有限公司。

B. 转让价格

根据新光建材城与祥源房地产集团有限公司于 2014 年 6 月签署的《股权转让协议》，新光建材城将其所持安徽新祥源 33.5% 股权转让至祥源房地产集团有限公司，交易双方以安徽新祥源“祥源城项目”未来预期收益作为定价依据，协商确定本次股权转让价格为 27,497.84 万元。

C. 对本次交易和上市公司未来经营的影响

2014 年 6 月，新光建材城将其持有的安徽新祥源 33.5% 股权对外转让。截至股权转让之日，安徽新祥源的房产项目处于前期开发阶段，尚未竣工验收，尚未实现销售收入和盈利。2012 年至 2014 年安徽新祥源实现净利润分别为-33.63 万元、-43.66 万元、-4,712.09 万元，而标的公司同期实现的归属于母公司净利润分别为 5,619.97 万元、14,238.25 万元、47,399.62 万元，报告期内安徽新祥源对标的公司盈利能力的影响较小。

本次交易中，交易对方新光集团、虞云新拟将其所持房地产业务整体注入上市公司，而标的公司一直以来主要通过自身及控股的下属企业来实施房地产开发项目，截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司已开发完成的房地产项目累计 11 个，在建项目 4 个，在建项目总建筑面积 741,332.88 m²。安徽新祥源作为标的公司参股的房地产公司，并非标的公司未来战略发展重心，资产占比及利润贡献均较低，处置之后不会对标的公司及未来上市公司的盈利能力及房地产开发业务产生较

大影响。

② 新光建材城 2012 年度非流动性资产处置损益明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
长期股权投资	15.15	处置持有的东阳市新光木材市场有限公司 50%的股权，确认投资收益 15.15 万元
合计	15.15	

2) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费

① 新光建材城 2015 年 1-7 月计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	80.94	确认对新光控股集团有限公司拆出资金形成利息收入 80.94 万元
减：相关税费	4.61	计提相应的营业税 4.05 万元、城建税 0.28 万元、教育费附加 0.20 万元、水利建设基金 0.08 万元
合计	76.33	

② 新光建材城 2014 年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	1,324.70	确认安徽新祥源房地产开发有限公司拆出资金形成利息收入 1,324.70 万元
减：相关税费	75.51	计提相应的营业税 66.24 万元、城建税 4.64 万元、教育费附加 3.31 万元、水利建设基金 1.32 万元
合计	1,249.19	

③ 新光建材城 2013 年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	3,181.08	确认安徽新祥源房地产开发有限公司拆出资金形成利息收入 3,181.08 万元
减：相关税费	181.32	相应的营业税 159.05 万元、城建税 11.13 万元、教育费

		附加 7.95 万元、水利建设基金 3.18 万元
合计	2,999.76	

④ 新光建材城 2012 年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 1,929.73 万元，明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	2,046.38	确认安徽新祥源房地产开发有限公司拆出资金形成利息收入 2,046.38 万元
减：相关税费	116.64	计提相应的营业税 102.32 万元、城建税 7.16 万元、教育费附加 5.12 万元、水利建设基金 2.05 万元
合计	1,929.73	

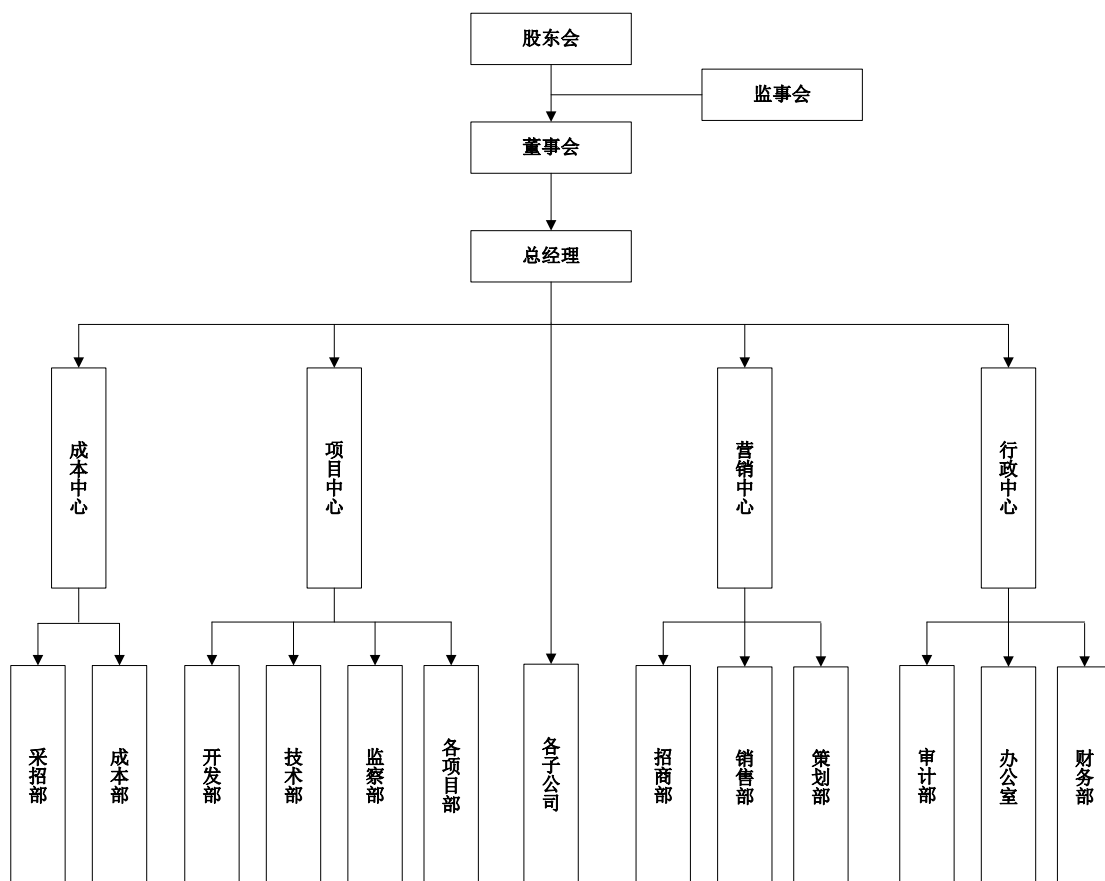
由上表可以看出，新光建材城在 2015 年 1-7 月、2014 年度、2013 年度及 2012 年度的非经常性损益净额分别为：45.91 万元、20,195.60 万元、2,223.79 万元和 1,437.31 万元。2014 年度新光建材城非经营性损益较大主要原因系处置其持有的安徽新祥源房地产开发有限公司 33.5%的股权，确认投资收益 25,757.83 万元。

五、股权控制关系

截至本报告书出具之日，标的资产的股权结构图如下：

六、内部组织结构

截至本报告书出具之日，万厦房产内部组织机构设置如下：



万厦房产下设 12 个职能部门，其中成本中心下设采招部、成本部；项目中心下设开发部、技术部、监察部及各项目部；营销中心下设招商部、销售部及策划部；行政中心下设审计部、办公室及财务部。各职能部门职责如下：

1、采招部：负责建立健全和不断持续改进公司采招管理制度体系并实施；负责编制项目总包土建、机电、暖通消防、给排水等安装工程，以及监理、开发顾问咨询、大型建筑部品等专项工程招（询）标合同文件，会同相关部门进行招（询）标、合同文本的审定，组织专项工程的招（询）标工作，编写评标报告，报招标委员会决策。

2、成本部：建立健全预决算有关的各项规章制度并推行实施；负责编制各项目工程预算，配合采招部编制各类招标标底、各类工程量清单；组织拟订与优化工程类标准化合同文本，并监督管理使用情况；依照合同和招标文件对乙方实施作业的工程量和造价进行审核；负责项目设计和工程变更所涉及造价变更的预算和审核；对项目部工程款拨付计划和工程进度款进行审核等。

3、开发部：组织编制项目总体规划、景观、建筑、装修方案等设计任务书；组织甄选规划、建筑、景观以及装修装饰等方案设计单位；会同设计单位做出年度设计进度计划，做好设计洽谈；组织项目规划、建筑、景观以及装修设计等方案评审；协调方案设计单位，深化并完成各项方案及初步设计，会同技术管理跟踪扩初设计；配合工程部、材料部等确定室内外装修材料；完成项目可行性研究报告，研究建议开发建设模式；组织编制项目开发计划，控制开发进度节点；组织实施市场调研，会同营销中心完成产品定位工作；协调有关部门开发计划的贯彻落实；办理选址意见书和用地审批手续等。

4、技术部：负责设计任务书的编制、下达，设计的变更、签证及报批；负责设计任务书和设计标准化合同文本的草拟与制定；负责项目规划方案、初步设计、施工图设计的跟踪与管理，并对不同设计阶段设计结果进行内部评审，提出技术、施工图设计改进建议，优化技术方案，实施技术成本控制；负责收集设计供方资源的信息；设计单位的选择和管理，提出对委托设计全过程的设计质量和进度管理要求；负责产品设计的满意度调研；主持制定公司技术发展规划、质量方针、质量管理目标等并推行实施；负责制定企业技术管理规章；负责收集、整理、了解、掌握当前最新工程技术、规范、政策信息，实施工程技术管理；负责开工前的现场施工技术协调，审核乙方的施工组织设计和施工技术方案；审定监理单位的监理规划和监理实施细则；组织相关技术人员配合各项目部进行施工图会审和设计交底等。

5、监察部：负责审核、优化、汇总各项目工程管理计划并监督实施；负责项目工程施工的质量、进度、安全、文明施工的职能管理；协助项目部做好施工现场基础设施的筹建管理；组织审查开发项目施工组织总设计，对项目建设筹备工作进行有效管控；参与并会同公司及人事部门组建新项目部的工程管理团队，对挑选主要管理骨干进行建议；审核签署项目施工管理过程中的有关计划、方案、工作表单等文件；对开发项目施工中质量问题的解决方案进行评估并提出改进建议；配合采招部门对总包土建、暖通消防安装工程、监理、咨询及大型建筑部品等专项工程开展招（询）标工作；参与与处理开发项目在工程与技术方面的重大设计变更事宜等。

6、项目部：负责项目方案设计跟踪和管理、各种开发报批和证件的办理；协助公司采招部门进行各种招标工作；全面负责开发项目的质量、安全、进度、竣工验收、备案、交付等工作；负责对项目设计变更、签证的现场审核和申报，向项目中心提供招标所需的技术参数、工程量清单、投标单位相关信息资料；协助售后楼盘的维修服务工作。

7、招商部：选择和评价项目策划代理机构、策划推广机构、广告媒体，进行营销策划和广告的管理和实施；负责收集营销代理、广告、媒体、物业管理及物业顾问等相关供方资源的信息；负责企业品牌建设和企业形象的策划和推广工作；负责对企业品牌形象调查和品牌价值评价；监督、检查项目部执行公司品牌建设计划的情况，对项目中涉及公司品牌及标识的广告、资料等进行审批或备案；负责公司对外形象宣传计划和各项社会公共关系，以及公益活动方案的制定和总体控制，并组织实施；协调新闻媒体的关系，组织召开新闻发布会、刊登宣传文章和广告。

8、销售部：负责办理公司项目预售许可证和销售许可证，置业顾问负责公司房产销售并协助客户办理房产证；建立客户信息库，实施信息化管理；负责客户服务标准化文件和房屋交付方案、计划及相关文件的建立、实施，负责做好房屋交付工作，配合项目部做好物业移交工作；负责处理重大客户投诉，组织研究、指导项目部处理投诉问题；负责对各项目进行客户满意度调查，审核客户满意度调查结果；会同财务部办理项目与银行合作协议、按揭合同等签约文本的审核并备案等；项目结案后，负责组织对项目销售工作的总结分析。

9、策划部：制定营销费用计划，实施成本费用管控；研讨制定项目楼盘销售方案（销售进度、销售策略、销售价格等），报公司批准后推行、督导实施；选择和评价项目策划代理机构、策划推广机构、广告媒体，进行营销策划和广告的管理和实施；对项目售楼处及样板间装修装饰方案提出主导意见，参与施工监控；负责项目销售基价、销售价格策略研究并提出分析报告，供公司决策。

10、审计部：负责制订审计制度；围绕财务收支、经营管理活动、经济效益等目标，编制审计计划；负责经营绩效、规章制度执行情况、任期内经济责任、内部控制、预算执行情况的审计及其它专项审计；编制审计报告，分析审计结果，

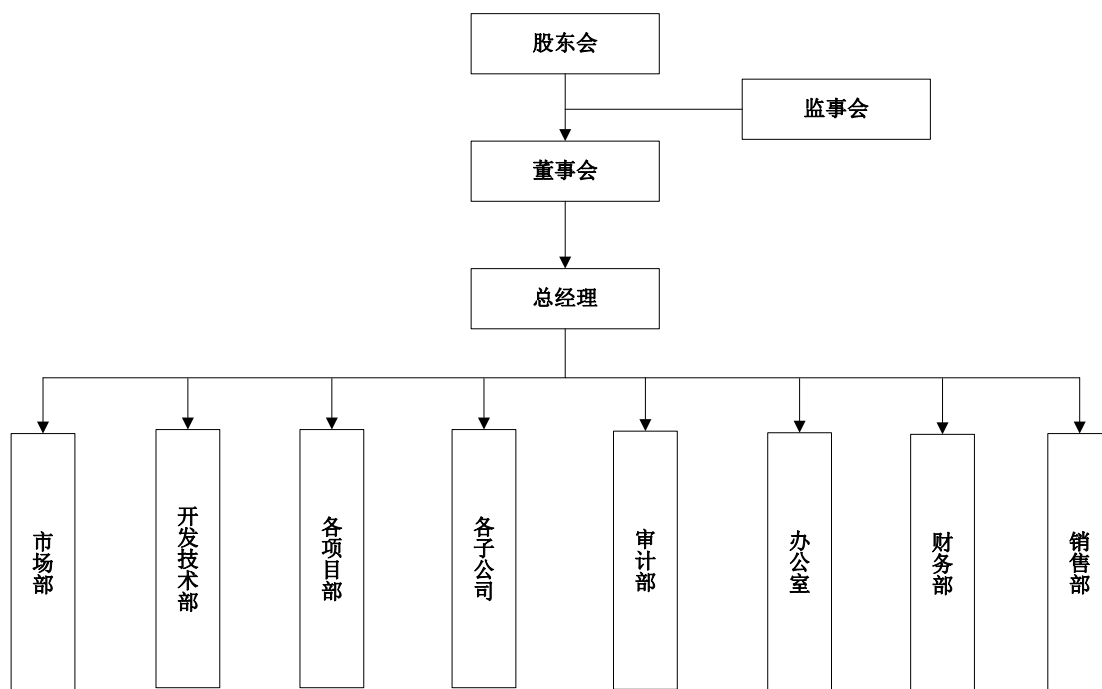
给出审核评价，指导被审计单位制订改进措施，并跟踪监督。

11、办公室：负责对公司各规章制度的备案、汇编、规范管理；草拟和审核以公司名义发布的公文及各类函件；召集、组织公司的会议，准备会议资料与记录，进行会场布置，提供会议服务，会议纪要的整理、下发；负责检查、监督各部门、各业务单元对公司文件、会议纪要的执行情况；负责公司的内协、外联工作；负责公司的接待工作；协助有关部门处理公司的突发事件和危机公关；负责建立和完善公司的绩效考核体系并组织实施绩效考核工作；负责公司人力资源的规划、分析，建立人力资源信息库；根据公司的战略目标进行人力资源的开发和储备；负责制定员工职业发展规划；负责公司统一的人力资源招聘和管理，主持办理员工劳动合同的签定；建立公司员工档案，办理员工的调动及离职手续（包括调动、离职谈话，调动、离职信息反馈）等。

12、财务部：负责编制公司年度财务工作计划并推行实施；负责公司财务管理和会计核算工作；负责编制公司会计报表及公司合并报表，财务数据库管理、更新；按时向总经理报送内部财务报表和经济活动分析报告；做好投资项目的定量分析；对各业务单元的日常财务管理工作进行检查和指导；负责税务管理，建立和保持良好的税企关系；负责财务档案管理工作，并指导各业务单元的财务档案管理等。

（二）新光建材城

截至本报告书出具之日，新光建材城内部组织机构设置如下：



新光建材城下设 7 个职能部门，其中包括市场部、开发技术部、各项目部、审计部、办公室、财务部及销售部。新光建材城部门设置参照万厦房产，除市场部外，公司其他各部门职责比照万厦房产推行设立。新光建材城设立市场部，主要责任为商业地产的出租与经营管理。

七、董事、监事及高级管理人员情况

（一）标的公司董事、监事、高级管理人员的简要情况

1、截至本报告书出具之日，万厦房产董事、监事及高级管理人员情况如下：

序号	姓名	职务
董事会		
1	周晓光	董事长
2	虞云新	董事
3	傅恭盛	董事
监事会		
1	朱兴良	监事长
2	傅美巧	监事
3	洪倩	职工监事
高级管理人员		
1	虞云新	总经理

序号	姓名	职务
2	傅恭盛	常务副总经理
3	余峰	副总经理
4	吴国平	副总经理
5	张云先	财务总监

公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

（1）董事会成员

1) 周晓光，女，万厦房产董事长，1962 年 11 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任新光集团董事长、浙江新光饰品股份有限公司董事长、上海富越铭城控股集团有限公司董事长、义乌市新光小额贷款股份有限公司董事长、新天国际经济技术合作（集团）有限公司董事、东阳市晓云实业投资有限公司董事、新光金控投资有限公司董事长、江苏新玖实业投资有限公司董事等。

2) 虞云新，男，万厦房产董事、总经理，简历情况参见本报告书“第三节 交易对方情况”之“三、交易对方之二：虞云新”。

3) 傅恭盛，男，万厦房产董事、常务副总经理，1963 年 2 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任万厦房产董事、常务副总经理。

（2）监事会成员

1) 朱兴良，男，万厦房产监事长，1966 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任新光集团财务总监、万厦房产及新光建材城监事长、上海富越铭城控股集团有限公司监事、新天国际经济技术合作（集团）有限公司监事长、义乌新光歌斐股权投资管理有限公司监事、上海诺曼纳企业发展有限公司监事、新光金控投资有限公司监事、义乌市贯满五金配件有限公司监事、浙江义乌尊旺工贸有限公司董事兼经理、江苏新玖实业投资有限公司监事会主席等。

2) 傅美巧，女，万厦房产监事，1975 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任新光饰品财务总监、万厦房产及新光建材城监事。

3) 洪倩，女，万厦房产职工监事，1985 年 12 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任万厦房产营销部副总经理，万厦房产职工监事。

(3) 高级管理人员

1) 吴国平，男，万厦房产副总经理，1978 年 12 月出生，中国国籍，无境外居留权。2011 年 3 月至 2014 年 8 月任义乌明豪置业有限公司副总经理，2014 年 9 月至今任万厦房产副总经理。

2) 余峰，男，万厦房产副总经理，1963 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任万厦房产总经理助理、行政总监、副总经理。

3) 张云先，男，万厦房产财务总监，1961 年 11 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任万厦房产财务总监，江苏新玖实业投资有限公司职工监事。

2、截至本报告书出具之日，新光建材城董事、监事及高级管理人员情况如下：

序号	姓名	职务
董事会		
1	周晓光	董事长
2	虞云新	董事
3	虞江波	董事
监事会		
1	朱兴良	监事长
2	傅美巧	监事
3	吕国华	职工监事
高级管理人员		
1	虞云新	总经理
2	朱春雷	副总经理
3	胡华龙	副总经理兼财务总监

公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

(1) 董事会成员

1) 周晓光，女，新光建材城董事长，1962 年 11 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任新光集团董事长、浙江新光饰品股份有限公司董事长、上海富越铭城控股集团有限公司董事长、义乌市新光小额贷款股份有限公司董事长、新天国际经济技术合作（集团）有限公司董事、东阳市晓云实业投资有

限公司董事、新光金控投资有限公司董事长、江苏新玖实业投资有限公司董事等。

2) 虞云新, 男, 新光建材城董事、总经理, 简历情况参见本报告书“第三节 交易对方情况”之“三、交易对方之二: 虞云新”。

3) 虞江波, 男, 新光建材城董事, 1985年7月出生, 中国国籍, 无境外居留权。最近三年主要担任新光集团总裁、浙江新光饰品股份有限公司董事、总经理, 浙江淘趣网络科技有限公司董事长, 浙江高远文化传播有限公司执行董事, 浙江创道投资管理有限公司执行董事兼总经理, 浙江网仓科技有限公司董事长、新光金控投资有限公司董事、江苏新玖实业投资有限公司董事等。

(2) 监事会成员

1) 朱兴良, 男, 新光建材城监事长, 1966年9月出生, 中国国籍, 无境外居留权。最近三年主要担任新光集团财务总监、万厦房产及新光建材城监事长、上海富越铭城控股集团有限公司监事、新天国际经济技术合作(集团)有限公司监事长、义乌新光歌斐股权投资管理有限公司监事、上海诺曼纳企业发展有限公司监事、新光金控投资有限公司监事、义乌市贯满五金配件有限公司监事、浙江义乌尊旺工贸有限公司董事兼经理、江苏新玖实业投资有限公司监事会主席等。

2) 傅美巧, 女, 新光建材城监事, 1975年10月出生, 中国国籍, 无境外居留权。最近三年主要担任新光饰品财务总监、万厦房产及新光建材城监事。

3) 吕国华, 男, 新光建材城职工监事, 1963年1月出生, 中国国籍, 无境外居留权。最近三年主要担任新光建材城项目经理, 新光建材城职工监事。

(3) 高级管理人员

1) 朱春雷, 男, 新光建材城副总经理, 1974年12月出生, 中国国籍, 无境外居留权。最近三年主要担任浙江中国小商品城集团股份有限公司市场部经理、霍尔果斯义乌国际商贸城总经理, 2015年10月至今, 担任浙江新光建材装饰城开发有限公司副总经理。

2) 胡华龙, 男, 新光建材城副总经理兼财务总监, 1969年4月出生, 中国国籍, 无境外居留权。最近三年主要担任新光建材城财务总监、副总经理。

（二）标的公司董事、监事、高级管理人员持有标的公司股份的情况

1、董事、监事、高级管理人员持有标的股份的情况

除标的公司总经理虞云新直接持有标的公司股权外，标的公司其他董事、监事、高级管理人员未直接持有标的公司股权。标的公司董事长周晓光女士、总经理虞云新先生通过持有新光集团的股权间接持有标的公司股权，具体情况如下：

名称	职务	持股方式及比例
周晓光	董事长	持有新光集团 51%的股权
虞云新	总经理	持有新光集团 49%的股权 持有万厦房产 10%的股权 持有新光建材城 10%的股权

除上述人员以外，标的公司其他董事、监事、高级管理人员未直接或间接持有标的公司的股份。

2、董事、监事、高级管理人员的近亲属直接或间接持有标的股份的情况

标的公司董事、监事、高级管理人员的其他近亲属未直接或间接持有标的公司股份。

（三）标的公司董事、监事、高级管理人员对外投资的企业情况

截至本报告书出具之日，标的公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

标的公司董事长周晓光除持有新光集团及其下属子公司股权外，无其他对外投资情况。

标的公司董事、总经理虞云新除持有新光集团及其下属子公司股权外，持有广州市盛世联市场经营管理有限公司 20%股权，除此之外无其他对外投资情况。

新光建材城董事虞江波除持有浙江创道投资管理有限公司 67%股权、浙江高远文化传播有限公司 70%股权、义乌善辰饰品有限公司 70%股权、义乌市新光鸿利投资管理合伙企业（有限合伙）73.24%股权外，无其他对外投资情况。

标的公司监事长朱兴良除持有义乌市贯满五金配件有限公司 90%股权、浙江义乌尊旺工贸有限公司 51%股权外，无其他对外投资情况。

标的公司监事傅美巧除持有义乌市新光鸿利投资管理合伙企业（有限合伙）0.98%股权外，无其他对外投资情况。

截至本报告书出具之日，除上述部分董事、监事存在对外投资情况外，其他董事、监事、高级管理人员不存在对外投资情况。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

标的公司的现任董事、监事、高级管理人员在标的公司及下属公司以外的其他主要公司兼职情况如下：

序号	姓名	标的公司职务	兼职情况	兼职单位与标的公司的关系
1	周晓光	董事长	新光控股集团有限公司	控股股东
		董事长	浙江新光饰品股份有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事长	上海富越铭城控股集团有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事长	义乌市新光小额贷款股份有限公司	控股股东控制的公司
		董事	新天国际经济技术合作（集团）有限公司	控股股东控制的其他子公司
		执行董事、总经理	上海希宝实业有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事长	浙江新光红博文化产业投资有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事	浙江淘趣网络科技有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事	东阳市晓云实业投资有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事长	新光金控投资有限公司	控股股东控制的其他子公司
2	虞云新	董事	新光控股集团有限公司	控股股东
		董事	上海富越铭城控股集团有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事	新疆天山天池富源文化旅游有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事	新天国际经济技术合作（集团）有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事	浙江新光饰品股份有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事长	浙江森太农林果开发有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事长	东阳市晓云实业投资有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事长	广州市盛世联市场经营管理有限公司	虞云新参股公司

序号	姓名	标的公司职务	兼职情况	兼职单位与标的公司的关系
3	虞江波	总裁	新光控股集团有限公司	控股股东
		董事、总经理	浙江新光饰品股份有限公司	控股股东控制的其他子公司
		执行董事、总经理	浙江创道投资管理有限公司	无
		董事长	浙江网仓科技有限公司	无
		执行董事	浙江高远文化传播有限公司	无
		董事长	浙江淘趣网络科技有限公司	控股股东控制的其他子公司
		执行董事	义乌市逗芙饰品有限公司	控股股东控制的其他子公司
		监事	上海素原首饰有限公司	控股股东控制的其他子公司
		执行董事	上海伊芙首饰有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事	新光金控投资有限公司	控股股东控制的其他子公司
4	朱兴良	财务总监	新光控股集团有限公司	控股股东
		监事	上海富越铭城控股集团有限公司	控股股东控制的其他子公司
		监事	新天国际经济技术合作（集团）有限公司	控股股东控制的其他子公司
		监事	义乌新光歌斐股权投资管理有限公司	控股股东参股的其他子公司
		监事	上海诺曼纳企业发展有限公司	控股股东参股的其他子公司
		监事	新光金控投资有限公司	控股股东控制的其他子公司
		监事	义乌市贯满五金配件有限公司	无关联关系
		董事、经理	浙江义乌尊旺工贸有限公司	无关联关系
5	傅美巧	财务总监	浙江新光饰品股份有限公司	控股股东控制的其他子公司

（五）董事、监事、高级管理人员相互之间存在亲属关系的说明

标的公司董事长周晓光女士与总经理虞云新先生系夫妻关系，新光建材城董事虞江波先生系标的公司董事长周晓光女士与总经理虞云新先生之子，标的公司监事朱兴良先生系标的公司董事长周晓光女士表妹夫关系，除此之外，标的公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

（六）标的公司与董事、监事、高级管理人员签订的协议及其履行情况

标的公司的董事和监事由股东会选举产生。

标的公司根据国家有关规定与高级管理人员签订了《劳动合同》。

截至本报告书出具之日，上述有关合同履行正常，不存在违约情形。

（七）董事、监事、高级管理人员的任职资格

标的公司董事、监事及高级管理人员均符合《公司法》及国家有关法律法规规定的任职资格条件。

（八）董事、监事、高级管理人员最近 3 年的变动情况

1、董事的变动情况

（1）最近三年，万厦房产董事变动情况如下：

2003 年 9 月，万厦房产设立执行董事，由虞云新先生担任公司执行董事。为优化公司法人治理结构，规范公司经营管理，2015 年 4 月，万厦房产 2015 年临时股东会作出决议，会议决定公司新增两名董事。

时间	2003.09-2015.04	2015.04 至今
董事名单	虞云新	周晓光（董事长） 虞云新 傅恭盛

公司董事傅恭盛最近三年一直在万厦房产担任常务副总经理职务，对公司运营起重要作用。因此最近三年标的公司董事未发生重大变动。

（2）最近三年新光建材城董事未发生变动

时间	2012.01 至今
董事名单	周晓光（董事长） 虞云新 虞江波

2、监事的变动情况

2015 年 4 月，万厦房产 2015 年临时股东会作出决议，会议决定公司设立监事会，免去公司原监事金绍能职务，任命朱兴良为公司监事长，傅美巧为公司监事，经公司职工代表大会选举洪倩为公司职工监事，任期三年。

2015年4月，新光建材城2015年临时股东会作出决议，会议决定公司设立监事会，免去公司原监事金绍能职务，任命朱兴良为公司监事长，傅美巧为公司监事，经公司职工代表大会选举吕国华为公司职工监事，任期三年。

3、高级管理人员的变动情况

(1) 最近三年，高级管理人员变动情况如下：

2014年9月，万厦房产召开董事会会议，会议决议聘任吴国平先生为副总经理。吴国平先生熟悉房地产行业开发经营，公司出于未来销售战略考虑，特聘请其担任万厦房产副总经理，分管公司营销工作。

时间	2012.01-2014.08	2014.09 至今
高级管理人员名单	虞云新（总经理） 傅恭盛（常务副总） 余峰（人事、行政副总） 张云先（财务总监）	虞云新（总经理） 傅恭盛（常务副总） 吴国平（营销副总） 余峰（人事、行政副总） 张云先（财务总监）

2013年8月，新光建材城召开董事会会议，会议决议聘任葛东风先生为副总经理。葛东风先生熟悉房地产行业开发经营，公司出于未来商业经营战略考虑，特聘请其担任新光建材城副总经理，分管公司市场运营、招商引资工作。

时间	2012.01-2013.07	2013.08-2015.10
高级管理人员名单	虞云新（总经理） 胡华龙（副总经理、财务总监）	虞云新（总经理） 葛东风（副总经理） 胡华龙（副总经理、财务总监）

2015年10月，新光建材城召开董事会会议，会议决议聘任朱春雷先生为副总经理，葛东风先生因个人原因辞去公司副总经理一职。朱春雷先生熟悉房地产行业开发经营，主要分管公司市场运营、招商引资工作。

时间	2013.08-2015.10	2015.10 至今
高级管理人员名单	虞云新（总经理） 葛东风（副总经理） 胡华龙（副总经理、财务总监）	虞云新（总经理） 朱春雷（副总经理） 胡华龙（副总经理、财务总监）

(2) 最近三年标的公司高级管理人员未发生重大变化

截至本报告书出具之日，除吴国平、朱春雷外，标的公司现任总经理、副总经理、财务总监在标的公司体系内担任管理职务时间均超过三年；最近三年，标的公司增加聘任的高级管理人员熟悉公司及行业经营特点，符合公司长期发展的需要，保持了公司经营管理团队的稳定和连贯。因此，最近三年内公司高级管理人员没有发生重大变化。

八、员工及社保情况

（一）员工基本情况

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司员工合计人数 251 名，具体情况如下：

1、员工专业结构

序号	专业构成	人数（人）	人员比例
1	管理人员	71	28.29%
2	业务人员	73	29.08%
3	财务人员	36	14.34%
4	行政及后勤人员	71	28.29%
合计		251	100.00%

2、员工受教育程度

序号	文化程度	人数（人）	人员比例
1	本科及以上	54	21.51%
2	大专	101	40.24%
3	其他	96	38.25%
合计		251	100.00%

3、员工年龄分布结构

序号	年龄	人数（人）	人员比例
1	30 岁以下	66	26.29%
2	31-40 岁	113	45.02%
3	41-50 岁	31	12.35%
4	51 岁以上	41	16.33%
合计		251	100.00%

（二）执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度等情况

标的公司实行劳动合同制，按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等国家有关法律法规，结合标的公司的实际情况，在平等自愿、协商一致的基础上与全体员工签订了劳动合同。员工根据劳动合同承担义务和享受权利。

1、社会保险费缴纳及住房公积金缴纳的具体情况

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司缴纳社会保险及住房公积金的具体情况如下表所示：

项目	万厦房产		新光建材城	
	社会保险	住房公积金	社会保险	住房公积金
员工总人数	135	135	116	116
已缴纳人数	119	114	89	76
未缴纳人数	16	21	27	40
其中：退休返聘员工	11	11	13	13
试用期员工	5	7	14	14
外来非城镇户口人员	-	3	-	13

2、关于标的公司缴纳员工社保及公积金是否符合国家劳动保障法律法规等有关规定的说明

(1) 报告期内部分员工未缴纳社保的原因是部分为退休人员，不需缴纳社会保险；公司当时正在为试用期员工办理缴纳社会保险的相关手续。上述未缴社保行为不存在违反法律、法规的情况。

(2) 根据标的公司社保及住房公积金相关主管机关出具的证明文件，标的公司最近三年不存在因违反劳动和社会保障管理方面的法律、法规和规范性文件而受到处罚的情形；不存在违反《浙江省住房公积金管理条例》的情形，亦无相关处罚记录。

(3) 标的公司控股股东新光集团、实际控制人周晓光和虞云新已出具承诺：如应有权部门要求或决定，标的公司及其子公司需要为员工补缴交割日前未足额缴纳员工社会保险、住房公积金，以及标的公司及其子公司因交割日前未足额缴纳员工社会保险、住房公积金而须承担任何罚款或遭受任何损失，新光集团及周晓光和虞云新将以现金方式予以足额补偿，并于 15 个工作日内将损失金额通过

银行转账或现金支付等方式予以补偿，且无需标的公司及其子公司支付任何对价。

3、主管部门出具的说明

根据标的公司及其子公司当地社保主管部门和住房公积金主管部门出具的说明，报告期内标的公司及其子公司无劳动保障相关行政处罚记录，亦未发现有违反住房公积金方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

九、主要资产权属状况、主要负债情况及对外担保情况

（一）主要资产权属状况

1、主要固定资产情况

根据利安达出具的万厦房产（合并）审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产固定资产净值为 1,203.75 万元，主要为房屋及建筑物、机器设备、办公设施、电子设备及运输设备。具体如下：

单位：万元

项目	原价	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	265.88	12.03	-	253.85
机器设备	49.07	27.37	-	21.70
办公设备	51.35	45.96	-	5.39
电子设备	129.31	100.68	-	28.63
运输设备	3,329.45	2,435.28	-	894.18
合计	3,825.07	2,621.31	-	1,203.75

根据利安达出具的新光建材城审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城固定资产净值为 29.35 万元，主要为机器设备、办公设施、电子设备及运输设备。具体如下：

单位：万元

项目	原价	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	5.68	5.34	-	0.34
办公设备及电子设备	75.72	47.95	-	27.76
运输设备	48.37	47.13	-	1.24
合计	129.77	100.42	-	29.35

2、投资性房地产情况

根据利安达出具的万厦房产（合并）审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产投资性房地产净值为 60,469.10 万元，为房屋、建筑物。具体如下：

单位：万元

项目	账面原价	累计折旧、摊销	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	64,694.80	4,225.71	-	60,469.10
合计	64,694.80	4,225.71	-	60,469.10

截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产及下属子公司合计拥有 345 处房产（面积 60,121.98 平方米），已全部办妥房屋产权证。

根据利安达出具的新光建材城审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城投资性房地产净值为 100,367.94 万元，为房屋、建筑物。具体如下：

单位：万元

项目	账面原价	累计折旧、摊销	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	108,090.71	7,722.77	-	100,367.94
合计	108,090.71	7,722.77	-	100,367.94

截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城拥有 1,379 处房产（面积 300,202.05 平方米），其中 1,378 处房产已取得房屋产权证（面积 272,664.14 平方米），剩余 1 处房产已于 2016 年 1 月 6 日办妥房屋产权证，房屋产权证共计 348 项，合计面积 27,537.91 平米。

经核查，本次重组的独立财务顾问和律师认为：截至本报告书出具之日，新光建材城下属新光天地一至五层商铺房屋产权证已全部办妥，不会对新光建材城的生产经营产生不利影响。

3、存货情况

根据利安达出具的万厦房产（合并）审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产存货的账面价值为 280,274.13 万元。

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	217,418.55	-	217,418.55
开发产品	61,774.04	-	61,774.04
工程施工	1,081.54	-	1,081.54
合计	280,274.13	-	280,274.13

根据利安达出具的新光建材城审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城存货的账面价值为 157,758.51 万元。

单位：万元

项 目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	118,321.27	-	118,321.27
开发产品	39,434.35	-	39,434.35
周转材料	2.89	-	2.89
合 计	157,758.51	-	157,758.51

4、主要无形资产情况

根据利安达出具的万厦房产（合并）审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产无形资产净值为 5,669.81 万元。具体如下：

单位：万元

项目	原价	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	6,501.04	831.24	-	5,669.81
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
合计	6,501.04	831.24	-	5,669.81

根据利安达出具的新光建材城审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城无形资产净值为 0。

1) 标的公司土地使用权账面净值较低的原因

标的公司业务模式主要分为三类：一类是住宅以及商铺的开发与销售、二类是开发用于出租的物业、三类是开发用于经营的物业。根据《企业会计准则》的相关规定，对第一类房地产开发，相关的土地成本计入存货价值，不在无形资产—土地使用权中核算；对第二类出租物业主要是用于出租的商铺等，相关的土地成本计入投资性房地产，不在无形资产—土地使用权中核算；对第三类经营性物业主要是酒店经营，酒店的建造成本在未完工前计入在建工程，酒店分摊的土地成本计入无形资产—土地使用权。

万厦房产土地使用权主要为义乌世贸中心项目（酒店业态）和建德千岛湖皇冠假日酒店项目的土地成本。新光建材城无第三类业务模式即经营性物业酒店经营，故无形资产—土地使用权账面净值为零。

2) 对公司持续经营的影响

根据《企业会计准则》的相关规定，标的公司将用于建设自持商业物业和用于出售物业的土地使用权账面价值分摊至投资性房地产和存货，导致标的公司土地使用权账面价值较低。截至本报告书出具之日，标的公司已有 10 余年的房地产开发和商业经营经验，标的公司开发的多个项目兼具了住宅、商业物业、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等多元化业态。标的公司开发项目的多元化业态，为其持续盈利能力和持续经营能力提供了保障。

标的公司将根据房地产市场环境、土地交易情况以及国家宏观政策等情况，适时竞拍新的土地，开发新的项目。同时，标的公司将继续保持项目业态多元化，以实现公司产业升级、提高公司可持续发展能力。

综上所述，本次交易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。

(1) 标的公司土地使用权情况

截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产及下属子公司合计拥有 905 宗土地（面积 256,563.61 平方米），已全部取得国有土地使用权证。

截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城拥有 562 宗土地（面积 145,665.92 平方米），已全部取得国有土地使用权证。

标的公司土地使用权他项权利情况参见本节“十四、其他情况”之“（一）主要资产的他项权利情况”。

(2) 商标、专利

截至本报告书出具之日，标的公司及下属公司未持有商标、专利技术。

5、经营资质情况

截至本报告书出具之日，标的公司及下属子公司拥有的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》如下：

序号	证书编号	公司名称	资质等级	发证机关	有效期至

1	建开企[2007]624 号	万厦房产	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部	2016.02.05
2	浙房金综字 494 号	金华欧景	三级	金华市住房和城乡建设局	2017.04.30
3	浙房义综字 112 号	世茂中心	四级	义乌市住房和城乡建设局	2017.01.19
4	杭房开（建）79 号	建德新越	暂定	杭州市城乡建设委员会	2016.03.31
5	浙房开 1563 号	新光建材城	二级	浙江省住房和城乡建设厅	2018.09.30

（1）万厦房产以及建德新越房地产开发企业资质续展情况

万厦房产现持有中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《房地产开发企业资质证书》（证书编号：建开企[2007]624号），资质登记：壹级，有效期至2016年2月5日；建德新越现持有杭州市城乡建设委员会颁发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》（证书编号：杭房开[建]79号），有效期至2016年3月31日。

截至本报告书出具之日，万厦房产已按照《房地产开发企业资质管理规定》等相关法律法规之规定，向相关主管部门提交了续展房地产开发经营资质的申请；根据《房地产开发企业资质管理规定》第七条规定：“房地产开发企业应当在《暂定资质证书》有效期满前1个月内向房地产开发主管部门申请核定资质等级，房地产开发主管部门应当根据其开发经营业绩核定相应的资质等级”，建德新越《暂定资质证书》有效期至2016年3月31日，建德新越预计不晚于2016年2月向相关房地产开发主管部门申请核定资质等级。

（2）万厦房产及建德新越房地产开发企业资质续展不存在实质性障碍

根据《房地产开发企业资质管理规定》的有关规定：“第十六条 企业破产、歇业或者因其他原因终止业务时，应当在向工商行政管理部门办理注销营业执照后的15日内，到原资质审批部门注销资质证书。”；“第十七条 房地产开发企业的资质实行年检制度。对于不符合原定资质条件或者有不良经营行为的企业，由原资质审批部门予以降级或者注销资质证书。”

根据万厦房产、建德新越出具的情况说明，万厦房产、新光建材不存在破产、歇业或者因其他原因终止业务、注销营业执照的情形，不存在不良经营行为，符合原定房地产开发企业相应资质条件。

根据万厦房产、建德新越提供的相关文件，万厦房产已按照《房地产开发企业资质管理规定》等相关法律法规之规定，向相关主管部门提交了续展房地产开发经营资质的申请；建德新越预计不晚于2016年2月向相关主管部门提交续展房地产开发经营资质的申请。万厦房产、建德新越房地产开发企业资质续展不存在实质性障碍。

(3) 中介机构核查意见

经核查，本次重组的独立财务顾问和律师认为：万厦房产、建德新越持有的房地产开发企业资质证书将分别于2016年2月5日、2016年3月31日到期，需要办理房地产开发经营资质的续展手续；根据万厦房产、建德新越提供的情况说明及相关文件资料，万厦房产、建德新越不存在破产、歇业或者因其他原因终止业务、注销营业执照的情形，不存在不良经营行为，符合相应的原定房地产开发企业资质条件；万厦房产已按照《房地产开发企业资质管理规定》等法律法规的有关规定，向相关主管部门提交了续展房地产开发企业资质的申请，建德新越预计不晚于2016年2月向相关主管部门提交续展房地产开发经营资质的申请；该类房地产开发企业资质的续展不存在实质性障碍。

除上述房地产开发经营资质外，万厦园林《林木种子生产许可证》、《林木种子经营许可证》如下：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	有效期至
1	林木种子生产许可证	浙林生 0707 第 0235 号	义乌市林业局	2017.09.01
2	林木种子经营许可证	浙林经 0707 第 0235 号	义乌市林业局	2017.09.01

6、标的公司同一房地产项目在存货、投资性房地产、在建工程之间的划分原则及依据

(1) 标的公司房地产项目划分的原则及依据

1) 存货

根据《企业会计准则第1号—存货》的规定，存货指公司为了出售，包括可供直接销售的产成品、商品，以及需经过进一步加工后出售的原材料等。标的公司存货核算的主要内容为开发成本和开发产品，开发成本和开发产品指未完工或已完工竣工验收拟用于出售的住宅及商铺。

2) 投资性房地产

根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》的规定，投资性房地产指为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的房地产。投资性房地产应当能够单独计量和出售。标的公司投资性房地产根据管理层意图和董事会决议，将以赚取租金收入为目的拟用于出租的商铺等划分为投资性房地产。

3) 在建工程

在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种，在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。根据《企业会计准则第4号—固定资产》，固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。标的公司的在建工程主要为完工后对外经营的物业，即正在建设的酒店等综合体。

(2) 标的公司各房地产项目会计处理的具体情况

截至2015年7月31日，标的公司各项目会计处理的具体情况如下表：

金额单位：万元

项目名称	会计科目	资产明细组成	划分依据	可售/出租面积/建筑面积	相应面积占比(%)	截至 2015 年 7 月 31 日项目总成本	截至 2015 年 7 月 31 日累计已销/已租面积	截至 2015 年 7 月 31 日累计已收入金额	收入占比(%)	截至 2015 年 7 月 31 日账面价值
金华欧景名城项目	存货	1#-22#楼（除 6#、7#、10#楼一～四层连体商业裙房外）共 1604 套住宅	用于出售的住宅	331,895.24	87.54	235,937.28	243,854.09	259,887.92	99.97	45,825.37
	投资性房地产	6#、7#、10#楼：一～四层连体商业裙房	用于出租的连体商业裙房	47,243.68	12.46	29,181.00	396.90	88.00	0.03	28,315.06
	小计			379,138.92	100.00	265,118.28	244,250.99	259,975.92	100.00	74,140.43
世贸中心项目	存货	A、B、C 栋住宅，1 至 5 层部分商业裙房	用于出售的住宅及部分商业裙房	204,890.73	43.59	194,168.87	-	-	-	194,168.87
	在建工程	D 栋酒店综合体、1-5 层部分商业裙房	用于自营的酒店综合体及部分商业裙房	265,107.57	56.41	101,118.00	-	-	-	101,118.00
	小计			469,998.30	100.00	295,286.87	-	-	-	295,286.87
千岛湖皇冠假日酒店项目	存货	千岛湖皇冠假日酒店附楼	用于出售的附楼	40,606.24	42.26	23,249.68	-	-	-	23,249.68
	在建工程	千岛湖皇冠假日酒店	用于自营的酒店	51,129.46	55.74	22,228.03	-	-	-	22,228.03
	小计			91,735.70	100.00	45,477.71	-	-	-	45,477.71
银联大厦	存货	商铺	用于出售的商铺	11,662.87	41.97	18,800.05	11,504.70	30,489.49	100.00	254.95

	投资性房地产	商铺	用于出租的商铺	6,138.08	22.08	9,894.35	6,138.08	-	-	8,915.05
	投资性房地产	车库	用于出租的车库	9,992.61	35.95	2,579.39	-	-	-	2,324.09
	小计			27,793.56	100.00	31,273.79	17,642.78	30,489.49	100.00	11,494.10
国贸大厦	存货	商铺	用于出售的商铺	35,916.41	93.29	69,854.13	35,540.30	89,183.10	100.00	334.31
	投资性房地产	商铺	用于出租的商铺	2,583.59	6.71	5,024.85	2,583.59			4,519.57
	小计			38,500.00	100.00	74,878.98	38,123.89	89,183.10	100.00	4,853.88
北门街	存货	商铺	用于出售的商铺	30,060.59	98.72	59,150.20	30,060.59	67,205.84	100.00	
	投资性房地产	商铺	用于出租的商铺	389.03	1.28	765.49	389.03			674.31
	小计			30,449.62	100.00	59,915.69	30,449.62	67,205.84	100.00	674.31
财富大厦	存货	商铺	用于出售的商铺	36,392.46	79.43	66,624.44	33,106.78	85,152.12	100.00	6,015.16
	投资性房地产	商铺	用于出租的商铺	9,422.37	20.57	17,249.73	9,422.37			15,721.01
	小计			45,814.83	100.00	83,874.17	42,529.15	85,152.12	100.00	21,736.17
欧景名城	存货	住宅	用于出售的住宅	481,911.75	100.00	372,894.76	470,134.02	501,368.55	100.00	8,220.14
丹桂苑	存货	住宅	用于出售的住宅	52,234.45	100.00	55,466.88	51,141.17	59,325.44	100.00	1,065.75
国际建材	存货	商铺	用于出售的商	8,656.17	3.71	1,289.09	8,656.17	4,126.12	70.04	

装饰城			铺							
	投资性房地产	商铺	用于出租的商铺	224,431.18	96.29	35,344.96	173,223.87	1,765.05	29.96	29,467.15
	小计			233,087.35	100.00	36,634.05	181,880.04	5,891.17	100.00	29,467.15
东阳欧景名城	存货	1-10#楼住宅、沿街商铺	用于出售的住宅及沿街商铺	100,981.00	67.68	70,958.53	77,011.79	59,289.33	100.00	16,793.48
	投资性房地产	地下负一负二层商铺	用于出租的商铺	48,232.96	32.32	18,353.18	-	-	-	17,805.84
	小计			149,213.96	100.00	89,311.71	77,011.79	59,289.33	100.00	34,599.32
新光天地一期	存货	1#住宅、2#写字楼、沿街商铺、地下商铺	用于出售的住宅、写字楼、沿街商铺及地下商铺	43,274.27	52.54	57,530.41	25,709.37	61,981.34	100.00	22,640.87
	投资性房地产	地上一至五层商场	用于出租的商场	39,089.65	47.46	54,392.57	-	-	-	53,094.95
	小计			82,363.92	100.00	111,922.98	25,709.37	61,981.34	100.00	75,735.82
新光天地二期	存货	地下商铺、沿街商铺	用于出售的商铺	64,587.68	67.34	60,076.45	-	-	-	60,076.45
	在建工程	二至六层商铺	用于自营的商铺	31,322.94	32.66	48,127.75	-	-	-	48,127.75
	小计			95,910.62	100.00	108,204.20	-	-	-	108,204.20
新光天地三期	存货	商铺	用于出售的商铺	58,875.98	100.00	58,244.82	-	-	-	58,244.82

(3) 中介机构核查意见

经核查，本次重组的独立财务顾问和会计师认为：标的公司同一房地产项目在存货、投资性房地产、在建工程之间的划分符合《企业会计准则》的相关规定。

(二) 主要负债情况

1、万厦房产

根据利安达出具的万厦房产（合并）审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产主要负债构成情况如下表所示：

单位：万元		
项目	金额	占比
短期借款	-	-
应付账款	28,455.64	6.71%
预收账款	11,680.88	2.76%
应付职工薪酬	140.04	0.03%
应交税费	28,945.09	6.83%
应付利息	667.28	0.16%
其他应付款	155,986.87	36.79%
一年内到期的非流动负债	115,100.00	27.15%
流动负债合计	340,975.81	80.42%
长期借款	83,000.00	19.58%
非流动负债合计	83,000.00	19.58%
负债合计	423,975.81	100.00%

根据万厦房产（合并）经审计的财务报表，截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产负债总额为 423,975.81 万元。其中，短期借款 0 万元，一年内到期的非流动负债 115,100.00 万元，长期借款 83,000.00 万元，应付账款 28,455.64 万元，其他应付款 155,986.87 万元，应交税费 28,945.09 万元。短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款主要为银行、信托借款；应付账款主要为世茂中心、建德新越等在建项目的应付工程款；其他应付款主要为对本次重组的另一标的公司新光建材城的往来款；应交税费主要为企业所得税、增值税及土地增值税。

2、新光建材城

根据利安达出具的新光建材城审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城主要负债构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	占比
短期借款	100,000.00	24.70%
应付账款	6,736.20	1.66%
预收账款	37,648.38	9.30%
应付职工薪酬	49.50	0.01%
应交税费	17,644.44	4.36%
应付利息	7,405.76	1.83%
其他应付款	11,581.67	2.86%
一年内到期的非流动负债	180,842.00	44.66%
流动负债合计	361,907.95	89.38%
长期借款	43,000.00	10.62%
非流动负债合计	43,000.00	10.62%
负债合计	404,907.95	100.00%

根据新光建材城经审计的财务报表，截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城负债总额为 404,907.95 万元。其中，短期借款 100,000.00 万元，一年内到期的非流动负债 180,842.00 万元，长期借款 43,000.00 万元，预收款项 37,648.38 万元，其他应付款 11,581.67 万元。短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款主要为金融机构借款；预收款项主要为预收房款；其他应付款主要为对本次重组的另一标的公司万厦房产的往来款。

3、标的公司应交税费情况

截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产和新光建材城应交税费具体构成情况如下：

单位：万元

项目	万厦房产	新光建材城
营业税	3,376.40	4,631.04
企业所得税	18,885.40	11,547.84
土地增值税	5,091.60	-
房产税	1,006.43	769.49
其他	585.27	696.07
合 计	28,945.09	17,644.44

根据标的公司税务主管机关出具的守法证明文件，以及公开网络检索的查询信息，标的公司 2012 年 1 月 1 日至今不存在因违反税收法律法规受到相关行政处罚的情形。

（三）对外担保情况

截至本报告书出具之日，标的公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其它企业提供担保行为。

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司及其下属子公司关联担保情况参见本报告书“第十三节 同业竞争与关联交易”之“二、关联交易”之“（三）本次交易完成后公司新增关联交易情况”。

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司及其下属子公司担保情况参见本报告书“第十六节 其他重大事项”之“十、标的公司重大合同”。

十、最近三年的利润分配情况

最近三年，标的公司未进行利润分配。

十一、最近三年股权转让、增资及改制情况

自 2012 年 1 月 1 日至本报告书出具之日，标的公司及其子公司发生的改制、增资和股权转让情况如下：

公司	时间	内容	交易性质
金华欧景	2014 年 6 月	浙江三联集团有限公司将持有的金华欧景 45.00%股权转让给万厦房产	股权转让
世茂中心	2013 年 3 月	世茂中心注册资本由 50,000 万元增加至 88,000 万元，新增注册资本全部由新光集团认缴	增资
	2014 年 12 月	新光集团将其持有的世茂中心 100.00%股权转让给万厦房产	股权转让
建德新越	2014 年 12 月	新光集团将持有的建德新越 70.00%股权转让给万厦房产	股权转让
太平洋实业	2015 年 1 月	浙江新光商业有限公司、宁波太平洋百货集团将其合计持有的太平洋实业 100%股权转让给新光建材城	股权转让
义乌和乐星	2015 年 5 月	新光集团将其持有的义乌和乐星 80%股权转让给世茂中心	股权转让

（一）2014 年 6 月，万厦房产收购金华欧景 45%股权

1、股权转让的交易价格

2014 年 6 月 27 日，金华欧景股东会作出决议，同意浙江三联集团有限公司将持有的公司 45.00%权益转让给万厦房产。本次股权转让，在双方经过商业谈判的基础上，双方约定此次收购金华欧景 45%权益转让价格为 61,198.00 万元。

2、与本次交易评估值的比较说明

本次金华欧景 100%股权评估值为 147,935.56 万元，45%股权对应的评估值为 66,571.00 万元，与上述股权转让价格无重大差异。

（二）2013 年 3 月，世茂中心增资至 88,000 万元

1、增资价格

2013 年 12 月，新光集团签署股东决定书，同意世茂中心注册资本由 50,000 万元增加至 88,000 万元，新增注册资本全部由新光集团认缴。本次增资前，新光集团已持有世茂中心 100% 股权。2013 年世茂中心项目进入全面开发阶段，新光集团加大资金投入，增资价格为 33,000 万元。

2、与本次交易评估值的比较说明

此次新光集团增资世茂中心，系新光集团根据世贸中心项目开发需要增加注册资本，与本次交易标的资产的评估值不具有可比性。

（三）2014 年 12 月，新光集团将世茂中心 100% 股权转让至万厦房产

1、股权转让的交易价格

2014 年 12 月，新光集团签署股东决定书，同意将其持有的世茂中心 100% 股权转让给万厦房产。本次股权转让系新光集团为保证重组后资产完整性而进行的同一控制下资产内部整合，股权转让的价格为按照注册资本平价转让，即世茂中心 100% 股权作价 88,000 万元。

2、与本次交易评估值的比较说明

此次新光集团将世茂中心 100% 股权转让至万厦房产，系新光集团为保证重组后资产完整性而进行的同一控制下资产内部整合，股权转让的价格为按照注册资本平价转让，与本次交易标的资产的评估值不具有可比性。

（四）2014 年 12 月，新光集团将建德新越 70% 股权转让至万厦房产

1、股权转让的交易价格

2014 年 12 月，建德新越股东会作出决议，同意新光集团将持有的建德新越 70.00% 股权转让给万厦房产。本次股权转让系新光集团为保证重组后资产完整性而进行的同一控制下资产内部整合，因此相关股权作价并未经过评估，股权转让的价格为按照注册资本平价转让，即建德新越 70% 股权作价 7,000 万元。

2、与本次交易评估值的比较说明

此次新光集团将建德新越 70%股权转让至万厦房产，系新光集团为保证重组后资产完整性而进行的同一控制下资产内部整合，股权转让价格为按照注册资本平价转让，与本次交易标的资产的评估值不具有可比性。

（五）2015 年 1 月，新光建材城收购太平洋实业 100%股权

1、股权转让的交易价格

2015 年 1 月 29 日，太平洋实业股东会作出决议，同意浙江新光商业有限公司将其持有的太平洋实业 51%股权转让给新光建材城，同意宁波太平洋实业集团有限公司将其持有的太平洋实业 49%股权转让给新光建材城。同日，股权转让双方签署了股权转让协议。

由于太平洋实业尚未缴纳注册资本，本次股权转让价款为零，股权转让完成后，由新光建材城履行相关出资义务。

2、与本次交易评估值的比较说明

截至评估基准日，太平洋实业评估值为-211.64 万元，主要原因系太平洋实业尚处于前期投入阶段，前期费用主要为开办费用等；本次评估值与上述股权转让价格无重大差异。

（六）2015 年 6 月，世茂中心收购义乌和乐星 80%股权

1、股权转让的交易价格

由于“和乐星项目”需租用世贸中心项目场地用于商业经营，为减少本次交易完成后新光集团及其关联方与上市公司的关联交易和带动标的公司的业务升级发展，2015 年 5 月 20 日，和乐星召开股东会，同意新光集团将其持有和乐星 80%股权转让给世茂中心，同日，新光集团与世茂中心签署了《股权转让协议》。

由于新光集团尚未实际履行出资义务，本次股权转让价款为零，股权转让完成后，由世茂中心履行相关出资义务。

2、与本次交易评估值的比较说明

新光集团、上海和星投资有限公司以及上海来一手投资有限公司于 2014 年

12月12日设立义乌和乐星文化科技发展有限公司，注册资本1亿元，其中新光集团认缴出资8,000万元，持有义乌和乐星80%的股权。义乌和乐星致力于在义乌世贸中心打造集科普、旅游、娱乐、休闲多功能于一体的大型国际室内科普主题游乐园“和乐星项目”。截至本报告书出具之日，义乌和乐星的注册资本尚未缴纳，亦未开展实际经营活动，本次评估中义乌和乐星评估值为零。

十二、最近三年资产评估情况

自2012年1月1日至本报告书出具之日，标的公司进行过两次资产评估，基本情况如下：

单位：万元

评估时间及事由	评估基准日	评估机构	资产基础法评估结果	市场法评估结果
2015年7月，标的公司拟借壳金路集团（000510）	2014.12.31	中通诚	1,117,736.45	1,121,121.38
2015年12月，标的公司拟借壳方圆支承（002147）	2015.07.31		1,118,728.94	1,127,498.82

（一）2015年7月，标的公司拟借壳金路集团涉及的资产评估情况

根据中通诚出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]101号）的评估结论，标的资产万厦房产截至评估基准日2014年12月31日经审计的母公司报表净资产134,976.08万元，评估值为595,010.24万元，评估增值460,034.16万元，增值率为340.83%；根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]100号）评估结论，标的资产新光建材城截至评估基准日2014年12月31日经审计的母公司报表净资产56,760.11万元，评估值522,726.21万元，评估增值465,966.10万元，增值率为820.94%。以上述评估价值为基础，经交易各方协商确定，本次标的资产作价为1,117,736.45万元。（以下简称“前次评估”）

（二）本次交易涉及的资产评估情况

根据中通诚出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391号）的评估结论，标的资产万厦房产截至评估基准日2015年7月31日经审计的母公司报表净资产135,771.75万元，评估值为598,628.94万元，评估增值462,857.19万元，增值率为340.91%；根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392号）评估结论，标的资产新光建材城截至评估基准日2015年7月31日经审计的母公

司报表净资产 60,979.16 万元，评估值 520,100.00 万元，评估增值 459,120.84 万元，增值率为 752.91%。以上述评估价值为基础，经交易各方协商确定，本次标的资产作价为 1,118,728.94 万元。（以下简称“本次评估”）

（三）本次评估与前次评估差异的原因

本次评估与前次评估均采用资产基础法评估结果作为定价依据。本次评估标的资产资产基础法评估结果为 1,118,728.94 万元，较前次评估标的资产资产基础法评估结果增加 992.49 万元，差异率为 0.089%，本次差异产生的主要原因系两次评估基准日不一样，评估师根据实际情况对评估结果进行了微调。

十三、标的资产的评估情况

（一）本次交易标的评估的基本情况

标的资产的评估机构中通诚资产评估有限公司具有证券期货相关业务资格。本次交易标的的定价以具有证券业务资格的评估机构对交易标的截至评估基准日出具的评估报告确定的评估值为依据。

根据中通诚出具的万厦房产 100%股权的资产评估报告（中通评报字〔2015〕391 号），万厦房产 100%股权评估值为 598,628.94 万元；根据中通诚出具的新光建材城 100%股权的资产评估报告（中通评报字〔2015〕392 号），新光建材城 100%股权评估值为 520,100.00 万元；因此，本次交易标的评估值合计为 1,118,728.94 万元。

截至 2015 年 7 月 31 日，采用资产基础法对标的资产评估情况如下：

单位：万元

项目	账面值	评估值	评估增值额	增值率
万厦房产 100%股权	135,771.75	598,628.94	462,857.19	340.91%
新光建材城 100%股权	60,979.16	520,100.00	459,120.84	752.91%

截至 2015 年 7 月 31 日，采用市场法对标的资产评估情况如下：

单位：万元

项目	账面值	评估值	评估增值额	增值率
万厦房产 100%股权	135,771.75	596,411.33	460,639.58	339.27%
新光建材城 100%股权	60,979.16	531,087.49	470,108.33	770.93%

本次评估最终采用资产基础法的评估结果，即截至评估基准日，万厦房产 100%股权的评估值为 598,628.94 万元、新光建材城 100%股权的评估值为 520,100.00 万元。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号），注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

评估人员经过调查了解，标的公司从事的行业属于房地产开发行业，与房地产企业盈利水平密切相关的是宏观经济景气度、住房需求和商品房价格水平等，我国房地产企业目前处于后调控时代，政府调控将会成为常态，未来政府出台的调控政策会给住房需求和商品房价格带来非常大的不确定性，在行业政策不确定背景下，新项目土地的取得、房价的波动都使得标的公司未来的盈利预测也存在较大的不确定性，建立在该盈利预测模式下的评估结果可靠性稍差，故结合此次评估目的和评估对象特点，对纳入评估范围的资产分别采用了资产基础法和市场法进行评估。在最终分析两种评估方法合理性的基础上，选取最为合理的评估方法确定评估结论。

本次评估采用资产基础法和市场法进行评估，依据实际状况充分、全面分析后，选取资产基础法评估结果作为评估结论。

（三）万厦房产评估情况

1、资产基础法

截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日，万厦房产母公司的资产账面价值为 292,984 万元，负债账面价值为 157,212.24 万元，净资产账面价值为 135,771.75 万元；按照资产基础法评估后，总资产评估值为 755,841.18 万元，负债评估值为 157,212.24 万元，净资产评估值为 598,628.94 万元，总资产评估值比账面值增值 462,857.18 万元，增值率 157.98%；净资产评估值比账面值增值 462,857.19 万元，增值率 340.91%。评估结果详见下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	88,099.92	95,876.37	7,776.45	8.83%
2	非流动资产	204,884.08	659,964.82	455,080.74	222.12%
	其中：长期股权投资	171,553.31	602,057.43	430,504.12	250.94%
	投资性房地产	32,154.04	55,960.90	23,806.86	74.04%
	固定资产	169.86	939.62	769.76	453.17%
	递延所得税资产	1,006.86	1,006.86	-	-
3	资产总计	292,984.00	755,841.18	462,857.18	157.98%
4	流动负债	157,212.24	157,212.24	-	-
5	非流动负债	-	-	-	-
6	负债总计	157,212.24	157,212.24	-	-
7	净资产(所有者权益)	135,771.75	598,628.94	462,857.19	340.91%

(1) 货币资金

1) 现金

现金账面价值为 45,010.10 元。评估人员在财务人员的陪同下对现金进行了盘点，倒推计算出评估基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额进行核对，最终确认现金评估值为 45,010.10 元。

2) 银行存款

银行存款账面价值为 426,330,323.12 元。评估人员按照评估程序，核对银行日记账、总账、各开户行的银行存款对账单及企业的银行存款余额调节表，向开户银行函证大额存款，检查各银行余额中的未达账项，了解未达的原因，确认未达账项对净资产的影响。最终确认银行存款评估值为 426,330,323.12 元。

(2) 应收款项、预付账款、应收利息和其他应收款

1) 应收账款

应收账款账面余额 10,225,000.00 元，坏账准备 511,250.00 元，账面价值 9,713,750.00 元，核算的是应收的房款。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核对了应收款项发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并对大额款项进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值，确定应收账款评估风险损失为 511,250.00 元。在经过上述评估程序后最终确定应收账款评估值为 9,713,750.00

元。

2) 应收利息

应收利息账面值为 6,528,958.33 元，核算的浙江万厦存放于中信银行上海浦东分行的定期存款利息。按照评估程序，结合凭证，核对存款本金、利率，经审核，利息计算真实、准确，最终确定应收利息的评估值为 6,528,958.33 元。

3) 其他应收款

其他应收款账面余额 318,657,717.76 元，坏账准备 39,763,299.75 元，账面价值 278,894,418.01 元，核算的主要是应收子公司及关联方的往来款、代购房者代垫的按揭房款、及物业保修金等。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核实了应收款项发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并对大额款项进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值，确定其他应收款评估风险损失为 39,763,299.75 元。在经过上述评估程序后最终确定其他应收款评估值为 278,894,418.01 元。

(3) 存货

1) 评估范围

产成品共 7 项 147 套房产，为银联国际、丹桂苑、国贸大厦、财富大厦、义乌欧景名城 A 区、义乌欧景名城 B 区和新科花园七个开发项目的存量房及车位车库。

截至评估基准日，评估资产的账面值为 159,486,725.80 元，账面组成为结转剩余的土地取得费、前期费用、基础设施费、公共设施配套费用、开发间接费、资金成本等。

2) 评估方法

① 评估方法的选择

本次评估采用市场法进行评估主要是基于以下几点考虑：

A. 评估的租约一般为 1~3 年，可提前一个月解约，租期租金水平对评估值影响较小，且评估对象周边有同类的物业在售，可以从活跃的房地产交易市场上

取得同类或类似房地产的市场价格，从而可以对评估对象的公允价格作为科学合理的估计，故本次评估选择市场法而不宜采用收益法评估。

B. 评估资产是具有投资开发潜力的商业和住宅房地产，成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

② 市场法

截至评估基准日评估资产已竣工交付使用，计算公式为：

评估价值＝预计房地产市场价格－销售费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税－适当的净利润

3) 评估结果及分析

经评估，在评估基准日，评估资产的评估值为 237,251,195.00 元，评估值较账面值 159,486,725.80 元增值 77,764,469.20 元，增值率为 48.76%，增值的主要原因：

① 评估资产的账面值为自建成本入账，建设期为 2003~2011 年。

② 账面组成不完整，账面原值为分摊土地成本、建安成本、资金成本，不含利润等。

4) 产成品评估案例——义乌欧景名城 A 区项目（万厦房产下属子公司存货中涉及的按市场法评估的项目评估过程相同）

① 基本情况

义乌欧景名城位于浙江省义乌市江滨南路与新科路交叉口，由 A、B 区构成。义乌欧景名城位居于北边区块，拥有开阔的江景面，且下楼即是超 5 万平方米的欧式中心花园，自然胜概与欧式景观相融相合。在建筑设计中，义乌欧景名城的设计者曾是设计了星河湾、汇景新城等系列高档住宅典范之作的美国 WY 国际设计顾问公司，在建筑外形上，爵园沿袭了星河湾的经典设计，33 层的建筑自上而下，艺术造型的斜坡顶、风姿绰约的楼体，集古典法式的观赏性与现代法式的舒适性和居住性于一体。

A 区总建筑面积 357,920.99 平方米，框剪结构，地下 2 层，地上 33 层，12 幢自 2008 年 8 月 30 日开工，2010 年 9 月 30 日竣工投入使用；3 幢自 2007 年

12月11日开工，2010年9月30日竣工投入使用；B区总建筑面积93,278.37平方米，93栋，共计186套，框架结构，地下一层、地上四层。该区于2007年8月28日开工，2009年4月30日竣工投入使用。

义乌欧景名城于2010年9月30日竣工投入使用，土地增值税清算工作已于2014年10月20日结束。则计算公式如下：

评估价值=市场价值-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

②预计销售收入

A. 住宅

截至评估基准日，评估资产中已有1,328.08平方米住宅对外销售，预售合同收入为23,500,000.00元。

已售房产预售收入汇总表

序号	物业名称	房产建筑面积 (平方米)	预售合同收 入(元)	车位 (个)	预售合同收 入(元)
1	欧景花园 A 区 12-1-501	88.00	1,533,000.00		
2	欧景花园 A 区 12-1-502	88.66	1,533,000.00		
3	欧景花园 A 区 12-1-503	88.88	1,534,000.00		
4	欧景花园 A 区 12-1-1001	88.00	1,530,000.00		
5	欧景花园 A 区 12-1-1002	88.66	1,530,000.00		
6	欧景花园 A 区 12-1-1003	88.88	1,530,000.00		
7	欧景花园 A 区 12-1-1801	88.00	1,550,000.00	1	150,000.00
8	欧景花园 A 区 12-1-1802	88.66	1,550,000.00	1	200,000.00
9	欧景花园 A 区 12-1-1803	88.88	1,550,000.00		
10	欧景花园 A 区 12-1-2801	88.00	1,800,000.00	1	150,000.00
11	欧景花园 A 区 12-1-2802	88.66	1,800,000.00	1	150,000.00
12	欧景花园 A 区 12-1-2803	88.88	1,800,000.00		
13	欧景花园 A 区 12-1-3A05	87.38	1,420,000.00		
14	欧景花园 A 区 12-1-3A06	89.68	1,420,000.00		
15	欧景花园 A 区 12-1-3A07	88.86	1,420,000.00		
	小计	1,328.08	23,500,000.00	4	650,000.00

截至评估基准日，尚有住宅建筑面积3,615.53平方米、66个车位及12个车库

未售，本次评估对于未售的存量房采用市场比较法评估。

a. 选取比较实例

义乌欧景名城位于稠城区江滨南路与新科路交叉口，交通便利，有315路延伸、390路、315路、33路等多条公交线路通过。义乌房产网有多套欧景名城房产挂盘出售，本次评估根据该建筑物的区位，以欧景花园A区12-1-1801为评估对象，选择与评估资产同一小区内的三宗实际交易实例作为比较实例，详细情况见下表：

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
所属区域	稠江街道	相同	相同	相同
楼盘名称	欧景名城 A 区	相同	相同	相同
物业类别	18 层	相同	相同	相同
建成年代	2010.9.30	相同	相同	相同
土地用途	住宅	相同	相同	相同
土地使用权性质	出让	相同	相同	相同
土地使用权年限影响	70 年产权	相同	相同	相同
繁华程度	较繁华	相同	相同	相同
距市中心	2 公里	相同	相同	相同
交通便捷程度	多条公交线	相同	相同	相同
基础及公共设施配套	六通一平	相同	相同	相同
环境质量	较好	相同	相同	相同
标的业态	住宅	住宅	住宅	住宅
标的建筑面积（m ² ）	88	88	88	88.88
结构类型	钢混	相同	相同	相同
层数	18	28	10	18
外墙装修	面砖	相同	相同	相同
物业管理公司	万厦物业公司	相同	相同	相同
物业管理费（元/m ² .月）		相同	相同	相同
装修标准	毛坯	相同	相同	相同
交易时期	2015.7.31	2015.11.3	2015.11.16	2015.10.28
交易情况	市场价	成交价	成交价	成交价
成交价（万元）		1,800,000	1,530,000	1,550,000
交易价格（元/m ² ）		20,455	17,386	17,439

b. 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设设定评估对象交易情况指数为100，比较案例A、B、C交易情况与评估对象相同，故不需进行交易情况修正

c. 交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

根据中国指数研究院发布的2015年7、10、11月中国房地产指数系统百城城市价格指数，金华市样本平均价格分别为8544、8283、8285，，则比较案例A、B、C交易日期修正系数分别为8544/8285、8544/8285、8544/8283。

d. 区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象同处义乌欧景名城，故不需进行区域因素修正。

e. 个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如面积、装修、楼层等，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

f. 比准价格

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	8544/8285	8544/8285	8544/8283
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 面积	100/100	100/100	100/100
2. 楼层	118/128	118/110	118/118
3. 装修标准	100/100	100/100	100/100

备注：楼层修正是相对 2 层的指数。

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m ²)	20,455	17,386	17,439
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	1.0313	1.0313	1.0315
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正			
1. 面积	1.0000	1.0000	1.0000

项目	实例 A	实例 B	实例 C
2. 楼层	0.9219	1.0727	1.0000
3. 装修标准	1.0000	1.0000	1.0000
综合修正系数	0.9508	1.1063	1.0315
比准单价(元/m ²)	19,449	19,234	17,988

g. 预计销售收入

市场单价=(19,449+19,234+17,988)÷3

=18,890(元/m²)取整

未售住宅预计销售收入计算表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	比准价格	面积修正	环境修正	楼层修正	综合修正	评估单价 (元/m ²)	市值 (元)
1	欧景花园 A 区 3-1-3301	421.1700	18,890	0.8000	1.0000	1.1271	0.9017	17,033	7,173,788.61
2	欧景花园 A 区 12-1-201	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,408,792.00
3	欧景花园 A 区 12-1-202	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,419,357.94
4	欧景花园 A 区 12-1-203	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,422,879.92
5	欧景花园 A 区 12-1-301	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	0.8729	0.8729	16,489	1,451,032.00
6	欧景花园 A 区 12-1-302	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	0.8729	0.8729	16,489	1,461,914.74
7	欧景花园 A 区 12-1-303	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	0.8729	0.8729	16,489	1,465,542.32
8	欧景花园 A 区 12-1-3A01	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	0.8729	0.8729	16,489	1,451,032.00
9	欧景花园 A 区 12-1-3A02	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	0.8729	0.8729	16,489	1,461,914.74
10	欧景花园 A 区 12-1-3A03	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	0.8729	0.8729	16,489	1,465,542.32
11	欧景花园 A 区 12-1-23A01	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	1.0424	1.0424	19,691	1,732,808.00
12	欧景花园 A 区 12-1-23A02	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	1.0424	1.0424	19,691	1,745,804.06
13	欧景花园 A 区 12-1-23A03	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	1.0424	1.0424	19,691	1,750,136.08
14	欧景花园 A 区 12-1-3201	87.8600	18,890	1.0000	1.0000	1.1186	1.1186	21,130	1,856,481.80
15	欧景花园 A 区 12-1-3202	88.5200	18,890	1.0000	1.0000	1.1186	1.1186	21,130	1,870,427.60
16	欧景花园 A 区 12-1-3203	95.9000	18,890	1.0000	1.0000	1.0847	1.0847	20,490	1,964,991.00
17	欧景花园 A 区 12-1-205	87.3800	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,398,866.42
18	欧景花园 A 区 12-1-206	89.6800	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,435,687.12
19	欧景花园 A 区 12-1-207	88.8600	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,422,559.74
20	欧景花园 A 区 12-2-201	87.2400	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,408,792.00
21	欧景花园 A 区 12-2-202	89.5300	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,419,357.94

序号	房号	建筑面积 (m²)	比准价格	面积修正	环境修正	楼层修正	综合修正	评估单价 (元/m²)	市值 (元)
22	欧景花园 A 区 12-2-203	95.8600	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,422,879.92
23	欧景花园 A 区 12-2-13A01	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	0.9576	0.9576	18,089	1,591,832.00
24	欧景花园 A 区 12-2-13A02	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	0.9576	0.9576	18,089	1,603,770.74
25	欧景花园 A 区 12-2-13A03	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	0.9576	0.9576	18,089	1,607,750.32
26	欧景花园 A 区 12-2-3001	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	1.1017	1.1017	20,811	1,831,368.00
27	欧景花园 A 区 12-2-3002	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	1.1017	1.1017	20,811	1,845,103.26
28	欧景花园 A 区 12-2-3003	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	1.1017	1.1017	20,811	1,849,681.68
29	欧景花园 A 区 12-2-1905	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	1.0085	1.0085	19,051	1,664,676.38
30	欧景花园 A 区 12-2-1906	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	1.0085	1.0085	19,051	1,708,493.68
31	欧景花园 A 区 12-2-1907	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	1.0085	1.0085	19,051	1,692,871.86
32	欧景花园 A 区 12-2-705	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	0.9068	0.9068	17,129	1,496,732.02
33	欧景花园 A 区 12-2-706	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	0.9068	0.9068	17,129	1,536,128.72
34	欧景花园 A 区 12-2-707	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	0.9068	0.9068	17,129	1,522,082.94
35	欧景花园 A 区 12-2-1201	87.8600	18,890	1.0000	1.0000	0.9492	0.9492	17,930	1,577,840.00
36	欧景花园 A 区 12-2-1202	88.5200	18,890	1.0000	1.0000	0.9492	0.9492	17,930	1,589,673.80
37	欧景花园 A 区 12-2-1203	95.9000	18,890	1.0000	1.0000	0.9492	0.9492	17,930	1,593,618.40
	未售存量住宅小计								64,322,212.07

A 区存量房住宅预计销售收入 = 已签约合同金额 + 预计销售收入
= 23,500,000.00 + 64,322,212.07 = 87,822,212.07 (元)。

B. 车位及车库

截至评估基准日，已销售车位4个，已签约合同金额65万元，平均售价16.25万元/个。未售车位66个，根据2015年1~7月的销售业绩，新售车位的平均价格约15万元/个，故本次评估车位的销售单价按15万元/个计算。比较车位2010年开盘指导价与2015年销售价格，车位的销售价格已上涨40%以上，评估资产尚有12个车库尚未销售，近几年尚无车库的销售记录，故本次评估对于车库按原指导价确定，则车库的预售收入为579万元。

车位及车库预售收入 = 已签约合同收入 + 未售预测收入

$$= 65 + 66 \times 15 + 579$$

$$= 1,634 \text{ (万元)}$$

③相关费用

A. 销售费用

销售费用为用于售房过程中的广告、差旅、公关活动等支出。本楼盘为现房，根据目前新光集团确定的销售提取文件及近年发生的销售费用，确定期后销售费用按售房收入的1%计取。

B. 销售税金及附加

销售税金及附加按售房收入的5.7%计取。其中：营业税税率为5%，水利基金税率为0.1%，城市建设维护税和教育附加、地方教育附加分别为营业税的7%、3%、2%。

C. 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后余额，实际四级超累进税率，税率表如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

根据义乌市税务机关的有关规定，结合本项目土地增值税清算，本次评估的土地增值税为3,267,193.69元。

D. 所得税

根据国家税务总局文件及该企业实际执行的所得税缴纳办法计算，查账征收所得税率为利润总额的25%。

E. 适当数额的税后净利润

对于一般正常销售的产品，扣减适当数额的税后净利润确定评估值。本次评估根据资产的实际情况及市场行情扣减比例为50%。受企业开发模式（多项目同时开发）的影响，无法分割各自的销售费用及管理费用，故无法测算本开发项目的销售利润率，故本次评估销售利润率采用2015年上半年的上市公司的平均销售利润率为14.83%。

④评估值的确定

经评估，评估资产的评估值为77,103,589元，测算表如下：

评估值测算表

序号	费用名称	计算公式	费率	金额(元)
一	销售收入			104,162,212.07
1	房屋建筑物			87,822,212.07
2	车位及车库			16,340,000.00
二	成本			60,082,852.67
1	开发成本			49,836,790.77
2	营业税及附加	(一)×费率	5.70%	5,937,246.09
3	销售费用		1%	1,041,622.12
4	土地增值税			3,267,193.69
三	税前利润	(一)-(二)		44,079,359.40
四	所得税	(一)×费率		11,019,839.85
五	适当净利润			5,792,721.02
六	评估值	(一)一(2+3+4+四+五)		77,103,589

5) 在产品评估案例—义乌世贸中心项目（万厦房产下属子公司存货中涉及的按假设开发法评估的项目评估过程相同）

A. 评估范围

评估资产仅 1 项，为“世茂中心”在开发项目商品房部分的开发成本。义乌世贸中心开发项目中商品房范围：A、B 栋住宅楼、C 栋公寓式酒店、裙楼可售商铺、地下车位等。

截至评估基准日，评估存货的账面值为 1,941,688,717.08 元，账面组成为分摊的土地取得费、前期费用、基础设施费、公共设施配套费用、开发间接费、资金成本等。

B. 项目概况

a. 地理位置及周边环境

“义乌世贸中心”坐落于浙江省义乌市义乌国际商贸城金融商务核心区，整体用地面积约 4.95 万平米，规划建筑面积约 47 万平米，由一幢主楼 215 米超高层五星级酒店、三幢各为 150 米高的公寓式酒店和高档住宅，以及 14.80 万超大面积的商业裙房组成。

金融商务区地处义乌城市中心区，与义乌国际商贸城仅一街之隔，与义乌国

际博览中心、义乌国际文化中心隔江相望，是今后义乌的 CBD（中央商务中心）。

金融商务区涵盖商城大道、城北路、商博路和福田路所围成的区块，规划总面积 1.67 平方公里，分两期建设。其中，一期 0.75 平方公里，二期 0.92 平方公里。一期拟建设 48 幢超高层的各类商务及配套大楼。其中，作为义乌城市地标性建筑的世贸中心高达 215 米，其他大楼高度控制在 100 米至 150 米，总建筑面积 261 万平方米，配建车位 1.5 万个，预计总投资约 360 亿元。义乌金融商务区投入使用后，将集聚从业人员近 4 万人。

金融商务区重点突出金融、商务功能，兼有酒店、住宅、零售商业和娱乐等服务功能，主要面向大型金融机构，国内外大中型服务业、商贸业企业和商会、行业协会牵头联建企业。

b. 项目产品定位

义乌世贸中心计划建成集超五星级酒店、高档商务精品办公、公寓式酒店、高档住宅、商业广场于一体的综合性物业。

215 米超高层建筑：分为超五星级酒店、高档商务精品办公两大部分；酒店层高 3.9 米，提供约 500 间豪华客房，客房面积约 50-120 平方米；高档商务精品办公由专门电梯经过设在 36 层的空中大堂转换到达，标准层高 4.1 米，每层面积 721~1896 平方米。

高档住宅：150 米 CBD 唯一地标级豪宅住宅分为 A 栋与 B 栋：A 栋住宅共 41 层，1 层为入口大堂，2-5 层为商业广场，6 层以上为高级住宅，标准层户型在 130-240 平方米左右，层高 3.3 米，共计 204 户；B 栋住宅计 42 层，1 层为入口大堂，2-5 层为商业广场，6 层以上为高级住宅，标准层户型在 125-167 平方米，层高 3.2 米，共计 261 户。

公寓式酒店：150 米公寓式酒店，分为两大功能，1 层为入口大堂，2-5 层为商业用地，6 层以上为公寓式酒店共计 39 层，层高 3.4 米，共计 240 户。

商业广场：义乌目前最大规模商业旗舰。

c. 项目工程进度状况

根据浙江工程建设监理公司提供的监理报告，本项目的实际开工日期为 2012 年 4 月 18 日。根据万厦房产提供的 2015 年 7 月监理月报，“义乌世贸中心”项目的主体结构已封顶，外立面玻璃幕墙正在施工。截至评估基准日，商品房部分

的工程形象进度达 47%。根据目前的工程施工进度，世贸中心预计 A、B、C 栋及裙楼预计 2016 年 3 月底竣工，2016 年 10 月交付使用；酒店及办公楼预计 2016 年 9 月底竣工，2016 年 10 月开业。

d. 权属登记状况

截至评估基准日，评估资产已取得以下权属证书：

✧ 土地使用权证

2010 年 5 月 24 日，国际商贸城金融商务区 01-09 地块(世贸中心)挂牌截止，新光控股集团有限公司以 109,600.00 万元竞得该地块。2010 年 7 月 30 日签订了合同编号“330782-2010-A21-2020 号”《国有建设用地使用权出让合同》。权证登记情况如下：

土地使用权证编号为义乌国用（2011）第 01-00181 号，权利人为义乌世茂中心发展有限公司，座落于国际商贸城金融商务区 01-09 地块 A 地块，使用权类型为出让，土地用途为商服用地，宗地面积 19,497.10 平方米，使用权年限自 2010 年 7 月 30 日至 2050 年 7 月 29 日。

土地使用权证编号为义乌国用（2011）第 01-00182 号，权利人为义乌世茂中心发展有限公司，座落于国际商贸城金融商务区 01-09 地块 B 地块，使用权类型为出让，土地用途为商服、住宅用地，宗地面积 10,410.00 平方米，商服使用权年限自 2010 年 7 月 30 日至 2050 年 7 月 29 日，住宅使用权年限自 2010 年 7 月 30 日至 2080 年 7 月 29 日。

土地使用权证编号为义乌国用（2011）第 01-00183 号，权利人为义乌世茂中心发展有限公司，座落于国际商贸城金融商务区 01-09 地块 C 地块，使用权类型为出让，土地用途为商服、住宅用地，宗地面积 9,927.50 平方米，商服使用权年限自 2010 年 7 月 30 日至 2050 年 7 月 29 日，住宅使用权年限自 2010 年 7 月 30 日至 2080 年 7 月 29 日。

土地使用权证编号为义乌国用（2011）第 01-00184 号，权利人为义乌世茂中心发展有限公司，座落于国际商贸城金融商务区 01-09 地块 D 地块，使用权类型为出让，土地用途为商服用地，宗地面积 9,628.50 平方米，使用权年限自 2010 年 7 月 30 日至 2050 年 7 月 29 日。

◇ 建设用地规划许可证

建设用地规划许可证编号为地字第 330782201100001 号，用地性质为商业综合用地和二类居住用地，用地面积为 49,463.05 平方米。

◇ 建设工程规划许可证

根据建字第 330782201200173 号《建设工程规划许可证》和 2014 年 6 月 13 日义乌人民政府国公室告知单“义办告第 39 号”及同济大学建筑设计研究院提供的资料，“世贸中心”的总体规划指标如下：

地块规划指标表

序号	业态	建筑面积 (m ²)	
		地上	地下
1	超五星级酒店	91,111.00	27,845.00
2	高档商务写字楼	20,191.30	
3	商业广场	54,412.00	8,810.00
4	车位	14,398.00	48,340.27
在建工程小计		180,112.30	84,995.27
1	A 栋住宅楼	45,646.00	5,113.00
2	B 栋住宅楼	44,341.00	4,013.00
3	C 栋住宅楼	40,013.00	3,841.00
4	可售商业	20,429.00	5,588.00
5	地下车位		34,916.73
6	物业管理用房	990.00	
商品房小计		151,419.00	53,471.73

◇ 建筑工程施工许可证

建筑工程施工许可证登记情况如下：

证书编号	工程名称	建筑规模 (m ²)	开工日期	竣工日期
施字第 330782201204170201 号	义乌世贸中心（商业综合、住宅、公寓式酒店、超高层酒店、商务办公）	484,708.00	2012.4.18	2016.10.19

◇ 预售许可证

A、B 栋住宅楼和 C 栋公寓式酒店的预售许可证已取得，其预售许可证登记情况如下表：

证书编号	工程名称	住宅面积 (m²)	其他 (m²)	小计 (m²)
义售许字 (2014) 第 16 号	义乌世贸中心 (住宅、公寓式酒店)	89,987.00	40,013.00	130,000.00

e. 评估方法

义乌世贸中心集超五星酒店、公寓式酒店、高档商务精品办公、商业广场、高档住宅等为一体的综合性物业。存货科目核算的商品房为住宅、酒店式公寓、可售商铺、可售地下车位等，故本次评估对于商品房部分采用假设开发法进行评估主要是基于以下几点考虑。

✧ 无法收集到足够的在建同类型物业的市场成交案例和租赁价格，故无法采用市场法和收益法评估。

✧ 评估资产是具有投资开发潜力的商业房地产，成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

✧ 截至评估基准日评估资产已取得五证一书，实体工程进度已达 40.00%，故适宜采用假设开发法评估。

假设开发法是预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估在产品价格的一种方法。

其计算公式为：

评估价值 = 开发完成后的房地产总值 - 后续各项工程成本 - 后续的各项期间费用 - 销售税金及附加 - 土地增值税 - 所得税 - 适当的净利润

f. 评估值确定

✧ 基本情况

“义乌世贸中心”外销商品房包括 A、B 栋住宅楼、C 座公寓式酒店及配套的地下车位，各部分的可售面积如下表所示：

商品房可售面积明细表

序号	物业种类	单位	可售面积	所在位置
一	A 栋住宅楼	m²	45,646.00	A 栋 6-41 层
二	B 栋住宅楼	m²	44,341.00	B 座 6-42 层

序号	物业种类	单位	可售面积	所在位置
三	C 栋公寓式酒店	m ²	40,013.00	A 座 6-39 层
四	可售商业	m ²	26,017.00	裙楼 1~4 层及地下一层
五	地下车位	m ²	33,287.00	地下四层, 869 个
六	地下储藏室	m ²	9,615.00	地下三\四层
	合计		198,919.00	

根据《国有建设用地土地使用权出让合同》的相关规定, 本项目全部工程完成外墙装饰并通过规划核实后方可对住宅、公寓式酒店进行预售。截至评估基准日该项目的外墙装饰工程尚未完工, 故未对外预售。则计算公式如下:

评估价值=开发完成后的房地产价值-尚需支付的各项工程费用-尚需支付的各项期间费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

✧ 开发完成后的房地产价值

● 确定预售单价

● A、B 栋住宅

对于 A、B 栋住宅采用市场法确定预售单价。

◆ 比较案例

评估资产为高档住宅项目, 目前义乌与之相当的高端住宅项目主要集中在老城区中心绣湖公园(相距近 6 公里)周边的中央公馆、锦绣家园、绣湖文鼎公寓为代表的同品质楼盘。

通过查询搜房网, 根据估价对象所处区位和特点, 评估师选择了用途、交易日期、交易方式、区位、实物状况比较接近的三个挂牌均价案例, 将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较, 得到各比较因素修正系数, 经过修正后得出评估对象的预售单价格。

案例 A (锦绣家园): 位于义乌丹溪路与县前街交界东北角, 义乌市中心标志性湖景建筑。项目规划用地面积 5,919.00 平方米, 总建筑面积达 5 万平方米, 为目前义乌市配套标准最高的高层电梯公寓。2000 年动工, 2002 年 9 月底提前半年竣工交付使用。锦绣家园共有三座, A 座 22 层, B 座 26 层, C 座绣湖公寓 24 层, 户型面积 150~200 平米, 南北朝向, 室内较宽敞并可看到义乌市全景。

案例 B（中央公馆）：位于义乌北门街中心地脉，该地段是现义乌行政、商业、文化、教育、生活五大中心之上，银泰百货、新天地南北双翼，绣湖公园、骆宾王双公园左右相拥，市民广场举步即达，解百、世纪联华近在咫尺，与稠城一小、稠州中学等一流名校为邻，稀缺教育资源。该建设项目地块为商用、住宅用地，规划用地为 30,989.00 平方米，出让年限住宅 70 年、商业 40 年。项目建筑密度 31%，容积率 3.5，总层数 21 层，一层为商用裙房，二至二十一层为高层住宅。建筑占地面积 9,607.00m²，总建筑面积 177,912.00m²，地上建筑面积 108,462.00m²，其中：住宅面积 98,479.00m²，商用面积 9,223.00 m²，物业用房 760.00 平方米；地下建筑面积 69,450.00m²，地下二三层停车位 1,160 辆，负一层停车库 400 个。项目于 2012 年竣工投入使用，室内豪装。

案例 C（绣湖文鼎公寓）：位于义乌市新马路与工人西路交叉口，是义乌现有核心区位，也是义乌市最繁华的生活、教育、商业中心，距离绣湖公园、市民广场数步之遥，比肩北门商业制高点，是财富中轴线新马路商业休闲购物街上的黄金节点。绣湖文鼎公寓正对新北门规划中的大型精品购物广场和五星级豪华酒店，百米之内有新天地商业广场、银泰百货、湖清门商业购物街簇拥，市政府、新华书店、银行、好又多、世纪联华等城市资源可说近在咫尺。绣湖文鼎公寓还背靠义乌中学老校址，距离绣湖小学和绣湖中学仅几步之遥，周边文化底蕴深厚，书声琅琅，纸墨飘香，是孩子理想的学习氛围。绣湖文鼎公寓为商住综合用楼，是由小户型精装修公寓和商业旺铺组成。

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称	义乌世贸中心	锦绣家园	都市·中央公馆	绣湖文鼎公寓
所属区域	稠城区	稠城区	稠城区	稠城区
楼盘地址	城北路与福田路交叉口	丹溪路与县前街交界东北角	北门街	新马路与工人西路交叉口
商圈	新兴商务区核心区，CBD	老城区核心区	老城区核心区	老城区核心区
物业类别	住宅	住宅	住宅	公寓
建成年代	2016.3	2009	2011	2011
土地使用权性质	出让	相同	相同	相同
土地使用权年限影响	70 年产权	相同	相同	40 年
繁华程度	较繁华	紧临银泰百货	紧临银泰百货	繁华

