

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

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

之

独立财务顾问报告

（修订稿）

独立财务顾问



二〇一八年六月

声明与承诺

申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称“申万宏源”）接受信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产”、“上市公司”或“公司”）的委托，担任信达地产发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问。

申万宏源根据《公司法》、《证券法》、《上市规则》、《重组管理办法》、《重组若干规定》、《26号准则》、《财务顾问管理办法》、《财务顾问业务指引》等法律、法规之有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，经过审慎调查，出具本独立财务顾问报告，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供信达地产全体股东及有关方面参考。

一、独立财务顾问声明

（一）本独立财务顾问与本次交易所有当事方无任何利益关系，就本次交易所发表的有关意见是完全独立的。

（二）本报告所依据的文件、材料由相关各方向本独立财务顾问提供。相关各方对所提供资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担个别和连带责任。本独立财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

（三）本独立财务顾问的职责范围并不包括应由信达地产董事会负责的对本次交易事项在商业上的可行性评论，本独立财务顾问并未参与本次交易条款的磋商和谈判。独立财务顾问报告旨在就本次交易对信达地产的全体股东是否公平、合理，遵循诚实信用、勤勉尽责的执业准则独立发表意见。

（四）截至本报告出具日，本独立财务顾问就信达地产发行股份购买资产暨关联交易事项进行了审慎核查，本报告仅对已核实的事项向信达地产全体股东提

供独立核查意见。

（五）对于本报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断。

（六）政府有关部门即中国证监会对本报告内容不负任何责任，对其内容的真实性、准确性和完整性不作任何保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。同时，本独立财务顾问提醒投资者注意，本报告不构成对信达地产的任何投资建议或意见，对投资者根据本报告做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

（七）本独立财务顾问未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本报告中刊载的信息和本报告做任何解释或者说明。

（八）本独立财务顾问也特别提醒信达地产全体股东及其他投资者务请认真阅读信达地产发布的关于本次交易的公告及相关的审计报告、资产评估报告等有关资料。

（九）本独立财务顾问同意将本报告作为本次交易所必备的法定文件，随其他重组文件报送相关监管机构并上网公告。

二、独立财务顾问承诺

本独立财务顾问在充分尽职调查和内核的基础上，出具本报告，并做出以下承诺：

（一）本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

（二）本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

（三）本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托本独立财务顾问出具意见的重组方案符合法律、法规和中国证监会及上交所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（四）本报告已提交申万宏源证券内核机构审查，内核机构同意出具此专业意见。

（五）本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

目录

声明与承诺.....	1
一、独立财务顾问声明	1
二、独立财务顾问承诺	2
目录.....	4
释义.....	9
重大事项提示	13
一、本次交易方案概要.....	13
二、本次交易涉及的资产评估和作价情况.....	13
三、本次交易股份发行情况.....	14
四、业绩承诺及盈利预测补偿安排.....	17
五、本次交易的协议签署情况.....	19
六、本次交易构成关联交易.....	20
七、本次交易构成重大资产重组.....	20
八、本次交易不构成重组上市.....	20
九、本次交易不会导致公司股票不具备上市条件.....	21
十、本次交易对上市公司的影响.....	21
十一、本次交易已经履行及尚需履行的决策及审批程序.....	24
十二、本次交易相关方做出的重要承诺或说明.....	25
十三、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	38
十四、本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施.....	41
重大风险提示	46
一、与本次交易相关的风险因素.....	46
二、本次交易完成后的相关业务与经营风险.....	47
三、其他风险.....	49

