股票简称：云南城投　　股票代码：600239　　股票上市地：上海证券交易所

云南城投置业股份有限公司

重大资产购买报告书（草案）

类别	交易对方名称	住所及通讯地址
现金购买资产交易对方	中国银泰投资有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层404单元
	北京银泰置地商业有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层402单元
	精英国际有限公司（Elite Concept Group Limited）	Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola British Virgin Islands

独立财务顾问

二零一七年五月

声明

一、上市公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会和其他政府机关对本次重大资产重组所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重大资产重组引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方中国银泰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司、精英国际有限公司已出具承诺函，本公司保证将及时向云南城投置业股份有限公司提供本次重大资产重组的相关信息和文件，本公司为本次重大资产重组所提供的有关资料均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；本公司保证向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或复印件；所提供文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，文件的签字与印章真实，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；本公司保证为本次重大资产重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

三、证券服务机构声明

根据相关规定，作为公司重大资产收购的证券服务机构招商证券股份有限公司、上海东洲资产评估有限公司对于本次交易申请文件的相关信息，分别承诺：

“本公司出具的文件/专业报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。”

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）、大华会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：“本所作为云南城投置业股份有限公司重大资产收购项目的审计机构，承诺针对本次交易出具的专业报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本所针对本次重组交易出具的专业报告存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

作为公司本次重大资产收购的法律顾问北京国枫律师事务所及签字人员承诺，本所同意云南城投置业股份有限公司在《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书》及其摘要中援引本所出具的法律意见书的相关内容。本所已对云南城投置业股份有限公司在《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书》及其摘要中援引的相关内容进行了审阅，确认《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

释义

本报告书，除非另有所指，下列简称具有如下特定含义：

重组报告书/本报告书	指	云南城投置业股份有限公司重大资产收购报告书（草案）
云南城投、公司、 本公司、上市公司	指	云南城投置业股份有限公司
省城投集团	指	云南省城市建设投资集团有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
北京银泰	指	北京银泰置地商业有限公司
精英国际	指	精英国际有限公司
北京国俊、保证人	指	北京国俊投资有限公司
瑞达集团	指	瑞达集团有限公司
宁波银泰	指	宁波银泰置业有限公司
杭州西溪	指	杭州西溪银盛置地有限公司
杭州理想	指	杭州理想银泰购物中心有限公司
台州置业	指	台州银泰置业有限公司
台州商业	指	台州银泰商业有限公司
哈尔滨银旗	指	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
淄博银泰	指	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
黑龙江银泰	指	黑龙江银泰置地有限公司
天津银润	指	天津银润投资有限公司
苍南银泰	指	苍南银泰置业有限公司
杭州海威	指	杭州海威房地产开发有限公司
平阳银泰	指	平阳银泰置业有限公司
奉化银泰	指	奉化银泰置业有限公司
成都银城	指	成都银城置业有限公司
泰悦置业	指	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
交易对方	指	中国银泰、北京银泰、精英国际
云南龙江	指	云南城投龙江房地产开发有限公司
北京房开	指	北京房开创意港投资有限公司

海东投资	指	云南城投海东投资开发有限公司
云南柏丰	指	云南东方柏丰投资有限责任公司
陕西安得	指	陕西安得房地产开发有限公司
云南龙江	指	云南城投龙江房地产开发有限公司
七彩云南	指	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
成都会展	指	成都世纪城新国际会展中心有限公司
景洪城投	指	景洪市城市投资开发有限公司
拟购买资产	指	云南城投本次拟以现金收购的宁波银泰、杭州西溪、杭州理想、台州置业、台州商业、哈尔滨银旗、黑龙江银泰、淄博银泰相关股权资产
前次交易标的	指	天津银润、苍南银泰、杭州海威阳、平阳银泰、奉化银泰、成都银城、泰悦置业、杭州理想
交易标的、标的公司	指	宁波银泰、杭州西溪、杭州理想、台州置业、台州商业、哈尔滨银旗、黑龙江银泰、淄博银泰
本次交易/本次重大资产重组	指	上市公司支付现金购买资产的交易行为
招商证券、独立财务顾问	指	招商证券股份有限公司
律师、国枫律师	指	北京国枫律师事务所
会计师、信永中和、大华	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙） 大华会计师事务所（特殊普通合伙）
评估师、上海东洲	指	上海东洲资产评估有限公司
收购协议	指	上市公司与交易对方签署的股权收购协议
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
重组管理办法	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
股票上市规则	指	《上海证券交易所股票上市规则》
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
云南省国资委	指	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本报告书除特别说明外，所有数字若出现总数与各分项数之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、本次交易方案

本次交易方案为云南城投拟以 2,588,114,793.44 元现金收购中国银泰等 3 家交易对方旗下的 8 家公司股权资产组成的资产包。本次交易的标的资产为交易对方持有的 8 家公司股权资产，包括宁波银泰 70%股权、黑龙江银泰 70%股权、淄博银泰 70%股权、哈尔滨银旗 70%股权、台州商业 70%股权、台州置业 70%股权、杭州西溪 70%股权、杭州理想 20%股权。

支付时点：

本次交易的股权转让价款分四期支付，其中第一期支付股权转让价款的30%，第二期支付股权转让价款的30%，第三期支付股权转让价款的35%，第四期支付股权转让价款的5%。

二、标的资产评估情况

本次交易以上海东洲出具的《资产评估报告》确定的评估值为基础，协商确认云南城投受让交易标的标的股权的转让价款。各交易标的评估值以及确定的交易价格如下：

单位：元

交易标的	评估值	转让股权比例	交易价格
台州银泰置业有限公司	245,158,431.55	70%	169,083,405.77
台州银泰商业有限公司	280,988,367.31	70%	193,794,966.90
宁波银泰置业有限公司	958,631,995.77	70%	661,145,448.00
杭州理想银泰购物中心有限公司	334,368,718.78	20%	50,473,190.71
黑龙江银泰置地有限公司	106,518,876.01	70%	73,465,041.45

哈尔滨银旗房地产开发有限公司	205,909,358.68	70%	142,013,698.76
杭州西溪银盛置地有限公司	1,207,007,813.15	70%	832,461,647.55
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	674,685,173.03	70%	465,677,394.30
合计	**4,013,268,734.28**		**2,588,114,793.44**

本次协议股权转让价款应不高于云南省人民政府国有资产监督管理委员会备案的《资产评估报告》记载的评估结果。

三、本次交易构成重大资产重组、不构成借壳上市

（一）本次交易前 12 个月内收购相关资产情况

2016年11月，公司第七届董事会第四十三次会议审议并通过了《关于公司收购股权的议案》，公司收购中国银泰、北京银泰、宁波银泰投资有限公司及宁波市金润资产经营有限公司分别持有的天津银润投资有限公司100%股权、苍南银泰置业有限公司70%的股权、杭州海威房地产开发有限公司70%的股权、平阳银泰置业有限公司70%的股权、杭州理想银泰购物中心有限公司50%的股权、奉化银泰置业有限公司19%的股权、成都银城置业有限公司19%的股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司19%的股权（其中：北京银泰持有天津银润投资有限公司100%股权、苍南银泰置业有限公司70%的股权、杭州理想银泰购物中心有限公司50%的股权、成都银城置业有限公司19%的股权及奉化银泰置业有限公司19%的股权；宁波市金润资产经营有限公司持有平阳银泰置业有限公司70%的股权；中国银泰持有杭州海威房地产开发有限公司70%的股权；宁波银泰持有宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司19%的股权），收购完成后，公司新增8个地产开发项目（温州·苍南银泰城、杭州·海威银泰国际、温州·平阳银泰城、杭州·临平理想银泰城、宁波·奉化银泰城、成都·银泰中心&泰悦豪庭、宁波·北仑银泰城）（以下简称“前次收购”）。上述交易对价合计为18.63亿元，具体对价如下：

单位：元

项目名称	实际对价
宁波 北仑银泰城	40,100,615.90

宁波 奉化银泰城	20,661,024.39
成都 银泰中心&泰悦豪庭	213,264,447.06
杭州 临平理想银泰城	126,182,976.77
杭州 海威银泰国际	11,183,399.15
温州 苍南银泰城	496,630,628.31
温州 平阳银泰城	199,113,648.64
天津银润股权	1.00
天津银润债权	756,285,506.31
合计	**1,863,422,247.53**

2016年11月，公司2016年第六次临时股东大会审议并通过了《关于公司收购股权的议案》。前次交易不构成关联交易及重大资产重组。

针对前次收购，公司已聘请具有证券从业资格的信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）及上海东洲资产评估有限公司对8家标的公司进行了审计、评估并出具相关报告。

前次收购标的资产的工商变更手续已于 2016 年 12 月办理完毕。前次收购资产与本次收购资产实际控制人相同，根据《重组管理办法》等相关规定，前次收购的银泰资产与本次收购的资产为相关资产，在计算本次交易是否构成重大资产重组时，需纳入累计计算的范围。

（二）本次交易构成重大资产重组

前次交易总成交金额为 18.63 亿元，本次交易总成交金额为 25.88 亿元，上市公司 2015 年 12 月 31 日经审计合并报表归属于母公司所有者权益为 42.99 亿元，以交易总成交金额 25.88 亿元计算，本次交易总成交金额占上市公司 2015 年 12 月 31 日的净资产比例达到 60.20%，且超过 5,000 万元；上市公司在 12 个月内连续对相关资产收购累计成交总额占上市公司 2015 年 12 月 31 日的净资产比例达到 103.54%，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

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

（三）本次交易不构成借壳上市

本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人均不发生变更，本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形，不构成借壳上市。

四、本次交易不构成关联交易

本次交易对方为中国银泰、北京银泰、精英国际，交易对方和上市公司及上市公司持有超过 5%以上股东不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变更。

（二）本次交易对上市公司主要财务数据和财务指标的影响

本次交易完成后，根据大华会计师出具的备考财务报表审阅报告，2016 年上市公司归属于母公司所有者权益、营业收入及归属于母公司股东净利润大幅增长。

单位：万元

项 目	2016 年 12 月 31 日	
	实际数据	备考数据
归属母公司股东权益	462,922.20	571,995.19
营业收入	976,968.52	1,588,431.31
归属于母公司股东净利润	24,413.94	68,882.76
基本每股收益（元）	0.23	0.64

（三）本次交易对上市公司未来发展前景的影响

通过本次交易，上市公司将承接众多优质房地产开发项目，业务规模将明显提高，持续经营能力、综合竞争力和可持续发展能力都将明显增强。

六、本次交易的批准情况

（一）本次交易已履行的批准程序

1、上市公司相关的批准和授权

2017 年 4 月 17 日，云南城投第八届董事会第六次会议审议并通过了与本次重大资产购买预案相关的议案。

2017 年 5 月 19 日，云南城投第八届董事会第七次会议审议并通过了与本次重大资产重组草案相关的议案。

2、交易对方及其控股股东的批准和授权

2017 年 4 月 14 日，中国银泰作出股东会决议，同意本次交易相关事项。

2017 年 4 月 14 日，北京银泰作出股东会决议，同意本次交易相关事项。

2017 年 4 月 14 日，精英国际作出股东会决议，同意本次交易相关事项。

3、交易标的少数股东放弃优先购买权

2017 年 4 月 12 日，淄博银泰少数股东淄博昂展地产有限公司出具《放弃优先购买权声明书》，放弃本次转让股权的优先购买权。

（二）本次交易尚需履行的批准程序

1、本次重大资产收购尚需云南省国资委批复；

2、本次重大资产收购尚需云南城投股东大会审议通过；

3、本次重组尚需取得商务部对本次交易的反垄断审查意见；

4、本次收购哈尔滨银旗、黑龙江银泰 70%股权尚需取得少数股东黑龙江盛丰投资有限公司放弃优先购买权。

七、本次交易相关方作出的重要承诺

本次交易相关各方作出的重要承诺如下：

承诺方	承诺事项	主要承诺内容
云南城投	关于提供材料真实、准确、完整的承诺函	本公司确认：本公司提供的所有文件均真实、合法、有效、完整，并无任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，所有的复印件或副本均与原件或正本完全一致，文件上所有的签名、印鉴均为真实、有效，并且在签署之后未发生任何变化。 本公司愿意承担违反上述承诺的法律责任。
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于提供信息真实、准确、完整的承诺函	本人保证本次交易的信息披露和申请文件内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对信息披露和申请文件的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。 如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将暂停转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；本人未在两个交易日内提交锁定申请的，授权上市公司董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

承诺方	承诺事项	主要承诺内容
	关于交易合规性的专项说明	云南城投承诺本公司不存在下列情形： 1、本次交易文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情形； 2、本公司的权益被控股股东及实际控制人严重损害且尚未消除； 3、本公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除； 4、现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责； 5、最近三十六个月内未经法定机关核准、擅自公开或者变相公开发行证券，或者有关违法行为虽然发生在三十六个月前，但目前仍处于持续状态；最近三十六个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重； 6、本公司或现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见； 7、最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告； 8、最近三年内存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为； 9、最近三年内存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形； 10、严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。
省城投集团	关于提供材料真实、准确和完整的承诺函	本公司已向上市公司及其聘请的中介机构提交本次交易所需要的全部文件及相关资料，同时承诺所提供的所有资料（无论是纸质版或电子版资料）均真实、准确和完整，有关副本材料或者复印件与正本或原件一致，文件上所有签字与印章皆真实、有效，并且在签署之后未发生任何变化。 本公司保证所提供资料和信息的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对该等资料和信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。 如本公司就本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；本公司未在两个交易日内提交锁定申请的，授权上市公司董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，本公司授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
	关于对云南城投房地产业务相关事宜的承诺函	《自查报告》已如实披露了云南城投在报告期内房地产开发项目的自查情况，如云南城投因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。
	关于保障公司填补即期回报措施切实履行的承诺函	不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。 如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给公司或股东造成损失的，本公司/本人同意根据法律、法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。

承诺方	承诺事项	主要承诺内容
	关于同业竞争相关事项的承诺函	1、云南民族文化旅游产业有限公司（下称“民族文化”）。民族文化并未实际开展房地产开发经营业务，下属从事房地产开发业务的主体为景洪市投资开发有限公司（下称“景洪城投”）及其下属子公司，民族文化持有景洪城投 50.94%的股权，景洪市国有资产投资有限公司持有景洪城投 49.06%的股权。 景洪城投下属子公司经营范围涉及房地产开发经营的有：东莞云旅置业有限公司、西双版纳绿城投资开发有限责任公司、勐腊瑞景旅游产业开发有限公司、云南仁和佳房地产开发有限公司等。景洪城投房地产业务 2015 年收入（合并报表）的收入为 4,140.45 万元，占比 3.92%，所占比例相对较低。 景洪城投及其下属子公司开展房地产业务，系因景洪城投在一级土地开发等城投业务结束后获得相关土地，房地产业务为其城投业务的后续投入，并非景洪城投主要收入来源。 由于景洪城投目前相关业务整合尚未完成，因此短期内暂无法将景洪城投房地产业务注入上市公司。 2、成都世纪城新国际会展中心有限公司（下称“成都会展”）。我公司于 2016 年 7 月完成对成都会展的收购，现持有成都会展 51%的股权，为其控股股东。成都会展及其下属子公司存在从事房地产开发业务的情形。 由于我公司刚刚完成对成都会展的收购，现处于整合过程，待条件成熟时注入上市公司。 3、腾冲玛御谷温泉投资有限公司（下称“腾冲玛御谷”）。腾冲玛御谷及其下属子公司腾冲玛御谷清和园置业有限公司、腾冲玛御谷神秘园置业有限公司、腾冲玛御谷泰合园置业有限公司、腾冲玛御谷润禾园置业有限公司等涉及房地产开发业务。 腾冲玛御谷及其下属子公司目前房地产业务尚未实质开展，相关手续不完善，暂不符合注入上市公司的条件。为避免上述涉及房地产业务的子公司与上市公司存在的同业竞争，我公司承诺：在本承诺出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发业务的资产以合法合规的方式注入上市公司。
交易对方（北京银泰、中国银泰）	关于不属于私募投资基金的说明	本公司根据《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理登记和基金备案办法（试行）》等相关规定进行了自查，本公司没有对外募集资金，也没有管理其他私募投资基金，本公司不属于私募投资基金管理人/私募投资基金，无需履行私募投资基金管理人或私募投资基金登记、备案手续。

承诺方	承诺事项	主要承诺内容
交易对方（北京银泰）	关于交易资产权属情况的承诺函	1、本公司对标的公司的出资已足额到位，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为，本公司依法拥有标的股权有效的占有、使用、收益及处分权，不存在代他人持有或委托他人持有标的公司股权的情形，也不存在信托持股的情形。 2、标的公司历次股权转让均真实、合法、有效，且均已经办理完毕工商变更登记，不存在争议、纠纷或潜在争议、纠纷。 截至本承诺函出具之日，本公司所持杭州西溪银盛置地有限公司、台州银泰商业有限公司、台州银泰置业有限公司股权没有设立质押。 除上述质押情形外，本公司所持有的标的资产权属清晰，不存在质押、冻结、第三方权益或其他权利受限情形，不存在被法院或其他有权机关冻结、查封、扣押、拍卖的情形，不存在根据相关法律、法规或标的公司章程禁止或限制转让或受让的情形，不存在权属纠纷或潜在纠纷、不涉及诉讼或仲裁。若因标的公司历次股权转让所涉及的事项或标的资产权属争议或瑕疵而给云南城投造成损失的，由本公司承担全部责任。 3、本公司承诺，本公司所持标的资产过户或权属转移不存在法律障碍，若因此给上市公司造成损失的，由本公司承担责任。 4、就本次交易，本公司与云南城投签订了关于标的资产的《股权转让协议书》、《商业管理公司投资协议》，除此之外，不存在其他可能对本次交易产生影响的相关协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等），不存在应当披露而未披露的其他有关文件、协议或安排等。 5、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况；最近五年内不存在受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。 本公司不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形；不存在被中国证监会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形；不存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》不得参与任何上市公司重大资产重组情形。

承诺方	承诺事项	主要承诺内容
交易对方（中国银泰）	关于交易资产权属情况的承诺函	1、本公司对标的公司的出资已足额到位，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为，本公司依法拥有标的股权有效的占有、使用、收益及处分权，不存在代他人持有或委托他人持有标的公司股权的情形，也不存在信托持股的情形。 2、标的公司历次股权转让均真实、合法、有效，且均已经办理完毕工商变更登记，不存在争议、纠纷或潜在争议、纠纷。 截至本承诺函出具之日，本公司以所持杭州西溪银盛置地有限公司为标的公司融资提供质押担保，本公司所持台州银泰商业有限公司、台州银泰置业有限公司股权没有设立质押。 除上述质押情形外，本公司所持有的标的资产权属清晰，不存在质押、冻结、第三方权益或其他权利受限情形，不存在被法院或其他有权机关冻结、查封、扣押、拍卖的情形，不存在根据相关法律、法规或标的公司章程禁止或限制转让或受让的情形，不存在权属纠纷或潜在纠纷、不涉及诉讼或仲裁。若因标的公司历次股权转让所涉及的事项或标的资产权属争议或瑕疵而给云南城投造成损失的，由本公司承担全部责任。 3、本公司承诺，本公司所持标的资产过户或权属转移不存在法律障碍，若因此给上市公司造成损失的，由本公司承担责任。 4、就本次交易，本公司与云南城投签订了关于标的资产的《股权转让协议书》、与云南城投、瑞达集团有限公司（FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED）签订了《商标使用许可协议》，除此之外，不存在其他可能对本次交易产生影响的相关协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等），不存在应当披露而未披露的其他有关文件、协议或安排等。 5、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况；最近五年内不存在受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。 本公司不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形；不存在被中国证监会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形；不存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》不得参与任何上市公司重大资产重组情形。

承诺方	承诺事项	主要承诺内容
交易对方（精英国际）	关于交易资产权属情况的承诺函	1、本公司对标的公司的出资已足额到位，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为，本公司依法拥有标的股权有效的占有、使用、收益及处分权，不存在代他人持有或委托他人持有标的公司股权的情形，也不存在信托持股的情形。 2、标的公司历次股权转让均真实、合法、有效，且均已经办理完毕工商变更登记，不存在争议、纠纷或潜在争议、纠纷。本公司以所持标的公司股权为标的公司融资提供质押担保，除此之外，本公司所持有的标的资产权属清晰，不存在冻结、第三方权益或其他权利受限情形，不存在被法院或其他有权机关冻结、查封、扣押、拍卖的情形，不存在根据相关法律、法规或标的公司章程禁止或限制转让或受让的情形，不存在权属纠纷或潜在纠纷、不涉及诉讼或仲裁。若因标的公司历次股权转让所涉及的事项或标的资产权属争议或瑕疵而给云南城投造成损失的，由本公司承担全部责任。 3、本公司承诺，本公司所持标的资产过户或权属转移不存在法律障碍，若因此给上市公司造成损失的，由本公司承担责任。 4、就本次交易，本公司与云南城投签订了关于标的资产的《股权转让协议书》，除此之外，不存在其他可能对本次交易产生影响的相关协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等），不存在应当披露而未披露的其他有关文件、协议或安排等。 5、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况；最近五年内不存在受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。 本公司不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形；不存在被中国证监会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形；不存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》不得参与任何上市公司重大资产重组情形。
交易对方及标的公司实际控制人（北京银泰、中国银泰、精英国际、沈国军）	关于提供材料真实、准确和完整的承诺函	本公司及标的公司/本人已向云南城投及其聘请的中介机构提交本次交易所需的全部文件及相关资料，同时承诺所提供的所有资料（无论是纸质版或电子版资料）均真实、准确和完整，有关副本材料或复印件与正本或原件一致，文件上所有签字与印章皆真实、有效。 本公司/本人将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供资料和信息的真实、准确和完整，因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。如本公司/本人就本次交易所提供披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，将按照《上市公司重大资产重组管理办法》第 26 条的规定予以执行。
交易对方（北京银泰、中国银泰、精英国际）	关于关联关系的声明与承诺	1、本公司与上市公司本次交易的其他交易对手、保证人北京国俊投资有限公司、商标授权人瑞达集团有限公司（FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED）的最终实际控制人均为沈国军（身份证号码：**********） 2、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员、本公司各级股东及其董事、监事、高级管理人员、本公司实际控制人及其他关联方与上市公司及其董事、监事、高级管理人员、上市公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员、上市公司实际控制人及上市公司其他关联方之间不存在关联关系，亦不存在向上市公司推荐董事、监事或高级管理人员的情形。 3、本公司与上市公司为本次交易聘请的中介机构招商证券股份有限公司、北京国枫律师事务所、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）、上海东洲资产评估有限公司及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在关联关系。

承诺方	承诺事项	主要承诺内容
标的公司实际控制人（沈国军）	关于关联关系的声明与承诺	1、上市公司本次交易的交易对手北京银泰置地商业有限公司、中国银泰投资有限公司、精英国际有限公司（Elite Concept Group Limited）保证人北京国俊投资有限公司、商标授权人瑞达集团有限公司（FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED）均为本人控制的企业。 2、本人、北京银泰置地商业有限公司、中国银泰投资有限公司、精英国际有限公司（Elite Concept Group Limited）及本人控制的其他企业、本人其他关联方与上市公司及其董事、监事、高级管理人员、上市公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员、上市公司实际控制人及上市公司其他关联方之间不存在关联关系，亦不存在向上市公司推荐董事、监事或高级管理人员的情形。 3、本人与上市公司为本次交易聘请的中介机构招商证券股份有限公司、北京国枫律师事务所、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）、上海东洲资产评估有限公司及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在关联关系。
标的公司	关于提供材料真实、准确、完整的承诺函	本公司已向贵公司提供了与本次交易有关的全部事实材料、批准文件、证书和其他有关文件（无论是纸质版或电子版资料），本公司确认：本公司提供的所有文件均真实、合法、有效、完整，并无任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，所有的复印件或副本均与原件或正本完全一致，文件上所有的签名、印鉴均为真实、有效，并且在签署之后未发生任何变化。

八、保护投资者合法权益的相关安排

本次交易中，本公司和交易对方将采取如下措施，保护投资者合法权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

本公司及相关信息披露义务人已严格按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容和格式准则第 26 号》及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律法规的相关要求，切实履行了信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，真实、准确、完整地披露公司本次交易的进展情况。

（二）严格履行上市公司审议及表决程序

本公司在本次交易过程中严格按照相关规定履行了法定程序进行审议和表决。公司第八届董事会第七次会议、第八届监事会第七次会议审议通过了本次交易草案等相关方案，公司独立董事对本次交易方案进行了事前确认并发表了独立意见。

根据《重组管理办法》的有关规定，本次交易需经本次交易第二次董事会、上市公司股东大会作出决议，且必须经出席会议的股东所持表决权的 2/3 以上通过。除公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有公司 5%以上股份

的股东以外，公司将对其他股东的投票情况进行单独统计并予以披露。

（三）股东大会表决及网络投票安排

上市公司将于股东大会召开日前 15 日发出召开审议本次重组方案的股东大会的通知，敦促公司全体股东参加本次股东大会。

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，本次股东大会公司将采用现场投票与网络投票相结合方式召开。公司将通过上海证券交易所系统和互联网投票系统（http://wltp.cninfo.com.cn）向全体股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。同时，公司将单独统计中小股东投票表决情况。

（四）确保本次交易标的资产定价公允

上市公司已聘请具有证券业务资格的审计机构、评估机构、独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价和股份定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并将对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，确保本次交易标的资产定价公允、公平，定价过程合法合规，不损害上市公司的股东利益。

重大风险提示

一、本次交易的相关风险

（一）审批风险

本次交易的评估报告尚需履行云南省国资委评估备案程序；本次交易方案尚需云南省国资委批复，本次交易尚需取得本公司股东大会审议批准，以及取得商务部对本次交易的反垄断审查意见。

基于上述原因，本次交易存在被暂停或终止的可能，提请投资者注意投资风险。

（二）本次交易被暂停、中止或取消的风险

尽管本公司已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次重大资产重组实施过程中，仍存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而导致本次重大资产重组被暂停、中止或取消的可能。

（三）标的资产估值风险

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，交易标的对应股权评估值合计为 26.42 亿元，本次交易作价为 25.88 亿元。本次标的资产的交易作价高出交易标的合计净资产账面价值。

本次收购的 8 个交易标的中，台州商业、淄博银泰采用资产基础法和收益法两种评估方法，其余交易标的采用资产基础法进行评估，上述评估方法的选择是根据交易标的所处行业特点决定的。由于评估过程的各种假设存在不确定性，存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，使得标的资产未来盈利水平达不到评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在前述相关因素影响标的资产盈利能力进而影响标的资产估值的风险。

（四）本次交易完成后的整合风险

本次交易完成后，全部交易标的将成为云南城投的控股子公司，云南城投业

务规模增大，房地产开发项目和控股子公司也将同时增加。上市公司将主要在企业文化、团队管理、销售模式、经营模式等方面对标的公司进行整合，不会对其组织架构和人员安排进行重大调整。本次交易完成后能否通过整合既保证上市公司对标的公司的控制力又保持标的公司原有竞争优势具有不确定性。

（五）本次交易未进行业绩承诺的风险

本次交易的交易对方与云南城投控股股东、实际控制人不存在关联关系，交易对方无需做出业绩承诺。交易对方未做出业绩承诺的情形符合《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定。

本次交易完成后，存在交易标的业绩无法达到预期的可能，由于交易对方未进行业绩承诺，交易对方无需给予相应补偿，提请投资者关注相关风险。

（六）本次交易标的开发进度风险

本次收购的交易标的主要从事房地产开发业务，部分项目仍处于开发阶段。未来如果相关项目开发过程中因政策调整、工期变化、方案调整等原因，开发速度无法达到预期，则存在开发进度延后的风险，并可能对交易标的盈利能力造成较大影响。

（七）部分交易标的对外担保相关风险

本次收购的部分交易标的存在对外担保的情形，云南城投与交易对方将在后续《补充协议》中针对对外担保的解除进行约定，但仍存在因对外担保对本次交易进程造成影响的风险。

（八）部分交易标的的土地使用权抵押相关风险

本次收购的部分交易标的存在土地使用权抵押的情形。交易标的土地使用权对外抵押主要是因项目融资的需要，属于房地产行业开发经营过程中的正常情形，但仍存在因土地使用权抵押问题导致出现权属纠纷的风险，以及因土地使用权抵押而对项目开发进程造成影响的风险。

（九）商标使用相关风险

云南城投与中国银泰、瑞达集团有限公司北京银泰以及保证人北京国俊就本次交易涉及整个银泰或其关联方的“银泰中心/YINTAICENTER”相关商标及“银泰城/ INTIMECITY”相关商标许可使用事项签订了《商标使用许可协议》。但

云南城投并未取得相关商标所有权。未来仍存在因商标使用产生纠纷，或对项目经营情况、盈利能力造成影响的可能。

（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。

（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，对相关项目后续开发现金流造成影响的风险。

（十二）本次收购哈尔滨银旗、黑龙江银泰尚需少数股东放弃优先购买权

本次收购哈尔滨银旗、黑龙江银泰 70%股权尚需少数股东黑龙江盛丰投资有限公司放弃优先购买权。如黑龙江盛丰投资有限公司在同等交易条件下行使优先购买权，将对上市公司本次收购哈尔滨银旗、黑龙江银泰两家标的造成障碍。

上述事项不会对上市公司收购其他六家标的构成障碍。

二、交易完成后上市公司面临的风险

（一）政策风险

近年来，为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展，国家出台了一系

列政策措施，从土地供应、企业融资、购房资格、购房信贷政策、税费等各个方面对房地产业进行引导。政府出台的政策会影响房地产市场的总体供求关系与产品供需结构，从而对房地产的交易造成较大影响。积极的财政、货币政策有利于公司的生产经营，而紧缩的财政、货币政策则将对公司的经营产生一定风险。如果公司的经营不能适应宏观调控政策的变化，则公司的可持续发展可能面临一定挑战。

（二）宏观经济风险

房地产行业受宏观经济发展的影响较大，具有很强的周期性。从近几年情况来看，我国房地产市场整体上存在一定的波动性，其中局部地区的供需情况发生了较大变化。公司具有资源优势以及品牌优势，近年来不断拓展土地储备，为公司业绩的快速提升奠定了坚实基础。但公司仍需准确把握宏观经济以及房地产市场的变化节奏，制定合适的经营策略。局部区域的房地产市场波动可能会对公司在该区域内的产品开发及销售带来较大压力，从而影响公司及股东的利益。

（三）房地产市场调整的风险

在经历较长一段时间的快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化、调整的阶段，国内部分地区房地产库存过高、周转减缓。公司密切关注房地产市场动态并根据实际情况制定切实有效的发展战略应对房地产市场的调整。但如果受制于我国房地产市场需求疲软、宏观调控等因素的影响，导致房地产市场的调整长时间持续，房地产行业的整体业绩将会受到冲击，进而对公司的经营造成不利影响。

（四）项目布局风险

此外，近年来公司项目布局较广，除了云南省及周边地区外，逐步地进入北京、兰州、成都、浙江等地进行房地产开发，本次重组完成后，公司将进一步增加杭州、宁波、台州、淄博、哈尔滨等地的房地产开发项目。若公司未能合理把握各项目所在城市的经济发展趋势、房地产政策和市场环境，则可能增加公司跨区域经营的风险。

（五）项目开发的风险

房地产项目开发系一项复杂的系统工程，具有周期长、投资大、涉及行业多、有较强的地域性的特征，且接受规划、国土、建设、房管、物价和消防等多个政府部门的审批和监管。如某一个环节发生问题，都有可能影响到项目的进展。另

外，房地产项目的实施过程中还存在原材料价格的波动、人工成本的上升、开发周期加长等因素，可能对项目的收入和盈利水平产生不利影响。

（六）管理风险

公司目前的房地产开发业务均由公司控股子公司或相关下属项目公司开发经营，这种经营模式对公司的管理资源、管理能力提出了更高的要求。如果公司不能对控股子公司或其下属项目公司实施有效的控制，可能影响公司经营业绩。

目前，公司已经对项目公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着云南城投业务的不断拓展，管理半径和管理难度不断增大，将可能导致云南城投对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响云南城投的正常运营及品牌形象。

（七）筹资风险

房地产开发系资本密集型行业，在经营、土地获取及项目开发过程中均需大量资金投入。因此，充足、稳定的现金流是项目顺利实施及公司快速发展的重要保障。

目前，公司通过自有资金结合银行贷款及资本市场等多种融资方式筹措资金，以满足公司快速发展及项目实施的需要。随着公司业务的高速发展，经营规模快速扩张，对公司的融资能力提出了更高的要求，即通过较低的成本及时获得公司发展所需资金。若公司项目预售情况不好，将影响公司的资金运转；若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

（八）销售风险

随着我国商品住房的市场化，客户个性化需求不断提高，房地产行业对产品细分和客户群体细分的要求越来越高。尽管公司在已进入的城市具有较高的市场占有率，但如果公司的产品在项目选址、项目定位、规划设计、销售策略等方面不能前瞻性地预测客户个性化的需求并快速应对可能产生的变化，将存在产品滞销的风险；同时宏观经济形势变化、政策变化、土地及建筑成本增加等因素均会引发销售风险。

（九）土地储备风险

土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，能否及时获得相应的土地资源以

及土地价格的变化对房地产开发项目具有重大影响。公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的情况，若不能及时取得国有土地使用权或者土地取得的成本较高，将会给公司的土地储备带来不利变化，将可能给公司的经营和发展带来较大的风险。

（十）工程质量风险

房地产开发需要整合设计、施工、设备材料采购等诸多外部资源，项目的建筑施工、装潢等具体工程需要分包给其他单位实施，如果公司在质量监控环节出现漏洞，出现房屋设计质量和施工质量等问题，可能影响项目的销售和资金回收，情况严重的可能影响公司的品牌形象和持续经营。

（十一）施工安全风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。公司一直十分重视加强对工程施工的监管，制定了严格的安全生产制度及操作规范，并强化相关责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚等监管风险，影响公司声誉及正常经营。

（十二）财务风险

1、短期偿债能力下降风险

本次重组完成后，公司短期内账面现金将减少，流动比率和速动比率下降，虽然通过本次收购将提升公司业务规模，并为公司持续发展提供助力，但公司的短期偿债风险将有所增大。

2、存货计提跌价准备的风险

目前公司存货占比较高，公司存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品，在房地产市场激烈竞争和宏观调控的大环境下，存货的市场销售价格面临波动的风险。根据公司采取的会计政策，存货按账面价值和可变现净值孰低原则计价，当存货的账面价值高于可变现净值时，将对差额部分计提存货减值准备，可能使得存货的变现能力受到不利影响，进而影响公司盈利能力。

3、长期偿债风险

房地产是资金密集型的特殊行业，其特性决定了企业难以完全依靠自有资金生存发展，必须大量依靠外部资金的辅助才能获得高收益，因此房地产行业必然

是个高杠杆行业，房地产的资产负债率通常要高于一般企业。本次重组完成后，随着业务规模扩张，公司的负债规模将可能会进一步提高，从而增加公司的长期偿债风险。

4、持续融资风险

业务规模的扩大将对公司的资金规模提出更高的要求，虽然公司发展迅速，资信状况良好、融资渠道畅通，但是如果公司未来的筹资能力不能满足公司的资金需求，则会对公司业务发展造成较大的影响。

5、筹资风险

房地产行业属于资金密集型行业，具有明显的杠杆经营特征，资金的筹措直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发。公司建设资金主要来源于自有资金、销售回款、银行贷款和信托计划等，目前公司正在积极开拓新的融资渠道。公司在建项目的后续开发对资金的需求量较大，如果公司不能及时有效地筹集项目建设所需资金，将直接影响公司开发项目的实施和后续业务发展。

6、应收账款不能如期回收的风险

云南城投产品中住宅底商、地下商业、写字楼裙商业等物业总价较高，针对客户群体有限；另银行对部分自然人客户的按揭放款审核也极为严苛，正常按揭贷款销售难度较大。云南城投在该类物业销售过程中部分采用分期付款的方式。根据公司销售确认条件，采用分期付款方式下，购房人付款超过 50%将满足收入确认的条件。如购房人支付了首期房款，购房人未来如经营不善或者未如期达到出租收益，未能按期支付余款，则公司将面临着应收账款不能如期收回的风险。

7、存货较高的风险

报告期内，受市场环境、政策调控、公司开发特性及供盘节奏影响，云南城投存货快速增加，去库存速度相对缓慢。如未来房地产市场出现较大的波动，云南城投存货去化不达预期，则会出现存货资金占用以及跌价的风险。

（十三）股市风险

本次重组将对公司的生产经营和财务状况产生一定的影响，公司基本面的变化将影响公司股票的价格；宏观经济形势变化、国家重大经济政策的调控、本公司经营状况、股票市场供求变化以及投资者心理变化等种种因素，都会对公司股票价格带来波动，给投资者带来风险。

此外，公司本次重组事项需要一定的时间周期方能完成，在此期间公司股票的市场价格可能会出现波动，从而直接或间接地影响投资者的收益。

目录

声明 1

重大事项提示 6

重大风险提示 18

目录 26

第一节 本次交易概述 29

一、本次交易的背景和目的 29

二、本次交易具体方案 31

三、本次交易的决策过程 34

四、本次交易不构成关联交易 35

五、本次交易构成重大资产重组 35

六、本次交易不构成借壳上市 35

第二节 上市公司基本情况 36

一、上市公司基本情况 36

二、上市公司历史沿革、最近三年的控股权变动及重大资产重组情况 36

三、上市公司最近三年主营业务发展情况 43

四、上市公司最近三年主要财务指标情况 44

五、上市公司控股股东及实际控制人概况 44

六、上市公司最近三年守法情况 45

第三节 交易对方情况 48

一、中国银泰 48

二、北京银泰 52

三、精英国际 55

第四节 交易标的的基本情况 57

一、宁波银泰 57

二、杭州西溪 64

三、杭州理想 71

四、台州置业 79

五、台州商业 85

六、哈尔滨银旗 92

七、黑龙江银泰 99

八、淄博银泰 105

九、标的公司向其他贷款人借款主要情况 113

十、标的公司股权质押情况 115

十一、标的公司对外担保情况 117

十二、标的公司关联资金往来情况 117

十三、前次收购标的基本情况 125

十四、分两次收购银泰相关资产的主要考虑 174

第五节 交易标的的业务与技术 176
一、主营业务概述 176
二、主要经营模式 180
三、交易标的业务经营具体情况 181
四、报告期内项目开发情况 188
五、安全生产与环境保护情况 200
六、质量控制体系 201
七、房地产业务专项核查 201
八、前次收购标的的业务与技术 215
第六节 交易标的的评估情况 232
一、购买资产的评估情况 232
二、台州置业资产基础法评估说明 246
三、哈尔滨银旗资产基础法评估说明 281
四、杭州西溪资产基础法评估说明 329
五、董事会关于评估合理性及定价公允的分析 385
六、独立董事对本次交易评估项的意见 387
第七节 本次交易合同的主要内容 389
一、股权转让协议及补充协议 389
二、商标使用许可协议 398
三、商业管理公司投资协议 400
第八节 本次交易的合规性和合法性分析 402
一、本次交易符合重组管理办法第十一条规定 402
二、本次交易的方案符合重组管理办法第三十五条要求 404
三、独立财务顾问和法律顾问对本次交易合规性的意见 404
第九节 本次交易对上市公司的影响分析 405
一、本次交易前公司财务状况和经营成果的讨论与分析 405
二、交易标的所处行业的基本情况 409
三、标的公司财务状况及盈利能力分析 426
四、本次交易对上市公司的影响分析 472
第十节 财务会计信息 478
一、交易标的财务会计资料 478
二、本次交易模拟实施后上市公司备考财务会计资料 483
第十一节 同业竞争和关联交易 487
一、本次交易对上市公司同业竞争的影响 487
二、本次交易对上市公司关联交易的影响 491
第十二节 风险因素 499
一、本次交易的相关风险 499
二、交易完成后上市公司面临的风险 501
第十三节 其它重大事项 506
一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情

形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形.....506
二、本次交易完成后上市公司负债结构合理性的说明.....506
三、上市公司在最近十二个月内发生的重大资产交易情况.....506
四、本次交易相关主体不存在不得参与重大资产重组的情形.....506
五、本次交易对上市公司治理机制的影响.....506
六、本次交易完成后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明.....508
七、上市公司停牌前股价无异常波动的情况说明.....513
八、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况.....514
九、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....518
第十四节 独立董事及中介机构关于本次交易的意见.....519
一、独立董事意见.....519
二、独立财务顾问意见.....520
三、法律顾问意见.....521
第十五节 本次交易中介机构及有关人员.....522
一、独立财务顾问.....522
二、法律顾问.....522
三、审计机构.....522
四、资产评估机构.....523
第十六节 公司及各中介机构声明.....524
第十七节 备查文件及备查地点.....526
一、备查文件.....526
二、查阅方式.....526

第一节 本次交易概述

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、房地产行业中长期趋向稳定且具有发展空间

近年来，我国住房制度逐步完善，人民生活水平不断提高，随着居民购置住房需求的持续释放，房地产行业已成为我国国民经济的重要组成部分，在扩大内需、拉动投资及保持国民经济增长中发挥了重要作用。当前，我国经济在“稳增长”和“调结构”指导方针下，全面向新常态转换。房地产行业能否保持其市场平稳健康发展事关经济发展、社会稳定。

近期，随着新型城镇化和户籍制度改革的推进，以及计划生育政策的调整和城镇原居民刚需住房、改善型住房的需求持续释放，且中央政府提出的“收入倍增计划”及“消费升级”的理念，为房地产行业提供了长期发展的良好条件。预计未来我国宏观经济发展总体向好的趋势不会改变，城市人口不断增加和居民收入水平不断提高及土地供应偏紧政策等因素仍旧保持，国家持续支持居民对于房地产的不同层次需求，加之房地产行业对于经济的支柱地位难以替代，预计未来较长时期内我国房地产行业总体前景依然向好，具有较为广阔的发展空间。

2、新型城镇化战略稳步推进下房地产市场将持续发展

新一届政府施政后明确提出新型城镇化战略，即发展集约化和生态化模式，增强多元城镇功能，构建合理的城镇体系，最终实现城乡一体化发展。2013 年 12 月，中央城镇化工作会议明确指出城镇化是现代化的必由之路，提出了“两横三纵”的城市化战略格局，致力打造多层次的城市群；2014 年 3 月，国务院印发《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，提出至 2020 年常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右。

房地产行业与城市化进程、新型城镇化建设息息相关。在新型城镇化建设不断推进，居民可支配收入持续增长的大背景下，住房需求存在进一步释放的空间，多层次城市群的打造也有利于经济、文化、教育、医疗及环境资源的不断优化，

有利于房地产行业的长期平稳发展。

3、上市公司积极通过投资并购实现区域与产业转型战略

云南城投始终坚持全程开发和投资并购的双轮驱动模式。在区域战略方面，公司过去几年间保持快速发展，公司业务已由云南省内逐步拓展至成都、重庆、西安、北京等西南中心城市和一线城市，基本实现了从“立足昆明、布局云南”到“以云南为中心向西南和全国扩展”的区域发展战略；在产业转型方面，公司“旅游地产与城市综合体、养老地产”的战略布局正在得到积极稳妥的推进。

云南城投立足新常态，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。

同时，云南城投发展大健康、大休闲的战略转型要求，公司立足云南，放眼全国，按照可持续发展的经营思路，结合“资本认同、市场认可”的经营理念，提升传统住宅及商业开发项目的市场占有率，加快文化旅游及健康休闲产业转型项目的布局。

（二）本次交易的目的

1、有利于上市公司实施区域转型

云南城投本次收购标的所运营资产大部分处于杭州、宁波等长三角经济发达地区，上述地区经济相对发达，投资回报率较高。通过本次交易，云南城投将实现在部分发达地区的战略布局，在区域转型方面迈出了坚实的一步。

2、有利于上市公司完善产业布局

云南城投本次收购标的所运营资产大部分属于城市综合体项目，标的公司长期专注于城市综合体开发和经营，具有丰富的城市综合体类物业运营经验。通过本次收购，云南城投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。

3、有利于提高上市公司的综合竞争力

通过本次收购，云南城投总资产规模、归属于母公司股东权益规模以及总收入水平均将大幅上升，有利于进一步提升上市公司的市场拓展能力、持续盈利能力和综合竞争实力，增强上市公司抗风险能力和可持续发展能力。

二、本次交易具体方案

（一）本次交易方案概述

本次交易方案为云南城投拟以 25.88 亿现金收购中国银泰等 3 家交易对方旗下的 8 家公司股权资产组成的资产包。

（二）交易对方

本次交易的交易对方为中国银泰、北京银泰、精英国际。

（三）标的资产

本次交易的标的资产为交易对方持有的 8 家公司股权资产，包括宁波银泰 70%股权、黑龙江银泰 70%股权、哈尔滨银旗 70%股权、淄博银泰 70%股权、台州商业 70%股权、台州置业 70%股权、杭州西溪 70%股权、杭州理想 20%股权。

（四）交易方式

本次交易为支付现金收购。

（五）交易对价

本次交易以上海东洲出具的《资产评估报告》确定的评估值为基础，协商确认云南城投受让交易标的标的股权的转让价款。各交易标的评估值以及确定的交易价格如下：

单位：元

交易标的	评估值	转让股权比例	交易价格
台州银泰置业有限公司	245,158,431.55	70%	169,083,405.77
台州银泰商业有限公司	280,988,367.31	70%	193,794,966.90
宁波银泰置业有限公司	958,631,995.77	70%	661,145,448.00
杭州理想银泰购物中心有限公司	334,368,718.78	20%	50,473,190.71
黑龙江银泰置地有限公司	106,518,876.01	70%	73,465,041.45

哈尔滨银旗房地产开发有限公司	205,909,358.68	70%	142,013,698.76
杭州西溪银盛置地有限公司	1,207,007,813.15	70%	832,461,647.55
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	674,685,173.03	70%	465,677,394.30
合计	**4,013,268,734.28**		**2,588,114,793.44**

本次协议股权转让价款应不高于云南省人民政府国有资产监督管理委员会备案的《资产评估报告》记载的评估结果。

（六）支付方式

1、支付时点

本次交易的股权转让价款分四期支付，其中第一期支付股权转让价款的30%，第二期支付股权转让价款的 30%，第三期支付股权转让价款的 35%，第四期支付股权转让价款的 5%。

2、支付条件

（1）第一期股权转让价款的支付条件

云南城投应当于下列付款条件全部成就或被云南城投豁免后五个工作日内向交易对方支付第一期股权转让价款：

①标的公司股东已作出决定同意交易标的将所持标的公司相关股权转让给云南城投；同时，标的公司已经将该等股东决定文件（原件）提供给了云南城投。

②协议已经由交易各方正式签署并生效。

③云南城投完成至云南省人民政府国有资产监督管理委员会关于本次交易的资产评估备案工作，并取得资产评估备案表。

（2）第二期股权转让价款的支付条件

云南城投应当于下列付款条件全部成就或被云南城投豁免后五个工作日内向交易对方支付第二期股权转让价款：

①交易标的完成其所持 100%标的公司股权的股权出质注销登记工作（如存在质押），或就本次交易取得相关质权人同意配合办理股权过户工商变更登记的书面文件。

②标的公司的工商变更登记和备案事项（包括全部董事、监事和高级管理人

员以及按本协议确定原则修订的章程的变更事项）已经全部办理完毕。

（3）第三期股权转让价款的支付条件

协议签订之日起 3 个自然月内且第二期股权转让价款支付条件已经成就。

（4）第四期总额 5%股权转让价款的支付条件

协议签署后一年内，云南城投应支付剩余 5%的股权转让款，就交易对方违反其作出的承诺、保证、声明或违反本协议的其他约定，给云南城投或标的公司造成经济损失的，云南城投有权按照本协议约定扣除款项，云南城投扣款前应取得交易对方的书面确认。

（七）过渡期间损益安排

标的公司自基准日至交割日期间内所产生的损益由云南城投按照持有标的公司的股权比例承担或享有，但如因交易对方违反过渡期安排之约定造成标的公司亏损或发生损失的，所发生的亏损或损失由交易对方承担；具体认定及执行方式由各方届时另行协商。

（八）标的资产交割安排

协议确定，自股权交割日起，云南城投即成为持有标的公司 70%股权的合法股东，并根据该持股比例合法享有股东权利、承担股东义务。

自股权交割日起，云南城投有权根据协议的安排，向标的公司派遣董事、监事、高管人员等相关人员并正式履职，交易对方及标的公司应当提供便利和协助。

（九）员工安置方案

本次资产购买涉及的标的资产为股权，不涉及人员安置问题。

（十）本次交易标的的评估值

本次交易拟收购的标的资产为宁波银泰 70%股权、杭州西溪 70%股权、杭州理想 20%股权、台州置业 70%股权、台州商业 70%股权、哈尔滨银旗 70%股权、黑龙江银泰 70%股权、淄博银泰 70%股权，评估基准日均为 2016 年 12 月 31 日。在评估阶段，评估机构对标的资产的股东全部权益价值用资产基础法进行了评估。

本次拟购买资产的评估值情况如下表所示：

单位：元

序号	标的资产	收购比例	净资产账面价值（元）	评估值（元）	增值额（元）	增值率
1	台州置业	70%	13,134,178.52	245,158,431.55	232,024,253.03	1,766.57%
2	台州商业	70%	489,132,947.24	280,988,367.31	-208,144,579.93	-42.55%
3	宁波银泰	70%	169,402,250.74	958,631,995.77	789,229,745.03	465.98%
4	杭州理想	20%	320,892,484.84	334,368,718.78	13,476,233.94	4.20%
5	黑龙江银泰	70%	60,374,263.27	106,518,876.01	46,144,612.74	76.43%
6	哈尔滨银旗	70%	33,456,062.73	205,909,358.68	172,453,295.95	515.46%
7	杭州西溪	70%	341,792,929.68	1,207,007,813.15	865,214,883.47	253.14%
8	淄博商业	70%	776,207,168.84	674,685,173.03	-101,521,995.81	-13.08%
合　计			**2,204,392,285.86**	**4,013,268,734.28**	**1,808,876,448.42**	82.06%

三、本次交易的决策过程

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

（一）本次交易已履行的批准程序

1、上市公司相关的批准和授权

2017 年 4 月 17 日，云南城投第八届董事会第六次会议审议并通过了与本次重大资产购买预案相关的议案。

2017 年 5 月 19 日，云南城投第八届董事会第七次会议审议并通过了与本次重大资产重组草案相关的议案。

2、交易对方及其控股股东的批准和授权

2017 年 4 月 14 日，中国银泰作出股东会决议，同意本次交易相关事项。

2017 年 4 月 14 日，北京银泰作出股东会决议，同意本次交易相关事项。

2017 年 4 月 14 日，精英国际作出股东会决议，同意本次交易相关事项。

3、交易标的少数股东放弃优先购买权

2017 年 4 月 12 日，淄博银泰少数股东淄博昂展地产有限公司出具《放弃优先购买权声明书》，放弃本次转让股权的优先购买权。

（二）本次交易尚需履行的批准程序

1、本次重大资产收购尚需云南省国资委批复；

2、本次重大资产收购尚需云南城投股东大会审议通过；

3、本次重组尚需取得商务部对本次交易的反垄断审查意见；

4、本次收购哈尔滨银旗、黑龙江银泰 70%股权尚需取得少数股东黑龙江盛丰投资有限公司放弃优先购买权。

四、本次交易不构成关联交易

本次交易对方为中国银泰、北京银泰、精英国际，交易对方和上市公司及上市公司持有超过 5%以上股东不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

五、本次交易构成重大资产重组

前次交易总成交金额为 18.63 亿元，本次交易总成交金额为 25.88 亿元，上市公司 2015 年 12 月 31 日经审计合并报表归属于母公司所有者权益为 42.99 亿元，以交易总成交金额 25.88 亿元计算，本次交易总成交金额占上市公司 2015 年 12 月 31 日的净资产比例达到 60.20%，且超过 5,000 万元；上市公司在 12 个月内连续对相关资产收购累计成交总额占上市公司 2015 年 12 月 31 日的净资产比例达到 103.54%，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

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

六、本次交易不构成借壳上市

本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人均不发生变更，本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形，不构成借壳上市。

第二节 上市公司基本情况

一、上市公司基本情况

名称	云南城投置业股份有限公司
证券简称	云南城投
证券代码	600239
企业性质	股份有限公司
注册地址	云南省昆明市民航路 869 号融城金阶广场 A 座
法定代表人	许雷
注册资本	1,070,457,939 元
股票上市地	上海证券交易所
经营范围	房地产开发与经营、商品房销售、房屋租赁、基础设施建设投资、土地开发、项目投资与管理。

二、上市公司历史沿革、最近三年的控股权变动及重大资产重组情况

（一）历史沿革

1、云南光明股份有限公司成立及首次公开发行股票并上市

云南城投 2007 年前曾用名云南红河光明股份有限公司，其前身为云南光明股份有限公司，于 1992 年 12 月以定向募集方式成立，1998 年 10 月 23 日在云南省工商行政管理局变更名称为云南红河光明股份有限公司，主要从事啤酒的生产、销售等。

1999 年根据中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]110 号文《关于云南红河光明股份有限公司公开发行股票的通知》，公司获准向社会公开发行人民币普通股 2,000 万股，每股面值人民币 1.00 元。公司于 1999 年 9 月 1 日成功发行，共募集资金 10,880 万元。

2、2001 年第一次送股及转增股本

经公司 2001 年第一次临时股东大会决议，公司以 2000 年 12 月 31 日的股本总额 5,056.6 万股为基数，向全体股东每 10 股送 4 股派 1.00 元现金（含税）；以资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 1 股，共计增加注册资本 2,528.30 万元。此次送股及转增股本后，公司的注册资本变更为人民币 7,584.90 万元，并于 2001 年 6 月 22 日办理了变更登记手续。

3、2001 年第二次送股及转增股本

经公司 2001 年第二次临时股东大会决议，公司以 2001 年 6 月 30 日的股本总额 7,584.9 万股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股派 0.25 元现金（含税）；以资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 1 股。

4、2001 年配股

公司 2000 年年度股东大会审议通过的配股方案获中国证券监督管理委员会证监发行字（2001）91 号文核准通过：以 2000 年 12 月 31 日总股本 5,056.6 万股为基数，每 10 股配售 3 股，配股价为人民币每股 20 元，公司于 2001 年 11 月 19 日实际收到募集资金 143,209,571.94 元。本次配股后，公司的注册资本变更为人民币 9,852.12 万元，并于 2001 年 12 月 17 日办理了变更登记手续。

5、2001 年第三次转增股本

经公司 2001 年年度股东大会决议，公司以 2001 年 12 月 31 日的股本总额 9,852.1 万股为基数，向全体股东 1 股 1.0 元现金（含税），每 10 股以资本公积转增 8 股，共计增加注册资本 7,881.696 万元。此次转增股本后，公司的注册资本变更为人民币 17,733.816 万元，已于 2002 年 10 月 26 日办理了变更登记手续。

6、2007 年重组及股权分置改革

2007 年 11 月 21 日，经证监会核准，公司以除 40,646.90 平方米土地使用权外的全部资产和全部负债与省城投集团的经营性房地产业务相关资产进行置换，并向省城投集团发行股份购买置入资产超出置出资产的差额部分，发行股份数量 79,300,973 股，每股面值 1 元，每股价格为 4.57 元。本次重大资产置换、发行股份购买资产完成后，公司总股本变更为 256,639,133 股。

2007 年 11 月 27 日，经公司 2007 年股权分置改革股东会决议通过，公司实施股权分置改革。公司实施资本公积金转增股本，并由非流通股股东以本次获得转增的全部股份向流通股股东送股作为股权分置改革的对价安排：公司先向全体

股东转增股本，每 10 股转增 1.320229 股，非流通股股东获得转增数量为 21,402,086 股，流通股股东获得转增数量为 12,480,157 股。全体转增实施完成之后，非流通股股东将获得的 21,402,086 股按每 10 股约转送 2 股全部转送给流通股股东。本次股权分置改革实施后，公司股本变更为 290,521,376 股。

本次股权分置改革实施后，公司股权结构为：

序号	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1.	省城投集团	130,321,221	44.86
2.	云南省小龙潭矿务局	5,832,000	2.01
3.	其他股东	154,368,155	53.13
	合计	**290,521,376**	**100.00**

7、2009 年定向增发

2009 年 4 月 10 日，经公司 2007 年年度股东大会审议通过、证监会[2009]149 号文核准，公司向 10 名特定对象发行 13,175 万股股票，发行价格 15.18 元/股。2009 年定向增发完成后，公司总股本变更为 422,271,376 股。

2009 年非公开发行完成后，公司股权结构为：

序号	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1.	省城投集团	131,321,215	31.03
2.	上海世讯会展服务有限公司	14,000,000	3.32
3.	国信证券股份有限公司	10,000,000	2.37
4.	全国社保基金一〇六组合	9,400,000	2.23
5.	中国建设银行-华夏优势增长股票型证券投资基金	8,000,000	1.89
6.	其他股东	249,550,161	59.16
	合计	**422,271,376**	**100.00**

8、2009 年转增股本

经公司 2008 年年度股东大会审议通过，公司以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 5 股的比例转增。本次公积金转增完成后，公司总股本变更为 633,407,064 股。

9、2011 年送股

经公司 2010 年年度股东大会审议通过，公司向全体股东 10 股送 3 股，每 10 股派发现金红利 0.34 元（含税），共计派发现金股利 211,557,960.18 元（税前）。本次分配实施后总股本为 823,429,184 股，增加 190,022,120 股。

10、2015 年送股

经公司 2014 年年度股东大会审议通过，公司以总股本 823,429,184 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，共计送红股 247,028,755 股。本次送股完成后，公司总股本增加至 1,070,457,939 股。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司股权结构为：

序号	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1.	省城投集团	373,244,153	34.87
2.	其他股东	697,213,786	63.13
	合计	**1,070,457,939**	**100.00**

（二）公司前十大股东

截至 2016 年 12 月 31 日，公司前十大股东如下：

	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	云南省城市建设投资集团有限公司	373,244,153	34.87
2	孙青云	24,447,929	2.28
3	陈中一	21,400,060	2.00
4	王茂芝	16,668,445	1.56
5	云南省小龙潭矿务局	14,784,120	1.38
6	华润深国投信托有限公司-景林点金 2 号集合资金信托计划	11,498,568	1.07
7	江成林	9,305,076	0.87
8	林振洪	8,150,993	0.76
9	香港中央结算有限公司(沪股通)	7,744,274	0.72
10	杜芳	6,168,498	0.58
	合计	**493,412,116**	**46.09**

（三）最近三年控股权变动情况

公司最近三年控股权未发生变动。公司控股股东为省城投集团，实际控制人为云南省国资委。

（四）最近三年重大资产重组及购买、出售资产情况

公司最近三年未发生重大资产重组，报告期内共发生 6 次金额较大的股权收购事项，分别为收购海东投资、增资云南柏丰、收购陕西安得、收购北京房开、收购银泰地产项目、增资七彩云南，具体股权收购情况如下：

1、收购海东投资

2012 年 12 月，公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司投

资云南城投海东投资开发有限公司的议案》，公司收购控股股东省城投集团持有海东公司 45%的股权及全部债权，并对海东投资所运营的项目进行后续投资，收购完成后，公司持有海东投资 45%股权。2013 年第一次临时股东大会审议通过了该议案。

2014 年 4 月，公司第七届董事会第四次会议审议通过了《关于公司收购云南城投海东投资开发有限公司部分股权的议案》，同意公司以 25,176.12 万元（最终交易价格以第三方评估机构的评估结果为基础，双方协商确定，但不高于云南省国资委评估备案值）收购交易对方持有的海东投资 55%股权，并以 6613.88 万元受让海东投资的全部债权；公司将继续对海东投资开发的项目进行后续投资；本次交易完成后，公司将持有海东投资 100%的股权，海东投资成为公司的全资子公司。

2014 年 5 月，公司与深圳市 TCL 鸿泰置业有限公司、四川融琛投资有限公司、深圳市海谷海置业有限公司签订《大理海东方项目股权暨债权转让协议》。

针对本次收购，公司聘请了具有证券从业资格的信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)及中和资产评估有限公司对海东投资进行了审计、评估，并分别出具了 XYZH/2013KMA2050-1 号《审计报告》及中和评报字（2014）第 KMV1030 号《资产评估报告书》。

目前，工商变更登记手续已经办理完毕。

2、收购北京房开 65%股权

2015 年 7 月，公司第七届董事会第二十四次会议审议并通过了《关于公司收购北京房开创意港投资有限公司股权及债权的议案》，公司以 669,193,647.91 元收购北京创意港商务服务有限公司持有的北京房开 65%的股权及全部债权，其中：公司受让北京房开股权应向北京创意港商务服务有限公司支付股权转让款 20,345,329.58 元；公司受让北京创意港商务服务有限公司对北京房开享有的全部债权转让价款为 648,848,318.33 元。并对北京房开开发的北京市房山区拱辰街道办事处 09-04-21 地块 C2 商业金融用地项目进行后续投资。

2015 年 7 月，交易各方签署了《北京房开创意港投资有限公司股权暨债权转让协议》。

针对本次收购，公司聘请了具有证券从业资格的信永中和会计师事务所（特

殊普通合伙）昆明分所及北京亚超资产评估有限公司对北京房开进行了审计、评估，并分别出具了 XYZH/2015KMA20094 号《审计报告》及北京亚超评报字（2015）A072 号《评估报告》。

目前工商变更登记手续已经办理完毕。

3、增资云南柏丰

2015 年 11 月，公司第七届董事会第二十九次会议审议通过了《关于公司增资云南东方柏丰投资有限责任公司的的议案》，同意公司依据项目公司经审计认定的注册资本 1 亿元为基础，由公司以现金方式认购云南柏丰新增注册资本 104,081,632.65 元；公司增资持有云南柏丰 51%的股权后，与云南柏丰原股东云南柏丰投资集团共同投资，完成项目的后续开发。

2015 年 12 月，公司 2015 年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司增资云南东方柏丰投资有限责任公司的议案》。

2015 年 12 月，公司与云南柏丰投资集团有限公司签订《昆明市东方首座项目增资协议》。

针对本次增资，公司聘请具有证券从业资格的中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)及北京亚超资产评估有限公司对项目公司进行了审计、评估，并分别出具了中审亚太审[2015]020143 号《审计报告》及北京亚超评报字(2015)A169 号《评估报告》。

目前，工商登记手续已经办理完毕。

4、收购陕西安得 70%股权

2015 年 12 月，公司第七届董事会第三十次会议审议通过了《关于公司收购陕西安得房地产开发有限公司股权的议案》，同意公司以 19,250 万元收购自然人韩彦超、胡帅合计持有的陕西安得 70%的股权，其中：受让自然人胡帅持有的陕西安得 19.27%的股权，向其支付 5,299.25 万元，受让自然人韩彦超持有的陕西安得 50.73%的股权，向其支付 13,950.75 万元；本次股权收购完成后，公司持有陕西安得 70%的股权；公司与自然人胡帅将继续对陕西安得开发建设的西安市刘南村项目进行后续投资。

2015 年 12 月，交易各方签订《西安市安得项目股权收购协议》。

针对本次收购，公司聘请具有证券从业资格的信永中和会计师事务所西安分

所及北京亚超资产评估有限公司对陕西安得进行了审计、评估，并分别出具了XYZH/2015KMA20171 号《审计报告》及北京亚超评报字(2015)A187 号《评估报告》。

目前，工商登记手续已经办理完毕。

5、收购银泰地产项目

2016 年 11 月，公司第七届董事会第四十三次会议审议并通过了《关于公司收购股权的议案》，公司收购中国银泰、北京银泰、宁波银泰投资有限公司及宁波市金润资产经营有限公司分别持有的天津银润投资有限公司 100%股权、苍南银泰置业有限公司 70%的股权、杭州海威房地产开发有限公司 70%的股权、平阳银泰置业有限公司 70%的股权、杭州理想银泰购物中心有限公司 50%的股权、奉化银泰置业有限公司 19%的股权、成都银城置业有限公司 19%的股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%的股权（其中: 北京银泰持有天津银润投资有限公司 100%股权、苍南银泰置业有限公司 70%的股权、杭州理想银泰购物中心有限公司 50%的股权、成都银城置业有限公司 19%的股权及奉化银泰置业有限公司 19%的股权;宁波市金润资产经营有限公司持有平阳银泰置业有限公司 70%的股权；中国银泰持有杭州海威房地产开发有限公司 70%的股权；宁波银泰持有宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%的股权），收购完成后，公司新增 8 个地产开发项目（温州·苍南银泰城、杭州·海 威银泰国际、温州·平阳银泰城、杭州·临平理想银泰城、宁波·奉化银泰城、成都·银泰中心&泰悦豪庭、宁波·北仑银泰城），公司将对收购的部分地产开发项目进行后续投资。上述交易对价合计为 18.63 亿元，具体对价如下：

单位：元

项目名称	实际对价
宁波 北仑银泰城	40,100,615.90
宁波 奉化银泰城	20,661,024.39
成都 银泰中心&泰悦豪庭	213,264,447.06
杭州 临平理想银泰城	126,182,976.77
杭州 海威银泰国际	11,183,399.15
温州 苍南银泰城	496,630,628.31
温州 平阳银泰城	199,113,648.64
天津银润股权	1.00
天津银润债权	756,285,506.31

合计	1,863,422,247.53

2016 年 11 月，公司 2016 年第六次临时股东大会审议并通过了《关于公司收购股权的议案》。该次交易不构成关联交易及重大资产重组。

针对本次收购，公司已聘请具有证券从业资格的信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）及上海东洲资产评估有限公司对 8 家标的公司进行了审计、评估并出具相关报告。

目前，该次股权转让的工商登记手续已经办理完毕。

6、增资七彩云南

2016 年 11 月，公司第七届董事会第四十三次会议审议并通过了《关于公司增资昆明七彩云南城市建设投资有限公司的议案》，同意公司依据七彩云南经审计认定的注册资本 3,600 万元为基础，由公司以现金方式认购七彩云南新增注册资本 8,400 万元，古滇投资公司放弃对新增注册资本认缴出资的优先权；公司增资持有七彩云南 70%的股权后，对七彩云南开发建设的“古滇南部文化旅游城市服务区”项目已取得土地进行后续开发与管理。

2016 年 12 月，公司 2016 年第六次临时股东大会审议通过了《关于公司增资昆明七彩云南城市建设投资有限公司的议案》。

针对本次增资，公司聘请了具有证券从业资格的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）及中和资产评估有限公司对七彩云南进行了审计、评估，并分别出具了众环审字（2016）161574 号《审计报告》及中和评报字（2016）第 KMV3096 号《资产评估报告书》。

目前，工商变更登记手续已经办理完毕。

三、上市公司最近三年主营业务发展情况

云南城投主营业务为房地产开发。公司近三年一期的营业收入构成如下：

单位：万元，%

业务种类	2016 年		2015 年		2014 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
住宅销售	790,991.63	80.96	150,243.41	37.44	122,414.04	31.01
办公楼销售	78,346.93	8.02	2,246.01	0.56	54,211.80	13.73
商铺销售	55,266.50	5.66	90,958.48	22.67	80,967.52	20.51
车位销售	11,506.15	1.18	8,120.43	2.02	27,563.93	6.98

物业服务	8,687.03	0.89	3,677.48	0.92	2,502.62	0.63
酒店收入	1,003.75	0.10	-	-	-	-
商品房租赁	3,914.36	0.40	-	-	-	-
其他业务	27,252.17	2.79	146,045.18	36.39	107,087.26	27.13
合计	**976,968.52**	**100.00**	**401,290.99**	**100.00**	**394,747.17**	**100.00**

四、上市公司最近三年主要财务指标情况

经审计的公司最近三年主要财务数据（合并报表）如下：

单位：万元

项目	**2016 年度**	**2015 年度**	**2014 年度**
营业收入	976,968.52	401,290.99	394,747.17
营业利润	-33,034.27	-446.75	74,163.10
净利润	27,031.63	21,132.88	49,646.57
归属于母公司股东的净利润	24,413.94	27,864.86	44,073.66
基本每股收益（元/股）	0.23	0.26	0.41
加权平均净资产收益率（%）	5.49%	6.70%	11.12%
项目	**2016-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
总资产	6,414,289.52	4,519,229.97	3,347,804.37
总负债	5,722,743.08	3,960,675.10	2,853,112.58
股东权益（归属于母公司股东权益）	462,922.20	429,912.97	403,061.59
每股净资产（元/股）	4.32	4.02	4.89
资产负债率（%）	89.22%	87.64%	85.22%

五、上市公司控股股东及实际控制人概况

（一）控股股东及实际控制人情况

截至本报告出具日，公司控股股东省城投集团基本情况如下：

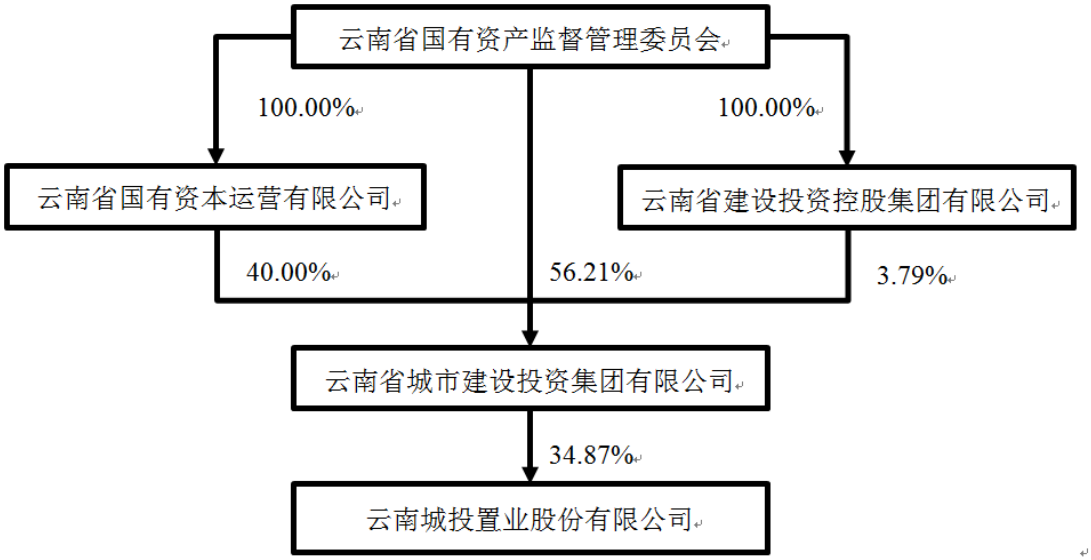
控股股东：云南省城市建设投资集团有限公司			
注册资本	4,142,214,400 元	法定代表人	许雷
企业性质	有限责任公司	注册地址	云南省昆明市高新区海源北路六号高薪招商大厦
持股比例	34.87%	办公地址	云南省昆明市高新区海源北路六号高薪招商大厦
实际控制人	云南省国资委		
主营业务	城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学 校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城 市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资		

2016 年 1-9 月财务数据	截止 2016 年 9 月 30 日，省城投集团合并报表总资产为 13,469,909.83 万元，净资产为 2,638,857.68 万元。2016 年 1-9 月，省城投集团实现营业收入 647,106.69 万元，归属于母公司所有者的净利润为-47,962.04 万元（未经审计）。

截至本报告出具之日，省城投集团直接持有公司373,244,153股股份，占公司总股本的34.87%，为公司控股股东，云南省国资委为公司实际控制人。

（二）上市公司与控股股东及实际控制人股权关系图

截至本报告出具之日，云南城投股权和控制关系如下图所示：



六、上市公司最近三年守法情况

（一）中国证监会、交易所处罚情况

公司最近三年不存在因违反证券法规受到处罚、中国证监会公开批评或证券交易所公开谴责的情况。

公司近三年没有重大违法违规行为。

（二）其他违规受罚情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司及公司控股子公司违规受罚情况如下：

1、云南龙江

（1）昆明市盘龙区城市管理综合行政执法局 2014 年 8 月 19 日出具《行政处罚决定书》（盘城执处[2014]0005627），认定云南龙江未经规划部门和住建

部门许可，擅自在上坝片区城中村改建项目 14#地块进行建设，已建成建筑 7 栋，地上建筑面积 196,600.91 平方米，地下建筑面积 277,948.34 平方米，违反《城乡规划法》第 40 条，依据《城乡规划法》第 64 条，罚款 21,955,431.20 元。

云南龙江仅开发城投湖畔四季城项目（即融城昆明湖项目），上述处罚为针对融城昆明湖一期项目开发过程中存在的违规情形做出的处罚。根据相关缴款凭证，上述罚款已缴纳。

针对上述处罚事项，云南龙江已取得昆明市规划局盘龙分局出具的《情况说明》，说明云南龙江在城投湖畔四季城项目开发建设过程中一直遵守规划管理法规，开发项目符合昆明市总体规划，不存在擅自改变容积率等规划条件的情况，不存在重大违反规划管理法律法规的情形，该项目已根据相关法律法规办理了《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，符合法律法规的要求。

（2）昆明市盘龙区城市管理综合行政执法局 2014 年 11 月 25 日出具《关于云南城投龙江房地产开发有限公司违法建设行为已进行处罚的函》，该公司在盘龙区上坝社区雨林村开工建设的 15#地块，在未取得规划许可证和施工许可证的条件下，地上已建成建筑物 11 栋，1-3 层，地下 2 层，建筑总面积 27333.09 平方米。上述行为违反《城乡规划法》第 40 条和《建筑法》第 7 条规定，该局对龙江公司罚款 1,639,985.40 元，该公司已缴清全部罚款。

云南龙江仅开发城投湖畔四季城项目（即融城昆明湖项目），上述处罚为针对融城昆明湖一期项目开发过程中存在的违规情形做出的处罚。根据相关缴款凭证，上述罚款已缴纳。

针对上述处罚事项，云南龙江已取得昆明市规划局盘龙分局出具的《情况说明》，说明云南龙江在城投湖畔四季城项目开发建设过程中一直遵守规划管理法规，开发项目符合昆明市总体规划，不存在擅自改变容积率等规划条件的情况，不存在重大违反规划管理法律法规的情形，该项目已根据相关法律法规办理了《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，符合法律法规的要求。

2、中建穗丰置业有限公司

2016 年 5 月 31 日，大理市规划局作出《建设行政处罚决定书》（市规法字[2016]第 150 号），中建穗丰置业有限公司于 2012 年 12 月 7 日，在大理市漾濞路与洱河南路交汇处，D、E、F 栋未按规划批准的图纸进行建设的行为，违反

《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，处以罚款 1,446,605 元的行政处罚。

2016 年 5 月 31 日，大理市规划局出具《云南省非税收入收款收据》（单位执收）（NO.0024135482），中间穗丰置业有限公司缴纳罚没收入 1,446,605 元。

针对上述处罚事项，中建穗丰置业有限公司已取得大理市规划局出具的《情况说明》，说明中建穗丰置业有限公司自 2013 年 1 月以来，在大理市辖区内的开发项目符合城市规划管理的相关规定，未发现重大规划违法违规情形。

3、北京房开

2016 年 6 月 8 日，北京市房山区住房和城乡建设委员会向北京房开下发《行政处罚决定书》（京建法罚房建字[2016]第 69-10（1）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-10（2）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-11（1）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-11（2）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-12（1）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-12（2）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-13（1）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-13（2）号），经查，北京房开在未取得该工程建筑工程施工许可证的情况下，于 2015 年 9 月 30 日违法建设。根据上述事项，对北京房开处工程价款 1%的罚款，罚款金额为 92,944.09 元整；对北京房开直接负责的主管人员处单位罚款数额 5%的罚款，罚款金额为 4,647.20 元，并责令北京房开 30 日内补办建筑工程施工许可证。

以上各方罚款均已缴纳完毕。

2016 年 9 月 26 日，北京市规划委员会房山分局出具《证明》，证明自 2014 年 1 月 21 日至 2016 年 9 月 26 日，在北京市规划委员会房山分局管辖范围内，未发现北京房开存在违反规划法律、法规的行为，亦未发现其因违反国家及地方有关规划方面的法律、法规被北京市规划委员会房山分局行政处罚的案件。

2016 年 10 月 14 日，北京市住房和城乡建设委员会出具《情况说明》，说明 2016 年经北京市房开区住建委批准北京房开为暂定资质企业，有效期至 2017 年 2 月 10 日，经查询北京市住房和城乡建设系统执法工作平台，自 2014 年 2 月 11 日至 2016 年 9 月 30 日，未发现对北京房开的行政处罚信息。

第三节 交易对方情况

一、中国银泰

（一）基本情况

企业名称	中国银泰投资有限公司
企业性质	其他有限责任公司
成立日期	1985 年 6 月 18 日
注册资本	人民币 100,000 万元
统一社会信用代码	91110000100003380Q
注册地址、住所	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 3 号楼 4 层 404 单元
法定代表人	沈国军
经营范围	资产托管、重组与经营；农、林、牧、渔业的投资开发与经营；高新技术产业投资开发与经营；卫生用品、劳保用品的研制、销售；商业百货零售业的投资与经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

（二）历史沿革

1、1997 年中国银泰前身及改制

中国银泰前身为中国银泰投资公司，中国银泰投资公司是由中国民族医药卫生用品公司于 1997 年 1 月 8 日改制并增资扩股而形成。本次改制经国家民族事务委员会以“民委(经)字[1996]362 号”文件批准，其原文如下：“鉴于你公司长期亏损、效益不佳，为摆脱困境，同意你公司作为试点，按照国家有关规定实行有限责任公司制度。”

具体变更情况如下表：

项目	变更前	变更后
企业名称	中国民族医药卫生用品公司	中国银泰投资公司
法定代表人	王义	沈国军
经济性质	全民所有制企业	有限公司
注册资本（元）	1,800,000.00	100,000,000.00
经营范围	卫生用品、保健用品、劳保用品的研制和销售、医疗器械、民族地区土特产品及特需用品的销售（国家有专项专营规定的除外）	企业股权、股份投资与经营；房地产投资与经营；资产托管、重组与经营；基础设施投资、研发农、林、牧、渔业投资与经营；高新技术产业开发与

		经营；卫生用品、保健用品、劳保用品研发和销售等。

2、2002 年改制设立

2002 年 6 月，中国银泰投资公司进行改制，重新设立中国银泰，实际控制人仍为自然人沈国军先生，同时进行增资。该次增资经北京京诚会计师事务所审验并出具京诚会验字（2002）第 063 号验资报告。根据中国银泰提交的《企业申请变更登记注册书》，改制完成后中国银泰的基本情况如下表：

企业名称	中国银泰投资有限公司
住所	北京市东城区中街9号，东环广场A座写字楼七层
法定代表人	沈国军
企业类型	股份制
注册资本	30,000.00万元
经营范围	资产托管、重组与经营；实业投资；高新技术产业开发与经营；卫生用品、保健用品、劳保用品研发和销售；商业百货零售业的投资与经营。

改制完成后，中国银泰股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1.	北京国俊投资有限公司	9,000	30.00
2.	浙江银泰百货有限公司	7,500	25.00
3.	海南昊宇实业投资有限公司	7,500	25.00
4.	北京建宇投资管理有限公司	6,000	20.00
	合计	**30,000**	**100.00**

3、2005 年股权转让

2005 年 5 月 10 日，浙江银泰百货有限公司与北京国俊签署《股权转让协议》，浙江银泰百货有限公司将其所持有的中国银泰 25%股权作价 7,500 万元转让给北京国俊。

中国银泰股东会审议批准了上述股权转让，本次股权转让完成后，中国银泰股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1.	北京国俊投资有限公司	22,500	75.00
2.	北京弘吉投资有限公司	7,500	25.00
	合计	**30,000**	**100.00**

4、2015 年增资

2015 年 4 月 24 日，中国银泰作出股东会决议，同意北京国俊向中国银泰增加注册资本 7 亿元，北京弘吉投资有限公司放弃本次增加注册资本。本次注册资本增加后，中国银泰股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1.	北京国俊投资有限公司	92,500	92.50
2.	北京弘吉投资有限公司	7,500	7.50
	合计	**100,000**	**100.00**

5、2015 年股权转让

2015 年 11 月 23 日，北京弘吉投资有限公司与沈芷蔚签署《股权转让协议》，北京弘吉投资有限公司将其所持有的中国银泰 7.5%股权作价 7,500 万元转让给沈芷蔚。

中国银泰股东会审议批准了上述股权转让，本次股权转让完成后，中国银泰股权结构如下：

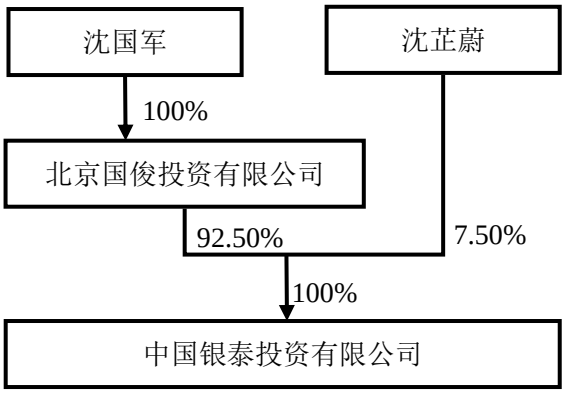
序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1.	北京国俊投资有限公司	92,500	92.50
2.	沈芷蔚	7,500	7.50
	合计	**100,000**	**100.00**

（三）最近三年主营业务发展情况

中国银泰是一家多元化产业投资集团，旗下业务包括银泰零售、银泰地产、银泰矿产、银泰农业、银泰产城、银泰投资等六大业务板块。

（四）产权关系图及主要股东情况

截至 2016 年 12 月 31 日，北京国俊为中国银泰控股股东，中国银泰的实际控制人为沈国军先生。



（五）下属企业基本情况

截至 2016 年 12 月 31 日，除本次收购标的外，中国银泰其他主要下属子公司情况如下：

企业名称	注册资本	经营范围	持股比例
海南银泰星际投资有限公司	1亿	农业、果树种植，淡水养殖、畜禽养殖技术研发、技术推广、技术咨询；食用农产品、花卉、园艺、化肥、机械设备、计算机软件销售；房地产开发与经营，市政建设投资；旅游业投资；资产托管、重组与经营；商业百货零售业的投资与经营。	60%
浙江浙银资本管理有限公司	5亿	服务：受托企业资产管理，股权投资，投资管理。（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）	80%
北京银泰吉祥商业有限公司	9,344.2623万	开发、建设、保洁、保养、维修、绿化规划范围内的建筑物（房屋）；出售规划范围内的普通住宅；出租、出售规划范围内批发、零售商业、餐饮业、娱乐业用设施；餐饮服务。	31%
上海纬翰融资租赁有限公司	3,000万美元	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保；从事与主营业务相关的商业保理业务。	60%

（六）最近两年主要财务指标

资产负债表	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	40,207,787,553.31	33,172,445,386.22
负债总额	28,491,545,160.52	19,362,489,490.37
股东利益	11,716,242,392.79	13,809,955,895.85
利润表	**2016 年度**	**2015 年度**
营业收入	2,932,983,338.62	2,045,256,938.43
营业利润	311,588,289.85	726,382,066.60
净利润	442,146,432.49	310,453,729.90
现金流量表	**2016 年度**	**2015 年度**
经营活动现金流量净额	3,074,126,123.78	-1,834,694,122.21
投资活动现金流量净额	-2,967,557,405.14	-446,448,212.98
筹资活动现金流量净额	-165,720,436.85	2,074,093,520.21
现金及现金等价物净增加额	-59,156,593.36	-204,941,796.21
主要财务指标	**2016 年度/2015 年 12 月 31 日**	**2015 年度/2015 年 12 月 31 日**
资产负债率	70.86%	58.37%
毛利率	10.62%	35.52%

注：中国银泰 2016 年财务数据未经审计。

（七）与上市公司关联关系的说明

截至本报告签署之日，中国银泰与上市公司、上市公司持股 5%以上股东之

间不存在关联关系。

（八）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，中国银泰未向上市公司推荐董事或高级管理人员。

（九）交易对方及其主要管理人员最近五年收到行政和形式处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截止本报告书签署之日，中国银泰及其主要管理人员最近五年均未受过证券市场相关部门的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

二、北京银泰

（一）基本情况

企业名称	北京银泰置地商业有限公司
企业性质	其他有限责任公司
成立日期	2010 年 09 月 17 日
注册资本	人民币 10,000 万元
统一社会信用代码	110000013237530
注册地址、住所	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 3 号楼 4 层 402 单元
法定代表人	沈国军
经营范围	房地产开发；企业管理、市场调查；经济信息咨询、企业形象策划；承办展览展示；技术开发、技术咨询、技术转让、计算机技术培训；销售自行开发的商品房、针纺织品、百花、五金交电、化工产品（不含危险品及一类易制毒化学品）、计算机软硬件、木材、机械设备；劳务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

（二）历史沿革

1、2010 年设立

2010 年 9 月 17 日，北京银泰由北京国俊、中国银泰共同出资设立。北京银泰设立时注册资本 10,000 万元，北京国俊出资 9,500 万元，中国银泰出资 500 万元。根据北京华颂会计师事务所有限公司出具的（2010）花会验字 A 第（15）号《验资报告》，上述出资已完成。

北京银泰设立后，公司股权结构如下：

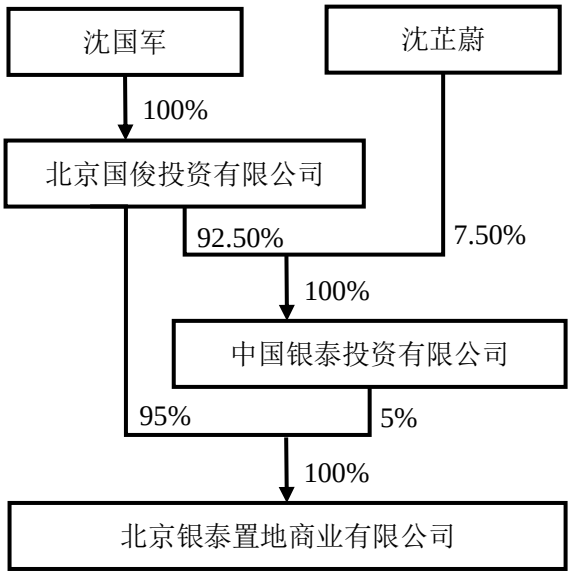
序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1.	北京国俊	9,500	95.00
2.	中国银泰	500	5.00
	合计	**10,000**	**100.00**