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
距世贸中心 (交通距离)	核心区	6 公里	6 公里	6 公里
交通便捷程度	多路公交	相同	相同	相同
基础及公共设施配 套	生活配套暂有欠 缺	配套齐全	配套齐全	配套齐全
环境质量	紧邻义乌江和福 田湿地公园	距绣湖公园 100 米	中央湖景，两大 公园在侧	一般
总建筑面积	8.9987 万 m ²	5 万 m ²	9.8479 万 m ²	1.7 万 m ²
建筑类别	高层	高层	高层	多层
结构类型	钢混	钢混	钢混	钢混
总层数	41 层	A 座 22 层， B 座 26 层	21 层	5 层
外墙装修	玻璃幕墙	花岗岩\涂料	花岗岩	玻璃幕墙
物业管理公司	有	有	有	有
装修情况	公共区域精装修	公共区域精装修	公共区域精装修	公共区域精装修
交易时期	2015.7.31	2015.11.30	2015.11.30	2015.11.30
交易情况	正常市场价	相同	相同	相同
平均叫价		36620	34770	35029

◆ 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设定评估对象交易情况指数为 100，比较案例 A、B、C 交易情况与评估对象不相同，故需进行交易情况修正；则比较案例 A、B、C 交易情况修正系数分别为 100/105、100/105、100/105。

◆ 交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

比较案例的交易日期与评估基准日不相同，需进行交易日期修正。根据中国指数研究院发布的中国百城价格指数报告，金华市的 2015 年 7 月、11 月的价格指数分别为 8544、8285，故交易日期修正系数均为 8544/8285。

◆ 区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

从商服繁华度、交通便捷程度、环境质量优劣度、基础设施完善度、公用设施完备度等方面进行系数修正，修正系数详见因素比较修正系数表。

◆ 个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如建筑规模、物业管理、设备及装修、装修标准、配套服务设施等方面进行系数修正等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

◆ 基准日市场单价

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/105	100/105	100/105
交易日期修正	8544/8285	8544/8285	8544/8285
区域因素修正			
1. 商服繁华度	100/104	100/105	100/104
2. 交通便捷程度	100/97	100/98	100/100
3. 环境质量优劣度	100/100	100/98	100/97
4. 基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
5. 公共设施完备度	100/105	100/105	100/105
个别因素修正			
1. 建筑规模、功能配置	100/99	100/100	100/98
2. 建筑面积	100/100	100/100	100/110
3. 楼层修正	100/100	100/100	100/105
4. 业态类型	100/100	100/100	100/100
5. 学区房	100/110	100/110	100/110
6. 装修标准	100/100	100/100	100/100
7. 小区内配套服务设施	100/100	100/100	100/100
8. 土地年限的影响	100/100	100/100	100/80

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	0.9524	0.9524	0.9709
交易日期修正	1.0313	1.0313	1.0313
区域因素修正			
1. 商服繁华度	0.9615	0.9524	0.9615
2. 交通便捷程度	1.0309	1.0204	1.0000
3. 环境质量优劣度	1.0000	1.0204	1.0309
4. 基础设施完善度	1.0000	1.0000	1.0000
5. 公共设施完备度	0.9524	0.9524	0.9615
个别因素修正			

项目	实例 A	实例 B	实例 C
1. 建筑规模、功能配置	1.0101	1.0000	1.0204
2. 建筑面积	1.0000	1.0000	0.9091
3. 楼层修正	1.0000	1.0000	0.9524
4. 物业管理	1.0000	1.0000	1.0000
5. 学区房	0.9091	0.9091	0.9091
6. 装修标准	1.0000	1.0000	1.0000
7. 小区内配套服务设施	1.0000	1.0000	1.0000
8. 土地年限影响	1.0000	1.0000	1.1765
综合修正系数	0.8515	0.8433	0.8846
比准单价(元/m ²)	31,182	29,322	30,987

基准日毛坯市场单价 = $(31,182 + 29,322 + 30,987) \div 3 = 30,490$ (元/m²)

根据企业提供的室内装修标准测算出室内预装修标准为 3,000 元/m²，则：

基准日精装修市场单价 = $30,490 + 3,000$

= $33,490$ (元/m²)

评估取值 33,000 元/m²

● C 栋公寓式酒店

受土地使用年限的影响，同一楼盘的公寓较住宅低。经市场调查，义乌同一楼盘中住宅与公寓的差价约为 5,000 元/平方米，结合市场行情，考虑到本项目位置、户型、年去化率等，确定 C 栋公寓式酒店毛坯预售价格为 25,000 元/平方米，根据企业提供的室内装修标准测算出室内预装修标准为 5,000 元/m²，则：

基准日精装修市场单价 = $25,000 + 3,000$

= $28,000$ (元/m²)

● 可售商铺

结合本报告在建工程中商业广场测算中的商业广场的测算结果，63,222.00 平方米的商业广场土地使用权完善状态下评估值的为 418,163.04 万元；扣除地下车位的贡献影响后评估值为 407,484.19 万元。

按照 shoppingmall 商铺定价经验，商场每楼层上升一层，价格是下一层的约 70%，结合周边地区的商铺销售数据统计，则有 B1-4F 价格系数如下表所示：

楼层	价格垂直系数公式	确定价格垂直系数
B1F	$1*0.5$	0.50
1F	1	1
2F	$1*0.7$	0.70
3F	$1*0.7*0.7$	0.49
4F	$1*0.7*0.7*0.7$	0.343
5F(屋顶花园)		0.70

通过市场比较法，假设 1F 均价为 X，根据每层面积占比分配，则：

可售商铺预售单价测算表

楼层	价格垂直系数	商业广场			可售商铺		
		每层面积 (m ²)	分配每层价格 (万元)	平均售价 (万元/m ²)	可售面积 (m ²)	预售单价 (万元/m ²)	总价 (万元)
B2F	0.25	8,810.00	25,962.27	2.9469			32,934.55
B1F	0.5		-	5.8938	5,588.00	5.8938	-
1F	1	10,165.00	119,821.32	11.7876	6,332.00	11.7876	74,639.08
2F	0.70	10,246.00	84,543.28	8.2513	11,040.00	8.2513	91,094.35
3F	0.49	16,307.00	94,188.28	5.7759	1,446.00	5.7759	8,351.95
4F	0.343	14,978.00	60,558.39	4.0432	1,611.00	4.0432	6,513.60
5F	0.70	2,716.00	22,410.65	8.2513			
	小计	63,222.00	407,484.19		26,017.00	8.2075	213,533.53

经测算可售商铺的预计平均售价为 8.2075 万元/平方米(取整)。

● 车位

车位共计 869 个，根据市场调研，本开发项目位于金融商务区核心区，周边市场上无法收集到周边楼盘同类型车位成交案例。根据市场调研，2011 年投入使用的银海国际商务中心的车库售价 29 万元/个，中央公馆的地下车位平均售价 32 万元/个。故本次评估结合前几年周边车库销售情况及市场情况的预计车位的销售单价为 25 万元/个。

● 储藏室

地下储藏室建筑面积共计 9,615.00 平方米，根据市场调研，本开发项目位于金融商务区核心区，周边市场上无法收集到周边楼盘同类型地下储藏室成交案例。根据万厦房产“欧景名城”系列的销售经验，地下储藏室的销售单价一般为成本 1.2 倍，故地下储藏室的售价定为 6,500 元/平方米。

◆ 回款率

根据万厦房产提供的资料及市场调研,结合各业态的开盘时间确定各业态回款率。

◆ 销售计划

根据义乌市房产局网站发布的楼盘数据系统,查阅最近两年的义乌高档楼盘“义乌万达”、绿城“玫瑰西园”、“都市中央公馆”的去化率数据如下:

玫瑰园西园

开盘时间: 2014.9.19

栋号	数量			可售面积 (m²)		
	总套数	已售	未售	总建筑面积	已售面积	未售面积
1#	55	33	22	10,684.69	6,424.89	4,259.80
10#	178	171	7	30,238.18	29,088.40	1,149.78
11#	127	110	17	18,562.68	15,845.45	2,717.23
7#	176	157	19	22,316.22	19,827.43	2,488.79
8#	167	130	37	21,228.32	16,481.62	4,746.70
9#	126	116	10	18,631.07	16,793.02	1,838.05
小计	829	717	112	121,661.16	104,460.81	17,200.35
2015.4.15 去化率		86.50%			85.90%	

都市中央公馆

开盘时间: 2013.4.17

栋号	数量			可售面积 (m²)		
	总套数	已售	未售	总建筑面积	已售面积	未售面积
1、2、3、5、6	717	670	47	73,808.92	68,436.00	5,372.92
7、8	405	376	29	32,465.47	29,894.67	2,570.80
小计	1122	1046	76	106,274.39	98,330.67	7,943.72
2015.4.15 去化率		93.23%			93.00%	

义乌万达

开盘时间: A、B 区 2014.9.12; C、D 区: 2014.5.19

栋号	数量			可售面积 (m²)		
	总套数	已售	未售	总建筑面积	已售面积	未售面积
AB 区 1、2	111	79	32	9,815.92	5,842.42	3,973.50
AB 区 3	66	25	41	4,906.76	1,465.69	3,441.07

CD 区 7、8	594	443	151	67,793.02	49,054.62	18,738.40
CD 区 9、10	503	456	47	62,514.93	56,341.49	6,173.44
小计	1274	1003	271	145,030.63	112,704.22	32,326.41
2015.4.15 去化率		78.70%			77.70%	

经过市场调查,结合本项目实际情况及义乌市同类型物业销售市场行情,确定各业态产品的销售收入详见下表:

销售收入计划表

序号	物业种类	2015 年	2016 年	2017 年
一	住宅			
	当年销售比例 (%)	50%	40%	10%
	当年销售面积 (m ²)	44,993.50	35,994.80	8,998.70
	销售单价 (元/m ²)	33,000	33,000	33,000
	当年签约合同收入 (元)	1,484,785,500.00	1,187,828,400.00	296,957,100.00
	回款率	85%	85%	100%
	当年确认的回款 (元)	1,262,067,675.00	1,232,371,965.00	475,131,360.00
	当年未确定的回款 (元)	222,717,825.00	178,174,260.00	-
二	公寓式酒店			
	当年销售比例 (%)	60%	25%	15%
	当年销售面积 (m ²)	24,007.80	10,003.25	6,001.95
	销售单价 (元/m ²)	28,000	28,000	28,000
	当年签约合同收入 (元)	672,218,400.00	280,091,000.00	168,054,600.00
	回款率	85%	85%	100%
	当年确认的回款 (元)	571,385,640.00	338,910,110.00	210,068,250.00
	当年未确定的回款 (元)	100,832,760.00	42,013,650.00	-
三	车位			
	当年销售比例 (%)	40%	30%	30%
	当年销售面积 (m ²)	348	260	261
	销售单价 (元/m ²)	250,000	250,000	250,000
	当年签约合同 (元)	87,000,000.00	65,000,000.00	65,250,000.00
	回款率	95%	95%	100%
	当年确认的回款 (元)	82,650,000.00	66,100,000.00	68,500,000.00
	当年未确定的回款 (元)	4,350,000.00	3,250,000.00	-
四	商铺			
	当年销售比例 (%)	80%	15%	5.00%

序号	物业种类	2015 年	2016 年	2017 年
	当年销售面积 (m²)	20,813.6	3,902.55	1301
	销售单价 (元/m²)	82,075	82,075	82,075
	当年签约合同 (元)	1,708,276,220.00	320,301,791.25	106,779,575.00
	回款率	70%	85%	100%
	当年确认的回款 (元)	1,195,793,354.00	784,739,388.56	154,824,843.69
	当年未确定的回款 (元)	512,482,866.00	48,045,268.69	
五	储藏室			
	当年销售比例 (%)	30%	30%	40.00%
	当年销售面积 (m²)	2,885	2,885	3,845.00
	销售单价 (元/m²)	6,500	6,500	6500
	当年签约合同 (元)	18,752,500.00	18,752,500.00	24,992,500.00
	回款率	95%	95%	100%
	当年确认的回款 (元)	17,814,875.00	18,752,500.00	25,930,125.00
	当年未确定的回款 (元)	937,625.00	937,625.00	-
	小计 (元)	3,034,480,604.00	2,471,683,973.56	998,875,508.69

◆ 开发完成后的房地产总值

开发完成后的房地产总值为 6,505,040,086.25 元。

◆ 后续开发成本

截至评估基准日，项目处于在建状态。

根据世茂中心提供的总投资概算、施工合同、基准日累计工程产值月报、支付款凭证等相关资料，确定“世贸中心”的外售商品房部分的后续开发成本如下表：

投资情况一览表

单位：元				
序号	费用名称	总投资	实际支付	未付款
一	土地成本	1,082,043,531.00	1,082,043,531.00	-
二	前期费用	35,876,860.64	28,560,502.01	7,316,358.63
三	建安工程费	1,078,408,771.58	478,288,642.34	600,120,129.24
四	基础设施费	212,882.53	212,882.53	-
五	公共设施费	25,346,123.53	2,868,969.73	22,477,153.80
六	开发间接费	12,823,252.18	10,303,410.00	2,519,842.18

序号	费用名称	总投资	实际支付	未付款
七	资本化		246,099,802.17	
八	管理费	15,672,863.78	11,225,416.10	4,447,447.68
	小计	2,250,384,285.24	1,613,503,353.71	636,880,931.53

◆ 后续的期间费用

管理费用是指房地产开发企业的管理部门为组织和管理房地产项目的开发经营活动产生的各项费用。根据历史年度发生的管理费用预测以后年度发生数，预测的存货分摊的费用共计 28,496,115.96 元，在开发间接费和管理费中核算，截至评估基准日已在开发间接费中支付 10,303,410.00 元、管理费用中支付 11,225,416.10 元，后续支付费用支出计划详见现金流量表。

销售费用为用于售房过程中的广告、差旅、公关活动等支出。销售费用按售房收入的 1% 计取。截至评估基准日已支付 19,937,324.19 元，后续支付费用支出计划详见现金流量表。

◆ 销售税金及附加

销售税金及附加按售房收入的 5.6% 计取，其中营业税税率为 5%，城市建设维护税和教育附加、地方教育附加分别为营业税的 7%、3%、2%；水利基金按营业收入的 0.1% 计取。

◆ 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后余额，实际四级超累进税率，税率表如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

土地增值税金额计算过程如下表：

土地增值税计算表

序号	费用名称	计算公式	金额（元）
一	转让收入总额		6,505,040,086.25
二	扣除项目总额		3,294,415,695.91
1	土地取得成本		1,082,043,531.00
2	开发成本		1,166,901,400.53
3	开发费用		224,894,493.15
4	有关税金		370,787,284.92
5	加计扣除		449,788,986.31
三	增值额		3,210,624,390.34
四	增值率		97.46%
五	应交增值税款	$(三) \times 40\% - (二) \times 5\%$	1,119,528,971.34

◆ 投资利息

在考虑企业未来年度的资金管理计划的基础上，通过预测企业未来资金投入并结合商品房销售情况，根据相应贷款利率水平预测利息支出。

◆ 所得税

根据国家税务总局文件及该企业实际执行的所得税缴纳办法计算，查账征收所得税率为利润总额的 25%。

所得税计算表

序号	费用名称	计算公式	费率	金额(元)
一	转让收入总额			6,505,040,086.25
二	开发成本	1-6 项之和		2,236,121,679.35
1	土地取得成本			1,082,043,531.00
2	前期费用			35,876,860.64
3	基础设施费			212,882.53
4	建安成本			1,034,938,374.23
5	配套设施费			25,346,123.53
6	不可预见费			57,703,907.42
三	管理费			15,672,863.78
四	销售费用			65,050,400.86
五	财务费用			331,429,153.75
六	营业税及附加			370,787,284.92
七	增值税			1,119,528,971.34
八	税前利润			2,353,626,480.07
九	所得税	八×税率	25%	588,406,620.02

◆ 适当的净利润

本次评估采用现金流量法评估，其折现率选择已考虑了财务费用和利润的影响，不另行扣减适当的净利润。

j. 折现率

采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定折现率。无风险报酬率为一年期存款利率，无风险报酬率确定为 2%。考虑到资产所处的行业、种类和市场条件情况，风险报酬率取 9.50%，加和折现率为 11.5%。

◆ 商品房部分的评估值

计算公式：

外销商品房部分的评估值=开发完成后的房地产总值－后续各项开发成本－后续的各项期间费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税－适当的净利润

经计算，存货的评估值为 3,095,562,255 元。测算过程详见现金流量测算表。

外销商品房现金流量测算表

单位：元

序号	费用名称	2015.8-12	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2021 年	2024 年	2026 年	评估值(元)
一	现金流入		3,034,480,604.00	2,471,683,973.56	998,875,508.69					
二	现金流出	105,961,496.64	757,050,615.16	362,808,318.54	1,532,068,751.70	6,104,183.55	709,222.91	6,441,244.30	3,806,561.75	
1	土地取得费用		-	-	-	-	-	-	-	
2	前期费用	3,692,370.32	3,623,988.31	-	-	-	-	-	-	
3	基础设施费	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	公共设施费	1,942,554.44	19,379,523.70	0	1,155,075.66	-	-	-	-	
5	建筑安装费	92,394,847.53	372,102,157.20	68,961,160.63	63,834,261.44	6,104,183.55	709,222.91	6,441,244.30	3,806,561.75	
6	不可预见费									
7	开发间接费	503,968.44	755,952.65	755,952.65	503,968.44	-	-	-	-	
8	管理费	2,223,723.84	2,223,723.84	-	-	-	-	-	-	
9	销售费	5,204,032.07	19,103,441.81	16,262,600.22	4,543,002.57			-	-	
10	营业税及附加	-	172,965,394.43	140,885,986.49	56,935,904.00					
11	土地增值税	-	91,034,418.12	74,150,519.21	954,344,034.01					
12	所得税	-	75,862,015.10	61,792,099.34	450,752,505.58					
三	净现金流	-105,961,496.64	2,277,429,988.84	2,108,875,655.02	-533,193,243.01	-6104183.55	-709,222.91	-6,441,244.30	-3,806,561.75	
	折现系数	0.9554	0.8569	0.7685	0.6892	0.6181	0.4972	0.3999	0.3217	
四	折现值	-101,235,613.89	1,951,529,757.44	1,620,670,940.88	-367,476,783.08	-3,772,995.85	-352,625.63	-2,575,853.60	-1,224,570.91	3,095,562,255

(4) 长期股权投资

本次对长期股权投资评估均现场实地核查被投资单位资产和负债，然后对这些长期股权投资进行逐一分析，根据被投资单位的具体情况分别确定评估方法：长期股权投资均现场实地核查被投资单位资产和负债，先整体评估，确定被投资单位在评估基准日的净资产，再根据股权投资比例计算确定评估值。

经评估，截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日，万厦房产长期股权投资评估结果如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	金华欧景	100.00%	80,998.00	147,935.56	66,937.56	82.64%
2	建德新越	70.00%	5,752.90	20,214.17	14,461.27	251.37%
3	世茂中心	100.00%	83,802.41	432,767.73	348,965.32	416.41%
4	万厦园林	100.00%	1,000.00	1,139.97	139.97	14.00%

对子公司评估结果及评估增值情况详见本节（五）评估增值原因说明。

(5) 投资性房地产

1) 评估范围

纳入本次评估范围内投资性房地产的账面价值 32,154.04 万元。房屋建筑物由新光国际大厦、国贸大厦、财富大厦和北门街新天地商铺等 4 项资产共计 342 套房产组成，总建筑面积 28,525.69 平方米。

2) 评估方法

① 评估方法的选择

投资性房地产有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，能够相对准确的获得市场交易价格；采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化；在无法获得市场交易价格，未来收益及风险又不能够准确预测与量化时，采用重置成本法。本次评估根据评估目的及资产的实际情况采用不同的评估方法。

新光国际大厦底层、二层、1001、1002 室和地下 1、3、6、19、21、23、26、

28 号车库等 30 个车库及所有地下车位采用收益法评估。主要原因如下：

A. 评估资产为资产组，同区域内市场上无法收集到足够的市场成交案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

B. 评估资产为收益资产，自 2011 年建成后分别出租给两家金融机构，租期为 10 年。由于租期较长，银行投入大量资金进行装修改造。根据租约合同约定，合同期满时，承租方享有优先承租权。鉴于目前资产的情况，本次评估适宜采用收益法评估。

C. 成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

其他资产采用市场法主要原因如下：

A. 评估的租约一般为 1~3 年，可提前一个月解约，租期租金水平对评估值影响较小，且评估对象周边同类或类似的物业成交，可以从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格，从而可以对评估对象的公允价格作为科学合理的估计，故本次评估选择市场法而不采用收益法评估。

B. 成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

② 评估方法

A：市场法

市场法是在求取一宗评估房地产价格时，依据替代原理，将评估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出评估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----评估建筑物评估价值；

P' -----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数 C 用于调整评估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数 D 用于调整评估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

B：收益法

收益法是基于预期原则和货币的时间价值观念，运用适当的折现率，将预期的评估的房地产在未来各年的正常净收益折算成估价期的现值，累加后得出评估房地产价值的评估方法。

收益法的基本公式：

$$P=R \div (r-i) \times \{1-[(1+i)/(1+r)]^n\}$$

其中：P——房地产价格

R——第 1 个年度预期收益额

r——房地产折现率

n——房地合一收益期

i——租金年递增率

a. 确定房地产年有效毛收益。根据周边区市场调查情况，本次评估按照市场租金水平作为计算年有效毛收益的基础，并按照评估对象所在地区同类房产的平均出租率确定评估对象的出租率。

b. 确定房地产年总费用。评估房地产在正常出租年份的年总费用包括：该

房地产的保险费、租赁管理费、维修费及经营税金等（包括：营业税、城市维护建设税及教育费附加、房产税、土地使用税、印花税等）；上述成本的计算是按照国家及当地政府的规定或参照行业惯例进行的，其中涉及的评估房地产的重置成本是综合评估房地产个案及一般市场行情取定的。

c. 确定房地产的年纯收益。房地产的年纯收益是其房地产年有效毛收益减房地产年总费用的余额。

d. 确定折现率。采用安全利率加风险调整值法。

e. 确定房地产价值。

3) 评估案例

市场法案例——稠州北路 1399 号 8901 室投资性房地产（万厦房产及其下属子公司投资性房地产采用市场法评估的项目评估过程相同）

① 基本概况

评估资产位于新光国际大厦 9 层，总建筑面积 79.09 平方米。室内装修为普装。

② 选取比较实例

新光国际大厦(又名“银联大厦”)位于浙江省义乌市稠州北路与银海路交叉口以北，正对国际商贸城三区，交通便利，有多条公交线路通过。评估根据该建筑物的特殊区位和情况，选择与评估资产同一物业内的三宗交易实例作为比较实例，详细情况见下表：

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
所属区域	稠江街道	相同	相同	相同
楼盘名称	银联国际	相同	相同	相同
物业类别	写字楼	相同	相同	相同
建成年代	2011/11/1	相同	相同	相同
土地用途	商业	相同	相同	相同
土地使用权性质	出让	相同	相同	相同
土地使用权年限影响	40 年产权	相同	相同	相同
繁华程度	繁华	相同	相同	相同

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
距福田小商品城	紧邻	相同	相同	相同
交通便捷程度	多条公交线	相同	相同	相同
基础及公共设施配套	五通一平	相同	相同	相同
环境质量	较好	相同	相同	相同
标的业态	写字楼	相同	相同	相同
标的建筑面积	79.09	80	79.8	78
结构类型	钢混	相同	相同	相同
层数	9 层	8 层	6 层	7 层
外墙装修	花岗岩	相同	相同	相同
物业管理公司	万厦物业公司	相同	相同	相同
物业管理费(元/m ² .月)		相同	相同	相同
装修情况	普通	相同	相同	相同
交易时期	2015.7.31	2014.6.18	2014.12.30	2014.6.18
交易情况	市场价	中介叫价	中介叫价,急于出售	中介叫价,成本销售
成交价(万元)		225	180	210
交易价格(元/m ²)		28,125	22,556	26,923

③ 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设设定评估对象交易情况指数为 100，比较案例 A、B 交易情况与评估对象相同，故需进行交易情况修正；C 交易情况与评估对象相同，故不需进行交易情况修正；则交易情况修正系数分别为 100/105、100/84、100/100。

④ 交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

根据 2014 年 6 月至 2015 年 7 月中国房地产指数系统百城价格指数报告，2014 年 6 月金华的平均房价为 9,124 元/平方米，2015 年 7 月金华的平均房价为 8,544 元/平方米。

⑤ 区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象同处新光国际大厦，故不需进行区域因素修正。

⑥ 个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如楼层，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

⑦ 计算评估对象的评估值

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/105	100/84	100/100
交易日期修正	8544/9124	8544/8758	8544/9124
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 楼层修正	109/108	109/106	109/107

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m ²)	28,125	22,556	26,923
交易情况修正	0.9524	1.1905	0.9524
交易日期修正	0.9211	0.9756	0.9211
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正			
1. 临街状况	1.0093	1.0283	1.0187
综合修正系数	0.8854	1.1947	0.9385
比准单价(元/m ²)	24,902	26,948	25,267

⑦ 确定评估值

市场单价 = (24,902 + 26,948 + 25,267) ÷ 3

= 25,706 (元/m²) 取整

评估值 = 市场单价 × 面积

= 25,706 × 79.09

= 2,033,088 (元) 取整

收益法案例——杭州联合农村商业银行银行租赁资产

① 基本情况

根据双方签订的租赁合同，租赁资产位于 1 层 1387、1379、1389、1381、1391、1383、1393、1385、1395、1397 房，2 层 8201、8202、82-3、8205、8206、

8207、8208、8209、8210、8211、8212 房和 10 层南半边、地下一层 19、20、21、22、23、25、26、27、28、29 号车库和地下二层 30 个车位。其中：地上商业面积 1,319.95 平方米，写字楼面积 1,093.25 平方米，地下一层面积 3,639.02 平方米。

租期为 2012 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日。

② 评估值确定

评估资产的土地使用权使用年限终止于 2049 年 12 月 24 日，土地使用权剩余年限为 34.40 年；评估建筑物为框架结构，于 2011 年 1 月 30 日竣工投入使用，该类建筑物的经济耐用年限为 60 年，截至评估基准日尚有剩余年限 56.50 年，本次评估房地产合一收益年限按土地剩余年限确定。故：

评估值=土地使用权剩余经济耐用年限内房地合一收益价值+土地使用权年限结束后建筑物残余价值

A. 土地使用权剩余经济耐用年限内房地合一收益价值的确定

a. 计算公式

$$P=R/(r-i) * \{1-[(1+i)/(1+r)]^n\}$$

其中：P——房地产价格

R——第 1 个年度预期收益额

r——房地产折现率

n——房地合一收益期

i——租金年递增率

b. 年有效毛收入的确定

aa. 年租金有效毛收入

● 租期内租金

截至评估基准日，2014年9月1日至2015年8月31日的租金560万元承租方已支付，2015年8月至8月的房租费491,632.37元在预收款项中核算。

2015年9月1日至2016年8月31日年租金为人民币560万元；

2016年9月1日至2017年8月31日年租金为人民币617.4万元；

2017年9月1日至2018年8月31日年租金为人民币648.27万元；

2018年9月1日至2019年8月31日年租金为人民币680.6835万元；

2019年9月1日至2020年8月31日年租金为人民币714.7177万元；

租金为年付，每年8月31日前一次性支付；无押金。

● 租赁期外租金

根据评估资产的实际情况及周边市场情况，截至评估基准日租金商业首层、二层、写字楼、地下车库月租赁水平一般为200、100、80、30元/平方米，地下车位的月租赁水平为250元/个，结合评估资产的位置、出租面积、楼层、装修情况确定资产组的月租金水平为203元/平方米，按月支付。押金按押二付一，银行一年期存款利率取2%。

ab. 空置率

根据市场调研，周边同类型物业银联大厦、国贸大厦、财富广场商业出租率基本为满租；银联大厦的地下车位的空置率为9%，考虑免租期的影响，整体空置率按2%考虑。

ac. 租金增长率

考虑周边同类型物业银联大厦、国贸大厦、财富广场商铺的历史租金水平发展趋势，确定租金水平每年上涨 5%。

c. 年总费用的确定

年总费用包括营业税金及附加、水利基金、房产税、租赁管理费、土地使用税、保险费等。其中：

营业税金及附加包括营业税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。依据税法有关规定，营业税金及附加按照租金收入的 5.60%计收。

水利基金按照租金收入的 0.1%计收。

印花税按照租金收入的 0.1%计收。

房产税依据税法有关规定，房产税按照租金收入的 12%计收。

土地使用税依照义乌市有关规定，税费标准按土地使用权分摊面积为计算基数每平方米计取 16 元，其土地使用权分摊面积 224.87m²。

租赁管理费及维修费依据义乌市有关规定，分别按照租金收入的 1%、2%计收。

保险费按房屋重置全价的 0.2%计收，本次房产重置全价取值 22,370,150.00 元。

d. 折现率确定

采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定折现率，无风险报酬率取一年期存款利率 2.00%，考虑到评估对象的收益来源的情况及房地产租赁市场的收益情况来确定折现率。合同期内，考虑到承租方投入了大量资金装修改造，退约风险较小，取风险报酬率为 2.50%，合同期内的折现率为 4.50%。合同期外风险报酬率主要考虑物业所处社会经济环境、各处业态房地产市场状况及评估对象的特点，取风险报酬率取 5.50%，合同期外折现率为 7.5%。

e. 土地使用权剩余经济耐用年限内房地合一收益价值确定

采用以上相关资料，经测算评估资产的建筑物耐用年限内房地合一收益价值为 119,439,918.27 元。计算结果如下：

新光国际（银联大厦）收益法测算表

单位：元

序号	费用名称	2015.7.31	2015.8-12	2016	2017	2018	2019	2020.8.31	期满后至土地年限终止	房地合一收益价值
一	年有效毛收入	491,632.37	5,600,000.00	6,174,000.00	6,482,700.00	6,806,800.00	7,147,100.00	-	7,408,036.21	
二	年总费用		537,232.10	1,143,166.22	1,215,841.62	1,274,212.52	1,335,499.22	468,198.58	1,399,504.94	
1	营业税及附加		161,023.04	341,012.00	363,648.60	381,829.70	400,919.00	135,794.90	420,855.21	
2	印花税		2,824.97	5,982.67	6,379.80	6,698.77	7,033.67	2,382.37	7,383.42	
3	房产税		338,995.88	717,920.00	765,576.00	803,852.00	844,040.00	285,884.00	886,010.97	
4	土地使用税		1,508.25	3,597.92	3,597.92	3,597.92	3,597.92	2,398.61	3,597.92	
5	租赁管理费		14,124.83	29,913.33	31,899.00	33,493.83	35,168.33	11,911.83	36,917.12	
6	维修费		-	-	-	-	-	-	-	
7	保险费		18,755.13	44,740.30	44,740.30	44,740.30	44,740.30	29,826.87	44,740.30	
三	年纯收益	491,632.37	5,062,767.90	5,030,833.78	5,266,858.38	5,532,587.48	5,811,600.78	-468,198.58	5,983,919.85	
四	折现系数		0.9817	0.9394	0.8990	0.8603	0.8232	0.7994	15.9340	
五	折现值	491,632.37	4,970,119.25	4,725,965.25	4,734,905.68	4,759,685.01	4,784,109.76	-374,277.94	95,347,778.89	119,439,918.27

A. 土地使用权年限结束后建筑物残余价值

a. 重置全价确定

截至评估基准日，经市场调研，同类型的物业的地上重置全价取 5,500.00 元/m²、地下重置全价取 2,500.00 元/m²。

b. 物价影响

考虑到物价上涨的影响，经查阅浙江省统计局网站，2003 年至 2014 年期浙江省建筑安装工程的环比价格指数计算出建筑安成本年增长率 2.94%。

c. 折现率

本次评估采用无风险利率加风险利率确定折现率。无风险报酬率参考一年期银行存款利率为 2.00%，考虑到评估对象的收益来源的情况及房地产租赁市场的收益情况，建筑物风险报酬率取 6.50%，加和后建筑物折现率取 8.50%。

因为房屋建筑物的成新率为 2049 年 12 月 24 日时点的成新率，故本次评估采用使用年限法确定。该类型的房屋的经济耐用年限为 60 年，截至 2049 年 12 月 24 日，评估房屋已使用年限 38.90 年。

d. 成新率

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\begin{aligned}\text{使用年限法成新率} &= \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\% \\ &= (60 - 38.90) / 60 \\ &= 35.17\%\end{aligned}$$

e. 建筑物的残余价值确定

建筑物的残余价值计算表

单位：元

序号	费用名称	地上	地下	合计
一	基准日重置成本	5,500.00	2500	
二	土地年限剩余年期	34.4	34.4	

三	物价上涨率	2.94%	2.94%	
四	房屋建筑物还原率	8.50%	8.50%	
五	土地年限期满时成新率	35.17%	35.17%	
	已使用年限	38.90	38.90	
六	建筑面积	2413.20	3639.02	
七	建筑物残余价值(单价)	316.70	143.95	
八	建筑物残余价值(总价)	764,260.14	528,836.93	1,288,097.37

评估值=土地使用权剩余经济耐用年限内房地合一收益价值+土地使用权年限结束后建筑物残余价值

$$=119,439,918.27+1,288,097.37$$

$$=120,728,016 \text{ (元)取整}$$

4) 评估结果

经评估,投资性房地产在评估基准日 2015 年 7 月 31 日的评估值为 55,960.90 万元,评估值较账面值 32,154.04 万元增值 23,806.86 万元,增值率为 74.04%。

(6) 固定资产

万厦房产固定资产主要包括机器设备、车辆、运输设备以及电子设备等,采用成本法评估。成本法是指在资产继续使用前提下,从再取得资产的角度反映资产价值,即通过资产的重置成本扣除各种贬值反映资产价值。基本公式:评估值=重置成本*成新率。

A. 重置全价的确定

a. 机器设备

能查到现行市场价格的小型机器设备,根据分析选定的现行市价直接确定重置全价;不能查到现行市场价格的,选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

b. 车辆

按照现行市场价格,加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

c. 电子设备

能查到现行市场价格的电子设备, 根据分析选定的现行市价直接确定重置全价; 不能查到现行市场价格的, 选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

B. 成新率的确定

a. 机器设备, 主要采用观察法和使用年限法确定成新率, 其计算公式为:

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{使用年限法成新率} \times 40\%$$

● 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定, 并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素, 将评估对象与其全新状态相比较, 考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响, 判断被评估设备的成新率。

● 使用年限法。其计算公式为:

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

b. 运输车辆, 主要采用观察法和理论成新率法综合确定成新率, 其计算公式为:

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

● 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定, 并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素, 将评估对象与其全新状态相比较, 考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响, 判断被评估设备的成新率。

● 理论成新率法: 理论成新率法是分别采用使用年限法和行驶里程法二种方法计算出的相应的成新率, 然后根据孰低原则确定理论成新率。

✧ 使用年限法计算公式为:

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

✧ 行驶里程法计算公式为:

$$\text{行驶里程成新率} = \frac{\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{经济行驶里程}} \times 100\%$$

经济使用年限和经济使用里程是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限和行驶的里程。

c. 对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

d. 若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

经评估，万厦房产设备类固定资产账面价值 169.86 万元，评估值 939.62 万元，评估增值 769.76 万元，评估增值率 453.17%。

（7）递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 10,068,637.44 元，是由于万厦房产计提坏账准备引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税金额 10,068,637.44 元确定评估值。

（8）负债类科目

负债类科目以万厦房产实际需要承担的未来的经济利益流出金额进行评估。截至评估基准日，万厦房产负债账面价值 157,212.24 万元，评估值为 157,212.24 万元，无评估增减值。

2、市场法

（1）市场法定义

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的

买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

（2）市场法使用前提

- ①有一个充分发展、活跃的资本市场；
- ②资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；
- ③能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- ④可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

（3）基本步骤说明

市场法中的上市公司比较法是通过比较与被评估企业处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定评估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估企业处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值。另一方面，再选择可比公司的一个或几个收益性、资产类或特殊类参数，如 EBIT、EBITDA 等作为“分析参数”，最后计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为价值比率（Multiples），将上述价值比率应用到被评估企业相应的分析参数中从而得到评估对象的市场价值。

计算可比公司的市场价值和分析参数，评估师可以得到其收益类、资产类等价值比率。通过价值比率系数修正方式对每个可比对象的相关价值比率进行修正，然后综合选择一种恰当的方式估算被评估企业的价值比率，最后再在被评估企业各个价值比率中选择一个或多个价值比率并将其应用到被评估企业中，计算得到被评估企业的价值，即：

被评估企业市场价值 = 确定的被评估企业价值比率 × 被评估企业相应指标

股权价值最终评估结果 = (全投资价值比率 × 被评估企业相应参数 - 付息负债) × (1 - 缺少流动性折扣) × (1 + 控制权溢价率) + 非经营性、溢余资产净

值

或：

股权价值最终评估结果=（股权投资价值比率×被评估企业相应参数）×（1—缺少流动性折扣）×（1+控制权溢价率）+非经营性、溢余资产净值

采用上市公司比较法进行整体评估基本步骤如下：

- ① 搜集上市证券公司信息，选取可比公司；
- ② 收集并分析、调整可比公司相关财务报告数据；
- ③ 选择并计算各可比公司的价值比率；
- ④ 调整、修正各可比公司的价值比率；
- ⑤ 从各个可比公司价值比率中协调出一个价值比率作为被评估企业的价值比率；
- ⑥ 估算被评估企业相关参数，计算各价值比率下对应的评估结果，并选择一个最为合理的评估结果作为初步评估结论；
- ⑦ 考虑是否需要应用折价/溢价调整；
- ⑧ 加回非经营性资产、溢余资产净值，得到最终评估结论。

（4）市场法评估参数及结论

单位：万元

项目	评估基准日前 12 个月				
	EBIT 价值比率	EBITDA 价值比率	NOIAT 价值比率	股权利润价值比率	股权现金流价值比率
被评估企业比率乘数取值	20.54	18.22	49.10	30.67	39.36
被评估企业对应参数	17,443.17	20,033.08	15,341.92	10,174.39	12,764.30
被评估企业付息负债	198,100.00	198,100.00	198,100.00		
对应价值比率的评估值	160,182.71	166,902.72	555,188.27	312,048.54	502,402.85
初步评估结论	339,345.02				
缺少流动性折扣率	45.68%				
控制权溢价率	17.87%				
非经营性、溢余资产净值	379,138.95				
被评估企业股权价值	596,411.33				

3、万厦房产评估结果

截至评估基准日，万厦房产全部股东权益价值的两种评估结果的差异情况如下表所示：

单位：万元

评估方法	股东全部权益 账面价值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率
资产基础法	135,771.75	598,628.94	462,857.19	340.91%
市场法		596,411.33	460,639.58	339.27%
差异额		2,217.61		

上述两种方法评估结果相比，市场法结果略低，主要是因为可比公司的市场价格经常会受到所在行业内并购、监管以及交易活跃度等外部因素的作用，最终会影响到市场法的评估值。

万厦房产主要从事房地产开发、自持物业出租等经营业务，与万厦房产本次市场法评估过程中选取的可比上市公司相比，相互之间在开发的地域、开发房产的种类上仍存在着一定的差异，因此在对万厦房产与可比公司进行业务差异调整过程中往往存在较大的主观性，从而会对市场法评估结果带来一定的影响。另外可比公司的基本计算乘数指标经常会受到所在行业内并购、监管以及交易活跃度等外部因素的作用，最终会影响到市场法的评估值。

而资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。万厦房产的资产及负债结构清晰，企业各项资产和负债价值也可以单独评估确认，相比较而言，评估所依赖的数据更为真实可靠，评估结果也相对稳健。因此采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

评估结论为：万厦房产在评估基准日的股东全部权益价值评估值为 598,628.94 万元。

（四）新光建材城评估结果

1、资产基础法

在评估基准日 2015 年 7 月 31 日，新光建材城的总资产账面价值为 469,498.38 万元，负债账面价值为 408,519.22 万元，净资产账面价值为 60,979.16 万元；按照资产基础法评估后，总资产评估值为 926,988.28 万元，负债评估值 406,888.28 万元，净资产评估值 520,100.00 万元，总资产评估值比账面值增值 457,489.90 万

元，增值率 97.44%；净资产评估值比账面值增值 459,120.84 万元，增值率 752.91%。评估结果详见下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	316,509.55	362,887.55	46,378.00	14.65%
2	非流动资产	152,988.83	564,100.73	411,111.90	268.72%
	其中：投资性房地产	100,367.94	456,668.39	356,300.45	354.99%
	固定资产	16.08	43.74	27.66	172.01%
	长期待摊费用	499.45	0.00	-499.45	-100.00%
	递延所得税资产	1,310.92	17.30	-1,293.62	-98.68%
3	资产总计	469,498.38	926,988.28	457,489.90	97.44%
4	流动负债	365,519.22	363,888.28	-1,630.94	-0.45%
5	非流动负债	43,000.00	43,000.00	0.00	0.00%
6	负债总计	408,519.22	406,888.28	-1,630.94	-0.40%
7	净资产(所有者权益)	60,979.16	520,100.00	459,120.84	752.91%

(1) 货币资金

1) 现金

现金账面价值为 14,297.72 元。现金存在被评估公司财务部保险柜内，评估人员在财务人员的陪同下对现金进行了盘点，倒推计算出评估基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额进行核对，最终确认现金评估值为 14,297.72 元。

2) 银行存款

银行存款账面价值为 108,269,143.10 元。评估人员按照评估程序，核对银行日记账、总账、各开户行的银行存款对账单及企业的银行存款余额调节表，向开户银行函证大额存款，检查各银行余额中的未达账项，了解未达的原因，确认未达账项对净资产的影响。最终确认银行存款评估值为 108,269,143.10 元。

3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值为 18,948,380.51 元。评估人员按照评估程序，核对其他货币资金总账、各开户行的银行存款对账单及企业的银行存款余额调节表，向开户银行函证大额存款，检查各银行余额中的未达账项，了解未达的原因，确

认未达账项对净资产的影响。对于利率较高的保证金账户的存款，评估时根据约定的利率，考虑截至评估基准日应享有的利息收入。最终确认其他货币资金评估值为 18,988,314.24 元。

(2) 应收款项（包括预付款项和其他应收款）

1) 预付账款的账面价值为 370,745.83 元，为预付各保险公司的保险费及预付南京市消防工程有限公司杭州第一分公司的维保费等。评估人员在核对总账、明细账和报表一致的基础上，按项核对了应收款项发生的时间、内容，详细询问了预付的原因。最终确定预付账款的评估值为 370,745.83 元。

2) 其他应收款账面余额 1,460,628,928.13 元，坏账准备 692,176.01 元，账面价值 1,459,936,752.12 元，核算的主要是往来款、物业维修金、保证金、安全措施费、购房户暂借款和内部员工备用金等。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核对了应收款项发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并对大额款项进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。由于在采用假设开发法对存货进行评估时，部分其他应收款已作为现金流出，所以在核实无误的基础上，扣除并入存货中评估的其他应收款，最终确定其他应收款的评估值为 1,459,936,752.12 元。

(3) 存货

1) 评估范围

存货包括在开发的房地产工程项目开发成本及开发已完成的开发产成品等。其中：

产成品共计 2 项，为“东阳欧景名城”、“新光天地一期” 2 个开发项目中的存量房产。截至评估基准日，产成品的账面值为 39,434.35 万元，评估值为 41,329.60 万元，评估增值 1,895.25 万元。

在产品共计 2 项，为“新光天地二期”和“新光天地三期”两个在开发项目。截至评估基准日，在产品的账面值为 118,321.27 万元，评估值为 162,800.02 万元，评估增值 44,478.75 万元。

2) 产成品评估情况

① 评估方法

本次评估采用市场法进行评估主要是基于以下几点考虑：可收集到足够的同类型物业的市场成交案例，故采用市场法；评估资产是具有投资开发潜力的商业房地产，成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

截至评估基准日评估资产已竣工交付使用，尚未达到土地增值税清算条件，且有少量开发成本尚未支付，则计算公式为：

评估价值=预计房地产市场价格—销售费用—销售税金及附加—土地增值税—所得税—适当的净利润

② 评估案例——东阳欧景名城项目

A. 基本情况

截至评估基准日，东阳欧景名城存量房由住宅、商铺、地下车位及储藏室组成。东阳欧景名城项目于 2012 年 9 月 20 日开盘，截至评估基准日住宅预售面积占比已达 77.74%，则计算公式如下：

评估价值=预计房地产市场价格—销售费用—销售税金及附加—土地增值税—所得税—适当的净利润

B. 预计房地产市场价格

对于基准日前已预售的房源按照预售合同金额确定预计售价，未签约部分的房源按不同的情况选择不同方法确定预计售价。

a. 已签约金额

根据企业销售部门提供的评估基准日销售统计资料，截至评估基准日存量房预售情况如下表：

预售情况统计表

序号	业态	签约面积 (m ²)	预售合同金额 (万元)	回款金额 (万元)	未回款金额 (万元)
一	普通住宅				
1	住宅	393.29	381.7800	122.3	259.4800
2	地下车位	6 个	65.0000	28	37.0000

序号	业态	签约面积 (m ²)	预售合同金额 (万元)	回款金额 (万元)	未回款金额 (万元)
3	储藏室				
二	非普通住宅				
1	住宅	147.70	160.31	64.31	96.0000
2	商铺	0			
3	地下车位	1 个	2.3680	2	0.3680
4	储藏室	393.29	381.7800	122.3	259.4800

b. 预计销售金额

● 对于住宅

对于基准日已交付定金的房产，按双方确定的销售价格确定该套房产预计销售金额；对于基准日未对外销售的房产，根据被评估企业提供的未售房源销控表中的指导价及该项目近期实际销售中给予购房者的折扣率，结合基准日房地产市场价格信息资料确定预计销售金额。

根据被评估企业提供的历年销售数据显示，普通住宅折扣率为 92.27 折，非普通住宅折扣率为 93.40 折。评估基准日楼盘现行售房优惠政策为：一次性付款 95 折，按揭付款 98 折。根据近三年的销售数据统计，本楼盘的一次性付款比例为 36%、按揭付款比例为 64%，则计算出评估基准日的住宅综合折扣率为 96.93 折。根据被评估企业提供资料显示，历史销售折扣率低于基准日的折扣率，主要为期房促销政策的影响，评估师根据目前的销售情况及市场行情折扣率取两者算术平均值为 95 折。

根据新光建材城提供的未售房源销控表中的指导价，结合所确定的销售折扣率计算剩余未售楼盘的普通住宅预售金额为 10,336.6170 万元、非普通住宅的预售金额为 6,296.9700 万元，则平均销售单价如下：

普通住宅的销售均价=预售金额÷建筑面积

$$=(10,336.6170) \times 10,000 \div 10,884.38$$

$$=9,497(\text{元/平方米}) \text{ 取整}$$

非普通住宅的销售均价=预售金额÷建筑面积

$$=6,296.9700 \times 10,000 \div 5,782.34$$

$$=10,890(\text{元/平方米}) \text{ 取整}$$

● 对于商铺

经市场调查，周边同类住宅小区的底商有“檀公馆”，该小区的底商首层的平均成交单价约为2~2.5万元/平方米，二层的平均成交价约为0.9~1.1万元/平方米。根据“东阳欧景名城”已售底商首层的平均销售单价为1.6~2万元/平方米，本次评估按本楼盘定价系统定价。

沿街商铺共计 27 套，在项目 2014 年 5 月竣工后的 9 月 21 日对外销售，截至评估基准日已售出 16 套。根据 2015 年的销售数据显示，商铺的折扣率为 95.21 折，故本次评估采取的销售折扣率为 95.00%，结合所确定的销售折扣率计算商铺剩余未售楼盘的预售金额为 1,709.1450 万元，则：

$$\begin{aligned} \text{商铺的销售均价} &= \text{预售金额} \div \text{建筑面积} \\ &= 1,709.1450 \times 10,000 \div 798.84 \\ &= 21,395 (\text{元/平方米}) \text{ 取整} \end{aligned}$$

● 对于地下储藏室

可售地下储藏室共计 15 个，截至评估基准日已全部售出。

● 对于地下车位

本次评估根据地下车位（库）的布置图，就近选择配置车位，则普通住宅存量房配置车位的数量 100 个，非普通住宅存量房配置车位的数量 52 个。

经市场调研，世贸华庭的车位尚未对外销售，从“世贸华庭”销售中心的售楼人员了解到，该楼盘的地下车位备案价约 10 万元/个，待实际销售时确定，故本次评估按本楼盘销售价格定价。

地下车位于 2014 年 6 月项对外销售的，根据车位销售统计显示，2015 年对外销售 40 个，平均售价 10.275 万元/个，则本次评估地下车位预销售单价为 10 万元/个。

经测算，评估基准日存量房房地产总价值为 19,860.10 万元。测算统计表如下：

业态	已签约合同额 (万元)	预售			合计(万元)
		可售数量	销售单价 (万元/㎡)	小计(万元)	
住宅	542.0900	16,125.73	1.0893	16,091.4970	16,633.5870
商业		798.84	2.1122	1,709.1450	1,709.1450
车位及车库	67.3680	145	10	1,450.0000	1,517.3680
储藏室\工具间					
小计	609.4580	17,069.57	13.20	19,250.6420	19,860.1000

c. 销售费用

销售费用为用于售房过程中的广告、差旅、公关活动等支出。本楼盘为现房，根据目前新光集团确定的销售提取文件及近年发生的销售费用，确定期后销售费用按售房收入的 1% 计取，另考虑有长期待摊费用有欧景名城营销中心的摊余价值为 2,250,360.63 元。

d. 销售税金及附加

销售税金及附加按售房收入的 5.70% 计取，其中：营业税税率为 5%，水利基金为 0.10%，城市建设维护税和教育附加、地方教育附加分别为营业税的 7%、3%、2%。

e. 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后余额，实际四级超累进税率，税率表如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据东阳市税务机关的有关规定，本项目需预征土地增值税。土地增值税金额计算过程如下表：

土地增值税计算表

序号	费用名称	普通住宅(元)	非普通住宅(元)	合计(元)

序号	费用名称	普通住宅(元)	非普通住宅(元)	合计(元)
一	开发完成后总价值	407,645,974.00	383,848,326.00	791,494,300.00
1	住宅收入	380,073,686.00	332,131,926.00	
2	商铺收入		31,594,650.00	
3	车位收入	27,171,968.00	19,659,550.00	
4	储藏室收入	400,320.00	462,200.00	
二	扣除项目	437,041,089.60	368,123,126.96	
(一)	土地+开发成本	318,311,745.45	266,341,363.37	
1	住宅	292,811,494.26	237,983,783.16	
2	商铺		10,122,959.65	
3	车位	25,046,277.23	17,553,659.63	
4	储藏室	453,973.96	680,960.93	
三	营业税及附加	23,235,820.52	21,879,354.58	
四	期间费用	31,831,174.54	26,634,136.34	
五	加计扣除	63,662,349.09	53,268,272.67	
六	增值额	-29,395,115.60	15,725,199.04	
七	增值率	-6.73%	4.27%	
八	增值税率	0.00%	30.00%	
九	应交增值税	-	4,717,559.71	4,717,559.71
十	企业实缴增值税			7,047,576.33
十一	审计计提土地增值	-		584,937.84

f. 所得税

根据国家税务总局文件及该企业实际执行的所得税缴纳办法计算，查账征收所得税率为利润总额的 25%。

所得税计算表

序号	费用	金额(元)
一	开发完成后总价值	791,494,300.00
二	土地成本+开发成本	712,695,514.00
三	营业税及附加	45,115,175.10
四	土地增值税	4,717,559.71
五	管理费	-
六	销售费	12,042,215.56
七	税前利润	16,923,835.63
八	所得税	4,230,958.91
九	已交及计提所得税	3,182,826.38
十	应交所得税	1,048,132.53

备注：由于新光建材城的开发项目未按项目公司管理，采用统一管理，故管理费用无法拆分。

g. 适当的净利润

根据对项目整体的测算，该项目销售利润率为 2.14%；截至评估基准日尚有部分存量房未售。因尚有存量房未实现销售，故在评估值中扣除了适当的净利润。根据评估基准日至报告出具日项目的销售情况，本次扣除 50%净利润。则：

$$\text{适当利润} = \text{销售收入} \times \text{销售利润率} \times 0.75 \times \text{适当的净利润比率}$$

h. 评估值确定

经计算，东阳欧景名城存量房的评估值为 174,465,431 元，测算过程如下表：

评估值计算表

序号	费用名称	计算公式	费率	金额（元）
一	存量房地产销售收入			198,601,000.00
二	销售费用			4,175,424.83
三	营业税及附加			11,320,259.28
四	应补交土地增值税			4,132,621.87
五	应补交所得税			2,914,820.55
六	适当利润	一×销售利润率×0.75×适当的净利润比率	50%	1,592,442.30
七	评估值	[一-(二+三+四+五+六)]		174,465,431

3) 在产品评估情况

① 评估方法

A. 评估方法的选择

本次评估采用假设开发法进行评估主要是基于以下几点考虑：

- a. 无法收集到足够的在建同类型物业的市场成交案例，故无法采用市场法。
- b. 评估资产是具有投资开发潜力的商业房地产，成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。
- c. 截至评估基准日评估资产已取得四证一书，已开发建设，故本次评估适宜采用假设开发法评估。

B. 假设开发法

假设开发法是预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估在产品价格的一种方法。

其计算公式为：

评估价值＝开发完成后的房地产总值－后续各项工程成本－后续的各项期间费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税－适当的净利润

②评估案例——新光天地二期

A. 基本情况

截至评估基准日，新光天地二期由商务楼、首层商铺、地下商铺、地下车位组成。地下商铺 2014 年 11 月 15 日开盘，首层商铺 2014 年 6 月 9 日开盘，故计算公式如下：

评估价值＝开发完成后的房地产价值（已签约金额＋预计销售金额）－尚需支付的各项工程费用－尚需支付的各项期间费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税－适当数额的净利润

B. 开发完成后的房地产价值

对于基准日前已预售的房源按照预售合同金额确定预计售价，未签约部分的房源按不同的情况选择不同方法确定预计售价。

a. 已签约金额

根据项目销售部门提供的评估基准日销售统计资料，确定已签约金额。

b. 预计销售金额

● 对于首层商铺、地下商铺

对于基准日已交付定金的房产，按双方确定的销售价格确定该套房产预计销售金额；对于基准日未对外销售的房产，根据未售房源销控表中的指导价及该项目近期实际销售中给予购房者的折扣率，结合基准日房地产市场价格信息资料确定预计销售金额。

评估基准日现行售房优惠政策为：地上一层一次性付款 96 折、按揭付款无

折扣；地下一层一次性付款 95 折、按揭付款不优惠。根据支付方式统计表结合优惠政策计算出评估基准日的地下商铺的折扣率为 98.57 折，地上一层的折扣率 98.92 折。

根据新光建材城提供的未售房源销控表中的指导价，结合所确定的销售折扣率计算剩余未售楼盘的平均销售单价如下：

$$\begin{aligned} \text{首层商铺销售均价} &= (\text{指导价} \times \text{折扣率} + \text{定金预定价}) \div \text{建筑面积} \\ &= 22,877.45 \div 2,483.36 \\ &= 9.2123 \text{ (万元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{地下一层的销售均价} &= (\text{指导价} \times \text{折扣率} + \text{定金预定价}) \div \text{建筑面积} \\ &= 18,695.07 \div 6,793.10 \\ &= 2.7521 \text{ (万元/平方米)} \end{aligned}$$

● 对于商务楼

根据新光天地一期的 LOFT 的销售情况，结合商务楼的实际情况确定其预售单价。考虑 2015 年新光天地三期的住宅的平均售价 1.41 万元/平方米；考虑新光天地二期的商务楼实际情况相似，故预售单价确定 1.40 万元/平方米。

● 对于地下车位

新光天地二期可售地下车位 108 个、地下车库 37 个。

根据企业提供的新光天地二期车位销控表，结合新光天地一期的车位销售情况统计表确定，地下三层车库 37 个，预计销售单价 28 万元/个；地下四层车库 108 个，预计销售单价 12 万元/个；则本次评估车位的平均销售单价取 16 万元/个。

● 对于安置房

根据东土告字(2013)1 号《东土国土资源局补充公告》的要求，本开发项目的安置房建筑面积根据根据浙江翰城建筑设计有限公司提供的该地块的经济技术指标（地上建筑面积 24,819.78 平方米，地下建筑面积 15,815.00 平方米）确认，红椿巷 A-03 地块的安置房建筑面积根据 2015 年 1 月 5 日东阳市弘业测绘大队出

具的（预测）2015001《东阳市新光天地二期（红椿巷 A-03 地块）房屋建筑面积测绘成果书》确认为地上建筑面积 915.29 平方米，地下二层车位建筑面积 12,806.07 平方米，则安置房的总建筑面积为 54,356.14 平方米。安置房回款价按 2,000.00 元/平方米。截至评估基准日，已回款 4,300 万元，剩余回款时间为房屋竣工交付后一次付清。

c. 回款率

根据新光建材城提供的资料及市场调研，结合各业态的开盘时间确定各业态回款率。本项目于 2015 年 12 月 31 日竣工投入使用后，方可办理按揭，结合新光天地一期及二期已售商铺的回款情况确定。

d. 销售计划

评估人员经过市场调查，结合本项目实际情况及周边同类型物业销售市场行情，确定各业态产品的销售计划。

e. 开发完成后的房地产总值

开发完成后的房地产总值为 1,129,677,649.61 元。

C. 后续开发成本支出

截至评估基准日，项目处于在建状态。

根据新光建材城提供的总投资概算、施工合同、工程结算、支付款凭证等相关资料，确定新光天地二期的开发成本支出如下表：

序号	费用名称	总投资	实际支付(企业)	未付款(企业)
一	土地取得成本	320,751,972.33	320,751,972.33	-
二	前期及其他费用	4,738,495.36	3,828,495.05	910,000.31
三	基础及公共设施费用	707,800.41	13,966.87	693,833.54
四	建安成本	248,968,778.46	158,192,496.34	90,776,282.12
五	开发间接费	2,849,448.83	2,195,430.49	654,018.34
六	管理费	712,362.21	376,284.28	336,077.93
七	财务费用	-	85,428,330.31	-
	一至六项之和	578,728,857.59	485,358,645.35	93,370,212.24

D. 后续期间费用

管理费用是指房地产开发企业的管理部门为组织和管理房地产项目的开发

经营活动产生的各项费用。新光建材城的管理模式为房地产项目不设立项目公司，统一管理，且新光天地一、二期及簧门商厦地块相连，历史年度的管理费用较低。本次评估基准日前管理费按审计机构确认的历年发生的数据计取，基准日后按结合项目的实际情况考虑。截至评估基准日累计发生间接费为 2,195,430.49 元、管理费用为 376,284.28 元，后续发生的管理费详见现金流量测算表。

销售费用为用于售房过程中的广告、差旅、公关活动等支出。由于新光控股集团有限公司对集团内的房地产销售采用统一管理模式，历年发生的销售人员费用尚未计入各房地产所在公司，故历史销售成本较低。对于历年发生的销售费用按审计机构审定确定确认，期后发生的销售费用按当地社会平均水平确定。本楼盘为现房，根据目前新光集团确定的销售提取文件，确定期后销售费用按售房收入的 1% 计取。截至评估基准日已支付 3,498,381.76 元，后续支付详见现金流量测算表。

E. 销售税金及附加

销售税金及附加按售房收入的 5.70% 计取，其中：营业税税率为 5.00%，水利基金为 0.10%，城市建设维护税和教育附加、地方教育附加分别为营业税的 7%、3%、2%。截至评估基准日尚未支付，后续支付费用详见现金流量测算表。

F. 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后余额，实际四级超累进税率，税率表如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据东阳市税务机关的有关规定，本项目需预征土地增值税。土地增值税金额计算过程如下表：

土地增值税计算表

序号	费用名称	住宅(元)
一	转让收入总额	1,129,677,649.61
二	扣除项目总额	815,813,070.03
1	土地取得成本	320,751,972.33
2	开发成本	257,264,523.06
3	开发期间费用	57,801,649.54
4	有关税金	64,391,626.03
5	加计扣除	115,603,299.08
三	增值额	313,864,579.58
四	增值率	38.47%
五	应交增值税款	94,159,373.87

G. 投资利息

评估人员在考虑企业未来年度的资金管理计划的基础上,通过预测企业未来资金投入并结合商品房销售情况,根据相应贷款利率水平预测利息支出。

H. 所得税

根据国家税务总局文件及该企业实际执行的所得税缴纳办法计算,查账征收所得税率为利润总额的 25%。

所得税计算表

序号	费用名称	计算公式	费率	金额(元)
一	转让收入总额			1,129,677,649.61
二	开发成本	1-5 项之和		578,016,495.39
1	土地取得成本			320,751,972.33
2	前期费用			4,738,495.36
3	基础及公共设施费			707,800.41
4	建安成本			248,968,778.46
5	开发间接费			2,849,448.83
三	管理费			712,362.21
四	销售费用			11,296,776.50
五	财务费用			87,808,140.60
六	营业税及附加			64,391,626.03
七	增值税			94,159,373.87
八	税前利润			293,292,875.02
九	所得税	八×税率	25%	73,323,218.76

I. 适当的净利润

本次评估采用现金流量法评估，其折现率选择已考虑了财务费用和利润的影响。

J. 折现率

采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定折现率。无风险报酬率为一年期存款利率，无风险报酬率确定为 2%。考虑到资产所处的行业、种类和市场条件情况，风险报酬率取 9.50%，加和折现率为 11.5%。

K. 评估值确定

经计算，在成品新光天地二期的商品房评估值为 750,497,066 元，测算过程见现金流量测算表。

新光天地二期商品房项目现金流量测算表

单位：万元

序号	费用名称	费率	2015.7.31	2015.8-12	2016	2017	2018	2023	评估值
一	现金流入		351,381,450.00	360,741,975.03	349,760,688.58	67,793,536.00			
二	现金流出			146,187,396.24	166,533,998.91	18,403,358.66	195,217.90	1,722,853.94	
1	土地取得成本			-	-	-	-	-	
2	前期费用			886,729.20	23,271.12	-	-	-	
3	建筑安装工程费用			63,921,177.35	21,122,554.25	3,814,478.68	195,217.90	1,722,853.94	
4	基础设施费用			693,833.54	-	-	-		
5	公共设施费用								
6	不可预见费								
7	开发间接费			327,009.17	327,009.17	-	-	1,722,853.94	
8	管理费用			100,823.38	201,646.76	33,607.79			
9	销售费用	1%		500,000.00	6,620,459.38	677,935.36			
10	营业税及附加	5.70%		40,591,035.23	19,936,359.25	3,864,231.55			
11	土地增值税	3%		21,363,702.75	67,168,807.64	5,626,863.49			
12	所得税	2.50%		17,803,085.63	51,133,891.35	4,386,241.78			
三	净现金流			214,554,578.80	183,226,689.67	49,390,177.34	-195,217.90	-1,722,853.94	
四	折现系数		1.0000	0.9554	0.8569	0.7685	0.6892	0.3999	
五	折现值		351,381,450.00	204,984,583.10	156,999,142.26	37,955,460.29	-134,548.37	-689,021.75	750,497,066

(4) 长期股权投资

本次对长期股权投资评估均现场实地核查被投资单位资产和负债，先整体评估，确定被投资单位在评估基准日的净资产，再根据股权投资比例计算确定评估值。

经评估，截至评估基准日2015年7月31日，新光建材城长期股权投资评估结果如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

单位：元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增减值
1	太平洋实业	100.00%	0.00	-2,116,356.31	-2,116,356.31

(5) 投资性房地产

1) 评估范围

纳入本次评估范围内投资性房地产的账面净值 100,367.94 万元，评估值为 456,668.39 万元，评估增值为 356,300.45 万元。投资性房地产由“东阳国际建材装饰城”、“新天地一期 1~5 层商场”、“东阳欧景名城地下 1~2 层”三项资产组成，总建筑面积 308,964.31 平方米。

2) 评估方法

投资性房地产主要有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，能够相对准确的获得市场交易价格；采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化；在无法获得市场交易价格，未来收益及风险又不能够准确预测与量化时，采用重置成本法。本次评估根据评估目的及资产的实际情况采用不同的评估方法。

① 对于东阳国际建材城、新光天地一期 1~5 层商场采用市场法，主要原因如下：经市场调研，同区域内市场上可收集到足够的市场成交案例，故本次评估采用市场法评估。

市场法是在求取一宗评估房地产价格时，依据替代原理，将评估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出评估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----评估建筑物评估价值；

P' -----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数 C 用于调整评估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数 D 用于调整评估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

② 对于地下车位及欧景名城地下 1~2 层中储藏室部分采用收益法评估。主要原因如下：

评估资产主要为使用权商铺和商业用房配套车位，市场上无法收集到足够的同类型物业成交案例，故无法采用市场法评估。二是评估资产为收益性资产，故本次评估采用收益法。三是成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

收益法是基于预期原则和货币的时间价值观念，运用适当的折现率，将预期的评估的房地产在未来各年的正常净收益折算成估价期的现值，累加后得出评估房地产价值的评估方法。

收益法的基本公式：

$$P=R \div (r-i) \times \{1-[(1+i)/(1+r)]^n\}$$

其中：P——房地产价格

R——第 1 个年度预期收益额

r——房地产折现率

n——房地合一收益期

i——租金年递增率

3) 市场法评估案例——新光天地一期 1-5 层商场首层

① 基本概况

评估资产为位于首层，总建筑面积 3,690.21 平方米，层高 5.6 米，由 80 个铺位组成。室内装修为毛坯。

② 选取比较实例

新光天地一期处于东阳市商业核心区，交通便利，有多条公交线路通过。同一商圈内现有新光天地一期及二期的首层及地下一层商铺对外销售，评估根据该建筑物的特殊区位和情况，以吴宁街道南街 51 号 119 室为评估对象选择与评估资产同一物业内的三宗交易实例作为比较实例，详细情况见下表：

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称	吴宁街道南街 51 号 119 室	吴宁东路 1-16 号	吴宁东路 1-19 号	吴宁东路 1-21 号
建筑用途	商业	相同	相同	相同
所处地区	江南城区	江南城区	江南城区	江南城区
交易时期	2015.7.31	2014.2.27	2014.12.1	2014.3.24
交易情况	正常市场价	成交价	成交价	成交价
建成年代(年)	2015	2015	2015	2015
土地使用权性质	出让	相同	相同	相同
繁华程度	好	相同	相同	相同
距商业中心	核心区	相同	相同	相同
交通便捷程度	有多条公交线路	相同	相同	相同
环境质量	空气、噪音、周围环境较好	相同	相同	相同
建筑面积(m ²)	42.49	54.62	49.87	49.87
建筑结构	框架	相同	相同	相同

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
户型	一室	相同	相同	相同
楼层	1 层	首层	首层	首层
临街状况	临吴宁街道南街	临吴宁东路	临吴宁东路	临吴宁东路
朝向	西	南	南	南
配置	水,电,有线电视,电话,宽带	相同	相同	相同
物业管理	一般小区/有物业管理	相同	相同	相同
装修情况	毛坯	相同	相同	相同
土地使用权年限影响	40 年产权	相同	相同	相同
成交总价(万元)		500	450	450
成交单价(万元/m²)		9.1542	9.0235	9.0235

③ 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设设定评估对象交易情况指数为 100，比较案例 A、B、C 交易情况与评估对象相同，故不需进行交易情况修正

④ 交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

经咨询新光天地销售中心，该楼盘以来，销售价格未做调整，故不需进行交易日期修正。

⑤ 区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象同处新光天地一期，故不需进行区域因素修正。

⑥ 个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如面积、临街状况，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

⑦ 计算评估对象的评估值

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 面积	100/100	100/100	100/100
2. 临街状况	100/115	100/114	100/114

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价（万元/m ² ）	9.1542	9.0235	9.0235
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正			
1. 临街状况	0.8696	0.8772	0.8772
综合修正系数	0.8696	0.8772	0.8772
比准单价(万元/m ²)	7.9602	7.9154	7.9154

⑧ 确定评估值

市场单价=(7.9602+7.9154+7.9154)÷3

=7.9303（万元/m²）取整

经评估，吴宁街道南街 51 号 119 室的评估单价为 7.9303 万元/m²。纳入本次评估的首层商业用房的共计 80 间，对比各房间的所处区位条件、面积大小与吴宁街道南街 51 号 119 室进行对比确定首层存量房毛坯的评估值为 29,203.3960 万元。

被评估企业对 1-4 层进行了精装修，总投资为 39,908,956.00 元，截至评估基准日已完成投资额 26,666,947.00 元，尚有 13,241,648.00 工程款未支付。经查阅企业的相关施工合同，分摊至预计可售商铺的装修费用为 19,900,727.00 元，则：

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= 29,203.3960 \times 10,000 + (\text{分摊的装修费用} - \text{未付工程款}) \times \text{分摊系数} \\
 &= 29,203.3960 \times 10,000 + (19,900,727.00 - 13,241,648.00) \times 20.34\% \\
 &= 293,388,417 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

4) 收益法评估案例——欧景名城地下 1 层、2 层商场——地下储藏室

① 基本情况

评估房产位于欧景名城地下 1-2 层，总面积为 48,232.96 平方米，由可售商业用房和地下储藏室组成。其中可售商业用房建筑面积为 7,119.72 平方米，地下储藏室建筑面积为 41,113.24 平方米。

评估资产位于东阳市白云商贸园区，周边有大量的众多的批发城，本建筑物相对平川路为地上建筑物，可做批发市场对外出租，内设自动扶梯。

② 评估方法

评估建筑物系欧景名城 8、9、10 号的地下室，其土地使用权使用年限终止于 2047 年 1 月 22 日。由于地理位置的特殊，规划用途为地下储藏室，产权持有者享有使用权，使用年限不受土地使用权年限的影响；评估建筑物为框架结构，于 2014 年 5 月 12 日竣工投入使用，该类建筑物的经济耐用年限为 60 年，截至评估基准日尚有剩余年限 58.78 年，本次评估房地产合一收益年限按建筑物剩余年限确定。

$$P=R/(r-i)*\{1-[(1+i)/(1+r)]^n\}$$

其中：P——房地产价格

R——第 1 个年度预期收益额

r——房地产折现率

n——房地合一收益期

i——租金年递增率

A. 租赁收入

a. 基准日租金水平确定

■ 比较案例

经查阅东阳国际建材城的租赁台账及租赁合同，结合相邻的东阳国际建材城位于平川路的三栋建筑出租情况确定评估对象有租金水平确定评估资产的租赁水平。

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
建筑用途	建材市场	相同	相同	相同
所处地区	开发区	开发区	开发区	开发区
交易时期	2015.7.31	2014.12	2014.12	2014.12
交易情况	正常市场价	成交价	成交价	成交价
建成年代(年)	2014.5	2008.12	2008.12	2008.12
土地使用权性质	出让	相同	相同	相同
繁华程度	一般	相同	相同	相同
距商业中心	4 公里内	相同	相同	相同
交通便捷程度	有多条公交线路	相同	相同	相同
环境质量	空气、噪音、周围环境较好	相同	相同	相同
建筑面积(m ²)	21,007.13, 可分割出租	1,317.88, 共计 14 间	2118.82, 共计 17 间	1169.14, 共计 9 间
建筑结构	框架	相同	相同	相同
户型	单间	相同	相同	相同
楼层	首层	首层	首层	1-4 层
临街状况	临平川路、八华南路	临平川路	临平川路、书院路	临平川路
配置	室内设有电梯	无电梯	无电梯	无电梯
物业管理	有物业管理	相同	相同	相同
装修情况	毛坯	相同	相同	相同
土地使用权年限影响	40 年产权	相同	相同	相同
首层租金水平(元/年.m ²)		309	349	343

➤ 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设定评估对象交易情况指数为 100，比较案例 A、B、C 交易情况与评估对象相同，故不需进行交易情况修正。

➤ 交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

比较案例租赁水平为基准日租金水平，本次评估交易日期不需修正。

➤ 区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象相邻，故不需进行区域因素修正。

➤ 个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如临街状况、室内设施配置，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

➤ 计算评估对象的评估值

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 临街状况	100/120	100/120	100/120
2. 商铺类型	100/85	100/85	100/85
3. 设备配置	100/85	100/85	100/85

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/年.m ²)	309	349	343
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正			
1. 临街状况	0.9091	0.9091	0.8333
2. 商铺类型	1.1765	1.1765	1.1765
3. 设备配置	1.1765	1.1765	1.1765
综合修正系数	1.2583	1.2583	1.1534
比准单价(万元/m ²)	389	439	396

➤ 确定首层租金

基准日租金市场单价=(389+439+396)÷3

=408(元/年.m²)取整

考虑报告日正在招商，故设定至开业日的租金保持不变。

➤ 楼层修正系数

根据相邻东阳国际建材城的沿街商铺 A1、A2、A3 幢的出租情况统计楼层修正系数如下：

租赁商业用房楼层修正系数

序号	首层	2 层	3 层	4 层
1	100%	74%	64%	40%

➤ 确定平均租金

平均租金测算表

	负一层	负二层	平均租金
地下储藏室	20,106.11	21,007.13	41,113.24
比准租金	406	406	
楼层修正	74%	100%	
租金水平（元/平方米.年）	300.44	406	354

b. 押金

评估对象预计出租摊位 200 户，按周边专业市场的押金水平，平均每户按 2 万元/年计取。

c. 出租率

根据相邻东阳国际建材城的沿街商铺的出租率统计，1-2 层出租率约 98%以上，本次评估出租率按 95%计取。

d. 租金增长率

根据相邻东阳国际建材城的沿街商铺自 2008 年 12 月开业至基准日的租赁台账统计，测算出年租金增长为 5.7%。

根据企业提供的资料：现行的招商方案，不设定免租期。评估对象与东阳国际建材城连为一体，租金水平相互有制约性。根据市场调查，东阳国际建材城由于历史原因，其房屋租金低于周边其他专业市场的租金水平，本次设定的首层月租金约 34 元/平方米低于周边其他专业市场月租金 60 元/平方米，故第二、三年租金每年上浮 10%，第四年租金起租金每年上浮 5%。

B. 物业费收入

根据企业提供的招商方案，物业费收费标准为 2 元/平方米.月。

③年总费用的确定

年总费用包括营业税金及附加、水利基金、房产税、租赁管理费、土地使用税、保险费等。其中：

营业税金及附加包括营业税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。依据税法有关规定，营业税金及附加按照租金收入的 5.70%计收。

水利基金按照租金收入的 0.10%计收。

印花税按照租金收入的 0.10%计收。

房产税依据税法有关规定，无房租时按账面原值*70%*1.2%计取，有房租收入时按照租金收入的 12.00%计收。

招商佣金为一次性费用，根据新光建材城提供资料，该费用为 250 万元。

广告费：根据企业的招商方案，此费用为 135 万。

前期装修费，根据企业预测按建筑面积 48,232.96 平方米计算，装修标准为 700 元/平方米。

租赁管理费及维修费依据东阳市有关规定，分别按照租金收入的 8.00%、2.00%计收。

保险费按房屋重置全价的 0.20%计收，本次房产重置全价取 2,500.00 元/m²。

④折现率确定

采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定折现率。无风险报酬率为一年期存款利率，无风险报酬率确定为 2%。考虑到资产所处的行业、种类和市场条件情况，考虑到资产所处的行业、种类和市场条件情况，风险报酬率取 4.5%，加和折现率为 6.5%。

⑤评估值确定

采用以上相关资料，经测算评估资产的收益价值为 275,205,711 元。

（6）固定资产

新光建材城固定资产主要包括机器设备、车辆以及电子设备等，采用成本法评估。成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣除各种贬值反映资产价值。基本公式：评估值=重置成本*成新率。

经评估，新光建材城设备类固定资产账面价值 16.08 万元，评估值 43.74 万元，评估增值 27.66 万元。

（7）在建工程

1) 评估范围

纳入本次评估范围内的在建工程账面价值 50,794.44 万元。纳入在建工程的资产共计 2 项，为太平洋百货装修工程和“新光天地二期”自持物业 2-6 层商业用房，总建筑面积为 68,669.02 平方米。

2) 评估方法

① 评估方法的选择

根据资产的实际情况，本次评估对不同的资产采用不同的评估方法。

①对于“新光天地一期”装修工程，因其主体在投资性房产采用市场法评估，本次评估将转入在投资性房地产中合并评估。

②对于“新光天地二期”自留商业采用剩余法进行评估主要是基于以下几点考虑：

A. 无法收集到足够的在建同类型物业的市场成交案例，故无法采用市场法。

B. 委估资产是具有投资开发潜力的商业房地产，成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

C. 截至评估基准日委估资产已取得四证一书，实体工程进度已达 68%，故适宜采用剩余法评估。

② 剩余法

剩余法是预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开

发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估在产品价格的一种方法。

其计算公式为：

评估价值＝开发完成后的房地产总值－后续各项工程成本－后续的各项期间费用－投资利息－投资利润

3) 评估测算

① 开发完成后房地产总值

A. 2~6 层商场

2~6 层商场共计 325 套，由于新光天地二期位于东阳市商业核心圈，周边无其他楼盘可比案例参照对比，本次评估采用新光天一期、二期的一层的销售平均价格，结合东阳市同类型裙楼的首层、二、三、四、五层售价的相对首层售价的比例确定各层的预售单价。

新光天地二期首层商铺销售单价测算表

	可售面积 (平方米)	指导价 (万元)	预售合同额 (万元)	平均单价 (万元/平方米)
签约	3,207.52	34,882.00	32,273.4200	10.0618
认购	311.13	3,652.00	3,452.0000	11.0950
未售	2,172.23	19,638.00	19,425.4475	8.9426
合计	5,690.88	58,172.00	55,150.8675	9.6911

2~6 层商场开发完成后房地产总值测算如下表：

开发完成后房地产总值测算表

楼层	建筑面积 (m²)	比准价格 (万元/ m²)	楼层修正 系数	评估单价 (万元/ m²)	预售评估金额 (元)
2 层	5,557.53	9.6911	70.00%	6.7838	377,011,720.14
3 层	6,927.45	9.6911	49.00%	4.7486	328,956,890.70
4 层	6,950.71	9.6911	34.30%	3.3240	231,041,600.40
5 层	6,950.69	9.6911	24.01%	2.3268	161,728,654.92
6 层	4,936.56	9.6911	16.81%	1.6288	80,406,689.28
小计	31,322.94				1,179,145,555.44

B. 地下车位

商业配套车位共计 201 个，其中地下三层车位 164 个，地下四层 37 个。根

据新光天地一期的销售业绩统计，地下三层车位售价 14 万元/个，地下四层车位售价 12 万元/个。

开发完成后的房地产总值=2~6 层商场+地下车位=1,179,145,555.44+（164×140,000+37×120,000）= 1,206,545,555.44（元）

② 后续开发成本

根据新光建材城提供的招投标文件、施工合同、工程形象进度产值月报、支付款凭证等资料显示“新光天地二期”自持物业的合同的总投资、基准日已支付款、未付款情况如下表：

投资情况一表

单位：人民币元

序号	费用名称	项目总投资	已投资额	未投入
一	土地取得成本	405,709,850.67	405,709,850.67	-
二	前期及其他费用	1,963,297.64	1,699,391.95	263,905.69
三	基础及公共设施费用	312,329.59	6,163.13	306,166.46
四	建安成本	94,955,358.54	64,813,464.01	30,141,894.54
五	开发间接费	1,088,987.04	861,295.01	227,692.03
六	管理费	272,246.76	147,621.06	124,625.70
七	财务费用	-	33,514,609.26	-
	小计（扣除财务用）	504,302,070.25	473,237,785.83	31,064,284.42

③ 投资利息

“新光天期二期”于 2014 年 4 月 20 日开工，预计 2015 年 12 月 31 日竣工投入使用，则截至评估基准日，计息期 153 天，半年期中国银行贷款利率取 4.85%，则：

投资利息 = 项目评估值 $\times [(1+4.85\%)^{153/365} - 1] + (\text{未付开发成本} + \text{管理费用}) \times [(1+4.85\%)^{(153/365/2)} - 1]$

④ 投资利润

投资利润按地价、开发成本的一定比例计算。一般土地开发项目中商业地产的投资利润率为 25%~30%，考虑当地房地产行业运作情况和本项目实际情况，经综合分析比较后确定本项目的各业态的年投资投资利润率为 18%，则：

适当的净利润 = 开发项目评估值 $\times$ 投资利润率 $\times$ 后续开发期 + (续建成本 + 管

理费用)×投资利润率×后续开发期÷2

⑤ 评估值确定

经测算，在建工程评估值为 1,075,829,335 元。

在建工程测算表

序号	费用名称	合计(元)
一	收益价格	1,206,545,555.44
二	后续开发成本	31,064,284.42
三	投资利息	21,881,217.99
四	投资利润	77,770,717.88
五	评估值	1,075,829,335

(8) 长期待摊费用

新光建材城长期待摊费用原始入账价值 746.05 万元，摊余价值 499.45 万元；经核算，为新光天地一期营销中心、欧景名城营销中心和办公室的装修费用。

经评估，新光建材城长期待摊费用账面价值 499.45 万元，评估值 0 万元，评估减值 499.45 万元。

(9) 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 1,310.92 万元，是由于新光建材城计提坏账准备等纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税金额 17.30 万元确定评估值。

(10) 负债类科目

负债类科目以新光建材城实际需要承担的未来的经济利益流出金额进行评估。截至评估基准日，新光建材城负债账面价值 408,519.22 万元，评估值为 406,888.28 万元。

2、市场法

(1) 市场法定义

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公

司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

（2）市场法使用前提

①有一个充分发展、活跃的资本市场；

②资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；

③能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；

④可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

（3）基本步骤说明

市场法中的上市公司比较法是通过比较与被评估企业处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定评估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估企业处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值。另一方面，再选择可比公司的一个或几个收益性、资产类或特殊类参数，如 EBIT、EBITDA 等作为“分析参数”，最后计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为价值比率（Multiples），将上述价值比率应用到被评估企业相应的分析参数中从而得到评估对象的市场价值。

计算可比公司的市场价值和分析参数，评估师可以得到其收益类、资产类等价值比率。通过价值比率系数修正方式对每个可比对象的相关价值比率进行修正，然后综合选择一种恰当的方式估算被评估企业的价值比率，最后再在被评估

企业各个价值比率中选择一个或多个价值比率并将其应用到被评估企业中，计算得到被评估企业的价值，即：

被评估企业市场价值=确定的被评估企业价值比率×被评估企业相应指标

股权价值最终评估结果=（全投资价值比率×被评估企业相应参数－付息负债）×（1－缺少流动性折扣）×（1＋控制权溢价率）＋非经营性、溢余资产净值

或：

股权价值最终评估结果=（股权投资价值比率×被评估企业相应参数）×（1－缺少流动性折扣）×（1＋控制权溢价率）＋非经营性、溢余资产净值

采用上市公司比较法进行整体评估基本步骤如下：

- ① 搜集上市证券公司信息，选取可比公司；
- ② 收集并分析、调整可比公司相关财务报告数据；
- ③ 选择并计算各可比公司的价值比率；
- ④ 调整、修正各可比公司的价值比率；
- ⑤ 从各个可比公司价值比率中协调出一个价值比率作为被评估企业的价值比率；
- ⑥ 估算被评估企业相关参数，计算各价值比率下对应的评估结果，并选择一个最为合理的评估结果作为初步评估结论；
- ⑦ 考虑是否需要应用折价/溢价调整；
- ⑧ 加回非经营性资产、溢余资产净值，得到最终评估结论。

（4）市场法评估参数及结论

单位：万元

项目	评估基准日前 12 个月				
	EBIT 价值比率	EBITDA 价值比率	NOIAT 价值比率	股权利润价值比率	股权现金流价值比率
被评估企业比率乘数取值	5.41	7.73	17.74	1.22	1.50
被评估企业对应参数	15,955.68	18,890.97	14,854.98	11,048.14	13,983.43
被评估企业付息负债	323,842.00	323,842.00	323,842.00	-	-

对应价值比率的评估值	-237,521.77	-177,814.80	-60,314.65	13,478.73	20,975.15
初步评估结论	-88,239.47				
缺少流动性折扣率	45.68%				
控制权溢价率	17.87%				
非经营性、溢余资产净值	682,606.15				
被评估企业股权价值	531,087.49				

3、新光建材城评估结果

截至评估基准日，新光建材城全部股东权益价值的两种评估结果的差异情况如下表所示：

单位：万元				
评估方法	股东全部权益 账面价值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率
资产基础法	60,979.16	520,100.00	459,120.84	752.91%
市场法		531,087.49	470,108.33	770.93%
差异额		10,987.49		

上述两种方法评估结果相比，市场法结果略高，主要是因为可比公司的市场价格经常会受到所在行业内并购、监管以及交易活跃度等外部因素的作用，最终会影响到市场法的评估值。

新光建材城主要从事房地产开发、市场经营业务，与新光建材城本次市场法评估过程中选取可比上市公司相比，相互之间在开发的地域、开发房产的种类上仍存在着一定的差异，因此在对新光建材城与可比公司进行业务差异调整过程中往往存在较大的主观性，从而会对市场法评估结果带来一定的影响。另外可比公司的基本计算乘数指标经常会受到所在行业内并购、监管以及交易活跃度等外部因素的作用，最终会影响到市场法的评估值。

而资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。新光建材城的资产及负债结构清晰，企业各项资产和负债价值也可以单独评估确认，相比较而言，评估所依赖的数据更为真实可靠，评估结果也相对稳健。因此采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

评估结论为：新光建材城在评估基准日的股东全部权益价值评估值为520,100.00 万元。

（五）评估增值原因的说明

标的公司属于房地产开发企业，评估增值的资产主要涉及标的公司及各子公司的存货、在建工程和投资性房地产评估增值。

1、万厦房产评估增值原因

万厦房产母公司报表净资产账面价值为 135,771.75 万元，评估值为 598,628.94 万元，增值率为 340.91%。主要系：一、近年来义乌市房地产市场价格有较大幅度上涨，使得万厦房产存货评估增值 48.76%，投资性房地产评估增值 74.04%；二、万厦房产的 4 家控股子公司评估后的净资产较长期股权投资账面金额有大幅升值，评估增值率为 250.94%。

单位：万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	88,099.92	95,876.37	7,776.45	8.83%
2	非流动资产	204,884.08	659,964.82	455,080.74	222.12%
	其中：长期股权投资	171,553.31	602,057.43	430,504.12	250.94%
	投资性房地产	32,154.04	55,960.90	23,806.86	74.04%
	固定资产	169.86	939.62	769.76	453.17%
4	递延所得税资产	1,006.86	1,006.86	0.00	0.00%
5	资产总计	292,984.00	755,841.18	462,857.18	157.98%
6	流动负债	157,212.24	157,212.24	0.00	0.00%
7	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
8	负债总计	157,212.24	157,212.24	0.00	0.00%
9	净资产(所有者权益)	135,771.75	598,628.94	462,857.19	340.91%

评估增值的资产主要涉及万厦房产各子公司的存货、投资性房地产和在建工程的评估增值，具体情况如下：

单位：万元

公司名称	股权比例	长期股权投资（万元）				存货/投资性房地产/在建工程					
		账面价值	评估价值	增减值	增值率	项目名称	评估方法	账面价值	评估值	评估增值	增值率
金华欧景	100.00%	80,998.00	147,935.56	66,937.56	82.64%	存货-欧景名城项目	市场法	45,825.37	62,523.96	16,698.59	36.44%
						投资性房地产-欧景名城项目	市场法/收益法	17,205.91	74,265.96	57,060.05	331.63%
建德新越	70.00%	5,752.90	20,214.17	14,461.27	251.37%	存货-千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目	假设开发法	23,249.68	39,731.89	16,482.21	70.89%
						在建工程-千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目	收益法	22,228.03	22,919.83	691.80	3.11%
世茂中心	100.00%	83,802.41	432,767.73	348,965.32	416.41%	存货-世贸中心项目	假设开发法	194,168.87	309,556.23	115,387.35	59.43%
						在建工程-世贸中心项目	成本法	101,118.00	362,110.02	260,992.02	258.11%
万厦园林	100.00%	1,000.00	1,139.97	139.97	14.00%	万厦园林主要从事苗木种植、园林绿化工程等，公司评估增值主要系生产设备评估增值					

2、新光建材城评估增值原因

新光建材城母公司报表净资产账面价值为 60,979.16 万元，评估值为 520,100.00 万元，增值率为 752.91%。主要系：一、东阳国际建材城是根据政府的城市改造计划，从城中拆迁转移至此地新建的专业市场，2008 年竣工投入使用，此市场为该区域第一个专业的市场。近六年当地政府对该区域投入大量资金进行市政设施改造和大幅度招商引资，目前周边各类专业市场聚集，使得新光建材城投资性房地产有较大幅度增值；二、新光建材城下属新光天地一期至三期所处地块均位于东阳市商业核心区，地理位置优越，资源稀缺。新光天地一期由于引入太平洋实业，造成商铺市场价格上涨，使得新光建材城在建工程有较大幅度增值。

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	316,509.55	362,887.55	46,378.00	14.65%
2	非流动资产	152,988.83	564,100.73	411,111.90	268.72%
3	其中：投资性房地产	100,367.94	456,668.39	356,300.45	354.99%
	固定资产	16.08	43.74	27.66	172.01%
	长期待摊费用	499.45	0.00	-499.45	-100.00%
	递延所得税资产	1,310.92	17.30	-1,293.62	-98.68%
4	资产总计	469,498.38	926,988.28	457,489.90	97.44%
5	流动负债	365,519.22	363,888.28	-1,630.94	-0.45%
6	非流动负债	43,000.00	43,000.00	0.00	0.00%
7	负债总计	408,519.22	406,888.28	-1,630.94	-0.40%
8	净资产（所有者权益）	60,979.16	520,100.00	459,120.84	752.91%

3、交易标的评估增值的原因及合理性

（1）标的公司房地产项目所在城市的行业发展状况及房地产政策

目前标的公司持有物业主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区城市，其中，标的公司万厦房产所处的义乌市是全球最大的小商品市场，近年来积极推进国际贸易综合改革，习近平总书记在国际场合中亦频频向世界推销义乌，在“一带一路”国家战略倡导下，义乌和世界各地的经贸合作也将更加多样化，双边贸易也将更加活跃，这也为标的公司所处的房地产行业的发展提供了新的机遇。

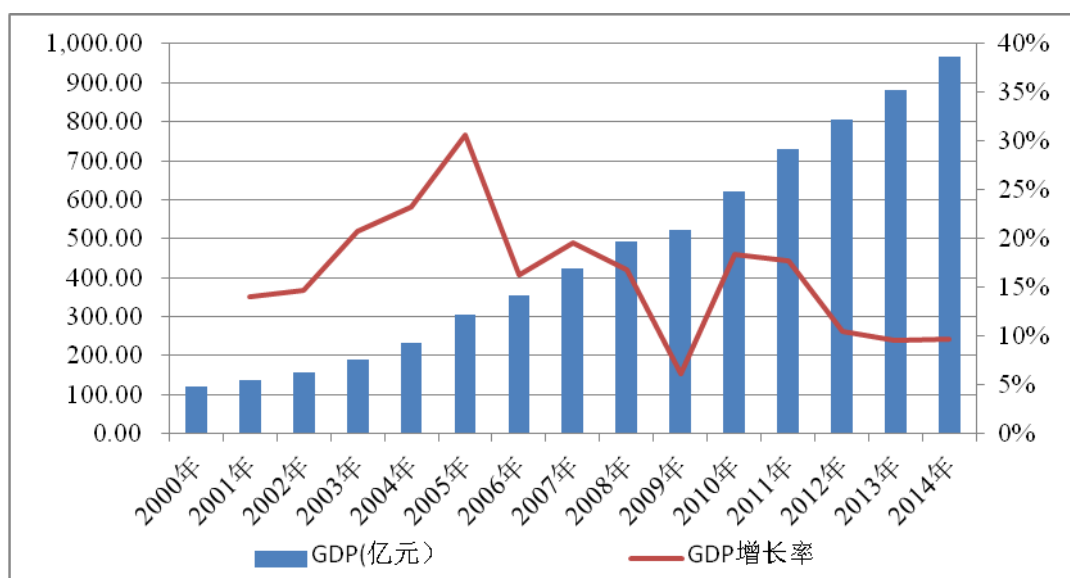
义乌、东阳、金华三个城市房地产市场情况分析如下：

1) 标的公司房地产销售所在地区行业发展概况

① 义乌市房地产市场概况

义乌市隶属于浙江省地级市金华市，位于浙江省中部，地处金衢盆地东部，面积 1,105.46 平方公里。义乌拥有全球最大的小商品集散中心——中国小商品城，被联合国、世界银行等国际权威机构确定为世界第一大市场。联合国多个下属机构、诸多国家政府机构、世界 500 强企业等均在此设立采购中心，是中国外向度最高的城市之一。

