

**申万宏源证券承销保荐有限责任公司关于上海证券交易所
《关于信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易
预案信息披露的问询函》的回复**

上海证券交易所：

申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称“申万宏源”或“独立财务顾问”）接受委托，担任信达地产股份有限公司发行股份购买资产的独立财务顾问，现就上海证券交易所《关于信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函【2017】0885 号）提及的需独立财务顾问核实的相关事项进行了核查，并发表核查意见如下：

（以下简称“本回复”，其中简称如无特别说明，则与《信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》中的简称具有相同的含义）。

一、关于本次交易的主要风险

问题 1、预案披露，标的资产以房地产开发为主，辅以商业运营与物业管理业务。请：（1）结合标的资产主要业务所在城市的发展状况，补充披露相关城市地产行业的发展状况，及标的资产在相关城市的市场地位、竞争优势、市场份额等情况；（2）结合标的资产部分项目（如松石居、东方龙城、东方蓝海等）建设周期较长的情况，补充披露标的资产所有在建项目的开发进度、下一年度计划新开工面积和竣工面积、有关项目长时间未竣工的原因、是否存在项目开发重大损失的风险；（3）按照不同经营业态、地区和项目，披露报告期内标的资产每年房地产销售和出租的情况，包括可供出售面积、已售或已预售面积、销售房产的每平方米平均售价、销售面积区间分布、预收款、项目去化周期，以及出租房地产的建筑面积及租金收入、出租率、每平方米平均基本租金及与

上年同期比较变化等；（4）结合上述情况，补充披露标的资产主要土地、房产等资产是否存在减值风险，如有，请提示相关风险。请财务顾问发表意见。

回复：

1、结合淮矿地产主要业务所在城市的发展状况，补充披露相关城市地产行业的发展状况，及标的资产在相关城市的市场地位、竞争优势、市场份额等情况。

信达地产已在重组预案“第五节 交易标的基本情况”之“一、淮矿地产基本情况”之“（六）最近三年主营业务发展情况”中补充披露如下：

“1、报告期内，淮矿地产及其下属项目公司收入情况如下：

序号	公司名称	持股比例（%）	2017年1-3月		2016年度		2015年度	
			营业收入（万元）	占比（%）	营业收入（万元）	占比（%）	营业收入（万元）	占比（%）
1	淮矿地产	--	2,955.77	4.25	10,817.06	2.10	48,499.86	15.88
2	淮西房地产	100	268.12	0.39	971.25	0.19	1,823.44	0.60
3	山南新区	100	8,221.52	11.83	0.00	0.00	0.57	0.00
4	淮矿东方蓝海	100	0	0	--	--	--	--
5	六安置业	100	10,368.47	14.92	18,648.54	3.61	0.00	0.00
6	铜陵置业	100	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	铜陵投资	100	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	芜湖置业	60	1,119.65	1.61	56,936.78	11.03	73,033.40	23.91
9	芜湖淮矿	65	0.00	0.00	347.80	0.07	107.26	0.04
10	淮矿万振	60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	淮矿肥东	60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	家天下置业	82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	合肥环美	82	1,841.67	2.65	8,901.33	1.73	7,729.01	2.53
14	合肥高新	100	37,451.08	53.88	111,911.14	21.69	30,428.98	9.96
15	安徽东方蓝海	100	6,827.81	9.82	284,649.82	55.16	97,833.88	32.04
16	淮矿合肥	100	36.96	0.05	2,673.21	0.52	3,048.43	1.00
17	北京东方蓝海	51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	淮矿杭州	100	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	浙江东方蓝海	55	418.24	0.60	20,155.95	3.91	42,891.78	14.04

合计	69,509.30	100.00	516,012.87	100.00	305,396.61	100.00
----	-----------	--------	------------	--------	------------	--------

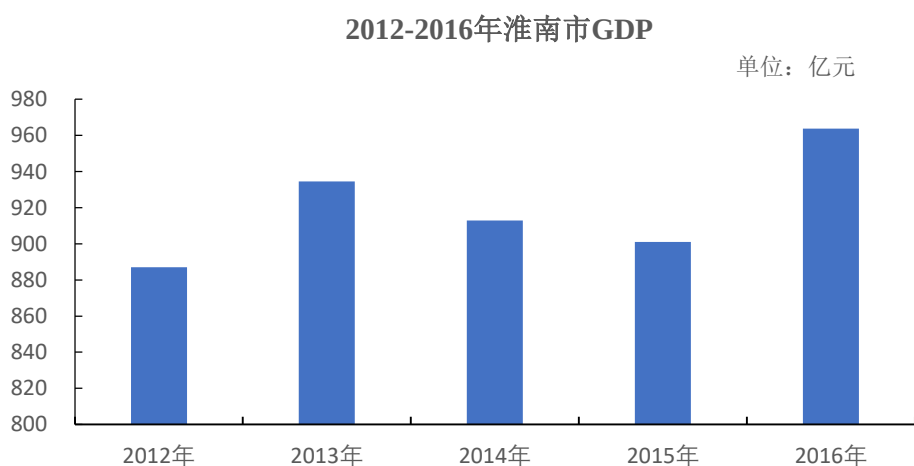
从上表可以看出,报告期内标的公司主要业务主要分布在淮南、合肥、芜湖、嘉兴和六安,上述区域城市发展状况、地产行业发展状况及标的公司在上述区域的市场地位、竞争优势、市场份额如下:

(1) 淮南市

①淮南市经济发展情况

淮南市地处安徽省中北部,是安徽省区域中心城市、重要工业城市,中国新型能源基地,是沿淮城市群的重要节点。淮南市现辖寿县、凤台县、田家庵区、大通区、谢家集区、八公山区、潘集区以及毛集社会发展综合实验区。

根据《淮南市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》,2016 年度,淮南市地区生产总值(GDP)963.8 亿元,按可比价格计算,同比增长 6.6%,其中,第一产业增加值 118.4 亿元,增长 2.4%;第二产业增加值 454.6 亿元,增长 7.0%;第三产业增加值 390.8 亿元,增长 7.4%。按常住人口计算,人均 GDP 达 27,990 元(折合 4,214 美元)。2012-2016 年淮南市 GDP 呈现波动上升趋势,为当地房地产行业提供了良好的经济环境。



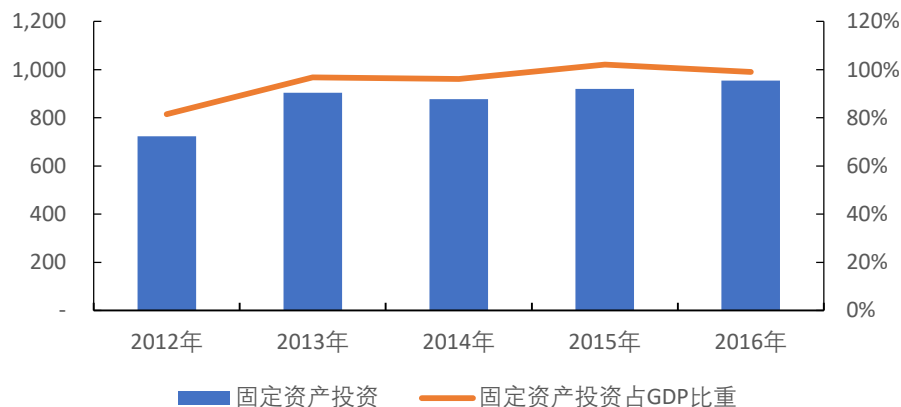
数据来源:《淮南市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》

根据《淮南市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》,2016 年度,淮南市固定资产投资 955.0 亿元,同比增长 3.8%。2012-2016 年淮南市固定资产投资额、固定资产投资额占 GDP 比重不断增加,固定资产投资对 GDP 的拉动作用不断凸

显。

2012-2016年淮南市固定资产投资及占GDP比重

单位：亿元、%



数据来源：《淮南市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》

根据《淮南市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》，2016 年淮南市常住人口 345.6 万人，同比增加 2.5 万人；常住人口城镇化率 62.05%，同比提高 1.38 个百分点；城镇常住居民人均可支配收入 28,098 元，同比增长 6.8%。最近四年淮南市城镇居民可支配收入保持约 7.03% 的增长率，人均可支配收入的增加、人口的增长、城镇化水平的提高为房地产行业的持续发展提供有力支持。

②淮南市房地产市场分析

根据《淮南市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》，2016 年淮南市全市商品房销售面积 238.3 万平方米，同比增长 21.9%。商品房销售额 104.6 亿元，同比增长 17.6%。全年新开工建设城镇保障性安居工程住房 5,092 套，基本建成城镇保障性安居工程住房 6,508 套。

此外，新安房产网 (<http://www.xafc.com/>) 公开统计数据显示，2016 年度淮南市住宅类商品房成交备案 19,818 套，同比增加 4,598 套（或增长 30.21%）；成交总面积为 190.32 万平方米，同比增加 42.7 万平方米（或增长 28.93%）；成交均价为 4,317.15 元/平方米，同比上涨 227.32 元/平方米（或上涨 5.56%）。

③淮矿地产在淮南市房地产项目的竞争优势

作为淮南市城市建设的领跑者，淮矿地产致力于精品楼盘的打造，从淮南本

土起步，开发了卧龙山庄、山水龙城、生态新城等一大批精品项目。因为从淮南起步，淮矿地产在淮南市具有得天独厚的品牌优势，生态新城作为淮南主城区大型组团式社区，具有交通便利、地理位置优越、景观资源丰富、学区优质、生活配套齐全等竞争优势。2015 年、2016 年淮矿地产在淮南市房地产市场占有率为 4.41%。根据新安房产网的数据，2016 年淮南市商品房楼盘销售套数排行榜，淮矿地产碧荷庭项目销售套数在全市区域排名第 4，在田家庵区排名第 2。

综上所述，淮南市城市发展迅速，资源型城市特征显著；居民收入水平较高，矿区居民向中心城区集中速度加快，为房地产发展提供了较大空间。城市格局未来将逐步拉开，中心板块资源稀缺，售价逐年上涨将常态化。

（2）合肥市

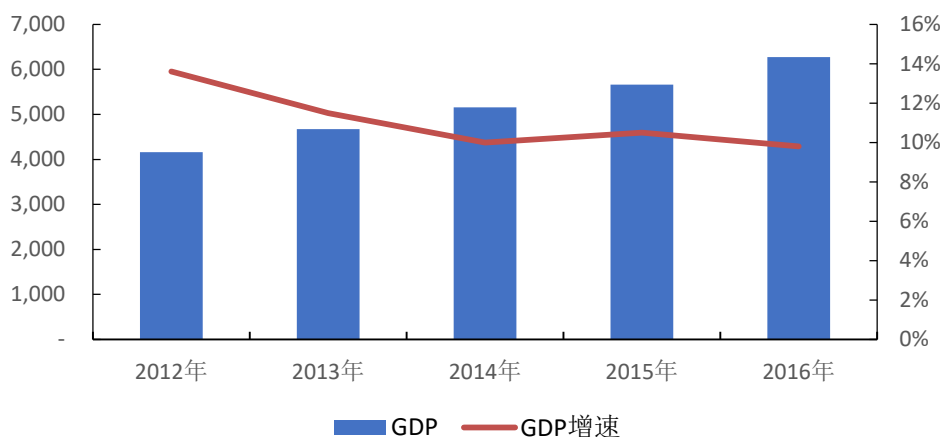
①合肥市经济发展情况

合肥市地处江淮之间，是安徽省省会、长三角城市群副中心和“一带一路”节点城市，是皖江示范区、合肥经济圈、合芜蚌试验区核心城市。合肥市现辖 4 个市辖区、4 个县，代管 1 个县级市。

根据《合肥市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》，2016 年合肥市地区生产总值（GDP）6,274.3 亿元，按可比价格计算，同比增长 9.8%，其中，第一产业增加值 270.2 亿元，同比增长 2.2%；第二产业增加值 3,189.3 亿元，同比增长 8.9%；第三产业增加值 2,814.8 亿元，同比增长 11.6%，且增速加快 0.4 个百分点。按常住人口计算，人均 GDP 为 80,136 元（折合 12,064 美元），同比增加 7,034 元。2012-2016 年合肥市经济稳健发展，GDP 稳定增长，为当地房地产行业提供了良好的经济环境。

2012-2016年合肥市GDP及增速

单位：亿元、%

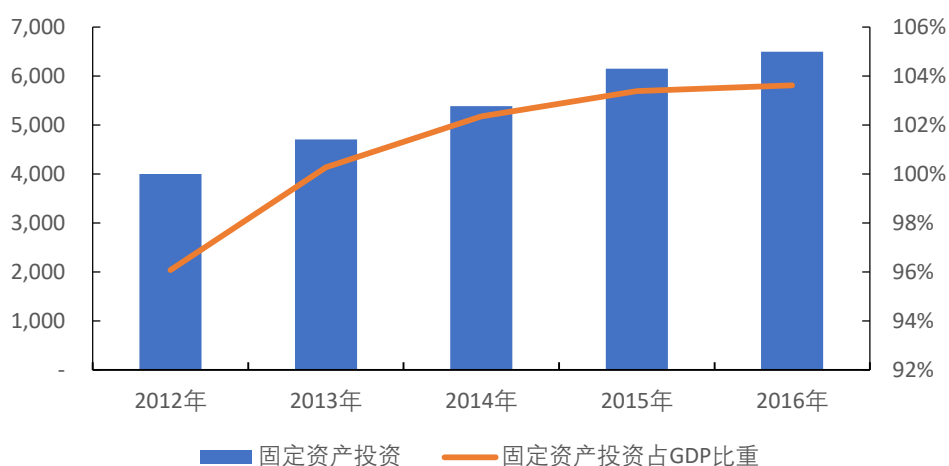


数据来源：《合肥市 2012-2016 年国民经济和社会发展统计公报》

根据《合肥市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》，2016 年全年，合肥市全年固定资产投资 6,501.17 亿元，同比增长 11.1%。全年房地产开发投资 1,352.59 亿元，同比增长 7.4%，其中住宅投资 861.02 亿元，同比增长 10.6%。2012-2016 年合肥市固定资产投资额、固定资产投资额占 GDP 比重不断增加，固定资产投资对 GDP 的拉动作用不断凸显。

2012-2016年合肥市固定资产投资及占GDP比重

单位：亿元、%



数据来源：《合肥市 2012-2016 年国民经济和社会发展统计公报》

根据《合肥市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》，2016 年年末，全市常住人口 786.90 万人，同比增加 7.95 万人；常住人口城镇化率 72.05%，同比提高 1.65 个百分点；2016 年全年常住居民人均可支配收入 29,113 元，同比增长 9.4%；

人均消费性支出 18,238 元,同比增长 9.3%。预计今后居民购买力仍将持续上升,人均可支配收入的增加、人口的增长、城镇化水平的提高为房地产行业的持续发展提供有效支撑。

②合肥市房地产市场分析

根据《合肥市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》,全年房地产开发投资 1,352.59 亿元,同比增长 7.4%,其中住宅投资 861.02 亿元,增长 10.6%。2016 年全年合肥市商品房施工面积 7,818.54 万平方米,同比增长 8.6%;商品房新开工面积 2,113.31 万平方米,同比增长 6.8%;竣工面积 1,180.33 万平方米,同比增长 14.2%;商品房销售面积 2,098.34 万平方米,同比增长 32.0%,商品房销售额 1,966.04 亿元,同比增长 60.8%。合肥市房地产需求旺盛,无论是销售额还是销售面积近几年都呈现稳中有增的态势。

2016 年全市房地产开发和销售主要指标完成情况及增长速度

指标	单位	绝对数	同比增长 (%)
投资额	亿元	1,352.59	7.4
其中:住宅	亿元	861.02	10.6
房屋施工面积	万平方米	7,818.54	8.6
其中:新开工	万平方米	2,113.31	6.8
房屋竣工面积	万平方米	1,180.33	14.2
商品房销售面积	万平方米	2,098.34	32
其中:住宅	万平方米	1,705.72	32.6
商品房待售面积	万平方米	199.73	-23.2
其中:住宅	万平方米	41.36	-56.2
商品房销售额	亿元	1,966.04	60.8
其中:住宅	亿元	1,588.35	64.4

数据来源:《合肥市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》

根据安徽省清源房地产研究院、安徽省房地产业协会研究院联合公布的安徽省房地产年鉴的数据,2016 年合肥市商品房销售均价 9,133 元/平方米,同比上涨 18.7%,商品住宅销售均价为 9,122 元/平方米,同比上涨 21.4%。按照户型划分,中小户型较为畅销,90 平方米以下的占总套数的 36.3%,90~120 平方米的占总数的 44.5%,120~144 平方米的占 13.5%,144 平方米以上的占比 5.7%。

根据 Wind 统计数据，2013 年以后，合肥市房屋销售竣工比不断上升，2016 年销售竣工比达到了 1.78，依然存在较大的供给缺口。

③淮矿地产在合肥市房地产项目的竞争优势

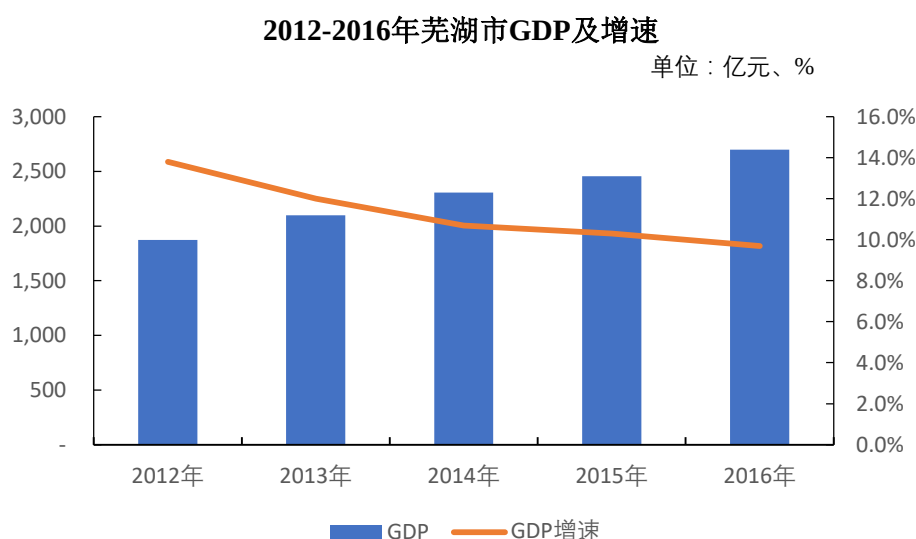
淮矿地产进入合肥市场时间较长，开发了家天下花园、北郡小区、和平盛世、东方蓝海（合肥）、馥邦天下、东祥府、东方樾府等项目，2015 年、2016 年淮矿地产在合肥的市场占有率为 1.83%。

（3）芜湖市

①芜湖市经济发展情况

芜湖市地处长三角西南部，是国务院批准确定的长三角大城市、华东重要的工业基地、科教基地和全国综合交通枢纽。芜湖市现辖无为、芜湖、繁昌、南陵四县和镜湖、弋江、鸠江、三山四区。

根据《2016 年芜湖市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年芜湖市地区生产总值（GDP）为 2,699.44 亿元，同比增长 9.85%。按常住人口计算，人均生产总值 73,715 元。2012-2016 年芜湖市 GDP 呈现稳定增长的趋势，为当地房地产行业提供了良好的经济环境。

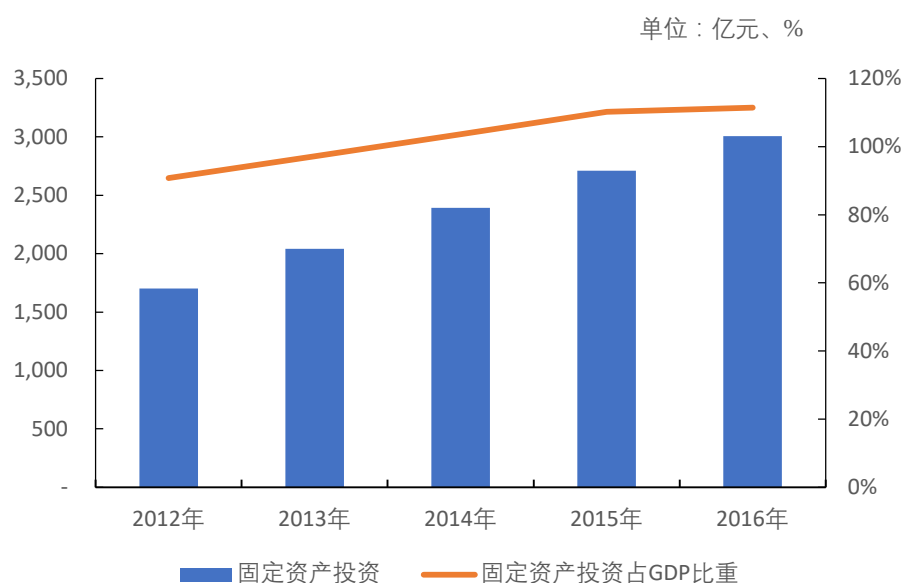


数据来源：《2012-2016 年芜湖市国民经济和社会发展统计公报》

2016 全年芜湖市完成固定资产投资 3,006.90 亿元，同比增长 11.0%，其中房地产开发投资 408.10 亿元。2012-2016 年芜湖市固定资产投资稳定增长，芜湖市

