

股票代码：000671

股票简称：阳光城

上市地点：深圳证券交易所

阳光城集团股份有限公司
重大资产购买报告书（草案）
（修订稿）



类别	交易对方
现金购买资产交易对方	中大房地产集团有限公司
	浙江物产实业控股（集团）有限公司
	浙江物产民用爆破器材专营有限公司

独立财务顾问



（中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

二〇一七年一月

修订说明

公司于 2017 年 1 月 6 日在深圳证券交易所网站披露了《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及相关文件。根据深圳证券交易所《关于对阳光城集团股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函[2017]第 1 号）的要求，公司根据上述事项，对重组报告书进行了补充和修改。补充和完善的内容如下：

一、已在“重大风险提示/一、本次交易的相关风险/（七）本次交易存在的程序风险”和“第十二节 本次交易的主要风险说明/一、本次交易的相关风险/（七）本次交易存在的程序风险”补充披露了相关风险。

二、已在“释义”中补充披露了“过渡期”的名词释义。

三、已在“第八节 本次交易的合规性分析/一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定/（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法”补充披露了本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定

四、已在“第十节 财务会计信息/二、标的公司模拟合并财务报表”中补充标的公司模拟合并财务报表；已在“第九节 管理层讨论及分析/三、交易标的财务状况和盈利能力分析/（十六）标的公司模拟合并财务状况”补充披露了标的公司前五大应收账款、其他应收款、预付账款、应付账款、其他应付款的具体情况。

五、已在“第四节 交易标的基本情况”中补充披露了标的公司主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况及相关情况说明。

六、已在“第九节 管理层讨论及分析/三、交易标的财务状况和盈利能力分析/（十七）标的资产房地产项目计提减值准备情况”补充披露了已计提减值准备的房地产项目的具体情况及减值准备计提时间、计提依据、宁波汽车城未计提减值的原因等。

七、已在“第四节 交易标的基本情况/十六、最近三年的股权转让、增资、资

产评估情况/（二）最近三年主要资产评估情况”中补充披露了标的公司最近三年相关评估或估值情况和标的公司最近三年评估或估值情况与本次重组评估或估值情况的差异原因。

八、已在“第四节 交易标的基本情况/十八、债权债务情况/（一）基本信息/1、经对账确认的债权债务金额（截至2016年11月29日）”中补充披露了本次交易所涉及债权债务转移已取得债权人同意的情况。

九、已在“第四节 交易标的基本情况/十八、债权债务情况/（一）基本信息/4、标的公司向其他贷款人借款的主要情况”补充披露了除标的公司及其项下投资的富阳中大酒店管理公司对交易对手方所负的借款本息外，标的公司向其他贷款人借款的主要情况。

十、已在“第五节 交易标的的业务与技术/三、标的公司业务具体情况”中按照《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》第五条第（三）项、第（四）项、第（五）项、第（六）项的要求分项目补充披露了标的公司房地产业务的具体情况和标的公司的其他业务情况。

十一、已在“第六节 交易标的的评估情况/一、交易标的的评估情况/（六）其他评估事项”补充披露了中地投资与江西省土地开发整理中心关于有关项目的补偿事宜。

十二、已在“第六节 交易标的的评估情况”中补充披露了对本次交易作价影响较大的标的（包括富阳中大、成都浙中大地产有限公司、杭州中大圣马置业有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司等）及采用收益法评估的银泰城购物中心的评估过程、评估参数及评估结论。

十三、已在“第七节 本次交易主要合同/四、支付条款”补充披露了本次交易的付款要求。

十四、已在“第十三节 其他重大事项/二、上市公司负债结构的合理性及因本次交易增加负债情况/（四）上市公司因本次交易增加负债情况/1、上市公司因实施本次交易拟增加负债情况”，基于公司对资金需求、本次交易的付款进度和资金成本的综合考虑，针对本次交易可能的支付方式，修订了本次交易对上市

公司负债水平的影响。

上市公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，并对本报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担连带责任。

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。

本次交易相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。审批机关对于本次交易的相关事项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保证。

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

投资者在评价公司本次交易时，除本报告书内容以及与本报告书同时披露的相关文件外，还应认真考虑本报告书披露的各项风险因素。投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《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》等法律、法规及规范性文件的要求，本次现金购买资产的交易对方中大地产、物产实业、物产民爆已承诺如下：

中大地产、物产实业、物产民爆承诺，及时向阳光城提供本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确和完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给阳光城或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

中介机构声明

国泰君安证券股份有限公司承诺：“作为阳光城集团股份有限公司重大资产购买的独立财务顾问，本公司及本公司经办人员同意《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要不致因前述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。本公司及本公司经办人员承诺，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，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

北京市博金律师事务所承诺：“作为阳光城集团股份有限公司重大资产购买的法律顾问，本所及本所经办律师同意阳光城集团股份有限公司在《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中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《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要不致因前述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。本所及本所经办律师承诺，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，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：“作为阳光城集团股份有限公司重大资产购买的审计机构，本所及本所签字注册会计师同意阳光城集团股份有限公司在《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用本所出具的专项审计报告及审阅报告相关内容，且所引用内容已经本所及本所签字注册会计师审阅，确认《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要不致因前述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。本所及本所签字注册会计师承诺，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，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

万邦资产评估有限公司承诺：“作为阳光城集团股份有限公司重大资产购买

的资产评估机构，本公司及本公司经办资产评估师同意阳光城集团股份有限公司在《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的《评估报告》及评估说明的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办资产评估师审阅，确认《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要不致因前述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。本公司及本公司经办资产评估师承诺，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，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

目 录

释 义	12
重大事项提示	18
一、本次重组方案简要介绍	18
二、本次交易是否构成关联交易、重大资产重组和借壳上市	23
三、本次交易的支付方式	24
四、本次交易标的股权评估情况简要介绍	24
五、本次交易对上市公司的影响	25
六、本次交易的决策过程	26
七、本次交易相关方作出的重要承诺	27
八、本次交易对中小投资者权益保护的安排	33
九、房地产业务自查情况	36
十、本次交易对主要标的公司股东权益的投资价值采用资产基础法进行评估，对标的公司主要资产的评估采用假设开发法与逆减法	43
十一、本次交易特别约定事项	43
重大风险提示	45
一、本次交易的相关风险	45
二、本次交易后上市公司面临的风险	49
第一节 本次交易概述	55
一、本次交易的背景和目的	55
二、本次交易的决策过程	56
三、本次交易的具体方案	57
四、本次交易不构成关联交易	64
五、本次交易构成重大资产重组	64
六、本次交易不构成重组上市	64
七、本次交易对上市公司的影响	64
第二节 上市公司基本情况	67
一、上市公司概况	67
二、历史沿革及股本变动情况	67
三、上市公司控股股东及实际控制人、最近三年控股权变动情况	83
四、上市公司前十大股东持股情况	83
五、上市公司控股股东及实际控制人情况	84
六、最近三年重大资产重组情况	85
七、公司主营业务发展情况及主要财务指标	85
八、上市公司因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会	

会立案调查的情况.....	88
九、上市公司最近三年受到行政处罚或者刑事处罚的情况.....	89
第三节 交易对方的基本情况	90
一、中大地产.....	90
二、物产实业.....	98
三、物产民爆.....	103
第四节 交易标的基本情况	110
一、中大圣马.....	110
二、中大正能量.....	116
三、武汉巡司河.....	123
四、武汉十里.....	134
五、思源科技.....	142
六、成都浙中大.....	155
七、中大南昌.....	162
八、宁波汽车城.....	168
九、富阳中大.....	178
十、中大上虞.....	188
十一、中地投资.....	194
十二、南昌圣马.....	199
十三、南昌中大.....	205
十四、银泰城购物中心.....	210
十五、物产良渚.....	216
十六、最三年的股权转让、增资、资产评估情况.....	220
十七、交易标的涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等 有关报批事项.....	226
十八、债权债务情况.....	226
十九、会计政策及相关会计处理.....	231
二十、其他重要事项.....	238
第五节 交易标的的业务与技术	240
一、主营业务概述.....	240
二、主要经营模式.....	244
三、标的公司业务具体情况.....	246
四、报告期内项目开发情况.....	250
五、报告期内主要客户与供应商情况.....	267
六、安全生产与环境保护情况.....	293
七、主要产品生产技术所处阶段情况.....	293
八、报告期核心技术人员特点分析及变动情况.....	293
九、质量控制体系.....	293

第六节 交易标的评估情况	295
一、交易标的评估情况	295
二、富阳中大资产基础法评估说明	330
三、成都浙中大资产基础法评估说明	350
四、中大圣马资产基础法评估说明	366
五、武汉十里资产基础法评估说明	383
六、银泰城购物中心收益法评估说明	402
七、董事会关于评估合理性及定价公允性的分析	422
八、独立董事对本次交易评估事项的意见	427
第七节 本次交易主要合同	428
一、交易相关主体	428
二、标的股权	428
三、成交价格	429
四、支付条款	430
五、交割主要条款	430
六、过渡期安排	430
七、标的公司职工安置	430
八、标的公司涉及的债权、债务处理方案	431
九、标的公司经营层持股的处理约定	432
第八节 本次交易的合规性分析	434
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定	434
二、独立财务顾问和法律顾问对本次交易合规性的意见	437
第九节 管理层讨论及分析	439
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析	439
二、交易标的所处的行业的基本情况	446
三、交易标的财务状况和盈利能力分析	462
四、本次交易对上市公司的影响	566
第十节 财务会计信息	576
一、交易标的财务会计资料	576
二、标的公司模拟合并财务报表	588
三、本次交易模拟实施后上市公司备考财务会计资料	590
第十一节 同业竞争和关联交易	594
一、本次交易对上市公司同业竞争的影响	594
二、本次交易对上市公司关联交易的影响	595
第十二节 本次交易的主要风险说明	624
一、本次交易的相关风险	624
二、本次交易后上市公司面临的风险	628
第十三节 其他重大事项	634
一、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他	

关联人占用的情形；上市公司是否存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形.....	634
二、上市公司负债结构的合理性及因本次交易增加负债情况.....	634
三、关于上市公司最近十二个月内是否发生资产交易的情况说明.....	636
四、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	638
五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明.....	640
六、上市公司重大资产购买事项披露前股价无异常波动的说明.....	645
七、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况.....	646
八、本次交易的相关主体不存在《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之情形.....	649
九、保护投资者合法权益的相关安排.....	650
第十四节 独立董事及各中介机构意见	652
一、独立董事意见.....	652
二、独立财务顾问意见.....	653
三、法律顾问意见.....	654
第十五节 本次交易的中介机构	656
一、独立财务顾问：国泰君安证券股份有限公司.....	656
二、法律顾问：北京市博金律师事务所.....	656
三、审计机构：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）.....	656
四、评估机构：万邦资产评估有限公司.....	656
第十六节 董事及有关中介机构声明	657
第十七节 备查文件及备查地点	664
一、备查文件.....	664
二、备查地点.....	664

释 义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

一、基本术语		
本报告书	指	《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）（修订稿）》
本次重组/本次交易/本次重大资产重组	指	上市公司拟以 13.51 亿元现金收购物产中大全资子公司中大地产、物产实业及控股子公司物产民爆挂牌出售转让中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包，同时承接物产中大及其子公司截至 2016 年 11 月 29 日对标的公司及对物产中大控股子公司杭州富阳中大酒店管理有限公司合计 91.18 亿元的应收债权。本次交易总成交金额（包括股权竞得价款及承接债权金额）为 104.69 亿元
上市公司/阳光城/本公司/公司	指	阳光城集团股份有限公司，前身为福建阳光实业发展股份有限公司、福建省石狮新发股份有限公司
物产中大	指	物产中大集团股份有限公司
交易对方	指	中大房地产集团有限公司、浙江物产实业控股（集团）有限公司、浙江物产民用爆破器材专营有限公司
标的资产/交易标的	指	中大地产持有的 14 家公司股权（包括：中大圣马 50%股权、中大正能量 98.2%股权、武汉巡司河 85%股权、武汉十里 85%股权、思源科技 85%股权、成都浙中大 98.11%股权、中大南昌 70%股权、宁波汽车城 100%股权、富阳中大 93.5%股权、中大上虞 98.2%股权、中地投资 85%股权、南昌圣马 60%股权、南昌中大 90%股权、银泰城购物中心 49%股权）以及物产实业和物产民爆分别持有的物产良渚 90%和 10%股权共同组成一个股权资产包；以及物产中大及其子公司截至 2016 年 11 月 29 日对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店合计 91.18 亿元的应收债权。
标的股权	指	中大圣马 50%股权、中大正能量 98.2%股权、武汉巡司河 85%股权、武汉十里 85%股权、思源科技 85%股权、成都浙中大 98.11%股权、中大南昌 70%股权、宁波汽车城 100%股权、富阳中大 93.5%股权、中大上虞 98.2%股权、中地投资 85%股权、南昌圣马 60%股权、南昌中大 90%股权、银泰城购物中心 49%股权、物产良渚 100%股权
标的债权	指	物产中大及其子公司截至 2016 年 11 月 29 日对标的公司及对物产中大控股子公司杭州富阳中大酒店管理有限公司合计 91.18 亿元的应收债权
标的公司/标的企业	指	杭州中大圣马置业有限公司、浙江中大正能量房地产有限公司、武汉市巡司河物业发展有限公司、武汉中大十

		里房地产开发有限公司、四川思源科技开发有限公司、成都浙中大地产有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、宁波国际汽车城开发有限公司、富阳中大房地产有限公司、中大房地产集团上虞有限公司、江西中地投资有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司、南昌中大房地产有限公司、杭州中大银泰城购物中心有限公司、浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司
中大地产/中大地产公司	指	中大房地产集团有限公司
物产实业/物产实业公司	指	浙江物产实业控股（集团）有限公司
物产民爆/物产民爆公司	指	浙江物产民用爆破器材专营有限公司
中国证监会/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
浙江产交所/浙交所/浙江产权交易所	指	浙江产权交易所有限公司
浙江省国资委	指	浙江省国有资产监督管理委员会
中大圣马	指	杭州中大圣马置业有限公司
中大正能量	指	浙江中大正能量房地产有限公司
武汉巡司河	指	武汉市巡司河物业发展有限公司
武汉十里	指	武汉中大十里房地产开发有限公司
思源科技	指	四川思源科技开发有限公司
成都浙中大	指	成都浙中大地产有限公司
中大南昌	指	中大房地产集团南昌有限公司
宁波汽车城	指	宁波国际汽车城开发有限公司
富阳中大	指	富阳中大房地产有限公司
中大上虞	指	中大房地产集团上虞有限公司
中地投资	指	江西中地投资有限公司
南昌圣马	指	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司
南昌中大	指	南昌中大房地产有限公司
银泰城购物中心	指	杭州中大银泰城购物中心有限公司
物产良渚	指	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司
富阳中大酒店	指	杭州富阳中大酒店管理有限公司，系富阳中大的全资子公司
石狮新发	指	福建省石狮新发股份有限公司
阳光集团/阳光投资/控股股东	指	福建阳光集团有限公司，前身为福建阳光投资有限公司
阳光发展	指	福建阳光实业发展股份有限公司

阳光房地产	指	福建阳光房地产开发有限公司
杭州哲慧	指	杭州哲慧投资顾问有限公司
东方信隆	指	东方信隆资产管理有限公司，前身为东方信隆融资担保有限公司
康田实业	指	福建康田实业集团有限公司，前身为福建康田实业有限公司
上海嘉闻	指	上海嘉闻投资管理有限公司
富利腾房地产	指	上海富利腾房地产开发有限公司
福州阳光新界	指	福州阳光新界房地产开发有限公司
福州康嘉房地产	指	福州康嘉房地产开发有限公司
福建阳光房地产	指	福建阳光房地产开发有限公司
福州汇友房地产	指	福州汇友房地产开发有限公司
福州盛阳房地产	指	福州盛阳房地产开发有限公司
福建汇泰房地产	指	福建汇泰房地产开发有限公司
福州滨江房地产	指	福州滨江房地产开发有限公司
富利腾房地产	指	上海富利腾房地产开发有限公司
上海欣昊泽房地产	指	上海欣昊泽房地产开发有限公司
兰州梨花岛置业	指	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司
太原新南城房地产	指	太原新南城房地产开发有限公司
上海亚特隆房地产	指	上海亚特隆房地产开发有限公司
上海泓顺德房地产	指	上海泓顺德房地产开发有限公司
福建金融中心	指	福建金融国际中心建设有限公司
厦门置业	指	阳光城（厦门）置业有限公司
上海迅腾博房地产	指	上海迅腾博房地产开发有限公司
上海泓远盛房地产	指	上海泓远盛房地产开发有限公司
石狮房地产	指	阳光城（石狮）房地产开发有限公司
福建臻阳房地产	指	福建臻阳房地产开发有限公司
西安国中星城	指	西安国中星城置业有限公司
晋江房地产	指	晋江阳光城房地产开发有限公司
杭州臻博房地产	指	杭州臻博房地产开发有限公司
逸涛万国房地产	指	广东逸涛万国房地产有限公司
阳光城福建公司	指	阳光城集团福建有限公司
福建宏辉房地产	指	福建宏辉房地产开发有限公司
福州利博顺泰	指	福州利博顺泰房地产开发有限公司

福州大恒房地产	指	福州大恒房地产开发有限公司
福州腾耀房地产	指	福州腾耀房地产开发有限公司
福州海坤房地产	指	福州海坤房地产开发有限公司
龙岩投资	指	阳光城集团龙岩投资开发有限公司
宁德房地产	指	宁德阳光城房地产开发有限公司
太原长风置业	指	太原长风置业有限公司
西安绿德置业	指	西安绿德置业有限公司
陕西实业	指	阳光城集团陕西实业有限公司
陕西上林苑	指	陕西上林苑投资开发有限公司
陕西隆丰置业	指	陕西隆丰置业有限公司
陕西金鑫泰置业	指	陕西金鑫泰置业有限公司
陕西臻极置业	指	陕西臻极置业有限公司
上海宇特顺房地产	指	上海宇特顺房地产开发有限公司
苏南置业	指	苏南阳光城置业（苏州）有限公司
福建华鑫通国际	指	福建华鑫通国际旅游业有限公司
上海臻百利房地产	指	上海臻百利房地产开发有限公司
上海豪建泽房地产	指	上海豪建泽房地产开发有限公司
漳州房地产	指	漳州阳光城房地产开发有限公司
杭州铭昇达房地产	指	杭州铭昇达房地产开发有限公司
苏州汇德融房地产	指	苏州汇德融房地产开发有限公司
杭州富泽隆房地产	指	杭州富泽隆房地产开发有限公司
江苏中昂置业	指	江苏中昂置业有限公司
长沙中泛置业	指	长沙中泛置业有限公司
上海隼隆房地产	指	上海隼隆房地产开发有限公司
金澳置业	指	浙江金澳置业有限公司
北京鑫博泰来	指	北京鑫博泰来房地产开发有限公司
华祥苑资管	指	厦门华祥苑资产管理有限公司
陕西欣阳房地产	指	陕西欣阳房地产开发有限公司
福建建树房地产	指	福建建树房地产开发有限公司
逸涛雅苑房地产	指	广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司
福州盛世达房地产	指	福州盛世达房地产开发有限公司
陕西耀泓置业	指	陕西耀泓置业有限公司
苏州惠友房地产	指	苏州惠友房地产开发有限公司

陕西富安泰置业	指	陕西富安泰置业有限公司
陕西盛得辉置业	指	陕西盛得辉置业有限公司
杭州泓璟达房地产	指	杭州泓璟达房地产开发有限公司
东莞富盛隆	指	东莞富盛隆房地产开发有限公司
北京福兴晟	指	北京福兴晟房地产开发有限公司
佛山益得泓成	指	佛山益得泓成房地产开发有限公司
福州百兴阳	指	福州百兴阳房地产开发有限公司
成都福璟泰	指	成都福璟泰房置业有限公司
上海浩达房地产	指	上海浩达房地产置业有限公司
杭州金臻阳房地产	指	杭州金臻阳房地产开发有限公司
杭州拱运房地产	指	杭州拱运房地产有限公司
陕西瑞朗置业	指	陕西瑞朗置业有限公司
广晟海韵	指	广州广晟海韵房地产有限公司
南沙太古房地产	指	广州南沙经济开发区太古房地产有限公司
十里投资	指	湖北十里投资发展股份有限公司
独立财务顾问/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
法律顾问/博金律师	指	北京市博金律师事务所
审计机构/立信中联	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构/万邦评估	指	万邦资产评估有限公司
审计基准日	指	2016 年 9 月 30 日
评估基准日	指	2016 年 9 月 30 日
《产权交易合同》	指	《杭州中大圣马置业与浙江物产良渚花苑等 15 家公司产权（股权）交易合同》
本次重组相关合同/相关合同	指	《杭州中大圣马置业与浙江物产良渚花苑等 15 家公司产权（股权）交易合同》、《股权转让协议》、《反担保合同》
《审计报告》	指	立信中联出具的《审计报告》（立信中联审字（2016）D-0631 号、立信中联审字（2016）D-0632 号、立信中联审字（2016）D-0633 号、立信中联审字（2016）D-0634 号、立信中联审字（2016）D-0635 号、立信中联审字（2016）D-0636 号、立信中联审字（2016）D-0637 号、立信中联审字（2016）D-0638 号、立信中联审字（2016）D-0639 号、立信中联审字（2016）D-0640 号、立信中联审字（2016）D-0641 号、立信中联审字（2016）D-0642 号、立信中联审字（2016）D-0643 号、立信中联审字（2016）D-0644 号、立信中联审字（2016）D-0645 号）
《备考审阅报告》	指	立信中联出具的《阳光城集团股份有限公司审阅报告及

		备考财务报表》（立信中联审字（2017）D-0001 号）
《评估报告》	指	万邦评估出具的《阳光城集团股份有限公司摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产股权涉及的单项资产评估项目资产评估报告》（万邦评报（2016）209 号）和《阳光城集团股份有限公司摘牌收购股权涉及的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告》（万邦评报（2016）210 号）
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（2016 年修订）
《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》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》
最近两年	指	2014 年和 2015 年
最近两年及一期、报告期	指	2014 年、2015 年和 2016 年 1-9 月
报告期各期末	指	2014 年末、2015 年末和 2016 年 9 月末
最近三年	指	2013 年、2014 年和 2015 年
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
过渡期	指	标的股权挂牌转让相对应的评估基准日（即 2016 年 3 月 31 日）至股权交割日的期间

二、专业术语

一级资质	指	房地产开发企业的最高资质等级，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目
二级资质、三级资质、四级资质	指	房地产开发企业的资质等级，二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定
暂定资质	指	房地产开发主管部门向新设立的房地产开发企业核发的资质，未来将依据其开发经营业绩核定相应的资质等级
预售	指	房地产开发经营企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为，房地产预售要取得专门的预售许可证
容积率	指	房地产开发项目的规划建筑面积与该项目占地面积的比值

本报告中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异系四舍五入所致。

重大事项提示

一、本次重组方案简要介绍

（一）本次交易方案概述

本次交易方案为上市公司拟以 13.51 亿元现金收购物产中大全资子公司中大地产、物产实业及控股子公司物产民爆挂牌出售的中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包，同时承接物产中大及子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店截至 2016 年 11 月 29 日的应收债权 91.18 亿元。本次交易总成交金额（包括股权竞得价款及承接债权金额）为 104.69 亿元。

（二）交易对方

本次交易的交易对方为中大地产、物产实业和物产民爆。

（三）标的资产

本次交易的标的资产是指中大地产持有的 14 家公司股权（包括：中大圣马 50%股权、中大正能量 98.2%股权、武汉巡司河 85%股权、武汉十里 85%股权、思源科技 85%股权、成都浙中大 98.11%股权、中大南昌 70%股权、宁波汽车城 100%股权、富阳中大 93.5%股权、中大上虞 98.2%股权、中地投资 85%股权、南昌圣马 60%股权、南昌中大 90%股权、银泰城购物中心 49%股权）以及物产实业和物产民爆分别持有的物产良渚 90%和 10%股权共同组成一个股权资产包；以及物产中大及其子公司截至 2016 年 11 月 29 日对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店合计 91.18 亿元的应收债权。

（四）交易方式

本次交易为上市公司在浙江产交所通过网络竞价（多次报价）方式竞得中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包，同时承接物产中大及子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店截至 2016 年 11 月 29 日的应收债权 91.18 亿元。

（五）交易对价及支付方式

1、交易价格

本次交易总成交金额(包括股权竞得价款及承接债权金额)为 104.69 亿元,包括中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包 13.51 亿元(阳光城以此最高报价竞得资产),及物产中大及子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店的应收债权 91.18 亿元。

标的资产中各家公司股权的转让价格分别为:

- (1) 中大圣马 50%股权的转让价格为-18,478.12 万元;
- (2) 中大正能量 98.2%股权的转让价格为 21,859.19 万元;
- (3) 武汉巡司河 85%股权的转让价格为 12,991.09 万元;
- (4) 武汉十里 85%股权的转让价格为 41,614.33 万元;
- (5) 思源科技 85%股权的转让价格为 9,343.05 万元;
- (6) 成都浙中大 98.11%股权的转让价格为 44,826.80 万元;
- (7) 中大南昌 70%股权的转让价格为 51,501.47 万元;
- (8) 宁波汽车城 100%股权的转让价格为-9,885.86 万元;
- (9) 富阳中大 93.5%股权的转让价格为-35,645.97 万元;
- (10) 中大上虞 98.2%股权的转让价格为 5,792.77 万元;
- (11) 中地投资 85%股权的转让价格为-3,171.35 万元;
- (12) 南昌圣马 60%股权的转让价格为 2,464.11 万元;
- (13) 南昌中大 90%股权的转让价格为 5,936.75 万元;
- (14) 银泰城购物中心 49%股权的转让价格为 2,532.81 万元;
- (15) 物产良渚 90%、10%股权的转让价格分别为 3,095.05 万元和 343.89 万元。

根据本次交易相关合同约定,阳光城受让物产中大及子公司对标的公司及其

项下投资的富阳中大酒店截至相关合同签订日（即 2016 年 11 月 29 日）的应收债权 91.18 亿元，上述应收债权金额已经《中大地产及物产实业与标的公司关于资金拆借的债权债务专项审计报告》（立信中联专审字（2016）VIII-0008 号）确认。

2、支付方式

本次交易的支付方式为现金支付。本次交易不涉及发行股份购买资产等非现金支付方式，不涉及募集配套资金事项。

（六）过渡期间损益安排

过渡期内，各标的公司的净资产变化不再进行审计清算，其损益由上市公司按照受让股权比例享有和承担，在 2016 年 3 月 31 日至相关合同签订日（即 2016 年 11 月 29 日）期间，标的公司向转让方已分配的利润除外（该等已向转让方分配的利润归交易对方所有）。

（七）标的资产交割安排

满足合同约定的前提条件下，在不迟于阳光城付清全部转让价款 13.51 亿元且清偿相关合同项下全部债务（即 91.18 亿元）及相应利息后的 20 个工作日内办理完毕 15 家标的公司的股权变更登记手续。登记机关办理完毕 15 家标的公司的股权变更登记手续之日，视为产权交易完成之日。

（八）债权债务的处理

1、经中大地产、物产实业与标的公司及其项下投资的富阳中大酒店相互对账后分别确认，截至2016年8月31日，中大地产、物产实业应收标的公司及其项下投资的富阳中大酒店的借款本息合计为人民币9,118,187,825.41元（以下简称“暂计借款”）。中大地产、物产实业于截至《产权交易合同》签订日应收标的公司及其项下投资企业的借款本息额，将由中大地产、物产实业在《产权交易合同》签订日后的十（10）个工作日内与标的公司及其项下投资的富阳中大酒店另行对账确认。

根据《中大地产及物产实业与标的公司关于资金拆借的债权债务专项审计报

告》（立信中联专审字（2016）VIII-0008号），阳光城受让物产中大及子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店截至相关合同签订日（即2016年11月29日）的应收债权金额为91.18亿元。明细如下：

公司名称	资金出借方	借款形式	借款利率	截至 11.29 借款情况	
				借款本金（元）	借款利息（元）
成都浙中大	中大地产	往来款	6%	61,666,600.00	4,036,800.00
成都浙中大	中大地产	委托贷款	6%	1,150,000,000.00	14,308,333.33
富阳中大	中大地产	往来款	6%	873,000,000.00	4,874,500.00
富阳中大	中大地产	委托贷款	6%	2,129,500,000.00	25,360,833.32
中大圣马	中大地产	往来款	6%	515,229,600.00	20,623,900.00
中大圣马	中大地产	委托贷款	6%	1,180,000,000.00	13,766,666.67
中地投资	中大地产	往来款	6%	131,410,000.00	-
中地投资	中大地产	小额代垫款	-	710,399.08	-
中大正能量	中大地产	往来款	6%	-	86,500.00
中大正能量	中大地产	委托贷款	6%	599,500,000.00	6,994,166.67
中大上虞	中大地产	往来款	6%	89,435,600.00	6,713,700.00
中大上虞	中大地产	委托贷款	6%	550,000,000.00	6,416,666.66
宁波汽车城	中大地产	往来款	6%	391,000,000.00	3,866,600.00
武汉十里	中大地产	往来款	6%	204,601,400.00	-
武汉十里	中大地产	委托贷款	6%	550,000,000.00	6,416,666.66
中大南昌	中大地产	往来款	6%	196,629,800.00	5,048,700.00
富阳中大酒店	中大地产	委托贷款	6%	90,000,000.00	1,050,000.00
物产良渚	物产实业	往来款	6%	280,000,000.00	5,646,666.67
合 计				8,992,683,399.08	125,210,699.98

2、经对账确认的标的公司及其项下投资的富阳中大酒店于截至《产权交易合同》签订日对中大地产、物产实业所负的借款本息（含截至《产权交易合同》签订日的利息和/或资金占用费，以下简称“标的借款”，该借款于《产权交易合同》签订日后不再依原有债权债务文件向标的公司及其投资企业计算利息和/或资金成本费用），由阳光城和标的公司及其投资企业共同连带偿还给中大地产和物产实业。与标的借款相关的各方（含债权人、债务人及阳光城）在签订《产权

交易合同》的同时，须另行签订相应的《借款偿还协议》。

3、除前述借款债务外，15家标的公司及其投资企业原有其它债权债务由本次产权交易转让完成后的15家标的公司及其投资企业承继，并由阳光城依其受让的股权比例享有相应的股东权利、承担相应的股东义务。

4、本次转让标的的转让应事先告知标的公司的贷款人（金融机构）并取得其同意，若因转让方未告知标的公司的贷款人（金融机构）本次转让事项或未事先获得其同意而导致标的公司被贷款人（金融机构）要求增加或变换担保保障措施和/或提前还贷和/或承担相应违约责任的，该等后果及责任均由阳光城及本次产权交易转让完成后的标的公司承担及处理。

5、截至产权交易合同签订之日交易对方为标的公司的金融机构借款提供的所有担保，由受让方负责在《产权交易合同》签订日后的六（6）个月内以清偿借款、更换担保等方式全部解除。在解除前，由阳光城向交易对方提供经交易对方认可的反担保，并在《产权交易合同》签订之日由担保人与交易对方、债务人签妥反担保文件。在交易对方解除担保或阳光城向交易对方提供的反担保措施设置完毕（以转让方取得担保权为认定标准）之前，若交易对方被金融机构要求为转让标的公司的借款清偿履行担保责任的，则一经交易对方通知，阳光城即有义务在转让方通知要求的期限内为标的公司代偿借款或向标的公司提供足额资金用于标的公司清偿金融机构借款，否则即视为阳光城违约，阳光城须承担相应的违约责任。

6、相关合同签订日起 5 个工作日之次日起，中大地产、物产实业对标的公司及物产中大控股子公司富阳中大酒店的所有应收债权金额将由中大地产、物产实业按照年 7%的利率计收利息。

（九）员工安置方案

1、对与标的公司及富阳中大酒店签订劳动合同的员工，依下述方式予以安置：

对与标的公司及富阳中大酒店签订劳动合同的员工，因标的公司股权转让不影响其所签订的劳动合同的效力及履行，因此，由标的公司继续履行与该等员工

签订的劳动合同，工资薪酬、保险福利等待遇原则上均应保持不变，阳光城考察后确需变化的应符合已签订的劳动合同及劳动合同法的规定。

2、对与中大地产公司签订劳动合同并被委派到标的公司及富阳中大酒店工作或任职的员工，如果员工愿意另谋职业，或者愿意继续在标的公司工作或任职且被标的公司聘用的，则中大地产或物产实业与该等员工按终止或解除劳动合同的方式进行安置；如果员工满足相关条件，并且选择内部退养的，则按规定办理内部退养手续；如果其选择由中大地产或物产实业另行安排工作的，则由中大地产或物产实业统筹安排其竞聘工作岗位，劳动合同继续履行。

3、对由标的公司及富阳中大酒店聘用的退休人员、劳务人员，由标的公司按所签订的合同执行。

4、就在本次交易中与标的公司及富阳中大酒店维持、保留劳动合同关系的员工，阳光城于转让标的完成股权交割后的二（2）年内或标的公司既有项目开发完毕前（以该两个期限中较晚届满的期限为准）不得无正当理由解除、终止标的公司及富阳中大酒店与该等员工的劳动合同关系。

5、对于非因本人原因从中大地产、物产实业及其下属公司（含标的公司）被安排到标的公司工作的员工，原公司未支付经济补偿，本次交易后，标的公司与该等员工依法终止或解除劳动合同时，标的公司应把员工在原公司的工作年限合并计算为标的公司的工作年限，并依法支付经济补偿。

6、自标的公司完成股权交割之日起，阳光城有义务促成标的公司按照合同约定，遵守、落实员工安置相关事宜，否则即视为阳光城违约，阳光城须承担相应的违约责任。

二、本次交易是否构成关联交易、重大资产重组和借壳上市

（一）本次交易不构成关联交易

本次交易对方为物产中大全资子公司中大地产、物产实业和控股子公司物产民爆，交易各方均为独立的法人实体，上市公司及上市公司控股股东与标的公司及其控股股东间不存在关联关系，因此本次收购不构成关联交易。

（二）本次交易是否构成重大资产重组的认定

本次交易总成交金额（包括股权竞得价款及承接债权金额）为104.69亿元，上市公司2015年12月31日经审计合并报表归属于母公司所有者权益为120.14亿元，以交易总成交金额104.69亿元计算，本次交易总成交金额占上市公司2015年12月31日的净资产比例达到87.14%，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。

本次交易为现金收购，根据《重组管理办法》相关规定，本次交易无需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

（三）本次交易不构成借壳上市

本次交易为现金收购，不涉及上市公司股权变动。本次交易完成后，阳光集团仍为阳光城控股股东，吴洁女士仍为阳光城实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的借壳上市。

三、本次交易的支付方式

本次交易的支付方式为现金支付。本次交易不涉及发行股份购买资产等非现金支付方式，不涉及募集配套资金事项。

四、本次交易标的的股权评估情况简要介绍

根据万邦评估出具的《评估报告》（万邦评报（2016）209 号和万邦评报（2016）210 号），本次评估以 2016 年 9 月 30 日为评估基准日，对银泰城购物中心采用资产基础法和收益法进行评估，对其他标的公司均采用资产基础法进行评估，本次交易股权资产包的评估值为 139,157.55 万元，较账面价值-366.93 万元，评估增值 139,524.48 万元，略高于浙江产交所通过网络竞价确定的标的股权的摘牌最终价格 135,120.00 万元。标的股权评估具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	标的资产	持股比例	账面值	评估值	增值额	增值率
1	中大圣马	50.00%	-22,624.66	-18,199.70	4,424.96	19.56%

2	中大正能量	98.20%	13,814.50	23,179.03	9,364.52	67.79%
3	武汉巡司河	85.00%	9,936.82	13,296.84	3,360.02	33.81%
4	武汉十里	85.00%	-1,996.16	42,896.72	44,892.89	2248.96%
5	思源科技	85.00%	1,703.48	9,275.45	7,571.96	444.50%
6	成都浙中大	98.11%	32,748.10	47,332.55	14,584.44	44.54%
7	中大南昌	70.00%	7,428.85	49,788.38	42,359.53	570.20%
8	宁波汽车城	100.00%	-13,420.42	-11,158.58	2,261.84	16.85%
9	富阳中大	93.50%	-38,496.29	-35,461.26	3,035.03	7.88%
10	中大上虞	98.20%	5,013.86	4,969.94	-43.93	-0.88%
11	中地投资	85.00%	-3,179.04	-3,180.14	-1.10	-0.03%
12	南昌圣马	60.00%	1,748.28	2,218.82	470.54	26.91%
13	南昌中大	90.00%	3,664.33	5,537.68	1,873.36	51.12%
14	银泰城购物中心	49.00%	1,241.00	3,093.37	1,852.37	149.27%
15	物产良渚	100.00%	2,050.43	5,568.48	3,518.05	171.58%
合计			-366.93	139,157.55	139,524.48	38,025.20%

注：上表中账面价值为标的公司净资产乘以对应交易对方的持股比例。

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对公司业务的影响

上市公司主要从事房地产开发、商业运营业务。上市公司将坚定不移地实施“3+1+X”战略布局，基于对城市的环境及土地的未来发展深层次的考量，重点布局最具发展潜力的成长性城市。上市公司将继续深耕大本营福建区域，进一步提升市场份额，充分发挥区域龙头优势实现稳健增长。同时，上市公司聚焦长三角、京津冀、珠三角三个增长极，加强和提升运营管理复制输出能力，在已进入的区域深耕发展，坚持把城市做精做透，把产品线做长做强；同时关注和切入有市场容量且有潜力的战略机会城市，不断扩大上市公司区域品牌影响力。

上市公司通过本次交易取得中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权，标的公司持有的物业主要分布在浙江杭州、四川成都、湖北武汉、江西南昌等长江沿线城市，现已渐成规模和体系，通过收购可增加上市公司在长江沿线城市的战略布局，有利于上市公司实施“3+1+X”的发展战略，灵活利用多种手段多元化、有节奏地获取新的项目资源。

（二）本次交易对公司盈利能力的影响

根据立信中联出具的《备考审阅报告》（立信中联审字（2017）D-0001 号），本次交易前后上市公司的主要经营业绩指标如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日/2016 年 1-9 月		2015 年 12 月 31 日/2015 年	
	本次交易前	本次交易后 (备考合并)	本次交易前	本次交易后 (备考合并)
总资产	11,210,912.03	12,965,068.44	7,017,329.66	8,982,192.33
总负债	9,490,595.72	11,274,818.56	5,643,119.45	7,591,964.42
归属母公司股东权益	1,223,513.92	1,180,190.90	1,201,447.94	1,192,504.09
营业收入	745,907.35	1,033,642.20	2,237,996.92	2,567,274.14
净利润	50,223.70	11,464.13	173,271.79	163,978.66
归属母公司所有者净利润	36,343.97	1,797.09	141,820.49	130,108.92
基本每股收益（元/股）	0.09	0.0044	0.44	0.4012

通过本次交易，上市公司的总资产规模、归属于母公司股东权益规模、总收入规模有所上升，有利于进一步提升上市公司的市场拓展能力和综合竞争实力，为上市公司扩大市场占有率奠定坚实基础。由于行业特殊性，房地产项目销售进度直接影响标的公司的经营业绩，备考后可能存在摊薄情形，提请投资者关注相关风险。详见本报告书“重大风险提示/二、本次交易后上市公司面临的风险/（六）摊薄即期回报的风险”。

（三）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易拟以现金方式收购标的资产，不涉及上市公司发行股份，本次交易对上市公司股权结构不产生影响。

六、本次交易的决策过程

本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序如下：

（一）本次交易已履行的批准程序

1、上市公司相关的批准和授权

2017年1月5日，阳光城召开第八届董事局第八十九次会议，审议通过了《关于公司本次重大资产重组方案的议案》等本次重组的相关议案，并同意将相关议案提交阳光城股东大会审议表决。

2、交易对方及其控股股东的批准和授权

(1) 2016年8月24日，中大地产、物产实业、物产民爆作出有效董事会决议/或执行董事决定，同意本次交易相关事项；

(2) 2016年9月26日，物产中大召开第八届董事会第五次会议，审议通过了本次交易相关议案；

(3) 2016年9月26日，中大地产、物产实业、物产民爆作出有效股东会决议/或股东决定，同意本次交易相关事项；

(4) 2016年10月13日，物产中大召开2016年第二次临时股东大会，审议通过了本次交易相关议案。

(二) 本次交易尚需履行的批准程序

1、本次重大资产购买尚需上市股东大会审议通过；

2、其他必需的审批、备案或授权（如有）。

上述批准或核准均为本次交易实施的前提条件。该等前提条件能否达成以及达成时间存在不确定性，因此本次交易方案能否最终成功实施存在不确定性。

七、本次交易相关方作出的重要承诺

序号	承诺方	承诺类型	承诺主要内容
1	中大地产	关于提供资料真实、准确、完整的承诺	“中大地产承诺，及时向阳光城提供本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确和完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给阳光城或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。”
2	物产实业	关于提供资料真实、准确、完整的承	“物产实业承诺，及时向阳光城提供本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确和完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给阳光城或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。”

		诺	
3	物产民爆	关于提供资料真实、准确、完整的承诺	“物产民爆承诺，及时向阳光城提供本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确和完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给阳光城或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。”
4	上市公司	关于信息披露和申报文件真实、准确、完整的承诺	“本公司保证本次重大资产重组相关的信息披露和申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给中介机构或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。”
		关于无违法违规行为的承诺	“1、本公司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； 2、本公司最近三年未受到过证券交易所公开谴责； 3、本公司最近三年未受到过重大行政处罚或者刑事处罚。”
5	上市公司董事、监事、高级管理人员	关于信息披露和申报文件真实、准确、完整的承诺	“1、本人保证本次重大资产重组的信息披露和申请文件内容真实、准确、完整，并对信息披露和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和连带的法律责任。 2、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，本人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份。”
		关于诚信守法情况的承诺	“1、本人在最近五年内未受过刑事处罚、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； 2、本人最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、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； 3、本人最近五年内诚信状况良好，不存在任何诚信方面的重大违规或违约情形。”
		关于填补即期回报措施能够得到切实履行的承诺	“1、不得无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束； 3、不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动； 4、由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、未来拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”
		关于阳光城集团股份有限公司房地产业务相关	“阳光城集团已披露其在报告期内（2014年1月1日至2016年9月30日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。如阳光城集团存在未披露的因闲置土地、

		事项的承 诺	炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给阳光城集团和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”
6	阳光集团	关于避免 同业竞争 的承诺	“1、本公司及控制的其他企业将不会直接或间接经营任何与阳光城经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的业务，不会投资任何与阳光城经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。 2、如本公司及控制的其他企业未来有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能与阳光城所经营的房地产业务有关的业务，本公司将通知阳光城上述商业机会，在通知中所指定的合理期间内，若阳光城作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则本公司及控制的其他企业将放弃该商业机会，如果阳光城不予答复或者给予否定的答复，则被视为放弃该商业机会。 3、如上述承诺被证明是不真实的或未被遵守，本公司因此而取得的相关收益将全部归阳光城所有，本公司将向阳光城赔偿一切直接和间接损失。”
		关于规范 并减少关 联交易的 承诺	“1、本次重大资产重组不会新增上市公司关联方或关联交易。 2、本次交易完成后，本公司及本公司控制的企业与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，将与上市公司依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的规定履行批准程序；关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务；保证不利用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及非关联股东的利益； 3、本次交易完成后，本公司将严格按照有关法律法规、规范性文件以及公司章程的有关规定行使股东权利、履行股东义务；在审议涉及本公司及本公司控制的企业的关联交易时，切实遵守在公司董事会和股东大会上进行关联交易表决时的回避程序； 4、本公司将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为；在任何情况下，不要求阳光城集团向本公司及本公司控制的企业提供违规担保； 5、本公司因违反本承诺而致使本次交易完成后的阳光城集团及其子公司遭受损失，本公司将承担相应的赔偿责任。”
		关于保持 上市公司 独立性的 承诺	“本次交易完成后，将保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面与控股股东和实际控制人及其一致行动人控制的其他企业完全分开，保持上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立性。 一、保证上市公司的资产独立、完整 保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司具备完整的经

			营性资产。 保证不得占用、支配该资产或干预上市公司对该资产的经营管理。 二、保证上市公司的人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等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，不在本公司及本公司的关联企业领薪，不在本公司担任除董事、监事以外的其他职务。上市公司的财务人员不在本公司及本公司的关联企业中兼职。 2、保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本公司。 3、保证本公司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，本公司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。 三、保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股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，并尊重公司财务的独立性，不干预公司的财务、会计活动。 2、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司及其合并报表范围内各级控股公司的资金使用。 3、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司独立在银行开户，不与本公司及本公司的关联企业共用一个银行账户。 四、保证上市公司的机构独立 1、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的内部经营管理机构，并与本公司及本公司的关联企业的内部经营管理机构完全分开。 2、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司独立自主地运作，独立行使经营管理职权，本公司不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其合并报表范围内各级控股公司的决策和经营。 3、保证本公司以及本公司的关联企业的职能部门与上市公司及其职能部门之间没有机构混同的情形。 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、销等环节独立于本公司及本公司的关联企业。 2、保证本公司及本公司的关联企业不会与上市公司及其合并报表范围内各级控股公司发生同业竞争或显失公平的关联交易。对于无法避免的关联交易将本公司本着“公平、公正、公开”的原则定价。 六、本公司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。

			如违反上述承诺给上市公司以及上市公司其他股东造成损失的，本公司将承担一切损害赔偿责任。”
		关于填补即期回报措施能够得到切实履行的承诺	“1、本公司不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。 2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”
		关于阳光城集团股份有限公司房地产业务相关事项的承诺	“阳光城集团已披露其在报告期内（2014年1月1日至2016年9月30日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。 如阳光城集团存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给阳光城集团和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”
7	吴洁	关于避免同业竞争的承诺	“1、本人及控制的其他企业将不会直接或间接经营任何与阳光城经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的业务，不会投资任何与阳光城经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。 2、如本人及控制的其他企业未来有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能与阳光城所经营的房地产业务有关的业务，本人将通知阳光城上述商业机会，在通知中所指定的合理期间内，若阳光城作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则本人及控制的其他企业将放弃该商业机会，如果阳光城不予答复或者给予否定的答复，则被视为放弃该商业机会。 3、如上述承诺被证明是不真实的或未被遵守，本人因此而取得的相关收益将全部归阳光城所有，本人将向阳光城赔偿一切直接和间接损失。”
		关于规范并减少关联交易的承诺	“1、本次重大资产重组不会新增上市公司关联方或关联交易。 2、本次交易完成后，本人及本人控制的企业与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，将与上市公司依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的规定履行批准程序；关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务；保证不利用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及非关联股东的利益； 3、本次交易完成后，本人将严格按照有关法律法规、规范性文件以及公司章程的有关规定行使股东权利、履行股东义务；在

			审议涉及本人及本人控制的企业关联交易时，切实遵守在公司董事会和股东大会上进行关联交易表决时的回避程序； 4、本人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为；在任何情况下，不要求阳光城集团向本人及本人控制的企业提供违规担保； 5、本人因违反本承诺而致使本次交易完成后的阳光城集团及其子公司遭受损失，本人将承担相应的赔偿责任。”
		关于保持上市公司独立性的承诺	“本次交易完成后，将保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面与控股股东和实际控制人及其一致行动人控制的其他企业完全分开，保持上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立性。 一、保证上市公司的资产独立、完整 保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司具备完整的经营性资产。 保证不得占用、支配该资产或干预上市公司对该资产的经营管理。 二、保证上市公司的人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等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，不在本人及本人的关联企业领薪，不在本人担任除董事、监事以外的其他职务。上市公司的财务人员不在本人及本人的关联企业中兼职。 2、保证上市公司的人事关系、劳动关系独立于本人。 3、保证本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，本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。 三、保证上市公司的财务独立 1、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股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，并尊重公司财务的独立性，不干预公司的财务、会计活动。 2、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司及其合并报表范围内各级控股公司的资金使用。 3、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司独立在银行开户，不与本人及本人的关联企业共用一个银行账户。 四、保证上市公司的机构独立 1、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的内部经营管理机构，并与本人及本人的关联企业的内部经营管理机构完全分开。 2、保证上市公司及其合并报表范围内各级控股公司独立自主地运作，独立行使经营管理职权，本人不会超越股东大会直接或间接干预上市公司及其合并报表范围内各级控股公司的决策和经营。

		3、保证本人以及本人的关联企业的职能部门与上市公司及其职能部门之间没有机构混同的情形。 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、销等环节独立于本人及本人的关联企业。 2、保证本人及本人的关联企业不会与上市公司及其合并报表范围内各级控股公司发生同业竞争或显失公平的关联交易。 对于无法避免的关联交易将本人将本着“公平、公正、公开”的原则定价。 六、本人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。 如违反上述承诺给上市公司以及上市公司其他股东造成损失的，本人将承担一切损害赔偿责任。”
	关于填补即期回报措施能够得到切实履行的承诺	“1、本公司不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。 2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”
	关于阳光城集团股份有限公司房地产业务相关事项的承诺	“阳光城集团已披露其在报告期内（2014年1月1日至2016年9月30日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。如阳光城集团存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给阳光城集团和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

八、本次交易对中小投资者权益保护的安排

（一）严格履行上市公司信息披露义务

在本次交易过程中，上市公司将严格按照《证券法》、《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》、《重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《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》等相关法律、法规的要求，切实履行信息披露的义务，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。本报告书披露后，上市公司将继续严格按照相关法律法规

的要求，及时、准确、完整披露上市公司本次交易的进展情况。

（二）关于摊薄当期每股收益的安排

根据立信中联出具的《备考审阅报告》，最近一年一期，上市公司于本次交易完成后的备考归属于母公司所有者的净利润和每股收益指标变动如下：

项目	单位：万元			
	2016 年 1-9 月		2015 年度	
	交易前	备考	交易前	备考
净利润	50,223.70	11,464.13	173,271.79	163,978.66
归属于母公司所有者净利润	36,343.97	1,797.09	141,820.49	130,108.92
基本每股收益 (元/股)	0.09	0.0044	0.44	0.4012
稀释每股收益 (元/股)	0.09	0.0044	0.43	0.3979

针对本次交易完成后，上市公司每股收益在短期内被摊薄的可能情况，上市公司将继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力，并积极履行填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。具体填补措施如下：

1、加快完成对标的公司的整合，深度挖掘盈利潜力

本次交易完成后，上市公司将加快对标的公司的整合，通过标的公司实现在长江沿线房地产市场的布局，在利用其土地资源优势的基础上，发挥上市公司在房地产行业方面的品牌影响力，不断挖掘盈利潜力。

2、增强上市公司自身经营能力，提高竞争能力和持续盈利能力

本次交易完成后，上市公司将凭借管理层丰富的行业经验，不断发挥上市公司竞争优势，增强上市公司市场竞争力，进一步促进上市公司持续盈利能力的增长。

3、提高日常运营效率，降低公司运营成本

目前，上市公司已制定了规范的内部控制制度管理体系，保证了上市公司各

项经营活动的正常有序进行，未来几年将进一步提高经营和管理水平，严格控制各项成本费用支出，加强成本管理，优化预算管理流程，强化执行监督，全面有效地提升上市公司经营效率。

4、上市公司董事及高级管理人员对上市公司填补回报措施能够得到切实履行的承诺

“1、不得无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

3、不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

4、由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、未来拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”

上市公司已召开董事会审议通过《关于重大资产重组方案涉及的摊薄即期回报分析、回报填补措施及相关承诺的议案》，并将此议案提交股东大会审议。

（三）提供股东大会网络投票平台

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》、《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则（2016年9月修订）》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司将就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（四）其他保护投资者权益的措施

为保证本次重组工作的公平、公正、合法、高效地展开，上市公司已聘请具有专业资格的独立财务顾问、律师事务所、审计机构、评估机构等中介机构对本次交易进行尽职调查、辅导监督并出具专业意见。

九、房地产业务自查情况

上市公司根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号文）和《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号文）等相关国务院房地产调控政策规定，以及中国证券监督管理委员会《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》（2015年1月16日发布）的要求，对报告期内上市公司及本次交易涉及的标的公司及其子公司在境内房地产开发过程中是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了自查。自查情况如下：

（一）自查范围

本次纳入自查范围的已完工、在建及拟建的商品房开发项目共129个，其中已完工项目共41个、在建项目共49个、拟建项目共39个，具体情况如下表所示：

1、已完工项目

（1）上市公司已完工项目

序号	开发主体	项目名称
1	福州阳光新界	福州·阳光城新界
2	福州康嘉房地产	福州·阳光城时代广场
3	福建阳光房地产	福州·阳光城世纪广场（福州·阳光城 SOHO）
4	福建阳光房地产	福州·理想城丹宁顿小镇
5	福州汇友房地产	福州·理想城揽香（D区）
6	福州盛阳房地产	福州·阳光城西海岸（领海二期）
7	福建汇泰房地产	福州·阳光凡尔赛宫 A
8	福州滨江房地产	福州·阳光城领海
9	富利腾房地产	上海·阳光城 MODO 自由区
10	上海欣昊泽房地产	上海·阳光天地
11	兰州梨花岛置业	兰州·林隐天下一期
12	太原新南城房地产	太原·翡丽湾一期
13	福州康嘉房地产	福州·理想城花语海（康嘉）
14	上海亚特隆房地产	上海·阳光城花满墅
15	上海泓顺德房地产	上海·阳光城新界
16	福建金融中心	福州·海西国际金融中心

序号	开发主体	项目名称
17	厦门置业	厦门•阳光城翡丽湾
18	上海迅腾博房地产	上海•阳光城愉景湾
19	上海泓远盛房地产	上海•阳光城丽景湾
20	石狮房地产	石狮•阳光城丽兹公馆
21	福建臻阳房地产	福州•奥体阳光花园
22	兰州梨花岛置业	兰州•林隐天下二期
23	西安国中星城	西安•林隐天下
24	晋江房地产	晋江•阳光城翡丽湾一期
25	杭州臻博房地产	杭州•阳光城翡丽湾
26	兰州梨花岛置业	兰州•林隐天下三期
27	逸涛万国房地产	万国四期
28	逸涛万国房地产	万国五期
29	逸涛万国房地产	万国六期
30	逸涛万国房地产	万国十二期 AB
31	逸涛万国房地产	万国十三期 AB

(2) 标的公司已完工项目

序号	开发主体	项目名称
1	中大圣马	中大银泰城项目
2	中大正能量	普升福邸项目
3	武汉巡司河	长江紫都三期
4	武汉十里	中大十里新城一期
5	思源科技	中大君悦金沙七期
6	思源科技	中大君悦金沙八期
7	中大南昌	中大青山湖东园一期
8	富阳中大	中大西郊半岛项目 2号地块 4号地块 13号地块 14号地块
9	南昌圣马	中大云锦苑项目
10	物产良渚	荀庄项目

2、在建项目

(1) 上市公司在建项目

序号	公司名称	项目名称
1	阳光城福建公司	福州•阳光凡尔赛宫 B
2	福建宏辉房地产	福州•阳光城翡丽湾二期
3	福建宏辉房地产	福州•阳光城翡丽湾一期
4	福州利博顺泰	福州•领海三期（福州海岸利博顺泰）

序号	公司名称	项目名称
5	福州大恒房地产	福州·阳光城山与海（福州马八）
6	福州腾耀房地产	福州·长乐阳光城翡丽湾
7	福州海坤房地产	福州·阳光城大都会
8	龙岩投资	龙岩·林隐天下
9	宁德房地产	宁德·丽兹公馆
10	太原长风置业	太原·环球金融中心
11	西安绿德置业	西安·丽兹公馆
12	陕西实业	西安·上林雅苑
13	陕西上林苑	西安·西西安小镇
14	陕西隆丰置业	西安·阳光城巴塞阳光
15	陕西实业	西安·阳光城蔷薇溪谷
16	陕西金鑫泰置业	西安·阳光城西西里
17	陕西臻极置业	西安·上林沣盛（西安蔷薇溪谷 C4）
18	上海宇特顺房地产	上海·阳光城 MODO（上海唐镇项目）
19	苏南置业	苏州·阳光天地
20	福建华鑫通	厦门·万丽酒店
21	福建华鑫通	厦门·翡丽海岸项目
22	上海臻百利房地产	上海·阳光城滨江悦（上海杨浦平凉地块）
23	上海豪建泽房地产	上海·丽景湾 plus
24	晋江房地产	晋江·阳光城翡丽湾二期
25	晋江房地产	晋江·阳光城翡丽湾三期
26	漳州房地产	漳州·凡尔赛宫项目
27	杭州铭昇达房地产	杭州萧山上府
28	太原新南城房地产	太原·翡丽湾二期
29	苏州汇德融房地产	苏州·愉景湾
30	杭州富泽隆房地产	杭州·上塘
31	江苏中昂置业	苏州·丽景湾
32	长沙中泛置业	阳光城长沙
33	兰州梨花岛置业	兰州·林隐天下六期
34	上海隽隆房地产	上海·杨浦大桥项目
35	福州利腾晖房地产	福州·愉景花园项目
36	金澳置业	杭州海德公园项目
37	北京鑫博泰来	北京通州区台湖镇 B-07 地块
38	华祥苑资管	厦门华祥苑项目
39	陕西欣阳房地产	西安沣太花园 F2-1 北地块
40	福建建树房地产	福州润华山庄
41	逸涛万国房地产	万国十四期 AB
42	逸涛万国房地产	万国十八期地块二、地块一
43	逸涛雅苑房地产	雅苑六七八九期

（2）标的公司在建项目

序号	开发主体	项目名称
1	武汉十里	中大十里新城二期
2	思源科技	中大君悦金沙九期
3	成都浙中大	中大文儒德
4	中大南昌	中大青山湖东园二期
5	富阳中大	中大西郊半岛项目一3号地块
6	中大上虞	中大君悦龙山项目

3、拟建项目

(1) 上市公司拟建项目

序号	开发主体	项目名称
1	福州盛世达房地产	福州·长乐阳光城花满墅
2	陕西上林苑	西安·耀泓家园二期
3	陕西耀泓置业	西安·耀泓家园一期
4	兰州梨花岛置业	兰州·林隐天下四期
5	兰州梨花岛置业	兰州·林隐天下五期
6	兰州梨花岛置业	兰州·林隐天下七期
7	苏州惠友房地产	苏州·丽景湾 PLUS
8	陕西富安泰置业	西安沣太花园 F2-2 东地块
9	陕西富安泰置业	西安沣太花园 F2-2 西地块
10	陕西盛得辉置业	西安沣太花园 F2-1 南地块
11	陕西上林苑	西安欣阳花园南地块
12	陕西上林苑	西安欣阳花园北地块
13	杭州泓璟达房地产	杭州奥体项目
14	东莞富盛隆	东莞南城项目
15	北京福兴晟	北京市顺义区后沙峪项目
16	佛山益得泓成	佛山文澜府项目
17	福州百兴阳	福州尧沙项目
18	成都福璟泰	成都檀府项目
19	福州盛景房地产	福州五一新城项目
20	上海浩达房地产	上海金玉佳苑（大团旧改）项目
21	杭州金臻阳房地产	未来科技城项目
22	杭州拱运房地产	杭州拱运项目
23	陕西瑞朗置业	西安大唐不夜城项目
24	广晟海韵	逸涛海韵项目（十九期）
25	南沙太古房地产	太古地块
26	逸涛万国房地产	万国一期
27	逸涛万国房地产	万国二期
28	逸涛万国房地产	万国三期
29	逸涛万国房地产	万国十五期
30	逸涛万国房地产	万国七期

序号	开发主体	项目名称
31	逸涛万国房地产	万国八期
32	逸涛万国房地产	万国九期
33	逸涛万国房地产	万国十期
34	逸涛万国房地产	万国十一期
35	逸涛雅苑房地产	雅苑十到十三期
36	逸涛雅苑房地产	雅苑十四期
37	逸涛万国房地产	沙螺湾地块

(2) 标的公司拟建项目

序号	开发主体	项目名称
1	武汉十里	中大十里新城三期
2	富阳中大	中大西郊半岛项目
		5 号地块
		6 号地块
		7 号地块
		8 号地块
		10 号地块
		11 号地块
		12 号地块

(二) 本次自查的具体内容和结论

1、关于是否存在闲置土地的自查情况

根据《闲置土地处置办法》（2012 年修订）第二条的规定，闲置土地是指：①国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；②已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地。

根据《闲置土地处置办法》第八条规定，有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置。根据该条规定，因政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的情形包括“（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨

决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护；（六）政府、政府有关部门的其他行为”等情形。

根据《闲置土地处置办法》第十二条规定，因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。

根据中国证券监督管理委员会《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》规定，对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准。

上市公司查阅了报告期内纳入核查范围的房地产开发项目所在地的地方主管国土资源部门出具的报告期内上市公司、标的公司及其子公司未因违反土地管理相关规定受到行政处罚的证明文件或中华人民共和国国土资源部官方网站、上市公司、标的公司及其子公司商品房开发项目所在地的主管国土资源部门官方网站，经自查，报告期内，本次核查范围商品房开发项目不存在闲置土地的情形。

2、关于是否存在炒地行为的核查

《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国发办〔2013〕17号）第五条规定，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。

《房地产管理法》第39条规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

①按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

②按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

经自查，本次纳入核查范围的商品房开发项目在报告期内不存在《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国发办〔2013〕17号）及《房地产管理法》所规定的炒地行为。

3、关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价问题的核查

经自查，本次纳入核查范围内的项目商品房销售符合《住房和城乡建设部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》等法规、规章制度的规定。本次纳入核查范围的商品房开发项目在报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规情形。

4、关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情形

经自查及查询相关国土、住建部门的网站，本次纳入核查范围内的房地产开发项目在报告期内未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（三）董事、监事、高级管理人员及控股股东、实际控制人的承诺情况

上市公司董事、监事、高级管理人员及上市公司控股股东、实际控制人做出书面承诺：

“阳光城集团已披露其在报告期内(2014年1月1日至2016年9月30日)的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被(立案)调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。

如阳光城集团存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被(立案)调查的情形,并因此给阳光城集团和投资者造成损失的,本人/本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

十、本次交易对主要标的公司股东权益的投资价值采用资产基础法进行评估,对标的公司主要资产的评估采用假设开发法与逆减法

本次评估范围内,除银泰城购物中心外,各标的公司均为单纯的房地产开发项目公司,由于各项目公司目前尚无其他新开发项目,待这些项目开发完毕后,后续能否拿地、后续是否从事其他新开发项目均存在不确定性,故未来收益及风险不能合理预测,不适宜采用收益法进行评估。

同时,主要标的公司作为房地产开发企业,其所拥有的土地开发资源、开发条件等与其他房地产企业各不相同,土地资源也随地理位置、供需状况、市场条件等有很大差异,项目开发进度也有所不同,虽然存在上市公司公开信息,但目前很难找到与各标的公司具有可比性的公司的股权交易的公开信息,也较难进行对比分析,因此不适用市场法评估。

故此,除银泰城购物中心采用资产基础法和收益法进行评估以外,本次交易对主要标的公司股东权益采用资产基础法作为评估方法,对标的公司主要资产(存货的评估),主要采用逆减法和假设开发法两种评估方法。

十一、本次交易特别约定事项

(一) 支付条款

上市公司将在相关合同签订之日起 3 个月内支付完毕股权转让价款并与标

的公司作为共同债务人向债权人中大地产、物产实业清偿完毕所有标的公司借款。若上市公司确因有正当的理由和依据，而导致未能在前述清偿期限清偿完毕标的借款债务的，则须在标的借款债务的清偿到期日前提前 10 日向债权人提出书面申请，债权人收到书面申请后，再行研究决定是否同意延期清偿标的借款债务，若同意延期清偿，则延期清偿的时间和方式应以债权人的要求为准，且债务人和共同债务人不得延期超过 6 个月清偿完毕所有标的借款债务。

（二）交割主要条款

合同各方同意满足合同约定的前提条件下，在不迟于公司付清全部转让价款 13.51 亿元且清偿本次交易相关合同项下全部债务（即 91.18 亿元）及相应利息后的 20 个工作日内办理完毕 15 家标的公司的股权变更登记手续。登记机关办理完毕 15 家标的企业的股权变更登记手续之日，视为产权交易完成之日。

（三）其他重要约定

1、过渡期内，各标的企业的净资产变化不再进行审计清算，其损益由上市公司按照受让股权比例享有和承担，在已明确的评估基准日至相关合同签订日（即 2016 年 11 月 29 日）期间，标的企业向转让方已分配的利润除外（该等已向转让方分配的利润归交易对方所有）。

2、相关合同签订日起 5 个工作日之次日起，中大地产、物产实业对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店的所有应收债权金额将由中大地产、物产实业按照年 7% 的利率计收利息。

3、交易各方将按合同的约定承担相应违约责任，若任何一方无故提出终止、解除合同的，即应向对方一次性按人民币 100,000 万元的标准支付违约金，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任，且守约方还有权要求继续履行合同。

重大风险提示

一、本次交易的相关风险

（一）本次交易的审批风险

本次重大资产收购尚需取得必要备案或审批方可实施，包括但不限于：

- （1）上市公司股东大会批准本次交易及本次交易涉及的相关事宜；
- （2）其他必需的审批、备案或授权（如有）。

本次交易能否取得上述批准以及取得上述批准的时间存在不确定性。如果本次交易无法获得批准，本次交易可能被暂停、中止或取消。

（二）本次交易被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

- 1、本次交易存在因公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险；
- 2、本次交易存在因交易双方在后续的商务谈判中产生重大分歧，而被暂停、中止或取消的风险；
- 3、本次交易存在因标的公司出现无法预见的风险事件，而被暂停、中止或取消的风险；
- 4、其他原因可能导致本次交易被暂停、中止或取消的风险，提请投资者注意投资风险。

（三）交易标的部分股东尚未承诺放弃优先购买权的风险

本次交易中，中地投资的其他股东江西省土地开发整理中心、李国强尚未放弃优先购买权，其余 14 家标的公司的其他股东均已确认放弃优先购买权。江西省土地开发整理中心书面回函要求中大地产暂停转让所持有的中地投资 85% 股权；李国强书面回函认为中大地产所持中地投资股权应单独评估并单独转让，本

次股权资产包整体转让方案剥夺了其行使优先购买权的权利，对受让方设置的资格条件以及转让程序违反《公司法》的规定。

1、江西省土地开发整理中心、李国强在规定期间内未购买标的股权，视为同意标的股权的转让

2016年9月22日，中大地产于向江西省土地开发整理中心、李国强首次发出了《关于中大地产拟转让江西中地投资85%股权的通知》，对本次股权转让的挂牌事宜向江西省土地开发整理中心、李国强履行了通知义务，并就其是否行使优先购买权进行了意见征询；2016年11月7日，中大地产向江西省土地开发整理中心、李国强再次发出《补充通知及说明》，就本次股权挂牌转让进行了进一步说明；2016年11月29日，中大地产向江西省土地开发整理中心、李国强再次发出告知函，告知其本次交易竞价会的成交情况。

依据浙江产交所的公告文件，“不放弃优先购买权的原股东须按时登记报名、交纳竞买保证金，竞价当天须按时到达竞价会现场参与电子网络竞价。”截至本报告书出具之日，江西省土地开发整理中心、李国强收到股权转让通知已满三十日，其既未在竞价会上参与竞买股权，又未再竞价会后表示在同等条件下购买标的股权，视为同意标的股权的转让。

2、为保障本次重组的顺利实施，上市公司控股股东已就此作出承诺

上市公司控股股东书面承诺：“如因江西省土地开发整理中心、李国强未签署放弃优先购买权承诺引起诉讼纠纷或其他潜在纠纷而影响到对应资产收购，导致上市公司遭受损失、损害和开支，将由本公司予以全额赔偿。”

中地投资的股东江西省土地开发整理中心、李国强虽未放弃优先购买权，但其在收到转让方正式通知及说明后三十日内，未明确表示在同等条件下购买标的股权，视为同意本次股权转让；中地投资85%股权权属清晰，不存在权利限制，其过户不存在法律障碍；因江西省土地开发整理中心、李国强未签署放弃优先购买权的承诺，故不排除其因此提起诉讼或仲裁的潜在风险。但鉴于上市公司控股股东已就此作出书面承诺，故上述情形不会对上市公司造成不利影响，不构成本次重组的实质性障碍。提请投资者注意该风险。

（四）标的股权的评估风险

本次交易标的股权评估情况请详见本报告书“第六节 交易标的评估情况”。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并执行了评估的相关规定，但可能出现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，导致未来市场价值发生减损，出现标的资产的评估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易标的股权估值风险。

（五）收购整合导致的公司经营管理风险

本次交易完成后，中大圣马等 14 家标的公司将成为上市公司的控股子公司，银泰城购物中心将成为上市公司的参股子公司。从上市公司整体的角度来看，上市公司的资产规模和业务范围都将得到扩大，上市公司与标的公司需在企业文化、经营管理、业务拓展等方面进行融合，本次交易完成后，上市公司和标的公司之间能否通过整合既保证上市公司对标的公司的控制力又保持标的公司原有竞争优势并充分发挥本次交易的协同效应，具有不确定性，整合结果可能未能充分发挥本次交易的协同效应，并可能会对标的公司的经营产生不利影响，从而给上市公司及股东利益造成一定的影响，提请投资者关注上述风险。

（六）本次交易未进行业绩承诺的风险

本次交易，中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包交易作价系在浙江产交所举办的企业产权竞价转让活动中通过报价及竞价程序确定的，交易对方无需做出业绩承诺。交易对方未做出业绩承诺的情形符合《重组管理办法》的相关规定。

本次交易完成后，存在标的公司业绩无法达到预期的可能，由于交易对方未进行业绩承诺，交易对方无需给予相应补偿，提请投资者注意交易对方未做业绩承诺的风险。

（七）本次交易存在的程序风险

根据《产权交易合同》和《借款偿还协议》约定，上市公司于 2016 年 12 月 5 日前向浙江产权交易所支付了标的股权转让价款 135,120.00 万元，并向中

大地产及物产实业偿付了首期股东借款 273,545.63 万元,具体情况如下表所示:

时间	金额(万元)	支付对方	摘要
2016-11-25	100,000.00	浙江产权交易所有限公司	支付参与竞买诚意金
2016-12-02	785.60	浙江产权交易所有限公司	支付交易服务费
2016-12-05	35,120.00	浙江产权交易所有限公司	支付交易标的股权剩余款项
2016-12-05	265,102.23	中大房地产集团有限公司	偿付股东借款
2016-12-05	8,443.40	浙江物产实业控股(集团)有限公司	偿付股东借款

截至本报告书签署日,本次交易标的股权过户情况如下:

序号	公司名称	原股东名称	股权比例	过户时间
1	杭州中大圣马置业有限公司	中大房地产集团有限公司	50.00%	未办理
2	浙江中大正能量房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	98.20%	2016-12-29
3	武汉市巡司河物业发展有限公司	中大房地产集团有限公司	85.00%	2017-01-03
4	武汉中大十里房地产开发有限公司	中大房地产集团有限公司	85.00%	2017-01-04
5	四川思源科技开发有限公司	中大房地产集团有限公司	85.00%	2016-12-28
6	成都浙中大地产有限公司	中大房地产集团有限公司	98.11%	2016-12-27
7	中大房地产集团南昌有限公司	中大房地产集团有限公司	70.00%	2017-01-04
8	宁波国际汽车城开发有限公司	中大房地产集团有限公司	100%	2016-12-22
9	富阳中大房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	93.50%	2016-12-30
10	中大房地产集团上虞有限公司	中大房地产集团有限公司	98.20%	2017-01-05
11	江西中地投资有限公司	中大房地产集团有限公司	85%	未办理
12	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	60.00%	2017-01-04
13	南昌中大房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	90.00%	2017-01-06
14	杭州中大银泰城购物中心有限公司	中大房地产集团有限公司	49%	未办理
15	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司	浙江物产实业控股(集团)有限公司	90%	2016-12-28
		浙江物产民用爆破器材专营有限公司	10%	

本次交易标的系通过产权交易所摘牌获得,付款进度和过户安排系根据竞拍条件和产权交易所有关规则确定,上市公司付款后尽快启动办理股权过户也是为了规避上市公司风险。但在股东大会尚未召开审议公司本次交易的情况下,公司已完成部分对价支付及部分标的股份过户,交易程序上存在一定瑕疵。提请投资

者关注潜在风险。

鉴于上述风险，控股股东福建阳光集团有限公司出具《关于本次重组相关事宜的承诺》，承诺：“上市公司股东大会召开前，本次交易的部分标的股权已过户至上市公司名下，本次重组已经上市公司董事会审议通过，尚需上市公司股东大会批准。如上述部分标的股权过户事宜给上市公司或投资者造成损失（包括但不限于违约金、罚款、标的股权变更税费等），本公司自愿承担全部赔偿责任。”

二、本次交易后上市公司面临的风险

（一）市场风险

1、宏观经济环境变化的风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，行业投资前景和市场需求都将被看好，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，能否正确预测宏观经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响着公司的业绩。

2、房地产行业下滑的风险

房地产行业景气度受国际及国内宏观经济、政策变化等因素影响，未来房产销售价格走势存在一定的不确定性。未来房地产价格一旦下跌，将影响消费者购买预期，降低公司经营利润，从而对公司生产经营产生重大不利影响。

3、市场竞争风险

房地产属于资本密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心发布的数据，2015年，前50名房企的销售金额占全国市场的31.74%，销售面积占全国市场的19.94%。相比

2011年分别提升10.83和9.37个百分点。大型和超大型房企在市场中的竞争力不断突显，中小型房企面临巨大的生存和发展挑战。

如果上市公司未能在竞争渐趋激烈的经营环境中保持竞争优势，则公司的市场份额及业绩可能会受到不利影响。

（二）政策风险

房地产行业具有典型的周期性特征，并与宏观经济和政府调控政策密切相关。近年来，为促进房地产市场的平稳健康发展，合理引导住房消费，2013年政府先后出台了限购、房产税试点、加快保障房建设等一系列调控政策；2014年政府对房地产市场的调控逐步改变了采用行政手段抑制房价的传统做法，更多依靠市场化手段以建立房地产宏观调控的长效机制；2015年，因宏观经济下行，政府逐步放松前期部分限制性政策，并在货币、信贷、财税等方面推出了一系列有利于房地产市场发展的政策。

受到放松限购限贷、减税、降息、降低首付比等利好政策的带动，2015-2016年部分热点城市的房价持续快速上升，尤其是2016年出现明显过快上涨的情况。为促进房地产市场稳定健康发展，2016年7月26日中央政治局会议要求“抑制资产泡沫”，2016年国庆节前后，北京、上海、广州、深圳、福州、苏州等全国多个热点城市针对房地产行业密集出台了新的限购、限贷等调控措施，房地产行业进入新一轮的调控周期。虽然，本次房地产调控政策导向仍以平抑房价过快上涨、控制金融风险为主，而非全面打压房地产市场，但上述政策对房地产行业短期内的消费需求等方面将会造成一定的影响。

国家及地方政府对住宅供应结构、土地、信贷、税收等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。同时，政府对消费端的限购、限贷政策出台，也将影响消费者的购房意愿。若上市公司不能良好应对房地产调控政策所带来影响，上市公司业务经营将面临一定的风险。

（三）业务经营风险

1、销售风险

随着公司土地储备的不断扩大和公司开发实力的不断增强,公司推向市场的房地产销售数量越来越大。但由于市场需求日趋多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求越来越高,如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应,可能造成产品滞销的风险。

政府房地产政策的调整,如商品房预售标准和交易契税的提高,增加了商品房交易成本,影响了消费者购房心理,同时,购房按揭贷款政策的变化也会影响消费者购房欲望,加大公司的销售风险。如果进一步出台诸如征收物业税、提高首付款比例以及进一步提高贷款利率等措施,可能对公司销售带来进一步不利影响。此外,政府调整住房供应结构,明确新建住房结构比例,加大了 90 平方米以下住宅的供应,小户型住宅的供应在未来将会大量增加,产品的差异性缩小,公司面临产品同质竞争和价格竞争的格局。

2、土地储备风险

公司将主要从事房地产开发业务。对于房地产企业而言,土地是最重要的生产资源。公司的持续发展有赖于不断地获得新的土地资源为基础。随着房地产行业竞争日趋激烈,公司在取得新土地储备的过程中可能面临土地政策和市场竞争的风险,加大了公司获取新的土地储备的难度,可能会影响公司的可持续开发,造成公司经营业绩波动。

截至2016年9月末,公司目前的土地储备相对较为集中,主要集中在福州、西安和长沙。一旦上述主要城市的房地产调控政策、市场需求或市场价格出现较大波动,将直接对公司的经营业绩产生较大的影响。

3、项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征和较强的地域特征。一个完整的房地产项目运作和开发流程复杂,导致项目控制难度较大,对开发商的项目管理能力有较高要求。如果任何环节出现问题,如产品定位存在偏差、政府行业政策变化、工程施工方案选定不科学、合作单位配合不力等,都可能会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。另外,公司在房地产项目开发过程中,如果项目的设计质量、施工质

量不能满足客户的需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响楼盘的销售进度和公司品牌，且会对公司的经营业绩造成重大影响。

4、原材料价格波动风险

房地产开发的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，尤其是一线城市土地价格持续推升，在一定程度上推动了房价的上涨，虽然公司现有项目具有相对的土地成本优势，对开发经营较为有利，但土地价格上涨会增加未来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。同时，近几年建材价格和人工成本亦有一定波动，直接导致房地产建安成本上升，如果房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大，势必会挤压公司的利润空间，导致公司达不到预期盈利水平。

5、工程质量风险

公司在房地产项目开发过程中，如果楼宇的施工质量不能满足客户的需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损害；如果公司将项目开发过程主要以出包的方式，交由其他单位负责施工及监理，由于管理的不到位和承包商未能保证项目的开发进度和开发质量的原因也会给公司带来产品质量风险。

（四）管理风险

1、公司管理水平无法适应业务快速发展的风险

公司近年来经营情况良好，公司规模、经营业绩等方面得到稳步提升。未来，公司预期仍将保持良好发展的趋势。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。公司计划在未来继续通过股权收购等方式在更多区域获取项目资源，倘若公司未能建立规范有效的控制机制，在人力资源保障、风险控制、项目管理、子公司管理等方面不能同步跟进，将会对公司业务开展、公司品牌产生一定影响。

2、实际控制人不当控制的风险

截至 2016 年 9 月 30 日，公司控股股东为阳光集团，阳光集团及其全资子公司东方信隆、一致行动人康田实业合计持有公司 41.42%的股份；公司实际控制人为吴洁女士，享有公司控股股东阳光集团 89.34%的表决权。虽然公司已经建立了《股东大会议事规则》、《董事局议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作制度》以及《关联交易决策及实施制度》、《独立董事工作制度》等各项内控制度，从制度安排上可以避免实际控制人不当控制现象的发生，且自公司成立以来也未发生控股股东及实际控制人损害公司和其他股东利益的现象，但实际控制人仍有可能通过行使表决权等方式对公司的经营和财务决策、重大人事任免和利润分配等重大问题施加影响，从而出现影响公司经营决策的科学性和合理性、进而影响公司及其他股东利益的情形。

（五）公司股价波动的风险

股票市场价格波动不仅取决于上市公司的发展战略和经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等众多因素的影响，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。因此，对本次交易事项本身的阐述和分析不能完全揭示投资者进行证券投资所面临的全部风险，上市公司的股价存在波动的风险。针对上述情况，上市公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《上市规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露有可能影响上市公司股票价格的重大信息供投资者做出投资判断。

（六）摊薄即期回报的风险

根据立信中联出具的《备考审阅报告》，最近一年一期，上市公司于本次交易完成后的备考归属于母公司所有者的净利润和每股收益指标变动如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度	
	交易前	备考	交易前	备考
净利润	50,223.70	11,464.13	173,271.79	163,978.66
归属于母公司	36,343.97	1,797.09	141,820.49	130,108.92

所有者净利润				
基本每股收益 (元/股)	0.09	0.0044	0.44	0.4012
稀释每股收益 (元/股)	0.09	0.0044	0.43	0.3979

本次交易完成后，上市公司存在每股收益短期内被摊薄的可能情况。提请投资者关注本次重大资产重组可能摊薄即期回报的风险。

（七）标的公司存货减值风险

标的公司存货主要系房地产项目的开发成本和开发产品。根据各地标的公司的项目销售进度，待售项目主要集中在杭州、成都、南昌等房地产市场活跃的城市。在全国房地产调控的背景下，近期各地又分别推出限购政策，可能使当地购房需求受到抑制，房价逐步下降，从而导致标的公司存货发生减值，从而影响标的公司的盈利能力。

（八）诉讼与仲裁风险

本次交易完成后，公司将成为覆盖福建、浙江、四川、江西、湖北等各大省会，集住宅、商业地产等综合性开发于一体的房地产开发企业。公司下辖多个子公司，涉及住宅、商业地产等各个环节，可能因为施工、销售等引起潜在的诉讼或仲裁风险，将可能对公司的生产经营、财务状况产生一定的影响。

（九）不可抗力风险

自然灾害、战争以及其他突发性事件可能会对本次交易的标的资产、公司的财产、人员造成损害，并有可能影响本次交易的进程及公司的正常生产经营。此类不可抗力发生可能会给公司增加额外成本，从而影响公司的盈利水平。

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、房地产行业发展中长期向好

房地产行业作为我国国民经济的重要组成部分，其在拉动投资、促进消费、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。从长远角度来看，随着我国城市化进程的推进、城市建设速度的加快、城市规模和质量提高，城镇化率提升带来的大量新增城市人口及旧城改造等都将催生大量的住房需求。与此同时，中央政府提出的“收入倍增计划”及“消费升级”也将有效提升居民购买力及改善性住房需求。综合而言，城市人口不断增加和居民可支配收入水平不断提高、土地供应持续偏紧等决定了支撑房地产行业发展的根本性因素并未发生转变，这将推动房地产行业中长期平稳健康发展。

2、聚焦深耕，集团“3+1+X”战略布局全面升级

上市公司积极采取措施应对外部环境的变化，并致力坚持一个可供长期坚持的策略，无论市场波动或平稳，该策略都能适用并能穿越周期，确保上市公司在复杂的市场形势里沉着应对、谋篇布局、迎接挑战、自我提升。

上市公司始终坚持“精准投资、高效运营、适销产品”的核心竞争策略，全面推进“守正出新，房地产+”的创新驱动战略，着力打造和提升企业的投资、营运及产品能力。在坚定实施“区域聚焦、深耕发展”的发展战略基础上，2016年公司灵活采用土地公开市场招拍挂、并购项目公司股权、联合开发等多元化手段购地，全面升级“3+1+X”（长三角、京津冀、珠三角+大福建+战略城市点）战略布局，上市公司在领跑大福建的同时，着力深耕长三角、京津冀和珠三角三大核心区域，并择机进入战略机会城市，以进一步树立和提升“阳光城”的品牌力，力争发展成为具有综合竞争力的跨区域大型地产运营商。

3、标的公司区域优势凸显，未来增长潜力较大

上市公司本次交易拟购买的资产为物产中大全资子公司及控股子公司下的 15 家公司股权，其中大部分均为房地产开发公司，相关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经验。

目前标的公司持有的物业主要分布在浙江杭州、四川成都、湖北武汉、江西南昌等长江沿线城市，现已渐成规模和体系，所对应项目区位优势凸显，具有绿色生态、人气汇集、教育配套等综合价值。随着我国城镇化加速以及人均可支配收入的不断提升，依托地区经济的高速发展，标的公司的未来发展潜力较大。

（二）本次交易的目的

1、有利于上市公司实施“3+1+X”战略布局

上市公司通过此次收购，有利于上市公司扩大全国范围内的业务布局，为进一步做大做强地产业务奠定了坚实基础。此外，本次交易可增加公司在长江沿线城市的战略布局，有利于上市公司实施“3+1+X”（长三角、京津冀、珠三角+大福建+战略城市点）的发展战略，灵活利用多种手段多元化、有节奏地获取新的项目资源。随着上市公司战略实施的不断推进，上市公司将受益于全国化的广泛、均衡布局，实现对高产能城市的大范围覆盖的同时，使上市公司充分享受到结构性回暖的红利，最终保障销售业绩的稳定或快速增长。

2、有利于进一步提高上市公司的综合竞争力

通过本次交易，上市公司的总资产规模、归属于母公司股东权益规模以及总收入水平均将大幅上升，有利于进一步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，为上市公司扩大市场占有率奠定坚实基础，从而增强上市公司抗风险能力和可持续发展能力。

二、本次交易的决策过程

本次交易实施前尚需取得相关权力机构的批准，取得批准前本次交易方案不得实施。本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序如下：

（一）本次交易已履行的批准程序

1、上市公司相关的批准和授权

2017年1月5日，阳光城召开第八届董事局第八十九次会议，审议通过了《关于公司本次重大资产重组方案的议案》等本次重组的相关议案，并同意将相关议案提交阳光城股东大会审议表决。

2、交易对方及其控股股东的批准和授权

(1) 2016年8月24日，中大地产、物产实业、物产民爆作出有效董事会决议/或执行董事决定，同意本次交易相关事项；

(2) 2016年9月26日，物产中大召开第八届董事会第五次会议，审议通过了本次交易相关议案；

(3) 2016年9月26日，中大地产、物产实业、物产民爆作出有效股东会决议/或股东决定，同意本次交易相关事项；

(4) 2016年10月13日，物产中大召开2016年第二次临时股东大会，审议通过了本次交易相关议案。

(二) 本次交易尚需履行的批准程序

1、本次重大资产购买尚需上市公司股东大会审议通过；

2、其他必需的审批、备案或授权（如有）。

上述批准或核准均为本次交易实施的前提条件。该等前提条件能否达成以及达成时间存在不确定性，因此本次交易方案能否最终成功实施存在不确定性。

三、本次交易的具体方案

(一) 本次交易方案概述

本次交易方案为上市公司拟以 13.51 亿元现金收购物产中大全资子公司中大地产、物产实业及控股子公司物产民爆挂牌出售的中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包，同时承接物产中大及子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店截至 2016 年 11 月 29 日的应收债权 91.18 亿元。本次交易

总成交金额（包括股权竞得价款及承接债权金额）为 104.69 亿元。

（二）交易对方

本次交易的交易对方为中大地产、物产实业和物产民爆。

（三）标的资产

本次交易的标的资产是指中大地产持有的 14 家公司股权（包括：中大圣马 50%股权、中大正能量 98.2%股权、武汉巡司河 85%股权、武汉十里 85%股权、思源科技 85%股权、成都浙中大 98.11%股权、中大南昌 70%股权、宁波汽车城 100%股权、富阳中大 93.5%股权、中大上虞 98.2%股权、中地投资 85%股权、南昌圣马 60%股权、南昌中大 90%股权、银泰城购物中心 49%股权）以及物产实业和物产民爆分别持有的物产良渚 90%和 10%股权共同组成一个股权资产包；以及物产中大及其子公司截至 2016 年 11 月 29 日对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店合计 91.18 亿元的应收债权。

（四）交易方式

本次交易为上市公司在浙江产交所通过网络竞价（多次报价）方式竞得中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包，同时承接物产中大及子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店截至 2016 年 11 月 29 日的应收债权 91.18 亿元。

（五）交易对价及支付方式

1、交易价格

本次交易总成交金额(包括股权竞得价款及承接债权金额)为 104.69 亿元，包括中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包 13.51 亿元（阳光城以此最高报价竞得资产），及物产中大及子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店的应收债权 91.18 亿元。

标的资产中各家公司股权的转让价格分别为：

（1）中大圣马 50%股权的转让价格为-18,478.12 万元；

- (2) 中大正能量 98.2%股权的转让价格为 21,859.19 万元;
- (3) 武汉巡司河 85%股权的转让价格为 12,991.09 万元;
- (4) 武汉十里 85%股权的转让价格为 41,614.33 万元;
- (5) 思源科技 85%股权的转让价格为 9,343.05 万元;
- (6) 成都浙中大 98.11%股权的转让价格为 44,826.80 万元;
- (7) 中大南昌 70%股权的转让价格为 51,501.47 万元;
- (8) 宁波汽车城 100%股权的转让价格为-9,885.86 万元;
- (9) 富阳中大 93.5%股权的转让价格为-35,645.97 万元;
- (10) 中大上虞 98.2%股权的转让价格为 5,792.77 万元;
- (11) 中地投资 85%股权的转让价格为-3,171.35 万元;
- (12) 南昌圣马 60%股权的转让价格为 2,464.11 万元;
- (13) 南昌中大 90%股权的转让价格为 5,936.75 万元;
- (14) 银泰城购物中心 49%股权的转让价格为 2,532.81 万元;
- (15) 物产良渚 90%、10%股权的转让价格分别为 3,095.05 万元和 343.89 万元。

根据本次交易相关合同约定,阳光城受让物产中大及子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店截至相关合同签订日(即 2016 年 11 月 29 日)的应收债权 91.18 亿元,上述应收债权金额已经《中大地产及物产实业与标的公司关于资金拆借的债权债务专项审计报告》(立信中联专审字(2016)VIII-0008 号)确认。

2、支付方式

本次交易的支付方式为现金支付。本次交易不涉及发行股份购买资产等非现金支付方式,不涉及募集配套资金事项。

（六）过渡期间损益安排

过渡期内，各标的公司的净资产变化不再进行审计清算，其损益由上市公司按照受让股权比例享有和承担，在 2016 年 3 月 31 日至相关合同签订日（即 2016 年 11 月 29 日）期间，标的公司向转让方已分配的利润除外（该等已向转让方分配的利润归交易对方所有）。

（七）标的资产交割安排

满足合同约定的前提条件下，在不迟于阳光城付清全部转让价款 13.51 亿元且清偿相关合同项下全部债务（即 91.18 亿元）及相应利息后的 20 个工作日内办理完毕 15 家标的公司的股权变更登记手续。登记机关办理完毕 15 家标的公司的股权变更登记手续之日，视为产权交易完成之日。

（八）债权债务的处理

1、经中大地产、物产实业与标的公司及其项下投资的富阳中大酒店相互对账后分别确认，截至2016年8月31日，中大地产、物产实业应收标的公司及其项下投资的富阳中大酒店的借款本息合计为人民币9,118,187,825.41元（以下简称“暂计借款”）。中大地产、物产实业于截至《产权交易合同》签订日应收标的公司及其项下投资企业的借款本息额，将由中大地产、物产实业在《产权交易合同》签订日后的十（10）个工作日内与标的公司及其项下投资的富阳中大酒店另行对账确认。

根据《中大地产及物产实业与标的公司关于资金拆借的债权债务专项审计报告》（立信中联专审字（2016）VIII-0008号），阳光城受让物产中大及子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店截至相关合同签订日（即2016年11月29日）的应收债权金额为91.18亿元。明细如下：

公司名称	资金出借方	借款形式	借款利率	截至 11 月 29 日借款情况	
				借款本金（元）	借款利息（元）
成都浙中大	中大地产	往来款	6%	61,666,600.00	4,036,800.00
成都浙中大	中大地产	委托贷款	6%	1,150,000,000.00	14,308,333.33
富阳中大	中大地产	往来款	6%	873,000,000.00	4,874,500.00

富阳中大	中大地产	委托贷款	6%	2,129,500,000.00	25,360,833.32
中大圣马	中大地产	往来款	6%	515,229,600.00	20,623,900.00
中大圣马	中大地产	委托贷款	6%	1,180,000,000.00	13,766,666.67
中地投资	中大地产	往来款	6%	131,410,000.00	-
中地投资	中大地产	小额代垫款	-	710,399.08	-
中大正能量	中大地产	往来款	6%	-	86,500.00
中大正能量	中大地产	委托贷款	6%	599,500,000.00	6,994,166.67
中大上虞	中大地产	往来款	6%	89,435,600.00	6,713,700.00
中大上虞	中大地产	委托贷款	6%	550,000,000.00	6,416,666.66
宁波汽车城	中大地产	往来款	6%	391,000,000.00	3,866,600.00
武汉十里	中大地产	往来款	6%	204,601,400.00	-
武汉十里	中大地产	委托贷款	6%	550,000,000.00	6,416,666.66
中大南昌	中大地产	往来款	6%	196,629,800.00	5,048,700.00
富阳中大酒店	中大地产	委托贷款	6%	90,000,000.00	1,050,000.00
物产良渚	物产实业	往来款	6%	280,000,000.00	5,646,666.67
合 计				8,992,683,399.08	125,210,699.98

2、经对账确认的标的公司及其项下投资的富阳中大酒店于截至《产权交易合同》签订日对中大地产、物产实业所负的借款本息（含截至《产权交易合同》签订日的利息和/或资金占用费，以下简称“标的借款”，该借款于《产权交易合同》签订日后不再依原有债权债务文件向标的公司及其投资企业计算利息和/或资金成本费用），由阳光城和标的公司及其投资企业共同连带偿还给中大地产和物产实业。与标的借款相关的各方（含债权人、债务人及阳光城）在签订《产权交易合同》的同时，须另行签订相应的《借款偿还协议》。

3、除前述借款债务外，15家标的公司及其投资企业原有其它债权债务由本次产权交易转让完成后的15家标的公司及其投资企业承继，并由阳光城依其受让的股权比例享有相应的股东权利、承担相应的股东义务。

4、本次转让标的的转让应事先告知标的公司的贷款人（金融机构）并取得其同意，若因转让方未告知标的公司的贷款人（金融机构）本次转让事项或未事先获得其同意而导致标的公司被贷款人（金融机构）要求增加或变换担保保障措施和/或提前还贷和/或承担相应违约责任的，该等后果及责任均由阳光城及本次

产权交易转让完成后的标的公司承担及处理。

5、截至产权交易合同签订之日交易对方为标的公司的金融机构借款提供的所有担保，由受让方负责在《产权交易合同》签订日后的六（6）个月内以清偿借款、更换担保等方式全部解除。在解除前，由阳光城向交易对方提供经交易对方认可的反担保，并在《产权交易合同》签订之日由担保人与交易对方、债务人签妥反担保文件。在交易对方解除担保或阳光城向交易对方提供的反担保措施设置完毕（以转让方取得担保权为认定标准）之前，若交易对方被金融机构要求为转让标的公司的借款清偿履行担保责任的，则一经交易对方通知，阳光城即有义务在转让方通知要求的期限内为标的公司代偿借款或向标的公司提供足额资金用于标的公司清偿金融机构借款，否则即视为阳光城违约，阳光城须承担相应的违约责任。

6、相关合同签订日起 5 个工作日之次日起，中大地产、物产实业对标的公司及物产中大控股子公司富阳中大酒店的所有应收债权金额将由中大地产、物产实业按照年 7%的利率计收利息。

（九）员工安置方案

1、对与标的公司及富阳中大酒店签订劳动合同的员工，依下述方式予以安置：

对与标的公司及富阳中大酒店签订劳动合同的员工，因标的公司股权转让不影响其所签订的劳动合同的效力及履行，因此，由标的公司继续履行与该等员工签订的劳动合同，工资薪酬、保险福利等待遇原则上均应保持不变，阳光城考察后确需变化的应符合已签订的劳动合同及劳动合同法的规定。

2、对与中大地产公司签订劳动合同并被委派到标的公司及富阳中大酒店工作或任职的员工，如果员工愿意另谋职业，或者愿意继续在标的公司工作或任职且被标的公司聘用的，则中大地产或物产实业与该等员工按终止或解除劳动合同的方式进行安置；如果员工满足相关条件，并且选择内部退养的，则按规定办理内部退养手续；如果其选择由中大地产或物产实业另行安排工作的，则由中大地产或物产实业统筹安排其竞聘工作岗位，劳动合同继续履行。

3、对由标的公司及富阳中大酒店聘用的退休人员、劳务人员，由标的公司按所签订的合同执行。

4、就在本次交易中与标的公司及富阳中大酒店维持、保留劳动合同关系的员工，阳光城于转让标的完成股权交割后的二（2）年内或标的公司既有项目开发完毕前（以该两个期限中较晚届满的期限为准）不得无正当理由解除、终止标的公司及富阳中大酒店与该等员工的劳动合同关系。

5、对于非因本人原因从中大地产、物产实业及其下属公司（含标的公司）被安排到标的公司工作的员工，原公司未支付经济补偿，本次交易后，标的公司与该等员工依法终止或解除劳动合同时，标的公司应把员工在原公司的工作年限合并计算为标的公司的工作年限，并依法支付经济补偿。

6、自标的公司完成股权交割之日起，阳光城有义务促成标的公司按照合同约定，遵守、落实员工安置相关事宜，否则即视为阳光城违约，阳光城须承担相应的违约责任。

（十）本次交易标的股权评估情况简要介绍

根据万邦评估出具的《评估报告》（万邦评报（2016）209 号和万邦评报（2016）210 号），本次评估以 2016 年 9 月 30 日为评估基准日，对银泰城购物中心采用资产基础法和收益法进行评估，对其他标的公司均采用资产基础法进行评估，本次交易股权资产包的评估值为 139,157.55 万元，较账面价值-366.93 万元，评估增值 139,524.48 万元，略高于浙江产交所通过网络竞价确定的标的股权的摘牌最终价格 135,120.00 万元。标的股权评估具体情况如下表所示：

单位：万元						
序号	标的资产	持股比例	账面值	评估值	增值额	增值率
1	中大圣马	50.00%	-22,624.66	-18,199.70	4,424.96	19.56%
2	中大正能量	98.20%	13,814.50	23,179.03	9,364.52	67.79%
3	武汉巡司河	85.00%	9,936.82	13,296.84	3,360.02	33.81%
4	武汉十里	85.00%	-1,996.16	42,896.72	44,892.89	2,248.96%
5	思源科技	85.00%	1,703.48	9,275.45	7,571.96	444.50%
6	成都浙中大	98.11%	32,748.10	47,332.55	14,584.44	44.54%
7	中大南昌	70.00%	7,428.85	49,788.38	42,359.53	570.20%

8	宁波汽车城	100.00%	-13,420.42	-11,158.58	2,261.84	16.85%
9	富阳中大	93.50%	-38,496.29	-35,461.26	3,035.03	7.88%
10	中大上虞	98.20%	5,013.86	4,969.94	-43.93	-0.88%
11	中地投资	85.00%	-3,179.04	-3,180.14	-1.10	-0.03%
12	南昌圣马	60.00%	1,748.28	2,218.82	470.54	26.91%
13	南昌中大	90.00%	3,664.33	5,537.68	1,873.36	51.12%
14	银泰城购物中心	49.00%	1,241.00	3,093.37	1,852.37	149.27%
15	物产良渚	100.00%	2,050.43	5,568.48	3,518.05	171.58%
合计			-366.93	139,157.55	139,524.48	38,025.20%

注：上表中账面价值为标的公司净资产乘以对应交易对方的持股比例。

四、本次交易不构成关联交易

本次交易对方为物产中大全资子公司中大地产、物产实业和控股子公司物产民爆，交易各方均为独立的法人实体，上市公司及上市公司控股股东与标的公司及其控股股东间不存在关联关系，因此本次收购不构成关联交易。

五、本次交易构成重大资产重组

本次交易总成交金额（包括股权竞得价款及承接债权金额）为104.69亿元，上市公司2015年12月31日经审计合并报表归属于母公司所有者权益为120.14亿元，以交易总成交金额104.69亿元计算，本次交易总成交金额占上市公司2015年12月31日的净资产比例达到87.14%，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。

本次交易为现金收购，根据《重组管理办法》相关规定，本次交易无需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

六、本次交易不构成重组上市

本次交易为现金收购，不涉及上市公司股权变动。本次交易完成后，福建阳光集团有限公司仍为阳光城控股股东，吴洁女士仍为阳光城实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的借壳上市。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对公司业务的影响

上市公司主要从事房地产开发、商业运营业务。上市公司将坚定不移地实施“3+1+X”战略布局，基于对城市的环境及土地的未来发展深层次的考量，重点布局最具发展潜力的成长性城市。上市公司将继续深耕大本营福建区域，进一步提升市场份额，充分发挥区域龙头优势实现稳健增长。同时，上市公司聚焦长三角、京津冀、珠三角三个增长极，加强和提升运营管理复制输出能力，在已进入的区域深耕发展，坚持把城市做精做透，把产品线做长做强；同时关注和切入有市场容量且有潜力的战略机会城市，不断扩大公司区域品牌影响力。

上市公司通过本次交易取得中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权，标的公司持有的物业主要分布在浙江杭州、四川成都、湖北武汉、江西南昌等长江沿线城市，现已渐成规模和体系，通过收购可增加上市公司在长江沿线城市的战略布局，有利于上市公司实施“3+1+X”的发展战略，灵活利用多种手段多元化、有节奏地获取新的项目资源。

（二）本次交易对公司盈利能力的影响

根据立信中联出具的《备考审阅报告》（立信中联审字（2017）D-0001 号），本次交易前后上市公司的主要经营业绩指标如下表所示：

项目	单位：万元			
	2016 年 9 月 30 日/2016 年 1-9 月		2015 年 12 月 31 日/2015 年	
	本次交易前	本次交易后（备考合并）	本次交易前	本次交易后（备考合并）
总资产	11,210,912.03	12,965,068.44	7,017,329.66	8,982,192.33
总负债	9,490,595.72	11,274,818.56	5,643,119.45	7,591,964.42
归属母公司股东权益	1,223,513.92	1,180,190.90	1,201,447.94	1,192,504.09
营业收入	745,907.35	1,033,642.20	2,237,996.92	2,567,274.14
净利润	50,223.70	11,464.13	173,271.79	163,978.66
归属母公司所有者净利润	36,343.97	1,797.09	141,820.49	130,108.92
基本每股收益（元/股）	0.09	0.0044	0.44	0.4012

通过本次交易，上市公司的总资产规模、归属于母公司股东权益规模、总收

入规模有所上升，有利于进一步提升公司的市场拓展能力综合竞争实力，为上市公司扩大市场占有率奠定坚实基础。同时，本次交易有利于进一步完善上市公司规范化管理，增强上市公司抗风险能力和可持续发展能力。

（三）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易拟以现金方式收购标的资产，不涉及上市公司发行股份，本次交易对上市公司股权结构不产生影响。

第二节 上市公司基本情况

一、上市公司概况

公司名称	阳光城集团股份有限公司
公司英文名称	Yango Group Co., Ltd.
股票简称	阳光城
股票代码	000671.SZ
成立时间	1991 年 8 月 12 日
统一社会信用代码	91350000158164371W
注册地址	福州市经济技术开发区星发路 8 号
注册资本	4,050,073,315 元人民币
总股本	4,048,235,915 股
法定代表人	林腾蛟
董事会秘书	廖剑锋
办公地址	上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 A 栋 15 层
邮政编码	350015/200137
联系电话	0591-83353145/021-80328621
传真	0591-88089227/021-80328600
电子邮件	000671@yango.com.cn; sunshine000671@163.com
公司网站	http://www.yango.com.cn

二、历史沿革及股本变动情况

(一) 阳光城改制与设立情况

公司前身为 1991 年 8 月成立的福建省石狮新发股份有限公司。石狮新发是由福建省新湖集团公司、石狮新湖工贸公司和石狮市开发企业（服装）有限公司三家乡镇企业联合发起，经福建省体改委闽体改[1991]010 号文批准成立，并经

中国人民银行福建省分行闽银函[1991]118 号文批准，采用募集方式设立的股份制企业，设立时总股本为 8,000,000 股，注册资本 800 万元。上市公司设立时的股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
发起人股	300.00	37.50
募集法人股	18.00	2.25
内部职工股	482.00	60.25
合计	800.00	100.00

（二）阳光城上市前历次股权变动情况

石狮新发设立后，经过 1992 年的增资扩股及配股、1993 年的增资扩股及股权转让、1994 年的资本公积金转增股本及吸收合并、1995 年的配股后，首次公开发行并上市前的股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
发起人股	1,921.60	36.13
募集法人股	2,011.03	37.81
内部职工股	1,385.95	26.06
合计	5,318.58	100.00

（三）深交所挂牌上市

根据福建省体改委函[1996]13 号和福建省证券委闽证委[1996]18 号文，石狮新发内部职工持有的 1,385.95 万股使用福建省 1995 年股票发行额度上市，并转为社会公众股。经中国证监会证监发字[1996]375 号文批准，并根据深交所深证发[1996]第 482 号《上市通知书》，石狮新发于 1996 年 12 月 18 日在深交所上市。

上市完成后，石狮新发的股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、非流通股份	3,932.63	73.94
发起人股	1,921.60	36.13
募集法人股	2,011.03	37.81
二、可流通股份	1,385.95	26.06

人民币普通股	1,385.95	26.06
合计	5,318.58	100.00

上市完成后，石狮新发的前十大股东情况如下：

序号	股东名称	股东性质	股份数量 (万股)	股份比例 (%)
1	福建省新湖集团公司	境内非国有法人	1,569.60	29.51
2	福建省华恒鞋帽进出口公司	境内非国有法人	810.54	15.24
3	泉州元鸿手袋鞋帽厂	境内非国有法人	351.26	6.60
4	石狮市仕林服装工艺厂	境内非国有法人	274.78	5.17
5	石狮市闽南羽绒服装厂	境内非国有法人	274.78	5.17
6	深圳松明机械工业有限公司	境内非国有法人	193.68	4.24
7	福建省石狮新湖工贸公司	境内非国有法人	192.00	3.61
8	石狮市开发企业服装有限公司	境内非国有法人	168.00	3.01
9	泉州市华龙制鞋厂	境内非国有法人	54.95	1.03
10	王伟传	境内自然人	24.77	0.47
合计			3,914.36	74.05

(四) 上市后历次股权变动情况

1、1997 年，实施分红

经石狮新发第七届股东大会审议通过，石狮新发于 1997 年 7 月 25 日实施 1996 年度利润分配方案，以截至 1996 年 12 月 31 日石狮新发总股本为基数，向全体股东按每 10 股送 2 股红股，共送红股 10,637,154 股。

本次送红股完成后，石狮新发总股本增至 63,822,924 股，股本结构如下：

股份类别	股份数量 (万股)	股份比例 (%)
一、非流通股份	4,719.15	73.94
发起人股	2,305.92	36.13
募集法人股	2,413.23	37.81
二、可流通股份	1,663.14	26.06
人民币普通股	1,663.14	26.06
合计	6,382.29	100.00

2、1998 年，实施配股

经福建省证券监督管理委员会闽证监[1998]9号文批准，并经中国证监会证监上字[1998]39号文复审通过，石狮新发于1998年6月15日实施了配股方案，以每股7.50元的价格向流通股股东配售4,157,856股，全部非流通股股东均放弃配股。本次配股募集资金总额31,183,920.00元，扣除配股相关费用1,009,449.93元后，募集资金净额为30,174,470.07元。经厦门会计师事务所[1998]厦会验字第01号验资报告审验，截至1998年7月13日上述配股募集资金已全部到位。

本次配股完成后，石狮新发总股本增至67,980,780股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、非流通股份	4,719.15	69.42
发起人股	2,305.92	33.92
募集法人股	2,413.23	35.50
二、可流通股份	2,078.93	30.58
人民币普通股	2,078.93	30.58
合计	6,798.08	100.00

3、1999年，实施分红和公积金转增股本

经石狮新发第七届股东大会审议通过，石狮新发于1999年4月12日实施了1998年度利润分配方案，以截至1998年12月31日石狮新发总股本为基数，向全体股东每10股送2股红股，同时实施资本公积金转增股本方案，向全体股东每10股转增2股。

本次送红股和资本公积转增股本完成后，石狮新发总股本增至95,173,092股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、非流通股份	6,606.81	69.42
发起人股	3,228.29	33.92
募集法人股	3,378.52	35.50
二、可流通股份	2,910.50	30.58
人民币普通股	2,910.50	30.58
合计	9,517.31	100.00

4、2002 年，大股东股权转让及公司更名

2002 年 4 月 12 日，石狮新发第一大股东福建省新潮集团公司与阳光投资（“福建阳光投资有限公司”后更名为“福建阳光集团有限公司”）签订《股权转让协议》，将持有的石狮新发法人股 26,369,280 股转让给阳光集团，转让价格为每股 1.93 元，转让总金额为人民币 5,083 万元。2002 年 5 月 20 日，双方完成股权过户。本次股权转让完成后，阳光集团持有石狮新发 26,369,280 股法人股，占总股本的比例为 27.71%，成为石狮新发第一大股东，福建省新潮集团公司不再持有石狮新发的股份。

本次股权转让完成后，石狮新发的前十大股东情况如下：

序号	股东名称	股东性质	股份数量 (万股)	股份比例 (%)
1	福建阳光投资有限公司	境内非国有法人	2,636.93	27.71
2	福建华恒鞋帽进出口公司	境内非国有法人	1,361.71	14.31
3	泉州元鸿手袋鞋帽厂	境内非国有法人	590.11	6.20
4	福建省新潮集团科技信息中心	境内非国有法人	379.65	3.99
5	福建省石狮市华新经济发展公司	境内非国有法人	377.63	3.97
6	北京瑞令商贸有限责任公司	境内非国有法人	255.63	2.69
7	福建省石狮市闽南羽绒服装厂	境内非国有法人	206.00	2.16
8	无锡市华信投资管理有限公司	境内非国有法人	200.55	2.11
9	福建省石狮市迅达运输公司	境内非国有法人	154.00	1.62
10	上海普劳工贸有限公司	境内非国有法人	130.00	1.37
合计			6,292.21	66.11

本次股权转让及控股股东变更完成后，经 2002 年度股东大会审议通过，上市公司于 2004 年 2 月 17 日更名为“福建阳光实业发展股份有限公司”（以下简称“阳光发展”）。2004 年 3 月 19 日，经深交所核准，上市公司股票简称由“石狮新发”变更为“阳光发展”，股票代码不变，为“000671”。

5、2006 年，实施股权分置改革

（1）阳光集团收购公司股权

2006 年，深圳证券交易所将阳光发展列入第二十四批股权分置改革的上市

公司。由于上市公司第一大股东阳光集团持有的公司股份已全部质押给银行，为尽快推进公司股权分置改革工作，阳光集团通过受让公司第三大股东杭州哲慧投资顾问有限公司所持有的阳光发展股份，为实现向流通股东执行对价安排创造条件和提供来源。根据阳光集团与杭州哲慧签署的《股份转让协议书》，杭州哲慧以每股 3.3 元的转让价格将其持有的 5,316,337 股非流通股（占阳光发展当时总股本的 5.59%）转让给阳光集团，合计转让价款为 17,543,912 元。

2006 年 5 月 19 日，阳光发展召开股权分置改革相关股东大会，审议通过了《公司股权分置改革方案》。2006 年 6 月，中国证监会作出了《关于同意豁免福建阳光集团有限公司要约收购福建阳光实业发展股份有限公司股份义务的批复》（证监公司字[2006]107 号），同意豁免阳光集团因增持阳光发展 5,316,337 股而应履行的要约收购义务。

在股东大会审议通过股权分置改革方案及中国证监会豁免邀约收购义务后，阳光集团与杭州哲慧完成了本次股权转让。交易完成后，阳光集团持有阳光发展 31,685,617 股，持股比例为 33.29%，为阳光发展第一大股东，杭州哲慧不再持有阳光发展股份。

（2）实施股权分置改革

2006 年 5 月 19 日，阳光发展召开股权分置改革相关股东大会，审议通过了《公司股权分置改革方案》。2006 年 7 月 17 日，阳光发展实施了股权分置改革方案：以股权分置改革前的流通总股本 29,104,995 股为基数，由非流通股股东向方案实施股份变更登记日（2006 年 7 月 14 日）登记在册的流通股股东按每 10 股送 1 股，原非流通股股东向流通股股东共执行 2,910,499 股的对价安排，原非流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股。

股权分置改革完成后，阳光发展股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	6,315.76	66.36
国家持股	—	—
国有法人持股	—	—
境内非国有法人持股	6,315.76	66.36

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
境内自然人持股	-	-
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	3,201.55	33.64
人民币普通股	3,201.55	33.64
合计	9,517.31	100.00

6、2008 年，定向发行股份购买资产

2008 年 12 月 8 日，根据中国证监会证监许可字[2008]1338 号《关于核准福建阳光实业发展股份有限公司向福建阳光集团有限公司、福建省东方投资担保有限公司、福建康田实业有限公司发行股份购买资产的批复》，核准上市公司以每股 14.80 元的价格向阳光集团发行 9,778,121 股人民币普通股、向阳光集团子公司东方信隆（“福建省东方投资担保有限公司”后更名为“东方信隆融资担保有限公司”、“东方信隆资产管理有限公司”）发行 35,459,341 股人民币普通股、向阳光集团一致行动人康田实业（“福建康田实业有限公司”后更名为“福建康田实业集团有限公司”）发行 27,091,179 股人民币普通股购买上述发行对象的相关资产。

福建立信闽都会计师事务所有限责任公司对上述发行股份购买资产的募集资金进行了审验，根据闽信审字（2008）G78 号《验资报告》，截至 2008 年 12 月 15 日，上市公司已收到股东认购的新增股本合计人民币 72,328,641.00 元，其中阳光集团以其持有的福州汇友房地产开发有限公司 100.00%股权作为出资，出资额为人民币 9,778,121.00 元；东方信隆以其持有的福建阳光房地产开发有限公司 49.00%股权作为出资，出资额为人民币 35,459,341.00 元；康田实业以其持有的福州开发区华康实业有限公司 59.70%股权和福州康嘉房地产开发有限公司 100%股权作为出资，出资额为人民币 27,091,179.00 元。公司于 2008 年 12 月 15 日就发行股份购买资产事宜办理完成新增 72,328,641 股股份的登记手续。

本次定向发行股份购买资产完成后，公司总股本增至 167,501,733 股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	11,792.60	70.40
国家持股	—	—
国有法人持股	—	—
境内非国有法人持股	11,792.16	70.40
境内自然人持股	0.44	0.00
外资持股	—	—
二、无限售条件股份	4,957.57	29.60
人民币普通股	4,957.57	29.60
合计	16,750.17	100.00

经 2008 年年度股东大会审议批准，上市公司于 2009 年 5 月 20 日更名为“阳光城集团股份有限公司”。2009 年 6 月 1 日，经深交所核准，上市公司股票简称由“阳光发展”变更为“阳光城”，股票代码不变，为“000671”。

7、2010 年，资本公积转增股本

经上市公司 2009 年度股东大会审议通过，阳光城于 2010 年 4 月 19 日实施了 2009 年度利润分配方案，以截至 2009 年 12 月 31 日的总股本 167,501,733 股为基数，向全体股东以资本公积金每 10 股转增 10 股的方案。

本次资本公积转增股本完成后，上市公司总股本增加至 335,003,466 股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	14,626.88	43.66
国家持股	—	—
国有法人持股	—	—
境内非国有法人持股	14,625.90	43.66
境内自然人持股	0.98	0.00
外资持股	—	—
二、无限售条件股份	18,873.46	56.34
人民币普通股	18,873.46	56.34
合计	33,500.35	100.00

8、2010 年，实施分红

经上市公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过，阳光城于 2010 年 9 月 16 日实施了 2010 年度中期权益分派方案，以截至 2010 年 6 月 30 日的总股本 335,003,466 股为基数，向全体股东每 10 股送 6 股红股。

本次送红股完成后，上市公司总股本增加至 536,005,545 股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	23,403.01	43.66
国家持股	—	—
国有法人持股	—	—
境内非国有法人持股	23,401.44	43.66
境内自然人持股	1.57	0.00
外资持股	—	—
二、无限售条件股份	30,197.54	56.34
人民币普通股	30,197.54	56.34
合计	53,600.55	100.00

9、2013 年，实施分红和资本公积转增股本

经上市公司 2012 年年度股东大会审议通过，阳光城于 2013 年 5 月 14 日实施了 2012 年度利润分配方案，以截至 2012 年 12 月 31 日的上市公司总股本 536,005,545 股为基数，向全体股东每 10 股送 6 股红股，同时实施资本公积金转增股本方案，向全体股东每 10 股转增 3 股。

本次送红股和资本公积转增股本完成后，上市公司总股本增加至 1,018,410,535 股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	901.11	0.88
国家持股	—	—
国有法人持股	—	—
境内非国有法人持股	486.93	0.48
境内自然人持股	414.18	0.41
外资持股	—	—
二、无限售条件股份	100,939.94	99.12
人民币普通股	100,939.94	99.12

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
合计	101,841.05	100.00

10、2013 年，股权激励第一期行权

根据上市公司 2012 年第四次临时股东大会决议通过的《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》及相关调整方案，上市公司股权激励计划第一个行权期经考核合格的激励对象总计可行权 25,621,500 份股票期权（即 25,621,500 股）。截至 2013 年 12 月 31 日，股权激励第一期行权已实施完毕。

上述股票期权行权后，上市公司总股本增加至 1,044,032,035 股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	1,849.39	1.77
国家持股	—	—
国有法人持股	—	—
境内非国有法人持股	486.93	0.47
境内自然人持股	1,362.46	1.30
外资持股	—	—
二、无限售条件股份	102,553.81	98.23
人民币普通股	102,553.81	98.23
合计	104,403.20	100.00

11、2014 年 10 月，股权激励第二期行权（部分）

根据上市公司 2012 年第四次临时股东大会决议通过的《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》及相关调整方案，上市公司股权激励计划第二个行权期经考核合格的激励对象总计可行权 24,196,500 份股票期权（即 24,196,500 股）。截至 2014 年 10 月 28 日，上市公司股权激励计划第二个行权期经考核合格的激励对象累计行权 8,554,500 份股票期权（即 8,554,500 股）。

