

招商证券股份有限公司

关于上海证券交易所《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案信息披露的问询函》的
回复

独立财务顾问



签署日期：二零一七年五月

上海证券交易所：

云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”、“上市公司”或“公司”）于 2017 年 4 月 18 日披露了《云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案》（以下简称“重组预案”），并于 2017 年 4 月 28 日收到贵部下发的《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案信息披露的问询函》（上证公函[2017]0472 号），招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“独立财务顾问”）作为云南城投本次重大资产购买的独立财务顾问，现根据问询函所涉问题进行说明、解释和回复，具体内容如下：

如无特别说明，本回复的词语或简称与重组预案“释义”中所定义的词语或简称具有相同的含义。

一、关于本次交易的整合风险

1、预案披露，公司以住宅类销售为主，而本次收购标的大都属于城市综合体项目，有部分需要自持经营的购物中心。请公司结合自身战略和商业资源补充披露公司本次主要收购商业地产项目的主要考虑，是否具备相关运营管理能力及招商能力，充分提示交易后的整合风险。请财务顾问发表意见。

回复：

一、请公司结合自身战略和商业资源补充披露公司本次主要收购商业地产项目的主要考虑，是否具备相关运营管理能力及招商能力

根据公司战略规划，在“十三五”期间公司立足新常态，融入新经济，拥抱互联网，协同集团公司大健康、大休闲资源优势，大力发展旅游地产和养老地产，构建城市住宅综合体、旅游地产、养老地产产业联动创新商业模式。近年公司在积极加强旅游地产和养老地产转型的同时，对传统住宅及商业开发项目也同样保持积极的关注与发展，促进公司三大业务板块共同发展，构建产业联动的商业模式。

随着公司在建项目的陆续完工，目前公司已开发并运营部分商业资产，储备部分商业运营资源。而通过本次收购可提升公司在商业市场的影响力，同时公司与北京银泰在杭州共同成立商管公司就商业运营管理进行进一步的合作，以确保收购项目商业物业的持续稳定运营，完善并提升公司整体商业开发运营能力。

因此，本次收购符合公司战略规划发展要求，也对项目后续商业运营管理及招商进行了统一筹划，本公司具备相关运营管理能力及招商能力。

二、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问招商证券认为：上市公司具备商业项目运营管理经验，本次收购后将与北京银泰共同投资设立商管公司就商业运营管理进行进一步合作，上市公司具备相关运营管理能力及招商能力。

三、补充披露

重组预案“第九节 本次交易对上市公司的影响分析 四、本次交易对上市公司的影响分析”中对本次交易完成后商业地产项目增加事项进行了补充披露，

已于重组预案“重大风险提示/本次交易的相关风险（十）本次收购完成后商业运营相关风险”中披露相关风险。

四、增加风险提示

针对上述事项，上市公司已于重组预案“重大风险提示/本次交易的相关风险（十）本次收购完成后商业运营相关风险”中披露相关风险，具体内容如下：

（十）本次收购完成后商业运营相关风险

云南城投原有房地产开发项目类型主要为城市住宅项目、旅游养老地产项目等，涉及商业地产运营的项目相对较少，近年来上市公司在积极加强旅游地产和养老地产转型的同时，对传统住宅及商业开发项目也同样保持积极的关注与发展，促使公司三大业务板块共同发展，构建产业联动的商业模式。随着公司在建项目的陆续面市，目前公司已开发并运营部分商业资产，储备部分商业运营资源。

上市公司为保证本次收购项目后续商业运营管理的稳定，已与北京银泰签署《商业管理公司投资协议》，双方同意共同在杭州投资设立一家商业管理公司对相关项目的商业运营进行管理，相关项目的业务、人员在本次收购完成后仍将保持稳定，但仍存在因整合速度低于预期等原因对本次收购的项目运营结果造成不利影响的风险。

二、关于标的资产的财务及评估情况

2、预案披露，本次交易收购的八个标的资产中有六个项目尚未竣工，处于建设期，请公司：（1）补充披露各个在建项目的工程进度，是否符合预期，能否在计划竣工日期完工；（2）结合各个在建项目的预计投入金额、已投入金额、自持面积以及标的资产目前的财务状况等补充披露各个在建项目的待投入金额、相关资金来源和对公司现金流的影响；（3）结合各个在建项目的可售面积、已售面积、未售面积以及相关销售的结算情况等补充披露本次交易对公司利润表的影响。请财务顾问和会计师发表意见。

回复：

一、在建项目的工程进度是否符合预期

（一）宁波银泰

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波银泰下属各地块已全部开工建设、尚未整体竣工备案。

其中，购物中心的经营方式为自持经营，计划 2017 年 7 月份竣工；截止目前，购物中心主体结构及幕墙工程完工，进度符合整体开发计划预期，预计能按照计划日期竣工开业。

步行商业街运营方式为对外销售，截止本报告出具日已完成竣工备案。

写字楼运营方式为对外销售，计划 2017 年 12 月份竣工交付；截止目前，写字楼主体结构完工，幕墙工程完成过半，进度符合整体开发计划预期，预计能按照计划日期竣工交付。

住宅部分运营方式为对外销售，截止本报告出具日已完成竣工备案。

（二）杭州西溪

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州西溪下属各地块已全部开工建设、尚未竣工

备案。

其中，购物中心的经营方式为自持经营，计划 2017 年 12 月竣工，目前主体结构封顶，进度符合整体计划预期，预计能按照计划竣工日期完工。

商业街、写字楼的运营方式为对外销售，计划 2017 年 12 月底竣工交付，目前内部公共区域精装、幕墙工程基本完工，室外园林景观工程进行中，进度符合整体计划预期，预计可按照计划竣工日期完工。

（三）杭州理想

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州理想住宅部分已竣工，酒店式公寓、购物中心、写字楼及酒店项目已全部开工，尚未竣工。

杭州理想酒店式公寓的运营方式为对外销售，计划 2018 年 6 月竣工，目前主体结构封顶，砌体二次结构施工基本完成，幕墙、机电、内部公共区域精装等正进行施工，进度符合整体开发计划预期，预计可按照计划日期竣工交付。

购物中心的运营方式为自持经营，计划 2018 年 6 月竣工；目前主体结构封顶，砌体二次结构施工基本完成，进度符合整体开发计划预期，预计可按照计划日期竣工开业。

写字楼和酒店计划 2019 年 11 月竣工；目前，写字楼和酒店主体结构施工至四层，进度符合整体开发计划预期，预计可按照计划日期竣工交付。

（四）台州置业

截至 2016 年 12 月 31 日，台州置业下属各地块已全部开工建设、尚未竣工备案。

台州置业全部开发项目运营方式均为对外出售。其中，住宅部分计划 2017 年 6 月竣工；目前主体结构完工，进度符合整体开发计划预期，预计能按照计划日期竣工交付。

写字楼部分计划 2017 年 6 月竣工，并于 2017 年 12 月交付；目前主体结构完工，内外装、机电、消防工程都基本完工，进入工程收尾和系统调试阶段，进度符合整体开发计划预期，预计能按照计划日期竣工交付。

商业街部分计划 2017 年 6 月竣工；目前主体结构完工，内外装、机电、消防工程都基本完工，进入工程收尾和系统调试阶段，部分样板段已对外开放试运行，进度符合整体开发计划预期，预计能按照计划日期竣工交付。

（五）台州商业

截至 2016 年 12 月 31 日，台州商业下属各地块已全部开工建设、尚未竣工备案。

根据台州市椒江区人民政府办公室 2016 年 9 月 9 日出具的《关于台州银泰城相关事宜专题协调会议纪要》（[2016]193 号），在确保消防安全的前提下，经区规划处对台州银泰城进行建筑主体确认和区住建分局进行建筑单体验收后，同意台州银泰城先予开业。已取得台州市椒江安居房产测绘有限公司 2016 年 11 月 25 日出具的《房产测绘成果报告书》。

台州市规划局 2016 年 12 月 16 日出具《文件处理单》（台规审[2016]119 号），台州市规划局已收到《关于要求对台州银泰城（F0205-A）进行规划单体确认的申请》，经现场查验，根据台州市椒江区人民政府办公室[2016]193 号会议纪要精神，台州市银泰城购物中心项目银泰城（F0205-A）主体建筑按规划许可的建筑施工图建设，基本符合要求。

台州市公安消防支队 2016 年 12 月 20 日颁发《公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证》，使用性质：商场，场所建筑面积：87,124.37 平方米，场所层数：第一至四层。

据此，台州银泰城已于 2016 年 12 月 20 日符合开业所需条件，并于 2016 年 12 月 30 日正式开业运营；计划于 2017 年 8 月 30 日前取得项目整体竣工备案表，截止目前竣工备案工作进度符合计划预期，预计将按计划完成项目竣工备案。

（六）哈尔滨银旗

截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗项目下属各地块已全部开工建设、尚未竣工备案。

其中，住宅及步行街部分计划竣工日期 2017 年 10 月，目前地上主体结构工程已完成，处于外装施工阶段，进度符合整体开发计划预期，预计能够按照计划竣工日期完工。

购物中心部分计划竣工时间 2018 年 9 月，目前地下室结构工程已完成，处于地上主体结构工程阶段，购物中心地上主体结构已完成四层（总共五层局部六层），进度符合整体开发计划预期，预计将按照计划竣工日期完工。

二、各个在建项目的待投入金额、相关资金来源和对公司现金流的影响

1、2017 年竣工项目情况

本次收购的在建项目中，宁波银泰、杭州西溪、台州置业、台州商业项目将于 2017 年完工。上述四个项目 2017 年现金流情况如下：

单位：万元

项目		杭州西溪	宁波银泰	台州置业	台州商业	合计
年初资金余额		41,761.62	24,356.37	6,346.47	2,251.06	74,715.52
资金流入	销售回款	50,280.71	36,605.65	21,910.41	-	108,796.77
	其他应收款项	-	-	-	6,525.23	6,525.23
	新增融资	-15,000.00	6,000.00	-	11,000.00	2,000.00
资金流出	工程支付	51,274.25	57,417.99	21,736.96	15,508.13	145,937.33
	费用支出	2,402.24	1,877.70	1,225.70	49.00	5,554.64
	税金支出	6,921.22	1,409.59	818.26	374.72	9,523.79
	利息支付	4,929.91	5,150.61	2,094.00	3,133.25	15,307.77
合并日（2017年6月30日）资金余额		11,514.70	1,106.14	2,381.96	711.19	15,713.99
期末贷款存量		106,000.00	127,540.00	30,000.00	81,000.00	344,540.00
贷款平均利率		8.54%	9.00%	13.96%	8.30%	-

假设本次收购合并日为 2017 年 6 月 30 日，合并日前各项目公司现金流变化不会对上市公司现金流造成影响，上述四个项目 2017 年合并日后现金流情况如下：

项目		杭州西溪	宁波银泰	台州置业	台州商业	合计
合并日（2017 年 6 月 30 日）资金余额		11,514.70	1,106.14	2,381.96	711.19	15,713.99
资金流入	销售回款	36,111.43	39,505.06	20,304.33	-	95,920.82
	其他应收款项	91,357.30	17,787.24	41,013.48	1,420.77	151,578.79
	新增融资	-	10,000.00	-	22,000.00	32,000.00
资金流出	工程支付	25,958.96	40,291.81	11,634.85	19,302.82	97,188.44
	费用支出	1,633.13	2,270.32	1,554.26	-	5,457.71
	税金支出	3,408.48	18,980.31	2,296.37	278.39	24,963.55
	利息支付	4,526.20	5,964.30	2,094.00	3,921.75	16,506.25
期末资金余额		103,456.66	891.69	46,120.29	629.00	151,097.64
期末贷款存量		106,000.00	137,540.00	30,000.00	103,000.00	376,540.00
贷款平均利率		8.54%	9.00%	13.96%	8.30%	

注：税费支付包括土地增值税支付、费用支付、所得税支付

上述项目完工后，杭州西溪、宁波银泰、台州商业资金缺口分别为 4.15 亿、11.30 亿、11.74 亿元；台州置业资金盈余 2.55 亿元，可部分弥补其余项目资金缺口。

上述项目完成后，杭州西溪、宁波银泰、台州商业项目均有较大规模购物中心物业，按照行业经营惯例，相关项目将以自有经营物业统一进行经营性物业贷融资，相关物业情况以及融资假设如下：

单位：万元

项目	自持物业面积	自持物业估值	预计 EBITDA			完工三年平均 EBITDA 合计	预计经营性物业贷融资额	预计年利息
			2018 年	2019 年	2020 年			
杭州西溪	115,040.90	124,310.68	3,998.88	5,926.97	8,259.89	18,948.39	253,598.55	16,483.91
宁波银泰	160,621.00	157,476.54	4,229.80	6,598.64	8,512.31			
台州商业	232,468.03	140,877.02	5,421.05	6,438.85	7,458.78			

注：①假设经营性物业贷质押率为 60%，即上述项目自持物业估值合计的 60%；

②假设经营性物业贷年利率 6.5%

如上所述，杭州西溪、宁波银泰、台州商业项目合计可通过经营性物业贷融资 25.36 亿元，能够覆盖相关资金缺口。上述项目未来三年 EBITDA 平均值合计约 1.89 亿元，超过经营性物业贷年利息支出。

综上所述，预计在 2017 年完工的宁波银泰、杭州西溪、台州置业、台州商业四个项目能够依靠项目自身销售回款、回收关联方往来、经营性物业贷融资等方式获取后续开发及运营所需资金，预计不会对上市公司现金流造成负面影响。

2、2018 年竣工项目情况

本次收购的在建项目中，杭州理想、哈尔滨银旗项目将于 2018 年完工。上述两个项目 2017 年、2018 年现金流情况如下：

项目		杭州理想	哈尔滨银旗	合计
2017 年初资金余额		49,160.78	11,596.83	60,757.61
资金流入	销售回款	33,333.33	2,044.92	35,378.25
	其他应收款项	-	-	-
	新增融资	-16,000.00	10,000.00	-6,000.00
资金流出	工程支付	50,817.00	17,616.74	68,433.74
	费用支出	2,397.76	715.74	3,113.50
	税金支出	8,921.98	215.34	9,137.32
	利息支付	3,502.97	4,750.00	8,252.97
合并日（2017 年 6 月 30 日）资金余额		854.41	343.94	1,198.35
期末贷款存量		121,500.00	110,000.00	231,500.00
贷款平均利率		7.25%	10.00%	

假设本次收购合并日为 2017 年 6 月 30 日，合并日前各项目公司现金流变化不会对上市公司现金流造成影响，上述两个项目 2017 年合并日后现金流情况如下：

单位：万元

项目		杭州理想		哈尔滨银旗		合计
		2017 年（合并日后）	2018 年	2017 年（合并日后）	2018 年	
合并日（2017 年 6 月 30 日） 资金余额		854.41	-	343.94	-	1,198.35
资金流入	销售回款	33,333.33	57,420.93	1,064.49	2,909.40	94,728.15
	其他应收款项	10,000.00	-	28,795.09	-	38,795.09
	新增融资	15,000.00	23,000.00	17,000.00	72,000.00	127,000.00
资金流出	工程支付	49,221.00	55,919.49	31,031.80	51,047.56	187,219.85
	费用支出	2,865.47	3,349.46	189.95	1,882.20	8,287.08
	税金支出	2,159.17	2,737.14	112.11	1,857.34	6,865.76
	利息支付	4,748.89	11,201.57	6,050.00	17,100.00	39,100.46
2018 年末资金余额		-	7,406.49	-	12,841.96	20,248.45
期末贷款存量		-	159,500.00	-	199,000.00	358,500.00
贷款平均利率		7.25%	7.25%	10.00%	10.00%	

注：税费支付包括土地增值税支付、费用支付、所得税支付

上述项目完工后，哈尔滨银旗资金缺口分别为 15.58 亿，杭州理想资金盈余 1.22 亿元，可部分弥补其余项目资金缺口。

上述项目完成后，杭州理想、哈尔滨银旗项目均有较大规模购物中心物业、酒店、写字楼等自持物业，按照行业经营惯例，相关项目将以自有经营物业统一进行经营性物业贷融资，相关物业情况以及融资假设如下：

单位：万元

项目	资金盈余	自持物业 面积	自持物业 估值	预计 EBITDA			完工三年平 均 EBITDA 合计	预计经营 性物业贷 融资额	股东借款	年利息合 计
				2019 年	2020 年	2021 年				
杭州理想	12,180.36	129,953.55	51,220.54	4,937.60	6,025.85	6,959.45	16,986.66	86,204.52	57,369.53	10,192.86
哈尔滨银旗	-155,754.41	190,593.15	92,453.66	5.00	7,130.22	8,915.20				

注：①假设经营性物业贷质押率为 60%，即上述项目自持物业估值合计的 60%；

②假设经营性物业贷年利率 6.5%

③假设经营性物业贷与资金缺口的差额部分由上市公司提供股东借款

④假设股东借款年利率为 8%

如上所述，杭州理想、哈尔滨银旗项目合计可通过经营性物业贷融资 8.62 亿元，除经营性物业贷外，仍需由标的公司股东按股权比例为项目公司提供

5.74 亿元左右的股东借款，股东借款与经营性物业贷年利息合计约 1.02 亿元。

上述项目完工三年 EBITDA 平均值合计约 1.70 亿元，超过年利息支出。

综上所述，预计在 2018 年完工的杭州理想、哈尔滨银旗项目可以依靠项目自身销售回款、回收关联方往来、经营性物业贷融资等方式获取后续开发及运营所需资金，缺口部分虽需由上市公司提供股东借款，但项目未来自持物业的经营所得能够覆盖利息支出。预计上述项目不会对上市公司现金流造成负面影响。

综上所述，本次收购的在建项目预计不会对上市公司现金流造成负面影响。

3、现金流测算假设前提：

（1）项目现金流测算按季度为单位测算，基于 2016 年 12 月 31 日现状，测算周期至项目竣工年度末；

（2）项目工程支出及销售回款根据 2016 年 12 月 31 日时点开发状况及未来开发节奏预测；

（3）费用支出预算参考历史数据及当年业务变化情况预测；

（4）项目已借入金融机构借款如在项目完工开业前到期，可以按照同样的利率借入相同金额的借款，直至项目竣工及大商业开业，大商业开业后以经营性物业贷款或者资产证券化形式融资替换现有存量融资；

（5）项目开发过程中存在资金缺口时考虑新增融资，新增融资以资金缺口为准，金额为 1000 万元的整数倍，新增融资自新增季度初开始计息，利率参照项目目前存量融资利率；

（6）项目竣工后费用支出预算按照剩余销售回款的 5% 预计。

三、本次交易对公司利润表的影响

结合上述在建项目的可售面积、已售面积、未售面积以及相关销售的结算情况，2017 年用于出售的地产项目预计实现营业收入约 50-55 亿元，上述在建项目 2017 年利润总额合计约 11-13 亿元，考虑到溢价摊销（即以购买日被收购方可辨认净资产公允价值持续计量）后，上述在建项目将增加上市公司 2017 年净利润约 2-2.5 亿元。

预测本次上述对利润表的影响时假设前提如下：

（1）股权交割日为 2017 年 6 月 30 日；

（2）假设预计 2017 年 6 月 30 日时点被购并方的可辨认净资产的公允价值

等于 2016 年 12 月 31 日的评估值，亦等于本次收购对价（杭州理想除外）；

（3）仅考虑六家在建项目对外销售物业对利润表的影响。

四、独立财务顾问意见

经查验，独立财务顾问招商证券认为：公司已经对各个在建项目的工程进度是否符合预期，能否在计划竣工日期完工；各个在建项目的待投入金额、相关资金来源以及对公司现金流和利润表的影响进行了补充披露。上述补充披露中所载的 2016 年财务资料及相关数据与审计过程中审核的会计资料及了解的信息一致。对公司现金流和利润表的影响是公司按照假设的购并日期以及其他各项假设基础上测算的，我们对测算方法进行了复核，在所有重大方面未发现有不合理之处。

五、补充披露

重组预案“第五节 交易标的的业务与技术 一、主营业务概况”中对本次拟收购在建项目的建设进度情况进行了补充披露；“第五节 交易标的的业务与技术 三、交易标的的业务经营具体情况”中对本次收购在建项目对公司现金流影响、本次收购对公司利润表影响进行了补充披露。

六、增加风险提示

针对上述事项，上市公司已于重组预案“重大风险提示/本次交易的相关风险（十一）本次收购项目后续开发现金流相关风险”中披露相关风险，具体内容如下：

（十一）本次收购项目后续开发现金流相关风险

本次收购的项目中，哈尔滨银旗、杭州西溪、台州商业、台州置业、宁波银泰、杭州理想项目尚未完工，预计未来建设仍需产生较大规模的工程款支付及相关利息支出。

相关项目后续可通过销售物业、清理关联方往来款回收资金，且项目自持物业完工后可通过经营贷款等方式筹措资金，但仍存在因项目工程进度低于预

期、销售情况不理想等情形，或因市场环境发生较大变化，对相关项目后续开发现金流造成影响的风险。

3、预案披露，本次交易收购的多个标的资产存在较高的关联方往来款余额。请公司补充披露：（1）上述关联方往来款项的形成原因，是否存在坏账风险；（2）是否存在关联方非经营性资金占用的情形，如有，请补充披露上述非经常性资金占用的清理方式和最新进展；（3）标的资产防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用相关制度的建立及执行情况。请财务顾问、会计师和律师进行核查并发表意见。

回复：

一、关联方往来情况，是否存在坏账风险，是否存在非经营性资金占用

（一）关联方情况

本次交易前，交易对方北京银泰、中国银泰的控股股东均为北京国俊，且北京国俊为本次交易的保证人。截至本报告书出具之日，除持有标的公司股权外，交易对方精英国际无其他对外投资的企业，北京国俊、北京银泰、中国银泰及实际控制人沈国军直接或间接控制的除交易标的、保证人、瑞达集团及交易对方以外的主要企业基本情况如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	Fortune Achieve Group Ltd.	沈国军持股 100%
2	Pride Leader Management Ltd.	沈国军持股 100%
3	Sea Islands International Co.,Ltd.	沈国军持股 100%
4	EAST JUMP MANAGEMENT LIMITED	沈国军持股 100%
5	宁波银泰投资有限公司	北京国俊持股 100%
6	浙江国俊有限公司	北京国俊持股 90%；沈国军持股 10%
7	杭州银俊投资有限公司	北京国俊持股 90%；中国银泰持股 10%
8	杭州宁俊实业有限公司	北京国俊持股 50%；上海华服投资有限公司持股 50%
9	湖州佳乐福商城有限公司	北京国俊持股 50%；顾晓宝持股 50%
10	三亚东锣岛海上游乐有限公司	北京国俊持股 45%；三亚海融投资发展有限公司持股 35%；陆小畅持股 18%；林立萍持股 2%
11	厦门银泰置地有限责任公司	北京银泰持股 100%
12	成都银泰冠唯科技有限公司	北京银泰持股 100%
13	奥希特（上海）投资中心（有限合伙）	北京银泰持股 98%；奥希特（上海）投资管理有限公司持股 1%；北京银泰置地商业管理有限公司持股 1%
14	攀枝花银泰商业管理有限公司	北京银泰持股 100%

15	攀枝花银泰置业有限公司	北京银泰持股 70%；四川卓尔百货有限公司持股 20%；钟建凡持股 10%
16	杭州银晟商业管理有限公司	北京银泰持股 60%；浙江众安盛隆商业有限公司持股 40%
17	杭州乐府投资管理有限公司	北京银泰持股 50%；理想四维地产集团有限公司持股 50%
18	北京银泰吉祥商业有限公司	中国银泰持股 100%
19	北京银泰置地商业管理有限公司	中国银泰持股 100%
20	杭州银泰购物中心有限公司	中国银泰持股 100%
21	浙江富强置业有限公司	中国银泰持股 100%
22	北京银泰酒店管理有限公司	中国银泰持股 100%
23	北京宏达祥和房地产开发有限公司	中国银泰持股 95%；方艳持股 5%
24	宁波市金润资产经营有限公司	中国银泰持股 90%；北京国俊持股 7.9579%；沈国军持股 2.0421%
25	浙江浙银资本管理有限公司	中国银泰持股 80%；弘和（平潭）投资管理合伙企业（有限合伙）持股 5%；弘实（平潭）投资管理合伙企业（有限合伙）持股 5%；弘源（平潭）投资管理合伙企业（有限合伙）持股 5%；广州玉琮投资合伙企业（有限合伙）持股 5%
26	海南银泰星际投资有限公司	中国银泰持股 60%；海南窝壳投资咨询服务有限责任公司持股 20%；威宇平持股 10%；郑勇强持股 5%；梁湛春持股 5%
27	北京世纪泰悦物业管理有限公司	中国银泰持股 60%；北京国俊持股 40%
28	上海纬翰融资租赁有限公司	中国银泰持股 60%；Onachieve Investments Limited 安达投资有限公司持股 40%
29	银泰（永清）新城投资有限公司	中国银泰持股 56%；北京浙商豪信置业有限公司持股 33%；上海卓松投资有限公司持股 10%；郑勇强持股 1%
30	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	中国银泰持股 50%；深圳红树林创业投资有限公司持股 50%
31	河北银泰农业科技发展有限公司	中国银泰持股 50%；浙江国俊有限公司持股 40%；河北葫芦峪芳草园种植科技有限公司持股 10%
32	宁波市溪口旅游开发股份有限公司	中国银泰持股 35%；奉化市溪口旅游集团有限公司持股 40%；英属维尔京群岛利泉投资有限公司持股 25%
33	北京银泰置业有限公司	中国银泰持股 36.015%；北京国俊持股 36.015%；Yellow River Investments Limited 持股 27.97%
34	慈溪银泰置业有限公司	实际控制

（二）关联方资金往来具体情况

1、宁波银泰

截止 2016 年 12 月 31 日，宁波银泰与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
------	-----	-------------------------

其他应收款	中国银泰投资有限公司	5,000.00
	宁波银泰投资有限公司	68,650.00
	慈溪银泰置业有限公司	20,000.00
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	75,862.76

2013年8月30日，宁波明基置业有限公司（简称“宁波明基”）与宁波银泰投资有限公司签署股权转让协议，约定宁波明基将所持慈溪银泰100%股权转让给宁波银泰投资有限公司。股权转让协议签署后，宁波银泰投资有限公司对慈溪银泰进行实质管理和控制，目前尚未办理工商变更手续。

宁波银泰关联资金往来全部为与实际控制人沈国军控制的企业之间的关联往来款。上述关联往来款产生原因为参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来。上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

2、杭州西溪

截止2016年12月31日，杭州西溪与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016年12月31日（单位：万元）
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	62,479.09
	杭州银泰购物中心有限公司	17,400.00
	浙江富强置业有限公司	2,920.00
	宁波银泰投资有限公司	5,000.00
	浙江纬翰投资管理有限公司	3,700.00
	杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司	1.00
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	134.79
	浙江富强置业有限公司	8.00

杭州西溪关联资金往来全部为与实际控制人沈国军控制的企业之间的关联往来款。上述关联往来款产生原因为参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来。上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

3、杭州理想

截止2016年12月31日，杭州理想与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016年12月31日（单位：万元）
其他应收款	理想四维地产集团有限公司	10,000.00
其他应付款	杭州理想四维物业管理有限公司	5.16
	北京银泰置地商业有限公司	3.81

杭州理想对杭州理想四维物业管理有限公司的其他应付款为四维物业向公

司支付的保证金，应付款余额为 5.16 万元，该等往来不属于非经营性资金占用的情形，届时由双方根据协议协商处理。杭州理想对理想四维地产集团有限公司其他应收款余额 10,000 万元，为杭州理想对原股东的借款，截止 2017 年 3 月 31 日理想四维地产集团已足额归还该笔款项，不存在坏账风险。

截止 2016 年 12 月 31 日，除上述往来款外，其他关联方往来款均为与银泰关联方往来，杭州理想与北京银泰置地往来应付款为北京银泰置地为公司代垫费用，应付款余额为 3.81 万元，该等往来属于非经营性资金占用的情形。

4、台州置业

截止 2016 年 12 月 31 日，台州置业与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	26,193.38
	台州银泰商业有限公司椒江分公司	235.00
	宁波银泰投资有限公司	3,800.00
	台州银泰商业有限公司	10,785.10

台州置业关联资金往来全部为与实际控制人沈国军控制的企业之间的关联往来款。上述关联往来款产生原因为参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来。上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

5、台州商业

截止 2016 年 12 月 31 日，台州商业与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	5,566.10
	宁波银泰投资有限公司	13,400.00
其他应付款	台州银泰置业有限公司	11,020.10

台州商业关联资金往来全部为与实际控制人沈国军控制的企业之间的关联往来款。上述关联往来款产生原因为参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来。上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

6、哈尔滨银旗

截止 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
其他应收	黑龙江盛丰投资有限公司	2,000.00

