关于对中房地产股份有限公司的重组问询函之回复

深圳证券交易所公司管理部：

根据贵部《关于对中房地产股份有限公司的重组问询函》（许可类重组问询函[2016]第 34 号）的相关要求，我公司与各中介机构对所列问题进行了逐项落实，现回复如下，请予审核。

本答复所述词语或简称与中房地产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预案（修订稿）“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、预案阶段需关注的问题

（一）关于交易方案

1、请公司根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条以及《证券期货法律适用意见第 12 号》的规定，详细说明本次交易不构成借壳上市的原因。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

（1）不构成借壳上市的原因

2008 年，中房地产向中住地产及其他特定对象发行股份购买资产，该次交易构成重大资产重组，且导致实际控制人发生变更。其交易规模超过上市公司该次重组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 100%。该次重组前，中房地产控股股东为重庆渝富资产经营管理有限公司，实际控制人为重庆市国资委。该次重组完成后，中住地产成为中房地产控股股东。中住地产为国务院国资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

委全资子公司中房集团的全资子公司，故中房地产实际控制人变更为国务院国资委，该次重组构成实际控制人变更。该次重组已经中国证监会证监许可字[2008]637 号文核准。

2010 年 8 月，根据国务院国资委《关于中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组的通知》（国资改革[2010]824 号），中房集团整体并入中交集团，中房集团股东变更为中交集团，中交集团 100%股权由国务院国资委持有，因此国务院国资委仍为中房地产实际控制人。

2015 年 7 月，中房集团将持有的中住地产 100%股权无偿划转至地产集团，地产集团成为公司间接控股股东，中交集团仍为公司间接控股股东，国务院国资委仍为公司实际控制人。

综上，自 2008 年中房地产重大资产重组经中国证监会审核通过并实施完成后至本次重组前，上市公司实际控制人始终为国务院国资委。本次重组完成后，地产集团成为公司直接控股股东，中房地产实际控制人仍为国务院国资委，本次重组不会导致上市公司实际控制人发生变更。

根据《证券期货法律适用意见第 12 号》的规定，对于借壳上市的认定执行累计首次原则。虽然 2008 年上市公司重大资产重组导致实际控制人发生变更，且交易规模超过上市公司该次重组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 100%，但鉴于该次重组已经中国证监会审核通过，故本次重组不再对 2008 年购买资产执行累计计算。而上市公司 2008 年重大资产重组审核通过并实施完

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

成后，上市公司实际控制人始终为国务院国资委，并未发生过变更，不符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条判定借壳上市时关于控制权变更的前提要求。故本次交易不构成借壳上市。

（2）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，2008 年中房地产重大资产重组导致实际控制人发生变更，该次重组已经中国证监会审核通过，故本次交易不再对 2008 年上市公司购买资产执行累计计算。而上市公司 2008 年重大资产重组审核通过并实施完成后至今，上市公司实际控制人并未发生变更，故本次交易不构成借壳上市。

2、根据重组预案显示，公司与交易对方将分别签订的《盈利预测补偿协议》，若本次交易实施完毕后，标的资产实际净利润数总额未达到承诺的净利润数总额，则地产集团、中房集团应以股份方式向中房地产补偿标的资产实际净利润数与预测净利润数的差额。请公司补充披露交易标的承诺净利润的具体测算方法及依据，并结合交易标的采用资产基础法下的存货的评估方法选取情况，补充披露交易方案的业绩补偿安排是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条、证监会《关于上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》第八条及证监会《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》的规定。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

（1）补充披露情况

已在重组预案（修订稿）“第二章本次交易的具体方案”之“一、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本次交易概况”之“（二）具体内容”之“10、业绩补偿安排”之“（6）交易标的承诺净利润的具体测算方法及依据”中补充披露如下：

对于中住兆嘉、中房苏州、中房天津、重庆嘉润及重庆嘉汇，中房集团将根据相关公司目前持有土地情况、土地开发计划及项目投资预算等对 2016-2018 年开发情况进行盈利预测，天健兴业资产评估将对盈利预测数据进行复核，确保相关预测数据与评估时对上述公司采用假设开发法评估的存货在未来售价预测、投资成本、回款情况、税费等相关参数上保持一致。

地产集团将对其持有的中交地产本部及合并报表口径下的长期股权投资公司分别进行 2016-2018 年盈利预测，并在中交地产层面考虑合并抵消事项的影响，最后确定中交地产未来三年盈利预测数据，预测过程中对于不同类型的公司采取不同的测算方法：1、对于房地产项目开发公司，主要依据公司土地开发计划，中交地产对项目投资总额的批复、公司每年的目标任务书、项目目前的销售情况、所在城市的房地产市场情况确定未来三年的盈利预测数据；2、对于土地一级开发项目公司，主要依据与地方政府签订的开发合同约定的项目投资利润及中交地产批复的项目可行性研究报告进行预测；3、对于 BT 项目，主要依据与当地政府签订的回购合同进行预测；4、对于本部及下属管理平台公司，主要依据历史上收入费用水平并考虑本次重组后对管理层级进行压缩、管理结构优化调整进行预测；5、对于参股公司，按被投资单位提供的未来三年利润水平预测其未来投资收益。天健兴业资产评估将对盈利预测数据进行复核，确保相关预测数据与

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

评估时采用假设开发法评估的存货在未来售价预测、投资成本、回款情况、税费预测等相关参数上保持一致。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条、证监会《关于上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》第八条及证监会《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》的相关规定，在交易定价采用资产基础法估值结果的情况下，如果资产基础法中对于一项或几项资产采用了基于未来收益预期的方法，上市公司的控股股东、实际控制人或者其控制的关联人也应就此部分进行业绩补偿。本次重组交易对方地产集团及中房集团承诺业绩补偿范围不仅包括采用假设开发法评估的存货部分，还包括其他非基于未来收益预测评估的部分。且采用假设开发法评估的存货部分的承诺净利润数据计算是基于评估时所预测的未来现金流量的相关参数。本次交易对方地产集团及中房集团已分别就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况与中房地产签订明确可行的补偿协议，相关业绩补偿安排符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条、证监会《关于上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》第八条及证监会《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》的规定。

（2）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，本次交易对方地产集团及中房集团已分别就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况与中房地产签订明确可行的补偿协议，相关业绩补偿安排符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条、证监会《关于上市公司监管法律法规常

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

见问题与解答修订汇编》第八条及证监会《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》的规定。

（二）关于交易对手

1、募集配套资金交易对方温州德欣投资有限公司成立于 2016 年 4 月 26 日，注册资本 20,000 万元，尚未开展实际业务。其股东温州欣顺以及温州嘉顺成立于 2016 年 4 月 25 日，也尚未开展实际业务。而本次重组中，温州德欣认购达到 345,000 万元。请公司补充说明温州德欣是否属于私募投资基金，如是，请说明其是否已完成备案程序。此外，请说明温州德欣认购相应股份的资金来源及融资安排，穿透披露到最终出资人，说明是否存在使用借款和结构化产品认购股份的情况。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

（1）温州德欣相关情况

温州德欣投资有限公司不属于私募股权投资基金。温州德欣投资有限公司认购相应股份的资金来源主要为股东自有资金，其股东温州嘉顺投资管理有限公司与温州欣顺投资管理有限公司的实际控制人均为杨剑平先生。温州嘉顺投资管理有限公司与温州欣顺投资管理有限公司主要出资来源于杨剑平个人出资及其个人多年来对房地产及实业投资所产生的可使用资金，杨剑平先生近年来的实业投资包括其目前作为股东投资的浙江中梁置业有限公司（以下简称“中梁置业”）以及其曾经作为大股东投资、目前由中梁置业 100%控股的浙江新中梁房地产开发有限公司（以下简称“新中梁地产”）。以新中梁地产下

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

属开发楼盘中的“滨湖锦园”与“香江钰景园”两项目为例，总资产与销售规模均超过 60 亿元。

温州德欣拥有认购中房地产本次配套融资非公开发行股份的资金实力。温州德欣用于认购该等股份的资金来源合法，为其自有资金（或借贷资金），不存在向第三方募集的情况，亦不存在直接或间接来源于中房地产及其关联方的情形，最终出资不包含任何杠杆融资结构化设计产品。

温州德欣已出具《关于认购资金来源的承诺函》，承诺：

“1、本公司拥有认购中房地产本次配套融资非公开发行股份的资金实力。本公司用于认购上述股份的资金来源合法，为本公司自有资金（或借贷资金），不存在向第三方募集的情况，也不存在直接或间接来源于中房地产及其关联方的情形，最终出资不包含任何杠杆融资结构化设计产品。

2、本次认购完成后，本公司将合法拥有通过本次认购取得的中房地产股份，该等股份权属清晰、完整，不存在通过信托或委托持股等方式进行代持的情形，不存在法律纠纷。

3、本公司对上述声明和承诺的真实性负责，保证对因违反上述声明和承诺而产生的有关法律问题或者纠纷承担全部责任，并赔偿因违反上述声明和承诺而给中房地产造成的一切损失。”

（2）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，温洲德欣认购本次重组配套融资相应股份的资金来源主要为股东自有资金（或借贷资金），不存在结构

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

化产品认购股份的情况；温州德欣实际控制人杨剑平先生投资实业多年，具备较强的资金实力。

2、交易对手方地产集团成立不足一个完整会计年度，请公司根据《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》（以下简称《26 号准则》）第十五条第（一）项的规定，补充披露对手方实际控制人或者控股股东的相关资料。

回复：

已在重组预案（修订稿）“第四章交易对方基本情况”之“一、发行股份购买资产交易对方之一：中交房地产集团有限公司”之“（五）控股股东情况”中对地产集团的控股股东中交集团做如下披露：

1、基本情况

公司名称	中国交通建设集团有限公司
注册号	100000000039954
企业类型	有限责任公司（国有独资）
注册资本	585,542.38297 万元
法定代表人	刘起涛
成立日期	2005 年 12 月 8 日
住所	北京市西城区德胜门外大街 85 号
经营范围	承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包建造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。（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）

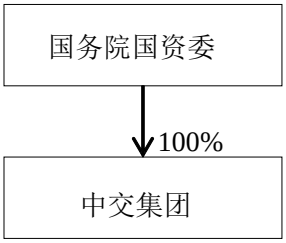
2、股权结构

序号	**股东**	**出资额（万元）**	**持股比例**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	国务院国资委	585,542.38297	100%
合计		**585,542.38297**	**100%**

中交集团的产权关系结构图如下：



截至本预案签署日，中交集团的实际控制人为国务院国资委。

3、股东基本情况

中交集团的 100%控股股东是国务院国资委。

4、历史沿革

2005 年 7 月 12 日，国务院国资委发出《关于中国港湾建设（集团）总公司与中国路桥（集团）总公司重组的通知》（国资改革[2005]703 号），同意中国港湾建设（集团）总公司与中国路桥（集团）总公司以新设合并方式进行重组，合并后新设立的公司名称为“中国交通建设集团有限公司”。

2005 年 11 月 30 日，北京中发道勤会计师事务所出具《验资报告》（中发道勤验字[2005]第 001 号），验证中交集团的注册资本为 450,383.41 万元，实收资本为 450,383.41 万元。

2005 年 12 月 8 日，中交集团取得国家工商总局核发的注册号为 1000001003995 的《企业法人营业执照》。

根据《关于中国路桥（集团）总公司将潜盈资金转增国有权益的复函》（国资评价[2005]495 号）和《国家发展改革委、财政部关于将中国交通建设集团中央级基本建设经营性基金本息余额转为国家资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本金的批复》（发改投资[2006]3006 号）的批复，中交集团将路桥集团代交通部清欠款和中央级基本建设经营性基金借款本息 2,633.50 万元及中交集团下属的中交一航局等 13 家单位使用的中央级建设经营性基金委托贷款本息 22,384.77 万元转为国家资本金。2009 年 9 月 18 日，中瑞岳华出具《验资报告》（中瑞岳华验字[2009]064 号），证明截至 2008 年 12 月 31 日中交集团变更后的注册资本为 475,401.68 万元，实收资本为 475,401.68 万元。

根据 2010 年 8 月国务院国资委《关于中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组的通知》（国资改革[2010]824 号），中房集团整体并入中交集团。

2011 年 12 月 22 日、2013 年 7 月 1 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对中交集团的增资事项出具了“中瑞岳华验字[2011]第 361 号”和“中瑞岳华验字[2013]第 0164 号”验资报告，验证中交集团两次分别增资 105,956.01 和 4,184.69 万元，累计 110,140.70 万元。

2013 年 11 月 11 日，国务院国资委作出《关于修订中国交通建设集团有限公司章程的批复》（国资改革〔2013〕963 号），同意中交集团修改注册资本、实收资本为 585,542.38297 万元人民币。中交集团于 2013 年 12 月完成了增资相关的工商登记变更手续。

截至本预案签署日，中交集团注册资本 585,542.38297 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，中交集团总资产为 91,418,775.39 万元、归属于母公司股东的权益为 9,473,415.37 万元；2015 年度实现归属于母公司所有者的净利润为 1,073,854.70 万元。中交集团 2015 年财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了《审计报告》（瑞华审字[2016]01610330 号）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

5、主要下属企业情况

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	业务性质
1	中国交通建设股份有限公司	1,617,473.54	63.84	基建、设备制造、对外经贸
2	广州港口机械实业总公司	2,560.00	100.00	装备制造企业
3	西安筑路机械厂	1,805.40	100.00	建筑工程用机械制造行业
4	中交郴州筑路机械厂	2,487.10	100.00	其他专业设备制造行业
5	中交中桥物业管理有限公司	967.20	100.00	物业租赁
6	《公路》杂志社	30.00	100.00	期刊行业
7	路桥（香港）有限公司	1,040.32	100.00	投资物业
8	《交通建设报》有限公司	50.00	100.00	期刊行业
9	中国市政工程东北设计研究总院有限公司	10,000.00	100.00	勘察设计行业
10	中国市政工程西南设计研究总院有限公司	20,000	100.00	勘察设计行业
11	中交煤气热力研究设计院有限公司	9,393.81	100.00	勘察设计行业
12	中交房地产集团有限公司	100,000	100.00	房地产开发

6、主要业务发展情况

中交集团作为一家国有独资公司，由国务院国资委全资及直接拥有，本身不从事任何实际业务活动，不直接从事生产经营业务。中交集团实行董事会领导的总经理负责制，所属 3 级（含）以上子公司 84 家。

7、主要财务数据

单位：万元

资产负债项目	2015-12-31	2014-12-31
资产总计	91,418,775.39	66,187,385.97
负债合计	69,967,758.74	51,706,332.53
所有者权益	21,451,016.65	14,481,053.44
归属母公司股东的权益	9,473,415.37	8,268,920.52

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

损益项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	42,585,681.63	37,043,002.89
营业利润	1,902,927.86	1,724,922.71
利润总额	2,124,543.69	1,802,787.36
归属母公司股东的净利润	1,073,854.70	903,797.91
现金流量项目	**2015 年度**	**2014 年度**
经营活动现金净流量	2,049,203.81	-27,046.56
投资活动现金净流量	-3,874,113.34	-4,805,782.18
筹资活动现金净流量	5,712,644.31	3,778,044.90
现金净增加额	3,913,951.81	-1,066,717.92
主要财务指标	**2015 年度**	**2014 年度**
资产负债率（%）	76.54	78.12
销售毛利率（%）	15.63	13.79
销售净利率（%）	4.03	3.79
EPS（摊薄，元）	-	-
ROE（摊薄，%）	7.99	9.69

8、与上市公司之间的关联关系

中交集团是中交地产间接控股股东地产集团的 100%控股股东，与上市公司构成关联关系。

9、向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本预案签署日，中交集团不存在向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况。

10、中交集团及其主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁等情况

最近五年内，中交集团及其主要管理人员均未受到与证券市场相关的行政处罚和刑事处罚，也不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

11、中交集团及其主要管理人员最近五年的诚信情况

最近五年内，中交集团及其主要管理人员不存在未按期偿还大额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受过证券交易所纪律处分的情况。

（三）关于标的公司

1、预案显示，2014 年和 2015 年，标的公司业绩连续亏损或者大幅下降：标的公司中交地产扣除非经常性损益的归属于母公司所有者的净利润分别为 4,251.17 万元和 2,633.43 万元；中住兆嘉的净利润分别为 7,933.58 万元和 5,311.94 万元；中房苏州净利润分别为 -1,777.54 万元和 464.69 万元（2015 年非经常性损益合计 1,994.34 万元，扣非净利润为负）；中房天津净利润分别为-318.25 万元和-460.82 万元；重庆嘉润净利润分别为-247.67 万元和-461.50 万元；重庆嘉汇净利润分别为-1,059.43 万元和-383.56 万元。请公司补充披露标的公司盈利能力大幅下降的原因和连续亏损的原因以及相关原因在未来是否具有可持续性。结合标的公司所在城市房地产发展具体情况、可比公司情况、今后发展前景说明认定上述标的属于“优质房地产项目”原因，对未来盈利能力进行重点说明。结合上述情况说明本次重组是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条关于有利于上市公司增强持续盈利能力的规定。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

总体而言，报告期内标的公司盈利能力大幅下降，部分标的出现亏损，主要是受房地产开发企业特点及房地产宏观政策调整的影响。

房地产开发企业的特点是项目建设过程中不会产生收入和利润，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

待项目阶段性交房后，方可结转收入与成本并产生利润。在项目开发建设阶段，因尚未达到结转收入条件，因此项目公司的部分费用支出将导致项目公司的前期亏损。该等亏损属于正常开发形成的暂时亏损，并不具有持续性，符合房地产行业的特性。此外，近几年来，受房地产宏观经济政策的调整，潜在购房者持观望情绪，部分地区房地产销售缓慢，销售价格也受到影响，毛利率有所降低。

除以上宏观及行业影响外，各个标的公司盈利下降及亏损情况具体分析如下：

①中交地产：中交地产 2015 年盈利比 2014 年有所降，主要有两个原因：一是 2015 年项目公司总体毛利率为 24.3%，比 2014 年 30%下降了约 5.7 个百分点。其中：营业收入比 2014 年增长了 104%，营业成本增长了 119%，收入的增长幅度低于成本的增长幅度。毛利下降较为明显的为广西惠民项目。广西惠民项目为保障性住房建设项目，采用 BT 项目核算方式，2014 年五象新区项目取得政府审定报告，在此基础上结转收入；2015 年林里桥项目处在建设期，收入的确定需在项目交付后并由政府审定再结转差额，由此导致收入较 2014 年度下降约 5,700 万元，减少归母净利润 3,457 万元，该项目 2017 年结束，该事项导致的盈利能力下降不具有可持续性。

二是按组合采用账龄法计提坏账准备 4,912.4 万元，影响归属于母公司的净利润 2,394.8 万元万元。中交地产正积极争取尽早收回款项，该坏账准备事项不具备可持续性。