2014 年全市 GDP 为 968.6 亿元，自 2000 年以来义乌市 GDP 年复合增长率约为 15%。具体情况如下图所示：



数据来源：Wind 资讯

2008 年美国次贷危机引起全球金融危机，我国经济亦受到较大影响，经济增速有所放缓。总体而言，自 2000 年以来义乌市 GDP 稳步增长，经济的长期稳定发展为房地产业发展提供了良好的宏观环境。

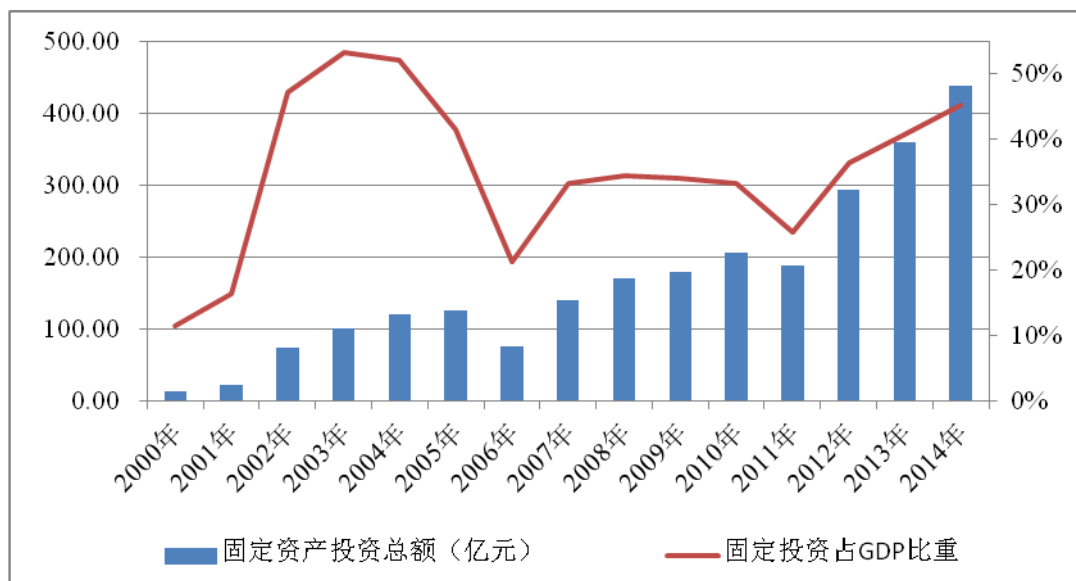
2014 年义乌市城镇居民人均可支配收入为 51,899 元，同比增长 10%。最近五年义乌市城镇居民人均可支配收入保持 10% 以上的增长率，预计今后居民购买力仍将持续上升，人均可支配收入的增加为房地产行业的持续发展提供有力支持。

随着义乌市城市化进程的逐步推进，政府不断加大固定资产投资来进一步完善基础设施建设，义乌市商业化、国际化的进一步推进亦为房地产业带来良好的

发展环境和前景。

根据《2014年义乌市国民经济和社会发展统计公报》，2014年全市完成固定资产投资438.2亿元，增长22.1%。其中，房地产开发投资94.2亿元，下降27.2%；投资项目（单位）投资344亿元，增长49.8%。民间投资较快增长，全年实现民间投资323.6亿元，增长15.0%，占固定资产投资的73.9%。

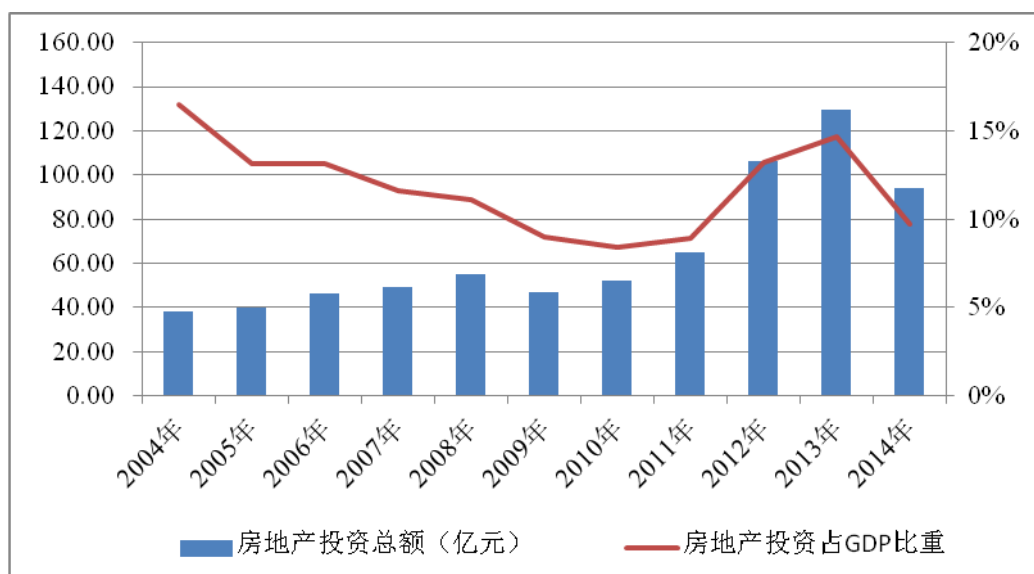
义乌市各年固定资产投资情况如下图所示：



数据来源：Wind 资讯、《2014年义乌市国民经济和社会发展统计公报》

2000年至2014年间，义乌市固定资产投资年复合增长率约为26%。2011年后，固定资产投资总额加速增长；从2011年开始，固定资产投资总额对GDP的拉动作用明显增强，固定资产投资总额对义乌市GDP的增长具有重要促进作用。

房地产投资作为固定资产投资中的重要组成部分，最近几年义乌市房地产开发投资情况如下图所示：



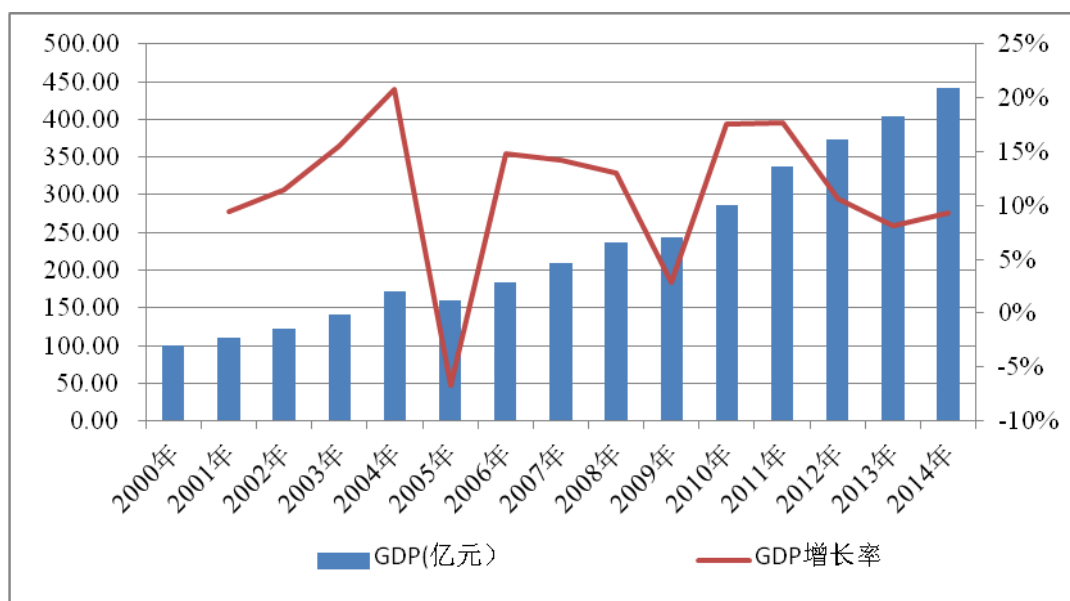
数据来源：Wind 资讯、《2014 年义乌市国民经济和社会发展统计公报》

最近几年，房地产投资占 GDP 比重基本维持在 12% 左右，对 GDP 的增长具有比较重要的影响。

② 东阳市房地产市场概况

东阳市隶属于浙江省地级市金华市，地处浙江省中部，属长江三角洲经济区域。1995 年，东阳成为浙江省首批小康县（市）之一。2001 年，跻身中国百强县市，名列中国各县市第 71 位，2003 年列第 49 位。2004 年，该市成为“海内外公众最喜爱的中国城市”之一。2007 年、2009 年，连续两届入选“长三角最具投资价值县市”。

2014 年全市 GDP 为 441.32 亿元，自 2000 年以来东阳市 GDP 年复合增长率约为 10%。具体情况如下图所示：



数据来源：东阳市统计局、Wind 资讯

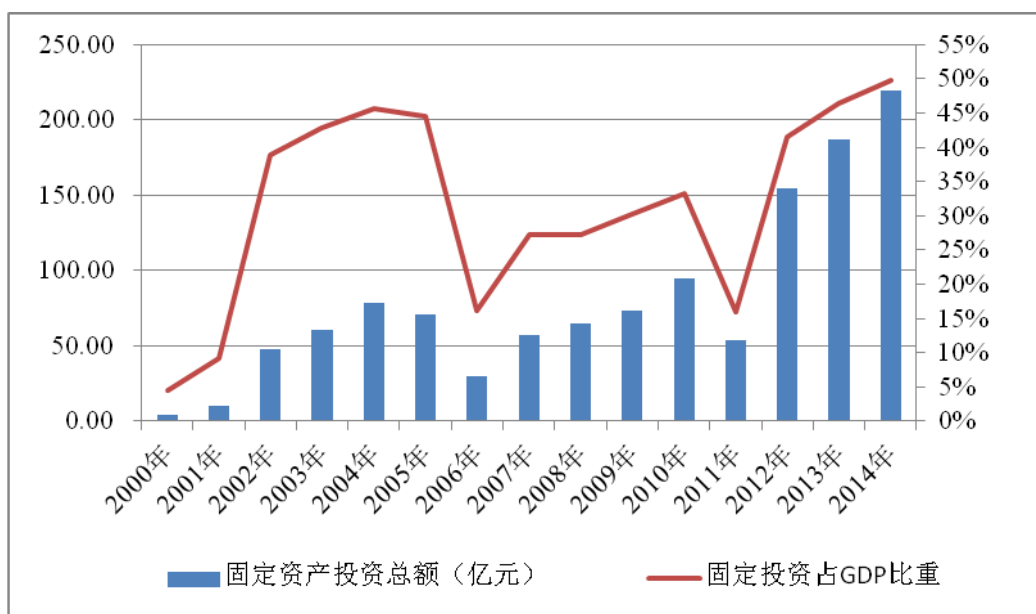
2008 年美国次贷危机引起全球金融危机，我国经济亦受到较大影响，经济增速有所放缓。总体而言，自 2000 年以来东阳市 GDP 稳步增长，经济的长期稳定发展为房地产业发展提供了良好的宏观环境。

2014 年东阳市城镇居民人均可支配收入为 30,908 元，同比增长 9.9%。最近五年东阳市城镇居民人均可支配收入保持约 10% 的增长率，预计今后居民购买力仍将持续上升，人均可支配收入的增加为房地产行业的持续发展提供有力支持。

随着东阳市城市化进程的逐步推进，政府不断加大固定资产投资来进一步完善基础设施建设，东阳市文化产业“全域化”的发展战略亦为房地产业带来良好的发展环境和前景。

根据《2014 年东阳市国民经济和社会发展统计公报》，2014 年，全市固定资产投资（不含农户）219.41 亿元，比上年增长 17.3%。民间投资 195.90 亿元，增长 20.5%，高于全市投资平均增速 3.2 个百分点，对全市投资增长的贡献率为 103.0%，占投资总额的比重为 89.3 %。

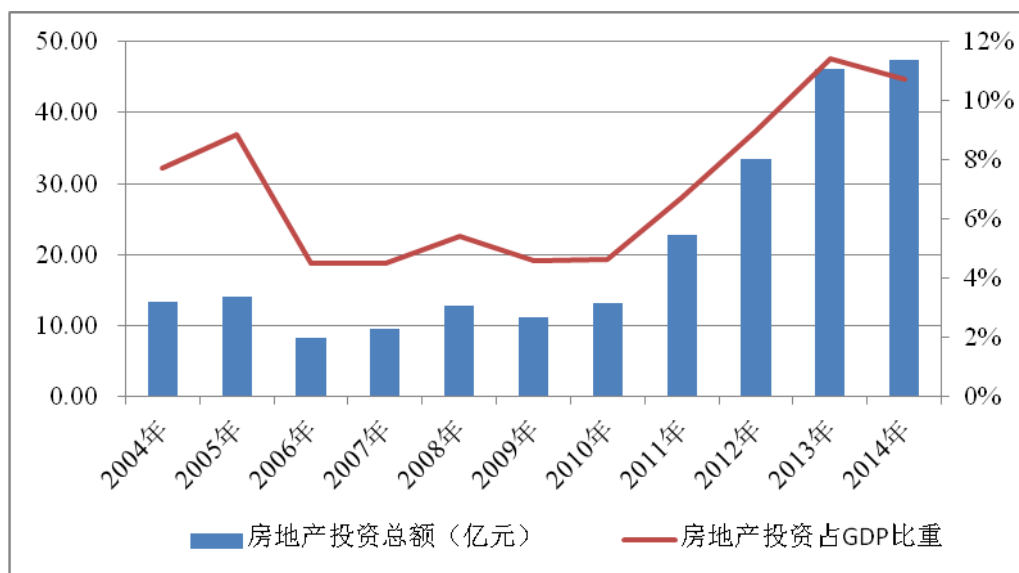
东阳市各年固定资产投资情况如下图所示：



数据来源：Wind 资讯、《2014 年东阳市国民经济和社会发展统计公报》

2000 年至 2014 年间，东阳市固定资产投资年复合增长率约为 30%。2011 年后，固定资产投资总额加速增长；从 2011 年开始，固定资产投资总额对 GDP 的拉动作用明显增强，固定资产投资总额对东阳市 GDP 的增长具有重要促进作用。

房地产投资作为固定资产投资中的重要组成部分，最近几年东阳市房地产开发投资情况如下图所示：



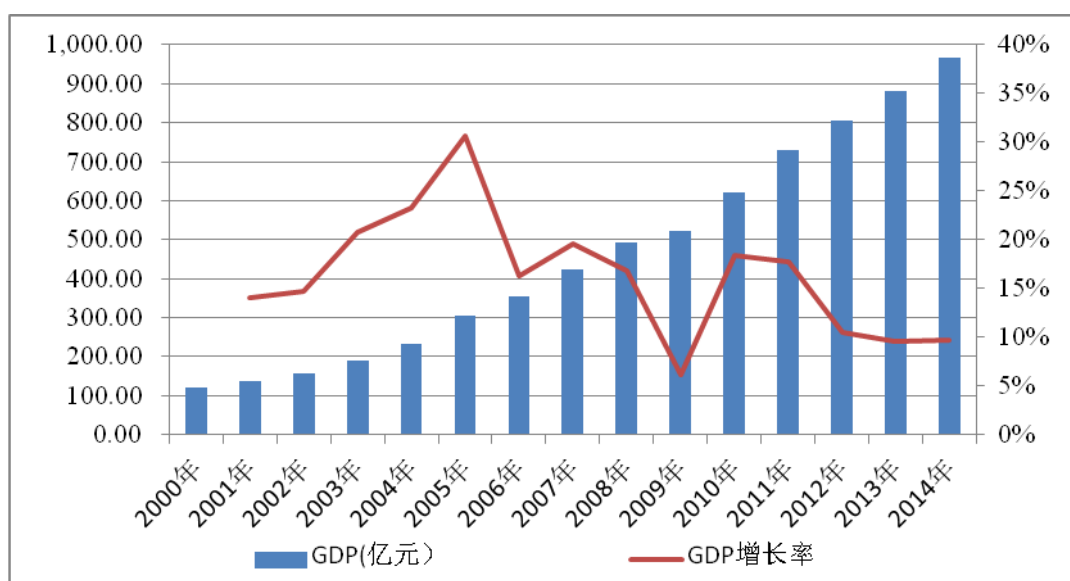
数据来源：Wind 资讯、《2014 年东阳市国民经济和社会发展统计公报》

自 2007 年以来，房地产投资总额占 GDP 总额比例持续稳步上升，房地产投资总额对东阳市 GDP 增长重要性逐渐增强。

③ 金华市房地产市场概况

金华，浙江省辖地级市，地理位于浙江省中部，境辖设婺城区、金东区 2 个市辖区，兰溪市、义乌市、东阳市、永康市 4 县级市以及武义县、浦江县、磐安县 3 县，总面积 10,942 平方公里。国家级历史文化名城、中国十佳宜居城市之一。2011 年金华-义乌都市区被确定为浙江省的第四个大都市区，规划 2020 年成为 200 万人以上特大城市。

2014 年全市 GDP 为 3,206.64 亿元，自 2000 年以来金华市 GDP 年复合增长率约为 13%。具体情况如下图所示：



数据来源：Wind 资讯

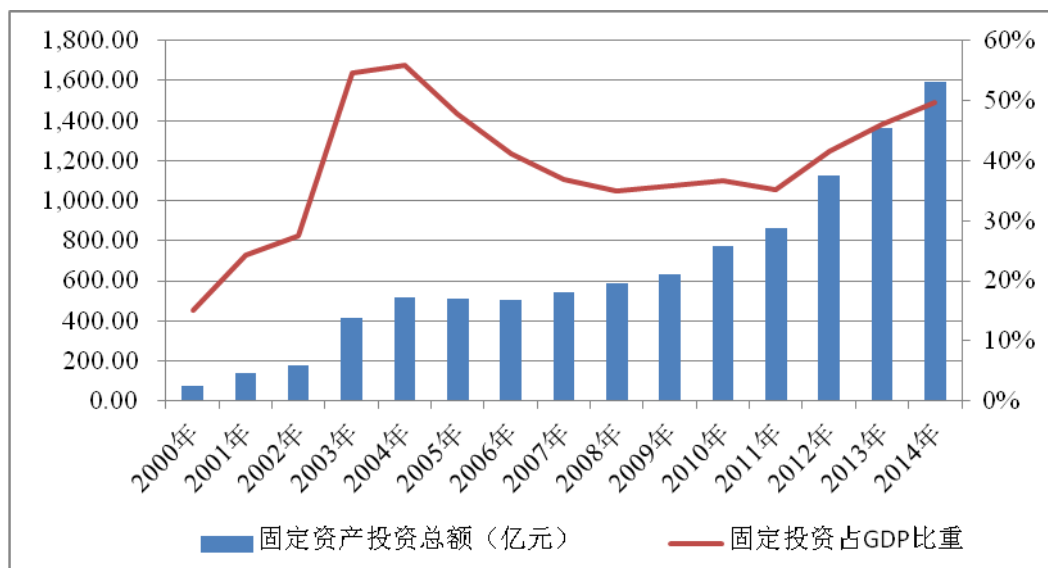
2008 年美国次贷危机引起全球金融危机，我国经济亦受到较大影响，经济增速有所放缓。总体而言，自 2000 年以来金华市 GDP 稳步增长，经济的长期稳定发展为房地产业发展提供了良好的宏观环境。

2014 年金华市城镇居民人均可支配收入为 31,599 元，同比增长 10.2%。最近五年金华市城镇居民人均可支配收入保持约 10% 的增长率，预计今后居民购买力仍将持续上升，人均可支配收入的增加为房地产行业的持续发展提供有力支持。

随着金华市城市群建设的稳步推进，政府不断加大固定资产投资来进一步完善基础设施建设，融入“一带一路”发展战略的进一步推进亦为房地产业带来良好的发展环境和前景。

根据《2014 年金华市国民经济和社会发展统计公报》，2014 年全市完成固定资产投资 1,594.79 亿元，同比增长 16.9%。其中，房地产开发投资 367.67 亿元，下降 4.5%；投资项目（单位）投资 1227.12 亿元，增长 25.3%。民间投资较快增长，全年实现民间投资 1228.21 亿元，增长 12.4%，占固定资产投资的 77.0%。

金华市各年固定资产投资情况如下图所示：



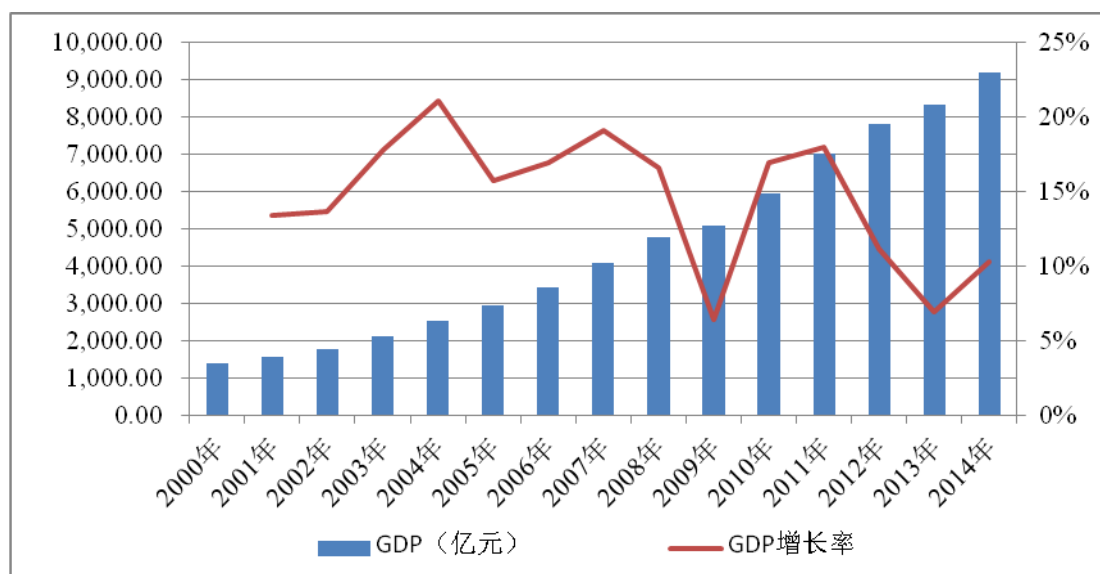
数据来源：Wind 资讯、《2014 年金华市国民经济和社会发展统计公报》

2000 年至 2014 年间，金华市固定资产投资年复合增长率约为 22%。2011 年后，固定资产投资总额加速增长；从 2011 年开始，固定资产投资总额对 GDP 的拉动作用明显增强，固定资产投资总额对金华市 GDP 的增长具有重要促进作用。

④ 杭州市房地产市场概况

杭州是浙江省省会，位于中国东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游北岸、京杭大运河南端，是浙江省的政治、经济、文化、科教、交通、传媒、通信和金融中心。建德市隶属于浙江省杭州市，位于浙江省西部，钱塘江上游，东与浦江县接壤，南与兰溪市和龙游县毗邻，西南与衢州市衢江区相交，西北与淳安县为邻，东北与桐庐县交界，市境域有新安江及其支流寿昌江和兰江、富春江 4 条较大河流。

2014 年杭州市 GDP 为 9,201.16 亿元，自 2000 年以来杭州市 GDP 年复合增长率约为 15%。具体情况如下图所示：



数据来源：Wind 资讯

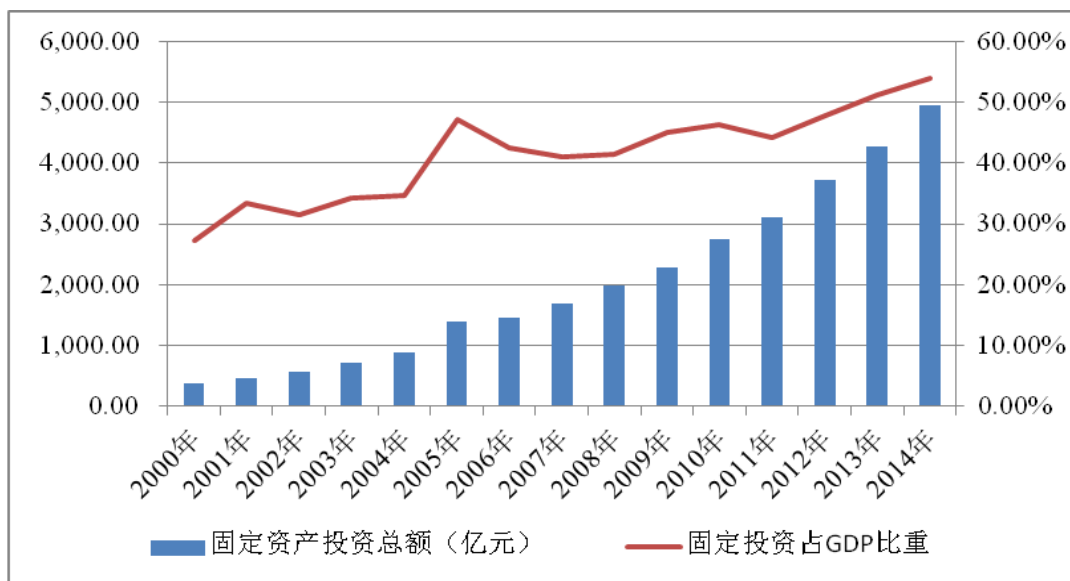
2008 年美国次贷危机引起全球金融危机，我国经济亦受到较大影响，经济增速有所放缓。总体而言，自 2000 年以来杭州市 GDP 稳步增长，经济的长期稳定发展为房地产行业发展提供了良好的宏观环境。

2014 年杭州市城镇居民人均可支配收入为 39237 元，增长 9.7%。最近五年杭州市城镇居民人均可支配收入保持约 10% 的增长率，预计今后居民购买力仍将持续上升，人均可支配收入的增加为房地产行业的持续发展提供有力支持。

随着杭州市经济建设的稳步推进，政府不断加大固定资产投资来进一步完善基础设施建设，融入“一带一路”发展战略的进一步推进亦为房地产业带来良好的发展环境和前景。

根据《2014 年杭州市国民经济和社会发展统计公报》，全市完成房地产开发投资 2,301.08 亿元，比上年增长 24.2%。房屋施工面积 10,504.80 万平方米，增长 12.6%；竣工面积 1,501.64 万平方米，增长 28.1%。全年商品房销售面积 1,121.13 万平方米，下降 1.6%，其中住宅销售 950.73 万平方米，下降 1.9%。

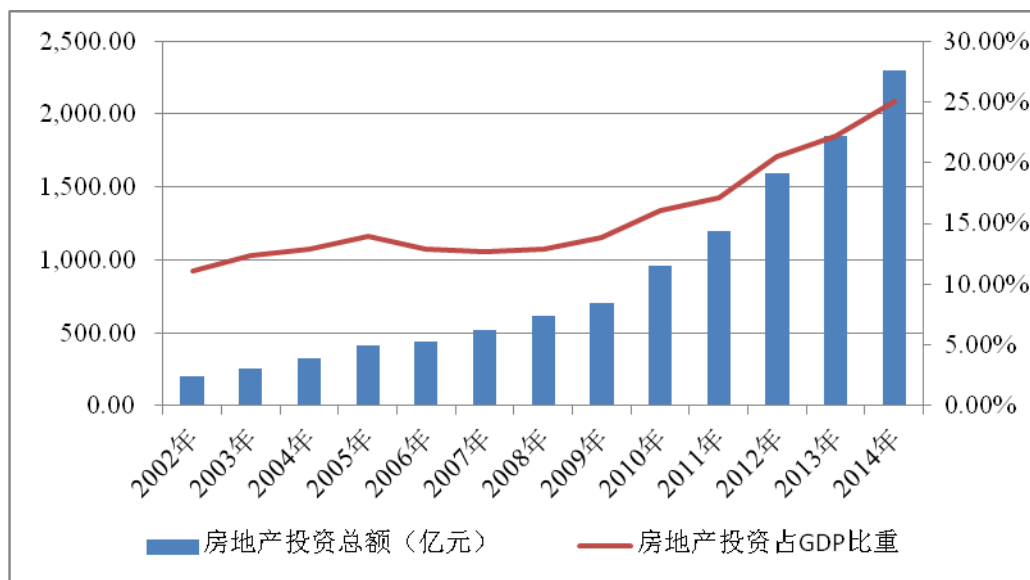
杭州市各年固定资产投资情况如下图所示：



数据来源：Wind 资讯、《2014 年杭州市国民经济和社会发展统计公报》

2000 年至 2014 年间，杭州市固定资产投资年复合增长率约为 18.7%。杭州市固定资产投资总额对 GDP 的拉动作用明显增强，固定资产投资总额对杭州市 GDP 的增长具有重要促进作用。

房地产投资作为固定资产投资中的重要组成部分，最近几年杭州市房地产开发投资情况如下图所示：



数据来源：Wind 资讯、《2014 年杭州市国民经济和社会发展统计公报》

自 2002 年以来，房地产投资总额占 GDP 总额比例持续稳步上升，房地产投资总额对杭州市 GDP 增长重要性逐渐增强。

2) 标的公司房地产所在地行业政策

① 金华市区出台的房地产行业相关政策

2015 年 1 月，金华市政府下发《关于进一步促进市区房地产和建筑业平稳健康发展的通知》，决定从加大公积金支持购房力度、金融支持房地产、优化土地增值税征管服务、鼓励房企兼并和重组、调整供地节奏、优化项目许可流程、强化公共配套设施规划建设管理、加强市场监管、支持建筑业健康发展，以及营造良好环境等 10 个方面，促进房地产和建筑业平稳健康发展。

② 义乌市出台的房地产行业相关政策

A. 义乌市政府于 2015 年 4 月 27 日发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》，延续了人才住房保障政策，大幅度提高住房公积金贷款额度，从加快推进旧住宅区、城中村改造、构建市场化住房保障体系、培育和发展住房租赁市场、落实差别化住房信贷政策、合理引导和促进住房消费、推动房地产行业转型升级、优化市场发展环境等七个方面提出了十七条意见。该政策对稳定义乌楼市信心，促进房地产交易作用明显。

B. 不动产统一登记。自 2015 年 6 月 26 日起，义乌市在全省率先开展不动产统一登记，实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。不动产统一登记实行后，将进一步提高政府运行效率，有利于义乌房地产市场的健康发展。

C. 以下间接经济政策也将对义乌房地产市场产生积极影响

a. 城市新规划拉动房地产市场需求

根据 2015 年 4 月《义乌市域总体规划（2013-2030 年）》方案公示：至 2020 年，义乌市域常住人口规模 210-225 万人左右，城镇总人口约 185-200 万人，农村人口约 25 万人。至 2030 年，义乌市域常住人口规模 240-255 万人左右，城镇总人口约 225-240 万人，农村人口约 15 万人。

2014 年全市常住人口 125.1 万人，城镇化达到 75.3%，相关数据表明义乌市常住人口在未来 15 年之内将实现翻番，人口的高速增长将直接拉动义乌市住房需求的提升。

b. 精品城市和精品社区打造推进房地产市场供给

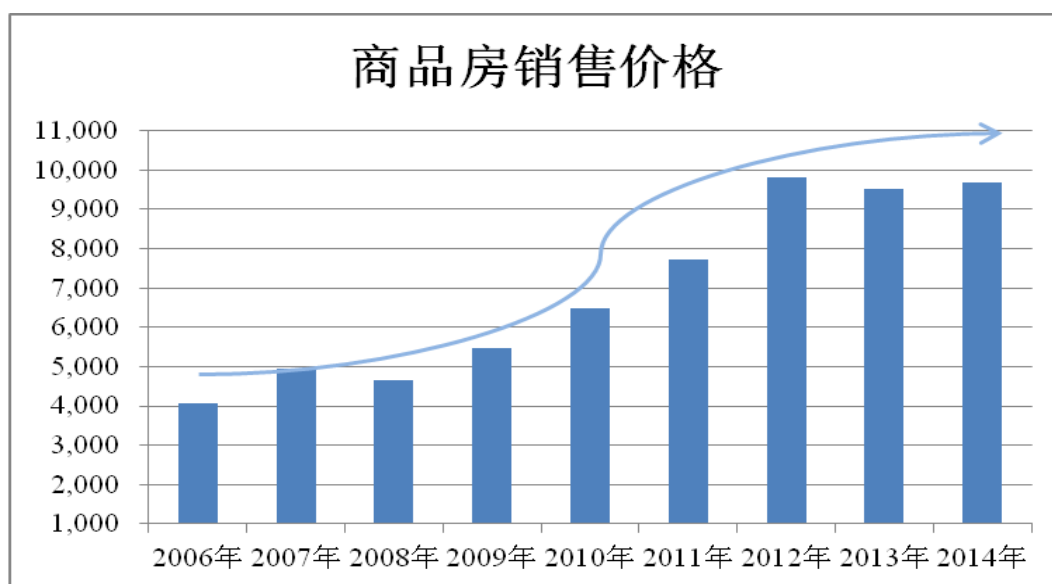
2015 年，义乌市颁布实施《义乌市精品城市建设管理提升年活动实施方案》，以城市精细化管理为导向，以提升城市品味品质为目标，以道路街景营造、供电及通讯线路规整、占道停车和占道经营监管等为重点，高标准改造建设，精细化提升管理，改变中心城区街道外观陈旧、色彩不协调、整体效果差的状况，建设精品社区，改善城市环境，提升城市品味。打造精品城市和精品社区有利于提升人居环境和宜居义乌的建设。

(2) 标的公司房地产销售所在地区房地产价格情况、供需状况分析以及去库存化情况

1) 金华地区（含东阳、义乌）

东阳市、义乌市均隶属于金华市，公司未能从公开市场查询到东阳市、义乌市相关信息，现对金华市相关情况进行分析。金华市商品房销售价格逐年上升，从 2006 年 4,000 余元/平方米上升至 2014 年的 9,600 余元/平方米，年复合增长率为 10.1%。2006 年至今金华市商品房销售价格情况如下图所示：

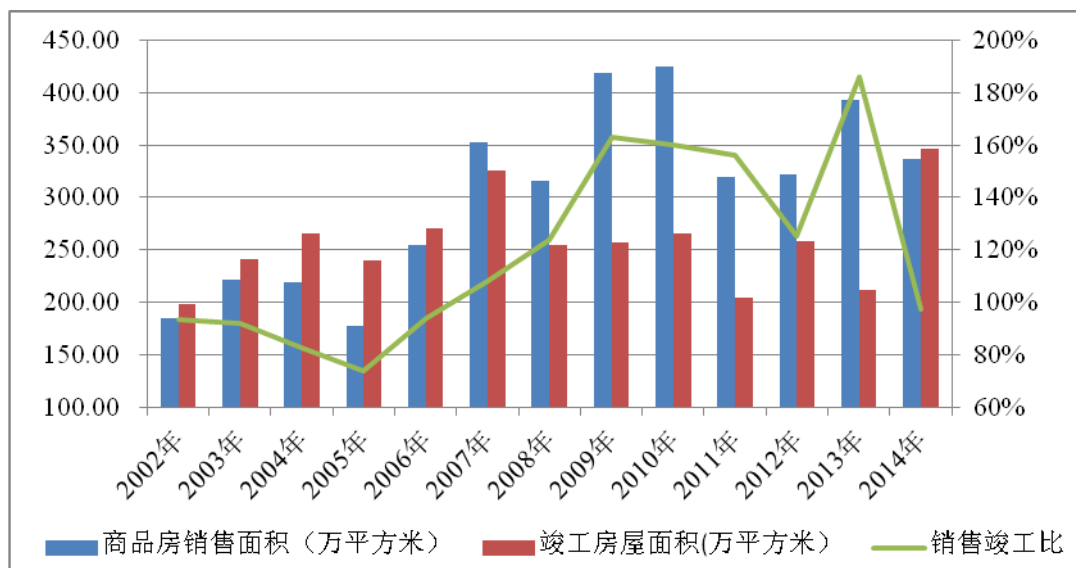
单位：元/平方米



数据来源：各年度《金华市国民经济和社会发展统计公报》、Wind 资讯

最近 9 年来，金华市商品房销售价格保持稳步上升。自 2011 年国家调控房价非理性上涨后，金华市商品房价格趋于稳定，最近三年均价维持在 9,500 元/平方米以上。

在房地产供需上，金华市商品房自 2002 年以来竣工面积及销售面积情况如下图所示：



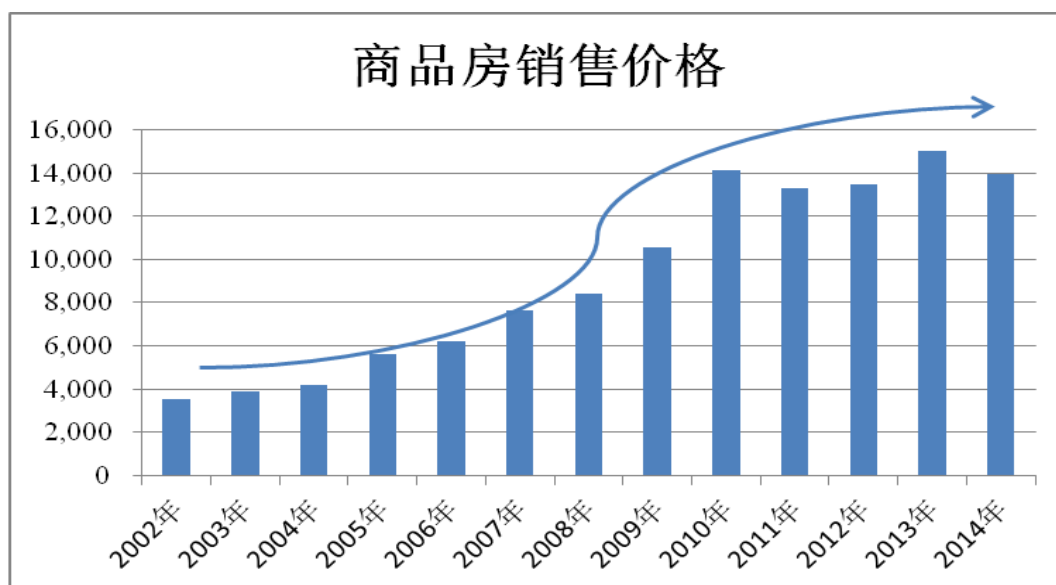
资料来源：各年度《金华市国民经济和社会发展统计公报》、Wind 资讯

自 2002 年以来，金华市商品房需求强劲，销售竣工比平均为 119.64%，供给存在一定的不足；2010 年后，随着国家房地产行业宏观调控政策的密集出台，供需差距有所减小，但是供不应求的情况依然存在。金华市在维持房地产市场稳定的发展方面也积极采取措施，如加快住房保障建设和增加普通商品住房的有效供给。供给的增加将有利于房地产市场的长期稳定健康发展。未来金华市商品房需求仍有一定的缺口，房地产市场情况较好。

2) 杭州地区

杭州市商品房销售价格逐年上升，从 2002 年 3,526.62 元/平方米上升至 2014 年的 13,917.62 元/平方米，年复合增长率为 11.1%。2002 年至今杭州市商品房销售价格情况如下图所示：

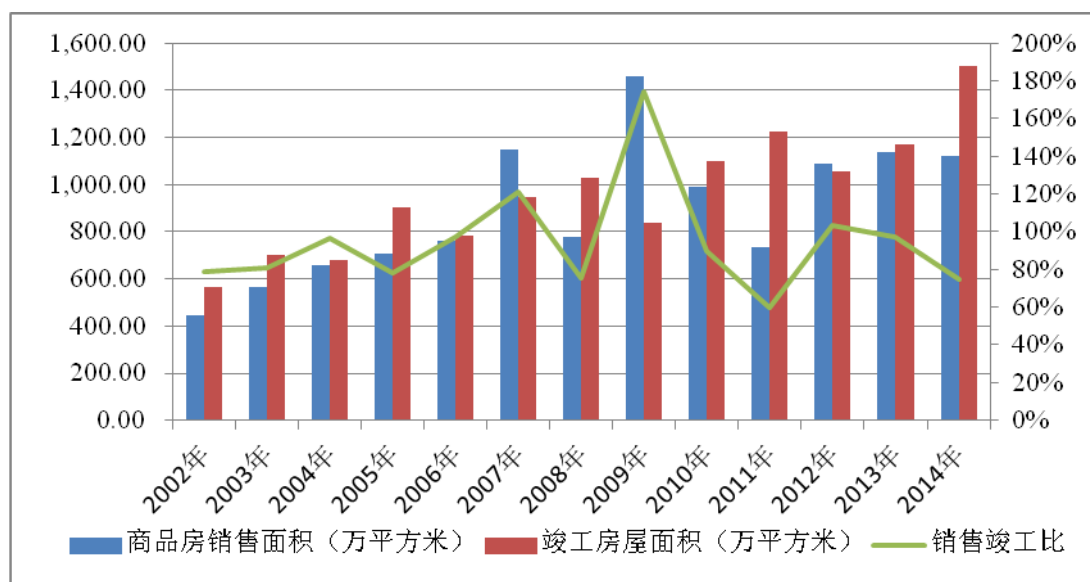
单位：元/平方米



数据来源：2014 年度《杭州市国民经济和社会发展统计公报》、Wind 资讯

最近 10 余年来，杭州市商品房销售价格保持稳步上升。自 2011 年国家调控房价非理性上涨后，杭州市商品房价格趋于稳定，最近三年均价维持在 14,000 元/平方米以上。

在房地产供需上，杭州市商品房自 2002 年以来竣工面积及销售面积情况如下图所示：



资料来源：2014 年度《杭州市国民经济和社会发展统计公报》、Wind 资讯

自 2002 年以来，杭州市商品房需求有所放缓，销售竣工比平均为 94.33%。最近几年，杭州市大力开发“千岛湖—新安江”水域旅游线路，带动了沿线酒店

业的发展。

(3) 标的公司房地产销售所在地区未来发展趋势

对于杭州市、金华地区，特别是义乌市、东阳市、建德市，房地产市场的未来发展走势分析，从短期上来看，商品房需求缺口依旧存在；同时随着央行今年3月以来多次降息，购房成本下降一定程度上也将刺激商品房市场交易量放大。

随着杭州市对“淳安—建德旅游经济开发区域”的打造，对“千岛湖—新安江”水域旅游线路的开发。借助目前日益蓬勃的旅游产业发展，将有效促进标的公司千岛湖皇冠假日酒店经营效益的提升。

从长期来看，金华—东阳—义乌城市群作为国际小商品贸易的辐射区吸引了大量的外国商人在本地经商与置业，2015年8月，住房城乡建设部、商务部、发改委等六部委联合发布《关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》，正式放松外资投资我国房地产相关规定。取消外商投资房地产企业办理境内贷款、境外贷款、外汇借款结汇必须全部缴付注册资本金的要求；允许境外机构在境内设立的分支、代表机构和在境内工作、学习的境外个人购买符合实际需要的自用、自住商品房；同时，进一步简化程序，提高办事效率，优化和改进外商投资房地产管理。我国对房地产的行政干预政策陆续退出，放松“限外”是必然趋势。此举将有利于市场信心的培养，并利好房地产市场的未来发展；而金华—东阳—义乌商业圈作为浙中地区国外商人密集地带，受此利好政策的影响，当地房地产市场将迎来良好的发展前景。

此外，杭州市、金华市特别是义乌市作为国家“一带一路”战略的起点，随着国家经济战略对当地经济的刺激以及市场的活跃，也将拉动当地房地产市场的需求。虽然从短期来看“一带一路”对区域经济增长的效应不够明显，但从中长期来看，其战略意义重大。通过21世纪丝绸之路经济带战略，中国将促进区域经济的一体化。采取资本的输出引领亚洲经济的增长，从而带来区域间贸易活动的增长和更广泛的区域合作，通过充分利用各经济体的比较优势做到贸易成本的最小化，从而促进区域间资源的合理配置，实现各国经济高速发展；而各国经济的发展必将使得我国与其他各国经济纽带联系更加紧密，促进区域资金、人才及资源的流动效率，从而反哺我国经济，提升全国及地区人均收入水平的提高，增

加居民可支配收入并刺激消费。此外，区域经济渠道的贯通也将更加有利于国外商人来华投资及贸易，作为中国民营经济最繁荣的城市之一，浙江，特别是杭州、温州、宁波、金华（义乌）地区受“一带一路”战略的影响，将吸引大量外资及人员的流入，刺激国外商人在国内购房及商业经营需求的提升。

（4）标的资产评估增值原因分析

1) 万厦房产评估增值明细

万厦房产母公司报表净资产账面价值为 135,771.75 万元，评估值为 598,628.94 万元，增值率为 340.91%；主要系：一、近年来义乌市房地产市场价格有较大幅度上涨，使得万厦房产存货评估增值 48.76%，投资性房地产评估增值 74.04%；二、万厦房产的 4 家控股子公司评估后的净资产较长期股权投资账面金额有大幅升值，评估增值率为 250.94%。

单位：万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	88,099.92	95,876.37	7,776.45	8.83%
2	非流动资产	204,884.08	659,964.82	455,080.74	222.12%
	其中：长期股权投资	171,553.31	602,057.43	430,504.12	250.94%
	投资性房地产	32,154.04	55,960.90	23,806.86	74.04%
	固定资产	169.86	939.62	769.76	453.17%
4	递延所得税资产	1,006.86	1,006.86	0.00	0.00%
5	资产总计	292,984.00	755,841.18	462,857.18	157.98%
6	流动负债	157,212.24	157,212.24	0.00	0.00%
7	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
8	负债总计	157,212.24	157,212.24	0.00	0.00%
9	净资产(所有者权益)	135,771.75	598,628.94	462,857.19	340.91%

评估增值的资产主要涉及万厦房产各子公司的存货、投资性房地产和在建工程的评估增值，具体情况如下：

单位：万元

公司名称	股权比例	长期股权投资（万元）				存货/投资性房地产/在建工程					
		账面价值	评估价值	增减值	增值率	项目名称	评估方法	账面价值	评估值	评估增值	增值率
金华欧景	100.00%	80,998.00	147,935.56	66,937.56	82.64%	存货-欧景名城项目	市场法	45,825.37	62,523.96	16,698.59	36.44%
						投资性房地产-欧景名城项目	市场法/收益法	17,205.91	74,265.96	57,060.05	331.63%
建德新越	70.00%	5,752.90	20,214.17	14,461.27	251.37%	存货-千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目	假设开发法	23,249.68	39,731.89	16,482.21	70.89%
						在建工程-千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目	收益法	22,228.03	22,919.83	691.80	3.11%
世茂中心	100.00%	83,802.41	432,767.73	348,965.32	416.41%	存货-世贸中心项目	假设开发法	194,168.87	309,556.23	115,387.35	59.43%
						在建工程-世贸中心项目	成本法	101,118.00	362,110.02	260,992.02	258.11%
万厦园林	100.00%	1,000.00	1,139.97	139.97	14.00%	万厦园林主要从事苗木种植、园林绿化工程等，公司评估增值主要系生产设备评估增值					

2) 新光建材城评估增值明细

新光建材城母公司报表净资产账面价值为 60,979.16 万元，评估值为 520,100.00 万元，增值率为 752.91%。主要系：一、东阳国际建材城是根据政府的城市改造计划，从城中拆迁转移至此地新建的专业市场，2008 年竣工投入使用，此市场为该区域第一个专业的市场。近六年当地政府对该区域投入大量资金进行市政设施改造和大幅度招商引资，目前周边各类专业市场聚集，使得新光建材城投资性房地产有较大幅度增值；二、新光建材城下属新光天地一期至三期所处地块均位于东阳市商业核心区，地理位置优越，资源稀缺。新光天地一期由于引入太平洋实业，造成商铺市场价格上涨，使得新光建材城在建工程有较大幅度增值。

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	316,509.55	362,887.55	46,378.00	14.65%
2	非流动资产	152,988.83	564,100.73	411,111.90	268.72%
3	其中：投资性房地产	100,367.94	456,668.39	356,300.45	354.99%
	固定资产	16.08	43.74	27.66	172.01%
	长期待摊费用	499.45	0.00	-499.45	-100.00%
	递延所得税资产	1,310.92	17.30	-1,293.62	-98.68%
4	资产总计	469,498.38	926,988.28	457,489.90	97.44%
5	流动负债	365,519.22	363,888.28	-1,630.94	-0.45%
6	非流动负债	43,000.00	43,000.00	0.00	0.00%
7	负债总计	408,519.22	406,888.28	-1,630.94	-0.40%
8	净资产（所有者权益）	60,979.16	520,100.00	459,120.84	752.91%

3) 标的资产评估增值合理性

首先，目前标的公司持有物业主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区城市，其中，标的公司万厦房产所处的义乌市是全球最大的小商品市场，近年来积极推进国际贸易综合改革，习近平总书记在国际场合中亦频频向世界推销义乌，在“一带一路”国家战略倡导下，义乌和世界各国的经贸合作也将更加多样化，双边贸易也将更加活跃，这也为标的公司所处的房地产行业的发展提供了新的机遇。标的公司所开发的项目所处地区均属于经济发达地区，房地产市场繁荣，最近十年上述地区的房产价格均有较大幅度上升，导致标的公司开发的项目具有较高价

值。

其次，标的公司所开发的项目大部分位于项目所在城市的商业核心区，地理位置优越，资源稀缺。如义乌世茂中心项目坐落于浙江省义乌市义乌国际商贸城金融商务核心区，金融商务区地处义乌城市中心区，与义乌国际商贸城仅一街之隔，与义乌国际博览中心、义乌国际文化中心隔江相望，是义乌的 CBD（中央商务中心）；新光天地一期项目位于红椿巷区域，地理位置十分优越，是商业、居住的黄金宝地，新光天地一期周围各类生活，市政实施配套极为完善齐全，购物，娱乐，金融，教育，医疗等配套则皆在步行范围内，坐享城市中心的便利与繁华。标的公司所开发项目的独特地理优势，导致项目价值较高。

最后，标的公司部分项目土地的取得时间较早，土地成本较低，而在土地取得至评估基准日，该区域地价及房地产价格发生了一定程度的上涨，导致项目评估增值较大。

（5）中介机构核查意见

经核查，本次重组的独立财务顾问认为：标的资产评估结果公允，评估增值具有合理性。

十四、其他情况

（一）主要资产的他项权利情况

截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产及其下属子公司存在抵押的土地使用权证合计 258 宗，抵押面积为 53,404.15 平方米；新光建材城存在抵押的土地使用权证 556 宗，抵押面积为 106,782.28 平方米。

截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产及其下属子公司存在抵押的房产合计 254 处，抵押面积为 47,881.55 平方米；新光建材城存在抵押的房产 1,076 处，抵押面积为 256,732.98 平方米。

（二）标的公司独立运行情况

万厦房产、新光建材城自成立以来，严格按照《公司法》等法律、法规和《公司章程》的有关要求，规范运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算，独立承担责任和风

险。

1、资产独立

标的公司拥有完整的独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行生产经营所需要的土地、房屋、专用设备资产，相关资产权属清晰，不存在潜在纠纷。

标的公司资产与股东资产严格分开，独立运营，不存在以资产、权益或信誉为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况，也不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用而损害公司利益的情形。

2、业务独立

标的公司拥有完整的经营业务体系，具有独立的采购和销售系统。标的公司拥有业务经营所需的各项技术、资质和相关专业人才，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，不受其他公司影响，也不依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

3、机构独立

标的公司根据《公司法》、《公司章程》的规定，建立健全了股东大会、董事会、监事会及经理层的运作体系。

标的公司的机构设置不受控股股东干预，并与主要股东及其控制的企业完全分开，具备独立的组织机构和经营场所。标的公司已根据业务发展和内部管理的需要设置了完备的内部组织机构，各部门职责明确，组织结构健全，独立运转，与股东及其控制的其他企业不存在机构混同的情形。标的公司自主设置内部机构，不受股东及其他企业或个人的干预。

4、人员独立

标的公司人员的选聘及管理不受控股股东干预，建立了独立的劳动、人事、工资管理体系。标的公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定选举产生，主要股东未干预公司董事会和股东大会作出的人

事任免决定。标的公司总裁、副总裁、财务总监等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪，财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职。

5、财务独立

标的公司财务与控股股东严格分开，建立了独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。标的公司设有独立的财务部门，配备了独立的财务人员，能够独立作出财务决策，不存在股东干预公司投资和资金使用安排的情况。

（三）关联方非经营性占用资金情况

截至本报告书出具之日，标的公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其它企业占用的情况。

本次交易完成后，标的公司成为上市公司全资子公司，公司将根据上市公司治理准则的要求，加强对子公司管理力度，在标的公司建立起规范有效的财务制度和财务体系，确保标的公司财务及资金的管理及核算与现有股东分开。同时，公司将积极敦促交易对方依据法律法规及公司章程规定，行使股东权利，履行股东义务，消除上市公司或其子公司发生关联资金占用的潜在风险。

控股股东新光集团、实际控制人周晓光、虞云新夫妇已作出《关于减少和规范关联交易的承诺函》：“本公司/本人及本公司/本人的关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金，也不要求上市公司为本公司/本人及本公司/本人的关联企业进行违规担保。”

（四）不存在委托持股的情况

截至本报告书出具之日，标的公司不存在股份代持的情形。

（五）本次交易不涉及标的公司的职工安置事项

本次交易标的为万厦房产、新光建材城 100%股权，不涉及标的公司的职工安置事项。

（六）标的公司最近三年的重大资产收购情况

除收购世茂中心 100%股权、建德新越 70%股权外，万厦房产最近三年不存在其他重大资产收购的情况。其中，收购世茂中心 100%股权、建德新越 70%股权具体情况参见本报告书“第四节 标的资产基本情况”之“十一、最近三年股权转让、增资及改制情况”。

1、万厦房产同一控制下的资产总额、营业收入、利润总额及对万厦房产主要财务指标的影响

为整合公司旗下房地产开发业务，从而降低公司管理成本并发挥业务协同优势；2014 年 12 月，新光集团将其持有的世茂中心 100%股权和建德新越 70%股权转让给子公司万厦房产。世茂中心、建德新越与万厦房产在本次股权转让前后均同属于新光集团控制，属于同一控制下企业合并。收购前一个会计年度，万厦房产同一控制下的资产总额、营业收入、及利润总额对万厦房产主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目名城	世茂中心	建德新越	世茂中心与建德新越合计	万厦房产	被收购公司相关财务指标占万厦房产的比例
资产总额	322,673.58	32,833.14	355,506.72	412,420.61	86.20%
营业收入	-	-	-	89,188.15	0.00%
利润总额	-1,254.30	-339.07	-1,593.37	26,025.26	-6.12%

2、万厦房产本次收购符合《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条发行人最近 3 年主营业务没有发生重大变化的适用意见——证券期货法律适用意见第 3 号》以及《首次公开发行股票并上市管理办法》（以下简称“《首发管理办法》”）第十二条的相关规定

（1）万厦房产本次收购属于《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条发行人最近 3 年内主营业务没有发生重大变化的适用意见——证券期货法律适用意见第 3 号》规定的“对同一公司控制权人下相同、类似或相关业务进行重组”情况，符合《首发管理办法》第十二条的相关规定

1) 新光集团于 2010 年 6 月出资设立世茂中心、并持有世茂中心 100%股权，

新光集团于 2008 年 4 月与义乌富越投资咨询有限公司共同出资设立建德新越，并持有建德新越 70% 股权。本次置入万厦房产的世茂中心和建德新越自报告期初均同属于新光集团控制，因此，万厦房产本次收购世茂中心和建德新越属于《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条发行人最近 3 年内主营业务没有发生重大变化的适用意见——证券期货法律适用意见第 3 号》规定的“自报告期期初起即与发行人受同一公司控制权人控制”的情形，以及符合《首发管理办法》第十二条规定的“发行人最近 3 年内实际控制人没有发生变更”。

2) 万厦房产主要从事房地产开发和商业经营业务，本次收购的世茂中心和建德新越均从事房地产开发和商业经营业务，因此，万厦房产本次收购世茂中心和建德新越属于《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条发行人最近 3 年内主营业务没有发生重大变化的适用意见——证券期货法律适用意见第 3 号》规定的“相同、类似或相关业务进行重组”的情形，且本次业务重组之后，万厦房产主营业务未发生变化，以及符合《首发管理办法》第十二条规定的“发行人最近 3 年内主营业务没有发生变更”。

(2) 本次业务重组置入的世茂中心和建德新越重组前一个会计年度末的资产总额、营业收入和利润总额均未达到万厦房产重组前一个会计年度相应指标的 100%

根据万厦房产提供的经利安达会计师审核的财务数据，本次收购世茂中心和建德新越汇总合计的重组前一个会计年度末的资产总额、营业收入和利润总额占万厦房产重组前一个会计年度相应指标的比率为 86.20%、0% 和 -6.12%，均未超过万厦房产相应指标的 100%。本次重组的独立财务顾问和律师已将被重组方纳入尽职调查范围并发表相关意见，符合《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条发行人最近 3 年内主营业务没有发生重大变化的适用意见——证券期货法律适用意见第 3 号》的相关规定。

3、中介机构核查意见

经核查，本次重组的独立财务顾问和律师认为：报告期内万厦房产收购世茂中心和建德新越属于对同一控制权下相同、类似或相关业务重组，收购世茂中心和建德新越未导致万厦房产最近 3 年主营业务发生变化，符合《〈首次公开发行

股票并上市管理办法》第十二条发行人最近 3 年内主营业务没有发生重大变化的适用意见——证券期货法律适用意见第 3 号》以及《首发管理办法》第十二条的相关规定。

新光建材城最近三年不存在重大资产收购的情况。

(七) 标的公司业绩承诺合理性、可实现性以及未来盈利能力的稳定性情况

1、标的资产业绩承诺净利润较报告期内净利润大幅增加的原因

(1) 标的公司未来三年可供出售的物业较报告期内大幅度上升

标的公司未来三年可供出售的项目包括新开发的新光天地一期、新光天地二期、新光天地三期、千岛湖皇冠假日酒店附楼、义乌世茂中心等项目；同时包括标的公司存量房如东阳欧景名城、金华欧景名城以及义乌欧景名城等项目，标的公司未来三年新增可供出售物业超过 50 万平方米。

(2) 预计标的公司未来三年的毛利率将有较大提升

标的公司报告期内以毛利率相对较低的住宅为主，而标的公司未来三年开发销售大量毛利率较高的商业物业。如标的公司正在开发的新光天地二期、新光天地三期以及世茂中心等项目均有大量配套的商业物业，商业物业毛利率较高，将为标的公司带来较高的收益。

(3) 标的公司未来三年将新增大量自持商业物业

标的公司正在开发的世茂中心、新光天地等项目均配套大量的自持商业物业，将为标的公司新增用于出租的物业不低于 16.8 万平方米，上述新增的自持物业将为标的公司带来可观的收益。

(4) 标的公司除正在开发的项目，尚有部分项目储备

万厦房产目前已与江苏一九一二文化产业发展有限公司公司签署《西安长安里 1912 项目的合作框架协议》及《股东协议》，双方已就西安长安里 1912 项目达成合作意向，并拟成立项目公司在西安打造特色文化主题商业街区，万厦房产持股 70.00%，为该项目公司控股股东。除上述项目储备外，标的公司未来继续加大业务拓展力度，寻求更多的投资机遇，拓展市场资源与项目储备，提高公司

市场占有率。

2、标的公司土地储备及后续销售计划

(1) 截至评估基准日，标的公司土地储备及项目储备情况

截至评估基准日，标的公司除正在开发的世茂中心、新光天地一期、新光天地二期以及千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目外，暂无其他土地储备。但根据标的公司业务发展规划，预计未来标的公司将加大业务拓展力度，寻求更多的投资机遇，拓展市场资源与项目储备，提高公司市场占有率。

万厦房产目前已与江苏一九一二文化产业发展有限公司公司签署《西安长安里 1912 项目的合作框架协议》及《股东协议》，双方已就西安长安里 1912 项目达成合作意向，并拟成立项目公司在西安打造特色文化主题商业街区，万厦房产持股 70.00%，为该项目公司控股股东。1912 项目所在地为西安市朝阳门内沿城墙区域内，规划为特色文化主题商业街区。

(2) 标的公司可售物业后续销售计划

标的公司可售物业后续销售计划如下表所示：

序号	名称	2015. 8-12 月	2016 年	2017 年	2018 年
一	东阳欧景名城项目				
普通住宅	可售面积 (m ²)	10,884.38	10,633.10	-	-
	当年销售面积 (m ²)	251.28	10,633.10	-	-
非普通住宅	当年提供的面积	5,782.34	5,624.76	-	-
	当年销售面积 (m ²)	157.58	5,624.76	-	-
沿街商铺	当年提供的面积 (m ²)	798.84	798.84	-	-
	当年销售面积 (m ²)		798.84	-	-
地下车位 (普通住宅)	当年提供的数量 (个)	100.00	98.00	-	-
	当年销售车位 (个)	2.00	98.00	-	-
地下车位 (非普通住宅)	当年提供的数量 (个)	52.00	50.00	-	-
	当年销售 (个)	2.00	50.00	-	-
二	新光天地一期项目				
沿街商铺	当年提供的面积	399.07	399.07	-	-
	当年销售面积 (m ²)	-	399.07	-	-
地下商铺	当年提供的面积	1,250.45	1,250.45	-	-
	当年销售面积 (m ²)		1,250.45	-	-
写字楼	当年提供的面积	1,071.62	1,071.62	-	-
	当年销售面积		1,071.62	-	-
非普通住宅	当年提供的面积 (m ²)	8,763.94	8,266.60	-	-
	当年销售面积 (m ²)	497.34	8,266.60	-	-

序号	名称	2015.8-12月	2016年	2017年	2018年
车位	当年提供的数量(个)	81.00	80.00	-	-
	当年销售数量(个)	1.00	80.00	-	-
储藏室	当年提供的面积(个)	59.00	58.00	-	-
	当年销售面积(个)	1.00	58.00	-	-
三	新光天地二期项目				
沿街商铺	当年提供的面积(m²)	5,690.88	1,606.34	-	-
	当年销售面积(m²)	4,084.54	1,606.34	-	-
地下商铺	当年提供的面积(m²)	9,600.96	3,100.30	-	-
	当年销售面积(m²)	6,500.66	3,100.30	-	-
商务楼	当年提供的面积(m²)	-	12,905.70	2,581.14	-
	当年销售面积(m²)	-	10,324.56	2,581.14	-
车位	当年提供的数量(个)	-	145.00	58.00	-
	当年销售数量(个)	-	87.00	58.00	-
安置房	当年提供的面积(m²)	-	41,550.07	-	-
	当年销售面积(m²)	-	41,550.07	-	-
安置房车位	当年提供的面积(m²)	-	12,806.07	-	-
	当年销售面积(m²)	-	12,806.07	-	-
四	新光天地三期项目				
非普通住宅	当年提供的面积(m²)	12,825.52	12,825.52	1,923.83	-
	当年销售面积(m²)	-	10,901.69	1,923.83	-
安置房	当年提供的面积(m²)	-	2,621.90	-	-
	当年销售面积(m²)	-	2,621.90	-	-
公寓	当年提供的面积(m²)	-	4,607.64	691.15	-
	当年销售面积(m²)	-	3,916.49	691.15	-
安置房	当年提供的面积(m²)	-	1,022.77	-	-
	当年销售面积(m²)	-	1,022.77	-	-
商业	当年提供的面积(m²)	-	25,121.00	3,768.15	-
	当年销售面积(m²)	-	21,352.85	3,768.15	-
车位	当年提供的数量(个)	-	163.00	40.00	-
	当年销售面积(个)	-	123.00	40.00	-
五	千岛湖皇冠假日酒店				
酒店附楼	当年提供的面积(m²)	-	40,606.24	23,551.62	4,872.75
	当年销售面积(m²)	-	17,054.62	18,678.87	4,872.75
六	万厦房产零星项目				
义乌欧景名城普通住宅	当年提供的面积(m²)	4,943.61	3,084.45	-	-
	当年销售面积(m²)	1,859.16	3,084.45	-	-
义乌欧景名城非普通住宅	当年提供的面积(m²)	4,938.44	4,382.03	-	-
	当年销售面积(m²)	556.41	4,382.03	-	-
国贸大厦	当年提供的面积(m²)	171.89	171.89	-	-
	当年销售面积(m²)	-	171.89	-	-
银联国际	当年提供的面积(m²)	158.16	158.16	-	-
	当年销售面积(m²)	-	158.16	-	-
丹桂园	当年提供的面积(m²)	917.92	917.92	-	-

序号	名称	2015.8-12月	2016年	2017年	2018年
	当年销售面积 (m²)	-	917.92	-	-
义乌欧景名城 车位	当年提供的数量(个)	97.00	83.00	-	-
	当年销售车位数量 (个)	14.00	83.00	-	-
义乌欧景名城 车库	当年提供的数量(m²)	770.81	770.81	-	-
	当年销售车位数量 (m²)	-	770.81	-	-
财富大厦	当年提供的数量(m²)	3,285.68	3,285.68	-	-
	当年销售数量 (m²)	-	3,285.68	-	-
七	义乌世贸中心项目				
住宅	当年提供的面积 (m²)	-	89,987.00	44,093.63	5,399.22
	当年销售面积 (m²)	-	45,893.37	38,694.41	5,399.22
公寓式酒店	当年提供的面积 (m²)	-	40,013.00	12,804.16	-
	当年销售面积 (m²)	-	27,208.84	12,804.16	-
车位	当年提供的数量(个)	-	869.00	209.00	-
	当年销售面积 (个)	-	660.00	209.00	-
商铺	当年提供的面积 (m²)	-	26,017.00	11,447.48	1,886.23
	当年销售面积 (m²)	-	14,569.52	9,561.25	1,886.23
储藏室	当年提供的面积 (m²)	-	9,615.00	6,874.73	3,990.23
	当年销售面积 (m²)	-	2,740.28	2,884.50	3,990.23
九	金华欧景名城一期项目				
住宅	当年提供的面积 (m²)	31,526.59	21,008.81	-	-
	当年销售面积 (m²)	10,517.78	21,008.81	-	-
车位及车库	当年提供的数量(个)	489.00	420.00	-	-
	当年销售数量 (个)	69.00	420.00	-	-
储藏室	当年提供的数量(个)	133.00	127.00	-	-
	当年销售数量 (个)	6.00	127.00	-	-
十	金华欧景名城二期项目				
非普通住宅	当年提供的面积 (m²)	9,545.92	6,619.76	-	-
	当年销售面积 (m²)	2,926.16	6,619.76	-	-
车位及车库	当年提供的数量(个)	179.00	163.00	-	-
	当年销售数量(个)	16.00	163.00	-	-
储藏室	当年提供的数量(个)	49.00	47.00	-	-
	当年销售数量 (个)	2.00	47.00	-	-
商铺	当年提供的面积 (m²)	-	208.98	-	-
	当年销售面积 (m²)	-	208.98	-	-
十一	金华欧景名城三期项目				
普通住宅	当年提供的面积 (m²)	10,362.99	5,196.68	-	-
	当年销售面积 (m²)	5,166.31	5,196.68	-	-
非普通住宅	当年提供的面积 (m²)	1,385.88	629.17	-	-
	当年销售面积 (m²)	756.71	629.17	-	-
商铺	当年提供的面积 (m²)	-	2,611.01	-	-
	当年销售面积 (m²)	-	2,611.01	-	-
普通住宅配套	普通住宅配套车位	85.00	50.00	-	-

序号	名称	2015.8-12月	2016年	2017年	2018年
车位	(个)				
	当年销售数量(个)	35.00	50.00	-	-
非普通住宅配套车位	当年提供的面积(m²)	189.00	178.00	-	-
	当年销售面积(m²)	11.00	178.00	-	-
普通住宅储藏室	普通住宅配套(个)	58.00	57.00	-	-
	当年销售数量(个)	1.00	57.00	-	-
非普通住宅储藏室	当年提供的面积(m²)	59.00	58.00	-	-
	当年销售面积(m²)	1.00	58.00	-	-

注：此表中的销售面积为结转收入面积。

预计上述项目的未来销售平均单价不低于中通诚出具的相关评估报告中预测的销售单价。

3、关于交易标的承诺业绩的合理性、可实现性以及未来盈利能力的稳定性的说明

(1) 标的公司房地产项目未来的开发计划如下：

序号	项目名称	开发面积(m²)	开工时间	取得/拟取得预售许可证时间	拟竣工时间	销售计划
1	新光天地二期	129,216.55	2014.04	2014.09	2015.12	2015年12月竣工,预计2017年销售完毕
2	新光天地三期	62,593.89	2014.09	2015.03	2016.06	预计2016年6月竣工,预计2016年12月交付,预计2017年销售完毕
3	千岛湖皇冠假日酒店及附楼	93,373.14	2015.04	2015.11	2016.05	2016年5月竣工,计划2016年8月交付,预计2017年销售完毕
4	义乌世贸中心	469,998.30	2012.04	商业房:2014.09	商品房:2016.03 自持物业:2016.09	商品房预计2016年上半年开始预售,2018年销售完毕

(2) 已开盘项目销售情况

截至2015年12月31日,新光建材城已完项目为东阳欧景名城、新光天地一期项目,金华欧景已完工项目为金华欧景名城项目。以下为已完工项目从评估基准日至2015年12月31日的销售情况:

项目名称	东阳欧景名城	新光天地一期	金华欧景名城	万厦房产零星项目
可售面积(m²)	100,981.00	43,274.27	329,852.18	188,55.85
基准日已销售面积(m²)	78,099.27	29,045.76	251,992.62	-
基准日销售比例	77.34%	67.12%	76.40%	-

基准日至 2015 年 12 月 31 日的新增销售面积 (m²)	2,301.91	444.91	25,290.26	3,101.11
截至 2015 年 12 月 31 日的已销售面积 (m²)	8,0401.18	29,490.67	272,282.88	3,101.11
截至 2015 年 12 月 31 日的销售比例	79.62%	68.15%	84.06%	16.45%

注：此表中的销售面积为已签约面积。

(3) 在建项目销售进度

截至 2015 年 12 月 31 日，标的公司在开发项目包括新光天地一期、新光天地二期、千岛湖皇冠假日酒店及附楼以及义乌世贸中心等项目，在建开发项目评估基准日的销售进度统计如下：

开发项目	可售面积 (m²)	基准日已销售面积 (m²)	基准日销售比例	评估基准日至 2015 年末新增销售面积 (m²)	截至 2015 年末已销售面积 (m²)	截至 2015 年末销售比例	预计交房时间
新光天地二期	92,947.22	61,180.48	65.83%	822.57	67,525.35	72.65%	2015 年 12 月
新光天地三期	56,489.55	4,232.67	7.49%	3,021.90	7,254.57	12.84%	2016 年 12 月
千岛湖皇冠假日酒店及附楼	40,606.24	-	-	-	-	-	2016 年 8 月
义乌世贸中心	198,919.00	-	-	-	-	-	2016 年 3 月

注：此表中的销售面积为已签约面积。

(4) 预测价格走势

新光建材城正在销售的项目主要为东阳欧景名城项目、新光天地一期项目、新光天地二期项目；万厦房产正在销售的项目主要少量尾盘，其下属子公司金华欧景正在销售的项目为金华欧景名城项目。以下对各项目的基准日预测销售价格与新期销售单价进行对比。

标的公司已开盘房地产基准日后销售情况如下表：

单位：元/m²、元/个

项目名称	开发项目	评估基准日预测平均单价	基准日至 2015 年 12 月 31 日销售平均单价	差异率
金华欧景一期	住宅	11,300.96	11,287.46	-0.12%
	商铺	35,755.91	-	N/A
	地下车位	143,218.42	143,809.21	0.41%

	储藏室	81,257.14	116,257.14	43.07%
金华欧景二期	住宅	12,621.66	12,879.72	2.04%
	地下车位	138,471.43	121,047.62	-12.58%
	储藏室	85,000.00	85,000.00	-
金华欧景三期	住宅	11,327.33	11,200.42	-1.12%
	地下车位	140,108.70	130,290.87	-7.01%
	储藏室	85,000.00	64,000.00	-24.71%
东阳欧景名城	住宅	11,486.56	11,996.48	4.44%
	商铺	21,121.81	-	N/A
	地下车位	100,000.00	110,000.00	10.00%
新光天地一期	住宅	15,417.07	14,546.95	-5.64%
	地下车位	140,000.00	-	N/A
新光天地二期	首层商铺	87,866.02	106,095.84	20.75%
	地下商铺	25,844.24	33,700.09	30.40%
新光天地三期	住宅	14,258.27	14,018.08	-1.68%
	首层商铺	204,845.00	204,845.00	-
	地下商铺	67,934.00	67,934.00	-
零星项目	存货（尾盘）	18,827.71	17,503.12	-7.04%

标的公司的基准日后的平均销售均价与预测单价相比，不同项目有增有减，但总体基本持平：部分房产项目 2015 年 8-12 月平均销售单价略低于评估基准日预测平均单价，主要原因为公司根据营销策略，对部分楼盘进行了小幅度的折扣促销，同时也有部分项目的销售单价超过预测单价，因此总体影响较小；随着 2015 年国家多项鼓励支持房地产市场政策的出台、信贷政策的宽松，标的公司明年的房产销售单价有望企稳上升。综上，预测单价具有合理性。

（5）承诺业绩的合理性、可实现性以及未来盈利能力的稳定性

1) 截至本报告书出具之日，标的公司项目开发进度正常

标的公司正在开发的项目包括新光天地二期、新光天地三期、义乌世茂中心以及千岛湖皇冠假日酒店及附楼等项目。截至本报告书出具之日，上述项目开发进度正常，预计均能按照预期的时间竣工交付。

2) 截至本报告书出具之日，标的公司项目销售进度正常

截至 2015 年 12 月 31 日，已开盘项目东阳欧景名城、新光天地一期以及金华欧景名城等项目的销售进度分别为 79.62%、68.15%和 84.06%，销售进度正常。

3) 截至本报告书出具之日，标的公司预测销售单价与实际销售单价不存在重大差异

标的公司基准日后的平均销售均价与预测单价相比，总体保持平稳，不存在重大差异；同时，随着 2015 年国家多项鼓励支持房地产市场政策的出台、信贷政策的宽松，标的公司明年的房产销售单价有望企稳上升。综上，标的公司预测单价具有合理性。

4) 标的公司项目储备情况

万厦房产目前已与江苏一九一二文化产业发展有限公司公司签署《西安长安里 1912 项目的合作框架协议》及《股东协议》，双方已就西安长安里 1912 项目达成合作意向，并拟成立项目公司在西安打造特色文化主题商业街区，万厦房产持股 70.00%，为该项目公司控股股东。除上述项目储备外，标的公司未来继续加大业务拓展力度，寻求更多的投资机遇，拓展市场资源与项目储备，提高公司市场占有率。

综上所述，标的公司正在开发的项目包括新光天地二期、新光天地三期、义乌世茂中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼等项目以及标的公司已开发完成的存量房项目，可为标的公司未来三年新增可供出售物业超过 50 万平方米、新增自持商业物业不低于 16.8 万平方米。同时，截至本报告书出具之日，标的公司开发进度和销售进度正常，预测单价合理，标的公司未来业绩承诺具有合理性和可实现性。标的公司除西安长安里 1912 项目储备外，未来继续加大业务拓展力度，寻求更多的投资机遇，拓展市场资源与项目储备，提高公司市场占有率。标的公司未来盈利能力具有稳定性。

(6) 中介机构核查意见

经核查，本次重组的独立财务顾问认为：交易对方未来三年的承诺业绩具有合理性、可实现性以及未来盈利能力具有稳定性。

第五节 标的资产主营业务发展情况

一、标的公司主营业务概况

万厦房产是具有国家一级开发资质的房地产企业，主营业务为住宅、商业地产的开发、销售和服务，公司已有 10 余年的房地产开发和商业经营经验；新光建材城是具有国家二级开发资质的房地产企业，主营业务为商铺、办公写字楼及住宅的开发、销售和服务，公司已有将近 10 年的房地产开发和商业经营经验。

标的公司集住宅、商业地产及旅游地产等综合性开发于一体，开发的多个项目兼具了住宅、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等多元化业态。目前标的公司持有物业主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区城市，其中，标的公司所处的义乌市是全球最大的小商品市场，近年来积极推进国际贸易综合改革，习近平总书记在国际场合中亦频频向世界推销义乌，在“一带一路”国家战略倡导下，义乌和世界各地的经贸合作也将更加多样化，双边贸易也将更加活跃，这也为标的公司所处的房地产行业的发展提供了新的机遇。目前，标的公司所持有的物业已渐成规模和体系，所开发项目大都位于当地区域核心地段，具有绿色生态、人气汇集、商业配套等综合价值。

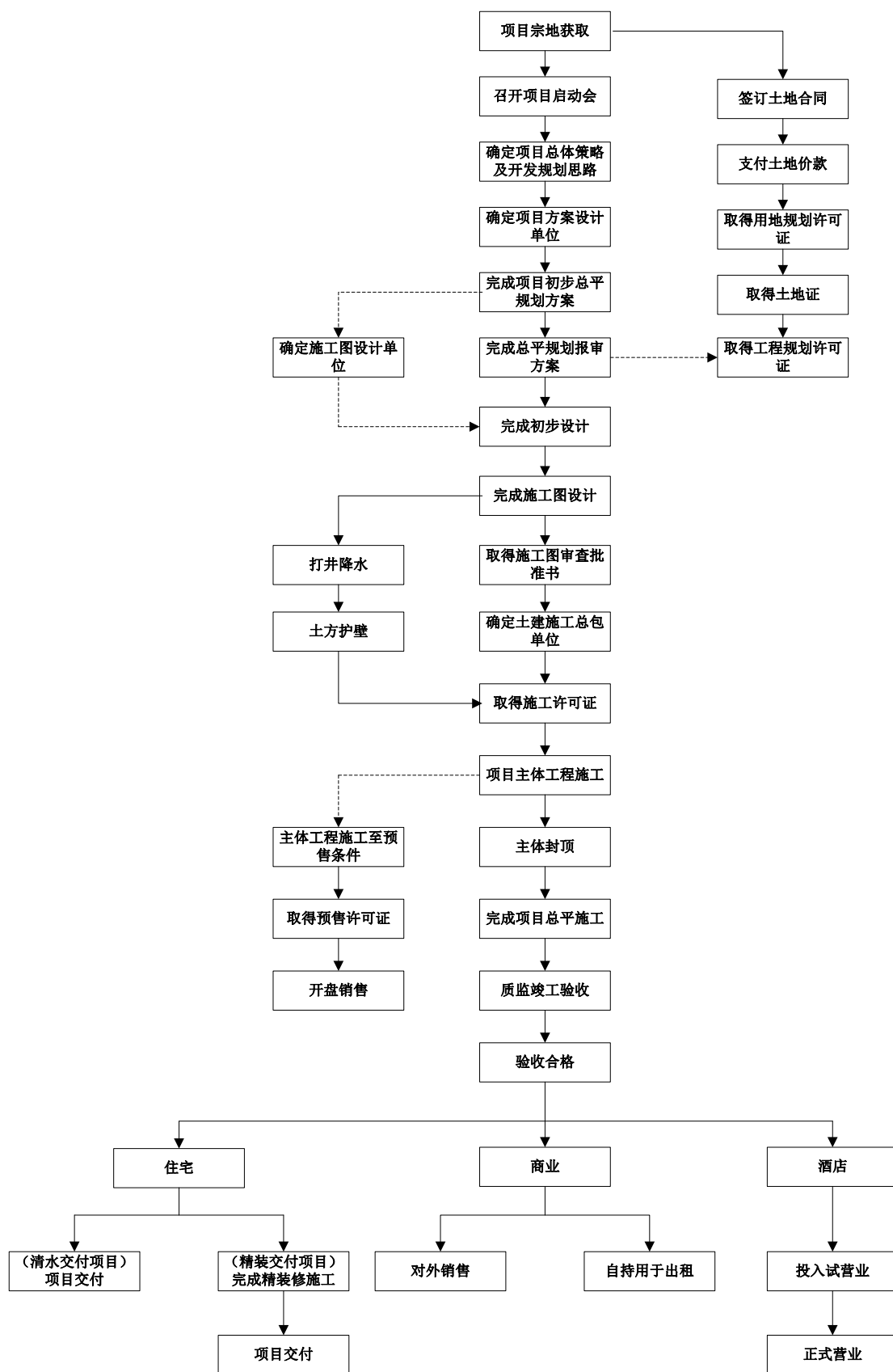
标的公司曾多次被评为金华、义乌地区百强企业，浙江省优秀民营企业，国家统计局授予中国房地产百强企业，中国房地产先进单位，中国房地产企业家全国理事会理事单位，中国房地产企业 500 强等多项荣誉称号。2014 年 11 月，义乌市房地产行业协会授予万厦房产“会长单位”荣誉称号；其开发项目如“国贸大厦”被住建部-中国建筑文化中心评为“中国城市标志性楼盘”荣誉称号；“时代花园”被中国工程建设管理委员会评为“中国‘绿色、健康-明星楼盘’暨消费者信得过、放心开发商”荣誉称号；“财富大厦”被浙江省建筑行业协会、浙江省工程建设质量管理协会颁发“2005 年浙江省建设工程钱江杯奖（优质工程）”。

近年来，在我国城镇化加速以及人均可支配收入提高的背景下，依托浙中地区经济的高速发展，标的公司维持了高速发展态势。报告期内，标的公司实现收入 28,072.95 万、94,638.28 万、245,218.04 万元及 90,756.78 万元，实现净利润

5,076.33 万、20,537.63 万、54,665.67 万元及 13,753.65 万元，报告期内标的公司盈利能力良好且呈现持续增长的趋势。

二、标的公司业务流程

房地产开发项目涉及政府审批部门多，报批程序复杂，本次交易标的公司根据多年的房地产开发经验，设置了成熟、有效的业务流程和制度，项目开发主要流程如下：



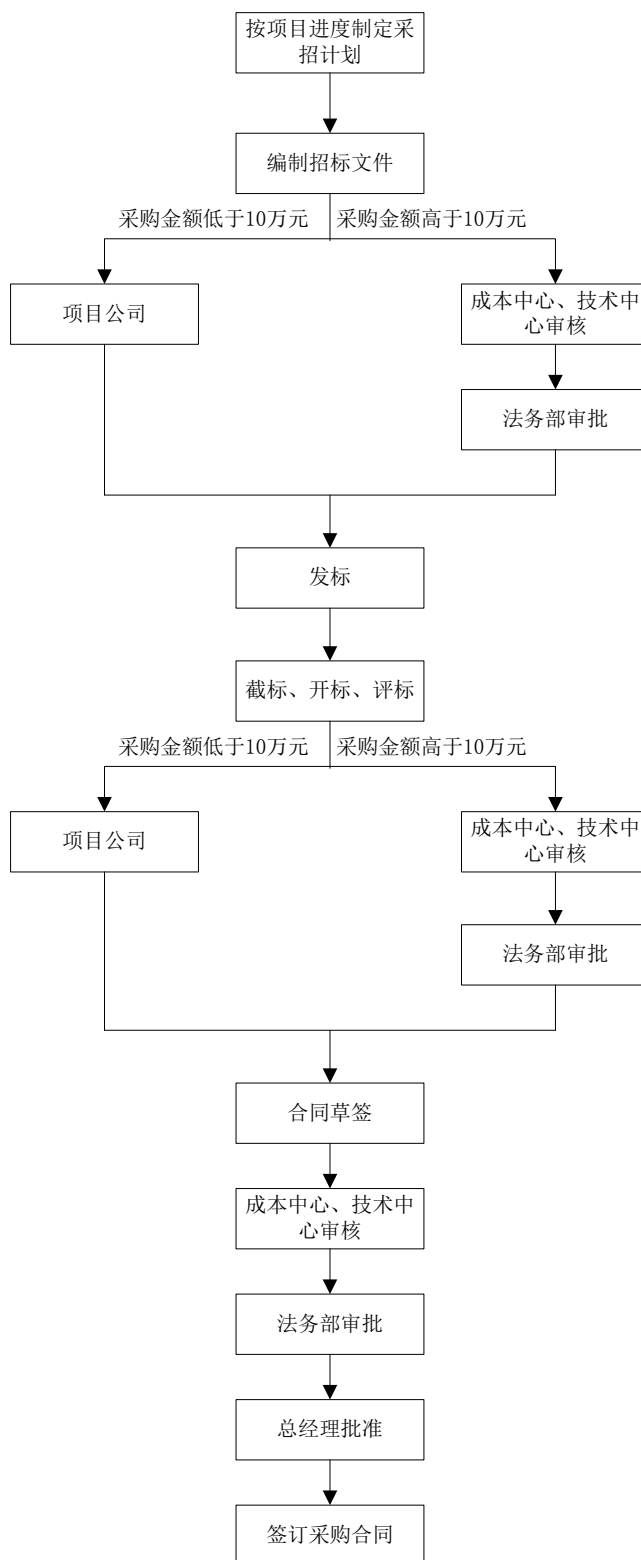
三、标的公司业务模式

（一）采购模式

标的公司开发所需的原材料主要为土地、建筑材料及建筑设备等。项目开发土地主要通过从各级土地储备中心招拍挂取得。建筑材料及建筑设备采购依据采购金额的大小审批流程有所差异，对于采购金额高于 10 万元的原材料采购需经标的公司成本中心、技术中心审核，法务对合同进行审批后方可进行发标；对于采购金额低于 10 万元的原材料采购由项目公司直接发标。发标后由项目公司组织开标、评标，评标过程仍需经过成本中心和技术中心审核、法务审批后，项目公司方能与供应商进行合同草签，草签后经成本中心和技术中心审核、法务审批后送总经理审核，总经理批准后方可签订正式合同。

对于供应商的选择，标的公司依据内部制定的评定标准确定满足准入条件的供应商，再通过招投标对材料质量、供货期、质保期、售后服务进行综合评比，最终选择性价比高的单位作为合格的供应商。

项目采购工作流程如下：



(二) 生产模式

标的公司项目开发由万厦房产统一管理，具体项目成立项目公司负责具体管理。整个项目管理具体包括：项目进度控制、安全生产监督、工程质量控制、成

本核算控制、营销管理等。

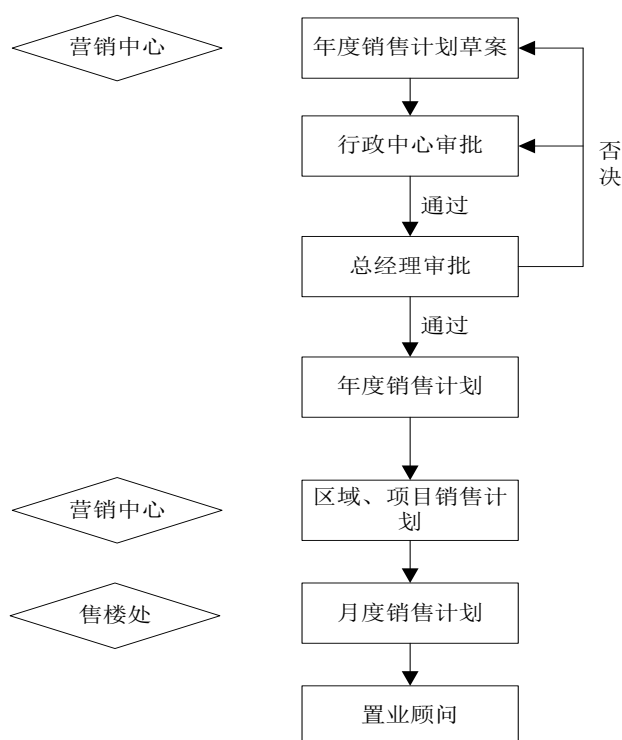
项目进度控制主要工作内容为制定项目总体进度计划、分项计划、年度生产计划等；工程质量控制主要工作内容为工程材料的质量保证、审图管理、施工组织设计审查管理、工程样板管理、施工期间的质量管理及工程的竣工验收；安全生产监督主要工作内容为责成施工单位在施工现场采取维护安全、防范危险、预防火灾等措施；成本核算控制主要工作内容为材料信息管理、目标成本管理、工程造价管理、动态成本管理、工程索赔管理等；营销管理主要工作内容为产品定位及策划工作、项目推介及宣传、现场销售、物业交付、客户初始产权登记、客户关系维护及品牌建设。

（三）销售模式

1、房地产销售

标的公司根据年度目标、营销中心当年销售策略、市场调研报告、上年度销售情况、置业顾问的信息反馈、上年度的公关广告和促销情况等制定本年度销售计划。

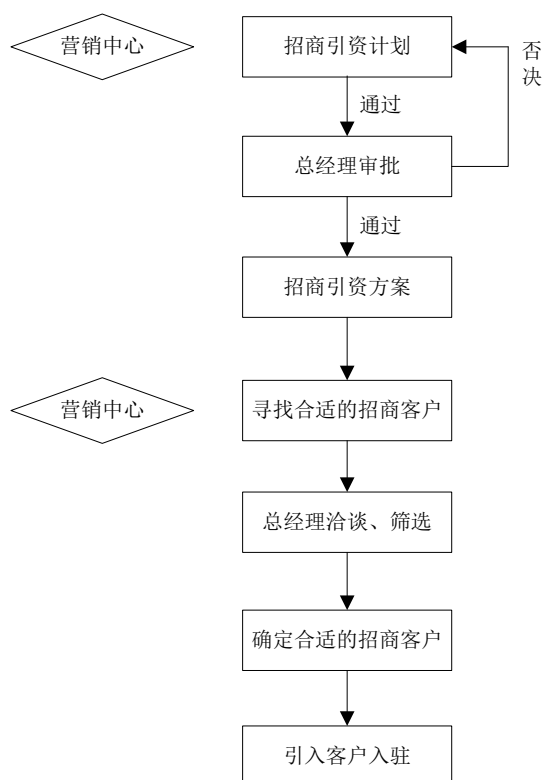
销售计划包括公司、区域、项目年度和月度销售计划，销售计划制定流程如下：



标的公司根据制定的销售计划与市场具体情况（市场同类产品的销售情况、竞争对手的产品价格、促销活动、市场进入策略等），确定销售价格并根据市场变化适当的调整价格。公司根据不同的项目和产品类型制定了不同的销售策略和销售方式，在营销推广中，公司采取自销和委托代理销售、现场销售和渠道销售等多元化的营销模式，并通过媒体广告宣传、房产交易会、促销活动等多种形式进行销售推广。

2、商业经营

标的公司开发项目业态丰富，除住宅销售外持有大量商业地产，公司商业地产处于东阳市、义乌市商业繁华地段，地理位置较为优越。公司商业地产销售策略以自持租赁为主，销售为辅。公司自持商业地产主要用于商业经营，通过招商引资引入百货、影院、游乐、餐饮等经营商户，打造城市休闲、商业、购物、娱乐等一体化城市综合体。



标的公司根据制定的招商引资策略，引入大型商业经营机构从事商业经营。具体包含：

- （1）零售业：MAX MARA 、 paul&shark 、 hugo boss、 TOMMY、 AX、 Lacoste、 CK jeans、 DKNY、 GANT、 Lottusse、 folli follie 等；
- （2）餐饮：Starbucks、 COSTA、 哈根达斯、 85 ℃ 等；
- （3）生活服务：大型超市、 SASA、 屈臣氏、 五星、 优之良品、 太平洋百货、 红星美凯龙、 伊势丹百货等；
- （4）酒店住宿：香格里拉酒店、 皇冠假日酒店；
- （5）休闲娱乐：国内一线IMAX院线、日本SEGA、英国DMR、荷兰VEKOMA为主的大型国际室内科普主题游乐园项目等。

（四）融资模式

目前标的公司开发房地产项目的主要融资来源为自有资金、银行贷款、预售房款、其他方式融资等。在本次交易完成后，标的公司将借助上市公司平台融资优势，根据业务发展需要制定合理的资金需求计划，分析比较自有资金、商业信

用、银行贷款、发行债券、配股、增发新股等多种融资工具的成本与优劣，结合自身的资本结构，利用多种融资方式，选择最优的融资组合，筹措发展所需的资金，并进一步降低项目融资成本。

四、原材料采购及主要供应商情况

（一）标的公司原材料采购情况

标的公司房地产开发所需的原材料主要为土地、建筑装饰材料及工程施工设计等。项目开发所需的土地通过各地土地储备中心招拍挂取得。

标的公司根据所开发项目定位、合作方施工能力、历史业绩、团队规模等因素，采取招投标方式选择工程施工总包方。目前公司总包合作单位主要有中建一局（集团）有限公司、浙江新东阳建设集团有限公司、博坤建设集团有限公司及建德中润建设有限公司等。