固定资产投资总额对 GDP 的拉动作用明显增强。

2012-2016年芜湖市固定资产投资及占GDP比重



数据来源：《2012-2016 年芜湖市国民经济和社会发展统计公报》

根据《2016 年芜湖市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年年末，全市常住人口 367.0 万人，同比增加 1.6 万人，城镇化率 63.46%，同比提高 1.5 个百分点；2016 全年居民人均可支配收入 26,160 元，同比增长 9.0%；人均消费支出 15,919 元，同比增长 9.7%，预计今后居民购买力仍将持续上升，人均可支配收入的增加、人口的增长、城镇化水平的提高为房地产行业的持续发展提供有力支持。

②芜湖市房地产市场分析

根据《2016 年芜湖市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年芜湖市全年房屋建筑施工面积 2,328.02 万平方米，同比增加 86.76 万平方米；房屋建筑竣工面积 1,194.31 万平方米，同比增加 52.65 万平方米。2016 年销售竣工比为 0.61，相较上年的 0.39 增长较快。

根据芜湖市房地产业协会的《芜湖市 2016 年 1-12 月房地产市场分析报告》，2016 年全年芜湖市商品房销售面积 730.28 万平方米，同比增长 64.23%；销售金额为 416.82 亿元，同比增长 66.91%。其中商品住房销售面积 673.38 万平方米，同比增长 78.8%；销售金额为 365.18 亿元，同比增长 95.72%。芜湖市房地产市场发展迅速、市场潜力广阔。

根据 Wind 统计数据，截至 2016 年 11 月，芜湖市样本住宅平均价格 6,367 元/平方米，同比增长 7.97%。从环比来看，2016 年后芜湖市房地产价格触底反弹，连续 6 个月环比增长，房市升温明显。

③淮矿地产在芜湖市房地产项目的竞争优势

淮矿地产在芜湖市开发了东方龙城、汀棠公园等项目，实施旧城改造与商住开发，既展现了淮矿地产履行社会责任的风采，又凸显了公司塑造项目的能力，2015 年、2016 年淮矿地产在芜湖市场占有率为 5.05%。2016 年淮矿地产公司销售金额为芜湖市第二，东方龙城项目为芜湖成交第三。

（4）六安市

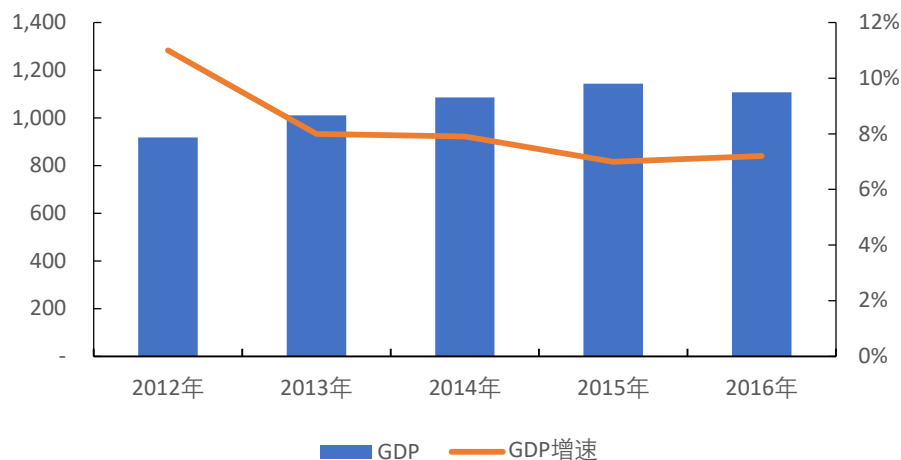
①六安市经济发展情况

六安市位于安徽省西部，是大别山区域中心城市，是国家级皖江城市带承接产业转移示范区、长三角城市群成员城市，合肥都市圈副中心城市，国家级交通枢纽城市。六安市现辖霍邱、金寨、霍山、舒城四县和金安、裕安、叶集三区，设六安经济技术开发区和市承接产业转移集中示范园区。

根据《六安市 2016 国民经济和社会发展统计公报》，2016 年六安市地区生产总值（GDP）1,108.1 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.2%。按常住人口计算，人均生产总值 23,298 元，同比增加 1,774 元。全市城镇常住居民人均可支配收入 24,728 元，同比增长 8.3%。六安市稳步增长的 GDP 和稳健发展的经济为当地房地产行业提供了良好的经济环境。

2012-2016年六安市GDP及增速

单位：亿元、%

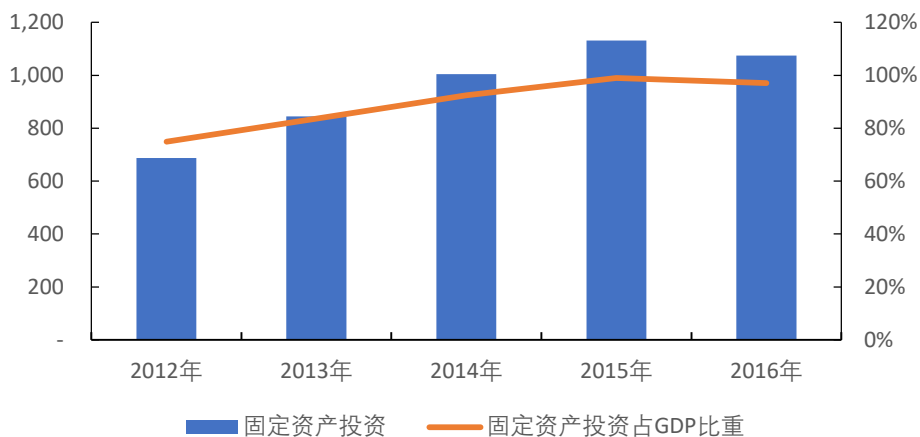


数据来源：《2012-2016 年六安市国民经济和社会发展统计公报》

2016 年六安市完成固定资产投资 1,075.0 亿元，同比增长 8.2%，其中房地产企业开发投资额 236.6 亿元，增长 29.8%。近三年六安市固定资产投资均超过 1,000 亿元，固定资产投资对 GDP 的拉动作用明显。

2012-2016年六安市固定资产投资及占GDP比重

单位：亿元、%



数据来源：《2012-2016 年六安市国民经济和社会发展统计公报》

根据《六安市 2016 国民经济和社会发展统计公报》，2016 年末全市户籍人口 587.4 万人，同比增加 6.86 万人。据全省人口变动抽样调查统计，2016 年全市常住人口 477.2 万人，城镇化率 43.99%，城镇化率同比提高 1.19 个百分点。六安市近年来保持了较高的人口增长率，城镇化水平也在不断提高，为房地产行

业的持续发展提供有力支持。

②六安市房地产市场分析

根据《2016 年六安市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年六安市商品房房屋新开工面积 561.1 万平方米，同比增长 29.3%；施工面积 2,023.7 万平方米，同比增长 9.4%；竣工面积 320.5 万平方米，同比增长 14.8%。商品房屋销售面积 663.7 万平方米，同比增长 126.1%；销售额 308.8 亿元，同比增长 132.8%。根据新安房产网的数据，2016 年六安楼市住宅成交 51,123 套，成交均价 4,644 元/平方米同比增加 29,853 套；住宅均价 4,644 元/平方米，同比上涨近 300 元/平方米。

③淮矿地产在六安市房地产项目的竞争优势

淮矿地产在六安市开发了东方蓝海（六安）项目，2015 年、2016 年市场占有率为 0.77%。该项目紧邻六安市政府、金安区政府和森林公园，在 2016 年率先在政务区版块崛起，是 2016 年全市销售前 20 强。

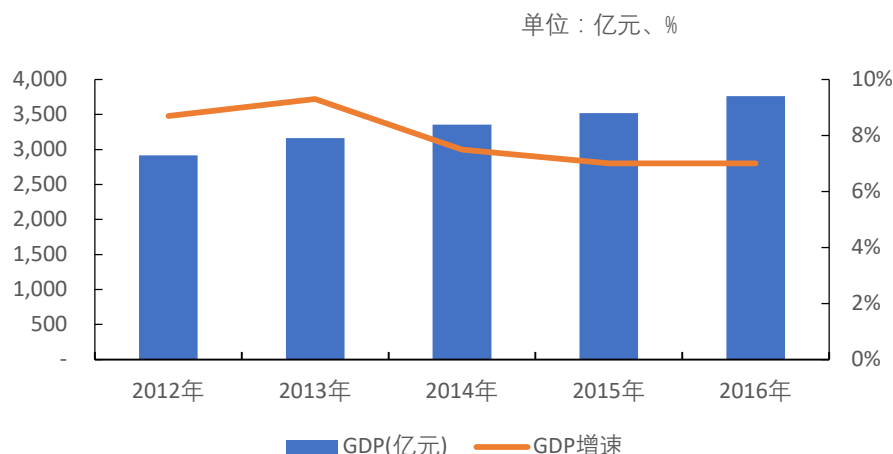
（5）嘉兴市

①嘉兴市经济发展情况

嘉兴市位于浙江省东北部、长江三角洲南翼的杭嘉湖平原腹地，是长三角城市群、上海大都市圈重要城市、杭州都市圈副中心城市。嘉兴区位优势得天独厚，“三纵三横三连”高速公路网基本建成，海河联运体系加快建设，拥有完善的公路交通网络。

根据《2016 年嘉兴市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年嘉兴市地区生产总值（GDP）3,760.12 亿元，同比增长 7.0%。按常住人口计算，人均 GDP 达 81,751 元，增长 6.4%。2012-2016 年嘉兴市 GDP 呈现平稳上升趋势，为当地房地产行业提供了良好的经济环境。

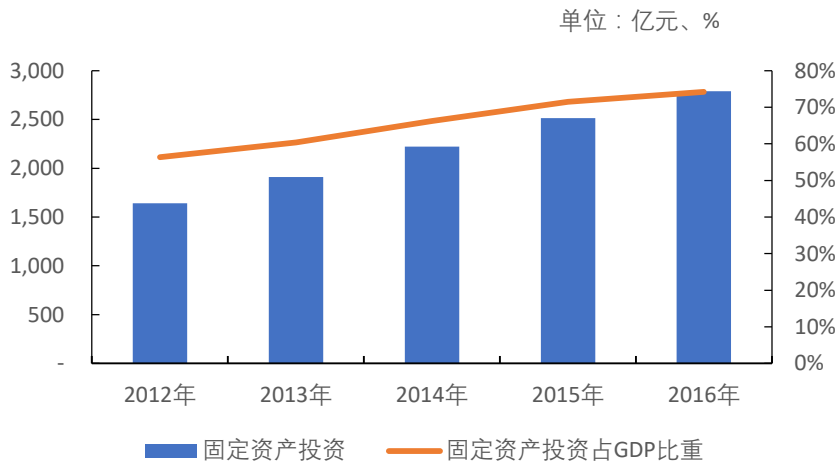
2012-2016年嘉兴市GDP及增速



数据来源：《2016 年嘉兴市国民经济和社会发展统计公报》

根据《2016 年嘉兴市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年嘉兴市固定资产投资 2,790.16 亿元，同比增长 11.0%。2012-2016 年嘉兴市固定资产投资稳定增长。

2012-2016年嘉兴市固定资产投资及占GDP比重



数据来源：《2016 年嘉兴市国民经济和社会发展统计公报》

根据《2016 年嘉兴市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年年末，嘉兴市常住人口 461.40 万人，人口城镇化率达到 62.9%，同比提高 2.0 个百分点。城镇居民人均可支配收入 48,926 元，同比增长 7.5%。预计今后居民购买力仍将持续上升，人均可支配收入的增加、人口的增长、城镇化水平的提高为房地产行业的持续发展提供有力支持。

②嘉兴市房地产市场分析

根据《2016 年嘉兴市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年嘉兴市房地产开发投资额 478.40 亿元，增长 4.4%，房地产开发投资总量和增速分列全省第 5 位和第 6 位，其中，住宅投资 334.84 亿元，增长 19.6%，房屋施工面积 4,401.19 万平方米，增长 0.1%；房屋竣工面积 1,078.09 万平方米，同比增长 76.2%。2016 年全年嘉兴市商品房销售面积 1,144.62 万平方米，同比增长 78.7%，其中，住宅销售面积 987.58 万平方米，增长 79.3%；办公楼、商业营业用房销售面积分别增长 144.5%、33.6%，商品房销售增速处于高位，房地产市场发展迅速。

根据嘉兴市互联地产科学研究院/房产超市网数据监控中心的数据，2016 年嘉兴市共成交各类商品房 48,737 套，成交金额约 385.49 亿元；商品房成交年均价约 7,478 元/平方米，同比上涨 2.72%，其中，商品住宅备案年均价约 7,494 元/平方米，同比上涨 7.0%。

③淮矿地产在嘉兴市房地产项目的竞争优势

淮矿地产在嘉兴市开发了蔚蓝海岸项目，该项目占据南湖新区核心发展区域，位于嘉兴国际商务中心的中心位置。项目东临泰宁路，是通往沪杭高铁的必经之路。2010 年 6 月项目别墅开始销售，2010 年 9 月项目高层开始销售，在主要的销售周期内均为嘉兴市销售 10 强，截至 2016 年末项目开发基本完毕，2015 年、2016 年市场占有率为 0.39%。”

2、结合标的资产部分项目（如松石居、东方龙城、东方蓝海等）建设周期较长的情况，补充披露标的资产所有在建项目的开发进度、下一年度计划新开工面积和竣工面积、有关项目长时间未竣工的原因、是否存在项目开发重大损失的风险；

信达地产已在重组预案“第五节 交易标的基本情况”之“二、标的公司地产项目情况”中补充披露如下：

“2、在建项目

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	土地用途	土地面积 (m²)	开工日期	截至 2017 年 3 月 31 日, 开发 进度	2018 年 度计划 竣工面 积	竣工计划	是否存在 项目开发 重大损失 的风险
1	松石居	淮矿地产	淮南	住宅、商业	50,720.50	2012.1.16	100.00%	0	一、二期已竣工, 三、四期拟对地块进行分割, 向相关政府部门重新申请规划方案	否
2	碧荷庭	淮矿地产	淮南	城镇住宅、其他 商服	70,347.00	2015.4.29	100.00%	96,265	项目预计 2017 年竣工 99,735 平方米, 2018 年全部竣工	否
3	东方蓝海 (六安)	六安置业	六安	住宅(含配套商业)	85,103.00	2014.3.16	100.00%	0	项目已竣工面积 135,607 平方米, 预计 2019 年全部竣工	否
4	东方龙城	芜湖置业	芜湖	住宅、商业	336,944.09 (含划拨用地 6,684.00)	2009.8.16	82.74%	157,826	项目已竣工面积 923,416 平方米, 预计 2017 年竣工 355,835 平方米, 2018 年竣工 157,826 平方米	否
5	汀棠公园	芜湖淮矿	芜湖	城镇住宅批发零售; 城镇住宅用地, 商业用地	125,850.09	2015.3.11	100.00%	181,991	项目预计 2017 年竣工 136,197 平方米, 2018 年全部竣工	否
6	东方蓝海 (合肥)	安徽东方 蓝海	合肥	住宅	288,745.89	2011.12.18	100.00%	134,081	已竣工面积 892,998 平方米, 预计 2017 年 9 月竣工 156,572 平方米, 2018 年全部竣工	否
7	北郡小区	家天下置业	合肥	商业、住宅	86,708.51	2015.8.26	40.00%	129,910	项目预计 2017 年竣工 91,688 平方米, 2018 年竣工 120,324 平方米, 2020 年全部竣工	否

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	土地用途	土地面积 (m²)	开工日期	截至 2017 年 3 月 31 日, 开发 进度	2018 年 度计划 竣工面 积	竣工计划	是否存在 项目开发 重大损失 的风险
8	东祥府	淮矿万振	合肥	住宅用地	29,284.66	2015.10.12	100.00%	106,327	项目预计 2018 年全部竣工	否
9	东方樾府	淮矿肥东	合肥	住宅、商业	73,746.00	2016.12.9	7.00%	0	项目预计 2019 年竣工 84,993 平方米, 2020 年全部竣工	否
10	东方蓝海 (北京)	北京东方 蓝海	北京	住宅、办公、商业、地下商业、地下办公(物业管理用房)、地下车库	23,730.99	2015.10.28	100.00%	0	项目预计 2019 年全部竣工	否
11	东祥元府	淮矿杭州	杭州	城镇住宅用地	21,374.00	2015.3.11	100.00%	0	项目预计 2017 年全部竣工	否

注: 开发进度=已开工面积/项目规划总建筑面积

长期未竣工项目:

松石居项目系分期开工项目, 因三、四期与拆迁户尚未达成共识而无法实施拆迁工作, 导致目前尚未开发建设。淮矿地产决定不再对此三、四期进行拆迁, 拟对松石居项目地块进行分割, 向相关政府部门重新申请规划方案, 下一步择机开发。根据评估师的预评估报告, 松石居三、四期地块按照三四期毛地按账面价值 4,389.49 万元进行评估, 根据中国信达和淮矿集团的承诺“淮矿地产未披露的且在淮矿地产股权过户至信达地产之日前本公司已知的或有事项, 导致淮矿地产受到损失的, 由中国信达和淮矿集团按照实际损失金额的 60%、40%向淮矿地产及下属公司承担赔偿责任。” , 因此, 松石居项目三、四期虽然存在项目开发的不确定性, 但是基于上述承诺, 未来不会产生重大损失。

东方龙城项目包括 22 个地块，项目尚未开工的还有 9#、14#、15#、16#地块，主要原因是政府未完成拆迁移交。

东方蓝海（合肥）项目分六期开工，工期较长，预计 2018 年全部竣工。”

3、按照不同经营业态、地区和项目，披露报告期内标的资产每年房地产销售和出租的情况，包括可供出售面积、已售或已预售面积、销售房产的每平方米平均售价、销售面积区间分布、预收款、项目去化周期，以及出租房地产的建筑面积及租金收入、出租率、每平方米平均基本租金及与上年同期比较变化等；

信达地产已在重组预案“第五节 交易标的基本情况”之“一、淮矿地产基本情况”之“（六）最近三年主营业务发展情况”中补充披露如下：

“2、报告期内标的资产每年房地产销售和出租的情况

（1）报告期内标的资产房地产销售情况

①在建项目情况：

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	项目总可售面积(㎡,个)	截至 2017 年 3 月 31 日已售面积 (㎡, 个)	截至 2017 年 3 月 31 日未售面积(㎡, 个)
1	松石居	淮矿地产	淮南	住宅	45,692	45,692	0
				商业	1,615	907	708
2	碧荷庭	淮矿地产	淮南	住宅	168,156	163,308	4,848
				商业	1,355	0	1,355
				会所商业	1,590	0	1,590

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	项目总可售面积(㎡, 个)	截至 2017 年 3 月 31 日已售面积 (㎡, 个)	截至 2017 年 3 月 31 日未售面积(㎡, 个)
				车位	327	327	0
3	东方蓝海（六安）	六安置业	六安	住宅	203,649	93,570	114,251
				商业	11,948	0	11,948
				车位	1,756	0	1,756
4	东方龙城	芜湖置业	芜湖	住宅	1,091,843	979,344	112,499
				商业	78,839	28,178	50,661
				车位	4,405	802	3,603
5	汀棠公园	芜湖淮矿	芜湖	住宅	215,179	122,975	92,204
				商业	17,894	0	17,894
				车位	1,461	0	1,461
6	东方蓝海（合肥）	安徽东方蓝海	合肥	住宅	809,268	655,467	153,801
				商业	42,985	6,029	36,956
				车位	7,190	2,834	4,356
7	北郡小区	家天下置业	合肥	住宅	163,160	66,702	96,458
				商业	5,119	0	5,119
				车位	1,177	0	1,177
8	东祥府	淮矿万振	合肥	住宅	74,342	67,171	7,171
				商业	6,561	0	6,561

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	项目总可售面积(㎡, 个)	截至 2017 年 3 月 31 日已售面积 (㎡, 个)	截至 2017 年 3 月 31 日未售面积 (㎡, 个)
				车位	518	0	518
9	东方樾府	淮矿肥东	合肥	住宅	13,458	0	13,458
				商业	596	0	596
				车位	987	0	987
10	东方蓝海（北京）	北京东方蓝海	北京	住宅	24,778	0	24,778
				办公	54,721	0	54,721（其中 28,707 自持）
				商业	14,104	0	14,104
				车位	521	0	521.00
11	东祥元府	淮矿杭州	杭州	住宅	55,098	29,599	25,499
				商业	3,715	0	3,715
				车位	351	0	351