上述相关内容已在预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

之“一、中交地产”之“（七）主要财务数据”之“2、主要财务指标”中补充披露。

②中住兆嘉：中住兆嘉 2015 年较 2014 年净利润下降，主要有两个原因：一是 2015 年中住兆嘉与湖南华夏在最高院的再审诉讼中胜诉，发生律师费用 1,488 万元，此费用在可预见的未来并不具有持续性；二是 2015 年中住兆嘉部分借款费用不符合资本化条件，计入当年财务费用 2,668.84 万元，借款存续期间，预计仍将有部分不符合资本化条件的借款费用计入当期损益。随着融资环境进一步宽松，贷款利率进一步降低，中住兆嘉拟通过偿还或置换高息借款，以降低融资成本，增加项目利润。扣除上述两个因素和所得税影响，按可比口径计算，2015 年中住兆嘉净利润为 8,429.57 万元，比 2014 年增加 495.99 万元，增长 6.25%。

上述相关内容已在预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”之“二、中住兆嘉”之“（七）主要财务数据”之“2、主要财务指标”中补充披露。

③中房苏州：中房苏州颐园项目一期于 2015 年 12 月第一次交房，结转相关收入及成本。由于所售楼栋大部分于 2014 年 6 月签约销售，销售均价较低，只有 10,657 元/平方米，且交房套数较少，扣除 2015 年发生的各项费用后，当年扣非净利润为负数。

上述相关内容已在预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”之“三、中房苏州”之“（七）主要财务数据”之“2、主要财务指标”中补充披露。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

④中房天津：中房天津项目目前处于开发前期阶段，未开始结转收入与成本，因此 2014 年和 2015 年形成连续亏损。

上述相关内容已在预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”之“四、中房天津”之“（七）主要财务数据”之“2、主要财务指标”中补充披露。

⑤重庆嘉润：重庆嘉润下属房地产开发项目于 2015 年 12 月开始施工，目前为开发前期阶段，尚未开始结转收入与成本，因此 2014 年和 2015 年形成连续亏损。

上述相关内容已在预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”之“五、重庆嘉润”之“（七）主要财务数据”之“2、主要财务指标”中补充披露。

⑥重庆嘉汇：重庆嘉汇 2015 年实现部分住宅楼栋交房，共 523 户，该项目住宅前期售价较低，虽然 2015 年实现部分住宅的竣工交付，结转了部分营业收入，但由于住宅毛利率较低，扣除发生的期间费用，未实现盈利。2016 年 9 月起，重庆嘉汇公司所有开发业态均达到交房条件，将实现住宅、商业、车库的同时交房。由于商业毛利率较高，在 2016 年及以后年度竣工交付时，将实现扭亏为盈并持续保持整体盈利。

上述相关内容已在预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”之“六、重庆嘉汇”之“（七）主要财务数据”之“2、主要财务指标”中补充披露。

就今后发展而言，市场普遍认为在全面宽松的宏观经济政策刺激

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

下，房地产价格将呈上涨趋势，但区域性分化将进一步加剧。二线城市由于需求集中，销售旺盛，房价预计将全面上涨，投资信心逐步恢复；三线及以下城市，由于长期积压的高库存，以及政策刺激效应的衰减，去库存压力仍然较大。

虽然标的公司房地产开发项目大部分位于二、三线城市和地区及部分四线城市，但得益于该等房地产开发项目所在区域的经济发展和项目自身的区位优势等因素，本次标的房地产开发项目不存在较大的销售压力，属于“优质房地产项目”。

标的公司中二线城市房地产开发项目主要包括中住兆嘉的中房瑞致国际项目、中房苏州的中房颐园项目、中房天津的金梧桐花园住宅小区项目、重庆嘉润的中交漫山项目和重庆嘉汇的中交那里项目等。

以中房瑞致国际项目为例，其地处长沙。随着长株潭城际铁路通车、磁悬浮试运营、地铁 1 号线即将开通、多条高铁及高速公路的竣工投入使用，长沙作为湖南政治经济中心对周边地市的辐射作用将进一步增强。2016 年 5 月 17 日，湖南省统计局发布的一季度全省房地产市场情况显示，在各类利好政策不断刺激下，湖南商品房销售持续回暖，一季度销售面积环比增长 24.5%，比 2015 年全年加快 7.5 个百分点。受销售带动，全省房地产投资及商品房施工面积增长率双双由负转正。随着项目引入的当地名校“大同瑞致小学”的即将开学，中房瑞致国际项目的社会影响力也正在进一步扩大。按照项目整体开发经营计划，4 号地即将全面开工建设，预计将在 2016 年年内实现销售，2018 年竣工并首次交房。6 号地集中商业也将于 2016 年第四季

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

度启动建设，预计 2017 年第四季度开始销售，2019 年竣工验收交付使用。据此规划，中住兆嘉公司未来收入及盈利将出现大幅好转。

此外，地处重庆的中交漫山项目和中交那里项目，受利于重庆经济的高速增长和较快的城镇化发展进程，预计将在 2016 年至 2017 年所有业态达到交付条件后，实现扭亏为盈。

标的公司中三线及以下城市房地产开发项目主要包括中交地产下属中交舟山、山姆置业、中交宜兴等公司负责开发的项目。

以中交舟山为例，舟山作为国家第四个批复的国家级新区，将建立新兴的海洋示范区，同时将成为一个综合保税区。舟山市房地产市场受一系列房地产优惠政策刺激的影响，购房需求持续释放。据舟山透明售房数据显示，从 2016 年 3 月开始，舟山库存量逐月下降，3 月全市去化 1,582 套，环比上升 236.68%，同比上升 289.39%；4 月全市去化 1,327 套，同比上升 89.16%。中交舟山负责开发的临城新区 Lke-5-6 地块（一期）项目、临城新区 Lke-5-10 地块（一期）项目（又名“中交·南山美庐”）所在的临城中心区是舟山的“城市心脏区”，享受作为新兴海洋示范区带来的政治、文化、教育、CBD 商业服务中心等顶级综合配套服务，是舟山的房地产热点区域。

中交·南山美庐周边可比项目主要包括新湖御景国际和光明褐石公元。新湖御景国际主要产品为 84-145 平米两房、三房，均为高层，均价约 12,400 元/平米，入市以来的去化率为 65%。农房褐石公元主要产品为 80-127 平米两房、三房，均为小高层，均价 11,500 元/平米，入市以来去化率约 61.31%。中交·南山美庐自 2013 年首次开盘以来

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

到 2015 年，连续三年蝉联舟山销售冠军，处于舟山房地产市场第一梯队。相比于上述两个竞争对手，中交•南山美庐项目所处的地段更好，产品更加丰富（包括洋房和高层），并且规模较大，具有较强的市场竞争力。加之中交地处隶属央企，相比于舟山市场本土开发商，受信任度更高。按照项目整体开发经营计划，项目南区将于 2016 年逐步实现交房，北区将于 2017 年逐步实现交房，可以保证本项目的盈利水平。

而山姆置业及中交宜兴因地制宜，借助周边国家级旅游中心和环境优势，通过开发区域稀缺的联排、独栋别墅、洋房等，打造价格较高、更加宜居的改善型住宅；并通过同期开发的商业街等商业业态，提升后期溢价空间，提高项目毛利率，为标的公司的盈利带来保证。

上述相关内容已在预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”中补充披露。

综上所述，标的公司房地产开发项目在逐步实现销售、交付后，将可为公司带来可观的盈利，属于“优质房地产项目”。

（2）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，在未有重大不利房地产宏观调控政策出台、当地房地产市场供求关系未出现重大不利变化的情况下，标的公司的盈利能力将随着标的公司房地产开发项目的开发进度逐步释放。因此，本次重组符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条关于有利于上市公司增强持续盈利能力的规定。

2、预案显示，中交地产将其对城乡公司 22,000 万元的债权转让

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

给中融信托，若城乡公司未按期、足额履行偿债义务，中交地产将就上述债权对中融信托承担回购义务。地产集团承诺采取相关措施解除中交地产的回购义务，回购义务的解除将在本次重组召开第二次董事会前完成。截至本预案签署日，上述事宜尚未处理完毕，中交地产仍负有未来对此事项的回购义务。请公司说明审计评估结果是否考虑了上述回购义务的影响，如否，请说明原因，如是，说明影响大小。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

（1）或有回购义务对审计评估的影响

针对上述 2.2 亿元或有回购义务事项，地产集团已承诺如下：“本公司承诺在本次重组召开第二次董事会前采取相关措施解除中交地产的回购义务，包括但不限于与中融信托协商一致由本公司代替中交地产承接标的债权回购义务等”。中交集团于 2016 年 5 月 20 日出具了《关于变更中融信托贷款回购主体及担保对象的批复》，同意该等回购主体由中交地产变更为地产集团。

鉴于地产集团已就中交地产该等或有回购义务事项的解除出具了承诺，并已有明确可行的方案避免中交地产未来承担该等或有回购义务，因此本次重组的审计机构瑞华会计师和评估机构天健兴业资产评估在审计和评估中均未体现上述或有回购义务的影响。如果考虑该事项，模拟合并资产负债表中其他应收款、长期借款将增加 2.2 亿元，该事项对模拟合并损益表无影响，该数据占资产总额的 0.86%，对模拟合并资产负债的影响较小。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，上述 2.2 亿元或有回购义务事项已由地产集团承诺于二董前解除，上述事项对本次重组不构成实质性障碍。

3、中交地产子公司中交宜兴尚有位于宜兴市湖父镇面积为 240,055.60 平方米土地尚未取得国有土地使用权证。截本预案签署日，中交宜兴已签订了土地出让合同，并缴清土地出让金。但由于特殊的喀斯特地形及矿坑等地貌导致原供地范围内部分地块无法建设，因此需在总用地面积及核定总建筑面积不变的情况下，对用地范围进行调整并按照调整后的宗地规划技术指标办理土地使用权证。请补充披露中交宜兴为获取上述地块所缴纳的土地出让金金额、该项土地使用权的账面价值、无法建设地块面积占该项地块总面积的比例、预期办理完成土地使用权证的时间期限及该事项对本次重组的影响。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

（1）补充披露情况

已在重组预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”之“一、中交地产”之“（五）主要资产、负债及抵押担保情况”之“1、主要资产情况”之“（1）土地使用权”中补充披露如下：

根据中交宜兴和宜兴市国土资源局签署的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充合同，中交宜兴取得宜兴市湖父镇 16 个宗地的国有建设用地使用权，出让总面积为 400,002 平方米，用途为商业、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

住宅以及商住混合。但由于项目用地处于宜南山区，特殊的喀斯特地形及矿坑等地貌导致原供地范围内部分地块无法建设，在总用地面积及核定总建筑面积不变的情况下，土地出让方对用地范围进行调整并按照调整后的宗地规划技术指标重新发证。截至本预案签署日，中交宜兴已就上述地块取得 6 个土地使用证（面积合计为 159,946.4 平方米），尚有 240,055.6 平方米土地因用地范围调整暂未取得国有土地使用权证，该等土地占土地总出让面积的 60.14%。

根据中交宜兴提供的资料及书面说明，中交宜兴已按照出让合同约定缴清前述 400,002 平方米土地所需缴纳的土地出让金 75,000 万元，前述未取得国有土地使用权证的土地所对应的土地出让金金额为 46,810.61 万元，账面价值为 46,810.61 万元。根据中交宜兴的书面说明，中交宜兴预计于 2016 年 8 月 31 日前取得前述未办证土地的土地使用证。

（2）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，中交宜兴已就前述项目用地签订合法有效的土地出让合同并缴清土地出让金，并已完成项目用地范围调整。中交宜兴将根据土地出让合同及其补充合同的约定和项目开发进度，按照调整后的宗地规划技术指标办理土地使用权证，前述土地尚未取得土地使用证不会对本次重组构成重大不利影响。

4、中交地产对于关联方中交水运规划设计院有限公司、中国交通建设股份有限公司存在大额预付账款，对关联方西安筑路机械厂、中交地产青岛城阳置业有限公司存在大额其他应收款。补充披露上述

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

款项发生的原因、涉及的具体事项、发生时间、预期收回时间及收款安排，并说明是否构成实际控制人、控股股东及其关联方对中交地产的非经营性资金占用。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

（1）补充披露情况

已在重组预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”之“一、中交地产”之“（十四）关联交易情况”之“7、关联方往来余额”之“（1）应收项目”中补充披露如下：

项目及关联方名称	发生原因	涉及的具体事项	发生时间	预期收回时间及收款安排
预付账款：				
中交水运规划设计院有限公司	工程款	六安市东部新城核心区城镇化建设项目 EPC 项目提供劳务	2015 年度	不适用
中国交通建设股份有限公司	工程款	巴中项目工程款	2014、2015 年度	不适用
其他应收款：				
西安筑路机械厂	内部资金拆借	资金拆借本金	2014 年	已经收回
中交地产青岛城阳置业有限公司	内部资金拆借	资金拆借利息	2011 年	已经收回

中交地产与中交水运规划设计院有限公司及中国交通建设股份有限公司的两笔预付账款主要由经营性事项形成，目前相关服务及劳务尚属于未能确认结转阶段。上述事项不构成实际控制人、控股股东及其关联方对中交地产的非经营性资金占用。

中交地产与西安筑路机械厂及中交地产青岛城阳置业有限公司的两笔其他应收款均由关联方资金拆借形成，中交地产已分别于 2016

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

年 5 月 17 日及 20 日收回上述款项。上述事项构成实际控制人、控股股东及其关联方对中交地产的非经营性资金占用，但上述资金占用已还清，因此截止目前不存在实际控制人、控股股东及其关联方对中交地产的非经营性资金占用。

（2）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，中交地产预付中交水运规划设计院有限公司及中国交通建设股份有限公司工程款由经营性事项形成，不构成实际控制人、控股股东及其关联方对中交地产的非经营性资金占用。中交地产与西安筑路机械厂及中交地产青岛城阳置业有限公司的关联方资金拆借行为构成实际控制人、控股股东及其关联方对中交地产的非经营性资金占用，但上述资金占用已清偿，因此目前不再存在实际控制人、控股股东及其关联方对中交地产的非经营性资金占用。

5、预案显示，重庆嘉润一宗位于重庆市南岸区面积为 128,587 平方米的土地还未取得国有土地使用权证。原因是该地块地上建筑物尚未完成拆除并交地，因此该宗土地涉及的土地出让金尚未完全缴纳。请公司补充披露该宗土地的交地时间安排、办理土地使用权证的时间期限，以及土地出让金总额、该宗土地的账面价值、占标的总资产的比重情况，并说明该事项对于重组的影响。独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

（1）补充披露情况

已在重组预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”之“五、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

重庆嘉润”之“（五）主要资产、负债及抵押担保情况”之“1、主要资产情况”之“（1）土地使用权”中补充披露如下：

根据重庆嘉润和重庆市国土资源和房屋管理局签署的《国有建设用地使用权出让合同》，重庆嘉润取得一宗位于重庆市南岸区项目宗地的国有建设用地使用权，土地面积为 128,587 平方米，用途为居住、商业、商务、娱乐康体用地。根据出让合同约定，上述宗地的土地出让金总额为 40,186 万元，目前重庆嘉润已按约定缴纳土地出让金 20,093 万元。由于土地出让方未按出让合同约定于 2014 年 12 月 31 日向重庆嘉润交付土地，重庆嘉润暂未缴纳剩余土地出让金 20,093 万元。前述土地的账面价值为 40,186 万元，占重庆嘉润截至 2015 年 12 月 31 日资产总额的比重约为 21.96%。

根据重庆嘉润的书面说明，该宗土地预计将于 2016 年 6 月 30 日前完成地面拆迁并具备交地条件。重庆嘉润将在接到交地通知并核实无误后，完成交地和剩余地价款的缴纳手续，进而办理国有土地使用证，该宗土地预计在 2016 年 12 月 31 日前取得土地使用权证书。

（2）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，重庆嘉润已就前述项目用地签订合法有效的土地出让合同，重庆嘉润将在土地出让方交付土地后缴清剩余土地出让金并办理土地使用证，前述土地尚未取得土地使用证不会对本次重组构成重大不利影响。

6、在本次重组前，中交地产进行资产剥离，将持有的城乡公司 100%股权无偿划转至地产集团，将持有的中交物业 100%股权和中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

交实业 100%股权无偿划转至中房集团。由于上述无偿划转事项导致中交地产所有者权益低于注册资本，因此中交地产股东地产集团作出决定，同意将中交地产的注册资本由 500,000 万元减至 420,000 万元。由于中交地产已于 2016 年发行 2 笔公司债券，上述减资事项触发了债券持有人会议的召开。债券持有人会议的否定结果可能会影响减资事宜的后续办理情况，导致减资无法执行。请公司补充披露相关资产的剥离原因，并量化分析债券持有人会议不通过减资事项导致中交地产提前清偿债务对于中交地产的具体影响，并说明对本次重组的影响。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

（1）补充披露情况

已在重组预案（修订稿）“重大风险提示”之“十五、中交地产减资事宜无法执行的风险”中补充披露如下：

由于本次拟注入上市公司的标的资产为房地产开发业务相关资产，而中交物业主营业务为物业管理、中交实业主营业务为出租车相关业务，因此将中交物业及中交实业剥离出中交地产；而城乡公司持股的大连海岸东方存在股权纠纷、中航盈科存在潜在法律纠纷，不适宜注入上市公司，因此将保留了大连海岸东方及中航盈科的城乡公司剥离出中交地产。

2016 年 5 月 12 日，中交地产“16 中交债”和“16 中交 01”已分别召开了债券持有人会议，但其《关于不要求公司提前清偿债务及提供额外担保的议案》均未获通过。截至本预案签署日，中交地产已

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

就其他备选议案与主要债券持有人进行了电话或现场沟通。若再次召开债券人会议仍未同意减资事项相关议案，则可能使中交地产面临提前清偿债务的风险，并对中交地产流动性产生影响。以中交地产 2016 年 4 月 30 日未经审计的母公司财务数据为基础，为了补足货币资金及需清偿债务金额之间的差额，假设中交地产增加 10 亿元流动资金贷款来测算，提前清偿债务将使中交地产的流动比率由 4.01 降至 1.67，资产负债率由 54.07%减少至 45.20%。此外，债券持有人会议不通过减资事项相关议案导致中交地产提前清偿债务将可能对中交地产的后续发展及盈利能力带来不确定性，进而对本次重组产生不利影响。

（2）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，中交地产所有者权益低于注册资本是由于中交地产将持有的城乡公司 100%股权无偿划转至地产集团，将持有的中交物业 100%股权和中交实业 100%股权无偿划转至中房集团所导致。若中交地产“16 中交债”和“16 中交 01”债权持有人会议仍未同意减资事项相关议案，则可能使中交地产面临提前清偿债务的风险，并对中交地产流动性产生影响。债券持有人会议不通过减资事项相关议案导致中交地产提前清偿债务亦可能对中交地产的后续发展及盈利能力带来不确定性，进而对本次重组产生不利影响。