第一节 本次交易概况	51
一、本次交易的背景和目的.....	51
二、本次交易决策过程和批准情况.....	55
三、本次交易的具体方案.....	58
四、本次交易构成重大资产重组.....	65
五、本次交易构成关联交易.....	65
六、本次交易不构成重组上市.....	65
七、本次交易不会导致上市公司股票不具备上市条件.....	66
八、本次交易对上市公司的影响.....	66
第二节 上市公司基本情况	70
一、基本信息.....	70
二、历史沿革.....	70
三、最近三年重大资产重组情况.....	74
四、最近三年的主营业务发展情况.....	74
五、主要财务指标.....	74
六、控股股东、实际控制人概况.....	75
七、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或违法违规情况.....	78
八、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年内受行政处罚或刑事处罚情况.....	78
九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员最近三年诚信情况.....	78
第三节 交易对方基本情况	79
一、中国信达资产管理股份有限公司.....	79
二、淮南矿业（集团）有限责任公司.....	84
第四节 交易标的基本情况	95
一、基本情况.....	95
二、历史沿革.....	95
三、最近三年主要财务数据.....	104

四、主要下属企业情况.....	106
五、主要资产的权属情况.....	118
六、主要业务资质.....	138
七、对外担保、抵押、质押等权利限制情况.....	147
八、主要负债、或有负债情况.....	153
九、最近 12 个月内重大资产收购、出售事项.....	154
十、重大诉讼、仲裁情况.....	154
十一、股东及其关联方非经营性资金占用及为关联方提供担保情况.....	159
十二、标的资产因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况.....	164
十三、标的资产受到行政处罚或刑事处罚的情况.....	164
十四、最近三年主营业务发展情况.....	170
十五、最近三年的利润分配情况.....	171
十六、立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项....	171
十七、会计政策及相关会计处理.....	171
第五节 标的资产的业务与技术	176
一、主营业务概述.....	176
二、所处行业概况.....	176
三、主要经营模式.....	228
四、报告期项目开发情况.....	232
五、报告期内销售与采购情况.....	256
六、环境保护与安全生产情况.....	258
七、质量控制情况.....	259
八、主要产品生产技术所处阶段情况.....	260
第六节 发行股份情况	261
一、发行股份的种类、面值和上市地点.....	261
二、发行方式及发行对象.....	261
三、发行股份的定价基准日、发行价格和定价方式.....	261
四、发行股份数量.....	262

五、过渡期间损益安排.....	262
六、本次发行股票的锁定期.....	263
七、业绩承诺及盈利预测补偿安排.....	263
八、本次交易标的资产交割安排.....	267
九、滚存未分配利润归属.....	268
十、本次重组决议有效期.....	268
十一、发行股份前后上市公司主要财务指标情况.....	268
十二、对上市公司股份结构的影响.....	268
第七节 标的资产评估情况	270
一、标的资产评估的基本情况.....	270
二、交易标的的评估假设.....	270
三、交易标的的评估方法.....	271
四、评估结论选取及评估增减值分析.....	402
五、标的公司重要子公司评估情况.....	404
六、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的主要说明.....	413
七、评估基准日至本报告签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响....	427
八、上市公司董事会对本次交易标的评估合理性及定价的公允性分析.....	427
九、上市公司独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表的独立意见.....	436
第八节 本次交易主要合同	437
一、《发行股份购买资产协议》的主要内容.....	437
二、《发行股份购买资产补充协议》的主要内容.....	444
三、《盈利预测补偿协议》主要内容.....	445
四、《盈利预测补偿补充协议》主要内容.....	447
第九节 独立财务顾问核查意见	449
一、基本假设.....	449
二、上市公司对本次交易的合规性分析.....	449
三、本次交易定价的依据及合理性分析.....	457

四、本次发行股份定价的依据及合理性.....	463
五、本次交易的评估合理性分析.....	465
六、本次交易的必要性及对上市公司财务状况、盈利能力的影响分析.....	467
七、本次交易对上市公司治理机制的影响分析.....	482
八、本次交易标的资产交割安排.....	482
九、本次交易对上市公司非关联股东利益的影响.....	483
十、本次交易盈利补偿安排的可行性及合理性.....	484
十一、关于信达地产重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次交易存在拟置出资 产情形的核查意见.....	485
十二、本次核查结论性意见.....	488
第十节 独立财务顾问审核程序与内核意见	491
一、独立财务顾问审核程序.....	491
二、独立财务顾问内核意见.....	491