上述股票期权行权后，上市公司总股本增加至 1,052,586,535 股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	1,944.84	1.85
国家持股	—	—
国有法人持股	—	—
境内非国有法人持股	486.93	0.46
境内自然人持股	1,457.91	1.39
外资持股	—	—
二、无限售条件股份	103,313.82	98.15
人民币普通股	103,313.82	98.15
合计	105,258.65	100.00

12、2014 年 11 月，实施非公开发行

2014 年 7 月 25 日，中国证监会证监许可字[2014]710 号《关于核准阳光城集团股份有限公司非公开发行股票的批复》，核准上市公司非公开发行不超过 228,471,000 股新股。

根据投资者认购情况，本次非公开发行新股合计 228,470,999 股，发行价格 11.38 元/股。其中，招商财富资产管理有限公司获配 22,847,100 股，华夏基金管理有限公司获配 22,847,100 股，建信基金管理有限责任公司获配 22,847,100 股，民生加银基金管理有限公司获配 70,298,769 股，天弘基金管理有限公司获配 50,087,873 股，新华基金管理有限公司获配 39,543,057 股。

根据立信中联 2014 年 10 月 27 日出具的立信中联验字[2014]D-0012 号《验资报告》，本次发行募集资金总额为人民币 2,599,999,968.62 元，扣除发行费用人民币 68,534,160.85 元，募集资金净额为人民币 2,531,465,807.77 元。上市公司于 2014 年 11 月 5 日就非公开发行事宜办理完成新增 228,470,999 股股份的登记手续。

本次非公开发行完成后，上市公司总股本为 1,281,057,534 股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	24,791.94	19.35
国家持股	—	—

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	23,334.03	18.21
境内自然人持股	1,457.91	1.14
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	103,313.82	80.65
人民币普通股	103,313.82	80.65
合计	128,105.75	100.00

13、2015 年 7 月，股权激励第二期行权

根据上市公司 2012 年第四次临时股东大会决议通过的《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》及相关调整方案，上市公司股权激励计划第二个行权期经考核合格的激励对象总计可行权 24,196,500 份股票期权（即 24,196,500 股）。截至 2015 年 7 月，上市公司股权激励计划第二个行权期经考核合格的激励对象累计行权 24,196,500 份股票期权（即 24,196,500 股），已实施完毕。

上述股票期权行权后，上市公司总股本增加至 1,296,699,534 股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	24,936.96	19.23
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	23,334.03	17.99
境内自然人持股	1,602.93	1.24
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	104,732.99	80.77
人民币普通股	104,732.99	80.77
合计	129,669.95	100.00

14、2015 年 9 月，资本公积转增股本

经上市公司 2015 年 9 月 10 日召开的 2012 年第十四次临时股东大会审议通过，阳光城实施 2015 年半年度权益分派方案，以本次分红派息的股权登记日

（2015 年 9 月 18 日）上市公司的总股本 1,296,699,534 股为基数，向全体股东每 10 股转增 15 股。

本次资本公积转增股本完成后，上市公司总股本增加至 3,241,748,835 股，股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、有限售条件股份	62,342.40	19.23
国家持股	—	—
国有法人持股	—	—
境内非国有法人持股	58,335.08	17.99
境内自然人持股	4,007.33	1.24
外资持股	—	—
二、无限售条件股份	261,832.48	80.77
人民币普通股	261,832.48	80.77
合计	324,174.88	100.00

15、2015 年，实施非公开发行

2015 年 11 月 9 日，中国证监会发布《关于核准阳光城集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可字[2015]2480 号），核准上市公司非公开发行不超过 730,519,480 股新股。

根据投资者认购情况，本次非公开发行新股合计 730,519,480 股，发行价格 6.16 元/股。本次非公开发行的发行对象为上海嘉闻，系中民嘉业全资子公司，共认购 730,519,480 股股份。

根据 2015 年 12 月 23 日立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的立信中联验字（2015）D-0054 号《验资报告》，本次发行募集资金总额为人民币 4,499,999,996.80 元，扣除发行费用人民币 48,592,551.89 元，募集资金净额为人民币 4,451,407,444.91 元。上市公司于 2015 年 12 月 30 日就非公开发行事宜办理完成新增 730,519,480 股股份的登记手续，新增股份于 2015 年 12 月 31 日上市。

本次非公开完成发行后，上市公司总股本为 4,014,397,315 股，股本结构如

下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	78,276.60	19.50
国家持股	—	—
国有法人持股	—	—
境内非国有法人持股	74,269.28	18.50
境内自然人持股	4,007.33	1.00
外资持股	—	—
二、无限售条件股份	323,163.13	80.50
人民币普通股	323,163.13	80.50
合计	401,439.73	100.00

16、2013-2015 年，控股股东及实际控制人实施增持股份计划

2013 年 10 月 31 日上市公司发布公告，上市公司控股股东阳光集团及其实际控制人吴洁女士自 2013 年 10 月 30 日起在 12 个月内以自身名义通过二级市场增持公司股份，累计增持比例不超过公司总股本的 2.00%。截至 2014 年 1 月 15 日，上述增持已经实施完成，阳光集团及吴洁女士合计增持公司股份 20,801,857 股，控股股东及实际控制人此次增持股份计划实施完毕。

2014 年 10 月 14 日上市公司发布公告，上市公司控股股东阳光集团及实际控制人吴洁女士自 2014 年 11 月 1 日起在 12 个月内以自身名义通过二级市场增持公司股份，累计增持比例不超过上市公司总股本的 2.00%，并且自 2014 年 11 月 1 日起 6 个月内累计增持公司股票比例不低于公司总股本的 1.50%。

2015 年 4 月 11 日上市公司发布公告，受上市公司股票停牌及定期报告披露等事项的影响，上市公司控股股东及实际控制人上述阶段性增持计划无法在 2015 年 4 月 30 日前实施完成。因此，上市公司控股股东及实际控制人共同承诺，阶段性增持计划的期限在公司股票复牌后顺延，顺延时间不超过 3 个月，其余承诺事项不变。上述承诺变更事项已经上市公司第八届董事局第二十三次会议和 2015 年第五次临时股东大会审议通过。

2015 年 6 月 27 日上市公司发布公告，上市公司控股股东阳光集团（含全资子公司东方信隆）及实际控制人吴洁女士已完成阶段性增持承诺，此次合计增持

19,456,439 股，占上述公告当日上市公司总股本的比例为 1.50%。

2015 年 11 月 3 日上市公司发布公告，上市公司控股股东阳光集团（含全资子公司东方信隆）及实际控制人吴洁女士自 2014 年 11 月 1 日以来的 12 个月内，通过深圳证券交易所系统允许的方式（包括但不限于集中竞价和大宗交易）增持上市公司股份 19,456,439 股（除权前），上市公司实施 2015 年半年度每 10 股转增 15 股的利润分配方案后，上述增持股份数除权后为 48,641,098 股，占上市公司总股本的 1.50%，增持计划实施完毕。

17、2015 年 9 月至 2016 年 9 月，股权激励第三期行权

根据上市公司 2012 年第四次临时股东大会决议通过的《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》以及相关调整方案，上市公司股权激励计划第三个行权期经考核合格的激励对象总计可行权 77,805,000 份股票期权（即 77,805,000 股），自 2015 年 9 月进入股权激励第三期行权期，行权期至 2016 年 9 月末结束。

截至 2016 年 6 月末，上市公司总股本为 4,048,235,915 股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	805,523,175	19.90%
国家持股	—	—
国有法人持股	—	—
其他内资持股	805,523,175	19.90%
其中：境内法人持股	742,692,765	18.35%
境内自然人持股	62,830,410	1.55%
外资持股	—	—
二、无限售条件股份	3,242,712,740	80.10%
人民币普通股	3,242,712,740	80.10%
合计	4,048,235,915	100.00%

截至 2016 年 9 月末，因上市公司股权激励第三期行权，上市公司总股本增加至 4,050,073,315 股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	802,844,550	19.82%

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
其他内资持股	802,844,550	19.82%
其中：境内法人持股	742,692,765	18.34%
境内自然人持股	60,151,785	1.49%
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	3,247,228,765	80.18%
人民币普通股	3,247,228,765	80.18%
合计	4,050,073,315	100.00%

（五）员工持股计划实施情况

上市公司于 2014 年 10 月 8 日召开 2014 年第十次临时股东大会，审议通过了《阳光城集团股份有限公司 2014 年员工持股计划》。上市公司委托兴证证券资产管理有限公司设立资产管理计划实施员工持股计划，总额上限不超过 3 亿元。参加本次员工持股计划的范围为上市公司董事（不包括独立董事）、高级管理人员、上市公司及下属子公司的正式员工。截至 2015 年 5 月 7 日，上市公司 2014 年员工持股计划买入期已届满，该员工持股计划累计买入上市公司股份 17,137,232 股，买入均价为 14.11 元/股，该计划所购买的股票锁定期为最后一次股票买入时间（2014 年 12 月 19 日）起 1 年（即至 2015 年 12 月 18 日为止），业已届满。截至 2016 年 9 月 30 日，该员工持股计划持有上市公司股票 42,843,080¹股，占上市公司股比 1.06%。

上市公司于 2016 年 3 月 18 日召开 2016 年第六次临时股东大会，审议通过了《阳光城集团股份有限公司第二期员工持股计划》。上市公司委托上海兴全睿众资产管理有限公司设立资产管理计划实施员工持股计划，总额上限不超过 9 亿元。参加本次员工持股计划的范围为上市公司董事（不包括独立董事）、高级管理人员、上市公司及下属子公司的正式员工。截至 2016 年 9 月 30 日，上市公司第二期员工持股计划累计买入上市公司股票 130,914,738 股，占上市公司股比 3.23%。

¹ 持股数量增加系由于 2015 年 9 月公司进行权益分派，向全体股东每 10 股转增 15 股所致

三、上市公司控股股东及实际控制人、最近三年控股权变动情况

最近三年，上市公司的控股股东和实际控制人未发生变化，控股股东为阳光集团，实际控制人为吴洁女士。

四、上市公司前十大股东持股情况

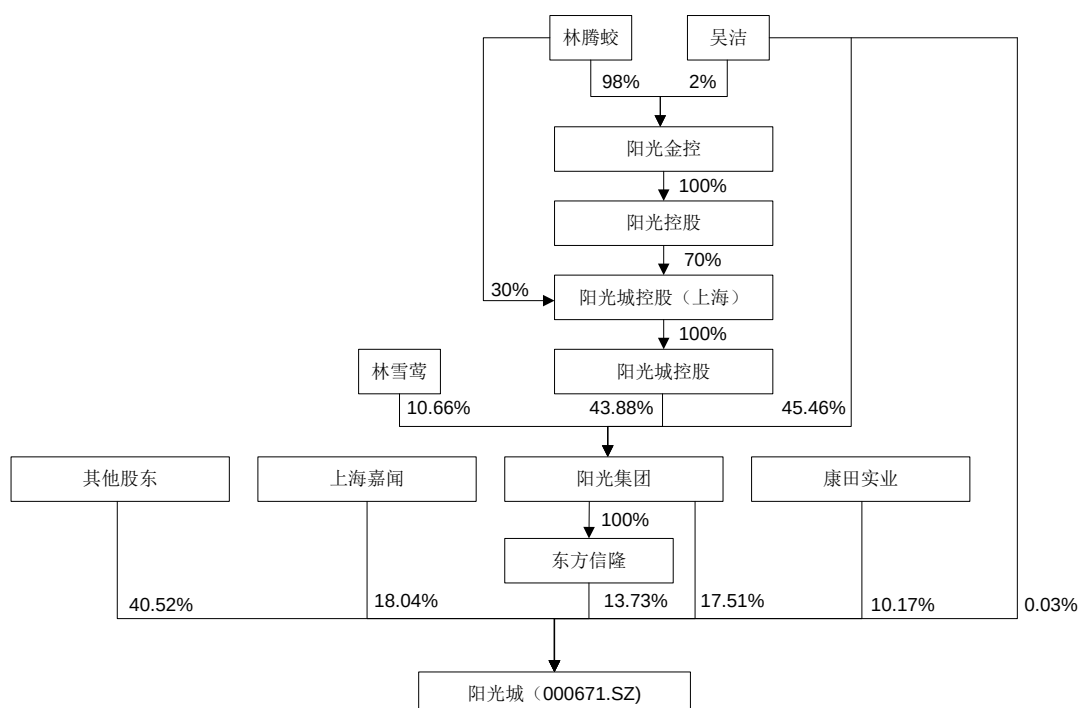
截至 2016 年 9 月 30 日，上市公司前十大股东持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量（股）	股本性质
上海嘉闻投资管理有限公司	境内非国有法人	18.04%	730,519,480	限售流通 A 股
福建阳光集团有限公司	境内非国有法人	17.51%	709,136,962	A 股流通股
东方信隆资产管理有限公司	境内非国有法人	13.73%	555,904,860	A 股流通股
福建康田实业集团有限公司	境内非国有法人	10.17%	411,785,923	A 股流通股
民生加银基金－民生银行－ 中粮信托－中粮·新竹二号 集合资金信托计划	其他	4.34%	175,746,923	A 股流通股
上海兴全睿众资产－平安银 行－兴全睿众阳光城 1 号分 级特定多客户资产管理计划	其他	3.23%	130,914,738	A 股流通股
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	2.01%	81,474,005	A 股流通股
万杏琰	境内自然人	1.56%	63,270,000	A 股流通股
中国建设银行股份有限公司 －华夏优势增长混合型证券 投资基金	其他	1.11%	45,000,000	A 股流通股
兴证证券资管－工商银行－ 兴证资管鑫众 5 号集合资产 管理计划	其他	1.06%	42,980,847	A 股流通股
合计		72.76%	2,946,733,738	—

上述公司前十大股东中，东方信隆资产管理有限公司系福建阳光集团有限公司的全资子公司，福建阳光集团有限公司与福建康田实业集团有限公司之间无直接股权关系，但双方已签署一致行动协议并构成一致行动关系；兴证证券资管－工商银行－兴证资管鑫众 5 号集合资产管理计划为控股股东员工增持计划，兴全睿众阳光城 1 号分级特定多客户资产管理计划为公司第二期员工持股计划，与其他股东不存在关联关系，也不属于一致行动人。

五、上市公司控股股东及实际控制人情况

截至 2016 年 9 月 30 日，上市公司的股权结构图如下：



如上述股权结构图所示，截至 2016 年 9 月 30 日，阳光集团直接持有上市公司 709,136,962 股，通过其下属全资子公司东方信隆间接持有上市公司 555,904,860 股，阳光集团通过直接和间接的方式合计持有上市公司 31.24% 的股份，同时，阳光集团一致行动人康田实业持有上市公司 10.17% 的股份，因此，阳光集团合计享有上市公司 41.41% 的表决权，为上市公司的控股股东。

截至 2016 年 9 月 30 日，吴洁女士直接持有阳光集团 45.46% 的股权。根据吴洁女士与其家族成员林腾蛟先生签署的《一致行动协议》的安排，林腾蛟先生在处理有关阳光集团经营发展且根据《公司法》等有关法律法规和相关《公司章程》需要由相关股东会、董事会作出决议、提名等事项时与吴洁女士保持一致行动。因此，吴洁女士合计享有阳光集团 89.34% 的表决权，实际控制阳光集团，为上市公司的实际控制人。

1、上市公司控股股东概况

公司名称：福建阳光集团有限公司

法定代表人：吴洁

成立时间：2002 年 2 月 6 日

主要经营业务：计算机软硬件的研发；对信息技术服务业、教育业、房地产业的投资；企业管理咨询服务；机械设备、建材、室内装饰材料、电梯、矿产品、焦炭、金属材料、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、化肥、润滑油、燃料油、塑料制品、橡胶制品、饲料、煤炭的销售；对外贸易；批发兼零售预包装食品；批发兼零售乳制品（含婴幼儿配方奶粉）；黄金销售（不含黄金交易）。

截至 2016 年 9 月 30 日，阳光集团的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占比（%）
吴洁	325,474.00	45.46
林雪莺	76,334.00	10.66
阳光城控股集团有限公司	314,192.00	43.88
合计	716,000.00	100.00

2、上市公司实际控制人概况

吴洁女士：中国国籍，无境外永久居留权，1968 年出生，曾任上市公司第四届监事会监事、第五届监事会副主席、第六届监事会监事。现任阳光集团法定代表人，上市公司第七届监事会监事长。

六、最近三年重大资产重组情况

最近三年，上市公司不存在中国证监会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》所规定的重大资产重组情况。

七、公司主营业务发展情况及主要财务指标

（一）最近三年主营业务发展情况

上市公司主要从事房地产开发、商业运营业务。报告期内，上市公司房地产开发业务发展较快，房地产业务销售收入占上市公司主营业务收入比重持续提高。

1、主营业务收入情况

(1) 业务构成情况

最近三年，上市公司主营业务收入按业务构成情况如下：

单位：万元

业务类型	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
房地产业务	2,111,152.33	94.42	1,300,371.31	93.59	605,754.30	81.37
贸易业务	124,083.54	5.55	87,618.89	6.31	138,053.95	18.54
商管收入	302.47	0.01	-	-	-	-
酒店收入	432.40	0.02	-	-	-	-
合计	2,235,970.74	100.00	1,387,990.20	100.00	743,808.24	100.00

最近三年，上市公司的房地产业务保持较快增长，同时，房地产业务收入占主营业务收入比重也不断提升，2013 年度、2014 年度和 2015 年度，上市公司房地产业务销售收入占公司主营业务收入比重分别达到 81.37%、93.59%和 94.42%。随着公司长期发展战略的不断实施和房地产行业的持续稳步发展，未来公司房地产业务将保持良好的增长趋势。

(2) 区域分布情况

最近三年，上市公司主营业务收入分区域的情况如下：

单位：万元

业务类型	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
华东地区	1,953,567.17	87.37	1,013,805.69	72.97	480,363.67	64.58
西北、华北地区	278,552.53	12.46	349,075.47	25.12	200,162.64	26.91
境外地区	3,851.04	0.17	25,109.03	1.81	63,281.93	8.51
合计	2,235,970.74	100.00	1,387,990.20	100.00	743,808.24	100.00

最近三年，公司主营业务收入主要来源于华东地区和西北地区，其中来源于境外地区的收入均为贸易业务收入。

最近三年，公司房地产业务的地区分布情况如下：

单位：万元

业务类型	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
华东地区	1,886,448.07	89.36	951,299.17	73.16	405,600.58	66.96
西北、华北地区	224,704.27	10.64	349,072.14	26.84	200,153.72	33.04
合计	2,111,152.34	100.00	1,300,371.31	100.00	605,754.30	100.00

最近三年，公司房地产业务收入主要来源于华东地区，包括福建省、上海市等重点区域，且在房地产业务收入中的占比逐年提高。

2、房地产业务经营情况

最近三年，上市公司房地产业务主要经营指标如下：

	2015 年度	2014 年度	2013 年度
新开工面积（万平方米）	145.25	270.37	276.53
竣工面积（万平方米）	252.25	142.92	72.32
销售面积（万平方米）	237.04	175.80	146.07
销售金额（亿元）	298.21	230.69	174.70
结算面积（万平方米）	143.19	120.64	66.27
结算金额（亿元）	211.12	130.04	60.58

最近三年，公司累计新开工面积为 692.15 万平方米、累计竣工面积为 467.49 万平方米、累计销售面积为 558.91 万平方米、累计销售金额为 703.6 亿元、累计结算面积为 330.10 万平方米、累计结算金额为 401.74 亿元。

（二）最近三年一期主要财务数据及指标

1、合并资产负债表简要数据

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总计	11,210,912.03	7,017,329.66	4,622,943.66	3,271,061.99
负债总计	9,490,595.72	5,643,119.45	3,915,083.74	2,841,291.55
所有者权益合计	1,720,316.30	1,374,210.20	707,859.92	429,770.44

2、合并利润表简要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年
营业收入	745,907.35	2,237,996.92	1,389,412.57	744,418.50
营业利润	78,751.16	234,896.34	187,656.74	88,709.16
利润总额	79,711.76	236,041.23	183,885.41	89,140.48
净利润	50,223.70	173,271.79	128,179.03	59,846.49

3、合并现金流量表简要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-378,339.98	-387,871.13	-564,093.01	-546,622.30
投资活动产生的现金流量净额	-742,408.01	-299,589.25	-35,408.43	-44,275.71
筹资活动产生的现金流量净额	1,774,660.44	1,709,564.23	684,193.44	755,222.89
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.15	0.29	21.06	33.11
现金及现金等价物净增加额	653,912.60	1,022,104.14	84,713.06	164,357.98

4、主要财务指标

项目	2016 年 9 月 30 日/2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日/2015 年度	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	2013 年 12 月 31 日/2013 年度
资产负债率 (%)	84.65	80.42	84.69	86.86
基本每股收益 (元 / 股)	0.09	0.44	1.22	0.64
稀释每股收益 (元 / 股)	0.09	0.43	1.19	0.62
加权平均净资产收益率 (%)	2.99	20.42	32.37	24.82

八、上市公司因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况

截至本报告书签署之日，阳光城不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

九、上市公司最近三年受到行政处罚或者刑事处罚的情况

截至本报告书签署之日，阳光城最近三年内未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或者刑事处罚。

第三节 交易对方的基本情况

一、中大地产

（一）基本情况

公司名称	中大房地产集团有限公司
注册地址	杭州市下城区中大广场 A 座 20 楼
法定代表人	董可超
注册资本	80,000 万元
统一社会信用代码	913300001429152733
企业性质	有限责任公司
经营范围	房地产综合开发经营。（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）
主要办公地点	杭州市下城区中大广场 A 座 20 楼

（二）历史沿革

1、1992 年 10 月，设立

1992 年 9 月 14 日，浙江省对外经济贸易委员会作出“（1992）浙外经贸劳字第 957 号”《关于同意设立浙江中大（集团）房地产开发公司的批复》，批准设立“浙江中大（集团）房地产开发公司”，该公司系全民所有制企业。由浙江中大集团股份有限公司独家出资。

依据“浙省字 14291527-3 号”营业执照，浙江中大（集团）房地产开发公司设立时注册资本 1800 万元，经济性质为股份制，主营业务为房地产综合开发经营。

浙江中大（集团）房地产开发公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
浙江中大集团股份有限公司	1,800.00	100.00
合计	1,800.00	100.00

2、1998 年 4 月，增资股权变更

1998 年 4 月，公司注册资本由 1,800 万元变更为 4,800 万元。1998 年 4 月

15 日，浙江商汇审计事务所出具“浙商审[98]验字 6 号”《验资报告》，确认截至 1998 年 4 月 14 日止，浙江中大集团房地产联合有限公司增加投入的注册资本已全部到位。

本次增资后，浙江中大集团房地产联合有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
浙江中大集团股份有限公司	2,448.00	51.00
浙江中大集团控股有限公司	1,352.00	28.20
浙江民生财团股份有限公司	1,000.00	20.80
合计	4,800.00	100.00

注：浙江中大（集团）房地产开发公司后更名为浙江中大集团房地产联合有限公司

3、2000 年 11 月，股权变更

1998 年 11 月 10 日，浙江中大集团房地产联合有限公司召开第二次股东会，同意浙江民生财团股份有限公司将其持有的 1,000 万元股权转让给浙江中大集团股份有限公司，同日，双方签署了《股权转让协议》。1998 年 12 月 20 日，浙江中喜华丝会计师事务所出具了华丝验字第 99099 号《验资报告》对本次股权转让后的注册资本进行了审验。本次股权变更后，浙江中大集团房地产联合有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
浙江中大集团股份有限公司	3,448.00	71.83
浙江中大集团控股有限公司	1,352.00	28.17
合计	4,800.00	100.00

4、1999 年 1 月，股权变更

1999 年 1 月 25 日，浙江中大集团房地产联合有限公司召开第三次股东会并作出如下决议：同意浙江中大集团股份有限公司将其持有的 3,448 万股之中的 800 万股（占注册资本的 16.67%）转让给浙江中大集团房地产联合有限公司职工持股会。1999 年 1 月 26 日，双方签署了《股权转让协议》。1999 年 1 月 27 日，浙江中喜华丝会计师事务所出具了华丝验字第 99077 号《验资报告》对本次股权转让后的注册资本进行了审验。

本次股权变更后，浙江中大集团房地产联合有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
浙江中大集团股份有限公司	2,648.00	55.16
浙江中大集团控股有限公司	1,352.00	28.17
浙江中大房地产联合有限公司 工会委员会	800.00	16.67
合计	4,800.00	100.00

5、2000 年 11 月，增资及股权变更

2000 年 10 月 28 日，浙江中大集团房地产联合有限公司召开第五次股东会并作出如下决议：1、同意浙江中大集团房地产联合有限公司注册资金增加到 5000 万元，增加部分由浙江中大集团股份有限公司出资；2、同意原浙江中大集团房地产联合有限公司工会委员会所持 800 万元职工股全部转让给浙江中大集团股份有限公司。2011 年 11 月 1 日，浙江中大集团房地产联合有限公司工会委员会与浙江中大集团股份有限公司签署了《股权转让协议》。

2000 年 11 月 1 日，浙江天平会计师事务所出具了“浙天验（2000）946 号”《验资报告》，确认截至 2000 年 10 月 27 日，浙江中大集团房地产联合有限公司增加实收资本 200 万元。

本次增资及股权变更后，浙江中大集团房地产联合有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
浙江中大集团股份有限公司	3,648.00	72.96
浙江中大集团控股有限公司	1,352.00	27.04
合计	5,000.00	100.00

6、2001 年 3 月，增资及股权变更

2001 年 3 月 8 日，浙江中大集团房地产联合有限公司召开第六次股东会并作出如下决议：（1）浙江中大集团房地产联合有限公司注册资金增加到 1.5 亿人民币，新增 1 亿元由浙江中大集团股份有限公司新增 9,400 万元；浙江中大集团控股有限公司放弃本次增扩股权；同意浙江中大宾馆有限公司认购增资 600 万元。

（2）浙江中大集团控股有限公司出让其所持有的 1,352 万股（28.17%）股权，浙江中大集团股份有限公司同意全部受让。同日，转让方和受让方签署了《股权

转让协议》。

2001 年 3 月 30 日，浙江天平会计师事务所出具了“浙天验（2001）173 号”《验资报告》，确认截至 2001 年 3 月 16 日，浙江中大集团房地产联合有限公司增加实收资本 10,000 万元，实收资本总计 15,000 万元。

本次增资及股权变更后，浙江中大集团房地产联合有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
浙江中大集团股份有限公司	14,400.00	96.00
浙江中大宾馆有限公司	600.00	4.00
合计	15,000.00	100.00

7、2001 年 4 月，增资及股权变更

2001 年 4 月，浙江中大集团股份有限公司向浙江中大集团房地产联合有限公司增资 3,000 万元。本次增资及股权变更后，浙江中大集团房地产联合有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
浙江中大集团股份有限公司	17,400.00	96.67
浙江中大宾馆有限公司	600.00	3.33
合计	18,000.00	100.00

注：2003 年 1 月，股东“浙江中大宾馆有限公司”名称变更为“浙江同德投资有限公司”。

8、2004 年 8 月，增资及股权变更

2004 年 6 月 24 日，浙江中大集团房地产联合有限公司召开 2003 年年度股东会，审议并通过了《2003 年度利润分配方案》、《增资扩股方案》等议案，同意：（1）在原股东持有股份 18,000 万股基础上，向原股东送股 6,000 万股；（2）按每股 1.18 元价格以现金出资增加 6,000 万股注册资本，其中浙江中大集团股份有限公司、浙江同德投资有限公司和杭州工商信托投资股份有限公司分别出资 944 万元、4,012 万元和 2,124 万元，认缴注册资本分别为 800 万元、3,400 万元和 1,800 万元。同日，各方签署了《增资扩股协议》。

2004 年 6 月 30 日，浙江中大集团房地产联合有限公司召开 2004 年第一次临时股东会，审议通过了上述《增资扩股协议》和《章程修正案》。

本次增资及股权转让事宜于 2004 年 8 月 8 日完成变更登记。本次增资及股权变更后，浙江中大集团房地产联合有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
浙江中大集团股份有限公司	24,000.00	80.00
浙江同德投资有限公司	4,200.00	14.00
杭州工商信托投资股份有限公司	1,800.00	6.00
合计	30,000.00	100.00

9、2004 年 8 月，名称变更

2004 年 5 月 16 日，浙江中大集团房地产联合有限公司召开股东会并作出决议，同意中大地产名称由“浙江中大集团房地产联合有限公司”更名为“中大房地产集团有限公司”。

2004 年 8 月 19 日，本次企业名称变更登记事项经国家工商行政管理总局核准。

10、2006 年 12 月，股权变更

2006 年 9 月 26 日，浙江中大集团投资有限公司与浙江中大集团股份有限公司签署了《股权转让协议》，浙江中大集团投资有限公司（原为浙江同德投资有限公司）将其持有的 14.00%股权共计 4,200 万股转让给浙江中大集团股份有限公司；2006 年 10 月 10 日，中大地产召开临时股东会，同意浙江中大集团投资有限公司（原为浙江同德投资有限公司）将其持有的 14.00%股权转让给浙江中大集团股份有限公司。本次股权转让事宜于 2006 年 12 月 30 日完成变更登记。本次股权变更后，中大地产股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
浙江中大集团股份有限公司	28,200.00	94.00
杭州工商信托投资股份有限公司	1,800.00	6.00
合计	30,000.00	100.00

11、2009 年 6 月，股权变更

2009 年 6 月 18 日，中大地产召开股东会并作出决议：（1）同意股东杭州工商信托股份有限公司将其持有的公司 4%股权计 1,200 万元转让

给浙江中大集团股份有限公司，转让价款 2,036.65 万元；（2）同意杭州工商信托投资股份有限公司 2%股权计 600 万元转让给浙江中大集团投资有限公司，转让价款 1,018.32 万元。股东浙江中大集团股份有限公司同意放弃优先受让权。同日，转让方和受让方分别签署了《股权转让协议》。

本次股权变更后，中大地产股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
浙江中大集团股份有限公司	29,400.00	98.00
浙江中大集团投资有限公司	600.00	2.00
合计	30,000.00	100.00

12、2010 年 4 月，增资

2010 年 4 月 12 日，中大地产召开股东会并决议：同意公司注册资本由 30,000 万元增加至 80,000 万元，由各股东按比例认缴。2010 年 4 月 13 日，天健会计师事务所出具了“天健验[2010]85 号”《验资报告》，确认公司新增注册资本 50,000 元已入账。

本次增资后，中大地产股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
浙江中大集团股份有限公司	78,400.00	98.00
浙江中大集团投资有限公司	1,600.00	2.00
合计	80,000.00	100.00

13、2016 年 7 月，股权变更

2016 年 5 月 20 日，中大地产召开股东会并作出决议：同意浙江中大集团投资有限公司持有中大地产 2%股权以经审计的账面净资产价格转让给浙江物产中大元通集团股份有限公司，转让价格为 29,494,001.55 元。转让方与受让方签署了《股权转让协议》。

本次股权变更后，中大地产的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
浙江物产中大元通集团股份有限公司	80,000.00	100.00
合计	80,000.00	100.00

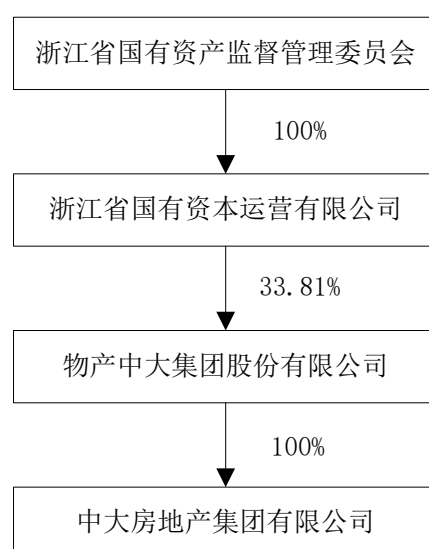
注:2011年9月28日,浙江中大集团股份有限公司名称变更为浙江物产中大元通集团股份有限公司,其后又更名为“物产中大集团股份有限公司”。

(三) 最近三年主营业务发展情况

中大地产成立于1992年,主营业务房地产开发、销售,具有房地产综合开发一级资质。中大地产下设上海、杭州、无锡、南昌、武汉、成都、宁波、嵊州、上虞、富阳等区域公司,目前在长江流域各大城市同期开发十个以上精品项目。

(四) 产权控制关系及主要股东

截至2016年9月30日,中大地产为物产中大的全资子公司,其实际控制人为浙江省国资委。中大地产的产权控制关系如下图所示:



(五) 下属企业基本情况

截至2015年12月31日,中大地产其他主要下属子公司情况如下:

企业名称	注册资本	经营范围	持股比例	参股或控股
浙江中大联合置业有限公司	100 万元	物业管理, 房地产租赁, 房地产代购代销、置换及信息咨询服务, 房地产策划, 装饰装潢, 建筑材料、五金交电的销售, 建筑设备安装, 家电维修, 个人贷款业务咨询。	90%	控股
上海中大亮桥房地产有限公司	2,000 万元	房地产开发经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展)	85%	控股

企业名称	注册资本	经营范围	持股比例	参股或控股
		可开展经营活动)		
无锡中大房地产有限公司	3,000 万元	按贰级标准从事房地产开发经营业务。(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)	90%	控股
嵊州中大剡溪房地产有限公司	2,000 万元	房地产综合开发经营	85%	控股
杭州中大物业服务服务有限公司	500 万元	服务:物业管理;含下属分支机构经营范围。其他无需报经审批的一切合法项目	90%	控股
平湖滨江房地产开发有限公司	10,000 万元	房地产开发经营,房屋租赁,物业服务	30%	参股
浙江丹特卫顿热泵有限公司	2,000 万元	生产:热泵型机械。热泵型空调、空调配件及地暖配件的销售、安装及服务;木制品、橱柜、家具、家用电器、厨卫用品、机电设备、金属材料、建筑材料、电线电缆、日用百货、五金配件、建筑装饰材料的销售及安装服务;货物及技术进出口。(法律、行政法规禁止的项目除外,限制的项目取得许可证后方可经营)	21%	参股
中大期货有限公司	36,000 万元	商品期货经纪、金融期货经纪、期货投资咨询、资产管理、基金销售	31.93%	参股

注:无锡中大房地产有限公司于 2016 年 10 月 11 日注销。

(六) 最近两年主要财务指标

中大地产最近两年主要财务数据和财务指标情况如下:

单位:万元

资产负债表	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	1,775,705.51	1,632,644.70
负债总额	1,635,105.94	1,483,365.52
股东权益	140,599.57	149,279.18
利润表	2015 年	2014 年
营业收入	321,980.44	173,557.98
营业利润	3,893.77	5,131.67

资产负债表	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
净利润	-6,215.64	4,605.44
现金流量表	2015 年	2014 年
经营活动现金流量净额	162,393.55	131,209.64
投资活动现金流量净额	-8,744.66	-1,574.83
筹资活动现金流量净额	-112,917.59	-150,065.16
现金及现金等价物净增加额	40,731.30	-20,430.35
主要财务指标	2015 年/2015 年 12 月 31 日	2014 年/2014 年 12 月 31 日
资产负债率	92.08%	90.86%
毛利率	75.27%	48.95%

注：上述财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计

（七）与上市公司关联关系的说明

截至本报告书签署日，中大地产与上市公司、上市公司持股 5%以上股东之间不存在关联关系。

（八）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，中大地产不存在向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况。

（九）交易对方及其主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截至本报告书签署日，中大地产及其主要管理人员近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、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。

（十）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日，中大地产及其主要管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、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或公开谴责等可能实质性影响本次交易的情形。

二、物产实业

（一）基本情况

公司名称	浙江物产实业控股（集团）有限公司
注册地址	杭州市环城西路 56 号
法定代表人	杨东伟
注册资本	50,000 万元
统一社会信用代码	91330000142918378X
企业性质	有限责任公司（法人独资）
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：金属材料、建筑材料、机电设备（含小轿车）、木材、化肥、农副产品（不含食品）、五金交电、针纺织品、日用品、文体用品销售；信息咨询服务（不含证券、期货咨询），经营进出口业务（范围详见外经贸部门批文），自有房屋租赁服务。（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）
主要办公地点	杭州市环城西路 56 号

（二）历史沿革

1、1993 年 4 月，公司设立

1993 年 4 月，浙江物资产业集团总公司出资 4,000.00 万元设立了物产实业，并在浙江省工商行政管理局完成了设立登记。设立完成后，浙江物资产业集团总公司为物产实业唯一股东。

2、2001 年 12 月第一次增资

2001 年 12 月，浙江物资产业集团总公司对物产实业增资 6,000.00 万元，并完成了工商变更登记。本次增资完成后，物产实业的注册资本增加至 10,000.00 万元，浙江物资产业集团总公司仍为物产实业唯一股东。

3、2004 年 5 月第二次增资，新增股东

2004 年 5 月，浙江省物产集团公司与浙江物产金属集团有限公司分别对物产实业增资 3,317.00 万元和 483.00 万元，并完成了工商变更登记。本次增资完成后物产实业的注册资本增加至 13,800.00 万元，股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
浙江省物产集团公司	3,317.00	96.50
浙江物产金属集团有限公司	483.00	3.50

合计	5,000.00	100.00

4、2006 年 4 月股权转让

2006 年 4 月，浙江省物产集团公司与浙江物产金属集团有限公司签署股权转让协议，浙江物产金属集团有限公司将其持有的物产实业 3.5%股权转让给浙江省物产集团公司，并办理了工商变更登记。本次股权变更完成后浙江省物产集团公司持有物产实业 100%股权。

5、2012 年 4 月，第三次增资

2012 年 4 月，浙江省物产集团公司对物产实业增资 36,200.00 万元，并完成了工商变更登记。本次增资完成后，物产实业的注册资本增加至 50,000.00 万元，浙江省物产集团公司持有物产实业 100%股权。

6、2015 年 9 月股权转让

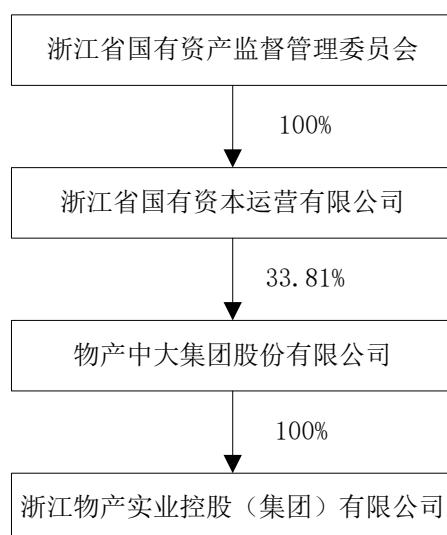
2015 年 9 月，浙江省物产集团公司将其持有的物产实业 3.5%股权转让给浙江物产中大元通集团股份有限公司，并办理了工商变更登记。本次股权变更完成后浙江物产中大元通集团股份有限公司持有物产实业 100%股权。

（三）最近三年主营业务发展情况

物产实业成立于 1993 年 4 月 5 日，注册资本 5 亿元，由物产中大集团股份有限公司全资控股，目前作为物产中大的对外投资平台公司存续。

（四）产权控制关系及主要股东

截至 2016 年 9 月 30 日，物产实业为物产中大的全资子公司，其实际控制人为浙江省国资委。物产实业的产权控制关系如下图所示：



（五）下属企业基本情况

截至 2015 年 12 月 31 日，物产实业其他主要下属子公司情况如下：

企业名称	注册资本	经营范围	持股比例	参股或控股
浙江物产千益物业服务有限公司	50 万元	物业管理，物流信息咨询、经济信息（不含期货、证券）咨询服务	100%	控股
浙江物宝典当有限责任公司	10,000 万元	动产质押典当业务；财产权利质押典当业务；房地产（外省、自治区、直辖市的房地产或者未取得商品房预售许可证的在建工程除外）抵押典当业务；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询服务；商务部依法批准的其他典当业务。（凭有效特种行业许可证经营，典当经营许可证有效期至 2019 年 4 月 15 日止。）	80%	控股
浙江石油化工交易中心有限公司	10,000 万元	提供石油及其衍生品、天然气、化工原料及产品（除监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸品、易制毒化学品）的大宗商品交易平台服务；商品交割市场经营管理服务；商品物流市场经营管理服务；以上业务相关的咨询服务；相关商品进口贸易及咨询服务；接受金融机构委托从事金融信息技术外包；接受金融机构委托从事金融业务流程外包	35%	参股

浙江物产万信投资管理有限公司	5,000 万元	资产管理,实业投资,投资管理,投资咨询,经济信息咨询服务	51%	控股
浙江物产物流投资有限公司	31,537 万元	物流产业的投资,国内商业(涉及许可经营的凭有效证件经营),经营进出口业务,金属材料剪切加工,粮食收购,物资仓储(不含危险品)、加工和配送服务,市场经营管理,物业管理,经济信息咨询(不含证券、期货),国际货运代理,国内水上货物运输代理,国内船舶代理,国内道路货运代理	21.88%	参股

注:物产实业已于2016年6月21日将持有的浙江物产万信投资管理有限公司51%股权全部转让。

(六) 最近两年主要财务指标

物产实业最近两年主要财务数据和财务指标情况如下:

单位:万元

资产负债表	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	215,418.59	304,914.54
负债总额	142,820.87	244,615.61
股东权益	72,597.72	60,298.92
利润表	2015 年	2014 年
营业收入	35,032.73	60,280.94
营业利润	748.65	4,252.63
净利润	174.10	2,988.22
现金流量表	2015 年	2014 年
经营活动现金流量净额	10,498.10	14,623.49
投资活动现金流量净额	125,950.00	-87,605.20
筹资活动现金流量净额	-127,493.42	70,892.11
现金及现金等价物净增加额	8,954.68	-2,089.60
主要财务指标	2015 年/2015 年 12 月 31 日	2014 年/2014 年 12 月 31 日
资产负债率	66.30%	80.22%
毛利率	30.20%	33.75%

注:上述财务数据已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计

(七) 与上市公司关联关系的说明

截至本报告书签署日，物产实业与上市公司、上市公司持股 5%以上股东之间不存在关联关系。

（八）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，物产实业不存在向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况。

（九）交易对方及其主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截至本报告书签署日，物产实业及其主要管理人员近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、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。

（十）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日，物产实业及其主要管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、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或公开谴责等可能实质性影响本次交易的情形。

三、物产民爆

（一）基本情况

公司名称	浙江物产民用爆破器材专营有限公司
注册地址	杭州市和睦路 169 号
法定代表人	张飏
注册资本	10,808.082 万元
统一社会信用代码	913300007042025085
企业性质	有限责任公司
经营范围	民用爆破器材、化工原料及制品的销售、储存。承接爆破、拆除工程；爆破技术咨询及技术服务，土石方工程、地基基础工程的施工，矿产品（不含专控）、建材、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）的销售，经营进出口业务。（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）
主要办公地点	杭州市和睦路 169 号

（二）历史沿革

1、1998 年 4 月成立

1998 年 4 月，浙江省物产集团公司出资 1,000 万元设立物产民爆。1998 年 4 月 10 日取得浙江省工商行政管理局颁发的营业执照。物产民爆设立时的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浙江省物产集团公司	1,000	100.00
合计	1,000	100.00

2、2001 年 12 月，第一次增资及股权转让

2001 年 12 月，物产民爆将其注册资本增加至 1,128 万元，同时将持有的物产民爆 40.07%股权转让给浙江物产民用爆破器材专营有限公司职工持股会。本次增资及股权转让事宜于 2001 年 12 月 29 日在浙江省工商行政管理局完成变更登记，物产民爆股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浙江省物产集团公司	676.00	59.93
浙江物产民用爆破器材专营有限公司职工持股会	452.00	40.07
合计	1,128.00	100.00

3、2003 年 11 月第二次股权转让

2003 年 11 月，浙江省物产集团公司将其持有的物产民爆 59.93%转让给浙江物资产业（集团）总公司。本次股权转让事宜于 2003 年 11 月 28 日在浙江省工商行政管理局完成变更登记，物产民爆股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浙江物资产业（集团）总公司	676.00	59.93
浙江物产民用爆破器材专营有限公司职工持股会	452.00	40.07
合计	1,128.00	100.00

注：浙江物资产业（集团）总公司于 2004 年 5 月更名为浙江物产实业控股（集团）有限公司。

4、2006 年 7 月第三次股权转让

2006 年 7 月，浙江物产实业控股（集团）有限公司（原浙江物资产业（集团）总公司）将其持有的物产民爆 59.93%股权转让给浙江省物产集团公司。本次股权转让事宜于 2006 年 7 月 24 日在浙江省工商行政管理局完成变更登记，物产民爆股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浙江省物产集团公司	676.00	59.93
浙江物产民用爆破器材专营有限公司职工持股会	452.00	40.07
合计	1,128.00	100.00

5、2012 年 6 月第二次增资

2012 年 6 月，物产民爆注册资本变更为 10,000 万元，其中浙江省物产集团公司出资 6,000 万元，浙江物产民用爆破器材专营有限公司职工持股会出资 4,000 万元。本次增资事宜于 2012 年 6 月 4 日在浙江省工商行政管理局完成变更登记，物产民爆股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浙江省物产集团公司	6,000.00	60.00
浙江物产民用爆破器材专营有限公司职工持股会	4,000.00	40.00
合计	10,000.00	100.00

注：2014 年 6 月 27 日，浙江省物产集团公司更名为浙江省物产集团有限公司

6、2014 年 12 月第四次股权转让

2014 年 12 月，浙江物产民用爆破器材专营有限公司职工持股会将其持有的物产民爆 15%股权转让给浙江省物产集团有限公司。本次股权转让事宜于 2014 年 12 月 30 日在浙江省工商行政管理局完成变更登记，物产民爆股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浙江省物产集团有限公司	7,500.00	75.00
浙江物产民用爆破器材专营有限公司职工持股会	2,500.00	25.00
合计	10,000.00	100.00

7、2015 年 1 月第三次增资

2015 年 1 月，浙江省物产集团有限公司对物产民爆增资 808.082 万元，增资完成后，物产民爆注册资本变更为 10,808.08 万元。本次增资事宜于 2015 年 1 月 20 日在浙江省工商行政管理局完成变更登记，物产民爆股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浙江省物产集团有限公司	8,308.08	76.87
浙江物产民用爆破器材专营有限公司职工持股会	2,500.00	23.13
合计	10,808.08	100.00

8、2015 年 9 月股东变更

2015 年 9 月，浙江省物产集团有限公司被浙江物产中大元通集团股份有限公司吸收合并，物产民爆原股东浙江省物产集团有限公司变更为浙江物产中大元通集团股份有限公司。本次股东变更事宜于 2015 年 09 月 29 日在浙江省工商行政管理局完成变更登记，物产民爆股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浙江物产中大元通集团股份有限公司	8,308.08	76.87
浙江物产民用爆破器材专营有限公司职工持股会	2,500.00	23.13
合计	10,808.08	100.00

注：浙江物产中大元通集团股份有限公司于 2015 年 11 月 17 日更名为物产中大集团股份有限公司。

9、2016 年 6 月股权转让

2016 年 6 月，浙江物产民用爆破器材专营有限公司职工持股会将其持有的物产民爆 23.13%股权转让给杭州和聪物源投资管理合伙企业（有限合伙），本次股权转让事宜于 2016 年 6 月 13 日在浙江省工商行政管理局完成变更登记，本次转让完成后物产民爆股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
浙江物产中大元通集团股份有限公司	8,308.08	76.87
杭州和聪物源投资管理合伙企业（有限合伙）	2,500.00	23.13
合计	10,808.08	100.00

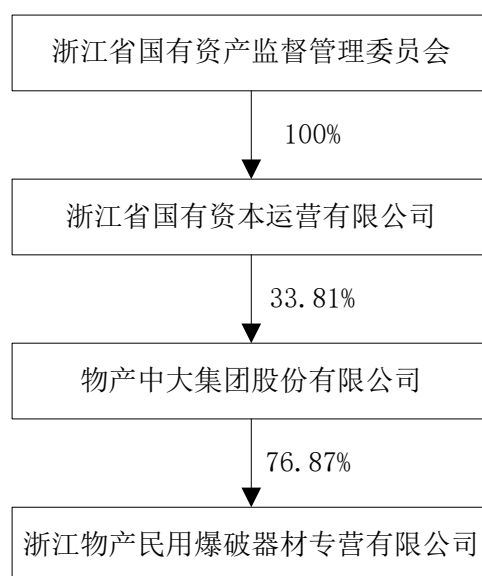
（三）最近三年主营业务发展情况

物产民爆是物产中大的控股子公司，主要有民用爆破产品总经销、民用爆破

产品生产和销售、工程爆破服务、化工贸易等业务板块。近几年来，民用爆破业务基本保持稳定，化工贸易业务稳步调整优化。同时，物产民爆积极培育新增长点，投资产气药等泛民爆高科技产品。

（四）产权控制关系及主要股东

截至 2016 年 9 月 30 日，物产民爆为物产中大的控股子公司，其实际控制人为浙江省国资委。物产民爆的产权控制关系如下图所示：



（五）下属企业基本情况

截至 2015 年 12 月 31 日，物产民爆其他主要下属子公司情况如下：

企业名称	注册资本	经营范围	持股比例	参股或控股
浙江物产民爆器材实业发展有限公司	5,000 万元	民用爆炸物品的生产（凭有效《民用爆炸物品生产许可证》经营）。民用爆破器材产品的研发，经营进出口业务	100%	控股
浙江京安爆破工程有限公司	2,016 万元	无 爆破、拆除工程设计与施工；爆破工程技术咨询服务；土石方工程施工；爆破产品的研究开发；爆破作业安全评估、安全监理；建筑材料的销售；设备租赁、维修服务，矿山开采（限分支机构经营），地质灾害治理，绿化工程施工	51%	控股
浙江物产长鹏化	2,000 万元	多孔类状铵油炸药、乳化炸药	68.28%	控股

企业名称	注册资本	经营范围	持股比例	参股或控股
工实业有限公司		(胶状)、塑料导爆管生产; 生产气溶胶发生剂; 货运: 普通货运、经营性危险货物运输(1.1项、2.1项)(剧毒化学品除外)		
上海双江沥青有限公司	1,800 万元	沥青、改性沥青的开发、生产, 销售公司自产产品, 自有设备(储罐, 不含危险品储存设备)的租赁, 技术服务, 以上产品的批发、进出口、佣金代理(拍卖除外)并提供相关配套服务(涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理)。(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)	70%	控股

(六) 最近两年主要财务指标

物产民爆最近两年主要财务数据和财务指标情况如下:

单位: 万元

资产负债表	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	84,451.52	88,318.77
负债总额	66,995.92	69,444.33
股东权益	17,455.60	18,874.44
利润表	2015 年	2014 年
营业收入	212,299.36	384,581.12
营业利润	-1,680.18	-4,428.96
净利润	-2,701.07	-5,149.28
现金流量表	2015 年	2014 年
经营活动现金流量净额	21,293.52	-27,117.18
投资活动现金流量净额	-81.47	-4,610.45
筹资活动现金流量净额	-18,234.12	28,863.48
现金及现金等价物净增加额	2,977.92	-2,864.15
主要财务指标	2015 年/2015 年 12 月 31 日	2014 年/2014 年 12 月 31 日
资产负债率	79.33%	78.63%
毛利率	3.95%	3.22%

注：上述财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计

（七）与上市公司关联关系的说明

截至本报告书签署日，物产民爆与上市公司、上市公司持股 5%以上股东之间不存在关联关系。

（八）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，物产民爆不存在向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况。

（九）交易对方及其主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截至本报告书签署日，物产民爆及其主要管理人员近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、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。

（十）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日，物产民爆及其主要管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、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或公开谴责等可能实质性影响本次交易的情形。

第四节 交易标的基本情况

一、中大圣马

(一) 基本情况

公司名称	杭州中大圣马置业有限公司
注册地址	杭州下城区回龙路 231 号 708 室
设立日期	2010 年 9 月 20 日
法定代表人	骆逸波
注册资本	5,000 万元人民币
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91330103560590942R
经营范围	房地产开发经营。（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

截至本次评估基准日，中大圣马历史沿革如下：

1、2010 年 8 月，设立

2010年8月17日，中大地产和吾独龙签署了《公司章程》，共同出资5,000万元设立中大圣马。2010年8月18日，中瑞岳华会计师事务所有限公司浙江分所出具“中瑞岳华浙分验字（2010）第A0108号”《验资报告》，确认截至2010年8月17日，中大圣马已收到中大地产缴纳的货币出资4,500万元和吾独龙缴纳的货币出资500万元。

中大圣马设立时股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
中大地产	4,500.00	90.00
吾独龙	500.00	10.00
合计	5,000.00	100.00

2、2011 年 7 月，第一次股权变更

2011年7月15日，中大圣马股东会作出决议，同意吾独龙将其持有的公司4.5%股权以225万元转让给李达良，将其持有的公司2.3%股权以115万元转让给吴伟钢，将其持有的公司1.6%股权以80万元转让给李军，将其持有的公司4.5%股权以80万元转让给高玉。同日，吾独龙分别与李达良、吴伟钢、李军、高玉签署了《股权转让协议》，中大圣马修改了公司章程。

本次变更后，中大圣马的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
中大地产	4,500.00	90.00
李达良	225.00	4.50
吴伟钢	115.00	2.30
李军	80.00	1.60
高玉	80.00	1.60
合计	5,000.00	100.00

3、2011年12月，第二次股权变更

2011年8月22日，中大地产将其持有的中大圣马40%股权通过产权交易机构办理转让手续。2011年11月8日，中大地产将其持有的中大圣马40%股权，以挂牌转让成交价全部转让给杭州银泰奥特莱斯商业发展公司。

浙江太平资产评估公司以2011年5月31日为评估基准日，对中大圣马的股权价值进行了评估，并出具了[2011]第059号《杭州中大圣马置业有限公司拟进行股权变更涉及的股东全部权益价值评估项目评估报告》。上述评估已经取得浙江省物产集团公司《关于杭州中大圣马置业有限公司股东全部权益资产评估结果的批复》（浙物产财字[2011]29号）。2011年9月25日，浙江省物产集团公司作出《关于同意公开出让杭州圣马置业有限公司40%股权的批复》（浙物产投字[2011]30号），同意本次股权转让。

2011年11月1日，中大地产和杭州银泰奥特莱斯商业发展公司于杭州产权交易所签署了《股权挂牌转让成交确认书》及《股权转让协议》。双方确认，中大圣马40%股权的挂牌转让成交价总计为2,080万元整。

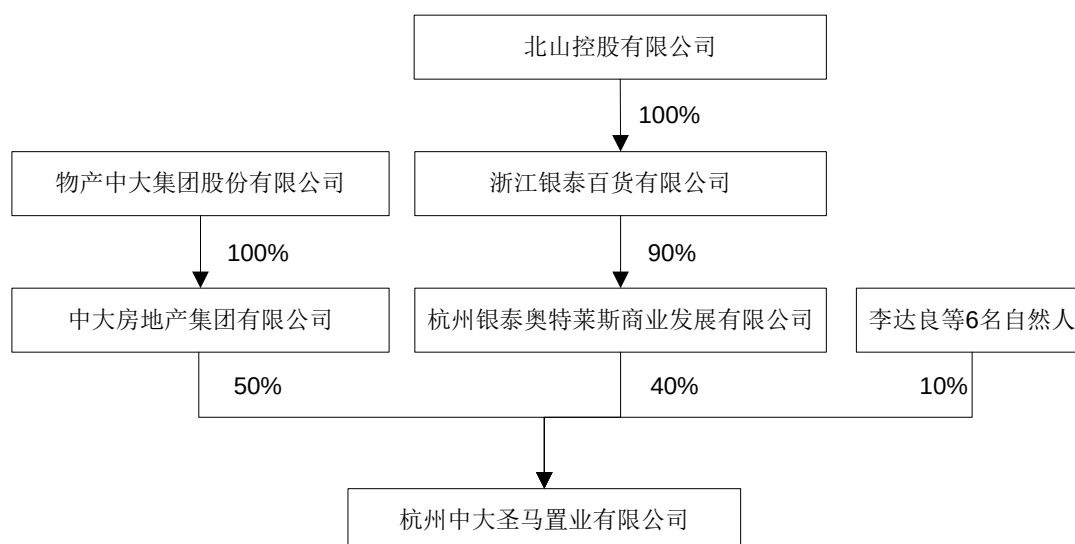
本次股权变更后，中大圣马的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）

中大地产	2,500.00	50.00
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	2,000.00	40.00
李达良	225.00	4.50
吴伟钢	115.00	2.30
李军	80.00	1.60
高玉	80.00	1.60
合计	5,000.00	100.00

（三）股权控制关系

截至2016年9月30日，中大地产持有中大圣马50%股权，系中大圣马的控股股东，浙江省国资委为中大圣马的实际控制人，中大圣马的股权结构图如下：



（四）主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0631号），截至2016年9月30日，中大圣马主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	1,747.57

预付款项	6.71
其他应收款	766.37
存货	113,436.67
其他流动资产	3,462.16
流动资产合计	119,419.48
非流动资产：	
投资性房地产	143,358.20
固定资产	73.21
非流动资产合计	143,431.41
资产总计	262,850.89

截至2016年9月30日，中大圣马的主要资产为计入存货的开发产品，其他资产主要包括货币资金和其他应收款等。

(1) 土地使用权

截至报告期末，中大圣马主要拥有3宗土地使用权，该等土地使用权已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积 (m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	杭下国用(2016)第001978号	中大圣马	下城区石祥路138号	7,569.70	商服用地	出让	2051.3.19	无
2	杭下国用(2016)第001977号	中大圣马	下城区中大银泰城5幢库房	5.50	商服用地	出让	2051.3.19	无
3	杭下国用(2016)第001979号	中大圣马	下城区中大银泰城7幢303室	113.30	商服用地	出让	2051.3.19	无

(2) 自有房屋

截至报告期末，中大圣马拥有3处自有房屋所有权，已取得了房屋所有权证，具体情况如下：

序号	房产证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	用途
1	杭房权证下字第 15223467 号	石祥路 138 号	63,504.57	非住宅
2	杭房权证下字第 15223414 号	中大银泰城 7 幢 303 室	950.72	非住宅

3	杭房权证下字第 15223415 号	中大银泰城 5 幢 库房	46.44	非住宅

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0631号），截至2016年9月30日，中大圣马主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额
流动负债：	
应付账款	24,030.22
预收款项	22,484.30
应付职工薪酬	5.61
应交税费	86.76
应付利息	341.59
其他应付款	55,173.57
一年内到期的非流动负债	122,153.80
流动负债合计	224,275.85
非流动负债：	
长期借款	82,800.00
递延所得税负债	1,024.37
非流动负债合计	83,824.37
负债合计	308,100.22

截至 2016 年 9 月 30 日，中大圣马不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

中大圣马按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本报告书出具日，中大圣马不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

报告期内，中大圣马不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，中大圣马不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

(五) 最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的专项审计报告（立信中联审字（2016）D-0631号），中大圣马最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	119,419.48	167,438.31	243,391.16
非流动资产合计	143,431.41	142,563.03	107.76
资产总计	262,850.89	310,001.34	243,498.92
流动负债合计	224,275.85	172,003.62	198,355.11
非流动负债合计	83,824.37	166,736.96	67,200.00
负债合计	308,100.22	338,740.58	265,555.11
所有者权益合计	-45,249.33	-28,739.24	-22,056.18

2、利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	48,893.70	20,719.37	155.30
营业成本	42,500.59	17,425.37	-
营业利润	-16,149.73	-7,287.07	-23,797.42
利润总额	-16,216.12	-7,532.54	-23,817.42
净利润	-16,845.52	-7,532.54	-24,361.92

3、非经常性损益表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益	-3,158.90	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	-46.90	-224.60	-20.00
所得税影响额	-	-	-
合 计	-3,205.80	-224.60	-20.00

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	23,647.04	-4,180.51	-31,509.21
投资活动产生的现金流量净额	-	-13,097.51	-11.14
筹资活动产生的现金流量净额	-22,566.56	15,444.74	28,969.71
现金及现金等价物净增加额	1,080.48	-1,833.28	-2,550.64

5、主要财务指标情况

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	117.21%	109.27%	109.06%
流动比率（倍）	0.53	0.97	1.23
速动比率（倍）	0.03	0.03	0.03
存货周转率（次数）	0.31	0.09	0.00

注：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) 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]。

二、中大正能量

(一) 基本情况

公司名称	浙江中大正能量房地产有限公司
注册地址	杭州市江干区彭埠镇云峰社区车站南路 16—18 号 383 室
设立日期	2013 年 1 月 30 日
法定代表人	唐伟

注册资本	25,000 万元
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	9133000006202338X5
经营范围	房地产开发经营。（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

截至本次评估基准日，中大正能量历史沿革如下：

1、2013 年 1 月 30 日，公司设立

2013 年 1 月 11 日，中大地产和金平共同出资 5,000 万元设立中大正能量。2013 年 1 月 21 日，浙江天誉会计师事务所有限公司出具“浙天誉验字（2013）第 A0047 号”《验资报告》，确认截至 2013 年 1 月 21 日，中大正能量已收到中大地产缴纳的货币出资 4,500 万元和金平缴纳的货币出资 500 万元。

中大正能量设立时股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
中大地产	4,500.00	90.00
金平	500.00	10.00
合计	5,000.00	100.00

2、2013年7月，股权转让

2013 年 7 月 31 日，中大正能量召开股东会，并作出决议：同意周沪光、吴祖勤、陈颖、周祥霞加入股东会。同意金平将其持有中大正能量 1.5%的股权转给周沪光；同意金平将其持有中大正能量 0.75%的股权转给吴祖勤；同意金平将其持有中大正能量 0.65%的股权转给陈颖；同意金平将其持有中大正能量 1%的股权转给周祥霞。同日，各股东签署了公司章程。2013 年 8 月 1 日，上述各转让方与受让方分别签署了《股权转让协议》。

本次股权变更后，中大正能量股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
中大地产	4,500.00	90.00

金平	305.00	6.10
周沪光	75.00	1.50
吴祖勤	37.50	0.75
陈颖	32.50	0.65
周祥霞	50.00	1.00
合计	5,000.00	100.00

3、2013 年 9 月，第二次股权变更

2013 年 9 月 1 日，中大正能量召开股东会并作出决议：同意周沪光、吴祖勤、陈颖、周祥霞退出股东会。同意周沪光将其持有中大正能量 1.5%的股权转让给金平；同意吴祖勤将其持有中大正能量 0.75%的股权转让给金平；同意陈颖将其持有中大正能量 0.65%的股权转让给金平；同意周祥霞将其持有中大正能量 1%的股权转让给金平。上述各转让方与受让方分别签署了《股权转让协议》。同日，各股东签署了公司章程。

本次股权变更后，中大正能量股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
中大地产	4,500.00	90.00
金平	500.00	10.00
合计	5,000.00	100.00

4、2015 年 1 月，第三次股权变更

2015 年 1 月 12 日，中大正能量召开股东会并作出决议：同意金平将其持有中大正能量 1%的股权转让给中大地产。同日，出让方金平与受让方中大地产签署了《股权转让协议》。各股东就本次股权转让签署了公司章程修正案。

本次股权变更后，中大正能量股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
中大地产	4,550.00	91.00
金平	450.00	9.00
合计	5,000.00	100.00

5、2015 年 5 月，第一次增资

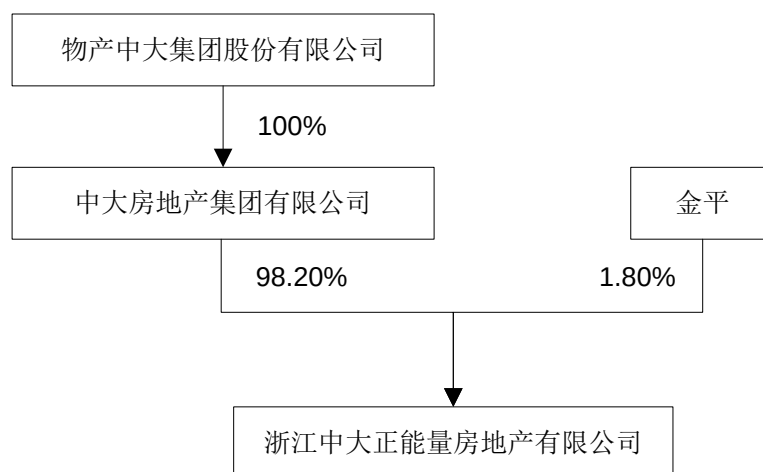
2015年5月15日，中大正能量召开股东会并作出决议：同意中大正能量注册资本从5,000万元增资到25,000万元，增资部分20,000万元由中大地产以货币方式认缴，于2015年5月31日前到位。同日，各股东签署了公司章程修正案。

本次增资后，中大正能量的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
中大地产	24,550.00	98.20
金平	450.00	1.80
合计	25,000.00	100.00

（三）股权控制关系

截至2016年9月30日，中大地产持有中大正能量98.20%股权，系中大正能量的控股股东，浙江省国资委为中大正能量的实际控制人，中大正能量股权结构图如下：



（四）主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0632号），截至2016年9月30日，中大正能量主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	4,939.44
预付款项	14.69
其他应收款	640.76
存货	141,381.42
其他流动资产	5,575.06
流动资产合计	152,551.36
非流动资产：	
固定资产	100.22
长期待摊费用	3.30
递延所得税资产	25.31
非流动资产合计	128.83
资产总计	152,680.19

截至2016年9月30日，中大正能量的主要资产为计入存货的开发成本和开发产品，其他资产主要包括货币资金、其他流动资产等。

(1) 土地使用权

截至报告期末，中大正能量主要拥有1宗土地使用权，该土地使用权已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积(m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	杭江国用(2013)第100122号	中大正能量	江干区普福社区支路十七与支路十二交叉口西南角	47,622	城镇住宅用地	出让	2083.8.25	无

(2) 租赁办公楼

截至报告期末，中大正能量租赁的办公楼情况如下：

承租方	出租方	坐落	用途	租赁期限	面积
中大正能量	杭州普福股份经纪合作社	杭州市江干区彭埠镇普福社区	办公用房	2013.5.1至2017.4.30	690平方米

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0632号），截至2016年9月30日，中大正能量主要负债结构如下表所示：

单位：万元	
项目	金额
流动负债：	
应付账款	9,610.84
预收款项	62,860.22
应交税费	6.86
应付利息	99.92
其他应付款	6,084.63
一年内到期的非流动负债	59,950.00
流动负债合计	138,612.47
非流动负债合计	-
负债合计	138,612.47

截至2016年9月30日，中大正能量不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

中大正能量按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本报告书签署日，中大正能量不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，中大正能量不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，中大正能量不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

（五）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0632号），中大正能量最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	152,551.36	143,019.19	136,337.35
非流动资产合计	128.83	144.93	199.83
资产总计	152,680.19	143,164.12	136,537.18
流动负债合计	138,612.47	70,070.99	123,503.46
非流动负债合计	-	69,950.00	10,000.00
负债合计	138,612.47	140,020.99	133,503.46
所有者权益合计	14,067.72	3,143.13	3,033.72

2、利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	19,327.32	18,341.36	-
营业成本	18,477.13	19,638.38	-
营业利润	10,915.66	-19,873.01	-1,439.45
利润总额	10,899.29	-19,890.59	-1,439.90
净利润	10,924.59	-19,890.59	-1,439.90

3、非经常性损益表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1.20	0.76	-0.45
所得税影响额	-	-	-

合 计	1.20	0.76	-0.45

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	50,017.93	1,448.80	-3,543.76
投资活动产生的现金流量净额	-	-3.12	-72.32
筹资活动产生的现金流量净额	-45,877.32	-1,418.03	4,331.78
现金及现金等价物净增加额	4,140.61	27.65	715.71

5、主要财务指标情况

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	90.79%	97.80%	97.78%
流动比率	1.10	2.04	1.10
速动比率	0.08	0.02	0.03
存货周转率（次）	0.13	0.14	-

注：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) 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]。

三、武汉巡司河

(一) 基本情况

公司名称	武汉市巡司河物业发展有限公司
注册地址	武昌区彭刘杨路 228 号金榜名苑 1 栋 2 层 81 室
设立日期	1998 年 8 月 19 日
法定代表人	唐金根
注册资本	4,000 万元
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	9142010671194063XF
经营范围	房地产开发；商品房销售；建筑材料、百货批发兼零售；停车服务（上述经营范围中国家法律法规规定需审批的经营项目，经审批后方可经营）

(二) 历史沿革

截至本次评估基准日，武汉巡司河历史沿革如下：

1、1998 年 5 月，设立

1998 年 5 月，武汉市江涛实业发展总公司和武昌巡司河经济贸易公司共同出资 1,500 万元设立武汉巡司河。1998 年 5 月 25 日，武汉城建会计师事务所出具了“武城会验字 98008 号”《验资报告》，确认截至 1998 年 4 月 30 日，武汉巡司河已收到股东投入的实收资本总额 1,500 万元。

设立时，武汉巡司河的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	武汉市江涛实业发展总公司	900.00	60.00
2	武昌巡司河经济贸易公司	600.00	40.00
合计		1,500.00	100.00

注：1998 年 10 月，经武汉市工商行政管理局核准，武汉市江涛实业发展总公司更名为“武汉市江涛建设集团有限责任公司”。

2、2003 年 9 月，第一次股权变更

2003 年 8 月 1 日，武汉巡司河召开第一次股东会并作出决议，同意武汉市江涛建设集团有限责任公司将其持有武汉巡司河 60%的股权转让给浙江中大集团房地产联合有限公司 45%、杭州市豪思环境艺术设计工程有限公司 5%、刘裕龙 4.10%、岳进 1.70%、唐伟 1.70%、吾独龙 1.50%和包隼 1.00%；同意武昌巡司河经济贸易公司将其持有的武汉巡司河 40%的股权转让给武汉市三角塘经贸有限公司。

2003 年 8 月 12 日，各股东共同签署了《出资转让协议》，并签署了公司章程。2003 年 8 月 21 日，武汉市武昌区水务局出具《公函》，同意武昌巡司河经济贸易公司将其持有的武汉巡司河 40%的股份全部转让给武汉市三角塘经贸有限公司。

本次股权变更后，武汉巡司河的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	浙江中大集团房地产联合有限公司	675.00	45.00
2	武汉市三角塘经贸有限公司	600.00	40.00
3	杭州市豪思环境艺术设计工程有限公司	75.00	5.00

4	刘裕龙	61.50	4.10
5	岳进	25.50	1.70
6	唐伟	25.50	1.70
7	吾独龙	22.50	1.50
8	包隽	15.00	1.00
合计		1,500.00	100.00

注：2004年8月19日，经浙江省工商行政管理局核准，浙江中大集团房地产联合有限公司名称变更为“中大地产”。

3、2006年4月，第二次股权变更

2006年4月3日，武汉巡司河召开股东会并作出决议：同意股东包隽将其持有的武汉巡司河0.50%的股权转让给赵黎，同日，转让方包隽与受让方赵黎签署了《出资转让协议》，且各股东签署了公司章程。

本次股权变更后，武汉巡司河的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	中大地产	675.00	45.00
2	武汉市三角塘经贸有限公司	600.00	40.00
3	杭州市豪思环境艺术设计工程有限公司	75.00	5.00
4	刘裕龙	61.50	4.10
5	岳进	25.50	1.70
6	唐伟	25.50	1.70
7	吾独龙	22.50	1.50
8	包隽	7.50	0.50
9	赵黎	7.50	0.50
合计		1,500.00	100.00

4、2007年8月，第三次股权变更

2007年8月1日，武汉巡司河召开股东会并作出决议：同意股东杭州市豪思环境艺术设计工程有限公司将其持有的武汉巡司河5.00%股权转让给吾独龙4.60%、刘裕龙0.40%；股东唐伟将其持有的武汉巡司河0.50%股权转让给刘裕龙；股东岳进将其持有的武汉巡司河0.50%股权转让给刘裕龙。同日，各转让方和受让方分别签署了《出资转让协议》，各股东签署了公司章程。

本次股权变更后，武汉巡司河的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	浙江中大集团房地产联合有限公司	675.00	45.00
2	武汉市三角塘经贸有限公司	600.00	40.00
3	吾独龙	91.50	6.10
4	刘裕龙	82.50	5.50
5	岳进	18.00	1.20
6	唐伟	18.00	1.20
7	包隽	7.50	0.50
8	赵黎	7.50	0.50
合计		1,500.00	100.00

5、2008年6月，第一次增资

2008年3月26日，武汉巡司河各股东共同签署了公司章程，武汉巡司河新增注册资本人民币2,500万元。其中，中大地产认缴1,125万元；武汉市三角塘经贸有限公司认缴1,000万元；刘裕龙认缴注册资本137.5万元；吾独龙认缴152.5万元；岳进认缴30万元；唐伟认缴30万元；赵黎认缴12.5万元；包隽认缴12.5万元；各股东均以货币出资。

2008年6月18日，湖北长江会计师事务所有限公司出具“鄂长会验字[2008]27号”《验资报告》，确认截至2008年6月18日止，武汉巡司河已收到股东中大地产、武汉市三角塘经贸有限公司、刘裕龙、吾独龙、岳进、唐伟、赵黎、包隽缴纳的新增注册资本2,500万元，各股东以货币出资。

本次股权变更及增资后，武汉巡司河的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	中大地产	1,800.00	45.00
2	武汉市三角塘经贸有限公司	1,600.00	40.00
3	吾独龙	244.00	6.10
4	刘裕龙	220.00	5.50
5	岳进	48.00	1.20
6	唐伟	48.00	1.20

7	包隽	20.00	0.50
8	赵黎	20.00	0.50
合计		4,000.00	100.00

6、2008 年 8 月，第四次股权变更

2008 年 8 月 22 日，武汉巡司河召开股东会并作出决议：同意股东刘裕龙将其持有武汉巡司河 2%的股权转让给吾独龙；股东刘裕龙将其持有武汉巡司河 2%股权给岳进；股东刘裕龙将其持有武汉巡司河 1.5%股权转让给杨彤。同日，各转让方和受让方分别签署了《出资转让协议》，各股东签署了公司章程。

本次股权变更后，武汉巡司河的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	中大地产	1,800.00	45.00
2	武汉市三角塘经贸有限公司	1,600.00	40.00
3	吾独龙	324.00	8.10
4	岳进	128.00	3.20
5	杨彤	60.00	1.50
6	唐伟	48.00	1.20
7	包隽	20.00	0.50
8	赵黎	20.00	0.50
合计		4,000.00	100.00

7、2008 年 10 月，第五次股权变更

2008 年 10 月 22 日，武汉市武昌区人民政府出具《区人民政府办公室关于调整武昌政通实业公司和武汉市巡司河物业发展有限公司国有出资人的通知》（武昌政办[2008]65 号），将武汉市三角塘经贸有限公司持有武汉巡司河 40%国有股权划归兴昌国有资产管理有限公司持有。2008 年 10 月 29 日，武汉巡司河召开股东会并作出决议：同意将武汉市三角塘经贸有限公司所持 40%股份转让给武汉兴昌国有资产管理公司。2008 年 11 月 5 日，武昌区国有资产监督管理委员会出具《批复》，同意武汉兴昌国有资产管理公司将其所拥有的 1600 万元作为国有股投资到武汉巡司河，出资额占总股本的 40%。

2009 年 6 月，武汉巡司河就上述股权变更事宜取得了武汉市工商行政管理局的《企业变更通知书》。

本次股权变更后，武汉巡司河的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	中大地产	1,800.00	45.00
2	武汉兴昌国有资产投资管理有限公司	1,600.00	40.00
3	吾独龙	324.00	8.10
4	岳进	128.00	3.20
5	杨彤	60.00	1.50
6	唐伟	48.00	1.20
7	包隽	20.00	0.50
8	赵黎	20.00	0.50
合计		4,000.00	100.00

8、2010 年 8 月，第六次股权变更

2010 年 7 月 1 日，武汉巡司河召开股东会并作出决议：同意股东吾独龙将其持有武汉巡司河 4%股权转让给梁誉德。同日，吾独龙与梁誉德签署了《股权转让协议》，各股东签署了公司章程修正案。

本次变更后，武汉巡司河股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	中大地产	1,800.00	45.00
2	武汉兴昌国有资产投资管理有限公司	1,600.00	40.00
3	吾独龙	164.00	4.10
4	梁誉德	160.00	4.00
5	岳进	128.00	3.20
6	杨彤	60.00	1.50
7	唐伟	48.00	1.20
8	包隽	20.00	0.50
9	赵黎	20.00	0.50
合计		4,000.00	100.00

9、2011 年 4 月，第七次股权变更

2011 年 4 月 6 日，武汉巡司河召开股东会并作出决议：同意武汉兴昌国有资产投资管理有限公司将其持有武汉巡司河 40%股权转让给中大地产。同日，武汉兴昌国有资产投资管理有限公司和中大地产签署了《股权转让协议》，各股东签署了公司章程。

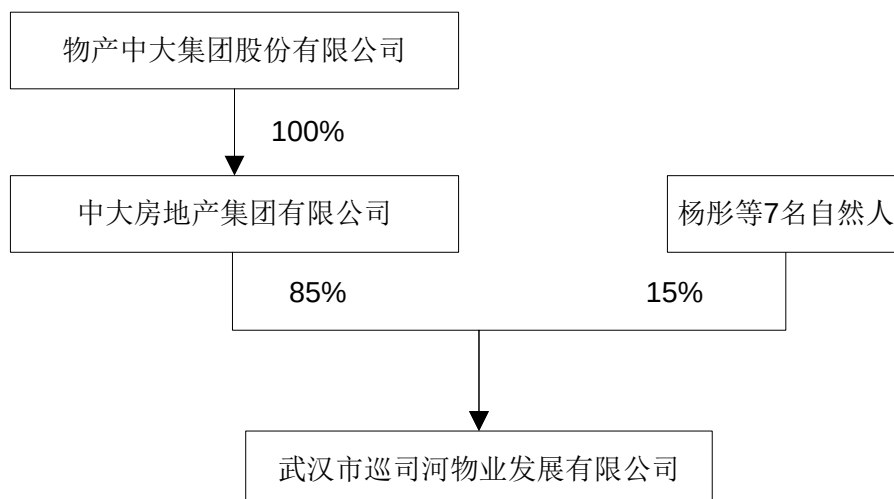
2011 年 4 月 12 日，武汉市武昌区国有资产监督管理委员会出具了《关于同意巡司河物业发展有限公司 40%股权转让的批复》（武昌国资[2011]6 号），批准了本次股权转让。

本次变更后，武汉巡司河股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	中大地产	3,400.00	85.00
2	吾独龙	164.00	4.10
3	梁誉德	160.00	4.00
4	岳进	128.00	3.20
5	杨彤	60.00	1.50
6	唐伟	48.00	1.20
7	包隽	20.00	0.50
8	赵黎	20.00	0.50
合计		4,000.00	100.00

（三）股权控制关系

截至 2016 年 9 月 30 日，中大地产持有武汉巡司河 85%股权，系武汉巡司河的控股股东，浙江省国资委为武汉巡司河的实际控制人，武汉巡司河股权结构图如下：



(四) 主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0639号），截至2016年9月30日，武汉巡司河主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	3,540.85
预付款项	66.64
其他应收款	5,291.71
存货	21,472.77
其他流动资产	134.17
流动资产合计	30,506.14
非流动资产：	
固定资产	69.76
递延所得税资产	120.01
非流动资产合计	189.77
资产总计	30,695.91

截至2016年9月30日，武汉巡司河的主要资产为计入存货的开发产品，其他资产主要包括货币资金、其他应收款等。

(1) 土地使用权

截至报告期末，武汉巡司河主要拥有4宗土地使用权，该等土地使用权已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积(m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	武国用2005第0427号	武汉巡司河	武昌区倒口湖(一期)	100,377.42	住宅用地	出让	2075.3.29	无
2	武国用2006第670号	武汉巡司河	武昌区倒口湖(二期A块)	48,919.27	城镇单一住宅用地	出让	2076.3.21	无
3	武国用2007第121号	武汉巡司河	武昌区倒口湖	19,414.34	城镇住宅用地	出让	2079.1.20	无
4	武国用2010第183号	武汉巡司河	武昌区白沙洲街倒口湖地区	249,822.34	城镇住宅用地、商务金融用地、绿化用地	出让	城镇住宅用地2080.3.23; 商务金融用地2050.3.23; 绿化用地2060.3.23	无

注：武国用2010第183号土地由于办理资产转让及土地分割事宜，其实际使用面积小于证载面积。

(2) 自有房屋

截至报告期末，武汉巡司河拥有1处自有房屋所有权，已取得了房屋所有权证，具体情况如下：

序号	房产证号	房屋坐落	建筑面积(m ²)	用途
1	武房商证昌字第2010007771号	武昌区倒口湖地区F地块(二期)工程幼儿园	3,083.34	幼儿园

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告(立信中联审字(2016)D-0639号)，截至2016年9月30日，武汉巡司河主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额
流动负债：	
应付账款	9,545.37
预收款项	5,636.20

应付职工薪酬	13.89
应交税费	3,099.81
其他应付款	710.27
流动负债合计	19,005.54
非流动负债合计	-
负债合计	19,005.54

截至 2016 年 9 月 30 日，武汉巡司河不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

武汉巡司河按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本报告书出具日，武汉巡司河不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，武汉巡司河不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，武汉巡司河不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

武汉巡司河现持有中华人民共和国住房和城乡建设部于2016年5月30日核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（武房开[2004]20023号）。根据该资质证书，武汉巡司河的资质等级为二级，资质有效期至2019年5月29日。

（五）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0639号），武汉巡司河最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	30,506.14	104,466.43	131,398.90
非流动资产合计	189.77	99.20	109.98
资产总计	30,695.91	104,565.63	131,508.88
流动负债合计	19,005.54	87,884.10	106,467.68
非流动负债合计	-	-	15,000.00
负债合计	19,005.54	87,884.10	121,467.68
所有者权益合计	11,690.37	16,681.53	10,041.20

2、利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	84,798.81	78,772.98	10,043.96
营业成本	63,982.25	64,271.23	9,657.43
营业利润	13,250.57	8,402.00	-2,418.24
利润总额	13,228.01	8,335.95	-2,426.97
净利润	11,008.85	6,640.33	-2,606.65

3、非经常性损益表

单位：万元

项 目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
非流动资产处置损益	-	-	2.59
计入当期损益的政府补助	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6.07	12.00	-4.60
所得税影响额	1.81	3.00	0.65
合 计	4.26	9.00	-2.66

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度

经营活动产生的现金流量净额	13,940.68	33,687.49	17,792.11
投资活动产生的现金流量净额	-5,155.46	-1.44	40,326.03
筹资活动产生的现金流量净额	-16,000.00	-37,789.17	-62,596.70
现金及现金等价物净增加额	-7,214.78	-4,103.12	-4,478.56

5、主要财务指标情况

项目	2016年9月30日 /2016年1-9月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
资产负债率	61.92%	84.05%	92.36%
流动比率	1.61	1.19	1.23
速动比率	0.48	0.19	0.19
存货周转率（次）	1.17	0.65	0.10

注：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) 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]。

四、武汉十里

(一) 基本情况

公司名称	武汉中大十里房地产开发有限公司
注册地址	武汉市汉阳区十里装饰材料市场40号
设立日期	2007年11月15日
法定代表人	唐金根
注册资本	5,000万元
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91420105666797917X
经营范围	房地产开发、商品房销售；物业管理。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）

(二) 历史沿革

截至本次评估基准日，武汉十里历史沿革如下：

1、2007年9月，设立

2007年9月，武汉中大永丰房地产有限公司、湖北十里投资发展股份有限公司、武汉雨田房地产投资策划有限公司共同出资1,000万元设立武汉十里。

2007年9月25日，武汉天意会计师事务所有限责任公司出具了“天意[2007]验字（0909）号”《验资报告》，确认截至2007年9月25日，武汉十里已收到股东投入的实收资本总额1,000万元。2007年10月25日，武汉十里全体股东签署了公司章程。

设立时，武汉十里的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	武汉中大永丰房地产有限公司	550.00	55.00
2	湖北十里投资发展股份有限公司	300.00	30.00
3	武汉雨田房地产投资策划有限公司	150.00	15.00
合计		1,000.00	100.00

2、2008年6月，第一次股权变更

2008年5月5日，武汉十里召开第二次股东会并作出决议：同意股东湖北十里投资发展股份有限公司将其持有武汉十里3%股权转让给武汉中大永丰房地产有限公司。同日，转让方湖北十里投资发展股份有限公司与受让方武汉中大永丰房地产有限公司签署了《出资转让协议》，且全体股东签署了公司章程。

本次股权变更后，武汉十里的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	武汉中大永丰房地产有限公司	580.00	58.00
2	湖北十里投资发展股份有限公司	270.00	27.00
3	武汉雨田房地产投资策划有限公司	150.00	15.00
合计		1,000.00	100.00

3、2009年3月，第二次股权变更

2009年2月20日，武汉十里召开第二次股东会并作出决议：同意股东武汉雨田房地产投资策划有限公司将其持有武汉十里15%股权转让给武汉中大永丰房地产有限公司。同日，转让方武汉雨田房地产投资策划有限公司与受让方武汉中大永丰房地产有限公司签署了《出资转让协议》，全体股东签署了公司章程。

本次股权变更后，武汉十里的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	武汉中大永丰房地产有限公司	730.00	73.00
2	湖北十里投资发展股份有限公司	270.00	27.00
合计		1,000.00	100.00

4、2011 年 2 月，第三次股权变更

2010 年 12 月 19 日，武汉十里召开股东会并作出决议：同意股东武汉中大永丰房地产有限公司持有武汉十里的 73%股权转让给中大地产；股东湖北十里投资发展股份有限公司持有公司持有武汉十里 27%的股权分别转让给中大地产 12%、汤建良 4%、梁誉德 3%、雷尚全 1%、杨彤 1%、张先庚 1%、江建波 1%、陈伟 1%、杨秀丰 1%、金伟民 1%和跃进 1%。同日，各转让方与受让方分别签署了《股权转让协议》，全体股东签署了公司章程。

本次股权变更后，武汉十里的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	中大地产	850.00	85.00
2	汤建良	40.00	4.00
3	梁誉德	30.00	3.00
4	陈伟	10.00	1.00
5	江建波	10.00	1.00
6	金伟民	10.00	1.00
7	雷尚全	10.00	1.00
8	杨彤	10.00	1.00
9	杨秀丰	10.00	1.00
10	岳进	10.00	1.00
11	张先庚	10.00	1.00
合计		1,000.00	100.00

5、2014 年 8 月，第一次增资

2014 年 7 月 30 日，武汉十里召开股东会并作出决议：同意增加注册资本 4,000 万元，注册资本由 1,000 万元增加到 5,000 万元。其中中大地产认缴 3,400 万元、汤建良认缴 160 万元、梁誉德认缴 120 万元、雷尚全认缴 40 万元、杨彤

缴纳认缴 40 万元、张先庚认缴 40 万元、江建波认缴 40 万元、陈伟认缴 40 万元、杨秀丰认缴 40 万元、金伟民认缴 40 万元、岳进认缴 40 万元，出资时间均为 2014 年 8 月 5 日。2014 年 8 月 4 日，各股东签署了公司章程。

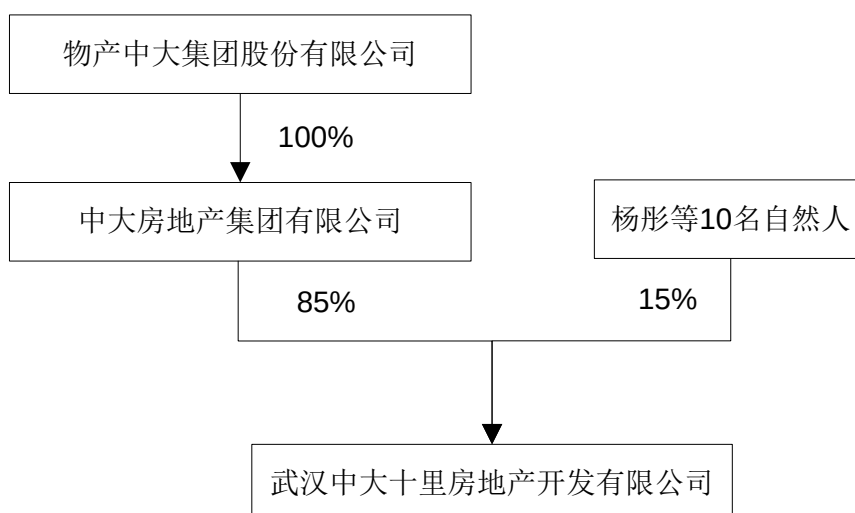
2014 年 8 月 6 日，武汉公证会计师事务所有限公司出具了“武证验字[2014]第 01020 号”《验资报告》，确认截至 2014 年 8 月 5 日，武汉十里已收到股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计 4,000 万元。

本次增资后，武汉十里中大股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	中大地产	4,250.00	85.00
2	汤建良	200.00	4.00
3	梁誉德	150.00	3.00
4	杨秀丰	50.00	1.00
5	陈伟	50.00	1.00
6	岳进	50.00	1.00
7	金伟民	50.00	1.00
8	杨彤	50.00	1.00
9	张先庚	50.00	1.00
10	江建波	50.00	1.00
11	雷尚全	50.00	1.00
合计		5,000.00	100.00

（三）股权控制关系

截至 2016 年 9 月 30 日，中大地产持有武汉十里 85%股权，系武汉十里的控股股东；浙江省国资委为武汉十里的实际控制人，武汉十里股权结构图如下：



(四) 主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0640号），截至2016年9月30日，武汉十里主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	17,611.80
预付款项	342.46
其他应收款	447.73
存货	175,171.65
其他流动资产	4,640.66
流动资产合计	198,214.30
非流动资产：	
固定资产	96.19
长期待摊费用	95.50
递延所得税资产	8.25
非流动资产合计	199.94
资产总计	198,414.24

截至2016年9月30日，武汉十里的主要资产为计入存货的开发成本和开发产

品，其他资产主要包括货币资金和其他流动资产等。

(1) 土地使用权

截至报告期末，武汉十里主要拥有3宗土地使用权，该等土地使用权均已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积(m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	武国用2014第248号	武汉十里	武汉市汉阳区十里铺村	31,353.27	城镇住宅用地、商服用地	出让	城镇住宅用地 2083.12.26; 商服用地 2053.12.26	抵押
2	武国用2014第249号	武汉十里	武汉市汉阳区十里铺村	44,865.35	城镇住宅用地、商服用地	出让	城镇住宅用地 2083.12.26; 商服用 2053.12.26	无
3	武国用2014第250号	武汉十里	武汉市汉阳区十里铺村	38,091.75	城镇住宅用地、商服用地	出让	城镇住宅用地 2083.12.26; 商服用地 2053.12.26	无

武汉十里新城项目分为三期建设，共有四块宗地，其中一期、二期项目（宗地编号为 D0080070049、D0080070050 和 D0080070051）已经开工建设，三期项目（宗地编号为 D0080070052 号）因汉阳区政府要求武汉十里将三期地块周边的两零星地块整合利用，统一开发，涉及拆迁和规划方案调整等事项，故不能按照土地出让合同约定的时间动工开发。

武汉市国土资源和规划局汉阳分局已经于 2016 年 12 月 28 日出具《关于中大·十里新城三期延期开发建设申请的回复函》，确认上述事实，并同意武汉十里新城三期项目的开工时间延期至 2017 年 12 月 28 日。

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0640号），截至2016年9月30日，武汉十里主要负债结构如下表所示：

单位：万元	
项目	金额

流动负债：	
应付账款	3,978.22
预收款项	101,021.46
应付职工薪酬	9.21
应交税费	5,115.09
应付利息	113.11
其他应付款	22,525.58
一年内到期的非流动负债	48,000.00
流动负债合计	180,762.67
非流动负债：	
长期借款	20,000.00
非流动负债合计	20,000.00
负债合计	200,762.67

截至2016年9月30日，武汉十里不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

武国用2014第248号《国有土地使用证》项下的土地，因武汉十里向中航信托股份有限公司借款，已提供了抵押担保，担保金额为13,000.00万元。

武汉十里按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本报告书出具日，武汉十里不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

报告期内，武汉十里不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，武汉十里不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

武汉十里现持有中华人民共和国住房和城乡建设部于2016年1月17日核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（武房开[2008]30636号）。根据该资质证书，武汉十里的资质等级为三级，资质有效期至2019年1月17日。

（五）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0640号），武汉十里最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	198,214.30	229,440.89	211,763.28
非流动资产合计	199.94	280.31	172.79
资产总计	198,414.24	229,721.20	211,936.07
流动负债合计	180,762.67	150,383.04	136,080.36
非流动负债合计	20,000.00	80,000.00	75,000.00
负债合计	200,762.67	230,383.04	211,080.36
所有者权益合计	-2,348.43	-661.82	855.73

2、利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	30,050.28	93,403.22	22.50
营业成本	22,159.13	80,110.12	14.00
营业利润	2,447.16	-637.80	-2,251.49
利润总额	2,445.46	-301.10	-2,251.50
净利润	-86.60	-1,517.55	-2,411.49

3、非经常性损益表

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	424.02	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1.70	-0.11	-
所得税影响额	-	106.00	-
合 计	-1.70	317.91	-

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	49,337.48	45,588.86	23,907.48
投资活动产生的现金流量净额	33,692.10	-33,802.72	-21.79
筹资活动产生的现金流量净额	-84,351.81	-4,225.32	-12,939.08
现金及现金等价物净增加额	-1,322.24	7,560.82	10,946.60

5、主要财务指标情况

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	101.18%	100.29%	99.60%
流动比率	1.10	1.53	1.56
速动比率	0.13	0.37	0.11
存货周转率（次）	0.13	0.43	0.00008

注：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) 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]。

五、思源科技

(一) 基本情况

公司名称	四川思源科技开发有限公司
企业性质	有限责任公司
住所	成都市青羊区清江西路 51 号 2 栋 1 单元 5 层 501 号
法定代表人	唐金根
注册资本	2,000 万元
成立日期	1998 年 11 月 24 日

统一社会信用代码	915100007091634213
经营范围	房地产开发（不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）。

（二）历史沿革

截至本次评估基准日，思源科技历史沿革如下：

1、1998年10月设立

1998年10月13日，四川省蜀华房地产综合开发公司、四川宸宇物业有限责任公司、四川三合实业有限公司、韩锋、赵毅共同签署《四川思源科技有限公司股东出资协议书》，拟共同出资500万元成立思源科技。其中，四川省蜀华房地产综合开发公司以实物出资100万元，占注册资本的20%；四川宸宇物业有限责任公司以实物出资100万元，占注册资本的20%；四川三合实业有限公司以实物出资150万元，占注册资本的30%；赵毅出资100万元，占注册资本的20%，其中以货币出资50万元，以实物出资50万元；韩锋以实物出资50万元，占注册资本的10%。

四川正大会计师事务所于1998年10月13日出具《验资报告》（正大验（98）五字第209号，截至1998年10月13日止，思源科技已收到股东投入的资本500万元，其中货币资金50万元，实物资产450万元。

思源科技设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	四川三合实业有限公司	150.00	实物	30.00
2	四川省蜀华房地产综合开发公司	100.00	实物	20.00
3	四川宸宇物业有限责任公司	100.00	实物	20.00
4	赵毅	50.00	货币	20.00
		50.00	实物	
5	韩锋	50.00	实物	10.00
合计		500.00	-	100.00

2、2000年4月第一次股权转让

2000年4月18日，思源科技召开股东会，一致同意四川省蜀华房地产综合开发公司将其持有的思源科技20%的股权转让给四川三合实业有限公司；四川宸宇

物业有限责任公司将其持有的思源科技20%的股权转让给王光琰；韩锋将其持有的思源科技10%的股权转让给四川三合实业有限公司。同日，上述股东签署了《股份转让协议》。

本次股权转让后，思源科技股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	四川三合实业有限公司	300.00	实物	60.00
2	王光琰	100.00	实物	20.00
3	赵毅	50.00	货币	20.00
		50.00	实物	
合计		500.00	-	100.00

3、2000年9月第二次股权转让

2000年9月28日，思源科技召开股东会，一致同意四川三合实业有限公司将其持有的思源科技30%的股权转让给成都新联房地产有限公司；赵毅将其持有的思源科技10%的股权转让给成都新联房地产有限公司；王光琰将其持有思源科技10%股权转让给成都新联房地产有限公司。同日，上述股东签署了《股份转让协议》。

本次股权转让后，思源科技股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	四川三合实业有限公司	150	实物	30.00
2	成都新联房地产有限公司	250	实物	50.00
3	王光琰	50	实物	10.00
4	赵毅	50	货币	10.00
合计		500	-	100.00

4、2001年10月第三次股权转让

2001年10月31日，思源科技召开股东会，一致同意四川三合实业有限公司将其持有思源科技30%的股权转让给赵毅；成都新联房地产有限公司将其持有的思源科技50%的股权转让给四川通惠房地产开发有限公司；王光琰将其持有的思源科技10%的股权转让给赵毅。同日，上述股东签署了《股份转让协议》。

本次股权转让后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	四川通惠房地产有限公司	250	货币	50.00
2	赵毅	250	货币	50.00
合计		500	-	100.00

5、2003年4月第四次股权转让

2003年4月18日，思源科技召开股东会，一致同意四川通惠房地产开发有限公司将其持有思源科技50%的股权转让给冯朝元；赵毅将其持有的思源科技35%的股权和10%的股权分别转让给任君和冯朝元。同日，上述股东签署了《股份转让协议》。

本次股权转让后，思源科技股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	冯朝元	300.00	货币	60.00
2	任君	175.00	货币	35.00
2	赵毅	25.00	货币	5.00
合计		500.00	-	100.00

6、2003年9月第一次增资

2003年9月2日，思源科技召开股东会同意将公司注册资本增加至800万元，新增300万元注册资本全部由冯朝元认缴。四川华泰会计师事务所有限公司于2003年7月1日出具《验资报告》（川华泰会验字[2003]第7-26号），验明截至2003年6月19日止，思源科技已收到冯朝元缴纳的新增注册资本300万元，变更后的累计注册资本实收金额为人民币800万元。

本次增资后，思源科技的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	冯朝元	600.00	货币	75.00
2	任君	175.00	货币	22.00
2	赵毅	25.00	货币	3.00

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
	合计	800.00	-	100.00

7、2004年3月第五次股权转让

2004年3月18日，思源科技召开股东会，一致同意冯朝元将其持有的思源科技60%的股权和15%的股权分别转让给四川中星电子有限责任公司和四川通惠房地产开发有限公司；赵毅将其持有思源科技3%的股权转让给四川通惠房地产开发有限公司；任君将其持有思源科技22%的股权转让给四川通惠房地产开发有限公司。同日，上述股东签署了《股份转让协议》。

本次股权转让后，思源科技股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	四川中星电子有限责任公司	480.00	货币	60.00
2	四川通惠房地产开发有限公司	320.00	货币	40.00
	合计	800.00	-	100.00

8、2004年4月第二次增资

2004年4月6日，思源科技召开股东会同意将公司注册资本增加至2,000万元，新增1,200万元注册资本由四川中星电子有限责任公司认缴720万元，由四川通惠房地产开发有限公司认缴480万元。重庆天健会计师事务所有限责任公司四川分所于2004年4月10日出具《验资报告》（重天健川验[2004]1号），验明截至2004年4月6日止，思源科技已收到股东缴纳的新增注册资本1,200万元，变更后的累计注册资本实收金额为人民币2,000万元。

本次增资后，思源科技的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	四川中星电子有限责任公司	1,200.00	货币	60.00
2	四川通惠房地产开发有限公司	800.00	货币	40.00
	合计	2,000.00	-	100.00

9、2004年4月第六次股权转让

2004年4月20日，思源科技召开股东会，一致同意四川中星电子有限责任公

司将其持有的思源科技60%的股权转让给浙江中大集团房地产联合有限公司。同日，上述股东签署了《股份转让协议》。

本次股权转让后，思源科技股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	浙江中大集团房地产联合有限公司	1,200.00	货币	60.00
2	四川通惠房地产开发有限公司	800.00	货币	40.00
合计		2,000.00	-	100.00

注：2004年8月19日，经浙江省工商行政管理局核准，浙江中大集团房地产联合有限公司名称变更为“中大地产”。

10、2005年1月第七次股权转让

2005年1月5日，思源科技召开股东会，一致同意四川通惠房地产开发有限公司将其持有思源科技20%的股权分别转让给中大地产5%、胡小平1%、祝卸和1%、陈忠宝1%、郑毓庆1%、陈华东1%、林守雄1%、蒋炜弘1%、唐金根6%和胡承江2%。同日，上述股东签署了《股份转让协议》。

本次股权转让后，思源科技股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中大地产	1,300.00	货币	65.00
2	四川通惠房地产开发有限公司	400.00	货币	20.00
3	唐金根	120.00	货币	6.00
4	胡承江	40.00	货币	2.00
5	胡小平	20.00	货币	1.00
6	祝卸和	20.00	货币	1.00
7	陈忠宝	20.00	货币	1.00
8	郑毓庆	20.00	货币	1.00
9	陈华东	20.00	货币	1.00
10	蒋炜弘	20.00	货币	1.00
11	林守雄	20.00	货币	1.00
合计		2,000.00	-	100.00

11、2006年6月第八次股权转让

2006年6月27日，思源科技召开股东会，一致同意四川通惠房地产开发有限公司将其持有思源科技20%的股权转让给中大地产；林守雄将其持有思源科技1%的股权转让给唐金根。同日，上述股东签署了《股份转让协议》。

本次股权转让后，思源科技股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中大地产	1700.00	货币	85.00
2	唐金根	140.00	货币	7.00
3	胡承江	40.00	货币	2.00
4	胡小平	20.00	货币	1.00
5	祝卸和	20.00	货币	1.00
6	陈忠宝	20.00	货币	1.00
7	郑毓庆	20.00	货币	1.00
8	陈华东	20.00	货币	1.00
9	蒋炜弘	20.00	货币	1.00
合计		2,000.00	-	100.00

12、2007年8月第九次股权转让

2007年8月23日，思源科技召开股东会，一致同意唐金根将其持有的公司30万元股权（占注册资本的1.5%）转让给陈忠宝；南昌龙力房地产综合开发有限公司将其持有公司260万元股权（占注册资本的13%）转让给中大地产。同日，上述股东签署了《股份转让协议》。

本次股权转让后，思源科技股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中大地产	1,560.00	货币	78.00
2	南昌龙力房地产综合开发有限公司	140.00	货币	7.00
3	唐金根	110.00	货币	5.50
4	陈忠宝	50.00	货币	2.50
5	胡承江	40.00	货币	2.00

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
6	胡小平	20.00	货币	1.00
7	祝卸和	20.00	货币	1.00
8	郑毓庆	20.00	货币	1.00
9	陈华东	20.00	货币	1.00
10	蒋炜弘	20.00	货币	1.00
合计		2,000.00	-	100.00

13、2007年9月第十次股权转让

2007年9月21日，思源科技召开股东会，一致同意胡承江将其持有的思源科技2%的股权转让给陈忠宝；胡小平将其持有的思源科技1%的股权转让给蒋炜弘；祝卸和将其持有的思源科技1%的股权转让给陈忠宝；郑毓庆将其持有的思源科技1%的股权转让给陈忠宝。同日，上述股东签署了《股份转让协议》。

本次股权转让后，思源科技股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中大地产	1,560.00	货币	78.00
2	南昌龙力房地产综合开发有限公司	140.00	货币	7.00
3	陈忠宝	130.00	货币	6.50
4	唐金根	110.00	货币	5.50
5	蒋炜弘	40.00	货币	2.00
6	陈华东	20.00	货币	1.00
合计		2,000.00	-	100.00

14、2010年10月第十一次股权转让

2010年10月8日，思源科技召开股东会，一致同意陈忠宝将其持有的思源科技4.5%的股权和2%的股权分别转让给夏建伟和蒋炜弘。同日，上述股东签署了《股份转让协议》。

本次股权转让后，思源科技股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中大地产	1,560.00	货币	78.00
2	南昌龙力房地产综合开发有限公司	140.00	货币	7.00
3	唐金根	110.00	货币	5.50
4	夏建伟	90.00	货币	4.50
5	蒋炜弘	80.00	货币	4.00
6	陈华东	20.00	货币	1.00
合计		2,000.00	-	100.00

15、2012年7月第十二次股权转让

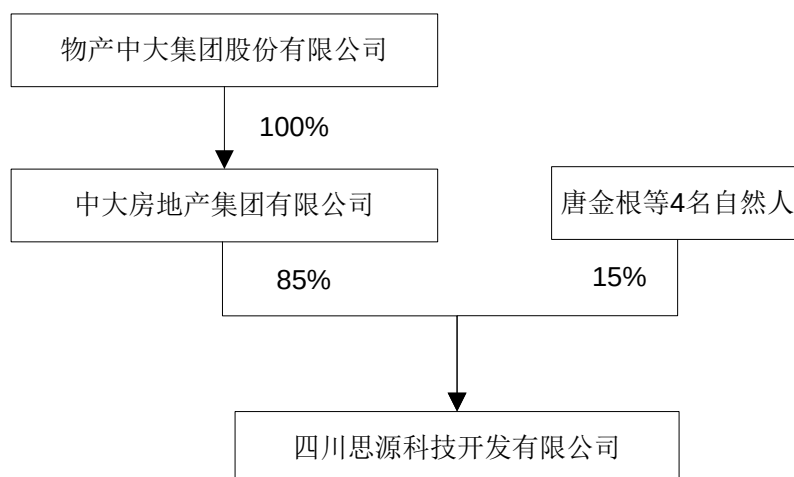
2012年7月2日，思源科技召开股东会，一致同意南昌龙力房地产综合开发有限公司将其持有的思源科技7%的股权转让给中大地产。同日，上述股东签署了《股份转让协议》。

本次股权转让后，思源科技股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中大地产	1,700.00	货币	85.00
2	唐金根	110.00	货币	5.50
3	夏建伟	90.00	货币	4.50
4	蒋炜弘	80.00	货币	4.00
5	陈华东	20.00	货币	1.00
合计		2,000.00	-	100.00

（三）股权控制关系

截至2016年9月30日，中大地产持有思源科技85%股权，系思源科技的控股股东，浙江省国资委为思源科技的实际控制人，思源科技股权结构图如下：



(四) 主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0641号），截至2016年9月30日，思源科技主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	2,300.44
应收账款	475.00
其他应收款	12,850.21
存货	19,001.90
其他流动资产	1,414.31
流动资产合计	36,041.86
非流动资产：	
固定资产	61.20
递延所得税资产	218.40
非流动资产合计	279.60
资产总计	36,321.46

截至2016年9月30日，思源科技的主要资产为计入存货的开发产品和开发成本，其他资产主要包括货币资金和其他应收款等。

截至报告期末，思源科技主要拥有1处土地使用权，该土地使用权已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积 (m^2)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	成国用 (2010) 第 879 号	思源科技	青羊区苏坡乡清江村九组	7,337.13	住宅用地	出让	2072.10.17	无

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0641号），截至2016年9月30日，思源科技主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额
流动负债：	
应付账款	19.56
预收款项	29,461.30
应付职工薪酬	3.99
应交税费	2,334.23
其他应付款	2,498.28
流动负债合计	34,317.36
非流动负债合计	-
负债合计	34,317.36

截至2016年9月30日，思源科技不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

思源科技按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本报告书出具日，思源科技不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，思源科技不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，思源科技不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

思源科技现持有四川省住房和城乡建设厅于2014年7月22日核发的《房地产开发企业资质证书》（证书编号510000A044）。根据该资质证书，思源科技的资质等级为三级，资质有效期至2017年5月23日。

（五）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0641号），思源科技最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元			
项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	36,041.86	32,878.41	40,684.22
非流动资产合计	279.60	90.21	20,115.63
资产总计	36,321.46	32,968.61	60,799.85
流动负债合计	34,317.36	25,210.49	48,495.30
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	34,317.36	25,210.49	48,495.30
所有者权益合计	2,004.10	7,758.12	12,304.55

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	4,475.68	27,422.74	68,580.40
营业成本	697.82	13,904.61	30,154.34
营业利润	384.46	7,369.43	17,171.55
利润总额	506.96	7,369.27	15,930.61
净利润	245.98	5,453.57	14,593.78

3、非经常性损益表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-0.39	-0.16	3.84
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	227.10	50.19	844.47
对外委托贷款取得的损益	-	614.90	3,665.08
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	122.89	-	-1,244.78
所得税影响额	87.41	166.23	1,146.08
合 计	262.20	498.70	2,122.52

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	7,641.79	-6,256.04	-9,013.11
投资活动产生的现金流量净额	-8,167.12	20,103.00	25,170.66
筹资活动产生的现金流量净额	-6,000.00	-10,000.00	-15,000.00
现金及现金等价物净增加额	-6,525.33	3,846.97	1,157.54

5、主要财务指标情况

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	94.48%	76.47%	79.76%
流动比率（倍）	1.05	1.30	0.84
速动比率（倍）	0.50	0.58	0.28
存货周转率（次）	0.04	0.61	0.85

注：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) 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]。

六、成都浙中大

（一）基本情况

公司名称	成都浙中大地产有限公司
企业性质	有限责任公司
住所	成都市高新区仁和街 39 号 1 栋 1 层 7 号
法定代表人	唐金根
注册资本	38,000 万元
成立日期	2013 年 1 月 23 日
统一社会信用代码	915101000600926996
经营范围	房地产开发（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

截至本次评估基准日，成都浙中大历史沿革如下：

1、2013 年 1 月，公司设立

2013 年，中大地产、唐金根、蒋炜弘、周祥霞、马卫明拟共同出资 5,000 万元成立成都浙中大，其中，中大地产出资 4,400 万元，占注册资本的 88%；唐金根出资 375 万元，占注册资本的 7.5%；蒋炜弘出资 100 万元，占注册资本的 2%；周祥霞出资 62.5 万元，占注册资本的 1.25%；马卫明出资 62.5 万元，占注册资本的 1.25%。

根据成都名诚会计师事务所有限公司于 2013 年 1 月 22 日出具的《验资报告》（成名会司验字〔2013〕第 1-15 号），截至 2013 年 1 月 21 日止，成都浙中大已收到全体股东缴纳的注册资本合计 5,000 万元。成都浙中大成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中大地产	4,400.00	货币	88.00
2	唐金根	375.00	货币	7.50
3	蒋炜弘	100.00	货币	2.00
4	周祥霞	62.50	货币	1.25

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
5	马卫明	62.50	货币	1.25
合计		5,000.00	-	100.00

2、2013 年 6 月第一次股权转让

2013 年 6 月 25 日，成都浙中大召开股东会，同意唐金根将其持有成都浙中大 1.2%的股权转让给中大地产，周祥霞将其持有成都浙中大 1.25%的股权转让给夏建伟，马卫明将其持有成都浙中大 0.80%的股权和 0.45%的股权分别转让给中大地产和夏建伟。同日，上述股东分别签署了《股权转让协议》。

本次股权转让后，成都浙中大股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中大地产	4,500.00	货币	90.00
2	唐金根	315.00	货币	6.30
3	蒋炜弘	100.00	货币	2.00
4	夏建伟	85.00	货币	1.70
合计		5,000.00	-	100.00

3、2013 年 8 月增资到 8,000 万元

根据成都浙中大股东会决议和章程修正案，成都浙中大拟增加注册资本至人民币 8,000 万元，其中，中大地产认缴新增注册资本 2,700 万元，唐金根认缴新增注册资本 189 万元，蒋炜弘认缴新增注册资本 60 万元，夏建伟认缴新增注册资本 51 万元。根据四川华地会计师事务所于 2013 年 8 月 14 日出具的《验资报告》（川华地（2013）验字第 T090 号），截至 2013 年 8 月 13 日止，成都浙中大已收到新增注册资本 3,000 万元，变更后的累计注册资本合计 8,000 万元。

本次增资后，成都浙中大股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中大地产	7,200.00	货币	90.00
2	唐金根	504.00	货币	6.30
3	蒋炜弘	160.00	货币	2.00

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
4	夏建伟	136.00	货币	1.70
合计		8,000.00	-	100.00

4、2015 年 1 月第二次股权转让

2015 年 1 月 12 日，唐金根与中大地产签署《股份转让协议》，唐金根将其持有的公司 80 万元股权（占公司注册资本的 1%）转让给中大地产，同日，成都浙中大召开股东会同意上述股权转让事宜并修订公司章程。

本次股权转让后，成都浙中大股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中大地产	7,280.00	货币	91.00
2	唐金根	424.00	货币	5.30
3	蒋炜弘	160.00	货币	2.00
4	夏建伟	136.00	货币	1.70
合计		8,000.00	-	100.00

5、2015 年增资到 38,000 万元

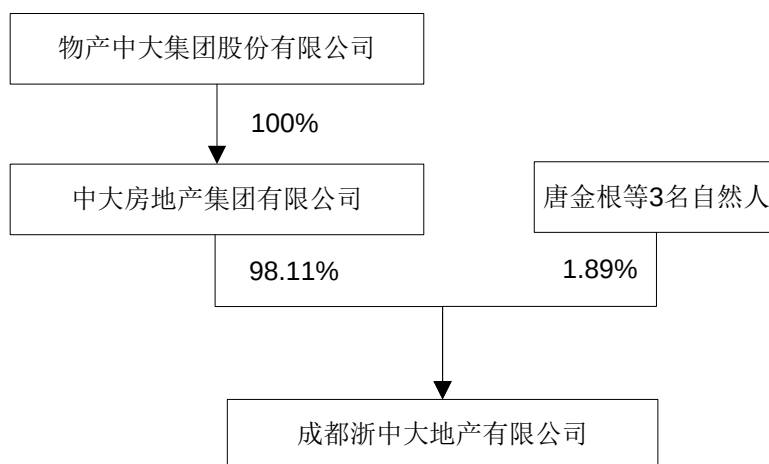
根据成都浙中大股东会决议和章程修正案，成都浙中大拟增加注册资本至人民币 38,000 万元，新增注册资本 30,000 万元全部由中大地产认缴。根据四川天仁会计师事务所有限责任公司于 2015 年 5 月 5 日出具的《验资报告》（川天仁会司验字〔2015〕第 5-1 号），截至 2015 年 5 月 4 日止，成都浙中大已收到新增注册资本 30,000 万元，变更后的累计注册资本合计 38,000 万元。

本次增资后，成都浙中大股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	中大地产	37,280.00	货币	98.11
2	唐金根	424.00	货币	1.12
3	蒋炜弘	160.00	货币	0.42
4	夏建伟	136.00	货币	0.35
合计		38,000.00	-	100.00

（三）股权控制关系

截至 2016 年 9 月 30 日，中大地产持有成都浙中大 98.11%股权，系成都浙中大的控股股东，浙江省国资委为成都浙中大的实际控制人，成都浙中大股权结构图如下：



（四）主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0642号），截至2016年9月30日，成都浙中大主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	37,561.06
预付款项	493.37
其他应收款	34.14
存货	258,115.08
其他流动资产	2,883.26
流动资产合计	299,086.91
非流动资产：	
固定资产	232.72
递延所得税资产	2.07

非流动资产合计	234.79
资产总计	299,321.70

截至2016年9月30日，成都浙中大的主要资产为计入存货的开发成本，其他资产主要包括货币资金和其他流动资产等。

截至报告期末，成都浙中大主要拥有1处土地使用权，该处土地使用权已依法设定抵押，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积(m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	成高国用(2013)第30056号	成都浙中大	成都高新区南部新区清和片区	56,898.42	城镇混合住宅用地(兼容20%商业)	出让	住宅 2083.2.19 商业 2053.2.19	抵押

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0642号），截至2016年9月30日，成都浙中大主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额
流动负债：	
应付账款	45.79
预收款项	70,263.64
应付职工薪酬	4.99
应交税费	494.96
应付利息	387.05
其他应付款	9,746.31
一年内到期的非流动负债	100,000.00
流动负债合计	180,942.74
非流动负债	
长期借款	85,000.00
非流动负债合计	85,000.00
负债合计	265,942.74

截至2016年9月30日，成都浙中大不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

成高国用（2013）第30056号《国有土地使用证》项下的土地，因成都浙中大向成都银行股份有限公司锦江支行借款，已提供了抵押担保，担保债务金额为70,000万元。

成都浙中大按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本报告书出具日，成都浙中大不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，成都浙中大不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，成都浙中大不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

成都浙中大现持有四川省住房和城乡建设厅于2015年5月6日核发的《房地产开发企业暂定资质证书》（证书编号510100DWG3433664Z）。根据该资质证书，成都浙中大的资质等级为三级，证书有效期至2018年4月9日。

（五）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0642号），成都浙中大最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产合计	299,086.91	230,281.32	183,947.23
非流动资产合计	234.79	243.12	100.65
资产总计	299,321.70	230,524.44	184,047.88
流动负债合计	180,942.74	9,158.69	176,651.67
非流动负债合计	85,000.00	185,000.00	-
负债合计	265,942.74	194,158.69	176,651.67
所有者权益合计	33,378.96	36,365.75	7,396.21

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
营业利润	-2,207.79	-1,030.93	-385.69
利润总额	-2,205.79	-1,030.93	-385.69
净利润	-2,986.78	-1,030.46	-385.63