（三）最近三年主营业务发展情况

北京银泰成立于 2010 年，是一家以综合性商业地产开发与经营为主营业务的房地产开发公司，业务涉及商业地产拓展、规划设计、开发建设、招商运营管理等多个类别。北京银泰主要开发管理高端购物中心、顶级酒店、高端写字楼、高端住宅等业态的大型城市综合体，旗下拥有“银泰中心”、“银泰城”、“银泰环球城”、“顶级酒店与公寓”四大产品线。

（四）产权关系图及主要股东情况

截至 2016 年 12 月 31 日，北京银泰控股股东为中国银泰，实际控制人为沈国军先生。



（五）下属企业基本情况

截至 2016 年 12 月 31 日，除本次收购标的外，北京银泰其他主要下属子公司情况如下：

企业名称	注册资本	经营范围	持股比例
厦门银泰	1,000万	房地产开发与经营；房地产经纪与代理；接受委托对合法设立的酒店进行管理；停车场管理；销售服装鞋帽、	100%

		日用品、五金交电、工艺美术品、家具、珠宝首饰、黄金制品、家用电器、钟表眼镜、皮革制品、通讯设备。	

（六）最近两年主要财务指标

资产负债表	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	6,746,298,761.70	8,546,717,512.66
负债总额	7,214,093,493.70	8,701,349,694.87
股东利益	-467,794,732.00	-154,632.182.21
利润表	**2016 年度**	**2015 年度**
营业收入	2,501,585.27	81,854,040.14
营业利润	-304,410,444.69	-105,289,721.59
净利润	-310,627,204.19	-105,450,175.67
现金流量表	**2016 年度**	**2015 年度**
经营活动现金流量净额	-799,624,364.16	-295,985,813.01
投资活动现金流量净额	372,875,376.70	-26,961,399.90
筹资活动现金流量净额	0.00	243,325,474.16
现金及现金等价物净增加额	-426,748,987.46	-79,621,738.75
主要财务指标	**2016 年度/2015 年 12 月 31 日**	**2015 年度/2015 年 12 月 31 日**
资产负债率	106.93%	101.81%

注：北京银泰 2016 年财务数据未经审计。

（七）与上市公司关联关系的说明

截至本报告签署之日，北京银泰与上市公司、上市公司持股 5%以上股东之间不存在关联关系。

（八）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，北京银泰未向上市公司推荐董事或高级管理人员。

（九）交易对方及其主要管理人员最近五年收到行政和形式处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截止本报告书签署之日，北京银泰及其主要管理人员最近五年均未受过证券市场相关部门的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

三、精英国际

（一）基本情况

精英国际为在香港设立并有效存续的企业，具有参与本次交易的主体资格，成都天府基本情况如下：

公司名称	精英国际有限公司（Elite Concept Group Limited）
公司登记号	1726090
注册日期	2012.7.30
授权股本	50,000 股
每股面值	1 美元
公司地址	Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola British Virgin Islands

（二）最近三年业务发展情况

精英国际为持股平台，未开展实际业务。

（三）产权关系图

精英国际的控股股东为 Pride Leader Management Ltd.，实际控制人为沈国军，精英国际的股权控制关系如下：

（四）财务数据

精英国际为持股平台，无实际经营，未编制财务报表。

（五）与上市公司关联关系的说明

截至本报告签署之日，精英国际与上市公司、上市公司持股 5%以上股东之间不存在关联关系。

（六）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，精英国际未向上市公司推荐董事或高级管理人员。

（七）交易对方及其主要管理人员最近五年收到行政和形式处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截止本报告书签署之日，精英国际及其主要管理人员最近五年均未受过证券市场相关部门的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

第四节 交易标的的基本情况

一、宁波银泰

（一）基本情况

名称	宁波银泰置业有限公司
成立日期	2013 年 12 月 13 日
类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	30,000.00 万元
经营期限	2013 年 12 月 13 日至 2033 年 12 月 12 日
法定代表人	沈君升
住所	宁波市鄞州区邱隘镇横泾村
统一社会信用代码	91330212084762749T
经营范围	房地产开发经营；企业管理信息咨询；市场调查；企业形象策划；展览展示服务；针纺织品、日用百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革

1、宁波银泰的设立

宁波银泰由北京银泰于 2013 年 12 月 13 日在宁波市出资设立，注册资本 30,000.00 万元，北京银泰股权占比为 100%。以上出资情况已经浙江天平会计师事务所有限公司以“天平验[2013]0263 号”验资报告予以验证，股东全部以货币出资。

2、2013 年股本变动

2013 年 12 月 24 日，宁波银泰召开股东会并作出决定，北京银泰将其所持有的公司 49%股权以 14,700 万元人民币转让给上海道诚二期期权投资中心（有限合伙）。

2013 年 12 月 25 日，北京银泰与上海道诚二期期权投资中心（有限合伙）签署了《股权转让协议》，且各股东签署了公司章程。

此次股东转让出资后，宁波银泰的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
北京银泰置地商业有限公司	15,300,.00	51.00%
上海道诚二期期权投资中心（有限合伙）	14,700.00	49.00%
合　计	**30,000.00**	**100.00%**

3、2014 年股本变动

2014 年 12 月 31 日，宁波银泰召开股东会并作出决定，上海道诚二期期权投资中心（有限合伙）将其所持有的宁波银泰 49%股权以 14,700 万元人民币转让给北京银泰。

2014 年 12 月 31 日，北京银泰与上海道诚二期期权投资中心（有限合伙）签署了《股权转让协议》，北京银泰签署了公司章程。

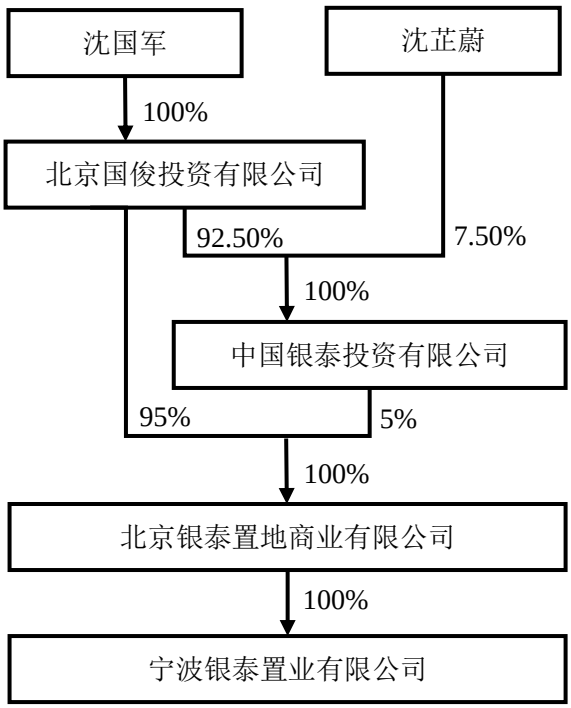
此次股东转让出资后，宁波银泰的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
北京银泰置地商业有限公司	30,000.00	100.00%
合　计	**30,000.00**	**100.00%**

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

宁波银泰的实际控制人为沈国军，宁波银泰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。

（四）主要下属企业情况

1、宁波银泰城商业管理有限公司

成立日期	2015 年 02 月 12 日
类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	10,000.00 万人民币
经营期限	2015 年 02 月 12 日至 2035 年 02 月 11 日
法定代表人	郑勇强
住所	宁波市鄞州区邱隘镇百丈东路2400弄17号933室
统一社会信用代码	91330212316919670D
经营范围	商业广场管理；自有房屋、柜台出租；日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、家居用品、建筑装饰材料、化工原料及产品、工艺品、珠宝首饰、通讯设备的批发、零售；验光及配镜；鞋包修理服务；服装修改服务；摄影摄像服务。（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）

（五）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

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017YCMCS10026），截至 2016 年

12 月 31 日，宁波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	24,356.37
预付款项	508.37
其他应收款	94,908.73
存货	421,301.96
其他流动资产	23,893.75
流动资产合计	**564,969.18**
非流动资产：	
固定资产	104.66
无形资产	18.92
长期待摊费用	2.31
递延所得税资产	1,646.18
非流动资产合计	**1,772.07**
资产总计	**566,741.26**

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波银泰的主要资产为计入存货的开发成本，其他资产主要包括货币资金、其他应收款和其他流动资产等。

1、主要资产情况

（1）截至 2016 年 12 月 31 日，宁波银泰拥有的土地使用权：

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	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	53,473.00	宁波银泰	甬鄞用（2014）第 07-06444 号	2053 年 12 月 29 日	出让	商服用地	抵押
2	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	8,764.00	宁波银泰	甬鄞用（2014）第 07-06443 号	2053 年 12 月 29 日	出让	商服用地	抵押
3	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	10,342.00	宁波银泰	甬鄞用（2014）第 07-06439 号	2053 年 12 月 29 日	出让	商服用地	抵押
4	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	13,509.00	宁波银泰	甬鄞用（2014）第 07-06440 号	2053 年 12 月 29 日	出让	商服用地	抵押
5	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	38,612.00	宁波银泰	甬鄞用（2014）第 07-06441 号	2083 年 12 月 29 日	出让	住宅（城镇）	抵押
6	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	25,025.00	宁波银泰	甬鄞用（2014）第 07-06442 号	2083 年 12 月 29 日（商业部分终止日期 2053 年 12 月 29 日）	出让	住宅（城镇）	抵押

（2）租赁房屋

宁波银泰租赁的办公场所如下：

承租方	出租方	坐落	用途	租赁期限	面积（m^2）
宁波银泰城商业管理有限公司	朱品、周萍	鄞州区邱隘镇百丈东路 2400 弄 17 号 933 室	注册地	2017 年 1 月 10 日至 2019 年 2 月 20 日	46.22
宁波银泰	宁波市鄞州区邱隘资产经营投资公司	鄞州区邱隘镇横泾村	注册地	2017 年 2 月 20 日至 2019 年 2 月 20 日	1,295
宁波银泰	王飞珍	宁波市江东区舒波路	办公场所	2014 年 1 月 15 日至 2018 年 1 月 14 日	1,184.65

2、经营资质

宁波银泰于 2016 年 6 月 30 日获得了宁波市鄞州区住房和城乡建设局授予的房地产企业开发资质证书。

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企业开发企业资质证书	2017.06.30	宁波市鄞州区住房和城乡建设局	鄞综字 222 号	暂三级

3、对外担保情况

（1）销售商品房担保

宁波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。

（2）委托贷款担保

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波银泰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
宁波银泰	奉化银泰城商业经营管理有限公司	恒丰银行股份有限公司宁波分（支）行	2016 年恒银甬借高保字第 002101250031 号	120,000	2016.1.26-2017.1.25	恒丰银行股份有限公司宁波分（支）行已经向奉化银泰城商业经营管理有限公司提供一系列授信，宁波银泰为该授信提供最高额保证担保。
宁波银泰	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	交银国际信托有限公司	2016 年银泰承诺字第 1229-3 号	120,000	2016.1.29-2017.1.27	宁波银泰为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订的合同编号为 2015Z01ZH515-LD35 的流动资金借款合同提供保证担保。

宁波银泰的控股股东为北京银泰，实际控制人为沈国军；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的母公司分别是奉化银

泰、宁波泰悦，两者都是云南城投置业股份有限公司的子公司。

除上述情形外，截至本报告书出具日，宁波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

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017YCMCS10026），截至 2016 年 12 月 31 日，宁波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：	
应付账款	13,144.91
预收款项	336,274.37
应付职工薪酬	5.47
应交税费	365.53
应付利息	278.53
其他应付款	78,276.70
一年内到期的非流动负债	121,540.00
流动负债合计	**549,885.51**
非流动负债：	
非流动负债合计	**-**
负债合计	**549,885.51**

5、关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波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	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

（六）最近两年的简要财务数据

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017YCMCS10026），宁波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	564,969.18	409,295.83
非流动资产合计	1,772.07	895.56
资产总计	566,741.26	410,191.39
流动负债合计	549,885.51	288,819.88
非流动负债合计	-	101,540.00
负债总计	549,885.51	390,359.88
所有者权益总计	16,855.75	19,831.51

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	7.30	14.48
营业成本	-	-
营业利润	-4,042.68	-3,661.96
利润总额	-3,953.78	-3,604.15
净利润	-2,975.76	-3,399.05

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	54,248.36	17,668.89
投资活动现金流量净额	-3.40	-34.84
筹资活动现金流量净额	-58,404.12	6,175.87
现金及现金等价物净增加额	-4,159.15	23,809.93

4、主要财务指标

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日
资产负债率	97.03%	95.17%
流动比率（倍）	1.03	1.42
速动比率（倍）	0.26	0.28
存货周转率（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］

（七）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

宁波东部新城项目实际开工时间为 2014 年 5 月，取得施工许可证时间为 2014 年 9 月至 12 月，存在未批先建的情形。鄞州区住建局建设监察大队对项目进行了调查。

宁波银泰于 2017 年 3 月 17 日向云南城投提交《关于宁波银泰城提前开工的情况说明》：“根据政府文件要求，宁波东部新城银泰城项目提前开工。之前鄞州区住建局建设监察大队对项目进行了调查，并拟对提前开工行为给予行政处罚。经宁波市东部新城开发建设指挥部与宁波鄞州区政府积极沟通，最后免于行政处罚。”宁波市东部新城开发建设指挥部认定以上情况属实并加盖公章。

除上述事项外，报告期内，宁波银泰不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（八）最近三年的资产评估情况

报告期内，宁波银泰未进行过评估。

二、杭州西溪

（一）基本情况

名称	杭州西溪银盛置地有限公司
成立日期	2014 年 10 月 22 日
类型	其他有限责任公司
注册资本	40,000 万元
经营期限	2014 年 10 月 22 日至长期
法定代表人	王立勇
住所	杭州市西湖区文二西路820号3栋2034室
统一社会信用代码	91330106311271377T
经营范围	服务：房地产开发，企业管理咨询，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款，融资担保，代客户理财等金融服务），酒店管理，工程项目咨询（涉及资质证凭证经营），市场调查，经济信息咨询（除商品中介），企业形象策划，承办会展，设计、制作、代理、发布国内广告（除网络广告发布），计算机软硬件的技术开发、技术咨询、成果转让，成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批项目除外）；批发、零售：针织用品，日用百货，五金交电，化

	工产品（除化学危险品及第一类易制毒化学品），计算机软硬件，木材，普通机械。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革

1、杭州西溪的设立

杭州西溪由北京银泰和厦门银泰置业有限责任公司于 2014 年 10 月 22 日在杭州市共同出资设立，其中北京银泰置地商业有限公司出资人民币 20,400 万元，占注册资本的 51%；厦门银泰置业有限责任公司出资人民币 19,600 万元，占注册资本的 49%。实收资本经北京鸿嘉会计师事务所有限责任公司审验，出具京鸿嘉验字（2015）第 002 号验资报告。设立时的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
北京银泰置地商业有限公司	20,400	51.00%
厦门银泰置业有限责任公司	19,600	49.00%
合　计	**40,000.00**	**100.00%**

2、股权变动情况

2017 年 4 月 1 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》，厦门银泰置业有限责任公司将拥有的杭州西溪 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，签署了北京银泰、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。

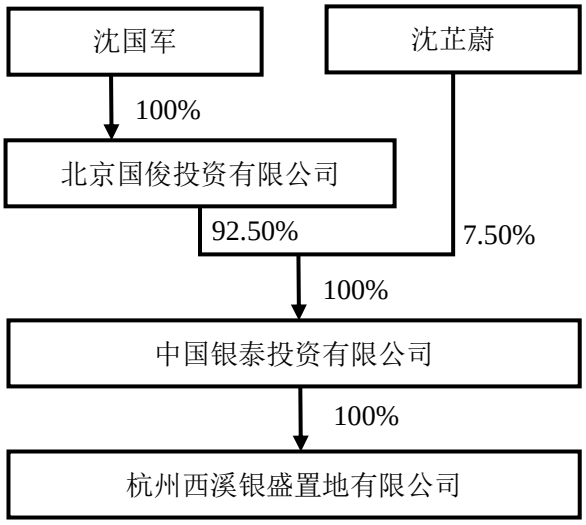
此次股东转让出资后，中国银泰持有公司 100%股权，公司的股本结构如下：

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%**

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

杭州西溪的实际控制人为沈国军，西溪银盛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：**********。

（四）主要下属企业情况

1、杭州西溪银盛置地有限公司商业管理分公司

杭州西溪下设杭州西溪银盛置地有限公司商业管理分公司，负责西溪银泰城项目的自持物业部分的管理工作。

名称	杭州西溪银盛置地有限公司商业管理分公司
成立日期	2016 年 8 月 4 日
类型	有限责任公司分公司
经营期限	2016 年 08 月 04 日至 9999 年 09 月 09 日
负责人	王立勇
住所	杭州市西湖区文二西路820号2幢151室
统一社会信用代码	91330106MA27YC9Y0J
经营范围	服务：为总公司承接业务

（五）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

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017HZAT10050），截至 2016 年 12 月 31 日，杭州西溪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	41,761.62
其他应收款	91,905.86
存货	154,090.18
其他流动资产	9,953.92
流动资产合计	**297,711.58**
非流动资产：	
固定资产	137.87
非流动资产合计	**137.87**
资产总计	**297,849.45**

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州西溪的主要资产为计入存货的开发成本，其他资产主要包括货币资金、其他应收款、其他流动资产等。

1、主要资产情况

（1）截至 2016 年 12 月 31 日，杭州西溪拥有的土地使用权：

序号	位置	面积（m^2）	证书号	取得方式	权利终止日期	他项权利
1	西湖区崇仁路与双龙路交叉口西北角（蒋村单元 B-20 地块）	71,303	杭西国用（2015）第 100174 号	出让	2055 年 6 月 19 日	抵押

2、经营资质

杭州西溪于 2016 年获得了杭州市城乡建设委员会授予的房地产企业开发资质证书。

序号	名称	到期时间	颁发部门	证书编号	资质等级
1	房地产企业开发资质证书	2017 年 7 月 24 日	杭州市城乡建设委员会	杭房项 550 号	暂定

3、对外担保情况

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

除上述情形外，截至本报告书出具日，杭州西溪不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、主要负债情况

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017HZAT10050），截至 2016 年 12 月 31 日，杭州西溪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	17,781.64
预收款项	114,068.25
应付职工薪酬	160.32
应交税费	7,209.32
应付利息	652.69
其他应付款	2,240.49
一年内到期的非流动负债	121,000.00
流动负债合计	**263,112.72**
非流动负债：	
预计负债	557.43
非流动负债合计	**-**
负债合计	**263,670.16**

5、关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州西溪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	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

（六）最近两年的简要财务数据

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017HZAT10050），杭州西溪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	297,711.58	101,651.57

非流动资产合计	137.87	112.57
资产总计	297,849.45	101,764.14
流动负债合计	263,112.72	64,039.62
非流动负债合计	557.43	-
负债总计	263,670.16	64,039.62
所有者权益总计	34,179.29	37,724.51

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	-3,022.28	-2,140.53
利润总额	-3,545.22	-2,150.21
净利润	-3,545.22	-2,150.21

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	-79,407.33	-2,241.91
投资活动现金流量净额	-48.67	-117.25
筹资活动现金流量净额	121,000.00	-
现金及现金等价物净增加额	41,544.00	-2,359.16

4、主要财务指标情况

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日
资产负债率	88.52%	62.93%
流动比率（倍）	1.13	1.59
速动比率（倍）	0.55	0.01
存货周转率（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］

（七）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，杭州西溪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

（1）杭州市西湖区城市管理行政执法局2015年5月12日下发《行政处罚决定书》（西城法罚字[2015]第41009632号），因杭州西溪在未取得《建设工程规划许可证》前，在西湖区余杭塘路与崇仁路交叉口西南侧进行杭政储出[2014]24号地块商业商务用房项目东南侧建造了一幢三层临时售楼处，该售楼处只完成了主体框架结构施工，尚未进行墙体粉刷及设备安装，地块局部剩余区域经进行了围护桩施工，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条及住建部《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》和《杭州市城市管理行政处罚自由裁量权实施办法》的规定，并参照该临时售楼处及围护桩的整体建设工程造价，责令杭州西溪收到行政处罚决定书之日起30日内改正，并处建设工程造价10%的罚款，计95,246元。

（2）2017年4月1日，杭州市西湖区住房和城乡建设局下发《行政处罚决定书》（西建罚[2017]7号），杭州西溪因在杭政储出[2014]24号地块商业商务用房工程的建设中存在未取得施工许可证、未办理工程质量监督手续擅自施工和肢解发包工程的违法行为，杭州市西湖区住房和城乡建设局根据《建设工程质量管理条例》第五十六条、《建筑工程施工许可管理办法》第十二条并结合《浙江省工程领域行政处罚裁量基准》对杭州西溪作出责令限期改正并出罚款人民币2,558,152元。

根据杭州西溪出具的《情况说明》：“杭政储出（2014）24号地块商业商务用房项目（杭州西溪银泰城）分为二期开发，为确保2017年12月份大商业顺利开业，完善蒋村城配套，应政府尽快开工的要求，项目于2015年3月进行部分桩基施工，2016年4月领取项目施工许可证，存在提前开工的情况。目前西湖区住建局根据政府相关会议纪要精神，正在对项目公司作出行政处罚的处罚意见。同时，项目公司为了合理利用地形去也，缓解项目交通压力，为项目后续发展留存更多空间，项目部分地下室进行加层提升，该事项经区政府协调，目前正在规划等相关部门办理手续之中。上述事项不属于重大违法行为。特此说明。”杭州市西湖区住房和城乡建设局认定以上情况属实并加盖公章。

（3）2017年4月19日，杭州市西湖区城市管理执法局下发《行政处罚决定书》（西城法罚字[2017]第41009841号），杭州西溪在西湖区余杭塘路与崇仁路交叉

口西南侧杭政储[2014]24号地块商业商务用房（一）期项目地下工程（西溪银泰城）开发建设中对该项目地下工程（地下停车库）由三层改为四层，改建未按照建设工程规划许可的规划进行建设，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、《杭州市城市管理行政处罚自由裁量权实施办法》的规定以及《西湖区2017年第二次规划建设例会会议纪要》 的要求，并参照该杭政储出[2014]24号地块商业商务用房（一）期项目地下工程（一至四层）建设工程造价，经集体讨论和本机关负责人批准责令杭州西溪改正，并对杭州西溪从轻处罚，并处建设工程造价7.5%的罚款，计2,262,131元。

根据杭州西溪出具的《情况说明》：“杭政储出（2014）24号地块商业商务用房项目（杭州西溪银泰城）分为二期开发，为确保2017年12月份大商业顺利开业，完善蒋村城配套，应政府尽快开工的要求，项目于2015年3月进行部分桩基施工，2016年4月领取项目施工许可证，存在提前开工的情况。目前西湖区住建局根据政府相关会议纪要精神，正在对项目公司作出行政处罚的处罚意见。同时，项目公司为了合理利用地形，缓解项目交通压力，为项目后续发展留存更多空间，项目部分地下室进行加层提升，该事项经区政府协调，目前正在规划等相关部门办理手续之中。上述事项不属于重大违法行为。特此说明。”杭州市西湖区住房和城乡建设局认定以上情况属实并加盖公章。

（八）最近三年的资产评估情况

报告期内，杭州西溪未进行过评估。

三、杭州理想

（一）基本情况

名称	杭州理想银泰购物中心有限公司
成立日期	2013 年 3 月 18 日
类型	有限责任公司
注册资本	20,000.00 万元
经营期限	2013 年 3 月 18 日至 2033 年 3 月 17 日
法定代表人	杜胜

住所	杭州市余杭区南苑街道世纪大道168号1单元1209-1212室
统一社会信用代码	913301100639540 98L
经营范围	房地产开发、经营 酒店管理、室内外装修、房屋租赁；建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革

1、杭州理想的设立

杭州理想由理想四维地产集团有限公司和北京银泰、杭州乐府投资管理有限公司共同投资，于 2013 年 3 月 18 日在杭州市共同出资设立。根据由杭州永信会计事务所有限公司出具的“杭永会验字（2013）第 029 号”验资报告验证，杭州理想注册资本 20,000 万元，截至 2013 年 3 月 18 日，杭州理想实收资本共计 4,000 万元，其中理想四维地产集团有限公司出资占比为 35%，北京银泰出资占比为 35%，杭州乐府投资管理有限公司出资占比为 30%。

2013 年 5 月 7 日，股东第二期注册资本认缴人民币 16,000 万元，根据由杭州永信会计事务所有限公司出具的“杭永会验字（2013）第 063 号”验资报告验证，各股东均已按照股权比例缴足。

2、2013 年股本变更

2013 年 6 月 27 日，杭州乐府投资管理有限公司与上海金元惠理资产管理有限公司签署《股权转让协议》，杭州乐府投资管理有限公司将拥有的杭州理想 30%的 6,000 万股权转让给上海金元惠理资产管理有限公司。同日，杭州理想作出股东会决议，同意此次股权转让。此次转让后，杭州理想的股权结构变更为：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
理想四维地产集团有限公司	7,000	35.00%
北京银泰置地商业有限公司	7,000	35.00%
上海金元惠理资产管理有限公司	6,000	30.00%
合　计	**20,000.00**	**100.00%**

3、2015 年股本变更

2015 年 3 月 6 日，上海金元百利资产管理有限公司（由上海金元惠理资产

管理有限公司更名而来）与北京银泰、理想四维地产集团有限公司分别签署《股权转让协议》，将拥有的杭州理想 15%的股权转让给北京银泰、15%的股权转让给理想四维地产集团有限公司。同日，杭州理想召开股东会作出决议，同意此次转让。此次转让后，杭州理想的股权结构变更为：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
理想四维地产集团有限公司	10,000.00	50.00
北京银泰置地商业有限公司	10,000.00	50.00
合　计	**20,000.00**	**100.00**

4、2016 年第一次股本变更

2016 年 11 月 30 日，北京银泰与云南城投签署《股权转让协议》，北京银泰将所持杭州理想 50%的股权转让给云南城投，转让价款 126,182,976.77 元。同日，杭州理想召开股东会作出决议，同意此次股权转让。此次转让后，杭州理想的股权结构为：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
理想四维地产集团有限公司	10,000.00	50.00
云南城投置业股份有限公司	10,000.00	50.00
合　计	**20,000.00**	**100.00**

5、2016 年第二次股权变更

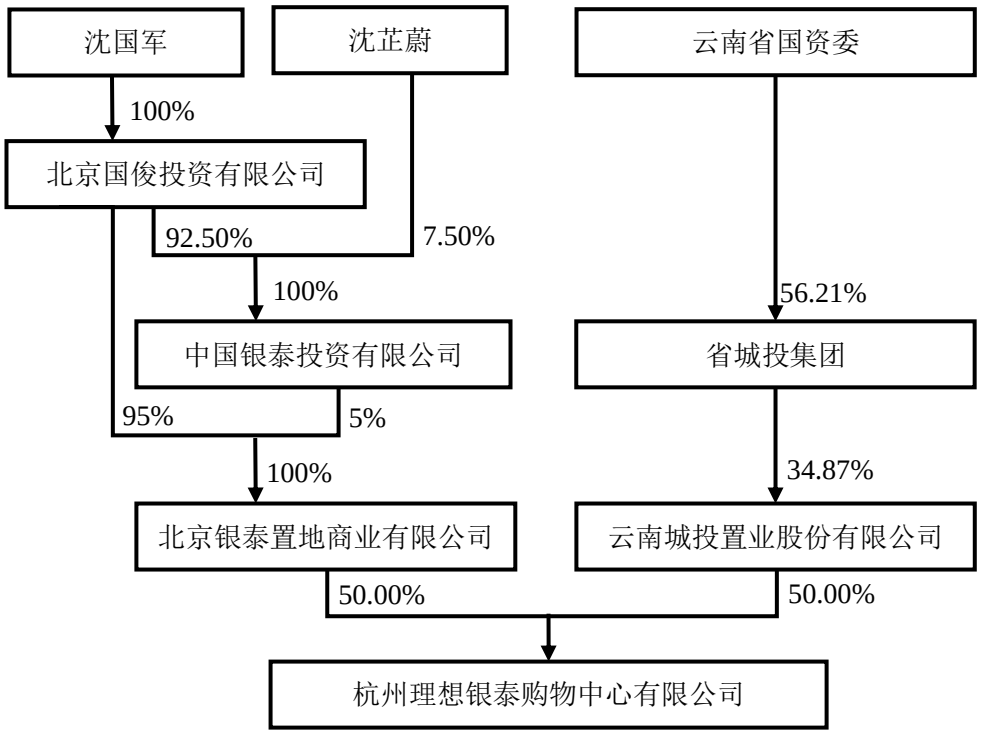
2016 年 12 月 19 日，理想四维地产集团有限公司与北京银泰签署《股权转让协议》，将杭州理想 50%的股权转让给北京银泰。同日，杭州理想召开股东会作出决议，同意此次股权转让。此次转让后，杭州理想的股权结构为：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
北京银泰置地商业有限公司	10,000.00	50.00
云南城投置业股份有限公司	10,000.00	50.00
合　计	**20,000.00**	**100.00**

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

截至报告出具日，杭州理想的股权控制关系如下所示：



（四）主要下属企业情况

1、分公司：杭州理想银泰购物中心有限公司商业管理分公司

成立日期	2014 年 06 月 20 日
类型	有限责任公司分公司
经营期限	2014 年 06 月 20 日至长期
法定代表人	彭增兴
住所	杭州余杭区南苑街道世纪大道168号1单元1801、1802、1803-1806室
统一社会信用代码	913301103979515083
经营范围	酒店管理、室内外装修、房屋出租；建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。（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）

（五）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]005251 号），截至 2016 年 12 月 31 日，杭州理想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	49,160.78
预付款项	110.20
其他应收款	14,355.44
存货	159,632.50
其他流动资产	782.67
流动资产合计	**224,041.58**
非流动资产：	
固定资产	89.13
长期待摊费用	9.08
递延所得税资产	952.81
非流动资产合计	**1,051.02**
资产总计	**225,092.61**

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州理想的主要资产为计入存货的开发成本和开发产品，其他资产主要包括货币资金、其他应收款等。

1、主要资产情况

（1）截至 2016 年 12 月 31 日，杭州理想拥有的土地使用权：

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	余杭区临平新城世纪大道迎宾路交汇处	86274.3	杭州理想银泰购物中心有限公司	杭余出国用（2013）第 103-598	2083 年 5 月 19 日（其中商业用地期限至 2053 年 5 月 19 日）	出让	住宅	抵押

（2）租赁房屋

杭州理想租赁的房屋如下：

承租方	出租方	坐落	用途	租赁期限	面积（m^2）
杭州理想	杭州永安房地产开发有限公司	杭州市余杭区南苑街道迎宾路	办公场所	2016 年 4 月 6 日至 2017 年 10 月 25 日	469.49
杭州理想	杭州余杭万利贸易有限公司	杭州市余杭区南苑街道世纪大道	办公场所	2016 年 5 月 20 日至 2017 年 5 月 19 日	711.15
杭州理想	杭州龙达投资有限公司	杭州市余杭区南苑街道世纪大道	售楼处及办公	2016 年 8 月 11 日至 2019 年 1 月 7 日	1,299.00

2、经营资质

杭州理想于 2016 年 7 月 15 日获得了杭州市余杭区住房和城乡建设局授予的房地产企业开发资质证书。

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企业开发企业暂定资质证书	2017.07.02	杭州市余杭区住房和城乡建设局	余房开字 274 号	暂定

3、对外担保情况

杭州理想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，杭州理想不存在对外担保、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]005251 号），截至 2016 年 12 月 31 日，杭州理想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	62,233.02
预收款项	21,114.46
应付职工薪酬	101.60
应交税费	5,304.69
应付利息	221.82
其他应付款	6,527.75
一年内到期的非流动负债	97,500.00
流动负债合计	**193,003.36**
非流动负债：	
非流动负债合计	**-**
负债合计	**193,003.36**

5、关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州理想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	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

（六）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]005251 号），杭州理想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	224,041.58	281,855.94
非流动资产合计	1,051.02	347.18
资产总计	225,092.61	282,203.12
流动负债合计	193,003.36	133,331.84
非流动负债合计	-	137,500.00
负债总计	193,003.36	270,831.84
所有者权益总计	32,089.25	11,371.28

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	180,533.74	7.89
营业成本	139,048.30	-
营业利润	24,662.25	-2,743.09
利润总额	24,574.59	-2,668.00
净利润	20,717.97	-2,668.00

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	76,418.80	19,574.96
投资活动现金流量净额	-45.38	-144.05
筹资活动现金流量净额	-50,217.52	-12,000.00
现金及现金等价物净增加额	26,155.90	7,430.91

4、主要财务指标情况

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日
资产负债率	85.74%	95.97%
流动比率（倍）	1.16	2.11
速动比率（倍）	0.33	0.63
存货周转率（次数）	0.78	-

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］

（七）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，杭州理想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，杭州理想不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（八）最近三年的资产评估情况

1、前次评估情况

2016 年 11 月 2 日，云南城投发布公告，拟收购包括杭州理想在内的 8 家公司的股权。为了此次收购事宜，上海东洲资产评估有限公司以 2016 年 5 月 31 日为评估基准日，出具了《云南城投置业股份有限公司拟收购北京银泰置地商业有限公司持有杭州理想银泰购物中心有限公司 50%股权所涉及杭州理想银泰购物中心有限公司股东全部权益价值评估报告》，根据上述报告，杭州理想股东全部权益价值以 2016 年 5 月 31 日为评估基准日的评估值为人民币 254,378,698.20 元。

2、两次评估差异的原因

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

3、本次交易中杭州理想作价情况

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。

经核查，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、台州置业

（一）基本情况

名称	台州银泰置业有限公司

成立日期	2013 年 9 月 16 日
类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	10,000 万元
经营期限	2013 年 9 月 16 日至 2033 年 9 月 15 日
法定代表人	郑勇强
住所	台州市椒江区洪家街道昌平路1号洪家街道办事处大楼802室
统一社会信用代码	913310020786770547
经营范围	房地产开发；经济信息咨询、企业形象策划；展览服务；针织纺织品、百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革

1、台州置业的设立

台州置业由北京银泰于 2013 年 9 月 16 日在台州市出资设立，北京银泰出资人民币 10,000 万元，占注册资本的 100%。实收资本经温岭市中和联合会计师事务所（普通合伙）审验，出具中和验[2013]第 681 号验资报告。设立时的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
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、2014 年股权转让

2014 年 1 月 8 日，台州置业召开股东会并作出决议，一致同意北京银泰将台州置业的 4900 万元股权以 4900 万元价格转让给上海财通资产管理有限公司。同日，北京银泰与上海财通资产管理有限公司签署《股权转让协议》，且各股东签署了《台州银泰置业有限公司章程》。

此次股东转让出资后，台州置业的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
上海财通资产管理有限公司	4,900.00	49.00%

北京银泰置地商业有限公司	5,100.00	51.00%
合　　计	10,000.00	100.00%

3、2015 年股权转让

2015 年 1 月 28 日，台州置业召开股东会并作出决议：上海财通资产管理有限公司将其持有台州置业 4900 万元的股权全部转让给北京银泰，股权转让后，北京银泰持台州置业 100%的股权。同日，上海财通资产管理有限公司与北京银泰签订《股权转让协议》，新股东签署《台州银泰置业有限公司章程》。

此次股东转让出资后，台州置业的股本结构如下：

股东	**出资额（万元）**	**出资比例**
	货币资金	
北京银泰置地商业有限公司	10,000.00	100.00%
合　　计	**10,000.00**	**100.00%**

4、2017 年股权转让

2017 年 3 月 29 日，北京银泰与中国银泰签订《股权转让协议》，将台州置业 100%股权以 10,000 万元的价格转让给中国银泰。同日，台州置业召开股东会审议通过该事项。此次转让后，台州置业变更为中国银泰全资子公司。

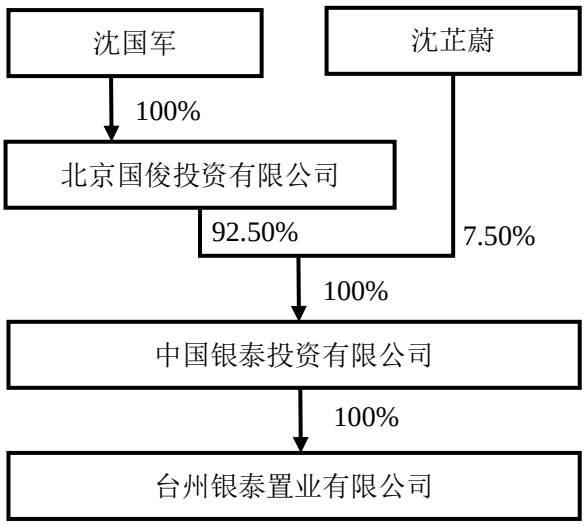
此次股东转让出资后，台州置业的股本结构如下：

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	10,000.00	100.00%
合　　计	**10,000.00**	**100.00%**

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

台州置业的控股股东为北京银泰，实际控制人为沈国军，台州商业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：33010619620731 XXXX。

（四）主要下属企业情况

截止 2016 年 12 月 31 日，台州置业无下属企业。

（五）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

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017YCMCS10025），截至 2016 年 12 月 31 日，台州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	6,346.47
其他应收款	41,083.96
存货	135,890.79
其他流动资产	7,954.87
流动资产合计	**191,276.08**
非流动资产：	
固定资产	204.79
非流动资产合计	**204.79**
资产总计	**191,480.88**

截至 2016 年 12 月 31 日，台州置业的主要资产为计入存货的开发成本，其他资产主要包括货币资金、其他应收款和其他流动资产等。

1、主要资产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，台州置业拥有的土地使用权：

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	台州市椒江中心大道西侧、洪家北环线南侧	57729.00	椒国用（2013）第007117号	普通商品住房、批发零售、商务金融	出让	商服用地2053年10月8日，普通商品住房用地2083年10月8日	无

2、经营资质

台州置业于2016年获得了台州市住房和城乡建设局授予的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》。

序号	名称	到期时间	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年8月28日	台州市住房和城乡建设局	台房开第33100200072号	暂定

（2）租赁房屋

台州置业租赁的房屋如下：

承租方	出租方	坐落	用途	租赁期限	面积（m2）
台州置业	浙江美莱美文化创意有限公司	台州市椒江区中心大道	办公场所	2016年8月15日至2017年8月14日	1,245

3、对外担保情况

台州置业按房地产经营惯例为物业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，台州置业不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、主要负债情况

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017YCMCS10025），截至2016年12月31日，台州置业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	39,730.47
预收款项	116,751.44
应付职工薪酬	48.57
应交税费	43.69
应付利息	110.67

其他应付款	3,482.62
流动负债合计	**160,167.46**
非流动负债：	
长期借款	30,000.00
非流动负债合计	**30,000.00**
负债合计	**190,167.46**

5、关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，台州置业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	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

（六）最近两年的简要财务数据

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017YCMCS10025），台州置业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	191,276.08	135,180.45
非流动资产合计	204.79	270.34
资产总计	191,480.88	135,450.80
流动负债合计	160,167.46	102,041.52
非流动负债合计	30,000.00	30,000.00
负债总计	190,167.46	132,041.52
所有者权益总计	1,313.42	3,409.28

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	3.72	1.20
营业成本	-	-
营业利润	-2,128.04	-3,224.26
利润总额	-2,095.86	-3,226.81
净利润	-2,095.86	-3,226.81

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	-1,180.74	-4,307.54
投资活动现金流量净额	-	-133.23
筹资活动现金流量净额	-3,560.27	13,039.33
现金及现金等价物净增加额	-4,741.01	8,598.55

4、主要财务指标情况

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日
资产负债率	99.31%	97.48%
流动比率（倍）	1.19	1.32
速动比率（倍）	0.35	0.42
存货周转率（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］

（七）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，台州置业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，台州置业不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（八）最近两年的资产评估情况

报告期内，台州置业未进行过评估。

五、台州商业

（一）基本情况

名称	台州银泰商业有限公司
成立日期	2013 年 7 月 23 日
类型	其他有限责任公司（法人独资）

注册资本	10,000 万元
经营期限	2013 年 7 月 23 日至 2033 年 7 月 22 日
法定代表人	郑勇强
住所	台州市椒江区洪家街道昌平路1号洪家街道办事处大楼801室
统一社会信用代码	91331002074031774E
经营范围	针织纺织品、百货、五金交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、计算机软硬件、木材、机械设备销售；房地产开发；经济信息咨询；企业形象策划；展览服务；房屋租赁服务；企业管理咨询服务；商务信息咨询服务；市场调查；文化活动策划服务。

（二）历史沿革

1、台州商业的设立

台州商业由北京银泰于 2013 年 7 月 23 日在台州市出资设立，北京银泰出资人民币 10,000 万元，占注册资本的 100%。实收资本经温岭市中和联合会计师事务所（普通合伙）审验，出具中和验[2013]第 542 号验资报告。设立时的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
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、2014 年股权转让

2014 年 1 月 8 日，台州商业召开股东会并作出决议，一致同意北京银泰将台州商业的 49%股权以 4900 万元价格转让给上海财通资产管理有限公司。同日，北京银泰与上海财通资产管理有限公司签署《股权转让协议》，且各股东签署了《台州银泰商业有限公司章程》。

此次股东转让出资后，台州商业的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
上海财通资产管理有限公司	4,900.00	49.00%
北京银泰置地商业有限公司	5,100.00	51.00%
合　计	**10,000.00**	**100.00%**

3、2015 年股权转让

2015 年 1 月 28 日，台州商业召开股东会并作出决议：上海财通资产管理有限公司将其持有台州商业 49%股权全部转让给北京银泰，股权转让后，北京银泰持台州商业 100%的股权。同日，上海财通资产管理有限公司与北京银泰签订《股权转让协议》，新股东签署《台州银泰商业有限公司章程》。

此次股东转让出资后，台州商业的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
北京银泰置地商业有限公司	10,000.00	100.00%
合　　计	**10,000.00**	**100.00%**

4、2017 年股权转让

2017 年 3 月 29 日，北京银泰与中国银泰签订《股权转让协议》，将台州商业 100%股权以 10,000 万元的价格转让给中国银泰。同日，台州商业召开股东会审议通过该事项。此次转让后，台州商业变更为中国银泰全资子公司。

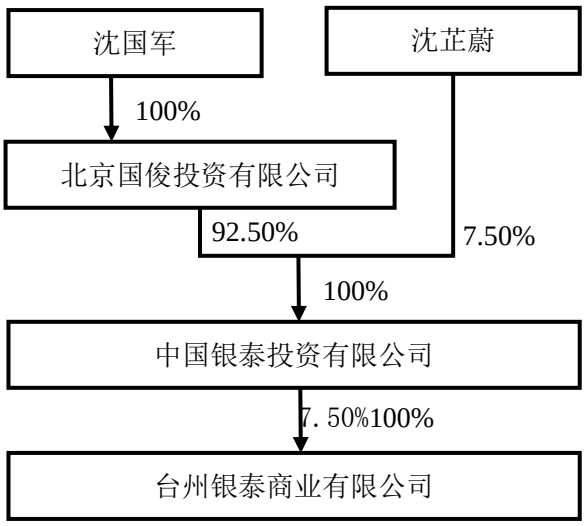
此次股东转让出资后，台州商业的股本结构如下：

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	10,000.00	100.00%
合　　计	**10,000.00**	**100.00%**

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

台州商业的控股股东为中国银泰，实际控制人为沈国军，台州商业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：33010619620731 XXXX。

（四）主要下属企业情况

名称	台州银泰商业有限公司椒江分公司
成立日期	2014 年 9 月 23 日
类型	有限责任公司分公司
经营期限	2014 年 9 月 23 日至长期
法定代表人	郑勇强
经营场所	台州市椒江区商务中心2幢2202室
统一社会信用代码	91331002307624272F
经营范围	企业管理咨询服务，商务信息咨询服务，房屋租赁服务，市场调查，文化活动策划服务，展览服务，百货销售。（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）

（五）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

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017YCMCS10024），截至 2016 年 12 月 31 日，台州商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	2,251.06
预付款项	9.85

其他应收款	19,029.83
其他流动资产	1,520.27
流动资产合计	**22,811.02**
非流动资产：	
投资性房地产	174,957.02
固定资产	63.29
无形资产	3.49
长期待摊费用	249.19
非流动资产合计	**175,272.98**
资产总计	**198,084.00**

截至 2016 年 12 月 31 日，台州商业的主要资产为投资性房地产、其他应收款，其他资产主要包括货币资金、其他流动资产等。

1、主要资产情况

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	台州市椒江中心大道西侧	56,572.00	椒国用（2013）第 006706 号	商服用地（批发零售用地）	出让	2053 年 10 月 8 日	无

2、经营资质

台州商业于 2016 年获得了台州市住房和城乡建设局授予的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》。

序号	名称	到期时间	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 年 1 月 17 日	台州市住房和城乡建设局	台房开第 33100200082 号	暂定

3、对外担保情况

台州商业按房地产经营惯例为物业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，台州商业不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、主要负债情况

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017YCMCS10024），截至 2016 年 12 月 31 日，台州商业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	49,921.84
预收款项	590.19
应付职工薪酬	147.34
应交税费	24.07
应付利息	194.82
其他应付款	14,775.56
流动负债合计	**65,653.82**
非流动负债：	
长期借款	70,000.00
递延所得税负债	13,516.89
非流动负债合计	**83,516.89**
负债合计	**149,170.70**

5、关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，台州商业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	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

（六）最近两年的简要财务数据

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017YCMCS10024），台州商业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	22,811.02	83,696.66
非流动资产合计	175,272.98	57.59
资产总计	198,084.00	83,754.25
流动负债合计	65,653.82	24,318.90
非流动负债合计	83,516.89	50,000.00
负债总计	149,170.70	74,318.90
所有者权益总计	48,913.29	9,435.35

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	106.05	4.05
营业成本	-	-
营业利润	51,994.56	-390.68
利润总额	52,994.83	-397.77
净利润	39,477.95	-397.77

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	-14,358.77	-27,794.27
投资活动现金流量净额	-32.71	-18.01
筹资活动现金流量净额	16,018.46	27,784.83
现金及现金等价物净增加额	1,626.98	-27.45

4、主要财务指标情况

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日
资产负债率	75.31%	88.73%
流动比率（倍）	0.35	3.44
速动比率（倍）	0.35	0.84
存货周转率（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］

（七）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，台州商业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

2015 年 2 月 27 日，台州市公安消防支队向台州银泰商业作出《行政处罚决定书》（台公[消]行罚决字[2015]0004 号），查明位于椒江区中心大道与洪家北环路交叉口的台州银泰城（F0205-A）未经消防设计审核擅自施工，违反了《中华人民共和国消防法》第十二条之规定，根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款第一项和《浙江省消防行政处罚裁量标准（试行）》第二十条之规定，决定给予台州银泰商业责令停止施工，并处罚款人民币 12 万元整的处罚。台州

商业已缴纳 12 万元罚款。

2017 年 3 月 31 日，台州市公安消防支队出具的《证明》：“台州银泰城系我单位消防安全监管对象，由台州置业、台州商业联合开发经营。该两家公司自 2014 年以来，未发生消防安全事故。台州银泰城在建设过程中，因未经消防设计审核擅自施工受到行政处罚《行政处罚决定书》（台[消]行罚决字[2015]0004 号）。目前，罚款已缴纳，问题已整改，台州银泰城经消防验收合格并投入使用，且在其经营过程中，无重大违法行为或重大行政处罚。”

除上述事项外，报告期内，台州商业不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（八）最近三年的资产评估情况

报告期内，台州商业未进行过评估。

六、哈尔滨银旗

（一）基本情况

名称	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
成立日期	2012 年 06 月 15 日
类型	其他有限责任公司
注册资本	2 亿元
经营期限	长期
法定代表人	郑勇强
住所	哈尔滨市道里区通江街27号
统一社会信用代码	912301005919479404
经营范围	房地产开发与经营；自有房屋租赁；建筑装饰；会议及展览服务；制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务。法律、行政法规和国务院决定的前置审批项目除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革

1、哈尔滨银旗的设立

2012 年 6 月，北京银泰和黑龙江盛丰投资有限公司共同认缴出资 2,000 万元（实收资本 400 万元）设立哈尔滨银旗，2012 年 6 月 14 日，黑龙江华轩会计师

事务所有限公司出具了“黑华轩会验字[2012]第 163 号”《验资报告》，确认截至 2012 年 6 月 14 日，哈尔滨银旗已收到股东投入的实收资本总额 400 万元。

哈尔滨银旗设立时股东持股情况如下：

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	1,630.00	81.50%
黑龙江盛丰投资有限公司	370.00	18.50%
合计	**2,000.00**	**100.00%**

2、2013 年第一次股权变更

2013 年 3 月 20 日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议，一致同意股东黑龙江盛丰投资有限公司将所持有的占哈尔滨银旗注册资本的 18.5%的股权（认缴注册资本 370 万元，实缴 74 万元），全部转让给天津国俊投资有限公司，所转让的占公司 18.5%的股权中尚未到资的注册资本 296 万元由天津国俊投资有限公司按章程规定如期到资。转让后公司股东持股情况为北京银泰认缴注册资本 1630 万元，占注册资本的 81.5%，天津国俊投资有限公司认缴注册资本 370 万元，占注册资本的 18.5%。

2013 年 3 月 20 日，股东黑龙江盛丰投资有限公司与天津国俊投资有限公司签署了《股权转让协议》，且各股东签署了公司章程。

本次股权变更后，哈尔滨银旗的股权结构如下：

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	1,630.00	81.50%
天津国俊投资有限公司	370.00	18.50%
合计	**2,000.00**	**100.00%**

3、2013 年第二次股权变更

2013 年 7 月 10 日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议，一致同意股东北京银泰原持有股权 81.5%（认缴注册资本 1,630 万元，实缴 326 万元），现将其持股中的 66.5%（认缴 1,330 万元，实缴 266 万元）转让给股东天津国俊投资有限公司，北京银泰尚未缴纳的注册资本 1,064 万元由天津国俊投资有限公司按章程规定如期负责缴纳。股权转让后，股东持股情况为即北京银泰占哈尔滨银旗股权 15%（认缴 300 万元，实缴 60 万元），天津国俊投资有限公司占哈尔滨银旗股权 85%（认缴 1,700 万元，实缴 340 万元）。

2013 年 7 月 10 日，股东北京银泰与天津国俊投资有限公司签署了《股权转让协议》，且各股东签署了章程修正案。

本次股权变更后，哈尔滨银旗的股权结构如下：

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	300.00	15.00%
天津国俊投资有限公司	1,700.00	85.00%
合计	**2,000.00**	**100.00%**

4、2013 年第三次股权变更

2013 年 8 月 8 日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议：一致同意股东天津国俊投资有限公司将所持有的占哈尔滨银旗注册资本的 85%的股权（认缴 1,700 万元，实缴 340 万元），全部转让给黑龙江银泰置地有限公司，所转让的占哈尔滨银旗 85%的股权中尚未到资的注册资本 1,360 万元由黑龙江银泰置地有限公司按章程规定如期到资。转让后哈尔滨银旗股东的持股情况为北京银泰占哈尔滨银旗股权 15%（认缴 300 万元，实缴 60 万元），黑龙江银泰置地有限公司占哈尔滨银旗股权 85%（认缴 1,700 万元，实缴 340 万元）。

2013 年 8 月 8 日，天津国俊投资有限公司与黑龙江银泰签署了《股权转让协议》，且各股东签署了章程修正案。

本次股权变更后，哈尔滨银旗的股权结构如下：

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	300.00	15.00%
黑龙江银泰置地有限公司	1,700.00	85.00%
合计	**2,000.00**	**100.00%**

5、2014 年股权变更

2014 年 2 月 20 日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议：一致同意股东黑龙江银泰将所持有的占注册资本的 18.5%（认缴 370 万元，实缴 74 万元）的股权转让给黑龙江盛丰投资有限公司，再将其中占注册资本的 66.5%（认缴 1,330 万元，实缴 266 万元）的股权转让给北京银泰，其尚未缴纳的实收资本 1,360 万元由黑龙江盛丰投资有限公司和北京银泰按公司章程规定如期负责缴纳。

2014 年 2 月 20 日，黑龙江银泰分别与黑龙江盛丰投资有限公司、北京银泰签署了《股权转让协议》，且各股东签署了新的公司章程。

本次股权变更后，哈尔滨银旗的股权结构如下：

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	1,630.00	81.50%
黑龙江盛丰投资有限公司	370.00	18.50%
合计	**2,000**	**100.00%**

6、2014 年增资

2014 年 4 月 23 日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议：一致同意哈尔滨银旗注册资本由 2,000 万元增加到 20,000 万元，由股东北京银泰以货币认缴出资 16,300 万元，股东黑龙江盛丰投资有限公司以货币认缴出资 3,700 万元，变更后，哈尔滨银旗注册资本 20,000 万元。2014 年 4 月 23 日，哈尔滨银旗召开股东会，通过了章程修正案。

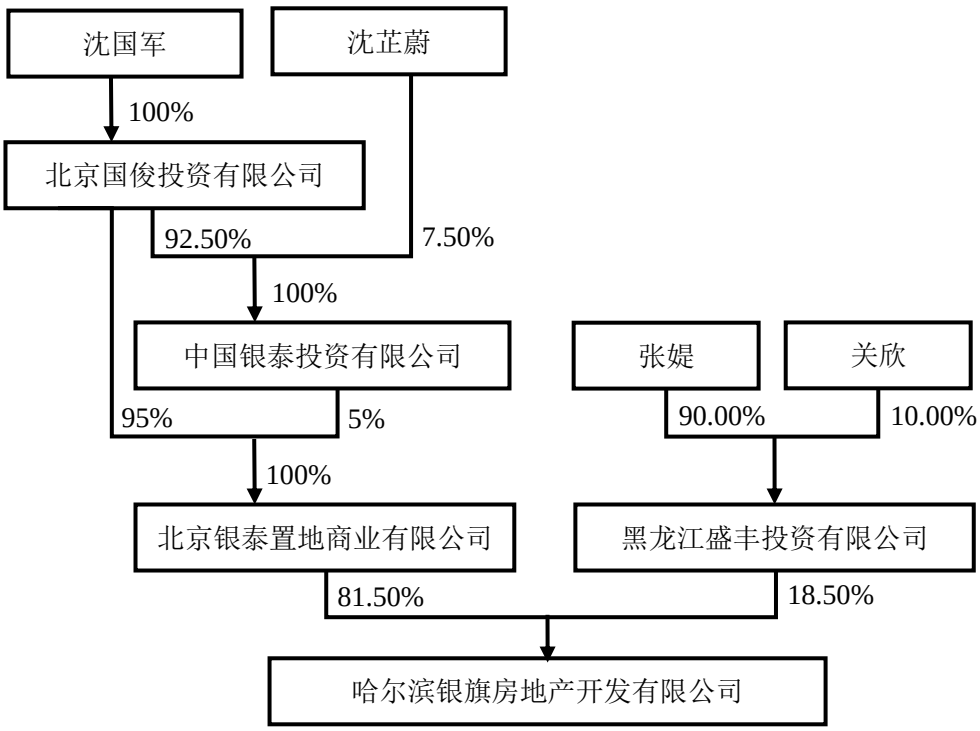
本次增资后，哈尔滨银旗股权结构如下：

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	16,300.00	81.50%
黑龙江盛丰投资有限公司	3,700.00	18.50%
合计	**20,000**	**100.00%**

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

哈尔滨银旗控股股东为北京银泰，实际控制人为沈国军，哈尔滨银旗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：33010619620731 XXXX。

（四）主要下属企业情况

1、 哈尔滨银旗的分公司和子公司

截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗未设立分公司及子公司。

（五）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

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017JNA40149），截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗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	11,596.83
预付款项	183.21
其他应收款	114,558.55
存货	116,197.10
其他流动资产	2,553.41
流动资产合计	**245,089.10**
非流动资产：	
固定资产	2.57
非流动资产合计	**2.57**
资产总计	**245,091.67**

截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗主要资产为其他应收款、存货，其他资产主要包括货币资金、其他流动资产等。

1、主要资产情况

（1）截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗拥有的土地使用权：

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	群力大道-丽江路-群力北路-水系围合区域	87,434.60	哈国用（2015）第 02032231 号	商住	出让	商务金融 69947.68m^2，终止日期 2054 年 2 月 7 日；商品住房用地 17486.92m^2，终止日期 2084 年 2 月 7 日	抵押

（2）自有房屋

截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗无房屋所有权证。

2、经营资质

哈尔滨银旗于 2015 年获得了黑龙江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	房地产开发企业资质证书	至 2020 年 7 月 15 日	黑龙江省住房和城乡建设厅	黑建房开哈第 1015 号	三级

3、对外担保情况

哈尔滨银旗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，哈尔滨银旗不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、主要负债情况

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017JNA40149），截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗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	25,914.69
预收款项	33,280.97
应付职工薪酬	0.90
应交税费	16.54
其他应付款	82,532.96
流动负债合计	**141,746.07**
非流动负债：	
长期借款	100,000.00
非流动负债合计	**100,000.00**
负债合计	**241,746.07**

5、关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗关联方往来款余额情况如下：

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日
其他应收款	黑龙江盛丰投资有限公司	2,000.00
	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

（六）最近两年的简要财务数据

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017JNA40149），哈尔滨银旗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	245,089.10	128,828.72
非流动资产合计	2.57	3.33
资产总计	245,091.67	128,832.05
流动负债合计	141,746.07	118,747.42
非流动负债合计	100,000.00	-
负债总计	241,746.07	118,747.42
所有者权益总计	3,345.60	10,084.63

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	3.25	-
营业成本	-	-
营业利润	-6,724.65	-6,674.26
利润总额	-6,739.02	-6,674.26
净利润	-6,739.02	-6,674.26

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	-85,095.65	3,156.48
投资活动现金流量净额	-	-1.99
筹资活动现金流量净额	91,286.00	-3,979.00
现金及现金等价物净增加额	6,190.35	-824.51

4、主要财务指标情况

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日
资产负债率	98.63%	92.17%
流动比率（倍）	1.73	1.08
速动比率（倍）	0.91	0.30
存货周转率（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］

（七）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，哈尔滨银旗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

由于哈尔滨银旗于 2016 年 4 月 5 日在道里区群力大道与丽江路转角进行银泰城项目工程一期 A#工程建设，未依法取得施工许可证的行为，违反了《建设工程质量管理条例》，哈尔滨银旗收到哈尔滨市城乡建设委员会的行政处罚决定书（哈建罚字[2016]第 20 号），处以罚款 19.07 万元。

哈尔滨银旗已于 2016 年 4 月、8 月取得相关的《建筑工程施工许可证》。

2017 年 3 月 9 日，哈尔滨市建筑市场监察大队出具《证明》，上述处罚不属于重大违法行为。

除上述事项外，报告期内，哈尔滨银旗不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

七、黑龙江银泰

（一）基本情况

名称	黑龙江银泰置地有限公司
成立日期	2011 年 10 月 12 日
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	10,000.00 万
经营期限	长期
法定代表人	郑勇强
住所	哈尔滨市道里区群力大道与融江路交汇处1号门市
统一社会信用代码	912301025838056193
经营范围	房地产开发与经营；自有房屋租赁；室内外装修；会议及展览服务；设计制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务；停车场经营；汽车美容服务；写字楼开发；酒店经营管理；商业管理；洗衣服务；健身服务；销售：建筑材料、装饰材料、百货。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革

1、黑龙江银泰的设立

黑龙江银泰由黑龙江盛丰投资有限公司、北京银泰和天津国俊投资有限公司于 2011 年 10 月 12 日在哈尔滨市共同出资设立，其中黑龙江盛丰投资有限公司出资人民币 1,850 万元，占注册资本的 18.5%；北京银泰出资人民币 2,150 万元，占注册资本的 21.5%；天津国俊投资有限公司出资人民币 6,000 万元，占注册资本的 60%。实收资本经黑龙江恒天会计市事务所有限公司审验，出具黑恒会师【验报】字（2011）第 0238 号验资报告。设立时的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
黑龙江盛丰投资有限公司	1,850.00	18.50%
北京银泰置地商业有限公司	2,150.00	21.50%
天津国俊投资有限公司	6,000.00	60.00%
合　计	**10,000.00**	**100.00%**

2、2013 年股本变动情况

2013 年 7 月 19 日，黑龙江银泰召开股东会并作出决议，一致同意股东天津国俊投资有限公司将所持有的黑龙江银泰的全部股权转让给股东北京银泰。天津国俊投资有限公司共计受让 6,000 万元，占注册资本的 60%。转让后，北京银泰持股 8,150 万元，占注册资本的 81.5%，黑龙江盛丰投资有限公司持股 1,850 万元，占注册资本的 18.5%。

2013 年 7 月 19 日，天津国俊投资有限公司与北京银泰签署了《股权转让协议》，且各股东签署了公司章程修正案。

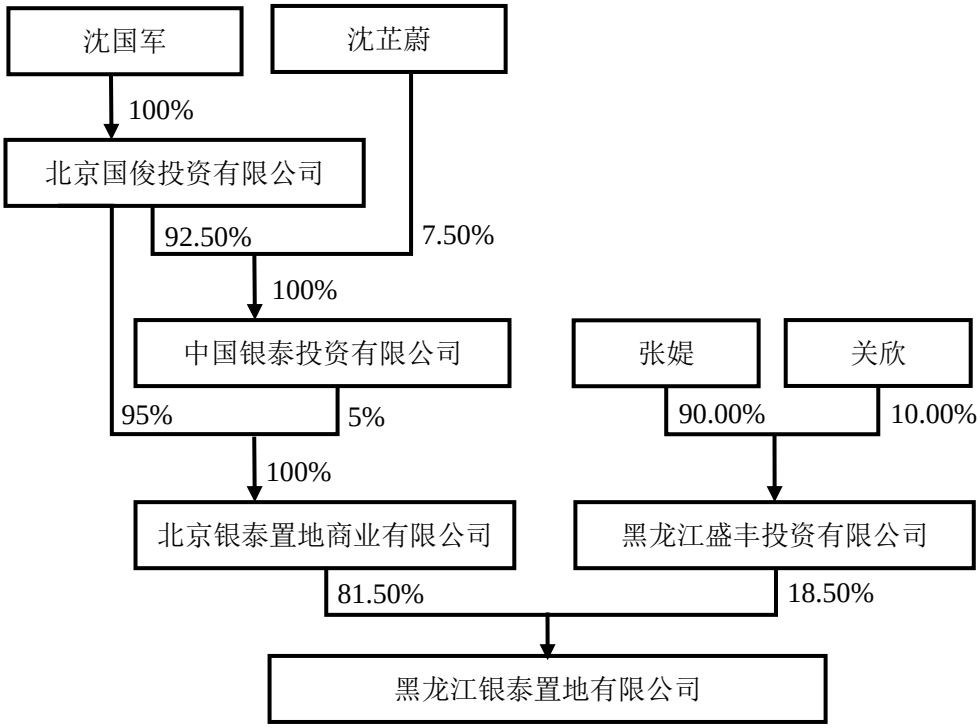
此次股东转让出资后，黑龙江银泰的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
黑龙江盛丰投资有限公司	1,850.00	18.50%
北京银泰置地商业有限公司	8,150.00	81.50%
合　计	**10,000.00**	**100.00%**

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

黑龙江银泰的控股股东为北京银泰，实际控制人为沈国军，黑龙江银泰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：33010619620731 XXXX。

（四）主要下属企业情况

1、子公司：哈尔滨银悦商业管理有限公司

成立日期	2016 年 07 月 21 日
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	100.00 万人民币
经营期限	2016 年 07 月 21 日至 2066 年 07 月 20 日
法定代表人	郑勇强
住所	哈尔滨市道里区群力大道与融江路交汇处1号门市
统一社会信用代码	91230102MA18YJG720
经营范围	企业管理，商业信息咨询，房屋租赁，柜台租赁，验光配镜服务，摄影、照相彩扩服务，礼服出租，鞋、包修理，服装修改、加工，展览展示服务，会议服务，设计、制作、代理、发布国内广告业务，停车场经营，汽车美容服务，酒店经营管理，洗衣服务，健身服务，房屋

	中介服务；食品经营；批发兼零售：日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装潢材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备（不含卫星地面广播接收设备）、电子产品、医疗器械、家用电器、电动自行车。

2、分公司：黑龙江银泰置地有限公司商业管理分公司

成立日期	2015 年 11 月 19 日
类型	其他有限责任公司分公司
经营期限	2015 年 11 月 19 日至
法定代表人	郑勇强
经营场所	哈尔滨市道里区群力大道与融江路交汇处1号门市
统一社会信用代码	91230102MA18WBTEXH
经营范围	商业管理；房地产开发与经营；自有房屋租赁；室内外装修；会议及展览服务；设计制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务；停车场经营；汽车美容服务；写字楼开发；酒店经营管理；洗衣服务；健身服务；销售：建筑材料、装饰材料、百货。

（五）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

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017JNA40148），截至 2016 年 12 月 31 日，黑龙江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	2,733.68
预付款项	201.38
其他应收款	116,130.37
存货	63,904.35
其他流动资产	6,938.84
流动资产合计	**189,908.62**
非流动资产：	
固定资产	85.32
无形资产	-
非流动资产合计	**85.32**
资产总计	**189,993.95**

截至 2016 年 12 月 31 日，黑龙江银泰的主要资产为其他应收款，其他资产主要包括货币资金、存货等。

1、主要资产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，黑龙江银泰拥有的土地使用权：

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	道里区群力新区三环路-群力大道-丽江路-群力北路围合区域-E09 地块	32.85	黑龙江银泰置地有限公司	哈国用（2013）第 02021638 号	-	划拨	公共设施	无
2	道里区群力新区三环路-群力大道-丽江路-群力北路围合区域-E09 地块	51,927.15	黑龙江银泰置地有限公司	哈国用（2013）第 02021635 号	2083 年 4 月 27 日/2053 年 4 月 27 日	出让	其他商品住房、商务金融	无

2、经营资质

黑龙江银泰置地有限公司于 2015 年 11 月 2 日获得了房地产企业开发资质证书。

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企业开发企业资质证书	2020.11.02	黑龙江省住房和城乡建设厅	黑建房开哈第 1042 号	三级

3、对外担保情况

黑龙江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《房屋使用权证》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。

除上述情形外，截至本报告书出具日，黑龙江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

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017JNA40148），截至 2016 年 12 月 31 日，黑龙江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：	
应付账款	16,983.79
预收款项	5,786.76
应付职工薪酬	141.65
应交税费	138.24
其他应付款	161,006.89
流动负债合计	**184,057.35**

非流动负债：	
非流动负债合计	**-**
负债合计	**184,057.35**

5、关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，黑龙江银泰关联方往来款余额如下表所示：

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日
其他应收款	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

（六）最近两年的简要财务数据

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017JNA40148），黑龙江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	189,908.62	228,695.49
非流动资产合计	85.32	147.87
资产总计	189,993.95	228,843.36
流动负债合计	184,057.35	220,776.25
非流动负债合计	-	-
负债总计	184,057.35	220,776.25
所有者权益总计	5,936.60	8,067.11

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	18,716.84	122,713.84
营业成本	13,845.85	80,830.21
营业利润	-2,137.13	15,960.40
利润总额	-2,130.51	15,996.46
净利润	-2,130.51	15,996.46

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	137,456.18	6,019.25
投资活动现金流量净额	-4.28	-6.65
筹资活动现金流量净额	-136,627.57	-9,474.54
现金及现金等价物净增加额	824.33	-3,461.94

4、主要财务指标情况

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日
资产负债率	96.88%	96.47%
流动比率（倍）	1.03	1.04
速动比率（倍）	0.68	0.70
存货周转率（次数）	0.20	0.88

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］

（七）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，黑龙江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，黑龙江银泰不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（八）最近三年的资产评估情况

黑龙江银泰最近三年未做过资产评估。

八、淄博银泰

（一）基本情况

名称	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
成立日期	2011 年 10 月 28 日
类型	有限责任公司(中外合资)
注册资本	15,666.00 万人民币

经营期限	2011 年 10 月 28 日至 2051 年 10 月 27 日
法定代表人	张凯
住所	淄博高新区鲁泰大道以北西六路以东（淄博名尚国际社区商业楼）
统一社会信用代码	91370300584546030G
经营范围	商业项目的投资、规划、设计、及运营管理；受委托进行经营管理服务、营销策划；商业地产策划；商业信息技术开发应用服务；店铺招商与租赁；房屋租赁；商业地产中介；物业管理；代理国内外广告业务（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）。

（二）历史沿革

1、淄博银泰的设立

2011 年 10 月 28 日，淄博昂展地产有限公司出资 666 万元设立淄博银泰，经淄博科信有限责任公司会计师事务所出具的《验资报告》（淄科信会师验字[2011]第 1-014 号），确认淄博银泰已收到淄博昂展地产有限公司缴纳的注册资本合计 666 万元。

淄博银泰设立时的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
淄博昂展地产有限公司	666.00	100.00%
合　计	**666.00**	**100.00%**

2、2012 年增资

2012 年 8 月 15 日，淄博银泰股东决定同意精英国际有限公司增资并购，成为淄博银泰的外方股东，注册资本由 666 万元变更为 15,666 万元，新增注册资本 15,000 万元由精英国际有限公司以现汇出资，实行分期缴付。2012 年 8 月 15 日，股东双方签订《增资协议》。

2012 年 9 月 12 日，淄博市商务局核发《关于同意精英国际有限公司增资并购内资企业名尚城市广场（淄博）商业管理有限公司的批复》（淄商务外资准字[2012]12 号），同意企业性质变更为中外合资企业。

2012 年 9 月 26 日，山东启新有限责任公司会计师事务所出具《验资报告》（启新验字[2012]第 076 号），确认淄博银泰已收到股东缴纳的第 1 期投入资本

美元 500 万元，折合人民币 3,173.5 万元；2012 年 12 月 20 日，山东启新有限责任公司会计师事务所出具《验资报告》（启新验字[2012]第 103 号），确认淄博银泰已收到股东缴纳的第 2 期投入资本美元 1,881.52 万元，折合人民币 11,830.43 万元。

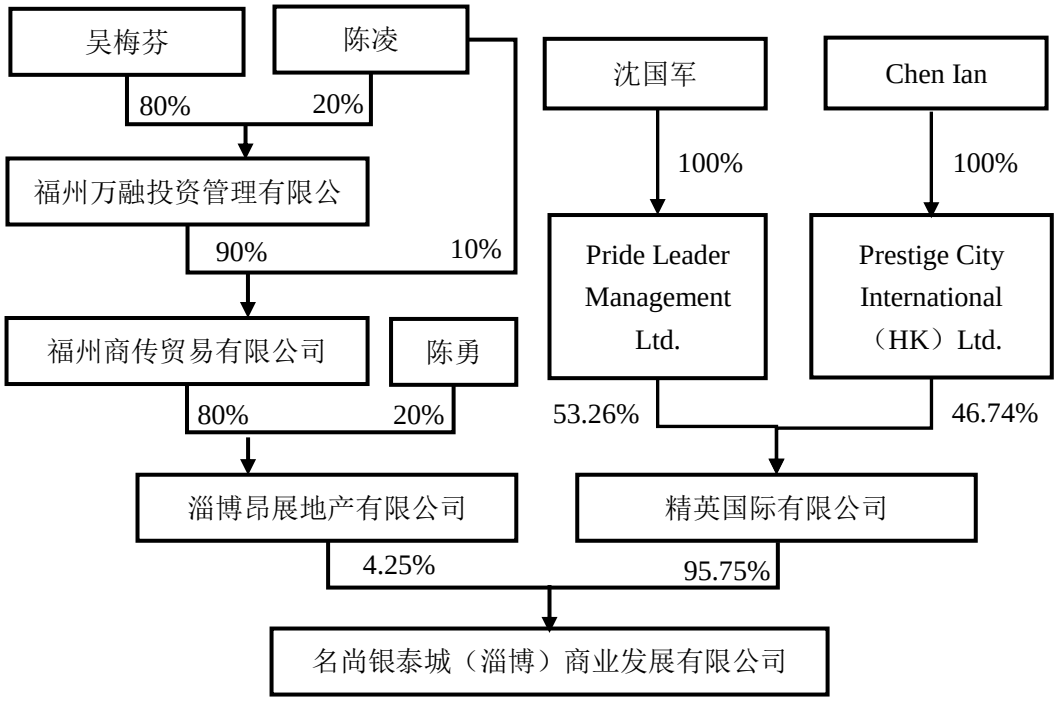
此次增资完成后，淄博银泰的股权结构变更为：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
精英国际有限公司	15,000.00	95.75%
淄博昂展地产有限公司	666.00	4.25%
合　计	**15,666.00**	**100.00%**

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

淄博银泰的控股股东为精英国际有限公司，实际控制人为沈国军，淄博银泰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。

（四）主要下属企业情况

截至目前，淄博银泰未有分公司及控股子公司。

（五）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

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017JNA40147），截至 2016 年 12 月 31 日，淄博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	42,504.12
应收票据	50.00
应收账款	2,270.38
预付款项	100.06
其他应收款	8,964.44
存货	3,015.59
流动资产合计	**56,904.60**
非流动资产：	
可供出售金融资产	550.00
长期股权投资	135.56
投资性房地产	218,716.12
固定资产	341.90
无形资产	21.47
非流动资产合计	**219,765.04**
资产总计	**276,669.64**

截至 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰的主要资产为投资性房地产，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）自有房屋

截至 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰所开发的名尚城市广场商业主力店项目已竣工，目前淄博银泰拥有的房屋所有权证：

序号	位置	总层数	建筑面积（m^2）	证书号	规划用途
1	淄博高新区鲁泰大道 9 号 1 层 101	1	50087.64 平方米	鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000840 号	商业服务
2	淄博高新区鲁泰大道 9 号 2 层 201	1	48518.76 平方米	鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000841 号	商业服务
3	淄博高新区鲁泰大道 9 号 3 层 301	1	48711.14 平方米	鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000842 号	商业服务
4	淄博高新区鲁泰大道 9 号 4 层 401	1	44835.60 平方米	鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000843 号	商业服务
5	淄博高新区鲁泰大道 9 号地下停车场	1	54675.32 平方米	鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000839 号	商业服务

2、对外担保情况

（1）销售商品房担保

淄博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。

（2）信托贷款担保

截至 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰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
淄博银泰	北京国俊	渤海国际信托股份有限公司	bitc2016[or]-1097	25,510	2016.3.28-2019.4.10	淄博银泰为北京国俊投资有限公司（借款人）与渤海国际信托有限公司签订的合同编号为 bitc2016[lr]-1096 号《信托贷款合同》提供抵押担保。

北京国俊投资有限公司取得该借款的资金用于其关联方淄博银泰归还其股东淄博昂展地产有限公司及关联公司北京银泰、中国银泰借款。

除上述担保外，截至 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰无其他未履行完毕的对外担保。

4、主要负债情况

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017JNA40147），截至 2016 年 12 月 31 日，淄博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	42,000.00
应付账款	13,531.01
预收款项	272.76
应付职工薪酬	109.42
应交税费	2,442.29
其他应付款	53,011.98
一年内到期的非流动负债	3,000.00
流动负债合计	**114,367.45**
非流动负债：	
长期借款	49,000.00
递延所得税负债	27,902.87

其他非流动负债	7,778.60
非流动负债合计	**84,681.46**
负债合计	**199,048.92**

5、关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰与关联方往来款余额情况表如下：

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日
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

（六）最近两年的简要财务数据

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017JNA40147），淄博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	56,904.60	6,267.59
非流动资产合计	219,765.04	207,524.43
资产总计	276,669.64	213,792.02
流动负债合计	114,367.45	51,342.37
非流动负债合计	84,681.46	84,625.07
负债总计	199,048.92	135,967.44
所有者权益总计	77,620.72	77,824.58

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度

营业收入	5,367.55	12,447.64
营业成本	3,093.18	4,894.50
营业利润	2,805.76	89,676.91
利润总额	3,163.67	90,287.92
净利润	-203.86	65,999.12

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	-16,426.57	3,573.78
投资活动现金流量净额	-1,098.22	-5,988.49
筹资活动现金流量净额	16,736.69	3,500.00
现金及现金等价物净增加额	-788.10	1,085.29

4、主要财务指标情况

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日
资产负债率	71.94%	63.60%
流动比率（倍）	0.50	0.12
速动比率（倍）	0.47	0.06
存货周转率（次数）	1.03	3.25
应收账款周转率（次数）	3.33	22.30

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］

（七）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，淄博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

（1）2015 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2015]0014 号），现查明，淄博银泰消防设施未保持完好有效的违法行为，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项，经调查取证，违法行为影响面积 256350.4 平方米，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，现决定给予淄博银泰罚款 5 万元整的处罚。

（2）2015 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行

罚决字[2015]0018 号），现查明，淄博银泰消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项，经调查取证，该单位消防设施未保持完好有效的违法行为影响面积约 5000 平方米，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，现决定给予淄博银泰罚款 5 万元整的处罚。

（3）2015 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2015]0019 号），现查明，淄博银泰擅自拆除消防设施，违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条之规定，经调查取证，该单位擅自拆除消防设施的违法行为影响面积约 20 平方米，该单位已改正了相应的违法行为，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，现决定给予淄博银泰罚款 5000 元整的处罚。

（4）2015 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2015]0020 号），现查明，淄博银泰消防设施设置不符合标准，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项，经调查取证，该单位消防设施设置不符合标准的违法行为影响面积约 1000 平方米，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，现决定给予淄博银泰罚款 5 万元整的处罚。

（5）2016 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2016]0012 号），淄博银泰消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，现决定给予淄博银泰罚款 5000 元整的处罚。

（6）2017 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2017]0002 号），现查明淄博银泰使用性质商场，建筑总面积约 25 万平方米，一层准安全区域内占用疏散通道影响面积约 500 平方米。淄博银泰占用消防通道，违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条之规定。淄博银泰已改正了相应的违法行为。根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第三项之规定，现决定给予淄博银泰罚款人民币 5000 元的处罚。

（7）2017 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2017]0001 号），现查明淄博银泰消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定，淄博银泰已改正了相应的违法行为。根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，现决定给予淄博银泰罚款人民币 5000 元的处罚。

（8）2016 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2016]00020 号），淄博银泰消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定。现根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，给予淄博银泰罚款人民币 20,000 元整的处罚。

2017 年 4 月 18 日，淄博市公安消防支队出具《证明》，上述处罚均不属于重大行政处罚，淄博银泰的上述行为均不属于重大违法行为。除前述情形外，淄博银泰自 2015 年 1 月 1 日以来不存在违反消防相关法律法规的情形，也不存在被消防主管部门处罚或追究责任的情形。

（八）最近三年的资产评估情况

报告期内，淄博银泰未进行过评估。

九、标的公司向其他贷款人借款主要情况

截至 2016 年 12 月 31 日, 履行当中的重大借款情况如下：

	贷款人	借款金额（万元）	借款利率	起始日期	截止日期	担保方式	抵押物\质押物\担保人
泰	平安银行股份有限公司宁波分行	250,000	首笔不超过9亿元执行年利率9%，后续不超过16亿元执行年利率8.7%	2014.11.24	2017.11.23	抵押、质押、保证	土地使用权、在建工程/宁波银泰100%股权/沈国军、北京国俊
溪	辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司	75,000	9.85%	2016.1.15	2019.1.15	抵押、质押、保证	土地使用权/杭州西溪 100%股权/沈国军、北京国俊
溪	平安银行股份有限公司杭州分行	50,000	6.4125%	2016.2.18	2019.2.18	抵押、保证	土地证土地使用权/沈国军、北京国俊
银	招商银行股份有限公司杭州余杭支行	200,000	7.8105%	2014.4.18	已偿还	抵押、质押、保证	土地使用权、房屋所有权/100%股权/北京银泰、北京国俊、沈国军、陈立强、理想四维地产集团
北	大业信托有限责任公司	20,000	2015.8.25-2016.8.24 为 16.72%；2016.8.25-2017.8.25 为 13.96%	2015.8.25	2018.8.24	抵押、保证	房屋所有权/北京银泰、中国银泰
北	大业信托有限责任公司	10,000	2015.8.27-2016.8.26 为 10.45%；2016.8.27-2017.8.26 为 8.30%	2015.8.27	2018.8.26	抵押、保证	在建工程/北京银泰、中国银泰
北	大业信托有限责任公司	10,000	13.96%	2016.8.25	2018.8.24	抵押、保证	在建工程/北京银泰、中国银泰
北	大业信托有限责任公司	60,000	8.30%	2016.8.27	2018.8.26	抵押、保证	在建工程/北京银泰、中国银泰
旗	华夏银行股份有限公司北京望京支行	100,000	10%	2016.6.7	2019.6.7	抵押、质押、保证	土地使用权、在建工程、房屋所有权/哈尔滨银旗 81.50%股权及其派生权益、黑龙江银泰 81.5%的股 生权益、北京银泰 100%股权及其派生权益/北京国俊、北京银泰、中国银泰、黑龙江银泰、成都银城 公司、浙江富强置业有限公司、宁波溪口银泰旅游开发有限公司、杭州银泰购物中心有限公
泰	交通银行股份有限公司淄博分行	2,000	4.785%	2016.3.30	2017.3.27	抵押	土地使用权、房屋所有权
泰	渤海国际信托有限公司	55,000	第一年年利率为 8.5%，第二年年利率为 10%，第三年年利率为 10%	2015.5.28	2018.5.28	抵押、质押、保证	房屋所有权/应收账款/中国银泰
泰	渤海国际信托有限公司	20,000	4.18%	2016.5.18	2017.5.18	质押	金额为 40,020 万元的定期存单
泰	渤海国际信托有限公司	20,000	4.18%	2016.5.19	2017.5.19	质押	金额为 40,020 万元的定期存单

十、标的公司股权质押情况

截至本报告出具日，标的公司存在的股权质押情况如下：

（一）目前股权质押情况

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 11.65 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。

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	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%

（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，经与相关金融机构沟通，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。”

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

十一、标的公司对外担保情况

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。

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。

独立财务顾问招商证券认为：经核查，相关标的目前已有明确的对外担保解除计划，已签署《股权转让协议》及《补充协议》。

十二、标的公司关联资金往来情况

（一）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）
其他应收款	黑龙江盛丰投资有限公司	2,000.00
	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 22,955.25 万元，往来款净额为应付 22,931.79 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。

9、清理资金往来对交易标的的影响

宁波银泰、杭州西溪、杭州理想、台州置业、台州商业、哈尔滨银旗六家标的公司关联应收款大于关联应付款，因此预计清理资金往来不会对上述六家企业的现金流造成负面影响。过往关联往来未计息，因此，清理资金往来不会对上述六家企业损益造成负面影响。

黑龙江银泰、淄博银泰关联应付款大于关联应收款。本次清理资金往来为交易对方与八个交易标的间按照净额结清的方式进行，上述两公司在清理关联资金往来时无需实际对外支付现金。因此，预计清理资金往来不会对黑龙江银泰和淄博银泰城的日常经营和正常资金使用产生影响。

10、清理资金往来对交易对方的影响

根据《股权转让协议》约定，交易对方及其关联方对标的公司的债务最迟应在股权交割日后三个自然月内清偿完毕，清偿程序为在云南城投按照协议支付第一、二、三笔转让款后十个工作日内清偿债务，清偿比例为第一笔付款后清偿30%，第二笔付款后清偿 30%，第三笔付款后清偿 40%。根据八个标的项目公司的评估报告，本次交易的股权转让价款合计约 25.88 亿元，交易对方及其关联方需支付的结清往来款金额为 12.82 亿元，由于银泰内部对集团内企业资金采用统一调配制度，因此在结清上述关联往来过程中，交易对方及其关联方的资金不受影响。

清理资金往来为本次交易的内容之一，交易对方北京银泰、中国银泰，保证人北京国俊及关联方已针对本次交易过程中收到的股权转让款及支付的结清往来款，已制定资金计划，上述资金收支事项属正常计划范围内，不会对交易对方及其关联方的日常经营和资金使用产生非正常影响。

（二）关联方资金往来清理方式及保障措施

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。

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。

对于银泰方及其关联方对标的公司的股东借款（包括股东借款或关联方借款，下同）最迟应在股权交割日后三个自然月内清偿完毕，银泰方投入的股东借款在股权交割日后四十五日内不计算利息，在第四十六日至三个自然月满之日按照基准利率上浮 15%计算利息，超过三个自然月未偿还的按照年化利率 8%计算利息（期限自前述三个自然月期限届满之日起计算至全部偿还之日），但标的公司对银泰方及其关联方的债权在三个自然月内未予全额收回的，标的公司不承担上述利息。

对于银泰方及其关联方对标的公司的债务最迟应在股权交割日后三个自然

月内清偿完毕，清偿比例为在甲方按照本协议支付第一、二、三笔转让款后十个工作日内清偿债务，清偿比例为第一笔付款后清偿 30%，第二笔付款后清偿 30%，第三笔付款后清偿 40%，超过该时间未清偿的按照年化利率 8%计算利息（期限自超过之日起计算至对应债务偿还之日）

同时，在交易对方无法完成清偿时，云南城投可依据《股权转让协议》中约定的如下条款向保证人北京国俊提出付款要求：

“对于转让方因本协议约定而需承担的经济责任，包括但不限于违约责任、转让方承担的相关连带责任、补足责任、赔偿责任等，保证人北京国俊同意提供连带责任担保，在云南城投和/或标的公司送达付款要求后三十个工作日内，将转让方应付未付金额转入云南城投和/或标的公司指定账户。”

（三）交易标的关于防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用相关制度建立和执行情况

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。

独立财务顾问招商证券认为：经核查，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、实际制人及其关联方金占用相关制度，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。