7、请公司补充披露中交地产主要业务所在城市的行业发展及库存去化情况，并说明其对公司未来经营业绩和盈利能力的影响，以及公司在相关城市的市场地位及竞争优势。同时，补充披露合并报表中资产部分，尤其是存货部分的主要项目构成。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

回复：

一、中交地产商品房开发存货项目构成情况

截至 2015 年末，中交地产存货明细中房地产开发业务相关的开发成本项目构成如下：

项目名称	预计总投资（亿元）	账面价值（元）
阳羡湖旅游度假小镇项目	36	876,689,903.86
中交御景湾建设项目	5.07	257,706,751.28
临城新区 Lke-5-6 地块（一期）项目、临城新区 Lke-5-10 地块（一期）项目（又名“中交•南山美庐项目”）	40.7	2,631,437,268.25
中交地产火车站项目	14.88	763,209,145.16
原市政府地块普通商住楼开发项目	13.72	581,322,697.32
中交红钢城项目	14.66	695,150,902.67
天津东疆港区 A 地块住宅项目（又名“中交上东湾”）	26.67	1,072,428,497.94
东疆港区 C、D 地块商业项目（又名“中交 C 谷”）	10.7	263,848,989.93
中交（青岛）顺河片区城镇化建设项目	75.74	1,729,496,488.17
山姆城市广场项目（又名“中交•美庐城项目”）	32.03	760,213,197.16
中房凯旋城建设项目	15.98	163,189,977.47
哈西 E-14 地块项目	18.59	797,145,839.34
中交中坝房地产开发项目	35.71	384,650,866.56
合　计	-	**10,976,490,525.11**

开发产品的项目构成如下：

项目名称	竣工时间	账面价值（元）
阳羡湖旅游度假小镇项目 R2 地块	2015 年 12 月	162,169,237.06
中交红钢城项目 8 栋住宅	2015 年 12 月	33,790,516.96
天津东疆港区 A 地块住宅项目（又名“中交上东湾”）	2015 年 8 月	42,453,308.19
东疆港区 C、D 地块商业项目（又名“中交 C 谷”）	2015 年 12 月	338,585,147.59
中交（青岛）顺河片区城镇化建设项目	2015 年 12 月	307,894,984.10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

中交•美庐城项目	2014 年 5 月	691,471,603.49
中房凯旋城建设项目	2014 年 12 月	254,514,455.97
中交中坝房地产开发项目	2014 年 12 月	594,930,252.95
合　计	**-**	**2,425,809,506.31**

上述内容已补充披露到“第五章交易标的基本情况”之“一、中交地产”之“（五）主要资产、负债及抵押担保情况”之“1、主要资产情况”之“（2）房地产开发业务”。

二、中交地产业务所在城市分布

根据前表房地产开发业务相关的存货项目构成情况，中交地产的库存项目主要分布在以下城市：

序号	项目所在城市	账面价值（亿元）	占比
1	舟山	26.31	19.63%
2	青岛即墨	20.37	15.20%
3	天津	17.17	12.81%
4	南通如皋	14.52	10.83%
5	宜兴东氿、阳羡	12.96	9.67%
6	巴中	9.80	7.31%
7	哈尔滨	7.97	5.95%
8	呼和浩特	7.63	5.69%
9	武汉	7.29	5.44%
10	盐城大丰	5.81	4.34%
11	盘锦	4.18	3.12%
合计	-	**134.02**	**100.00%**

三、中交地产项目所在主要城市的情况简介

（一）舟山市

1、舟山市的行业发展趋势和去库存化情况及其对未来项目业绩和盈利能力的影响

2015 年，舟山市房地产市场受一系列房地产优惠政策刺激的影

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

响，购房需求持续释放，市场成交量有一定程度的回升，房地产企业让利幅度开始逐渐缩减，房价环比显现趋稳迹象，同比降幅逐步缩窄。2016 年第一季度，舟山商品房成交套数共计 2,715 套，比 2015 年同期 1,616 套的成交量上升了 68%。

根据舟山市住房保障和房产管理局主办的舟山透明售房网数据，从 2016 年 3 月开始，舟山库存量逐月下降。3 月全市去化 1,582 套，环比上升 236.68%，同比上升 289.39%；4 月全市去化 1,327 套，同比上升 89.16%。截至 2016 年 5 月底，舟山全市库存约 19,584 套，存量面积约为 225.84 万平方米。

中交•南山美庐项目位于舟山临城。舟山作为国家第四个批复的国家级新区，将建立新兴的海洋示范区，同时将成为一个综合保税区。项目所在的临城中心区是国家级新区的“城市心脏区”，享受作为新兴海洋示范区带来的政治、文化、教育、CBD 商业服务中心等顶级综合配套服务，是舟山的房地产热点区域。

在此背景下，中交•南山美庐项目的销售价格趋于稳定并有上升迹象，去库存仍为未来一个阶段的销售主旋律。按照项目整体开发经营计划，项目南区将于 2016 年 8 月交房，北区将于 2017 年 12 月交房，可以保证本项目的盈利水平。

2、中交地产在舟山市的市场地位及竞争优势

中交•南山美庐城项目周边可比项目有新湖御景国际和光明褐石公元。新湖御景国际主要产品为 84-145 平米两房、三房，均为高层，均价约 12,400 元/平米，入市以来的去化率为 65%。农房褐石公元主

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

要产品为 80-127 平米两房、三房，均为小高层，均价约 11,500 元/平米，入市以来去化率约 61.31%。本项目自 2013 年开盘以来至 2015 年，连续三年蝉联舟山销售冠军，处于舟山房地产市场第一梯队。相比于上述两个竞争对手，中交•南山美庐城项目所处的地段更好，产品更加丰富（包括洋房和高层），并且规模较大，具有较强的市场竞争力。

（二）青岛即墨市

1、即墨市的行业发展趋势和去库存化情况及其对未来项目业绩和盈利能力的影响

即墨市位于青岛市北部，房地产市场整体运行平稳，2015 年成交量较 2014 年有明显的回升，但当前市场库存压力不容小觑。即墨市房地产市场容量目前仍处于相对较低的水平，但随着即墨市产业结构的调整和城市建设的推进，将带来更多的区域外流动人口以及城镇化刚性市场需求，房地产市场仍存在上升空间。

2014 年以来，青岛市房地产市场进入去库存模式，针对库存高企出台了一系列政策，如：凡是首次在即墨购买面积在 90 平方米以下商品住房的市民，每平米可获得 50 元的补贴；对在即墨市就业和工作的高学历人才，首次购买即墨市新建商品住房，不受购房面积限制，并按学历等级给予补贴。相关政策的推出在一定程度上刺激了刚需市场的置业需求，促进了市场库存去化。

根据锐理新媒体统计，2016 年 4 月 1 日至 4 月 15 日，即墨市商品住宅成交量为 835 套，总成交面积 92,991 平方米；2016 年 4 月 16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

日至 4 月 30 日，即墨市商品住宅成交量为 1,299 套，总成交面积 142,021 平方米。从成交量上来看，购房补贴政策出台后的半个月里，即墨商品住宅成交量环比上升了 55.57%。截至 2016 年 4 月底，即墨市场存量 300.7 万平方米，去化周期为 19 个月。

中交（青岛）顺河片区城镇化建设项目位于即墨市，于 2014 年开始施工，目前一期已经交付使用，二期在售。本项目位于即墨市中心城区，周边城市配套丰富，交通便利，人口密集。项目自身配建丰富的商业、生活、娱乐配套，可为社区居民提供便利的生活服务。同时，项目引进北大附属实验学校，为区域教育配套升级及项目学区价值提供强大的支撑。本项目具有较好的盈利前景。

2、中交地产在宜兴市的市场地位及竞争优势

本项目 2015 年及 2016 年一季度销量居即墨市首位，占据区域绝对领导地位。随着景观绿轴项目交付、北大附属实验学校建成、周边商业交付使用，项目区域价值将得到进一步提升，未来将更具市场竞争力。

中交（青岛）顺河片区城镇化建设项目周边可比项目有万科朗润园、高迪墨香郡。万科朗润园位于即墨东部经济开发区，产品以洋房、小高层为主，目前处于认筹期。高迪墨香郡位于即墨西部，剩余产品以高层为主，目前开发至五期，已经开盘但剩余货量不多，因为靠近即墨二十八中学校，作为学区房均价较高，约 6,800 元/㎡。

（三）天津市

1、天津市的行业发展趋势和去库存化情况及其对未来项目业绩

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

和盈利能力的影响

2015 年，天津市滨海新区房地产市场价格波动较小。随着天津自贸区落户、京津冀一体化等政府利好政策的陆续出台，滨海新区城市普通住宅居住需求、别墅改善居住需求释放，市场成交量上升。随着自贸区落成，东疆港市场认知度也在不断的提升，房地产成交价格也随之上涨。2016 年上半年滨海新区房价处于上升趋势，办公、公寓等产品销量也在逐步增加。2016 年 5 月，滨海新区统计局发布的一季度全省房地产市场情况数据显示，在各类利好政策不断刺激下，滨海商品房销售持续回暖，房地产投资及商品房销售也逐渐迎来旺季。2016 年 1-5 月，滨海新区成交量持续超过新增供应量，市场库存进一步去化，整体库存量 345 万平方米，去化周期约 1.2 年左右，开发区、中新生态城等热点板块出现供不应求的局面。

从目前滨海新区去库存化情况来看，普通住宅市场库存逐步减少，市场需求旺盛，有利于提升未来中交上东湾项目的业绩，实现盈利目标。但目前滨海新区办公市场去库存化不理想，整体库存压力较大。办公项目中交 C 谷面临的市场环境较为严峻，但由于所处板块港口独特的产业属性及区域优势，滨海新区受整体市场环境影响较小。东疆板块内办公库存较少，从目前区域配套建设加快、东疆政府重视企业落地及产业园建设等发展趋势来看，可以保证本项目的盈利水平。

2、中交地产在天津市的市场地位及竞争优势

中交上东湾项目总体占地 18.5 万平米，建筑面积约 35 万平米，项目整体分为三期开发，目前开发建设产品包括高层和洋房，项目位

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

于天津滨海新区东疆港自由贸易区内，东侧拥有渤海湾一线海景，项目主打亲海低密的花园洋房社区。目前项目销售顺利，收入成本利润符合预期。随着小区内引入的区域名校“实验小学”即将在 2016 年 9 月份开学，项目在滨海新区内的影响力也逐渐增加。本项目在区域住宅销售量中排名第一，占区域内总体销售额的 80%。目前项目剩余未售销售面积为 25,2110 平米，根据目前滨海新区的市场发展情况，中交上东湾项目未来收入及盈利具有较好前景。

本项目周边可比项目有瞰海轩、京能海语城等竞品项目，瞰海轩主要产品为 58-129 平米的一房、两房、三房，均价为 8,180 元/平米，去化率为 10%。瞰海轩项目目前已经交房，示范园区已经建设完成。京能海语城项目目前还未开盘，预计 2016 年 6 月份开盘，主要推出的产品为 89-127 平米的两房和三房，预计入市均价为 6,800 元/平米。

中交 C 谷项目总体占地面积约 4.8 万平米，建筑面积约 12.2 万平米，坐落于天津滨海新区东疆自由贸易区内，紧邻东疆自贸管委会，是未来东疆自贸区内商务核心板块项目。本项目拥有一线海景资源，和东疆自贸区管委会合作打造金融租赁产业园，结合东疆产业的特点，打造亲海低密花园办公产品，成为区域内政企合作的典范。

中交 C 谷项目的区域优势明显，是区域内唯一一个花园办公洋房项目。在自贸区落成、国家级金融和租赁产业园成立双重利好的政策支持下，项目销售业绩在区域内处于领先地位。本项目在所在区域的商业销售量排名第一，占区域内总体销售金额的 90%。目前项目剩余未售销售面积为 63,626 平米，根据目前滨海新区的市场发展情况，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

政府对自贸区、国家级金融和租赁产业园的支持，中交 C 谷项目公司未来收入及盈利具有较好前景。

中交 C 谷项目周边的可比项目为东疆国际。该项目目前为实景现房，目前已销售 40%，主要产品为 50-120 平米公寓、120-250 平米办公、50-500 平米商业，均价为 14,474 元/平米。东疆国际项目园区内银行、超市等项目已经入住。

（四）南通市如皋

1、如皋的行业发展情况及去库存化对未来项目业绩和盈利能力的影响

受到宏观政策调控影响，2014 年起如皋市房地产市场销售量开始走低，市场出现明显的供过于求的特征，但是市场还是不断有新盘陆续推出，开发商之间的竞争由此而变得更加激烈，对各自产品特性的深度挖掘成为抢占市场的主要手段。

在经济下行的环境下，如皋仍然面临商品房去库存化的压力。自 2015 年开始，国家陆续出台各种房地产利好政策，市场渐渐回暖，2016 年 3 月在一二线城市热销的带动下，如皋市场也出现了回升的现象。4 月份开始，国家对一线城市进行政策调控，一线城市的需求开始外溢至二线城市。如皋属于环上海经济带区域，在这种区域经济的带动下，如皋市场去库存又将迎来新的机遇，这将为本项目未来的业绩增长和盈利能力提供有力的保障。

截至 2015 年底，如皋各镇区库存量占有比重不一，其中中心城区占 58%、港区占 13%、镇区占 29%。从销售上看，主城区库存正

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

常，但镇区库存量的比重相对较大。目前如皋市市场供应量约 358 万㎡，2015 年去化面积约 45 万㎡，当前房地产形势整体向好，2016 年 1 季度成交数量有所上升。

中交•美庐城项目位于如皋市区北侧，紧邻国家级经济开发区，填补了如皋城北商圈的空白。随着国家级开发区的逐步建设完成，未来这一区域人口将实现快速增长。本项目拥有如皋唯一的叠拼产品，同时该区域纯正的洋房产品严重稀缺，具备明显的差异化竞争优势。根据现有政策和区域发展状况，本项目未来销售较为乐观。在经营期内，盈利能力可以得到有力保障。

2、中交地产在如皋市的市场地位及竞争优势

中交•美庐城项目周边可比项目为金科世界城项目，该项目由如皋金科房地产开发有限公司开发，占地面积 166,667 平方米，建筑面积 530,000 平方米，与本项目产品类型基本一致。从项目整体规模来看，本项目拥有更大的体量，规划更加完整。从产品品质来看，本项目拥有更优越的环境，更符合改善型客户的需求。从项目售价来看，本项目户型面积控制的更加合理，售价低于金科项目，较金科具有极大的价格优势。

（五）宜兴市东氿、阳羡

1、宜兴市的行业发展趋势及去库存化对未来项目业绩和盈利能力的影响

2015 年，宜兴市的房地产市场整体成交量较为稳定。截至目前，近 18 个月整体成交量处于缓慢上升的趋势，成交价格也较为平稳，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

整体波动不大。随着苏锡常太湖隧道的报批及建设，使宜兴与周边核心城市的交通联系更加方便，加上现已建成的高铁，更加加快了宜兴对整个长三角经济圈的融入度。根据 2016 年 5 月宜兴统计局数据，宜兴市一季度全市商品房累计成交 37.96 万平方米，同比增长 28.16%，成交金额 27.2 亿元，同比增长 35.39%。

宜兴市短期内房地产企业仍以去化库存为主，但在销售持续回暖的背景下，为了维持销售规模，对于已有土地储备地块的房地产企业可能会加大开工和施工力度，新开工量将会有一定增长。

宜兴阳羡湖旅游度假小镇项目地处国家级旅游度假区，对未来区域价值起到极大的提升作用。在宜兴市房地产销售持续回暖的背景下，宜兴阳羡湖旅游度假小镇项目的区位优势将进一步增强其未来盈利能力。

2、中交地产在宜兴市的市场地位及竞争优势

阳羡湖旅游度假小镇项目具有旅游地产的特性，与周边普通房地产开发项目存在较大差异。从产品形态角度，与龙湖·紫云台和九龙依云的产品存在一定的相似性。目前龙湖·紫云台，主力房源为 250-310 平米的联排别墅，成交均价约 12,000 元/平米，年去化约 50 套，年总销金额在 2 亿元左右。九龙依云的主力房源为 250-300 平米的独栋及 400-500 平米的独栋，成交均价约 13,000 元/平米，年去化约 60 套，年总销金额约为 2.5 亿元。本项目主力产品面积为 250 平米左右的合院及 100-160 平米的联排别墅，与两个可比项目水平相当。

上述内容已补充披露到“第五章交易标的基本情况”之“一、中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

交地产”之“（十三）中交地产的业务与技术”之“5、报告期内中交地产房地产项目开发情况”之“（2）中交地产房地产项目开发情况”。

8、预案显示，截至报告期末，中交地产较多项目存在去化率较低（低于 70%）的情况。尽管中交地产已制定一系列去化措施，但若项目所在地市场环境继续走弱，相关项目去化率将有进一步下降的风险，进而可能导致上市公司房地产业务面临较大去化压力。请公司补充披露中交地产最近三年所开发项目的库存去化率，并详细说明中交地产所采取的去化措施。

回复：

已在重组预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”之“一、中交地产”之“（十三）中交地产的业务与技术”之“5、报告期内中交地产房地产项目开发情况”之“（4）中交地产最近三年所开发项目的库存去化情况及去库存措施”中补充披露如下：