3、非经常性损益表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行的后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2.00	-	-
所得税影响额	0.50	-	-
合 计	1.50	-	-

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	39,603.55	-26,784.71	-13,265.95
投资活动产生的现金流量净额	-36.91	-171.59	-0.54

筹资活动产生的现金流量净额	-4,511.53	27,309.50	15,153.45
现金及现金等价物净增加额	35,055.10	353.20	1,886.97

5、主要财务指标情况

项目	2016年9月30日 /2016年1-9月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
流动比率（倍）	1.65	25.14	1.04
速动比率（倍）	0.23	0.33	0.01
资产负债率	88.85%	84.22%	95.98%

注：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。

七、中大南昌

（一）基本情况

公司名称	中大房地产集团南昌有限公司
企业性质	有限责任公司
住所	江西省南昌市青山湖区南昌民营科技园企业服务中心办公大楼二楼
法定代表人	唐伟
注册资本	5,000 万元
成立日期	2013 年 6 月 13 日
统一社会信用代码	91360100069745393J
经营范围	房地产开发、销售（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革

截至本次评估基准日，中大南昌历史沿革如下：

中大南昌系由中大地产、南昌祥杰尔实业有限公司和赵海蛟等6位自然人股东共同投资设立。根据江西渊明会计师事务所有限责任公司于2013年6月6日出具的《验资报告》（赣渊明会验字[2013]第3020号），截至2013年6月6日止，中大南昌已收到全体股东缴纳的注册资本5,000万元，均以货币出资，并于2013年6月13日在南昌市工商行政管理局登记注册。设立时股权结构如下：

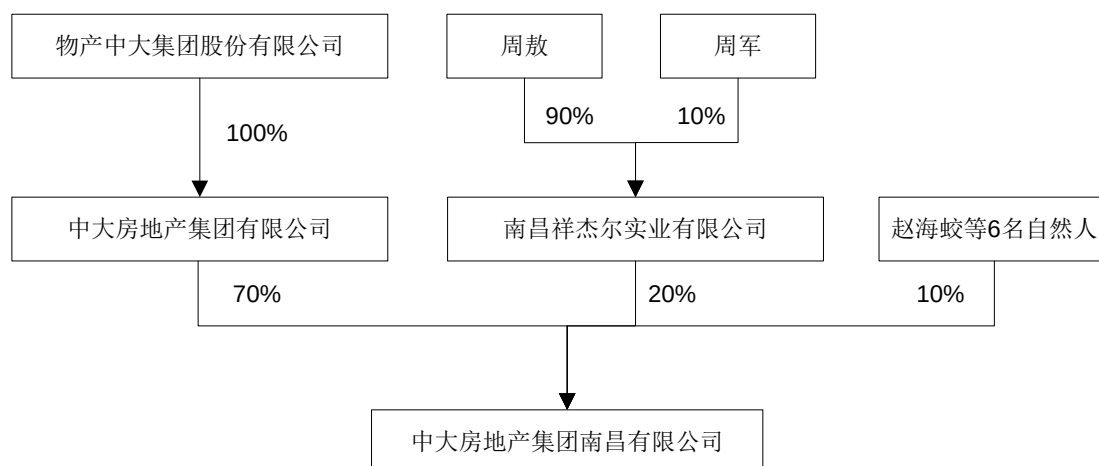
股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
中大地产	3,500.00	70.00

南昌祥杰尔实业有限公司	1,000.00	20.00
赵海蛟	332.50	6.65
林守雄	37.50	0.75
潘文胜	32.50	0.65
李文峰	37.50	0.75
汤进荣	50.00	1.00
马连城	10.00	0.20
合计	5,000.00	100.00

中大南昌设立至报告期末，未发生增资、减资、股权转让等事宜。

（三）股权控制关系

截至2016年9月30日，中大地产持有中大南昌70%股权，系中大南昌的控股股东，浙江省国资委为中大南昌的实际控制人，中大南昌股权结构图如下：



（四）主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0635号），截至2016年9月30日，中大南昌主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	

货币资金	6,790.56
应收账款	-
预付款项	70.34
其他应收款	2,470.78
存货	97,412.21
其他流动资产	1,910.92
流动资产合计	108,654.81
非流动资产：	-
固定资产	50.39
递延所得税资产	83.77
非流动资产合计	134.15
资产总计	108,788.97

截至2016年9月30日，中大南昌的主要资产为计入存货的开发产品和开发成本，其他资产主要包括货币资金和其他应收款等。

截至报告期末，中大南昌主要拥有3处土地使用权，其中有2处土地使用权已依法设定抵押，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积 (m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	赣(2016)南昌市不动产权第1000172号	中大南昌	青山湖北大道以东、民强路以北、15米规划路以西、涂黄农民公寓以南	32,397.85	商务金融/城镇住宅	出让	2081.11.18	抵押
2	赣(2016)南昌市不动产权第1000274号	中大南昌	民强路以北、15米规划路以东、民营大道以西、新科路以南	73,816.79	商务金融/城镇住宅	出让	2081.11.18	无
3	赣(2016)南昌市不动产权第1000076号	中大南昌	民营大道以东、新科路以南、科技大道以西	16,466.89	城镇住宅	出让	2081.11.18	抵押

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0635号），截至2016年9月30日，中大南昌主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额
流动负债：	
短期借款	-
应付账款	5,051.61
预收款项	35,264.97
应付职工薪酬	-
应交税费	1,463.53
应付利息	53.20
其他应付款	20,343.01
一年内到期的非流动负债	-
流动负债合计	62,176.33
非流动负债：	
长期借款	36,000.00
非流动负债合计	36,000.00
负债合计	98,176.33

截至2016年9月30日，中大南昌不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

赣(2016)南昌市不动产权第1000172号、赣(2016)南昌市不动产权第1000076号《国有土地使用证》项下的土地，因中大南昌向中国民生银行南昌分行借款，已提供了抵押担保，担保债务金额为36,000万元。

中大南昌按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本报告书出具日，中大南昌不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

2015年9月，南昌市环境保护局对中大南昌作出《行政处罚决定书》（洪环行罚（2015）62号），中大南昌中大青山湖东园3号地块项目在未经环保主管部门批准的情况下于2015年8月擅自开工建设，该行为违反了《建设项目环境保护管理条例》第九条第二款的规定，根据《建设项目环境保护管理条例》第二十五条，对中大南昌处罚款4.1万元。中大南昌已缴纳了罚款，并在限期内完成了行政处罚，上述违法行为已得到有效纠正，对本次重组不构成重大影响。

南昌市环境监察支队于2016年12月29日出具《说明》，确认中大南昌上述未批先建事宜未造成环境污染事故，适用一般程序进行行政处罚，中大南昌已于2015年9月15日缴纳罚没款项，并已补办项目环保审批手续。

报告期内中大南昌不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，中大南昌不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

中大南昌现持有南昌市住房保障和房产管理局于2016年7月12日核发的《房地产开发企业资质证书》（赣建房开字5449号）。根据该资质证书，中大南昌的资质等级为四级，证书有效期至2019年7月11日。

（五）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0635号），中大南昌最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产合计	108,654.81	161,057.20	128,039.44
非流动资产合计	134.15	90.35	67.10
资产总计	108,788.97	161,147.55	128,106.54
流动负债合计	62,176.33	158,980.04	80,780.86
非流动负债合计	36,000.00	-	45,000.00
负债合计	98,176.33	158,980.04	125,780.86
所有者权益合计	10,612.64	2,167.51	2,325.68

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	76,997.76	25,815.05	-
营业成本	46,701.38	16,107.75	-
营业利润	23,176.40	5,521.03	-1,724.34
利润总额	23,149.80	5,502.52	-1,699.59
净利润	20,445.13	-158.16	-2,397.66

3、非经常性损益表

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2.47	4.21	24.75
所得税影响额	-0.62	1.05	6.19
合 计	-1.85	3.16	18.56

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	18,796.73	35,481.11	4,485.35

投资活动产生的现金流量净额	-4.14	-6,367.82	-64.61
筹资活动产生的现金流量净额	-31,166.71	-26,741.41	8,794.18
现金及现金等价物净增加额	-12,374.12	2,371.89	13,214.92

5、主要财务指标情况

项目	2016年9月30日 /2016年1-9月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
流动比率（倍）	1.75	1.01	1.59
速动比率（倍）	0.18	0.17	0.25
资产负债率	90.24%	98.65%	98.18%
存货周转率	0.40	0.13	-

注：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）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]。

八、宁波汽车城

（一）基本情况

公司名称	宁波国际汽车城开发有限公司
企业性质	有限责任公司（法人独资）
住所	宁波市江东区江南路289号
法定代表人	汪西明
注册资本	6,600万元
成立日期	1998年09月04日
统一社会信用代码	91330200711151999Y
经营范围	国际汽车城商业用房的开发、经营；场地租赁、市场经营服务[进场商品：汽车及配件，二手车]：九座以上乘用车及商用车销售；二手车经纪；汽车零配件、汽车用品的批发、零售；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；展览、展示服务、停车服务；商品信息咨询服务；服装、日用百货的批发、零售。

（二）历史沿革

截至本次评估基准日，宁波汽车城历史沿革如下：

1、1998年宁波市江南商业街开发建设有限责任公司设立

1998年6月6日，宁波市五环发展有限公司、宁波保税区斯达尔交通发展实业

公司和宁波市甬江新区国际储运有限公司签署《宁波市江南商业街开发建设有限责任公司章程》，拟共同出资200万元设立宁波市江南商业街开发建设有限责任公司。其中，宁波市五环发展有限公司出资80万元，占注册资本的40%；宁波保税区斯达尔交通发展实业公司出资80万元，占注册资本的40%；宁波甬江新区国际储运有限公司出资40万元，占注册资本的20%。宁波四明会计师事务所于1998年9月2日出具《验资报告》（甬四会验[1998]248号），验明截至1998年9月1日止，宁波市江南商业街开发建设有限责任公司已收到股东投入的实收资本200万元。

宁波市江南商业街开发建设有限责任公司成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占注册资本 比例(%)
1	宁波市五环发展有限公司	80.00	货币	40.00
2	宁波保税区斯达尔交通发展实业公司	80.00	货币	40.00
3	宁波甬江新区国际储运有限公司	40.00	货币	20.00
合计		200.00	-	100.00

2、1999 年第一次股权转让

1999年1月20日，宁波保税区斯达尔发展实业公司与宁波保税区万国国际工贸公司签署《股份转让协议书》，约定宁波保税区斯达尔发展实业公司将其持有的80万元出资额(占注册资本的40%)全部转让给宁波保税区万国国际工贸公司。1999年3月1日，宁波市江南商业街开发建设有限责任公司作出股东会决议，同意上述股权转让事宜。宁波四明会计师事务所出具《验资报告》甬四会验[1999]111号，验明本次股权变更后，宁波市五环发展有限公司出资80万元，占注册资本的40%；宁波保税区万国国际工贸公司出资80万元，占注册资本的40%；宁波甬江新区国际储运有限公司出资40万元，占注册资本的20%。

本次股权转让后，宁波市江南商业街开发建设有限责任公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占注册资本 比例(%)
1	宁波市五环发展有限公司	80.00	货币	40.00
2	宁波保税区万国国际工贸公司	80.00	货币	40.00

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占注册资本 比例(%)
3	宁波甬江新区国际储运有限公司	40.00	货币	20.00
合计		200.00	-	100.00

3、2000年9月第二次股权转让

2000年9月18日,宁波市江南商业街开发建设有限责任公司作出股东会决议,宁波市五环发展有限公司和宁波甬江新区国际储运有限公司将其分别持有的80万元出资额(占注册资本的40%)和40万元出资额(占注册资本的20%)全部转让给宁波江东德志贸易有限公司。同日,上述股东签署了《股权转让协议》。

本次股权转让后,宁波市江南商业街开发建设有限责任公司的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占注册资本比 例(%)
1	宁波江东德志贸易有限公司	120.00	货币	60.00
2	宁波保税区万国国际工贸公司	80.00	货币	40.00
合计		200.00	-	100.00

注:2000年10月11日,宁波市江南商业街开发建设有限责任公司更名为宁波国际汽车城有限公司。

4、2000年11月增资到2,000万元

2000年11月8日,宁波国际汽车城有限公司作出股东会决议,同意将注册资本由200万元增加到2,000万元,其中宁波德志实业投资有限公司认缴800万元出资额,吕伯璋认缴80万元出资额,孙德志认缴20万元出资额。宁波威远会计师事务所于2000年11月28日出具《验资报告》(威远验字[2000]28号),验明截至2000年11月9日止,宁波国际汽车城有限公司已收到各股东投入的注册资本。

本次增资完成后,宁波国际汽车城有限公司的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占注册资本比 例(%)
1	宁波德志实业投资有限公司	920.00	货币	46.00
2	宁波保税区万国国际工贸公司	80.00	货币	4.00
3	吕伯璋	800.00	货币	40.00
4	孙德志	200.00	货币	10.00

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占注册资本比例 (%)
	合计	2,000.00	-	100.00

5、2003 年 4 月第三次股权转让

2003年4月28日，宁波国际汽车城有限公司作出股东会决议，吕伯璋将其持有的800万元出资额（占注册资本的40%）转让给宁波德志实业投资有限公司；宁波保税区万国国际工贸公司将其持有的80万元（占注册资本的4%）转让给宁波德志实业投资有限公司。同日，前述股东签署了《股权转让协议》。2003年5月6日，宁波市产权交易中心出具编号为0003740号的《产权转让证》。

本次股权转让后，宁波国际汽车城有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占注册资本比例 (%)
1	宁波德志实业投资有限公司	1,800.00	货币	90.00
2	孙德志	200.00	货币	10.00
	合计	2,000.00	-	100.00

6、2003 年 5 月第四次股权转让

2003年5月22日，宁波国际汽车城有限公司作出股东会决议，宁波德志实业投资有限公司将其持有的1200万元出资额（占注册资本的60%）转让给浙江中大集团股份有限公司，孙德志将其持有的200万元出资额（占注册资本的10%）转让给宁波德志实业投资有限公司。2003年5月18日，前述股东签署了《股权转让协议》。2003年6月9日，宁波市产权交易中心出具编号分别为0003887和0003889号的《产权转让证》。

本次股权转让后，宁波国际汽车城有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占注册资本比例 (%)
1	宁波德志实业投资有限公司	800.00	货币	40.00
2	浙江中大集团股份有限公司	1,200.00	货币	60.00
	合计	2,000.00	-	100.00

7、2003 年 6 月增资到 5,500 万元

2003年6月19日，宁波国际汽车城有限公司作出股东会决议将注册资本由2,000万元增加至5,500万元，其中，浙江同德投资有限公司认缴2,100万元成为新股东，宁波德志实业投资有限公司认缴1,400万元。同日，全体股东签署《宁波国际汽车城有限公司增资协议》。宁波威远会计师事务所于2003年6月23日出具《验资报告》（威远验字[2003]109号），验明截至2003年6月23日止，宁波国际汽车城有限公司已收到新增注册资本3,500万元。

本次增资后，宁波国际汽车城有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占注册资本比例(%)
1	宁波德志实业投资有限公司	2,200.00	货币	40.00
2	浙江同德投资有限公司	2,100.00	货币	38.18
3	浙江中大集团股份有限公司	1,200.00	货币	21.82
合计		5,500.00	-	100.00

注：2004 年 3 月宁波国际汽车城有限公司更名为宁波国际汽车城开发有限公司（以下简称“宁波汽车城”）

8、2005 年 3 月增资到 6,600 万元

2005年3月2日，宁波汽车城作出股东会决议将公司注册资本增加到6,600万元，宁波德志实业投资有限公司认缴440万元，杭州工商信托投资股份有限公司认缴659万元，浙江中大集团投资有限公司认缴1万元。2005年3月4日，宁波威远会计师事务所出具《验资报告》（威远验字[2005]3011号），验明截至2005年3月4日止，宁波汽车城已收到股东缴纳的新增注册资本1,100万元。

本次增资后，宁波汽车城的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占注册资本比例(%)
1	宁波德志实业投资有限公司	2,640.00	货币	40.00
2	浙江中大集团投资有限公司	2,101.00	货币	31.83
3	浙江中大集团股份有限公司	1,200.00	货币	18.18
4	杭州工商信托投资股份有限公司	659.00	货币	9.99

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占注册资本比例 (%)
1	宁波德志实业投资有限公司	2,640.00	货币	40.00
2	浙江中大集团投资有限公司	2,101.00	货币	31.83
合计		6,600.00	-	100.00

注：2004 月 8 月，浙江同德投资有限公司更名为浙江中大集团投资有限公司

9、2010 年 10 月股权转让

2010年10月12日，宁波汽车城作出股东会决议，同意杭州工商信托股份有限公司将其持有的428万元出资额（占注册资本的6.49%）和231万元出资额（占注册资本的3.5%）分别转让给汪西明和陈迪生。同日，上述股东签署了《股权转让协议》。

本次股权转让后，宁波汽车城的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资方式	占注册资本比例 (%)
1	宁波德志实业投资有限公司	2,640.00	货币	40.00
2	浙江中大集团股份有限公司	1,200.00	货币	18.18
3	浙江中大集团投资有限公司	2,101.00	货币	31.83
4	汪西明	428.00	货币	6.49
5	陈迪生	231.00	货币	3.50
合计		6,600.00	-	100.00

注：2011 年 9 月 28 日，浙江中大集团股份有限公司名称变更为浙江物产中大元通集团股份有限公司。

10、2013 年 6 月股权转让

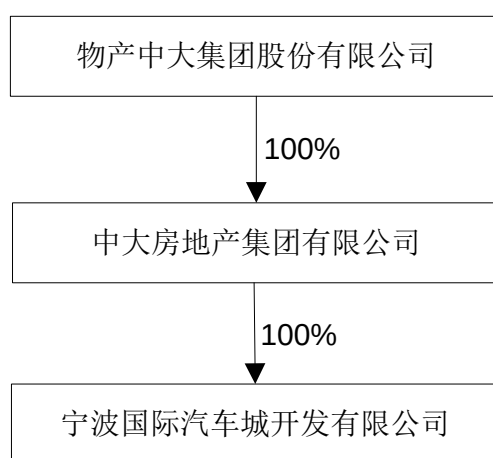
2013年2月18日，宁波汽车城作出股东会决议，浙江物产中大元通集团股份有限公司将其持有的1,200万元出资额（占注册资本的18.18%）通过公开挂牌转让给中大地产；浙江中大集团投资有限公司将其持有的2101万元出资额（占注册资本的31.83%）通过公开挂牌转让给中大地产；同时将宁波德志实业投资有限公司、汪西明和陈迪生合计持有的49.99%股权作为整体股权交易的一部分同步进行转让，该部分合计49.99%股权的交易价格参照挂牌成交价格；整体股权挂牌价格不低于坤元资产评估有限公司出具的坤元评报〔2012〕449号的评估价格。

本次股权转让后，宁波汽车城的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	占注册资本比例（%）
中大地产	6,600.00	货币	100.00

（三）股权控制关系

截至2016年9月30日，中大地产持有宁波汽车城100%股权，系宁波汽车城的控股股东，浙江省国资委为宁波汽车城的实际控制人，宁波汽车城的股权结构图如下：



（四）主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0643号），截至2016年9月30日，宁波汽车城主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	44.64
应收账款	0.74
其他应收款	0.94
存货	25,746.63
其他流动资产	18.06

项目	账面价值
流动资产:	
流动资产合计	25,811.01
非流动资产	
可供出售金融资产	100.00
固定资产	6.04
非流动资产合计	106.04
资产总计	25,917.05

截至2016年9月30日，宁波汽车城的主要资产为计入存货的开发产品，其他资产主要包括可供出售金融资产、货币资金、固定资产等。

截至报告期末，宁波汽车城主要拥有3宗土地使用权。具体情况如下：

序号	权利人	权证号	土地座落	面积 (m²)	用途	使用权类型	他项权利	备注
1	宁波汽车城	甬国用(2004)第13653号	江东区福明乡陆家村	12,953.18	办公、商业	国有出让	无	项目用地
2	宁波汽车城	甬国用(2004)第11574号	江东区福明乡陆家村	30,127.38	办公、商业	国有出让	无	项目用地
3	宁波汽车城	甬国用(2004)第11038号	江东区福明乡陆家村(江南公路北侧)	3,998.44	办公、商业	国有出让	无	项目用地

宁波汽车城拥有的土地使用权不存在抵押、查封、冻结或其他权利限制的情况。

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告(立信中联审字(2016)D-0643号)，截至2016年9月30日，宁波汽车城主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债:	
应付账款	32.85
预收款项	224.80
应付职工薪酬	2.30

项目	账面价值
流动负债:	
应交税费	1.65
其他应付款	39,075.86
流动负债合计	39,337.47
负债合计	39,337.47

截至2016年9月30日，宁波汽车城的其他应付款情况如下：

单位：万元

债权人	账面价值
中大地产	39,019.25
合计	39,019.25

截至2016年9月30日，宁波汽车城不存在对外担保及或有负债的情形。

3、抵押、质押、对外担保情况

截至本报告书出具日，宁波汽车城不存在对外担保的情形。除已披露的土地、房屋抵押情况外，其所有的其他资产未设置任何形式的抵押、质押等权利负担。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，宁波汽车城不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，宁波汽车城不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

宁波汽车城现持有宁波市住房和城乡建设委员会于2016年4月29日核发的房地产开发三级资质证书，证书编号甬综字059号。根据该资质证书，资质有效期至2018年4月30日。此外，宁波汽车城已取得经营汽车及配件、汽车用品、旧机动车的市场登记证书，证书编号工商市字3302042025号。

（五）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0643 号），宁波汽车城最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产合计	25,811.01	25,868.58	56,058.50
非流动资产合计	106.04	115.90	20,029.68
资产总计	25,917.05	25,984.49	76,088.18
流动负债合计	39,337.47	37,474.43	85,777.47
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	39,337.47	37,474.43	85,777.47
所有者权益合计	-13,420.42	-11,489.94	-9,689.28

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
营业收入	123.65	136.13	152.50
营业成本	-	10.12	-
营业利润	-1,941.89	-1,800.49	-1,005.09
利润总额	-1,930.48	-1,800.66	-990.82
净利润	-1,930.48	-1,800.66	-990.82

3、非经常性损益表

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-1.11	-0.034037	1.17
计入当期损益的政府补助	4.60	-	13.33
对外委托贷款取得的损益	-	3,189.98	5,264.13
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8.00	-	-0.08
所得税影响额	-	-	-
合 计	11.49	3,189.95	5,278.55

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-170.42	-266.32	-330.55
投资活动产生的现金流量净额	4.68	53,259.08	5,266.13
筹资活动产生的现金流量净额	108.08	-52,988.92	-4,943.00
现金及现金等价物净增加额	-57.65	3.83	-7.42

5、主要财务指标情况

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
流动比率（倍）	0.66	0.69	0.65
速动比率（倍）	0.00	0.00	0.35
资产负债率	151.78%	144.22%	112.73%

注：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。

九、富阳中大

（一）基本情况

公司名称	富阳中大房地产有限公司
注册地址	杭州市富阳区江滨东大道 1 号
设立日期	2008 年 5 月 21 日
法定代表人	董可超
注册资本	10,000 万元人民币
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91330183673984411J
经营范围	房地产开发经营；城市建设投资；服务：物业管理、投资咨询、酒店管理、旅游咨询。（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）

（二）历史沿革

截至本次评估基准日，富阳中大历史沿革如下：

1、2008 年 5 月设立

2008年5月，中大地产、江西中大城市房地产有限公司、富阳市城市建设投资有限公司和陈维共同出资10,000万元设立富阳中大。经浙江岳华会计师事务所鉴证并出具《验资报告》（浙岳华验字（2008）第0567号），确认截至2008年5月20日，富阳中大已收到中大地产现金出资6,000万元、江西中大城市房地产有限公司现金出资3,000万元、富阳市城市建设投资有限公司现金出资200万元和陈维现金出资800万元。2008年5月21日，富阳中大取得杭州市富阳区市场监督管理局颁发的营业执照。富阳中大设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中大地产	6,000.00	60.00
2	江西中大城市房地产有限公司	3,000.00	30.00
3	富阳市城市建设投资有限公司	200.00	2.00
4	陈维	800.00	8.00
合计		10,000.00	100.00

2、2009 年 8 月股权转让

2009年8月，陈维与吴伟钢、姚力、周沪光、吾独龙分别签订《股权转让协议》，陈维将其持有的富阳中大6%的股权分别转让给吴伟钢1.30%、姚力1.30%、周沪光1.60%和吾独龙1.80%。

本次股权转让后，富阳中大股权结构变更为：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中大地产	6,000.00	60.00
2	江西中大城市房地产有限公司	3,000.00	30.00
3	富阳市城市建设投资有限公司	200.00	2.00
4	陈维	200.00	2.00
5	吴伟钢	130.00	1.30
6	姚力	130.00	1.30
7	周沪光	160.00	1.60
8	吾独龙	180.00	1.80
合计		10,000.00	100.00

3、2010 年 6 月股权转让

2010年6月，中大地产与江西中大城市房地产有限公司签订《股权转让协议》，江西中大城市房地产有限公司将其持有的富阳中大30%的股权转让给中大地产。2010年6月29日，富阳中大办理完毕工商变更登记手续。

本次股权转让后，富阳中大股权结构变更为：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中大地产	9,000.00	90.00
2	富阳市城市建设投资有限公司	200.00	2.00
3	陈维	200.00	2.00
4	吴伟钢	130.00	1.30
5	姚力	130.00	1.30
6	周沪光	160.00	1.60
7	吾独龙	180.00	1.80
合计		10,000.00	100.00

4、2010年8月股权转让

2010年8月，吴伟钢与李文峰签订《股权转让协议》，吴伟钢将其持有的富阳中大1.30%的股权转让给李文峰。2010年8月26日，富阳中大办理完毕工商变更登记手续。

本次股权转让后，富阳中大股权结构变更为：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中大地产	9,000.00	90.00
2	富阳市城市建设投资有限公司	200.00	2.00
3	陈维	200.00	2.00
4	李文峰	130.00	1.30
5	姚力	130.00	1.30
6	周沪光	160.00	1.60
7	吾独龙	180.00	1.80
合计		10,000.00	100.00

5、2010年10月股权转让

2010年10月，陈维分别与中大地产、陈健签订《股权转让协议》，陈维将其持有的富阳中大2.00%的股权分别转让给中大地产1.50%和陈健0.50%。2010年10月20日，富阳中大办理完毕工商变更登记手续。

本次股权转让后，富阳中大股权结构变更为：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中大地产	9,150.00	91.50
2	富阳市城市建设投资有限公司	200.00	2.00
3	陈健	50.00	0.50
4	李文峰	130.00	1.30
5	姚力	130.00	1.30
6	周沪光	160.00	1.60
7	吾独龙	180.00	1.80
合计		10,000.00	100.00

6、2011 年 12 月股权转让

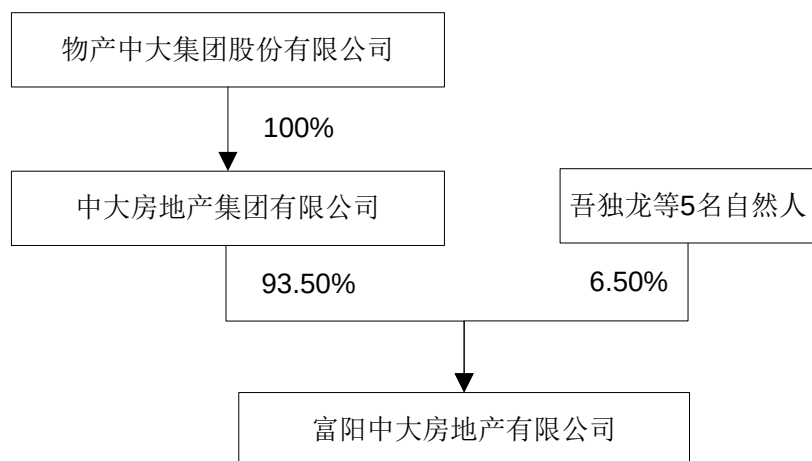
2011年12月，富阳市城市建设投资有限公司与中大地产签订《股权转让协议》，富阳市城市建设投资有限公司将其持有的富阳中大2.00%的股权转让给中大地产。2011年12月7日，富阳中大办理完毕工商变更登记手续。

本次股权转让后，富阳中大股权结构变更为：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中大地产	9,350.00	93.50
2	陈健	50.00	0.50
3	李文峰	130.00	1.30
4	姚力	130.00	1.30
5	周沪光	160.00	1.60
6	吾独龙	180.00	1.80
合计		10,000.00	100.00

（三）股权控制关系

截至2016年9月30日，中大地产持有富阳中大93.5%股权，系富阳中大的控股股东，浙江省国资委为富阳中大的实际控制人，富阳中大的股权结构图如下：



(四) 下属公司情况简介

截至本报告书出具日，富阳中大下有 1 家全资控股子公司，具体情况如下：

公司名称	杭州富阳中大酒店管理有限公司
注册地址	杭州富阳区富春街道西郊半岛云龙阁 2-202 室
设立日期	2009 年 12 月 21 日
法定代表人	唐伟
注册资本	5,000 万元人民币
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	913301836970888145
经营范围	一般经营项目：酒店管理、会议会展服务、物业管理服务。

(五) 主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0633号），截至2016年9月30日，富阳中大主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	1,939.43
预付款项	14.61
其他应收款	536.41
存货	320,049.14

其他流动资产	3,251.51
流动资产合计	325,791.10
非流动资产：	
固定资产	8,432.73
在建工程	1,325.11
无形资产	7,600.66
递延所得税资产	-
非流动资产合计	17,358.51
资产总计	343,149.61

截至2016年9月30日，富阳中大的主要资产为计入存货的开发产品和开发成本，其他资产主要包括货币资金和其他应收款等。

截至报告期末，富阳中大主要拥有的土地使用权情况具体如下：

(1) 已获取的土地使用权证

截至报告期末，富阳中大及其子公司拥有8宗土地使用权，该等土地使用权已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积 (m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	富国用(2010)第004818号	富阳中大	富阳市富春街道江滨东大道	10,476	商业、住宅用地	出让	商业 2050.5.31；住宅 2080.5.31	无
2	富国用(2014)第001661号	富阳中大	富阳市富春街道江滨东大道	32,163	城镇住宅用地(含配套公寓)	出让	城镇住宅 2083.8.21；配套公寓 2053.8.21	抵押
3	富国用(2010)第004816号	富阳中大	富阳市富春街道江滨东大道	33,029	商业、住宅用地	出让	商业 2050.5.31；住宅 2080.5.31	无
4	富国用(2010)第004815号	富阳中大	富阳市富春街道江滨东大道	58,555	商业、住宅用地	出让	商业 2050.5.31；住宅 2080.5.31	无
5	富国用(2015)第009402号	富阳中大	富阳市富春街道江滨东大道	32,349	城镇住宅用地	出让	城镇住宅 2083.8.21；配套公寓 2053.8.21	抵押
6	富国用(2015)第	富阳中大	富阳市富春街道江	12,739	城镇住宅用地	出让	城镇住宅 2083.8.21；配套	抵押

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积 (m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
	009403 号		滨东大道				公寓 2053.8.21	
7	富国用(2010)第004817 号	富阳中大	富阳市富春街道江滨东大道	29,466	商业、住宅用地	出让	商业 2050.5.31; 住宅 2080.5.31	无
8	富国用(2010)第000402 号	富阳中大酒店	富阳市富春街道江滨东大道	20,180	商业、住宅用地	出让	商业 2050.1.13; 住宅 2070.1.13	无

截至报告期末，上述富国用（2014）第001661号、富国用（2015）第009402号和富国用（2015）第009403号土地使用权向民生银行进行了抵押借款，除此之外富阳中大拥有的其他土地使用权不存在抵押、查封、冻结或其他权利限制的情况。

（2）尚未办理的土地使用权证

中大西郊半岛项目包含2块宗地（宗地编号分别为富政储出〔2008〕09号和富政储出〔2009〕19号），共分为14个地块，除1号地块为公共绿地和9号地块为广场用地，其他12个地块为出让用地。截至本报告书出具日，富阳中大尚未办理的土地使用权证涉及5号地块、10号地块和11号地块，主要系相关地块涉及华宝斋拆迁事宜所致。根据杭州市富阳区人民政府专题会议纪要《关于东大道城市综合体项目推进有关问题的专题会议纪要》（富府纪要〔2016〕67号），关于华宝斋拆迁问题，会议决定启动司法强迁有关程序，以确保东大道综合体项目顺利推进。

截至本报告书出具日，富阳中大上述地块土地证办理已无实质性障碍，待后续华宝斋拆迁事宜完成后，富阳中大将按照有关规定办理相关地块土地证照。根据与政府部门的沟通情况和华宝斋拆迁进展，富阳中大预计将于2017年5月31日前获取上述地块的土地证照。

（3）土地未开工情况及进展

截至目前，2号、3号、4号、13号、14号地块已经交地并开工建设，5号、7号、8号、10号、11号、12号地块由于“华宝斋”拆迁事宜尚未开工建设。6号地块由于新民村住户拆迁事宜影响了交地，尚未开工建设。

富阳中大已于 2016 年 12 月 22 日向杭州市国土资源局富阳分局提出《关于要求调整富政储出〔2008〕09 号地块交地及开发利用建设时间的申请》和《关于要求调整富政储出〔2009〕19 号地块交地及开发利用建设时间的申请》，提出因华宝斋地块拆迁工作和新民村住户拆迁工作影响西郊半岛项目的建设，申请将富政储出〔2008〕09 号宗地（涉及 5 号、7 号、8 号、10 号、11 号、12 号地块）的交地时间调整为 2017 年 5 月 31 日，项目开工时间调整为 2018 年 5 月 31 日，竣工时间调整为 2021 年 5 月 31 日；将富政储出〔2009〕19 号宗地（涉及 6 号地块）的交地时间调整为 2016 年 12 月 31 日，项目开工时间调整为 2017 年 12 月 31 日，竣工时间调整为 2020 年 12 月 31 日。

2016年12月29日，杭州市国土资源局富阳分局出具复函，同意富政储出〔2008〕09号宗地的交地时间调整为2017年5月31日，项目开工时间调整为2018年5月31日，竣工时间调整为2021年5月31日；富政储出〔2009〕19号宗地的交地时间调整为2015年12月31日，项目开工时间调整为2016年12月31日，竣工时间调整为2019年12月31日。

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0633号），截至2016年9月30日，富阳中大主要负债结构如下表所示：

单位：万元	
项目	金额
流动负债：	
应付账款	8,047.09
预收款项	42,303.81
应付职工薪酬	17.76
应交税费	76.21
应付利息	554.12
其他应付款	35,392.12
一年内到期的非流动负债	163,950.00
其他流动负债	—
流动负债合计	250,341.11
非流动负债：	

长期借款	134,865.00
非流动负债合计	134,865.00
负债合计	385,206.11

截至 2016 年 9 月 30 日，富阳中大不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

截至2016年9月30日，富国用（2014）第001661号、富国用（2015）第009402号和富国用（2015）第009403号《国有土地使用证》项下的土地，因中富阳中大向中国民生银行杭州分行借款，已提供了抵押担保，担保债务金额总额为26,865.00万元。

富阳中大按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本报告书出具日，富阳中大不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，富阳中大不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，富阳中大及其子公司不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

富阳中大现持有杭州市城乡建设委员会于2015年12月28日核发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》（杭房项（富）13号）。根据该资质证书，

富阳中大的资质等级暂定，资质有效期至2016年11月30日。截至本报告书签署日，富阳中大房地产开发企业资质证书正在申请办理中，其资质证书办理不存在实质性障碍。

（六）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0633 号），富阳中大最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	325,791.10	338,995.79	338,144.04
非流动资产合计	17,358.51	27,549.65	9,077.25
资产总计	343,149.61	366,545.45	347,221.29
流动负债合计	250,341.11	179,238.46	178,620.40
非流动负债合计	134,865.00	181,950.00	165,000.00
负债合计	385,206.11	361,188.46	343,620.40
所有者权益合计	-42,056.50	5,356.98	3,600.88

2、利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	390.54	27,357.89	5,337.83
营业成本	778.75	18,662.56	3,660.87
营业利润	-47,373.27	1,918.55	-2,396.27
利润总额	-47,389.64	1,902.24	-2,465.71
净利润	-47,413.49	1,756.10	-2,641.33

3、非经常性损益表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年	2014年
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	-15.98	11.04	-64.06

当期非经常性损益合计	-15.98	11.04	-64.06
所得税影响额		3.80	-11.71
少数股东权益影响额(税后)	-	-	-
归属于母公司所有者的非经常性损益	-15.98	7.23	-52.35

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-6,754.79	9,586.68	-14,578.13
投资活动产生的现金流量净额	-4.50	-553.31	-206.11
筹资活动产生的现金流量净额	6,534.94	-8,371.42	13,663.40
现金及现金等价物净增加额	-224.36	661.95	-1,120.84

5、主要财务比率

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
流动比率（倍）	1.30	1.89	1.89
速动比率（倍）	0.02	0.03	0.03
资产负债率	112.26%	98.54%	98.96%
存货周转率（次数）	0.0024	0.06	0.01

注：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) 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]。

十、中大上虞

(一) 基本信息

公司名称	中大房地产集团上虞有限公司
企业性质	有限责任公司
住所	绍兴市上虞区百官街道市民大道 678 号十层
法定代表人	赵海蛟
注册资本	25,000 万元
成立日期	2013 年 2 月 28 日
统一社会信用代码	91330604031647820

经营范围	房地产开发经营（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

截至本次评估基准日，中大上虞历史沿革如下：

1、2013 年 2 月，公司设立

2013年2月，中大地产、陈华东、林国成、赖娟英和徐晔共同出资5,000万元设立中大上虞。经上虞天马联合会计师事务所鉴证并出具《验资报告》（天马验（2013）第39号），确认截至2013年2月6日，中大上虞已收到中大地产现金出资4,500万元、陈华东现金出资300万元、林国成现金出资107.50万元、赖娟英现金出资62.50万元和徐晔现金出资30万元。2013年2月28日，中大上虞取得绍兴市上虞区市场监督管理局颁发的营业执照。中大上虞设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中大地产	4,500.00	90.00
2	陈华东	300.00	6.00
3	林国成	107.50	2.15
4	赖娟英	62.50	1.25
5	徐晔	30.00	0.60
合计		5,000.00	100.00

2、2015 年 5 月股权转让及增资

2015年5月，陈华东与中大地产签订《股权转让协议》，陈华东将其持有的中大上虞1%的股权转让给中大地产。此外，中大上虞股东大会一致同意增加注册资本20,000万元，中大地产以货币方式认缴出资20,000万元，认缴出资的时间为2015年5月31日前。

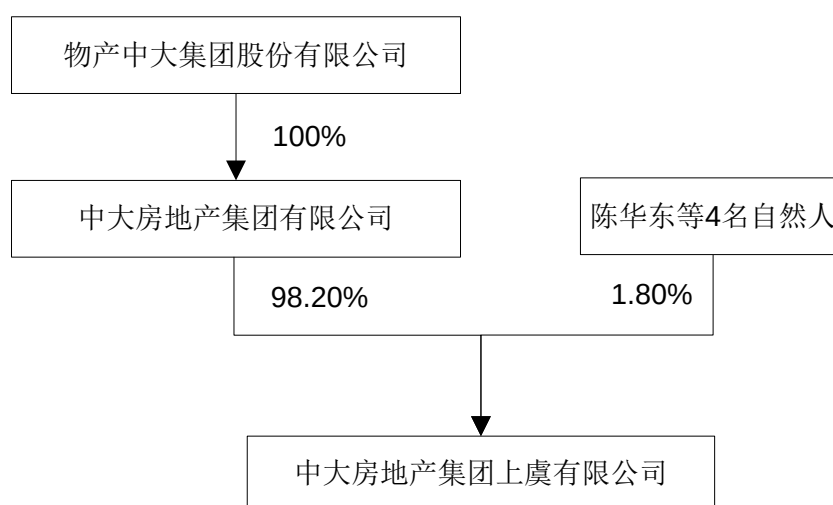
2015年5月19日，中大上虞办理完毕工商变更登记手续。本次股权转让和增加注册资本后，中大上虞的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中大地产	24,550.00	98.20
2	陈华东	250.00	1.00

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
3	林国成	107.50	0.43
4	赖娟英	62.50	0.25
5	徐晔	30.00	0.12
合计		25,000.00	100.00

（三）股权控制关系

截至2016年9月30日，中大地产持有中大上虞98.20%股权，系中大上虞的控股股东，浙江省国资委为中大上虞的实际控制人，中大上虞的股权结构图如下：



（四）主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0644号），截至2016年9月30日，中大上虞主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	800.93
预付款项	93.23
其他应收款	974.35
存货	98,350.87

项目	账面价值
其他流动资产	1,871.60
流动资产合计	102,391.99
非流动资产：	
固定资产	114.36
长期待摊费用	68.10
非流动资产合计	182.46
资产总计	102,574.45

截至2016年9月30日，中大上虞的主要资产为计入存货的开发成本，其他资产主要包括货币资金、其他应收款、其他流动资产等。

（1）土地使用权

截至报告期末，中大上虞主要拥有3宗土地使用权，该等土地使用权已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	权利人	权证号	土地座落	面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	他项权利
1	中大上虞	上虞市国用(2014)第00557号	上虞路东[2011]J1号地块	40,816	住宅、批发零售、住宿餐饮、教育(幼儿园)用地	出让	2082.11.21	抵押
2	中大上虞	上虞市国用(2014)第00558号	上虞路东[2011]J1号地块	85,178	住宅、批发零售、住宿餐饮、教育(幼儿园)用地	出让	2082.11.21	抵押
3	中大上虞	绍兴市上虞区国用(2014)第07320号	上虞路东[2011]J1号地块	4,336	住宅、批发零售、住宿餐饮、教育(幼儿园)用地	出让	2082.11.21	抵押

（2）租赁房产

截至报告期末，中大上虞共租赁房屋一处作为办公场所，地址位于上虞市市民大道678号10层，租赁期限2013年2月5日至2018年2月4日，租赁面积878.58平方米，租金第一年39.54万元，自第二年起每年递增4%。

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0644号），截至2016年9月30日，中大上虞主要负债结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动负债	
应付账款	920.49
预收款项	25,322.39
应交税费	10.19
应付利息	106.48
其他应付款	6,751.29
一年内到期的非流动负债	15,000.00
流动负债合计	48,110.84
非流动负债：	
长期借款	49,357.84
非流动负债合计	49,357.84
负债合计	97,468.68

截至2016年9月30日，中大上虞不存在或有负债。

3、抵押、质权、对外担保情况

中大上虞按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

截至2016年9月30日，中大上虞开发成本中用于抵押的存货金额为114,327.87万元，除此以外，中大上虞不存在抵押、质押、对外担保的情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，中大上虞不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具日，中大上虞不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

2015年6月24日，绍兴市上虞区住房和城乡建设局向中大上虞签发了《房地产开发企业暂定资质证书》（虞建房开字[2015]第027号），有效期至2017年5月18日。

（五）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0644号），中大上虞最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	102,391.99	98,075.65	71,954.39
非流动资产合计	182.46	241.00	207.50
资产总计	102,574.45	98,316.65	72,161.89
流动负债合计	48,110.84	61,165.98	48,210.69
非流动负债合计	49,357.84	15,000.00	20,000.00
负债合计	97,468.68	76,165.98	68,210.69
所有者权益合计	5,105.77	22,150.67	3,951.20

2、利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年	2014年
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
营业利润	-17,043.89	-2,132.40	-1,018.50
利润总额	-17,042.09	-2,131.36	-1,018.71
净利润	-17,044.91	-1,604.79	-840.73

3、非经常性损益表

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性 房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1.80	1.04	-
所得税影响额	-	-	-
合 计	1.80	1.04	-

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-6,666.52	-9,936.07	-6,178.42
投资活动产生的现金流量净额	-1.97	-106.37	-70.72
筹资活动产生的现金流量净额	5,628.69	9,355.43	8,366.54
现金及现金等价物净增加额	-1,039.80	-687.01	2,117.39

5、主要财务指标情况

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率	95.30%	77.47%	94.52%
流动比率（倍）	2.13	1.60	1.49
速动比率（倍）	0.08	0.06	0.07

注：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。

十一、中地投资

（一）基本情况

公司名称	江西中地投资有限公司
企业性质	有限责任公司
住所	江西省青山湖大道北段江纺厂东门外东门市场二楼
法定代表人	唐伟
注册资本	1,000 万元
成立日期	2003 年 11 月 21 日

统一社会信用代码	9136010075424639XU
经营范围	实业投资及咨询（不含金融、证券、期货）；土地开发、整理；旅游开发；酒店管理（不含餐饮）；企业营销策划（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革

截至本次评估基准日，中地投资历史沿革如下：

1、2003 年 11 月设立

2003年11月中地投资设立，南昌中大房地产有限公司、江西省土地开发整理中心和崔军共同认缴注册资本1,000万元，上述出资经江西中诚会计师事务所鉴证并出具了《验资报告》（中诚验字（2003）第129号）。中地投资设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	南昌中大	750.00	75.00
2	江西省土地开发整理中心	100.00	10.00
3	崔军	150.00	15.00
合计		1,000.00	100.00

2、2004 年 9 月股权转让

2004年8月20日，中地投资股东会作出决议，同意南昌中大转让所持公司股份中的5%即50万元股权给李国强，同日，南昌中大与李国强签订《股权转让协议书》，南昌中大将其持有的中地投资5%的股权转让给李国强。2004年8月31日，江西省产权交易所出具了相应的《产权转让交割单》（合同号20040119）。2004年9月17日，南昌市工商行政管理局核准了本次股权转让。

本次股权转让完成后，中地投资的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	南昌中大	700.00	70.00
2	江西省土地开发整理中心	100.00	10.00
3	崔军	150.00	15.00
4	李国强	50.00	5.00
合计		1,000.00	100.00

3、2010 年 4 月股权转让

2010年4月16日，中地投资临时股东会作出决议，同意崔军将持有的公司15%股份转让给股东南昌中大，同日，崔军与南昌中大签订《股权转让协议》，崔军将持有的中地投资15%的股权转让给南昌中大。2010年4月20日，南昌市工商行政管理局核准了本次股权转让。

本次股权转让完成后，中地投资的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	南昌中大	850.00	85.00
2	江西省土地开发整理中心	100.00	10.00
3	李国强	50.00	5.00
合计		1,000.00	100.00

4、2010 年 11 月股权转让

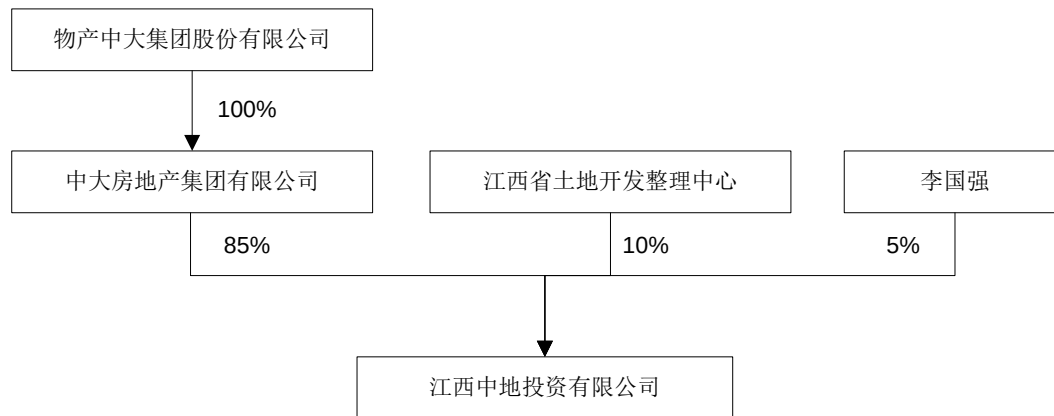
2010年11月9日，中地投资股东会作出决议，同意南昌中大将其持有的中地投资85%的股份转让给中大地产，同日，南昌中大与中大地产签订《股权转让协议》，南昌中大将其持有的中地投资85%的股权转让给中大地产。2010年11月23日，南昌市工商行政管理局核准了本次股权转让。

本次股权转让完成后，中地投资的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中大地产	850.00	85.00
2	江西省土地开发整理中心	100.00	10.00
3	李国强	50.00	5.00
合计		1,000.00	100.00

（三）股权控制关系

截至2016年9月30日，中大地产持有中地投资85%股权，系中地投资的控股股东，浙江省国资委为中地投资的实际控制人，中地投资的股权结构图如下：



（四）主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0636号），截至2016年9月30日，中地投资主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	16.34
流动资产合计	16.34
非流动资产：	
固定资产	10.77
其他非流动资产	9,492.89
非流动资产合计	9,503.65
资产总计	9,519.99

截至2016年9月30日，中地投资的主要资产为货币资金和其他非流动资产等。

截至报告期末，中地投资无土地使用权。

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0636号），截至2016年9月30日，中地投资主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
其他应付款	13,260.04
负债合计	13,260.04

截至2016年9月30日，中地投资不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

截至本报告书出具之日，中地投资不存在对外担保的情形。其资产未设置任何形式的抵押、质押等权利负担。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，中地投资不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，中地投资不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

（五）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0636号），中地投资最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	16.34	16.54	16.72
非流动资产合计	9,503.65	9,505.80	9,508.67
资产总计	9,519.99	9,522.34	9,525.39
流动负债合计	13,260.04	13,260.04	13,259.15
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	13,260.04	13,260.04	13,259.15
所有者权益合计	-3,740.05	-3,737.70	-3,733.76

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	-	-	---
营业成本	-	-	-
营业利润	-2.35	-3.93	-4.17
利润总额	-2.35	-3.94	-4.17
净利润	-2.35	-3.94	-4.17

3、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-0.21	-0.18	2.06
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-0.21	-0.18	2.06

4、主要财务指标情况

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	0.0012	0.0012	0.0013
速动比率（倍）	0.0012	0.0012	0.0013
资产负债率	139.29%	139.25%	139.20%

注：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。

十二、南昌圣马

（一）基本情况

公司名称	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司
企业性质	有限责任公司
住所	江西省南昌市西湖区沿江南大道 1018 号观洲公寓综合楼五楼
法定代表人	唐伟
注册资本	1,500 万元
成立日期	2010 年 4 月 28 日
统一社会信用代码	9136010055353044X4

经营范围	房地产开发、经营（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革

截至本次评估基准日，南昌圣马历史沿革如下：

1、2010 年 4 月设立

2010年4月，中大地产、南昌中大、胡军、赵海蛟、张福超、叶青和汤进荣共同出资1,500万元设立南昌圣马。经江西渊明会计师事务所鉴证并出具《验资报告》（赣渊明会验字（2010）第3015号），确认截至2010年4月22日，南昌圣马已收到中大地产现金出资900万元、南昌中大现金出资450万元、胡军现金出资45万元、赵海蛟现金出资45万元、张福超现金出资22.50万元、叶青现金出资18.75万元和汤进荣现金出资18.75万元。南昌圣马设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中大地产	900.00	60.00
2	南昌中大	450.00	30.00
3	胡军	45.00	3.00
4	赵海蛟	45.00	3.00
5	张福超	22.50	1.50
6	汤进荣	18.75	1.25
7	叶青	18.75	1.25
合计		1,500.00	100.00

2、2013年11月股权转让

2013年11月，南昌圣马自然人股东胡军与赵海蛟签署《股权转让协议》，胡军将其持有的南昌圣马3%股权转让给赵海蛟，转让完成后，赵海蛟持有南昌圣马6%股权。2013年12月，南昌圣马就上述股东变更事项办理了工商变更登记。

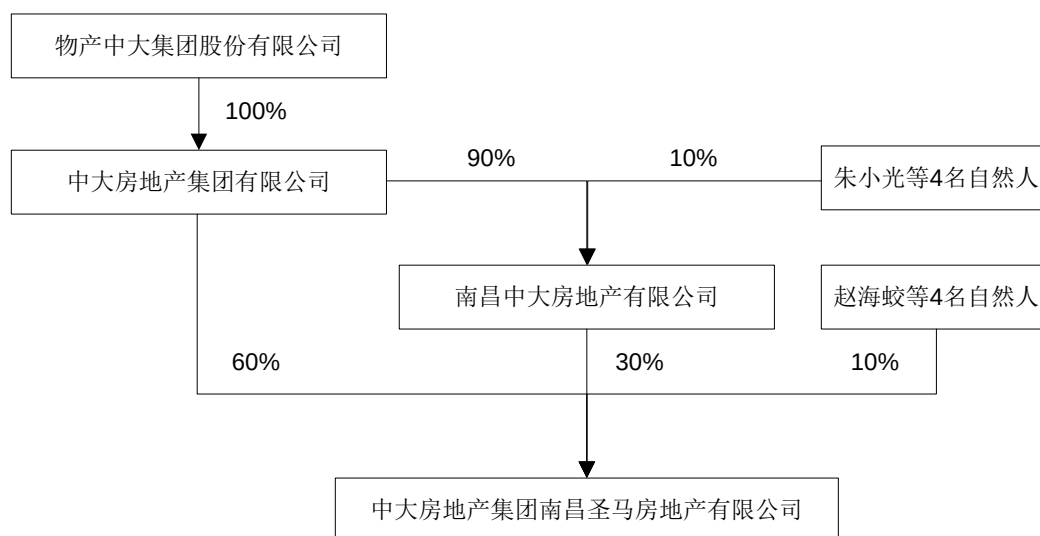
本次股权变更后，南昌圣马的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	中大地产	900.00	60.00
2	南昌中大	450.00	30.00
3	赵海蛟	90.00	6.00

4	张福超	22.50	1.50
5	汤进荣	18.75	1.25
6	叶青	18.75	1.25
合计		1,500.00	100.00

（三）股权控制关系

截至2016年9月30日，中大地产持有南昌圣马60%股权，系南昌圣马的控股股东，浙江省国资委为南昌圣马的实际控制人，南昌圣马的股权结构图如下：



（四）主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0637号），截至2016年9月30日，南昌圣马主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	3,616.21
其他应收款	230.68
存货	2,381.47
其他流动资产	57.81
流动资产合计	6,286.18

非流动资产：	
固定资产	22.09
递延所得税资产	35.65
非流动资产合计	57.74
资产总计	6,343.92

截至2016年9月30日，南昌圣马的主要资产为计入存货的开发产品，其他资产主要包括货币资金和其他应收款等。

截至报告期末，南昌圣马主要拥有1处土地使用权，具体情况如下：

序号	权利人	权证号	土地座落	面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	他项权利
1	南昌圣马	洪土国用登西 2010 第 416 号	朝阳洲彭泽路以东、规划 B 路以西	22,850	其他普通商品住房用地	出让	2079.12.27	无

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0637号），截至2016年9月30日，南昌圣马主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额
流动负债：	
应付账款	864.22
预收款项	1,389.35
应交税费	1,119.82
其他应付款	56.74
流动负债合计	3,430.12
负债合计	3,430.12

截至 2016 年 9 月 30 日，南昌圣马不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

南昌圣马按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产

证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

截至本报告书出具日，南昌圣马主要资产及股权不存在抵押、质押等受限制情况，亦不存在对外担保的情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，南昌圣马不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，南昌圣马不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

（五）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0637号），南昌圣马最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	6,286.18	11,872.06	16,374.76
非流动资产合计	57.74	38.32	47.23
资产总计	6,343.92	11,910.38	16,421.99
流动负债合计	3,430.12	4,623.90	12,233.87
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	3,430.12	4,623.90	12,233.87
所有者权益合计	2,913.80	7,286.48	4,188.11

2、利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度

营业收入	4,461.07	7,134.74	30,597.82
营业成本	2,818.91	3,183.29	23,144.50
营业利润	582.17	3,238.40	4,989.88
利润总额	577.85	3,222.70	4,892.57
净利润	-372.68	3,098.37	4,584.30

3、非经常性损益表

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
对非金融企业收取的资金占用费	66.34	84.99	696.40
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-	-	-30.00
所得税影响额	16.58	21.25	166.60
合 计	49.75	63.74	499.80

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,922.00	399.91	5,096.21
投资活动产生的现金流量净额	1,627.74	-861.88	1,326.00
筹资活动产生的现金流量净额	-4,000.00	-	-14,756.25
现金及现金等价物净增加额	-450.26	-461.97	-8,334.04

5、主要财务指标情况

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	54.07%	38.82%	74.50%
流动比率（倍）	1.83	2.57	1.34
速动比率（倍）	1.14	1.44	0.56
存货周转率	0.74	0.43	1.12

应收账款周转率	144.46	231.31	133,094.76

注：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) 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]；5) 应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款)/2]。

十三、南昌中大

(一) 基本情况

公司名称	南昌中大房地产有限公司
企业性质	有限责任公司
住所	江西省南昌市东湖区豫章街办下正街 64 号
法定代表人	唐伟
注册资本	3,000 万元
成立日期	2002 年 6 月 20 日
统一社会信用代码	913601007391730657
经营范围	房地产开发、房地产营销（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 历史沿革

截至本次评估基准日，南昌中大历史沿革如下：

1、2002 年 6 月设立

2002年5月，浙江中大集团房地产联合有限公司、赵海蛟和唐金根分别出资 2,700万元、210万元和90万元设立南昌中大，上述出资经江西佳明会计师事务所鉴证并出具了《验资报告》（赣佳会验字（2002）第108号）。南昌中大设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	浙江中大集团房地产联合有限公司	2,700.00	90.00
2	赵海蛟	210.00	7.00
3	唐金根	90.00	3.00
	合计	3,000.00	100.00

2、2003 年第一次股权转让

2003 年 4 月 16 日，赵海蛟与朱小光、唐金根与金平分别签署了《股权转让

协议》，约定赵海蛟将其持有的 90 万元出资额（占注册资本的 3%）转让给朱小光，唐金根将其持有的 90 万元出资额（占注册资本的 3%）转让给金平。2003 年 5 月 26 日，南昌中大作出股东会决议，同意上述股权转让事宜。

本次股权转让完成后，南昌中大的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	浙江中大集团房地产联合有限公司	2,700.00	90.00
2	赵海蛟	120.00	4.00
3	朱小光	90.00	3.00
4	金平	90.00	3.00
合计		3,000.00	100.00

3、2005 年第二次股权转让

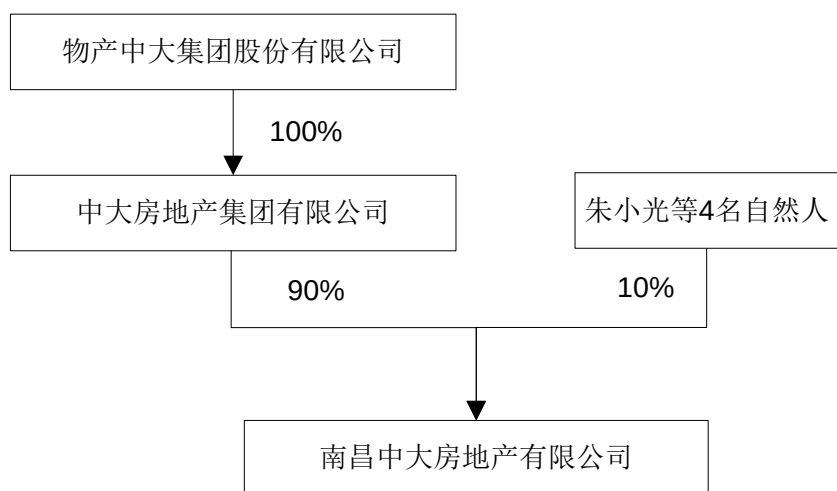
2005 年 3 月 2 日，赵海蛟与陈伟、赵海蛟与朱小光、赵海蛟与马连城分别签署了《股金转让协议书》，约定赵海蛟将其持有的 30 万元出资额（占注册资本的 1%）和 75 万元出资额（占注册资本的 2.5%）、15 万元出资额（占注册资本的 0.5%）分别转让给陈伟、朱小光和马连城。2005 年 3 月 1 日，南昌中大作出股东会决议，同意上述股权转让事宜。

本次股权转让完成后，南昌中大的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	浙江中大集团房地产联合有限公司	2,700.00	90.00
2	朱小光	165.00	5.50
3	金平	90.00	3.00
4	陈伟	30.00	1.00
5	马连城	15.00	0.50
合计		3,000.00	100.00

（三）股权控制关系

截至2016年9月30日，中大地产持有南昌中大90%股权，系南昌中大的控股股东，浙江省国资委为南昌中大的实际控制人，南昌中大的股权结构图如下：



（四）主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0638号），截至2016年9月30日，南昌中大主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	2,484.33
应收账款	0.01
预付款项	0.00
其他应收款	224.61
存货	2,564.77
其他流动资产	0.57
流动资产合计	5,274.29
非流动资产：	
长期股权投资	874.14
固定资产	3.53
递延所得税资产	75.07
非流动资产合计	952.75
资产总计	6,227.04

截至2016年9月30日，南昌中大的主要资产为计入存货的开发产品，其他资

产主要包括货币资金和长期股权投资等。

截至报告期末，南昌中大无主要土地使用权。

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0638号），截至2016年9月30日，南昌中大主要负债结构如下表所示：

项目	金额
流动负债：	
应付账款	250.71
预收款项	1.02
应交税费	1,640.60
其他应付款	263.23
流动负债合计	2,155.57
非流动负债	-
负债合计	2,155.57

截至2016年9月30日，南昌中大不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

南昌中大按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

截至本报告书出具之日，南昌中大不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，南昌中大不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，南昌中大不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

（五）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0638号），南昌中大最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	5,274.29	4,097.12	5,770.52
非流动资产合计	952.75	2,265.62	4,667.98
资产总计	6,227.04	6,362.74	10,438.50
流动负债合计	2,155.57	2,251.25	6,997.10
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	2,155.57	2,251.25	6,997.10
所有者权益合计	4,071.47	4,111.50	3,441.40

2、利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	172.67	462.60	1,302.34
营业成本	55.35	203.16	561.07
营业利润	-41.87	796.48	2,287.89
利润总额	-39.88	795.47	2,285.02
净利润	-40.02	670.10	2,286.29

3、非经常性损益表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
对非金融企业收取的资金占用费	16.67	34.65	553.64

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2.20	-	-
所得税影响额	4.72	8.66	138.41
合 计	14.15	25.99	415.23

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	29.27	-4,029.99	2,557.51
投资活动产生的现金流量净额	1,759.78	3,326.00	4,550.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-90.00	-7,500.00
现金及现金等价物净增加额	1,789.05	-793.99	-392.49

5、主要财务指标情况

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率	34.62%	35.38%	67.03%
流动比率（倍）	2.45	1.82	0.82
速动比率（倍）	1.26	0.66	0.42
存货周转率	0.02	0.07	0.18

注：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) 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]。

十四、银泰城购物中心

(一) 基本情况

公司名称	杭州中大银泰城购物中心有限公司
注册地址	杭州市下城区东新路 822 号、石祥路 138 号
设立日期	2013 年 12 月 12 日
法定代表人	陈晓东
注册资本	1,000 万元人民币
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	9133010008456681XH
经营范围	日用百货、日用杂品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、化工原料及产品（不含化学危险品和易制毒品）、工

	艺美术品（不含文物）、金银饰品、通讯设备、家用电器及电子产品的零售；服务：验光及配镜（除角膜接触镜），摄影（除冲印、扩印），鞋包修理，服装修改；出租部分商场设施或分租部分商场的场地予国内分租户从事合法经营，物业管理。（涉及其他专项规定管理的商品按国家有关规定办理。）

（二）历史沿革

截至本次评估基准日，银泰城购物中心历史沿革如下：

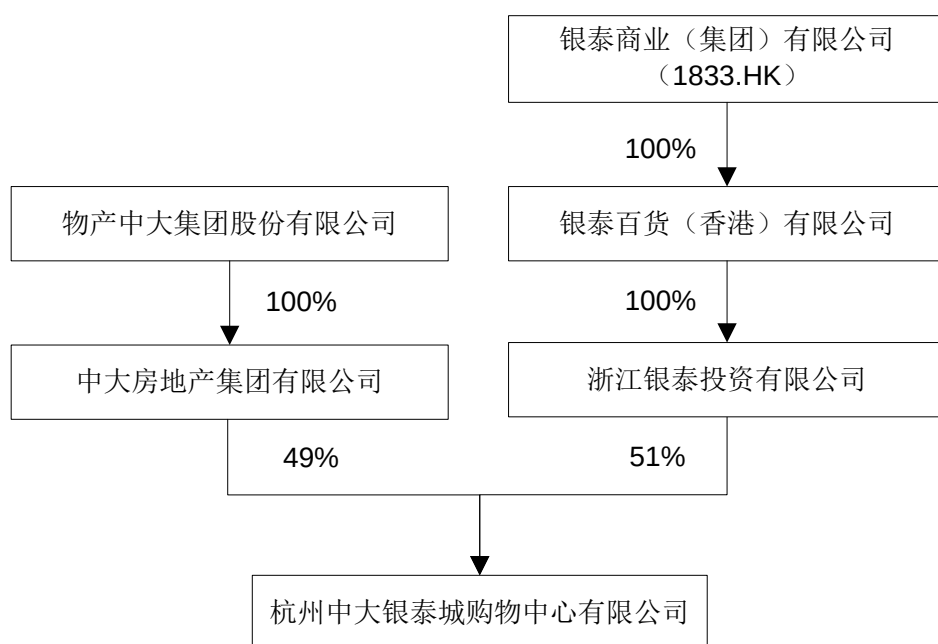
2013年12月银泰城购物中心设立，注册资本为1,000万元，上述出资经中汇会计师事务所鉴证并出具了《验资报告》（中汇会验[2013]3095号），银泰城购物中心设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	浙江银泰投资有限公司	510.00	51.00
2	中大地产	490.00	49.00
合计		1,000.00	100.00

银泰城购物中心设立至今，未发生增资、减资、股权转让等事宜。

（三）股权控制关系

截至2016年9月30日，浙江银泰投资有限公司持有银泰城购物中心51%股权，系银泰城购物中心的控股股东，马云系银泰城购物中心的实际控制人，银泰城购物中心股权结构图如下：



（四）主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0634号），截至2016年9月30日，银泰城购物中心主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	3,101.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,600.00
预付款项	28.65
其他应收款	846.38
存货	2.03
其他流动资产	75.32
流动资产合计	6,653.68
非流动资产：	
固定资产	43.08
无形资产	1.00
递延所得税资产	314.42

非流动资产合计	358.50
资产总计	7,012.19

截至2016年9月30日，银泰城购物中心的主要资产为货币资金，其他资产主要包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和其他应收款等。

（1）土地使用权

截至报告期末，银泰城购物中心无土地使用权。

（2）租赁房屋

截至报告期末，银泰城购物中心租赁房屋的情形如下：

序号	所在地	出租人	承租人	租赁面积 (平方米)	租金	期限
1	杭州市下城区灯塔单元西南角B地块（原机床厂B地块）	中大圣马	银泰城购物中心	85,695	1元每日每平方米	20个租赁年度

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0634号），截至2016年9月30日，银泰城购物中心主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额
流动负债：	
应付账款	39.74
预收款项	1,781.93
应付职工薪酬	173.70
应交税费	256.00
其他应付款	2,228.16
流动负债合计	4,479.54
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	4,479.54

截至2016年9月30日，银泰城购物中心不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

截至本报告书出具日，银泰城购物中心不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，银泰城购物中心不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，银泰城购物中心不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

银泰城购物中心主要经营业务为零售、租赁及物业管理业务，不存在需取得相关资质的情形。

（五）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0634号），银泰城购物中心最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元			
项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	6,653.68	5,065.82	3,748.11
非流动资产合计	358.50	292.66	463.59
资产总计	7,012.19	5,358.48	4,211.70
流动负债合计	4,479.54	4,363.87	4,555.85
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	4,479.54	4,363.87	4,555.85
所有者权益合计	2,532.65	994.61	-344.14

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	6,769.75	8,162.38	243.91
营业成本	2,726.48	3,026.66	-
营业利润	1,994.76	1,673.17	-1,623.44
利润总额	2,077.39	1,704.65	-1,621.64
净利润	1,538.04	1,338.75	-1,344.14

3、非经常性损益表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	2.00	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	86.83	40.98	2.04
所得税影响额	22.21	10.75	0.51
合 计	66.62	30.23	1.53

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,450.83	594.71	2,734.09
投资活动产生的现金流量净额	-2,616.66	1,982.76	-2,044.43
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,165.84	2,577.47	689.66

5、主要财务指标情况

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.49	1.16	0.82
速动比率（倍）	1.48	1.16	0.82
资产负债率	63.88%	81.44%	108.17%

注：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。

十五、物产良渚

（一）基本情况

公司名称	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司
注册地址	杭州余杭区良渚街道荀山村
设立日期	2002 年 8 月 26 日
法定代表人	金平
注册资本	2,000 万元
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	9133011074290257C
经营范围	房地产开发、经营（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

截至本次评估基准日，物产良渚历史沿革如下：

2002年8月，浙江物资产业（集团）总公司与浙江物产民用爆破器材专营有限公司共同出资2000万元设立物产良渚，其中浙江物资产业（集团）总公司出资1800万元，占注册资本的90%，浙江物产民用爆破器材专营有限公司出资200万元，占注册资本的10%。浙江正大会计师事务所有限公司于2002年8月21日出具《验资报告》（浙正大验字（2002）第182号），验明截至2002年8月21日止，物产良渚已收到全体股东缴纳的注册资本共计2000万元，均以货币资金出资。

物产良渚设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江物资产业（集团）总公司	1,800.00	90.00
2	浙江物产民用爆破器材专营有限公司	200.00	10.00
合计		2,000.00	100.00

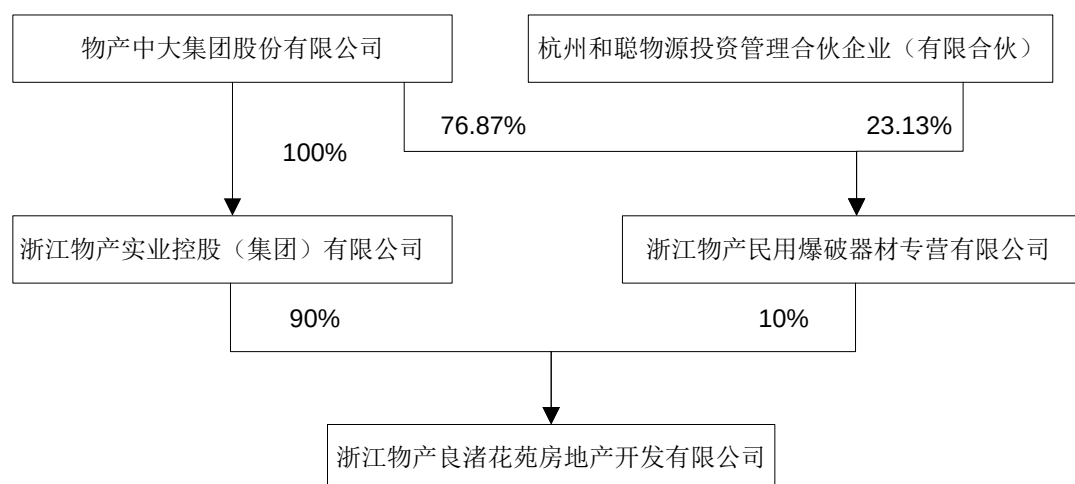
注：2005年4月27日，物产良渚股东浙江物资产业（集团）总公司更名为浙江物产实业控股（集团）有限公司。

物产良渚设立至报告期末，未有增资、减资、股权转让等事项。

（三）股权控制关系

截至 2016 年 9 月 30 日，物产实业持有物产良渚 90%股权，系物产良渚的控

股股东，浙江省国资委系物产良渚的实际控制人，物产良渚的股权结构图如下：



（四）主要资产的权属状况、主要负债对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0645号），截至2016年9月30日，物产良渚主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	8,367.12
其他应收款	53.81
存货	39,126.74
其他流动资产	616.19
流动资产合计	48,163.88
非流动资产：	
固定资产	30.53
递延所得税资产	13.34
非流动资产合计	43.87
资产总计	48,207.75

截至2016年9月30日，物产良渚的主要资产为计入存货的开发产品，其他资产主要包括货币资金和其他流动资产等。

（1）土地使用权

截至报告期末，物产良渚主要拥有1宗土地使用权，该等土地使用权已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积 (m ²)	土地使用权终止日期	土地用途	土地性质
1	杭余出国用 2005 第 110-385 号	物产良渚	余杭区良渚镇巡山村	244,460.0	2075 年 1 月 24 日	城镇混合住宅	出让

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0645号），截至2016年9月30日，物产良渚主要负债结构如下表所示：

单位：万元

流动负债：	
应付账款	9,055.18
预收款项	7,798.42
应付职工薪酬	0.63
应交税费	759.82
应付利息	284.67
其他应付款	28,258.60
流动负债合计	46,157.32
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	46,157.32

截至2016年9月30日，物产良渚不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

物产良渚按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本报告书出具日，物产良渚不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，物产良渚不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本报告书出具之日，物产良渚不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

（五）最近两年一期主要财务数据

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0645号），物产良渚最近两年及一期财务报表主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	48,163.88	63,134.09	89,185.96
非流动资产合计	43.87	39.92	55.18
资产总计	48,207.75	63,174.02	89,241.14
流动负债合计	46,157.32	65,455.79	74,081.69
非流动负债合计	-	-	15,000.00
负债合计	46,157.32	65,455.79	89,081.69
所有者权益合计	2,050.43	-2,281.77	159.46

2、利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	18,043.37	29,711.13	46,322.47
营业成本	9,152.19	24,451.06	36,296.99
营业利润	5,178.52	-2,389.12	1,984.39
利润总额	5,067.13	-2,441.22	1,937.33

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
净利润	4,332.20	-2,441.22	-171.42

3、非经常性损益表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	0.24	-0.64
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-94.85	-22.39	-0.10
所得税影响额	23.25	5.54	0.16
合 计	-71.60	-16.61	-0.58

4、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,085.28	17,336.23	4,416.54
投资活动产生的现金流量净额	-	-1.95	-4.42
筹资活动产生的现金流量净额	-5,781.22	-17,735.95	-710.22
现金及现金等价物净增加额	3,304.06	-401.66	3,701.90

5、主要财务指标情况

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	95.75%	103.61%	99.82%
流动比率（倍）	1.04	0.96	1.20
速动比率（倍）	0.20	0.09	0.08
存货周转率（次）	0.19	0.35	0.47

注：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）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〕。

十六、最三年的股权转让、增资、资产评估情况

（一）最近三年的股权转让、增资情况

1、中大正能量2013年股权转让情况

2013年7月，金平将其持有中大正能量1.5%的股权转让给周沪光，将其持有中大正能量0.75%的股权转让给吴祖勤，将其持有中大正能量0.65%的股权转让给陈颖，将其持有中大正能量1%的股权转让给周详霞；2013年9月，周沪光将其持有中大正能量1.5%的股权转让给金平，吴祖勤将其持有中大正能量0.75%的股权转让给金平，陈颖将其持有中大正能量0.65%的股权转让给金平，周详霞将其持有中大正能量1%的股权转让给金平。这两次股权转让的具体情况参见本节“二、中大正能量”之“（二）历史沿革”之“2、2013年7月股权转让”和“3、2013年9月股权转让”。以上两次股权转让均系自然人股东基于个人原因和对房地产行业的判断所做出的决定，转让作价系交易双方平等协商确定，股权转让双方均不存在关联关系。该两次股权转让履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止转让而转让的情形。

2、成都浙中大 2013 年股权转让情况

2013年6月，唐金根将其持有成都浙中大1.2%的股权转让给中大地产，周祥霞将其持有成都浙中大1.25%的股权转让给夏建伟，马卫明将其持有成都浙中大0.8%的股权和0.45%的股权分别转让给中大地产和夏建伟。该次股权转让的具体情况参见本节“六、成都浙中大”之“（二）历史沿革”之“2、2013年6月股权转让”。以上股权转让系各股东基于对成都浙中大未来业务发展判断所做出的决定，转让作价系交易双方平等协商确定，股权转让双方均不存在关联关系。该次股权转让履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止转让而转让的情形。

3、宁波汽车城 2013 年股权转让情况

2013年6月，宁波德志实业投资有限公司、浙江物产中大元通集团股份有限公司、浙江中大集团投资有限公司、汪西明和陈迪生将其持有全部股权转让给中大地产。该次股权转让的具体情况参见本节“八、宁波汽车城”之“（二）历史沿革”之“9、2013年6月股权转让”。以上股权转让系各股东基于企业发展

战略和个人投资需求做出的决定，采用公开挂牌转让的方式实施，股权转让价格参照资产评估机构出具的评估报告确定；该次股权转让中，股权受让方中大地产和股权出让方浙江中大集团投资有限公司均系股权出让方浙江物产中大元通集团股份有限公司的全资子公司，除该等情况以外，股权转让各方不存在其他关联关系。该次股权转让履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止转让而转让的情形。

4、南昌圣马 2013 年股权转让情况

2013 年 11 月，胡军将其持有的南昌圣马 3%股权转让给赵海蛟，转让完成后，赵海蛟持有南昌圣马 6.00%股权。该次股权转让的具体情况参见本节“十二、南昌圣马”之“(二) 历史沿革”之“2、2013 年 11 月股权转让”。以上股权转让系自然人股东基于个人原因和对房地产行业的判断所做出的决定，转让作价系交易双方平等协商确定，股权转让双方不存在关联关系。该次股权转让履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止转让而转让的情形。

5、成都浙中大 2013 年增资情况

2013 年 8 月，中大地产、唐金根、蒋炜弘、夏建伟向成都浙中大增资 3,000 万元，成都浙中大的注册资本由 5,000 万元变更为 8,000 万元。该次增资的具体情况参见本节“六、成都浙中大”之“(二) 历史沿革”之“3、2013 年 8 月增资”。以上增资系全体股东为支持成都浙中大获取土地资源所做出的决定，采取同比例增资方式实施，增资价格根据企业出资额确定，增资完成后各股东股权比例保持不变。该次增资履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止转让而转让的情形。

6、武汉十里 2014 年增资情况

2014 年 8 月，中大地产、汤建良、梁誉德、雷尚全、杨彤、张先庚、江建波、陈伟、杨秀丰、金伟民、岳进向武汉十里增资 4,000 万元，武汉十里的注册资本由 1,000 万元增加到 5,000 万元。该次增资的具体情况参见本节“四、武汉十里”之“(二) 历史沿革”之“5、2014 年 8 月增资”。以上增资系全体股东为

支持武汉十里获取土地资源所做出的决定，采取同比例增资方式实施，增资价格根据企业出资额确定，增资完成后各股东股权比例保持不变。该次增资履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止转让而转让的情形。

7、成都浙中大 2015 年股权转让、增资情况

2015 年 1 月，唐金根将其持有的成都浙中大 80 万元股权（占公司注册资本的 1%）转让给中大地产；2015 年 5 月，中大地产向成都浙中大增资 30,000 万元，成都浙中大的注册资本由 8,000 万元增加至 38,000 万元。该次股权转让和增资的具体情况参见本节“六、成都浙中大”之“（二）历史沿革”之“4、2015 年 1 月股权转让”和“5、2015 年 5 月增资”。上述股权转让系自然人股东基于个人原因做出的决定，转让作价系交易双方平等协商确定，股权转让双方不存在关联关系；上述增资事项系股东为支持成都浙中大业务发展，满足其项目开发资金需求所做出的决定，增资价格根据企业出资额确定。上述股权转让和增资履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止转让而转让的情形。

8、中大正能量 2015 年股权转让、增资情况

2015 年 1 月，金平将其持有中大正能量 1%的股权转让给中大地产；2015 年 5 月，中大地产向中大正能量增资 20,000 万元，中大正能量的注册资本从 5,000 万元增资至 25,000 万元。该次股权转让和增资的具体情况参见本节“二、中大正能量”之“（二）历史沿革”之“4、2015 年 1 月股权转让”和“5、2015 年 5 月增资”。上述股权转让系自然人股东基于个人原因做出的决定，转让作价系交易双方平等协商确定，股权转让双方不存在关联关系；上述增资事项系股东为支持中大正能量业务发展，满足其项目开发资金需求所做出的决定，增资价格根据企业出资额确定。上述股权转让和增资履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止转让而转让的情形。

9、中大上虞 2015 年股权转让、增资情况

2015 年 5 月，陈华东将其持有的中大上虞 1%的股权转让给中大地产。此外，

中大地产向中大上虞增资 20,000 万元，中大上虞的注册资本由 5,000 万元增加至 25,000 万元。该次股权转让和增资的具体情况参见本节“十、中大上虞”之“（二）历史沿革”之“2、2015 年 5 月股权转让及增资”。上述股权转让系自然人股东基于个人原因做出的决定，转让作价系交易双方平等协商确定，股权转让双方不存在关联关系；上述增资事项系股东为支持中大上虞业务发展，满足其项目开发资金需求所做出的决定，增资价格参照资产评估机构出具的评估报告确定。上述股权转让及增资履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止转让而转让的情形。

（二）最近三年主要资产评估情况

1、2016 年 3 月 31 日资产评估情况

2016 年 10 月 28 日，中大地产、物产实业及物产民爆向浙江产权交易所提出产权转让信息发布申请，要求以股权资产包方式转让其分别持有的中大圣马等 15 家公司股权。为该次挂牌转让事宜，万邦评估以 2016 年 3 月 31 日为基准日，出具了《中大房地产集团有限公司拟公开挂牌打包转让部分房地产公开股权涉及的单项资产评估项目资产评估报告》（万邦评报[2016]138 号）与《浙江物产实业控股（集团）有限公司拟转让股权涉及的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告》（万邦评报[2016]137 号）。2016 年 8 月 25 日，物产中大出具了《国有资产评估项目备案表》，对上述评估结果予以备案。

根据上述报告，中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权资产包以 2016 年 3 月 31 日为基准日的评估值为 164,967.46 万元。与本次交易中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权资产包评估值即 139,157.55 万元存在差异的主要原因包括以下几个方面：

（1）标的公司进行了股利分配

两次基准日期间，武汉巡司河、武汉十里、思源科技、中大南昌、南昌圣马向股东中大地产共计分红 30,860.00 万元。

（2）部分地区房价有所上涨

标的资产主要为房地产开发项目公司，主要分布于成都、武汉、杭州、南昌等地，而成都、武汉等地区房地产交易价格有所提升，导致基于不同基准日的两次评估结果之间存在差异。

2、标的公司最近三年其他相关评估或估值情况

标的公司最近三年内存在与交易、增资相关的其他评估情况共三次，共涉及中大正能量、成都浙中大和中大上虞三家标的公司。

（1）2015年5月中大正能量增资评估

2015年1月15日，中大地产拟对中大正能量进行增资扩股，聘请坤元资产评估有限公司出具了坤元评报[2015]41号资产评估报告，对截至2014年11月30日中大正能量股东全部权益价值进行了评估。

（2）2015年5月成都浙中大增资评估

2015年1月15日，中大地产拟对成都浙中大进行增资扩股，聘请坤元资产评估有限公司出具了坤元评报[2015]42号资产评估报告，对截至2014年11月30日成都浙中大股东全部权益价值进行了评估。

（3）2015年5月中大上虞增资评估

2015年1月15日，中大地产拟对中大上虞进行增资扩股，聘请坤元资产评估有限公司出具了坤元评报[2015]31号资产评估报告，对截至2014年11月30日中大上虞股东全部权益价值进行了评估。

上述标的公司最近三年的评估情况与本次重组评估的差异对比情况及主要原因如下表所示：

单位：万元

标的公司	评估目的	评估基准日	评估方法	评估结果 (全部股东权益价值)	账面净资产	评估增值	评估增值率	差异原因说明
中大正能量	增资	2014.11.30	资产基础法	5,802.31	3,362.43	2,439.88	72.56%	差异原因主要系：两次基准日期间，中大正能量开工进度有所不同，截至不同基准日期对应的各项方

	本次重组	2016.9.30	资产基础法	23,603.90	14,067.72	9,536.17	67.79%	案、预测的销售单价等因素均有所变化。且期间中大地产对中大正能量进行了增资扩股，增资金额为人民币20,000万元。
成都浙中大	增资	2014.11.30	资产基础法	9,722.00	7,422.93	2,299.07	30.97%	差异原因主要系：两次基准日期间，成都浙中大开工进度有所不同，截至不同基准日期对应的各项方案、预测的销售单价等因素均有所变化。且期间中大地产对成都浙中大进行了增资扩股，增资金额为人民币30,000万元。
	本次重组	2016.9.30	资产基础法	48,244.37	33,378.96	14,865.40	44.54%	
中大上虞	增资	2014.11.30	资产基础法	6,105.46	3,871.93	2,233.52	57.68%	差异原因主要系：两次基准日期间，中大上虞开工进度有所不同，截至不同基准日期对应的各项方案、预测的销售单价、开发成本、去化速度等因素均有所变化。
	本次重组	2016.9.30	资产基础法	5,061.03	5,105.77	-44.73	-0.88%	

十七、交易标的涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项

本次重组交易标的为中大圣马物产良渚等15家股权及相关债权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项。

十八、债权债务情况

（一）基本信息

1、经对账确认的债权债务金额（截至2016年11月29日）

本次交易涉及转移的债权为中大地产及物产实业向各标的公司提供的资金拆借，主要为往来款、委托贷款及小额代垫款。根据中大地产及物产实业、标的公司与上市公司于2016年11月29日签署的《借款偿还协议》，本次交易的目标债权为经债权人与各债务人对账后书面确认的，债务人基于原债权债务文件约定于截至《产权交易合同》签订日对债权人所负的借款债务本息合计额。

根据立信中联出具的《中大地产及物产实业与标的公司关于资金拆借的债权债务专项审计报告》（立信中联专审字（2016）VIII-0008号），截至2016年11月29日，目标债权账面价值为911,789.41万元，具体情况如下所示：

标的公司名称	资金出借方	借款形式	借款利率	截至 11 月 29 日借款情况	
				借款本金（万元）	借款利息（万元）
成都浙中大	中大地产	往来款	6%	6,166.66	403.68
成都浙中大	中大地产	委托贷款	6%	115,000.00	1,430.83
富阳中大	中大地产	往来款	6%	87,300.00	487.45
富阳中大	中大地产	委托贷款	6%	212,950.00	2,536.08
中大圣马	中大地产	往来款	6%	51,522.96	2,062.39
中大圣马	中大地产	委托贷款	6%	118,000.00	1,376.67
中地投资	中大地产	往来款	6%	13,141.00	-
中地投资	中大地产	小额代垫款	-	71.04	-
中大正能量	中大地产	往来款	6%	-	8.65
中大正能量	中大地产	委托贷款	6%	59,950.00	699.42
中大上虞	中大地产	往来款	6%	8,943.56	671.37
中大上虞	中大地产	委托贷款	6%	55,000.00	641.67
宁波汽车城	中大地产	往来款	6%	39,100.00	386.66
武汉十里	中大地产	往来款	6%	20,460.14	-
武汉十里	中大地产	委托贷款	6%	55,000.00	641.67
中大南昌	中大地产	往来款	6%	19,662.98	504.87
富阳中大酒店	中大地产	委托贷款	6%	9,000.00	105.00
物产良渚	物产实业	往来款	6%	28,000.00	564.67
合 计				899,268.34	12,521.07

上述债权债务转移事项为本次交易方案的组成部分，上市公司已制定了可行的债务偿还计划。一方面，公司拥有充足的货币资金，截至2016年9月30日的货币资金余额为2,059,130.60万元；另一方面，公司也会综合考虑公司资金需求、付款进度和资金成本，考虑采取银行贷款等形式筹集资金。

因此，针对该项债权债务转移，上市公司已制定了可行的偿还计划，自有资金和外部融资渠道均能够支持本次交易涉及目标债权的承接，偿债风险和其他或有风险相对较低，不会给公司正常经营带来重大不利影响。

2、本次交易所涉及债权债务转移已取得债权人同意的情况

本次交易的交易对方，债权债务转移已由上市公司、交易对方、标的公司签署《借款偿还协议》确认同意。

同时，上市公司向标的公司的贷款人（金融机构）发送了告知函，并获得了所有贷款人（金融机构）对本次交易的同意意见。

3、阳光城及标的公司已偿还的债权债务明细

（1）标的公司借款偿还情况

2016年11月29日至2016年12月5日期间，标的公司借款偿还情况如下：

标的公司名称	资金出借方	借款形式	借款利率	2016年11月29日至2016年12月5日期间标的公司借款偿还情况	
				借款本金（元）	借款利息（元）
物产良渚	物产实业	往来款	6%	50,000,000.00	4,293,333.34

（2）阳光城借款偿还情况

根据《借款偿还协议》，阳光城于2016年12月5日偿还了部分借款，具体情况如下：

标的公司名称	资金出借方	借款形式	借款本金（元）	借款利息（元）	借款利率
成都浙中大	中大地产	往来款	61,666,600.00	4,036,800.00	6%
成都浙中大	中大地产	委托贷款	—	—	6%
富阳中大	中大地产	往来款	873,000,000.00	4,874,500.00	6%
富阳中大	中大地产	委托贷款	—	—	6%
中大圣马	中大地产	往来款	515,229,600.00	20,623,900.00	6%
中大圣马	中大地产	委托贷款	142,088,248.54	—	6%
中地投资	中大地产	往来款	131,410,000.00	—	6%
中地投资	中大地产	小额代垫款	710,399.08	—	—
中大正能量	中大地产	往来款	—	86,500.00	6%
中大正能量	中大地产	委托贷款	—	—	6%
中大上虞	中大地产	往来款	89,435,600.00	6,713,700.00	6%
中大上虞	中大地产	委托贷款	—	—	6%
宁波汽车城	中大地产	往来款	391,000,000.00	3,866,600.00	6%

武汉十里	中大地产	往来款	204,601,400.00	—	6%
武汉十里	中大地产	委托贷款	—	—	6%
中大南昌	中大地产	往来款	196,629,800.00	5,048,700.00	6%
富阳中大酒店	中大地产	委托贷款	—	—	6%
物产良渚	物产实业	往来款	83,080,666.67	1,353,333.33	6%
合计			2,688,852,314.29	46,604,033.33	

4、标的公司向其他贷款人借款的主要情况

截至本报告书出具之日，除标的公司及其项下投资的富阳中大酒店管理公司对交易对手方所负的借款本息外，标的公司向其他贷款人借款的主要情况如下表所示：

标的公司 (借款人)	贷款人 (全称)	借款金额 (万元)	借款利率	起始日期	截止日期	借款性质	抵押物\担保人
武汉十里	中航信托股份有限公司	13,000.00	贷款基准利率 上浮 25%	2015/9/29	2017/9/29	抵押借款	抵押土地使用权: 武国用 (2014) 第 248 号
成都浙中大	成都银行股份有限公司锦江支行	39,500.00	贷款基准利率 上浮 15%	2015/4/13	2018/3/25	抵押借款	抵押土地使用权: 成高国用 (2013) 第 30056 号
	成都银行股份有限公司锦江支行	20,000.00	贷款基准利率 上浮 15%	2015/5/26	2018/3/25	抵押借款	
富阳中大	中国民生银行股份有限公司富阳支行	20,000.00	5.70%	2016/4/5	2019/3/25	抵押借款	保证人: 中大房地产集团有限公司 抵押土地使用权: 富国用 (2014) 第 001661 号、(2015) 第 009402 号、(2015) 第 009403 号
		6,865.00	5.70%	2016/4/6	2019/3/25	抵押借款	
中大上虞	浙商银行杭州分行	9,274.40	5.70%	2016/1/15	2018/5/23	抵押借款	抵押物: 中大上虞君悦龙山项目在建工程
中大南昌	中国民生银行股份有限公司南昌分行	36,000.00	5.32%	2016/5/17	2019/5/16	抵押借款	保证人: 中大房地产集团有限公司 抵押土地使用权: 赣 (2016) 南昌市不动产权第 1000076 号、 赣 (2016) 南昌市不动产权第 1000172 号

标的公司上述借款主要为金融机构贷款，主要为标的公司为项目开发所需筹措的资金。截至本报告书出具之日，标的公司不存在借款偿付违约的情况。

（二）权属状况

本次交易的目标债权产权清晰，不存在抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大事项之一或者存在妨碍权属转移的其他情况。

十九、会计政策及相关会计处理

（一）财务报表的编制基础

根据立信中联出具的《审计报告》（立信中联审字（2016）D-0631 号、立信中联审字（2016）D-0632 号、立信中联审字（2016）D-0633 号、立信中联审字（2016）D-0634 号、立信中联审字（2016）D-0635 号、立信中联审字（2016）D-0636 号、立信中联审字（2016）D-0637 号、立信中联审字（2016）D-0638 号、立信中联审字（2016）D-0639 号、立信中联审字（2016）D-0640 号、立信中联审字（2016）D-0641 号、立信中联审字（2016）D-0642 号、立信中联审字（2016）D-0643 号、立信中联审字（2016）D-0644 号、立信中联审字（2016）D-0645 号），其编制基础如下：

标的公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）编制财务报表所采用的会计政策

根据立信中联出具的《审计报告》（立信中联审字（2016）D-0631 号、立信中联审字（2016）D-0632 号、立信中联审字（2016）D-0633 号、立信中联审字（2016）D-0634 号、立信中联审字（2016）D-0635 号、立信中联审字（2016）D-0636 号、立信中联审字（2016）D-0637 号、立信中联审字（2016）D-0638 号、立信中联审字（2016）D-0639 号、立信中联审字（2016）D-0640 号、立信中联审字（2016）D-0641 号、立信中联审字（2016）D-0642 号、立信中联审字（2016）D-0643 号、立信中联审字（2016）D-0644 号、立信中联审字（2016）D-0645 号），

其重要会计政策如下：

1、会计年度

公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

2、记账本位币

标的公司以人民币作为记账本位币。

3、现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，标的公司持有的期限短、流动性强、易于转化为已知金额现金、价值变动风险很小的投资为现金等价物。

4、应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款。

（1）坏账损失的确认标准

标的公司对于因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务人逾期未履行其清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

（2）坏账准备的计提方法

对单项金额重大（单项金额为人民币 1000 万元及 1000 万元以上）的应收款项，标的公司单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，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。

对单项金额不重大的应收款项以及经单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，标的公司按信用风险特征划分为若干资产组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

标的公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失情况，结合实际情况确定以资产负债日应收款项账龄作为判断信用风险特征的主要依据并藉此划分资产组合，根据标的公司经验，确定坏账

准备计提比例为：

账 龄	计提比例
一年以内	0.5%
一至二年	5%
二至三年	20%
三年以上	50%

对归属于同一合并报表范围内公司之间的应收款项按照个别认定法确认，不计提坏账准备。

对于有确凿证据表明可在一年内收回的应收款项，不包括在具有类似风险特征的应收款项组合中计算确定减值损失，即不计提坏账准备。

5、存货核算方法

（1）存货分类

房地产行业存货分类为：开发成本、已完工开发产品、出租开发产品。

非房地产存货分类为：原材料、库存商品、委托加工物资、在产品、低值易耗品等。

（2）存货计价方法

各类存货取得时按实际成本计价，库存商品及材料物资领用、发出时采用加权平均法计价；房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。包装物及低值易耗品领用采用一次摊销法。

（3）存货跌价准备

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价准备系按单个项目的成本高于可变现净值的差额提取，预计的存货跌价计入当期损益。

（4）开发用土地核算方法

开发用土地核算方法：按土地出让合同或协议预付的购买土地款先在预付账款核算，实际取得土地使用权进行开发或建造时将其账面价值转入开发成本。

6、投资性房地产的核算方法

（1）投资性房地产的确认

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

（2）投资性房地产计量方法

标的公司投资性房地产按照成本进行初始计量。标的公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

标的公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。标的公司将自用房地产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

7、固定资产的计价和折旧方法

（1）固定资产确定条件

固定资产指本集团为生产商品、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。

（2）固定资产折旧方法

固定资产标准依照《企业会计准则》的规定，按实际成本核算；固定资产折旧，按固定资产原值扣减残值（原值的5%），采用分类折旧以直线法计提折旧。

类 别	年 限	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40 年	4.75-2.375
机 器 设 备	10 年	9.50
运 输 设 备	4 年	23.75
电 子 设 备	3 年	31.67
其 他 设 备	5 年	19.00

固定资产减值准备：期末对由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置

等原因导致其可收回金额低于其账面价值的按预计可收回金额低于其账面价值的差额，按单项资产计提减值准备。

8、借款费用核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。标的公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

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。当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，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。

(2) 借款费用资本化确定方法

资本化期间，专门借款可资本化的利息，应当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；而占用的一般借款的可资本化利息支出，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。

9、主要资产的减值

（1）存货

期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，在对存货进行全面盘点的基础上，按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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，可以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，减记的金额应当予以恢复，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。

（2）固定资产、投资性房地产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产，标的公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，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。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，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，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

10、收入确认原则

（1）商品销售

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，标的公司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，与交易相关的经济收益可以收到，且相关的收入和成本能可靠计量时，确认为营业收入的实现。

对于房地产开发产品销售收入在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）时确认销售收入的实现。

（2）让渡资产使用权

在与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

（3）提供劳务

在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据且相关成本能够可靠的计量时，确认收入的实现。

11、所得税的会计处理方法

（1）所得税会计处理原则

所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

（2）可抵扣暂时性差异的确认与核算方法

资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，可产生可抵扣暂时性差异。

确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，应当以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，企业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获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产以外，应当将其影响数计入变化当期的所得税费用。

二十、其他重要事项

本次交易中，中地投资的其他股东江西省土地开发整理中心、李国强尚未放弃优先购买权，其余 14 家标的公司的其他股东均已确认放弃优先购买权。江西省土地开发整理中心书面回函要求中大地产暂停转让所持有的中地投资 85% 股权；李国强书面回函认为中大地产所持中地投资股权应单独评估并单独转让，本次股权资产包整体转让方案剥夺了其行使优先购买权的权利，对受让方设置的资格条件以及转让程序违反《公司法》的规定。

（一）江西省土地开发整理中心、李国强在规定期间内未购买标的股权，视为同意标的股权的转让

2016年9月22日，中大地产向江西省土地开发整理中心、李国强首次发出了《关于中大地产拟转让江西中地投资85%股权的通知》，对本次股权转让的挂牌事宜向江西省土地开发整理中心、李国强履行了通知义务，并就其是否行使优先购买权进行了意见征询；2016年11月7日，中大地产向江西省土地开发整理中心、李国强再次发出《补充通知及说明》，就本次股权挂牌转让进行了进一步说明；2016年11月29日，中大地产向江西省土地开发整理中心、李国强再次发出告知函，告知其本次交易竞价会的成交情况。

依据浙江产交所的公告文件，“不放弃优先购买权的原股东须按时登记报名、交纳竞买保证金，竞价当天须按时到达竞价会现场参与电子网络竞价。”截至本报告书出具之日，江西省土地开发整理中心、李国强收到股权转让通知已满三十日，其既未在竞价会上参与竞买股权，又未在竞价会后表示在同等条件下购买标的股权，视为同意标的股权的转让。

（二）为保障本次重组的顺利实施，上市公司控股股东已就此作出承诺

上市公司控股股东书面承诺：“如因江西省土地开发整理中心、李国强未签署放弃优先购买权承诺引起诉讼纠纷或其他潜在纠纷而影响到对应资产收购，导致上市公司遭受损失、损害和开支，将由本公司予以全额赔偿。”

中地投资的股东江西省土地开发整理中心、李国强虽未放弃优先购买权，但其在收到转让方正式通知及说明后三十日内，未明确表示在同等条件下购买标的股权，视为同意本次股权转让；江西中地投资85%股权权属清晰，不存在权利限制，其过户不存在法律障碍；因江西省土地开发整理中心、李国强未签署放弃优先购买权的承诺，故不排除其因此提起诉讼或仲裁的潜在风险。但鉴于上市公司控股股东已就此作出书面承诺，故上述情形不会对上市公司造成不利影响，不构成本次重组的实质性障碍。

第五节 交易标的的业务与技术

一、主营业务概述

（一）中大圣马

中大圣马主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目主要为中大银泰城项目。截至2016年9月30日，中大圣马已销售面积6.95万平方米，尚可售面积8.68万平方米。报告期内，中大圣马开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016年1-9月	2015年	2014年
开工面积（万平方米）	-	-	-
竣工面积（万平方米）	-	32.64	-
结转收入金额（万元）	46,768.61	18,517.77	-
结转收入面积（万平方米）	2.89	1.26	-

（二）中大正能量

中大正能量主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目为普升福邸项目。截至2016年9月30日，中大正能量已销售面积6.90万平方米，尚可售面积4.11万平方米。报告期内，中大正能量开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016年1-9月	2015年	2014年
开工面积（万平方米）	-	-	-
竣工面积（万平方米）	-	14.90	-
结转收入金额（万元）	19,327.32	18,341.36	-
结转收入面积（万平方米）	1.35	1.29	-

（三）武汉巡司河

武汉巡司河主营业务为房地产开发、销售和服务，近年来开发的项目为长江紫都项目。截至2016年9月30日，武汉巡司河已销售面积68.06万平方米，尚可售面积5.17万平方米。报告期内，武汉巡司河开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
开工面积（万平方米）	-	-	-
竣工面积（万平方米）	-	26.60	-
结转收入金额（万元）	84,782.75	77,105.89	6,561.96
结转收入面积（万平方米）	10.47	10.16	1.47

（四）武汉十里

武汉十里主营业务为房地产开发、销售和服务，近年来开发的项目主要为中大十里新城项目。截至 2016 年 9 月 30 日，中大十里新城项目已销售面积 23.70 万平方米，尚可售面积 20.66 万平方米。报告期内，武汉十里开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
开工面积（万平方米）	-	-	15.60
竣工面积（万平方米）	-	16.55	-
结转收入金额（万元）	30,050.28	93,403.22	22.50
结转收入面积（万平方米）	2.90	9.87	0.003

（五）思源科技

思源科技主营业务为房地产开发，近年来开发的项目主要为中大君悦金沙项目。截至 2016 年 9 月 30 日，思源科技已销售面积 66.99 万平方米，尚可售面积 2.91 万平方米。报告期内，思源科技开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
开工面积（万平方米）	-	4.24	1.12
竣工面积（万平方米）	-	-	12.71
结转收入金额（万元）	4,447.52	27,387.35	68,551.28
结转收入面积（万平方米）	1.16	3.72	8.29

（六）成都浙中大

成都浙中大主营业务为房地产开发，近年来开发的项目主要为中大文儒德项目。截至 2016 年 9 月 30 日，成都浙中大已销售面积 6.26 万平方米，尚可售面积 17.62 万平方米。报告期内，成都浙中大开工面积、竣工面积、结转收入及结

转面积情况如下：

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
开工面积（万平方米）	-	17.55	8.38
竣工面积（万平方米）	-	-	-
结转收入金额（万元）	-	-	-
结转收入面积（万平方米）	-	-	-

（七）中大南昌

中大南昌主营业务为房地产开发、销售，近年来开发的项目主要为中大青山湖东园项目。截至 2016 年 9 月 30 日，中大南昌已销售面积 14.67 万平方米，尚可售面积 26.33 万平方米。报告期内，中大南昌开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
开工面积（万平方米）	-	6.94	6.18
竣工面积（万平方米）	-	16.93	-
结转收入金额（万元）	76,997.76	25,815.05	-
结转收入面积（万平方米）	8.15	2.72	-

（八）宁波汽车城

宁波汽车城主营业务为房地产开发、销售和服务，近年来开发的项目主要是宁波国际汽车城项目。截至 2016 年 9 月 30 日，宁波汽车城已销售面积 4.68 万平方米，尚可售面积 5.35 万平方米。报告期内，宁波汽车城不存在新开工房地产项目。

（九）富阳中大

富阳中大主营业务为房地产开发、销售和服务，近年来开发的项目主要为中大西郊半岛项目。截至 2016 年 9 月 30 日，富阳中大已销售面积 10.25 万平方米，尚可售面积 41.13 万平方米。报告期内，富阳中大开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
开工面积（万平方米）	-	岸线 1.5 公里	10.60
竣工面积（万平方米）	-	3.11	3.16

结转收入金额（万元）	1,501.45	27,357.89	5,316.58
结转收入面积（万平方米）	0.10	2.11	0.43

（十）中大上虞

中大上虞成立于 2013 年，主营业务为房地产开发经营，报告期内开发的项目为中大君悦龙山项目。截至 2016 年 9 月 30 日，中大君悦龙山项目用地面积 13.03 万平方米，建筑面积 30.40 万平方米，地上可售面积 22.86 万平方米。报告期内，中大上虞开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
开工面积（万平方米）	14.31	0.82	15.27
竣工面积（万平方米）	-	-	-
结转收入金额（万元）	-	-	-
结转收入面积（万平方米）	-	-	-

（十一）中地投资

中地投资成立于 2003 年，主营业务为实业投资及咨询和土地开发、整理等业务。报告期内，中地投资无实质性经营业务。

（十二）南昌圣马

南昌圣马成立于 2010 年，主营业务为房地产开发、经营，近年来主要开发项目为中大云锦苑项目，已于 2014 年 4 月全部竣工。报告期内，南昌圣马开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
开工面积（万平方米）	-	-	-
竣工面积（万平方米）	-	-	0.04
结转收入金额（万元）	4,461.07	7,134.74	30,597.82
结转收入面积（万平方米）	0.54	0.78	3.80

（十三）南昌中大

南昌中大成立于 2002 年，主营业务均为房地产开发、销售，近年来主要开发项目为中大青山湖花园项目。截至 2016 年 9 月 30 日，南昌中大已销售面积 25.53 万平方米，尚可售面积 0.77 万平方米。报告期内，南昌中大开工面积、竣工面积、

结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
开工面积（万平方米）	-	-	-
竣工面积（万平方米）	-	-	-
结转收入金额（万元）	172.67	462.60	1,302.34
结转收入面积（万平方米）	0.03	0.14	0.27

（十四）银泰城购物中心

银泰城购物中心主营业务为零售、出租部分商场设施或分租部分商场的场地和物业管理，现经营物业“中大银泰城”面积为4.18万平方米，其中地下一层至地上四层经营服装、餐饮、生活配套、时尚快销等，五层经营餐饮，六层经营KTV，七层经营电影院，地下二层至地下四层为地下停车场。截至目前，共用200多个国内外知名品牌入驻购物中心开展经营活动。通过场地租赁及物业服务等业务，银泰城购物中心2014年、2015年和2016年1-9月分别实现主营业务收入243.91万元、8,162.38万元和6,769.75万元。

（十五）物产良渚

物产良渚主营业务为房地产开发、销售和服务，近年来开发的项目为荀庄项目。截至2016年9月30日，物产良渚已销售面积5.26万平方米，尚可售面积2.20万平方米。报告期内，物产良渚开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

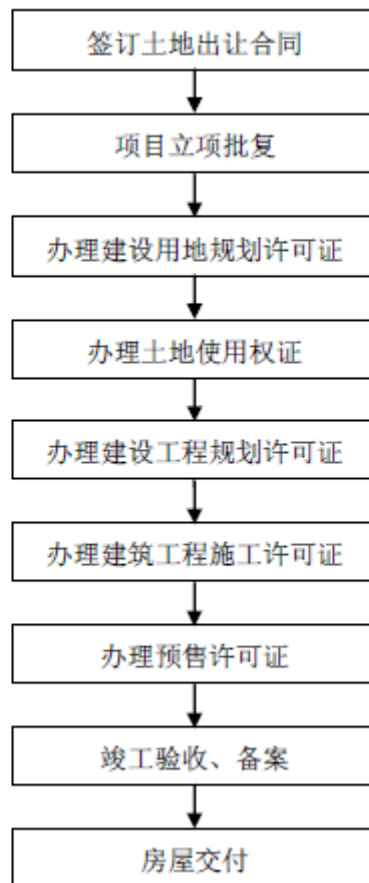
项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
开工面积（万平方米）	-	-	-
竣工面积（万平方米）	-	-	7.45
结转收入金额（万元）	18,043.37	29,711.13	46,322.47
结转收入面积（万平方米）	0.94	1.58	2.26

二、主要经营模式

上市公司本次拟收购的标的公司主要为交易对方在获得房地产项目开发用地后专门设立的项目公司，主要分布于长江沿线城市。本次交易标的房地产经营以住宅商品房项目的开发建设为主。

1、主要业务流程

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，一般房地产项目开发主要流程如下：



2、销售模式

主要通过市场定价加产品差异化定价模式，在参照市场行情的基础上，充分挖掘开发房地产产品的优势，体现产品差异化以及标的公司品牌知名度与美誉度所带来的产品附加价值。

标的公司商品住宅通过预售和现售方式进行销售。通常，在项目取得预售许可之后，开始预售；在项目竣工验收之后开始现售。标的公司所开发的商品房大部分自主销售，也存在委托代理的营销模式。

3、采购模式

标的公司均属按照国家、行业、地区管理规范，结合实际情况，组织采购，降低成本，具体采购模式包括：公开/邀请招标、竞争性谈判、定向议价、战略合作等方式。

4、盈利模式

标的公司的房地产业务以住宅地产为主、商业地产为辅，盈利模式主要为购置土地开发后销售获利。

5、结算模式

标的公司在房地产项目开发过程中主要依据合同约定的方式进行结算，包括以节点计量和完工量计量等方式。

三、标的公司业务具体情况

（一）标的公司房地产业务的具体情况

根据《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》第五条第（三）项、第（四）项、第（五）项、第（六）项的要求，现对除银泰城购物中心及中地投资以外的13家从事房地产业务的标的公司的项目储备、开发、销售的具体情况披露如下：

1、标的公司房地产储备情况

截至报告期末，标的公司新增或累计持有的待开发土地情况如下：

区域	标的公司	宗地	成交价 (万元)	土地面积 (万 m ²)	计容建筑面积 (万 m ²)	用途
湖北武汉	武汉十里	D0080070052 号	3,210.00	0.93	1.67	住宅

注：武汉十里编号为D0080070052号宗地因当地政府要求其将三期地块周边的两零星地块整合利用，统一开发，故不能按照土地出让合同约定的时间动工开发。武汉市国土资源和规划局汉阳分局已于2016年12月28日出具《关于中大·十里新城三期延期开发建设申请的回复函》，确认中大·十里新城三期存在与周边的两零星地块整合利用、统一开发的情况，整合方案仍在研究之中，且被整合的地块需经拆迁、收储、挂牌、摘牌等一系列流程，方能进行开发建设，耗时较长。故，经研究决定，同意中大·十里新城三期项目的开工时间延期至2017年12月28日。

除上述情况外，标的公司所持有的宗地均处于已开工或竣工状态，不存在其他待开发土地情况。

2、标的公司房地产开发情况

截至2016年9月30日，标的公司房地产开发情况具体如下：

序号	项目公司	项目名称	项目业态	项目状态	收购权益比例	计划投资额（扣税）（万元）	累计投资额（扣税）（万元）	占地面积（万㎡）	规划计容建筑面积（万㎡）	累计已竣工面积（万㎡）
1	中大圣马	中大银泰城项目	商业	竣工	50.00%	360,448.18	346,303.52	3.79	32.64	32.64
2	中大正能量	普升福邸项目	住宅	在建	98.20%	176,893.00	171,024.00	4.76	10.48	14.90
3	武汉巡司河	长江紫都项目	住宅	在建	85.00%	366,500.00	355,480.00	39.82	84.73	84.03
4	武汉十里	中大十里新城项目	住宅	在建	85.00%	377,375.32	280,744.13	11.43	50.98	16.55
5	思源科技	中大君悦金沙项目	住宅	在建	85.00%	238,000.00	232,575.00	15.76	73.43	65.79
6	成都浙中大	中大文儒德项目	住宅	在建	98.11%	413,000.00	262,427.00	5.69	17.07	-
7	中大南昌	中大青山湖东园项目	商住	在建	93.00%	328,100.00	160,975.56	12.27	30.80	16.93
8	宁波汽车城	宁波国际汽车城项目	商业	竣工	100.00%	50,785.89	50,785.89	4.70	8.02	12.11
9	富阳中大	中大西郊半岛项目	商住	在建	93.50%	810,000.00	416,706.00	37.09	57.00	12.40
10	中大上虞	中大君悦龙山项目	商住	在建	98.20%	184,062.59	114,327.87	13.03	30.40	-
11	南昌圣马	中大云锦苑项目	商住	竣工	100.00%	55,447.24	54,583.02	2.29	7.99	9.27
12	南昌中大	中大青山湖花园项目	商住	竣工	100.00%	84,692.14	84,441.43	15.26	22.89	26.30
13	物产良渚	荀庄项目	住宅	竣工	100.00%	109,026.99	108,626.99	24.45	8.82	7.45
合计						3,554,331.35	2,639,000.41	190.34	435.24	298.37

注：累计已竣工面积包含了部分无产证的车位面积。

3、标的公司房地产销售情况

(1) 标的公司报告期末销售情况

截至2016年9月30日，标的公司房地产销售情况如下：

序号	项目公司	总可售面积(万 m ²)	累计结算面积 (万 m ²)	签约面积 (万 m ²)	未售面积 (万 m ²)
1	中大圣马	15.63	4.35	6.95	8.68
2	中大正能量	11.53	2.49	6.90	4.11
3	武汉巡司河	73.23	67.44	68.06	5.17
4	武汉十里	44.36	12.78	23.70	20.66
5	思源科技	69.90	62.62	66.99	2.91
6	成都浙中大	23.88	0.00	6.26	17.62
7	中大南昌	41.00	10.87	14.67	26.33
8	宁波汽车城	10.03	4.68	4.68	5.35
9	富阳中大	51.38	5.96	10.25	41.13
10	中大上虞	22.86	0.00	3.80	19.06
11	南昌圣马	9.27	8.62	8.79	0.48
12	南昌中大	26.30	25.53	25.53	0.77
13	物产良渚	7.45	4.78	5.26	2.20
合计		406.82	210.12	251.84	154.47

(2) 标的公司报告期内结算情况

序号	项目公司	项目名称	2016年1-9月		2015年		2014年	
			结算面积 (万 m ²)	结算金额 (万元)	结算面积 (万 m ²)	结算金额 (万元)	结算面积 (万 m ²)	结算金额 (万元)
1	中大圣马	中大银泰城项目	2.89	46,768.61	1.26	18,517.77	-	-
2	中大正能量	普升福邸项目	1.35	19,327.32	1.29	18,341.36	-	-
3	武汉巡司河	长江紫都项目	10.47	84,782.75	10.16	77,105.89	1.47	6,561.96
4	武汉十里	中大十里新城项目	2.90	30,050.28	9.87	93,403.22	0.003	22.50
5	思源科技	中大君悦金沙项目	1.16	4,447.52	3.72	27,387.35	8.29	68,551.28
6	中大南昌	中大青山湖东园项目	8.15	76,997.76	2.72	25,815.05	-	-
7	富阳中大	中大西郊半岛项目	0.10	1,501.45	2.11	27,357.89	0.43	5,316.58
8	南昌圣马	中大云锦苑项目	0.54	4,461.07	0.78	7,134.74	3.80	30,597.82
9	南昌中大	中大青山湖花园项目	0.03	172.67	0.14	462.60	0.27	1,302.34
10	物产良渚	荀庄项目	0.94	18,043.37	1.58	29,711.13	2.26	46,322.47
合计			28.53	286,552.80	33.63	325,237.00	16.52	158,674.95

4、标的公司房地产出租情况

序	项目公司	项目名称	经营业态	权益比例	建筑面积(m ²)	出租比率

号						
1	中大圣马	中大银泰城项目	商业	50.00%	63,504.57	100.00%
2	宁波汽车城	宁波国际汽车城项目	商业	100.00%	2,855.00	8.55%
合计					66,359.57	-

（二）标的公司其他业务情况

1、银泰城购物中心

标的公司之一银泰城购物中心主营业务为零售、出租部分商场设施或分租部分商场的场地和物业管理，现经营物业“中大银泰城”面积为4.18万平方米，其中地下一层至四层经营服装、餐饮、生活配套、时尚快销等，五层经营餐饮，六层经营KTV，七层经营电影院，地下二层至四层为地下停车场。

截至报告期末，共用200多个国内外知名品牌入驻购物中心开展经营活动。2014年、2015年和2016年1-9月，银泰城购物中心通过场地租赁及物业服务等业务，分别实现主营业务收入243.91万元、8,162.38万元和6,769.75万元。

2、中地投资

报告期内，中地投资无土地储备，亦未开展实质性经营业务。

四、报告期内项目开发情况

（一）中大圣马

1、报告期内项目开发情况

中大圣马主要开发项目为中大银泰城项目，中大银泰城项目位于浙江杭州下城北新核心区。中大银泰城项目作为一个拥有商业金融、行政办公、时尚休闲等丰富物业形态的城市综合体项目，是继武林商圈、黄龙商圈、庆春商圈后，杭州市又一个新都市生活中心。

报告期内，中大银泰城项目已于2015年8月竣工。主要情况如下：

项目名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
中大银泰城	3.79	32.64	商业办公用地

截至报告期末，中大银泰城项目已取得的资格许可证情况如下：

项目资格证书	编号
土地使用权证	杭下国用(2016)第 001978 号、杭下国用(2016)第 001977 号、杭下国用(2016)第 001979 号
建设用地规划许可证	规字第 330100201001048 号
建设工程规划许可证	建字第 330100201200130 号
建筑工程施工许可证	编号 330100201208230201
竣工验收备案	编号 31000320150817101 (一标段)、 编号 31000320150817102 (二标段)
预售许可证	杭售许字(2013)第 000122 号