款	黑龙江银泰置地有限公司	108,961.83
	哈尔滨银悦商业管理有限公司	6.50
其他应付 款	北京银泰置地商业有限公司	80,271.79
	黑龙江银泰置地有限公司	1,798.41
	黑龙江银泰置地有限公司商业管理分公司	103.04

哈尔滨银旗关联资金往来主要为与实际控制人沈国军控制的企业之间的关联往来款。上述关联往来款产生原因为参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来。上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

哈尔滨银旗对黑龙江盛丰投资有限公司的其他应收款余额为 2000 万元，该等往来系公司与股东的资金调配安排，该等往来属于非经营性资金占用的情形。北京银泰负责协调黑龙江盛丰参照《股权转让协议》的约定在股权交割日后三个自然月内完成前述应收款的处理，收回该等应收款，如黑龙江盛丰投资有限公司无法在股权交割日后三个自然月内归还的，由北京银泰代黑龙江盛丰投资有限公司予以归还，云南城投在向北京银泰支付第四期股权转让价款时予以直接扣除，扣除后北京银泰向黑龙江盛丰投资有限公司进行追偿。该等其他应收款不存在坏账风险。

7、黑龙江银泰

截止 2016 年 12 月 31 日，黑龙江银泰与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	109,499.17
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	103.04
	黑龙江盛丰投资有限公司	3,550.00
其他应付款	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	107,169.92
	北京国俊投资有限公司	35,489.07
	浙江富强置业有限公司	3,000.00
	传富置业（成都）有限公司	2,100.00

黑龙江银泰关联资金往来主要为与实际控制人沈国军控制的企业之间的关联往来款。上述关联往来款产生原因为参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来。上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

黑龙江银泰对黑龙江盛丰投资有限公司的其他应收款余额为 3,550 万元，该等往来系公司与股东的资金调配安排，该等往来属于非经营性资金占用的情形。北京银泰负责协调黑龙江盛丰参照《股权转让协议》的约定在股权交割日后三个自然月内完成前述应收款的处理，收回该等应收款，如黑龙江盛丰投资

有限公司无法在股权交割日后三个自然月内归还的，由北京银泰代黑龙江盛丰投资有限公司予以归还，云南城投在向北京银泰支付第四期股权转让价款时予以直接扣除，扣除后北京银泰向黑龙江盛丰投资有限公司进行追偿。该等其他应收款不存在坏账风险。

8、淄博银泰

截止 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
应收账款	淄博银泰百货有限公司	558.61
	淄博昂展地产有限公司	127.08
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	14.20
其他应收款	淄博昂展地产有限公司	23.46
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	113.14
	宁波银泰投资有限公司	7,000.00
	淄博银泰百货有限公司	605.11
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	1,207.07
	杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司	501.78
	淄博昂展地产有限公司	22,955.25
	银泰商业（集团）有限公司	4.43
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	1.05
	传富置业（成都）有限公司	1,000.00
	北京国俊投资有限公司	22,815.77

截止 2016 年 12 月 31 日，因淄博银泰租赁业务，淄博银泰对淄博银泰百货有限公司、淄博昂展地产有限公司、淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司的应收账款为淄博昂展地产有限公司开展租赁业务而应收的租金、物业费、水电费等款项，应收账款余额为 699.89 万元，该等往来不属于非经营性资金占用的情形，由相关各方按照租赁等协议约定协商处理，不存在坏账风险。

截止 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰对淄博昂展地产有限公司的其他应收款余额为 23.46 万元，淄博银泰对淄博昂展地产有限公司的其他应付款余额为 22955.25 万元，往来款净额为淄博银泰应付淄博昂展地产有限公司 22931.79 万元，该等往来系淄博银泰与股东的资金调配安排，属于非经营性资金占用的情形，不存在坏账风险，届时由双方协商清理。

截止 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰对淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司的其他应收款为淄博银泰作为股东提供的代垫费用，其他应收款余额为 113.14 万元，不存在坏账风险，其他应付款余额为 1.05 万元，为淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司向淄博银泰支付的保证金，该等往来属于非经营性资金占用的情形，届时由双方协商清理。

截止 2016 年 12 月 31 日，除上述往来款项外，其他关联方往来款项均为淄博银泰与沈国军控制的企业之间的关联方的往来款。因往来款相关各公司为同一实际控制人控制的公司，参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，银泰项目资金采取统一管理、统一调配方式的管理，形成了上述关联方的往来，该等往来属于非经营性资金占用的情形。

根据股权转让方与云南城投置业股份有限公司已签署的股权转让协议约定，在股权交割日后三个自然月内完成转让方及相关关联方与标的公司的债权债务清理工作，以达到债权回收完毕、债务清偿完毕，届时标的公司各方股东按照持股比例向标的公司提供股东借款的目的。不存在坏账风险。

二、关联方资金往来清理方式

标的公司上述关联往来款项不存在坏账风险。根据《股权转让协议》约定，云南城投与交易对方确认，在股权交割日后三个自然月内完成转让方及其关联方与标的公司的债权债务清理工作，以达到债权回收完毕，债务清偿完毕，同时标的公司各方股东按照持股比例向标的公司提供股东借款的目的。

本次交易前，标的公司并未对资金管理作出明确规定。本次交易完成后，标的资产将纳入上市公司管理体系，执行本公司的管理制度。本公司的管理制度中已制定了《控股股东及关联方资金往来规范管理办法》，相关约定如下：

①由公司董事会、总经理办公会按照各自权限和职责审议批准公司与控股股东、实际控制人及关联方通过采购和销售等生产经营环节开展的关联交易事项；

②由公司财务管理中心在办理与控股股东、实际控制人及其他关联方之间的支付事宜时，严格遵守公司的各项规章制度和财务纪律，并建立专门的备查档案，及时上报与控股股东及关联方非经营性资金往来的审查情况；

③由公司聘请外部独立机构对公司控股股东、实际控制人及其他关联方占用资金的情况进行审核，出具专项说明，监督公司与控股股东、实际控制人及其他关联方占用资金的情况；

上市公司董事会一旦发现控股股东存在侵占公司资产的情形，会及时发出催还通知并清收，并按照具体的程序启动“占用即冻结”机制，对控股股东持有

的公司股权申请冻结；如控股股东不能在规定期限以现金清偿所侵占的资产，公司将向相关司法部门申请将冻结股份变现以偿还侵占资产公司。

哈尔滨银旗相关《补充协议》中约定，各方确认，截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗对黑龙江盛丰的其他应收款余额为 2000 万元，交易对方负责协调黑龙江盛丰投资有限公司在股权交割日后三个自然月内完成前述其他应收款的清理，收回该等应收款。如黑龙江盛丰投资有限公司未足额归还的，就差额部分由交易对方代为归还，云南城投有权按照本条约定从第四期股权转让价款中予以直接扣除，扣除后转让方成为前述其他应收款的债权人，有权向黑龙江盛丰投资有限公司进行追偿，云南城投及哈尔滨银旗应给予配合。若扣除后黑龙江盛丰投资有限公司又向哈尔滨银旗偿付了该笔款项，哈尔滨银旗应当在收到该款项 3 个工作日内将该款项支付给交易对方。

黑龙江银泰相关《补充协议》中约定，各方确认，截至 2016 年 12 月 31 日，黑龙江银泰对黑龙江盛丰的其他应收款余额为 3550 万元，交易对方负责协调黑龙江盛丰投资有限公司在股权交割日后三个自然月内完成前述其他应收款的清理，收回该等应收款。如黑龙江盛丰投资有限公司未足额归还的，就差额部分由交易对方代为归还，云南城投有权按照本条约定从第四期股权转让价款中予以直接扣除，扣除后转让方成为前述其他应收款的债权人，有权向黑龙江盛丰投资有限公司进行追偿，云南城投及黑龙江银泰应给予配合。若扣除后黑龙江盛丰投资有限公司又向黑龙江银泰偿付了该笔款项，黑龙江银泰应当在收到该款项 3 个工作日内将该款项支付给交易对方。

三、标的资产防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用相关制度的建立及执行情况

目前各交易标的没有建立防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的相关制度。

云南城投已建立防止控股东、实际制人及其关联方金占用的相关制度，主要包括：

1、《公司章程》第三十九条规定：公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。

2、公司《募集资金管理制度》亦规定：公司控股股东、实际控制人不得直接或者间接占用或者挪用公司募集资金，不得利用公司募集资金及募集资金投资项目获取不正当利益，公司使用募集资金不得将募集资金直接或者间接提供给控股股东、实际控制人等关联人使用，为关联人利用募投项目获取不正当利益提供便利。

公司在日常经营活动中，严格执行《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发 2003[56]号）、上市规则等的要求，防止控股东、实际制人及其关联方金占用的制度得到了有效履行，例如：

1、公司股东大会、董事会、总经理办公会按照各自权限和职责审议批准公司与控股股东、实际控制人及关联方通过采购和销售等生产经营环节开展的关联交易事项；

2、公司财务管理中心在办理与控股股东、实际控制人及其他关联方之间的支付事宜时，严格遵守公司的各项规章制度和财务纪律，并建立专门的备查档案，及时上报与控股股东及关联方非经营性资金往来的审查情况；

3、公司聘请外部独立机构对公司控股股东、实际控制人及其他关联方占用资金的情况进行审核，出具专项说明，监督公司与控股股东、实际控制人及其他关联方占用资金的情况。

本次交易完成后，标的公司将纳入上市公司管理体系，执行上市公司的管理制度，包括防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的制度。公司将严格执行相关制度的要求，避免发生控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的情形。

四、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问招商证券认为：相关方签订的关于标的资产的《股权转让协议》中均已约定：在股权交割日后三个自然月内完成转让方及其关联方与标的公司的债权债务清理工作，以达到债权回收完毕，债务清偿完毕，同时标的公司各方股东按照持股比例向标的公司提供股东借款的目的。云南城投已补充披露上述关联方往来款项的形成原因，上述关联往来不存在坏账风险；上述关联方往来存在关联方非经营性资金占用的情形，相关《股权转让协议》中已明确转让方及其关联方与标的公司关联往来的清理方式；云南城投已建立了防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用相关制度，根据云南城投的说明，本次重大资产重组后，标的公司将纳入上市公司管理体系，执行上市公司的管理制度，包括防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的制度。

五、补充披露

重组预案“第五节 交易标的的基本情况 十二、标的公司关联资金往来情况”中对本次交易标的关联往来情况以及清理方式进行了补充披露。

4、预案披露，本次交易标的选取的评估方法是资产基础法，其主要资产存货和投资性房地产以假设开发法和收益法进行评估。请公司：（1）结合标的资产的经营业态、地理位置和项目定位等补充披露各个标的资产存货和投资性房地产评估时的主要参数，例如销售房产的每平方米售价、持有物业的租金水平等；（2）结合目前房地产行业的政策环境、市场环境和可比交易情况，补充披露本次评估中主要参数选取的合理性和可比性，说明本次交易评估作价的公允性。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

（1）结合标的资产的经营业态、地理位置和项目定位等补充披露各个标的资产存货和投资性房地产评估时采用的主要参数，例如销售房产的预计每平方米售价、持有物业的租金水平等；

一、各个标的的地理位置、经营业态和项目定位情况

1、台州置业

(1)经营业态

台州银泰城项目具体开发项目包括普通住宅(含车库、库房)和商业、车库、写字楼(非普通住宅)两部分。

(2)地理位置和项目定位

台州银泰城项目地处台州商贸核心区的核心，是台州市政府“商贸核心区”首发项目，北距市政府 3.5 公里，南离路桥区 3.5 公里，56 万平方米容积为台州规模最大综合体。

台州银泰城项目规划有购物中心、商业街、住宅、SOHO 等多种业态，是集购物、居住、办公、餐饮娱乐和主题公园于一体的超大型城市综合体。

(3)预计的销售价格

普通住宅(含车库、库房):

根据被评估单位提供的预售价格及未来销售价格的定价策略，综合确定车库不含税销售均价确定为 6.60 万元/个；车房不含税销售均价确定为 1.22 万元/个。

商业、车库、写字楼(非普通住宅):

根据被评估单位提供的预售价格、未来销售价格的定价策略及估价人员在项目周边市场调查，采用市场比较法综合确定未来不含税销售价格，商铺不含税销售均价为 1.32 万元/平方米；办公(公寓)不含税销售均价为 0.62 万元/平方米；根据被评估单位前期的销售情况及未来销售定价策略综合确定车库不含税销售均价为 6.70 万元/个。

2、哈尔滨银旗

(1)经营业态

哈尔滨银泰城项目具体开发项目包括购物中心、住宅、商业街、地下商业、地下一层停车场、地下二层人防兼停车场。

(2)地理位置和项目定位

哈尔滨银泰城项目位于哈尔滨市群力大道-丽江路-群力北路-水系围合区域，地处整个群力新区核心区域，紧邻群力两大主干线，群力大道及丽江路，未来可辐射整个群力新区。预计是哈尔滨群力地区品质高，体量最大，业态组合最丰富的时尚潮流核心地。

(3)预计销售价格的确定

根据被评估单位提供的预售价格、未来销售价格的定价策略及估价人员在项目周边市场调查，采用市场比较法综合确定未来不含税销售价格，住宅不含税销售均价为 0.71 万元/平方米；商业街不含税销售均价为 1.34 万元/平方米；地下车位不含税销售均价为 17.05 万元/个；评估人员根据被评估单位未来销售价格的定价策略地下二层车位不含税销售均价为 14.29 万元/个。

(4)自持物业

A.首年租金的确定

年收入=商铺日租金收入×租赁面积×收益年期×365= 2,357.00 万元

经统计该房屋建筑物的首年收入为 2,357.00 万元。

B.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，估价人员与被评估单位商管人员核实确认未来经营年度的房屋空置率均保持在 2.00%左右，则本次评估未来房屋空置率按照 2.00%预测考虑。

3、宁波银泰

(1)经营业态

宁波东部新城项目具体开发项目包括销售物业和自持商业，销售物业包含：普通住宅（含车库、库房）、车库、写字楼（非普通住宅）几部分；自持商业包含自持的大商业-银泰百货。

(2)地理位置和项目定位

宁波东部新城银泰城位于宁波市河清南路与百丈东路交叉口，东临福庆路，南临百丈路，西临河清路，北临中山路。项目以“城市中心的奥特莱斯”为主题，集奢侈品、轻奢名品折扣、快时尚主力店、特色餐饮、休闲娱乐、体验配套以及 IMAX 影院于一体的全业态商业综合体。

(3)预计销售价格确定

D3-6 公寓、D3-6 公寓底商、D3-5 住宅、D3-5 住宅底商、D3-2 商业、D3-3 商业、D3-4 写字楼、D3-4 写字楼底商、销售车库自持车库。

未销售价格的确定

根据被评估单位提供的预售价格及未来销售价格的定价策略，综合确定各业态售价如下表：

序号	项目名称	物业类型	市场售价（不含税）
1	宁波东部新城银泰城项目	D3-6 公寓	0.00
2	宁波东部新城银泰城项目	D3-6 公寓底商	2.71
3	宁波东部新城银泰城项目	D3-5 住宅	1.71
4	宁波东部新城银泰城项目	D3-5 住宅底商	2.71
5	宁波东部新城银泰城项目	D3-2 商业	2.71
6	宁波东部新城银泰城项目	D3-3 商业	2.71
7	宁波东部新城银泰城项目	D3-4 写字楼	1.43
8	宁波东部新城银泰城项目	D3-4 写字楼底商	2.71
9	宁波东部新城银泰城项目	有产权车库	14.29
10	宁波东部新城银泰城项目	人防车库	13.33

（4）自持物业

A.首年租金的确定

统计出整栋商业地产的首年租金：年收入=商铺月租金收入×租赁面积×收益年期×12=2,925.81 万元

经统计该房屋建筑物的首年收入为 2,925.81 万元。

B.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，估价人员与被评估单位商管人员核实确认未来经营年度的房屋空置率均保持在 2.00%左右，则本次评估未来房屋空置率按照 2.00%预测考虑。

4、台州商业

（1）经营业态

台州商业拥有的自持购物中心涵盖服装、餐饮、快消、配套、主力店五大业态，于 2016 年 12 月 30 日开业，建筑面积 232,468.03 平方米，可出租面积 80,228.00 平方米，不可出租面积 152,240.03 平方米（公共区域、走廊、消防通道、中庭、中空、电梯、货梯、设备间、地下停车位、隔墙、柱子）。

（2）地理位置和项目定位

台州商业的自持物业位于台州市商贸核心区，中心大道以西与洪家北环线交叉口西南角，是台州目前品质最高，体量最大，业态组合最丰富的时尚潮流核心地。

(3) 自持物业

A.首年租金的确定

年收入=商铺日租金收入×租赁面积×收益年期×365+保证金利息收入
= 5,532.30 万元

经统计该房屋建筑物的首年收入为 5,532.30 万元。

B.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，本次评估该商业房屋空置率按照 2.00%预测考虑。

5、杭州理想

(1) 经营业态

开发产品主要为理想银泰城一期项目。包括公寓、底商、写字楼（SOHO）、酒店、地下车位、自持商业。

(2) 地理位置和项目定位

位于杭州市余杭区临平新城，踞世纪大道与迎宾路交汇处的地铁 1 号线临平首站地块，坐拥临平新城中央商务区位。

(3) 房产预计销售价格

根据被评估单位提供的预售价格、未来销售价格的定价策略及估价人员在项目周边市场调查，采用市场比较法综合确定未来不含税销售价格，写字楼不含税销售均价为 1.28 万元/平方米；公寓不含税销售均价为 1.22 万元/平方米；评估人员查询待估房产周边地区无待出售的五星级酒店，但是，该地区有出售的高档酒店式公寓，销售价格在 3 万至 5 万之间，考虑待估酒店建筑规模较大，市场流通性较差，确定酒店的不含税销售均价为 2.00 万元/平方米发；车位不含税销售均价为 14.29 万元/个；子母车位不含税销售均价为 21.9 万元/个。

(4) 自持物业

A.首年租金的确定

该自持商业首年不含税收入=小商铺收入+主力店收入
=5,951.00 万元

B.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，估价人员与被评估单位商管人员核实确认未来经营年度的房屋空置率均保持在 3.00%左右，则本次评估未来房屋空置率按照 3.00%预测考虑。

6、杭州西溪

（1）经营业态

杭州西溪银泰城项目具体开发项目包括写字楼、商铺、商业街、自持大商业、车位。

（2）地理位置和项目定位

西溪银泰城位于杭州市西湖区文一西路与崇仁路交叉口北 200 米（双龙路与崇仁路交汇处），紧邻地铁 5 号线浙大紫金港站（地铁口直通西溪银泰城）。西临余杭塘河南，北靠浙大紫金港，东临绿城西溪诚园，南面杭州西溪湿地公园。

（3）预计销售价格

根据被评估单位提供的预售价格、未来销售价格的定价策略及估价人员在项目周边市场调查，采用市场比较法综合确定未来不含税销售价格，综合确定 1 号写字楼不含税销售均价为 1.62 万元/平方米；2 号写字楼不含税销售均价为 1.62 万元/平方米；3 号写字楼不含税销售均价为 1.62 万元/平方米；4 号写字楼不含税销售均价为 1.62 万元/平方米；5 号楼商业街不含税销售均价为 3.33 万元/平方米；6 号楼商业街不含税销售均价为 3.33 万元/平方米；1-4 号楼底商不含税销售均价为 3.33 万元/平方米；车位不含税销售均价为 17.14 万元/个。

（4）自持物业

A.首年租金的确定

楼层	租赁面积 (㎡)	主力店面积	主力店租金单价	主力店租金收益	零售面积	零售租金单价	零售租金收益	零售出租率	2018年楼层合计
									租金收入分解(万元)
1F	12600.93	7660.63	28.00	193.05	4940.30	260.00	1156.03	97.66%	1321.99
2F	10767.12	6001.01	32.00	172.83	4766.11	210.00	900.79	99.73%	1071.22
3F	13841.47	9750.83	98.00	860.02	4090.64	180.00	662.68	89.13%	1450.71
4F	8685.81	3000.67	80.00	216.05	5685.14	140.00	716.33	95.46%	899.85
BF	13303.02	7300.00	40.00	262.80	6003.02	220.00	1188.60	98.56%	1434.23
合计	59198.35	33713.14		1704.75	25485.21		4624.43		6178.00

通过以上统计表数据计算，该自持商业首年不含税收入为 6,178.00 万元。

B.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，估价人员与被评估单位商管人员核实确认未来经营年度的房屋空置率均保持在 3.00%左右，则本次评估未来房屋空置率按照 3.00%预测考虑。

7、黑龙江银泰

(1) 经营业态

黑龙江银泰城项目一期占地 5.2 万平米，总建筑面积为 26.5 万平米，地上约 19 万平米，地下约 7.5 万平米。由 6.3 万平米室内商业街，7 万平米住宅和 5.7 万平米 SOHO 组成。

(2) 地理位置和项目定位

黑龙江银泰城项目位于群力新区群力大道与丽江路交汇处。

(3) 预计销售收入的确定

未销售价格确定

根据被评估单位提供的预售价格及未来销售价格的定价策略，综合确定各业态售价如下表：

序号	项目名称	物业类型	计量单位	未预售销售单价（不含税）
1	哈尔滨银泰城	住宅	平方米	0.71
2	哈尔滨银泰城	商铺	平方米	1.34
3	哈尔滨银泰城	公寓	平方米	0.76
3	哈尔滨银泰城	车位	个	17.05

8、淄博银泰

(1) 经营业态概述

淄博名尚银泰项目总建设规模 256,891.94 平方米，其中：自持商业为 246,828.46 平方米，涵盖服装、餐饮、快消、配套、主力店五大业态；对外销售商铺为 10,063.48 平方米。

(2) 地理位置和项目定位

淄博名尚银泰城项目位于淄博高新区鲁泰大道以北、西六路以东。是淄博市第一家城市综合体，鲁中地区最大体量的购物中心。

未售房源含税销售均价=1,111,800.00/6,728.62=19,450.00 元/平方米

未售房源不含税销售均价=19,450.00/1.05=18,500.00 元/平方米

(4) 自持物业

A.首年租金的确定

不含税年收入=商铺日租金收入×租赁面积×收益年期×365+保证金利息收入=8,491.26 万元

经统计该房屋建筑物的首年不含税收入为 8,491.26 万元。

B.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，估价人员与被评估单位商管人员核实确认未来经营年度的房屋空置率均保持在 0.04%左右，则本次评估未来房屋空置率按照 0.04%预测考虑。

二、标的资产存货和投资性房地产评估时采用的主要参数确定情况

1、销售物业售价确定

此次收购涉及销售物业的有 7 家公司

(1) 销售物业各业态售价如下表：

序号	单位	项目地点	业态	1231 售价（不含税）
1	台州银泰置业有限公司	台州	商铺(万元/平方米)	1.32
			办公（公寓）(万元/平方米)	0.62
			住宅(万元/平方米)	已全部销售
			车库(万元/个)	6.60
			车房(万元/个)	1.22
2	宁波银泰置业有限公司	宁波	D3-6 公寓(万元/平方米)	已全部销售
			D3-6 公寓底商(万元/平方米)	2.71
			D3-5 住宅(万元/平方米)	1.71
			D3-5 住宅底商(万元/平方米)	2.71
			D3-2 商业(万元/平方米)	2.71
			D3-3 商业(万元/平方米)	2.71
			D3-4 写字楼(万元/平方米)	1.43
			D3-4 写字楼底商(万元/平方米)	2.71
			车位(万元/个)	14.29
3	杭州理想银泰有限公司	杭州	人防车位(万元/个)	13.33
			底商(万元/平方米)	2.86

			写字楼 (SOHO) (万元/平方米)	1.28
			公寓(万元/平方米)	1.22
			住宅(万元/平方米)	1.43
			酒店(万元/平方米)	2.00
			车位(万元/个)	14.29
			子母车位(万元/个)	21.90
4	杭州西溪银盛置业有限公司	杭州	1-4 号写字楼(万元/平方米)	1.62
			商业街(万元/平方米)	3.33
			1-4 号楼底商(万元/平方米)	3.33
			车位(万元/个)	17.14
5	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	哈尔滨	住宅(万元/平方米)	0.71
			商业街(万元/平方米)	1.34
			地下一层停车场(万元/个)	17.05
			地下二层人防停车场(万元/个)	14.29
6	黑龙江银泰置业	哈尔滨	住宅(万元/平方米)	0.71
			商铺(万元/平方米)	1.34
			公寓(万元/平方米)	0.76
			车位(万元/个)	17.05
7	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	淄博	商铺(万元/平方米)	1.59

（2）销售售价及估值的确定

销售物业基准日售价采用市场法确定，依据基准日当地市场交易价格，通过对区位因素，实物状况，权益状况与标的公司各项因素调整确定售价。根据地区和业态的不同考虑去化周期通过折现来确定最终的估值。本次估值考虑到新一期房地产政策调控，预测期房价均按照基准日房价确定。

2、自持物业租金水平

（1）自持物业分为已开业自持商业和未开业自持商业租金水平。

① 已开业的自持物业首年租金依据所有的商铺租赁协议，租金价格及保证金利息之和确定租金收入，且为招商需要考虑免租期，计算出首年租金。

序号	单位	项目地点	开业时间	首年租金（元/天•M2）
1	台州银泰商业有限公司	台州	2016/12/30	1.89
2	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	淄博	2014/9/30	2.01

② 未开业的自持商业首年租金依据银泰集团的招商计划，考虑适当的免租期，计算出未开业的自持商业的开业首年租金。

序号	单位	项目地点	开业时间	首年租金（元/天•M2）
1	宁波银泰置业有限公司	宁波	2017/7/1	1.86

2	杭州理想银泰有限公司	杭州	2018/1/1	2.81
3	杭州西溪银盛置业有限公司	杭州	2018/1/1	2.86
4	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	哈尔滨	2018/1/1	0.60

(2) 与市场租金数据比较

2016 各城市购物中心租金水平 (<http://www.soupu.com/news/666876>)

一线城市	根据以上一线城市购物中心租金水平，可以得出： 城市的平均水平一般在 600-900 元/m²/月； 首层租金在 1500-3000 元/m²/月
二线城市	根据以上二线城市购物中心租金水平，可以得出： 中心区域租金水平在 600-800 元/m²/月； 次级商圈租金水平在 150-350 元/m²/月
三线城市	根据以上三线城市购物中心租金水平，可以得出： 城市的县域商业租金水平在 20-100 元/m²/月； 强三线城市商业租金水平 300 ~ 800 元/m²/月 强三线城市商业首层租金水平 1000 元/m²/月

由于银泰在浙江地区已有商场的成功及品牌效应，浙江省标的公司银泰中心的租金相对别的地区要高，免租力度相对其他地区也要小，故浙江省标的公司银泰中心的租金较其他标的公司在各地银泰中心的租金要高。考虑打造商圈及免租期的影响，各地银泰购物中心均低于市场平均租金水平是合理的。

(3) 自持商业其他参数选取

- ① 空置率选取依据租赁合同统计出租面积与实际可出租面积之比，计算出空置率
- ② 管理费用选取参照同行业上市公司，以及参考银泰置地集团以往的费用综合确定本次管理费用为 5%

- ③ 维保费选取依据银泰集团以前年度财务数据测算出维保费每平米值
- ④ 土地使用税依据各个地方土地使用税缴纳文件，按文件测算土地使用税。

三、补充披露情况

本次交易的 8 家标的公司的存货和投资性房地产评估时采用的主要参数在重大资产购买预案“第六节 交易标的的预评估情况 四、资产基础法预估情况及预估结果（二）资产基础法评估情况”中进行了补充披露。

（2）结合目前房地产行业的政策环境、市场环境和可比交易情况，补充披露本次评估中主要参数选取的合理性和可比性，说明本次交易评估作价的公允性。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：由于受到各地政府关于购买房屋限购的影响，以及国家为了防止房地产行情的泡沫经济，采取措施抑制房地产市场的高价格飙升，因此造成房地产市场的价格变动得到了一定的控制。

在本次评估中，针对不同的标的公司、不同的业态，其市场情况是不同，为了完整体现标资产的市场行情，我们将不同标的公司所对应的市场可比案例列示如下：

一、标的公司选取的主要参数和可比案例情况如下：

1、台州置业

（1）参数的选取

普通住宅			
已销售（不含税均价）		未销售（不含税均价）	
住宅	0.79 万元/平方米	住宅	—
车库	6.94 万元/个	车库	6.60 万元/个
车房	1.29 万元/个	车房	1.22 万元/个

截止评估基准日，台州置业项目住宅已全部销售完毕。

非普通住宅			
已销售（不含税均价）		未销售（不含税均价）	
商铺	1.32 万元/平方米	商铺	1.32 万元/平方米

办公（公寓）	0.62 万元/个	办公（公寓）	0.62 万元/个
车库	6.94 万元/个	车库	6.70 万元/个

（2）参数对比情况和修正情况

将房地产状况分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，根据委估对象与可比案例的实际差异，分别进行分析比对，并打分计算。本次选择与委估资产同一地区的建筑物 A、B、C 三宗交易实例作为比较实例。