十三、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》。

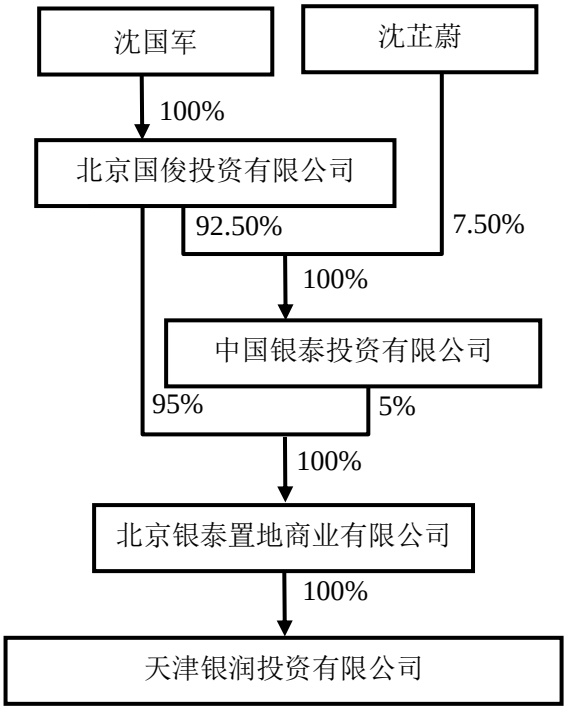
此次股权转让后，天津银润的股权结构如下：

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，经有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》。

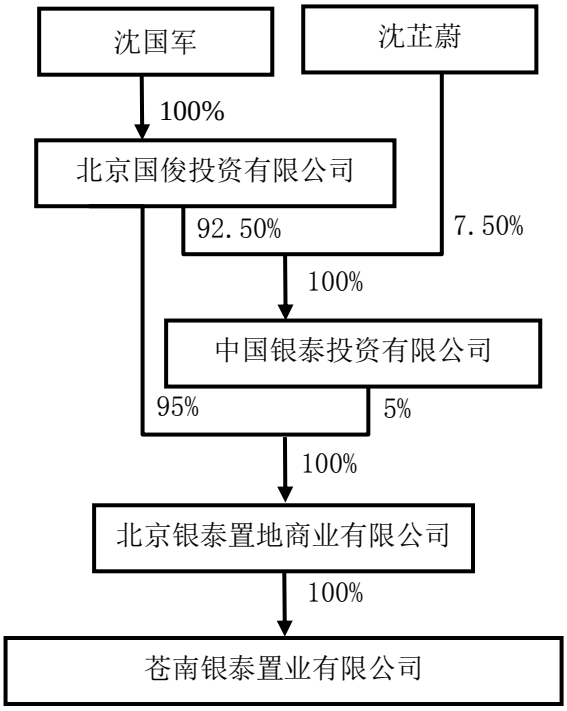
此次股权转让后，苍南银泰的股权结构如下：

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：330106196207 31XXXX。

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
其他应付款	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
	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。

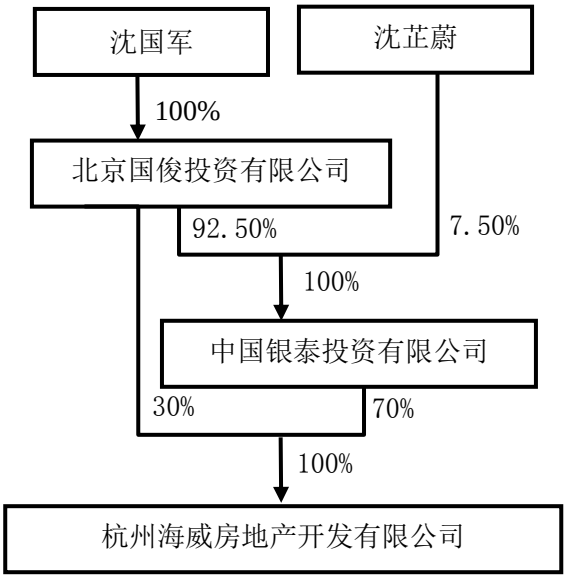
此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

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	913301083419229l9J
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	330108201600004	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	330101201606288 65A	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。

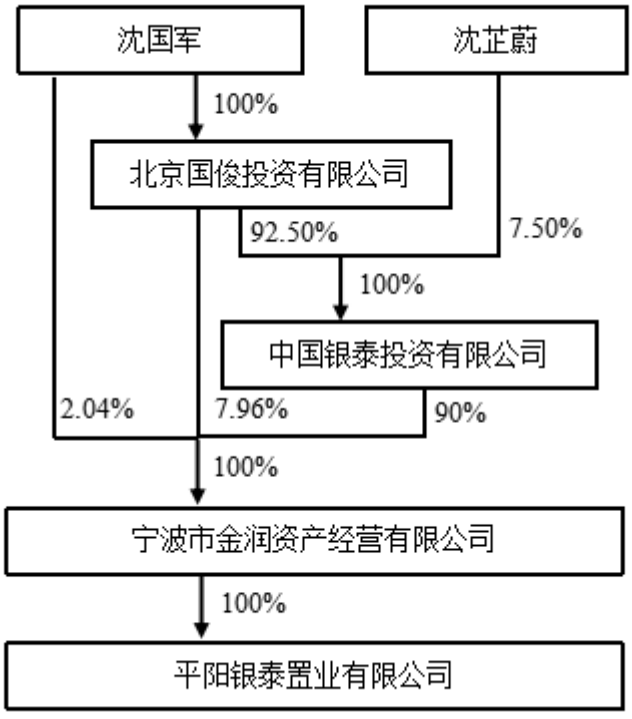
此次股权转让后，平阳银泰的股权结构如下：

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。

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 07087 号	2053 年 12 月 12 日	出让	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地	无

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》。

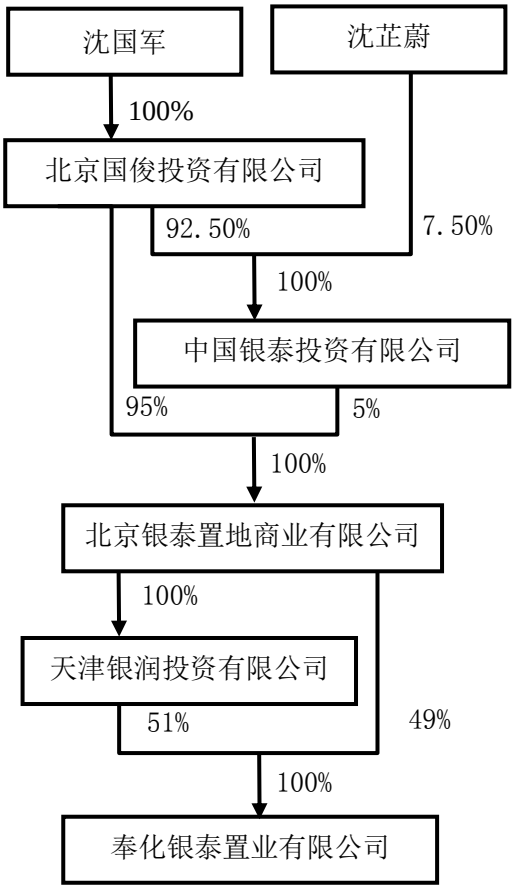
此次股权转让后，奉化银泰的股权结构如下：

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	SP33028315100 84170	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，经有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。

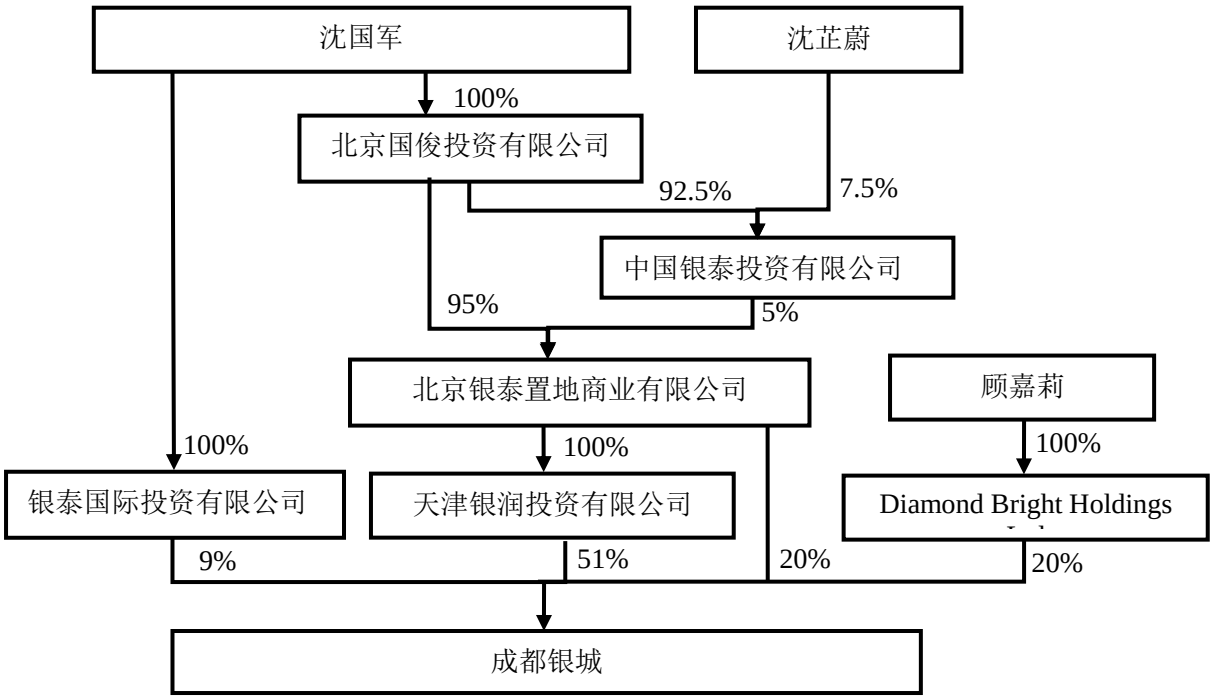
此次股东转让出资后，成都银城的股权结构如下：

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：330106196207 31XXXX。

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；企业咨询管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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	45,200.02	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	32,062.88	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	510100AA2622932	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》。

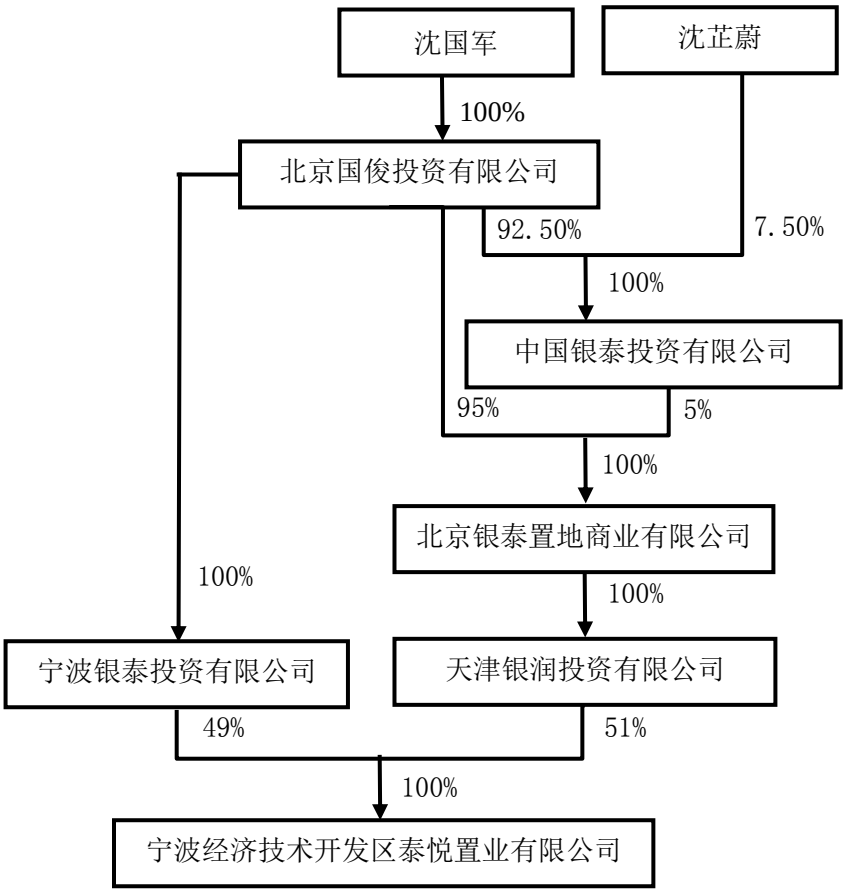
此次股权转让后，宁波泰悦的股权结构如下：

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，经相关部门审批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、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，经相关部门审批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、3-8 号	5,290.90	甬房权证仑（开）字第 2015816174 号	商业用房
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。

十四、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。

第五节 交易标的的业务与技术

一、主营业务概述

（一）宁波银泰

宁波银泰旗下房地产项目为宁波东部新城项目，该项目占地面积 14.97 万平方米，项目预计总投入 61 亿元。宁波东部新城项目分 6 个地块进行开发，业态有购物中心、室内外步行街、住宅、写字楼等。宁波东部新城项目已签约销售面积 18.79 万平方米，剩余可售面积 6.05 万平方米。除上述对外销售物业外，其余部分为自持的购物中心及配套设施。

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，目前已完成竣工备案。

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，目前已完成竣工备案。

（二）杭州西溪

杭州西溪旗下房地产项目为西溪银泰城项目，杭州西溪旗下房地产项目为西溪银泰城项目，该项目占地面积 71,303 平方米，项目预计总投入 38 亿元。西溪银泰城项目分两期开发，业态有购物中心、商业街、写字楼等。西溪银泰城项目已签约销售面积 4.95 万平方米，剩余可售面积 3.48 万平方米。除上述对外销售物业外，其余部分为自持的购物中心及配套设施。

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 月竣工开业，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

杭州理想银泰购物中心有限公司主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目主要为杭州理想银泰城项目，其中，杭州理想银泰城一期为住宅，二期为购物中心、商业街及公寓，三期为酒店。杭州理想银泰城项目一期部分已竣工，截至 2016 年 12 月 31 日，该项目已签约销售面积 18.6 万平方米，剩余可售面积 14.6 万平方米。报告期内，杭州理想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）	55.07	36.65
竣工面积（万平方米）	25.07	0
结转收入金额（万元）	180,532.83	0
结转收入面积（万平方米）	16.36	0

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

台州置业主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目主要为台州银泰城一期项目，即台州银泰城的住宅、写字楼、商业街部分，业态有住宅、商业街、写字楼等。截至 2016 年 12 月 31 日，台州银泰城项目已签约销售面积 14.94 万平方米，尚余可售面积 6.6 万平方米。

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

台州商业主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目主要为台州银泰城项目，业态为购物中心，项目建成后，台州商业计划全部自持经营，对外出租。

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

哈尔滨银旗主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目主要为哈尔滨银泰城项目，该项目规划占地面积 87435 平方米，项目预计总投入 29.2 亿元。哈尔滨银泰城总建筑面积 39.07 万平方米，截至 2016 年 12 月 31 日，已销售面积 4.72 万平方米，尚可售面积 4.82 万平方米，剩余部分哈尔滨银旗计划自持出租。

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。

（七）黑龙江银泰

黑龙江银泰主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目主要为哈尔滨银泰城一期，即除购物中心外的住宅及商业部分，该项目规划占地面积 51,960 平方米，项目预计总投入 25.33 亿元，业态有商业街、住宅、公寓等。2015 年 12 月 18 日，黑龙江银泰取得竣工备案表，截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银泰城一期项目已销售面积 14.28 万平方米，签约总额为 14,425 万元，其中住宅已基本售罄，住宅签约总额为 46,411 万元。尚余可售面积 5.32 万平方米，自持物业部分 4.57 万平方米。

报告期内，哈尔滨银泰城一期项目开工面积、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）	0	0
竣工面积（万平方米）	0	26.48
结转收入金额（万元）	17,549.38	122,390.40

结转收入面积（万平方米）	1.95	11.90

（八）淄博银泰

淄博银泰主要业务为经营名尚银泰城项目。名尚银泰城项目位于淄博，面积为 25.64 万平方米，除部分底商已对外销售外，其余部分目前均对外出租经营。其中地下一层为地下停车场，部分经营洗车、配饰，地上一层经营服装、生活配套、时尚快销等，地上二层经营服装、餐饮、生活配套，地上三层经营餐饮、冰场、电影院等，地上四层经营 KTV、餐饮。

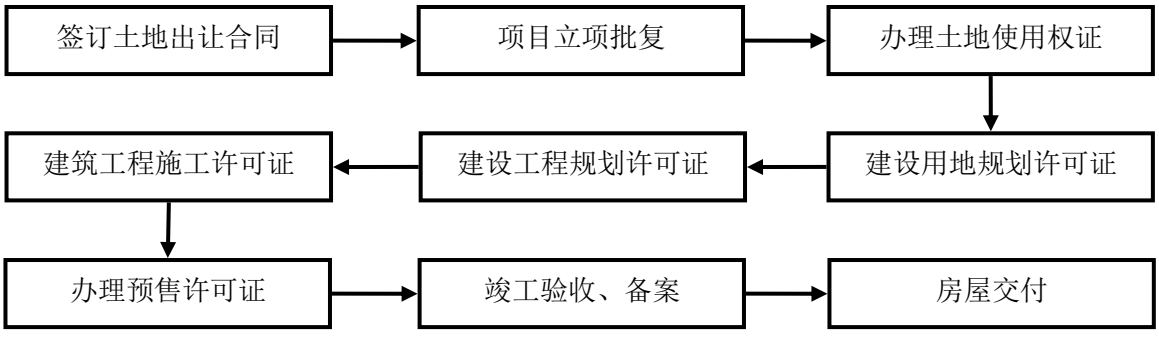
淄博银泰主要业务为经营名尚银泰城项目，报告期内不涉及房地产开发业务，2015 年曾对前期签约销售的房产交房并确认销售收入。2015 年淄博银泰主营业务收入为 11,873.29 万元，其中商品房销售业务实现收入 7,348.12 万元，租赁及综合管理服务业务实现收入 4,525.17 万元；2016 年淄博银泰主营业务收入为 3,931.39 万元，全部来源于租赁及综合管理服务业务。

二、主要经营模式

上市公司本次收购的标的公司主要为交易对方在获得房地产开发用地后专门设立的项目公司，主要分布于浙江、山东及哈尔滨。本次交易标的的房地产经营以住宅、商业、购物中心等业态为主。

1、主要业务流程

房地产开发项目涉及政府审批部门多，报批程序复杂。本次收购标的根据多年的房地产开发经验，设置了科学、成熟、有效的业务流程和制度，其房地产项目开发主要流程如下：



2、销售模式

报告期内，标的公司开发的房地产项目主要采用预售模式进行销售。在预售模式下，开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取

定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。

标的公司由销售部门负责各项目的营销策划与市场推广工作，针对不同的项目和产品类型，通过体验营销、售楼处、样板房、示范区等多种方式快速推进和展示项目产品。在营销推广中，采用了自销为主、适当结合代理销售的模式，并建立了完善的专业体系，通过完善产品定位、企划推广等对房产营销的全过程实施管控。

房地产的价格同时受到众多因素的影响，标的公司的房地产项目定价主要在成本和目标利润的基础上，综合考虑周边房地产价格水平、宏观经济、国家财政与货币政策、区域供求关系、周边环境及配套设施、当地居民收入水平、人口因素、区域规划、交通、地段等各种因素的影响，通过差异化管理和定性、定量分析相关结合的方法实施定价过程。

3、采购模式

房地产开发业务的采购按照内容划分主要包括土地使用权的取得，设计、施工、监理的招标发包，工程物资的采购等方面。标的公司已形成了稳定的长期合作供应链资源，根据项目定位，从优质地块、国际知名设计团队、一流建设施工单位等供应链系统多个要素进行生产资源综合匹配。

4、盈利模式

标的公司的房地产开发业务以住宅、购物中心、商业为主，其中住宅、商业盈利模式主要为获取土地并进行开发后通过销售实现盈利，购物中心主要通过持续经营获取经营收益。

5、结算模式

标的公司在房地产项目开发过程中主要依据合同约定的方式进行结算，包括以节点计量和完工量计量等方式。

三、交易标的业务经营具体情况

（一）房地产储备情况

全部交易标的目前所有项目均已拿到施工许可证，不存在拟建项目。

（二）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	宁波东部新城	宁波银泰	暂三级	宁波市鄞州区	商服用地	149,725	600,359	0	齐全	2014.6.15	2017年	248,314	188,549
2	西溪银泰城	杭州西溪	暂定	杭州市西湖区	商服用地	71,303	308,387	0	齐全	2016.4.13	2021年	84,300	49,480
3	杭州理想银泰城	杭州理想	暂定	杭州市余杭区	城镇住宅用地	86,274	684,507	250,701	齐全	2014.01.08	2017年	332,000	186,000
4	台州银泰城一期	台州置业	暂定	台州市椒江区	普通商品住房、批发零售、商务金融	57,729	295,482	0	齐全	2015.05.14	2017年	216,200	149,403
5	台州银泰城	台州商业	暂定	台州市椒江区	商服用地（批发零售用地）	56,572	276,318	0	齐全	2014.07.30	2017年	0	0
6	哈尔滨银泰城	哈尔滨银旗	三级	哈尔滨市道里区	商住	87,435	390,700	0	齐全	2014.5.25	2018年	95,403	47,203

（三）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	哈尔滨银泰城一期	黑龙江银泰	三级	哈尔滨市道里区	公共设施、其他商品住房、商务金融	51.960	264,714	齐全	2015.12.18	179,800	126,500

注：上表中预计可售面积、已预售面积不含地下面积

（四）销售情况

1、销售情况

截至 2016 年 12 月 31 日，各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	宁波银泰	24.84	0	18.79	6.05
2	杭州西溪	8.43	0	4.95	3.48
3	杭州理想	33.20	16.36	18.60	14.60
4	台州置业	21.62	0	14.94	6.68
5	哈尔滨银旗	9.54	0	4.72	4.82
6	黑龙江银泰	19.12	13.85	12.70	5.32

2、结算情况

宁波银泰、杭州西溪、台州置业、哈尔滨银旗开发的项目尚未取得竣工验收备案，目前还未交付，故未进行结算。

序号	项目公司	项目名称	2016年		2015年	
			结算面积（万m^2）	结算金额（万元）	结算面积（万m^2）	结算金额（万元）
1	杭州理想	杭州理想银泰城	16.36	180,532.83	0	0
2	黑龙江银泰	哈尔滨银泰城一期	1.95	17,549.38	11.90	122,390.40

（五）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	黑龙江银泰	哈尔滨银泰城一期	商业	100.00%	45,743	78%
2	台州商业	台州银泰城	商业	100.00%	232,119	98%
3	淄博银泰	名尚银泰城	商业	100.00%	194,041	83%

（六）在建项目未来资金投入情况及对上市公司现金流的影响

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%	

上述项目 2017 年后资金状况如下：

项目名称	资金状况					
	资金余额	剩余销售回款	剩余工程款	税费合计	存量贷款	资金缺口
杭州西溪	103,456.66	58,800.09	81,034.75	16,770.39	106,000.00	-41,548.39
宁波银泰	891.69	92,809.53	33,906.33	35,244.85	137,540.00	-112,989.96
台州置业	46,120.29	42,399.13	28,437.94	4,583.78	30,000.00	25,497.70
台州商业	629.00	-	15,056.63	-	103,000.00	-117,427.62

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%	

上述项目 2018 年后资金状况如下：

项目名称	竣工年度	资金状况					
		资金余额	剩余销售回款	剩余工程款	税费合计	存量贷款	资金缺口
杭州理想	2018 年度	7406.49	246400.51	60063.35	15891.47	159500.00	12180.36
哈尔滨银旗	2018 年度	12841.96	78168.72	43856.66	3908.44	199000.00	-155754.41

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	12,960.90	86,204.52	57,369.53	10,192.86
哈尔滨银旗	-155,754.41	190,593.15	92,453.66	4,914.38	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 1.30 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。

独立财务顾问招商证券认为：经查验，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。

（七）在建项目对上市公司利润情况的影响

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。

独立财务顾问招商证券认为：经查验，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。

四、报告期内项目开发情况

（一）宁波银泰

1、报告期内项目开发情况

宁波银泰旗下房地产项目为宁波东部新城项目，该项目占地面积 14.97 万平方米，项目预计总投入 61 亿元。宁波东部新城项目分 6 个地块进行开发，业态有购物中心、室内外步行街、住宅、写字楼等。

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波东部新城项目下属各地块已全部开工建设、尚未竣工备案。宁波东部新城项目主要情况如下：

项目名称	占地面积（万m^2）	建筑面积 （万m^2）	主要类别
宁波东部新城	14.97	60.04	购物中心、住宅、写字楼

截止报告期末，宁波东部新城项目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	甬鄞国用（2014）第07-06444号
	甬鄞国用（2014）第07-06443号
	甬鄞国用（2014）第07-06439号
	甬鄞国用（2014）第07-06440号
	甬鄞国用（2014）第07-06441号
	甬鄞国用（2014）第07-06442号
立项批复/备案	鄞发改备【2014】74号
	鄞发改备【2014】75号
	鄞发改备【2014】76号
	鄞发改备【2014】77号
	鄞发改备【2014】78号
	鄞发改备【2014】79号
建设用地规划许可证	地字第330212201405005号
	地字第330212201405006号
	地字第330212201405007号
	地字第330212201405008号
	地字第330212201405009号
	地字第330212201405010号
建设工程规划许可证	建字第33021220140541号
	建字第33021220140542号
	建字第33021220140543号
	建字第33021220140527号
	建字第33021220140526号
	建字第33021220140525号
建筑工程施工许可证	330227201412100201
	330227201412110101
	330227201412110201
	330227201409120301
	330227201409150301
	330227201409020201
环评批复	鄞环【2014】94号
	鄞环【2014】95号
	鄞环【2014】96号
	鄞环建【2014】0277号
商品房预售许可证	鄞房预许字（2015）第034号
	鄞房预许字（2015）第025号
	鄞房预许字（2016）第033号
	鄞房预许字（2015）第040号
	鄞房预许字（2015）第054号
	鄞房预许字（2014）第060号
竣工备案表	宁波东部新城D3-2地块银泰项目

	宁波东部新城D3-3地块银泰项目
	宁波东部新城D3-6地块银泰项目1#楼及裙楼
	宁波东部新城D3-6地块银泰项目2#楼
	宁波东部新城D3-6地块银泰项目3#楼及裙楼
	宁波东部新城D3-6地块银泰项目4#楼
	宁波东部新城D3-6地块银泰项目5#楼
	宁波东部新城D3-6地块银泰项目北门卫
	宁波东部新城D3-6地块银泰项目地下室
	宁波东部新城D3-6地块银泰项目东门卫

2、经营情况

截至本报告出具日，宁波东部新城项目尚未全部完工，尚未结算，故未确认收入。

3、主要客户情况

报告期内，宁波银泰尚未竣工备案，尚未交付，故报告期内尚未结转销售收入。

4、主要供应商情况

报告期内，宁波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	中国建筑第八工程局有限公司	10,800.00	13.45%
	浙江屹立装潢工程有限公司	8,055.97	10.03%
	浙江万安达消防工程有限公司	6,398.00	7.97%
	宁波市鄞州园林市政建设有限公司	3,974.50	4.95%
	中建三局装饰有限公司	3,192.53	3.98%
	合计	**32,421.00**	**40.37%**
2015 年	中建不二幕墙装饰有限公司	6,669.64	11.24%
	中建三局装饰有限公司	5,108.19	8.61%
	西子奥的斯电梯有限公司	3,696.67	6.23%
	开利空调销售服务(上海)有限公司	1,024.21	1.73%
	杭州安格尔电梯服务公司	983.41	1.66%
	合计	**17,482.12**	**29.46%**

报告期内，宁波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。公司高管人员、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。

（二）杭州西溪

1、报告期内项目开发情况

杭州西溪旗下房地产项目为西溪银泰城项目，该项目规划占地面积 71,303

平方米，项目预计总投入 38 亿元。西溪银泰城项目分两期开发，业态有购物中心、商业街、写字楼等。

截至 2016 年 12 月 31 日，西溪银泰城已开工建设，尚未竣工。西溪银泰城项目主要情况如下：

项目名称	占地面积（万m^2）	建筑面积 （万m^2）	主要类别
西溪银泰城	7.13	30.84	购物中心、商业、写字楼

截止报告期末，西溪银泰城项目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	杭西国用（2015）第100174号
立项批复/备案	西发改变备[2015]2号
建设用地规划许可证	地字第330100201400431号
建设工程规划许可证	建字第330100201500437号
	建字第330100201500438号
建筑工程施工许可证	330106201604130101
环评批复	杭西环评批[2015]0304号
商品房预售许可证	杭售许字（2016）第000097号

2、经营情况

截至 2016 年 12 月 31 日，西溪银泰城项目尚未竣工备案，尚未交付，故未确认收入。

3、主要客户情况

报告期内，杭州西溪尚未竣工备案，尚未交付，报告期内尚未结转销售收入。

4、主要供应商情况

报告期内，杭州西溪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	中建五局华东建设有限公司	23,984.83	54.17%
	浙江建工幕墙装饰有限公司	2,296.62	5.19%
	浙江港升控股集团有限公司	1,780.78	4.02%
	中建三局集团有限公司	869.11	1.96%
	杭州新纪元消防科技有限公司	440.34	0.99%
	合计	**29,371.68**	**66.34%**
2015 年	中建五局华东建设有限公司	11,240.26	18.04%
	杭州华成地基基础工程有限公司	7,479.30	12.00%
	凯达环球建筑设计咨询（北京）有限公司	1,160.00	1.86%
	CCDI悉地国际设计	536.03	0.86%
	上海海怡建设（集团）有限公司	373.76	0.60%
	合计	**20,789.35**	**33.37%**

公司高管人员、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。

（三）杭州理想

1、报告期内项目开发情况

杭州理想旗下房地产项目为杭州理想银泰城项目，该项目占地面积 8.63 万平方米，项目预计总投入 50.5 亿元。杭州理想银泰城项目业态包括购物中心、室内外步行街、住宅、酒店、写字楼等。

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州理想银泰城项目已开工建设并部分竣工备案。杭州理想银泰城项目主要情况如下：

项目名称	占地面积（万m^2）	建筑面积 （万m^2）	主要类别
杭州理想银泰城项目	8.63	68.45	购物中心、酒店、住宅、写字楼

截止报告期末，杭州理想银泰城项目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	杭余出国用（2013）第103-598号
立项批复/备案	余发改备（2013）59号
建设用地规划许可证	地字第201301536008号
建设工程规划许可证	建字第201301536044号
	建字第201401536011号
	建字第201401536012号
建筑工程施工许可证	330125201401080201
	330125201405060101
	330125201405060201
环评批复	环评批复【2013】1010号
竣工备案表	理想银泰城一期工程（1#-7#住宅楼及沿街商业、地下室）
商品房预售许可证	余售许字（2014）第00089号
	余售许字（2014）第00098号
	余售许字（2014）第00194号
	余售许字（2015）第00100号
	余售许字（2016）第00167号
	余售许字（2016）第00172号
	余售许字（2016）第00215号

2、经营情况

2015 年未进行结算。2016 年，杭州理想共累计结算面积 16.36 万平方米，结算面积实现收入 18.05 亿元。

3、主要客户情况

报告期内，杭州理想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	苏姓自然人	1472.81	0.82%
	王姓自然人	1130.84	0.63%
	姚姓自然人	864.72	0.48%
	单姓自然人	680.58	0.38%
	冯姓自然人	560.18	0.31%
	合计	**4709.14**	**2.62%**

注：以上数据未经审计。

2015 年杭州理想尚未竣工备案，未结转收入。报告期内，杭州理想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。杭州理想董事、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，杭州理想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	中建一局集团建设发展有限公司	31,773.80	34.87%
	北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司	1,476.40	1.62%
	浙江宝瑞建设有限公司	1,357.77	1.49%
	浙江快达建设安装工程有限公司	1,185.16	1.30%
	上海三菱电梯有限公司	933.52	1.02%
	合计	**36,726.65**	**40.31%**
2015 年	中建一局集团建设发展有限公司	23,744.08	76.37%
	杭州华成地基基础工程有限公司	2,620.54	8.43%
	浙江省建筑设计研究院	839.69	2.70%
	上海三菱电梯有限公司	710.68	2.29%
	杭州清源电力设计有限公司	185.41	0.60%
	合计	**28,100.40**	**90.39%**

公司高管人员、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。

（四）台州置业

1、报告期内项目开发情况

台州置业主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目主要为台州银泰城一期项目，即台州银泰城的住宅、写字楼部分，业态有商业街、写字楼等。截至 2016 年 12 月 31 日，台州银泰城项目已销售面积 14.94 万平方米，尚余可售面积

4.13 万平方米。

截至 2016 年 12 月 31 日，台州银泰城一期项目已开工建设，尚未竣工备案。台州银泰城一期项目主要情况如下：

项目名称	占地面积（万m^2）	建筑面积 （万m^2）	主要类别
台州银泰城一期项目	5.78	29.55	住宅、写字楼

截至本报告公告日，台州置业取得相关证照如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	椒国用（2013）第007117号
立项批复/备案	椒发改备【2014】5号
建设用地规划许可证	地字第331001201420007号
建设工程规划许可证	建字第331001201420016号
建筑工程施工许可证	332601201405140101
环评批复	台环建（椒）【2014】41号
商品房预售许可证	售许字（2015）第2号
	售许字（2014）第140号
	售许字（2014）第14B号
	售许字（2015）第9号
	售许字（2015）第14号
	售许字（2014）第14A号
	售许字（2014）第4号
	售许字（2015）第10号

2、经营情况

台州置业下属项目尚未竣工备案，无销售收入。

3、主要客户情况

报告期内，台州置业尚未竣工备案，尚未交付，故报告期内尚未结转销售收入。

4、主要供应商情况

报告期内，台州置业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	中国建筑一局（集团）有限公司	13,548.47	33.78%
	中建安装工程有限公司	2,414.17	6.02%
	浙江圣大建设集团有限公司	2,279.16	5.68%
	奥的斯机电电梯有限公司	1,796.13	4.48%
	宏扬建设有限公司	1,040.07	2.59%
	合计	**21,078.00**	**52.56%**
2015 年	中国建筑一局（集团）有限公司	19,456.35	85.62%
	宏扬建设有限公司	838.96	3.69%

	国强建设集团有限公司	419.90	1.85%
	台州市椒江建设工程质量检测中心有限公司	364.91	1.61%
	华汇工程设计集团股份有限公司	346.00	1.52%
	合计	**21,426.12**	**94.28%**

公司高管人员、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）台州商业

1、项目开发情况

台州商业主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目主要为台州银泰城项目，业态为购物中心，项目建成后，台州商业计划全部自持经营，对外出租。

截至 2016 年 12 月 31 日，台州银泰城项目已开工建设，尚未竣工备案。台州银泰城项目主要情况如下：

项目名称	占地面积（万m^2）	建筑面积 （万m^2）	主要类别
台州银泰城一期项目	5.66	23.25	购物中心

截至本报告公告日，台州商业取得相关证照如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	椒国用（2013）第006706号
立项批复/备案	椒发改备【2014】4号
建设用地规划许可证	地字第331001201420006号
建设工程规划许可证	建字第3310012014120027号
建筑工程施工许可证	332601201407300101
环评批复	台环建（椒）【2014】41号

2、经营情况

台州商业下属项目于近日正式开业，报告期内无经营收入。

3、主要客户情况

报告期内，台州商业尚未竣工备案，尚未交付，故报告期内尚未结转销售收入。

4、主要供应商情况

报告期内，台州商业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	中国建筑第四工程局有限公司	8,914.09	16.55%
	中建四局安装工程有限公司	8,250.76	15.32%
	浙江屹立装潢工程有限公司	4,262.59	7.91%

	浙江快达建筑安装工程集团有限公司	2,439.20	4.53%
	苏州市苏网建设工程有限公司	1,797.48	3.34%
	合计	**25,664.12**	**47.64%**
2015 年	中国建筑第四工程局有限公司	14,326.00	63.04%
	浙江有色建设工程有限公司	1,051.78	4.63%
	上海奥东建筑设计工程有限公司	423.82	1.86%
	浙江快达建筑安装工程集团有限公司	307.20	1.35%
	华汇工程设计集团股份有限公司	262.40	1.15%
	合计	**16,371.20**	**72.04%**

公司高管人员、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。

（六）哈尔滨银旗

1、项目开发情况

哈尔滨银旗主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目主要为哈尔滨银泰城项目，该项目规划占地面积87435平方米，项目预计总投入29.2亿元。哈尔滨银泰城总建筑面积39.07万平方米，截至2016年12月31日，已销售面积4.72万平方米，尚可售面积4.82万平方米，剩余部分哈尔滨银旗计划自持出租。

截至2016年12月31日，哈尔滨银泰城项目已开工建设并部分竣工备案。哈尔滨银泰城项目主要情况如下：

项目名称	占地面积（万m^2）	建筑面积 （万m^2）	主要类别
哈尔滨银泰城项目	8.74	39.07	购物中心

截止报告期末，哈尔滨银泰城项目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	哈国用（2015）第02032231号
立项批复/备案	哈发改核准[2014]16号
建设用地规划许可证	哈规城（哈西）地字第[2014]12号
建设工程规划许可证	哈规城（哈西）建字第[2014]28号
建筑工程施工许可证	2301001410150101-SX-001
	2301001410150101-SX-002
	2301001410150101-SX-003
	2301001410150101-SX-003
环评批复	哈环审书[2014]29号
商品房预售许可证	[2016]哈房预售证第1163号

2、经营情况

报告期内哈尔滨银泰下属项目尚未竣工，未实现销售收入。

3、主要客户情况

报告期内，哈尔滨银旗尚未竣工备案，尚未交付，故报告期内尚未结转销售收入。

4、主要供应商情况

报告期内，哈尔滨银旗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	13,850.18	59.87%
	上海汉米敦建筑设计有限公司	1,026.35	4.44%
	黑龙江省桩基础工程公司	988.50	4.27%
	黑龙江省峰泉市政建设工程有限公司	636.41	2.75%
	奥的斯电梯(中国)有限公司	376.76	1.63%
	合计	**16,878.20**	**72.96%**
2015年	中国建筑第八工程局有限公司	12,094.29	54.56%
	哈尔滨金昊土方工程有限公司	862.79	3.89%
	黑龙江省峰泉市政建设工程有限公司	386.53	1.74%
	哈尔滨建成电力工程安装有限公司	325.36	1.47%
	黑龙江省金玉之堂文化传播有限公司	306.52	1.38%
	合计	**13,975.49**	**63.05%**

公司高管人员、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。

（七）黑龙江银泰

1、项目开发情况

黑龙江银泰主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目主要为哈尔滨银泰城一期，即除购物中心外的住宅及商业部分，该项目规划占地面积51,960平方米，项目预计总投入25.33亿元，业态有商业街、住宅、公寓等。2015年12月18日，黑龙江银泰取得竣工备案表，截至2016年12月31日，哈尔滨银泰城一期项目已销售面积14.28万平方米，签约总额为144,249万元，其中住宅已基本售罄，住宅签约总额为44,740万元。尚余可售面积10.33万平方米。

截至2016年12月31日，黑龙江银泰下属的哈尔滨银泰城项目已开工建设并部分竣工备案。哈尔滨银泰城一期项目主要情况如下：

项目名称	占地面积（万m^2）	建筑面积 （万m^2）	主要类别
哈尔滨银泰城一期	5.20	26.47	住宅、商业

截至本报告公告日，黑龙江银泰取得相关证照如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	哈国用（2013）第 02021638 号
	哈国用（2013）第 02021635 号
立项批复/备案	哈发改核准【2013】19号
	哈发改核准【2013】27号
建设用地规划许可证	哈规城（群力）地字第【2013】7号
建设工程规划许可证	哈规程[群力]建字第【2013】9号
建筑工程施工许可证	2301022013050701-01编号2013.536
	2301022013050701-01编号2013.537
	2301022013050701-01编号2013.538
	2301022013050701-01编号2013.539
	2301022013050701-01编号2013.540
	2301022013050701-01编号2013.541
	2301022013050701-01编号2013.542
	2301022013050701-01编号2013.543
	2301022013050701-01编号2013.544
	2301022013050701-01编号2013.545
环评批复	哈环审书【2013】17号
商品房预售许可证	[2016]哈房预售证第0959-1号
竣工备案表	哈建备字2015年396号
	哈建备字2015年397号
	哈建备字2015年399号
	哈建备字2015年400号
	哈建备字2015年401号
	哈建备字2015年402号
	哈建备字2015年403号
	哈建备字2015年404号
	哈建备字2015年405号

2、经营情况

2015 年黑龙江银泰结转面积较多，实现营业收入 12.24 亿元。2016 年主要为物业经营收益，实现营业收入 1.87 亿元。

3、主要客户情况

报告期内，黑龙江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	庆丰农业生产资料集团有限责任公司	3106.28	16.60%
	杨姓自然人	1403.93	7.50%
	李姓自然人	1192.75	6.37%
	王姓自然人	1102.60	5.89%

	侯姓自然人	453.69	2.42%
	合计	**7259.25**	**38.79%**
2015年	秦姓自然人	2560.69	2.09%
	王姓自然人	1994.17	1.63%
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	1798.41	1.47%
	黑龙江亿赢投资置业有限公司	1315.67	1.07%
	李姓自然人	1208.25	0.98%
	合计	**8877.20**	**7.24%**

注：以上数据未经审计。

报告期内，黑龙江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。黑龙江银泰董事、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，黑龙江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	黑龙江迅腾建设工程有限公司	475.02	22.50%
	哈尔滨电业电缆工程有限责任公司	330.00	15.63%
	北京金宏达建筑工程有限公司	258.01	12.22%
	国网黑龙江省电力有限公司哈尔滨供电公司	250.00	11.84%
	上海诚俭贸易有限公司	212.69	10.08%
	合计	**1,525.72**	**72.28%**
2015年	中国建筑第二工程局有限公司	9,218.92	31.11%
	黑龙江省建筑安装集团有限公司	5,514.49	18.61%
	北京中建华腾装饰工程有限公司	2,742.59	9.26%
	哈尔滨轻工建设集团有限公司	2,670.00	9.01%
	青岛海尔家居集成股份有限公司	2,351.12	7.93%
	合计	**22,497.12**	**75.92%**

公司高管人员、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。

（八）淄博银泰

1、经营情况

淄博银泰主要业务为经营名尚银泰城项目，报告期内不涉及房地产开发业务，2015年曾确认前期销售收入。2015年淄博银泰主营业务收入为11,873.29万元，

其中商品房销售业务实现收入7,348.12万元，租赁及综合管理服务业务实现收入4,525.17万元；2016年淄博银泰主营业务收入为3,931.39万元，全部来源于租赁及综合管理服务业务。

2、主要客户情况

报告期内，淄博银泰不涉及房地产开发项目，主要客户为名尚银泰城租户。

3、主要供应商情况

报告期内，淄博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	上海高美物业管理有限公司北京分公司	196.83	2.69%
	山东鼎尚物业管理有限公司	90.24	1.23%
	山东众安安防服务有限公司	80.94	1.11%
	淄博至高建筑装饰工程有限公司	40.50	0.55%
	山东华尔泰建筑工程有限公司	40.00	0.55%
	合计	**448.51**	**6.14%**
2015年	上海高美物业管理有限公司北京分公司	200.48	1.63%
	北京市均豪物业管理股份有限公司淄博分公司	200.00	1.62%
	淄博悦嘉物业管理有限公司	106.92	0.87%
	山东海利达物业管理有限公司	100.24	0.81%
	山东华尔泰建筑工程有限公司	80.00	0.65%
	合计	**687.64**	**5.58%**

报告期内，淄博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。公司高管人员、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

（一）安全生产情况

报告期内，各标的公司不存在发生重大安全事故的情形。

（二）环保情况

报告期内，各标的公司未发生过重大环境事故，未因环境污染受到重大行政处罚。

六、质量控制体系

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。

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。

七、房地产业务专项核查

根据国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）和中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015 年 1 月 16 日发布，以下简称“《监管政策》”）关于房地产行业上市公司再融资的相关要求，本公司组成自查小组对从 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日间公司及纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司在房地产开发过程中是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行了专项自查，现将本次自查的情况报告如下：

（一）自查范围

本次自查的范围为公司及下属公司（包括直接、间接控股房地产子公司，下同）从 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日的拟建、在建及已完工的房地产开发项目，以及本次交易标的下属的拟建、在建及已完工的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

报告期内，公司及下属公司的房地产开发项目共计58个，其中在建项目17个，拟建项目11个，已完工项目24个。报告期内对外转让6个；交易对方涉及房地产项目11个，其中在建项目9个，已完工项目2个。具体核查的房地产开发项目如下：

1、上市公司原有项目

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	昆明	小哨项目	云南城投置业股份有限公司	拟建

2	昆明	白鱼口	昆明城海房地产开发有限公司	拟建
3	昆明	茶马花街	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	拟建
4	昆明	融城晋熙大厦	云南城投晟发房地产开发有限公司	拟建
5	昆明	天堂岛	云南城投天堂岛置业有限公司	拟建
6	昆明	星海半岛二期	云南城投置地有限公司	拟建
7	昆明	七彩云南	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	拟建
8	大理	海东方（廊桥水乡）	云南城投洱海置业有限公司	拟建
9	兰州	徐家湾旧城改造	兰州市云城小天鹅房地产开发有限公司	拟建
10	安康	朝阳沟	宁陕县云海房地产开发有限公司	拟建
11	重庆	滨江春城（二期）	重庆城海实业发展有限公司	拟建
12	昆明	融城春晓	昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	在建
13	大理	海东方（悦榕庄酒店）	云南城投海东投资开发有限公司	在建
14	昆明	碧鸡山邑商业中心	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	在建
15	昆明	融城昆明湖二期	云南龙江房地产开发有限公司	在建
16	昆明	东方首座（西楼）	云南东方柏丰投资有限责任公司	在建
17	昆明	星海半岛一期	云南城投置地有限公司	在建
18	北京	北京房山时光汇	北京房开创意港投资有限公司	在建
19	西咸新区	春城十八里	陕西普润达投资发展有限公司	在建
20	昆明	融城优郡二期	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	在建
21	西安	融城云谷	西安云城置业有限公司	在建
22	大理	海东方（梦云南住宅）	云南城投洱海置业有限公司	在建
23	大理	洱海天域（山上独栋别墅）	中建穗丰置业有限公司	在建
24	大理	洱海天域（酒店）	中建穗丰置业有限公司	在建
25	西双版纳	梦云南雨林澜山	西双版纳云城置业有限公司	在建
26	昆明	融城昆明湖一期	云南龙江房地产开发有限公司	在建
27	杭州	理想银泰城二期	杭州理想银泰购物中心有限公司	在建
28	杭州	理想银泰城三期	杭州理想银泰购物中心有限公司	在建
29	昆明	融城优郡一期	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	已完工

30	昆明	融城金阶	昆明城海房地产开发有限公司	已完工
31	昆明	艺术家园	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	已完工
32	昆明	东方首座（东楼）	云南东方柏丰投资有限责任公司	已完工
33	成都	鼎云国际	成都鼎云房地产开发有限公司	已完工
34	西安	融城东海	西安东智房地产有限公司	已完工
35	大理	河赕古道（春秋坊）	云南城投置业股份有限公司	已完工
36	大理	河赕古道（桃源居）	云南城投置业股份有限公司	已完工
37	大理	河赕古道（国际会议交流中心）	云南城投置业股份有限公司	已完工
38	大理	河赕古道（武庙会）	云南城投置业股份有限公司	已完工
39	大理	洱海天域（国际公寓）	中建穗丰置业有限公司	已完工
40	大理	洱海天域（一期）	中建穗丰置业有限公司	已完工
41	大理	洱海天域（二期）	中建穗丰置业有限公司	已完工
42	大理	洱海天域（风情街）	中建穗丰置业有限公司	已完工
43	大理	洱海天域（山上联排别墅）	中建穗丰置业有限公司	已完工
44	重庆	滨江春城（一期）	重庆城海实业发展有限公司	已完工
45	成都	成都银泰中心	成都银城置业有限公司	已完工
46	成都	泰悦湾	成都银城置业有限公司	已完工
47	杭州	杭州海威银泰	杭州海威房地产开发有限公司	已完工
48	杭州	理想银泰城一期	杭州理想银泰购物中心有限公司	已完工
49	宁波	北仑银泰城	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	已完工
50	宁波	奉化银泰城	奉化银泰置业有限公司	已完工
51	温州	苍南银泰城	苍南银泰置业有限公司	已完工
52	温州	平阳银泰城	平阳银泰置业有限公司	已完工
其他项目				
53	昆明	大渔地块	云南红河房地产开发有限公司	已转让
54	东川	九寰大道	云南城投铜都置地有限公司	已转让
55	昆明	天祐项目	云南天祐房地产有限公司	已转让
56	昆明	西苑项目	昆明市西苑地产开发经营有限公司	已转让

57	昆明	温泉山谷	云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	已转让
58	西安	刘南村旧城改造	陕西安得房地产开发有限公司	拟转让

2、交易标的项目

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	宁波	宁波东部新城	宁波银泰	在建
2	杭州	西溪银泰城	杭州西溪	在建
3	台州	台州银泰城一期	台州置业	在建
4	台州	台州银泰城	台州商业	在建
5	哈尔滨	哈尔滨银泰城	哈尔滨银旗	在建
6	哈尔滨	哈尔滨银泰城一期	黑龙江银泰	已完工

（二）自查的具体内容和结论

1、报告期内房地产开发项目是否存在闲置土地情形的自查

（1）自查依据

公司本次对房地产开发项目是否涉及闲置土地情形自查的主要法律依据为《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号，以下简称“3 号文”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修正）（以下简称“《房地产管理法》”）以及国土资源部《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）（2012 年修订），具体如下：

1）3 号文的有关规定

3 号文规定：“严格执行闲置土地处置政策。土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费”。

2）《房地产管理法》的有关规定

《房地产管理法》第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土

地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外”。

3）《闲置土地处置办法》的有关规定

《闲置土地处置办法》第二条规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地”。

《闲置土地处置办法》第十四条规定：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人”。

《闲置土地处置办法》第八条规定：“有下列情形之一，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；

（六）政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理”。

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

4）《监管政策》的规定

《监管政策》规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”。

（2）自查的内容

公司本次对自查期间内的房地产开发项目是否存在闲置土地情形自查的主要内容为：

1）截至本报告出具日，拟建项目中是否存在超过国有建设用地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形；

2）截至本报告出具日，在建项目中是否存在已动工开发但开发建设用地面

积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形。

（3）自查的方式

为自查期间内公司及下属公司是否涉及闲置土地情形，公司采取的自查方法包括但不限于：

1）查阅自查期间内列入自查范围房地产开发项目与土地使用权取得相关的土地出让公告、土地成交确认书、土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；

2）查阅自查期间内列入自查范围房地产开发项目的土地出让金收据、发票及契税发票等土地出让金支付凭证；

3）查阅自查期间内列入自查范围房地产开发项目的立项批文、环评批复/备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证、竣工备案表等建设批准文件及证照；

4）了解自查期间内列入自查范围房地产开发项目的投资比例及实际开发进度，核查目前尚未动工的拟建项目《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工开发日期是否已经超过一年；对于超过出让合同约定开工日期的，是否已向有关国土资源管理部门说明原由并根据相关规定签订补充合同重新约定开工期限；

5）取得国土资源主管部门等政府主管部门出具的报告期内公司及下属公司未受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件；

6）浏览报告期内列入自查范围房地产开发项目所在地的国土资源管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地及行政处罚信息。

（4）自查的具体情况

报告期内，列入自查范围房地产开发项目中，除下述项目外，未曾收到有关国土资源部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形；截至本自查报告出具日，列入自查范围房地产开发项目未曾收到有关国土资源部门发出的《调查通知书》，不存在正在被（立案）调

查的情况。

曾收到国土资源部门发出的《闲置土地认定书》项目具体情况如下：

1）星海半岛一期项目

①基本情况

2013 年 1 月 17 日，昆明市国土资源局与云南城投置地有限公司就 A3、A5 地块分别签订了《国有建设用地使用权出让合同》（编号分别为：CR53 昆明市 2013045、CR53 昆明市 2013045），约定上述合同项下宗地建设项目在 2014 年 1 月 17 日之前动工开发。以上土地为星海半岛一期项目用地。

根据云南城投的书面说明并经核查，截至核查期末，该项目尚未动工开发。

②核查结果

2015 年 4 月 21 日，官渡区清理和处置闲置土地工作领导小组对云南城投置地下属的 A3、A5 地块出具《闲置土地认定书》（官闲土认字[2015]第 017 号、官闲土认字[2015]第 016 号），认定相关地块存在“国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期满一年未动工开发”的情况，认定上述宗地为闲置土地。

2015 年 8 月 18 日，昆明市人民政府办公厅向市国土资源局出具《关于云南城投置地有限公司的官国用（2014）第 00114 号和官国用（2014）第 00116 号地块暂未开发的情况说明》，说明相关地块缴纳土地出让金时，涉及债务化解和土地计提基金问题未解决，影响项目相关后期手续办理和开发进度，两宗土地不属于闲置土地。

2015 年 9 月 7 日，昆明市官渡区人民政府出具《闲置土地处置决定书》（官闲土处决字[2015]第 016 号），决定对 A3、A5 地块按延长动工开发期限方式处置，延长动工开发期限为一年，将该宗地建设项目开工时间调整为 2016 年 9 月 7 日之前动工。

2015 年 9 月 30 日，云南城投置地有限公司与昆明市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让补充合同》（CR53 昆明市 2013045-1、CR53 昆明市

2013043-1），重新约定合同约定项下宗地（A3、A5）建设项目在 2016 年 9 月 7 日之前开工，在 2019 年 9 月 7 日之前竣工。

A3 地块已于 2016 年 5 月 27 日取得建设工程规划许可证（建字第 530101201600144 号），施工许可证正在办理过程中。

根据云南城投置地有限公司与政府签署的补充合同，相关土地不存在超过《国有建设用地使用权出让合同》及/或其补充协议约定的动工开发日期满一年尚未开工的情形。

2）海东方（廊桥水乡）项目

①基本情况

2012 年 1 月，大理市国土资源局经济开发区分局与云南城投洱海置业有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》（CR53 大理市 201201 号），约定动工期限为 2013 年 1 月 28 日，自提供土地之日起两年内建成。

根据云南城投的书面说明并经核查，截至核查期末，该项目尚未动工开发。

②核查结果

根据云南城投的书面说明并经核查，该项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发，系政府原因，即因宗地内苗圃未搬迁导致土地移交不到位的问题所致。

2015 年 11 月 16 日，大理市国土资源局出具《闲置土地认定书》（大市国土海开闲认[2015] 1 号），认定云南城投洱海置业有限公司位于大理市海东片区南湾村出让宗地号为 01-02-38 的宗地为闲置土地。闲置原因为政府原因，即因宗地内苗圃未搬迁导致土地移交不到位的问题。

根据云南城投的书面说明并经核查，根据大理市国土资源局以及云南城投的书面说明并经核查，该项目所涉地块确有苗圃尚未搬迁。

2016 年 8 月 18 日，大理市国土资源局海东开发管理委员会国土资源分局出具《证明》，证明云南城投洱海置业有限公司不存在违反国有土地使用权出让合

同约定的情形，不存在应被收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权等闲置土地的情形。

3）海东方（梦云南住宅）

①基本情况

2011 年 1 月 19 日，云南城投洱海置业有限公司（下称“洱海置业”）与大理市国土资源局经济开发区分局签订《国有建设用地使用权出让合同》（CR53 大理市 201102 号），洱海置业通过出让方式取得坐落于大理市海东片区环海路以东、宗地编号为 01-02-28 号、总面积 95,713.34 平方米的其他普通商品住房用地，约定建设项目在 2012 年 2 月 19 日之前开工，在 2013 年 2 月 19 日之前竣工。

2015 年 9 月 23 日，大理市国土资源局出具《闲置土地调查通知书》（大市国土海开闲通[2015]4 号），认为该地块涉嫌构成闲置土地，要求提供材料协助调查。

根据云南城投的书面说明并经核查，该地块属于海东方（梦云南住宅）项目的一部分，海东方（梦云南住宅）项目共有两块土地，已按公司开发顺序全面开工，但由于项目涉及面积较大，采取逐步开发的方式，受开发进程影响，相关土地尚未开工。目前相关地块并未收到有关国土资源部门发出的《闲置土地认定书》。

②核查结果

根据云南城投的书面说明并经核查，该项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发，系因海东方（梦云南住宅）采取逐步开发的方式，受开发进程影响，相关土地尚未开工。

2016 年 8 月 18 日，大理市国土资源局海东开发管理委员会国土资源分局出具《证明》，证明云南城投洱海置业有限公司不存在违反国有土地使用权出让合同约定的情形，不存在应被收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权等闲置土地的情形。

4）茶马花街项目

①基本情况

2005 年 12 月 5 日，昆明市国土资源局与昆明云城西山旅游投资开发有限公司签订了《国有建设用地使用权出让合同》（编号：CR53 昆明市 2013260），约定该合同项下宗地建设项目在 2014 年 5 月 13 日之前动工开发。

根据云南城投的书面说明并经核查，截至核查期末，该项目尚未动工开发。

②核查结果

2016 年 10 月 10 日，昆明市国土资源局西山分局出具《闲置土地认定书》（昆国土资西山（闲置）[2016] 13 号），认定昆明云城西山旅游投资开发有限公司位于西山区碧鸡街道办事处的宗地为闲置土地。闲置原因为政府原因。

经自查以及前往西山国家局风景名胜区管理局访谈时了解到的情况，茶马花街项目无法开工的原因为正在建设的地铁 3 号线西山站压覆相关地块并重合所致。

经查询国土资源部门网站，报告期内，公司及下属公司未曾受到国土资源部门就闲置土地作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（5）自查结论

根据以上自查情况，报告期内，列入自查范围房地产开发项目不存在因闲置土地被行政处罚或正在接受（立案）调查的情况。

2、报告期内公司及下属公司是否存在炒地行为的自查

（1）自查依据

公司本次对自查期间内是否存在炒地行为自查的主要法律依据为《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号，以下简称“国办发[2010]4 号文”）第六条、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号，以下简称“国发[2010]10 号文”）第（八）条、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号，以下简称“国办发[2011]1 号”）第五条的相关规定。

1）国办发[2010]4 号文第六条规定：“严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为”。

2）国发[2010]10 号文第（八）条规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”，“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组”。

3）国办发[2011]1 号文第五条规定：“要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到 25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目”。

（2）自查的内容

公司本次对是否存在炒地行为自查的主要内容为：列入自查范围房地产开发项目是否存在房地产开发建设投资未达到 25%以上（不含土地价款）而转让土地及出让合同约定的房地产开发项目的情形。

（3）自查的方式

1）查阅自查期间内公司及下属公司的财务信息等财务文件；

2）查阅自查期间内公司及下属公司的对外投资、合作项目合同/协议等法律文件；

3）取得国土资源主管部门等政府主管部门出具的自查期间内公司及下属公司未受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件；

4）浏览自查期间内列入自查范围房地产开发项目所在地的国土资源管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息。

（4）自查结论

经自查，报告期内，列入自查范围房地产开发项目不存在因炒地的违法违规行为被房地产主管机关处以行政处罚或被（立案）调查的情况。

3、报告期内的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查

（1）自查依据

公司本次对自查期间内的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为自查的主要法律依据如下：

1）《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）规定：“取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售”、“对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处”。

2）《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）规定：“已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售”；《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）规定：“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售”。

3）《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）规定：“强化商品房预售许可管理”、“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

（2）自查内容

根据上述规定，公司本次对自查期间内列入核查范围的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为自查的主要内容为：

1）公司及下属公司于自查期间内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否存在违反上述房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的行为。

2）公司及下属公司于自查期间内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。

3）公司及下属公司自查期间内是否曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚。

（3）自查的方式

1）查阅自查期间内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目的《商品房预售许可证》；

2）项目公司填写关于房产项目汇总说明以及其他相关资料；

3）登陆上述商品房开发项目涉及的政府主管部门网站，查询主管部门公示的房地产销售违法行为信息及行政处罚信息；

4）自查了解公司及下属子公司是否存在项目违规销售房地产行为，是否因此被处以行政处罚或被（立案）调查等；

5）运用互联网搜索引擎进行搜寻房地产项目相关报道和公众投诉信息；

6）取得房地产主管机关出具无行政处罚、无被（立案）调查的证明文件。

（4）自查结论

经自查，报告期内，列入自查范围房地产开发项目均已公开房源，明码标价对外销售，不存在因前述违法违规行为被房地产主管机关处罚或被（立案）调查的情况。

5、自查总体结论

基于上述自查情况，报告期内，列入自查范围房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚的情形。

除星海半岛一期、海东方（廊桥水乡）、海东方（梦云南住宅）、茶马花街项目外，列入自查范围房地产开发项目未收到有关国土资源部门发出的《闲置土地认定书》。列入自查范围房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

（三）承诺情况

上市公司董事、高级管理人员做出书面承诺：

“《自查报告》已如实披露了云南城投在报告期内房地产开发项目的自查情况，如云南城投因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。”

云南城投控股股东省城投集团做出书面承诺：

“《自查报告》已如实披露了云南城投在报告期内房地产开发项目的自查情况，如云南城投因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。”

交易标的董事、高级管理人员做出书面承诺：

“《自查报告》已如实披露了交易标的在报告期内房地产开发项目的自查情况，如交易标的因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。”

交易对方做出书面承诺：

“《自查报告》已如实披露了交易标的在报告期内房地产开发项目的自查情况，如交易标的因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。”

八、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

（2）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。

（3）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%
	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%**
2015 年	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

（2）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。

（3）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

（2）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。

（3）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

（2）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。

（3）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
	成房预售中心城区字第9318号
竣工备案表	CGGJ(2014)-NJJG004
	CGGJ(2015)-NJJG086

（2）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	华厦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。

（3）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

（2）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。

（3）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。

第六节　交易标的的评估情况

一、购买资产的评估情况

（一）评估机构、评估对象与评估范围

本次交易标的资产的评估机构为具有证券期货相关资务资格的上海东洲资产评估有限公司。本次评估对象是单项资产，评估范围为云南城投拟现金收购杭州理想、杭州西溪、黑龙江银泰、台州银泰置业等8家标的公司的股权，评估基准日2016年12月31日。

（二）评估基本情况

1、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。

评估方法选择理由如下：

被评估的8家标的公司体量与相同行业的上市公司相差甚大，和目前同行业的上市公司缺乏可比性，故不适用市场法进行评估。

台州商业、淄博银泰采用了资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。在资产基础法评估中，已经将各项资产对于企业价值的贡献考虑在内。在单项资产评估中，已经按照未来收益的角度进行了盈利预测，从价值口径角度，已完整涵盖了企业股东全部权益价值，鉴于本次评估目的，资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论。其余6家标的公司的评估在考虑了房地产企业经营特点后，对存货—开发成本采用

了动态假设开发法（现金流折现法）进行评估，已经对公司的收益途径，采用现金流折现方法进行了估算。故资产基础法能够合理体现被评估企业评估基准日的各项资产、负债价值。

因此，本次8家标的公司的评估方法全部选取的是资产基础法。

2、评估结果

本次标的资产100%股权的评估值合计401,326.87万元，本次标的资产100%股权对应的账面价值合计220,439.23万元，具体情况如下：

序号	标的资产	收购比例	净资产 账面价值（元）	评估值（元）	增值额（元）	增值率
1	台州置业	70%	13,134,178.52	245,158,431.55	232,024,253.03	1,766.57%
2	台州商业	70%	489,132,947.24	280,988,367.31	-208,144,579.93	-42.55%
3	宁波银泰	70%	169,402,250.74	958,631,995.77	789,229,745.03	465.98%
4	杭州理想	20%	320,892,484.84	334,368,718.78	13,476,233.94	4.20%
5	黑龙江银泰	70%	60,374,263.27	106,518,876.01	46,144,612.74	76.43%
6	哈尔滨银旗	70%	33,456,062.73	205,909,358.68	172,453,295.95	515.46%
7	杭州西溪	70%	341,792,929.68	1,207,007,813.15	865,214,883.47	253.14%
8	淄博商业	70%	776,207,168.84	674,685,173.03	-101,521,995.81	-13.08%
合　计			**2,204,392,285.86**	**4,013,268,734.28**	**1,808,876,448.42**	**82.06%**

3、本次评估增值的主要原因

本次交易8家标的公司100%股权资产评估值为401,326.87万元，较账面价值220,439.23万元，评估值增值180,887.64万元，增值率82.06%。评估值较净资产账面值增加的主要原因：

评估值增值主要系哈尔滨银旗、宁波银泰等标的公司的存货开发成本增值造成。由于当地房地产的市场价格变动，采用假设开发法评估后标的公司存货出现大幅度增值。

（二）主要评估假设

1、基本假设

（1）公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

（2）持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

（3）持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

2、一般假设

（1）本评估报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

（2）国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（3）评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

（4）被评估单位项目总投资成本与投资初期的测算相符。

（四）资产基础法评估情况及评估结果

1、资产基础法的评估情况

（1）流动资产

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款和存货等。

1）货币资金包括现金、银行存款。通过对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

2）各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算

3）存货

a、开发成本

对开发成本采用假设开发法（The Hypothetical Development Method），又称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

假设开发法的本质和收益法相同，是以房地产的未来收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润后的余额）为导向来求取房地产的价值。

假设开发法（现金流量折现）的基本公式：

评估值＝开发物业未来销售总价现值－续建成本现值－销售费用现值－管理费用现值－销售税费现值－土地增值税现值－所得税现值

b、开发产品

对委估开发成品采用市场法（静态）评估，即已经预售物业收入根据企业提供未结转已经预售合同金额确定，未预售物业收入评估人员通过对其区域因素、个别因素进行分析，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行详细调查分析的基础上，得出销售收入，扣减在销售环节发生的销售管理费用、销售税费、税金及其他相关费用，确定评估值，公式如下：

评估值＝销售收入－销售管理费用－销售税费－土地增值税－所得税－部分净利润

物业已经预售：不考虑销售管理费用，净利润折减率取0。

物业未预售的：按照公式计算，净利润折减率取40%。

对整体物业，存在部分预售、部分未售的情况：销售管理费用按照未预售的部分计算，净利润折减率要根据预售进度调整，即40%×（1－未结转已预售产品的销售收入÷销售收入），详细计算公式如下：

评估值＝销售收入－账面未结转成本－销售管理费用－营业税金及附加－土地增值税－所得税－部分净利润

＝销售收入－账面未结转成本－（销售收入－未结转已预售产品的销售收入）×销售管理费用率－销售收入×税金及附加率－土地增值税－所得税－净利润×净利润折减率×（1－未结转已预售产品的销售收入÷销售收入）

（2）其他流动资产

阅了相关凭证、科目余额表，以核实后的账面值作为评估值。

（3）长期股权投资

对长期投资评估，全资、控股的长期投资，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值

（4）投资性房地产

采用收益法进行房地合一的评估。收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

计算公式：$P=\sum_{i-1}^{n}\frac{Fi}{(1+r)^{i}}$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中Fi＝租赁收入－年运营费用

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×（1－空置率及租金损失率）后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、营业税及附加、所得税

等。

（5）其他无形资产

外购的通用软件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。

（6）长期待摊费用

对长期待摊费用，通过查验其发生的凭证以及相关的合同等，确认长期待摊费用的真实性、有效性。了解长期待摊费用的账面值入账依据、摊销年限及余额。按剩余摊销年限确认评估值。

（7）负债

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

2、资产基础法评估结果

（1）台州置业

台州银泰城项目地处台州商贸核心区，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。

台州置业于评估基准日2016年12月31日市场状况下，股东全部权益价值评估值为245,158,431.55元。其中：总资产的账面价值1,914,808,763.65元，评估价值2,146,833,016.68元。同账面价值相比，评估增值额232,024,253.03元，增值率12.12%。负债的账面价值1,901,674,585.13元，评估值1,901,674,585.13元。无评估增减值。净资产的账面价值13,134,178.52元，评估价值245,158,431.55元。同账面价值相比，评估增值额232,024,253.03元，增值率1,766.57%。

评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	191,276.08	214,491.30	23,215.22	12.14
非流动资产	204.79	192.01	-12.78	-6.24
其中：固定资产净额	204.79	192.01	-12.78	-6.24
资产合计	191,480.87	214,683.31	23,202.44	12.12
流动负债	160,167.46	160,167.46	-	-
非流动负债	30,000.00	30,000.00	-	-
负债合计	190,167.46	190,167.46	-	-
净资产（所有者权益）	1,313.41	24,515.85	23,202.44	1,766.57

拟收购70%股权比例所对应的股东权益价值为17,161.10万元。

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）台州商业

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。

台州商业于评估基准日2016年12月31日市场状况下，股东全部权益价值评估值为280,988,367.31元。其中：总资产的账面价值1,980,839,993.55元，评估价值1,637,526,559.56元。同账面价值相比，评估减值额343,313,433.99元，减值率17.33%。负债的账面价值1,491,707,046.31元，评估值1,356,538,192.25元，评估减值额135,168,854.06元，减值率9.06%。净资产的账面价值489,132,947.24元，评估价值280,988,367.31元。同账面价值相比，评估减值额208,144,579.93元，减值率42.55%。

评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	22,811.02	22,816.18	5.16	0.02
非流动资产	175,272.99	140,936.47	-34,336.52	-19.59
其中：投资性房地产净额	174,957.02	140,877.02	-34,080.00	-19.48
固定资产净额	63.29	55.91	-7.38	-11.66
无形资产净额	3.49	3.54	0.05	1.43
长期待摊费用	249.19	-	-249.19	-100.00
资产合计	198,084.01	163,752.65	-34,331.36	-17.33
流动负债	65,653.82	65,653.82	-	-
非流动负债	83,516.89	70,000.00	-13,516.89	-16.18
负债合计	149,170.71	135,653.82	-13,516.89	-9.06
净资产（所有者权益）	48,913.30	28,098.83	-20,814.47	-42.55

拟收购70%股权比例所对应的股东权益价值为19,669.18万元。

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。

（3）宁波银泰

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。

宁波银泰于评估基准日2016年12月31日市场状况下，股东全部权益价值为人民币958,631,995.77元。其中：总资产的账面价值5,657,507,073.99元，评估价值6,446,736,819.02元。同账面价值相比，评估增值额789,229,745.03元，增值率13.95%。负债的账面价值5,488,104,823.25元，评估值5,488,104,823.25元。无评估增减值。净资产的账面价值169,402,250.74元，评估价值958,631,995.77元。同账面价值相比，评估增值额789,229,745.03元，增值率465.89%。

评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	563,986.35	643,006.47	79,018.12	14.01
非流动资产	1,764.35	1,667.20	-97.15	-5.51
其中：长期股权投资净额	-	-86.10	-86.10	
固定资产净额	96.94	84.51	-12.43	-12.82
无形资产净额	18.92	20.30	1.38	7.29
长期待摊费用	2.31	2.31	-	-
递延所得税资产	1,646.18	1,646.18	-	-
资产合计	565,750.71	644,673.67	78,922.96	13.95
流动负债	548,810.48	548,810.48	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	548,810.48	548,810.48	-	-
净资产（所有者权益）	16,940.23	95,863.19	78,922.96	465.89

拟收购70%股权比例所对应的股东权益价值为67,104.23万元。

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）杭州理想

杭州理想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。

杭州理想于评估基准日2016年12月31日市场状况下，股东全部权益价值为人民币334,368,718.78元。其中：总资产的账面价值2,250,926,058.02元，评估价值2,264,402,291.96元。同账面价值相比，评估增值额13,476,233.94元，增值率0.60%。

负债的账面价值1,930,033,573.18元，评估值1,930,033,573.18元。无增减值变化。净资产的账面价值320,892,484.84元，评估价值334,368,718.78元。同账面价值相比，评估增值额13,476,233.94元，增值率4.20%。

评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	224,041.58	225,368.88	1,327.30	0.59
非流动资产	1,051.02	1,071.35	20.33	1.93
其中：固定资产	89.13	109.46	20.33	22.81
长期待摊费用	9.08	9.08	-	-
递延所得税资产	952.81	952.81	-	-
资产总计	225,092.61	226,440.23	1,347.62	0.60
流动负债	193,003.36	193,003.36	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	193,003.36	193,003.36	-	-
净资产（所有者权益）	32,089.25	33,436.87	1,347.62	4.20

拟收购的 20%股权所对应的股东权益价值评估值为 8,568.87 万元。

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。

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。

（5）黑龙江银泰

黑龙江银泰城项目项目位于群力新区群力大道与丽江路交汇处。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。

黑龙江银泰于评估基准日2016年12月31日市场状况下股东全部权益价值为

人民币106,518,876.01元。其中：总资产的账面价值1,897,859,441.06元，评估价值1,944,004,053.80元。同账面价值相比，评估增值额46,144,612.74元，增值率2.43%。负债的账面价值1,837,485,177.79元，评估值1,837,485,177.79元。无评估增减值。净资产的账面价值60,374,263.27元，评估价值106,518,876.01元。同账面价值相比，评估增值额46,144,612.74元，增值率76.43%。

评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	189,303.78	193,949.43	4,645.65	2.45
非流动资产	482.17	450.98	-31.19	-6.47
其中：长期股权投资	400.00	298.86	-101.14	-25.29
固定资产	82.17	152.12	69.95	85.13
资产总计	189,785.94	194,400.41	4,614.47	2.43
流动负债	183,748.52	183,748.52	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	183,748.52	183,748.52	-	-
净资产（所有者权益）	6,037.43	10,651.89	4,614.46	76.43

拟收购的70%股权所对应的股东权益价值评估值为7,456.32万元。

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

（6）哈尔滨银旗

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。

哈尔滨银旗于评估基准日2016年12月31日市场状况下股东全部权益价值为

人民币205,909,358.68元。其中：总资产的账面价值2,450,916,749.01元，评估价值2,623,370,044.96元。同账面价值相比，评估增值额172,453,295.95元，增值率7.04%。负债的账面价值2,417,460,686.28元，评估值2,417,460,686.28元。无评估增减值。净资产的账面价值33,456,062.73元，评估价值205,909,358.68元。同账面价值相比，评估增值额172,453,295.95元，增值率515.46%。

评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	245,089.10	262,335.40	17,246.30	7.04
非流动资产	2.57	1.60	-0.97	-37.74
其中：固定资产	2.57	1.60	-0.97	-37.74
资产总计	245,091.67	262,337.00	17,245.33	7.04
流动负债	141,746.07	141,746.07	-	-
非流动负债	100,000.00	100,000.00	-	-
负债合计	241,746.07	241,746.07	-	-
净资产（所有者权益）	3,345.61	20,590.93	17,245.32	515.46

拟收购的70%股权所对应的股东权益价值评估值为14,413.65万元。

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。

（7）杭州西溪

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。

杭州西溪于评估基准日2016年12月31日市场状况下股东全部权益价值评估值为1,207,007,813.15元。其中：总资产的账面价值2,978,494,503.71元，评估价值3,843,709,387.18元。评估增值865,214,883.47。负债的账面价值2,636,701,574.03元，评估值2,636,701,574.03元。净资产的账面价值341,792,929.68元，评估价值1,207,007,813.15元。评估增值865,214,883.47元，增值率253.14%。

评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	297,711.58	384,239.08	86,527.50	29.06
非流动资产	137.87	131.86	-6.01	-4.36
其中：固定资产净额	137.87	131.86	-6.01	-4.36
资产合计	297,849.45	384,370.94	86,521.49	29.05
流动负债	263,112.72	263,112.72	-	-
非流动负债	557.43	557.43	-	-
负债合计	263,670.16	263,670.15	-0.01	-
净资产（所有者权益）	34,179.29	120,700.79	86,521.50	253.14

拟收购的 70%股权所对应的股东权益价值评估值为 84,490.55 万元。

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。

自持物业：

A.首年租金

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。

（8）淄博商业

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。

淄博商业于评估基准日2016年12月31日市场状况下，股东全部权益价值为人民币675,197,776.35元。其中：总资产的账面价值2,766,696,353.03元，评估价值2,308,872,316.17元。同账面价值相比，评估减值457,824,036.86元，增值率16.55%。负债的账面价1,990,489,184.19元，评估值 1,633,674,539.82元。同账面价值相比，评估减值额356,814,644.37元，减值率17.93%。净资产的账面价值776,207,168.84元，评估价值675,197,776.35元。同账面价值相比，评估减值额101,009,392.49元，减值率13.01%。

评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	56,904.60	59,712.59	2,807.99	4.93
非流动资产	219,765.04	171,174.64	-48,590.40	-22.11
其中：可供出售金融资产	550.00	550.00	-	-
长期股权投资	135.56	61.04	-74.52	-54.97
投资性房地产	218,716.12	170,253.12	-48,463.00	-22.16
固定资产	341.90	293.75	-48.15	-14.08
无形资产	21.47	16.73	-4.74	-22.08
资产总计	**276,669.64**	**230,887.23**	**-45,782.41**	**-16.55**
流动负债	114,367.45	114,367.45	-	-
非流动负债	84,681.46	49,000.00	-35,681.46	-42.14
负债合计	**199,048.92**	**163,367.45**	**-35,681.47**	**-17.93**
净资产（所有者权益）	**77,620.72**	**67,519.78**	**-10,100.94**	**-13.01**

拟转让 70%股权比例所对应的股东权益价值为 47,263.85 万元。

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、台州置业资产基础法评估说明

（一）流动资产

1、银行存款

银行存款账面价值 60,037,251.91 元，共有 9 个银行账户，全部为人民币帐户。评估人员核查资产占有方银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。

银行存款评估值为 60,037,251.91 元。

2、其他货币资金

其他货币资金账面值 3,427,498.00 元；系招商银行及邮政储蓄银行的 poss 机刷卡的预收房款。评估人员核实了帐户对账单以及相关原始凭证，对于保证金确认账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

其他货币资金评估值 3,427,498.00 元。

货币资金评估值 63,464,749.91 元。

3、其他应收款

其他应收款账面净额为 410,839,556.95 元，其中坏账准备 0 元。主要为押金、往来款、职工借款等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入帐凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证；对职工出差暂借款、差旅费等，评估人员核实了职工暂借款明细清单，抽查了部分原始发生凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。

帐龄	金额（元）	占其它应收总额比例%	坏账准备计提比例%
一年以下	148,792,541.10	36.2167%	0
一至二年	262,046,015.85	63.7831%	0
二至三年	1,000.00	0.0002%	0

其它应收款合计	410,839,556.95	100%	-

其中，较大额款项明细如下：

单位名称	款项性质	余额（元）	账龄	占其他应收款合计数比例（%）
北京银泰置地商业有限公司	关联方往来款	261,946,015.85	1-2 年	63.76
宁波银泰投资有限公司	关联方往来款	38,000,000.00	1 年以内	9.25
台州银泰商业有限公司	关联方往来款	107,850,994.84	1 年以内	26.25
台州银泰商业有限公司椒江分公司	关联方往来款	2,350,000.00	1-2 年	0.57
宁波市诺佰仕贸易有限公司	采购定金	149,088.00	1-2 年	0.04
合计		410,296,098.69		99.87

同时，评估人员进行了账龄分析，其他应收款账龄大部分在两年以内，且基本为关联方往来款、保证金、押金等款项，坏账的可能性很小，本次按照账面值确定评估值。

其他应收款评估值 410,839,556.95 元。

4、存货

存货账面值为 135,890.79 万元，主要为开发成本。

清查说明

（1）账面情况介绍

根据企业提供的资料，本次评估对象是台州银泰置业有限公司投资开发的台州银泰城项目，具体清查内容见下表：

序号	名称	账面价值（万元）
1	普通住宅（含车库、库房）	67,076.16
2	商业、车库、写字楼（非普通住宅）	68,814.63
	合计	135,890.79

根据企业填报的资产清查评估明细表，在企业有关人员配合下，资产评估人员对台州银泰置业有限公司投资开发的台州银泰城项目进行了现场清查核实，情况如下：

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。主要为已支付的土地款、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费、利息费用等。

其中：普通住宅（含车库、库房）账面值为 67,076.16 万元，详见下表：

序号	名称	账面价值（万元）
1	土地取得费	12,288.30
2	前期工程费	4,007.19
3	建筑安装工程费	44,117.40
4	基础设施费	563.16
5	公共配套设施费	0.00
6	开发间接费	1,589.76
7	利息费用	4,510.35
	合计	67,076.16

商业、车库、写字楼（非普通住宅）账面值为 68,814.63 万元，详见下表：

序号	名称	账面价值（万元）
1	土地取得费	14,347.28
2	前期工程费	3,983.74
3	建筑安装工程费	43,859.32
4	基础设施费	559.87
5	公共配套设施费	-
6	开发间接费	1,580.46
7	利息费用	4,483.96
	合计	68,814.63

（2）项目概况

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。

台州银泰城项目由 F0205-A 地块（土地使用权 56572 平方米[椒国用（2013）第 006706 号]、及 F0205-B 地块（土地使用权 57729 平方米[椒国用（2013）第 007117 号]）两个地块组成，其中台州银泰置业有限公司负责 F0205-B 地块销售物业部分的开发与销售，台州银泰商业有限公司负责 F0205-A 地块自持物业部分的开发与经营。

台州银泰置业有限公司目前已取得国有土地使用权证（椒国用（2013）第 007117 号）、建设用地规划许可证（地字第 331001201420007 号）、建设工程规划许可证（建字第 331001201420016 号）、建筑工程施工许可证（332601201405140101 号）及商品房预售许可证（售许字（2015）第 2 号、售许字（2014）第 14C 号、售许字（2014）第 14A 号、售许字（2014）第 14 号、售许字（2014）第 14B 号、售许字（2015）第 9 号、售许字（2015）第 14 号、

售许字（2015）第 10 号）。

台州银泰置业有限公司取得《房地产开发企业暂定资质证书》（台房开字第 33100200072 号），有效期至 2016 年 7 月 5 日止。2016 年 8 月 29 日，公司续办了《房地产开发企业暂定资质证书》，有效期至 2017 年 8 月 28 日。

台州银泰置业有限公司开发的 F0205-B 地块规划设计为零售商业、公寓、及办公楼，地下一层，局部二层。地上共有建筑物 16 幢，分别为 4 幢三层商业裙房、4 幢四层商业裙房、7 幢三十一层住宅楼（含底商）、1 幢三十九层办公楼，项目总建筑面积约 297227.13 平方米，销售面积 276115.27 平方米。工程计划在 2017 年 4 月份竣工，公寓及零售商业 2017 年 6 月份交房，办公楼在 2017 年 12 月份交房。

目前台州银泰置业有限公司销售情况：住宅（已清盘）、写字楼公寓已开盘（销售 705 套）、商铺推出 16#、11#、15#三栋楼开盘（已售 97 套商铺）。

（3）他项权利限制情况：

台州银泰置业有限公司与台州银泰商业有限公司作为共同借款人，于 2015 年 8 月向大业信托有限责任公司借入长期借款 8 亿元，其中台州银泰置业有限公司借款 3 亿元。

台州银泰置业有限公司以其拥有的 F0205-B 地块土地使用权 57729 平方米[椒国用（2013）第 007117 号]、部分商业用房和住宅提供抵押担保。同时由北京银泰置地商业有限公司和中国银泰投资有限公司及其合法继承人提供保证担保。自 2015 年 9 月起，陆续有已售房屋解除了抵押权。

截止 2016 年 12 月 31 日，尚在抵押的抵押物清单如下：

楼号	面积（㎡）	用途
1#、2#、3#	9623.12	商业
4#	5095.37	商业
5#	4006.72	商住
6#	7859.39	商住
7#	6626.20	商住
8#	3226.49	商业
9#	3974.85	商业
12#、13#	6207.41	商业
14#	4417.87	商业

除此之外，委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

（4）区位状况介绍

台州银泰城位于浙江省台州市椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧。地块东至中心大道、北至洪家北环线、西至规划道路。台州银泰城位于台州未来商贸核心区，位置与中央商务区相临，地处椒江区、路桥区的链接地带。

（5）项目可售资产、销售进度及销售计划介绍

普通住宅（含车库、库房）

① **至评估基准日，该项目的可售面积指标如下**

普通住宅（含车库、库房）：

开发物业类型	单位	可售面积
住宅	平方米	99,421.21
车库	个	919.00
车房	个	655.00
合计（不含地下车库）	平方米	99,421.21

商业、车库、写字楼（非普通住宅）：

开发物业类型	单位	可售面积
商铺	平方米	68,199.21
办公（公寓）	平方米	47,880.62
车库	个	630.00
合计（不含地下车库）	平方米	116,079.83

② **截至评估基准日，该项目的销售情况见下表**

普通住宅（含车库、库房）：

物业类型	单位	已经结转数量	未结转已预售部分数量	未结转未销售数量
住宅	平方米	0.00	99,421.21	0.00
车库	个	0.00	285.00	634.00
车房	个	0.00	317.00	338.00
合计（不含地下车库）	平方米		99,421.21	0.00

商业、车库、写字楼（非普通住宅）：

物业类型	单位	已经结转数量	未结转已预售部分数量	未结转未销售数量
商铺	平方米	0.00	7,637.00	60,562.21
办公（公寓）	平方米	0.00	41,543.00	6,337.62
车库	个	0.00	200.00	430.00
合计（不含地下车库）	平方米		49,180.00	66,899.83

③ **销售计划**

普通住宅（含车库、库房）：

项目	未结转已预售部分（按照合同）	未结转未销售部分	销售过程	
			2017	2018
住宅	99,421.21	0.00	0.00	0.00
占未售面积比例			*0.0%*	*0.0%*
车库	285.00	634.00	380.40	253.60
占未售面积比例			*60.0%*	*40.0%*