标的公司根据开发项目建设需要，采取招投标方式选择主要建筑装饰材料的供应商。目前公司建筑装饰材料供应商主要有上海研和门窗有限公司、蒂森电梯有限公司、江苏上上电缆集团有限公司、浙江亚厦幕墙有限公司、苏州金螳螂幕墙有限公司、江河创建集团股份有限公司、浙江研和新材料有限公司、达芬奇家居股份有限公司等。

（二）报告期内标的公司前五大供应商情况

1、最近三年一期万厦房产前五大供应商情况

2012年、2013年、2014年度及2015年1-7月，万厦房产采购总金额分别为78,893.33万元、86,746.87万元、45,391.21万元及23,463.66万元。

万厦房产最近三年一期前五大供应商情况如下：

2015年1-7月			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	中国建筑一局（集团）有限公司	10,184.98	43.41%
2	建德中润建设有限公司	5,232.00	22.30%
3	江河创建集团股份有限公司	1,983.60	8.45%

4	浙江亚厦幕墙有限公司	1,211.00	5.16%
5	浙江新光装饰设计工程有限公司	1,251.90	5.34%
合 计		19,863.47	84.66%
2014 年度			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	中国建筑一局（集团）有限公司	12,928.99	28.48%
2	建德中润建设有限公司（钜元建设）	3,725.64	8.21%
3	浙江亚厦幕墙有限公司	2,591.00	5.71%
4	苏州金螳螂幕墙有限公司	2,070.40	4.56%
5	江河创建集团股份有限公司	1,276.00	2.81%
合 计		22,592.02	49.77%
2013 年度			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	浙江新东阳建设集团有限公司	28,309.59	32.63%
2	中国建筑一局（集团）有限公司	24,516.17	28.26%
3	建德中润建设有限公司（钜元建设）	2,454.77	2.83%
4	上海研和门窗有限公司	2,564.02	2.96%
5	江苏上上电缆集团有限公司	1,863.17	2.15%
合 计		59,707.73	68.83%
2012 年度			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	中国建筑一局（集团）有限公司	29,961.30	37.98%
2	浙江新东阳建设集团有限公司	22,012.06	27.90%
3	博坤建设集团有限公司	6,268.54	7.95%
4	上海研和门窗有限公司	2,987.00	3.79%
5	蒂森电梯有限公司	1,234.38	1.56%
合 计		62,463.29	79.17%

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，万厦房产向前五名供应商采购金额合计分别为 62,463.29 万元、59,707.73 万元、22,592.02 万元及 19,863.47 万元，占同期万厦房产采购总金额的比例分别为 79.17%、68.83%、49.77%及 84.66%。

报告期内，万厦房产未有向单个供应商的采购比例超过总采购金额 50%的情况。

2、最近三年一期新光建材城前五大供应商情况

2012 年、2013 年、2014 年度及 2015 年 1-7 月，新光建材城采购总金额分别为 20,868.85 万元、88,599.28 万元、86,844.32 万元及 16,900.18 万元。

新光建材城最近三年一期前五大供应商情况如下：

2015 年 1-7 月			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	新东阳建设集团有限公司	11,102.02	65.69%
2	浙江新天装饰工程有限公司	1,000.00	5.92%
3	鼎立建设集团股份有限公司	1,000.00	5.92%
4	福建源华幕墙装饰工程有限公司	813.00	4.81%
5	浙江智通科技工程有限公司	475.20	2.81%
合 计		14,390.22	85.15%
2014 年度			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	浙江新东阳建设集团有限公司	18,300.82	21.07%
2	博坤建设集团有限公司	3,397.00	3.91%
3	浙江研和新材料有限公司	1,362.45	1.57%
4	浙江新光装饰设计工程有限公司	1,017.04	1.17%
5	浙江腾威建设有限公司	892.44	1.03%
合 计		24,969.75	28.75%
2013 年度			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	博坤建设集团有限公司	4,598.00	5.19%
2	浙江新东阳建设集团有限公司	3,934.83	4.44%
3	蒂森电梯有限公司	955.89	1.08%
4	浙江腾威建设有限公司	902.97	1.02%
5	浙江研和新材料有限公司	664.00	0.75%
合 计		11,055.69	12.48%
2012 年度			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	博坤建设集团有限公司	11,405.00	54.65%
2	浙江新东阳建设集团有限公司	4,418.82	21.17%
3	浙江新光装饰设计工程有限公司	557.35	2.67%
4	浙江研和新材料有限公司	476.00	2.28%
5	周生伟	291.49	1.40%

合 计	17,148.65	82.17%

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，新光建材城向前五名供应商采购金额合计分别为 17,148.65 万元、11,055.69 万元、24,969.75 万元及 14,390.22 万元，占同期新光建材城采购总金额的比例分别为 82.17%、12.48%、28.75%及 85.15%。

2012 年度，新光建材城开发项目主要为东阳欧景名城，博坤建设集团有限公司作为东阳欧景名城项目总承包方，与新光建材城签订总包合同，总体负责东阳欧景名城项目施工建设。

2015 年 1-7 月，新光建材城开发项目主要为新光天地二期、新光天地三期，浙江新东阳建设集团有限公司作为新光天地二期、三期项目总承包方，与新光建材城签订总包合同，总体负责新光天地二期、三期项目施工建设。

除此之外，新光建材城未有向单个供应商的采购比例超过总采购金额 50% 的情况。

3、关于报告期内标的公司与主要供应商合作的稳定性

标的公司属于房地产开发行业，根据房地产行业特点和国内房地产开发行业发展现状，出于确保项目施工质量、完工及时性和采购成本价格的稳定性等合理商业目的之考虑，将开发项目的主要设计和施工工作总体打包委托工程施工总包方进行实施是房地产开发行业的行业惯例，由此导致房地产开发企业一般都会与数家工程施工单位保持较为稳定的业务合作关系。目前标的公司工程总包合作单位主要有中建一局（集团）有限公司、浙江新东阳建设集团有限公司、博坤建设集团有限公司及建德中润建设有限公司等，均为符合标的公司内部制定的评定标准、满足准入条件、通过招投标对材料质量、供货期、质保期、售后服务进行综合评比，最终选定的性价比高的合格供应商。同时，报告期内，标的公司主要供应商均无经济纠纷。

综上所述，报告期内标的公司与主要供应商之间相对稳定的业务合作关系保证了项目施工质量、完工及时性以及采购价格稳定性，有利于公司提升信誉和品牌形象，增强市场竞争力，进一步开拓房地产开发业务市场。

4、标的公司不存在对单一供应商的依赖及应对措施

(1) 报告期内供应商集中度较高的原因

报告期内，供应商集中度较高主要缘于标的公司所处房地产行业的工程施工总包模式和国内房地产开发行业聚集现状，具体原因如下：

1) 房地产开发公司一般将开发项目的主要设计和施工工作总体打包委托工程施工总包方进行实施是房地产开发行业的行业惯例。从项目施工质量、完工及时性和采购成本价格的稳定性等多方面考虑，经过招标、评标以及报告期内标的公司开发项目的特点及实际情况，公司选择相关供应商合作。

2) 目前标的公司房地产开发项目主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区的城市。出于商业便利性考虑，公司选择了浙江地区规模较大、信誉良好的新东阳建设集团有限公司、博坤建设集团有限公司等本土工程施工单位以及在浙江地区开发业务较多的中建一局（集团）有限公司作为业务合作伙伴。

(2) 为避免供应商集中度较高而采取的应对措施

标的公司作为房地产开发企业，在供应商选取方面设立了严格的内部审核程序，遵循公开、公正、公平的原则，采用公告或邀请书等方式提出项目内容及其条件和要求，邀请特定或不特定的投标人（卖方）在规定的地点按照一定的程序进行投标，提出相应的计划、方案和价格等，然后根据投标信息并采用一系列评价方法择优选定设计单位、施工承包单位或监理单位，最后以合同形式委托其完成指定的工作任务。

随着标的公司销售规模的不断扩大，公司的采购规模亦将不断扩大，除维系好与现有供应商之间的长期业务合作外，标的公司将积极拓展更多优质工程施工总包方作为业务合作伙伴。

综上所述，报告期内，标的公司向个别供应商采购比例较高，主要是由于行业特点及合理商业目的考虑，不会对其形成严重的采购依赖。另外，标的公司通过招标等方式，拓展更多优质工程施工总包方作为业务合作伙伴，以避免对单一供应商的依赖。

5、万厦房产、新光建材城的董事、监事、高级管理人员、其他关联方在其

前五名供应商中所占权益情况

万厦房产 2015 年 1-7 月第五大供应商,新光建材城 2012 年度第三大供应商、2014 年度第四大供应商均为浙江新光装饰设计工程有限公司。浙江新光装饰设计工程有限公司系新光集团（90%）、虞云新（10%）合计持有的公司，主要从事室内装饰工程设计与施工业务，与标的公司同受新光集团及虞云新控制的企业。

除浙江新光装饰设计工程有限公司，万厦房产、新光建材城的董事、监事、高级管理人员、其他关联方不存在在其前五名供应商中占有权益情况。

经核查，本次重组的独立财务顾问认为：除浙江新光装饰设计工程有限公司，万厦房产、新光建材城的董事、监事、高级管理人员、其他关联方不存在在其前五名供应商中占有权益情况。

五、产品销售及主要客户情况

（一）销售管理办法

1、销售计划

销售计划包括公司、区域、项目年度和月度销售计划。销售计划管理是指公司销售计划的下达和销售任务的分配、分解，以及检查反馈、监督执行。

2、销售计划制订

（1）制订依据：公司年度目标、营销中心当年销售策略、市场调研报告、公司上年度销售情况、置业顾问的信息反馈、上年度的公关广告和促销情况与评定。

（2）制订程序：

1) 每年 11 月开始，营销中心提出年度销售计划草案，于 11 月 30 日前报行政中心。总经理办公会须于 12 月 15 日前下达年度销售计划指标；

2) 营销中心将公司下达的年度销售计划分解为区域、项目销售计划；

3) 售楼处将本部门的年度销售计划分解到月，制订月度工作计划；

4) 销售主管 12 月 20 日前把月销售任务分解落实给每位置业顾问，并把按

人员分解的任务量备案。

(3) 计划执行：

- 1) 各售楼处按照计划严格完成计划中所列的销售任务；
- 2) 营销中心按年度销售计划任务开展工作；
- 3) 公司在市场出现特殊情况对销售造成重大影响时，可以调整年度销售计划。调整后的销售计划经总经理批准后执行；
- 4) 营销中心（包括下属部门）实行滚动的月度计划调整的方法，滚动的月度计划调整要具有可实现性；
- 5) 每月 25 日各售楼处将下月度计划上报营销中心；
- 6) 营销中心应于每月 29 日之前，将总经理核准的各项目月度计划下发至各售楼处。

3、价格管理

(1) 定价原则：产品定价要坚持成本定价和市场定价相结合的原则。

(2) 定价程序：

- 1) 研发中心、技术中心核算成本费用，加上预期利润，提出产品理论价格；
- 2) 由营销中心根据市场调查，提出用户可以接受的最高和最低的产品市场价格；
- 3) 由总经理组织有关人员进行两种价格的比较分析，确定最终价格；
- 4) 确定产品价格调整上限和下限。

(3) 价格调整

- 1) 根据市场同类产品的销售情况、竞争对手的产品价格、促销活动、市场进入策略等进行价格的调整；
- 2) 整体产品市场出现较大变化时，进行产品价格的统一调整。

(4) 价格调整程序

1) 销售主管提出调价意见或方案，营销中心总监组织本部门相关主管研究提出意见，报总经理；

2) 总经理根据市场实际情况在调价权限内进行审批，确定调价幅度；权限以外的调价请求，可以驳回或组织重新讨论确认；

3) 调整后的价格由营销中心指导、监督各售楼处执行。

4、现场销售

(1) 各售楼处在营销中心的指导监督下，组织现场销售工作，对区域内销售指标的完成负责；

(2) 每一个项目选派一名销售主管，主持项目的现场销售工作。根据项目的销售任务，确定所需置业顾问的人员数量。行政中心、营销中心共同负责置业顾问的招聘、培训、考核、上岗工作。

(二) 商业经营管理

1、招商引资计划制定：公司年度目标、公司经营发展战略规划、公司年度工作计划等。

2、商业经营管理流程：

1) 根据公司经营战略会议确定公司年度招商引资战略规划；

2) 营销中心根据公司招商引资战略规划制定公司招商引资计划；

3) 上报公司总经理审批招商引资计划，总经理审批通过后下达营销中心制定招商引资方案；

4) 确定招商引资方案后由负责招商引资的副总经理牵头组建招商引资小组，寻找适合的客户范围并进行筛选；

5) 将筛选后客户范围上报总经理进行审批，审批通过后，由总经理牵头负责与客户洽谈引入工作。

(三) 报告期内销售收入情况

1、最近三年一期万厦房产销售收入情况

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	58,062.79	147,433.10	88,899.63	22,715.05
其他业务收入	136.37	3,306.92	288.53	1,089.69
合 计	58,199.15	150,740.03	89,188.15	23,804.74

(1) 根据收入来源的不同，最近三年一期万厦房产营业收入具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
商品房销售收入	56,776.58	145,080.18	86,931.78	21,127.48
物业出租收入	1,236.41	1,994.40	1,967.84	1,587.57
工程施工及绿化 养护收入	49.79	358.52	-	-
其他收入	-	-	20.84	118.29
利息收入	136.37	3,306.92	267.69	971.40
合 计	58,199.15	150,740.03	89,188.15	23,804.74

(2) 根据开发项目的不同，最近三年一期万厦房产主营业务收入具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
商品房销售收入	56,776.58	145,080.18	86,931.78	21,127.48
金华-欧景名城	49,267.58	138,746.74	71,873.59	-
义乌-欧景名城	5,535.70	6,345.10	13,714.79	15,141.88
其他零星项目	1,973.30	-11.66	1,343.40	5,985.60
物业出租收入	1,236.41	1,994.40	1,967.84	1,587.57
工程施工及绿化养 护收入	49.79	358.52	-	-
其他收入	-	-	20.84	118.29
合 计	58,062.79	147,433.10	88,899.63	22,715.05

2、最近三年一期新光建材城销售收入情况

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	32,511.56	93,511.84	2,269.04	2,221.83
其他业务收入	80.94	1,324.70	3,181.08	2,046.38
合 计	32,592.50	94,836.54	5,450.12	4,268.21

(1) 根据收入来源的不同,最近三年一期新光建材城营业收入具体情况如下:

单位: 万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
商品房销售收入	30,746.51	90,703.76	-	181.18
物业租金收入	1,765.05	2,808.08	2,269.04	2,040.65
利息收入	80.94	1,324.70	3,181.08	2,046.38
合 计	32,592.50	94,836.54	5,450.12	4,268.21

(2) 根据开发项目的不同,最近三年一期新光建材城主营业务收入具体情况如下:

单位: 万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
商品房销售收入	30,746.51	90,703.76	-	181.18
东阳欧景名城	7,404.81	51,884.52	-	-
新光天地一期	23,162.10	38,819.24	-	-
国际建材城装饰城	179.60	-	-	181.18
物业租金收入	1,765.05	2,808.08	2,269.04	2,040.65
合 计	32,511.56	93,511.84	2,269.04	2,221.83

(四) 报告期内主要客户情况

1、最近三年一期万厦房产前五大客户情况

2012 年、2013 年、2014 年度及 2015 年 1-7 月,万厦房产销售收入分别为 23,804.74 万元、89,188.15 万元、150,740.03 万元及 58,199.15 万元。

万厦房产最近三年一期前五大客户情况如下:

2015 年 1-7 月			
序号	客户名称	销售金额(万元)	占销售收入比例
1	虞江波	3,220.00	5.53%
2	金祚兴	1,450.00	2.49%
3	包建军	452.00	0.78%
4	施宪	418.40	0.72%
5	徐步明	385.00	0.66%
合 计		5,925.40	10.18%
2014 年度			
序号	客户名称	销售金额(万元)	占销售收入比例

1	杨可平	878.00	0.58%
2	刘忠庆	828.00	0.55%
3	张文郁	828.00	0.55%
4	刘元庆	828.00	0.55%
5	张云芳	808.00	0.54%
合 计		4,170.00	2.77%

2013 年度

序号	客户名称	销售金额（万元）	占销售收入比例
1	朱倩	938.00	1.05%
2	朱泽磊	888.00	1.00%
3	姚双美	848.00	0.95%
4	朱爱萍	848.00	0.95%
5	万敏娟	848.00	0.95%
合 计		4,370.00	4.90%

2012 年度

序号	客户名称	销售金额（万元）	占销售收入比例
1	王建勇	1,480.00	6.22%
2	何苏钱	1,000.00	4.20%
3	何鑫清	1,000.00	4.20%
4	虞雪芬	968.00	4.07%
5	陈有潮	858.00	3.60%
合 计		5,306.00	22.29%

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，万厦房产向前五名客户销售金额合计分别为 5,306.00 万元、4,370.00 万元、4,170.00 万元及 5,925.40 万元，占同期万厦房产销售收入的比例分别为 22.29%、4.90%、2.77%及 10.18%。

上述客户中，万厦房产未有向单个客户的销售金额比例超过销售收入额 50% 的情况。

2、最近三年一期新光建材城前五大客户情况

2012 年、2013 年、2014 年度及 2015 年 1-7 月，新光建材城销售收入分别为 4,268.21 万元、5,450.12 万元、94,836.54 万元及 32,592.50 万元。

新光建材城最近三年一期前五大客户情况如下：

2015 年 1-7 月			
序号	客户名称	销售金额（万元）	占销售收入比例

1	徐阳平/徐小迪	425.70	1.31%
2	许侃	329.57	1.01%
3	马莎静	313.12	0.96%
4	马丽	312.11	0.96%
5	刘和团	306.13	0.94%
合 计		1,686.63	5.18%

2014 年度

序号	客户名称	销售金额（万元）	占销售收入比例
1	申屠文君	1,250.00	1.32%
2	杜加余	1,240.00	1.31%
3	熊卫华	1,200.00	1.27%
4	吴顺晓	1,180.00	1.24%
5	金晓侃	900.00	0.95%
合 计		5,770.00	6.08%

2013 年度

序号	客户名称	销售金额（万元）	占销售收入比例
1	浙江新光红博文化产业投资有限公司	68.80	1.26%
2	周陈光	33.29	0.61%
3	杜星福	28.78	0.53%
4	东阳市好又多陶瓷有限公司	28.41	0.52%
5	楼少娜	25.21	0.46%
合 计		184.48	3.38%

2012 年度

序号	客户名称	销售金额（万元）	占销售收入比例
1	王碧琦	181.18	4.24%
2	周友浩	53.75	1.26%
3	汪爱霞	27.95	0.65%
4	杜星福	27.41	0.64%
5	浙江新光装饰设计工程有限公司	15.99	0.37%
合 计		306.26	7.18%

2012 年-2013 年度，新光建材城收入来源主要为物业租金收入，前五名客户主要为物业租金收入，销售金额较小；2014 年度东阳欧景名城、新光天地一期项目竣工验收，并开始交付使用，2014 年度、2015 年 1-7 月前五名客户收入主要为房产销售收入，销售金额较大。

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，新光建材城向前五名客户销售金额合计分别为 306.26 万元、184.48 万元、5,770.00 万元及 1,686.63 万元，占同

期新光建材城销售收入的比例分别为 7.18%、3.38%、6.08%及 5.18%。

上述客户中，新光建材城未有向单个客户的销售金额比例超过销售收入额 50%的情况。

3、万厦房产、新光建材城的董事、监事、高级管理人员、其他关联方在其前五名客户中所占权益情况

万厦房产 2015 年 1-7 月第一大客户为虞江波，虞江波为新光建材城董事，虞江波与万厦房产交易系房屋销售。新光建材城 2012 年度第五大客户为浙江新光装饰设计工程有限公司、2013 年度第一大客户为浙江新光红博文化产业投资有限公司；浙江新光装饰设计工程有限公司系新光集团（90%）、虞云新（10%）合计持有的公司、浙江新光红博文化产业投资有限公司系新光集团（80%）控股的子公司，均与标的公司同受新光集团及虞云新控制的企业；浙江新光装饰设计工程有限公司、浙江新光红博文化产业投资有限公司与新光建材城交易系商铺租赁。

除虞江波、浙江新光装饰设计工程有限公司及浙江新光红博文化产业投资有限公司，万厦房产、新光建材城的董事、监事、高级管理人员、其他关联方不存在在其前五名客户中占有权益情况。

经核查，本次重组的独立财务顾问认为：除虞江波、浙江新光装饰设计工程有限公司及浙江新光红博文化产业投资有限公司，万厦房产、新光建材城的董事、监事、高级管理人员、其他关联方不存在在其前五名客户中占有权益情况。

六、标的公司项目开发情况

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司自成立至今已开发完成的房地产项目累计 11 个，现有在建项目 4 个。具体情况如下：

（一）已开发完成的房地产项目情况

序号	项目名称	开发单位	开工时间	竣工时间	土地面积 (m ²)	开发建筑面积 (m ²)
1	义乌欧景名城	万厦房产	2007.08	2010.09	186,192.00	607,194.46
2	银联大厦	万厦房产	2010.01	2011.01	6,807.60	27,931.53

3	财富大厦	万厦房产	2003.11	2005.01	11,252.00	54,524.00
4	国贸大厦	万厦房产	2005.01	2006.04	9,625.00	52,480.00
5	新科花园	万厦房产	2005.06	2006.11	71,069.00	234,692.00
6	新天地广场	万厦房产	2005.12	2008.01	10,195.60	170,179.20
7	涌金广场	万厦房产	2003.09	2004.12	2,978.70	28,964.27
8	东阳国际建材装饰城	新光建材城	2007.01	2008.12	165,922.00	244,011.00
9	东阳欧景名城	新光建材城	2012.07	2014.05	37,019.00	150,842.45
10	新光天地一期	新光建材城	2011.09	2014.07	13,234.00	82,788.09 [注]
11	金华欧景名城	金华欧景	2010.07	2014.06	107,558.00	440,367.00

注：1、上述项目开发建筑面积为规划许可证面积；

2、根据东阳市规划局出具的《浙江省建设工程规划核实确认书》（浙规核字第 330783201400023 号），新光天地一期实际总建筑面积为 82,788.09 m²。

1、义乌欧景名城

（1）项目概况

该项目位于浙江省义乌市江滨南路与新科路交叉口，由 A、B 区构成，A 区（爵园）为高层住宅小区，B 区为高档住宅小区。项目总开发面积 607,194.46 平方米，项目产品形态以住宅及配套商业设施为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2007）第 1-6795 号、义乌国用（2007）第 1-6796 号
建设用地规划许可证	（2007）浙规证 A0730296-1 号、（2007）浙规证 A0730296-2 号
建设工程规划许可证	（2007）浙规证 B0730697 号、（2007）浙规证 B0730487 号
建筑工程施工许可证	330725200711280201、330725200711280301、330725200708270201、330725220708270101
商品房预售证	售许字（2009）第 01 号、售许字（2008）第 18 号、售许字（2008）第 05 号、售许字（2007）第 12 号

2、银联大厦

（1）项目概况

该项目位于浙江省义乌市稠州北路与银海路交叉口以北，正对国际商贸城三区，西侧为新国际物流中心、内陆口岸场站，北面为新客运中心。项目总开发面积 27,931.53 平方米，项目产品形态以商务办公为主。

(2) 项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2010）第 001-010409 号
建设用地规划许可证	地字第 3307822009078 号
建设工程规划许可证	建字第 33078220093350
建筑工程施工许可证	330725200912300101
商品房预售证	义售许字（2011）第 04 号

3、财富大厦

(1) 项目概况

该项目位于义乌市稠州北路 998 号，由 A、B 两栋房屋建筑物组成。项目总开发面积 54,524.00 平方米，项目产品形态以商务办公为主。

(2) 项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2003）字第 1-11093 号、义乌国用（2003）字第 1-11094 号
建设用地规划许可证	（2003）浙规证 0730166 号、（2003）浙规证 0730167 号
建设工程规划许可证	（2003）浙规证 0730090 号、（2003）浙规证 0730091 号
建筑工程施工许可证	330725200311250201
商品房预售证	售许字（2004）第 01 号、售许字（2004）第 02 号

4、国贸大厦

(1) 项目概况

该项目位于义乌市国际商贸城稠州北路 999 号，是一座集商务门店、商务办公、网络信息于一体的高档商务楼。项目总开发面积 52,480.00 平方米，项目产品形态以商务办公为主。

(2) 项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2004）第 1-13401 号
建设用地规划许可证	（2004）浙规证 0730214 号
建设工程规划许可证	（2004）浙规证 0730651 号
建筑工程施工许可证	330725200501070101
商品房预售证	售许字（2005）第 06 号

5、新科花园

(1) 项目概况

该项目位于新科花园位于浙江省义乌市经济开发区，西临杨村，南临香溪，北临新科路，东临戚继光路。项目总开发面积 234,692.00 平方米，项目产品形态以高层小区住宅为主。

(2) 项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2005）第 1-7802 号、义乌国用（2005）第 1-7806 号
建设用地规划许可证	（2005）浙规证 0730013 号、（2005）浙规证 0730014 号
建设工程规划许可证	（2005）浙规证 0730029 号、（2005）浙规证 0730030 号
建筑工程施工许可证	330725200505270301、330725200505270401
商品房预售证	售许字（2005）第 25 号、售许字（2005）第 26 号

6、新天地广场

(1) 项目概况

该项目位于浙江省义乌市北门街 188 号，项目总开发面积 170,179.20 平方米，项目产品形态以商铺为主。

(2) 项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2006）第 1-492 号
建设用地规划许可证	（2002）浙规证字 0730326 号
建设工程规划许可证	（2005）浙规证 0730332 号、（2007）浙规证 B0730074 号
建筑工程施工许可证	330725200512130201、330725200512090201、330725200702060301
商品房预售证	售许字（2006）第 12 号、售许字（2007）第 02 号

7、涌金广场

(1) 项目概况

该项目位于浙江省义乌市江东南路与金发达到交叉口，项目总开发面积 28,964.27 平方米，项目产品形态以住宅、商铺为主。

(2) 项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2003）字第 1-3287 号、义乌国用（2003）字第 1-3288 号、义乌国用（2003）字第 1-3289 号、义乌国用（2003）字第 1-3290 号
建设用地规划许可证	2003 浙规证 0730158 号
建设工程规划许可证	2003 浙规证 0730044 号、2003 浙规证 0730046 号
建筑工程施工许可证	330725200309240201
商品房预售证	售许字（2003）第 011 号

8、东阳国际建材装饰城

（1）项目概况

该项目位于浙江省东阳市世贸大道 16-18 号，项目总开发面积 244,011.00 平方米，项目产品形态以商铺为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	东阳市国用（2007）第 2-41 号、东阳市国用（2007）第 2-42 号
建设用地规划许可证	浙建用地（2007）07200012
建设工程规划许可证	浙建（规）字（2007）07200175
建筑工程施工许可证	33072420070510001
商品房预售证	东售许字（2008）第 12 号

9、东阳欧景名城

（1）项目概况

东阳欧景名城房产项目位于浙江省东阳市白云街道十里头社区白云商贸园区，用地范围南临世贸大道，隔路为汽车 4S 店；东临八华南路，隔路为在建的银泰城项目；北至平川路，隔路为空地；西靠规划道路，隔路为东阳国际建材装饰城（市场）。项目总开发面积 150,842.45 平方米，项目产品形态以高层小区住宅、商铺为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	东阳市国用（2011）第 3-3762 号
建设用地规划许可证	地字第 30783201100050A 号
建设工程规划许可证	建字第 330783201200093 号

建筑工程施工许可证	330724201207190101
商品房预售证	东售许字（2012）第 18 号

10、新光天地一期

（1）项目概况

该项目位于浙江省东阳市红椿巷区域，地块南临 40 米的吴宁东路，西临 26 米的南街，东侧为待开发的商住用地，西北侧为停车场及图书馆。项目总开发面积 82,788.09 平方米，项目产品形态以高层小区住宅、商铺为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	东阳市国用（2011）第 1-2253 号
建设用地规划许可证	地字第 330783201100049A 号
建设工程规划许可证	建字第 330783201100241 号
建设工程规划核实确认书	浙规核字第 330783201400023 号
建筑工程施工许可证	330724201112160101
商品房预售证	东售许字（2013）第 16 号

11、金华欧景名城

（1）项目概况

该项目位于浙江省金华市江南商贸中心地段，即宾虹路以南、永康街以西、李渔路以北、婺州街以东，原金华职业技术学院理工校区地块。项目总开发面积 440,367.00 平方米，项目产品形态以高层住宅、商铺为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	金市国用（2010）第 6-2847 号、金市国用（2010）第 6-2848 号、金市国用（2010）第 6-4395 号
建设用地规划许可证	地字第 330701201000064 号、地字第 330701201000047 号
建设工程规划许可证	建字第 330701201000049 号、建字第 330701201000050 号、建字第 330701201100057 号
建筑工程施工许可证	33070220100601A101、33070220110708A101、33070220100601A201、33070220100601A301
商品房预售证	金预售许字（2011）第 07 号、金预售许字（2011）第 27 号、金预售许字（2012）第 65 号、金预售许字（2012）第 83 号

（二）在建的房地产开发项目情况

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司在建房地产开发项目情况如下：

序号	项目名称	开发时间	土地面积 (m ²)	规划总建筑面积 (m ²)
1	新光天地二期	2014.04	16,173.80	100,097.48
2	新光天地三期 (黉门商厦项目)	2014.09	11,902.00	63,154.26
3	义乌世贸中心	2012.04	49,463.05	484,708.00
4	千岛湖皇冠假日酒店及附楼	2012.02	191,873.00	93,373.14

注：截至本报告书出具之日，新光天地二期已取得竣工验收报告，新光建材城正在办理新光天地二期竣工决算手续。

1、新光天地二期

(1) 项目概况

2013 年 3 月 12 日，东阳市国土资源局与浙江新光建材装饰城开发有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307832013A21056）。出让土地面积 16,173.80 m²，土地用途为商业、商务，土地出让价款 69,850 万元，用地位置：红椿巷区域 A-03 地块。2012 年 12 月 12 日，东阳市规划局出具《国土出让规划条件》（编号：东规 2012 第 37 号）。出让地块：红椿巷区域 A-03 地块，项目名称：房地产开发项目，用地性质：商业用地，用地面积 16,173.80 m²。

(2) 项目资质许可

证件名称	证件编号	用地性质	用地/建筑面积 (㎡)
土地使用权证	东阳市国用（2013）第 1-1777 号	商业、商务用地	16,173.80
建设用地规划许可证	地字第 330783201300231 号	商业、商务	16,173.80
建设工程规划许可证	建字第 330783201400073 号	商业、商务	100,097.48
建筑工程施工许可证	330724201406230101	商业、商务	100,097.48
商品房预售证	东售许字（2014）第 9 号	商贸预售建筑面积：47,547.52 写字楼预售建筑面积：12,900.65 车位等预售建筑面积：35,462.45	
发改委项目立项	07821101074120254013		
环境影响评价	东环（2015）107 号		

2、新光天地三期（黉门商厦项目）

(1) 项目概况

2013 年 10 月 8 日，东阳市国土资源局与浙江新光建材装饰城开发有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307832013A21131）。出让土地面积 11,902 m²，土地用途为商业、居住，土地出让价款 46,080 万元，用地位置：红椿巷原工人文化宫地块。2013 年 7 月 23 日，东阳市规划局出具《国土出让规划条件》（编号：东规 2013 第 32 号）。出让地块：红椿巷区域原工人文化宫地块，项目名称：房地产开发项目，用地性质：商业、住宅用地，用地面积 11,902 m²。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号	用地性质	用地/建筑面积 (m²)
土地使用权证	东阳市国用（2014）第 001-05348号	商业居住用地	11,902.00
建设用地规划许可证	地字第 330783201400222A	商业居住用地	11,902.00
建设工程规划许可证	建字第 330783201400257	商业居住用地	63,154.26
建筑工程施工许可证	330724201502040101	商业居住用地	63,154.26
商品房预售证	东售许字（2015）第 03 号	住宅预售建筑面积：18,378.61 商贸预售建筑面积：26,797.45 地下室（车库、车位）预售建筑面积：13,699.92	
发改委项目立项	07831410114110166251		
环境影响评价	东环（2015）104 号		

3、义乌世贸中心

（1）项目概况

2010 年 7 月 30 日，义乌市国土资源局与新光控股集团有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：330782-2010-A21-202）。出让土地面积 49,463.05 m²，土地用途为商业服务、住宅，土地出让价款 109,600 万元，用地位置：国际商贸城金融商务区 01-09 地块。2009 年 12 月 31 日，义乌市建设局出具《规划说明》。出让地块：国际商贸城金融商务区 01-09 地块，用地性质：五星级酒店、公寓式酒店、商务办公、大型零售商业、住宅，用地面积：49,463.05 m²。

2010 年 11 月 16 日，义乌市国土资源局与义乌世茂中心发展有限公司签订《补充协议》（义补协（2010）19 号），同意双方于 2010 年 7 月 30 日签订的《国

有建设用地使用权出让合同》受让人变更为义乌世茂中心发展有限公司，其他条款不变。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号	用地性质	用地/建筑面积 (m ²)
土地使用权证	义乌国用（2011）第 01-00181 号	商服用地	19,497.10
	义乌国用（2011）第 01-00182 号	商服/住宅	10,410.00
	义乌国用（2011）第 01-00183 号	商服/住宅	9,927.50
	义乌国用（2011）第 01-00184 号	商服用地	9,628.50
建设用地规划许可证	地字第 330782201100001 号	商业综合用地+ 二类居住用地	49,463.05
建设工程规划许可证	建字第 330782201200173 号	商业综合、住宅、公寓式酒店、超高层酒店、商务办公	484,708.00
建筑工程施工许可证	施字第 330782201204170201 号	商业综合、住宅、公寓式酒店、超高层酒店、商务办公	484,708.00
商品房预售证	义售许字（2014）第 16 号	普通住宅：89,987 m ² 商服/住宅：40,013 m ²	
发改委项目立项	07821101074120254013、07821101074120265777、 07821101074090162092、07821407254090146173		
环境影响评价	义环中心[2011]72 号		

4、千岛湖皇冠假日酒店及附楼

（1）项目概况

2008 年 1 月 10 日，建德市国土资源局与新光控股集团有限公司签订《建德市国有建设用地使用权出让合同书》（建土合字（2008）01 号）。出让土地面积 191,873 m²，土地用途为旅馆业用地，土地出让价款 6,666 万元，用地位置：新安江街道岭后塘坞口。2008 年 10 月 7 日，建德市建设局出具《建设用地规划设计条件》。出让地块：新安江街道岭后塘坞口，用地性质：旅馆业用地，用地面积 191,873 m²。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号	用地性质	用地/建筑面积 (m ²)
土地使用权证	建国用（2013）第 4640 号	住宿餐饮用地	191,873.00

建设用地规划许可证	地字第（2008）0160319 号	旅馆业用地	191,873.00
建设工程规划许可证	建字第（2011）0160188 号	千岛湖皇冠假日酒店	48,578.73
	建字第（2015）0160014 号	酒店附楼	44,794.41
建筑工程施工许可证	330182201206150201	千岛湖皇冠假日酒店	49,747.83
	330182201504100101	酒店附楼	44,794.41
发改委项目立项	33018210011883340X		
环境影响评价	建环许批[2010]A010 号		

七、质量控制情况

工程管理中心负责公司工程建设质量的管理，负责制定公司工程建设质量管理实施细则和质量目标，建立健全公司工程建设质量管理网络和管理体系，对项目公司工程建设质量管理网络和管理体系的运转情况进行监督、检查、指导和评比；负责较大及以上质量事故的调查，分析质量事故对工程建设造价的影响。

项目公司是工程建设质量管理的责任主体，项目公司行政负责人是工程建设质量管理的第一责任人，负责建立本单位的工程建设质量管理制度；制定本单位的质量管理目标；建立健全本单位的质量管理网络和管理体系并报工程建设部备案；落实质量管理责任制。

项目公司按照国家和行业规定，结合公司工程建设的要求，建立工程质量管理体系并保证其正常运转；健全质量管理制度，质量管理制度主要包括但不限于：质量管理责任制度、质量签证与验收制度、质量控制旁站监理制度、施工样板制度、材料封样及检验制度、工程竣工质量后评估制度、质量事故调查及上报制度、质量责任追究及考核制度。

项目公司对影响工程建设质量的重点工作加强管理，严格履行施工图会审等设计评审手续，确保施工图遵守国家有关规范及标准和公司有关设计要求，保证施工图的设计质量；认真履行设备招标技术文件审查程序，严格把好设备选择的技术关口；对于新技术、新材料的应用，进行经济、技术比较，择优选用；认真审定并监督执行监理单位编制的监理规划，按照国家和行业质量验收标准、规范等要求，制定完善的质量控制和验收程序并严格执行。

根据义乌市市场监督管理局、东阳市市场监督管理局、建德市市场监督管理局、金华市质量技术监督局出具的证明，最近 3 年标的公司及其子公司均不存在

因违反有关质量监督管理方面的法律、法规和规范性文件而受到处罚的情形。

八、安全生产和环保情况

（一）安全生产情况

根据义乌市安全生产监督管理局、东阳市安全生产监督管理局、建德市安全生产监督管理局、金华市安全生产监督管理局出具的证明，最近 3 年标的公司及其子公司均不存在因违反有关安全生产监督管理方面的法律、法规和规范性文件而受到处罚的情形。

（二）环保情况

根据义乌市环境保护局、东阳市环境保护局、金华市环境保护局、建德市环境保护局出具的证明，最近 3 年标的公司及其子公司均能遵守有关环保法律法规，最近 3 年无环保处罚记录。

第六节 本次交易涉及股份发行的情况

一、本次交易的方案主要内容

本次交易方案为方圆支承拟通过发行股份的方式向新光集团、自然人虞云新购买其合计持有的万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权；并同时向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金扣除发行费用后拟用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的开发建设及补充流动资金。募集配套资金总额不超过 32 亿元，且不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。

根据中通诚出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391 号）的评估结论，标的资产万厦房产截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 135,771.75 万元，评估值为 598,628.94 万元，评估增值 462,857.19 万元，增值率为 340.91%；根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392 号）评估结论，标的资产新光建材城截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 60,979.16 万元，评估值 520,100.00 万元，评估增值 459,120.84 万元，增值率为 752.91%。以上述评估价值为基础，经交易各方协商确定，本次标的资产作价为 1,118,728.94 万元。

二、本次发行股份的具体方案

（一）发行股票的种类和面值

本次发行股票种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。

（二）发行方式

本次交易采取非公开发行的方式，在中国证监会核准后 12 个月内向特定对象发行股票。

（三）发行对象

本次发行股份购买资产的发行对象为新光集团、自然人虞云新。本次募集配

套资金的发行对象为不超过十名特定投资者。

（四）发行价格及定价原则

本次交易涉及向交易对方发行股份购买资产和向其他特定投资者发行股份募集配套资金两部分。

1、向交易对方购买资产发行股份价格

根据《重组管理办法》相关规定：上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

本次发行股份购买资产的股票发行定价基准日，为本公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日。

定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的计算公式为：定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价 = 定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总额 ÷ 定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总量。据此计算，本次发行股份采用定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，发行价格不低于市场参考价的 90%，即 11.54 元/股；经公司与交易对方协商确定本次发行价格为 11.54 元/股。

在定价基准日至发行日期间，如方圆支承出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行价格亦将作相应调整。

2、向其他不超过 10 名特定投资者发行股份价格

本次向其他特定投资者募集配套资金的发行价格按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。

本次募集配套资金股票发行定价基准日，为本公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日。

定价基准日前 20 个交易日股票交易均价：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前

20 个交易日公司股票交易总量。据此计算，方圆支承本次向其他特定投资者募集配套资金的股票发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 15.36 元/股（以下简称：本次发行底价）。

定价基准日至本次发行期间，公司如实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行底价亦将作相应调整。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

（五）发行股份的限售期

1、发行股份购买资产

本次交易对方新光集团、虞云新承诺：本次交易获得的上市公司股票，自股份上市之日起 36 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行；本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价，则持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，暂停转让在上市公司拥有权益的股份。

2、向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集资金

向其他不超过 10 名特定投资者发行的股份自股份上市之日起 12 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

（六）基准日至交割日期间的损益安排

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》约定：过渡期间是指评估基准日次日起至标的资产股权交割日止的期间。

过渡期间，标的公司未经上市公司书面同意，不得通过分红派息决议或实施

股息派发。

过渡期间，标的资产所产生的盈利由上市公司享有，所产生的亏损由交易对方以现金补偿给上市公司。具体补偿方式：交易对方按照本协议签署日各自所持标的公司股权比例承担补偿义务。上述期间损益将根据具有证券从业资格的会计师事务所审计后的结果确定。

（七）本次发行前上市公司滚存未分配利润的处置方案

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》约定：

1、方圆支承、新光集团、虞云新各方同意，自本协议所确定的标的资产审计（评估）基准日（2015年7月31日）至标的资产完成交割日期间，期间损益按以下原则分担：如产生盈利，则盈利归方圆支承新老股东共同享有；如发生亏损，则新光集团、虞云新按照其所持有标的资产比例相应以现金方式全额补足；未经方圆支承书面同意，新光集团、虞云新在过渡期对标的资产不实施分红。

2、方圆支承在本次交易实施完毕前的滚存未分配利润，由方圆支承新老股东共享。

（八）本次发行决议有效期限

与本次发行股票议案有关的决议自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。如果公司已于该有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件，则该有效期自动延长至本次发行完成日。

三、本次交易对上市公司的影响

（一）发行前后股权结构变化

截至 2015 年 7 月 31 日，公司总股本为 258,521,810 股，预计本次发行股份购买资产与配套融资发行股份合计不超过 1,177,769,150 股。本次交易完成后，公司股本总额不超过 1,436,290,960 股。本次交易前后，上市公司股权分布结构如下：

项 目	本次交易前	本次交易后 (不考虑配套融资)	本次交易后 (考虑配套融资)

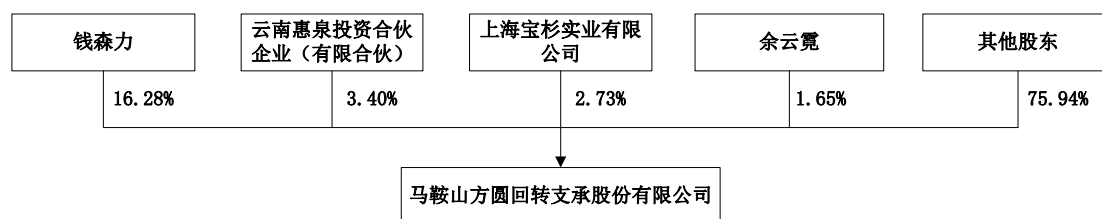
	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例
1、限售流通股	39,714,983	15.36%	1,009,150,800	82.18%	1,217,484,133	84.77%
其中：新光集团	-	-	872,492,236	71.05%	872,492,236	60.75%
虞云新	-	-	96,943,581	7.89%	96,943,581	6.75%
不超过 10 名特定投资者	-	-	-	-	208,333,333	14.50%
原方圆支承限售股东	39,714,983	15.36%	39,714,983	3.23%	39,714,983	2.77%
2、无限售流通股	218,806,827	84.64%	218,806,827	17.82%	218,806,827	15.23%
总股本	258,521,810	100.00%	1,227,957,627	100.00%	1,436,290,960	100.00%

注 1：向交易对方发行股份价格按照 11.54 元/股计算，向不超过 10 名特定投资者发行股份价格按照 15.36 元/股计算。

注 2：假定不超过 10 名特定投资者不包括本次交易对方。

本次交易后，公司控股股东将变更为新光集团，实际控制人将变更为自然人周晓光、虞云新夫妇。

1、本次交易前股权结构情况



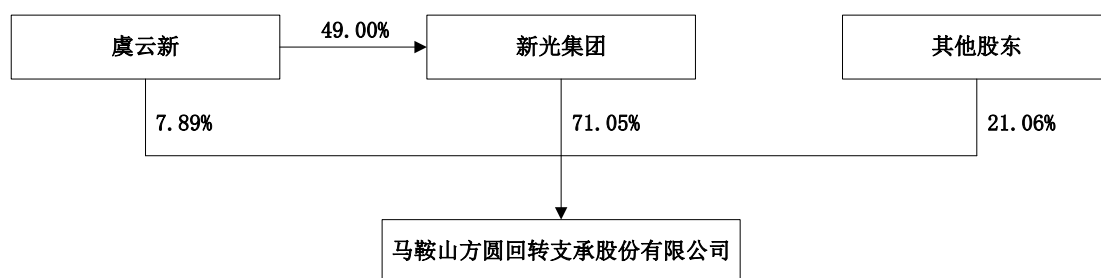
钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生作为公司的股东，在公司于 2007 年 8 月 8 日在深圳证券交易所上市时合计持有公司 33.20%股份，并且钱森力先生任公司董事长、总经理，余云霓先生任公司副董事长、副总经理，王亨雷先生任公司董事、副总经理，是公司共同控制关系的控股股东、实际控制人、一致行动人。

2013 年 4 月 23 日，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生签署共同控制关系解除的声明，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生解除一致行动关系，三人之间不存在关联关系。同时，随着公司的发展，股份锁定承诺的到期，钱森力先生已卸任公司总经理，余云霓先生卸任公司副总经理，王亨雷先生已辞去公司职务。公司第一大股东钱森力先生持股比例未超过 50%，可以实际支配公司股份表决权也未超过 30%，对公司股东大会决议不足以产生重大影响；钱森力先生和余

云霓先生虽仍为公司董事，但由于公司董事会总人数为 7 人，且表决方式为表决票表决，故他们对公司董事会无实际控制权。根据上述情况经审慎判断，公司不存在对公司有实际控制权的自然人、法人或其他组织。

综上所述，自 2013 年 4 月 23 日以来，方圆支承无控股股东，也无实际控制人。

2、本次交易后股权结构情况



注：未考虑配套融资情形。

（二）发行前后财务指标变化

根据截至 2015 年 7 月 31 日公司财务数据及经审计的备考财务报告，上市公司本次交易前后的主要财务数据和其他重要财务指标如下：

1、资产负债表数据

单位：万元

2015.07.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额	比例	金额	比例	增长额	增长率
流动资产	593,833.36	57.51%	44,960.12	33.45%	548,873.24	1,220.80%
非流动资产	438,760.48	42.49%	89,433.18	66.55%	349,327.30	390.60%
总资产	1,032,593.84	100.00%	134,393.30	100.00%	898,200.54	668.34%
流动负债	618,581.76	82.99%	49,039.89	98.45%	569,541.87	1,161.38%
非流动负债	126,772.87	17.01%	772.87	1.55%	126,000.00	16,302.87%
总负债	745,354.63	100.00%	49,812.75	100.00%	695,541.88	1,396.31%
所有者权益合计	287,239.21		84,580.54		202,658.67	239.60%
归属于母公司的所有者权益	280,432.65		80,150.17		200,282.48	249.88%
股本总额（万股）	122,795.76		25,852.18		96,943.58	
资产负债率	72.18%		37.06%		35.12%	
2014.12.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额	比例	金额	比例	增长额	增长率

流动资产	557,424.26	57.00%	44,831.47	32.76%	512,592.79	1,143.38%
非流动资产	420,497.16	43.00%	92,027.35	67.24%	328,469.81	356.93%
总资产	977,921.43	100.00%	136,858.83	100.00%	841,062.60	614.55%
流动负债	449,493.09	64.10%	48,494.09	98.31%	400,999.00	826.90%
非流动负债	251,733.53	35.90%	833.53	1.69%	250,900.00	30,100.90%
总负债	701,226.63	100.00%	49,327.62	100.00%	651,899.01	1,321.57%
所有者权益合计	276,694.80		87,531.21		189,163.59	216.11%
归属于母公司的所有者权益	269,398.05		82,699.98		186,698.07	225.75%
股本总额（万股）	122,795.76		25,852.18		96,943.58	
资产负债率	71.71%		36.04%		35.67%	

2、利润表数据

单位：万元

2015 年 1-7 月	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长率
营业收入	103,363.88	12,607.10	90,756.78	719.89%
营业成本	67,782.06	10,807.69	56,974.37	527.17%
营业利润	14,945.65	-3,504.98	18,450.63	N/A
净利润	10,544.41	-2,950.66	13,495.07	N/A
归属母公司的净利润	11,034.61	-2,549.81	13,584.42	N/A
基本每股收益（元/股）	0.0899	-0.0986	0.1885	
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0786	-0.1035	0.1821	
2014 年度	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长率
营业收入	281,046.72	35,828.68	245,218.04	684.42%
营业成本	190,006.39	26,621.05	163,385.34	613.74%
营业利润	71,973.30	-1,326.95	73,300.25	N/A
净利润	54,593.02	168.05	54,424.97	32,386.18%
归属母公司的净利润	47,367.01	208.09	47,158.92	22,662.75%
基本每股收益（元/股）	0.3857	0.0080	0.3777	
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.1964	-0.0320	0.2284	

注：交易完成后基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益中股本以发行完成股本为基础，不考虑配套融资。

第七节 募集配套资金情况

一、本次募集配套资金的基本情况

本次交易配套募集资金总额不超过 32 亿元，在扣除发行费用后用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目所需及补充流动资金，募集资金投入情况如下：

单位：万元

项目名称	投资总额	拟投入募集资金金额	募集资金占比
义乌世贸中心项目	527,247.13	165,000.00	31.29%
千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目	106,069.22	50,000.00	47.14%
新光天地三期项目	78,449.63	15,000.00	19.12%
项目小计	711,765.98	230,000.00	32.31%
补充流动资金		90,000.00	
配套募集资金合计		320,000.00	

在募集资金到位前，公司董事会和标的公司可依据市场情况及自身实际情况以自筹资金择机先行投入项目建设，待募集资金到位后予以置换。若本次配套募集资金不能满足上述项目的资金需要，公司董事会和标的公司将利用自筹资金解决不足部分。

本次标的资产的交易价格为 111.87 亿元，拟募集配套资金 32 亿元，本次交易配套融资金额占拟购买资产交易价格的比例不超过 100%。

根据中国证监会《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金用途等问题与解答》的相关规定，募集配套资金用于补充公司流动资金的比例不超过募集配套资金的 50%；并购重组方案构成借壳上市的，比例不超过 30%。本次募集配套资金中 9 亿元用于补充流动资金，占本次募集配套资金的比例为 28.13%，低于 30%。

二、本次募集配套资金投资项目的情况

（一）项目基本情况

1、义乌世贸中心项目

义乌世贸中心项目地处义乌市核心商贸金融区域，毗邻义乌市国际商贸城，主楼设计高度 215 米，为浙中地区第一高楼。项目集住宅、商业、酒店于一体，是义乌的城市新地标。

项目	基本情况
项目名称	义乌世贸中心
项目实施主体	义乌世茂中心发展有限公司
项目区位	义乌市商贸金融区
占地面积	49,463.05 平方米
总建筑面积	484,708.00 平方米
项目类型	商业综合、住宅、公寓式酒店、超高层酒店、商务办公
发改委项目立项	07821101074120254013、07821101074120265777、07821101074090162092、07821407254090146173
环境影响评价	义环中心[2011]72 号

2、千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目

千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目地处于建德市新安江岭后塘坞口，该项目为建德市招商引资重点工程，也是截至 2015 年底建德唯一一家国际品牌的五星级酒店。

项目	基本情况
项目名称	千岛湖皇冠假日酒店及附楼
项目实施主体	建德新越置业有限公司
项目区位	新安江街道岭后塘坞口
占地面积	191,873.00 平方米
总建筑面积	93,373.14 平方米
项目类型	五星级酒店及酒店附楼
发改委项目立项	33018210011883340X
环境影响评价	建环许批[2010]A010 号

3、新光天地三期

新光天地三期项目地处于东阳市商业核心红椿巷区域，地块南临 40 米的镇圣巷，西临 20 米的南街，北侧为文化建筑尊经阁。该项目设计为北侧设计两幢高层住宅楼，西侧为多层的商住楼。

项目	基本情况
项目名称	新光天地三期
项目实施主体	浙江新光建材装饰城开发有限公司
项目区位	东阳市红椿巷区域
占地面积	11,902.00 平方米
总建筑面积	63,154.26 平方米
项目类型	商业、住宅
发改委项目立项	07831410114110166251
环境影响评价	东环（2015）104 号

（二）项目详细情况

本次募集配套资金投资项目详细情况及资质证书取得情况参见本报告书“第五节 标的资产主营业务发展情况”之“六、标的公司项目开发情况”之“（二）在建的房地产开发项目情况”。

（三）项目投资估算

1、义乌世贸中心项目

序号	项目投资		金额（万元）
1	开发成本	土地成本	112,888.00
2		前期工程费	8,507.60
3		建筑安装工程费	296,413.24
4		基础设施费	48.86
5		公共配套设施建设费	5,788.82
6		开发间接费	3,496.03
7		合计	427,142.55
8	财务费用		89,326.61
9	管理费用		4,272.93
10	销售费用		6,505.04
11	总投资		527,247.13

本项目拟使用配套募集资金 165,000 万元，占项目投资总额的 31.29%，其余资金由公司自筹解决。

2、千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目

序号	项目投资		金额（万元）
1	开发成本	土地成本	6,865.98

2		前期工程费	7,235.82
3		建筑安装工程费	77,378.62
4		基础设施费	1,255.14
5		公共配套设施建设费	2,061.33
6		开发间接费	1,582.81
7		合计	96,379.70
8	财务费用		5,204.74
9	管理费用		2,286.28
10	销售费用		2,198.50
11	总投资		106,069.22

本项目拟使用配套募集资金 50,000.00 万元，占项目投资总额的 47.14%，其余资金由公司自筹解决。

3、新光天地三期项目

序号	项目投资		金额（万元）
1	开发成本	土地成本	47,462.40
2		前期工程费	784.82
3		建筑安装工程费	25,168.43
4		基础设施费	80.00
5		公共配套设施建设费	0.00
6		开发间接费	282.02
7		合计	73,777.67
8	财务费用		2,738.52
9	管理费用		188.02
10	销售费用		1,745.42
11	总投资		78,449.63

本项目拟使用配套募集资金 15,000.00 万元，占项目投资总额的 19.12%，其余资金由公司自筹解决。

（四）募集配套资金投资项目的使用计划进度和预期收益

1、募集配套资金使用计划进度

截至本报告书出具之日，标的公司募投项目开发计划如下表所示：

单位：平方米

项目名称	开发总面积	开工时间	拟竣工时间

新光天地三期	62,593.89	2014年9月	2016年6月
千岛湖皇冠假日酒店及附楼	93,373.14	2015年4月	2016年5月
义乌世贸中心	469,998.30	2012年4月	商品房：2016年3月 自持物业：2016年9月

本次交易配套募集资金在扣除发行费用后用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目所需及补充流动资金。

在募集资金到位前，公司董事会和标的公司可依据市场情况及自身实际情况以自筹资金择机先行投入项目建设，待募集资金到位后予以置换。若本次配套募集资金不能满足上述项目的资金需要，公司董事会和标的公司将利用自筹资金解决不足部分。

因此，标的公司募集配套资金中用于项目开发所需资金的使用与项目开发进度紧密相关。

2、募集配套资金投资项目预期收益情况

(1) 义乌世贸中心项目

义乌世贸中心项目总投资额为 527,247.13 万元。项目业态包括商业综合、住宅、公寓式酒店、超高层酒店、商务办公等。根据其产品类别不同，划分为销售部分及商业运营部分。义乌世贸中心项目可售部分预计可实现销售收入 650,502.78 万元，净利润 180,382.32 万元；商业运营部分交付使用后，预计可实现年收入 42,905.94 万元，以后年度保持 5% 收入增长率。

(2) 千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目

千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目总投资额为 106,069.22 万元。项目业态包括五星级酒店及酒店附楼等。根据其产品类别不同，划分为销售部分及商业运营部分。千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目可售部分预计可实现销售收入 109,925.15 万元，净利润 26,452.97 万元；商业运营部分交付使用后，预计可实现年收入 11,831.93 万元，以后年度保持 5% 收入增长率。

(3) 新光天地三期项目

新光天地三期项目总投资额为 78,449.63 万元。项目业态包括商业、住宅等。

新光天地三期项目开发房产全部用于销售，预计可实现销售收入 174,542.23 万元，净利润 50,354.39 万元。

三、募集配套资金的必要性分析

（一）上市公司、标的资产报告期末货币资金金额及用途

1、日常运营所需的经营性周转资金

（1）报告期内，方圆支承货币资金情况如下：

单位：万元

项目	2012.12.31	2013.12.31	2014.12.31	2015.07.31
货币资金	6,431.29	4,821.40	4,530.68	6,418.09

报告期内，方圆支承货币资金主要为银行存款及其他货币资金，现金占比较小；报告期内方圆支承货币资金主要用于日常经营中购买商品或劳务，或用以偿还债务所需，不存在闲置未使用的情形。

（2）报告期内，标的公司货币资金情况如下：

单位：万元

项目	2012.12.31	2013.12.31	2014.12.31	2015.07.31
万厦房产	6,749.22	8,380.94	9,613.83	45,105.95
新光建材城	15,322.66	1,750.85	2,843.74	12,776.35

报告期内，标的公司货币资金主要为银行存款及其他货币资金，现金占比较小；报告期内标的公司货币资金主要用于日常经营中支付工程款或劳务，或用以偿还债务所需，不存在闲置未使用的情形。

2、满足公司目前项目经营开发的需要

公司本次重大资产重组完成后，公司主营业务将新增房地产开发与商业经营。房地产行业资产负债率较高，对资金需求较大，对利率变动敏感。因此必要的资金储备将增强公司抗风险能力。

根据标的公司《模拟审计报告》（利安达专字【2015】第 2091 号），截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司借款情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2015.07.31

短期借款	100,000.00
一年内到期负债	295,942.00
长期借款	126,000.00
标的公司借款金额合计	521,942.00
货币资金余额（合计）	57,882.30
借款金额占货币资金余额比例	9.02

标的公司目前货币资金余额难以满足标的公司目前对资金的需求量，通过募集配套资金满足在建项目开发所需资金及补充一定量的流动资金将进一步缓解公司目前经营对货币资金需求，增强标的公司抗风险能力，同时有效的降低公司财务费用支出。

3、满足公司业务发展的需要

报告期内，标的公司加大项目开发力度，前后成功开发了“欧景名城”系列、“国际建材城”等；公司现有开发与经营的主要项目为世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及“新光天地”商业运营系列，上述在建项目的建设仍需较大资金投入。

此外，万厦房产目前已与江苏一九一二文化产业发展有限公司公司签署《西安长安里 1912 项目的合作框架协议》及《股东协议》，双方已就西安长安里 1912 项目达成合作意向，并拟成立项目公司在西安打造特色文化主题商业街区，万厦房产持股 70.00%，为该项目公司控股股东，预计标的公司未来仍需投入较多资金用于项目后续开发。根据标的公司业务发展规划，预计未来标的公司将加大业务拓展力度，寻求更多的投资机遇，拓展市场资源与项目储备，提高公司市场占有率。

综上所述，公司在满足日常运营、研发及固定资产投入需求外，还需要保留一定的现金储备和负债潜力以满足公司寻求优质项目的开发与建设所需。

本次发行完成后，公司财务状况将得到进一步的改善，有利于公司未来通过各种融资渠道获取更低成本的资金，从而为后续进一步把握优质房产项目、推动公司后续项目开发计划保留必要的空间。

（二）募集配套资金有利于优化公司资本结构

本次重大资产重组中，方圆支承拟注入盈利能力较强的房地产开发与商业运营业务；本次重大资产重组完成后，方圆支承主营业务将新增房地产开发与商业运营。根据上市公司《备考审计报告》（利安达专字【2015】第 2094 号），截至 2014 年 12 月 31 日，上市公司备考合并报表资产总额 977,921.43 万元，净资产 276,694.80 万元，资产负债率 71.71%。截至 2014 年 12 月 31 日，房地产行业上市公司中可比公司（139 家）主要偿债能力指标如下：

证券代码	证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率
000002.SZ	万科 A	1.34	0.43	77.20%
000005.SZ	世纪星源	0.38	0.35	51.00%
000006.SZ	深振业 A	1.75	0.49	64.14%
000011.SZ	深物业 A	2.14	0.58	46.56%
000014.SZ	沙河股份	2.64	0.37	67.66%
000024.SZ	招商地产	1.75	0.49	71.16%
000029.SZ	深深房 A	2.04	0.53	53.53%
000031.SZ	中粮地产	1.72	0.34	76.97%
.....				
600862.SH	南通科技	1.08	0.36	83.86%
600890.SH	中房股份	0.94	0.93	21.37%
601155.SH	新城控股	1.28	0.36	76.03%
601588.SH	北辰实业	2.25	0.41	70.61%
平均值		1.95	0.62	62.62%
方圆支承（备考）		1.24	0.18	71.71%

数据来源：wind 资讯

样本范围选取：2014 年度的 CSRC 房地产行业 A 股上市公司。

与可比房地产行业上市公司相比，上市公司备考流动比率、速动比率均低于同行业平均水平，上市公司备考资产负债率高于同行业平均水平；本次重大资产重组完成后上市公司主营业务将新增房地产开发与商业运营，公司将主要从事房地产开发与商业运营；由于房地产开发对资金需求较高，因此本次募集配套资金的成功实施将有效缓解公司资金压力，降低公司融资成本，提升公司盈利能力。

（三）募集配套资金有利于提高本次重组的整合绩效

本次交易拟募集不超过 32 亿元的配套资金，扣除发行费用后用于标的公司义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼及新光天地三期等项目所需资金及补

充流动资金。

义乌世贸中心项目位于义乌市金融商务区（FBD）核心区域，主楼设计高度 215 米，为浙中地区第一高楼。项目由 4 幢高层建筑组成，其中 215 米超高层五星级酒店为义乌第一家国际超五星级酒店；以裙楼为主体的商业面积 148,000 平方米，是集零售、餐饮、娱乐休闲于一体的一站式家庭体验中心，通过丰富、多元的业态组合，将体验式商业导入义乌，升级义乌商业模式。世贸中心是义乌的城市新地标，也是新光集团商业地产板块的旗舰项目。

千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目位于建德市新安江大坝西侧、新安江岭后塘坞口，是建德市招商引资重点工程。

新光天地三期项目位于东阳市商业核心红椿巷区域，项目业态主要为住宅、商业。

本次配套资金用于义乌世贸中心项目、千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目、新光天地三期项目的开发建设及补充流动资金，上述用途符合《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金用途等问题与解答》中的相关规定，且有利于本次重组完成后上市公司对义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的后续开发，有利于提高本次交易的整合绩效。

（四）募集资金数额、用途与标的公司现有经营规模、财务状况相匹配

本次交易上市公司拟募集不超过 32 亿元配套资金。其中，23 亿元将用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的后续开发与建设，将极大的降低标的公司后续项目开发成本，增强公司盈利能力；同时，募集 9 亿元流动资金将有效降低标的公司目前较高的负债率，降低财务成本。募投资金投资项目实施后，将提高上市公司盈利能力，降低财务负担，有助于公司经营战略目标的实现。

根据利安达出具的标的公司模拟审计报告（利安达专字[2015]第 2091 号），截至 2014 年 12 月 31 日，标的公司（模拟合并口径）资产总额为 841,555.10 万元，其中流动资产总计 512,592.79 万元。本次拟募集配套资金 32 亿元，仅占标

的公司（模拟合并口径）截至 2014 年 12 月 31 日总资产的 38.02%、流动资产的 62.43%。

综合考虑房地产行业本身特点，本次募集配套资金额与上市公司现有经营规模、财务状况相匹配，并有助于上市公司的可持续发展。

（五）募集资金数额与公司管理能力相匹配

公司自登陆深圳证券交易所以来，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《企业内部控制基本规范》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》及其他相关法律法规的要求，制订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》和《募集资金管理制度》等相关管理制度，形成了规范有效的内部控制体系，确保股东大会、董事会、监事会的召集、召开、决策等行为合法、合规、真实、有效。

本次配套募集资金数额与公司的管理能力相匹配，上市公司将严格遵守其募集资金管理制度管理本次募集的配套资金，妥善保管募集资金，严格按照事先计划的投向分配募集资金，并保证募集资金使用的真实性和公允性。

四、募集配套资金的合规性分析

根据中国证监会《证券期货法律适用意见第 12 号》及《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金用途等问题与解答》，本次上市公司募集配套资金应当满足下述要求：

（一）上市公司发行股份购买资产同时募集的部分配套资金，所配套资金比例不超过拟购买资产交易价格 100%的，一并由并购重组审核委员会予以审核；超过 100%的，一并由发行审核委员会予以审核。

本次交易拟发行股份购买的资产交易价格为 1,118,728.94 万元，同时拟配套融资总金额为 320,000.00 万元。因此，本次交易所配套资金未超过拟购买资产交易价格的 100%。

（二）募集配套资金的用途应当符合《证券发行管理办法》、《重大资产重组管理办法》等的相关规定

根据《证券期货法律适用意见第 12 号》的要求，重大资产重组同时募集配套资金的，募集配套资金可以用于支付本次并购交易中的现金对价；支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用；标的资产在建项目建设等。募集配套资金用于补充公司流动资金的比例不应超过募集配套资金总额的 50%；并购重组方案构成借壳上市的，比例不超过 30%。

本次重大资产重组构成借壳上市，本次募集配套资金总额 32 亿元，扣除发行费用后用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目所需及补充流动资金，募集配套资金的使用符合相关法律法规的要求；本次募集配套资金中 9 亿元用于补充流动资金，占本次募集配套资金比例 28.13%，不超过 30%，符合相关法律法规的要求。

（三）上市公司前次募集资金金额、使用进度、效益及剩余资金安排

截至公司第三届董事会第二十七次会议召开之日，公司最近五年内未募集资金。

五、募集配套资金管理和使用的内部控制制度

2015 年 12 月 26 日，公司第三届董事会第二十七次会议审议通过了《关于修改公司募集资金管理制度的议案》。修订后的《募集资金管理制度》对于募集资金的存储、使用、变更、信息披露程序等内容的主要规定如下：

（一）关于募集资金专户存储的相关规定

公司募集资金实行专户存储制度，以保证募集资金的安全性和专用性。募集资金应当存放于董事会决定的专项账户（以下简称“专户”）集中管理，专户不得存放非募集资金或用作其他用途。公司存在两次以上融资的，应当独立设置募集资金专户。实际募集资金净额超过计划募集资金金额（以下简称“超募资金”）也应当存放于募集资金专户管理。

公司应当在募集资金到位后 1 个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订三方监管协议（以下简称“协议”）。协议至少应当包括以下内容：（一）公司应当将募集资金集中存放于专户中；（二）募集

资金专户账号、该专户涉及的募集资金项目、存放金额；（三）公司一次或 12 个月内累计从专户中支取的金额超过 1000 万元或发行募集资金总额扣除发行费用后的净额（以下简称“募集资金净额”）的百分之五的，公司及商业银行应当及时通知保荐机构；（四）商业银行每月向公司出具对账单，并抄送保荐机构；（五）保荐机构可以随时到商业银行查询专户资料；（六）保荐机构的督导职责、商业银行的告知及配合职责、保荐机构和商业银行对公司募集资金使用的监管方式；（七）公司、商业银行、保荐机构的权利、义务和违约责任。（八）商业银行三次未及时向保荐机构出具对账单或通知专户大额支取情况，以及存在未配合保荐机构查询与调查专户资料情形的，公司可以终止协议并注销该募集资金专户。

公司应当在全部协议签订后及时报深圳证券交易所备案并公告协议主要内容。公司通过控股子公司实施募投项目的，应当由公司、实施募投项目的控股子公司、商业银行和保荐机构共同签署三方监管协议，公司及其控股子公司视为一方。

上述协议在有效期届满前提前终止的，公司应当自协议终止之日起 1 个月内与相关当事人签订新的协议，并及时报深圳证券交易所备案后公告。

（二）关于募集资金使用的相关规定

公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金投资计划使用募集资金。出现严重影响募集资金投资计划正常进行的情形时，公司应当及时公告。

公司的募集资金投资项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。公司不得将募集资金用于质押、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资。

公司应当确保募集资金使用的真实性和公允性，防止募集资金被控股股东、实际控制人等关联人占用或挪用，并采取有效措施避免关联人利用募集资金投资项目获取不正当利益。

公司使用募集资金时，应当坚持以最低投资成本产出最大的效益为原则，正

确把握投资时机，正确处理投资金额、投资进度、投资项目效益的关系。

公司在使用募集资金时，应当严格履行申请和审批手续。募集资金的使用，由董事会授权总经理进行审批，总经理按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》中有关投资决策权限的规定以及证监会有关募集资金使用规定履行审批职责。公司财务负责人协助总经理负责募集资金帐户的日常管理和核算。募集资金按下列规定的程序办理款项支付：1、支付申请：募集资金项目组（部）向财务负责人提交项目资金支付申请，并注明款项的用途、金额、工程名称，附有效合同及相关证明；2、支付复核：公司财务负责人负责复核申请的手续及相关的单证是否齐备、金额计算是否准确，复核无误后交总经理审批；3、支付审批：总经理按规定进行审批；4、办理支付：财务部门按上述规定办理货币资金支付手续，并及时登记相应的帐册及有关的台帐。公司通过上述分级审批程序来加强对募集资金使用的风险控制。

公司拟订募集资金投资项目和募集资金使用计划时坚持以下原则：（一）选定投资项目时，必须经过充分讨论和论证，再提交董事会讨论通过和股东大会批准；（二）董事会应在充分听取保荐意见的基础上，对投资项目和资金使用计划提出意见；（三）董事会在讨论中应注意发挥独立董事的作用，尊重独立董事的意见。

募集资金投资项目应当严格按照董事会的计划进度实施，执行部门要细化具体的工作进度，保证各项工作能按计划进度完成，并且每月底向财务部、董事会办公室提供工作计划及实际进度。确因为不可预见的客观因素影响项目不能按计划完成的，公司应对实际情况公开披露并说明原因。

公司应当每半年全面核查募集资金投资项目的进展情况。募集资金投资项目年度实际使用募集资金与前次实际披露的募集资金投资计划当年预计使用金额差异超过 30%的，公司应当调整募集资金投资计划，并在募集资金年度使用情况的专项说明中披露前次募集资金年度投资计划、目前实际投资进度、调整后预计分年度投资计划以及投资计划变化的原因等。

募集资金投资项目出现以下情形的，公司应当对该项目的可行性、预计收益等进行检查，决定是否继续实施该项目，并在最近一期定期报告中披露项目的进

展情况、出现异常的原因以及调整后的募集资金投资计划（如有）：（一）募集资金投资项目涉及的市场环境发生重大变化的；（二）募集资金投资项目搁置时间超过一年的；（三）超过前次募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额 50%的；（四）其他募集资金投资项目出现异常的情形。

公司决定终止原募集资金投资项目的，应当尽快、科学地选择新的投资项目。

公司以募集资金置换募集资金到位前预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的，可以在募集资金到账后 6 个月内，以募集资金置换自筹资金。置换事项应当经公司董事会审议通过、注册会计师出具鉴证报告及独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见并履行信息披露义务后方可实施。公司发行申请文件已披露拟以募集资金置换预先投入的自筹资金且预先投入金额确定的，应当在完成置换后 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告。

公司闲置募集资金暂时用于补充流动资金的，应当经董事会审议通过，独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见并披露，且应当符合下列条件：（一）不得变相改变募集资金用途；（二）不得影响募集资金投资计划的正常进行；（三）单次补充流动资金时间不得超过 12 个月；（四）已归还前次用于暂时补充流动资金的募集资金（如适用）；（五）过去十二个月未进行风险投资，并承诺在使用闲置募集资金暂时补充流动资金不进行风险投资、不对控股子公司以外的对象提供财务资助。

闲置募集资金用于补充流动资金时，仅限于与主营业务相关的生产经营使用，不得通过直接或间接安排用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易。

公司财务部门和项目管理部门负责人应就投资项目的进度情况、工程质量与资金运用情况进行跟踪管理，并定期向公司总经理汇报。如出现以下情况，项目管理部门负责人应及时向公司总经理汇报，同时向公司董事会作出详细的书面解释说明：（一）项目实际进度达不到进展计划进度且无法按期完成整体进度计划；（二）项目所需的实际投资金额超出投资计划 20%以上。公司财务部门对涉及募集资金运作的活动应建立健全会计记录和台帐，并对投资项目进行会计核算，定期检查监督资金的使用情况及使用效果。

公司用闲置募集资金补充流动资金的，应当经公司董事会审议通过，并在二个交易日内公告下列内容：（一）本次募集资金的基本情况，包括募集资金的时间、金额及投资计划等；（二）募集资金使用情况；（三）闲置募集资金补充流动资金的金额及期限；（四）闲置募集资金补充流动资金预计节约财务费用的金额、导致流动资金不足的原因、是否存在变相改变募集资金用途的行为和保证不影响募集资金项目正常进行的措施；（五）本次使用闲置募集资金暂时补充流动资金前十二个月内公司从事风险投资的情况以及对补充流动资金期间不进行风险投资、不对控股子公司以外的对象提供财务资助的相关承诺；（六）独立董事、监事会、保荐机构出具的意见；（七）深圳证券交易所要求的其他内容。补充流动资金到期日之前，公司应将该部分资金归还至募集资金专户，并在资金全部归还后二个交易日内公告。

公司应当根据企业实际生产经营需求，提交董事会或者股东大会审议通过后，按照以下先后顺序有计划的使用超募资金：（一）补充募投项目资金缺口；（二）用于在建项目及新项目；（三）归还银行贷款；（四）暂时补充流动资金；（五）进行现金管理；（六）永久补充流动资金。

公司将超募资金用于在建项目及新项目，应当按照在建项目和新项目的进度情况使用；通过子公司实施项目的，应当在子公司设立募集资金专户管理。如果仅将超募资金用于向子公司增资，参照超募资金偿还银行贷款或者补充流动资金的相关规定处理。公司使用超募资金用于在建项目及新项目，保荐机构、独立董事应当出具专项意见，依照《深圳证券交易所股票上市规则》规定应当提交股东大会审议的，还应当提交股东大会审议。公司使用超募资金用于在建项目及新项目，应当按照深圳证券交易所《深圳证券交易所股票上市规则》的要求履行信息披露义务。

公司使用超募资金偿还银行贷款或者永久补充流动资金的，应当经股东大会审议通过，独立董事、保荐机构应当发表明确同意意见并披露，且应当符合以下要求：（一）公司最近十二个月未进行风险投资，未为控股子公司以外的对象提供财务资助；（二）公司应当承诺偿还银行贷款或者补充流动资金后十二个月内不进行风险投资及为控股子公司以外的对象提供财务资助并对外披露；（三）公司应当按照实际需求偿还银行贷款或者补充流动资金，每十二个月内累计金额不

得超过超募资金总额的 30%。

公司使用暂时闲置的募集资金进行现金管理的，投资产品的期限不得超过十二个月，且必须符合以下条件：

（一）安全性高，满足保本要求，产品发行主体能够提供保本承诺；

（二）流动性好，不得影响募集资金投资计划正常进行。

公司原则上应当仅对发行主体为商业银行的投资产品进行投资，并应当经董事会审议通过，独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见，按照本所《深圳证券交易所股票上市规则》规定应当提交股东大会审议的，还应当提交股东大会审议。投资产品的发行主体为商业银行以外其他金融机构的，应当经董事会审议通过，独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见，且应当提交股东大会审议。投资产品不得质押，产品专用结算账户（如适用）不得存放非募集资金或者用作其他用途，开立或者注销产品专用结算账户的，公司应当及时公告。

公司使用闲置募集资金进行现金管理的，应当在提交董事会审议通过后二个交易日内公告下列内容：（一）本次募集资金的基本情况，包括募集时间、募集资金金额、募集资金净额及投资计划等；（二）募集资金使用情况、募集资金闲置的原因；（三）闲置募集资金投资产品的额度及期限，是否存在变相改变募集资金用途的行为和保证不影响募集资金项目正常进行的措施；（四）投资产品的收益分配方式、投资范围及安全性，包括但不限于产品发行主体提供的保本承诺，公司为确保资金安全所采取的风险控制措施等；（五）独立董事、监事会、保荐机构出具的意见。

首次披露后，当出现产品发行主体财务状况恶化、所投资的产品面临亏损等重大不利因素时，公司应当及时披露，提示风险，并披露为确保资金安全已采取或者拟采取的风险控制措施。

（三）关于募集资金投向变更的相关规定

公司存在下列情形的，视为募集资金用途变更：（一）取消原募集资金项目，实施新项目；（二）变更募集资金投资项目实施主体（实施主体由公司变为全资子公司或者全资子公司变为公司的除外）；（三）变更募集资金投资项目实施方式；

(四)深圳证券交易所认定为募集资金用途变更的其他情形。

公司应当在董事会和股东大会审议通过变更募集资金用途议案后，方可变更募集资金用途。

公司董事会应当审慎地进行拟变更后的新募集资金投资项目的可行性分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。公司变更后的募集资金投向原则上应投资于主营业务。

公司拟变更募集资金用途的，应当在提交董事会审议后 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告以下内容：（一）原项目基本情况及变更的具体原因；（二）新项目的基本情况、可行性分析、经济效益分析和风险提示；（三）新项目的投资计划；（四）新项目已经取得或尚待有关部门审批的说明（如适用）；（五）独立董事、监事会、保荐机构对变更募集资金用途的意见；（六）变更募集资金投资项目尚需提交股东大会审议的说明；（七）深圳证券交易所要求的其他内容。

公司拟将募集资金投资项目变更为合资经营的方式实施的，应当在充分了解合资方基本情况的基础上，慎重考虑合资的必要性，并且公司应当控股，确保对募集资金投资项目的有效控制。

公司改变募集资金投资项目实施地点的，应当经董事会审议通过，并在二个交易日内公告，说明改变情况、原因、对募集资金投资项目实施造成的影响以及保荐机构出具的意见。

公司拟将募投项目对外转让或置换的（募投项目在公司实施重大资产重组中已全部对外转让或置换的除外），应当在提交董事会审议后 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告以下内容：（一）对外转让或置换募投项目的具体原因；（二）已使用募集资金投资该项目的金额；（三）该项目完工程度和实现效益；（四）换入项目的基本情况、可行性分析和风险提示（如适用）；（五）转让或置换的定价依据及相关收益；（六）独立董事、监事会、保荐人对转让或置换募投项目的意见；（七）转让或置换募投项目尚需提交股东大会审议的说明；（八）深圳证券交易所要求的其他内容。公司应充分关注转让价款收取和使用情况、换入资产的权属变更情况及换入资产的持续运行情况。

公司变更募集资金投向用于收购控股股东或实际控制人资产(包括权益)的,应当确保在收购后能够有效避免同业竞争及减少关联交易。公司应当披露与控股股东或实际控制人进行交易的原因、关联交易的定价政策及定价依据、关联交易对公司的影响以及相关问题的解决措施。

单个募集资金投资项目完成后,公司将该项目节余募集资金(包括利息收入)用于其他募集资金投资项目的,应当经董事会审议通过、保荐机构发表明确同意的意见后方可使用。节余募集资金(包括利息收入)低于 100 万元人民币或低于该项目募集资金承诺投资额 1%的,可以豁免履行前款程序,其使用情况应当在年度报告中披露。公司将该项目节余募集资金(包括利息收入)用于非募集资金投资项目(包括补充流动资金)的,应当按照本制度规定履行相应程序及披露义务。

募集资金投资项目完成后,节余募集资金(包括利息收入)在募集资金净额 10%以上的,公司使用节余资金应当符合以下条:(一)独立董事、监事会发表意见;(二)保荐机构发表明确同意的意见;(三)董事会、股东大会审议通过。节余募集资金(包括利息收入)低于募集资金净额 10%的,应当经董事会审议通过、保荐人发表明确同意的意见后方可使用。节余募集资金(包括利息收入)低于 500 万或低于募集资金净额 1%的,可以豁免履行前款程序,其使用情况应在年度报告中披露。

公司全部募集资金项目完成前,因部分募集资金项目终止或者部分募集资金项目完成后出现节余资金,拟将部分募集资金变更为永久性补充流动资金,应当符合以下要求:(一)募集资金到账超过一年;(二)不影响其他募集资金项目的实施;(三)按照募集资金用途变更的要求履行审批程序和信息披露义务;(四)公司最近十二个月内未进行风险投资、未为控股子公司之外的对象提供财务资助;(五)公司应当承诺补充流动资金后十二个月内不进行风险投资、不为控股子公司以外的对象提供财务资助,并对外披露。

(四) 关于募集资金的管理与监督的相关内容

公司会计部门应当对募集资金的使用情况设立台账,详细记录募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况。公司内部审计部门应当至少每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次,并及时向审计委员会报告检查结果。审计委员会

认为公司募集资金管理存在违规情形的或内部审计部门没有按照前款规定提交检查结果报告的，应当及时向董事会报告。董事会应当在收到审计委员会报告后2个交易日内向深圳证券交易所报告并公告。公告内容包括募集资金管理存在的违规情形、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。公司总经理应根据实际情况定期召开办公会议或采用其他方式检查有关募集资金的使用情况。

公司应当真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况。公司当年存在募集资金运用的，董事会应当出具半年度及年度募集资金的存放与使用情况出具专项报告，并聘请会计师事务所对年度募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。募集资金投资项目实际投资进度与投资计划存在差异的，上市公司应当解释具体原因。当期使用闲置募集资金进行现金管理的，公司应当披露本报告期的收益情况以及期末的投资份额、签约方、产品名称、期限等情况。会计师事务所应当对董事会出具的专项报告是否已经按照《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》及相关格式指引编制以及是否如实反映了年度募集资金实际存放、使用情况进行合理鉴证，提出鉴证结论。会计师事务所出具的鉴证结论为“保留结论”、“否定结论”或“无法提出结论”的，公司董事会应当就鉴证报告中注册会计师提出该结论的理由进行分析、提出整改措施并在年度报告中披露。保荐机构应当至少每半年对公司募集资金的存放与使用情况进行一次现场检查。每个会计年度结束后，保荐机构应当对公司年度募集资金存放与使用情况出具专项核查报告并披露。公司募集资金存放与使用情况被会计师事务所出具了“保留结论”、“否定结论”或者“无法提出结论”鉴证结论的，保荐机构还应当在其核查报告中认真分析会计师事务所提出上述鉴证结论的原因，并提出明确的核查意见。

公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产的确保在新增股份上市前办理完毕上述募集资产的所有权转移手续，公司聘请的律师事务所应当就资产转移手续完成情况出具专项法律意见书。公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产或募集资金用于收购资产的，至少应在相关产权属变更后的年度报告中披露该资产运行情况及相关承诺履行情况。该资产运行情况至少应当包括资产账面价值变化情况、生产经营情况、效益贡献情况、是否达到盈利预测（如有）等内容。相关承诺期限高于前述披露期间的，上市公司应在以后期间的年度报告中持续披露承诺的履行情况，直至承诺履行完毕。

独立董事应当关注募集资金实际使用情况与公司信息披露情况是否存在重大差异。经二分之一以上独立董事同意，独立董事可以聘请注册会计师对募集资金使用情况出具鉴证报告。公司应当予以积极配合，并承担必要的费用。

保荐机构在调查中发现公司募集资金管理存在重大违规情形或重大风险的，应当及时向深圳证券交易所报告。

六、募集配套资金失败的补救措施

本次募集配套资金以发行股份购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响发行股份购买资产的实施。本次募集配套资金的发行对象为不超过 10 名特定投资者，募集资金失败的可能性较低。若由于不可预测的风险因素导致本次募集配套资金失败，上市公司及标的公司拟采用自筹方式补足资金缺口。

第八节 本次交易合同的主要内容

一、《发行股份购买资产协议》的主要内容

（一）合同主体和签订时间

2015年12月26日，上市公司与新光集团、虞云新签署了《发行股份购买资产协议》，方圆支承通过发行股份购买新光集团、虞云新合计持有的万厦房产100%股权及新光建材城100%股权。

（二）交易价格及定价依据

根据中通诚出具的《马鞍山方圆回转支承股份有限公司拟收购浙江万厦房地产开发有限公司100%股权项目资产评估报告》（中通评报字〔2015〕391号），截至评估基准日浙江万厦的评估值为5,986,289,375.37元；根据中通诚出具的《马鞍山方圆回转支承股份有限公司拟收购浙江新光建材装饰城开发有限公司100%股权项目资产评估报告》（中通评报字〔2015〕392号），截至评估基准日新光建材的评估值为5,200,999,972.68元。

本次交易各方对上述评估值予以确认，并同意以上述评估值作为标的资产交易价格。具体情况如下：

单位：元

序号	股东名称	拟转让所持万厦房产股权	交易定价	拟转让所持新光建材城股权	交易定价
1	新光集团	45,000,000	5,387,660,437.83	27,000,000	4,680,899,975.41
2	虞云新	5,000,000	598,628,937.54	3,000,000	520,099,997.27

（三）支付方式

1、方圆支承本次交易中购买标的资产的对价支付为：采用非公开发行股份的方式购买新光集团、虞云新合计持有的万厦房产100%股权和新光建材城100%股权；

2、各方一致确认并同意本次交易中方圆支承非公开发行新股如下事项：

(1) 发行股票的种类和面值：本次向新光集团、虞云新发行股票的种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1元。

(2) 发行方式：非公开发行股份。

(3) 定价依据：方圆支承本次新股发行价格为11.54元/股。发行价格的计算方式为：发行价格=方圆支承关于本次交易的首次董事会决议公告日前120个交易日方圆支承股票交易总额/董事会决议公告日前120个交易日方圆支承股票交易总量×90%。

董事会决议公告日至发行完成日期内，若方圆支承发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，将按照深圳证券交易所的相关规则对发行价格再次作如下相应调整：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 \div (1 + N)$

除权、除息同时进行： $P_1 = (P_0 - D) \div (1 + N)$

(4) 发行数量：方圆支承本次向新光集团、虞云新非公开发行新股的数量按照如下方式计算：方圆支承本次向新光集团、虞云新非公开发行新股的数量=新光集团、虞云新持有万厦房产100%股权及新光建材城100%股权的交易价格÷发行价格。即方圆支承向新光集团发行872,492,236股股份、向虞云新发行96,943,581股股份，购买其合计持有浙江万厦100%股权和新光建材100%股权。

方圆支承最终发行新股数量，以方圆支承股东大会批准并经中国证监会核准的发行数量为准；

(5) 发行对象：本次发行的对象为新光集团、虞云新。

(6) 认购方式：新光集团、虞云新以本次交易的标的资产认购本次发行的股份。

(7) 锁定期安排：自本次发行的股票发行上市之日起三十六个月内，新光

集团、虞云新均不转让本次发行所认购的方圆支承股份。本次交易完成后 6 个月内如方圆支承股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价，则新光集团、虞云新持有方圆支承股票的锁定期自动延长 6 个月；新光集团、虞云新如因本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，新光集团、虞云新将暂停转让在方圆支承拥有权益的股份。且此后新光集团、虞云新的具体锁定安排同时根据中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

最终锁定期以中国证监会及深圳证券交易所审核认可的锁定时间为准。

(8) 发行股票拟上市地点：深圳证券交易所。

(9) 本次发行决议的有效期：自议案经方圆支承股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。如果方圆支承已于该有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件，则该有效期自动延长至本次发行完成日。

(四) 资产交付及过户时间安排

各方同意，自本次交易经中国证监会核准之日起 90 日内，新光集团、虞云新应及时配合方圆支承办理标的资产转让给方圆支承的一切必要事项，并完成标的资产的交割，具体包括：

(1) 新光集团、虞云新分别确保标的资产在资产交割日应处于可交割状态；在资产交割日，各方应就本协议项下的资产交割事宜签署资产交割协议或确认书；各方应于资产交割日完成标的资产转移的产权变更、工商变更等变更手续；

(2) 新光集团、虞云新应该于资产交割日向方圆支承交付对经营标的资产有实质影响的资产及相关资料；

(3) 在本次交易过程中，如各方对标的资产有任何不明之处或者分歧，将以本次交易依据的资产评估报告所载相应内容为准。

(五) 交易标的自评估基准日至交割日期间损益的归属

自本协议所确定的标的资产评估基准日（2015 年 7 月 31 日）至标的资产完

成交割日期间，如标的资产产生盈利，则盈利归方圆支承享有。如标的资产发生亏损，则新光集团、虞云新按照其所持有标的资产比例相应以现金方式全额补足；未经方圆支承书面同意，新光集团、虞云新在过渡期对标的资产不实施分红。

关于标的资产自评估基准日至完成交割日期间的损益，由方圆支承聘请具有执行证券、期货相关业务资格的审计机构在标的资产完成交割后进行审计确认，以距离标的资产交割日最近的月底作为审计基准日，由新光集团、虞云新在交割当年年度审计报告出具之日起十五日内按照前述条款要求完成损益安排支付义务。相关支付的款项应汇入方圆支承届时以书面方式指定的银行账户。

方圆支承在本次交易实施完毕前的滚存未分配利润，在本次交易完成后，由方圆支承新老股东共享。

（六）人员安置及债权债务安排

1、本次交易不涉及标的公司及其子公司员工人员安置问题，上述人员的劳动关系不变；

2、根据相关法律、公司章程及相关协议的规定，如本次交易涉及的标的资产转让需要取得相关债权人的同意，则新光集团、虞云新应保证在本次交易前取得相关债权人的同意。如标的资产的债权人要求提供担保或提前清偿债务的，新光集团、虞云新应负责和保证及时提供担保或提前清偿相关债务。

（七）协议的生效条件和生效时间

1、本协议自各方法定代表人或授权代表签署并加盖公章后成立。

2、本协议项下各方的承诺与保证条款、违约责任及补救条款和保密条款在本协议签署后即生效，其他条款于以下条件均被满足之日起生效：

（1）本次交易获得上市公司股东大会的有效批准；

（2）上市公司股东大会豁免新光集团、虞云新以要约方式增持上市公司股份的义务；

（3）本次交易获得全部所需的有权监管机构（包括中国证监会）的批准、核准或事前备案；

(4) 为完成本次交易所必需的任何由或向第三方做出的同意（如需）均已经适当地取得或做出。

（八）违约责任

1、本协议各方均应严格按照本协议的约定履行各自的义务，任何一方无故提出终止协议或不依协议履行义务或承诺、陈述的事项不真实，给对方造成损失的，应当承担赔偿责任。

2、本协议生效后，由于一方的过失、过错造成本协议不能履行或不能完全履行或被政府有关部门认定为无效的，由实施损害行为一方承担违约责任。

3、如果本协议各方达成一致意见，则将共同推进本次交易。因一方原因导致本次交易失败或本协议无法执行，违约方须向对方承担违约责任，并赔偿由此给对方造成的经济损失。

4、本协议项下已明确约定违约或赔偿责任的，各方按照相关约定执行。

除上述条款之外，公司与新光集团以及虞云新约定，在本次重组实施完毕且新光集团成为公司控股股东后，为进一步改善公司的财务经营状况，浙江万厦、新光建材将其各自旗下商业运营及管理业务交由公司直接经营和管理。

二、《业绩承诺补偿协议》的主要内容

（一）合同主体和签订时间

2015 年 12 月 26 日，公司与新光集团、虞云新签署了《业绩承诺补偿协议》。

上市公司方圆支承为标的资产的受让方及股份发行方，本次交易的补偿责任人为新光集团、虞云新。

（二）业绩承诺

本次交易对方新光集团、虞云新对标的公司在本次交易实施完毕当年及其后连续两个会计年度的净利润作出承诺：

“（1）标的公司 2016 年度合计净利润不低于 14 亿元；（2）标的公司 2016 年度与 2017 年度累计实现的合计净利润不低于 27 亿元；（3）标的公司 2016 年

度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计净利润不低于 40 亿元。上述净利润指标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司净利润合计数。”

同时，本次交易各方同意，本次交易经方圆支承股东大会批准和中国证监会核准后，标的资产完成过户手续之日，为本次交易实施完毕日。利润补偿期间为本次交易实施完成后的三年，包括实施完成当年。利润补偿期间为 2016 年、2017 年、2018 年。

（三）标的资产实际净利润数的确认

1、各方同意，由方圆支承聘请的具有执行证券、期货相关业务资格的会计师事务所，对万厦房产、新光建材城补偿期内各年度利润情况逐年进行专项审计并出具专项审计报告。万厦房产、新光建材城补偿期内各年度实际净利润数，以当年度的专项审计报告中审计数额为准。

2、方圆支承应在其相应年度报告中披露万厦房产、新光建材城实际净利润数与净利润承诺数的差异情况。

（四）交易对方补偿金额/股份数额的计算及补偿方式

1、各方同意，若标的公司利润补偿期内实际净利润数低于承诺净利润数，则新光集团、虞云新将以股份的方式对方圆支承进行补偿，新光集团、虞云新补偿期内当期应补偿方圆支承的股份数额按下述公式计算为：