商铺：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧	经济开发区中心大道西侧，市府大道北侧	台州市椒江区开发大道 799 号	椒江区白云山西路以西
房地产单价		待估	12,900	13,900	14,000
房地产用途		商铺	商铺	商铺	住宅
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	99	99	99
市场状况		16/12/31	2017/3/15	2017/3/15	2017/3/15
市场指数		100	100	100	100
区 位 状 况	聚集程度	椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧	经济开发区中心大道西侧，市府大道北侧	台州市椒江区开发大道 799 号	椒江区白云山西路以西
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	多公交	多公交	多公交	多公交
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	底商	底商	底商	底商
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑规模	40-150	122	161	63
	打分系数	100	100	100	100
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新住宅小区，完损程度较好	新住宅小区，完损程度较好	新住宅小区，完损程度较好	新住宅小区，完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 4 米，标准	层高 4 米，标准	层高 4.8 米	层高 4.8 米
	打分系数	100	100	98	98
权 益 状 况	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

经过上述计算，待估商铺不含税销售均价为 1.32 万元/平方米。

公寓写字楼：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧	台州市椒江区广场中路6号	台州椒江区爱华路18号	台州市中心大道西侧，四号路北侧
房地产单价		待估	7,500	5,900	8,400
房地产用途		办公（公寓）	办公（公寓）	办公（公寓）	办公（公寓）
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	99	99	99
市场状况		16/12/31	2017/3/15	2017/3/15	2017/3/15
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧	台州市椒江区广场中路6号	台州椒江区爱华路18号	台州市中心大道西侧，四号路北侧
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	多公交	多公交	多公交	多公交
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	办公（公寓）	办公（公寓）	办公（公寓）	办公（公寓）
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实物状况	建筑规模	47880.62	180	512	248
	打分系数	100	108	108	108
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	简装修	精装修	精装修	精装修
	打分系数	100	103	103	103
	完损程度	新建，完损程度较好	新建，完损程度较好	新建，完损程度较好	新建，完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高4米，标准	层高4.5米	层高4.5米	层高4米，标准
	打分系数	100	101	101	100
权益状况	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

2、哈尔滨银旗

（1）选取的参数

已销售（不含税均价）		未销售（不含税均价）	
住宅	0.68 万元/平方米	住宅	0.71 万元/平方米
商业街	—	商业街	1.34 万元/平方米
地下车位	—	地下车位	17.05 万元/平方米
地下二层车位	—	地下二层车位	14.29 万元/平方米

截止评估基准日，该项目住宅开始销售，其他业态均未开始销售。

(2) 参数对比情况和修正情况

住宅：

比较因素条件说明表					
比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	群力大道与朗江路交汇处	顾新街 411 号（职工街与顾新街交汇处）	道里区丽江路与工农大街交汇处西行 200
房地产单价		待估	7,500	7,500	7,180
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		16/12/31	2017/2/15	2017/2/1	2017/2/1
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	群力大道与朗江路交汇处	顾新街 411 号（职工街与顾新街交汇处）	道里区丽江路与工农大街交汇处西行 200
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	紧邻地铁 3 号线，多公交	紧邻地铁 3 号线，多公交	多公交	紧邻地铁 3 号线，多公交
	打分系数	100	100	98	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	高档住宅小区	高档住宅小区	高档住宅小区	高档住宅小区
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实物状况	建筑规模	2320000 平方米	1481500 平方米	187000 平方米	174845 平方米
	打分系数	100	100	100	98
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新住宅小区，完损程度较好	新住宅小区，完损程度较好	新住宅小区，完损程度较好	新住宅小区，完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	层高布局	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准
	打分系数	100	100	100	100
	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

商业街：

比较因素条件说明表				
比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	哈尔滨市群力新区群力	公滨路与香福路交	经纬街红专街口	哈尔滨江北大学城

		大道与丽江路交汇处	汇处东南		学院路
房地产单价		待估	15,000	12,600	15,600
房地产用途		商铺	商铺	商铺	商铺
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		16/12/31	2016/10/17	2017/2/1	2017/2/1
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	公滨路与香福路交汇处东南	经纬街红专街口	哈尔滨江北大学城学院路
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	紧邻地铁 3 号线，多公交	多公交	地铁在建，多公交	多公交
	打分系数	100	96	98	96
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	商铺	商铺	商铺	商铺
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实物状况	建筑规模	29257.52 平方米	198 平方米	158 平方米	30 平方米
	打分系数	100	104	104	104
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	精装	精装
	打分系数	100	100	102	102
	完损程度	商铺，完损程度较好	商铺，完损程度较好	商铺，完损程度较好	商铺，完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

地下车位：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	道里乡政街与埃德蒙顿路交汇处	道里群力大道与朗江路交汇处	职工街与安阳路交汇处
房地产单价	待估	160,000	150,000	183,000
房地产用途	车位	车位	车位	车位
交易情况	待估	成交	成交	成交
打分系数	100	100	100	100
市场状况	16/12/31	2017/3/13	2017/3/7	2017/2/24
市场指数	100	100	100	100
区位状况	商服繁华度	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	道里乡政街与埃德蒙顿路交汇处	道里群力大道与朗江路交汇处
		职工街与安阳路交汇处		

况	打分系数	100	100	100	100
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	打分系数	100	100	100	100
	公共设施完善度	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观优劣度	一般	一般	一般	一般
	打分系数	100	100	100	100
	车位类型	地下车位	地上车位	地上车位	地下车位
实 物 状 况	打分系数	100	96	96	100
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	有	有	有	有
	打分系数	100	100	100	100
	车位设施完善度	完损程度较好	完损程度较好	完损程度较好	完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
	面积	较大	面积适中	面积适中	面积适中
	打分系数	100	96	96	100
	新旧度	较新	较新	较新	较新
	打分系数	100	100	100	100

3、宁波银泰

(1) 参数的选取

已销售（不含税均价）		未销售（不含税均价）	
D3-6 公寓	1.59 万元/平方米	D3-6 公寓	-
D3-6 公寓底商	2.30 万元/平方米	D3-6 公寓底商	2.71 万元/平方米
D3-5 住宅	1.76 万元/平方米	D3-5 住宅	1.71 万元/平方米
D3-5 住宅底商	2.34 万元/平方米	D3-5 住宅底商	2.71 万元/平方米
D3-2 商业	3.43 万元/平方米	D3-2 商业	2.71 万元/平方米
D3-3 商业	2.74 万元/平方米	D3-3 商业	2.71 万元/平方米
D3-4 写字楼	—	D3-4 写字楼	1.43 万元/平方米
D3-4 写字楼底商	—	D3-4 写字楼底商	2.71 万元/平方米
车库	—	车库	14.29/个
人防车位	—	人防车位	13.33/个

(2) 参数对比情况和修正情况

写字楼：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	鄞州中山东路与河清	东部新城江澄路与惊	鄞州和济街 68 号东部	鄞州东部新城宁东路

		路交汇处	驾路交汇处宁兴财富广场	新城城投大厦	与河清路交汇处仙峰环合中心二期
	房地产单价	待估	15,000	14,000	15,360
	房地产用途	办公楼	办公楼	办公楼	办公楼
	交易情况	待估	成交	成交	成交
	打分系数	100	100	100	100
	市场状况	16/12/31	2017/3/28	2017/2/1	2016/12/14
	市场指数	100	102	102	100
区位状况	聚集程度	鄞州中山东路与河清路交汇处	东部新城江澄路与惊驾路交汇处宁兴财富广场	鄞州和济街 68 号东部新城城投大厦	鄞州东部新城宁东路与河清路交汇处仙峰环合中心二期
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	附近有规划地铁 5 号线，公交站点：海晏北路，有 3 路、907 路、29 路、127 路、503 路等公交线路	地铁：附近有 1 号线海晏北路站、福庆北路站；永昌公交站、三维技术公司公交站；公交：514 路公交（终点站）、518 路公交（终点站）、528 路、18 路等等多条公交线路	会展中心南北大门、国际航运中心、后陈村、世纪大道宁东路口、民安路世纪大道口等多个公交站；公交 529、788、789、14、30、155、168、182、356、514、528 路等多条公交线路	地铁：距离 1 号线福庆北路站 588 米、海晏北路站 636 米；河清路中山东路口、宁波文化广场、海晏北路等多个公交站；公交 603 路、620 路、29 路、127 路、133 路、352 路、507 路、507 路夜间线、903 路等多条公交线路
	打分系数	100	102	95	102
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实物状况	建筑规模	44562.71 平方米	170 平方米	1600 平方米	125 平方米
	打分系数	100	103	102	103
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	公共部分精装修	公共部分精装修	公共部分精装修	公共部分精装修
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 3.0 米，标准	层高 3.0 米，标准	层高 3.0 米，标准	层高 3.0 米，标准
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	企业自有完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	宁波绿城物业服务集团有限公司统一管理，4.20 元/m ² ·月	雷斯顿酒店物业公司统一管理，6 元/平方米·月	外聘物业管理公司统一管理，6 元/平方米·月	宁波耐森物业管理有限公司统一管理，6.50 元/平米·月
	打分系数	100	95	95	95
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

底商：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		鄞州中山东路与河清路交汇处	位于高新区江南路与梅墟路的交叉口商铺	位于江东东部新城海宁街锦绣东城社区商铺	位于鄞州东部新城宁波财富中心商铺
房地产单价		待估	27,586	29,348	29,630
房地产用途		商业	商业	商业	商业
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	100	100	100
市场状况		2016/12/31	2017/2/28	2017/3/8	2017/2/19
市场指数		100	101	101	101
区 位 状 况	聚集程度	位于东部新城正中心，市政府对面，中山路与百丈路之间，东靠河清路，西临福庆路，北与市民广场和行政中心隔路相望，西北毗邻宁波市文化广场，周边航运中心、会展中心、金融中心、酒店环伺，是东部新城中心 宁波银泰城持有主题式购物公园、住宅、风情商业街和国际写字楼四大高端业态。	位于高新区江南路与梅墟路的交叉口，地铁3号线口，西溪湿地旁边，持有麦当劳、全季酒店、横店影视城、永辉超市等商业及休闲娱乐的成熟配套，生活便利度较好	位于江东东部新城海宁街锦绣东城社区，地铁4号线口，西溪湿地旁边，持有麦当劳、全季酒店、横店影视城、永辉超市等商业及休闲娱乐的成熟配套，生活便利度较好	位于鄞州东部新城，南临西溪湿地，持有以社区商业、城市商业街、会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好
	打分系数	100	100	100	101
	交通条件	附近有规划地铁5号线，公交站点：海晏北路，有3路、907路、29路、127路、503路等公交线路	地铁：附近有地铁1号线；九胜桥等3个公交车站:假日13线、J13、356路、382路等公交线路	地铁：附近有地铁1号线；日榭桥、西溪湿地西区、九胜桥等3个公交车站:假日13线、J13、356路、382路等公交线路	地铁：附近有地铁1号线；文二路口站、下宁巷站、新乌篷桥站，有多条公交线路：10路、13路、19路、23路、41路、82路、86路、197路、199路、211路、264路、266路等
	打分系数	100	101	101	101
	市政配套	学校：宁波第二机关幼儿园分园、卓越国际幼儿园新城第一实验小学、鄞州中学、效实中学（规划）；商业配套：酒店：太平洋酒店、泛太平洋、雷迪森、嘉裕、四季等8大5星级酒店，香港利苑酒家，台湾鼎泰丰，俏江南等多家国际国内知名酒店入驻。超市：欧尚超市，华润万家，家乐福，好又多超市，三江超市。医院：宁波市第六医院、李惠利医院东部院区（规划）；周边景观（自然景观、公园）：北面为市民广场、东面为3公里长250米宽的景观长廊；银行：中国银行、工商银行，农业银行，光大银行，温州银行	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全	引进了餐饮、零售、超市、健身会所、养生会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	第2层(共5层)，整体	第1层(共1层)，整体	第1层(共2层)，整体
	打分系数	100	97	100	100
实 物 状 况	建筑规模	1433.6平方米	58 m²	46 m²	135 m²
	打分系数	100	102	103	101
	建筑结构	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	精装修	精装修	精装修
	打分系数	100	102	102	102
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高5.0米，标准适合经营：百货超市/购物中心	层高4.25米，适合经营：百货超市	层4.25米，适合经营：百货超市	层4.25米，适合经营：百货超市
	打分系数	100	95	95	95

权益状况	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	宁波绿城物业服务集团有限公司统一管理，4.20元/m²·月	外聘物业管理公司统一管理	外聘物业管理公司统一管理	外聘物业管理公司统一管理
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

车位：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		鄞州中山东路与河清路交汇处	杭州市东城水岸车位	杭州市明海商业广场车位	杭州市丽晶国际小区车位
房地产单价		待估	130,000	139,000	150,000
房地产用途		地下车位	地下车位	地下车位	地下车位
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	100	100	100
市场状况		2016/12/31	2016/12/15	2017/2/9	2017/3/5
市场指数		100	100	100	100.25
区位状况	聚集程度	位于东部新城正中心，市政府对面，中山路与百丈路之间，东靠河清路，西临福庆路，北与市民广场和行政中心隔路相望，西北毗邻宁波市文化广场，周边航运中心、会展中心、金融中心、酒店环伺，是东部新城中心 宁波银泰城持有主题式购物公园、住宅、风情	位于东城水岸，工作生活便利度较好	位于高新区明海商业广场，工作生活便利度较好	位于丽晶国际小区，工作生活便利度较好
		商业街和国际写字楼四大高端业态。			
	打分系数	100	92	95	95
	交通条件	附近有规划地铁5号线，公交站点：海晏北路，有3路、907路、29路、127路、503路等公交线路	较好	较好	较好
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	学校：宁波第二机关幼儿园分园、卓越国际幼儿园新城第一实验小学、鄞州中学、效实中学（规划）；商业配套：酒店：太平洋酒店、泛太平洋、雷迪森、嘉裕、四季等8大5星级酒店，香港利苑酒家，台湾鼎泰丰，俏江南等多家国际国内知名酒店入驻。超市：欧尚超市，华润万家，家乐福，好又多超市，医院：宁波市第六医院、李惠利医院东部院区（规划）；周边景观（自然景观、公园）：北面为市民广场、东面为3公里长250米宽的景观长廊；银行：中国银行、工商银行，农业银行，光大银行，温州银行	周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边有学校、医院、邮局、金融机构等，配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层及出入口	地下一层、有出入口	地下一层、有出入口、装配电子自动监控系统	地下一层、有出入口、装配电子自动监控系统	地下一层、有出入口、装配电子自动监控系统
	打分系数	100	101	101	101
实物状况	建筑规模	12.96平方米	15 m²	15 m²	16 m²
	打分系数	100	101	101	101
	建筑结构	框架结构	框架结构、城镇居住社区，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构、城镇居住社区，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯、公共部分精装修	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维

			护保养较好	响，维护保养较好	护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层 4.5 米，标准	层 4.25 米	层 4.25 米	层 4.25 米
	打分系数	100	97	97	97
权益状况	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	宁波绿城物业服务集团有限公司统一管理，2.80 元/㎡·月	外聘物业管理公司统一管理	外聘物业管理公司统一管理	外聘物业管理公司统一管理
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

住宅：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		鄞州中山东路与河清路交汇处	江东部新城中山路延伸段雷迪森嘉恒广场	位于东部新城福明路 18 号璟融府	位于鄞州区兴宁路与海晏路交叉口向南 200 米奥克斯绅壹城颐璟园
房地产单价		待估	16,327	20,000	18,000
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		16/12/31	2017/2/17	2017/3/23	2017/3/13
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	鄞州中山东路与河清路交汇处	江东部新城中山路延伸段雷迪森嘉恒广场	位于东部新城福明路 18 号璟融府	位于鄞州区兴宁路与海晏路交叉口向南 200 米奥克斯绅壹城颐璟园
	打分系数	100	100	93	93
	交通条件	附近有规划地铁 5 号线，公交站点：海晏北路，有 3 路、907 路、29 路、127 路、503 路等公交线路	紧邻规划地铁 5 号线，公交：105、556、202、367、508、512、388、529 等多条公交线路	附近有地铁 1 号线海晏北路站；国际航运中心公交站：512 路	附近有地铁 1 号线海晏北路站；公交：129、3、116—1、350、157、138、158 路等多条公交
	打分系数	100	101	103	103
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
实物状况	环境景观	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
	建筑规模	5061.35 平方米	98 平方米	260 平方米	139 平方米
	打分系数	100	103	103	103
实物状况	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯、公共部分精装修	毛坯、公共部分精装修	毛坯、公共部分精装修	毛坯、公共部分精装修
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
层高布局		层高 3.0 米，标准	层高 3.0 米，标准	层高 3.0 米，标准	层高 3.0 米，标准

	打分系数	100	100	100	100
	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
权益状况	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	宁波绿城物业服务集团有限公司统一管理，2.80 元/m ² ·月	外聘物业管理公司统一管理，2.2 元/平方米·月	宁波朗东物业服务公司统一管理，2.90 元/m ² ·月	奥克斯物业统一管理，2.40 元/m ² ·月
	打分系数	100	102	99	101
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

自持物业：

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
1	在履行的租金单价（万元/平方米*天）	不含税	1.86	根据银泰集团招商计划计算
2	合约到期日			按照年月日格式填写
3	正常的市场租金（元/天•M ² ）	市场法确定		
4	租金增长率	环比上涨率		
5	空置率	年化空置率	2.0%	
6	管理费用率	按照收入的百分比	5.0%	
7	维修费用率	按建筑平方米	30	
8	保险费率			
9	房产税率	按收入百分比	12.0%	
10	税金附加率	按照收入的百分比	0.60%	
11	所得税率	正常扣税	25.0%	（1）房地产的转让或者租金收入是公司主营的，扣税；非主营的，可以不考虑；另外，租金法评估售价，也不宜扣除所得税。
12	土地使用税	甬地税二（2008）8号	10	
12	建筑成本单价（元/平方米）	参考同类建筑物造价水平		
13	尚存受益期		37.00	
14	折现率	商铺类	8.0%	

4、台州商业的主要参数情况

（1）选取的参数情况

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
1	在履行的租金单价（元/天•M ² ）		1.89	根据合同计算
2	合约到期日			按照年月日格式填写
3	正常的市场租金（元/天•M ² ）	市场法确定		
4	租金增长率	环比上涨率		
5	空置率	年化空置率	2.0%	
6	管理费用率	按照收入的百分比	5.0%	
7	维修费用率	按建筑平方米	25	
8	保险费率			
9	房产税率	按收入百分比	12.0%	
10	增值税金附加率	按照收入的百分比	0.60%	
11	所得税率	正常扣税	25.0%	（1）房地产的转让或者租金收入是公司主营的，扣税；非主营的，可以不考虑；另外，租金法评估售价，也不宜扣除所得税。
12	建筑成本单价（元/平方米）	参考同类建筑物造价水平		

13	尚存受益期		36.8	
14	折现率	商铺类	8.0%	

5、杭州理想

(1) 选取的参数

普通住宅：

物业类型	计量单位	账面数量	已预售未结转的面积（数量）	预售均价(含税)	未预售的面积	未售均价（含税）
住宅	平方米	3,296.68	2,648.88	1.50万元/m²	647.80	1.50万元/m²
商业	平方米	8,561.59	1,575.27	5.59万元/m²	6,986.32	3.00万元/m²
车位	个	1,019.00	5.00	23.56万元/个	1,014.00	15万元/个

(2) 选取参数的对比情况和修正情况

商业：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		余杭世纪大道与迎宾路交叉口理想银泰城	位于余杭临平荷禹路与北沙西路交汇处万宝城	位于余杭临平荷禹路与北沙西路交汇处万宝城	杭州市余杭临平新城迎宾路南苑街交汇西北角临平西子国际
房地产单价		待估	27,273	35,000	24,500
房地产用途		商业	商业	商业	商业
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	99	99	99
市场状况		2016/12/31	2017/1/3	2016/11/25	2016/8/3
市场指数		100	100	99.59	98.73
区位状况	聚集程度	位于杭州市余杭世纪大道与迎宾路交叉口，坐拥临平新城中央商务区；距离临平火车站 2 公里。集休闲购物、餐饮娱乐、商务办公、住宅、五星级酒店等于一体的临平新城地标性综合体；工作生活便利度较好	位于杭州市余杭临平荷禹路与北沙西路交汇处，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好	位于杭州市余杭临平荷禹路与北沙西路交汇处，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好	位于余杭临平新城迎宾路南苑街交汇西北角，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	地铁：地铁 1 号线临平站无缝对接；公交有：	地铁：附近有地铁 1 号线临平站；公交有：余	地铁：附近有地铁 1 号线临平站；公交有：余	地铁：距离地铁 1 号线临平站 623

实 物 状 况		余杭区人民法院站（309路,380路,386路,769路,786路）、临平南站（529路,530路,760路,763路,786路,788路,海宁 k530路,海宁 k534路)和临平南站（迎宾路）站（309路夜间线,824路），交通条件较好	杭区人民法院站（309路,380路,386路,769路,786路）、临平南站（529路,530路,760路,763路,786路,788路,海宁 k530路,海宁 k534路)和临平南站（迎宾路）站（309路夜间线,824路），交通条件较好	杭区人民法院站（309路,380路,386路,769路,786路）、临平南站（529路,530路,760路,763路,786路,788路,海宁 k530路,海宁 k534路)和临平南站（迎宾路）站（309路夜间线,824路），交通条件较好	米；公共交通：773、774、309夜间线、763、779、786、786区间、824、824区间，交通条件较好
	打分系数	100	98	98	96
	市政配套	周边配套：酒店、超市、大型餐饮、银行、邮局、医院、幼儿园、小学、中学等，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	周边配套有：商场、餐饮、零售、超市、健身会所、养身会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边配套有：商场、餐饮、零售、超市、健身会所、养身会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边配套有：商场、餐饮、零售、超市、健身会所、养身会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	主体建筑环境优雅，周边有水景公园和临平公园，往南可见钱塘江，往北可见超山风景区。	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
	建筑规模	52.93 m²	11 m²	28 m²	400 m²
	打分系数	100	103	103	95
	建筑结构	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯，公共部分精装修	毛坯，公共部分精装修	毛坯，公共部分精装修	毛坯，公共部分精装修
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好

	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 3.6 米，标准	层高 3.6 米，标准	层高 4.2 米，标准	层高 4.2 米，标准
权 益 状 况	打分系数	100	100	102	102
	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	理想四维地产集团有限公司统一管理，2.2 元/㎡·月	杭州绿城物业有限公司统一管理，2.9 元/平方米·月(不含能耗)	杭州绿城物业有限公司统一管理，2.9 元/平方米·月(不含能耗)	杭州绿城物业有限公司统一管理，2.10 元/平方米·月(不含能耗)
	打分系数	100	101	101	99
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

住宅：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		余杭世纪大道与迎宾路交叉口	世纪大道 676 号（水景公园旁边）	余杭世纪大道与望梅路交叉口西南侧	星桥藕花洲大街和星都大道交汇处
房地产单价		待估	15,000	15,000	14,000
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	99	99	99
市场状况		16/12/31	2017/1/22	2017/2/4	2017/2/11
市场指数		100	100	100	100
区 位 状 况	聚集程度	余杭世纪大道与迎宾路交叉口	世纪大道 676 号	余杭世纪大道与望梅路交叉口西南侧	星桥藕花洲大街和星都大道交汇处
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	紧挨 1 线地铁，多公交 标准	紧挨 1 线地铁，多公交	临近 1 线地铁，多公交	多公交
	打分系数	100	100	100	98
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境优雅	环境优雅	环境优雅	环境优雅
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	共 20 层，南北通透	共 30 层，南北通透	共 20 层，南北通透	共 26 层，南北通透
	打分系数	100	99	100	100
实 物 状 况	建筑规模	92.63 m²	127 m²	89 m²	89 m²
	打分系数	100	100	100	100
	建筑结构	钢混结构的现代化住宅，2 层住宅底商级 2 层地下汽车车库。结	钢混结构的现代化住宅。结构构件良好，满足正常使用	钢混结构的现代化住宅。结构构件良好，满足正常使用	钢混结构的现代化住宅。结构构件良好，满足正常使用

		构构件良好，满足正常使用			
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新建住宅，完损度较好	新建住宅，完损度较好	新建住宅，完损度较好	新建住宅，完损度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 2.9 米，标准	层高 2.9 米，标准	层高 2.9 米，标准	层高 2.9 米，标准
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

理想银泰城：

已销售（不含税均价）		未销售（不含税均价）	
公寓	1.22 万元/平方米	公寓	1.22 万元/平方米
写字楼	—	写字楼	1.28 万元/平方米
五星级酒店	—	五星级酒店	2.00 万元/平方米
车位	—	车位	14.29 万元/平方米
字母车位	—	字母车位	21.90 万元/平方米

截止评估基准日，公寓已开始销售；其他业态均未开始销售。

写字楼：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		余杭世纪大道与迎宾路交叉口	临东路和迎宾路交叉口	余杭临平新城迎宾路南苑街交汇西北角	余杭南苑街道玩月街
房地产单价		待估	15,000	12,000	14,000
房地产用途		写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	99	99	99
市场状况		16/12/31	2017/2/1	2017/2/4	2017/2/11
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	余杭世纪大道与迎宾路交叉口	世纪大道 676 号	余杭世纪大道与望梅路交叉口西南侧	新城世纪大道与良熟一路路交叉口
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	紧挨 1 线地铁，多公交 标准	紧挨 1 线地铁，多公交	临近 1 线地铁，多公交	紧邻地铁 1 号线，多公交

实 物 状 况	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境优雅	环境优雅	环境优雅	环境优雅
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	共 47 层	共 36 层	共 52 层	共 23 层
	打分系数	100	101	100	101
	建筑规模	130.35 m²	45 m²	155 m²	66 m²
	打分系数	100	100	100	100
	建筑结构	钢混结构的现代化办公楼，2 层住宅底商级 2 层地下汽车车库。结构构件良好，满足正常使用	钢混结构的现代化办公楼。结构构件良好，满足正常使用	钢混结构的现代化办公楼。结构构件良好，满足正常使用	钢混结构的现代化办公楼。结构构件良好，满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新建办公楼，完损度较好	新建办公楼，完损度较好	新建办公楼，完损度较好	新建办公楼，完损度较好
权 益 状 况	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 3.2 米，标准	层高 4 米，标准	层高 4.1 米，标准	层高 4 米，标准
	打分系数	100	102	102	102
	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
权 益 状 况	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

公寓：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		余杭世纪大道与迎宾路交叉口理想银泰城	位于余杭临平迎宾路 533 号浙商开元名都祺寓	杭州市临平临东路和迎宾路交叉口华元欢乐城	杭州市临平临东路和迎宾路交叉口华元欢乐城
房地产单价		待估	12,200	12,000	12,000
房地产用途		酒店式公寓	酒店式公寓	酒店式公寓	酒店式公寓
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	99	99	99
市场状况		2016/12/31	2017/2/6	2017/3/7	2017/3/7
市场指数		100	100.13	100.13	100.13
区 位 状 况	聚集程度	位于杭州市余杭世纪大道与迎宾路交叉口，坐拥临平新城中央商务区；距离临平火车站 2 公里。集休闲购物、餐饮娱乐、商务办公、住宅、五星级酒店等于一体的临平新城地标性综合体；工作生活便利度较好	位于杭州市余杭临平迎宾路 533 号，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好	位于临平临东路和迎宾路交叉口，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好	位于临平临东路和迎宾路交叉口，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好
	打分系数	100	100	100	100

	交通条件	地铁：地铁 1 号线临平站无缝对接；公交有：余杭区人民法院站（309 路,380 路,386 路,769 路,786 路）、临平南站（529 路,530 路,760 路,763 路,786 路,788 路,海宁 k530 路,海宁 k534 路)和临平南站（迎宾路）站（309 路夜间线,824 路），交通条件较好	地铁：附近有地铁 1 号线南苑站；高铁立交北、西梅村、王家畈等公交站，有多条公交线路：309 路夜间、786、765、761、824、824 路区间、786 路区间、775、779 路等	地铁：地铁 1 号线南苑站无缝对接；蒋村公交中心站，有多条公交线路：53、54、24、43、25、311、599、194、185、机场专线等	地铁：地铁 1 号线南苑站无缝对接；蒋村公交中心站，有多条公交线路：53、54、24、43、25、311、599、194、186、机场专线等
	打分系数	100	97	100	100
	市政配套	周边配套：酒店、超市、大型餐饮、银行、邮局、医院、幼儿园、小学、中学等，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全	引进了餐饮、零售、超市、健身会所、养身会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	引进了餐饮、零售、超市、健身会所、养身会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	主体建筑环境优雅，周边有水景公园和临平公园，往南可见钱塘江，往北可见超山风景区。	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑规模	130.35 m²	50.7 m²	52 m²	52 m²
	打分系数	100	101	101	101
	建筑结构	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)	简装修(不可分割)	毛坯(可分割)
	打分系数	100	100	97	100
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 4.25 米，标准	层高 3.0 米，标准	层高 3.0 米，标准	层高 3.0 米，标准
	打分系数	100	100	100	100
权 益 状 况	权利归属	自主完整产权	自主完整产权，产权年限：40 年	自主完整产权，产权年限：40 年	自主完整产权，产权年限：40 年
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	外聘物业管理公司统一管理	杭州广银物业物业管理有限公司统一管理，2 元/m²·月	华元物业管理公司统一管理 1.68 元/m²·月	华元物业管理公司统一管理 1.68 元/m²·月
	打分系数	100	95	97	97
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