车房	317.00	338.00	202.80	135.20
占未售面积比例			*60.0%*	*40.0%*

商业、车库、写字楼（非普通住宅）：

项目	未结转已预售部分（按照合同）	未结转未销售部分	销售过程		
			2017	2018	2019
商铺(平方米)	7,637.00	60,562.21	24,224.88	30,281.11	6,056.22
占未售面积比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*
办公（公寓）(平方米)	41,543.00	6,337.62	1,901.29	3,168.81	1,267.52
占未售面积比例			*30.0%*	*50.0%*	*20.0%*
车库(个(幢))	200.00	430.00	172.00	215.00	43.00
占未售面积比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*

（6）项目预算及目前进度（已投入成本）介绍

普通住宅（含车库、库房）：

单位：万元

名称	整个项目预计总成本①	已结转成本②	评估对象预计开发总成本③=①-②	评估对象已发生开发成本			开发续建成本⑦=③-⑥
				评估对象账面值④	减：账面不合理费用⑤	实际已发生正常成本⑥=④-⑤	
土地取得费（万元）	12,749.65		12,749.65	12,288.30		12,288.30	461.35
前期工程费(万元)	5,352.39		5,352.39	4,007.19		4,007.19	1,345.20
建筑安装工程费(万元)	44,679.97		44,679.97	44,117.40		44,117.40	562.56
基础设施费(万元)	5,545.41		5,545.41	563.16		563.16	4,982.25
公共配套设施费(万元)	3,525.24		3,525.24	0.00		0.00	3,525.24
开发间接费用(万元)	2,259.84		2,259.84	1,589.76		1,589.76	670.08
利息费用(万元)	6,173.32		6,173.32	4,510.35		4,510.35	1,662.97
合计	80,285.81		80,285.81	67,076.16		67,076.16	13,209.65

商业、车库、写字楼（非普通住宅）：

单位：万元

名称	整个项目预计总成本①	已结转成本②	评估对象预计开发总成本③=①-②	评估对象已发生开发成本			开发续建成本⑦=③-⑥
				评估对象账面值④	减：账面不合理费用⑤	实际已发生正常成本⑥=④-⑤	
土地取得费（万元）	14,885.93		14,885.93	14,347.28		14,347.28	538.65
前期工程费(万元)	5,094.12		5,094.12	3,983.74		3,983.74	1,110.38
建筑安装工程费(万元)	44,620.57		44,620.57	43,859.32		43,859.32	761.26
基础设施费(万元)	3,181.33		3,181.33	559.87		559.87	2,621.46
公共配套设施费(万元)	3,355.14		3,355.14			0.00	3,355.14
开发间接费用(万元)	1,639.16		1,639.16	1,580.46		1,580.46	58.70
利息费用(万元)	4,915.00		4,915.00	4,483.96		4,483.96	431.03
合计	77,691.26		77,691.26	68,814.63		68,814.63	8,876.62

假设开发法

假设开发法（The Hypothetical Development Method），又称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来

求取估价对象价值的方法。

假设开发法的本质和收益法相同，是以房地产的未来收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润后的余额）为导向来求取房地产的价值。假设开发法是一种科学、实用的估价方法，在房地产开发项目评估实务中运用得较为普遍。

假设开发法（现金流量折现）的基本公式：

评估值＝开发物业未来销售总价现值－续建成本现值－销售费用现值－管理费用现值－销售税费现值－土地增值税现值－所得税现值

⑴销售费用率的确定

销售费用是应由纳税人负担的为销售商品而发生的费用，包括广告费、销售佣金、代销手续费、经营性租赁费及销售部门发生的差旅费、工资、福利费等费用，经核实一般房地产开发企业的销售费用为 2%-3%之间，本次评估取 2.5%，同时不考虑未结转已预售部分。

⑵管理费用率的确定

根据后续投入成本的比例确定，参照中国 A 股市场上房地产开发公司全行业的 2016 年平均数据--管理费用占营业成本比例，经过计算管理费用率为 4.0%。

⑶税金及附加的确定

经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告【国家税务总局公告 2016 年第 18 号】，一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。一经选择简易计税方法计税的，36 个月内不得变更为一般计税方法计税。

房地产老项目，是指：1）《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目；2）《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期

在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

本次对企业项目的增值税税率参照上述 5%简易标准测算。

附加包括教育费附加、地方教育费附加以及地方基金等。

城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是以纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。大中型工矿企业所在地不在城市市区、县城、建制镇的，税率为 5%。被评估单位城市维护建设税税率为 7%。

教育费附加，是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。税率为 3%。

地方教育费附加，为贯彻落实《国家中长期教育改革和发展规划纲要 （2010—2020 年）》，财政部下发了《关于统一地方教育附加政策有关问题的 ”通知 》（ 财综[2010]98 号）。 财综[2010]98 号要求，各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

⑷假设开发法（现金流量折现）折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估市场价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数β；第二步，根据对比公司平均资本结构、对比公司β以及行业资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

本次采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率。WACC模型它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W_d：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E+D)}$$

W_e：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E+D)}$$

T：所得税率；

R_d：付息债务利率；

R_e：权益资本成本；

❶权益资本成本

权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本R_e：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

ε：评估对象的特定风险调整系数；

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

式中：βt为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为付息债务与权益资本。

分析CAPM我们采用以下几步：

A、无风险报酬率：

根据Aswath Damodaran的研究，一般会把作为无风险资产的零违约证券的久期，设为现金流的久期。国际上，企业价值评估中最常选用的年限为10年期债券利率作为无风险利率。经查中国债券信息网最新10年期的、可以市场交易的国债

平均到期实际收益率为3.01%。

B、市场风险溢价MRP的确定：

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险报酬率的回报率。

由于我国证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场，历史数据较短、投机气氛较浓、市场波动幅度很大，存在较多非理性因素，并且存在大量非流通股，再加上我国对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此，直接采用我国证券市场历史数据得出的股权风险溢价可信度不高。而以美国证券市场为代表的成熟证券市场，由于有较长的历史数据，且市场有效性较强，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到。国际上新兴市场的股权风险溢价通常可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。

因此，本次评估中采用美国纽约大学斯特恩商学院著名金融学教授、估值专家Aswath Damodaran的方法，通过在成熟股票市场风险溢价的基础上进行信用违约风险息差调整，得到中国市场的风险溢价。具体计算过程如下：

成熟市场的风险溢价计算公式为：

市场风险溢价=成熟股票市场的风险溢价+国家风险溢价

其中：成熟股票市场的风险溢价：美国股票市场是世界上成熟股票市场的最典型代表，Aswath Damodaran采用1928年至今美国股票市场标准普尔500指数和国债收益率数据，计算得到截至目前美国股票与国债的算术平均收益差为5.69%。

国家风险溢价：对于中国市场的国家风险溢价，Aswath Damodaran根据彭博数据库（Bloomberg）发布的最新世界各国10年期CDS（信用违约互换）利率，计算得到世界各国相对于美国的信用违约风险息差。其中，当前中国市场的信用违约风险息差为1.27%。

则：MRP =5.69%+1.27%

=6.96%

即当前中国市场的权益风险溢价约为6.96%。

C、βe 值

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次

通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的β系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

目前中国国内同花顺资讯公司是一家从事于β的研究并给出计算β值的计算公式的公司。经查房地产开发行业的可比公司加权剔除财务杠杆调整平均 β_t =0.802。

D根据基准日的有息负债确定，E根据基准日的每股收盘价格×股份总额确定。

经过计算，该行业的D/E=48.2%。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值βe=1.092

❷企业特定风险ε的确定

经分析，企业特定风险调整系数为待估企业与所选择的可比上市公司在企业规模、经营风险、管理能力、财务风险等方面所形成的优劣势方面的差异，各风险说明如下：

企业规模为小型企业，资产规模和营业收入与可比上市公司相比较小。企业内部管理及控制机制尚好，管理人员的从业经验和资历较高。由于目前企业处于扩张阶段，资金需求较大，融资条件不如上市公司。

综合以上因素，企业特定风险ε的确定为4%。

❸权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本Re：

Re=3.01%+1.092×6.96%+4%

=14.6%

❹债务资本成本

债务资本成本 R_d 取5年期以上贷款利率4.90%。

❺资本结构的确定

结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略，确定上市公司资本结构为企业目标资本结构比率。

$$W_d = \frac{D}{(E+D)} = 32.5\%$$

$$W_e = \frac{E}{(E+D)} = 67.5\%$$

❻折现率计算

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

适用税率：所得税为25%。

折现率R：

将上述各值分别代入公式即有：

＝4.90%×（1－25%）×32.5%＋14.6%×67.5%

＝11.0%

⑸土地增值税的测算方法

本次评估对于房地产项目土地增值税系根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》中的相应条款进行测算，并分两项时点进行折现，首先根椐各地土地增值税预缴比例预缴金额在销售时折回，其余部分在项目清算时折回。

①概述

土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入为计税依据向国家缴纳的一种税赋，不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。纳税人为转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权、并取得收入的单位和个人。课税对象是指有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额。土地价格增值额是指转让房地产取得的收入减除规定的房地产开发成本、费用等支出后的余额。

②计算方法的规定

依据财法字[1995]第6号《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税实行四级超额累进税率。

A增值额未超过扣除项目金额50%部分，税率30%；

B增值额超过扣除项目金额50%，未超过扣除项目金额100%的部分，税率40%；速算扣除系数为5%；

C增值额超过扣除项目金额100%，未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%；速算扣除系数为15%；

D增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%；速算扣除系数35%；

E房地产企业建设普通住宅出售的，增值额未超过扣除金额20%的，免征土地增值税。

计算公式为，应纳税额=增值额×适用税率－扣除项目金额×速算扣除系数

a收入的规定

转让房地产的收入包括货币收入、实物收入和其他收入，即与转让房地产有关的经济收益。

b扣除项目的规定

I取得土地使用权所支付的金额。包括纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。具体为：以出让方式取得土地使用权的，为支付的土地出让金；以行政划拨方式取得土地使用权的，为转让土地使用权时按规定补交的出让金；以转让方式得到土地使用权的，为支付的地价款。

II开发土地和新建房及配套设施的成本(以下简称房地产开发成本)。包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共设施配套费、开发间接费用。这些成本允许按实际发生额扣除。

III开发土地和新建房及配套设施的费用(以下简称房地产开发费用)是指销售费用、管理费用、财务费用。根据新会计制度规定，与房地产开发有关的费用直接计入当年损益，不按房地产项目进行归集或分摊。为了便于计算操作，《细则》规定，财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊，并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本之和的5%以内予以扣除。凡不能提供金融机构证明的，利息不单独扣除，三项费用的扣除按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本的10%以内计算扣除。

IV旧房及建筑物的评估价格。是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价值，并由当地税务机关参考评估机构的评估而确认的价格。

V与转让房地产有关的税金。这是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税。因转让房地产交纳的教育费附加，也可视同税金予以扣除。

VI加计扣除。对从事房地产开发的纳税人，可按取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本之和加计20%的扣除。

假设开发法评估过程

⑴假设前提

①销售进度假设

根据企业提供的经营计划，并结合对未来市场的判断，确定项目在未来的销售计划如下：

普通住宅（含车库、库房）：

项目	未结转已预售部分（按照合同）	未结转未销售部分	销售过程	
			2017	2018
住宅	99,421.21	0.00	0.00	0.00
占未售面积比例			*0.0%*	*0.0%*
车库	285.00	634.00	380.40	253.60
占未售面积比例			*60.0%*	*40.0%*
车房	317.00	338.00	202.80	135.20
占未售面积比例			*60.0%*	*40.0%*

根据预测，土地增值税和所得税的清算期为销售期结束即 2018 年。

商业、车库、写字楼（非普通住宅）：

项目	未结转已预售部分（按照合同）	未结转未销售部分	销售过程		
			2017	2018	2019
商铺(平方米)	7,637.00	60,562.21	24,224.88	30,281.11	6,056.22
占未售面积比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*
办公（公寓）(平方米)	41,543.00	6,337.62	1,901.29	3,168.81	1,267.52
占未售面积比例			*30.0%*	*50.0%*	*20.0%*
车库(个(幢))	200.00	430.00	172.00	215.00	43.00
占未售面积比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*

根据预测，土地增值税和所得税的清算期为销售期结束即 2019 年。

②项目建设期及建设进度假设

经调查，该项目预计竣工交房日期为 2017 年 6 月。

普通住宅（含车库、库房）：

项目总预算为 80,285.81 万元，至本次评估基准日，账面值为 67,076.16 万元，续建成本为 13,209.65 万元，企业提供的项目预算如下：

名称	整个项目预计总成本①	已结转成本②	评估对象预计开发总成本③=①-②	评估对象已发生开发成本			开发续建成本⑦=③-⑥
				评估对象账面值④	减：账面不合理费用⑤	实际已发生正常成本⑥=④-⑤	
土地取得费（万元）	12,749.65		12,749.65	12,288.30		12,288.30	461.35
前期工程费(万元)	5,352.39		5,352.39	4,007.19		4,007.19	1,345.20
建筑安装工程费(万元)	44,679.97		44,679.97	44,117.40		44,117.40	562.56
基础设施费(万元)	5,545.41		5,545.41	563.16		563.16	4,982.25
公共配套设施费(万元)	3,525.24		3,525.24	0.00		0.00	3,525.24
开发间接费用(万元)	2,259.84		2,259.84	1,589.76		1,589.76	670.08
利息费用(万元)	6,173.32		6,173.32	4,510.35		4,510.35	1,662.97
合计	80,285.81		80,285.81	67,076.16		67,076.16	13,209.65

商业、车库、写字楼（非普通住宅）：

项目总预算为 77,691.26 万元，至本次评估基准日，账面值为 68,814.63 万元，续建成本为 8,876.62 万元，企业提供的项目预算如下：

名称	整个项目预计总成本①	已结转成本②	评估对象预计开发总成本③=①-②	评估对象已发生开发成本			开发续建成本⑦=③-⑥
				评估对象账面值④	减：账面不合理费用⑤	实际已发生正常成本⑥=④-⑤	
土地取得费（万元）	14,885.93		14,885.93	14,347.28		14,347.28	538.65
前期工程费(万元)	5,094.12		5,094.12	3,983.74		3,983.74	1,110.38
建筑安装工程费(万元)	44,620.57		44,620.57	43,859.32		43,859.32	761.26
基础设施费(万元)	3,181.33		3,181.33	559.87		559.87	2,621.46
公共配套设施费(万元)	3,355.14		3,355.14			0.00	3,355.14
开发间接费用(万元)	1,639.16		1,639.16	1,580.46		1,580.46	58.70
利息费用(万元)	4,915.00		4,915.00	4,483.96		4,483.96	431.03
合计	77,691.26		77,691.26	68,814.63		68,814.63	8,876.62

根据评估人员对目前市场上类似建筑工程的造价进行分析比较，上述成本处于合理客观的范围内，故在核实了相关的工程建造合同及其他重要的相关合同之后，以上述总成本确定项目的续建成本。根据企业的详细预测，并结合评估人员的判断，后期需要投入的成本比例如下：

普通住宅（含车库、库房）：

项目	总续建费用	已支付部分（预付的工程款和土地款）	基准日后支付过程		
			2017	2018	2019
土地费用（万元）	**461.35**		461.35	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*	*0.0%*	
前期工程费(万元)	**1,345.20**		1,345.20	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*		
建筑安装工程费(万元)	**562.56**		225.02	281.28	56.26
支付比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*
基础设施费(万元)	**4,982.25**		1,992.90	2,491.13	498.23
支付比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*
公共配套设施费(万元)	**3,525.24**		1,410.10	1,762.62	352.52
支付比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*
开发间接费用(万元)	**670.08**		268.03	335.04	67.01
支付比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*

商业、车库、写字楼（非普通住宅）：

项目	总续建费用	已支付部分（预付的工程款和土地款）	基准日后支付过程			
			2017	2018	2019	2020
土地费用（万元）	**538.65**		538.65	0.00	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*	*0.0%*		
前期工程费(万元)	**1,110.38**		1,110.38	0.00	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*			
建筑安装工程费(万元)	**761.26**		304.50	228.38	114.19	114.19

支付比例			*40.0%*	*30.0%*	*15.0%*	*15.0%*
基础设施费(万元)	**2,621.46**		1,048.58	786.44	262.15	524.29
支付比例			*40.0%*	*30.0%*	*10.0%*	*20.0%*
公共配套设施费(万元)	**3,355.14**		1,342.06	1,677.57	0.00	335.51
支付比例			*40.0%*	*50.0%*	*0.0%*	*10.0%*
开发间接费用(万元)	**58.70**		23.48	35.22	0.00	0.00
支付比例			*40.0%*	*60.0%*	*0.0%*	*0.0%*

（2）销售价格的确定

普通住宅（含车库、库房）：

①已销售项目销售金额

截止评估基准日，该项目住宅已全部销售完毕，不含税销售均价为 0.79 万元/平方米；车库未结转已销售不含税均价为 6.94 万元/个；车房未结转已销售不含税均价为 1.29 万元/个。

②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）：

①已销售项目销售金额

根据被评估单位提供的销售情况表，商铺未结转已销售不含税均价为 1.32 万元/平方米；办公（公寓）未结转已销售不含税均价为 0.62 万元/平方米；车库未结转已销售不含税均价为 6.94 万元/个；

②未销售价格的确定

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，商铺不含税销售均价为 1.14 万元/平方米；办公（公寓）不含税销售均价为 0.95 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。具体计算如下：

市场比较法

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

基本公式：

委估对象价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数

×房地产状况修正系数。

市场比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产状况。

A 交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进行考虑修正：

理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的市场价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈，根据大量房地产市场的相关实例经验和不同房地产总价

大小，一般挂牌的议价范围在 1%～3%左右。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

B 对于房地产的市场状况而言，由于委估对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

可比实例的交易价格×　=可比实例在基准日的可比价格

C 房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应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。

a 区位状况

聚集程度：一般办公楼的聚集度包括房地产的坐落、距离标志性建筑或商圈的路程、人流量情况等，对于办公房地产而言，聚集程度取决于周边类似商圈的

成熟度，大中型的集中商业区的生活便利、环境氛围等因素更好、更适于办公，比之孤立的办公楼有着一定的优势，一般修正范围在±6%以内。

交通条件：对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值，一般以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级，其修正幅度一般在±10%以内。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级，由于一般城市内相关基础设施均较为齐备，对房地产价值影响较小，其修正幅度在±6%以内。

环境景观：主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价格偏低。因此也以委估对象为标准，其修正幅度一般在±10%以内。

楼层朝向：针对不同楼层的房地产，因根据其房屋用途考虑其对价值的影响；对于商业办公楼而言，底层房屋的光线、安全、潮湿问题较为严重，其交易价值偏低，而顶层房屋因楼顶太阳直射、雨水侵袭影响，也较一般楼层价值偏低。

b 实物状况

建筑规模：房地产的建筑面积、实际可使用面积对房屋的单价也有影响，一般而言、住宅类房屋的面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低，以委估对象为标准。

建筑结构：可以具体分为承重结构（钢结构、钢混、砖混、砖木等），建筑形式（剪力墙、框架、筒体、混合等），不同建筑结构会造成房屋承重性能、抗震性能、使用空间等方面的不同，对房地产的价值有较明显的影响，钢结构跨度

大、承重好、砖木结构材质简单，承重有限、只适于层数或规模较小的房屋，剪力墙形式的房屋使用空间被切割、较为不便，筒体结构核心受力高，适于超高层的高档办公大楼，价值较高；根据不同结构、形式，按下列表格对其评定打分，并以委估对象为标准做定基修正。

装饰装修：根据对委估对象和可比实例的勘查了解，分析其装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简装、精装，并以委估对象为标准进行比较，对于办公用途的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地价值有较大影响。

完损程度：需具体勘查委估对象的房屋已使用年限或年代，了解其设计使用年限、考虑其尚可使用年限，勘查其整体结构稳固性、有无明显沉降、房屋建成年份越老、其在使用过程中不可避免受到自然环境的侵蚀，外立面的完损程度越大，造成房地产价值越低，根据对委估对象和可比实例的勘查，以委估对象为标准。

设施设备：房地产的设施设备包括楼内给排水、暖通、燃气电梯等设备配置，消防防火布置、紧急通道的畅达，楼内设施配备约齐全、使用舒适度和安全性就越高，其房地产价值也越高，办公的设施设备因素影响价值较小，以委估对象为标准。

层高布局：该因素包括房地产的标准层层高，空间布局利用程度，对于办公，一般层高在 3.6-4.5 米，层高越大，空间层次感越好，甚至可以额外利用增加使用空间，包括内部布局自由度更大，房地产价值越高，以委估对象为标准。

c 权益状况

权利状况：需核实委估对象的权利归属状况，是否属于部分产权或共享分摊产权，有无租约情况、租约长短及相关约定等。对于房地产而言、非自有产权会使得权利人对该处房地产处置的权利受到制约，且若带有长期约并有相关协定，则影响今后房地产的自用条件限制，会造成房地产价值偏低，因此以委估对象为标准将权利状况分为“严重受限、部分受限、正常”三个等级，有特殊情况的应另外考虑。

物业管理：对于房地产而言、其物业管理也影响到房地产的价值，良好的物业会带来全面的安保、清洁、监控，对小区品质带来品牌效应，但考虑到房地产的主要价值还是体现在其自身区位和实物状况内，物业配套的影响权重有限，因

此以委估对象为标准。

其他特殊：当房地产存在拖欠欠款、法律限制、手续不全、临时搭建或违章建筑等其他特殊影响其价值的事项时，需根据实际情况造成的价值偏差进行相应的系数修正。

D 评估计算

委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

$$=\text{可比实例交易价格}\times\frac{100}{\text{交易状况打分指数}}\times\frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}}\times\frac{100}{\text{各房地产状况打分指数}}$$

E 评估举例

台州银泰城商铺

a 概况

委估对象具体坐落于椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧,土地用途为商铺，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:台州商贸核心区，商场，公园，医院,公交：马庄（905 路,107 路），上徐（905 路），食品厂（107 路），洪农路口（905 路,有多超市、大型餐饮、银行、医院、小学、中学等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备,环境优雅，无噪音、工业污染等，整体。

实物状况:68199.21 平方米,框架结构,毛坯,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，层高 4 米。

权益状况:企业自有完整产权,自营，无违章搭建、法律纠纷事宜。

b 选取比较实例

评估根据该建筑物的特殊区位和情况，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：

比较案例一，具体坐落于椒江区，开发大道,土地用途为商铺，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:中央商务区、中央公园、中心医院、体育中心、中心幼儿园、万达广场、文渊小学、轻轨 1 号线、海棠花苑、紫薇花园、腾达中心、刚泰中心、天盛中心、泰隆银行、台州银行、工商银行,公交：市体育中心东[公交站]（128），上徐村[公交站]（905），市体育中心[公交站]（109），台州市体育中心[公交站]（巴士一号线），市游泳馆[公交站]（128）,有多超市、大型餐饮、银行、邮局、友谊医院、小学、中学等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备,环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等，整体。

实物状况:63335 平方米,框架结构,毛坯,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，层高 4 米。

权益状况:自主完整产权,自营，无违章搭建、法律纠纷事宜。

比较案例二，具体坐落于台州市椒江区开发大道 799 号,土地用途为商铺，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:台州经济开发区开发大道以南、白云山南路以西，扼三区之核心,三台门（905 路），三官堂（903 路），前沙王（102 路,K102 路空调），三官堂（102 路,K102 路空调,107 路,902 路,901 路外环,901 路内环,129 路等 9 条线路），上徐（905 路）,周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全,环境优雅，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似。

实物状况:520000 平方米,框架结构,毛坯,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，层 4 米。

权益状况:自主完整产权,自营，无违章搭建、法律纠纷事宜。

比较案例三，具体坐落于椒江区东南大道 537,土地用途为住宅，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况:椒江区，商场，医院，超市聚集,地铁 6 号线，103 路，127 路，136 路，巴士 1 号线等多条线路,周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全,环境优雅，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似，整体。

实物状况:58000 平方米,框架结构,毛坯,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，层 4 米。

权益状况:自主完整产权,自营，无违章搭建、法律纠纷事宜。

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响房产价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易日期、区域因素、个别因素比较等。

比较案例房地产状况表

		比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落		椒江区，开发大道	台州市椒江区开发大道799号	椒江区东南大道537
房地产单价		11,600	11,500	10,400
房地产用途		商铺	商铺	住宅
交易情况		成交	成交	成交
市场状况		2017/3/15	2017/3/15	2017/3/15
区位状况	聚集程度	中央商务区、中央公园、中心医院、体育中心、中心幼儿园、万达广场、文渊小学、轻轨1号线、海棠花苑、紫薇花园、腾达中心、刚泰中心、天盛中心、泰隆银行、台州银行、工商银行	台州经济开发区开发大道以南、白云山南路以西，扼三区之核心	椒江区，商场，医院，超市聚集
	交通条件	公交：市体育中心东[公交站]（128），上徐村[公交站]（905），市体育中心[公交站]（109），台州市体育中心[公交站]（巴士一号线），市游泳馆[公交站]（128）	三台门（905路），三官堂（903路），前沙王（102路,K102路空调），三官堂（102路,K102路空调,107路,902路,901路外环,901路内环,129路等9条线路），上徐（905路）	地铁6号线，103路，127路，136路，巴士1号线等多条线路
	市政配套	有多超市、大型餐饮、银行、邮局、友谊医院、小学、中学等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	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
	环境景观	环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等	环境优雅，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似	环境优雅，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似
	楼层朝向	整体	整体	整体
实物状况	建筑规模	63335	520000	58000
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
	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
	层高布局	层高4米	层4米	层4米
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
	物业管理	自营	自营	自营
	其他特殊	无违章搭建、法律纠纷事	无违章搭建、法律纠纷事	无违章搭建、法律纠纷事

		宜	宜	宜

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	椒江区，开发大道	台州市椒江区开发大道 799 号	椒江区东南大道 537
房地产单价		待估	11,600	11,500	10,400
房地产用途		商铺	商铺	商铺	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	2017/3/15	2017/3/15	2017/3/15
市场指数		100	98	98	98
区位状况	聚集程度	椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧	椒江区，开发大道	台州市椒江区开发大道 799 号	椒江区东南大道 537
	打分系数	100	98	98	98
	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	68199.21	63335	520000	58000
	打分系数	100	100	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
	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 米，标准	层高 4 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

c 进行区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象为一个区域，故不需要进行区域因素修正。以评估对象房地产的区域因素，如距商服中心距离、交通便捷度、区域基础设施状况、区域公用服务设施、环境质量等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

d 进行个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如面积、朝向、楼层、临街状况、装修配套标准、新旧等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

因素比较修正系数表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		椒江区，开发大道			台州市椒江区开发大道 799 号			椒江区东南大道 537		
交易价格		11,600			11,500			10,400		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	98	100	/	98	100	/	98
房地产状况	聚集程度	100	/	98	100	/	98	100	/	98
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑规模	100	/	100	100	/	96	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	完损程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		12,100			12,500			10,800		
评估单价		12,000								

经过上述计算，待估商铺不含税销售均价为 1.14 万元/平方米。

公寓写字楼：

a 概况

委估对象具体坐落于椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧,土地用途为办公（公寓），分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:台州商贸核心区，商场，公园，医院,公交：马庄（905 路,107 路），上徐（905 路），食品厂（107 路），洪农路口（905 路,有多超市、大型餐饮、银行、医院、小学、中学等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备,环境优雅，无噪音、工业污染等，整体。

实物状况:47880.62 平方米,框架结构,精装修,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，层高 4 米。

权益状况:企业自有完整产权,自营，无违章搭建、法律纠纷事宜。

b 选取比较实例

比较案例一，具体坐落于台州市椒江区开发大道 799 号,土地用途为办公（公寓），分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:台州经济开发区开发大道以南、白云山南路以西，扼三区之核心,三台门（905 路），三官堂（903 路），前沙王（102 路,K102 路空调），三官堂（102 路,K102 路空调,107 路,902 路,901 路外环,901 路内环,129 路等 9 条线路），上徐（905 路）,周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全,环境优雅，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似，整体。

实物状况:70 平方米,框架结构,精装修,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，层 4.25 米。

权益状况:自主完整产权,自营，无违章搭建、法律纠纷事宜。

比较案例二，具体坐落于台州经济开发区东商务区,土地用途为办公（公寓），分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:巨鼎国际具有台州市真正 CBD 的区位优势，北有市民广场，西面是中央商务区，是 3G 科技与商务住宅的完美结合,多公交 109 路，102 路，103 路，108 路等,周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全,环境优雅，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似。

实物状况:128 平方米,框架结构,精装修,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，层 4.25 米。

权益状况:自主完整产权,自营，无违章搭建、法律纠纷事宜。

比较案例三，具体坐落于椒江葭芷大转盘边,土地用途为办公（公寓），分别对其各项因素勘查如下：

区位状况:中山西路、云西路作为台州城区主干道，城市配套设施完善,103 路，127 路，136 路等多条线路,周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全,环境优雅，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似，整体。

实物状况:658 平方米,框架结构,精装修,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，层 4 米。

权益状况:自主完整产权,自营，无违章搭建、法律纠纷事宜。

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响房产价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易日期、区域因素、个别因素比较等。

比较案例房地产状况表

		比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落		台州市椒江区开发大道799号	台州经济开发区东商务区	椒江葭芷大转盘边
房地产单价		10,000	10,000	10,200
房地产用途		办公（公寓）	办公（公寓）	办公（公寓）
交易情况		成交	成交	成交
市场状况		2017/3/15	2017/3/15	2017/3/15
区位状况	聚集程度	台州经济开发区开发大道以南、白云山南路以西，扼三区之核心	巨鼎国际具有台州市真正CBD的区位优势，北有市民广场，西面是中央商务区，是3G科技与商务住宅的完美结合	中山西路、云西路作为台州城区主干道，城市配套设施完善
	交通条件	三台门（905路），三官堂（903路），前沙王（102路,K102路空调），三官堂（102路,K102路空调,107路,902路,901路外环,901路内环,129路等9条线路），上徐（905路）	多公交109路，102路，103路，108路等	103路，127路，136路等多条线路
	市政配套	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、金融机构等，配套齐全
	环境景观	环境优雅，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似	环境优雅，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似	环境优雅，无噪音、工业污染等，环境与委估对象相似
实物状况	楼层朝向	整体	整体	整体
	建筑规模	70	128	658
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构
	装饰装修	精装修	精装修	精装修
	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
	层高布局	层4.25米	层4.25米	层4米
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
	物业管理	自营	自营	自营
	其他特殊	无违章搭建、法律纠纷事宜	无违章搭建、法律纠纷事宜	无违章搭建、法律纠纷事宜

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	台州市椒江区开发	台州经济开发区东	椒江葭芷大转盘边

		侧、洪家北环线南侧	大道 799 号	商务区	
房地产单价		待估	10,000	10,000	10,200
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	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		16/12/31	2017/3/15	2017/3/15	2017/3/15
市场指数		100	98	98	98
区位状况	聚集程度	椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧	台州市椒江区开发大道 799 号	台州经济开发区东商务区	椒江葭芷大转盘边
	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	70	128	658
	打分系数	100	106	106	106
	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	精装修	精装修	精装修	精装修
	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 米，标准	层高 4 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

c 进行区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象为一个区域，故不需要进行区域因素修正。以评估对象房地产的区域因素，如距商服中心距离、交通便捷度、区域基础设施状况、区域公用服务设施、环境质量等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

d 进行个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如面积、朝向、楼层、临街状况、装修配套

标准、新旧等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

因素比较修正系数表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		台州市椒江区开发大道799号			台州经济开发区东商务区			椒江葭芷大转盘边		
交易价格		10,000			10,000			10,200		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	98	100	/	98	100	/	98
房地产状况	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑规模	100	/	106	100	/	106	100	/	106
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	完损程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		9,600			9,600			9,800		
评估单价		10,000								

③全部销售收入的确定

普通住宅（含车库、库房）：

全部销售收入＝未结转已预售部分＋未结转未销售部分

＝81,321.90＋4,596.44

＝85,918.34 万元。

未结转未销售部分汇总表

序号	物业类型	未结转未销售面积（M^2）	不含税单价（万元）	不含税总价（万元）
1	车库	634.00	6.60	4,184.40
2	车房	338.00	1.22	412.04
3	合计			4,596.44

商业、车库、写字楼（非普通住宅）：

全部销售收入＝未结转已预售部分＋未结转未销售部分

＝37,316.19＋78,130.77

＝115,446.96 万元。

未结转未销售部分汇总表

序号	物业类型	未结转未销售面积（M^2）	不含税单价（万元）	不含税总价（万元）

1	商铺	60,562.21	1.14	69,213.95
2	办公（公寓）	6,337.62	0.95	6,035.82
3	车库	430.00	6.70	2,881.00
4	合计	49,180.00		78,130.77

⑶折现率

确定为 11.0%。详见评估方法介绍中假设开发法（现金流量折现）折现率的确定。

⑷现值的确定

根据企业提供的销售计划，该项目的销售收入现值如下：

普通住宅（含车库、库房）销售情况表

单价：万元

项目	未结转已预售部分（按照合同）	未结转未销售部分	销售过程	
			2017	2018
住宅	99,421.21	0.00	0.00	0.00
占未售面积比例			*0.0%*	*0.0%*
不含税均价(万元/平方米)	0.79	0.00	0.00	0.00
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**78,937.14**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
车库	285.00	634.00	380.40	253.60
占未售面积比例			*60.0%*	*40.0%*
不含税均价(万元/平方米)	6.94	6.60	6.60	6.60
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**1,977.14**	**4,184.40**	**2,510.64**	**1,673.76**
车房	317.00	338.00	202.80	135.20
占未售面积比例			*60.0%*	*40.0%*
不含税均价(万元/个(幢))	1.29	1.22	1.22	1.22
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**407.62**	**412.04**	**247.22**	**164.82**
销售收入小计	**81,321.90**	**4,596.44**	**2,757.86**	**1,838.58**
折现期（月）			6.00	18.00
折现系数	1.0000		0.9466	0.8482
折现后收入	**81,321.90**	**4,189.93**	**2,617.76**	**1,572.17**

商业、车库、写字楼（非普通住宅）销售情况表

单价：万元

项目	未结转已预售部分(按照合同）	未结转未销售部分	销售过程		
			2017	2018	2019
商铺(平方米)	7,637.00	60,562.21	24,224.88	30,281.11	6,056.22
占未售面积比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*
不含税均价(万元/平方米)	1.32	1.14	1.14	1.14	1.14
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**10,070.48**	**69,213.95**	**27,685.58**	**34,606.98**	**6,921.39**
办公（公寓）(平方米)	41,543.00	6,337.62	1,901.29	3,168.81	1,267.52
占未售面积比例			*30.0%*	*50.0%*	*20.0%*
不含税均价(万元/平方米)	0.62	0.95	0.95	0.95	0.95
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**25,857.14**	**6,035.82**	**1,810.75**	**3,017.91**	**1,207.16**
车库(个(幢))	200.00	430.00	172.00	215.00	43.00
占未售面积比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*
不含税均价(万元/个(幢))	6.94	6.70	6.70	6.70	6.70

单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**1,388.57**	**2,881.00**	**1,152.40**	**1,440.50**	**288.10**
销售收入小计	**37,316.19**	**78,130.77**	**30,648.73**	**39,065.39**	**8,416.65**
折现期（月）			6.00	18.00	30.00
折现系数	1.0000		0.9466	0.8482	0.7600
折现后收入	**37,316.19**	**68,656.63**	**29,091.77**	**33,404.81**	**6,484.19**

(5)项目建安费用现值的确定

普通住宅（含车库、库房）土地和建安费用投入过程预测和折现

项目	总续建费用	已支付部分（预付的工程款和土地款）	基准日后支付过程		
			2017	2018	2019
土地费用（万元）	**461.35**		461.35	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*	*0.0%*	
前期工程费(万元)	**1,345.20**		1,345.20	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*		
建筑安装工程费(万元)	**562.56**		225.02	281.28	56.26
支付比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*
基础设施费(万元)	**4,982.25**		1,992.90	2,491.13	498.23
支付比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*
公共配套设施费(万元)	**3,525.24**		1,410.10	1,762.62	352.52
支付比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*
开发间接费用(万元)	**670.08**		268.03	335.04	67.01
支付比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*
续建费用合计	**11,546.68**	**0.00**	**5,702.60**	**4,870.07**	**974.02**
折现后续建费用合计	**10,327.68**	**0.00**	**5,412.90**	**4,164.40**	**750.38**

商业、车库、写字楼（非普通住宅）土地和建安费用投入过程预测和折现

项目	总续建费用	已支付部分（预付的工程款和土地款）	基准日后支付过程			
			2017	2018	2019	2020
土地费用（万元）	**538.65**		538.65	0.00	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*	*0.0%*		
前期工程费(万元)	**1,110.38**		1,110.38	0.00	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*			
建筑安装工程费(万元)	**761.26**		304.50	228.38	114.19	114.19
支付比例			*40.0%*	*30.0%*	*15.0%*	*15.0%*
基础设施费(万元)	**2,621.46**		1,048.58	786.44	262.15	524.29
支付比例			*40.0%*	*30.0%*	*10.0%*	*20.0%*
公共配套设施费(万元)	**3,355.14**		1,342.06	1,677.57	0.00	335.51
支付比例			*40.0%*	*50.0%*	*0.0%*	*10.0%*
开发间接费用(万元)	**58.70**		23.48	35.22	0.00	0.00
支付比例			*40.0%*	*60.0%*	*0.0%*	*0.0%*
续建费用合计	**8,445.59**	**0.00**	**4,367.65**	**2,727.61**	**376.34**	**973.99**
折现后续建费用合计	**7,444.03**	**0.00**	**4,145.77**	**2,332.38**	**289.93**	**675.95**

(6)期间费用、相关税费的预测

普通住宅（含车库、库房）期间费用、相关税费

项目	比率	静态总额(万元)	清算周期年（距离基准日）	折现后金额（万元）
附加税金	**0.60%**	**515.51**		**513.07**
销售费用	**2.50%**	**114.91**		**104.75**

管理费用	**4.00%**	**461.87**		**413.11**
土地增值税		**0.00**		**300.94**
其中：预缴部分	**2.00%**	1,718.37		1,710.24
增值税清算部分		-1,718.37	1.90	-1,409.30
所得税		**613.99**		**503.56**
其中：预缴部分	**0.00%**	0.00		0.00
所得税清算部分		613.99	1.90	503.56

商业、车库、写字楼（非普通住宅）期间费用、相关税费

项目	比率	静态总额(万元)	清算周期年（距离基准日）	折现后金额（万元）
附加税金	**0.60%**	**692.68**		**637.78**
销售费用	**2.50%**	**1,953.27**		**1,724.52**
管理费用	**4.00%**	**337.82**		**297.76**
土地增值税		**6,043.54**		**5,304.97**
其中：预缴部分	**3.00%**	3,463.41		3,188.91
增值税清算部分		2,580.13	1.90	2,116.06
所得税		**6,256.42**		**5,131.12**
其中：预缴部分	**0.00%**	0.00		0.00
所得税清算部分		6,256.42	1.90	5,131.12

备注:

（a）税金及附加：增值率 5%、城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。增值税率基数为销售收入，税金及附加＝5%×（7%＋3%＋2%）＝0.6%。

（b）销售费用：应由纳税人负担的为销售商品而发生的费用，包括广告费、销售佣金、代销手续费、经营性租赁费及销售部门发生的差旅费、工资、福利费等费用，经核实一般房地产开发企业的销售费用为 2%-3%之间，本次评估取 2.5%，同时不考虑未结转已预售部分。

（c）管理费用：根据后续投入成本的比例确定，参照中国 A 股市场上房地产开发公司全行业的 2015 年平均数据--管理费用占营业成本比例，经过计算管理费用率为 4.0%。

（d）预缴增值税税率：根据《台州市地方税务局关于调整房地产项目土地增值税预征率的公告》（台州市地方税务局公告 2014 年第 3 号）除保障性住宅外，住宅类房地产(不含别墅)按房地产销售收入全额(含预售收入)的 2%预征土地增值税，别墅及非住宅类房地产按房地产销售收入全额(含预售收入)的 3%预征土地增值税，待项目清算后多退少补。

⑺土地增值税

普通住宅（含车库、库房）土地增值税计算表

项目	比例	行次	项目总金额(万元)	评估对象金额(万元)
一、转让房地产收入总额		1	**85,918.34**	**85,918.34**
其中：货币收入		2	85,918.34	85,918.34
实物收入及其他收入		3		
二、扣除项目金额合计 4=5＋6＋12＋15＋16		4	**95,124.65**	**95,124.65**
1.取得土地所支付的全部金额		5	14,885.93	14,885.93
2.房地产开发成本 6=7＋8＋9＋10＋11		6	57,890.33	57,890.33
其中：前期工程费		7	5,094.12	5,094.12
建筑安装工程费		8	44,620.57	44,620.57
基础设施费		9	3,181.33	3,181.33
公共配套设施费		10	3,355.14	3,355.14
开发间接费用		11	1,639.16	1,639.16
3.房地产开发费用 12=13+14		12	7,277.63	7,277.63
其中：利息支出		13	0.00	0.00
其他房地产开发费用 14=（5+6）×	10%	14	7,277.63	7,277.63
4.与转让房地产有关的税金 15=1×	0.60%	15	515.51	515.51
5.财政部规定的其他扣除项 16=（5＋6）×	20%	16	14,555.25	14,555.25

三、增值额　17=1－4		17	**0.00**	**0.00**
四、增值额与扣除项目金额之比 18=17÷4		18	**0.00%**	**0.00%**
五、应缴土地增值税税额		19		**0.00**

商业、车库、写字楼（非普通住宅）土地增值税计算表

项目	比例	行次	项目总金额(万元)	评估对象金额(万元)
一、转让房地产收入总额		1	**115,446.96**	**115,446.96**
其中：货币收入		2	115,446.96	115,446.96
实物收入及其他收入		3		
二、扣除项目金额合计 4=5＋6＋12＋15＋16		4	**95,301.82**	**95,301.82**
1.取得土地所支付的全部金额		5	14,885.93	14,885.93
2.房地产开发成本　6=7＋8＋9＋10＋11		6	57,890.33	57,890.33
其中：前期工程费		7	5,094.12	5,094.12
建筑安装工程费		8	44,620.57	44,620.57
基础设施费		9	3,181.33	3,181.33
公共配套设施费		10	3,355.14	3,355.14
开发间接费用		11	1,639.16	1,639.16
3.房地产开发费用　12=13+14		12	7,277.63	7,277.63
其中：利息支出		13	0.00	0.00
其他房地产开发费用　14=（5+6）×	10%	14	7,277.63	7,277.63
4.与转让房地产有关的税金　15=1×	0.60%	15	692.68	692.68
5.财政部规定的其他扣除项 16=（5＋6）×	20%	16	14,555.25	14,555.25
三、增值额　17=1－4		17	**20,145.14**	**20,145.14**
四、增值额与扣除项目金额之比 18=17÷4		18	**21.14%**	**21.14%**
五、应缴土地增值税税额		19		**6,043.54**

⑻所得税

普通住宅（含车库、库房）所得税计算表

项目	比例	行次	评估对象金额(万元)
一、转让房地产收入总额		1	**85,918.34**
二、营业成本		2	**77,691.26**
1.取得土地所支付的全部金额		3	14,885.93
2.房地产开发成本		4	57,890.33
3.资金成本		5	4,915.00
三、附加税金　6=1×	0.60%	6	**515.51**
四、销售费用　7=1×	2.50%	7	**2,147.96**
五、管理费用　8=2×	4.00%	8	**3,107.65**
六、增值税		9	**0.00**
七、利润总额　10=1-2-6-7-8-9		10	**2,455.96**
八、所得税　11=10×	25%	11	**613.99**
九、净利润　12=10-11		12	**1,841.97**
直接开发成本净利润率			**2.30%**

商业、车库、写字楼（非普通住宅）所得税计算表

项目	比例	行次	评估对象金额(万元)
一、转让房地产收入总额		1	**115,446.96**
二、营业成本		2	**77,691.26**
1.取得土地所支付的全部金额		3	14,885.93
2.房地产开发成本		4	57,890.33
3.资金成本		5	4,915.00
三、附加税金　6=1×	0.60%	6	**692.68**
四、销售费用　7=1×	2.50%	7	**2,886.17**
五、管理费用　8=2×	4.00%	8	**3,107.65**

六、增值税			9	**6,043.54**
七、利润总额	**10=1-2-6-7-8-9**		10	**25,025.66**
八、所得税	**11=10×**	25%	11	**6,256.42**
九、净利润	**12=10-11**		12	**18,769.24**
直接开发成本净利润率				**23.20%**

⑼假设开发法测算值

普通住宅（含车库、库房）评估值

项目	折现后金额（万元）
营业收入	85,511.83
减：续建成本	10,327.68
附加金税	513.07
销售费用	104.75
管理费用	413.11
增值税	300.94
所得税	503.56
假开法评估值	**73,349.00**

商业、车库、写字楼（非普通住宅）评估值

项目	折现后金额（万元）
营业收入	106,296.96
减：续建成本	7,444.03
附加税金	637.78
销售费用	1,724.52
管理费用	297.76
增值税	5,304.97
所得税	5,131.12
假开法评估值	**85,757.00**

台州银泰城项目评估结论分析

采用假设开发法评估，存货-开发成本的评估值为 1,591,060,000.00 元。

假设开发法的计算方法是模拟了企业的经营模式，对未来项目实现的现金流量进行折现后确定估值，其过程与企业的经营模式更加接近，更能真实的反映评估基准日时该资产对股东权益的回报，因此对该类型开发成本采用假设开发法确定评估值。

台州银泰城项目的评估值为 1,591,060,000.00 元。

（二）其他流动资产

其他流动资产帐面值 79,548,656.82 元，系企业预交的营业税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、水利建设基金及增值税，经过评估人员核实缴税凭证后，确认账面金额真实合理，本次按照账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 79,548,656.82 元。

（三）固定资产

台州银泰置业有限公司，主要经营房地产开发、经济信息咨询、企业形象策划、展览服务、百货等，无生产用机器设备。

此次委评的设备分类账面情况如下：

人民币：元

设备名称	数量	账面原值	账面净值
运输设备	2	1,632,437.90	1,201,439.87
电子设备	814	1,722,533.40	846,473.91
合计	**816**	**3,354,971.30**	**2,047,913.78**

经了解企业折旧政策如下：

运输车辆的折旧年限为 6 年，残值率取为 3%。

电子设备的折旧年限为 5 年，残值率取为 3%。

该企业共有设备 816 台（辆），按其不同用途分为运输设备、电子设备及其他设备二类。

（1）运输设备 2 辆，全部为轿车，主要有别克商务车、丰田牌越野车。

（2）电子设备及其他设备 814 台（套），主要有投影仪、空调、办公家具、打印机、电脑等，主要分布于企业部门和各科室。设备类评估原值为 2,634,600.00 元,评估净值为 1,920,053.00 元。

具体评估结果账面情况如下：

人民币：元

资产名称	账面净值	评估净值	增值额	增值率%
运输设备	1,201,439.87	1,062,516.00	-138,923.87	-11.56
电子设备	846,473.91	857,537.00	11,063.09	1.31
合计	**2,047,913.78**	**1,920,053.00**	**-127,860.78**	**-6.24**

固定资产设备账面净值 2,047,913.78 元，评估值 1,920,053.00 元，减值 127,860.78 元，减值率为 6.24%。

（四）负债

1、应付账款

应付账款账面值为 397,304,678.31 元，主要是公司应付的广告费、工程款和设计费等款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额

款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

应付账款评估值为 397,304,678.31 元。

2、预收账款

预收账款账面值 1,167,514,402.00 元，系企业预售的公寓、住宅、商业、车库车房等的收入，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

预收账款评估值为 1,167,514,402.00 元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 485,685.87 元，主要为工资、奖金、津贴和补贴费用等。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照账面值评估。

应付职工薪酬评估值为 485,685.87 元。

4、应交税费

应交税费帐面值 436,897.63 元，为企业应缴纳的土地使用税、印花税等。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认帐面金额属实，按照账面值评估。

应交税费评估值为 436,897.63 元。

5、应付利息

应付利息账面值为 1,106,722.22 元。评估人员在核对贷款的合同本金和合同利率计算确定的应收未收利息的基础上，对该款项抽查了有关原始入账凭证。经过上述程序后，评估人员分析认为，帐面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

应付利息评估值为 1,106,722.22 元。

6、其他应付款

其他应付款账面值为 34,826,199.10 元，主要为质保金、保证金、代扣保险及公积金、图纸押金等。评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

其他应付款评估值为 34,826,199.10 元。

7、长期借款

长期借款账面值为 300,000,000.00 元。系被评估单位向大业信托有限责任公司借入的期限为 3 年的借款。其中 200,000,000.00 元借款年利率为 13.96%；贷款 100,000,000.00 元借款年利率为 8.3%。

评估人员查阅了该 2 笔长期借款的借款合同及相关担保合同、抵押合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面值作为评估值。

长期借款评估值为 300,000,000.00 元。

（五）资产基础评估结论

经过上述资产基础法评估，台州银泰置业有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 245,158,431.55 元。其中：总资产的账面价值 1,914,808,763.65 元，评估价值 2,146,833,016.68 元。同账面价值相比，评估增值额 232,024,253.03 元，增值率 12.12%。负债的账面价值 1,901,674,585.13 元，评估值 1,901,674,585.13 元。无评估增减值。净资产的账面价值 13,134,178.52 元，评估价值 245,158,431.55 元。同账面价值相比，评估增值额 232,024,253.03 元，增值率 1,766.57%。

三、哈尔滨银旗资产基础法评估说明

（一）流动资产

1、现金

现金账面值为 2,408.56 元，全部为人民币，评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。

现金评估值为 2,408.56 元。

2、银行存款

银行存款账面价值 62,921,471.01 元，共有 12 个银行账户，全部为人民币账

户。评估人员核查资产占有方银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。

银行存款评估值为 62,921,471.01 元。

3、其他货币资金

其他货币资金账面值为 53,044,401.48 元，系贷款监管户、预收款监控账户和其他监管户。评估人员核实了账户对账单以及相关原始凭证，确认账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

其他货币资金评估值为 53,044,401.48 元。

4、预付账款

预付账款账面值为 1,832,076.00 元，系预付的前期费、工程款及广告费等。评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解。经检查，预付款项申报数据真实、金额准确，其中：

预付哈尔滨电业局客服中心前期费、中国人民解放军 93199 部队工程款、北京华野模型有限公司工程款已计入存货-开发成本，故评估值为 0；

其余预期到期均能如约履行，故以核实后的账面值确认评估值。

预付账款评估值为 1,339,521.00 元。

5、其他应收款

其他应收款账面净额为 1,145,585,535.80 元，其中坏账准备 0.00 元。系该公司经营应收的押金、保证金、暂付款、及代垫款项等。

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了销售发票、出库单等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

同时,评估人员对于应收账款进行账龄分析，明细如下：

账龄	金额(元)	占其它应收总额比例%
一年以下	1,094,526,681.96	95.54%
一至二年	30,158,853.84	2.63%
二至三年	20,900,000.00	1.83%
其它应收款合计	**1,145,585,535.80**	**100%**

其中，较大额款项明细如下：

单位名称	款项性质	金额(元)	账龄	占其它应收总额比例%
黑龙江银泰置地有限公司	关联方往来	1,089,618,313.56	1 年以内	95.11
中国建筑第八工程局有限公司	代垫款	27,548,530.64	2-3 年	2.40
黑龙江盛丰投资有限公司	关联方往来	20,000,000.00	2-3 年	1.75
哈尔滨市房屋置业担保有限责任公司驻道里公积金部	保证金	3,698,700.00	1 年以内	0.32
哈尔滨供排水集团有限责任公司	代垫款	2,520,000.00	2-3 年	0.22
合计		**1,143,385,544.20**		**99.80**

评估人员借助于历史资料和现在的调查情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对其他应收款采用账龄分析的方法确定评估值。

评估人员通过核查账簿和职工借款收据、付款凭证等原始凭证，同时询问了企业负责人和财务人员相关情况，本次评估对于确定能全额收回的其他应收款，以核实后的账面值作为评估值。经核查，其他应收款往来单位及个人信誉较好，账面金额已通过函证确认，其他应收款应能全额收回，故本次评估以核实后确定能全额收回的账面值作为评估值。

其他应收款评估值为 1,145,585,535.80 元。

6、存货

存货账面值为 116,197.10 万元，主要为开发成本。

清查说明

（1）账面情况介绍

根据企业提供的资料,本次评估对象是哈尔滨银旗房地产开发有限公司投资开发的哈尔滨银泰城项目，具体清查内容见下表：

销售物业清查

序号	物业类型	建筑面积（平方米）	账面价值（元）
3	住宅	50,364.00	465,742,948.90
4	商业街	29,257.52	
5	地下一层停车场	966.00	
6	地下二层人防兼停车场	1,929.00	
7	其他	228.00	

自持物业清查

序号	物业类型	建筑面积（平方米）	账面价值（元）
1	购物中心	161,364.09	696,228,099.61
2	地下商业	29,229.06	

根据企业填报的资产清查评估明细表，在企业有关人员配合下，资产评估人员对哈尔滨银旗房地产开发有限公司投资开发的哈尔滨银泰城项目进行了现场清查核实，情况如下：

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，主要为已支付的土地款、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费、利息费用等。

账面值为 116,197.10 万元，详见下表：

销售物业

序号	名称	账面价值（万元）
1	土地取得费	14,414.09
2	前期工程费	2,583.98
3	建筑安装工程费	27,260.49
4	基础设施费	0.00
5	公共配套设施费	0.00
	开发间接费	372.23
6	利息费用	1,943.50
	合计	46,574.29

自持物业

序号	名称	账面价值（万元）
1	土地取得费	37,564.53
2	前期工程费	2,537.65
3	建筑安装工程费	26,377.93
4	基础设施费	
5	公共配套设施费	
	开发间接费	365.55
6	利息费用	2,777.15
	合计	69,622.81

（2）项目概况

哈尔滨银泰城（13#地块）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。

该项目占地面积为 87434.6 ㎡，总建筑面积为 390700 ㎡，总容积率面积 240000 ㎡,包括购物中心（建筑面积为 161,364.09 ㎡）、商业街（建筑面积为 29,257.52 ㎡）及住宅（建筑面积为 50,364.00 ㎡）三种物业类型，地下建筑面积 150700 ㎡,包括地下商业（建筑面积 29,229.06 ㎡）、地下车库与设备用房（建筑面积 121,470.94 ㎡）。

该项目开工时间为 2014 年 5 月 25 日，开发周期 4.3 年，该项目开始预售时间为 2016 年 5 月 7 日，预计销售周期为 5.6 年。

银泰城所处群力新区是哈尔滨市政府重点规划区域,楼盘众多，人口密度大，相对哈尔滨市其他区域，客户整体素质高，消费能力强。银泰城商业中心 20 万平米体量为群力新区最大商业综合体，设立儿童、餐饮、生活配套、购物 4 大模块。

哈尔滨银泰城项目目前已取得《国有土地使用权证》（哈国用（2015）第 02032231 号）、《建设用地规划许可证》（哈规城（哈西）地字第【2014】12 号）、《建设工程规划许可证》（哈规城（哈西）建字第【2014】28 号）、《建筑工程施工许可证》（2301001410150101-SX-001 号补 2016.39）、《商品房预售许可证》（（2016）哈房预售证第 1163 号）。

（3）项目可售资产、销售进度及销售计划介绍

④ 至评估基准日，该项目的可租售面积指标如下

销售物业

开发物业类型	单位	可售面积
住宅	平方米	50,364.00
商业街	平方米	29,257.52
地下一层停车场	个	966.00
地下二层人防兼停车场	个	1,929.00

自持物业

开发物业类型	单位	可售面积	
购物中心	平方米	161,364.09	出租商业
地下商业	平方米	29,229.06	出租商业

⑤ **截至评估基准日，销售物业情况见下表**

物业类型	单位	已经结转数量	未结转已预售部分数量	未结转未销售数量
住宅	平方米	0.00	47,203.00	3,161.00
商业街	平方米	0.00	0.00	29,257.52
地下一层停车场	个	0.00	0.00	966.00
地下二层人防兼停车场	个	0.00	0.00	1,929.00
合计（不含地下车库）	平方米	0.00	47,203.00	223,011.67

⑥ **销售计划**

项目	未结转已预售部分（按照合同）	未结转未销售部分	销售过程				
			2017	2018	2019	2020	2021
住宅(平方米)	47,203.00	3,161.00	1,264.40	948.30	948.30	0.00	0.00
占未售面积比例			*40.0%*	*30.0%*	*30.0%*		
商业街(平方米)	0.00	29,257.52	8,777.26	5,851.50	8,777.26	5,851.50	0.00
占未售面积比例			*30.0%*	*20.0%*	*30.0%*	*20.0%*	*0.0%*
地下一层停车场(个(幢))	0.00	966.00	54.00	119.00	120.00	155.00	517.78
占未售数量比例			*5.6%*	*12.3%*	*12.4%*	*16.0%*	*53.6%*
地下二层人防兼停车场(个(幢))	0.00	1,929.00	108.00	239.00	239.00	318.00	1,024.30
占未售数量比例			*5.6%*	*12.4%*	*12.4%*	*16.5%*	*53.1%*

⑦ 项目预算及目前进度（已投入成本）介绍

单位：万元

销售物业

名称	整个项目预计总成本①	已结转成本②	评估对象预计开发总成本③=①-②	评估对象已发生开发成本			开发续建成本⑦=③-⑥
				评估对象账面值④	减：账面不合理费用⑤	实际已发生正常成本⑥=④-⑤	
土地取得费（万元）	16,404.13		16,404.13	14,414.09		14,414.09	1,990.04
前期工程费(万元)	7,937.61		7,937.61	2,583.98		2,583.98	5,353.63
建筑安装工程费(万元)	77,026.80		77,026.80	27,260.49		27,260.49	49,766.31
基础设施费(万元)				0.00		0.00	0.00
公共配套设施费(万元)				0.00		0.00	0.00
开发间接费用(万元)	1,003.38		1,003.38	372.23		372.23	631.15
利息费用(万元)	4,455.94		4,455.94	1,943.50		1,943.50	2,512.44
合计	106,827.86		106,827.86	46,574.29		46,574.29	60,253.57

自持物业

名称	整个项目预计总成本①	已结转成本②	评估对象预计开发总成本③=①-②	评估对象已发生开发成本			开发续建成本⑦=③-⑥
				评估对象账面值④	减：账面不合理费用⑤	实际已发生正常成本⑥=④-⑤	
土地取得费（万元）	37,744.07		37,744.07	37,564.53		37,564.53	179.54
前期工程费(万元)	7,795.28		7,795.28	2,537.65		2,537.65	5,257.63
建筑安装工程费(万元)	75,251.83		75,251.83	26,377.93		26,377.93	48,873.90
基础设施费(万元)							0.00
公共配套设施费(万元)							0.00

开发间接费用(万元)	985.39		985.39	365.55		365.55	619.84
利息费用(万元)	5,309.71		5,309.71	2,777.15		2,777.15	2,532.56
合计	127,086.28		127,086.28	69,622.81		69,622.81	57,463.47

本次列入评估范围的存货开发成本为正在建设的开发项目，对于该类型在建项目一般应根据项目被批准的规划设计方案和项目预算采用假设开发法的思路评估其价值（倒算法）。

（1）评估方法介绍

假设开发法

假设开发法（The Hypothetical Development Method），又称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

假设开发法的本质和收益法相同，是以房地产的未来收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润后的余额）为导向来求取房地产的价值。假设开发法是一种科学、实用的估价方法，在房地产开发项目评估实务中运用得较为普遍。

假设开发法（现金流量折现）的基本公式：

评估值＝开发物业未来销售总价现值－续建成本现值－销售费用现值－管理费用现值－销售税费现值－土地增值税现值－所得税现值

①销售费用率的确定

销售费用是应由纳税人负担的为销售商品而发生的费用，包括广告费、销售佣金、代销手续费、经营性租赁费及销售部门发生的差旅费、工资、福利费等费用，经核实一般房地产开发企业的销售费用为 2%-3%之间，本次评估取 2.5%，同时不考虑未结转已预售部分。

②管理费用率的确定

根据后续投入成本的比例确定，参照中国 A 股市场上房地产开发公司全行业的 2016 年平均数据--管理费用占营业成本比例，经过计算管理费用率为 4.0%。

③税金及附加的确定

经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征

增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告【国家税务总局公告 2016 年第 18 号】，一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。一经选择简易计税方法计税的，36 个月内不得变更为一般计税方法计税。

房地产老项目，是指：1）《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目；2）《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

本次对企业项目的增值税税率参照上述 5%简易标准测算。

附加包括教育费附加、地方教育费附加以及地方基金等。

城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是以纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。大中型工矿企业所在地不在城市市区、县城、建制镇的，税率为 5%。被评估单位城市维护建设税税率为 7%。

教育费附加，是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。税率为 3%。

地方教育费附加，为贯彻落实《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020 年）》，财政部下发了《关于统一地方教育附加政策有关问题的”通知》（财综[2010]98 号）。财综[2010]98 号要求，各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

④假设开发法（现金流量折现）折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估市场价值的重要参数。由

于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数β；第二步，根据对比公司平均资本结构、对比公司β以及行业资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

本次采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率。WACC 模型它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E+D)}$$

：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E+D)}$$

T：所得税率；

R_d：付息债务利率；

R_e：权益资本成本；

❶权益资本成本：

权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 ：

式中：

：无风险报酬率；

：市场风险溢价；

ε：评估对象的特定风险调整系数；

：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

式中： 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为付息债务与权益资本。

分析CAPM我们采用以下几步：

A 无风险报酬率：

根据 Aswath Damodaran 的研究，一般会把作为无风险资产的零违约证券的久期，设为现金流的久期。国际上，企业价值评估中最常选用的年限为 10 年期债券利率作为无风险利率。经查中国债券信息网最新 10 年期的、可以市场交易的国债平均到期实际收益率为 3.01%。

B 市场风险溢价 MRP 的确定：

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险报酬率的回报率。

由于我国证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场，历史数据较短、投机气氛较浓、市场波动幅度很大，存在较多非理性因素，并且存在大量非流通股，再加上我国对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此，直接采用我国证券市场历史数据得出的股权风险溢价可信度不高。而以美国证券市场为代表的成熟证券市场，由于有较长的历史数据，且市场有效性较强，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到。国际上新兴市场的股权风险溢价通常可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。

因此，本次评估中采用美国纽约大学斯特恩商学院著名金融学教授、估值专家 Aswath Damodaran 的方法，通过在成熟股票市场风险溢价的基础上进行信用违约风险息差调整，得到中国市场的风险溢价。具体计算过程如下：

成熟市场的风险溢价计算公式为：

市场风险溢价=成熟股票市场的风险溢价+国家风险溢价

其中：成熟股票市场的风险溢价：美国股票市场是世界上成熟股票市场的最典型代表，Aswath Damodaran 采用 1928 年至今美国股票市场标准普尔 500 指数和国债收益率数据，计算得到截至目前美国股票与国债的算术平均收益差为 5.69%。

国家风险溢价：对于中国市场的国家风险溢价，Aswath Damodaran 根据彭

博数据库（Bloomberg）发布的最新世界各国 10 年期 CDS（信用违约互换）利率，计算得到世界各国相对于美国的信用违约风险息差。其中，当前中国市场的信用违约风险息差为 1.27%。

则：MRP =5.69%+1.27%

=6.96%

即当前中国市场的权益风险溢价约为 6.96%。

C βe 值

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的β系数（即 ）指标平均值作为参照。

目前中国国内同花顺资讯公司是一家从事于β的研究并给出计算β值的计算公式的公司。经查房地产开发行业的可比公司加权剔除财务杠杆调整平均=0.802。

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的每股收盘价格×股份总额确定。

经过计算，该行业的 D/E=48.2%。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值βe=1.092

❷企业特定风险ε的确定

经分析，企业特定风险调整系数为待估企业与所选择的可比上市公司在企业规模、经营风险、管理能力、财务风险等方面所形成的优劣势方面的差异，各风险说明如下：

企业规模为小型企业，资产规模和营业收入与可比上市公司相比较小。企业内部管理及控制机制尚好，管理人员的从业经验和资历较高。由于目前企业处于扩张阶段，资金需求较大，融资条件不如上市公司。

综合以上因素，企业特定风险ε的确定为4%。

❸权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本Re：

Re=3.01%+1.092×6.96%+4%

=14.6%

❹债务资本成本

债务资本成本 取 5 年期以上贷款利率 4.90%。

❺资本结构的确定

结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略，确定上市公司资本结构为企业目标资本结构比率。

＝32.5%

＝67.5%

❻折现率计算

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

适用税率：所得税为25%。

折现率R：

将上述各值分别代入公式即有：

＝4.90%×（1－25%）×32.5%＋14.6%×67.5%

＝11.0%

⑧ 土地增值税的测算方法

本次评估对于房地产项目土地增值税系根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》中的相应条款进行测算，并分两项时点进行折现，首先根椐各地土地增值税预缴比例预缴金额在销售时折回，其余部分在项目清算时折回。

❶概述

土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入为计税依据向国家缴纳的一种税赋，不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。纳税人为转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权、并取得收入的单位和个人。课税对象是指有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额。土地价格增值额是指转让房地产取得的收入减除规定的房地产开发成本、费用等支出后的余额。

❷计算方法的规定

依据财法字[1995]第 6 号《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税实行四级超额累进税率。

A 增值额未超过扣除项目金额 50%部分，税率 30%；

B 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过扣除项目金额 100%的部分，税率 40%；速算扣除系数为 5%；

C 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；速算扣除系数为 15%；

D 增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%；速算扣除系数 35%；

E 房地产企业建设普通住宅出售的，增值额未超过扣除金额 20%的，免征土地增值税。

计算公式为，应纳税额=增值额×适用税率－扣除项目金额×速算扣除系数

a 收入的规定

转让房地产的收入包括货币收入、实物收入和其他收入，即与转让房地产有关的经济收益。

b 扣除项目的规定

I 取得土地使用权所支付的金额。包括纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。具体为：以出让方式取得土地使用权的，为支付的土地出让金；以行政划拨方式取得土地使用权的，为转让土地使用权时按规定补交的出让金；以转让方式得到土地使用权的，为支付的地价款。

II 开发土地和新建房及配套设施的成本(以下简称房地产开发成本)。包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共设施配套费、开发间接费用。这些成本允许按实际发生额扣除。

III 开发土地和新建房及配套设施的费用(以下简称房地产开发费用)是指销售费用、管理费用、财务费用。根据新会计制度规定，与房地产开发有关的费用直接计入当年损益，不按房地产项目进行归集或分摊。为了便于计算操作，《细则》规定，财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊，并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率

计算的金额。房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本之和的 5%以内予以扣除。凡不能提供金融机构证明的，利息不单独扣除，三项费用的扣除按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本的 10%以内计算扣除。

IV 旧房及建筑物的评估价格。是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价值，并由当地税务机关参考评估机构的评估而确认的价格。

V 与转让房地产有关的税金。这是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税。因转让房地产交纳的教育费附加，也可视同税金予以扣除。

VI 加计扣除。对从事房地产开发的纳税人，可按取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本之和加计 20%的扣除。

收益法

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

计算公式：$P = \sum_{i-1}^{n} \frac{Fi}{(1+r)^i}$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 Fi=租赁收入-年运营费用

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×（1-空置率及租金损失率）后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、增值税及附加、所得税等。

根据上述公式，运用收益法估价应按下列步骤分别获取数据：

⑴租金的确定

本次评估由于该商业地产签约数目众多，类型较多，签约期数不一，因此，

本次评估采用整体商业地产收益法，既统计出整栋商业地产的首年净收益，再利用未来年度的租金预测采用收益法计算方法进行测算。

⑵租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀水平越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。

⑶空置率及租金损失率的确定

空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率，它代表委评房地产的客观需求水平，一般可选取行业相关分析资料结合委评房地产自身特点经综合分析后得出。

租金损失率一般是由于出租方违约或者承租方恶意侵占房屋造成的，一般后者居多。考虑到目前出租方往往会要求承租方支付 1 个月甚至更多的押金，加之法律制度的健全，因此后者带来的租金损失影响也较小。

⑷管理费

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各项费用。收益法中涉及的管理费用主要包括相关出租管理人员的工资、社会保险、为洽谈出租业务而发生的交通费、餐费、管理人员工作场所的使用费或者委托具有资质的中介公司进行招租工作而应支付的中介费等。根据社会平均水平，管理费率一般为租赁收入的一定比例。本次评估管理费率确定为 5%。

⑸维保费

维修费用主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用，主要包括房屋主体结构、公共部位和公共设施设备的大中小修。维修费率一般为建筑物重置价的一定比例。

保险费用是指房地产产权所有者为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险标的除了房屋重要结构(屋墙、屋顶、屋架)之外，还包括房屋的附属设备，比如固定装置的水暖、气暖、卫生、供水、管道煤气、供电设备及厨房配套的设备等。此外，还可以包括室内装修物。保险费率一般为建筑物重置价的一定比例。

本次评估维保费按每建筑平方米 25.00 元计取。

⑹房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，

向产权所有人征收的一种财产税。根据相关税法规定，出租性房地产必须按照租金收入计征房产税，房产税率为租金收入的 12%。从 2001 年 1 月 1 日起，对个人按市场价格出租的居民住房，用于居住的，可暂减按 4%的税率征收房产税。

⑺增值税及附加

增值税，是以商品（含应税劳务）在流转过程中产生的增值额作为计税依据而征收的一种流转税。

根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）第三条第（一）款规定：“一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。本次评估增值税率按简易征收即 5%。

城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源,对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是以纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。被评估单位的城市维护建设税为 7%。

教育费附加，是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。（教育费附加 3%、地方教育费附加 2%）。

⑻收益年限

房地产的收益年限一般取决于两个因素，即房屋建筑物耐用年限和土地使用权可使用年限。

建筑物耐用年限一般根据建筑物的建成年月、建筑物的建筑结构以及建筑勘查日时的成新率综合分析后判断得出。

土地使用权可使用年限一般为房地产权证或土地使用权证记载的数据为准，划拨土地则应按该类型土地最高使用年限确定尚可使用年限。

当上述两者完全一致则可以任一年限确定收益年限，如不一致则进行如下分析：

土地使用权年限短于建筑物年限，根据中华人民共和国土地管理法及中华

人民共和国房地产估价规范，按土地年限确定收益年限，除非有证据（相关约定）证明该土地到期后建筑物需要补偿。

土地使用权年限长于建筑物年限，一般是由于建筑物建成年代较早，成新率较低所致。可以适当考虑增加每年的维修费（评估说明的维修费说明中增加分析内容），或者定期进行大修改造等设定来提高建筑物的耐用年限使其达到土地使用权年限，并最终以土地使用权年限确定收益年限。

⑼折现率的确定

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）。折现率的测算一般可采用以下两种方法：

市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出折现率。

安全利率加风险调整值法：安全利率即无风险报酬率，可选用同一时期的国债年利率或中国人民银行公布的定期存款年利率;风险调整值即风险报酬率，应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。

⑽评估值的确定

根据计算公式：$P = \sum_{i-1}^{n} \frac{Fi}{(1+r)^i}$

将上述各指标对号代入确定评估值。

假设开发法评估过程

⑴假设前提

①销售进度假设

根据企业提供的经营计划，并结合对未来市场的判断，确定项目在未来的销售计划如下：

项目	未结转已预售部分（按照合同）	未结转未销售部分	销售过程				
			2017	2018	2019	2020	2021
住宅(平方米)	47,203.00	3,161.00	1,264.40	948.30	948.30	0.00	0.00
占未售面积比例			*40.0%*	*30.0%*	*30.0%*		
商业街(平方米)	0.00	29,257.52	8,777.26	5,851.50	8,777.26	5,851.50	0.00
占未售面积比例			*30.0%*	*20.0%*	*30.0%*	*20.0%*	*0.0%*

地下一层停车场(个(幢))	0.00	966.00	54.00	119.00	120.00	155.00	517.78
占未售数量比例			*5.6%*	*12.3%*	*12.4%*	*16.0%*	*53.6%*
地下二层人防兼停车场(个(幢))	0.00	1,929.00	108.00	239.00	239.00	318.00	1,024.30
占未售数量比例			*5.6%*	*12.4%*	*12.4%*	*16.5%*	*53.1%*

根据预测，土地增值税和所得税的清算期为销售期结束即 2021 年。

②项目建设期及建设进度假设

经调查，该项目预计竣工交房日期为 2018 年 9 月。

项目总预算为 233,914.15 万元，至本次评估基准日，其中销售物业账面值为 116,197.10 万元，续建成本为 117,717.04 万元，企业提供的项目预算如下：

销售物业

名称	整个项目预计总成本①	已结转成本②	评估对象预计开发总成本③=①-②	评估对象已发生开发成本			开发续建成本⑦=③-⑥
				评估对象账面值④	减：账面不合理费用⑤	实际已发生正常成本⑥=④-⑤	
土地取得费（万元）	16,404.13		16,404.13	14,414.09		14,414.09	1,990.04
前期工程费(万元)	7,937.61		7,937.61	2,583.98		2,583.98	5,353.63
建筑安装工程费(万元)	77,026.80		77,026.80	27,260.49		27,260.49	49,766.31
基础设施费(万元)				0.00		0.00	0.00
公共配套设施费(万元)				0.00		0.00	0.00
开发间接费用(万元)	1,003.38		1,003.38	372.23		372.23	631.15
利息费用(万元)	4,455.94		4,455.94	1,943.50		1,943.50	2,512.44
合计	106,827.86		106,827.86	46,574.29		46,574.29	60,253.57

自持物业

名称	整个项目预计总成本①	已结转成本②	评估对象预计开发总成本③=①-②	评估对象已发生开发成本			开发续建成本⑦=③-⑥
				评估对象账面值④	减：账面不合理费用⑤	实际已发生正常成本⑥=④-⑤	
土地取得费（万元）	37,744.07		37,744.07	37,564.53		37,564.53	179.54
前期工程费(万元)	7,795.28		7,795.28	2,537.65		2,537.65	5,257.63
建筑安装工程费(万元)	75,251.83		75,251.83	26,377.93		26,377.93	48,873.90
基础设施费(万元)							0.00
公共配套设施费(万元)							0.00
开发间接费用(万元)	985.39		985.39	365.55		365.55	619.84
利息费用(万元)	5,309.71		5,309.71	2,777.15		2,777.15	2,532.56
合计	127,086.28		127,086.28	69,622.81		69,622.81	57,463.47

根据评估人员对目前市场上类似建筑工程的造价进行分析比较，上述成本处于合理客观的范围内，故在核实了相关的工程建造合同及其他重要的相关合同之后，以上述总成本确定项目的续建成本。根据企业的详细预测，并结合评估人员的判断，后期需要投入的成本比例如下：

销售物业

项目	总续建费用	已支付部分（预付的工程款和土地款）	基准日后支付过程				
			2017	2018	2019	2020	2021
土地费用（万元）	**1,990.04**		1,990.04	0.00	0.00	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*	*0.0%*			
前期工程费(万元)	**5,353.63**	45.60	5,308.03	0.00	0.00	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*				
建筑安装工程费(万元)	**49,766.31**	3.66	19,905.06	14,928.80	4,976.27	4,976.27	4,976.27
支付比例			*40.0%*	*30.0%*	*10.0%*	*10.0%*	*10.0%*
基础设施费(万元)	**0.00**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付比例			*40.0%*	*30.0%*	*10.0%*	*20.0%*	*0.0%*
公共配套设施费(万元)	**0.00**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*	*0.0%*	*0.0%*
开发间接费用(万元)	**631.15**		252.46	378.69	0.00	0.00	0.00
支付比例			*40.0%*	*60.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*

（2）销售价格的确定

①已销售项目销售金额

截止评估基准日，该项目住宅已销售不含税均价为 0.68 万元/平方米；其他业态均未开始销售。

②未销售价格的确定

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。具体计算如下：

市场比较法

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

基本公式：

委估对象价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

市场比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方

法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产状况。

A 交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进行考虑修正：

理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的市场价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈，根据大量房地产市场的相关实例经验和不同房地产总价大小，一般挂牌的议价范围在 1%～3%左右。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

B 对于房地产的市场状况而言，由于委估对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

可比实例的交易价格×　=可比实例在基准日的可比价格

C 房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应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。

a 区位状况

聚集程度：一般办公楼的聚集度包括房地产的坐落、距离标志性建筑或商圈的路程、人流量情况等，对于办公房地产而言，聚集程度取决于周边类似商圈的成熟度，大中型的集中商业区的生活便利、环境氛围等因素更好、更适于办公，比之孤立的办公楼有着一定的优势。

交通条件：对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值，一般以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级，由于一般城市内相关基础设施均较为齐备，对房地产价值影响较小。

环境景观：主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价格偏低。因此也以委估对象为标准。

楼层朝向：针对不同楼层的房地产，因根据其房屋用途考虑其对价值的影响；对于商业办公楼而言，底层房屋的光线、安全、潮湿问题较为严重，其交易价值偏低，而顶层房屋因楼顶太阳直射、雨水侵袭影响，也较一般楼层价值偏低。

b 实物状况

建筑规模：房地产的建筑面积、实际可使用面积对房屋的单价也有影响，一般而言、住宅类房屋的面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低，以委估对象为标准。

建筑结构：可以具体分为承重结构（钢结构、钢混、砖混、砖木等），建筑形式（剪力墙、框架、筒体、混合等），不同建筑结构会造成房屋承重性能、抗震性能、使用空间等方面的不同，对房地产的价值有较明显的影响，钢结构跨度大、承重好、砖木结构材质简单，承重有限、只适于层数或规模较小的房屋，剪力墙形式的房屋使用空间被切割、较为不便，筒体结构核心受力高，适于超高层的高档办公大楼，价值较高；根据不同结构、形式，按下列表格对其评定打分，

并以委估对象为标准做定基修正。

装饰装修：根据对委估对象和可比实例的勘查了解，分析其装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简装、精装，并以委估对象为标准进行比较，对于办公用途的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地价值有较大影响。

完损程度：需具体勘查委估对象的房屋已使用年限或年代，了解其设计使用年限、考虑其尚可使用年限，勘查其整体结构稳固性、有无明显沉降、房屋建成年份越老、其在使用过程中不可避免受到自然环境的侵蚀，外立面的完损程度越大，造成房地产价值越低，根据对委估对象和可比实例的勘查，以委估对象为标准。

设施设备：房地产的设施设备包括楼内给排水、暖通、燃气电梯等设备配置，消防防火布置、紧急通道的畅达，楼内设施配备约齐全、使用舒适度和安全性就越高，其房地产价值也越高，办公的设施设备因素影响价值较小，以委估对象为标准。

层高布局：该因素包括房地产的标准层层高，空间布局利用程度，对于办公，一般层高在 3.6-4.5 米，层高越大，空间层次感越好，甚至可以额外利用增加使用空间，包括内部布局自由度更大，房地产价值越高，以委估对象为标准。

c 权益状况

权利状况：需核实委估对象的权利归属状况，是否属于部分产权或共享分摊产权，有无租约情况、租约长短及相关约定等。对于房地产而言、非自有产权会使得权利人对该处房地产处置的权利受到制约，且若带有长期约并有相关协定，则影响今后房地产的自用条件限制，会造成房地产价值偏低，因此以委估对象为标准将权利状况分为“严重受限、部分受限、正常”三个等级，有特殊情况的应另外考虑。

物业管理：对于房地产而言、其物业管理也影响到房地产的价值，良好的物业会带来全面的安保、清洁、监控，对小区品质带来品牌效应，但考虑到房地产的主要价值还是体现在其自身区位和实物状况内，物业配套的影响权重有限，因此以委估对象为标准。

其他特殊：当房地产存在拖欠欠款、法律限制、手续不全、临时搭建或违章

建筑等其他特殊影响其价值的事项时，需根据实际情况造成的价值偏差进行相应的系数修正。

D 评估计算

委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

$$=\text{可比实例交易价格}\times\frac{100}{\text{交易状况打分指数}}$$

$$\times\frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}}\times\frac{100}{\text{各房地产状况打分指数}}$$

E 评估举例

哈尔滨银泰城住宅

a 概况

委估对象具体坐落于哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处,土地用途为住宅，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:公园：友谊路临江景观带、内河景观带、雨阳公园、体育公园、湿地公园、金河公园、秀水公园、丁香公园；

医院：黑龙江省第五医院、哈尔滨医大寄生虫病医院、第十医院分院、哈医大分院；

银行：工商银行、建设银行、农业银行、商业银行、哈尔滨银行；

学校：新三中、兆麟小学、113 中、76 中；

内部配套：项目将引进银泰百货，未来拟建奢侈品购物商城、购物中心、商业步行街、写字楼、酒店式公寓。轨道交通：3 号线体育公园站，群力第五大道站

公交路线：65 路：丽江路群力大道路口站

25 路：丽江路群力第一大道路口站,有多超市、大型餐饮、银行、邮局、友谊医院、小学、中学等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备,环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等，整体。

实物状况:2320000 平方米,框架结构,毛坯,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，层高 4 米。

权益状况:企业自有完整产权,哈尔滨菱建物业管理有限公司，无违章搭建、法律纠纷事宜。

b 选取比较实例

评估根据该建筑物的特殊区位和情况，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。

比较案例一，具体坐落于群力大道与朗江路交汇处,土地用途为住宅，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:公园：翠溪公园、湿地公园、体育公园、雨阳公园，

学区：新三中、113 中学、76 中学、十四中、兆麟小学，

医疗：哈医大一院分院、黑龙江省第五医院，

购物、休闲：远大购物中心、金中环商业街、关东古巷，

体育、文化：山水图书城、哈尔滨展览馆、音乐厅,轨道交通：3 号线体育公园站

65 路：丽江路群力大道路口站

25 路：群力大道融江路路口站，群力第二大道与阳明滩大桥交口站,有多超市、大型餐饮、银行、邮局、友谊医院、小学、中学等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备,环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等，整体。

实物状况:1481500 平方米,框架结构,毛坯,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，层高 4 米。

权益状况:自主完整产权,上海复瑞物业，无违章搭建、法律纠纷事宜。

比较案例二，具体坐落于顾新街 411 号（职工街与顾新街交汇处),土地用途为住宅，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:医疗：哈尔滨市第十人民医院、黑龙江省武警医院、黑龙江省第五医院

教育：乡政小学、光华小学、哈尔滨市第十四中学校、69 联中

商业： 麦德龙超市、嘉茂购物中心、朝阳大市场、世纪联华超市、中央红超市,888 路（职工街站下车）、93 路（乡政街站下车）、209、5、15、20、25、

58、59、71、78、341、345 等路公交车也得抵达附近,周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全,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。

实物状况:187000 平方米,框架结构,毛坯,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，层 4 米。

权益状况:自主完整产权,外聘物业管理公司统一管理，无违章搭建、法律纠纷事宜。

比较案例三，具体坐落于道里区丽江路与工农大街交汇处西行 200,土地用途为住宅，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况:公园：雨阳公园、国家湿地公园等；

学校：新三中、76 中、兆麟小学等；

医院：医大一院、省五院、哈尔滨医大寄生虫病医院、第十医院分院等；

银行：建设银行、光大银行、交通银行等。公交：32、65、66、71、113、117、218、341 路兴顺街站，15 路二砖厂站下车即是。 轨交：地铁 3 号线,周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全,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，整体。

实物状况:174845 平方米,框架结构,毛坯,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，层 4 米。

权益状况:自主完整产权,外聘物业管理公司统一管理，无违章搭建、法律纠纷事宜。

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响房产价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易日期、区域因素、个别因素比较等。

比较案例房地产状况表

		比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落		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		7,500	7,500	7,180
房地产用途		住宅	住宅	住宅
交易情况		成交	成交	成交
市场状况		2017/2/15	2017/2/1	2017/2/1
区位状况	聚集程度	公园：翠溪公园、湿地公园、体育公园、雨阳公园，学区：新三中、113 中学、76 中学、十四中、兆麟小	医疗：哈尔滨市第十人民医院、黑龙江省武警医院、黑龙江省第五医院 教育：乡政小学、光华小	公园：雨阳公园、国家湿地公园等； 学校：新三中、76 中、兆麟小学等；

		学， 医疗：哈医大一院分院、黑龙江省第五医院， 购物、休闲：远大购物中心、金中环商业街、关东古巷， 体育、文化：山水图书城、哈尔滨展览馆、音乐厅	学、哈尔滨市第十四中学校、69 联中 商业：麦德龙超市、嘉茂购物中心、朝阳大市场、世纪联华超市、中央红超市	医院：医大一院、省五院、哈尔滨医大寄生虫病医院、第十医院分院等； 银行：建设银行、光大银行、交通银行等。
	交通条件	轨道交通：3 号线体育公园站 65 路：丽江路群力大道路口站 25 路：群力大道融江路路口站，群力第二大道与阳明滩大桥交口站	888 路（职工街站下车）、93 路（乡政街站下车）、209、5、15、20、25、58、59、71、78、341、345 等路公交车也得抵达附近	公交：32、65、66、71、113、117、218、341 路兴顺街站，15 路二砖厂站下车即是。 轨交：地铁 3 号线
	市政配套	有多超市、大型餐饮、银行、邮局、友谊医院、小学、中学等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	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
	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
	楼层朝向	整体	整体	整体
实物状况	建筑规模	1481500 平方米	187000 平方米	174845 平方米
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
	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
	层高布局	层高 4 米	层 4 米	层 4 米
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
	物业管理	上海复瑞物业	外聘物业管理公司统一管理	外聘物业管理公司统一管理
	其他特殊	无违章搭建、法律纠纷事宜	无违章搭建、法律纠纷事宜	无违章搭建、法律纠纷事宜

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
	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

c 进行区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象为一个区域，故不需要进行区域因素修正。以评估对象房地产的区域因素，如距商服中心距离、交通便捷度、区域基础设施状况、区域公用服务设施、环境质量等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

d 进行个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如面积、朝向、楼层、临街状况、装修配套标准、新旧等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

因素比较修正系数表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		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		
交易价格		7,500			7,500			7,180		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地产状况	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	100	100	/	98	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑规模	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	完损程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		7,500			7,700			7,200		
评估单价		7,500								