当年应补偿股份数量=（标的公司截至当期期末承诺净利润累计数－标的公司截至当期期末实际净利润累计数）÷标的公司在利润补偿期间内各年的承诺净利润数总和×（标的资产作价÷本次重大资产重组发行股份购买资产的每股发行价格）－已补偿股份数量。

前述净利润数以会计师事务所出具的专项审核报告为准。在补偿期限内各会计年度内，“每股发行价格”指上市公司在本次交易中向交易对方非公开发行股份的每股发行价格。如按照“应补偿股份数量”的计算公式计算的补偿期限内某一年的补偿股份数量小于 0，则应按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

2、如果利润补偿期内方圆支承以转增或送股方式进行分配而导致新光集团、

虞云新持有的方圆支承股份数发生变化，则回购股份的数量应调整为：按照上述确定的公式计算的回购股份数 $\times$ （1+转增或送股比例），若在补偿期限内方圆支承实施现金分配的，回购股份所对应的现金分配部分应作相应返还，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利 $\times$ 补偿股份数量。

3、根据上述第1点的规定，新光集团、虞云新当期应补偿的全部股份将由方圆支承以总价人民币1.00元的价格回购并予以注销。新光集团、虞云新以股份方式补偿方圆支承的，方圆支承应在其当期审计报告出具日起十个工作日内完成新光集团、虞云新当期应补偿股份数额的计算，然后按照相关法律、法规及规范性文件的规定和监管部门的要求，方圆支承应召开股东大会审议股份回购注销事宜、办理股份回购及注销手续等相关事项。如该等股份的回购事宜未获得方圆支承股东大会审议通过或者未获得所需批准（如有）的，新光集团、虞云新应在方圆支承股东大会决议公告或确定不能获得所需批准后二十个工作日内尽快取得所需批准，并按照相关法律、法规及规范性文件的规定和监管部门的要求，将相当于应补偿股份总数的股份赠送给方圆支承股东大会股权登记日或者方圆支承董事会确定的股权登记日登记在册的全体股东，股东按照其持有的股份数量占股权登记日的方圆支承股本数量（扣除应补偿股份数量后）的比例享有补偿股份。

4、新光集团、虞云新应当按照其在标的资产的持股比例确定应承担的补偿义务，即新光集团应承担补偿金额的90%，虞云新应承担补偿金额的10%。若补偿义务人中一方未履行补偿义务时，另外一方承担连带补偿责任。

5、各方同意并确认，新光集团、虞云新按照本协议约定向方圆支承进行补偿的股份数量以其在本次交易中取得的上市公司股份数量为限。

（五）交易对方对标的资产减值测试补偿及计算公式、补偿方式

1、各方同意，在补偿期届满时，方圆支承应对标的资产进行减值测试并由方圆支承聘请的具有执行证券、期货相关业务资格的会计师事务所出具专项审核意见。

2、新光集团、虞云新对标的资产减值补偿的承诺：

若补偿期届满时标的资产减值额 $>$ 补偿期内新光集团、虞云新已补偿股份数

额×本次重大资产重组发行股份购买资产的每股发行价格，则新光集团、虞云新应向方圆支承进行补偿。补偿期届满时标的资产减值额（以下简称“标的资产减值额”）为本次交易中标的资产交易价格减去补偿期届满时标的资产评估值并排除补偿期限内的股东增资、接受赠予以及利润分配对标的资产评估值的影响数。

3、新光集团、虞云新将以股份的方式对方圆支承进行补偿。新光集团、虞云新减值补偿的股份数额按下述公式计算：

减值补偿的股份数额=标的资产减值额÷本次重大资产重组发行股份购买资产的每股发行价格－补偿期内新光集团、虞云新已补偿股份数额

按照前述公式计算减值补偿的股份数额时出现非整数股份情况的，按照四舍五入原则处理。如果补偿期限内方圆支承因转增或送股方式进行分配而导致新光集团、虞云新持有的方圆支承股份数发生变化的，则减值补偿的股份数额调整为：按上款公式计算出的减值补偿的股份数额×（1+转增或送股比例）。

4、新光集团、虞云新减值补偿的全部股份将由方圆支承无偿回购并予以注销，并按照本节“（四）交易对方补偿金额/股份数额的计算及补偿方式”第4点的规定办理相关手续。

5、各方同意，若新光集团、虞云新进行减值股份补偿后仍不足以补偿的，未予补偿的差额部分由新光集团、虞云新将自行购买相应数量的方圆支承股份进行补偿。

（六）协议的生效条件和生效时间

1、本协议自各方法定代表人或授权代表签署并加盖公章后成立；自《发行股份购买资产协议》生效之日起生效。

2、本协议为《发行股份购买资产协议》之补充协议；《发行股份购买资产协议》解除或终止的，本协议亦自行解除或终止。

（七）违约责任

1、本协议一经生效，任何一方未能履行其在本协议项下之义务、责任或承诺的，即视为该方违约。违约方应依本协议约定和法律规定向守约方承担违约责任。

任，赔偿守约方因其违约行为而发生的所有损失（括为避免损失而进行的合理费用支出）。

2、新光集团、虞云新未按本协议约定向方圆支承支付相关现金补偿款的，每延迟支付一日，新光集团应按未支付补偿款金额的千分之一向方圆支承支付违约金。

第九节 本次交易的合规性分析

本次交易行为符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》以及《首发办法》等法律法规，现就相关情况说明如下：

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

（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

1、本次交易符合国家产业政策

本次交易中，拟注入资产主要从事房地产开发和商业经营业务，属于房地产业。根据国家发改委《产业结构调整指导目录》，房地产业符合国家产业政策。

2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

标的资产最近三年内未曾发生过违反环境保护方面法律法规的行为，根据标的公司及其下属子公司所在地环保部门出具的证明，最近三年标的公司及其下属子公司未因环保问题受到环保部门的行政处罚，亦不存在因违反环境保护方面的法律、法规而被处罚的情形。

3、本次交易符合土地方面的有关法律和行政法规的规定

标的公司及其下属子公司拥有的土地使用权均按照进度取得了土地主管部门签发的土地使用权证，土地获得手续合法、权属清晰。标的公司已建项目以及目前开发建设中的项目系以公开招拍挂等方式合法取得项目开发用地。

根据标的公司及其下属子公司所在地土地主管部门出具的证明，标的公司及其子公司最近三年不存在因违反国家、地方有关土地管理方面的法律、法规而被土地行政管理部门处罚的情形。

4、本次交易符合反垄断的有关法律和行政法规的规定

房地产开发行业属于竞争性行业，标的资产从事的业务所在地区均存在多家房地产开发企业在当地市场开发建设同类项目，故对当地市场不构成垄断或潜在

垄断的地位。

综上，本次交易符合我国房地产产业相关政策，不存在违反环境保护相关法规的现象，也不存在违反土地管理相关法规及《反垄断法》的规定。因此，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，公司仍具备股票上市条件

在考虑配套融资的情况下，预计本次交易发行股票的数量为 969,435,817 股，配套融资发行股票的数量为 208,333,333 股，交易完成后公司股本总额将达到 1,436,290,960 股，其中社会公众持有的股份不低于总股本的 10%，满足《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

综上所述，本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

（三）本次交易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

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，并聘请具有证券从业资格的中介机构依据有关规定出具审计、评估、法律等相关报告和意见。标的资产最终的交易价格以经具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告为依据确定。

上市公司本次向交易对方发行股票的发行价格为 11.54 元/股，不低于公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日前 120 个交易日股票交易均价的 90%。向其他特定投资者募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 15.36 元/股；最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。发行价格的确定方式符合中国证监会的相关规定，充分反映了市场定价的原则，维护了公司股东的利益。

根据中通诚出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391 号）的评估结论，标的资产万厦房产截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产

135,771.75 万元，评估值为 598,628.94 万元，评估增值 462,857.19 万元，增值率为 340.91%；根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392 号）评估结论，标的资产新光建材城截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 60,979.16 万元，评估值 520,100.00 万元，评估增值 459,120.84 万元，增值率为 752.91%。以上述评估价值为基础，经交易各方协商确定，本次标的资产作价为 1,118,728.94 万元。

中通诚评估及其项目经办人员与交易标的、交易对象及上市公司均没有现实和预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。本次交易价格以评估确认的标的资产的评估价值确定，定价合法、公允，没有损害公司及非关联股东利益。

本次交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并依照公司章程履行合法程序，以充分保护全体股东、特别是中小股东的利益；交易过程将不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

综上所述，本次交易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。

（四）本次交易涉及的资产产权清晰，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

本次交易过程中标的资产为交易对方合法拥有的万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权，不涉及债权债务的处理事项。截至本报告书出具之日，根据交易对方出具的承诺和工商登记备案资料，标的公司万厦房产、新光建材城为合法设立、有效存续的公司；交易对方持有的标的公司 100%股权不存在被司法冻结、查封、托管、质押等限制其转让的情形；标的资产的权属不存在重大诉讼、仲裁等纠纷。

本次交易的标的资产为公司股权，交易完成后标的公司的债权债务仍由标的公司享有和承担，本次交易不涉及相关债权债务的转移。

综上所述，本次交易相关债权债务处理合法，本次交易涉及的资产过户或者

转移不存在实质障碍，相关债权、债务处理合法。

（五）本次交易有利于增强公司可持续经营能力，不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

通过本次交易，公司发行股份购买交易对方合计持有的万厦房产 100%股权、新光建材城 100%股权。交易完成后，公司主营业务将新增房地产开发和商业经营业务；本次重组后上市公司的总资产规模、归属于母公司股东权益规模、总收入以及归属于母公司股东的净利润规模均将大幅上升，有利于进一步改善上市公司的资产质量，提升上市公司的市场拓展能力、持续盈利能力和综合竞争实力，有利于保护广大投资者以及中小股东的利益。

综上所述，本次交易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。

（六）本次交易有利于保持公司独立性

本次交易完成后，上市公司将继续保持在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东及关联方的独立性。

为了维护上市公司生产经营的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，本次交易完成后上市公司的控股股东新光集团及实际控制人周晓光、虞云新夫妇已经出具了承诺，保证做到与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面的相互独立。上述措施将有利于保持公司独立性。

综上所述，本次交易符合证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）本次交易有利于公司形成健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了相应的法人治理结构。本次交易完成后，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。

因此，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

二、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条要求的说明

（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易前，上市公司主营业务为回转支承的生产与经营等业务。2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，公司实现营业收入分别为 34,477.85 万元、36,679.23 万元、35,828.68 万元及 12,607.10 万元，实现净利润分别为 234.88 万元、-3,877.74 万元、168.05 万元及 -2,950.66 万元，呈现营业收入下滑、主营业务亏损的趋势。本次交易完成后，万厦房产和新光建材城将成为上市公司的全资子公司。根据利安达出具的标的公司模拟审计报告（利安达专字[2015]第 2091 号），报告期内，标的公司实现收入 28,072.95 万、94,638.28 万、245,218.04 万元及 90,756.78 万元，实现净利润 5,076.33 万、20,537.63 万、54,665.67 万元及 13,753.65 万元，报告期内标的公司盈利能力良好且呈现持续增长的趋势。

因此，本次交易完成后，将有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况和增强公司持续盈利能力。

综上所述，本次交易将有利于改善上市公司资产质量、改善公司财务状况，提升上市公司的盈利能力以及可持续发展能力，有利于保护上市公司全体股东的利益。

（二）本次交易有利于公司减少关联交易、避免同业竞争和增强独立性

本次交易完成后，上市公司将继续存在少量的正常业务产生的关联交易情况。

本次交易完成后，上市公司主营业务将在回转支承的生产与经营等业务的基础上，新增房地产开发和商业经营业务，上市公司控股股东将变更为新光集团，实际控制人将变更为周晓光、虞云新夫妇。截至本报告书出具之日，周晓光、虞云新夫妇控制的企业中除新光建材城和万厦房产外，均不从事房地产开发和商业经营业务，也不从事回转支承的生产与经营等业务。因此，本次交易完成后，上

市公司与控股股东、实际控制人及其控制的企业之间不存在同业竞争。

为了维护上市公司生产经营的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，本次交易完成后上市公司的控股股东新光集团及实际控制人周晓光、虞云新夫妇已经出具了关于减少和规范关联交易的承诺、关于避免同业竞争的承诺及维护上市公司独立性的承诺。

（三）上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具保留意见审计报告

上市公司方圆支承 2014 年度审计报告被出具保留意见，根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》，导致保留意见的事项为：截至 2014 年 12 月 31 日，方圆股份公司母公司资产负债表列示的递延所得税资产账面价值 11,466,305.17 元。公司无法提供充分、适当的证据证明很可能获得足够的用来抵扣上述可抵扣暂时性差异的未来应纳税所得额。若不确认上述递延所得税资产 11,466,305.17 元，相应地，所得税费用将增加 11,466,305.17 元，净利润和股东权益亦同时减少 11,466,305.17 元。扣除该影响金额后导致方圆股份公司 2014 年度归属于母公司的净利润由 2,080,870.69 元变为-9,385,434.48 元，公司由盈利状态变为亏损状态。

根据利安达出具的《关于马鞍山方圆回转支承股份有限公司 2014 年度审计报告保留意见所涉及事项的重大影响将通过重大资产重组予以消除的专项说明》（利安达专字【2015】第 2095 号）上述保留意见将通过本次重大资产重组予以消除。

1、通过本次重组，公司盈利能力将得到改善，保留意见所述的事项的重大影响将通过本次重大资产重组予以消除

方圆支承 2014 年度财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字[2015]48100023 号保留意见的审计报告，非标准审计意见涉及事项为：“方圆支承截止 2014 年 12 月 31 日，方圆支承母公司资产负债表列示的递延所得税资产账面价值 11,466,305.17 元，但截止报告日，仍无法提供充分、适当的证据证明很可能获得足够的用来抵扣上述可抵扣暂时性差异的未来应纳

税所得额”。

通过本次重组，公司盈利能力将得到改善，保留意见所述的事项的重大影响将通过本次重大资产重组予以消除，具体情况如下：

(1) 本次重组完成后，公司将转型为以房地产开发与商业经营为主，回转支承的生产与经营等为辅的双主业上市公司，公司的盈利能力将得到明显改善

本次交易完成后，方圆支承将成为一家以房地产开发与商业经营为主，回转支承的生产与经营等为辅的双主业上市公司，尝试搭建传统机械行业与房地产开发与商业经营行业的多元化发展格局，实现公司在保持原有业务发展的基础上注入盈利能力较强的房地产开发与商业经营的战略发展目标。

作为上市公司未来主营业务的房地产开发与商业经营，标的公司自成立以来一直专注于房地产开发和商业经营业务，拥有丰富的房地产开发和商业经营经验，累计房地产开发面积逾 200 万平方米。同时，依托义乌市近年来积极推进国际贸易综合改革及“一带一路”国家战略倡导，义乌和世界各地的经贸合作也将更加多样化，双边贸易更加活跃的背景，标的公司经营业绩在过去两年呈现爆发式增长，随着义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的相继竣工销售，标的公司将全面实现住宅、商业地产及旅游地产等综合性开发于一体，兼具住宅、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等多功能、多元化业态综合体。通过本次重大资产重组，上市公司将注入优质的房地产开发与商业经营多功能、多元化业态综合体，构建了良好的业务发展势头和业绩增长前景，明显改善公司的盈利能力。

根据利安达出具的利安达专字【2015】第 2094 号《备考审计报告》，公司 2014 年度以及 2015 年 1-7 月实现的备考净利润分别为 54,593.02 万元和 10,544.41 万元，公司的盈利能力将得到明显提升。

同时，本次交易完成后，万厦房产、新光建材城将成为上市公司全资子公司，纳入合并报表范围。交易对方新光集团、虞云新承诺：“(1) 标的公司 2016 年度合计净利润不低于 14 亿元，(2) 标的公司 2016 年度与 2017 年度累计实现的合计净利润不低于 27 亿元；(3) 标的公司 2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计净利润不低于 40 亿元。上述净利润指标的公司扣除非经常性损益后

归属于母公司净利润合计数。”通过本次交易将为上市公司培养新的业绩增长点，进一步增强公司未来整体盈利能力。

(2) 本次交易完成后，公司未来四年将获得足够应纳税所得额用来抵扣上述可抵扣暂时性差异

截至 2014 年 12 月 31 日，公司（母公司）递延所得税资产金额为 11,466,305.17 元，对应的暂时性差异金额为 76,442,034.47 元，公司递延所得税资产可抵扣亏损到期年限如下：

单位：元

可抵扣暂时性差异金额	递延所得税资产金额	到期年限
16,786,680.21	2,518,002.03	2018 年
35,670,727.85	5,350,609.18	2019 年

根据公司本次重大资产重组方案及交易双方的约定：公司拟通过发行股份购买新光集团、自然人虞云新合计持有的万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权并同时募集配套资金。同时，为进一步改善方圆支承的财务经营状况，在本次重组实施完毕后，万厦房产、新光建材将其旗下的商业物业的运营及管理业委托公司直接运营和管理，并向上市公司支付相应佣金。本次重大资产重组完成后，预计上市公司母公司 2016 年-2018 年可产生应纳税所得额不低于 9,000 万元，上市公司母公司未来 4 年（2016 年-2019 年）可产生应纳税所得额不低于 1.2 亿元，足以用来抵扣上述可抵扣暂时性差异。

2、中介机构核查意见

经核查，本次重组的独立财务顾问认为：根据利安达出具的《关于马鞍山方圆回转支承股份有限公司 2014 年度审计报告保留意见所涉及事项的重大影响将通过重大资产重组予以消除的专项说明》（利安达专字【2015】第 2095 号）上述保留意见将通过本次重大资产重组予以消除，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条第（二）款的规定。

(四) 上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被

司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

根据上市公司及相关人员出具的承诺函，截至本报告书出具之日，方圆支承及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

（五）上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

根据交易对方出具的说明和确认文件及工商登记备案资料，截至本报告书出具之日，标的公司万厦房产、新光建材城均为合法设立、有效存续的公司；交易对方持有的万厦房产 100%股权、新光建材城 100%股权不存在被司法冻结、查封、质押等情形。根据交易对方出具的承诺，标的公司股权的权属不存在争议或潜在争议。

因此，上市公司本次发行股份所购买的资产过户或者转移不存在实质障碍。

三、本次交易符合《重组管理办法》第十三条的规定

根据《重组管理办法》规定：“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人及其关联人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上的，除符合本办法第十一条、第四十三条规定的要求外，主板（含中小企业板）上市公司购买的资产对应的经营实体应当是股份有限公司或者有限责任公司，且符合《首次公开发行股票并上市管理办法》（证监会令第 32 号）规定的其他发行条件。”

本次交易将导致上市公司控制权发生变更。经过本次交易，公司自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例超过 100%。因此，本次重组构成借壳上市。

上市公司本次发行股份购买的资产为万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权。万厦房产和新光建材城均为合法存续的有限责任公司，符合《首发办法》规定的其他发行条件。

因此，本次交易符合《重组管理办法》第十三条的规定。

四、标的资产符合《首发办法》规定的发行条件

（一）主体资格

1、根据万厦房产、新光建材城的相关设立文件和工商登记资料，万厦房产成立于 2003 年 3 月 26 日，是一家依法设立且合法存续的有限责任公司；新光建材城成立于 2003 年 7 月 2 日，是一家依法设立且合法存续的有限责任公司。万厦房产、新光建材城不存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》需终止的情形，符合《首发办法》第八条的规定。

2、截至本报告书出具之日，万厦房产、新光建材城成立以来持续经营时间均已达到 3 年以上，符合《首发办法》第九条的规定。

3、截至本报告书出具之日，万厦房产、新光建材城的注册资本均已足额缴纳，股东用作出资的资产的财产权转移手续已经办理完毕，主要资产不存在重大权属纠纷，符合《首发办法》第十条的规定。

4、报告期内，万厦房产、新光建材城一直以房地产开发和商业经营为主要业务，万厦房产、新光建材城所处行业和经营符合法律法规、《公司章程》和有关产业政策规定，符合《首发办法》第十一条的规定。

5、最近三年内，万厦房产、新光建材城的控股股东均为新光集团，实际控制人均为自然人周晓光、虞云新夫妇，未发生变更。

实际控制人周晓光女士担任标的公司的董事长职务；标的公司的现任董事成员中对公司运营起重要作用的董事虞云新先生在报告期内一直担任标的公司的董事职务，最近三年未发生变化。因此，最近三年标的公司董事未发生重大变化。

截至本报告书出具之日，标的公司现任总裁、财务总监等主要高级管理人员在标的公司体系内担任管理职务时间均超过三年；最近三年，标的公司保持了经营管理团队的稳定和连贯。因此，最近三年内标的公司高级管理人员没有发生重大变化。

综上所述，标的公司符合《首发办法》第十二条的规定。

6、根据交易对方出具的承诺，标的公司股权的权属不存在争议或潜在争议。

截至本报告书出具之日，新光集团持有标的公司 90%股份，自然人虞云新先生持有标的公司 10%股权，该等股权清晰，不存在重大权属纠纷，符合《首发办法》第十三条的规定。

（二）独立性

1、截至本报告书出具之日，标的公司已经建立了独立完整的业务经营系统，具备直接面向市场独立经营的能力，符合《首发办法》第十四条的规定。

2、标的公司的资产完整。标的公司主要从事房地产开发和商业经营业务；截至本报告书出具之日，标的公司具备与经营有关的业务体系及相关资产，符合《首发办法》第十五条的规定。

3、标的公司的人员独立。截至本报告书出具之日，标的公司的总经理、副总经理和财务负责人等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职，符合《首发办法》第十六条的规定。

4、标的公司的财务独立。截至本报告书出具之日，标的公司建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度；不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，符合《首发办法》第十七条的规定。

5、标的公司的机构独立。截至本报告书出具之日，标的公司已经建立健全内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业机构混同的情形，符合《首发办法》第十八条的规定。

6、标的公司的业务独立。标的公司的业务能够独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；报告期内，标的公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。为了维护上市公司生产经营的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，标的公司的控股股东新光集团及实际控制人周晓光、虞云新夫妇已经出具了关于减少和规范关联交易的承诺、关于避免同业竞争的承诺及维护上市公司独立性的承诺。综上，标的公司符合《首发办法》第十九条的规定。

7、截至本报告书出具之日，标的公司在独立性方面不存在其他严重缺陷，

符合《首发办法》第二十条的规定。

（三）规范运行

1、根据万厦房产、新光建材的工商资料、万厦房产、新光建材股东会、董事会、监事会文件以及万厦房产、新光建材出具的情况说明，万厦房产、新光建材已经依法建立健全股东会、董事会、监事会等相关制度，相关机构和人员能够依法履行职责；本次重组完成后，万厦房产、新光建材将变更为上市公司的全资子公司，上市公司具备完善的股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等相关制度，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《首发管理办法》第二十一条的规定。

2、截至本报告书出具之日，本次交易的相关中介机构已经根据相关规定对标的公司的董事、监事和高级管理人员进行辅导和培训，相关人员已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任；标的公司符合《首发办法》第二十二条的规定。

3、根据标的公司及相关人员出具的确认文件，标的公司的董事、监事及高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期、最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责、因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查尚未有明确结论意见的情形，符合《首发办法》第二十三条的规定。

4、根据利安达出具的《浙江万厦房地产开发有限公司内部控制鉴证报告》（利安达专字[2015]第 2090 号）、《浙江新光建材装饰城开发有限公司内部控制鉴证报告》（利安达专字[2015]第 2088 号），标的公司的内部控制制度健全，且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果，标的公司符合《首发办法》第二十四条的规定。

5、根据交易对方的说明，报告期内，标的公司不存在以下情形，符合《首发办法》第二十五条的规定：

（1）最近三十六个月内未经法定机关依法核准，擅自公开或者变相公开发

行过证券；或者有关违法行为虽然发生在三十六个月前，但目前仍处于持续状态；

(2) 最近三十六个月内违反工商、税收、土地、环保以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；

(3) 最近三十六个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造标的公司或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；

(4) 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

(5) 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

(6) 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

6、截至本报告书出具之日，标的公司已经制定了相关对外担保管理制度，公司章程中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，符合《首发办法》第二十六条的规定。

7、截至本报告书出具之日，标的公司已经制定了严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。

(四) 财务与会计

1、标的公司资产质量良好，资产负债结构处于合理范围，盈利能力较强，现金流量正常，符合《首发办法》第二十八条的规定。

2、标的公司已按照《企业内部控制基本规范》及企业内部控制配套指引的规定，建立了与财务报表相关的内部控制制度。现有的内部控制已覆盖了标的公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，内部控制制度的完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷，利安达审计已经就标的公司的内部控制情况出具了无保留结论的《浙江万厦房地产开发有限公司内部控制鉴证报告》（利安达专字[2015]第 2090 号）、《浙江新光建材装饰城开发有限公司内部控制鉴证报

告》（利安达专字[2015]第 2088 号），标的公司符合《首发办法》第二十九条的规定。

3、标的公司的会计基础工作规范，财务报表的编制符合《企业会计准则》和相关会计制度的规定，利安达已经就标的公司报告期的财务报表进行了审计并出具了标准无保留意见的审计报告（利安达审字[2015]第 2257 号、利安达审字[2015]第 2256 号），标的公司符合《首发办法》第三十条的规定。

4、标的公司编制财务报表以实际发生的交易或事项为依据，在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎，对相同或者相似的经济业务，选用一致的会计政策，未随意进行变更，符合《首发办法》第三十一条的规定。

5、根据经审计的财务数据，报告期内，标的公司现有关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形；标的公司已经按重要性原则恰当披露关联交易，关联交易价格公允，符合《首发办法》第三十二条的规定。

6、根据利安达出具的标的公司报告期的审计报告（利安达审字[2015]第 2257 号、利安达审字[2015]第 2256 号），标的公司符合下列条件：

（1）万厦房产 2012 年度、2013 年度及 2014 年度归属于母公司股东净利润分别为 3,936.52 万元、11,763.47 万元、21,154.31 万元，扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润分别为 3,602.28 万元、10,013.82 万元、19,806.07 万元；新光建材城 2012 年度、2013 年度及 2014 年度归属于母公司股东净利润分别为 1,683.45 万元、2,474.78 万元及 26,333.65 万元，扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润分别为 246.14 万元、250.99 万元、6,138.05 万元，均累计超过 3,000 万元。

（2）万厦房产 2012 年度、2013 年度及 2014 年度营业收入分别为 23,804.74 万元、89,188.15 万元及 150,740.03 万元；新光建材城 2012 年度、2013 年度及 2014 年度营业收入分别为 4,268.21 万元、5,450.12 万元及 94,836.54 万元，累计超过 3 亿元。

（3）截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产注册资本为 50,000 万元，新光建材城注册资本为 30,000 万元，均不少于人民币 3,000 万元。

(4) 截至 2015 年 7 月 31 日, 万厦房产、新光建材城扣除土地使用权后无形资产净额占期末归属母公司所有者权益的比例均不高于 20%。

(5) 截至 2015 年 7 月 31 日, 万厦房产母公司未分配利润为 85,771.75 万元, 合并报表未分配利润总额为 90,364.95 万元; 新光建材城母公司未分配利润为 27,881.25 万元, 合并报表未分配利润总额为 27,668.32 万元, 标的公司最近一期未不存在未弥补亏损。

综上所述, 根据《审计报告》(利安达审字[2015]第 2257 号)、《审计报告》(利安达审字[2015]第 2256 号), 万厦房产、新光建材最近三个会计年度归属于母公司股东的净利润均(以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据)累计超过 3,000 万元; 最近三个会计年度营业收入均累计超过 3 亿元; 截至本报告书出具之日, 万厦房产、新光建材注册资本均不少于 3,000 万元; 最近一期末无形资产(扣除土地使用权后)占净资产的比例均未超过 20%; 最近一期末均不存在未弥补亏损, 符合《首发管理办法》第三十三条的规定。

7、根据利安达出具的万厦房产《主要税种纳税情况鉴证报告》(利安达专字[2015]第 2089 号)、新光建材城《主要税种纳税情况鉴证报告》(利安达专字[2015]第 2087 号), 报告期内, 标的公司依法纳税, 各项税收优惠符合相关法律法规的规定。标的公司的经营成果对税收优惠不存在严重依赖, 符合《首发管理办法》第三十四条的规定。

8、标的公司不存在重大偿债风险, 不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项, 符合《首发办法》第三十五条的规定。

9、本次交易申报文件不存在故意遗漏或虚构交易、事项或其他重要信息; 滥用会计政策或会计估计; 操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或相关凭证情形, 符合《首发办法》第三十六条的规定。

10、标的公司不存在下列影响持续盈利能力的情形, 符合《首发办法》第三十七条的规定:

(1) 经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化, 并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响;

(2) 行业地位或所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对公司的持续盈利能力构成重大不利影响；

(3) 最近 1 个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

(4) 最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

(5) 在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

(6) 其他可能对持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

(五) 募集资金运用

1、本次配套募集资金不超过 32 亿元，扣除发行费用后全部用于标的公司在建项目开发经营及补充流动资金，符合《首发办法》第三十八条的规定。

2、本次募集配套资金金额和投资项目与标的公司现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，符合《首发办法》第三十九条的规定。

3、募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理及其他法律、法规和规章的规定，符合《首发办法》第四十条的规定。

4、上市公司及标的公司董事会对募集资金投资项目的可行性进行了认真分析，认为本次募集资金投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，公司能够有效防范投资风险，提高募集资金使用效益，符合《首发办法》第四十一条的规定。

5、募集资金投资项目实施后，不会产生同业竞争或者对上市公司的独立性产生不利影响，符合《首发办法》第四十二条的规定。

6、上市公司已经建立募集资金专项存储制度，将募集资金将存放于董事会决定的专项账户，符合《首发办法》第四十三条的规定。

五、符合《证券发行管理办法》第三十九条规定

方圆支承不存在证券发行管理办法第三十九条规定的情形：

- 1、本次重大资产重组申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 2、不存在公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；
- 3、不存在公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；
- 4、不存在现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形；
- 5、不存在上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；
- 6、上市公司 2014 年财务报表被瑞华出具保留意见，根据利安达出具的《关于马鞍山方圆回转支承股份有限公司 2014 年度审计报告保留意见所涉及事项的重大影响将通过重大资产重组予以消除的专项说明》（利安达专字【2015】第 2095 号），上述保留意见将通过本次重大资产重组予以消除；
- 7、不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

因此，本次交易不存在《证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

六、相关主体不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

根据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第七条所列主体包括：

（一）上市公司、占本次重组总交易金额的比例在 20%以上的交易对方及上述主体的控股股东、实际控制人及其控制的机构。

（二）上市公司董事、监事、高级管理人员，上市公司控股股东、实际控制人的董事、监事、高级管理人员，交易对方的董事、监事、高级管理人员，占本次重组总交易金额的比例在 20%以下的交易对方及其控股股东、实际控制人及其控制的机构，为本次重大资产重组提供服务的证券公司、证券服务机构及其经办

人员。

以上相关主体未因涉嫌重大资产重组内幕交易被立案调查或者立案侦查，未被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

七、本次交易不存在《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》中规定的有关土地闲置等问题

公司拟通过发行股份购买新光集团和虞云新合计持有的万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权。标的公司主要从事房地产开发和商业经营业务。根据上市公司董事、高级管理人员以及新光集团和虞云新出具的说明和承诺，标的公司自 2012 年 1 月 1 日至今，不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

2015 年 12 月 26 日，上市公司董事、高级管理人员出具了关于上市公司以及本次交易标的不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的承诺函，具体内容如下：“马鞍山方圆回转支承股份有限公司下属公司中无从事房地产业务的子公司，对于本次交易标的公司（浙江万厦房地产开发有限公司及其下属子公司、浙江新光建材装饰城开发有限公司及其下属子公司），自 2012 年 1 月 1 日至本承诺函签署之日，不存在因炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被查处的情形；以上公司如因存在未披露 2012 年 1 月 1 日至承诺函签署日期内的炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，本公司/本单位/本人将依法承担相应赔偿责任”。

2015 年 12 月 26 日，新光集团和虞云新出具了关于本次交易标的不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的承诺函，具体内容如下：“马鞍山方圆回转支承股份有限公司（以下简称“上市公司”）拟发行股份购买新光控股集团有限公司、虞云新合计持有的浙江万厦房地产开发有限公司（以下简称“万厦房产”）100%股权和浙江新光建材装饰城开发有限公司（以下简称“新光建材城”）100%股权。公司/本人作为万厦房产和新光建材城的股东，特出具以下承诺：万厦房产及其下属子公司、新光建材城及其下属子公司，自 2012 年

1月1日至本承诺函签署之日，不存在因炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被查处的情形；以上公司如因存在未披露 2012 年 1 月 1 日至承诺函签署日期期间的炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，本公司/本人将依法承担相应赔偿责任”。

八、独立财务顾问和法律顾问意见

经核查，独立财务顾问西南证券认为：本次交易符合《重组管理办法》的相关规定。

法律顾问国枫律所认为：本次交易符合《重组管理办法》的相关规定。

第十节 董事会对本次交易定价依据及公平合理性分析

一、本次交易定价的依据分析

本次非公开发行股份购买资产综合考虑了标的资产的资产质量、盈利能力、财务状况等因素，充分保护了上市公司及社会公众股东的利益，有助于进一步规范上市公司运作，提升公司的持续经营能力和盈利水平。

本次交易的标的公司价值是以经具有证券期货从业资格的评估机构的评估值为依据，评估价值公允、合理。本次非公开发行股份购买资产以上市公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日前 120 个交易日公司股票交易均价作为本次交易的市场参考价，发行股份价格不低于市场参考价的 90%。本次非公开发行股份配套募集资金的价格将以董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易均价的 90%为基础，经询价确定，切实有效地保障了上市公司和全体股东的合法权益。

（一）本次发行股份定价依据

1、发行股份购买资产定价依据

根据《重组管理办法》相关规定：上市公司发行股份的价格不低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

本次交易以公司股票停牌前 120 个交易日的交易均价为市场参考价，上市公司向交易对方发行股票价格发行价格以市场参考价的 90%，即 11.54 元/股。本次公司发行股份的价格主要是在充分考虑公司股票市盈率及同行业上市公司估值水平，并对本次交易拟置入资产的盈利能力及估值水平进行综合判断的基础上与交易对方经协商确定。

本次发行股份购买资产的股票发行定价基准日为上市公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日。

市场参考价	股票价格（元/股）
前 20 日股票均价	17.06

前 60 日股票均价	14.35
前 120 日股票均价	12.82

(1) 本次发行股份价格的确定符合《重组管理办法》的相关规定

根据《重组管理办法》相关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%；市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

因此，本次发行股份购买资产市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 120 日交易日的公司股票交易均价，符合《重组管理办法》的相关规定。

(2) 本次发行股份价格的确定合理的反映了公司股票真实价值

考虑到公司股票停牌前后资本市场波动较大，深证成指及同行业上市公司股票价格均存在较大幅度波动，具体情况如下：

1) 上市公司停牌前 120 日交易日（2014 年 12 月 2 日）至 2015 年 12 月 15 日，深证成指收盘价波动情况如下所示：



2) 上市公司停牌前 120 日交易日（2014 年 12 月 2 日）至 2015 年 12 月 15 日，通用设备制造业收盘价波动情况如下所示：



公司的股票价格会随着整个市场的行情呈现周期性波动,甚至可能出现非理性上升或断崖式下降的各种结果,因此在本次交易中,在目前整个市场行情呈现大幅波动的市场背景下,使用更长交易期间的交易均价更为合理,使用较长交易期间的 120 日均价,相对前 20 日均价和 60 日均价而言,更能合理的反映公司股票的真实价值,也是经交易双方协商认可,并且合理合法的价格。

(3) 本次发行股份价格的确定符合公司及全体投资者的长期利益,符合市场估值情况

根据 Wind 资讯统计数据,以复权价格计算,最近一年公司股票收盘均价为 10.14 元/股,其中 83%的交易日收盘价格在 13 元/股以下。考虑到公司股票停牌后资本市场波动较大,深证成指及同行业上市公司股票价格均存在不同程度下降,120 日均价更接近公司股票最近一年均价水平,作为参考价格更为合理。

根据方圆支承备考审计数据,本次重组完成后方圆支承 2014 年的每股收益为 0.3857 元;根据本次交易的股份发行价格计算,本次发行股份的市盈率约为 29.92 倍;同行业可比上市公司平均市盈率为 28.78 倍。而本次交易标的万厦房产、新光建材城是具有较强增长潜力的公司,按照本次交易评估值 111.87 亿元计算,标的公司承诺期市盈率约为 8.39 倍。通过对比分析本次交易同行业可比上市公司市盈率及方圆支承的相应市盈率,本次交易作价合理、公允。

综上,基于目前 A 股市场及同行业市场股价波动情况及同行业上市公司估

值的比较，并充分考虑标的公司与方圆支承的相对估值水平，公司通过与交易对方之间的协商，确定本次发行价格采用上市公司此次董事会决议公告日前 120 个交易日公司股票交易均价作为本次交易的市场参考价，并以市场参考价的 90% 作为发行价格的定价基础，协商确定本次发行价格为 11.54 元/股，符合《重组管理办法》及中国证监会的相关规定。

最终发行价格尚需中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次股份发行价亦将作相应调整，股份发行数量也随之进行调整。

2、发行股份配套募集资金定价依据

方圆支承本次向其他特定投资者募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 15.36 元/股。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。发行价格的确定方式符合中国证监会的相关规定，充分反映了市场定价的原则，维护了公司股东的利益。

（二）标的资产的定价依据

根据中通诚出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391 号）的评估结论，标的资产万厦房产截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 135,771.75 万元，评估值为 598,628.94 万元，评估增值 462,857.19 万元，增值率为 340.91%；根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392 号）评估结论，标的资产新光建材城截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 60,979.16 万元，评估值 520,100.00 万元，评估增值 459,120.84 万元，增值率为 752.91%。以上述评估价值为基础，经交易各方协商确定，本次标的资产作价为 1,118,728.94 万元。

公司本次交易标的资产的最终交易价格以评估机构出具评估报告的评估值为参考依据，并经公司与交易对方协商确定，交易价格合理、公允，不会损害中小投资者利益。

二、标的资产定价公平合理性分析

本次交易标的的定价是根据市场化原则，以具有证券从业资格的评估机构评估的价值为基础经交易各方协商并考虑多种因素后确定。

根据中通诚出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391号）的评估结论，标的资产万厦房产截至评估基准日2015年7月31日经审计的母公司报表净资产135,771.75万元，评估值为598,628.94万元，评估增值462,857.19万元，增值率为340.91%；根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392号）评估结论，标的资产新光建材城截至评估基准日2015年7月31日经审计的母公司报表净资产60,979.16万元，评估值520,100.00万元，评估增值459,120.84万元，增值率为752.91%。以上述评估价值为基础，经交易各方协商确定，本次标的资产作价为1,118,728.94万元。

（一）评估机构的独立性

中通诚评估接受委托，担任本次拟交易标的资产的评估工作。中通诚评估及其项目人员与本次交易各方均不存在利益关系，在评估过程中根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则完成评估工作。本公司董事会认为，中通诚评估在本次评估中具备独立性。

（二）本次交易评估假设前提的合理性

本次评估中，评估机构遵循了以下评估假设：

1、交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（三）评估方法选取的合理性以及与评估目的的相关性

根据评估准则的相关规定，评估机构执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

标的公司从事房地产开发和商业经营。与房地产企业盈利水平密切相关的是宏观经济景气度、住房需求和商品房价格水平等，我国房地产企业目前处于后调控时代，政府调控将会成为常态，未来政府出台的调控政策会给住房需求和商品房价格带来非常大的不确定性，在行业政策不确定背景下，新项目土地的取得、房价的波动都使得标的公司未来的盈利预测也存在较大的不确定性，建立在该盈利预测模式下的评估结果可靠性稍差，故结合此次评估目的和评估对象特点，对纳入评估范围的资产分别采用了资产基础法和市场法进行评估。在最终分析两种评估方法合理性的基础上，选取最为合理的评估方法确定评估结论。

综上，本次评估采用资产基础法和市场法两种方法进行评估，依据实际状况充分、全面分析后，选取资产基础法评估结果作为评估结论，评估方法选取符合标的资产的实际情况。

有关本次评估的具体评估方法及增值原因分析参见本报告书“第四节 标的资产基本情况”之“十三、标的资产的评估情况”。

（四）标的资产评估结果选取及原因

本次标的公司资产，评估机构选取了资产基础法与市场法。

万厦房产股东全部权益价值的两种评估结果的差异如下表所示：

单位：万元

评估方法	股东全部权益账面 面值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率

资产基础法	135,771.75	598,628.94	462,857.19	340.91%
市场法		596,411.33	460,639.58	339.27%

新光建材城股东全部权益价值的两种评估结果的差异如下表所示：

单位：万元

评估方法	股东全部权益账面值	股东全部权益评估值	增值额	增值率
资产基础法	60,979.16	520,100.00	459,120.84	752.91%
市场法		531,087.49	470,108.33	770.93%

两种方法评估结果相比，市场法结果略高，主要是因为可比公司的市场价格经常会受到所在行业内并购、监管以及交易活跃度等外部因素的作用，最终会影响到市场法的评估值。

经过分析，评估机构认为资产基础法评估结果更能公允反映被评估单位股东全部权益价值。主要理由为：

标的公司主要从事房地产开发、自持物业出租和酒店经营业务，与本次市场法评估过程中选取的可比上市公司相比，相互之间在开发的地域、开发房产的种类上仍存在着一定的差异，因此在对标的公司与可比公司进行业务差异调整过程中往往存在较大的主观性，从而会对市场法评估结果带来一定的影响。另外可比公司的基本计算乘数指标经常会受到所在行业内并购、监管以及交易活跃度等外部因素的作用，最终会影响到市场法的评估值。

而资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。标的公司的资产及负债结构清晰，企业各项资产和负债价值也可以单独评估确认，相比较而言，评估所依赖的数据更为真实可靠，评估结果也相对稳健。因此采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

（五）标的资产定价公允性分析

本次非公开发行股份购买资产的发行价格以上市公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日前 120 个交易日公司股票交易均价作为本次交易的市场参考价，并以市场参考价的 90%作为发行价格的定价基础，协商确定本次发行价格为 11.54 元/股。

本次交易中，中通诚对标的资产进行了评估，并出具了拟购买资产评估报告，经交易双方协商，本次交易标的资产按照评估值合计作价为 1,118,728.94 万元。

根据标的公司提供的经审计的财务数据，2014 年度标的公司万厦房产实现归属母公司净利润合计数为 21,154.31 万元，按评估值 598,628.94 万元计算标的公司万厦房产市盈率为 28.30 倍；2014 年度标的公司新光建材城实现归属母公司净利润合计数为 26,333.65 万元，按评估值 520,100.00 万元计算标的公司新光建材城市盈率为 19.75 倍。

1、标的公司与可比上市公司市盈率对比情况

1) 标的公司 2014 年度市盈率与可比上市公司市盈率对比情况

本次交易的标的公司属于房地产行业。为更好的分析本次交易估值的合理性，报告书将标的资产与同行业可比上市公司的市盈率进行了比较，根据 wind 资讯统计数据，标的公司与同行业可比 A 股上市公司截至 2014 年 12 月 31 日的市盈率情况具体如下：

公司名称	股票代码	市盈率
万科 A	000002.SZ	9.74
深振业 A	000006.SZ	18.73
深物业 A	000011.SZ	14.25
沙河股份	000014.SZ	45.79
招商地产	000024.SZ	15.94
深深房 A	000029.SZ	23.32
中粮地产	000031.SZ	25.64
.....		
京能置业	600791.SH	38.15
世茂股份	600823.SH	9.11
北辰实业	601588.SH	30.38
算术平均值		28.78
标的公司-万厦房产		28.30
标的公司-新光建材城		19.75

注：1、可比上市公司的市盈率、市净率以 2014 年年度报告财务数据为基础进行测算；标的公司数据以归属母公司财务数据计算。

2、样本选择范围：2014 年盈利的 CSRC 房地产 A 股上市公司，剔除市盈率 ≥ 100 和亏损的上市公司。

由上表可以看出，与国内证券市场中同行业上市公司估值相比，标的公司市盈率指标均低于可比公司的平均值，标的资产定价较为合理。

2) 标的公司未来三年承诺净利润对应市盈率与可比上市公司 2014 年度市盈率对比情况

根据中通诚出具的《资产评估报告》，本次对拟注入资产总体上采用资产基础法评估，但对拟置入资产中部分资产（包括部分存货、投资性房地产、在建工程等）采用了假设开发法或收益现值法等评估方法进行评估，其估值基础主要为账面现有房地产项目未来的销售和经营情况。因此，分析标的公司未来三年平均预测净利润折合的市盈率更能反映标的公司的实际价值及估值情况。

根据本次交易标的万厦房产和新光建材城作价 1,118,728.94 万元及 2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计承诺净利润 40 亿元，标的公司未来三年平均预测净利润计算的本次交易市盈率为 8.39 倍，远低于可比上市公司 2014 年平均市盈率水平。

2、标的公司市盈率与近期同类可比交易的未来市盈率对比

近期，A 股市场共有 3 例房地产企业注入上市公司构成借壳上市的可比交易案例。根据可比交易公开资料，可比交易公司市盈率如下表所示：

序号	可比交易	未来三年平均市盈率
1	临港投资借壳自仪股份	11.05
2	京汉置业借壳湖北金环	9.83
3	绿地集团借壳金丰投资	12.13
算术平均值		11.00
标的公司（合并）		8.39

数据来源：根据巨潮资讯网的公开资料计算所得

注：1、临港投资市盈率=2014 年 12 月 31 日评估值/2015 年、2016 年和 2017 年三年平均预测净利润；

2、京汉置业市盈率=2014 年 10 月 31 日评估值/2015 年、2016 年和 2017 年三年平均预测净利润；

3、绿地集团市盈率=2013 年 12 月 31 日评估值/2015 年、2016 年和 2017 年三年平均预

测净利润。

通过与近期市场上借壳重组的可比交易案例进行对比，本次交易标的公司按 2016 年度、2017 年度与 2018 年度三年平均预测净利润计算的本次交易市盈率为 8.39 倍，低于可比交易案例的平均交易市盈率水平。

综上，与国内证券市场中同行业上市公司估值相比，标的资产定价较为合理。

三、董事会及独立董事对本次交易定价的意见

（一）董事会意见

1、评估机构的独立性

本次交易聘请的评估机构中通诚资产评估有限公司具有证券期货相关业务资格。中通诚资产评估有限公司及其经办评估师与公司、交易对方、标的公司无关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

评估机构出具的评估报告所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，符合本次交易标的的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。中通诚资产评估有限公司采用了资产基础法和市场法两种评估方法对标的资产进行了评估，并最终选择了资产基础法的评估值作为评估结果。

本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

4、本次评估定价具备公允性

评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在

评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，所采用计算模型、选取的折现率等重要评估参数及关于预期未来各年度收益和现金流量等重要评估依据均符合评估对象的实际情况，具有合理性，评估结论合理。因此，本次交易的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公允。

综上所述，公司董事会认为：本次重大资产重组相关事项已经具有证券、期货相关业务评估资格的资产评估机构进行评估，资产评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关，评估结论合理。评估定价公允，不会损害公司及广大中小股东利益。

（二）独立董事意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等相关规章制度的规定，公司的独立董事就评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性、评估方法的适用性等发表意见如下：

1、评估机构的独立性

本次交易聘请的评估机构中通诚资产评估有限公司具有证券期货相关业务资格。中通诚资产评估有限公司及其经办评估师与公司、交易对方、标的公司无关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

评估机构出具的评估报告所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，符合本次交易标的的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。中通诚资产评估有限公司采用了资产基础法和市场法两种评估方

法对标的资产进行了评估，并最终选择了资产基础法的评估值作为评估结果。

本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

4、本次评估定价具备公允性

评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，所采用计算模型、选取的折现率等重要评估参数及关于预期未来各年度收益和现金流量等重要评估依据均符合评估对象的实际情况，具有合理性，评估结论合理。因此，本次交易的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公允。

综上所述，独立董事认为：本次重大资产重组相关事项已经具有证券、期货相关业务评估资格的资产评估机构进行评估，资产评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关，评估结论合理。评估定价公允，不会损害公司及广大中小股东利益。

第十一节 管理层讨论与分析

本公司董事会结合公司主营业务发展与财务状况、本次重大资产重组情况、本次交易标的的经营发展与财务状况，并结合备考财务报告的财务数据，对公司在实施本次重大资产重组前后的行业特点、市场竞争情况、经营情况和财务状况等进行讨论与分析。

投资者阅读本节内容时，应同时参考本报告书“第十二节财务会计信息”中的相关会计报告及其附注的内容。

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的分析

（一）本次交易前上市公司的财务状况分析

1、上市公司资产结构及变动情况分析

根据公司最近三年一期经审计的财务报告，公司资产结构如下：

单位：万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	6,418.09	4.78%	4,530.68	3.31%	4,821.40	3.28%	6,431.29	5.31%
应收票据	1,427.77	1.06%	2,380.86	1.74%	2,573.05	1.75%	2,849.97	2.35%
应收账款	22,109.58	16.45%	23,305.04	17.03%	21,527.06	14.63%	18,778.56	15.50%
预付款项	179.99	0.13%	255.51	0.19%	1,050.30	0.71%	1,743.49	1.44%
其他应收款	378.13	0.28%	247.87	0.18%	266.99	0.18%	215.51	0.18%
存货	13,920.71	10.36%	13,679.03	9.99%	14,011.30	9.52%	15,478.63	12.78%
其他流动资产	525.85	0.39%	432.49	0.32%	8,342.12	5.67%		
流动资产合计	44,960.12	33.45%	44,831.47	32.76%	52,592.21	35.75%	45,497.46	37.56%
非流动资产：								
可供出售金融资产	10,920.00	8.13%	10,920.00	7.98%	10,920.00	7.42%	-	-
长期股权投资	3,683.92	2.74%	3,793.23	2.77%	3,778.92	2.57%	-	-
投资性房地产	197.95	0.15%	-		-	-	-	-
固定资产	59,420.76	44.21%	60,049.80	43.88%	58,220.14	39.57%	58,487.10	48.28%
在建工程	2,505.94	1.86%	4,720.48	3.45%	6,696.52	4.55%	7,164.59	5.91%
固定资产清理	51.40	0.04%	50.29	0.04%	10.02	0.01%	1.93	0.00%

无形资产	9,424.43	7.01%	9,573.14	6.99%	9,806.81	6.67%	9,475.51	7.82%
长期待摊费用	482.01	0.36%	501.65	0.37%	509.77	0.35%	88.13	0.07%
递延所得税资产	1,936.90	1.44%	1,552.94	1.13%	984.96	0.67%	419.63	0.35%
其他非流动资产	809.88	0.60%	865.82	0.63%	3,609.98	2.45%	-	-
非流动资产合计	89,433.18	66.55%	92,027.35	67.24%	94,537.13	64.25%	75,636.89	62.44%
资产总计	134,393.30	100.00%	136,858.83	100.00%	147,129.34	100.00%	121,134.35	100.00%

(1) 资产规模及变化分析

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，公司资产总额分别为 121,134.35 万元、147,129.34 万元、136,858.83 万元及 134,393.30 万元。其中，2013 年末资产总额较 2012 年末资产总额上升 21.46%，主要原因系公司其他流动资产、可供出售金融资产以及长期股权投资增加所致。其中，其他流动资产增加主要系购买银行理财产品 2,000 万元以及委托贷款增加 6,000 万元所致；可供出售金融资产增加系 2013 年公司参股马鞍山农村商业银行股份有限公司及参与成立了五家新华村镇银行所致；长期股权投资增加系公司参股安徽惊天液压智控股份有限公司（现更名为“惊天智能装备股份有限公司”）所致。2014 年末资产总额较 2013 年末资产总额下降 6.98%，主要原因系其他流动资产减少所致，其他流动资产减少主要系公司 2013 年购买的银行理财产品到期兑付以及委托贷款减少所致。2015 年 7 月末资产总额较 2014 年末资产总额下降 1.80%，主要原因系在建工程转固，进而固定资产折旧增加所致，在建工程减少主要系公司重型装备、清洁能源设备用大型回转支承生产线及检测、试验中心建设项目本期主体完工转为固定资产，导致固定资产折旧增加所致。

(2) 资产结构分析

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 37.56%、35.75%、32.76%及 33.45%，非流动资产占资产总额的比例分别为 62.44%、64.25%、67.24%及 66.55%。其中，2013 年末流动资产占比较 2012 年末流动资产占比下降主要原因系公司可供出售金融资产增幅较大，可供出售金融资产增加主要系公司参股马鞍山农村商业银行股份有限公司及参与成立了五家新华村镇银行所致。2014 年末流动资产占比较 2013 年末流动资产占比下降主要原因系公司其他流动资产减少所致，其他流动资产减少主要系公司 2013 年购买的银行理财产品到期兑付以及委托贷款减少所致。

公司流动资产主要内容为货币资金、应收账款、存货等。公司非流动资产的主要构成系固定资产，报告期内固定资产占总资产比重相对比较稳定。

(3) 资产运营效率分析

项目	2015 年 1-7 月 (年化)	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率 (次)	0.95	1.60	1.82	2.07
存货周转率 (次)	1.34	1.92	1.97	1.67
总资产周转率 (次)	0.16	0.25	0.27	0.29

报告期内，公司应收账款周转率、存货周转率及总资产周转率均呈现下降趋势。公司主营业务为回转支承的生产与经营等业务，近年来，受宏观调控、经济下行和下游行业持续低迷等因素影响，回转支承市场需求疲软，公司生产经营面临较大困难和压力。

2、上市公司负债结构及变动情况分析

根据公司经审计的财务报告，公司负债结构如下：

单位：万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	40,250.00	80.80%	37,040.00	75.09%	46,250.00	78.12%	13,300.00	47.87%
应付票据	1,450.00	2.91%	3,050.00	6.18%	1,270.00	2.15%	100.00	0.36%
应付账款	4,650.94	9.34%	5,554.98	11.26%	7,411.58	12.52%	12,441.81	44.79%
预收款项	263.34	0.53%	143.37	0.29%	195.40	0.33%	182.81	0.66%
应付职工薪酬	1,892.34	3.80%	1,917.67	3.89%	2,282.33	3.86%	2,275.52	8.19%
应交税费	150.35	0.30%	410.44	0.83%	477.24	0.81%	-1,746.97	-6.29%
应付利息	179.77	0.36%	55.83	0.11%	74.16	0.13%	-	-
其他应付款	40.06	0.08%	74.61	0.15%	75.09	0.13%	186.63	0.67%
其他流动负债	163.08	0.33%	247.19	0.50%	239.38	0.40%	-	-
流动负债合计	49,039.89	98.45%	48,494.09	98.31%	58,275.19	98.43%	26,739.80	96.25%
非流动负债：								
递延收益	772.87	1.55%	833.53	1.69%	927.33	1.57%	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	1,041.33	3.75%
非流动负债合计	772.87	1.55%	833.53	1.69%	927.33	1.57%	1,041.33	3.75%
负债合计	49,812.75	100.00%	49,327.62	100.00%	59,202.53	100.00%	27,781.13	100.00%

（1）负债规模及变化分析

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，公司负债总额分别为 27,781.13 万元、59,202.53 万元、49,327.62 万元和 49,812.75 万元。其中，2013 年末负债总额较 2012 年末负债总额上升 31,421.40 万元，增幅 113.10%，主要原因系短期借款增加 32,950.00 万元所致；2014 年末负债总额较 2013 年末负债总额下降 9,874.91 万元，降幅为 16.68%，主要原因系偿还部分短期借款所致；2015 年 7 月末相较于 2014 年末，负债总额未发生重大变化。

（2）负债结构分析

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，公司流动负债占负债总额的比例分别为 96.25%、98.43%、98.31%及 98.45%，非流动负债占负债总额的比例分别为 3.75%、1.57%、1.69%及 1.55%。报告期内，公司流动负债超过 95%，公司负债主要为流动负债。公司流动负债主要为短期借款及应付账款。

3、上市公司偿债能力分析

根据公司最近三年一期经审计的财务报告，公司偿债能力情况如下：

项目	2015 年 1-7 月 /2015.07.31	2014 年度 /2014.12.31	2013 年度 /2013.12.31	2012 年度 /2012.12.31
流动比率（倍）	0.92	0.92	0.90	1.70
速动比率（倍）	0.63	0.64	0.66	1.12
资产负债率（合并）	37.06%	36.04%	40.24%	22.93%

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-7 月公司流动比率分别为 1.70、0.90、0.92 和 0.92，速动比率分别为 1.12、0.66、0.64 和 0.63，流动比率和速动比率自 2013 年起出现较大幅度的下降趋势，公司流动比率和速动比率大幅下降主要原因系公司短期借款增加，2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-7 月公司流动比率和速动比率基本保持不变；2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月公司资产负债率分别为 22.93%、40.24%、36.04%和 37.06%，资产负债率呈上升趋势，主要原因系公司生产经营面临较大困难和压力，为维系正常经营公司借款增加。

（二）本次交易前上市公司的经营成果分析

最近三年一期公司经营成果主要指标如下：

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	12,607.10	35,828.68	36,679.23	34,477.85
其中：营业收入	12,607.10	35,828.68	36,679.23	34,477.85
二、营业总成本	16,677.77	37,844.95	41,379.89	35,370.51
其中：营业成本	10,807.69	26,621.05	29,016.85	26,406.69
营业税金及附加	109.54	353.49	155.37	82.71
销售费用	874.18	1,977.57	1,851.11	1,699.54
管理费用	2,707.21	5,639.15	6,283.97	5,877.59
财务费用	1,382.42	2,606.87	2,117.30	630.72
资产减值损失	796.74	646.82	1,955.29	673.26
投资收益（损失以“-”号填列）	565.69	689.31	58.92	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	14.31	58.92	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,504.98	-1,326.95	-4,641.74	-892.67
加：营业外收入	278.91	1,078.16	867.64	1,208.72
其中：非流动资产处置利得	0.37	0.83	17.41	-
减：营业外支出	112.37	77.43	262.30	111.99
其中：非流动资产处置损失	4.37	0.81	45.82	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,338.44	-326.22	-4,036.40	204.06
减：所得税费用	-387.78	-494.26	-158.66	-30.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,950.66	168.05	-3,877.74	234.88
归属于母公司所有者的净利润	-2,549.81	208.09	-3,483.15	558.81
少数股东损益	-400.85	-40.04	-394.59	-323.93

1、上市公司经营成果分析

方圆支承主营业务为回转支承的生产与经营等。近年来，受宏观调控、经济下行和下游行业持续低迷等因素影响，回转支承市场需求疲软，公司生产经营面临较大困难和压力。2012年度、2013年度、2014年度及2015年1-7月，公司实现营业收入分别为34,477.85万元、36,679.23万元、35,828.68万元及12,607.10万元，实现净利润分别为234.88万元、-3,877.74万元、168.05万元及-2,950.66万元，呈现营业收入下滑、主营业务亏损的趋势。

2、上市公司盈利能力分析

最近三年一期公司盈利能力情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	12,607.10	35,828.68	36,679.23	34,477.85
利润总额	-3,338.44	-326.22	-4,036.40	204.06
销售利润率	-26.48%	-0.91%	-11.00%	0.59%
净利润	-2,950.66	168.05	-3,877.74	234.88

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-7 月，公司利润总额分别为 204.06 万元、-4,036.40 万元、-326.22 万元和-3,338.44 万元，公司利润水平有所下降；2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-7 月，公司净利润分别为 234.88 万元、-3,877.74 万元、168.05 万元和-2,950.66 万元，公司销售利润率分别为 0.59%、-11.00%、-0.91%和-26.48%；公司盈利水平下降较为明显。

二、标的资产所处行业特点和经营情况的讨论与分析

标的资产主营业务为房地产开发和商业经营，属于房地产行业。

（一）行业管理体制

1、行业主管部门

我国房地产行业没有全国性的统一的行业监管部门，涉及的职能部门主要包括住建部、国土资源部、国家发改委、商务部等部委。

其中：住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准 and 行业规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策规定；国家发改委主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策；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。

另外，地方政府对房地产行业管理的主要机构是地方发展和改革委员会、国土资源管理部门、各级建设委员会、房屋交易管理部门和规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同，但存在一定的地区差异性。

目前，房地产行业的行业监督管理体制主要体现为对房地产企业项目开发经营进行监督管理。我国房地产企业统一由住建部进行管理。住建部的主要职能包

括拟定城市发展规划、制定行业发展战略、制定行业标准、制定住房政策、规范行业市场、实施行业管理等。

2、行业管理划分

房地产行业的管理主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

（1）房地产开发企业的管理

国家相关主管部门对房地产开发企业的管理主要通过核定企业资质方式进行。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业应当按照规定申请核定企业资质等级，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。

（2）房地产开发项目的管理

国家相关主管部门对房地产开发项目的管理主要从土地获取、项目规划设计、项目施工、销售等方面进行。国土资源部主要负责制定国家土地政策和土地出让制度；住建部主要负责产业政策、质量标准 and 行业规范的制定。我国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级地方发展与改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、规划管理部门、房地产管理部门、环保部门等。

针对具体项目而言，房地产开发企业通常通过当地土地管理部门进行的土地招、拍、挂程序获取土地；在取得《国有土地使用证》后，上报地方发展与改革委员会，获取固定资产投资项目、可行性研究计划的核定和立项批复；同时上报地方规划委员会，获取关于项目的选址和规划意见的批复，获得核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》；在取得立项、规划的批复手续，并完成工程的招投标后，上报地方建设委员会，获得《建设工程施工许可证》；在此期间还需将环境评估、绿化评估、交通评估、人防评估等分别报送相关主管部门进行核准、批复。

《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》，四证齐全即可进行项目的开工建设。在项目建设达到规定

程度后，可向地方房地产管理部门申请办理《商品房预售许可证》，将产品推入市场，实现销售或预售。最终待工程建设完毕，申报竣工验收后，申请核发《房屋所有权证》。

3、行业的主要法律法规和政策

我国房地产行业涉及的行政法规涵盖了从土地出让、开发建设到房屋销售等环节，主要包括：

发文部门	相关法规	规范环节
全国人民代表大会	《中华人民共和国土地管理法》	土地出让
国务院	《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	
全国人民代表大会	《中华人民共和国城市规划法》	开发建设
全国人民代表大会	《中华人民共和国城市房地产管理法》	
住建部	《商品房销售管理办法》	房屋销售
住建部	《城市商品房预售管理办法》	

具体到房地产开发的各个环节，国家均制订了严格的政策法规进行规范，涵盖了开发、设计、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同环节和方面。主要相关政策法规包括：《土地管理法实施条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《建设工程质量管理条例》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》、《房产税暂行条例》、《经济适用房管理办法》、《廉租住房保障办法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》等。

近年来，为规范土地供应与开发商行为，稳定住房价格，引导和促进房地产行业更加健康稳定地发展，国家相继出台了一系列调控政策，主要包括土地、信贷、住房结构调整、税费等方面，主要内容为：

（1）土地调控政策

国家对土地的政策调控主要集中于土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等四个方面，主要政策规定如下：

时间	政策名称	发文部门	主要内容
2006.05.24	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、中国人	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。

		民银行、国税总局、国家统计局、中国银监会	
2006.05.30	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。 优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租住房的土地供应,严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定,一律停止其供地和办理相关用地手续,进行全面清理。
2006.08.01	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
2006.08.31	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。
2006.11.07	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行	从 2007 年 1 月 1 日起,新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。今后,财政部将会同国土资源部根据需要,适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007.08.08	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》	监察部、国土资源部、财政部、住建部、审计署	对 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理,重点方面是土地出让过程中的违法违纪行为。
2007.09.12	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20%征收;依法可以无偿收回的,坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的,要在 2007 年年底以前完成清退。
2007.09.28	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围;规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的,不得发放建设用地使用权证书,也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。
2007.11.19	《土地储备管理办法》	国土资源部、财政部、人民银行	明确了土地储备管理的主体及其权责,规定各级土地储备机构负责行政区域内的土地储备工作;制定“年度土地储备计划”,依法收回土地储备;对土地储备进行必要的前期开发,使之具备供应条件;根据“年度土地储备计划”,进行招拍挂和新增储备等工作。
2008.01.03	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行;严格执行闲置土地处置政策,闲置满两年的土地无偿收回,闲置满一年按地价款征收 20%土地闲置费;住宅开发严格执行 90/70 标准。
2009.06.12	《关于在保增长保红线行动中加快处理批而未用土地等工作的通知》	国土资源部	要求各地全面清理批而未用土地,并明确提出,在 9 月份对用地供地率仍未明显提高的地区,将暂停对该地区建设用地审批的受理
2009.08.10	《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》	国土资源部	各地要严格执行工业用地招拍挂制度,凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地,政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地,必须采取招拍挂方式公开确定土地价格和土地使用权人。

2009.08.11	《国土资源部关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》	国土资源部	要求地方政府及时向社会公开供地计划、供应结果和实际开发利用情况动态信息，切实预防和防止未批即用、批而未征、征而未供、供而未用等现象的发生。要求地方政府必须采取强力措施，严肃查处违反土地管理法律法规新建“小产权房”和高尔夫球场项目用地。
2009.11.12	《限制用地项目目录（2006 年本增补本）》	国土资源部	针对商品住宅用地的宗地出让面积首次给出明确的上限：小城市（镇）不超过 7 公顷，中等城市不超过 14 公顷，大城市不超过 20 公顷（约 300 亩）。
2009.11.18	《财政部、国土资源部、中国人民银行等关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行	加强征收管理，保障土地出让收入及时足额征收和缴入地方国库。完善预算编制，严格按照规定合理安排各项土地出让支出。加强统计工作，提高土地出让收支统计报表编报质量和编报水平。强化监督检查，严格执行土地出让收支管理的责任追究制度。
2010.01.10	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院办公厅	增加保障性住房和普通商品住房有效供给；合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求；加强风险防范和市场监管；加快推进保障性安居工程建设
2010.01.29	《国有土地上房屋征收与补偿条例(征求意见稿)》	国务院法制办	对适用范围、征收程序、征收补偿、关于非因公共利益的需要实施的拆迁等问题予以了明确规定。
2010.03.10	《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	国土资源部再次出台了 19 条土地调控新政，该通知明确规定开发商竞买保证金最少两成、1 月内付清地价 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容。
2010.04.17	《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院办公厅	国务院提出十条举措遏制房价过快上涨（“新国十条”）。
2010.06.26	《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》	国土资源部	建立征地补偿标准动态调整机制，根据经济发展水平、当地人均收入增长幅度等情况，每 2 至 3 年对征地补偿标准进行调整，逐步提高征地补偿水平。
2010.09.21	国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知	国土资源部	根据住房建设计划落实情况，及时合理调整供地计划。确保保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房用地供应总量 70%的基础上，结合各地实际，选择地块，探索以划拨和出让方式加大公共租赁住房供地建房、逐步与廉租住房并轨、简化并实施租赁住房分类保障的途径。在房价高的地区，应增加中小套型限价住房建设供地数量。要在盘活利用存量土地的同时，对依法收回的闲置土地和具备“净地”供应的储备土地以及农转用计划指标，应优先确保以保障性住房为主的上述各类住房用地的供应。
2010.12.19	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	加强对市、县招拍挂出让公告的审查，对发现存在超面积出让、捆绑出让、“毛地”出让、住宅用地容积率小于 1、出让主体不合法等违反政策规定的出让公告，及时责令市、县国土资源主管部门撤销公告，重新拟定出让方案。违反规定出让的，应责令立即终止出让行为，并依法追究责任。
2011.01.26	《关于进一步做好房地产市场调控工作有	国务院办公厅	1、进一步落实地方政府责任。2、加大保障性安居工程建设力度。3、调整完善相关税收政策，加强税收征管。4、强化差别

	关问题的通知》		化住房信贷政策。5、严格住房用地供应管理。6、合理引导住房需求。7、落实住房保障和稳定房价工作约谈问责机制。8、坚持和强化舆论引导。
2011.05.11	国土资源部关于坚持和完善土地招标投标挂牌出让制度的意见	国土资源部	限定房价或地价，以挂牌或拍卖方式出让政策性住房用地。限定配建保障性住房建设面积，以挂牌或拍卖方式出让商品住房用地。对土地开发利用条件和出让地价进行综合评定，以招标方式确定土地使用权人。为保证政策性商品住房用地及时开发利用，市、县国土资源主管部门可以在出让合同中明确约定不得改变土地用途和性质、不得擅自提高或降低规定的建设标准、保障性住房先行建设和先行交付、不得违规转让土地使用权等内容，对违反规定或约定的，可在出让合同中增加“收回土地使用权并依法追究责任”等相关内容。
2012.02.15	《国土资源部关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》	国土资源部	继续对保障性安居工程建设用地实行计划指标单列。国务院批准用地城市中心城区经部审查通过的保障性安居工程用地，由部安排计划指标，其它城市由省（区、市）安排计划指标。各省级国土资源主管部门要及时与住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门沟通协调，根据本地区承担的建设任务，分项细化测算用地量，合理提出新增建设用地需求。
2012.06.01	闲置土地处置办法（2012 修订）	国土资源部	要求有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，促进节约集约用地。闲置土地处置应当符合土地利用总体规划和城乡规划，遵循依法依规、促进利用、保障权益、信息公开的原则。
2012.07.19	《国土资源部、住房城乡建设部关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》	国土资源部	保证保障性安居工程用地，并以提高计划完成率、增加有效供应为首要目标，进一步加大普通商品住房用地的供应力度。对预判成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过 50% 的房地产用地，包括商服、住宅或商住综合，要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。各类住房建设项目要在划拨决定书和出让合同中约定土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工。 市、县国土资源主管部门要逐宗清理超期 1 年未开工构成闲置的土地，按照 53 号令的要求及时调查认定，并在监测监管系统中确认并据实填写闲置原因，进一步加大处置力度，同时在国土资源部门户网站的中国土地市场网上公开。对用地者欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地使用合同的，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2013.02.26	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	1、完善稳定房价工作责任制。2、坚决抑制投机投资性购房。3、增加普通商品住房及用地供应。4、加快保障性安居工程规划建设。5、加强市场将和预期管理。6、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2014.03.27	《节约集约利用土地规定》	国土资源部	产业发展、城乡建设、基础设施布局、生态环境建设等相关规划，应当与土地利用总体规划相衔接，所确定的建设用地规模和布局必须符合土地利用总体规划的安排。相关规划超出土地

			利用总体规划确定的建设用地规模的，应当及时调整或者修改，核减用地规模，调整用地布局。
2014.05.22	《节约集约利用土地规定》	国土资源部	建立节约集约用地制度，开展节约集约用地活动，组织制定节地标准体系和相关标准规范，探索节约集约用地新机制，鼓励采用节约集约用地新技术和新模式，促进土地利用效率的提高。

(2) 房地产信贷调控政策

对房地产信贷的调控，在于通过对贷款条件、贷款利率、贷款比例等方面的控制，影响房地产开发企业的资金成本和购房者的购房成本，达到调节供求状况、稳定房地产市场的目的。

近年来采取的具体政策措施及其主要内容包括：

时间	政策名称	发文部门	主要内容
2006.07.22	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	中国银监会	严禁向项目资本金比例达不到 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007.09.27	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	中国人民银行、中国银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%，利率不得低于中国人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于 50%，期限不得超过 10 年；贷款利率不得低于中国人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍。
2008.02.18	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	中国人民银行、中国银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于 30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过 10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008.10.22	“扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度 支持居民首次购买普通住房”	中国人民银行	将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍；最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。
2008.12.20	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院办公厅	加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度。在落实居民首次贷款购买普通自住房，享受贷款利率和首付款比例优惠政策的同时，对已贷款购买一套住房，但人均住房面积低于当地平均水平，再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民，可比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对其他贷款购买第二套及以上住房的，贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。
2009.05.27	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原 35%下调为 20%，其他房地产开发项目资本金比率由原 35%下调为 30%。
2009.06.22	《银监会关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》（银监发〔2009〕59 号）	中国银监会	要求坚持重点支持借款人购买首套自住住房的贷款需求，严格遵守第二套房贷的有关政策不动摇。不得以征信系统未联网、异地购房难调查等为借口放弃“二套房贷”政策约束，不得自行解释“二套房贷”认定标准，不得以任何手段变相降

时间	政策名称	发文部门	主要内容
			低首付付款的比例成数。
2010.01.10	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加强房地产信贷风险管理。金融机构要进一步完善房地产信贷风险管理制度。严格执行房地产项目资本金要求，严禁对不符合信贷政策规定的房地产开发企业或开发项目发放房地产开发贷款。央行、银监会要加大对金融机构房地产贷款业务的监督管理和窗口指导。
2010.02.11	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	中国银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款。土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款。信托公司开展房地产信托业务应建立健全房地产贷款或投资审批标准、操作流程和风险管理制度并切实执行；应进行项目尽职调查，深入了解房地产企业的资质、财务状况、信用状况、房地产项目的资本金等情况，确保房地产信托业务的合法、合规性和可行性。
2010.11.02	《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》	住建部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会四部委发布	使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房，套型建筑面积在 90 平方米（含）以下的，贷款首付款比例不得低于 20%；套型建筑面积在 90 平方米以上的，贷款首付款比例不得低于 30%。第二套住房公积金个人住房贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍。停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。
2013.02.26	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	加强房地产企业信用管理，研究建立住房城乡建设、发展改革、国土资源、金融、税务、工商、统计等部门联动共享的信用管理系统，及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。税务部门要强化土地增值税的征收管理工作，严格按照有关规定进行清算审核和稽查。住房城乡建设、工商等部门要联合开展对房屋中介市场的专项治理工作，整顿和规范市场秩序，严肃查处中介机构和经纪人员的违法违规行为。有关部门要加强房地产开发企业资本金管理，加大对资产负债情况的监测力度，有效防范风险。
2013.07.01	《关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》	国务院办公厅	强调落实差别化住房信贷政策，积极满足居民家庭首套自住购房的合理信贷需求，同时严格防控房地产融资风险。
2014.09.30	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	中国人民银行、中国银监会	加大对保障房金融支持、支持居民合理住房贷款需求、支持房企合理融资需求、贷款利率下限为基准利率的 0.7 倍等多项政策。
2014.10.09	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、中国人民银行	放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款，并取消四项收费；公积金贷款额度将有所放宽，比如将支持首套房贷款、适当调高贷款额度等。同时，还将推进公积金异地使用，实现异地互认、转移接续。
2015.03.30	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	中国人民银行、住建部、中国银监会	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。
2015.08.27	《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	住建部、财政部、中国人民银行	对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请 住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30%降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公 积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
2015.09.30	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	中国人民银行、中国银监会	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

时间	政策名称	发文部门	主要内容
2015.09.30	《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》	住建部、财政部、中国人民银行	提高实际贷款额度、设区城市统筹使用资金、拓宽贷款资金筹集渠道、全面推行异地贷款业务、简化业务审批要件、提高管理效率和服务水平、加快改造升级信息系统、建立考核问责制度。

(3) 住房价格和供给结构的调控政策

国家通过一系列的政策调控，以保证中低价位、中小套型普通商品住宅（含经济适用住房）和廉租住房的供给数量，稳定住宅价格。近年来采取的具体政策措施及其主要包括：

时间	政策名称	发文部门	主要内容
2006.05.24	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国税总局、国家统计局、中国银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上。
2006.07.06	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	住建部	自 2006 年 6 月 1 日起，各城市（包括县城，下同）年度（从 6 月 1 日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到 70%以上。
2007.08.01	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房 5 年内不得上市交易，5 年后交易时要向政府补齐土地收益。
2008.12.20	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院办公厅	在 2009-2011 年三年时间内，计划总投资 9,000 亿元通过廉租住房的方式解决城镇 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中 287 万户通过实物配租的方式解决，460 万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设 400 万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决 220 万户的住房问题。
2009.10.16	《关于利用住房公积金闲置资金发放的保障性住房建设贷款，必须定向用于经济适用住房、列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房、特大城市政府投资的公共租赁住房建设，禁止用于商品住房开发和城市基础设施建设。	住建部、财政部、发改委、人民银行、监察部、审计署、银监会	利用住房公积金闲置资金发放的保障性住房建设贷款，必须定向用于经济适用住房、列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房、特大城市政府投资的公共租赁住房建设，禁止用于商品住房开发和城市基础设施建设。
2010.01.14	关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知	国土资源部	城市申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地比例不得低于 70%；征地率或供地率未达到规定要求的，按其中较大的差值，等比例扣减申报用地规模。
2010.04.07	《2010 年经济社会发展工作重点》	国家发改委	国家发改委发布 2010 年经济社会发展工作重点提出，要进一步加强房地产市场调控，增加普通商品住房的有效供给，支持普通自住和改善性住房消费，大力整顿房地产市场秩序。
2011.03.16	《关于发布<商品房销售明码标价规定>的通知》	国家发改委	房地产开发企业和中介服务机构销售新建商品房，应当实行明码标价。中介服务机构销售二手房的明码标价参照本规定执行。
2013.02.20	五项加强房地产市场调控的政策措施（新国五）	国务院	坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还在继 2011 年之后再次提出要求

时间	政策名称	发文部门	主要内容
	条)		各地公布年度房价控制目标。此外，会议在明确既有政策的基础上，还提出了对房价上涨过快的城市及时采取限购措施，以及建立稳定房价工作问责制等内容。
2013.04.03	《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》	住建部	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套，新开工 630 套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。
2015.03.25	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	2015 年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应供给，优化用地结构调整。
2015.06.30	《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》	国务院	全面落实国务院决策部署，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投资，推动经济社会和谐发展。

(4) 房地产税费调控政策

对房地产税费的调控，在于从土地持有、开发、出售和个人二手房转让等房地产各个环节采取税费调控措施，影响房地产开发企业的资金流状况和购房者的购房成本，从而调控房地产市场。

近年来采取的具体政策措施及其主要包括：

时间	政策名称	发文部门	主要内容
2006.05.24	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国税总局、国家统计局、中国银监会	从 2006 年 6 月 1 日起，对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2007.01.16	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008.01.01	《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国税总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。
2008.04.07	《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》（国税函[2008]299 号）	国税总局	规定房地产开发企业预缴企业所得税的，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整。
2008.07.11	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批	国税总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。

时间	政策名称	发文部门	主要内容
	复》		
2008.12.21	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办发[2008]131号)	国务院办公厅	自2009年1月1日至2009年12月31日,个人购买普通住房超过2年(含2年)转让免征营业税,个人购买普通住房不足2年转让的,按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税;个人购买非普通住房超过2年(含2年)转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税,个人购买非普通住房不足2年转让的,按其转让收入全额征收营业税。取消城市房地产税,按照法定程序取消城市房地产税,内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009.03.06	《国家税务总局关于印发<房地产开发经营业务企业所得税处理办法>的通知》(国税发[2009]31号)	国税总局	自2008年1月1日起实施;实现了内外资房地产企业的所得税政策的统一,包括收入确认原则、预缴政策、成本核算方法以及预提成本费用的统一;改变预缴方法,降低预计毛利率;明确自用开发产品不再视同销售;允许预提成本及费用;支付境外佣金允许限额扣除等
2009.05.12	《土地增值税清算管理规程》	国税总局	该通知的主要内容是强调土地增值税的清算工作,对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等具体问题做出具体规定
2009.08.31	《关于新增建设用地土地有偿使用费征收等别执行政策问题的通知》	财政部、国土资源部	确认各地依法取得的新增建设用地计征新增费适用的征收等别,应当以有关人民政府依法批准农用地和未利用地转为建设用地时适用的新增费征收等别为准。
2009.11.18	《关于个人转租房屋取得收入征收个人所得税问题的通知》	国税总局	个人将承租房屋转租取得的租金收入,属于个人所得税应税所得,应按“财产租赁所得”项目计算缴纳个人所得税。
2009.11.22	《关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》	财政部、国家税务总局	无租使用其他单位房产的应税单位和个人,依照房产余值代缴纳房产税;产权出典的房产,由承典人依照房产余值缴纳房产税;融资租赁的房产,由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税。合同未约定开始日的,由承租人自合同签订日的次月起依照房产余值缴纳房产税。 对在城镇土地使用税征税范围内单独建造的地下建筑用地,按规定征收城镇土地使用税。其中,已取得地下土地使用权证的,按土地使用权证确认的土地面积计算应征税款;未取得地下土地使用权证或地下土地使用权证上未标明土地面积的,按地下建筑垂直投影面积计算应征税款。对上述地下建筑用地暂按应征税款的50%征收城镇土地使用税。
2009.12.23	《财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	自2010年1月1日起,个人将购买不足5年的非普通住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房或者不足5年的普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。
2010.03.09	《关于首次购买普通住房有关契税政策的通知》	财政部、国家税务总局	对两个或两个以上个人共同购买90平方米及以下普通住房,其中一人或多人已有购房记录的,该套房产的共同购买人均不适用首次购买普通住房的契税优惠政策。
2010.09.29	《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局和住建部	对个人购买普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减按1%税率征收契税。对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。
2011.01.27	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足5年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后

时间	政策名称	发文部门	主要内容
			的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2015.03.30	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	从 2015 年 3 月 31 日起，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

（二）房地产行业的特点

房地产行业是指组织房地产开发建设，从事房地产投资、经营、管理和服务的行业，是在工业化、城市化和现代化过程中兴起、发展的独立产业，与建筑施工、基础设施配套、建材、家具、家电、装饰装修等多个行业密切相关，对拉动内需、促进国民经济增长发挥着十分重要的作用。总体而言，房地产行业具有以下特点：

1、周期性

房地产投资受国家宏观经济情况影响较大，与国民经济的发展具有同周期性。房地产业的显著周期性特征，表现为房地产业在发展过程中呈现的高峰期和低谷期，并且这种周期性一般体现为该行业发展过程中开发规模的扩张与收缩交替循环以及价格变化的过程。

2、关联性

房地产与钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料、家电等很多行业都有密切的关联性，供需之间相互影响。另外，房地产业的发展也能够带动物业管理、房地产评估、房地产中介等一系列服务业的发展。

3、地域性

从房地产市场的供给角度看，房地产业开发建设和提供的商品具有位置的固定性和不可移动性特征，其发展的供求关系主要受当地经济发展水平、人均收入水平、人口密度的影响，不会通过地区之间的流动使这种不平衡缩小或消失。

4、政策敏感性

相对一般产品而言，房地产属于人民的基本生活资料，其供求与价格变化对社会稳定与人民生活质量有较大影响。因此，政府部门经常通过规划、土地、金融、税收政策等手段，对房地产业进行调控，从而间接影响房地产的供给与价格。

房地产行业的发展对政策的变化敏感性较强。

5、资金密集性

房地产开发具有投资规模大、开发周期长、投入期与回收期脱节等特点，属于资金密集型行业，因此其对开发商的资金实力要求较高。

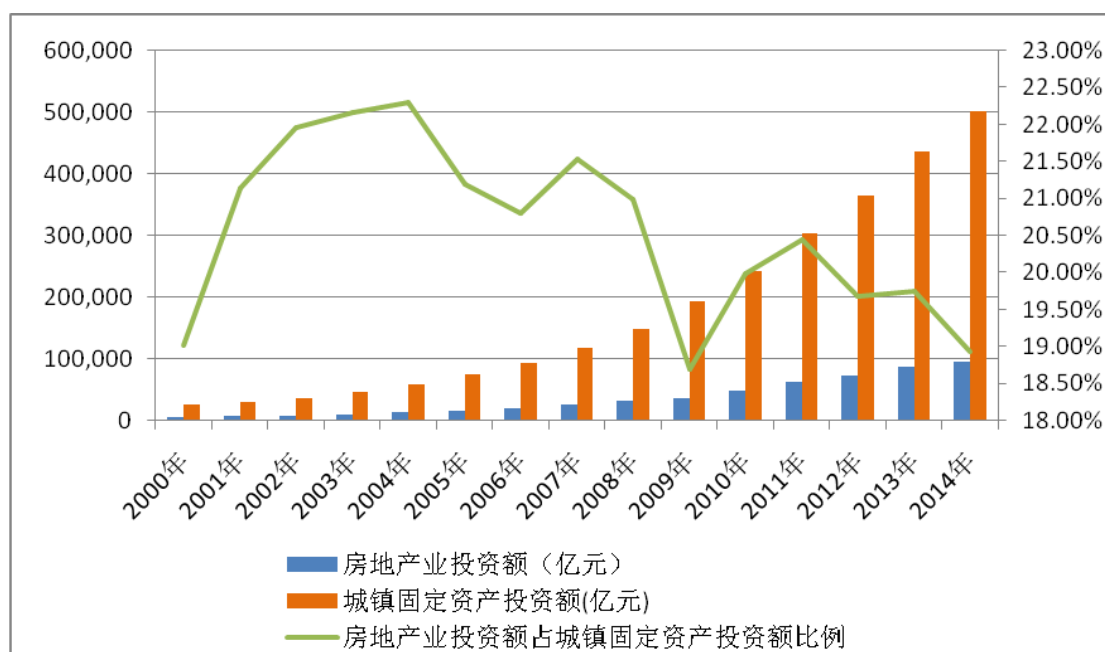
（三）行业的发展情况

从 20 世纪 90 年代末以来，我国房地产开发行业取得了飞速发展，成为我国发展速度最快的行业之一，市场化程度也日益提高。在全面建设小康社会阶段，随着经济社会的发展和人民生活水平的提高，城镇住房的增量需求和改善需求双旺盛，是房地产业持续发展的动力。

房地产业已经成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。在政府坚定信心“保增长”以促使国民经济保持较高速增长的环境下，城市化进程和人口结构变迁以及城镇居民生活水平的不断提高，奠定了我国房地产业长期增长的基石。近年来，我国房地产业呈现出持续、快速、健康、稳定的发展态势。

1、房地产开发行业在国民经济中的地位突出

从宏观经济的贡献来看，房地产开发业作为国民经济的支柱产业已是不争的事实。2000 年以来，我国房地产开发业得到迅速发展，房地产开发行业对 GDP 增长贡献率也稳步上升。根据 Wind 资讯的数据统计，2000 年-2014 年，房地产业投资额占我国城镇固定资产投资总额的比例在 20%左右，2014 年该比例为 18.93%；房地产业投资额年平均增长率为 20.53%，高于 GDP 增长速度和其它大部分行业的投资增速。

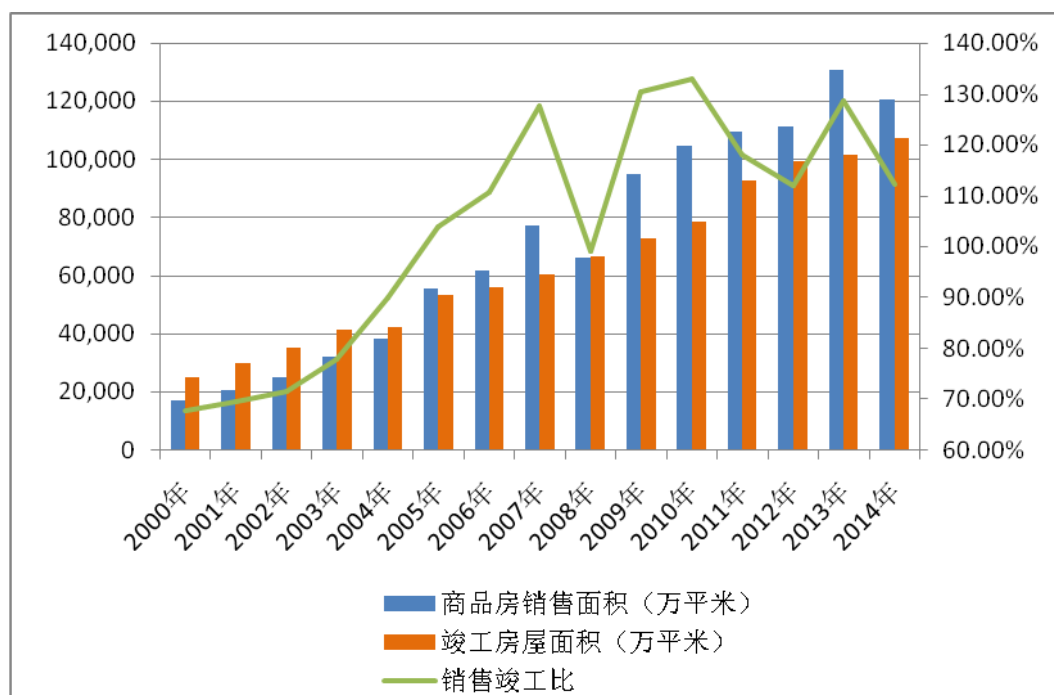


数据来源：wind 资讯

同时，随着 2009 年宏观经济的复苏，我国房地产行业的景气度也迅速回升，2014 年我国房地产业投资总额达 95,035.61 亿元，同比增长 10.49%，增长速度有所放缓。

2、房地产市场整体上呈现供需不平衡状态

根据国家统计局数据显示，2005 年-2014 年间，除 2008 年出现房屋竣工面积低于商品房销售面积外，我国每年商品房销售面积均超过当年的房屋竣工面积。由此可见，近年来我国房地产市场需求强劲。2010 年后，随着国家房地产行业宏观调控政策的密集出台，供需差距有所减小。2014 年，我国竣工房屋面积为 107,459.05 万平方米，商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，占当年竣工房屋面积的 112.27%。



数据来源：Wind 资讯

国家在维持房地产市场稳定的发展方面也积极采取措施，如加快住房保障建设和增加普通商品住房的有效供给。供给的增加将有利于房地产市场的长期稳定健康发展。

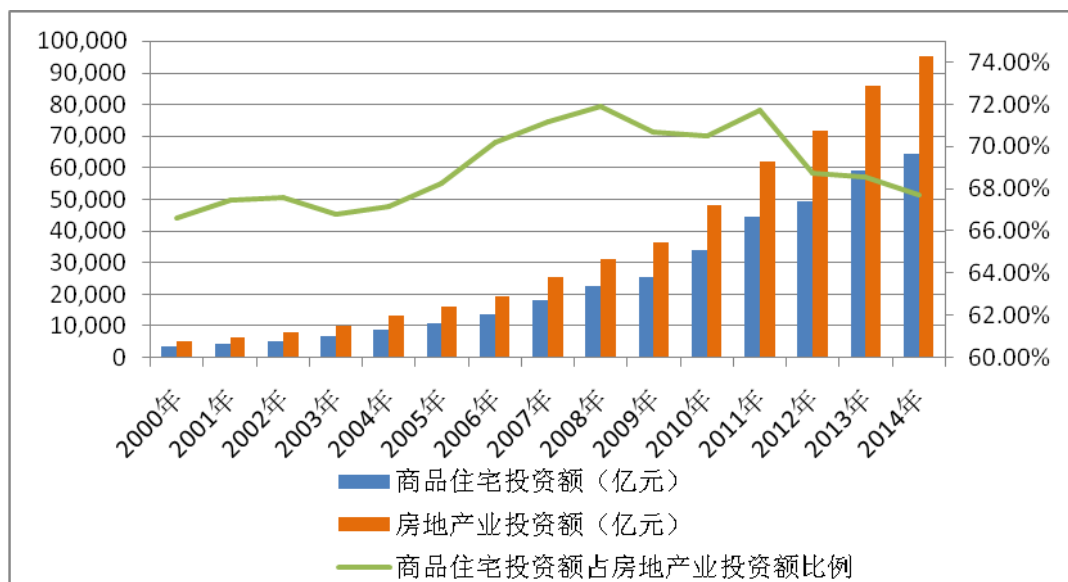
整体上来看，目前我国房地产市场存在较强的需求，但供求关系显示出明显的区域分化，即部分区域，尤其是部分三、四线城市存在着明显的供给过剩。针对某些库存严重的三、四线城市，2015年12月14日的中共中央政治局会议中再次提到“去库存”，“去库存”的目的主要有两个，第一是为启动新的需求，通过结构性的调整来启动新的供求关系，促进房地产市场良性发展；第二是为了化解风险，针对某些区域的不合理供求关系进行调整。

随着“去库存”工作的稳步推进，政府同时出台一系列宽松政策促进房地产市场健康发展，包括降息降准、公积金政策多次调整以及42个城市取消限购令等政策“组合拳”，房地产市场将会迎来良好的发展环境。

3、以住宅为主的房地产开发投资增长势头依然强劲

2011年以来，宏观经济景气度不高，房地产市场总体走势低迷；2012年房地产开发投资额增速企稳回升，但仍是近几年最低水平；2014年房地产行业在持续的宏观调控政策下发展放缓，总体增速较前期有所降低。

从房地产投资的构成上来看，自 2001 年以来商品住宅投资额占房地产总投资额的比重均保持在 65%以上，并呈逐年上升的趋势，2008 年达到 71.9%；2013 年、2014 年尽管比重有所下降，但依然维持在 67%以上。以上数据表明，我国房地产以住宅开发为主。