自持物业：

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
1	在履行的租金单价（元/天•M ² ）		2.81	根据合同计算

2	合约到期日			按照年月日格式填写
3	正常的市场租金（元/天•M ² ）	市场法确定		
4	租金增长率	环比上涨率		
5	空置率	年化空置率	3.00%	
6	管理费用率	按照收入的百分比	5.0%	
7	维修费用率			
8	保险费率	按建筑平方米	40	
9	房产税率	按收入百分比	12.0%	
10	增值税金附加率	按照收入的百分比	0.60%	
11	所得税率	按照收入的百分比	25.0%	（1）房地产的转让或者租金收入是公司主营的，扣税；非主营的，可以不考虑；另外，租金法评估售价，也不宜扣除所得税。
12	建筑成本单价（元/平方米）	参考同类建筑物造价水平	3,848.6	
13	尚存受益期		36.5	
14	折现率	商铺类	8.0%	

6、杭州西溪

（1）参数的选取

已销售（不含税均价）		未销售（不含税均价）	
1号写字楼	1.61 万元/平方米	1号写字楼	1.62 万元/平方米
2号写字楼	1.40 万元/平方米	2号写字楼	1.62 万元/平方米
3号写字楼	1.99 万元/平方米	3号写字楼	1.62 万元/平方米
4号写字楼	1.68 万元/平方米	4号写字楼	1.62 万元/平方米
5号商业街	5.80 万元/平方米	5号商业街	3.33 万元/平方米
6号商业街	4.56 万元/平方米	6号商业街	3.33 万元/平方米
1-4号楼底商	4.59 万元/平方米	1-4号楼底商	3.33 万元/平方米
车位	—	车位	17.14 万元/个

（2）选取参数的对比情况和修正情况

写字楼：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口西溪银泰城	位于杭州市西湖区蒋村新区金色西溪商务中心	位于杭州市西湖区文一西路与崇仁路交汇处西溪谷国际	杭州市西湖区余杭塘路花蒋路交叉口绿城西溪世纪广场

		商务中心			
房地产单价		待估	16,000	15,180	17,000
房地产用途		写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	100	100	100
市场状况		2016/12/31	2017/2/6	2017/3/7	2016/11/5
市场指数		100	100	100	100
区 位 状 况	聚集程度	杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口，属于国家西溪湿地公园北侧的蒋村新区，也属于西溪湿地核心商圈；距离城西银泰城 4 公里；距离西溪印象城 8 公里；距离绕城高速西线 2.5 公里；距离西溪湿地 1 公里。集合时尚、潮流、品味、格调、休闲、聚会、家庭、娱乐为一体的新型商业综合体；工作生活便利度较好	位于杭州市西湖区蒋村新区花蒋路与双龙街交叉口，紧临西溪国家湿地公园，拥有阿里巴巴淘宝城、西城广场、C2 项目、西溪天堂、西溪印象城等商业及休闲娱乐的成熟配套，生活便利度较好	位于杭州市西湖区文一西路与崇仁路交汇处，南临西溪湿地，北依浙大紫金港校区，东面与蒋村商住区对接，西接规划中的城市综合体(行政、办公、金融、商业)，交通网络四通八达，工作生活便利度较好	位于西湖区余杭塘路花蒋路交叉口，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	地铁：与规划建设中地铁 5 号线浙大紫金港站无缝对接；合建村公交站（K311、K332、K641、K646、860）和蒋村公交中心站（K194、B2、K311、K25、K24、K322、K641、K646、K194、K186)交通条件较好	地铁站：往北有规划建设中地铁 5 号线浙大紫金港站；合建村、文一西路花蒋路口等 9 个公交车站:286 路、860 路、221 路、332 路、118 路、149 路、311 路、199 路等公交线路	地铁站：往北有规划建设中地铁 5 号线浙大紫金港站；蒋村公交中心站，途经公交车：K194、B2、K311、K25、K24、K322、K194、K186 路	地铁：规划建设中地铁 5 号线蒋村站；蒋村公交中心站，有多条公交线路：53、54、24、43、25、311、599、194、186、机场专线等
	打分系数	100	93	93	100
	市政配套	周边配套：酒店、超市、大型餐饮、银行、邮局、医院、小学、中学等，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全	引进了餐饮、零售、超市、健身会所、养身会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	主体建筑环境优雅，东临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	中区(共 14 层)，整体	中区(共 12 层)，整体	中区(共 13 层)，整体	中区(共 14 层)，整体
	打分系数	100	100	100	100
实 物	建筑规模	145 m²	124 m²	128 m²	200 m²
	打分系数	100	100	100	97

状况	建筑结构	钢混结构的现代化商业办公型综合体地下车位、结构构件良好，满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)	简装修(不可分割)	毛坯(可分割)
	打分系数	100	100	96	100
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米	层 4.25 米	层 4.25 米
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	外聘物业管理公司(待定)统一管理，12.80 元/平米·月	杭州中宙物业管理有限公司统一管理，7.50 元/平米·月	外聘物业管理公司(待定)统一管理，7.50 元/平米·月	绿城物业公司统一管理，物业费：5.50 元/平米·月
	打分系数	100	101	101	102
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

商业街：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口西溪银泰城	位于杭州市西湖区弘德路与余杭塘路交叉口绿城西溪世纪广场商铺	位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西側 800 米处融创河滨之城商铺	位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西側 800 米处融创河滨之城商铺
房地产单价		待估	32,000	35,897	37,476
房地产用途		商业	商业	商业	商业
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	100	100	100
市场状况		2016/12/31	2016/11/25	2017/3/26	2017/3/26
市场指数		100	99.59	101	101
区位状况	聚集程度	杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口，属于国家西溪湿地公园北侧的蒋村新区，也属于西溪湿地核心商圈；距离城西银泰城 4 公里；距离西溪印象城 8 公里；距离绕城高速西线 2.5 公里；距离西溪湿地 1 公里。集合时尚、潮流、品味、格调、休闲、聚会、家庭、娱乐为一体的新型商业综合体；工作生活便利度较好	位于西湖区余杭塘路花蒋路交叉口，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好	位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西側 800 米处，周边 1 公里有万科西庐、西溪里、西溪华府、西溪蝶园等高品质社区，有网新软件园、西湖科技园、中国智谷西湖园区、东面学军中学紫金港校区、商铺对面即是规划小学等成熟配套，生活便利度较好	位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西側 800 米处，周边 1 公里有万科西庐、西溪里、西溪华府、西溪蝶园等高品质社区，有网新软件园、西湖科技园、中国智谷西湖园区、东面学军中学紫金港校区、商铺对面即是规划小学等成熟配套，生活便利度较好

	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	地铁：与规划建设中地铁 5 号线浙大紫金港站无缝对接；合建村公交站（K311、K332、K641、K646、860）和蒋村公交中心站（K194、B2、K311、K25、K24、K322、K641、K646、K194、K186）交通条件较好	地铁：附近有规划建设中地铁 5 号线蒋村站、紫金港站双地铁；杭州地下立体交通网络；蒋村公交中心站，有多条公交线路：53、54、24、43、25、311、599、194、186、机场专线等	地铁：附近有规划建设中地铁 5 号线；杭州地下立体交通网络；蒋村公交中心站，有多条公交线路：K194、B2、K311、K25、K24、K322、K641、K646、K186 等	地铁：附近有规划建设中地铁 5 号线；杭州地下立体交通网络；蒋村公交中心站，有多条公交线路：K194、B2、K311、K25、K24、K322、K641、K646、K186 等
	打分系数	100	95.5	96	96
	市政配套	周边配套：酒店、超市、大型餐饮、银行、邮局、医院、小学、中学等，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	主体建筑环境优雅，东临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	第 1-4 层(共 4 层)，整体	第 1 层(共 2 层)，整体	第 1 层(共 2 层)，整体	第 1 层(共 2 层)，整体
	打分系数	100	100	100	100
	建筑规模	85663.6 m²	200 m²	78 m²	103 m²
	打分系数	100	101	102	102
	建筑结构	钢混结构的现代化商业办公型综合体地下车位、结构构件良好，满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
实 物 状 况	装饰装修	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 4.2 米，适合经营：百货超市	层高 4.2 米，适合经营：服饰鞋包、生活服务、餐饮美食	层 4.2 米，适合经营：百货超市、酒店宾馆、家居建材、服饰鞋包	层 4.2 米，适合经营：百货超市、酒店宾馆、家居建材、服饰鞋包
	打分系数	100	100	100	100
	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	外聘物业管理公司(待定)统一管理，12.80 元/平米·月	外聘物业管理公司统一管理，7.50 元/平米·月	绿城物业公司统一管理，5.10 元/平米·月	绿城物业公司统一管理，5.10 元/平米·月
	打分系数	100	101	103	103
权 益 状 况	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

自持大商业参数:

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
1	在履行的租金单价 (元/天•M ²)		2.86	根据合同计算
2	合约到期日			按照年月日格式填写
3	正常的市场租金 (元/天•M ²)	市场法确定		
4	租金增长率	环比上涨率		
5	空置率	年化空置率	3.00%	
6	管理费用率	按照收入的百分比	5.0%	
7	维修费用率	按建筑面积	40	
8	保险费率			
9	房产税率	按收入百分比	12.0%	
10	增值税金附加率	按照收入的百分比	0.60%	
11	所得税率	按照收入的百分比	25.0%	(1) 房地产的转让或者租金收入是公司主营的, 扣税; 非主营的, 可以不考虑; 另外, 租金法评估售价, 也不宜扣除所得税。
12	建筑成本单价 (元/平方米)	参考同类建筑物造价水平	6,825.7	
13	尚存受益期		38.5	
14	折现率	商铺类	8.0%	

A.首年租金的确定

首年租金见下表:

楼层	租赁面积 (m ²)	主力店面积	主力店租金单价	主力店租金收益	零售面积	零售租金单价	零售租金收益	零售出租率	2018年楼层合计
									租金收入分解(万元)
1F	12600.93	7660.63	28.00	193.05	4940.30	260.00	1156.03	97.66%	1321.99
2F	10767.12	6001.01	32.00	172.83	4766.11	210.00	900.79	99.73%	1071.22
3F	13841.47	9750.83	98.00	860.02	4090.64	180.00	662.68	89.13%	1450.71
4F	8685.81	3000.67	80.00	216.05	5685.14	140.00	716.33	95.46%	899.85
BF	13303.02	7300.00	40.00	262.80	6003.02	220.00	1188.60	98.56%	1434.23
合计	59198.35	33713.14		1704.75	25485.21		4624.43		6178.00

通过以上统计表数据计算, 该自持商业首年不含税收入为 6,178.00 万元。

B.租金增长率的确定

2018 年-2020 年开业期及培育期:

①租金政策优惠: 第一个租约年免租三个月, 由于前期地铁未同步开通, 项目也是开业培育期, 租金政策上的优惠一方面有利于吸引优质品牌资源, 另

一方面减轻了品牌的首年租金压力，从而达到商户盈利、稳定经营、培育品牌影响力及客流拉动的目的；

②租金价格优惠：西溪银泰城预计 2018 年 1 月开业。目前招商情况预测，小商铺地下一层平均租金为 220-270 元/平米/月，一层为 260-350 元/平米/月，二层 210-230 元/平米/月，三层 180-200 元/平米/月，四层 130-190 元/平米/月。主力店项目整体租金定价水平为项目周边同类的 70%，将更多的利润空间让给了租户，保证后续商户持续稳定的经营，随着 2019 年的地铁开通，2019 年租金较 2018 年上涨 50.5%。随着 2020 年零售业态合同到期，品牌重新续签合同，提高租金价格，并缩短签约期限，便于二次进行调整（以一年为主，做多两年合同期）；2020 年租金预计比 2019 年上涨 40.6%。2021 年对一些面积过大、坪效较低的主力品牌，进行面积压缩进行租赁，租金收入在原有标准提高 80-100%，增加租金收益；适当增加多经点位；调整广告位、场地收入标准，在 2020 年基础上提高 25%左右的租赁价格；2022 年西溪银泰城将进入高速增长阶段，并且餐饮租户及主力品牌陆续到期，进行业态升级及租金提升。续签及新签约租户取消免租期，租金价格较前一年增长 15%左右。

根据当地商业地产租赁市场行情及当前年度的通货膨胀率，预测 2023 年至 2027 年每年以 5%的比率递增、2028 年至 2032 年每年以 4%的比率递增、2033 年至 2037 年每年以 3%的比率递增、2038 年至 2042 年每年以 2%的比率递增、2043 年至 2047 年每年以 1%的比率递增、2048 年以后至收益期结束将达到一个租金水平的平稳状态。

C.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，估价人员与被评估单位商管人员核实确认未来经营年度的房屋空置率均保持在 3.00%左右，则本次评估未来房屋空置率按照 3.00%预测考虑。

D.收益年限

根据土地的剩余使用年限确定收益期。

E.折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

本次评估中无风险报酬根据十年期国债利率取 3.01%；风险因素分析：本次评估中风险调整值采用专家打分法确定。

风险调整值=管理负担补偿+缺乏流动性补偿+投资风险补偿-投资带来的优惠

其中：管理负担补偿取 1%、缺乏流动性补偿取 1.0%、投资风险补偿取 3.5%、投资带来在优惠取 0.5%。由此得出本次评估风险报酬率为 5.0%。折现率=无风险报酬率+风险报酬率=3.01%+5.0%=8%（取整）。

7、黑龙江银泰

(1) 选取的参数

序号	物业类型	已销售的单价（不含税）	未销售的单价（不含税）
1	住宅	0.76 万元/平方米	0.71 万元/平方米
2	商铺	0.71 万元/平方米	1.34 万元/平方米
3	车位	16.19 万元/个	17.05 万元/个
4	公寓	-	0.76 万元/平方米

(2) 选取参数的对比情况和修正情况

住宅：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	群力大道与朗江路交汇处	顾新街 411 号（职工街与顾新街交汇处）	道里区丽江路与工农大街交汇处西行 200
房地产单价		待估	7,500	7,500	7,180
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		16/12/31	2017/2/15	2017/2/1	2017/2/1
市场指数		100	100	100	100
区位状况	聚集程度	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	群力大道与朗江路交汇处	顾新街 411 号（职工街与顾新街交汇处）	道里区丽江路与工农大街交汇处西行 200
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	紧邻地铁 3 号线，多公交	紧邻地铁 3 号线，多公交	多公交	紧邻地铁 3 号线，多公交
	打分系数	100	100	98	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100

	环境景观	高档住宅小区	高档住宅小区	高档住宅小区	高档住宅小区
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑规模	2320000 平方米	1481500 平方米	187000 平方米	174845 平方米
	打分系数	100	100	100	98
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新住宅小区，完损程度 较好	新住宅小区，完损程度 较好	新住宅小区，完损程度 较好	新住宅小区，完损程度 较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准
权 益 状 况	打分系数	100	100	100	100
	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

商业街：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		哈尔滨市群力新区群力 大道与丽江路交汇处	公滨路与香福路交汇处 东南	经纬街红专街口	哈尔滨江北大学城学院 路
房地产单价		待估	15,000	12,600	15,600
房地产用途		商铺	商铺	商铺	商铺
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		16/12/31	2016/10/17	2017/2/1	2017/2/1
市场指数		100	100	100	100
区 位 状 况	聚集程度	哈尔滨市群力新区群力 大道与丽江路交汇处	公滨路与香福路交汇处 东南	经纬街红专街口	哈尔滨江北大学城学院 路
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	紧邻地铁 3 号线，多公 交	多公交	地铁在建，多公交	多公交
	打分系数	100	96	98	96
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	商铺	商铺	商铺	商铺
	打分系数	100	100	100	100
		楼层朝向	整体	整体	整体

	打分系数	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑规模	29257.52 平方米	198 平方米	158 平方米	30 平方米
	打分系数	100	104	104	104
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	精装	精装
	打分系数	100	100	102	102
	完损程度	商铺，完损程度较好	商铺，完损程度较好	商铺，完损程度较好	商铺，完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米，标准
	打分系数	100	100	100	100
权 益 状 况	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

地下车位：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		哈尔滨市群力新区群力 大道与丽江路交汇处	道里乡政街与埃德蒙顿 路交汇处	道里群力大道与朗江路 交汇处	职工街与安阳路交汇处
房地产单价		待估	160,000	150,000	183,000
房地产用途		车位	车位	车位	车位
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		16/12/31	2017/3/13	2017/3/7	2017/2/24
市场指数		100	100	100	100
区 位 状 况	商服繁华度	哈尔滨市群力新区群力 大道与丽江路交汇处	道里乡政街与埃德蒙顿 路交汇处	道里群力大道与朗江路 交汇处	职工街与安阳路交汇处
	打分系数	100	100	100	100
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	打分系数	100	100	100	100
	公共设施完善度	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观优劣度	一般	一般	一般	一般
	打分系数	100	100	100	100
实 物 状	车位类型	地下车位	地上车位	地上车位	地下车位
	打分系数	100	96	96	100
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构

况	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	有	有	有	有
	打分系数	100	100	100	100
	车位设施完善度	完损程度较好	完损程度较好	完损程度较好	完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
	面积	较大	面积适中	面积适中	面积适中
	打分系数	100	96	96	100
	新旧度	较新	较新	较新	较新
	打分系数	100	100	100	100

8、淄博银泰

该项目总建设规模 256,891.94 平方米，自持商业 246,828.46 平方米，对外销售商铺 10,063.48 平方米。截止评估基准日剩余商铺为 6,728.62 平方米。

自持物业参数：

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
1	在履行的租金单价（元/天•M ² ）		2.01	根据合同计算
2	合约到期日			按照年月日格式填写
3	正常的市场租金（元/天•M ² ）	市场法确定		
4	租金增长率	环比上涨率		
5	空置率	年化空置率	0.04%	
6	管理费用率	按照收入的百分比	5.0%	
7	维修费用率	按建筑平方米	25	
8	保险费率			
9	房产税率	按收入百分比	12.0%	
10	增值税金附加率	按照收入的百分比	0.6%	
11	所得税率			（1）房地产的转让或者租金收入是公司主营的，扣税；非主营的，可以不考虑；另外，租金法评估售价，也不宜扣除所得税。

12	建筑成本单价（元/平方米）	参考同类建筑物造价水平	3,808.0	
13	尚存受益期		32.5	
14	折现率	商铺类	8.0%	

三、独立财务顾问意见

经查验，独立财务顾问招商证券认为：本次评估中主要参数的选取具有合理性和可比性，本次交易评估作价公允。

四、补充披露情况

本次交易的 8 家标的公司的评估增值较大的三家标的公司：台州置业、哈尔滨银旗和杭州西溪评估参数、评估过程和评估举例等内容在重组预案“第六节 交易标的评估情况”中进行了补充披露。

5、预案披露，2016 年 11 月收购银泰地产项目时，杭州理想 100%股权的估值为 2.54 亿元，而本次重组中，杭州理想 100%股权的估值为 4.55 亿元。请公司补充披露两次交易中杭州理想 100%股权估值发生较大差异的原因和合理性。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

一、杭州理想两次交易中估值差异的原因

重组预案披露时杭州理想预估值为 4.55 亿元，本次评估工作完成后确定此次收购杭州理想估值为 3.3 亿元，较上一次 2016 年 5 月 31 日时点 2.5 亿元的估值增值 0.8 亿元。经过分析和对照，企业在上次评估后将部分已经售出的房地产进行了结算，造成本次实物资产的评估值低于上次评估的实物资产，而结转的收入企业已经列示到货币资金，需要说明的是，所结转的收入形成货币资金中包括销售物业带来的利润，因此，造成本次评估前的账面值大于上次评估的账面值，纳入本次评估的实物资产在上次均进行了评估，两次评估价值变化不大，另外，企业在本次基准日之前将长期借款进行了偿还，造成评估前的净资产增加。因此评估师认为差异是合理的。

具体账面变动情况详见下表：

科目名称	531	1231	账面值差异=1231 账面值-531 账面值
一、流动资产合计	340103.04	224,041.58	-116,061.46
货币资金	25,755.64	49,160.78	23,405.14

预付款项	613.48	110.2	-503.28
其他应收款	64,576.45	14,355.44	-50,221.01
存货	234,955.60	159,632.50	-75,323.10
其他流动资产	14,201.86	782.67	-13,419.19
二、非流动资产合计	216	1051.02	835.02
固定资产	113.78	89.13	-24.65
长期待摊费用	102.22	9.08	-93.14
递延所得税资产	0	952.81	952.81
三、资产总计	340319.04	225,092.61	-115,226.43
四、流动负债合计	197634.39	193,003.36	-4,631.03
应付账款	28,983.04	62,233.02	33,249.98
预收款项	160,654.10	21,114.46	-139,539.64
应付职工薪酬	0.15	101.6	101.45
应交税费	2,184.00	5,304.69	3,120.69
应付利息	2,170.36	221.82	-1,948.54
其他应付款	3,642.74	6,527.75	2,885.01
一年内到期的非流动负债	0	97,500.00	97,500.00
五、非流动负债合计	132,400.00	0.00	-132,400.00
长期借款	132,400.00	0.00	-132,400.00
六、负债总计	330,034.39	193,003.36	-137,031.03
七、净资产（所有者权益）	10,284.65	32,089.25	21,804.60

二、本次交易中杭州理想作价情况

根据《补充协议》，交易双方协商确定本次收购杭州理想 20%的交易价格为 50,473,190.71 元。该交易价格是按杭州理想 2016 年 5 月 31 日时 100%的股权估值 2.54 亿元的 20%计算的。

三、独立财务顾问意见

经查验，独立财务顾问招商证券认为：杭州理想 2016 年 12 月 31 日时 100%股权的估值为 3.3 亿元的评估值是合理的。

四、补充披露

重组预案“第五节 交易标的的基本情况 三、杭州理想（八）最近三年的资产评估情况”中对两次评估差异的原因进行了补充披露。

三、关于标的资产的抵押和担保

6、预案披露，本次股权转让价款分四期支付，首期 30%款项支付前并不要求标的公司解除相关股权质押。请公司补充披露：（1）标的公司目前股权质押的情况、形成原因和对本次交易的影响；（2）上述支付安排的主要考虑，是否有利于保护公司和股东的利益。请财务顾问发表意见。

回复：

一、标的公司股权质押情况

1、哈尔滨银旗、黑龙江银泰股权质押

2016 年 6 月 7 日，芜湖汇德柒号投资中心（有限合伙）（委托人）、华夏银行股份有限公司北京望京支行（贷款人、受托人）、哈尔滨银旗（借款人）签订《委托贷款借款合同》（合同编号：2016 年汇德柒号委借字第 0530 号）（以下简称“《哈尔滨银旗委托贷款合同》”），委托人向哈尔滨银旗提供委托贷款 10 亿元，贷款期限 36 个月。贷款用于银泰城项目开发建设。

北京银泰与芜湖汇德柒号投资中心（有限合伙）签订《股权质押合同》（2016 年汇德柒号质押字第 0530-4 号），约定将其持有的哈尔滨银旗 81.5%股权、黑龙江银泰 81.5%股权质押给芜湖汇德柒号投资中心（有限合伙）。

哈尔滨银旗、黑龙江银泰股权质押情况详见下表：

序号	单位名称	质押权人	剩余本金(万元)	贷款用途	质押比例
1	哈尔滨银旗	芜湖汇德柒号投资中心 （有限合伙）	100,000.00	“银泰城二期项目”开发建设	81.50%
	黑龙江银泰				81.50%

2、宁波银泰股权质押

2014 年 11 月 24 日，宁波银泰与平安银行宁波分行签订《委托贷款委托合同》（平银江东委贷委字 20141124 第 001 号），贷款总额 25 亿元，贷款期限为 3 年，截止到 2017 年 4 月，贷款余额 11.6540 亿元，贷款用途为资金用于归还股东借款及项目建设。

平安银行宁波分行与北京银泰签订《质押担保合同》，合同约定北京银泰所持有宁波银泰置业有限公司 100%股权质押给平安银行宁波分行。

宁波银泰股权质押情况详见下表：

序号	单位名称	质押权人	剩余本金(万元)	贷款用途	质押比例
1	宁波银泰	芜湖汇德柒号投资中心 (有限合伙)	116,540.00	归还股东借款及项目建设	81.50%

3、淄博银泰股权质押

2016 年 3 月 8 日，北京国俊与渤海国际信托有限公司签订《信托贷款合同》（bitc2016[lr]-1096），贷款金额为 255,100,000 元，贷款期限为 3 年，贷款用途为资金用于北京国俊对淄博银泰的股东借款。淄博银泰归还其股东淄博昂展及其关联方、北京银泰、中国银泰借款。

精英国际有限公司与贷款人签署《股权质押合同》（bitc2016（or）-【1099】号），约定将精英国际所持淄博银泰 95.75%股权质押给贷款人。

淄博银泰股权质押情况详见下表：

序号	单位名称	质押权人	剩余本金(万元)	贷款用途	质押比例
1	淄博银泰	渤海国际信托有限公司	25,510.00	归还股东借款及其关联方借款	95.75%

4、杭州理想

2014 年 4 月，杭州理想与招商银行签订 20 亿元的固定资产借款协议，借款期限 3 年，自 2014 年 4 月 18 日至 2017 年 4 月 18 日。北京银泰、云南城投将持有的杭州理想 100%股权提供股权质押担保。

截止 2017 年 4 月 18 日，杭州理想上述贷款已偿还完毕，招商银行已出具股权出质注销登记申请书并已盖章，杭州理想正在办理股权出质注销登记手续，杭州理想将于北京银泰与云南城投就相关股权交割前办理完毕股权出质注销登记手续。

5、杭州西溪

2016 年 1 月 11 日，杭州西溪签署合同向辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司贷款 750,000,000.00 元，该贷款系委托贷款，委托方为深圳平安大华汇通财富管理有限公司，借款期限 3 年，自 2016 年 1 月 15 日至 2019 年 1 月 15 日，借款利率为 9.85%。杭州西溪原股东北京银泰、厦门银泰置业有限公司以其持有的杭州西溪 100%股权提供质押担保。上述贷款资金用途为杭州西溪开发杭州西溪银泰城项目的建设资金。

2017年4月5日，北京银泰、厦门银泰置业有限责任公司将所持杭州西溪股权全部转让给中国银泰，转让过程中已办理北京银泰、厦门银泰置业有限责任公司所持杭州西溪股份的股权出质注销手续，截止目前杭州西溪尚未重新办理股权质押手续，杭州西溪将于中国银泰与云南城投就杭州西溪股权交割后重新办理质押手续。在中国银泰与云南城投就杭州西溪股权工商过户过程中，若辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司提出杭州西溪股权重新质押的要求，由杭州西溪及中国银泰协调解决，确保杭州西溪股权在交割过程中处于非质押状态。

二、股权质押解除相关安排

为避免影响标的公司经营性现金流，拟在本次交易协议签署后股权交割前办理完成注销股权质押登记手续，并按交易协议约定办理股权交割。

上述标的公司股权质押所获得的贷款均为标的公司自身生产经营所需。根据《股权转让协议》，云南城投在协议生效后向交易标的支付首期转让价款，并在《补充协议》中做出以下约定：

“若因交易对方未及时完成标的公司股权出质注销登记，或未就本次交易取得质押权人同意配合办理股权过户工商变更登记的书面文件，导致本次股权转让的工商变更登记未能按本协议约定时间完成，每迟延一天应向云南城投支付以云南城投根据本协议已经支付的款项为基数按人民银行公布的同期贷款基准利率计算的违约金。逾期超过三十个工作日的，云南城投有权随时解除本协议，云南城投选择解除协议的，交易对方应退还云南城投已付全部股权转让价款，并按前述约定支付违约金（自逾期之日起至协议解除之日止），如云南城投选择不解除本协议的，违约金计算至工商变更登记办理完成之日或者云南城投主张解除本协议之日止。”

三、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问招商证券认为：《补充协议》中相关约定有利于保护公司及股东的利益。

四、补充披露情况

重组预案“第五节 交易标的的基本情况 十、标的公司股权质押情况”中对本次交易标的股权质押情况以及关于股权质押解除相关安排进行了补充披露。

7、预案披露，本次收购的部分交易标的存在对外担保情形，交易双方后续将签署补充协议对担保的解除进行约定。请公司补充披露相关标的目前是否有明确的对外担保解除计划，是否已经签署了补充协议。请财务顾问和律师发表意见。