一、中交地产最近三年所开发项目的库存去化情况

中交地产最近三年合计开发商品房项目 20 个，截至 2015 年末，2 个项目已竣工，18 个项目处于在建状态。相关项目截至 2015 年末签约销售比情况如下：

项目名称	项目状态	地理位置	土地用途	土地面积	建筑面积	截至 2015 年末销售率
中交（青岛）顺河片区城镇化建设项目（M）地块住宅楼及商业配套项目	竣工	青岛	城镇住宅、其他商服	3.48	12.94	85.85%
咸阳市沣河新区市直属机关限价房小区项目	竣工	咸阳	商业、住宅	13.21	46.12	100%
中交（青岛）顺河	在建	青岛	住宅、其他商服	2.41	5.17	100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目名称	项目状态	地理位置	土地用途	土地面积	建筑面积	截至 2015 年末销售率
片区镇化建设项目 B 地块项目						
中交（青岛）顺河片区镇化建设项目 C 地块项目	在建		城镇住宅、其他商服	3	12.65	0%
中交（青岛）顺河片区镇化建设项目 I 地块项目	在建		住宅、其他商服	3.59	12.5	35.92%
原市政府地块普通商住楼开发项目	在建	盐城	商住	6.75	22.4	38.58%
中交御景湾建设项目	在建	宜兴	城镇住宅用地	2.73	6.94	F 区：35.08%；E 区：0%
中交地产火车站项目	在建	呼和浩特	城镇住宅用地	3.42	10.85	43.61%
中交地产火车站项目（二期）	在建		城镇住宅用地	5.22	12.63	0%
哈西 E-14 地块项目	在建	哈尔滨	商务金融用地	4.36	21.28	21.02%
中交中坝房地产开发项目	在建	巴中	商服、住宅	21.82	91.92	67.79%
临城新区 Lke-5-6 地块（一期）项目	在建	舟山	城镇住宅用地	9.95	26.29	85.64%
临城新区 Lke-5-10 地块（一期）项目	在建		城镇住宅用地	5.93	20.14	38.30%
中交红钢城项目	在建	武汉	城镇住宅用地、商务金融用地	5.16	25.37	63.68%
中房凯旋城建设项目	在建	盘锦	城镇住宅用地	12.12	39.7	62.39%
阳羡湖旅游度假小镇项目	在建	宜兴	其他普通商品住房用地、商业、其他商服用地	40	43.5	R2 区 36.64%；R4 区 85.43%；其余未开盘
东疆港区 C 地块商业项目	在建	天津	商服用地	2.44	5.69	0%
东疆港区 D 地块商业项目	在建		商服用地	2.37	6.6	40.65%
天津东疆港区 A 地块住宅项目	在建	天津	城镇住宅用地	18.48	40.66	48.18%
山姆城市广场项目	在建	南通	商业、居住、批发零售	27.3	78.16	60.90%

二、中交地产采取的促进库存去化措施

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

中交地产已根据公司土地储备结构、各项目的业务定位以及销售状况，针对性地制定了促进库存去化的措施，具体如下：

（一）对于住宅物业，根据项目的实际情况采取特定的分类策施

1、对于市场成熟度不高的项目，如宜兴阳羡湖旅游度假小镇项目、天津东疆港区 A 地块住宅项目等，紧密关注政策及市场走势，在依法合规的前提下妥善安排开发节奏，以销定产。同时，积极利用该等项目周边独特的区位特色，例如宜兴阳羡湖旅游度假小镇项目周边优质的旅游资源，以及天津东疆港区 A 地块住宅项目背靠东疆港旅游和自贸区的独特优势，进行专项的推广和营销。

2、对于部分已经进入大规模销售阶段且市场竞争比较激烈的项目，例如南通山姆城市广场项目和盘锦中房凯旋城建设项目，将采取灵活的定价策略，加快项目的去化。

（二）重点加强商业物业的去库存

对于东疆港区 C、D 地块商业项目等纯商业物业以及部分住宅物业配套的商业部分，一方面采取部分自持的方式，推动物业的招商运营，提升商业氛围，提高商业投资价值；另一方面采取灵活的销售手段进行变现，如以租代售、先租后售、售后委托运营等方式，满足投资者、使用者和消费者多方利益的诉求，从而加快商业产品的去化速度。

（三）采取有效措施加大车位去库存的力度

对于已开始销售或即将销售车位的项目，采取对车位进行包装展示、引导当地居民的消费习惯，采取与住宅结合销售、按揭贷款、分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

期付款等灵活的销售方式，加快去化。

9、预案显示，中交地产参与市政基础设施及安置房项目主要通过 BT 模式进行，未来可能面临相关地方资金紧张而导致 BT 项目回购缺乏保障的风险、因相关政策和法律法规出现重大调整而导致政府在税收、用地、拆迁补偿、原材料和设施设备采购等方面对 BT 项目的优惠政策出现变化的风险等。请公司补充披露中交地产最近两年 BT 业务收入、利润及占公司营业收入总额、净利润的比例，并结合目前已签订的 BT 项目合同，补充披露未来期间预计收入情况。

回复：

已在重组预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”之“一、中交地产”之“（十三）中交地产的业务与技术”之“6、中交地产参与的市政基础设施及安置房项目”之“（3）中交地产市政基础设施及安置房项目的收入、利润情况”中补充披露如下：

报告期内，中交地产通过 BT 模式执行的市政基础设施及安置房项目主要为巴中市基础设施及安置房项目、南宁五象新区拆迁安置小区 1#项目、南宁市林里桥安置回建小区项目，中交地产通过下属子公司中交（巴中）投资发展有限公司负责巴中市基础设施及安置房项目建设，通过下属子公司广西中房惠民工程投资有限公司负责南宁五象新区拆迁安置小区 1#项目、南宁市林里桥安置回建小区项目建设。

一、中交地产最近两年 BT 业务收入、营业利润情况

中交（巴中）投资发展有限公司以及广西中房惠民工程投资有限公司最近两年 BT 业务收入、业务毛利、利润总额情况以及占中交地

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

产合并口径营业收入、营业毛利、利润总额的比例如下：

单位：万元

公司名称	BT 业务营业收入			
	2014 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比
中交（巴中）投资发展有限公司	11,847.88	7.45%	13,749.20	4.23%
广西中房惠民工程投资有限公司	13,647.76	8.58%	7,970.32	2.45%
合计	**25,495.64**	**16.03%**	**21,719.52**	**6.68%**

单位：万元

公司名称	BT 业务毛利			
	2014 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比
中交（巴中）投资发展有限公司	11,847.88	24.39%	13,749.20	16.56%
广西中房惠民工程投资有限公司	12,189.83	25.09%	6,820.74	8.22%
合计	**24,037.71**	**49.47%**	**20,569.94**	**24.78%**

单位：万元

公司名称	BT 业务利润总额			
	2014 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比
中交（巴中）投资发展有限公司	18,317.78	95.04%	8,915.64	52.41%
广西中房惠民工程投资有限公司	8,403.04	43.60%	3,787.26	22.26%
合计	**26,720.81**	**138.64%**	**12,702.90**	**74.67%**

中交地产 2014 年 BT 业务营业收入、营业毛利占比较大，主要系 2014 年中交地产房地产项目大部分尚未进入结转期所致。中交地产 2014 年和 2015 年 BT 业务利润总额占比较大，主要原因系中交地产本部以及管理平台公司层面的费用未分摊进相应的 BT 业务之中所致。

2014-2015 年，中交地产 BT 项目营业收入、营业毛利以及利润

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

总额占比均呈下降趋势。中交地产参与 BT 项目主要旨在加强与当地政府部门的沟通合作以及加深对当地市场的认识理解，从而协助中交地产在相关区域开展房地产开发业务。未来随着相关 BT 项目的逐步完成以及房地产业务的进一步发展，中交地产 BT 项目营业收入、利润占比将进一步下降。

二、已签订的 BT 项目合同未来三年内预计收入情况

除前述巴中市基础设施及安置房项目、南宁五象新区拆迁安置小区 1#项目、南宁市林里桥安置回建小区项目三个市政基础设施及安置房项目外，中交地产未签订其他 BT 项目合同。

中交（巴中）投资发展有限公司以及广西中房惠民工程投资有限公司未来三年内预计收入情况如下：

单位：万元

公司名称	BT 业务预计收入			
	2016 年	2017 年	2018 年	三年合计
中交（巴中）投资发展有限公司	500	-	-	500
广西中房惠民工程投资有限公司	2,500	21,000	-	23,500
合计	**3,000**	**21,000**	**-**	**24,000**

（四）关于资产评估

1、预案显示，对中交地产采用资产基础法、市场法进行评估，其他五家公司则采用资产基础法和收益法进行评估，请公司说明每个标的选择相应评估方法进行评估的原因。

回复：

本次评估机构对中交地产及其他五家公司均采用资产基础法评估的原因：资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

行评估。房地产企业的核心资产是其在建和拟建的开发项目，对于上述资产在资产基础法评估时，采用了假设开发法进行了评估，该方法模拟了企业未来的经营方式并据此进行估值，能够有效反映相关资产未来收益的现值。因此，资产基础法能够从资产构建角度客观地反映企业股东全部权益（净资产）的市场价值，为稳健的评估方法，故对中交地产及其他五家公司均采用了资产基础法进行评估。

对中交地产采用市场法评估的原因：①中交地产为房地产开发集团公司，其资产规模及业务经营模式与 A 股房地产上市公司具有可比性，因此能够选取相应的可比上市公司进行市场法评估；②中交地产下属直接从事房地产开发的项目公司共 15 家（其中 1 家已清盘），项目分布于全国多个城市，未来生产经营具备可持续性，不受单家项目公司清盘所影响。因此，若仅针对中交地产现有项目储备情况采用收益法评估，则无法有效反映其未来获取新项目所产生的收益，评估结论具有局限性。

对中房集团下属五家公司采用收益法评估的原因：①中房集团下属五家公司均为房地产项目公司，能够以现有项目从开发至清盘期间所产生收益的现值作为单个项目公司的评估值，即能够采用收益法进行评估；②单个房地产项目公司在市场上较难获取可比上市公司或可比交易案例，故无法采用市场法进行评估。

2、在确定市场的预期收益率方面，重组预案根据美国学者定期发布的各国市场风险溢价数据，确定中国市场风险溢价取值为 6.17%。请公司说明“美国学者定期发布的各国市场风险溢价数据”的具体来

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

源，并说明该数据的权威性及选择该数据的原因。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

（1）中国市场风险溢价数据选取依据及原因

基准日采用的市场风险溢价主要参考美国学者达摩达兰定期发布的各国市场风险溢价数据。（参考网址 http://people.stern.nyu.edu/adamodar/）市场风险溢价是预期市场证券组合收益率与无风险收益率之间的差额。由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，再加上国内市场股权割裂的特有属性，因此，直接通过国内历史数据得出的资本市场风险溢价具有一定的不确定性；而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得出，因此国际上新兴市场的市场风险溢价通常可以通过对成熟市场的风险溢价进行调整确定。

达摩达兰计算出的各国市场风险溢价是根据美国股票市场风险溢价调整而来，即：国家市场风险溢价=美国股票市场风险溢价+国家股票市场违约贴息=美国股票市场风险溢价+国家违约补偿额×（σ 股票/σ 国债）

本次评估是根据达摩达兰提出的理论思路，根据国外成熟股票市场的风险补偿加上国家风险补偿，计算得出中国的市场风险溢价，该

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

方法是国内评估机构计算市场风险溢价的主要方法之一，已经得到了大多数业内专家的认可，并在排名靠前的各资产评估机构中广泛运用，例如：评估基准日比较接近 2015 年 12 月 31 日的重大资产重组项目中资产评估市场溢价采用此方法的重组项目案例如下：

序号	上市公司	重组事件	评估基准日	市场风险溢价取数	评估公司	市场溢价
1	世纪游轮	拟定增收购巨人网络 100%股权	2015-9-30	国家风险补偿法	中企华	7.15%
2	如意集团	发行股份购买远大物产 48%股权	2015-8-31	国家风险补偿法	天健兴业	6.28%
3	科大智能	冠致自动化 100%股权;华晓精密 100%股权	2015-10-31	国家风险补偿法	中水致远	6.65%
4	开创国际	西班牙 ALBO 公司 100%股权	2015-10-31	国家风险补偿法	上海东洲	7.65%

北京天健兴业资产评估有限公司技术标准委员会每月参考美国学者达摩达兰定期发布的各国市场风险溢价数据，来确定中国市场溢价，公布的最新一年各月中国市场风险溢价情况如下：

项目	中国市场风险溢价
2015 年 1 月	8.31%
2015 年 2 月	8.12%
2015 年 3 月	8.12%
2015 年 4 月	6.60%
2015 年 5 月	6.39%
2015 年 6 月	6.16%
2015 年 7 月	6.27%
2015 年 8 月	6.28%
2015 年 9 月	6.26%
2015 年 10 月	6.31%
2015 年 11 月	6.30%
2015 年 12 月	6.17%

通过以上数据看出，中国市场风险溢价成下降趋势，到 2015 年 12 月为 6.17%。

（2）独立财务顾问核查意见

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

经核查，独立财务顾问认为，本次评估参考美国学者达摩达兰定期发布的各国市场风险溢价数据计算市场风险溢价，该数据具备一定权威性。

3、中交地产持有的长期股权投资评估情况显示，对持有的中交（巴中）投资发展有限公司 65%股权评估增值 281.19 %，对持有的华通置业有限公司 100%股权评估增值 49.19%，对持有的哈尔滨南兴房地产开发有限责任公司 57%股权评估增值 223.72%。请公司说明上述标的评估增值率较高的原因。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

（1）中交地产部分长期股权投资评估增值率较高的原因分析

上述评估增值均为相对于中交地产母公司报表长期股权投资账面值的增值。在母公司报表中，中交地产对上述三家公司在长期股权投资科目均采用成本法核算，账面价值反映的是其历史投资成本，本次评估对上述三家公司采用资产基础法展开评估，按评估值乘以中交地产的持股比例确定该股权的价值，即该项股权的评估值中既体现了公司历史收益的累积，又反映了现有房地产项目未来年度的收益情况。

中交地产持有的中交巴中 65%股权的账面成本为 13,000.00 万元。中交巴中成立于 2012 年 3 月，至评估基准日账面净资产为 65,803.68 万元，其中包含历史上 BT 项目滚存的未分配利润。对中交巴中正在开发的中交王府景项目采用假设开发法进行评估，评估值为 76,237.12 万元，较账面净资产增值 10,433.44 万元，增值率为 15.86%。中交巴

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

中历史滚存的未分配利润及正在开发的房地产项目未来产生的收益增值两方面共同造成整体评估增值较大。

中交地产持有的华通置业 100%股权的账面成本为 106,514.15 万元。华通置业成立于 2011 年 3 月，注册资本为 80,000 万元，至评估基准日账面净资产为 112,852.40 万元，评估值为 158,913.01 万元，评估增值 46,060.61 万元，增值率为 40.81%。主要系长期股权投资科目增值。华通置业对外投资均采用成本法核算，而本次评估对其长期股权投资采用资产基础法评估，对其持有的物业资产及开发的房地产项目分别采用市场法及假设开发法评估后增值情况如下表所示：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值	评估价值	增值率%	增值原因
1	广西中房惠民工程投资有限公司	2009-10-1	100	55,000.00	69,525.91	26.41	主要从事 BT 项目，评估增值是由于历史利润滚存
2	上海远通置业有限公司	2007 年	100	6,055.00	18,677.48	208.46	持有北京华通大厦物业采用市场法评估增值
3	中交地产武汉开发有限公司	2011-12-1	51	28,305.00	32,051.81	13.24	对开发的“江锦湾项目”采用假设开发法评估增值
4	中交地产舟山有限公司	2012-3-1	53	17,400.00	27,161.63	56.10	对开发的“南山美庐项目”采用假设开发法评估增值
5	中交地产（呼和浩特）有限公司	2013-12-1	100	35,000.00	35,716.29	2.05	对开发的“上东国际项目”采用假设开发法评估增值
6	中交地产大丰有限	2014-6-1	60	18,000.00	20,780.61	15.45	对开发的“美庐城项目”采用假

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	公司						设开发法评估增值
7	中交汇锦置业宜兴有限公司	2014-4-1	84.62	21,708.78	22,303.02	2.74	对开发的“上东湾项目”采用假设开发法评估增值
合计				**181,468.78**	**226,216.75**	**24.66**	

中交地产持有的南兴地产 57%股权账面成本为 2651.20 万元。南兴地产成立于 2014 年 3 月，注册资本为 4,651.20 万元，至评估基准日账面净资产为 3,701.30 万元，评估值为 15,056.74 万元，评估增值 11,355.44 万元，增值率为 306.80%。其中南兴地产正在开发的“哈西中交·香颂”项目账面价值为 79,714.58 万元，采用假设开发法评估后评估值为 91,349.00 万元，评估增值 11,634.42 万元，增值率仅为 14.60%。由此可见，南兴地产净资产评估增值主要是存货评估增值造成。由于公司注册资本较小，负债率较高，故在存货增值率仅为 14.60%的基础上导致净资产评估增值率较高。

（2）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，上述中交地产持有的长期股权投资增值均系合理原因造成。

4、预案显示，公司采用上市公司比较法作为市场法评估的具体方法对中交地产股东全部权益价值进行评估。请公司详细说明市场法评估的过程，包括不限于评估所选取的可比上市公司的具体情况、价值比率的确定及量化调整具体过程、流动性折扣的具体影响、股东权益价值的计算等。

回复：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

一、评估思路、评估方法及价值比率的确定

本次评估采用上市公司比较法，通过选取同行业可比上市公司，对被评估单位及各可比公司在盈利能力、运营能力、偿债能力、成长能力等方面的差异进行分析调整并考虑流动性折扣后确定被评估单位的所有者权益于评估基准日的市场价值。

1、可比公司的选取

被评估单位中交地产，主要从事房地产投资；房地产综合开发、经营；土地一级开发与土地整理；城市新区综合开发与旧城改造；城市综合服务设施建设；城乡一体化综合开发与运营；物业资产经营与酒店管理；房地产中介服务；与上述业务相关的技术开发与服务、研究设计及管理咨询服务。本次评估选取行业类似企业作为可比公司。

2、可比公司财务数据的分析及调整

收集可比公司的相关财务数据，进行深入分析。从盈利能力、成长能力、营运能力、偿债能力四个方面将可比公司与被评估单位进行对比分析，为之后的参数调整提供依据。

3、价值比率的确定

市场法评估中所采用的价值比率主要包括全投资口径价值比率和股权投资口径价值比率两类。其中，全投资口径价值比率一般包括：企业价值/EBIT、企业价值/EBITDA、企业价值/NOIAT、企业价值/S、存货市值/存货；而典型的股权投资口径的价值比率一般包括 P/E、P/B。通过对被评估单位所属行业、财务数据、发展阶段进行深入分析，从而选择适合被评估单位的价值比率。结合中交地产目前所处的发展阶

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

段，本次选取了企业价值/S、存货市值/存货、P/E 及 P/B。

4、按照目标公司与可比公司的财务指标对价值比率进行量化调整

（1）企业价值/S 指标调整过程

公司的收益能力、成长性、管理能力与企业价值通常具有正相关性，而债务杠杆水平决定企业的财务风险，与价值具有一定的相关性，而且被评估单位与可比公司可能处于企业发展的不同阶段、存在风险差异。本次评估将采用可比公司和被评估单位的数据计算预期永续增长率 g 和折现率 r，并以此为基础进行量化调整。