注：北郡小区数据为一期、二期项目数据；东方樾府为一期项目数据。

2017 年第一季度在建项目销售情况：

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (㎡, 个)	当期已售面积 (㎡, 个)	当期销售均价 (元/㎡, 车位为元/个)	销售面积区间分布 (㎡)	预收款 (元)	项目未售部分预计去化周期 (年)
----	------	--------	------	------	---------------	---------------	----------------------	--------------	---------	------------------

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (m², 个)	当期已售面积 (m², 个)	当期销售均价 (元/m², 车位为元/个)	销售面积区间分布 (m²)	预收款 (元)	项目未售部分预计去化周期 (年)
1	松石居	淮矿地产	淮南	住宅	0	0	0	0	0	0
				商业	757	49	9,994	49	488,205	1
2	碧荷庭	淮矿地产	淮南	住宅	45,145	40,297	5,559	89-112	158,742,781	1
				商业	1,355	0	0	0	0	2
				会所商业	0	0	0	0	0	2
				车位	0	0	0	0	0	0
3	东方蓝海（六安）	六安置业	六安	住宅	25,738	10,909	6,219	87-127	121,509,118	3
				商业	0	0	0	0	0	2
				车位	0	0	0	0	0	3
4	东方龙城	芜湖置业	芜湖	住宅	63,116	28,452	7,818	86-151	223,814,348	2
				商业	25,611	1,432	14,001	131-317	6,950,274	3
				车位	3,761	321	6,5000	0	20,406,500	4
5	汀棠公园	芜湖淮矿	芜湖	住宅	26,536	26,045	8,875	88-118	172,228,219	0
				商业	4,025	0	0	0	0	0
				车位	0	0	0	0	0	0
6	东方蓝海（合	安徽东方蓝海	合肥	住宅	2,434	117	13,130	81-118	45,192,817	2

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (m², 个)	当期已售面积 (m², 个)	当期销售均价 (元/m², 车位为元/个)	销售面积区间分布 (m²)	预收款 (元)	项目未售部分预计去化周期 (年)
	肥)			商业	7,969	1940	22,541	31-256	38,605,666	3
				车位	4,700	344	100,000	31-34	10,073,000	3
7	北郡小区	家天下置业	合肥	住宅	2,532	952	10,255	40-117	18,169,389	2
				商业	0	0	0	0	0	3
				车位	0	0	0	0	0	3
8	东祥府	淮矿万振	合肥	住宅	27,634	20,463	15,000	88-123	181,827,210	1
				商业	0	0	0	0	0	2
				车位	0	0	0	0	0	2
9	东方樾府	淮矿肥东	合肥	住宅	0	0	0	0	0	3
				商业	0	0	0	0	0	3
				车位	0	0	0	0	0	3
10	东方蓝海 (北京)	北京东方蓝海	北京	住宅	0	0	0	0	0	2
				办公	0	0	0	0	0	3
				商业	0	0	0	0	0	3
				车位	0	0	0	0	0	2
11	东祥元府	淮矿杭州	杭州	住宅	3,158	1,609	31,088	90-115	120,139,028	2

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (m², 个)	当期已售面积 (m², 个)	当期销售均价 (元/m², 车位为元/个)	销售面积区间分布 (m²)	预收款 (元)	项目未售部分预计去化周期 (年)
				商业	0	0	0	0	0	2
				车位	0	0	0	0	0	2

注：当期已售面积、当期销售均价为合同确认数据。

2016 年度在建项目销售情况：

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (m², 个)	当期已售面积 (m², 个)	当期销售均价 (元/m², 车位为元/个)	销售面积区间分布 (m²)	预收款 (元)
1	松石居	淮矿地产	淮南	住宅	7,112	7,112	4,469	86-137	32,157,355
				商业	868	111	9,978	110-110	2,570,000
2	碧荷庭	淮矿地产	淮南	住宅	139,957	94,812	4,462	89-140	338,958,778
				商业	1,355	0	0	0	0
				会所商业	0	0	0	0	0
				车位	233	233	40,000	--	9,320,000
3	东方蓝海（六安）	六安置业	六安	住宅	93,002	67,264	4,608	87-127	232,722,327
				商业	0	0	0	0	0

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (㎡, 个)	当期已售面积 (㎡, 个)	当期销售均价 (元/㎡, 车位为元/个)	销售面积区间分布 (㎡)	预收款 (元)
				车位	0	0	0	0	0
4	东方龙城	芜湖置业	芜湖	住宅	323,723	299,885	5,663	86-230	1,859,223,980
				商业	29,775	4,164	12,480	6.98-380	61,698,228
				车位	4,227	466	68,000	--	33,621,000
5	汀棠公园	芜湖淮矿	芜湖	住宅	88,658	87,230	6,741	88-173	573,059,479
				商业	0	0	0	0	0
				车位	0	0	0	0	0
6	东方蓝海（合肥）	安徽东方蓝海	合肥	住宅	166,030	163,596	10,731	69-293	5,348,158,169
				商业	11,457	3,488	22,274	36-922	73,508,042
				车位	7,190	2,490	100,000	--	239,626,000
7	北郡小区	家天下置业	合肥	住宅	68,282	65,750	7,554	40-117	483,931,540
				商业	0	0	0	0	0
				车位	0	0	0	0	0
8	东祥府	淮矿万振	合肥	住宅	38,270	38,270	13,452	89-99	559,780,627
				商业	0	0	0	0	0
				车位	0	0	0	0	0
9	东方樾府	淮矿肥东	合肥	住宅	0	0	0	0	0

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (m², 个)	当期已售面积 (m², 个)	当期销售均价 (元/m², 车位为元/个)	销售面积区间分布 (m²)	预收款 (元)
				商业	0	0	0	0	0
				车位	0	0	0	0	0
10	东方蓝海（北京）	北京东方蓝海	北京	住宅	0	0	0	0	0
				办公	0	0	0	0	0
				商业	0	0	0	0	0
				车位	0	0	0	0	0
11	东祥元府	淮矿杭州	杭州	住宅	28,959	25,801	24,646	90-115	556,342,138
				商业	0	0	0	0	0

注：当期已售面积、当期销售均价为合同确认数据。

2015 年度在建项目销售情况：

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (m², 个)	当期已售面积 (m², 个)	当期销售均价 (元/m², 车位为元/个)	销售面积区间分布 (m²)	预收款 (元)
1	松石居	淮矿地产	淮南	住宅	19,483	12,371	3,967	86-137	53,312,033
				商业	1,615	747	9,951	26-113	7,161,792
2	碧荷庭	淮矿地产	淮南	住宅	77,313	28,199	4,193	89-140	52,198,281

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (㎡, 个)	当期已售面积 (㎡, 个)	当期销售均价 (元/㎡, 车位为元/个)	销售面积区间分布 (㎡)	预收款 (元)
				商业	0	0	0	0	0
				会所商业	0	0	0	0	0
				车位	327	94	40,000	0	3,760,000
3	东方蓝海（六安）	六安置业	六安	住宅	60,721	8,663	4,192	87-127	35,173,215
				商业	0	0	0	0	0
				车位	0	0	0	0	0
4	东方龙城	芜湖置业	芜湖	住宅	329,652	163,504	5,081	89-149	832,596,057
				商业	20,631	126	25,960	54-70	523,117
				车位	764	15	62,500	0	936,000
5	汀棠公园	芜湖淮矿	芜湖	住宅	46,100	9,700	6,345	88-173	50,382,849
				商业	0	0	0	0	0
				车位	0	0	0	0	0
6	东方蓝海（合肥）	安徽东方蓝海	合肥	住宅	244,956	244,681	7,693	69-296	2,056,582,803
				商业	0	0	0	0	0
				车位	0	0	0	0	5,400,000
7	北郡小区	家天下置业	合肥	住宅	0	0	0	0	0
				商业	0	0	0	0	0

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (㎡, 个)	当期已售面积 (㎡, 个)	当期销售均价 (元/㎡, 车位为元/个)	销售面积区间分布 (㎡)	预收款 (元)
				车位	0	0	0	0	0
8	东祥府	淮矿万振	合肥	住宅	8,538	8,438	9,316	89-99	28,899,997
				商业	0	0	0	0	0
				车位	0	0	0	0	0
9	东方樾府	淮矿肥东	合肥	住宅	0	0	0	0	0
				商业	0	0	0	0	0
				车位	0	0	0	0	0
10	东方蓝海 (北京)	北京东方蓝海	北京	住宅	0	0	0	0	0
				办公	0	0	0	0	0
				商业	0	0	0	0	0
				车位	0	0	0	0	0
11	东祥元府	淮矿杭州	杭州	住宅	31,147	2,188	19,396	90-115	29,770,827
				商业	0	0	0	0	0

注：当期已售面积、当期销售均价为合同确认数据。

②竣工项目情况：

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	项目总可售面积 (m², 个)	截至 2017 年 3 月 31 日已售面积(m², 个)	截至 2017 年 3 月 31 日未售面积 (m², 个)	项目未售部分预计去化周期 (年)
1	绿茵里	淮矿地产	淮南	住宅	190,308	189,845	463	1.0
				商业	2,938	787	2,151	1.0
				车位	670	140	530	3.0
2	馥邦天下	合肥高新	合肥	住宅	337,827	333,668	4,159	1.0
				商铺	10,525	0	10,525	1.0
				车位	1,837	403	1,434	2.5
3	蔚蓝海岸	浙江东方蓝海	嘉兴	别墅	94,177	92,983	1,194	1.0
				住宅	243,888	243,770	118	1.0
				商业	7,024	6,273	751	1.0
				车位	1,443	1,443	0	--

2017 年第一季度竣工项目销售情况:

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (m², 个)	当期已售面积 (m², 个)	当期销售均价 (元/m², 车位为元/个)	销售面积区间分布 (m²)	预收款 (元)
1	绿茵里	淮矿地产	淮南	住宅	463.00	0.00	0.00	0.00	0.00
				底商	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
				会所商业	1,051.00	0.00	0.00	0.00	0.00
				车位	592.00	62.00	40,000.00	0.00	2,560,000.00
2	馥邦天下	合肥高新	合肥	住宅	4,560.53	401.12	14,201.35	67.03-139.02	21,057,205.36

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (m², 个)	当期已售面积(m², 个)	当期销售均价(元/ m², 车位为元/个)	销售面积区间 分布(m²)	预收款(元)
3	蔚蓝海岸	浙江东方蓝海	嘉兴	商铺	10,525.00	0.00	0.00	0.00	0.00
				车位	1447.00	13.00	0.00	0.00	1,978,000.00
				别墅	1,193.63	0.00	0.00	0.00	0.00
				住宅	118	0.00	0.00	0.00	1,242,587.00
				商业	750.88	0.00	0.00	0.00	1,330,846.00
				车位	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：当期已售面积、当期销售均价为合同确认数据。

2016 年度竣工项目销售情况：

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (m², 个)	当期已售面积(m², 个)	当期销售均价(元/ m², 车位为元/个)	销售面积区间 分布(m²)	预收款(元)
1	绿茵里	淮矿地产	淮南	住宅	1,406.02	943.02	3,917.45	90-140	8,587,465.43
				底商	226.00	226.00	20,020.15	46-82	7,134,553.00
				会所商业	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
				车位	599.00	7.00	61,000.00	0.00	427,000.00
2	馥邦天下	合肥高新	合肥	住宅	40,830.43	36,269.90	12,936.55	46.57-353.17	536,541,078.52
				商铺	10,525.00	0	5,397.15	2,433.40	0.00
				车位	1,837.00	390.00	0.00	0.00	46,112,000.00
3	蔚蓝海岸	浙江东方蓝	嘉兴	别墅	14,532.63	13,339.00	11,400.00	741-1194	128,605,912.00

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (m², 个)	当期已售面积 (m², 个)	当期销售均价 (元/ m², 车位为元/个)	销售面积区间 分布 (m²)	预收款 (元)
		海		住宅	403.00	285.00	6,922.00	116-169	1,058,554.00
				商业	7,023.88	6273	6,050.00	108-1971	37,996,115.00
				车位	646.00	646.00	47,907.00	0.00	24,093,000.00

注：当期已售面积、当期销售均价为合同确认数据。

2015 年度竣工项目销售情况：

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	经营业态	当期可售面积 (m², 个)	当期已售面积 (m², 个)	当期销售均价 (元/ m², 车位为元/个)	销售面积区 间分布 (m²)	预收款 (元)
1	绿茵里	淮矿地产	淮南	住宅	32,994.34	31,588.32	4,480.22	90-140	156,464,996.00
				底商	787.00	561.00	19,304.94	42-130	8,220,069.00
				会所商业	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
				车位	608.00	9.00	61,222.22	--	551,000.00
2	馥邦天下	合肥高新	合肥	住宅	148,380.06	107,549.63	8,136.75	83.85-353.17	874,736,673.00
				商铺	10,525.00	0.00	0.00	0.00	0.00
				车位	1,837.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	蔚蓝海岸	浙江东方蓝海	嘉兴	别墅	59,632.63	45,100.00	11,242.00	406-1144	370,288,432.00
				住宅	3,470.00	3,067.00	6,925.00	87-180	24,150,524.36
				商业	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
				车位	1,072.00	426.00	56,499.00	0.00	20,022,000.00

注：当期已售面积、当期销售均价为合同确认数据。

报告期前已竣工项目基本情况：

序号	项目名称	项目公司名称	项目地点	土地用途	土地面积（m ² ）	开工日期	竣工日期
1	水云庭	淮矿地产	淮南	商服、住宅用地	24,620.00	2010.9.16	2014.10.8
2	家天下花园	合肥环美	合肥	商办、住宅	167,483.04	2007.3.6	2013.9.9
3	和平盛世	淮矿合肥	合肥	住宅	70,769.50	2009.7.31	2014.12.17
4	谢二西村商业街 （白马商业广场）	淮西房地产	淮南（淮西）	住宅、其他商服用地	31,908.34	2008.12.24	2012.2.22

（2）标的公司自有房产出租情况：

2016 年度出租情况：

序号	证书号码	权利人	房屋坐落	建筑面积 （m ² ）	租金收入（元）	出租率 （%）	业态 分布	每平方米平均基本租金（元/m ² /月）	每平方米平均基本租金与上年同期比较变化（%）
1	淮房地权证淮谢字第 15022189	淮矿地产	谢家集区蔡家岗街道振兴社区新 社西村商业街 6 栋 102	800.68	2,551,371.00	100	商业	20.89	2.13
2	淮房地权证淮谢字第 15022183		谢家集区蔡家岗街道振兴社区新 社西村商业街 3 栋 131	3,261.67					
3	淮房地权证淮谢字第 15022188		谢家集区蔡家岗街道振兴社区新 社西村商业街 4 栋 101	2,362.78					
4	淮房地权证淮谢		谢家集区蔡家岗街道振兴社区新	584.67					

序号	证书号码	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	租金收入(元)	出租率 (%)	业态 分布	每平方米平均基 本租金(元/m ² / 月)	每平方米平均 基本租金与上 年同期比较变 化(%)
	字第 11017979		社西村商业街 5 栋 102						
5	淮房地权证淮谢 字第 11017977		谢家集区蔡家岗街道振兴社区新 社西村商业街 1 栋 104	1,759.04					
6	淮房地权证淮谢 字第 11017622		谢家集区蔡家岗街道振兴社区新 社西村商业街 2 栋 102	1,186.52					
7	淮房地权证淮谢 字第 11017323		谢家集区蔡家岗街道振兴社区新 社西村商业街 12 栋 104	221.32					
8	淮房地权证淮大 字第 11017662		大通街道居仁村一区(A区) 3#~4#商业 101 号网点	6,126.51	533,448.00	100	商业	7.26	6.76
9	淮房地权证淮大 字第 15022187		大通区大通街道居仁村 二区(B区)1-2#商业 101A-105	2,730.83	330,240.00	64	商业	15.75	14.77
10	淮房地权证淮大 字第 11019786		大通区大通街道居仁村二区(B 区)商业街 1 号 101	1,386.2	348,140.00	100		20.93	5.00
11	淮房地权证淮大 字第 11018488		大通区大通街道居仁村二区(B 区)商业街 2 号 115	1,934.54	293,952.00	75		16.88	2.21
12	淮房地权证淮田 字第 11018629 号		田家庵区洞山街道洞山新村上东 城市公寓商业-101	30,648.29	2,661,161.00	97		7.46	6.33
13	淮房地权证淮谢 字第 12003326 号	淮西房地 产	谢家集区谢家集街道谢二西村商 住楼项目 3 栋	32,699.85	6,680,800.52	90	商业	10.80	20.54
14	淮房地权证淮谢 字第 14004504 号		谢家集区谢家集街道谢二西村商 住楼项目地下室-101 至-106	24,589.50					

序号	证书号码	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	租金收入(元)	出租率 (%)	业态 分布	每平方米平均基本 租金(元/m ² /月)	每平方米平均 基本租金与上 年同期比较变 化(%)
15	房地权证合产字第 8110191149 号	合肥环美	瑶海区颖园路家天下花园四期 A 区地下工程商-101	11,918.38	27,225,421.23	93.94	商业	43.10	25.12
16	房地权证合产字第 8110191135 号		新站区颖园路家天下花园 5 幢-8 幢及商业商-101	17,007.65					
17	房地权证合产字第 8110191111 号		新站区颖园路家天下花园 5 幢-8 幢及商业商 201	8,834.82					
18	房地权证合产字第 8110191109 号		新站区颖园路家天下花园 5 幢-8 幢及商业	9,341.80					
19	房地权证合产字第 8110191129 号		新站区颖园路家天下花园 5 幢-8 幢及商业商 101	8,334.02					
20	房地权证合产字第 8110191148 号		新站区颖园路家天下花园 5 幢-8 幢及商业	600.63					

注：租金统计范围为标的公司持有权证的自有房产。

2015 年度出租情况：

序号	证书号码	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	租金收入(元)	出租率 (%)	业态 分布	每平方米平均基本 租金(元/m ² /月)
1	淮房地权证淮谢字第 15022189	淮矿地产	谢家集区蔡家岗街道振兴社区新社西村商业街 6 栋 102	800.68	2,498,167.65	100.00	商业	20.46
2	淮房地权证淮谢字第 15022183		谢家集区蔡家岗街道振兴社区新社西村商业街 3 栋 131	3,261.67				

序号	证书号码	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	租金收入(元)	出租率 (%)	业态 分布	每平方米平均基本 租金(元/m ² /月)
3	淮房地权证淮谢字第 15022188		谢家集区蔡家岗街道振兴社区新 社西村商业街 4 栋 101	2,362.78				
4	淮房地权证淮谢字第 11017979		谢家集区蔡家岗街道振兴社区新 社西村商业街 5 栋 102	584.67				
5	淮房地权证淮谢字第 11017977		谢家集区蔡家岗街道振兴社区新 社西村商业街 1 栋 104	1,759.04				
6	淮房地权证淮谢字第 11017622		谢家集区蔡家岗街道振兴社区新 社西村商业街 2 栋 102	1,186.52				
7	淮房地权证淮谢字第 11017323		谢家集区蔡家岗街道振兴社区新 社西村商业街 12 栋 104	221.32				
8	淮房地权证淮大字第 11017662		大通街道居仁村一区(A区) 3#~4#商业 101 号网点	6,126.51	499,656.00	100.00	商业	6.80
9	淮房地权证淮大字第 15022187		大通区大通街道居仁村 二区(B区)1-2#商业 101A-105	2,730.83	287,734	64.00	商业	13.72
10	淮房地权证淮大字第 11019786		大通区大通街道居仁村二区(B 区)商业街 1 号 101	1,386.2	331,550	100.00		19.93
11	淮房地权证淮大字第 11018488		大通区大通街道居仁村二区(B 区)商业街 2 号 115	1,934.54	383,462.00	100		16.52
12	淮房地权证淮田字第 11018629 号		田家庵区洞山街道洞山新村上东 城市公寓商业-101	30,648.29	2,502,749.00	97.00		7.02
13	淮房地权证淮谢字第 12003326 号	淮西房地 产	谢家集区谢家集街道谢二西村商 住楼项目 3 栋	32,699.85	4,002,913.00	65	商业	8.96
14	淮房地权证淮谢字第 14004504 号		谢家集区谢家集街道谢二西村商 住楼项目地下室-101 至-106	24,589.50				

序号	证书号码	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	租金收入(元)	出租率 (%)	业态 分布	每平方米平均基本 租金(元/m ² /月)
15	房地权证合产字第 8110191149 号	合肥环美	瑶海区颖河路家天下花园四期 A 区地下工程商-101	11,918.38	21,241,419.58	91.70	商业	34.45
16	房地权证合产字第 8110191135 号		新站区颖河路家天下花园 5 幢-8 幢及商业商-101	17,007.65				
17	房地权证合产字第 8110191111 号		新站区颖河路家天下花园 5 幢-8 幢及商业商 201	8,834.82				
18	房地权证合产字第 8110191109 号		新站区颖河路家天下花园 5 幢-8 幢及商业	9,341.80				
19	房地权证合产字第 8110191129 号		新站区颖河路家天下花园 5 幢-8 幢及商业商 101	8,334.02				
20	房地权证合产字第 8110191148 号		新站区颖河路家天下花园 5 幢-8 幢及商业	600.63				