经上述测算，待估住宅不含税销售价格为 0.71 万元/平方米。

商业街：

a 概况

委估对象具体坐落于哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处,土地用途为商铺，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:公园：友谊路临江景观带、内河景观带、雨阳公园、体育公园、湿地公园、金河公园、秀水公园、丁香公园；

医院：黑龙江省第五医院、哈尔滨医大寄生虫病医院、第十医院分院、哈医大分院；

银行：工商银行、建设银行、农业银行、商业银行、哈尔滨银行；

学校：新三中、兆麟小学、113 中、76 中；

内部配套：项目将引进银泰百货，未来拟建奢侈品购物商城、购物中心、商业步行街、写字楼、酒店式公寓。轨道交通：3 号线体育公园站，群力第五大道站

公交路线：65 路：丽江路群力大道路口站

25 路：丽江路群力第一大道路口站,有多超市、大型餐饮、银行、邮局、友

谊医院、小学、中学等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备,环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等，整体。

实物状况:29257.52 平方米,框架结构,毛坯,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，层高 4 米。

权益状况:企业自有完整产权,哈尔滨菱建物业管理有限公司，无违章搭建、法律纠纷事宜。

b 选取比较实例

评估根据该建筑物的特殊区位和情况，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。

比较案例一，具体坐落于公滨路与香福路交汇处东南,土地用途为商铺，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:周边商业 商业环境：会展中心、红博 MALL、红星美凯龙、国际农业博览中心、通乡商店。,53、69、340、377 等多条公交线路至华义站下车。,有多超市、大型餐饮、银行、医院、小学、中学等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备,环境优雅，闹中取静，无噪音、工业污染等，整体。

实物状况:198 平方米,框架结构,毛坯,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，层高 4 米。

权益状况:自主完整产权,外聘物业管理公司统一管理，无违章搭建、法律纠纷事宜。

比较案例二，具体坐落于经纬街红专街口,土地用途为商铺，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:周边超市，医院，银行，公园，酒店等配套设施齐全,公交 67 路等多条公交线路，地铁在建,周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全,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。

实物状况:158 平方米,框架结构,精装,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，层 4 米。

权益状况:自主完整产权,外聘物业管理公司统一管理，无违章搭建、法律纠纷事宜。

比较案例三，具体坐落于哈尔滨江北大学城学院路,土地用途为商铺，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况:20 余所大学城之配套，街区汇集餐饮、休闲、娱乐、购物等多种业态——肯德基、三乐美食、天天影院、休闲啤酒广场、特色小吃街、大学生演绎台……明年将进驻大型超市和服装城。河洲街乘坐 213 公交至农垦学院站下车,周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全,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，整体。

实物状况:30 平方米,框架结构,精装,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，层 4 米。

权益状况:自主完整产权,外聘物业管理公司统一管理，无违章搭建、法律纠纷事宜。

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响房产价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易日期、区域因素、个别因素比较等。

比较案例房地产状况表

		比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落		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		15,000	12,600	15,600
房地产用途		商铺	商铺	商铺
交易情况		成交	成交	成交
市场状况		2016/10/17	2017/2/1	2017/2/1
区位状况	聚集程度	周边商业商业环境：会展中心、红博 MALL、红星美凯龙、国际农业博览中心、通乡商店。	周边超市，医院，银行，公园，酒店等配套设施齐全	20 余所大学城之配套，街区汇集餐饮、休闲、娱乐、购物等多种业态——肯德基、三乐美食、天天影院、休闲啤酒广场、特色小吃街、大学生演绎台.....明年将进驻大型超市和服装城。
	交通条件	53、69、340、377 等多条公交线路至华义站下车。	公交 67 路等多条公交线路，地铁在建	河洲街乘坐 213 公交至农垦学院站下车
	市政配套	有多超市、大型餐饮、银行、医院、小学、中学等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	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
	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
	楼层朝向	整体	整体	整体
实物状况	建筑规模	198 平方米	158 平方米	30 平方米

	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构
	装饰装修	毛坯	精装	精装
	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
	层高布局	层高 4 米	层 4 米	层 4 米
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
	物业管理	外聘物业管理公司统一管理	外聘物业管理公司统一管理	外聘物业管理公司统一管理
	其他特殊	无违章搭建、法律纠纷事宜	无违章搭建、法律纠纷事宜	无违章搭建、法律纠纷事宜

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	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	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

状况	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

c 进行区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象为一个区域，故不需要进行区域因素修正。以评估对象房地产的区域因素，如距商服中心距离、交通便捷度、区域基础设施状况、区域公用服务设施、环境质量等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

d 进行个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如面积、朝向、楼层、临街状况、装修配套标准、新旧等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

因素比较修正系数表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		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		
交易价格		15,000			12,600			15,600		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地产状况	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	96	100	/	98	100	/	96
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑规模	100	/	104	100	/	104	100	/	104
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	100	100	/	102	100	/	102
	完损程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		15,000			12,100			15,300		
评估单价		14,100								

经上述测算，待估商业街不含税销售价格为 1.41 万元/平方米。

地下车位：

a 概况

委估对象具体坐落于哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处,土地用途

为车位，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:公园：友谊路临江景观带、内河景观带、雨阳公园、体育公园、湿地公园、金河公园、秀水公园、丁香公园；

医院：黑龙江省第五医院、哈尔滨医大寄生虫病医院、第十医院分院、哈医大分院；

银行：工商银行、建设银行、农业银行、商业银行、哈尔滨银行；

学校：新三中、兆麟小学、113 中、76 中；

内部配套：项目将引进银泰百货，未来拟建奢侈品购物商城、购物中心、商业步行街、写字楼、酒店式公寓。,紧邻群力大道和丽江路，交通较便捷,有多超市、大型餐饮、银行、邮局、友谊医院、小学、中学等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备,一般。

实物状况:地下车位,框架结构,有,较完善，40 平米面积较大，较新。

b 选取比较实例

评估根据该地下车位的特殊区位和情况,选择与委估资产同一地区的地下车位三宗交易实例作为比较实例。

比较案例一,具体坐落于道里乡政街与埃德蒙顿路交汇处,土地用途为车位，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:购物：麦德龙、世纪联华

周边公园：建国公园

周边医院：市十院

周边学校：新华小学、十四中,紧邻道里乡政街与埃德蒙顿路，交通较便捷,有多超市、大型餐饮、银行、医院、小学、中学等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备,一般。

实物状况:地上车位,框架结构,有,较完善，15 平米面积适中，较新。

比较案例二，具体坐落于道里群力大道与朗江路交汇处,土地用途为车位，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:公园：翠溪公园、湿地公园、体育公园、雨阳公园，

学区：新三中、113 中学、76 中学、十四中、兆麟小学，

医疗：哈医大一院分院、黑龙江省第五医院，

购物、休闲：远大购物中心、金中环商业街、关东古巷，

体育、文化：山水图书城、哈尔滨展览馆、音乐厅,紧邻群力群力大道与朗江路，交通较便捷,周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全,一般。

实物状况:地上车位,框架结构,有,较完善，20 平米面积较适中，较新。

比较案例三，具体坐落于职工街与安阳路交汇处,土地用途为车位，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况:学校：十四中新哈三中（群力新区中部，省重点）待建学校：道里区兆麟小学分校、76 中学分校和 113 中学分校

商业：小区内建设商业配套，群力新区规划的商业、商务集中区域

银行：哈尔滨银行、农业银行、工商银行、建设银行等

医院：

休闲：世纪联华超市、麦德龙超市,紧邻群力职工街与安阳路交汇处，交通较便捷,周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全,一般。

实物状况:地下车位,框架结构,有,较完善，30 平米较适大，较新。

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响房产价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易日期、区域因素、个别因素比较等。

比较案例房地产状况表

		比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落		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		160,000	150,000	183,000
房地产用途		车位	车位	车位
交易情况		成交	成交	成交
市场状况		2017/3/13	2017/3/7	2017/2/24
区位状况	商服繁华度	购物：麦德龙、世纪联华 周边公园：建国公园 周边医院：市十院 周边学校：新华小学、十四中	公园：翠溪公园、湿地公园、体育公园、雨阳公园， 学区：新三中、113 中学、76 中学、十四中、兆麟小学， 医疗：哈医大一院分院、黑龙江省第五医院， 购物、休闲：远大购物中心、金中环商业街、关东古巷， 体育、文化：山水图书城、哈尔滨展览馆、音乐厅	学校:十四中新哈三中（群力新区中部，省重点）待建学校：道里区兆麟小学分校、76 中学分校和 113 中学分校 商业：小区内建设商业配套，群力新区规划的商业、商务集中区域 银行：哈尔滨银行、农业银行、工商银行、建设银行等 医院： 休闲：世纪联华超市、麦德龙超市

	交通便捷度	紧邻道里乡政街与埃德蒙顿路，交通较便捷	紧邻群力群力大道与朗江路，交通较便捷	紧邻群力职工街与安阳路交汇处，交通较便捷
	公共设施完善度	有多超市、大型餐饮、银行、医院、小学、中学等生活配套设施，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	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
	环境景观优劣度	一般	一般	一般
实物状况	车位类型	地上车位	地上车位	地下车位
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构
	物业管理	有	有	有
	车位设施完善度	较完善	较完善	较完善
	面积	15 平米面积适中	20 平米面积较适中	30 平米较适大
	新旧度	较新	较新	较新

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
实物状况	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
	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

c 进行区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象为一个区域，故不需要进行区域因素修正。以评估对象房地产的区域因素，如距商服中心距离、交通便捷度、区域基础设施状况、区域公用服务设施、环境质量等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

d 进行个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如面积、朝向、楼层、临街状况、装修配套标准、新旧等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

因素比较修正系数表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		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		
交易价格		160,000			150,000			183,000		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地产状况	商服繁华度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	98	100	/	98
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观优劣度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	车位类型	100	/	96	100	/	96	100	/	96
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	车位设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面积	100	/	94	100	/	96	100	/	100
	新旧度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		177,300			166,100			194,500		
评估单价		179,000								

经上述测算，待估地下车位不含税销售价格为 17.05 万元/个。

③全部销售收入的确定

全部销售收入＝未结转已预售部分＋未结转未销售部分

＝31,900.00＋85,568.50

＝117,468.50 万元。

未结转未销售部分汇总表

序号	物业类型	未结转未销售面积（M²）	不含税单价（万元）	不含税总价（万元）
1	住宅(平方米)	3,161.00	0.71	2,257.86
2	商业街(平方米)	29,257.52	1.34	39,288.68
3	地下一层停车场(个(幢))	966.00	17.05	16,466.55
4	地下二层人防兼停车场(个(幢)	1,929.00	14.29	27,555.41
	合计			85,568.50

⑶折现率

确定为 11.0%。详见评估方法介绍中假设开发法（现金流量折现）折现率的确定。

⑷现值的确定

根据企业提供的销售计划，该项目的销售收入现值如下：

单价：万元

项目	未结转已预售部分（按照合同）	未结转未销售部分	销售过程				
			2017	2018	2019	2020	2021
住宅(平方米)	47,203.00	3,161.00	1,264.40	948.30	948.30	0.00	0.00
占未售面积比例			*40.0%*	*30.0%*	*30.0%*		
不含税均价(万元/平方米)	0.68	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71	0.71
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**31,900.00**	**2,257.86**	**903.14**	**677.36**	**677.36**	**0.00**	**0.00**
商业街(平方米)	0.00	29,257.52	8,777.26	5,851.50	8,777.26	5,851.50	0.00
占未售面积比例			*30.0%*	*20.0%*	*30.0%*	*20.0%*	*0.0%*
不含税均价(万元/平方米)	0.00	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**0.00**	**39,288.68**	**11,786.61**	**7,857.73**	**11,786.61**	**7,857.73**	**0.00**
地下一层停车场(个(幢))	0.00	966.00	54.00	119.00	120.00	155.00	517.78
占未售数量比例			*5.6%*	*12.3%*	*12.4%*	*16.0%*	*53.6%*
不含税均价(万元/个(幢))	0.00	17.05	17.05	17.05	17.05	17.05	17.05
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**0.00**	**16,466.55**	**920.70**	**2,028.95**	**2,046.00**	**2,642.75**	**8,828.15**
地下二层人防兼停车场(个(幢))	0.00	1,929.00	108.00	239.00	239.00	318.00	1,024.30
占未售数量比例			*5.6%*	*12.4%*	*12.4%*	*16.5%*	*53.1%*
不含税均价(万元/个(幢))	0.00	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29	14.29
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**0.00**	**27,555.4**	**1,543.32**	**3,415.31**	**3,415.31**	**4,544.22**	**14,637.2**

		1					5
销售收入小计	**31,900.00**	**85,568.50**	**15,153.77**	**13,979.35**	**17,925.28**	**15,044.70**	**23,465.40**
折现期（月）			6.00	18.00	30.00	42.00	54.00
折现系数	1.0000		0.9470	0.8494	0.7618	0.6832	0.6127
折现后收入	**31,900.00**	**65,258.93**	**14,383.96**	**11,953.74**	**13,809.64**	**10,441.02**	**14,670.57**

⑸项目建安费用现值的确定

土地和建安费用投入过程预测和折现

项目	总续建费用	已支付部分（预付的工程款和土地款）	基准日后支付过程				
			2017	2018	2019	2020	2021
土地费用（万元）	**1,990.04**		1,990.04	0.00	0.00	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*	*0.0%*			
折现金额（万元）	**1,888.95**	0.00	1,888.95	0.00	0.00	0.00	0.00
前期工程费(万元)	**5,353.63**	45.60	5,308.03	0.00	0.00	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*				
折现金额（万元）	**5,083.98**	45.60	5,038.38	0.00	0.00	0.00	0.00
建筑安装工程费(万元)	**49,766.31**	3.66	19,905.06	14,928.80	4,976.27	4,976.27	4,976.27
支付比例			*40.0%*	*30.0%*	*10.0%*	*10.0%*	*10.0%*
折现金额（万元）	**42,061.57**	3.66	18,893.88	12,765.62	3,833.72	3,453.53	3,111.16
基础设施费(万元)	**0.00**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付比例			*40.0%*	*30.0%*	*10.0%*	*20.0%*	*0.0%*
折现金额（万元）	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公共配套设施费(万元)	**0.00**		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付比例			*40.0%*	*50.0%*	*10.0%*	*0.0%*	*0.0%*
折现金额（万元）	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
开发间接费用(万元)	**631.15**		252.46	378.69	0.00	0.00	0.00
支付比例			*40.0%*	*60.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
折现金额（万元）	**563.46**	0.00	239.64	323.82	0.00	0.00	0.00
续建费用合计	**57,741.13**	**49.26**	**27,455.59**	**15,307.49**	**4,976.27**	**4,976.27**	**4,976.27**
折现后续建费用合计	**49,597.96**	**49.26**	**26,060.85**	**13,089.44**	**3,833.72**	**3,453.53**	**3,111.16**

⑹期间费用、相关税费的预测

期间费用、相关税费

项　　目	比率	静态总额(万元)	清算周期年（距离基准日）	折现后金额（万元）	备注
附加税金	**0.60%**	**704.81**		**582.95**	
销售费用	**2.50%**	**2,139.21**		**1,631.47**	按未销售部分的收入比例计算
管理费用	**4.00%**	**2,307.67**		**1,981.95**	按续建成本的比例计算
土地增值税		**0.00**		**823.41**	
其中：预缴部分	**3.00%**	3,524.06		2,914.77	
增值税清算部分		-3,524.06	5.00	-2,091.36	
所得税		**681.50**		**1,502.32**	
其中：预缴部分	**4.00%**	4,698.74		3,886.36	
所得税清算部分		-4,017.24	5.00	-2,384.04	

备注：

（a）附加税金：增值率 5%、城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。增值税率基数为销售收入，税金及附加＝5%×（7%＋3%＋2%）＝0.6%。

（b）销售费用：应由纳税人负担的为销售商品而发生的费用，包括广告费、销售佣金、代销手续费、经营性租赁费及销售部门发生的差旅费、工资、福利费等费用，经核实一般房

地产开发企业的销售费用为 2%-3%之间，本次评估取 2.5%，同时不考虑未结转已预售部分。

（c）管理费用：根据后续投入成本的比例确定，参照中国 A 股市场上房地产开发公司全行业的 2015 年平均数据--管理费用占营业成本比例，经过计算管理费用率为 4.0%。

（d）预缴增值税税率：根据《台州市地方税务局关于调整房地产项目土地增值税预征率的公告》（台州市地方税务局公告 2014 年第 3 号）除保障性住宅外，住宅类房地产(不含别墅)按房地产销售收入全额(含预售收入)的 2%预征土地增值税，别墅及非住宅类房地产按房地产销售收入全额(含预售收入)的 3%预征土地增值税，待项目清算后多退少补。

（e）所得税预缴比例：所得税预缴比例为房地产销售收入全额（含预售收入）的 4%。

⑺土地增值税

土地增值税计算表

项目	比例	行次	项目总金额(万元)	评估对象金额(万元)	备注
一、转让房地产收入总额		1	**117,468.50**	**117,468.50**	两列之间的差异为已经结转的收入
其中：货币收入		2	117,468.50	117,468.50	
实物收入及其他收入		3			
二、扣除项目金额合计 4=5＋6＋12＋15＋16		4	**133,788.32**	**133,788.32**	
1.取得土地所支付的全部金额		5	16,404.13	16,404.13	两列之间的差异为已经结转的成本
2.房地产开发成本 6=7＋8＋9＋10＋11		6	85,967.79	85,967.79	
其中：前期工程费		7	7,937.61	7,937.61	
建筑安装工程费		8	77,026.80	77,026.80	
基础设施费		9	0.00	0.00	
公共配套设施费		10	0.00	0.00	
开发间接费用		11	1,003.38	1,003.38	
3.房地产开发费用 12=13+14		12	10,237.19	10,237.19	
其中：利息支出		13	0.00	0.00	
其他房地产开发费用 14=（5+6）×	10%	14	10,237.19	10,237.19	
4.与转让房地产有关的税金 15=1×	0.60%	15	704.81	704.81	已经结转的收入营业税按照 5%计算
5.财政部规定的其他扣除项 16=（5＋6）×	20%	16	20,474.39	20,474.39	
三、增值额 17=1－4		17	**0.00**	**0.00**	增值额用评估对象自身的增值额，但适用的增值率采用整个项目的增值率计算增值税。
四、增值额与扣除项目金额之比 18=17÷4		18	**0.00%**	**0.00%**	
五、应缴土地增值税税额		19		**0.00**	

⑻所得税

所得税计算表

项目	比例	行次	评估对象金额(万元)	备注
一、转让房地产收入总额		1	**117,468.50**	
二、营业成本		2	**106,827.86**	
1.取得土地所支付的全部金额		3	16,404.13	不含资金成本
2.房地产开发成本		4	85,967.79	不含资金成本
3.资金成本		5	4,455.94	
三、附加税金 6=1×	0.60%	6	**704.81**	

四、销售费用	**7=1×**	2.50%	7	**2,936.71**	
五、管理费用	**8=2×**	4.00%	8	**4,273.11**	
六、增值税			9	**0.00**	
七、利润总额	**10=1-2-6-7-8-9**		10	**2,726.01**	
八、所得税	**11=10×**	25%	11	**681.50**	
九、净利润	**12=10-11**		12	**2,044.51**	
直接开发成本净利润率				**1.80%**	

⑼假设开发法测算值

哈尔滨银泰城评估值

项目	折现后金额（万元）
营业收入	97,158.93
减：续建成本	49,597.96
附加税金	582.95
销售费用	1,631.47
管理费用	1,981.95
增值税	823.41
所得税	1,502.32
假开法评估值	**41,039.00**

自持物业收益法评估过程

收益法测算过程

⑴ 地产状况

哈尔滨银泰城（13#地块）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。哈尔滨银旗（哈尔滨银泰城 13#地）预计于 2018 年开业，作为哈尔滨市群力区的一家城市综合体，计划该综合体打造成为一个一站式全业态家庭式消费的购物中心，聚合国际二线、国际快时尚、国际国内流行时尚品牌、大型餐饮娱乐等多业态于一体，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。

该项目占地面积为 87434.6 ㎡，总建筑面积为 390700 ㎡，总容积率面积 240000 ㎡,包括购物中心（建筑面积为 161,364.09 ㎡）、商业街（建筑面积为 29,257.52 ㎡）及住宅（建筑面积为 50,364.00 ㎡）三种物业类型，地下建筑面积 150700 ㎡,包括地下商业（建筑面积 29,229.06 ㎡）、地下车库与设备用房（建筑面积 121,470.94 ㎡）。

序号	科目名称	内容	备注
1	建筑物名称	哈尔滨银泰城	注意和明细表保持一致
2	建筑物地址	哈尔滨市群力大道-丽江路-群力北路-水系	详细地址

		围合区域	
3	建成年月	2017/12/20	产证中显示数据优先，其次企业填报数据
4	建筑物启用年月	2017/12/30	企业实际开始使用房地产的日期
5	账面原值（万元）	127,086.28	
6	账面净值（万元）	127,086.28	
7	年折旧额（万元）	1,489.04	根据税法认可的财务口径
8	土地用途	商业	产证中规定土地用途
9	土地使用权来源	商业	产证所示土地性质
10	土地使用期限	40	根据产证，出让或转让土地未显示土地年限的请查明原因；划拨土地按该类型土地最高使用年限填列。
11	建筑面积（平方米）	190,593.15	产证所示数据
12	建筑物用途	商业	产证所示数据
13	建筑物结构		产证所示数据
14	可收益房产建筑面积（平方米）	106,846.00	应去除产证中类似门卫、配电房、食堂等不可获取收益的房产。
15	收益到期日	2054/02/07	按建筑物和土地尚可使用年限孰低填写，但建筑物原则上不低于土地。

⑵测算过程

①相关参数说明

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•M²）		2,357.00	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•M²）	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		
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		37.1	
14	折现率	商铺类	8.0%	

A.附注 1，首年租金的确定

截至评估基准日，该房屋建筑物根据被评估单位提供的招商计划，该商业地产签约数目众多，类型较多，因此，本次评估采用整体商业地产收益法，既统计出整栋商业地产的首年租金，再利用未来年度的租金预测采用收益法计算方法进行测算。

哈尔滨银泰城（哈尔滨）收入统计表

项目	面积	单价（保守低价）	出租率	租金（万元）/年	2018 年（3 个月）
一层	30000	150	0.98	5,297.40	1,324.35

二层	20000	120	0.80	2,304.00	576.00
三层	20000	90	0.50	1,080.00	270.00
四层	20000	70	0.30	504.00	126.00
负一	16846	40	0.30	242.58	60.65
合计	106846			9,427.98	2,357.00

通过以上统计表数据主要计算过程如下：

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.附注 2，租金增长率的确定

哈尔滨银旗（哈尔滨银泰城 13#地）预计于 2018 年开业，作为哈尔滨市群力区的一家城市综合体，计划该综合体打造成为一个一站式全业态家庭式消费的购物中心，聚合国际二线、国际快时尚、国际国内流行时尚品牌、大型餐饮娱乐等多业态于一体，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。为确保哈尔滨银泰城银旗项目持续稳定增长经营需求，预计开业期的招商政策及租金价格会给予租户很大支持。

2018 年-2020 年开业期及培育期：

①租金政策优惠：第一年免租 6 个月，第二年免租 3 个月，重点租户第一年免租 6 个月，第二年免租 6 个月，租金收入让利租户，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：哈尔滨银泰城预计 2018 年开业。预计开业期及培育期招商定价一层平均租金为 150-170 元/m2/月，二层 120-140 元/m2/月，三层 90-110 元/m2/月，四层 70-90 元/m2/月，五层 40-60 元/m2/月。哈尔滨银泰城计划 2018 年-2020 年开业期及培育期的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利给了租户，保证后续商户持续稳定的经营，通过三年的经营，随着购物中心人气、客流的大幅增长，再进行租金调整，提高 40-50%租金增长，达到预期收益。

③哈尔滨银旗项目定位在开业前两年，不但租金水平低于哈尔滨同类商业，还对商户进行了第一年减免半年租金，第二年减免三个月租金的优惠政策，确保租户的资金及货品的保证，减少商户的经营压力，并利于商户进行让利优惠给顾客，增加顾客对银泰城的信任度及粘合度，提高银泰城在哈尔滨消费者

的影响力，确保营运的正常持续进行，第三年经营稳定后此优惠将取消，租金收入在第三年将会大幅度提高。

面积大的主力店租金单价较同楼层其他业态店铺租金单价较低，通过三年运营将主力店的店铺进行分割，租赁给零售业态，将提高租金单价，从而提高的整体租金收入。

④商户扶持优惠：个别商户银泰城为了降低租户经营风险，采用了纯销售抽成的合作方式，但开业第一年抽成店铺销售不是很理想，租金收入相对较低，商户已经撤店，银泰城已储备相应的业态品牌进行了调整并全部更改为租金合作模式增加收入。

2021 年调整期：

按照商业惯例，经过三年的培育期，随着哈尔滨银泰城知名度、客流量及销售的增加，零售及配套品牌合同期满（三年租赁期）。并随着小区业主入住率的提高，地铁开通、湿地公园、将带来更多的固定消费群体。在租金收入、场地、广告位及多经收入将有 24-30%的增长。

①预计零售业态三年合同到期 2021 年结束，品牌重新续签合同，提高租金价格（增长 40%-45%），并缩短签约期限，便于二次进行调整（以一年为主，做多为两年合同期）；

②可以对一些面积过大、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；

③适当增加多经点位；

④调整广告位、场地收入标准，在 2020 年基础上提高 20%的租赁价格；

2022 年成熟期：

2022 年哈尔滨银泰城将进入高速成长阶段，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，租金价格增长 10%-15%；

根据哈尔滨银泰城整体经营情况，预计 2018 年-2020 年开业期及培育期租金保持稳定，2020 年租金增长比例为 45%，2021 年增长比例 25%，2022 年增长比例 12%、2023 年增长比例 9%。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，预测未来年度租金上涨率如下：2024 年至 2028 年每年以 5%的比率递增、2029 年至 2033 年每年以 4%的比率递增、2034 年至 2038 年每年

以 3%的比率递增、2039 年至 2043 年每年以 2%的比率递增、2044 年至 2048 年每年以 1%的比率递增、2049 年以后至收益期结束将达到一个租金水平的平稳状态。

C.附注 3，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。

D.附注 4，收益年限

根据土地的剩余使用年限确定收益期。

E.附注 5，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 1.5%、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）。

F.建筑物残值计算过程

由于建筑物的使用年限长于土地的使用年限，因此在土地使用年限到期之后需加计长于土地使用年限的建筑物剩余年限的残值进行折现，

房屋建筑物残值= 3,914.82（万元）

⑶评估结论

收益年份	计算公式	2017	2018	2019	2020	2021	以后年度合计	房屋剩余价值
一、年总收益	年租金×（1-空置率及租金损失率）	-	2,357.00	7,967.78	11,553.28	14,441.60	982,496.01	
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]							
年上缴租金（适用使用权房）		-	-	-	-	-	-	
1.管理费	年总收益	-	117.85	398.39	577.66	722.08	49,124.77	

	×5%							
2.维保费	每建筑平方米 25 元	-	438.36	438.36	438.36	438.36	14,465.88	
3.房产税	年总收益×12.0%	-	282.84	956.13	1,386.39	1,732.99	117,899.54	
4.税金及附加	年总收益×0.60%	-	14.14	47.81	69.32	86.65	5,894.98	
5.土地使用税	6 元每平方米土地	-	31.23	31.23	31.23	31.23	1,030.52	
6.所得税	税前收益×25.0%	-	196.91	1,181.49	1,920.10	2,515.10	187,218.33	
7.续建成本	审计成本分摊	48,691.34	14,320.98	-	-	-	-	
8.年折旧额		-	684.96	1,369.91	1,369.91	1,369.91	45,207.03	
三、年净收益	年总收益-年运营费用	-48,691.34	-13,045.31	4,914.38	7,130.22	8,915.20	606,862.01	
四、折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	
五、折现值		-46,856.00	-11,623.00	4,054.00	5,447.00	6,306.00	131,210.84	3,914.82
收益法评估值	各年折现值合计	**92,453.66**						

据上述测算，委评开发成本-自持商业评估值为 924,536,600.00 元。

哈尔滨银泰城项目评估结论分析

采用假设开发法评估，存货-开发成本的评估值为 1,334,926,600.00 元。具体如下表：

序号	物业类型	建筑面积（平方米）	评估值	备注
1	购物中心	161,364.09	924,536,600.00	自持商业
2	地下商业	29,229.06		自持商业
3	住宅	50,364.00	410,390,000.00	销售物业
4	商业街	29,257.52		销售物业
5	地下一层停车场	966.00		销售物业
6	地下二层人防兼停车场	1,929.00		销售物业
7	其他	228.00		销售物业
合计			1,334,926,600.00	

假设开发法的计算方法是模拟了企业的经营模式，对未来项目实现的现金流量进行折现后确定估值，其过程与企业的经营模式更加接近，更能真实的反映评估基准日时该资产对股东权益的回报，因此对该类型开发成本采用假设开发法及收益法确定评估值。

哈尔滨东部新城项目的评估值为 1,334,926,600.00 元。

评估结论分析

采用假设开发法评估，存货-开发成本的评估值为 1,334,926,600.00 元。

假设开发法的计算方法是模拟了企业的经营模式，对未来项目实现的现金流量进行折现后确定估值，其过程与企业的经营模式更加接近，更能真实的反映评估基准日时该资产对股东权益的回报，因此对该类型开发成本采用假设开发法确

定评估值。

哈尔滨银泰城项目的评估值为 1,334,926,600.00 元。

存货开发成本评估结论

存货-开发成本账面值为 1,161,971,048.51 元，评估值为 1,334,926,600.00 元。增值原因：列入评估范围的存货开发成本都属于企业自己开发建设，本次根据资产的特殊属性，按假设开发法（动态法）及收益法在充分考虑了项目未来的现金流折现后，确定其评估值。根据该评估方法，评估值中已经体现了应归属于原股东的投资利润，因此相对账面值而言形成评估增值。

（二）其他流动资产

其他流动资产账面值为 25,534,095.11 元，主要是公司应缴纳的营业税和城建税等必缴税费。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照账面值评估。

其他流动资产评估值为 25,534,095.11 元。

（三）固定资产

1、设备概况

哈尔滨银旗房地产开发有限公司，经营范围： 房地产开发与经营；自有房屋租赁；物业管理；建筑装饰；会议及展览服务；制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务等，无生产用机器设备。

此次委评的设备分类账面情况如下：

人民币：元

设备名称	数量	账面原值	账面净值
电子设备	9	39,240.00	25,712.54
合计	**9**	**39,240.00**	**25,712.54**

经了解企业折旧政策如下：

电子设备的折旧年限为 5 年，残值率取为 3%。

该企业共有设备 9 台（套），电子设备及其他设备。

电子设备及其他设备 9 台（套），主要有笔记本电脑、台式电脑、交换机，主要分布于企业部门和各科室。

设备类评估原值为 24,400.00 元,评估净值为 16,012.00 元。

具体评估结果账面情况如下： 人民币：元

资产名称	账面净值	评估净值	增值额	增值率%
电子设备	**25,712.54**	**16,012.00**	**-9,700.54**	**-37.73**
合计	**25,712.54**	**16,012.00**	**-9,700.54**	**-37.73**

固定资产设备账面净值 25,712.54 元，评估值 16,012.00 元，减值 9,700.54 元，减值率为 37.73%。

经分析，本次评估减值的原因主要有以下几点：

由于近年来电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，故致使电子设备评估减值，减值率为 37.73%。

综合上述因素，设备类评估值为 16,012.00 元，减值 9,700.54 元，减值率为 37.73%。

（四）负债

1、应付账款

应付账款账面值为 259,146,928.60 元，主要是公司应付的工程款和设备款等。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

应付账款评估值为 259,146,928.60 元。

2、预收账款

预收账款账面值 332,809,694.00 元，系企业预收的房款，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

预收账款评估值为 332,809,694.00 元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 9,013.12 元，主要为本年度应付职工的工资及福利费用。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，

按照账面值评估。

应付职工薪酬评估值为 9,013.12 元。

4、应交税费

应交税费账面值 165,409.56 元，为企业应缴纳的各项税费等。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照账面值评估。

应交税费评估值为 165,409.56 元。

5、其他应付款

其他应付款账面值为 825,329,641.00 元，主要为保证金、关联单位往来款等。评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

其中，重要其他应付款项明细如下：

单位名称	金额(元)	未偿还或结转的原因
北京银泰置地商业有限公司	657,370,000.00	关联方往来，暂未偿还
合计	**657,370,000.00**	

其他应付款评估值为 825,329,641.00 元。

6、长期借款

长期借款账面值为 100,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向华夏银行股份有限公司北京望京支行借入的期限在 3 年的借款。

评估人员查阅了该笔长期借款的借款合同及相关担保合同、抵押合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面值作为评估值。

长期借款评估值为 100,000,000.00 元。

（五）资产评估结论

经过上述资产基础法评估，哈尔滨银旗房地产开发有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 205,909,358.68 元。其中：总资产的账面价值 2,450,916,749.01 元，评估价值 2,623,370,044.96 元。同账面价值相比，评估增值额 172,453,295.95 元，增值率 7.04%。 负债的账面价值 2,417,460,686.28 元，评估值 2,417,460,686.28 元。无评估增减值。净资产的账

面价值 33,456,062.73 元，评估价值 205,909,358.68 元。同账面价值相比，评估增值额 172,453,295.95 元，增值率 515.46%。

四、杭州西溪资产基础法评估说明

（一）流动资产

1、现金

现金账面值为 12,244.01 元，全部为人民币，评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。

现金评估值为 12,244.01 元。

2、银行存款

银行存款账面价值 417,604,000.16 元，共有 12 个账户，全部为人民币账户。评估人员核查资产占有方银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表, 验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。

银行存款评估值为 417,604,000.16 元。

3、其他应收款

其他应收款账面净额为 919,058,554.31 元，截止评估基准日尚未计提坏账。系该公司的临时办公押金、往来款及代垫款项等。

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了销售发票、出库单等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

同时,评估人员对于应收账款进行账龄分析,明细如下:

账龄	金额(元)	占其它应收总额比例%
1 年以内	918,464,554.31	99.94%

1-2 年	594,000.00	0.06%
其它应收款合计	**919,058,554.31**	**100.00%**

其中，较大额款项明细如下：

序号	欠款单位（人）名称（结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值（元）
1	北京银泰置地商业有限公司	内部往来款	2016/2/29	1 年以内	624,790,890.50
2	杭州银泰购物中心有限公司	内部往来款	2016/5/30	1 年以内	174,000,000.00
3	浙江富强置业有限公司	内部往来款	2015/12/30	1 年以内	29,200,000.00
4	宁波银泰投资有限公司	内部往来款	2016/1/18	1 年以内	50,000,000.00
5	浙江纬翰投资管理有限公司	内部往来款	2016/2/16	1 年以内	37,000,000.00
9	杭州市散装水泥办公室（杭州市新型墙体材料管理办公室）	往来款	2016/4/22	1 年以内	2,638,119.32
合计					917,629,009.82

评估人员借助于历史资料和现在的调查情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对其他应收款采用账龄分析的方法确定评估值。

评估人员通过核查账簿和职工借款收据、付款凭证等原始凭证，同时询问了企业负责人和财务人员相关情况，经核查，其他应收款往来单位及个人信誉较好，账面金额已通过函证确认，其他应收款应能全额收回，本次评估对于确定能全额收回的其他应收款，以核实后的账面值作为评估值。

其他应收款评估值为 919,058,554.31 元。

5、存货

存货账面值为 154,090.18 万元，全部为开发成本。

清查说明

（1）账面情况介绍

根据企业提供的资料，本次评估对象是杭州西溪银盛置地有限公司投资开发的杭州西溪银泰城项目，具体清查内容见下表：

销售物业清查

序号	物业类型	建筑面积（平方米）	账面价值（万元）
1	1 号楼写字楼	13,126.14	75,566.60
2	2 号楼写字楼	12,650.00	
3	3 号楼写字楼	12,561.56	

4	4 号楼写字楼	11,990.98	
5	5 号楼商业街	2,294.52	
6	6 号楼商业街	9,489.70	
7	1-4 号楼底商	22,152.60	
8	车位（个）	2,312.00	

自持物业清查

序号	物业类型	建筑面积（平方米）	账面价值（万元）
1	自持大商业	85,663.60	78,523.58
2	自持大商业(地下一层)	29,377.30	

根据企业填报的资产清查评估明细表，在企业有关人员配合下，资产评估人员对杭州西溪银盛置地有限公司投资开发的杭州西溪银泰城项目进行了现场清查核实，情况如下：

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。主要为已支付的土地款、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费、利息费用等。账面值为 154,090.18 万元，分为销售物业和自持物业，具体情况详见下表：

销售物业

序号	名称	账面价值（万元）
1	土地取得费	31,221.53
2	前期工程费	2,191.79
3	建筑安装工程费	32,134.41
4	基础设施费	18.27
5	公共配套设施费	2,797.60
6	开发间接费	7,202.99
	合计	75,566.60

自持物业

序号	名称	账面价值（万元）
1	土地取得费	54,714.90
2	前期工程费	1,329.02
3	建筑安装工程费	17,627.79
4	基础设施费	224.22
5	公共配套设施费	1,696.36
6	开发间接费	2,931.30
	合计	78,523.58

（2）项目概况

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。

该项目总投资额约 30 亿元，计划建造 7 栋建筑，包括 4 栋商业及写字楼、3 栋纯商业综合楼。项目占地总面积 71,303 平方米，总建筑面积 312,638.56 平方米。其中写字楼面积 50,328.68 平方米（已预售未结转总面积 32,303.06 平方米、未销售未结转总面积 18,025.61 平方米）、商业用房 148,977.72 平方米（已预售未结转总面积 17,177.22 平方米、未销售未结转总面积 16,759.60 平方米、自持大商业 115,040.90 平方米）、人防工程等不可售面积为 113,332.17 平方米、车位 2,312 个，容积率 2.4，绿地率 15%。

项目开工日期为 2015 年 5 月 31 日，项目竣工交房时间预计为 2017 年 11 月 28 日，开发周期为 2.5 年，项目预售时间为 2016 年 8 月 8 日，预计销售周期为 6 年。

西溪银泰城 5 公里内有约 70 万高收入常驻人口，杭州西溪湿地公园每年平均约 400 万游客，以及约 5.8 万浙大紫金港校区师生。

西溪银泰城整体商街采用内外双街相结合的布局，同时通过连廊、电梯等设计将内外街、购物中心以及外围业态进行串联，形成全环通商业动线。可很大程度上加强商业街与购物中心，以及各楼层之间的互动性，从而人性化引导人流走向，并可有效的将购物中心的客流大量引入商街，确保任意地段的商铺都能持续旺场。此外，基于对诸多成功项目的考察和研究，商街空间的大小将直接影响消费者的舒适度和逛街时长。西溪银泰城将云 Block 走廊宽度增至 3m 左右（一般商街宽度仅为 2m），让消费者停留更长时间，从而创造更多的商机，营造更好的商业氛围。

西溪银泰城项目目前已取得土地使用权证，证号为杭西国用（2015）第 100174 号；建设用地规划许可证，证号为地字第 330100201400431 号；建设工程规划许可证（一期、二期）， 证号分别为建字第 330100201500437 号和建字第 330100201500438 号；建筑工程施工许可证，证号为 330106201604130101 号；商品房预售证，证号为杭售许（2016）字第 000097 号（于基准日后取得）。

（3）项目可售资产、销售进度及销售计划介绍

⑨ 至评估基准日，该项目的可租售面积指标如下：

开发物业类型	单位	租售面积
1 号楼写字楼（出售）	平方米	13,126.14
2 号楼写字楼（出售）	平方米	12,649.99

开发物业类型	单位	租售面积
3 号楼写字楼（出售）	平方米	12,561.56
4 号楼写字楼（出售）	平方米	11,990.98
5 号楼商业街（出售）	平方米	2,294.52
6 号楼商业街（出售）	平方米	9,489.70
1-4 号楼底商（出售）	平方米	22,152.60
自持大商业（出租）	平方米	85,663.60
自持大商业(地下一层)出租	平方米	29,377.30
车位（出售）	个	2,312.00
合计（不含地下车库）	平方米	199,306.39

⑩ 截至评估基准日，该项目的租售情况见下表：

物业类型	单位	已经结转数量	未结转已预售部分数量	未结转未销售数量
1 号楼写字楼	平方米	0.00	12,789.26	336.88
2 号楼写字楼	平方米	0.00	7,405.87	5,244.12
3 号楼写字楼	平方米	0.00	6,900.23	5,661.33
4 号楼写字楼	平方米	0.00	5,207.70	6,783.28
5 号楼商业街	平方米	0.00	2,123.64	170.88
6 号楼商业街	平方米	0.00	6,342.49	3,147.21
1-4 号楼底商	平方米	0.00	8,711.09	13,441.51
自持大商业	平方米	0.00	0.00	出租
自持大商业(地下一层)	平方米	0.00	0.00	出租
车位	个	0.00	0.00	2,312.00

⑪ 销售计划

项目	未结转已预售部分（按照合同）	未结转未销售部分	销售过程					
			2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 号楼写字楼(平方米)	12,789.26	336.88	33.69	33.69	101.06	101.06	67.38	0.00
占未售面积比例			*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*30.0%*	*20.0%*	
2 号楼写字楼(平方米)	7,405.87	5,244.12	524.41	524.41	1,573.24	1,573.24	1,048.82	0.00
占未售面积比例			*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*30.0%*	*20.0%*	*0.0%*
3 号楼写字楼(平方米)	6,900.23	5,661.33	566.13	566.13	1,698.40	1,698.40	1,132.27	0.00
占未售面积比例			*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*30.0%*	*20.0%*	*0.0%*
4 号楼写字楼(平方米)	5,207.70	6,783.28	678.33	678.33	2,034.98	2,034.98	1,356.66	0.00
占未售面积比例			*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*30.0%*	*20.0%*	*0.0%*
5 号楼商业街(平方米)	2,123.64	170.88	17.09	17.09	34.18	34.18	34.18	34.18
占未售数量比例			*10.0%*	*10.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*
6 号楼商业街(平方米)	6,342.49	3,147.21	314.72	314.72	629.44	629.44	629.44	629.44
占未售数量比例			*10.0%*	*10.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*
1-4 号楼底商(平方米)	8,711.09	13,441.51	1,344.15	1,344.15	2,688.30	2,688.30	2,688.30	2,688.30

占未售数量比例			*10.0%*	*10.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*
车位(个(幢))	0.00	2,312.00	0.00	231.20	231.20	693.60	578.00	578.00
占未售数量比例			*0.0%*	*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*25.0%*	*25.0%*

（4）项目预算及目前进度（已投入成本）介绍

①销售物业

单位：万元

名称	整个项目预计总成本①	已结转成本②	评估对象预计开发总成本③=①-②	评估对象已发生开发成本			开发续建成本⑦=③-⑥
				评估对象账面值④	减：账面不合理费用⑤	实际已发生正常成本⑥=④-⑤	
土地取得费（万元）	33,020.44		33,020.44	31,221.53		31,221.53	1,798.90
前期工程费(万元)	3,287.37		3,287.37	2,191.79		2,191.79	1,095.58
建筑安装工程费(万元)	92,866.55		92,866.55	32,134.41		32,134.41	60,732.14
基础设施费(万元)	1,819.55		1,819.55	18.27		18.27	1,801.28
公共配套设施费(万元)	5,326.55		5,326.55	2,797.60		2,797.60	2,528.95
开发间接费用(万元)	25,655.09		25,655.09	7,202.99		7,202.99	18,452.09
合计	161,975.54		161,975.54	75,566.60		75,566.60	86,408.94

②自持物业

单位：万元

名称	整个项目预计总成本①	已结转成本②	评估对象预计开发总成本③=①-②	评估对象已发生开发成本			开发续建成本⑦=③-⑥
				评估对象账面值④	减：账面不合理费用⑤	实际已发生正常成本⑥=④-⑤	
土地取得费（万元）	57,867.43		57,867.43	54,714.90		54,714.90	3,152.53
前期工程费(万元)	1,993.33		1,993.33	1,329.02		1,329.02	664.31
建筑安装工程费(万元)	54,453.42		54,453.42	17,627.79		17,627.79	36,825.63
基础设施费(万元)	1,316.45		1,316.45	224.22		224.22	1,092.23
公共配套设施费(万元)	3,229.81		3,229.81	1,696.36		1,696.36	1,533.45
开发间接费用(万元)	13,795.59		13,795.59	2,931.30		2,931.30	10,864.29
合计	132,656.04		132,656.04	78,523.58		78,523.58	54,132.44

假设开发法

假设开发法（The Hypothetical Development Method），又称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

假设开发法的本质和收益法相同，是以房地产的未来收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润后的余额）为导向来求取房地

产的价值。假设开发法是一种科学、实用的估价方法，在房地产开发项目评估实务中运用得较为普遍。

假设开发法（现金流量折现）的基本公式：

评估值＝开发物业未来销售总价现值－续建成本现值－销售费用现值－管理费用现值－销售税费现值－土地增值税现值－所得税现值

⑴销售费用率的确定

销售费用是应由纳税人负担的为销售商品而发生的费用，包括广告费、销售佣金、代销手续费、经营性租赁费及销售部门发生的差旅费、工资、福利费等费用，经核实一般房地产开发企业的销售费用为 2%-3%之间，本次评估取 2.5%，同时不考虑未结转已预售部分。

⑵管理费用率的确定

根据后续投入成本的比例确定，参照中国 A 股市场上房地产开发公司全行业的 2016 年平均数据--管理费用占营业成本比例，经过计算管理费用率为 4.0%。

⑶税金及附加的确定

经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告【国家税务总局公告 2016 年第 18 号】，一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。一经选择简易计税方法计税的，36 个月内不得变更为一般计税方法计税。

房地产老项目，是指：1）《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目；2）《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

本次对企业项目的增值税税率参照上述 5%简易标准测算。

附加包括教育费附加、地方教育费附加以及地方基金等。

城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是以纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。大中型工矿企业所在地不在城市市区、县城、建制镇的，税率为 5%。被评估单位城市维护建设税税率为7%。

教育费附加，是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。税率为3%。

地方教育费附加，为贯彻落实《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020 年）》，财政部下发了《关于统一地方教育附加政策有关问题的 ”通知 》（ 财综[2010]98 号）。 财综[2010]98 号要求，各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的2%。

⑷假设开发法（现金流量折现）折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估市场价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数β；第二步，根据对比公司平均资本结构、对比公司β以及行业资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

本次采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率。WACC模型它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W_d：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E+D)}$$

W_e：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E+D)}$$

T：所得税率；

R_d：付息债务利率；

R_e：权益资本成本；

❶权益资本成本

权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本R_e：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

ε：评估对象的特定风险调整系数；

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

式中：βt为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、 **E：分别为付息债务与权益资本。**

分析CAPM我们采用以下几步：

A、无风险报酬率：

根据 Aswath Damodaran 的研究，一般会把作为无风险资产的零违约证券的久期，设为现金流的久期。国际上，企业价值评估中最常选用的年限为 10 年期债券利率作为无风险利率。经查中国债券信息网最新 10 年期的、可以市场交易的国债平均到期实际收益率为 3.01%。

B、市场风险溢价 MRP 的确定：

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高

于无风险报酬率的回报率。

由于我国证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场，历史数据较短、投机气氛较浓、市场波动幅度很大，存在较多非理性因素，并且存在大量非流通股，再加上我国对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此，直接采用我国证券市场历史数据得出的股权风险溢价可信度不高。而以美国证券市场为代表的成熟证券市场，由于有较长的历史数据，且市场有效性较强，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到。国际上新兴市场的股权风险溢价通常可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。

因此，本次评估中采用美国纽约大学斯特恩商学院著名金融学教授、估值专家 Aswath Damodaran 的方法，通过在成熟股票市场风险溢价的基础上进行信用违约风险息差调整，得到中国市场的风险溢价。具体计算过程如下：

成熟市场的风险溢价计算公式为：

市场风险溢价=成熟股票市场的风险溢价+国家风险溢价

其中：成熟股票市场的风险溢价：美国股票市场是世界上成熟股票市场的最典型代表，Aswath Damodaran 采用 1928 年至今美国股票市场标准普尔 500 指数和国债收益率数据，计算得到截至目前美国股票与国债的算术平均收益差为 5.69%。

国家风险溢价：对于中国市场的国家风险溢价，Aswath Damodaran 根据彭博数据库（Bloomberg）发布的最新世界各国 10 年期 CDS（信用违约互换）利率，计算得到世界各国相对于美国的信用违约风险息差。其中，当前中国市场的信用违约风险息差为 1.27%。

则：MRP =5.69%+1.27%=6.96%

即当前中国市场的权益风险溢价约为 6.96%。

C、 βe 值

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的β系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

目前中国国内同花顺资讯公司是一家从事于β的研究并给出计算β值的计

算公式的公司。经查房地产开发行业的可比公司加权剔除财务杠杆调整平均 β_t =0.802。

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的每股收盘价格×股份总额确定。

经过计算，该行业的 D/E=48.2%。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 β_e=1.092

❷企业特定风险 ε 的确定

经分析，企业特定风险调整系数为待估企业与所选择的可比上市公司在企业规模、经营风险、管理能力、财务风险等方面所形成的优劣势方面的差异，各风险说明如下：

企业规模为小型企业，资产规模和营业收入与可比上市公司相比较小。企业内部管理及控制机制尚好，管理人员的从业经验和资历较高。由于目前企业处于扩张阶段，资金需求较大，融资条件不如上市公司。

综合以上因素，企业特定风险 ε 的确定为 4%。

❸权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本 R_e：

R_e=3.01%+1.092×6.96%+4%

=14.6%

❹债务资本成本

债务资本成本 R_d 取5年期以上贷款利率4.90%。

❺资本结构的确定

结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略，确定上市公司资本结构为企业目标资本结构比率。

$$W_d = \frac{D}{(E+D)} = 32.5\%$$

$$W_e = \frac{E}{(E+D)} = 67.5\%$$

❻折现率计算

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

适用税率：所得税为25%。

折现率R：

将上述各值分别代入公式即有：

＝4.90%×（1－25%）×32.5%＋14.6%×67.5%

＝11.0%

⑸土地增值税的测算方法

本次评估对于房地产项目土地增值税系根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》中的相应条款进行测算，并分两项时点进行折现，首先根椐各地土地增值税预缴比例预缴金额在销售时折回，其余部分在项目清算时折回。

①概述

土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入为计税依据向国家缴纳的一种税赋，不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。纳税人为转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权、并取得收入的单位和个人。课税对象是指有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额。土地价格增值额是指转让房地产取得的收入减除规定的房地产开发成本、费用等支出后的余额。

②计算方法的规定

依据财法字[1995]第 6 号《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税实行四级超额累进税率。

A 增值额未超过扣除项目金额 50%部分，税率 30%；

B 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过扣除项目金额 100%的部分，税率 40%；速算扣除系数为 5%；

C 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；速算扣除系数为 15%；

D 增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%；速算扣除系数 35%；

E 房地产企业建设普通住宅出售的，增值额未超过扣除金额 20%的，免征土地增值税。

计算公式为，应纳税额=增值额×适用税率－扣除项目金额×速算扣除系数

a 收入的规定

转让房地产的收入包括货币收入、实物收入和其他收入，即与转让房地产有关的经济收益。

b 扣除项目的规定

I 取得土地使用权所支付的金额。包括纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。具体为：以出让方式取得土地使用权的，为支付的土地出让金；以行政划拨方式取得土地使用权的，为转让土地使用权时按规定补交的出让金；以转让方式得到土地使用权的，为支付的地价款。

II 开发土地和新建房及配套设施的成本(以下简称房地产开发成本)。包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共设施配套费、开发间接费用。这些成本允许按实际发生额扣除。

III 开发土地和新建房及配套设施的费用(以下简称房地产开发费用)是指销售费用、管理费用、财务费用。根据新会计制度规定，与房地产开发有关的费用直接计入当年损益，不按房地产项目进行归集或分摊。为了便于计算操作，《细则》规定，财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊，并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本之和的 5%以内予以扣除。凡不能提供金融机构证明的，利息不单独扣除，三项费用的扣除按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本的 10%以内计算扣除。

IV 旧房及建筑物的评估价格。是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价值，并由当地税务机关参考评估机构的评估而确认的价格。

V 与转让房地产有关的税金。这是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税。因转让房地产交纳的教育费附加，也可视同税金予以扣除。

VI 加计扣除。对从事房地产开发的纳税人，可按取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本之和加计 20%的扣除。

收益法

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益

原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

计算公式：$P = \sum_{i-1}^{n} \frac{Fi}{(1+r)^i}$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 Fi=租赁收入-年运营费用

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×（1-空置率及租金损失率）后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、增值税及附加、所得税等。

根据上述公式，运用收益法估价应按下列步骤分别获取数据：

⑴租金的确定

本次评估由于该商业地产签约数目众多，类型较多，签约期数不一，因此，本次评估采用整体商业地产收益法，既统计出整栋商业地产的首年净收益，再利用未来年度的租金预测采用收益法计算方法进行测算。

⑵租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀水平越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。

⑶空置率及租金损失率的确定

空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率，它代表委评房地产的客观需求水平，一般可选取行业相关分析资料结合委评房地产自身特点经综合分析后得出。

租金损失率一般是由于出租方违约或者承租方恶意侵占房屋造成的，一般后者居多。考虑到目前出租方往往会要求承租方支付 1 个月甚至更多的押金，加之法律制度的健全，因此后者带来的租金损失影响也较小。

⑷管理费

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各项

费用。收益法中涉及的管理费用主要包括相关出租管理人员的工资、社会保险、为洽谈出租业务而发生的交通费、餐费、管理人员工作场所的使用费或者委托具有资质的中介公司进行招租工作而应支付的中介费等。根据社会平均水平，管理费率一般为租赁收入的一定比例。本次评估管理费率确定为 5%。

⑸维保费

维修费用主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用，主要包括房屋主体结构、公共部位和公共设施设备的大中小修。维修费率一般为建筑物重置价的一定比例。

保险费用是指房地产产权所有者为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险标的除了房屋重要结构(屋墙、屋顶、屋架)之外，还包括房屋的附属设备，比如固定装置的水暖、气暖、卫生、供水、管道煤气、供电设备及厨房配套的设备等。此外，还可以包括室内装修物。保险费率一般为建筑物重置价的一定比例。

本次评估维保费按每建筑平方米 25.00 元计取。

⑹房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。根据相关税法规定，出租性房地产必须按照租金收入计征房产税，房产税率为租金收入的 12%。从 2001 年 1 月 1 日起，对个人按市场价格出租的居民住房，用于居住的，可暂减按 4%的税率征收房产税。

⑺增值税及附加

增值税，是以商品（含应税劳务）在流转过程中产生的增值额作为计税依据而征收的一种流转税。

根据《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）第三条第（一）款规定：“一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。本次评估增值税率按简易征收即 5%。

城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是以纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据。税率按纳

税人所在地分别规定为：市区 7%，县城和镇 5%，乡村 1%。被评估单位的城市维护建设税为 7%。

教育费附加，是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。（教育费附加 3%、地方教育费附加 2%）。

⑻收益年限

房地产的收益年限一般取决于两个因素，即房屋建筑物耐用年限和土地使用权可使用年限。

建筑物耐用年限一般根据建筑物的建成年月、建筑物的建筑结构以及建筑勘查日时的成新率综合分析后判断得出。

土地使用权可使用年限一般为房地产权证或土地使用权证记载的数据为准，划拨土地则应按该类型土地最高使用年限确定尚可使用年限。

当上述两者完全一致则可以任一年限确定收益年限，如不一致则进行如下分析：

土地使用权年限短于建筑物年限，根据中华人民共和国土地管理法及中华人民共和国房地产估价规范，按土地年限确定收益年限，除非有证据（相关约定）证明该土地到期后建筑物需要补偿。

土地使用权年限长于建筑物年限，一般是由于建筑物建成年代较早，成新率较低所致。可以适当考虑增加每年的维修费（评估说明的维修费说明中增加分析内容），或者定期进行大修改造等设定来提高建筑物的耐用年限使其达到土地使用权年限，并最终以土地使用权年限确定收益年限。

⑼折现率的确定

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）。折现率的测算一般可采用以下两种方法：

市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出折现率。

安全利率加风险调整值法：安全利率即无风险报酬率，可选用同一时期的国债年利率或中国人民银行公布的定期存款年利率；风险调整值即风险报酬率，

应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。

⑽评估值的确定

根据计算公式：$P = \sum_{i-1}^{n} \frac{Fi}{(1+r)^i}$

将上述各指标对号代入确定评估值。

销售物业假设开发法评估过程：

⑴假设前提

①销售进度假设

根据企业提供的经营计划，并结合对未来市场的判断，确定项目在未来的销售计划如下：

项目	未结转已预售部分（按照合同）	未结转未销售部分	销售过程					
			2017	2018	2019	2020	2021	2022
1 号楼写字楼(平方米)	12,789.26	336.88	33.69	33.69	101.06	101.06	67.38	0.00
占未售面积比例			*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*30.0%*	*20.0%*	
2 号楼写字楼(平方米)	7,405.87	5,244.12	524.41	524.41	1,573.24	1,573.24	1,048.82	0.00
占未售面积比例			*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*30.0%*	*20.0%*	*0.0%*
3 号楼写字楼(平方米)	6,900.23	5,661.33	566.13	566.13	1,698.40	1,698.40	1,132.27	0.00
占未售面积比例			*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*30.0%*	*20.0%*	*0.0%*
4 号楼写字楼(平方米)	5,207.70	6,783.28	678.33	678.33	2,034.98	2,034.98	1,356.66	0.00
占未售面积比例			*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*30.0%*	*20.0%*	*0.0%*
5 号楼商业街(平方米)	2,123.64	170.88	17.09	17.09	34.18	34.18	34.18	34.18
占未售数量比例			*10.0%*	*10.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*
6 号楼商业街(平方米)	6,342.49	3,147.21	314.72	314.72	629.44	629.44	629.44	629.44
占未售数量比例			*10.0%*	*10.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*
1-4 号楼底商(平方米)	8,711.09	13,441.51	1,344.15	1,344.15	2,688.30	2,688.30	2,688.30	2,688.30
占未售数量比例			*10.0%*	*10.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*
车位(个(幢))	0.00	2,312.00	0.00	231.20	231.20	693.60	578.00	578.00
占未售数量比例			*0.0%*	*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*25.0%*	*25.0%*

根据预测，土地增值税和所得税的清算期为销售期结束即 2022 年。

②销售物业项目建设期及建设进度假设

经调查，该项目预计竣工交房日期为 2017 年 11 月。

销售物业项目总预算为 161,975.54 万元，至本次评估基准日，账面值为 75,566.60 万元，续建成本为 86,408.94 万元，企业提供的项目预算如下：

人民币：万元

名称	整个项目预计总成本①	已结转成本②	评估对象预计开发总成本③=①-②	评估对象已发生开发成本			开发续建成本⑦=③-⑥
				评估对象账面值④	减：账面不合理费用⑤	实际已发生正常成本⑥=④-⑤	
土地取得费（万元）	33,020.44		33,020.44	31,221.53		31,221.53	1,798.90
前期工程费(万元)	3,287.37		3,287.37	2,191.79		2,191.79	1,095.58
建筑安装工程费(万元)	92,866.55		92,866.55	32,134.41		32,134.41	60,732.14
基础设施费(万元)	1,819.55		1,819.55	18.27		18.27	1,801.28
公共配套设施费(万元)	5,326.55		5,326.55	2,797.60		2,797.60	2,528.95
开发间接费用(万元)	25,655.09		25,655.09	7,202.99		7,202.99	18,452.09
合计	161,975.54		161,975.54	75,566.60		75,566.60	86,408.94

根据评估人员对目前市场上类似建筑工程的造价进行分析比较，上述成本处于合理客观的范围内，故在核实了相关的工程建造合同及其他重要的相关合同之后，以上述总成本确定项目的续建成本。根据企业的详细预测，并结合评估人员的判断，后期需要投入的成本比例如下：

项目	总续建费用	已支付部分（预付的工程款和土地款）	基准日后支付过程		
			2017	2018	2019
土地费用（万元）	**1,798.90**		1,798.90	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*	*0.0%*	
前期工程费(万元)	**1,095.58**		1,095.58	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*		
建筑安装工程费(万元)	**60,732.14**		42,512.50	12,146.43	6,073.21
支付比例			*70.0%*	*20.0%*	*10.0%*
基础设施费(万元)	**1,801.28**		1,260.90	360.26	180.13
支付比例			*70.0%*	*20.0%*	*10.0%*
公共配套设施费(万元)	**2,528.95**		1,770.27	505.79	252.90
支付比例			*70.0%*	*20.0%*	*10.0%*
开发间接费用(万元)	**18,452.09**		12,916.46	3,690.42	1,845.21
支付比例			*70.0%*	*20.0%*	*10.0%*
续建费用合计	**86,408.94**		**61,354.61**	**16,702.90**	**8,351.45**

（2）销售价格的确定

①已销售项目销售金额

截止评估基准日，1 号写字楼不含税销售均价为 1.61 万元/平方米；2 号写

字楼不含税销售均价为 1.40 万元/平方米；3 号写字楼不含税销售均价为 1.99 万元/平方米；4 号写字楼不含税销售均价为 1.68 万元/平方米；5 号楼商业街不含税销售均价为 5.8 万元/平方米；6 号楼商业街不含税销售均价为 4.56 万元/平方米；1-4 号楼底商不含税销售均价为 4.59 万元/平方米。

②未销售价格的确定

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，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；自持大商业不含税销售均价为 2.95 万元/平方米；自持大商业（地下一层）不含税销售均价为 2.07 万元/平方米；车位不含税销售均价为 17.14 万元/个。具体计算如下：

市场比较法

市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

基本公式：

委估对象价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

市场比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产

状况。

A 交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进行考虑修正：

理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的市场价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈，根据大量房地产市场的相关实例经验和不同房地产总价大小，一般挂牌的议价范围在 1%～3%左右。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

B 对于房地产的市场状况而言，由于委估对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

可比实例的交易价格×　=可比实例在基准日的可比价格

C 房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应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。

a 区位状况

聚集程度：一般办公楼的聚集度包括房地产的坐落、距离标志性建筑或商圈的路程、人流量情况等，对于办公房地产而言，聚集程度取决于周边类似商圈的成熟度，大中型的集中商业区的生活便利、环境氛围等因素更好、更适于办公，比之孤立的办公楼有着一定的优势。

交通条件：对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值，一般以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺

设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为“差、较差、标准、较好、好”五个等级，由于一般城市内相关基础设施均较为齐备，对房地产价值影响较小。

环境景观：主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价格偏低。因此也以委估对象为标准。

楼层朝向：针对不同楼层的房地产，因根据其房屋用途考虑其对价值的影响；对于商业办公楼而言，底层房屋的光线、安全、潮湿问题较为严重，其交易价值偏低，而顶层房屋因楼顶太阳直射、雨水侵袭影响，也较一般楼层价值偏低。

b 实物状况

建筑规模：房地产的建筑面积、实际可使用面积对房屋的单价也有影响，一般而言、住宅类房屋的面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低。

建筑结构：可以具体分为承重结构（钢结构、钢混、砖混、砖木等），建筑形式（剪力墙、框架、筒体、混合等），不同建筑结构会造成房屋承重性能、抗震性能、使用空间等方面的不同，对房地产的价值有较明显的影响，钢结构跨度大、承重好、砖木结构材质简单，承重有限、只适于层数或规模较小的房屋，剪力墙形式的房屋使用空间被切割、较为不便，筒体结构核心受力高，适于超高层的高档办公大楼，价值较高；根据不同结构、形式，按下列表格对其评定打分，并以委估对象为标准做定基修正。

装饰装修：根据对委估对象和可比实例的勘查了解，分析其装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简装、精装，并以委估对象为标准进行比较，对于办公用途的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地价值有较大影响。

完损程度：需具体勘查委估对象的房屋已使用年限或年代，了解其设计使用年限、考虑其尚可使用年限，勘查其整体结构稳固性、有无明显沉降、房屋建成

年份越老、其在使用过程中不可避免受到自然环境的侵蚀，外立面的完损程度越大，造成房地产价值越低，根据对委估对象和可比实例的勘查。

设施设备：房地产的设施设备包括楼内给排水、暖通、燃气电梯等设备配置，消防防火布置、紧急通道的畅达，楼内设施配备约齐全、使用舒适度和安全性就越高，其房地产价值也越高，办公的设施设备因素影响价值较小。

层高布局：该因素包括房地产的标准层层高，空间布局利用程度，对于办公，一般层高在 3.6-4.5 米，层高越大，空间层次感越好，甚至可以额外利用增加使用空间，包括内部布局自由度更大，房地产价值越高。

c 权益状况

权利状况：需核实委估对象的权利归属状况，是否属于部分产权或共享分摊产权，有无租约情况、租约长短及相关约定等。对于房地产而言、非自有产权会使得权利人对该处房地产处置的权利受到制约，且若带有长期约并有相关协定，则影响今后房地产的自用条件限制，会造成房地产价值偏低，因此以委估对象为标准将权利状况分为“严重受限、部分受限、正常”三个等级。

物业管理：对于房地产而言、其物业管理也影响到房地产的价值，良好的物业会带来全面的安保、清洁、监控，对小区品质带来品牌效应，但考虑到房地产的主要价值还是体现在其自身区位和实物状况内，物业配套的影响权重有限。

其他特殊：当房地产存在拖欠欠款、法律限制、手续不全、临时搭建或违章建筑等其他特殊影响其价值的事项时，需根据实际情况造成的价值偏差进行相应的系数修正。

D 评估计算

委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

$$=\text{可比实例交易价格}\times\frac{100}{\text{交易状况打分指数}}$$

$$\times\frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}}\times\frac{100}{\text{各房地产状况打分指数}}$$

E 评估举例

西溪银泰城写字楼

a 概况

委估对象具体坐落于杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口西溪银泰城,土地用途为写字楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况: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,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,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,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，中区(共 14 层)，整体。

实物状况:145 ㎡,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,毛坯(可分割),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，层高 4.25 米。

权益状况:企业自有完整产权,外聘物业管理公司(待定)统一管理，12.80 元/平米·月，无特殊情况。

b 选取比较实例

评估根据该建筑物的特殊区位和情况，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。

比较案例一，具体坐落于位于杭州市西湖区蒋村新区金色西溪商务中心,土地用途为写字楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况: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,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 路等公交路线,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,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，中区(共 13 层)，整体。

实物状况:124 ㎡,框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用,毛坯(可分割),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，层高 4.25 米。

权益状况:自主完整产权,杭州中宙物业管理有限公司统一管理，7.50 元/平米·月，无特殊情况。

比较案例二,具体坐落于位于杭州市西湖区文一西路与崇仁路交汇处西溪谷国际商务中心,土地用途为写字楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况: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,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,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,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。

实物状况:128 ㎡,框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用,简装修(不可分割),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，层 4.25 米。

权益状况:自主完整产权,外聘物业管理公司(待定)统一管理，7.50 元/平米·月，无特殊情况。

比较案例三,具体坐落于杭州市西湖区余杭塘路花蒋路交叉口绿城西溪世纪广场,土地用途为写字楼，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况: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,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,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,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，中区(共 14 层)，整体。

实物状况:200 ㎡,框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用,毛坯(可分割),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，层 4.25 米。

权益状况:自主完整产权,绿城物业公司统一管理，物业费：5.50 元/平米·月，无特殊情况。

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响房产价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易日期、区域因素、个别因素比较等。

比较案例房地产状况表				
		比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落		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商务中心	杭州市西湖区余杭塘路花蒋路交叉口绿城西溪世纪广场
房地产单价		16,000	15,180	17,000
房地产用途		写字楼	写字楼	写字楼
交易情况		挂牌	挂牌	挂牌
市场状况		2017/2/6	2017/3/7	2016/11/5
区位状况	聚集程度	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
	交通条件	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 路等公交路线	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
	市政配套	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
	环境景观	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
	楼层朝	中区(共 12 层)，整体	中区(共 13 层)，整体	中区(共 14 层)，整体

	向			
实物状况	建筑规模	124 ㎡	128 ㎡	200 ㎡
	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
	装饰装修	毛坯(可分割)	简装修(不可分割)	毛坯(可分割)
	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
	层高布局	层高 4.25 米	层 4.25 米	层 4.25 米
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
	物业管理	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
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况

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商务中心	杭州市西湖区余杭塘路花蒋路交叉口绿城西溪世纪广场
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、	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

		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			
	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 路等公交路线	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
实物状况	建筑规模	145 ㎡	124 ㎡	128 ㎡	200 ㎡
	打分系数	100	100	100	97
	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

c 进行区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象为一个区域，故不需要进行区域因素修正。以评估对象房地产的区域因素，如距商服中心距离、交通便捷度、区域基础设施状况、区域公用服务设施、环境质量等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

d 进行个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如面积、朝向、楼层、临街状况、装修配套标准、新旧等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

因素比较修正系数表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		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商务中心			杭州市西湖区余杭塘路花蒋路交叉口绿城西溪世纪广场		
交易价格		16,000			15,180			17,000		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
房地产状况	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	93	100	/	93	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑规模	100	/	100	100	/	100	100	/	97
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	100	100	/	96	100	/	100
	完损程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	101	100	/	101	100	/	102
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		17,000			16,800			17,200		
评估单价		17,000								

经上述测算，待估写字楼不含税销售均价为 1.70 万元/平方米。

商业街：

a 概况

委估对象具体坐落于杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口西溪银泰城,土地用途为商业，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况: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,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,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,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，第 1-4 层(共 4 层)，整体。

实物状况:85663.6 ㎡,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,毛坯(可分割),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，层高 4.2 米，适合经营：百货超市。

权益状况:企业自有完整产权,外聘物业管理公司(待定)统一管理，12.80 元/平米·月，无特殊情况。

b 选取比较实例

评估根据该建筑物的特殊区位和情况，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。

比较案例一,具体坐落于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,土地用途为商业，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况: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,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,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,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，第 1 层(共 2 层)，整体。

实物状况:200 ㎡,框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用,毛坯(可分割),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，层高 4.2 米，适合经营：服饰鞋包、生活服务、餐饮美食。

权益状况:自主完整产权,外聘物业管理公司统一管理，7.50 元/平米·月，无特殊情况。

比较案例二，具体坐落于位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西侧 800 米处融创河滨之城商铺,土地用途为商业，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西侧 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,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,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,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。

实物状况:78㎡,框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用,毛坯(可分割),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，层4.2米，适合经营：百货超市、酒店宾馆、家居建材、服饰鞋包。

权益状况:自主完整产权,绿城物业公司统一管理，5.10元/平米·月，无特殊情况。　比较案例三，具体坐落于位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西侧800米处融创河滨之城商铺,土地用途为商业，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况:位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西侧 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,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,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,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，第1层(共2层)，整体。

实物状况:103 ㎡,框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用,毛坯(可分割),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，层4.2米，适合经营：百货超市、酒店宾馆、家居建材、服饰鞋包。

权益状况:自主完整产权,绿城物业公司统一管理，5.10元/平米·月，无特殊情况。

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响房产价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易日期、区域因素、个别因素比较等。

比较案例房地产状况表				
		比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落		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、西溪银泰城西侧 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、西溪银泰城西侧 800 米处融创河滨之城商铺
房地产单价		32,000	35,897	37,476
房地产用途		商业	商业	商业
交易情况		挂牌	挂牌	挂牌
市场状况		2016/11/25	2017/3/26	2017/3/26
区位状况	聚集程度	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、西溪银泰城西侧 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、西溪银泰城西侧 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
	交通条件	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
	市政配套	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
	环境景观	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
	楼层朝向	第 1 层(共 2 层)，整体	第 1 层(共 2 层)，整体	第 1 层(共 2 层)，整体
实物状况	建筑规模	200 ㎡	78 ㎡	103 ㎡
	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
	装饰装修	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)
	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
	层高	层高 4.2 米，适合经营：	层 4.2 米，适合经营：百	层 4.2 米，适合经营：百

	布局	服饰鞋包、生活服务、餐饮美食	货超市、酒店宾馆、家居建材、服饰鞋包	货超市、酒店宾馆、家居建材、服饰鞋包
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
	物业管理	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
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况

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、西溪银泰城西侧 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、西溪银泰城西侧 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、西溪银泰城西侧 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、西溪银泰城西侧 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、	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构

		中学等，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	等，配套齐全	等，配套齐全	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
实物状况	建筑规模	85663.6 ㎡	200 ㎡	78 ㎡	103 ㎡
	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
	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	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
	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

c 进行区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象为一个区域，故不需要进行区域因素修正。以评估对象房地产的区域因素，如距商服中心距离、交通便捷度、区域基础设施状况、区域公用服务设施、环境质量等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

d 进行个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如面积、朝向、楼层、临街状况、装修配套标准、新旧等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

因素比较修正系数表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		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、西溪银泰城西侧 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、西溪银泰城西侧 800 米处融创河滨之城商铺		
交易价格		32,000			35,897			37,476		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	99.59	100	/	101	100	/	101
房地产状况	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	95.5	100	/	96	100	/	96
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑规模	100	/	101	100	/	102	100	/	102
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	完损程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	101	100	/	103	100	/	103
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		33,000			35,200			36,800		
评估单价		35,000								

经上述测算，待估商业街不含税销售均价为 3.50 万元/平方米。

自持大商业：

a 概况

委估对象具体坐落于杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口西溪银泰城,土地用途为大型商业，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况: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,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,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,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，第 1-4 层(共 4 层)，整体。

实物状况:85663.6 ㎡,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,毛坯(可分割),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，层高 4.2 米，适合经营：百货超市。

权益状况:企业自有完整产权,外聘物业管理公司(待定)统一管理，12.80 元/平米·月，无特殊情况。

b 选取比较实例

评估根据该建筑物的特殊区位和情况，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。

比较案例一,具体坐落于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,土地用途为商铺，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况: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,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,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,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，第 1 层(共 1 层)，整体。

实物状况:200 ㎡,框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用,毛坯(可分割),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，层高 4.2 米，适合经营：服饰鞋包、生活服务、餐饮美食。

权益状况:自主完整产权,外聘物业管理公司统一管理，7.50 元/平米·月，无特殊情况。

比较案例二，具体坐落于位于杭州市五常大道荆长路交叉口 西溪乐天城商铺,土地用途为商铺，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况:位于杭州市五常大道荆长路交叉口，地铁 4 号线口，西溪湿地旁边，拥有麦当劳、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,地铁：地铁 3 号线口；日栅桥、西溪湿地西区、九胜桥等 3 个公交车站:假日 13 线、J13、356 路、382 路等公交路线,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,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。

实物状况:42 ㎡,框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用,毛坯(不可分割),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，层高 4.2 米，适合经营：服饰鞋包、生活服务、美容美发、餐饮美食。

权益状况:自主完整产权,外聘物业管理公司统一管理，4.50 元/平米·月，无特殊情况。

比较案例三，具体坐落于位于杭州市五常大道荆长路交叉口 西溪乐天城商铺,土地用途为商铺，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况:位于杭州市五常大道荆长路交叉口，地铁 4 号线口，西溪湿地旁边，拥有麦当劳、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,地铁：地铁 3 号线口；日栅桥、西溪湿地西区、九胜桥等 3 个公交车站:假日 13 线、J13、356 路、382 路等公交路线,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,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，第 1 层(共 4 层)，整体。

实物状况:18 ㎡,框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用,毛坯(可分割),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，层高 4.2 米，适合经营：服饰鞋包、生活服务、美容美发、餐饮美食。

权益状况:自主完整产权,外聘物业管理公司统一管理，4.50 元/平米·月，无特殊情况。

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响房产价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易日期、区域因素、个别因素比较等。

比较案例房地产状况表				
		比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落		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	位于杭州市五常大道荆长路交叉口西溪乐天城商铺	位于杭州市五常大道荆长路交叉口西溪乐天城商铺
房地产单价		32,000	29,286	30,000
房地产用途		商铺	商铺	商铺
交易情况		挂牌	挂牌	挂牌
市场状况		2016/11/25	2017/3/28	2016/11/16
区位状况	聚集程度	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	位于杭州市五常大道荆长路交叉口,地铁 4 号线口，西溪湿地旁边，拥有麦当劳、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	位于杭州市五常大道荆长路交叉口,地铁 4 号线口，西溪湿地旁边，拥有麦当劳、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
	交通条件	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：地铁 3 号线口；日栅桥、西溪湿地西区、九胜桥等 3 个公交车站:假日 13 线、J13、356 路、382 路等公交路线	地铁：地铁 3 号线口；日栅桥、西溪湿地西区、九胜桥等 3 个公交车站:假日 13 线、J13、356 路、382 路等公交路线
	市政配套	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
	环境景观	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

	楼层朝向	第 1 层(共 2 层)，整体	第 1 层(共 1 层)，整体	第 1 层(共 4 层)，整体
实物状况	建筑规模	200 ㎡	42 ㎡	18 ㎡
	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
	装饰装修	毛坯(可分割)	毛坯(不可分割)	毛坯(可分割)
	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
	层高布局	层高 4.2 米，适合经营：服饰鞋包、生活服务、餐饮美食	层高 4.2 米，适合经营：服饰鞋包、生活服务、美容美发、餐饮美食	层高 4.2 米，适合经营：服饰鞋包、生活服务、美容美发、餐饮美食
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
	物业管理	外聘物业管理公司统一管理，7.50 元/平米·月	外聘物业管理公司统一管理，4.50 元/平米·月	外聘物业管理公司统一管理，4.50 元/平米·月
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况

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	位于杭州市五常大道荆长路交叉口西溪乐天城商铺	位于杭州市五常大道荆长路交叉口西溪乐天城商铺
房地产单价		待估	32,000	29,286	30,000
房地产用途		大型商业	商铺	商铺	商铺
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	2017/3/28	2016/11/16
市场指数		100	99.59	101	99.59
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	位于杭州市五常大道荆长路交叉口，地铁 4 号线口，西溪湿地旁边，拥有麦当劳、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	位于杭州市五常大道荆长路交叉口，地铁 4 号线口，西溪湿地旁边，拥有麦当劳、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
	打分系	100	100	100	100

	数				
	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：地铁 3 号线口；日栅桥、西溪湿地西区、九胜桥等 3 个公交车站:假日 13 线、J13、356 路、382 路等公交路线	地铁：地铁 3 号线口；日栅桥、西溪湿地西区、九胜桥等 3 个公交车站:假日 13 线、J13、356 路、382 路等公交路线
	打分系数	100	100	100	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	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，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 1 层)，整体	第 1 层(共 4 层)，整体
	打分系数	100	96	95	95
实物状况	建筑规模	85663.6 ㎡	200 ㎡	42 ㎡	18 ㎡
	打分系数	100	101	103	103
	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)	毛坯(不可分割)	毛坯(可分割)
	打分系数	100	100	95	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 4.2 米，适合经营：服饰鞋包、生活服务、餐饮美食	层高 4.2 米，适合经营：服饰鞋包、生活服务、美容美发、餐	层高 4.2 米，适合经营：服饰鞋包、生活服务、美容美发、餐

				饮美食	饮美食
	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	外聘物业管理公司统一管理，7.50 元/平米·月	外聘物业管理公司统一管理，4.50 元/平米·月	外聘物业管理公司统一管理，4.50 元/平米·月
	打分系数	100	101	103	103
	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

c 进行区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象为一个区域，故不需要进行区域因素修正。以评估对象房地产的区域因素，如距商服中心距离、交通便捷度、区域基础设施状况、区域公用服务设施、环境质量等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

d 进行个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如面积、朝向、楼层、临街状况、装修配套标准、新旧等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

因素比较修正系数表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		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			位于杭州市五常大道荆长路交叉口西溪乐天城商铺			位于杭州市五常大道荆长路交叉口西溪乐天城商铺		
交易价格		32,000			29,286			30,000		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	99.59	100	/	101	100	/	99.59
房地产状况	聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层朝向	100	/	96	100	/	95	100	/	95
	建筑规模	100	/	101	100	/	103	100	/	103
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	100	100	/	95	100	/	100
	完损程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100

	层高布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	101	100	/	103	100	/	103
	其他特殊	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		32,800			30,300			29,900		
评估单价		31,000								

经上述测算，待估大商业不含税销售均价为 3.10 万元/平方米。

③全部销售收入的确定

全部销售收入 ＝ 未结转已预售部分＋未结转未销售部分

＝ 134,621.79＋124,638.68

＝ 259,260.47 万元。

未结转未销售部分汇总表

序号	物业类型	未结转未销售面积（M²）	不含税单价（万元）	不含税总价（万元）
1	1 号楼写字楼(平方米)	336.88	1.62	545.76
2	2 号楼写字楼(平方米)	5,244.12	1.62	8,495.47
3	3 号楼写字楼(平方米)	5,661.33	1.62	9,171.36
4	4 号楼写字楼(平方米)	6,783.28	1.62	10,988.91
5	5 号楼商业街(平方米)	170.88	3.33	569.10
6	6 号楼商业街(平方米)	3,147.21	3.33	10,480.20
7	1-4 号楼底商(平方米)	13,441.51	3.33	44,760.20
8	车位(个(幢))	2,312.00	17.14	39,627.68
	合计			124,638.68

⑶折现率

确定为 11.0%。详见评估方法介绍中假设开发法（现金流量折现）折现率的确定。

⑷现值的确定

根据企业提供的销售计划，该项目的销售收入现值如下：

西溪银泰城销售情况表

单价：万元

项目	未结转已预售部分（按照合同）	未结转未销售部分	销售过程					
			2017	2018	2019	2020	2021	2022

1 号楼写字楼(平方米)	12,789.26	336.88	33.69	33.69	101.06	101.06	67.38	0.00
占未售面积比例			*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*30.0%*	*20.0%*	
不含税均价(万元/平方米)	1.61	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**20,556.66**	**545.76**	**54.58**	**54.58**	**163.72**	**163.72**	**109.16**	**0.00**
2 号楼写字楼(平方米)	7,405.87	5,244.12	524.41	524.41	1,573.24	1,573.24	1,048.82	0.00
占未售面积比例			*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*30.0%*	*20.0%*	*0.0%*
不含税均价(万元/平方米)	1.40	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**10,371.69**	**8,495.47**	**849.54**	**849.54**	**2,548.65**	**2,548.65**	**1,699.09**	**0.00**
3 号楼写字楼(平方米)	6,900.23	5,661.33	566.13	566.13	1,698.40	1,698.40	1,132.27	0.00
占未售面积比例			*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*30.0%*	*20.0%*	*0.0%*
不含税均价(万元/平方米)	1.99	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**13,710.90**	**9,171.36**	**917.13**	**917.13**	**2,751.41**	**2,751.41**	**1,834.28**	**0.00**
4 号楼写字楼(平方米)	5,207.70	6,783.28	678.33	678.33	2,034.98	2,034.98	1,356.66	0.00
占未售面积比例			*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*30.0%*	*20.0%*	*0.0%*
不含税均价(万元/平方米)	1.68	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62	1.62
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**8,729.05**	**10,988.91**	**1,098.89**	**1,098.89**	**3,296.67**	**3,296.67**	**2,197.79**	**0.00**
5 号楼商业街(平方米)	2,123.64	170.88	17.09	17.09	34.18	34.18	34.18	34.18
占未售数量比例			*10.0%*	*10.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*
不含税均价(万元/平方米)	5.80	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**12,313.37**	**569.10**	**56.91**	**56.91**	**113.82**	**113.82**	**113.82**	**113.82**
6 号楼商业街(平方米)	6,342.49	3,147.21	314.72	314.72	629.44	629.44	629.44	629.44
占未售数量比例			*10.0%*	*10.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*
不含税均价(万元/平方米)	4.56	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**28,942.62**	**10,480.20**	**1,048.02**	**1,048.02**	**2,096.04**	**2,096.04**	**2,096.04**	**2,096.04**
1-4 号楼底商(平方米)	8,711.09	13,441.51	1,344.15	1,344.15	2,688.30	2,688.30	2,688.30	2,688.30
占未售数量比例			*10.0%*	*10.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*	*20.0%*
不含税均价(万元/平方米)	4.59	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33	3.33
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**39,997.50**	**44,760.20**	**4,476.02**	**4,476.02**	**8,952.04**	**8,952.04**	**8,952.04**	**8,952.04**
车位(个(幢))	0.00	2,312.00	0.00	231.20	231.20	693.60	578.00	578.00
占未售数量比例			*0.0%*	*10.0%*	*10.0%*	*30.0%*	*25.0%*	*25.0%*
不含税均价(万元/个(幢))	0.00	17.14	17.14	17.14	17.14	17.14	17.14	17.14
单价增长率			*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*	*0.0%*
不含税销售收入（万元）	**0.00**	**39,627.68**	**0.00**	**3,962.77**	**3,962.77**	**11,888.30**	**9,906.92**	**9,906.92**

销售收入小计	**134,621.79**	**124,638.68**	**8,501.09**	**12,463.86**	**23,885.12**	**31,810.65**	**26,909.14**	**21,068.82**
折现期（月）			6.00	18.00	30.00	42.00	54.00	66.00
折现系数	1.0000		0.9492	0.8551	0.7704	0.6940	0.6252	0.5633
折现后收入	**134,621.79**	**87,896.43**	**8,069.23**	**10,657.85**	**18,401.10**	**22,076.59**	**16,823.59**	**11,868.07**

(5)项目建安费用现值的确定

土地和建安费用投入过程预测和折现

项目	总续建费用	已支付部分（预付的工程款和土地款）	基准日后支付过程		
			2017	2018	2019
土地费用（万元）	**1,798.90**		1,798.90	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*	*0.0%*	
前期工程费(万元)	**1,095.58**		1,095.58	0.00	0.00
支付比例			*100.0%*		
建筑安装工程费(万元)	**60,732.14**		42,512.50	12,146.43	6,073.21
支付比例			*70.0%*	*20.0%*	*10.0%*
基础设施费(万元)	**1,801.28**		1,260.90	360.26	180.13
支付比例			*70.0%*	*20.0%*	*10.0%*
公共配套设施费(万元)	**2,528.95**		1,770.27	505.79	252.90
支付比例			*70.0%*	*20.0%*	*10.0%*
开发间接费用(万元)	**18,452.09**		12,916.46	3,690.42	1,845.21
支付比例			*70.0%*	*20.0%*	*10.0%*
续建费用合计	**86,408.94**	**0.00**	**61,354.61**	**16,702.90**	**8,351.45**
折现后续建费用合计	**78,954.40**	**0.00**	**58,237.80**	**14,282.65**	**6,433.95**