（2）存货市值/存货、P/E 及 P/B 调整过程

收集可比公司的相关财务数据，进行深入分析。从盈利能力、成长能力、营运能力、偿债能力四个方面将可比公司与被评估单位进行对比分析，为之后的参数调整提供依据。

5、确定流动性折扣

被评估单位为非上市公司，其股权价值相对于上市公司而言存在着一定的流动性折扣。本次评估主要依据行业内有关人员对缺少流动性折扣率的研究成果确定流动性折扣。

6、计算企业股东权益价值

将以上得到的价值比率结果，分别乘以被评估单位的收益指标，调整企业 EV，并考虑流动性折扣后，得出被评估单位所有者权益价值。

7、上市公司比较法评估模型

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

企业价值/S

（1）股东全部权益价值

股东全部权益价值=（被评估单位 EV＋非经营资产（负债）-被评估单位负债）×（1-缺少流动性折扣率）

（2）被评估单位 EV

被评估单位 EV=被评估公司价值指标×修正后的可比上市公司价值比率

（3）本项目涉及的价值比率指标修正说明

本次评估，价值比率选用盈利基础价值比率。通过学者研究分析，上市公司比较法中的盈利基础价值比率与企业的经营风险（采用折现率 r 表达），以及预期永续增长率 g 有关。由于被评估单位与可比对象之间存在风险的差异，这个差异反映在被评估单位和可比对象上就是折现率 r 上的差异。此外，被评估单位与可比对象可能处于企业发展的不同期间，在此期间内所产生的预期增长差异可用未来预期永续增长率 g 来表达。因此，本次评估采用可比对象和被评估单位的相关数据估算相关的折现率和预期增长率来进行必要的修正。

对于被评估单位有盈利性价值比率 Ms：

$$\frac{1}{M_s}=\frac{FCF_s}{FMV_s}=r_s-g_s=r_G-g_G+(r_s-r_G)+(g_G-g_s)=\frac{1}{M_G}+(r_s-r_G)+(g_G-g_s)$$

$$M_s=\frac{1}{\frac{1}{M_G}+(r_s-r_G)+(g_G-g_s)}$$

上式中，FCFs 为当年现金流，FMVs 为市场价值，(r_s-r_G)即可比公司与被评估单位由于风险因素不同所引起的折现率不同所需要

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

进行的风险因素修正系数；$(g_G - g_s)$即可比公司与被评估单位由于预期增长率差异所需要进行的预期增长率差异修正系数。

存货市值/存货、P/E 及 P/B

本次评估，选用参考企业比较法，具体计算公式为：

$$P = \frac{\sum(nVR \times K)}{\sum n} \times \mathrm{FI}$$

式中：P——委估股权的每股市场价格；

VR——可比公司价值比率；

K——修正系数；

FI——被评估单位相关财务指标；

选取的价值比率为市盈率（PE）、市净率（PB）

二、可比公司的选取

本次评估选取国内资本市场可比上市公司。数据主要来源于 Wind 资讯数据库。在 Wind 资讯数据库检索 A 股房地产开发上市公司，共 133 家公司，剔除数据异常及主营业务非房地产开发、经营的上市公司后剩下 87 家，再按照业务及产品类似、经营内容、经营规模、股票上市交易时间超过 2 年等方面为标准进行筛选，最后按照 2015 年度归属于母公司净资产规模在 45 亿元左右进行筛选后剩余 7 家公司。本次评估最终选取上述 7 家公司作为可比公司。具体如下表所示：

序号	证券代码	证券简称
1	000006.SZ	深振业 A
2	000965.SZ	天保基建
3	000981.SZ	银亿股份
4	600162.SH	香江控股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

5	600533.SH	栖霞建设
6	600736.SH	苏州高新
7	600748.SH	上实发展

1、深振业 A

名称：深圳市振业(集团)股份有限公司

（1）深振业 A 简介

深振业 A 是深圳市国有资产监督管理委员会直管的国有上市公司，以房地产开发经营为主营业务，具备国家一级开发资质。自深振业 A 成立以来，先后开发了振业花园、振业大厦、星海名城、翠海花园、振业城、峦山谷、振业国际商务中心、惠阳振业城、西安振业·泊墅、南宁振业·青秀山 1 号、天津振业·城中央等代表性项目，产品类别涉及普通居民住宅、商用物业、Townhouse、别墅等多种类型。

（2）财务数据

最近三年资产负债情况

单位：万元

项目	**2013**年 **12**月**31**日	**2014**年 **12**月**31**日	**2015**年 **12**月**31**日
流动资产	770,330.13	947,379.09	1,047,066.23
存货	551,161.21	681,336.35	840,602.09
非流动资产	226,485.88	227,942.66	223,284.19
资产总计	**996,816.00**	**1,175,321.75**	**1,270,350.42**
流动负债	307,932.43	540,444.63	425,838.81
非流动负债	270,192.70	213,430.54	394,999.10
负债总计	**578,125.12**	**753,875.17**	**820,837.91**
归属于母公司股东权益合计	**409,295.83**	**413,445.40**	**439,308.02**

最近三年利润情况

单位：万元

项目	**2013**年	**2014**年	**2015**年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	**2013**年	**2014**年	**2015**年
营业收入	461,085.50	232,872.96	365,430.95
营业成本	307,943.56	147,745.74	238,834.29
利润总额	92,627.52	68,515.46	59,311.91
所得税费用	22,826.61	17,270.10	15,433.32
归属于母公司所有者的净利润	**69,608.58**	**50,803.07**	**41,675.28**

2、天保基建

名称：天津天保基建股份有限公司

（1）天保基建简介

天保基建是目前天津保税区区属唯一一家国有上市公司，主营业务为房地产开发和基础设施建设。产品线包括住宅、公寓、写字楼等多个业态。

（2）财务数据

最近三年资产负债情况

单位：万元

项目	**2013**年 **12**月**31**日	**2014**年 **12**月**31**日	**2015**年 **12**月**31**日
流动资产	433,033.43	420,936.77	566,565.74
存货	335,253.09	270,122.03	267,069.29
非流动资产	96,101.57	92,357.98	95,010.48
资产总计	**529,135.00**	**513,294.76**	**661,576.21**
流动负债	248,635.10	87,996.20	140,222.26
非流动负债	20,000.00	85.96	80,581.43
负债总计	**268,635.10**	**88,082.17**	**220,803.69**
归属于母公司股东权益合计	**260,499.90**	**425,212.59**	**440,772.53**

最近三年利润情况

单位：万元

项目	**2013**年	**2014**年	**2015**年
营业收入	87,218.66	157,959.75	130,630.74

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	**2013**年	**2014**年	**2015**年
营业成本	54,740.36	99,965.35	89,448.18
利润总额	22,294.48	35,633.61	24,472.24
所得税费用	5,568.69	9,117.40	5,784.60
归属于母公司所有者的净利润	**16,725.79**	**26,516.21**	**18,687.64**

3、银亿股份

名称：银亿房地产股份有限公司

（1）银亿股份简介

银亿股份作为专业房地产开发企业，拥有国家一级房地产开发资质，以宁波为总部，跨区域发展。银亿股份已形成了精品住宅、高档公寓、甲级办公和大型城市综合体等完整的产品线，同时还涉足高星级酒店、商业等公建项目的开发。

（2）财务数据

最近三年资产负债情况

单位：万元

项目	**2013**年 **12**月**31**日	**2014**年 **12**月**31**日	**2015**年 **12**月**31**日
流动资产	2,074,683.02	2,295,941.05	2,120,279.71
存货	1,625,718.05	1,912,454.40	1,628,504.23
非流动资产	326,665.18	354,290.47	351,318.29
资产总计	**2,401,348.20**	**2,650,231.52**	**2,471,598.00**
流动负债	1,249,604.94	1,442,188.90	1,204,487.45
非流动负债	706,787.43	708,583.64	724,737.55
负债总计	**1,956,392.37**	**2,150,772.53**	**1,929,225.00**
归属于母公司股东权益合计	**425,218.62**	**473,716.92**	**515,952.05**

最近三年利润情况

单位：万元

项目	**2013**年	**2014**年	**2015**年
营业收入	460,486.94	631,364.01	845,946.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	**2013**年	**2014**年	**2015**年
营业成本	301,792.36	423,544.59	659,302.52
利润总额	97,581.50	90,527.48	66,070.52
所得税费用	29,590.98	30,280.18	22,554.18
归属于母公司所有者的净利润	**63,593.76**	**61,175.52**	**52,711.71**

4、香江控股

名称：深圳香江控股股份有限公司

（1）香江控股简介

香江控股主要从事以下经营业务：房地产开发，物业管理，国内贸易、国内商业、物资供销业、信息咨询(不含专营专控商品及限制项目)，物流，运输服务(凭许可证经营)，开办市场，会展服务，仓储(不含易燃易爆化学危险品)服务等。商贸物流业务方面，香江控股已通过控股公司建成多个规模大、种类全的大型综合商贸批发物流基地，并通过收购、兼并、合作开发等方式继续投资商贸物流项目，从而在全国范围内构筑了一个较大规模的市场网络。

（2）财务数据

最近三年资产负债情况

单位：万元

项目	**2013**年 **12**月**31**日	**2014**年 **12**月**31**日	**2015**年 **12**月**31**日
流动资产	1,126,109.88	1,137,653.83	1,452,831.73
存货	842,759.15	858,262.70	931,465.67
非流动资产	204,902.21	239,730.26	270,419.35
资产总计	**1,331,012.09**	**1,377,384.09**	**1,723,251.08**
流动负债	913,431.08	888,079.47	921,700.22
非流动负债	199,056.62	255,671.90	315,156.54
负债总计	**1,112,487.70**	**1,143,751.37**	**1,236,856.75**
归属于母公司股东权益合计	**161,371.12**	**180,858.43**	**441,568.33**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

最近三年利润情况

单位：万元

项目	**2013**年	**2014**年	**2015**年
营业收入	291,974.48	440,740.85	421,165.39
营业成本	142,278.17	282,706.10	241,066.69
利润总额	56,740.71	42,158.72	56,062.87
所得税费用	19,373.77	17,397.75	23,246.64
归属于母公司所有者的净利润	**19,243.32**	**25,618.33**	**38,971.75**

5、栖霞建设

名称：南京栖霞建设股份有限公司

（1）栖霞建设简介

栖霞建设是国家一级资质房地产开发企业，主要布局于南京、无锡和苏州等华东城市，在江苏省范围内拥有天泓山庄、汇林绿洲、云锦美地、百水芊城、枫情水岸等多个开发项目。栖霞建设是长三角地区房企中唯一的中房协副会长单位、全国房地产企业中唯一设立博士后科研工作站的企业和国内首家 CIOB 企业(英国皇家特许建造企业)。

（2）财务数据

最近三年资产负债情况

单位：万元

项目	**2013**年 **12**月**31**日	**2014**年 **12**月**31**日	**2015**年 **12**月**31**日
流动资产	1,246,681.61	1,302,330.15	1,086,683.74
存货	905,476.76	1,037,882.53	815,882.40
非流动资产	156,221.97	161,422.77	259,978.98
资产总计	**1,402,903.58**	**1,463,752.92**	**1,346,662.72**
流动负债	673,069.64	787,568.02	590,795.57
非流动负债	342,866.90	301,649.47	344,269.25
负债总计	**1,015,936.54**	**1,089,217.50**	**935,064.82**
归属于母公司股东权益合计	**370,481.55**	**360,998.08**	**398,986.31**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

最近三年利润情况

单位：万元

项目	**2013**年	**2014**年	**2015**年
营业收入	215,727.74	284,117.89	573,664.03
营业成本	159,433.74	241,296.52	484,054.99
利润总额	28,455.91	7,676.42	26,394.33
所得税费用	7,279.00	6,436.63	8,747.28
归属于母公司所有者的净利润	**17,241.51**	**1,291.46**	**18,572.81**

6、苏州高新

名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

（1）苏州高新简介

苏州高新主营业务为房地产开发，同时还从事高新技术产品的投资、开发和生产；能源、交通、通讯等基础产业的市政基础设施的投资、工程设计、施工、科技咨询服务等。苏州高新通过控股、参股等形式在苏州高新区业已形成了具有区域独占优势的自来水供应、污水处理、热电供应以及保税物流等产业体系；

此外，苏州高新主要通过控股的“新港”、“新创”、“永新”三家房地产公司，依托本土化优势发展房地产业务。

（2）财务数据

最近三年资产负债情况

单位：万元

项目	**2013**年 **12**月**31**日	**2014**年 **12**月**31**日	**2015**年 **12**月**31**日
流动资产	1,544,308.31	1,754,415.40	1,610,403.83
存货	1,286,748.50	1,472,425.82	1,028,035.60
非流动资产	463,523.96	371,070.47	413,855.43
资产总计	**2,007,832.27**	**2,125,485.87**	**2,024,259.25**
流动负债	1,063,778.81	1,143,147.35	922,831.02

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

非流动负债	525,391.74	538,416.82	510,116.50
负债总计	**1,589,170.55**	**1,681,564.17**	**1,432,947.52**
归属于母公司股东权益合计	**340,495.98**	**350,594.03**	**492,869.49**

最近三年利润情况

单位：万元

项目	**2013**年	**2014**年	**2015**年
营业收入	339,324.36	357,458.56	325,072.00
营业成本	256,026.00	265,615.21	276,801.59
利润总额	34,850.92	35,231.16	42,712.46
所得税费用	6,459.73	13,204.39	19,265.72
归属于母公司所有者的净利润	**28,391.19**	**22,026.76**	**23,446.75**

7、上实发展

名称：上海实业发展股份有限公司

（1）上实发展简介

上实发展是上海市政府重点扶持的国有大型企业集团，主营：房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询服务，国内贸易(涉及许可经营的，凭许可证经营)，形成了基建设施、房地产和消费品三个主要核心业务。上实发展以住宅开发和不动产经营为核心业务，采取项目开发、并购合作等方式，实施以上海为核心，长三角为拓展目标，以天津、青岛为主的“环渤海区域”，以成都、泉州为主的“西南片区”为两翼的发展战略，项目主要分布在上海、湖州、哈尔滨、天津、青岛、重庆、成都、大理、泉州等城市。上实发展拥有的商业不动产项目主要为上海实业大厦、金钟广场、高阳商务中心等。上实发展旗下的上海上实物业管理有限公司，拥有建设部物业管理一级资质，管理项目包括中国的最高楼“上海环球金融中心”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）财务数据

最近三年资产负债情况

单位：万元

项目	**2013**年 **12**月**31**日	**2014**年 **12**月**31**日	**2015**年 **12**月**31**日
流动资产	1,824,555.61	1,619,017.11	2,467,496.73
存货	958,560.82	1,018,956.87	1,574,956.24
非流动资产	231,149.33	255,754.54	260,021.68
资产总计	**2,055,704.94**	**1,874,771.65**	**2,727,518.41**
流动负债	1,056,156.15	787,519.00	1,256,634.16
非流动负债	287,277.49	534,450.00	919,628.48
负债总计	**1,343,433.64**	**1,321,969.00**	**2,176,262.65**
归属于母公司股东权益合计	**496,680.89**	**478,263.14**	**477,117.13**

最近三年利润情况

单位：万元

项目	**2013**年	**2014**年	**2015**年
营业收入	390,462.01	380,310.21	661,917.51
营业成本	233,485.88	254,873.91	431,128.45
利润总额	76,335.43	123,007.47	97,923.43
所得税费用	24,398.67	31,142.39	37,466.16
归属于母公司所有者的净利润	51,936.76	91,865.09	60,457.27

上述 7 家公司的简介信息来源于万德资讯，财务数据来源于其年报。

三、量化调整具体过程

本次评估，价值比率选用盈利基础价值比率。通过学者研究分析，上市公司比较法中的盈利基础价值比率与企业的经营风险（采用折现率 r 表达），以及预期永续增长率 g 有关。由于被评估单位与可比对象之间存在风险的差异，这个差异反映在被评估单位和可比对象上就是在折现率 r 上的差异。此外，被评估单位与可比对象可能处于企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

发展的不同时期，在此期间内所产生的预期增长差异可用未来预期永续增长率 g 来表达。因此，本次评估采用可比对象和被评估单位的相关数据估算相关的折现率和预期增长率以进行必要的修正。

（1）价值比率风险因素修正

对于被评估单位有盈利性价值比率 Ms：

$$\frac{1}{M_s}=\frac{FCF_s}{FMV_s}=r_s-g_s=r_G-g_G+(r_s-r_G)+(g_G-g_s)=\frac{1}{M_G}+(r_s-r_G)+(g_G-g_s)$$

$$M_s=\frac{1}{\frac{1}{M_G}+(r_s-r_G)+(g_G-g_s)}$$

上式中，(r_s-r_G)即可比公司与被评估单位由于风险因素不同所引起的折现率不同所需要进行的风险因素修正系数；(g_G-g_s)即可比公司与被评估单位由于预期增长率差异所需要进行的预期增长率差异修正系数。

可比公司	无风险收益率 Rf	市场风险溢价	BETA 值	股权收益率	股权比例	债券收益率	债权比例	WACC
深振业 A	2.82%	6.17%	1.37	11.30%	81.45%	4.90%	18.55%	11.11%
天保基建	2.82%	6.17%	1.17	10.02%	99.97%	4.90%	0.03%	11.01%
银亿股份	2.82%	6.17%	0.32	4.78%	24.92%	4.90%	75.08%	5.87%
香江控股	2.82%	6.17%	1.10	9.62%	79.59%	4.90%	20.41%	9.66%
栖霞建设	2.82%	6.17%	0.96	8.75%	65.62%	4.90%	34.38%	8.43%
苏州高新	2.82%	6.17%	1.24	10.48%	58.92%	4.90%	41.08%	9.19%
上实发展	2.82%	6.17%	1.25	10.54%	57.49%	4.90%	42.51%	9.14%

数据来源：万德资讯

注：上表相关数据均基于评估基准日，即 2015 年 12 月 31 日

被评估单位的折现率采用收益法计算得出的 WACC，取值为 10.41%（所得税前），详细计算请参考评估说明。

（2）预期增长率修正

由于对可比公司的认知有限，不能准确的预测可比公司未来收入

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

增长率。因此，采用可比公司历史年度的增长率作为预期增长率。由于被评估单位审计后的财务报表仅有 2014 年、2015 年，且公司处于高速发展期，营业收入指标的增长存在较大波动，因此，被评估单位的预期营业收入增长率将以近两年及未来预测到稳定期的复合增长率作为预测值。

可比公司		2011A	2012A	2013A	2014A	2015A	**平均增长率**
深振业 A	收入	258,927.53	307,624.51	461,085.50	232,872.96	365,430.95	
	增长率		18.81%	49.89%	-49.49%	56.92%	**9.00%**
天保基建	收入	123,172.71	110,588.19	87,218.66	157,959.75	130,630.74	
	增长率		-10.22%	-21.13%	81.11%	-17.30%	**1.48%**
银亿股份	收入	486,197.21	354,905.99	460,486.94	631,364.01	845,946.04	
	增长率		-27.00%	29.75%	37.11%	33.99%	**5.87%**
香江控股	收入	130,259.31	268,951.32	291,974.48	440,740.85	421,165.39	
	增长率		106.47%	8.56%	50.95%	-4.44%	**9.66%**
栖霞建设	收入	210,851.44	264,955.61	215,727.74	284,117.89	573,664.03	
	增长率		25.66%	-18.58%	31.70%	101.91%	**8.43%**
苏州高新	收入	297,175.48	277,112.84	339,324.36	357,458.56	325,072.00	
	增长率		-6.75%	22.45%	5.34%	-9.06%	**2.27%**
上实发展	收入	358,229.30	366,666.96	390,462.01	380,310.21	661,917.51	
	增长率		2.36%	6.49%	-2.60%	74.05%	**9.14%**
被评估单位	收入				159,001.58	325,216.10	
	增长率					104.54%	**10.41%**