注：租金统计范围为标的公司持有权证的自有房产。

上述出租房产项目 2016 年出租的租金较 2015 年均有所上涨。”

4、结合上述情况，补充披露标的资产主要土地、房产等资产是否存在减值风险，如有，请提示相关风险。

综上，截至 2017 年 3 月 31 日，淮矿地产主要土地、房产等资产中，淮南的松石居三、四期开发存在不确定性，已经交易对手中国信达和淮矿集团进行承诺，若未来出现损失由其进行补偿；其他的主要土地、房产等资产，淮矿地产已根据会计政策进行减值测试并充分计提减值准备，会计师已对淮矿地产减值准备计提测算过程进行复核，不存在其他尚需计提减值准备的情形。

信达地产已在重组预案“第五节 交易标的基本情况”之“一、淮矿地产基本情况”之“（六）最近三年主营业务发展情况”对上述情况进行了补充披露。

经核查，独立财务顾问认为，淮矿地产已充分考虑到部分资产减值的情形，并根据《企业会计准则》及会计政策计提了减值准备，不存在应计提未计提之情形，截至本回复披露日，标的公司的主要资产土地、房产不存在减值的风险。

问题 2、预案披露，淮矿集团减资回购实施完成系本次交易的前提。请：（1）结合本次交易的目的、减资回购的背景，分析说明本次重大资产重组以淮矿集团减资为前提的原因及合理性；（2）结合淮矿集团减资回购涉及的审批程序，补充披露相关程序是否存在实质障碍，如有，请提示相关风险。请财务顾问发表意见。

回复：

1、结合本次交易的目的、减资回购的背景，分析说明本次重大资产重组以淮矿集团减资为前提的原因及合理性

淮矿集团是煤炭行业中具有较大影响力且转型发展较为成功的企业。根据《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》、《中共中央国务院关于深化国有企业改革的指导意见》（中发〔2015〕22 号）、《国务院关于国有企业发展混合所有制经济的意见》（国发〔2015〕54 号）和《国务院关于积极稳妥降低企业杠杆率的意见》（国发〔2016〕54 号）等相关政策，为响应国家供给侧结构性改革精神，淮矿集团拟进行整体改制工作，其整体改制方案包括剥离非主业资产、完善产权、实施债转股、引入战略投资者进行混合所有制改革等方面，

最终目标为实现煤电主业整体改制上市。

中国信达落实国家供给侧改革及金融企业支持实体经济相关政策，积极支持淮矿集团整体改制工作。淮矿集团减资回购中国信达股权是其整体改制方案的重要组成部分，是中国信达落实国家“五大任务”，支持实体经济降杠杆、促进国企转型发展的综合试点项目，具有较好的标杆和示范意义。

首先，中国信达通过减资回购方式阶段性股权全部退出淮矿集团，支持淮矿集团作为省属独资企业完成土地产权完善等一系列改制工作，进而实施后续整体上市工作，即减资回购完成后，淮矿集团成为安徽省国资委全资子公司，便于安徽省政府、安徽省国资委按照国有独资企业相关政策完成淮矿集团土地产权完善工作，有利于提升淮矿集团的资产完整性，为淮矿集团的后期改制及整体上市奠定良好的基础。之后，中国信达将对淮矿集团实施债权转股权，重新成为淮矿集团的股东，以实际行动支持企业降低杠杆率，支持企业后续改制及转型发展。

其次，中国信达减资回购获得的交易对价为淮矿地产 60% 股权，通过将淮矿地产注入信达地产，可以实现大型国有企业优质存量非主业资产的盘活。淮矿集团是以煤电为主业的大型集团，地产板块是淮矿集团资产体量较大的非主业优质资产，根据淮矿集团整体改制方案，淮矿集团需要对非煤电主业资产进行剥离。中国信达通过股权下沉及资本运作，帮助淮矿集团实现了优质非主业资产的证券化，对淮矿集团实现主业整体上市具有关键性意义，有利于企业做大做强煤电主业，聚焦能源产业转型升级，提高核心竞争力。

第三，信达地产本次并购的标的淮矿地产主要业务集中在安徽省、浙江省和北京市，包括上市公司已有项目所在地合肥、芜湖、杭州、嘉兴等地，其中安徽与浙江区域是信达地产长期深耕区域，有利于上市公司进一步充分利用已有项目资源，提高项目的整体运作效率，从而大力提升品牌的影响力，进一步巩固上市公司安徽、浙江市场的区域竞争优势。北京是信达地产总部所在地，也是信达地产希望进入的战略区域，有助于上市公司缩短进入北京布局的时间。本次交易有助于上市公司深耕长三角，并通过切入北京市场开启信达地产对京津冀的战略布局，符合《信达地产五年发展规划纲要（2016-2020）》提出的城市布局战略，从而快速提高上市公司持续竞争能力。

通过本次交易，信达地产将获得房地产主业优质资源。本次交易完成后，上市公司总资产规模、归属于母公司股东权益规模、总收入规模均大幅提升。房地产开发属于资金密集型行业，对资金需求较大，因此房地产企业的融资能力将在很大程度上影响其发展前景。通过本次交易，将相关房地产资产注入上市公司，将充分发挥上市公司的融资优势，进一步扩展融资渠道并降低融资成本。

综上所述，本次重大资产重组以淮矿集团减资为前提的具有充分的现实原因及合理性。

2、结合淮矿集团减资回购涉及的审批程序，补充披露相关程序是否存在实质障碍，如有，请提示相关风险

淮矿集团减资回购涉及的审批程序包括但不限于：

- （1）淮矿集团整体改制方案取得安徽省人民政府及/或安徽省国资委批准；
- （2）淮矿集团董事会及股东会决议审议通过；
- （3）取得淮矿集团相关债权人/债权人大会的同意/通过；
- （4）与淮矿集团减资相关的评估报告经安徽省国资委备案；

截至本回复出具日，淮矿集团已按有关规定履行相关决策及报批程序，相关审批不存在实质性障碍，但审批时间存在一定不确定性，对此，信达地产已在《重组预案》“重大风险提示”之“一、与本次交易相关的风险因素”之“（一）淮矿集团减资回购审批风险”及“第八节 本次交易的风险提示”之“一、与本次交易相关的风险因素”之“（一）淮矿集团减资回购审批风险”补充披露相应风险。

3、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，信达地产本次重大资产重组以淮矿集团减资为前提的具有充分的现实原因及合理性；淮矿集团已按有关规定履行相关决策及报批程序，相关审批不存在实质性障碍，但审批时间存在一定不确定性。

二、关于标的资产的业绩承诺和估值

问题 3、预案披露，本次重组的补偿测算期间（即：承诺期）为本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年）。如本次重大资产重组于 2017 年完成，则承诺期为 2017 年至 2019 年连续三个会计年度。此外，中国信达及淮矿集团承诺，淮矿地产 2017 年至 2019 年连续三个会计年度合计净利润预测数为 27.20 亿元。请补充披露：（1）如果本次重组未在 2017 年完成，承诺期的具体承诺金额情况，并结合标的资产历史经营业绩，分析说明盈利承诺的可实现性；（2）本次交易的会计处理及是否构成同一控制下合并，并结合现有土地、在建工程及完工项目的预估价值，说明未来是否会采用直接出售项目公司或者通过整体出售项目等方式完成业绩承诺。请财务顾问发表意见。

回复：

1、如果本次重组未在 2017 年完成，承诺期的具体承诺金额情况，并结合标的资产历史经营业绩，分析说明盈利承诺的可实现性

信达地产已在重组预案“第二节 本次交易的具体方案”之“二、本次交易具体情况”之“（八）业绩承诺及补偿”中补充披露如下：

“如果本次重组未在 2017 年完成，承诺期顺延为 2018-2020 年三个会计年度，根据淮矿地产提供的预测，淮矿地产 2018-2020 年三个会计年度合计扣除非经常性损益后归属于母公司净利润预测数约 25.90 亿元。

中国信达及淮矿集团出具说明：中国信达资产管理股份有限公司和淮南矿业（集团）有限责任公司对淮矿地产有限责任公司业绩承诺期为信达地产股份有限公司本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年），若信达地产股份有限公司本次重大资产重组未能在 2017 年完成，则对淮矿地产有限责任公司业绩承诺期顺延至 2018-2020 年连续三个会计年度，具体承诺金额将依据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《淮矿地产有限责任公司盈利预测审核报告》确定。

承诺期能够形成上述净利润预测数主要是因为标的资产地产项目所在区域自 2015 年以来房地产销售价格呈较大幅度上升趋势，而房地产行业一般均采取

预售方式，即当年签署销售合同并收款，但基于现有会计政策，收入确认往往滞后 1-2 年，因而相应利润结转也需顺延 1-2 年。2015 年、2016 年及 2017 年 1-3 月，淮矿地产及所属公司销售合同金额分别为 49.10 亿元、77.99 亿元和 12.96 亿元，淮矿地产（合并报表）营业收入分别为 30.62 亿元、51.34 亿元和 6.99 亿元。根据现有项目开发进度测算，业绩承诺期内，随着淮矿地产已完工、在建、拟建项目逐步销售并结转形成收入，业绩承诺的达成具备较大可实现性。”

2、本次交易的会计处理及是否构成同一控制下合并，并结合现有土地、在建工程及完工项目的预估价值，说明未来是否会采用直接出售项目公司或者通过整体出售项目等方式完成业绩承诺

信达地产已在重组预案“第二节 本次交易的具体方案”之“二、本次交易具体情况”之“（八）业绩承诺及补偿”中补充披露如下：

“《企业会计准则》第二十号“企业合并”第五条规定“参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。”其中，控制并非暂时性是指，参与合并的各方在合并前后较长的时间内（通常指一年或以上）受同一方或相同的多方最终控制。在本次交易中，中国信达拟通过淮矿集团减资回购而持有淮矿地产 60%股权，并以拟持有的淮矿地产 60%股权认购信达地产非公开发行股份，因而，中国信达未来持有淮矿地产股权系暂时过渡性的，本次交易的会计处理不构成同一控制下企业合并。

根据中企华预估，截至 2017 年 3 月 31 日，淮矿地产及所属公司在建、拟建和完工项目等（含一级土地开发）预估价值合计约 160 亿元。2017 年 3 月 31 日至本预案出具日，淮矿地产及所属公司在嘉兴及芜湖新增储备土地计容规划建筑面积 33.70 万平方米。淮矿地产根据目前现有竣工、在建、拟建项目销售进度及收入结转进度预测 2018-2020 年三个会计年度盈利情况，具备较好的可实现性，未来不必通过直接出售项目公司或者通过整体出售项目等方式实现盈利预测目标，因而，标的资产不必采用直接出售项目公司或者通过整体出售项目等方式完成业绩承诺。”

3、独立财务顾问核查意见

根据标的资产历史经营业绩及现有项目去化周期，如果本次重组未在 2017 年完成，标的资产业绩承诺期顺延至 2018-2020 年度，淮矿地产预测该期间盈利总额约为 25.90 亿元，经查阅淮矿地产提供的 2018-2020 年盈利测算过程，独立财务顾问认为该业绩预测具备实现的可能性；经分析，独立财务顾问认为，本次交易的会计处理不构成同一控制下企业合并；通过结合标的公司现有土地、在建项目及完工项目预估值分析，独立财务顾问认为，标的资产不必采用直接出售项目公司或者通过整体出售项目等方式完成业绩承诺。

问题 4、预案披露，本次交易标的选取的最终评估方法是资产基础法，其主要资产以假设开发法进行评估。请：（1）结合标的资产的经营业态、地区和项目定位等，补充披露标的资产各个存货等资产评估时采用的主要参数，例如销售房产的预计每平方米售价、持有物业的预计租金收入水平等，并与周边可比项目进行比较分析；（2）结合目前房地产行业的政策环境、市场环境和可比交易情况，补充披露本次评估中主要参数选取的合理性和可比性，说明本次交易评估作价的公允性。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

1、结合标的资产的经营业态、地区和项目定位等，补充披露标的资产各个存货等资产评估时采用的主要参数，例如销售房产的预计每平方米售价、持有物业的预计租金收入水平等，并与周边可比项目进行比较分析；结合目前房地产行业的政策环境、市场环境和可比交易情况，补充披露本次评估中主要参数选取的合理性和可比性，说明本次交易评估作价的公允性。

信达地产已在重组预案“第六节 标的资产预估作价情况”之“四、资产基础法预估情况及本次交易评估作价的公允性”中补充披露如下：

“（一）资产基础法预估情况

淮矿地产房地产开发项目分布于淮南、合肥、六安、芜湖、铜陵等安徽省内地区以及北京、嘉兴、杭州等省外地区，项目业态主要包括住宅、商业、土地一级开发等。各个存货资产的主要参数以及参数选取的合理性分析、可比性分析如

下:

1、淮矿地产有限责任公司

(1) 项目概况

纳入本次评估范围内的存货为淮矿地产有限责任公司所有的位于安徽省淮南市绿茵里、听松苑、松石居、水云庭、山水龙城购物中心、碧荷庭、储备用地（大通机厂）、谢二西酒店项目 8 个项目，其中 3 个项目为已完工项目，分别为绿茵里、水云庭、松石居项目，均定位于普通商品房，产品类型主要为住宅、配套商业及车库，产品均对外销售；1 个为正在开发项目，为碧荷庭项目，定位于普通商品房，产品类型主要为住宅、配套商业及车库，产品均对外销售；4 个为未开发的土地，分别为听松苑地块、山水龙城购物中心地块、大通机厂东边地块、谢二西酒店地块。

(2) 存货-开发成本

本次评估 4 个已开发项目绿茵里、水云庭、松石居、碧荷庭项目均采用假设开发法进行评估，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

绿茵里项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)或（万元/个）	可售面积(m ²)或者个数
绿茵里项目	住宅	5,400	463.16
	商业	11,760	2,151.25
	车位	4	530

碧荷庭项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)或（万元/个）	可售面积(m ²)或者个数
碧荷庭项目	住宅	5,400	4,847.65
	商业	12,839	2,944.82

松石居项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)或（万元/个）	可售面积(m ²)或者个数
松石居项目	商业	9,000	707.94

水云庭项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)或（万元/个）	可售面积(m ²)或者个数
水云庭项目	商业	3,315	18,374.28

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，中企华在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

A.绿茵里项目主要业态有住宅、商业及车位，相应选取可比实例如下：

绿茵里项目可比实例表

住宅

项目名称	位置	产权年限	房屋用途	装修	含税销售均价 (元/m ²)
舜耕花都	田家庵淮南田家庵区洞山东路苗圃旁	70 年	高层住宅	毛坯	5,500
舜耕中都	田家庵舜耕西路一中旁	70 年	高层住宅	毛坯	5,500
上郑广场	田家庵田家庵区洞山东路（区公安局东 500 米）	70 年	高层住宅	毛坯	5,700

商业

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修	含税销售均价 (元/m ²)
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	底商	毛坯	19,800
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	底商	毛坯	19,200
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	底商	毛坯	19,886

地下车库

项目	位置	建筑形式	装修	含税单价（万元/个）
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	地下车位	毛坯	4
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	地下车位	毛坯	4
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	地下车位	毛坯	4

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估绿茵里项目待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅均价为 5,400 元/平方米（含税价）、由于绿茵里商业为 1-2 层，选取的案例商业为一层底商，本次评估经过面积、楼层等因素修正后得到商业均价在 11,760 元/平方米

（含税价）。通过比较分析，开发项目的待售均价与可比案例的差异不大，基本属于同一价格水平。

B.碧荷庭项目主要业态有住宅、商业，相应选取可比实例如下：

碧荷庭项目可比实例表

住宅

项目名称	位置	产权年限	房屋用途	装修	含税销售均价（元/m ² ）
舜耕花都	田家庵淮南田家庵区洞山东路苗圃旁	70 年	高层住宅	毛坯	5,500
舜耕中都	田家庵舜耕西路一中旁	70 年	高层住宅	毛坯	5,500
上郑广场	田家庵田家庵区洞山中路（区公安局东 500 米）	70 年	高层住宅	毛坯	5,700

商业

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修	含税销售均价（元/m ² ）
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	底商	毛坯	19,800
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	底商	毛坯	19,200
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	底商	毛坯	19,886

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估碧荷庭项目待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅均价为 5,400 元/平方米（含税价）、由于碧荷庭商业为 1-2 层，选取的案例商业为一层底商，本次评估经过面积、楼层等因素修正后得到商业均价在 12,839 元/平方米（含税价）。通过比较分析，开发项目的待售均价与可比案例的差异不大，基本属于同一价格水平。

C.松石居项目主要业态为商业，相应选取可比实例如下：

松石居项目可比实例表

商业

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修	含税销售均价（元/m ² ）
松石居	淮南市田家庵区田金家岭	40 年	底商	毛坯	8,928
松石居	淮南市田家庵区田金家岭	40 年	底商	毛坯	9,956

松石居	淮南市田家庵区田金家岭	40 年	底商	毛坯	9,408
-----	-------------	------	----	----	-------

通过对可比楼盘价格的比较,本次评估松石居项目待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定商业均价在 9,000 元/平方米(含税价)。通过比较分析,开发项目的待售均价与可比案例的差异不大,基本属于同一价格水平。

D.水云庭项目主要业态有商业,该商业为一栋综合体,目前在开发成本中核算,本次评估通过收益法计算出该商业综合体的市场价格,由于该商业有 17,866.88 平方米目前处于出租状况,有 507.4 平方米目前作为售楼处使用,故本次已出租的 17,866.88 平方米运用租期内采用其自身的租金价格水平,租赁情况如下表,租期外采用其租期最后一年的最近水平评估其市场价值。

签约人	业态	面积(m ²)	租期	租金	支付方式
候光峰	商超	17,866.88	10 年	第一年免租; 2-3 年租金为 16 元/m ² /月; 从第四年起租金在上一年基础上环比递增 5%	季付

而未出租部分的 507.4 平方米采用市场租金评估。

相应选取可比实例如下:

案例名称	银鹭万树城	银鹭万树城	惠利花园
特征要素			
含税交易单价(元/m ² /天)	1.15	1.1	0.98
案例所处楼层	1 层	1 层	1 层

评估对象未出租部分市场租金价格预测是通过对可比租赁案例价格的比较,对商业聚集度、交通便捷度、装修情况、楼盘档次、位置等因素进行修正,最终确定含税租金单价为 1.1 元/平方米/天。

(3) 存货-开发产品

存货-开发产品主要由淮南矿业(集团)有限责任公司增资转入的位于淮南市的 47 套房地产和由浙江东方蓝海置地有限公司向其股东淮矿地产有限责任公司分红而来的位于嘉兴市的 2 套别墅与 229 个车位组成。其中住宅用途房地产有谢三村、河西村、矿西村淮上西苑、前进村听泉山园、洞山新村上东公寓、山水居、嘉兴别墅,商业用途房地产有谢二东村、支架村、洞山新村、上东锦城,无

产权证件的 2 处房产为矿内村门面房与沃隆公司多建会所；车位分为非人防平面车位 2 个、人防平面车位 24 个、机械车位 200 个、机械子母车位 3 个。

①对于无产权资料的矿内村门面房与沃隆公司多建会所 2 处房地产，由于无法确房产的权属、面积、用途等基础资料，本次评估暂按账面值列示。

②对于已售 3 处房产未结转的手续费用，本次评估按零值处理；

③对于开发产品中可出售现房，周边类似用途房地产交易案例较多，本次评估采用市场法确定可出售现房的市场价值。

存货-开发产品中可出售现房的交易案例价格如下：

开发产品可比实例表

项目	位置	建成年代	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/m ²)
矿西村淮上西苑、前进村听泉山园住宅房地产	淮上西苑	2008 年	住宅	一般精装	1,616
	淮上西苑	2008 年	住宅	一般精装	1,685
	淮上西苑	2008 年	住宅	毛坯	1,276
谢三村、河西村住宅房地产	谢三村	2008 年	住宅	一般精装	3,061
	谢三村	2008 年	住宅	一般精装	3,014
	谢三村	2008 年	住宅	一般精装	3,058
洞山新村上东公寓住宅房地产	上东锦城	2008 年	住宅	一般精装	5,450
	上东锦城	2008 年	住宅	一般精装	5,714
	上东锦城	2008 年	住宅	一般精装	5,694
山水居住宅房地产	山水居	2008 年	住宅	一般精装	6,508
	山水居	2008 年	住宅	一般精装	6,526
	山水居	2008 年	住宅	一般精装	6,764
谢二东村、支架村商业房地产	支架村	2008 年	商业	一般精装	5,281
	锦绣康城	2008 年	商业	一般精装	3,590
	锦绣康城	2008 年	商业	一般精装	3,750
洞山新村、上东锦城商业房地产	阳光国际城	2008 年	商业	一般精装	13,900
	阳光国际城	2008 年	商业	一般精装	13,400
	鑫诚花园	2008 年	商业	一般精装	12,400
浙江嘉兴别墅住宅房地产	东方蓝海	2014 年	住宅	毛坯	15,865