2、经营情况

2014年度中大圣马无主营业务收入，2015年度及2016年1-9月中大圣马主要经营情况如下：

产品类型	2016 年 1-9 月		
	销售金额(万元)	销售面积(万平方米)	均价(元/平方米)
酒店式公寓、写字楼	41,532.65	2.76	15,016.42
商铺	4,525.46	0.13	35,631.86
车位	710.50	-	-
合计	46,768.61	2.89	16,167.13
产品类型	2015 年		
	销售金额(万元)	销售面积(万平方米)	均价(元/平方米)
酒店式公寓、写字楼	16,856.99	1.21	13,927.59
商铺	1,660.78	0.05	32,266.95
合计	18,517.77	1.26	14,637.67

(二) 中大正能量

1、报告期内项目开发情况

中大正能量主要开发项目为普升福邸项目，普升福邸项目位于杭州城东新城普福板块，该项目建设以住宅为主。

报告期内，普升福邸项目已于 2015 年 12 月竣工。主要情况如下：

项目名称	占地面积(万平方米)	建筑面积(万平方米)	主要类别
中大正能量	4.76	10.48	住宅

截至报告期末，普升福邸项目已取得的资格许可证情况如下：

项目资格证书	编号
土地使用权证	杭江国用（2013）第 100122 号
建设用地规划许可证	地字第 330100201300061 号
建设工程规划许可证	建字第 330100201300319 号
建筑工程施工许可证	编号 330100201310210101
竣工验收备案表	31001620151224101、31001620151224102
预售许可证	杭售许字（2014）第 000045 号、杭售许字（2014）第 000127 号

2、经营情况

报告期内，中大正能量主要经营情况如下：

产品类型	2016 年 1-9 月		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	19,077.36	1.18	16,165.25
车位	249.97	0.17	1,470.41
合计	19,327.32	1.35	14,316.53
产品类型	2015 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	18,223.36	1.14	15,956.28
车位	118.00	0.15	794.61
合计	18,341.36	1.29	14,218.11

注：中大正能量开发项目于2015年竣工，2014年未有销售收入。

（三）武汉巡司河

1、报告期内项目开发情况

武汉巡司河主要开发项目为长江紫都项目，长江紫都项目位于武汉市武昌区二环与三环之间，紧邻武汉长江南岸，该项目建设以住宅、商业为主。长江紫都项目实施分区开发。

报告期内，武汉巡司河已建项目为长江紫都三期。主要情况如下：

项目名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
长江紫都三期	9.57	26.60	住宅/商业

长江紫都项目整体工程已于 2015 年竣工，其中长江紫都原一期 31、32 号楼

因地质灾害原因须进行重建，武汉巡司河已于 2016 年 9 月重新取得建设工程规划许可证。

截至报告期末，长江紫都项目已取得的资格许可证情况如下：

项目资格证书	编号
土地使用权证	武国用（2005）第 0427 号；武国用（2006）第 670 号；武国用（2009）第 121 号、武国用 2010 第 183 号
建设用地规划许可证	武规第[2010]057 号
建设工程规划许可证	武规昌建证[2012]18 号、武规（昌）建[2013]002 号、武规（昌）建[2016]011 号
建筑工程施工许可证	42010620120919002140114001、42010620120919001140114001、42010620130205001140214001、42010620131900314BJ4001
竣工交付使用备案证	武房开备字[2014]264 号、武房开备字[2015]294 号
预售许可证	武房开预售[2013]232 号、武房开预售[2013]373 号、武房开预售[2014]165 号、武房开预售[2014]487 号、武房开预售[2015]319 号

2、经营情况

报告期内，武汉巡司河主要经营情况如下：

产品类型	2016 年 1-9 月		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	76,068.53	9.16	8,304
商铺	1,833.03	0.14	13,093
车位	3,887.25	0.81	4,799
商业住宅	2,993.94	0.35	8,554
合计	84,782.75	10.47	8,105.43
产品类型	2015 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	72,096.78	9.27	7,777
商铺	1,912.53	0.10	19,125
车位	3,096.58	0.79	3,920
合计	77,105.89	10.16	7,589.16
产品类型	2014 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	3,216.13	0.48	6,700
商铺	1,737.46	0.37	4,696

车位	1,608.37	0.62	2,594
合计	6,561.96	1.47	4,463.92

（四）武汉十里

1、报告期内项目开发情况

武汉十里主要开发项目为中大十里新城项目，中大十里新城项目位于武汉汉阳区，地铁三四号线交汇处，紧临二环，该项目建设以住宅、商业为主。该项目共有四块宗地（宗地编号分别为 D0080070049、D0080070050、D0080070051、D0080070052），分为三期开发。报告期内，中大十里新城项目开发情况如下：

①已建项目

报告期内，中大十里新城项目一期已经于 2015 年 11 月竣工。主要情况如下：

项目名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
中大十里新城一期	3.81	16.55	住宅

②在建项目

截至报告期末，中大十里新城二期处于工程建设阶段，预计于 2017 年竣工，中大十里新城二期目前已获得预售许可证。主要情况如下：

项目名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
中大十里新城二期	4.49	19.90	住宅

③拟建项目

截至报告期末，中大十里新城三期尚未开工，已取得部分证照。主要情况如下：

项目名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
中大十里新城三期	3.14	14.41	住宅

截至报告期末，中大十里新城项目已取得的资格许可证情况如下：

项目资格证书	编号
土地使用权证	武国用 2014 第 248 号、武国用 2014 第 249 号、武国用 2014 第 250 号
建设用地规划许可证	武规地[2014]041 号

建设工程规划许可证	武规（阳）建[2014]10号、武规（阳）建[2014]36号、武规（阳）建[2015]23号
建筑工程施工许可证	420105201290600114BJ4001、420105201290600114BJ4002、420105201290600114BJ4003、420105201290600114BJ4004、420105201290600114BJ4005、420105201290600114BJ4006
竣工交付使用备案	武房开备字[2015]287号
预售许可证	武房开预售[2014]219号、武房开预售[2014]286号、武房开预售[2014]530号、武房开预售[2015]406号、武房开预售[2015]637号、武房开预售[2016]137号

2、经营情况

报告期内，武汉十里主要经营情况如下：

产品类型	2016年1-9月		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	24,205.31	2.35	10,300.13
商铺	2,115.96	0.06	35,266.00
车位	3,729.00	0.50	7,458.00
合计	30,050.28	2.90	10,362.17
产品类型	2015年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	93,240.22	9.85	9,466.01
车位	163.00	0.02	7,244.44
合计	93,403.22	9.87	9,463.35
产品类型	2014年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
车位	22.50	0.003	7,500.00
合计	22.50	0.003	7,500.00

注：武汉十里开发的十里新城项目于一期于2015年完工，2014年收入主要来自承接此前关联方开发的水墨兰轩项目的尾盘销售。

（五）思源科技

1、报告期内项目开发情况

思源科技主要开发项目为中大君悦金沙项目，中大君悦金沙项目位于成都市青羊区清江西路51号，中大君悦金沙项目共分九期。

①已建项目

报告期内，中大君悦金沙七期、八期已经竣工。主要情况如下：

项目名称	占地面积(万平方米)	建筑面积（万平方米）	主要类别
中大君悦金沙七期	2.23	11.59	住宅/商业/办公设施
中大君悦金沙八期	0.39	1.12	住宅/商业/办公设施

②在建项目

截至报告期末，中大君悦金沙九期处于工程建设阶段，开工时间为 2015 年 4 月，预计竣工时间为 2017 年 6 月，截至 2016 年 9 月 30 日项目已取得预售许可证并已开始签约销售。主要情况如下：

项目名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
中大君悦金沙九期	0.73	4.24	住宅

截至报告期末，中大君悦金沙项目已取得的资格许可证情况如下：

项目资格证书	编号
土地使用权证	成国用（2010）第 879 号
建设用地规划许可证	成规建地[2001]0649 号、地字第 510105201120186 号、地字第 510105200820050 号
建设工程规划许可证	建字第 510105201230250 号、建字第 510105201330245 号、建字第 510105201530102 号
建设工程规划合格证	验字第 510105201450180 号、验字第 510105201450197 号
建筑工程施工许可证	编号 510101201208020201、编号 510101201309040401、编号 510101201504270401
竣工验收备案	备案编号 2014-183、备案编号 2014-193
预售许可证	成房预售中心城区字第 9528 号、成房预售中心城区字第 9379 号、成房预售中心城区字第 10207 号、成房预售中心城区字第 10122 号、成房预售中心城区字第 10906 号、成房预售中心城区字第 10982 号

2、经营情况

报告期内，思源科技主要经营情况如下：

产品类型	2016 年 1-9 月		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	530.31	0.06	8,682.54

商铺	1,297.49	0.09	13,721.76
车位	2,619.72	1.01	2,595.78
合计	4,447.52	1.16	3,818.08
产品类型	2015 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	19,722.18	2.23	8,862.52
商铺	3,935.89	0.24	16,465.69
车位	3,729.28	1.25	2,972.39
合计	27,387.35	3.72	7,364.12
产品类型	2014 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	50,377.28	5.67	8,880.75
商铺	6,244.94	0.26	24,015.02
写字楼	7,900.00	1.10	7,194.33
车位	4,029.07	1.27	3,179.22
合计	68,551.28	8.29	8,261.10

（六）成都浙中大

1、报告期内项目开发情况

成都浙中大主要开发项目为中大文儒德项目，中大文儒德项目位于城南新型城市中心聚集地——金融城，项目南临锦城大道和锦城湖公园，北倚重点名校石室天府中学，西靠部队居住别墅区，东邻近剑南大道，由 8 幢高层、33 套联排排屋组成。该项目主体工程已完工，目前正在办理竣工验收备案表。主要情况如下：

项目名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
中大文儒德	5.69	17.07	城镇混合住宅用地

截至报告期末，中大文儒德项目已取得的资格许可证情况如下：

项目资格证书	编号
土地使用权证	成高国用（2013）第 30056 号
建设用地规划许可证	地字第 510107201329086 号
建设工程规划许可证	建字第 510107201439084 号、建字第 510107201539009 号

建筑工程施工许可证	CGGJ (2014) -J103、CGGJ (2015) -J018、CGGJ (2015) -J019
预售许可证	成房预售中心城区字第 11564 号、成房预售中心城区字第 11001 号、成房预售中心城区字第 10958 号、成房预售中心城区字第 11319 号、成房预售中心城区字第 11369 号

2、经营情况

报告期内，成都浙中大尚未交付，故未确认收入。

(七) 中大南昌

1、报告期内项目开发情况

中大南昌主要开发项目为中大青山湖东园项目，中大青山湖东园项目位于青山湖大道 1333 号，西邻青山湖，正望市政广场与燕鸣岛公园。项目占地面积约 12.27 万平方米，规划建筑面积约 30.80 万平方米，该项目分两期开发，共有一块宗地。

①已建项目

报告期内，中大青山湖东园一期已经竣工。主要情况如下：

项目名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
中大青山湖东园一期	7.38	18.55	住宅/商业

②在建项目

截至报告期末，中大青山湖东园二期处于工程建设阶段，开工时间为 2014 年 12 月 1 日，在建项目主要情况如下：

项目名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
中大青山湖东园二期	4.88	12.25	住宅/商业

截至报告期末，中大青山湖东园已取得的资格许可证情况如下：

项目资格证书	编号
土地使用权证	赣（2016）南昌市不动产权第 1000076 号、赣（2016）南昌市不动产权第 1000172 号、赣（2016）南昌市不动产权第 1000274 号
建设用地规划许可证	地字第 36010020100052 号
建设工程规划许可证	建字第 360100201400403 号、建字第 360100201400404 号、建字第 360100201400405 号、建字第 360100201300381 号、

	建字第 360100201300362 号、建字第 360100201300363 号、建字第 360100201300364 号、建字第 360100201300365 号、建字第 360100201300366 号、建字第 360100201300367 号、建字第 360100201300368 号、建字第 360100201300369 号、建字第 360100201300370 号、建字第 360100201300371 号、建字第 360100201300372 号、建字第 360100201300373 号、建字第 360100201300374 号、建字第 360100201300375 号、建字第 360100201300376 号、建字第 360100201300377 号、建字第 360100201300378 号、建字第 360100201300379 号、建字第 360100201300380 号
建筑工程施工许可证	洪建委施字 360101201601080201、洪建委施字 360101201502100101 洪建委施字（2013）192 号、洪建委施字（2013）193 号、洪建委施字（2013）194 号
竣工验收备案	15756-15762
预售许可证	（2014）洪房预售证第 24738、（2014）洪房预售证第 24115、（2014）洪房预售证第 24116、（2014）洪房预售证第 24117、（2014）洪房预售证第 24118、（2014）洪房预售证第 24119、（2014）洪房预售证第 24120、（2014）洪房预售证第 24762、（2014）洪房预售证第 24763、（2015）洪房预售证第 25259、（2015）洪房预售证第 25658、（2015）洪房预售证第 26188、（2015）洪房预售证第 25641、（2015）洪房预售证第 25801、（2015）洪房预售证第 25802、（2015）洪房预售证第 25803、（2015）洪房预售证第 25632、（2016）洪房预售证第 237057、（2016）洪房预售证第 27058、（2016）洪房预售证第 27794、（2016）洪房预售证第 27799、（2016）洪房预售证第 27052、（2016）洪房预售证第 27537

2、经营情况

报告期内，中大南昌主要经营情况如下：

产品类型	2016 年 1-9 月		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	72,581.03	7.07	10,266.00
商铺	69.17	-	27,668.00
车位	4,347.55	1.08	4,025.00
合计	76,997.76	8.15	9447.58
产品类型	2015 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	25,815.05	2.72	9,490.83
商铺	-	-	-

车位	-	-	-
合计	25,815.05	2.72	9,490.83

（八）宁波汽车城

1、报告期内项目开发情况

宁波国际汽车城在报告期外曾开发建设了宁波国际汽车城项目，该项目已于2007年竣工。主要情况如下：

项目名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
宁波国际汽车城	4.70	8.02	办公楼和商铺

报告期内，宁波汽车城无已完工、在建或拟建项目。

2、经营情况

报告期内，宁波汽车城不存在销售房地产的情形。

（九）富阳中大

1、报告期内项目开发情况

富阳中大主要开发项目为中大西郊半岛项目，中大西郊半岛项目位于富阳区江滨东大道，沿富春江横向铺展约2公里，背靠黄公望国家森林公园，东临富春山居高尔夫球场，南望富春江及新沙度假休闲岛，西接富春江第一大桥，基地山水景观资源独特。中大西郊半岛项目占地面积约52.76万平方米，规划建筑面积约57万平方米。项目包含2块宗地（宗地编号分别为富政储出[2008]09号和富政储出[2009]19号），共分为14个地块，其中1号地块为公共绿地、岸线景观和游船游艇码头，9号地块为市民广场，其他12个地块为出让用地。该项目实施分地块开发。

①已建项目

报告期内，中大西郊半岛项目2、13、14号地块已经竣工，主要情况如下：

地块名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
中大西郊半岛2号地块	1.05	0.85	健康生活馆

中大西郊半岛 13 号地块	2.51	3.11	花园洋房、排屋
中大西郊半岛 14 号地块	1.04	2.31	高层住宅

②在建项目

截至报告期末，中大西郊半岛3号地块处于工程建设阶段，开工时间为2014年9月，预计竣工时间为2016年12月26日，已取得预售许可证。主要情况如下：

地块名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
中大西郊半岛 3 号地块	3.22	8.33	高层住宅

③拟建项目

截至报告期末，富阳中大拟建地块情况如下：

地块名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
中大西郊半岛 5 号地块	4.92	2.11	低密度住宅
中大西郊半岛 6 号地块	4.51	11.63	高层住宅
中大西郊半岛 7 号地块	2.95	6.19	高层住宅
中大西郊半岛 8 号地块	2.16	5.01	酒店及商务中心
中大西郊半岛 10 号地块	3.28	2.00	商业街
中大西郊半岛 11 号地块	5.87	6.10	排屋及多层公寓
中大西郊半岛 12 号地块	2.31	2.00	商业及公寓

截至报告期末，中大西郊半岛项目已取得的资格许可证情况如下：

项目资格证书	编号
土地使用权证	富国用（2010）第 004818 号、富国用（2014）第 001661 号、富国用（2010）第 004816 号、富国用（2010）第 004815 号、富国用（2015）第 009402 号、富国用（2015）第 009403 号、富国用（2010）第 004817 号、富国用（2010）第 000402 号
建设用地规划许可证	地字第 330183201000111 号、地字第 330183201400011 号
建设工程规划许可证	建字第 330183201100003 号、建字第 330183201400037 号、建字第 330183201000133 号、建字第 330183201300185 号、建字第 330183201300085 号
建筑工程施工许可证	编号 330123201104220101、编号 330123201409120201 变更、编号 330123201409120101 变更、编号 330123201007160101、编号 330123201401060101、编号 330123201307030201 变更
竣工验收备案	编号 330123201412290201、编号 330123201301160102、编号

	330123201503230101、编号 330123201412260601
预售许可证	富售许字（2014）第 018 号、富售许字（2014）第 037 号、富售许字（2014）第 023 号、富售许字（2010）第 0071 号、富售许字（2010）第 0072 号、富售许字（2010）第 0073 号、富售许字（2010）第 0074 号、富售许字（2014）第 006 号、富售许字（2013）第 028 号、富售许字（2014）第 001 号

2、经营情况

报告期内，富阳中大主要经营情况如下：

产品类型	2016 年 1-9 月		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	1,501.45	0.10	15,509.12
车位	-	-	-
合计	1,501.45	0.10	15,509.12
产品类型	2015 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	26,400.39	1.96	13,469.59
车位	957.50	0.15	6,320.13
合计	27,357.89	2.11	12,965.82
产品类型	2014 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	5,078.58	0.39	13,022.00
车位	238.00	0.04	5,876.54
合计	5,316.58	0.43	12,364.14

（十）中大上虞

1、报告期内项目开发情况

中大上虞主要开发项目为中大君悦龙山项目，中大君悦龙山项目位于上虞市路东片区，龙山以北，百横公路南侧，规划用途为住宅、批发零售、住宿餐饮以及教育（幼儿园）用地，项目分两期开发。

①已建项目

报告期内，中大上虞不存在已竣工项目。

②在建项目

截至报告期末，中大君悦龙山项目处于工程建设阶段，主要情况如下：

序号	公司名称	项目名称	地理位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)
1	中大上虞	中大君悦龙山一期	上虞路东片区，龙山以北，百横公路南侧同上	住宅、批发零售、住宿餐饮、教育用地同上	7.54	10.03
2		中大君悦龙山二期			5.49	11.46

截至报告期末，中大君悦龙山项目已取得的资格许可证情况如下：

项目资格证书	编号
土地使用权证	上虞市国用(2014)第 00557 号、上虞市国用(2014)第 00558 号、绍兴市上虞区国用(2014)第 07320 号
建设用地规划许可证	地字第 330682201300169 号
建设工程规划许可证	建字第 330682201400054 号、建字第 330682201500022 号
建筑工程施工许可证	330622201407080201 号、330622201409300101 号、330622201505140101 号、330622201603160201 号、330622201603300101 号
预售许可证	绍市售许字（2015）第 07027 号、虞售许字（2014）第 041 号

2、经营情况

报告期内，中大上虞项目尚未形成销售收入。

（十一）中地投资

报告期内，中地投资无实质性经营业务，亦无房地产开发项目

（十二）南昌圣马

1、报告期内项目开发情况

南昌圣马主要开发项目为中大云锦苑项目，中大云锦苑项目位于朝阳洲彭泽路以东，云锦路以南，规划 B 路以西（朝阳片区 005-01），该项目已于 2014 年 4 月竣工，主要情况如下：

项目名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
中大云锦苑	2.29	7.99	住宅/商业

截至报告期末，中大云锦苑项目已取得的资格许可证情况如下：

项目资格证书	编号
土地使用权证	洪土国用登西 2010 第 416 号
建设用地规划许可证	地字第 360100201000082 号
建设工程规划许可证	建字第 360100201100129 号、建字第 360100201100130 号、建字第 360100201100131 号、建字第 360100201100132 号、建字第 360100201100133 号、360100201100134 号、360100201100135 号、360100201100136 号
建筑工程施工许可证	洪建委施字（2011）054 号、洪建委施字（2011）061 号
竣工验收备案	备案表 14132、备案表 13600、备案表 13601、备案表 13602、备案表 13603、备案表 13604、备案表 13605、备案表 13617

2、经营情况

报告期内，南昌圣马主要经营情况如下：

产品类型	2016 年 1-9 月		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	3, 207. 5	0. 36	8, 848. 15
商铺	561. 34	0. 02	30, 411. 80
车位	692. 23	0. 16	4, 297. 42
合计	4, 461. 07	0. 54	8, 261. 24
产品类型	2015 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	4, 153. 55	0. 48	8, 573. 37
商铺	1, 882. 79	0. 06	31, 217. 95
车位	1, 098. 4	0. 23	4, 707. 78
合计	7, 134. 74	0. 78	9, 265. 90
产品类型	2014 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	27, 483. 61	3. 33	8, 251. 54
商铺	1, 349. 41	0. 04	30, 065. 15
车位	1, 764. 80	0. 42	4, 170. 27
合计	30, 597. 82	3. 80	8, 073. 30

（十三）南昌中大

1、报告期内项目开发情况

南昌中大在报告期外曾开发建设中大青山湖花园项目，该项目已于 2009 年竣工。报告期内，南昌中大无已完工、在建或拟建项目。

2、经营情况

报告期内，南昌中大主要经营情况如下：

产品类型	2016 年 1-9 月		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
商铺	82.07	0.01	11,615.71
车位	90.60	0.02	5,107.39
合计	172.67	0.03	5,755.67
产品类型	2015 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
车位	462.60	0.14	3,417.93
合计	462.60	0.14	3,417.93
产品类型	2014 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	707.04	0.08	8,425.06
车位	595.30	0.19	3,207.16
合计	1,302.34	0.27	4,831.77

（十四）银泰城购物中心

银泰城购物中心主营业务为零售、租赁业务，不涉及房地产开发业务。

（十五）物产良渚

1、报告期内项目开发情况

物产良渚主要开发项目为荀庄项目，荀庄项目位于杭州市良渚镇，坐落于荀山山脉，东邻良渚文化博物馆新馆、南至 104 国道防护绿地、北望良渚港，该项目建设以别墅、排屋为主。荀庄项目已于 2014 年 6 月竣工，主要情况如下：

项目名称	占地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	主要类别
荀庄	24.45	8.82	别墅、排屋

截至报告期末，荀庄项目已取得的资格许可证情况如下：

项目资格证书	编号
土地使用权证	杭余出国用（2005）第 110-385 号
建设用地规划许可证	200401517025
建设工程规划许可证	建字第 201101517037 号
建筑工程施工许可证	330125201112310701、330125201112310601、 330125201112310501
竣工验收备案表	31110020140627106、31110020140627105、31110020140627104
预售许可证	余售许字（2012）第 0182 号、余售许字（2013）第 0051 号、 余售许字（2013）第 00097 号、余售许字（2013）第 00183 号、 余售许字（2013）第 00224 号、余售许字（2013）第 00256 号、 余售许字（2014）第 00071 号

2、经营情况

报告期内，物产良渚主要经营情况如下：

产品类型	2016 年 1-9 月		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	18,043.37	0.94	19,228.93
合计	18,043.37	0.94	19,228.93
产品类型	2015 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	29,711.13	1.58	18,861.86
合计	29,711.13	1.58	18,861.86
产品类型	2014 年		
	销售金额（万元）	销售面积（万平方米）	均价（元/平方米）
住宅	46,322.47	2.26	20,453.29
合计	46,322.47	2.26	20,453.29

五、报告期内主要客户与供应商情况

（一）中大圣马

1、主要客户情况

报告期内，中大圣马前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户一	1,796.00	3.84%
2	客户二	1,589.00	3.40%
3	客户三	697.81	1.49%
4	客户四	528.00	1.13%
5	客户五	488.00	1.04%
合计		5,098.81	10.90%
2015 年			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户六	2,144	11.58%
2	客户七	1,059	5.72%
3	客户八	816	4.41%
4	客户九	646	3.49%
5	客户十	644	3.48%
合计		5,309	28.67%

2014年中大圣马无主营业务收入，2015年、2016年1-9月，中大圣马对前五名客户的销售收入占同期主营业务收入的比例分别为28.67%和10.90%。报告期内，中大圣马未有对单个客户的销售比例超过总额50%的情形。中大圣马主营业务面对的客户主要为个体购买者，因此不存在对单个客户存在依赖性的情形。

2014年、2015年和2016年1-9月，中大圣马不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有中大圣马5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

2、前五大供应商情况

报告期内，中大圣马向前五名供应商的采购金额占当年总采购金额的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江省二建建设集团有限公司	4,635.78	26.51%
2	浙江省一建建设集团有限公司	3,477.50	19.89%
3	浙江亚厦装饰股份有限公司	760.32	4.35%
4	杭州迈德高楼梯制造有限公司	739.29	4.23%
5	中天建设集团有限公司	547.00	3.13%
合计		10,159.90	58.10%
2015 年			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江省二建建设集团有限公司	4,751.68	6.55%
2	浙江坤兴建设有限公司	1,537.45	2.12%
3	浙江省武林建筑装饰集团有限公司	1,897.39	2.62%
4	杭州美佳空调电器有限公司	1,236.31	1.70%
5	浙江富士达电梯有限公司	1,173.49	1.62%
合计		10,596.32	14.61%
2014 年			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江省二建建设集团有限公司	10,998.28	20.54%
2	浙江省一建建设集团有限公司	10,031.82	18.74%
3	浙江亚厦幕墙有限公司	3,675.95	6.87%
4	中天建设集团有限公司	3,345.42	6.25%
5	浙江省地质矿产工程公司	3,081.33	5.76%
合计		31,132.79	58.16%

2014年、2015年、2016年1-9月，中大圣马对前五名供应商的采购金额占同期总采购金额的比例为58.16%、14.61%和58.10%。报告期内，中大圣马不存在向单个供应商的采购比例超过总采购金额50%的情形。

2014年、2015年、2016年1-9月，中大圣马不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有中大圣马5%以上股份的股东在前五名供应商中占有权益的情形。

（二）中大正能量

1、主要客户情况

报告期内，中大正能量前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户一	249.51	1.29%
2	客户二	177.06	0.92%
3	客户三	175.41	0.91%
4	客户四	167.20	0.87%
5	客户五	163.08	0.84%
合计		932.26	4.82%
2015 年			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户六	174.80	0.95%
2	客户七	168.47	0.92%
3	客户八	162.06	0.88%
4	客户九	160.64	0.88%
5	客户十	159.19	0.87%
合计		793.72	4.50%

2014 年中大正能量未有销售收入，2015 年、2016 年 1-9 月，中大正能量对前五名客户的销售收入占同期主营业务收入的比例为 4.50%、4.82%。报告期内，中大正能量未有对单个客户的销售比例超过总额 50%的情形。中大正能量主营业务面对的客户主要为个体购买者，因此不存在对单个客户存在依赖性的情形。

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，中大正能量不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有中大正能量 5%以上股份的股东在前五名客户中

占有权益的情形。

2、前五大供应商情况

报告期内，中大正能量向前五名供应商的采购金额占当年总采购金额的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	1,273.65	17.76%
2	浙江省长城建设集团股份有限公司	1,225.62	17.09%
3	浙江亚厦装饰股份有限公司	1,037.07	14.46%
4	浙江中成建工集团有限公司	967.74	13.49%
5	浙江省武林建筑装饰集团有限公司	895.45	12.48%
合计		5,399.53	75.28%
2015 年			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	浙江省长城建设集团股份有限公司	4,998.08	18.66%
2	浙江中成建工集团有限公司	4,362.92	16.29%
3	浙江大有实业有限公司配电工程分公司	1,065.65	3.98%
4	浙江省林科院园林绿化工程有限公司	885.21	3.30%
5	浙江银马建筑装饰工程有限公司	715.42	2.67%
合计		12,027.28	44.90%
2014 年			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	浙江中成建工集团有限公司	5,404.19	24.44%
2	浙江省长城建设集团股份有限公司	4,917.41	22.24%
3	浙江富士达电梯有限公司	593.65	2.68%
4	杭州兴化建设工程有限公司	502.86	2.27%
5	浙江绿城景观工程有限公司	69.48	0.31%
合计		11,487.59	51.94%

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，中大正能量对前五名供应商的采购金额占同期总采购金额的比例为 51.94%、44.90%、75.28%。报告期内，中大正能量不存在向单个供应商的采购比例超过总采购金额 50%的情形。

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，中大正能量不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有中大正能量 5%以上股份的股东在前五名供应商中占有权益的情形。

（三）武汉巡司河

1、主要客户情况

报告期内，武汉巡司河前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户一	180.19	0.21%
2	客户二	166.84	0.20%
3	客户三	151.93	0.18%
4	客户四	148.15	0.17%
5	客户五	140.45	0.17%
合计		787.56	0.93%
2015 年			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户六	970.00	1.23%
2	客户七	169.23	0.21%
3	客户八	161.10	0.20%
4	客户九	137.84	0.17%
5	客户十	134.38	0.17%
合计		1,572.55	2.00%
2014 年			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户六	1,045.73	10.43%
2	客户十一	419.30	4.18%
3	客户十二	224.28	2.24%
4	客户十三	173.61	1.73%
5	客户十四	112.96	1.13%
合计		1,975.88	19.70%

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，武汉巡司河对前五名客户的销售收入占同期主营业务收入的比例为 19.70%、2.00%、0.93%。报告期内，武汉巡司河未有对单个客户的销售比例超过总额 50%的情形。武汉巡司河主营业务面对的客户主要为个体购买者，因此不存在对单个客户存在依赖性的情形。

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，武汉巡司河不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有武汉巡司河 5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

2、前五大供应商情况

报告期内，武汉巡司河向前五名供应商的采购金额占当年总采购金额的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	浙江中厦建设集团有限公司武汉分公司	2,889.87	30.50%
2	湖北龙胜建设工程有限公司	2,209.82	23.32%
3	杭州天开市政园林工程有限公司	943.58	9.96%
4	武汉昊天源市政建设有限公司	405.52	4.28%
5	湖北广典建筑工程有限公司	255.15	2.69%
合计		6,703.94	70.75%
2015 年			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	湖北龙胜建设工程有限公司	4,345.58	18.88%
2	浙江中厦建设集团有限公司武汉分公司	3,709.84	16.12%
3	浙江中博建设集团有限公司	1,461.92	6.35%
4	湖北省电力公司武汉供电公司	1,370.93	5.96%
5	杭州天开市政园林工程有限公司	812.74	3.53%
合计		11,701.01	50.84%
2014 年			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	湖北龙胜建设工程有限公司	5,908.89	17.85%
2	浙江中厦建设集团有限公司武汉分公司	5,828.44	17.61%
3	湖北金杭钢材有限公司	4,177.58	12.62%

4	浙江中博建设集团有限公司	2,284.22	6.90%
5	广厦湖北第六建设工程有限责任公司	1,391.15	4.20%
合计		19,590.28	59.18%

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，武汉巡司河对前五名供应商的采购金额占同期总采购金额的比例为 59.18%、50.84%、70.75%。报告期内，武汉巡司河不存在向单个供应商的采购比例超过总采购金额 50%的情形。

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，武汉巡司河不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有武汉巡司河 5%以上股份的股东在前五名供应商中占有权益的情形。

（四）武汉十里

1、主要客户情况

报告期内，武汉十里前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户一	899.98	2.99%
2	客户二	283.32	0.94%
3	客户三	268.83	0.89%
4	客户四	227.87	0.76%
5	客户五	217.77	0.72%
合计		1,897.77	6.32%
2015 年			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户六	512.40	0.55%
2	客户七	175.53	0.19%
3	客户八	175.20	0.19%
4	客户九	174.52	0.19%
5	客户十	173.84	0.19%
合计		1,211.48	1.30%
2014 年			

序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户十一	11.50	51.11%
2	客户十二	11.00	48.89%
合计		22.50	100.00%

2014年、2015年、2016年1-9月，武汉十里对前五名客户的销售收入占同期主营业务收入的比例为100.00%、1.30%、6.32%。2014年，武汉十里开发的十里新城项目尚未完工，营业收入22.50万元，为此前受让的项目尾盘中的2个停车位销售收入。除前述情况以外，前报告期内武汉十里未有对单个客户的销售比例超过总额50%的情形。武汉十里主营业务面对的客户主要为个体购买者，因此不存在对单个客户存在依赖性的情形。

2014年、2015年、2016年1-9月，武汉十里不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有武汉巡司河5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

2、前五大供应商情况

报告期内，武汉十里向前五名供应商的采购金额占当年总采购金额的比例情况如下：

2016年1-9月			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	浙江东阳建工集团有限公司	4,365.19	13.52%
2	浙江省建工集团有限责任公司	2,807.92	8.70%
3	中厦建设集团有限公司武汉分公司	2,645.50	8.20%
4	浙江一建建设集团有限公司	2,067.67	6.41%
5	新七建设集团有限公司	1,683.81	5.22%
合计		13,570.09	42.05%
2015年			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	浙江东阳建工集团有限公司	7,924.07	14.92%
2	浙江建工集团有限责任公司	7,412.22	6.59%
3	中太建设集团有限公司	4,337.00	6.09%
4	湖北金杭钢材有限公司	4,104.76	5.47%

5	杭州市园林工程公司	1,262.87	5.30%
合计		25,040.90	38.37%

2014 年

序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	中厦建设集团有限公司武汉分公司	2,505.78	11.05%
2	浙江东阳建工集团有限公司	2,314.92	10.21%
3	浙江一建建设集团有限公司	2,235.42	9.86%
4	湖北金杭钢材有限公司	2,076.17	9.16%
5	浙江富士达电梯有限公司	789.19	3.48%
合计		9,921.48	43.76%

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，武汉十里对前五名供应商的采购金额占同期总采购金额的比例为 43.76%、38.37%、42.05%。报告期内，武汉十里不存在向单个供应商的采购比例超过总采购金额 50%的情形。

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，武汉十里不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有武汉十里 5%以上股份的股东在前五名供应商中占有权益的情形。

（五）思源科技

1、主要客户情况

报告期内，思源科技前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户一	470.98	10.59%
2	客户二	191.24	4.30%
3	客户三	185.94	4.18%
4	客户四	169.51	3.81%
5	客户五	156.85	3.53%
合计		1,174.52	26.41%
2015 年			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比

1	客户六	877.15	3.20%
2	客户七	802.69	2.93%
3	客户八	436.86	1.60%
4	客户九	265.90	0.97%
5	客户十	199.22	0.73%
合计		2,581.81	9.43%

2014 年

序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户十一	7,900.00	11.52%
2	客户十二	1,091.67	1.59%
3	客户十三	882.62	1.29%
4	客户十四	804.82	1.17%
5	客户十五	666.37	0.97%
合计		11,345.48	16.55%

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，思源科技对前五名客户的销售收入占同期主营业务收入的比例分别为 16.55%、9.43%、26.41%。报告期内，思源科技未有对单个客户的销售比例超过总额 50%的情形。思源科技主营业务面对的客户主要为个体购买者，因此不存在对单个客户存在依赖性的情形。

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，思源科技不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有思源科技 5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

2、主要供应商情况

报告期内，思源科技向前五名供应商的采购金额占当年总采购金额的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	成都倍特建筑安装工程有限公司	1,911.90	41.07%
2	成都恒基时代基础工程有限责任公司	743.19	15.96%
3	四川电联建设实业有限公司	277.76	5.97%
4	四川富信保温节能工程有限公司	173.68	3.73%

5	四川艺大建筑装饰有限公司	138.19	2.97%
合计		3,244.72	69.69%

2015 年

序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	成都倍特建筑安装工程有限公司	3,015.42	31.17%
2	浙江中成建工集团有限公司	2,101.88	21.73%
3	成都恒基时代基础工程有限责任公司	1,614.41	16.69%
4	四川全升防水工程有限公司	350.40	3.62%
5	四川天府消防工程有限公司	246.15	2.54%
合计		7,328.25	75.75%

2014 年

序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	浙江中成建工集团有限公司	2,238.70	27.23%
2	成都倍特建筑安装工程有限公司	1,091.36	13.27%
3	四川电联建设实业有限公司	603.12	7.34%
4	成都恒基时代基础工程有限责任公司	457.52	5.56%
5	四川艺大建筑装饰有限公司	452.40	5.50%
合计		4,843.10	58.90%

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，思源科技对前五名供应商的采购金额占同期总采购金额的比例分别为 58.90%、75.75%和 69.69%。报告期内，思源科技不存在向单个供应商的采购比例超过总采购金额 50%的情形。

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，思源科技不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有思源科技 5%以上股份的股东在前五名供应商中占有权益的情形。

（六）成都浙中大

1、主要客户情况

截至目前，中大文儒德项目尚未交付，故报告期内成都浙中大尚未结转销售收入。

2、前五大供应商情况

报告期内，成都浙中大向前五名供应商的采购金额占当年总采购金额的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	浙江中成建工集团有限公司	3,839.31	16.72%
2	成都倍特建筑安装工程有限公司	3,733.28	16.26%
3	成都恒基时代基础工程有限责任公司	2,136.66	9.30%
4	四川日月建设集团有限公司	1,532.11	6.67%
5	四川电联建设实业有限公司	1,456.48	6.34%
合计		12,697.83	55.29%
2015 年			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	浙江中成建工集团有限公司	12,687.74	45.04%
2	成都倍特建筑安装工程有限公司	6,762.93	24.01%
3	四川电联建设实业有限公司	897.11	3.18%
4	成都恒基时代基础工程有限责任公司	761.04	2.70%
5	浙江亚厦装饰股份有限公司	678.61	2.41%
合计		21,787.44	77.34%
2014 年			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	成都恒基时代基础工程有限责任公司	4,799.87	45.96%
2	浙江中成建工集团有限公司	2,108.24	20.19%
3	浙江丹特卫顿热泵有限公司	1,179.50	11.29%
4	上海骏地建筑设计咨询有限公司	485.16	4.65%
5	四川省建筑设计研究院	461.13	4.42%
合计		9,033.89	86.50%

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，成都浙中大对前五名供应商的采购金额占同期总采购金额的比例分别为 86.50%、77.34%和 55.29%。报告期内，成都浙中大不存在向单个供应商的采购比例超过总采购金额 50%的情形。

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，成都浙中大不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有成都浙中大 5%以上股份的股东在前五名供应商

中占有权益的情形。

（七）中大南昌

1、主要客户情况

报告期内，中大南昌前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户一	269.80	0.35%
2	客户二	265.55	0.34%
3	客户三	261.56	0.34%
4	客户四	253.18	0.33%
5	客户五	245.51	0.32%
合计		1,295.59	1.68%
2015 年			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户六	269.96	1.05%
2	客户七	205.37	0.80%
3	客户八	204.73	0.79%
4	客户九	204.55	0.79%
5	客户十	204.49	0.79%
合计		1,089.09	4.22%

中大南昌 2014 年无营业收入，2015 年、2016 年 1-9 月，中大南昌对前五名客户的销售收入占同期主营业务收入的比例分别为 4.22%和 1.37%。报告期内，思源科技未有对单个客户的销售比例超过总额 50%的情形。中大南昌主营业务面对的客户主要为个体购买者，因此不存在对单个客户存在依赖性的情形。

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，中大南昌不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有中大南昌 5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

2、主要供应商情况

报告期内，中大南昌向前五名供应商的采购金额占当年总采购金额的比例情况如下：

2016年1-9月			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	浙江杰立建设集团有限公司	33,181.00	60.75%
2	中厦建设集团有限公司	13,347.99	24.44%
3	浙江银力建设集团有限公司	1,700.00	3.11%
4	浙江富士达电梯有限公司	506.95	0.93%
5	杭州天开市政园林工程有限公司	455.06	0.83%
合计		49,190.99	90.07%
2015年			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	中厦建设集团有限公司	6,743.18	12.35%
2	浙江杰立建设集团有限公司	1,971.65	3.61%
3	南昌通力电力安装有限公司	1,473.86	2.70%
4	杭州天开市政园林工程有限公司	1,263.23	2.31%
5	浙江富士达电梯有限公司	1,099.67	2.01%
合计		12,551.58	22.98%
2014年			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	中厦建设集团有限公司	22,350.00	44.32%
2	浙江杰立建设集团有限公司	17,307.00	34.32%
3	浙江银力建设集团有限公司	7,638.00	15.15%
4	核工业华东建设工程集团公司	530.83	1.05%
5	南昌市财政局	448.13	0.89%
合计		48,273.96	95.73%

2014年、2015年、2016年1-9月，中大南昌不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有中大南昌5%以上股份的股东在前五名供应商中占有权益的情形。

（八）宁波汽车城

1、主要客户情况

报告期内，宁波汽车城前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户一	70.23	57.17%
2	客户二	11.50	9.36%
3	客户三	6.77	5.51%
4	客户四	6.58	5.36%
5	客户五	5.55	4.52%
合计		100.63	81.91%
2015 年			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户一	71.94	56.27%
2	客户二	21.71	16.98%
3	客户六	7.50	5.87%
4	客户三	6.63	5.19%
5	客户七	3.32	2.60%
合计		111.11	86.91%
2014 年			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户一	71.94	48.15%
2	客户八	27.31	18.28%
3	客户二	21.71	14.53%
4	客户九	10.45	6.99%
5	客户六	7.50	5.02%
合计		138.92	92.98%

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，宁波汽车城不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有宁波汽车城 5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

2、前五大供应商情况

报告期内，宁波汽车城向前五名供应商的采购金额占当年总采购金额的比例

情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	宁波国际汽车城物业管理有限公司	124.00	67%
2	宁波科丰热电有限公司	59.00	33%
合计		183.00	100%
2015 年			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	宁波国际汽车城物业管理有限公司	190.00	72%
2	宁波科丰热电有限公司	74.00	28%
合计		264.00	100%
2014 年			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	宁波国际汽车城物业管理有限公司	192	74%
2	宁波科丰热电有限公司	66	26%
合计		258.00	100%

2014年、2015年、2016年1-9月，宁波汽车城不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有宁波汽车城5%以上股份的股东在前五名供应商中占有权益的情形。

（九）富阳中大

1、主要客户情况

报告期内，富阳中大前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户一	373.00	24.84%
2	客户二	356.06	23.71%
3	客户三	349.86	23.30%
4	客户四	261.03	17.39%
5	客户五	161.50	10.76%

合计		1, 501. 45	100. 00%
2015 年			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户六	517. 59	1. 89%
2	客户七	453. 66	1. 66%
3	客户八	402. 02	1. 47%
4	客户九	374. 70	1. 37%
5	客户十	353. 74	1. 29%
合计		2, 101. 71	7. 68%
2014 年			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户十一	340. 68	6. 41%
2	客户十二	279. 58	5. 26%
3	客户十三	255. 61	4. 81%
4	客户十四	253. 79	4. 77%
5	客户十五	242. 45	4. 56%
合计		1, 372. 12	25. 81%

注：2016年1-9月，公司实际主营业务收入为390.54万，主要原因系当期发生了销售退回事宜，冲减当期主营业务收入1,098.92万元。

2014年、2015年、2016年1-9月，富阳中大对前五名客户的销售收入占同期主营业务收入的比例为25.81%、7.68%和100.00%。报告期内，富阳中大未有对单个客户的销售比例超过总额50%的情形。富阳中大主营业务面对的客户主要为个体购买者，因此不存在对单个客户存在依赖性的情形。

2014年、2015年、2016年1-9月，富阳中大不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有富阳中大5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

2、前五大供应商情况

报告期内，富阳中大向前五名供应商的采购金额占当年总采购金额的比例情况如下：

2016 年 1-9 月

序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	中厦建设集团有限公司	1,768.71	11.73%
2	浙江钱塘江水利建筑工程公司	1,475.78	9.79%
3	浙江海滨建设集团有限公司	1,448.65	9.61%
4	台州市水利水电建筑有限公司	1,006.75	6.68%
5	浙江容大电力工程有限公司	996.18	6.61%
合计		6,696.07	44.42%
2015 年			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江银力建设集团有限公司	2,634.49	19.95%
2	中厦建设集团有限公司	1,718.70	13.02%
3	杭州中大物业管理有限公司	863.24	6.54%
4	浙江杰立建设集团有限公司	576.96	4.37%
5	杭州申华景观建设有限公司	495.21	3.75%
合计		6,288.61	47.63%
2014 年			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江银力建设集团有限公司	2,686.06	13.21%
2	浙江杰立建设集团有限公司	2,155.35	10.60%
3	中厦建设集团有限公司	1,843.67	9.07%
4	浙江海滨建设集团有限公司	1,370.74	6.74%
5	浙江龙兴建设工程有限公司	943.62	4.64%
合计		8,999.44	44.26%

2014年、2015年、2016年1-9月，富阳中大对前五名供应商的采购金额占同期总采购金额的比例为44.26%、47.63%和44.42%。报告期内，富阳中大不存在向单个供应商的采购比例超过总采购金额50%的情形。

2014年、2015年、2016年1-9月，富阳中大不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有富阳中大5%以上股份的股东在前五名供应商中占有权益的情形。

（十）中大上虞

1、主要客户情况

报告期内，中大上虞开发项目尚未形成收入，不存在主要客户情况。

2、主要供应商情况

报告期内，中大上虞向前五名供应商的采购金额占当年总采购金额的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江中成建工集团有限公司	3,838.41	21.95%
2	浙江银力建设集团有限公司	2,565.73	14.67%
3	杭州兴耀电力工程有限公司	2,000.00	11.44%
4	浙江有色建设工程有限公司	1,345.68	7.70%
5	浙江新中环建筑装饰工程有限公司	880.07	5.03%
合计		10,629.89	60.79%
2015 年			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江中成建工集团有限公司	8,002.58	38.93%
2	浙江银力建设集团有限公司	6,151.92	29.93%
3	上虞市水业建设工程有限公司	604.17	2.94%
4	浙江太阳股份有限公司	509.90	2.48%
5	浙江金舜环境建设有限公司	496.46	2.42%
合计		15,765.02	76.70%
2014 年			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江太阳股份有限公司	2,149.26	29.04%
2	浙江中成建工集团有限公司	1,172.57	15.84%
3	浙江有色建设工程有限公司	625.07	8.45%
4	浙江舜华建设工程有限公司	297.60	4.02%
5	上虞市盛达拆迁有限公司	261.61	3.53%
合计		4,506.10	60.88%

2014年、2015年、2016年1-9月，中大上虞不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有中大上虞5%以上股份的股东在前五名供应商中占有权益的情形。

（十一）中地投资

报告期内，中地投资未发生金额较大的销售与采购业务，不存在主要客户和主要供应商的情况。

（十二）南昌圣马

1、主要客户情况

报告期内，南昌圣马前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的 proportion 情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户一	436.72	9.79%
2	客户二	140.43	3.15%
3	客户三	137.53	3.08%
4	客户四	128.62	2.88%
5	客户五	128.61	2.88%
合计		971.91	21.79%
2015 年			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户六	374.33	5.25%
2	客户七	307.32	4.31%
3	客户八	289.22	4.05%
4	客户九	244.20	3.42%
5	客户十	244.20	3.42%
合计		1459.27	20.45%
2014 年			
序号	客户名称	销售收入（万元）	占比
1	客户十一	328.81	1.07%
2	客户十二	228.00	0.75%
3	客户十三	215.57	0.70%
4	客户十四	194.64	0.64%
5	客户十五	194.24	0.63%
合计		1,161.26	3.80%

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，南昌圣马对前五名客户的销售收入占同期主营业务收入的比例分别为 3.80%、20.45%、21.79%。报告期内，南昌圣马未有对单个客户的销售比例超过总额 50%的情形。南昌圣马主营业务面对的客户主要为个体购买者，因此不存在对单个客户存在依赖性的情形。

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，南昌圣马不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有南昌圣马 5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

2、主要供应商情况

2016 年 1-9 月			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江银马建筑装饰工程有限公司	289.61	63.72%
2	杭州天开市政园林工程有限公司	141.99	31.24%
3	浙江银力建设集团有限公司	13.08	2.88%
4	江西环球工程造价事务所有限责任公司	9.81	2.16%
合计		454.49	100%
2015 年			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江实事建筑有限公司	69.69	18.00%
2	浙江银马建筑装饰工程有限公司	74.32	19.19%
3	上海科隆石材有限公司	40.26	10.40%
4	江西环球工程造价事务所有限责任公司	42.56	10.99%
5	中国电信股份有限公司南昌分公司	35.00	9.04%
合计		261.84	67.62%
2014 年			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江银力建设集团有限公司	2,050.00	36.23%
2	浙江实事建筑有限公司	1,192.65	21.08%
3	浙江银马建筑装饰工程有限公司	423.19	7.48%
4	浙江建业幕墙装饰有限公司	399.22	7.06%
5	杭州天开市政园林工程有限公司	242.69	4.29%
合计		4,307.75	76.13%

2014年、2015年、2016年1-9月，南昌圣马不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有南昌圣马5%以上股份的股东在前五名供应商中占有权益的情形。

（十三）南昌中大

1、主要客户情况

报告期内，南昌中大前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户一	82.07	47.53%
2	客户二	16.00	9.27%
3	客户三	15.00	8.69%
4	客户四	15.00	8.69%
5	客户五	15.00	8.69%
合计		143.07	82.86%
2015 年			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户六	15.00	3.24%
2	客户七	15.00	3.24%
3	客户八	15.00	3.24%
4	客户九	15.00	3.24%
5	客户十	14.70	3.18%
合计		74.70	16.15%
2014 年			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户十一	271.60	20.85%
2	客户十二	154.98	11.90%
3	客户十三	145.88	11.20%
4	客户十四	134.58	10.33%
5	客户十五	20.00	1.54%
合计		727.04	55.83%

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，南昌中大对前五名客户的销售收入占同期主营业务收入的比例分别为 55.83%、16.15%、82.86%。报告期内，南昌中大未有对单个客户的销售比例超过总额 50%的情形。南昌中大主营业务面对的客户主要为个体购买者，因此不存在对单个客户存在依赖性的情形。

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，南昌中大不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有南昌中大 5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

2、主要供应商情况

由于项目于2013年底已经竣工，报告期内，除2014年以外，其他各期间均未发生金额较大的采购，2014年向主要供应商的采购金额占当年总采购金额的比例情况如下：

2014 年			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江东方园林成套有限公司	193.91	67.20%
2	上海湘禹防水材料有限公司	64.97	22.52%
3	南昌市第三建筑工程公司	19.86	6.88%
4	核工业鹰潭工程勘察院	7.81	2.71%
5	江西天佑实业有限公司	2.00	0.69%
合计		288.55	100.00%

2014年，南昌中大不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有南昌中大5%以上股份的股东在前五名供应商中占有权益的情形。

（十四）银泰城购物中心

1、主要客户情况

报告期内，银泰城购物中心营业收入主要为租金收入，2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，银泰城购物中心前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比

1	客户一	350	5.17%
2	客户二	188	2.78%
3	客户三	180	2.66%
4	客户四	157	2.32%
5	客户五	87	1.29%
合计		962	14.21%

2015 年

序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户一	486	5.95%
2	客户二	251	3.08%
3	客户三	210	2.57%
4	客户四	165	2.02%
5	客户五	119	1.46%
合计		1,231	15.08%

2014 年

1	客户一	1	0.41%
2	客户二	0.63	0.26%
3	客户三	0.32	0.13%
4	客户四	0.31	0.13%
5	客户五	0.3	0.12%
合计		2.56	1.05%

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，银泰城购物中心对前五名客户的销售收入占同期主营业务收入的比例为 15.11%、14.21%。报告期内，银泰城购物中心未有对单个客户的销售比例超过总额 50%的情形，不存在对单个客户存在依赖性的情形。

2014年、2015年、2016年1-9月，银泰城购物中心不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有银泰城购物中心5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

2、前五大供应商情况

报告期内，银泰城购物中心主要从事租赁及物业管理等业务，主要为零星的低值易耗品等物资的采购，不涉及金额较大的采购情形。

（十五）物产良渚

1、主要客户情况

报告期内，物产良渚前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户一	662.37	3.67%
2	客户二	576.45	3.19%
3	客户三	560.00	3.10%
4	客户四	553.90	3.07%
5	客户五	546.20	3.03%
合计		2,898.93	16.07%
2015 年			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户六	716.91	2.41%
2	客户七	638.30	2.15%
3	客户八	584.75	1.97%
4	客户九	581.09	1.96%
5	客户十	577.82	1.94%
合计		3,098.87	10.43%
2014 年			
序号	客户名称	销售收入(万元)	占比
1	客户十一	679.54	1.47%
2	客户十二	594.95	1.28%
3	客户十三	594.13	1.28%
4	客户十四	593.98	1.28%
5	客户十五	568.94	1.23%
合计		3,031.54	6.54%

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，物产良渚对前五名客户的销售收入占同

期主营业务收入的比例为 6.54%、10.43%、16.07%。报告期内，物产良渚未有对单个客户的销售比例超过总额 50%的情形。因物产良渚主营业务面对的客户主要为个体购买者，因此不存在对单个客户存在依赖性的情形。

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，物产良渚不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有物产良渚 5%以上股份的股东在前五名客户中占有权益的情形。

2、前五大供应商情况

报告期内，物产良渚向前五名供应商的采购金额占当年总采购金额的比例情况如下：

2016 年 1-9 月			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江建工环艺装饰设计工程有限公司	926.19	21.22%
2	浙江宝华建设集团有限公司	825.40	18.91%
3	杭州天开市政园林工程有限公司	617.22	14.14%
4	浙江红叶园艺有限公司	362.31	8.30%
5	杭州中大物业管理有限公司	338.34	7.75%
合计		3,069.46	70.32%
2015 年			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江宝华建设集团有限公司	1,393.73	21.16%
2	浙江亚厦幕墙有限公司	527.55	8.01%
3	浙江新中环建筑装饰工程有限公司	444.09	6.74%
4	浙江红叶园艺有限公司	378.88	5.75%
5	浙江伟达园林工程有限公司	380.00	5.77%
合计		3,124.25	47.43%
2014 年			
序号	供应商名称	采购金额(万元)	占比
1	浙江宝华建设集团有限公司	2,765.47	14.73%
2	浙江建工环艺装饰设计工程有限公司	1,700.61	9.06%
3	杭州凯达电力建设有限公司	1,452.35	7.74%
4	浙江杰立建设工程有限公司	1,402.64	7.47%

5	浙江伟达园林工程有限公司	1,237.73	6.59%
合计		8,558.80	45.58%

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，物产良渚对前五名供应商的采购金额占同期总采购金额的比例为 45.58%、47.43%、70.32%。报告期内，物产良渚不存在向单个供应商的采购比例超过总采购金额 50%的情形。

2014 年、2015 年、2016 年 1-9 月，物产良渚不存在董事、监事、高级管理人员、其他主要关联方或持有物产良渚 5%以上股份的股东在前五名供应商中占有权益的情形。

六、安全生产与环境保护情况

（一）安全生产情况

标的公司的房地产开发、销售和服务业务通常不涉及重大安全事故情形。报告期内，各标的公司不存在发生重大安全事故而导致人员伤亡或者重大财产损失的情形。

（二）环保情况

标的公司主营业务主要为房地产开发、销售和服务等，不属于国家环保部公布的《上市公司环境信息披露指南》中列示的重污染行业。

报告期内，各标的公司未发生过重大环境事故，未因环境污染受到重大行政处罚。

七、主要产品生产技术所处阶段情况

本次交易所涉及的标的公司主营业务主要为房地产开发、销售和服务，不涉及技术研究、试生产、小批量等生产阶段的情况。

八、报告期核心技术人员特点分析及变动情况

本次交易所涉及的标的公司无核心技术人员。

九、质量控制体系

标的公司作为工程建设质量管理责任主体，与监理公司共同管理施工质量和进度，同时，通过政府相关质量监督部门的行业监督管理，加强对施工单位的综合考核。在具体实施过程中，各标的公司主要通过如下方式保证工程质量：①运用科学的管理模式，制定完善的工程计划体系和资源保障系统，保证各项施工任务有序进行；②以合同管理为基础，系统全面地界定施工单位在质量、安全、进度和用材等方面应承担的责任，明确奖惩措施，有效地实施对施工单位的监控管理；③通过日常检查、月度综合检查、工程例会等形式对施工质量、安全和进度实施全过程监控，消除工程隐患。

第六节 交易标的评估情况

一、交易标的评估情况

（一）评估机构、评估对象与评估范围

本次交易标的资产的评估机构为具有证券期货相关业务资格的万邦评估。本次评估对象是单项资产，评估范围为阳光城摘牌收购中大地产、物产实业及物产民爆打包转让的中大圣马及物产良渚等 15 家股权组成的股权资产包。评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

（二）评估基本情况

1、评估方法

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估对银泰城购物中心分别采用资产基础法、收益法进行评估，对其他标的公司采用资产基础法。

评估方法选择理由如下：

（1）除银泰城购物中心以外，其他标的公司不适用收益法

本次评估范围内，除银泰城购物中心外，各标的公司均为单纯的房地产开发项目公司，由于各项目公司目前尚无其他新开发项目，待这些项目开发完毕后，后续能否拿地、后续是否从事其他新开发项目均存在不确定性，故未来收益及风

险不能合理预测，不适宜采用收益法进行评估。银泰城购物中心目前运行基本正常，未来收益能够进行合理预测，对应的收益率也能够合理估算，适宜采用收益法进行评估。

（2）本次评估不适用市场法

本次评估范围内，主要标的公司作为房地产开发企业，其所拥有的土地资源、开发条件等与其他房地产企业各不相同，土地资源也随地理位置、供需状况、市场条件等有很大差异，项目开发进度也有所不同，虽然存在上市公司公开信息，但目前很难找到与各标的公司具有可比性的公司的股权交易的公开信息，也较难进行对比分析，因此不适用市场法评估。

（3）本次评估适宜采用资产基础法

各个标的公司各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法。

故此，除银泰城购物中心采用资产基础法和收益法进行评估以外，本次交易对主要标的公司股东权益采用资产基础法作为评估方法，对标的公司主要资产（存货的评估），主要采用递减法和假设开发法两种评估方法。

2、评估结论选取

（1）银泰城购物中心的评估结论选取

本次评估采用资产基础法和收益法对银泰城购物中心进行评估。

资产基础法在评估中很难考虑一些未在财务报表上出现的项目，如企业的人力资本、管理效率、自创商誉、品牌等，且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，存在忽视企业的获利能力的可能性，从而导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。

以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值，采用收益法的评估结果更适用于本次评估目的，故此本次对银泰城购物中心的评估最终选取收益法评估结果作为评估结论。

（2）其他 14 家标的公司的评估结论选取

除银泰城购物中心以外，其他标的公司均采用资产基础法进行评估，故最终选取资产基础法作为评估结论。

3、评估结果

本次标的资产评估值为 139,157.55 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	标的资产	持股比例	账面值	评估值	增值额	增值率
1	中大圣马	50.00%	-22,624.66	-18,199.70	4,424.96	19.56%
2	中大正能量	98.20%	13,814.50	23,179.03	9,364.52	67.79%
3	武汉巡司河	85.00%	9,936.82	13,296.84	3,360.02	33.81%
4	武汉十里	85.00%	-1,996.16	42,896.72	44,892.89	2248.96%
5	思源科技	85.00%	1,703.48	9,275.45	7,571.96	444.50%
6	成都浙中大	98.11%	32,748.10	47,332.55	14,584.44	44.54%
7	中大南昌	70.00%	7,428.85	49,788.38	42,359.53	570.20%
8	宁波汽车城	100.00%	-13,420.42	-11,158.58	2,261.84	16.85%
9	富阳中大	93.50%	-38,496.29	-35,461.26	3,035.03	7.88%
10	中大上虞	98.20%	5,013.86	4,969.94	-43.93	-0.88%
11	中地投资	85.00%	-3,179.04	-3,180.14	-1.10	-0.03%
12	南昌圣马	60.00%	1,748.28	2,218.82	470.54	26.91%
13	南昌中大	90.00%	3,664.33	5,537.68	1,873.36	51.12%
14	银泰城购物中心	49.00%	1,241.00	3,093.37	1,852.37	149.27%
15	物产良渚	100.00%	2,050.43	5,568.48	3,518.05	171.58%
合计			-366.93	139,157.55	139,524.48	38,025.20%

4、本次评估增值的主要原因

本次交易股权资产包的评估值为 139,157.55 万元，较账面价值-366.93 万元，评估增值 139,524.48 万元，增值率 38,025.20%。评估值较净资产账面值溢价较大的主要原因如下：

评估增值额主要系标的公司净资产额较小，中大南昌、武汉十里等标的公司存货增值，导致评估值较净资产账面值增值幅度较大。

（1）标的公司净资产额相对较小

标的公司主要为房地产开发项目公司，一方面，项目开发资金需求量较大，标的公司主要通过借款等方式融资；另一方面，大部分预收售楼款尚未结转收入，两方面原因共同导致标的公司资产负债率总体较高，净资产额相对较小。

另外，标的公司根据谨慎性原则，对存在减值迹象的存货计提了存货跌价准备，如中大圣马、富阳中大等，从而导致标的公司净资产额相对较小。

(2) 中大南昌、武汉十里等标的公司存货增值较高

武汉十里、中大南昌等标的公司项目开发用地取得成本较低，由于当地房地产市场的价格变动，采用假设开发法评估后标的公司存货出现较大幅度的增值，具体说明如下：

1) 武汉十里

武汉十里主要开发项目为中大十里新城项目（分三期开发），中大十里新城项目位于武汉新二环内，汉阳王家湾商圈，周围有摩尔城、沃尔玛、大洋百货、家乐福、金逸影院。武汉十里项目用地系在 2008 年通过城中村改造取得，取得时间较早，折合成楼面价约 2,200 元/平方米。当前周边市场行情较为火爆，在售楼盘均价较高。2016 年 1-9 月期间，武汉十里结转收入的住宅均价为 10,300.13 元/平方米，商铺均价为 35,266.00 元/平方米。

综上，武汉十里在售楼盘均价较高，开发用地取得时间较早，成本相对较低，使得武汉十里存货增值较高。

2) 中大南昌

中大南昌主要开发项目为中大青山湖东园项目（分两期开发），中大青山湖东园项目位于青山湖大道 1333 号，西邻青山湖，正望市政广场与燕鸣岛公园。

中大南昌开发用地系在 2011 年以 36,786 万元的价格取得，项目总占地面积为 123,214.36 平方米，计容总建筑面积为 308,030.11 平方米，其中住宅面积为 277,800.32 平方米，商业面积为 27,256.82 平方米，折合成楼面价约 1,200.00 元/平方米。

项目临近风景秀丽的青山湖东岸，距南昌昌北机场 30 分钟车程，距城区火

车站约 20 分钟车程，交通十分便利，且周边生活配套设施齐全，项目区位优势突出，在售楼盘均价相对较高。

2016 年 1-9 月期间，中大南昌结转收入的住宅均价为 10,266.00 元/平方米，商铺均价为 27,668.00 元/平方米。

综上，相较于楼盘均价，中大南昌开发用地取得成本相对较低，且项目区位优势突出，周边均价也较高，使得中大南昌存货评估增值较大。

综上所述，本次评估值较净资产账面值增值幅度较大存在一定合理性。

（三）主要评估假设

1、基本假设

（1）本次评估以公开市场交易为假设前提；

（2）本次评估以拟转让股权涉及的各项被投资单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即各被投资单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（3）本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

（4）本次评估以各被投资单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。

2、具体假设

（1）假设各被投资单位提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

（2）假设各被投资单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并有足够的能力推动企业发展的计划，保持企业良好发展态势；

（3）假设各被投资单位主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状；

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对各被投资单位重大不利影响；

(5) 假设各被投资单位每一年度的营业收入、成本、费用、税金等支出，在年度内均匀发生。

3、特殊假设

(1) 本次评估假设各被投资单位开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

(2) 假设各被投资单位开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

(四) 资产基础法评估情况及评估结果

1、资产基础法的评估情况

(1) 流动资产

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

1) 货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等方式，以核实后的账面价值确定评估值。

2) 各种应收款项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。对于有充分理由相信能够全额回收的，以应收款项全额作为评估值；对于很可能无法回收的部分款项，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出无法回收的款项部分作为风险损失扣除后计算评估值；

对于有确凿证据表明无法回收的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3) 存货—开发产品

开发产品采用递减法进行评估。已经签订商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签订商品房销售（预售）合同的主要采用市场法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式：

开发产品评估值=开发产品预计可实现售价-销售费用管理费用-营业税金及附加-土地增值税-适当利润。

标的资产开发产品中涉及评估项目的评估过程相同，以中大圣马开发产品“中大银泰城”项目评估具体参数和计算过程为例，列示如下：

①项目概况

中大银泰城项目为中大圣马 2015 年开发完成的大型综合商业开发项目。该项目地块位于杭州市区北部石祥路、东新路交叉口北侧，距离市中心约 8 公里。中大银泰城主体共 7 幢，1、2、4 幢 5 层及以上为办公楼，5、6、7 幢 5 层及以上为精装修酒店式公寓，3 幢、1-7 幢裙楼 4 层及部分地下 1 层为银泰商场，商铺主要位于 6、7 幢 1-2 层及 8 幢的 4 间独立商铺，地下车位位于地下 1-4 层。

截至评估基准日，中大银泰城项目存货开发产品账面价值为 1,134,366,686.91 元（其中账面余额 1,315,653,684.52 元，存货跌价准备 181,286,997.61 元），系开发完成的中大银泰城项目的未售房源。中大银泰城项目已完工并部分交付使用，其中已销售并结转收入 660,906,541.28 元，包括写字楼 12,673.69 平方米，酒店式公寓 27,087.77 平方米，商业用房 1,784.76 平方米，车位 49 个。

中大银泰城项目尚未结转销售收入的房源包括已签约和未签约两部分：已签约的房源包括写字楼 19,123.45 平方米、酒店式公寓 1,802.00 平方米、商业用房 1,372.15 平方米、车位 89 个，已预收房款 224,842,976.00 元；未签约的房源包括写字楼 22,799.38 平方米、酒店式公寓 27,770.41 平方米，商业用房

4,398.48 平方米、车位 729 个。

上述房源均属于开发产品的房源。

由于项目已经完工，且企业对尚需支付的工程成本已暂估入账，故本次对开发产品采用以下方法进行评估：对于可出售的房源，以预计可实现售价扣除销售管理费用、税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当利润（对于已签订售房合同而尚未办理交房手续的，因其实际已销售，故不再扣减利润）后的金额确认为可售房源的评估值。计算公式为：

评估值=预计可实现售价-销售费用管理费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当利润

②预计可实现售价的确定。

A、对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

B、对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

③销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等管理费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售费用支出水平并结合中大圣马的规模等实际状况，按销售收入的一定比例计取，其中对于基准日前已经签订合同的未售房源，评估时不再扣除销售费用。

④税金及附加

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，中大圣马适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进

项税额。本次评估中对于开发产品均按简易征收增值税考虑，对于企业在 4 月份实际缴纳的营业税部分金额，在开发成本中予以考虑。城建税、教育费附加和地方教育附加按照应缴营业税额的 7%、3%、2%，水利建设专项资金按照预计收入的 0.7%，印花税按照预计收入的 5%。

⑤土地增值税

中大银泰城项目尚未进行土地增值税清算，土地增值税按照预计收入的 3% 预缴。评估时对土地增值税进行清算，差额在开发产品中按物业类型分摊。

⑥企业所得税

经了解，中大圣马在销售时无需预缴企业所得税，按实际经营情况缴纳企业所得税，中大圣马适用 25% 的所得税税率。

⑦适当利润的扣减

参照目前的房地产行业的销售利润水平并结合本项目的销售状况，对于基准日前未售房产，本次评估考虑按收入的一定比例扣减适当利润，上述利润率根据产成品去化周期等因素综合确定；对于基准前已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，不考虑扣减利润。

评估举例如下：

案例：“中大银泰城”写字楼 1-502，建筑面积 344.36 平方米。

A、预计可实现售价

“中大银泰城”写字楼 1-502 室账面成本为 5,195,948.18 元，截至评估报告日尚未预售。该楼为高层商业用房（共 17 层），综合分析公司对该楼盘写字楼的销售定价以及最近的实际销售单价，预计该写字楼销售单价为 16,000.00 元/平方米，则销售总价为：

预计可实现售价=预计可售单价×建筑面积

$$=16,000.00 \times 344.36$$

$$=5,509,760.00 \text{ 元}$$

B、相关税费

a、税金及附加

增值税=预计可实现售价×税率

$$=5,509,760.00/1.05 \times 5\%$$

$$=262,370.00 \text{ 元}$$

税金及附加=流转税额×税率+预计可实现售价×税率

$$=262,370.00 \times 12\% + 5,509,760.00/1.05 \times 0.12\%$$

$$=37,781.00 \text{ 元}$$

b、土地增值税

对于商业土地增值税预缴比例为收入的 3%，则

预缴土地增值税=预计可实现售价×税费率

$$=5,509,760.00/1.05 \times 3\% = 56,238.00 \text{ 元}$$

c、销售管理费用

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售费用支出水平并结合公司的实际状况，按销售收入的 4% 计算销售管理费用，则：

销售管理费用=预计可实现售价×费率

$$=5,509,760.00 \times 4\%$$

$$=220,390.00 \text{ 元}$$

C、企业所得税

经测算，企业为亏损状态，无需缴纳企业所得税。

D、适当利润的扣减

参照目前的房地产行业的销售利润水平并结合本项目的销售状况，预计企业

的库存产品去化周期为 3 年，故确定扣减的适当利润率为 15%，故待售房产应扣减的利润为：

适当利润=预计可实现售价×利润率

=5,509,760.00/1.05×15%

=787,109.00（元）

E、土地增值税清算

被评估单位土地增值税按照项目收入的 3%（非住宅）预缴土地增值税，此次评估按项目整体交付后进行土地增值税清算，清算后若需要缴纳的土地增值税小于预缴土地增值税，本次评估中按预缴土地增值税金额计算土地增值税现金流出，考虑土地增值税清算后退回；清算后需要缴纳的土地增值税大于预缴土地增值税，对于各年土地增值税预缴数额与测算的总额差异在项目完成后一次补缴。经测算，清算后需要缴纳的土地增值税小于预缴金额，本次考虑土地增值税清算后退回。

按照规定，房地产开发公司在项目全部完工后或分期开发项目完工后应对土地增值税进行清算，测算增值额，从而按土地增值税税法规定的税率测算应交纳的土地增值税款。土地增值税清算的计算步骤如下：

a、增值额=转让房地产收入—扣除项目金额

b、增值额与扣除项目之比=增值额÷扣除项目金额×100%

c、土地增值税税额=增值额×适用税率—扣除项目金额×速算扣除系数

土地增值税采取四级超率累进税率，具体标准如下：

级数	土地增值额	税率（%）	速算扣除系数
1	增值额未超过扣除项目金额 50%的部分	30	0
2	增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的	40	5%
3	增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的	50	15%
4	增值额超过扣除项目金额 200%的部分	60	35%

其中普通住宅增值率未超出 20%的，免缴土地增值税。

评估人员对项目进行整体土地增值税测算，预缴的土地增值税大于应缴纳的土地增值税。土地增值税清算计算过程详见下表：

项目	商业项目（元）	备注
项目收入	2,189,139,176.80	
扣除项合计	2,184,667,975.22	
增值额	4,471,201.57	
增值率	0.20%	
应缴纳土地增值税	1,341,360.47	
已预缴考虑	42,534,991.00	
需退回	41,193,630.53	

分摊至“中大银泰城”写字楼 1-502 室的土地增值税退回金额为 141,222.42 元。

F、评估价值

评估价值=预计可实现售价-销售管理费用-土地增值税-税金及附加-企业所得税-适当利润+土地增值税退回金额

=5,509,760.00-220,390.00-56,238.00-262,370.00-37,781.00-787,109.00+141,222.42

=4,185,910.42 元

“中大银泰城”写字楼 1-502 室评估值为 4,185,910.42 元，比账面成本 5,195,948.18 元减值 1,010,037.76 元，减值率为 19.44%。

开发产品评估价值为 1,221,001,946.53 元，评估增值 86,635,259.62 元，增值率为 7.64%。

4) 存货——开发成本

对于无明确开发计划、尚未开发的房地产项目（空地），采用适宜的方法评估土地使用权价值，加计账面已发生的合理的前期费用、资金利息、合理的利润及其他费用，作为开发成本评估值

对于正在开发的房地产项目、有明确开发计划的房地产项目，考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，周边原有开发项目较多，可比性较强，

具备选用假设开发法的条件的，采用动态假设开发法进行评估，评估方法如下：

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，根据评估基准日各个开发项目的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，预测各个开发项目未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和相关税金（税金及附加、增值税、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和得到的开发项目价值。

计算公式为：

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

其中：R_i：项目产生的各年现金流，计算公式为：

各年现金流=年销售收入现金流入-销售税金及附加-土地增值税-开发成本支出-销售费用-管理费用-企业所得税

r：折现率

i：后续房地产项目开发所需的时间

标的资产开发成本中涉及评估项目的评估过程相同，以中大南昌开发成本“中大青山湖东园”项目评估具体参数和计算过程为例，列示如下：

①项目概况

“中大青山湖东园”项目位于南昌市青山湖区青山湖大道，临近风景秀丽的青山湖东岸，距南昌昌北机场 30 分钟车程，距城区火车站约 20 分钟，交通十分便利。地块周边老楼盘有香溢花城、御湖国际、当代节能的满庭春、恒大名都、万科青山湖等，新建楼盘有海亮尊严、保利百合、万科等，生活配套设施齐全。项目总占地面积为 123,214.36 平方米，计容总建筑面积约为 308,030.11 平方米，其中住宅面积约为 277,800.32 平方米（皆为毛坯住宅），商业面积约为 27,256.82 平方米（皆为毛坯商业）。项目分两期开发，共有 3 个地块开发（1 号地块，2 号地块，3 号地块），其中 2 号地块又分四个标段开发（1 标段：1 幢、2 幢、3 幢；2 标段：4 幢、5 幢、19 幢、20 幢；3 标段：7—18 幢；4 标段：6 幢、21 幢、22 幢）。目前，2 号地块 1-3 标段已经开发完成，账列开发产品；2 号地块 4

标段、1号地块和3号地块正在开发，账列开发成本。2号地块1-3标段住宅已售建筑面积共计97,852.62平方米，商铺已售建筑面积25.3平方米，车位已售315个。毛坯住宅未售建筑面积共计3,207.76平方米；商铺未售建筑面积共计30,741.33平方米；车位未售783.00个，该部分房产已经达到完工交付条件，部分业主已经入住。2号地块4标段6幢、22幢毛坯住宅取得商品房预售许可证，目前正在预售，预计2017年初可以完工交付。2号地块4标段21幢和3号地块23幢、24幢、26幢、27幢毛坯住宅正在进行主体施工，预计2017年可以陆续完工交付。1号地块尚未开工建设，但规划资料已获行政单位审批。

截至评估基准日，“中大青山湖东园”项目已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及预售许可证（部分），预售面积为34,764.8平方米，具体权证办理情况如下：

A、国有土地使用证

序号	土地权证编号	土地座落	土地面积(m ²)	土地用途	取得日期	备注
1	赣(2016)南昌市不动产权第1000172号	青山湖北大道以东，民强路以北，15米规划路以西，涂黄农民公寓以南	32,397.85	商务金融用地/城镇住宅用地	2011年11月18日	1号地块
2	赣(2016)南昌市不动产权第1000274号	民强路以北，15米规划路以东，民营大道以西，新科路以南	73,816.79	商务金融用地/城镇住宅用地	2011年11月18日	2号地块
3	赣(2016)南昌市不动产权第1000076号	民营大道以东，新科路以南，科技大道以西	16,466.89	城镇住宅用地	2011年11月18日	3号地块

B、建设工程规划许可证

序号	建设工程规划许可证号	建设单位	项目名称	建设规模(m ²)
1	建字第360100201400403号	中大房地产集团南昌有限公司	中大青山湖东园2#地块6#楼	20,883.19
2	建字第360100201400404号	中大房地产集团南昌有限公司	中大青山湖东园2#地块21#楼	17,155.45
3	建字第360100201400405号	中大房地产集团南昌有限公司	中大青山湖东园2#地块22#楼	16,573.69
4	建字第360100201300381号	中大房地产集团南昌有限公司	中大青山湖东园2#地块地下室	55,353.00

5	建字第 360100201500829 号	中大房地产集团南昌有限公司	中大青山湖东园地 3#地块 23#楼	8,038.4
6	建字第 360100201500830 号	中大房地产集团南昌有限公司	中大青山湖东园地 3#地块 24#楼	8,343
7	建字第 360100201500831 号	中大房地产集团南昌有限公司	中大青山湖东园地 3#地块 26#楼	28,338.47
8	建字第 360100201500832 号	中大房地产集团南昌有限公司	中大青山湖东园地 3#地块 27#楼	14,277.44
9	建字第 360100201500834 号	中大房地产集团南昌有限公司	中大青山湖东园地 3#地块地下室	10,430.00
10	建字第 360100201500833 号	中大房地产集团南昌有限公司	中大青山湖东园地 3#地块门卫	5.73

C、建筑工程施工许可证

序号	施工许可证号	建设单位	工程名称	建设规模	设计单位	施工单位	监理单位	开工日期
1	洪建委施字 360101201502100101 号	中大房地产集团南昌有限公司	青山湖东园 2#地块 6#、21#、22#楼、地下室、垃圾站和门卫	61,849.05	广州宝贤华翰建筑设计工程有限公司	中厦建设集团有限公司	江西省兴赣建设监理咨询有限公司	2014/12/1
2	洪建委施字 360101201601080201 号	中大房地产集团南昌有限公司	青山湖东园 3#地块 23#、24#、26#、27#楼、地下室、门卫	69,433	广州宝贤华翰建筑设计工程有限公司	浙江杰立建设集团有限公司	江西省兴赣建设监理咨询有限公司	2015/12/15

D、商品房预售证

序号	预售证号	项目名称	用途性质	境内预售建筑面积 (m²)
1	(2015) 洪房预售证第 26188 号	中大青山湖东园 2#地块 6#楼	住宅	18,711.04
2	(2016) 洪房预售证第 27052 号	中大青山湖东园 2#地块 22#楼	住宅	16,053.76

②当地房地产市场分析

国家统计局发布 11 月 70 个大中城市及 11 月下半月一线和热点二线城市住宅销售价格变动情况。统计数据显示,11 月南昌新建商品住宅价格环比上涨 0.3%,同比上涨 15.7%,环比涨幅在 70 个大中城市排第 51 位。在二手房方面,南昌房价环比上涨 0.2%,同比上涨 12%。10 月南昌新建商品住宅价格环比上涨 1.1%,同比上涨 15.9%;二手房价格环比上涨 0.5%,同比上涨 12.4%。这意味着,11

月南昌一手房和二手房价格虽延续上涨趋势，但环比、同比涨幅均有所回落。南昌市房产实施调控政策以来，房价走势明显趋稳，调控措施的出台对过热的房地产市场起到明显的降温作用。

③销售收入的确定

列入开发成本的为“中大青山湖东园”项目的2号地块4标段毛坯住宅，6幢、22幢取得商品房预售许可证，目前正在预售，预计2017年初可以完工交付。2号地块的21幢，3号地块23幢、24幢、26幢和27幢正在进行主体施工，未取得商品房预售许可证，预计2017年可以陆续完工交付。1号地块尚未开工建设，但规划资料已获行政单位审批。

评估人员根据公司的销售计划、并了解了南昌市目前的房地产市场状况，预计楼盘的销售进度如下表：

单位：平方米								
销售开始时间	类型	面积	2016年剩余期	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	合计
2015年9月	6#楼高层毛坯住宅	M ²		3,116.70				3,116.70
未开始	21#楼高层毛坯住宅	M ²		13,171.49	3,292.87			16,464.36
2016年3月	22#楼高层毛坯住宅	M ²		8,018.87	890.99			8,909.86
2015年9月	2号车位地下车位	个		178	143	36		357
未开始	3号地块23#、24#、26#、27#楼高层毛坯住宅	M ²		34,107.73	22,738.49			56,846.22
未开始	3号地块地下车位	个		149	120	30		299
未开始	1号地块高层毛坯住宅	M ²		4,787.12	7,180.68	3,989.27		15,957.07
未开始	1号地块毛坯花园洋房	M ²		7,240.99	10,861.49	6,034.16		24,136.64
未开始	1号地块商铺	M ²		0.00	3,274.17	3,741.91	2338.7	9,354.78
未开始	1号地块办公房	M ²		0.00	4,401.93	5,869.24	4401.93	14,673.10
未开始	1号地块地下车位	个		95	143	143	95	476

经评估人员与被评估单位销售部人员对待估项目所在地区同类用途物业香溢花城、御湖国际、当代节能的满庭春、恒大名都、万科青山湖等楼盘的销售价格进行了调查，通过对地理位置、项目规模、交通状况、周边配套、建筑风格、装修标准及用材、园区绿化及配套物业管理等因素的综合分析比较，并结合中大普升项目的预期定价以及实际销售状况，按以下原则确定预计售价：

A、对于已签订合同或已约定售价的房产，根据公司提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

B、对于其他尚未约定售价的房产，根据公司提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定毛坯高层住宅均价在12,000-12,500元/平方米之间，一号地块花园洋房预计均价16,500元/平方米，1号地块商铺均价28,500元/平方米，1号地块办公楼均价12,000元/平方米。

各年预计销售现金流入见下表：

单位：万元						
类型	项目	2016年 剩余期	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
2号地块高层住宅	销售面积（平方米）		24,307.06	4,183.86		
	销售单价（元/平方米）		12,000	12,000		
2号地块地下车位	销售数量（个）		178	143	36	
	销售单价（元/个）		145,450	145,450	145,450	
3号地块高层住宅	销售面积（平方米）		34,107.73	22,738.49		
	销售单价（元/平方米）		12,000	12,000		
3号地块地下车位	销售数量（个）		149	120	30	
	销售单价（元/个）		145,450	145,450	145,450	
1号地块高层住宅	销售面积（平方米）		4,787.12	7,180.68	3,989.27	
	销售单价（元/平方米）		12,500	12,500	12,500	
1号地块花园洋房	销售面积（平方米）		7,240.99	10,861.49	6,034.16	
	销售单价（元/平方米）		16,500	16,500	16,500	
1号地块商铺	销售面积（平方米）		0.00	3,274.17	3,741.91	2,338.70
	销售单价（元/平方米）			28,500	28,500	28,500
1号地块办公楼	销售面积（平方米）		0.00	4,401.93	5,869.24	4,401.93
	销售单价（元/平方米）			12,000	12,000	12,000
1号地块地下车位	销售数量（个）		95	143	143	95
	销售单价（元/个）		145,450	145,450	145,450	145,450
金额合计（万元）			94,185	79,712	35,682	13,332

④开发成本支出的确定

根据评估对象现状，要建成一个完整可售的楼盘，必须经过由土地取得、建安工程和配套建设三个阶段。期间发生的费用概括有土地取得成本、前期勘察设计、可行性研究费用，临时三通一平费用，土建安装及附属工程费用，室外工程、绿化建设费用，管理费等。上述费用经归类，可分为土地成本、建安成本及其他费用（不含利息、税费）等内容。根据项目的施工进度计划估算的各年开发成本支出如下表：

单位：万元									
项目	即期发生	2016年 10-12月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
（一）开发成本及税金	65,517	4,365	23,164	17,166	39,329	26,159	1,738	1,069	980
建设 投资	年份	36,786	-	-	-	-	-	-	-
	土地费用	1,234	138	404	264	228	94	47	25
	基础设施	2,119	552	1,805	1,243	1,095	437	208	124
	前期工程费	23,251	3,393	11,753	8,331	7,454	2,954	1,368	833
	开发间接费	464	157	510	340	264	98	49	39
	预备费	291	125	573	448	407	153	66	48

⑤土地增值税预缴、所得税预征、销售税金预缴、销售费用、管理费用

目前房地产项目实行按预收房款预征土地增值税、收的税、营业税。其中土地增值税其中普通住宅的土地增值税按照预计收入的 0.7%预缴，非普通住宅和车位的土地增值税按照预计收入的 1.5%预缴，对于商铺按 3%预缴；所得税预征率为按预收房款的 15%作为利润计算缴纳所得税；增值税按照销售预收房款的不含税价的 5%缴纳，地方费附加按照增值税的 1%征收。该项目企业自行销售，通过分析公司以往标段的销售费用支出约占销售收入的 2%，故销售费用率按 2%确定。管理费用包括开发过程中项目公司所需发生的管理人员工资、办公费用、业务招待费等相关费用，根据项目公司以往标段的管理费用支出约占销售收入的 1%，故管理费用率按 1%确定。上述三项费用的各年支出如下表：

单位：万元							
项目	合计	即期发生	2016年 10-12月	2017	2018	2019	2020
销售费用(2%)	4,462	-	-	1,883	1,595	717	267
管理费用(1%)	2,236	-	-	942	797	364	133

销售相关税费	16,525	1,221	-	4,626	3,285	1,092	6,301
土地增值税	45,112	151	-	668	863	27,708	15,722
所得税	17,920	794	-	3,230	2,638	5,299	5,959

⑥土地增值税的清算

按照规定，房地产开发公司在项目全部完工后或分期开发项目完工后应对土地增值税进行清算，测算增值额，从而按土地增值税税法规定的税率测算应交纳的土地增值税款。土地增值税清算的计算步骤如下：

A、增值额=转让房地产收入—扣除项目金额

B、增值额与扣除项目之比=增值额÷扣除项目金额×100%

C、土地增值税税额=增值额×适用税率—扣除项目金额×速算扣除系数

土地增值税采取四级超率累进税率，具体标准如下：

级数	土地增值额	税率（%）	速算扣除系数
1	增值额未超过扣除项目金额 50%的部分	30	0
2	增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的	40	5%
3	增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的	50	15%
4	增值额超过扣除项目金额 200%的部分	60	35%

其中普通住宅增值率未超出 20%的，免缴土地增值税。（江西省普通住宅的认定标准主要为：面积 144 平方米以下，小区建筑容积率 1.0 以上，售价不超过同级别土地上住房平均交易价格的 1.2 倍。）

评估人员对项目区分为普通住宅（面积小于 144 平方米的住宅）和非普通住宅（面积大于 144 平方米的住宅、商铺、车库及库房）进行整体土地增值税测算，经测算该项目土地增值税详见下表：

年份		单位：万元					
项目	合计	即期	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
土地增值税	45,112	151	-	668	863	27,708	15,722

⑦所得税的清算

每年预缴的所得税费用按照 15%的预计毛利扣减营业税金附加及费用后，在

乘以相应所得税率。

税前利润=销售收入-销售成本-销售税金及附加-土地增值税-其他税费-销售费用-管理费用

所得税清算值=税前利润×所得税率

具体计算如下：

单位：万元

年份		即期	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
项目	合计						
所得税	17,920	794	-	3,230	2,638	5,299	5,959

⑧各年度现金流汇总

各年度现金流汇总见下表：

单位：万元

项目		合计	基准日	即期发生	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、现金流入		245,604	-	22,693	-	94,185	79,712	35,682	13,332	-	-	-
1、销售收入		245,604	-	22,693	-	94,185	79,712	35,682	13,332	-	-	-
一地块销售收入		245,604	-	22,693	-	94,185	79,712	35,682	13,332	-	-	-
二、现金流出		197,407	64,145	66,311	4,365	26,394	19,804	44,628	32,118	1,738	1,069	980
(一) 开发成本及税金		179,487	64,145	65,517	4,365	23,164	17,166	39,329	26,159	1,738	1,069	980
1、建设投资	年份	36,786	36,786	36,786	-	-	-	-	-	-	-	-
	土地费用	2,456	1,234	1,234	138	404	264	228	94	47	25	22
	基础设施	7,694	2,119	2,119	552	1,805	1,243	1,095	437	208	124	111
	前期工程费	60,117	23,251	23,251	3,393	11,753	8,331	7,454	2,954	1,368	833	780
	开发间接费	1,943	464	464	157	510	340	264	98	49	39	22
	预备费	2,156	291	291	125	573	448	407	153	66	48	45
2、销售费用(2%)		4,462	-	-	-	1,883	1,595	717	267	-	-	-
3、管理费用(1%)		2,236	-	-	-	942	797	364	133	-	-	-
4、销售相关税费		16,525	-	1,221	-	4,626	3,285	1,092	6,301	-	-	-
5、土地增值税		45,112	-	151	-	668	863	27,708	15,722	-	-	-
(二) 所得税		17,920	-	794	-	3,230	2,638	5,299	5,959	-	-	-
三、净现金流量		48,197	64,145	-43,618	-4,365	67,791	59,908	-8,946	-18,786	-1,738	-1,069	-980

⑨折现率的确定

在房地产开发项目评估中，评估值对应的是项目的净收益，对应的折现率我们采用无风险报酬率加风险报酬率的模型。基本公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率我们采用国债收益率，截至评估基准日，国债市场上长期（超过 5 年）国债的平均到期年收益率为 3.55%。

风险报酬率由行业风险报酬率和项目个别风险报酬率组成，其中行业风险报酬率参考 2015 年《企业绩效评价标准值》房地产开发行业相关指标确定为 8%；由于公司项目开发周期较短、地理位置较佳，但是受到目前国家宏观调控政策及银行资金贷款政策的影响，仍然具有一定的风险，综合考虑取项目个别风险报酬率为 1%。

则最终确定年折现率为 12.55%。

⑩项目评估值的确定

根据公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$
 将各年的净现金流计算折现并累加即可得出评估

对象的评估值，评估项目的评估值为万元，具体见下表：

项目	合计	基准日	即期发生	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
三、净现金流量	48,197	64,145	-43,618	-4,365	67,791	59,908	-8,946	-18,786	-1,738	-1,069	-980
四、年折现率	-	-	-	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%
折现期	-	-	-	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75	6.75
五、净现值	42,044	64,145	-43,618	-4,299	62,038	48,712	-6,462	-12,058	-991	-837	-441
存货评估值	106,189										

⑪开发成本评估结果

开发成本评估价值为 1,061,890,000.00 元，评估增值 420,441,525.04 元，增值率为 65.55%。

存货评估价值为 1,576,741,800.00 元，评估增值 602,619,697.94 元，增值

率为 61.86%。

（2）其他流动资产

其他流动资产核算内容为预缴的营业税金及附加等，评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日预缴及应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

（3）长期股权投资

本次评估对控股子公司按照按前述评估程序、过程、原则，进行整体评估，以被投资企业股东全部权益价值乘以持股比例得出长期投资的评估值；对于参股公司，由于股权比例及投资金额很小，按评估基准日被投资单位的账面净资产及持股比例计算确定评估值。

（4）投资性房地产

1）对于目前出租，拟继续持有并出租的投资性房地产，本次评估选择收益法进行评估。收益法是预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法基本计算式如下：

收益现值法以该房地产每年纯收益为假设前提，根据折现率或收益率将收益折算为现值，评定该项房地产的价值。应用公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中 A_i 为房地产未来各期产生的净收益

R 为还原利率

i 为房地产产生收益的年份数

A、年纯收益的确定

年纯收益=年租金收入-一年营运费用

其中年收入包括租金收入以及押金利息收入，租金收入根据资产占有方提供的租赁合同等资料及市场调查确定，其中对于已对外出租的合同租赁期内按照租赁合同约定的租金水平确定年租金收入，合同租赁期外按照市场客观租金水平并考虑空置率水平综合确定年租金收入；押金利息收入按一年期存款利率计算。

年营运费用主要包括管理修缮费用、保险费、房产税、增值税等，按类似同类物业水平及相关税法规定计算。

B、还原率的确定

还原率理论上应等同于与获取纯收益具有同等风险和资本的获利率。一般采用安全利率加风险调整值的方法。安全利率取至评估基准日 5 年以上国债的平均到期年收益率，风险调整值同时考虑类似房地产风险，综合确定还原率。

C、收益年限

根据房地产评估规范的相关规定，分析建筑物剩余使用年限和相应土地使用权剩余使用年限，确定委估房地产收益年限。

2) 对于目前出租，拟进行销售的投资性房地产，本次评估采用存货—开发产品的评估方法（即递减法）进行评估。

（5）设备类固定资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

1) 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

A、重置全价的确定

因被评估单位为房地产开发企业，自 2016 年 5 月 1 日起作为增值税一般纳税人，对于老项目企业按 5%的税率简易征收，设备不可抵扣增值税；对于新项目按照 11%计征增值税，设备可抵扣增值税。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} (\text{或购置价} / (1 + 17\%)) + \text{购置价} \times 10\% / (1 + 17\%) + \text{牌照费}$$

对于其他设备，因公司的其他设备主要为电脑、空调、打印机和办公桌、沙发等办公家具，设备安装简单、无需运输，故根据了解到的市场价格和掌握的价格资料确定重置全价。

B、综合成新率的确定

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

I 勘察法成新率 A

$$\text{II 年限法成新率 } B = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{III 行驶里程成新率 } C = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{IV 综合成新率} = \min \{A, B, C\}$$

C、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2) 市场法

对于部分电子设备、办公家具和废弃设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

(6) 无形资产——土地使用权

评估人员通过综合分析，采用市场比较法对不同土地使用权进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估

价时点近期市场上交易的类似宗地进行比较,对类似宗地的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。

(7) 递延所得税资产

递延所得税资产是由于被评估单位因计提坏账准备和存货跌价准备的暂时性差异、预收款项结转收入时的暂时性差异、因预缴税金转预提税金时的暂时性差异而形成的资产。

对于因计提坏账准备的暂时性差异形成的递延所得税资产,本次评估应收账款、其他应收款坏账准备评估为零,故坏账准备形成的递延所得税资产评估为零;对于因预收款项结转收入时的暂时性差异形成的递延所得税资产,以核实后的账面值确认为评估值,因预缴税金转预提税金时的暂时性差异形成的递延所得税资产,以核实后的账面值确认为评估值。

(8) 负债

纳入本次评估范围的负债包括流动负债和非流动负债,具体包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款、应付利息、应付职工薪酬、应交税费、长期借款。根据企业提供的各项目明细表,核实各项负债,按被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2、资产基础法评估结果

(1) 中大圣马

中大圣马评估基准日总资产账面价值为 2,628,508,895.90 元,评估价值为 2,717,008,057.93 元,增值额为 88,499,162.03 元,增值率为 3.37%;总负债账面价值为 3,081,002,152.00 元,评估价值为 3,081,002,152.00 元,无增减值变化;净资产账面价值为-452,493,256.10 元,净资产评估价值为-363,994,094.07 元,增值额为 88,499,162.03 元,增值率为 19.56%。

单位: 元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,194,194,791.41	1,282,310,509.93	88,115,718.52	7.38
其中: 存货	2	1,134,366,686.91	1,221,001,946.53	86,635,259.62	7.64

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动资产	3	1,434,314,104.49	1,434,697,548.00	383,443.51	0.03
其中：固定资产	4	732,104.49	1,115,548.00	383,443.51	52.38
其中：设备类	5	732,104.49	1,115,548.00	383,443.51	52.38
投资性房地产	6	1,433,582,000.00	1,433,582,000.00	-	-
资产合计	7	2,628,508,895.90	2,717,008,057.93	88,499,162.03	3.37
流动负债	8	2,242,758,480.68	2,242,758,480.68	-	-
非流动负债	9	838,243,671.32	838,243,671.32	-	-
负债合计	10	3,081,002,152.00	3,081,002,152.00	-	-
所有者权益	11	-452,493,256.10	-363,994,094.07	88,499,162.03	19.56

(2) 中大正能量

中大正能量评估基准日总资产账面价值为 1,526,801,904.82 元，评估价值为 1,620,530,901.57 元，增值额为 95,017,286.32 元，增值率为 6.23%；总负债账面价值为 1,386,124,674.90 元，评估价值为 1,386,124,674.90 元，无增减值变化；净资产账面价值为 140,677,229.92 元，净资产评估价值为 236,038,960.48 元，增值额为 95,361,730.56 元，增值率为 67.79%。

单位：元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,525,513,615.25	1,620,530,901.57	95,017,286.32	6.23
其中：存货	2	1,413,814,154.70	1,508,804,511.16	94,990,356.46	6.72
非流动资产	3	1,288,289.57	1,632,733.81	344,444.24	26.74
其中：固定资产	4	1,002,212.29	1,353,389.00	351,176.71	35.04
其中：设备类	5	1,002,212.29	1,353,389.00	351,176.71	35.04
长期待摊费用	6	33,024.56	33,024.56	-	-
递延所得税资产	7	253,052.72	246,320.25	-6,732.47	-2.66
资产合计	8	1,526,801,904.82	1,622,163,635.38	95,361,730.56	6.25
流动负债	9	1,386,124,674.90	1,386,124,674.90	-	-
负债合计	10	1,386,124,674.90	1,386,124,674.90	-	-
所有者权益	11	140,677,229.92	236,038,960.48	95,361,730.56	67.79

(3) 武汉巡司河

武汉巡司河评估基准日总资产账面价值为 306,959,078.95 元，评估价值为 346,488,695.67 元，增值额为 39,529,616.72 元，增值率为 12.88%；总负债账面价值为 190,055,335.13 元，评估价值为 190,055,335.13 元，无增减值变化；净资产账面价值为 116,903,743.82 元，净资产评估价值为 156,433,360.54 元，增值额为 39,529,616.72 元，增值率为 33.81%。

单位：元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	305,061,384.07	345,702,895.67	40,641,511.60	13.32
其中：存货	2	214,727,695.63	255,050,400.00	40,322,704.37	18.78
非流动资产	3	1,897,694.88	785,800.00	-1,111,894.88	-58.59
其中：固定资产	4	697,591.47	785,800.00	88,208.53	12.64
其中：设备类	5	697,591.47	785,800.00	88,208.53	12.64
递延所得税资产	6	1,200,103.41		-1,200,103.41	-100.00
资产合计	7	306,959,078.95	346,488,695.67	39,529,616.72	12.88
流动负债	8	190,055,335.13	190,055,335.13		
负债合计	9	190,055,335.13	190,055,335.13		
所有者权益	10	116,903,743.82	156,433,360.54	39,529,616.72	33.81

(4) 武汉十里

武汉十里评估基准日总资产账面价值为 1,984,142,422.40 元，评估价值为 2,512,294,019.05 元，增值额为 528,151,596.65 元，增值率为 26.62%；总负债账面价值为 2,007,626,693.78 元，评估价值为 2,007,626,693.78 元，无增减值变化；净资产账面价值为-23,484,271.38 元，净资产评估价值为 504,667,325.27 元，增值额为 528,151,596.65 元，增值率为 2,248.96%。

单位：元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,982,143,044.03	2,509,654,445.93	527,511,401.90	26.61
其中：存货	2	1,751,716,470.61	2,281,099,755.86	529,383,285.25	30.22
非流动资产	3	1,999,378.37	2,639,573.12	640,194.75	32.02
其中：固定资产	4	961,852.86	1,189,950.00	228,097.14	23.71
其中：设备类	5	961,852.86	1,189,950.00	228,097.14	23.71
长期待摊费用	6	955,017.02	955,017.02	-	-
递延所得税资产	7	82,508.49	494,606.10	412,097.61	499.46
资产合计	8	1,984,142,422.40	2,512,294,019.05	528,151,596.65	26.62
流动负债	9	1,807,626,693.78	1,807,626,693.78	-	-
非流动负债	10	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-
负债合计	11	2,007,626,693.78	2,007,626,693.78	-	-
所有者权益	12	-23,484,271.38	504,667,325.27	528,151,596.65	2,248.96

(5) 思源科技

思源科技评估基准日总资产账面价值为 363,214,583.23 元，评估价值为 452,296,491.11 元，增值额为 89,081,907.88 元，增值率为 24.53%；总负债账面价值为 343,173,597.14 元，评估价值为 343,173,597.14 元，无增减值变化；净资产账面价值为 20,040,986.09 元，净资产评估价值为 109,122,893.97 元，增值额为 89,081,907.88 元，增值率为 444.50%。

单位：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%
流动资产	1	360,418,630.53	451,293,481.11	90,874,850.58	25.21
非流动资产	2	2,795,952.70	1,003,010.00	-1,792,942.70	-64.13
其中：固定资产	3	611,978.98	1,003,010.00	391,031.02	63.90
其中：设备类	4	611,978.98	1,003,010.00	391,031.02	63.90
递延所得税资产	5	2,183,973.72		-2,183,973.72	-100.00
资产总计	6	363,214,583.23	452,296,491.11	89,081,907.88	24.53
流动负债	7	343,173,597.14	343,173,597.14		
非流动负债	8				
负债总计	9	343,173,597.14	343,173,597.14		
股东权益	10	20,040,986.09	109,122,893.97	89,081,907.88	444.50

(6) 成都浙中大

成都浙中大评估基准日总资产账面价值为 2,993,217,026.34 元，评估价值为 3,141,871,027.77 元，增值额为 148,654,001.43 元，增值率为 4.97%；总负债账面价值为 2,659,427,376.35 元，评估价值为 2,659,427,376.35 元，无增减值变化；净资产账面价值为 333,789,649.99 元，净资产评估价值为 482,443,651.42 元，增值额为 148,654,001.43 元，增值率为 44.54%。

单位：元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
流动资产	1	2,990,869,123.04	3,139,101,987.77	148,232,864.73	4.96
非流动资产	2	2,347,903.30	2,769,040.00	421,136.70	17.94
其中：机器设备	3	2,327,187.12	2,769,040.00	441,852.88	18.99
资产总计	4	2,993,217,026.34	3,141,871,027.77	148,654,001.43	4.97
流动负债	5	1,809,427,376.35	1,809,427,376.35		
非流动负债	6	850,000,000.00	850,000,000.00		
负债总计	7	2,659,427,376.35	2,659,427,376.35		
净资产(股东权益)	8	333,789,649.99	482,443,651.42	148,654,001.43	44.54

(7) 中大南昌

中大南昌评估基准日总资产账面价值为 1,087,889,650.85 元,评估价值为 1,693,025,782.03 元,增值额为 605,136,131.18 元,增值率为 55.62%;总负债账面价值为 981,763,256.40 元,评估价值为 981,763,256.40 元,无增减值变化;净资产账面价值为 106,126,394.45 元,净资产评估价值为 711,262,525.63 元,增值额为 605,136,131.18 元,增值率为 570.20%。

单位: 元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
流动资产	1	1,086,548,112.82	1,692,518,482.03	605,970,369.21	55.77
非流动资产	2	1,341,538.03	507,300.00	-834,238.03	-62.19
其中:设备类固定资产	3	503,870.21	507,300.00	3,429.79	0.68
递延所得税资产	4	837,667.82		-837,667.82	-100.00
资产合计	5	1,087,889,650.85	1,693,025,782.03	605,136,131.18	55.62
流动负债	6	621,763,256.40	621,763,256.40	-	0.00
非流动负债	7	360,000,000.00	360,000,000.00		0.00
负债合计	8	981,763,256.40	981,763,256.40	-	0.00
股东全部权益	9	106,126,394.45	711,262,525.63	605,136,131.18	570.20

(8) 宁波汽车城

宁波汽车城评估基准日总资产账面价值为 259,170,460.19 元,评估价值为 281,788,869.15 元,增值额为 22,618,408.96 元,增值率为 8.73%;总负债账面价值为 393,374,685.74 元,评估价值为 393,374,685.74 元,无增减值变化;净资产账面价值为-134,204,225.55 元,净资产评估价值为-111,585,816.59 元,增值额为 22,618,408.96 元,增值率为 16.85%。

单位: 元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	258,110,081.76	280,647,794.34	22,537,712.58	8.73
非流动资产	2	1,060,378.43	1,141,074.81	80,696.38	7.61
其中:可供出售金融资产	3	1,000,000.00	920,864.81	-79,135.19	-7.91
固定资产	4	60,378.43	220,210.00	159,831.57	264.72
其中:设备类	5	60,378.43	220,210.00	159,831.57	264.72
资产总计	6	259,170,460.19	281,788,869.15	22,618,408.96	8.73
流动负债	7	393,374,685.74	393,374,685.74	-	-

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	393,374,685.74	393,374,685.74	-	-
股东全部权益	10	-134,204,225.55	-111,585,816.59	22,618,408.96	16.85

(9) 富阳中大

富阳中大评估基准日总资产账面价值为 3,350,125,982.04 元,评估价值为 3,382,586,170.42 元,增值额为 32,460,188.38 元,增值率为 0.97%;总负债账面价值为 3,761,850,988.81 元,评估价值为 3,761,850,988.81 元,无增减值变化;净资产账面价值为-411,725,006.77 元,净资产评估价值为-379,264,818.39 元,增值额为 32,460,188.38 元,增值率为 7.88%。

单位:元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
流动资产	1	3,261,158,185.52	3,290,324,040.98	29,165,855.46	0.89
非流动资产	2	88,967,796.52	92,262,129.44	3,294,332.92	3.70
其中:长期股权投资	3	4,806,986.57	5,728,532.14	921,545.57	19.17
固定资产	4	84,160,809.95	86,533,597.30	2,372,787.35	2.82
其中:房屋建筑物	5	82,442,818.96	83,827,800.00	1,384,981.04	1.68
机器设备	6	1,717,991.00	2,705,797.30	987,806.30	57.50
资产总计	7	3,350,125,982.04	3,382,586,170.42	32,460,188.38	0.97
流动负债	8	2,413,200,988.81	2,413,200,988.81		
非流动负债	9	1,348,650,000.00	1,348,650,000.00		
负债总计	10	3,761,850,988.81	3,761,850,988.81		
净资产(股东权益)	11	-411,725,006.77	-379,264,818.39	32,460,188.38	7.88

(10) 中大上虞

中大上虞评估基准日总资产账面价值为 1,025,744,464.45 元,评估价值为 1,025,297,139.15 元,增值额为-447,325.30 元,增值率为-0.04%;总负债账面价值为 974,686,799.23 元,评估价值为 974,686,799.23 元,无增减值变化;净资产账面价值为 51,057,665.22 元,净资产评估价值为 50,610,339.92 元,增值额为-447,325.30 元,增值率为-0.88%。

单位: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%

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%
流动资产	1	1,023,919,867.17	1,023,384,692.64	-535,174.53	-0.05
非流动资产	2	1,824,597.28	1,912,446.51	87,849.23	4.81
其中：固定资产	3	1,143,550.77	1,231,400.00	87,849.23	7.68
其中：设备类	4	1,143,550.77	1,231,400.00	87,849.23	7.68
长期待摊费用	5	681,046.51	681,046.51	0.00	0.00
资产总计	6	1,025,744,464.45	1,025,297,139.15	-447,325.30	-0.04
流动负债	7	481,108,399.23	481,108,399.23	0.00	0.00
非流动负债	8	493,578,400.00	493,578,400.00	0.00	0.00
负债总计	9	974,686,799.23	974,686,799.23	0.00	0.00
净资产(股东权益)	10	51,057,665.22	50,610,339.92	-447,325.30	-0.88

(11) 中地投资

中地投资评估基准日总资产账面价值为 95,199,890.09 元，评估价值为 95,186,985.66 元，增值额为-12,904.43 元，增值率为-0.01%；总负债账面价值为 132,600,399.08 元，评估价值为 132,600,399.08 元，无增减值变化；净资产账面价值为-37,400,508.99 元，净资产评估价值为-37,413,413.42 元，增值额为-12,904.43 元，增值率为-0.03%。

单位：元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
流动资产	1	163,376.61	163,376.61	-	-
非流动资产	2	95,036,513.48	95,023,609.05	-12,904.43	-0.01
其中：设备类固定资产	3	107,654.43	94,750.00	-12,904.43	-11.99
其他非流动资产	4	94,928,859.05	94,928,859.05	-	-
资产合计	5	95,199,890.09	95,186,985.66	-12,904.43	-0.01
流动负债	6	132,600,399.08	132,600,399.08	-	0.00
负债合计	7	132,600,399.08	132,600,399.08	-	0.00
股东全部权益	8	-37,400,508.99	-37,413,413.42	-12,904.43	-0.03

(12) 南昌圣马

南昌圣马评估基准日总资产账面价值为 63,439,175.63 元，评估价值为 71,281,435.38 元，增值额为 7,842,259.75 元，增值率为 12.36%；总负债账面

价值为 34,301,177.41 元, 评估价值为 34,301,175.16 元, 减值 2.25 元; 净资产账面价值为 29,137,998.22 元, 净资产评估价值为 36,980,260.22 元, 增值额为 7,842,262.00 元, 增值率为 26.91%。

单位: 元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
流动资产	1	62,861,767.56	70,898,624.50	8,036,856.94	12.78
非流动资产	2	577,408.07	382,810.88	-194,597.19	-33.70
其中: 设备类固定资产	3	220,860.33	225,700.00	4,839.67	2.19
递延所得税资产	4	356,547.74	157,110.88	-199,436.86	-55.94
资产合计	5	63,439,175.63	71,281,435.38	7,842,259.75	12.36
流动负债	6	34,301,177.41	34,301,175.16	-2.25	-
负债合计	7	34,301,177.41	34,301,175.16	-2.25	-
股东全部权益	8	29,137,998.22	36,980,260.22	7,842,262.00	26.91

(13) 南昌中大

南昌中大评估基准日总资产账面价值为 62,270,396.17 元, 评估价值为 83,085,492.00 元, 增值额为 20,815,095.83 元, 增值率为 33.43%; 总负债账面价值为 21,555,660.25 元, 评估价值为 21,555,660.25 元, 无增减值变化; 净资产账面价值为 40,714,735.92 元, 净资产评估价值为 61,529,831.75 元, 增值额为 20,815,095.83 元, 增值率为 51.22%。

单位: 元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
流动资产	1	52,742,925.19	71,689,113.93	18,946,188.74	35.92
非流动资产	2	9,527,470.98	11,396,378.07	1,868,907.09	19.62
其中: 长期股权投资	3	8,741,399.47	11,094,078.07	2,352,678.60	26.91
设备类固定资产	4	35,342.94	52,300.00	16,957.06	47.98
递延所得税资产	5	750,728.57	250,000.00	-500,728.57	-66.70
资产合计	6	62,270,396.17	83,085,492.00	20,815,095.83	33.43
流动负债	7	21,555,660.25	21,555,660.25	-	0.00
负债合计	8	21,555,660.25	21,555,660.25	-	0.00
股东全部权益	9	40,714,735.92	61,529,831.75	20,815,095.83	51.22

(14) 银泰城购物中心

银泰城购物中心评估基准日总资产账面价值为 70,121,859.09 元，评估价值为 70,244,631.86 元，增值额为 122,772.77 元，增值率为 0.18%；总负债账面价值为 44,795,402.08 元，评估价值为 44,795,402.08 元，无增减值变化；净资产账面价值为 25,326,457.01 元，净资产评估价值为 25,449,229.78 元，增值额为 122,772.77 元，增值率为 0.48%。

单位：元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	66,536,830.21	66,536,830.21	-	-
非流动资产	2	3,585,028.88	3,707,801.65	122,772.77	3.42
其中：固定资产	3	430,827.23	553,600.00	-	-
其中：设备类	4	430,827.23	553,600.00	122,772.77	28.50
无形资产	5	10,023.67	10,023.67	-	-
递延所得税资产	6	3,144,177.98	3,144,177.98	-	-
资产合计	7	70,121,859.09	70,244,631.86	122,772.77	0.18
流动负债	8	44,795,402.08	44,795,402.08	-	-
非流动负债	9	0.00	0.00	-	-
负债合计	10	44,795,402.08	44,795,402.08	-	-
所有者权益	11	25,326,457.01	25,449,229.78	122,772.77	0.48

（15）物产良渚

物产良渚评估基准日总资产账面价值为 482,077,484.88 元，评估价值为 517,257,982.22 元，增值额为 35,180,497.34 元，增值率为 7.30%；总负债账面价值为 461,573,164.90 元，评估价值为 461,573,164.90 元，无增减值变化；净资产账面价值为 20,504,319.98 元，净资产评估价值为 55,684,817.32 元，增值额为 35,180,497.34 元，增值率为 171.58%。

单位：元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
流动资产	1	481,638,761.56	516,741,337.62	35,102,576.06	7.29
非流动资产	2	438,723.32	516,644.60	77,921.28	17.76
其中：固定资产	3	305,292.72	383,214.00	77,921.28	25.52

其中：设备类	4	305,292.72	383,214.00	77,921.28	25.52
递延所得税资产	5	133,430.60	133,430.60	-	-
资产合计	6	482,077,484.88	517,257,982.22	35,180,497.34	7.30
流动负债	7	461,573,164.90	461,573,164.90	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债合计	9	461,573,164.90	461,573,164.90	-	-
股东全部权益	10	20,504,319.98	55,684,817.32	35,180,497.34	171.58

（五）收益法评估情况及评估结果

1、收益法评估情况

（1）收益模型的选取

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定企业股东权益现金流价值，并分析企业溢余资产、非经营性资产负债的价值，对企业股东权益现金流价值进行修正确定企业的股东全部权益价值。

股东全部权益价值=股东权益现金流价值+溢余资产+非经营性资产（减负债）

采用符号公式表示为：

$$E = P + \sum C_i = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i$$

式中：

E ：股东全部权益价值；

P ：股东权益现金流评估价值；

R_i ：未来第 i 年的预期收益（股东权益现金流量）；

R_n ：永续期的预期收益（股东权益现金流量）；

r ：折现率；

n ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产和非经营性资产负债的价值

（2）参数的确定

本次收益法测算时，结合企业经营业务特点各主要参数分别按以下方式求取：

在收益法下，将企业的预期收益按照折现率折算为评估基准日的净现值。为此，需要确定以下三个主要参数：

1）公司的预期收益

本次评估，使用股东权益现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

=税后净利润+折旧及摊销—资本性支出—营运资金净增加额+付息债务的净增加额

本次评估选定的收益口径为股东权益现金流量，与之对应的资产口径为股东权益现金流价值

2）折现率或资本化率

根据收益口径，折现率采用权益资本成本，运用资本资产定价模型（CAPM）计算权益资本成本，计算公式为：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{MRP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中：K_e——权益资本成本

R_f——目前的无风险利率

R_m——市场回报率

Beta——权益的系统风险系数

MRP——市场的风险溢价

R_c——企业特定风险调整系数

3）预测期间

经评估人员的现场调查了解，中大银泰城目前正常运作，相应设施与设备均能正常使用，企业财务状况良好，中大银泰城租赁的标的物业对应的土地使用权年限将于 2051 年 3 月 19 日到期，本次评估假设中大银泰城经营期限到 2050 年 12 月 31 日为止。

2、收益法评估结果

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日持续经营假设前提下，采用收益法评估后银泰城购物中心股东全部权益价值为 63,130,000.00 元，较净资产账面价值 25,326,457.01 元评估增值 37,803,542.99 元，增值率为 149.27%。

（六）其他评估事项

根据有关材料和中地投资提供的说明，中地投资系南昌中大与土地开发中心设立的房地产开发项目公司，拟作为江西师大附中位于南昌市京东高新开发区地块的项目开发主体，项目地块前期以土地开发中心名义取得，中地投资代土地开发中心支付了土地款，其后由于政策的变化，土地开发中心无法将土地使用权转让到中地投资名下，导致该项目未能如期进行开发，南昌市国土资源局对该地块进行了收储、招拍挂出让。根据南昌市政府 2012 年 7 月 25 日出具的《关于青山湖大道以东地块收储、拆迁等有关问题的批复》（洪府厅字[2012]314 号），出让总金额扣除六项基金后的余额的 60%计 34,447.60 万元作为土地开发整理中心的收储成本，同时由土地开发中心承担宗地地上拆迁补偿费 1,000 万元。

截至本次评估基准日，中地投资与土地开发中心正在协商该项目补偿事宜，该补偿金额暂难以判断，基于谨慎原则，评估机构在本次评估中暂按核实后的账面余额 9,492.89 万元确认，未考虑期后可能收到的收储补偿金额（34,447.6 万元）的不确定性对评估值的影响。

二、富阳中大资产基础法评估说明

（一）流动资产评估说明

本次评估涉及的流动资产具体包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

1、货币资金

银行存款账面值为 18,914,193.96 元，共有 16 个人民币账户，分别存在中国民生银行富阳支行、杭州银行富阳支行、北京银行杭州富阳支行、兴业银行杭州富阳支行、渤海银行杭州分行营业部等。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对大额的账户进行了函证，并获得回函确认，经核实账表均相符。经核实后，未有影响净资产的未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

货币资金评估价值为 18,914,193.96 元，全部系银行存款。

2、预付款项

预付款项账面价值 146,058.11 元，主要为预付电费、油费、电话费等，评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符。经核实，预付款项属正常业务，对方单位为经常往来客户，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益，以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项评估价值 146,058.11 元。

3、其他应收款

其他应收款账面价值 9,091,433.20 元，其中账面余额 11,146,309.82 元，坏账准备 2,054,876.62 元，内容包括关联方往来款、散装水泥专项基金、墙改费、垫付物业维修金、押金等。其中账龄在 1 年以内的有 9,662,064.00 元，占总金额的 86.68%；账龄在 1-2 年的有 22,500.00 元，占总金额的 0.20%；账龄在 2-3 年的有 1,211,407.82 元，占总金额的 10.87%；账龄在 5 年以上的有 250,338.00 元，占总金额的 2.25%。坏账准备按账龄分析法提取。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、发询证函、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核实，垫付的维修基金由业主承担，在入住时结算，售房合同中已约定；关联方往来款及押金等，无明确证据表面无法收回；散装水泥