释义

在本报告中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

本报告/本独立财务顾问报告	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司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之独立财务顾问报告（修订稿）
重组报告书	指	信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书
重组预案	指	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
公司/上市公司/信达地产	指	信达地产股份有限公司
中国信达	指	中国信达资产管理股份有限公司
信达投资	指	信达投资有限公司
淮矿集团	指	淮南矿业（集团）有限责任公司
海南建信	指	海南建信投资管理股份有限公司
标的公司/淮矿地产	指	淮矿地产有限责任公司
标的资产/目标资产/拟注入资产	指	淮矿地产100%股权
交易对方	指	中国信达、淮矿集团
本次重组、本次交易、本次重大资产重组	指	发行股份购买资产，即信达地产向中国信达发行股份购买其持有的淮矿地产60%股权，向淮矿集团发行股份购买其持有的淮矿地产40%股权
《发行股份购买资产协议》	指	信达地产与中国信达和淮矿集团签署的《发行股份购买资产协议》
《发行股份购买资产补充协议》	指	信达地产与中国信达和淮矿集团签署的《发行股份购买资产补充协议》
《盈利预测补偿协议》	指	信达地产与中国信达和淮矿集团签署的《盈利预测补偿协议》
《盈利预测补偿补充协议》	指	信达地产与中国信达和淮矿集团签署的《盈利预测补偿补充协议》
《评估报告》	指	中企华出具的中企华评报字（2017）第1328号评估报告
《备考审阅报告》	指	安永出具的安永华明(2018)专字第61210341_A05号《信达地产股份有限公司备考财务报表及审阅报告》
天桥北大青鸟	指	北京天桥北大青鸟科技股份有限公司
天桥百货	指	北京市天桥百货股份有限公司
东方国兴	指	北京市东方国兴建筑设计有限公司
淮矿地产及其下属公司	指	淮矿地产和淮矿地产纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司
淮矿生态公司	指	淮南矿业集团生态环境开发有限责任公司，为淮矿地产前身
淮西房地产	指	淮南市淮西房地产开发有限责任公司

山南公司	指	淮矿山南新区有限责任公司，后更名为淮矿淮南开发有限公司
淮南东方蓝海	指	淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司
六安置业	指	淮矿地产六安置业有限责任公司
铜陵置业	指	淮矿地产铜陵置业有限责任公司
铜陵投资	指	淮矿铜陵投资有限责任公司
芜湖置业	指	芜湖东方蓝海置业有限公司
芜湖淮矿	指	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司
芜湖嘉合	指	芜湖嘉合置业有限公司
淮矿万振	指	淮矿万振置业有限责任公司
淮矿肥东	指	淮矿万振（肥东）置业有限责任公司
家天下置业	指	合肥家天下置业有限公司
合肥环美	指	合肥环美房地产发展有限公司
合肥高新	指	淮矿地产合肥高新有限责任公司
安徽东方蓝海	指	淮矿地产安徽东方蓝海有限公司
淮矿合肥	指	淮矿地产合肥有限责任公司
合肥淮矿置业	指	合肥淮矿置业有限责任公司
北京东方蓝海	指	北京东方蓝海置业有限责任公司
淮矿杭州	指	淮矿地产（杭州）有限公司
淮矿蓝海	指	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司
嘉兴公司	指	淮矿地产（嘉兴）有限公司
浙江东方蓝海	指	浙江东方蓝海置地有限公司
淮矿商管	指	淮矿商业运营管理安徽有限责任公司
营销公司	指	淮矿安徽房地产营销有限责任公司
淮矿物业	指	淮矿安徽物业服务有限责任公司
沃隆房地产、沃隆	指	安徽省沃隆房地产开发有限公司
新地产投资	指	淮南矿业新地产投资发展有限责任公司
金龙投资	指	芜湖金龙投资发展有限公司
合肥新都会	指	合肥新都会投资管理有限公司
中盛富通	指	北京中盛富通投资有限公司
万振公司	指	安徽万振房地产开发有限责任公司
安徽信达房产	指	安徽信达房地产开发有限公司
浙江勤业	指	浙江勤业建工集团有限公司
华汇建设集团	指	华汇建设集团有限公司