(6)期间费用、相关税费的预测

期间费用、相关税费

项目	比率	静态总额(万元)	清算周期年（距离基准日）	折现后金额（万元）
附加税金	**0.60%**	**1,555.56**		**1,335.11**
销售费用	**2.50%**	**3,115.97**		**2,197.41**
管理费用	**4.00%**	**3,456.36**		**3,158.18**
土地增值税		**14,141.01**		**10,222.59**
其中：预缴部分	**3.00%**	7,777.81		6,675.55
增值税清算部分		6,363.20	5.60	3,547.04
所得税		**17,156.96**		**10,343.81**
其中：预缴部分	**1.00%**	2,592.60		2,225.18
所得税清算部分		14,564.36	5.60	8,118.63

备注：

（a）附加税金：增值率 5%、城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。增值税率基数为销售收入，税金及附加＝5%×（7%＋3%＋2%）＝0.6%。

（b）销售费用：应由纳税人负担的为销售商品而发生的费用，包括广告费、销售佣金、代销手续费、经营性租赁费及销售部门发生的差旅费、工资、福利费等费用，经核实一般房地产开发企业的销售费用为 2%-3%之间，本次评估取 2.5%，同时不考虑未结转已预售部分。

（c）管理费用：根据后续投入成本的比例确定，参照中国 A 股市场上房地产开发公司全行业的 2015 年平均数据--管理费用占营业成本比例，经过计算管理费用率为 4.0%。

（d）预缴增值税税率：根据《杭州市地方税务局转发浙江省地方税务局关于进一步加强土地增 值税征收管理工作的通知》（杭地税一〔2004〕343 号）土地增值税的预征率调整为：从事普通标准住宅开发与转让的，预征率为 0.5%，从事别墅、经营用房和其他用房开发与转让的，预征率为 1%。转让土地使用权的，预征率为 3%。

（e）所得税预缴比例：所得税预缴比例为房地产销售收入全额（含预售收入）的 1%。

⑺土地增值税

土地增值税计算表

项目	比例	行次	项目总金额(万元)	评估对象金额(万元)
一、转让房地产收入总额		1	**259,260.47**	**259,260.47**
其中：货币收入		2	259,260.47	259,260.47
实物收入及其他收入		3		
二、扣除项目金额合计 4=5＋6＋12＋15＋16		4	**212,123.76**	**212,123.76**
1.取得土地所支付的全部金额		5	33,020.44	33,020.44
2.房地产开发成本 6=7＋8＋9＋10＋11		6	128,955.11	128,955.11
其中：前期工程费		7	3,287.37	3,287.37
建筑安装工程费		8	92,866.55	92,866.55
基础设施费		9	1,819.55	1,819.55
公共配套设施费		10	5,326.55	5,326.55
开发间接费用		11	25,655.09	25,655.09
3.房地产开发费用 12=13+14		12	16,197.55	16,197.55
其中：利息支出		13	0.00	0.00
其他房地产开发费用 14=（5+6）×	10%	14	16,197.55	16,197.55
4.与转让房地产有关的税金 15=1×	0.60%	15	1,555.56	1,555.56
5.财政部规定的其他扣除项 16=（5＋6）×	20%	16	32,395.11	32,395.11
三、增值额 17=1－4		17	**47,136.71**	**47,136.71**
四、增值额与扣除项目金额之比 18=17÷4		18	**22.22%**	**22.22%**
五、应缴土地增值税税额		19		**14,141.01**

⑻所得税

所得税计算表

项目	比例	行次	评估对象金额(万元)
一、转让房地产收入总额		1	**259,260.47**
二、营业成本		2	**161,975.54**
1.取得土地所支付的全部金额		3	33,020.44
2.房地产开发成本		4	128,955.11
3.资金成本		5	0.00
三、附加税金 6=1×	0.60%	6	**1,555.56**
四、销售费用 7=1×	2.50%	7	**6,481.51**
五、管理费用 8=2×	4.00%	8	**6,479.02**
六、增值税		9	**14,141.01**
七、利润总额 10=1-2-6-7-8-9		10	**68,627.83**

八、所得税 11=10×	25%	11	**17,156.96**
九、净利润 12=10-11		12	**51,470.87**
直接开发成本净利润率			**28.60%**

⑼假设开发法测算值

西溪银泰城评估值

项目	折现后金额（万元）
营业收入	222,518.22
减：续建成本	78,954.40
附加税金	1,335.11
销售费用	2,197.41
管理费用	3,158.18
增值税	10,222.59
所得税	10,343.81
假开法评估值	**116,307.00**

自持物业收益法评估过程

收益法测算过程

⑵ 房地产状况

建筑主体结构为地上四层、地下一层钢混结构，建筑面积为 115,040.9 平方米，

可出租面积为 60,923.00 平方米，可租赁铺位 240 余个，主要经营业态有影院、健身房、运动品牌集合店、服装快销、主力餐饮、联合办公优客工场，儿童小剧场等。

建筑物基础主要为现浇混凝土箱形基础，承重结构、柱子、屋盖系统全部为钢筋混凝土结构，地面垫层为细石砼，水泥砂浆找平，公共区域为 800*800 地砖，出租商铺由业主自行装修。房屋建筑物通风，水、电、电梯等设施齐全并配有消防系统。该自持商业预计 2018 年 1 月开业。

序号	科目名称	内容	备注
1	建筑物名称	杭州西溪银泰城	注意和明细表保持一致
2	建筑物地址	杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口	详细地址
3	建成年月	2017/11/18	产证中显示数据优先，其次企业填报数据
4	建筑物启用年月	2017/11/18	企业实际开始使用房地产的日期
5	账面原值（万元）	78,523.58	
6	账面净值（万元）	78,523.58	
7	土地用途	商业	产证中规定土地用途
8	土地使用权来源	出让	产证所示土地性质
9	土地使用期限	2055/06/19	根据产证，出让或转让土地未显示土地年限的请查明原因；划拨土地按该类型土地最高

			使用年限填列。
10	建筑面积（平方米）	115,040.90	产证所示数据
11	建筑物用途	商业	产证所示数据
12	建筑物结构	钢混	产证所示数据
13	可收益房产建筑面积（平方米）	60,922.53	应去除产证中类似公共区域、走廊、消防通道、中庭、中空、电梯、货梯、设备间、地下停车位、隔墙、柱子等。
14	收益到期日	2055/06/19	按建筑物和土地尚可使用年限孰低填写，但建筑物原则上不低于土地。

⑵测算过程

①相关参数说明

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）			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	6,825.7	
13	尚存受益期		38.5	
14	折现率	商铺类	8.0%	

A.附注 1，首年租金的确定

首年租金见下表：

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	13241.47	9150.33	30.00	263.71	4090.81	140.00	562.00	99.18%	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	58198.35	33712.14		1108.44	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.附注 2，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利给了租户，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，做多为两年合同期）；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成长阶段，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.附注 3，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.附注 4，收益年限

根据土地的剩余使用年限确定收益期。

E.附注 5，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）。

F.建筑物残值计算过程

由于建筑物的使用年限长于土地的使用年限，因此在土地使用年限到期之后需加计长于土地使用年限的建筑物剩余年限的残值进行折现，

房屋建筑物残值=房屋建筑物建安造价×成新率×收益末期折现系数

房屋建筑物残值= 3,092.68（万元）

⑶评估结论

收益年份	计算公式	2017	2018	2019	2020	2021
一、年总收益	年租金×（1-空置率及租金损失率）	**-**	**6,178.00**	**9,297.89**	**13,072.83**	**16,350.19**
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]					
年上缴租金（适用使用权房）		-	-	-	-	-
1.管理费	年总收益×5%	-	308.90	464.89	653.64	817.51
2.维保费	每建筑平方米 40 元	460.16	460.16	460.16	460.16	460.16
3.房产税	年总收益×12.0%	-	741.36	1,115.75	1,568.74	1,962.02
4. 税金及附加	年总收益×0.60%	-	37.07	55.79	78.44	98.10
5.土地使用税	10 元每平方米土地	35.65	35.65	35.65	35.65	35.65
6.所得税	税前收益×25.0%	-123.95	595.98	1,238.68	2,016.32	2,691.45
7.年折旧额		-	2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93
8.续建成本		54,132.44	-	-	-	-
三、年净收益	年总收益-年运营费用	**-54,504.30**	**3,998.88**	**5,926.97**	**8,259.89**	**10,285.30**
四、折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五、折现值		-52,449.00	3,563.00	4,890.00	6,310.00	7,275.00

需表 1

收益年份	计算公式	2022	2023	2024	2025	2026
一、年总收益	年租金×（1-空置率及租金损失率）	**18,810.90**	**19,751.44**	**20,739.01**	**21,775.96**	**22,864.76**
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]					
年上缴租金（适用使用权房）		-	-	-	-	-
1.管理费	年总收益×5%	940.54	987.57	1,036.95	1,088.80	1,143.24
2.维保费	每建筑平方米 40 元	460.16	460.16	460.16	460.16	460.16
3.房产税	年总收益×12.0%	2,257.31	2,370.17	2,488.68	2,613.12	2,743.77
4. 税金及附加	年总收益×0.60%	112.87	118.51	124.43	130.66	137.19
5.土地使用税	10 元每平方米土地	35.65	35.65	35.65	35.65	35.65
6.所得税	税前收益×25.0%	3,198.36	3,392.11	3,595.55	3,809.16	4,033.45
7.年折旧额		2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93
8.续建成本						
三、年净收益	年总收益-年运营费用	**11,806.01**	**12,387.27**	**12,997.59**	**13,638.42**	**14,311.30**
四、折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%

五、折现值		7,732.00	7,512.00	7,298.00	7,091.00	6,889.00

需表 2

收益年份	计算公式	2022	2023	2024	2025	2026
一、年总收益	年租金×（1-空置率及租金损失率）	**18,810.90**	**19,751.44**	**20,739.01**	**21,775.96**	**22,864.76**
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]					
年上缴租金（适用使用权房）		-	-	-	-	-
1.管理费	年总收益×5%	940.54	987.57	1,036.95	1,088.80	1,143.24
2.维保费	每建筑平方米 40 元	460.16	460.16	460.16	460.16	460.16
3.房产税	年总收益×12.0%	2,257.31	2,370.17	2,488.68	2,613.12	2,743.77
4. 税金及附加	年总收益×0.60%	112.87	118.51	124.43	130.66	137.19
5.土地使用税	10 元每平方米土地	35.65	35.65	35.65	35.65	35.65
6.所得税	税前收益×25.0%	3,198.36	3,392.11	3,595.55	3,809.16	4,033.45
7.年折旧额		2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93
8.续建成本						
三、年净收益	年总收益-年运营费用	**11,806.01**	**12,387.27**	**12,997.59**	**13,638.42**	**14,311.30**
四、折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五、折现值		7,732.00	7,512.00	7,298.00	7,091.00	6,889.00

需表 3

收益年份	计算公式	2027	2028	2029	2030	2031
一、年总收益	年租金×（1-空置率及租金损失率）	**24,008.00**	**24,968.32**	**25,967.05**	**27,005.74**	**28,085.96**
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]					
年上缴租金（适用使用权房）		-	-	-	-	-
1.管理费	年总收益×5%	1,200.40	1,248.42	1,298.35	1,350.29	1,404.30
2.维保费	每建筑平方米 40 元	460.16	460.16	460.16	460.16	460.16
3.房产税	年总收益×12.0%	2,880.96	2,996.20	3,116.05	3,240.69	3,370.32
4. 税金及附加	年总收益×0.60%	144.05	149.81	155.80	162.03	168.52
5.土地使用税	10 元每平方米土地	35.65	35.65	35.65	35.65	35.65
6.所得税	税前收益×25.0%	4,268.96	4,466.79	4,672.53	4,886.49	5,109.02
7.年折旧额		2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93
8.续建成本						
三、年净收益	年总收益-年运营费用	**15,017.82**	**15,611.29**	**16,228.51**	**16,870.42**	**17,538.00**
四、折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五、折现值		6,693.00	6,443.00	6,201.00	5,969.00	5,745.00

需表 4

收益年份	计算公式	2032	2033	2034	2035	2036
一、年总收益	年租金×（1-空置率及租金损失率）	**29,209.40**	**30,085.69**	**30,988.26**	**31,917.90**	**32,875.44**
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]					
年上缴租金（适用使用权房）		-	-	-	-	-
1.管理费	年总收益×5%	1,460.47	1,504.28	1,549.41	1,595.90	1,643.77
2.维保费	每建筑平方米 40 元	460.16	460.16	460.16	460.16	460.16
3.房产税	年总收益×12.0%	3,505.13	3,610.28	3,718.59	3,830.15	3,945.05
4. 税金及附加	年总收益×0.60%	175.26	180.51	185.93	191.51	197.25
5.土地使用税	10 元每平方米土地	35.65	35.65	35.65	35.65	35.65
6.所得税	税前收益×25.0%	5,340.45	5,520.97	5,706.90	5,898.40	6,095.66
7.年折旧额		2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93
8.续建成本						
三、年净收益	年总收益-年运营费用	**18,232.29**	**18,773.83**	**19,331.62**	**19,906.13**	**20,497.90**
四、折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五、折现值		5,530.00	5,274.00	5,028.00	4,793.00	4,571.00

需表 5

收益年份	计算公式	2037	2038	2039	2040	2041
一、年总收益	年租金×（1-空置率及租金损	**33,861.70**	**34,538.94**	**35,229.72**	**35,934.31**	**36,653.00**

	失率）					
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]					
年上缴租金（适用使用权房）		-	-	-	-	-
1.管理费	年总收益×5%	1,693.09	1,726.95	1,761.49	1,796.72	1,832.65
2.维保费	每建筑平方米 40 元	460.16	460.16	460.16	460.16	460.16
3.房产税	年总收益×12.0%	4,063.40	4,144.67	4,227.57	4,312.12	4,398.36
4. 税金及附加	年总收益×0.60%	203.17	207.23	211.38	215.61	219.92
5.土地使用税	10 元每平方米土地	35.65	35.65	35.65	35.65	35.65
6.所得税	税前收益×25.0%	6,298.82	6,438.33	6,580.63	6,725.78	6,873.83
7.年折旧额		2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93
8.续建成本						
三、年净收益	年总收益-年运营费用	**21,107.41**	**21,525.94**	**21,952.83**	**22,388.27**	**22,832.43**
四、折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五、折现值		4,357.00	4,116.00	3,886.00	3,669.00	3,464.00

需表 6

收益年份	计算公式	2042	2043	2044	2045	2046
一、年总收益	年租金×（1-空置率及租金损失率）	**37,386.06**	**37,759.92**	**38,137.52**	**38,518.89**	**38,904.08**
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]					
年上缴租金（适用使用权房）		-	-	-	-	-
1.管理费	年总收益×5%	1,869.30	1,888.00	1,906.88	1,925.94	1,945.20
2.维保费	每建筑平方米 40 元	460.16	460.16	460.16	460.16	460.16
3.房产税	年总收益×12.0%	4,486.33	4,531.19	4,576.50	4,622.27	4,668.49
4. 税金及附加	年总收益×0.60%	224.32	226.56	228.83	231.11	233.42
5.土地使用税	10 元每平方米土地	35.65	35.65	35.65	35.65	35.65
6.所得税	税前收益×25.0%	7,024.84	7,101.86	7,179.64	7,258.21	7,337.56
7.年折旧额		2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93
8.续建成本						
三、年净收益	年总收益-年运营费用	**23,285.46**	**23,516.50**	**23,749.86**	**23,985.55**	**24,223.60**
四、折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五、折现值		3,272.00	3,059.00	2,862.00	2,674.00	2,502.00

需表 7

收益年份	计算公式	2047	2048	2049	2051	2052
一、年总收益	年租金×（1-空置率及租金损失率）	**39,293.12**	**39,293.12**	**39,293.12**	**78,586.24**	**78,586.24**
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]					
年上缴租金（适用使用权房）		-	-	-	-	-
1.管理费	年总收益×5%	1,964.66	1,964.66	1,964.66	3,929.31	3,929.31
2.维保费	每建筑平方米 40 元	460.16	460.16	460.16	460.16	460.16
3.房产税	年总收益×12.0%	4,715.17	4,715.17	4,715.17	9,430.35	9,430.35
4.税金及附加	年总收益×0.60%	235.76	235.76	235.76	471.52	471.52
5.土地使用税	10 元每平方米土地	35.65	35.65	35.65	35.65	35.65
6.所得税	税前收益×25.0%	7,417.70	7,417.70	7,417.70	15,512.08	15,512.08
7.年折旧额		2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93
8.续建成本						
三、年净收益	年总收益-年运营费用	**24,464.03**	**24,464.03**	**24,464.03**	**48,747.18**	**48,747.18**
四、折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五、折现值		2,339.00	2,165.00	2,006.00	3,427.00	3,173.00

需表 8

收益年份	计算公式	2047	2048	2049	2050	2051
一、年总收益	年租金×（1-空置率及租金损失率）	**39,293.12**	**39,293.12**	**39,293.12**	**78,586.24**	**78,586.24**
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]					
年上缴租金（适用使用权房）		-	-	-	-	-
1.管理费	年总收益×5%	1,964.66	1,964.66	1,964.66	3,929.31	3,929.31
2.维保费	每建筑平方米 40 元	460.16	460.16	460.16	460.16	460.16

3.房产税	年总收益×12.0%	4,715.17	4,715.17	4,715.17	9,430.35	9,430.35
4.税金及附加	年总收益×0.60%	235.76	235.76	235.76	471.52	471.52
5.土地使用税	10 元每平方米土地	35.65	35.65	35.65	35.65	35.65
6.所得税	税前收益×25.0%	7,417.70	7,417.70	7,417.70	15,512.08	15,512.08
7.年折旧额		2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93
8.续建成本						
三、年净收益	年总收益-年运营费用	**24,464.03**	**24,464.03**	**24,464.03**	**48,747.18**	**48,747.18**
四、折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五、折现值		2,339.00	2,165.00	2,006.00	3,700.00	3,427.00

需表 8

收益年份	计算公式	2052	2053	2054	2055	剩余价值
一、年总收益	年租金×（1-空置率及租金损失率）	**78,586.24**	**78,586.24**	**78,586.24**	**78,586.24**	
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]					
年上缴租金（适用使用权房）		-	-	-	-	-
1.管理费	年总收益×5%	3,929.31	3,929.31	3,929.31	3,929.31	
2.维保费	每建筑平方米 40 元	460.16	460.16	460.16	230.08	
3.房产税	年总收益×12.0%	9,430.35	9,430.35	9,430.35	9,430.35	
4.税金及附加	年总收益×0.60%	471.52	471.52	471.52	471.52	
5.土地使用税	10 元每平方米土地	35.65	35.65	35.65	17.83	
6.所得税	税前收益×25.0%	15,512.08	15,512.08	15,512.08	15,574.06	
7.年折旧额		2,210.93	2,210.93	2,210.93	2,210.93	
8.续建成本						
三、年净收益	年总收益-年运营费用	**48,747.18**	**48,747.18**	**48,747.18**	**48,933.10**	
四、折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	
五、折现值		3,173.00	2,939.00	2,720.00	2,530.00	3,092.68

据上述测算，委评开发成本-自持商业评估值为 1,243,106,800.00 元。

西溪银泰城项目评估结论分析

采用假设开发法评估，存货-开发成本的评估值为 2,406,176,800.00 元。具体如下表：

序号	项目名称	物业类型	建筑面积（平方米）	账面价值	评估值
1	杭州西溪银泰城项目	1 号楼写字楼	13,126.14		
2	杭州西溪银泰城项目	2 号楼写字楼	12,650.00		
3	杭州西溪银泰城项目	3 号楼写字楼	12,561.56		
4	杭州西溪银泰城项目	4 号楼写字楼	11,990.98		
5	杭州西溪银泰城项目	5 号楼商业街	2,294.52		
6	杭州西溪银泰城项目	6 号楼商业街	9,489.70		
7	杭州西溪银泰城项目	1-4 号楼底商	22,152.60		
8	杭州西溪银泰城项目	车位		755,665,988.94	1,163,070,000.00
9	杭州西溪银泰城项目	自持商业	115,040.90	785,235,784.06	1,243,106,800.00
合　　计			199,306.40	1,540,901,773.00	2,406,176,800.00

假设开发法的计算方法是模拟了企业的经营模式，对未来项目实现的现金流量进行折现后确定估值，其过程与企业的经营模式更加接近，更能真实的反映评估基准日时该资产对股东权益的回报，因此对该类型开发成本采用假设开发法及

收益法确定评估值。

西溪银泰城项目的评估值为 2,406,176,800.00 元。

（二）其他流动资产

其他流动资产账面值 99,539,196.70 元，系企业预交的税费，经过评估人员核实缴税凭证后，确认账面金额真实合理，故以核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 99,539,196.70 元。

（三）非流动资产

1、固定资产

杭州西溪银盛置地有限公司，主要经营服务房地产开发，物业管理，企业管理咨询，投资管理，酒店管理，工程项目咨询等，无生产用机器设备。

此次委评的设备分类账面情况如下：

人民币：元

设备名称	数量	账面原值	账面净值
运输设备	3	927,842.05	834,209.98
电子设备	462	907,908.84	544,525.55
合计	**465**	**1,835,750.89**	**1,378,735.53**

经了解企业折旧政策如下：

运输车辆的折旧年限为 6 年，残值率取为 3%。

电子设备的折旧年限为 5 年，残值率取为 3%。

该企业共有设备 465 台（辆），按其不同用途分为运输设备、电子设备及其他设备二类。

（1）运输设备 3 辆，全部为轿车，主要有奥迪轿车、别克牌商务车。

（2）电子设备及其他设备 462 台（套），主要有投影仪、办公家具、打印机、电脑等，主要分布于企业部门和各科室。

设备类评估原值为 1,831,050.00 元,评估净值为 1,318,592.00 元。

具体评估结果账面情况如下：　　人民币：元

资产名称	账面净值	评估净值	增值额	增值率%
运输设备	834,209.98	785,055.00	-49,154.98	-5.89

电子设备	544,525.55	533,537.00	-10,988.55	-2.02
合计	**1,378,735.53**	**1,318,592.00**	**-60,143.53**	**-4.36**

固定资产设备账面净值 1,378,735.53 元，评估值 1,318,592.00 元，减值 60,143.53 元，减值率为 4.36%。

经分析，本次评估减值的原因主要有以下几点：

（1）由于近年来运输设备的重置价有较大幅度的下降，故致使运输设备评估减值，减值率为 5.89%；

（2）由于近年来电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，故致使电子设备评估减值，减值率为 2.02%。

综合上述因素，设备类评估值为 1,318,592.00 元，减值 60,143.53 元，减值率为 4.36%。

（四）负债

1、应付账款

应付账款账面值为 177,816,446.29 元，主要是公司应付的工程款和营销款等。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

应付账款评估值为 177,816,446.29 元。

2、预收账款

预收账款账面值 1,140,682,535.00 元，系企业预收的商业款、写字楼款以及商品房预售款等。评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

预收账款评估值为 1,140,682,535.00 元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 1,603,173.50 元，主要为短期薪酬及离职后福利等。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照账面值评估。

应付职工薪酬评估值为 1,603,173.50 元。

4、应交税费

应交税费账面值 72,093,198.99 元，为企业应缴纳的各项税费等。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照账面值评估。

应交税费评估值为 72,093,198.99 元。

5、应付利息

应付利息账面价值 6,526,947.92 元。系企业按照合同约定应支付的分期付息到期还本的长期借款利息。评估人员取得了借款的借款合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率，以及被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为 6,526,947.92 元。

6、其他应付款

其他应付款账面值为 22,404,944.53 元，主要为质保金、投标保证金、租赁意向金等。

其中，较大额款项明细如下：

人民币：元

序号	户名（结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值
1	北京银泰置地商业有限公司	2016/12/27	经营往来	1,306,173.32
43	王小燕	2016/12/26	购房定金	3,000,000.00
131	北京博纳国际影院投资管理有限公司(博纳影城)	2016/11/25	租赁意向金	1,109,400.00
151	杭州西溪银盛置地有限公司	2016/12/31	存入保证金	1,260,000.00
合计				6,675,573.32

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

其他应付款评估值为 22,404,944.53 元。

7、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值为 1,210,000,000.00 元。核算内容为被评估

单位向辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司及平安银行股份有限公司杭州分行借入的期限为 3 年的借款。

其中：

1. 辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司的借款方式为委托贷款，具体还款方式如下：

1、贷款发放满 1 年后可以提前还款；

2、1 项目合计网签面积达到 2.4 万平方米时，累计还款（或备偿）不低于已放款金额的 20%；

2、2 项目合计网签面积达到 4.2 万平方米时，累计还款（或备偿）不低于已放款金额的 50%；

2、3 项目合计网签面积达到 6.4 万平方米时，结清全部贷款本息。

3、贷款发放满 1 年时累计还款不少于 1 亿元，贷款发放满 2 年时累计还款不少于 4.5 亿元，剩余到期前结清。

以上还款方案执行孰先原则，存单质押视同还款。

2. 平安银行股份有限公司杭州分行借款方式为固定资产贷款，具体还款方式如下：

1、按不低于 8000 元/平方米备偿或还款，按月核实销售面积，销售达到 70%时全部结清。

2、自项目实现销售起，须每半年实际还款不少于 1 次。

以上还款方案执行孰先原则执行。

评估人员查阅了该笔长期借款的借款合同及相关担保合同、抵押合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 1,210,000,000.00 元。

8、预计负债

预计负债账面值为 5,574,327.80 元，为企业应缴纳的行政罚款费用，杭州西溪银盛置地有限公司建设的杭政储出【2014】24 号地块商业商务用房工程，在未取得施工许可证、未办理工程质量监督手续的前提下，擅自进行施工和肢解发包工程，上述违法事实违反了《建筑法》第七条、《建设工程质量管理条例》第

五十六条并结合《浙江省工程领域行政处罚载量基准》进行处罚，处罚金额为5,574,327.80 元。

该部分罚款企业已于基准日后缴清，评估人员核对了处罚条例、处罚文件等。预计负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

（五）资产基础评估结论

经过上述资产基础法评估，杭州西溪银盛置地有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值评估值为人民币 1,207,007,813.15 元。

其中：总资产的账面价值2,978,494,503.71元，评估价值3,843,709,387.18元。评估增值865,214,883.47元，增值率29.05%。

负债的账面价值2,636,701,574.03元，评估值2,636,701,574.03元。

净资产的账面价值341,792,929.68元，评估价值1,207,007,813.15元。评估增值865,214,883.47元，增值率253.14%。

五、董事会关于评估合理性及定价公允的分析

（一）董事会关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性意见

1、评估机构的独立性

本次交易的评估机构为上海东洲资产评估有限公司，具有证券、期货相关资务资格。评估机构及其经办评估师与上市公司及交易各方不存在影响其提供评估服务的现实预期利益关系或冲突，该等机及交易各方不存在影响其提供评估服务的现实预期利益关系或冲突，该等机构及经办人员与上市公司、本次交易对方标的之间除正常业务往来关系外，不存在其他的关联系具有充分独立性。

2、评估假设前提的合理性

上海东洲资产评估有限公司出具的相关报告假设前提符合国家法律法规和范性文件的规定，符合评估准则及行业惯例要求，符合评估对象实际情况范，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，具有合理性。

3、评估方法与目的相关性

本次评估的目的是为本次交易提供估值参考依据。上海东洲资产评估有限公司采用资产基础法对以房地产为主营业务的8家标的公司股权进行评估。

本次资产评估工作按照国家有关法律、法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照《资产评估准则》，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的相关性一致。

综上所述，上市公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理。

4、评估定价的公允性

本次交易价格以资产评估为基础，双方协商确定。交易定价方式公允，整个交易安排不存在损害上市公司股东，特别是中小股东利益的情形。

综上所述，上市公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

（二）评估依据的合理性分析

本次交易拟购买资产定价以具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为依据协商确定的。根据东洲评估出具的 8 家标的公司的《评估报告》，截止 2016 年 12 月 31 日，拟购买资产的净资产对应的股权评估值为 266,126.36 万元。拟购买资产的交易价格为 25.88 亿元。

本次交易采用资产基础法评估法，该方法已经将各项资产对于企业价值的贡献考虑在内。在单项资产评估中，已经按照未来收益的角度进行了盈利预测，从价值口径角度，已完整涵盖了企业股东全部权益价值，鉴于本次评估目的，资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值。

（三）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境技术行业税收优惠

截至本报告书签署日，标的公司在后续经营过程中政策、宏观环境技术行业、重大合作协议、经营许可、税收优惠等方面预计不会发生利变化。但仍提醒投资者关注标的公司未来盈利水平受到行业发展前景、市场竞争格局公司经营状况以

及国家政策变化等多方面因素的影响，存在一定不确定性。

（四）交易定价的公允性分析

本次交易涉及拟购买资产的定价依据为具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果。

作为本次交易定价依据的评估报告还需经过国有资产管理部门备案。

（五）评估基准日至重组报告书披露交易标的发生要变化事项

评估基准日至本报告书签署日期间，交易标的不存在可能导致评估结果发生重要变化的事项。

六、独立董事对本次交易评估项的意见

上市公司聘请具有证券、期货相关业务资格的上海东洲资产评估有限公司以2016 年 12 月 31 日为基准日，对本次购买的重大资产标的资产进行评估并出具了的评估报告。根据《重组管理办法》，上市公司独立董事对本次交易评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估定价的公允性发表如下独立意见：

1、评估机构的独立性

本次交易聘请的评估机构及其经办评估师与上市公司、交易对方、标的资产，除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的或预期的利益或冲突，评估机构在本次评估工作中保持了充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次交易评估报告的评估假设前提符合国家法律法规的规定，遵循了市场通用的惯例及资产评估准则，其假设符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估定价的公允性

本次交易作价以在上海东洲资产评估有限公司的评估结果确定，交易定价方式遵循市场化原则。本次交易以具有证券、期货相关业务资格的评估机构出具的评估报告为估值参考依据，评估机构的评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料评估定价具备公

允性，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

第七节 本次交易合同的主要内容

一、股权转让协议及补充协议

（一）合同主体、签订时间

2017年4月17日，云南城投与交易对方中国银泰、北京银泰、精英国际以及保证人北京国俊就8个交易标的股权转让事项分别签署了《股权转让协议》，并于2017年5月18日分别签订了相关的《补充协议》。

（二）交易价格

本次交易以上海东洲出具的《资产评估报告》确定的评估值为基础，协商确认云南城投受让交易标的标的股权的转让价款。各交易标的评估值以及确定的交易价格如下：

单位：元

交易标的	评估值	转让股权比例	交易价格
台州银泰置业有限公司	245,158,431.55	70%	169,083,405.77
台州银泰商业有限公司	280,988,367.31	70%	193,794,966.90
宁波银泰置业有限公司	958,631,995.77	70%	661,145,448.00
杭州理想银泰购物中心有限公司	334,368,718.78	20%	50,473,190.71
黑龙江银泰置地有限公司	106,518,876.01	70%	73,465,041.45
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	205,909,358.68	70%	142,013,698.76
杭州西溪银盛置地有限公司	1,207,007,813.15	70%	832,461,647.55
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	674,685,173.03	70%	465,677,394.30
合计	**4,013,268,734.28**		**2,588,114,793.44**

本次协议股权转让价款应不高于云南省人民政府国有资产监督管理委员会备案的《资产评估报告》记载的评估结果。

本次资产收购涉及的标的资产为股权，不涉及人员安置问题。

（三）支付方式

1、支付时点

本次交易的股权转让价款分四期支付，其中第一期支付股权转让价款的30%，第二期支付股权转让价款的30%，第三期支付股权转让价款的35%，第四期支付股权转让价款的5%。

2、支付条件

（1）第一期股权转让价款的支付条件

云南城投应当于下列付款条件全部成就或被云南城投豁免后五个工作日内向交易对方支付第一期股权转让价款：

①标的公司股东已作出决定同意交易标的将所持标的公司相关股权转让给云南城投；同时，标的公司已经将该等股东决定文件（原件）提供给了云南城投。

②本协议已经由交易各方正式签署并生效。

③云南城投完成至云南省人民政府国有资产监督管理委员会关于本次交易的资产评估备案工作，并取得资产评估备案表。

（2）第二期股权转让价款的支付条件

云南城投应当于下列付款条件全部成就或被云南城投豁免后五个工作日内向交易对方支付第二期股权转让价款：

①交易标的完成其所持标的公司股权的股权出质注销登记工作（如存在质押），或就本次交易取得相关质权人同意配合办理股权过户工商变更登记的书面文件。

②标的公司的工商变更登记和备案事项（包括全部董事、监事和高级管理人员以及按本协议确定原则修订的章程的变更事项）已经全部办理完毕。

（3）第三期股权转让价款的支付条件

协议签订之日起3个自然月内且第二期股权转让价款支付条件已经成就。

（4）第四期总额5%股权转让价款的支付条件

协议签署后一年内，云南城投应支付剩余5%的股权转让款，就交易对方违反其作出的承诺、保证、声明或违反本协议的其他约定，给云南城投或标的公司造成经济损失的，云南城投有权按照本协议约定扣除款项，云南城投扣款前应取得交易对方的书面确认。

（四）股权转让所涉工商变更登记事宜

协议各方应当在云南城投向交易对方付清了第一期股权转让价款，且云南城

投按照要求提供办理标的公司工商变更所需的全部资料后 30 个工作日内办理完毕标的公司的工商变更登记（备案）手续。工商变更登记（备案）手续具体包括：

1、本章所述股权工商变更登记（备案）手续，包括交易对方向云南城投转让全部标的股权的工商变更登记（备案）手续。

2、工商变更登记应包括公司股东及股权变更、法定代表人变更、新的公司章程备案、董事会成员备案、监事会成员备案、高级管理人员备案等事项。

（五）过渡期及股权交割的具体安排

1、股权交割安排

（1）协议确定，自股权交割日起，云南城投即成为持有标的公司 70%股权的合法股东，并根据该持股比例合法享有股东权利、承担股东义务。

（2）自股权交割日起，云南城投有权根据协议的安排，向标的公司派遣董事、监事、高管人员等相关人员并正式履职，交易对方及标的公司应当提供便利和协助。

2、过渡期安排

（1）交易对方应于《审计报告》和《资产评估报告》正式稿出具之日起五个工作日内向云南城投提供《披露函》，《披露函》记载截至 2017 年 3 月 15 日标的公司对外应承担的债务、违约、处罚等方面的情况。交易标的在此确认该《披露函》陈述事项真实、准确。交易标的在《披露函》中对事项的披露视为交易对方及标的公司在本协议及其他与本次交易有关的所有交易文件中对同一事项均进行了披露。

（2）过渡期无重大变化

交易对方、标的公司在此同意并保证，过渡期内除为推进本次交易的目的（例如，提前还款以确保解除相关股权质押等）或事先获得云南城投书面同意之情形外，交易对方、标的公司不会采取下列行为：

①修订标的公司及标的公司下属企业的章程及其他组织文件，但为本次交易之目的修改公司章程及其他组织文件的不在此限。

②对标的公司及标的公司下属企业的组织机构和管理人员进行重大调整，但为本次交易之目的进行调整的不在此限。

③推迟或同意推迟收取任何应收款项、加速或同意加速支付任何应付款项，

但（在数额及种类上）符合正常商业惯例的迟延收取或加速支付，以及根据本协议约定清理债权债务的不在此限。

④提前偿还未到期债务，但根据本协议约定清理债权债务（和偿还抵押权人本息以解除标的股权质押）的不在此限。

⑤取消或放弃包括对第三方的债权、索赔在内的任何求偿权，但根据本协议约定清理债权债务的不在此限。

⑥在标的公司及标的公司下属企业的全部或部分资产、收益或权益上设定或允许存在以任何第三方为受益人的任何担保或限制性条件。

⑦与供应商、商户、客户或雇员的关系发生重大变化，且该等变化将会对标的公司及标的公司下属企业的日常经营产生或可能产生重大不利影响。

⑧协议签署后以低于《资产评估报告》所对应的价格向第三人出售产品。

⑨对外支付任何除《审计报告》、《财务报表》列示及交易对方向云南城投在《披露函》中所披露的标的公司应付款项及债务之外的款项。

⑩标的公司超过 100 万元的合同签署应取得云南城投的书面同意，为提高工作效率如云南城投收到交易对方的书面通知后 2 个工作日内不回复的，视同同意交易对方或标的公司的签订要求。

（3）交易对方应当按照与协议签订之前相同的方式开展标的公司的一般和惯常业务过程中经营的业务，但交易对方应在过渡期内充分保证甲方的知情权，具体方式为交易对方及标的公司向云南城投提供其 NC、OA 及相关营销等系统的查询权限，确保云南城投可随时自行查看相关业务情况。

（4）期间损益

标的公司自基准日至交割日期间内所产生的损益由云南城投按照持有标的公司的股权比例承担或享有，但如因交易对方违反上述过渡期安排之约定造成标的公司亏损或发生损失的，所发生的亏损或损失由交易对方承担；具体认定及执行方式由各方届时另行协商。

关于淄博银泰、哈尔滨银旗、黑龙江银泰的协议中约定，如因少数股东淄博昂展、黑龙江盛丰不同意该等约定而导致云南城投无法按该约定承担或享有期间损益，由此给云南城投造成的损失由转让方承担。

（六）特别约定

1、历史问题责任承担

（1）截至股权交割日前，对于标的公司及其下属公司（如有）在设立、运营以及所投资项目开发建设、经营管理过程中已披露存在的不符合法律法规、政策或无法预计赔付金额的诉讼、对外提供的无偿使用权、未取得房地产企业开发资质、超越房地产企业开发资质、房地产企业开发资质过期、房地产企业开发资质取得晚于开工时间、逾期开工或竣工、逾期交房、逾期办证、逾期缴纳土地出让金的事项等（如有，最终以《审计报告》和/或《资产评估报告》和/或《披露函》所述事项为准），交易各方确认，由交易对方负责协调解决，云南城投及标的公司给予必要配合，但为配合双方在协议项下的交易所作的特殊安排导致的上述问题除外。就截至股权交割日前，包括但不限于上述交易对方已在《审计报告》《评估报告》《披露函》中披露但实际未预估金额/或预估不足/或确认损失/或确认不足的事项，双方在协议中共同确定处理方式及承担机制，应由交易对方承担的部分在股权转让尾款中扣除。

（2）对于标的公司及其下属公司（如有）截至股权交割日前存在的股权转让受限、股权被质押、资产转让受限、资产被抵押或质押等问题（如有），交易各方确认，由交易对方负责解除相关限制，标的公司给予必要配合，以确保股权在约定时间能够正常变更，股权变更后标的公司能够正常处置其资产。

（3）如发生因上述第一条所述情况或其它交易对方未披露的发生在交割日前的违反法律、行政法规、地方性法规、政府部门规章等事项最终导致标的公司开发的房屋无法正常销售、无法办理竣工验收备案、购房者无法办理不动产权证书等导致云南城投通过本次交易获得标的公司未来房地产开发收益的目的根本上无法实现的重大情况的，云南城投有权要求交易对方回购标的公司股权，但因交割日后发生的原因导致的，以及因期限延期、罚款、缴纳滞纳金等不会导致房屋无法正常销售、无法办理竣工验收备案、购房者无法办理不动产权证书等非重大情况的，云南城投无权要求交易对方回购。本条所称“无法正常销售、无法办理竣工验收备案、无法办理不动产权证书”是指超过法定或合理期限二年仍不能销售或办理的情况。

2、担保责任

对于交易对方因协议约定而需承担的经济责任，包括但不限于违约责任、交易对方承担的相关连带责任、补足责任、赔偿责任等，保证人同意提供连带责任

担保，在云南城投和/或标的公司送达付款要求后三十个工作日内，将交易对方应付未付金额转入云南城投和/或标的公司指定账户。

（七）违约责任

协议各方应严格遵守协议的各项约定，任何一方对协议任一条款的违反均构成实质性违约，违约方均应向守约方赔偿因其违约而遭受的损失，包括但不限于直接损失、诉讼费、律师费、保全费、鉴定费调查取证费、差旅费等合理费用。为免疑义，若发生违约情况，则各方应首先友好协商解决以使得该等违约所造成的损失降至最低。

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抵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。

（八）其他事项

1、不可抗力

不可抗力是指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况。包括自然灾害、战争、非因协议各方原因产生的政府强制行为、政策法规的重大变动等。

因不可抗力致使直接影响本协议的履行或者使本协议不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力事件的一方，应立即将事件情况以电话或传真或其他方式通知其他方，同时采取措施尽量减少不可抗力带来的不利后果，同时应在 5 天内提供事故详情及协议不能履行或延期履行的理由，协议各方应立即寻找公平合理的解决方法。

2、协议的解释

（1）本协议依据中华人民共和国的法律和法规制定，在解释和履行本协议时应依据中华人民共和国的相关法律法规进行。

（2）本协议为协议各方共同确定的文本，需对本协议解释时，应由协议各方同时进行。

3、税费的承担

本协议履行过程中所产生的税费，由各方按国家法律法规各自承担。

4、协议终止的特别约定

若政府强制行为或命令导致本协议无法继续履行的，协议各方经过协商可以终止本协议的履行。

协议各方根据前款的约定经协商一致终止本协议的履行的，云南城投按其届时实际支付的转让款在当时标的公司实缴注册资本中对应的股权比例确定持股比例及股东权利和义务，已经办理股权转让变更登记未支付完毕股权转让款的，云南城投应无偿将未付转让款对应的股权返还给交易对方。

5、争议解决

协议各方因履行本协议而发生争议的，应友好协商解决；协商不成的，协议各方均可向原告所在地人民法院提起诉讼。

6、未尽事宜

（1）协议约定的内容经协议各方协商一致可以修改或进行补充，协议各方对协议修改和补充的内容应以签署补充协议的方式明确。

（2）补充协议与本协议具有同等法律效力。

（3）若补充协议的约定与本协议的约定不一致的，以补充协议的约定为准，若协议各方签署了多份补充协议，且相互间有矛盾的，则以签署时间靠后的补充协议为准。

（4）协议经各方协商一致可以解除，解除之前，各方应就后续事项达成一致意见。

（5）交易各方均应遵守保密义务，非因行政机关、司法机关、上级主管部门或证券监管部门要求或云南城投尽职调查需要，任何一方不得向第三方透露本协议的任何内容。

（九）生效条件

协议经各方签署后成立，下述条件完全具备后生效：

（1）本次交易获云南城投董事会、股东大会批准；

（2）本次交易相关《资产评估报告》已获云南省国有资产监督管理委员会备案；

（3）本次交易获云南省国有资产监督管理委员会批准或备案。

（十）补充协议中针对各交易标的的特别约定

1、宁波银泰

根据云南城投与北京银泰、北京国俊签订的关于宁波银泰的《补充协议》的约定，转让方保证并承诺，本协议项下股权交易若因宁波市东部新城开发建设指挥部或其他相关政府有权部门反对而导致标的公司遭受行政处罚或被追究违约责任，由转让方负责协调解决，确保标的公司不因此承担责任或受到损失，如给标的公司或云南城投造成的损失及不利后果由转让方向标的公司或云南城投赔偿。

2、杭州西溪

云南城投与中国银泰、北京国俊签订的关于杭州西溪的《补充协议》约定：①转让方保证并承诺，标的公司开发的项目建设符合杭州市地铁集团有限责任公司的要求且已取得所需的各项审批文件，若标的公司因违反地铁审批的要求而影响项目的开发建设并因此受到损失的，转让方应向标的公司承担赔偿责任。②转让方保证并承诺，标的公司未取得施工许可证提前进行开工建设，杭州市西湖区住建局对标的公司该情况出具（西建罚[2017]7 号）行政处罚决定书处以的2,558,152.00 元的行政处罚由转让方据实承担，同时相关因未批先建而产生的处罚亦由转让方据实承担。③转让方保证并承诺，标的公司未按规划许可证内容施工（地下室 3 层改 4 层），杭州市西湖区城市管理行政执法局对标的公司出具（西城法罚字[2017]第 41009841 号）行政处罚决定书处以 2,262,131.00 元的行政处罚由转让方据实承担，同时相关因未按规划许可施工的处罚金额（含消防、行政执法等全部有权部门处罚）由转让方承担。

3、台州置业

云南城投、中国银泰、北京国俊签署的关于台州置业的《补充协议》约定：①转让方保证并承诺，对于与有关地方政府及相关部门就标的公司的投资项目而签署的协议对项目开发转让及商业管理运营的限制性约定，由转让方负责与有关地方政府及相关部门沟通协调。有关限制性约定产生的不利后果由转让方承担，如给标的公司或云南城投造成的损失及不利后果由转让方向标的公司或云南城投赔偿。②转让方保证并承诺，张明全起诉标的公司劳务受害纠纷一案，最终终审司法判决确定的标的公司赔付金额由转让方承担。

4、台州商业

云南城投、中国银泰、北京国俊签署的关于台州商业的《补充协议》约定：

转让方保证并承诺，对于与有关地方政府及相关部门就标的公司的投资项目而签署的协议对项目开发转让及商业管理运营的限制性约定，由转让方负责与有关地方政府及相关部门沟通协调。如因本次转让违反有关限制性约定而产生的不利后果由转让方承担，如给标的公司或云南城投造成的损失及不利后果由转让方向标的公司或云南城投赔偿。

5、哈尔滨银旗

根据云南城投、北京银泰、北京国俊签署的关于哈尔滨银旗的《补充协议》：转让方保证并承诺，2016 年 5 月上海太德励拓互联网科技股份有限公司（原用名上海德沪公共关系顾问有限公司）对哈尔滨银旗提起的诉讼如最终终审的司法判决确定的标的公司赔付金额在 538,178 元以内的由标的公司承担，超出部分由转让方承担。

6、黑龙江银泰

根据云南城投、北京银泰、北京国俊签署的关于黑龙江银泰的《补充协议》：转让方保证并承诺，①若标的公司因延期交房而产生延迟交付房屋违约金等相关因延期交房费用的，该部分费用由转让方承担。②就标的公司因设计变更、虚假宣传等事宜被相关法律机构终审判定应退还购房款的，则标的公司仅就其实际收到的购房款项承担退款责任，其余违约金、双倍返还之定金及经济损失等款项由转让方承担。③北京高策房地产经纪有限公司对标的公司提起的诉讼,如最终终审的司法判决确定的标的公司应赔付的违约金、经济损失赔偿由转让方承担。

7、淄博银泰

根据云南城投、北京银泰、北京国俊签署的关于淄博银泰的《补充协议》：①转让方确认，标的公司地下部分无需建设人民防空工程，不会因此受到处罚，且标的公司已就地下一层全部面积取得了“淄博市房权证淄博高新字第 03-1036645 号”《房屋所有权证》，同时标的公司亦不必实施异地建设人防工程或缴纳异地建设费，如因此产生新增费用由转让方予以承担。②转让方保证并承诺，若标的公司因延期交房而产生延迟交付房屋违约金等相关因延期交房费用的，该部分费用由转让方承担。③转让方确认，标的公司于 2015 年 2 月 16 日至 2015 年 3 月 19 日因消防问题被淄博市公安消防支队处以 155,000 元的行政罚款由转让方据实承担。

二、商标使用许可协议

（一）合同主体、签订时间

2017 年 4 月 17 日，云南城投与中国银泰、瑞达集团以及保证人北京国俊就本次交易涉及这个银泰或其关联方的“银泰中心/YINTAICENTER”相关商标及“银泰城/ INTIMECITY”相关商标许可使用事项签订了《商标使用许可协议》。

（二）关于银泰中心商标的使用许可

1、中国银泰、瑞达集团共同或分别进行如下商标使用许可事项：

（1）将银泰中心商标的使用权无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制授予标的公司及其现有下属控股子公司、银泰项目使用；及

（2）云南城投或云南城投关联方与中国银泰或中国银泰关联方合作的后续项目（以下简称“后续项目”）无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制予以使用银泰中心商标。

2、各方同意，就上述许可使用，若（1）银泰项目和/或后续项目被转让给云南城投和中国银泰之外的第三方（云南城投现有下属控股公司除外，下同），或（2）云南城投、云南城投关联方将其持有的标的公司的股权转让给第三方，则自该等事宜发生之日起（以交易文件签署之日为准），前述许可使用立即终止。

3、为免疑义，各方确认，若云南城投或云南城投关联方以融资为目的，非实质性转让银泰项目、后续项目或者标的公司股权的，不适用本条约定。

（三）关于银泰城商标的许可使用

1、就银泰城商标，中国银泰、瑞达集团承诺：

（1）中国银泰、瑞达集团共同或分别将银泰城商标无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制的许可标的公司及其现有下属控股子公司、银泰项目使用。但①前述银泰项目被转让给云南城投和中国银泰之外的第三方，或②云南城投将其持有的标的公司的股权转让给第三方的除外（各方确认，若云南城投或云南城投关联方以融资为目的，非实质性转让前述银泰项目或标的公司股权的，不在此例）；

（2）中国银泰或关联方后续拟投资的开发项目启动前应及时通知云南城投，由云南城投决定是否参与合作开发，云南城投决定云南城投或其关联方参与合作开发时，该合作项目（以下简称“合作项目”）可无偿且无其它诸如期限、地域

等条件限制使用银泰城商标。但①合作项目被转让给云南城投和中国银泰之外的第三方，或②云南城投或其关联方将其持有的合作项目的项目公司的股权转让给第三方的除外（各方确认，若云南城投或云南城投关联方以融资为目的，非实质性转让前述项目或者项目公司股权的，不在此例）。

云南城投或关联方决定不参与合作项目时，除中国银泰或中国银泰关联方单独投资或控股的房地产开发项目可以使用外，中国银泰承诺不在与第三方合作的其它新增项目上使用银泰城商标。

（3）银泰城商标的商标专用权人拟新授予除云南城投、云南城投关联方、中国银泰、中国银泰关联方以外的第三方使用银泰城商标的，需经双方协商同意；但本次交易全部完成交割之前已经开始使用银泰城商标的项目或中国银泰及其关联方以外的第三方可以继续使用，但中国银泰将负责协调处理以避免该等使用对银泰项目或合作项目造成重大不利影响。

为免疑义，前述全部完成交割之前已经开始使用银泰城商标的中国银泰及其关联方以外的第三方在前述全部完成交割后的新建项目上使用银泰城商标应经云南城投及中国银泰另行协商一致。

注：瑞达集团于 2017 年 4 月 14 日作出董事决定，同意将所持有的“银泰中心/YINTAICENTER”相关商标及“银泰城/ INTIMECITY”相关商标授权给云南城投。

（四）税费

各方因协议项下事宜所产生的税费由协议各方按照中国法律的规定各自承担。

（五）法律适用及争议解决

1、协议的签署及履行适用中国法律。

2、因履行协议所发生的或与本协议有关的一切争议或纠纷，各方应首先通过友好协商方式解决。若在争议发生三十日后，仍不能通过协商加以解决，该争议应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，由该会根据届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

仲裁裁决应是终局的、有约束力的、可据以执行的。仲裁费用应由败诉方支付或按仲裁庭的决定支付。如一方需要通过任何种类的法律诉讼以强制执行仲裁

裁决，被起诉的一方应支付一切合理的费用、开支和律师费，包括要求执行裁决的一方引致的任何额外诉讼或仲裁的费用。

（六）其他

1、云南城投确认，云南城投、标的公司、本次交易之银泰项目及协议所述之后续项目在使用所涉商标过程中，不得减损所涉商标及银泰品牌形象。

2、协议为各方就协议项下事宜所达成的商标使用许可协议，各方及其关联方应按照协议的约定履行商标使用许可权利及义务，按照协议的约定已经授权的银泰中心商标及银泰城商标使用权许可的银泰项目，可无需另行签署其他商标许可使用协议。

3、中国银泰、瑞达集团有限公司确认，其已充分了解协议项下所授权使用的所涉银泰中心、银泰城及前述商标的中英文组合商标不存在本次交易的标的公司正在使用而协议未授权的情况。

4、中国银泰、瑞达集团有限公司分别为作为协议项下银泰中心商标及/或银泰城商标专用权人，在协议上签字并盖章视为对协议项下标的公司及其现有下属控股子公司、银泰项目及后续项目商标使用权的授权许可。

5、协议任何一方未行使或延迟行使本协议项下的一项权利并不作为对该项权利的放弃；任何单独一次或部分行使一项权利亦不排除将来对该项权利的其他行使。

6、除非协议另有约定，如果事先未经对方书面同意，或在法律要求批准的情况下未经审批机关批准，任何一方不得全部或部分转让本协议或者本协议项下的任何权利和义务。

7、对协议的任何修改，必须通过书面方式作出并经各方签署后生效。

8、协议经各方签署之日起订立，于本次重大资产重组所涉及标的公司股权转让协议生效之日起生效。

三、商业管理公司投资协议

2017 年 4 月 17 日，云南城投与北京银泰签署《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，公司名称：杭州银云商业管理有限公司（暂定名，最终以工商登记主管部门核准为准，以下简称“商业管理公司”），注册资本：人民币 10,000 万元。双方对于公司的认缴出资额及持股比

例具体如下：

序号	发起人姓名/名称	认缴出资额（万元）	股权比例
1	云南城投	7,000	70%
2	北京银泰	3,000	30%
合计		10,000	100%

双方同意，在商业管理公司设立后，双方将采用员工持有部分公司股权的形式进行市场化激励机制建立（以下简称“激励机制”）。为免疑义，该等激励机制将由双方各自履行内部决策程序，并按照国有资产监督管理以及上市公司监管的相关规定履行全部必要的法律程序后确定。同时，双方在执行激励机制后股权比例仍应保持为 7:3。该协议于本次收购所涉及标的公司股权转让协议生效之日起生效。

第八节 本次交易的合规性和合法性分析

一、本次交易符合重组管理办法第十一条规定

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

1、本次交易符合国家相关产业政策

本次交易涉及的拟购买资产主要从事房地产业务。根据国家发改委《产业结构调整指导目录》，房地产业务符合国家产业政策。

2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理等法律和行政法规规定的情形。

3、本次交易符合国家有关反垄断的相关规定

根据《反垄断法》和《国务院关于经营者集中申报标准的规定》，本次重大资产购买资产涉及向商务部反垄断局申报经营者集中的事项。

根据云南城投出具的说明，目前上市公司已着手准备云南城投收购银泰相关资产涉及的经营者集中申报的相关资料；在云南城投收购银泰相关资产涉及的经营者集中申报事项通过商务部审查之前，云南城投不会实施该交易。

综上所述，本次交易符合《重组办法》第十一条第（一）项的规定。

（二）本次交易不会导致公司不符合股票上市条件

本次交易不涉及股份发行，公司本次交易完成后的股本结构仍符合股票上市条件。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害公司和股东合法权益的情形

本次交易所涉及的资产已由具有证券业务资格的中介机构根据有关规定出具审计、评估等相关报告。

公司独立董事充分关注本次交易的背景、交易价格的公允性以及重组完成后公司未来的发展前景，对本次交易方案提交董事会表决前进行了事前认可，同时

就本次交易发表了独立意见，对本次交易的公平性给予认可。

（四）本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或转移不存在法律障碍，债权债务处理合法

本次拟购买资产不存在被司法冻结、查封等情形，交易对方对其拥有合法的所有权及处置权，不存在权利瑕疵、产权纠纷以及可能被第三人主张权利等潜在争议的情形。

独立财务顾问招商证券认为：本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或转移不存在法律障碍，债权债务处理合法。

国枫律师事务所认为：各标的公司为有效存续的有限责任公司，不存在根据法律、法规、规章、规范性文件或者其公司章程的规定应予终止的情形；根据各标的公司的工商档案资料、交易对方出具的关于标的资产的承诺函，交易对方合法持有标的资产，云南城投与交易对方签署的《股权转让协议》对部分标的资产的质押已作出相应安排，该等安排若获得有效执行，则相关标的资产上设定的质押对本次交易不构成实质性障碍。

（五）本次交易有利于增强公司可持续经营能力，不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，公司主营业务仍为房地产行业。通过对交易标的的收购，云南城投的业务将增加在浙江地区的业务，并将业务拓展至山东、黑龙江等地，有利于完善公司项目的区域分布，公司的资产规模、业务规模、盈利能力以及抵御风险的能力将得到增强。本次交易有利于增强公司的持续经营能力，且不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合重组管理办法第十一条第（五）项的规定。

（六）本次交易有利于保持公司独立性

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

本次交易完成后，公司资产仍然具有独立性、完整性；公司的高级管理人员不会在控股股东及其关联企业担任除董事之外的其他职务，不会在控股股东及其关联企业领取薪酬。根据“人随资产走”的原则，与拟购买资产相关的在职员工将

进入公司，控股股东将严格按照有关法律法规行使股东权利，保持公司人员的独立性；公司拥有完整的业务体系，从而保持业务的独立性；公司拥有独立的财务部门、会计核算体系和财务管理制度，独立地在银行开户，独立纳税，公司能作出独立的财务决策，依然保持财务的独立性；公司拥有独立的组织机构，控股股东的办公机构与公司分开，公司仍然保持机构的独立性。

（七）本次交易有利于公司形成健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已严格按照公司法、证券法和中国证监会的有关要求，建立了完善的法人治理结构，运作规范。公司以股东利益为导向，注重与投资者沟通，切实履行作为公众公司的信息披露义务。公司的运作和管理符合相关法律法规的要求。

本次交易后，公司将进一步规范、完善公司法人治理结构，提升整体经营效率、提高盈利能力。

因此，本次交易有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本次交易符合重组管理办法第十一条的要求。

二、本次交易的方案符合重组管理办法第三十五条要求

根据重组管理办法第三十五条，采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法对拟购买资产进行评估或者估值并作为定价参考依据的，上市公司向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的特定对象购买资产且未导致控制权发生变更的，上市公司与交易对方可以根据市场化原则，自主协商是否采取业绩补偿和每股收益填补措施及相关具体安排。本次拟购买资产的交易对方并非公司上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人，本次交易经自主协商未采取业绩补偿措施，符合重组管理办法第三十五条的规定。

三、独立财务顾问和法律顾问对本次交易合规性的意见

独立财务顾问认为：本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等相关法律法规和规范性文件的原则和实质性条件。

律师认为：本次重组符合《重组管理办法》规定的上市公司进行重大资产重组的原则和实质性条件。

第九节 本次交易对上市公司的影响分析

一、本次交易前公司财务状况和经营成果的讨论与分析

上市公司 2015 年、2016 年的财务报表已经大华会计师审计，并出具了无保留意见的大华审字[2016]005826 号、大华审字[2017]003349 号《审计报告》。以下数据摘自于上市公司 2015 年、2016 年经审计的合并财务报表或根据合并财务报表数据计算所得。

（一）本次交易前公司的财务状况

1、资产构成分析

报告期各期末，资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	576,312.53	8.98%	346,148.59	7.66%
应收账款	154,044.81	2.40%	129,799.82	2.87%
预付款项	24,847.17	0.39%	22,944.49	0.51%
应收利息	15,042.04	0.23%	32,230.56	0.71%
其他应收款	177,824.53	2.77%	110,416.53	2.44%
存货	4,211,633.21	65.66%	3,139,788.44	69.48%
其他流动资产	37,599.53	0.59%	28,425.14	0.63%
流动资产合计	**5,197,303.83**	**81.03%**	**3,809,753.58**	**84.30%**
可供出售金融资产	15,532.50	0.24%	1,114.07	0.02%
长期应收款	204,805.26	3.19%	380,995.13	8.43%
长期股权投资	119,338.33	1.86%	74,724.30	1.65%
投资性房地产	582,142.43	9.08%	144,987.23	3.21%
固定资产	80,481.20	1.25%	34,536.68	0.76%
在建工程	120,127.46	1.87%	30,456.84	0.67%
无形资产	728.13	0.01%	520.80	0.01%
商誉	44.99	0.00%	44.99	0.00%
长期待摊费用	21,443.10	0.33%	16,267.23	0.36%
递延所得税资产	72,342.28	1.13%	25,829.11	0.57%
非流动资产合计	**1,216,985.68**	**18.97%**	**709,476.38**	**15.70%**
资产总计	**6,414,289.52**	**100.00%**	**4,519,229.97**	**100.00%**

截至 2015 年末、2016 年末，公司资产规模分别为 4,519,229.97 万元、

6,414,289.52 万元，2016 年末较 2015 年末增长 41.93%，资产规模整体保持快速增长态势。其中流动资产占资产总额的比重分别为 84.30%、81.03%，流动资产增加主要由存货的增长构成，2016 年末存货增长的原因为新纳入合并范围 13 个项目公司所致，从结构上看，2016 年末存货占比已有所下降。非流动资产占资产总额的比重分别为 15.70%、18.97%，2016 年末非流动资产增加主要由投资性房地产的增长构成，投资性房地产增长的原因为新纳入合并范围 8 个项目公司投资学房地产占比较高所致。

2、负债构成分析

报告期各期末，负债情况如下：

单位：万元

项目	2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	24,000.00	0.42%	113,500.00	2.87%
应付票据	1,126.82	0.02%	-	-
应付账款	491,247.64	8.58%	294,826.39	7.44%
预收款项	333,881.12	5.83%	329,072.33	8.31%
应付职工薪酬	8,184.03	0.14%	2,338.69	0.06%
应交税费	106,776.55	1.87%	59,373.78	1.50%
应付利息	31,029.78	0.54%	18,564.75	0.47%
应付股利	2,105.81	0.04%	2,105.81	0.05%
其他应付款	493,923.44	8.63%	431,192.94	10.89%
一年内到期的非流动负债	1,317,530.91	23.02%	764,138.50	19.29%
流动负债合计	**2,809,806.10**	**49.10%**	**2,015,113.20**	**50.88%**
长期借款	2,185,869.38	38.20%	1,592,393.04	40.21%
应付债券	600,000.00	10.48%	300,000.00	7.57%
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	30.66	0.00%	198.04	0.01%
递延收益	6,561.03	0.11%	-	-
递延所得税负债	120,475.90	2.11%	52,970.82	1.34%
非流动负债合计	**2,912,936.97**	**50.90%**	**1,945,561.90**	**49.12%**
负债合计	**5,722,743.08**	**100.00%**	**3,960,675.10**	**100.00%**

截至 2015 年末、2016 年末，公司负债总额分别为 3,960,675.10 万元、5,722,743.08 万元，2016 年末较 2015 年末增长 44.49%，负债规模出现增长。从负债结构看，流动负债和非流动负债占比较均衡。2016 年末负债的增长主要由一年内到期的非流动负债和长期借款的增长构成，一年内到期的非流动负债增长

的主要原因为一年内到期的长期借款增加，长期借款的增长主要由新增借款所致。

3、现金流量分析

报告期内，公司的现金流量情况如下所示：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	499,119.81	494,943.96
购买商品、接受劳务支付的现金	529,521.51	569,673.12
经营活动产生的现金流量净额	-193,485.77	-120,562.89
投资活动产生的现金流量净额	41,853.57	-107,797.26
筹资活动产生的现金流量净额	353,735.34	125,258.36
现金及现金等价物净增加额	202,103.12	-103,101.78

2015 年度、2016 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-120,562.89 万元、-193,485.77 万元。公司的经营活动产生的现金流量净额均为负，主要原因为公司处于发展期，项目投入大于销售回款。

2015 年度、2016 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-107,797.26 万元、41,853.57 万元。2016 年公司投资活动产生的现金流量净额为正，主要系 2016 年收回债权款及合并项目带入的现金净额增加所致。

2015 年度、2016 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 125,258.36 万元、353,735.34 万元。2016 年筹资活动产生的现金流量净额比 2015 年减少 182.40%，主要系 2016 年发行债券及借款增加所致。

4、资本结构与偿债能力分析

报告期内，公司资本结构及偿债能力等各项财务指标如下表所示：

项　　目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资本结构		
资产负债率	89.22%	87.64%
偿债能力		
流动比率	1.85	1.89
速动比率	0.35	0.33

注：流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=速动资产/流动负债；资产负债率=负债总额/资产总额

截至 2015 年末、2016 年末，公司资产负债率分别为 87.64%、89.22%。报告期公司资产负债率总体呈上升趋势，主要是由于公司近年来正处于快速发展阶

段，新投资项目较多，资本性支出较大，负债规模增长较快所致。

2015 年、2016 年，公司的流动比率分别为 1.89、1.85，速动比率分别为 0.33、0.35。公司流动比率较为稳定，流动资产覆盖流动负债的倍数在 2 倍左右。公司速动比率低于 1，主要因为公司流动资产中存货占比较大所致。

（二）本次交易前上市公司经营成果分析

1、经营成果分析

报告期内上市公司的经营状况如下表：

单位：万元

项　目	2016 年度	2015 年度
营业收入	976,968.52	401,290.99
营业成本	747,525.48	292,345.19
营业利润	-33,034.27	-446.75
利润总额	42,480.76	35,019.40
净利润	27,031.63	21,132.88
归属母公司股东净利润	24,413.94	27,864.86
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	-36,480.69	-18,065.15

2016 年随着公司开发项目陆续竣工交房和新并购项目增加，销售收入比上年增长 143.46%，2016 年公司的营业利润为负，主要原因为 2016 年公司的营业成本及财务费用增长较快，2016 年公司的营业成本为 747,525.48 万元，较 2015 年同期增长 155.70%，2016 年公司的财务费用为 87,747.20 万元，较 2015 年同期增长 140.99%，主要原因为公司的借款增加，且部分竣工项目停止利息资本化所致，2016 年公司营业外收入为 78,764.65 万元，主要由并购项目中合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额构成。

2、盈利能力分析

报告期内，上市公司的主要盈利指标如下：

项　目	2016 年度	2015 年度
毛利率	23.49%	27.15%
净利率	2.77%	5.27%
平均净资产收益率	4.32%	4.01%

注：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
净利率=净利润/营业收入；
平均净资产收益率=当期净利润/[(期末净资产+期初净资产）/2]

2015 年、2016 年，公司毛利率分别为 27.15%、23.49%，净利率分别为 5.27%、2.77%，平均净资产收益率分别为 4.01%、4.32%，呈下降趋势。公司毛利率波动的主要原因为各年结转的项目及物业类型不同导致毛利率出现变动。

二、交易标的所处行业的基本情况

本次交易标的的主营业务为房地产开发与经营业务。根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》和《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司主营业务所属产业为“K70 房地产业”门类的“K7010 房地产开发经营”。

（一）房地产行业的法律法规与政策

1、行业管理体制

房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

（1）房地产开发企业的管理

国家相关主管部门主要通过核定企业资质方式实现对房地产开发企业的管理。根据我国住建部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业应当按照规定申请核定企业资质等级，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。其中一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

（2）房地产开发项目的管理

国家相关主管部门主要从土地获取、项目规划设计、项目施工、销售等方面对房地产开发项目进行管理。国土资源部主要负责制定国家土地政策和土地出让制度；住建部主要负责产业政策、质量标准和行业规范的制定。我国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级地方发展与改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、规划管理部门、房地产管理部门、环保部门等。

针对具体项目而言，房地产开发企业通常经当地土地管理部门进行土地招、拍、挂程序获取土地；在取得《国有土地使用证》后，上报地方发展与改革委员会，获取固定资产投资项目、可行性研究计划的核定和立项批复；同时上报地方规划委员会，获取关于项目的选址和规划意见的批复，并获得核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》；在取得立项、规划的批复手续，并完成工程的招投标后，上报地方建设委员会，获得《建筑工程施工许可证》；在此期

间还需将环境评估、绿化评估、交通评估、人防评估等分别报送相关主管部门进行核准、批复。

《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》，四证齐全即可进行项目的开工建设。在项目建设达到规定程度后，可向地方房地产管理部门申请办理《商品房预售许可证》，将产品推入市场，实现销售或预售。最终待工程建设完毕，申报竣工验收后，申请核发《房屋所有权证》。

2、法律法规与部门规章

我国房地产行业涉及的行政法规涵盖了从拆迁征地到房屋销售等多个环节，主要包括：

名称	部门	内容
《国有土地上房屋征收与补偿条例》	国务院	拆迁征地
《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》	国务院	
《建设项目用地预审管理办法》	国土资源部	用地审批
《建设用地审查报批管理办法》	国土资源部	
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	国务院	土地出让
《中华人民共和国土地管理法》	全国人民代表大会	
《中华人民共和国土地管理法实施条例》	国务院	
《中华人民共和国城市规划法》	全国人民代表大会	开发建设
《中华人民共和国城市房地产管理法》	全国人民代表大会	
《商品房销售管理办法》	住建部	房屋销售
《城市商品房预售管理办法》	住建部	
《不动产登记暂行条例》	国务院	综合

3、调控政策

为了维持我国房地产市场的健康发展，政府及相关部门近年来根据房地产市场实际情况，陆续出台了各类与房地产市场相关的金融政策、税收政策、土地政策。

（1）金融政策

政策名称	颁布部门	颁布时间	主要内容

《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	中国人民银行、中国银监会	2014 年 9 月	加大对保障房金融支持、支持居民合理住房贷款需求、支持房企合理融资需求等多项政策，同时贷款利率下限调整为基准利率的 0.7 倍等。
《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行	2014 年 10 月	要求各地放宽公积金贷款条件。今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款，并取消四项收费。而此前是须连续缴存 12 个月。此外，未来公积金贷款额度将有所放宽，比如将支持首套房贷款、适当调高贷款额度等。同时，还将推进公积金异地使用，实现异地互认、转移接续。
《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	住建部	2015 年 1 月	多管齐下发展住房租赁市场，鼓励 REITs 试点，多来源增加住房租赁市场资金供给.
《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》	住建部、财政部、中国人民银行	2015 年 1 月	提出放宽提取住房公积金支付房租条件的通知，进一步加大对租赁市场的支持力度。
下调基准存贷款利率存款准备金率	中国人民银行	2015 年 2-10 月	2015 年 2-10 月，中国人民银行先后 5 次下调基准存贷款利率存款准备金率。
《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	中国人民银行、住建部、银监会	2015 年 3 月	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30%。
《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	2015 年 3 月	个人将购买不足 2 年的住房对外销售，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）普通住房对外销售，免征营业税。
《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	住房城乡建设部、商务部、国家发展改革委、人民银行、工商总局、外汇局	2015 年 8 月	对 2006 年中央出台的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》中有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件。
《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	住建部、财政部、中国人民银行	2015 年 8 月	决定降低部分行政事业型收费标准并延长专利年费减缴时限，其中新建商品住房转让手续费，由现行每平方米 3 元降为每平方米 2 元，存量住房（即二手房）由现行每平方米 6 元降为每平方米 4 元。同时明确，中小城市住房转让手续费标准可进一步适当降低。
《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》	国家发改委、财政部	2015 年 8 月	决定降低部分行政事业型收费标准并延长专利年费减缴时限，其中新建商品住房转让手续费，由现行每平方米 3 元降为每平方米 2 元，存量住房（即二手房）由现行每平方米 6 元降为每平方米 4 元。同时明确，中小城市住房转让手续费标准可进一步适当降低。
《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	2015 年 9 月	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%

《住房公积金管理条例（修订送审稿）》	国务院法制办公室	2015 年 11 月	放宽了公积金缴存范围、提取条件和使用范围，新提出装修、租金、物业费均可提取自己和配偶的公积金，并指出可以将住房公积金用于购买地方政府债券、政策性金融债、住房公积金个人住房贷款支持证券等高信用等级固定收益类产品。
下调金融机构人民币存款准备金率	中国人民银行	2016 年 2 月	自 2016 年 3 月 1 日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点
各地集中出台限贷政策	各地方政府	2016 年 10 月	2016 年国庆假期前后，共有 21 个城市出台了房地产调控政策，其中大多数城市上调了首付比例，比如北京首套普通住宅首付比例至 35%，天津与成都、无锡均上调至 40%；二套房首付比例更加严苛，例如苏州和南京贷款未结清的二套房首付比例提升至了 80%，北京和厦门购买非普通住宅二套房首付比例提升至了 70%，而更有甚者如南昌，则暂停向拥有两套的户籍居民、拥有一套的非户籍居民发放贷款。

（2）税收政策

政策名称	颁布部门	颁布时间	主要内容
《关于个人住房转让营业税政策的通知》	财政部和国家税务总局	2008 年 12 月	对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策。
《关于调整房地产交易环节契税、个人所得税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局和住建部	2010 年 9 月	对个人购买普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1%税率征收契税。对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。
《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2011〕12 号）	财政部、国家税务总局	2011 年 1 月	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
《财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局		废止《财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2011〕12 号），将个人住房转让营业税免征期已由 5 年调整为 2 年。
《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	财政部	2016 年 2 月	1、首套房 144 平方米以上房屋契税由 3%降至 1.5%； 2、二套房契税由 3%降至 1%（90 平米以下），由 3%降至 2%（90 平米以上）； 3、2 年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收 2 年以上非普通住宅的营业税； 4、北上广深仅适用第 1 点，第 2、3 点优惠不享有。
《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财政部、 国家税务总局	2016 年 3 月	自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

（3）土地政策及其他综合政策

政策名称	颁布部门	颁布时间	主要内容
《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	2010 年 1 月	进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制。各地要结合本地区房地产市场情况，认真落实差别化的土地、金融、税收等政策，抓紧清理和纠正地方出台的越权减免税以及其他与中央调控要求不相符合的规定。
《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	2010 年 3 月	开发商以后在拿地时一律按照底价的 20%缴纳保证金；成交后，需在一个月内缴清成交额 50%的首付款；要求各地确保保障性住房用地供应，保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地，不低于住房建设用地供应总量的 70%；对房价过高、上涨过快的城市，商品房用地出让可按照政府确定的限价房项目采用竞地价办法招拍挂出让。
《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	2010 年 4 月	1、统一思想，提高认识。 2、建立考核问责机制。 3、实行更为严格的差别化住房信贷政策。 4、发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。 5、增加居住用地有效供应。 6、调整住房供应结构。 7、确保保障性住房建设、各类棚户区改造住房的工作任务。 8、加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》	国土资源部、住建部	2010 年 9 月	强化住房用地和住房建设的年度计划管理，加快推进住房用地供应和建设项目的审批，严格住房建设用地出让管理，加强对住房用地供地和建设的监管，加大对违法违规行为清理查处力度。
《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	2011 年 1 月	1、进一步落实地方政府责任。 2、加大保障性安居工程建设力度。 3、调整完善相关税收政策，加强税收征管。 4、强化差别化住房信贷政策。 5、严格住房用地供应管理。 6、合理引导住房需求。 7、落实住房保障和稳定房价工作约谈问责机制。 8、坚持和强化舆论引导。
《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	2013 年 3 月	1、完善稳定房价工作责任制。 2、坚决抑制投机投资性购房。 3、增加普通商品住房及用地供应。 4、加快保障性安居工程规划建设。 5、加强市场及预期管理。 6、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住房和城乡建设部	2015 年 3 月	1、合理安排住房及用地供应规模和结构。 2、统筹保障性安居工程建设。 3、完善保障性安居工程配套的相关土地政策，包括重新核定土地价款、变更出让合同、完善相关手续等。

各地集中出台限购政策	各地方政府	2016 年 10 月	2016 年国庆假期前后，北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、成都、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山等 21 个城市先后发布楼市调控政策，重启限购，而本次限购重启，以限制本市户籍 3 套及以上住房非本市户籍 2 套及以上住房购买为主，此外对于一线及上涨压力较大的二线核心城市，恢复了对社保或个税的年限要求，并且北上深均为 5 年，年限更长，与此同时仍有 7 个城市未提出社保个税年限要求。
部分城市增加土地供应、限制土地出让金支付期限	各地方政府	2016 年 10 月	在 2016 年国庆前后各城市颁布的楼市调控政策中，有相当部分城市采取了增加供给和控制地价的措施，政策确指出增加土地供给的城市有合肥、厦门、福州、深圳、无锡、南昌、上海、北京；；对土地出让金支付期限提出制的城市有福州、厦门佛山、合肥。

（二）房地产行业概述

1、房地产行业的经济地位

作为中国重要的支柱和民生产业，房地产行业的发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。随着中国工业化、城市化进程的加快，房地产行业作为国民经济支柱产业的地位在短期内不会被改变，2016 年上半年，房地产开发投资额占 GDP 比重为 25.92%。

房地产行业不仅在国民经济中占有巨大比重，而且能够带动建筑、建材、冶金、化工、机械、仪表、纺织等 50 多个物质生产部门 20 多个大类近 2000 种产品的发展，对经济的带动效应显著，对国民经济具有重要的贡献。

2、房地产行业的特点

（1）周期性

房地产行业是典型的周期性行业。房地产经济周期可以分为两个过程，即扩张过程和收缩过程。在这两个过程中又可分为四个阶段：复苏与增长阶段、繁荣阶段、危机与衰退阶段和萧条阶段。前两个阶段构成了房地产扩张过程，后两个阶段构成了房地产收缩过程。而从长度划分，周期又可以分为短周期和长周期，其中短周期主要体现为与宏观经济互为因果影响，而长周期主要体现在人口变化、迁移规律及城市发展规律上。

（2）行业关联度高

房地产行业具有较长的产业链。从纵向上看，房地产与上下游产业具有极高的关联度，其产业链上下游涵盖钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料等建材工业，建筑工业、园林绿化、家电业、家具业，商业、文化、教育等配套设施，以及其他

如工程设计、物业管理、房地产评估、房地产中介、住宿酒店等服务业等；从横向上看，房地产的产业链条中又涉及政府、开发商、消费者、金融机构等多个群体，因此房地产行业的兴衰将直接影响到众多行业的景气度。这种高度关联性，使房地产开发业的周期变化将会影响其他产业的变化和发展，并对整个国民经济变化产生重大影响。

（3）开发周期较长

房地产开发包括前期拿地、房地产项目建设、房地产销售、物业管理等多个环节，开发周期长。房地产开发周期长的特点也是房地产产业链条较长的具体表现，在房地产开发的任何一个环节出现问题都会影响房地产的最终开发进度。因此，房地产项目开发具有不确定性。

（4）资本密集型

房地产开发项目具有土地支出资金总量大、建安成本支付复杂及大额特征，这对企业的资金实力、流动性管理、资金运营水平提出了较高要求，因此从客观上决定了房地产行业发展需要的资金规模较大，并且要求房地产开发企业具有雄厚的资金实力、良好的信用水平和综合融资能力。

（5）政策敏感度高

房地产行业具有政策敏感性特征，政府既可以通过金融等间接手段影响房地产市场，也可直接通过行政干预的方式调控市场。中国各级政府是土地唯一卖方，房地产企业对各类土地政策高度敏感；房地产行业是资金密集型行业，房地产需求端（购房者）和供给端（房地产企业）均对国家金融政策依赖较强；政府的各项税费会影响到房地产的价格，因此税收政策会直接影响到房地产的销售和交易状况。

中国房地产行业长期处于政府“调控”状态，调控政策主要分为金融政策、行政政策、土地政策、税收政策四大类。金融政策包括存贷款基准利率、公积金贷款政策、存款准备金率等；行政政策包括限购限贷政策、购房补贴政策、各类别保障房政策；土地政策包括土地供应政策、土地开发规划控制政策等；税收政策包括营业税、增值税等各类政策。

（6）区域性明显

房地产是不动产的典型代表，不可移动性使其具有明显的区域性，不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异等对于房产品的需求不尽相同。

当某一地区的房地产市场供求失衡或不同地区房地产价格存在差异时，房地产不能像其它商品一样，通过在地区之间的流动来减弱这种不平衡。房地产的区域化特征使得房地产的价格主要是受当地区域市场内供需关系影响。同时房地产市场的供求状况也受当地经济发展水平的影响，若某一地区经济发展水平高，相应地当地居民收入水平也高，人口聚集效应比较明显，从而当地的房地产市场的需求就大，房地产价格就高，当地的房地产业便会呈现出良好的发展势头。

此外，我国房地产开发业还处于成长时期，大多数房地产开发企业的资金实力有限，绝大部分房地产开发企业的业务范围都局限于一个或几个地区，只有部分规模较大、品牌较好、实力较强的企业能够在全国范围内进行较大规模的房地产开发。

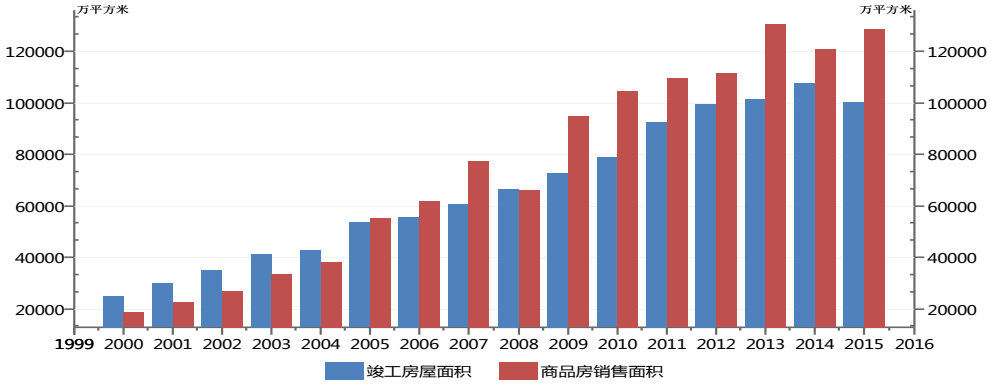
（二）云南城投所处行业具体分析

1、我国房地产行业整体发展情况

（1）供需结构状况

首先，从宏观数据来看，我国房地产长期处于供需不平衡的状态。根据国家统计局数据显示，2005 年以前，我国每年商品房竣工面积都是高于销售面积，房地产处于供过于求的状态；而 2005 年之后，除 2008 年金融危机时出现房屋竣工面积与商品房销售面积基本持平的情况外，我国每年商品房销售面积均超过当年的房屋竣工面积。

图：1999-2015 商品房销售房屋面积和商品房销售面积



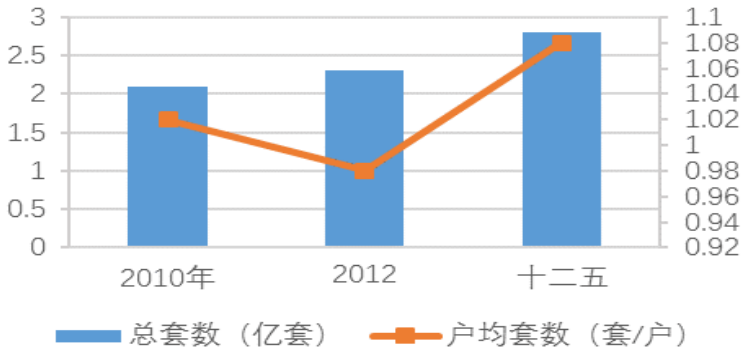
数据来源：Wind 资讯

2016 年上半年，我国竣工房屋面积为 42,475.17 万平方米，商品房销售面积为 69,674.96 万平方米，占当年竣工房屋面积的 160.04%。从数据上看，目前我

国房地产行业仍处于供不应求的状态。

在短期内，房地产旺盛的需求将会持续下去，但与此同时也要考虑需求的长期可持续性。基于“第六次人口普查”数据的测算结果，2010 年末，全国城镇住宅总套数约 2.1 亿套，户均套数是 1.02 套/户；2012 年末城镇住宅总套数约为 2.3 亿套，户均套数是 0.98 套/户；“十二五”末全国城镇家庭户的住房套数是 2.8 亿套，户均套数为 1.08 套/户。如下图所示：

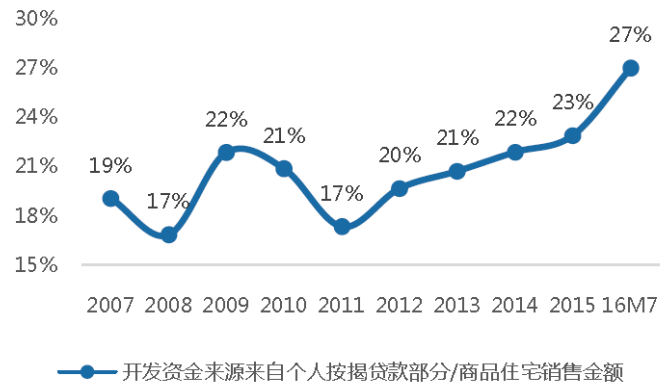
图：2010 年至十二五期间户均住房套数



数据来源：产业洞察网

按照国际标准，城镇户均套数达到 1.0，就意味着房地产市场的居住需求与供给已经基本平衡，当前供不应求的局面主要是人们对房地产的投资性需求造成的。另外，值得注意的是，我国新增购房按揭贷款规模不断扩大，交易杠杆率有上升的趋势。交易杠杆率定义为当期新增购房贷款金额/当期住房成交金额，可以近似理解为贷款率。统计局数据显示，2016 年 1-7 月，新增购房按揭贷款规模 1.33 万亿元，同期成交住房金额 4.93 万亿元，交易杠杆率为 27%，从历史上来看，我国新房交易杠杆率在 2009 年达到小高点，连续两年回落后重新缓步上升，到今年则出现明显的跳升。

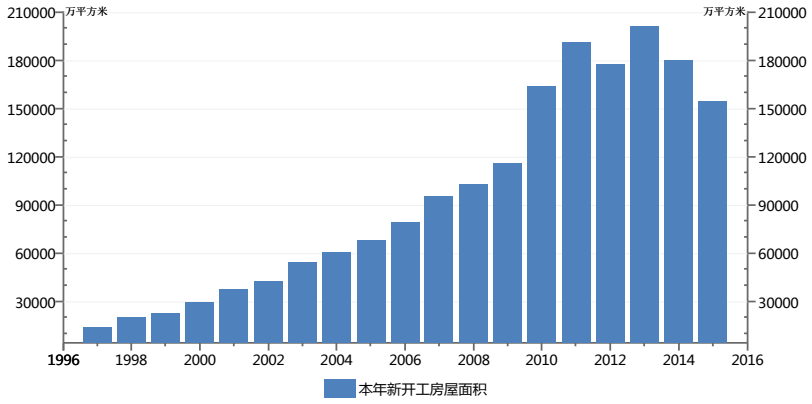
图：我国新房交易杠杆率



数据来源：国家统计局

当前房地产投资需求持续火爆，但房地产供给并未保持同步快速增长，不仅竣工面积近年来基本保持不变，新开工房屋面积更是出现下降的趋势。供给端的变化说明房地产开发企业去库存进程仍未完全结束。