注：对于增长率过高，增长率最高按折现率考虑。

（3）营业收入比率乘数修正结果

可比公司	可比公司折现率	被评估单位折现率	可比公司收入长期增长率	被评估单位收入长期增长率	风险因素修正	增长率修正	收入比率乘数修正前	可比公司比率乘数倒数	比率乘数修正后	比率乘数取值
深振业 A	11.11%	10.41%	9.00%	10.41%	-0.70%	-1.41%	5.42 x	18.46%	6.12 x	8.17x
天保基建	11.01%	10.41%	1.48%	10.41%	-0.60%	-8.93%	6.85 x	14.61%	19.71 x	
银亿股份	5.87%	10.41%	5.87%	10.41%	4.54%	-4.54%	3.81 x	26.27%	3.81 x	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

香江控股	9.66%	10.41%	9.66%	10.41%	0.75%	-0.75%	4.73 x	21.15%	4.73 x	
栖霞建设	8.43%	10.41%	8.43%	10.41%	1.98%	-1.98%	4.44 x	22.52%	4.44 x	
苏州高新	9.19%	10.41%	2.27%	10.41%	1.22%	-8.14%	6.71 x	14.91%	12.51 x	
上实发展	9.14%	10.41%	9.14%	10.41%	1.27%	-1.27%	5.87 x	17.04%	5.87 x	

存货市值/存货、P/E 及 P/B

1、相关价值比率（倍数）

可比公司	存货倍数比率乘数	PB 价值比率	PE 价值比率
深振业 A	1.88 x	3.54 x	37.28 x
天保基建	2.10 x	1.57 x	37.14 x
银亿股份	0.94 x	3.78 x	37.01 x
香江控股	1.44 x	3.29 x	37.32 x
栖霞建设	1.15 x	1.78 x	38.27 x
苏州高新	1.28 x	2.67 x	68.63 x
上实发展	1.50 x	3.05 x	27.98 x

数据来源：Wind

2、价值比率的调整

尽管所选可比公司与目标公司均属于同一行业，所处的金融市场均相同。但具体来说，无论从盈利能力、运营能力、偿债能力、成长能力方面均存在一定的差异，为了减小这种不同公司之间的差异，我们从以上四方面选择适当的比较因素在可比公司与目标公司之间比较调整，并计算出调整系数。从而得出更接近于目标公司的价值比率。

评估人员从盈利能力、运营能力、偿债能力、成长能力四方面选取相关财务指标，根据各比较案例与目标公司的比较因素偏离程度确定各比较因素的分值；目标公司作为比较基准和调整目标，因此中交地产各指标系数均设为 100，可比公司各指标系数与目标公司比较后确定，低于目标公司指标系数的则调整系数小于 100，高于目标公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

指标系数的则调整系数大于 100。

对财务指标数据根据上述对调整因素的描述及调整系数确定的方法，各影响因素调整系数详见下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（1）可比公司及目标公司财务指标

项目	证券代码	000006.SZ	000965.SZ	000981.SZ	600162.SH	600533.SH	600736.SH	600748.SH	目标公司
	证券简称	深振业 A	天保基建	银亿股份	香江控股	栖霞建设	苏州高新	上实发展	
盈利能力	净资产收益率 ROE(%)	9.77	4.32	10.65	12.52	4.89	4.54	10.88	1.81
	销售净利率(%)	12.01	14.31	5.14	7.79	3.08	7.21	9.13	3.71
运营能力	存货周转率(次)	0.31	0.33	0.37	0.27	0.52	0.22	0.33	0.20
	总资产周转率(次)	0.30	0.22	0.33	0.27	0.41	0.16	0.29	0.15
偿债能力	流动比率	2.46	4.04	1.76	1.58	1.84	1.75	1.96	2.27
	已获利息倍数(EBIT / 利息费用)	2.85	-	12.99	1.75	4.03	2.43	4.67	2.91
成长能力	归属母公司股东的权益(相对年初增长率)(%)	6.26	3.66	8.92	115.06	10.52	40.58	-40.91	2.13
	营业收入(同比增长率)(%)	56.92	-17.30	33.99	-22.71	101.91	-9.06	9.29	104.54

（2）各影响因素调整系数表

项目	证券代码	000006.SZ	000965.SZ	000981.SZ	600162.SH	600533.SH	600736.SH	600748.SH	目标公司
	证券简称	深振业 A	天保基建	银亿股份	香江控股	栖霞建设	苏州高新	上实发展	
盈利能力	净资产收益率 ROE(%)	103.98	101.25	104.42	105.36	101.54	101.37	104.54	100.00
	销售净利率(%)	104.15	105.30	100.72	102.04	99.68	101.75	102.71	100.00
运营能力	存货周转率(次)	100.12	100.14	100.18	100.07	100.33	100.03	100.14	100.00
	总资产周转率(次)	100.15	100.08	100.18	100.13	100.26	100.01	100.14	100.00
偿债能力	流动比率	100.04	100.35	99.90	99.86	99.91	99.89	99.94	100.00
	已获利息倍数(EBIT / 利息费用)	99.99	99.42	102.02	99.77	100.22	99.90	100.35	100.00
成长能力	归属母公司股东的权益(相对年初增长率)(%)	100.17	100.06	100.27	104.52	100.34	101.54	98.28	100.00
	营业收入(同比增长率)(%)	98.10	95.13	97.18	94.91	99.89	95.46	96.19	100.00

（3）修正系数调整表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	证券代码	000006.SZ	000965.SZ	000981.SZ	600162.SH	600533.SH	600736.SH	600748.SH
	证券简称	深振业 A	天保基建	银亿股份	香江控股	栖霞建设	苏州高新	上实发展
盈利能力	净资产收益率 ROE(%)	0.96	0.99	0.96	0.95	0.98	0.99	0.96
	销售净利率(%)	0.96	0.95	0.99	0.98	1.00	0.98	0.97
运营能力	存货周转率(次)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	总资产周转率(次)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
偿债能力	流动比率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	已获利息倍数(EBIT / 利息费用)	1.00	1.01	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00
成长能力	归属母公司股东的权益(相对年初增长率)(%)	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.98	1.02
	营业收入(同比增长率)(%)	1.02	1.05	1.03	1.05	1.00	1.05	1.04
修正系数		**0.9370**	**0.9856**	**0.9540**	**0.9393**	**0.9786**	**1.0020**	**0.9796**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3、将价值比率按以上计算出的调整因素进行调整，从而得出调整后的价值比率如下：

可比公司	存货倍数比率乘数	PB 价值比率	PE 价值比率
深振业 A	1.76x	3.31x	34.94x
天保基建	2.07x	1.55x	36.61x
银亿股份	0.90x	3.61x	35.31x
香江控股	1.35x	3.09x	35.05x
栖霞建设	1.13x	1.74x	37.45x
苏州高新	1.29x	2.67x	68.77x
上实发展	1.47x	2.99x	27.41x

经过实施以上分析计算过程，对得出调整后价值比例按简单平均得出目标公司相关价值比率如下：

存货倍数比率乘数=1.42 x

市净率（PB）= 2.71 x

市盈率（PE）=39.36 x

四、流动性折扣调整

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。

根据行业内有关人员的研究成果（见下表），被评估公司所在行业为房地产行业，本次评估选取缺少流通性折扣率为 30.22%。

序号	样本点分类行业	样本数量	缺少流通折扣率ξ 1 平均值	缺少流通折扣率ξ 2 平均值	缺少流通折扣率ξ 3 平均值
1	采掘业	18	14.00%	14.19%	26.39%
2	传播与文化产业	7	16.89%	14.07%	28.62%
3	电力、煤气及水的生产和供应业	52	14.84%	14.01%	26.79%
4	房地产业	46	17.89%	15.15%	30.22%
5	建筑业	23	16.30%	14.65%	28.61%
6	交通运输、仓储业	50	13.58%	14.04%	25.78%
7	金融、保险业	11	10.65%	16.62%	25.56%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

8	农、林、牧、渔业	24	15.27%	15.53%	28.47%
9	批发和零售贸易	63	18.28%	13.32%	29.16%
10	社会服务业	30	14.94%	14.49%	27.29%
11	信息技术业	60	17.47%	13.37%	28.41%
12	制造业-电子	39	16.71%	14.54%	28.78%
13	制造业-纺织、服装、皮毛	45	16.38%	16.10%	29.77%
14	制造业-机械、设备、仪表	163	17.52%	5.05%	13.77%
15	制造业-金属、非金属	92	16.35%	14.84%	28.78%
16	制造业-木材、家具	3	15.63%	11.66%	25.46%
17	制造业-其他制造业	13	18.01%	12.40%	28.10%
18	制造业-石油、化学、塑胶、塑料	116	19.68%	14.98%	31.65%
19	制造业-食品、饮料	46	15.05%	14.53%	27.41%
20	制造业-医药、生物制品	65	16.60%	13.46%	27.83%
21	制造业-造纸、印刷	19	21.93%	14.15%	32.92%
22	综合类	51	18.42%	13.51%	29.46%
23	**全部整体**	**1,036**	**16.94%**	**14.42%**	**28.92%**

五、股东权益价值的计算

1、折溢价调整后的股权价值

序号	企业名称	营业收入 比率乘数	存货 比率乘数	PB 价值比率	PE 价值比率
1	被评估单位比率乘数取值	8.17x	1.42x	2.71x	39.36x
2	被评估单位对应参数	325,216.10	1,372,654.23	455,005.76	4,001.42
3	被评估单位 EV	2,656,530.35	3,087,973.14		
4	加：非经营性资产	54,453.50	54,453.50		
5	非经营性及溢余负债	9,537.24	9,537.24		
7	被评估单位负债	1,878,866.11	1,878,866.11		
8	被评估单位股权价值	841,654.97	1,273,098.76	1,232,843.86	157,504.11
9	缺少流通折扣率	30.22%	30.22%	30.22%	30.22%
10	被评估单位股权对比值	587,306.84	888,368.31	860,278.44	109,906.37
12	扣除少数股东权益比例	0.68	0.68		
13	扣除少数股东权益对比值	397,040.50	600,568.87	860,278.44	109,906.37
14	权重	25%	25%	25%	25%
15	被评估单位股权评估值	491,950.00			

2、企业股东全部权益价值的确定

根据上述分析和计算，收入比率乘数确定的经营性资产构成的股权价值为 491,950.00 万元。即中交地产股东全部权益市场价值为 491,950.00 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

5、鉴于存货科目是标的公司的主要资产构成，且对于存货评估存在假设开发法、市场法及基准地价修正法三种评估方式，请公司补充披露标的公司存货项下各个子科目的构成，并区分不同评估方法披露存货子科目的账面价值、评估价值、评估增值率等。

回复：

已在重组预案“第六章上市公司发行股份购买资产的定价及依据”之“四、标的资产评估方法及评估结论”之“（一）资产基础法”之“（4）存货”之“4）不同评估方法对存货评估价值的影响”中补充披露如下：

本次评估过程中，对存货资产根据房地产开发所处的不同阶段采用不同的评估方法。由于西安金尧尚未取得土地使用权证，中交安徽为一级土地开发项目，处于建设初期，本次评估均按账面价值确定其评估值。除上述项目以外，对已经取得施工许可证的房地产项目采用假设开发法进行评估。对于不采用假设开发法评估的土地，优先采用市场法进行评估。因可比案例不充分而不具备市场法使用条件的，采用基准地价修正法进行评估。其中，中房苏州 2015 年 10 月以底价 5.04 亿元竞得太湖新城吴江秋枫街东侧高新路南侧地块，评估基准日时暂未取得施工许可证。从 2015 年 10 月以来，苏州土地成交价增幅较大。因此，采用市场法能够选取的土地可比交易案例价格差异较大。此外，该地块已经具有明确的开发计划且处于良好的开发时机。因此对于该地块未采用市场法评估，而采用假设开发法进行评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

中交地产除西安金尧和中交安徽外各子公司存货简单加总账面价值合计 1,351,238.60 万元，其中开发产品科目账面价值 186,919.14 万元，开发成本科目账面价值 1,164,319.46 万元。不同评估方法对应的存货评估情况如下表所示：

单位：万元

评估方法分类	账面价值	评估值	增值率	备注
假设开发法	1,218,857.99	1,326,832.73	8.86%	
市场比较法	68,510.97	68,747.05	0.34%	中交天津、盘锦京昊储备土地适用
基准地价法	63,869.65	71,193.00	11.47%	中交宜兴储备地适用
合计	**1,351,238.60**	**1,466,772.78**	**8.55%**	

中住兆嘉、中房苏州、中房天津、重庆嘉润、重庆嘉汇存货简单加总账面价值合计 596,922.80 万元，其中开发产品科目账面价值 64,107.34 万元，开发成本科目账面价值 532,815.46 万元。不同评估方法对应的存货评估情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	评估方法	账面价值	评估值	增值率
重庆嘉润	假设开发法	41,337.76	41,602.00	0.64%
	市场比较法	136,202.15	137,097.00	0.66%
重庆嘉汇	假设开发法	94,333.17	94,815.00	0.51%
中房天津	市场比较法	35,098.92	35,249.00	0.43%
中房苏州	假设开发法	162,902.15	215,226.00	32.12%
中住兆嘉	假设开发法	60,578.73	70,053.75	15.64%
	市场比较法	66,469.92	116,852.88	75.80%
合计		**596,922.80**	**710,895.63**	**19.09%**
其中：假设开发法		359,151.81	421,696.75	17.41%
其中：市场比较法		237,770.99	289,198.88	21.63%

（五）关于同业竞争及关联交易

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、预案显示，中交集团承诺将通过必要之程序促使中国交建及其合并范围内的下属公司逐步退出房地产开发业务。在中国交建和中房地产履行上市公司决策程序并获通过后，中国交建可将部分存量房地产开发项目或相关开发主体转让给中房地产，以减少与中房地产的同业竞争关系。请公司补充披露中国交建将存量房地产开发项目或相关开发主体转让给中房地产的具体时间安排及实施措施。

回复：

为解决中国交建和中房地产的同业竞争问题，中交集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，对中国交建的房地产资产和业务作出相应安排：“本集团承诺将通过必要之程序促使中国交建及其合并范围内的下属公司逐步退出房地产开发业务：除现有的存量房地产开发业务外，原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备，不再从事新的房地产开发项目；若下属公司在存量房地产开发业务基础上需要开展新的房地产业务，则由中房地产对该等业务和资产进行收购或采取其他可行的方式注入中房地产，如中房地产放弃优先收购权，则将其出售给与本集团无关联的第三方或予以注销；未来，如果中国交建在基础设施投资以及工程承包等业务开展过程中，发现获得优质土地储备的机会，将根据土地储备的实际情况与中房地产协商，由中房地产控股设立新的项目公司，获取土地进行房地产项目开发。在中国交建和中房地产履行上市公司决策程序并获通过后，中国交建可将部分存量房地产开发项目或相关开发主体转让给中房地产，以减少与中房地产的同业竞争关系。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

上述承诺函涉及的“中国交建可将部分存量房地产开发项目或相关开发主体转让给中房地产”，中房地产和中国交建截至目前尚无具体的时间安排。鉴于中房地产和中国交建均为上市公司，综合考虑两家上市公司及其股东的利益，中国交建和中房地产未来可在研究分析论证的基础上，通过谈判和协商一致，进一步明确转让房地产项目或相关开发主体的范围，在中国交建和中房地产履行上市公司内部决策程序并获通过后，履行国有资产转让的审批程序，按照公允的价值实施转让，并遵循上市公司关联交易的相关规定进行信息披露。

根据上述承诺函，对于中国交建的存量房地产业务和资产，如果中房地产放弃收购、中国交建决策不转让或者双方未能就转让事项达成一致意见的，中国交建开发完毕该等存量房地产业务后，不再开发新的房地产开发业务。中国交建逐步退出房地产开发业务，从而逐步解决上述同业竞争问题。

已在重组预案“第七章本次交易对上市公司的影响”之“四、对同业竞争的影响”之“（三）同业竞争解决措施”中补充披露如下：

“上述承诺函涉及的‘中国交建可将部分存量房地产开发项目或相关开发主体转让给中房地产’，中房地产和中国交建截至目前尚无具体的时间安排。鉴于中房地产和中国交建均为上市公司，综合考虑两家上市公司及其股东的利益，中国交建和中房地产未来可在研究分析论证的基础上，通过谈判和协商一致，进一步明确转让房地产项目或相关开发主体的范围，在中国交建和中房地产履行上市公司内部决策程序并获通过后，履行国有资产转让的审批程序，按照公允的价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

实施转让，并遵循上市公司关联交易的相关规定进行信息披露。”

2、中交集团承诺在本承诺函生效之日起三年内，对中房地产和绿城中国的房地产资产和业务进行统筹规划，通过行使股东权利，推动两家上市公司进一步明确业务发展战略定位及业务拓展范围。中交集团承诺逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决中房地产和绿城中国的同业竞争问题。请公司说明“品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合”在解决同业竞争方面的有效性和可行性。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

（1）通过“品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合”在解决同业竞争方面的有效性和可行性

为解决中房地产和绿城中国的同业竞争问题，中交集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，“本集团承诺在本承诺函生效之日起三年内，对中房地产和绿城中国的房地产资产和业务进行统筹规划，通过行使股东权利，推动两家上市公司进一步明确业务发展战略定位及业务拓展范围。综合考虑两家上市公司及其股东的利益，在符合国家行业政策及审批要求的条件下，本集团承诺逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决中房地产和绿城中国的同业竞争问题。”

根据上述承诺函，中交集团将适当采取“品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合”等多种有效措施解决中房地产和绿城中国的同业竞争问题。通过品牌定位划分，开发不同档次的高端和中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

低端房地产项目，可以建立不同的客户群体，形成业务范围和边界的区分；通过区域市场划分，可以在不同的城市或区域进行业务布局，获取不同的商业机会，进一步减少同业竞争；通过资产整合和业务整合，对产生竞争关系的资产和业务进行统筹安排和统一规划，进而消除竞争关系。

（2）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，公司通过“品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合”等方式对于未来解决中房地产和绿城中国的同业竞争问题具备一定的有效性和可行性。