数据来源：Wind 资讯

4、房地产价格经过非理性上涨后逐渐回归理性

根据国家发改委、国家统计局联合发布的全国商品房销售价格指数，2009 年以来，由于宏观经济走势日趋明朗，随着“保增长”措施的效果逐渐显现，经济逐步稳定，房地产行业逐渐稳定下来，房地产市场逐步呈现出回暖的迹象。2010 年以来，受房市回暖和市场供应量减少的双重影响，前期存量项目快速消化，空置面积大幅下降，销售价格止跌并快速回升。2011 年，在严厉的房地产调控政策下，房地产市场成交低迷，在批准上市面积不减的情况下，重点城市可售面积均持续增长。房价上涨势头得到明显遏制，房地产价格出现了松动，但未达到购房者心理预期，成交量未有明显回升，市场继续僵持。2012 年，全国商品房销售均价 5,791 元/平方米，同比增长 8.1%，比 2011 年增加 1.2 个百分点。不同类型的商品房价格变化趋势差异较大。住宅销售价格较 2011 年有较大的上涨，2012 年均价为 5,430 元/平方米，同比增长 8.8%，比 2011 年高 2.7 个百分点；商业营业用房稳步上涨，2012 年均价为 8,488 元/平方米，同比上升 6.28%。另一方面，办公楼销售均价略有下降，2012 年均价为 12,327 元/平方米，同比下降 0.17%。

2013 年 4 月，百城住宅均价突破万元。百城住宅均价自 2012 年 6 月首次止跌后环比连续 23 个月增长，自 2013 年 11 月、12 月起百城住宅均价环比增幅开始有所收窄，2014 年 5 月起至 2014 年 12 月，百城住宅均价开始连续 8 个月环比下跌，整体来看，百城住宅价格仍处调整期，2014 年 12 月百城住宅价格跌幅有所扩大，但下跌城市个数明显减少。

从政策层面看，中央政策以“稳”为主，2014 年 12 月《不动产登记暂行条例》正式出台，意在完善房地产长效机制建设，短期对市场影响有限；从需求方面来看，在调控回归市场化、货币政策支持背景下，购房需求有序释放；从供应情况看，年末推盘高峰促使部分城市库存仍处于较高水平。

5、房地产开发用地价格不断攀升

我国土地出让制度改革的驱动，加之我国地少人多、18 亿亩耕地底线不能动摇、城市拆迁难度逐步加大等因素，在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易平均价格呈现较大幅度的攀升。以 2000 年为基期，2012 年重点城市综合地价指数为 200，12 年间整整翻了一番，相应的商服、住宅、工业地价指数各有高低，分别为 210、231、和 163；2000 年以来，住宅用地地价指数增速一直快于商服用地，且这一趋势从 2006 年开始明显，工业用地地价指数增速最慢。2013 年以来，由于房企资金充裕且库存下降使得房企扩大土地储备，尽管“国五条”细则落地，但由于房企对市场预期较为乐观，拿地积极，部分优质地块竞争激烈，普遍高溢价率成交且配建保障房。2014 年，房地产开发企业土地购置面积 33,383 万平方米，同比下降 14%，土地成交价款 10,020 亿元，同比增长 1%。

6、国家对房地产行业的宏观调控影响日益增强

我国的房地产是典型的政府主导型产业，政府出台政策引导和控制行业的发展是常态。通过控制土地供应及信贷供应，政府对房地产有很强的操控能力。近几年来，随着房地产市场深入发展，针对持续高水平的房地产开发投资与房价增长，中央和地方政府相继出台了一系列调控房地产的政策，效果显著，如成功控制了 2003~2005 年间的第一轮非理性上涨及 2006~2007 年间的第二轮非理性上涨。宏观调控已成为常态，持续深入地宏观调控政策的出台，对房地产行业的影响日益增强，对房地产开发商的资金实力提出了更高的要求，压缩了企业的利润

空间，压缩了弱小企业的生存空间，加速了优胜劣汰，促进了行业集中度的持续提高。宏观调控不是要打压房地产市场，而是要规范土地供应和开发商行为，建立一个有效健康的商品房市场，恢复政府的住房保障功能，以促进房地产业更加持续健康地发展。抑制不合理需求的同时，控制供给速度及结构，是近期以来诸多宏观调控政策的主基调，未来宏观调控政策仍然不会偏离这个主基调。

2012 年，中央及相关部委继续坚持房地产调控政策从紧取向。一方面，多个地方政府为支持合理自住需求，调整公积金制度，提高购置首套房贷款额度，信贷环境整体趋好为房地产市场带来利好；另一方面，严格执行差异化信贷政策和限购政策，抑制投资投机性需求，通过督查等方式确保政策落实到位。此外，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房土地供应量及相应资金支持力度，以增加市场有效供给。

2013 年上半年，“国五条”落地宣告房地产调控进一步趋紧，对热点城市投资投机需求的抑制再度升级，北京、上海等城市配套细则相对严格，其他绝大多数城市基本延续了国五条政策方向。受政策影响，多数城市成交量在 4、5 月明显回落，但预售监管力度的骤然加大使得部分城市供求更加趋于紧张，房价上涨压力依然巨大。在短期的限购、限贷等调控政策收紧的同时，中央也在加紧完善房地产调控的长效机制，日趋明晰的保障房政策、逐见雏形的住房信息联网及不动产登记条例，以及房产税试点范围可能扩大等都在一定程度上为稳定市场及今后房地产市场长期健康发展提供了保障。

2014 年 12 月，国务院颁布《不动产登记暂行条例》，加强对不动产权利人合法财产权的保护，保障不动产交易安全，维护正常的市场交易秩序。不动产登记是征收房地产税的前提和基础，《条例》的推出或将加快房地产税、遗产税等税种推出步伐。

（四）房地产行业竞争情况

1、规模化经营成为行业发展主流

由于房地产市场竞争的日益激烈，企业的经营风险也逐渐加大。小型房地产企业由于自身资金、人才实力等方面的限制，在项目前期调研和策划工作投入的资金较少，难以抵御市场风险的冲击。同时，由于房地产开发项目占用资金较大，

银行为保证资金的安全，一般更愿意借贷给开发实力雄厚的大型房地产企业。因此，相当的规模是房地产开发企业在激烈的市场竞争中保持持续经营和发展能力的基本保障。近五年来的房地产业发展实践也证明了，一者行业的集约化程度提升明显加速，行业中前二十家企业市场份额占有率迅速加大；二者行业的集约化程度对整个行业抗风险能力的提升作用明显。

2014 年共有 80 家房地产企业跻身百亿军团，较 2013 年增加 9 家，销售总额共计 2.8 万亿元，市场份额已近 40%。

2014 年中国房地产销售额前二十名企业

序号	企业名称	2014 年销售额	2014 年销售面积
		(亿元)	(万平方米)
1	绿地控股集团有限公司	2,403	2,105
2	万科企业股份有限公司	2,180	1,834
3	大连万达商业地产股份有限公司	1,470	980
4	保利房地产（集团）股份有限公司	1,370	1,088
5	恒大地产集团有限公司	1,317	1,820
6	碧桂园控股有限公司	1,290	1,942
7	中国海外发展有限公司	1,221	1,017
8	华润置地有限公司	722	680
9	世茂房地产控股有限公司	712	587
10	绿城集团	660	330
11	融创中国控股有限公司	660	315
12	广州富力地产股份有限公司	575	399
13	华夏幸福基业股份有限公司	520	570
14	龙湖地产有限公司	510	472
15	招商局地产控股股份有限公司	453	331
16	雅居乐地产控股有限公司	447	460
17	金地（集团）股份有限公司	424	344
18	远洋地产控股有限公司	400	289
19	佳兆业集团控股有限公司	302	295
20	金科地产集团股份有限公司	288	436

资料来源：中国指数研究院《2014 年中国房地产企业销售额百亿专题研究》

2、企业品牌建设意识日益加强

房地产行业经过近十年的发展，房地产产品的同质性越来越强。为取得市场

竞争优势，房地产企业逐渐开始尝试构筑产品差异化，满足消费者个性化需求。同时，企业更加关注品牌建设，通过品牌的号召力引导消费者，释放市场购买力，发挥品牌效应。品牌建设已成为房地产开发企业提高核心竞争能力的关键因素之一。

2014 年，在土地、资金和人力成本不断上升的背景下，品牌房企除了继续通过标准化严控成本并加速周转之外，还多渠道强化品牌影响力扩大销售面积和溢价空间。超额收益的获取最终使得品牌房企取得了高于行业水平的净利润和盈利效率。此外，品牌房企还因品牌带来的销售、溢价优势，以及回款顺畅、还款及时等表现，在资本市场积累了良好的信用记录，进一步在融资渠道多元化和资金成本方面赢得了明显优势，更受各类金融机构的青睐，畅通融资渠道，品牌企业成本优势突出。

2014 年中国房地产开发企业品牌价值十强

排名	企业名称	品牌价值（亿元）
1	中国海外发展有限公司（中海地产）	319.39
2	恒大地产集团有限公司	291.86
3	万科企业股份有限公司	271.10
4	保利房地产（集团）股份有限公司	232.89
5	绿地控股集团有限公司	180.41
6	龙湖地产有限公司	174.28
7	世茂集团	164.55
8	广州富力地产股份有限公司	163.75
9	碧桂园控股有限公司	157.38
10	融创中国控股有限公司	147.08

资料来源：《2014 中国房地产企业品牌价值测评研究报告》

3、行业竞争的焦点由土地储备转移为资本的取得

对房地产行业而言，土地储备是房地产企业持续经营的重要保证。在房地产行业发展初期，具有政府背景、土地储备丰厚的大型房地产企业在市场竞争中处于有利地位，但随着国有土地出让政策的不断完善，房地产行业竞争的焦点逐渐转移到对资本的取得。能够以市场手段实现社会资本再配置的房地产企业，通过资产优化组合及资本结构调整，在短期迅速扩大经营规模，获得竞争优势。

（五）影响行业发展的有利因素与不利因素

房地产行业受国民经济及社会宏观环境的影响较大，国民经济、居民收入等都会对房地产行业产生有利或不利的影响。

1、有利因素

（1）宏观政策调控由紧转松

随着 2009 年我国部分地区出现的房地产价格过快上涨和过多的房地产投机情形，国家也积极出台了相关政策：一是支持居民首套自住住房与首套改善性住房，加强保障性住房建设，以此解决居民的基本住房需求；二是抑制部分城市房价过快上涨势头，主要通过抑制投资投机性购房、加大普通商品房的有效供给。2010 年 1 月，国务院下发《国务院办公厅关于促进房地产平稳健康发展通知》；2010 年 4 月，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》；2011 年 1 月，国务院下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013 年 3 月，国务院下发《关于继续做好房地产市场调控工作通知》。国务院颁布的各项房地产行业政策为加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进我国房地产市场平稳健康发展提供了政策保障。

2015 年我国房地产市场的融资环境从总体偏紧进入阶段性总体偏松。

2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住建部、银监会三部委联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，将二套房首付比例下限下调至 40%，公积金贷款购买首套房首付最低降至 20%。同日，财政部和国税总局也发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，将普通住房营业税免征期由五年改为二年。

自 2015 年 2 月 4 日宣布降准起，中央人民银行已连续 8 次降准降息，降准降息有助于活跃货币市场和资本市场，进而促进房地产市场的发展：

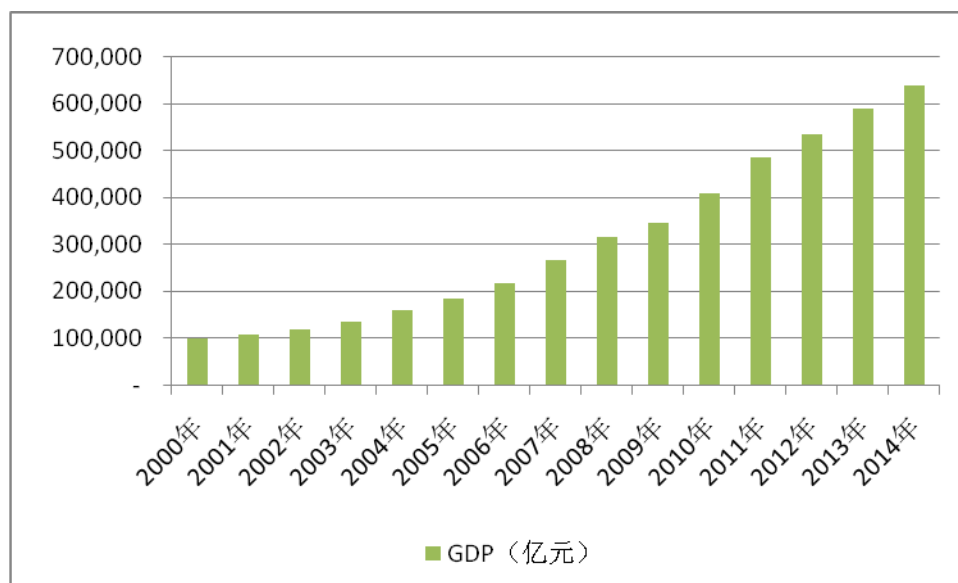
序号	日期	主要内容
1	2015 年 2 月 4 日	（1）自 2015 年 2 月 5 日起下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点； （2）对小微企业贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行额外降低人民币存款准备金率 0.5 个百分点。
2	2015 年 2 月 28 日	（1）自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构一年期贷款基准利率

		率 0.25 个百分点至 5.35%，一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%； (2) 将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍。
3	2015 年 4 月 19 日	(1) 自 4 月 20 日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点； (2) 对农信社、村镇银行等农村金融机构额外降低人民币存款准备金率 1 个百分点，并统一下调农村合作银行存款准备金率至农信社水平。
4	2015 年 5 月 10 日	(1) 自 2015 年 5 月 11 日起下调金融机构一年期贷款基准利率 0.25 个百分点至 5.1%；下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点至 2.25%； (2) 将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍； (3) 其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。
5	2015 年 6 月 27 日	(1) 自 2015 年 6 月 28 日起下调金融机构一年贷款基准利率 0.25 个百分点至 4.85%，下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点至 2%，其他各档次贷款及基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整； (2) 面向“三农”、“小微企业”、“财务公司”定向降准。
6	2015 年 8 月 26 日	(1) 自 2015 年 8 月 26 日起，下调金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.6%；下调一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%；其他档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整； (2) 放开一年期以上(不含一年期)定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。
7	2015 年 9 月 6 日	(1) 央行决定 2015 年 9 月 6 日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点； (2) 额外下调金融租赁公司和汽车金融公司准备金率 3 个百分点，鼓励其发挥好扩大消费的作用。
8	2015 年 10 月 23 日	自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构一年期贷款基准利率 0.25 个百分点至 4.35%；下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。

(2) 宏观经济稳定发展

自改革开放以来我国经济持续保持快速上涨。2003 年-2008 年，我国国内生产总值增速均超过 10%。2008 年下半年以来，我国经济发展增速有所放缓。2014 年，我国国内生产总值 636,462.70 亿元，比上年增长 8.24%。预计我国国民经济增速在未来一段时间内有所回落，但国民经济仍将保持稳定增长。宏观经济的持续、稳定、健康发展将为房地产行业的发展奠定有利基础。

2000 年-2014 年国内生产总值

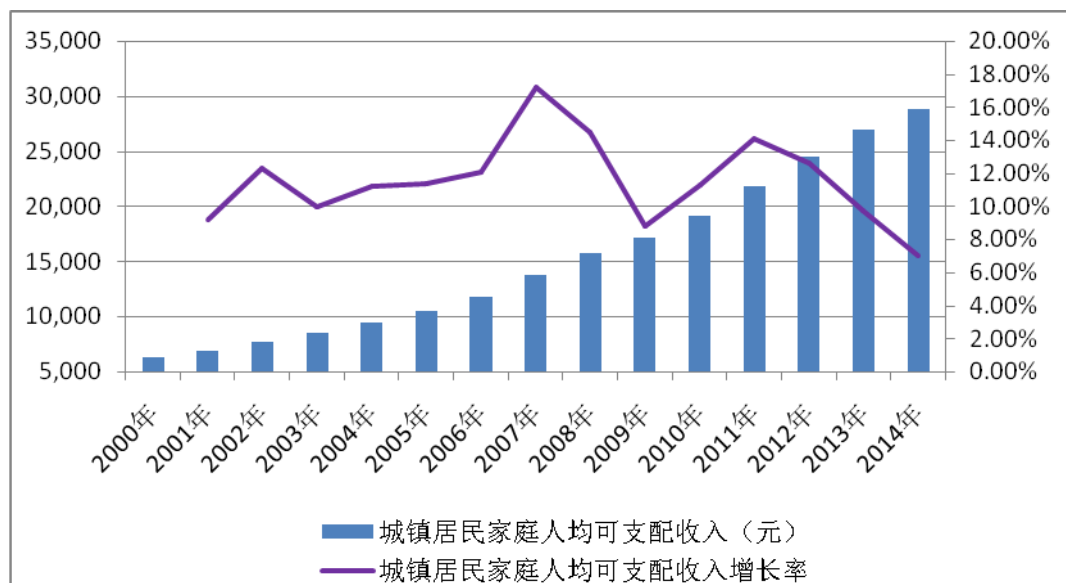


数据来源：Wind 资讯

此外，世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 800-4,000 美元时，房地产进入高速发展期；当人均 GDP 进入 4,000-8,000 美元时，房地产进入稳定快速增长期。2013 年我国人均 GDP 约为 6,767 美元，已超过 6,000 美元，因此在未来一段时间内，我国房地产开发行业将处于稳定增长期。

（3）居民可支配收入持续增长

2000 年以来，我国城镇居民家庭人均可支配收入增速均保持在 8% 以上。2014 年，我国城镇居民家庭人均可支配收入为 28,844.00 元，实际增长 7.01%。城镇人口的增加和城镇居民收入的增长将带动住宅需求的持续增长。根据“十二五”规划纲要，“十二五”期间我国城镇居民和农村居民人均可支配收入年均增长率均要达到 7% 以上。随着居民可支配收入的提高，房地产市场中更多的潜在需求将转化为有效需求，促进房地产业的发展。



数据来源：Wind 资讯

(4) 城镇化进程不断推进

房地产居住需求最终取决于人口的空间分布。一个国家的城市化历程也将经历 4 个阶段，即：以农村进入城市为主导阶段；以小城市进入大城市为主导阶段；以大城市郊区化为主导阶段和以都市圈为主导阶段。我国也在经历着城市化快速发展阶段（我国处于城市化历程第一阶段：以农村进入城市为主导阶段）。1997 年以来，我国的城镇化比重平均每年提升 1 个百分点。根据国家统计局的数据，2014 年我国的城镇化率为 54.77%，比 2013 年提升了 1.04%。与发达国家 75%左右的城镇化率相比，还有较大差距，未来 20 年我国的城镇化进程仍将继续。随着城镇化进程的不断推进，城镇新增人口的住房需求将推动房地产市场的持续发展。

(5) 住房刚性需求稳定

从房地产市场的需求分类看，住宅需求构成房地产市场需求的主导。由于土地供给弹性很小，房价的涨跌主要取决于房屋需求的变化。在住宅需求中，又以本地需求和外来需求为主。本地需求和外来需求中，其中部分需求具有明显的刚性，主要包括城市的拆迁、家庭的分化、对于居住条件改善的愿望以及城市新增人口的增加。同时人口年龄结构是影响房屋需求的重要因素。根据国家统计局的抽样调查数据，25-45 岁群体是购买商品房的主体。建国后，我国共出现了三次“婴儿潮”，与未来 15 年房地产市场发展相关的是 1963-1974 年第二次“婴儿潮”和 1980 年代后期出生的第三次“婴儿潮”，未来 15 年仍是我国经济社会

发展的“人口红利期”。2006-2010年，受第二次“婴儿潮”的影响，35-45岁的群体所占比重会有所上升，这部分群体的住房改善需求和投资需求刺激房地产市场的发展；2010-2020年，婚龄人口对于住房的刚性需求将会再度增加。

（6）改善型居住需求增长

根据住建部政策研究中心2004年发布的《2020年中国居民居住目标预测研究报告》，2020年我国达到小康社会，城镇居民人均居住面积将达到35平方米。按照全国总人口14亿计算，到2020年将新增住宅需求约112亿平方米，平均每年需增长超过10亿平方米。居民对住房改善的需求将为房地产业的发展带来巨大空间。

2、不利因素

（1）土地成本上涨

土地是房地产开发企业最重要的生产资料，其占用资金量较大，周期较长，土地成本在开发成本占有相当大的比重，对房地产开发企业具有重要的影响。土地资源属不可再生资源，随着房地产开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。随着土地出让制度的不断完善，土地资源将有一个新的价值发现与重估的过程，但从中长期看，土地成本存在不断上涨的趋势。

（2）融资渠道有限

房地产是资金密集型行业，需要多种融资渠道。我国房地产金融体系还不够完善，目前我国房地产开发企业主要的融资渠道是银行贷款和预售款，通过企业上市、产业投资基金、信托投资基金等渠道进行融资的企业依然不多。房地产项目开发一般周期较长，资金需求较大，资金是阻碍房地产开发企业发展、壮大的主要因素。

（3）人才较为缺乏

虽然目前国内从事房地产业的人数很多，但受过专业教育和训练、经验丰富的房地产专家较少。随着房地产业向规范化发展和竞争的加剧，国内房地产企业

人才缺乏将更加明显。

（4）市场竞争加剧

随着我国房地产行业的快速发展，市场参与主体日益增加。伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

3、进入房地产开发行业的主要障碍

房地产开发业的行业特点定其受外部环境影响较大，且由于房地产行业对土地的依赖性较强，为资本密集性行业，因此进入房地产行业除需取得必要的开发资质外，还必须拥有丰富的土地储备、雄厚的资金实力、高水平的管理团队和专业人才等，这些构成了一定的行业壁垒。

（六）房地产行业未来发展趋势

国民经济稳步发展、城市化进程推进及在此基础之上的真实住房需求的增长，使得房地产行业在过去二十年一直保持快速增长的势头。助推房地产行业发展的长期因素并没有发生根本性变化，房地产市场仍将持续健康平稳发展。

1、经济发展及政策环境的平稳将有助房地产行业持续稳定发展

我国自改革开放以来，经济总体形势保持着蓬勃发展的势头，尤其是进入上世纪 90 年代后，中国经济一直保持高速增长，虽然近期存在经济增长放缓因素，但依然保持稳定的发展速度，这为房地产行业的发展提供了良好的基础。

2013 年一季度后，房价上涨幅度趋稳。国家统计局数据显示，近期新建商品住宅价格环比上涨幅度总体持续收窄。2013 年 7 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅价格环比涨幅在 1%以上的城市有 12 个，比 6 月份减少了 8 个。最高上涨幅度为 2.2%，比 6 月份最高涨幅回落了 0.2 个百分点。展望未来，热点城市房屋的可销售资源将持续保持在高位，企业开工热情稳定，购房成本平稳，行业将维持“软着陆”的格局。行业的“软着陆”既是政策平稳的结果，也是政策继续保持稳定的基本面保证。

2、持续的新型城镇化进程将是房地产行业发展的主要推动力

我国的城市化率近十年来以年均 1.34 个百分点的速度上升。2004 年，我国城镇人口占总人口比例为 41.76%，2005 年该比例上升到 43%，2014 年则达到 54.77%。但相对于欧美等发达国家约 75%的城市化率，我国的城镇化进程还有很大的发展空间。根据国家统计局预测，我国的城镇化比例在 2050 年将达到 70%。城市化率每提高 1 个百分点，将有 1,300 万农村居民进入城市，按人均 30 平方米的居住面积估算，将产生 3.9 亿平方米的住房需求，城镇化进程对房地产行业的发展具有强大的推动作用。

3、房地产开发行业区域分化长期存在

房地产开发行业的区域分化将会长期显现，这也会使不同的区域市场呈现不同的发展态势。中国经济所经历高速发展的 20 年里，区域经济发展以及经济结构的不均衡较为明显，也是导致房地产行业出现区域分化的根本原因之一，大城市的社会分工更为细致，北京、上海、深圳为代表的一线城市第三产业 GDP 占比明显高于全国平均水平，就业机会更多，基础设施更加完备，公共服务更发达。全国城镇化的进程也伴随着人口向一线城市集聚的过程。总体来看，一线城市对购房人的吸引力远远大于二三线城市，其土地价值相比更高，房屋销售速度往往更快。

4、房地产行业资本竞争愈加明显，行业集中度将不断提高

资本和土地是房地产的主要资源要素。在对资本和土地的更高要求下，房地产企业一方面通过融资增加土地储备获得高增长，另一方面通过高增长来获得更多的资金。获得外部资本将成为房地产行业整合的主要利用工具。对于龙头企业来说，这是一个强者愈强的过程；对于受益于行业景气期的中型企业可通过资产注入把握由弱转强的机遇。

与此同时，土地供应市场日益规范，进一步走向市场化。具备资金实力且规范运作的房地产企业将拥有更突出的竞争优势。行业集中度不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向。

经过 20 多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、

资金实力雄厚、综合开发能力强的企业。以“招、保、万、金”为代表的大型房企上市集团的经营状况良好，销售及扩张稳步进行，而规模较小的房地产开发公司资金压力较大。行业集中度的提高，对于规范行业的运行秩序，提升行业调控的有效性，也有着十分积极的意义。

5、房地产行业宏观调控政策将持续，但会更重视供给和需求端调控相结合，行政手段和市场机制相结合

在坚持房地产调控不动摇的基础之上，调控政策正从局限于“限制需求”向“增加供应”扩展。政策正积极引导企业将资金投向普通商品住房建设。发挥市场机制的作用，扩大有效供给，与限制投机投资性需求互相结合，房地产行业正走向可持续发展的道路。

6、行业市场供需关系将日益改善

随着房地产市场日趋成熟，房地产企业的市场意识和创新意识越来越强，政府对行业宏观调控的力度和行业自律性也将不断加强，房地产市场供需关系将得到更加有效的控制和调节，使市场供需关系日趋合理。

7、行业平均利润率将逐步回落

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，房价得到有效控制，同时，水泥、玻璃、建筑用钢等建材价格的上涨，土地增值税、土地闲置费等税费的严格征收，以及人工成本的增加，导致房地产开发成本增加。房地产行业的超额利润正被逐渐压缩，房地产行业的平均利润率将逐步回落。

（七）公司所处行业与上下游行业的关联性

1、房地产行业的综合性

综合性主要体现在房地产行业是横跨生产、流通和消费各个领域的产业部门。房地产行业以流通领域和服务领域为主，服务于生产和消费，但又参与房地产开发建设的决策、组织和管理，兼有部分生产职能。房地产商品的租售活动则直接属于流通领域。而在房地产的使用过程中，提供房屋养护、维修等物业管理的服务则属于消费领域。可见，房地产行业是与各行业、各部门、各领域密切联系的多学科相结合的资金和知识密集型产业，这种高度综合性，与其它产业相比

有很大区别。

2、房地产行业的产业关联度高，带动关联系数大

房地产行业的产业链较长、产业关联度高。房地产行业的高度产业关联体现在：在土地开发和房屋建造过程中带动建筑施工与基础配套设施（如市政管网、供水供电）等相关产业的发展，拉动包括钢材、水泥、玻璃等建材行业的发展，在房屋买卖、租赁过程中促进广告传媒业的发展，在房屋投入使用后间接带动家电、家具、装饰行业的发展，而整个房地产活动又通过资金融通推动金融服务业的发展。

根据美国、日本等发达国家的经验数据，按照投入产出计算，住宅产业每增加 1 个单位的生产值，可带动其他相关产业增加 1.5 至 2 个单位的生产值。而我国统计数据表明，房地产开发投资对关联产业的带动效应约为 2。举例来说，增加 100 亿元的房地产开发投资，扣除大约 20% 土地费用外的 80 亿元，可以带动其他产业总产出增加约 160 亿元。产业关联度高、带动关联系数大，必然使房地产行业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

（八）标的公司的行业环境和核心竞争力

1、拟注入资产主要开发项目所处地区的市场分析

标的资产拥有的房地产项目集中在义乌市及其周边地带，包括浙江东阳、浙江义乌、浙江金华及浙江杭州。对上述区域的房地产开发行业分析如下：

（1）浙江金华

金华，浙江省辖地级市，地理位于浙江省中部，境辖设婺城区、金东区 2 个市辖区，兰溪市、义乌市、东阳市、永康市 4 县级市以及武义县、浦江县、磐安县 3 县，总面积 10,942 平方公里。国家级历史文化名城、中国十佳宜居城市之一。2011 年金华-义乌都市区被确定为浙江省的第四个大都市区，规划 2020 年成为 200 万人以上特大城市。

根据《2014 年金华市国民经济和社会发展统计公报》，2014 年全市完成固定资产投资 1,594.79 亿元，比上年增长 16.9%。其中，房地产开发投资 367.67 亿元，下降 4.5%；投资项目（单位）投资 1227.12 亿元，增长 25.3%。民间投资较快增

长，全年实现民间投资 1228.21 亿元，增长 12.4%，占固定资产投资的 77.0%。

2014 年全市房地产开发房屋施工面积为 2,652.53 万平方米，比上年增长 20.7%。当年新开工面积 673.33 万平方米，增长 29.7%；竣工面积 346.69 万平方米，增长 64.1%。

报告期内，标的公司开发项目主要为金华欧景名城，金华欧景名城位于金华市核心商业圈，商业部分面积约 43,174 平方米。

（2）浙江东阳

东阳市隶属于浙江省地级市金华市，地处浙江省中部，属长江三角洲经济区域。1995 年，东阳成为浙江省首批小康县（市）之一。2001 年，跻身中国百强县市，名列中国各县市第 71 位，2003 年列第 49 位。2004 年，该市成为“海内外公众最喜爱的中国城市”之一。2007 年、2009 年，连续两届入选“长三角最具投资价值县市”。

根据《2014 年东阳市国民经济和社会发展统计公报》，2013 年东阳市房地产开发投资 47.38 亿元，比上年增长 2.7%。房屋施工面积 433.33 万平方米，其中，新开工面积 86.99 万平方米，分别增长 17.2%、-22.5%。房屋竣工面积 91.94 万平方米，增长 211.6%。全年商品房销售面积 71.43 万平方米，增长 4.3%。

报告期内，标的公司开发项目主要为东阳欧景名城、东阳国际建材装饰城、新光天地一期、二期及三期，标的公司开发项目具有周边商圈持续发展，区内住房需求不断提高，置业人群购买力强等区位和环境优势，未来市场空间巨大。

（3）浙江义乌

义乌市隶属于浙江省地级市金华市，位于浙江省中部，地处金衢盆地东部，面积 1,105.46 平方公里。义乌拥有全球最大的小商品集散中心—中国小商品城，被联合国、世界银行等国际权威机构确定为世界第一大市场。联合国多个下属机构、诸多国家政府机构、世界 500 强企业等均在此设立采购中心，是中国外向度最高的城市之一。

根据《2014 年义乌市国民经济和社会发展统计公报》，全市房地产开发房屋施工面积为 588.5 万平方米，比上年增长 11.5%。当年新开工面积 126 万平方米，

增长 54.1%；竣工面积 33 万平方米，增长 5.9%。全市商品房销售面积为 55.4 万平方米，增长 85.6%；其中住宅销售面积 49.2 万平方米，增长 134.6%。

报告期内，标的公司开发项目主要为义乌世贸中心，位于义乌金融商务区（FBD）核心区域，紧邻国际商贸城，主楼设计高度 215 米，为浙中地区第一高楼。项目集住宅、商业、酒店于一体，是义乌的城市新地标。

（4）浙江杭州

杭州是浙江省省会，位于中国东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游北岸、京杭大运河南端，是浙江省的政治、经济、文化、科教、交通、传媒、通信和金融中心。

建德市隶属于浙江省杭州市，位于浙江省西部，钱塘江上游，东与浦江县接壤，南与兰溪市和龙游县毗邻，西南与衢州市衢江区相交，西北与淳安县为邻，东北与桐庐县交界，市境域有新安江及其支流寿昌江和兰江、富春江 4 条较大河流。

根据《2014 年杭州市国民经济和社会发展统计公报》，全市完成房地产开发投资 2,301.08 亿元，比上年增长 24.2%。房屋施工面积 10,504.80 万平方米，增长 12.6%；竣工面积 1,501.64 万平方米，增长 28.1%。全年商品房销售面积 1,121.13 万平方米，下降 1.6%，其中住宅销售 950.73 万平方米，下降 1.9%。

报告期内，标的公司开发项目主要为千岛湖皇冠假日酒店及附楼，位于建德市新安江岭后塘坞口，项目用地面积 191,873 m²，建筑面积 9.34 万平米，其中可售酒店附楼建筑面积 4.08 万平米。工程计划总投资约 11 亿人民币左右，该项目为建德市招商引资重点工程，也是截至 2014 年底建德唯一一家国际品牌的五星级酒店。

2、拟注入资产的核心竞争力

（1）标的公司战略目标清晰

标的公司始终专注于房地产开发行业，重视战略管理，与国际著名企业管理机构进行战略合作，逐步形成了专业化、标准化和规范化的开发管理模式。标的公司市场定位明确，着力于从社区景观等方面改善居住品质，从建筑质量提升产

品美誉度，致力于提供优质住宅。

（2）成熟的房地产开发经验

标的公司一直专注于房地产开发业务，拥有丰富的房地产开发经验。经多年专业积累，标的公司拥有经验丰富且稳定的开发团队，形成了成熟的业务流程和开发模式。目前，万厦房产拥有房地产开发企业一级资质证书，新光建材城拥有房地产开发企业二级资质证书。

（3）颇具市场影响力

本次交易标的公司累计房地产开发面积逾 200 万平方米，具有多年的房地产开发经验。标的公司所开发项目大都位于当地区域核心地段，标的公司项目所处义乌市周边核心城市中心区域，具有绿色生态、人气汇集、商业配套等综合价值。

新光集团旗下以万厦房产、新光建材城为核心的房地产开发业务，集住宅、商业地产及旅游地产等综合性开发于一体，为浙中地区房地产行业龙头企业。其中商业地产板块，持有物业主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区城市，已渐成规模和体系，区位优良，业态丰富，资源深厚。

（4）产品业态较为丰富

标的公司开发的项目商铺、酒店、办公及住宅为主，标的公司开发楼盘涵盖了多层及高层普通住宅的同时，注重社区销售型配套服务，开发了包括社区配套商业、写字楼、公寓等业态项目；部分楼盘提供了较为完善的社区儿童配套产品，顺应了城市适婚适育阶段家庭的住房需求。丰富的产品业态也增强了标的公司在当地房地产行业的竞争力。

（5）优秀的团队建设及人才培养计划

公司管理团队均拥有丰富工作经验及管理经验，管理理念成熟；为保证团队综合能力的发挥，标的公司注重人才梯队搭建，引入专业机构梳理了适用于公司的通用素质模型，统一了用人标准及职责划分；对管理团队实行分层级培养，并组织 and 安排各项培训提升团队的管理及协作能力；同时为管理团队储备人员的发展制定了全方位发展计划，保证了人员快速合理的补充及管理团队整体高素质的打造。

（6）较为完善的内部管理体系

标的公司具有较完善的内部管理体系，从项目前期的可行性研究、土地取得、项目规划、项目施工到销售等环节，涵盖了计划管理、成本管理、启动会和阶段成果管理、会议管理、投资收益管理，全面预算管理、知识管理等一系列体系的建立健全；公司注重通过对行业趋势、区域市场、竞争对手、客户价值等方面系统调研，形成了以市场为基础，以客户诉求为导向的市场研究体系，为项目开发提供决策支持。各个管理体系相辅相成，协同效益，把控市场动态及全过程关键性节点，正确评估未来风险并作出准确和及时的判断，确保项目顺利实施。

（7）核心项目未来发展潜力巨大

义乌世贸中心项目是由万厦房产 100%持股的义乌世茂中心发展有限公司投资开发的大型综合体项目，坐落于义乌国际商贸城金融商务核心区，整体用地面积 4.95 万平米，规划建筑面积 48.5 万平米，由一幢 215 米超高层五星级酒店、三幢各为 150 米高的公寓式酒店和高档住宅，以及 14.8 万方超大面积的商业裙房组成，是义乌市地标和商业制高点。

世贸中心项目位于义乌市金融商业区核心区，紧邻国际商贸城，拥有约 60 万潜在消费人群。项目坐落在城北路与福田路之间，沿东侧设有城市轻轨站，整体区位优势突出。

世贸中心作为多元化业态的城市综合体兼具了住宅、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等业态，住宅和商业的有机融合使得住宅和商业的两方面价值均能得到最大实现。

三、标的公司经营情况分析

依据利安达出具的标的公司最近三年一期模拟审计报告（利安达专字[2015]第 2091 号），并结合标的公司财务状况、盈利能力和现金流量等情况，对标的公司的经营情况进行分析如下：

（一）财务状况分析

1、资产、负债的主要构成

(1) 资产的构成及结构分析

标的公司最近三年一期资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	548,873.24	61.06%	512,592.79	60.91%	862,408.30	84.23%	626,135.69	82.19%
非流动资产	350,078.38	38.94%	328,962.31	39.09%	161,499.10	15.77%	135,672.93	17.81%
资产总额	898,951.62	100.00%	841,555.10	100.00%	1,023,907.40	100.00%	761,808.62	100.00%

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司流动资产占总资产比重分别为 82.19%、84.23%、60.91%及 61.06%。其中，标的公司 2014 年末流动资产比例大幅下降主要原因系：1) 标的公司存货减少 175,342.60 万元，存货大幅减少主要原因系 2014 年万厦房产下属金华欧景名城、新光建材城下属东阳欧景名城及新光天地一期等开发项目竣工销售所致；2) 标的公司其他应收款减少 146,573.67 万元，其他应收款大幅减少主要原因系标的公司往来款收回所致。

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司非流动资产占总资产比重分别为 17.81%、15.77%、39.09%及 38.94%。其中，标的公司 2014 年末非流动资产大幅增加主要原因系：1) 标的公司投资性房地产增加 98,214.91 万元，投资性房地产大幅增加主要原因系万厦房产下属金华欧景名城项目的部分房产及新光建材城下属东阳欧景名城项目、新光天地一期项目拟用于出租的部分房产结转至投资性房地产所致；2) 标的公司在建工程增加 76,217.43 万元，在建工程大幅增加主要原因系世茂中心下属世贸中心项目、建德新越下属千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目、新光建材城下属新光天地二期等项目等支付工程款增加所致。

(2) 负债的主要构成

标的公司最近三年一期负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	569,541.87	81.88%	400,999.00	61.51%	482,087.52	66.24%	436,398.42	83.24%

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动负债合计	126,000.00	18.12%	250,900.00	38.49%	245,744.47	33.76%	87,872.42	16.76%
负债合计	695,541.87	100.00%	651,899.00	100.00%	727,831.99	100.00%	524,270.84	100.00%

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司流动负债占负债总额的比例分别为 83.24%、66.24%、61.51%和 81.88%。标的公司 2015 年 7 月末流动负债大幅增加主要系一年内到期的非流动负债增加 227,802.00 万元，主要原因系随着贷款到期日临近，标的公司一年内到期的长期借款大幅增加。报告期内，流动负债占负债总额的比例较高系房地产行业特点，标的公司资产结构与标的公司开发经营规模相匹配。

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司非流动负债占负债总额的比例分别为 16.76%、33.76%、38.49%和 18.12%。其中，标的公司 2013 年末非流动负债大幅增加主要原因系标的公司本年度长期借款增加 158,370.00 万元，标的公司长期借款增加主要原因系标的公司本年度新增房地产开发项目较多，资金需求增加，标的公司为经营发展需要向银行大量借款所致；标的公司 2015 年 7 月末非流动负债比例大幅减少的主要原因系标的公司长期借款减少 124,900.00 万元，长期借款大幅减少的主要原因系随着贷款到期日临近，标的公司一年内到期的长期借款大幅增加所致。

2、主要流动资产

单位：万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例
货币资金	57,882.30	6.44%	12,457.58	1.48%	10,131.79	0.99%	22,071.88	2.90%
应收账款	1,251.72	0.14%	543.29	0.06%	54.80	0.01%	-	-
预付账款	23,889.24	2.66%	1,625.69	0.19%	24,655.92	2.41%	1,363.85	0.18%
应收利息	652.90	0.07%	3.74	-	3.62	-	3.89	-
其他应收款	26,176.40	2.91%	33,139.88	3.94%	179,713.55	17.55%	82,726.51	10.86%
存货	437,902.48	48.71%	463,623.81	55.09%	638,966.41	62.40%	514,273.03	67.51%
其他流动资产	1,118.19	0.12%	1,198.80	0.14%	8,882.21	0.87%	5,696.52	0.75%
流动资产合计	548,873.24	61.06%	512,592.79	60.91%	862,408.30	84.23%	626,135.69	82.19%

(1) 货币资金

标的公司的货币资金主要分为现金、银行存款和其他货币资金。2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司货币资金分别为 22,071.88 万元、10,131.79 万元、12,457.58 万元及 57,882.30 万元，占总资产的比重分别为 2.90%、0.99%、1.48%及 6.44%。2013 年末货币资金较 2012 年末减少 11,940.09 万元，减幅为 54.10%，主要原因系 2013 年标的公司支付项目开发所需工程款所致；2014 年末货币资金较 2013 年末增长 2,324.79 万元，增幅为 22.95%，主要原因系标的公司下属东阳欧景名城、新光天地一期等项目销售回款所致；2015 年 7 月末货币资金较 2014 年末增加 45,424.72 万元，增幅为 364.64%，主要原因系万厦房产银行存款中新增 4.07 亿元的一年期定期存单所致。

标的公司除拥有保持日常运营所需的少量现金外，还持有较多的银行存款和其他货币资金。截至 2015 年 7 月 31 日，银行存款占货币资金总额达 92.86%，其他货币资金占比达 7.12%。报告期内标的公司货币资金的具体构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
现金	13.07	0.02%	16.70	0.13%	19.18	0.19%	15.44	0.07%
银行存款	53,750.24	92.86%	6,609.09	53.05%	5,949.33	58.72%	21,101.41	95.60%
其他货币资金	4,118.98	7.12%	5,831.79	46.82%	4,163.28	41.09%	955.04	4.33%
合计	57,882.30	100.00%	12,457.58	100.00%	10,131.79	100.00%	22,071.88	100.00%

(2) 应收账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司应收账款分别为 0 万元、54.80 万元、543.29 万元和 1,251.72 万元，占总资产的比重分别为 0%、0.01%、0.06%和 0.14%。应收账款主要为公司房地产项目的应收房款，应收账款规模的逐年增加，与销售规模的增长保持一致。

1) 报告期内标的公司应收账款的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,251.72	100.00%	-	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	543.29	100.00%	54.80	100.00%	-	-
合 计	1,251.72	100.00%	543.29	100.00%	54.80	100.00%	-	-

2) 报告期内标的公司单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款情况如下表所示:

单位: 万元

应收账款内容	2014.12.31		
	账面余额	坏账金额	计提比例
房款	542.00	-	-
代办费	1.29	-	-
合 计	543.29	-	-
应收账款内容	2013.12.31		
	账面余额	坏账金额	计提比例
房款	54.80	-	-
代办费	-	-	-
合 计	54.80	-	-

注: 1、标的公司应收房款 542.00 万元已于 2015 年 1 月收回, 因此不计提坏账准备; 2、标的公司应收租户代办费 1.29 万元可直接从预收租金中扣除, 个别判断发生坏账可能性小。

3) 截至 2015 年 7 月 31 日, 标的公司应收账款的前五名客户情况如下表所示:

单位: 万元

序号	单位/个人名称	金额	坏账准备	占应收账款总额的比例
1	庄卫民	261.80	13.09	19.88%
2	朱爱玲	181.00	9.05	13.75%
3	蒋奇斌	150.00	7.50	11.39%
4	金光明	148.00	7.40	11.24%
5	李小英	135.00	6.75	10.25%
合 计		875.80	43.79	66.51%

(3) 预付款项

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末, 标的公司预付款项余

额分别为 1,363.85 万元、24,655.92 万元、1,625.69 万元及 23,889.24 万元，占总资产的比重分别为 0.18%、2.41%、0.19%和 2.66%。2013 年末预付款项较 2012 年末增加 23,292.07 万元，主要原因系新光建材城预付东阳市国土局新光天地三期项目土地款增加所致；2014 年末预付款项较 2013 年末减少 23,030.23 万元，主要原因系新光建材城预付东阳市国土局土地款本期结转至开发成本所致；2015 年 7 月末预付款项较 2014 年末增加 22,263.55 万元，主要系世茂中心内部装修家具采购款及装饰工程款增加所致。

1) 报告期内标的公司预付款项期末余额的账龄情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	23,699.79	99.21%	1,554.33	95.61%	24,651.22	99.98%	652.34	47.83%
1 至 2 年	168.96	0.71%	70.86	4.36%	4.70	0.02%	548.25	40.20%
2 至 3 年	20.00	0.08%	0.50	0.03%	-	-	107.27	7.86%
3 年以上	0.50	-	-	-	-	-	56.00	4.11%
合 计	23,889.24	100.00%	1,625.69	100.00%	24,655.92	100.00%	1,363.85	100.00%

从预付款项的账龄来看，标的公司预付款项账龄基本为 2 年以内，报告期内占预付款项比重均超过 85%。

2) 截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司预付款项余额的前五名单位情况如下表所示：

单位：万元

序号	单位名称	与标的公司关系	金额	占预付账款总额比例	未结算原因
1	达芬奇家居股份有限公司	供应商	19,574.91	81.94%	预付家具款
2	黑龙江长城装饰工程有限公司	供应商	3,400.00	14.23%	预付装饰工程款
3	浙江梅霖设备安装有限公司义乌分公司	供应商	203.34	0.85%	预付人工及材料款
4	江苏华鹏变压器有限公司	供应商	174.12	0.73%	预付安装定金
5	中建四局安装工程有限公司	供应商	107.66	0.45%	建安工程款
合 计			23,460.03	98.20%	

(4) 其他应收款

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司的其他应收款余额分别为 82,726.51 万元、179,713.55 万元、33,139.88 万元及 26,176.40 万元，占总资产比重分别为 10.86%、17.55%、3.94%及 2.91%。2013 年末其他应收款较 2012 年末增加 96,987.04 万元，主要原因系新光建材城缴纳东阳市招投标中心 1.5 亿元的土地投标保证金及标的公司往来款增加所致；2014 年末其他应收款较 2013 年末减少 146,573.67 万元，主要原因系新光建材城本期收回安徽新祥源房地产开发有限公司借款本息 1.96 亿元，新光建材城应收东阳市招投标中心 1.5 亿元的土地投标保证金结转到开发成本及标的公司往来款收回所致；2015 年 7 月末其他应收款较 2014 年末下降 6,963.48 万元，主要系标的公司往来款收回所致。

1) 报告期内，标的公司其他应收款的分类情况如下表所示：

单位：万元

类别	2015.07.31				
	金额	比例	坏账准备	比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	26,599.72	87.51%	423.31	1.59%	26,176.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	3,797.42	12.49%	3,797.42	100%	-
合计	30,397.14	100.00%	4,220.74	13.89%	26,176.40
类别	2014.12.31				
	金额	比例	坏账准备	比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	33,387.88	89.99%	248.00	0.74%	33,139.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	3,711.83	10.01%	3,711.83	100.00%	-
合计	37,099.71	100.00%	3,959.83	10.67%	33,139.88
类别	2013.12.31				
	金额	比例	坏账准备	比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	179,533.96	97.80%	144.17	0.08%	179,389.79
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	4,029.22	2.20%	3,705.47	91.96%	323.76
合计	183,563.18	100.00%	3,849.63	2.10%	179,713.55
类别	2012.12.31				
	金额	比例	坏账准备	比例	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	82,101.46	94.96%	120.27	0.15%	81,981.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	4,355.92	5.04%	3,610.60	82.89%	745.32
合计	86,457.39	100.00%	3,730.87	4.32%	82,726.51

2) 报告期内, 标的公司单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项具体情况如下表所示:

单位: 万元

单位名称	2015.07.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
代断供的按揭贷款业主垫付款	3,737.42	3,737.42	100.00%	预计无法收回
何增良	60.00	60.00	100.00%	预计无法收回
合计	3,797.42	3,797.42	100.00%	
单位名称	2014.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
代断供的按揭贷款业主垫付款	3,711.83	3,711.83	100.00%	预计无法收回
合计	3,711.83	3,711.83	100.00%	
单位名称	2013.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
代断供的按揭贷款业主垫付款	3,705.47	3,705.47	100.00%	预计无法收回
义乌市新型墙体办公室	242.35	-	-	预计全额收回
义乌市散装水泥办公室	72.71	-	-	预计全额收回
上海财通资产管理有限公司	8.70	-	-	预计全额收回
合计	4,029.22	3,705.47	91.96%	
单位名称	2012.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
代断供的按揭贷款业主垫付款	3,610.60	3,610.60	100.00%	预计无法收回
周芳芹	430.26	-	-	预计全额收回
义乌市新型墙体办公室	72.71	-	-	预计全额收回

义乌市散装水泥办公室	242.35	-	-	预计全额收回
合计	4,355.92	3,610.60	82.89%	

3) 报告期内, 标的公司其他应收款金额按款项性质列示具体情况如下表所示:

单位: 万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
往来款	10,705.90	35.22%	29,977.05	80.80%	139,822.91	76.17%	83,298.28	96.35%
押金及保证金	15,558.03	51.18%	2,880.02	7.76%	40,632.64	22.14%	1,184.74	1.37%
物业维修金及 保修金	3,197.50	10.52%	3,411.08	9.19%	2,637.03	1.44%	1,526.38	1.77%
员工备用金	53.68	0.18%	45.61	0.12%	35.02	0.02%	29.44	0.03%
其他	882.04	2.90%	785.95	2.12%	435.58	0.24%	418.54	0.48%
合计	30,397.14	100.00%	37,099.71	100.00%	183,563.18	100.00%	86,457.39	100.00%

标的公司其他应收款中主要为往来款, 最近三年往来款占比均在 50%以上。

4)截至 2015 年 7 月末, 标的公司其他应收款的前五名单位情况如下表所示:

单位: 万元

序号	单位名称	金额	占其他应收款 总额比例	账龄	款项性质
1	西安城墙文化投资发展有限公司	10,000.00	32.90%	1 年以内	诚意金
2	安徽新祥源房地产开发有限公司	5,908.57	19.44%	1-2 年	往来款
3	义乌市国土资源局	2,825.00	9.29%	1 年以内	履约保证金
4	金华财政局	1,603.83	5.28%	1-2 年, 2-3 年	物业保修金 和维修金
5	义乌市机关财务管理核算中心住宅	1,526.38	5.02%	5 年以上	物业保修金
合 计		21,863.78	71.93%		

(5) 存货

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末, 标的公司的存货分别 514,273.03 万元、638,966.41 万元、463,623.81 万元及 437,902.48 万元, 占总资产的比重分别为 67.51%、62.40%、55.09%及 48.71%。2013 年末存货较 2012 年末增加 124,693.38 万元, 主要原因系新光建材城支付新光天地二期项目 7.1 亿元土地价款及标的公司 2013 年度项目开发增加所致; 2014 年末存货较 2013 年末减少 175,342.60 万元, 2015 年 7 月末存货较 2014 年末减少 25,721.33 万元, 主

要原因均系金华欧景名城项目、东阳欧景名城项目及新光天地一期等开发项目竣工销售所致。

1) 报告期内，标的公司存货分类情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	335,739.82	76.67%	301,209.00	64.97%	529,124.76	82.81%	481,720.50	93.67%
开发产品	101,208.39	23.11%	161,521.97	34.84%	109,105.05	17.08%	30,905.36	6.01%
工程施工	951.38	0.22%	892.84	0.19%	736.60	0.12%	1,647.18	0.32%
低值易耗品	2.89	-	-	-	-	-	-	-
合计	437,902.48	100.00%	463,623.81	100.00%	638,966.41	100.00%	514,273.03	100.00%

最近三年一期，标的公司存货主要为开发成本及开发产品，合计占比超过99%。

2) 报告期内，标的公司开发成本情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
金华欧景名城（一期、二期、三期）	-	-	112,867.92	188,177.05
世贸中心	194,168.87	180,554.75	155,274.56	134,424.77
千岛湖皇冠假日酒店及附楼	23,249.68	18,721.97	15,612.33	12,885.32
东阳欧景名城	-	-	74,342.98	-
新光天地一期	-	-	96,350.40	-
新光天地二期	60,076.45	50,237.60	74,642.20	61,219.55
新光天地三期	58,244.82	51,694.68	34.37	85,013.81
合 计	335,739.82	301,209.00	529,124.76	481,720.50

3) 报告期内，标的公司开发产品情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
义乌欧景名城	8,220.14	10,619.86	13,451.69	20,459.60
金华欧景名城（一期）	25,768.11	41,915.35	57,697.13	-
金华欧景名城（二期）	7,921.13	16,205.32	28,592.34	-
金华欧景名城（三期）	12,136.13	24,541.05	-	-
东阳国际建材城	-	56.64	56.64	56.64
东阳欧景名城	16,793.48	22,475.44	-	-
新光天地一期	22,640.87	36,396.55	-	-

其他零星项目	7,728.53	9,311.75	9,307.25	10,389.11
合 计	101,208.39	161,521.97	109,105.05	30,905.35

注：其他零星项目包括万厦丹桂苑、财富大厦等。

2015 年 7 月末开发产品较 2014 年末减少 54,079.96 万元主要系本期金华欧景名城、东阳欧景名城及新光天地一期等项目商品房销售成本结转所致。

4) 存货跌价准备

截至 2015 年 7 月末，标的公司存货不存在减值迹象，故未计提存货跌价准备。

(6) 其他流动资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司的其他流动资产余额分别为 5,696.52 万元、8,882.21 万元、1,198.80 万元及 1,118.19 万元，占总资产比重分别为 0.75%、0.87%、0.14%及 0.12%。2013 年末其他流动资产较 2012 年末增加 3,185.69 万元，主要原因系 2013 年标的公司预交的土地增值税和营业税增加所致；2014 年末其他流动资产较 2013 年末减少 7,683.41 万元，主要原因系 2014 年预收房款按期交付结转至当期收入，其相应预交的税金由其他流动资产结转至营业税金及附加。

报告期内，标的公司其他流动资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
预缴房产预售土地增值税	568.52	506.75	2,975.71	1,987.16
预缴房产预售营业税	487.66	617.90	5,261.24	3,311.93
预缴其他税费	62.01	74.15	645.27	397.44
合 计	1,118.19	1,198.80	8,882.21	5,696.52

3、主要非流动资产

单位：万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例
可供出售金融资产	-	-	-	-	6,000.00	0.59%	9,950.00	1.31%
长期股权投资	-	-	-	-	3,358.20	0.33%	5,278.65	0.69%

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例
投资性房地产	160,837.04	17.89%	162,782.70	19.34%	64,567.79	6.31%	66,428.81	8.72%
固定资产	1,233.10	0.14%	1,459.60	0.17%	2,059.53	0.20%	894.10	0.12%
在建工程	174,140.47	19.37%	151,809.33	18.04%	75,591.90	7.38%	44,726.57	5.87%
工程物资	425.09	0.05%	-	-	-	-	-	-
无形资产	5,669.81	0.63%	5,764.73	0.69%	5,927.46	0.58%	5,988.18	0.79%
长期待摊费用	531.25	0.06%	778.85	0.09%	1,080.17	0.11%	888.64	0.12%
递延所得税资产	7,241.63	0.81%	6,367.10	0.76%	2,914.04	0.28%	1,517.98	0.20%
非流动资产合计	350,078.38	38.94%	328,962.31	39.09%	161,499.10	15.77%	135,672.93	17.81%

(1) 投资性房地产

标的公司投资性房地产主要为自持型物业，用于商业经营。2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司投资性房地产账面金额分别为 66,428.81 万元、64,567.79 万元、162,782.70 万元及 160,837.04 万元，占总资产的比重分别为 8.72%、6.31%、19.34%及 17.89%。2014 年末投资性房地产较 2013 年末增加 98,214.91 万元，主要原因系金华欧景下属金华欧景名城项目的部分房产及新光建材城下属东阳欧景名城项目、新光天地一期项目部分房产拟用于出租结转至投资性房地产所致。

1) 报告期内，标的公司投资性房地产采用成本计量模式情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
一、账面原值	172,785.51	172,030.16	70,858.76	70,858.76
房屋、建筑物	172,785.51	172,030.16	70,858.76	70,858.76
土地使用权	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
二、累计折旧与摊销	11,948.47	9,247.46	6,290.97	4,429.96
房屋、建筑物	11,948.47	9,247.46	6,290.97	4,429.96
土地使用权	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
三、减值准备	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
四、账面价值	160,837.04	162,782.70	64,567.79	66,428.81

房屋、建筑物	160,837.04	162,782.70	64,567.79	66,428.81
土地使用权	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-

2) 报告期内，标的公司按照项目划分投资性房地产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
一、账面原值	172,785.51	172,030.16	70,858.76	70,858.76
银联大厦	12,473.74	12,473.74	12,473.74	12,473.74
财富大厦	17,249.73	17,249.73	17,249.73	17,249.73
金华欧景名城	29,181.00	29,181.00	-	-
国际建材装饰城	35,344.96	35,344.96	35,344.96	35,344.96
东阳欧景名城	18,353.18	18,353.18	-	-
新光天地一期	54,392.57	53,637.22	-	-
其他零星项目	5,790.34	5,790.34	5,790.34	5,790.34
二、累计摊销	11,948.47	9,247.46	6,290.97	4,429.95
银联大厦	1,234.59	1,040.43	707.60	374.76
财富大厦	1,528.72	1,278.01	848.21	418.42
金华欧景名城	865.94	399.66	-	-
国际建材装饰城	5,877.81	5,320.56	4,365.28	3,409.99
东阳欧景名城	547.34	256.30	-	-
新光天地一期	1,297.62	439.51	-	-
其他零星项目	596.46	512.98	369.88	226.78
三、账面价值	160,837.04	162,782.70	64,567.79	66,428.82
银联大厦	11,239.15	11,433.30	11,766.14	12,098.98
财富大厦	15,721.01	15,971.72	16,401.52	16,831.31
金华欧景名城	28,315.06	28,781.33	-	-
国际建材装饰城	29,467.15	30,024.40	30,979.68	31,934.97
东阳欧景名城	17,805.84	18,096.88	-	-
新光天地一期	53,094.95	53,197.71	-	-
其他零星项目	5,193.88	5,277.35	5,420.45	5,563.56

(2) 在建工程

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司在建工程账面金额分别为 44,726.57 万元、75,591.90 万元、151,809.33 万元及 174,140.47 万元，占总资产的比重分别为 5.87%、7.38%、18.04%及 19.37%。2013 年末在建工程较 2012 年末增加 30,865.33 万元，2014 年末在建工程较 2013 年末增加 76,217.43 万元，2015 年 7 月末在建工程较 2014 年末增加 22,331.14 万元，主要原因均系

标的公司下属世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及其附楼等项目开发建设增加所致。

报告期内，标的公司在建工程按项目划分具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
世贸中心项目	101,118.00	86,079.14	61,683.61	34,325.35
千岛湖皇冠假日酒店及其附楼项目	22,228.03	20,463.50	13,908.29	10,401.22
新光天地二期项目	48,127.75	45,266.70	-	-
太平洋百货商场装修	2,666.69	-	-	-
合 计	174,140.47	151,809.33	75,591.90	44,726.57

(3) 无形资产

标的公司无形资产为土地使用权。2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司的无形资产分别为 5,988.18 万元、5,927.46 万元、5,764.73 万元及 5,669.81 万元，占总资产的比重分别为 0.79%、0.58%、0.69%及 0.63%。

报告期内，标的公司无形资产的明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
一、账面原值	6,501.04	6,501.04	6,501.04	6,401.28
土地使用权	6,501.04	6,501.04	6,501.04	6,401.28
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
二、累计摊销	831.24	736.31	573.58	413.10
土地使用权	831.24	736.31	573.58	413.10
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
三、减值准备	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
四、账面价值	5,669.81	5,764.73	5,927.46	5,988.18
土地使用权	5,669.81	5,764.73	5,927.46	5,988.18
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-

4、主要流动负债

单位：万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
短期借款	100,000.00	14.38%	74,500.00	11.43%	95,820.00	13.17%	4,800.00	0.92%
应付票据	-	-	10,000.00	1.53%	-	-	100.00	0.02%
应付账款	35,074.98	5.04%	72,341.01	11.10%	65,473.90	9.00%	35,318.12	6.74%
预收账款	49,329.26	7.09%	77,376.13	11.87%	199,171.22	27.36%	130,560.97	24.90%
应付职工薪酬	189.54	0.03%	120.59	0.02%	192.46	0.03%	122.10	0.02%
应交税费	46,589.53	6.70%	44,257.05	6.79%	18,621.15	2.56%	10,598.99	2.02%
应付利息	8,073.04	1.16%	1,074.28	0.16%	1,151.66	0.16%	332.45	0.06%
其他应付款	34,343.52	4.94%	53,189.94	8.16%	68,087.13	9.35%	216,715.80	41.34%
一年内到期的非流动负债	295,942.00	42.55%	68,140.00	10.45%	33,570.00	4.61%	37,850.00	7.22%
流动负债合计	569,541.87	81.88%	400,999.00	61.51%	482,087.52	66.24%	436,398.42	83.24%

(1) 短期借款

标的公司短期借款主要为抵押、质押及保证借款。2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司短期借款分别为 4,800.00 万元、95,820.00 万元、74,500.00 万元及 100,000.00 万元，占总负债比重分别为 0.92%、13.17%、11.43%及 14.38%。

报告期内，标的公司短期借款具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	27,000.00	27.00%	20,000.00	26.85%	-	-	-	-
质押借款	-	-	4,500.00	6.04%	5,820.00	6.07%	4,800.00	100.00%
保证借款	-	-	-	-	30,000.00	31.31%	-	-
保证、抵押借款	73,000.00	73.00%	50,000.00	67.11%	60,000.00	62.62%	-	-
合 计	100,000.00	100.00%	74,500.00	100.00%	95,820.00	100.00%	4,800.00	100.00%

报告期内，标的公司短期借款的变化主要随标的公司项目开发需求而变化。

截至 2015 年 7 月末，标的公司短期借款具体情况如下表所示：

1) 抵押借款

单位：万元

借款单位	抵押单位	借款银行	抵押物	借款金额
新光建材城	新光建材城、万厦房地产	中信信托有限公司	房产	27,000.00

2) 保证+抵押借款

单位：万元

借款单位	抵押单位/人	保证单位/人	抵押物	借款银行	借款金额
新光建材城	新光建材城、金华欧景	周晓光、虞云新夫妇、新光集团	房产	中航信托股份有限公司	50,000.00
新光建材城	新光建材城	周晓光、虞云新	房产	中信信托有限公司	23,000.00

(2) 应付账款

标的公司的应付账款主要为应付工程款及质保款。2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司应付账款账面金额分别为 35,318.12 万元、65,473.90 万元、72,341.01 万元及 35,074.98 万元，占总负债的比重分别为 6.74%、9.00%、11.10%及 5.04%。2013 年末应付账款较 2012 年末增加 30,155.78 万元、2014 年末应付账款较 2013 年末增加 6,867.11 万元，主要原因系标的公司应付东阳欧景名城、新光天地一期等项目工程款增加所致；2015 年 7 月末应付账款较 2014 年末减少 37,266.03 万元，主要原因系标的公司东阳欧景名城、新光天地一期等项目竣工，标的公司向供应商支付工程款所致。

1) 报告期内，标的公司应付账款按项目情况分类如下表所示：

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
应付工程款	14,079.96	70,901.05	64,864.57	35,298.03
质保金及其他	20,995.01	1,439.96	609.33	20.09
合 计	35,074.98	72,341.01	65,473.90	35,318.12

2) 报告期内，标的公司应付账款按账龄情况分类如下表所示：

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
1 年以内	11,748.38	24,416.07	39,043.52	7,058.56
1-2 年	5,966.47	22,539.82	0.84	12.45
2-3 年	-	-	26,330.04	28,206.18
3 年以上	17,360.13	25,385.13	99.50	40.94

合 计	35,074.98	72,341.01	65,473.90	35,318.12

3) 截至 2015 年 7 月末, 标的公司重要的账龄超过 1 年的应付账款情况如下表所示:

单位: 万元

项目	2015.07.31	未偿还或结转的原因
义乌市北苑街道集体资产经营有限公司	8,010.00	外购丹桂苑项目房款余款
中天建设集团有限公司	6,732.40	工程款未结算
浙江省二建建设集团有限公司	2,500.00	工程款未结算
浙江研和新材料有限公司	977.28	材料款未结算
博坤建设集团有限公司	894.88	工程款未结算
浙江景然山地环境艺术有限公司	271.80	景观工程款未结算
浙江新光装饰设计工程有限公司	265.29	装饰设计费未结算
合 计	19,651.65	

(3) 预收款项

标的公司预收款项主要为房款及租金。2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末, 标的公司预收款项账面金额分别为 130,560.97 万元、199,171.22 万元、77,376.13 万元及 49,329.26 万元, 占总负债比重分别为 24.90%、27.36%、11.87%及 7.09%。2013 年末预收款项较 2012 年末增加 68,610.25 万元, 主要原因系标的公司 2013 年度预售金华欧景名城、东阳欧景名城、新光天地一期等项目导致预收房款增加所致; 2014 年末预收款项较 2013 年末减少 121,795.09 万元, 2015 年 7 月末预收款项较 2014 年末减少 28,046.87 万元, 主要原因系标的公司金华欧景名城、东阳欧景名城、新光天地一期等项目完工交付, 以前年度预收房款本期结算所致。

1) 报告期内, 预收款项按账龄划分情况如下表所示:

单位: 万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	25,513.78	51.72%	76,118.70	98.37%	164,896.77	82.79%	57,565.26	44.09%
1-2 年	23,815.47	48.28%	-	-	28,480.35	14.30%	62,520.12	47.89%
2-3 年	-	-	413.33	0.53%	559.60	0.28%	4,062.09	3.11%
3-4 年	-	-	139.60	0.18%	1,368.00	0.69%	3,292.00	2.52%
4-5 年	-	-	130.00	0.17%	3,292.00	1.65%	1,996.00	1.53%
5 年以上	-	-	574.50	0.75%	574.50	0.29%	1,125.50	0.86%

合 计	49,329.26	100.00%	77,376.13	100.00%	199,171.22	100.00%	130,560.97	100.00%

2) 报告期内, 预收款项按性质划分情况如下表所示:

单位: 万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
预收房款	46,244.96	75,186.90	196,566.74	126,596.23
预收租金	3,017.30	2,189.23	2,604.48	3,964.74
预收工程款	67.00	-	-	-
合 计	49,329.26	77,376.13	199,171.22	130,560.97

3) 报告期内, 预收房款按项目划分情况如下表所示:

单位: 万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
义乌欧景名城	150.00	-	5,335.40	9,539.29
金华欧景名城(一期)	8,191.33	12,759.78	17,882.23	43,722.29
金华欧景名城(二期)	503.18	4,476.73	26,706.38	37,819.75
金华欧景名城(三期)	2,134.45	8,416.65	77,739.53	17,763.09
东阳欧景名城	322.61	2,334.84	43,427.12	16,783.51
新光天地一期	1,758.85	20,588.42	24,591.99	-
新光天地二期	33,184.54	25,726.38	-	-
其他零星项目	-	884.10	884.10	968.30
合 计	46,244.96	75,186.90	196,566.74	126,596.23

(4) 应交税费

标的公司应交税费主要为营业税、企业所得税及土地增值税。2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末应交税费账面金额分别为 10,598.99 万元、18,621.15 万元、44,257.05 万元及 46,589.53 万元, 占总负债比重分别为 2.02%、2.56%、6.79%及 6.70%。2013 年末应交税费较 2012 年末增加 8,022.16 万元, 主要原因系金华欧景 2013 年交房确认收入计提的企业所得税增加所致; 2014 年末应交税费较 2013 年末增加 25,635.90 万元, 主要原因系金华欧景、新光建材城 2014 年交房确认收入计提的相关税费增加所致。

单位: 万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	8,007.44	17.19%	7,301.26	16.50%	4,494.47	24.14%	3,824.98	36.09%
企业所得税	30,433.24	65.32%	29,527.88	66.72%	7,690.15	41.30%	-880.68	-8.31%
城建税	560.52	1.20%	511.08	1.15%	314.60	1.69%	267.74	2.53%

房产税	1,775.92	3.81%	1,490.98	3.37%	763.19	4.10%	440.04	4.15%
土地使用税	146.32	0.31%	166.33	0.38%	225.03	1.21%	124.63	1.18%
土地增值税	5,091.60	10.93%	4,518.94	10.21%	4,690.96	25.19%	6,311.44	59.55%
个人所得税	0.98	0.00%	-9.91	-0.02%	0.77	0.00%	0.39	0.00%
印花税	32.84	0.07%	41.29	0.09%	89.29	0.48%	118.59	1.12%
教育费附加	242.95	0.31%	124.19	0.28%	39.98	0.21%	23.04	0.22%
地方教育费附加	297.74	0.21%	83.45	0.19%	27.31	0.15%	10.79	0.10%
水利建设基金	8,007.44	0.64%	501.55	1.13%	285.39	1.53%	358.03	3.38%
合 计	46,589.53	100.00%	44,257.05	100.00%	18,621.15	100.00%	10,598.99	100.00%

(5) 其他应付款

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司的其他应付款账面金额分别为 216,715.80 万元、68,087.13 万元、53,189.94 万元及 34,343.52 万元，占总负债的比重分别为 41.34%、9.35%、8.16%及 4.94%。2013 年末其他应付款较 2012 年末减少 148,628.67 万元，2014 年末其他应付款较 2013 年末减少 14,897.19 万元，2015 年 7 月末其他应付款较 2014 年末减少 18,846.42 万元，主要原因均系标的公司往来款减少所致。

1) 报告期内，标的公司其他应付款的按款项性质情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
应付往来款	3,121.30	21,287.77	49,249.57	201,444.95
应付售房定金款	10,747.68	12,406.50	9,364.19	3,818.44
应付保证金及押金款	11,439.00	10,862.53	6,529.03	10,710.15
预提土地增值税	8,809.45	8,606.17	2,293.27	742.26
其他	226.09	26.97	651.07	-
合 计	34,343.52	53,189.94	68,087.13	216,715.80

2) 报告期内，标的公司其他应付款的按账龄情况如下表所示：

单位：万元

账 龄	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	11,699.79	34.07%	6,961.37	13.09%	5,584.01	8.20%	165,451.68	76.34%
1-2 年	9,428.68	27.45%	14,685.74	27.61%	32,736.57	48.08%	44,549.57	20.56%
2-3 年	6,775.57	19.73%	26,288.80	49.42%	27,617.93	40.56%	4,831.69	2.23%
3-4 年	5,164.08	15.04%	4,179.22	7.86%	1,309.02	1.92%	568.56	0.26%

4-5 年	297.16	0.87%	662.93	1.25%	192.69	0.28%	83.21	0.04%
5 年以上	978.24	2.85%	411.89	0.77%	646.91	0.96%	1,231.09	0.57%
合计	34,343.52	100.00%	53,189.94	100.00%	68,087.13	100.00%	216,715.80	100.00%

报告期内，标的公司其他应付款账龄主要为 3 年以内，占比超过 80%。

3) 截至 2015 年 7 月末，标的公司重要的账龄超过 1 年的其他应付款情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015.07.31	未偿还或结转的原因
预提土地增值税	4,612.06	土地增值税未清算
李成斌	4,000.00	售房定金款
中建一局集团第五建筑有限公司	2,000.00	履约保证金
万厦·财富大厦定金	1,770.00	售房定金款
义乌·世贸中心定金	1,450.00	售房定金款
万厦·欧景名城项目定金	690.00	售房定金款
浙江新光商业有限公司	815.00	往来款
江河创建集团股份有限公司	510.40	履约保证金
浙江省二建建设集团有限公司	442.29	工程履约及质保金
苏州金螳螂幕墙有限公司	416.07	履约保证金
中天建设集团有限公司	403.43	工程质保金
浙江亚厦幕墙有限公司	396.00	履约保证金
中建四局安装工程有限公司	300.00	履约保证金
上海梅霖设备安装有限公司义乌分公司	300.00	保证金

5、主要非流动负债

单位：万元

项目	2015.07.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
长期借款	126,000.00	18.12%	250,900.00	38.49%	245,370.00	33.71%	87,000.00	16.59%
预计负债	-	-	-	-	374.47	0.05%	872.42	0.17%
非流动负债合计	126,000.00	18.12%	250,900.00	38.49%	245,744.47	33.76%	87,872.42	16.76%

(1) 长期借款

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，标的公司的长期借款账面价值分别为 87,000.00 万元、245,370.00 万元、250,900.00 万元及 126,000.00 万元，占总负债比重分别为 16.59%、33.71%、38.49%及 18.12%。2013 年标的公

司长期借款大幅增加主要原因系标的公司开发项目规模增加，世贸中心项目、金华欧景名城项目及新光天地一期项目等相继开工建设所致；2015年7月末标的公司长期借款较2014年末减少124,900.00万元，长期借款大幅减少的主要原因系标的公司长期借款因借款到期日临近转为一年内到期的非流动负债及标的公司新光天地一期、新光天地二期等项目开发所需长期借款增加所致。

报告期内，标的公司长期借款分类情况如下表所示：

单位：万元

借款类别	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
抵押、保证借款	126,000.00	250,900.00	239,800.00	87,000.00
质押、保证借款	-	-	5,570.00	-
合计	126,000.00	250,900.00	245,370.00	87,000.00

6、偿债能力分析

单位：万元

项 目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动比率（倍）	0.96	1.28	1.79	1.43
速动比率（倍）	0.19	0.12	0.46	0.26
资产负债率（合并）	77.37%	77.46%	71.08%	68.82%
项 目	2015年1-7月	2014年度	2013年度	2012年度
息税折旧摊销前利润	25,627.85	79,464.07	31,583.08	10,597.99
利息保障倍数（倍）	5.63	29.75	22.51	11.79
归属母公司所有者净利润	13,843.00	47,399.62	14,238.25	5,619.97

注：流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；资产负债率=总负债/总资产；息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出。

（1）流动性分析

2012年末、2013年末、2014年末及2015年7月末，标的公司流动比率分别为1.43、1.79、1.28及0.96，速动比率分别为0.26、0.46、0.12及0.19。2014年末、2015年7月末标的公司流动比率、速动比例下降主要原因系2014年及2015年1-7月标的公司房产销售大幅增加导致存货大量减少、应缴税费增加，同时往来款大幅回收所致。

(2) 资产负债率分析

2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 7 月末，公司资产负债率分别为 68.82%、71.08%、77.46%及 77.37%。报告期内标的公司资产负债率呈上升趋势，主要原因系报告期内标的公司开发项目增加，资金需求增加所致。

(3) 截至 2014 年末，A 股市场同行业可比上市公司主要偿债指标如下：

证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率
万科 A	1.34	0.43	77.20%
世纪星源	0.38	0.35	51.00%
深振业 A	1.75	0.49	64.14%
深物业 A	2.14	0.58	46.56%
沙河股份	2.64	0.37	67.66%
招商地产	1.75	0.49	71.16%
深深房 A	2.04	0.53	53.53%
中粮地产	1.72	0.34	76.97%
华联控股	4.06	0.45	45.43%
深大通	1.28	0.11	78.52%
...	...	...	...
南通科技	1.08	0.36	83.86%
中房股份	0.94	0.93	21.37%
北辰实业	2.25	0.41	70.61%
平均值	1.95	0.62	62.62%
标的公司（模拟合并）	1.28	0.12	77.46%

数据来源：Wind 资讯

样本范围选取：2014 年度的 CSRC 房地产业 A 股上市公司。

与同行业上市公司相比，标的公司 2014 年末流动比率和速动比率低于同行业平均值，主要原因系标的公司开发项目竣工销售，销售大幅增加导致存货减少的同时应缴税费大幅增加，同时本年度往来款大幅回收等，造成标的公司流动比率、速动比率低于同行业上市公司。从实际偿付压力看，占公司流动负债比重较高的预收款项无需实际偿付，扣除该部分短期负债后，标的公司实际短期偿债压力有所减少。随着世茂中心项目、新光天地二期、三期及千岛湖皇冠假日酒店及其附楼项目的相继竣工，预计标的公司未来三年流动比率和速动比率将有所提高，标的公司短期偿债能力将得到加强。

与同行业上市公司相比，标的公司 2014 年末资产负债率高于同行业平均值，主要原因系随着标的公司项目开发规模的扩大，标的公司加大了杠杆的运用，通过金融机构借款等方式增加了债务融资金额，同时规模的扩张导致预收款项的增加。本次募集资金到位后，将有效缓解标的公司偿债压力。

7、资产运营效率分析

项目	2015 年 1-7 月 (年化)	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率	173.35	820.00	3,453.95	N/A
存货周转率	0.22	0.30	0.09	0.03
总资产周转率	0.18	0.26	0.11	0.04

注：应收账款周转率=营业收入 / 应收账款平均余额；存货周转率=营业成本 / 存货平均余额；资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

(1) 应收账款周转次数分析

由于房产销售先付款后交付的特点，报告期内标的公司应收账款周转率较高。

(2) 存货周转次数分析

报告期内，标的公司存货周转率由 0.03 上升至 0.22，主要原因系标的公司报告期内销售增加，存货转换加快所致。

(3) 总资产周转率分析

报告期内，标的公司总资产周转率由 0.04 上升至 0.18，主要原因系标的公司报告期内销售增加所致。

(二) 盈利能力分析

1、盈利情况总体情况

标的公司集住宅、商业地产及旅游地产等综合性开发于一体，开发的多个项目兼具了住宅、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等多元化业态。目前标的公司持有物业主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区城市，且已渐成规模和体系，所开发项目大都位于当地区域核心地段，具有绿色生态、人气汇集、商业配

套等综合价值。

近年来,在我国城镇化加速以及人均可支配收入提高的背景下,依托浙中地区经济的高速发展,标的公司维持了高速发展态势。报告期内,标的公司实现收入 28,072.95 万、94,638.28 万、245,218.04 万元及 90,756.78 万元,实现净利润 5,076.33 万、20,537.63 万、54,665.67 万元及 13,753.65 万元,报告期内标的公司盈利能力良好且呈现持续增长的趋势。

公司整体盈利情况如下:

单位:万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	90,756.78	245,218.04	94,638.28	28,072.95
减: 营业成本	56,974.38	163,385.34	53,174.38	13,802.37
营业税金及附加	8,432.75	25,194.21	10,290.93	2,374.07
销售费用	1,430.30	2,530.51	1,643.89	1,303.03
管理费用	2,414.43	3,966.93	3,774.20	3,947.74
财务费用	3,328.31	2,606.41	1,209.07	113.55
资产减值损失	326.00	110.20	119.76	-448.37
投资收益	600.00	25,875.81	3,291.34	439.60
二、营业利润	18,450.62	73,300.25	27,717.39	7,420.15
加: 营业外收入	60.63	50.50	162.43	102.09
减: 营业外支出	94.81	289.43	129.28	93.89
其中: 非流动资产处置损失	-	0.70	0.63	0.51
三、利润总额	18,416.45	73,061.33	27,750.53	7,428.35
减: 所得税费用	4,662.79	18,395.65	7,212.91	2,352.02
四、净利润	13,753.65	54,665.67	20,537.63	5,076.33
归属于母公司股东的净利润	13,843.00	47,399.62	14,238.25	5,619.97
少数股东损益	-89.35	7,266.05	6,299.38	-543.64
五、综合收益总额	13,753.65	54,665.67	20,537.63	5,076.33
归属于母公司股东的综合收益总额	13,843.00	47,399.62	14,238.25	5,619.97
归属于少数股东的综合收益总额	-89.35	7,266.05	6,299.38	-543.64

2、营业收入分析

(1) 营业收入规模、趋势分析

单位:万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度

主营业务收入	90,539.47	240,586.42	91,168.67	24,936.88
其他业务收入	217.31	4,631.62	3,469.61	3,136.07
合计	90,756.78	245,218.04	94,638.28	28,072.95

报告期内标的公司营业收入快速增长，2012 年度至 2014 年度复合增长率达 195.55%。标的公司其他业务收入主要为利息收入等。

（2）主营业务收入构成分析

报告期内公司营业收入来源于商品房销售及物业出租两大主要业务线，其中：商品房销售业务收入占比均在 85%以上，为公司主要收入来源；商业物业出租业务处于快速增长期，收入金额逐年上升，是公司业绩增长重要来源，未来随着世茂中心、新光天地二期及三期等项目的竣工销售，标的公司商业物业出租业务收入占比将进一步增加。

1）按收入类型分类

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售收入	87,523.09	96.67%	235,783.94	98.00%	86,931.78	95.35%	21,308.66	85.45%
物业出租收入	3,001.46	3.32%	4,802.48	2.00%	4,236.89	4.65%	3,628.22	14.55%
其他	14.92	0.02%	-	-	-	-	-	-
合计	90,539.47	100.00%	240,586.42	100.00%	91,168.67	100.00%	24,936.88	100.00%

2）按项目分类

单位：万元

项目名称	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、商品房销售收入	87,523.09	235,783.94	86,931.78	21,308.66
金华欧景名城	49,267.58	138,746.74	71,873.59	-
义乌欧景名城	5,535.70	6,345.10	13,714.79	15,141.88
东阳欧景名城	7,404.81	51,884.52	-	-
新光天地一期	23,162.10	38,819.24	-	-
其他零星项目	2,152.90	-11.66	1,343.40	6,166.78
二、物业租金收入	3,001.46	4,802.48	4,236.89	3,628.22
三、其他	14.92	-	-	-
合计	90,539.47	240,586.42	91,168.67	24,936.88

报告期内，标的公司主营业务收入稳步增长。2013 年度主营业务收入较 2012

年度增加 66,231.80 万元，主要系标的公司金华欧景名城项目交付实现收入；2014 年度主营业务收入较 2013 年度增加 149,417.75 万元，主要系标的公司金华欧景名城项目、东阳欧景名城项目、新光天地一期项目等交付实现收入。

3、营业成本分析

(1) 营业成本规模、趋势分析

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务成本	56,974.38	163,385.34	53,151.63	13,802.37
其他业务成本	-	-	22.75	-
合计	56,974.38	163,385.34	53,174.38	13,802.37

报告期内标的公司营业成本随营业收入的快速增长而增加。

(2) 主营业务成本构成分析

报告期内公司营业成本来源于商品房销售及物业出租两大主要业务，其中：商品房销售业务成本占比均在 85% 以上；商业物业出租业务处于快速增长期，收入金额逐年上升，进而成本随之逐年增加。

1) 按成本类型分类

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售成本	54,079.96	94.92%	160,238.72	98.07%	51,082.85	96.11%	11,759.45	85.20%
物业出租成本	2,868.46	5.03%	3,146.62	1.93%	2,068.78	3.89%	2,042.92	14.80%
其他	25.96	0.05%	-	-	-	-	-	-
合计	56,974.38	100.00%	163,385.34	100.00%	53,151.63	100.00%	13,802.37	100.00%

2) 按项目分类

单位：万元

项目名称	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、商品房销售成本	54,079.96	160,238.72	51,082.85	11,759.45
金华欧景名城	29,326.33	88,319.99	42,993.07	-
义乌欧景名城	2,399.73	2,831.82	7,007.92	7,302.92
东阳欧景名城	6,075.62	48,520.45	-	-
新光天地一期	14,638.42	20,570.97	-	-

其他零星项目	1,639.86	-4.50	1,081.86	4,456.52
二、物业租金成本	2,868.46	3,146.62	2,068.78	2,042.92
三、其他	25.96	-	-	-
合计	56,974.38	163,385.34	53,151.63	13,802.37

报告期内，随着标的公司营业收入稳步增长，其营业成本相应增加。2013 年度营业成本较 2012 年度增加 39,372.01 万元，主要系标的公司金华欧景名城项目交付进行销售；2014 年度营业成本较 2013 年度增加 110,210.96 万元，主要系标的公司金华欧景名城项目、东阳欧景名城项目、新光天地一期项目等交付进行销售。

4、营业税金及附加

报告期内，标的公司的营业税金及附加构成及比例情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业税	4,479.58	12,274.14	4,714.54	1,366.87
城建税	313.57	859.19	330.02	95.68
教育费附加	223.98	613.70	235.73	68.34
土地增值税	2,584.83	10,676.89	4,556.57	407.44
房产税	801.94	724.72	410.69	392.58
土地使用税	28.84	45.57	43.38	43.16
合计	8,432.75	25,194.21	10,290.93	2,374.07

2013 年度营业税金及附加较 2012 年度增加 7,916.86 万元，2014 年度营业税金及附加较 2013 年度增加 14,903.28 万元，主要原因系销售收入增加所致。

5、期间费用

报告期内，公司销售费用、管理费用、财务费用三项期间费用合计分别为 5,364.32 万元、6,627.16 万元、9,103.85 万元及 7,173.04 万元，占收入的比例分别为 19.11%、7.00%、3.71%及 7.90%。

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	1,430.30	1.58%	2,530.51	1.03%	1,643.89	1.74%	1,303.03	4.64%

管理费用	2,414.43	2.66%	3,966.93	1.62%	3,774.20	3.99%	3,947.74	14.06%
财务费用	3,328.31	3.67%	2,606.41	1.06%	1,209.07	1.28%	113.55	0.40%
合计	7,173.04	7.90%	9,103.85	3.71%	6,627.16	7.00%	5,364.32	19.11%

1) 标的公司销售费用主要为广告、业务宣传及展览费。标的公司项目竣工，为扩大销售影响力，采取广告、业务宣传及展览等方式增加公司项目知名度，扩大销售规模；因此标的公司销售费用随销售收入增长而增长。

报告期内，标的公司销售费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	244.16	17.07%	153.55	6.07%	164.46	10.00%	98.68	7.57%
广告、业务宣传及展览费	761.38	53.23%	1,746.98	69.04%	1,253.61	76.26%	1,155.36	88.67%
办公费	49.70	3.48%	50.10	1.98%	42.84	2.61%	4.86	0.37%
业务招待费	41.34	2.89%	140.39	5.55%	3.13	0.19%	10.32	0.79%
物业费	134.77	9.42%	125.86	4.97%	38.85	2.36%	3.26	0.25%
营销中心装修费摊销	123.16	8.61%	82.14	3.25%	-	-	-	-
其他	75.78	5.30%	231.50	9.15%	140.99	8.58%	30.56	2.35%
合计	1,430.30	100.00%	2,530.51	100.00%	1,643.89	100.00%	1,303.03	100.00%

2) 标的公司管理费用主要为职工薪酬、折旧及摊销、税费、业务招待费等。

报告期内，标的公司管理费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	499.87	20.70%	702.19	17.70%	703.88	18.65%	629.75	15.95%
折旧及摊销	396.64	16.43%	603.30	15.21%	477.02	12.64%	435.14	11.02%
税费	501.64	20.78%	426.00	10.74%	487.78	12.92%	389.37	9.86%
差旅费	89.01	3.69%	217.94	5.49%	198.10	5.25%	188.22	4.77%
办公费	108.70	4.50%	277.59	7.00%	121.73	3.23%	134.35	3.40%
业务招待费	254.40	10.54%	427.05	10.77%	553.21	14.66%	891.46	22.58%
汽车使用费	63.22	2.62%	191.26	4.82%	148.51	3.93%	149.31	3.78%
咨询及中介机构费用	161.05	6.67%	304.89	7.69%	487.58	12.92%	676.04	17.12%
财产保险费	52.63	2.18%	72.73	1.83%	75.18	1.99%	54.79	1.39%

其他	287.26	11.90%	743.97	18.75%	521.22	13.81%	399.31	10.11%
合计	2,414.43	100.00%	3,966.93	100.00%	3,774.20	100.00%	3,947.74	100.00%

3) 报告期内，标的公司财务费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
利息支出	3,976.05	119.46%	2,541.62	97.51%	1,290.02	106.70%	688.19	606.07%
利息收入	-740.82	-22.26%	-56.83	-2.18%	-140.51	-11.62%	-639.79	-563.44%
手续费	93.08	2.80%	121.62	4.67%	59.55	4.93%	65.15	57.37%
合计	3,328.31	100.00%	2,606.41	100.00%	1,209.07	100.00%	113.55	100.00%

2013 年度财务费用较 2012 年度增加 1,095.52 万元，2014 年度财务费用较 2013 年度增加 1,397.35 万元，2015 年 1-7 月财务费用较 2014 年财务费用增加 1,434.43 万元，报告期内标的公司财务费用呈增长趋势，主要原因系标的公司下属在建项目世贸中心项目、新光天地二期、三期项目、千岛湖皇冠假日酒店及其附楼项目投资增加进而借款增加，公司票据贴现利息增加所致。

6、投资收益

报告期内，标的公司投资收益分别为 439.60 万元、3,291.34 万元、25,875.81 万元及 600.00 万元。

报告期内，标的公司投资收益明细如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-	-1,618.19	-270.45	-49.89
处置长期股权投资产生的投资收益	600.00	25,771.38	-	15.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-	-	-
可供出售金融资产在持有	-	1,551.93	591.02	366.68

期间取得的投资收益				
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	170.00	2,972.87	-
处置理财产品收益	-	0.69	-2.10	107.66
合计	600.00	25,875.81	3,291.34	439.60

2013 年度投资收益较 2012 年度增加 2,851.74 万元，主要原因系万厦房产处置可供出售金融资产取得的投资收益所致；2014 年度投资收益较 2013 年度增加 22,584.47 万元，主要原因系建材城开发公司处置对联营企业安徽新祥源房地产开发有限公司的投资收回产生的收益所致。

7、营业外收支

报告期内，营业外收支净额分别为 8.20 万元、33.15 万元、-238.93 万元及 -34.18 万元，占利润总额的比例分别为 0.11%、0.12%、-0.33%及-0.31%。

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业外收入	60.63	50.50	162.43	102.09
营业外支出	94.81	289.43	129.28	93.89
营业外收支净额	-34.18	-238.93	33.15	8.20
利润总额	18,416.45	73,061.33	27,750.53	7,428.35
营业外收支净额占利润总额的比例	-0.19%	-0.33%	0.12%	0.11%

(1) 营业外收入

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产处置利得	-	-	-	-	-	-	-	-
政府补助	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	60.63	100.00%	50.50	100.00%	162.43	100.00%	102.09	100.00%
合计	60.63	100.00%	50.50	100.00%	162.43	100.00%	102.09	100.00%

报告期内，公司的营业外收入为工程违约收入等。

(2) 营业外支出

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
水利建设基金	89.61	245.40	94.68	27.40
其他	5.20	44.03	34.60	66.49
合计	94.81	289.43	129.28	93.89

报告期内，标的公司营业外支出主要为水利建设基金。

8、毛利率变动分析

（1）按经营板块分析

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
主营业务毛利	33,565.09	37.07%	77,201.08	32.09%	38,017.04	41.70%	11,134.51	44.65%
其中：商品房销售毛利	33,443.13	38.21%	75,545.22	32.04%	35,848.93	41.24%	9,549.21	44.81%
物业出租毛利	133.00	4.43%	1,655.86	34.48%	2,168.11	51.17%	1,585.30	43.69%
其他	-11.04	-74.01%	-	-	-	-	-	-
其他业务毛利	217.31	100.00%	4,631.62	100.00%	3,446.86	99.34%	3,136.07	100.00%
合计	33,782.40	37.22%	81,832.70	33.37%	41,463.90	43.81%	14,270.58	50.83%

报告期内，标的公司商品房销售毛利为公司最主要利润来源。随着标的公司商业经营投入的增加，规模经济效益的显现，随着世贸中心项目、新光天地二期、三期项目及千岛湖皇冠假日酒店及其附楼项目等竣工交付，标的公司在商品房销售大幅增长的同时商业物业出租业务将得以快速发展，公司商品房销售及物业出租收入将快速增长。

（2）毛利变动趋势分析

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度
	变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	毛利
主营业务毛利	66,066.57	593.35%	26,882.53	241.43%	11,134.51
其中：商品房销售毛利	65,996.01	691.11%	26,299.72	275.41%	9,549.21
物业出租毛利	70.56	4.45%	582.81	36.76%	1,585.30
其他业务毛利	1,495.55	47.69%	310.79	9.91%	3,136.07
合计	67,562.12	473.44%	27,193.32	190.56%	14,270.58

报告期内，随着标的公司义乌欧景名城、金华欧景名城及新光天地一期等项

目相继竣工交付确认收入，标的公司毛利增长明显。

报告期内，标的公司物业出租情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
出租收入	3,001.46	4,802.48	4,236.89	3,628.22
出租成本	2,868.46	3,146.62	2,068.78	2,042.92
毛利率	4.43%	34.48%	51.17%	43.69%