图：1997-2015 年每年新开工房屋面积



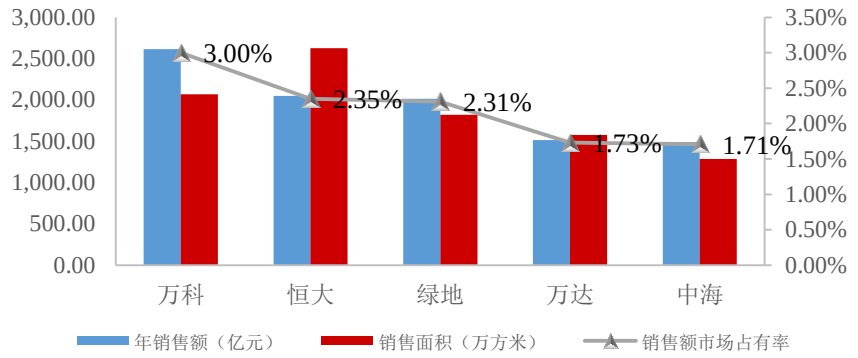
数据来源：Wind 资讯

（2）行业竞争格局和市场化程度

房地产行业作为我国经济的支柱产业，伴随着中国经济和社会的进步实现了其突飞猛进的发展。从改革开放以来，我国房地产企业蓬勃发展，并且不断壮大。根据国家统计局公布的数据显示，我国房地产开发企业的数量就从 1998 年的 2.4 万家已经增长至 2014 年的 9.4 万家。

根据国家统计局的统计数据，2015 年我国商品房销售总额 87,280.84 亿元，销售面积 128,494.97 万平方米，销售额前五大企业分别为：万科企业股份有限公司、恒大地产集团有限公司、绿地控股集团股份有限公司、中国万达地产集团和中海地产集团有限公司。其业绩和市场占有率情况如下所示：

图：前五大房企业绩及市场占有率情况



数据来源：Wind 资讯

从房地产前五大企业的市场占有率来看，我国房地产行业是属于集中度较低的行业。根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心共同发布的《2015 年中国房地产企业销售排行榜》显示，全国房地产前十名企业的销售金额市场份额为17.05%，与 2014 年基本持平。目前我国房地产开发行业集中度较低的主要原因是我国房地产开发行业市场准入门槛相对较低，除了受制于最低资本额壁垒、土地资源壁垒外，民营资本进入房地产开发行业基本不受限制，这种情况使整个产业规模快速放大，同时也加剧了行业竞争。

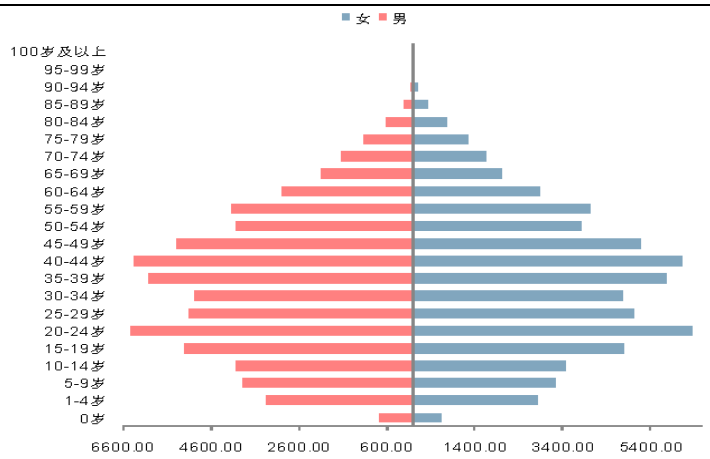
基于我国现行的土地出让制度和金融发展阶段，绝大多数的房地产企业实力有限且业务开展具有区域性特点，行业龙头企业的市场占有率虽然呈现集中趋势但目前市场的整体集中度仍然较低，房地产企业在细分市场的竞争日趋加剧。

（3）行业发展情况

从人口结构和房地产投资状况和政策导向来看，我国房地产市场高速成长期已过，目前进入因城而异的平稳发展阶段。

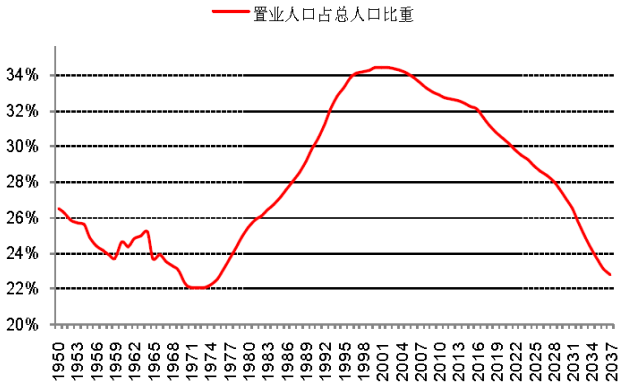
过去 30 年，中国在 1970 年左右迎来第一波“婴儿潮”高峰，此后在 1987 年迎来“回声潮”高峰，推动了中国劳动力资源的高速增长。但由于计划生育的实施，以及出生率加速下行，近年来我国人口增长维持低速状态。从中国 25 至 44 岁人口数量来看，根据联合国数据，中国这一年龄段人口规模在 2013 年左右已经见顶，占全国人口比重 33%左右，未来预计持续向下。出生率的下移和人均寿命的增加，带来老龄人口的攀升，人口抚养比步入上升通道，2015 年 15 至 64 岁人口占比为 72%，较 2011 年峰值已经下降 2.5 个百分点。

图：中国人口年龄结构



数据来源：国家统计局

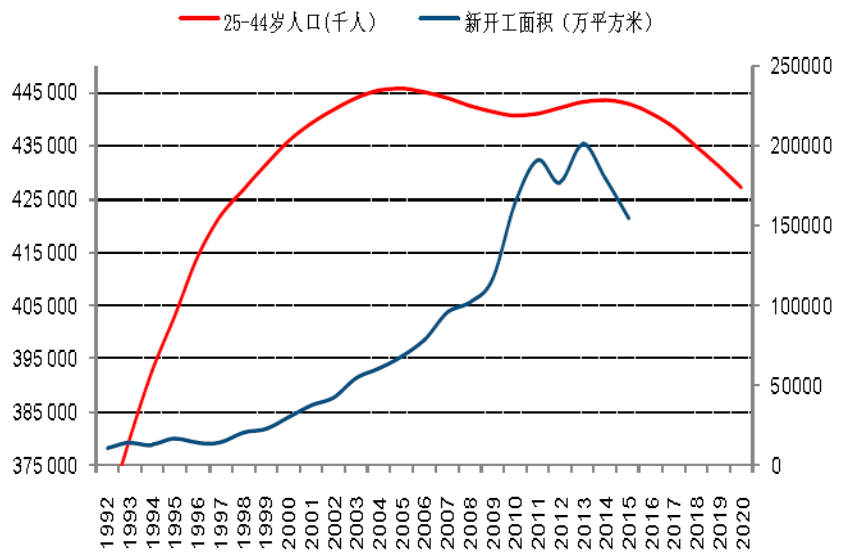
图：中国置业人口占总人口比重



数据来源：国家统计局

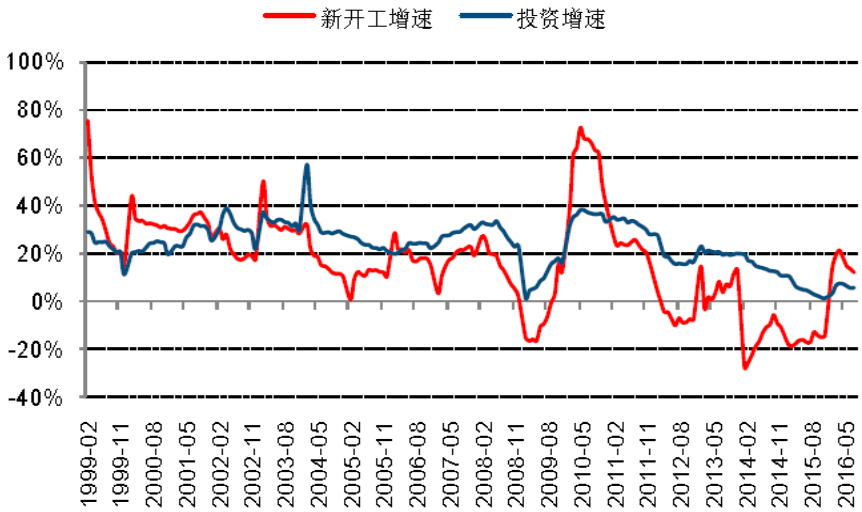
从新开工规模来看，其于 2013 年已经达到 20.12 亿平方米的历史高位，同时经过近 20 年的扩张，我国的房地产库存也已经达到了较高的水平，2015 年末全国房地产库存面积在 60 亿平米左右，这还不包括已经拿地尚未开工的库存，因此根据国际人口年龄结构变化的经验，新开工规模和投资增速或已达到历史峰值。

图：中国置业人口与新开工面积



数据来源：CEIC，wind

图：中国新开工与投资增速



数据来源：CEIC，wind

另外，2016 年国庆期间，21 个城市先后发布楼市调控政策，重启限购限贷等楼市紧缩政策，但无论限购范围（上一轮为 46 城市）还是限购力度（部分城市外地人仍可购买一套）整体上仍弱于上一轮调控周期，反映出中央一线城市防泡沫、二线城市稳市场、三四线去库存，因城施策的整体方针。

因此，本轮调控仍以维护房地产市场稳定为主，结合人口结构和投资现状，房地产市场将进入因城而异的稳定发展阶段。

（三）房地产行业发展趋势

1、影响我国房地产开发行业发展的因素

（1）有利因素

1）宏观经济持续增长

自改革开放以来我国经济持续保持快速上涨。2003 年-2008 年，我国国内生产总值增速均超过 10%。2008 年受到全球金融危机影响，我国经济发展增速有所放缓。2014 年，我国国内生产总值达 636,462.7 亿元，同比增长 7.4%。由于当前我国正处于调整经济结构和转变增长方式的转型阶段，预计我国经济增速在未来一段时间内将有所放缓，但仍将保持稳定增长。宏观经济的持续、稳定、健康发展将为房地产行业的发展奠定有利基础。

此外，世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系。当一个国家人均 GDP 位于 800 至 4,000 美元时，房地产行业进入高速发展期；当人均 GDP 进入 4,000 至 8,000 美元时，房地产进入稳定快速增长期。2013 年我国人均 GDP 为 43,320 元人民币，已超过 6,900 美元。因此在未来一段时间内，我国房地产开发行业预期将处于稳定增长期。

2）城镇化改革不断推进

房地产居住需求最终取决于人口的空间分布。一个国家的城市化历程也将经历 4 个阶段，即：以农村进入城市为主导阶段；以小城市进入大城市为主导阶段；以大城市郊区化为主导阶段和以都市圈为主导阶段。我国也在经历着城市化快速发展阶段（当前我国处于城市化历程第一阶段：以农村进入城市为主导阶段）。1997 年以来，我国的城镇化比重平均每年提升 1 个百分点。

根据《国家新型城镇化规划（2014-2020）》设立的发展目标，2020 年我国常住人口城镇化率达到 60%，城镇化率平均每年增长 1.05 个百分点，意味着每年约有 1,400 万人从农村转移至城镇，以 2012 年人均 32.9 平方米计算，转移人口每年对住宅面积需求达 4.6 亿平方米，占目前年房屋竣工面积和住宅商品房销售面积的比例分别为 45%和 40%。另外，我国目前城镇户籍人口占比仅 37.1%，与常住人口城镇化率差 17.5 个百分点，涉及人口约 2.4 亿人，其中相当一部分人受到近年限购政策的影响，随着城镇化户籍制度的改革以及限购政策的放松，该部分人群的住房需求将逐步得到释放。城镇化的快速推进将对房地产业的发展提供有力的拉动作用。

3）住房需求稳步增长

从房地产市场的需求分类看，住宅需求构成房地产市场需求的主导。由于土

地供给弹性很小，房价的涨跌主要取决于房屋需求的变化。在住宅需求中，部分需求具有明显的刚性，主要包括城市的拆迁、家庭的分化、对于居住条件改善的愿望以及城市新增人口等产生的住房需求。同时人口年龄结构是影响房屋需求的重要因素。根据国家统计局的抽样调查数据，25-45 岁群体是购买商品房的主要群体。建国后，我国共出现了三次“婴儿潮”，与未来 15 年房地产市场发展相关的是 1963-1974 年第二次“婴儿潮”和 1980 年代后期出现的第三次“婴儿潮”，未来 15 年仍是我国经济社会发展的“人口红利期”，尤其是第三次“婴儿潮”出生的人群逐渐进入婚龄阶段将再度带来对于住房刚性需求的增长。

（2）不利因素

1）人口老龄化凸显

根据联合国划分标准，当一个国家或地区 65 岁及以上老年人口数量占总人口比例超过 7%，则表明进入老龄化，2001 年我国 65 岁及以上老年人口占比超过 7%，标志着我国进入老龄化社会，我国劳动人口（15 至 64 岁）在总人口的占比目前已接近峰值（74%左右）并预计逐渐回落。因收入下降、支出增加，老年人口的房地产需求下降，以房养老的养老保障机制会同时减少需求并增加供给，随着人口老龄化的加速，房地产市场供需情况会有较大调整。人口结构老龄化和劳动人口占比的减少意味着总体工作时间的减少和社会福利支出的增加，不利于经济的增长，与经济发展联系密切的房地产市场很可能受到波及。

2）土地成本上涨

土地是房地产开发企业最重要的生产资料，其占用资金量较大，土地成本在开发成本占有相当大的比重，对房地产开发企业具有重要的影响。土地资源属不可再生资源，随着房地产开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。随着土地出让制度的不断完善，土地资源将有一个新的价值发现与重估的过程，但从中长期看，土地成本存在不断上涨的趋势。

3）新一轮的宏观调控已经开始

2016 年国庆假期前后，共有 21 个城市出台了房地产调控政策。这些政策主要从限购、限贷、土地供应三个方面入手，平稳快速上涨的房价。自 2016 年 3 月上海、深圳等城市开启调控以来，我国所有房价上涨过快的热点城市均收紧了

楼市政策，其中深圳、北京、南京、上海调控力度最大。此番调控政策，重启限购力度并不大，像成都、武汉、南京、济南、佛山等城市都是针对热门区域实行限购，远郊区不在限购城市范围之内，有的城市调控甚至只出台了针对商品住房面积或非户籍的限购。但此番调控的二套房首付比例确是比上一轮更加严苛，例如苏州和南京贷款未结清的二套房首付比例提升至了 80%等，加大提高二套房购买门槛将有效抑制部分投机性需求 。

2、房地产行业的主要壁垒

（1）土地储备壁垒

土地储备是房地产企业最关键的资源之一，土地储备也是房地产行业产业链的起始环节，没有土地储备的房地产开发企业很难正常开展经营活动。土地储备能力反映了一个房地产企业的综合能力，除了前述提及的资金实力和开发资质，企业对公司战略的制定和执行、行业走势的判断、产品及客户群定位及土地储备节奏的把握等均对土地储备能力有较大影响，新进入房地产行业的企业在无此方面积累和沉淀的情况下，短期内很难在土地储备的品质和数量上与业内企业竞争。因此，土地储备壁垒的存在在一定程度上阻碍了业外公司的进入。

（2）资金壁垒

作为资金密集型行业，房地产企业对资金具有很强的依赖性。我国目前对用作经营性目的土地使用权的出让采用招拍挂的方式，通过这种方式可以提高土地的利用价值并确定土地使用权的市场化价格，这对房地产企业的资金实力提出了较高的要求，资金实力较弱的企业很难在招拍挂中与资金实力强的企业竞争并获取土地，并会在后续的产品设计、营销推广、品牌建设等方面处于劣势，不利于企业核心竞争力的形成及长远发展，因此房地产企业必须具有良好的资金实力。另外，房地产企业在项目开发前期的土地购置和建筑施工阶段需要支付大量资金，而资金回笼需待至预售和销售阶段，资金支出和回收在时间上的错位加大了房地产企业财务费用的支出，这对房地产企业的资金实力提出了更高的要求。因此，资金壁垒是拟进入该行业的公司面临的一大障碍。

（3）行业资质壁垒

《城市房地产开发经营管理条例》要求：“房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产

开发项目。”我国对房地产开发企业的资质分为一、二、三、四个等级并对资质等级实行分级管理，不同资质的企业在业务承揽范围和建筑面积等方面具有差别化要求，不具有符合要求资质等级的房地产企业无法承揽超出区域范围或超过规定建筑面积的项目。新进入房地产行业的企业短期内无法取得较高等级的资质，并因此在项目开发和业务开展上受到限制。因此，行业资质壁垒拟进入该行业的公司设定了一定障碍。

3、我国房地产开发行业的未来趋势

（1）产品细分，需求多元化

伴随着房地产市场的逐步发展与成熟，个人购房已成为市场主流，且消费者需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高。地区的差异化、消费人群的多元化都要求房地产开发企业针对不同类型的客户需求设计出高品质的产品。产品差异化竞争的深化将使房地产开发企业更为注重客户管理及产品分类设计。

（2）品牌效应逐渐显现

与其他消费品类似，合理的户型、完善的配套、优质的物业管理及售后服务，已成为优秀房屋产品的必备要素。随着中央、地方政府对房地产业宏观调控政策的不断出台和完善，房地产业正处于向规模化、品牌化、规范化运作的转型时期。

（3）产业整合促进产业升级

我国房地产企业数量多，规模小，市场集中度较低。随着我国房地产市场的不断成熟和宏观调控政策的不断完善，严格的信贷、土地、税收等政策势必使规模较小的公司以及一些靠不正当手段进行土地投机的公司面临出局的危险；同时也为资金实力雄厚规模大的房地产企业进行资本扩张，实施收购兼并创造了良好的市场机遇。房地产行业实现从数量型扩张为主的粗放型增长模式向数量质量并重的集约型模式转变，实现规模经济是我国房地产企业发展的必然之路。

4、房地产行业与上游、下游的关系

房地产行业上游为钢铁、水泥、玻璃等建筑建材行业以及建筑施工行业。房地产行业的景气度对上游行业的影响较大。

房地产行业直接面对终端消费者，下游主要影响装饰、家用电器等行业，以及物业管理、房地产租售等服务员行业。

从目前行业状况来看，房地产行业对上游、下游均有较强议价能力。

三、标的公司财务状况及盈利能力分析

（一）宁波银泰

1、宁波银泰的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	24,356.37	4.30%	28,515.53	6.95%
预付款项	508.37	0.09%	326.99	0.08%
其他应收款	94,908.73	16.75%	40,192.96	9.80%
存货	421,301.96	74.34%	329,695.33	80.38%
其他流动资产	23,893.75	4.22%	10,565.02	2.58%
流动资产合计	**564,969.18**	**99.69%**	**409,295.83**	**99.78%**
非流动资产：				
固定资产	104.66	0.02%	184.03	0.04%
无形资产	18.92	0.00%	24.08	0.01%
长期待摊费用	2.31	0.00%	19.29	0.00%
递延所得税资产	1,646.18	0.29%	668.16	0.16%
非流动资产合计	**1,772.07**	**0.31%**	**895.56**	**0.22%**
资产总计	**566,741.26**	**100.00%**	**410,191.39**	**100.00%**

报告期各期末，宁波银泰的资产总额分别为 410,191.39 万元、566,741.26 万元，其中 2016 年末总资产较上年末有所上升，主要系其他应收款、存货的账面价值较 2015 年末增幅较大所致。

宁波银泰最近两年末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

报告期各期末，宁波银泰货币资金余额为 28,515.53 万元、24,356.37 万元。2016 年末货币资金主要由其他货币资金构成，宁波银泰其他货币资金为存放在平安银行股份有限公司宁波支行的监管账户资金及保证金。

②其他应收款

报告期各期末，宁波银泰其他应收款余额为 40,192.96 万元、94,908.73 万元。与 2015 年末相比，2016 年末其他应收款的金额有所上升，主要系与关联方之间的往来增加所致，2016 年末其他应收款主要由与宁波银泰投资有限公司、慈溪银泰置业有限公司的往来款构成。

③存货

报告期各期末，宁波银泰存货余额为 329,695.33 万元、421,301.96 万元，存货主要由宁波东部新城项目的开发成本构成。报告期内，存货的主要情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	421,301.96	-	421,301.96	329,695.33	-	329,695.33
合计	**421,301.96**	**-**	**421,301.96**	**329,695.33**	**-**	**329,695.33**

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。截至 2016 年 12 月 31 日，宁波银泰开发的房地产项目不存在高于其预计可变现净值的迹象，故未计提存货跌价准备。

④其他流动资产

报告期各期末，宁波银泰的其他流动资产主要是预缴的税金。

（2）负债结构分析

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
应付账款	13,144.91	2.39%	3,446.63	0.88%
预收款项	336,274.37	61.15%	141,232.24	36.18%
应付职工薪酬	5.47	0.00%	-8.24	0.00%
应交税费	365.53	0.07%	1,856.32	0.48%
应付利息	278.53	0.05%	405.27	0.10%
其他应付款	78,276.70	14.24%	76,887.66	19.70%
一年内到期的非流动负债	121,540.00	22.10%	65,000.00	16.65%
流动负债合计	**549,885.51**	**100.00%**	**288,819.88**	**73.99%**
非流动负债：				
长期借款	-	-	101,540.00	26.01%
非流动负债合计	-	-	**101,540.00**	**26.01%**
负债合计	**549,885.51**	**100.00%**	**390,359.88**	**100.00%**

报告期各期末，宁波银泰的负债总额分别为 390,359.88 万元、549,885.51 万元，2016 年末负债总额较 2015 年末有所上升，主要系预收款项增长所致。

宁波银泰最近两年主要负债变动情况分析如下：

① 预收款项

报告期各期末，宁波银泰的预收款项余额为 141,232.24 万元、336,274.37 万

元，主要为收到的预售房款。在工程竣工并达到收入确认条件时，该部分预收款将结转为营业收入。具体情况如下：

单位：万元

项目名称	2016年12月31日	2015年12月31日	预计竣工时间	预售比例(%)
宁波东部新城银泰项目	336,274.37	141,232.24	2017.12.30	32.65

②其他应付款

报告期各期末，宁波银泰其他应付款主要由关联方往来、保证金等构成。其中，关联方往来金额较大，2016 年末账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下：

单位：万元

单位名称	2016 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
北京银泰置地商业有限公司	75,862.76	关联方往来
合计	**75,862.76**	**-**

③一年内到期的非流动负债

报告期各期末，宁波银泰一年内到期的非流动负债余额分别 65,000.00 万元、121,540.00 万元，报告期内一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款构成。

④长期借款

报告期各期末，宁波银泰的长期借款余额分别 101,540.00 万元、0 万元，2015 年末长期借款主要由深圳平安大华汇通财富管理有限公司委托平安银行股份有限公司宁波分行向宁波银泰的贷款构成。

（3）现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	54,248.36	17,668.89
投资活动现金流量净额	-3.40	-34.84
筹资活动现金流量净额	-58,404.12	6,175.87
现金及现金等价物净增加额	-4,159.15	23,809.93
期初现金及现金等价物余额	28,515.53	4,705.60
期末现金及现金等价物余额	24,356.37	28,515.53

报告期内，宁波银泰经营活动产生的现金流量净额分别为 17,668.89 万元、54,248.36 万元，呈上升趋势，主要系宁波东部新城项目收到的预售房款增加，经营活动现金流入增长所致，2016 年筹资活动现金流量净额为负，主要系偿还了部分对外负债所致。

（4）偿债能力分析

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
资产负债率	97.03%	95.17%
流动比率（倍）	1.03	1.42
速动比率（倍）	0.26	0.28
息税折旧摊销前利润（万元）	-3,894.90	-3,567.45
息税前利润（万元）	-3,953.78	-3,604.07
利息保障倍数	-0.28	-0.20

注： 1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用
5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）
6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，宁波银泰资产负债率分别为 95.17%、97.03%，资产负债率均处于较高水平，主要系宁波银泰东部新城项目开发投入较大，宁波银泰通过债务方式筹措资金数额较高，且该项目收到的预售房款金额较大，形成大额的预收款项所致。

报告期各期末，流动比率分别为 1.42、1.03，速动比率分别为 0.28、0.26。与 2015 年末相比，宁波银泰 2016 年的流动比率、速动比率有所下降，主要系预收款项、一年内到期的非流动负债增加所致，报告期内，宁波银泰速动比率较小，主要原因为存货余额较大，存货房产尚未实现销售收入，未结转成本。

报告期内，利息保障倍数均为负，主要原因为营业收入规模较小，息税前利润为负。

（5）资产周转能力分析

报告期内，宁波银泰的营业收入为标书收入，预售的房产尚未满足收入确认条件，未确认收入，未结转成本，营业成本及应收账款均为 0，因此不适用存货周转率及应收账款周转率的分析。

2、宁波银泰的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	**7.30**	**14.48**
减：营业成本	-	-
营业税金及附加	168.76	-
销售费用	3,026.96	2,393.25
管理费用	1,083.94	1,466.50

财务费用	-229.68	-183.31
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益	-	-
投资收益	-	-
二、营业利润	**-4,042.68**	**-3,661.96**
加：营业外收入	90.82	58.00
减：营业外支出	1.92	0.19
三、利润总额	**-3,953.78**	**-3,604.15**
减：所得税费用	-978.02	-205.10
四、净利润	**-2,975.76**	**-3,399.05**
五、综合收益总额	**-2,975.76**	**-3,399.05**

报告期内，宁波银泰的营业收入分别为 14.48 万元、7.30 万元，营业收入规模较小。营业收入规模较小的主要原因在于宁波银泰下属的东部新城项目仍处于建设阶段，尚未竣工备案，尚不满足结转收入的条件。

报告期内，宁波银泰净利润分别为-3,399.05 万元、-2,975.76 万元。净利润为负主要系营业收入规模较小，销售费用、管理费用较高所致。

（2）营业收入分析

报告期内，宁波银泰营业收入由标书收入构成，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
其他业务-标书收入	7.30	100.00%	14.48	100.00%
合计	**7.30**	**100.00%**	**14.48**	**100.00%**

报告期内，宁波银泰营业收入规模较小，主要原因为预售的房产尚未满足收入确认条件所致。

（3）毛利率及期间费用分析

项目	2016年度	2015年度
毛利率	100.00%	100.00%
销售费用率	41444.27%	16525.82%
管理费用率	14841.04%	10126.49%
财务费用率	-3144.67%	-1265.81%
期间费用率	53140.64%	25386.50%

报告期内，宁波银泰的毛利率均为 100%，主要原因为营业收入主要由标书收入构成，预售的房产尚未满足收入确认条件，未确认收入，未结转成本所致。

报告期内，宁波银泰的销售费用率、管理费用率较高，主要原因为营业收入的规模较小。

（4）非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益	1.75	-
计入当期损益的政府补助	64.93	48.00
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	22.22	9.81
所得税影响额	-22.22	-14.45
合计	**66.67**	**43.36**

报告期内，宁波银泰非经常性损益主要包括政府补助、其他营业外收入与支出，总体金额较低，对净利润的影响较小。

（二）杭州西溪

1、杭州西溪的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	41,761.62	14.02%	217.62	0.21%
其他应收款	91,905.86	30.86%	219.89	0.22%
存货	154,090.18	51.73%	101,102.49	99.35%
其他流动资产	9,953.92	3.34%	111.56	0.11%
流动资产合计	**297,711.58**	**99.95%**	**101,651.57**	**99.89%**
非流动资产：				
固定资产	137.87	0.05%	112.57	0.11%
非流动资产合计	**137.87**	**0.05%**	**112.57**	**0.11%**
资产总计	**297,849.45**	**100.00%**	**101,764.14**	**100.00%**

报告期各期末，杭州西溪的资产总额分别为101,764.14万元、297,849.45万元，2016年末总资产较上年末大幅上升，主要系货币资金、其他应收款及存货增加所致。

杭州西溪最近两年末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

截至2016年12月31日，杭州西溪货币资金余额较年初增长幅度较大，主要系西溪银泰城项目商品房预售带来现金流入及2016年新增借款121,000.00万

元所致。

②其他应收款

报告期各期末，杭州西溪其他应收款余额为 219.89 万元、91,905.86 万元。其他应收款主要由与关联方之间的往来款构成，与 2015 年末相比，2016 年末其他应收款余额大幅上升，主要原因为与关联方之间的往来款增加所致，2016 年末，其他应收款主要由与关联方北京银泰置地商业有限公司、杭州银泰购物中心有限公司、宁波银泰投资有限公司等的往来款构成。

③存货

报告期各期末，杭州西溪存货账面价值为 101,102.49 万元、154,090.18 万元。存货主要由在建开发项目西溪银泰城的开发成本构成，报告期内存货的明细情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	154,090.18	-	154,090.18	101,102.49	-	101,102.49
合计	**154,090.18**	**-**	**154,090.18**	**101,102.49**	**-**	**101,102.49**

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。截至 2016 年 12 月 31 日，杭州西溪开发的房地产项目不存在高于其预计可变现净值的迹象，故未计提存货跌价准备。

（2）负债结构分析

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
应付票据	-	-	2,157.05	3.37%
应付账款	17,781.64	6.74%	8,282.69	12.93%
预收款项	114,068.25	43.26%	-	-
应付职工薪酬	160.32	0.06%	71.34	0.11%
应交税费	7,209.32	2.73%	66.97	0.10%
应付利息	652.69	0.25%	-	-
其他应付款	2,240.49	0.85%	53,461.58	83.48%
一年内到期的非流动负债	121,000.00	45.89%	-	-
流动负债合计	**263,112.72**	**99.79%**	**64,039.62**	**100.00%**
非流动负债：				

预计负债	557.43	0.21%		
非流动负债合计	**557.43**	**0.21%**	**-**	**-**
负债合计	**263,670.16**	**100.00%**	**64,039.62**	**100.00%**

报告期各期末，杭州西溪的负债总额分别为 64,039.62 万元、263,670.16 万元，2016 年末负债总额较 2015 年末大幅上升，主要系预收款项、一年内到期的非流动负债增加所致。

杭州西溪最近两年主要负债变动情况分析如下：

① 应付账款

报告期内，杭州西溪的应付账款主要为应付工程款，2016 年末无账龄超过 1 年的重要应付账款，应付账款具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
应付工程款	17,726.56	7,268.31
应付营销款	55.08	658.40
其他	-	355.97
合计	**17,781.64**	**8,282.69**

②预收款项

报告期各期末，杭州西溪预收款项余额为 0 万元、114,068.25 万元，主要由收到的预售房款构成，在达到收入确认条件时，该部分预收款将结转为营业收入，2016 年末预收款项具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日
预收商业	77,353.02
预收写字楼	36,715.23
合计	**114,068.25**

③其他应付款

报告期内，杭州西溪其他应付款主要由关联方往来、投标保证金等构成。报告期各期末，其他应付款余额分别为 53,461.58 万元、2,240.49 万元，与 2015 年末相比，2016 年末其他应付款的金额大幅下降，主要系关联方往来减少所致，具体情况如下：

单位：万元

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
关联方往来	142.79	53,339.56

非关联方往来	-	46.00
履约保证金	141.17	-
其他报销款	2.03	-
投标保证金	845.00	75.00
质量保证金	47.64	-
销售订金	407.00	-
租赁意向金	649.73	1.02
公共维修基金	5.14	-
合计	**2,240.49**	**53,461.58**

④一年内到期的非流动负债

报告期各期末，杭州西溪一年内到期的非流动负债的余额为 0 万元、121,000.00 万元，2016 年末杭州西溪一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款构成。

（3）现金流量分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
经营活动现金流量净额	-79,407.33	-2,241.91
投资活动现金流量净额	-48.67	-117.25
筹资活动现金流量净额	121,000.00	-
现金及现金等价物净增加额	41,544.00	-2,359.16
期初现金及现金等价物余额	217.62	2,576.78
期末现金及现金等价物余额	41,761.62	217.62

报告期内，杭州西溪经营活动产生的现金流量净额为-2,241.91 万元、-79,407.33 万元，经营活动产生的现金流量净额大幅下降的主要原因为杭州西溪与关联方的资金往来增加，支付的其他与经营活动有关的现金大幅增长所致。

2016 年筹资活动现金流量净额为 121,000.00 万元，主要系 2016 年杭州西溪新增借款所致。

（4）偿债能力分析

项目	2016年12月31日/2016年度	2015年12月31日/2015年度
资产负债率	88.52%	62.93%
流动比率（倍）	1.13	1.59
速动比率（倍）	0.55	0.01
息税折旧摊销前利润（万元）	-3,521.12	-2,124.68
息税前利润（万元）	-3,545.22	-2,150.21
利息保障倍数	-0.41	-

注： 1、资产负债率=（负债总额/资产总额） *100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货） /流动负债
4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用
5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）
6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，杭州西溪资产负债率分别为62.93%、88.52%，与2015年末相比，2016年末资产负债率有所上升，主要系2016年通过债务方式筹措资金数额较高及预收款项增加所致。

报告期各期末，流动比率分别为1.59、1.13，速动比率分别为0.01、0.55。与2015年末相比，杭州西溪2016年末的流动比率有所下降，主要由一年内到期的非流动负债大幅增加所致；与2015年末相比，杭州西溪2016年末速动比率有所上升，主要原因为2015年末杭州西溪的流动资产主要由存货构成。

2016年利息保障倍数为负，主要原因为2016年未确认收入，息税前利润为负，2015年杭州西溪没有对外的金融借款，未发生利息支出。

（5）资产周转能力分析

报告期内，杭州西溪银泰城项目的预售款尚未满足收入确认条件，未确认收入，未结转成本，营业成本及应收账款均为0，因此不适用存货周转率及应收账款周转率的分析。

2、杭州西溪的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
一、营业收入	**-**	**-**
减：营业成本	-	-
营业税金及附加	205.14	-
销售费用	1,951.32	1,206.60
管理费用	884.73	940.42
财务费用	-18.91	-6.49
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益	-	-
投资收益	-	-
二、营业利润	**-3,022.28**	**-2,140.53**
加：营业外收入	46.00	0.35
减：营业外支出	568.95	10.03
三、利润总额	**-3,545.22**	**-2,150.21**
减：所得税费用	-	-
四、净利润	**-3,545.22**	**-2,150.21**
五、综合收益总额	**-3,545.22**	**-2,150.21**

报告期内，杭州西溪未有确认营业收入。营业收入规模较小的主要原因在于

杭州西溪下属的西溪银泰城项目仍处于建设阶段，尚未竣工备案，尚不满足结转收入的条件。

报告期内，杭州西溪净利润分别为-2,150.21 万元、-3,545.22 万元。报告期内净利润均为负，主要原因系报告期内未确认收入，销售费用及管理费用较高所致。

（2）营业收入分析

报告期内，杭州西溪未确认营业收入，西溪银泰城项目收到的预售款尚未满足收入确认条件。

（3）毛利率及期间费用分析

报告期内，杭州西溪未确认营业收入，未结转营业成本，不适用毛利率的分析。销售费用主要由营销推广费构成，管理费用主要由职工薪酬及福利构成。

（4）非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益	-2.91	-0.04
计入当期损益的政府补助	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	-520.03	-9.64
所得税影响额	130.74	2.42
合计	**-392.21**	**-7.26**

报告期内，杭州西溪非经常性损益主要包括非流动资产处置损益、其他营业外收入与支出，总体金额较低，对净利润的影响较小。

（三）杭州理想

1、杭州理想的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	49,160.78	21.84%	23,004.88	8.15%
预付款项	110.20	0.05%	20.77	0.01%

其他应收款	14,355.44	6.38%	53,185.02	18.85%
存货	159,632.50	70.92%	197,689.97	70.05%
其他流动资产	782.67	0.35%	7,955.30	2.82%
流动资产合计	**224,041.58**	**99.53%**	**281,855.94**	**99.88%**
非流动资产：				
固定资产	89.13	0.04%	137.33	0.05%
长期待摊费用	9.08	0.00%	209.86	0.07%
递延所得税资产	952.81	0.42%	-	-
非流动资产合计	**1,051.02**	**0.47%**	**347.18**	**0.12%**
资产总计	**225,092.61**	**100.00%**	**282,203.12**	**100.00%**

报告期各期末，杭州理想的资产总额分别为 282,203.12 万元、225,092.61 万元，其中 2016 年末总资产较上年末小幅下降，主要系其他应收款、存货金额下降所致。

杭州理想最近两年末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

报告期各期末，杭州理想货币资金余额为 23,004.88 万元、49,160.78 万元。2016 年末货币资金较上年末上升了 113.70%，主要系 2016 年度杭州理想银泰城项目销售回款情况较好。

②其他应收款

报告期各期末，杭州理想其他应收款余额为 53,185.02 万元、14,355.44 万元。其他应收款主要由往来款构成，与 2015 年末相比，2016 年末其他应收款余额有所下降，主要原因为往来款金额的下降所致。

③存货

报告期各期末，杭州理想存货账面价值为 197,689.97 万元、159,632.50 万元。存货主要由在建开发项目的开发成本和已完工开发产品构成，报告期内存货的明细情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	141,485.59	-	141,485.59	197,689.97	-	197,689.97
开发产品	18,146.92	-	18,146.92	-	-	-
合计	**159,632.50**	**-**	**159,632.50**	**197,689.97**	**-**	**197,689.97**

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。截至 2016 年 12 月 31 日，杭州理想开发的房地产项目不存在

高于其预计可变现净值的迹象，故未计提存货跌价准备。

（2）负债结构分析

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
应付账款	62,233.02	32.24%	15,230.95	5.62%
预收款项	21,114.46	10.94%	113,707.39	41.98%
应付职工薪酬	101.60	0.05%	0.16	0.00%
应交税费	5,304.69	2.75%	113.70	0.04%
应付利息	221.82	0.11%	-	-
其他应付款	6,527.75	3.38%	4,279.65	1.58%
一年内到期的非流动负债	97,500.00	50.52%	-	-
流动负债合计	**193,003.36**	**100.00%**	**133,331.84**	**49.23%**
非流动负债：				
长期借款	-	-	137,500.00	50.77%
非流动负债合计	**-**	**-**	**137,500.00**	**50.77%**
负债合计	**193,003.36**	**100.00%**	**270,831.84**	**100.00%**

报告期各期末，杭州理想的负债总额分别为 270,831.84 万元、193,003.36 万元，2016 年末负债总额较 2015 年末有所下降，主要系预收款项、长期借款减少所致。

杭州理想最近两年主要负债变动情况分析如下：

① 应付账款

报告期内，杭州理想的应付账款主要为应付工程款，2016 年末账龄超过 1 年的主要应付账款具体情况如下：

单位：万元

单位名称	2016 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
华体集团有限公司	0.84	工程未结算
浙江天宇装饰工程有限公司	0.30	工程未结算
依文服饰股份有限公司	0.02	工程未结算
浙江天玖节能科技有限公司	0.67	工程未结算
合计	**1.82**	—

②预收款项

报告期各期末，杭州理想的预收款项余额分别为 113,707.39 万元、21,114.46 万元，主要由收到的预售房款构成。在达到收入确认条件时，该部分预收款将结转为营业收入。

③其他应付款

报告期各期末，杭州理想其他应付款主要由销售定金等构成。报告期各期末，杭州理想的其他应付款余额为 4,279.65 万元、6,527.75 万元，与 2015 年末相比，2016 年末其他应付款的金额有所上升，主要由预提土地增值税、销售定金增加所致，具体情况如下：

单位：万元

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
押金及保证金	754.46	890.86
预提土地增值税	1,360.71	-
关联方资金	8.97	113.35
租赁意向金	401.83	-
销售定金	3,988.75	3,260.72
其他	13.03	14.72
合计	**6,527.75**	**4,279.65**

④一年内到期的非流动负债

2016 年末杭州理想一年内到期的非流动负债的账面金额为 97,500.00 万元，主要由 1 年内到期的长期借款构成。

⑤长期借款

报告期各期末，杭州理想的长期借款余额分别为 137,500.00 万元、0 万元，2015 年末长期借款由杭州理想向招商银行的质押、抵押和担保借款构成。

（3）现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	76,418.80	19,574.96
投资活动现金流量净额	-45.38	-144.05
筹资活动现金流量净额	-50,217.52	-12,000.00
现金及现金等价物净增加额	26,155.90	7,430.91
期初现金及现金等价物余额	23,004.88	15,573.97
期末现金及现金等价物余额	49,160.78	23,004.88

报告期内，杭州理想经营活动产生的现金流量净额为 19,574.96 万元、76,418.80 万元，经营活动产生的现金流量净额增长的原因为杭州理想收到的其他往来款增加，导致收到其他与经营活动有关的现金增加所致。2016 年筹资活动现金流量净额较 2015 年大幅下降，主要系偿还了部分对外负债、利息。

（4）偿债能力分析

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
资产负债率	85.74%	95.97%
流动比率（倍）	1.16	2.11
速动比率（倍）	0.33	0.63
息税折旧摊销前利润（万元）	24,868.94	-2,383.57
息税前利润（万元）	24,574.59	-2,668.00
利息保障倍数	2.35	-0.28

注： 1、资产负债率=（负债总额/资产总额） *100%
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产-存货） /流动负债
4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用
5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）
6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，杭州理想资产负债率分别为 95.97%、85.74%，2016 年末资产负债率较 2015 年末有所下降，主要系长期借款的下降所致。

报告期各期末，流动比率分别为 2.11、1.16，速动比率分别为 0.63、0.33。与 2015 年末相比，杭州理想 2016 年末的流动比率、速动比率均有所下降，主要系其存货房产逐步实现销售收入，存货余额逐步降低；一年内到期的非流动负债增加所致。

2015 年利息保障倍数为负，主要原因为营业收入规模较小，息税前利润为负；2016 年利息保障倍数较高，主要原因为营业收入规模较大，息税前利润较高。

（5）资产周转能力分析

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
存货周转率（次数）	0.78	-

注：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］

由于杭州理想报告期期末均无应收账款，因此不适用应收账款周转率的分析。

由于房地产行业的项目周期较长，从拿地到项目规划、报建、施工、预售、竣工、结转收入，一般需要两到三年的时间，2016 年杭州理想的存货周转率水平较低，与行业的周期性特征吻合。截至 2016 年 12 月 31 日，杭州理想开发的理想银泰城一期已完工。

2、杭州理想的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度

一、营业收入	**180,533.74**	**7.89**
减：营业成本	139,048.30	-
营业税金及附加	14,337.62	0.41
销售费用	1,368.45	1,583.58
管理费用	1,276.64	1,041.16
财务费用	-159.47	42.97
资产减值损失	-0.05	82.87
加：公允价值变动收益	-	-
投资收益	-	-
二、营业利润	**24,662.25**	**-2,743.09**
加：营业外收入	72.16	75.10
减：营业外支出	159.83	0.01
三、利润总额	**24,574.59**	**-2,668.00**
减：所得税费用	3,856.61	-
四、净利润	**20,717.97**	**-2,668.00**
五、综合收益总额	**20,717.97**	**-2,668.00**

报告期内，杭州理想营业收入分别为 7.89 万元、180,533.74 万元，营业收入大幅增长，主要系 2016 年 9 月理想银泰城一期竣工，项目逐步交付并确认收入所致。

报告期内，杭州理想净利润分别为-2,668.00 万元、20,717.97 万元。报告期内净利润大幅增长，主要原因系营业收入大幅增长所致。

（2）营业收入分析

报告期内，杭州理想营业收入主要来源于房地产销售收入，另有部分标书收入，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产销售收入	180,532.83	100.00%	-	-
标书收入	0.91	0.00%	7.89	100.00%
其他	-	-	-	-
合计	**180,533.74**	**100.00%**	**7.89**	**100.00%**

报告期内，杭州理想营业收入主要由其开发的理想银泰城一期项目确认的销售收入构成。

（3）毛利率及期间费用分析

项目	2016年度	2015年度
毛利率	22.98%	100.00%
销售费用率	0.76%	20070.66%
管理费用率	0.71%	13195.92%

财务费用率	-0.09%	544.65%
期间费用率	1.38%	33811.23%

报告期内，杭州理想 2015 年度的毛利率为 100%，主要原因系 2015 年度开发项目尚未完工，未结转营业成本所致；2016 年度毛利率为 22.98%，主要系开发的理想银泰城一期于 2016 年 9 月竣工，项目逐步交付并确认收入、结转成本所致。

报告期内，2016 年度杭州理想销售费用率、管理费用率、财务费用率较 2015 年度有所下降，主要系随着杭州理想开发的理想银泰城一期项目交付结转营业收入较高，导致期间费用率占比下降。

杭州理想分业务类型的毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2016年度			2015年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
房地产销售收入	180,532.83	139,048.30	22.98%	-	-	-
标书收入	0.91	-	100.00%	7.89	-	100.00%
其他	-	-	-	-	-	-
合计	**180,533.74**	**139,048.30**	**22.98%**	**7.89**	**-**	**100.00%**

（4）非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益	-	-
计入当期损益的政府补助	-	0.31
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	-87.66	74.78
所得税影响额	21.92	-18.77
合计	**-65.75**	**56.32**

报告期内，杭州理想非经常性损益主要包括其他营业外收入与支出。总体金额较低，对净利润的影响较小。

（四）台州置业

1、台州置业的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	6,346.47	3.31%	11,087.48	8.19%
其他应收款	41,083.96	21.46%	27,371.93	20.21%
存货	135,890.79	70.97%	92,004.05	67.92%
其他流动资产	7,954.87	4.15%	4,716.99	3.48%
流动资产合计	**191,276.08**	**99.89%**	**135,180.45**	**99.80%**
非流动资产：				
固定资产	204.79	0.11%	269.65	0.20%
长期待摊费用	-	-	0.70	0.00%
非流动资产合计	**204.79**	**0.11%**	**270.34**	**0.20%**
资产总计	**191,480.88**	**100.00%**	**135,450.80**	**100.00%**

报告期各期末，台州置业的资产总额分别为 135,450.80 万元、191,480.88 万元，其中 2016 年末总资产较上年末有所上升，主要系存货金额较 2015 年末有所上升所致。

台州置业最近两年末主要资产变动情况分析如下：

①其他应收款

报告期各期末，台州置业其他应收款余额为 27,371.93 万元、41,083.96 万元。与 2015 年末相比，2016 年末其他应收款的金额有所上升，主要由与关联方之间的往来款增加所致。2016 年末，其他应收款主要为关联方往来款、采购定金等。具体情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）
北京银泰置地商业有限公司	关联方往来款	26,193.38	1-2 年	63.76
宁波银泰投资有限公司	关联方往来款	3,800.00	1 年以内	9.25
台州银泰商业有限公司	关联方往来款	10,785.10	1 年以内	26.25
台州银泰商业有限公司椒江分公司	关联方往来款	235.00	1-2 年	0.57
宁波市诺佰仕贸易有限公司	采购定金	14.91	1-2 年	0.04
合计	—	**41,028.39**	—	**99.87**

②存货

报告期各期末，台州置业存货余额分别为92,004.05万元、135,890.79万元。存货主要为在建开发项目的开发成本和开发间接费用，报告期内存货的明细情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	123,726.26	-	123,726.26	85,525.81	-	85,525.81
开发间接费用	12,164.53	-	12,164.53	6,478.24	-	6,478.24
合计	**135,890.79**	**-**	**135,890.79**	**92,004.05**	**-**	**92,004.05**

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。截至2016年12月31日，台州置业开发的房地产项目不存在高于其预计可变现净值的迹象，故未计提存货跌价准备。

（2）负债结构分析

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
应付账款	39,730.47	20.89%	22,925.16	17.36%
预收款项	116,751.44	61.39%	63,513.51	48.10%
应付职工薪酬	48.57	0.03%	2.88	0.00%
应交税费	43.69	0.02%	95.47	0.07%
应付利息	110.67	0.06%	71.41	0.05%
其他应付款	3,482.62	1.83%	15,433.09	11.69%
流动负债合计	**160,167.46**	**84.22%**	**102,041.52**	**77.28%**
非流动负债：				
长期借款	30,000.00	15.78%	30,000.00	22.72%
非流动负债合计	**30,000.00**	**15.78%**	**30,000.00**	**22.72%**
负债合计	**190,167.46**	**100.00%**	**132,041.52**	**100.00%**

报告期各期末，台州置业的负债总额分别为132,041.52万元、190,167.46万元，2016年末负债总额较2015年末有所上升，主要系预收款项的增长所致。

台州置业最近两年主要负债变动情况分析如下：

①应付账款

报告期内，台州置业的应付账款主要为应付工程款，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日

工程款	39,723.47	22,897.58
营销款	6.00	22.98
劳务费	-	4.60
法律顾问费	1.00	-
合计	**39,730.47**	**22,925.16**

②预收款项

报告期各期末，台州置业的预收款项余额为 63,513.51 万元、116,751.44 万元，主要为收到的预售房款。在工程竣工并达到交付结算条件时，该部分预收款将结转为营业收入。

③其他应付款

报告期内，台州置业其他应付款主要由关联方往来、销售定金等构成。具体情况如下：

单位：万元

款项性质	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
关联方往来	-	14,032.03
销售定金	2,979.36	1,230.91
投标保证金	483.30	160.30
图纸押金及工本费	6.85	5.40
代垫款项	13.11	4.44
合计	**3,482.62**	**15,433.09**

④长期借款

报告期各期末，台州置业的长期借款余额均为 30,000.00 万元，该借款为 2015 年 8 月，台州置业向大业信托有限责任公司借入的抵押借款 30,000.00 万元构成，借款期限自 2015 年 8 月 25 日至 2017 年 2 月 25 日，2016 年台州置业与大业信托有限责任公司签订补充协议，贷款期限变更为 36 个月。

（3）现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-1,180.74	-4,307.54
投资活动现金流量净额	-	-133.23
筹资活动现金流量净额	-3,560.27	13,039.33
现金及现金等价物净增加额	-4,741.01	8,598.55
期初现金及现金等价物余额	11,087.48	-
期末现金及现金等价物余额	6,346.47	8,598.55

报告期内，台州置业经营活动产生的现金流量净额为-4,307.54 万元、

-1,180.74 万元，经营活动产生的现金流量净额为负的原因为支付的其他与经营活动有关的现金金额较大，支付的其他与经营活动有关的现金金额主要由支付的往来资金构成；2016 年台州置业筹资活动现金流量净额为负，主要系偿付借款利息所致。

（4）偿债能力分析

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
资产负债率	99.31%	97.48%
流动比率（倍）	1.19	1.32
速动比率（倍）	0.35	0.42
息税折旧摊销前利润（万元）	-2,077.74	-3,158.78
息税前利润（万元）	-2,095.86	-3,226.81
利息保障倍数	-0.42	-1.53

注： 1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用
5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）
6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，台州置业资产负债率分别为 97.48%、99.31%，资产负债率均处于较高水平，主要系收到的预售房款金额较大，形成大额的预收款项；且应付工程款及对外借款的金额较大所致。

报告期各期末，流动比率分别为 1.32、1.19，速动比率分别为 0.42、0.35。与 2015 年末相比，台州置业 2016 年末的流动比率、速动比率有所下降，主要系预收款项及应付账款的增加所致；报告期内，台州置业速动比率较小，主要原因为存货余额较大，存货房产尚未实现销售收入、结转成本。报告期内，利息保障倍数均为负。

（5）资产周转能力分析

报告期内，台州置业营业收入来源于标书收入，房产的预售款尚未满足收入确认条件，未确认收入，未结转成本，营业成本及应收账款均为 0，因此不适用存货周转率及应收账款周转率的分析。

2、台州置业的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	**3.72**	**1.20**
减：营业成本	-	-

营业税金及附加	99.41	-
销售费用	1,779.01	2,876.64
管理费用	281.67	375.87
财务费用	-28.33	-27.05
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益	-	-
投资收益	-	-
二、营业利润	**-2,128.04**	**-3,224.26**
加：营业外收入	41.52	0.32
减：营业外支出	9.33	2.86
三、利润总额	**-2,095.86**	**-3,226.81**
减：所得税费用	-	-
四、净利润	**-2,095.86**	**-3,226.81**
五、综合收益总额	**-2,095.86**	**-3,226.81**

报告期内，台州置业营业收入分别为 1.20 万元、3.72 万元，营业收入规模较小。营业收入规模较小的主要原因在于台州置业下属项目仍处于建设阶段，尚未竣工备案，尚不满足结转收入的条件。

报告期内，台州置业净利润分别为-3,226.81 万元、-2,095.86 万元。净利润为负主要系营业收入规模较小，销售费用较高所致。

（2）营业收入分析

报告期内，台州置业营业收入由标书收入构成，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
其他业务--标书收入	3.72	100.00%	1.20	100.00%
合计	**3.72**	**100.00%**	**1.20**	**100.00%**

报告期内，台州置业营业收入规模较小，主要原因为房产的预售款尚未满足收入确认条件所致。

（3）毛利率及期间费用分析

项目	2016年度	2015年度
毛利率	100.00%	100.00%
销售费用率	47822.77%	239720.08%
管理费用率	7571.85%	31322.86%
财务费用率	-761.51%	-2254.32%
期间费用率	54633.11%	268788.62%

报告期内，台州置业的毛利率均为 100%，主要原因为营业收入主要由标书收入构成，收到的房产预售款尚未满足收入确认条件，未确认收入，未结转成本所致。

报告期内，台州置业的销售费用较高，主要由广告宣传费构成。

（4）非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益	14.73	-
计入当期损益的政府补助	22.53	-
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	-5.08	-2.54
所得税影响额	-	-
合计	**32.18**	**-2.54**

报告期内，台州置业非经常性损益的金额较小，主要由非流动资产处置损益、政府补助构成，总体金额较少，对净利润的影响较小。

（五）台州商业

1、台州商业的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	2,251.06	1.14%	624.08	0.75%
预付款项	9.85	0.00%	40.00	0.05%
其他应收款	19,029.83	9.61%	19,704.84	23.53%
存货	-	-	63,327.73	75.61%
其他流动资产	1,520.27	0.77%	-	-
流动资产合计	**22,811.02**	**11.52%**	**83,696.66**	**99.93%**
非流动资产：				
投资性房地产	174,957.02	88.32%	-	-
固定资产	63.29	0.03%	34.04	0.04%
无形资产	3.49	0.00%	-	-
长期待摊费用	249.19	0.13%	23.55	0.03%
非流动资产合计	**175,272.98**	**88.48%**	**57.59**	**0.07%**
资产总计	**198,084.00**	**100.00%**	**83,754.25**	**100.00%**

报告期各期末，台州商业的资产总额分别为 83,754.25 万元、198,084.00 万元，其中 2016 年末总资产较上年末有所上升，主要系投资性房地产金额较 2015 年末增幅较大所致。

台州商业最近两年末主要资产变动情况分析如下：

①其他应收款

报告期各期末，台州商业其他应收款余额为 19,704.84 万元、19,029.83 万元。其他应收款的金额保持稳定，2016 年底，其他应收款主要由与北京银泰置地商业有限公司、宁波银泰投资有限公司的往来款构成。

②存货

报告期各期末，台州商业存货余额为 63,327.73 万元、0 万元。存货减少的主要原因为项目完工，存货转为投资性房地产所致。

③投资性房地产

报告期各期末，台州商业投资性房地产余额为 0 万元、174,957.02 万元。投资性房地产增加的主要原因为台州商业开发的台州银泰城项目 A 区，开发始于 2014 年 4 月，主要建设购物中心 MALL，地上为 4 层商业楼，下设二层地下室，该项目已于 2016 年 12 月 30 日竣工开业，存货转为投资性房地产所致。

（2）负债结构分析

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
应付账款	49,921.84	33.47%	21,826.17	29.37%
预收款项	590.19	0.40%	-	-
应付职工薪酬	147.34	0.10%	51.73	0.07%
应交税费	24.07	0.02%	16.25	0.02%
应付利息	194.82	0.13%	380.84	0.51%
其他应付款	14,775.56	9.91%	2,043.90	2.75%
流动负债合计	**65,653.82**	**44.01%**	**24,318.90**	**32.72%**
非流动负债：				
长期借款	70,000.00	46.93%	50,000.00	67.28%
递延所得税负债	13,516.89	9.06%	-	-
非流动负债合计	**83,516.89**	**55.99%**	**50,000.00**	**67.28%**
负债合计	**149,170.70**	**100.00%**	**74,318.90**	**100.00%**

报告期各期末，台州商业的负债总额分别为 74,318.90 万元、149,170.70 万元，2016 年末负债总额较 2015 年末有较大增长，主要系应付账款、其他应付款、长期借款和递延所得税负债增长所致。

台州商业最近两年主要负债变动情况分析如下：

① 应付账款

报告期内，台州商业的应付账款主要为应付工程款，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
工程款	49,867.58	21,826.17
营销款	45.47	-
货款	8.79	-
合计	**49,921.84**	**21,826.17**

②其他应付款

报告期内，台州商业其他应付款主要由内部往来、保证金、押金及定金、开办费支出构成。其中，内部往来金额较大，具体情况如下：

单位：万元

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
内部往来	11,020.10	1,509.50
保证金、押金及定金	2,804.65	534.40
开办费支出	950.81	
合计	**14,775.56**	**2,043.90**

③长期借款

报告期各期末，台州商业的长期借款余额分别为 50,000.00 万元、70,000.00 万元，2016 年末较上年末的余额有所增长，主要系台州商业因房地产项目开发需要向大业信托有限责任公司信托贷款 2 亿元所致。

④递延所得税负债

报告期各期末，台州商业递延所得税负债余额分别为 0 万元、13,516.89 万元，2016 年末递延所得税负债主要由以公允价值计量的投资性房地产所形成的应纳税暂时性差异构成。

（3）现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-14,358.77	-27,794.27
投资活动现金流量净额	-32.71	-18.01
筹资活动现金流量净额	16,018.46	27,784.83
现金及现金等价物净增加额	1,626.98	-27.45
期初现金及现金等价物余额	624.08	651.53
期末现金及现金等价物余额	2,251.06	624.08

报告期内，台州商业经营活动产生的现金流量净额分别为-27,794.27 万元、-14,358.77 万元，经营活动产生的现金流量净额为负的原因为台州商业开发的台州银泰城项目于 2016 年 12 月 30 日竣工开业，报告期内，销售商品、提供劳务

收到的现金较少所致，报告期内，台州商业筹资活动现金流量净额分别为27,784.83万元、16,018.46万元，主要由取得借款所收到的现金构成。

（4）偿债能力分析

项目	2016年12月31日/2016年度	2015年12月31日/2015年度
资产负债率	75.31%	88.73%
流动比率（倍）	0.35	3.44
速动比率（倍）	0.35	0.84
息税折旧摊销前利润（万元）	53,190.83	-363.17
息税前利润（万元）	52,994.83	-397.77
利息保障倍数	10.28	-0.17

注： 1、资产负债率=（负债总额/资产总额） *100%
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产-存货） /流动负债
4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用
5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）
6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，台州商业资产负债率分别为88.73%、75.31%，资产负债率均处于较高水平，主要系台州银泰城项目开发投入较大，台州商业通过债务方式筹措资金数额较高所致。

报告期各期末，流动比率分别为3.44、0.35，速动比率分别为0.84、0.35。与2015年末相比，台州商业2016年末的流动比率、速动比率有所下降，主要系存货的减少及应付账款的增加所致，存货减少的原因为台州银泰城项目于2016年12月30日竣工开业，存货转为投资性房地产所致，应付账款的增加主要由应付工程款的增加构成。

2015年利息保障倍数为负，主要原因为营业收入规模较小，息税前利润为负；2016年利息保障倍数较高，主要原因为投资性房地产的公允价值变动收益较高，息税前利润较高。

（5）资产周转能力分析

报告期内，台州商业营业收入来源于物业经营业务等，营业成本及应收账款均为0，因此不适用存货周转率及应收账款周转率的分析。

2、台州商业的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
一、营业收入	**106.05**	**4.05**
减：营业成本	-	-
营业税金及附加	40.74	-

销售费用	646.84	-
管理费用	1,494.42	396.65
财务费用	-2.96	-1.92
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益	54,067.54	-
投资收益	-	-
二、营业利润	**51,994.56**	**-390.68**
加：营业外收入	1,000.28	5.00
减：营业外支出	-	12.10
三、利润总额	**52,994.83**	**-397.77**
减：所得税费用	13,516.89	-
四、净利润	**39,477.95**	**-397.77**
五、综合收益总额	**39,477.95**	**-397.77**

报告期内，台州商业营业收入分别为 4.05 万元、106.05 万元，营业收入规模较小。营业收入规模较小的主要原因在于台州商业下属项目在报告期末仍处于建设阶段，尚未开业导致。台州商业下属项目目前已经开业，预计未来营业收入将出现较大幅度增长。

报告期内，台州商业净利润分别为-397.77 万元、39,477.95 万元。2016 年台州商业净利润大幅增长，主要原因由采用公允价值计量的投资性房地产产生的公允价值变动收益构成。

（2）营业收入分析

报告期内，台州商业主营业务收入为物业经营收入，另有部分套图费收入、能源费收入等，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务	**11.22**	**10.58%**	**-**	**-**
物业经营业务	11.22	10.58%	-	-
其他业务	**94.83**	**89.42%**	**4.05**	**100.00%**
物业管理收入	19.16	18.07%	-	-
套图费收入	49.29	46.48%	-	-
能源费收入	20.18	19.03%	-	-
pos 系统维护收入	0.23	0.22%	-	-
工卡工本费收入	3.51	3.31%	-	-
其他业务-标书收入	2.45	2.31%	4.05	100.00%
合计	**106.05**	**100.00%**	**4.05**	**100.00%**

报告期内，台州商业营业收入规模较小，主要原因为开发的台州银泰城项目

于 2016 年 12 月 30 日开业，主营业务收入较小所致。

（3）毛利率及期间费用分析

项目	2016年度	2015年度
毛利率	100.00%	100.00%
销售费用率	609.94%	0.00%
管理费用率	1409.18%	374.02%
财务费用率	-2.79%	-1.81%
期间费用率	2016.32%	372.21%

报告期内，台州商业的毛利率均为 100%，主要原因系台州商业计划全部自持经营银泰城项目，对外出租，该项目 2016 年 12 月 30 日才竣工开业，未结转营业成本所致。

2016 年度台州商业销售费用率、管理费用率较 2015 年度有所上升，主要系随着项目的开发台州商业广告宣传费、管理费用中的职工薪酬大幅上升。

（4）非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益	-	-
计入当期损益的政府补助	1,000.00	5.00
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益	54,067.54	-
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	0.28	-12.09
所得税影响额	-13,516.89	-
合计	**41,550.93**	**-7.09**

报告期内，台州商业非经常性损益主要包括采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益、政府补助。其中，2016 年台州商业投资性房地产公允价值变动收益较大，主要系其对台州银泰城项目计提的公允价值变动收益。

（六）哈尔滨银旗

1、哈尔滨银旗的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	11,596.83	4.73%	102.04	0.08%

预付款项	183.21	0.07%	149.16	0.12%
其他应收款	114,558.55	46.74%	35,418.94	27.49%
存货	116,197.10	47.41%	93,064.24	72.24%
其他流动资产	2,553.41	1.04%	94.34	0.07%
流动资产合计	**245,089.10**	**100.00%**	**128,828.72**	**100.00%**
非流动资产：				
固定资产	2.57	0.00%	3.33	0.00%
非流动资产合计	**2.57**	**0.00%**	**3.33**	**0.00%**
资产总计	**245,091.67**	**100.00%**	**128,832.05**	**100.00%**

报告期各期末，哈尔滨银旗的资产总额分别为 128,832.05 万元、245,091.67 万元，其中 2016 年末总资产较上年末有所上升，主要系货币资金、其他应收款、存货金额上升所致。

哈尔滨银旗最近两年末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

报告期各期末，哈尔滨银旗货币资金余额为 102.04 万元、11,596.83 万元。2016 年末货币资金较上年末大幅上升，主要系 2016 年度哈尔滨银旗收到大额的商品房预售款并新增 10 亿贷款所致。

②其他应收款

报告期各期末，哈尔滨银旗其他应收款余额为 35,418.94 万元、114,558.55 万元。其他应收款主要由与关联方之间的往来款构成，与 2015 年末相比，2016 年末其他应收款余额有所上升，主要原因为与关联方之间的往来款增加所致，2016 年末，其他应收款主要由与黑龙江银泰置地有限公司的往来款构成。

③存货

报告期各期末，哈尔滨银旗存货账面价值为 93,064.24 万元、116,197.10 万元。存货主要由在建开发项目的开发成本、开发间接费用构成，报告期内存货的明细情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	110,738.68	-	110,738.68	90,726.20	-	90,726.20
其中：土地成本	51,978.62	-	51,978.62	51,978.62	-	51,978.62
前期工程成本	5,121.63	-	5,121.63	2,771.41	-	2,771.41
建筑安	53,638.42	-	53,638.42	35,976.18	-	35,976.18

装工程成本						
开发间接费用	5,458.43	-	5,458.43	2,338.04	-	2,338.04
合计	**116,197.10**	**-**	**116,197.10**	**93,064.24**	**-**	**93,064.24**

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗开发的房地产项目不存在高于其预计可变现净值的迹象，故未计提存货跌价准备。

（2）负债结构分析

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
应付账款	25,914.69	10.72%	22,478.46	18.93%
预收款项	33,280.97	13.77%	820.00	0.69%
应付职工薪酬	0.90	0.00%	12.89	0.01%
应交税费	16.54	0.01%	17.57	0.01%
其他应付款	82,532.96	34.14%	95,418.50	80.35%
流动负债合计	**141,746.07**	**58.63%**	**118,747.42**	**100.00%**
非流动负债：				
长期借款	100,000.00	41.37%	-	-
非流动负债合计	**100,000.00**	**41.37%**	**-**	**-**
负债合计	**241,746.07**	**100.00%**	**118,747.42**	**100.00%**

报告期各期末，哈尔滨银旗的负债总额分别为 118,747.42 万元、241,746.07 万元，2016 年末负债总额较 2015 年末有所上升，主要系预收款项及长期借款增加所致。

哈尔滨银旗最近两年主要负债变动情况分析如下：

①应付账款

报告期内，哈尔滨银旗的应付账款主要为应付工程款，应付账款具体情况如下：

单位：万元

单位名称	2016年12月31日	2015年12月31日
工程款	25,835.70	22,203.50
营销款	78.99	274.96
合计	**25,914.69**	**22,478.46**

②预收款项

报告期各期末，哈尔滨银旗的预收款项余额为 820.00 万元、33,280.97 万元，

主要由收到的商品房预售款构成。在达到收入确认条件时，该部分预收款将结转为营业收入。

③其他应付款

报告期内，哈尔滨银旗其他应付款主要由关联方往来、保证金构成。其中，关联方往来金额较大。报告期各期末，哈尔滨银旗的其他应付款余额为 95,418.50 万元、82,532.96 万元，与 2015 年末相比，2016 年末其他应付款的金额有所下降，主要系关联方往来的金额减少所致，具体情况如下：

单位：万元

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
关联方往来	82,173.24	95,035.41
保证金	359.50	342.86
销售订金	-	40.00
代扣代缴款	0.22	0.07
其他	-	0.16
合计	**82,532.96**	**95,418.50**

④长期借款

报告期各期末，哈尔滨银旗的长期借款余额分别为 0 万元、100,000.00 万元，2016 年新增借款为芜湖汇德柒号投资中心（有限合伙）通过华夏银行股份有限公司北京望京支行将 10 亿元资金以委托贷款的形式借给哈尔滨银旗，合同约定贷款期限为 2016 年 6 月 7 日至 2019 年 6 月 7 日。

（3）现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-85,095.65	3,156.48
投资活动现金流量净额	-	-1.99
筹资活动现金流量净额	91,286.00	-3,979.00
现金及现金等价物净增加额	6,190.35	-824.51
期初现金及现金等价物余额	102.04	926.55
期末现金及现金等价物余额	6,292.39	102.04

报告期内，哈尔滨银旗经营活动产生的现金流量净额为 3,156.48 万元、-85,095.65 万元，2016 年经营活动产生的现金流量净额大幅减少的原因为支付的往来款增加，支付的其他与经营活动有关的现金增加，2016 年筹资活动现金流量净额大幅增长的原因为新取得借款 100,000.00 万元所致。

（4）偿债能力分析

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
资产负债率	98.63%	92.17%
流动比率（倍）	1.73	1.08
速动比率（倍）	0.91	0.30
息税折旧摊销前利润（万元）	-2,916.26	-1,295.10
息税前利润（万元）	-2,917.02	-1,295.63
利息保障倍数	-0.43	-0.18

注： 1、资产负债率=（负债总额/资产总额） *100%
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产-存货） /流动负债
4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用
5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）
6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，哈尔滨银旗资产负债率分别为 92.17%、98.63%，资产负债率均处于较高水平，主要系对外借款及与关联方之间的往来较大所致。

报告期各期末，流动比率分别为 1.08、1.73 ，速动比率分别为 0.30、0.91。与 2015 年末相比，哈尔滨银旗 2016 年的流动比率有所下降，主要系其他应收款中，与关联方之间的往来增加所致。

报告期内，利息保障倍数均为负，主要系营业收入规模较小，息税前利润为负所致。

（5）资产周转能力分析

报告期内，哈尔滨银旗的营业收入较小，营业收入主要来源于收取的投标文件款，开发的银泰城项目尚未达到收入确认条件，未结转成本，营业成本及应收账款均为 0，因此不适用存货周转率及应收账款周转率的分析。

2、哈尔滨银旗的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	**3.25**	**-**
减：营业成本	-	-
营业税金及附加	152.22	-
销售费用	356.14	810.09
管理费用	409.20	486.02
财务费用	5,810.34	5,378.16
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益	-	-
投资收益	-	-
二、营业利润	**-6,724.65**	**-6,674.26**
加：营业外收入	7.10	-
减：营业外支出	21.47	-

三、利润总额	**-6,739.02**	**-6,674.26**
减：所得税费用	-	-
四、净利润	**-6,739.02**	**-6,674.26**
五、综合收益总额	**-6,739.02**	**-6,674.26**

报告期内，哈尔滨银旗营业收入分别为 0 万元、3.25 万元，营业收入规模较小。营业收入规模较小的主要原因在于哈尔滨银旗下属项目仍处于建设阶段，尚未竣工备案，尚不满足结转收入的条件。

报告期内，哈尔滨银旗净利润分别为-6,674.26 万元、-6,739.02 万元。报告期内净利润均为负，主要原因为营业收入规模较小，利息支出较大。

（2）营业收入分析

报告期内，哈尔滨银旗开发的银泰城项目尚未达到结转收入条件导致营业收入较低，2016 年的营业收入来源于收取的投标文件款。

（3）毛利率及期间费用分析

项目	2016年度	2015年度
毛利率	100.00%	-
销售费用率	10958.15%	-
管理费用率	12590.80%	-
财务费用率	178779.58%	-
期间费用率	202328.53%	-

2015 年哈尔滨银旗未确认营业收入，2016 年哈尔滨银旗的毛利率为 100.00%，主要原因为营业收入规模较小，主要为收取的投标文件款，开发的银泰城项目尚未达到结转收入条件所致。

2016 年哈尔滨银旗的期间费用率较高，主要原因为营业收入的规模较小所致。

（4）非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	-14.37	-
所得税影响额	-	-
合计	**-14.37**	**-**

报告期内，哈尔滨银旗非经常性损益主要包括其他营业外收入与支出，总体

金额较小，对净利润影响较小。

（七）黑龙江银泰

1、黑龙江银泰的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	2,733.68	1.44%	6,931.98	3.03%
预付款项	201.38	0.11%	40.49	0.02%
其他应收款	116,130.37	61.12%	141,106.14	61.66%
存货	63,904.35	33.63%	74,200.59	32.42%
其他流动资产	6,938.84	3.65%	6,416.29	2.80%
流动资产合计	**189,908.62**	**99.96%**	**228,695.49**	**99.94%**
非流动资产：				
固定资产	85.32	0.04%	146.83	0.06%
无形资产	-	-	1.04	0.00%
非流动资产合计	**85.32**	**0.04%**	**147.87**	**0.06%**
资产总计	**189,993.95**	**100.00%**	**228,843.36**	**100.00%**

报告期各期末，黑龙江银泰的资产总额分别为 228,843.36 万元、189,993.95 万元，其中 2016 年末总资产较上年末有所下降，主要系其他应收款下降所致。

黑龙江银泰最近两年末主要资产变动情况分析如下：

①其他应收款

报告期各期末，黑龙江银泰其他应收款余额为 141,106.14 万元、116,130.37 万元。其他应收款主要由与关联方之间的往来款构成，与 2015 年末相比，2016 年末其他应收款余额有所下降，主要原因为与关联方之间的往来款下降所致，2016 年末，其他应收款主要由与关联方北京银泰置地商业有限公司的往来款构成。

②存货

报告期各期末，黑龙江银泰存货账面价值为 74,200.59 万元、63,904.35 万元。存货主要由已完工开发产品构成。随着哈尔滨银泰城一期项目在 2015 年竣工，逐步确认收入并结转成本，导致 2016 年末黑龙江银泰存货余额有所下降，报告期内存货的明细情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	63,904.35	-	63,904.35	74,200.59	-	74,200.59
其中：土地成本	24,847.30	-	24,847.30	26,801.79	-	26,801.79
前期工程费	3,072.20	-	3,072.20	3,730.71	-	3,730.71
基础设施费	3,296.00	-	3,296.00	4,634.49	-	4,634.49
建筑安装工程费	26,619.45	-	26,619.45	32,162.76	-	32,162.76
开发间接费用	6,069.39	-	6,069.39	6,870.83	-	6,870.83

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。截至 2016 年 12 月 31 日，黑龙江银泰开发的房地产项目不存在高于其预计可变现净值的迹象，故未计提存货跌价准备。

（2）负债结构分析

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
应付账款	16,983.79	9.23%	29,730.88	13.47%
预收款项	5,786.76	3.14%	11,201.49	5.07%
应付职工薪酬	141.65	0.08%	53.51	0.02%
应交税费	138.24	0.08%	16.65	0.01%
其他应付款	161,006.89	87.48%	49,773.72	22.54%
一年内到期的非流动负债	-	-	130,000.00	58.88%
流动负债合计	**184,057.35**	**100.00%**	**220,776.25**	**100.00%**
非流动负债：				
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	**184,057.35**	**100.00%**	**220,776.25**	**100.00%**

报告期各期末，黑龙江银泰的负债总额分别为 220,776.25 万元、184,057.35 万元，2016 年末负债总额较 2015 年末有所下降，主要系应付账款、预收款项下降所致。

黑龙江银泰最近两年主要负债变动情况分析如下：

①应付账款

报告期内，黑龙江银泰的应付账款主要为应付工程款，其余额随不同工期的结算需求有所波动。具体情况如下：

单位：万元

单位名称	2016年12月31日	2015 年 12 月 31 日
工程款	16,675.46	28,984.81
营销款	83.77	514.59
设备材料款	2.39	2.39
土地款	218.67	218.67
其他	3.50	10.41
合计	**16,983.79**	**29,730.88**

②预收款项

报告期各期末，黑龙江银泰的预收款项余额为 11,201.49 万元、5,786.76 万元，主要由预收购房款、预收商铺租金等构成。在达到收入确认条件时，该部分预收款将结转为营业收入。具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015 年 12 月 31 日
预收购房款	5,468.61	11,201.49
预收商铺租金	282.03	-
预收物业管理费	36.12	-
合计	**5,786.76**	**11,201.49**

③其他应付款

报告期内，黑龙江银泰其他应付款主要由关联方往来、其他往来款等构成。其中，关联方往来金额较大。报告期各期末，黑龙江银泰的其他应付款余额为 49,773.72 万元、161,006.89 万元，与 2015 年末相比，2016 年末其他应付款的金额增幅较大，主要系关联方往来的增长所致，具体情况如下：

单位：万元

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
关联方往来款	147,758.98	36,123.68
其他往来款	1,701.57	1,292.41
土地增值税清算准备金	9,434.05	8,232.05
借款	-	3,000.00
押金保证金	972.31	1,112.93
代扣保险及公积金	21.94	10.87
代收代缴费用	1,117.70	1.77
其他	0.34	-
合计	**161,006.89**	**49,773.72**

④一年内到期的非流动负债

2015 年末黑龙江银泰一年内到期的非流动负债的账面金额为 130,000.00 万元，主要由一年内到期的长期借款构成，截至 2016 年末黑龙江银泰所有贷款已经全部清偿完毕。

（3）现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	137,456.18	6,019.25
投资活动现金流量净额	-4.28	-6.65
筹资活动现金流量净额	-136,627.57	-9,474.54
现金及现金等价物净增加额	824.33	-3,461.94
期初现金及现金等价物余额	414.52	3,876.46
期末现金及现金等价物余额	1,238.85	414.52

报告期内，黑龙江银泰经营活动产生的现金流量净额为 6,019.25 万元、137,456.18 万元，经营活动产生的现金流量净额增长的原因为收到关联方往来款的金额增加所致。报告期内，筹资活动现金流量净额为负，主要系偿还了对外借款及利息所致。

（4）偿债能力分析

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
资产负债率	96.88%	96.47%
流动比率（倍）	1.03	1.04
速动比率（倍）	0.68	0.70
息税折旧摊销前利润（万元）	810.79	20,584.79
息税前利润（万元）	743.96	20,514.04
利息保障倍数	0.26	2.17

注： 1、资产负债率=（负债总额/资产总额） *100%
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产-存货） /流动负债
4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用
5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）
6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，黑龙江银泰资产负债率分别为 96.47%、96.88%，资产负债率均处于较高水平，主要系与关联方之间的往来较大，其他应付款余额较高所致。

报告期各期末，流动比率分别为 1.04、1.03，速动比率分别为 0.70、0.68。报告期内，流动比率、速动比率较稳定。

报告期内，利息保障倍数分别为 2.17、0.26,2016 年利息保障倍数较 2015 年有所下降，主要系 2016 年哈尔滨银泰城一期项目销售及结算的面积有所减少，营业收入下降，息税前利润减少所致。

（5）资产周转能力分析

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
存货周转率（次数）	0.20	0.88

注：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］

由于报告期内黑龙江银泰期末均无应收账款，因此不适用应收账款周转率的分析。

2016 年存货周转率较 2015 年有所下降，主要原因系 2016 年房地产销售收入较 2015 年有所下降，结转的营业成本减少所致。

2、黑龙江银泰的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	**18,716.84**	**122,713.84**
减：营业成本	13,845.85	80,830.21
营业税金及附加	1,646.85	15,104.03
销售费用	599.43	2,031.81
管理费用	1,135.56	1,276.37
财务费用	3,626.27	7,511.02
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益	-	-
投资收益	-	-
二、营业利润	**-2,137.13**	**15,960.40**
加：营业外收入	6.62	37.93
减：营业外支出	0.01	1.87
三、利润总额	**-2,130.51**	**15,996.46**
减：所得税费用	-	-
四、净利润	**-2,130.51**	**15,996.46**
五、综合收益总额	**-2,130.51**	**15,996.46**

报告期内，黑龙江银泰营业收入分别为 122,713.84 万元、18,716.84 万元，2015 年度营业收入规模较大，主要原因为哈尔滨银泰城一期于 2015 年竣工，2015 年销售及结算的面积较大所致。

报告期内，黑龙江银泰净利润分别为 15,996.46 万元、-2,130.51 万元。2016 年净利润为负，主要原因为 2016 年较 2015 年营业收入有所减少，结转的营业成本较高所致。

（2）营业收入分析

报告期内，黑龙江银泰营业收入主要来源于房地产销售收入，另有部分商铺租赁的收入等，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
住宅销售	5,926.50	31.66%	40,479.17	32.99%
公寓销售	5,714.78	30.53%	28,972.72	23.61%
商铺销售	5,908.09	31.57%	52,938.51	43.14%
商铺租赁	3.56	0.02%	-	0.00%
其他业务	1,163.91	6.22%	323.44	0.26%
合计	**18,716.84**	**100.00%**	**122,713.84**	**100.00%**

报告期内，黑龙江银泰营业收入全部来自于哈尔滨地区。

黑龙江银泰营业收入主要来源于哈尔滨银泰城一期项目的销售，该项目已于 2015 年竣工，报告期内黑龙江银泰营业收入主要随项目的销售进度及完工结转收入节点不同而有所波动。

（3）毛利率及期间费用分析

项目	2016年度	2015年度
毛利率	26.02%	34.13%
销售费用率	3.20%	1.66%
管理费用率	6.07%	1.04%
财务费用率	19.37%	6.12%
期间费用率	28.64%	8.82%

报告期内，黑龙江银泰的毛利率分别为 34.13%、26.02%，2016 年毛利率水平有所下降，主要原因为商铺销售的毛利率较公寓销售的毛利率更高，与 2015 年相比，2016 年度黑龙江银泰公寓销售占当年销售总额的比重增加，商铺销售占当年销售总额的比重减少所致。

与 2015 年相比，2016 年黑龙江银泰的期间费用率有所上升，主要原因为 2016 年营业收入的规模减少所致。

黑龙江银泰分物业类型的毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2016年度			2015年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
住宅销售	5,926.50	4,771.28	19.49%	40,479.17	31,077.98	23.22%
公寓销售	5,714.78	5,540.73	3.05%	28,972.72	23,863.63	17.63%
商铺销售	5,908.09	2,730.74	53.78%	52,938.51	25,794.06	51.28%
商铺租赁	3.56	365.49	-10172.03%	-	-	-

其他业务	1,163.91	437.61	62.40%	323.44	94.54	70.77%
合计	**18,716.84**	**13,845.85**	**26.02%**	**122,713.84**	**80,830.21**	**34.13%**

（4）非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益	-	-1.87
计入当期损益的政府补助	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	6.62	37.93
所得税影响额	-	-
合计	**6.62**	**36.06**

报告期内，黑龙江银泰非经常性损益主要包括其他营业外收入与支出。总体金额较小，对净利润的影响较小。

（八）淄博银泰

1、淄博银泰的财务状况

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	42,504.12	15.36%	1,872.22	0.88%
应收票据	50.00	0.02%	-	-
应收账款	2,270.38	0.82%	948.95	0.44%
预付款项	100.06	0.04%	27.14	0.01%
其他应收款	8,964.44	3.24%	403.68	0.19%
存货	3,015.59	1.09%	3,015.59	1.41%
流动资产合计	**56,904.60**	**20.57%**	**6,267.59**	**2.93%**
非流动资产：				
可供出售金融资产	550.00	0.20%	550.00	0.26%
长期股权投资	135.56	0.05%	1,156.10	0.54%
投资性房地产	218,716.12	79.05%	205,274.46	96.02%
固定资产	341.90	0.12%	515.38	0.24%
无形资产	21.47	0.01%	28.49	0.01%
非流动资产合计	**219,765.04**	**79.43%**	**207,524.43**	**97.07%**
资产总计	**276,669.64**	**100.00%**	**213,792.02**	**100.00%**

报告期各期末，淄博银泰的资产总额分别为213,792.02万元、276,669.64万元，2016年末资产总额较2015年末有所上升，主要系货币资金增加所致。

淄博银泰最近两年末主要资产变动情况分析如下：

①货币资金

截至2016年12月31日，淄博银泰货币资金余额较年初增长幅度较大，2016年末货币资金主要由质押的定期存单构成。

②应收账款

报告期各期末，淄博银泰应收账款账面金额为948.95万元、2,270.38万元。2016年末淄博银泰前五名的应收账款具体情况如下：

单位：万元

单位名称	2016年12月31日	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
山东九月天餐饮管理有限公司（九月天）	83.63	1年以内，1-2年	3.60	-
淄博银泰百货有限公司	558.61	1年以内	24.02	-
贾姓自然人（歌莱美KTV）	222.54	1年以内，1-2年	9.57	13.38
淄博昂展地产有限公司	127.08	1年以内，1-2年	5.47	-
万德沃（北京）游乐设施发展有限公司(蚂蚁王国）	58.47	1年以内	2.51	2.92
合计	**1,050.34**	**-**	**45.17**	**16.30**

③其他应收款

报告期各期末，淄博银泰其他应收款余额为403.68万元、8,964.44万元。其他应收款主要由与关联方之间的往来款构成，与2015年末相比，2016年末其他应收款余额有所增加，主要原因为与关联方之间的往来款增加所致，2016年末，其他应收款主要由与关联方宁波银泰投资有限公司的往来款构成。

④存货

报告期各期末，淄博银泰存货账面价值均为3,015.59万元。存货主要由已完工开发产品构成，报告期内存货的明细情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	3,015.59	-	3,015.59	3,015.59	-	3,015.59

合计	**3,015.59**	**-**	**3,015.59**	**3,015.59**	**-**	**3,015.59**

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。截至 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰开发的房地产项目不存在高于其预计可变现净值的迹象，故未计提存货跌价准备。

⑤投资性房地产

报告期内，淄博银泰投资性房地产余额为 205,274.46 万元、218,716.12 万元，主要系其开发的名尚银泰城项目于 2014 年完成竣工，淄博银泰将银泰城购物中心的部分商铺进行出租并按投资性房地产核算所致；2016 年末投资性房地产较 2015 年末的增长主要由投资性房地产的公允价值变动构成。