3、中交集团承诺中交海外不会在中国境内从事房地产开发项目，不会从事与中房地产构成竞争的业务。补充披露中交海外的营业区域及业务范围情况，结合公司当期业务开展区域及今后业务发展战略，说明公司是否存在进军境外房地产市场的可能及规划，以及将业务范围划分为境内和境外，是否能够从根本上解决同业竞争问题。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

（1）业务范围划分为境内和境外能够有效解决同业竞争问题

中交海外为新加坡注册公司，在中国境外从事房地产开发项目。截至目前，中交海外在印度尼西亚等地开发建设住宅类房地产项目。根据中交集团出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，“本集团承诺中交海外不会在中国境内从事房地产开发项目，不会从事与中房地产构成竞争的业务。”境内外开展房地产业务对于管理、人员、市场熟悉

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

程度等要求差异较大，根据中房地产当期业务开展区域及今后业务发展战略，中房地产仅从事境内房地产项目开发，截至目前不存在进军境外房地产市场的可能及规划。

房地产业务具有一定地域性，不同地域的房地产项目目标市场和目标客户存在较大差异，尤其是中房地产和中交海外分别在境内和境外开展业务的情况下，不会形成竞争关系。

已在重组预案“第七章本次交易对上市公司的影响”之“四、对同业竞争的影响”之“（三）同业竞争解决措施”中补充披露如下：

“中交海外为新加坡注册公司，在中国境外从事房地产开发项目。截至目前，中交海外在印度尼西亚等地开发建设住宅类房地产项目。由于境内外开展房地产业务对于管理、人员、市场熟悉程度等要求差异较大，根据中房地产当期业务开展区域及今后业务发展战略，中房地产仅从事境内房地产项目开发，截至目前不存在进军境外房地产市场的可能及规划。”

（2）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，在中交集团及地产集团切实履行相关承诺的情况下，通过将业务范围划分为境内和境外，能够有效避免中交海外与中房地产之间产生同业竞争问题。

4、本次重组前，上市公司关联交易较少。本次重组后，随着上市公司体量及业务规模的拓展，上市公司可能在正常经营范围内增加新的关联交易，新增关联交易涉及向关联方购买设备、接受物业服务、咨询服务等；同时作为资金拆入方接受集团内部的资金事项也有所增

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

加。请公司说明本次重组后关联交易增加事项是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条第（四）项关于“交易应当有利于上市公司减少关联交易”的规定，并具体说明“保证关联交易价格的公允性”的具体措施安排。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

（1）本次重组后关联交易情况

本次重组前上市公司关联交易较少。本次重组后，由于本次重组购买的 6 家标的资产主体与中交集团内其他主体的关联交易带入，上市公司未来可能存在向关联方购买设备、接受物业服务、咨询服务及作为资金拆入方接受中交集团内部的资金资助等关联交易。

其中，报告期内标的资产较为主要的关联交易情况具体如下：

①标的公司中交地产向中交一航局第四工程有限公司（以下简称“中交一航四”）购买工程建设服务。中交一航四是具有专业工程建设资质，有丰富施工经验的建筑企业。报告期内，中交地产通过公开招投标方式将其旗下即墨项目和大丰项目的工程建设交予中交一航四。涉及合同总金额约 9.44 亿元，其中即墨项目 4.39 亿元，大丰项目 5.05 亿元；关联交易价格与同期市场价格相比不存在较大差异。

根据《深圳证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》的规定，因公开招标、公开拍卖等行为导致公司与关联人的关联交易时，公司可以申请豁免履行相关义务，按照该原则，该项关联交易不会损害上市公司独立性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

②向关联资金拆借对方支付的资金使用费。中交集团内部公司向上市公司及其下属公司提供的持续资金支持有利于上市公司的经营发展，关联方资金拆借利率在参考银行同期基准利率水平的同时结合借款公司的资信情况、房地产企业的融资成本确定。关联方资金拆借利率范围从年利率 6.09%到年利率 12%不等，不存在显失公允的情形。

该等资金资助由中交集团内部公司单方面向标的公司提供，未来在确有必要的情况下，也将按照相关法律、法规的要求，履行相关的披露及决策义务，不会损害上市公司独立性。

（2）保证关联交易价格的公允性的具体措施安排

未来，对于不损害上市利益、有利于上市公司发展的关联交易，上市公司将在定价公允的情况下继续进行。保证关联交易价格的公允性的具体措施包括但不限于招投标方式定标、关联交易事前需经独立董事发表意见等。

上市公司间接控股股东中交集团及地产集团已分别出具《减少和规范关联交易的承诺函》，中交集团的承诺如下：

“1、本公司将诚信和善意履行作为上市公司间接控股股东的义务，本公司及本公司控制的其他企业将采取措施规范并尽量减少与上市公司之间的关联交易。

2、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

3、严格按照有关法律、法规和公司章程的规定履行批准程序，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

包括但不限于必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，并按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。

4、保证不通过关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。

5、本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止不影响其他各项承诺的有效性。

6、本公司愿意承担由于违反上述承诺给上市公司造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。”

地产集团的承诺如下：

“1、本公司将诚信和善意履行作为上市公司控股股东的义务，本公司及本公司控制的其他企业将采取措施规范并尽量减少与上市公司之间的关联交易。

2、对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。

3、严格按照有关法律、法规和公司章程的规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，并按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。

4、保证不通过关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。

5、本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止不影响其他各项承诺的有效性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

6、本公司愿意承担由于违反上述承诺给上市公司造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。”

未来上市公司关联交易将得到进一步规范。

（3）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，本次交易完成后，上市公司将进一步完善和细化关联交易决策制度，加强公司治理；中交集团、地产集团均已出具了《减少和规范关联交易的承诺函》，中交集团、地产集团控制的其他企业将采取措施规范并尽量减少与上市公司之间的关联交易；在相关各方切实履行有关承诺和上市公司切实履行决策机制的情况下，上市公司的关联交易将是公允、合理的，不会损害上市公司及其全体股东的利益。

（六）其他需补充披露的信息

1、根据 26 号准则第十六条第（九）项补充披露中交地产重要下属子公司相关信息。

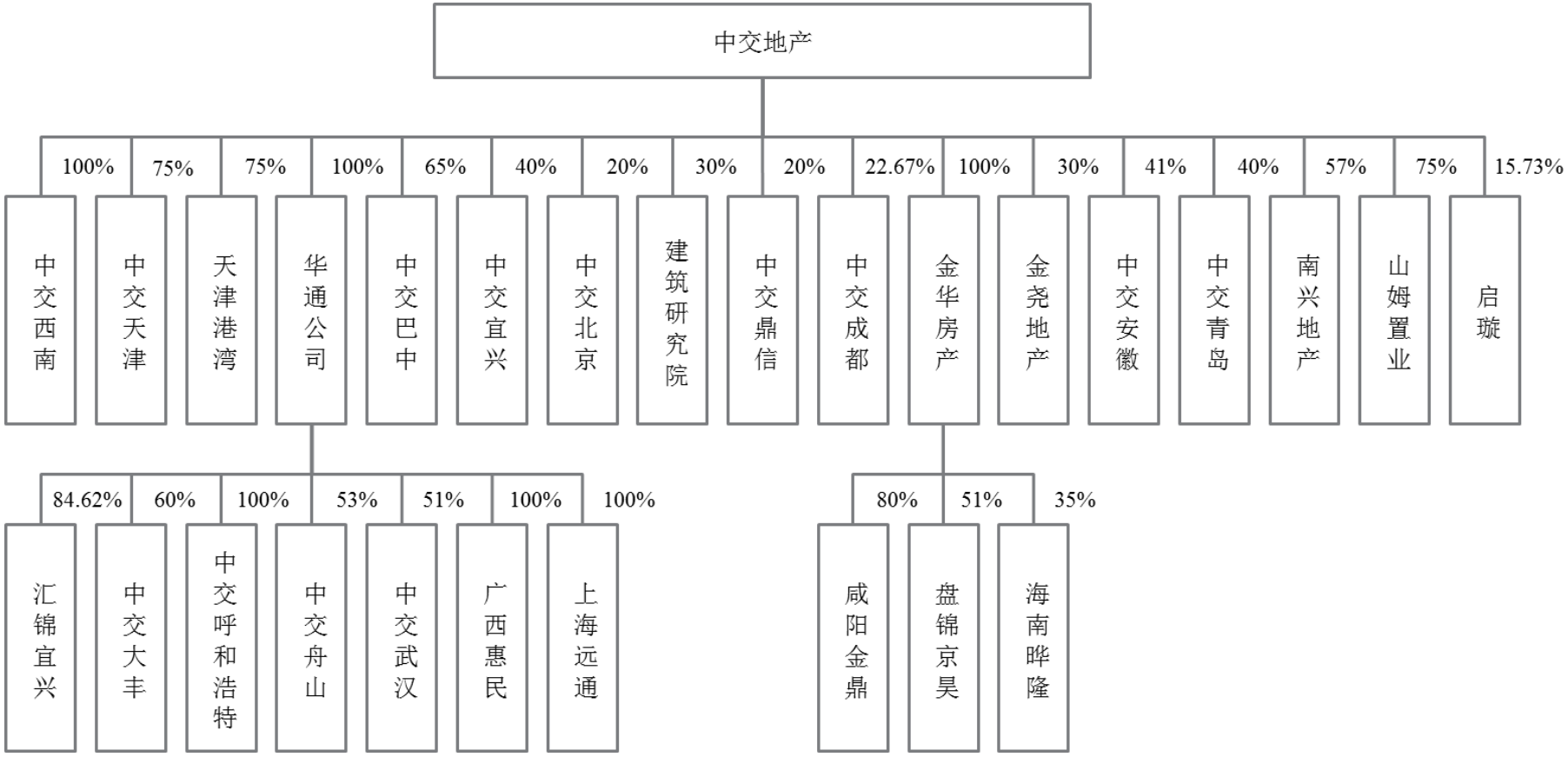
回复：

已在重组预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”之“（九）下属公司”中补充披露如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

截至 2015 年 12 月 31 日，中交地产下属公司情况具体如下：

1、股权结构图



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、下属公司基本情况

序号	公司名称	成立日期	注册地	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
1	中交宜兴	2013/5/7	宜兴	90,000	40%	房地产开发经营；商品房销售；房屋租赁；物业管理；建筑材料、五金水暖、电子产品的销售；建筑及房屋装饰工程的施工。(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	中交西南	2015/8/12	成都	10,000	100%	房地产开发与经营：市政基础设施建设；土地整理；物业管理；房地产中介服务。（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）
3	中交天津	2011/9/23	天津	95,000	75%	以自有资金向房地产业投资；房地产开发与经营；自有房屋租赁；物业服务；土地平整；酒店管理；房地产中介服务；建筑材料的研发、销售、技术成果转让；劳动服务。（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）
4	天津港湾	2011/9/23	天津	50,000	75%	以自有资金向房地产业投资；房地产开发与经营；自有房屋租赁；物业服务；土地平整；酒店管理；房地产中介服务；建筑材料的研发、销售、技术成果转让；劳动服务。（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）
5	中交巴中	2012/3/20	巴中	20,000	65%	项目投资；基础设施建设；房地产开发与经营；道路、桥梁、隧道、市政工程、装饰工程施工。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	华通公司	1995/4/14	北京	80,000	100%	房地产开发与经营；物业管理；房屋出租；机动车停车场配套设备和材料的开发、设计、生产、销售；工艺品的销售；停车场车位的出租与销售；家居装饰；建筑工程施工；房地产信息咨询（中介除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
7	中交北京	2015/2/4	北京	75,000	20%	房地产开发；物业管理；项目投资；酒店管理；技术开发；技术服务；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	公司名称	成立日期	注册地	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
						企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
8	建筑研究院	2012/9/5	北京	5,068	30%	建设工程项目管理；专业承包；施工总承包；工程勘察设计；技术开发；技术转让；技术咨询；技术服务；技术推广；技术检测。（领取本执照后，应到住房城乡建设部门取得行政许可）
9	中交鼎信	2012/11/9	上海	10,000	20%	股权投资基金管理，股权投资，实业投资，企业投资，投资管理，投资与资产管理，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）
10	中交成都	2014/3/19	成都	45,000	22.67%	交通基础设施建设；市政基础设施建设；房地产的投资开发；土地整理。（以上经营范围国家法律、行政法规、国务院决定限制或禁止的除外）。
11	金华房产	1993/2/16	北京	7,533.84	100%	专业承包；施工总承包；工程勘察设计；房地产开发及商品房销售；室内、外装饰；房地产开发信息的咨询、服务。（领取本执照后，应到市规划委、区县住建委取得行政许可；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）
12	金尧地产	2011/8/22	西安	20,000	30%[注]	一般经营项目：房地产开发、销售；房地产信息咨询；物业管理；建筑工程、室内外装饰、装修工程的设计、施工。（以上经营范围均不含国家规定的前置许可及专控、禁止项目）
13	中交安徽	2013/12/9	六安	20,000	41%	许可经营项目：（无）。一般经营项目：城镇化建设、城市基础设施、公用事业、基础产业的建设和营运。
14	中交青岛	2013/12/5	即墨	35,000	40%	城镇化建设、基础设施建设及房地产开发、销售，物业管理，道路、桥梁、隧道、市政工程、房建工程、装饰工程、土木工程的施工建设（以上范围凭资质经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	公司名称	成立日期	注册地	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
						方可开展经营活动）
15	南兴地产	2013/10/31	哈尔滨	4,651.2	57%	按资质从事房地产开发、商品房销售
16	山姆置业	2001/12/20	如皋	8,001.372499	75%	从事房地产开发经营；自有房屋的物业管理。（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）
17	启璇	2015/1/22	上海	8,001.372499	15.73%	投资管理、实业投资（除金融、证券等国家专项审批项目），投资咨询、商务咨询、企业管理咨询（除经纪），金融信息服务（除金融业务）。（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）

注：中交地产持有金尧地产 30%股权，金华房产持有金尧地产 10%股权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3、重要下属子公司情况

（1）华通公司

1）基本情况

公司名称	华通置业有限公司
统一社会信用代码	911100001011575094
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	80,000 万元
法定代表人	周冬
成立日期	1995 年 4 月 14 日
注册地址	北京市海淀区车公庄西路甲 19 号 83 号楼
经营范围	房地产开发与经营；物业管理；房屋出租；机动车停车场配套设备和材料的开发、设计、生产、销售；工艺品的销售；停车场车位的出租与销售；家居装饰；建筑工程施工；房地产信息咨询（中介除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

2）历史沿革

A、2002 年，华通公司设立

华通公司的前身为华通停车场置业开发有限责任公司（以下简称“华通停车场”）由中华人民共和国建设部（以下简称“建设部”）、北京希地工程咨询总公司（以下简称“北京希地”）共同投资设立。

1995年4月3日，中玉会计师事务所出具《验资报告》（中玉（1995）验字第 185 号），证明截至 1995 年 3 月 31 日，华通停车场收到股东建设部认缴的注册资本 3,960 万元，出资方式为货币，占注册资本的 99%；收到股东北京希地认缴的注册资本 40 万元，出资方式为货币，占注册资本的 1%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1995 年 4 月 14 日，华通停车场就其设立在国家工商行政管理局办理了设立登记，并领取了国家工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

华通停车场设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资金额（万元/人民币）	实缴出资金额（万元/人民币）	持股比例（%）
1	建设部	3,960	3,960	99
2	北京希地	40	40	1
合计		4,000	4,000	100

B、1996 年 11 月，变更公司名称、住所

1996 年 10 月 28 日，华通停车场股东会作出决议，同意公司将其名称变更为“华通置业有限公司”（以下简称“华通公司”）；公司住所变更为“北京市海淀区车公庄西路甲 19 号”。

1996 年 11 月 21 日，华通公司就上述变更事项办理了变更登记，并领取了北京市工商局换发的《企业法人营业执照》。

C、2000 年 11 月，第一次增资、第一次股权转让

1999 年 3 月 29 日，国家经济贸易委员会向建设部下发了《关于中国对外建设总公司等 10 家企业分别并入中国建筑工程总公司等 2 家企业有关问题的复函》（国经贸企改（1999）141 号），同意将华通公司原属建设部股权无偿划转到中房集团。

2000 年 8 月 18 日，华通公司股东会通过股东会决议，同意原股东建设部将其持有的华通公司 99%股权无偿划转给中房集团。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2000 年 9 月 11 日，华通公司股东通过股东会决议，同意原股东北京希地将其持有的华通公司 1%的股权按原值转让给北京外文印刷厂（以下简称“外文印刷厂”）。

2000 年 9 月 12 日，华通公司股东通过股东会决议，同意增加华通公司注册资本至 5,000 万元，新增注册资本由中房集团缴纳 790 万元，由外文印刷厂缴纳 210 万元。

2000 年 10 月 16 日，北京中京华会计师事务所出具《验资报告》（（2000）ZJH 验字第 0915 号），证明截至 2000 年 10 月 16 日，华通公司收到股东中房集团认缴的注册资本 790 万元，出资方式为货币；收到股东外文印刷厂认缴的注册资本 210 万元，出资方式为货币。

2000 年 11 月 28 日，华通公司就上述变更事项办理了变更登记，并领取了北京市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次变更后，华通公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资金额（万元/人民币）	实缴出资金额（万元/人民币）	持股比例（%）
1	中房集团	4,750	4,750	95
2	外文印刷厂	250	250	5
合计		5,000	5,000	100

D、2003 年 4 月，第二次股权转让

2003 年 4 月 16 日，华通公司股东会通过股东会决议，同意原股东外文印刷厂将其持有的华通公司 5%的股权按原值转给中房集团安居投资建设有限公司（以下简称“中房安居”）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2003 年 4 月 16 日，华通公司新股东通过股东会决议，同意中房安居受让原股东外文印刷厂持有的华通公司 5%的股权。

2003 年 4 月 28 日，华通公司就上述变更事项办理了变更登记，并领取了北京市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次变更后，华通公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资金额（万元/人民币）	实缴出资金额（万元/人民币）	持股比例（%）
1	中房集团	4,750	4,750	95
2	中房安居	250	250	5
合计		5,000	5,000	100

E、2007 年 9 月，第三次股权转让

2007 年 8 月 8 日，国务院国资委向中房集团下发规划函［2007］66 号，同意中房集团收购中房安居所持有的华通公司 5%股权并完成登记备案。

2007 年 8 月 13 日，华通公司股东通过股东会决议，同意中房安居将其所持有的华通公司 250 万股权转让给中房集团。

2007 年 9 月 5 日，华通公司就上述变更事项办理了变更登记，并领取了北京市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次变更后，华通公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资金额（万元/人民币）	实缴出资金额（万元/人民币）	持股比例（%）
1	中房集团	5,000	5,000	100
合计		5,000	5,000	100

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

F、2011 年 11 月，第四次股权转让

2010 年 8 月，国资委下发《关于中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组的通知》（国资改革［2010］824 号），为进一步落实重组方案，中交地产拟收购中房集团持有的华通公司全部股权。