标的公司 2015 年 1-7 月物业出租毛利率下降的原因为金华欧景名城、东阳欧景名城及新光天地一期等项目已于 2014 年完工并办理竣工验收后转投资性房地产，根据《企业会计准则》的相关规定计提了相应的折旧，而 2015 年 1-7 月上述 3 个项目正在陆续办理相关招租手续，出租收入增幅较慢，导致标的公司 2015 年 1-7 月物业出租毛利率下降。

(3) 盈利能力指标

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
净资产收益率	11.59%	28.82%	6.94%	2.14%
销售净利率	15.15%	22.29%	21.70%	18.08%
毛利率	37.22%	33.37%	43.81%	50.83%

注：1、2015 年 1-7 月净资产收益率为年化收益率；2、相较于 2014 年度，2015 年 1-7 月标的公司毛利率上升而销售净利率下降，主要原因系 2014 年度标的公司处置安徽新祥源股权产生的投资收益较高，进而 2014 年度销售净利率较高。

(4) 截至 2014 年末，A 股市场同行业可比上市公司盈利能力指标如下：

证券简称	销售净利率	销售毛利率	净资产收益率
万科 A	13.18%	29.94%	19.08%
世纪星源	81.79%	26.24%	6.67%
深振业 A	22.01%	36.56%	12.35%
深物业 A	32.91%	58.97%	21.54%
沙河股份	12.27%	52.94%	9.54%
招商地产	12.70%	37.33%	14.75%
深深房 A	13.98%	33.89%	14.81%
中粮地产	9.99%	37.68%	10.51%

华联控股	14.68%	53.47%	1.83%
宝安地产	5.13%	33.18%	4.20%
中洲控股	10.08%	42.71%	9.60%
中航地产	7.70%	27.28%	14.60%
宜华健康	18.91%	23.75%	3.68%
.....			
运盛实业	15.78%	60.22%	7.35%
西藏城投	4.74%	26.14%	4.20%
京能置业	11.50%	51.73%	5.68%
天业股份	9.66%	32.90%	13.07%
世茂股份	20.53%	41.40%	12.50%
北辰实业	9.42%	47.70%	4.94
平均值	13.37%	34.20%	9.85%
标的公司（模拟合并）	15.15%	37.22%	11.59%

数据来源：Wind 资讯

样本范围选取：2014 年度的 CSRC 房地产业 A 股上市公司，剔除销售净利率小于 0 及大于 100%的上市公司。

与同行业上市公司相比，标的公司毛利率与同行业上市公司平均值基本持平，销售净利率、净资产收益率高于同行业上市公司平均值，主要为标的公司报告期内处置安徽新祥源房地产开发有限公司等产生的投资收益所致，标的公司盈利能力较强。

9、非经常性损益表分析

报告期内，标的公司非经常性损益分别为 1,771.55 万元、3,973.44 万元、21,543.84 万元及 578.06 万元，占利润总额的比例分别为 23.85%、14.32%、29.49%、3.14%，2014 年度非流动资产处置损益主要为万厦房产本期处置长期股权投资（安徽新祥源房地产开发有限公司）产生的投资收益。

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产处置损益	600.00	103.80%	25,770.81	119.62%	-0.63	-0.02%	14.64	0.83%
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-	-	-	-	-	-
计入当期损益的对非金融	204.92	35.45%	4,367.62	20.27%	3,252.19	81.85%	2,845.76	160.64%

企业收取的资金占用费								
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-2,353.72	-10.93%	-1,264.75	-31.83%	-809.90	-45.72%
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	170.69	0.79%	2,970.77	74.77%	107.66	6.08%
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-34.18	-5.91%	-238.36	-1.11%	33.78	0.85%	8.71	0.49%
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	1,551.93	7.20%	591.02	14.87%	366.68	20.70%
减：少数股东权益影响额	-0.02	0.00%	-168.44	0.78%	-91.52	2.30%	-31.72	1.79%
减：所得税影响额	192.70	33.34%	7,893.57	-36.64%	1,700.45	-42.80%	793.72	-44.80%
合计	578.06	100.00%	21,543.84	100.00%	3,973.44	100.00%	1,771.55	100.00%

报告期内非经常性损益主要内容参见本报告书“第四节 标的资产基本情况”之“四、主要财务指标情况”。

10、标的公司最近三年净利润大幅增长的原因及其合规性分析

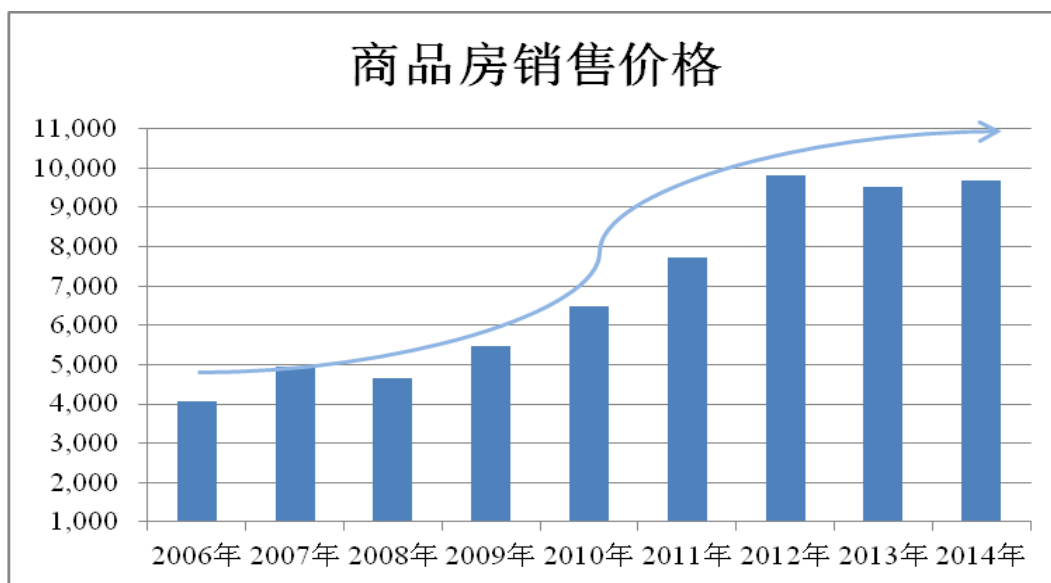
(1) 标的公司最近三年营业收入、净利润大幅增长情况的说明

1) 项目所在地房地产供求与价格走势情况

① 金华地区（含东阳、义乌）

金华市商品房销售价格逐年上升，从2006年4,000余元/平方米上升至2014年的9,600余元/平方米，年复合增长率为10.1%。2006年至今金华市商品房销售价格情况如下图所示：

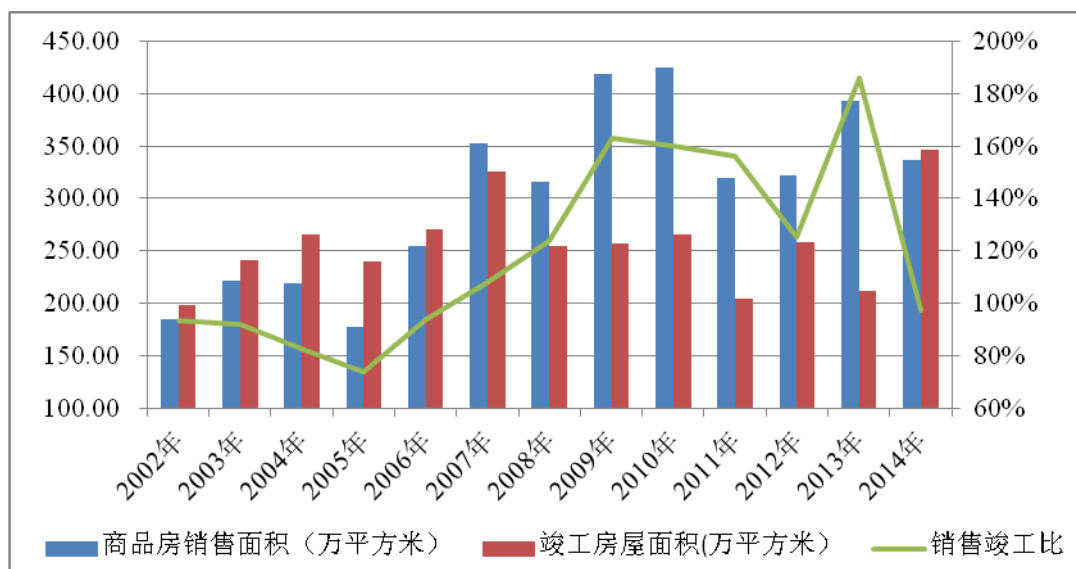
单位：元/平方米



数据来源：各年度《金华市国民经济和社会发展统计公报》、Wind 资讯

最近 9 年来，金华市商品房销售价格保持稳步上升。自 2011 年国家调控房价非理性上涨后，金华市商品房价格趋于稳定，最近三年均价维持在 9,500 元/平方米以上。

在房地产供需上，金华市商品房自 2002 年以来竣工面积及销售面积情况如下图所示：



资料来源：各年度《金华市国民经济和社会发展统计公报》、Wind 资讯

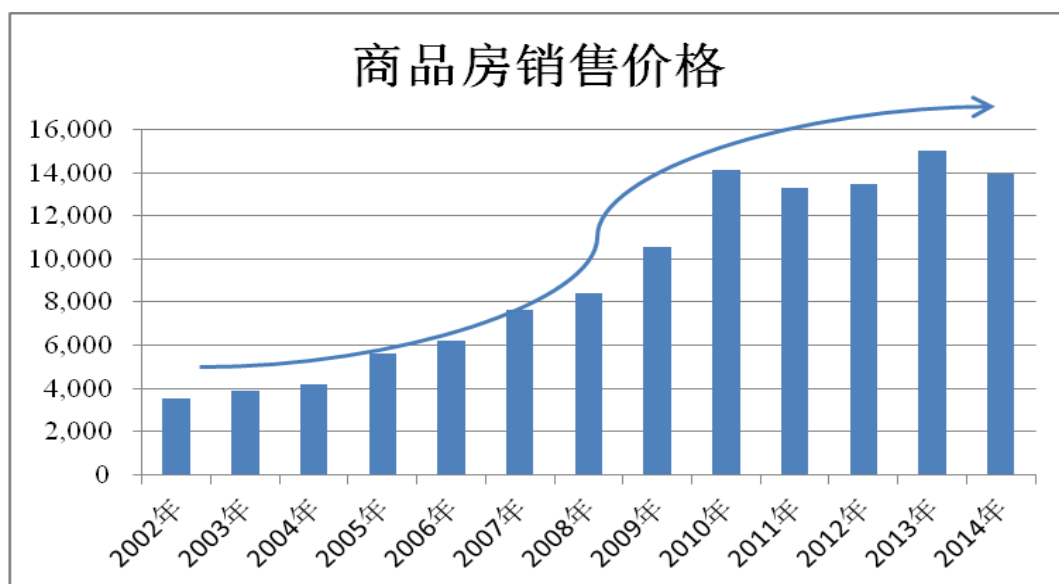
自 2002 年以来，金华市商品房需求强劲，销售竣工比平均为 119.64%，供给存在一定的不足；2010 年后，随着国家房地产行业宏观调控政策的密集出台，

供需差距有所减小，但是供不应求的情况依然存在。金华市在维持房地产市场稳定的发展方面也积极采取措施，如加快住房保障建设和增加普通商品住房的有效供给。供给的增加将有利于房地产市场的长期稳定健康发展。未来金华市商品房需求仍有一定的缺口，房地产市场情况较好。

② 杭州地区

杭州市商品房销售价格逐年上升，从 2002 年 3,526.62 元/平方米上升至 2014 年的 13,917.62 元/平方米，年复合增长率为 11.1%。2002 年至今杭州市商品房销售价格情况如下图所示：

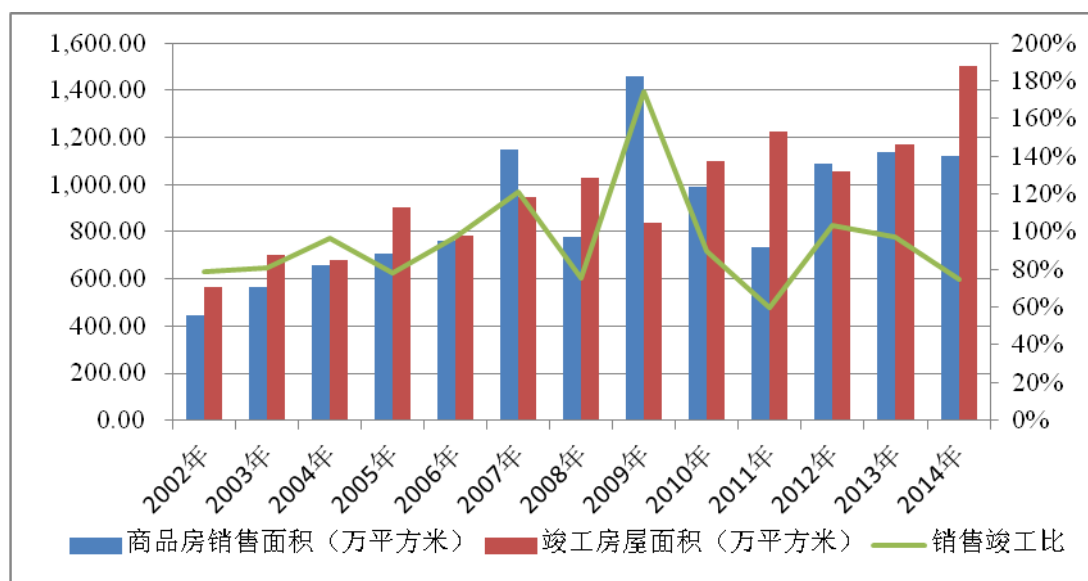
单位：元/平方米



数据来源：2014 年度《杭州市国民经济和社会发展统计公报》、Wind 资讯

最近 10 余年来，杭州市商品房销售价格保持稳步上升。自 2011 年国家调控房价非理性上涨后，杭州市商品房价格趋于稳定，最近三年均价维持在 14,000 元/平方米以上。

在房地产供需上，杭州市商品房自 2002 年以来竣工面积及销售面积情况如下图所示：



资料来源：2014 年度《杭州市国民经济和社会发展统计公报》、Wind 资讯

自 2002 年以来，杭州市商品房需求有所放缓，销售竣工比平均为 94.33%。最近几年，杭州市大力开发“千岛湖—新安江”水域旅游线路，带动了沿线酒店业的发展。

③ 标的公司房地产销售所在地区未来发展趋势

对于杭州市、金华地区，特别是义乌市、东阳市、建德市，房地产市场的未来发展走势分析，从短期上来看，商品房需求缺口依旧存在；同时随着央行今年 3 月以来多次降息，购房成本下降一定程度上也将刺激商品房市场交易量放大。

随着杭州市对“淳安—建德旅游经济开发区域”的打造，对“千岛湖—新安江”水域旅游线路的开发。借助目前日益蓬勃的旅游产业发展，将有效促进标的公司千岛湖皇冠假日酒店经营效益的提升。

从长期来看，金华—东阳—义乌城市群作为国际小商品贸易的辐射区吸引了大量的外国商人在本地经商与置业，2015 年 8 月，住房城乡建设部、商务部、发改委等六部委联合发布《关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》，正式放松外资投资我国房地产相关规定。取消外商投资房地产企业办理境内贷款、境外贷款、外汇借款结汇必须全部缴付注册资本金的要求；允许境外机构在境内设立的分支、代表机构和在境内工作、学习的境外个人购买符合实际需要的自用、自住商品房；同时，进一步简化程序，提高办事效率，优化和改进外

商投资房地产管理。我国对房地产的行政干预政策陆续退出，放松“限外”是必然趋势。此举将有利于市场信心的培养，并利好房地产市场的未来发展；而金华—东阳—义乌商业圈作为浙中地区国外商人密集地带，受此利好政策的影响，当地房地产市场将迎来良好的发展前景。

此外，杭州市、金华市特别是义乌市作为国家“一带一路”战略的起点，随着国家经济战略对当地经济的刺激以及市场的活跃，也将拉动当地房地产市场的需求。虽然从短期来看“一带一路”对区域经济增长的效应不够明显，但从中长期来看，其战略意义重大。通过 21 世纪丝绸之路经济带战略，中国将促进区域经济的一体化。采取资本的输出引领亚洲经济的增长，从而带来区域间贸易活动的增长和更广泛的区域合作，通过充分利用各经济体的比较优势做到贸易成本的最小化，从而促进区域间资源的合理配置，实现各国经济高速发展；而各国经济的发展必将使得我国与其他各国经济纽带联系更加紧密，促进区域资金、人才及资源的流动效率，从而反哺我国经济，提升全国及地区人均收入水平的提高，增加居民可支配收入并刺激消费。此外，区域经济渠道的贯通也将更加有利于国外商人来华投资及贸易，作为中国民营经济最繁荣的城市之一，浙江，特别是杭州、温州、宁波、金华（义乌）地区受“一带一路”战略的影响，将吸引大量外资及人员的流入，刺激国外商人在国内购房及商业经营需求的提升。

2) 标的公司最近三年房地产项目销售情况

项目名称	项目可售面积	当期确认收入面积 (m²)	当期确认收入面积占比	截至期末累计已确认收入面积 (m²)	截至期末累计已确认收入面积占比	当期确认收入金额 (万元)	平均交易单价 (元)
2012 年							
万厦. 欧景名城	481,911.75	11,072.24	2.30%	450,633.24	93.51%	15,141.88	13,675.53
万厦. 丹桂苑	52,234.45	829.85	1.59%	49,017.07	93.84%	928.00	11,182.74
万厦. 银联大厦	11,662.87	2,017.96	17.30%	11,504.70	98.64%	4,530.00	22,448.41
万厦. 财富大厦	36,392.46	-	-	33,109.24	90.98%	-	-
东阳. 国际建材城装饰城	8,656.17	375.51	4.34%	8,275.84	95.61%	181.18	4,824.87
金华. 欧景名城 (一期)	137,410.20	-	-	-	-	-	-
金华. 欧景名城 (二期)	68,638.23	-	-	-	-	-	-
金华. 欧景名城 (三期)	123,803.75	-	-	-	-	-	-
东阳. 欧景名城	100,981.00	-	-	-	-	-	-
东阳. 新光天地一期	43,274.27	-	-	-	-	-	-
零星项目	-	530.41	-	-	-	527.60	-
合计	-	14,825.97	-	552,540.09	-	21,308.66	-
2013 年							
万厦. 欧景名城	481,911.75	11,273.10	2.34%	461,906.34	95.85%	13,714.79	12,165.94
万厦. 丹桂苑	52,234.45	1,015.13	1.94%	50,032.20	95.78%	1,250.80	12,321.57
万厦. 银联大厦	11,662.87	-	-	11,504.70	98.64%	-	-
万厦. 财富大厦	36,392.46	-	-	33,109.24	90.98%	-	-

项目名称	项目可售面积	当期确认收入面积 (m²)	当期确认收入面积占比	截至期末累计已确认收入面积 (m²)	截至期末累计已确认收入面积占比	当期确认收入金额 (万元)	平均交易单价 (元)
东阳. 国际建材城装饰城	8,656.17	-	-	8,275.84	95.61%	-	-
金华. 欧景名城 (一期)	137,410.20	42,220.05	30.73%	42,220.05	30.73%	46,400.86	10,990.24
金华. 欧景名城 (二期)	68,638.23	21,270.41	30.99%	21,270.41	30.99%	25,472.74	11,975.27
金华. 欧景名城 (三期)	123,803.75	-	-	-	-	-	-
东阳. 欧景名城	100,981.00	-	-	-	-	-	-
东阳. 新光天地一期	43,274.27	-	-	-	-	-	-
零星项目	-	158.46	-	-	-	92.60	-
合计	-	75,937.15	-	628,318.78	-	86,931.79	-

2014 年

万厦. 欧景名城	481,911.75	5,201.46	1.08%	467,107.80	96.93%	6,345.10	12,198.69
万厦. 丹桂苑	52,234.45	-	-	50,032.20	95.78%	-	-
万厦. 银联大厦	11,662.87	-	-	11,504.70	98.64%	-	-
万厦. 财富大厦	36,392.46	-2.46	-0.01%	33,106.78	90.97%	-11.66	-
东阳. 国际建材城装饰城	8,656.17	-	-	8,275.84	95.61%	-	-
金华. 欧景名城 (一期)	137,410.20	24,215.17	17.62%	66,435.22	48.35%	26,893.57	11,106.08
金华. 欧景名城 (二期)	68,638.23	18,869.20	27.49%	40,139.61	58.48%	21,545.67	11,418.43
金华. 欧景名城 (三期)	123,803.75	89,010.57	71.90%	89,010.57	71.90%	90,307.51	10,145.71
东阳. 欧景名城	100,981.00	68,660.45	67.99%	68,660.45	67.99%	51,884.52	7,556.68

项目名称	项目可售面积	当期确认收入面积 (m²)	当期确认收入面积占比	截至期末累计已确认收入面积 (m²)	截至期末累计已确认收入面积占比	当期确认收入金额 (万元)	平均交易单价 (元)
东阳. 新光天地一期	43,274.27	14,144.34	32.69%	14,144.34	32.69%	38,819.24	27,445.07
零星项目	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	220,098.73	-	848,417.51	-	235,783.95	-

注：零星项目主要包括万厦房产 2006 年 4 月竣工的国贸大厦项目、2006 年 11 月竣工的新科花园等项目。

3) 标的公司最近三年商品房销售收入增长的原因及合理性

报告期内，标的公司最近三年各商品房项目实现的销售收入及占比情况如下：

项目名称	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
金华. 欧景名城	138,746.74	58.84	71,873.59	82.68	-	-
万厦. 欧景名城	6,345.10	2.69	13,714.79	15.78	15,141.88	71.06
东阳. 欧景名城	51,884.52	22.01	-	-	-	-
东阳. 新光天地一期	38,819.24	16.46	-	-	-	-
其他零星项目	-11.66	-	1343.4	1.55	6166.78	28.95
合计	235,783.94	100.00	86,931.78	100.00	21,308.66	100.00

从上表可以看出，标的公司 2013 年度实现商品房销售收入 86,931.78 万元，较 2012 年度增长 307.96%，主要原因系标的公司的金华欧景名城一、二期于 2013 年 11 月竣工交房，从而使得标的公司当年收入大幅增加。金华欧景名城项目 2013 年实现收入 71,873.59 万元，占标的公司当年商品房销售收入的比例为 82.68%。

标的公司 2014 年实现商品房销售收入 235,783.94 万元，较 2013 年增长 171.23%，主要原因系标的公司的欧景名城三期、东阳. 欧景名城、新光天地一期均于 2014 年竣工交房，从而使得标的公司当年收入大幅增加。上述三个新竣工项目 2014 年实现收入 181,011.27 万元，占标的公司当年商品房销售收入的比例为 76.77%。

综上，报告期内标的公司商品房销售收入增长主要系新竣工项目销售及结转收入所致，销售收入增长均有合理性。

4) 标的公司最近三年净利润大幅增长的原因

2012 年、2013 年、2014 年，标的公司实现净利润分别为 5,076.33 万元、20,537.63 万元、54,665.67 万元，复合增长率 228.16%。标的公司最近三年净利润构成主要如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业总收入	245,218.04	94,638.28	28,072.95
营业成本	163,385.34	53,174.38	13,802.37
毛利	81,832.70	41,463.90	14,270.58
期间费用	9,103.85	6,627.16	5,364.33
投资收益	25,875.81	3,291.34	439.60
利润总额	73,061.33	27,750.53	7,428.35
所得税费用	18,395.65	7,212.91	2,352.02
净利润	54,665.67	20,537.63	5,076.33

标的公司最近三年主营业务所产生的毛利构成主要如下：

单位：万元

项目名称	2014 年度			2013 年度			2012 年度		
	收入	毛利	毛利占比	收入	毛利	毛利占比	收入	毛利	毛利占比
金华·欧景名城	138,746.74	50,426.75	65.32%	71,873.59	28,880.53	75.97%	-	-	-
万厦·欧景名城	6,345.10	3,513.28	4.55%	13,714.79	6,706.87	17.64%	15,141.88	7,838.96	70.40%
万厦·银联大厦	-	-	-	-	-	-	4,530.00	1,277.13	11.47%
东阳·欧景名城	51,884.52	3,364.07	4.36%	-	-	-	-	-	-
东阳·新光天地一期	38,819.24	18,248.27	23.64%	-	-	-	-	-	-
其他项目尾盘	-11.66	-7.16	-0.01%	1,343.40	261.54	0.69%	1,636.78	433.12	3.89%
物业出租	4,802.48	1,655.86	2.14%	4,236.89	2,168.11	5.70%	3,628.22	1,585.29	14.24%
合计	240,586.42	77,201.08	100.00%	91,168.67	38,017.05	100.00%	24,936.88	11,134.50	100.00%

标的公司最近三年净利润大幅增长的原因分析如下：

① 2013 年净利润增长原因

标的公司 2013 年度实现净利润 20,537.63 万元，较 2012 年度增长 15,461.30 万元，增长率为 304.58%，增长主要来源于标的公司主营业务快速发展所产生的经营利润。2013 年度，标的公司销售收入主要来源于金华欧景名城一、二期项目，上述项目于 2013 年竣工验收，大量交房销售使得标的公司当年利润大幅增加。金华欧景名城一、二期项目 2013 年实现收入 71,873.59 万元，占标的公司当年销售收入的比例为 75.95%；实现毛利润 28,880.53 万元，毛利润占标的公司当年毛利润总额的比例为 75.97%。

② 2014 年净利润增长原因

标的公司 2014 年度实现净利润 54,665.67 万元,较 2013 年度增长 34,128.04 万元,增长率为 166.17%,增长主要来源于主营业务快速发展所产生的经营利润,以及标的公司当年处置资产所形成的投资收益。

2014 年度,标的公司主要销售收入来源于金华欧景名城项目、东阳欧景名城项目和东阳新光天地一期项目,上述项目均于 2014 年竣工验收,大量交房销售使得标的公司当年净利润大幅增加。同时,东阳新光天地一期由于其开发的沿街商铺的销售单价较高,该项目当年贡献毛利较高。

2014 年度,标的公司投资收益主要为新光建材城处置其所持有的安徽新祥源 33.5%股权所产生的 25,757.83 万元投资收益。

(2) 新光建材城最近三年非经常性损益的说明

1) 新光建材城最近三年非经常性损益明细

新光建材城最近三年一期非经常性损益构成列示如下:

单位: 万元				
项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	-	25,757.83	-	15.15
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	76.33	1,249.19	2,999.76	1,929.73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15.11	-79.56	-33.46	-26.81
减: 所得税影响额	15.30	6,731.87	742.51	480.76
合计	45.91	20,195.60	2,223.79	1,437.31

新光建材城 2012 年度至 2014 年度的非经常性损益分别为 1,437.31 万元、2,223.79 万元、20,195.60 万元,而非经常性损益组成中占比较大的分别为资金拆出形成的利息收入以及股权处置收益。其中 2014 年度因处置安徽新祥源房地产开发有限公司股权确认投资收益 25,757 万元。

安徽新祥源成立于 2012 年 5 月,由新光建材城与祥源房地产集团有限公司合资设立,主营业务为房地产开发与经营,该公司成立后主要开发位于安徽省合肥市的“祥源城项目”,该项目是以住宅、配套商业、办公为一体的房地产项目,至 2014 年 6 月新光建材城转让安徽新祥源 33.5%股权前,该项目尚处于开发阶段,尚未竣工验收和实现销售。

安徽新祥源作为标的公司参股的房地产公司，并非标的公司未来战略发展重心，为集中资源发展自身及控股企业的房地产开发与经营业务，2014年6月，新光建材城将其持有的安徽新祥源33.5%股权转让至合资方祥源房地产集团有限公司。根据新光建材城与祥源房地产集团有限公司于2014年6月签署的《股权转让协议》，新光建材城将其所持安徽新祥源33.5%股权转让至祥源房地产集团有限公司，交易双方以安徽新祥源“祥源城项目”未来预期收益作为定价依据，协商确定本次股权转让价格为27,497.84万元，产生股权转让收益25,757.83万元。

2) 新光建材城经营业绩不存在对非经常性损益的重大依赖

新光建材城报告期内扣除非经常性损益后净利润均为正数，且最近三年累计超过3,000万元，符合《首发管理办法》的相关规定。新光建材2012年度、2013年度扣除非经常性损益后净利润较低，主要原因为新光建材城所属房地产开发行业，项目建设需要一定的工期，新光建材城2012年度-2013年度无新项目交付，利润主要来源于原有东阳国际建材装饰城的出租收入；新光建材城从2014年度开始，将有东阳欧景名城、新光天地一期、新光天地二期以及新光天地三期等项目陆续交付使用，预计新光建材城从2014年度开始，利润将有较大幅度增长。此外，根据新光建材城的业务发展规划，新光建材城未来将加大业务拓展力度，寻求更多的投资机遇，拓展市场资源与项目储备，提高公司市场占有率。

报告期内，新光建材城最大的非经常性损益来源于处置持有安徽新祥源33.5%股权产生的投资收益。安徽新祥源作为新光建材城参股的房地产公司，并非标的公司未来战略发展重心，为集中资源发展自身及控股企业的房地产开发与经营业务，2014年6月，新光建材城将其持有的安徽新祥源33.5%股权转让至合资方祥源房地产集团有限公司。安徽新祥源与新光建材城同属于房地产开发行业，新光建材城报告期内投资和处置安徽新祥源的股权，均属于新光建材城根据公司业务发展的需要作出的经营决策，新光建材城处置其持有的安徽新祥源33.5%股权产生的收益虽然属于非经常性损益，但与新光建材城的经营业务相关。

新光建材城经营业绩主要来源于物业出租收入和商品房销售收入。报告期内，新光建材城陆续开发了东阳国际建材装饰城、东阳欧景名城以及新光天地一

期等项目，累计已完成开发面积 477,641.54 平方米；同时，新光建材城目前正在开发建设的新光天地二期、新光天地三期等项目，正在开发的项目面积达 163,251.74 平方米；此外，根据新光建材城的业务发展规划，新光建材城未来将加大业务拓展力度，寻求更多的投资机遇，拓展市场资源与项目储备，提高公司市场占有率。因此综上所述，新光建材城经营业绩不存在对与生产经营业务无关的非经常性损益重大依赖。

(3) 关于标的公司符合《首次公开发行股票上市管理办法》第三十七条第四款规定的说明

1) 标的公司最近一个会计年度的利润构成分析

本次交易，交易对方新光集团、虞云新拟将其所持房地产业务整体注入上市公司实现上市，标的公司最近一个会计年度（2014 年）的利润构成主要如下：

项目	金额（单位：万元）
主营业务收入	240,586.42
主营业务成本	163,385.34
主营业务毛利	77,201.08
扣除所得税影响后的主营业务毛利	57,900.81
投资收益	25,875.81
其中：处置安徽新祥源 33.5%股权确认投资收益	25,757.83
扣除所得税影响后的投资收益	19,002.31
净利润	54,665.67
其中：扣除所得税影响后的投资收益占净利润比重	34.76%
归属于母公司股东的净利润	47,399.62
其中：扣除所得税影响后的投资收益占归属于母公司股东的净利润比重	40.09%

① 标的公司最近一个会计年度主营业务毛利远大于投资收益

根据上表，标的公司 2014 年主营业务收入 240,586.42 万元，主营业务成本 163,385.34 万元，实现主营业务毛利 77,201.08 万元；同期实现投资收益 25,875.81 万元，主营业务毛利远大于投资收益，显示标的公司主营业务具备较强的盈利能力。

② 标的公司最近一个会计年度净利润主要来自于主营业务利润

如上表所示，标的公司 2014 年实现净利润 54,665.67 万元，其中扣除所得税影响后的投资收益占净利润比重为 34.76%；实现归属于母公司股东的净利润 47,399.62 万元，其中扣除所得税影响后的投资收益占归属于母公司股东的净利润的比重 40.09%，均未超过 50%，显示标的公司最近一个会计年度的净利润主要来源于其主营的房地产开发与经营业务。

2) 标的公司 2014 年扣除非经常性损益后的净利润中投资收益占比分析

① 标的公司 2014 年的净利润指标

根据首发办法第三十三条规定：发行人的净利润以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据，由此，标的公司 2014 年归属于母公司的净利润合计为 47,399.62 万元，扣除非经常性损益后的净利润合计为 25,855.78 万元，扣除非经常性损益后的净利润 25,855.78 万元为较低者。

② 标的公司 2014 年各项投资收益的原因和性质

2014 年，标的公司各项投资收益的构成如下：

单位：万元

项目	金额	原因	性质
权益法核算的长期股权投资收益	-1,618.19	标的公司按照权益比例对联营企业杭州香溪房地产开发有限公司、安徽新祥源确认的投资收益	经常性损益
处置长期股权投资产生的投资收益	25,771.38	新光建材城处置其持有的安徽新祥源 33.5%股权、以及浙江新盟置业有限公司的股权形成的投资收益	非经常性损益
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	1,551.93	主要为标的公司所参股的企业在持有期间享有的分红收益	本次重组中列入非经常性损益
处置可供出售金融资产取得的投资收益	170.00	标的公司处置对上海磐石金池投资合伙企业（有限合伙）、对天津达晨创世股权投资基金合伙企业的投资所产生的投资收益	非经常性损益
处置理财产品收益	0.69	标的公司处置理财产品确认的投资收益	非经常性损益
合计	25,875.81	-	-

如上表所示，按照扣除非经常性损益前后较低者为计算依据，标的公司 2014 年扣除非经常性损益后的净利润为 25,855.78 万元，其中，包含属于经常性损益的投资收益-1,618.19 万元，占比较小，标的公司 2014 年的净利润并不主要来自合并报表范围外的投资收益，符合《首次公开发行股票上市管理办法》第三十七条第四款规定。

③ 标的公司扣除非经常性损益后净利润仍满足企业上市的盈利要求

标的公司最近一个会计年度实现归属于母公司净利润为 47,399.62 万元,实现扣除非经常性损益后归属于母公司净利润为 25,855.78 万元,按照孰低计算,标的公司在剔除包含该等投资收益在内的非经常性损益后的净利润,依然满足证监会《首次公开发行股票上市管理办法》第三十三条关于拟上市企业的盈利要求。

④ 标的公司预测未来盈利主要来源于房地产开发与经营主业

标的公司主营业务为住宅、商业地产的开发、销售和服务,报告期内,标的公司实现收入 28,072.95 万、94,638.28 万、245,218.04 万元及 90,756.78 万元,实现扣除非经常性损益后的归属于母公司净利润分别为 3,848.42 万元、10,264.81 万元、25,855.78 万元、13,264.94 万元,标的公司房地产开发与经营业务的盈利能力较强。本次交易中,交易对方新光集团、虞云新已出具承诺,按照扣除非经常性损益后归属于母公司净利润计算,标的公司 2016 年度合计净利润不低于 14 亿元,2016 年度与 2017 年度累计实现的合计净利润不低于 27 亿元,2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计净利润不低于 40 亿元。标的公司预测未来盈利主要来源于房地产开发与经营主业,具有较强的持续盈利能力。

⑤ 相关案例

福建龙洲运输股份有限公司(股票代码:002682)2012 年首发上市时,根据福建龙洲运输股份有限公司公告的招股说明书和审计报告,发行人最近一个会计年度投资收益占净利润的比例分析如下:

单位:万元	
项目	金额/比重
投资收益	14,872.30
其中:处置长期股权投资产生的投资收益	14,480.00
其他投资收益	392.29
处置长期股权投资产生的投资收益扣除所得税影响后的金额	10,860.00
归属于母公司股东的净利润	18,927.50
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	7,631.51
处置长期股权投资产生的投资收益扣除所得税影响后的	57.38%

项目	金额/比重
金额占归属于母公司股东净利润的比例	

注：处置长期股权投资产生的投资收益扣除所得税影响后的金额的计算方式为：处置长期股权投资产生的投资收益×（1-所得税率 25%）

根据上表，福建龙洲运输股份有限公司前一个会计年度处置长期股权投资产生的投资收益较高，该项投资收益扣除所得税影响后的金额占归属于母公司股东净利润的比例 57.38%，占比较高；除该项投资收益外，其他投资收益占扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润比例较低。保荐机构认定该种情形不会影响公司持续盈利能力。2012 年 2 月，福建龙洲运输股份有限公司 IPO 获证监会审核通过。

（4）关于标的公司报告期内关联方资金拆借的说明

1）截至报告期末（2015 年 7 月 31 日），标的公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况

标的公司所属的房地产行业属于资本密集型行业，报告期内，新光集团为提高资金使用效率，对集团内子公司的资金进行统一管理和调配，存在标的公司与控股股东新光集团之间资金往来的情形。报告期内，标的公司与新光集团及其控制的企业企业资金往来情况如下：

单位：万元

关联方单位	2015 年 1-7 月应付加权平均本金金额	2014 年度应收加权平均本金金额	2013 年度应收加权平均本金金额	2012 年度应付加权平均本金金额
新光集团	13,100.38	83,511.53	11,328.34	105,678.73

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。同时，本次重组的交易对方及其实际控制人已出具承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金，也不要求上市公司为本公司及本公司的关联企业进行违规担保，符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》以及《首发管理办法》第二十七条的相关规定。

2）标的公司资金拆借利率水平及其公允性

报告期内，出于资金使用效率考虑，标的公司与控股股东之间存在资金拆借情形，其资金拆出与拆入均按照年利率 12%收取资金占用费。标的公司万厦房产及新光建材城之间也存在资金拆借行为，主要是为了提高标的公司的资金使用效率，未收取资金占用费。

报告期内，标的公司除与控股股东新光集团、标的公司内部之间存在资金拆借外，与其他关联方的资金拆借及利率水平如下所示：

单位：万元

资金拆出方	资金拆入方	关联关系	利率	拆借金额	备注
新光建材城	安徽新祥源	新光建材城曾持有该公司 33.5%股权，2014 年 6 月，新光建材城全部对外转让	14.40%	20,350.00	截至本报告书出具之日，余额已收回
万厦房产	杭州香溪	万厦房产曾持有该公司 30%股权，2015 年 6 月，万厦房产全部对外转让	-	19,819.94	截至本报告书出具之日，余额已收回

标的公司与控股股东之间的资金占用费率是综合考虑了标的公司自身融资成本，并参考中国人民银行发布的金融机构人民币一年期贷款基准利率，经过资金拆借双方协商确定的，标的公司董事会或股东会对上述交易进行了审议并通过。上述资金拆借的利率具有公允性和合理性。

（5）中介机构核查意见

经核查，本次重组的独立财务顾问认为：（1）标的公司最近三年营业收入、净利润增长合理；（2）新光建材城经营业绩不存在对非经常性损益的重大依赖；（3）标的公司不存在最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外投资收益的情形，符合《首次公开发行股票上市管理办法》第三十七条第四款的有关规定；（4）标的公司历史经营期内，出于资金使用效率考虑，标的公司与控股股东之间存在资金拆借的情况。标的公司与控股股东之间的资金占用费率是综合考虑了标的公司自身融资成本和市场情况，经过资金拆借双方协商确定，并经过标的公司董事会或股东会审议通过，报告期标的公司资金拆借利率公允。

（三）现金流量分析

报告期内，标的公司现金流量构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-11,149.74	78,367.66	-26,111.38	-31,971.95
投资活动产生的现金流量净额	-82,124.56	-67,026.07	-159,328.13	-55,988.34
筹资活动产生的现金流量净额	99,917.83	-10,690.31	184,101.17	48,335.57
现金及现金等价物净增加额	6,643.53	651.28	-1,338.34	-39,624.72
期末现金及现金等价物余额	13,063.32	6,419.78	5,768.51	7,106.84

2012 年度、2013 年度，标的公司经营性现金流量净额为较大金额的负值，主要原因系 2012 年度、2013 年度支付的土地款较多所致；2014 年度，标的公司经营性现金流量净额为较大金额的正值，主要原因系新光天地一期地下商铺 2014 年 2 月开盘，本年度预收房款增加，同时标的公司 2014 年度支付的土地款较 2013 年度减少；2015 年 1-7 月，标的公司经营性现金流量净额为较大金额的负值，主要原因系 2015 年 1-7 月标的公司暂无新开盘项目，同时仍需对在建项目继续投入。

2012 年度、2013 年度标的公司投资性现金流出主要原因系标的公司与新光集团间关联资金往来所致；2014 年标的公司与新光集团间关联资金往来大幅减少，标的公司投资性现金流出主要原因系取得金华欧景 45%股权导致投资支出现金增加，同时向新光集团收购世贸中心 100%股权及建德新越 70%导致取得子公司及其他营业单位支付的现金净额增加所致；2015 年 1-7 月标的公司投资性现金流出主要原因系标的公司本期投资活动现金流入大幅减少，同时标的公司在建项目建设投资所需购置固定资产等支付的现金增加所致。

2012 年度、2013 年度及 2015 年 1-7 月，标的公司筹资性现金流入主要原因系标的公司金华欧景名城、新光天地一期、二期及三期、世贸中心、皇冠假日酒店及其附楼等项目开发建设资金需求较大，标的公司向金融机构等的融资款增加所致；2014 年度，标的公司筹资性现金流出主要原因系标的公司上述开发项目竣工交付，标的公司偿还金融机构借款所致。

报告期内，标的主营业务收入与销售商品、提供劳务收到的现金对比如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度

销售商品、提供劳务收到的现金	62,237.35	121,827.20	160,666.06	64,519.25
主营业务收入	90,756.78	240,586.42	91,168.67	24,936.88
占比	0.69	0.51	1.76	2.59

报告期内，标的公司销售商品、提供劳务收到的现金与主营业务收入的比重分别为 2.59、1.76、0.51 及 0.69。

由于房地产开发公司特殊经营模式，房产交付前往往会提前预售，预售的现金流入与营业收入不能完全配比。

总体而言，在考虑了房地产开发项目结算的周期性特点后，标的公司现金流状况反映了公司良好的经营状况。

（四）资本性支出分析

2014 年 6 月，万厦房产收购金华欧景 45%股权；2014 年 12 月，万厦房产收购世茂中心 100%股权、建德新越 70%股权。具体情况参见本报告书“第四节 标的资产基本情况”之“二、本次交易标的之一：万厦房产 100%股权”。

四、交易完成后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析

（一）公司的资产负债情况及财务安全性

1、主要资产及构成分析

根据备考财务报表，假设本次发行股份购买资产的重大资产重组已于 2014 年 1 月 1 日实施完成，上市公司最近一年一期的资产结构如下：

单位：万元

项目	2015.7.31		2014.12.31	
	备考	收购前	备考	收购前
流动资产				
货币资金	64,300.39	6,418.09	16,988.25	4,530.68
应收票据	1,427.77	1,427.77	2,380.86	2,380.86
应收账款	23,361.30	22,109.58	23,848.33	23,305.04
预付账款	24,069.23	179.99	1,881.20	255.51
应收利息	652.90	-	3.74	-
其他应收款	26,554.54	378.13	33,387.75	247.87
存货	451,823.20	13,920.71	477,302.84	13,679.03
其他流动资产	1,644.04	525.85	1,631.28	432.49

流动资产合计	593,833.36	44,960.12	557,424.26	44,831.47
非流动资产				
可供出售金融资产	10,920.00	10,920.00	10,920.00	10,920.00
长期股权投资	3,683.92	3,683.92	3,793.23	3,793.23
投资性房地产	161,034.99	197.95	162,782.70	-
固定资产	60,653.86	59,420.76	61,509.40	60,049.80
在建工程	176,646.41	2,505.94	156,529.82	4,720.48
工程物资	425.09	-	-	-
固定资产清理	51.40	51.40	50.29	50.29
无形资产	15,094.23	9,424.43	15,337.87	9,573.14
长期待摊费用	1,013.26	482.01	1,280.50	501.65
递延所得税资产	8,427.45	1,936.90	7,427.53	1,552.94
其他非流动资产	809.88	809.88	865.82	865.82
非流动资产合计	438,760.48	89,433.18	420,497.16	92,027.35
资产总计	1,032,593.84	134,393.30	977,921.43	136,858.83

假定本次交易完成后，截至 2014 年末，公司总资产由收购前的 136,858.83 万元增至 977,921.43 万元，其中流动资产由收购前的 44,831.47 万元增至 557,424.26 万元，非流动资产由收购前的 92,027.35 万元增至 420,497.16 万元；截至 2015 年 7 月末，公司总资产由收购前的 134,393.30 万元增至 1,032,593.84 万元，其中流动资产由收购前的 44,960.12 万元增至 593,833.36 万元，非流动资产由收购前的 89,433.18 万元增至 438,760.48 万元。

本公司本次交易前主营业务是回转支承的生产与经营等业务，通过本次重组，注入盈利能力较强的房地产开发与商业经营相关业务和资产。本次收购后，资产规模及资产质量将得到极大提升，公司资产流动性将有所提高。

2、主要负债及构成分析

根据备考财务报表，假设本次发行股份购买资产的重大资产重组已于 2014 年 1 月 1 日实施完成，上市公司最近一年一期的负债结构如下：

单位：万元

项目	2015.7.31		2014.12.31	
	备考	收购前	备考	收购前
流动负债				
短期借款	140,250.00	40,250.00	111,540.00	37,040.00
应付票据	1,450.00	1,450.00	13,050.00	3,050.00

应付账款	39,725.92	4,650.94	77,895.99	5,554.98
预收账款	49,592.60	263.34	77,519.50	143.37
应付职工薪酬	2,081.89	1,892.34	2,038.26	1,917.67
应交税费	46,739.88	150.35	44,667.49	410.44
应付利息	8,252.82	179.77	1,130.11	55.83
其他应付款	34,383.58	40.06	53,264.55	74.61
一年内到期的非流动负债	295,942.00	-	68,140.00	-
其他流动负债	163.08	163.08	247.19	247.19
流动负债合计	618,581.76	49,039.89	449,493.09	48,494.09
非流动负债				
长期借款	126,000.00	-	250,900.00	-
递延收益	772.87	772.87	833.53	833.53
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	126,772.87	772.87	251,733.53	833.53
负债合计	745,354.63	49,812.75	701,226.63	49,327.62

本次交易完成后，截至 2014 年末，公司负债总额由收购前的 49,327.62 万元增加至 701,226.63 万元，其中流动负债由收购前的 48,494.09 万元增加至 449,493.09 万元，主要是短期借款增加 74,500.00 万元，应付账款增加 72,341.01 万元，预收款项增加 77,376.13 万元，应交税费增加 44,257.05 万元，其他应付款增加 53,189.94 万元及一年内到期非流动负债增加 68,140.00 万元；非流动负债由收购前的 833.53 万元增加至 251,733.53 万元，主要是长期借款增加 250,900.00 万元。

截至 2015 年 7 月末，公司负债总额由收购前的 49,812.75 万增加至 745,354.63 万元，其中流动负债由收购前的 49,039.89 万元增加至 618,581.76 万元，主要是短期借款增加 100,000.00 万元，应付账款增加 35,074.98 万元，预收款项增加 49,329.26 万元，应交税费增加 46,589.53 万元，其他应付款增加 34,343.52 万元及一年内到期非流动负债增加 295,942.00 万元；非流动负债由收购前的 772.87 万元增加至 126,772.87 万元，主要是长期借款增加 126,000.00 万元。

3、本次收购前后偿债能力比较分析

项目	2015.07.31		2014.12.31	
	备考	收购前	备考	收购前
资产负债率	72.18%	37.06%	71.71%	36.04%
流动比率	0.96	0.92	1.24	0.92

速动比率	0.23	0.63	0.18	0.64

本次交易完成后，以 2014 年末、2015 年 7 月末比较，公司资产负债率、流动比率升高，公司整体偿债能力因为收购而略有下降。但总体而言，本次收购后并未影响公司的整体偿债能力水平，且流动比率有所上升，上市公司流动性增强。由于房地产行业的特殊性，存货为可销售房产，因此速动比率不具有可比性。

(1) 标的公司资产负债率较同行业公司偏高的原因：

根据利安达出具的利安达专字【2015】第 2091 号《审计报告》，最近三年一期标的公司模拟合并的资产负债率分别为 68.82%、71.08%、77.46%和 77.37%，高于可比同行业房地产上市公司的平均水平。报告期内，标的公司资产负债率相对较高，主要是因为随着开发规模的扩张，标的公司加大了财务杠杆的运用，通过银行借款和信托等多种融资方式增加了债务融资金额；同时，标的公司目前属于非上市公司，不能通过上市补充资本金，其营运资金更多的利用财务杠杆，导致标的公司资产负债率略高于同行业可比上市公司。

标的公司与同行业公司借壳上市前的资产负债率比较如下：

绿地控股集团有限公司（以下简称“绿地集团”）2015 年成功借壳上海金丰投资股份有限公司、四川蓝光和骏股份有限公司（以下简称“蓝光和骏”）2015 年成功借壳四川迪康科技药业股份有限公司，绿地集团、蓝光和骏在成功借壳上市前资产负债率与标的公司资产负债率对比情况如下：

公司名称	2014 年末/2014 年 10 月 31 日	2013 年末	2012 年末
绿地集团	—	87.20%	86.90%
蓝光和骏	90.76%	89.53%	81.19%
标的公司	77.46%	71.08%	68.82%

注：公开资料未查询到绿地集团 2014 年末资产负债率。

截至本报告书出具之日，标的公司与同行业非上市公司相比，资产负债率较为合理。

(2) 标的公司面临的财务风险应对措施

1) 加强营销管理，加快资金回笼

标的公司的在建项目基本处于金华、义乌、东阳等经济较为发达地区和具有较大潜力的城市，市场前景良好，变现能力较强，且标的公司的在建项目未来两至三年内均可实现竣工销售，标的公司将加强营销管理，加快资金回笼，从而有效降低相关财务风险。

2) 合理规划资金运用，确保收支相匹配

标的公司对资金使用实行精细化管理、严格审批制度。根据生产经营和资金回收情况，按需规划经营性支出及借款数额，确保资金支出情况与盈利能力相匹配。

3) 利用上市公司平台，发挥协同效应

本次交易完成后，标的公司万厦房产和新光建材城将成为上市公司的全资子公司，融资渠道将得到大幅拓宽，财务安全性将得到进一步提高。标的公司将提高公司股权融资的比例，从而优化财务结构，以进一步降低并控制财务风险。

(3) 中介机构核查意见

经核查，本次重组的独立财务顾问认为：标的公司已针对财务风险制定了切实可行的应对措施，整体融资渠道通畅，银行资信状况良好，财务状况稳定。

4、资产运营效率分析

项目	2015.07.31（年化）		2014.12.31	
	备考	收购前	备考	收购前
应收账款周转率	7.51	0.95	11.78	1.60
存货周转率	0.25	1.34	0.14	1.92
总资产周转率	0.18	0.16	0.29	0.25

本次收购完成后，以 2014 年末、2015 年 7 月末比较，由于房地产行业的特点，公司的应收账款周转率有所提高，存货周转率有所下降，总资产周转率略有提高。

(二) 公司的盈利情况

1、本次收购前后利润变动分析

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度

	备考	收购前	备考	收购前
一、营业总收入	103,363.88	12,607.10	281,046.72	35,828.68
二、营业总成本	89,583.92	16,677.77	235,638.55	37,844.95
其中：营业成本	67,782.06	10,807.69	190,006.39	26,621.05
营业税金及附加	8,542.29	109.54	25,547.70	353.49
销售费用	2,304.47	874.18	4,508.08	1,977.57
管理费用	5,121.64	2,707.21	9,606.08	5,639.15
财务费用	4,710.72	1,382.42	5,213.28	2,606.87
资产减值损失	1,122.74	796.74	757.02	646.82
投资收益（损失以“-”号填列）	1,165.69	565.69	26,565.13	689.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-109.31	-	-1,603.88	14.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	14,945.65	-3,504.98	71,973.30	-1,326.95
加：营业外收入	339.54	278.91	1,128.67	1,078.16
其中：非流动资产处置利得	0.37	0.37	0.83	0.83
减：营业外支出	207.18	112.37	366.86	77.43
其中：非流动资产处置损失	4.37	4.37	1.51	0.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,078.00	-3,338.44	72,735.11	-326.22
减：所得税费用	4,533.59	-387.78	18,142.09	-494.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,544.41	-2,950.66	54,593.02	168.05
归属于母公司所有者的净利润	11,034.61	-2,549.81	47,367.01	208.09
少数股东损益	-490.19	-400.85	7,226.01	-40.04

本次收购完成后，本公司的业务规模和盈利规模均得到较大幅度提升，2014年度营业收入由收购前的 35,828.68 万元增长至 281,046.72 万元，增幅 684.42%，净利润由收购前的 168.05 万元增长至 54,593.02 万元，交易完成后，上市公司的盈利能力大幅提升。

2、本次收购完成前后盈利能力指标分析

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度	
	备考	收购前	备考	收购前
毛利（万元）	35,581.82	1,799.41	91,040.34	9,207.63
每股收益（元/股）	0.09	-0.10	0.39	0.01

注：交易完成后基本每股收益中股本以发行完成股本为基础，不考虑配套融资。

本次收购完成后，2014 年度公司的毛利由收购前的 9,207.63 万元提高至 91,040.34 万元，增长 888.75%，2014 年度公司每股收益由 0.01 元/股提升至 0.39 元/股；2015 年 1-7 月公司的毛利由收购前的 1,799.41 万元提高至 35,581.82 万元，

增长 1,877.42%，2015 年 1-7 月公司每股收益由-0.10 元/股提升至 0.09 元/股。

由于上市公司资产质量一般，缺乏竞争优势，抗风险能力较低，持续盈利能力较弱。通过本次交易，公司将置入行业前景良好、盈利能力较强的房地产开发和商业经营资产，使公司转变成为一家具备较强市场竞争力、区域领先的房地产开发和商业经营企业，从而有利于提升上市公司持续经营能力。

（三）本次交易完成后，公司未来经营中的优势与劣势

本次交易完成后，上市公司主营业务将新增房地产开发与商业经营，上市公司将继承标的公司的经营优势，包括领先的经营规模、突出的业务创新能力等；关于标的公司经营优势的具体情况参见本报告书“第十一节 管理层讨论与分析”之“二、标的资产所处行业特点和经营情况的讨论”。

在拥有上述经营优势的同时，公司未来也可能面临若干风险，具体情况参见本报告书“第十五节 风险因素”。

（四）本次交易对公司主营业务构成、经营发展战略和业务管理模式、对公司持续经营能力的影响

1、本次交易对公司主营业务、经营发展战略和业务管理模式的影响

根据上市公司最近一年一期的备考审计报告，公司 2014 年度及 2015 年 1-7 月主营业务收入情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比
商品房销售	87,523.09	85.39%	235,783.94	86.17%
商业物业出租	3,001.46	2.93%	4,802.48	1.76%
机械类：回转支承等	11,955.48	11.66%	33,027.45	12.07%
其他	14.92	0.01%	-	-
合 计	102,494.95	100.00%	273,613.87	100.00%

本次交易完成后，方圆支承将成为一家以房地产开发与商业经营为主，回转支承的生产与经营等为辅的双主业上市公司，尝试搭建传统机械行业与房地产开发与商业经营行业的多元化发展格局，实现公司在保持原有业务发展的基础上注

入盈利能力较强的房地产开发与商业经营的战略发展目标。

作为上市公司传统主营业务的回转支承生产与制造，受近年来宏观经济增长趋缓，行业结构调整、同业竞争加剧等因素影响，回转支承市场需求疲软，公司生产经营面临较大困难和压力。通过本次重大资产重组，公司将结合标的公司较强的盈利能力转化为公司资本实力的积累，在强大的资金实力支撑下，通过不断优化产品结构、产业布局的方式扭转公司现有业务增长乏力的局面。

作为上市公司未来主营业务的房地产开发与商业经营，标的公司自成立以来一直专注于房地产开发和商业经营业务，拥有丰富的房地产开发和商业经营经验，累计房地产开发面积逾 200 万平方米。同时，依托义乌市近年来积极推进国际贸易综合改革及“一带一路”国家战略倡导，义乌和世界各地的经贸合作也将更加多样化，双边贸易更加活跃的背景，标的公司经营业绩在过去两年呈现爆发式增长，随着募投项目义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的相继竣工销售，标的公司将全面实现住宅、商业地产及旅游地产等综合性开发于一体，兼具住宅、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等多功能、多元化业态综合体。通过本次重大资产重组，上市公司将注入优质的房地产开发与商业经营多功能、多元化业态综合体，构建了良好的业务发展势头和业绩增长前景，符合公司战略发展目标。

本次重大资产重组完成后，上市公司将由原来的通用设备制造业跨足房地产业。根据公司业务管理规划，公司将引入标的公司现有经营管理团队，保持标的公司原来经营团队的稳定性，维持标的公司现有业务管理模式不变，从而保证标的公司业务的持续增长。

2、本次交易对公司持续经营能力的影响

本次交易完成后，万厦房产、新光建材城将成为上市公司全资子公司，纳入合并报表范围。交易对方新光集团、虞云新承诺：“1）标的公司 2016 年度合计净利润不低于 14 亿元，（2）标的公司 2016 年度与 2017 年度累计实现的合计净利润不低于 27 亿元；（3）标的公司 2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计净利润不低于 40 亿元。上述净利润指标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司净利润合计数。”通过本次交易将为上市公司培养新的业绩增长点，进

一步增强公司未来整体盈利能力；同时，未来持续稳定的现金流入亦将加强上市公司财务稳健性，提升公司抗风险能力。

本次交易对于积极寻求战略发展新突破的方圆支承具有极其深远的战略意义。通过本次重大资产重组，公司开始涉足房地产行业盈利能力较高的房地产开发及盈利能力稳健的房地产商业经营领域，也为后续拓展旅游地产开发与商业运营等奠定基础。2015年7月19日万厦房产与江苏一九一二文化产业发展有限公司签署《西安长安里1912项目的合作框架协议》及2015年12月5日万厦房产与江苏一九一二文化产业发展有限公司签署《股东协议》的相关约定：万厦房产与江苏一九一二文化产业发展有限公司合资成立专一目的性合资公司，共同合作开发长安里1912项目。1912项目所在地为西安市朝阳门内沿城墙区域内，规划为特色文化主题商业街区。预计未来公司将进一步加强自身商业地产、旅游地产等开发与经营，同时增强与其他商业地产公司合作，实现标的公司产业转型，成为商业地产、旅游地产为主，住宅、综合物业开发为辅的综合型地产开发商。通过本次重大资产重组，有利于实现公司战略发展目标，增强公司盈利能力，并最终实现公司房地产开发与商业经营为主，回转支承的生产与经营等为辅的双轮驱动的战略发展目标。

五、本次交易完成后上市公司的发展规划

（一）上市公司发展战略和主要经营目标

1、上市公司发展战略

本次交易前，方圆支承主要从事回转支承的生产与经营等业务。本次重组成功后，上市公司主营业务将增加房地产开发和商业经营。公司将成为一家具备较强市场竞争力、区域领先的房地产开发和商业经营企业，从而有利于提升上市公司持续经营能力。本次交易完成后，公司的盈利水平及可持续发展能力均将得到大幅提升，能够为未来长期稳健发展建立保障。

2、上市公司未来三年发展目标

未来三年内，上市公司主营业务将增加房地产开发和商业经营。标的公司房地产业务实现上市后，将进一步拓宽其融资渠道，提升品牌影响力和整体竞争实

力，实现标的公司战略发展目标，从而进一步促进上市公司持续健康发展，充分保护全体股东特别是中小股东的利益。

（二）业务发展计划

1、市场拓展与产业升级战略

标的公司重组完成后，将利用上市公司平台加强商业地产、旅游地产等开发与经营，实现公司市场拓展与产业升级。根据 2015 年 7 月 19 日万厦房产与江苏一九一二文化产业发展有限公司签署《西安长安里 1912 项目的合作框架协议》及 2015 年 12 月 5 日万厦房产与江苏一九一二文化产业发展有限公司签署《股东协议》的相关约定：万厦房产与江苏一九一二文化产业发展有限公司合资成立专一目的性合资公司，共同合作开发长安里 1912 项目。1912 项目所在地为西安市朝阳门内沿城墙区域内，规划为特色文化主题商业街区。截至本报告书出具之日，万厦房产已与江苏一九一二文化产业发展有限公司合资成立江苏新玖实业投资有限公司用于未来共同合作开发长安里 1912 项目。预计未来公司将进一步加强自身商业地产、旅游地产等开发与经营，同时增强与其他商业地产公司合作，实现公司产业转型，成为商业地产、旅游地产为主，住宅、综合物业开发为辅的复合型地产开发商。

2、合作伙伴战略

标的公司作为中国城市房地产商策略联盟（中城联盟）的骨干成员，致力于打造服务于联盟的一手房及二手房交易及服务平台。标的公司重组上市后，将利用金融平台，联动销售一、二手房，降低交易环节费用，盘活二、三线城市空置房。

3、投资战略

标的公司将在巩固现有市场布局的基础上进行深耕，按照标的公司既定投资战略布局进行区域扩张、增强公司发展的战略纵深。此外，标的公司将利用上市公司融资平台，进行旅游类经营地产战略投资，增强标的公司商业经营能力，实现公司由房地产开发为主商业经营为辅的房地产开发公司转型为房地产开发与商业经营并重的房地产经营公司。

4、品牌战略

标的公司曾多次被评为金华、义乌地区百强企业，浙江省优秀民营企业，国家统计局授予中国房地产百强企业，中国房地产先进单位，中国房地产企业家全国理事会理事单位，中国房地产企业 500 强等多项荣誉称号。2014 年 11 月，义乌市房地产行业协会授予万厦房产“会长单位”荣誉称号；其开发项目如“国贸大厦”被住建部-中国建筑文化中心评为“中国城市标志性楼盘”荣誉称号；“时代花园”被中国工程建设管理委员会评为“中国‘绿色、健康-明星楼盘’暨消费者信得过、放心开发商”荣誉称号；“财富大厦”被浙江省建筑行业协会、浙江省工程建设质量管理协会颁发“2005 年浙江省建设工程钱江杯奖(优质工程)”。

标的公司注入上市公司后将加强“万厦房产”、“新光天地”、“欧景名城”等一系列品牌的建设与深化，从浙中知名房地产开发企业向中国知名房地产开发企业迈进。

5、基础管理战略

标的公司上市完成后，将持续推进管理标准化和全面信息化结合，保证信息透明、业务运作规范高效，并完善风险控制体系，确保各类风险可控。

第十二节 财务会计信息

一、标的公司财务资料

为便于全面了解本次交易标的的整体情况，利安达对标的资产编制的模拟合并报表（包括 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 7 月 31 日的模拟合并资产负债表，2012 年度、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-7 月的模拟合并利润表、2012 年度、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-7 月的模拟合并现金流量表、模拟合并财务报表附注）进行了审计，并出具了《模拟审计报告》（利安达专字[2015]第 2091 号）。

（一）财务报表

1、模拟合并资产负债表

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产				
货币资金	57,882.30	12,457.58	10,131.79	22,071.88
应收账款	1,251.72	543.29	54.80	-
预付账款	23,889.24	1,625.69	24,655.92	1,363.85
应收利息	652.90	3.74	3.62	3.89
其他应收款	26,176.40	33,139.88	179,713.55	82,726.51
存货	437,902.48	463,623.81	638,966.41	514,273.03
其他流动资产	1,118.19	1,198.80	8,882.21	5,696.52
流动资产合计	548,873.23	512,592.79	862,408.30	626,135.69
非流动资产				
可供出售金融资产	-	-	6,000.00	9,950.00
长期股权投资	-	-	3,358.20	5,278.65
投资性房地产	160,837.04	162,782.70	64,567.79	66,428.81
固定资产	1,233.10	1,459.60	2,059.53	894.10
在建工程	174,140.47	151,809.33	75,591.90	44,726.57
工程物资	425.09	-	-	-
无形资产	5,669.81	5,764.73	5,927.46	5,988.18
长期待摊费用	531.25	778.85	1,080.17	888.64
递延所得税资产	7,241.63	6,367.10	2,914.04	1,517.98
非流动资产合计	350,078.38	328,962.31	161,499.10	135,672.93

资产总计	898,951.62	841,555.10	1,023,907.40	761,808.62
流动负债				
短期借款	100,000.00	74,500.00	95,820.00	4,800.00
应付票据	-	10,000.00	-	100.00
应付账款	35,074.98	72,341.01	65,473.90	35,318.12
预收账款	49,329.26	77,376.13	199,171.22	130,560.97
应付职工薪酬	189.54	120.59	192.46	122.10
应交税费	46,589.53	44,257.05	18,621.15	10,598.99
应付利息	8,073.04	1,074.28	1,151.66	332.45
其他应付款	34,343.52	53,189.94	68,087.13	216,715.80
一年内到期的非流动负债	295,942.00	68,140.00	33,570.00	37,850.00
流动负债合计	569,541.87	400,999.00	482,087.52	436,398.42
非流动负债				
长期借款	126,000.00	250,900.00	245,370.00	87,000.00
预计负债	-	-	374.47	872.42
非流动负债合计	126,000.00	250,900.00	245,744.47	87,872.42
负债合计	695,541.87	651,899.00	727,831.99	524,270.84
股东权益				
归属于母公司股东权益	201,033.56	187,190.57	267,109.72	214,871.47
少数股东权益	2,376.18	2,465.53	28,965.69	22,666.31
股东权益合计	203,409.75	189,656.09	296,075.41	237,537.78
负债及股东权益总计	898,951.62	841,555.10	1,023,907.40	761,808.62

2、模拟合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	90,756.78	245,218.04	94,638.28	28,072.95
减：营业成本	56,974.38	163,385.34	53,174.38	13,802.37
营业税金及附加	8,432.75	25,194.21	10,290.93	2,374.07
销售费用	1,430.30	2,530.51	1,643.89	1,303.03
管理费用	2,414.43	3,966.93	3,774.20	3,947.74
财务费用	3,328.31	2,606.41	1,209.07	113.55
资产减值损失	326.00	110.20	119.76	-448.37
投资收益	600.00	25,875.81	3,291.34	439.60
二、营业利润	18,450.62	73,300.25	27,717.39	7,420.15
加：营业外收入	60.63	50.50	162.43	102.09
减：营业外支出	94.81	289.43	129.28	93.89
其中：非流动资产处置损失	-	0.70	0.63	0.51
三、利润总额	18,416.45	73,061.33	27,750.53	7,428.35

减：所得税费用	4,662.79	18,395.65	7,212.91	2,352.02
四、净利润	13,753.65	54,665.67	20,537.63	5,076.33
归属于母公司股东的净利润	13,843.00	47,399.62	14,238.25	5,619.97
少数股东损益	-89.35	7,266.05	6,299.38	-543.64
五、综合收益总额	13,753.65	54,665.67	20,537.63	5,076.33
归属于母公司股东的综合收益总额	13,843.00	47,399.62	14,238.25	5,619.97
归属于少数股东的综合收益总额	-89.35	7,266.05	6,299.38	-543.64

3、模拟合并现金流量表

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度	2012年度
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	62,237.35	121,827.20	160,666.06	64,519.25
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	6,353.55	36,022.43	11,831.76	11,961.96
经营活动现金流入小计	68,590.90	157,849.63	172,497.82	76,481.21
购买商品、接受劳务支付的现金	56,051.92	49,103.24	156,111.01	92,762.83
支付给职工以及为职工支付的现金	1,273.07	1,937.34	1,894.10	1,593.88
支付的各项税费	11,781.37	8,268.92	12,361.01	6,300.16
支付其他与经营活动有关的现金	10,634.29	20,172.49	28,243.07	7,796.29
经营活动现金流出小计	79,740.65	79,481.98	198,609.20	108,453.16
经营活动产生的现金流量净额	-11,149.74	78,367.66	-26,111.38	-31,971.95
二、投资活动产生的现金流量	-			
收回投资收到的现金	-	15,020.00	19,356.53	46,600.00
取得投资收益所收到的现金	-	19,490.75	3,573.26	474.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金	-	-2.95	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	19,819.94	85,436.65	24,400.07	12,016.07
投资活动现金流入小计	19,819.94	119,944.45	47,329.86	59,090.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34,961.31	30,202.52	25,237.43	22,603.97
投资支付的现金	10,000.00	61,768.00	13,768.00	51,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金	-	95,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	56,983.18	-	167,652.55	41,374.78
投资活动现金流出小计	101,944.50	186,970.52	206,657.99	115,078.74
投资活动使用的现金流量净额	-82,124.56	-67,026.07	-159,328.13	-55,988.34

三、筹资活动产生的现金流量	-			
吸收投资收到的现金	-	-	38,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	220,000.00	158,170.00	310,760.00	40,119.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	299.60	12,937.34	10,715.77	88,359.14
筹资活动现金流入小计	220,299.60	171,107.34	359,475.77	128,478.14
偿还债务支付的现金	91,598.00	139,390.00	65,650.00	34,407.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,833.35	32,295.98	20,483.65	11,669.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	11,950.41	10,111.67	89,240.94	34,065.68
筹资活动现金流出小计	120,381.77	181,797.65	175,374.59	80,142.57
筹资活动产生的现金流量净额	99,917.83	-10,690.31	184,101.17	48,335.57
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	6,643.53	651.28	-1,338.34	-39,624.72
加：期/年初现金及现金等价物余额	6,419.78	5,768.51	7,106.84	46,731.57
六、期/年末现金及现金等价物余额	13,063.32	6,419.78	5,768.51	7,106.84

（二）审计意见

为便于全面了解本次交易标的的整体情况，利安达对标的资产编制的模拟合并报表（包括 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 7 月 31 日的模拟合并资产负债表，2012 年度、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-7 月的模拟合并利润表、2012 年度、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-7 月的模拟合并现金流量表、模拟合并财务报表附注）进行了审计，并出具了《模拟审计报告》（利安达专字[2015]第 2091 号）。

利安达会计师认为：“标的公司模拟合并财务报表在所有重大方面已经按照后附模拟合并财务报表附注三所述的编制基础编制，公允反映了贵公司 2015 年 7 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的模拟合并财务状况及 2015 年 1-7 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的模拟合并经营成果。”

（三）财务报表的编制基础及合并财务报表范围

1、财务报表的编制基础和假设

标的公司模拟财务报表以标的公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

基于本模拟合并财务报表使用目的，根据《企业会计准则-基本准则》关于会计信息质量的要求，为便于拟收购资产会计信息的可比性和可理解性，有助于财务会计报告使用者作出经济决策，本模拟合并财务报表编制了模拟合并资产负债表、模拟合并利润表、模拟合并现金流量表、模拟合并财务报表附注，其中模拟合并资产负债表的所有者权益以归属于母公司股东的所有者权益、归属于少数股东所有者权益列示，不区分所有者权益各明细项目。

因模拟合并财务报表是在假定本次交易于 2012 年 1 月 1 日已经完成，公司的业务架构于 2012 年 1 月 1 日已经形成并独立存在的基础上，根据上述的方法编制的。根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，模拟合并财务报表未编制模拟合并股东权益变动表。

2、合并财务报表范围及其变化情况

截至 2015 年 7 月 31 日，纳入合并报表范围公司基本情况如下：

单位：万元

企业名称	注册资本	主营业务	合并期间
浙江万厦房地产开发有限公司	50,000.00	房地产开发、商业经营	2012 年度—2015 年 1-7 月
金华欧景置业有限公司[注 1]	36,000.00	房地产开发、商业经营	2012 年度—2015 年 1-7 月
义乌万厦园林绿化工程有限公司	1,000.00	城镇绿化苗批零兼营、园林绿化工程施工	2012 年度—2015 年 1-7 月
浙江新盟置业有限公司	10,000.00	房地产开发、销售	2012 年度—2014 年 12 月 30 日[注 2]
义乌世茂中心发展有限公司	88,000.00	房地产开发、商业经营	2012 年度—2015 年 1-7 月 [注 3]
建德新越置业有限公司	10,000.00	房地产开发、商业经营	2012 年度—2015 年 1-7 月 [注 3]
浙江新光建材装饰城开发有限公司	30,000.00	房地产开发、商业经营	2012 年度—2015 年 1-7 月

东阳新光太平洋实业有限公司	1,000.00	商业百货运营	2014 年 3 月-2015 年 7 月 [注 4]
义乌和乐星文化科技发展有限公司	10,000.00	服务业	2014 年 12 月-2015 年 1-7 月[注 5]

[注 1]: 2014 年 6 月 30 日, 万厦房产公司购买金华欧景置业有限公司少数股东持有的 45%股份后, 本公司持有金华欧景置业有限公司 100%股份。持股比例与表决权比例一致。

[注 2]: 浙江新盟置业有限公司于 2014 年 12 月 30 日注销, 2012 年度-2014 年 12 月 30 日仍纳入合并范围。

[注 3]: 2014 年 12 月 30 日完成对义乌世茂中心发展有限公司和建德新越置业有限公司同一控制下的购买, 在合并前后同受新光控股集团有限公司控制。

[注 4]: 东阳新光太平洋实业有限公司成立于 2014 年 3 月 31 日, 原名东阳新光太平洋百货有限公司, 自 2014 年 3 月 31 日起将东阳新光太平洋实业有限公司纳入合并范围。

[注 5]: 义乌和乐星文化科技发展有限公司成立于 2014 年 12 月 12 日, 自 2014 年 12 月 12 日起将义乌和乐星文化科技发展有限公司纳入合并范围。

(四) 主要会计政策和会计估计

1、会计年度

标的公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。模拟报表所载财务信息的会计期间为 2012 年 1 月 1 日起至 2015 年 7 月 31 日止。

2、记账本位币

记账本位币为人民币。

3、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的, 为同一控制下的企业合并。通常情况下, 同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并, 除此之外, 一般不作为同一控制下的企业合并。

同一控制下的企业合并, 合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的, 应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财

务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

标的公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。

通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

4、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用

对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处购、研究与开发活动以及融资活动等。

母公司将其全部子公司（包括母公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表的合并范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

（2）合并财务报表编制的方法

母公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体；合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料编制合并财务报表，以反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

1) 合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

2) 抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

3) 抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

4) 站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

标的公司在编制合并财务报表时，如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并

资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司以及业务，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，比照母公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

（3）合并财务报表编制特殊交易的会计处理

1) 母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2) 企业因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，在

合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。

3) 母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

4) 企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

5) 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- ④一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

5、合营安排的分类及共同经营的会计处理

(1) 合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

（2）共同经营的会计处理方法

标的公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

6、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、外币折算和外币报表折算

（1）发生外币交易时折算汇率的确定方法

标的公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价）折算为人民币金额。

（2）在资产负债表日对外币项目的折算方法、汇兑损益的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号—借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账

本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

（3）外币报表折算的会计处理方法

标的公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目“其他综合收益”中单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

8、金融工具

（1）金融工具的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。（2）确认依据和计量方法

金融工具指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。标的公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

（3）金融工具的计量方法

标的公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

标的公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

3) 可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，计入其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

4) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额。

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指公司（转出方）将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

标的公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

标的公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（5）金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

标的公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（6）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司公允价值计量按《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》的相关规定执行，具体包括：

1) 公允价值初始计量

标的公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等,判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量,且其交易价格与公允价值不相等的,公司将相关利得或损失计入当期损益,但其他相关会计准则另有规定的除外。

2) 公允价值的估值技术

标的公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。标的公司使用多种估值技术计量公允价值时,会充分考虑各估值结果的合理性,选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司在估值技术的应用中,优先使用相关可观察输入值,只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

3) 公允价值的层次划分

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次,并首先使用第一层次输入值,其次使用第二层次输入值,最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

以上层次划分具体表现为:金融工具存在活跃市场的,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(7) 金融资产减值测试方法及会计处理方法

1) 持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时,将其账面价值减记至预计未

来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值(折现利率采用原实际利率),减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。计提减值准备时,对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试;对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试,或根据客户的信用程度等实际情况,按照信用组合进行减值测试;单独测试未发生减值的持有至到期投资,需要按照根据客户的信用程度等实际情况,按照信用组合再进行测试;已单项确认减值损失的持有至到期投资,不再根据客户的信用程度等实际情况,按照信用组合进行减值测试。

2) 应收款项: 参见本节“8、应收款项”。

3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,则按其公允价值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提减值准备。在确认减值损失时,将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,计入减值损失。该转出的累计损失,等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

对于可供出售权益工具投资发生的减值损失,在该权益工具价值回升时,通过权益转回,不通过损益转回。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失,不予转回。

对于权益工具投资,公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法,以及持续下跌期间的确定依据为:

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。

成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

4) 其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

9、应收款项

标的公司采用备抵法核算坏账损失。

标的公司于资产负债表日，将 1000 万元以上的应收款项划分为单项金额重大的应收款项逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单独测试未发生减值的应收账款和其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额 1000 万元以上（含）的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减

值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法：

确定组合的依据		坏账准备的计提方法
组合 1	按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，单独测试未发生减值的重大应收款项	由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备
组合 2	除组合 1 外的应收款项	账龄分析法

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

(3) 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：有确凿证据表明可收回性存在明显差异。

坏账准备的计提方法为：根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(4) 对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

10、存货

(1) 存货类别

标的公司存货主要包括原材料、包装物、在产品、产成品、库存商品、低值易耗品、开发产品、开发成本、工程施工等。

(2) 发出存货的计价方法

1) 存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。

2) 低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。

3) 开发产品按单项实际成本计算确定。

4) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本评估的单位面积建造成本结转销售成本。

(3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

(4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(5) 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

(6) 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量问题而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

(7) 确定不同类别存货可变现净值的依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后

的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（8）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

11、长期股权投资

长期股权投资指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

（1）共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

（2）初始投资成本确定

1) 公司合并形成的长期股权投资，按照“同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”确定其初始投资成本。

2) 除公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，

按照下列规定确定其初始投资成本：

以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定。

（3）后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，都可以对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

1) 采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

2) 采用权益法核算的长期股权投资，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

标的公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年实现

的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；标的公司于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配之外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位净利润进行调整后确认。对被投资单位采用的与标的公司不一致的会计政策及会计期间、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益和其他综合收益等。标的公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号—资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

12、投资性房地产

（1）投资性房地产种类和计量模式

标的公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。

（2）采用成本模式的折旧或摊销方法

标的公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

13、固定资产

(1) 固定资产的确认条件

标的公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类和折旧方法

公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备及电子设备等。

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	5	35	2.71
机器设备	5	10	9.5
办公设备及电子设备	5	3、5	19、31.67
运输设备	5	4、5	19、23.75

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，进行相应的调整。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；

3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

5) 租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

14、在建工程

标的公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

标的公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

1) 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；

2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；

3) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

15、借款费用资本化

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生。
- 2) 借款费用已经发生。
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

(3) 资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

16、无形资产

（1）无形资产的计价方法

标的公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

标的公司无形资产后续计量，分别为：1）使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；2）使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

（2）使用寿命有限的无形资产，使用寿命估计情况

公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；7）与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。标的公司采用直线法摊销。列示如下：

类别	使用年限
土地使用权	40、50

(3) 使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据以及对其寿命的复核程序

标的公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：1) 来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；2) 综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

17、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

18、资产减值

(1) 长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用

寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（2）有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

（3）因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

（4）资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间

作相应调整,以使该资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

19、职工薪酬

职工薪酬,是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

标的公司短期薪酬具体包括:职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费,医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,住房公积金,工会经费和职工教育经费,短期带薪缺勤,短期利润分享计划,非货币性福利以及其他短期薪酬。

标的公司离职后福利,是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。

辞退福利,是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

标的公司其他长期职工福利,是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬,包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

标的公司在职工为公司提供的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

1) 标的公司在职工为公司提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤:

①根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义

务的所属期间；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

④在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

（3）辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资产成本。

20、预计负债

（1）预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为

负债：

- 1) 该义务是公司承担的现时义务。
- 2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- 3) 该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- 1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- 2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

公司资产负债表日对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

21、收入确认

(1) 销售商品的收入确认

- 1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- 2) 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- 3) 收入的金额能够可靠的计量；
- 4) 与交易相关的经济利益很可能流入企业；
- 5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

具体确认原则：房地产销售在签订了销售合同并履行了合同规定的义务，房

产已完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在销售合同规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

（2）提供劳务的收入确认

1）在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

2）如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

①与合同相关的经济利益很可能流入企业；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

3）合同完工进度的确认方法：标的公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

（3）让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，公司分别以下情况确认收入：

1）利息收入按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

2）使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3）出租物业收入：

①具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

②履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；

③出租物业成本能够可靠地计量。

22、政府补助

（1）政府补助的类型

政府补助是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

（2）政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：1）用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；2）用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（3）区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

标的公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。

标的公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：

（4）与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

标的公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

（5）政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

23、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

（2）递延所得税资产的确认依据

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，标的公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

（3）递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(4) 递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

24、租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

(1) 经营租赁的会计处理方法

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

1) 承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，采用出租人租赁内含利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

标的公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

2) 出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金是指金额不固定、以时间长短以外的其他因素(如销售量、使用量、物价指数等)为依据计算的租金。由于或有租金的金额不固定，无法采用系统合理的方法对其进行分摊，因此或有租金在实际发生时计入当期损益。

25、重要会计政策和会计估计变更

1) 重要会计政策变更

标的公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则。

会计政策变更对本报告期财务报表的总资产、总负债、净资产及利润表项目无影响。

2) 重要会计估计变更

报告期标的公司重要会计估计未发生变更。

(五) 主要税种及享受的主要税收优惠政策

1、主要税种

标的公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
营业税	按应税营业收入计征	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税计征	5%
水利建设基金	按应税营业收入计征	0.1%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
土地使用税	按土地面积计征	6 元/平米、9 元/平米、12 元/平米、16 元/平米

土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	实行四级超率累进税率 (30%~60%)

2、税收优惠

标的公司未享受相关税收优惠政策。

(六) 非经常性损益明细表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	600.00	25,770.81	-0.63	14.64
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	204.92	4,367.62	3,252.19	2,845.76
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-2,353.72	-1,264.75	-809.90
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	170.69	2,970.77	107.66
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-34.18	-238.36	33.78	8.71
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	1,551.93	591.02	366.68
减：少数股东权益影响额	-0.02	-168.44	-91.52	-31.72
减：所得税影响额	192.70	7,893.57	1,700.45	793.72
合计	578.06	21,543.84	3,973.44	1,771.55

(七) 或有事项

截至本报告书出具之日，标的公司为第三方提供的担保事项已履行完毕；除此之外，公司不存在其他需要披露的或有事项。

二、上市公司备考财务报表

根据利安达出具的备考合并财务报表及专项审计报告，按照本次重组完成后架构编制的上市公司最近一年一期的备考财务资料如下：

(一) 备考合并财务报表编制基础

1、本备考财务报表由上市公司管理层编制，上市公司以持续经营假设为基

础，并假设本次重大资产重组事项在本备考财务报表期初（2014 年 1 月 1 日）已经完成，并且下列事项均已获通过：（1）公司股东大会作出批准本次重大资产重组相关议案的决议；（2）本次重大资产重组获得中国证券监督管理委员会的核准。按照重组事项完成后的架构编制。

2、本次非公开发行股份后，公司实际控制人将发生变更。根据财政部《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17 号）、财政部《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）的相关规定，万厦房产和新光建材城股东新光控股集团有限公司和自然人虞云新认购上市公司定向发行的股份并取得上市公司控制权，上市公司在交易发生时持有构成业务的资产或负债，本次交易行为已构成反向购买。根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》及企业会计准则讲解的相关规定，本备考财务报表按照反向购买相关会计处理方法编制。

3、本备考财务报表是以上市公司、万厦房产和新光建材城业经审计的 2014 年度及 2015 年 1-7 月财务报表为基础编制。上市公司 2014 年度及 2015 年 1-7 月财务报表数据依据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。万厦房产和新光建材城 2014 年度、2015 年 1-7 月财务报表数据依据业经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

4、因本备考财务报表是在假定本次交易于相关期间期初已完成的基础上编制的，同时基于以上所述的特定目的，故本备考财务报表并未编制备考现金流量表及备考所有者权益变动表。

（二）最近一年一期简要备考财务报表

1、备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31
流动资产		
货币资金	64,300.39	16,988.25
应收票据	1,427.77	2,380.86
应收账款	23,361.30	23,848.33
预付账款	24,069.23	1,881.20
应收利息	652.90	3.74

其他应收款	26,554.54	33,387.75
存货	451,823.20	477,302.84
其他流动资产	1,644.04	1,631.28
流动资产合计	593,833.36	557,424.26
非流动资产		
可供出售金融资产	10,920.00	10,920.00
长期股权投资	3,683.92	3,793.23
投资性房地产	161,034.99	162,782.70
固定资产	60,653.86	61,509.40
在建工程	176,646.41	156,529.82
工程物资	425.09	-
固定资产清理	51.40	50.29
无形资产	15,094.23	15,337.87
长期待摊费用	1,013.26	1,280.50
递延所得税资产	8,427.45	7,427.53
其他非流动资产	809.88	865.82
非流动资产合计	438,760.48	420,497.16
资产总计	1,032,593.84	977,921.43
流动负债		
短期借款	140,250.00	111,540.00
应付票据	1,450.00	13,050.00
应付账款	39,725.92	77,895.99
预收账款	49,592.60	77,519.50
应付职工薪酬	2,081.89	2,038.26
应交税费	46,739.88	44,667.49
应付利息	8,252.82	1,130.11
其他应付款	34,383.58	53,264.55
一年内到期的非流动负债	295,942.00	68,140.00
其他流动负债	163.08	247.19
流动负债合计	618,581.76	449,493.09
非流动负债		
长期借款	126,000.00	250,900.00
递延收益	772.87	833.53
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	126,772.87	251,733.53
负债合计	745,354.63	701,226.63
股东权益		
归属于母公司股东权益	280,432.65	269,398.05
少数股东权益	6,806.56	7,296.75

股东权益合计	287,239.21	276,694.80
负债及股东权益总计	1,032,593.84	977,921.43

2、备考合并利润表

单位：万元

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度
一、营业总收入	103,363.88	281,046.72
二、营业总成本	89,583.92	235,638.55
其中：营业成本	67,782.06	190,006.39
营业税金及附加	8,542.29	25,547.70
销售费用	2,304.47	4,508.08
管理费用	5,121.64	9,606.08
财务费用	4,710.72	5,213.28
资产减值损失	1,122.74	757.02
投资收益（损失以“—”号填列）	1,165.69	26,565.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-109.31	-1,603.88
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	14,945.65	71,973.30
加：营业外收入	339.54	1,128.67
其中：非流动资产处置利得	0.37	0.83
减：营业外支出	207.18	366.86
其中：非流动资产处置损失	4.37	1.51
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	15,078.00	72,735.11
减：所得税费用	4,533.59	18,142.09
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	10,544.41	54,593.02
归属于母公司所有者的净利润	11,034.61	47,367.01
少数股东损益	-490.19	7,226.01

（三）备考财务报表商誉确认

1、反向购买的判断依据

本次交易，上市公司拟通过发行股份购买新光集团、自然人虞云新合计持有的万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权。前述非公开发行股份完成后，万厦房产和新光建材城成为上市公司的全资子公司，新光集团、自然人虞云新成为上市公司的股东。本次交易完成后，周晓光、虞云新将成为上市公司的实际控制人，上市公司实际控制人将发生变更。

根据财政部《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17号）、财政部《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年

年报工作的通知》（财会函[2008]60号）的相关规定，万厦房产和新光建材城的股东新光集团和自然人虞云新认购上市公司定向发行的股份并取得上市公司控制权，上市公司在交易发生时持有构成业务的资产或负债，本次交易行为属于构成业务的反向购买。根据《企业会计准则第20号-企业合并》及企业会计准则讲解的相关规定，本次编制备考财务报表时，按照反向购买相关会计处理方法编制。

在编制备考合并报表时，上市公司为法律上的母公司，但为会计上的被购买方；拟购买的主体万厦房产和新光建材城为法律上的子公司，但为会计上的购买方。

2、在编制备考合并财务报表时商誉的确认方法及计算过程

（1）合并报表中商誉的确认方法

根据《企业会计准则讲解 2010》关于构成业务反向购买的处理方法，上市公司编制合并财务报表时，购买方的合并成本与取得的上市公司（被购买方）可辨认净资产公允价值份额的差额应当确认为商誉或计入当期损益。方圆支承在编制备考合并财务报表时，应将企业合并成本与重组基准日方圆支承可辨认净资产公允价值的差额确认为商誉。

（2）企业合并成本及商誉计算过程

根据《企业会计准则第20号-企业合并》及相关讲解的规定，对于形成非同一控制下企业合并的，企业合并成本与取得的上市公司可辨认净资产公允价值份额的差额应当确认为商誉或是计入当期损益。

鉴于本次重组构成反向购买，根据《企业会计准则讲解 2010》企业合并——非同一控制下企业合并的处理——反向购买的规定的规定：“反向购买中，法律上的子公司（购买方）的企业合并成本是指其如果以发行权益性证券的方式为获取在合并后报告主体的股权比例，应向法律上母公司（被购买方）的股东发行的权益性证券数量与权益性证券的公允价值计算的结果。购买方的权益性证券在购买日存在公开报价的，通常应以公开报价作为其公允价值；购买方的权益性证券在购买日不存在可靠公开报价的，应参照购买方的公允价值和被购买方的公允价值二者之中有更为明显证据支持的作为基础。”根据证监会公告[2011]41号关于非同一控制下企业合并成本的计量的处理意见：非同一控制下企业合并中，作为购

买方的上市公司以发行本公司股票作为合并对价的，一般情况下，企业合并成本应以上市公司股票在购买日的公开市场价格为基础计算确定。在董事会就企业合并事项的决议公告日到购买日之间时间间隔较长，且在此期间公司股票价格出现较大幅度波动的情况下，如果作为合并对价发行的股票同时附有一定限售期和限售条件的，可以采用适当的估值技术确定公司发行股票的价值，并据此计算企业合并成本。在极特殊的情况下，如果上市公司能够证明被购买方的公允价值可以更为可靠地确定，也可以以被购买方在购买日的公允价值为基础计算确定企业合并成本。

本次交易股权及资产不存在公开报价，而方圆支承股票存在公开报价，本次交易合并成本按“法律上的子公司如果以发行权益性证券的方式为获取在合并后报告主体的股权比例，应向法律上母公司的股东发行的权益性证券数量与权益性证券的公允价值”进行计算的结果为 298,334.17 万元，其与法律上母公司可辨认净资产的公允价值 80,150.17 万元之差额为 218,184.00 万元。

本公司管理层认为，二级市场股票交易价格中包含了因本公司股份可在活跃市场上交易而导致的估值溢价（以下简称“流通权溢价”），该流通权溢价与上市公司的原有业务之间并不存在紧密的联系，不能为本公司带来可以以货币计量的直接经济利益，故并不形成反向购买完成后本公司的资产。此外，从历史经营业绩来看，上市公司原有业务的超额赢利能力也难以匹配 218,184.00 万元的商誉价值。

为了确定本次反向购买交易中的合并成本：根据证监会公告[2011]41 号关于非同一控制下企业合并成本的计量的处理原则，本公司管理层采用适当的估值技术确定计量方圆支承原有业务 2015 年 7 月 31 日的整体公允价值，开元资产评估有限公司出具了开元评咨（2015）033 号股东全部权益价值咨询报告书。开元资产评估有限公司对方圆支承 2015 年 7 月 31 日原有业务公允价值估值为 83,507.62 万元，该估值是基于方圆支承在现有经营模式不变持续经营的前提下公司全部资产和负债组成的资产组于 2015 年 7 月 31 日的现金流现值进行测算得出。

鉴于整体公允价值与账面值相近，在编制备考财务报表时，以 2015 年 7 月

31 日公司账面价值确定为反向购买的合并成本和可辨认净资产公允价值，相应确认本次反向并购的备考财务报表中的商誉为零。

方圆支承原有业务 2015 年 7 月 31 日的账面净值 80,150.17 万元为本次交易合并的合并成本，其与法律上的子公司在本次交易中的理论合并成本 298,334.17 万元差额 218,184.00 万元为“流通权溢价”，按《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）中规定的权益性交易原则处理，冲减本次新发行股份形成的“资本公积——股本溢价”。

（3）备考报表确定企业合并成本及商誉过程的合理性分析

1) 将反向购买中“应向法律上母公司（被购买方）的股东发行的权益性证券数量与权益性证券的公允价值计算的结果”，划分为原有业务的合并成本以及“流通权溢价”两部分，这种会计处理方式在近期已逐渐被多个 A 股上市公司在反向购买会计处理中予以接受和采用，具有合理性，如 2013 年 3 月完成的漳泽电力重大资产重组项目及 2015 年 8 月完成的万昌科技重大资产重组项目等。