北京银行昌平支行	指	北京银行股份有限公司昌平支行
华夏银行合肥分行	指	华夏银行股份有限公司合肥分行
农发行淮南分行营业部	指	中国农业发展银行淮南市分行营业部
淮矿集团财务公司	指	淮南矿业集团财务有限公司
上海信托	指	上海国际信托有限公司
北京银行	指	北京银行股份有限公司
西部信托	指	西部信托有限公司
《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》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《暂行规定》	指	《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《26号准则》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号-上市公司重大资产重组申请文件》（2017年修订）
《治理准则》	指	《上市公司治理准则》（证监发[2002]1号）
《公司章程》	指	《信达地产股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
商务部	指	中华人民共和国商务部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
社保基金会	指	中华人民共和国全国社会保障基金理事会
安徽省国资委	指	安徽省人民政府国有资产监督管理委员会
独立财务顾问/申万宏源	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司，具备保荐机构资格
安永	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中伦	指	北京市中伦律师事务所
中企华	指	北京中企华资产评估有限责任公司
报告期/最近两年及一期	指	2015年、2016年及2017年
报告期各期末	指	2015年12月31日、2016年12月31日和2017年12月31日
评估基准日	指	2017年3月31日

过渡期间	指	评估基准日至交割审计基准日的期间
交割审计基准日	指	如交割日为当月15日之前（含15日当日），则交割日的当月月末之日；如交割日为当月15日之后（不含15日当日），则指交割日的当月月末之日
补充评估基准日	指	2017年10月31日
元/万元/亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告的部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能因四舍五入存在差异。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告“释义”所述词语或简称具有相同含义。特别提醒投资者认真阅读本报告全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概要

上市公司拟向中国信达发行股份购买其持有的淮矿地产 60%股权，拟向淮矿集团发行股份购买其持有的淮矿地产 40%股权。2018 年 2 月 26 日，淮矿地产 60%股权已由淮矿集团过户至中国信达并完成工商变更备案，信达地产于 2018 年 2 月 27 日披露了《重大资产重组进展公告（临 2018-016 号）》公告了该进展事项。

根据中企华出具的中企华评报字（2017）第 1328 号评估报告，淮矿地产 100%股权评估值为 783,294.71 万元，该评估报告的评估值已经财政部备案。

经交易双方协商确定，本次交易价格为 783,294.71 万元，全部以发行股份的方式支付对价，交易完成后，上市公司持有淮矿地产 100%股权。

二、本次交易涉及的资产评估和作价情况

根据交易双方分别于 2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日签署的《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产补充协议》，本次拟注入资产的定价以具有证券期货相关业务资格的评估机构出具的、并经财政部备案的评估报告载明的评估结果为参考依据，经交易双方协商确定。根据中企华出具的中企华评报字（2017）第 1328 号评估报告，本次交易的评估基准日为 2017 年 3 月 31 日，截至评估基准日的公司净资产账面价值、评估值分别为 662,511.39 万元、783,294.71 万元，评估增值额 120,783.32 万元，评估增值率 18.23%。

截至本报告签署日，上述拟注入资产的评估报告已按照法律法规的要求完成了财政部备案程序，且经交易双方一致同意，标的资产的交易价格为 783,294.71 万元。

中企华以 2017 年 10 月 31 日为补充评估基准日，对拟注入资产进行了补充评估，并最终选取资产基础法下的评估结果。根据中企华出具的中企华评报字

（2018）第 1125 号评估报告，在资产基础法下，拟注入资产在补充评估基础日的评估值为 855,373.99 万元，较 2017 年 3 月 31 日为基准日的评估值增加 72,079.28 万元。