回复：

一、交易标的对外担保情况

1、宁波银泰

2016年1月27日，宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司与交银国际信托有限公司签署《流动资金借款合同》（编号：2015Z0ZH515-LD35），借款12,000万元，借款期限1年。宁波银泰提供连带责任保证担保。

2016年1月26日，奉化银泰城商业经营管理有限公司与恒丰银行股份有限公司宁波分行签署《流动资金借款合同》（编号：2016年恒银甬借字第002101250021号），借款12,000万元，借款期限自2016年1月26日至2017年1月25日。宁波银泰提供连带责任保证担保。

奉化银泰城商业经营管理有限公司、宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司为云南城投间接控股子公司。根据相关银行凭证，该两公司已于2017年1月归还上述借款。

2、淄博银泰

截至本报告出具日，标的公司淄博银泰存在的对外担保情况如下：

2016年3月8日，北京国俊与渤海国际信托有限公司签订《信托贷款合同》（bitc2016[lr]-1096），贷款金额为255,100,000元，贷款期限为3年，贷款用途为资金用于北京国俊对淄博银泰的股东借款。淄博银泰取得相关股东借款后，用于归还其少数股东淄博昂展地产有限公司及其关联方、北京银泰、中国银泰借款。

应金融机构要求，2016年3月28日，淄博银泰与渤海国际信托有限公司（抵押权人）签订《抵押合同》（bitc2016[or]-1097号），以相关房产为主合同

《信托贷款合同》（bitc2016[lr]-1096）项下的债务提供抵押担保。精英国际、淄博昂展地产有限公司以所持淄博银泰股权提供质押担保。

截止本报告出具之日，上述融资相关协议各方正常履约，未发生可能导致担保责任承担的情形。

截止本报告出具之日，本次收购的交易标的除上述对外担保及为商品房承购人提供抵押贷款担保外，不存在其他对外担保行为。

二、担保解除相关安排

针对上述标的公司对外担保情况，双方签署的《股权转让协议》及相关《补充协议》中做出约定，标的公司对交易对方或其关联方提供的担保在交割日后 3 个月内由交易对方或其关联方负责承接。具体担保转移方式为，由交易对方及标的公司负责协调对应金融机构按照转担保的形式由交易对方或其关联方承接担保。如相关金融机构拒绝办理转担保手续，则未能办理的一方应向继续提供担保的一方按其应担保比例提供反担保。

目前，相关《股权转让协议》及《补充协议》已签署完毕。

三、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问招商证券认为：宁波银泰对外提供的担保涉及的债务人已偿还完毕相关借款，淄博银泰对外提供的担保，已在相关《股权转让协议》中明确了解除计划。

四、补充披露

重组预案“第五节 交易标的的基本情况 十一、标的公司对外担保情况”中对本次交易标的对外担保情况以及担保解除相关安排进行了补充披露。

四、其他

8、预案披露，公司 2016 年 11 月收购的银泰地产项目与本次收购资产为相关资产，与本次交易累计构成重大资产重组。请公司补充披露分两次收购银泰相关资产的主要考虑，并按照《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》的要求补充披露前次收购银泰相关资产的情况。请财务顾问发表意见。

回复：

一、前次收购标的基本情况

（一）天津银润

1、前次收购前天津银润基本情况

名称	天津银润投资有限公司
成立日期	2011 年 04 月 20 日
类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	10,000.00 万人民币
营业期限	2011 年 04 月 20 日至 2031 年 04 月 19 日
法定代表人	郑勇强
住所	天津自贸试验区（空港经济区）西八道 9 号办公研发楼 201 室
统一社会信用代码	91120116572325281K
经营范围	以自有资金对房地产业、建筑业、百货业进行投资；投资咨询服务；投资管理服务；房地产信息咨询服务、企业管理咨询服务（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）

2、历史沿革

（1）天津银润的设立

天津银润由天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）、天津银泰华润股权投资基金管理有限公司于 2011 年 4 月 20 日共同出资设立，其中天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）认缴 9,990 万元，占注册资本的 99.90%；天津银泰华润股权投资基金管理有限公司认缴 10 万元，占注册资本的 0.10%。

天津银润设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9,990.00	99.90%
天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	10.00	0.10%
合计	10,000.00	100.00%

（2）2014 年股权转让

2014 年 6 月 1 日，天津银润召开股东会并作出决议：同意天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）将其持有的天津银润 99.90%的股权（折合 9,990 万元）转让给北京银泰置地商业有限公司；同意天津银泰华润股权投资基金管理有限公司将其持有的天津银润 0.10%的股权（折合 10 万元）转

让给北京银泰置地商业有限公司。同日，北京银泰与天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）、天津银泰华润股权投资基金管理有限公司签订了《股权转让协议》，新股东签署了《天津银润投资有限公司章程》。

此次股权转让后，天津银润的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
北京银泰置地商业有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

（3）2016 年股权转让

2016 年 11 月 18 日，天津银润股东北京银泰作出决定：北京银泰将其持有的天津银润 100%的股权（折合 10,000 万元）全部转让给云南城投。同日，云南城投与北京银泰签订《天津银润投资有限公司股权转让协议》，新股东签署《天津银润投资有限公司章程》。

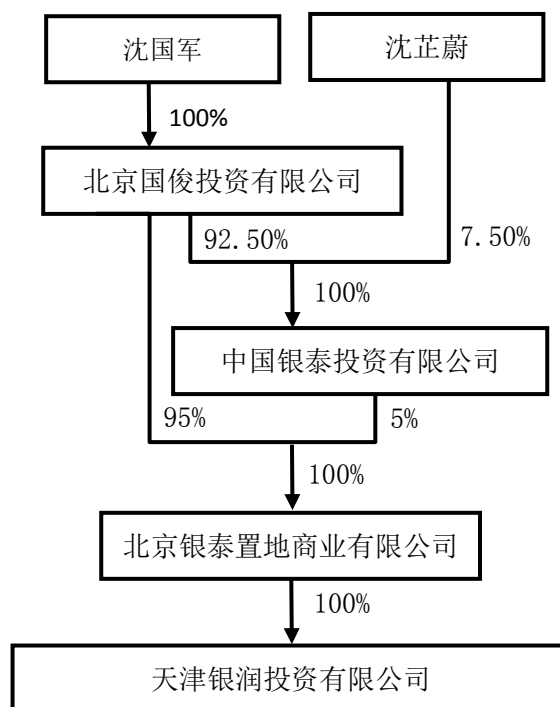
此次股权转让后，天津银润的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
云南城投置业股份有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

3、前次收购前的股权控制关系

（1）股权控制关系

前次收购完成前，天津银润的控股股东为北京银泰，实际控制人为沈国军，天津银润股权控制关系如下所示：



沈国军基本情况：沈国军，男，汉族，杭州市西湖区文一路，身份证号：33010619620731XXXX。

4、前次收购前主要下属企业情况

（1）子公司：成都银城置业有限公司

成立日期	2010 年 08 月 31 日
类型	有限责任公司（中外合资）
注册资本	55,000.00 万人民币
营业期限	2010 年 08 月 31 日至 2030 年 08 月 30 日
法定代表人	沈国军
住所	四川省成都市高新区天府大道北段 20 号
统一社会信用代码	91510100556446171B
经营范围	在四川省成都市锦晖西一街与天府大道北段交汇处（宗地编号：GX14（211/212/252）：2010-30）从事商业设施、写字楼、酒店、住宅及相关健身设施、停车场等配套设施的开发、建设和经营；自有房屋租赁；百货商场的经营管理及相关活动组织策划，并提供相关配套服务；餐饮服务；图书、音像批发零售；KTV、室内游乐设施经营管理；从事房地产信息咨询并提供其他商业配套服务（以上经营范围涉及许可证经营的仅限分支机构经营；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）。

（2）子公司：奉化银泰置业有限公司

成立日期	2008 年 09 月 10 日
------	------------------

类型	有限责任公司
注册资本	10,000.00 万元人民币
营业期限	2008 年 09 月 10 日至 2028 年 09 月 09 日
法定代表人	沈君升
住所	奉化市锦屏街道南山路 150 号商业-6-3
统一社会信用代码	913302836776890305
经营范围	房地产开发经营，室内外装修，房屋租赁，房地产信息咨询，企业管理咨询，投资管理，工程项目管理，市场调查，经济贸易咨询，商品信息咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、代理、发布，图文设计。建筑材料、装饰材料、日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、初级农产品、文具、体育用品、机械设备、家具、化工原料及产品（除危险化学品和监控化学品外）、工艺品、通讯设备、电子产品、体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕药、避孕套、第一类医疗器械、家用电器、电动自行车、眼镜（不含隐形眼镜）的批发、零售，金银饰品的零售，鞋、箱包、家电的修理，服装修改，验光及配镜，摄影，礼服出租，食品的批发、零售。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（3）子公司：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

成立日期	2010 年 07 月 23 日
类型	有限责任公司
注册资本	10,000.00 万元人民币
营业期限	2010 年 07 月 23 日至 2020 年 07 月 20 日
法定代表人	沈君升
住所	宁波市北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 4-6 号 4-601 室
统一社会信用代码	913302065579775995
经营范围	房地产开发经营，办公用房租赁，企业管理咨询，投资管理（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务），市场调查，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、发布，工程项目管理，日用品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发、零售；验光；配镜；摄影；照相彩扩；礼服出租；鞋包修理；服装修改；商品信息咨询服务；家电批发、零售、维修；体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕套、避孕帽、第一类医疗器械的零售，场地租赁。

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005470 号），截至 2016 年 12 月 31 日，天津银润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	3,126.89
其他应收款	3,680.00
流动资产合计	6,806.89
非流动资产：	
长期股权投资	112,000.00
非流动资产合计	112,000.00
资产总计	118,806.89

截至 2016 年 12 月 31 日，天津银润的主要资产为长期股权投资，其他资产主要包括货币资金、其他应收款等。

（1）主要资产情况

天津银润为股权投资型企业，无土地、房产等相关资产。

（2）对外担保情况

截至本报告书出具日，天津银润不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

（3）主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005470 号），截至 2016 年 12 月 31 日，天津银润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：	
其他应付款	82,448.55
流动负债合计	82,448.55
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	82,448.55

（4）关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，天津银润关联方往来的余额情况如下表所示：

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日
其他应收款	奉化银泰置业有限公司	3,000.00
	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	680.00
其他应付款	云南城投置业股份有限公司	75,628.55
	杭州海威房地产开发有限公司	6,800.00
	成都银城置业有限公司	20.00

6、最近两年的简要财务数据

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005470 号），天津银润最近两年主要财务数据情况如下：

（1）资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	6,806.89	72.50
非流动资产合计	112,000.00	112,000.00
资产总计	118,806.89	112,072.50
流动负债合计	82,448.55	126,972.50
非流动负债合计	-	-
负债总计	82,448.55	126,972.50
所有者权益总计	36,358.34	-14,900.00

注：2015 年财务数据未经审计

（2）利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	-	-
营业成本	-	-
营业利润	-13.08	-2.00
利润总额	-13.08	-2.00
净利润	-13.08	-2.00

注：2015 年财务数据未经审计

（3）现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	3,054.38	-2.82
投资活动现金流量净额	-	-
筹资活动现金流量净额	-	-
现金及现金等价物净增加额	3,054.38	-2.82

注：2015 年财务数据未经审计

（4）主要财务指标

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
资产负债率	69.40%
流动比率（倍）	0.08
速动比率（倍）	0.08
存货周转率（次数）	-
应收账款周转率（次数）	-

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=计算期间营业收入/[(计算期应收账款期初数+期末数)/2]

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

(1) 诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，天津银润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。

(2) 行政处罚情况

报告期内，天津银润不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(二) 苍南银泰

1、前次收购前苍南银泰基本情况

名称	苍南银泰置业有限公司
成立日期	2013 年 10 月 15 日
类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	10,000.00 万人民币
营业期限	2013 年 10 月 15 日至 2033 年 10 月 14 日
法定代表人	杨大勇
住所	苍南县灵溪镇玉苍路 1088 号
统一社会信用代码	91330327080562117E
经营范围	房地产开发经营、房屋租赁、企业管理咨询，投资管理（不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），市场调查，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、发布，工程项目管理，日用品、化妆品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发、零售；验光；配镜；摄影；照相彩扩；礼服出租；鞋包修理；服装修改；商品信息咨询服务；家电批发、零售、维修；体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕套、避孕帽、第一类医疗器械的零售；场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

(1) 苍南银泰的设立

2013 年 10 月 15 日，北京银泰出资 10,000 万元设立苍南银泰。苍南银泰设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
北京银泰置地商业有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

(2) 2016 年股权转让

2016 年 11 月 29 日，苍南银泰股东北京银泰决定，将其持有的苍南银泰 70% 的股权（折合 7,000 万元）转让给云南城投。同日，北京银泰置地商业有限公司与云南城投置业股份有限公司签订了《苍南银泰置业有限公司股权转让协议》，且各股东签署了《苍南银泰置业有限公司章程》。

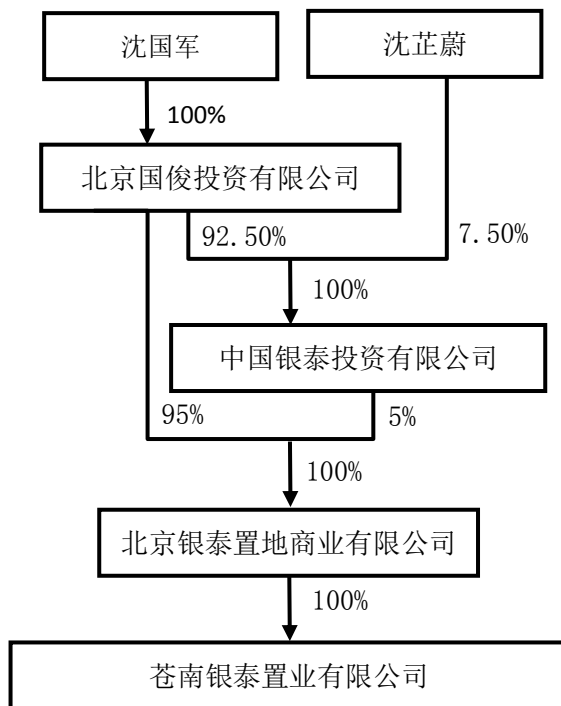
此次股权转让后，苍南银泰的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
云南城投置业股份有限公司	7,000.00	70.00%
北京银泰置地商业有限公司	3,000.00	30.00%
合计	10,000.00	100.00%

3、前次收购前的股权控制关系

(1) 股权控制关系

前次收购完成前，苍南银泰的控股股东为北京银泰，实际控制人为沈国军，苍南银泰股权控制关系如下所示：



沈国军基本情况：沈国军，男，汉族，杭州市西湖区文一路，身份证号：33010619620731XXXX。

4、前次收购前主要下属企业情况

(1) 分公司：苍南银泰置业有限公司商业管理分公司

成立日期	2014 年 04 月 24 日
类型	有限责任分公司（法人独资）
营业期限	2014 年 04 月 24 日至长期
负责人	杨大勇
营业场所	苍南县灵溪镇玉苍路 1088 号
统一社会信用代码	913303270990361096
经营范围	房地产开发经营、房屋租赁、企业管理咨询，市场调查，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、发布，工程项目管理，日用品、化妆品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发、零售；验光；配镜；摄影；照相彩扩；礼服出租；鞋包修理；服装修改；商品信息咨询服务；家电批发、零售、维修；体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕套、避孕帽、第一类医疗器械的零售；场地租赁。

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005175 号），截至 2016 年 12 月 31 日，苍南银泰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	7,720.70
应收账款	7,738.10
预付款项	3.95
其他应收款	147.28
存货	10,665.20
其他流动资产	144.89
流动资产合计	26,420.12
非流动资产：	
投资性房地产	143,050.04
固定资产	290.15
长期待摊费用	0.48
递延所得税资产	696.11
非流动资产合计	144,036.79
资产总计	170,456.91

截至 2016 年 12 月 31 日，苍南银泰的主要资产为存货、投资性房地产，其他资产主要包括货币资金、应收账款等。

（1）主要资产情况

①土地使用权

截至 2016 年 12 月 31 日，苍南银泰拥有的土地使用权如下：

序号	位置	面积（m ² ）	证书号	用途	取得方式	权利终止日期	他项权利
----	----	---------------------	-----	----	------	--------	------

1	苍南县城中心区 36-1 地块	61,610.10	苍国用（2013） 第 001-6145 号	商住用 地	出让	商业 2053 年 10 月 17 日 住宅 2083 年 10 月 17 日	无
---	--------------------	-----------	---------------------------	----------	----	--	---

②自有房屋

截至 2016 年 12 月 31 日，苍南银泰拥有的房屋产权如下：

序号	位置	总层数	建筑面积 (m ²)	证书号	规划用途
1	灵溪镇银泰购物中心 1 幢 101 室	8	85,628.60	温房权证苍南县字第 00337671 号	商业

（3）对外担保情况

苍南银泰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《房屋所有权证》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，苍南银泰不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

（4）主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005175 号），截至 2016 年 12 月 31 日，苍南银泰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：	
应付票据	225.12
应付账款	32,739.88
预收款项	1,120.27
应付职工薪酬	181.52
应交税费	15,893.86
其他应付款	17,714.10
一年内到期的非流动负债	-
流动负债合计	67,874.74
非流动负债：	
递延所得税负债	13,229.17
非流动负债合计	13,229.17
负债合计	81,103.91

（5）关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，苍南银泰关联方往来的余额情况如下表所示：

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日
其他应收款	杭州银泰购物中心有限公司	0.13

	慈溪银泰置业有限公司	0.24
	平阳银泰置业有限公司	13,200.00
	成都银城置业有限公司	2,000.00
其他应付款	杭州银泰购物中心有限公司	4.93
	宁波银泰投资有限公司	22.97

6、最近两年的简要财务数据

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005175号），苍南银泰最近两年主要财务数据情况如下：

（1）资产负债表

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产合计	26,420.12	157,308.36
非流动资产合计	144,036.79	121,061.17
资产总计	170,456.91	278,369.53
流动负债合计	67,874.74	199,107.08
非流动负债合计	13,229.17	54,204.76
负债总计	81,103.91	253,311.84
所有者权益总计	89,353.00	25,057.68

注：2015年财务数据未经审计

（2）利润表

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
营业收入	176,664.10	58.08
营业成本	97,449.67	0.37
营业利润	85,585.19	22,719.79
利润总额	85,746.64	22,719.52
净利润	64,295.32	18,577.73

注：2015年财务数据未经审计

（3）现金流量表

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
经营活动现金流量净额	51,034.85	8,486.04
投资活动现金流量净额	-311.04	-38.90
筹资活动现金流量净额	-71,756.73	-4,049.25
现金及现金等价物净增加额	-21,032.91	4,397.89

注：2015年财务数据未经审计

（4）主要财务指标

项目	2016年度/2016年12月31日
----	--------------------

资产负债率	47.58%
流动比率（倍）	0.39
速动比率（倍）	0.23
存货周转率（次数）	2.39
应收账款周转率（次数）	45.63

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=计算期间营业收入/〔（计算期应收账款期初数+期末数）/2〕

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

（1）诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，苍南银泰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。

（2）行政处罚情况

报告期内，苍南银泰不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（三）杭州海威

1、前次收购前杭州海威基本情况

名称	杭州海威房地产开发有限公司
成立日期	2005 年 03 月 04 日
类型	其他有限责任公司
注册资本	5,000.00 万人民币
营业期限	2005 年 03 月 04 日至 2025 年 03 月 03 日
法定代表人	王维民
住所	杭州市滨江区滨安路 175 号 3 幢 3 层
统一社会信用代码	91330108770821665X
经营范围	开发、经营：杭政储出（2004）37 号地块房地产；服务：含下属分支机构经营范围。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展活动。）

2、历史沿革

（1）杭州海威的设立

2005 年 3 月 4 日，杭州海威由浙江海威控股有限公司和浙江浙联房产集团有限公司共同出资设立，设立时注册资本 5,000 万元，其中浙江海威控股有限公司出资人民币 3,000 万元，占注册资本的 60%，浙江浙联房产集团有限公司出资人民币 2,000 万元，占注册资本的 40%。

杭州海威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	浙江海威控股有限公司	3,000.00	60.00
2	浙江浙联房产集团有限公司	2,000.00	40.00
-	合计	5,000.00	100.00

（2）2005 年股权转让

2005 年 10 月 19 日，杭州海威召开股东会并作出决议，同意浙江浙联房产集团有限公司将其持有的杭州海威 7%的股权（折合 350 万元）转让给浙江海威控股有限公司。同日，浙江浙联房产集团有限公司与浙江海威控股有限公司签订了《股东转让出资协议》，且各股东签署了公司章程。

此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江海威控股有限公司	3,350.00	67.00
2	浙江浙联房产集团有限公司	1,650.00	33.00
-	合计	5,000.00	100.00

（3）2007 年第一次股权转让

2007 年 9 月 10 日，杭州海威召开股东会并作出决议，同意浙江海威控股有限公司将其持有的杭州海威 37%的股权（折合 1,850 万元）转让给银泰控股股份有限公司。同日，浙江海威控股有限公司与银泰控股股份有限公司签订了《股权转让协议》，且各股东签署了公司章程。

此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	银泰控股股份有限公司	1,850.00	37.00
2	浙江浙联房产集团有限公司	1,650.00	33.00
3	浙江海威控股有限公司	1,500.00	30.00
-	合计	5,000.00	100.00

（4）2007 年第二次股权转让

2007 年 9 月 28 日，杭州海威召开股东会并作出决议，股东一致同意浙江浙联房产集团有限公司将其持有的杭州海威 33%股权（折合 1,650 万元）转让给杭州银泰投资管理有限公司。同日，浙江浙联房产集团有限公司与杭州银泰投资管理有限公司签署了《股权转让协议》，且各股东签署了公司章程。

此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	银泰控股股份有限公司	1,850.00	37.00
2	杭州银泰投资管理有限公司	1,650.00	33.00
3	浙江海威控股有限公司	1,500.00	30.00

-	合计	5,000.00	100.00
---	----	----------	--------

(5) 2008 年股权转让

2008 年 10 月 16 日，杭州海威召开股东会并作出决议，股东一致同意杭州银泰投资管理有限公司将其持有的杭州海威 33% 股权（折合 1,650 万元）转让给中国银泰。同日，杭州银泰投资管理有限公司与中国银泰签订了《股权转让协议》，且各股东签署了公司章程。

此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	银泰控股股份有限公司	1,850.00	37.00
2	中国银泰投资有限公司	1,650.00	33.00
3	浙江海威控股有限公司	1,500.00	30.00
-	合计	5,000.00	100.00

(6) 2009 年股东名称变更

2009 年 9 月 25 日，杭州海威召开股东会并作出决议，同意公司股东银泰控股股份有限公司将名称变更为京投银泰股份有限公司；同意修改公司章程。

此次股东名称变更后，杭州海威的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	京投银泰股份有限公司	1,850.00	37.00
2	中国银泰投资有限公司	1,650.00	33.00
3	浙江海威控股有限公司	1,500.00	30.00
-	合计	5,000.00	100.00

(7) 2011 年股权转让

2011 年 4 月 17 日，杭州海威召开股东会并作出决议，同意浙江海威控股有限公司将名称变更为海威控股有限公司；同意股东海威控股有限公司（原名称：浙江海威控股有限公司）将持有的杭州海威 30% 股权（折合 1,500 万元）转让给北京国俊。同日，海威控股有限公司（原名称：浙江海威控股有限公司）与北京国俊签订了《股权转让协议》，且各股东签署了公司章程。

此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	京投银泰股份有限公司	1,850.00	37.00
2	中国银泰投资有限公司	1,650.00	33.00
3	北京国俊投资有限公司	1,500.00	30.00
-	合计	5,000.00	100.00

(8) 2012 年股权转让

2012年5月29日，京投银泰股份有限公司与中国银泰签订了《股权转让协议》，2012年6月29日，杭州海威召开股东会并作出决议，同意京投银泰股份有限公司将其持有公司37%的股权（折合1,850万元）转让给中国银泰。

此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	中国银泰投资有限公司	3,500.00	70.00
2	北京国俊投资有限公司	1,500.00	30.00
-	合计	5,000.00	100.00

（9）2016年股权转让

2016年11月30日，杭州海威召开股东会并作出决议，同意中国银泰将其持有的杭州海威70%股权（折合3,500万元）转让给云南城投。同日，中国银泰与云南城投签订了《股权转让协议》，且各股东签署了公司章程。

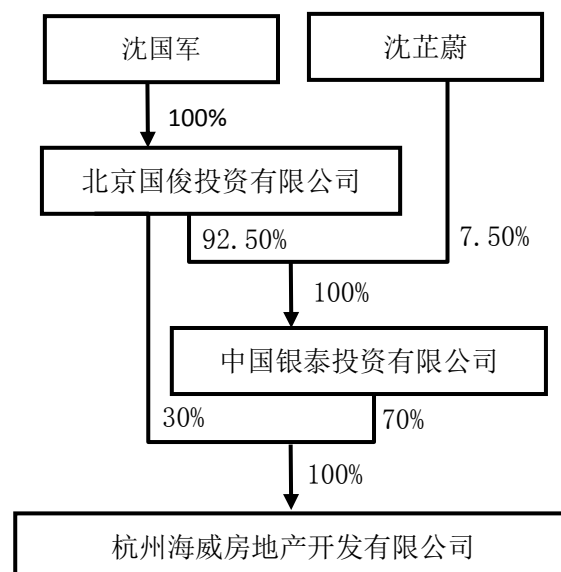
此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	云南城投置业股份有限公司	3,500.00	70.00
2	北京国俊投资有限公司	1,500.00	30.00
-	合计	5,000.00	100.00

3、前次收购前的股权控制关系

（1）股权控制关系

前次收购完成前，杭州海威的控股股东为中国银泰，实际控制人为沈国军，杭州海威的股权控制关系如下所示：



实际控制人为自然人沈国军。沈国军基本情况：沈国军，男，汉族，杭州市西湖区文一路，身份证号：33010619620731XXXX。

4、前次收购前主要下属企业情况

(1) 分公司：杭州海威房地产开发有限公司杭州滨江银泰喜来登大酒店分公司

成立日期	2015 年 02 月 13 日
类型	有限责任公司分公司
营业期限	2015 年 02 月 13 日至长期
负责人	王维民
住所	杭州市滨江区长河街道江虹路 1769 号 1-15 层
统一社会信用代码	91330108341922919J
经营范围	服务：住宿，游泳馆，洗衣服务，健身服务 服务：中、西式餐制售（含凉菜，含裱花蛋糕，含生食海产品），冷热饮品制售（含现榨果蔬汁），物业管理，承办会展会务；零售：预包装食品（不含冷藏冷冻食品）、卷烟、雪茄烟（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005474 号），截至 2016 年 12 月 31 日，杭州海威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	9,560.38
应收账款	2,211.60
预付款项	388.72
其他应收款	9,073.28
存货	57,199.48
其他流动资产	1,078.23
流动资产合计	79,511.69
非流动资产：	
固定资产	57,564.56
无形资产	236.92
长期待摊费用	769.16
递延所得税资产	4,786.17
非流动资产合计	63,356.81
资产总计	142,868.50

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州海威的主要资产为存货、固定资产，其他资产主要包括货币资金、其他应收款等。

(1) 主要资产情况

①土地使用权

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州海威拥有的土地使用权如下：

序号	位置	面积 (m ²)	所有者	土地证号	权利终止 日期	使用权 类型	用途	他项 权利
1	滨江区长河街道北至闻涛路，东至江虹路，南至秋水路	12,747.00	杭州海威房地产开发有限公司	杭滨国 2006 字第 000015 号	2046.1.15	出让	综合（办公）用地	无
2	滨江区长河街道北至闻涛路，东至江虹路，南至秋水路	10,396.00	杭州海威房地产开发有限公司	杭滨国用 2006 字第 000016 号	2046.1.15	出让	商业用地	无

（2）经营资质

杭州海威于 2017 年 2 月 3 日获得了杭州市城乡建设委员会授予的房地产开发企业暂定资质证书。

序号	名称	有效期	颁发部门	证书编号	资质等级
1	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	2017.12.27	杭州市城乡建设委员会	杭房项 150 号	暂定

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州海威下属公司杭州滨江银泰喜来登大酒店分公司获得了以下经营许可：