2) 开元资产评估有限公司对方圆支承 2015 年 7 月 31 日原有业务公允价值估值为 83,507.62 万元，该估值是基于方圆支承在现有经营模式不变持续经营的前提下公司全部资产和负债组成的资产组于 2015 年 7 月 31 日的现金流现值进行测算得出。在不考虑上市公司“流通权溢价”基础上，市场投资者对某项业务按照未来现金流折现价值做出投资决策，符合正常和理性的市场投资逻辑，同时鉴于本次估值与账面价值 80,150.17 万元差异较小，因此，确认 80,150.17 万元为反向购买的合并成本，具有合理性。

3) 上市公司重大资产重组中，备考财务报表是在假定重大资产重组于相关期间期初已完成的基础上编制的，是一种基于特定假设基础下的模拟报表，其目的是便于投资者理解假定交易在期初即完成后上市公司的运营情况。由于备考合并财务报表确定商誉的基准日和未来实际购买日不一致，在重组完成后上市公司编制合并财务报表时，其商誉将基于实际购买日可辨认净资产的实际情况来测算，与备考报表中的商誉将可能存在一定差异。

3、中介机构核查意见

经核查，本次重组的独立财务顾问和会计师认为：本次构成业务的反向购买，

备考合并财务报表编制中法律上母公司的可辨认净资产公允价值确认及商誉的计算依据合理，符合《企业会计准则》、《证监会公告[2011]41 号关于非同一控制下企业合并成本的计量的处理意见》和《财政部关于做好执行会计准则企业2008 年年报工作的通知》（财会函【2008】60 号）等规定。

第十三节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）本次交易前上市公司同业竞争情况

本次交易完成前，上市公司主营业务是回转支承的生产与经营等业务，不存在与实际控制人及其控制的其他企业从事相同、相似业务的情况，不存在同业竞争情形。

（二）本次交易后上市公司同业竞争情况

本次交易完成后，上市公司主营业务将在回转支承的生产与经营等业务的基础上新增房地产开发和经营业务，上市公司控股股东将变更为新光集团，实际控制人将变更为周晓光、虞云新夫妇。截至本报告书出具之日，周晓光、虞云新夫妇控制的企业中除新光建材城和万厦房产外，均不实际从事房地产开发和经营业务，也不从事回转支承的生产与经营等业务。

因此，本次交易完成后，上市公司与控股股东、实际控制人及其控制的企业之间不存在同业竞争。

（三）避免同业竞争的措施

为进一步保障上市公司及全体股东、尤其是中小股东的权益，本次交易完成后的控股股东新光集团、实际控制人虞云新和周晓光均出具了《关于避免同业竞争的承诺的承诺函》：

“1、本公司/本人目前不存在通过投资关系或其他安排控制或重大影响任何其他与方圆支承从事相同或相似业务的经济实体、机构和经济组织的情形。

2、自本承诺签署后，本公司/本人将不会通过投资关系或其他安排控制或重大影响任何其他与方圆支承从事相同或相似业务的企业。

3、如方圆支承认定本公司/本人将来产生的业务与方圆支承存在同业竞争，则在方圆支承提出异议后，本公司/本人将及时转让或终止上述业务。如方圆支承提出受让请求，则本公司/本人应无条件按经有证券从业资格的中介机构评估

后的公允价格将上述业务和资产优先转让给方圆支承。

4、本公司/本人如从任何第三方获得的任何商业机会与方圆支承经营的业务有竞争或可能构成竞争，则本公司/本人将立即通知方圆支承，并尽力将该商业机会让予方圆支承。

5、本公司/本人将利用对所控制的其他企业的控制权，促使该企业按照同样的标准遵守上述承诺。

6、本公司/本人保证严格遵守方圆支承章程的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，保障方圆支承独立经营、自主决策。本公司/本人不利用股东地位谋求不当利益，不损害方圆支承和其他股东的合法权益。”

二、关联交易

本次交易完成前后，上市公司的关联方及关联交易情况如下：

（一）本次交易前公司的关联交易

根据瑞华出具的上市公司 2014 年度审计报告（瑞华审字【2015】48100023 号）和上市公司 2015 年 1-7 月财务报告，上市公司关联交易情况如下：

1、本公司的母公司情况

本公司暂无控股股东，也无实际控制人。

2、本公司的子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
长沙方圆公司	浏阳市	浏阳市	工业生产	77.24%	-	设立
浏阳液压公司	浏阳市	浏阳市	工业生产	58.54%	2.21%	设立
方圆动力公司	马鞍山市	马鞍山市	工业生产	67.00%	-	非同一控制下企业合并
同盛环件公司	马鞍山市	马鞍山市	工业生产	86.40%	-	非同一控制下企业合并

3、本公司的合营和联营企业情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
惊天智能装备股份有限公司	马鞍山市	马鞍山市	工业生产	11.76%	-	权益法

4、其他关联方情况

无

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

无

②出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015 年 1-7 月	2014 年度
惊天智能装备股份有限公司	外协加工	4.86	44.65

(2) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015 年 1-7 月	2014 年度
惊天智能装备股份有限公司	销售抵债资产	-	244.44

(3) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度
关键管理人员报酬	96.94	216.85

6、关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	2015.07.31		2014.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
惊天智能装备股份有限公司	348.18	17.91	401.29	20.06
合计	348.18	17.91	401.29	20.06

(二) 本次交易完成后新增关联方情况

1、控股股东和实际控制人

本次交易完成后，标的公司成为公司的全资子公司。公司的控股股东变更为

新光集团，实际控制人变更为自然人周晓光、虞云新夫妇。

2、控股子公司情况

关于标的公司控制的企业基本情况，请参见本报告书“第四节 标的资产基本情况”。

3、合营企业及联营企业

截至本报告书出具之日，标的公司无合营企业及联营企业。

4、其他关联企业

关于标的公司的控股股东及实际控制人直接或者间接控制的其他企业的基本情况，请参见本报告书“第三节、交易对方情况”。

5、标的公司的董事、监事和高级管理人员及其对外投资的企业

关于标的公司的董事、监事和高级管理人员及其对外投资的企业情况，请参见本报告书“第四节 标的资产基本情况”之“七、董事、监事及高级管理人员”。

（三）本次交易完成后公司新增关联交易情况

本次交易前，万厦房产、新光建材城与新光集团下属企业之间的存在关联交易，主要包括装饰设计、往来款等。本次交易完成后，万厦房产、新光建材城将纳入上市公司的合并范围，预计上市公司的关联交易将有所增加。标的公司目前与关联方之间的交易采用协议定价模式，因此，本次交易完成后，预计上市公司不会产生明显不公允的关联交易。

根据利安达出具的最近三年一期的万厦房产和新光建材城《模拟审计报告》（利安达专字【2015】第 2091 号）。本次交易完成后，上市公司新增关联交易情况如下：

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品、接受劳务情况：

单位：万元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2015 年 1-7 月		2014 年度	
				金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例

浙江新光装饰设计工程有限公司	接受劳务	装饰	协议定价	1,484.73	3.96%	1,725.14	1.74%
东阳市德克建材有限公司	接受劳务	外墙保温	协议定价	88.04	0.23%	172.39	0.09%
浙江新光物业服务有限公司金华分公司	接受劳务	物业服务	协议定价	31.51	100%	-	-
合计				1,604.27		1,897.53	1.83%

续表

关联方	2013 年度		2012 年度	
	金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
浙江新光装饰设计工程有限公司	610.92	0.38%	1,356.91	1.59%
东阳市德克建材有限公司	607.94	0.38%	501.00	0.59%
浙江新光物业服务有限公司金华分公司	-	-	-	-
合计	1,218.86	0.76%	1,857.91	2.18%

(2) 出售商品、提供劳务情况:

单位: 万元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2015 年度 1-7 月		2014 年度	
				金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
浙江新光装饰设计工程有限公司	让渡资产使用权	物业出租	协议定价	9.38	0.31%	26.94	0.56%
浙江新光红博文化产业投资有限公司	让渡资产使用权	物业出租	协议定价	59.28	1.98%	166.79	3.47%
浙江森太农林果开发有限公司	让渡资产使用权	物业出租	协议定价	0.33	0.01%	1.00	0.02%
虞江波	房产销售	商品房销售	协议定价	3,220.00	3.68%	-	-
合计				3,289.00	5.98%	194.73	4.05%

续表

关联方	2013 年度		2012 年度	
	金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
浙江新光装饰设计工程有限公司	21.69	0.51%	13.90	0.38%

浙江新光红博文化产业投资有限公司	68.80	1.62%	-	-
浙江森太农林果开发有限公司	1.00	0.02%	1.00	0.03%
虞江波	-	-	-	-
合计	91.49	2.15%	14.90	0.41%

2、关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
金华欧景、周晓光和虞云新夫妇、新光集团	新光建材城	50,000.00	2014.09.19	2015.09.18	是[注 1]
新光集团、周晓光、虞云新、虞江波	世茂中心	7,100.00	2013.12.31	2016.07.15	否[注 2]
		4,700.00	2014.09.30	2015.11.10	是[注 2]
		4,800.00	2014.07.30	2015.11.10	是[注 2]
		2,500.00	2014.07.25	2015.11.10	是[注 2]
		6,000.00	2012.12.12	2015.12.03	是[注 2]
		24,000.00	2012.12.31	2015.12.17	是[注 2]
		15,000.00	2013.01.31	2016.01.25	否[注 2]
		15,000.00	2013.12.31	2016.01.25	否[注 2]
		14,520.00	2013.06.26	2016.03.25	否[注 2]
		5,180.00	2013.08.29	2016.03.25	否[注 2]
新光集团、周晓光、虞云新	世茂中心	75,000.00	2013.03.29	2025.01.25	否[注 3]
新光建材城、万厦房产、浙江新光装饰设计工程有限公司、周晓光、虞云新	金华欧景	16,300.00	2014.08.01	2016.07.30	否[注 4]
周晓光、虞云新	金华欧景	8,000.00	2014.08.08	2016.08.07	否[注 5]
万厦房产	新光建材城	27,000.00	2015.12.18	2016.12.18	是[注 6]
新光集团、周晓光、虞云新	新光建材城	49,000.00	2011.12.06	2021.11.25	否[注 7]
新光集团	新光建材城	24,842.00	2013.07.25	2016.04.25	否[注 8]
新光集团、周晓光、虞云新	新光建材城	150,000.00	2015.04.24	2016.05.17	否[注 9]
周晓光、虞云新	新光建材城	23,000.00	2014.12.23	2015.12.22	是[注 10]

注 1：该笔借款由金华欧景置业有限公司以账面价值为 7,142.56 万元的投资性房地产、浙江新光建材装饰城开发有限公司以账面价值为 53,094.95 万元的投资性房地产提供抵押担保，同时由周晓光和虞云新夫妇、新光控股集团有限公司提供保证担保。该笔借款已展期到 2016 年 9 月 19 日。

注 2：该笔借款由义乌世茂中心发展有限公司以存货 194,168.87 万元、在建工程 101,118.00 万元、无形资产 4,146.98 万元提供抵押担保，同时由新光控股集团有限公司、虞江波、周晓光和虞云新分别与工商银行义乌分行签订最高额为 150,000.00 万元的保证合同，

新光控股集团有限公司、虞江波、周晓光和虞云新分别为义乌世茂中心发展有限公司提供最高额 150,000.00 万元的保证，最高额保证合同期限均为 2012 年 12 月 6 日至 2016 年 12 月 5 日。其中 24,000.00 万元借款已展期到 2016 年 6 月 16 日。

注 3：该笔借款由义乌世茂中心发展有限公司以注 2 的存货、在建工程及无形资产提供抵押担保，同时由新光控股集团有限公司、周晓光和虞云新与农业银行义乌分行签订最高额为 100,000.00 万元的保证合同，新光控股集团有限公司、周晓光和虞云新为义乌世茂中心发展有限公司提供最高额 100,000.00 万元的保证，最高额保证合同期限为 2013 年 3 月 29 日至 2025 年 1 月 25 日。

注 4：该笔借款由金华欧景置业有限公司以其拥有的账面价值为 17,142.10 万元的存货提供抵押担保，同时由浙江万厦房地产开发有限公司、新光控股集团有限公司、浙江新光装饰设计工程有限公司、周晓光、虞云新提供保证担保。

注 5：该笔借款由金华欧景置业有限公司以其拥有的账面价值为 9,243.93 万元的存货提供抵押担保，同时由周晓光、虞云新提供保证担保。

注 6：该笔借款由浙江万厦房地产开发有限公司以其拥有的账面价值为 555.78 万元的投资性房地产提供抵押担保，同时由浙江新光建材装饰城开发有限公司以其拥有的账面价值为 2,825.30 万元的投资性房地产提供抵押担保。该笔借款已于 2015 年 12 月 16 日归还。

注 7：该笔借款由浙江新光建材装饰城开发有限公司以其账面价值为 11,982.16 万元的投资性房地产提供抵押担保，同时由新光控股集团有限公司、周晓光和虞云新与恒丰银行股份有限公司杭州分行签订最高额为 60,000.00 万元的保证合同，新光控股集团有限公司、周晓光和虞云新为浙江新光建材装饰城开发有限公司提供最高额 60,000.00 万元的保证，最高额保证合同期限为 2011 年 12 月 2 日至 2021 年 12 月 2 日。

注 8：该笔借款由浙江新光建材装饰城开发有限公司以其账面价值为 17,805.84 万元的投资性房地产提供抵押担保，同时由新光控股集团有限公司提供保证担保。

注 9：该笔借款由浙江新光建材装饰城开发有限公司以其账面价值为 5,716.26 万元的投资性房地产、账面价值为 69,629.26 万元的存货提供抵押担保，同时由新光控股集团有限公司、周晓光和虞云新提供保证担保。

注 10：该笔借款由浙江新光建材装饰城开发有限公司以其账面价值为 3,047.09 万元的投资性房地产提供抵押担保，同时由周晓光和虞云新提供保证担保。该笔借款已于 2015 年 12 月 16 日归还。

3、关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方单位	2015 年 1-7 月 应付关联方单位 利息净额	2014 年度 应收关联方单位 利息净额	2013 年度 应收关联方单位 利息净额	2012 年度 应付关联方单位 利息净额
新光控股集团 有限公司	1,572.05	10,021.38	1,359.40	12,681.45
小计	1,572.05	10,021.38	1,359.40	12,681.45

(1) 截至报告期末(2015 年 7 月 31 日),标的公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况

截至 2015 年 7 月 31 日,标的公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。同时,本次重组的交易对方及其实际控制人已出具承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金,也不要求上市公司为本公司及本公司的关联企业进行违规担保,符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》以及《首发管理办法》第二十七条的相关规定。

(2) 标的公司报告期内资金占用情况

报告期内,标的公司与控股股东之间的关联资金占用情况如下:

单位: 万元

关联方单位	2015 年 1-7 月 应付加权平均本 金金额	2014 年度 应收加权平均本 金金额	2013 年度 应收加权平均本 金金额	2012 年度 应付加权平均本 金金额
新光控股集团 有限公司	13,100.38	83,511.53	11,328.34	105,678.73

注: 年度加权平均占用资金=(年度占用资金金额/360)*实际占用天数

报告期内,出于资金使用效率考虑,标的公司与控股股东之间存在资金拆借情形,其资金拆出与拆入均按照年利率 12%收取资金占用费。标的公司与控股股东之间的资金占用费率是综合考虑了标的公司自身融资成本,并参考中国人民银行发布的金融机构人民币一年期贷款基准利率,经过资金拆借双方协商确定的,标的公司董事会或股东会对上述交易进行了审议并通过。

(3) 标的公司防止实际控制人、大股东及其关联方资金占用制度建立及执行情况

为加强内部控制,防范关联方占用资金,标的公司建立了《对外担保管理制度》、《关联交易决策制度》、《规范与关联方资金往来的管理制度》等内部控制制

度并贯彻执行。报告期内，标的公司与控股股东新光集团之间的资金拆借行为均按照相关规定履行了董事会/股东会的表决程序。截至报告期末（2015年7月31日），标的公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其它企业占用的情况。

本次交易完成后，标的公司成为上市公司全资子公司，公司将根据上市公司治理准则的要求，加强对子公司管理力度，在标的公司建立起规范有效的财务制度和财务体系，确保标的公司财务及资金的管理及核算与现有股东分开。同时，公司将积极敦促交易对方依据法律法规及公司章程规定，行使股东权利，履行股东义务，消除上市公司或其子公司发生关联资金占用的潜在风险。

控股股东新光集团、实际控制人周晓光、虞云新夫妇已作出《关于减少和规范关联交易的承诺函》：“本公司/本人及本公司/本人的关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金，也不要求上市公司为本公司/本人及本公司/本人的关联企业进行违规担保。”

（4）中介机构核查意见

经核查，本次重组的独立财务顾问和律师认为：截至报告期末（2015年7月31日），标的公司不存在被股东及其关联方非经营性资金占用的情形，同时，本次重组的交易对方及其实际控制人已出具承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金，也不要求上市公司为本公司及本公司的关联企业进行违规担保，符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第10号》的相关规定以及《首发管理办法》第二十七条的相关规定。

4、关联方资产转让、债务重组情况

浙江万厦房地产开发有限公司从母公司新光控股集团有限公司处购买义乌世茂中心发展有限公司100%股权、购买建德新越置业有限公司70%股权，于2014年12月30日办妥工商变更登记手续。浙江新光建材装饰城开发有限公司从浙江新光商业有限公司和宁波太平洋百货集团有限公司处购买东阳新光太平洋百货有限公司51%、49%的认缴出资权，于2015年2月26日办妥工商变更登记手续。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

1) 应收账款

单位：万元

关联方	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
浙江新光物业服务有限公司	1429	-	-	-
合计	1429	-	-	-

2) 其他应收款

单位：万元

关联方	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
新光控股集团有限公司	-	-	88,567.09	-
杭州香溪房地产开发有限公司	-	19,819.94	19,819.94	21,819.94
安徽新祥源房地产开发有限公司	-	-	25,577.46	26,746.38
合计	-	19,819.94	133,964.49	48,566.32

注：2014年6月，新光建材城将其持有的安徽新祥源房地产开发有限公司股权转让给其他非关联第三方，安徽新祥源不再为标的公司关联方。

(2) 应付项目

1) 应付账款

单位：万元

关联方	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
浙江新光装饰设计工程有限公司	696.52	734.07	495.76	11.63
东阳市德克建材有限公司	51.84	39.69	134.83	-
浙江新光物业服务有限公司	31.51	-	-	-
合计	779.86	773.76	630.59	11.63

2) 其他应付款

单位：万元

关联方	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
新光控股集团有限公司	451.93	16,735.12	-	73,497.94
浙江新光装饰设计工程有限公司	-	-	19.11	-
东阳市德克建材有限公司	0.98	0.98	0.98	24.10
浙江新光商业有限公司	815.00	825.00	-	-
合计	1,267.92	17,561.10	20.09	73,522.04

（四）控股股东关于规范关联交易的承诺

（1）就本公司及本公司的关联企业与上市公司之间已存在及将来不可避免发生的关联交易事项，保证遵循市场交易的公平原则即正常的商业条款与上市公司发生交易。如未按市场交易的公平原则与上市公司发生交易，而给上市公司造成损失或已经造成损失，由本方承担赔偿责任。

（2）本公司将善意履行作为上市公司控股股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策。本公司将严格按照中国《公司法》以及上市公司的公司章程的规定，促使经本公司提名的上市公司董事依法履行其应尽的诚信和勤勉责任。

（3）本公司及本公司的关联企业，将来尽可能避免与上市公司发生关联交易。

（4）本公司及本公司的关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金，也不要求上市公司为本公司及本公司的关联企业进行违规担保。

（5）如果上市公司在今后的经营活动中必须与本公司或本公司的关联企业发生不可避免的关联交易，本公司将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、中国证监会、深圳证券交易所的相关规定以及上市公司的章程等内部治理相关制度的规定履行有关程序，在上市公司股东大会对关联交易进行表决时，严格履行回避表决的义务；与上市公司依法签订协议，及时进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且本公司及本公司的关联企业将不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

（6）本公司及本公司的关联企业将严格和善意地履行其与上市公司签订的各种关联交易协议。本公司及本公司的关联企业将不会向上市公司谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

（7）如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将向上市公司作出赔偿。

（五）实际控制人关于规范关联交易的承诺

(1) 就本人及本人的关联企业与上市公司之间已存在及将来不可避免发生的关联交易事项, 保证遵循市场交易的公平原则即正常的商业条款与上市公司发生交易。如未按市场交易的公平原则与上市公司发生交易, 而给上市公司造成损失或已经造成损失, 由本人承担赔偿责任。

(2) 本人将善意履行作为上市公司实际控制人的义务, 充分尊重上市公司的独立法人地位, 保障上市公司独立经营、自主决策。本人将严格按照中国《公司法》以及上市公司的公司章程的规定, 促使经新光控股集团有限公司提名的上市公司董事依法履行其应尽的诚信和勤勉责任。

(3) 本人及本人的关联企业, 将来尽可能避免与上市公司发生关联交易。

(4) 本人及本人的关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金, 也不要求上市公司为本人及本人的关联企业进行违规担保。

(5) 如果上市公司在今后的经营活动中必须与本人或本人的关联企业发生不可避免的关联交易, 本人将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、中国证监会、深圳证券交易所的相关规定以及上市公司的章程等内部治理相关制度的规定履行有关程序, 在上市公司股东大会对关联交易进行表决时, 促使新光控股集团有限公司严格履行回避表决的义务; 与上市公司依法签订协议, 及时进行信息披露; 保证按照正常的商业条件进行, 且本人及本人的关联企业将不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件, 保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

(6) 本人及本人的关联企业将严格和善意地履行其与上市公司签订的各种关联交易协议。本人及本人的关联企业将不会向上市公司谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

(7) 如违反上述承诺给上市公司造成损失, 本人将向上市公司作出赔偿。

(六) 本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条第一款的有关规定

本次交易完成后, 除少量日常业务产生的关联交易外, 预计上市公司与新光

集团及其关联方之间不会发生经常性的重大关联交易。如新光集团及其关联方与上市公司发生关联交易，则该等交易将在符合《上市规则》、《公司章程》、《上市公司治理准则》等有关规定的的前提下进行，同时公司将及时履行相关的信息披露义务。

同时，为了减少和规范关联交易，维护上市公司及中小股东合法权益，新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇已出具关于《关于减少和规范关联交易的承诺函》。

综上所述，本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条第一款的有关规定。

第十四节 本次交易对公司治理机制的影响

本次交易前，本公司严格按照《公司法》、《证券法》及《上市规则》等有关法律法规以及中国证监会的要求规范运作，建立了完善的法人治理结构和独立运营的经营机制。

本次交易完成后，公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求进一步完善公司治理结构。

一、本次交易完成后公司拟采取的完善公司治理结构的措施

本次交易完成后，公司控股股东、实际控制人将发生变更。公司将继续依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，不断完善公司治理结构，规范公司运作。本公司拟将采取的措施主要包括以下几个方面：

（一）控股股东与上市公司

本次交易完成后，公司的控股股东将变更为新光集团，实际控制人将变更为周晓光、虞云新夫妇。公司将积极督促控股股东严格依法行使股东的权利，切实履行对上市公司及其他股东的诚信义务，除依法行使股东权利外，不直接或间接干预上市公司的决策和生产经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东。

（二）股东与股东大会

本次交易完成后，公司将严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保证每位股东能充分行使表决权，保证股东大会各项议案审议程序合法及经表决通过的议案得到有效执行。公司将在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，保证股东大会时间、地点的选择有利于让尽可能多的股东参加会议。

（三）董事与董事会

本次交易完成后，上市公司将严格按照《公司章程》规定的程序选举董事，积极对董事进行必要的培训，保证董事严格遵守《董事会议事规则》，严格保证独立董事客观公正发表意见，促进董事会良性发展，维护中小股东合法权益。在董事会下继续专门委员会的设置，切实发挥董事会下设委员会的专业职能。

（四）监事与监事会

本次交易完成后，公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

（五）信息披露

本次交易完成后，公司将继续依照证监会、交易所相关信息披露的相关法规，严格按照《公司章程》、《信息披露管理制度》等规定进行信息披露工作，主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获取信息。

二、对标的公司董事、监事、高级管理人员的培训情况

本次交易相关中介机构已经根据相关规定，对标的公司的董事、监事、高级管理人员进行证券市场化运作知识的辅导和培训。通过前期辅导，辅导对象理解并基本掌握了股票发行上市有关法律法规、证券市场规范运作、信息披露和履行承诺等方面的要求。

在交易对方未来拟推荐成为上市公司的董事、监事、高级管理人员的人选明确后，独立财务顾问将对相关人员进行进一步辅导，确保其具备上市公司经营和规范运作所必需的知识和经验。

三、标的资产的资金占用及对外担保情况

截至本报告书出具之日，标的公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业非经营性占用的情况，也不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

四、标的资产内部控制制度

（一）标的公司管理层对内部控制制度完整性、合理性及有效性的自我评估意见

标的公司董事会对公司的内部控制制度的自我评估意见如下：

“根据公司财务报告对内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。”

（二）注册会计师对标的公司内部控制制度的鉴证意见

针对标的公司的内部控制情况，利安达出具了《内部控制鉴证报告》（利安达专字[2015]第 2090 号、利安达专字[2015]第 2088 号），认为“标的公司于 2015 年 7 月 31 日在所有重大方面有效地保持了按照财政部颁布的《内部控制基本规范》标准建立的与财务报表相关的有效的内部控制。”

本次交易完成后，标的公司将成为方圆支承全资子公司，将依据方圆支承及证监会、交易所的相关规定，进一步完善公司的内控制度，实现公司各项业务的健康运行及经营风险的控制。

五、本次交易完成后的控股股东及实际控制人对上市公司的承诺

为了更好的维护上市公司利益和中小股东权益，交易完成后控股股东新光集团及实际控制人周晓光、虞云新夫妇已出具承诺，保证做到与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面的相互独立，具体如下：

“一、保证上市公司的人员独立

1、保证上市公司的高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取

薪酬，不在承诺人及承诺人除上市公司外的全资附属企业或控股子公司担任除董事、监事以外的职务。

2、保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于承诺人及承诺人控制的其他企业。

3、保证承诺人推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，承诺人不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。

二、保证上市公司的财务独立

1、保证上市公司及控制的子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

2、保证上市公司及其控制的子公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用。

3、保证上市公司及其控制的子公司独立在银行开户，不与承诺人及其关联企业共用一个银行账户。

4、保证上市公司及控制的子公司依法独立纳税。

三、保证上市公司的机构独立

1、保证上市公司及其控制的子公司（包括但不限于）依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，并与承诺人的机构完全分开；上市公司及其控制的子公司（包括但不限于）与承诺人及其关联企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。

2、保证上市公司及其控制的子公司（包括但不限于）独立自主地运作，承诺人不会超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。

四、保证上市公司的资产独立、完整

1、保证上市公司及其控制的子公司具有完整的经营性资产。

2、保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。

五、保证上市公司的业务独立

1、保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖承诺人。

2、保证承诺人及其控制的其他关联人避免与上市公司及控制的子公司发生同业竞争。

3、保证严格控制关联交易事项，尽量减少上市公司及控制的子公司（包括但不限于）与承诺人及关联公司之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价。同时，对重大关联交易按照上市公司的公司章程、有关法律法规有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露。

4、保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。”

第十五节 风险因素

投资者在评价本公司此次交易时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能终止的风险

本次交易有可能面临因股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而导致暂停、中止或取消的风险。同时，本次交易涉及相关股东沟通工作、相关监管机构的报批工作等可能对本次交易方案造成影响的情况，上述工作能否如期顺利完成均可能对本次交易的时间进度产生重大影响。此外，在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求及各自的诉求不断调整和完善交易方案，如交易双方无法就调整和完善交易方案的措施达成一致，本次交易对方及公司均有可能选择终止本次交易，提请投资者关注本次交易可能终止的风险。

（二）审批风险

本次交易尚需方圆支承股东大会批准及中国证监会核准。该等核准为本次交易的前提条件，能否通过核准以及获得相关核准的时间均存在不确定性，提醒投资者注意本次交易的审批风险。

（三）标的资产评估增值较大的风险

根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391号），以2015年7月31日为评估基准日，采用资产基础法的评估结果作为评估结论：万厦房产截至评估基准日2015年7月31日经审计的母公司报表净资产135,771.75万元，评估值为598,628.94万元，评估增值462,857.19万元，增值率为340.91%。

根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392号），以2015年7月31日为评估基准日，采用资产基础法的评估结果作为评估结论：新光建材城截至评估基准日2015年7月31日经审计的母公司报表净资产60,979.16万元，评估值520,100.00万元，评估增值459,120.84万元，增值率为752.91%。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，未来盈利达不到资产评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在标的资产盈利能力未达到预期进而影响标的资产估值的风险。

（四）标的资产未能实现承诺业绩的风险

根据《业绩承诺补偿协议》，本次交易对方新光集团、虞云新承诺：

（1）标的公司 2016 年度合计净利润不低于 14 亿元，（2）标的公司 2016 年度与 2017 年度累计实现的合计净利润不低于 27 亿元；（3）标的公司 2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计净利润不低于 40 亿元。上述净利润指标指公司扣除非经常性损益后归属于母公司净利润合计数。

上述业绩承诺系万厦房产、新光建材城管理层基于目前的经营状况以及对未来市场发展前景，在未来预测的基础上做出的综合判断。万厦房产、新光建材城未来盈利的实现受宏观经济、市场环境、监管政策等因素影响较大。业绩承诺期内，如以上因素发生较大变化，则万厦房产、新光建材城存在业绩承诺无法实现的风险，可能导致本报告书披露的上述交易对方业绩承诺与未来实际经营情况存在差异，提醒投资者注意风险。

（五）募集资金投资项目的风险

本次交易配套募集资金拟用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期项目的开发建设及补充流动资金。

从市场环境、竞争态势等各个方面来看，本次交易配套募集资金投资项目仍面临一定风险，并有可能对该等投资项目的经济效益预期产生负面影响。

（六）上市公司审计报告被出具保留意见风险

方圆支承 2014 年度财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字[2015]48100023 号保留意见的审计报告。利安达已出具《关于马鞍山方圆回转支承股份有限公司 2014 年度审计报告保留意见所涉及事项的重大影响将通过重大资产重组予以消除的专项说明》（利安达专字【2015】第 2095

号), 上述保留意见中所述事项的重大影响将通过本次重大资产重组予以消除。但本次重大资产重组能否获得中国证监会的核准, 以及获得核准并实施完成的时间存在不确定性, 因此公司存在保留意见无法消除的风险, 提请广大投资者注意投资风险。

(七) 若保留意见无法消除, 公司存在亏损的风险

近年来, 受经济增长趋缓, 行业结构调整、同业竞争加剧等因素影响, 回转支承市场需求疲软, 公司生产经营面临较大困难和压力, 公司 2015 年 1-9 月实现净利润-3, 249. 69 万元。若公司本次重大资产重组未能顺利实施, 公司保留意见无法消除, 公司存在未来连续亏损的风险。

二、本次交易完成后的行业和业务风险

(一) 房地产行业宏观调控的风险

房地产行业的发展周期与宏观经济的发展周期有着较大的正相关性, 房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。近年来, 我国宏观经济快速发展, 房地产行业亦呈现了良好的发展态势, 但是部分地区出现了房价涨幅较大的现象。为规范房地产行业的发展, 2005 年至 2014 年国家开始对房地产业加大宏观调控力度, 陆续在行业政策、土地政策、信贷政策、税收政策等方面出台了一系列限制性措施, 这些政策对房地产企业在土地取得、项目开发、直接和间接融资等方面产生较大影响; 2015 年以来, 我国房地产市场的融资环境从总体偏紧进入阶段性总体偏松, 自 2015 年 2 月 4 日宣布降准起, 中央人民银行已连续 8 次降准降息, 降准降息有助于活跃货币市场和资本市场。因此, 国家相关房地产宏观调控政策将对公司生产经营产生重大影响。

(二) 房地产行业市场竞争加剧的风险

随着消费者购房消费日趋成熟, 中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善, 房地产市场的竞争必然日趋激烈, 房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。目前, 万厦房产、新光建材城的房地产开发和商业经营业务主要集中在金华、义乌等区域经济比较发达的二、三线城市, 这些城市目前正受到国内一线房地产开发商的青睐, 万科、中海地产、保利地产、招商地产等国内

知名地产开发商纷纷进军这些二线城市。因此，万厦房产、新光建材城面临的市场竞争日趋激烈。

（三）业务经营的风险

1、项目开发、建设风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及上下游行业广，配套合作单位多。房地产项目通常需要经过项目论证、土地“招拍挂”、整体规划、建筑设计、施工、营销、售后服务等阶段，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得标的公司对项目开发控制的难度增大。如果项目在某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、不符合政府最新出台政策、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。此外，房地产项目建设周期较长，一般通常需要 1-2 年建设期，在项目施工过程中，容易受到各种不确定因素（如意外安全事故、设计图纸未及时提供、恶劣天气等）影响，从而导致项目延迟完成、降低资源使用效率。

2、收入、利润增长不均衡的风险

鉴于房地产项目开发周期较长，收入确认方式较为严格，因此可能存在年度之间收入、利润增长不均衡性的风险，或者季度之间收入、利润差异较大的风险。

3、销售和物业经营风险

如果项目开发前期市场调研不充分，开发出来的商品房不符合当地市场的需求，则会存在销售和物业经营风险。另外，由于普通消费者购房通常采用银行按揭的方式进行，若中国人民银行提高个人住房商业按揭基准利率和公积金按揭贷款利率，则会提高购房者的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力。

4、工程质量及安全事故风险

在房地产项目开发过程中，如果项目的施工质量存在问题，轻则不能通过政府质检部门的验收或者引发客户的投诉，增加额外维修成本；如发生严重质量事故或其他安全事故，有可能导致整个项目停工整改和重大赔偿，对公司的经营活动都有可能造成重大影响。

5、标的公司财务风险

(1) 资金占用风险

截至本报告书出具之日，新光集团不存在对标的公司的非经营性资金占用的情形，且新光集团已出具承诺：标的资产注入上市公司后，新光集团作为上市公司控股股东，将按照中国证监会、深交所相关规定，杜绝与标的公司之间的非经营性资金占用情况。但敬请投资者关注相关风险。

(2) 筹资风险

房地产开发所需的资金量一般都非常大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等其他方式。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策、信贷政策发生重大变化，标的公司存在由于资金筹集困难，从而影响其扩大经营规模及快速发展的风险。

6、区域经营及区域扩张风险

房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，区域的产业构成及发展各有差异，开发商面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，只有对某一区域市场有深入理解的房地产开发企业才能占据一定的市场份额。公司目前主要项目集中在浙江省，如果相关区域的房地产市场出现波动，将影响公司经营业绩。

同时，随着万厦房产和新光建材城近年来不断扩大项目区域，对万厦房产和新光建材城在不同区域协同发展的战略与其经营规模及管理能力的要求进一步提高，未来可能面临管理能力不能有效满足项目需求的管理风险。

7、资产负债率上升的风险

本次交易完成后，上市公司资产负债率将有较大幅度上升，且主要为流动负债，较高的资产负债率和短期偿债压力，可能带来较高的财务成本和资金压力，进而将对上市公司的营业资金使用和管理效率提出较高的要求。若未来因房地产宏观调控措施、宏观经济因素等，导致融资成本的上升或房地产市场的下滑，则上市公司存在因资金链紧张而影响持续经营的风险。

三、其他风险

（一）本次重组后大股东的控制风险

本次交易完成后，新光集团将成为上市公司控股股东；周晓光、虞云新夫妇将成为上市公司的实际控制人。虽然新光集团及周晓光、虞云新夫妇已经出具承诺，保证在本次重组完成后，切实保障上市公司在资产、业务、机构、人员、财务方面的独立运作。新光集团仍然可能通过上市公司董事会或通过行使股东表决权等方式对上市公司的人事、经营决策等进行不当控制，从而损害上市公司及上市公司其他股东的利益。

（二）股票价格波动风险

公司股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、汇率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。公司将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作，及时履行信息披露义务，以保障广大投资者的利益。敬请投资者注意投资风险，谨慎投资。

（三）并购整合的风险

本次交易完成后，万厦房产和新光建材城将成为上市公司的全资子公司。本次重组前，公司与万厦房产和新光建材城在主营业务、经营模式、企业内部运营管理系统等方面存在差异，将为公司日后整合带来一定难度。如公司的组织管理体系和人力资源不能满足资产规模扩大后对管理制度和管理团队的要求，公司的生产经营和业绩提升将受到一定影响，上市公司与万厦房产和新光建材城之间能否顺利实现整合并实现预期效益，存在一定风险。

（四）其他风险

本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第十六节 其他重大事项

一、本次交易对公司治理结构的影响

本次交易前，上市公司严格按照《公司法》、《证券法》及《上市规则》等有关法律法规以及中国证监会的要求规范运作，建立了完善的法人治理结构和独立运营的经营机制。本次交易完成后，上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求进一步完善公司治理结构。参见本报告书“第十四节 本次交易对公司治理机制的影响”。

二、信息披露和投资者关系的责任机构和相关人员

为切实保护广大投资者的利益，公司将严格按照中国证监会、深圳证券交易所的相关法律法规的要求，遵照信息披露充分性、完整性、真实性、准确性和及时性的原则，认真做好公司的信息披露工作。

- 1、本公司负责信息披露和协调投资者关系的部门：董事会办公室
- 2、主管负责人：杨畅生
- 3、电话：0555-3506934
- 4、传真：0555-3506930
- 5、电子邮箱：3506934@163.com

三、资金占用和关联担保

（一）控股股东及其控制的其它企业资金占用情况

1、方圆支承

报告期内方圆支承不存在资金被控股股东、实际控制人及其附属企业非经营性占用的情况。

2、标的公司

报告期内，标的公司存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。截至本报告书出具之日，关联资金占用已全部解除，标的公司不存

在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其它企业占用的情况。

本次交易完成后，标的公司成为上市公司全资子公司，公司将根据上市公司治理准则的要求，加强对子公司管理力度，在标的公司建立起规范有效的财务制度和财务体系，确保标的公司财务及资金的管理及核算与现有股东分开。同时，公司将积极敦促交易对方依据法律法规及公司章程规定，行使股东权利，履行股东义务，消除上市公司或其子公司发生关联资金占用的潜在风险。

控股股东新光集团、实际控制人周晓光、虞云新夫妇已作出《关于减少和规范关联交易的承诺函》：“本公司/本人及本公司/本人的关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金，也不要求上市公司为本公司/本人及本公司/本人的关联企业进行违规担保。”

本次交易完成后，上市公司控股股东发生变化，上市公司不会因本次交易产生本公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其它企业非经营性占用的情况。

（二）上市公司为控股股东及其控制的其它企业提供担保情况

1、方圆支承

截至本报告书出具之日，上市公司不存在为控股股东及其控制的其它企业提供担保行为。

2、标的公司

截至本报告书出具之日，标的公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其它企业提供担保行为。

本次交易完成后，标的公司成为上市公司全资子公司，公司将根据上市公司治理准则的要求，规范标的公司对外担保履行程序，严格按照《公司法》及公司章程的规定规范对外担保情形。同时，公司将积极敦促交易对方依据法律法规及公司章程规定，行使股东权利，履行股东义务，规范上市公司或其子公司为第三方提供担保的情形，严格遵守《公司法》及上市公司章程中关于担保事项的相关要求。

新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇出具的《关于减少和规范关联

交易的承诺函》：“本公司/本人及本公司/本人的关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金，也不要求上市公司为公司及公司的关联企业进行违规担保”。

四、本次交易对上市公司负债结构的影响

根据经利安达审计的方圆支承备考财务报告，本次交易前后上市公司截至2014年末、2015年7月末的负债结构如下：

单位：万元

项 目	2015.07.31		2014.12.31	
	交易前	交易后	交易前	交易后
资产总额	134,393.30	1,032,593.84	136,858.83	977,921.43
负债总额	49,812.75	745,354.63	49,327.62	701,226.63
合并报表资产负债率	37.06%	72.18%	36.04%	71.71%

本次交易完成前，截至2015年7月31日，上市公司的负债总额为49,812.75万元，资产负债率为37.06%。不考虑本次配套融资，本次交易完成后，公司的资产负债率将由交易前的37.06%上升到72.18%，资产负债率有所上升，公司资产负债率上升主要系合并后公司主营业务新增房地产开发与经营。

公司在本次发行股份购买资产的同时将募集配套资金32亿元，配套资金的成功募集有利于提高本次重组的整合效率，降低公司的资产负债率，促进主营业务的更好发展。

五、连续停牌前公司股票价格的波动情况

按照中国证监会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字【2007】128号）的要求，公司对连续停牌前股票价格波动的情况进行了自查，结果如下：

2015年6月1日方圆支承因筹划重大事项，向深圳证券交易所申请股票停牌。自2015年6月1日起，公司股票开始连续停牌。

方圆支承股票连续停牌前第21个交易日（即2015年4月30日）的收盘价格为16.17元。方圆支承股票连续停牌前一交易日（即2015年5月29日）的收盘价格为17.90元，停牌前20个交易日累计涨幅为10.70%。

同期，2015 年 4 月 30 日深圳中小板综合指数收盘为 12,659.68 点，2015 年 5 月 29 日深圳中小板综合指数收盘为 16,117.60 点，累计涨幅为 27.31%；2015 年 4 月 30 日通用设备制造业总股本加权平均收盘价为 19.06 元，2015 年 5 月 29 日通用设备制造业总股本加权平均收盘价为 23.60 元，累计涨幅 23.82%。

剔除大盘因素后，公司股票在连续停牌前 20 交易日累计跌幅 16.61%；剔除同行业板块因素后，公司股票在连续停牌前 20 交易日累计跌幅 13.12%；公司股票价格在估价敏感重大信息公布前 20 个交易日内累计跌幅不超过 20%，未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条的相关规定。

六、对相关人员买卖公司股票情况的自查

根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组申请文件》（2014年修订）、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字【2007】128号）、《最高人民法院印发<关于审理证券行政处罚案件证据若干问题的座谈会纪要>的通知》以及深圳证券交易所的相关要求，就本公司股票停牌前6个月内方圆支承、交易对方及其各自董事、监事、高级管理人员，相关专业机构及其他知悉本次交易的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属（指配偶、父母、年满 18 周岁的成年子女，以下合称“自查范围内人员”）是否进行内幕交易进行了自查，并出具了自查报告，自查期间自查人员买卖方圆支承股票情况如下：

（一）上市公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属买卖股票自查

1、上市公司董事长钱森力买卖方圆支承股票的情况

经自查，上市公司董事长钱森力存在买卖股票行为。钱森力买卖方圆支承股票情况如下：

交易日期	变更股数	结余股数	买卖价格（元/股）	变更摘要
2014-12-24	-1,500,000	43,594,675	8.75	卖出
2014-12-25	-1,500,000	42,094,675	8.62	卖出

钱森力已经出具《承诺函》，承诺：“本人卖出方圆支承股票行为发生在本次重大资产重组事项筹划意向之前，上述卖出股票行为完全系个人基于股票二级市场情况自行判断并决定的个人投资行为；本人上述卖出方圆支承股票行为与方圆支承本次重大资产重组无任何关联性，不存在利用内幕信息进行内幕交易的情形；若上述卖出方圆支承股票的行为被有关部门认定有不当之处，本人自愿承担相应的法律责任。”

2、上市公司监事徐国平买卖方圆支承股票的情况

经自查，上市公司监事徐国平存在买卖股票行为。徐国平买卖方圆支承股票情况如下：

交易日期	变更股数	结余股数	买卖价格（元/股）	变更摘要
2015-04-27	-3,000	9,200	14.01	卖出
2015-05-22	-2,300	6,900	19.44	卖出

徐国平已经出具《承诺函》，承诺：“本人卖出方圆支承股票行为发生在本次重大资产重组事项筹划意向之前，上述卖出股票行为完全系个人基于股票二级市场情况自行判断并决定的个人投资行为；本人上述卖出方圆支承股票行为与方圆支承本次重大资产重组无任何关联性，不存在利用内幕信息进行内幕交易的情形；若上述卖出方圆支承股票的行为被有关部门认定有不当之处，本人自愿承担相应的法律责任。”

3、上市公司监事余梅祖买卖方圆支承股票的情况

经自查，上市公司监事余梅祖存在买卖股票行为。余梅祖买卖方圆支承股票情况如下：

交易日期	变更股数	结余股数	买卖价格（元/股）	变更摘要
2015-01-27	-975	0	9.94	卖出

余梅祖已经出具《承诺函》，承诺：“本人卖出方圆支承股票行为发生在本次重大资产重组事项筹划意向之前，上述卖出股票行为完全系个人基于股票二级市场情况自行判断并决定的个人投资行为；本人上述卖出方圆支承股票行为与方圆支承本次重大资产重组无任何关联性，不存在利用内幕信息进行内幕交易的情形；若上述卖出方圆支承股票的行为被有关部门认定有不当之处，本人自愿承担

相应的法律责任。”

除上述情形外，上市公司其他董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在买卖方圆支承流通股股份的行为；亦不存在泄露有关信息或者建议他人买卖方圆支承股票或操纵方圆支承股票等禁止交易的行为。

（二）西南证券及其经办人员买卖股票自查

经自查，西南证券账户存在买卖股票行为。西南证券买卖方圆支承股票情况如下：

序号	交易日期	变更股数（股）	结余股数（股）	变更摘要
1	2014.12.01	31,000	31,000	买入
2	2014.12.05	-15,000	16,000	卖出
3	2014.12.08	-500	15,500	卖出
4	2015.01.05	-15,500	0	卖出
5	2015.05.25	2,200	2,200	买入
6	2015.05.26	-100	2,100	卖出

西南证券进行上述股票买卖系量化投资部根据上市公司公开信息、基于量化指数跟踪投资模型选股交易，属于创新业务中的被动式一揽子股票交易，其买卖股票时并未知悉重组事宜，股票买卖有关经办人员未参与本次资产重组决策。综上，该等买卖行为与本次重组事项不存在关联关系，不属于利用内幕消息从事证券交易的行为，不会对本次交易构成法律障碍。

除上述情形外，西南证券其他账户、西南证券经办人员及其直系亲属不存在买卖方圆支承流通股股份的行为；亦不存在泄露有关信息或者建议他人买卖方圆支承股票或操纵方圆支承股票等禁止交易的行为。

（三）其他交易各方及各中介机构、经办人员及其直系亲属买卖股票自查

根据各相关人员出具的自查报告与中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司查询结果，自查期间内，相关内幕知情人不存在买卖上市公司股票行为。

七、公司最近 12 个月发生的收购或出售资产情况

截至本报告书出具之日，方圆支承最近12个月内发生的资产收购或出售情况

如下：

（一）转让安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司股权

马鞍山方圆回转支承股份有限公司于2015年9月30日召开第三届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于转让安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司股权的议案》，公司独立董事对本次交易进行了认真核查并发表了明确同意的独立意见。2015年10月23日，公司2015年第一次临时股东大会审议通过了此项议案，同意公司将持有的安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司（以下简称“马鞍山农商行”）4500万股，占其总股本3%股权，转让给上海威都实业发展有限公司，转让价格为3.2元/股，转让总价款为人民币14,400万元。

截至本报告书出具之日，公司已收到全部股权转让款，相关股权转让手续已完成，马鞍山农商行股权转让事项实施完毕。

（二）出售部分机器设备

马鞍山方圆回转支承股份有限公司于2015年12月26日召开第三届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于公司设备转让的议案》，公司拟将部分通用型数控立车、插齿机、滚齿机等46台机器设备转让给北京瑞云能科技有限公司，转让总价款为人民币1,450万元。

除上述交易外，公司于本次重大资产重组前12个月内未发生其他资产收购或出售事项。

八、股利分配情况

（一）上市公司现有的股利分配政策

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的相关规定，2012年8月7日方圆支承第二届董事会第二十八次会议审议通过了修订公司章程相关分红条款的议案；2012年8月29日，公司召开2012年第一次临时股东大会，审议通过了修订后的《公司章程》。

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的相关规定，2014年5月29日方圆支承第三届董事会第十四次会议审议通过了修订公

公司章程相关分红条款的议案；上述事项已经公司 2014 年度股东大会审议通过。修订后的公司分红政策主要内容如下：

1、利润分配原则

公司的利润分配应兼顾投资者的合理投资回报、公司的整体利益及可持续发展，利润分配政策应保持连续性和稳定性，坚持如下原则：

- （1）按法定顺序分配的原则；
- （2）未弥补亏损不得分配的原则；
- （3）公司持有的本公司股份不得分配的原则。

2、利润分配形式及间隔期

公司采取现金优先或股票或二者相结合或法律、法规允许的其他方式分配利润。公司当年如实现盈利有可供分配利润时，应当进行年度利润分配。在有条件的情况下，公司也可以进行中期现金分红。

3、现金分红比例及条件：

除特殊情况外，在满足现金分红条件时，公司任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。每年具体的现金分红比例预案由董事会根据上述规定、结合公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形拟定：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

上款规定的特殊情况是指：

- （1）公司当年出现亏损时；

(2) 公司该年度实现的可供分配的净利润（即公司弥补亏损、提取公积金后剩余的净利润）为零或负值时；

(3) 发生金额占公司当年可供股东分配利润 100%的重大投资时；

(4) 母公司报表当年实现的现金流为负数，或最近一期审计基准日货币资金余额低于拟用于现金分红的金额。

4、股票股利分配条件

若公司董事会认为公司股本与公司资产规模不相匹配，发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足每年最低现金股利分配之余，进行股票股利分配。股票股利分配预案由董事会拟定，提交股东大会表决，由出席股东大会的股东（股东代理人）以所持二分之一以上的表决权通过。

5、利润分配的决策程序与机制

董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

公司有关利润分配的议案，需事先征询监事会意见、取得全体监事三分之二以上通过、全体独立董事三分之二以上通过。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，上市公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于电话、传真、邮箱、互动平台等），充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

董事会通过的利润分配议案提交公司股东大会表决，由出席股东大会的股东（股东代理人）以所持二分之一以上的表决权通过予以批准。

公司因前述第（三）项规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会应就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行逐项说明并在公司指定媒体上予以披露，经监事会审议、独立董事发表意见后提交股东大会审议。

6、利润分配政策调整的决策机制与程序

公司由于外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，确需调整章程规定的利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反

相关法律法规、规范性文件的规定。公司相关调整利润分配政策的议案，需事先征询监事会意见、取得全体监事三分之二以上通过，全体独立董事三分之二以上通过，由董事会审议通过后提交股东大会表决，经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。股东大会审议利润分配政策调整事项时，公司应当为股东提供网络投票方式以方便中小股东参与股东大会表决。

（二）上市公司最近三年利润分配情况

1、2012 年度

2012 年度归属于上市公司股东的净利润为 5,588,091.38 元，未分配利润为 188,521,456.80 元。经公司 2012 年年度股东大会批准，2012 年度利润分配方案为：以 2012 年 12 月 31 日公司总股本 258,521,810 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利人民币 1.00 元（含税），共计 25,852,181.00 元。

2、2013 年度

公司 2013 年度实现归属于上市公司股东的净利润为-34,831,543.38 元，未分配利润为 127,837,732.42 元。由于回转支承行业产能过剩、下游工程机械行业市场持续低迷、竞争激烈，且公司产生较大亏损，正常生产经营及持续发展所需资金量较大，故本年度未进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

3、2014 年度

公司 2014 年度实现归属于母公司股东的净利润为 2,080,870.69 元，未分配利润为 128,598,103.05 元。由于回转支承行业产能过剩、下游工程机械行业市场持续低迷、竞争激烈，且公司持续亏损，正常生产经营及持续发展所需资金量较大，故本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

公司最近三年利润分配情况如下：

分红年度	每 10 股派息数 (元) (含税)	现金分红的数额 (元) (含税)	分红年度合并报表上 市公司归属于母公司 股东的净利润 (元)	占合并报表上市公 司归属于母公司股 东的净利润的比率
2014 年	-	-	2,080,870.69	-
2013 年	-	-	-34,831,543.38	-
2012 年	1.00	25,852,181.00	5,588,091.38	462.63%
合计		25,852,181.00	-27,162,581.31	

九、标的资产涉及的相关诉讼、仲裁或行政处罚情况

（一）诉讼及仲裁情况

报告期内，标的公司已决的重大诉讼、仲裁情况如下：

根据《深圳证券交易所股票上市规则》关于重大诉讼、仲裁的相关规定：“上市公司发生的重大诉讼、仲裁事项涉及金额占公司最近一期经审计净资产绝对值10%以上，且绝对金额超过一千万元的，应当及时披露”。报告期内，标的公司及其子公司存在一项已决重大诉讼——万厦房产诉上海诺曼纳企业发展有限公司、上海国瑞信（集团）有限公司及自然人朱素珍借贷纠纷一案，具体情况如下：

万厦房产分别于2010年1月18日、2010年5月18日和2011年10月19日与上海诺曼纳企业发展有限公司（以下简称：“诺曼纳公司”）、上海国瑞信（集团）有限公司（以下简称“国瑞信公司”）及自然人朱素珍签订《借款合同》，约定由万厦房产向诺曼纳公司提供借款本金5,100万元，国瑞信公司为上述债务本金及利息、违约金承担连带清偿责任，自然人朱素珍为其中1,100万元的债务本金及利息、违约金、实现债权的费用等承担无限连带责任。

万厦房产依据上述《借款合同》的约定向诺曼纳公司提供借款5,100万元，但诺曼纳公司、国瑞信公司以及自然人朱素珍均未依约履行还款义务，据此，2013年3月13日，万厦房产就其与诺曼纳公司、国瑞信公司及自然人朱素珍之间的借贷纠纷一案向浙江省金华市中级人民法院提起诉讼。

2013年5月2日，金华市中级人民法院公开开庭审理该案。

2013年10月14日，金华市中级人民法院作出判决（民事判决书编号：[2013]浙金商初字第2号）：“1、被告诺曼纳公司于判决生效后十日内归还万厦房产借款本金5,100万元；2、被告国瑞信公司对上述5,100万元债务承担连带清偿责任，被告朱素珍对上述债务中的1,100万元承担连带清偿责任，延期履行的须加倍支付延迟履行期间的债务利息。”

2014年10月14日，金华市中级人民法院向万厦房产出具《执行回告》：“被执行人诺曼纳公司、国瑞信公司、朱素珍已无财产可供执行，裁定本次执行程序终结，如万厦房产发现被执行人有可供执行财产的，可以依法请求继续执行。”

2014年12月1日，万厦房产向金华市中级人民法院提交了《关于同意“执行程序终结执行”的函》：“在本案执行中，贵院建议对本案“执行程序终结执行”，待发现被执行人有可供执行财产，继续执行。为支持贵院执行工作，我公司同意贵院的建议，对本案“执行程序终结执行”，待发现被执行人有可供执行财产，继续对本案进行执行。”

根据万厦房产提供的情况说明，上述案件所涉及的应收诺曼纳公司5,100万元系发生在报告期以前，万厦房产已于2011年末开始账面不再确认应收诺曼纳公司的上述款项，且截至评估基准日，亦未将应收诺曼纳公司的款项纳入评估范围，因此上述案件不会对万厦房产的日常经营活动产生重大不利影响，亦不属于标的资产权属的重大争议或妨碍权属转移的情形，不会对万厦房产的评估值产生不利影响。

截至本报告书出具之日，标的公司及其子公司不存在重大未完结的诉讼、仲裁情形。

（二）行政处罚情况

截至本报告书出具之日，标的公司及其下属子公司涉及的行政处罚情况如下：

1、标的公司不存在炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规、行政处罚或立案调查情况

根据标的公司提供的相关《国有土地使用权出让合同》及相应补充协议、相关政府的批准证书、竣工备案文件、标的公司说明等相关资料，标的公司报告期内的房地产开发项目不存在闲置用地和炒地的情形。

根据查询的相关国土资源部门网站信息以及有关国土管理部门出具的证明文件，标的公司报告期内不存在闲置用地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价违法违规行为，不存在因闲置用地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

2、标的公司是否存在的其他违法违规、行政处罚或立案调查情况

2014年12月9日，东阳市公安消防大队向新光建材城送达《行政处罚决定

书》：浙江新光建材装饰城开发有限公司消防设施、器材未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项的规定。根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项以及《浙江省消防行政处罚裁量标准》（试行）第二十四条之规定，决定给予浙江新光建材装饰城开发有限公司罚款人民币2万元的处罚。

新光建材城已于2015年1月26日缴纳上述罚款。根据东阳市公安消防大队出具证明，新光建材城上述处罚不构成重大处罚。除此之外，自2012年1月1日至今未发现新光建材城有因为违反消防法律法规而受到行政处罚的记录。

3、中介机构核查意见

经核查，本次重组的独立财务顾问和律师认为：标的公司报告期内不存在闲置用地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价违法违规行为，不存在因闲置用地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；除上述东阳市公安消防大队出具的处罚决定情况外，标的公司报告期内不存在因违反工商、税收、环保等相关法律法规受到行政处罚或刑事处罚的情形；根据东阳市公安消防大队出具的证明，东阳市公安消防大队于2014年12月9日出具《行政处罚决定书》（东公消行罚决字[2014]1284号）涉及的处罚事项不构成重大行政处罚。

十、标的公司重大合同

截至2015年7月31日，公司正在履行的重大合同主要包括借款合同及相关担保合同、施工合同（2,000万元以上）、合作协议等，具体情况如下：

（一）借款合同及相关担保合同

1、借款合同

截至2015年7月31日，标的公司及其下属子公司正在履行的借款合同如下：

（1）短期借款

单位：万元

借款人	贷款单位	合同金额	借款时间	借款余额	借款合同编号
新光建材城 [注1]	中航信托股份有限公司	50,000.00	2014.09.18-2015.09.18	50,000.00	AVICTC2014X0629-2
新光建材城	中信信托有限责	23,000.00	2015.06.05-2015.12.16	23,000.00	P2014M11SXGKG000

	任公司	27,000.00	2015.06.05-2015.12.16	27,000.00	1-0008

注 1：2015 年 9 月 17 日，新光建材城与中航信托股份有限公司签署《中航信托·天顺 1720 号新光建材贷款事务管理单一资金信托信托贷款展期协议》（编号：AVICTC2014X0629-8）对原信托贷款合同（编号：AVICTC2014X0629-2）进行展期，展期本金 50,000.00 万元，展期期限为 2015.09.19-2016.09.19。

（2）长期借款

单位：万元

借款人	贷款单位	合同金额	借款期限	借款余额	借款合同编号
金华欧景	中国华融资管大连市分公司	10,000.00	2014.08.08-2016.08.07	8,000.00	2014 华融连还款第 03 号
金华欧景	中国华融资管重庆市分公司	39,000.00	2014.08.01-2016.07.31	16,300.00	重庆 Y23140015-4 号
世茂中心	工商银行义乌分行	5,000.00	2013.12.31-2016.07.15	4,600.00	2013 年义乌字第 4394 号
世茂中心 [注 1]	工商银行义乌分行	4,700.00	2014.09.30-2015.11.10	4,700.00	2014 年义乌字第 2655 号
世茂中心 [注 1]	工商银行义乌分行	4,800.00	2014.07.30-2015.11.10	4,800.00	2014 年义乌字第 2651 号
世茂中心 [注 1]	工商银行义乌分行	2,500.00	2014.07.25-2015.11.10	2,500.00	2014 年义乌字第 4394-2 号
世茂中心	工商银行义乌分行	5,000.00	2013.12.31-2016.07.15	2,500.00	2013 年义乌字第 4397 号
世茂中心 [注 1]	工商银行义乌分行	3,000.00	2012.12.12-2015.12.03	3,000.00	2012 年义乌字第 3036 号
世茂中心 [注 2]	工商银行义乌分行	12,000.00	2012.12.31-2015.12.17	12,000.00	2012 年义乌字第 3187 号
世茂中心 [注 2]	工商银行义乌分行	12,000.00	2012.12.31-2015.12.17	12,000.00	2012 年义乌字第 3192 号
世茂中心	工商银行义乌分行	15,000.00	2013.01.31-2016.01.25	15,000.00	2013 年义乌字第 0308 号
世茂中心	工商银行义乌分行	15,000.00	2013.12.31-2016.01.25	15,000.00	2013 年义乌字第 0317 号
世茂中心	工商银行义乌分行	5,000.00	2013.06.26-2016.03.25	5,000.00	2013 年义乌字第 1796 号
世茂中心	工商银行义乌分行	5,000.00	2013.06.26-2016.03.25	5,000.00	2013 年义乌字第 1801 号
世茂中心 [注 1]	工商银行义乌分行	3,000.00	2012.12.12-2015.12.03	3,000.00	2012 年义乌字第 3038 号
世茂中心	工商银行义乌分行	5,180.00	2013.08.29-2016.03.25	5,180.00	2013 年义乌字第 2503 号
世茂中心	工商银行义乌分行	5,000.00	2013.06.26-2016.03.25	4,520.00	2013 年义乌字第 2512 号
世茂中心	农业银行义乌分行	60,000.00	2013.03.25-2023.01.25	45,000.00	33010420130000242
	华夏银行信义支行	20,000.00		15,000.00	
	交通银行义乌分行	20,000.00		15,000.00	
新光建材城	民生银行金华分行	110,500.00	2013.07.25-2016.04.25	24,842.00	公借贷字第 ZH1300000149855
新光建材城	恒丰银行杭州分行	60,000.00	2011.12.06-2015.11.25 [注 1]	3,000.00	固定资产借款合同

			2011.12.06-2016.05.25	3,000.00	
			2011.12.06-2016.11.25	3,000.00	
			2011.12.06-2017.05.25	3,000.00	
			2011.12.06-2017.11.25	4,000.00	
			2011.12.06-2018.05.25	3,000.00	
			2011.12.06-2018.11.25	4,000.00	
			2011.12.06-2019.05.25	4,000.00	
			2011.12.06-2019.11.25	4,000.00	
			2011.12.06-2020.05.25	4,000.00	
			2011.12.06-2020.11.25	4,000.00	
			2011.12.06-2021.05.25	5,000.00	
			2011.12.06-2021.11.25	5,000.00	
新光建材城	中国银行义乌分行	150,000.00	2015.04.23-2016.05.17	150,000.00	2015 年委字 001 号

注 1：截至本报告书出具之日，上述借款已归还。

注 2：截至本报告出具之日，世茂中心向中国工商银行义乌分行《借款合同》（2012 年义乌字第 3036 号）、（2012 年义乌字第 3192 号）办理续展手续，借款期限展期至 2016 年 6 月 16 日，原抵押物保持不变。

2、担保合同

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司及其下属子公司正在履行的担保合同如下：

抵押人/保证人	债务人	抵押权人	抵押物	被担保的主债权	合同编号
新光建材城 [注 1]	新光建材城	中航信托股份有限公司	新光建材城南街口（新光天地一期）在建工程 1-5 层商铺	AVICTC2014X0629-8《单一资金信托贷款合同》项下主债权 50,000 万元	AVICTC2014X0629-3-1
金华欧景 [注 2]			金华欧景名城 7 幢 401 室、402 室		AVICTC2014X0629-4-1
新光建材城 [注 3]	新光建材城	中国银行义乌分行	新光天地三期在建工程及其土地使用权证	2015 年委字 001 号《人民币委托贷款合同》项下主债权 150,000 万元	201571310283
			东阳建材城 C1、C2、D6、D7、D8 幢合计共 420 套商铺		201571310271
金华欧景	金华欧景	中国华融资管大连分公司	金华欧景名城 80 套房产	2014 华融连还款第 03 号《还款协议》项下主债权本金 10,000 万元	2014 华融连-抵字第 06 号
金华欧景	金华欧景	中国华融资管重庆分公司	金华欧景名城 163 套房产	重庆 Y23140015-4 号《还款协议》项下主债权本金 39,000 万元	重庆 Y23140015-7 号
万厦房产			保证担保		重庆 Y23140015-9 号
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行	义乌国际商贸城金融商务区 01-09 地块 C 地块在建工程	2014 年义乌字第 2655 号《房地产借款合同》	2012 年押字第 1630 号
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行		2013 年义乌字第 4397 号《房地产借款合同》	
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行		2012 年义乌字第 3192 号《房地产借款合同》	
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行		2013 年义乌字第 0317 号《房地产借款合同》	
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行		2013 年义乌字第 1801 号	

				《房地产借款合同》	
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行		2012年义乌字第3038号 《房地产借款合同》	
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行		2013年义乌字第2512号 《房地产借款合同》	
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行	义乌国际商贸城金融商务区 01-09地块B地块在建工程	2013年义乌字第4394号 《房地产借款合同》	2012年押字第1632号
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行		2014年义乌字第2651号 《房地产借款合同》	
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行		2014年义乌字第4394-2号 《房地产借款合同》	
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行		2013年义乌字第0308号 《房地产借款合同》	
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行		2013年义乌字第1796号 《房地产借款合同》	
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行		2013年义乌字第2503号 《房地产借款合同》	
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行		2012年义乌字第3036号 《房地产借款合同》	
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行		2012年义乌字第3187号 《房地产借款合同》	
世茂中心	世茂中心	工商银行义乌分行			
世茂中心	世茂中心	农业银行义乌分行、华夏银行信义支行、交通银行义乌分行	义乌国际商贸城金融商务区 01-09地块A地块在建工程	33010420130000242号 《“世茂中心酒店”项目银团借款合同》	33100620130014042
			义乌国际商贸城金融商务区 01-09地块D地块在建工程		33100620130014043
新光建材城 [注4]	新光建材城	民生银行金华分行	东阳欧景名城地下一层、二层房产2套及土地	公借贷字第 ZH1300000149855《固定资 产贷款借款合同》下主债 权本金110,500.00万元	公担抵字第 99862015Y00048号
新光建材城	新光建材城	恒丰银行杭州分行	新光建材城B区、D1区、D2区、D3区、D5区房产	新光建材城与恒丰银行杭州分行签订的60,000万元借款合同	2011年恒银行高抵字第01-012号
万厦房产	新光建材城	中信信托有限责任公司	财富大厦A座、财富大厦B座等部分房产	P2014M11SXGKG0001-0008合同项下借款50,000万元	P2014M11SXGKG0001-0004-补1
新光建材城			东阳国际建材城A5幢商铺118套		P2014M11SXGKG0001-0005-补1
新光建材城			东阳国际建材城A2幢商铺150套		P2014M11SXGKG0001-0006-补1

注1：根据新光建材城与中航信托股份有限公司于2015年9月17日签署的《中航信托·天顺1720号新光建材贷款事务管理单一资金信托信托贷款展期协议》，新光建材城与中航信托股份有限公司签署《<中航信托·天顺1720号新光建材贷款事务管理单一资金信托在建工程抵押合同>之补充协议》（编号：AVICTC2014X0629-3-1），原抵押物不变，抵押期限展期为2015年9月18日至2016年9月19日。

注2：根据新光建材城与中航信托股份有限公司于2015年9月17日签署的《中航信托·天顺1720号新光建材贷款事务管理单一资金信托信托贷款展期协议》，新光建材城与中航信托股份有限公司签署《<中航信托·天顺1720号新光建材贷款事务管理单一资金信托房产抵押合同>之补充协议》（编号：AVICTC2014X0629-4-1），原抵押物不变，抵押期限展期为2015年9月18日至2016年9月19日。

注 3：2015 年 12 月 17 日，新光建材城与达芬奇家居股份有限公司、中国银行义乌分行签署委托贷款合同之补充协议，解除原抵押物新光天地三期在建工程及其土地使用权证中部分房产（32 套）及商铺（43 套），同时以东阳国际建材城 A1 幢商铺 31 套作为置换抵押物。

注 4：2015 年 8 月 28 日，新光建材城与民生银行金华分行签署《抵押合同》（公担抵字第 99862013Y00045 号），根据合同约定，新光建材城以其持有的东阳市吴宁街道红椿巷区域 A-03 地块在建工程（含土地使用权证）为其《固定资产贷款借款合同》（公借贷字第 ZH1300000149855）下主债权本金 110,500.00 万元提供担保。

（二）项目公司签订的重大合同

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司及其下属子公司正在履行的重大合同如下：

序号	合同名称	合同方	合同内容	合同价款 (万元)	签署日期
1	《建设工程设计合同（一）》(合同编号：11GF-2000-0209)	发包方：世茂中心 设计人：同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	由设计人承担义乌世贸中心的工程设计	2,875.00	2010.8.28
2	《义乌世茂中心暖通空调工程承包合同》(合同编号：C-SM20130110001)	发包人：世茂中心 承包人：中建四局安装工程有限公司	暖通空调工程不含 VRW 及防排烟工程的制作、安装、调试及相应管理配合工作；对整个项目机电系统所涵盖的管线布局进行整合优化等	5,700.00	2013.1.25
3	《义乌世茂中心住宅梯设备采购合同》：(合同编号：YWC1201312270001-1)	买方：世茂中心 卖方：日立电梯（中国）有限公司杭州营销有限公司	由卖方提供合同约定的住宅客梯及消防梯设备及相应的安装、调试等	2,039.91	2014.1.2
4	《义乌世茂中心消防安装工程施工承包合同》（合同编号：C-SM20140828001）	发包人：世茂中心 承包人：浙江梅霖设备安装有限公司义乌分公司	由承包人负责义乌世茂中心的消防及排烟工程的制作、安装、调试等	5,700.00	2014.8.28
5	《义乌世茂中心项目室内精装修工程施工合同》	发包人：世茂中心 承包人：黑龙江长城装饰工程有限公司	由承包方负责义乌世茂中心发展有限公司 A、B、C 楼仙项目室内精装修工程设计、施工等	35,000.00	2014.11.25
6	《家具购销合同》	买方：世茂中心 卖方：达芬奇家居股份有限公司	由卖方提供合同约定的家具等	19,661.31	2015.04.28
7	《家具购销合同》	买方：世茂中心 卖方：杭州达芬奇贸易有限公司	由卖方提供合同约定的家具等	4,499.34	2015.04.28
8	《家具购销合同》	买方：世茂中心	由卖方提供合同约定的家具等	3,057.10	2015.04.28

		卖方：北京达芬奇家具有限公司			
9	《家具购销合同》	买方：世茂中心	由卖方提供合同约定的家具等	4,489.15	2015.04.28
		卖方：成都达芬奇贸易有限公司			
10	《家具购销合同》	买方：世茂中心	由卖方提供合同约定的家具等	4,689.03	2015.04.28
		卖方：广州达芬奇家居饰品有限公司			
11	《家具购销合同》	买方：世茂中心	由卖方提供合同约定的家具等	2,999.09	2015.04.28
		卖方：重庆达芬奇贸易有限公司			
12	《金华欧景住宅小区（一期）铝合金门窗工程供货及安装合同》	发包方：金华欧景	由承包方负责金华欧景小区一期铝合金门窗工程，具体包括铝合金门窗工程的设计、制作、安装、运输、保修等	3,358.77	2010.12.22
		承包方：上海研和门窗（系统）有限公司			
13	《金华欧景住宅小区（二期）铝合金门窗工程供货及安装合同》	发包方：金华欧景	由承包方负责金华欧景小区二期铝合金门窗工程，具体包括铝合金门窗工程的设计、制作、安装、运输、保修等	3,740.57	2011.11.5
		承包方：上海研和门窗（系统）有限公司			
14	《欧景名城一期总承包合同》	发包人：金华欧景	由承包人负责欧景名城一期 3#楼、4#楼、11#楼及 3#、4#、11#地下室施工图纸中所有土建工程、安装工程等施工总承包	3,000.25	2013.11.15
		承包人：浙江新东阳建设集团有限公司			
15	《欧景名城一期总承包合同》	发包人：金华欧景	由承包人负责欧景名城一期 1#楼、2#楼、8#楼、9#楼及 1#2#8#9#地下室施工图纸中所有土建工程、安装工程等施工总承包	6,448.94	2013.11.15
		承包人：浙江新东阳建设集团有限公司			
16	《欧景名城一期总承包合同》	发包人：金华欧景	由承包人负责欧景名城一期 12#楼、13#楼、14#楼、18#楼、19#楼、20#楼、21#楼施工图纸中所有土建工程、安装工程等施工总承包	9,403.22	2010.5.28
		承包人：浙江新东阳建设集团有限公司			
17	《建设工程施工合同》	发包人：金华欧景	由承包人负责欧景名城二期 5#-7#、10#、	31,248.90	2014.6.9

		承包人：浙江新东阳建设集团有限公司	15#-17#、22#楼工程施工图纸中所有土建工程、安装工程等施工总承包		
18	《千岛湖皇冠度假村皇冠假日酒店幕墙工程》	发包人：建德新越 承包人：浙江中南建设集团有限公司	由承包人负责该工程幕墙施工图设计所有内容	3,770.00	2012.11.28
19	《千岛湖皇冠度假村建设工程总承包合同》	发包人：建德新越 承包人：浙江钜元建设有限公司	由承包人负责千岛湖皇冠度假村除酒店以外的建设项目施工进行总承包	20,000.00	2013.11.27
20	《千岛湖皇冠假日酒店建设工程总承包合同》	发包人：建德新越 承包人：博坤建设集团有限公司	由承包人负责千岛湖皇冠假日酒店的建设项目施工进行总承包	20,000.00	2010.12.31
21	《新光天地二期建设工程总承包合同》（合同编号：C1201304200001）	发包方：新光建材城 承包方：浙江新东阳建设集团有限公司	由承包人对东阳南街口西侧地块建设项目工程施工进行总承包，承包范围为设计图纸、施工管理及其他要求中所含全部工程内容	20,000.00	2013.4.20
22	《东阳市世茂广场建设工程总承包合同》[注]	发包方：新光建材城 承包方：浙江新东阳建设集团有限公司	由承包人对东阳南街口东侧地块建设项目工程施工进行总承包，承包范围为设计图纸、施工管理及其他要求中所含的全部工程内容	17,200.00	2011.03.6
23	《新光黄门商厦建设工程总承包合同》（合同编号：C1201404200001）	发包方：新光建材城 承包方：浙江新东阳建设集团有限公司	由承包人对原工人文化宫地块建设项目工程施工进行总承包，承包范围为设计图纸、施工管理及其他要求中所含的全部工程内容	9,000.00	2014.9.30

注：截至本报告书出具之日，该合同已履行完毕。

（三）为第三方提供的担保合同

截至本报告书出具之日，标的公司不存在为第三方提供担保的情况。

十一、本次重组中对中小投资者权益保护的安排

（一）及时、公平披露本次交易的相关信息及严格履行关联交易决策程序

本次交易涉及上市公司重大事件，公司已经切实按照《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》的要求履行了信息披露义务。公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法规的要求，及时、准确、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件与本次重组的进展情况。

本次交易构成关联交易，在提交董事会审议之前已经独立董事事先认可；独立董事对本次交易出具了独立董事意见。本次交易的具体方案将提请公司股东大会予以表决，并将采取有利于扩大股东参与表决的方式展开。此外，公司已聘请独立财务顾问、律师等中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（二）股东大会表决及网络投票落实情况

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司将就本次资产重组方案的表决提供网络投票平台。此外，上市公司就重大资产重组事宜召开股东大会，除上市公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司 5%以上股份的股东以外，将单独统计并披露其他股东的投票情况。

（三）交易标的定价的公允性

本次交易综合考虑了交易标的的资产质量、盈利能力、财务状况等因素，充分保护了上市公司及社会公众股东的利益，有助于进一步规范上市公司运作，提升公司的持续经营能力和盈利水平。其中，本次标的资产作价是以经具有证券期货从业资格的评估机构的评估值为基础，交易双方协商确定，交易价值公允、合

理。

上市公司董事会发表意见认为：

“1、评估机构的独立性：评估机构与本次交易各方及标的公司之间均不存在关联关系，不存在除收取服务收费外的现实的和预期的利害关系；评估机构和新光集团、标的公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见，同时与本次交易相关各方当事人亦没有关联关系、个人利害关系或偏见；评估机构在评估过程中严格依照国家有关资产评估的相关法规、制度、准则，本着独立、客观、公正的原则完成资产评估工作。因此，本次交易的评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性：评估机构按照国家有关法规 and 规定设定评估假设前提和限制条件，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性：本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。本次评估所采用的方法与标的公司所处行业特性和评估目的相适应，评估方法与评估目的及评估资产状况相关，符合相关法律法规的要求。

4、评估定价的公允性：评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，所采用计算模型、选取的折现率等重要评估参数及关于预期未来各年度收益和现金流量等重要评估依据均符合评估对象的实际情况，具有合理性，评估结论合理。因此，本次交易的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公允。”

上市公司独立董事发表独立意见认为：

“（1）评估机构的独立性：评估机构与本次交易各方及标的公司之间均不存在关联关系，不存在除收取服务收费外的现实的和预期的利害关系；评估机构和新光集团、标的公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系

或偏见，同时与本次交易相关各方当事人亦没有关联关系、个人利害关系或偏见；评估机构在评估过程中严格依照国家有关资产评估的相关法规、制度、准则，本着独立、客观、公正的原则完成资产评估工作。因此，本次交易的评估机构具有独立性。

（2）评估假设前提的合理性：评估机构按照国家有关法规和规定设定评估假设前提和限制条件，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性：本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。本次评估所采用的方法与标的公司所处行业特性和评估目的相适应，评估方法与评估目的及评估资产状况相关，符合相关法律法规的要求。

（4）评估定价的公允性：评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，所采用计算模型、选取的折现率等重要评估参数及关于预期未来各年度收益和现金流量等重要评估依据均符合评估对象的实际情况，具有合理性，评估结论合理。因此，本次交易的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公允。”

（四）本次并购重组摊薄当期每股收益的填补回报安排

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，方圆支承实现营业收入分别为 34,477.85 万元、36,679.23 万元、35,828.68 万元及 12,607.10 万元，实现净利润分别为 234.88 万元、-3,877.74 万元、168.05 万元和 -2,950.66 万元，呈现收入下滑、亏损持续扩大的趋势。

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，标的公司实现收入 28,072.95 万元、94,638.28 万元、245,218.04 万元及 90,756.78 万元，实现净利润 5,076.33 万元、20,537.63 万元、54,665.67 万元及 13,753.65 万元，报告期内标的公司盈利能力良好且呈现持续增长的趋势。

本次交易前后，方圆支承 2015 年 1-7 月的利润表数据比较如下：

单位：万元

2015 年 1-7 月	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长幅度
营业收入	103,363.88	12,607.10	90,756.78	719.89%
归属母公司的净利润	11,034.61	-2,549.81	13,584.42	N/A
基本每股收益（元/股）	0.0899	-0.0986		0.1885
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0786	-0.1035		0.1821

根据备考合并财务报表，交易标的纳入上市公司后，上市公司 2015 年 1-7 月归属母公司净利润、基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益分别为 11,034.61 万元、0.0899 元/股、0.0786 元/股。据此，本次交易并未摊薄上市公司每股收益。

根据交易对方与方圆支承签署的《业绩承诺补偿协议》，标的公司 2016 年预计将实现归属于母公司所有者的净利润不低于 14 亿元；据此测算，在不考虑配套的情况下，上市公司 2016 年基本每股收益不低于 1.14 元/股。因此，本次交易有利于提高上市公司盈利能力。

综上，本次重组已对中小投资者权益保护作出了相关安排，本次交易并未摊薄上市公司当期每股收益，有利于保护中小投资者权益。

（五）锁定期延长安排

1、发行股份购买资产

本次交易对方新光集团、虞云新承诺：本次交易获得的上市公司股票，自股份上市之日起 36 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行；本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价，则持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，暂停转让在上市公司拥有权益的股份。

2、向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集资金

向其他不超过 10 名特定投资者发行的股份自股份上市之日起 12 个月内不得

转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

本次交易的股份锁定安排将有利于保护中小投资者的权益。

（六）业绩补偿安排

为维护上市公司全体股东的利益，上市公司与交易对方新光集团、虞云新签署了《业绩承诺补偿协议》，本次交易的利润补偿情况如下：（1）标的公司 2016 年度合计净利润不低于 14 亿元，（2）标的公司 2016 年度与 2017 年度累计实现的合计净利润不低于 27 亿元；（3）标的公司 2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计净利润不低于 40 亿元。上述净利润指标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司净利润合计数。

该等业绩补偿安排将有利于维护上市公司及中小投资者利益。

关于利润补偿的具体安排，请参见本报告书“第八节 本次交易合同的主要内容”。

（七）关于本次重组期间损益归属的安排

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》约定：过渡期间是指评估基准日次日起至标的资产股权交割日止的期间。

过渡期间，标的公司未经上市公司书面同意，不得通过分红派息决议或实施股息派发。

过渡期间，标的资产所产生的盈利由上市公司享有，所产生的亏损由交易对方以现金补偿给上市公司。具体补偿方式：交易对方按照本协议签署日各自所持标的公司股权比例承担补偿义务。上述期间损益将根据具有证券从业资格的会计师事务所审计后的结果确定。

综上，本次重组已对中小投资者权益保护作出了相关安排，本次交易并未摊薄上市公司当期每股收益，有利于保护中小投资者权益。

十二、其他影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息

公司严格按照相关法律法规的要求，及时、全面、完整的对本次交易相关信息进行了披露，无其他应披露而未披露的能够影响股东及其他投资者做出合理判断的有关本次交易的信息。

第十七节 独立董事、法律顾问和财务顾问对本次交易的结论性意见

一、独立董事意见

本公司独立董事发表意见如下：

“1、本次重大资产重组方案及交易各方签订的相关协议符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《中华人民共和国合同法》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，本次重大资产重组方案具备可操作性，无重大政策、法律障碍。

2、公司本次发行股份购买资产并募集配套资金完成后，交易对方中的新光集团将成为公司的控股股东，自然人周晓光和虞云新夫妇将成为公司的实际控制人，本次交易系公司与潜在控股股东之间的交易，因此本次交易构成关联交易。

3、本次重组后上市公司的总资产规模、归属于母公司股东权益规模、总收入以及归属于母公司股东的净利润规模均将大幅上升，有利于进一步改善上市公司的资产质量，提升上市公司的持续盈利能力和综合竞争实力，有利于保护广大投资者以及中小股东的利益。

4、公司已聘请具有相关证券业务资格的评估机构对标的资产进行评估。本次交易价格最终以具有证券业务资格的评估机构所出具的评估报告的评估结果为参考进行定价，本次交易的定价原则符合相关法律法规的规定，不存在损害公司及其股东、特别是中小股东利益的行为。

5、本次发行股份购买资产的股份发行价格以公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日前 120 个交易日的公司股票交易均价为市场参考价，最终确定的发行价格不低于市场参考价的 90%。募集配套资金的股票发行价格不低于公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日前 20 个交易日的公司股票均价的 90%。上述发行价格将根据现金分红、送股、资本公积转增股本等除权除息事项（如有）相应调整。本次重大资产重组定价公允、合理，符合相关法律、法规的规定，不存在损害公司及其全体股东、特别是中小股东利益的情形。

6、公司已与新光集团、虞云新就本次交易完成后标的公司实际盈利数不足业绩承诺数之补偿事宜签订《业绩承诺补偿协议》，充分保障公司及其股东尤其是中小股东、非关联股东的合法权益，符合《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律、法规、规范性文件的规定。

7、公司为本次重组聘请了具有证券期货业务资格的中通诚资产评估有限公司作为评估机构，并由其出具了《资产评估报告》。独立董事认为：

（1）评估机构的独立性

评估机构与本次交易各方及标的公司之间均不存在关联关系，不存在除收取服务收费外的现实的和预期的利害关系；评估机构和新光集团、标的公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见，同时与本次交易相关各方当事人亦没有关联关系、个人利害关系或偏见；评估机构在评估过程中严格依照国家有关资产评估的相关法规、制度、准则，本着独立、客观、公正的原则完成资产评估工作。因此，本次交易的评估机构具有独立性。

（2）评估假设前提的合理性

评估机构按照国家有关法规和规定设定评估假设前提和限制条件，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。本次评估所采用的方法与标的公司所处行业特性和评估目的相适应，评估方法与评估目的及评估资产状况相关，符合相关法律法规的要求。

（4）评估定价的公允性

评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，所采用计算模型、选取的折现率等重要评估参数及关于预期未来各年度收益和现金流量等重要评估依据均符合评估对象的实际情况，具有合理性，

评估结论合理。因此，本次交易的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公允。

8、公司董事会在审议本次重大资产重组事项时，董事会表决程序符合有关法律、法规和《马鞍山方圆回转支承股份有限公司章程》的规定。

9、本次重大资产重组尚需公司股东大会审议通过、中国证监会审批等事项，已在《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》中披露，该报告书并对重组存在的审批风险做出了特别提示。

10、我们作为公司的独立董事，同意公司本次重大资产重组的安排。”

二、法律顾问意见

本公司聘请北京国枫律师事务所作为本次交易的法律顾问。根据国枫出具的法律意见书及补充法律意见书认为：

“本次重组符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等有关法律、法规及规范性文件的规定。

（一）本次重组构成重大资产重组，构成借壳，构成关联交易；重组方案符合《重组管理办法》等相关法律、行政法规及规范性文件的要求。

（二）本次交易相关各方为依法设立并有效存续的公司法人或具有完全民事行为能力能力和民事行为能力的自然人；其中，公司法人不存在根据法律、法规和规范性文件及《公司章程》规定需要终止的情形；本次交易相关各方具备参与本次重组的主体资格。

（三）本次重组已取得现阶段必要的批准与授权。

（四）本次重组方案符合《重组管理办法》、《发行办法》规定的上市公司进行重大资产重组及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的相关实质条件，符合《首发办法》规定的发行条件。

（五）本次重组各方签署的相关协议为协议各方真实意思表示；内容符合法律、法规及规范性文件的规定；该等协议待约定的生效条件成就时生效。

（六）本次重组各标的公司为依法设立、有效存续的公司法人；标的资产权属清晰且不存在争议；浙江万厦、新光建材的股权依法可以进行转让。

（七）本次重组不涉及债权债务处置与转移，也不涉及人员安置问题。

（八）截至本法律意见书出具日，方圆支承就本次重组履行了现阶段应履行的法定信息披露和报告义务，不存在应披露而未披露的合同、协议或安排。

（九）核查期间内，除西南证券、钱森力、余梅祖、徐国平买卖方圆支承股票情况以外，本次重组其他相关各方、中介机构和相关知情人员及其直系亲属，不存在买卖方圆支承股票的情况。

（十）本次重组的相关中介机构均具备必要的资质且具有独立性。

（十一）本次重组尚需取得方圆支承股东大会批准本次重组方案及豁免新光集团、虞云新的要约收购义务等相关事项及中国证监会核准本次重组方案。”

三、独立财务顾问意见

本公司聘请西南证券股份有限公司作为本次交易的独立财务顾问。根据西南证券出具的独立财务顾问报告，对本次交易总体评价如下：

“（1）本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《收购管理办法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

（2）本次交易后，上市公司仍具备股票上市的条件；

（3）本次交易价格根据具有证券业务资格的评估机构的评估结果并经交易各方协商确定，定价公平、合理。本次发行股份购买资产的股份发行定价符合《重组管理办法》的相关规定。本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允、合理，有效地保证了交易价格的公平性；

（4）在相关各方充分履行其承诺和义务的情况下，本次交易不会损害上市公司及全体股东的利益；

（5）本次交易所涉及的各项合同、承诺及其订立程序合理、合法。重组相关协议生效后，在重组各方如约履行重组协议并遵守各自承诺的情况下，本次交易实施不存在实质性障碍；

（6）本次交易完成后，上市公司的资产质量将得到改善，盈利能力得以提升，符合上市公司及全体股东的利益；

（7）本次交易公平、合理、合法，有利于上市公司的持续发展，符合上市公司全体股东的长远利益；

（8）本次交易后，上市公司将保持健全有效的法人治理结构，同时控股股东新光集团将与上市公司在业务、资产、财务、人员、机构方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。”

第十八节 相关中介机构

一、独立财务顾问

名称：西南证券股份有限公司
地址：北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 A 座四层
法定代表人：余维佳
电话：010-57631234
传真：010-88091826
联系人：胡恒君、章江河、朱正贵

二、法律顾问

名称：北京国枫律师事务所
地址：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层
负责人：张利国
电话：010-88004488；010-66090088
传真：010-66090016
联系人：王冠、何敏、唐诗

三、财务审计机构

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室
法定代表人：黄锦辉
电话：010-85886680
传真：010-85886690
联系人：顾宇倩、叶帮芬

四、资产评估机构

名称：中通诚资产评估有限公司
地址：北京市朝阳区胜古北里 27 号楼一层
法定代表人：刘公勤

电话：010-64411177
传真：010-64418970
联系人：骆红霞、黄华韞

第十九节 交易各方及相关中介机构的声明

一、上市公司全体董事、监事、高级管理人员声明

上市公司全体董事声明

公司全体董事承诺并保证本报告书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本报告书内容的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任；如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在本公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

全体董事签字：

_____ 钱森力	_____ 鲍治国	_____ 葛怀伟
_____ 郝淑红	_____ 茅仲文	_____ 周逢满
_____ 洪荣晶		

马鞍山方圆回转支承股份有限公司

年 月 日

上市公司全体监事声明

公司全体监事承诺保证本报告书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本报告书内容的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。本公司全体监事承诺如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在本公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

全体监事签字：

徐国平

余梅祖

尹永军

马鞍山方圆回转支承股份有限公司

年 月 日

上市公司全体高级管理人员声明

公司全体高级管理人员承诺保证本报告书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本报告书内容的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。本公司全体高级管理人员承诺如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在本公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

高级管理人员签字：

张维栋

鲍治国

杨畅生

马鞍山方圆回转支承股份有限公司

年 月 日

二、交易对方声明（一）

本公司保证《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要引用本公司的相关内容已经本公司审阅，确认《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

新光控股集团有限公司

法定代表人签字：_____

周晓光

年 月 日

二、交易对方声明（二）

本人保证《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要引用本人的相关内容已经本人审阅，确认《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

交易对方签字：_____

虞云新

年 月 日

三、交易标的声明（一）

本公司保证《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要引用本公司的相关内容已经本公司审阅，确认《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

浙江万厦房地产开发有限公司

法定代表人签字：_____

虞云新

年 月 日

三、交易标的声明（二）

本公司保证《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要引用本公司的相关内容已经本公司审阅，确认《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

浙江新光建材装饰城开发有限公司

法定代表人签字：_____

虞云新

年 月 日

四、法律顾问声明

本所及本所经办律师同意《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要引用本所出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本所及本所经办律师审阅，确认《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

经办律师：_____

王 冠

经办律师：_____

何 敏

负 责 人：_____

张利国

北京国枫律师事务所

年 月 日

五、资产评估机构声明

本公司及本公司经办人员同意《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要引用本公司出具的资产评估报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：_____

刘公勤

注册评估师：_____

骆红霞

注册评估师：_____

黄华韞

中通诚资产评估有限公司

年 月 日

六、审计机构声明

本所及本所经办注册会计师同意《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要引用本所出具的财务数据，且所引用的财务数据已经本所及本所经办注册会计师审阅，确认《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：_____

黄锦辉

经办注册会计师：_____

顾倩宇

经办注册会计师：_____

叶帮芬

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

年 月 日

七、独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容,且所引用的内容已经本公司及本公司经办人员审阅,确认《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

项目主办人： _____

胡恒君 章江河

项目协办人： _____

朱正贵

法 定 代 表 人: _____

余维佳

西南证券股份有限公司

年 月 日

第二十节 备查文件

一、备查文件

- 1、方圆支承关于本次交易的董事会决议；
- 2、方圆支承关于本次交易的独立董事意见；
- 3、方圆支承关于本次交易的监事会决议；
- 4、方圆支承与新光集团、虞云新签署的《发行股份购买资产协议》；
- 5、方圆支承与新光集团、虞云新签署的《业绩承诺补偿协议》；
- 6、利安达出具的万厦房产最近三年一期财务报告及审计报告；
- 7、利安达出具的新光建材城最近三年一期财务报告及审计报告；
- 8、利安达出具的标的公司最近三年一期模拟合并财务报告及审计报告；
- 9、利安达出具的方圆支承最近一年一期备考财务报告及审计报告；
- 10、中通诚评估出具的标的资产评估报告；
- 11、国枫律师出具的法律意见书；
- 12、西南证券出具的独立财务顾问报告。

二、备查地点

投资者可在本报告书刊登后至本次重大资产重组完成前的每周一至周五上午9:30-11:30，下午2:00-5:00，于下列地点查阅上述文件。

- 1、马鞍山方圆回转支承股份有限公司

联系地址：安徽省马鞍山市经济技术开发区超山西路

电话：0555-3506934

传真：0555-3506930

联系人：杨畅生

- 2、西南证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

电话：010-57631234

传真：010-88091826

联系人：胡恒君、章江河、朱正贵

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.cninfo.com.cn>

（本页无正文，为《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》之签章页）

法定代表人：_____

钱森力

马鞍山方圆回转支承股份有限公司

年 月 日