为充分保护上市公司股东的利益，本次交易中拟注入资产的作价仍参考 2017 年 3 月 31 日为基准日的评估价值确定。

三、本次交易股份发行情况

（一）发行股份的种类、面值

本次发行股份购买资产所发行股份种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

（二）发行方式及发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为中国信达、淮矿集团。

（三）定价基准日、发行价格和定价方式

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第十届董事会第二十九次（临时）会议决议公告日。

根据《重组管理办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

基于上市公司近年来的盈利现状、停牌前的股价走势、定价基准日同行业上市公司估值比较情况等因素，为兼顾各方利益，经交易双方协商，确定本次发行股份购买资产的价格为经除权除息调整的定价基准日前 120 个交易日信达地产交易均价的 90%，即 6.02 元/股。其中，股票交易均价的计算公式为：定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总额÷定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总量。

2017 年 4 月 19 日，上市公司 2016 年度股东大会审议通过利润分配方案，以 2016 年底公司股本总额 1,524,260,442 股为基数，每股派发现金红利 0.12 元（含

税），共计派发现金红利 182,911,253.04 元，除息日为 2017 年 6 月 16 日。本次发行股份购买资产价格已相应进行调整。

2018 年 4 月 18 日，上市公司 2017 年度股东大会审议通过利润分配方案，以 2017 年底公司股本总额 1,524,260,442 股为基数，每股派发现金红利 0.12 元（含税），共计派发现金红利 182,911,253.04 元，除息日为 2018 年 5 月 4 日。据此，本次交易发行价格调整为 5.90 元/股，发行数量调整为 1,327,618,153 股。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照相关规定对发行价格作相应调整。

（四）发行股份数量

公司发行股份购买资产涉及的发行数量根据以下方式确定：发行股份购买资产涉及的发行总股数=以发行股份方式支付的交易对价金额/本次发行价格。（上述公式确定的发行股份数量不为整数的应四舍五入调整为整数）。

根据标的资产的评估作价和股票发行定价，上市公司本次发行股份购买资产的股份发行数量为 1,327,618,153 股，其中按照 60%的股份支付比例计算，拟向中国信达发行 796,570,892 股；按照 40%的股份支付比例计算，拟向淮矿集团发行 531,047,261 股。

上述发行数量已经中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照相关规定对发行数量作相应调整。

（五）过渡期间损益安排

根据信达地产与中国信达、淮矿集团分别于 2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日签署的《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产补充协议》：上市公司应聘请审计机构于交割日后 60 个工作日内对标的资产进行交割审计，以明确过渡期间损益的享有或承担的金额。自评估基准日起至交割审计基准日止的期间，标的资产因盈利或其他任何原因造成的权益增加，则增加部分归上市公司享有；标的资产因亏损或其他任何原因造成的权益减少，则减少部分由中国信达和淮矿集团进行补偿，具体方式为中国信达和淮矿集团分别按照 60%、40%的

比例在标的资产交割审计报告出具后 10 个工作日内以现金方式一次性向上市公司补足。

（六）本次发行股票的锁定期

根据重大资产重组相关协议以及各相关方承诺函，交易对方本次认购的公司股票锁定期安排如下：

中国信达和淮矿集团在本次发行股份购买资产中认购的股份，自该等股份在上交所上市之日起 36 个月内不转让。同时，中国信达一致行动人信达投资及海南建信承诺，信达投资及海南建信在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起 12 个月内不转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，中国信达、信达投资及海南建信持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。

中国信达及淮矿集团承诺：如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让其在该上市公司拥有权益的股份。

本次发行股份购买资产实施完成后，中国信达、淮矿集团、信达投资及海南建信因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。

如前述关于中国信达、淮矿集团、信达投资及海南建信持有的上市公司股份的锁定期的承诺与中国证监会、上交所最新的监管意见不相符的，中国信达、淮矿集团、信达投资及海南建信将根据最新的监管意见进行相应调整。