项目	位置	建成年代	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/m ²)
	东方蓝海	2014 年	住宅	毛坯	19,939
	东方蓝海	2014 年	住宅	毛坯	17,477

通过估价对象与可比实例价格的比较，本次评估主要选取交易情况修正、交易期日修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正等，修正后的比准价格与区域内同类型房地产价格水平较为接近，综合各项因素后确定存货-开发产品的市场价值。

2、淮南市淮西房地产开发有限责任公司

（1）项目概况

存货-开发产品主要为淮南市淮西房地产开发有限责任公司自建取得暂未完成销售的位于淮南市谢家集区的白马商业广场中商业与住宅房地产，其中含有部分回迁安置用房。

（2）存货-开发产品

①回迁安置房

对于回迁安置用房安置企业与回迁户签订的回迁协议确定价值，对于未完成销售的商业房地产，由于企业已进行出租经营，本次评估采用收益法确定其市场价值；对于未完成销售的住宅房地产，本次评估采用市场法确定其市场价值。

②存货-开发产品中未售部分商业房地产

存货-开发产品中商业房地产评估涉及的租金价格分析如下：

对于未销售商业房地产的租赁价格，中企华主要采用市场法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据白马商业广场中已出售部分的商业房地产出租情况统计，一层商业房地产租金水平在 1.35 元/平方米·天（含税）左右，二层商业房地产租金水平在 0.6 元/平方米·天（含税）左右，三层商业房地产租金水平在 0.5 元/平方米·天（含税）左右，四层商业房地产租金水平在 0.6 元/平方米·天（含税）左右，五层商业房地产租金水平在 0.7 元/平方米·天

（含税）左右。由于评估对象与已售商业房地产同属于一个开发项目，并处于同一租赁水平区域，因此本次评估以已售商业房地产统计的平均租金水平确定评估对象租金单价。

③存货-开发产品中住宅房地产

评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。主要周边类似用途房地产交易案例价格如下：

开发产品可比实例表

项目	位置	建成年代	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/m ²)
白马商业广场住宅	谢二西村	2008 年	住宅	一般精装	3,221
	谢二西村	2008 年	住宅	一般精装	3,556
	谢二西村	2008 年	住宅	一般精装	3,671

通过对可比实例价格的比较，本次评估主要选取交易情况修正、交易期日修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正等，修正后的比准价格与区域内同类型房地产价格水平较为接近，综合各项因素后确定存货-开发产品中住宅房地产的市场价值。

3、淮矿地产安徽东方蓝海有限公司

（1）项目概况

东方蓝海（合肥）项目位于安徽省合肥市滨湖区，项目用地四至为东至韶山路，南至成都路，西至金斗路，北至云谷路。东方蓝海（合肥）项目总用地面积 288,745.89 平方米，分为 A、B、C、D、E、F 六个地块。住宅用房建筑面积为 809,267.87 平方米，商业用房面积为 42,985.46 平方米，办公用房建筑面积为 6,347.21 平方米。至评估基准日，A、B、C 地块均已开发完成并交付业主。D 地块已开发完成除 D6#、D7#外其他楼栋均已交付业主。E、F 地块均为在施工状态。项目业态主要有住宅、商业、车位。经营模式为销售。

（2）存货-开发成本

本次存货-开发成本评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

东方蓝海（合肥）项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ² 或元/个)	可售面积(m ²)/个
东方蓝海（合肥）项目	住宅	14,559	153,801.05
	商业	13,843	36,956.24
	办公	10,500	6,347.21
	车位	100,000	4,356

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，中企华在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

东方蓝海（合肥）项目主要业态有住宅、商业及办公、车位，相应选取可比实例如下：

东方蓝海（合肥）项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价(元/m ²)
宝能城	合肥市滨湖区杭州路与四川路交口	70	住宅	毛坯	16,925
华冶万象公馆	合肥市滨湖区武汉路与西藏路交口	70	住宅	毛坯	16,900
滨湖欣园	合肥市滨湖区江西路与云谷路交口	70	住宅	毛坯	15,000
蓝山 CBD	合肥市滨湖区庐州大道与紫云路交口	40	办公	毛坯	11,000
中海财富广场	合肥市滨湖区云谷路与金斗路交口	40	办公	毛坯	10,000
合肥金融港	合肥市滨湖区徽州大道与南京路交口	40	办公	毛坯	10,500
万达文旅城 1-2 层门面	滨湖区环湖北路与珠江路交口	40	商业	毛坯	24,900
万达临湖苑 1-2 层门面	滨湖区云谷路与江西路交口	40	商业	毛坯	22,590
揽湖苑 1-2 层门面	滨湖区庐州大道与贵阳路交口	40	商业	毛坯	23,100

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价(元/m ²)
佳源巴黎都市单一层门面	滨湖区庐州大道和中山路交口	40	商业	毛坯	36,700
滨湖假日锦街单一层门面	滨湖区广西路和中山路交口	40	商业	毛坯	37,300
锦绣淮苑单一层门面	滨湖区西藏路和武汉路交口	40	商业	毛坯	31,950

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅用房含税均价为 14,559 元/平方米、商业用房含税均价在 13,843 元/平方米、办公用房含税均价在 10,500 元/平方米。由于东方蓝海（合肥）商业类型有多种，本次评估中企华选取了 1-2 层、单一层门面作为评估案例，剩余商业用房则参照评估案例均价进行修正。其中较大面积的 1-3 层 DS2#部分房屋和 1-9 层 D12#商业用房参照 1-2 层商业用房价格进行修正，修正幅度较大，修正后 1-3 层 DS2#部分房屋含税均价为 13,650 元/平方米，1-9 层 D12#商业用房含税均价为 9,450 元/平方米。

4、淮矿地产合肥有限责任公司

（1）项目概况

该项目为淮矿和平盛世小区。东至和明雅居小区，南至水上园小区，西至教师新村小区，北至道路。项目容积率 3.2，绿化率 40%，建筑密度 24%。项目建有 11 栋高层住宅、1 栋小户型公寓及 6 栋独栋商业楼，并配备有幼儿园及配电房等配套设施。截至评估基准日，住宅用房及产权车位均已售完，未售商业用房面积为 5,003.16 平方米。项目业态主要有住宅、商业、车位。经营模式为销售。

（2）存货-开发成本

本次存货-开发成本评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

和平盛世项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)	可售面积(m ²)
和平盛世	商业	10,789	5,003.16

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，中企华在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

和平盛世项目主要业态有住宅、商业、车位，目前只有商业未售完，商业明细如下表：

和平盛世项目未售商业用房明细				
序号	房号	地上面积(m ²)	地下面积(m ²)	面积小计(m ²)
1	15#	892.22	271.15	1,163.37
2	17#	963.90	320.91	1,284.81
3	18#	734.53	306.60	1,041.13
4	19#	920.86	311.17	1,232.03
5	101	281.82	/	281.82
合计		3,793.33	1,209.83	5,003.16

由于 101 室、15#、17#、18#、19#均位于同一小区，区域因素相同。则本次评估选取 101 室作为评估案例，其他房屋价格参照 101 室价格进行修正。101 室相应选取可比实例如下：

和平盛世项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/m ²)
蓝岸雅居	合肥市全椒路与明光路交口	40	商业	毛坯	27,900
鼎元府邸	合肥市全椒路与裕溪路交口	40	商业	毛坯	25,015
宝业·城市绿苑	合肥市铜陵路与裕溪路交口	40	商业	毛坯	24,300

通过对可比实例价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比实例的比较性综合确定 101 室商业含税单价在 22,000 元/平方米。由于 15#、17#、18#、19#相对于 101 室楼层、面积、临街状况较差，因此 15#、17#、18#、19#单价参照 101 室价格进行修正，其修正幅度

较大，最终商业未售部分含税均价为 10,789 元/平方米。

5、淮矿地产合肥高新有限责任公司

(1) 项目概况

馥邦天下项目位于合肥市蜀山区，东至科学大道，南至习友路，西至圣联·香御公馆小区，北至海棠路。本项目由 16 栋高层住宅（含公寓），3 栋小高层洋房，8 栋多层洋房，1 栋会所，1 栋幼儿园，1 所代建学校组成。截至评估基准日，未售产权车位共有 1,449 个（由于划线面积问题，有 15 个车位无法达到停放车辆要求，故本次评估实际可售车位个数按 1,434 个确认），未售住宅用房面积 4,159.41 平，商业未售（已认购未签约）面积为 10,524.8574 平方米。项目业态主要有住宅、商业、车位。经营模式为销售。

(2) 存货-开发成本

本次存货-开发成本评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

馥邦天下项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)	可售面积(m ²)/个
馥邦天下	住宅	18,891	4,159.41
	商业	7,601	10,524.8574
	车位	100,000	1,434

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，中企华在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

馥邦天下项目主要业态有住宅、商业、车位，目前只有商业未售完。相应选取可比实例如下：

馥邦天下项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/m ²)
圣联香御公馆	合肥市高新区香樟大道	70	住宅（公寓）	毛坯	15,015
景尚名郡	合肥市习友路与裕溪路 交口	70	住宅（公寓）	毛坯	14,490
乔治庄园	合肥市玉兰大道与枫林 路交口	70	住宅（洋房）	毛坯	20,250
华地紫园	合肥市科学大道与银杏 路交口	70	住宅（洋房）	毛坯	19,845

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅（洋房）均价在 20,026 元/平方米（含税），住宅（公寓）均价在 14,026 元/平方米（含税）。由于商业已被定购，并已缴纳定金，余款正按时按约缴纳，故本次评估商业房地产按定购合同价总额 8,000 万确认。

6、合肥环美房地产发展有限公司

（1）项目概况

纳入存货-开发成本主要为合肥环美房地产发展有限公司所有的位于合肥市新站区铜陵北路西“家天下花园”项目一期、二期、三期、四期，项目规划用途为商办、住宅，项目总建设用地面积 167,483.04 平方米（其中四期商业为自持商业，在投资性房地产科目中核算，分摊的土地面积为 9,006.86 平方米），总规划建筑面为 599,190.42 平方米，可售建筑面积为 566,298.38 平方米(其中地上住宅建筑面积 417,452.08 平方米、商业建筑面积 79,262.30 平方米、阁楼 1,340.18 平方米，地下建筑面积 68,243.87 平方米)。

“家天下花园”共建设 37 栋住宅楼及其地下车库，配套幼儿园、变电所及开闭所。该项目于 2007 年 11 月开工建设，于评估基准日已全部进行竣工验收。

（2）存货-开发成本

本次存货评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

家天下花园项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)或(万元/个)	可售面积(m ²)或个
家天下花园项目	住宅	12,000	518.9
	商业	13,000	6,769.79
	储藏室	4,000	133.46
	车位	9.5	485

①价格参数分析

对于销售项目：开发项目的预计销售价格，中企华在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

家天下花园项目主要业态有住宅、商业、储藏室及车位，相应选取可比实例如下：

家天下花园项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	销售均价 (元/m ²)	是否含税
家天下花园	新站区铜陵北路西	70 年	住宅	精装	13,399	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	70 年	住宅	精装	13,218	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	70 年	住宅	精装	13,068	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	70 年	储藏室	毛坯	4,000	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	70 年	储藏室	毛坯	4,000	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	70 年	储藏室	毛坯	4,000	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	40 年	商业	毛坯	13,300	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	40 年	商业	毛坯	12,700	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	40 年	商业	毛坯	12,900	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	40 年	车位	毛坯	100,000	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	40 年	车位	毛坯	90,000	含税价
家天下花园	新站区铜陵北路西	40 年	车位	毛坯	95,000	含税价

由于该项目开工建设时间较早，该项目住宅价格不受合肥限价政策的影响，且家天下花园项目正在进行尾盘销售，本次评估家天下花园各物业价格按其历史销售价格及待售物业与小区同类型物业在位置、大小等因素影响下综合确定住宅

均价为 12,000 元/平方米（含税），住宅储藏室售价为 4,000 元/平方米（含税），一、二层商铺为 13,000 元/平方米（含税），车位销售均价在 9.5 万元/个（含税）。通过比较分析，开发项目的待售均价与可比案例的差异不大，属于同一价格水平。

（3）投资性房地产

家天下花园项目四期家天下生活广场在投资性房地产科目中核算的，采用收益法进行评估。

家天下生活广场项目主要业态为商业综合体，本次对租赁价格的预测思路为：对于评估基准日已出租房地产，在租赁期内按租赁合同约定的租金水平确定租金，在租赁期外，按租约期最后一年的租金水平确定；对于评估基准日无租赁的商业房地产的租金采用市场法确定。无租赁的商业房地产选取的可比实例如下：

家天下生活广场项目可比实例表

特征要素 \ 案例名称	家天下花园	家天下花园	家天下花园
含税建筑面积单价(元/m ² /天)	5.5	5.2	5
案例所处楼层	1 层	1 层	1 层

市场租金价格预测是通过未出租商业房地产所处商场中的位置、人流等因素进行修正，最终确定 1 层租金单价为 4.1 元/平方米/天（含税）。根据评估人员对委估资产所在区域的商业房地产市场调查分析，商业房地产因楼层不同对价值有一定影响，需要进行楼层修正，委估资产-1 层、2 至 5 层商业用房的租金单价取 1 层商业用房市场租金单价的 50%、50%、40%、30%、20%，即委估资产商业租金详见下表。

层数	修正系数	含税租金单价（元/m ² /天）
一层	100%	4.1
地下一层	50%	2.05
二层	50%	2.05
三层	40%	1.64
四层	30%	1.23
五层	20%	0.82

7、合肥家天下置业有限公司

(1) 项目概况

纳入本次评估范围内的开发项目为合肥家天下置业有限公司所有的位于合肥市大禹路以西、淮海大道以北项目，对外推广名称为“北郡小区”。项目建设用地面积为 86,708.51 平方米(其中一二期土地使用权面积为 67,015.62 平方米、三期土地使用权面积为 19,692.89 平方米)，一、二期地块用途为住宅，三期地块用途为商业，住宅用地容积率不大于 2.5，商业用地容积率不大于 4.0，一、二期规划总建筑面积 221,854.34 平方米，其中住宅 167,552 平方米，商业 6,115.21 平方米，配套 2,429.41 平方米，地下车库建筑面积 45,787.72 平方米。北郡小区项目拟共分三期开发，其中一期 6 栋高层住宅楼，二期 8 栋高层住宅楼，一、二期规划地下产权车位共 1,177 个，三期为商业地块，于评估基准日尚未取得《建筑工程规划许可证》。至评估基准日，一期 1#-6#楼人货电梯及塔吊已拆除完成；地库顶板防水、土方回填已基本完成；入户门已完成 60%；1#—6#外墙真石漆开始施工；地下室剩余桥架，电缆穿线，并开始预售，二期 7#楼七层结构砼浇筑完成，八层墙柱钢筋绑扎；8#楼七层结构砼浇筑完成；9#楼七层结构砼浇筑完成，八层墙柱钢筋绑扎；10#三层结构砼浇筑完成，四层墙柱钢筋绑扎；11#七层结构砼浇筑完成；12#二层顶梁板钢筋绑扎；13#楼负一层顶梁板钢筋绑扎；14#一层结构砼浇筑完成，三期尚未开工建设。根据被评估单位提供的资料及介绍，评估对象北郡小区项目经营模式均为对外出售。

(2) 存货-开发成本

本次评估项目一、二期采用假设开发法进行评估，项目三期为空地，采用土地市场法进行评估。一、二期评估涉及的主要价格及可售面积(或个数)见下表：

北郡小区项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)或(万元/个)	可售面积(m ²)或个
北郡小区项目一期	住宅	10,100	1,580.50
	商业	9,900	563
	车位	8.00	584
北郡小区项目二期	住宅	10,100	94,877

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)或(万元/个)	可售面积(m ²)或个
	商业	9,900	4,556
	车位	8.00	593
北郡小区项目三期	该地块土地证证载用途为商业，截至评估基准日项目三期尚未取得规划证。		

①价格参数分析

对于销售项目：对于开发项目的预计销售价格，中企华在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

北郡小区项目主要业态有住宅、商业及车位，相应选取可比实例如下：

北郡小区项目商业可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	所在层数	装修情况	含税销售均价(元/m ²)
鸿路北城明珠商铺	蒙城北路与金梅路交叉口	40年	商业	一层	毛坯	12,200
皇马上街	临泉东路与顺祥路交汇处东北	40年	商业	一层	毛坯	12,000
莱茵河畔花园	当涂北路和北二环汴河里交叉口	40年	商业	一层	毛坯	13,460

北郡小区项目三期土地商业可比实例表

地块位置	土地用途	出让年限(年)	土地面积(m ²)	容积率上限	成交日期	成交价(万元)	地面单价(元/m ²)
合肥新站区陶冲湖路与淮海大道西南角	其他商服用地	40	53,077.14	2.5	2017/2/14	40,682.98	7,665
合肥市新站区淮海大道以北、东淝河路以西	其他商服用地	40	133,623	3	2015/9/17	100,417.41	7,515
合肥市新站区淮南路以东、九顶山路以南	其他商服用地	40	63,293.44	2.8	2015/1/23	56,014.694	8,850

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定商业一、二层均价在

9,900 元/平方米（含税），三期商业用地地面价为 10,645 元/平方米(估价对象容积率为 4，故单价修正较高)，根据评估人员对周边小区车位销售的调查，车位销售均价在 8 万元/个（含税）。合肥市在 2016 年 10 月发布了限购政策。其中对于新建商品住房首次明码标价备案采取了措施，规定新建商品住房备案价格确定首次备案应按项目地块参照同区域、同品质、同类型新建商品住宅首次备案价格。同一项目、同类房屋 6 个月内不得上调备案价格，再次申报备案价格超过 6 个月的上调幅度不得超过 1%。已经取得预售许可证的项目，须在 10 日内一次性公开全部可售房源，不得以“价外加价”等方式超出备案价格对外销售。该项目的备案均价为 10,100 元/平方米，由于合肥房地产市场近年来销售火爆，供不应求，因此按照备案均价对外出售是可以实现的，故对于住宅房地产本次评估按其备案价进行确认。通过比较分析，开发项目的商业待售均价与可比案例的差异不大，基本属于同一价格水平。

8、淮矿地产六安置业有限公司

（1）项目概况

纳入评估范围的资产为淮矿地产六安置业有限公司开发的东方蓝海（六安）项目，项目位于安徽省六安市东望路与佛子岭交叉口西南角，项目用地四至为东至东望路，南至郝岗路，西至永康路、中石化加油站，北至佛子岭路。

东方蓝海（六安）项目总用地面积 85,103 平方米，证载土地用途为住宅（含配套商业）；项目分两期开发，至评估基准日一期已完工，二期在施状态。

①一期

东方蓝海（六安）一期位于地块北侧，至评估基准日已竣工。总建筑面积为 135,658.3 平方米，物业类型为高层住宅、独栋商业，地下车库等，包括 1-5#住宅楼、14#商业楼及地下车库。可售物业类型全部采取对外销售模式。住宅可售总建筑面积为 103,836.16 平方米、商业可售总建筑面积为 2,536.5 平方米。已全部完成竣工验收，1-5#住宅楼已全部取得商品房预售许可证。

②二期

东方蓝海（六安）二期位于地块南侧，至评估基准日正在进行场地平整，物

业类型为高层住宅、商业等。至评估基准日，尚未取得建筑工程施工许可证。项目规划总建筑面积为 158,881 平方米，物业类型为高层住宅、商业、地下车库等，住宅可售总建筑面积为 99,813 平方米，商业可售总建筑面积 9,411 平方米。可售物业类型全部采取对外销售模式。

根据被评估单位提供的资料及介绍，评估对象“东方蓝海（六安）”经营模式均为对外出售。

（2）存货

本次存货评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

东方蓝海（六安）项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)	可售面积(m ²)
东方蓝海（六安）项目一期	住宅	6,700	14,438.08
	商业	10,700	2,536.5
东方蓝海（六安）项目二期	住宅	7,000	99,813
	商业	10,700	9,411

①价格参数分析

对于项目的预计销售价格，中企华在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

东方蓝海（六安）项目主要业态有住宅、商业，相应选取可比实例如下：

东方蓝海（六安）项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/m ²)
龙湖天地	南屏路与淠望路交叉口西北角	70	住宅	毛坯	6,800
中辰一品	梅山南路与佛子岭路交汇处东南角	70	住宅	毛坯	7,000
安兴正和城	淠望路与南平路交叉口东北角	70	住宅	毛坯	6,400
和谐名城	佛子岭中路和淠望南路交汇处	40	商业	毛坯	14,000