序号	名称	有效期	颁发部门	许可证编号	许可范围
1	高危险性体育项目经营许可证	2017.05.31	杭州市滨江区体育局	33010820160004	经营高危险性体育项目（游泳）
2	食品经营许可证	2021.06.21	杭州高新技术产业开发区（滨江）市场监督管理局	JY23301080105792	预包装食品（不含冷藏冷冻食品）销售；热食类食品制售；冷食类食品制售；生食类食品制售（含裱花蛋糕）；自制饮品制售（普通类）；
3	特种行业许可证	-	杭州市公安局滨江区分局	滨公特治字第 16-15 号	住宿
4	卫生许可证	2020.06.21	杭州市滨江区卫生和计划生育局	浙卫公证字[2016]第 330108000048 号	宾馆、游泳馆***
5	烟草专卖零售许可证	2017.06.30	杭州市烟草专卖局	33010120160628865A	卷烟销售、雪茄烟零售

（3）对外担保情况

杭州海威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《房屋所有权证》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，杭州海威不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

（4）主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005474号），截至2016年12月31日，杭州海威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	20,871.76
预收款项	14,302.80
应付职工薪酬	326.84
应交税费	1,582.17
应付利息	88.36
其他应付款	60,197.12
流动负债合计	97,369.06
非流动负债：	
长期借款	40,587.00
递延所得税负债	2,616.70
非流动负债合计	43,203.70
负债合计	140,572.76

（5）关联方往来款余额

截至2016年12月31日，杭州海威关联方往来的余额情况如下表所示：

单位：万元

项目	关联方	2016年12月31日
其他应收款	天津银润投资有限公司	6,800.00
	中国银泰投资有限公司	75.00
其他应付款	成都银城置业有限公司	35,130.99

6、最近两年的简要财务数据

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005474号），杭州海威最近两年主要财务数据情况如下：

（1）资产负债表

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产合计	79,511.69	163,666.29
非流动资产合计	63,356.81	4,751.64
资产总计	142,868.50	168,417.93
流动负债合计	97,369.06	60,499.27
非流动负债合计	43,203.70	108,003.98
负债总计	140,572.76	168,503.25
所有者权益总计	2,295.74	-85.32

注：2015 年财务数据未经审计

（2）利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	30,207.00	292.25
营业成本	18,042.79	164.99
营业利润	1,621.24	-1,676.85
利润总额	1,755.79	-1,680.36
净利润	2,381.06	-1,680.36

注：2015 年财务数据未经审计

（3）现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	84,667.49	-8,122.41
投资活动现金流量净额	-3,902.13	-29.84
筹资活动现金流量净额	-71,652.87	4,797.00
现金及现金等价物净增加额	9,112.49	-3,355.24

注：2015 年财务数据未经审计

（4）主要财务指标

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
资产负债率	98.39%
流动比率（倍）	0.82
速动比率（倍）	0.23
存货周转率（次数）	0.22
应收账款周转率（次数）	27.32

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=计算期间营业收入/[（计算期应收账款期初数+期末数）/2]

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

（1）诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，杭州海威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。

（2）行政处罚情况

报告期内，杭州海威不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（四）平阳银泰

1、前次收购前平阳银泰基本情况

名称	平阳银泰置业有限公司
成立日期	2013 年 09 月 16 日
类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	10,000.00 万元人民币
营业期限	2013 年 09 月 16 日至 2033 年 09 月 15 日
法定代表人	杨大勇
住所	平阳县鳌江镇园林路 85 号 605 室
统一社会信用代码	91330326078677601N
经营范围	房地产开发经营；房屋租赁；商业管理；投资管理；工程项目管理；房地产信息咨询；商品信息咨询服务；企业管理咨询服务；商务信息咨询服务；柜台租赁；房地产经纪；企业营销策划；会议及展览服务；日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、金银饰品、通讯设备（不含无线发射设备）、电子产品零售；第一类医疗器械零售；办公用品、体育用品、化妆品、工艺品、钟表眼镜、珠宝、文化用品、健身器材、塑料制品、厨卫用具、箱包、化工产品(不含危险化学品)的批发、零售；验光配镜服务（不含角膜接触镜）；摄影、照相彩扩服务；礼服出租；鞋、包修理；家用电器批发、零售、维修；服装加工及干洗；婚庆服务；广告设计、制作、发布，雕塑设计与制作。（涉及资质的凭资质证书经营）

2、历史沿革

（1）平阳银泰的设立

2013 年 9 月 16 日，平阳银泰由宁波银泰投资有限公司出资设立，注册资本 10,000 万元。

平阳银泰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	宁波银泰投资有限公司	10,000.00	100.00
-	合计	10,000.00	100.00

（2）2014 年股权转让

2014 年 3 月 6 日，宁波银泰投资有限公司决定将其所持有的平阳银泰 49% 股权（折合 4,900 万元）转让给上海财通资产管理有限公司。同日，宁波银泰投资有限公司与上海财通资产管理有限公司签订了《股权转让协议》，且各股东签署了章程修正案。

此次股权转让后，平阳银泰的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	宁波银泰投资有限公司	5,100.00	51.00
2	上海财通资产管理有限公司	4,900.00	49.00
-	合计	10,000.00	100.00

（3）2015 年股权转让

2015 年 10 月 10 日，平阳银泰召开股东会并作出决议，一致同意股东上海财通资产管理有限公司将其持有的平阳银泰 49%股权（折合 4,900 万元）转让给宁波银泰投资有限公司。同日上海财通资产管理有限公司与宁波银泰投资有限公司签订了《股权转让协议》，且各股东签署了公司章程。

此次股权转让后，平阳银泰的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	宁波银泰投资有限公司	10,000.00	100.00
-	合计	10,000.00	100.00

（4）2016 年第一次股权转让

2016 年 9 月 10 日，宁波银泰投资有限公司决定其持有的平阳银泰 100%股权（折合 10,000 万元）转让给天津银润。同日，宁波银泰投资有限公司与天津银润签订了《平阳银泰置业有限公司股权转让协议》，且新股东签署了公司章程。

此次股权转让后，平阳银泰的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	天津银润投资有限公司	10,000.00	100.00
-	合计	10,000.00	100.00

（5）2016 年第二次股权转让

2016 年 9 月 29 日，天津银润决定将其持有的平阳银泰 100%股权（折合 10,000 万元）转让给宁波市金润资产经营有限公司。同日，天津银润与宁波市金润资产经营有限公司签订了《平阳银泰置业有限公司股权转让协议》，且新股东签署了公司章程。

此次股权转让后，平阳银泰的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	宁波市金润资产经营有限公司	10,000.00	100.00
-	合计	10,000.00	100.00

（6）2016 年第三次股权转让

2016 年 11 月 28 日，宁波市金润资产经营有限公司决定将其持有的平阳银泰 70%股权（折合 7,000 万元）转让给云南城投。同日，宁波市金润资产经营有限公司与云南城投签订了《平阳银泰置业有限公司股权转让协议》，且各股东签署了公司章程。

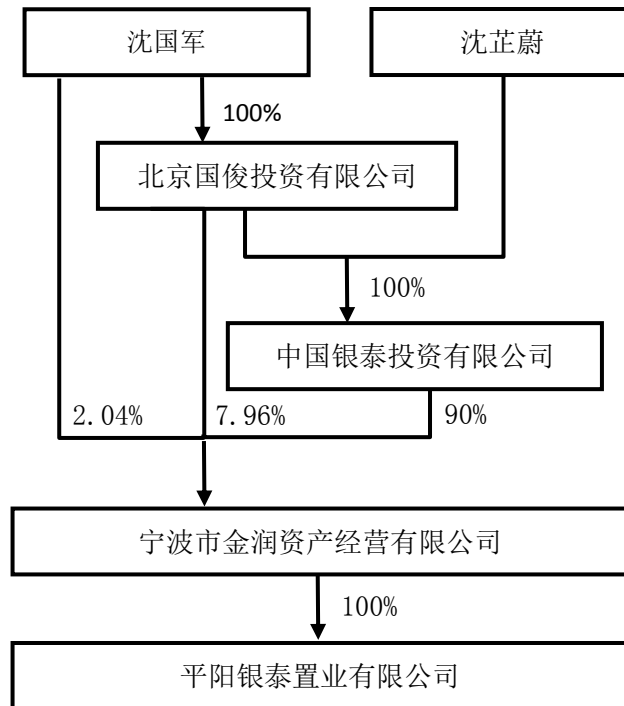
此次股权转让后，平阳银泰的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	云南城投置业股份有限公司	7,000.00	70.00
2	宁波市金润资产经营有限公司	3,000.00	30.00
-	合计	10,000.00	100.00

3、前次收购前的股权控制关系

（1）股权控制关系

前次收购完成前，平阳银泰的控股股东为宁波市金润资产经营有限公司，实际控制人为沈国军，平阳银泰的股权控制关系如下所示：



沈国军基本情况：沈国军，男，汉族，杭州市西湖区文一路，身份证号：33010619620731XXXX。

4、前次收购前主要下属企业情况

（1）分公司：平阳银泰置业有限公司商业管理分公司

成立日期	2014年05月08日
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
经营期限	2014年05月08日至2033年09月15日
负责人	杨大勇
住所	平阳县鳌江镇吉祥路400号
统一社会信用代码	91330326307498595M

经营范围	房屋租赁；商业管理；投资管理；工程项目管理；房地产信息咨询；商品信息咨询服务；企业管理咨询；商务信息咨询服务；柜台租赁；房地产经纪；企业营销策划；会议及展览服务；日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、金银饰品、通讯设备（不含无线发射设备）、电子产品零售；第一类医疗器械零售；办公用品、体育用品、化妆品、工艺品、钟表眼镜、珠宝、文化用品、健身器材、塑料制品、厨卫用具、箱包、化工产品(不含危险化学品)的批发、零售；验光配镜服务（不含角膜接触镜）；摄影、照相彩扩服务；礼服出租；鞋、包修理；家用电器批发、零售、维修；服装加工及干洗；婚庆服务；广告设计、制作、发布，雕塑设计与制作。
------	--

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005166号），截至2016年12月31日，平阳银泰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	6,356.23
应收账款	6,478.62
预付款项	38.39
其他应收款	14,155.80
存货	39,784.34
其他流动资产	226.64
流动资产合计	67,040.02
非流动资产：	
投资性房地产	104,596.80
固定资产	92.17
长期待摊费用	194.02
非流动资产合计	104,882.99
资产总计	171,923.01

截至2016年12月31日，平阳银泰的主要资产为存货、投资性房地产，其他资产主要包括其他应收款、货币资金、应收账款等。

（1）主要资产情况

①土地使用权

截至2016年12月31日，平阳银泰拥有的土地使用权如下：

序号	位置	面积(m ²)	所有者	土地证号	权利终止日期	使用权类型	用途	他项权利
1	平阳县鳌江镇滨江G-01-01合并地块	25,913.00	平阳银泰置业有限公司	平国用(2013)第10612号	2053年11月25日、2083年11月25日	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	无
2	平阳县鳌江镇滨江G-01-03合并地块	25,257.00	平阳银泰置业有限公司	平国用(2014)第07084号	2053年11月25日	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	无
3	平阳县鳌江镇滨江G-01-02合并地块	47,869.00	平阳银泰置业有限公司	平国用(2014)第	2053年12月12日	出让	批发零售用地、住宿餐饮	无

				07087 号			用地、商务金融用地	
--	--	--	--	---------	--	--	-----------	--

②自有房屋

截至 2016 年 12 月 31 日，平阳银泰拥有的不动产权如下：

序号	位置	土地使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	证书号	规划用途
1	鳌江镇车站大道 1188 号银泰城 A 幢-101 室	2,806.612	11,074.47	浙（2016）平阳县不动产权第 0004365 号	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地/商业服务
2	鳌江镇车站大道 1188 号银泰城 A 幢 101 室	15,859.03	62,577.37	浙（2016）平阳县不动产权第 0004659 号	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地/商业服务

（2）对外担保情况

平阳银泰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《房屋所有权证》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，平阳银泰不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

（4）主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005166 号），截至 2016 年 12 月 31 日，平阳银泰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：	
应付票据	733.42
应付账款	35,361.70
预收款项	770.64
应付职工薪酬	119.85
应交税费	4,453.76
应付利息	559.81
其他应付款	5,632.30
流动负债合计	47,631.47
非流动负债：	
长期借款	60,072.00
递延所得税负债	10,893.48
非流动负债合计	70,965.48
负债合计	118,596.96

（5）关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，平阳银泰关联方往来的余额情况如下表所示：

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日
其他应收款	苍南银泰置业有限公司	13,200.00
其他应付款	成都银城置业有限公司	2,400.00
应付账款	宁波亿佰贸易有限公司	190.26

6、最近两年的简要财务数据

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005166 号），平阳银泰最近两年主要财务数据情况如下：

（1）资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	67,040.02	130,055.78
非流动资产合计	104,882.99	84,452.63
资产总计	171,923.01	214,508.42
流动负债合计	47,631.47	191,304.78
非流动负债合计	70,965.48	4,895.39
负债总计	118,596.96	196,200.17
所有者权益总计	53,326.05	18,308.25

注：2015 年财务数据未经审计

（2）利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	164,341.17	129.60
营业成本	122,475.80	197.40
营业利润	46,792.48	16,512.91
利润总额	46,711.90	16,519.54
净利润	35,017.80	13,137.53

注：2015 年财务数据未经审计

（3）现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-46,852.75	41,906.62
投资活动现金流量净额	-60.54	-62.27
筹资活动现金流量净额	40,599.12	-35,731.14
现金及现金等价物净增加额	-6,314.17	6,113.21

注：2015 年财务数据未经审计

（4）主要财务指标

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
资产负债率	68.98%
流动比率（倍）	1.41
速动比率（倍）	0.57
存货周转率（次数）	1.64
应收账款周转率（次数）	50.71

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=计算期间营业收入/〔（计算期应收账款期初数+期末数）/2〕

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

（1）诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，平阳银泰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。

（2）行政处罚情况

报告期内，平阳银泰不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（五）奉化银泰

1、前次收购前奉化银泰基本情况

名称	奉化银泰置业有限公司
成立日期	2008 年 09 月 10 日
类型	有限责任公司
注册资本	10,000.00 万元人民币
营业期限	2008 年 09 月 10 日至 2028 年 09 月 09 日
法定代表人	沈君升
住所	奉化市锦屏街道南山路 150 号商业-6-3
统一社会信用代码	913302836776890305
经营范围	房地产开发经营，室内外装修，房屋租赁，房地产信息咨询，企业管理咨询，投资管理，工程项目管理，市场调查，经济贸易咨询，商品信息咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、代理、发布，图文设计。建筑材料、装饰材料、日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、初级农产品、文具、体育用品、机械设备、家具、化工原料及产品（除危险化学品和监控化学品外）、工艺品、通讯设备、电子产品、体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕药、避孕套、第一类医疗器械、家用电器、电动自行车、眼镜（不含隐形眼镜）的批发、零售，金银饰品的零售，鞋、箱包、家电的修理，服装修改，验光及配镜，摄影，礼服出租，食品的批发、零售。（未经金融等监

管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）奉化银泰的设立

2008年9月10日，奉化银泰由宁波华联房地产开发有限公司出资设立，注册资本5,000万元。

奉化银泰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	宁波华联房地产开发有限公司	5,000.00	100.00
-	合计	5,000.00	100.00

（2）2009年增资

2009年4月30日，宁波华联房地产开发有限公司决定以货币出资5,000万元增资奉化银泰，增资后奉化银泰注册资本变更为10,000万元。

此次增资后，奉化银泰的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	宁波华联房地产开发有限公司	10,000.00	100.00
-	合计	10,000.00	100.00

（3）2010年股权变更

2010年2月11日，宁波华联房地产开发有限公司决定将其持有的奉化银泰100%的股权全部转让给浙江联合置业有限公司。

此次股权转让后，奉化银泰的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江联合置业有限公司	10,000.00	100.00
-	合计	10,000.00	100.00

（4）2011年股权变更

2011年5月6日，浙江联合置业有限公司决定将其持有的奉化银泰51%的股权转让给天津银润，另外49%的股权转让给北京银泰。同日，浙江联合置业有限公司与天津银润签订了《浙江联合置业有限公司与天津银润投资有限公司关于奉化银泰置业有限公司之股权转让合同》；2015年5月19日，浙江联合置业有限公司与北京银泰签订了《浙江联合置业有限公司与北京银泰置地商业有限公司关于奉化银泰置业有限公司之股权转让合同》，且各股东签署了新的公司章程。

此次股权转让后，奉化银泰的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	天津银润投资有限公司	5,100.00	51.00
2	北京银泰置地商业有限公司	4,900.00	49.00
-	合计	10,000.00	100.00

（5）2016 年第三次股权变更

2016 年 11 月 1 日，奉化银泰召开股东会并作出决议，同意北京银泰将其持有奉化银泰置业有限公司 19% 的股权转让给云南城投，同意修改公司章程。同日，北京银泰与云南城投签订了《奉化银泰置业有限公司股权转让协议》。

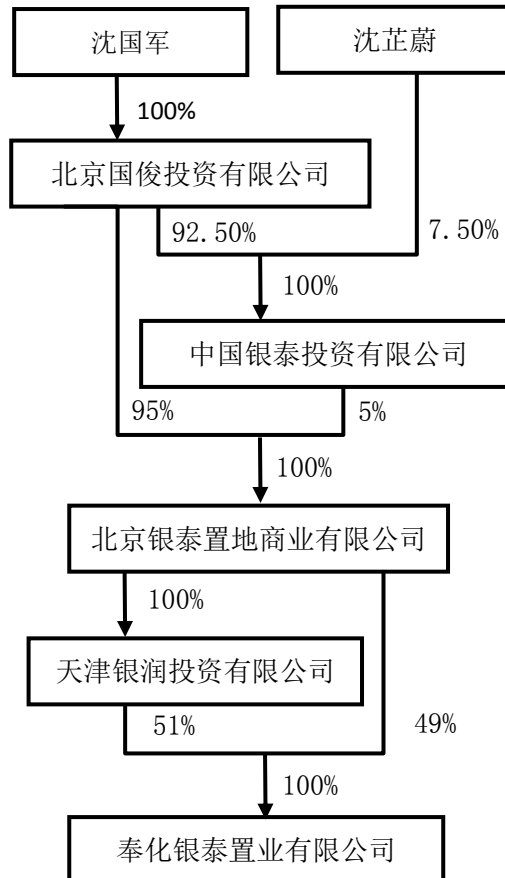
此次股权转让后，奉化银泰的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	天津银润投资有限公司	5,100.00	51.00
2	北京银泰置地商业有限公司	3,000.00	30.00
3	云南城投置业股份有限公司	1,900.00	19.00
-	合计	10,000.00	100.00

3、前次收购前的股权控制关系

（1）股权控制关系

前次收购完成前，奉化银泰的控股股东为天津银润投资有限公司，实际控制人为沈国军，奉化银泰的股权控制关系如下所示：



沈国军基本情况：沈国军，男，汉族，杭州市西湖区文一路，身份证号：33010619620731 XXXX。

4、前次收购前主要下属企业情况

(1) 子公司：奉化银泰城商业经营管理有限公司

成立日期	2013 年 03 月 29 日
类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	3,000.00 万人民币
营业期限	2013 年 03 月 29 日至 2043 年 03 月 28 日
法定代表人	沈君升
住所	奉化市锦屏街道南山路 150 号商业-6-3
统一社会信用代码	913302830629385205
经营范围	企业管理咨询，投资管理，资产管理，工程项目管理，市场调查，房屋租赁，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、代理、发布。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）

(2) 分公司：奉化银泰置业有限公司商业管理分公司

成立日期	2011 年 09 月 13 日
类型	有限责任公司分公司
营业期限	2011 年 09 月 13 日至 2028 年 09 月 09 日
负责人	沈君升
住所	奉化市锦屏街道南山路 150 号
统一社会信用代码	913302835805404833
经营范围	企业管理咨询；工程项目管理；市场调查；经济贸易咨询；商品信息咨询；会议及展览服务；广告设计、制作、代理、发布；室内外装修；房地产信息咨询；图文设计；建筑材料、装饰材料、日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、初级农产品、文具、体育用品、机械设备、家具、化工原料及产品（除危险化学品和监控化学品外）、工艺品、通讯设备、电子产品、体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕药、避孕套、第一类医疗器械、家用电器、电动自行车、眼镜（不含隐形眼镜）的批发、零售；金银饰品的零售；鞋、箱包、家电的修理，服装修改，验光及配镜，摄影，礼服出租；食品的批发、零售

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005471 号），截至 2016 年 12 月 31 日，奉化银泰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	1,828.90
应收账款	25.76
预付款项	10.71
其他应收款	7,998.10
存货	10,811.05
其他流动资产	167.53
流动资产合计	20,842.04
非流动资产：	
投资性房地产	54,201.41
固定资产	26.52
无形资产	23.44
长期待摊费用	20.82
递延所得税资产	3,048.87
非流动资产合计	57,321.07
资产总计	78,163.11

截至 2016 年 12 月 31 日，奉化银泰的主要资产为存货、投资性房地产，其他资产主要包括其他应收款等。

(1) 主要资产情况

①土地使用权

截至 2016 年 12 月 31 日，奉化银泰拥有的土地使用权如下：

序号	位置	面积 (m ²)	所有者	土地证号	权利终止日期	使用权类型	用途	他项权利
1	奉化市广平路西，岳林路北，南山路东，中山路南	27,633.00	奉化银泰置业有限公司	奉国用（2009）第 03889 号	2079.5.14	出让	商住用地	无
2	奉化市南山路东侧	27,633.46	奉化银泰置业有限公司	奉国用（2010）第 00949 号	2079.5.14	出让	商住用地	无
3	奉化市岳林路 24 号	5,421.00	奉化银泰置业有限公司	奉国用（2010）第 01985 号	2080.4.11	出让	商住用地	无

②自有房屋

截至 2016 年 12 月 31 日，奉化银泰拥有的房屋产权如下：

序号	位置	总层数	建筑面积 (m ²)	证书号	规划用途
1	奉化市南山路 150 号商业地下 1	28	6,742.62	奉化市字第 01-135694 号	商业
2	奉化市南山路 150 号商业-1-1	28	6,157.92	奉化市字第 01-135699 号	商业
3	奉化市南山路 148 号商业-1-2	28	4,575.66	奉化市字第 01-135700 号	商业
4	奉化市南山路 150 号商业-2-1	28	6,804.71	奉化市字第 01-135697 号	商业
5	奉化市南山路 150 号商业-2-2	28	5,230.01	奉化市字第 01-135706 号	商业
6	奉化市南山路 150 号商业-3-1	28	7,174.54	奉化市字第 01-135702 号	商业
7	奉化市南山路 150 号商业-3-2	28	6,966.09	奉化市字第 01-135693 号	商业
8	奉化市南山路 150 号商业-4-1	28	7,237.57	奉化市字第 01-135696 号	商业
9	奉化市南山路 150 号商业-4-2	28	6,985.77	奉化市字第 01-135698 号	商业
10	奉化市南山路 150 号商业-5-1	28	7,232.45	奉化市字第 01-135705 号	商业
11	奉化市南山路 150 号商业-5-2	28	6,966.46	奉化市字第 01-135703 号	商业

12	奉化市南山路 150 号商业-6-1	28	6,794.9	奉化市字第 135704 号	商业
13	奉化市南山路 150 号商业-6-2	28	5,006.18	奉化市字第 01-135701 号	商业
14	奉化市南山路 150 号商业-7	28	1,171.37	奉化市字第 01-135695 号	商业
15	奉化市南山路 150 号商业-6-4	28	849.32	奉化市字第 01-135762 号	商业
16	车轿街 69 号 001 幢 9-4	22	364.77	甬房权证海曙字第 20110000079 号	办公
17	车轿街 69 号 001 幢 9-5	22	327.71	甬房权证海曙字第 20110000076 号	办公

(2) 经营资质

奉化银泰于 2015 年 7 月 28 日获得了奉化市住房和城乡建设局授予的房地产开发企业资质证书。

序号	名称	有效期	颁发部门	证书编号	资质等级
1	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	2017.07.27	奉化市住房和城乡建设局	奉综字 036 号	三级

奉化银泰于 2015 年 6 月 2 日获得了食品流通许可证。

序号	名称	有效期	颁发部门	许可证编号	许可范围
1	食品流通许可证	2018.06.01	奉化市市场监督管理局	SP3302831510084170	批发兼零售：预包装食品兼散装食品；乳制品（含婴幼儿配方乳粉）

(3) 对外担保情况

奉化银泰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《房屋所有权证》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，奉化银泰不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

(4) 主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005471 号），截至 2016 年 12 月 31 日，奉化银泰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：	
短期借款	12,000.00
应付账款	4,090.51
预收款项	2,295.03
应付职工薪酬	109.16
应交税费	1,865.51
其他应付款	5,782.84
流动负债合计	26,143.06
非流动负债：	

长期借款	39,000.00
递延收益	836.88
递延所得税负债	410.10
非流动负债合计	40,246.98
负债合计	66,390.03

(5) 关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，奉化银泰关联方往来的余额情况如下表所示：

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日
其他应收款	成都银城置业有限公司	6,800.11
其他应付款	成都银城置业有限公司	136.23
	天津银润投资有限公司	3,000.00

6、最近两年的简要财务数据

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005471 号），奉化银泰最近两年主要财务数据情况如下：

(1) 资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	20,842.04	51,452.44
非流动资产合计	57,321.07	50,989.44
资产总计	78,163.11	102,441.88
流动负债合计	26,143.06	42,859.51
非流动负债合计	40,246.98	44,540.29
负债总计	66,390.03	87,399.79
所有者权益总计	11,773.07	15,042.09

注：2015 年财务数据未经审计

(2) 利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	28,276.14	33,563.37
营业成本	25,780.50	30,460.24
营业利润	-5,103.70	-15,802.73
利润总额	-4,961.39	-15,750.90
净利润	-3,269.02	-14,811.15

注：2015 年财务数据未经审计

(3) 现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
----	---------	---------

经营活动现金流量净额	-1,609.93	10,612.45
投资活动现金流量净额	-1,713.67	-3.02
筹资活动现金流量净额	4,007.99	-11,382.90
现金及现金等价物净增加额	684.39	-773.47

注：2015 年财务数据未经审计

（4）主要财务指标

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
资产负债率	84.94%
流动比率（倍）	0.80
速动比率（倍）	0.38
存货周转率（次数）	1.08
应收账款周转率（次数）	1,130.92

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=计算期间营业收入/〔（计算期应收账款期初数+期末数）/2〕

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

（1）诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，奉化银泰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。

（2）行政处罚情况

报告期内，奉化银泰不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（六）成都银城

1、前次收购前的基本情况

名称	成都银城置业有限公司
成立日期	2010 年 8 月 31 日
类型	有限责任公司（中外合资）
注册资本	55,000.00 万元
营业期限	2010 年 8 月 31 日至 2030 年 8 月 30 日
法定代表人	沈国军
住所	四川省成都市高新区天府大道北段20号
统一社会信用代码	91510100556446171B
经营范围	在在四川省成都市锦晖西一街与天府大道北段交汇处（宗地编号：GX14（211/212/252）：2010-30）从事商业设施、写字楼、酒店、住宅及相关健身设施、停车场等配套设施的开发、建设和经营；自有房屋租

	赁；百货商场的经营管理及相关活动组织策划，并提供相关配套服务；餐饮服务；图书、音像批发零售；KTV、室内游乐设施经营管理；从事房地产信息咨询并提供其他商业配套服务。（以上经营范围涉及许可证经营的仅限分支机构经营；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）。
--	--

2、历史沿革

（1）成都银城的设立

2010年8月31日，成都银城成立。由银泰国际投资有限公司、Talent Trend Limited、上海复地投资管理有限公司共同投资设立，注册资本35,000万元人民币，其中：银泰国际投资有限公司出资21,000万元，占注册资本的60%。Talent Trend Limited出资7,000万元，占注册资本金的20%。上海复地投资管理有限公司出资7,000万元，占注册资本金的20%。该出资由四川衡立泰会计师事务所于2010年11月9日出具的《验资报告》（川衡立泰会验[2010]第11-003号）确认。

设立时，成都银城的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
银泰国际投资有限公司	21,000.00	60.00%
Talent Trend Limited	7,000.00	20.00%
上海复地投资管理有限公司	7,000.00	20.00%
合计	35,000.00	100.00%

（2）2010年增资

2010年10月27日，成都银城新增注册资本20,000万元。增资后，注册资本金变更为55,000万元。其中，银泰国际投资有限公司出资33,000万元，占注册资本金的60%；由Talent Trend Limited出资11,000万元，占注册资本金的20%。上海复地投资管理有限公司出资11,000万元，占注册资本金的20%。

本次增资后，成都银城的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
银泰国际投资有限公司	33,000.00	60.00%
Talent Trend Limited	11,000.00	20.00%
上海复地投资管理有限公司	11,000.00	20.00%
合计	55,000.00	100.00%

（3）2011年股权转让

2011年5月5日，银泰国际投资有限公司将其持有的成都银城51%的股权转让给天津银润。

此次股东转让出资后，成都银城的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
银泰国际投资有限公司	4,950.00	9.00%
Talent Trend Limited	11,000.00	20.00%
上海复地投资管理有限公司	11,000.00	20.00%
天津银润投资有限公司	28,050.00	51.00%
合计	55,000.00	100.00%