（2）负债结构分析

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
短期借款	42,000.00	21.10%	-	-
应付账款	13,531.01	6.80%	16,976.99	12.49%
预收款项	272.76	0.14%	138.79	0.10%
应付职工薪酬	109.42	0.05%	46.42	0.03%
应交税费	2,442.29	1.23%	1,447.60	1.06%
其他应付款	53,011.98	26.63%	30,732.56	22.60%
一年内到期的非流动负债	3,000.00	1.51%	2,000.00	1.47%
流动负债合计	**114,367.45**	**57.46%**	**51,342.37**	**37.76%**
非流动负债：				
长期借款	49,000.00	24.62%	52,000.00	38.24%
递延所得税负债	27,902.87	14.02%	24,535.33	18.05%
其他非流动负债	7,778.60	3.91%	8,089.74	5.95%
非流动负债合计	**84,681.46**	**42.54%**	**84,625.07**	**62.24%**
负债合计	**199,048.92**	**100.00%**	**135,967.44**	**100.00%**

报告期各期末，淄博银泰的负债总额分别为 135,967.44 万元、199,048.92 万元，2016 年末负债总额较上年末有所上升，主要系短期借款、其他应付款的增长所致。

淄博银泰最近两年主要负债变动情况分析如下：

①短期借款

报告期各期末，淄博银泰的短期借款余额分别为 0 万元、42,000.00 万元，2016 年新增的借款主要由向交通银行股份有限公司淄博分行的 2,000 万元抵押

借款以及向渤海国际信托股份有限公司的 40,000.00 万元质押借款构成。

②应付账款

报告期内，淄博银泰的应付账款主要为应付工程款，报告期内应付账款具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付工程款	13,315.88	16,422.88
应付服务费	176.93	332.03
应付货款	38.20	25.74
其他	-	196.35
合计	**13,531.01**	**16,976.99**

③其他应付款

报告期内，淄博银泰其他应付款主要由关联方资金往来、其他往来构成。其中，资金往来款的金额较大。报告期各期末，淄博银泰的其他应付款余额为 30,732.56 万元、53,011.98 万元，与 2015 年末相比，2016 年末其他应付款的金额有所上升，主要系关联方资金往来的增加所致，具体情况如下：

单位：万元

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
预提土地增值税	2,161.84	2,161.84
待退房款	81.00	81.00
关联方资金往来	25,524.61	3,541.73
其他往来	24,145.92	23,777.81
押金及保证金	1,098.60	1,170.17
合计	**53,011.98**	**30,732.56**

④长期借款

报告期各期末，淄博银泰的长期借款余额分别为 52,000.00 万元、49,000.00 万元，长期借款的金额较稳定，该笔借款由淄博银泰向渤海国际信托股份有限公司的信托贷款构成。

⑤递延所得税负债

报告期各期末，淄博银泰的递延所得税负债余额分别为 24,535.33 万元、27,902.87 万元，主要由投资性房地产公允价值变动产生的应纳税暂时性差异构成。

（3）现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-16,426.57	3,573.78
投资活动现金流量净额	-1,098.22	-5,988.49
筹资活动现金流量净额	16,736.69	3,500.00
现金及现金等价物净增加额	-788.10	1,085.29
期初现金及现金等价物余额	1,872.22	786.93
期末现金及现金等价物余额	1,084.12	1,872.22

报告期内，淄博银泰经营活动产生的现金流量净额为 3,573.78 万元、-16,426.57 万元，经营活动产生的现金流量净额大幅减少的原因为支付的往来资金增加，导致支付的其他与经营活动有关的现金增加；报告期内，淄博银泰投资活动现金流量净额为负，主要原因系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金所致；与 2015 年相比，2016 年筹资活动现金流量净额大幅上升，主要原因为收到其他与筹资活动有关的现金增加。

（4）偿债能力分析

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
资产负债率	71.94%	63.60%
流动比率（倍）	0.50	0.12
速动比率（倍）	0.47	0.06
息税折旧摊销前利润（万元）	9,488.17	94,780.92
息税前利润（万元）	9,333.25	94,699.32
利息保障倍数	1.51	21.47

注： 1、资产负债率=（负债总额/资产总额） *100%
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
4、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）+当期折旧与摊销费用
5、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）
6、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期各期末，淄博银泰资产负债率分别为 63.60%、71.94%，2016 年末资产负债率较 2015 年末有所上升，主要系短期借款及其他应付款增加所致。

报告期各期末，流动比率分别为 0.12、0.50，速动比率分别为 0.06、0.47。与 2015 年末相比，淄博银泰 2016 年末的流动比率、速动比率均有所上升，主要系货币资金、其他应收款的增加所致。

报告期内，利息保障倍数分别为 21.47、1.51，利息保障倍数有所下降，主要原因为 2015 年淄博银泰存在部分商品房销售收入，息税前利润较高所致。

（5）资产周转能力分析

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
存货周转率（次数）	1.03	3.25

应收账款周转率（次数）	3.33	22.30

注：1、存货周转率=计算期间营业成本/［（计算期存货期初数+期末数）/2］
2、应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款）/2)

2016 年淄博银泰的存货周转率较 2015 年有所下降，主要系 2016 年淄博银泰无商品房销售业务收入，结转的营业成本减少所致。

2016 年淄博银泰的应收账款周转率较 2015 年有所下降，主要系 2016 年淄博银泰的营业收入全部来源于租赁及综合管理服务，应收账款平均余额较大，2015 年淄博银泰的营业收入大部分来源于商品房销售业务，应收账款平均余额较小所致。

2、淄博银泰的盈利能力分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	**5,367.55**	**12,447.64**
减：营业成本	3,093.18	4,894.50
营业税金及附加	912.33	2,770.70
销售费用	368.73	718.00
管理费用	1,674.22	2,204.88
财务费用	5,721.07	5,358.38
资产减值损失	-1.60	48.02
加：公允价值变动收益	9,226.68	93,212.03
投资收益	-20.54	11.73
二、营业利润	**2,805.76**	**89,676.91**
加：营业外收入	465.38	628.05
减：营业外支出	107.47	17.05
三、利润总额	**3,163.67**	**90,287.92**
减：所得税费用	3,367.53	24,288.79
四、净利润	**-203.86**	**65,999.12**
五、综合收益总额	**-203.86**	**65,999.12**

报告期内，淄博银泰营业收入分别为 12,447.64 万元、5,367.55 万元，与 2015 年相比，2016 年营业收入有所下降，主要系 2015 年淄博银泰存在部分商品房销售收入，而 2016 年无此部分业务的收入。

报告期内，淄博银泰净利润分别为 65,999.12 万元、-203.86 万元。2016 年净利润为负的原因为 2016 年营业收入有所下降，管理费用及财务费用较高。

（2）营业收入分析

2015 年淄博银泰的营业收入主要来源于商品房销售业务、租赁及综合管理服务业务，2016 年营业收入主要来源于租赁及综合管理服务业务，具体情况如

下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
商品房销售业务	-	-	7,348.12	59.03%
租赁及综合管理服务	3,931.39	73.24%	4,525.17	36.35%
其他业务	1,436.16	26.76%	574.34	4.61%
合计	**5,367.55**	**100.00%**	**12,447.64**	**100.00%**

2016 年营业收入较 2015 年有所下降，主要系商品房销售业务的收入减少所致。

（3）毛利率及期间费用分析

项目	2016年度	2015年度
毛利率	42.37%	60.68%
销售费用率	6.87%	5.77%
管理费用率	31.19%	17.71%
财务费用率	106.59%	43.05%
期间费用率	144.65%	66.53%

报告期内，淄博银泰的毛利率分别为 60.68%、42.37%，2016 年毛利率较 2015 年有所下降，主要原因为 2015 年淄博银泰商品房销售业务的毛利率较高所致。

2016 年淄博银泰的管理费用率、财务费用率较 2015 年有所增加，主要原因为 2016 年营业收入规模减少所致。

淄博银泰分产品类型的毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2016年度			2015年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
商品房销售业务	-	-	-	7,348.12	1,494.59	79.66%
租赁及综合管理服务	3,931.39	3,093.18	21.32%	4,525.17	3,399.91	24.87%
其他业务	1,436.16	-	100.00%	574.34	-	100.00%
合计	**5,367.55**	**3,093.18**	**42.37%**	**12,447.64**	**4,894.50**	**60.68%**

（4）非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
非流动资产处置损益	-	-
计入当期损益的政府补助	432.14	606.52

对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益	9,226.68	93,212.03
除上述各项之外的其他营业外收入与支出	-74.23	4.48
所得税影响额	-2,396.15	-23,455.76
合计	**7,188.45**	**70,367.27**

报告期内，淄博银泰非经常性损益主要包括采用公允价值模式后续计量的投资性房地产公允价值变动的损益、政府补助。报告期内，淄博银泰投资性房地产公允价值变动收益较大，主要系其对淄博名尚银泰城项目计提的公允价值变动收益。

四、本次交易对上市公司的影响分析

（一）本次交易对上市公司持续经营能力影响的分析

本次交易拟注入资产系 8 家公司股权资产组成的资产包。各标的公司自成立以来，主要从事房地产开发或商业经营业务，拥有丰富的房地产开发和商业地产运营经验。

标的资产囊括了住宅开发、商业地产建设与运营等房地产相关企业，标的公司所开发的多个房地产项目涉及住宅、写字楼、购物中心、商业等各种类型。

目前，标的公司开发的房地产项目主要分布于杭州、宁波等长三角经济发达地区，该些地区经济相对发达，投资回报率较高。通过本次交易，上市公司将实现在部分发达地区的战略布局，在区域转型方面迈出坚实的一步。

上市公司通过此次收购标的公司股权，总资产规模及总收入水平均将大幅上升，有利于进一步提升上市公司的市场拓展能力、持续盈利能力和综合竞争实力，增强上市公司抗风险能力和可持续发展能力。

关于本次交易完成后上市公司未来经营中的财务安全性情况，详见本节“四、本次交易对上市公司的影响之（三）本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标的影响分析之 1、本次交易对上市公司财务状况的影响分析”。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、本次交易完成后的整合计划及对上市公司未来发展的影响

为保证本次交易完成后标的公司业务、经营的可持续发展，上市公司将按照相关法律法规、内部控制制度、规范运作指引等的要求对标的公司在业务、资产、

财务、人员和机构等方面进行整合。具体如下：

（1）本次交易完成后的业务整合

本次收购完成后，上市公司将扩大在杭州、宁波等长三角经济发达地区的布局，符合上市公司实现在经济发达地区进行业务拓展的战略布局，进一步扩大市场占有率，在区域转型方面迈出坚实的一步。上市公司多年来开发了众多房地产项目，积累了丰富的项目开发经验和专业化的人才团队，将有效保证标的公司房地产项目的顺利开发与实施。

（2）本次交易完成后的资产整合

上市公司与本次交易标的公司同属房地产开发行业，在资产结构、经营业务、经营模式等方面具有相同的特点。本次收购完成后，上市公司将继续按照上交所上市公司治理的相关要求对所有资产进行登记并进行严格管理；各标的公司仍将维持对其资产权属的所有权，其生产经营所需的土地、房产、设施等固定资产和投资性房地产等各类资产仍将保留。

（3）本次交易完成后的财务整合

本次收购完成后，上市公司将履行股东职责，加强内部审计和内部控制等，对各标的公司财务管理体系、会计核算体系等实行统一管控，确保符合上市公司要求。同时，通过对标的公司的财务整合，上市公司将提高体系内整体资金使用效率，降低财务风险。

（4）本次交易完成后的人员整合

本次收购完成后，上市公司将以保持各标的公司稳定运营为出发点，对标的公司的人员将不作重大调整，现有管理层将保持基本稳定；同时，上市公司将与各标的公司建立畅通的人力资源信息沟通渠道，促进上市公司与各标的公司人员的交流，确保信息传递及时、准确。

（5）本次交易完成后的机构整合

本次收购完成后，标的公司将成为上市公司下属企业，上市公司在交易后将保持标的公司的独立法人架构，同时按照对下属公司的相关管理对标的公司实施管理。在治理结构、内部控制、信息披露等方面，公司将结合各标的公司的经营特点、业务模式及组织架构对其原有的管理制度进行补充和完善，使其在公司治理、内部控制以及信息披露等方面达到上市公司的标准。此外，公司将通过加强与各标的公司业务部门之间的交流与合作，提高协同效应，促进公司整体业务发

展。

2、上市公司未来发展计划

通过本次交易，上市公司将承接众多优质房地产开发项目，总资产规模、归属于母公司股东权益规模以及总收入水平均将大幅上升，市场拓展能力、持续经营能力、综合竞争力和可持续发展能力都将明显增强。本次交易完成后，上市公司将从以下几个方面推进公司经营业务发展：

（1）夯实管理，提高经营管理效能

对内，继续深化管理改革，深化事业部对项目集中管控的新模式，分清管理边界，明确总部与事业部、项目公司的责权利关系及管理边界，优化组织架构、权责体系，按“权力下放、责任下放、控制风险”的原则，坚决贯彻落实好《公司权责指引（2017 修订版）》，有效提升项目的经营管理效能；对外，公司始终严守经营底线和纪律，围绕“有质量的增长”，确保安全生产和产品质量，并从客户感受出发，继续调整和完善实测实量体系，严格执行安全管理规定，大力推广交付前联合检查制，确保施工安全和交付质量，打造更高品质的房地产产品，全面提升客户的满意度水平。

（2）聚焦深耕，不断扩大区域品牌影响力

公司从云南及西部地区为主的战略投资布局，向长三角、珠三角、京津冀及长江经济带等相对发达、投资回报率高的新区域布局转变。公司将继续深耕大本营云南区域，进一步提升市场份额，充分发挥区域龙头优势实现稳健增长。同时，公司聚焦长三角、珠三角、京津冀及长江经济带等经济发达地区，加强和提升运营管理复制输出能力，在已进入的区域深耕发展，坚持把城市做精做透，把产品线做长做强；同时关注和切入有市场容量且有潜力的战略机会城市，不断扩大公司区域品牌影响力。

（3）加强管控，低成本高效运营

公司通过合理管控，全面提高项目经营能力和管理水平，实现运营升级。在管理模块上，进一步精细化管理，强化商业体系、物业体系和产业地产体系，与区域管理形成交叉联动；在工程进度的管控上，公司合理安排项目前期各项工作，快速实现开工，并通过一整套严格有效的生产管理系统和完善的业务流程，严格控制主要生产节点，缩短项目开发周期。

（4）保持资金稳健，善用多种融资手段

公司所处行业的特点决定公司在生产经营过程中流动资金需求较大，长期以来，在房地产行业形势严峻的局面下，公司在以股东利益最大化为原则的前提条件下，一直积极探索和研究多元化的融资途径和模式，熟练运用多种融资创新工具，根据项目建设和业务发展的需要，通过不同的融资渠道分阶段、低成本地筹措资金，并充分发挥债务杠杆和资本市场的融资功能，在保持稳健的资产负债结构的同时不断开拓融资渠道，推动公司持续、快速、健康发展。

（5）以人为本，持久建立优秀的人才战略体系

公司始终倡导“以人为本”的企业人才价值观，加大专业化、职业化人才培养，继续推行多元化的用人机制，坚持“正向用人，正向评价”的用人标准。不断提升员工对企业的忠诚度，打造一支有责任、敢担当、与企业共进退的员工队伍。未来，公司将进一步创新人才引进机制，优化员工成长环境，完善人才激励措施，制定与岗位职责匹配、挂钩的薪酬体系和跟投机制，充分发挥薪酬与激励的关键作用，构建优秀的人才战略体系，为全面推动公司持续、快速发展提供有力的组织和人才保障。

（6）本次交易完成后商业地产项目增加

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。

独立财务顾问招商证券认为：经核查，上市公司过往有过较多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）本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标的影响分析

1、本次交易对上市公司财务状况的影响分析

（1）资产负债结构分析

单位：万元

项目	2016年12月31日	
	交易前	备考
资产合计	6,414,289.52	8,426,178.02
流动资产	5,197,303.83	6,921,166.47
非流动资产	1,216,985.68	1,505,011.55
负债合计	5,722,743.08	7,506,628.41
流动负债	2,809,806.10	4,346,346.83
非流动负债	2,912,936.97	3,160,281.58
归属于母公司所有者权益	462,922.20	571,995.19

根据上表，假设本次交易于 2015 年 1 月 1 日完成，上市公司 2016 年 12 月 31 日的总资产规模为 8,426,178.02 万元，较备考前提高 31.37%，流动资产占总资产比例为 82.14%，非流动资产占总资产比例为 17.86%。上市公司整体资产规模上升。

备考后，截至 2016 年 12 月 31 日，上市公司负债总额为 7,506,628.41 万元，较备考前上升了 31.17%。

（2）偿债能力分析

项目	2016年12月31日	
	交易前	备考
资产负债率	89.22%	89.09%
流动比率	1.85	1.59
速动比率	0.35	0.33

与交易前相比，备考后资产负债率、速动比率的变动不大，主要系本次收购的标的公司与上市公司同属房地产开发行业，业务情况及资本结构相近。

备考后，上市公司的流动比率从交易前的 1.85 降低至 1.59，主要原因为本次收购的标的公司预收房产销售款及应付工程款较大，导致标的公司流动负债较高所致。

（3）经营业绩分析

单位：万元

项目	2016年12月31日	
	交易前	备考

营业收入	976,968.52	1,588,431.31
营业成本	747,525.48	1,173,343.18
营业利润	-33,034.27	109,784.04
利润总额	42,480.76	154,387.61
净利润	27,031.63	105,625.20
归属于母公司所有者净利润	24,413.94	68,882.76
基本每股收益（元/股）	0.23	0.64
稀释每股收益（元/股）	0.23	0.64

本次交易完成后，2016 年度上市公司营业收入、营业成本均有较大幅度的提升，其中营业收入增长 62.59%，营业成本增长 56.96%。

本次交易完成后，2016 年度上市公司归属于母公司所有者的净利润和每股收益均有上升，主要系因本次交易部分标的公司的盈利能力较好所致。其中，杭州理想 2016 年盈利 20,717.97 万元，台州商业 2016 年盈利 39,477.95 万元。

（4）资产周转能力分析

项目	2016年12月31日	
	交易前	备考
应收账款周转率（次）	6.34	10.16
存货周转率（次）	0.18	0.21

注：应收账款周转率=营业收入/期末应收账款金额

存货周转率=营业成本/期末存货金额

备考后，2016 年上市公司的应收账款周转率有所提升，主要原因为本次交易标的公司 2016 年末的应收账款较少。

备考后，2016 年上市公司的存货周转率有所提升，主要系随着交易标的房地产项目的陆续交付并结转收入，导致其存货周转率比上市公司交易前较高。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的下属企业，其未来对现有项目地块进行房地产开发的资本性支出计划将纳入上市公司未来的年度计划、发展规划中统筹考虑。

3、本次交易职工安置方案及执行情况

本次交易不涉及职工安置。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响。

第十节 财务会计信息

一、交易标的财务会计资料

（一）宁波银泰财务报表

1、简要资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	564,969.18	409,295.83
非流动资产合计	1,772.07	895.56
资产总计	566,741.26	410,191.39
流动负债合计	549,885.51	288,819.88
非流动负债合计	-	101,540.00
负债总计	549,885.51	390,359.88
所有者权益总计	16,855.75	19,831.51

2、简要利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	7.30	14.48
营业成本	-	-
营业利润	-4,042.68	-3,661.96
利润总额	-3,953.78	-3,604.15
净利润	-2,975.76	-3,399.05

3、简要现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	54,248.36	17,668.89
投资活动现金流量净额	-3.40	-34.84
筹资活动现金流量净额	-58,404.12	6,175.87
现金及现金等价物净增加额	-4,159.15	23,809.93

（二）杭州西溪财务报表

1、简要资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	297,711.58	101,651.57
非流动资产合计	137.87	112.57
资产总计	297,849.45	101,764.14
流动负债合计	263,112.72	64,039.62

非流动负债合计	557.43	-
负债总计	263,670.16	64,039.62
所有者权益总计	34,179.29	37,724.51

2、简要利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	-	-
营业成本	-	-
营业利润	-3,022.28	-2,140.53
利润总额	-3,545.22	-2,150.21
净利润	-3,545.22	-2,150.21

3、简要现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-79,407.33	-2,241.91
投资活动现金流量净额	-48.67	-117.25
筹资活动现金流量净额	121,000.00	-
现金及现金等价物净增加额	41,544.00	-2,359.16

（三）杭州理想财务报表

1、简要资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	224,041.58	281,855.94
非流动资产合计	1,051.02	347.18
资产总计	225,092.61	282,203.12
流动负债合计	193,003.36	133,331.84
非流动负债合计	-	137,500.00
负债总计	193,003.36	270,831.84
所有者权益总计	32,089.25	11,371.28

2、简要利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	180,533.74	7.89
营业成本	139,048.30	-
营业利润	24,662.25	-2,743.09
利润总额	24,574.59	-2,668.00
净利润	20,717.97	-2,668.00

3、简要现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	76,418.80	19,574.96
投资活动现金流量净额	-45.38	-144.05
筹资活动现金流量净额	-50,217.52	-12,000.00
现金及现金等价物净增加额	26,155.90	7,430.91

（四）台州置业财务报表

1、简要资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	191,276.08	135,180.45
非流动资产合计	204.79	270.34
资产总计	191,480.88	135,450.80
流动负债合计	160,167.46	102,041.52
非流动负债合计	30,000.00	30,000.00
负债总计	190,167.46	132,041.52
所有者权益总计	1,313.42	3,409.28

2、简要利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	3.72	1.20
营业成本	-	-
营业利润	-2,128.04	-3,224.26
利润总额	-2,095.86	-3,226.81
净利润	-2,095.86	-3,226.81

3、简要现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-1,180.74	-4,307.54
投资活动现金流量净额	-	-133.23
筹资活动现金流量净额	-3,560.27	13,039.33
现金及现金等价物净增加额	-4,741.01	8,598.55

（五）台州商业财务报表

1、简要资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	22,811.02	83,696.66
非流动资产合计	175,272.98	57.59
资产总计	198,084.00	83,754.25
流动负债合计	65,653.82	24,318.90
非流动负债合计	83,516.89	50,000.00
负债总计	149,170.70	74,318.90
所有者权益总计	48,913.29	9,435.35

2、简要利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	106.05	4.05
营业成本	-	-
营业利润	51,994.56	-390.68
利润总额	52,994.83	-397.77
净利润	39,477.95	-397.77

3、简要现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-14,358.77	-27,794.27
投资活动现金流量净额	-32.71	-18.01
筹资活动现金流量净额	16,018.46	27,784.83
现金及现金等价物净增加额	1,626.98	-27.45

（六）哈尔滨银旗财务报表

1、简要资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	245,089.10	128,828.72
非流动资产合计	2.57	3.33
资产总计	245,091.67	128,832.05
流动负债合计	141,746.07	118,747.42
非流动负债合计	100,000.00	-
负债总计	241,746.07	118,747.42
所有者权益总计	3,345.61	10,084.63

2、简要利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	3.25	-
营业成本	-	-
营业利润	-6,724.65	-6,674.26
利润总额	-6,739.02	-6,674.26
净利润	-6,739.02	-6,674.26

3、简要现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-85,095.65	3,156.48
投资活动现金流量净额	-	-1.99
筹资活动现金流量净额	91,286.00	-3,979.00
现金及现金等价物净增加额	6,190.35	-824.51

（七）黑龙江银泰财务报表

1、简要资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	189,908.62	228,695.49
非流动资产合计	85.32	147.87
资产总计	189,993.95	228,843.36
流动负债合计	184,057.35	220,776.25
非流动负债合计	-	-
负债总计	184,057.35	220,776.25
所有者权益总计	5,936.60	8,067.11

2、简要利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	18,716.84	122,713.84
营业成本	13,845.85	80,830.21
营业利润	-2,137.13	15,960.40
利润总额	-2,130.51	15,996.46
净利润	-2,130.51	15,996.46

3、简要现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	137,456.18	6,019.25

投资活动现金流量净额	-4.28	-6.65
筹资活动现金流量净额	-136,627.57	-9,474.54
现金及现金等价物净增加额	824.33	-3,461.94

（八）淄博银泰财务报表

1、简要资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	56,904.60	6,267.59
非流动资产合计	219,765.04	207,524.43
资产总计	276,669.64	213,792.02
流动负债合计	114,367.45	51,342.37
非流动负债合计	84,681.46	84,625.07
负债总计	199,048.92	135,967.44
所有者权益总计	77,620.72	77,824.58

2、简要利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	5,367.55	12,447.64
营业成本	3,093.18	4,894.50
营业利润	2,805.76	89,676.91
利润总额	3,163.67	90,287.92
净利润	-203.86	65,999.12

3、简要现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-16,426.57	3,573.78
投资活动现金流量净额	-1,098.22	-5,988.49
筹资活动现金流量净额	16,736.69	3,500.00
现金及现金等价物净增加额	-788.10	1,085.29

二、本次交易模拟实施后上市公司备考财务会计资料

假定本次交易完成后的股权架构在 2015 年 1 月 1 日已经存在，且在 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日持续经营，根据上市公司、拟购买资产相关期间的会计报表，按企业会计准则的要求编制了本次交易模拟实施后的最近两年备考财务报告。大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司备考财务报告进行审阅

并出具了《备考审阅报告》（大华核字[2017]002063 号）。

本次交易模拟实施后上市公司最近一年备考合并财务报表数据如下：

（一）备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2016-12-31
流动资产：	
货币资金	757,023.48
应收票据	50.00
应收账款	156,315.20
预付款项	25,403.52
应收利息	15,543.01
其他应收款	398,253.71
存货	5,480,400.89
其他流动资产	88,176.66
流动资产合计	**6,921,166.47**
非流动资产：	
可供出售金融资产	16,082.50
长期应收款	204,805.26
长期股权投资	87,997.32
投资性房地产	893,272.56
固定资产	81,511.20
在建工程	120,127.46
无形资产	768.70
商誉	44.99
长期待摊费用	21,454.49
递延所得税资产	78,947.05
非流动资产合计	**1,505,011.55**
资产总计	**8,426,178.02**
流动负债：	
短期借款	66,000.00
应付票据	1,126.82
应付账款	730,489.02
预收款项	962,020.33
应付职工薪酬	8,899.30
应交税费	122,320.93
应付利息	32,488.32
应付股利	2,105.81
其他应付款	760,325.40

一年内到期的非流动负债	1,660,570.91
流动负债合计	**4,346,346.83**
非流动负债：	
长期借款	2,434,869.38
应付债券	600,000.00
预计负债	588.09
递延收益	6,561.03
递延所得税负债	118,263.07
非流动负债合计	**3,160,281.58**
负债合计	**7,506,628.41**
股东权益：	
股本	107,045.79
资本公积	192,195.57
其他综合收益	6,966.30
盈余公积	18,516.75
未分配利润	247,270.78
归属于母公司股东权益合计	**571,995.19**
少数股东权益	**347,554.42**
股东权益合计	**919,549.61**
负债和股东权益总计	**8,426,178.02**

（二）备考合并利润表

单位：万元

项目	2016 年度
一、营业收入	**1,588,431.31**
营业成本	1,173,343.18
营业税金及附加	150,540.21
销售费用	44,425.49
管理费用	47,020.10
财务费用	116,728.69
资产减值损失	27,978.29
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	94,903.50
投资收益（损失以“-”号填列）	-13,514.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,957.43
二、营业利润	**109,784.04**
加：营业外收入	48,873.56
其中：非流动资产处置利得	152.92
减：营业外支出	4,269.99
其中：非流动资产处置损失	29.05

三、利润总额	**154,387.61**
减：所得税费用	48,762.42
四、净利润	**105,625.20**
归属于母公司所有者的净利润	68,882.76
少数股东损益	36,742.43
五、其他综合收益的税后净额	**-50.12**
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-26.38
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-23.74
六、综合收益总额	**105,575.08**
归属于母公司所有者的综合收益总额	68,856.38
归属少数股东的综合收益总额	36,718.69

第十一节 同业竞争和关联交易

一、本次交易对上市公司同业竞争的影响

（一）本次交易前后上市公司同业竞争情况

本次交易前，上市公司主要从事房地产开发业务。上市公司控股股东为省城投集团，实际控制人为云南省国资委。截至本报告出具日，省城投集团控制的实质从事房地产开发业务的公司概况如下：

1、成都会展

成都会展成立于 2003 年 12 月 17 日，注册资本 604,026,846 元。经营范围：会议及展览展示服务；物业管理、能源技术开发；销售日用品、建筑材料、装饰装修材料；、五金交电、家具、文化用品、健身器材、工艺美术品、机电产品、通讯设备、汽车零配件、化工原料及产品；房地产开发经营；、设计、制作、代理发布国内各类广告；摄影服务；风景园林设计、施工、项目投资；房屋及机械设备、汽车租赁；宾馆、西餐制售、中餐制售；保健服务、清洁服务；零售卷烟、雪茄烟；技术进出口、货物进出口；体育项目组织服务；滑冰室内场所服务；销售服装、鞋帽、化妆品、鲜花。

成都会展成立于 2003 年，经过近十余年的探索创新与成功实践，现已发展成为包括投资开发、地产建设、物业经营三大板块，涵盖地产开发、酒店、会议、展览、旅游、餐饮、商业、物业管理等产业的大型公司。

成都会展在房地产开发业务方面主要开发项目包括世纪城、环球中心、黑龙滩长岛、拉萨圣地天堂、三岔湖长岛等。其房地产项目主要位于成都市区、成都周边地区以及拉萨等地，与云南城投的房地产开发业务分布存在差异。

省城投集团已就成都会展事项承诺如下：“我公司于 2016 年 7 月完成对成都会展的收购，现持有成都会展 51%的股权，为其控股股东。成都会展及其下属子公司存在从事房地产开发业务的情形。

由于我公司刚刚完成对成都会展的收购，现处于整合过程中，待条件成熟时注入上市公司”

2、云南民族文化旅游产业有限公司

云南民族文化旅游产业有限公司成立于 2012 年 11 月 21 日，注册资本 3 亿

元。经营范围：旅游景区景点、旅游基础设施的投资开发及经营；旅游地产投资开发及经营；园林绿化工程设计与施工；组织文化艺术交流活动（演出除外）；旅游产品、名族服饰、工艺美术品的研发；旅游产品、民族服饰、工艺美术品、金银饰品、珠宝玉石制成品的销售（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批、按审批的项目和时限开展经营活动）。

云南民族文化旅游产业有限公司下属从事房地产开发业务的主体为景洪城投。云南民族文化旅游产业有限公司持有景洪城投 51%的股份，其余股份由景洪市国有资产投资有限公司持有。

景洪城投成立于 2007 年 8 月 3 日，注册资本 60,860 万元，经营范围包括城市道路、基础设施、旅游项目的投资建设；城市旧城改造和房地产开发、经营、出租；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；（景洪市人民政府授权的对傣乡水城一引水入城规划范围内的）土地收储、整理、开发；广告设计、制作、代理，发布；建筑材料、食用农产品、化工产品、电子产品、矿产品、有色金属批发；从事货物及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

景洪城投及其下属子公司主要业务包括房地产、园林绿化施工、酒店、旅游等。其中，房地产业务 2015 年收入的比例为 3.92%，所占比例相对较低。

景洪城投房地产业务主要由景洪城投母公司以及下属西双版纳绿城投资开发有限责任公司运营，开发项目包括傣渺金湾项目、曼弄金湾项目、傣江南项目等，其房地产业务全部集中在西双版纳傣族自治州，与云南城投的房地产开发业务分布在不同城市。

省城投集团已就云南文旅事项出具说明如下：“景洪城投及其下属子公司开展房地产业务，系因景洪城投在一级土地开发等城投业务结束后获得相关土地，房地产业务为其城投业务的后续投入，并非景洪城投主要收入来源。

由于景洪城投目前相关业务整合尚未完成，因此短期内暂无法将景洪城投房地产业务注入上市公司。”

3、腾冲玛御谷温泉投资有限公司

腾冲玛御谷温泉投资有限公司成立于 2007 年 5 月 18 日，注册资本 1.00 亿元。经营范围：温泉旅游投资、开发；房地产开发、经营；宾馆酒店行业投资；提供体育休闲及健身服务；桑拿、美容服务；温泉洗浴、餐饮、住宿服务（仅限

分公司悦椿温泉村经营）；旅游产品、工艺品开发、销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准方可开展经营活动)。

截至 2014 年末，腾冲玛御谷温泉投资有限公司资产总额 6.70 亿元，负债总额 6.34 亿元，净资产 0.36 亿元；2014 年，公司营业收入 0.35 亿元，净利润-0.33 亿元。截至 2015 年 9 月末，公司资产总额 6.95 亿元，负债总额 6.84 亿元，净资产 0.11 亿元；2015 年 1-9 月，公司营业收入 2704.06 亿元，净利润-0.25 亿元。

腾冲玛御谷温泉投资有限公司除酒店类业务外，下属子公司共持有 7 宗住宅用地和商服用地。相关土地尚处于开发前期，相关行政审批手续尚未完成，且盈利能力较弱，暂不符合注入上市公司的条件。

省城投集团已就腾冲玛御谷温泉投资有限公司事项承诺如下：“在本承诺出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发业务的资产以合法合规的方式注入上市公司。”

本次交易标的的主营业务为房地产开发与经营业务。根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》和《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司主营业务所属产业为“K70 房地产业”门类的“K7010 房地产开发经营”。本次交易不会新增上市公司的业务类型或扩大上市公司的经营范围，因此，本次交易完成后，不会导致控股股东及其关联企业与上市公司之间新增同业竞争。

（二）避免同业竞争的措施

本公司《公司章程》通过了对公司董事、高管人员的限制性规定。

对公司董事，《公司章程》第九十七条：（六）未经股东大会同意，不得利用职务便利为自己或他人谋取本应属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与本公司同类的业务。对公司高级管理人员，《公司章程》第一百五十八条：本章程第九十七条关于董事的忠实义务和第九十八条（四）~（六）关于勤勉义务的规定，同时适用于高级管理人员。

省城投集团出具的关于避免同业竞争的承诺如下：

1、2007 年 6 月 5 日，省城投集团出具《云南省城市建设投资有限公司关于云南红河光明股份有限公司股权分置改革的补充承诺函》，承诺：

（1）省城投集团及其所控制的企业将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其他权益）直接或间接参与任何与发行人主营业务构成同业竞争的业务或活动。如省城投集团或省城投集团所控制的企业获得的商业机会与发行人主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，其将立即通知发行人，并尽力将该商业机会给予发行人，以确保发行人及其全体股东利益不受损害。

如省城投集团及其所控制的企业将来涉及经营性房地产业务，省城投集团承诺将与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务，按其经审计的帐面净资产值转让给发行人，确保省城投集团与发行人不发生同业竞争。

（2）在本次交易（指 2007 年重组）完成年度后的三个会计年度，省城投集团向发行人提议的利润分配比例不低于当年实现的可分配利润的 50%，并在发行人股东大会审议利润分配方案时投赞成票。

2、2008 年 8 月 11 日，省城投集团出具书面承诺函，承诺：其及其所控制的企业实际从事的业务和经营与上市公司所从事的业务和经营并无重叠之处，其及其所控制的企业与上市公司之间不存在同业竞争；其将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与发行人主营业务构成同业竞争的业务或活动。如其或其所控制的企业获得的商业机会与发行人的主营业务发生同业竞争或可能发生竞争的，其将立即通知发行人，并尽力将该商业机会给予发行人，以确保发行人及其全体股东利益不受损害。

3、公司 2016 年 9 月 7 日召开的 2016 年第三次临时股东大会审议通过了《关于修改及豁免云南省城市建设投资集团有限公司部分承诺的议案》，鉴于省城投集团为了能积极有效的为公司获取优质资源，同时保证国有资产不流失，同意省城投集团将“如省城投集团及其所控制的企业将来涉及经营性房地产业务，省城投集团承诺将与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务，按其经审计的帐面净资产值转让给上市公司，确保省城投集团与上市公司不发生同业竞争。”的承诺修改为：“省城投集团如将自身及其所控制的企业与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务转让给上市公司，将按照国有资产转让的相关管理规定执行。”

二、本次交易对上市公司关联交易的影响

（一）交易标的存在的关联交易情况

1、主要关联方信息

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：

	公司名称	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 90%；沈国军 10%
7	杭州银俊投资有限公司	北京国俊 90%；中国银泰 10%
8	杭州宁俊实业有限公司	北京国俊 50%；上海华服投资有限公司 50%
9	湖州佳乐福商城有限公司	北京国俊 50%；顾晓宝 50%
10	三亚东锣岛海上游乐有限公司	北京国俊 45%；三亚海融投资发展有限公司 35%；陆小畅 18%；林立萍 2%
11	厦门银泰置业有限责任公司	北京银泰 100%
12	成都银泰冠唯科技有限公司	北京银泰 100%
13	奥希特（上海）投资中心（有限合伙）	北京银泰 98%；奥希特（上海）投资管理有限公司 1%；北京银泰置地商业管理有限公司 1%
14	攀枝花银泰商业管理有限公司	北京银泰 100%
15	攀枝花银泰置业有限公司	北京银泰 70%；四川卓尔百货有限公司 20%；钟建凡 10%
16	杭州银晟商业管理有限公司	北京银泰 60%；浙江众安盛隆商业有限公司 40%
17	杭州乐府投资管理有限公司	北京银泰 50%；理想四维地产集团有限公司 50%
18	北京银泰吉祥商业有限公司	中国银泰 100%
19	北京银泰置地商业管理有限公司	中国银泰 100%
20	杭州银泰购物中心有限公司	中国银泰 100%
21	浙江富强置业有限公司	中国银泰 100%
22	北京银泰酒店管理有限公司	中国银泰 100%
23	北京宏达祥和房地产开发有限公司	中国银泰 95%；方艳 5%
24	宁波市金润资产经营有限公司	中国银泰 90%；北京国俊 7.9579%；沈国军 2.0421%

25	浙江浙银资本管理有限公司	中国银泰 80%；弘和（平谭）投资管理合伙企业（有限合伙）5%；弘实（平谭）投资管理合伙企业（有限合伙）5%；弘源（平谭）投资管理合伙企业（有限合伙）5%；广州玉琮投资合伙企业（有限合伙）5%
26	海南银泰星际投资有限公司	中国银泰 60%；海南窝壳投资咨询服务有限公司 20%；戚宇平 10%；郑勇强 5%；梁湛春 5%
27	北京世纪泰悦物业管理有限公司	中国银泰 60%；北京国俊 40%
28	赤峰天星投资有限公司	中国银泰 100%
29	上海纬翰融资租赁有限公司	中国银泰 60%；Onachieve Investments Limited 安达投资有限公司 40%
30	银泰（永清）新城投资有限公司	中国银泰 56%；北京浙商豪信置业有限公司 33%；上海卓松投资有限公司 10%；郑勇强 1%
31	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	中国银泰 50%；深圳红树林创业投资有限公司 50%
32	河北银泰农业科技发展有限公司	中国银泰 50%，浙江国俊有限公司 40%，河北葫芦峪芳草园种植科技有限公司 10%
33	东阳市三阳银泰置业有限公司	北京银泰 52%，李君 11%，张永平 23%，葛德法 14%
34	宁波市溪口旅游开发股份有限公司	中国银泰 35%；奉化市溪口旅游集团有限公司 40%；英属维尔京群岛利泉投资有限公司 25%
35	北京银泰置业有限公司	中国银泰 36.015%，北京国俊 36.015%，Yellow River Investments Limited 27.97%
36	慈溪银泰置业有限公司	宁波银泰投资有限公司实际控制

2、标的公司存在的关联交易

（1）宁波银泰

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017YCMCS10026），宁波银泰近两年的关联交易情况如下：

①关联方交易

1）关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
北京国俊投资有限公司、沈国军	宁波银泰置业有限公司	25 亿元	2014.11.24	2019.11.23	否
宁波银泰	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	1.2 亿元	2016.1.29	2017.1.27	否
宁波银泰	奉化银泰城商业经营管理有限公司	1.2 亿元	2016.1.26	2017.1.25	否

2）管理人薪酬

宁波银泰按地区由宁波银泰投资有限公司管理，管理人员的薪酬由宁波银泰投资有限公司发放。

②关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	中国银泰投资有限公司	5,000.00	5,000.00
	宁波银泰投资有限公司	68,650.00	14,000.00
	慈溪银泰置业有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	75,862.76	75,816.27

（2）杭州西溪

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017HZAT10050），杭州西溪近两年的关联交易情况如下：

1）关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
北京国俊投资有限公司	杭州西溪	7.5 亿元	2016.1.15	2019.1.15	否
沈国军	杭州西溪	7.5 亿元	2016.1.15	2019.1.15	否
北京国俊投资有限公司	杭州西溪	4.6 亿元	2016.2.18	2019.2.18	否
沈国军	杭州西溪	4.6 亿元	2016.2.18	2019.2.18	否

2）关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
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	1.00
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	134.79	53,339.56
	浙江富强置业有限公司	8.00	-

（3）杭州理想

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005251 号），杭州理想近两年的关联交易情况如下：

①关联方交易

1）关联担保情况

单位：万元

单位名称	关联方关系	2016 年担保额	2015 年担保额
北京银泰置地商业有限公司	股东	97,500.00	137,500.00
理想四维地产集团有限公司	前股东		
北京国俊投资有限公司	杭州理想股东之母公司		
沈国军	杭州理想股东之母公司的法定代表人		
陈立强	2013 年 6 月至 2016 年 11 月担任本公司监事		

②关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	-	24,765.00
	理想四维地产集团有限公司	10,000.00	26,065.00
其他应付款	杭州理想四维物业管理有限公司	5.16	5.16
	北京银泰置地商业有限公司	3.81	113.35

（4）台州置业

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017YCMCS10025），台州置业近两年的关联交易情况如下：

①关联方交易

1）关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
北京银泰置地商业有限公司和中国银泰投资有限公司及其合法继承人	台州置业	3 亿元	2016.8.25	2018.8.24	否

2）重要管理人员薪酬

台州置业按地区由宁波银泰投资有限公司管理，重要管理人员的薪酬由宁波银泰投资有限公司发放。

②关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	26,193.38	26,207.54
	台州银泰商业有限公司椒江分公司	235.00	150.00
	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	-
其他应付款	台州银泰商业有限公司	-	14,030.07
	浙江银泰百货北京分公司	-	1.96

（5）台州商业

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017YCMCS10024），台州商业近两

年的关联交易情况如下：

①关联方交易

1）关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
北京银泰置地商业有限公司和中国银泰投资有限公司及其合法继承人	台州商业	7 亿元	2016.8.25	2018.8.24	否

2）重要管理人员薪酬

台州商业按地区由宁波银泰投资有限公司管理，重要管理人员的薪酬由宁波银泰投资有限公司发放。

②关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	5,566.10	5,625.60
	宁波银泰投资有限公司	13,400.00	-
	台州银泰置业有限公司	-	14,030.07
其他应付款	宁波银泰投资有限公司	-	1,300.00
	台州银泰置业有限公司	11,020.10	150.00
	北京银泰置地商业有限公司	-	59.50

（6）哈尔滨银旗

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017JNA40149），哈尔滨银旗近两年的关联交易情况如下：

①关联方交易

1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2016 年	2015 年
黑龙江银泰置地有限公司	购买公租房	-	1,798.41

2）关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
北京银泰置地商业有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	10 亿元	2016.6.7	2019.6.7	否
北京国俊投资有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	10 亿元	2016.6.7	2019.6.7	否
成都银城置业有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	10 亿元	2016.6.7	2019.6.7	否
黑龙江银泰置地有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	10 亿元	2016.6.7	2019.6.7	否

中国银泰投资有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	10 亿元	2016.6.7	2019.6.7	否

②关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	黑龙江盛丰投资有限公司	2,000.00	2,000.00
	黑龙江银泰置地有限公司	108,961.83	30,322.09
	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	93,237.00
	黑龙江银泰置地有限公司	1,798.41	1,798.41
	黑龙江银泰置地有限公司商业管理分公司	103.04	-

（7）黑龙江银泰

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017JNA40148），黑龙江银泰近两年的关联交易情况如下：

①关联方交易

1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2016 年	2015 年
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	销售公租房	-	1,798.41

2）关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
黑龙江银泰	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	10 亿元	2016.6.7	2019.6.7	否

②关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	109,499.17	109,601.28
	北京国俊投资有限公司	-	25,620.00
	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	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	28,523.68
	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	6,000.00
	传富置业（成都）有限公司	2,100.00	1,600.00

（8）淄博银泰

根据信永中和出具的审计报告（XYZH/2017JNA40147），淄博银泰近两年

的关联交易情况如下：

①关联方交易

1）关联担保情况

单位：万元

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
淄博银泰	淄博名尚物业管理有限公司	500	2015.12.09	2016.11.25	是
淄博银泰	淄博银泰百货有限公司	500	2015.11.07	2016.11.02	是
淄博银泰	北京国俊投资有限公司	25,000	2016.03.28	2019.04.10	否
中国银泰投资有限公司	淄博银泰	55,000	2015.05.29	2018.05.29	否
淄博昂展地产有限公司	淄博银泰	2,000	2016.03.27	2017.03.27	否

②关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
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	26.30
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	14.20	7.44
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	109.68
	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	1,011.23
	杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司	501.78	-
	淄博银泰百货有限公司	-	2,530.50
	淄博昂展地产有限公司	22,955.25	22,966.08
	银泰商业（集团）有限公司	4.43	4.43
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	1.05	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	-

3、本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方与上市公司之间不存在关联关系，且本次交易为现金收购，故本次交易不构成关联交易。

4、本次交易后关联交易的增减变化情况

本次交易为上市公司以支付现金的方式购买资产，不涉及上市公司股权的变

动，上市公司控股股东及实际控制人不发生变化。本次交易不会导致上市公司新增关联方，上市公司关联交易不会因本次交易发生变化。

5、规范关联交易的措施

云南城投的《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》、《关联交易管理制度》等文件中对关联交易决策权限、决策程序、关联交易价格的确定与管理、信息披露等事项做出了相关规定。

公司关联交易的相关制度符合《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《企业会计准则-关联方关系及其交易的披露》、《上海证券交易所股票上市规则》、《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》等相关法规以及公司章程的规定。

省城投集团为了减少和规范关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，已就关联交易事宜出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺内容如下：

“省城投集团将善意履行作为上市公司控股股东的义务，不利用其所处控股股东地位，就上市公司与省城投集团或省城投集团控制的其他企业相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使上市公司的股东大会或董事会作出侵犯上市公司和其他股东合法权益的决议；如果上市公司必须与省城投集团或省城投集团控制的其他企业发生任何关联交易，则省城投集团承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定，省城投集团将不会要求和接受上市公司给予的与其在任何一项市场公平交易中给予第三者的条件相比更优惠的条件。”

第十二节 风险因素

一、本次交易的相关风险

（一）审批风险

本次交易的评估报告尚需履行云南省国资委评估备案程序；本次交易方案尚需云南省国资委批复，本次交易尚需取得本公司股东大会审议批准，以及取得商务部对本次交易的反垄断审查意见。

基于上述原因，本次交易存在被暂停或终止的可能，提请投资者注意投资风险。

（二）本次交易被暂停、中止或取消的风险

尽管本公司已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次重大资产重组实施过程中，仍存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而导致本次重大资产重组被暂停、中止或取消的可能。

（三）标的资产估值风险

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，交易标的对应股权评估值合计为 26.42 亿元，本次交易作价为 25.88 亿元。本次标的资产的交易作价高出交易标的合计净资产账面价值。

本次收购的 8 个交易标的中，台州商业、淄博银泰采用资产基础法和收益法两种评估方法，其余交易标的采用资产基础法进行评估，上述评估方法的选择是根据交易标的所处行业特点决定的。由于评估过程的各种假设存在不确定性，存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，使得标的资产未来盈利水平达不到评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在前述相关因素影响标的资产盈利能力进而影响标的资产估值的风险。

（四）本次交易完成后的整合风险

本次交易完成后，全部交易标的将成为云南城投的控股子公司，云南城投业务规模增大，房地产开发项目和控股子公司也将同时增加。上市公司将主要在企

业文化、团队管理、销售模式、经营模式等方面对标的公司进行整合，不会对其组织架构和人员安排进行重大调整。本次交易完成后能否通过整合既保证上市公司对标的公司的控制力又保持标的公司原有竞争优势具有不确定性。

（五）本次交易未进行业绩承诺的风险

本次交易的交易对方与云南城投控股股东、实际控制人不存在关联关系，交易对方无需做出业绩承诺。交易对方未做出业绩承诺的情形符合《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定。

本次交易完成后，存在交易标的业绩无法达到预期的可能，由于交易对方未进行业绩承诺，交易对方无需给予相应补偿，提请投资者关注相关风险。

（六）本次交易标的开发进度风险

本次收购的交易标的主要从事房地产开发业务，部分项目仍处于开发阶段。未来如果相关项目开发过程中因政策调整、工期变化、方案调整等原因，开发速度无法达到预期，则存在开发进度延后的风险，并可能对交易标的盈利能力造成较大影响。

（七）部分交易标的对外担保相关风险

本次收购的部分交易标的存在对外担保的情形，云南城投与交易对方将在后续《补充协议》中针对对外担保的解除进行约定，但仍存在因对外担保对本次交易进程造成影响的风险。

（八）部分交易标的的土地使用权抵押相关风险

本次收购的部分交易标的存在土地使用权抵押的情形。交易标的土地使用权对外抵押主要是因项目融资的需要，属于房地产行业开发经营过程中的正常情形，但仍存在因土地使用权抵押问题导致出现权属纠纷的风险，以及因土地使用权抵押而对项目开发进程造成影响的风险。

（九）商标使用相关风险

云南城投与中国银泰、瑞达集团有限公司北京银泰以及保证人北京国俊就本次交易涉及整个银泰或其关联方的“银泰中心/YINTAICENTER”相关商标及“银泰城/ INTIMECITY”相关商标许可使用事项签订了《商标使用许可协议》。但云南城投并未取得相关商标所有权。未来仍存在因商标使用产生纠纷，或对项目经营情况、盈利能力造成影响的可能。

（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。

（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，对相关项目后续开发现金流造成影响的风险。

（十二）本次收购哈尔滨银旗、黑龙江银泰尚需少数股东放弃优先购买权

本次收购哈尔滨银旗、黑龙江银泰 70%股权尚需少数股东黑龙江盛丰投资有限公司放弃优先购买权。如黑龙江盛丰投资有限公司在同等交易条件下行使优先购买权，将对上市公司本次收购哈尔滨银旗、黑龙江银泰两家标的造成障碍。

上述事项不会对上市公司收购其他六家标的构成障碍。

二、交易完成后上市公司面临的风险

（一）政策风险

近年来，为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展，国家出台了一系列政策措施，从土地供应、企业融资、购房资格、购房信贷政策、税费等各个方面对房地产业进行引导。政府出台的政策会影响房地产市场的总体供求关系与产品供需结构，从而对房地产的交易造成较大影响。积极的财政、货币政策有利于

公司的生产经营，而紧缩的财政、货币政策则将对公司的经营产生一定风险。如果公司的经营不能适应宏观调控政策的变化，则公司的可持续发展可能面临一定挑战。

（二）宏观经济风险

房地产行业受宏观经济发展的影响较大，具有很强的周期性。从近几年情况来看，我国房地产市场整体上存在一定的波动性，其中局部地区的供需情况发生了较大变化。公司具有资源优势以及品牌优势，近年来不断拓展土地储备，为公司业绩的快速提升奠定了坚实基础。但公司仍需准确把握宏观经济以及房地产市场的变化节奏，制定合适的经营策略。局部区域的房地产市场波动可能会对公司在该区域内的产品开发及销售带来较大压力，从而影响公司及股东的利益。

（三）房地产市场调整的风险

在经历较长一段时间的快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化、调整的阶段，国内部分地区房地产库存过高、周转减缓。公司密切关注房地产市场动态并根据实际情况制定切实有效的发展战略应对房地产市场的调整。但如果受制于我国房地产市场需求疲软、宏观调控等因素的影响，导致房地产市场的调整长时间持续，房地产行业的整体业绩将会受到冲击，进而对公司的经营造成不利影响。

（四）项目布局风险

此外，近年来公司项目布局较广，除了云南省及周边地区外，逐步地进入北京、兰州、成都、浙江等地进行房地产开发，本次重组完成后，公司将进一步增加杭州、宁波、台州、淄博、哈尔滨等地的房地产开发项目。若公司未能合理把握各项目所在城市的经济发展趋势、房地产政策和市场环境，则可能增加公司跨区域经营的风险。

（五）项目开发的风险

房地产项目开发系一项复杂的系统工程，具有周期长、投资大、涉及行业多、有较强的地域性的特征，且接受规划、国土、建设、房管、物价和消防等多个政府部门的审批和监管。如某一个环节发生问题，都有可能影响到项目的进展。另外，房地产项目的实施过程中还存在原材料价格的波动、人工成本的上升、开发周期加长等因素，可能对项目的收入和盈利水平产生不利影响。

（六）管理风险

公司目前的房地产开发业务均由公司控股子公司或相关下属项目公司开发

经营，这种经营模式对公司的管理资源、管理能力提出了更高的要求。如果公司不能对控股子公司或其下属项目公司实施有效的控制，可能影响公司经营业绩。

目前，公司已经对项目公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着云南城投业务的不断拓展，管理半径和管理难度不断增大，将可能导致云南城投对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响云南城投的正常运营及品牌形象。

（七）筹资风险

房地产开发系资本密集型行业，在经营、土地获取及项目开发过程中均需大量资金投入。因此，充足、稳定的现金流是项目顺利实施及公司快速发展的重要保障。

目前，公司通过自有资金结合银行贷款及资本市场等多种融资方式筹措资金，以满足公司快速发展及项目实施的需要。随着公司业务的高速发展，经营规模快速扩张，对公司的融资能力提出了更高的要求，即通过较低的成本及时获得公司发展所需资金。若公司项目预售情况不好，将影响公司的资金运转；若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

（八）销售风险

随着我国商品住房的市场化，客户个性化需求不断提高，房地产行业对产品细分和客户群体细分的要求越来越高。尽管公司在已进入的城市具有较高的市场占有率，但如果公司的产品在项目选址、项目定位、规划设计、销售策略等方面不能前瞻性地预测客户个性化的需求并快速应对可能产生的变化，将存在产品滞销的风险；同时宏观经济形势变化、政策变化、土地及建筑成本增加等因素均会引发销售风险。

（九）土地储备风险

土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，能否及时获得相应的土地资源以及土地价格的变化对房地产开发项目具有重大影响。公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的情况，若不能及时取得国有土地使用权或者土地取得的成本较高，将会给公司的土地储备带来不利变化，将可能给公司的经营和发展带来较大的风险。

（十）工程质量风险

房地产开发需要整合设计、施工、设备材料采购等诸多外部资源，项目的建筑施工、装潢等具体工程需要分包给其他单位实施，如果公司在质量监控环节出现漏洞，出现房屋设计质量和施工质量等问题，可能影响项目的销售和资金回收，情况严重的可能影响公司的品牌形象和持续经营。

（十一）施工安全风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。公司一直十分重视加强对工程施工的监管，制定了严格的安全生产制度及操作规范，并强化相关责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚等监管风险，影响公司声誉及正常经营。

（十二）财务风险

1、短期偿债能力下降风险

本次重组完成后，公司短期内账面现金将减少，流动比率和速动比率下降，虽然通过本次收购将提升公司业务规模，并为公司持续发展提供助力，但公司的短期偿债风险将有所增大。

2、存货计提跌价准备的风险

目前公司存货占比较高，公司存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品，在房地产市场激烈竞争和宏观调控的大环境下，存货的市场销售价格面临波动的风险。根据公司采取的会计政策，存货按账面价值和可变现净值孰低原则计价，当存货的账面价值高于可变现净值时，将对差额部分计提存货减值准备，可能使得存货的变现能力受到不利影响，进而影响公司盈利能力。

3、长期偿债风险

房地产是资金密集型的特殊行业，其特性决定了企业难以完全依靠自有资金生存发展，必须大量依靠外部资金的辅助才能获得高收益，因此房地产行业必然是个高杠杆行业，房地产的资产负债率通常要高于一般企业。本次重组完成后，随着业务规模扩张，公司的负债规模将可能会进一步提高，从而增加公司的长期偿债风险。

4、持续融资风险

业务规模的扩大将对公司的资金规模提出更高的要求，虽然公司发展迅速，资信状况良好、融资渠道畅通，但是如果公司未来的筹资能力不能满足公司的资

金需求，则会对公司业务发展造成较大的影响。

5、筹资风险

房地产行业属于资金密集型行业，具有明显的杠杆经营特征，资金的筹措直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发。公司建设资金主要来源于自有资金、销售回款、银行贷款和信托计划等，目前公司正在积极开拓新的融资渠道。公司在建项目的后续开发对资金的需求量较大，如果公司不能及时有效地筹集项目建设所需资金，将直接影响公司开发项目的实施和后续业务发展。

6、应收账款不能如期回收的风险

云南城投产品中住宅底商、地下商业、写字楼裙商业等物业总价较高，针对客户群体有限；另银行对部分自然人客户的按揭放款审核也极为严苛，正常按揭贷款销售难度较大。云南城投在该类物业销售过程中部分采用分期付款的方式。根据公司销售确认条件，采用分期付款方式下，购房人付款超过 50%将满足收入确认的条件。如购房人支付了首期房款，购房人未来如经营不善或者未如期达到出租收益，未能按期支付余款，则公司将面临着应收账款不能如期收回的风险。

7、存货较高的风险

报告期内，受市场环境、政策调控、公司开发特性及供盘节奏影响，云南城投存货快速增加，去库存速度相对缓慢。如未来房地产市场出现较大的波动，云南城投存货去化不达预期，则会出现存货资金占用以及跌价的风险。

（十三）股市风险

本次重组将对公司的生产经营和财务状况产生一定的影响，公司基本面的变化将影响公司股票的价格；宏观经济形势变化、国家重大经济政策的调控、本公司经营状况、股票市场供求变化以及投资者心理变化等种种因素，都会对公司股票价格带来波动，给投资者带来风险。

此外，公司本次重组事项需要一定的时间周期方能完成，在此期间公司股票的市场价格可能会出现波动，从而直接或间接地影响投资者的收益。

第十三节 其它重大事项

一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形

本次交易完成后，上市公司不存在被控股股东、实际控制人及其他关联人资金占用的情形，亦不存在为控股股东、实际控制人及其他关联人提供担保的情形。

二、本次交易完成后上市公司负债结构合理性的说明

根据大华会计师出具的大华核字[2017]002063 号《审阅报告》，以 2016 年 12 月 31 日为对比基准日，本次交易完成前后上市公司的负债结构如下：

项目	本次交易（前）	本次交易后（备考）
流动负债（万元）	2,809,806.10	4,346,346.83
非流动负债（万元）	2,912,936.97	3,160,281.58
负责合计（万元）	5,722,743.08	7,506,628.41
资产负债率	89.22%	89.09%

如上表所示，本次交易完成后，上市公司负债结构保持稳定。

三、上市公司在最近十二个月内发生的重大资产交易情况

上市公司最近十二个月内未有重大资产收购或出售行为。

四、本次交易相关主体不存在不得参与重大资产重组的情形

上市公司、交易对方以及本次交易的各证券服务机构不存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

五、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规则》及其他有关法律法规的要求，建立并逐步完善了法人治理结构，规范公司运作。本次交易完成后，公司将继续严格按照上述法律法规及《公司章程》的要求，不断完善公司治理结构，规范公司运作。

（一）股东与股东大会

本次交易完成后，上市公司股东将继续按照《公司章程》的规定按其所持股份享有平等地位，并承担相应义务；公司严格按照《上市公司股东大会规则》和公司《股东大会议事规则》等规定和要求，召集、召开股东大会，确保股东尤其是中小股东享有平等地位并合法行使权益。

（二）控股股东、实际控制人与上市公司

本次交易完成后，上市公司控股股东仍为省城投集团，实际控制人仍为云南省国资委。上市公司拥有独立完整的业务体系和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东与实际控制人。上市公司将持续积极督促控股股东及实际控制人严格按照相关法律法规行使股东权利，履行对上市公司及相关股东的诚信义务，不直接或者间接干预公司的决策和生产经营活动，确保公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

（三）董事与董事会

上市公司现有董事6名，其中独立董事3名，董事会人数和人员构成符合相关法律法规和《公司章程》的要求，上市公司董事能够按照本公司的《董事会议事规则》、《独立董事制度》，《上海证券交易所上市公司规范运作指引》等开展工作并出席董事会、股东大会，积极参与相关培训，熟悉相关法律法规。

本次交易完成后，上市公司董事会将继续符合相关法律法规和《公司章程》的规定及要求，公司将继续采取措施持续提升上市公司治理水平，确保董事依据法律法规要求履行职责，积极了解公司运作情况；确保董事会公正、科学、高效的决策；充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东合法权益、提高公司决策科学性方面的积极作用。

（四）监事与监事会

上市公司监事会设监事3人，其中职工代表监事1人，监事会的人员及人员构成符合相关法律法规的要求。公司监事严格按照本公司《监事会议事规则》的规定，认真切实履行自己的职责，对上市公司重大交易、关联交易、财务状况以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规情况进行监督。

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的要求，从切实维护本公司利益和广大中小股东权益出发，进一步加强监事会和监事监督机制，促使监事和监事会有效地履行监督职责，确保其对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

（五）绩效评价与激励约束机制

公司董事会下设的提名委员会、薪酬与考核委员会负责对公司的董事、监事、高级管理人员进行绩效考核，公司已建立企业绩效评价激励体系，经营者的收入与企业经营业绩挂钩，高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律、法规的规定。

（六）关于信息披露与透明度

本次交易前，本公司已制定了较为完善的信息披露制度，指定董事会秘书作为公司的投资者关系管理负责人，负责公司的信息披露与投资者关系的管理，接待股东的来访和咨询组织工作。公司能够按照《上市公司信息披露管理制度》和上交所相关要求，真实、准确、及时、完整地披露有关信息。

本次交易完成后，除按照强制性规定披露信息外，本公司将继续保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，确保所有股东享有平等机会获取信息，维护其合法权益。

六、本次交易完成后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明

（一）利润分配政策

云南城投《公司章程》中根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》及《上市公司定期报告工作备忘录第七号——关于年报工作中与现金分红相关的注意事项》的有关规定，制定了利润分配政策，公司实施积极的利润分配政策，重视投资者的合理投资回报，综合考虑公司的可持续发展。

最新《公司章程》中有关利润分配政策具体内容如下：

“第一百九十条 公司的利润分配政策、决策程序及机制：

1、利润分配政策：

（1）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，兼顾公司的可持续发展。公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定。

（2）利润分配的形式及间隔期：公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利，现金分红相对于股票股利在利润分配方式中具有优先性，如具备现金分红条件的，公司应当采用现金分红方式进行利润分配。公司原则上每年度进行一次现金分红，可以进行中期分配。3、现金分红的条件：公司在未分配利润及当期利润均为正且现金流可以满足正常经营和可持续发展的前提下进行现金分红，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十；4、存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东应分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

2、利润分配的决策程序和机制：

利润分配预案由经营管理层根据公司当年的经营业绩、未来经营计划及资金需求状况提出，经董事会审议以及独立董事对利润分配预案发表独立意见后提交股东大会审议批准。

董事会在制订利润分配政策过程中，应当充分考虑公司正常生产经营的资金需求、投资安排、公司的实际盈利状况、现金流量情况、股本规模、公司发展的持续性等因素，并认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制订及执行情况。公司当年盈利，但董事会未提出以现金方式进行利润分配预案的，应说明原因以及未用于现金分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事对此发表独立意见并及时披露；董事会审议通过后提交股东大会审议，同时在召开股东大会时，公司应当提供网络投票等方式以便中小股东参与股东大会表决。

3、利润分配政策的调整：

公司因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，确需对《公司章程》规定的利润分配政策进行调整的，需经董事会审议通过后提交股东大会审议，且应当经出席股东大会的股东（或股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定。审议利润分配政策调整事项时，公司应为股东提供网络投票方式。

4、利润分配具体政策如下：

（1）利润分配的形式：公司采用现金、股份或者现金与股份相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。公司在盈利且现金流能满足正常经营和持续发展的前提下，应当积极推行现金分配方式。公司董事会认为必要时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出并实施股票股利分红。

（2）利润分配的期间间隔：在公司当年实现盈利且可供分配利润为正数的前提下，公司应每年进行一次利润分配。在公司当期的盈利规模、资金状况允许的情况下，可以进行中期现金分配。

（3）现金分红的条件：1）公司该年度或半年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值且现金流充沛，实施现金分红不会影响公司后期持续经营；2）公司累计可供分配利润为正值；3）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；4）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%。

（4）现金分红的比例规定：根据《公司法》和《公司章程》的规定提取各项公积金、弥补亏损后，公司当年可供分配利润为正数时，在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，公司应当采用现金方式分配利润。现金分红的比例原则上在最近三年以现金累计分配的利润不得少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据年度盈利状况和未来资金使用计划作出决议。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达

到80%；2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（5）公司发放股份股利的条件：

公司在经营情况良好，董事会认为发放股份股利有利于公司全体股东整体利益时，可以提出股份股利分配预案。

（二）未来三年（2016—2018）股东回报规划

根据《中华人民共和国公司法》、中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）等相关法律、法规、规范性文件，以及《云南城投置业股份有限公司章程》的规定，公司制定《云南城投置业股份有限公司未来三年（2016-2018年）股东回报规划》（以下简称“本规划”）。本规划已经2016年11月11日召开的第七届董事会第四十四次会议审议通过，具体内容如下：

第一条 本规划制定的基本原则

公司以可持续发展和维护股东权益为宗旨，重视对社会公众股东的合理投资回报，在综合考虑经营情况、发展规划、股东回报等因素的基础上，平衡公司短期利益与长远发展的关系，建立科学、持续、稳定的分红回报机制，以保证公司利润分配政策的持续性和稳定性。公司董事会和股东大会在利润分配政策的研究、制定、决策的过程中应充分听取独立董事和中小股东的意见，并严格履行信息披露义务。

第二条 公司未来三年（2016-2018年）的具体股东回报规划

1、公司未来三年的利润分配政策

（1）利润分配的形式

公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利，现金分红相对于股票股利在利润分配方式中具有优先性，如具备现金分红条件的，公司应当采用现金分红方式进行利润分配。公司原则上每年度进行一次现金分红，可以进

行中期分配。

（2）公司现金分红的具体条件和比例

1)公司该年度未分配利润及当期利润均为正值且现金流可以满足正常经营；

2）审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

3）公司无重大投资计划或重大现金支出计划等事项发生（公司再融资的募集资金投资项目除外）；重大投资计划或重大现金支出计划是指公司未来十二个月内拟建设项目、对外投资、收购资产或购买设备的累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的30%。

在上述条件同时满足时，公司应采取现金方式分配利润，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

（3）公司发放股票股利的具体条件

在保证公司股本规模和股权结构合理的前提下，基于回报投资者和分享企业价值的考虑，当公司股票估值处于合理范围内时，在满足上述现金股利分配之余，公司可以发放股票股利。

（4）差异化分红政策

董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（5）公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

2、公司利润分配方案的审议程序

公司每年利润分配预案由公司董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟订。独立董事及监事会应对提请股东大会审议的利润分

配预案进行审核并出具书面意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案并直接提交董事会审议。

董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见。分红预案经董事会审议通过，方可提交股东大会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。分红预案应由出席股东大会的股东或股东代理人以所持二分之一以上的表决权通过。

3、利润分配政策的调整原则、决策程序和机制

公司根据生产经营情况、投资规划或长期发展的需要，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反法律法规或监管规定的相关规定，公司董事会应先形成对利润分配政策进行调整的预案，并征求监事会的意见并由公司独立董事发表独立意见，有关调整利润分配政策的预案需经公司董事会审议后提请公司股东大会批准。其中，现金分红政策的调整的预案需经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过，调整后的现金分红政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的相关规定。

第三条 本规划的调整周期及决策机制

1、未来三年，如因外部经营环境或自身经营状态发生重大变化而需要对本规划进行调整的，新的股东回报规划应符合相关法律法规和《公司章程》的规定。

2、调整或变更股东回报规划的相关议案由董事会起草制定，并经独立董事认可后方能提交董事会审议，独立董事及监事会应当对利润分配政策的调整或变更发表意见；相关议案经董事会审议后提交股东大会，并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上表决通过。

3、有关公司审议调整或者变更股东回报规划的股东大会，董事会、独立董事和符合一定条件的股东可以向公司股东征集其在股东大会上的投票权。

七、上市公司停牌前股价无异常波动的情况说明

因筹划重大资产重组事项，上市公司股票于2017年1月18日起停牌。根据中

国证监会发布的《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条之规定，上市公司股票停牌前20个交易日内累计涨跌幅计算过程如下：

项目	上市公司	上证综指（点）	房地产
股票/指数代码	600239	000001	883010
公司股票停牌前20个交易日（2016-12-16）收盘价	5.97	3122.98	3343.08
公司股票停牌前1个交易日（2017-1-17）收盘价	6.55	3108.77	3168.88
累计涨跌幅	9.72%	-0.46%	-5.21%
剔除上证综指的影响	10.18%		
剔除行业指数的影响	14.93%		

上市公司停牌前股票价格的波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条的相关标准。

八、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况

根据《重组办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》，本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员，本次交易交易对方及其董事、监事、高级管理人员，本次交易置入资产及其董事、监事、高级管理人员，本次交易相关中介机构及经办人员，以及上述人员的直系亲属对本次交易停牌（即2017年1月18日）前六个月内买卖本公司股票的情况进行了自查。

依据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的查询记录，上述自查主体在自查期间内情况如下：

1、自查情况

自查期间内何珊敏（交易对方中国银泰高管韩学高的配偶）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
何珊敏	600239	5000	107700	2016.8.22-2017.1.17	0

自查期间内王萱（交易对方中国银泰高管）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数

王萱	600239	10000	10000	2017.1.3-2017.1.10	0

自查期间内李怡（交易对方员工知情人张鹏的配偶）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
李怡	600239	2500	2500	2016.10.27-2016.11.14	0

自查期间内李晶（交易对方员工知情人陈晓鸿的配偶）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
李晶	600239	23800	41800	2016.11.18-2017.1.5	300

自查期间内杨春（交易标的的高管）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
杨春	600239	19900	19800	2016.10.18-2016.12.13	100

自查期间内高金玲（交易标的员工知情人任杰的配偶）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
高金玲	600239	14000	6000	2016.10.10-2016.12.2	8000

自查期间内马丽波（上市公司员工知情人）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
马丽波	600239	3100	2100	2016.10.25-2017.1.17	1000

自查期间内秦丹丹（上市公司员工知情人）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
秦丹丹	600239	3500	1500	2017.1.6-2017.1.17	2000

自查期间内黄宇（上市公司员工知情人王媛的家属）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
黄宇	600239	1000	-	2016.10.10-	1000

自查期间内赵朝振（上市公司员工知情人）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
赵朝振	600239	1600	1600	2016.10.26-2016.1.5	0

自查期间内赵静（上市公司员工知情人谢添的家属）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
赵静	600239	700	700	2016.10.28-2016.11.15	0

自查期间内熊雁（上市公司员工知情人崔同锋的家属）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
熊雁	600239	1000	2500	2016.8.3-2016.10.25	0

2、关于上述买卖行为的说明

何珊敏、王萱、高金玲、李怡、杨春、李晶、秦丹丹、赵朝振、马丽波、黄宇、熊雁、赵静对上述买卖行为的说明：“本人买卖云南城投的股票系在并未知悉任何有关云南城投本次重大资产购买内幕信息的情况下，依据自己对股票二级市场行情的独立判断所进行的投资行为。本人在前述期间从未自任何处获取、知悉或主动打探任何有关前述事宜的内幕信息，也从未接受任何买卖云南城投股票的建议。倘若本人声明不实，愿意承担相关法律责任。本人承诺，自本声明出具之日至云南城投本次重大资产购买实施完成之日期间，不再从二级市场买卖云南城投股票。”

注：根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司2017年4月7日出具的《高级管理人员、关联企业持股及买卖变动证明》、《投资者证券持有变更信息》，尚有12名人员在查验期间买卖云南城投股票的情形，该等人员分别为传富置业（成都）有限公司、攀枝花银泰置业有限公司（该两公司为沈国军间接控制的企业）、奉化银泰百货有限公司（根据香港上市

公司银泰商业[集团]有限公司[股份代码：01833]2016年年报，该公司为银泰商业[集团]有限公司下属企业）的董监高或其近亲属共6人，云南城投下属控股子公司奉化银泰置业有限公司、杭州海威房地产开发有限公司的员工或其近亲属共4人，本次收购标的公司淄博银泰的少数股东淄博昂展的董监高家属2人，该等人员亦已出具说明：本人买卖云南城投的股票系在并未知悉任何有关云南城投本次重大资产购买内幕信息的情况下，依据自己对股票二级市场行情的独立判断所进行的投资行为。本人在前述期间从未自任何处获取、知悉或主动打探任何有关前述事宜的内幕信息，也从未接受任何买卖云南城投股票的建议。倘若本人声明不实，愿意承担相关法律责任。本人承诺，自本声明出具之日至云南城投本次重大资产购买实施完成之日期间，不再从二级市场买卖云南城投股票。

3、关于重组事宜采取的保密措施及保密制度的说明

鉴于云南城投拟以 25.88 亿元现金收购物宁波银泰置业有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司、杭州理想银泰购物中心有限公司、台州银泰置业有限公司、台州银泰商业有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司、黑龙江银泰置地有限公司、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司共 8 家公司的股权资产。公司及交易对方就本次交易采取了必要且充分的保密措施，制定了严格有效的保密制度，严格限定相关信息的知悉范围，并贯穿于本次交易的过程始终。现公司就本次交易采取的保密措施及保密制度情况具体说明如下：

（1）公司筹划本次交易期间高度重视内幕信息管理，自制定本次交易方案至本次重组事项首次披露期间，公司严格控制内幕信息知情人范围，仅有公司总经理、财务总监及部分核心工作人员知悉相关敏感信息。

（2）公司和交易对方为了顺利完成本次交易，聘请了独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估公司等中介机构，并与上述机构签署了保密协议。在内幕信息依法公开披露前，公司严格控制内幕信息知情人范围，并向上海证券交易所报送了内幕信息知情人名单。公司按照相关规定制作了《交易进程备忘录》，持续登记筹划决策过程中各关键时点的参与人员、筹划决策方式等，并督促涉及人员签字确认。

（3）公司多次督导提示内幕信息知情人员履行保密义务和责任，在内幕信息依法披露前，不得公开或者泄露该信息，不得利用内幕信息买卖或者建议他人买卖公司股票。

（4）根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》(证监公司字[2007]128 号)等相关法律法规的要求，公司向中国证券登记结算有限责任公司

上海分公司提交申请，对内幕信息知情人买卖公司股票的情况进行查询，并取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》，同时本次重组的相关各方及中介机构对相关内幕知情人及其关联人在公司本次重组事项停牌日（2017 年 1 月 18 日）前 6 个月至 2017 年 1 月 18 日买卖上市公司股票的情况进行了核查，并出具了相应的自查报告。

综上所述，公司与交易对方已采取了必要的措施防止保密信息的泄露，相关内幕信息知情人严格遵守保密义务，不存在利用内幕信息进行交易的情形。

九、本次交易对中小投资者权益保护的安排

本次交易中，上市公司和交易对方将采取如下措施，保护投资者合法权益。

（一）严格履行上市公司信息披露的义务

上市公司及相关信息披露人严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《重组管理办法》、等相关法律、法规的要求对本次重组方案采取严格的保密措施，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续严格按照相关法律法规的要求，及时、准确地披露公司本次重组的进展情况。

（二）股东大会通知公告程序

云南城投在发出召开股东大会的通知后，在股东大会召开前以公告方式通知全体股东参加本次股东大会。

（三）网络投票安排

在审议本次交易的股东大会上，本公司通过交易所交易系统和互联网投票系统向全体流通股股东提供网络形式的投票平台，流通股股东可通过交易系统和互联网投票系统参加网络投票，以切实保护流通股股东的合法权益。

第十四节 独立董事及中介机构关于本次交易的意见

一、独立董事意见

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司章程等有关规定，我们作为云南城投置业股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们本着独立客观判断的原则和关联交易公平、公正以及等价有偿的原则，就公司第八届董事会第七次会议审议的重大资产购买相关事项发表独立意见如下：

1、本次交易符合相关法律法规以及中国证券监督管理委员会的有关监管规定。本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，在获得公司董事会审议通过、云南省人民政府国有资产监督管理委员会批准、股东大会审议通过，以及按规定取得监管部门对本次交易涉及的批复意见后即可实施。

2、本次董事会的召开、表决程序及方式符合有关法律法和《公司章程》的规定。

3、公司第八届董事会第七次会议审议的《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要等相关议案，在提交本次董事会会议审议前，已经我们事前认可。该报告书及其摘要内容真实、准确、完整，已详细披露了本次交易需要履行的法律程序，并充分披露了本次交易的相关风险，有效地保护了公司及投资者的利益。

4、本次交易的支付方式为现金，符合《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律、法规、规章和规范性文件的规定。

5、公司聘请上海东洲资产评估有限公司作为评估机构，以 2016 年 12 月 31 日为基准日对交易标的价值进行评估并出具了相关《资产评估报告》，从独立评估机构的角度分析本次交易价格的公允性。公司为本次重大资产购买所聘请的评估机构具有证券业务资格，选聘程序合规，评估机构及经办人员与公司、交易对方、目标公司无利益关系，与相关当事方无利益关系，评估机构具有充分的独立性。

公司本次交易涉及评估报告的评估假设前提能按照国家有关法规与规定进

行、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

公司本次交易涉及评估报告的评估方法与评估目的相关性一致， 评估机构出具的评估报告的评估依据及评估结论合理。

本次交易为市场化收购，本次交易对价以评估报告为依据，经过交易各方根据基于公平合理的原则协商确定，本次交易定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

6、本次交易的交易对方与公司、公司的实际控制人、董事、监事、高级管理人员及持有公司 5%以上股份的股东不存在关联关系，本次交易完成后，公司的控制权不发生变更，本次交易不构成关联交易。

7、本次交易有利于进一步提升公司的综合竞争能力、市场拓展能力、资源控制能力和后续发展能力，有利于公司的长远发展，增强公司的抗风险能力和可持续发展的能力。我们认为，本次交易从根本上符合公司和全体股东的利益。

8、我们同意公司本次董事会就本次交易的总体安排，同意本次董事会将本次交易事项的相关议案提交公司股东大会审议。

9、本次交易尚需获得云南省人民政府国有资产监督管理委员会批准或核准、公司股东大会审议通过。

综上，本次交易及整体安排符合国家有关法律、法规和政策的规定，遵循了公开、公平、公正的准则，交易定价公允、合理，符合法定程序，符合公司和全体股东的利益，不会损害中小股东的利益，对全体股东公平、合理。我们同意公司实施本次交易，并同意董事会将与本次交易相关的议案提交公司股东大会审议。

二、独立财务顾问意见

本公司聘请了招商证券股份有限公司作为本次交易的独立财务顾问。根据招商证券出具的独立财务顾问报告，独立财务顾问招商证券认为：

1、本次交易符合重组管理办法第十一条规定；

2、本次交易的方案符合重组管理办法第三十五条要求；

3、本次交易价格根据具有证券业务资格的评估机构的评估结果并经交易各

方协商确定，定价公平、合理。本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允、合理，有效地保证了交易价格的公平性；

4、本次交易不构成关联交易。

三、法律顾问意见

本公司聘请了国枫律师作为本次交易的法律顾问。根据国枫律师出具的法律意见书，对本次交易结论性意见如下：

（一）云南城投本次重组符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规、规章、规范性文件的规定；

（二）云南城投为上交所上市公司，依法设立并有效存续，具备进行本次交易的主体资格；交易对方为交易标的合法股东，具备参与重组的主体资格；

（三）云南城投就本次重组事宜已履行的相关内部审批程序合法、有效；

（四）《股权转让协议》等相关协议均为当事各方真实意思的表示，其内容不存在违反相关法律、法规规定的情形，该等协议生效后对协议各方均具有法律约束力；

（五）本次重组拟购买的标的资产权属清晰，待部分标的资产解除质押的安排获得有效执行后，标的资产转移不存在法律障碍；

（六）云南城投就本次重组已进行的信息披露符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定；

（七）本次交易尚需获得云南城投股东大会的批准、云南省国资委的批准、商务部对本次交易的反垄断审查意见，其中，云南城投受让哈尔滨银旗、黑龙江银泰 70%股权，还需经哈尔滨银旗、黑龙江银泰的股东会批准、黑龙江盛丰放弃优先购买权。

第十五节 本次交易中介机构及有关人员

一、独立财务顾问

招商证券股份有限公司

法定代表人：宫少林

地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38－45 楼

电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

项目主办人：薛巍、张舒雯

项目协办人：周岳

项目人员：王鹏、杨希

二、法律顾问

北京国枫律师事务所

负责人：张利国

地址： 北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层

电话：010-88004488

传真：010- 66090016

经办律师：胡刚、毛国权

三、审计机构

1、信永中和会计师事务所

地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

负责人：叶韶勋

电话： 010-6554 2288

传真： 010-6554 7190

经办注册会计师：董秦川、梁建勋、姜晓东、黄华峰

2、大华会计师事务所

地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层

负责人：梁春

电话： 010-5835 0190

传真： 010-5835 0006

经办注册会计师：马宁、赵玮

四、资产评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人：王小敏

地址：上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

电话：021-52402166

传真：021-62252086

经办资产评估师：李崇、章曙诚

第十六节 公司及各中介机构声明

公司董事声明

公司全体董事承诺《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别的和连带的法律责任。

董　事：　　许雷　　董　事：张建新

董　事：　　朱锦余　　董　事：娄爱东

董　事：　杜胜　　董　　事：　杨明才

云南城投置业股份有限公司

2017 年 5 月 19 日

（本页无正文，为《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》之签章页）

云南城投置业股份有限公司

2017 年 5 月 19 日

招商证券股份有限公司声明

本公司已对《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用的独立财务顾问报告内容进行了审阅，确认《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

宫少林

项目主办人：

薛巍

张舒雯

项目协办人：

周岳

招商证券股份有限公司

2017年5月19日

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
对云南城投置业股份有限公司重大资产重组报告书
援引其出具的结论性意见的同意书

大华特字[2017]002287 号

本所同意云南城投置业股份有限公司（以下简称"上市公司"）在本次重大资产购买报告书（以下简称"重组报告书"）中援引本所在云南城投置业股份有限公司备考审阅报告（大华核字[2017]002063 号）及杭州理想银泰购物中心有限公司审计报告（大华审字[2017]005251号）中相关内容，且对上市公司在重组报告书中引用的本所出具的上述备考审阅报告及审计报告中的内容无异议。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

2017 年 5 月 19 日

大华会计师事务所（特殊普通合伙）声明

大华特字[2017]002288 号

本所及经办会计师已对《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用的云南城投置业股份有限公司备考审阅报告（大华核字[2017]002063 号）及杭州理想银泰购物中心有限公司（大华审字[2017]005251 号）进行了审核，确认《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：

经办注册会计师：

执行事务合伙人：

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

2017 年 5 月 19 日

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
对云南城投置业股份有限公司重大资产重组报告书
援引其出具的结论性意见的同意书

本所同意云南城投置业股份有限公司（以下简称“上市公司”）在本次重大资产购买报告书（以下简称“重组报告书”）中援引本所在财务报告中相关内容，且对上市公司在重组报告书中引用的本公司出具的财务报告中的内容无异议。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

2017年5月19日

信永中和会计师事务所声明

本所及经办会计师已对《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用的财务报告进行了审计或审核，确认《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：

经办注册会计师：

经办注册会计师：

经办注册会计师：

执行事务合伙人：

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

2017年6月19日

上海东洲资产评估有限公司

对云南城投置业股份有限公司重大资产重组报告书

援引其出具的结论性意见的同意书

本公司同意云南城投置业股份有限公司（以下简称“上市公司”）在本次重大资产购买报告书（以下简称“重组报告书”）中援引本公司在资产评估报告中相关内容，且对上市公司在重组报告书中引用的本公司出具的资产评估报告中的内容无异议。

上海东洲资产评估有限公司

2017 年 5 月 19 日

上海东洲资产评估有限公司声明

本公司及经办评估师已对《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用资产评估数据进行了审阅，确认《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

经办资产评估师：

经办资产评估师：

法定代表人：

上海东洲资产评估有限公司

2017年5月19日

法律顾问声明

本所同意云南城投置业股份有限公司在《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书》及其摘要中援引本所出具的法律意见书的相关内容。本所已对云南城投置业股份有限公司在《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书》及其摘要中援引的相关内容进行了审阅，确认《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负 责 人：

张利国

北京国枫律师事务所

经办律师：

胡 刚

毛国权

2017年 5 月 19 日

第十七节 备查文件及备查地点

一、备查文件

1、宁波银泰、杭州西溪、杭州理想、台州置业、台州商业、哈尔滨银旗、黑龙江银泰营业执照复印件

2、云南城投关于本次重大资产重组的董事会决议公告、监事会决议公告

3、独立董事关于公司本次重大资产购买的独立意见

4、独立董事关于公司第八届董事会第七次会议相关事项的独立意见

5、重大资产购买协议

6、云南城投重大资产购买报告书及其摘要

7、招商证券关于云南城投重大资产购买之独立财务顾问报告

8、北京国枫关于云南城投重大资产购买之法律意见书

9、云南城投 2016 年备考审阅报告

10、宁波银泰、杭州西溪、杭州理想、台州置业、台州商业、哈尔滨银旗、黑龙江银泰 2015 年度、2016 年度审计报告

11、宁波银泰、杭州西溪、杭州理想、台州置业、台州商业、哈尔滨银旗、黑龙江银泰股东全部权益价值资产评估报告

12、其他与本次交易有关的重要文件

二、查阅方式

投资者可在下列地点或网址查阅本报告书和有关备查文件：

（一）云南城投置业股份有限公司

联系人：卢育红

联系电话：0871－67199767

联系地址：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶广场 A 座

（二）招商证券股份有限公司

联系人：薛巍、张舒雯

联系电话：0755-82943666

联系地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38－45 楼

（三）网站

巨潮资讯网：http://www.cninfo.com.cn