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/m ²)
高速龙湖天地	南屏路与淠望路交叉口西北角	40	商业	毛坯	15,000
中辰一品	佛子岭中路	40	商业	毛坯	15,000

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定一期住宅均价为 6,700 元/平方米（含税）、二期住宅均价为 7,000 元/平方米（含税），一、二期商业均价为 10,700 元/平方米（含税）。通过比较分析，住宅的待售均价与可比案例的差异不大，基本属于同一价格水平。商业部分可比实例在参考销售期限、楼层、位置、配套成熟度等多方面因素后综合确定。

9、淮矿万振置业有限责任公司

（1）项目概况

开发成本为淮矿万振置业有限责任公司开发的东祥府项目，建设用地面积为 29,284.66 平方米，容积率 2.8，总建筑面积 105,613.62 平方米，其中住宅 74,341.43 平方米，商业 6,561.32 平方米，架空 423.16 平方米，自行车库 2,018.65 平方米，储藏 1,083.15 平方米，设备间 985.64 平方米，地下车库 16,006.62 平方米，人防车库 3,878.95 平方米，物业管理用房 314.7 平方米。

东祥府项目共建设有 6 栋高层住宅楼、6 栋商业楼、一个地下室。建筑层数为地上住宅 23 层、34 层（3#住宅楼 23 层、4、6、8、9、10#住宅楼 34 层），商业地上 1-2 层，地下一层产权车位 518 个。至评估基准日，东祥府已于 2015 年 10 月开工建设，至评估基准日大部分住宅已接近封顶，商业部分已达正负零状态。根据被评估单位提供的资料及介绍，评估对象东祥府项目经营模式均为对外出售。

（2）存货-开发成本

本次存货评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

东祥府项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)	可售面积(m ²)
东祥府	住宅	14,900	7,170.85
	商业	20,000	6,561.32
	地下车库	77,000	518 (个)

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，中企华在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

东祥府项目主要业态有住宅、商业、地下车位，相应选取可比实例如下：

东祥府项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价(元/m ² (个))
信达天域	合肥市包河区宿松路与祁门路交汇处西南角	40	商业	毛坯	24,000
望湖城桂香居	美圣路 399 号	50	地下车位	毛坯	10,000
金地国际城	马鞍山南路 88 号	50	地下车位	毛坯	10,000
柏林春天	包河区马鞍山南路 399 号	50	地下车位	毛坯	10,000

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定一期住宅均价为 14,900 元/平方米（含税）、商业均价为 20,000 元/平方米（含税），地下车位均价 77,000 元/个（含税）。其中住宅的价格按照合肥市在 2016 年 10 月发布的限价政策执行确认（对于新建商品住房首次明码标价备案采取了措施，规定新建商品住房备案价格确定首次备案应按项目地块参照同区域、同品质、同类型新建商品住宅首次备案价格。同一项目、同类房屋 6 个月内不得上调备案价格，再次申报备案价格超过 6 个月的上调幅度不得超过 1%。已经取得预售许可证的项目，须在 10 日内一次性公开全部可售房源，不得以“价外加价”等方式超出备案价格对外销售。），该项目住宅部分目前均已备案，备案均价为 14,900 元/平方米。商业部分由于周边在售商业物业在售项目较少，中企华主要参考了位于评估对象对面的

信达天域商业物业的销售价格，同信达天域商业物业相比，评估对象商业物业从临街情况到商业聚集度等情况均与信达天域存在一定差距，通过比较分析，综合考虑确定商业物业售价。地下车位部分参考的案例均为个体对外销售价格，本次评估充分考虑估价对象和可比实例在项目位置、临街出入口等多方面因素后确定评估对象未来销售价格。

10、淮矿万振（肥东）置业有限责任公司

（1）项目概况

开发成本为淮矿万振（肥东）置业有限责任公司开发的东方樾府项目，建设用地面积为 73,746 平方米(其中 A 地块 29,922 平方米、B 地块 38,533 平方米、C 地块 5,291 平方米)，A、B 地块用途为住宅，C 地块用途为商业，住宅用地容积率为 2.2，商业用地容积率为 3.0，规划总建筑面积 193,248.61 平方米，其中住宅 146,192.86 平方米，商业 2,702.99 平方米，办公 14,014 平方米，架空层 2,494 平方米，物业、养老用房等其他管理用房面积 4,601.41 平方米，地下部分建筑面积 46,646 平方米。

东方樾府项目拟共分三期开发，其中一期 2 栋高层住宅楼、两栋商业楼，二期 8 栋高层住宅楼、1 栋办公楼，三期 14 栋洋房、2 栋高层平层洋房、2 栋商业楼，规划地下产权车位共 987 个。至评估基准日，一期已开工两栋住宅楼已建至第三层、两栋商业楼已完成基础梁砼。二期三期尚未开工建设。根据被评估单位提供的资料及介绍，评估对象东方樾府项目经营模式均为对外出售。

（2）存货-开发成本

评估方法一期采用动态假设开发法，二、三期采用土地市场法评估土地使用权价值。一期评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

东方樾府一期项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)	可售面积(m ²)
东方樾府一期	住宅	10,500	13,458
	商业	16,000	596

东方樾府二三期土地评估参数

项目名称	土地用途	地面单价（元/m ² ）	土地面积（m ² ）
东方樾府二三期	住宅	14,122	67,085.94

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，中企华在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

东方樾府一期主要业态有住宅、商业，相应选取可比实例如下：

东方樾府一期项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价（元/m ² ）
华盛 BB	裕溪路高架入口东 1000 米	40	商业	毛坯	26,000
盛世新城	合马路和店忠路交叉口	40	商业	毛坯	20,000
汇景新城	肥东县公园路	40	商业	毛坯	15,800

东方樾府二、三期土地市场法选取可比实例如下：

东方樾府二、三期土地可比实例表

宗地位置	土地面积（m ² ）	交易方式	规划用途	成交日期	成交总价	容积率	土地使用权人	使用年限	地面地价（元/）
撮镇镇大众路与清洛河路口东北角	89,347.1134	拍卖	居住	2017.3.24	123,300	2	中海宏洋地产（合肥）有限公司	70	13,800
撮镇镇大众路与池河路口东北角	64,940.3247	拍卖	居住	2017.3.24	92,060	2	中信地产汕头投资有限公司	70	14,176
撮镇镇裕溪路南、	48,833.5775	拍卖	居住	2016.5.30	60,211.5	2.2	合肥华盛洲际置业有限公司	70	12,330

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼

盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定一期住宅均价为 10,500 元/平方米（含税），一期商业均价为 16,000 元/平方米（含税）。其中住宅的价格按照合肥市在 2016 年 10 月发布的限价政策执行确认（对于新建商品住房首次明码标价备案采取了措施，规定新建商品住房备案价格确定首次备案应按项目地块参照同区域、同品质、同类型新建商品住宅首次备案价格。同一项目、同类房屋 6 个月内不得上调备案价格，再次申报备案价格超过 6 个月的上调幅度不得超过 1%。已经取得预售许可证的项目，须在 10 日内一次性公开全部可售房源，不得以“价外加价”等方式超出备案价格对外销售。），该项目住宅部分目前均已备案，备案均价为 10,500 元/平方米（含税）。商业部分通过跟周边案例的比较分析，在充分考虑评估对象和可比实例面积、楼层、位置、配套成熟度等多方面因素后确定评估对象未来销售价格。二、三期土地综合考虑其所在位置、用途、面积、容积率等因素后确定单价为 14,122 元/平方米。

11、淮矿地产（杭州）有限公司

（1）项目概况

纳入评估范围的存货为位于江干区备塘路与规划四号支路交叉口西南角的东祥元府项目，淮矿地产有限责任公司于 2013 年 6 月 4 日与杭州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3301002013A21055 号），取得开发项目的国有土地使用权。东祥元府项目共规划建设 7 幢住宅楼，部分楼幢配建底商。项目规划总建筑面积 85,364.27 平方米，其中地上建筑面积为 59,821.5 平方米，包括住宅 55,097.89 平方米，配套公建 3,715.18 平方米及其他公共配套用房；地下建筑面积为 23,581.33 平方米，规划配建 493 个车位，其中人防车位 142 个。

根据被评估单位提供的资料及介绍，评估对象东方樾府经营模式均为对外出售。

（2）存货-开发成本

本次存货评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

东祥元府项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)	可售面积(m ²)
东祥元府项目	住宅	31,700	25,498.93
	商业	28,000	3,715.18
	车位（个）	166,100	351

①价格参数分析

对于预计销售价格，中企华在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

东祥元府项目主要业态有住宅、商业及车位，相应选取可比实例如下：

东祥元府项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售价格（元/m ² ，元/个）
东祥元府	江干备塘路与备塘弄交叉路口	70 年	高层住宅	毛坯	32,562
东祥元府	江干备塘路与备塘弄交叉路口	70 年	高层住宅	毛坯	31,162
东祥元府	江干备塘路与备塘弄交叉路口	70 年	高层住宅	毛坯	31,262
德信钱江府	杭州市江干区艮山东路 455 号	40 年	沿街底商	毛坯	32,000
德信钱江府	杭州市江干区艮山东路 455 号	40 年	沿街底商	毛坯	26,000
德信东方星城	环站东路与环站北路交叉口	40 年	沿街底商	毛坯	35,000
德信钱江府	杭州市江干区艮山东路 455 号	70 年	车位		205,000
德信东望府	杭州市江干区明月桥路	70 年	车位		180,000
九堡泊林公寓	杭州市江干区金堡街	70 年	车位		180,000

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅均价为 31,700 元/平方米（含税）、商业均价在 28,000 元/平方米（含税）、车位均价在 166,100 元/个（含税）。

评估人员通过现场调查，杭州东祥元府项目所属区域目前在售项目较少，仅

有钱江府项目尾盘少量房源在售，报价 37,000-39,000 元/平方米左右；艮山府项目四五月份将推出少量精品房源，预期售价 33,000 元/平方米左右，考虑到东祥元府项目的定位、容积率、小区及建筑品质均低于上述项目，且参考近期东祥元府项目成交情况，住宅用途房地产价格以项目近期成交价格参考依据确定；其他用途房地产的待售均价与可比案例的差异不大，基本属于同一价格水平。

12、浙江东方蓝海置地有限公司

（1）项目概况

存货-开发产品主要为浙江东方蓝海置地有限公司开发的蔚蓝海岸项目已售未结转的 3 套商品房，项目位于浙江省嘉兴市南湖区，项目用地四至为东至商务大道，南至河道，西至富润路，北至文贤路。

项目总用地面积 194,331.6 平方米，规划土地用途为商住综合，土地使用权性质为出让。项目分两期开发建设，一期规划建设 97 栋别墅，总可售建筑面积为 69,420.42 平方米；二期规划建设 35 栋别墅、11 栋高层住宅楼、商铺及会所、幼儿园、地下车位、及社区配套用房，总可售建筑面积为 275,668.30 平方米，总可售车位个数为 1,443 个。

根据被评估单位提供的资料，蔚蓝海岸项目主要开发产品为别墅、高层住宅、车位及商铺，经营模式均为出售。

（2）存货评估的主要参数和分析

本次存货评估采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

蔚蓝海岸项目评估参数表

项目名称	物业类型	房屋签约含税总价(万元)	建筑面积(m ²)
蔚蓝海岸项目	住宅	2,380.00	1,193.63
	住宅	67.95	118.01
	商业	435.85	751.46

①价格参数分析

于评估基准日，开发产品剩余三套房源均已竣工并签订销售合同，为已售未

结转状态，房屋价格依据《商品房买卖合同》确定。

13、北京东方蓝海置业有限责任公司

(1) 项目概况

存货-开发成本主要为北京东方蓝海置业有限责任公司开发的东方蓝海（北京）项目，项目位于北京市昌平区北七家镇未来科技城南区，项目用地四至为东至规划绿地，南至昌平未来城南区二路，西至昌平未来城南区四路，北至规划绿地。

东方蓝海（北京）项目总用地面积 23,730.99 平方米，由 0022、0039、0040 三宗用地组成。0022 地块土地使用权面积为 8,684.77 平方米，0039 地块土地使用权面积为 7,467.97 平方米，0040 地块土地使用权面积为 7,578.25 平方米，规划土地用途为住宅、办公、商业、地下商业、地下办公（物业管理用房）、地下车库用地。

东方蓝海（北京）项目共规划建设 3 栋住宅楼，1 栋公租房，4 栋办公楼及三层地下室，为提升土地利用价值，将负一层规划打造成配套商业服务设施。项目总建筑面积约 138,377 平方米，其中地上建筑面积为 82,886 平方米，包括商品住宅 17,178.27 平方米，人才公共租赁住房 7,600.08 平方米，办公 54,720.54 平方米，商业 2,691.71 平方米，其他配套用房 695.4 平方米；地下建筑面积为 55,491 平方米。限高均为 45 米，住宅与公建的配置比例均为 3：7。

至评估基准日共进行土方开挖、护坡、CFG 桩施工、褥垫层施工、防水施工，筏板浇筑，地下三层墙体钢筋绑扎浇筑等施工。

根据被评估单位提供的资料及介绍，评估对象东方蓝海（北京）项目经营模式均为对外出售及部分办公用房自持经营。

(2) 存货-开发成本

对于销售项目采用假设开发法，涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

东方蓝海（北京）项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)	可售面积(m ²)
“东方蓝海（北京）”项目	商品房住宅	42,800.00	17,178.27
	公租房住宅	5,000.00	7,600.08
	可售办公	35,700.00	26,014.41
	商业一层	42,200.00	2,691.71
	商业负1层	21,100.000	11,412.00
	车位（个）	134,700	521.00

对于自持房地产采用收益法。涉及的主要出租价格、面积见下表：

东方蓝海（北京）项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税租赁价格(元/m ²)	可租面积(m ²)
“东方蓝海（北京）”项目	办公	3.33	28,706.13

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，中企华在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

东方蓝海（北京）项目主要业态有住宅、商业、办公及车位，相应选取可比实例如下：

东方蓝海（北京）项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/m ² ，元/个)
望都家园	昌平区北七家镇定泗路	70 年	住宅	一般装修	41,500.00
名流花园	昌平区北七家镇七北路	70 年	住宅	一般装修	43,000.00
名佳花园	昌平区北七家镇平西府路	70 年	住宅	一般装修	41,500.00
名佳花园	昌平区北七家镇平西府路	40 年	商业	一般装修	43,000.00
柏林在线	昌平区北七家东路	40 年	商业	一般装修	41,000.00
燕城苑	北京市昌平区太海路与回南路路口北	40 年	商业	一般装修	44,200.00
绿地中央广场	昌平区未来科技城北区	50 年	办公	毛坯	32,000.00
未来中心	昌平区未来科技城南区	50 年	办公	毛坯	36,000.00

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/m ² , 元/个)
未来中心	昌平区未来科技城南区	50 年	办公	毛坯	35,000.00
科星西路 90 号院	昌平区科星西路 90 号院	50 年	车位	一般装修	150,000.00
悦府家园	昌平区龙锦一街 37 号院	50 年	车位	一般装修	175,000.00
滟澜小区	昌平区能源西路 2 号院	50 年	车位	一般装修	180,000.00

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅均价为 42,800.00 元/平方米（含税）、商业第一层均价在 42,200.00 元/平方米（含税）、办公均价在 35,700.00 元/平方米（含税）、可售车位在 134,700 元/个（含税）。通过比较分析，开发项目的待售均价与可比案例的差异不大，基本属于同一价格水平。

对于项目中自持部分房地产的租赁价格，中企华主要采用市场比较法进行评估确定。“东方蓝海（北京）”项目自持业态为办公用房，相应选取可比实例如下：

东方蓝海（北京）项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税租赁均价(元/m ² /天)
修正药业大厦	北京市昌平区北七家镇宏福科技园 2 号	50 年	办公	一般装修	3.00
未来中心	北京市昌平区未来科技城南区	50 年	办公	一般装修	3.50
鞍钢未来研究院	北京市昌平区未来科技城北区	50 年	办公	一般装修	2.80

本次对北京东方蓝海置业有限责任公司开发项目租赁价格的预测思路为：项目尚未竣工投入使用，按照市场租金价格预测。评估对象市场租金价格预测是通过对比可比租赁案例价格的比较，对办公聚集度、交通便捷度、装修情况、楼盘档次、位置等因素进行修正，最终确定租金单价为 3.33 元/平方米/天（含税）。通过比较分析，开发项目的租赁价格与可比案例的差异不大，基本属于同一价格水平。

14、芜湖东方蓝海置业有限公司

（1）项目概况

纳入评估范围的存货为芜湖东方蓝海置业有限公司所有的位于安徽省芜湖市大砭坊“东方龙城”项目中的 14 个地块。“东方龙城”项目共涉及 22 个地块，规划用途为住宅、商业、幼儿园、菜市场等；“东方龙城”项目中规划为配套公建的 6 个地块为 1-1#、2-1#、2-3#、10-2#、18#及消防站地块，该 6 个地块根据被评估单位与政府签订的协议需代建后无偿移交给政府故均未在存货中单独核算，2-3#派出所地块及消防站地块已建成并移交给政府、1-1#地块正在建设中、2-1#、10-2#、18#地块尚未开始建设也未发生费用；“东方龙城”项目中 3#地块公共（菜市场）及 7#地块公共安置地块（湛露苑）已交房其收入成本均已结转完毕，故目前在存货中核算的地块共计 14 个。主要地块情况如下：

A.1-2 地块公共安置地块（雅乐苑）

该项目地块用地面积 59,940.47 平方米，规划总建筑面积 288,213.59 平方米，其中住宅建筑面积 215,173.61 平方米，商业建筑面积 24,495.64 平方米，地下车位建筑面积为 31,880.90 平方米，其他建筑面积为 41,159.08 平方米。

1-2 地块公共安置地块（雅乐苑）于 2010 年 6 月开工，于 2012 年 2 月竣工。至评估基准日该地块住宅建筑面积 215,173.61 平方米已全部预收并结转；商业建筑面积 24,495.64 平方米中已预售 22,244.34 平方米（含已结转商业 21,248.87 平方米），商业未售建筑面积为 2,251.30 平方米。

B.2-2 地块公共（幼儿园）

该项目地块用地面积 8,147.00 平方米，规划总建筑面积 6,363.27 平方米，于 2012 年 6 月开工，于 2013 年 1 月竣工。至评估基准日该幼儿园地块已于 2014 年经政府及教育机关确认将该幼儿园交付并已投入使用，但截至评估基准日与政府的回购价格尚未谈妥，目前政府与企业沟通的回购价格为 22,858,188.97 元。

C.4#地块公共（绿竹苑）

该项目地块用地面积 30,193.00 平方米，规划总建筑面积 150,219.68 平方米，其中住宅建筑面积 106,374.83 平方米，商业建筑面积 11,393.35 平方米，地下车位建筑面积为 21,730.92 平方米（476 个停车位），其他建筑面积为 22,113.93 平

方米。

4#地块公共（绿竹苑）于 2013 年 3 月开工，于 2017 年 3 月竣工。至评估基准日该地块住宅建筑面积 106,374.83 平方米已全部预售并结转；商业建筑面积 11,393.35 平方米中已预售 1,312.84 平方米（含已结转商业 943.07 平方米），商业未售建筑面积为 10,080.51 平方米；地下停车位可售个数为 476 个，已预售并结转车位个数为 24 个，未售车位个数为 452 个。

D.8#地块公共安置地块（秉心苑）

该项目地块用地面积 28,846.60 平方米，规划总建筑面积 145,772.33 平方米，其中安置住宅建筑面积 119,713.22 平方米，商业建筑面积 4,423.68 平方米，地下及其他房屋建筑面积为 21,635.43 平方米。

8#地块公共安置地块（秉心苑）于 2012 年 9 月开工，预计于 2017 年 3 月全部竣工。至评估基准日该地块已安置并结转收入住宅建筑面积 119,713.22 平方米；商业建筑面积 4,423.68 平方米中已预售并结转面积 3,145.79 平方米，商业未售建筑面积为 1,277.89 平方米。

E.11#地块公共（甘棠苑）

该项目地块用地面积 32,952.00 平方米，规划总建筑面积 165,448.02 平方米，其中住宅建筑面积 113,431.39 平方米，商业建筑面积 12,253.88 平方米，地下车位建筑面积为 32,199.68 平方米（764 个停车位），其他建筑面积为 7,563.07 平方米。

11#地块公共（甘棠苑）于 2011 年 6 月开工，于 2015 年 6 月竣工。至评估基准日该地块住宅建筑面积 113,431.39 平方米已全部预售（含已结转住宅 112,627.05 平方米）；商业建筑面积 12,253.88 平方米中已预售 2,946.93 平方米（含已结转商业 2,840.27 平方米），商业未售建筑面积为 9,306.95 平方米；地下停车位可售个数为 764 个，已预售并结转车位个数为 24 个，未售车位个数为 740 个。