（4）2013 年股权转让

2013 年 12 月 10 日，成都银城召开董事会并作出决议，同意股东上海复地投资管理有限公司将所持公司 20%股权转让给北京银泰；2013 年 12 月 31 日，上海复地投资管理有限公司与北京银泰签订股权转让协议，上海复地投资管理有限公司将其所持有的成都银城 20%股权转让给北京银泰；且各股东签署了章程修正案。

此次股东转让出资后，成都银城的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
银泰国际投资有限公司	4,950.00	9.00%
Talent Trend Limited	11,000.00	20.00%
北京银泰置地商业有限公司	11,000.00	20.00%
天津银润投资有限公司	28,050.00	51.00%
合计	55,000.00	100.00%

注：《成都银城置业有限公司章程》约定董事会是公司的最高权力机构，决定公司注册资本的增加与股份的转让

（5）2016 年第一次股权转让

2016 年 7 月 1 日，Talent Trend Limited 与 Diamond Bright Holdings Ltd 签订股权转让协议书，Talent Trend Limited 将其所持有的成都银城 20%股权转让给 Diamond Bright Holdings Ltd；成都银城召开董事会并作出决议，同意股东 Talent Trend Limited 公司将所持成都银城 20%股权转让给 Diamond Bright Holdings Ltd 公司；且各股东签署了章程修正案。

此次股东转让出资后，成都银城的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
银泰国际投资有限公司	4,950.00	9.00%
Diamond Bright Holdings Ltd	11,000.00	20.00%
北京银泰置地商业有限公司	11,000.00	20.00%
天津银润投资有限公司	28,050.00	51.00%
合计	55,000.00	100.00%

（6）2016 年第二次股权转让

2016 年 11 月 28 日，北京银泰置地商业有限公司与云南城投置业股份有限公司签订股权转让协议，北京银泰将其所持有的成都银城 19%股权转让给云南

城投；成都银城召开董事会并作出决议，同意股东北京银泰将所持公司 19%股权转让给云南城投。

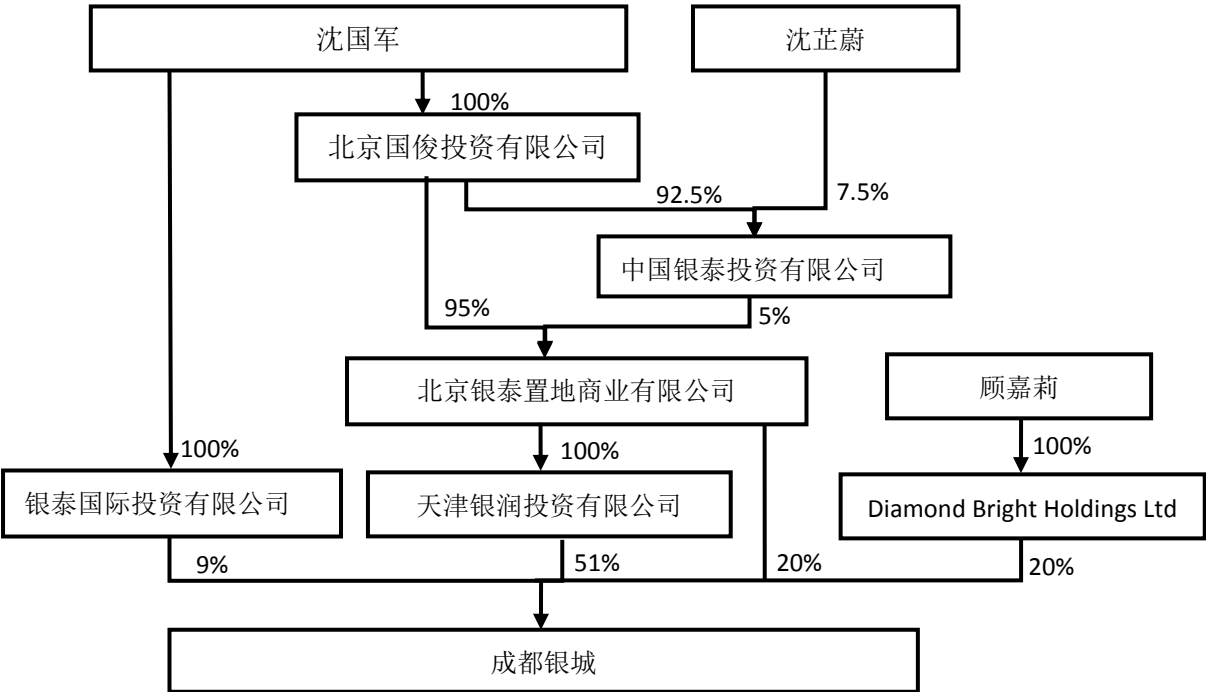
此次股东转让出资后，成都银城的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
天津银润投资有限公司	28,050.00	51.00%
云南城投置业股份有限公司	10,450.00	19.00%
银泰国际投资有限公司	4,950.00	9.00%
Diamond Bright Holdings Ltd	11,000.00	20.00%
北京银泰置地商业有限公司	550.00	1.00%
合计	55,000.00	100.00%

3、前次收购前的股权控制关系

（1）股权控制关系

前次收购完成前，成都银城的实际控制人为沈国军，成都银城的股权控制关系如下：



沈国军基本情况：沈国军，男，汉族，杭州市西湖区文一路，身份证号：33010619620731XXXX。

4、前次收购前主要下属企业情况

（1）成都银城置业有限公司银泰中心分公司

成立日期	2015年6月1日
类型	分公司

营业期限	2015 年 6 月 11 日至 2030 年 8 月 30 日
负责人	朱元龙
营业住所	四川省成都高新区天府大道北段 1199 号
统一社会信用代码	91510100343075178B
经营范围	房屋租赁；百货商场的经营管理及相关活动组织策划，并提供相关的配套服务；餐饮服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；图书、音像批发零售；KTV、室内游乐设施经营管理（不含前置许可项目）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(2) 成都银城置业有限公司华尔道夫酒店分公司

成立日期	2015 年 11 月 17 日
类型	分公司
营业期限	2015 年 11 月 17 日至 2030 年 8 月 30 日
负责人	FREDRIK BERTIL GENBERG
营业住所	四川省成都市高新区天韵路 186 号 2 栋 1 单元 4 层 405 号、406 号、407 号
统一社会信用代码	91510100MA61RK6Y7T
经营范围	客房住宿（取得相关行政许可后方可经营）；餐饮服务（取得相关行政许可后方可经营）；桑拿（取得相关行政许可后方可经营）；游泳池（取得相关行政许可后方可经营）；健身设施、停车场等配套设施的经营；承办会展会务；企业管理咨询。（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）

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]004323 号），截至 2016 年 12 月 31 日，成都银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	98,031.80
应收账款	28,506.03
预付款项	448.22
其他应收款	103,136.27
存货	358,529.29
其他流动资产	6,112.06
流动资产合计	594,763.67
非流动资产：	
固定资产	296.09
在建工程	82,333.44
无形资产	7.21
递延所得税资产	19,911.79
非流动资产合计	102,548.53

资产总计	697,312.20
------	------------

截至 2016 年 12 月 31 日，成都银城的主要资产为存货、其他应收款，其他资产主要包括货币资金、在建工程等。

(1) 主要资产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，成都银城拥有的土地使用权：

序号	位置	面积 (m ²)	所有者	土地证号	权利终止日期	使用权 类型	用途	他项 权利
1	成都市高新区南部 新区石墙片区	45,200.0 2	成都银城置 业有限公司	成高国用 2011 第 17173 号	商业 2050 年 9 月 25 日；住宅 2080 年 9 月 25 日	出让	商业、金融 业、住宅用地	抵押
2	成都市高新区南部 新区石墙片区	32,062.8 8	成都银城置 业有限公司	成高国用 2011 第 3882 号	商业 2030 年 9 月 25 日；住宅 2050 年 9 月 25 日	出让	城镇混合住宅 用地	—

(2) 经营资质

成都银城于 2014 年 6 月 11 日获得了四川省住房和城乡建设厅授予的房地
产开发企业资质证书。

序号	名称	有效期	颁发部门	证书编号	资质等级
1	中华人民共和国房地产开发企 业资质证书	2017.06.11	四川省住房和城乡 建设厅	510100AA262293 2	贰级

(3) 对外担保情况

①为商品房承购人提供的担保

成都银城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《房屋所有权证》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。

②委托贷款担保

截至本报告书出具日，成都银城的委托贷款担保情况如下表所示：

担保人	债务人	债权人	担保合同编号	担保额 (万)	担保期限	担保内容
成都银城	哈尔滨银旗房地 产开发有限公司	芜湖汇德柒号投资中 心(有限合伙)	2016 年汇德柒号保 证字第 0530-3 号	100,000	2016 年 6 月 7 日至 2019 年 6 月 6 日	成都银城为哈尔滨银旗房地 产开发有限公司与芜湖汇德柒号 投资中心(有限合伙)和华夏银 行股份有限公司北京望京支行 签订的合同编号为 2016 年汇 德柒号委借字第 0530 号的 《委托贷款借款合同》提供担

						保责任。
--	--	--	--	--	--	------

除上述情形外，截至本报告书出具日，成都银城不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

（4）主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]004323号），截至2016年12月31日，成都银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	163,035.87
预收款项	82,705.67
应付职工薪酬	2,716.91
应交税费	32,983.42
应付利息	728.27
其他应付款	52,137.70
一年内到期的非流动负债	129,161.29
流动负债合计	463,469.12
非流动负债：	
长期借款	110,000.00
非流动负债合计	110,000.00
负债合计	573,469.12

（5）关联方往来款余额

截至2016年12月31日，成都银城关联方往来的余额情况如下表所示：

单位：万元

项目	关联方	2016年12月31日
其他应收款	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	37,877.68
	杭州海威房地产开发有限公司	35,130.99
	北京银泰置地商业有限公司	22,873.72
	平阳银泰置业有限公司	2,400.00
	苍南银泰置业有限公司	2,000.00
	上海纬翰融资租赁有限公司	330.88
	奉化银泰城商业经营管理有限公司	136.23
	天津银润投资有限公司	20.00
其他应付款	奉化银泰置业有限公司	6,800.11

6、最近两年的简要财务数据

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]004323号），成都银城最近两年主要财务数据情况如下：

（1）资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	594,763.67	543,614.14
非流动资产合计	102,548.53	7,390.56
资产总计	697,312.20	551,004.70
流动负债合计	463,469.12	219,957.80
非流动负债合计	110,000.00	269,326.15
负债总计	573,469.12	489,283.94
所有者权益总计	123,843.08	61,720.75

注：2015 年财务数据未经审计

（2）利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	362,132.76	16,150.02
营业成本	210,721.26	8,302.08
营业利润	82,697.14	-15,469.31
利润总额	82,846.07	-16,887.99
净利润	62,122.33	-12,833.68

注：2015 年财务数据未经审计

（3）现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	184,463.93	-23,888.24
投资活动现金流量净额	-82,550.67	-26.57
筹资活动现金流量净额	-53,444.06	28,515.43
现金及现金等价物净增加额	48,469.17	4,600.62

注：2015 年财务数据未经审计

（4）主要财务指标

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
资产负债率	82.24%
流动比率（倍）	1.28
速动比率（倍）	0.51
存货周转率（次数）	0.56
应收账款周转率（次数）	25.41

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=计算期间营业收入/〔（计算期应收账款期初数+期末数）/2〕

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

（1）诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，成都银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。

（2）行政处罚情况

报告期内，成都银城不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（七）宁波泰悦

1、前次收购前宁波泰悦基本情况

名称	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
成立日期	2010年07月23日
类型	有限责任公司
注册资本	10,000.00 万元人民币
营业期限	2010年07月23日至2020年07月20日
法定代表人	沈君升
住所	宁波市北仑区新碶中河路399号（银泰城）2幢4-6号4-601室
统一社会信用代码	913302065579775995
经营范围	房地产开发经营，办公用房租赁，企业管理咨询，投资管理（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务），市场调查，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、发布，工程项目管理，日用品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发、零售；验光；配镜；摄影；照相彩扩；礼服出租；鞋包修理；服装修改；商品信息咨询服务；家电批发、零售、维修；体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕套、避孕帽、第一类医疗器械的零售，场地租赁。

2、历史沿革

（1）宁波泰悦的设立

2010年7月23日，宁波泰悦由宁波经济技术开发区天人房地产开发有限公司出资设立，注册资本10,000.00万元。

宁波泰悦设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	宁波经济技术开发区天人房地产开发有限公司	10,000.00	100.00%
-	合计	10,000.00	100.00%

（2）2010年股权转让

2010年08月03日，宁波经济技术开发区天人房地产开发有限公司决定将其持有的宁波泰悦100%股权（折合10,000万元）转让给宁波银泰投资有限公司。同日，宁波经济技术开发区天人房地产开发有限公司与宁波银泰投资有限

公司签订了《股权转让合同》，且新股东签署了《宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司章程》。

此次股权转让后，宁波泰悦的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	宁波银泰投资有限公司	10,000.00	100.00%
-	合计	10,000.00	100.00%

（3）2011 年股权转让

2011 年 5 月 17 日，宁波银泰投资有限公司决定将其持有的宁波泰悦 51% 股权（折合 5,100 万元）转让给天津银润。同日，宁波银泰投资有限公司与天津银润签订了《股权转让合同》，且各股东签署了《宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司章程》。

此次股权转让后，宁波泰悦的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	天津银润投资有限公司	5,100.00	51.00%
2	宁波银泰投资有限公司	4,900.00	49.00%
-	合计	10,000.00	100.00%

（4）2016 年股权转让

2016 年 8 月 29 日，宁波泰悦召开股东会并作出决议，一致同意宁波银泰投资有限公司将其持有的宁波泰悦 49% 股权（折合 4,900 万元）转让给天津银润。同日，宁波银泰投资有限公司与天津银润签订了《股权转让协议》，且股东签署了《宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司章程》。

此次股权转让后，宁波泰悦的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	天津银润投资有限公司	10,000.00	100.00%
-	合计	10,000.00	100.00%

（5）2016 年第二次股权转让

2016 年 9 月 26 日，天津银润投资有限公司决定将其持有的宁波泰悦 49% 股权（折合 4,900 万元）转让给宁波银泰投资有限公司。同日，天津银润与宁波银泰投资有限公司签订了《股权转让协议》，且各股东签署了《宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司章程》。

此次股权转让后，宁波泰悦的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	天津银润投资有限公司	5,100.00	51.00%
2	宁波银泰投资有限公司	4,900	49.00%

-	合计	10,000.00	100.00%
---	----	-----------	---------

(6) 2016 年第三次股权变更

2016 年 11 月 23 日，宁波泰悦召开股东会并作出决议，股东一致同意宁波银泰投资有限公司将其持有的宁波泰悦置业 19% 股权（折合 1,900 万元）转让给云南城投。同日，宁波银泰投资有限公司与云南城投签订了《宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司股权转让协议》，且各股东签署了《宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司章程》。

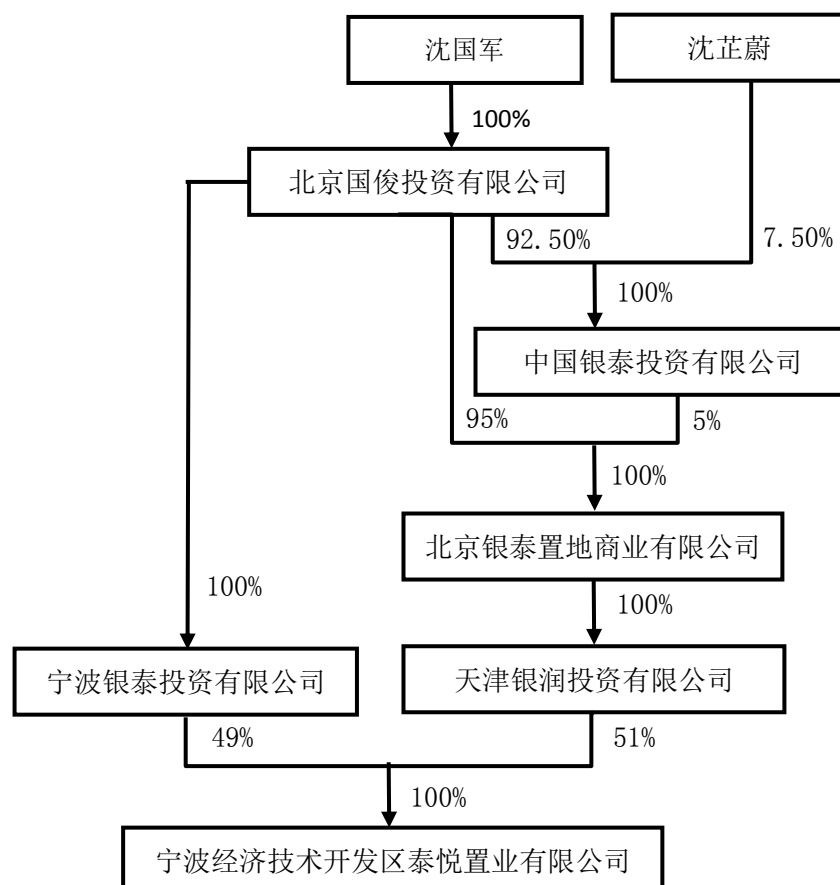
此次股权转让后，宁波泰悦的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	天津银润投资有限公司	5,100.00	51.00%
2	宁波银泰投资有限公司	3,000.00	30.00%
3	云南城投置业股份有限公司	1,900.00	19.00%
-	合计	10,000.00	100.00%

3、前次收购前的股权控制关系

(1) 股权控制关系

前次收购完成前，宁波泰悦的控股股东为天津银润投资有限公司，实际控制人为沈国军，宁波泰悦的股权控制关系如下所示：



4、前次收购前主要下属企业情况

(1) 子公司：宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司

成立日期	2013 年 07 月 24 日
类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	10,000.00 万元人民币
经营期限	2013 年 07 月 24 日至长期
法定代表人	杨大勇
住所	宁波北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 4-6 号 4-603 室
统一社会信用代码	91330206071498950U
经营范围	商业经营管理，投资管理（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务），市场信息咨询，经济贸易咨询，工程项目管理，商业用房租赁，企业管理咨询，企业营销策划，会务服务，婚庆服务，展览展示服务，房地产经纪，广告设计、制作、发布，雕塑设计与制作，日用品、服饰鞋帽、办公用品、体育用品、电子产品、化妆品、工艺品、钟表眼镜、珠宝、金银饰品、文化用品、健身器材、塑料制品、橡胶制品、针纺织品、家具、建材、家用电器、厨卫用具、皮具、箱包、照相器材、五金交电、钢材、建材、化工产品、贵金属的批发、零售，自营和代理各类货物和技术的进出口业务（除国家限定公司经营或禁止进出口的货物及技术）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(2) 分公司：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司北仑银泰城管理分公司

成立日期	2011 年 09 月 14 日
类型	有限责任公司分公司
经营期限	2011 年 09 月 14 日至长期
负责人	沈君升
住所	宁波市北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 4-6 号
统一社会信用代码	91330206580545380P
经营范围	办公用房租赁，企业管理咨询，投资管理（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务），市场调查，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、发布，工程项目管理，日用品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发、零售；验光；配镜；摄影；照相彩扩；礼服出租；鞋包修理；服装修改；商品信息咨询服务；家电批发、零售、维修；体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器的零售，场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005472 号），截至 2016 年 12 月 31 日，宁波泰悦置业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	2,520.79
应收账款	37.03
预付款项	28.51
其他应收款	857.96
存货	79,567.39
其他流动资产	428.24
流动资产合计	83,439.93
非流动资产：	-
投资性房地产	145,260.10
固定资产	221.15
无形资产	37.78
长期待摊费用	51.90
递延所得税资产	2,756.26
非流动资产合计	148,327.19
资产总计	231,767.12

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波泰悦的主要资产为投资性房地产，其他资产主要包括存货等。

（1）主要资产情况

①土地使用权

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波泰悦拥有的土地使用权如下：

序号	位置	面积 (m ²)	所有者	土地证号	权利终止日期	使用权类型	用途	他项权利
1	北仑区中河路东、岷山路南	47,835.48	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	仑国用（2010）第 17226 号	2050 年 8 月 16 日	出让	商服用地	无
2	北仑区中河路东、岷山路南	37,499.87	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	仑国用（2013）第 11502 号	2050 年 8 月 16 日	出让	商服用地	无

②自有房屋

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波泰悦拥有的房屋产权如下：

序号	位置	建筑面积 (m ²)	证书号	规划用途
1	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 3-6 号	4,785.71	甬房权证仑（开）字第 2015806234 号	商业用房
2	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 2-6、3-3、4-3 号	8,563.02	甬房权证仑（开）字第 2015806235 号	商业用房
3	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 4-4、4-5、4-6、4-7、4-8 号	9,249.58	甬房权证仑（开）字第 2015806236 号	商业用房
4	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 3-4、3-5、3-7、3-	5,290.90	甬房权证仑（开）字第	商业用房

	8号		2015816174号	
5	北仑区新碶中河路377号、393号、401号、421号（银泰城）2幢377、393、401、421、1-9、1-10、1-11、1-12、1-13、1-14号	9,882.06	甬房权证仑（开）字第2015816175号	商业用房
6	北仑区新碶中河路399号（银泰城）2幢2-4、2-5、2-7、2-8、2-10号	6,276.55	甬房权证仑（开）字第2015816176号	商业用房
7	北仑区新碶中河路399号（银泰城）1幢-1-1号	19,708.60	甬房权证仑（开）字第2015822871号	商业用房
8	北仑区新碶中河路399号（银泰城）2幢5-1号	9,233.96	甬房权证仑（开）字第2015806240号	商业用房
9	北仑区新碶岷山路477号、489号、505号（银泰城）2幢477、489、505、1-15、1-16、1-17、1-18、2-2、2-3、2-9、2-11、3-2、3-9、4-2、4-9号	47,483.57	甬房权证仑（开）字第2015806241号	商业用房

（2）经营资质

宁波泰悦于2015年10月30日获得了宁波市北仑区住房和城乡建设局授予的房地产开发企业资质证书。

序号	名称	有效期	颁发部门	证书编号	资质等级
1	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	2017.10.31	宁波市北仑区住房和城乡建设局	仑建房字085号	三级

（3）对外担保情况

①为商品房承购人提供的担保

宁波泰悦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《房屋所有权证》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。

②委托贷款担保

截至本报告书出具日，宁波泰悦的委托贷款担保情况如下表所示：

担保人	债务人	债权人	担保合同编号	担保额（万）	担保期限	担保内容
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	攀枝花银泰商业管理有限公司	华夏银行股份有限公司北京望京支行	YYB3510720160006-22	40,000	2016.1.27-2018.1.27	宁波泰悦置地为攀枝花银泰商业管理有限公司和华夏银行股份有限公司北京望京支行签订的合同编号为YYB3510720160006《委托贷款借款合同》的债权提供抵押担保。

除上述情形外，截至本报告书出具日，宁波泰悦不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

（4）主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005472号），截至2016年12月31日，宁波泰悦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：	
短期借款	12,000.00
应付票据	168.28
应付账款	18,395.66
预收款项	2,548.48
应付职工薪酬	245.65
应交税费	93.18
应付利息	198.16
其他应付款	48,828.54
流动负债合计	82,477.95
非流动负债：	-
长期借款	115,700.00
递延收益	5,724.15
递延所得税负债	7,841.41
非流动负债合计	129,265.56
负债合计	211,743.51

(5) 关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波泰悦关联方往来的余额情况如下表所示：

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日
其他应付款	成都银城置业有限公司	37,877.68
	天津银润投资有限公司	680.00

6、最近两年的简要财务数据

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005472 号），宁波泰悦最近两年主要财务数据情况如下：

(1) 资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	83,439.93	123,943.83
非流动资产合计	148,327.19	156,423.08
资产总计	231,767.12	280,366.91
流动负债合计	82,477.95	100,133.06
非流动负债合计	129,265.56	150,784.43
负债总计	211,743.51	250,917.50
所有者权益总计	20,023.61	29,449.41

注：2015 年财务数据未经审计

(2) 利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	23,171.37	54,746.87

营业成本	10,663.66	26,893.02
营业利润	-12,657.03	6,252.04
利润总额	-12,353.62	6,701.53
净利润	-9,425.80	5,793.85

注：2015 年财务数据未经审计

（3）现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	11,799.44	-34,175.18
投资活动现金流量净额	-172.51	-5.53
筹资活动现金流量净额	-18,095.98	39,049.79
现金及现金等价物净增加额	-6,469.05	4,869.08

注：2015 年财务数据未经审计

（4）主要财务指标

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
资产负债率	91.36%
流动比率（倍）	1.01
速动比率（倍）	0.05
存货周转率（次数）	0.14
应收账款周转率（次数）	624.63

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=计算期间营业收入/〔（计算期应收账款期初数+期末数）/2〕

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

（1）诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，宁波泰悦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。

（2）行政处罚情况

报告期内，宁波泰悦不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（八）前次收购债权情况

1、前次收购债权的基本情况

2016年11月28日，云南城投与北京银泰、中国银泰、天津银润签订了《股权转让协议》（前次收购），协议约定由云南城投收购天津银润100%股权，同时收购北京银泰和中国银泰对天津银润的部分债权。

根据《股权转让协议》（前次收购）及相关附件，天津银润最终经云南省人民政府国有资产监督管理委员会备案的评估净资产为-512,714,095.67元，为弥补上述亏损，中国银泰将对天津银润享有的1,130,000,000.00元债权中512,714,096.67元转做天津银润的资本公积，同时中国银泰对天津银润公司的债权调整为617,285,903.33元，中国银泰对天津银润的债权转增资本公积后，云南城投按照人民币1元钱的转让价格收购天津银润100%股权。

协议中各方确认，北京银泰对天津银润的债权金额为139,725,000.00元，中国银泰对天津银润的债权金额为617,285,903.33元，合计债权金额为757,010,903.33元，其中由天津银润以自有资金偿还北京银泰的债务725,397.02元，偿还后剩余债务金额为756,285,506.31元（其中对北京银泰的债务138,999,602.98元、对中国银泰的债务617,285,903.33元）由云南城投收购，收购对价与原债务金额相同。

2、前次交易所涉及债权债务转移已取得债权人书面同意的情况

前次交易所涉及债权债务转移已由云南城投置业股份有限公司与北京银泰置地商业有限公司、中国银泰投资有限公司、天津银润投资有限公司签署《股权转让协议》（前次收购）确认同意。

3、云南城投及天津银润已偿还的债权债务明细

（1）天津银润借款偿还情况

2016年11月25日，天津银润已偿还对北京银泰的债务725,397.02元。

（2）云南城投借款偿还情况

《股权转让协议》（前次收购）约定对收购的债务按照约定付款节点分四期偿还北京银泰和中国银泰。云南城投已支付的前三期债务款项的具体情况如下：

项目	付款方	收款方	债务金额（元）	付款日期
第一期	云南城投	中国银泰	185,185,771.00	2016年12月2日
	云南城投	北京银泰	41,699,880.89	2016年12月2日
第二期	云南城投	中国银泰	185,185,771.00	2016年12月2日
	云南城投	北京银泰	41,699,880.89	2016年12月2日

第三期	云南城投	中国银泰	216,050,066.17	2017年2月28日
	云南城投	北京银泰	48,649,861.05	2017年2月28日
合计			718,471,231.00	-

截至目前，云南城投已向北京银泰和中国银泰支付前三期的债务款项共计 718,471,231.00 元，根据《股权转让协议》（前次收购）的约定，云南城投尚需支付的第四期债务款项 7,814,275.31 元应在协议签署后一年内即 2017 年 11 月 28 日前支付。

二、前次收购标的的业务与技术

（一）主营业务概述

1、天津银润

天津银润为投资型企业，控股的长期股权投资为三家，分别为成都银城置业有限公司（持股比例 51%）、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司（持股比例 51%）、奉化银泰置业有限公司（持股比例 51%）。成都银城置业有限公司目前运作“成都·银泰中心&泰悦豪庭”项目；宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司目前运作“宁波·北仑银泰城”项目；奉化银泰置业有限公司目前运作“宁波·奉化银泰城”项目。

2、苍南银泰

苍南银泰目前运作苍南银泰城项目，该项目位于苍南县灵溪镇新城开发区，在主干道玉苍路和车站大道交汇处，项目距离苍南高铁站约 3 公里，是苍南县首个城市综合体，其物业类型包括：银泰百货、住宅、商业裙房、地下室；开发总建筑面积 32.29 万平方米；前次收购时项目预计后续投入约 4.58 亿元；项目总可售面积 13.11 万平方米，截止 2016 年 5 月 31 日，项目累计销售 11.65 万平方米。2015 年 12 月 31 日，苍南银泰拥有的自持物业苍南银泰城开业，建筑面积 101321.21 平方米。