专项基金、墙改费等，根据公司估计，预计能收回 70%，本次评估按预计能收回金额确认为评估值。坏账准备评估为零。

其他应收款评估价值为10,725,045.49元，评估增值1,633,612.29元，增值率17.97%。

4、存货

存货包括开发成品和开发成本，账面价值 3,200,491,363.61 元，其中账面余额 3,546,729,838.43 元，分别系开发成品 878,947,831.65 元，开发成本 2,667,782,006.78 元，存货跌价准备 346,238,474.82 元。

(1) 开发产品

开发成品账面值为 854,251,600.00 元，其中账面余额 878,947,831.65 元，存货跌价准备 56,488,474.82 元。开发成品系已开发完成的“中大西郊半岛”项目的云龙阁（4 号地块）、远致阁（13 号地块）、静照阁（14 号地块）及车位等未售的房源。

截至评估基准日，“中大西郊半岛”项目尚未销售的部分房源包括：云龙阁、远致阁、静照阁住宅，面积共计 63,354.21 平方米，为普通住宅和排屋；车位 276 个。已合计预收房款 46,821,765.73 元。

由于项目已经完工，且企业对尚需支付的工程成本已暂估入账，故本次对开发成品采用以下方法进行评估：对于可出售的房源，以预计可实现售价扣除销售管理费用、税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当利润（对于已签订售房合同而尚未办理交房手续的，因其实际已销售，故不再扣减销售费用）后的金额确认为可售房源的评估值。计算公式为：

评估值=预计可实现售价-销售管理费用-营业税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润

①预计可实现售价的确定

A. 对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

B. 对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

②销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等管理费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售费用支出水平并结合公司的规模等实际状况，按销售收入的一定比例计取，其中对于基准日前已经签订合同的未售房源，评估时不再扣除销售费用。

③税金及附加

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，该房产项目适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。本次评估中对于开发产品均按简易征收增值税考虑。其他税金及附加按照预计不含税售价的 0.60%。

④土地增值税

评估中假设该项目直至销售完毕进行土地增值税清算，土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收。经测算无增值，无需缴纳土地增值税。

⑤企业所得税

企业所得税为每套房产销售利润总额的 25%。

⑥适当利润的扣减

参照目前的房地产行业的销售利润水平并结合本项目的销售状况，预计销售周期 2 年左右，按收入的 5%考虑扣减适当利润。

“中大西郊半岛”项目评估过程计算表

序号	项目	计算公式	比例	金额
1	预计销售金额			957,404,696.40
2	销售费用	(1) × 销售费用率	2.5%	22,666,950.86
3	营业税金及附加	(1) × 营业税金及附加率		5,744,428.18
4	管理费用	(1) × 管理费用率	2%	19,148,093.93
5	预缴的土地增值税			
6	所得税		25%	7,723,388.61
7	适当利润			47,870,234.82
8	评估价值			854,251,600.00

开发产品评估价值为 854,251,600.00 元。

(2) 开发成本

开发成本账面值为 2,308,137,300.31 元，其中账面余额 2,667,782,006.78 元，存货跌价准备 289,750,000.00 元。为“中大西郊半岛”二期（3、10、11、12 地块）、三期项目（5、6、7 号地块），开发成本主要系土地成本、前期工程费、建安工程费用、基础设施费、开发间接费及资金成本等。

截至评估基准日，“中大西郊半岛”二期、三期项目已取得部分国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证以及商品房预售证。具体权证办理情况如下：

① 国有土地使用证

序号	土地权证编号	土地座落	土地面积 (m²)	土地用途	取得日期	备注
1	富国用(2010)第 004815 号	富阳市富春街道江滨东大道	58,555	商业、住宅用地	2010/6/12	12、13、14 号地块
2	富国用(2010)第 004817 号	富阳市富春街道江滨东大道	29,466	商业、住宅用地	2010/6/12	7 号地块
3	富国用(2014)第 001661 号	富阳市富春街道江滨东大道	32,163	城镇住宅用地 (含配套公建)	2014/3/27	3 号地块
4	富国用(2015)第 009402 号	富阳市富春街道江滨东大道	32,349	城镇住宅用地	2015/12/30	6 号地块
5	富国用(2015)第 009403 号	富阳市富春街道江滨东大道	12,739	城镇住宅用地	2015/12/30	6 号地块

合计	165,272			

②建设用地规划许可证

序号	建设用地规划许可证号	用地单位	项目名称	面积 (m²)
1	地字第 330183201000110 号	富阳中大房地产有限公司	富政储出[2009]19 号地块	105,774
2	地字第 330183201400011 号	富阳中大房地产有限公司	中大·杭州西郊半岛妙得阁(3 号地块)工程	32,163
合计				137,937

③建设工程规划许可证

序号	建设工程规划许可证号	建设单位	项目名称	建设规模 (m²)
1	建字第 330183201400037 号	富阳中大房地产有限公司	中大·西郊半岛(3 号地块)项目	105,339.81
2	建字第 330183201500062 号	富阳中大房地产有限公司	中大·西郊半岛附属地下空间人防工程	16,765.79
合计				122,105.60

④建筑工程施工许可证

序号	施工许可证号	建设单位	工程名称	建设规模 (m²)	设计单位	施工单位	监理单位	开工日期	竣工日期
1	330123201409120101 变更	富阳中大房地产有限公司	中大·西郊半岛(3 号地块)项目 I 标段(1#、5#及地下室)	59,344.03	浙江省建筑设计研究院、杭州市地下工程设计研究院有限公司	浙江银力建设集团有限公司	浙江诺亚项目管理有限公司	2014 年 3 月 20 日	2016 年 10 月 31 日
2	330123201409120201 变更	富阳中大房地产有限公司	中大·西郊半岛(3 号地块)项目 II 标段(2#、3#、4#及地下室)	45,995.78	浙江省建筑设计研究院、杭州市地下工程设计研究院有限公司	中厦建设集团有限公司	浙江诺亚项目管理有限公司	2014 年 3 月 20 日	2016 年 12 月 2 日
3	330183201506020101 补	富阳中大房地产有限公司	中大·杭州西郊半岛附属地下空间人防工程	16,765.79	杭州市地下工程设计研究院有限公司	浙江杰立建设集团有限公司	浙江富大工程监理有限公司	2013 年 11 月 25 日	2014 年 10 月 5 日
合计				122,105.60					

⑤商品房预售证

序号	预售证号	房屋坐落地点	用途性质	境内预售建筑面积 (m²)
1	富售许字(2014)第 018 号	富春街道江滨东大道 9 号西郊半岛妙得阁 3 号楼	商品房	普通住宅 12,007.08
2	富售许字(2014)第 023	富春街道江滨东大道 9 号	商品房	普通住宅 23,487.72

序号	预售证号	房屋坐落地点	用途性质	境内预售建筑面积 (m²)
	号	西郊半岛妙得阁 2、4 号楼		
3	富售许字 (2014) 第 037 号	富春街道江滨东大道 9 号 西郊半岛妙得阁 1、5 号楼	商品房	普通住宅 46,517.62
合计				82,012.42

根据资料搜集、评估目的等情况,本次评估采用动态假设开发法评估,假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入,扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等,确定待估房地产项目评估价值的方法。计算公式为:

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

其中:

R_i: 项目产生的各年现金流,计算公式为:

各年现金流=年销售收入现金流入-销售税金及附加-土地增值税-开发成本支出-销售费用-管理费用-企业所得税

i: 折现率

n: 后续房地产项目开发所需的时间

计算过程:

1) 年销售收入确定

“中大西郊半岛”二期、三期项目开发物业类型主要为住宅、商业。该项目于评估基准日时已预售,对于截至目前已签订合同的房产根据被评估单位提供的销售合同及销售清单,按实际销售价格确定房产预计可实现售价;对于尚未销售的房产根据已签订合同房产的价格以及评估人员与被评估单位销售部人员对待估项目所在地区同类竞争项目的市场价格情况进行调查了解后确定房产预计可实现售价,同时考虑区域房地产市场状况,结合企业销售进度计划,综合确定“中大西郊半岛”二期、三期项目各开发区块可能实现售价及销售进度。

区块	物业类型	出让面积 m²	容积率	建筑面积 m²	未售面积 (可售) m²	预计销售单价 (元)	预计销售总价 (万元)

车位（3#地块）	车位	-	-	-	468（个）	-	3,017
车位（除 3#地块）	车位	-	-	-	3000（个）	100,000	30,000
3#地块高层公寓	高层公寓	32,163	2.59	83,302	42,493	11,600	49,292
5#地块别墅	别墅	49,113	0.43	21,118.59	20,971	40,000	83,884
6#地块高层公寓	高层公寓	45,088	2.58	116,327	115,513	16,000	184,820
	社区用房				-	-	-
	幼儿园				-	-	-
7#地块酒店式公寓	酒店式公寓	29,466	2.1	61,879	61,445	16,000	98,313
10#地块商业街	商业	32,784	0.61	19,998	19,858	30,000	59,575
11#地块商业及低层公寓	高层	58,696	1.04	61,044	26,358	16,000	42,173
	联排别墅				34,259	26,000	89,072
12#地块商业及公寓	双拼和类独栋	23,139	0.86	19,900	19,760	26,000	51,376

各年预计销售现金流入见下表：

单位：万元

项目	合计	基准日	2016年 10-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
一、现金流入	729,132	37,622	4,958	39,820	107,184	155,117	149,254	92,792	85,349	57,036
1、老项目-3号地块	89,919	37,622	4,958	20,738	20,738	5,863				
2、新项目	729,132	37,622	4,958	39,820	107,184	155,117	149,254	92,792	85,349	57,036

2) 开发成本支出

根据项目的开发进展情况和工程概预算、合同等相关资料，评估人员与企业相关人员对项目的各相关成本进行了估算。开发成本支出如下表：

单位：万元

年份	合计	基准日	2016年 10-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
（一）开发成本	508,749	266,778	10,170	31,523	44,427	75,942	50,932	18,367	7,073	3,537
建设 投资	土地成本	119,202	119,202							
	房地产开发成本	389,547	147,576	10,170	31,523	44,427	50,932	18,367	7,073	3,537

3) 增值税、税金及附加预缴、土地增值税预缴、所得税预征、销售费用、

管理费用

①增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)文件,“中大西郊半岛”二期、三期项目3号地块增值税按照简易计税方法计税,预缴增值税按照销售预收房款除以(1+征收率5%)乘以5%预征率预缴增值税;其他地块按照营改增后一般计税方法计税,预缴增值税按照销售预收房款除以(1+征收率11%)乘以3%预征率预缴增值税。此次评估按项目整体交付后进行增值税清算,分别按照简易计税和一般计税计算需缴纳增值税,差额部分在项目交付后一次补缴。

②税金及附加

税金及附加主要为城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税和水利基金,其中城市维护建设税税率为增值税额的7%、教育费附加计征比例为增值税额的3%、地方教育附加计征比例为增值税额的2%、水利基金为不含税收入的0.07%。

③土地增值税

按照规定,房地产开发公司在项目全部完工后或分期开发项目完工后应对土地增值税进行清算,测算增值额,从而按土地增值税税法规定的税率测算应交纳的土地增值税款。土地增值税清算的计算步骤如下:

- A. 增值额=转让房地产收入-扣除项目金额
- B. 增值额与扣除项目之比=增值额÷扣除项目金额×100%
- C. 土地增值税税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数

土地增值税采取四级超率累进税率,具体标准如下:

级数	土地增值额	税率(%)	速算扣除系数
1	增值额未超过扣除项目金额50%的部分	30	0
2	增值额超过扣除项目金额50%未超过100%的	40	5%
3	增值额超过扣除项目金额100%未超过200%的	50	15%
4	增值额超过扣除项目金额200%的部分	60	35%

其中普通住宅增值率未超出20%的,免缴土地增值税。

被评估单位土地增值税按照项目收入的 2%（增值税简易计税项目）、2.5%（增值税一般计税项目）预缴土地增值税。

单位：万元

项目	简易计税	一般计税	备注
转让房地产取得的收入总额	87,708	586,399	不含增值税收入
扣除项目金额	65,503	415,493	
房地产开发成本	48,518	316,247	
新建房屋及配套设施的费用（销售费用、管理费用、财务费用）	4,852	31,625	费率之和为 10%
与转让房地产有关的税金	2,429	4,372	
加计扣除项目	9,704	63,249	扣除比例为 20%
转让房地产的增值额	22,205	170,906	
增值额与扣除项目金额的比率	0.3390	0.4113	
应纳土地增值税	6,662	51,272	
已预缴	1,676	14,397	
需补缴	4,986	36,875	

④所得税

每年预缴的所得税费用所得税预征率为按不含税收入的 15%，减去销售管理费用和土地增值税作为应纳税所得额，再乘以所得税率 25%，待房屋竣工交付后，确认销售实现，按实计算，年度汇算清缴。开发成本整体所得税总额匡算如下：

单位：万元

项目名称	金额
销售收入	673,828
开发成本（含财务费用）	551,847
税金及附加	8,378
土地增值税	57,935
销售费用	17,289
管理费用	13,830
应纳税所得额	24,549
税率	25%
应纳所得税额	6,137

⑤销售费用、管理费用

销售、管理费用包括开发过程中项目公司所需发生的管理人员工资、办公费用、业务招待费以及销售过程中发生的相关费用，根据被评估单位实际费用发生

情况及对未来的预期，销售费用率按销售收入的 2.5%预计、管理费用率按销售收入的 2%预计。

上述费用的各年支出如下表：

单位：万元

项目	合计	基准日	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
销售费用	17,289		124	996	2,680	3,878	3,731	2,320	2,134	1,426
管理费用	13,830		99	796	2,144	3,102	2,985	1,856	1,707	1,141
销售相关税费	43,486	2,147	268	1,711	3,797	4,622	4,622	2,874	2,644	20,801
土地增值税	16,074	747	99	845	2,362	3,362	3,362	2,090	1,922	1,285
清算	41,861					4,986				36,875
所得税	6,137	1,866	31	246	662	958	922	573	527	352

4) 各年度现金流汇总

各年度现金流汇总见下表：

单位：万元

项目	合计	基准日	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一、现金流入	729,132	37,622	4,958	39,820	107,184	155,117	149,254	92,792	85,349	57,036
1、老项目-3 号地块	89,919	37,622	4,958	20,738	20,738	5,863				
2、新项目	639,213			19,082	86,446	149,254	149,254	92,792	85,349	57,036
二、现金流出	647,426	271,538	10,791	36,117	56,072	96,850	66,554	28,080	16,007	65,417
（一）开发成本及税金	641,289	269,672	10,760	35,871	55,410	95,892	65,632	27,507	15,480	65,065
1、土地取得成本	119,202	119,202	-	-	-	-				
2、房地产开发成本	389,547	147,576	10,170	31,523	44,427	75,942	50,932	18,367	7,073	3,537
3、销售费用	17,289		124	996	2,680	3,878	3,731	2,320	2,134	1,426
4、管理费用	13,830		99	796	2,144	3,102	2,985	1,856	1,707	1,141
5、销售相关税费	43,486	2,147	268	1,711	3,797	4,622	4,622	2,874	2,644	20,801
6、土地增值税	16,074	747	99	845	2,362	3,362	3,362	2,090	1,922	1,285
清算	41,861					4,986				36,875
（二）所得税	6,137	1,866	31	246	662	958	922	573	527	352

5) 折现率

在房地产开发项目评估中，评估值对应的是项目的净收益，对应的折现率我们采用无风险报酬率加风险报酬率的模型。基本公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率我们采用国债收益率，截至评估基准日，国债市场上长期（超过 5 年）国债的平均到期年收益率为 3.55%。

风险报酬率由行业风险报酬率和项目个别风险报酬率组成，其中行业风险报酬率参考 2015 年《企业绩效评价标准值》房地产开发行业相关指标确定为 8%；由于公司项目开发周期较短、地理位置较佳，但是受到目前国家宏观调控政策及银行资金贷款政策的影响，仍然具有一定的风险，综合考虑取项目个别风险报酬率为 1%。

则最终确定年折现率为 12.55%。

6) 项目评估值的确定

根据公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$
 将各年的净现金流计算折现并累加即可得出评估对象的评估值，具体见下表：

单位：万元

项目	合计	基准日	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
三、净现金流量	81,706	-233,916	-5,833	3,703	51,112	58,267	82,700	64,712	69,342	-8,381
四、年折现率			12.55%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%
折现期			0.125	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75	6.75
折现系数			0.9854	0.9152	0.8131	0.7224	0.6419	0.5703	0.5067	0.4501
五、净现值	-31,267	-233,916	-5,747	3,389	41,559	42,094	53,084	36,906	35,137	-3,773

“中大西郊半岛”二期、三期项目评估价值=账面成本+项目利润+账面已列预收款部分所得税费用

=2,667,782,006.78-312,670,000.00+18,660,000=2,373,772,006.78 元。

开发成本评估价值为 2,373,772,006.78 元。

存货账面价值为 3,200,491,363.61 元，评估价值为 3,228,023,606.78 元。

5、其他流动资产

其他流动资产账面价值为 32,515,136.64 元，系公司可抵扣的各项税额。评估人员核对了相关税单及凭证，经核无误，预缴税款可以在期后冲抵，故以经核

实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动资产评估价值为 32,515,136.64 元。

流动资产评估结论及其分析如下：

流动资产账面价值为 3,261,158,185.52 元，评估价值为 3,290,324,040.98 元，评估增值 29,165,855.46 元，增值率为 0.89%。

（二）非流动资产评估说明

纳入本次评估范围的非流动资产包括长期股权投资、房屋建筑类固定资产、设备类固定资产。

1、长期股权投资

（1）评估范围

长期股权投资账面价值为 4,806,986.57 元，其中账面余额 50,000,000.00 元，长期股权投资减值准备 45,193,013.43 元。为对杭州富阳中大酒店管理有限公司的股权投资，持股比例为 100%。

（2）基本情况

1）杭州富阳中大酒店管理有限公司

①企业名称：杭州富阳中大酒店管理有限公司

②注册地址：杭州富阳区富春街道西郊半岛云龙阁 2-202 室

③注册资本：伍仟万元整

④实收资本：伍仟万元整

⑤企业性质：有限责任公司

⑥法定代表人：唐伟

⑦经营范围：酒店管理、会议会展服务、物业管理服务。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

⑧企业历史沿革及基本情况:

杭州富阳中大酒店管理有限公司系由富阳中大房地产有限公司（以下简称：“富阳中大房产公司”）投资设立，于 2009 年 12 月 21 日在杭州市工商行政管理局富阳分局登记注册，现持有注册号为 330183000055056 的营业执照，注册资本 5,000 万元，均由富阳中大房地产有限公司出资。

（3）评估方法

对于杭州富阳中大酒店管理有限公司，其长期股权投资账面价值为 4,806,986.57 元，投资比例 100%。根据杭州富阳中大酒店管理有限公司提供的评估基准日审计后会计报表反映，资产、负债、股东权益分别为 89,904,396.64 元、93,937,417.96 元和-4,033,021.32 元。评估人员到现场实地核查其资产和负债，按前述评估程序、过程、原则，对杭州富阳中大酒店管理有限公司的股东全部权益价值进行了评估，确定杭州富阳中大酒店管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值为 5,728,532.14 元，长期股权投资按评估后该公司的股东全部权益价值 5,728,532.14 元确定为评估价值。

（4）评估结果

长期股权投资评估值 5,728,532.14 元。

2、房屋建筑类固定资产

（1）评估范围及概况

列入评估范围的建筑物的为中大·杭州西郊半岛 2 号地块健康生活馆。房屋建筑物共有 1 项，总建筑面积 14,247.00m²。具体情况如下表：

单位：元

序号	项目	数量（栋、项）	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	1	188,070,631.06	179,084,462.02
总计			188,070,631.06	179,084,462.02
减：减值准备			96,641,643.06	96,641,643.06
合计			91,428,988.00	82,442,818.96

（2）产权状况

列入评估范围的房屋建筑物已经办理国有土地使用权证富国用（2010）第 004816 号，使用权面积 10,476.00 平方米，土地使用权证上登记的使用人为被评估单位，并取得建设工程规划许可证、施工许可证，尚未办理房屋所有权证。本评估报告仅是假设其拥有产权的前提下对待估资产市场价值的估算，不能作为产权鉴定的依据。

（3）评估方法

由于项目结束后，企业计划将该生活馆出售，故本次评估参照存货-开发产品评估方法评估，采用递减法评估，计算公式为：

评估值=预计可实现售价-销售管理费用-营业税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润

（4）评估结果

房屋建筑物评估值 83,827,800.00 元。

3、设备类固定资产

（1）评估范围

列入评估范围的设备类固定资产共 246 台（套/项），合计账面原值 4,671,873.00 元，账面净值 1,717,990.99 元，减值准备 0.00 元。根据富阳中大提供的《固定资产—车辆评估明细表》、《固定资产—电子设备评估明细表》，该部分资产于评估基准日之账面情况如下所示：

编号	科目名称	计量	数量	账面价值（元）	
		单位		原值	净值
1	固定资产—车辆	辆	11	3,411,288.00	1,430,702.11
2	固定资产—电子设备	台（套/项）	235	1,260,585.00	287,288.88
合计		/	246	4,671,873.00	1,717,990.99

列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内，其中电子设备 235 台（套）、运输设备 11 辆，主要为电脑、复印机、空调等办公设备。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

（2）评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值的确定

①电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

②车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用

另外根据《杭州市小客车总量调控管理暂行规定》，单位和个人新增小客车，应当申请小客车指标，增量指标是指通过摇号或竞价方式获得的指标。因此对于杭州市小型客车评估中，需考虑牌照费。根据杭州市小客车增量指标竞价结果显示，评估基准日时的单位竞拍平均成交价为 39,262 元。本次评估时对车辆的牌照费单独进行了评估考虑。

2) 成新率的确定

①电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

②运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

A. 勘察法成新率 A

$$\text{B. 年限法成新率 } B = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{C. 行驶里程成新率 } C = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{D. 综合成新率} = \min \{A, B, C\}$$

③设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

A. 办公用设备 5—8 年

B. 车辆 10 年

C. 办公家具 8 年

④评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×成新率

（3）评估结果

设备的评估结果见下表：

固定资产-设备评估结果汇总表

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	3,411,288.00	1,430,702.11	3,672,082.00	2,328,248.00	260,794.00	897,545.89	7.65	62.73
电子设备	1,260,585.00	287,288.89	1,087,060.00	377,549.30	-173,525.00	90,260.41	-13.77	31.42
设备类合计	4,671,873.00	1,717,991.00	4,759,142.00	2,705,797.30	87,269.00	987,806.30	1.87	57.50

由上表可知，设备评估价值为 2,705,797.30 元，评估增值 987,806.30 元，增值率为 57.50%。评估增值的主要原因是设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限和杭州车牌的增值。

（三）流动负债评估说明

纳入本次评估范围的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

1、应付账款

应付账款账面价值 80,470,885.48 元，主要是暂估地块各项费用，通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料核实，经核实账表相符，均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 80,470,885.48 元。

2、预收款项

预收款项账面价值 423,038,111.73 元，系项目预收房款、车位款等。评估人员查阅了账簿及原始凭证，了解款项内容和期后提供资产（权利）或偿还款项

的情况；检查对方是否根据合同、协议支付款项。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，款项期后需正常结算，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 423,038,111.73 元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 177,561.14 元，主要为企业依政策规定提取的工会经费，评估人员通过核对明细账与总账的一致性，核对了相关记账凭证等资料确定债务的存在，以经核实后的账面值确认为评估值。

应付职工薪酬评估价值为 177,561.14 元。

4、应交税费

应交税费账面价值为 762,118.13 元，主要包括房产税、土地使用税和个人所得税等，其中：房产税适用 1.2%、12%的税率，土地使用税 12 元/平方米，企业所得税适用 25%的税率。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 762,118.13 元。

5、应付利息

应付利息账面价值 5,391,195.82 元，为计提的应付未付的向各银行及物产中大集团财务有限公司的借款利息。评估人员查阅了有关借款合同，经核无误，以核实的账面值确认为评估值。

应付利息评估价值为 5,391,195.82 元。

6、其他应付款

其他应付款账面价值 353,861,116.51 元，主要为与关联方的往来款、投标保证金、质保金、押金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料，款项均为实际应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值为 353,861,116.51 元。

7、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 1,549,500,000.00 元，系公司向杭州银行浣纱支行、杭州银行保俶支行以及北京银行平海支行借入，需要在一年内偿还的银行借款。评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，账实相符。以核实后的账面价值为评估价值。

一年内到期的非流动负债评估价值 1,549,500,000.00 元。

8、流动负债评估结果如下：

经评估，流动负债账面价值为 2,413,200,988.81 元，评估价值为 2,413,200,988.81 元。

（四）非流动负债评估说明

纳入本次评估范围的非流动负债包括长期借款。

1、长期借款

长期借款账面价值 1,348,650,000.00 元，为向渤海银行杭州分行、中国民生银行杭州分行以及物产中大集团财务有限公司借入，期限超过一年的银行借款。通过核对明细账与总账的一致性，抽查银行借款合同，并根据实际情况通过发放函证核实。经核对，借款金额、利率、期限均无误，利息已足额计提，计入应付利息科目。以经核实后的账面值确认为评估值。

长期借款的评估值为 1,348,650,000.00 元。

2、非流动负债评估结果如下：

经评估，非流动负债账面值 1,348,650,000.00 元，评估值为 1,348,650,000.00 元。

（五）资产基础法评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的

原则及必要的工作程序，采用资产基础法对富阳中大的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的富阳中大的股东全部权益价值为-411,725,006.77元。各类资产、负债具体评估结果如下：

单位：元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	3,261,158,185.52	3,290,324,040.98	29,165,855.46	0.89
非流动资产	2	88,967,796.52	92,262,129.44	3,294,332.92	3.70
其中：长期股权投资	3	4,806,986.57	5,728,532.14	921,545.57	19.17
固定资产	4	84,160,809.95	86,533,597.30	2,372,787.35	2.82
其中：房屋建筑物	5	82,442,818.96	83,827,800.00	1,384,981.04	1.68
机器设备	6	1,717,991.00	2,705,797.30	987,806.30	57.50
资产总计	7	3,350,125,982.04	3,382,586,170.42	32,460,188.38	0.97
流动负债	8	2,413,200,988.81	2,413,200,988.81		
非流动负债	9	1,348,650,000.00	1,348,650,000.00		
负债总计	10	3,761,850,988.81	3,761,850,988.81		
净资产（股东权益）	11	-411,725,006.77	-379,264,818.39	32,460,188.38	7.88

评估结果与账面所有者权益相比增值 32,460,188.38 元，增值率 7.88%。本次评估的主要增减值如下：

1、其他应收款因考虑款项收回的可能性及坏账风险，评估增值 1,633,612.29 元；

2、开发产品采用递减法评估，开发成本采用假设开发法评估，存货评估增值 27,532,243.17 元；

3、设备类固定资产因考虑设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限和杭州车牌的增值，评估增值 987,806.30 元。

三、成都浙中大资产基础法评估说明

（一）流动资产评估说明

本次评估涉及的流动资产具体包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

1、货币资金

货币资金包括现金和银行存款，账面价值为 375,610,609.62 元，其中：现金 7,573.38 元、银行存款 375,603,036.24 元。

（1）现金

现金账面值 7,573.38 元，存放在公司财务部。评估人员在财务处负责人和出纳人员的陪同下对评估现场工作日的现金进行了盘点，按照基准日至盘点日现金收支总额，倒推至基准日余额，并同现金日记账和总账账户余额核对，金额无误。以核实后的账面值确认为评估值。

现金评估价值为 7,573.38 元。

（2）银行存款

银行存款账面值为 375,603,036.24 元，共有 11 个人民币账户，分别存在成都银行锦江支行、中信银行成都西区支行、交通银行成都草堂支行、中国民生银行成都青羊支行和中国建设银行成都市第三支行等。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对大额的账户进行了函证，并获得回函确认，经核实账表均相符。经核实后，未有影响净资产的未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

银行存款评估价值为 375,603,036.24 元。

货币资金评估价值为 375,610,609.62 元，其中：现金 7,573.38 元、银行存款 375,603,036.24 元。

2、预付款项

预付款项账面价值 4,933,739.27 元，主要为预付电费、工程款、采购款等，评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符。经核实，预付款项属正常业务，对方单位为经常往来客户，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益，以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项评估价值 4,933,739.27 元。

3、其他应收款

其他应收款账面价值 341,382.11 元，其中账面余额 424,246.84 元，坏账准备 82,864.73 元，内容包括房租押金、临时接电费押金等。其中账龄在 1 年以内的有 4,946.84 元，占总金额的 1.17%；账龄在 1-2 年的有 6,800.00 元，占总金额的 1.60%，账龄在 2-3 年的有 412,500.00 元，占总金额的 97.23%。坏账准备按账龄分析法提取。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、发询证函、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经分析，其他应收款期末余额属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备按零值计算。

其他应收款评估价值为424,246.84元，评估增值82,864.73元，增值率24.27%。

4、存货

存货系开发成本，账面价值 2,581,150,817.30 元，为“中大文儒德”项目，开发成本主要系土地成本、前期工程费、建安工程费用、基础设施费、开发间接费及资金成本等。截至评估基准日，“中大文儒德”项目已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证以及部分商品房预售证。具体权证办理情况如下：

（1）国有土地使用证

序号	土地权证编号	土地座落	土地面积 (m ²)	土地用途	终止日期
1	成高国用(2013)第 30056 号	成都高新区南部 新区清和片区	56,898.42	城镇混合住宅用地 (兼容 20%商业)	住宅 2083-02-19 商业 2053-02-19

（2）建设用地规划许可证

序号	建设用地规划许可证号	用地单位	项目名称	建设规模 (m ²)
1	地字第 510107201329086 号	成都浙中大地产 有限公司	中大文儒德	约 282,000

（3）建设工程规划许可证

序号	建设工程规划许可证号	建设单位	项目名称	建设规模 (m²)
1	建字第 510107201439084	成都浙中大地产有限公司	中大·文儒德项目 7-12、14 号楼及地下室	113, 539. 91
2	建字第 510107201539009	成都浙中大地产有限公司	中大·文儒德 (1-6、13 号楼)	145, 816. 31
合计				259, 356. 22

(4) 建筑工程施工许可证

序号	施工许可证号	建设单位	工程名称	建设规模 (m²)	设计单位	施工单位	监理单位	开工日期	竣工日期
1	CGGJ(2014)-J103	成都浙中大地产有限公司	中大文儒德 A 区 7-12、14 号楼及地下室	83, 830. 49	四川省建筑设计研究院	浙江中成建工集团有限公司	四川省城市建设工程监理有限公司	2014 年 8 月 15 日	2016 年 2 月 16 日
2	CGGJ(2015)-J018	成都浙中大地产有限公司	中大文儒德 B 区及相应地下室	110, 095. 23	四川省建筑设计研究院	成都倍特建筑安装工程有限公司	中国华西工程设计建设有限公司	2014 年 12 月 20 日	2016 年 6 月 21 日
3	CGGJ(2015)-J019	成都浙中大地产有限公司	中大文儒德 A 区 1、6、13 号楼及地下室	65, 430. 50	四川省建筑设计研究院	浙江中成建工集团有限公司	四川省城市建设工程监理有限公司	2015 年 1 月 30 日	2016 年 4 月 24 日
合计				259, 356. 22					

(5) 商品房预售证

序号	预售证号	预售范围	用途性质	预售面积 (m²)
1	成房预售中心城区字第 10958 号	中大文儒德 1、3、8、9、10、11、12、14 栋	住宅、公寓、商业	56, 806. 16
2	成房预售中心城区字第 11001 号	中大文儒德 7 号楼	住宅	17, 946. 20
3	成房预售中心城区字第 11319 号	中大文儒德 2 号楼	住宅	21, 899. 52
4	成房预售中心城区字第 11369 号	中大文儒德 13 号楼	住宅	23, 455. 70
5	成房预售中心城区字第 11564 号	中大文儒德 4 号楼	住宅	17, 843. 76
合计				137, 951. 34

根据资料搜集、评估目的等情况，本次评估采用动态假设开发法评估，假设

开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等，确定待估房地产项目评估价值的方法。计算公式为：

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

其中：R_i：项目产生的各年现金流，计算公式为：

各年现金流=年销售收入现金流入-销售税金及附加-土地增值税-开发成本支出-销售费用-管理费用-企业所得税

i：折现率

n：后续房地产项目开发所需的时间

计算过程：

1) 年销售收入确定

“中大文儒德”项目开发物业类型主要为住宅、商业。该项目于评估基准日时已预售，对于截至目前已签订合同的房产根据被评估单位提供的销售合同及销售清单，按实际销售价格确定房产预计可实现售价；对于尚未销售的房产，参照已签订合同房产的价格，公司制订的一房一价以及销售折扣、销售地价，以及评估人员与被评估单位销售部人员对待估项目所在地区同类竞争项目的市场价格情况进行调查了解后，确定房产预计可实现售价，同时考虑区域房地产市场状况，成都市目前的限购限贷政策，结合企业销售进度计划，综合确定“中大文儒德”项目各开发区块可能实现售价及销售进度。

物业类型	可售数量 (套)	可售金额 (万元)	基准日已收 (万元)	销售进度计划				
				2016年 10-12月	2017年	2018年	2019年	2020年
住宅	799	459,257	70,264	27%	20%	20%	20%	13%
商业	1	10,047						100%
车位	1497	26,946			10%	30%	30%	30%

各年预计销售现金流入见下表：

单位：万元

项目	合计	基准日	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年

			10-12 月				
一、现金流入	496,250	70,264	53,735	91,851	91,851	91,851	59,703
1.1 住宅	459,257	70,264					10,047
1.2 商业	10,047			2,695	8,084	8,084	8,084
1.3 车位	26,946			2,695	5,389	8,084	10,778

2) 开发成本支出

根据项目的开发进展情况和工程概预算、合同等相关资料，评估人员与企业相关人员对项目的各相关成本进行了估算。开发成本支出如下表：

单位：万元

年份	合计	基准日	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
(一) 开发成本	352,126	258,582	9,355	37,417	37,417	9,355	
1、建设投 资	土地成本	145,350	145,350				
	前期工程费	4,089	4,089				
	建安工程费 用	148,741	58,633	9,011	36,043	36,043	9,011
	资本化利息	50,427	50,427				
	开发间接费	3,519	83	344	1,374	1,374	344

3) 增值税、税金及附加预缴、土地增值税预缴、所得税预征、销售费用、管理费用

①增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)文件,“中大文儒德”项目本次评估中对住宅自5月1日后预售的均按简易征收增值税考虑,预缴增值税按照销售预收房款除以(1+征收率5%)乘以3%预征率预缴增值税。此次评估按项目整体交付后进行增值税清算,差额部分在项目交付后一次补缴。

②税金及附加

税金及附加主要为城建税、教育费附加、地方教育附加,其中城市维护建设税税率为增值税额的7%、教育费附加计征比例为增值税额的3%、地方教育附加计征比例为增值税额的2%。

③土地增值税

按照规定，房地产开发公司在项目全部完工后或分期开发项目完工后应对土地增值税进行清算，测算增值额，从而按土地增值税税法规定的税率测算应交纳的土地增值税款。土地增值税清算的计算步骤如下：

A. 增值额=转让房地产收入—扣除项目金额

B. 增值额与扣除项目之比=增值额÷扣除项目金额×100%

C. 土地增值税税额=增值额×适用税率—扣除项目金额×速算扣除系数

土地增值税采取四级超率累进税率，具体标准如下：

级数	土地增值额	税率（%）	速算扣除系数
1	增值额未超过扣除项目金额 50%的部分	30	0
2	增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的	40	5%
3	增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的	50	15%
4	增值额超过扣除项目金额 200%的部分	60	35%

其中普通住宅增值率未超出 20%的，免缴土地增值税。

评估人员对项目区分为普通住宅（面积小于 144 平方米的住宅）和非普通住宅（面积大于 144 平方米的住宅、商铺）进行整体土地增值税测算，被评估单位土地增值税按照项目收入的 2%（增值税简易计税项目）预缴土地增值税。土地增值税清算计算过程详见下表：

单位：万元

项目	金额	备注
转让房地产取得的收入总额	473,344	不含增值税收入
扣除项目金额	431,092	
房地产开发成本	301,699	
新建房屋及配套设施的费用（销售费用、管理费用、财务费用）	64,484	
与转让房地产有关的税金	4,569	
加计扣除项目	60,340	扣除比例为 20%
转让房地产的增值额	42,252	
增值额与扣除项目金额的比率	9.80%	
应纳土地增值税	12,676	

根据程度当地税务部门的政策及同类房地产项目以前年度土地增值税清算操作方法，其中财务费用根据资金占用时间，按照不超过银行同期贷款利率的 1.3 倍以下计算扣除。

④所得税

每年预缴的所得税预征率为按不含税收入的 15%减去销售管理费用、销售税金和土地增值税后作为应纳税所得额，再乘以所得税率 25%，计算缴纳所得税；待房地产项目竣工交付时，按实际收入、成本、费用、税金确定利润总额，年度所得税汇算清缴。项目所得税总额测算如下表：

单位：万元

项目名称	金额
销售收入	473,344
开发成本（含财务费用）	364,934
税金及附加	4,569
土地增值税	12,676
销售费用	17,883
管理费用	5,110
应纳税所得额	68,172
税率	25%
应纳所得税额	17,043

⑤销售费用、管理费用

销售、管理费用包括开发过程中项目公司所需发生的管理人员工资、办公费用、业务招待费以及销售过程中发生的相关费用，根据被评估单位实际费用发生情况及对未来的预期，销售费用率按销售收入的 3.5%预计、管理费用按销售收入的 1%预计预计。

上述费用的各年支出如下表：

单位：万元

项目	合计	基准日	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
销售费用	14,910		1,881	3,309	3,498	3,498	2,724
管理费用	4,258		537	945	999	999	778
销售相关税费	26,510	1,936	2,401	3,025	3,198	3,198	12,752
土地增值税	12,676	947	1,533	1,904	2,039	2,039	4,214

所得税	17,043	330	867	1,756	7,985	3,432	2,673

4) 各年度现金流汇总

各年度现金流汇总见下表:

单位: 万元

项目	合计	基准日	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
一、现金流入	496,250	70,264	53,735	94,546	99,935	99,935	77,834
1.1 住宅	459,257	70,264	53,735	91,851	91,851	91,851	59,703
1.2 商业	10,047						10,047
1.3 车位	26,946			2,695	8,084	8,084	8,084
二、现金流出	433,715	261,795	16,574	48,356	55,136	22,521	23,141
(一) 开发成本及税金	410,480	261,465	15,707	46,600	47,151	19,089	20,468
2、建设投资	352,126	258,582	9,355	37,417	37,417	9,355	
2.1 土地成本	145,350	145,350					
2.2 前期工程费	4,089	4,089					
2.3 建安工程费用	148,741	58,633	9,011	36,043	36,043	9,011	
2.4 资本化利息	50,427	50,427					
2.5 开发间接费	3,519	83	344	1,374	1,374	344	
3、销售费用	14,910		1,881	3,309	3,498	3,498	2,724
4、管理费用	4,258		537	945	999	999	778
5、销售相关税费	26,510	1,936	2,401	3,025	3,198	3,198	12,752
6、土地增值税	12,676	947	1,533	1,904	2,039	2,039	4,214
(二) 所得税	17,043	330	867	1,756	7,985	3,432	2,673
三、净现金流量	68,726	-191,531	37,161	46,190	44,799	77,414	54,693

5) 折现率

在房地产开发项目评估中,评估值对应的是项目的净收益,对应的折现率我们采用无风险报酬率加风险报酬率的模型。基本公式如下:

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率我们采用国债收益率,截至评估基准日,国债市场上长期(超过 5 年)国债的平均到期年收益率为 3.55%。

风险报酬率由行业风险报酬率和项目个别风险报酬率组成,其中行业风险报酬率参考 2015 年《企业绩效评价标准值》房地产开发行业相关指标确定为 8%;

由于公司项目开发周期较短、地理位置较佳，但是受到目前国家宏观调控政策及银行资金贷款政策的影响，仍然具有一定的风险，综合考虑取项目个别风险报酬率为 1%。

则最终确定年折现率为 12.55%。

6) 项目评估值的确定

根据公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$
 将各年的净现金流计算折现并累加即可得出评估对象的评估值，具体见下表：

单位：万元

项目	合计	基准日	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
三、净现金流量	68,726	-191,531	37,161	46,190	44,799	77,414	54,693
四、年折现率			12.55%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%
折现期			0.125	0.750	1.750	2.750	3.750
五、净现值	14,815	-191,531	36,616	42,271	36,426	55,927	35,106

“中大文儒德”评估价值

=2,581,150,817.30+14,815×10,000=2,729,300,817.30 元

开发成本评估价值为 2,729,300,817.30 元，评估增值 148,150,000.00 元，增值率为 5.74%。

存货账面价值为 2,581,150,817.30 元，评估增值 148,150,000.00 元，增值率为 5.74%。

5、其他流动资产

其他流动资产账面价值为 28,832,574.74 元，系公司预缴的各项税额。评估人员核对了相关税单及凭证，经核无误，预缴税款可以在期后冲抵，故以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动资产评估价值为 28,832,574.74 元。

6、流动资产评估结论及其分析如下：

流动资产账面价值为 2,990,869,123.04 元,评估价值为 3,139,101,987.77 元,评估增值 148,232,864.73 元,增值率为 4.96%。

(二) 非流动资产评估说明

纳入本次评估范围的非流动资产包括设备类固定资产和递延所得税资产。

1、设备类固定资产

(1) 评估范围

列入评估范围的设备类固定资产共 93 台(套/项),合计账面原值 3,569,844.64 元,账面净值 2,327,187.12 元,减值准备 0.00 元。根据成都浙中大提供的《固定资产—车辆评估明细表》、《固定资产—电子设备评估明细表》,该部分资产于评估基准日之账面情况如下所示:

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产—车辆	辆	5	2,086,369.00	1,028,796.56
2	固定资产—电子设备	台(套/项)	88	1,483,475.64	1,298,390.56
合计		/	93	3,569,844.64	2,327,187.12

列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内,其中电子设备 88 台(套)、运输设备 5 辆,主要为电脑、复印机等办公设备以及健身器材。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置,固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现场查看了解,列入评估范围的设备总体状况较好,能够满足办公需要。

(2) 评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点,确定以重置成本法为主的评估方法,采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本,然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值,或在确定综合成新率的基础上,计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为:

评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值的确定

①电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

②车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{车辆购买价格} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

2) 成新率的确定

①电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

②运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

A. 勘察法成新率 A

B. 年限法成新率 B=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

C. 行驶里程成新率 C=尚可行驶里程/（尚可行驶里程+已行驶里程）×100%

D. 综合成新率=min{A, B, C}

③设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

A. 办公用设备 5—8 年

B. 车辆 10 年

C. 办公家具 8 年

3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×成新率

（3）评估结果

设备的类固定资产评估结果见下表：

设备类固定资产评估结果汇总表

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	3,569,844.64	2,327,187.12	3,419,550.00	2,769,040.00	-150,294.64	441,852.88	-4.21	18.99
车辆	2,086,369.00	1,028,796.56	1,988,230.00	1,532,740.00	-98,139.00	503,943.44	-4.70	48.98
电子设备	1,483,475.64	1,298,390.56	1,431,320.00	1,236,300.00	-52,155.64	-62,090.56	-3.52	-4.78

由上表可知，设备评估价值为 2,769,040.00 元，评估增值 441,852.88 元，增值率为 18.99%。增值原因主要为财务会计折旧年限短于经济耐用年限以及设

备市场价格的变化等。

2、递延所得税资产

递延所得税资产账面金额 20,716.18 元,是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况,查阅了原始入帐凭证,了解其计算过程,确认其入账价值是否有误,经核实,其他应收款坏账准备评估为零,故对应的递延所得税资产也评估为零。

递延所得税资产评估价值为 0.00 元,评估减值-20,716.18 元,减值率为 100.00%。

(三) 流动负债评估说明

纳入本次评估范围的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

1、应付账款

应付账款账面价值 457,936.29 元,主要是应付的工程款、设计费、货款等,通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证,并进行了必要的替代程序,抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料核实,经核实账表相符,均为企业应承担的债务,以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 457,936.29 元。

2、预收款项

预收款项账面价值 702,636,411.00 元,系项目预收房款和诚意金。评估人员查阅了账簿及原始凭证,了解款项内容和期后提供资产(权利)或偿还款项的情况;检查对方是否根据合同、协议支付款项。按财务会计制度核实,未发现不符情况。经核实,款项期后需正常结算,以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 702,636,411.00 元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 49,885.38 元, 主要为企业依政策规定提取的工会经费, 评估人员通过核对明细账与总账的一致性, 核实了相关记账凭证等资料确定债务的存在, 以经核实后的账面值确认为评估值。

应付职工薪酬评估价值为 49,885.38 元。

4、应交税费

应交税费账面价值为 4,949,581.40 元, 主要包括企业所得税、土地使用税和个人所得税, 其中: 土地使用税 12 元/平方米。评估人员核对了明细账与总账的一致性, 验算和查阅了税务通知单, 公司均按相关的税率计提、申报及缴纳, 经核实无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 4,949,581.40 元。

5、应付利息

应付利息账面价值 3,870,486.11 元, 为计提的应付未付成都银行锦江支行和中大房地产集团有限公司的借款利息。评估人员查阅了有关借款合同, 经核无误, 以核实的账面值确认为评估值。

应付利息评估价值为 3,870,486.11 元。

6、其他应付款

其他应付款账面价值 97,463,076.17 元, 主要为往来款、保证金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性, 对金额较大的发放函证, 并进行了必要的替代程序, 核实了相关的凭证及有关资料, 款项均为实际应承担的债务, 以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值为 97,463,076.17 元。

7、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 1,000,000,000.00 元, 为向北京银行杭州平海支行借入, 需要在一年内偿还的银行借款。通过核对明细账与总账的一致性, 抽查银行借款合同, 并根据实际情况通过发放函证核实。经核对, 借款金额、

利率、期限均无误，利息已足额计提，计入应付利息科目。以经核实后的账面值确认为评估值。

一年内到期的非流动负债的评估值为 1,000,000,000.00 元。

8、流动负债评估结果如下：

经评估，流动负债账面价值为 1,809,427,376.35 元，评估价值为 1,809,427,376.35 元。

（四）非流动负债评估说明

纳入本次评估范围的非流动负债包括长期借款。

1、长期借款

长期借款账面价值 850,000,000.00 元，为向成都银行锦江支行和渤海银行杭州分行营业部借入，期限超过一年的银行借款。通过核对明细账与总账的一致性，抽查银行借款合同，并根据实际情况通过发放函证核实。经核对，借款金额、利率、期限均无误，利息已足额计提，计入应付利息科目。以经核实后的账面值确认为评估值。

长期借款的评估值为 850,000,000.00 元。

2、非流动负债评估结果如下：

经评估，非流动负债账面值 850,000,000.00 元，评估值为 850,000,000.00 元。

（五）资产基础法评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对成都浙中大的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的成都浙中大的股东全部权益价值为 482,443,651.42 元。各类资产、负债具体评估结果如下：

单位：元

资产项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%

		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	2,990,869,123.04	3,139,101,987.77	148,232,864.73	4.96
非流动资产	2	2,347,903.30	2,769,040.00	421,136.70	17.94
其中：机器设备	6	2,327,187.12	2,769,040.00	441,852.88	18.99
资产总计	7	2,993,217,026.34	3,141,871,027.77	148,654,001.43	4.97
流动负债	8	1,809,427,376.35	1,809,427,376.35		
非流动负债	9	850,000,000.00	850,000,000.00		
负债总计	10	2,659,427,376.35	2,659,427,376.35		
净资产(股东权益)	11	333,789,649.99	482,443,651.42	148,654,001.43	44.54

评估结果与账面所有者权益相比增加 148,654,001.43 元，增值率 44.54%。
本次评估的主要增减值如下：

（1）存货-开发成本采用假设开发法评估，因当地房地产市场价格的上漲，导致考虑了适当的利润，评估增值 148,150,000.00 元。

（2）设备类固定资产因财务会计折旧年限短于经济耐用年限以及设备市场价格的变化等原因，评估增值 441,852.88 元。

四、中大圣马资产基础法评估说明

（一）流动资产评估说明

本次评估涉及的流动资产具体包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

1、货币资金

货币资金为银行存款，账面价值为 17,475,670.58 元。

银行存款账面价值为 17,475,670.58 元，共有 12 个账户，均为人民币账户，分别存在当地的中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、中国交通银行、上海浦东发展银行、浙商银行、杭州银行、渤海银行股份有限公司等处。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，并对所有的账户进行了函证，并获得回函确认。经核实，未有影响股东权益的大额未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

货币资金评估价值为 17,475,670.58 元，其中：银行存款 17,475,670.58

元。

2、预付款项

预付款项账面价值 67,092.00 元，其中账面余额 67,092.00 元，坏账准备零元；为预付的墙纸费。评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符，经核实，预付款项均属正常业务，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项评估价值为 67,092.00 元。

3、其他应收款

其他应收款账面价值 7,663,696.13 元，其中账面余额 10,271,314.29 元，坏账准备 2,607,618.16 元；其他应收款主要为公司应收杭州市物业维修基金管理中心物业维修基金、押金及员工备用金等。账龄在 1 年以内的有 5,112,940.74 元，占总金额的 49.74%；账龄在 2-3 年的有 8,000.00 元，占总金额的 0.08%；账龄在 3 年以上的有 5,158,373.55 元，占总金额的 50.18%。

坏账准备按账龄分析法提取，即账龄在 1 年以内的坏账准备提 0.80%、1-2 年提 30.00%、2-3 年提 80.00%、3 年以上提 100.00%。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，评估人员进行了分析，其中杭州市散装水泥办公室和杭州市经济委员会发展新型墙体材料专项资金专户的两笔押金账龄超过 3 年，根据中大圣马公司掌握的情况预计可以收回 70%，既合计 2,630,038.29 元，其余款项估计可以全额收回，故按账面值保留。其他应收款以账面余额扣减预估坏账损失后的金额确认为评估价值，同时将计提的坏账准备评估为零。

其他应收款评估价值为 9,144,155.03 元，评估增值 1,480,458.90 元，增值率为 19.32%。

4、存货

存货账面价值为 1,134,366,686.91 元（其中账面余额 1,315,653,684.52 元，存货跌价准备 181,286,997.61 元），均为开发产品。

（1）开发产品

账面价值为 1,134,366,686.91 元（其中账面余额 1,315,653,684.52 元，存货跌价准备 181,286,997.61 元），系开发完成的中大银泰城项目的未售房源。

中大银泰城项目为公司 2015 年开发完成的大型综合商业开发项目。该项目地块位于杭州市区北部石祥路、东新路交叉口北侧，距离市中心约 8 公里。中大银泰城主体共 7 幢，1、2、4 幢 5 层及以上为办公楼，5、6、7 幢 5 层及以上为精装修酒店式公寓，3 幢、1-7 幢裙楼 4 层及部分地下 1 层为银泰商场，商铺主要位于 6、7 幢 1-2 层及 8 幢的 4 间独立商铺，地下车位位于地下 1-4 层。

截至评估基准日，中大银泰城项目已完工并部分交付使用，其中已销售并结转收入 660,906,541.28 元，包括写字楼 12,673.69 平方米，酒店式公寓 27,087.77 平方米，商业用房 1,784.76 平方米，车位 49 个。

中大银泰城项目尚未结转销售收入的房源包括已签约和未签约两部分：已签约的房源包括写字楼 19,123.45 平方米、酒店式公寓 1,802.00 平方米、商业用房 1,372.15 平方米、车位 89 个，已预收房款 224,842,976.00 元；未签约的房源包括写字楼 22,799.38 平方米、酒店式公寓 27,770.41 平方米，商业用房 4,398.48 平方米、车位 729 个。

上述房源均属于开发产品的房源。

由于项目已经完工，且企业对尚需支付的工程成本已暂估入账，故本次对开发产品采用以下方法进行评估：对于可出售的房源，以预计可实现售价扣除销售管理费用、税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当利润（对于已签订售房合同而尚未办理交房手续的，因其实已销售，故不再扣减利润）后的金额确认为可售房源的评估值。计算公式为：

评估值=预计可实现售价-销售费用管理费用-营业税金及附加-土地增值税-适当利润

①预计可实现售价的确定

A. 对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；

B. 对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

②销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等管理费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售费用支出水平并结合公司的规模等实际状况，按销售收入的一定比例计取，其中对于基准日前已经签订合同的未售房源，评估时不再扣除销售费用。

③税金及附加

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，中大圣马公司适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。本次评估中对于开发产品均按简易征收增值税考虑。城建税、教育费附加和地方教育附加按照应缴营业税额的 7%、3%、2%，水利建设专项资金按照预计收入的 0.7%，印花税按照预计收入的 5%。

④土地增值税

中大银泰城项目尚未进行土地增值税清算，土地增值税按照预计收入的 3% 预缴。评估时对土地增值税进行清算，差额在开发产品中按物业类型分摊。

⑤企业所得税

经了解，中大圣马公司在销售时无需预缴企业所得税，按实际经营情况缴纳企业所得税，中大圣马公司适用 25% 的所得税税率。

⑥适当利润的扣减

参照目前的房地产行业的销售利润水平并结合本项目的销售状况,对于基准日前未售房产,本次评估考虑按收入的一定比例扣减适当利润,上述利润率根据产成品去化周期等因素综合确定;对于基准前已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产,不考虑扣减利润。

中大银泰城项目评估过程计算表

序号	项目	计算公式	比例	金额
1	预计销售金额			1,488,724,407.82
2	销售管理费用	(1) × 销售费用率	4%	49,327,931.00
3	增值税及附加	(1) × 增值税及附加率		81,100,068.00
4	预缴的土地增值税	(1) × 管理费用率	3%	42,534,991.00
5	开发成本			1,315,653,684.52
6	所得税		25%	0
7	适当利润			135,953,102.00
8	土地增值税清算退回			41,193,630.53
9	评估价值	(1) - (2) - (3) - (4) - (7) + (8)		1,221,001,946.53

开发产品评估价值为 1,221,001,946.53 元,评估增值 86,635,259.62 元,增值率为 7.64%。

5、其他流动资产

其他流动资产账面价值 34,621,645.79 元,系预缴的营业税、城市建设维护税和土地增值税等。评估人员检查了相关资料和账面记录等,按财务会计制度核实,未发现不符情况。

经核实,各项税费原始发生额正确,为企业在期后可抵扣的税费,故以经核实后的账面值确认为评估值。

其他流动资产评估价值为 34,621,645.79 元。

6、流动资产评估结论及其分析如下:

流动资产账面价值为 1,194,194,791.41 元,评估价值为 1,282,310,509.93 元,评估增值 88,115,718.52 元,增值率为 7.38%。

（二）非流动资产评估说明

纳入本次评估范围的非流动资产包括投资性房地产和设备类固定资产。

1、投资性房地产

（1）评估范围及概况

列入评估范围的投资性房地产主要为石祥路 138 号商场一至七层、地下商业、下沉式广场、夹层、写字楼 5-302、6-301 等以及车位。房屋建筑物共有 12 项，总建筑面积 86,360.44m²，车位共 782 个。具体情况如下表：

单位：元

序号	项目	数量（项）	原始入帐价值 （转入日公允价值）	账面价值
1	房屋建筑物	12	1,375,922,499.48	1,433,582,000.00
2	车位	782	78,200,000.00	
总计			1,454,122,499.48	1,433,582,000.00
减：减值准备				
合计			1,454,122,499.48	1,433,582,000.00

主要建筑物情况如下：

中大银泰商城包括石祥路 138 号商场、地下商业、下沉式广场和夹层，为钢混结构，主体四层，中间椭圆形区域七层。商城外墙为玻璃幕墙，内墙刷乳胶漆，地面铺地砖，石膏板吊顶，内部为玻璃隔断和玻璃门，每层均有多部自动扶梯及电梯，水电卫通讯齐全。中大银泰商城建筑面积为 83,034.63 平方米，于 2014 年底建成投入使用。商城目前经营情况正常，其中地下一层至四层经营服装、餐饮、生活配套、时尚快销等，五层经营餐饮，六层经营 KTV，七层经营电影院，地下二至四层为地下停车场。至评估基准日，商城（含地下商业、车位等）整体出租。

写字楼共 8 项，建筑面积合计 3,325.81 平方米，为钢混结构，均位于三层，内部精装修，目前整体出租作为健身房。

经现场勘察，委托评估建筑物的承载力基本充足，主体结构基本良好，使用情况基本正常。

评估人员通过核对明细账、总账和固定资产卡片，核对了投资性房地产的财务账面记录和折旧情况。经核实委估建筑物的账面原值主要由建筑安装工程费、钢结构款，分摊的前期及其他费用、资金成本等构成。

（2）产权状况

列入评估范围的投资性房地产中地下商业、夹层、下沉式广场、写字楼等共 10 项，为自建房屋，已取得建设用地规划许可证、施工许可证，尚未办理房屋所有权证。其余 2 项房屋均取得了房屋所有权证，房屋所有权证上登记的所有权人均为被评估单位，对应的土地也均办理了土地使用权证，土地使用权证上登记的使用人为被评估单位。评估人员核对了房屋所有权证原件并取得权证复印件作为产权依据；本评估报告仅是假设其拥有产权的前提下对待估资产市场价值的估算，不能作为产权鉴定的依据。

对以上事项，中大圣马公司已提供了相关证明，承诺上述资产的所有权属于中大圣马公司。

截至基准日时，投资性房地产无抵押事项。

（3）评估方法

由于列入本次评估范围的投资性房地产为市区内的商业用房等，已经签订长期租赁合同，预计未来能够获得较为稳定的预期收益，本次评估选用收益法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

收益现值法以该房地产每年纯收益为假设前提，根据折现率或收益率将收益折算为现值，评定该项房地产的价值。应用公式如下：

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

其中 A 为房地产未来各期产生的净收益

r 为还原利率

N 为房地产产生收益的年份数

R 纯收益的确定

年纯收益=年租金收入-一年营运费用

其中年收入包括租金收入以及押金利息收入，租金收入根据资产占有方提供的租赁合同等资料及市场调查确定，其中对于已对外出租的合同租赁期内按照租赁合同约定的租金水平确定年租金收入，合同租赁期外按照市场客观租金水平并考虑空置率水平综合确定年租金收入；押金利息收入按一年期存款利率计算。

年营运费用主要包括管理修缮费用、保险费、房产税、增值税等，按类似同类物业水平及相关税法规定计算。

①还原率的确定

还原率理论上应等同于与获取纯收益具有同等风险和资本的获利率。一般采用安全利率加风险调整值的方法。安全利率取至评估基准日 5 年以上国债的平均到期年收益率，风险调整值同时考虑类似房地产风险，综合确定还原率。

②收益年限

根据房地产评估规范的相关规定，分析建筑物剩余使用年限和相应土地使用权剩余使用年限，确定委估房地产收益年限。

（4）评估案例（中大银泰商城投资性房地产—房屋（公允价值）评估明细表 1-5 项）

①估算有效毛收入

中大银泰商城目前可出租面积为 83,034.63 平方米。评估人员分析了目前租金情况，根据中大圣马公司与承租方签订的租赁合同，租期为 20 年，2015 年至 2017 年的租金不变，为 1.0 元/日/㎡，以后年度的租金分两种情况，一种是租赁物业交付满三年，中大圣马公司的股权调整使银泰奥特莱斯持有中大圣马公司的股权比例达到 51%，自第四年起每三年在前一周周期租金标准上递增 5%；另一种是租赁物业交付满三年，但银泰奥特莱斯持有中大圣马公司的股权比例未达到 51%，则第四年开始的租金标准按照市场情况协商确定。由于上述股权变动结果为未知因素，故本次评估第四年开始的租金按市场情况确定。通过调查待估对象

周边商业出租情况，以及对待估对象所处区域目前市场情况以及未来发展趋势的分析，最终确定该商城 2018 年的租金按 2.9 元/日/m²，以后每年单位日租金增加 5%，预计租金在 5 年后保持不变。根据合同押金为 500 万，押金利息取一年期存款利率 1.5%。由于房屋是整体出租，故出租率取 100%。待估房地产有效毛收入见下表：

年份/项目	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2022 年 以后
租金年总收入（元）	7,576,910	30,307,640	87,892,156	92,286,764	96,901,102	101,746,157	106,833,465	106,833,465
房屋出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
押金利息	18,750	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000
有效毛收入（元）	7,595,660	30,382,640	87,967,156	92,361,764	96,976,102	101,821,157	106,908,465	106,908,465

②估算运营费用

中大银泰商城用于出租，收取租赁费用，与此相应产生主要的运营费用包括维修费、保险费、税金、管理费、城镇土地使用税等，具体如下：

维修费	工程造价成本的 0.5%-1.0%
保险费	工程造价成本的 0.2%
房产税	租金收入的 12.00%
增值税	2016 年 5 月开始营改增，适用简易增收
税金及附加	营业税/增值税的 12.00%
管理费	租金收入的 1.00%
城镇土地使用税	土地面积×土地等级对应应纳税额

③估算净收益

根据有效毛收入计算结果，扣除运营费用，获得出租净收益，经计算结果如下表：

年份/项目	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2022 年以后
有效毛收入（元）	7,595,660	30,382,640	87,967,156	92,361,764	96,976,102	101,821,157	106,908,465	106,908,465
维修费	500,000	500,000	500,000	2,252,937	2,252,937	2,252,937	2,252,937	4,505,874
保险费	225,294	901,175	901,175	901,175	901,175	901,175	901,175	901,175
房产税	909,229	3,636,917	10,547,059	11,074,412	11,628,132	12,209,539	12,820,016	12,820,016
增值税	360,805	1,443,221	4,185,341	4,394,608	4,614,338	4,845,055	5,087,308	5,087,308
税金及附	43,297	173,187	502,241	527,353	553,721	581,407	610,477	610,477

加								
管理费	75,769	303,076	878,922	922,868	969,011	1,017,462	1,068,335	1,068,335
城镇土地使用税	37,849	37,849	37,849	37,849	37,849	37,849	37,849	37,849
净收益	5,443,418	23,387,216	70,414,571	72,250,563	76,018,940	79,975,734	84,130,369	81,877,432

④折现率的确定

折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率，是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率，折现率的确定通常应当以该资产的市场利率为依据。本次采用安全利率加风险调整值法，即选择至评估基准日的国债平均到期年收益率作为安全利率，然后根据影响被估房地产的社会经济环境状况，估计投资风险程度，确定一个调整值，把它与安全利率相加或在安全利率基础之上加风险调整值。本次评估根据 2016 年 9 月 30 日国债市场上 5 年以上国债的交易情况，经测算得出，平均到期年收益率为 3.62%，以此作为安全利率。考虑到委估物业位于杭州市下城区，该市场属于起步阶段，未来经济走势基本属于稳中有涨的趋势，风险一般，经综合分析，确定折现率为 4.5%。

⑤估算收益价格

根据收益法的定义是将预期的估价对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到估价时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价值的方法。本次估算采用前五年收益预测及第五年以后收益参照第五年收益，则相应的计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i - S}{(1+R)^i} + \frac{A_t - S}{R(1+R)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+R)^{(n-t)}} \right]$$

其中收益年限按土地使用年限和建筑物经济耐用年限孰短原则来确定，该房屋为钢混结构，设计使用年限为 50 年，确定房屋剩余使用年限 48.29 年；根据土地使用权证记载，土地终止日期为 2051 年 3 月 19 日，土地剩余使用年限为 34.49 年，因此本次收益年限按 34.49 年计算。则收益价格折现后计算结果如下：

年份/项目	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2022 年 以后
有效毛收入(元)	7,595,660	30,382,640	87,967,156	92,361,764	96,976,102	101,821,157	106,908,465	106,908,465
维修费	500,000	500,000	500,000	2,252,937	2,252,937	2,252,937	2,252,937	4,505,874

保险费	225,294	901,175	901,175	901,175	901,175	901,175	901,175	901,175
房产税	909,229	3,636,917	10,547,059	11,074,412	11,628,132	12,209,539	12,820,016	12,820,016
增值税	360,805	1,443,221	4,185,341	4,394,608	4,614,338	4,845,055	5,087,308	5,087,308
税金及附加	43,297	173,187	502,241	527,353	553,721	581,407	610,477	610,477
管理费	75,769	303,076	878,922	922,868	969,011	1,017,462	1,068,335	1,068,335
城镇土地使用税	37,849	37,849	37,849	37,849	37,849	37,849	37,849	37,849
净收益	5,443,418	23,387,216	70,414,571	72,250,563	76,018,940	79,975,734	84,130,369	81,877,432
年总纯收益	5,443,418	23,387,216	70,414,571	72,250,563	76,018,940	79,975,734	84,130,369	81,877,432
折现率	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
收益价格	5,413,550	22,627,747	65,194,210	64,013,480	64,451,899	64,886,725	65,318,188	1,013,959,110
总收益价格	1,365,864,909（取整）							

根据土地出让合同，土地使用权到期后，如果土地无偿收回，需要补偿建筑物的剩余价值。经测算中大银泰商城的剩余建筑物价值为 27,250,049 元（已折现到基准日）。

中大银泰商城评估价值=总收益价格+建筑物剩余价值

=1,365,864,909+27,250,049=1,393,115,000 元（取整到千位）

根据租赁合同，在租赁期内车位归租赁方免费使用，从第四年开始，租金按市场租金测算时已考虑车位因素，故中大银泰商城评估值包含车位的价值。

（5）评估结果

投资性房地产的评估结果为 1,433,582,000.00 元，评估增值 0 元，增值率为 0%。

2、设备类固定资产

（1）评估范围

列入评估范围的设备类固定资产包括运输设备 4 辆、电子设备 102 台（套）。具体情况如下表：

单位：元

序号	项目	数量	账面原值	账面净值
1	固定资产——车辆	4	1,221,734.00	483,593.71
2	固定资产——电子设备	102	728,561.90	248,510.78

总计	106	1,950,295.90	732,104.49
减：减值准备	-	-	-
合计	106	1,950,295.90	732,104.49

纳入本次评估范围的固定资产有电子设备 102 台（套），公司设备主要分布在公司的办公楼内；运输设备有 4 辆，均已取得车辆登记证、行驶证。主要为电脑、空调以及复印机等电子设备；奥迪、大众和别克轿车等运输设备。委估设备购置时间主要在 2010 年公司成立后陆续购置，固定资产账面原值中主要为设备的购置费等费用。

经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

（2）评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

1) 重置价值的确定

①电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

②车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{车辆购买价格（含进项税）} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

2) 成新率的确定

①电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年限法确定其成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

②运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

A. 勘察法成新率 A

B. 年限法成新率 $B = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

C. 行驶里程成新率 $C = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$

D. 综合成新率 $= \min \{A, B, C\}$

③设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

- A. 运输设备 10-12 年
- B. 空调 8 年
- C. 办公设备 8 年
- D. 电脑、打印机 4-6 年

2) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×成新率

另外，对于目前已经难以询到重置价而二手车市场成交比较活跃的车辆，采用市场法评估。

(3) 评估结果

设备类固定资产账面原值 1,950,295.90 元，账面净值 732,104.49 元，重置价值 1,526,679.00 元，评估价值 1,115,548.00 元，评估增值 383,443.51 元，增值率为 52.38%。评估增值的主要原因是：评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限以及设备市场价格的变化等。

(三) 流动负债评估说明

纳入本次评估范围的流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年到期非流动负债。

1、应付账款

应付账款账面价值 240,302,233.62 元，主要为暂估的工程款、工程款、监理费等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，

未发现不符情况。经核实，各项负债均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 240,302,233.62 元。

2、预收款项

预收款项账面价值 224,842,976.00 元，为企业根据业务合同或业务双方约定而预先收取的购房定金、车位定金及房款。评估人员通过核对明细账与总账的一致性，并进行了必要的替代程序，核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，经核实，预收款项确属尚不能确认为收入的预收款项，企业基准日后需以产品或服务提供给对方，是企业应承担的债务，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 224,842,976.00 元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 56,071.32 元，主要为企业依政策规定提取的工会经费，评估人员核对了明细账与总账的一致性，检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核公司计提依据，职工薪酬的计提符合计提标准的要求，金额计算准确，为实际承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付职工薪酬评估价值为 56,071.32 元。

4、应交税费

应交税费账面价值为 867,564.74 元，主要包括应付的应交房产税及应交的个人所得税，评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。应交税费以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 867,564.74 元。

5、应付利息

应付利息账面价 3,415,896.67 元，为企业向杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司、中大房地产集团有限公司借入的款项，按约定的利率计算自起息日至评估基准日应支付尚未支付的利息，经核实无误。以经核实后账面值确认评估价值。

应付利息评估价值为 3,415,896.67 元。

6、其他应付款

其他应付款账面价值 551,735,738.33 元，主要包括应付往来款、借款、保证金及代扣代缴款项等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料，经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值为 551,735,738.33 元。

7、一年到期非流动负债

一年到期非流动负债账面价值 1,221,538,000.00 元，系向中大房地产集团有限公司、杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司借入的期限在一年以内的借款。评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对全部银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

8、流动负债评估结论及其分析如下：

流动负债账面价值 2,242,758,480.68 元，评估价值 2,242,758,480.68 元。

（四）非流动负债评估说明

纳入本次评估范围的非流动负债包括长期借款和递延所得税负债。

1、长期借款

长期借款账面价值 828,000,000.00 元，系向杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司、中大房地产集团有限公司借入的期限在一年以上的借款。评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等

了解借款、还款、逾期情况，并对全部银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，各项借款截至评估基准日应计未付的利息已计入应付利息科目，以核实后的账面价值为评估价值。

长期借款评估价值为 828,000,000.00 元。

2、递延所得税负债

递延所得税负债账面金额 10,243,671.32 元，是根据企业会计准则确认的在以后年度应纳税所得额中必须缴纳的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税负债的形成原因、预计缴纳期限等情况，查阅了原始入帐凭证，了解其计算过程。经核实，递延所得税负债入账值正确，预计以后期间确实需缴纳，因此，以经核实后的账面值确认为评估值递延所得税负债的评估值为 10,243,671.32 元。

3、非流动负债评估结论及其分析如下：

非流动负债账面价值为 838,243,671.32 元，评估价值为 838,243,671.32 元。

（五）评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对中大圣马公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的中大圣马公司的股东全部权益价值为 -363,994,094.07 元，具体评估结论如下：

单位：元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,194,194,791.41	1,282,310,509.93	88,115,718.52	7.38
其中：存货	2	1,134,366,686.91	1,221,001,946.53	86,635,259.62	7.64
非流动资产	3	1,434,314,104.49	1,434,697,548.00	383,443.51	0.03
其中：固定资产	4	732,104.49	1,115,548.00	383,443.51	52.38
其中：设备类	5	732,104.49	1,115,548.00	383,443.51	52.38
投资性房地产	6	1,433,582,000.00	1,433,582,000.00	-	-
资产合计	7	2,628,508,895.90	2,717,008,057.93	88,499,162.03	3.37
流动负债	8	2,242,758,480.68	2,242,758,480.68	-	-

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动负债	9	838,243,671.32	838,243,671.32	-	
负债合计	10	3,081,002,152.00	3,081,002,152.00	-	
所有者权益	11	-452,493,256.10	-363,994,094.07	88,499,162.03	19.56

评估结果与账面所有者权益比较增值 88,499,162.03 元，增值率 19.56%，增值主要原因为：存货资产中房地产市场价格的变化；固定资产中设备的财务折旧年限小于实际使用年限；其他应收款中三年以上押金可以部分收回。

五、武汉十里资产基础法评估说明

（一）流动资产评估说明

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、预付款项、其他应收款和存货。

1、货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，账面价值为 176,118,034.89 元，其中：现金 61,709.22 元、银行存款 176,056,325.67 元。

（1）现金

现金是指存放在财务部出纳处的现金，账面价值为 61,709.22 元。评估人员在财务处负责人和出纳人员的陪同下对评估现场工作日的库存现金进行了盘点，按照基准日至盘点日现金收支总额，倒推至基准日余额，并同现金日记账和总账账户余额核对，金额无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

现金评估价值为 61,709.22 元。

（2）银行存款

银行存款账面价值为 176,056,325.67 元，共有 18 个账户，均为人民币账户，分别存在当地的中国工商银行武汉市汉阳区支行、中国银行股份有限公司武汉中北支行、中国建设银行股份有限公司武汉汉阳支行、汉口银行武昌支行和中国邮政储蓄银行武汉市首义路支行等。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，并对所有的账户进行了函证，并获得回函确认。经核实，未有影响股东权益的大额未达账项。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

银行存款评估价值为 176,056,325.67 元。

货币资金评估价值为 176,118,034.89 元，其中：现金 61,709.22 元、银行存款 176,056,325.67 元。

2、预付款项

预付款项账面价值 3,424,606.00 元，其中账面余额 3,424,606.00 元，坏账准备零元；主要为预付的工程款、房租费等。评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符，经核实，预付款项均属正常业务，对方单位为正常往来客户，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益，以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项评估价值为 3,424,606.00 元。

3、其他应收款

其他应收款账面价值 4,477,349.77 元，其中账面余额 4,583,890.82 元，坏账准备 106,541.05 元。其他应收款主要为武汉市墙体材料改革办公室新型墙体材料专项基金、中航信托股份有限公司保证金及其他备用金等。账龄在 1 年以内的有 1,105,466.42 元，占总金额的 24.12%；账龄在 1-2 年的有 3,478,424.40 元，占总金额的 75.88%。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经过与被评估单位沟通核实，应收武汉墙体材料改革办公室墙改基金退还后剩余部分无法收回，本次评估为零处理，除上述款项外，其余应收款无充分证据表明无法全额收回，故本次评估对其他应收款以核实后账面余额进行确认，同时将计提的坏账准备评估为零。

其他应收款评估价值为 2,605,466.42 元，评估减值 1,871,883.35 元，减值率为 41.81%。

4、存货

存货包括产成品和开发成本，账面价值 1,751,716,470.61 元。

(1) 产成品

开发产品账面值为 147,381,819.03 元。主要为武汉十里从原武汉中大永丰房地产有限公司转让过来的武汉“中大水墨兰轩”未售的部分楼盘，具体为 3 套住宅及 30 个车位；以及武汉“中大·十里新城”一期未售楼盘，具体为 60 套住宅，45 套商铺以及 238 个车位。

对于开发产品，以预计可实现售价扣除销售费用、管理费用、税金及附加、土地增值税、所得税及适当利润后的金额确认为开发产品的评估值。计算公式为：

评估值=预计可实现收入-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润

其中，对于预计可实现售价按以下原则计算确定：

1、对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产可实现售价；

2、对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

对于已签订销售合同已经约定售价，但尚未实现销售的未售房产不扣除利润，对于其他未售房产，需扣除适当利润，本次测算结合待估房产的销售周期确定。

评估案例：武汉“中大·十里新城”一期住宅

①预计可实现收入

A. 对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产可实现售价；

B. 对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

对于已签订销售合同已经约定售价，但尚未实现销售的未售房产不扣除利润，对于其他未售房产，需扣除适当利润，本次测算结合待估房产的销售周期确定。

②销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等管理费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售费用支出水平并结合公司的规模等实际状况，按销售收入的一定比例计取，其中对于基准日前已经签订合同的未售房源，评估时不再扣除销售费用。

③税金及附加

根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定，该房产项目适用简易计税方法，即：简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。本次评估中对于开发产品均按简易征收增值税考虑。城建税、教育费附加和地方教育附加按照应缴营业税额的 7%、3%、2%。

④土地增值税

由于中大十里新城一期当前尚未完成土地增值税清算，故本次评估按照普通住宅预缴率 1.5%，非普通住宅 4%确认为缴纳的土地增值税额。

⑤所得税因素影响

所得税按项目利润的 25%计算，项目利润=预计可实现收入-开发成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税

⑥适当利润的扣减

对于已签订销售合同已经约定售价，但尚未实现销售的未售房产不扣除利润，对于其他未售房产，需扣除适当利润，本次测算结合待估房产的销售周期确定。

⑦评估价值

中大·十里新城一期住宅

序号	项目	计算公式	比例	金额
1	预计销售金额（不含税）			63,150,254.00
2	销售管理费用	1×销售管理费用率	4.5%	2,841,758.00

3	营业税金及附加	1×营业税金及附加率		378,903.00
4	预缴的土地增值税	1×缴预缴税率	1.5%/4%	1,573,431.56
5	所得税		25%	560,988.62
6	适当利润			1,554,998.04
7	评估价值	7=1-2-3-4-5-6		56,240,174.78

开发产品账面值为 147,381,819.03 元，评估值 201,193,755.86 元，评估增值 53,811,936.83 元，增值率 36.51%。

(2) 开发成本

开发成本账面值为 1,604,334,651.58 元。系武汉十里开发的“中大十里新城二期与三期”，项目已投入的土地相关成本、前期工程费用、建安工程费用、基础设施费用及资金成本等。截至评估基准日，“中大·十里新城”二期已开始预售，其中 12、13、15 号楼于 2015 年 8 月 11 日取得武汉市商品房预售许可证（武房开预售[2015]406 号），预售住宅建筑面积为 41,899.32 平方米，12、13 号楼商业建筑面积 4,305.42 平方米；16、18、22 号楼于 2015 年 11 月 13 日，取得武汉市商品房预售许可证（武房开预售[2015]637 号），预售面积为 41,421.93 平方米，22 号楼商业建筑面积 775.97 平方米；19 至 21 号楼于 2016 年 3 月 30 日取得武汉市商品房预售许可证（武房开预售[2016]137 号），预售面积为 38,374.58 平方米，21 号楼商业建筑面积 523.19 平方米，截至评估基准日，尚有 11 号楼、17 号楼未取得预售许可证。武汉十里汉阳区十里铺城中村改造 A、B、002、003 地块建设用地规划许可证（鄂规用地 420100201300148 号）、“中大十里新城三期”建设工程规划许可证（鄂规工程 420105201400058 号），尚未取得建筑工程施工许可证，目前尚未开始动工建设。本次评估采用动态假设开发法评估，假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等，确定待估房地产项目评估价值的方法。基本思路为如下基本公式所示：

房地产项目评估价值=经核实后的开发成本账面价值+预计可实现净利润折现值

其中：预计可实现净利润折现值=开发项目销售收入现值－开发成本费用税金现值

预计可实现净利润折现值计算公式为：

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

其中：R_i：项目产生的各年现金流，计算公式为：

各年现金流=年销售收入现金流入—销售税金及附加—土地增值税—开发成本支出—销售费用—管理费用—企业所得税

i：折现率

n：后续房地产项目开发所需的时间

① 销售收入确定

本次对“中大十里新城”二期剩余楼盘在基准日后已销售部分按照实际销售价格进行测算，对于报告日后“捂盘”停售部分，参见目前市场价格 14,000 元/平方米进行测算，预计开售时间为 2017 年第一季度开始；商铺结合目前的销售价格及周边楼盘售价以 30,000 元/平方米进行测算；车位按照目前销售价格 150,000-160,000 元/个进行测算。

“中大十里新城”三期预计 2016 年底开始动工，2017 年四季度满足销售节点开始预测，于 2019 年 6 月工程竣工，开始交付。结合目前武汉市房产行业的发展及周边规划情况，“中大十里新城”三期住宅按照 14,500 元/平方米进行测算，商铺按照 33,000 元/平方测算，车位按照 170,000 元/个测算。

综上，“中大十里新城”二期、三期项目的销售计划收入及销售现金流入如下所示：

A. 销售计划收入表（含税收入）：

类型	可售面积	已经售面积	可售面积	已售单价	已售总额	已回收金额	预计销售单价(未售部分)	计划销售总额	计划销售金额 (万元)
									2016 年 4 季度
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(元/m ²)	(万元)		(m ²)	(万元)	
二期	高层	149,859	105,779	44,080	10,493	110,990	96,066	14,000	103,586
	商业	6,350		6,350				30,000	19,049
	车位	1,050		1,050				160,000	16,800

小计		157,259	105,779	51,480		110,990	96,066	204,000	139,435	
三期	高层	111,400		111,400				14,500	161,530	
	商业	3,400		3,400				33,000	11,220	
	车位	618		618				170,000	10,506	
小计		115,418		115,418				217,500	183,256	

(续上表)

类型		计划销售金额 (万元)															
		2017 年				2018 年				2019 年				2020 年度			
		1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
二期	高层	14,147	14,147	10,763	10,763	10,763											
	商业	1,912	1,912	1,912	1,912	2,100	2,100	2,100	2,100	750	750	750	750				
	车位	2,600	2,600	2,600	2,600	1,200	1,200	1,200	1,200	800	800	800	800				
小计		18,659	18,659	15,276	15,276	14,063	3,300	3,300	3,300	1,550	1,550	1,550	1,550				
三期	高层		-		14,500	18,125	18,125	18,125	18,125	11,383	11,383	11,383	11,383	14,500	14,500		
	商业					1,238	1,238	1,238	1,238	1,238	1,238	1,238	1,238	440	440	440	
	车位					638	638	638	638	1,488	1,488	1,488	1,488	669	669	669	
小计					14,500	20,000	20,000	20,000	20,000	14,108	14,108	14,108	14,108	15,609	15,609	1,109	

B. 销售现金流入表:

根据国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(2016 年第 18 号)的公告第八条规定:一般纳税人销售自行开发的房地产老项目,可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。其中房地产老项目是指:

I 《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目;

II 《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工

许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

综上所述，武汉十里“中大十里新城二期”适用于老项目，按照 5%的征收率执行简易计税方法，“中大十里新城三期”目前尚未办理《建筑工程施工许可证》，也未签订建筑工程承包类合同，故属于新项目征税，即按照 11%的税率缴纳增值税。具体“中大十里新城二期”、“中大十里新城三期”销售现金流入表如下所示：（已换算成不含税现金流）

单位：万元

年份		基准日以前	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
项目	合计							
现金流入	368,878.11	96,066.28	13,838.74	77,700.98	95,407.00	56,742.60	29,122.52	
高层	313,639.16	96,066.28	13,838.74	60,511.19	76,078.81	41,018.02	26,126.13	-
商业	28,250.28	-	-	7,285.03	12,459.46	7,316.60	1,189.19	-
车位	26,988.67	-	-	9,904.76	6,868.73	8,407.98	1,807.21	-

（3）开发成本支出的确定

要建成一个完整可售的房产开发项目，开发成本支出一般包括土地成本、前期工程费用、建安工程费用、基础设施费用、配套设施费用以及开发间接费用等内容。

其中“中大十里新城二期、三期”土地成本已全额支付。前期、配套费用、建安成本包括土建成本、安装工程费用及不可预见费在武汉十里编制的目标成本基础上，结合该项目前期费用实际发生的费用情况综合确定，根据该项目的相关造价预算资料及建造合同及类似项目造价指标综合确定。开发间接成本根据企业预算结合同类房产开发企业一般费用标准确定。根据项目的施工进度计划估算的各年开发成本支出如下表：（已换算成不含税）

单位：万元

年份		基准日以前	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
项目	合计							
建设投资	249,050.67	158,946.11	6,847.41	15,487.65	16,827.40	20,297.98	8,662.36	1,984.05
土地费用	77,437.20	77,437.20	-	-	-	-	-	-

前期工程费	7,332.71	6,463.16	215.12	391.58	-	-	90.16	172.68
建安工程费	68,739.53	19,602.82	2,463.95	10,974.95	12,426.36	15,733.47	6,170.98	1,367.00
基础设施费	13,872.78	577.63	3,034.01	3,051.34	2,494.41	3,191.41	1,247.20	276.78
配套设施费	1,680.33	287.54	284.19	235.66	301.90	386.62	150.95	33.47
开发间接费	5,833.13	420.46	850.14	834.12	1,604.72	986.48	1,003.08	134.12
资本化利息	74,155.00	54,157.29	-	-	-	-	-	-

(4) 营业税金及附加

营业税金及附加主要为营业税，武汉十里自 2016 年 5 月 1 日起作为增值税一般纳税人，老项目按 5% 的税率简易征收，城市维护建设税、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加征收率为 3%、地方教育附加征收率为 2%。故武汉十里在 2016 年 5 月 1 日前的综合税率为 5.6%，2016 年 5 月 1 日后符合简易征收政策，营业税及附加综合税率为不含税收入的 0.6%。“中大十里新城二期、三期”营业税金及附加具体如下表所示：

单位：万元

年份		基准日以前	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
项目	合计							
营业税及附加	6,058.55	3715.24	49.82	279.73	343.47	204.28	291.43	1,174.59

(5) 土地增值税

武汉十里土地增值税按照项目收入的 1.5%（高层住宅）、6%（商业）预缴土地增值税，此次评估按项目整体交付后进行土地增值税清算，清算后若需要缴纳的土地增值税小于预缴土地增值税，本次评估中按预缴土地增值税金额计算土地增值税现金流出，考虑土地增值税清算后退回；清算后需要缴纳的土地增值税大于预缴土地增值税，对于各年土地增值税预缴数额与测算的总额差异在项目完成后一次补缴。经测算，清算后需要缴纳的土地增值税均大于预缴金额。“中大十里新城二期、三期”土地增值税具体如下表所示：

单位：万元

年份		基准日以前	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
项目	合计							

土地增值税	40,495.77	1,440.99	207.58	1,344.77	1,888.75	14,351.93	21,261.75	-

(6) 其他税费

武汉十里其他税费主要包括水利建设基金及房产税，其中水利建设基金按照不含税收入的 0.7%测算；根据武汉当地税务政策，房地产企业转让车位视同永久性出租，按照转让收入的 12%缴纳房产税。“中大十里新城二期、三期”其他税费具体如下表所示：

单位：万元

年份		基准日以前	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
项目	合计							
其他税费	3,964.43	534.82	9.69	1,242.96	891.03	1,048.68	237.25	-

(7) 销售费用及管理费用

销售、管理费用包括开发过程中项目公司所需发生的管理人员工资、办公费用、业务招待费以及销售过程中发生的相关费用，针对目前市场的现状，武汉十里制定了相应的费用列支计划，根据被评估单位实际费用发生情况及对未来的预期，销售费用、管理费用率按公司以前年度费用水平综合分析确定。

单位：万元

年份		基准日以前	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
项目	合计							
销售费用	6,980.00	0.00	380.00	1,900.00	1,700.00	1,500.00	1,100.00	400.00
管理费用	5,360.00	0.00	360.00	1,900.00	1,200.00	1,000.00	750.00	150.00

(8) 所得税

每年预缴的所得税费用按照 15%的预计毛利扣减营业税金附加及费用后，在乘以相应所得税率。

税前利润=销售收入-销售成本-销售税金及附加-土地增值税-其他税费-销售费用-管理费用

所得税清算值=税前利润×所得税率

年份		基准日以前	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
项目	合计							
所得税	14,242.17		267.18	1,246.92	2,071.95	5,169.76	2,908.75	-

备注：截至评估基准日，武汉十里对中大十里新城二期项目已经计提进损益部分在本次预测中扣除。

(9) 武汉十里“中大十里新城”二期各年度现金流汇总

各年度现金流汇总见下表：

单位：万元

年份		基准日以前	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
项目	合计							
一、现金流入	368,878.11	96,066.28	13,838.74	77,700.98	95,407.00	56,742.60	29,122.52	0
高层	313,639.16	96,066.28	13,838.74	60,511.19	76,078.81	41,018.02	26,126.13	-
商业	28,250.28	-	-	7,285.03	12,459.46	7,316.60	1,189.19	-
车位	26,988.67	-	-	9,904.76	6,868.73	8,407.98	1,807.21	-
二、现金流出	326,151.60	164,637.16	8,121.68	23,402.03	24,922.60	43,572.62	35,211.54	3,708.64
1、建设投资	249,050.67	158,946.11	6,847.41	15,487.65	16,827.40	20,297.98	8,662.36	1,984.05
土地费用	77,437.20	77,437.20	-	-	-	-	-	-
前期工程费	7,332.71	6,463.16	215.12	391.58	-	-	90.16	172.68
建安工程费	68,739.53	19,602.82	2,463.95	10,974.95	12,426.36	15,733.47	6,170.98	1,367.00
基础设施费	13,872.78	577.63	3,034.01	3,051.34	2,494.41	3,191.41	1,247.20	276.78
配套设施费	1,680.33	287.54	284.19	235.66	301.90	386.62	150.95	33.47
开发间接费	5,833.13	420.46	850.14	834.12	1,604.72	986.48	1,003.08	134.12
资本化利息	74,155.00	54,157.29	-	-	-	-	-	-
2、税金及附加	50,518.75	5,691.05	267.09	2,867.46	3,123.25	15,604.88	21,790.43	1,174.59
(1) 营业税及附加	6,058.55	3715.24	49.82	279.73	343.47	204.28	291.43	1,174.59
(2) 土地增值税	40,495.77	1,440.99	207.58	1,344.77	1,888.75	14,351.93	21,261.75	-
(3) 其他税费	3,964.43	534.82	9.69	1,242.96	891.03	1,048.68	237.25	-
3、销售费用	6,980.00	0.00	380.00	1,900.00	1,700.00	1,500.00	1,100.00	400.00
4、管理费用	5,360.00	0.00	360.00	1,900.00	1,200.00	1,000.00	750.00	150.00
5、财务费用	0.00		-	-	-	-	-	-
6、所得税	14,242.17		267.18	1,246.92	2,071.95	5,169.76	2,908.75	-

三、净现金流	42,726.52	-68,570.89	5,717.06	54,298.95	70,484.40	13,169.98	-6,089.01	-3,708.64

(10) 折现率的确定

在房地产开发项目评估中，评估值对应的是项目的净收益，对应的折现率我们采用无风险报酬率加风险报酬率的模型。基本公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率我们采用国债收益率，截至评估基准日，我们通过同花顺资讯收集了国债市场上长期（超过 5 年）国债的交易情况，以平均到期年收益率 3.55% 作为无风险报酬率。

风险报酬率由行业风险报酬率和项目个别风险报酬率组成，其中行业风险报酬率参考 2015 年《企业绩效评价标准值》房地产开发行业资本收益率确定为 8%；综合考虑项目面临的政策、筹资、政策调控、开发等方面风险，综合判定个别风险报酬率为 1%。

则最终确定年折现率为 12.55%。

(11) 项目评估值的确定

根据公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$
 将各年的净现金流计算折现并累加即可得出评估对象的评估值，具体见下表：

单位：万元

年份		基准日以前	2016 年 10-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
项目	合计							
净现金流	42,726.52	-68,570.89	5,717.06	54,298.95	70,484.40	13,169.98	-6,089.01	-3,708.64
年折现率		12.55%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%	12.55%
折现期		1.0000	0.1250	0.7500	1.7500	2.7500	3.7500	4.7500
净现值		-68,570.89	5,633.00	49,692.00	57,311.00	9,514.00	-3,908.00	-2,115.00
累计净现值		47,556.11						

根据计算结果，房地产项目评估价值=经核实后的开发成本账面价值+预计可实现净利润折现值

$$= 1,604,334,651.58 + 47,556.11 \times 10,000.00$$

$$= 2,079,906,000.00 \text{ 元}$$

即武汉十里“中大十里二期、三期项目”评估价值为 2,079,906,000.00 元，评估增值 475,571,348.42 元，增值率为 29.64%。

(12) 评估结果

存货账面价值为 1,751,716,470.61 元，评估价值 2,281,099,755.86 元，评估增值 529,383,285.25 元，增值率为 30.22%。

5、流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 1,982,143,044.03 元，评估价值为 2,509,654,445.93 元，评估增值 527,511,401.90 元，增值率为 26.61%。

(二) 非流动资产评估说明

1、设备类固定资产

(1) 评估对象概况

列入评估范围的设备类固定资产包括运输设备 4 辆、电子设备 100 台(套)。具体情况如下表：

单位：元

序号	项目	数量	账面原值	账面净值
1	固定资产——车辆	4	2,045,957.88	750,296.46
2	固定资产——电子设备	100	522,215.50	211,556.40
总计		104	2,568,173.38	961,852.86
减：减值准备		-	-	-
合计		104	2,568,173.38	961,852.86

列入本次评估范围的设备分布在公司办公场所内，其中电子设备 100 台(套)、运输设备 4 辆，主要为电脑、复印机、空调等办公设备。委估设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值主要为设备的购置费。经评估人员现

场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，能够满足办公需要。

评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

1) 重置价值的确定

①电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

②车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{车辆购买价格} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

2) 成新率的确定

① 电子设备的成新率

因委估设备技术更新较快，评估人员现场勘察，设备使用状况正常，故以年

限法确定其成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

其中尚可使用年限根据机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》中的设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

② 运输车辆成新率

参照国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

I 勘察法成新率 A

$$\text{II 年限法成新率 } B = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{III 行驶里程成新率 } C = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{IV 综合成新率} = \min \{A, B, C\}$$

③ 设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》，并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

运输设备 10-12 年

空调 8 年

办公设备 8 年

电脑、打印机 4-6 年

3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×成新率

另外，对于目前已经难以询到重置价而二手车市场成交比较活跃的车辆，采用市场法评估。

（3）评估结果

设备类固定资产账面价值 961,852.86 元，评估价值 1,189,950.00 元，评估增值 228,097.14 元，增值率为 23.71 %。评估增值的主要原因是：评估中考虑的设备经济寿命年限大于财务计提折旧的年限以及设备市场价格的变化等。

2、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 955,017.02 元，为生产经营租赁的办公室装修工程的摊余成本。评估人员了解了有关长期待摊费用的形成、预计受益期、尚存受益期及已摊销情况等，查阅了原始入账凭证。

经核实，项目经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

长期待摊费用的评估结果为 955,017.02 元。

3、递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 82,508.49 元，是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入账凭证，了解其计算过程，确认其入账价值是否有误，企业所计提的递延所得税资产系坏账准备及可抵扣亏损所引起，本次评估除应收武汉市墙体材料改革办公室外，其余坏账准备评估为零处理，故递延所得税资产以其他应收款预计损失乘以相应的所得税税率确认为评估值。

递延所得税资产评估值为 494,606.10 元，评估增值 412,097.61 元，增值率为 499.46%。

（三）流动负债评估说明

1、应付账款

应付账款账面价值 39,782,243.68 元，主要为应付的货款、工程款等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，各项负债均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 39,782,243.68 元。

2、预收款项

预收款项账面价值 1,010,214,592.00 元，为企业根据业务合同或业务双方约定而预先收取的购房定金、车位定金及房款。评估人员通过核对明细账与总账的一致性，并进行了必要的替代程序，核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，经核实，预收款项确属尚不能确认为收入的预收款项，企业基准日后需以产品或服务提供给对方，是企业应承担的债务，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收款项评估价值为 1,010,214,592.00 元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 92,066.10 元，主要为企业依照政策规定提取的工会经费及职工教育经费，评估人员核对了明细账与总账的一致性，检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核公司计提依据，职工薪酬的计提符合计提标准的要求。经核实，应付职工薪酬均为实际承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付职工薪酬评估价值为 92,066.10 元。

4、应交税费

应交税费账面价值为 51,150,945.66 元，主要包括应缴的所得税、房产税、

土地使用税及个人所得税。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。应交税费以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 51,150,945.66 元。

5、应付利息

应付利息账面价值 1,131,076.38 元，为企业向中大房地产集团有限公司和中航信托股份有限公司的款项，按约定的利率计算自起息日至评估基准日应支付尚未支付的利息，经核实无误。以经核实后账面值确认评估价值。

应付利息评估价值为 1,131,076.38 元。

6、其他应付款

其他应付款账面价值 225,255,769.96 元，主要包括应付质保金、履约保证金、保证金及奖金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料，经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值为 225,255,769.96 元。

7、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值为 480,000,000.00 元，系向中大房地产集团有限公司借入的一年内到期的长期借款。

评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对全部银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

一年内到期的长期借款评估价值为 480,000,000.00 元。

8、流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值 1,807,626,693.78 元，评估价值 1,807,626,693.78 元。

（四）非流动负债评估说明

1、长期借款

长期借款账面价值 200,000,000.00 元，系向中大房地产集团有限公司借入的期限在一年以上的借款，评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对全部银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

长期借款评估价值为 200,000,000.00 元。

2、非流动负债评估结论及其分析

非流动负债账面价值为 200,000,000.00 元，评估价值为 200,000,000.00 元。

（五）评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对武汉十里的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的武汉十里的股东全部权益价值为 504,667,325.27 元，具体评估结论如下：

单位：元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,982,143,044.03	2,509,654,445.93	527,511,401.90	26.61
其中：存货	2	1,751,716,470.61	2,281,099,755.86	529,383,285.25	30.22
非流动资产	3	1,999,378.37	2,639,573.12	640,194.75	32.02
其中：固定资产	4	961,852.86	1,189,950.00	228,097.14	23.71
其中：设备类	5	961,852.86	1,189,950.00	228,097.14	23.71
长期待摊费用	6	955,017.02	955,017.02		
递延所得税资产	7	82,508.49	494,606.10	412,097.61	499.46
资产合计	8	1,984,142,422.40	2,512,294,019.05	528,151,596.65	26.62
流动负债	9	1,807,626,693.78	1,807,626,693.78		

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动负债	10	200,000,000.00	200,000,000.00		
负债合计	11	2,007,626,693.78	2,007,626,693.78		
所有者权益	12	-23,484,271.38	504,667,325.27	528,151,596.65	2,248.96

评估结果与账面所有者权益比较增值 528,151,596.65 元,增值率 2,248.96%,增值主要原因为存货利用假设开发法考虑了未来适当的利润评估增值 529,383,285.25 元。

六、银泰城购物中心收益法评估说明

(一) 评估对象

本次评估的评估对象为银泰城购物中心的股东全部权益。

(二) 收益法的应用思路

收益法应用的技术思路是把企业在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额,是以企业的整体获利能力为标的进行的评估。

收益法在理论上是一种比较完善和全面的方法,它从整体上衡量某个企业资产的盈利能力,不仅考虑所评项目的有形资产,而且还考虑一些无形资产的因素,如企业管理层的管理能力、客户网络、产品在市场的信誉等,这些因素有利于提高企业的持续盈利能力。

(三) 收益预测的前提和假设条件

收益预测是整体资产评估的基础,而任何预测都是在一定前提和假设条件下进行的。在本次评估中,我们采用了如下的前提、基本假设、具体假设:

根据被评估单位的情况,在本次评估中采用了如下的前提、假设:

1、基本假设

(1) 本次评估以公开市场交易为假设前提

(2) 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提,

即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（3）本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

（4）本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提；

（5）本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；

（6）本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2、具体假设

（1）假设被评估单位提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

（2）假设被评估单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并有足够的能力推动企业发展的计划，保持企业良好发展态势；

（3）假设被评估单位主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状；

（4）假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响；

（5）假设公司每一年度的营业收入、成本费用、固定资产投资等的支出，在年度内均匀发生。

3、特殊假设

(1) 据银泰城购物中心与中大圣马签订的《房屋租赁合同》，银泰城购物中心向中大圣马租入约 85,695 平方米的商业物业，租赁期限为 20 年度，在租赁期满后，银泰城购物中心在同等条件下对租赁房屋拥有优先租赁权。

同时，根据银泰城购物中心与中大圣马签订的《房屋租赁合同》之补充协议：经双方同意，租赁物的租金自第一个租赁年度到第三个租赁年度的租金标准为人民币 1 元/日每平方米。第四个租赁年度起，租金按如下条件约定：

1) 若自租赁物业交付确认后的三年内，中大地产与银泰奥特莱斯按照《框架协议》的相关约定，完成中大圣马的股权调整（即由中大地产集团或中大圣马自然人股东向银泰奥特莱斯转让中大圣马股权，使银泰奥特莱斯持有中大圣马的股权比例达到 51%），自第四年起每三年在前一周期租金标准上递增 5%，即第四年至第六年内租金标准为人民币 1.05 元/日每平方米，以后以此类推。

2) 租赁物业交付确认后满三年，中大圣马股权未予调整，或中大圣马股权虽调整但银泰奥特莱斯持有中大圣马股权比例达不到 51%的，则第四年开始的租金标准按照届时市场情况由甲乙双方协商确定。

截至评估报告日，尚未有相关证据表明中大地产集团或中大圣马自然人股东向银泰奥特莱斯转让中大圣马股权，使银泰奥特莱斯持有中大圣马的股权比例达到 51%，故本次假设自租赁期第四年起，银泰城购物中心按市场行情向杭州中大圣玛缴纳租金。

(2) 银泰城购物中心租赁的标的物业对应的土地使用权年限将于 2051 年 3 月 19 日到期，本次预测银泰城购物中心经营期限到 2050 年 12 月 31 日为止。

(四) 企业财务相关数据

1、企业历史年度主要财务状况

企业前两年及评估基准日经注册会计师审计后的资产负债表如下表所示：

企业前两年及评估基准日资产负债表

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
流动资产			
货币资金	16,896,643.56	42,671,334.85	31,012,973.73
交易性金融资产			26,000,000.00
应收帐款净额			
预付款项净额	7,477.00	175,621.42	286,538.72
其他应收款净额	388,252.93	7,085,793.78	8,463,796.97
存货净额		167,910.66	20,302.67
其他流动资产	20,188,734.58	557,497.84	753,218.12
流动资产合计	37,481,108.07	50,658,158.55	66,536,830.21
非流动资产			
固定资产净额	391,305.56	411,399.66	430,827.23
无形资产净额	1,540.17	11,990.53	10,023.67
递延所得税资产	4,243,088.46	2,503,213.30	3,144,177.98
非流动资产合计	4,635,934.19	2,926,603.49	3,585,028.88
资产总计	42,117,042.26	53,584,762.04	70,121,859.09
流动负债			
应付帐款		357,309.18	397,361.92
预收货款	18,344,915.25	15,306,082.74	17,819,337.77
应付职工薪酬	1,119,924.00	2,473,052.55	1,737,049.60
应交税费	1,513,680.98	1,214,709.13	2,560,029.74
其他应付款	24,579,964.22	24,287,513.95	22,281,623.05
流动负债合计	45,558,484.45	43,638,667.55	44,795,402.08
负债合计	45,558,484.45	43,638,667.55	44,795,402.08
股东权益合计	-3,441,442.19	9,946,094.49	25,326,457.01
负债和股东权益合计	42,117,042.26	53,584,762.04	70,121,859.09

企业前两年及评估基准日经注册会计师审计后的损益表如下表所示：

企业前两年及基准日损益表

单位：元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-9 月

一、营业收入	2,439,119.95	81,623,799.15	67,697,503.52
减：营业成本		30,266,595.37	27,264,842.83
营业税金及附加	136,225.55	5,220,851.10	1,740,169.95
销售费用	7,943,676.15	6,075,731.77	3,682,448.04
管理费用	10,845,697.42	23,923,252.30	15,180,757.98
财务费用	-252,077.02	-594,282.87	-118,353.18
投资收益（损失以“-”填列）			
二、营业利润（亏损以“-”填列）	-16,234,402.15	16,731,651.48	19,947,637.90
加：营业外收入	20,548.81	482,283.93	922,138.44
减：营业外支出	2,572.57	167,417.46	95,891.00
三、利润总额（亏损以“-”填列）	-16,216,425.91	17,046,517.95	20,773,885.34
减：所得税费用	-2,774,983.72	3,658,981.27	5,393,522.82
四、净利润（净亏损以“-”填列）	-13,441,442.19	13,387,536.68	15,380,362.52

2、溢余资产、非经营性资产及负债确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产；非经营性资产（负债）是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益的资产和评估预测收益无关的资产负债，第一类资产不能为企业带来直接经营收益，第二类资产虽然产生利润能为企业带来收益但在收益预测中未加以考虑。

根据公司提供的资料以及评估人员现场调查核实的情况，公司主要存在的非经营性资产负债、溢余资产包括与生产经营无关且未来收益预测中未考虑收益贡献的对外投资、溢余的货币资金等，具体如下表：

非经营性资产负债及溢余资产统计表

项目	账面值	性质
交易性金融资产	26,000,000.00	非经营性资产
溢余货币资金	19,200,000.00	溢余资产

3、付息负债

所谓付息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。付息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本应该支付利息，但由是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。

根据公司提供的资料以及评估人员现场核实的情况，公司基准日无付息负债。

（五）评估过程

1、预备工作

在评估人员进入现场后，评估机构向被评估单位提供了所需资料 and 需要了解问题的清单，以便于被评估单位有关人员进行准备。利用有关资料了解企业情况，并初步确定评估的具体途径、方法和参数。

2、市场研究分析

组织人员进行市场研究分析，主要包括宏观经济信息、相关法律及法规、市场及行业信息、国际及国内市场行业发展情况、产品生产周期及竞争情况、客户所处行业中的地位及自身发展情况、向行业专家进行咨询、汇总并记录研究结果。

3、现场调研

根据时间安排进行现场工作，收集具体信息及相关资料；与管理层及主管人员就公司情况进行讨论；将获得的信息与所需资料清单相比较；现场了解资产的运营情况；汇总尚未取得的资料清单。

4、财务分析与财务预测

在市场调研工作的基础上，分析被评估单位财务及经营情况，根据被评估单位提供的未来发展预测表，结合被评估单位的实际与可能，讨论修正有关方法、假设和参数，提出资料和发展预测表的修改意见，协助客户建立财务模型。

5、评定估算

根据被评估单位提供的修正预测结果，查阅有关资料，征询有关专家建议，选择评估途径和具体方法计算、分析，得到评估结果。对初步评估结论进行综合分析，将评估结果提交委托方，并就有关问题与委托方有关人员讨论。在取得一致意见的基础上，最终确定股东全部权益价值。

（六）评估计算及分析过程

1、收益模型的选取

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定企业股东权益现金流价值，并分析企业溢余资产、非经营性资产负债的价值，对企业股东权益现金流价值进行修正确定企业的股东全部权益价值。

股东全部权益价值=股东权益现金流价值+溢余资产+非经营性资产（减负债）

采用符号公式表示为：

$$E = P + \sum C_i = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i$$

式中：

E ：股东全部权益价值；

P ：股东权益现金流评估价值；

R_i ：未来第 i 年的预期收益（股东权益现金流量）；

R_n ：永续期的预期收益（股东权益现金流量）；

r ：折现率；

n ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产和非经营性资产负债的价值

2、参数的确定

本次收益法测算时，结合企业经营业务特点各主要参数分别按以下方式求取：

在收益法下，将企业的预期收益按照折现率折算为评估基准日的净现值。为此，需要确定以下三个主要参数：

（1）公司的预期收益

本次评估，使用股东权益现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：
=税后净利润+折旧及摊销—资本性支出—营运资金净增加额+付息债务的

净增加额

本次评估选定的收益口径为股东权益现金流量，与之对应的资产口径为股东权益现金流价值

(2) 折现率或资本化率

根据收益口径，折现率采用权益资本成本，运用资本资产定价模型（CAPM）计算权益资本成本，计算公式为：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{MRP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中：K_e——权益资本成本

R_f——目前的无风险利率

R_m——市场回报率

Beta——权益的系统风险系数

MRP——市场的风险溢价

R_c——企业特定风险调整系数

(3) 预测期间

经评估人员的现场调查了解，银泰城购物中心目前正常运作，相应设施与设备均能正常使用，企业财务状况良好，银泰城购物中心租赁的标的物业对应的土地使用权年限将于 2051 年 3 月 19 日到期，本次评估假设银泰城购物中心经营期限到 2050 年 12 月 31 日为止。

3、未来收益的确定

(1) 营业收入的预测

公司2014年至2016年1-9月的历史营业收入如下表所示：

公司历史营业收入明细

单位：元

年份	2014 年	2015 年	2016 年 1-9 月

租金收入	177,946.94	55,296,534.48	46,591,895.04
综合管理收入	52,964.71	19,892,846.77	14,595,631.90
其他业务收入	2,208,208.30	6,434,417.90	6,509,976.58
合计	2,439,119.95	81,623,799.15	67,697,503.52

从上表看出，公司目前营业收入主要来源于租金的收入、综合管理收入和其他业务收入。其中租赁收入为公司主要业务收入。从公司2016年前三季度收入数据分析，随着中大银泰城综合体娱乐、休闲、办公、购物等服务的不断完善。公司租金收入，综合管理收入，其他业务收入均稳步增长。

随着消费水平的提高，消费者的购物习惯发生改变，更倾向于多元化的购物体验。购物中心是由一大群建筑组合成的商业区域。由于其明快轻松的购物环境、丰富的业态配比和多样化的贴心服务，目前正逐渐成为最受消费者青睐的消费或休闲场所。就功能而言，购物中心已远远超过传统百货商场。因此，传统百货要想在竞争中生存下来，购物中心化已经势在必行。换言之，未来的百货业将越来越多地注入购物中心元素，并最终形成以购物中心为特色的综合百货业态。这种特色主要表现在“一次购足、游乐整天、吃喝玩乐”和“满足全家全日服务、全方面享受”，即集购物、休闲娱乐、文教和餐饮于一体。银泰城购物中心目前收入主要为租金收入，2016年，结合公司预算情况和已经公司在手合同情况，同时评估人员综合考虑区域经济的发展状况和银泰城购物中心为新成立公司，初期发展较快，预计公司租赁收入稳步增长，预计2017、2018年公司增速较快，公司2019年到2021年增速逐年下降，到2022年公司收入维持稳定。

综合管理收入和其他业务收入主要为银泰城综合管理、联销收入、应税收入和广告收入等，其中综合管理包括安全设施管理、工程管理，营运管理、水电管理等，该部分收入与公司的租金收入紧密关联。预计公司2017年到2021年租赁收入增长，预计2017、2018年公司增速较快，公司2019年到2021年增速逐年下降，到2022年公司收入维持稳定。

根据以上的各项收入的预测情况，公司的预测期的收入情况如下表所示：

未来年度营业收入预测

单位：元

项目	2016年剩余期	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年及以后

项目	2016 年剩余期	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
租金收入	13,941,000	61,640,000	67,800,000	71,190,000	74,040,000	76,260,000	76,260,000
综合管理收入	4,889,000	20,770,000	22,430,000	23,776,000	24,960,000	25,710,000	25,710,000
其他业务收入	4,402,300	18,160,000	19,628,000	20,750,000	21,635,000	22,378,000	22,378,000
合计	23,232,300	100,570,000	109,858,000	115,716,000	120,635,000	124,348,000	124,348,000

(2) 营业成本、营业费用和管理费用的预测

由于公司的各项费用支出中，在营业成本、营业费用和管理费用上存在相互历史年度不统一的情况，为了便于预测，将营业成本、营业费用和管理费用按照成本费用类别进行归集统一分配预测。

1) 历史营业成本、营业费用和管理费用的分析

①公司2014年至2016年1-9月历史营业成本如下表所示：

单位：元

项目	2014 年度	2015 年	2016 年 1-9 月
营业成本	-	30,266,595.37	27,264,842.83
合计	-	30,266,595.37	27,264,842.83

公司的营业成本主要为销售货物的成本、保安费、保洁费、租赁费。

②公司2014年至2016年1-9月历史营业费用如下表所示：

单位：元

项目	2014 年度	2015 年	2016 年 1-9 月
营业费用	7,943,676.15	6,075,731.77	3,682,448.04

营业费用主要为福利费\员工餐、网络通讯费、交通、差旅费、办公费、维修费、业务招待费、低值易耗品摊销、水电燃油费、包装印刷费、会议费、租赁费、广告促销宣传费、服务费、停车场相关费用\外包人工成本、销售费用。

③公司2014年至2016年1-9月历史管理费用如下表所示：

单位：元

项目	2014 年度	2015 年	2016 年 1-9 月
管理费用	10,845,697.42	23,923,252.30	15,180,757.98

管理费用主要为管理人员工资奖金及津贴、福利工会教育经费、临时工工资、职工保险、住房公积金、员工制服费、邮电通讯费、交通、差旅费、办公费、维

修费、业务招待费、低值易耗品摊销、无形资产摊销、折旧费、劳动保护费、费用性税金、中介服务费、保安费、包装印刷费、培训费、会议费、保险费用、水电燃油费、招聘费、劳务费、安保消防费、保洁费、保险费、会员费、其他等。

2) 营业成本、营业费用和管理费用的预测

公司营业成本、营业费用和管理费用中，主要为工资、奖金等人工费用支出以及附属费用、业务招待费、维修费、保安费、广告促销宣传费、租赁费以及折旧摊销等费用，然后按照营业成本、营业费用和管理费用中的主要成本归集分别进行预测。各项成本费用的预测原则如下：

租金费：

根据银泰城购物中心与中大圣马签订的《房屋租赁合同》之补充协议：经双方同意，租赁物的租金自第一个租赁年度到第三个租赁年度的租金标准为人民币 1 元·日·平方米。

银泰城购物中心与中大圣马第四个租赁年度（2018 年）起，年租金按如下条件约定：

A. 若租赁物业交付确认后的三年内，中大地产集团与银泰奥特莱斯按照《框架协议》的相关约定，完成中大圣马的股权调整（即由中大地产集团或中大圣马自然人股东向银泰奥特莱斯转让中大圣马股权，使银泰奥特莱斯持有中大圣马的股权比例达到 51%），自第四年起每三年在前一周周期租金标准上递增 5%，即第四年至第六年内租金标准为人民币 1.05 元·日·每平方米，以后以此类推。

B. 如租赁物业交付确认后满三年，中大圣马股权未予调整，或中大圣马股权虽调整但银泰奥特莱斯持有中大圣马股权比例达不到 51%的，则第四年开始的租金标准按照届时市场情况由甲乙双方协商确定。

本次租赁费测算时，自租赁期第四年起，银泰城购物中心按照市场行情向中大圣马缴纳租金，评估人员通过市场调研确定租金为 2.9 元·日·每平方米。

职工薪酬：未来年度的职工薪酬结合企业历史水平及需要的职工人数并考虑一定的收入增长进行预测。

折旧及摊销：在管理费用中核算的折旧为企业所购置的经营管理用的机器设备的折旧额。折旧的具体预测方法及过程详见固定资产折旧预测说明部分。

其余各项费用根据企业历史水平、企业未来年度运营规划和本次年度的收入预测来进行测算。

根据以上预测的原则，营业成本、营业费用和管理费用的预测结果如下所示：

未来年度营业成本预测

单位：元

项目/年份	2016 年剩余期	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
营业成本	10,936,261	38,359,717	93,420,752	97,901,919	102,604,959	107,540,338	107,544,191

未来年度营业费用预测

单位：元

项目/年份	2016 年剩余期	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
营业费用	2,260,851	4,772,124	3,210,788	3,347,120	3,253,818	2,316,035	2,316,035

未来年度管理费用预测

单位：元

项目/年份	2016 年剩余期	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
管理费用	7,149,929	16,641,852	12,453,087	12,685,857	12,867,637	13,231,737	13,370,642

（3）营业税金及附加的预测

公司主营业务税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和水利建设基金等。根据财税[2016]36 号财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知，银泰城购物中心收入自 2016 年 5 月 1 日起作为增值税一般纳税人，适用增值税，适用的税率根据业务不同分别有 17%、11%、13%、6%。公司预测期的营业税金及附加按照预测期测算的营业收入和适用税率实际测算。

预测期内营业收入和税金及附加表

单位：元

项目/年份	2016 年剩余期	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
营业收入	23,232,300	100,570,000	109,858,000	115,716,000	120,635,000	124,348,000	124,348,000
营业税金及附加	118,191	875,900	605,989	643,991	668,114	683,937	683,937

比例	0.509%	0.871%	0.552%	0.557%	0.554%	0.550%	0.550%

(4) 折旧与摊销的预测

公司的折旧和摊销计入营业成本及管理费用。根据每年的各类固定资产原值、无形资产、待摊费用的原值以及折旧和摊销的年限计提折旧、摊销。对于永续期的折旧及摊销则在上述预测的基础上采用同本次收益法中相同的折现率作年金化处理。预测期内的折旧及摊销如下表所示（扣除作为非经营性资产对应的折旧和摊销）：

单位：元

项目/年份	2016 年剩余期	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
折旧及摊销	107,793	379,535	282,550	172,020	-	-	138,905

(5) 资本性支出预测

资本性支出分为更新性支出和新增固定资产支出。新增支出主要为机器设备更新支出，按预测的各年设备折旧的一定比例进行预测。更新性支出是指在考虑企业永续经营的前提下，假设企业在经营期内不再进行新建扩建，为保持企业现有经营能力所需的固定资产更新支出。固定资产简单更新支出假设按不同类别固定资产在经济寿命年限内均匀发生，综合考虑各项资产的经济寿命年限以及实际使用状况测算，其中经济寿命年限根据设备的技术更新周期以及物理使用寿命来综合考虑确定，对明确的预测期内（2021年及以前）更新支出予以逐年预测，对未来永久周期性更新支出采用以同本次收益法中相同的折现率作年金化处理，即为未来经营年度各年资本性支出的预测值。预测期内的资本性支出见下表：

单位：元

项目/年份	2016 年剩余期	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
资本性支出合计	-	-	-	157,760	217,750	203,640	181,087

(6) 营运资金增加额预测

公司的营运资金主要的变化体现在应收类账款、预付款项、存货的周转和应付、其他应付、预收款项、应交税费、应付职工薪酬的变动上。公司 2014 年至 2015 年相应指标如下表所示：