F.5#地块公共（采薇苑）

该项目地块用地面积 50,177.00 平方米,规划总建筑面积 317,026.60 平方米,其中住宅建筑面积 243,389.52 平方米,商业建筑面积 1,096.63 平方米,幼儿园建筑面积 6,651.00 平方米,地下车位建筑面积为 59,384.16 平方米(1,637.00 个停车位),其他建筑面积为 7,601.92 平方米。

5#地块公共(采薇苑)于 2013 年 10 月开工,预计于 2018 年 10 月全部竣工。至评估基准日该地块住宅建筑面积 243,389.52 平方米已预售 243,144.64 平方米,住宅未售面积为 244.88 平方米;商业建筑面积 1,096.63 平方米均未销售;地下停车位可售个数为 1,637.00 个,已预售车位个数为 148 个,未售车位个数为 1,489.00 个。

G.6#地块公共安置地块(景福苑)

该项目地块用地面积 29,073.42 平方米,规划总建筑面积 113,964.56 平方米,其中安置住宅建筑面积 80,545.64 平方米,商业建筑面积 11,687.06 平方米,地下及其他房屋建筑面积为 21,731.86 平方米。

6#地块公共安置地块(景福苑)于 2013 年 7 月开工,预计于 2019 年 4 月全部竣工。至评估基准日该地块安置住宅建筑面积 80,545.64 平方米,已安置住宅建筑面积 27,802.22 平方米,住宅未安置面积为 52,743.42 平方米;商业建筑面积 11,687.06 平方米均未销售。

H.9#地块公共(东方商城)

该项目地块用地面积 43,227.88 平方米,规划总建筑面积 131,933.00 平方米。至评估基准日,地价款未交,不动产权证书也尚未取得。

I.12#地块公共(木兰苑)

该项目地块用地面积 40,674.43 平方米,规划总建筑面积 178,744.21 平方米,其中住宅建筑面积 126,979.14 平方米,商业建筑面积 7,108.87 平方米,幼儿园建筑面积 4,636.06 平方米,地下车位建筑面积为 30,779.94 平方米(794 个停车位),其他建筑面积为 9,240.20 平方米。

12#地块公共(木兰苑)于 2015 年 3 月开工,于 2018 年 10 月竣工。至评估

基准日该地块住宅建筑面积 126,979.14 平方米已预售 117,825.15 平方米，未预售住宅建筑面积 9,153.99 平方米（含安置住宅建筑面积 8,949.99 平方米）；商业建筑面积 7,108.87 平方米均未售；地下停车位可售未售个数为 794 个。

J.13#地块公共（清荷苑）

该项目地块用地面积 31,715.80 平方米，规划总建筑面积 128,747.80 平方米，其中住宅建筑面积 86,235.97 平方米，商业建筑面积 6,379.87 平方米，菜市场建筑面积 3,004.96 平方米，地下车位建筑面积为 23,429.92 平方米（734 个停车位），其他建筑面积为 9,697.08 平方米。

13#地块公共（清荷苑）于 2016 年 3 月开工，于 2019 年 2 月竣工。至评估基准日该地块住宅建筑面积 86,235.97 平方米已预售 35,879.00 平方米，未预售住宅建筑面积 50,356.97 平方米；商业建筑面积 6,379.87 平方米均未售；地下停车位可售未售个数为 734 个。

K.14#地块公共（常棣苑）

该项目地块用地面积 24,215.30 平方米，规划总建筑面积 109,111.28 0 平方米。至评估基准日，该地块地价款已交齐，契税尚未缴纳，不动产权证书也尚未取得。

L.15#地块公共（蒲荷苑）

该项目地块用地面积 22,740.30 平方米，规划总建筑面积 95,768.35 平方米。至评估基准日，该地块地价款未交，不动产权证书也尚未取得。

M.16#地块公共（卉木苑）

该项目地块用地面积 18,472.40 平方米，规划总建筑面积 83,213.88 平方米。至评估基准日，该地块地价款未交，不动产权证书也尚未取得。

N.17#地块（幼儿园）

该项目地块用地面积 7,121.00 平方米，规划总建筑面积 5,938.00 平方米。至评估基准日，该地块地价款未交，不动产权证书也尚未取得。

(2) 存货-开发成本

对于已经完工及在建中的地块，采用假设开发法评估。

对于未缴纳土地出让金及未取得当地规划部门审定的规划建设指标的地块，由于其已有前期成本费用投入，故本次评估中对其按账面值进行确认。

本次存货评估主要采用假设开发法，存货评估涉及的主要价格及可售面积（或个数）见下表：

“东方龙城”项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价 (元/m ²)	可售面积或个数(m ²)
1-2 地块公共安置地块（雅乐苑）项目	1-2 层商业	15,000	2,251.30
2-2 地块公共（幼儿园）	幼儿园	3,590	6,366.20
4#地块公共（绿竹苑）	1 层商业	20,000	67.68
	2 层商业	8,000	493.88
	1-2 层商业	14,000	4,574.87
	3 层商业	7,000	3,735.16
	4 层商业	7,000	1,208.92
	停车位	6 万元/个	452 个
5#地块公共（采薇苑）	住宅	8,000	244.88
	1-3 层幼儿园	5,700	6,651
	1-2 层商业	14,000	1,096.63
	停车位	6 万元/个	1,489 个
6#地块公共安置地块（景福苑）	安置住宅	3,000	52,743.42
	1 层商业	20,000	1,621.71
	1-2 层商业	14,000	4,794.18
	3 层商业	7,000	2,816.11
	4 层商业	7,000	2,455.06
8#地块公共安置地块（秉心苑）	1-2 层商业	15,000	1,277.89
11#地块公共（甘棠苑）	1 层商业	24,000	445.62
	2 层商业	8,000	2,423.22
	3 层商业	7,000	2,488.09
	4 层商业	7,000	2,488.09

项目名称	物业类型	含税销售均价 (元/m ²)	可售面积或个数(m ²)
	5、6 层商业	7,000	2,933.72
	停车位	6 万元/个	740 个
12#地块公共（木兰苑）	安置住宅	3,000	6,949.99
	住宅	8,000	2,204.00
	1-2 层商业	14,000	4,038.04
	1-3 层商业	11,667	3,070.83
	1-3 层幼儿园	5,700	4,636.06
	停车位	6 万元/个	794 个（其中 325 个已 预售）
13#地块公共（清荷苑）	住宅	7,207（不含税）	50,356.97
	1 层商业	18,018（不含税）	330.93
	1-2 层商业	12,613（不含税）	6,048.94
	1-3 层农贸市场	5,135（不含税）	3,004.96
	停车位	5 万元/个（不含 税）	734 个（其中 281 个已 预售）

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格，中企华在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后，主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上，依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则，选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

“东方龙城”项目主要业态有住宅、商业，相应选取可比实例如下：

“东方龙城”项目可比实例表

项目	位置	产权 年限	房屋用途	装修 情况	含税销售均 价（元/m ² ）
赭麓公馆	芜湖市赭山中路 11 号（原仪表厂）	40 年	1 层商业	毛坯	22,000
官山翰林	芜湖市镜湖区赭山西路与长江路交汇处	40 年	1 层商业	毛坯	20,000
万达广场二期	芜湖市北京中路和弋江中路交汇处向东 500 米	40 年	1 层商业	毛坯	25,000
赭麓公馆	芜湖市赭山中路 11 号（原仪表厂）	50 年	住宅	毛坯	9,700

项目	位置	产权 年限	房屋用途	装修 情况	含税销售均 价（元/m ² ）
万科城	鸠江区中江大道 899 号	50 年	住宅	毛坯	9,300
官山翰林	芜湖市镜湖区赭山西路与长江路交汇处	50 年	住宅	毛坯	9,600

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅均价为 8,000 元/平方米（含税）、1 层商业均价在 20,000 元/平方米（含税）。通过比较分析，由于东方龙城项目的楼盘品质、档次及位置等与可比案例有一定的差异，但尚基本属于同一价格水平。对于各地块安置住宅价格则根据被评估单位与政府签订的协议定价确定为 3,000 元/平方米。对于规划建设的幼儿园项目，根据对“东方龙城”项目中历史幼儿园的销售情况并考虑到幼儿园的特殊性综合考虑其销售单价为 5,700 元/平方米；对于地下停车位，通过对项目周边市场的调查分析，项目周边地下停车位的售价在 5-7 万元/个（含税）之间，本次评估综合考虑项目自身情况及周边市场确定地下停车位售价为 6 万元/个（含税）。

15、芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司

（1）项目概况

纳入评估范围的存货为开发成本，为芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司所有的位于安徽省芜湖市镜湖区九华中路与钱桥交口项目，对外推广名称为“汀棠公园”，该项目分两期开发建设，规划用途为住宅、商业等。

①汀棠公园一期

该项目地块用地面积 62,717.00 平方米，规划总建筑面积 135,720.09 平方米，其中住宅建筑面积 90,121.04 平方米，商业建筑面积 7,864.76 平方米，地下车位建筑面积为 33,476.66 平方米（855 个停车位），其他建筑面积为 4,257.63 平方米。

汀棠公园一期于 2014 年 12 月开工，预计于 2017 年 10 月全部竣工。至评估基准日该地块住宅建筑面积 90,121.04 平方米已预售 89,654.12 平方米，住宅未售面积为 466.92 平方米；商业建筑面积 7,864.76 平方米均未销售；地下停车位可售未售个数为 855 个。

②汀棠公园二期

该项目地块用地面积 63,133.09 平方米,规划总建筑面积 183,267.28 平方米,其中住宅建筑面积 125,057.73 平方米,商业建筑面积 10,029.29 平方米,地下车位建筑面积为 47,980.26 平方米(606 个停车位),其他建筑面积为 200.00 平方米。

汀棠公园二期于 2016 年 9 月开工,预计于 2019 年 6 月全部竣工。至评估基准日该地块住宅建筑面积 125,057.73 平方米已预售 33,320.24 平方米,住宅未售面积为 91,737.49 平方米;商业建筑面积 10,029.29 平方米均未销售;地下停车位可售未售个数为 606 个。

(2) 存货-开发成本

本次存货评估主要采用假设开发法,存货评估涉及的主要价格及可售面积(或个数)见下表:

汀棠公园项目评估参数表

项目名称	物业类型	含税销售均价(元/m ²)	可售面积或个数(m ²)
汀棠公园一期	高层住宅	7,000	466.92
	1-3 层商业	11,667	7,864.76
	停车位	6 万元/个	855 个
汀棠公园二期	高层住宅	8,378 (不含税)	71,056.03
	洋房住宅	9,009 (不含税)	20,681.46
	1-3 层商业	10,511 (不含税)	3,323.40
	1-2 层商业	12,613 (不含税)	6,705.89
	停车位	5 万元/个 (不含税)	606 个

①价格参数分析

对于开发项目的预计销售价格,中企华在参考了被评估单位近期销售签约房屋的价格后,主要采用市场比较法进行评估确定。评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上,依据本项目区位上处于同一或类似供求范围内、用途相同、档次相当、成交日期靠近评估基准日等原则,选择具有替代性的交易案例作为比较实例。

汀棠公园项目主要业态有住宅、商业，相应选取可比实例如下：

汀棠公园项目可比实例表

项目	位置	产权年限	房屋用途	装修情况	含税销售均价 (元/m ²)
赭麓公馆	芜湖市赭山中路 11 号（原仪表厂）	40 年	1 层商业	毛坯	22,000
官山翰林	芜湖市镜湖区赭山西路与长江路交汇处	40 年	1 层商业	毛坯	20,000
万达广场二期	芜湖市北京中路和弋江中路交汇处向东 500 米	40 年	1 层商业	毛坯	25,000
赭麓公馆	芜湖市赭山中路 11 号（原仪表厂）	50 年	住宅	毛坯	9,700
万科城	鸠江区中江大道 899 号	50 年	住宅	毛坯	9,300
官山翰林	芜湖市镜湖区赭山西路与长江路交汇处	50 年	住宅	毛坯	9,600

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定高层住宅均价为 9,300 元/平方米（含税，不含税均价 8,378 元/平方米）、洋房住宅均价为 9,009 元/平方米（不含税均价）、1 层商业均价在 20,000 元/平方米（含税，不含税均价 18,018 元/平方米）、1-3 层商业均价在 11,667 元/平方米（含税，不含税均价 10,511 元/平方米）。另汀棠公园项目一期住宅尾盘根据目前芜湖市的限价情况为根据备案价定价，故本次评估按 7,000 元/平方米（含税）确认；对于地下停车位，通过对项目周边市场的调查分析，项目周边地下停车位的售价在 5-7 万元/个（含税）之间，本次评估综合考虑项目自身情况及周边市场确定地下停车位售价为 6 万元/个（含税）。

（二）本次交易评估作价的公允性

由于受到各地政府关于购买房屋限购的影响，以及国家为防止房地产市场泡沫发生，采取措施抑制房地产市场的价格飙升，因此造成房地产市场的价格变动得到了一定的控制。

本次对淮矿地产的存货类资产评估主要采用了假设开发法，各项目物业的售价、租金等参数均充分考虑了项目所在区域房地产政策、区域状况、楼盘档次、物业品质、所处位置等因素的影响，并结合项目所在区域房地产市场实际情况、企业的经营状况及项目历史销售情况等，最终综合确定各参数的取值，本次评估依据较充分，所选取的参数较为合理的，可比案例具有可比性的，评估结果是公

允的。”

2、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，本次评估中主要参数的选取具有合理性和可比性，本次交易评估作价公允。

三、关于标的资产的财务情况

问题 5、预案披露，标的资产 2015 年、2016 年及 2017 年一季度的毛利率分别为-2.70%、13.46%、31.73%，增幅较大。请结合标的资产经营模式、报告期内具体销售数据、主要经营地域的房地产价格走势情况等，分析说明毛利率大幅增长的原因及合理性。请财务顾问发表意见。

回复：

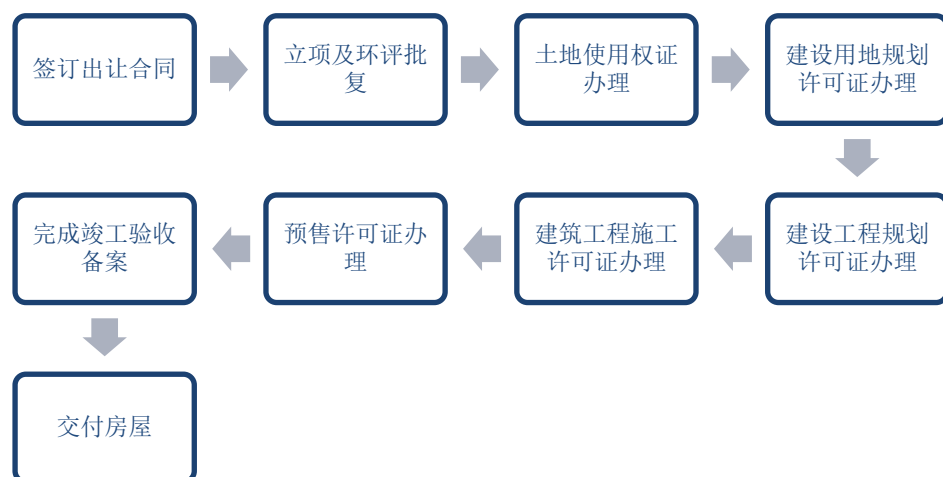
标的公司 2015 年、2016 年及 2017 年一季度的营业利润率分别为-2.70%、13.46%、31.73%，毛利率分别为 18.05%、25.88%和 43.78%，毛利率呈增长趋势。

1、淮矿地产经营模式：

淮矿地产坚持以房地产开发为主体，商业运营与物业管理协同的发展战略，持续推进资源整合，逐步发展为综合性房地产开发企业。经过多年业务拓展，形成了成熟的业务体系，包括城市中高端住宅开发、商业运营管理、物业管理服务等多业态的综合开发经营模式，并在目标区域具有较强的品牌影响力。

在房地产开发领域，公司已经形成以住宅为主、商业等物业类型为辅的产品结构，具有淮矿地产特色的综合开发经营模式。公司着力锻造东方蓝海城市系列，以高端社区住宅中心为核心，通过商业、住宅等多业态联动，形成投资、开发、运营一体化的商业地产发展模式，积极参与城市开发建设，以雄厚的专业实力和良好的品牌形象，提升城市价值，实现开发区域土地价值的最大化。

淮矿地产一般房地产项目开发主要流程如下：

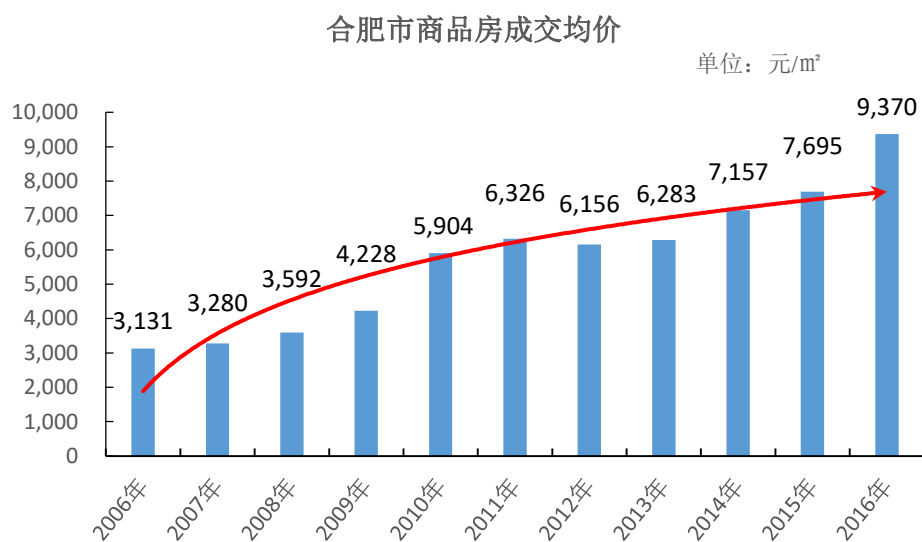


2、主要项目所在地域房地产价格走势情况

报告期内对毛利影响较大的项目所在区域为合肥、六安、嘉兴和芜湖，上述地区房地产市场价格走势情况如下：

（1）合肥市房地产价格走势情况：

合肥市商品房销售价格逐年上升，从 2006 年 3,000 多元/平方米上升至 2016 年 9,000 多元/平方米，年复合增长率 11.6%。2006-2016 年合肥市商品房销售价格情况如下图所示：



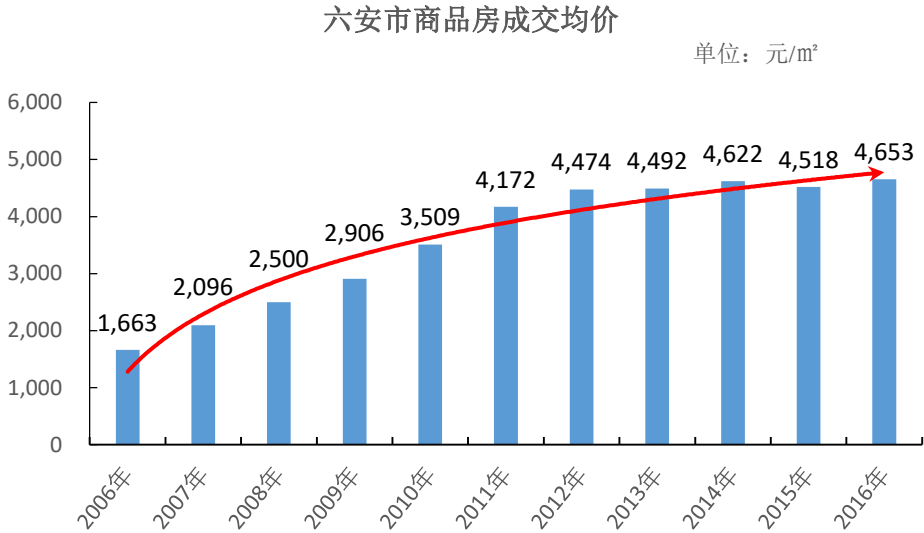
数据来源：Wind 资讯

最近 10 年来，合肥市商品房销售价格保持稳步上升。自 2011 年国家调控房价非理性上涨后，合肥市商品房价格趋于稳定，最近三年均价维持在 7,000 元/

平方米以上。合肥市房价在 2016 年增长较快，商品房销售均价同比增长近 22%。

（2）六安市房地产价格走势情况：

六安市商品房销售价格逐年上升，从 2006 年 1,000 多元/平方米上升至 2016 年 4,000 多元/平方米，年复合增长率 10.8%。2006-2016 年六安市商品房销售价格情况如下图所示：