报告期内，苍南银泰城项目整体开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年	2015 年
开工面积（万平方米）	-	-
竣工面积（万平方米）	32.14	-

结转收入金额（万元）	170,720.50	-
结转收入面积（万平方米）	11.24	-

3、杭州海威

杭州海威目前运作海威银泰国际项目，该项目择址钱塘江南岸，正居滨江 CBD 核心，紧贴江南沿江景观大道闻涛路，距四桥仅约 1000 米。其中：项目一期主要为住宅及车库，已经建成、售罄、交房；项目二期主要为五星级酒店及办公楼和车库，已经建成，二期开发总面积约 16.97 万平方米，其中酒店已于 2016 年 6 月开业，办公楼正在销售；项目二期预计后续投入约 3.78 亿元。

报告期内，海威银泰国际项目整体开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年	2015 年
开工面积（万平方米）	-	-
竣工面积（万平方米）	16.97	-
结转收入金额（万元）	25,537.43	292.25
结转收入面积（万平方米）	1.54	-

4、平阳银泰

平阳银泰目前运作平阳银泰城项目，该项目位于温州市平阳县鳌江镇，距离温州主城 53 公里，鳌江镇的鳌江港是浙江省五大联运港口之一，是对台贸易的重要口岸。项目包括 9 栋住宅、1 栋写字楼、1 个购物中心（自持，建筑面积 73,651.84 平方米，2015 年 12 月 18 日开业）；总建筑面积 37.10 万平方米，项目预计后续投入约 6.65 亿元；截止 2016 年 5 月 31 日，项目累计完成销售合同金额约 15.26 亿元。

报告期内，平阳银泰城项目整体开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年	2015 年
开工面积（万平方米）	-	-
竣工面积（万平方米）	37.21	-
结转收入金额（万元）	160,590.78	-
结转收入面积（万平方米）	16.28	-

5、奉化银泰

奉化银泰目前运作“宁波·奉化银泰城”项目，该项目位于奉化市锦屏街道南山路，属奉化市中心区，由 7 幢高层住宅、1 幢板式住宅及 1 幢塔式公寓组成，商业由购物中心、室内外步行街、银泰百货主力店、三江精品超市、博纳影院、大玩超乐场、普乐迪 KTV 及特色餐饮、时尚服饰组成；总建筑面积 35.61 万平方米；项目总可售面积 18.61 万平方米，截止 2016 年 5 月 31 日，项目累计完成销售合同金额约 16.03 万平方米。

报告期内，奉化银泰城项目整体开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年	2015 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）	23,612.37	29,273.96
结转收入面积（万平方米）	2.24	3.99

6、成都银城

成都银城目前运作成都银泰中心项目以及成都泰悦豪庭项目。银泰中心项目位于川府大道与锦晖东街交汇处东南角，从金融城地铁站步行至项目地约 800 米；总建筑面积约 72.47 万平方米，由 6 栋建筑构成，包括 2 栋住宅、2 栋超甲级智能写字楼、1 栋华尔道夫酒店及酒店式公寓、1 栋 12.7 万方的购物中心，计划于 2016 年 12 月交付；截止 2016 年 5 月 31 日，累计完成销售合同金额约 27 亿元；银泰中心目前出租面积共 14205.09 平方米。

成都泰悦豪庭项目位于成都市高新区科华南路和锦城大道交汇处，是南部新城重点发展核心区域；总建筑面积约 16.24 万平方米，由 7 栋住宅和 2 栋 3 层的商业组成，已于 2013 年 12 月交房，目前剩余部分车位、少量住宅及商业；截止 2016 年 5 月 31 日，累计完成销售合同金额约 14 亿元。

报告期内，成都银泰整体开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年	2015 年
开工面积（万平方米）	-	-
竣工面积（万平方米）	39.05	20.38
结转收入金额（万元）	361,464.24	16,135.02
结转收入面积（万平方米）	23.24	1.42

7、泰悦置业

泰悦置业目前运作北仑银泰城项目，该项目是宁波市北仑区政府重点商业地产项目，位于宁波市北仑区中河路 399 号，紧邻地铁 1 号线中河路站；总建筑面积约 31.51 万平方米，已于 2014 年 12 月完成竣工验收备案，自持商业于 2014 年 12 月投入使用，截止评估基准日，整个项目已完成竣工验收并取得房屋所有权证；项目预计后续投入约 5.08 亿元；项目总可售面积 9.09 万平方米，截至评估基准日，累计已售 1.37 万平方米。

报告期内，北仑银泰城项目整体开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016 年	2015 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）	4,178.13	38,625.50
结转收入面积（万平方米）	0.12	1.23

（二）交易标的业务经营具体情况

1、房地产储备情况

前次收购的所有项目均已拿到施工许可证，不存在拟建项目。

2、在建项目情况

序号	项目名称	项目公司	资质	地点	土地用途	土地面积(m2)	立项建筑 面积(m2)	竣工备案面 积(m2)	四证 取得	首期开工日期	计划竣工日期	预计可售面 积(m2)	已预售面 积(m2)
1	成都银泰中心	成都银城	二级	成都高新区	商业金融业、住宅用地	45,200.02	734,838.00	140,548.94	齐全	2012年8月	2017年4月	316,322.97	272,071.61

3、已完工项目情况

序号	项目名称	项目公司	资质	地点	土地用途	土地面积(m2)	竣工备案面积(m2)	四证取得	竣工日期	可售面积(m2)	已预售面积(m2)
1	北仑银泰城	宁波泰悦	三级	浙江宁波北仑区	商服用地	85,335.35	318,929.84	齐全	2014年12月	90,921.60	13,536.96
2	奉化银泰城	奉化银泰	三级	奉化市南山路	商住	60,688.00	306,060.00	齐全	2013年1月	173,368.87	163,834.62
3	平阳银泰城	平阳银泰	暂定资质	平阳县鳌江镇	住宅、批发零售用地、商务金融用地	99,039.00	372,055.44	齐全	2016年8月	209,917.73	165,989.00
4	苍南银泰城	苍南银泰	暂定资质	苍南县城中心区	商住用地	61,610.10	321,417.85	齐全	2016年12月	121,343.51	121,274.00
5	泰悦豪庭	成都银城	二级	成都高新区	城镇混合住宅用地	32,062.88	162,185.62	齐全	2014年1月	154,040.76	133,056.46
6	海威银泰国际（二期）	杭州海威	暂定	杭州市滨江区	办公、商业	23,143.00	169,672.72	齐全	2016年6月	61,829.61	32,495.88
7	海威银泰国际（一期）	杭州海威	暂定	杭州市滨江区	住宅	31,950.00	154,000.92	齐全	2009年12月	111,155.05	110,497.41

4、销售情况

(1) 销售情况

截至 2016 年 12 月 31 日，前次收购交易标的销售情况如下：

序号	项目公司	总可售面积（万m2）	累计结算面积（万m2）	签约面积（万m2）	未售面积（万m2）
1	宁波泰悦	9.09	1.35	1.35	7.74
2	奉化银泰	17.34	16.18	16.38	0.96
3	平阳银泰	20.99	16.28	16.60	4.39
4	苍南银泰	12.13	11.24	11.33	0.80
5	成都银城	31.63	22.61	27.20	4.43
6	杭州海威	15.40	13.30	13.30	2.10
7	杭州海威	6.18	1.54	3.25	2.93
8	宁波泰悦	11.12	11.05	11.05	0.07

(2) 结算情况

序号	项目公司	项目名称	2016年		2015年	
			结算面积（万m2）	结算金额（万元）	结算面积（万m2）	结算金额（万元）
1	宁波泰悦	北仑银泰城	0.12	4,178.13	1.23	38,625.50
2	奉化银泰	奉化银泰城	2.24	23,612.37	3.99	29,273.96
3	平阳银泰	平阳银泰城	16.28	160,590.78	-	-
4	苍南银泰	苍南银泰城	11.24	170,720.50	-	-
5	成都银城	成都银泰中心	22.61	355,901.16	-	-
6	成都银城	泰悦豪庭	22.61	355,901.16	-	-
7	杭州海威	海威银泰国际（二期）	0.63	5,563.07	1.42	16,135.02
8	杭州海威	海威银泰国际（一期）	1.54	24,921.82	-	-

5、物业出租情况

序号	项目公司	项目名称	经营业态	权益比例	建筑面积（m2）	出租比率
1	宁波泰悦	北仑银泰城	餐饮、服装、配套	100%	120,473.95	99%
2	奉化银泰	奉化银泰城	餐饮、服装、配套	100%	85,895.57	100%
3	平阳银泰	平阳银泰城	餐饮、服装、配套	100%	73,651.84	88%
4	苍南银泰	苍南银泰城	商业	100%	101,152.85	95%
5	杭州海威	海威银泰国际二期	酒店（部分出租）	100%	3,209.00	38%

(三) 报告期内项目开发情况

1、苍南银泰

(1) 报告期内项目开发情况

截至 2016 年 12 月 31 日，苍南银泰已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
------	------

土地使用权证	苍国用（2013）第001-6145号
立项批复/备案	苍发改投备[2013]67号
	苍发改投备[2013]69号
	苍发改投备[2013]70号
建设用地规划许可证	地字第330327201300089
建设工程规划许可证	建字第330327201400040
建筑工程施工许可证	330327201406200101
	330327201406200201
环评批复	苍环批[2014]014号
商品房预售许可证	苍房售预许字（2014）第011号
	苍房售预许字（2014）第015号
	苍房售预许字（2014）第019号
竣工备案表	32580020160630101
	32580020160902101
	32580020161216101

（3）主要客户情况

报告期内，苍南银泰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：

年度	客户名称	销售额（万元）	占比
2016年	李姓自然人	563.41	6.28%
	谢姓自然人	273.78	3.05%
	杨姓自然人	257.23	2.87%
	陈姓自然人	209.85	2.34%
	章姓自然人	190.85	2.13%
	合计	1,495.12	16.67%
2015年	李姓自然人	656.65	3.32%
	罗姓自然人	538.39	2.72%
	刘姓自然人	308.04	1.56%
	叶姓自然人	268.24	1.36%
	庄姓自然人	218.08	1.10%
	合计	1,989.40	10.06%

注：以上数据未经审计。

报告期内，苍南银泰不存在向单个客户的销售比例超过年度主营业务收入50%的情况。苍南银泰董事、监事、高级管理人员和核心技术人员未在上述客户中占有权益。

（4）主要供应商情况

报告期内，苍南银泰前五名供应商的采购情况如下：

年度	供应商名称	采购额（万元）	占比
2016年	宁波锦虹建设有限公司	4,330.47	21.16%
	浙江亚厦幕墙有限公司	2,600.00	12.70%
	甬港现代工程有限公司	2,160.51	10.55%

2015 年	宁波亿佰贸易有限公司	1,823.76	8.91%
	浙江屹立装潢工程有限公司	1,720.00	8.40%
	合计	12,634.74	61.72%
	宁波锦虹建设有限公司	5,033.00	22.77%
	浙江屹立装潢工程有限公司	3,000.00	13.57%
	甬港现代工程有限公司	2,437.49	11.03%
	远程电缆股份有限公司	2,063.66	9.34%
	苍南县昌盛电力有限公司	1,088.28	4.92%
	合计	13,622.43	61.63%

报告期内，苍南银泰不存在向单个供应商的采购比例超过年度采购总额 50% 的情况。苍南银泰高管人员、核心技术人员、主要关联方或持有发行人 5% 以上股份的股东不存在在上述供应商占有权益的情况。

2、杭州海威

(1) 报告期内项目开发情况

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州海威已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	杭滨国用2006字第000016号
	杭滨国2006字第000015号
立项批复/备案	区计经综【2004】161号
建设用地规划许可证	【2005】浙规建01080073
建设工程规划许可证	建字第330108201300013号
建筑工程施工许可证	330108201304250101
环评批复	滨环评批【2012】19号
商品房预售许可证	杭售许字（2014）第004005号更1
竣工备案表	31005120160603001

(3) 主要客户情况

报告期内，杭州海威前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的的比例情况如下：

年度	客户名称	销售额（万元）	占比
2016年	浙江纽易网络技术有限公司	3,395.01	13.29%
	潘姓自然人	979.40	3.84%
	朱姓自然人	969.40	3.80%
	王姓自然人、沈姓自然人	907.84	3.55%
	罗姓自然人、陈姓自然人	896.04	3.51%
	合计	7,147.69	27.99%
2015年	汤姓自然人	25.60	8.76%
	金姓自然人	25.60	8.76%
	葛姓自然人	26.74	9.15%

	叶姓自然人	25.60	8.76%
	陈姓自然人	14.50	4.96%
	合计	118.04	40.39%

注：以上数据未经审计。

报告期内，杭州海威不存在向单个客户的销售比例超过年度主营业务收入50%的情况。杭州海威董事、监事、高级管理人员和核心技术人员未在上述客户中占有权益。

（4）主要供应商情况

报告期内，杭州海威前五名供应商的采购情况如下：

年度	供应商名称	采购额（万元）	占比
2016 年	浙江宝业建设集团有限公司	7,206.70	14.65%
	杭州市设备安装有限公司	3,834.89	7.80%
	上海新丽装饰工程有限公司	2,989.88	6.08%
	宁波万力达工程安装有限公司	1,964.86	3.99%
	浙江中南建设集团有限公司	1,958.26	3.98%
	合计	17,954.59	36.50%
2015 年	浙江宝业建设集团有限公司	2,446.61	8.68%
	杭州市设备安装有限公司	2,237.29	7.94%
	浙江银建装饰工程有限公司	2,116.66	7.51%
	浙江中南建设集团有限公司	1,867.74	6.63%
	浙江中南建设集团有限公司	1,691.78	6.00%
	合计	10,360.07	36.76%

报告期内，杭州海威不存在向单个供应商的采购比例超过年度采购总额 50%的情况。杭州海威高管人员、核心技术人员、主要关联方或持有发行人 5%以上股份的股东不存在在上述供应商占有权益的情况。

3、平阳银泰

（1）报告期内项目开发情况

截至 2016 年 12 月 31 日，平阳银泰已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	平国用（2013）第10612号
	平国用（2014）第07084号
	平国用（2014）第07087号
立项批复/备案	平发改投资[2013]155号
	平发改投资[2014]65号
	平发改投资[2014]68号
建设用地规划许可证	地字第330326201302007号
	地字第330326201302008号
	地字第330326201402008号
建设工程规划许可证	建字第330326201302013号

	建字第330326201302014号
	建字第330326201402010号
建筑工程施工许可证	330326201312300101
	330326201312300401
	330326201502160101
环评批复	平环建[2014]1号
	平环建函[2014]10号
商品房预售许可证	售许字（平鳌）第2014-004号
	售许字（平鳌）第2014-006号
	售许字（平鳌）第2014-008号
	售许字（平鳌）第2014-009号
	售许字（平鳌）第2015-001号
竣工备案表	32540020160630101
	32540020160819101
	32540020160819102

（3）主要客户情况

报告期内，平阳银泰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：

年度	客户名称	销售额（万元）	占比
2016年	林姓自然人	1,458.21	4.23%
	薛姓自然人	642.00	1.86%
	曾姓自然人	313.40	0.91%
	包姓自然人	211.38	0.61%
	李姓自然人	194.00	0.56%
	合计	2,818.99	8.17%
2015年	叶姓自然人	830.00	1.50%
	刘姓自然人	696.00	1.25%
	林姓自然人	460.00	0.83%
	赵姓自然人	368.00	0.66%
	陈姓自然人	365.97	0.66%
	合计	2,719.97	4.90%

注：以上数据未经审计。

报告期内，平阳银泰不存在向单个客户的销售比例超过年度主营业务收入50%的情况。平阳银泰董事、监事、高级管理人员和核心技术人员未在上述客户中占有权益。

（4）主要供应商情况

报告期内，平阳银泰前五名供应商的采购情况如下：

年度	供应商名称	采购额（万元）	占比
2016年	浙江东航建设集团有限公司	28,050.00	57.23%
	浙江亚厦幕墙有限公司	4,863.89	9.92%
	浙江屹立装潢工程有限公司	3,705.41	7.56%

	宁波亿佰贸易有限公司	1,996.51	4.07%
	上海和合工程技术有限公司	1,520.93	3.10%
	合计	40,136.74	81.88%
2015 年	浙江东航建设集团有限公司	41,000.00	71.34%
	上海和合工程技术有限公司	2,079.44	3.62%
	西子奥的斯电梯有限公司	1,771.42	3.08%
	宁波阿凡达供应链有限公司	1,182.93	2.06%
	平阳瑞祥投资中心	1,086.30	1.89%
	合计	47,120.09	81.99%

报告期内，平阳银泰高管人员、核心技术人员、主要关联方或持有发行人5%以上股份的股东不存在在上述供应商占有权益的情况。

4、奉化银泰

(1) 报告期内项目开发情况

截至 2016 年 12 月 31 日，奉化银泰已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	奉国用（2010）第00949号
	奉国用（2009）第03889号
	奉国用（2010）第01985号
立项批复/备案	奉发改备[2010]58号
建设用地规划许可证	地字第（2009）02301083号
建设工程规划许可证	建字第（2010）02301010号
	建字第（2010）02301011号
	建字第（2010）02301012号
	建字第（2010）02302105号
建筑工程施工许可证	市建许证字[2010]第27号
	市建许证字[2010]第28号
	市建许证字[2010]第29号
环评批复	奉建环字（2013）第（025）
商品房预售许可证	奉房预许字（2010）第11号
	奉房预许字（2011）第06号
	奉房预许字（2011）第11号
	奉房预许字（2012）第03号
竣工备案表	2013-021

(3) 主要客户情况

报告期内，奉化银泰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：

年度	客户名称	销售额（万元）	占比
2016年	杨姓自然人、王姓自然人	3,371.54	14.28%
	张姓自然人、张姓自然人	1,091.40	4.62%
	周姓自然人、阮姓自然人、马姓自然人	1,097.88	4.65%
	邬姓自然人、邬姓自然人	726.32	3.08%

	陈姓自然人、陈姓自然人	555.24	2.35%
	合计	6,842.38	28.98%
2015年	宁波亿佰贸易有限公司	4,878.21	16.66%
	周姓自然人	865.34	2.96%
	章姓自然人	257.02	0.88%
	林姓自然人	221.27	0.76%
	袁姓自然人、黄姓自然人	198.14	0.68%
	合计	6,419.98	21.93%

注：以上数据未经审计。

报告期内，奉化银泰不存在向单个客户的销售比例超过年度主营业务收入50%的情况。奉化银泰董事、监事、高级管理人员和核心技术人员未在上述客户中占有权益。

（4）主要供应商情况

报告期内，奉化银泰前五名供应商的采购情况如下：

年度	供应商名称	采购额（万元）	占比
2016年	浙江屹立装潢工程有限公司	1,062.54	69.57%
	浙江省建工集团宁波分公司	461.48	30.22%
	宁波万虹保洁服务有限公司	1.66	0.11%
	宁波林丰建设有限公司	0.86	0.06%
	宁波新力交通设施工程有限公司	0.75	0.05%
	合计	1,527.29	100.00%
2015年	浙江省建工集团宁波分公司	26,437.27	94.94%
	浙江屹立装潢工程有限公司	1,278.30	4.59%
	浙江名邦装饰工程有限公司	59.24	0.21%
	中国建设银行股份有限公司宁波市分行	49.25	0.18%
	浙江工正监理有限公司	22.50	0.08%
	合计	27,846.56	100.00%

报告期内，奉化银泰高管人员、核心技术人员、主要关联方或持有发行人5%以上股份的股东不存在在上述供应商占有权益的情况。

5、成都银城

（1）报告期内项目开发情况

截至2016年12月31日，成都银城已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	成高国用（2011）第17173号
	成高国用（2011）第3882号
立项批复/备案	成高经审[2012]8号
	成高经审[2012]9号
	成高经审[2012]10号

	成高经审[2012]11号
	成高经审[2012]12号
	成高经审[2012]13号
	成高经审[2011]49号
建设用地规划许可证	地字第510107201129071号
	地字第510107201029114号
建设工程规划许可证	建字第510107201239158号
	建字第510107201139032号
建筑工程施工许可证	CGGJ（2012）-J202
	CGGJ（2011）-J124
环评批复	成高环字[2011]165号
商品房预售许可证	成房预售中心城区（变）字第9795号
	成房预售中心城区（变）字第10497号
	成房预售中心城区（变）字第10503号
	成房预售中心城区（变）字第10300号
	成房预售中心城区字第10813号
	成房预售中心城区字第11654号
	成房预售中心城区字第9844号
	成房预售中心城区字第9625号
	成房预售中心城区字第9664号
	成房预售中心城区字第8782号
	成房预售中心城区字第9609号
	成房预售中心城区字第8526号
竣工备案表	CGGJ(2014)-NJJG004
	CGGJ(2015)-NJJG086

（3）主要客户情况

报告期内，成都银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：

年度	客户名称	销售额（万元）	占比
2016年	华夏人寿保险股份有限公司	109,482.70	29%
	平安蓉城置业有限公司	85,685.91	23%
	补姓自然人	3,689.00	1%
	刘姓自然人	3,243.00	1%
	王姓自然人	2,887.00	1%
	合计	204,987.61	55%
2015年	董姓自然人	3,152.00	4%
	汤姓自然人、曹姓自然人	1,855.00	2%
	李姓自然人	1,419.00	2%
	辛姓自然人、罗姓自然人	1,413.00	2%
	宋姓自然人	1,370.00	2%
	合计	9,209.00	12%

注：以上数据未经审计。

报告期内，成都银城不存在向单个客户的销售比例超过年度主营业务收入50%的情况。成都银城董事、监事、高级管理人员和核心技术人员未在上述客户中占有权益。

（4）主要供应商情况

报告期内，成都银城前五名供应商的采购情况如下：

年度	供应商名称	采购额（万元）	占比
2016 年	中国建筑第八工程局有限公司	47,231.52	21.9%
	龙元建设集团股份有限公司	11,220.95	4.0%
	厦门港龙装修工程有限公司北京分公司	13,761.00	5.0%
	中建三局装饰有限公司	18,450.59	6.6%
	苏州金螳螂装饰股份有限公司	23,128.71	8.3%
	合计	113,792.77	45.8%
2015 年	中国建筑第八工程局有限公司	25,684.00	19.2%
	苏州金螳螂装饰股份有限公司	10,876.00	8.0%
	苏州金螳螂装饰股份有限公司	9,623.00	7.0%
	中建三局第一建筑工程有限责任公司	5,881.00	4.4%
	龙元建设集团股份有限公司	8,984.00	6.7%
	合计	61,048.00	45.3%

报告期内，成都银城不存在向单个供应商的采购比例超过年度采购总额 50%的情况。成都银城高管人员、核心技术人员、主要关联方或持有发行人 5%以上股份的股东不存在在上述供应商占有权益的情况。

6、宁波泰悦

（1）报告期内项目开发情况

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波泰悦已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	仑国用（2010）第17226号
	仑国用（2013）第11502号
立项批复/备案	仑发改备[2012]1094号
建设用地规划许可证	（2010）浙规（地）证0204142号
	（2013）浙规（地）证0204027号
建设工程规划许可证	（2013）浙规建字第0204052号
	（2013）浙规建字第0204053号
建筑工程施工许可证	330206201110110101
	330206201106070101
环评批复	仑环[2013]51号
商品房预售许可证	仑房预许字（2013）第08号
	仑房预许字（2013）第15号
竣工备案表	A2014135
	A2014129

（3）主要客户情况

报告期内，宁波泰悦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：

年度	客户名称	销售额（万元）	占比
2016年	陈姓自然人	1,692.04	40.50%
	吕姓自然人	608.94	14.57%
	陈姓自然人	605.49	14.49%
	陈姓自然人	559.46	13.39%
	张姓自然人	431.99	10.34%
	合计	3,897.93	93.29%
2015年	应姓自然人、池姓自然人	2,052.45	5.31%
	乐姓自然人、徐姓自然人	1,237.55	3.20%
	潘姓自然人、汤姓自然人	797.39	2.06%
	乐姓自然人、徐姓自然人	794.68	2.06%
	赵姓自然人	770.52	1.99%
	合计	5,652.59	14.63%

注：以上数据未经审计。

报告期内，宁波泰悦不存在向单个客户的销售比例超过年度主营业务收入50%的情况。宁波泰悦董事、监事、高级管理人员和核心技术人员未在上述客户中占有权益。

（4）主要供应商情况

报告期内，宁波泰悦前五名供应商的采购情况如下：

年度	供应商名称	采购额（万元）	占比
2016年	中宇建设集团股份有限公司	15,422.50	62.88%
	浙江屹立装潢工程有限公司	2,330.00	9.50%
	浙江亚厦幕墙有限公司	732.47	2.99%
	上海和合消防工程技术有限公司宁波分公司	1,020.00	4.16%
	浙江华创智能工程有限公司	336.00	1.37%
	合计	19,840.97	80.90%
2015年	浙江亚厦幕墙有限公司	800.00	41.98%
	上海和合消防工程技术有限公司宁波分公司	300.00	15.74%
	浙江元和装饰股份有限公司	160.00	8.40%
	浙江华创智能工程有限公司	100.00	5.25%
	浙江省二建钢结构有限公司	100.00	5.25%
	合计	1,460.00	76.62%

报告期内，宁波泰悦高管人员、核心技术人员、主要关联方或持有发行人5%以上股份的股东不存在在上述供应商占有权益的情况。

（五）安全生产与环境保护情况

1、安全生产情况

报告期内，前次收购各标的公司不存在发生重大安全事故的情形。

2、环保情况

报告期内，前次收购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。

（六）质量控制体系

前次收购各标的公司通过日常巡查、定期检查等方式，对施工质量、施工现场安全生产、环境保护等事务予以管理，确保项目施工符合国家法律法规。

前次收购各标的公司制定了工程管理相关制度文件，并通过相关等制度保证项目运营质量，提高生产运营能力和质量。

三、分两次收购银泰相关资产的主要考虑

云南城投于2016年9月与沈国军先生及其下属中国银泰、北京银泰等就商业地产项目的合作开展洽谈。沈国军先生及其控制的公司所属银泰中心、银泰城、银泰百货等系国内知名的商业地产项目。通过与银泰方面的合作，公司将丰富和完善城市综合体业态方面的布局，极大的提升经营性物业管理能力。

云南城投于2016年10月与中国银泰、北京银泰等签署股权转让合同，收购了位于杭州、成都、温州、宁波等城市的8个商业地产项目的部分股权。

云南城投在前次决策收购银泰相关商业地产的时点，不存在后续持续收购银泰其他商业地产项目的计划和安排。前次收购完成之后，基于对中国银泰相关商业地产项目发展前景的看好以及结合公司在商业地产发展及布局的需要，在前次收购项目良好合作关系的基础上，云南城投于2017年向银泰方面提出对其他银泰商业地产项目的收购意向，并于2017年1月起开展对相关资产的尽职调查及收购谈判工作。

云南城投前后两次收购上述银泰商业资产，系根据公司战略规划及发展需要所作出的独立商业判断。截至本报告出具之日，除已公告的该等协议及相关事项外，本公司与交易对手方中国银泰、北京银泰、精英国际及其实际控制人

沈国军及其控制的其他企业之间对于不在上述收购范围内的资产不存在任何协议、安排或意向。

四、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问招商证券认为：云南城投已按照《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》的要求补充披露前次收购银泰相关资产的情况。

9、预案第 59 页披露，2017 年 3 月股权转让后，杭州西溪的出资额由 4 亿元降至 3 亿元。请公司确认杭州西溪的出资额数据是否准确，如准确，请补充披露出资额下降的原因和合理性。请财务顾问和律师发表意见。

回复：

一、杭州西溪 2017 年股权变动情况

2017 年 3 月 30 日，北京银泰和厦门银泰置业有限责任公司分别与中国银泰签署《股权转让协议》，北京银泰、厦门银泰置业有限责任公司分别将拥有的杭州西溪 51%、49%股权转让给中国银泰，转让价款分别为 20,400 万元、19,600 万元。

同日，北京银泰、厦门银泰置业有限责任公司分别与中国银泰签订了《股权转让协议》，中国银泰签署了公司章程。杭州西溪作出股东会决议，同意此次股权转让。

此次股东转让出资后，杭州西溪的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
中国银泰投资有限公司	40,000.00	100.00%
合 计	40,000.00	100.00%

二、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问招商证券认为：根据中国银泰与北京银泰、厦门银泰签署的《股权转让协议》、杭州西溪的章程及工商档案、杭州市西湖区市场监督管理局 2017 年 4 月 5 日出具的《变更登记情况》、信永中和出具的《审计报告》（XYZH/2017HZAT10050）并经查询公示系统，杭州西溪的注册资本为 4 亿元且已缴足，本次股权转让不存在出资额由 4 亿元降至 3 亿元的情形。

(本页无正文，为《招商证券股份有限公司关于上海证券交易所<关于对云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案信息披露的问询函>的回复》之签章页)