项目	2014 年	2015 年
主营业务收入	2,439,119.95	81,623,799.15
主营业务成本	-	30,266,595.37
营运资金占销售收入的比例	-1742.96%	-30.36%
其他应收款类/主营业务收入	15.92%	8.68%
预付款/主营业务成本	-	0.22%
存货/主营业务成本	-	0.21%
应付款类/主营业务成本	-	0.44%
其他应付款/主营业务成本	-	29.76%
预收类/主营业务收入	376.06%	18.75%
应付职工薪酬/主营业务收入	-	3.03%
预收类/主营业务收入	-	2.70%

营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化,获取他人的商业信用而占用的现金,正常经营所需保持的现金、存货等;同时,在经济活动中,提供商业信用,相应可以减少现金的即时支付。因此次估算营运资金的增加原则上经营所需保持的应收类账款、预付款项、存货的周转和应付、其他应付、预收款项应交税费、应付职工薪酬因素。在分析公司以往年度上述运营资金与主营业务收入、主营业务成本的关系,经综合分析后确定适当的指标比率关系,以此计算公司未来年度的营运资金的变化,同时,公司2021年的营运资金余额在最后一期,即2050年流回。预测期内的营运资金变动见下表。

未来年度营运资金变动情况表

单位: 元

项目/年份	2016 年剩余期	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
最低现金保有量	14,104,666	11,771,616	18,288,744	19,143,861	19,950,774	20,652,673
其他应收款类	9,092,980	10,057,000	10,985,800	11,571,600	12,063,500	12,434,800
预付款	200,046	221,254	21,168,391	22,227,614	23,337,088	24,498,841
存货	190,953	211,197	230,702	243,004	253,334	261,131
流动资产合计	23,588,645	22,261,067	50,673,637	53,186,079	55,604,696	57,847,445
应付款类	400,091	442,508	483,375	509,150	530,794	547,131
其他应付款类	27,278,941	30,171,000	32,957,400	34,714,800	36,190,500	37,304,400
预收款	17,049,338	18,856,875	20,598,375	21,696,750	22,619,063	23,315,250
应交税费	1,354,854	1,498,493	1,636,884	1,724,168	1,797,462	1,852,785
应付职工薪酬	333,178	800,890	481,673	495,939	510,642	525,772

流动负债合计	46,416,402	51,769,766	56,157,707	59,140,807	61,648,461	63,545,338
营运资金	-22,827,757	-29,508,699	-5,484,070	-5,954,728	-6,043,765	-5,697,893
营运资金的变动	1,387,365	-6,680,942	24,024,629	-470,658	-89,037	345,872

(7) 所得税

根据杭州市地方税务局规定，银泰城购物中心没有企业所得税优惠政策，故企业按税法程序征收所得税。根据上述预测的利润情况并结合每年的所得税税率以及各年度的所得税支出如下所示：

所得税预测表

单位：元

项目/年度	2016 年剩余期	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
利润总额	2,767,068	39,920,407	167,384	1,137,113	1,240,472	575,953	433,195
减：所得税	691,767	9,980,102	41,846	284,278	310,118	143,988	108,299
净利润	2,075,301	29,940,305	125,538	852,835	930,354	431,965	324,896

(8) 付息债务及财务费用的预测

银泰城购物中心的现金流较为充足，维持日常生产经营基本不需要银行借款，财务费用只是一些小额的手续费支出和活期存款利息收入，因其金额相对较小，故不予预测，忽略不计。

(9) 股东权益现金流量的预测

根据前述的公司收入、成本、费用、资本性支出、净营运资金增减等的预测，可以得出股东权益现金流量，具体计算公式为：

股东权益现金流量=税后净利润+折旧及摊销-营运资金增加额-资本性支出+付息债务的净增加额

根据上述预测得出预测期股东权益现金流量，永续期（或平稳期）除更新资本性支出、折旧考虑时间价值外，预计2021年后企业其余现金流每年基本保持不变。具体见下表：

股东权益现金流预测表

单位：元

项目/年度	2016 年剩余期	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年-2049 年	2050 年
一、营业收入	23,232,300	100,570,000	109,858,000	115,716,000	120,635,000	124,348,000	124,348,000	124,348,000
减：营业成本	10,936,261	38,359,717	93,420,752	97,901,919	102,604,959	107,540,338	107,544,191	107,544,191
减：营业税金及附加	118,191	875,900	605,989	643,991	668,114	683,937	683,937	683,937
减：营业费用	2,260,851	4,772,124	3,210,788	3,347,120	3,253,818	2,316,035	2,316,035	2,316,035
减：管理费用	7,149,929	16,641,852	12,453,087	12,685,857	12,867,637	13,231,737	13,370,642	13,370,642
二、营业利润	2,767,068	39,920,407	167,384	1,137,113	1,240,472	575,953	433,195	433,195
加：营业外收入								
减：营业外支出								
三、利润总额	2,767,068	39,920,407	167,384	1,137,113	1,240,472	575,953	433,195	433,195
减：所得税费用	691,767	9,980,102	41,846	284,278	310,118	143,988	108,299	108,299
四、净利润	2,075,301	29,940,305	125,538	852,835	930,354	431,965	324,896	324,896
加：折旧与摊销	107,793	379,535	282,550	172,020	-	-	138,905	138,905
减：资本性支出（更新）	-	-	-	157,760	217,750	203,640	138,905	138,905
减：营运资金增加	1,387,365	-6,680,942	24,024,629	-470,658	-89,037	345,872	-	5,697,893
加：营运资金回收								5,697,893
加：付息债务的增加								
五、股东权益现金流量	795,729	37,000,782	-23,616,541	1,337,753	801,641	-117,547	324,896	-5,372,997

4、折现率的确定

（1）折现率计算模型

收益折现率采用权益资本成本。为了确定权益资本成本，评估人员采用资本资产定价模型（CAPM），计算公式为：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times ERP + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险报酬率

R_m ——市场回报率

beta ——权益的系统风险系数

ERP ——市场超额收益

R_c ——企业特定风险调整系数

(2) 模型中有关参数的计算过程

1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，本次评估采用国债市场上长期（超过 5 年）国债的到期平均收益率 3.55%作为无风险报酬率。

2) 资本结构及权益的系统风险系数 Beta

通过“同花顺 ifind 情报终端”查询，获取沪、深两地与被评估单位同行业且具有可比性的上市公司含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式

$$\beta_u = \beta_l \div \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E} \right] \quad (\text{公式中, } T \text{ 为所得税税率, } \beta_l \text{ 为含财务杠杆的 Beta}$$

系数, β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数, $\frac{D}{E}$ 为资本结构) 对各项 beta 调整

为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数，具体计算见下表：

序号	股票代码	股票名称	D	E	Beta (不剔除)	资本结构 (D/E)	T	Beta (剔除)
1	600113.SH	浙江东日	-	4,721,652,000.00	1.0435	0.00%	25%	1.0435
2	600306.SH	*ST 商城	1,720,000,000.00	5,279,251,012.94	1.2480	32.58%	25%	1.0029
3	600415.SH	小商品城	3,575,345,456.36	50,023,138,277.44	1.3660	7.15%	25%	1.2965
4	600738.SH	兰州民百	351,694,800.00	3,892,174,104.00	1.0419	9.04%	25%	0.9757
5	600790.SH	轻纺城	-	8,512,057,317.60	0.8223	0.00%	25%	0.8223
6	600824.SH	益民集团	530,000,000.00	9,275,438,242.40	1.1702	5.71%	25%	1.1221
7	600865.SH	百大集团	-	8,077,879,584.52	1.5198	0.00%	25%	1.5198
8	000058.SZ	深赛格	315,000,000.00	8,715,585,041.91	1.0814	3.61%	25%	1.0529
9	000560.SZ	昆百大 A	-	12,642,045,515.55	1.4625	0.00%	25%	1.4625
10	000861.SZ	海印股份	2,376,666,666.68	16,789,504,319.26	1.1959	14.16%	25%	1.0811
11	000882.SZ	华联股份	1,452,000,000.00	12,321,075,247.47	0.7861	11.78%	25%	0.7223
12	002344.SZ	海宁皮城	592,200,000.00	17,137,458,692.28	1.1594	3.46%	25%	1.1301
13	200058.SZ	深赛格 B	315,000,000.00	4,118,757,488.16	0.7922	7.65%	25%	0.7492
平均			863,685,147.93	12,423,539,757.19		6.95%	1.0435	1.0755

通过公式 $\beta_l' = \beta_u \times [1 + (1 - t) D / E]$ ，计算平均资本结构下带财务杠杆系数的

Beta 系数。

公司企业所得税税率为25%

故：公司Beta系数=1.0755×[1+（1-25%）×6.95%]=1.1316

3) 计算市场的风险溢价

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员分别选用上证综指和深证成指为上交所和深交所的股票投资收益的指标，为了计算股市投资回报率，评估人员收集了 1991 年到评估基准日年上述两证交所的年度指数，分别计算上证综指和深证成指的年收益率。计算结果如下表所示：

市场收益率计算表

序号	年份	深证成指		上证综指	
		年末收盘指数	指数收益率	年末收盘指数	指数收益率
1	1991	963.57		292.75	
2	1992	2,309.77	139.71%	780.39	166.57%
3	1993	2,225.38	-3.65%	833.80	6.84%
4	1994	1,271.05	-42.88%	647.87	-22.30%
5	1995	987.75	-22.29%	555.28	-14.29%
6	1996	3,217.54	225.74%	917.02	65.15%
7	1997	4,184.84	30.06%	1,194.10	30.22%
8	1998	2,949.31	-29.52%	1,146.69	-3.97%
9	1999	3,369.61	14.25%	1,366.57	19.18%
10	2000	4,752.75	41.05%	2,073.48	51.73%
11	2001	3,325.66	-30.03%	1,645.97	-20.62%
12	2002	2,795.30	-15.95%	1,357.65	-17.52%
13	2003	3,479.80	24.49%	1,497.04	10.27%
14	2004	3,067.57	-11.85%	1,266.50	-15.40%
15	2005	2,863.61	-6.65%	1,161.06	-8.33%
16	2006	6,647.14	132.12%	2,675.47	130.43%
17	2007	17,700.62	166.29%	5,261.56	96.66%
18	2008	6,485.51	-63.36%	1,820.81	-65.39%
19	2009	13,699.97	111.24%	3,277.14	79.98%
20	2010	12,458.55	-9.06%	2,808.08	-14.31%
21	2011	8,918.82	-28.41%	2,199.42	-21.68%
22	2012	9,116.48	2.22%	2,269.13	3.17%
23	2013	8,121.79	-10.91%	2,115.98	-6.75%
24	2014	11,014.62	35.62%	3,234.68	52.87%
25	2015	12,664.89	14.98%	3,539.18	9.41%
26	2016/9/30	10,567.58	-16.56%	3,004.70	-15.10%
算术平均数			25.83%		19.87%

序号	年份	深证成指		上证综指	
		年末收盘指数	指数收益率	年末收盘指数	指数收益率
		几何平均数	10.05%		9.76%
		深市市值（亿元）	219,266.30		
		沪市市值（亿元）	265,741.00		
		深市比例	45.21%		
		沪市比例	54.79%		
		Rm	9.89%		

计算得市场风险报酬率为 9.89%。

故风险溢价=9.89%-3.55%=6.34%

4) Rc—企业特定风险调整系数的确定

特定企业风险溢价表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。它反映了被评估单位所处的竞争环境分析，包括外部行业因素和内部企业因素，以揭示被评估单位所在的行业地位，以及具有的优势和劣势。企业未来特有风险主要有：

①管理的深度和广度：

企业目前的管理制度与行业龙头公司仍有较大的差距，企业在公司治理结构方面仍需要改善。随着市场竞争的不断加剧，管理制度体系和组织运行模式也必将日趋复杂，企业管理的难度和工作复杂性将随之增加，对公司的综合经营管理水平也提出了更高的要求，存在决策失控的潜在风险。公司法人治理结构能否切实完善，管理团队的综合管理水平能否适应业务发展的要求，能否建立起适应现代化工业企业运作的管理制度体系和运行模式，都将对银泰城购物中心的未来发展产生较大的影响。而联源的人力资源对战略的支持程度尚有较大的提高空间，缺乏一定的具备综合素质的各类高级技术管理人才，包括高级管理人才、技术带头人、市场营销人才、投融资人才和国际化人才等。

②企业规模较小

Banz（1981）和 keim（1983）的各种研究持续地发现，较小的公司（根据股权资本的市场价值）比面临同样风险的较大公司赢得更高的报酬，而风险是根据市场的贝塔系数定义的。小公司补偿额的重要性和持续存在，可以被看作是资

产定价模型低估了较小企业的风险的一项证据。近年来，大量的关于小企业规模溢价的缘由及持续性表明，小企业规模溢价不仅存在于美国市场，新兴市场也存在小企业规模溢价。研究表明小企业规模溢价在 1955 年至 1984 年英国大约为 7%，法国为 8.88%，德国为 3%。在 1971 年至 1988 年期间，日本小企业规模溢价则为 5.1%。同时，小企业规模溢价不仅广泛存在于资本市场，且波动性变化较大，有时候甚至持续一段时间出现大企业收益率高过小企业收益率。企业目前规模与参照公司有较大的差距。

综上所述，企业未来经营存在一定的风险，综合考虑计取企业特有风险 2%。

5) 折现率的计算

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

$$= 3.55\% + 1.1316 \times (9.89\% - 3.55\%) + 2\% \approx 12.72\%$$

5、股东全部权益价值的计算

(1) 股东权益现金流价值的计算

股东权益现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加额 + 付息债务的净增加额

(2) 根据预测情况，企业自由现金流价值计算如下：

$$P = \sum_{t=1}^5 \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{R_6}{r \times (1+r)^5}$$

式中：

P —— 股东权益现金流价值

r —— 折现率

R_t —— 第 t 年的企业净现金流量

股东权益现金流价值预测表

单位：元

项目/年度	2016 年剩 余期	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 -2049 年	2050 年
股东权益现 金流量	795,729	37,000,782	-23,616,541	1,337,753	801,641	-117,547	324,896	-5,372,997
折现率	12.72%	12.72%	12.72%	12.72%	12.72%	12.72%	12.72%	12.72%
折现期	0.125	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75		33.75
折现系数	0.9851	0.9141	0.8110	0.7194	0.6383	0.5662		0.0176
折现额	783,873	33,822,415	-19,153,015	962,380	511,687	-66,555	1,163,776	-94,565
现值	17,929,996							

(3) 非经营性资产、非经营性负债及溢余资产评估价值的计算

根据公司提供的资料以及我们现场调查核实的情况，公司存在溢余资产及非经营性资产，具体如下表：

非经营性资产负债及溢余资产统计表

单位：元

项目	账面值	性质	评估值
交易性金融资产	26,000,000.00	非经营性资产	26,000,000.00
溢余货币资金	19,200,000.00	溢余资产	19,200,000.00

(4) 股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值=股东权益现金流价值+非经营性资产—非经营性负债+溢余资产=17,929,996.00+26,000,000.00+19,200,000.00=63,130,000.00(取整到万元)

(七) 评估结果

经评估，银泰城购物中心的股东全部权益价值为 63,130,000.00 元，与账面所有者权益 25,326,457.01 元相比，评估增值 37,803,542.99 元，增值率为 149.27%。

七、董事会关于评估合理性及定价公允性的分析

(一) 董事会关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性的意见

1、评估机构的独立性

本次交易的评估机构为万邦评估，万邦评估具有证券、期货相关资产评估业务资格，评估机构的选聘程序合法、合规。评估机构及其经办评估师与上市公司及交易各方不存在影响其提供评估服务的现实及预期的利益关系或冲突，该等机构及经办人员与上市公司、本次交易对方及标的公司之间除正常的业务往来关系外，不存在其他的关联关系，具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

万邦评估出具的相关评估报告的评估假设前提符合国家相关法律、法规和规范性文件的规定，符合评估准则及行业惯例的要求，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，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

本次评估的目的是为本次交易提供估值参考依据。万邦评估采用资产基础法对以房地产为主营业务的 14 家标的公司股权进行评估，对银泰城购物中心 49% 股权分别采用资产基础法和收益法进行评估，对标的公司主要资产的评估，采用了递减法与假设开发法两种评估方法。

本次资产评估工作按照国家有关法律、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《资产评估准则》，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。

综上所述，上市公司本次交易所选聘的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具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理。

4、评估定价的公允性

本次交易在浙江产权交易所的组织、监督下进行，本次交易的挂牌价格以资产评估为基础，最终交易交割通过浙江产权交易所的组织、监督下进行。本次交易的挂牌价格以资产评估为基础，最终交易价格通过浙江产权交易所报价及竞价程序确定，本次重大资产购买是完全市场化的并购行为，交易价格亦是市场化竞价的结果，交易定价方式公允，整个交易安排不存在损害上市公司股东，特别是

中小股东利益的情形。

综上所述，上市公司本次交易所选聘的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具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

（二）评估依据的合理性分析

1、报告期及未来财务预测数据

评估机构采用收益法与资产基础法对标的公司银泰城购物中心 49%股权进行评估。根据立信中联出具的立信中联审字[2016]D-0634 号《审计报告》及万邦评估出具的《评估报告》（万邦评报（2016）209 号），银泰城购物中心报告期及预测期的主要盈利情况如下：

单位：万元									
项目/年度	2014(A)	2015(A)	2016(A)	2016(E)	2017(E)	2018(E)	2019(E)	2020(E)	2021(E)
营业收入	243.91	8,162.38	6,769.75	2,323	10,057	10,986	11,572	12,064	12,435
营业成本	0	3,026.66	2,726.48	1,094	3,836	9,342	9,790	10,260	10,754
净利润	-1,344.14	1,338.75	1,538.04	208	2,994	13	85	93	43
销售毛利率	100.00%	62.92%	59.73%	52.93%	61.86%	14.96%	15.39%	14.95%	13.52%
销售净利率	-551.08%	16.40%	22.72%	8.93%	29.77%	0.11%	0.74%	0.77%	0.35%

上述财务指标预测的合理性分析如下：

（1）商品零售行业稳步发展

商品零售行业的持续发展为银泰城购物中心的收入增长创造了良好环境。今年以来，传统零售业态总体增速回升，内部业态增长各异。据测算，前三季度，包括超市、百货店、专业店等在内的传统零售业态零售额同比增长 7%，增速比上年同期提高 2 个百分点。其中，限额以上单位中的专业店和专卖店增速分别比上年同期提高 3.9 和 3.1 个百分点，超市和百货店增速分别比上年同期回落 0.2 和 2.1 个百分点。商品零售增长稳步加快，按消费类型分，前三季度，商品零售 212,868 亿元，同比增长 10.3%，增速比上半年提高 0.1 个百分点；其中，前 3 个季度增速分别为 10.2%、10.1%和 10.5%。

（2）“购物中心”定位增强持续发展能力

随着消费水平的提高，消费者的购物习惯发生改变，更倾向于多元化的购物体验。购物中心是由一大群建筑组合成的商业区域。由于其明快轻松的购物环境、丰富的业态配比和多样化的贴心服务，目前正逐渐成为最受消费者青睐的消费或休闲场所。就功能而言，购物中心已远远超过传统百货商场。因此，传统百货要想在竞争中生存下来，购物中心化已经势在必行。换言之，未来的百货业将越来越多地注入购物中心元素，并最终形成以购物中心为特色的综合百货业态。

银泰城购物中心目前收入主要为租金收入，2016 年，结合预算情况和在手合同情况，并综合考虑区域经济的发展状况和其为新成立公司的现实情况，初期发展较快，预计其租赁收入稳步增长，其中 2017、2018 年收入增速较快，2019 年到 2021 年增速逐年下降，到 2022 年公司收入维持稳定。

综上，上述财务指标预测具备合理性。

除银泰城购物中心外的其他标的公司由于自身情况的特殊性，不适用收益法与市场法进行评估，评估机构采用资产基础法作为评估方法，因此，不涉及该等标的公司财务预测的情况。针对在建项目或拟建项目，评估机构采用了假设开发法进行评估，假设开发法中有关财务预测情况，详见本节“（四）资产基础法评估情况及评估结果/1、资产基础法的评估情况”。

2、行业情况、标的公司市场地位、竞争情况及经营情况

详见“第九节 管理层讨论及分析/二、标的资产行业特点和经营情况讨论与分析”。

（三）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势及应对措施及其对评估的影响

截至本报告书签署日，标的公司在后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、税收优惠等方面预计不会发生重大不利变化。但仍提醒投资者关注标的公司未来盈利水平受到行业发展前景、市场竞争格局、公司经营状况以及国家政策变化等多方面因素的影响，存在一定的不确定性。

（四）交易标的与上市公司的协同效应

上市公司作为特定的交易标的竞买人，在收购标的股权后将实施上市公司自身作出的未来开发计划，因此对于项目开发资金的筹集、运用，充分考虑了上市公司以及项目未来开发单位的财务协同效应。

（五）交易定价的公允性分析

1、本次标的资产的定价依据为网络竞价摘牌价格

本次交易标的资产为中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包及相应债权。其中，中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权的资产包交易作价以在浙江产权交易所通过网络竞价（多次报价）最终摘牌价格 13.51 亿元确定；根据中大地产、上市公司和标的公司于 2016 年 11 月 29 日签署的《借款偿还协议》，并经各方对账确认、立信中联审计，截至 2016 年 11 月 29 日物产中大及其子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店应收债权 91.18 亿元，债权价格以账面价值确定，交易总金额为 104.69 亿元。

该股权资产包的出售经历了挂牌公示、网络竞价等流程，体现了一定的公开、公平性。

2、交易作价与评估结果不存在重大差异

根据万邦评估出具的《评估报告》，以 2016 年 9 月 30 日为基准日，中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包评估值为 13.92 亿元，略高于本次交易作价 13.51 亿元。

根据中大地产、上市公司和标的公司于 2016 年 11 月 29 日签署的《借款偿还协议》，并经各方对账确认、立信中联审计，截至 2016 年 11 月 29 日物产中大及其子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店应收债权 91.18 亿元，该等债权价格以账面价值确定。

（六）评估基准日至重组报告书披露日交易标的发生的重要变化事项

评估基准日至本报告书签署日期间，交易标的不存在可能导致评估结果发生重要变化的事项。

八、独立董事对本次交易评估事项的意见

上市公司聘请具有证券、期货相关业务资格的万邦评估以 2016 年 9 月 30 日为基准日，对本次重大资产重组的标的资产进行评估并出具了评估报告。根据《重组管理办法》，上市公司独立董事对本次交易评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估定价的公允性发表如下独立意见：

1、评估机构的独立性

本次交易聘请的评估机构及其经办评估师与上市公司、交易对方、标的资产，除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的或预期的利益或冲突，评估机构在本次评估工作中保持了充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次交易评估报告的评估假设前提符合国家法律法规的规定，遵循了市场通用的惯例及资产评估准则，其假设符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估定价的公允性

本次交易作价以在浙江产权交易所有限公司通过网络竞价（多次报价）摘牌确定，交易定价方式遵循市场化原则。本次交易以具有证券、期货相关业务资格的评估机构出具的评估报告为估值参考依据，评估机构的评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料评估定价具备公允性，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

第七节 本次交易主要合同

2016年11月29日，阳光城与本次交易对方中大地产、物产实业、物产民爆以及15家标的公司分别签订了《杭州中大圣马置业与浙江物产良渚花苑等15家公司产权（股权）交易合同》、《借款偿还协议》、《反担保合同》。上述合同主要内容如下：

一、交易相关主体

标的资产转让方：中大房地产集团有限公司、浙江物产实业控股（集团）有限公司、浙江物产民用爆破器材专营有限公司。

标的资产受让方：阳光城集团股份有限公司

二、标的股权

1、本次交易标的股权为转让方持有的下列合计15家标的企业的股权：

（1）中大地产公司持有的杭州中大圣马置业有限公司50%股权，与该持股对应认缴的出资人民币2,500万元已全额缴清；

（2）中大地产公司持有的浙江中大正能量房地产有限公司98.2%股权，与该持股对应认缴的出资人民币24,550万元已全额缴清；

（3）中大地产公司持有的武汉市巡司河物业发展有限公司85%股权，与该持股对应认缴的出资人民币3,400万元已全额缴清；

（4）中大地产公司持有的武汉中大十里房地产开发有限公司85%股权，与该持股对应认缴的出资人民币4,250万元已全额缴清；

（5）中大地产公司持有的四川思源科技开发有限公司85%股权，与该持股对应认缴的出资人民币1,700万元已全额缴清；

（6）中大地产公司持有的成都浙中大地产有限公司98.11%股权，与该持股对应认缴的出资人民币37,280万元已全额缴清；

(7) 中大地产公司持有的中大房地产集团南昌有限公司70%股权，与该持股对应认缴的出资人民币3,500万元已全额缴清；

(8) 中大地产公司持有的宁波国际汽车城开发有限公司100%股权，与该持股对应认缴的出资人民币6,600万元已全额缴清；

(9) 中大地产公司持有的富阳中大房地产有限公司93.5%股权，与该持股对应认缴的出资人民币9,350万元已全额缴清；

(10) 中大地产公司持有的中大房地产集团上虞有限公司98.2%股权，与该持股对应认缴的出资人民币24,550万元已全额缴清；

(11) 中大地产公司持有的江西中地投资有限公司85%股权，与该持股对应认缴的出资人民币850万元已全额缴清；

(12) 中大地产公司持有的中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司60%股权，与该持股对应认缴的出资人民币900万元已全额缴清；

(13) 中大地产公司持有的南昌中大房地产有限公司90%股权，与该持股对应认缴的出资人民币2,700万元已全额缴清；

(14) 中大地产公司持有的杭州中大银泰城购物中心有限公司49%股权，与该持股对应认缴的出资人民币490万元已全额缴清；

(15) 物产实业公司和物产民爆公司分别持有的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司90%、10%股权，与该等持股对应认缴的出资人民币1,800万元、人民币200万元均已全额缴清。

2、转让标的上未作过任何形式的担保，包括但不限于在该产权上设置质押、或任何影响产权转让或股东权利行使的限制或义务。转让标的也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

三、成交价格

人民币104.69亿元，其中标的股权转让价格13.51亿元、受让物产中大及子公司对标的公司及物产中大控股子公司杭州富阳中大酒店管理有限公司的应收

债权91.18亿元。

四、支付条款

公司应在《产权交易合同》签订之日起五个工作日内支付本次股权转让款人民币 135,120.00 万元，并支付承接债权金额的 30%（首期借款债务），同时将在《产权交易合同》签订之日起 3 个月内支付完毕股权转让价款并与标的公司作为共同债务人向债权人中大地产、物产实业清偿完毕所有标的公司借款。

若公司确因有正当的理由和依据，而导致未能在前述清偿期限清偿完毕标的借款债务的，则须在标的借款债务的清偿到期日前提前10日向债权人提出书面申请，债权人收到书面申请后，再行研究决定是否同意延期清偿标的借款债务，若同意延期清偿，则延期清偿的时间和方式应以债权人的要求为准，且债务人和共同债务人不得延期超过6个月清偿完毕所有标的借款债务。

五、交割主要条款

合同各方同意满足合同约定的前提条件下，在不迟于公司付清全部转让价款 13.51亿元且清偿相关合同项下全部债务（即91.18亿元）及相应利息后的20个工作日内办理完毕15家标的公司的股权变更登记手续。登记机关办理完毕15家标的企业的股权变更登记手续之日，视为产权交易完成之日。

六、过渡期安排

过渡期内，各标的企业的净资产变化不再进行审计清算，其损益由公司按照受让股权比例享有和承担，在已明确的评估基准日至相关合同签订日（即2016年11月29日）期间，标的企业向转让方已分配的利润除外（该等已向转让方分配的利润归交易对方所有）。过渡期内，交易对方将保证和促使标的公司的正常经营，标的公司出现的任何重大不利影响，交易对方将及时通知上市公司并作妥善处理。

七、标的公司职工安置

对与标的公司及富阳中大酒店签订劳动合同的员工，因标的公司股权转让不

影响其所签订的劳动合同的效力及履行，因此，由标的公司继续履行与该等员工签订的劳动合同，工资薪酬、保险福利等待遇原则上均应保持不变，阳光城考察后确需变化的应符合已签订的劳动合同及劳动合同法的规定。

对与中大地产公司签订劳动合同并被委派到标的公司及富阳中大酒店工作或任职的员工，如果员工愿意另谋职业，或者愿意继续在标的公司工作或任职且被标的公司聘用的，则中大地产公司或物产实业公司与该等员工按终止或解除劳动合同的方式进行安置；如果员工满足相关条件，并且选择内部退养的，则按规定办理内部退养手续；如果其选择由中大地产公司或物产实业公司另行安排工作的，则由中大地产公司或物产实业公司统筹安排其竞聘工作岗位，劳动合同继续履行。

对由标的公司及富阳中大酒店聘用的退休人员、劳务人员，由标的公司按所签订的合同执行。

就在本次交易中与标的公司及富阳中大酒店维持、保留劳动合同关系的员工，阳光城于转让标的完成股权交割后的二年内或标的公司既有项目开发完毕前（以该两个期限中较晚届满的期限为准）不得无正当理由解除、终止标的公司及富阳中大酒店与该等员工的劳动合同关系。

对于非因员工个人原因从中大地产公司、物产实业公司及其下属公司（含标的公司）被安排到标的公司工作的员工，原公司未支付经济补偿，本次交易后，标的公司与该等员工依法终止或解除劳动合同时，标的公司应把员工在原公司的工作年限合并计算为标的公司的工作年限，并依法支付经济补偿。

自标的公司完成股权交割之日起，阳光城有义务促成标的公司按照合同约定，遵守、落实员工安置相关事宜，否则即视为阳光城违约，阳光城须承担相应的违约责任。

八、标的公司涉及的债权、债务处理方案

截止《产权交易合同》签订日，经对账确认的标的公布公司及其项下投资的富阳中大酒店管理公司对交易对方所负的借款本息，由上市公司和标的公司及其

投资企业共同连带偿还给交易对方。在《产权交易合同》同及《借款偿还协议》签订日起三个月内，上市公司应向交易对方清偿完毕所有标的借款。自《产权交易合同》及《借款偿还协议》签订日起五个工作日之次日起，标的公司借款中所有未清偿的借款均由交易对方按照年7%的利率向上市公司和标的公司及其投资企业计收利息。

除前述借款债务外，交易标的及其投资企业原有其它债权债务由标的公司及其投资企业承继，并由上市公司依受让的股权比例享有相应的股东权利、承担相应的股东义务。

本次转让标的的转让应事先告知标的公司的贷款人（金融机构）并取得其同意，若因转让方未告知标的公司的贷款人（金融机构）本次转让事项或未事先获得其同意而导致标的公司被贷款人（金融机构）要求增加或变换担保保障措施和/或提前还贷和/或承担相应违约责任的，该等后果及责任均由阳光城及本次产权交易转让完成后的标的公司承担及处理。

截至产权交易合同签订之日交易对方为标的公司的金融机构借款提供的所有担保，由受让方负责在《产权交易合同》签订日后的六个月内以清偿借款、更换担保等方式全部解除。在解除前，由阳光城向交易对方提供经交易对方认可的反担保，并在《产权交易合同》签订之日由担保人与交易对方、债务人签妥反担保文件。在交易对方解除担保或阳光城向交易对方提供的反担保措施设置完毕（以转让方取得担保权为认定标准）之前，若交易对方被金融机构要求为转让标的公司的借款清偿履行担保责任的，则一经交易对方通知，阳光城即有义务在转让方通知要求的期限内为标的公司代偿借款或向标的公司提供足额资金用于标的公司清偿金融机构借款，否则即视为阳光城违约，阳光城须承担相应的违约责任。

九、标的公司经营层持股的处理约定

如标的公司中武汉市巡司河物业发展有限公司、武汉中大十里房地产有限公司、四川思源科技开发有限公司、成都浙中大地产有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司、南昌中大房地产有限公

司等7家公司经营层持股人员在《产权交易合同》签订后十五日内向上市公司提出跟随出售股权要求，上市公司须在《产权交易合同》签订后三十日内，按照不低于本次产权交易的《资产评估报告书》（万邦评报（2016）138号）对该等标的公司股权的评估价值确定的相应转让价格，并与持股经营层签订相应的股权转让协议收购该等股权。

对于其他标的公司经营层持股人员提出的跟随出售要求，上市公司应与其优先商谈并在达成一致意见后以合理的价格予以受让。

第八节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

(一) 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

1、本次交易符合国家产业政策

本次交易中，标的主要从事房地产开发、销售和服务，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

根据对标的公司所属地环保局网站的公开信息检索，截至本报告书签署日，未发现标的公司最近三年内因违反环境保护相关法律法规而受到重大行政处罚的情形。本次交易的标的公司所在行业不属于高能耗、高污染的行业，不存在对环境产生严重破坏的情形，亦不存在违反国家环境保护相关法规的情形。

3、本次交易符合土地管理法律和行政法规的规定

本次交易标的资产为中大圣马及物产良渚等 15 家股权构成的股权资产包，以及物产中大及其子公司截至 2016 年 11 月 29 日对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店合计 91.18 亿元的应收债权，不直接涉及土地交易。

截至本报告书签署日，标的公司之一富阳中大尚未办理 5 号地块、10 号地块和 11 号地块的土地使用权证，主要系华宝斋拆迁事宜所致，详见“第四节 交易标的的基本情况/九、富阳中大/（五）主要资产的权属状况、主要负债、对外担保情况及行政处罚、重大诉讼、仲裁情况”。

除上述情形外，标的公司所有的土地使用权均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。本次交易符合有关土地管理的法律和行政法规的规定。截至本报告书签署日，标的公司不存在最近三年内因违反土地管理相关法律法规而受到重大处罚的情形。

4、本次交易不存在违反有关反垄断法律和行政法规的规定

本次交易尚未达到《国务院关于经营者集中申报标准的规定》规定的经营者集中申报标准，本次交易不构成《中华人民共和国反垄断法》规定的垄断行为，本次交易无需向国务院反垄断主管部门申报，符合反垄断相关法律法规的规定。

综上所述，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，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《证券法》、《上市规则》的规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指：社会公众持有的股份低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币 4 亿元的，社会公众持股的比例低于 10%。社会公众不包括：（1）持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。

本次交易为现金收购，不涉及上市公司股权变化，不会导致上市公司不符合股票上市条件。

因此，本次交易完成后，上市公司仍满足《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，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

（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

本次交易标的资产为中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包及相应债权。其中，中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权的包交易作价以在浙江产权交易所通过网络竞价（多次报价）最终摘牌价格 13.51 亿元确定；根据中大地产、上市公司和标的公司于 2016 年 11 月 29 日签署的《借款偿还协议》，并经各方对账确认、立信中联审计，截至 2016 年 11 月 29 日物产中大及其子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店应收债权 91.18 亿元，债权价格以账面价值确定，交易总金额为 104.69 亿元。

本次交易属于市场化的并购行为，涉及资产的定价符合有关法律法规的规定，标的资产的定价依据公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易所涉及的标的股权权属清晰、未设立质押等权利受限情形，亦未被司法机关查封或冻结，除本报告书提及的本次交易尚需取得的批准外，标的资产的过户或者转移不存在实质性的法律障碍，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

经核查，独立财务顾问和法律顾问认为：中地投资的股东土地开发中心、李国强虽未放弃优先购买权，但其在收到转让方正式通知及说明后三十日内，未明确表示在同等条件下购买标的股权，视为同意本次股权转让；因江西省土地开发整理中心、李国强未签署放弃优先购买权的承诺，故不排除其因此提起诉讼或仲裁的潜在风险，上市公司已在“重组报告书/重大风险提示”提请投资者关注风险；同时，为保障本次重组的顺利实施，上市公司控股股东已就此作出承诺，将全额赔偿由此导致上市公司遭受的损失、损害和开支。因此，上述事项不会对本次交易构成重大不利影响，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

（五）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

本次交易完成后，上市公司将取得中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权。这些标的公司持有的物业主要分布在浙江杭州、四川成都、湖北武汉、江西南昌等长江沿线城市。

本次交易有利于扩大上市公司在长江沿线城市的战略布局，有利于上市公司实施“3+1+X”的发展战略，灵活利用多种手段多元化、有节奏地获取新的项目资源，拓展发展空间，提升上市公司的竞争力和品牌影响力，为上市公司带来持续、稳定的经营利润，增强上市公司持续经营能力和盈利能力。

综上，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无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

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

本次交易前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，信息披露及时，运行规范，未因违反独立性原则而受到监管机构的处罚。本次交易不会导致上市公司的控制权及实际控制人发生变更，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。

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，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

（七）本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、深交所的相关规定，建立了健全的法人治理结构，完善内部控制制度，通过建立并严格执行各项章程、制度，规范公司运作，保护全体股东利益。

本次交易完成后，上市公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》和《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，以适应本次重组后的业务运作及法人治理要求。

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，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的有关规定。

二、独立财务顾问和法律顾问对本次交易合规性的意见

独立财务顾问认为：本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等相关法律法规和规范性文件规定的原则和实质性条件。

法律顾问认为：本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等相关法律法规和规范性文件规定的原则和实质性条件。

第九节 管理层讨论及分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

(一) 本次交易前公司财务情况分析

1、资产负债总体分析

报告期内，上市公司的房地产业务处于快速发展阶段，资产规模也相应迅速增长，截至2014年末、2015年末和2016年9月末，公司的资产总额分别为462.29亿元、701.73亿元及1,121.09亿元，增幅分别为51.79%和59.76%；负债总额分别为391.51亿元、564.31亿元和949.06亿元，增幅分别为44.14%和68.18%。整体而言，随着经营活动的扩张，上市公司报告期内的资产及负债规模相应扩大。

单位：亿元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总计	1,121.09	701.73	462.29
负债总计	949.06	564.31	391.51
所有者权益合计	172.03	137.42	70.79
归属于母公司所有者权益	122.35	120.14	64.23

2、资产情况分析

报告期内，上市公司的资产规模稳定增长。从资产结构看，上市公司的资产主要由流动资产构成。报告期内流动资产占资产总额的比例始终保持在95%以上，其中存货、货币资金和预付款项的规模占比相对较高，符合房地产开发企业的行业特点。房地产行业属于资金密集型行业，上市公司通过销售回款、利润留存和外部融资等多种方式筹措积累充足资金，为经营周转和业务扩张提供必要的资金保障；存货主要为房地产项目的开发成本和开发产品，由于房地产项目投资规模大、开发周期相对较长，因此大部分资金被占用在开发成本和在售的已完工产品上；预付款项主要为上市公司预付的土地款和工程款，用于确保土地储备供应和项目施工建设推进，由于房地产项目的土地购置和工程建设投资金额较大，预付款项的规模也相对较高。

单位：亿元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产总额	1,094.66	97.64%	679.76	96.87%	455.51	98.53%
非流动资产总额	26.43	2.36%	21.97	3.13%	6.78	1.47%
资产总额	1,121.09	100%	701.73	100%	462.29	100%

(1) 流动资产情况分析

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年 9 月末，上市公司的流动资产总额分别为 455.51 亿元、679.76 亿元和 1,094.66 亿元，规模不断增长；其中货币资金和存货为主要构成部分，其合计占流动资产总额的比例分别达 85.65%、82.64% 和 85.53%。

单位：亿元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	205.91	18.81%	137.95	20.29%	39.61	8.70%
应收账款	2.99	0.27%	5.72	0.84%	4.37	0.96%
预付款项	99.49	9.09%	85.93	12.64%	40.37	8.86%
其他应收款	37.62	3.44%	17.34	2.55%	10.00	2.20%
存货	730.38	66.72%	423.83	62.35%	350.52	76.95%
其他流动资产	18.27	1.67%	8.99	1.32%	10.64	2.34%
流动资产合计	1,094.66	100%	679.76	100%	455.51	100%

(2) 非流动资产情况分析

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年 9 月末，上市公司的非流动资产总额分别为 6.78 亿元、21.97 亿元及 26.43 亿元，其中投资性房地产、固定资产和其他非流动资产为主要构成部分，其合计占非流动资产总额的比例分别为 87.76%、92.35%和 88.95%。

单位：亿元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	0.30	1.14%	-	-	-	-

长期股权投资	1.66	6.28%	1.43	6.51%	0.60	8.85%
投资性房地产	12.68	47.98%	12.46	56.71%	-	-
固定资产	6.81	25.77%	2.11	9.60%	0.23	3.39%
无形资产	0.12	0.45%	0.10	0.46%	0.09	1.33%
商誉	0.67	2.53%	0.04	0.18%	0.04	0.59%
长期待摊费用	0.02	0.08%	0.01	0.05%	0.03	0.44%
递延所得税资产	0.15	0.57%	0.10	0.46%	0.07	1.03%
其他非流动资产	4.02	15.21%	5.72	26.04%	5.72	84.37%
非流动资产合计	26.43	100%	21.97	100.00%	6.78	100%

3、负债情况分析

上市公司属于房地产行业，开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量较大，且房地产企业资金回款和支出存在时间上的不配比。因此，上市公司对于资金的需求较大。报告期内，为支持上市公司房地产业务的快速发展，上市公司的负债规模逐年增加，与总资产的变动趋势基本保持一致。

从负债结构看，上市公司的负债主要以流动负债为主，其中流动负债主要由短期借款和预收款项构成。截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年 9 月末，上市公司的流动负债占资产总额的比例分别为 79.79%、71.26%和 56.10%，流动负债占比逐年降低，主要系随着资产规模的扩大，上市公司增加了对长期负债（应付债券和长期借款）。

单位：亿元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	532.46	56.10%	402.11	71.26%	312.37	79.79%
非流动负债合计	416.60	43.90%	162.20	28.74%	79.14	20.21%
负债合计	949.06	100%	564.31	100%	391.51	100%

（1）流动负债情况分析

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年 9 月末，上市公司的流动负债合计分别为 312.37 亿元、402.11 亿元及 532.46 亿元，规模不断增长；其中短期借款和预收款项为主要构成部分，合计占流动负债的比例分别为 58.69%、66.33%和

67.54%。

报告期内，上市公司流动负债增加的主要原因为：1）上市公司房地产业务处于高速发展阶段，预收购房款、应付工程款等持续增加；2）为支持上市公司房地产业务发展，上市公司拓展多元化融资渠道，非银行金融机构的短期借款规模扩大。

单位：亿元

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	144.72	27.18%	169.18	42.07%	48.64	15.57%
应付票据	-	-	3.82	0.95%	-	0.00%
应付账款	56.43	10.60%	53.99	13.43%	32.41	10.38%
预收款项	214.90	40.36%	97.55	24.26%	134.70	43.12%
应付职工薪酬	0.48	0.09%	0.68	0.17%	0.53	0.17%
应交税费	16.42	3.08%	16.93	4.21%	10.39	3.33%
应付利息	5.63	1.06%	4.28	1.06%	1.76	0.56%
应付股利	0.14	0.03%	0.13	0.03%	0.11	0.04%
其他应付款	54.75	10.28%	13.11	3.26%	8.97	2.87%
一年内到期的非流动负债	38.77	7.28%	42.45	10.56%	74.85	23.96%
其他流动负债	0.22	0.04%	-	-	-	-
流动负债合计	532.46	100%	402.12	100%	312.36	100%

（2）非流动负债情况分析

截至2014年末、2015年末和2016年9月末，上市公司的非流动负债总额分别为79.14亿元、162.20亿元和416.60亿元，规模不断增长；其中长期借款和应付债券为主要构成部分，合计占非流动负债的比例分别为99.97%、99.14%和99.39%。

单位：亿元

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	261.67	62.81%	94.00	57.95%	79.12	99.97%
应付债券	152.38	36.58%	66.81	41.19%	-	-

预计负债	1.12	0.27%	-	-	-	-
递延所得税收益	1.43	0.34%	1.39	0.86%	0.02	0.03%
非流动负债合计	416.60	100%	162.20	100%	79.14	100%

4、偿债能力及资产周转能力分析

(1) 偿债能力

报告期内，由于上市公司业务规模不断扩张，上市公司主要通过发行债券、长期借款的方式补充资金，故此上市公司资产负债率一直呈较高水平。

2015 年，上市公司的流动比率和速动比率上升，主要是由于上市公司于 2015 年末完成了非公开发行，募集资金到位导致期末现金余额提升。2016 年 9 月末，上市公司流动比例较速动比率上升幅度明显较大，这是由土地储备以及在建项目投入的增加导致上市公司存货增长较快造成的。

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率	84.65%	80.42%	84.69%
流动比率（倍）	2.06	1.69	1.46
速动比率（倍）	0.68	0.64	0.34

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债。

(2) 资产周转能力

报告期内，2015 年上市公司总资产周转率、存货周转率保持较高水平。2016 年 1-9 月，因上市公司存货规模增长较快，而营业收入则由于当期项目结转周期的原因同比有所下降，故在一定程度上降低了总资产周转率、存货周转率，并导致上市公司上述指标明显处于报告期内较低水平。

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率（次）	17.13	44.34	29.23
存货周转率（次）	0.09	0.43	0.35

注：1) 应收账款周转率=营业收入/((期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2)；

2) 存货周转率=营业收入/((期初存货余额+期末存货余额)/2)。

(二) 本次交易前公司经营成果分析

1、利润表分析

单位：亿元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	74.59	223.80	138.94
营业成本	53.24	166.60	98.45
营业利润	7.88	23.49	18.77
利润总额	7.97	23.60	18.39
净利润	5.02	17.33	12.82
归属于母公司所有者净利润	3.63	14.18	13.24

2015 年度,上市公司实现营业收入 223.80 亿元,较 2014 年同比增长 61.08%; 2016 年 1-9 月,上市公司实现营业收入 74.59 亿元,同比下降 8.02%。报告期内,上市公司处于高速发展阶段,业务规模迅速扩大,营业收入增加。2016 年 1-9 月受房地产项目结算节奏影响,上市公司当期营业收入同比有所下降。

2014 年、2015 年和 2016 年 1-9 月,上市公司营业成本分别为 98.45 亿元、166.60 亿元和 53.24 亿元,占同期营业收入的比重分别为 74.44%、70.86%和 70.22%; 总体而言,上市公司营业成本占营业收入的比例较为稳定。

2、利润率分析

2014 年、2015 年和 2016 年 1-9 月,上市公司销售毛利率分别为 29.14%、25.56%和 28.62%。2015 年,上市公司房地产业务毛利率有所下滑,主要原因系: 1)上市公司开发的房地产项目因业态(包括高层住宅、花园洋房、低密度住宅、商业等)差异导致不同项目的毛利率存在一定差异; 2)近年来上市公司土地获取成本提高,导致毛利及毛利率呈现下降趋势; 3)2014 年以来为配合高周转运营策略的实施,契合市场需求,上市公司对部分房地产项目进行了灵活定价,这在一定程度上降低了 2014 年以来房地产业务的毛利率。2016 年 1-9 月,上市公司房地产业务毛利率较 2015 年毛利率上升了 3.06 个百分点,主要系福州西海岸利博顺泰、福州奥体阳光花园等毛利率较高的房地产项目当期结算金额较高所致。

单位：亿元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	74.59	223.80	138.94

营业成本	53.24	166.60	98.45
毛利率	28.62%	25.56%	29.14%
销售净利率	6.73%	7.74%	9.23%

注：①毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

②销售净利率=净利润/营业收入。

3、期间费用分析

上市公司销售费用主要包括业务宣传费、广告费、职工薪酬、销售代理费等。2014年、2015年和2016年1-9月，上市公司销售费用分别为4.49亿元、4.57亿元和3.07亿元，占同期营业收入的比重分别为3.23%、2.04%和4.11%。报告期内，随着进入预售阶段房地产项目逐步增多，上市公司销售费用有所增加，但管理层对业务宣传及广告费用实施严格管控，销售费用率整体上呈现下降趋势。

上市公司管理费用主要包括职工薪酬、税费、招待费、办公费、咨询/评估费/顾问费等。2014年、2015年和2016年1-9月，上市公司管理费用分别为3.77亿元、5.54亿元和4.36亿元，占同期营业收入的比重分别为2.71%、2.48%和5.85%。报告期内，上市公司持续提升精细化管理水平，2015年管理费用率有所下降，2016年1-9月管理费用率大幅上升主要是由于当期房地产项目结算而确认的收入较少所致。

2014年、2015年和2016年1-6月，上市公司财务费用分别为0.69亿元、0.23亿元和0.78亿元，占同期营业收入的比重分别为0.49%、0.10%和1.04%。报告期内，上市公司财务费用占营业收入比重较低，主要原因为上市公司房地产开发业务采取“高周转”模式，项目回款相对较快，大部分借款在项目完工前已偿付完毕，故利息支出计入财务费用的金额较小。2015年，因福州阳光城SOHO项目的房地产开发贷已偿还，当期财务费用有所下降。2016年1-9月，上市公司财务费用较上年同期有所增加，主要系当期资本化利息占利息支出总额的比例相对较低，从而导致计入财务费用的净利息支出金额出现较大幅度的增长。

单位：亿元

项目	2016年1-9月		2015年度		2014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

销售费用	3.07	4.11%	4.57	2.04%	4.49	3.23%
管理费用	4.36	5.85%	5.54	2.48%	3.77	2.71%
财务费用	0.78	1.04%	0.23	0.10%	0.69	0.49%
总计	8.20	11.00%	10.35	4.62%	8.95	6.44%

二、交易标的所处的行业的基本情况

（一）标的公司所处行业概况

上市公司本次拟收购的标的资产包括中大圣马等 15 家公司股权组成的股权资产包。本次拟收购标的公司属于房地产行业公司，主要从事房地产开发、运营业务。

（二）行业监管体制和法律法规

1、行业主管部门和监管机制

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国务院、住建部、国土资源部、国家发改委、商务部、中国人民银行等部门。其中，国务院制定宏观方针、政策；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；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等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定。地方政府对房地产行业的监管由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。

2、行业主要法律、法规和政策

国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法律法规进行规范，主要包括：《中华人民共和国物权法》、《经济适用住房管理办法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、

《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》等。

近年来，房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业涉及的主要政策包括：

序号	时间	名称	核心内容
1	2014 年 9 月	中国人民银行、银监会《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	要求加大对保障性安居工程建设的金融支持；积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品房，执行首套房贷款政策；增强金融机构个人住房贷款投放能力；继续支持房地产开发企业的合理融资需求
2	2015 年 1 月	住建部《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	培育和发展住房租赁市场，完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点；支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源
3	2015 年 3 月	中国人民银行、住建部、银监会《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有一套住房且购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%；使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%
4	2015 年 3 月	财政部《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	对外销售购买的普通住房需缴纳营业税的时间由 5 年更改为 2 年
5	2015 年 8 月	住建部、商务部、国家发改委、人民银行、工商总局外汇局等六部委《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	对有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件，进一步敞开境外资本入市通道，稳定各类住房消费
6	2015 年 8 月	住建部、财政部、中国人民银行《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》	拥有 1 套住房并已结清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，公积金最低首付款比例降至 20%
7	2015 年 8 月	财政部《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》	各级财政部门配合完成全年城市棚户区改造任务。对于城市棚户区改造项目，免收教育费附加、城镇公用事业附加等费用。除依法支付土地补偿费、拆迁补偿费外，一律免缴土地出让

序号	时间	名称	核心内容
			收入。落实税收减免政策，对城市棚户区改造项目涉及的城镇土地使用税、印花税、土地增值税、契税、个人所得税等，按照《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）规定执行。
8	2015年9月	国务院《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》	各行业固定资产投资项目的最低资本金比例按以下规定执行。房地产开发项目：保障性住房和普通商品住房项目维持20%不变，其他项目由30%调整为25%。
9	2015年9月	住房城乡建设部、财政部、中国人民银行《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》	提高实际贷款额度。2015年8月末住房公积金资金运用率低于85%的设区城市，在保证借款人基本生活费用的前提下，月还款额与月收入比上限控制在50%-60%。贷款偿还期限可延至借款人法定退休年龄后5年，最长贷款期限为30年。推行按月划转住房公积金冲还贷款本息业务。
10	2016年2月	中国人民银行、银监会《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；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住房，最低首付款比例调整为不低于30%。
11	2016年2月	国务院《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》	积极推进农业转移人口市民化，加快落实户籍制度改革政策。全面提升城市功能，加快城镇棚户区、综合交通网络、地下管网改造等任务，推进海绵城市建设。加快培育中小城市和特色小城镇。
12	2016年3月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
13	2016年3月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。
14	2016年5月	国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场

序号	时间	名称	核心内容
			健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。

2010年以来，针对房地产市场规模的迅速增长及局部过热情况，国家通过出台一系列土地管理、差异化信贷、税收及限购的政策，有效抑制了投机性需求，合理引导住房消费；通过加大土地供应及保障房支持力度的调控措施，平衡了市场供需，促进房地产行业平稳健康发展。上述房地产调控政策对整个房地产市场发展产生较大影响，并使得市场发生一定程度的短期波动。

2014 年开始，国家房地产调控逐步改变了过去用行政手段抑制房价的传统做法，更多的依靠市场化手段建立健全房地产宏观调控的长效机制。2014 年 9 月和 10 月，中国人民银行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。

2015 年以来，国家推出了一系列有利于房地产发展的相关政策。货币政策方面，2015 年中国人民银行进行了五次降息、降准；信贷政策方面，2015 年首套房首付比例最低降至 25%、二套房首付比例最低降至 40%、公积金最低首付款比例降至 20%，较之以前有所下调；财税政策方面，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。上述政策的出台均有助于降低消费者的购房成本，促进房地产销售。

2016 年上半年，中国人民银行的货币政策从货币宽松转向货币中性，但前期释放的多余流动性仍会对房地产市场产生持续的影响。围绕“化解房地产库存，促进房地产持续健康发展”的总体基调，房地产调控政策总体稳健，不限购城市首套房首付比例最低可达 20%，二套房首付比例最低可达 30%，同时也进行了契税、营业税的优惠调整，进一步降低购房成本，刺激了房地产购房需求，也带动一线城市及部分二、三线城市房价的快速上涨。2016 年 8 月以来，为了遏制房价过快上涨，苏州、厦门、杭州、上海、北京、南京等城市出台了以限购、限贷和增加土地供给为核心的地方性地产调控政策，共同维护房地产市场的稳定，促进房地产市场的持续健康发展。

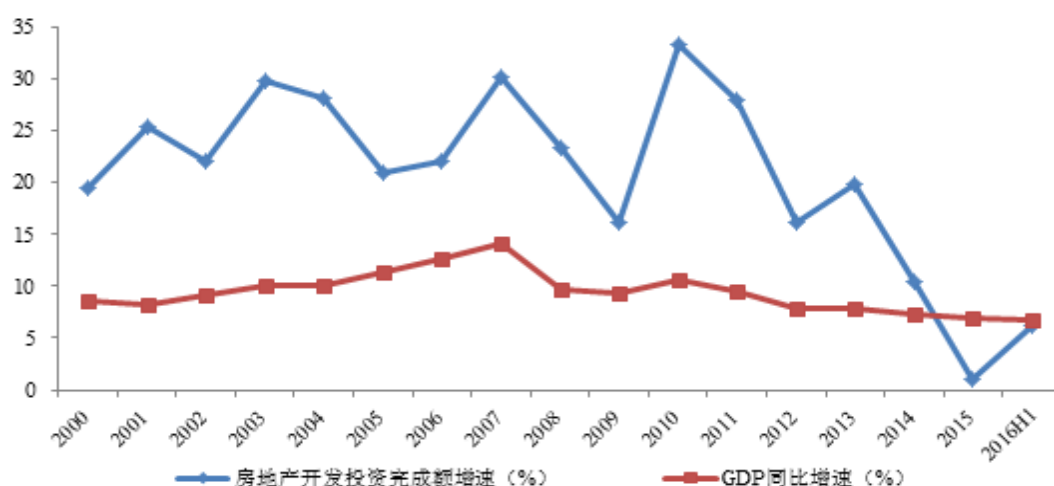
（三）标的公司行业分析

1、近年来房地产行业发展状况

（1）房地产开发投资稳定增长，2010 年以来增速逐步回落

2000 年至 2013 年，我国房地产开发投资完成额保持较快的增长，虽然每年增速有所波动，但均不低于 15%，且持续高于 GDP 增速。自 2014 年起，我国房地产开发投资完成额增速开始放缓。2014 年我国房地产开发投资完成额为 95,036 亿元，较上年增长 10.5%；2015 年我国房地产开发投资完成额为 95,979 亿元，较上年仅增长 1.0%，首次低于 GDP 同比增速。2016 年 1-6 月，我国房地产开发投资完成额为 46,630 亿元，较上年同期增长 6.1%，基本接近同期 GDP 增速。

2000-2016H1 房地产开发投资及 GDP 增速



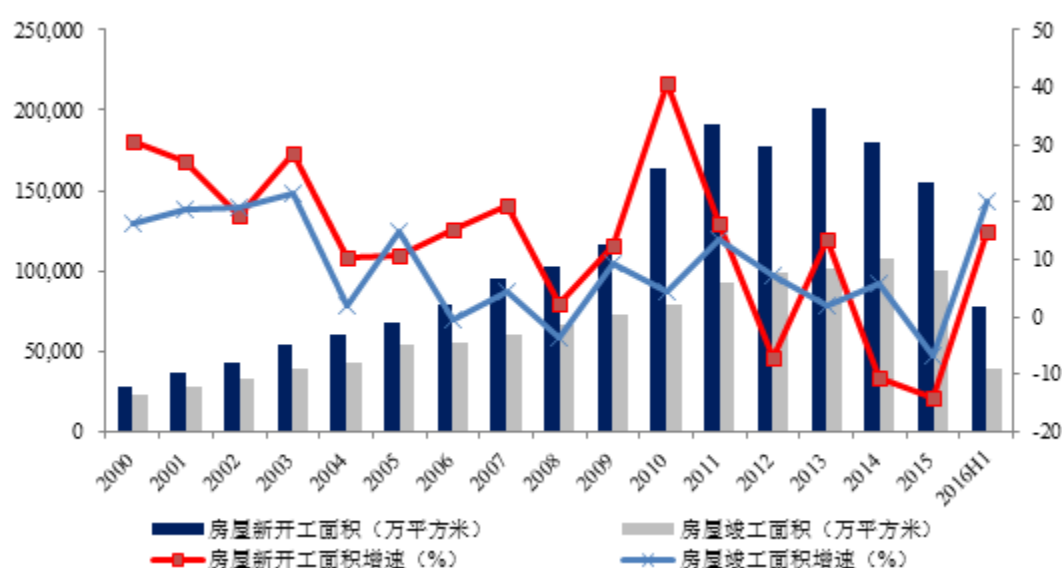
数据来源：国家统计局、万得资讯

（2）房地产市场供给相对稳定，2011 年以来新开工面积增速回落

2000 年至 2010 年，房屋新开工面积呈快速增长趋势。2011 年以来，由于房地产调控政策趋紧，房地产开发企业投资趋于谨慎，房屋新开工面积增速出现较明显的回落，2012 年首次出现新开工面积同比下降。尽管我国从 2014 年开始逐步放松或取消了房地产市场行政调控政策，但房屋新开工面积仍相对滞后，2014 年及 2015 年，我国房屋新开工面积仍分别同比下降 10.7%和 14.0%。2016 年 1-6

月，随着房地产市场的回暖，我国房屋新开工面积达到 77,537 万平方米，同比增长 14.9%。

与房屋新开工面积增长趋势基本一致，2000-2014 年，我国房屋竣工面积保持平稳增长，2015 年房屋竣工面积 100,039 万平方米，同比下降 6.9%，首次出现竣工面积下降。2016 年 1-6 月，我国房屋竣工面积为 39,546 万平方米，同比增长 20.0%。

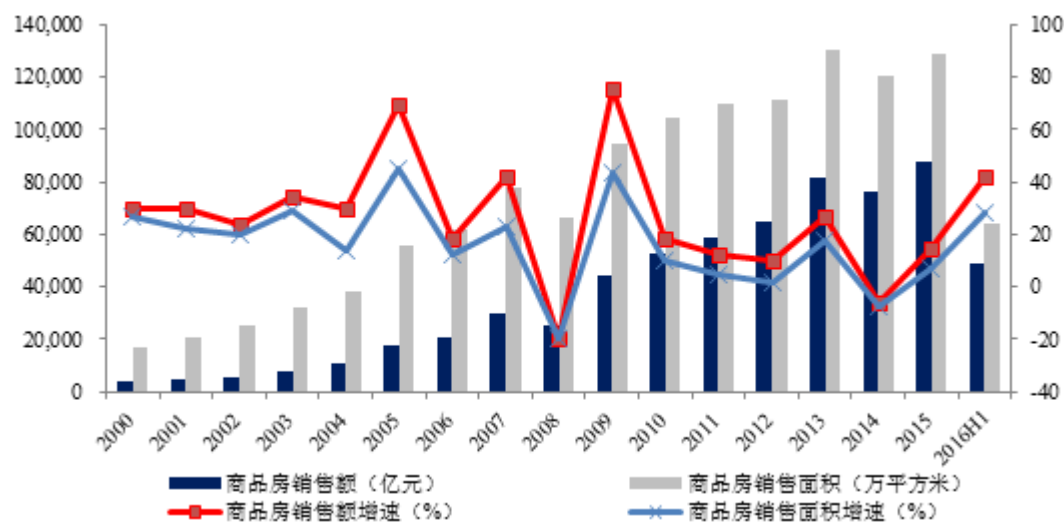


数据来源：国家统计局、万得资讯

(3) 商品房销售规模受宏观政策影响较大，整体保持上升趋势

2000 年至今，商品房销售额总体呈上升趋势，但易受经济环境和宏观调控政策的影响，在若干年份出现回调情况。2008 年，在全球经济放缓及政府宏观调控的影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009 年，在国家加大基础设施投资的财政政策推动下，房地产行业获得较快发展；2010 年至 2013 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种方式对房地产市场进行调控，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。2014 年，我国房地产市场较为低迷，商品房销售面积及销售金额均有所下降；2015 年以来，随着国家逐步采取放松调控的政策，房地产市场有所企稳并回暖，实现商品房销售面积 128,495 万平方米，同比增长 6.5%，

实现商品房销售额 87,281 亿元，同比增长 14.4%；2016 年 1-6 月，我国商品房销售面积为 64,302 万平方米，同比增长 27.9%，商品房销售额为 48,682 亿元，同比增长 42.1%。



数据来源：国家统计局、万得资讯

（4）商品房价格整体持续上涨，增速有所波动

2000 年以来，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势，但受宏观经济环境、宏观调控政策等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度有所波动。2015 年，全国商品房平均售价为 6,793 元/平方米，同比增长 7.4%；2016 年 1-6 月，全国商品房平均售价为 7,571 元/平方米，同比增长 11.1%。

2、房地产行业竞争情况

（1）行业集中度不断提高

我国房地产行业参与者众多，市场集中度相对较低，但在行业持续受到政策调控的背景下，主要房地产企业品牌效应日渐突显，行业竞争格局逐步发生变化。随着行业市场化程度加深及竞争日益激烈，资本实力强且运作规范的房地产企业将获得更大的竞争优势，通过业务扩张和兼并收购获得更大的市场份额，行业的集中度也将因此逐步提高。

根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心发布的数据，近年来，房地产

行业企业的销售金额和面积集中度整体呈现持续提高态势。

2013-2016 年上半年房地产企业销售金额集中度

	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2013 年
TOP10	18.87%	16.87%	17.19%	13.72%
TOP20	25.45%	22.82%	23.15%	18.88%
TOP50	35.44%	31.74%	31.65%	26.23%

数据来源：克而瑞信息，中国房地产测评中心

2013-2016 年上半年房地产企业销售面积集中度

	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2013 年
TOP10	12.91%	11.31%	10.51%	8.62%
TOP20	16.74%	14.62%	13.74%	11.46%
TOP50	22.77%	19.94%	18.85%	15.88%

数据来源：克而瑞信息，中国房地产测评中心

（2）规模化经营成为主流

由于房地产市场竞争日益激烈，房地产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，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，为保证资金的安全，银行一般更愿意借贷给开发实力雄厚的大型房地产企业。因此，具有规模效应的房地产开发企业更容易在激烈的市场竞争中保持良好的经营和发展能力。

（3）资本实力决定行业参与者的持续发展能力

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，具有政府背景或良好政府关系、能够以低成本取得土地资源的房地产企业在市场竞争中处于有利地位。但是，随着国有土地出让政策的不断完善、国家对闲置土地清理力度的加大，以及市场竞争的加剧，资本实力在企业获取土地资源方面日益重要。

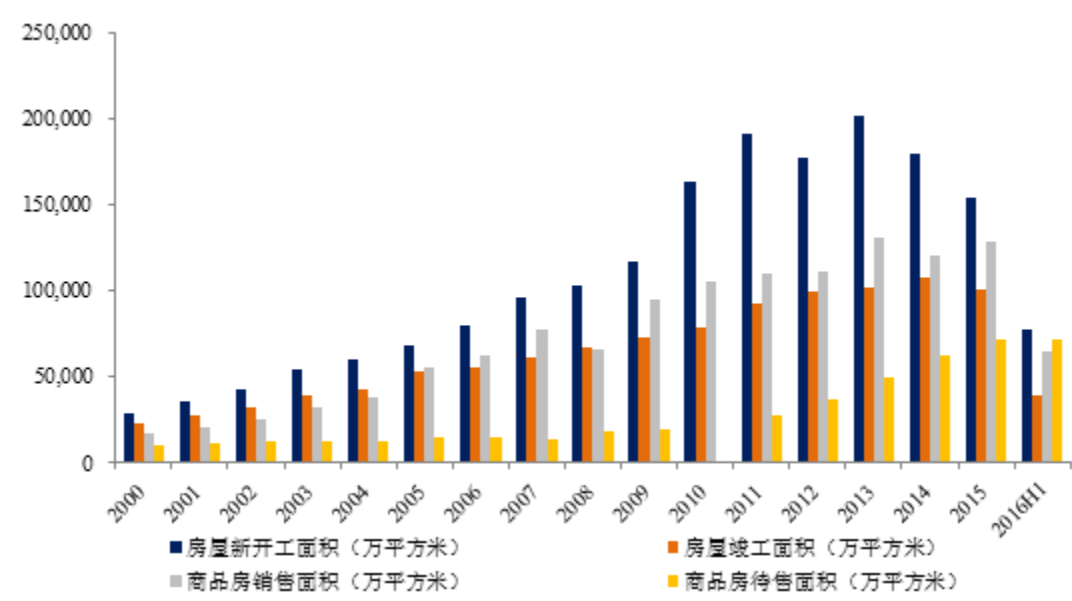
在当前的竞争格局下，与金融机构的合作关系、融资能力、自有资金水平已成为企业实力的重要衡量因素。以市场手段实现社会资本再配置的房地产企业，能够通过资产优化组合及资本结构调整在短期内迅速扩大经营规模，获得竞争优

势及持续发展的基础。

3、市场供求状况

2000 年至 2010 年，我国房地产市场整体呈现供销两旺的局面，部分一线城市和热点城市存在短期供不应求的情况。2010 年以来，受经济趋势、宏观调控政策引导、银行信贷政策变化及商品房库存逐年上升等因素影响，商品房开工、竣工及销售面积发生了一定的波动，房地产市场供求因此受到影响。商品房新开工面积自 2012 年起呈下降趋势，商品房待售面积自 2012 年起大幅度增加。2016 年 6 月末，商品房待售面积达到 71,416 万平方米，全国房地产市场总体供大于求，三四线城市去库存压力增大。

2000-2016H1 房屋新开工面积、竣工面积及商品房销售面积、待售面积



数据来源：国家统计局、万得资讯

注：由于国家统计局未披露 2010 年末商品房待售面积，该数据缺失。

（4）房地产行业的发展趋势

我国房地产市场的长期增长来源于人们对住房的新增及改善性需求。未来几年里，我国国民经济持续健康发展和城镇化进程推进带来的新增自住需求、人均可支配收入提升和消费升级带来的对于住房的改善性需求以及投资需求，将共同促进房地产市场长期持续发展。此外，经过前几年的高速发展，在宏观调控政策的影响下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。未来几年，我国房地

产行业将呈现以下发展趋势：

①宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，保证房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，特别是2003～2011年间，全国GDP每年增长速度均超过9%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在9%以上。近年来，我国经济发展进入新常态后尽管增速有所回落，但在主动调结构、转方式的努力下，产业结构、需求结构、收入分配结构、节能降耗等方面都有积极变化，国民经济运行的质量和效益出现稳步增长，这就为房地产行业的长期稳定发展创造了良好的经济环境。

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600—800美元时，房地产业进入高速发展期；当人均GDP进入1,300—8,000美元时，房地产业进入稳定快速增长期，在8,000美元以上进入平稳发展时期。2015年我国人均GDP约为8,016美元，预计我国房地产行业将进入平稳发展时期。

②持续快速的城市化进程及居住水平的不断改善为房地产行业发展提供源动力

形成房地产市场旺盛需求的直接原因在于人口的大规模向城市迁移，2015年末我国常住人口城镇化率水平为56.10%，与发达国家70%～80%的水平存在较大差距。根据《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》，到2020年，中国常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小2个百分点左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。按此推算，未来6年内我国城市化率平均每年提高1个百分点，城市人口相应每年增加1,300万左右。

2016年公布的“十三五规划”提出推进以人为核心的新型城镇化，提高城市规划、建设、管理水平，深化户籍制度改革，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。农业人口的举家进城也将给房地产市场带来巨大的需求。

③调控政策保持长效稳定同时更趋灵活

自2014年以来，中央进一步深化改革，加快制度建设，激发市场活力。房地产市场更加注重调控稳定性，强调双向调控、分类指导。在中央提出“双向调控”的背景下，各地调控频繁出现政策的调整。

2014年，国务院公布《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，在“以人为本”原则下，形成“人落户——城镇布局——可持续发展——城乡统筹”的发展脉络。2014年5月20日国务院批转国家发改委《关于2014年深化经济体制改革重点任务的意见》，优先推出了对稳增长、调结构、惠民生有直接效果的改革举措，包括深化户籍、土地等相关制度改革，以及推进房产税立法工作。

2015年3月，国务院总理在两会表态房地产调控将支持合理的自住需求，对房地产市场要因城因地分类调控，抑制投机炒卖需求，建立长效机制，促进房地产市场健康发展；2015年3月，中国人民银行、住建部、银监会发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，有效支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

2016年两会期间，住房和城乡建设部部长概括了中国房地产市场呈现的两级分化的特征，表示未来房地产市场调控政策将实施差别化政策，未来的房地产调控将因地制宜、分类调控，更趋灵活。

④行业竞争格局将进一步深化，行业参与者逐步分化

随着市场竞争的不断加剧，我国房地产行业竞争格局将跨越低层级、无秩序的竞争状态，向品牌及综合实力竞争演变。房地产行业的进入门槛将越来越高，房地产企业之间的竞争将集中在规模、品牌、产品附加价值和企业文化等方面，市场参与者将会越来越重视市场细分和产品品质的差异化。

房地产企业的发展方向也将出现分化，大型房地产企业在资金实力、土地储备方面具有较强的优势，能够实现全国乃至全球布局，开展多盘联动的开发、销售安排，提升市场占有率，“强者恒强”；而部分中小型房地产企业为应对竞争压力，将向行业细分领域发展，如向物业运营管理商转变，向规划建造商转变等。

4、房地产行业的特征分析

（1）属于资金密集型行业

房地产行业属于资金密集型行业，土地占用资金量较大，占用期较长。一般房地产项目开发短则两三年，长则五六年，周期普遍偏长，且资金投入量大，资金占压周期亦较长，因此要求房地产开发企业具有雄厚的资金实力和良好的市场信誉。

（2）较强的地域性差异

由于房地产产品不可移动，房地产产品的研发和销售受区域市场上的居民收入水平、居住习惯、消费观念等因素影响较大，故房地产供求状况受当地经济发展水平和地方特质的影响较大，表现出明显的地域性。从区域上看，我国东部沿海的省份房地产市场容量和需求较大，市场较为成熟，竞争较为充分。

（3）受宏观经济影响较大

房地产行业与国民经济发展之间存在显著相关性，受国民经济发展的影响最为直接。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业投资前景乐观，消费需求膨胀，市场交投活跃；反之，则会出现房地产市场需求萎缩，经营风险增大，进而导致成交量紧缩，市场信心下滑。

（4）较强的政策敏感性

房地产开发投资销售环节众多且联系紧密，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理规范、税费政策、交易及流通环节管理办法等一系列相关政策法规都直接影响房地产业的发展。政府视房地产政策的调整为宏观调控经济的一种重要手段。

（5）典型的稀缺性

经营性土地资源作为房地产行业的生产资料，总体数量有限且具有不可再生性，是一种先天的稀缺性资源。同时，我国土地资源虽然绝对数大，但人均数量少，且山地多，平地少，因此随着国民经济的发展和城镇化的推进，土地资源越来越稀缺。因此，土地的供给从长期来看缺乏弹性，不可能随着价格的增长而无限地增加供给。我国目前的土地利用现状是地少人多，并且实行严格的耕地保

护制度和土地用途管制制度，同时采用招标、拍卖、挂牌的方式出让国有建设用地使用权，进而加剧了土地市场的竞争，土地价格总体呈上升趋势。

（6）产品开发流程较复杂

房地产项目开发涉及土地获取、项目策划、规划设计、建设施工、销售推广以及售后服务等诸多环节，接受国土、规划、建设、市政、消防、环保等众多政府部门的审批和监管，因此优秀的房地产开发企业必须具备良好的项目开发流程，对工程施工以高标准、严要求进行管理。

5、影响房地产行业发展的有利和不利因素

（1）有利因素

①宏观经济发展稳定

我国房地产行业属于资本密集型行业，且周期性强，因此该行业发展高度依赖宏观经济走势。近20年来，我国国内生产总值增长率超过9%，房地产行业也随之迎来了自身的高度发展时期，逐渐在我国经济发展中占据重要位置。虽然近几年我国国内生产总值增长率有所放缓，房地产行业的强周期性导致其短期内增长也有所放缓，但长期看来，随着宏观经济的稳定发展，仍会保持较为稳定的增长势头。

②居民可支配收入不断增长

房地产行业住宅市场的主要消费主体为家庭，故此该行业的发展依赖于家庭的收入水平。从2001年到2015年，我国家庭人均收入以每年平均增幅超过10%的速度增长，家庭收入的快速增加也增大了居民对改善型房屋的需求量，从而在一定程度上推动了房地产价格的抬升，其增长也将有利于房地产行业未来的发展。

③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，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等产生的住房需求。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群体。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年代后期出现的第三次“婴儿潮”，未来15年仍是我国经济社会发展的“人口红利期”，尤其是第三次“婴儿潮”出生的人群逐渐进入婚龄阶段将再度带来对于住房刚性需求的增长。

④城市化进程稳步推进

我国正处于城市化的快速发展期和消费结构的升级阶段，整个市场将会持续释放对住宅的需求。随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国总人口的比例也在持续增加，由2005年底的42.99%增长到了2015年底的56.10%。未来几年，中国的城镇人口将会继续增加，这意味着城市住房需求将不断增长，有利于房地产行业的发展。

⑤政府通过房地产政策进行调控

房地产行业不仅是我国经济重要的支柱产业，也是与人民生活息息相关的民生产业。近年来，随着国家经济的快速发展，我国房地产市场需求和投资持续增加，房地产价格也随之上涨。

政府为了抑制过度的房地产投资行为，避免房价波动过大，保障房地产业和国民经济的持续健康发展，对房地产市场实行了一定程度的政策调控。从近年房地产市场的实际运行情况看，宏观调控已初显成效。国家宏观调控将使房地产市场更趋规范，将有利于整个行业的长远发展。

（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，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。同时，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也直接带动了土地的价格的上涨，进而推高房地产项目开发的成本，压缩房地产行业利润。

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，土地成本仍存在着不断提升的趋势。

②行业融资受限

房地产行业属于资金密集型行业，需要多种融资渠道。目前，我国房地产金融体系还不够完善，主要的融资渠道是银行贷款和债券融资，通过产业投资基金、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的主要因素。

③人力成本不断提升

随着中国人口增速放缓，人口红利逐渐萎缩，加上目前国内房地产行业受过专业教育和训练、经验丰富的房地产专家较少，未来的人力成本将不可避免的提升。对于房地产公司而言，除了其本身运营活动所需要的大量销售、服务和管理人员相关成本会有所增长，人力成本的提高还会显著影响到房地产行业上游的建筑施工等劳动力密集型行业，直接和间接地压缩房地产行业利润空间。

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水平。

6、行业进入壁垒

（1）资金实力和土地资源壁垒

对房地产企业而言，拥有充足的资金和土地资源是其开展房地产开发业务的必备条件，由于资金具有稀缺性，土地资源具有区域性和独特性，资金实力和土地资源壁垒是进入房地产开发行业的最主要壁垒。

（2）行业经验壁垒

房地产开发流程较长，涉及土地获取、项目策划、规划设计、建设施工、销

售推广以及售后服务等诸多环节，受到土地、建设、环保等众多政府部门的审批和监管，须协调供应商、承包商、设计、销售等各方资源。目前，我国主要房地产开发企业经过多年积累，已经形成了完善的流程管理机制，熟悉各个环节的重点、要点，具备协调各相关方的能力。新进入企业难以在短期内获得足够经验，从而保证业务的有效开展。

(3) 品牌壁垒

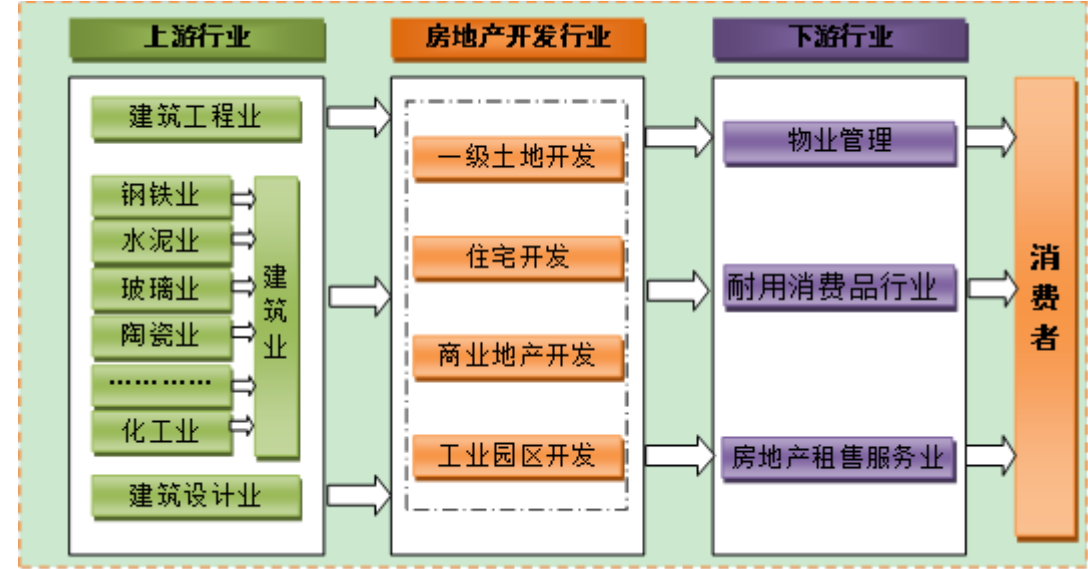
在我国经济增速放缓的背景下，房地产行业的市场需求增速也受到一定影响，行业参与者的品牌效应对企业提升市场占有率及行业地位具有重要推动作用。新进入企业难以具备品牌优势，将面临更大的市场风险和不确定性。

7、房地产行业与上、下游行业之间的关联性

房地产上游行业主要为钢铁、水泥、玻璃等建筑材料行业以及建筑施工行业。钢铁、水泥、玻璃等建筑材料价格和建筑施工费用直接与房地产的开发成本相关。因此，房地产行业的景气度对钢铁、水泥、玻璃等建筑材料行业的影响较大。

房地产行业直接面向终端消费者，相关下游行业主要是耐用消费品行业，包括家用装饰建筑材料、家用电器、家具等民用工业，以及物业管理、房地产租售服务业等服务行业。

从目前行业景气度和上下游供需来看，房地产对上下游都有较好的议价能力。



三、交易标的财务状况和盈利能力分析

(一) 中大圣马

1、中大圣马的财务状况

(1) 资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	1,747.57	0.66%	667.09	0.22%	2,500.37	1.03%
预付款项	6.71	0.00%	229.99	0.07%	957.02	0.39%
其他应收款	766.37	0.29%	961.45	0.31%	419.57	0.17%
存货	113,436.67	43.16%	162,677.40	52.48%	237,336.40	97.47%
其他流动资产	3,462.16	1.32%	2,902.38	0.94%	2,177.80	0.89%
流动资产合计	119,419.48	45.43%	167,438.31	54.01%	243,391.16	99.96%
非流动资产：						
投资性房地产	143,358.20	54.54%	142,470.40	45.96%	-	0.00%
固定资产	73.21	0.03%	92.63	0.03%	107.76	0.04%
非流动资产合计	143,431.41	54.57%	142,563.03	45.99%	107.76	0.04%
资产总计	262,850.89	100.00%	310,001.34	100.00%	243,498.92	100.00%

报告期各期末，中大圣马的资产总额分别为 243,498.92 万元、310,001.34 万元和 262,850.89 万元，其中 2015 年末总资产较上年末有所上升，主要系工程建造成本持续投入，投资性房地产、存货合计金额较 2014 年增幅较大所致。

中大圣马最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

报告期各期末，中大圣马货币资金余额为 2,500.37 万元、667.09 万元及 1,747.57 万元。2015 年末货币资金较上年末下降了 73.32%，主要系 2015 年度中大圣马购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付大量现金所致。

②存货

中大圣马的主营业务为房地产开发、销售和服务，其存货主要为房地产开发产品，房地产开发产品主要为已完工尚未结转收入的项目成本。

报告期各期末，中大圣马的存货账面余额分别为 237,336.40 万元、162,677.40 万元和 113,436.67 万元。随着中大银泰城项目在 2015 年竣工，逐步确认收入并结转成本，另有部分存货转为投资性房地产，导致中大圣马存货余额逐年下降。

截至 2016 年 9 月 30 日，中大圣马的存货余额构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	-	-	-
开发产品	131,565.37	18,128.70	113,436.67
合计	131,565.37	18,128.70	113,436.67

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

③投资性房地产

报告期内，中大圣马投资性房地产余额为 0 万元、142,470.40 万元以及 143,358.20 万元，主要系其开发的中大银泰城项目于 2015 年完成竣工，中大圣马将其中的银泰城购物中心进行出租并按投资性房地产核算所致。

(2) 负债结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	24,030.22	7.80%	38,231.02	11.29%	2,135.15	0.80%
预收款项	22,484.30	7.30%	28,309.13	8.36%	26,332.04	9.92%
应付职工薪酬	5.61	0.00%	173.19	0.05%	198.11	0.07%

应交税费	86.76	0.03%	7.10	0.00%	3.76	0.00%
应付利息	341.59	0.11%	479.80	0.14%	449.92	0.17%
其他应付款	55,173.57	17.91%	37,603.39	11.10%	75,051.12	28.26%
一年内到期的非流动负债	122,153.80	39.65%	67,200.00	19.84%	94,185.00	35.47%
流动负债合计	224,275.85	72.79%	172,003.62	50.78%	198,355.11	74.69%
非流动负债：						
长期借款	82,800.00	26.87%	166,453.80	49.14%	67,200.00	25.31%
递延所得税负债	1,024.37	0.33%	283.16	0.08%	-	0.00%
非流动负债合计	83,824.37	27.21%	166,736.96	49.22%	67,200.00	25.31%
负债合计	308,100.22	100.00%	338,740.58	100.00%	265,555.11	100.00%

报告期各期末，中大圣马的负债总额分别为 265,555.11 万元、338,740.58 万元和 308,100.22 万元，其中，2015 年末负债总额较上年末有较大增长，主要系随着中大银泰城项目的开发进展，资金需求相应增长，当期大幅增加了委托借款导致非流动负债大幅增长所致。

中大圣马最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①应付账款

报告期内，中大圣马的应付账款主要为应付及预提的工程款，具体情况如下：

单位：万元			
项 目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付及预提的工程款	23,779.15	37,990.44	1,843.62
应付货款	150.10	232.43	245.80
其他	100.97	8.15	45.73
合 计	24,030.22	38,231.02	2,135.15

②一年内到期的非流动负债

报告期内，中大圣马的一年内到期的非流动负债余额随项目开发的进展有所波动，主要为委托贷款和银行抵押借款，具体情况如下：

单位：万元			
借款类别	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
委托借款	122,153.80	7,200.00	64,185.00

抵押借款	-	60,000.00	30,000.00
合 计	122,153.80	67,200.00	94,185.00

③长期借款

报告期各期末，中大圣马的长期借款余额分别为 67,200.00 万元、166,453.80 万元和 82,800.00 万元，其中 2015 年末较上年末有较大增幅，主要系当期向关联方委托借款大幅增长所致。

④预收款项

报告期各期末，中大圣马的预收款项余额为 26,332.04 万元、28,309.13 万元和 22,484.30 万元，主要为已经签订商品房销售合同，但未交付的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。

⑤其他应付款

报告期内，中大圣马其他应付款主要包括应付关联方往来款、履约保证金、代收代缴契税、公共维修基金及其他代收代缴款等。其中，应付关联方款项金额较大，具体情况如下：

单位：万元			
关联方名称	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
中大地产	54,071.70	34,631.81	45,310.00
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	-	-	23,968.80
浙江中大新佳贸易有限公司	-	160.00	-
银泰城购物中心	495.00	500.00	-
小 计	54,566.70	35,291.81	69,278.80

(3) 现金流量分析

单位：万元			
项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	23,647.04	-4,180.51	-31,509.21
投资活动产生的现金流量净额	-	-13,097.51	-11.14
筹资活动产生的现金流量净额	-22,566.56	15,444.74	28,969.71

现金及现金等价物净增加额	1,080.48	-1,833.28	-2,550.64
期初现金及现金等价物余额	667.09	2,500.37	5,051.01
期末现金及现金等价物余额	1,747.57	667.09	2,500.37

报告期内，中大圣马经营活动产生的现金流量净额为-31,509.21 万元、-4,180.51 万元和 23,647.04 万元，呈逐年上升趋势，主要系中大银泰城项目在 2015 年完成竣工并逐步实现销售，经营活动现金流入增长所致；2016 年 1-9 月筹资活动现金流量净额为负，主要系偿还了部分对外负债所致。

(4) 偿债能力分析

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	117.21%	109.27%	109.06%
流动比率	0.53	0.97	1.23
速动比率	0.03	0.03	0.03
息税折旧摊销前利润 (万元)	-4,364.95	-2,934.58	-23,791.57
息税前利润(万元)	-4,384.36	-2,962.35	-23,817.42
利息保障倍数	-0.34	-0.14	-1.25

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）

6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，中大圣马资产负债率分别为 117.21%、109.27%和 118.23%，资产负债率均处于较高水平，主要系中大银泰城项目开发投入较大，中大圣马通过债务方式筹措资金数额较高所致。

报告期各期末，流动比率分别为 1.23、0.97 和 0.53，速动比率均为 0.03。中大圣马流动比率在报告期内有所下降，主要系其存货房产逐步实现销售收入，存货余额逐步降低所致。

(5) 资产周转能力分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度

存货周转率	0.31	0.09	0.00

注：存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

由于中大圣马期末均无应收账款，而存货占总资产比例较大，因此资产周转能力分析主要以存货周转率为分析指标。

由于房地产行业的项目周期较长，从拿地到项目规划、报建、施工、预售、竣工、结转收入，一般需要两到三年的时间，报告期中大圣马的存货周转率整体水平较低，与行业的周期性特征吻合。截至 2016 年 9 月 30 日，中大圣马开发的中大银泰城项目均已完工，存货余额中全部为开发产品。

2、中大圣马的盈利能力分析

(1) 利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	48,893.70	20,719.37	155.30
减：营业成本	42,500.60	17,425.37	-
营业税金及附加	1,984.80	1,160.28	8.70
销售费用	1,712.95	1,204.65	1,473.00
管理费用	713.63	719.43	402.21
财务费用	11,828.93	4,577.55	7.27
资产减值损失	3,143.61	2,919.15	22,061.54
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-3,158.90	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-16,149.73	-7,287.07	-23,797.42
加：营业外收入	12.37	-	-
减：营业外支出	78.77	245.47	20.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-16,216.12	-7,532.54	-23,817.42
减：所得税费用	629.39	-	544.50
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-16,845.52	-7,532.54	-24,361.92
五、综合收益总额	-16,845.52	-7,532.54	-24,361.92

报告期内，中大圣马营业收入分别为 155.30 万元、20,719.37 万元和 48,893.70 万元，营业收入逐年大幅增长，主要系中大圣马开发的中大银泰城项目于 2015 年竣工，项目逐步交付并确认收入所致。

报告期内，中大圣马净利润分别为-23,797.42 万元、-7,287.07 万元和-16,216.12 万元。报告期各期末均产生净亏损，其中 2014 年度及 2016 年 1-9 月亏损较大。主要原因系：2014 年度开发项目尚未达到结转收入条件导致营业收入较低；2016 年 1-9 月计提存货跌价准备导致资产减值损失金额较大，此外借款财务费用支出较大。

（2）营业收入分析

报告期内，中大圣马主营业务收入为房地产销售收入，另有部分银泰城购物中心的租金收入，具体情况如下：

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售收入	46,768.61	95.65%	18,517.77	89.37%	-	-
租金收入	2,125.09	4.35%	2,201.60	10.63%	-	-
装修管理费	-	-	-	-	155.30	100.00%
合 计	48,893.70	100.00%	20,719.37	100.00%	155.30	100.00%

报告期内，中大圣马营业收入全部来自于杭州地区。

报告期内，中大圣马营业收入主要随中大圣马开发的中大银泰城项目竣工交付并确认收入的时点不同而有所波动。

（3）毛利率及期间费用分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	13.08%	15.90%	100.00%
销售费用率	3.50%	5.81%	948.48%
管理费用率	1.46%	3.47%	258.99%
财务费用率	24.19%	22.09%	4.68%
期间费用率	29.16%	31.38%	1,212.15%

报告期内，中大圣马 2014 年度的毛利率为 100%，主要原因系 2014 年度开发项目尚未完工，未结转营业成本所致；2015 年度以及 2016 年 1-9 月毛利率水平保持平稳，主要系该期间内收入主要为房地产销售收入，其毛利率水平基本保

持稳定。

报告期内，2015 年度和 2016 年 1-9 月中大圣马销售费用率、管理费用率、财务费用率较 2014 年度有所下降，主要系随着业务扩张，中大圣马开发的中大银泰城项目交付结转营业收入较高，导致期间费用率占比下降。

（4）非经常性损益分析

单位：万元			
项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益	-3,158.90	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	-46.90	-224.60	-20.00
所得税影响额	-	-	-
合 计	-3,205.80	-224.60	-20.00

报告期内，中大圣马非经常性损益主要包括采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益、营业外收入与支出。其中，2016 年 1-9 月，中大圣马投资性房地产公允价值变动损失较大，主要系其对银泰城购物中心计提的公允价值变动损失。

（二）中大正能量

1、中大正能量的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元						
项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	4,939.44	3.24%	798.83	0.56%	771.19	0.56%
预付款项	14.69	0.01%	8.40	0.01%	8.40	0.01%

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	640.76	0.42%	157.72	0.11%	2,252.15	1.65%
存货	141,381.42	92.62%	141,294.44	98.69%	132,841.68	97.29%
其他流动资产	5,575.06	3.65%	759.80	0.53%	463.94	0.34%
流动资产合计	152,551.36	99.92%	143,019.19	99.90%	136,337.36	99.85%
非流动资产：						
固定资产	100.22	0.07%	123.74	0.09%	151.81	0.11%
长期待摊费用	3.30	0.00%	21.19	0.01%	48.02	0.04%
递延所得税资产	25.31	0.02%	-	-	-	-
非流动资产合计	128.83	0.08%	144.93	0.10%	199.83	0.15%
资产总额	152,680.19	100.00%	143,164.12	100.00%	136,537.18	100.00%

报告期内，中大正能量的资产总额分别为 136,537.18 万元、143,164.12 万元和 152,680.19 万元，总体保持小幅增长，主要系开发存货和货币资金增加所致。

中大正能量最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

截至 2016 年 9 月 30 日，中大正能量货币资金余额较年初增长幅度较大，主要系普升福邸项目于 2015 年年末完工销售带来现金流入所致。

②其他应收款

报告期内，中大正能量的其他应收款主要为预收的押金及保证金。

③存货

中大正能量的主营业务为房地产开发、销售，其存货主要为房地产开发成本和开发产品，房地产开发成本主要为在建开发项目的成本，房地产开发产品主要为已完工尚未结转收入的项目成本。

报告期各期末，中大正能量的存货账面余额分别为 132,841.68 万元、141,294.44 万元和 141,381.42 万元。

截至 2016 年 9 月 30 日，中大正能量的存货余额构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	125,428.75	-	125,428.75
开发产品	15,952.67	-	15,952.67
合计	141,381.42	-	141,381.42

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。截至 2016 年 9 月 30 日，中大正能量开发的房地产项目不存在高于其预计可变现净值的迹象，故未计提存货跌价准备。

④其他流动资产

报告期内，中大正能量的其他流动资产主要是预缴的税金。

(2) 负债结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	9,610.84	6.93%	17,248.48	12.32%	22.43	0.02%
预收款项	62,860.22	45.35%	14,247.47	10.18%	10,529.22	7.89%
应付职工薪酬	-	0.00%	137.13	0.10%	64.15	0.05%
应交税费	6.86	0.00%	21.01	0.02%	0.74	0.00%
应付利息	99.92	0.07%	146.57	0.10%	740.69	0.55%
其他应付款	6,084.63	4.39%	38,270.33	27.33%	62,146.23	46.55%
一年内到期的非流动负债	59,950.00	43.25%	-	-	50,000.00	37.45%
流动负债合计	138,612.47	100.00%	70,070.99	50.04%	123,503.46	92.51%
非流动负债：						
长期借款	-	-	69,950.00	49.96%	10,000.00	7.49%
非流动负债合计	-	-	69,950.00	49.96%	10,000.00	7.49%

负债总计	138,612.47	100.00%	140,020.99	100.00%	133,503.46	100.00%

报告期内，中大正能量的负债主要为流动负债，负债规模总体较为稳定。

中大正能量最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①一年内到期的非流动负债

截至 2016 年 9 月 30 日，中大正能量一年内到期的非流动负债余额为 59,950.00 万元，主要为中大地产对其的委托贷款将于一年内到期，作为一年内到期的非流动负债列示。

②应付账款

报告期内，中大正能量的应付账款主要系应付工程款，其余额随不同工期的结算需求有所波动。具体情况如下：

单位：万元			
项 目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
工程款	673.36	377.11	3.86
工程款暂估	8,937.28	16,871.17	-
监理费	0.20	0.20	0.20
物业费	-	-	18.36
合 计	9,610.84	17,248.48	22.43

③预收款项

报告期内，中大正能量预收款项主要为已经签订商品房销售合同，但未交付的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。具体情况如下：

单位：万元			
项 目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预收房款	62,860.22	14,247.47	10,529.22
合 计	62,860.22	14,247.47	10,529.22
其中：账龄 1 年以上余额	1,345.79	4,371.72	-

截至 2016 年 9 月 30 日，预收款项余额较年初大幅上升，主要系预售款回流高于结转收入金额所致，预收款项余额主要为普升福邸项目销售形成的预收售楼

款。

④其他应付款

报告期内，中大正能量其他应付款主要包括应付关联方往来款、保证金等，具体情况如下：

单位：万元			
项 目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
往来款	5,210.08	37,070.02	59,556.88
保证金	805.71	926.65	2,503.03
房地产意向金	21.50	187.50	75.10
物业维修基金及房款 差价	42.31	86.15	10.29
其他	5.04	0	0.93
合 计	6,084.63	38,270.33	62,146.23
其中：账龄 1 年以上 余额	13.01	177.31	0.04

(3) 现金流量分析

单位：万元			
项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	50,017.93	1,448.80	-3,543.76
投资活动产生的现金流量净额		-3.12	-72.32
筹资活动产生的现金流量净额	-45,877.32	-1,418.03	4,331.78
现金及现金等价物净增加额	4,140.61	27.65	715.71
期初现金及现金等价物余额	798.83	771.19	55.48
期末现金及现金等价物余额	4,939.44	798.83	771.19

报告期内，中大正能量 2014 年度经营活动产生的净现金流量为负，主要系其尚处于项目开发初期，主要为资金投入而销售回款较少，导致经营活动产生净现金流出；随着销售额增长，预收售楼款增长，2015 年、2016 年 1-9 月经营活动产生现金净流入。

2015 年度及 2016 年 1-9 月当期筹资活动产生的现金流为负，主要系中大正能量在报告期内偿还了部分外部负债所致。

(4) 偿债能力分析

项目	2016年9月30日 /2016年1-9月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
资产负债率	90.79%	97.80%	97.78%
流动比率	1.10	2.04	1.10
速动比率	0.08	0.02	0.03
息税折旧摊销前利润 (万元)	12,318.18	-19,859.40	-1,414.68
息税前利润(万元)	12,294.67	-19,890.59	-1,439.90
利息保障倍数	3.05	-2.42	-0.14

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）

6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，中大正能量资产负债率分别为 97.78%、97.80%、90.79%，负债水平总体较高，主要系因中大正能量用于项目开发的资金主要来源于外部借款。

报告期各期末，流动比率分别为 1.10、2.04 和 1.10，速动比率分别为 0.03、0.02 和 0.08，随报告期内长期借款的重分类和到期债务的偿还有所波动，其中 2016 年 1-9 月流动比率有所增长，主要系随着部分项目完工销售流动资产中存货占比下降所致。

报告期各期末，利息保障倍数分别为-0.14、-2.42 和 3.05，2014 年和 2015 年期间由于当期收入确认金额较低且计提了部分存货跌价准备导致利息保障倍数为负。

（5）资产周转能力分析

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
存货周转率	0.13	0.14	-

注：存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

由于中大正能量期末均无应收账款，因此无法计算应收账款周转率，而存货占总资产比例较大，因此资产周转能力分析主要以存货周转率为分析指标。

由于房地产行业的项目周期较长，从拿地到项目规划、报建、施工、预售、竣工、结转收入，一般需要两到三年的时间，报告期中大正能量的存货周转率整体水平较低。

2、中大正能量的盈利能力分析

(1) 利润构成分析

单位：万元			
项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	19,327.32	18,341.36	
减：营业成本	18,477.13	19,638.38	
营业税金及附加	1,289.45	1,393.94	
销售费用	1,245.38	1,052.41	1,131.25
管理费用	263.22	466.13	307.86
财务费用	1,420.82	17.81	4.04
资产减值损失	-14,284.33	15,645.70	-3.70
加：公允价值变动收益			
二、营业利润	10,915.66	-19,873.01	-1,439.45
加：营业外收入	1.20	0.76	
减：营业外支出	17.57	18.34	0.45
三、利润总额	10,899.29	-19,890.59	-1,439.90
减：所得税费用	-25.31		
四、净利润	10,924.59	-19,890.59	-1,439.90
五、综合收益总额	10,924.59	-19,890.59	-1,439.90

报告期内，2014 年度中大正能量未有确认营业收入，2015 年、2016 年 1-9 月营业收入分别为 18,341.36 万元和 19,327.32 万元。2015 年中大正能量产生净亏损，主要系当期计提了较大金额的存货跌价准备所致。

(2) 营业收入分析

报告期内，中大正能量主营业务收入为房地产销售收入，具体如下：

单位：万元			
项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
普升福邸项目	19,327.32	100.00%	18,341.36	100.00%		
合计	19,327.32	100.00%	18,341.36	100.00%		

报告期内，中大正能量营业收入主要来自于杭州普升福邸项目，中大正能量营业收入主要随项目的销售进度及完工结转收入节点不同而有所波动。

(3) 毛利率及期间费用分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	4.40%	-7.07%	-
销售费用率	6.44%	5.76%	-
管理费用率	1.36%	2.54%	-
财务费用率	7.35%	0.10%	-
期间费用率	15.16%	8.38%	-

报告期内，中大正能量 2014 年未有营业收入，2015 年中大正能量毛利率为负，主要系受当地商品房价格变化等因素影响，当期营业收入低于结转的营业成本所致；2016 年 1-9 月财务费用率较高主要系部分项目完工，2016 年利息部分费用化所致。

(4) 非经常性损益分析

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1.20	0.76	-0.45
所得税影响额	-	-	-
合 计	1.20	0.76	-0.45

报告期内，中大正能量非经常性损益金额较低占比净利润比例较低。

(三) 武汉巡司河

1、武汉巡司河的财务状况

(1) 资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	3,540.85	11.54%	10,755.64	10.29%	14,858.75	11.30%
预付款项	66.64	0.22%	19.56	0.02%	37.98	0.03%
其他应收款	5,291.71	17.24%	1,127.99	1.08%	962.18	0.73%
存货	21,472.77	69.95%	88,154.75	84.31%	110,740.30	84.21%
其他流动资产	134.17	0.44%	4,408.49	4.22%	4,799.69	3.65%
流动资产合计	30,506.14	99.38%	104,466.43	99.91%	131,398.90	99.92%
非流动资产：						
固定资产	69.76	0.23%	81.45	0.08%	96.16	0.07%
递延所得税资产	120.01	0.39%	17.75	0.02%	13.82	0.01%
非流动资产合计	189.77	0.62%	99.20	0.09%	109.98	0.08%
资产总计	30,695.91	100.00%	104,565.63	100.00%	131,508.88	100.00%

报告期各期末，武汉巡司河的资产总额分别为 131,508.88 万元、104,565.62 万元和 30,695.91 万元，资产总额呈下降趋势主要系随着其开发的长江紫都项目部分完工销售，存货余额减少所致。

武汉巡司河最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

截至 2016 年 9 月 30 日，武汉巡司河货币资金余额较年初减少幅度较大，主要系武汉巡司河进行了现金股利分配所致。

②其他应收款

报告期内，武汉巡司河其他应收款主要为备用金、房屋维修基金、往来款等。具体情况如下：

单位：万元

单位名称或款项性质	2016 年 9 月 30 日			
	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容

中大房地产集团有限公司	5,154.09	1 年以内	96.82	往来款
房屋维修基金	152.58	1 年以内	2.87	房屋维修基金
武汉市水务集团有限公司 预存水费户	8.00	3 年以上	0.15	预存水费户
詹明华	4.67	1-2 年	0.09	备用金
代扣代缴公积金, 社保等	2.36	1 年以内	0.04	代扣代缴
合 计	5,321.70		99.97	

③存货

武汉巡司河的主营业务为房地产开发、销售和服务,其存货主要为房地产开发开发产品,房地产开发产品主要为已完工尚未结转收入的项目成本。

报告期各期末,武汉巡司河的存货账面价值分别为 110,740.30 万元、88,154.75 万元和 21,472.77 万元,随着报告期内长江紫都项目的部分销售,武汉巡司河的存货账面价值逐步下降。

截至 2016 年 9 月 30 日,武汉巡司河的存货余额构成如下:

单位: 万元

项目	2016 年 9 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	37.52		37.52
开发产品	21,883.41	448.16	21,435.25
合计	21,920.93	448.16	21,472.77

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量,其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

④其他流动资产

报告期内,武汉巡司河其他流动资产主要为预缴的相关税费,具体情况如下:

单位: 万元

项目名称	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预缴营业税	111.80	2,924.22	3,081.59
预缴城市维护建设税	1.01	204.70	215.71

预缴教育费附加	0.43	87.73	92.45
预缴地方教育费附加	---	48.60	51.75
预缴土地增值税	---	1,112.16	1,296.01
预缴防洪费	---	28.63	62.18
预缴房产税	20.92	2.46	---
合计	134.17	4,408.49	4,799.69

(2) 负债结构分析

单位：万元

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	9,545.37	50.22%	21,440.07	24.40%	4,839.38	3.98%
预收款项	5,636.20	29.66%	63,434.05	72.18%	77,734.07	64.00%
应付职工薪酬	13.89	0.07%	135.46	0.15%	191.79	0.16%
应交税费	3,099.81	16.31%	1,702.92	1.94%	129.08	0.11%
应付利息	-	-	-	-	81.08	0.07%
其他应付款	710.27	3.74%	1,171.60	1.33%	10,552.28	8.69%
一年内到期的非流动负债	-	-	-	0.00%	12,940.00	10.65%
流动负债合计	19,005.53	100.00%	87,884.10	100.00%	106,467.68	87.65%
非流动负债：						
长期借款	-	-	-	-	15,000.00	12.35%
非流动负债合计	-	-	-	-	15,000.00	12.35%
负债合计	19,005.53	100.00%	87,884.10	100.00%	121,467.68	100.00%

报告期内，武汉巡司河的负债主要为流动负债，总体呈下降趋势，主要原因为：一方面，长江紫都项目预售形成的预收款在竣工交付后逐步转为收入，预收款项相应下降；另一方面，武汉巡司河在报告期内偿还了部分关联方款项和委托借款，导致其他应付款和长期借款余额均有所下降。

最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①应付账款

报告期内，武汉巡司河的应付账款主要系应付工程款，报告期内随着不同工

期的结算有所波动。具体情况如下：

单位：万元

账 龄	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内	8,489.33	20,296.68	4,421.26
1 年以上	1,056.04	1,143.39	418.12
合 计	9,545.37	21,440.07	4,839.38

②预收款项

报告期内，武汉巡司河预收款项分别为 77,734.07 万元、63,434.05 万元和 5,636.20 万元，主要为已经签订商品房销售合同，但未交付的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。报告期内，随着长江紫都项目部分完工，预收款项陆续结转为收入，预收款项余额因此逐年下降。

③其他应付款

报告期内，武汉巡司河其他应付款主要包括拆迁补偿收入和关联方往来款等。2014 年末，武汉巡司河其他应付款余额较大，主要是应付关联方中大地产的往来款 8,100.00 万元。

（3）现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	13,940.68	33,687.49	17,792.11
投资活动产生的现金流量净额	-5,155.46	-1.44	40,326.03
筹资活动产生的现金流量净额	-16,000.00	-37,789.17	-62,596.70
现金及现金等价物净增加额	-7,214.78	-4,103.12	-4,478.56
期初现金及现金等价物余额	10,755.64	14,858.75	19,337.31
期末现金及现金等价物余额	3,540.85	10,755.64	14,858.75

报告期内，武汉巡司河开发的长江紫都项目大部分已完成竣工且销售良好，各期经营活动均产生净流入。报告期内，武汉巡司河筹资活动产生的现金流量净额均为负数，主要系偿还了对外借款并进行现金分红所致。

（4）偿债能力分析

项目	2016年9月30日 /2016年1-9月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
资产负债率	61.92%	84.05%	92.36%
流动比率	1.61	1.19	1.23
速动比率	0.48	0.19	0.19
息税折旧摊销前利润（万元）	13,239.70	8,352.11	-2,410.45
息税前利润（万元）	13,228.01	8,335.96	-2,426.97

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）

6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

7、武汉巡司河报告期内未有非资本化的利息支出

报告期各期末，武汉巡司河资产负债率分别为 92.36%、84.05%和 61.92%，其中，2016 年 9 月 30 日资产负债率较上年末有较大下降，主要系当期部分存货完成交付，预收款项形成收入，流动负债大幅下降所致。

报告期各期末，流动比率分别为 1.23、1.19 和 1.61，速动比率分别为 0.19、0.19 和 0.48，随着营业收入的确认，预付款项余额及流动负债金额减少，流动比率、速动比率有所提高。

（5）资产周转能力分析

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
存货周转率	1.17	0.65	0.10

注：存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

由于武汉巡司河期末均无应收账款，因此无法计算应收账款周转率，而存货占总资产比例较大，因此资产周转能力分析主要以存货周转率为分析指标。

由于房地产行业的项目周期较长，从拿地到项目规划、报建、施工、预售、竣工、结转收入，一般需要两到三年的时间，报告期武汉巡司河存货周转率整体水平较低，与行业的周期性特征吻合。报告期内，武汉巡司河项目已基本完工，销售情况良好，存货余额逐年减少，存货周转率相应提高。

2、武汉巡司河的盈利能力分析

(1) 利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	84,798.81	78,772.98	10,043.96
减：营业成本	63,982.25	64,271.23	9,657.43
税金及附加	6,251.74	4,657.20	943.19
销售费用	445.86	832.80	1,331.39
管理费用	612.80	564.89	739.71
财务费用	-153.45	29.16	14.22
资产减值损失	409.05	15.71	-223.74
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,250.57	8,402.00	-2,418.24
加：营业外收入	7.24	12.00	2.59
其中：非流动资产处置利得	0	0	2.59
减：营业外支出	29.80	78.04	11.33
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,228.01	8,335.95	-2,426.97
减：所得税费用	2,219.17	1,695.63	179.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,008.85	6,640.33	-2,606.65
五、综合收益总额	11,008.85	6,640.33	-2,606.65

报告期内，武汉巡司河营业收入分别为 10,043.96 万元、78,772.98 万元和 84,798.81 万元，主要为其房地产业务销售收入。2014 年净利润为负数，主要原因系其开发的项目尚未达到结转收入条件导致营业收入较低。

(2) 营业收入分析

报告期内，武汉巡司河主营业务收入金额分别为 10,028.96 万元、78,751.23 万元和 84,782.74 万元，全部为长江紫都项目的房地产销售收入。其中，2015 年收入较上年度大幅增长，主要系其开发的长江紫都项目四期、六期分别在 2014 年 12 月、2015 年 11 月相继竣工交付结转收入所致。

(3) 毛利率及期间费用分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	24.55%	18.41%	3.85%

销售费用率	0.35%	1.06%	13.26%
管理费用率	0.72%	0.72%	7.36%
财务费用率	-0.18%	0.04%	0.14%
期间费用率	1.07%	1.81%	20.76%

报告期内，武汉巡司河毛利率有所提高，主要系武汉地区商品房价格上涨导致营业收入增长相对较快所致。

报告期内，各期间费用率有所下降，主要原因是营业收入增长且部分费用支出有所降低。

（4）非经常性损益分析

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	2.59
计入当期损益的政府补助	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6.07	12.00	-4.60
所得税影响额	1.81	3.00	0.65
合 计	4.26	9.00	-2.66

报告期内，武汉巡司河非经常性损益主要包括营业外收入与支出以及所得税影响额，非经常性损益金额较低，对净利润的影响较小。

（四）武汉十里

1、武汉十里的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	17,611.80	8.88%	18,934.04	8.24%	11,373.22	5.37%
预付款项	342.46	0.17%	71.16	0.03%	10.31	0.00%
其他应收款	447.73	0.23%	34,226.21	14.90%	167.14	0.08%
存货	175,171.65	88.29%	174,322.96	75.88%	196,798.19	92.86%

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产	4,640.66	2.34%	1,886.52	0.82%	3,414.42	1.61%
流动资产合计	198,214.30	99.90%	229,440.89	99.88%	211,763.28	99.92%
非流动资产：						
固定资产	96.19	0.05%	118.31	0.05%	138.62	0.07%
长期待摊费用	95.50	0.05%	110.99	0.05%	32.08	0.02%
递延所得税资产	8.25	0.00%	51.01	0.02%	2.09	0.00%
非流动资产合计	199.94	0.10%	280.31	0.12%	172.79	0.08%
资产总额	198,414.24	100.00%	229,721.20	100.00%	211,936.07	100.00%

报告期各期末，武汉十里的资产总额分别为 211,936.09 万元、229,721.20 万元、198,414.24 万元，基本保持稳定，其中，存货等流动资产占比较高。

武汉十里最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

报告期内，武汉十里的货币资金主要为银行存款，其中 2015 年末货币资金余额较上年末增长幅度较大，主要系其开发的十里新城一期项目完工，销量增长带来现金流入提升所致。

②其他应收款

报告期各期末，武汉十里的其他应收款余额分别为 167.14 万元、34,226.21 万元和 447.73 万元，主要包括借款保证金、房屋维修基金及应收关联方往来款项等，其中 2015 年末其他应收款金额较上年末大幅增长，主要系当期新增与中大地产 3.37 亿元往来款项所致。

③存货

武汉十里的主营业务为房地产开发、销售，其存货主要为房地产开发成本和开发产品，房地产开发成本主要为在建开发项目的成本，房地产开发产品主要为

已完工尚未结转收入的项目成本。

报告期各期末，武汉十里的存货账面余额分别为 196,798.19 万元、174,322.96 万元和 175,171.65 万元，随着武汉十里开发项目的持续销售，存货余额有所下降。

截至 2016 年 9 月 30 日，武汉十里的存货余额构成如下：

项目	2016 年 9 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	160,433.47	-	160,433.47
开发产品	14,760.53	22.35	14,738.18
合计	175,194.00	22.35	175,171.65

存货期末余额中含资本化金额 54,157.29 万元。

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，期末武汉十里存货跌价准备金额较低。

④其他流动资产

报告期内，武汉十里的其他流动资产主要是预缴的税金，具体情况如下：

项目名称	单位：万元		
	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预缴增值税	957.35	-	-
预缴营业税	3,189.79	1,683.99	2,168.21
预缴城市维护建设税	290.46	117.88	151.77
预缴教育费附加	124.41	50.79	65.05
预缴地方教育费附加	78.65	33.86	43.36
预缴土地增值税	-	-	914.75
预缴防洪费	-	-	43.36
预缴所得税	-	-	27.90
合 计	4,640.66	1,886.52	3,414.42

(2) 负债结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	3,978.22	1.98%	17,253.97	7.49%	230.64	0.11%
预收款项	101,021.46	50.32%	40,513.18	17.59%	51,010.55	24.17%
应付职工薪酬	9.21	0.00%	217.81	0.09%	269.14	0.13%
应交税费	5,115.09	2.55%	4,103.75	1.78%	27.23	0.01%
应付利息	113.11	0.06%	530.03	0.23%	452.22	0.21%
其他应付款	22,525.58	11.22%	2,764.30	1.20%	14,090.58	6.68%
一年内到期的非流动负债	48,000.00	23.91%	85,000.00	36.90%	70,000.00	33.16%
流动负债合计	180,762.67	90.04%	150,383.04	65.28%	136,080.36	64.47%
非流动负债：						
长期借款	20,000.00	9.96%	80,000.00	34.72%	75,000.00	35.53%
非流动负债合计	20,000.00	9.96%	80,000.00	34.72%	75,000.00	35.53%
负债总计	200,762.67	100.00%	230,383.04	100.00%	211,080.36	100.00%

报告期内，武汉十里的负债主要为流动负债，负债规模总体较为稳定。

武汉十里最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①长期借款

报告期各期末，武汉十里长期借款余额分别为 75,000.00 万元、80,000.00 万元和 20,000.00 万元，主要为关联方对其的委托贷款。截止 2016 年 9 月 30 日，长期借款明细如下：

单位：万元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	金额
物产中大集团财务有限公司	2016/04/15	2018/04/13	6%	20,000.00

②一年内到期的非流动负债

报告期各期末，武汉十里一年内到期的非流动负债分别为 70,000.00 万元、85,000.00 万元和 48,000.00 万元，主要为部分长期借款将于一年内到期重分类所致。

③应付账款

报告期各期末，武汉十里的应付账款分别为 230.64 万元、17,253.97 万元和 3,978.22 万元，主要系项目开发形成的应付工程款，其中 2015 年末应付账款余额较上年末增长幅度较大，主要系十里新城一期于 2015 年底竣工确认 1.62 亿元暂估工程款所致。

④预收款项

报告期内，武汉十里预收款项主要为已经签订商品房销售合同，但未交付的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。

截至 2016 年 9 月 30 日，预收款项余额较年初大幅上升，主要系十里新城二期项目销售形成的预收售楼款大幅增长所致。具体情况如下：

单位：万元

项 目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	工程进度
水墨兰轩	52.16	2.00	3.30	2010 年 11 月已竣工
十里新城一期	4,903.03	18,949.44	51,007.25	2015 年 11 月已竣工
十里新城二期	96,066.28	21,561.74	---	预售
合 计	101,021.46	40,513.18	51,010.55	

⑤其他应付款

报告期各期末，武汉十里其他应付款余额分别为 14,090.58 万元、2,764.30 万元和 22,525.58 万元，主要包括应付关联方往来款、工程履约保证金等。

(3) 现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	49,337.48	45,588.86	23,907.48
投资活动产生的现金流量净额	33,692.10	-33,802.72	-21.79
筹资活动产生的现金流量净额	-84,351.81	-4,225.32	-12,939.08
现金及现金等价物净增加额	-1,322.24	7,560.82	10,946.60
期初现金及现金等价物余额	18,934.04	11,373.22	426.62

期末现金及现金等价物余额	17,611.80	18,934.04	11,373.22

报告期内,武汉十里项目销售回款情况良好,随着销售及预收售楼款的增长,经营活动产生净流入且持续增长。

报告期内,2014年、2015年度武汉十里筹资活动产生的现金流量为负,主要系当期偿还较大金额债务导致现金流出所致,2016年1-9月筹资活动产生的现金流量净额大幅下降,主要系当期进行现金股利分配及偿还较大金额债务所致。

(4) 偿债能力分析

项目	2016年9月30日 /2016年1-9月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
资产负债率	101.18%	100.29%	99.60%
流动比率	1.10	1.53	1.56
速动比率	0.13	0.37	0.11
息税折旧摊销前利润 (万元)	2,490.98	-256.98	-2,198.44
息税前利润(万元)	2,445.46	-301.10	-2,251.49
利息保障倍数	0.45	-0.02	-0.13