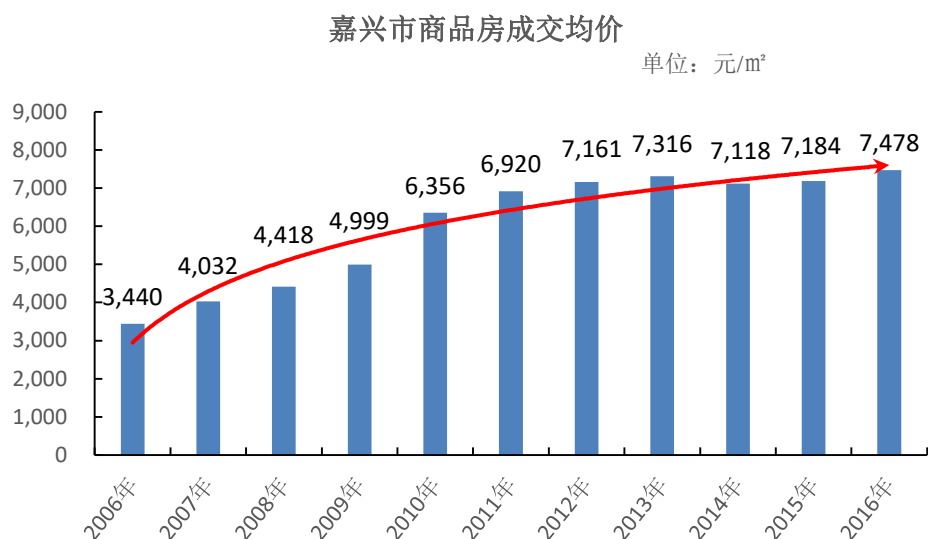


数据来源：Wind 资讯

最近 10 年来，六安市商品房销售价格保持稳步上升。自 2011 年国家调控房价非理性上涨后，六安市商品房价格趋于稳定，最近三年均价维持在 4,000 元/平方米以上。2015 年六安房价有所下降，2016 年房价略有回升，同比增长约 3%。

（3）嘉兴市房地产价格走势情况：

嘉兴市商品房销售价格逐年上升，从 2006 年 3,000 多元/平方米上升至 2016 年 7,000 多元/平方米，年复合增长率为 8.1%。2006-2016 年嘉兴市商品房销售价格情况如下图所示：

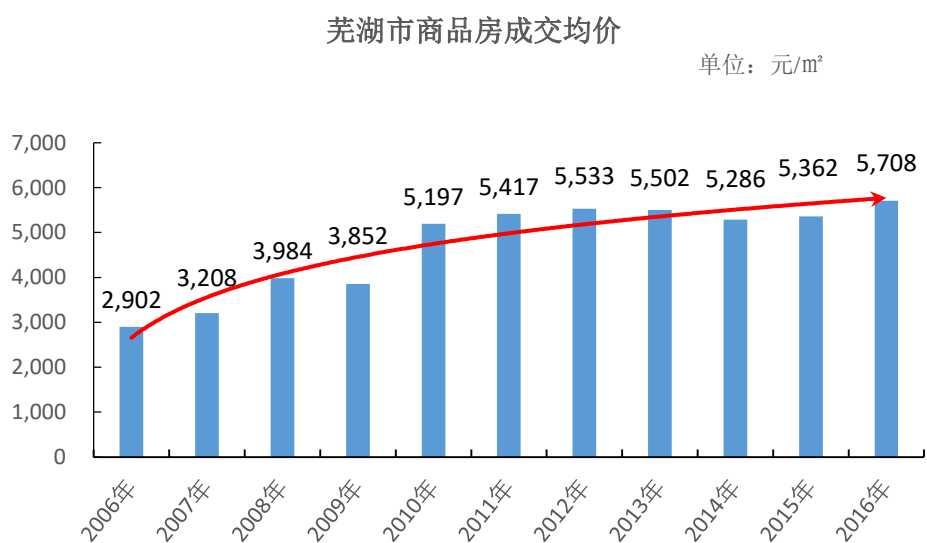


数据来源：Wind 资讯，嘉兴市互联地产科学研究院，房产超市网数据监控中心

最近 10 年来，嘉兴市商品房销售价格保持稳步上升。自 2011 年国家调控房价非理性上涨后，嘉兴市商品房价格趋于稳定，最近三年均价维持在 7,000 元/平方米以上。

（4）芜湖市房地产价格走势情况

芜湖市商品房销售价格从 2006 年 2,000 多元/平方米上升至 2016 年 5,000 多元/平方米，年复合增长率 7.0%。2006-2016 年芜湖市商品房销售价格情况如下图所示：



数据来源：Wind 资讯，《芜湖市 2016 年 1-12 月房地产市场分析报告》

自 2011 年国家调控房价非理性上涨后，芜湖市商品房价格趋于稳定，最近

三年均价维持在 5,000 元/平方米以上。

(5) 报告期内，标的公司主要住宅项的销售合同均价情况：

单位：元/m²

序号	项目公司名称	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度
1	六安置业	6,219.00	4,608.00	4,192.00
2	合肥高新	14,201.35	12,936.55	8,136.75
3	安徽东方蓝海	13,130.00	10,731.00	7,693.00
4	浙江东方蓝海	未成交	6,922.00	6,925.00
5	芜湖置业	7,818.00	5,663.00	5,081.00

注：1.山南公司报告期内的营业收入为一级土地开发收入，不涉及合同价格问题。

2.浙江东方蓝海的蔚蓝海岸项目于 2015 年 7 月竣工，销售时间段集中在 2015 年和 2016 年。

从上表可知，报告期内上述公司销售合同均价呈上升趋势，与当地房价走势一致。

3、报告期内毛利率增长原因及合理性

(1) 报告期内，标的公司主要项目所在区域内房地产销售收入情况如下：

单位：万元，%

序号	项目公司名称	2017 年 1-3 月		2016 年度		2015 年度	
		主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
1	六安置业	10,368.47	9,044.13	18,648.54	19,287.08	-	-
2	合肥高新	37,451.08	14,172.58	111,911.14	76,089.70	30,428.98	29,352.20
3	安徽东方蓝海	6,827.81	4,919.41	284,649.82	207,561.92	97,833.88	80,868.83
4	浙江东方蓝海	410.97	410.11	20,123.42	14,785.40	42,854.85	32,848.52
5	山南公司	8,221.52	6,353.57	-	-	-	-
6	芜湖置业	1,119.65	572.45	56,926.87	49,311.34	73,033.40	58,227.28
合计		64,399.50	35,472.25	492,259.79	367,035.44	244,151.11	201,296.83
合计占比		93.51	91.61	96.93	97.50	80.76	81.24

注：合计占比=项目公司数据/标的公司合并利润表数据

根据上表，报告期内上述 6 家项目公司主营业务收入占淮矿地产（合并报表）主营业务收入比例分别为 80.76%、96.93%、93.51%，其收入及成本的变动对淮

矿地产毛利波动影响较大。

(2) 报告期内，上述项目公司毛利及毛利率情况如下：

单位：万元，%

序号	项目公司名称	2017 年 1-3 月			2016 年度			2015 年度		
		毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率
1	六安置业	1,324.34	4.39	12.77	-638.54	-0.49	-3.42	-	-	-
2	合肥高新	23,278.50	77.21	62.16	35,821.44	27.26	32.01	1,076.78	1.97	3.54
3	安徽东方蓝海	1,908.40	6.33	27.95	77,087.90	58.65	27.08	16,965.05	31.10	17.34
4	浙江东方蓝海	0.86	0.00	0.21	5,338.02	4.06	26.53	10,006.33	18.34	23.35
5	山南公司	1,867.95	6.20	22.72	-	-	-	-	-	-
6	芜湖置业	547.20	1.81	48.87	7,615.54	5.79	13.38	14,806.12	27.14	20.27
合计		28,927.25	95.94	-	125,224.36	95.28	-	42,854.28	78.55	-

注：毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

占比=项目公司毛利/标的公司合并利润表毛利

从上表可知，报告期内上述公司毛利率增幅明显，使得标的公司报告期内毛利率呈较大幅度增长。

(3) 报告期内，上述项目公司结转销售收入的销售均价情况如下：

单位：元/m²，%

序号	项目公司名称	经营业态	2017 年 1-3 月		2016 年度		2015 年度
			销售均价	较上期增长率	销售均价	较上期增长率	
1	六安置业	住宅	4,824.32	18.57	4,068.80	--	-
2	合肥高新	住宅	12,857.01	63.15	7,880.62	-6.43	8,422.11
3	安徽东方蓝海	住宅	10,905.20	31.84	8,271.79	7.47	7,697.12
		商铺	-		21,100.19	--	-
4	浙江东方蓝海	别墅	-		11,016.17	13.21	9,730.74
		住宅	6,306.31	3.66	6,083.91	-7.25	6,559.12
		商铺	5,904.76	15.99	5,090.85		-
5	芜湖置业	住宅	5,176.87	0.92	5,129.64	-1.13	5,188.42
		商铺	13,330.96	-6.55	14,265.97	49.34	9,552.96

注：芜湖置业 2016 年未考虑安置房的销售价格。

（4）报告期内毛利率具体分析

从上表可知，六安置业结转销售均价由 2016 年 4,068.80 元/m²增加至 2017 年 1-3 月 4,824.32 元/m²，增长率 18.57%，在成本稳定的同时结转销售均价提升明显，使得六安置业 2017 年 1-3 月毛利率增加。

2016 年合肥高新结转销售均价同比下降，是由于 2015 年结转的主要为洋房销售收入，2016 年同期结转的主要是高层住宅销售收入，同一项目中洋房销售价格一般高于高层住宅。2017 年合肥高新结转销售均价同比增加，是由于 2017 年结转的收入中包括精装公寓和洋房，同一项目中精装公寓和洋房销售价格高于高层住宅，且 2016 年合肥市整体价格较 2015 年上涨 22%，房价提升明显，因此，2017 年合肥高新的销售均价增长明显，合肥高新因为房价上涨毛利率提高明显。此外，由于合肥高新 2015 年结转销售以洋房为主，洋房单位面积分摊的成本较高，2016 年结转销售以高层住宅为主，单位面积分摊的成本下降，而且，合肥高新 2016 年结转销售收入达 11.19 亿元，高于 2015 年 3.04 亿元。因此，虽然 2016 年合肥高新结转销售均价较同比下降，但毛利率同比增幅较大。

报告期内合肥市房价呈增长趋势，位于合肥的安徽东方蓝海 2016 年结转销售均价上升，同时单位成本变动较小，使得安徽东方蓝海毛利率提升显著。

2016 年浙江东方蓝海别墅结转销售均价同比增长 13.21%，住宅结转销售价格同比下降 7.25%，由于 2016 年结转的别墅销售收入高于住宅，使得 2016 年浙江东方蓝海毛利率同比增长。

山南公司主营业务为一级土地开发，2017 年 1-3 月主营业务收入 8,221.52 万元，毛利 1,867.95 万元，毛利率 22.72%，而 2015 及 2016 年山南公司土地开发整理未产生收入，使得山南公司 2017 年 1-3 月毛利率提升明显。

2016 年芜湖置业住宅结转销售均价较同比下降，基于结转单位销售成本变动较小，使得毛利率同比降低；2016 年芜湖置业毛利占比较低，因而对 2016 年淮矿地产整体毛利率变动影响较小。

2016 年芜湖置业住宅结转销售均价同比降低，是由于 2016 年结转销售中包含安置房，使得 2016 年毛利率同比下降，由于其 2016 年毛利占比较低，对 2016

年淮矿地产整体毛利率变动影响较小。2017 年 1-3 月芜湖置业结转销售收入中无安置房，且商铺结转均价较 2015 年增加明显，结转销售单位成本变动较小，使得 2017 年 1-3 月毛利率较 2015 年增幅明显。

4、独立财务顾问核查意见

对报告期内同区域的商品房市场情况、各项目公司合同销售数据以及结转销售数据进行分析，淮矿地产各年度销售价格变动趋势与当地市场行情保持一致，对各淮矿地产上述项目公司结转销售成本分析，其成本结转符合各项目的实际情况，独立财务顾问认为，报告期内淮矿地产毛利率波动具有合理性。

问题 6、预案披露，截至 2017 年 3 月 31 日，标的资产在淮矿集团集团财务有限公司处有约 18.6 亿元的存款。请补充披露：（1）标的资产在淮矿集团集团财务公司存款的利率情况，是否存在资金占用或损害公司利益的情形；（2）未来是否会继续在该财务公司存款，及需履行的内部决策程序。请财务顾问及律师发表意见。

回复：

1、标的资产在淮矿集团集团财务公司存款的利率情况，是否存在资金占用或损害公司利益的情形；未来是否会继续在该财务公司存款，及需履行的内部决策程序

已在重组预案“第五节 交易标的基本情况”之“一、淮矿地产基本情况”之“（五）主要资产的权属情况、对外担保、主要负债和受到处罚情况”之“6、未决诉讼、非经营性资金占用、为关联方担保情况”之“（2）非经营性资金占用”中补充披露如下：

“①标的资产在淮矿集团集团财务有限公司存款的利率情况

A、淮矿集团集团财务有限公司具备开展存款业务的资格

根据中国银行业监督管理委员会安徽监管局于 2010 年 6 月 7 日核发的机构编码为“L0087H234040001”的《金融许可证》、淮南市工商行政管理局于 2016

年 4 月 13 日颁发的统一社会信用代码为“913404006662202531”的《营业执照》及《淮矿集团集团财务公司章程》，淮矿集团财务公司系开展“对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转帐结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借，办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；经批准发行财务公司债券；承销成员单位的企业债券；对金融机构的股权投资；有价证券投资（投资范围限于银行间市场国债、央行票据、金融债、短期融资券、企业债，货币市场基金，新股申购；成员单位产品的买方信贷及融资租赁”业务的非银行金融机构。

截至本预案出具日，淮矿集团持有淮矿集团财务公司 91.50%股权，持有淮矿地产 100%的股权，淮矿集团财务公司、淮矿地产及其下属公司系淮矿集团成员单位，淮矿集团财务公司具备为淮矿地产及下属公司提供存款业务服务的相关资格。

B、标的资产在淮矿集团财务公司存款利率情况，是否存在资金占用或损害公司利益的情形

截至 2017 年 3 月 31 日，标的资产在淮矿集团财务公司存款的利率系按照“存款 50 万元以内按中国人民银行公布的活期存款利率、超过 50 万元以上部分按中国人民银行公布的协定存款利率”或“中国人民银行公布的活期存款利率”确定，存款资金用于日常结算或因开展商品房预售业务依据《淮南市人民政府办公室关于印发淮南市商品房预售资金监督管理办法的通知》存放于商品房预售资金监管专用账户，不存在资金占用或损害公司利益的情形。

②未来是否会继续在淮矿集团财务公司存款及需履行的内部决策程序

A、淮矿地产及下属公司当前在淮矿集团财务公司存款的相关管理规定

根据淮矿集团于 2007 年 9 月 17 日《关于印发<淮矿集团集团资金集中管理办法>的通知》，淮矿集团财务公司开业后，淮矿集团成员单位实行账户集中管理，应于当年 9 月 30 日之前清理撤销外部银行账户。

《淮矿集团集团资金集中管理办法》包含如下规定：

“第四条，本集团公司各部门、分公司、子公司、经费单位、参股公司、改制企业及其各关联单位均为财务公司成员单位，本制度适用于所有成员单位。各成员单位均应通过财务公司实现资金的集中管理和统一调度，在集团内部调节资金余缺。

第五条，集团公司授权财务公司成员单位实行账户集中管理。账户集中管理是指成员单位统一在财务公司开立基本结算账户，并根据需要在财务公司开立一般存款账户、专用存款账户和临时存款账户，日常结算一律通过在财务公司开立的账户办理，财务公司在商业银行开立金融机构往来账户。除经过批准的特殊情况外，成员的活期存款、专项存款、临时存款、定期存款、通知存款、协议存款等必须通过在财务公司开立的账户办理。

第六条，未经批准，成员单位不得在外部银行开立任何形式的账户，对纳税专户、国债专户等特殊情况，确需在外部银行开立账户的，须填写“淮矿集团集团成员单位开立/保留外部银行账户申请表”，报集团公司总经理审批，或者集团公司总经理授权财务公司审核。未经批准，在外部银行开立账户保留资金的，视同“小金库”处理。”

截至本预案出具之日，淮矿地产及下属公司属于淮矿集团财务公司成员单位，依照《关于印发<淮矿集团集团资金集中管理办法>的通知》、《淮矿集团集团资金集中管理办法》要求的在财务公司办理存款业务。”

B、淮矿地产及下属公司未来是否会继续在淮矿集团财务公司存款及需履行的决策程序

根据《淮矿集团集团资金集中管理办法》第二条，该办法依据《企业集团财务公司管理办法》、《人民币银行结算账户管理办法》及其相关政策、法规制定。

根据《企业集团财务公司管理办法》第三条第二款，本办法所称成员单位包括母公司及其控股 51%以上的子公司（以下简称“子公司”）；母公司、子公司单独或者共同持股 20%以上的公司，或者持股不足 20%但处于最大股东地位的公司；母公司、子公司下属的事业单位法人或者社会团体法人。

截至本预案出具之日，淮矿集团持有淮矿地产 100%股权，淮矿地产及下属公司属于淮矿集团成员单位，依据《企业集团财务公司管理办法》、《关于印发<淮矿集团集团资金集中管理办法>的通知》、《淮矿集团集团资金集中管理办法》在淮矿集团财务公司继续办理存款业务，不需履行内部决策程序。

本次交易完成后，淮矿地产成为信达地产全资子公司，淮矿地产及下属公司不符合淮矿集团成员单位条件，淮矿集团财务公司无法吸收非成员单位存款，淮矿地产及下属公司将不再在淮矿集团财务公司办理存款业务。”

2、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

淮矿集团财务公司系为淮矿集团成员单位提供财务管理服务的非银行金融机构，具备为淮矿地产及下属公司提供存款业务服务的相关资格。淮矿地产及下属公司在淮矿集团财务公司存款利率比照同期人民银行存款利率或协定存款利率确定，存款账户资金用于日常结算或因开展商品房预售业务依据《淮南市人民政府办公室关于印发淮南商品房预售资金监督管理办法的通知》存放于商品房预售资金监管专用账户，不存在资金占用或损害公司利益的情形。

依据《企业集团财务公司管理办法》、《关于印发<淮矿集团集团资金集中管理办法>的通知》、《淮矿集团集团资金集中管理办法》，淮矿地产及下属公司在淮矿集团财务公司办理存款业务不需履行内部决策程序。本次交易完成后，淮矿地产成为信达地产的全资子公司，淮矿地产及下属公司不符合淮矿集团成员单位条件，淮矿集团财务公司无法吸收非成员单位存款，淮矿地产及下属公司将不再在财务公司办理存款业务。

四、其他

问题 7、预案披露，截至报告期末，淮矿地产及公司各类在建和拟建项目预计尚需总投资 50 亿元，可能会给公司带来较大的资金支出压力。请结合重组后公司的资产负债率、拟投入金额的具体融资计划等，分析本次重组对公司未来生产经营的具体影响。请财务顾问发表意见。

回复：

1、请结合重组后公司的资产负债率、拟投入金额的具体融资计划等，分析本次重组对公司未来生产经营的具体影响

根据上市公司 2017 年 3 月 31 日财务数据和未经审计（或审阅）备考财务数据，本次交易前后，上市公司资产负债结构如下：

项目	本次交易前（合并）	本次交易后（备考合并）
财务指标	2017 年 3 月 31 日	
总资产（万元）	6,861,050.59	9,296,295.85
总负债（万元）	5,945,717.71	7,562,606.44
归属于母公司股东的所有者权益（万元）	888,430.11	1,671,761.60
资产负债率（%）	86.66	81.35

截至 2017 年 3 月 31 日，上市公司合并报表总资产 686.10 亿元，归属于母公司股东的权益总额为 88.84 亿元，货币资金 94.35 亿元，资产负债率达到 86.66%。本次交易完成后，上市公司总资产和净资产规模将得到提升，资产负债率降低，资金实力增强，有助于提升上市公司在未来项目拓展、项目开发等方面的竞争力。

截至 2017 年 3 月 31 日，淮矿地产账面货币资金余额 47.28 亿元，且完工、在建和拟建项目未来销售回款将超过 110 亿元；截至 2017 年 3 月 31 日，淮矿地产及其所属公司银行授信额度 92.18 亿元，已使用 53.18 亿元，尚可使用授信额度 39.00 亿元，因而淮矿地产自身实力足以筹集其项目建设所需资金。

综上，本次交易完成后，淮矿地产通过自身融资能力可解决在建及拟建项目所需资金，不会给重组后上市公司造成资金压力。

2、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，本次交易有利于降低上市公司资产负债率，增强上市公司整体融资能力，淮矿地产及所属公司在建、拟建项目所需资金可通过自身融资能力解决，不会对重组后上市公司的生产经营产生不良影响。

（本页无正文，为《申万宏源证券承销保荐有限责任公司关于上海证券交易所<关于信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函>的回复》之盖章页）

申万宏源证券承销保荐有限责任公司



2017 年 8 月 9 日