2011 年 8 月 18 日，中房地产与中交地产签订了《股权转让协议》，约定中房集团将其持有的华通公司 100%股权按原值直转让给中交地产。

2011 年 11 月 8 日，华通公司就上述变更事项办理了变更登记，并领取了北京市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次变更后，华通公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资金额（万元/人民币）	实缴出资金额（万元/人民币）	持股比例（%）
1	中交地产	5,000	5,000	100
合计		5,000	5,000	100

G、2012 年 3 月，第二次增资

2012 年 2 月 21 日，华通公司股东中交地产作出《关于对华通置业有限公司增资的决定》，同意将华通公司注册资本增加至人民币 5 亿元。

2012 年 2 月 27 日，上海上会会计师事务所出具《验资报告》（上会京验 A 字(2012)第 039 号），证明截至 2012 年 2 月 21 日，华通公司收到股东中交地产认缴的注册资本 45,000 万元，出资方式为货币。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2012 年 3 月 1 日，华通公司就上述变更事项办理了变更登记，并领取了北京市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次变更后，华通公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资金额（万元/人民币）	实缴出资金额（万元/人民币）	持股比例（%）
1	中交地产	50,000	50,000	100
合计		50,000	50,000	100

H、2015 年 11 月，第三次增资

2015 年 8 月 13 日，北京中立华资产评估有限责任公司出具资产评估报告（中立华评报字（2015）第 028 号）。经评估，截至评估基准日 2015 年 5 月 31 日，中交汇锦置业宜兴有限公司（“中交汇锦”）股东全部权益价值为 25,825.49 万元。

2015 年 11 月 2 日，华通公司唯一股东中交地产通过股东决定，同意将华通公司注册资本增加至人民币 8 亿元，其中 21,853.53 万元由中交地产所持中交汇锦 84.62%股权形式增资，8146.47 万元由中交地产对华通公司债权转股权形式增资。

2015 年 11 月 10 日，上会会计师事务所出具《验资报告》（上会京验 A 字（2015）第 217 号），证明截至 2015 年 11 月 5 日，华通公司收到股东中交地产认缴的新增注册资本 30,000 万元，其中 21,853.53 万元由中交地产所持中交汇锦置业有限公司（“中交汇锦”）84.62%股权形式增资，8146.47 万元由中交地产对华通公司债权转股权形式增资。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2015 年 11 月 11 日，华通公司就上述变更事项办理了变更登记，并领取了北京市工商局换发的《营业执照》。

本次变更后，华通公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资金额（万元/人民币）	实缴出资金额（万元/人民币）	持股比例（%）
1	中交地产	80,000	80,000	100
合计		80,000	80,000	100

3）产权控制关系

截至本预案签署日，华通公司为中交地产的全资子公司。

4）主要财务数据

华通公司最近两年经审计的合并口径主要财务数据情况如下：

单位：万元

资产负债项目	2015-12-31	2014-12-31
资产总计	869,265.19	759,678.77
负债合计	715,582.80	614,169.02
净资产	153,682.39	145,509.75
归属于母公司所有者权益合计	97,741.51	88,860.44
损益项目	**2015 年度**	**2014 年度**
营业总收入	101,201.45	16,274.92
营业利润	2,908.41	-3,093.91
利润总额	3,186.73	-2,505.47
净利润	526.17	-4,354.28
归属于母公司所有者的净利润	-1,432.39	-3,143.99
现金流量项目	**2015 年度**	**2014 年度**
经营活动产生的现金流量净额	93,616.99	-81,879.59
投资活动产生的现金流量净额	-4,558.45	-349.28
筹资活动产生的现金流量净额	-55,440.27	37,748.22
现金及现金等价物净增加额	33,618.27	-44,480.65

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

5）主营业务发展情况概述

2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日之间，华通公司及其下属公司开发的房地产项目共计 7 个，分别为中交地产大丰有限公司负责的原市政府地块普通商住楼开发项目、中交汇锦置业宜兴有限公司负责的中交御景湾建设项目、中交地产（呼和浩特）有限公司负责的中交地产火车站项目和中交地产火车站项目（二期）、中交地产舟山有限公司负责的临城新区 Lke-5-6 地块（一期）项目和临城新区 Lke-5-10 地块（一期）项目、中交地产武汉开发有限公司负责的中交红钢城项目。该等房地产项目具体情况详见本章一、（十三）、5、（2）中交地产房地产项目开发情况。

此外，2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日之间，华通公司下属中房惠民负责开发了南宁市林里桥安置回建小区项目和南宁五象新区拆迁安置小区 1#项目。该等项目具体情况详见“本章一、（十三）、6、（2）中交地产市政基础设施及安置房项目情况”。

（2）中交巴中

1）基本情况

公司名称	中交（巴中）投资发展有限公司
统一社会信用代码	511900000018526
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	20,000 万元
法定代表人	王伟
成立日期	2012 年 3 月 20 日
注册地址	四川省巴中市雍景湾九号楼二层

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

经营范围	项目投资；基础设施建设；房地产开发与经营；道路、桥梁、隧道、市政工程、装饰工程施工。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2）历史沿革

中交巴中由中交地产、上海聚创投资有限公司（以下简称“上海聚创”）、中国市政工程西南设计研究总院（以下简称“西南设研院”）共同出资设立。

2012 年 3 月 18 日，中交巴中通过公司章程，同意中交地产、上海聚创、西南设研院共同出资设立共同出资设立项目公司，注册资本 20,000 万元，其中中交地产持股 65%，上海聚创持股 30%，西南设研院持股 5%。

2012 年 3 月 20 日，四川圣源会计师事务所有限公司出具《验资报告》（川圣源验[2012]2030 号），证明截至 2013 年 3 月 19 日，中交巴中收到股东中交地产认缴的注册资本 13,000 万元，出资方式为货币，占注册资本的 65%；股东上海聚创认缴的注册资本 6,000 万元，其中 2,640 万元以货币出资，3,360 万元以土地使用权出资，共占注册资本的 30%；股东西南设研院认缴的注册资本 1,000 万元，出资方式为货币，占注册的 5%。

2012 年 3 月 20 日，中交巴中完成设立的工商登记并取得了巴中市工商局核发的《企业法人营业执照》。

中交巴中设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	中交地产	13,000	13,000	65
2	上海聚创	6,000	6,000	30
3	西南设研院	1,000	1,000	5
合计		**20,000**	**20,000**	**100**

2014 年 4 月 25 日，股东上海聚创投资有限公司将名称变更为“上海聚创投资集团有限公司”，并办理了工商登记手续。

3）产权控制关系

截至本预案签署日，中交巴中的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	中交地产	13,000	65
2	上海聚创投资有限公司	6,000	30
3	中国市政工程西南设计研究总院	1,000	5
合计		**20,000**	**100**

4）主要财务数据

中交巴中最近两年经审计的合并口径主要财务数据情况如下：

单位：万元

资产负债项目	2015-12-31	2014-12-31
资产总计	229,250.86	234,561.22
负债合计	159,762.89	192,701.70
净资产	69,487.97	41,859.52
归属于母公司所有者权益合计	69,487.97	41,859.52
损益项目	**2015 年度**	**2014 年度**
营业总收入	108,605.58	79,410.70
营业利润	34,054.30	28,165.78
利润总额	34,133.23	28,164.35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

净利润	27,628.45	21,119.49
归属于母公司所有者的净利润	27,628.45	21,119.49
现金流量项目	**2015 年度**	**2014 年度**
经营活动产生的现金流量净额	8,948.80	-21,297.60
投资活动产生的现金流量净额	6,196.65	12,463.61
筹资活动产生的现金流量净额	-31,554.83	8,590.10
现金及现金等价物净增加额	-16,409.38	-243.88

5）主营业务发展情况概述

2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日之间，中交巴中负责开发的房地产项目为中交中坝房地产开发项目。该房地产项目具体情况详见“本章一、（十三）、5、（2）中交地产房地产项目开发情况”。此外，2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日之间，中交巴中还负责开发了巴中市区市政基础设施及安置房项目。该项目具体情况详见“本章一、（十三）、6、（2）中交地产市政基础设施及安置房项目情况”。

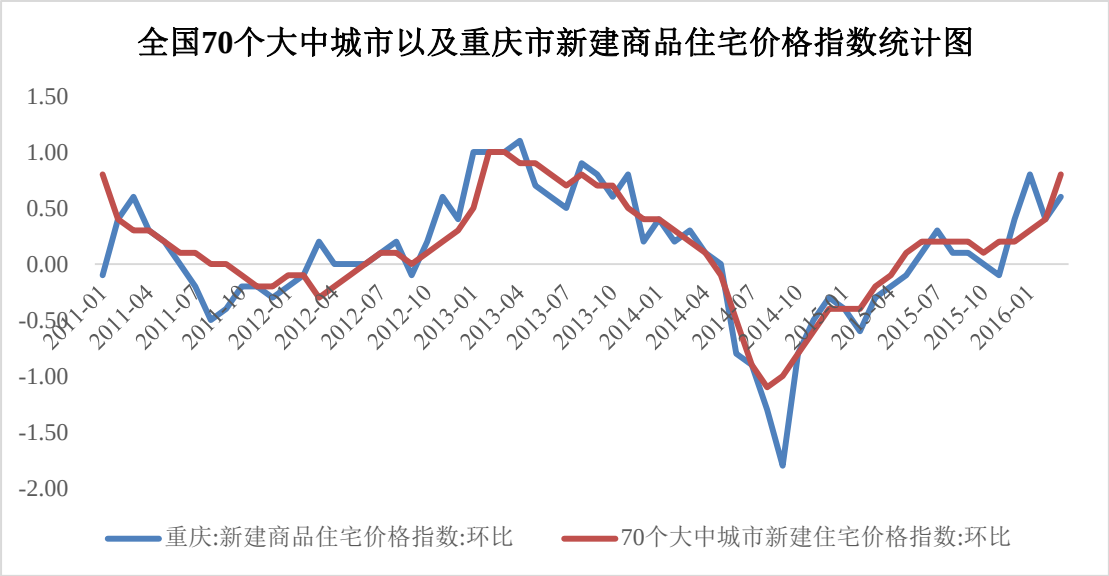
2、预案显示，重庆嘉润所属的中交漫山 A83、A84 项目地处重庆市重要的产业新区茶园新区的中心区域，通向市中心区域交通便捷，周边配套完善，拥有突出的区位优势。重庆市近来房价存在较大上涨，进一步提升了本项目的资源价值，对本项目后续销售以及盈利前景构成保障。请公司提供相关权威数据论证“重庆市近来房价存在较大上涨”说法的准确性，以列表的形式说明重庆房价变化幅度及对应年份或者月份，同时结合相关媒体关于“重庆房价过去五年只上涨 12%”的报道，说明相关数据的真实性。独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

回复：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（1）重庆房价变化幅度相关数据

国家统计局公布的全国 70 个大中城市以及重庆市新建商品住宅价格指数环比增幅数据如下图所示。



数据来源：国家统计局

如上图所示，尽管从长期来看，重庆房价处于波动状态，2011 年 1 月至今月均涨幅仅 0.09%，特别是虽然 2014 年底曾经出现较大幅度下跌，但随着宏观经济环境变化以及周边供需结构调整，自 2015 年底以来，重庆市新建商品房价格出现快速反弹，特别是 2015 年 12 月及 2016 年 1 月，重庆市新建商品房价格指数环比增长 0.4%和 0.8%，显著高于国内主要城市房价的同期涨幅 0.2%和 0.3%。

（2）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，综合国家统计局数据，尽管从长期来看，重庆房价处于波动状态，但随着宏观经济环境变化以及周边供需结构调整，自 2015 年 12 月以来，重庆市新建商品房价格出现快速反弹，因此关于重庆市近来房价存在较大上涨的表述具有合理性。

3、中交地产最近两年模拟后合并口径主要财务数据及指标情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

中涉及 2014 年度损益项目显示，中交地产 2016 年 4 月披露的《中交地产有限公司公司债券 2015 年年度报告》中就中交地产 2014 年财务数据的调整作出如下风险提示：瑞华会计师在审计中交地产 2015 年度财务报表时，从谨慎性原则出发，认为中交地产 2014 年部分合同的实际执行未能符合预计情况，中交地产决定对 2014 年财务数据作出若干调整，并作为会计差错更正。补充披露对 2014 年财务数据作出调整的详细情况以及所影响的会计科目，并说明本次模拟口径披露的财务报表是否已考虑会计差错更正的影响。

回复：

已在重组预案（修订稿）“第五章交易标的基本情况”之“一、中交地产”之“（七）主要财务数据”之“4、中交地产对 2014 年财务数据进行调整的说明”中补充披露如下：

（一）调整事项

中交地产 2015 年年初所有者权益调整金额为 6,136.55 万元，调整明细如下：

1、江苏山姆置业有限公司（简称“山姆置业”）

（1）山姆置业 2014 年度针对商业楼盘确认销售收入 16,132.35 万元，2015 年度审计中发现该合同的实际执行未能符合预计情况，审计人员认为山姆置业保留了与商业楼盘相关的经营风险，故将山姆置业于 2014 年确认的主营业务收入予以冲减，同时重新测算营业成本，并对应调减 2014 年度主营业务成本 8,091.73 万元；

（2）基于上述事项的影响，对应冲回山姆置业 2014 年营业税金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

及附加 1,387.38 万元，调减计提的所得税费用 1,282.15 万元，同时对于 2014 年度的亏损额计提递延所得税资产 381.22 万元。

上述事项调整影响的报表项目列示如下：

单位：元

资产负债表项目	调整金额	利润表项目	调整金额
一、资产总额	25,405,984.49	一、主营业务收入	-161,323,520.00
其中：应收账款	-59,323,520.00	二、营业总成本	-94,791,154.37
存货	80,917,331.65	其中：主营业务成本	-80,917,331.65
递延所得税资产	3,812,172.84	营业税金及附加	-13,873,822.72
二、负债总额	75,304,658.71	三、利润总额	-66,532,365.63
其中：预收账款	102,000,000.00	减：所得税费用	-16,633,691.41
应交税费	-26,695,341.29	四、净利润	-49,898,674.22
三、股东权益总额	-49,898,674.22		
其中：未分配利润	-49,898,674.22		

2、中交（青岛）城镇化建设有限公司（简称“中交青岛”）

2014 年度中交青岛将收到的棚户区改造资金 2,173 万元，作为费用补助及税费返还处理，计入营业外收入科目。2015 年度中交青岛经沟通及核对后确认 2,173 万元资金属于对公司承担拆迁补偿费用及安置区建安成本的返还，故作追溯调减开发成本处理，并调减 2014 年度营业外收入 2,173 万元，调减 2014 年度利润总额 2,173 万元，同时调减已经计提的所得税费用 543.25 万元；

具体报表项目列示如下：

单位：元

资产负债表项目	调整金额	利润表项目	调整金额
一、资产总额	-21,730,000.00	一、营业外收入	-21,730,000.00
其中：存货	-21,730,000.00	二、利润总额	-21,730,000.00
二、负债总额	-5,432,500.00	减：所得税费用	-5,432,500.00
其中：应交税费	-5,432,500.00	三、净利润	-16,297,500.00
三、股东权益总额	-16,297,500.00		
其中：未分配利润	-16,297,500.00		

3、合并报表影响数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

单位：元

资产负债表项目	调整金额	利润表项目	调整金额
一、资产总额	8,506,704.89	一、主营业务收入	-161,323,520.00
其中：应收账款	-59,323,520.00	二、营业总成本	-99,621,874.77
存货	64,018,052.05	其中：主营业务成本	-85,748,052.05
递延所得税资产	3,812,172.84	营业税金及附加	-13,873,822.72
二、负债总额	69,872,158.71	三、营业外收入	-21,730,000.00
其中：预收账款	102,000,000.00	三、利润总额	-83,431,645.23
应交税费	-32,127,841.29	减：所得税费用	-22,066,191.41
三、股东权益总额	-61,365,453.82	四、净利润	-61,365,453.82
其中：归属于母公司的权益总额	-31,873,411.57	其中：归属于母公司的净利润	-31,873,411.57

（二）对模拟报告的影响

本次模拟口径披露的财务报表已考虑上述会计差错更正的影响。

二、报告书阶段需关注的问题

1、报告书阶段披露标的资产的审计报告时，请按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 11 号--从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定》及《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的要求披露房地产行业相关信息。

回复：

瑞华会计师将在报告书阶段根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 11 号--从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定》及《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的要求披露标的公司审计报告。

2、请公司按照《26 号准则》第七节的相关规定和《主板信息披露业务备忘录第 6 号—资产评估相关事宜》的规定，完整披露采用资产基础法和市场法、收益法对交易标的价值进行评估的相关情况。

回复：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本公司将在报告书阶段根据《26 号准则》第七节的相关规定和《主板信息披露业务备忘录第 6 号—资产评估相关事宜》的规定完整披露采用资产基础法和市场法、收益法对交易标的价值进行评估的相关情况。

3、请补充披露业绩预测的合理性及业绩承诺安排的可执行性。

回复：

公司及各中介机构将在报告书阶段补充披露业绩预测的合理性及业绩承诺安排的可执行性。

4、本次交易可能增加关联交易，请补充披露模拟交易完成前后的关联交易情况。

回复：

公司及各中介机构将在报告书阶段根据公司审计报告及公司备考审阅报告，补充披露模拟交易完成前后的关联交易情况。

5、请公司根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令 53 号）、《中华人民共和国房地产管理法》（主席令第 72 号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）以及中国证监会颁布的《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》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，对上市公司及子公司以及重组标的公司及子公司在房地产项目开发过程中是否存在炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行专项核查。独立财务顾问进行核查并发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

表明确意见。

回复：

公司及各中介正在根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令 53 号）、《中华人民共和国房地产管理法》（主席令第 72 号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）以及中国证监会颁布的《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》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，对公司及子公司以及重组标的公司及子公司在房地产项目开发过程中是否存在炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行专项核查；在报告书阶段，律师及独立财务顾问将根据核查情况分别出具房地产核查专项意见。

6、根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31 号）的规定，公司应披露本次重大资产重组完成当年公司每股收益相对上年度每股收益的变动趋势。如果预计本次重大资产重组完成当年即期回报被摊薄的，公司应披露董事会选择本次重大资产重组的必要性和合理性以及本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况。公司同时应根据自身经营特点制定并披露填补回报的具体措施，包括但不限于公司现有业务板块运营状况，发展态势，面临的主要风险及改进措施以及提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，提升公司经营业绩的具体措施。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

回复：

公司将在报告书阶段根据上述要求披露与本次重大资产重组完成当年即期回报被摊薄相关的事宜与内容。

（以下无正文）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（此页无正文，为《关于对中房地产股份有限公司的重组问询函之回复》的盖章页）

中房地产股份有限公司

2016 年 6 月 3 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站