注:1、资产负债率=(负债总额/资产总额)*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出(非资本化部分)+当期折旧与摊销费用

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出(非资本化部分)

6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末,武汉十里资产负债分别为99.60%、100.29%和101.18%,负债水平总体较高,主要系武汉十里用于项目开发的资金主要来源于关联方借款且报告期内项目预收售楼款项金额较高。

报告期各期末,流动比率分别为1.56、1.53和1.10,逐年下降;速动比率分别为0.11、0.37和0.13,其中2015年末速动比率较高,主要系随着部分项目完工销售流动资产中存货占比下降。

(5) 资产周转能力分析

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
存货周转率	0.13	0.43	0.00

注：存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

由于武汉十里报告期各期末均无应收账款，因此无法计算应收账款周转率，而存货占总资产比例较大，因此资产周转能力分析主要以存货周转率为分析指标。

由于房地产行业的项目周期较长，从拿地到项目规划、报建、施工、预售、竣工、结转收入，一般需要两到三年的时间，报告期武汉十里的存货周转率整体水平较低。2015 年以来随着部分项目完工销售，存货周转率有所上升。

2、武汉十里的盈利能力分析

(1) 利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	30,050.28	93,403.22	22.50
减：营业成本	22,159.13	80,110.12	14.00
营业税金及附加	3,735.79	11,078.50	2.96
销售费用	1,147.23	1,580.40	1,363.58
管理费用	710.75	1,048.73	869.77
财务费用	21.26	27.62	16.16
资产减值损失	-171.04	195.66	7.51
二、营业利润	2,447.16	-637.80	-2,251.49
加：营业外收入	-	424.02	-
减：营业外支出	1.70	87.31	0.01
三、利润总额	2,445.46	-301.10	-2,251.50
减：所得税费用	2,532.06	1,216.45	160.00
四、净利润	-86.60	-1,517.55	-2,411.49
五、综合收益总额	-86.60	-1,517.55	-2,411.49

报告期内，武汉十里营业收入分别为 22.50 万元、93,403.22 万元和 30,050.28 万元，其中 2014 年营业收入较低，主要系其开发的十里新城一期项目尚未完工，售楼款项未结转收入所致。

(2) 营业收入分析

报告期内，武汉十里的营业收入均为房地产销售收入，具体如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水墨兰轩	1,746.26	5.81%	163.10	0.17%	22.50	100.00%
十里新城	28,304.02	94.19%	93,240.12	99.83%	-	-
合计	30,050.28	100.00%	93,403.22	100.00%	22.50	100.00%

报告期内，武汉十里营业收入主要来自于武汉的十里新城项目，另有部分来自于 2010 年完工的水墨兰轩项目。武汉十里营业收入主要随项目的销售进度及完工结转收入节点不同而有所波动。

(3) 毛利率及期间费用分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	26.26%	14.23%	37.78%
销售费用率	3.82%	1.69%	6,060.36%
管理费用率	2.37%	1.12%	3,865.64%
财务费用率	0.07%	0.03%	71.82%
期间费用率	6.25%	2.84%	9,997.85%

报告期内，武汉十里毛利率分别为 37.78%、14.23%和 26.26%，其中 2014 年收入和成本金额均较低，不具备参考性，2015 年度，随着十里新城一期项目竣工结转收入和成本毛利率恢复正常水平。

报告期内，武汉十里各项期间费用率主要随营业收入的变化而有所波动，其中 2014 年度各项期间费用率畸高，主要系 2014 年营业收入较低所致。

(4) 非经常性损益分析

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	424.02	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1.70	-0.11	-
所得税影响额	-	-106.00	-
合 计	-1.70	317.91	-

报告期内，武汉十里的非经常性损益金额较低，对净利润的影响较小。其中

2015 年度，武汉十里的非经常性损益主要为因协助武汉市建设局对项目用地进行拆迁事宜收取到的补偿款。

（五）思源科技

1、思源科技的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	2,300.44	6.33%	8,825.76	26.77%	4,978.77	8.19%
应收账款	475.00	1.31%	475.00	1.44%	2,885.50	4.75%
预付款项	-	0.00%	7.50	0.02%	65.07	0.11%
应收利息	-	0.00%	-	0.00%	61.11	0.10%
其他应收款	12,850.21	35.38%	4,757.30	14.43%	4,267.70	7.02%
存货	19,001.90	52.32%	18,242.54	55.33%	27,293.26	44.89%
其他流动资产	1,414.31	3.89%	570.31	1.73%	1,132.82	1.86%
流动资产合计	36,041.86	99.23%	32,878.41	99.73%	40,684.22	66.92%
非流动资产：						
长期应收款	-	0.00%	-	0.00%	20,000.00	32.89%
固定资产	61.20	0.17%	75.50	0.23%	92.15	0.15%
递延所得税资产	218.40	0.60%	14.71	0.04%	23.48	0.04%
非流动资产合计	279.60	0.77%	90.21	0.27%	20,115.63	33.08%
资产总额	36,321.46	100.00%	32,968.61	100.00%	60,799.85	100.00%

报告期各期末，思源科技的资产总额分别为 60,799.85 万元、32,968.61 万元和 36,321.46 万元，其中，2015 年末资产总额较上年末下降幅度较大，主要系长期应收款和存货余额大幅下降所致。

思源科技最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①存货

思源科技的主营业务为房地产开发、销售和服务，其存货主要为房地产开发成本及开发产品，房地产开发成本主要为在建开发项目的成本，房地产开发产品主要为已完工尚未结转收入的项目成本。

报告期各期末，思源科技的存货账面余额分别为 27,293.26 万元、18,242.54 万元和 19,001.90 万元，其中，2015 年末存货余额较上年末下降幅度较大，主要系中大君悦金沙七期、八期在 2014 年底竣工，2015 年交付了部分房屋且未产生新建项目所致。

截至 2016 年 9 月 30 日，思源科技的存货余额构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	11,912.35	-	11,912.35
开发产品	7,849.47	759.92	7,089.55
合计	19,761.82	759.92	19,001.90

存货期末余额中含资本化金额 2,812.31 万元。

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

②其他流动资产

报告期内，思源科技的其他流动资产主要是预缴增值税、营业税等税金，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预缴增值税	158.61	-	-
预缴营业税	1,098.32	509.28	1,007.32
预缴城市维护建设税	88.73	35.57	70.43
预缴教育费附加	38.13	15.35	30.29
预缴地方教育费附加	25.31	10.12	20.08

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预缴价调节基金	5.22	-	4.70
合 计	1,414.31	570.31	1,132.82

(2) 负债结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	19.56	0.06%	2,509.08	9.95%	8,088.54	16.68%
预收款项	29,461.30	85.85%	15,924.49	63.17%	25,146.66	51.85%
应付职工薪酬	3.99	0.01%	174.51	0.69%	274.90	0.57%
应交税费	2,334.23	6.80%	3,402.76	13.50%	11,104.47	22.90%
其他应付款	2,498.28	7.28%	3,199.66	12.69%	3,880.73	8.00%
流动负债合计	34,317.36	100.00%	25,210.49	100.00%	48,495.30	100.00%
非流动负债						
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债总计	34,317.36	100.00%	25,210.49	100.00%	48,495.30	100.00%

报告期各期末，思源科技的负债总额分别为 48,495.30 万元、25,210.49 万元和 34,317.36 万元，均为流动负债。其中，2015 年末负债总额较上年末显下降幅度较大，主要系中大君悦金沙项目七期、八期竣工交付，前期工程款及预售房款逐步完成结算，导致应付账款和预售款项大幅下降所致。2016 年 9 月 30 日，负债总额有所上升，主要系随中大君悦金沙项目九期进入预售阶段，预收款项较上年末大幅增长所致。

思源科技最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①应付账款

报告期各期末，思源科技的应付账款分别为 8,088.54 万元、2,509.08 万元和 19.56 万元，主要系应付工程款和应付采购款。其应付账款余额呈现逐步下降趋势主要系建设项目的竣工，工程采购款相应完成结算所致。

②预收款项

报告期各期末，思源科技预收款项分别为 25,146.66 万元、15,924.49 万元和 29,461.30 万元，主要为已经签订商品房销售合同但未交付的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。

③其他应付款

报告期内，思源科技其他应付款主要包括应付工程质保金及履约保证金以及代收代缴契税、公共维修基金及其他代收代缴款等。

(3) 现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	7,641.79	-6,256.04	-9,013.11
投资活动产生的现金流量净额	-8,167.12	20,103.00	25,170.66
筹资活动产生的现金流量净额	-6,000.00	-10,000.00	-15,000.00
现金及现金等价物净增加额	-6,525.33	3,846.97	1,157.54
期初现金及现金等价物余额	8,815.73	4,968.76	3,811.21
期末现金及现金等价物余额	2,290.40	8,815.73	4,968.76

2014、2015 年经营活动产生的净现金流量为负，主要系项目开发完成竣工，支付相关工程建设款项金额较大，经营活动产生净现金流出。

(4) 偿债能力分析

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	94.48%	76.47%	79.76%
流动比率	1.05	1.30	0.84
速动比率	0.50	0.58	0.28
息税折旧摊销前利润 (万元)	523.16	7,393.24	15,955.94
息税前利润(万元)	506.96	7,369.27	15,930.61

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）

报告期各期末，思源科技资产负债率分别为 79.76%、76.47%和 94.53%，其中 2016 年 9 月末资产负债率较上年末上升幅度较大，主要系中大君悦金沙七期、八期开发形成的存货逐步交付，预收售楼款项增加所致。

报告期各期末，思源科技流动比率分别为 0.84、1.30 和 1.05，速动比率 0.28、0.58 和 0.50，其中，2015 年末较 2014 年末均大幅增长，主要系项目工程款和预售房款完成结算，应付账款和预售款项下降幅度较大所致。

（5）资产周转能力分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
存货周转率	0.04	0.61	0.85
应收账款周转率	9.42	16.32	47.53

注：1、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款+期末应收账款）/2]

2、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

报告期内，思源科技应收账款周转率较大，主要系其主营收入的售房款主要以预收款项列示，应收账款平均余额较小所致。

由于房地产行业的项目周期较长，从拿地到项目规划、报建、施工、预售、竣工、结转收入，一般需要两到三年的时间，报告期思源科技的存货周转率整体水平较低，与行业的周期性特征吻合。2016 年 1-9 月，思源科技存货周转率大幅下降，主要系 2014 年底中大君悦金沙项目七期、八期竣工交付，2016 年 1-9 月前述项目销售已进入尾声，结转的营业成本大幅下降所致。

2、思源科技的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	4,475.68	27,422.74	68,580.40
减：营业成本	697.82	13,904.61	30,154.34
税金及附加	1,385.89	4,862.60	23,689.55

销售费用	788.47	815.60	762.15
管理费用	635.09	1,208.43	1,331.99
财务费用	-230.80	-87.94	-856.58
资产减值损失	814.76	-35.08	-7.52
投资收益（损失以“-”号填列）	-	614.90	3,665.08
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	384.46	7,369.43	17,171.55
加：营业外收入	122.93	0.03	78.96
其中：非流动资产处置利得	0.01	0.03	5.03
减：营业外支出	0.42	0.19	1,319.91
其中：非流动资产处置损失	0.40	0.19	1.19
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	506.96	7,369.27	15,930.61
减：所得税费用	260.98	1,915.70	1,336.83
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	245.98	5,453.57	14,593.78
五、综合收益总额	245.98	5,453.57	14,593.78

报告期内，思源科技营业收入分别为 68,580.40 万元、27,422.74 万元和 4,475.68 万元，绝大部分为房地产项目销售收入。其中，2015 年度较上年度下降幅度加大，主要系 2014 年度中大君悦金沙项目七期、八期竣工交付，相应结转营业收入和成本较大所致。

（2）营业收入分析

报告期内，思源科技主营业务收入为房地产销售收入，另有部分其他业务收入为车位租赁收入，具体构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	4,447.52	99.37%	27,387.35	99.87%	68,551.28	99.96%
车位租赁	28.16	0.63%	35.39	0.13%	29.12	0.04%
合计	4,475.68	100.00%	27,422.74	100.00%	68,580.40	100.00%

报告期内，思源科技营业收入全部来自于成都地区。

报告期内，思源科技营业收入主要随中大君悦金沙七期及八期项目竣工交付

并确认收入的项目不同而有所波动。

(3) 毛利率及期间费用分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	84.41%	49.30%	56.03%
销售费用率	17.62%	2.97%	1.11%
管理费用率	14.19%	4.41%	1.94%
财务费用率	-5.16%	-0.32%	-1.25%
期间费用率	26.65%	7.06%	1.80%

报告期间，思源科技毛利率分别为 56.03%、49.30%和 84.41%，其中 2016 年 1-9 月毛利率较上年度增长幅度较大，主要系 2016 年 1-9 月结转的营业成本大幅下降所致。

报告期间，思源科技期间费用占营业收入比例较低，其中 2016 年 1-9 月，思源科技的销售费用率较 2015 年有所上升，主要系随着中大君悦金沙项目销售接近收尾，营业收入下降幅度较大所致。

(4) 非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-0.39	-0.16	3.84
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	227.10	50.19	844.47
对外委托贷款取得的损益	-	614.90	3,665.08
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	122.89	-	-1,244.78
所得税影响额	87.41	166.23	1,146.08
合计	262.20	498.70	2,122.52

报告期内思源科技非经常性损益占其归属于母公司的净利润比重分别为 14.54%、9.14%和 106.76%。报告期间非经常性损益主要包括：对非金融企业收取的资金占用费、对外委托贷款取得的损益。其中，2014 年度对外委托贷款取得的损益收入占比较大，主要系向关联方富阳中大房地产有限公司提供的委托贷款金额较大所致。

（六）成都浙中大

1、成都浙中大的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	37,561.06	12.55%	2,505.96	1.09%	2,152.76	1.17%
预付款项	493.37	0.16%	451.57	0.20%	10.65	0.01%
其他应收款	34.14	0.01%	41.08	0.02%	41.66	0.02%
存货	258,115.08	86.23%	227,229.73	98.57%	181,742.16	98.75%
其他流动资产	2,883.26	0.96%	52.98	0.02%	—	—
流动资产合计	299,086.91	99.92%	230,281.32	99.89%	183,947.23	99.95%
非流动资产：						
固定资产	232.72	0.08%	242.60	0.11%	100.60	0.05%
递延所得税资产	2.07	0.00%	0.52	0.00%	0.05	0.00%
非流动资产合计	234.79	0.08%	243.12	0.11%	100.65	0.05%
资产总额	299,321.70	100.00%	230,524.44	100.00%	184,047.88	100.00%

报告期各期末，成都浙中大的资产总额分别为 184,047.88 万元、230,524.44 万元和 299,321.70 万元随着中大文儒德项目建设的逐步开展，成都浙中大的资产总额有所上升。

成都浙中大最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①存货

成都浙中大的主营业务为房地产开发、销售和服务，其存货主要为房地产开发成本，房地产开发成本主要为在建开发项目的成本。

报告期各期末，成都浙中大的存货账面余额分别为 181,742.16 万元、227,229.73 万元和 258,115.08 万元，随着成都浙中大在建项目的持续开发，存货余额逐渐增加。

截至 2016 年 9 月 30 日，成都浙中大的存货余额构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	258,115.08	-	258,115.08
合计	258,115.08	-	258,115.08

存货期末余额中含资本化金额 27,560.05 万元。

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

②报告期内，成都浙中大的其他流动资产占比较低，主要是预缴税金。

(2) 负债结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	45.79	0.02%	1,054.06	0.54%	6.47	0.00%
预收款项	70,263.64	26.42%	2,859.81	1.47%	-	-
应付职工薪酬	4.99	0.00%	29.90	0.02%	11.90	0.01%
应交税费	494.96	0.19%	0.31	0.00%	0.10	0.00%
应付利息	387.05	0.15%	464.68	0.24%	919.44	0.52%
其他应付款	9,746.31	3.66%	4,749.92	2.45%	15,713.76	8.90%
一年内到期的非流动负债	100,000.00	37.60%	-	-	160,000.00	90.57%
流动负债合计	180,942.74	68.04%	9,158.69	4.72%	176,651.67	100.00%
非流动负债						
长期借款	85,000.00	31.96%	185,000.00	95.28%	-	-
非流动负债合计	85,000.00	31.96%	185,000.00	95.28%	-	-
负债总计	265,942.74	100.00%	194,158.69	100.00%	176,651.67	100.00%

报告期内，随着项目建设规模的扩大，成都浙中大的负债规模有所上升，其中，流动负债占比较高，非流动负债均为长期借款。最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①一年内到期的非流动负债/长期借款

截至 2016 年 9 月 30 日，成都浙中大一年内到期的非流动负债主要为所欠关联方的委托借款，具体情况如下：

单位：万元			
关联方	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
中大房地产集团有限公司	100,000.00	-	100,000.00
浙江物产元通汽车集团有限公司	-	-	60,000.00

②长期借款

报告期内，成都浙中大的长期借款主要系关联方委托借款和银行抵押借款，具体情况如下：

单位：万元			
项 目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
银行抵押借款	70,000.00	70,000.00	-
委托借款（中大房地产集团有限公司）	15,000.00	115,000.00	-
合 计	85,000.00	185,000.00	-

③应付账款

报告期内，成都浙中大的应付账款余额较低，主要系项目建设形成的工程欠款。

④预收款项

成都浙中大预收款项主要为已经签订商品房销售合同，但未交付的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。截至 2016 年 9 月 30 日，预收款项余额主要为中大文儒德开始预售形成的预收售楼款。

⑤其他应付款

报告期内，成都浙中大其他应付款主要包括应付关联方往来款、工程质保金、履约保证金等。其中，报告期内，应付关联方款项金额较大，具体情况如下：

单位：万元

关联方名称	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
中大房地产集团有限公司	6,511.11	2,466.66	15,312.53
浙江丹特卫顿热泵有限公司	500.00	500.00	-
合 计	7,011.11	2,966.66	15,312.53

(3) 现金流量分析

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	39,603.55	-26,784.71	-13,265.95
投资活动产生的现金流量净额	-36.91	-171.59	-0.54
筹资活动产生的现金流量净额	-4,511.53	27,309.50	15,153.45
现金及现金等价物净增加额	35,055.10	353.20	1,886.97
期初现金及现金等价物余额	2,505.96	2,152.76	265.79
期末现金及现金等价物余额	37,561.06	2,505.96	2,152.76

2014年、2015年经营活动产生的净现金流量为负，主要系项目开发前期，支付的工程采购款项较大，但项目预售尚未开始，未产生现金流入，经营性现金产生净流出所致。

(4) 偿债能力分析

项目	2016年9月30日 /2016年1-9月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
资产负债率	88.85%	84.22%	95.98%
流动比率	1.65	25.14	1.04
速动比率	0.23	0.33	0.01
息税折旧摊销前利润 (万元)	-2,159.00	-1,001.34	-357.54
息税前利润(万元)	-2,205.79	-1,030.93	-385.69
利息保障倍数	-0.26	-0.07	-0.02

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出(非资本化部分)+当期折旧与摊销费用
- 5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出(非资本化部分)
- 6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，成都浙中大资产负债率分别为 95.98%、84.22%和 88.85%，处于较高水平，其中 2015 年末资产负债率较上年度有所下降，主要系当期偿还了部分借款，使得负债总额下降所致。

报告期各期末，成都浙中大流动比率分别为 1.04、25.14 和 1.65，速动比率 0.01、0.33 和 0.23。其中，2015 年末流动比率和速动比率较上年末均有所上升，主要系当期偿还了一年内到期的非流动负债，导致流动负债金额大幅下降所致。

2、成都浙中大的盈利能力分析

(1) 利润构成分析

单位：万元			
项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	1,973.63	729.99	243.58
管理费用	217.29	297.64	141.71
财务费用	10.65	1.44	0.19
资产减值损失	6.21	1.86	0.21
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,207.79	-1,030.93	-385.69
加：营业外收入	2.00	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,205.79	-1,030.93	-385.69
减：所得税费用	780.99	-0.47	-0.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,986.78	-1,030.46	-385.63
五、综合收益总额	-2,986.78	-1,030.46	-385.63

报告期内，成都浙中大无营业收入和营业成本，主要系中大文儒德目前尚未竣工交付，未形成收入所致。

报告期内，成都浙中大净利润分别为-385.63 万元、-1,030.46 万元和-2,986.78 万元。成都浙中大净利润为负的主要原因系中大文儒德项目尚未确认收入，但随着项目进入预售，广告宣传等销售费用不断增长所致。

（2）非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行的后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2.00	-	-
所得税影响额	-0.50	-	-
合 计	1.50	-	-

报告期内成都浙中大非经常性损益占比较低，对净利润影响较小。

（七）中大南昌

1、中大南昌的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	6,790.56	6.24%	18,503.40	11.48%	15,619.41	12.19%
应收账款	-	-	9.66	0.01%	-	-
预付款项	70.34	0.06%	110.62	0.07%	2,488.02	1.94%
其他应收款	2,470.78	2.27%	3,418.13	2.12%	832.34	0.65%
存货	97,412.21	89.54%	133,917.45	83.10%	107,522.05	83.93%
其他流动资产	1,910.92	1.76%	5,097.94	3.16%	1,577.62	1.23%
流动资产合计	108,654.81	99.88%	161,057.20	99.94%	128,039.44	99.95%
非流动资产：						

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	50.39	0.05%	54.86	0.03%	59.61	0.05%
递延所得税资产	83.77	0.08%	35.49	0.02%	7.49	0.01%
非流动资产合计	134.15	0.12%	90.35	0.06%	67.10	0.05%
资产总计	108,788.97	100.00%	161,147.55	100.00%	128,106.54	100.00%

报告期内，随着青山湖东园项目的开发，中大南昌的资产总额呈现先上升后下降的趋势。

中大南昌最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

报告期内，中大南昌货币资金余额为 15,619.41 万元、18,503.40 万元及 6,790.56 万元。2016 年 9 月 30 日货币资金余额较 2015 年 12 月 31 日下降 63.30%，主要系中大南昌于 2016 年偿付了大部分工程款、短期借款和一年内到期的流动负债所致。

②存货

中大南昌的主营业务为房地产开发、销售，其存货主要为房地产开发成本及开发产品，房地产开发成本主要为在建开发项目的成本，房地产开发产品主要为已完工尚未结转收入的项目成本。

报告期各期末，中大南昌的存货账面余额分别为 107,522.05 万元、133,917.45 万元和 97,412.21 万元。青山湖东园项目一期于 2015 年下半年完工，随着销售的逐步展开，存货余额呈现先增长后减少的趋势。

截至 2016 年 9 月 30 日，中大南昌的存货余额构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	64,144.85	-	64,144.85
开发产品	33,267.36	-	33,267.36

合计	97,412.21	-	97,412.21

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价准备系按单个项目的成本高于可变现净值的差额提取，预计的存货跌价计入当期损益。

(2) 负债结构分析

单位：万元

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	-	0.00%	27,000.00	16.98%	-	0.00%
应付账款	5,051.61	5.15%	13,966.50	8.79%	225.83	0.18%
预收款项	35,264.97	35.92%	66,789.13	42.01%	25,443.48	20.23%
应付职工薪酬	-	0.00%	195.20	0.12%	228.93	0.18%
应交税费	1,463.53	1.49%	3,347.50	2.11%	18.60	0.01%
应付利息	53.20	0.05%	278.11	0.17%	495.36	0.39%
其他应付款	20,343.01	20.72%	2,403.60	1.51%	7,368.67	5.86%
一年内到期的非流动负债	-	-	45,000.00	28.31%	47,000.00	37.37%
流动负债合计	62,176.33	63.33%	158,980.04	100.00%	80,780.86	64.22%
非流动负债：						
长期借款	36,000.00	36.67%	-	-	45,000.00	35.78%
非流动负债合计	36,000.00	36.67%	-	-	45,000.00	35.78%
负债合计	98,176.33	100.00%	158,980.04	100.00%	125,780.86	100.00%

报告期内，随着房地产开发资金的需求变化，中大南昌的负债规模有所波动，流动负债占据较大比例，报告期各期末占比分别为 64.22%、100%和 63.33%。最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①一年内到期的非流动负债/长期借款

报告期内，中大南昌一年内到期的非流动负债及长期借款主要系根据房地产开发资金需求及重分类而有所变动。截至 2016 年 9 月 30 日，中大南昌长期借款余额为 36,000.00 万元，均系中大南昌的不动产抵押借款。

②预收款项

中大南昌预收款项主要为已经签订商品房销售合同,但未交付的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时,该部分预收款将结转为营业收入。

报告期内,中大南昌预收款项余额为 25,443.48 万元、66,789.13 万元和 35,264.97 万元。2015 年末预收款项余额较 2014 年末增长 89.39%,主要系一期项目预售款资金额高于结转收入金额所致。2016 年 9 月末预收款项较 2015 年末减少 61.90%,主要系预售款逐步结转收入所致。

③其他应付款

报告期内,中大南昌其他应付款主要包括应付关联方往来款、履约保证金、购房定金及意向金等。2016 年 9 月末其他应付款较 2015 年末大幅增长,主要原因随着二期项目的开发,中大南昌向中大地产拆入 18,984.50 万元。

(3) 现金流量分析

单位: 万元			
项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	18,796.73	35,481.11	4,485.35
投资活动产生的现金流量净额	-4.14	-6,367.82	-64.61
筹资活动产生的现金流量净额	-31,166.71	-26,741.41	8,794.18
现金及现金等价物净增加额	-12,374.12	2,371.89	13,214.92
期初现金及现金等价物余额	17,394.05	15,022.16	1,807.25
期末现金及现金等价物余额	5,019.93	17,394.05	15,022.16

2015 年经营活动产生的净现金流量较 2014 年度增长 686.65%,主要系湖东园一期项目完工销售增长所致;2015 年度及 2016 年 1-9 月筹资活动现金流量净额为负,主要系中大南昌偿还部分对外负债所致。

(4) 偿债能力分析

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	90.24%	98.65%	98.18%
流动比率	1.75	1.01	1.59
速动比率	0.18	0.17	0.25
息税折旧摊销前利润	23,158.41	5,512.88	-1,694.04

(万元)			
息税前利润(万元)	23,149.80	5,502.52	-1,699.59
利息保障倍数	7.87	1.55	-0.19

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）

6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，中大南昌资产负债率分别为 98.18%、98.65%和 90.24%。随着青山湖东园项目销售资金回流，2016 年 1-9 月中大南昌偿还部分对外负债，资产负债率有所下降。

报告期各期末，流动比率分别为 1.59、1.01 和 1.75，速动比率分别为 0.25、0.17 和 0.18。2015 年末中大南昌流动比率和速动比率较 2014 年末有所下降，主要系因项目开发需要向中大地产借入短期借款所致。

报告期各期末，利息保障倍数为-0.19、1.55 和 7.87。利息保障倍数呈上升趋势，主要系由于项目销售收入现金不断流入，中大南昌偿还部分借款所致。综合而言，中大南昌拥有较强的偿债能力，偿债风险较低。

（5）资产周转能力分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
存货周转率	0.40	0.13	-

注：存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

由于中大南昌期末应收账款较少，而存货占总资产比例较大，因此资产周转能力分析主要以存货周转率为分析指标。

由于房地产行业的项目周期较长，从拿地到项目规划、报建、施工、预售、竣工、结转收入，一般需要两到三年的时间，报告期中大南昌的存货周转率整体水平较低，与行业的周期性特征吻合。

2、中大南昌的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	76,997.76	25,815.05	-
减：营业成本	46,701.38	16,107.75	-
营业税金及附加	5,362.03	1,871.87	-
销售费用	1,081.25	1,474.29	1,055.87
管理费用	473.26	713.05	637.72
财务费用	10.33	15.06	9.92
资产减值损失	193.10	112.00	20.83
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	23,176.40	5,521.03	-1,724.34
加：营业外收入	1.72	4.21	24.78
减：营业外支出	28.32	22.72	0.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	23,149.80	5,502.52	-1,699.59
减：所得税费用	2,704.67	5,660.68	698.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	20,445.13	-158.16	-2,397.66
五、综合收益总额	20,445.13	-158.16	-2,397.66

报告期内，中大南昌营业收入分别为 0 万元、25,815.05 万元和 76,997.76 万元，随着青山湖东园一期的竣工及交付，中大南昌自 2015 年起开始确认收入，销售收入逐年增长。

报告期内，中大南昌净利润分别为-1,699.59 万元、5,502.52 万元和 23,149.80 万元。2014 年发生净亏损，主要原因系项目尚未达到结转收入条件。

（2）营业收入分析

报告期内，中大南昌的营业收入均为房地产销售收入，具体构成如下：

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	76,997.76	100%	25,815.05	100%	-	-
合计	76,997.76	100%	25,815.05	100%	-	-

报告期内，中大南昌营业收入全部来自于南昌地区。

报告期内，中大南昌营业收入主要随青山湖东园一期项目竣工交付并确认收

入的项目不同而有所波动。

(3) 毛利率及期间费用分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	39.35%	37.60%	-
销售费用率	1.40%	5.71%	-
管理费用率	0.61%	2.76%	-
财务费用率	0.01%	0.06%	-
期间费用率	2.03%	8.53%	-

报告期间中大南昌整体毛利率基本保持平稳。

报告期内，2016 年 1-9 月中大南昌销售费用率、管理费用率、财务费用率出现大幅减少，主要系青山湖东园一期项目交付使得当期确认营业收入较高所致。

(4) 非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2.47	4.21	24.75
所得税影响额	-0.62	1.05	6.19
合 计	-1.85	3.16	18.56

报告期内，中大南昌非经常性损益主要包括营业外收入与支出以及所得税影响额，总体金额较低，对净利润的影响较小。

(八) 宁波汽车城

1、宁波汽车城的财务状况

(1) 资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	44.64	0.17%	102.29	0.39%	98.46	0.13%
应收账款	0.74	0.00%	0.74	0.00%	27.92	0.04%
应收利息	-	0.00%	-	0.00%	168.06	0.22%
其他应收款	0.94	0.00%	0.94	0.00%	0.94	0.00%
存货	25,746.63	99.34%	25,746.63	99.08%	25,746.63	33.84%
一年内到期的非流动资产	-	0.00%	-	0.00%	30,000.00	39.43%
其他流动资产	18.06	0.07%	17.98	0.07%	16.50	0.02%
流动资产合计	25,811.01	99.59%	25,868.58	99.55%	56,058.50	73.68%
非流动资产：						
可供出售金融资产	100.00	0.39%	100.00	0.38%	-	0.00%
长期应收款	-	0.00%	-	0.00%	20,000.00	26.29%
固定资产	6.04	0.02%	15.35	0.06%	28.54	0.04%
无形资产	-	0.00%	0.55	0.00%	1.15	0.00%
非流动资产合计	106.04	0.41%	115.90	0.45%	20,029.68	26.32%
资产总计	25,917.05	100.00%	25,984.49	100.00%	76,088.18	100.00%

报告期各期末，宁波汽车城的资产总额分别为 76,088.18 万元、25,984.49 万元和 25,917.05 万元，其中，2015 年末资产总额较上年大幅下降，主要系一年内到期的非流动资产和长期应收款下降所致。最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①存货

宁波汽车城的主营业务为房地产开发、销售和服务，其存货主要为开发产品，房地产开发产品主要为已完工尚未结转收入的项目成本。

报告期各期末，宁波汽车城的存货账面余额保持稳定，主要是宁波国际汽车城项目于 2007 年 3 月竣工后，报告期内尚有部分房屋均未出售所致。

截至 2016 年 9 月 30 日，宁波汽车城的存货余额构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	25,746.63	-	25,746.63

合计	25,746.63	-	25,746.63

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。报告期末，宁波汽车城存货不存在因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因而使存货成本高于其可变现净值的情况，故未计提存货跌价准备。

②一年内到期的非流动资产

报告期内，只在2014年末，宁波汽车城存在一年内到期的非流动资产，全部为对中大十里的委托贷款。具体情况如下：

单位：万元			
对方单位	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
武汉中大十里房地产开发有限公司	-	-	30,000.00

③长期应收款

报告期内，只在2014年末，宁波汽车城存在长期应收款，全部为对富阳中大的委托贷款。具体情况如下：

单位：万元			
对方单位	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
富阳中大房地产有限公司	-	-	20,000.00

(2) 负债结构分析

单位：万元						
项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	32.85	0.08%	22.00	0.06%	22.98	0.03%
预收款项	224.80	0.57%	232.80	0.62%	232.80	0.27%
应付职工薪酬	2.30	0.01%	2.39	0.01%	2.55	0.00%
应交税费	1.65	0.00%	0.04	0.00%	3.44	0.00%
其他应付款	39,075.86	99.33%	37,217.20	99.31%	85,515.70	99.69%
流动负债合计	39,337.47	100.00%	37,474.43	100.00%	85,777.47	100.00%

非流动负债：						
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	39,337.47	100.00%	37,474.43	100.00%	85,777.47	100.00%

报告期各期末，宁波汽车城的负债余额分别为 85,777.47 万元、37,474.43 万元和 39,337.47 万元，全部为流动负债。其中，2015 年末负债余额较上年末下降幅度较大，主要系当期归还所欠物产中大借款，其他应付款余额大幅下降较大所致。

最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①应付账款

报告期内，宁波汽车城的应付账款余额分别为 22.98 万元、22.00 万元和 32.85 万元，主要系水电费支出及日常采购款项。

②预收款项

报告期内，宁波汽车城预收款项均为宁波国际汽车城项目预售房产收款，情况如下：

单位：万元			
项 目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预售房产收款	224.80	232.80	232.80

③其他应付款

报告期内，宁波汽车城其他应付款余额分别为 85,515.70 万元、37,217.20 万元和 39,075.86 万元，主要包括应付关联方往来款、办公场地租金等。其中，报告期内应付关联方款项金额较大，情况如下：

单位：万元			
关联方名称	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
中大房地产集团有限公司	39,019.25	-	-
物产中大集团股份有限公司	-	37,150.00	85,451.80
小 计	39,019.25	37,150.00	85,451.80

(3) 现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-170.42	-266.32	-330.55
投资活动产生的现金流量净额	4.68	53,259.08	5,266.13
筹资活动产生的现金流量净额	108.08	-52,988.92	-4,943.00
现金及现金等价物净增加额	-57.65	3.83	-7.42
期初现金及现金等价物余额	102.29	98.46	105.87
期末现金及现金等价物余额	44.64	102.29	98.46

报告期内，宁波汽车城经营活动产生的净现金流量均为负，主要系报告期内营业收入较低，但仍产生了较高的管理费用和销售费用，经营活动产生净现金流出所致。

(4) 偿债能力分析

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	151.78%	144.22%	112.73%
流动比率	0.66	0.69	0.65
速动比率	0.00	0.00	0.35
息税折旧摊销前利润 (万元)	-165.24	2,899.16	5,025.30
息税前利润(万元)	-169.31	2,886.46	5,002.18
利息保障倍数	-0.10	0.62	0.83

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）

6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，宁波汽车城的资产负债率分别为 112.73%、144.22%和 151.78%，处于较高水平且逐年上升，主要系其欠关联方款项金额较大，导致其他应付款余额较高所致。

报告期各期末，宁波汽车城的流动比率分别为 0.65、0.69 和 0.66，速动比率分别为 0.35、0.00 和 0.00。宁波汽车城的流动比率基本保持稳定，主要系各期内流动资产与流动负债总额基本保持相对稳定随之，其中，2015 年流动负债

与流动资产均有所下降，但其变动幅度基本一致，流动比率未发生明显变化。报告期内，宁波汽车城的流动资产主要为存货，故其速动比率较低，其中 2015 年末和 2016 年 9 月 30 日，流动资产基本全部为存货，当期速动比率均为 0.00。

报告期内，宁波汽车城的利息保障倍数分别为 0.83、0.62 和 -0.10，利息保障倍数呈下降趋势，主要系其借款利息支出较大所致；2016 年 1-9 月利息保障倍数为负，主要系当期财务费用大幅下降，导致息税前利润为负所致。

（5）资产周转能力分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率	167.09	9.50	10.92

注：应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

报告期内，由于宁波汽车城不存在销售房产情况，导致结转营业成本金额很低，存货周转率接近于零，不具备参考性。因此资产周转能力分析主要以应收账款周转率为分析指标。

报告期各期末，宁波汽车城的应收账款周转率分别为 10.92、9.50 和 167.09，主要系，应收账款均处于较高水平，主要系其各期末应收账款周转率余额较低所致。

2、宁波汽车城的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	123.65	136.13	152.50
减：营业成本	-	10.12	-
税金及附加	3.56	7.63	8.73
销售费用	144.09	202.31	206.24
管理费用	156.66	219.88	213.97
财务费用	1,761.24	4,686.81	5,992.64
资产减值损失	-	-0.14	0.14
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-

投资收益（损失以“-”号填列）	-	3,189.98	5,264.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,941.89	-1,800.49	-1,005.09
加：营业外收入	14.71	0.18	15.09
其中：非流动资产处置利得	2.11	0.18	1.38
减：营业外支出	3.30	0.35	0.83
其中：非流动资产处置损失	3.22	0.21	0.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,930.48	-1,800.66	-990.82
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,930.48	-1,800.66	-990.82
五、综合收益总额	-1,930.48	-1,800.66	-990.82

报告期内，宁波汽车城营业收入分别为 152.50 万元、136.13 万元和 123.65 万元，主要为其租赁业务收入。

报告期内，宁波汽车城净利润分别为-990.82 万元、-1,800.66 万元和 -1,930.48 万元，均处于亏损状态，主要系借款财务费用支出较大所致。

（2）营业收入分析

报告期内，宁波汽车城主营业务收入为房地产租赁收入，另有部分其他业务收入为服务费收入，具体构成如下：

产品名称	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
租金收入	122.85	99.35%	127.85	93.91%	149.40	97.97%
服务费收入	0.80	0.65%	8.29	6.09%	3.10	2.03%
合 计	123.65	100.00%	136.13	100.00%	152.50	100.00%

报告期内，宁波汽车城营业收入较为稳定，全部来自于浙江地区。

（3）毛利率及期间费用分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	100.00%	92.57%	100.00%

销售费用率	116.53%	148.62%	135.24%
管理费用率	126.70%	161.52%	140.31%
财务费用率	1424.38%	3442.89%	3929.60%
期间费用率	1667.60%	3753.03%	4205.15%

报告期内，宁波汽车城基本不存在营业成本，毛利率水平参考性较低。

报告期内，宁波汽车城各年的期间费用均处于较高水平，主要因为其营业收入较低，各项费用支出占比均较大，其中，财务费用率畸高，主要系其他应付款余额较大，所支付的资金占用费较高所致。

(4) 非经常性损益分析

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-1.11	-0.034037	1.17
计入当期损益的政府补助	4.60	-	13.33
对外委托贷款取得的损益	-	3,189.98	5,264.13
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8.00	-	-0.08
所得税影响额	-	-	-
合 计	11.49	3,189.95	5,278.55

报告期内，宁波汽车城非经常性损益主要为对外委托贷款取得的损益。

(九) 富阳中大

1、富阳中大的财务状况

(1) 资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	1,939.43	0.57%	2,163.79	0.59%	1,501.84	0.43%
预付款项	14.61	0.00%	19.45	0.01%	7.32	0.00%

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	536.41	0.16%	694.26	0.19%	635.57	0.18%
存货	320,049.14	93.27%	333,874.04	91.09%	333,286.77	95.99%
其他流动资产	3,251.51	0.94%	2,244.25	0.61%	2,712.54	0.78%
流动资产合计	325,791.10	94.94%	338,995.79	92.48%	338,144.04	97.39%
非流动资产：						
固定资产	8,432.73	2.46%	18,432.57	5.03%	288.77	0.08%
在建工程	1,325.11	0.39%	1,321.58	0.36%	778.20	0.22%
无形资产	7,600.66	2.21%	7,771.66	2.12%	7,999.66	2.30%
递延所得税资产	-	0.00%	23.85	0.01%	10.61	0.00%
非流动资产合计	17,358.51	5.06%	27,549.66	7.52%	9,077.24	2.61%
资产总计	343,149.61	100.00%	366,545.45	100.00%	347,221.28	100.00%

报告期内，富阳中大的资产总额基本保持稳定，其中流动资产占比较大，主要为项目开发产生的存货。

富阳中大最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

报告期各期末，富阳中大货币资金余额分别为为 1,501.84 万元、2,163.79 万元及 1,939.43 万元，均为银行存款。

②存货

富阳中大的主营业务为房地产开发、销售和服务，其存货主要为房地产开发成本及开发产品，房地产开发成本主要为在建开发项目的成本，房地产开发产品主要为已完工尚未结转收入的项目成本。

报告期各期末，富阳中大的存货账面余额分别为 333,286.77 万元、333,874.04 万元和 320,049.14 万元。随着中大西郊半岛项目销售收入的实现以及在建项目的持续开发，报告期内富阳中大存货余额基本保持稳定。

截至 2016 年 9 月 30 日，富阳中大的存货余额构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	266,778.20	28,975.00	237,803.20
开发产品	87,894.78	5,648.85	82,245.94
合计	354,672.98	34,623.85	320,049.14

存货期末余额中包含资本化利息金额为 153,565.78 万元。

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

③固定资产

报告期内，富阳中大固定资产余额为 288.77 万元、18,432.57 万元以及 8,432.73 万元，其中，2015 年末固定资产较上年末大幅增长，主要系中大西郊半岛项目 2 号地块建设的售楼部及富阳中大办公自用的房屋竣工验收，并转为固定资产所致；2016 年 9 月 30 日，富阳中大固定资产较 2015 年末减少 54.53%，主要系 2016 年 1-9 月计提了 9,664.16 万元的固定资产减值准备所致。

(2) 负债结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	8,047.09	2.09%	15,591.75	4.32%	14,046.25	4.09%
预收款项	42,303.81	10.98%	33,859.41	9.37%	35,284.16	10.27%
应付职工薪酬	17.76	0.00%	165.73	0.05%	273.37	0.08%
应交税费	76.21	0.02%	109.29	0.03%	3.17	0.00%
应付利息	554.12	0.14%	688.53	0.19%	1,000.58	0.29%
其他应付款	35,392.12	9.19%	3,823.75	1.06%	43,912.87	12.78%
一年内到期的非流动负债	163,950.00	42.56%	125,000.00	34.61%	84,100.00	24.47%
流动负债合计	250,341.11	64.99%	179,238.46	49.62%	178,620.40	51.98%
非流动负债：						

长期借款	134,865.00	35.01%	181,950.00	50.38%	165,000.00	48.02%
非流动负债合计	134,865.00	35.01%	181,950.00	50.38%	165,000.00	48.02%
负债合计	385,206.11	100.00%	361,188.46	100.00%	343,620.40	100.00%

报告期内，富阳中大的负债总额呈逐步上涨趋势，主要系随着项目开发的进展及投入，富阳中大的资金需求有所上升，举借债务金额逐步增长所致。

富阳中大最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①应付账款

报告期各期末，富阳中大的应付账款分别为 14,046.25 万元、15,591.75 万元和 8,047.09 万元，主要为应付及暂估工程款。

②一年内到期的非流动负债

报告期各期末，富阳中大一年内到期的非流动负债分别为 84,100.00 万元、125,000.00 万元和 163,950.00 万元，主要为一年内到期的委托借款和银行贷款。

③长期借款

报告期内，富阳中大的长期借款主要系根据其房地产开发资金需求而变动，截至 2016 年 9 月 30 日，富阳中大长期借款余额为 134,865.00 万元，主要为信用借款和抵押及保证借款。

④预收款项

报告期各期末，富阳中大预收款项余额为 35,284.16 万元、33,859.41 万元和 42,303.81 万元。富阳中大预收款项主要为已经签订商品房销售合同，但未交付的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。

⑤其他应付款

报告期内，富阳中大其他应付款主要包括应付关联方往来款、履约保证金、代收代缴契税、公共维修基金及其他代收代缴款等。报告期内，应付关联方款项金额较大，具体情况如下：

单位：万元

关联方名称	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
中大地产	31,500.78	2,000.00	40,816.34
杭州中大物业服务有 限公司	283.48	-	86.84
小计	31,784.26	2,000.00	40,903.18

(3) 现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-6,754.79	9,586.68	-14,578.13
投资活动产生的现金流量净额	-4.50	-553.31	-206.11
筹资活动产生的现金流量净额	6,534.94	-8,371.42	13,663.40
现金及现金等价物净增加额	-224.36	661.95	-1,120.84
期初现金及现金等价物余额	2,163.79	1,501.84	2,622.68
期末现金及现金等价物余额	1,939.43	2,163.79	1,501.84

报告期内，富阳中大经营活动产生的现金流量净额为-14,578.13 万元、9,586.68 万元和-6,754.79 万元，其中 2015 年度较上期大幅增长，主要系其开发的中大西郊半岛在当期部分完成竣工并交付，销售收入增长，实现现金净流入所致；2015 年度筹资活动现金流量净额为负，主要系偿还了部分对外负债和进行现金股利分配所致。

(4) 偿债能力分析

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	112.26%	98.54%	98.96%
流动比率	1.30	1.89	1.89
速动比率	0.02	0.03	0.03
息税折旧摊销前利润 (万元)	-46,471.01	3,298.28	-1,560.05
息税前利润(万元)	-46,978.64	2,397.09	-1,847.23
利息保障倍数	-3.20	0.09	-0.07

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

- 4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用
- 5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）
- 6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，富阳中大资产负债率分别为 98.96%、98.54%和 112.26%，均处于较高水平，主要系富阳中大项目开发资金需求较大且主要通过债务进行融资，负债总额较高所致。

报告期各期末，流动比率分别为 1.89、1.89 和 1.30，速动比率分别为 0.03、0.03 和 0.02。2016 年 9 月 30 日富阳中大流动比率较 2015 年末下降幅度较大，主要系报告期内富阳中大项目新建和预售应付工程款导致其他应付款增加以及预收销售房地产款项增加所致。

（5）资产周转能力分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
存货周转率	0.0024	0.06	0.01

注：存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

由于富阳中大期末均无应收账款，而存货占总资产比例较大，因此资产周转能力分析主要以存货周转率为分析指标。

由于房地产行业的项目周期较长，从拿地到项目规划、报建、施工、预售、竣工、结转收入，一般需要两到三年的时间，报告期富阳中大存货周转率整体水平较高，主要系前期开发竣工尚未实现销售收入的存货余额较高所致。富阳中大西郊半岛项目 2 号、4 号、13 号、14 号地块已经竣工并逐步完成交付，存货余额逐步下降所致。

2、富阳中大的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元			
项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	390.54	27,357.89	5,337.83
减：营业成本	778.75	18,662.56	3,660.87
税金及附加	42.96	2,226.67	426.41

销售费用	815.50	2,034.16	1,666.50
管理费用	1,191.30	1,955.52	1,343.61
财务费用	414.11	507.49	623.64
资产减值损失	44,521.20	52.93	13.07
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-47,373.27	1,918.55	-2,396.27
加：营业外收入	-	32.50	60.33
减：营业外支出	16.37	48.82	129.77
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-47,389.64	1,902.24	-2,465.71
减：所得税费用	23.85	146.14	175.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-47,413.49	1,756.10	-2,641.33
五、综合收益总额	-47,413.49	1,756.10	-2,641.33

报告期内，富阳中大营业收入分别为 5,337.83 万元、27,357.89 万元和 390.54 万元。其中，2015 年度较上年度大幅增长，主要原因系其开发的中大西郊半岛项目部分竣工，陆续实现房产交付并确认收入增加所致。

报告期内，富阳中大净利润分别为-2,641.33 万元、1,756.10 万元和 -47,413.49 万元，其中 2016 年 1-9 月亏损金额较大，主要原因系 2016 年富阳中大计提存货跌价准备和固定资产减值准备金额较大所致。

（2）营业收入分析

报告期内，富阳中大主营业务收入为房地产销售收入，具体构成如下：

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售收入	390.54	100.00%	27,357.89	100.00%	5,316.58	100.00%
合计	390.54	100.00%	27,357.89	100.00%	5,316.58	100.00%

报告期内，富阳中大营业收入全部来自于浙江地区。

报告期内，富阳中大营业收入主要随富阳中大开发的中大西郊半岛项目竣工交付并确认收入的时点不同而有所波动。

（3）毛利率及期间费用分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	-99.40%	31.78%	31.42%
销售费用率	208.81%	7.44%	31.22%
管理费用率	305.04%	7.15%	25.17%
财务费用率	106.04%	1.86%	11.68%
期间费用率	619.89%	16.44%	68.08%

报告期内，富阳中大毛利率为 31.42%、31.78%和-99.40%，其中 2016 年 1-9 月毛利率为负值，主要原因系 2016 年 1-9 月实现营业收入较低所致。

报告期内，富阳中大各期间费用率水平波动较大，主要系随着业务扩张，富阳中大大西郊半岛项目交付确认营业收入时点不同所致，导致各期间费用占比波动较大。

(4) 非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	-15.98	11.04	-64.06
所得税影响额	-	3.80	-11.71
少数股东权益影响额(税后)			
合计	-15.98	7.23	-52.35

报告期内，富阳中大非经常性损益主要包括营业外收入与支出以及所得税影响额，总体金额较低，对净利润的影响较小。

(十) 中大上虞

1、中大上虞的财务状况

(1) 资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	800.93	0.78%	1,840.73	1.87%	2,527.74	3.50%
预付款项	93.23	0.09%	66.27	0.07%	234.12	0.32%
其他应收款	974.35	0.95%	1,011.15	1.03%	820.33	1.14%
存货	98,651.87	96.18%	94,265.76	95.88%	68,372.20	94.75%
其他流动资产	1,871.60	1.82%	891.73	0.91%	-	0.00%
流动资产合计	102,391.99	99.82%	98,075.65	99.75%	71,954.39	99.71%
非流动资产：						
固定资产	114.36	0.11%	137.12	0.14%	76.77	0.11%
长期待摊费用	68.10	0.07%	101.07	0.10%	130.35	0.18%
递延所得税资产	-	0.00%	2.81	0.00%	0.38	0.00%
非流动资产合计	182.46	0.18%	241.00	0.25%	207.50	0.29%
资产总计	102,574.45	100.00%	98,316.65	100.00%	72,161.89	100.00%

报告期各期末，中大上虞的资产总额分别为 72,161.89 万元、98,316.65 万元和 102,574.45 万元，随着上虞君悦龙山项目的逐步开发，中大上虞的资产总额呈逐年上升趋势。报告期间，中大上虞的流动资产规模占总资产的比例较高，主要是房地产开发形成的存货。

中大上虞最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

报告期各期末，中大上虞的货币资金分别为 2,527.74 万元、1,840.73 万元和 800.93 万元，主要为银行存款，具体情况如下：

单位：万元			
项 目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
库存现金	0.07	0.01	0.81
银行存款	800.86	1,840.72	2,526.93
合 计	800.93	1,840.73	2,527.74

②存货

报告期内，中大上虞的主营业务为房地产开发、销售和服务，其存货全部为

房地产开发成本，房地产开发成本主要为在建开发项目的成本。

报告期各期末，中大上虞的存货账面余额分别为 68,372.20 万元、94,265.76 万元和 98,651.87 万元，随着中大上虞在建项目的持续开发，存货余额逐年增加。

截至 2016 年 9 月 30 日，中大上虞的存货余额构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	114,327.87	15,676.00	98,651.87
合计	114,327.87	15,676.00	98,651.87

存货中包含借款费用资本化金额 17,169.33 万元。

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

③其他应收款

报告期各期末，中大上虞的其他应收款余额分别为 820.33 万元、1,011.15 万元和 974.35 万元，主要为履约保证金、墙体专项基金。

(2) 负债结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	920.49	0.94%	372.55	0.49%	108.59	0.16%
预收款项	25,322.39	25.98%	13,558.03	17.80%	-	0.00%
应付职工薪酬	-	0.00%	141.56	0.19%	77.74	0.11%
应交税费	10.19	0.01%	10.58	0.01%	10.44	0.02%
应付利息	106.48	0.11%	69.51	0.09%	183.33	0.27%
其他应付款	6,751.29	6.93%	27,013.75	35.47%	7,830.59	11.48%
一年内到期的非流动负债	15,000.00	15.39%	20,000.00	26.26%	40,000.00	58.64%

流动负债合计	48,110.84	49.36%	61,165.98	80.31%	48,210.69	70.68%
非流动负债：						
长期借款	49,357.84	50.64%	15,000.00	19.69%	20,000.00	29.32%
非流动负债合计	49,357.84	50.64%	15,000.00	19.69%	20,000.00	29.32%
负债合计	97,468.68	100.00%	76,165.98	100.00%	68,210.69	100.00%

报告期内，中大上虞的负债主要为流动负债，报告期各期末，流动负债占总负债的比例分别为 70.68%、80.31%和 49.36%，占比较大。其中 2016 年 9 月 30 日，流动负债占比较上年末下降幅度较大，主要系当期物产中大集团财务有限公司为其提供了 40,000.00 万元的委托贷款，导致其长期借款大幅增长所致。

中大上虞最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①应付账款

报告期各期末，中大上虞的应付账款余额分别为 108.59 万元、372.55 万元和 920.49 万元，主要系应付工程款。

②预收款项

报告期各期末，中大上虞预收款项均为上虞君悦龙山项目预售房产收款。由于项目尚未竣工交付，2015 年以来，预售房产收款持续流入。

③其他应付款

报告期各期末，中大上虞其他应付款余额分别为 7,830.59 万元、27,013.75 万元和 6,751.29 万元，主要为应付关联方往来款。其中，截至 2016 年 9 月 30 日，应付关联方款项金额较大，情况如下：

单位：万元			
单位名称或内容	账面余额	性质或内容	账 龄
中大房地产集团有限公司	4,143.56	借款本金	1 年以内
	609.27	借款利息	1 年以内
	5.95	往来款	1 年以内
合 计	4,758.78	-	-

④一年内到期的非流动负债

报告期内，中大上虞一年内到期的非流动负债主要是关联方提供的委托贷款。具体情况如下：

单位：万元

关联方	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
中大房地产集团有限公司	15,000.00	20,000.00	15,000.00
浙江物产元通汽车集团有限公司	-	-	25,000.00
合计	15,000.00	20,000.00	40,000.00

(3) 现金流量分析

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	-6,666.52	-9,936.07	-6,178.42
投资活动产生的现金流量净额	-1.97	-106.37	-70.72
筹资活动产生的现金流量净额	5,628.69	9,355.43	8,366.54
现金及现金等价物净增加额	-1,039.80	-687.01	2,117.39
期初现金及现金等价物余额	1,840.73	2,527.74	410.35
期末现金及现金等价物余额	800.93	1,840.73	2,527.74

报告期内，中大上虞经营活动产生的净现金流量均为负，主要系项目尚处开发阶段，资金投入较高但销售金额较低所致。

(4) 偿债能力分析

项目	2016年9月30日 /2016年1-9月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
资产负债率	95.02%	77.47%	94.52%
流动比率	2.13	1.60	1.49
速动比率	0.08	0.06	0.07
息税折旧摊销前利润 (万元)	-16,984.39	-1,727.65	-807.76
息税前利润(万元)	-17,042.09	-1,802.95	-856.47
利息保障倍数	-9.68	-0.38	-0.14

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）

6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，中大上虞的资产负债率分别为 94.52%、77.47%和 95.02%，均处于较高水平，其中 2015 年末较上年末下降幅度较大，主要系 2015 年中大地产对中大上虞增资 20,000 万元扩大了其净资产规模所致。

报告期各期末，流动比率分别为 1.49、1.60 和 2.13，呈逐年上升趋势，而速动比率分别为 0.07、0.06 和 0.08，主要系随着上虞君悦龙山项目的开发进展，流动资产中存货余额逐步上升且占比较大所致。

报告期各期末，利息保障倍数分别为-0.14、-0.38 和-9.68，均为负值，主要系上虞君悦龙山项目尚未实现营业收入，导致息税前利润为负所致。

2、中大上虞的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元			
项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
销售费用	954.23	1,087.41	426.19
管理费用	371.27	690.91	428.17
财务费用	2.53	15.95	1.01
资产减值损失	15,715.87	9.72	0.90
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-17,043.89	-1,803.99	-856.26
加：营业外收入	1.80	1.04	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	-	-	0.21
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-17,042.09	-1,802.95	-856.47

减：所得税费用	2.81	-2.43	-0.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-17,044.91	-1,800.52	-856.09
五、综合收益总额	-17,044.91	-1,800.52	-856.09

报告期内，中大上虞君悦龙山项目尚在开发中，尚未形成营业收入，亦未结转营业成本。

（2）非经常性损益分析

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1.80	1.04	-
所得税影响额	-	-	-
合 计	1.80	1.04	-

报告期内，中大上虞的非经常性损益金额较小，对净利润的影响较低。

（十一）中地投资

1、中地投资的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	16.34	0.17%	16.54	0.17%	16.72	0.18%
流动资产合计	16.34	0.17%	16.54	0.17%	16.72	0.18%
非流动资产：						
固定资产	10.77	0.11%	12.91	0.14%	15.78	0.17%
其他非流动资产	9,492.89	99.72%	9,492.89	99.69%	9,492.89	99.66%
非流动资产合计	9,503.65	99.83%	9,505.80	99.83%	9,508.67	99.82%
资产总计	9,519.99	100.00%	9,522.34	100.00%	9,525.39	100.00%

报告期内，中地投资没有开展任何实质经营活动，整体资产较为稳定。中地投资资产主要为其他非流动资产，由土地预付款、土地预付款计提的财务利息以及拆迁补偿款三部分组成。

（2）负债结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
其他应付款	13,260.04	100.00%	13,260.04	100.00%	13,259.15	100.00%
流动负债合计	13,260.04	100.00%	13,260.04	100.00%	13,259.15	100.00%
非流动负债：						
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	13,260.04	100.00%	13,260.04	100.00%	13,259.15	100.00%

报告期内，中地投资没有开展任何实质经营活动，整体负债结构基本保持稳定。

中地投资负债主要包括其他应付款，应付关联方往来款和其他单位往来款，具体情况如下：

单位：万元

关联方名称	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收关联方往来	13,212.04	13,212.04	13,211.04
其他单位往来	48.00	48.00	48.11
合 计	13,260.04	13,260.04	13,259.15

（3）现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-0.21	-0.18	2.06
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-0.21	-0.18	2.06
期初现金及现金等价物余额	16.54	16.72	14.66

期末现金及现金等价物余额	16.34	16.54	16.72

报告期内，中地投资没有开展任何实质经营活动，经营活动产生的现金流量净额主要系支付部分人员工资和残疾人就业保障金。

(4) 偿债能力分析

项目	2016年9月30日 /2016年1-9月	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
资产负债率	139.29%	139.25%	139.20%
流动比率	0.0012	0.0012	0.0013
速动比率	0.0012	0.0012	0.0013
息税折旧摊销前利润 (万元)	-0.21	-1.07	-1.16
息税前利润(万元)	-2.35	-3.94	-4.17

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）

报告期内，由于中地投资未开展任何实质经营活动，资产负债率、流动比率、速动比率等指标整体呈现稳定态势。

2、中地投资的盈利能力分析

报告期内，中地投资利润构成如下表所示：

单位：万元			
项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	2.34	3.97	4.23
财务费用	0.01	-0.04	-0.06
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2.35	-3.93	-4.17
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	0.01	0.01	-

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2.35	-3.94	-4.17
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2.35	-3.94	-4.17
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	-2.35	-3.94	-4.17

报告期内，中地投资未开展实质经营性活动。

（十二）南昌圣马

1、南昌圣马的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	3,616.21	57.00%	4,053.81	34.04%	4,862.06	29.61%
应收账款	-	0.00%	61.69	0.52%	-	0.00%
预付款项	-	0.00%	7.25	0.06%	6.00	0.04%
其他应收款	230.68	3.64%	1,833.03	15.39%	1,110.95	6.77%
存货	2,381.47	37.54%	5,218.63	43.82%	9,494.30	57.81%
其他流动资产	57.81	0.91%	697.65	5.86%	901.45	5.49%
流动资产合计	6,286.18	99.09%	11,872.06	99.68%	16,374.76	99.71%
非流动资产：						
固定资产	22.09	0.35%	27.88	0.23%	36.07	0.22%
递延所得税资产	35.65	0.56%	10.44	0.09%	11.16	0.07%
非流动资产合计	57.74	0.91%	38.32	0.32%	47.23	0.29%
资产总计	6,343.92	100.00%	11,910.38	100.00%	16,421.99	100.00%

随着南昌圣马开发的中大云锦苑项目于2014年初完成竣工，报告期内，其销售已逐步进入尾声，南昌圣马的资产总额呈现下降趋势。最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

报告期内，南昌圣马的货币资金主要为银行存款和其他货币资金，货币资金余额基本保持稳定，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
库存现金	0.07	0.17	0.04
银行存款	2,781.10	3,231.26	3,693.37
其他货币资金	835.03	822.38	1,168.65
合 计	3,616.21	4,053.81	4,862.06

报告期内，南昌圣马的其他货币资金主要为按揭贷款担保保证金，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
按揭贷款担保保证金	835.03	822.38	1,168.65

注：南昌圣马与江西省公积金中心、南昌住房公积金管理中心、中国银行南昌市北湖支行、招商银行南昌铁路支行、北京银行南昌分行签约为南昌圣马的购房客户申请公积金及商业贷款提供阶段性连带责任保证担保，保证期限自购房客户取得贷款之日起至办妥抵押登记手续、取得他项权证记房屋所有权证后止，南昌圣马按贷款额的一定比例缴纳保证金。截至 2016 年 9 月 30 日，南昌圣马交存上述银行和公积金中心的该项保证金余额共计 835.03 万元。

②其他应收款

报告期内，南昌圣马的其他应收款主要是按揭保证金和代偿按揭款。

③存货

南昌圣马的主营业务为房地产开发、销售和服务，其存货主要为房地产开发产品，房地产开发产品主要为已完工尚未结转收入的项目成本。

报告期各期末，南昌圣马的存货账面余额分别为 9,494.30 万元、5,218.63 万元和 2,381.47 万元，随着中大云锦苑项目的竣工及交付，南昌圣马的存货余额逐年减少。

截至 2016 年 9 月 30 日，南昌圣马的存货余额构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日

	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	2,381.47	-	2,381.47
合计	2,381.47	-	2,381.47

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。报告期末，南昌圣马存货不存在因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因而使存货成本高于其可变现净值的情况，故未计提存货跌价准备。

④其他流动资产

报告期内，南昌圣马的其他流动资产余额分别为 901.45 万元、697.65 万元和 57.81 万元，均为预缴税金。南昌圣马的其他流动资产报告期内减少幅度较大，主要系中大云锦苑项目销售量逐步减少，预缴税金数额同步下降所致。

(2) 负债结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	864.22	25.20%	1,701.56	36.80%	4,945.03	40.42%
预收款项	1,389.35	40.50%	2,412.47	52.17%	6,641.41	54.29%
应付职工薪酬	-	-	1.93	0.04%	8.67	0.07%
应交税费	1,119.82	32.65%	128.99	2.79%	228.59	1.87%
其他应付款	56.74	1.65%	378.95	8.20%	410.17	3.35%
流动负债合计	3,430.12	100.00%	4,623.90	100.00%	12,233.87	100.00%
非流动负债：						
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	3,430.12	100.00%	4,623.90	100.00%	12,233.87	100.00%

报告期内，南昌圣马的负债全部为流动负债，余额分别为 12,233.87 万元、4,623.90 万元和 3,430.12 万元，呈逐年下降趋势，主要系中大云锦苑项目竣工交付，前期工程款及预售房款逐步完成结算，导致应付账款和预售款项下降所致。

最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①应付账款

报告期内，南昌圣马应付账款主要系项目建设的工程款，随着项目竣工，应付账款余额逐年下降，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
工程款	864.22	1,701.56	4,945.03
合 计	864.22	1,701.56	4,945.03
其中：账龄1年以上的余额	497.63	1,137.98	21.63

②预收款项

报告期内，南昌圣马预收款项均为中大云锦苑项目预售房款，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
预收房款	1,389.35	2,412.47	6,641.41
合 计	1,389.35	2,412.47	6,641.41
其中：账龄1年以上的预收款项	465.64	-	-

报告期末，南昌圣马账龄1年以上的预收款项主要是已签订合同但尚未交付的预收房款。

③应交税费

报告期内，南昌圣马的应缴税费主要为土地增值税，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
企业所得税	219.46	-	-
土地增值税	880.35	128.73	187.00
个人所得税	20.00	-	40.01
水利基金	-	0.26	1.59
合 计	1,119.82	128.99	228.59

④其他应付款

报告期内,南昌圣马其他应付款主要包括工程质保金、购房定金、意向金等。随着云锦项目的逐步交付,南昌圣马的购房定金、意向金也逐年下降。

(3) 现金流量分析

单位: 万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,922.00	399.91	5,096.21
投资活动产生的现金流量净额	1,627.74	-861.88	1,326.00
筹资活动产生的现金流量净额	-4,000.00	-	-14,756.25
现金及现金等价物净增加额	-450.26	-461.97	-8,334.04
期初现金及现金等价物余额	3,231.44	3,693.41	12,027.45
期末现金及现金等价物余额	2,781.18	3,231.44	3,693.41

报告期内,南昌圣马经营活动产生的现金流量净额有所下降,其中 2015 年较 2014 年下降 4,696.30 万元,出现较大幅度的下降,主要系项目开发完成竣工,结清了部分应付工程建设款项,且项目销售逐步收尾所致。

(4) 偿债能力分析

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	54.07%	38.82%	74.50%
流动比率	1.83	2.57	1.34
速动比率	1.14	1.44	0.56
息税折旧摊销前利润 (万元)	583.65	3,230.89	5,132.21
息税前利润(万元)	577.85	3,222.70	5,124.02
利息保障倍数	-	-	22.14

注: 1、资产负债率=(负债总额/资产总额)*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出(非资本化部分)+当期折旧与摊销费用

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出(非资本化部分)

6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末,南昌圣马资产负债率分别为 74.50%、38.82%和 54.07%,其

中 2015 年末较 2014 年末资产负债率下降幅度较大，主要系南昌圣马支付了部分工程款，同时预收售房款结转收入所致。

报告期各期末，南昌圣马流动比率分别为 1.34、2.57 和 1.83，速动比率 0.56、1.44 和 1.14。其中，2015 年末流动比率和速动比率较 2014 年末均大幅增长，主要系项目工程款和预售房款部分完成结算，应付账款和预售款项下降所致。

(5) 资产周转能力分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
存货周转率	0.74	0.43	1.12
应收账款周转率	144.63	231.31	133,094.76

注：存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

由于报告期内，南昌圣马期末应收账款余额较低或没有应收账款，因此应收账款周转率不具备参考性，而存货占总资产比例较大，因此资产周转能力分析主要以存货周转率为分析指标。

报告期内，南昌圣马的存货周转率分别为 1.12、0.43 和 0.74。由于房地产行业的项目周期较长，从拿地到项目规划、报建、施工、预售、竣工、结转收入，一般需要两到三年的时间。报告期南昌圣马的存货周转率整体水平较低，与行业的周期性特征吻合。2015 年度，南昌圣马存货周转率大幅下降，主要系 2014 年度中大云锦苑项目交付并结转成本金额较大所致。

2、南昌圣马的盈利能力分析

(1) 利润构成分析

单位：万元			
项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	4,461.07	7,134.74	30,597.82
减：营业成本	2,818.91	3,183.29	23,144.50
税金及附加	975.10	685.09	2,683.90
销售费用	36.31	109.14	207.09
管理费用	21.41	24.73	69.01

财务费用	-73.70	-103.01	-481.19
资产减值损失	100.87	-2.89	-15.37
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	582.17	3,238.40	4,989.88
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	4.32	15.70	97.32
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	577.85	3,222.70	4,892.57
减：所得税费用	950.53	124.33	308.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-372.68	3,098.37	4,584.30
五、综合收益总额	-372.68	3,098.37	4,584.30

报告期内，南昌圣马营业收入分别为 30,597.82 万元、7,134.74 万元和 4,461.07 万元，全部为中大云锦苑项目的房地产销售收入。

报告期内，南昌圣马净利润分别为 4,584.30 万元、3,098.37 万元和-372.68 万元。2016 年 1-9 月，南昌圣马净利润为负的主要原因为中大云锦苑项目销售进入尾声，当期营业收入有所下降，且当期所得税费用较上期大幅增长所致。

（2）营业收入分析

报告期内，南昌圣马营业收入全部来自于江西地区。

报告期内，南昌圣马营业收入主要随中大云锦苑项目的销售进度而有所波动。

（3）毛利率及期间费用分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	36.81%	55.38%	24.36%
销售费用率	0.81%	1.53%	0.68%
管理费用率	0.48%	0.35%	0.23%
财务费用率	-1.65%	-1.44%	-1.57%
期间费用率	-0.36%	0.43%	-0.67%

报告期间，南昌圣马毛利率分别为 24.36%、55.38%和 36.81%，其中 2015 年毛利率较 2014 年增长幅度较大，主要系项目平均售价有所提高所致。2016 年 1-9 月，项目销售进入尾声，降价销售使得南昌圣马的毛利率出现下滑。

报告期间，南昌圣马期间费用占营业收入比例较低，其中 2015 年度，南昌

圣马的销售费用率较 2014 年有所上升，主要是 2015 年项目结转的收入下降幅度较大所致。

（4）非经常性损益分析

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
对非金融企业收取的资金占用费	66.34	84.99	696.40
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-	-	-30.00
所得税影响额	16.58	21.25	166.60
合 计	49.75	63.74	499.80

报告期内非经常性损益主要包括：收取的关联方资金占用费。其中，2014 年度收取的资金占用费收入占比较大，主要为向中大地产提供资金借贷，获取的相应资金占用费。

（十三）南昌中大

1、南昌中大的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	2,484.33	39.90%	695.20	10.93%	1,770.96	16.97%
应收账款	0.01	0.00%	0.01	0.00%	0.02	0.00%
预付款项	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他应收款	224.61	3.61%	765.34	12.03%	1,176.26	11.27%
存货	2,564.77	41.19%	2,620.13	41.18%	2,823.29	27.05%

其他流动资产	0.57	0.01%	16.44	0.26%	-	0.00%
流动资产合计	5,274.29	84.70%	4,097.12	64.39%	5,770.52	55.28%
非流动资产：						
长期股权投资	874.14	14.04%	2,185.94	34.36%	4,574.37	43.82%
固定资产	3.53	0.06%	4.46	0.07%	6.00	0.06%
递延所得税资产	75.07	1.21%	75.21	1.18%	87.60	0.84%
非流动资产合计	952.75	15.30%	2,265.62	35.61%	4,667.98	44.72%
资产总计	6,227.04	100.00%	6,362.74	100.00%	10,438.50	100.00%

报告期各期末，南昌中大的资产总额分别为 10,438.50 万元、6,362.74 万元和 6,227.04 万元，其中 2015 年末资产总额较上年末有所下降，主要系当期处置对江西中大城市房地产有限公司的投资，导致长期股权投资大幅下降所致。

南昌中大最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

报告期内，南昌中大的货币资金主要是银行存款和其他货币资金，具体情况如下：

单位：万元			
项 目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
库存现金	0.80	0.21	0.20
银行存款	2,448.03	659.57	1,453.57
其他货币资金	35.51	35.42	317.19
合 计	2,484.33	695.20	1,770.96

南昌中大的其他货币资金均为售房的按揭贷款保证金。

②其他应收款

报告期各期末，南昌中大的其他应收款余额分别为 1,176.26 万元、765.34 万元和 224.61 万元，主要为购房保证金和关联方往来款。报告期末，南昌中大的其他应收款余额前五名情况如下：

单位：万元					
单位名称	款项性质	2016 年 9 月 30 日余	账龄	占其他应收款期末余额合计数的	坏账准备期末余额

		额		比例 (%)	
江西省公积金中心	保证金	3.37	2-3 年	0.64	0.67
		237.31	3 年以上	45.21	118.66
小 计		240.68		45.85	119.33
南昌住房公积金管理 中心	保证金	0.32	1 年以内	0.06	0.00
		1.06	1-2 年	0.2	0.05
		8.17	2-3 年	1.56	1.63
		130.70	3 年以上	24.9	65.35
小 计		140.25		26.72	67.04
江西省土地开发整理 中心	代垫投资款	100.00	3 年以上	19.05	100.00
南昌市燃气有限公司	押金	20.00	3 年以上	3.81	10.00
中大房地产集团有限 公司	资金占用费	11.39	1 年以内	2.17	0.06
合 计		512.32	—	97.6	296.42

③存货

南昌中大的主营业务为房地产开发、销售和服务，其存货均为房地产开发开发产品，房地产开发产品主要为已完工尚未结转收入的项目成本。

报告期各期末，南昌中大的存货账面余额分别为 2,823.29 万元、2,620.13 万元和 2,564.77 万元，逐年有所下降，主要系青山湖花园项目于 2009 年已经竣工，在报告期内尚存在零星销售，存货余额有所减少所致。

截至 2016 年 9 月 30 日，南昌中大的存货余额构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	2,564.77	—	2,564.77
合计	2,564.77	—	2,564.77

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。报告期末，南昌中大存货不存在因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或

销售价格低于成本等原因而使存货成本高于其可变现净值的情况，故未计提存货跌价准备。

④长期股权投资

报告期内，南昌中大长期股权投资主要为对合营、联营企业投资。具体情况如下：

单位：万元			
被投资单位	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司	874.14	2,185.94	1,256.43
江西中大城市房地产有限公司	—	—	3,317.93
合计	874.14	2,185.94	4,574.37

(2) 负债结构分析

单位：万元						
项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	250.71	11.63%	272.10	12.09%	349.13	4.99%
预收款项	1.02	0.05%	1.02	0.05%	1.02	0.01%
应交税费	1,640.60	76.11%	1,741.16	77.34%	1,741.22	24.88%
其他应付款	263.23	12.21%	236.98	10.53%	4,905.74	70.11%
流动负债合计	2,155.57	100.00%	2,251.25	100.00%	6,997.10	100.00%
非流动负债：						
非流动负债合计	—	—	—	—	—	—
负债合计	2,155.57	100.00%	2,251.25	100.00%	6,997.10	100.00%

报告期内，南昌中大的负债余额分别为全部为 6,997.10 万元、2,251.25 万元和 2,155.57 万元，均为流动负债。其中，2015 年末负债总额较上年末下降幅度较大，主要系当期江西中大城市房地产有限公司所欠往来款项 4,700.00 万元结清，其他应付款大幅下降所致。

南昌中大最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①应付账款

报告期内，南昌中大的应付账款账户要是应付工程款及质保金，具体情况如下：

单位：万元

项 目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
工程款及质保金	242.33	263.58	340.63
其他	8.38	8.52	8.50
合 计	250.71	272.10	349.13
其中：账龄 1 年以上的余额	250.71	193.54	291.31

②应交税费

报告期内，南昌中大应交税费主要为土地增值税，具体情况如下：

单位：万元

税费项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
土地增值税	1,613.80	1,601.49	1,605.15
防洪基金、价调基金	26.80	26.69	26.77
代扣代缴个人所得税	-	-	90.00
营业税	-	-	17.32
城市维护建设税	-	-	1.21
教育费附加	-	-	0.76
企业所得税	-	112.98	-
合 计	1,640.60	1,741.16	1,741.22

③其他应付款

报告期内，南昌中大其他应付款主要包括应付关联方往来款、意向金、购房定金、代收代缴水电费、公共维修基金及其他代收代缴款等。其中，应付关联方款项具体情况如下：

单位：万元

项目	关联方	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应付款	中大房地产集团南昌有限公司	12.96	-	-
其他应付款	江西中大城市房地产有限公司	-	-	4,700.00

2014 年，南昌中大应付关联方款项金额较大，主要为应付联营企业江西中大城市房地产有限公司的款项，2015 年度，南昌中大已将所持该联营企业的股权对外转让并结清了上述往来款项。

(3) 现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	29.27	-4,029.99	2,557.51
投资活动产生的现金流量净额	1,759.78	3,326.00	4,550.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-90.00	-7,500.00
现金及现金等价物净增加额	1,789.05	-793.99	-392.49
期初现金及现金等价物余额	659.78	1,453.77	1,846.25
期末现金及现金等价物余额	2,448.82	659.78	1,453.77

2015 年经营活动产生的净现金流量为负，主要系当期偿还与江西中大城市房地产有限公司往来款，经营活动产生净现金流出所致；2014 年筹资活动现金流量净额为负，主要系当期分配现金股利所致。

(4) 偿债能力分析

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	34.62%	35.38%	67.03%
流动比率	2.45	1.82	0.82
速动比率	1.26	0.66	0.42
息税折旧摊销前利润 (万元)	-38.95	797.01	2,287.84
息税前利润(万元)	-39.88	795.47	2,285.02

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）

报告期各期末，南昌中大的资产负债率分别为 67.03%、35.38%和 34.62%，其中，2015 年末资产负债率较上年末大幅下降，主要系其他应付款余额减少，负债总额下降幅度较大所致。

报告期各期末，南昌中大的流动比率分别为 0.82、1.82 和 2.45，速动比率分别为 0.42、0.66 和 1.26，均呈逐步上升趋势，主要系报告期内偿还相关往来款项导致流动负债下降幅度较大所致。

(5) 资产周转能力分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
存货周转率	0.02	0.07	0.18

注：存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

由于南昌中大各期末应收账款基本为零，不具备参考性，而存货占总资产比例较大，因此资产周转能力分析主要以存货周转率为分析指标。

报告各期，南昌中大存货周转率均较低，主要系报告期内存货只存在零星销售，营业成本数额均较低，但存货余额数额较为稳定所致。

2、南昌中大的盈利能力分析

(1) 利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	172.67	462.60	1,302.34
减：营业成本	55.35	203.16	561.07
营业税金及附加	44.44	38.35	253.99
销售费用	5.89	17.15	56.46
管理费用	20.11	37.02	32.78
财务费用	-22.48	-42.42	-569.71
资产减值损失	-0.57	-49.56	5.07
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-111.80	537.58	1,325.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-41.87	796.48	2,287.89
加：营业外收入	4.00	-	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-

减：营业外支出	2.01	1.02	2.87
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-39.88	795.47	2,285.02
减：所得税费用	0.14	125.37	-1.27
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-40.02	670.10	2,286.29
五、综合收益总额	-40.02	670.10	2,286.29

报告期内，南昌中大营业收入分别为 1,302.34 万元、462.60 万元和 172.67 万元，主要为青山湖花园项目房产的销售收入。

报告期内，南昌中大净利润分别为 2,286.29 万元、670.10 万元和-40.02 万元，其中，2015 年度较上期下滑幅度较大且在 2016 年 1-9 月发生净亏损，主要原因系房产销售收入下滑及投资收益减少所致。

（2）营业收入分析

报告期内，南昌中大主营业务收入金额分别为 1,302.34 万元、462.60 万元和 172.67 万元，全部为青山湖花园项目的房地产销售收入。

报告期内，南昌中大营业收入全部来自于江西地区。

报告期内，南昌中大营业收入主要随青山湖花园项目的销售情况而有所波动。

（3）毛利率及期间费用分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	67.94%	56.08%	56.92%
销售费用率	3.41%	3.71%	4.34%
管理费用率	11.64%	8.00%	2.52%
财务费用率	-13.02%	-9.17%	-43.75%
期间费用率	2.03%	2.54%	-36.89%

报告期间，南昌中大整体毛利率基本保持平稳。

报告期间，南昌中大管理费用率逐年上升，主要系营业收入逐年下降所致。2015 年度，期间费用率较上期大幅上升，主要系利息收入减少，导致财务费用大幅增长所致。

(4) 非经常性损益分析

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
对非金融企业收取的资金占用费	16.67	34.65	553.64
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2.20	-	-
所得税影响额	4.72	8.66	138.41
合 计	14.15	25.99	415.23

报告期内南昌中大非经常性损益占比较低，对净利润的影响较小。

(十四) 银泰城购物中心

1、银泰城购物中心的财务状况

(1) 资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	3,101.30	44.23%	4,267.13	79.63%	1,689.66	40.12%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,600.00	37.08%	-	-	-	-
预付款项	28.65	0.41%	17.56	0.33%	0.75	0.02%
其他应收款	846.38	12.07%	708.58	13.22%	38.83	0.92%
存货	2.03	0.03%	16.79	0.31%	-	-
其他流动资产	75.32	1.07%	55.75	1.04%	2,018.87	47.93%
流动资产合计	6,653.68	94.89%	5,065.81	94.54%	3,748.11	88.99%
非流动资产：						
固定资产	43.08	0.61%	41.14	0.77%	39.13	0.93%

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
无形资产	1.00	0.01%	1.20	0.02%	0.15	0.00%
递延所得税资产	314.42	4.48%	250.32	4.67%	424.31	10.07%
非流动资产合计	358.50	5.11%	292.66	5.46%	463.59	11.01%
资产总计	7,012.19	100.00%	5,358.47	100.00%	4,211.70	100.00%

报告期内，银泰城购物中心的资产总额整体呈现上升趋势，主要系随着业务经营的发展，其货币资金规模逐步增长所致。

银泰城购物中心最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

报告期内，银泰城购物中心货币资金余额为 1,689.66 万元、4,267.13 万元及 3,101.30 万元。2015 年末货币资金余额较上年末大幅增长，主要系 2015 年度业务规模提高、营业收入大幅增长所致。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

报告期末，银泰城购物中心以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额为 2,600.00 万元，为其在 2016 年 1-9 月为资产保值增值而购买的工银瑞信薪金货币市场基金。

③其他应收款

报告期各期末，银泰城购物中心其他应收款余额逐年增加。截至 2016 年 9 月 30 日，银泰城购物中心其他应收款主要为其他应收关联方往来款项，其具体情况如下：

单位：万元			
关联方名称	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
中大圣马	500.00	500.00	-
安徽银泰商业有限责任公司	132.03	0.0769	-
合 计	632.03	500.08	-

(2) 负债结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	39.74	0.89%	35.73	0.82%	-	-
预收款项	1,781.93	39.78%	1,530.61	35.07%	1,834.49	40.27%
应付职工薪酬	173.70	3.88%	247.31	5.67%	111.99	2.46%
应交税费	256.00	5.71%	121.47	2.78%	151.37	3.32%
其他应付款	2,228.16	49.74%	2,428.75	55.66%	2,458.00	53.95%
流动负债合计	4,479.54	100.00%	4,363.87	100.00%	4,555.85	100.00%
非流动负债：						
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	4,479.54	100.00%	4,363.87	100.00%	4,555.85	100.00%

报告期内，银泰城购物中心负债规模整体保持稳定，且均为流动负债，主要为预收款项和其他应付款。

银泰城购物中心最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①预收款项

报告期各期末，银泰城购物中心预收款项余额为 1,834.49 万元、1,530.61 万元和 1,781.93 万元，主要为预收的租金、物业管理费、场地管理费等费用，报告期间基本较为稳定。

②其他应付款

报告期各期末，银泰城购物中心其他应付款余额为 2,458.00 万元、2,428.75 万元和 2,228.16 万元，主要为向客户收取的保证金和押金，在报告期间整体规模保持稳定。

(3) 现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,450.83	594.71	2,734.09
投资活动产生的现金流量净额	-2,616.66	1,982.76	-2,044.43

筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,165.84	2,577.47	689.66
期初现金及现金等价物余额	4,267.13	1,689.66	1,000.00
期末现金及现金等价物余额	3,101.30	4,267.13	1,689.66

报告期内，银泰城购物中心经营活动产生的现金流量净额分别为 2,734.09 万元、594.71 万元和 1,450.83 万元，2015 年经营活动产生的净现金流量较 2014 年度减少 78.25%，主要原因是：银泰城购物中心于 2014 年 12 月 31 日正式开业，当期已收取了部分预付的租金和保证金，但尚未支付租赁费用，经营性现金净流入较高；在 2015 年，银泰城购物中心向中大圣马支付 2,201.59 万元租金导致现金流出增大。

(4) 偿债能力分析

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	63.88%	81.44%	108.17%
流动比率	1.49	1.16	0.82
速动比率	1.48	1.16	0.82
息税折旧摊销前利润 (万元)	2,092.31	1,721.01	-1,616.50
息税前利润(万元)	2,077.39	1,704.65	-1,621.64

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）

报告期各期末，银泰城购物中心资产负债率分别为 108.17%、81.44%和 63.88%，整体呈现下降的趋势，主要系随着业务的开展，银泰城购物中心资产总额逐步提高所致。

报告期各期末，银泰城购物中心流动比率分别为 0.82、1.16 和 1.49，速动比率分别为 0.82、1.16 和 1.48，随着货币资金的稳定增长，银泰城购物中心流动比率和速动比率均逐年提高。

2、银泰城购物中心的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	6,769.75	8,162.38	243.91
减：营业成本	2,726.48	3,026.66	-
税金及附加	174.02	522.09	13.62
销售费用	368.24	607.57	794.37
管理费用	1,518.08	2,392.33	1,084.57
财务费用	-11.84	-59.43	-25.21
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,994.76	1,673.17	-1,623.44
加：营业外收入	92.21	48.23	2.05
减：营业外支出	9.59	16.74	0.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,077.39	1,704.65	-1,621.64
减：所得税费用	539.35	365.90	-277.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,538.04	1,338.75	-1,344.14
五、综合收益总额	1,538.04	1,338.75	-1,344.14

报告期内，银泰城购物中心营业收入分别为 243.91 万元、8,162.38 万元和 6,769.75 万元，2015 年度较 2014 年度增长幅度较大，主要系银泰城购物中心于 2014 年底开业经营，营业收入逐年提升。

报告期内，银泰城购物中心净利润分别为-1,344.14 万元、1,338.75 万元和 1,538.04 万元，盈利能力水平逐年提升；其中，2014 年度为净亏损，主要系当年主营业务尚未实际开展，收入较低所致。

（2）营业收入分析

报告期内，银泰城购物中心营业收入主要为租金收入及物业收入，营业收入具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金收入	4,659.19	68.82%	5,541.65	67.89%	17.79	7.30%

物业收入	1,459.56	21.56%	1,989.28	24.37%	5.30	2.17%
联销收入	211.46	3.12%	163.17	2.00%	-	-
广告位租金收入	87.12	1.29%	66.36	0.81%	-	-
固定点位收入	196.95	2.91%	57.79	0.71%	-	-
其他	155.47	2.30%	344.11	4.22%	220.82	90.53%
合 计	6,769.75	100.00%	8,162.38	100.00%	243.91	100.00%

(3) 毛利率及期间费用分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	59.73%	62.92%	100.00%
销售费用率	5.44%	7.44%	325.68%
管理费用率	22.42%	29.31%	444.66%
财务费用率	-0.17%	-0.73%	-10.33%
期间费用率	27.69%	36.02%	760.01%

报告期内，2015 年度和 2016 年 1-9 月银泰城购物中心销售费用率、管理费用率、财务费用率较 2014 年度有所下降，主要系随着业务发展，银泰城购物中心营业收入逐年提高，导致期间费用率占比下降。

(4) 非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	2.00	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	86.83	40.98	2.04
所得税影响额	22.21	10.75	0.51
合 计	66.62	30.23	1.53

报告期内，银泰城购物中心非经常性损益主要包括其他营业外收入和支出以及所得税影响额。

（十五）物产良渚

1、物产良渚的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	8,367.12	17.36%	5,063.06	8.01%	5,464.73	6.12%
预付款项					1.80	0.00%
其他应收款	53.81	0.11%	174.26	0.28%	58.36	0.07%
存货	39,126.74	81.16%	57,157.50	90.48%	83,149.65	93.17%
其他流动资产	616.19	1.28%	739.27	1.17%	511.44	0.57%
流动资产合计	48,163.88	99.91%	63,134.09	99.94%	89,185.98	99.94%
非流动资产：						
固定资产	30.53	0.06%	39.92	0.06%	51.18	0.06%
长期待摊费用					4.00	0.00%
递延所得税资产	13.34	0.03%				
非流动资产合计	43.87	0.09%	39.92	0.06%	55.18	0.06%
资产总额	48,207.75	100.00%	63,174.01	100.00%	89,241.16	100.00%

报告期内，物产良渚的资产总额逐年下降，主要系荀庄项目在 2014 年中完成竣工，在报告期内逐步销售，导致存货余额下降所致。

物产良渚最近两年及一期末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

报告期各期末，物产良渚货币资金余额分别为 5,464.73 万元、5,063.06 万元和 8,367.12 万元，全部为银行存款。

②存货

物产良渚的主营业务为房地产开发、销售，其存货均为房地产开发产品，房地产开发产品主要为已完工尚未结转收入的项目成本。

报告期各期末，物产良渚的存货账面余额分别为 83,149.65 万元、57,157.50

万元和 39,126.74 万元,随着物产良渚完工项目的持续销售,存货余额逐渐减少。

截至 2016 年 9 月 30 日,物产良渚的存货余额构成如下:

单位:万元

项目	2016 年 9 月 30 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	39,126.74	-	39,126.74

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量,其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。截至 2016 年 9 月 30 日,物产良渚未计提存货跌价准备。

③其他流动资产

报告期内,物产良渚的其他流动资产主要是预缴的税金。

(2) 负债结构分析

单位:万元

项目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:						
应付账款	9,055.18	19.62%	21,401.03	32.70%	28,898.32	32.44%
预收款项	7,798.42	16.90%	10,638.60	16.25%	11,004.41	12.35%
应付职工薪酬	0.63	0.00%	84.95	0.13%	165.63	0.19%
应交税费	759.82	1.65%	2.39	0.00%	1,356.91	1.52%
应付利息	284.67	0.62%	39.58	0.06%	151.12	0.17%
其他应付款	28,258.60	61.22%	18,289.25	27.94%	405.29	0.45%
一年内到期的非流动负债	-	-	15,000.00	22.92%	32,100.00	36.03%
流动负债合计	46,157.32	100.00%	65,455.80	100.00%	74,081.68	83.16%
非流动负债:						
长期借款					15,000.00	16.84%
非流动负债合计	-	-	-	-	15,000.00	16.84%
负债总计	46,157.32	100.00%	65,455.80	100.00%	89,081.68	100.00%

报告期内,物产良渚的负债主要为流动负债,且呈持续下降趋势,主要系随

着物产良渚房地产开发项目的完工，结清了部分应付工程款以及偿还关联方提供的委托贷款所致。

物产良渚最近两年及一期末主要负债变动情况分析如下：

①应付账款

报告期内，物产良渚的应付账款主要系应付工程款，随着项目的完工，工程款陆续结算，物产良渚应付账款余额持续下降。具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
应付工程款	8,370.05	20,708.31	27,729.84
应付货款	579.40	601.56	1,048.12
其他	105.72	91.16	120.36
合计	9,055.18	21,401.03	28,898.32

②预收款项

报告期各期末，物产良渚的预收款项分别为 11,004.41 万元、10,638.60 万元和 7,798.42 万元，主要为已经签订商品房销售合同，但未交付的项目收取的售楼款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。报告期内，随着预收款项陆续结转为收入，预收款项余额呈逐年下降趋势。

③其他应付款

报告期内，物产良渚其他应付款主要为应付关联方往来款、各类保证金、代垫款等，其他应付款余额变化主要系与关联方往来款所致。具体情况如下：

单位：万元

关联方名称	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
杭州长乐森茂园林工程有限公司	-	-	5.00
浙江丹特卫顿热泵有限公司	72.37	72.37	72.37
物产中大集团股份有限公司	-	17,899.32	-
中大房地产集团有限公司	5.71	25.81	-

浙江物产实业控股 (集团)有限公司	28,000.00	-	-
小计	28,078.08	17,997.50	77.37

(3) 现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,085.28	17,336.23	4,416.54
投资活动产生的现金流量净额	-	-1.95	-4.42
筹资活动产生的现金流量净额	-5,781.22	-17,735.95	-710.22
现金及现金等价物净增加额	3,304.06	-401.66	3,701.90
期初现金及现金等价物余额	5,063.06	5,464.73	1,762.83
期末现金及现金等价物余额	8,367.12	5,063.06	5,464.73

由于物产良渚开发的荀庄项目已于 2014 年完工销售，销售回款情况良好，报告期内经营活动产生的现金流量净额均为正数。报告期内，物产良渚筹资活动产生的现金流净额为负，主要系偿还对外负债及支付利息所致。

(4) 偿债能力分析

项目	2016 年 9 月 30 日 /2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
资产负债率	95.75%	103.61%	99.82%
流动比率	1.04	0.96	1.20
速动比率	0.20	0.09	0.08
息税折旧摊销前利润 (万元)	6,203.51	999.95	4,558.43
息税前利润(万元)	6,194.11	982.50	4,543.88
利息保障倍数	5.50	0.29	0.87

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用

5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）

6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，物产良渚资产负债率分别为 99.82%、103.61%、95.75%，负债水平总体较高，主要系物产良渚项目已完工，处于尾盘销售阶段，资产构成主

要为存货，因此资产总额较低。

报告期各期末，流动比率分别为 1.20、0.96 和 1.04，速动比率分别为 0.08、0.09 和 0.20，报告期内随着长期借款的重分类和到期债务的偿还有所波动，主要系随着部分项目完工销售流动资产中存货占比下降所致。

报告期各期末，利息保障倍数分别为 0.87、0.29、5.50，其中，2015 年末利息保障倍数较上年末下降幅度较大，主要系当期营业成本较高导致息税前利润降低所致。

（5）资产周转能力分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
存货周转率	0.19	0.35	0.47

注：存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

由于物产良渚期末均无应收账款，因此无法计算应收账款周转率，而存货占总资产比例较大，因此资产周转能力分析主要以存货周转率为分析指标。

由于房地产行业的项目周期较长，物产良渚报告期的存货周转率持续下降，主要系良渚花苑项目处于尾盘销售阶段，存货周转较慢。

2、物产良渚的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	18,043.37	29,711.13	46,322.47
减：营业成本	9,152.19	24,451.06	36,296.99
营业税金及附加	1302.98	2,579.59	3,983.73
销售费用	728.52	1,119.32	1,231.33
管理费用	257.16	541.22	188.43
财务费用	1,424.49	3,408.36	2,610.23
资产减值损失	-0.49	0.71	27.37
二、营业利润	5,178.52	-2,389.12	1,984.39
加：营业外收入	28.40	30.50	1.50
减：营业外支出	139.80	82.60	48.56

三、利润总额	5,067.13	-2,441.22	1,937.33
减：所得税费用	734.93	-	2,108.75
四、净利润	4,332.20	-2,441.22	-171.42
五、综合收益总额	4,332.20	-2,441.22	-171.42

报告期内，物产良渚营业收入分别为 46,322.47 万元、29,711.13 万元和 18,043.37 万元；呈逐年下降趋势，主要系其开发的荀庄项目在 2014 年完成竣工逐步交付实现收入，但后续未有新建项目销售所致。

报告期内，物产良渚净利润分别为-171.42 万元、-2,441.22 万元和 4,332.20 万元。物产良渚净利润呈持续增长趋势，主要系报告期内商品房价格有所上涨，且随着项目销售逐步收尾，期间费用逐渐下降所致。

（2）营业收入分析

报告期内，物产良渚的营业收入均为房地产销售收入，具体如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	18,043.37	100%	29,711.13	100%	46,322.47	100%
合计	18,043.37	100%	29,711.13	100%	46,322.47	100%

报告期内，物产良渚营业收入全部来自于杭州荀庄项目。物产良渚营业收入随荀庄项目的销售情况不同而有所波动。

（3）毛利率及期间费用分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
毛利率	49.28%	17.70%	21.64%
销售费用率	4.04%	3.77%	2.66%
管理费用率	1.43%	1.82%	0.41%
财务费用率	7.89%	11.47%	5.63%
期间费用率	13.36%	17.06%	8.70%

报告期内，物产良渚毛利率分别为 21.64%、17.70%和 49.28%，其中，2016 年 1-9 月毛利率上升幅度较大，主要系当期商品房价格上涨较多所致。

报告期内，物产良渚各项期间费用率波动浮动较大，主要系物产良渚在报告期内的营业收入波动较大所致。

(4) 非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	-	0.24	-0.64
计入当期损益的政府补助	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	-94.85	-22.39	-0.10
所得税影响额	23.25	5.54	0.16
合计	-71.60	-16.61	-0.58

报告期内，物产良渚非经常性损益主要包括营业外收入与支出以及所得税影响额，非经常性损益金额较低，对净利润的影响较小。

(十六) 标的公司模拟合并财务状况

1、主要应收账款情况

单位：万元

2016 年 9 月 30 日						
序号	单位名称或款项性质	款项性质	期末余额	账 龄	占期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
1	国家计算机网络与信息安全管理中心	写字楼房款	500.00	1 至 2 年	88.73	25.00
2	汪蕾	房款	62.00	1 年以内	11	62.00
	合计		562.00		99.73	87.00
2015 年 12 月 31 日						
序号	单位名称或款项性质	款项性质	期末余额	账 龄	占期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
1	国家计算机网络与信息安全管理中心	写字楼房款	500.00	1 至 2 年	87.23	25.00
2	汪蕾	房款	62.00	1 年以内	10.82	0.31
	合计		562.00		98.05	25.31

注：除上表所列情况外，其他的应收账款为零星小额款项，单位款项不超过 10,000 元。

2、其他应收款前五名情况

单位：万元

2016 年 9 月 30 日						
序号	单位名称或款项性质	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
1	南昌住房公积金管理中心	按揭保证金	297.02	1 年以内	16.99	151.64
			669.24	1 至 2 年		
			177.21	2 至 3 年		
			162.50	3 年以上		
	小计		1,305.97		16.99	151.64
2	江西省公积金中心	按揭保证金	276.30	1 年以内	16.74	211.30
			607.60	1 至 2 年		
			73.15	2 至 3 年		
			329.81	3 年以上		
	小计		1,286.86		16.74	211.30
3	杭州市物业维修资金管理中心	物业维修基金	1,012.69	1 年以内	13.17	5.06
4	绍兴市上虞区国土资源局	项目履约保证金	565.00	3 年以上	7.35	0
5	富阳市物业维修资金管理中心	物业维修基金	5.84	1 年以内	6.98	166.62
			138.66	1 至 2 年		
			120.70	2 至 3 年		
			271.04	3 年以上		
	小计		536.23		6.98	166.62
	合计		4,706.75		61.23	534.62
2015 年 12 月 31 日						
序号	单位名称或款项性质	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
1	江西省公积金中心	按揭保证金	607.60	1 年以内	11.46	145.17
			64.35	1 至 2 年		
			101.30	2 至 3 年		
			237.31	3 年以上		
	小计		1,010.56		11.46	145.17
2	南昌住房公积金管理中心	按揭保证金	668.00	1 年以内	11.45	86.61
			152.76	1 至 2 年		
			58.21	2 至 3 年		
			130.70	3 年以上		
	小计		1,009.67		11.45	86.61
3	杭州市物业维修资金管理中心	物业维修基金	685.84	1 年以内	7.78	3.43
4	绍兴市上虞区国土资源局	项目履约保证金	565.00	2 至 3 年	6.41	0
5	富阳市物业维修资金管理中心	物业维修基金	138.66	1 年以内	6.22	64.57
			120.70	1 至 2 年		
			289.20	2 至 3 年		
	小计		548.55		6.22	64.57
	合计		3,819.62		43.32	299.78

3、预付款项前五名情况

单位：万元

2016年9月30日					
序号	项目（或对方单位）	账面余额	款项性质	账 龄	占期末金额比例（%）
1	武汉市天然气有限公司	334.42	工程款	1年以内	32.04
2	杭州柏丽贸易有限公司	306.99	工程款	1年以内	29.42
3	四川省创新家具有限公司	126.87	工程款	1年以内	12.16
4	武汉华源电力集团股份有限公司供用电工程分公司	64.25	工程款	1年以内	6.16
5	施工水电费	41.29	工程款	1年以内	3.95
	合计	873.82			83.73
2015年12月31日					
序号	项目（或对方单位）	账面余额	款项性质	账龄	占期末金额比例（%）
1	杭州柏丽贸易有限公司	306.99	工程款	1年以内	34.01
2	杭州迈德高楼梯制造有限公司	87.06	工程款	1年以内	9.65
3	南昌市青山湖区新农村电力工程服务有限责任公司	71.30	工程款	1年以内	7.9
4	浙江富士达电梯有限公司	62.37	工程款	1年以内	6.91
5	杭州千年舟家具有限公司	56.69	工程款	1年以内	6.28
	合计	584.41			64.75

4、应付账款前五名情况

单位：万元

2016年9月30日					
序号	项目（对方单位）	金 额	账 龄	款项性质	占期末余额比例（%）
1	暂估工程款	21,163.94	1年以内	工程款	78.64
		35,026.60	1年以上		
	小 计	56,190.54			78.64
2	浙江省一建建设集团有限公司	1,512.37	1年以内	工程款	2.12
3	浙江银力建设集团有限公司	1,091.62	1年以内	工程款	2.04
		364.53	1年以上	工程款	
	小 计	1,456.15			2.04
4	浙江省二建建设集团有限公司	1,284.98	1年以内	工程款	1.8
5	浙江中厦建设集团有限公司武汉分公司	1,215.94	1年以内	工程款	1.7
	合 计	61,659.98			86.3
2015年12月31日					
序号	项目（对方单位）	金 额	账 龄	款项性质	占期末余额比例（%）
1	暂估工程款	135,493.75	1年以内	工程款	96.42
		10,073.00	1年以上		
	小 计	145,566.75			96.42

2	浙江中厦建设集团有限公司武汉分公司	1,279.74	1 年以内	工程款	0.85
3	湖北金杭钢材有限公司	536.83	1 年以内	工程款	0.36
4	浙江丹特卫顿热泵有限公司	467.39	1 年以内	工程款	0.31
5	中天建设集团有限公司第六建设公司	403.76	1 至 2 年	工程款	0.27
	合 计	148,254.47			98.21

5、其他应付款前五名情况

单位：万元

2016 年 9 月 30 日					
序号	单位名称或项目名称	账面余额	账龄	性质	占期末余额比例 (%)
1	中大房地产集团有限公司	175,477.09	1 年以内	借款	79.14
2	浙江物产实业控股（集团）有限公司	28,000.00	1 年以内	往来款	12.63
3	浙江海滨建设集团有限公司	996.78	1 年以内	保证金	0.45
4	浙江中成建工集团有限公司	718.56	1 年以上	保证金	0.32
5	浙江丹特卫顿热泵有限公司	572.37	1 年以内	保证金	0.26
	小 计	205,764.80			92.8
2015 年 12 月 31 日					
序号	单位名称或项目名称	账面余额	账龄	性质	占期末余额比例 (%)
1	中大房地产集团有限公司	73,232.76	1 年以内	借款	49.26
2	物产中大集团股份有限公司	20,249.32	1 年以内	借款	37.03
		34,800.00	1 年以上		
	小 计	55,049.32			37.03
3	浙江中成建工集团有限公司	547.13	1 年以内	保证金	0.76
		575.34	1 年以上		
	小 计	1,122.47			0.76
4	成都倍特建筑安装工程有限公司	375.27	1 年以内	保证金	0.36
		160.45	1 年以上		
	小 计	535.72			0.36
5	杭州中大银泰城购物中心有限公司	500.00	1 年以内	保证金	0.34
	合 计	130,440.26			87.75

（十七）标的资产房地产项目计提减值准备情况

1、标的资产房地产项目计提减值准备情况

（1）标的公司房地产项目计提减值准备的情况

单位：万元

标的公司	项目名称	计提减值业态	计提时间		
			2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日

			跌价准备余额	跌价准备余额	跌价准备余额
中大圣马	中大银泰城项目	开发产品	-	838.16	18,128.70
		开发成本	21,995.88	21,812.21	-
		小计	21,995.88	22,650.37	18,128.70
中大正能量	普升福邸项目	住宅	-	15,569.33	-
武汉巡司河	长江紫都一期	车位	-	-	99.17
	长江紫都三期	车位	-	-	94.07
	长江紫都三期	储藏室	-	-	105.03
	长江紫都六期	LOFT	-	-	149.88
		小计	-	-	448.16
武汉十里	水墨兰轩项目	车位	-	-	22.35
思源科技	中大君悦金沙三期	车位	-	-	60.86
	中大君悦金沙四期	车位	-	-	258.46
	中大君悦金沙五期	车位	-	-	135.47
	中大君悦金沙六期	车位	-	-	67.61
	中大君悦金沙七期	车位	-	-	237.53
		小计	-	-	759.92
富阳中大	中大西郊半岛	住宅	-	-	5,617.06
	中大西郊半岛	商铺	-	-	11.49
	中大西郊半岛	车位	-	-	20.30
	中大西郊半岛	开发成本	-	-	28,975.00
		小计	-	-	34,623.85
中大上虞	中大君悦龙山	开发成本	-	-	15,676.00

各标的公司对报告期各期末的房地产项目进行了存货减值测试,并对发生减值迹象的项目充分计提了跌价准备。

(2) 跌价准备计提依据

标的公司期末存货按成本与可变现净值孰低计价,存货跌价准备系按项目各经营业态的成本高于可变现净值的差额提取,预计的存货跌价计入当期损益。

2014年12月31日及2015年12月31日,标的公司计提减值时根据一房一价政策,已预售的,按照预售价格作为预计售价;未预售的,根据当时销售定价作为预计

售价。并以预计售价减去预计销售费用以及相关税费后的净值作为可变现净值。

2016年9月30日，标的公司以万邦评估出具的《阳光城集团股份有限公司摘牌收购中大房地产集团有限公司的部分房地产股权涉及的单项资产评估项目资产评估报告》（万邦评报（2016）209号）和《阳光城集团股份有限公司摘牌收购股权涉及的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告》（万邦评报（2016）210号）对各标的公司存货房地产项目截至2016年9月30日的评估值作为可变现净值。

（3）主要标的存货跌价准备情况

报告期内，中大圣马于2014年12月31日、2015年12月31日及2016年9月30日对中大银泰城项目分别进行了减值测试并相应计提了跌价准备，各期末余额分别为21,995.88万元、22,650.37万元及18,128.70万元。随着项目建成出售，对已出售项目计提的跌价准备相应转出，因此2016年9月30日存货跌价准备余额有所下降。

2015年12月31日，中大正能量计提存货跌价准备15,569.33万元。于2016年9月30日，周边房产项目售价回升，以前减记存货价值的影响因素已经消失，存货跌价准备相应转回。

2016年9月30日，富阳中大计提存货跌价准备34,623.85，金额较大，主要系因富阳中大的中大西郊半岛项目于该期末余额较高，达354,672.98万元，期末依据评估值进行减值测试，相应计提了跌价准备。

综上，标的公司已根据《企业会计准则》要求对房地产项目计提了减值准备，计提依据合理，计提金额充分。

2、宁波汽车城未计提存货跌价准备的说明

宁波国际汽车城项目位于浙江省宁波市江东区江南路289号地块，江南路以北，沧海北路以东，世纪大道以西，曙光北路以南。距宁波市政府4.9公里，距宁波市国际会展中心2.3公里，江南路相隔为港隆时代广场。截至2016年9月30日，项目已售面积为46,804.72平方米，尚未销售面积为33,391.63平方米，去化率为58.36%。

（1）项目长期未售的原因

宁波国际汽车城项目部分存货尚未对外出售的主要原因系：项目公司未能将周边二手车及汽配交易商户引入市场进行统一经营管理，没有形成汽车交易市场的氛围，同时项目公司也不愿降价销售。

（2）项目未计提存货跌价准备的原因

截至2016年9月30日，宁波汽车城存货（不包括地下车位）平均成本为7,882.85元/平方米，未来公司将对该项目市场定位进行调整，采用多元化手段进一步加大销售力度。同时，根据周边市场情况，港隆广场、嘉利广场等附近楼盘办公楼和商铺均在10,000.00元/平方米以上，写字楼地下车位75,000.00元/个。经测算，宁波汽车城存货不存在减值情况，因此无需计提跌价准备。

3、已竣工长期未售出项目的情况

各标的公司于本次交易报告期前（2014年1月1日前）已竣工但截至2016年9月30日尚未售罄的项目情况汇总如下：

单位：平方米

标的公司	项目名称	竣工时间	总可售面积	报告期内结算面积	2016年9月30日结存面积	结存比例
武汉巡司河	一期	2006年12月	78,286.46	8,223.57	8,751.50	11.18%
	二期A标	2008年10月	116,676.40	3,311.24	1,055.04	0.90%
	二期B标	2009年11月	59,724.99	4,836.09	1,284.21	2.15%
	三期	2012年11月	248,178.30	11,100.49	17,053.69	6.87%
思源科技	成都中大君悦金沙花园三期	2009年12月	6,326.38	1,663.65	607.51	9.60%
	成都中大君悦金沙花园四期	2011年3月	86,702.07	2,907.08	10,151.84	11.71%
	成都中大君悦金沙花园五期	2011年12月	139,091.99	10,974.44	4,351.84	3.13%
	成都中大君悦金沙花园六期	2013年1月	76,218.05	8,269.95	1,378.96	1.81%

富阳中大	4#地块云龙阁	2013 年 1 月	89,752.63	23,004.33	32,659.50	36.39%
南昌圣马	中大云锦苑	2013 年 12 月	92,702.19	51,086.10	6,605.22	7.13%
南昌中大	青山湖花园一期	2006 年 9 月	94,390.53	70.65	554.70	0.59%
	青山湖花园二期、别墅	2009 年 10 月	168,611.66	3,727.51	7,134.76	4.23%
宁波汽车城	宁波国际汽车城项目	2007 年 3 月	80,196.35	-	33,391.63	41.64%

根据上表，大部分标的公司未售罄项目结余比例较小，主要为在售尾盘；且除宁波国际汽车城项目外，其他项目在报告期内均有销售，不存在长期未出售的情况。上述项目均计入各标的公司存货科目，并已根据减值测试情况相应计提跌价准备。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司持续经营能力影响的分析

本次交易拟注入资产系中大地产、物产实业及物产民爆下属主要从事房地产项目开发的标的公司股权资产包。各标的公司自成立以来，主要从事房地产开发或商业经营业务，拥有丰富的房地产开发和商业地产运营经验。

标的资产囊括了住宅开发、商业地产建设与运营等房地产相关企业，标的公司所开发的多个房地产项目涉及高层住宅、花园洋房、公寓、商铺等各种类型。目前，标的公司开发的房地产项目主要分布于杭州、武汉、成都、南昌等省会城市，当地市场容量较大，各开发项目销售业绩表现良好。标的公司所开发项目多数处于在建、在售和尾盘阶段，依托所在地区经济的高速发展，标的公司未来盈利空间将较为广阔。

上市公司通过此次收购标的公司股权，可获取市场前景良好、盈利空间广阔的房地产项目，上市公司的持续经营能力将得到有效增强，本次重组完成后上市公司的市场影响力和业务规模将得到显著提升。

关于本次交易完成后上市公司未来经营中的财务安全性情况，详见本节“四、本次交易对上市公司的影响之（三）本次交易对上市公司当期每股收益等财务指

标和非财务指标的影响分析之 1、本次交易对上市公司财务状况的影响分析”。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、本次交易完成后的整合计划及对上市公司未来发展的影响

为保证本次交易完成后标的公司业务、经营的可持续发展，上市公司将按照相关法律法规、内部控制制度、规范运作指引等的要求对标的公司在业务、资产、财务、人员和机构等方面进行整合。具体如下：

（1）本次交易完成后的业务整合

本次收购前，上市公司的收入主要来自房地产开发业务。本次收购完成后，上市公司将扩大在杭州、武汉、成都、南昌等城市的布局，符合上市公司的“3+1+X”（长三角、京津冀、珠三角+大福建+战略城市点）的区域布局战略，进一步扩大市场占有率。上市公司多年来开放了众多房地产项目，积累了丰富的项目开发经营和专业化的人才团队，将有效保证标的公司房地产项目的顺利开发与实施。

（2）本次交易完成后的资产整合

上市公司与本次交易标的公司同属房地产开发行业，在资产结构、经营业务、经营模式等方面具有相同的特点。本次交易完成后，上市公司将继续按照深交所上市公司治理的相关要求对所有资产进行登记并进行严格管理。

（3）本次交易完成后的财务整合

本次重组完成后，上市公司将履行股东职责，加强内部审计和内部控制等，对各标的公司财务管理体系、会计核算体系等实行统一管控，确保符合上市公司要求。同时，通过对标的公司的财务整合，上市公司将提高体系内整体资金使用效率，降低财务风险。

（4）本次交易完成后的人员整合

本次重组完成后，上市公司将以保持各标的公司及富阳中大酒店稳定运营为出发点，根据《产权交易合同》的约定，对各标的公司涉及的职工、中大地产委派人员的职工安置等相关事宜进行明确，并按照《公司法》及各标的公司及富阳

中大酒店公司章程等有关规定履行必要程序。同时，上市公司将与各标的公司建立畅通的人力资源信息沟通渠道，促进上市公司与各标的公司人员的交流，确保信息传递及时、准确。

（5）本次交易完成后的机构整合

本次重组完成后，大部分标的公司将成为上市公司控股子公司，上市公司在交易后将保持标的公司的独立法人架构，同时按照对子公司的相关管理对标的公司实施管理。

2、上市公司未来发展计划

通过本次重组，上市公司将承接众多优质房地产开发项目，业务规模和相关财务指标将明显提高，持续经营能力、综合竞争力和可持续发展能力都将明显增强。本次重组完成后，上市公司将从以下几个方面推进公司经营业务发展：

（1）理性精准投资，丰富公司产品线

公司坚持理性准确的投资理念，秉持充分谨慎的投资风格，在审慎关注土地价格的合理性的基础上，严守投资纪律，理性投资；在取地的类型以及开发产品的定位上，公司坚持顺应地产调控政策的要求，精确细分客户需求，坚持推出服务于客户、契合客户需求的适销产品，侧重开发合理自住性需求和一步到位的刚需性住宅等适销产品，同时拓展商业、酒店等领域，延长和丰富公司的产品线，充分挖掘潜在市场需求。

（2）聚焦深耕，不断扩大区域品牌影响力

公司将坚定不移地实施“3+1+X”战略布局，基于对城市的环境及土地的未来发展深层次的考量，重点布局最具发展潜力的成长性城市。公司将继续深耕大本营福建区域，进一步提升市场份额，充分发挥区域龙头优势实现稳健增长。同时，公司聚焦长三角、京津冀、珠三角三个增长极，加强和提升运营管理复制输出能力，在已进入的区域深耕发展，坚持把城市做精做透，把产品线做长做强；同时关注和切入有市场容量且有潜力的战略机会城市，不断扩大公司区域品牌影响力。

（3）加强管控，低成本高效运营

公司通过合理管控，全面提高项目经营能力和管理水平，实现运营升级。在管理模块上，进一步精细化管理，强化商业体系、物业体系、产业地产体系和酒店体系，与区域管理形成交叉联动；在产品结构上，通过产品线的复制，提高研发效率，有效降低研发成本，通过预算管控，严控开发成本；在工程进度的管控上，公司合理安排项目前期各项工作，快速实现开工，并通过一整套严格有效的生产管理系统和完善的业务流程，严格控制主要生产节点，缩短项目开发周期。

（4）保持资金稳健，善用多种融资手段

公司深切意识到在当前市场形势下，增强资金稳健性、拓展融资手段、提升资金配套能力对于房地产企业的重要性。一方面，公司将继续坚持稳健的财务政策，落实公司的发展规划及财务预算，谨慎自律地管理现金流，并通过快速周转加速销售资金回笼，提高资金配套能力；另一方面，公司将充分利用资本市场的融资手段，灵活进行股债结合，增强吸附能力，降低资金成本，并在传统融资方式基础上，加大与金融机构的战略合作力度，实现创新融资，不断提高公司资产的流动性，进一步优化企业资产负债结构，在提高资金使用效率的同时保证经营活动资金的需求。

（5）夯实管理，始终坚持经营底线纪律原则

对内，公司将继续加强公司的内部控制，全面提升上市公司的规范运作水平，同时进一步夯实内部管理，并提升经营团队对项目运营的管理能力，提高运营效率；对外，公司始终严守经营底线和纪律，围绕“有质量的增长”，确保安全生产和产品质量，并从客户感受出发，继续调整和完善实测实量体系，严格执行安全管理规定，大力推广交付前联合检查制，确保施工安全和交付质量，打造更高品质的房地产产品，全面提升客户的满意度水平。

（6）以人为本，持久建立优秀的人才战略体系

公司始终倡导“以人为本”的企业人才价值观，长期以来，通过一系列的人才引进计划，延揽了大批来自于国内一线房企的人才资源，打造了业内一流的经营团队。未来，公司将进一步创新人才引进机制，优化员工成长环境，完善人才

激励措施,加强经营团队建设,构建优秀的人才战略体系,为全面推动公司持续、快速发展提供有力的组织和人才保障。

(三) 本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标的影响分析

1、本次交易对上市公司财务状况的影响分析

(1) 资产负债结构分析

单位：万元

项目	2016年9月30日		2015年12月31日	
	交易前	备考	交易前	备考
资产合计	11,210,912.03	12,965,068.44	7,017,329.66	8,982,192.33
流动资产	10,946,648.94	12,523,958.95	6,797,594.47	8,576,887.56
非流动资产	264,263.08	441,109.49	219,735.19	405,304.76
负债合计	9,490,595.72	11,274,818.56	5,643,119.45	7,591,964.42
流动负债	5,324,618.57	6,699,794.20	4,021,144.61	5,271,352.61
非流动负债	4,165,977.16	4,575,024.37	1,621,974.85	2,320,611.81
归属于母公司所有者权益	1,223,513.92	1,180,190.90	1,201,447.94	1,192,504.09

根据上表,假设本次交易于2015年1月1日完成,上市公司2016年9月30日的总资产规模为12,965,068.44万元,较备考前提高15.65%,流动资产占总资产比例为96.60%,非流动资产占总资产比例为3.40%。上市公司整体资产规模上升。

备考后,截至2016年9月30日,上市公司负债总额为11,274,818.56万元,较备考前上升了18.80%。

(2) 偿债能力分析

项目	2016年9月30日		2015年12月31日	
	交易前	备考	交易前	备考
资产负债率	84.65%	86.96%	80.42%	84.52%
流动比率	2.06	1.87	1.69	1.63
速动比率	0.68	0.56	0.64	0.51

备考后，截至 2016 年 9 月 30 日，上市公司的资产负债率从交易前的 84.65% 上升至 86.69%，主要系本次收购大部分标的公司系房地产开发项目公司，资产负债率相对较高所致。

上市公司的流动比率从交易前的 2.06 降低至 1.87，速动比率从交易前的 0.68 降至 0.56，主要系本次收购标的资产大部分为房地产开发项目公司，流动资产中存货占比较大所致。

（3）经营业绩分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度	
	交易前	备考	交易前	备考
营业收入	745,907.35	1,033,642.20	2,237,996.92	2,567,274.14
营业成本	532,449.32	739,772.84	1,665,963.05	1,920,125.83
营业利润	78,751.16	51,256.57	234,896.34	236,708.92
利润总额	79,711.76	52,091.17	236,041.23	237,758.49
净利润	50,223.70	11,464.13	173,271.79	163,978.66
归属于母公司所有者净利润	36,343.97	1,797.09	141,820.49	130,108.92
基本每股收益 (元/股)	0.09	0.0044	0.44	0.4012
稀释每股收益 (元/股)	0.09	0.0044	0.43	0.3979

本次交易完成后，2016 年 1-9 月和 2015 年度，上市公司营业收入、营业成本均有一定程度提升。

本次交易完成后，2016 年 1-9 月和 2015 年度，上市公司归属于母公司所有者的净利润和每股收益均有下降，其中 2016 年 1-9 月下降幅度较大，主要系因本次交易部分标的公司于 2016 年 1-9 月期间亏损所致。其中，富阳中大亏损 4.73 亿元，中大上虞亏损 1.7 亿元，中大圣马亏损 1.68 亿元，主要系 2016 年计提较大金额存货跌价准备等资产减值所致。

（4）资产周转能力分析

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度

	交易前	备考	交易前	备考
应收账款周转率 (次)	24.98	34.04	39.12	44.43
存货周转率(次)	0.07	0.08	0.39	0.33

注：应收账款周转率=营业收入/期末应收账款金额

存货周转率=营业成本/期末存货金额

由于备考前后上市公司应收账款较少，应收账款周转率较高，而存货占总资产比例较大，因此资产周转能力分析主要以存货周转率为分析指标。

备考后，2015 年上市公司的存货周转率有所下降，主要系本次交易标的资产中部分房地产项目于 2015 年竣工，尚未交付确认收入。

2016 年 1-9 月上市公司的存货周转率有所改善，主要系随着前述房地产项目的陆续交付并结转收入，导致其存货周转率比上市公司交易前较高。

(5) 本次交易存在摊薄当期每股收益的情形

根据立信中联出具的《备考审阅报告》，最近一年一期，上市公司于本次交易完成后的备考归属于母公司所有者的净利润和每股收益指标变动如下：

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度	
	交易前	备考	交易前	备考
归属于母公司所有者净利润 (万元)	36,343.97	1,797.09	141,820.49	130,108.92
基本每股收益 (元/股)	0.09	0.0044	0.44	0.4012
稀释每股收益 (元/股)	0.09	0.0044	0.43	0.3979

根据《备考审阅报告》，本次交易完成后，存在当期每股收益被摊薄的情形。本次交易完成后，上市公司将继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力，并积极履行填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。具体填补措施如下：

1) 加快完成对标的公司的整合，深度挖掘盈利潜力

本次交易完成后，上市公司将加快对标的公司的整合，通过标的资产实现在

长江沿线房地产市场的布局，在利用其土地资源优势的基础上，发挥上市公司在房地产行业方面的品牌影响力，不断挖掘盈利潜力。

2) 增强上市公司自身经营能力，提高竞争能力和持续盈利能力

本次交易完成后，上市公司将凭借管理层丰富的行业经验，不断发挥上市公司竞争优势，增强上市公司市场竞争力，进一步促进上市公司持续盈利能力的增长。

3) 提高日常运营效率，降低公司运营成本

目前上市公司已制定了规范的内部控制制度管理体系，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行，未来几年将进一步提高经营和管理水平，严格控制各项成本费用支出，加强成本管理，优化预算管理流程，强化执行监督，全面有效地提升上市公司经营效率。

4) 上市公司董事及高级管理人员对上市公司填补回报措施能够得到切实履行的承诺

“1、不得无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

3、不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

4、由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、未来拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”

上市公司已召开董事会审议通过《关于重大资产重组方案涉及的摊薄即期回报分析、回报填补措施及相关承诺的议案》，并将此议案提交股东大会审议。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的下属企业，其未来对现有项目

地块进行房地产开发的资本性支出计划将纳入上市公司未来的年度计划、发展规划中统筹考虑。

3、本次交易职工安置方案及执行情况

根据 2016 年 11 月 29 日交易双方签署的《产权交易合同》约定，本次交易涉及的职工安置方案如下：

（1）标的公司职工情况

截至 2016 年 9 月 10 日，中大地产持股的 14 家标的企业及富阳中大全资持股的富阳中大酒店的各种用工形式的员工总数为 307 人，其中，与中大地产签订劳动合同并被委派到该 15 家企业任职或工作的员工有 38 人，直接与标的企业签订劳动合同的员工有 265 人（含中大地产委派并与标的企业签订劳动合同的人员），退休后被标的企业宁波汽车城返聘的员工有 3 人，与标的企业签订劳务合同的员工有 1 人。

截至 2016 年 9 月 10 日，由物产实业、物产民爆投资的物产良渚的各种用工形式的员工总数为 17 人，其中，与物产良渚签订劳动合同的员工有 12 人，与其股东签订劳动合同并委派到物产良渚任职或工作的员工有 0 人，与中大地产公司签订劳动合同并委派到物产良渚任职或工作的员工有 5 人，聘用的内部退养员工有 0 人。

（2）具体处理方式

①对与标的企业及富阳中大酒店签订劳动合同的员工，依下述方式予以安置：

对与标的企业及富阳中大酒店签订劳动合同的员工，因标的企业股权转让不影响其所签订的劳动合同的效力及履行，因此，由标的企业继续履行与该等员工签订的劳动合同，工资薪酬、保险福利等待遇原则上均应保持不变，上市公司考察后确需变化的应符合已签订的劳动合同及劳动合同法的规定。

②对与中大地产签订劳动合同并被委派到标的企业及富阳中大酒店工作或任职的员工，如果员工愿意另谋职业，或者愿意继续在标的企业工作或任职且被标的企业聘用的，则中大地产或物产实业与该等员工按终止或解除劳动合同的方

式进行安置；如果员工满足相关条件，并且选择内部退养的，则按规定办理内部退养手续；如果其选择由中大地产或物产实业另行安排工作的，则由中大地产或物产实业统筹安排其竞聘工作岗位，劳动合同继续履行。

③对由标的企业及富阳中大酒店聘用的退休人员、劳务人员，由标的企业按所签订的合同执行。

④就在本次交易中与标的企业及富阳中大酒店维持、保留劳动合同关系的员工，上市公司于转让标的完成股权交割后的二年内或标的企业既有项目开发完毕前（以该两个期限中较晚届满的期限为准）不得无正当理由解除、终止标的企业及富阳中大酒店与该等员工的劳动合同关系。

⑤对于非因本人原因从中大地产、物产实业及其下属公司（含标的企业）被安排到标的企业工作的员工，原公司未支付经济补偿，本次交易后，标的企业与该等员工依法终止或解除劳动合同时，标的企业应把员工在原公司的工作年限合并计算为标的企业的工作年限，并依法支付经济补偿。

⑥自标的企业完成股权交割之日起，上市公司有义务促成标的企业按照上述约定遵守、落实员工安置相关事宜，否则即视为上市公司违约，上市公司须承担相应的违约责任。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响。

第十节 财务会计信息

一、交易标的财务会计资料

(一) 中大圣马财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	119,419.48	167,438.31	243,391.16
非流动资产合计	143,431.41	142,563.03	107.76
资产总计	262,850.89	310,001.34	243,498.92
流动负债合计	224,275.85	172,003.62	198,355.11
非流动负债合计	83,824.37	166,736.96	67,200.00
负债合计	308,100.22	338,740.58	265,555.11
所有者权益合计	-45,249.33	-28,739.24	-22,056.18

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	48,893.70	20,719.37	155.30
营业成本	42,500.59	17,425.37	-
营业利润	-16,149.73	-7,287.07	-23,797.42
利润总额	-16,216.12	-7,532.54	-23,817.42
净利润	-16,845.52	-7,532.54	-24,361.92

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	23,647.04	-4,180.51	-31,509.21
投资活动产生的现金流量净额	-	-13,097.51	-11.14
筹资活动产生的现金流量净额	-22,566.56	15,444.74	28,969.71
现金及现金等价物净增加额	1,080.48	-1,833.28	-2,550.64

(二) 中大正能量财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产合计	152,551.37	143,019.19	136,337.36
非流动资产合计	128.83	144.93	199.83
资产总计	152,680.20	143,164.12	136,537.18
流动负债合计	138,612.47	70,070.99	123,503.46
非流动负债合计	-	69,950.00	10,000.00
负债合计	138,612.47	140,020.99	133,503.46
所有者权益合计	14,067.72	3,143.13	3,033.72

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	19,327.32	18,341.36	-
营业成本	18,477.13	19,638.38	-
营业利润	10,915.66	-19,873.01	-1,439.45
利润总额	10,899.29	-19,890.59	-1,439.90
净利润	10,924.59	-19,890.59	-1,439.90

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	50,017.93	1,448.80	-3,543.76
投资活动产生的现金流量净额		-3.12	-72.32
筹资活动产生的现金流量净额	-45,877.32	-1,418.03	4,331.78
现金及现金等价物净增加额	4,140.61	27.65	715.71

(三) 武汉巡司河财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产合计	30,506.14	104,466.43	131,398.90
非流动资产合计	189.77	99.20	109.98
资产总计	30,695.91	104,565.63	131,508.88
流动负债合计	19,005.54	87,884.10	106,467.68
非流动负债合计	-	-	15,000.00

负债合计	19,005.54	87,884.10	121,467.68
所有者权益合计	11,690.37	16,681.53	10,041.20

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	84,798.81	78,772.98	10,043.96
营业成本	63,982.25	64,271.23	9,657.43
营业利润	13,250.57	8,402.00	-2,418.24
利润总额	13,228.01	8,335.95	-2,426.97
净利润	11,008.85	6,640.33	-2,606.65

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	13,940.68	33,687.49	17,792.11
投资活动产生的现金流量净额	-5,155.46	-1.44	40,326.03
筹资活动产生的现金流量净额	-16,000.00	-37,789.17	-62,596.70
现金及现金等价物净增加额	-7,214.78	-4,103.12	-4,478.56

（四）武汉十里财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	198,214.30	229,440.89	211,763.28
非流动资产合计	199.94	280.31	172.79
资产总计	198,414.24	229,721.20	211,936.07
流动负债合计	180,762.67	150,383.04	136,080.36
非流动负债合计	20,000.00	80,000.00	75,000.00
负债合计	200,762.67	230,383.04	211,080.36
所有者权益合计	-2,348.43	-661.82	855.73

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	30,050.28	93,403.22	22.50
营业成本	22,159.13	80,110.12	14.00

营业利润	2,447.16	-637.80	-2,251.49
利润总额	2,445.46	-301.10	-2,251.50
净利润	-86.60	-1,517.55	-2,411.49

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	49,337.48	45,588.86	23,907.48
投资活动产生的现金流量净额	33,692.10	-33,802.72	-21.79
筹资活动产生的现金流量净额	-84,351.81	-4,225.32	-12,939.08
现金及现金等价物净增加额	-1,322.24	7,560.82	10,946.60

(五) 思源科技财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	36,041.86	32,878.41	40,684.22
非流动资产合计	279.60	90.21	20,115.63
资产总计	36,321.46	32,968.61	60,799.85
流动负债合计	34,317.36	25,210.49	48,495.30
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	34,317.36	25,210.49	48,495.30
所有者权益合计	2,00.10	7,758.12	12,304.55

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	4,475.68	27,422.74	68,580.40
营业成本	697.82	13,904.61	30,154.34
营业利润	361.12	7,369.43	17,171.55
利润总额	483.63	7,369.27	15,930.61
净利润	228.48	5,453.57	14,593.78

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	525.33	-	-

投资活动产生的现金流量净额	-	8,826.84	4,950.94
筹资活动产生的现金流量净额	-	38,037.82	58,624.20
现金及现金等价物净增加额	525.33	46,864.66	63,575.15

（六）成都浙中大财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	299,086.91	230,281.32	183,947.23
非流动资产合计	234.79	243.12	100.65
资产总计	299,321.70	230,524.44	184,047.88
流动负债合计	180,942.74	9,158.69	176,651.67
非流动负债合计	85,000.00	185,000.00	-
负债合计	265,942.74	194,158.69	176,651.67
所有者权益合计	33,378.96	36,365.75	7,396.21

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
营业利润	-2,207.79	-1,030.93	-385.69
利润总额	-2,205.79	-1,030.93	-385.69
净利润	-2,986.78	-1,030.46	-385.63

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	39,603.55	-26,784.71	-13,265.95
投资活动产生的现金流量净额	-36.91	-171.59	-0.54
筹资活动产生的现金流量净额	-4,511.53	27,309.50	15,153.45
现金及现金等价物净增加额	35,055.10	353.20	1,886.97

（七）中大南昌财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产合计	108,654.81	161,057.20	128,039.44
非流动资产合计	134.15	90.35	67.10
资产总计	108,788.97	161,147.55	128,106.54
流动负债合计	62,176.33	158,980.04	80,780.86
非流动负债合计	36,000.00	-	45,000.00
负债合计	98,176.33	158,980.04	125,780.86
所有者权益合计	10,612.64	2,167.51	2,325.68

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	76,997.76	25,815.05	-
营业成本	46,701.38	16,107.75	-
营业利润	23,176.40	5,521.03	-1,724.34
利润总额	23,149.80	5,502.52	-1,699.59
净利润	20,445.13	-158.16	-2,397.66

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	18,796.73	35,481.11	4,485.35
投资活动产生的现金流量净额	-4.14	-6,367.82	-64.61
筹资活动产生的现金流量净额	-31,166.71	-26,741.41	8,794.18
现金及现金等价物净增加额	-12,374.12	2,371.89	13,214.92

(八) 宁波汽车城财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产合计	25,811.01	25,868.58	56,058.50
非流动资产合计	106.04	115.90	20,029.68
资产总计	25,917.05	25,984.49	76,088.18
流动负债合计	39,337.47	37,474.43	85,777.47

非流动负债合计	-	-	-
负债合计	39,337.47	37,474.43	85,777.47
所有者权益合计	-13,420.42	-11,489.94	-9,689.28

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年	2014年
营业收入	123.65	136.13	152.50
营业成本	-	10.12	-
营业利润	-1,941.89	-1,800.49	-1,005.09
利润总额	-1,930.48	-1,800.66	-990.82
净利润	-1,930.48	-1,800.66	-990.82

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	-170.42	-266.32	-330.55
投资活动产生的现金流量净额	4.68	53,259.08	5,266.13
筹资活动产生的现金流量净额	108.08	-52,988.92	-4,943.00
现金及现金等价物净增加额	-57.65	3.83	-7.42

（九）富阳中大财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	325,791.10	338,995.79	338,144.04
非流动资产合计	17,358.51	27,549.65	9,077.25
资产总计	343,149.61	366,545.45	347,221.29
流动负债合计	250,341.11	179,238.46	178,620.40
非流动负债合计	134,865.00	181,950.00	165,000.00
负债合计	385,206.11	361,188.46	343,620.40
所有者权益合计	-42,056.50	5,356.98	3,600.88

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	390.54	27,357.89	5,337.83
营业成本	778.75	18,662.56	3,660.87
营业利润	-47,373.27	1,918.55	-2,396.27
利润总额	-47,389.64	1,902.24	-2,465.71
净利润	-47,413.49	1,756.10	-2,641.33

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-6,754.79	9,586.68	-14,578.13
投资活动产生的现金流量净额	-4.50	-553.31	-206.11
筹资活动产生的现金流量净额	6,534.94	-8,371.42	13,663.40
现金及现金等价物净增加额	-224.36	661.95	-1,120.84

(十) 中大上虞财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产合计	102,090.99	98,075.65	71,954.39
非流动资产合计	182.46	241.00	207.50
资产总计	102,273.45	98,316.65	72,161.89
流动负债合计	48,110.84	61,165.98	48,210.69
非流动负债合计	49,357.84	15,000.00	20,000.00
负债合计	97,468.68	76,165.98	68,210.69
所有者权益合计	4,804.77	22,150.67	3,951.20

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
营业利润	-16,349.81	-2,132.40	-1,018.50
利润总额	-16,349.81	-2,131.36	-1,018.71
净利润	-17,054.36	-1,604.79	-840.73

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-6,666.52	-9,936.07	-6,178.42
投资活动产生的现金流量净额	-1.97	-106.37	-70.72
筹资活动产生的现金流量净额	5,628.69	9,355.43	8,366.54
现金及现金等价物净增加额	-1,039.80	-687.01	2,117.39

（十一）中地投资财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产合计	16.34	16.54	16.72
非流动资产合计	9,503.65	9,505.80	9,508.67
资产总计	9,519.99	9,522.34	9,525.39
流动负债合计	13,260.04	13,260.04	13,259.15
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	13,260.04	13,260.04	13,259.15
所有者权益合计	-3,740.05	-3,737.70	-3,733.76

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	-	-	--
营业成本	-	-	-
营业利润	-2.35	-3.93	-4.17
利润总额	-2.35	-3.94	-4.17
净利润	-2.35	-3.94	-4.17

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-0.21	-0.18	2.06
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-

现金及现金等价物净增加额	-0.21	-0.18	2.06

（十二）南昌圣马财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	6,286.18	11,872.06	16,374.76
非流动资产合计	57.74	38.32	47.23
资产总计	6,343.92	11,910.38	16,421.99
流动负债合计	3,430.12	4,623.90	12,233.87
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	3,430.12	4,623.90	12,233.87
所有者权益合计	2,913.80	7,286.48	4,188.11

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	4,461.07	7,134.74	30,597.82
营业成本	2,818.91	3,183.29	23,144.50
营业利润	582.17	3,238.40	4,989.88
利润总额	577.85	3,222.70	4,892.57
净利润	-372.68	3,098.37	4,584.30

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	1,922.00	399.91	5,096.21
投资活动产生的现金流量净额	1,627.74	-861.88	1,326.00
筹资活动产生的现金流量净额	-4,000.00	-	-14,756.25
现金及现金等价物净增加额	-450.26	-461.97	-8,334.04

（十三）南昌中大财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日

流动资产合计	5,274.29	4,097.12	5,770.52
非流动资产合计	952.75	2,265.62	4,667.98
资产总计	6,227.04	6,362.74	10,438.50
流动负债合计	2,155.57	2,251.25	6,997.10
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	2,155.57	2,251.25	6,997.10
所有者权益合计	4,071.47	4,111.50	3,441.40

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
营业收入	172.67	462.60	1,302.34
营业成本	55.35	203.16	561.07
营业利润	-41.87	796.48	2,287.89
利润总额	-39.88	795.47	2,285.02
净利润	-40.02	670.10	2,286.29

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	29.27	-4,029.99	2,557.51
投资活动产生的现金流量净额	1,759.78	3,326.00	4,550.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-90.00	-7,500.00
现金及现金等价物净增加额	1,789.05	-793.99	-392.49

(十四) 银泰城购物中心财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	6,653.68	5,065.82	3,748.11
非流动资产合计	358.50	292.66	463.59
资产总计	7,012.19	5,358.48	4,211.70
流动负债合计	4,479.54	4,363.87	4,555.85
非流动负债合计			
负债合计	4,479.54	4,363.87	4,555.85

所有者权益合计	2,532.65	994.61	-344.14

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	6,769.75	8,162.38	243.91
营业成本	2,726.48	3,026.66	-
营业利润	1,994.76	1,673.17	-1,623.44
利润总额	2,077.39	1,704.65	-1,621.64
净利润	1,538.04	1,338.75	-1,344.14

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,450.83	594.71	2,734.09
投资活动产生的现金流量净额	-2,616.66	1,982.76	-2,044.43
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,165.84	2,577.47	689.66

(十五) 物产良渚财务报表

1、简明资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产合计	48,163.86	63,134.09	89,185.96
非流动资产合计	43.87	39.92	55.18
资产总计	48,207.73	63,174.02	89,241.14
流动负债合计	46,157.32	65,455.79	74,081.69
非流动负债合计	-	-	15,000.00
负债合计	46,157.32	65,455.79	89,081.69
所有者权益合计	2,050.43	-2,281.77	159.46

2、简明利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	18,043.37	29,711.13	46,322.47
营业成本	9,152.19	24,451.06	36,296.99
营业利润	5,178.52	-2,389.12	1,984.39

利润总额	5,067.13	-2,441.22	1,937.33
净利润	4,332.20	-2,441.22	-171.42

3、简明现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,085.28	17,336.23	4,416.54
投资活动产生的现金流量净额	-	-1.95	-4.42
筹资活动产生的现金流量净额	-5,781.22	-17,735.95	-710.22
现金及现金等价物净增加额	3,304.06	-401.66	3,701.90

二、标的公司模拟合并财务报表

根据立信中联出具的立信中联审字（2017）D-0012 号审计报告，本次交易标的最近一年一期的模拟财务报表情况如下：

（一）模拟合并资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	91,760.73	74,926.14
应收账款	475.75	547.10
预付款项	1,043.60	902.61
应收利息	-	-
其他应收款	6,200.64	7,660.32
存货	1,310,707.43	1,460,917.08
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	25,894.75	20,285.74
流动资产合计	1,436,082.90	1,565,238.99
非流动资产：		
可供出售金融资产	100.00	100.00
长期应收款	-	-
长期股权投资	1,241.00	487.36
投资性房地产	143,358.20	142,470.40
固定资产	9,303.72	19,459.30

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
在建工程	1,325.11	1,321.58
无形资产	7,600.66	7,772.21
长期待摊费用	166.91	233.26
递延所得税资产	581.87	231.79
其他非流动资产	9,492.89	9,492.89
非流动资产合计	173,170.36	181,568.78
资产总计	1,609,253.26	1,746,807.77
流动负债：		
短期借款	-	27,000.00
应付账款	71,452.16	150,974.99
预收款项	404,031.88	292,779.57
应付职工薪酬	58.37	1,459.76
应交税费	16,209.54	14,577.79
应付利息	1,940.13	2,696.80
其他应付款	221,725.67	148,665.56
一年内到期的非流动负债	509,053.80	357,200.00
流动负债合计	1,224,471.55	995,354.48
非流动负债：		
长期借款	408,022.84	698,353.80
递延所得税负债	1,024.37	283.16
非流动负债合计	409,047.21	698,636.96
负债合计	1,633,518.75	1,693,991.44
股东权益：		
归属于母公司所有者权益合计	-4,950.58	60,723.68
少数股东权益	-19,314.92	-7,907.35
股东权益合计	-24,265.49	52,816.33
负债及股东权益总计	1,609,253.26	1,746,807.77

注：在编制模拟合并报表时，合并范围内对中大地产的其他应收款将与另一家公司对中大地产的其他应付款进行抵消，故此，在个别报表层面，项目公司对中大地产的其他应收款将有可能大于合并报表层面的其他应收款。

（二）模拟合并利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度
一、营业总收入	287,734.85	329,277.22
其中：营业收入	287,734.85	329,277.22
二、营业总成本	313,406.61	341,020.50
其中：营业成本	207,323.52	257,967.65
营业税金及附加	22,378.73	30,561.71
销售费用	11,079.29	12,259.63
管理费用	5,646.28	8,491.54
财务费用	16,413.94	13,053.85
资产减值损失	50,564.85	18,686.13
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,158.90	-
投资收益（损失以“-”号填列）	753.64	77.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-28,203.03	-11,761.36
加：营业外收入	196.36	505.23
其中：非流动资产处置利得	2.13	0.45
减：营业外支出	322.37	600.56
其中：非流动资产处置损失	3.62	0.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-28,203.03	-11,761.36
减：所得税费用	10,814.22	10,881.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-39,017.25	-22,642.76
归属于母公司股东的净利润	-35,101.97	-20,588.93
少数股东损益	-3,915.28	-2,053.83
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	-39,017.25	-22,642.76
归属于母公司股东的综合收益总额	-35,101.97	-20,588.93
归属于少数股东的综合收益总额	-3,915.28	-2,053.83

三、本次交易模拟实施后上市公司备考财务会计资料

假定本次交易完成后的股权架构在 2015 年 1 月 1 日已经存在，且在 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日持续经营，根据上市公司、拟购买资产相关期间的会计报表，按企业会计准则的要求编制了本次交易模拟实施后的最近一年一期备考财务报告。立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对公司备考财务报告进

行审阅并出具了《备考审阅报告》（立信中联审字（2017）D-0001 号）。

本次交易模拟实施后上市公司最近一年一期备考合并财务报表数据如下：

（一）备考合并资产负债表

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度
流动资产：		
货币资金	2,150,891.33	1,454,423.82
应收账款	30,362.56	57,787.52
预付款项	996,036.21	860,290.76
其他应收款	351,771.25	223,164.85
存货	8,786,381.29	5,871,015.84
其他流动资产	208,516.31	110,204.78
流动资产合计	12,523,958.95	8,576,887.56
非流动资产：		
可供出售金融资产	3,092.09	92.09
长期股权投资	20,508.85	17,517.34
投资性房地产	270,207.11	267,049.56
固定资产	77,852.31	41,045.59
在建工程	1,388.06	1,384.52
无形资产	9,661.12	9,713.73
商誉	6,722.31	364.23
长期待摊费用	330.84	322.91
递延所得税资产	1,650.46	1,118.44
其他非流动资产	49,696.35	66,696.35
非流动资产合计	441,109.49	405,304.76
资产总计	12,965,068.44	8,982,192.33
流动负债：		
短期借款		
应付票据	-	38,164.08
应付账款	635,752.54	690,999.10
预收款项	2,553,058.81	1,268,238.88
应付职工薪酬	4,831.12	8,218.60

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度
应交税费	180,389.31	183,893.58
应付利息	58,204.44	45,447.90
应付股利	1,374.35	1,309.83
其他应付款	919,951.20	534,563.84
一年内到期的非流动负债	896,792.22	781,735.00
其他流动负债	2,193.00	-
流动负债合计	6,699,794.20	5,271,352.61
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,523,809.56	668,079.00
预计负债	11,170.42	-
递延所得税负债	15,311.21	14,219.11
非流动负债合计	4,575,024.37	2,320,611.81
负债合计	11,274,818.56	7,591,964.42
股东权益：		
股本		
资本公积	362,715.50	359,974.57
其他综合收益	45,354.55	44,279.94
盈余公积	8,583.49	8,583.49
未分配利润	358,530.03	378,188.36

（二）备考合并利润表

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度
一、营业总收入	1,033,642.20	2,567,274.14
其中：营业收入	1,033,642.20	2,567,274.14
二、营业总成本	978,710.92	2,332,177.49
其中：营业成本	739,772.84	1,920,125.83
营业税金及附加	69,895.39	241,316.74
销售费用	41,732.71	57,940.22
管理费用	49,264.43	63,938.34
财务费用	24,167.18	15,377.12

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度
资产减值损失	53,878.37	33,479.23
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,158.90	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-515.81	1,612.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-515.81	1,612.27
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	51,256.57	236,708.92
加：营业外收入	3,311.86	2,103.42
其中：非流动资产处置利得	14.85	72.88
减：营业外支出	2,477.26	1,053.85
其中：非流动资产处置损失	191.55	32.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,091.17	237,758.49
减：所得税费用	40,627.04	73,779.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,464.13	163,978.66
归属于母公司股东的净利润	1,797.09	130,108.92
少数股东损益	9,667.04	33,869.75
六、其他综合收益的税后净额	1,074.61	44,279.94
七、综合收益总额	12,538.75	208,258.61
归属于母公司股东的综合收益总额	2,871.70	174,388.86
归属于少数股东的综合收益总额	9,667.04	33,869.75
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0044	0.4012
（二）稀释每股收益	0.0044	0.3979

第十一节 同业竞争和关联交易

一、本次交易对上市公司同业竞争的影响

（一）本次交易前后上市公司同业竞争情况

本次交易前，上市公司主要从事房地产开发、商业运营业务。上市公司的控股股东为阳光集团，实际控制人为吴洁女士。截至本报告书出具之日，上市公司控股股东及其控制的其他企业没有从事房地产开发业务，上市公司实际控制人吴洁女士除直接持有阳光城 0.03% 的股权及阳光集团 45.46% 的股权外，对外投资的其他企业并未从事房地产开发业务，其与上市公司亦不存在同业竞争。

本次交易为现金购买，标的公司主营业务为房地产开发业务，标的公司的原控股股东为物产中大全资子公司中大地产、物产实业及控股子公司物产民爆，实际控制人为浙江省国资委。本次交易完成后，不会导致中大地产、物产实业及物产民爆成为上市公司的重要股东，也不会导致控股股东和实际控制人的变更；同时，本次交易不会新增上市公司的业务类型或者扩大上市公司的经营范围，因而，本次交易完成后，不会导致控股股东及其关联企业与上市公司之间新增同业竞争。

（二）避免同业竞争的措施

为保持上市公司独立性、保障全体股东，尤其是中小股东的利益，公司控股股东阳光集团及实际控制人吴洁女士已出具避免同业竞争的承诺函：

“1、本公司/本人及控制的其他企业将不会直接或间接经营任何与阳光城经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的业务，不会投资任何与阳光城经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。

2、如本公司/本人及控制的其他企业未来有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能与阳光城所经营的房地产业务有关的业务，本公司/本人将通知阳光城上述商业机会，在通知中所指定的合理期间内，若阳光城作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则本公司/本人及控制的其他企业将放弃该商业机会，如果阳光城不予答复或者给予否定的答复，则被视为放弃该商业机会。

3、如上述承诺被证明是不真实的或未被遵守，本公司/本人因此而取得的相关收益将全部归阳光城所有，本公司/本人将向阳光城赔偿一切直接和间接损失。”

（三）中介机构意见

经核查，独立财务顾问认为，上市公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争，亦不会因本次交易导致新增同业竞争的情况。

经核查，法律顾问认为，上市公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争，亦不会因本次交易导致新增同业竞争的情况。

二、本次交易对上市公司关联交易的影响

（一）标的公司存在的关联交易情况

1、中大圣马

根据立信中联出具的立信中联审字（2016）D-0631 号审计报告，中大圣马近两年一期的关联交易情况如下：

（1）母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	对中大圣马的持股比例	对中大圣马的表决权比例
中大地产	浙江杭州	房地产	80,000	50.00%	50.00%

（2）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与中大圣马关系
物产中大	母公司之母公司
杭州中大物业服务有限公司	同一母公司
浙江省林科院园林绿化工程有限公司	受同一控制
浙江省元通机电工贸有限公司	受同一控制
杭州中大银泰城购物中心有限公司	母公司之联营公司
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	本公司股东

（3）关联方交易

①向关联方支付或收取资金占用费情况

向关联方支付资金占用费情况：

单位：万元

交易对方	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	6,371.76	4,276.64	5,323.03
中大地产	5,413.91	9,252.64	7,845.97
合 计	11,785.67	13,529.28	13,169.01

向关联方收取资金占用费情况：

单位：万元

交易对方	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
中大地产	-	-	64.10
合 计	-	-	64.10

②销售商品或提供服务

单位：万元

交易对方	项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
杭州中大物业服务有限公司	销售货物	-	373.24	-
银泰城购物中心	租赁收入	2,125.09	2,201.60	-
银泰城购物中心	装修管理费	-	-	155.30
合 计		2,125.09	2,574.84	155.30

③采购货物或接受服务

单位：万元

关联方	项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
杭州中大物业服务有限公司	物业费	869.37	187.58	187.55
杭州中大物业服务有限公司	水电费	103.38	14.01	-
杭州中大物业服务有限公司	保安费	-	-	26.30
物产中大	停车费	0.84	1.68	1.56
物产中大	网络服务费	0.16	0.60	0.60
浙江省中大惠普物业有限公司	绿化费及物业费	0.87	239.00	-
浙江省林科院园林绿化工程有限公司	工程款	-	100.00	300.00

浙江省元通机电工贸有限公司	货款	-	-	400.22
银泰城购物中心	租金	30.00	-	-
合 计		1,004.62	306.25	916.24

(4) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016年9月 30日	2015年12 月31日	2014年12 月31日
应付 利息	中大地产	258.97	188.68	137.50
	杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	56.79	129.78	80.62
小 计		315.76	318.46	218.12
应付 账款	浙江省林科院园林绿化工程有限公司	12.57	60.57	300.00
	浙江省元通机电工贸有限公司	-	-	245.80
小 计		12.57	60.57	545.80
预收 款项	浙江中大爱晚投资管理有限公司	15,000.00	-	-
	杭州中大物业服务有限公司	-	-	187.20
小 计		15,000.00	-	187.20
其他 应付 款	中大地产	54,071.70	34,631.81	45,310.00
	杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	-	-	23,968.80
	浙江中大新佳贸易有限公司	-	160.00	-
	杭州中大银泰城购物中心有限公司	495.00	500.00	-
小 计		54,566.70	35,291.81	69,278.80

(5) 关联方为中大圣马提供委托借款的期末余额

单位：万元

项目名称	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	71,453.80	78,653.80	26,385.00
中大地产	118,000.00	95,000.00	45,000.00
合 计	189,453.80	173,653.80	71,385.00

2、中大正能量

根据立信中联出具的立信中联审字（2016）D-0632 号审计报告，中大正能量近两年一期的关联交易情况如下：

(1) 母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对中大正能量的 持股比例	对中大正能量的 表决权比例
中大地产	浙江杭州	房地产	80,000	98.20%	98.20%

(2) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与中大正能量关系
杭州中大物业管理有限公司	同一母公司
无锡中大房地产有限公司	同一母公司
上海中大亮桥房地产有限公司	同一母公司
浙江物产元通汽车集团有限公司	同受控制
浙江中大普惠物业管理有限公司	同受控制
浙江元通汽车有限公司	同受控制
浙江省林科院园林绿化工程有限公司	同受控制

(3) 关联方交易

①向关联方支付或收取资金占用费情况

向关联方支付资金占用费情况：

单位：万元

交易对方	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
中大地产	904.13	1,811.11	307.88
合 计	904.13	1,811.11	307.88

中大正能量计提关联方委托贷款利息的情况：

单位：万元

交易对方	2016年9月30 日	2015年12月31 日	2014年12月31 日
中大地产	2,737.72	5,153.34	3,993.69
浙江物产元通汽车集团有限公司	-	406.67	1,550.37
浙江元通汽车有限公司	414.17	617.50	-
上海中大亮桥房地产有限公司	-	210.00	213.89
合 计	3,151.88	6,387.51	5,757.95

②采购货物或接受服务

单位：万元

关联方	关联交易	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
无锡中大房地产有限公司	固定资产采购	-	-	32.00
杭州中大物业管理有限公司	接受物业管理服务	68.88	58.79	99.09
浙江中大普惠物业管理有限公司	接受物业管理服务	-	0.36	0.39
浙江省林科院园林绿化工程有限公司	货物采购	315.82	885.21	-

(4) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付账款	杭州中大物业管理有限公司	-	-	18.36
小 计		-	-	18.36
应付利息	中大地产	99.92	119.07	647.22
	浙江物产元通汽车集团有限公司	-	27.5	62.92
	上海中大亮桥房地产有限公司	-	-	30.56
小 计		99.92	146.57	740.69
其他应付款	中大地产	5,210.08	37,070.02	59,556.88
	浙江省林科院园林绿化工程有限公司	-	136.98	-
小 计		5,210.08	37,207.00	59,556.88
合 计		5,310.00	37,353.57	60,315.94

(5) 关联方提供委托贷款的期末余额

单位：万元

关联方	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
中大地产	59,950.00	59,950.00	35,000.00
浙江物产元通汽车集团有限公司	-	-	15,000.00
浙江元通汽车有限公司	-	10,000.00	-
上海中大亮桥房地产有限公司	-	-	10,000.00
合 计	59,950.00	69,950.00	60,000.00

3、武汉巡司河

根据立信中联出具的立信中联审字（2016）D-0639 号审计报告，武汉巡司河近两年一期的关联交易情况如下：

（1）母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 （万元）	对武汉巡司河 的持股比例	对武汉巡司河的 表决权比例
中大地产	浙江杭州	房地产	80,000	85%	85%

（2）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与武汉巡司河关系
物产中大	母公司之控股股东
宁波汽车城	受同一母公司控制
湖北金杭钢材有限公司	同受控制的关联方之参股公司

（3）关联方交易

①向关联方采购货物

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
湖北金杭钢材有限公司	-	20.49	4,177.58
合 计	-	20.49	4,177.58

②向关联方支付或收取资金占用费情况

向关联方支付资金占用费情况：

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产	-	668.00	281.11
浙江物产中大元通集团股份有限公司	-	-	281.11
宁波汽车城	-	-	959.64
合 计	-	668.00	1,521.86

向关联方收取资金占用费情况：

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产	-	615.19	1,108.28

③关联方提供委托贷款情况

单位：万元

关联方	委托贷款金额	借款日	到期日	利率
浙江物产中大元通集团股份有限公司	10,000.00	2013.01.25	2014.04.03	11%
中大地产	10,000.00	2013.01.25	2014.04.03	11%
宁波汽车城	20,000.00	2013.07.24	2014.06.17	11%
中大地产	15,000.00	2015.05.27	2015.12.29	8.20%
合 计	55,000.00			

④向关联方取得资金借贷情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金
中大地产	-	-	16,253.60	24,353.60	8,100.00	-

(4) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应付款	中大地产	5,154.09	-	-
	中大地产	-	-	8,100.00
小 计		5,154.09	-	8,100.00

4、武汉十里

根据立信中联出具的立信中联审字（2016）D-0640 号审计报告，武汉十里近两年一期的关联交易情况如下：

(1) 母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	对武汉十里的持股比例	对武汉十里的表决权比例
中大地产	浙江杭州	房地产	80,000	85%	85%

(2) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与武汉十里关系
物产中大	母公司之控股股东
中大十里	母公司
武汉巡司河	受同一母公司控制
宁波汽车城	受同一母公司控制
浙江物产元通汽车集团有限公司	同受控制
浙江元通汽车有限公司	同受控制
浙江中大元通实业有限公司	同受控制
湖北金杭钢材有限公司	同受控制的关联方之参股公司

(3) 关联方交易

①向关联方采购货物

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
湖北金杭钢材有限公司	1,359.20	1,590.34	2,076.17
合 计	1,359.20	1,590.34	2,076.17

②向关联方支付或收取资金占用费情况

向关联方支付资金占用费情况：

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产	3,436.85	4,697.03	8,439.99
浙江物产元通汽车集团有限公司	245.00	1,825.00	2,357.64
浙江元通汽车有限公司	532.50	1,825.00	1,133.33
浙江中大元通实业有限公司	843.33	1,645.00	2,071.67
宁波汽车城	-	1,837.52	3,158.48
合 计	5,057.69	11,829.56	17,161.11

向关联方收取资金占用费情况：

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产	441.13	157.47	391.29

③关联方提供委托贷款情况

单位：万元

关联方	委托贷款金额	借款日	到期日	利率
浙江物产元通汽车集团有限公司	20,000.00	2014.02.20	2016.02.19	注1
浙江元通汽车有限公司	20,000.00	2014.04.18	2016.04.17	注1
浙江中大元通实业有限公司	10,000.00	2015.09.29	2016.09.29	注2
浙江中大元通实业有限公司	10,000.00	2015.07.10	2017.07.09	注2
中大地产	15,000.00	2014.09.02	2016.08.26	注3
中大地产	20,000.00	2014.09.29	2016.09.27	注3
中大地产	35,000.00	2015.07.13	2017.07.09	注3
中大地产	20,000.00	2016.04.15	2018.04.13	6.00%
中大地产	20,000.00	2013.05.28	2015.05.27	注4
宁波汽车城	20,000.00	2013.09.23	2015.09.17	11%
宁波汽车城	10,000.00	2013.11.12	2015.11.11	11%
浙江中大元通实业有限公司	10,000.00	2013.11.19	2015.11.18	注4
浙江中大元通实业有限公司	10,000.00	2013.03.11	2015.03.10	注4
中大地产	12,500.00	2012.08.15	2014.08.14	注5
中大地产	20,000.00	2012.12.20	2014.12.19	注5
中大地产	25,000.00	2012.01.20	2014.12.19	注5
浙江物产元通汽车集团有限公司	20,000.00	2012.02.20	2014.02.19	注4
合 计	297,500.00			

注1：原利率是10%，从2015/4/1起是9%

注2：原利率是9%，从2016/4/10为6%

注3：原利率为10%，2015年4月1日起执行利率为9%，2015年9月1日期执行6.5%，2016/1/1执行6%

注4：原利率为11%，自2014年3月21日起执行利率10%

注5：原利率为12%，自2014年3月21日起执行利率10%

④向关联方取得资金借贷情况

单位：万元

关联方	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金
中大地产	20,600.00	-	44,000.00	55,300.00	73,770.00	70,370.00

(4) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应收款	中大地产	341.33	33,700.00	-
其他应付款	中大地产	20,600.00	-	11,300.00
应付账款	湖北金杭钢材有限公司	-	536.83	-
合 计		20,941.33	34,236.83	11,300.00

5、思源科技

根据立信中联出具的立信中联审字（2016）D-0641 号审计报告，思源科技近两年一期的关联交易情况如下：

（1）母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	对思源科技的持股比例	对思源科技的表决权比例
中大地产	浙江杭州	房地产	80,000	85%	85%

（2）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与思源科技关系
富阳中大	受同一母公司控制

（3）关联交易情况

①向关联方提供委托贷款情况

2015 年度向关联方提供委托贷款情况如下：

单位：万元

关联方名称	贷款人	贷款金额	利率	2015 年度利息	贷款日	到期日/还款日
富阳中大	思源科技	20,000.00	9%	614.90	2014.08.21	2015.05.12
合 计				614.90		

2014 年度向关联方提供委托贷款情况如下：

单位：万元

关联方名称	贷款人	贷款金额	利率	2014 年度利息	贷款日	到期日/还款日
富阳中大	思源科技	20,000.00	10%	3,665.08	2014.08.21	2015.05.12
富阳中大	思源科技	20,000.00	11%、10%		2012.12.20	2014.12.08

关联方名称	贷款人	贷款金额	利率	2014 年度 利息	贷款日	到期日/ 还款日
富阳中大	思源科技	20,000.00	12%、10%		2012.07.24	2014.07.22
合 计				3,665.08		

②向关联方收取资金占用费情况

关联方名称	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产	249.07	97.48	844.47

(4) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目 名称	关联方	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账 准备	账面余额	坏账 准备	账面余额	坏账 准备
其他应 收款	中大地产	12,860.66	64.3	4,700.00	23.50	4,134.47	20.67
长期应 收款	富阳中大	-	-	-	-	20,000.00	-

6、成都浙中大

根据立信中联出具的立信中联审字（2016）D-0642 号审计报告，成都浙中大近两年一期的关联交易情况如下：

(1) 母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对成都浙中大的 持股比例	对成都浙中大的 表决权比例
中大地产	浙江杭州	房地产	80,000	98.11%	98.11%

(2) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与成都浙中大关系
杭州中大物业管理有限公司	同一母公司
浙江丹特卫顿热泵有限公司	同受控制
浙江物产元通汽车集团有限公司	同受控制

(3) 关联方交易

①采购货物、接受劳务

单位：万元

交易对方	关联交易内容	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
浙江丹特卫顿热泵有限公司	采购货物	1,128.36	1,808.46	1,008.12
杭州中大物业管理有限公司	接受劳务	127.17	33.35	-
合 计		1,255.53	1,841.81	1,008.12

②向关联方支付资金占用费情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产	343.34	4,524.13	-

③向关联方支付资金占用费情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产	-	-	235.36

④向关联方支付委托借款利息情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产	5,251.67	5,534.37	10,329.67
浙江物产元通汽车集团有限公司	-	1,106.25	6,215.00
合 计	5,251.67	6,640.62	16,544.67

⑤关联方为成都浙中大提供委托借款情况

单位：万元

关联方	委托借款金额	借款日	到期日	利率
浙江物产元通汽车集团有限公司	60,000.00	2013.03.11	2015.03.10	9%、10%、11%
中大地产	30,000.00	2013.05.15	2015.05.14	9%、10%、11%
中大地产	50,000.00	2013.05.20	2015.05.19	9%、10%、11%
中大地产	20,000.00	2013.05.24	2015.05.23	9%、10%、11%
中大地产	35,000.00	2015.09.15	2017.09.14	6%、6.5%
中大地产	65,000.00	2015.09.16	2017.09.15	6%、6.5%
中大地产	15,000.00	2015.10.21	2017.10.20	6%、6.5%

⑥关联方资金借贷情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金
中大地产	8,043.34	4,000.00	215,724.13	228,570.00	15,312.53	-

⑦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
中大地产	成都浙中大	50,000.00	2015.04.13	2018.03.25	否
中大地产	成都浙中大	20,000.00	2015.05.26	2018.03.25	否
合 计		70,000.00			

(4) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预付款项	浙江丹特卫顿热泵有限公司	-	89.16	-
应付账款	浙江丹特卫顿热泵有限公司	38.22	-	-
其他应付款	中大地产	6,511.11	2,466.66	15,312.53
	浙江丹特卫顿热泵有限公司	500.00	500.00	-
应付利息	中大地产	-	325.00	736.11
	浙江物产元通汽车集团有限公司	-	-	183.33
一年内到期的非流动负债	中大地产	100,000.00	-	100,000.00
	浙江物产元通汽车集团有限公司	-	-	60,000.00
长期借款	中大地产	15,000.00	115,000.00	

7、中大南昌

根据立信中联出具的立信中联审字（2016）D-0635 号审计报告，中大南昌近两年一期的关联交易情况如下：

(1) 母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对中大南昌的 持股比例	对中大南昌的 表决权比例
中大地产	浙江杭州	房地产	80,000	70.00%	70.00%

(2) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与中大南昌关系
浙江物产元通汽车集团有限公司	同受控制
杭州中大物业管理有限公司	同一母公司
南昌中大	同受控制
南昌圣马	同受控制

(3) 关联方交易

①关联方提供销售服务费情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
杭州中大物业管理有限公司	244.14	162.77	68.34

②向关联方计提资金占用费情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产（委托贷款）	1,328.67	2,968.63	4,562.00
浙江物产元通汽车集团有限公司 （委托贷款）	-	1,057.04	2,071.67
中大地产（资金占用费）	316.91	-	337.00
合 计	1,645.58	4,025.67	6,970.67

③向关联方收取资金占用费情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产	-	137.02	-

④关联方提供委托贷款情况

委托贷款发生情况：

单位：万元

关联方	委托贷款金额	借款日	到期日	利率
浙江物产元通汽车集团有限公司（注）	20,000.00	2013.07.29	2015.07.28	10%
中大地产	2,000.00	2013.08.09	2015.08.08	12%
中大地产	15,000.00	2013.08.08	2015.08.07	12%
中大地产	5,000.00	2013.08.08	2015.08.07	12%
中大地产	5,000.00	2013.08.12	2015.08.11	12%
中大地产	27,000.00	2015.09.09	2016.09.06	12%
合 计	74,000.00			

注：原利率为 11.00%，于 2014 年 5 月 1 日起执行利率为 10.00%。

委托贷款期末余额：

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产（委托贷款）	-	27,000.00	27,000.00
浙江物产元通汽车集团有限公司（委托贷款）	-	-	20,000.00
合 计	-	27,000.00	47,000.00

⑤向关联方取得资金借贷情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金
中大地产	56,000.00	76,000.00	53,469.19	47,106.98	28,795.00	22,500.00

⑥关联方提供担保情况

单位：万元

关联方	借款银行	担保期限	贷款存续余额
中大地产	民生银行南昌沿江支行	2013.12.30-2016.09.29	-
		2016.05.17-2019.05.16	36,000.00

（4）关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应付款	中大地产	18,984.50	-	5,025.19

其他应收款	南昌中大	12.96	-	-
	南昌圣马	4.02	-	-
	中大地产	-	1,139.88	-
	杭州中大物业服务有 限公司南昌分公司	8.80	-	-
短期借款	中大地产	-	27,000.00	-
一年内到期的 非流动负债	中大地产	-	-	27,000.00
	浙江物产元通汽车集 团有限公司	-	-	20,000.00

8、宁波汽车城

根据立信中联所出具的立信中联审字（2016）D-0643 号审计报告，宁波汽车城近两年一期的关联交易情况如下：

（1）母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 （万元）	对宁波汽车城 的持股比例	对宁波汽车城的 表决权比例
中大地产	浙江杭州	房地产	80,000	100.00%	100.00%

（2）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与宁波汽车城关系
富阳中大	受同一母公司控制
武汉巡司河	受同一母公司控制
中大十里	受同一母公司控制
物产中大	母公司的母公司

（3）关联交易情况

①向关联方支付或收取资金占用费情况

向关联方支付资金占用费情况：

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产	419.25	-	-
物产中大	1,341.92	4,687.12	5,993.00
合 计	1,761.17	4,687.12	5,993.00

向关联方收取资金占用费情况：

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
富阳中大	-	1,352.46	1,146.01
武汉巡司河	-	-	959.64
中大十里	-	1,837.52	3,158.48
合 计	-	3,189.98	5,264.13

②向关联方提供委托贷款情况

单位：万元

关联方	委托贷款金额	借款日	还款日	利率
武汉巡司河	20,000.00	2013.07.24	2014.06.17	11%
中大十里	20,000.00	2013.09.23	2015.07.20	11%
中大十里	10,000.00	2013.11.12	2015.08.28	11%
富阳中大	20,000.00	2014.06.18	2015.08.24	11%
合 计	70,000.00			

③向关联方取得资金借贷情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金
物产中大	-	37,150.00	2,350.00	50,651.80	1,050.00	-
中大地产	38,600.00	-	-	-	-	-
合 计	38,600.00	37,150.00	2,350.00	50,651.80	1,050.00	-

(6) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
长期应收款	富阳中大	-	-	20,000.00
一年内到期的非流动资产	中大十里	-	-	30,000.00
小 计		-	-	50,000.00
其他应付款	中大地产	39,019.25	-	-

	物产中大	-	37,150.00	85,451.80
小 计		39,019.25	37,150.00	85,451.80

9、富阳中大

根据立信中联出具的立信中联审字（2016）D-0633 号审计报告，富阳中大近两年一期的关联交易情况如下：

（1）母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	对富阳中大的持股比例	对富阳中大的表决权比例
中大地产	浙江杭州	房地产	80,000	100.00%	100.00%

（2）子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	对富阳中大酒店的持股比例	对富阳中大酒店的表决权比例	取得方式
富阳中大酒店	浙江富阳	酒店业	5,000	100.00%	100.00%	设立

（3）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与富阳中大关系
宁波汽车城	受同一母公司控制
思源科技	受同一母公司控制
杭州中大物业服务有限公司	受同一母公司控制
嵊州中大剡溪房地产有限公司	受同一母公司控制
上海中大亮桥房地产有限公司	受同一母公司控制
浙江物产元通汽车集团有限公司	受同一实际控制人控制
浙江中大元通实业有限公司	受同一实际控制人控制
浙江中大元通融资租赁有限公司	受同一实际控制人控制

（4）关联方交易

①向关联方支付或收取资金占用费情况

计提关联方委托贷款及其他资金占用利息的情况：

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度

中大地产	12,513.78	19,243.21	11,906.05
浙江物产元通汽车集团有限公司	363.75	2,737.50	3,061.67
宁波汽车城	-	1,352.46	1,146.01
浙江中大元通实业有限公司	-	245.00	1,035.83
思源科技	-	614.90	3,665.08
嵊州中大剡溪房地产有限公司	-	-	1,337.92
上海中大亮桥房地产有限公司	-	-	969.16
杭州中大物业服务有限公司	-	-	27.56
合 计	12,877.53	24,193.07	23,149.28

②采购货物或接受服务

单位：万元

关联方	项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
杭州中大物业服务有限公司	物业费	495.86	776.40	414.25

(5) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应收款	浙江中大元通融资租赁有限公司	2.25	2.25	-
应付利息	中大地产	554.12	606.03	750.03
	浙江中大元通实业有限公司	-	-	30.56
	浙江物产元通汽车集团有限公司	-	82.50	91.67
	宁波汽车城	-	-	67.22
	思源科技	-	-	61.11
小 计		554.12	688.53	1,000.58
其他应付款	中大地产	31,500.78	2,000.00	40,816.34
	杭州中大物业服务有限公司	283.48	-	86.84
小 计		31,784.26	2,000.00	40,903.18

(6) 关联方提供委托贷款的期末余额

单位：万元

关联方	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
中大地产	271,950.00	276,950.00	169,100.00

浙江中大元通实业有限公司	-	-	10,000.00
浙江物产元通汽车集团有限公司	-	30,000.00	30,000.00
宁波汽车城	-	-	20,000.00
思源科技	-	-	20,000.00
合 计	271,950.00	306,950.00	249,100.00

10、中大上虞

根据立信中联出具的立信中联审字（2016）D-0644 号审计报告，中大上虞近两年一期的关联交易情况如下：

（1）母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 （万元）	对中大上虞的 持股比例	对中大上虞的 表决权比例
中大地产	浙江杭州	房地产	80,000	100.00%	100.00%

（2）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与中大上虞关系
物产中大集团财务有限公司	受最终控制方控制
浙江物产元通汽车集团有限公司	母公司的母公司
杭州中大物业服务有限公司	受同一母公司控制

（3）关联方交易

①向关联方支付资金占用费情况

计提资金占用费金额：

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产	2,512.56	4,239.56	2,853.20
浙江物产元通汽车集团有限公司	-	525.00	2,987.50
合 计	2,512.56	4,764.56	5,840.70

支付资金占用费金额：

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度

中大地产	1,881.14	2,527.47	2,597.22
浙江物产元通汽车集团有限公司	-	601.38	2,930.55
合 计	1,881.14	3,128.86	5,527.77

②关联方提供委托贷款情况

单位：万元

关联方	委托贷款金额	借款日	到期日	利率
浙江物产元通汽车集团有限公司	25,000.00	2013.03.27	2015.03.26	11.00%
中大地产	15,000.00	2013.05.10	2015.05.10	11.00%
中大地产	20,000.00	2014.04.13	2016.04.12	10.00%
中大地产	15,000.00	2015.07.07	2017.07.06	7.48%
物产中大集团财务有限公司	10,000.00	2016.05.23	2018.05.23	6.00%
物产中大集团财务有限公司	10,000.00	2016.05.23	2018.05.23	6.00%
物产中大集团财务有限公司	10,000.00	2016.05.24	2018.05.24	6.00%
物产中大集团财务有限公司	10,000.00	2016.05.24	2018.05.24	6.00%
合 计	115,000.00			

注：自 2014 年 3 月 21 日起，委托贷款利率调整至 10%；自 2015 年 3 月 21 日起，委托贷款利率调整至 7.48%；自 2015 年 9 月 1 日起，委托贷款利率调整至 6.5%，自 2016 年 1 月 1 日起，委托贷款利率调整至 6%。

③关联方提供资金借贷情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金	收到资金	归还资金
中大地产	32,300.00	53,700.00	52,490.00	35,000.00	18,051.00	18,050.00

④关联方提供担保情况

单位：万元

关联方	借款银行	担保期限	贷款存续余额
中大地产	浙商银行杭州分行	2016.01.15-2018.04.30	9,357.84

⑤关联方提供销售服务费情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
杭州中大物业服务有限公司	179.21	140.95	-

(4) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应付款	中大地产	4,758.78	25,543.56	6,304.04
一年内到期的非流动负债	中大地产	15,000.00	20,000.00	15,000.00
	浙江物产元通汽车集团有限公司	-	-	25,000.00
长期借款	中大地产	-	15,000.00	20,000.00
	物产中大集团财务有限公司	40,000.00	-	-

11、中地投资

根据立信中联出具的立信中联审字（2016）D-0636 号审计报告，中地投资近两年一期的关联交易情况如下：

(1) 母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	对中地投资的持股比例	对中地投资的表决权比例
中大地产	浙江杭州	房地产	80,000	85.00%	85.00%

(2) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应付款	中大地产	13,212.04	13,212.04	13,211.04

12、南昌圣马

根据立信中联出具的立信中联审字（2016）D-0637 号审计报告，南昌圣马近两年一期的关联交易情况如下：

(1) 母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	对南昌圣马的持股比例	对南昌圣马的表决权比例
中大地产	浙江杭州	房地产	80,000	60.00%	60.00%

(2) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与南昌圣马关系

南昌云锦物业管理有限公司	同受控制
南昌中大	同受控制
中大南昌	同受控制

(3) 关联方交易

①接受劳务情况

单位：万元

关联方	项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
南昌云锦物业管理有限公司	物业费	14.53	87.51	96.36

②向关联方收取资金占用费情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大地产	68.53	90.03	737.71

③向关联方提供资金借贷情况

单位：万元

关联方	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度	
	借出资金	收到资金	借出资金	收到资金	借出资金	收到资金
中大地产	3,200.00	4,827.74	3,061.88	2,200.00	14,100.00	15,426.00

(4) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应付款	中大地产	29.40	1,624.58	737.71
	中大南昌	4.02	-	-

13、南昌中大

根据立信中联会计师事务所出具的立信中联审字（2016）D-0638 号审计报告，南昌中大房产近两年一期的关联交易情况如下：

(1) 母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	对南昌中大的持股比例	对南昌中大的表决权比例

中大地产	浙江杭州	房地产	80,000	90.00%	90.00%

(2) 合营和联营企业情况

合营联营企业名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对合营联营企业的持股比例	对合营联营企业的表决权比例
南昌圣马	江西南昌	房地产	1,500	30.00%	30.00%

(3) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与南昌中大关系
中大南昌	受同一母公司控制
江西中大城市房地产有限公司	联营企业(2015年股权已转让)

(4) 关联方交易

①向关联方收取资金占用费情况

单位：万元

关联方	2016年1-9月	2015年度	2014年度
中大地产	16.67	34.65	553.64

②向关联方支付资金借贷情况

单位：万元

关联方	2016年1-9月		2015年度		2014年度	
	收到资金	出借资金	收到资金	出借资金	收到资金	出借资金
中大地产	1,559.78	1,000.00	2,100.00	1,700.00	7,500.00	4,000.00

(5) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他应收款	中大地产	11.39	552.69	917.48
	中大南昌	12.96	-	-
	江西中大城市房地产有限公司			4,700.00

14、银泰城购物中心

根据立信中联出具的立信中联审字（2016）D-0634号审计报告，银泰城购

物中心近两年一期的关联交易情况如下：

(1) 母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	经济性质或类型	法定代表人
浙江银泰投资有限公司	浙江杭州	商务服务业	有限责任公司 (台港澳法人独资)	陈晓东

(2) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与银泰城购物中心关系
中大地产	股东
中大圣马	中大地产之子公司
浙江银泰商贸有限公司	同一母公司
安徽银泰商业有限责任公司	同一母公司

(3) 关联交易情况

单位：万元

关联方	项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度
中大圣马	租金收入	30.00	-	-
中大圣马	租赁支出	2,125.09	2,201.60	-
中大圣马	装修管理费支出	-	-	155.30

(4) 关联方往来款项

单位：万元

项目	关联方	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应收款	安徽银泰商业有限责任公司	132.03	0.08	-
	中大圣马	500.00	500.00	-
其他应付款	中大圣马	5.00	-	-
合 计		637.03	500.08	-

15、物产良渚

根据立信中联出具的立信中联审字（2016）D-0645 号审计报告，物产良渚近两年一期的关联交易情况如下：

(1) 母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对物产良渚的 持股比例	对物产良渚的 表决权比例
浙江物产实业控股（集团）有限公司	浙江杭州	无金属材料、建筑材料、机电设备等。	1,800	90.00%	90.00%

(2) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与物产良渚关系
物产中大	最终控制方
浙江物产实业控股（集团）有限公司	母公司
中大地产	同受最终控制方控制
浙江元通机电工贸有限公司	同受最终控制方控制
杭州中大物业服务有限公司	同受最终控制方控制
浙江丹特卫顿热泵有限公司	同受最终控制方控制
杭州长乐森茂园林工程有限公司	同受最终控制方控制

(3) 关联方交易

①向关联方支付资金占用费情况

单位：万元

关联方	2016年1-9月	2015年度	2014年度
浙江物产实业控股（集团）有限公司	725.03	2,506.44	5,182.67
物产中大	381.75	899.32	22.88
合 计	1,106.78	3,405.75	5,205.54

②采购货物或接受服务

单位：万元

关联方	项目	2016年1-9月	2015年度	2014年度
杭州中大物业服务有限公司	物业管理	338.34	258.57	211.81
中大地产	代建管理	-	-	2,285.46
杭州长乐森茂园林工程有限公司	苗木款	100.30	195.84	101.41
合 计		438.64	454.40	2,598.68

注：公司与中大地产签订代建管理协议，约定由中大地产提供管理、技术及智力服务，公司按照项目投资总额的5%支付代建管理费。代建管理费于工程竣工后，根据结算审计结果据实调整。截止2016年9月30日，项目尚未结算，项目工程投资总额预计为67,519.12万元。根据代建管理协议和工程总额初步计算，已列入项目成本的代建管理费为3,375.96万元。公司已向中大地产支付1,817.50万元，2016年11月又向中大地产支付1,558.46万元。

(4) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
应付利息 (委托借款)	浙江物产实业控股(集团)有限公司	284.67	39.58	150.25
应付账款	浙江元通机电工贸有限公司	-	-	3.53
	杭州中大物业服务有限公司	93.24	-	49.18
	浙江丹特卫顿热泵有限公司	556.55	556.55	104.16
	杭州长乐森茂园林工程有限公司	-	22.16	-
小 计		649.79	578.71	156.86
其他应付款	杭州长乐森茂园林工程有限公司	-	-	5.00
	浙江丹特卫顿热泵有限公司	72.37	72.37	72.37
	物产中大	-	17,899.32	-
	中大地产	5.71	25,81	-
	浙江物产实业控股(集团)有限公司	28,000.00	-	-
小 计		28,078.08	17,997.50	77.37

(5) 关联方提供委托贷款的期末余额

单位：万元

关联方	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
浙江物产实业控股(集团)有限公司	-	15,000.00	46,800.00

(二) 本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方为中大地产、物产实业和物产民爆，在本次交易前上市公司与其不存在关联关系，且本次交易为现金收购，故本次交易不构成关联交易。

(三) 本次交易后关联交易的增减变化情况

本次交易为上市公司以支付现金方式购买标的资产，不涉及上市公司股权的变动，且上市公司控股股东和实际控制人不发生变化。因此，本次交易不会导致上市公司新增关联方。

根据立信中联会计师出具的《备考审阅报告》，上市公司关联交易不会因本

次交易发生变化。

本次交易完成后，上市公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间的关联交易将继续严格按照《公司章程》及有关法律法规的要求履行关联交易决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

（四）规范关联交易的措施

为充分保护交易完成后上市公司的利益，规范可能存在的关联交易，控股股东阳光集团和实际控制人吴洁女士出具了《关于减少和规范关联交易事项的承诺函》，承诺：

“1、本次重大资产重组不会新增上市公司关联方或关联交易。

2、本次交易完成后，本公司/本人及本公司/本人控制的企业与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，将与上市公司依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件 and 公司章程的规定履行批准程序；关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务；保证不利用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及非关联股东的利益；

3、本次交易完成后，本公司/本人将严格按照有关法律法规、规范性文件以及公司章程的有关规定行使股东权利、履行股东义务；在审议涉及本公司/本人及本公司/本人控制的企业的关联交易时，切实遵守在公司董事会和股东大会上进行关联交易表决时的回避程序；

4、本公司/本人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为；在任何情况下，不要求阳光城向本公司/本人及本公司/本人控制的企业提供违规担保；

5、本公司/本人因违反本承诺而致使本次交易完成后的阳光城及其子公司遭受损失，本公司/本人将承担相应的赔偿责任。”

（五）中介机构意见

经核查，独立财务顾问认为，本次交易不构成关联交易，不会导致上市公司新增关联交易，不损害上市公司及全体股东的合法权益。

法律顾问认为，本次交易不构成关联交易，不会导致上市公司新增关联交易，不损害上市公司及全体股东的合法权益。上市公司控股股东及实际控制人就规范关联并减少关联交易的承诺不违反法律法规的规定，对控股股东有约束力，可以规范本次交易后上市公司关联交易。

第十二节 本次交易的主要风险说明

投资者在评价上市公司本次交易时，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、本次交易的相关风险

（一）本次交易的审批风险

本次重大资产收购尚需取得必要备案或审批方可实施，包括但不限于：

- （1）本公司股东大会批准本次交易及本次交易涉及的相关事宜；
- （2）其他必需的审批、备案或授权（如有）。

本次交易能否取得上述批准以及取得上述批准的时间存在不确定性。如果本次交易无法获得批准，本次交易可能被暂停、中止或取消。

（二）本次交易被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

- 1、本次交易存在因公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险；
- 2、本次交易存在因交易双方在后续的商务谈判中产生重大分歧，而被暂停、中止或取消的风险；
- 3、本次交易存在因标的公司出现无法预见的风险事件，而被暂停、中止或取消的风险；
- 4、其他原因可能导致本次交易被暂停、中止或取消的风险，提请投资者注意投资风险。

（三）交易标的部分股东尚未承诺放弃优先购买权的风险

本次交易中，中地投资的其他股东江西省土地开发整理中心、李国强尚未放弃优先购买权，其余 14 家标的公司的其他股东均已确认放弃优先购买权。江西

省土地开发整理中心书面回函要求中大地产暂停转让所持有的中地投资 85%股权；李国强书面回函认为中大地产所持中地投资股权应单独评估并单独转让，本次股权资产包整体转让方案剥夺了其行使优先购买权的权利，对受让方设置的资格条件以及转让程序违反《公司法》的规定。

1、江西省土地开发整理中心、李国强在规定期间内未购买标的股权，视为同意标的股权的转让

2016 年 9 月 22 日，中大地产于向江西省土地开发整理中心、李国强首次发出了《关于中大地产拟转让江西中地投资 85%股权的通知》，对本次股权转让的挂牌事宜向江西省土地开发整理中心、李国强履行了通知义务，并就其是否行使优先购买权进行了意见征询；2016 年 11 月 7 日，中大地产向江西省土地开发整理中心、李国强再次发出《补充通知及说明》，就本次股权挂牌转让进行了进一步说明；2016 年 11 月 29 日，中大地产向江西省土地开发整理中心、李国强再次发出告知函，告知其本次交易竞价会的成交情况。

依据浙江产交所的公告文件，“不放弃优先购买权的原股东须按时登记报名、交纳竞买保证金，竞价当天须按时到达竞价会现场参与电子网络竞价。”截至本报告书出具之日，江西省土地开发整理中心、李国强收到股权转让通知已满三十日，其既未在竞价会上参与竞买股权，又未再竞价会后表示在同等条件下购买标的股权，视为同意标的股权的转让。

2、为保障本次重组的顺利实施，上市公司控股股东已就此作出承诺

上市公司控股股东书面承诺：“如因江西省土地开发整理中心、李国强未签署放弃优先购买权承诺引起诉讼纠纷或其他潜在纠纷而影响到对应资产收购，导致上市公司遭受损失、损害和开支，将由本公司予以全额赔偿。”

中地投资的股东江西省土地开发整理中心、李国强虽未放弃优先购买权，但其在收到转让方正式通知及说明后三十日内，未明确表示在同等条件下购买标的股权，视为同意本次股权转让；中地投资 85%股权权属清晰，不存在权利限制，其过户不存在法律障碍；因江西省土地开发整理中心、李国强未签署放弃优先购买权的承诺，故不排除其因此提起诉讼或仲裁的潜在风险。提请投资者注意该风

险。

（四）标的股权的评估风险

本次交易标的股权评估情况请详见本报告书“第六节 交易标的评估情况”。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并执行了评估的相关规定，但可能出现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，导致未来市场价值发生减损，出现标的资产的评估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易标的股权估值风险。

（五）收购整合导致的公司经营管理风险

本次交易完成后，中大圣马等 14 家标的公司将成为上市公司的控股子公司，银泰城购物中心将成为上市公司的参股子公司。从上市公司整体的角度来看，上市公司的资产规模和业务范围都将得到扩大，上市公司与标的公司需在企业文化、经营管理、业务拓展等方面进行融合，本次交易完成后，上市公司和标的公司之间能否通过整合既保证上市公司对标的公司的控制力又保持标的公司原有竞争优势并充分发挥本次交易的协同效应，具有不确定性，整合结果可能未能充分发挥本次交易的协同效应，并可能会对标的公司的经营产生不利影响，从而给上市公司及股东利益造成一定的影响，提请投资者关注上述风险。

（六）本次交易未进行业绩承诺的风险

本次交易，中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包交易作价系在浙江产交所举办的企业产权竞价转让活动中通过报价及竞价程序确定的，交易对方无需做出业绩承诺。交易对方未做出业绩承诺的情形符合《重组管理办法》的相关规定。

本次交易完成后，存在标的公司业绩无法达到预期的可能，由于交易对方未进行业绩承诺，交易对方无需给予相应补偿，提请投资者注意交易对方未做业绩承诺的风险。

（七）本次交易存在的程序风险

根据《产权交易合同》和《借款偿还协议》约定，上市公司于 2016 年 12

月 5 日前向浙江产权交易所支付了标的股权转让价款 135,120.00 万元，并向中大地产及物产实业偿付了首期股东借款 273,545.63 万元，具体情况如下表所示：

时间	金额（万元）	支付对方	摘要
2016-11-25	100,000.00	浙江产权交易所有限公司	支付参与竞买诚意金
2016-12-02	785.60	浙江产权交易所有限公司	支付交易服务费
2016-12-05	35,120.00	浙江产权交易所有限公司	支付交易标的股权剩余款项
2016-12-05	265,102.23	中大房地产集团有限公司	偿付股东借款
2016-12-05	8,443.40	浙江物产实业控股（集团）有限公司	偿付股东借款

截至本报告书签署日，本次交易标的股权过户情况如下：

序号	公司名称	原股东名称	股权比例	过户时间
1	杭州中大圣马置业有限公司	中大房地产集团有限公司	50.00%	未办理
2	浙江中大正能量房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	98.20%	2016-12-29
3	武汉市巡司河物业发展有限公司	中大房地产集团有限公司	85.00%	2017-01-03
4	武汉中大十里房地产开发有限公司	中大房地产集团有限公司	85.00%	2017-01-04
5	四川思源科技开发有限公司	中大房地产集团有限公司	85.00%	2016-12-28
6	成都浙中大地产有限公司	中大房地产集团有限公司	98.11%	2016-12-27
7	中大房地产集团南昌有限公司	中大房地产集团有限公司	70.00%	2017-01-04
8	宁波国际汽车城开发有限公司	中大房地产集团有限公司	100%	2016-12-22
9	富阳中大房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	93.50%	2016-12-30
10	中大房地产集团上虞有限公司	中大房地产集团有限公司	98.20%	2017-01-05
11	江西中地投资有限公司	中大房地产集团有限公司	85%	未办理
12	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	60.00%	2017-01-04
13	南昌中大房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	90.00%	2017-01-06
14	杭州中大银泰城购物中心有限公司	中大房地产集团有限公司	49%	未办理
15	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司	浙江物产实业控股（集团）有限公司	90%	2016-12-28
		浙江物产民用爆破器材专营有限公司	10%	

本次交易标的系通过产权交易所摘牌获得，付款进度和过户安排系根据竞拍条件和产权交易所有关规则确定，上市公司付款后尽快启动办理股权过户也是为了规避上市公司风险。但在股东大会尚未召开审议公司本次交易的情况下，公司

已完成部分对价支付及部分标的股份过户，交易程序上存在一定瑕疵。提请投资者关注潜在风险。

鉴于上述风险，控股股东福建阳光集团有限公司出具《关于本次重组相关事宜的承诺》，承诺：“上市公司股东大会召开前，本次交易的部分标的股权已过户至上市公司名下，本次重组已经上市公司董事会审议通过，尚需上市公司股东大会批准。如上述部分标的股权过户事宜给上市公司或投资者造成损失（包括但不限于违约金、罚款、标的股权变更税费等），本公司自愿承担全部赔偿责任。”

二、本次交易后上市公司面临的风险

（一）市场风险

1、宏观经济环境变化的风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，行业投资前景和市场需求都将看好，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，能否正确预测宏观经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响着上市公司的业绩。

2、房地产行业下滑的风险

房地产行业景气度受国际及国内宏观经济、政策变化等因素影响，未来房产销售价格走势存在一定的不确定性。未来房地产价格一旦下跌，将影响消费者购买预期，降低上市公司经营利润，从而对上市公司生产经营产生重大不利影响。

3、市场竞争风险

房地产属于资本密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心发布的数据，2015年，前50

名房企的销售金额占全国市场的31.74%，销售面积占全国市场的19.94%。相比2011年分别提升10.83和9.37个百分点。大型和超大型房企在市场中的竞争力不断突显，中小型房企面临巨大的生存和发展挑战。

如果上市公司未能在竞争渐趋激烈的经营环境中保持竞争优势，则上市公司的市场份额及业绩可能会受到不利影响。

（二）政策风险

房地产行业具有典型的周期性特征，并与宏观经济和政府调控政策密切相关。近年来，为促进房地产市场的平稳健康发展，合理引导住房消费，2013年政府先后出台了限购、房产税试点、加快保障房建设等一系列调控政策；2014年政府对房地产市场的调控逐步改变了采用行政手段抑制房价的传统做法，更多依靠市场化手段以建立房地产宏观调控的长效机制；2015年，因宏观经济下行，政府逐步放松前期部分限制性政策，并在货币、信贷、财税等方面推出了一系列有利于房地产市场发展的政策。

受到放松限购限贷、减税、降息、降低首付比等利好政策的带动，2015-2016年部分热点城市的房价持续快速上升，尤其是2016年出现明显过快上涨的情况。为促进房地产市场稳定健康发展，2016年7月26日中央政治局会议要求“抑制资产泡沫”，2016年国庆节前后，北京、上海、广州、深圳、福州、苏州等全国多个热点城市针对房地产行业密集出台了新的限购、限贷等调控措施，房地产行业进入新一轮的调控周期。虽然，本次房地产调控政策导向仍以平抑房价过快上涨、控制金融风险为主，而非全面打压房地产市场，但上述政策对房地产行业短期内的消费需求等方面将会造成一定的影响。

国家及地方政府对住宅供应结构、土地、信贷、税收等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。同时，政府对消费端的限购、限贷政策出台，也将影响消费者的购房意愿。若上市公司不能良好应对房地产调控政策所带来影响，上市公司业务经营将面临一定的风险。

（三）业务经营风险

1、销售风险

随着上市公司土地储备的不断扩大和公司开发实力的不断增强，上市公司推向市场的房地产销售数量越来越大。但由于市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果上市公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

政府房地产政策的调整，如商品房预售标准和交易契税的提高，增加了商品房交易成本，影响了消费者购房心理，同时，购房按揭贷款政策的变化也会影响消费者购房欲望，加大公司的销售风险。如果进一步出台诸如征收物业费、提高首付款比例以及进一步提高贷款利率等措施，可能对公司销售带来进一步不利影响。此外，政府调整住房供应结构，明确新建住房结构比例，加大了 90 平方米以下住宅的供应，小户型住宅的供应在未来将会大量增加，产品的差异性缩小，公司面临产品同质竞争和价格竞争的格局。

2、土地储备风险

上市公司将主要从事房地产开发业务。对于房地产企业而言，土地是最重要的生产资源。公司的持续发展有赖于不断地获得新的土地资源为基础。随着房地产行业竞争日趋激烈，公司在取得新土地储备的过程中可能面临土地政策和市场竞争的风险，加大了公司获取新的土地储备的难度，可能会影响公司的可持续发展，造成公司经营业绩波动。

截至2016年9月末，上市公司目前的土地储备相对较为集中，主要集中在福州、西安和长沙。一旦上述主要城市的房地产调控政策、市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对公司的经营业绩产生较大的影响。

3、项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征和较强的地域特征。一个完整的房地产项目运作和开发流程复杂，导致项目控制难度较大，对开发商的项目管理能力有较高要求。如果任何环节出现问题，如产品定位存在偏差、政府行业政策变化、工程施工方案选定不科学、合作单位配合不力等，都可能会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。另外，公司在房地产项目开发过程中，如果项目的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响楼盘的销售进度和公司品牌，且会对公司的经营业绩造成重大影响。

4、原材料价格波动风险

房地产开发的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，尤其是一线城市土地价格持续推升，在一定程度上推动了房价的上涨，虽然公司现有项目具有相对的土地成本优势，对开发经营较为有利，但土地价格上涨会增加未来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。同时，近几年建材价格和人工成本亦有一定波动，直接导致房地产建安成本上升，如果房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大，势必会挤压公司的利润空间，导致公司达不到预期盈利水平。

5、工程质量风险

公司在房地产项目开发过程中，如果楼宇的施工质量不能满足客户的需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损害；如果公司将项目开发过程主要以出包的方式，交由其他单位负责施工及监理，由于管理的不到位和承包商未能保证项目的开发进度和开发质量的原因也会给公司带来产品质量风险。

（四）管理风险

1、公司管理水平无法适应业务快速发展的风险

公司近年来经营情况良好，公司规模、经营业绩等方面得到稳步提升。未来，公司预期仍将保持良好发展的趋势。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。公司计划在未来继续通过股权收购等方式在更多区域获取项目资源，倘若公司未能建立规范有效的控制机制，在人力资源保障、风险控制、项目管理、子公司管理等方面不能同步跟进，将会对公司业务开展、公司品牌产生一

定影响。

2、实际控制人不当控制的风险

截至 2016 年 9 月 30 日，公司控股股东为阳光集团，阳光集团及其全资子公司东方信隆、一致行动人康田实业合计持有公司 41.42%的股份；公司实际控制人为吴洁女士，享有公司控股股东阳光集团 89.34%的表决权。虽然公司已经建立了《股东大会议事规则》、《董事局议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作制度》以及《关联交易决策及实施制度》、《独立董事工作制度》等各项内控制度，从制度安排上可以避免实际控制人不当控制现象的发生，且自公司成立以来也未发生控股股东及实际控制人损害公司和其他股东利益的现象，但实际控制人仍有可能通过行使表决权等方式对公司的经营和财务决策、重大人事任免和利润分配等重大问题施加影响，从而出现影响公司经营决策的科学性和合理性、进而影响公司及其他股东利益的情形。

（五）公司股价波动的风险

股票市场价格波动不仅取决于上市公司的发展战略和经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等众多因素的影响，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。因此，对本次交易事项本身的阐述和分析不能完全揭示投资者进行证券投资所面临的全部风险，上市公司的股价存在波动的风险。针对上述情况，上市公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《上市规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露有可能影响上市公司股票价格的重大信息供投资者做出投资判断。

（六）摊薄即期回报的风险

根据立信中联出具的《备考审阅报告》，最近一年一期，上市公司于本次交易完成后的备考归属于母公司所有者的净利润和每股收益指标变动如下：

单位：万元				
项目	2016 年 1-9 月		2015 年度	
	交易前	备考	交易前	备考

净利润	50,223.70	11,464.13	173,271.79	163,978.66
归属于母公司所有者净利润	36,343.97	1,797.09	141,820.49	130,108.92
基本每股收益 (元/股)	0.09	0.0044	0.44	0.4012
稀释每股收益 (元/股)	0.09	0.0044	0.43	0.3979

本次交易完成后，上市公司存在每股收益短期内被摊薄的可能情况。提请投资者关注本次重大资产重组可能摊薄即期回报的风险。

（七）标的公司存货减值风险

标的公司存货主要系房地产项目的开发成本和开发产品。根据各地标的公司的项目销售进度，待售项目主要集中在杭州、成都、南昌等房地产市场活跃的城市。在全国房地产调控的背景下，近期各地又分别推出限购政策，可能使当地购房需求受到抑制，房价逐步下降，从而导致标的公司存货发生减值，从而影响标的公司的盈利能力。

（八）诉讼与仲裁风险

本次交易完成后，公司将成为覆盖福建、浙江、四川、江西、湖北等各大省会，集住宅、商业地产等综合性开发于一体的房地产开发企业。公司下辖多个子公司，涉及住宅、商业地产等各个环节，可能因为施工、销售等引起潜在的诉讼或仲裁风险，将可能对公司的生产经营、财务状况产生一定的影响。

（九）不可抗力风险

自然灾害、战争以及其他突发性事件可能会对本次交易的标的资产、公司的财产、人员造成损害，并有可能影响本次交易的进程及公司的正常生产经营。此类不可抗力发生可能会给公司增加额外成本，从而影响公司的盈利水平。

第十三节 其他重大事项

一、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；上市公司是否存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

截至本报告书签署日，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。本次交易完成后，上市公司不会因本次交易增加关联方资金占用和为关联方提供担保的情形。

二、上市公司负债结构的合理性及因本次交易增加负债情况

（一）报告期内上市公司负债结构

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产负债率（%）	84.65	80.42	84.69
流动负债占总负债的比例（%）	56.10	71.26	79.79

注：2016年1-9月数据未经审计，2015年12月31日和2014年12月31日数据已经审计。

上市公司报告期各期末的资产负债率分别为84.69%、80.42%及84.65%，报告期内较为稳定。

上市公司报告期各期末的流动负债占总负债的比例分别为79.79%、71.26%及56.10%，报告期内2016年9月末流动负债占总负债的比例下降幅度较大，主要系长期借款和应付债券大幅增加所致。

（二）同行业上市公司负债结构情况

序号	证券代码	证券简称	2016年9月30日（单位：亿元）				
			资产总计	负债合计	流动负债	资产负债率（%）	流动负债/负债合计（%）
1	000002.SZ	万科A	7,559.30	6,123.96	5,531.58	81.01	90.33
2	600606.SH	绿地控股	6,643.86	5,899.70	3,730.07	88.80	63.22
3	600048.SH	保利地产	4,381.29	3,267.73	2,370.48	74.58	72.54

4	001979.SZ	招商蛇口	2,418.40	1,739.36	1,224.09	71.92	70.38
5	600340.SH	华夏幸福	2,356.06	2,002.41	1,500.61	84.99	74.94
6	600376.SH	首开股份	1,739.92	1,359.89	874.63	78.16	64.32
7	600383.SH	金地集团	1,503.65	1,030.11	750.39	68.51	72.85
8	000046.SZ	泛海控股	1,447.94	1,226.28	439.20	84.69	35.82
9	002146.SZ	荣盛发展	1,280.31	1,048.55	702.89	81.90	67.03
10	000732.SZ	泰禾集团	1,185.56	1,011.09	434.05	85.28	42.93
11	600325.SH	华发股份	1,181.95	965.23	402.21	81.66	41.67
12	000402.SZ	金融街	1,127.12	837.51	342.33	74.31	40.87
13	000671.SZ	阳光城	1,121.09	949.06	532.46	84.65	56.10
14	000656.SZ	金科股份	1,030.04	813.70	448.57	79.00	55.13
15	601155.SH	新城控股	990.19	849.33	645.95	85.77	76.05
16	600208.SH	新湖中宝	961.32	723.76	351.02	75.29	48.50
17	600266.SH	北京城建	721.55	519.85	297.25	72.05	57.18
18	600466.SH	蓝光发展	698.65	573.74	389.74	82.12	67.93
19	000540.SZ	中天城投	668.89	522.22	241.01	78.07	46.15
20	600657.SH	信达地产	654.13	567.86	231.79	86.81	40.82
平均值			1,983.56	1,601.57	1,072.02	79.98	59.24
中位数			1,183.76	988.16	490.52	81.34	60.20

上述表格为2016年9月末房地产行业资产总额排名前20的公司相关财务数据。2016年9月末行业可比公司的资产负债率平均值为79.98%，中位值为81.34%；2016年9月末行业可比公司的短期负债占总负债比例平均值为59.24%，中位值为60.20%。

（三）上市公司负债的合理性

对比可比上市公司相关负债结构的数据，上市公司2016年9月末资产负债率略高于可比公司平均值及中位值，资产负债结构较为合理；上市公司2016年9月末流动负债占总负债比例略低于可比公司平均值，负债结构具有合理性。

（四）上市公司因本次交易增加负债情况

1、上市公司因实施本次交易拟增加负债情况

本次交易为现金收购，上市公司将使用自有和自筹资金进行支付。截至本报告书出具之日，上市公司已使用自有资金支付了标的股权对价，并偿付了首期股东借款。剩余对价将使用自有和自筹资金进行支付，预计不会增加上市公司负债总额。

2、上市公司因合并标的公司拟增加负债情况

本次交易后，除银泰城购物中心外，剩余 14 家标的公司将纳入上市公司合并报表范围，上市公司合并口径负债总额预计因此上升。详见本报告书“第九节之管理层讨论与分析/四、本次交易对上市公司影响/（三）本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标的影响分析/1、本次交易对上市公司财务状况的影响分析”。

三、关于上市公司最近十二个月内是否发生资产交易的情况说明

（一）全资子公司对外投资

2016 年 1 月 29 日，上市公司第八届董事局第五十一次会议审议通过《关于公司意向收购师汇优创教育投资（北京）有限公司股权的议案》，同意全资子公司福建新阳光幼教投资管理有限公司（以下简称“新阳光幼教”）或上市公司注册成立的教育并购基金与自然人杨壮先生和王秀如女士合作，收购转让方持有的师汇优创教育投资（北京）有限公司（以下简称“师汇优创”）48%的股权（其中杨壮向新阳光幼教转让其所持师汇优创 24%的股权、王秀如向新阳光幼教转让其所持师汇优创 24%的股权），且在上述收购完成后，新阳光幼教拟以增资形式增持师汇优创股权至 65%，转让方放弃增资权利，收购及增资总价款 9,623 万元。上述交易完成后，新阳光幼教拟持有师汇优创 65%的股权，转让方合计持有其 35%股权。

（二）收购长沙中泛置业 100%股权

2016 年 5 月 30 日，上市公司第八届董事局第五十九次会议审议通过了《关于公司收购中泛置业股权的议案》，同意上市公司通过全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）收购新华都实业集团股份有限公司、

新华都购物广场股份有限公司、漳州市龙祥投资有限公司、厦门明昇集团有限公司、陈发树、陈志勇、陈颖、童斌、许金利合计持有的长沙中泛置业有限公司100%的股权，收购价款34.70亿元。

（三）收购广晟海韵房地产49%股权相应债权

2016年7月4日，上市公司披露了《关于竞得广晟海韵房地产49%股权的公告》，上市公司的全资子公司富利腾房地产通过南方联合产权交易中心挂牌转让方式，收购广东省广晟资产经营有限公司、广东华建企业集团有限公司挂牌出售的广州广晟海韵房地产有限公司49%股权及其对标的公司68,181.47万元的债权，转让价款110,306.02万元（其中股权转让价格42,124.55万元）。

（四）收购太古房地产90%股权

2016年7月15日，上市公司第八届董事局第六十五次会议审议通过了《关于公司收购太古房地产90%股权的议案》，同意上市公司通过全资子公司富利腾房地产收购广州南沙经济技术开发区鸿华土石方有限公司、湛江市中物建工程有限公司及香港逸涛集团有限公司合计持有广州南沙经济开发区太古房地产有限公司90%股权，收购价款126,709.00万元。博澳鸿基集团有限公司、韩庆云及韩明勇为本次交易提供担保。

（五）收购逸涛雅苑房地产90%股权

2016年8月10日，上市公司第八届董事局第六十八次会议审议通过了《关于公司收购逸涛雅苑房地产90%股权的议案》，同意上市公司通过全资子公司富利腾房地产收购广东博鸿投资有限公司持有的广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司90%权益，收购价款36,574.58万元。交易完成后，富利腾房地产持有逸涛雅苑房地产90%的股权，广东博鸿持有逸涛雅苑房地产10%的股权。

（六）收购苏州新万益100%股权、逸涛万国房地产50%股权

2016年9月27日，上市公司第八届董事局第七十六次会议审议通过了《关于公司收购苏州新万益100%股权的议案》、《关于公司收购逸涛万国房地产50%股权的议案》。同意上市公司通过全资子公司苏南阳光城置业（苏州）有限公司

收购万益集团有限公司持有苏州新万益投资有限公司 100%股权及转让方对交易标的 35,981.39 万元的债权净额，收购价款不超过 159,000.00 万元；通过全资子公司富利腾房地产收购广州祺浩投资有限公司及广州南沙经济技术开发区鸿图建材有限公司合计持有的广东逸涛万国房地产有限公司 50%股权，收购价款 204,907.11 万元。

（七）受让象阳投资 50%股权及相应债权

2016 年 11 月 4 日，上市公司第八届董事局第八十三次会议审议通过了《关于公司受让关联方持有象阳投资 50%股权的议案》，同意上市公司与关联方阳光城控股签署协议，由上市公司（或全资子公司）受让阳光城控股持有的厦门象阳投资有限公司 50%的股权，受让价款 2.50 亿元，同时以 7.92 亿元受让阳光城控股对厦门象阳投资有限公司同等金额的债权。交易完成后，上市公司持有象阳投资 50%的股权和 7.92 亿元债权，根据象阳投资章程等相关约定，象阳投资不纳入上市公司合并报表范围。

上述交易的资产与本次重组标的资产均不属于同一资产，上述交易内容与本次交易相互独立，不存在任何关联关系，根据《重组管理办法》第十四条的规定，无需与本次交易以其累计数计算相应数额，不纳入本次交易是否构成重大资产重组的累计计算范围。

截至本报告书出具日，除上述交易外，上市公司本次重组前十二个月未发生其他购买、出售资产的情况。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

（一）本次交易完成后公司治理结构的基本情况

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《规范运作指引》及其他有关法律法规的要求，建立并逐步完善法人治理结构，规范公司运作，同时加强信息披露工作。目前，公司已形成了权责分明、有效制衡、协调运作的法人治理结构。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司治理实际状况符合相关法

律、法规的要求。本次交易完成后，上市公司将继续保持上述法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则和工作细则。

（二）本次交易完成后公司治理结构的完善措施

本次交易完成后，上市公司将继续保持《公司章程》规定的法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则或工作细则。上市公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律、法规及国家政策的规定，进一步规范运作，完善科学的决策机制和有效的监督机制，完善公司治理结构，保证公司法人治理结构的运作更加符合本次交易完成后公司的实际情况，维护股东和广大投资者的利益，具体如下：

1、股东与股东大会

本次交易完成后，上市公司将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利，在合法、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，切实保障股东的知情权和参与权。上市公司将严格规范公司与关联人之间的关联交易行为，切实维护中小股东的利益。

2、控股股东与上市公司

本次交易完成后，上市公司将保持和控股股东在人员、资产、财务、机构和业务等方面的独立性，上市公司独立经营、自主决策并承担经营责任和风险。上市公司将继续积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对上市公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预公司的决策和生产经营活动，不利用其控股地位损害上市公司和其它股东利益；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。

3、董事与董事会

本次交易完成后，上市公司将进一步完善董事会的运作。督促上市公司董事认真履行诚信和勤勉的职责，确保董事会高效运作、科学决策。尤其是要充分发

挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用。确保公司董事和独立董事的任职资格、人数、人员构成、产生程序、责任和权利等方面合法合规。

4、监事与监事会

本次交易完成后，上市公司监事会将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，从切实维护上市公司利益和广大中小股东权益出发，进一步加强监事会和监事监督机制。上市公司将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。

5、绩效评价与激励约束机制

本次交易完成后，上市公司将进一步完善公司高级管理人员的绩效评价标准与程序，进一步建立经理人员的薪酬与公司绩效和个人业绩相联系的激励机制，以吸引人才，保证人员的稳定。上市公司建立了《独立董事制度》，该制度对上市公司独立董事的任职条件、提名、职责范围及工作条件等内容作出了明确规定，并确保公司独立董事独立履行职责，不受上市公司主要股东、实际控制人、或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响，维护上市公司中小股东的利益。

6、利益相关者

本次交易完成后，上市公司将进一步与利益相关者积极合作，尊重银行及其他债权人、职工、供应商等利益相关者的合法权益，坚持可持续发展战略，关注员工福利、环境保护、公益事业等问题，重视上市公司的社会责任。

7、信息披露与透明度

本次交易完成后，上市公司将继续按照法律、法规和公司章程的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，上市公司保证主动、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得信息。

五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会

对上述情况的说明

（一）《公司章程》的有关规定

根据上市公司最新《公司章程》，上市公司分红政策如下：

“第一百五十四条 公司利润分配决策程序为：

（一）公司应当多渠道充分听取独立董事和中小股东对利润分配方案的意见，公司管理层结合公司股本规模、盈利情况、投资安排、现金流量和股东回报规划等因素提出合理的利润分配建议，并由董事会制订科学、合理的年度利润分配方案或中期利润分配方案。

（二）公司的利润分配方案提交公司董事会审议通过后报股东大会审议批准。董事会提出的利润分配政策需要经董事会三分之二以上表决通过并经二分之一以上独立董事表决通过。董事会应就利润分配方案的合理性进行充分讨论，特别应认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件以及决策程序要求等事宜，独立董事应发表明确意见。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。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，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，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

（三）公司应切实保障社会公众股股东参与股东大会的权利，董事会、独立董事和符合一定条件的股东可以向上市公司股东征集其在股东大会上的投票权。对于报告期内盈利但未提出现金分红预案的，公司在召开股东大会时除现场会议外，还应向股东提供网络形式的投票平台。

（四）公司如因外部经营环境或自身经营状况发生重大变化而需要调整分红政策和股东回报规划的，应以股东权益保护为出发点，经详细论证和说明原因后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

（五）公司监事会对董事会和经营管理层执行利润分配（现金分红）政策、股东回报规划的情况以及决策、披露程序应进行有效监督。

（六）公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会

召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

第一百五十五条 公司实施积极的利润分配政策，严格遵守下列规定：

（一）利润分配原则：公司实行持续、稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司合理资金需求的原则，但利润分配不得超过公司累计可供分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（二）利润分配机制：公司可以采取现金、股票或者现金股票相结合等方式，并积极推行以现金方式分配股利，现金分红在一般情况下应优先于其他分红方式。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

（三）公司一般按照年度进行利润分配，也可以根据公司的资金需求状况进行中期利润（现金）分配。

（四）现金分红比例：公司每连续三年至少有一次现金红利分配，具体分配比例由董事局根据公司经营状况和中国证监会的有关规定拟定，由股东大会审议决定。最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

（五）公司实施现金分红应同时满足下列条件：

1、公司当年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

2、审计机构对公司当年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（六）如果年度盈利但未提出现金分红预案的，应在定期报告中详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划。独立董事应当对此发表独立意见并公开披露。

（七）股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。”

（二）未来三年（2015-2017 年）股东回报规划

根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》，及中国证监会福建监管局《关于进一步落实现金分红有关事项的通知》的要求和《公司章程》的规定，结合公司实际经营情况及未来发展需要，上市公司制订了《阳光城集团股份有限公司未来三年（2015-2017年）股东回报规划》（以下简称“《未来三年（2015-2017年）股东回报规划》”），并分别于2015年4月1日和2015年4月23日经第八届董事会第二十二次会议和2014年度股东大会审议通过。

根据《未来三年（2015-2017年）股东回报规划》，上市公司具体股东回报规划为：

“第一条 股东回报规划制定考虑因素

公司着眼于长远和可持续发展，在综合分析企业发展战略、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、发行融资、银行信贷及债权融资环境等情况，平衡股东的短期利益和长期利益，对利润分配作出制度性安排，从而建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制。

第二条 股东回报规划制定原则

本规划的制定应符合相关法律法规及《公司章程》有关利润分配政策的规定，在遵循重视对股东的合理投资回报并兼顾公司可持续发展的基础上，兼顾处理好公司短期利益与长远发展的关系，充分听取和考虑股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，制定持续、稳定的利润分配政策，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

第三条 未来三年（2015年-2017年）股东回报具体计划

1、利润分配方式

公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合的方式分配股利，公司具备现金分红条件的，并优先采用现金分红的利润分配方式；在确保以足额现金利润分配的前提下，公司可根据发展需要，通过资本公积金转增股本或分配股票股利的

方式进行利润分配。

2、利润分配周期

公司原则上按年度进行利润分配,也可以根据公司实际盈利情况和资金需求状况进行中期利润分配。

3、现金分配的具体规定

公司在足额预留法定公积金、盈余公积金以后,在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下,未来连续三年内,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%,且至少有一次现金红利分配,具体分配比例由董事局根据公司经营状况和中国证监会的有关规定拟定,由股东大会审议决定。

4、差异化现金分红政策

公司董事会综合考虑公司所处行业特点、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,提出符合公司实际情况的现金分红政策:

(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,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可以达到 20%。

第四条 未来股东回报规划的制定周期和相关决策机制

1、公司以每三年为一个周期,至少每三年重新审阅一次股东回报规划,根据公司现状、股东(特别是中小股东)、独立董事和监事的意见,对公司正在实

施的股利分配政策作出适当且必要的调整，以确定相应年度的股东回报计划。

2、公司在每个会计年度结束后，董事会将根据公司实际经营情况，在充分考虑公司发展所处阶段、盈利规模、现金流量情况及当期资金需求的基础上，结合股东（包括中小股东）、独立董事、监事的意见，制定年度或中期利润分配方案，并经公司股东大会表决通过后 2 个月内实施。

3、公司董事会根据《公司章程》确定的利润分配政策制定规划。如因外部经营环境或自身经营状况发生重大变化而需要调整分红政策和利润分配规划的，应以股东权益保护为出发点，详细论证和说明原因，并由董事会提交股东大会审议批准，且经持有效表决权三分之二以上通过；审议利润分配政策修改事项时，还应向股东提供网络投票形式的投票平台。

第五条 公司未分配利润的使用原则

公司留存的未分配利润主要用于补充公司营运资金，投入能够为股东带来稳定回报的业务，在扩大现有业务规模，提升创利能力的同时，积极拓展新的项目，促进公司快速发展，使股东资产保值增值，最终实现股东利益最大化。

第六条 本规划未尽事宜，依照相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定执行。

第七条 本规划自公司股东大会审议通过之日起生效。”

本次交易完成后，上市公司将按照《公司章程》、《未来三年（2015-2017 年）股东回报规划》等文件的约定，继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，将结合公司实际情况、政策导向和市场意愿，不断提高公司运营绩效，完善公司股利分配政策，增加分配政策执行的透明度，以更好的保障并提升公司股东利益。

六、上市公司重大资产购买事项披露前股价无异常波动的说明

因拟实施本次重大资产重组，上市公司 2016 年 11 月 29 日披露了《阳光城集团股份有限公司关于竞得杭州中大圣马置业及浙江物产良渚花苑等 15 家公司股权组成的股权资产包暨构成公司重大资产重组的提示性公告》，公告日之前最后一个交易日（2016 年 11 月 28 日）公司股票收盘价为 6.44 元/股，公告日前

二十一个交易日（2016 年 11 月 1 日）公司股票收盘价为 6.07 元/股，变动幅度以及与大盘指数、行业指数的对比如下表所示：

项目	信息披露前第 21 个交易日 收盘价格/指数 (2016 年 11 月 1 日)	信息披露前 1 个交易日收 盘价格/指数 (2016 年 11 月 28 日)	变化幅度
上市公司	6.07	6.44	6.10%
深证成指（代码 399001）	10,796.14	11,068.87	2.53%
中证全指房地产指数（代 码：H30165）	6,993.53	7,302.50	4.42%
相对于深证成指的偏离	-	-	3.57%
相对于中证全指房地 产指数的偏离	-	-	1.68%

上市公司股价在上述期间内上涨幅度为 6.10%，剔除深证成指（SZ. 399001）上涨 2.53%的因素后，上涨幅度为 3.57%；剔除中证全指房地产指数上涨 4.42%的因素后，上涨幅度为 1.68%。剔除大盘因素和同行业板块因素影响，上市公司股价在股价敏感重大信息公布前 20 个交易日内累计涨跌幅未超过 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）第五条规定的相关标准。

七、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况

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》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》及《上市公司重大资产重组信息披露及停复牌业务指引》等法律、法规及规范性文件的要求，上市公司就本次交易公告日前 6 个月内，即 2016 年 5 月 30 日至 2016 年 11 月 29 日（以下简称“自查期间”）上市公司、交易对方、标的公司及其各自董事、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。

（一）自查情况

根据各方出具的自查报告及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的查询记录，自查期间内，自查范围内人员买卖上市公司股票的情况如下：

1、2016年9月22日至11月3日期间，上市公司首席营运官许珂累积买入“阳光城”股票35,900股，卖出“阳光城”股票11,900股，截至2016年11月29日其证券账户结余股数为24,000股；

2、2016年7月26日，上市公司战略投资中心总经理陈林卖出“阳光城”股票50,000股，截至2016年11月29日其证券账户结余股数为432,200股；

3、2016年9月28日，上市公司项目拓展总监倪冰之配偶葛蔓华卖出“阳光城”股票2,100股，截至2016年11月29日证券账户结余股数为0股；

4、2016年9月22日至11月29日期间，上市公司法务总监沈健荣之母亲胡远秀累积买入“阳光城”股票3,000股，卖出“阳光城”股票1,000股，截至2016年11月29日证券账户结余股数为2,000股；

5、2016年5月30日至11月4日期间，上市公司财务总监黄晓华之母亲魏灵华累积买入“阳光城”股票79,900股，卖出“阳光城”股票81,600股，截至2016年11月29日其证券账户结余股数为0股；

6、2016年6月2日，上市公司证券专员王丹阳卖出“阳光城”股票200股，截至2016年11月29日其证券账户结余股数为0股；

7、2016年6月16日至2016年6月17日期间，本次交易标的公司武汉中太十里房地产开发有限公司的总经理助理徐斗光累计买入3,500股阳光城股票，累计卖出3,500股阳光城股票，期末持股数为0股；

8、2016年6月22日至2016年8月3日期间，本次交易标的公司四川思源科技开发有限公司和成都浙中大地产有限公司的副总经理但键累计买入101,600股阳光城股票，累计卖出101,600股阳光城股票，期末持股数为0股；

9、国泰君安融资融券部在自查期间(2016年5月30日——2016年11月29日期间)，曾发生数笔买入卖出标的为阳光城(000671.SZ)股票的交易，截至2016年11月29日，国泰君安的融资融券账户持有标的阳光城(000671.SZ)10,725股。

除上述情况外，本次重组自查期间内，不存在其他自查范围内人员买卖上市

公司股票的情况。

（二）对相关股票买卖人员买卖上市公司股票行为性质的说明

1、许珂、陈林上述买卖上市公司股票的行为系根据证券市场公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在利用内幕信息进行交易的情形。

许珂、陈林已经出具声明函如下：

“本人虽参与了本次交易，但因本次重组系采取产权交易所公开竞价摘牌的形式实施，本人买卖公司股票的行为发生在公司成功摘牌之前，当时本人对于公司本次摘牌能否成功以及最终摘牌价格均无法知悉，本人上述买卖公司股票的行为系根据证券市场公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。

随着本次重组的进展和实施，在自本声明函出具之日起至本次重组实施完毕之日，本人将严格遵守法律法规及中国证监会的相关规定买卖公司的股票。在前述期限届满后，声明人将严格遵守相关法律、法规及规范性法律文件的规定、相关监管机构的要求买卖公司的股票。”

2、葛蔓华、胡远秀、魏灵华、王丹阳、徐斗光、但键上述买卖上市公司股票的行为系根据证券市场公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形。

葛蔓华、胡远秀、魏灵华、王丹阳、徐斗光、但键已经出具声明函如下：

“在阳光城本次重组相关事项提出动议、进行决策前，本人未自本次重组内幕信息知情人处或通过其它途径预先获得本次重组及相关事项的有关信息，本人上述买卖阳光城股票的行为系根据证券市场公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。”

3、国泰君安融资融券上述买卖上市公司股票的行为系根据证券市场公开的

信息作出的投资行为，未参与本次交易的论证和决策，亦不知晓本次交易的内幕信息，其交易行为不存在利用相关内幕信息的情况。

国泰君安已经出具声明与承诺如下：

“国泰君安融资融券部未参与本次交易的论证和决策，亦不知晓本次交易的内幕信息，其交易行为不存在利用相关内幕信息的情况。”国泰君安承诺：“在本次拟实施的上市公司本次交易过程中，除本公司融资融券部在自查期间内买卖过阳光城股票外，不存在以直接或间接方式通过股票交易市场或其他途径买卖‘阳光城’挂牌交易股票的情况，也不以任何方式将本次拟实施的上市公司本次交易事宜之未公开信息披露给第三方。”

综上所述，上述自查期间内买卖上市公司股票的自然人和法人均已承诺其不存在利用内幕信息从事股票买卖的情形。

（三）法律顾问就自查范围人员在自查期间买卖上市公司股票是否涉嫌内幕交易、是否对本次交易构成法律障碍的结论性意见

经核查，法律顾问认为，从交易方式、交易时间、交易规模、交易获利情况等方面分析，上述自然人和法人于自查期间内买卖上市公司股票的行为不构成内幕交易行为，对本次重大资产重组不构成实质性法律障碍。

八、本次交易的相关主体不存在《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之情形

本次重组相关主体（包括上市公司、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，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，为本次重大资产重组提供服务的证券公司、会计师事务所、律师事务所、评估机构及其经办人员）不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。

本次重组相关主体不存在依据《暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

九、保护投资者合法权益的相关安排

本次交易将对上市公司产生重大影响，为保护投资者，特别是中小投资者的合法权益，上市公司已采取以下措施：

（一）本次交易方案经上市公司董事会审议，独立董事就本方案发表独立意见。

（二）为保证本次交易工作公平、公正、合法、高效地展开，上市公司及交易对方为本次交易聘请了具有相关专业资格的中介机构，对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业核查意见。

（三）依法履行程序。本次交易依法进行，由上市公司董事会提出方案，经股东大会审议方可通过，以充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。

（四）为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司将就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（五）严格履行信息披露制度。为了保护投资者合法权益、维护证券市场秩序，防止股价出现异常波动，按照《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》等法律、法规要求，上市公司对本次交易方案采取严格的保密措施，对相关信息的披露做到完整、准确、及时。

（六）本次交易完成后，上市公司将根据重组后的公司业务及组织架构，进一步完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。

（七）本次交易完成后，上市公司将在机构、业务、人员、资产、财务方面与控股股东和实际控制人保持独立，规范关联交易，避免同业竞争。

（八）为保证本次交易的公平、公正、合法、高效，上市公司已聘请境内具有专业资格的独立财务顾问、律师事务所、审计机构、评估机构等中介机构对本

次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见。上市公司董事会及本次交易的独立财务顾问对标的资产定价公允性进行了分析并出具了意见。

（九）严格遵守公司利润分配政策

公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续性发展。公司在经营状况良好、现金流能够满足正常经营和长期发展需求的前提下，应积极实施利润分配政策。公司将按照法定顺序分配利润的原则，坚持同股同权、同股同利的原则。

本次交易完成后，公司将按照《公司章程》的约定，继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合公司实际情况、政策导向和市场意愿，不断提高公司运营绩效，完善公司股利分配政策，增加分配政策执行的透明度，维护公司全体股东利益。

第十四节 独立董事及各中介机构意见

一、独立董事意见

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等相关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等有关规定，上市公司独立董事已经事前审阅了公司董事会提供的《重大资产购买报告书（草案）》及与本次交易相关的议案，经审慎分析，发表如下独立意见：

（一）关于本次交易的独立意见

“1、本次交易的交易对方为中大地产、物产实业、物产民爆，根据《深圳证券交易所股票上市规则》，公司与交易对方不存在关联关系，不构成关联交易。

2、公司董事会的召集、召开、审议、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，在审议本次交易事项相关议案时履行了法定程序，会议形成的决议合法有效。

3、公司本次交易所涉《重大资产购买报告书（草案）》及阳光城与交易对方签署的《产权交易合同》、《股权转让协议》、《借款偿还协议》、《反担保合同》等协议，符合相关法律、法规及中国证券监督管理委员会颁布的规范性文件的要求，公司本次交易具备可行性和可操作性，不存在损害上市公司及上市公司中小股东合法权益的情形。同意本次交易的相关议案及事项，同意将本次交易的相关议案提交公司股东大会审议。

本次交易尚需公司股东大会审议通过。”

（二）关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性等资产评估有关事项发表如下独立意见：

“1、评估机构的独立性和胜任能力

本次交易聘请的评估机构为万邦资产评估有限公司，具有从事证券、期货相关评估业务资格，选聘程序合法合规。评估机构及其经办评估师与公司及交易各

方均不存在影响其独立提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性，能够胜任与本次交易相关的评估工作。

2、评估假设前提的合理性

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件符合国家有关法律、法规的规定，遵循了市场通用惯例及准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，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。评估机构对银泰城购物中心分别采用资产基础法、收益法进行评估，对其他标的公司采用资产基础法。本次评估工作按照国家有关法律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办法，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次交易在浙江产权交易所的组织、监督下进行，本次交易的挂牌价格以资产评估为基础，最终交易交割通过浙江产权交易所的组织、监督下进行。本次交易的挂牌价格以资产评估为基础，最终交易价格通过浙江产权交易所报价及竞价程序确定，本次重大资产购买是完全市场化的并购行为，交易价格亦是市场化竞价的结果，交易定价方式公允，整个交易安排不存在损害上市公司股东，特别是中小股东利益的情形。

综上所述，上市公司本次交易所选聘的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具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

二、独立财务顾问意见

国泰君安作为上市公司本次重大资产购买的独立财务顾问，按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和相关规定，并通过尽职调查和对重

组草案等信息披露文件进行审慎核查后认为：

“经核查重组报告书及相关文件，独立财务顾问认为：

1、本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《重组若干规定》等法律、法规和规范性文件的规定。本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，并按有关法律、法规的规定履行了相应的程序；

2、本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形；

3、本次交易价格以浙江产权交易所组织进行的网络竞价确定，定价具有公平性、合理性，不存在损害上市公司及股东合法利益的情形；

4、本次交易完成后有利于提高上市公司资产质量，增强上市公司的盈利能力和持续经营能力，符合上市公司及全体股东的利益；

5、本次交易不构成关联交易；本次交易完成后上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构；

6、本次交易实施不存在实质性障碍，不会导致上市公司支付现金后不能获得相应对价；

7、本次交易中交易对方与上市公司不存在签订补偿协议的情形；

8、本次交易的拟购买资产权属清晰，资产过户或转移不存在实质性法律障碍。”

三、法律顾问意见

本次交易的法律顾问博金律师认为：

“本次重组各方具备本次重组的主体资格；本次重组符合《公司法》、《证券

法》、《重组管理办法》及相关法律、法规和规范性文件规定的实质性条件；本次重组涉及的交易各方签署的《产权交易合同》、《股权转让协议》、《借款偿还协议》及《反担保协议》的内容符合法律、法规及规范性文件的规定，该等协议在其约定的生效条件满足后即对协议各签约方具有法律约束力；本次重组已取得目前阶段必要的内部批准和授权。

本次重组经上市公司股东大会审议通过后方可实施。”

第十五节 本次交易的中介机构

一、独立财务顾问：国泰君安证券股份有限公司

住所	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
法定代表人	杨德红
联系电话	021-38676666
传真	021-38670208
联系人	徐开来、钱健

二、法律顾问：北京市博金律师事务所

住所	北京市西城区阜成门外大街一号四川大厦东楼十三层
法定代表人	蓝晓东
联系电话	010-88378703
传真	010-88378747
联系人	何智娟

三、审计机构：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

住所	天津东疆保税港区亚洲路 6975 号金融贸易中心南区 1 栋 1 门 5017 室-11
法定代表人	李金才
联系电话	13566307984
传真	022-23718888
联系人	陈春波

四、评估机构：万邦资产评估有限公司

住所	宁波市海曙区布政巷 16 号科创大厦 1903 室
法定代表人	梅芳
联系电话	0571-85215016
传真	0571-85215010
联系人	马百金

第十六节 董事及有关中介机构声明

上市公司全体董事声明

上市公司及董事会全体董事承诺在《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要，以及本次重大资产重组的申请文件内容真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承诺对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

(本页无正文,为《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书(草案)》
全体董事声明之签章页)

全体董事签名:



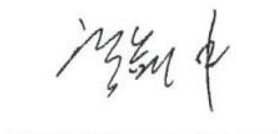
林腾蛟



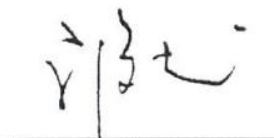
何 媚



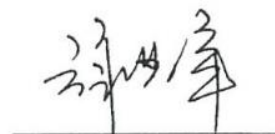
林贻辉



廖剑锋



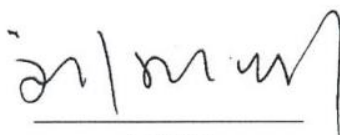
张志超



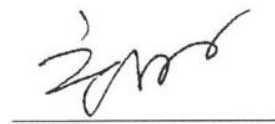
弭洪军



王 超



刘利剑



宁向东

阳光城集团股份有限公司

2017年 1 月 20 日



独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意阳光城集团股份有限公司在《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容。

本公司保证阳光城集团股份有限公司在上述报告书及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认上述报告书及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、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。

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，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人：


杨德红

项目主办人：


徐开来


钱 健

项目协办人：


张其乐



国泰君安证券股份有限公司

2017 年 1 月 20 日

法律顾问声明

本所及本所经办律师同意阳光城集团股份有限公司在《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用本所出具的法律意见书的相关内容。

本所保证阳光城集团股份有限公司在上述报告书及其摘要中引用本所出具的法律意见书的相关内容已经本所及本所经办律师审阅，确认上述报告书及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、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。

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，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

北京市博金律师事务所（盖章）

负责人

蓝晓东：



蓝晓东

经办律师（签字）：

蓝晓东：

蓝晓东

何智娟：

何智娟

2017年1月20日

审计机构声明

本所及本所经办注册会计师同意阳光城集团股份有限公司在《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用本所出具的审计报告和审阅报告的相关内容。

本所及本所经办注册会计师保证确认阳光城集团股份有限公司在上述报告书及其摘要中引用本所出具的上述审计报告和审阅报告的相关内容已经本所及本所经办注册会计师审阅，确认上述报告书及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、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。

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，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

事务所负责人（或授权代表）：

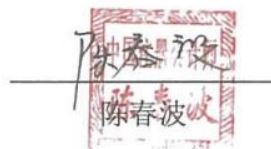


李金才

经办注册会计师：



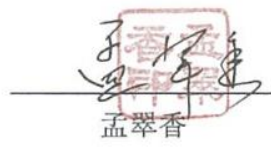
俞德昌



陈春波



邱秋星



孟翠香

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

2017年1月20日



资产评估机构声明

本公司及签字资产评估师同意阳光城集团股份有限公司在《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的资产评估报告的相关内容。

本公司及签字资产评估师保证确认阳光城集团股份有限公司在上述报告书及其摘要中引用本公司出具的资产评估报告的相关内容已经本公司审阅，确认上述报告书及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、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。

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，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人（或授权代表）：


胡立勇

经办资产评估师：


韩帅烽


任丕华


马百金

万邦资产评估有限公司

2017年1月20日



第十七节 备查文件及备查地点

一、备查文件

- 1、阳光城集团股份有限公司第八届董事会第八十九次会议决议
- 2、阳光城集团股份有限公司独立董事关于公司重大资产购买事项的独立意见
- 3、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对标的公司出具的 2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-9 月审计报告
- 4、万邦资产评估有限公司对标的公司出具的《评估报告》及《评估说明》
- 5、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的根据本次交易完成后的架构编制的上市公司备考财务报告之《备考审阅报告》
- 6、国泰君安证券股份有限公司出具的《独立财务顾问报告》
- 7、北京市博金律师事务所出具的《法律意见书》
- 8、《产权交易合同》、《股权转让协议》、《借款偿还协议》、《反担保合同》

二、备查地点

（一）阳光城集团股份有限公司

地址：上海市浦东新区洲海路 999 号森兰国际大厦 A 栋 15 层

电话：0591-88089227

传真：0591-88089227

联系人：江信建

（二）国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区东园路 18 号中国金融信息中心 5 层

联系电话：021-38676666

传真：021-38670208

联系人：徐开来、钱健

（本页无正文，为《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》
之签章页）

阳光城集团股份有限公司
2017年1月20日