（七）本次交易标的资产交割安排

1、先决条件

标的资产交割给信达地产应以下列条件全部满足或以信达地产豁免为前提：

（1）中国信达及淮矿集团已经向信达地产充分、完整披露标的公司的资产、负债、权益、对外担保、股权状态等对本次交易具有重大影响的信息；

（2）在过渡期内标的公司均正常经营，其股权结构、财务状况等未发生重大不利变化，未发生重大违法、违规行为；

（3）过渡期内，除正常生产经营外，标的公司未处置其主要资产；

（4）中国信达及淮矿集团在《发行股份购买资产协议》项下的声明、保证和承诺均为真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（5）协议约定的生效条件均已成就。

2、交割履行

（1）各方同意本次交易通过中国证监会审核之日起在合理的期限内完成标的资产的交割。

（2）在资产交割日，中国信达及淮矿集团将标的资产按照相关法律规定的程序变更登记至信达地产名下，信达地产于资产交割日持有标的资产，合法享有和承担标的资产所代表的一切权利和义务。

（3）各方应尽最大努力在资产交割日之后尽快完成非公开发行的相关程序，包括但不限于聘请会计师事务所进行验资并出具验资报告、于上交所及股份登记机构办理目标股份发行、登记、上市手续，并向中国证监会及其派出机构报告和备案等相关手续。

（八）上市地点

本次发行股份的上市地点是上交所。

（九）本次重组决议有效期

与本次交易有关的决议有效期为公司股东大会审议通过本次交易具体方案之日起 12 个月。如果公司已于该有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件，则有效期自动延长至本次交易完成日。

四、业绩承诺及盈利预测补偿安排

（一）《盈利预测补偿协议》中关于业绩承诺及盈利预测补偿的安排

根据上市公司与中国信达、淮矿集团于 2017 年 7 月 19 日签署的《盈利预测补偿协议》，该协议项下利润指标为淮矿地产扣除非经常损益后的净利润。如果

在补偿期内，信达地产对淮矿地产有资金投入，则其净利润应该扣除该部分的利息支出。该协议对业绩承诺期的利润指标以及相应的业绩补偿的方案规定如下：

1、淮矿地产业绩预测补偿的业绩承诺期间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。

2、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。

3、在该协议约定的承诺期内最后一会计年度信达地产年度审计时，信达地产、中国信达及淮矿集团将共同聘请具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所对淮矿地产在承诺期内累计实现的净利润一并进行审计，并出具《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》。若淮矿地产截至承诺期期末累计实现净利润数低于截至承诺期期末净利润预测数，则中国信达及淮矿集团应在承诺期期末《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》在指定媒体披露且经信达地产股东大会审议通过后的 45 个工作日内，向信达地产支付补偿。

应补偿金额按照如下方式计算：

承诺期应补偿金额=（截至承诺期期末累计净利润预测数－截至承诺期期末累计实现净利润数）÷截至承诺期期末累计净利润预测数×标的资产交易作价

补偿方式应优先以因本次交易取得的尚未出售的股份补偿（但如监管部门对补偿形式有要求的，应遵守监管部门的要求），尚未出售的股份不足补偿的，差额部分可以现金补偿。

4、在承诺期届满后三个月内，信达地产、中国信达及淮矿集团将共同聘请具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产出具《减值测试报告》。如标的资产期末减值额>（承诺期已补偿股份总数×发行价格+已补偿现金），则中国信达及淮矿集团应对信达地产另行补偿。补偿时，中国信达及淮矿集团应首先选择以因本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿，股份不足补偿的以现金补偿。

因目标资产减值应补偿金额的计算公式为：应补偿的金额=期末减值额－在承诺期内因累计实现净利润数未达累计净利润预测数已支付的补偿额。在计算上

述期末减值额时，需考虑承诺期内信达地产对标的公司进行增资、减资、接受赠予以及标的公司对信达地产利润分配的影响。

5、在承诺期内涉及中国信达及淮矿集团的应补偿金额及《减值测试报告》出具后应另行补偿的金额，由中国信达及淮矿集团按照 60%、40%的比例分担，并各自分别向信达地产实施股份补偿或现金补偿。

6、在承诺期内，信达地产、中国信达及淮矿集团应全力支持淮矿地产及其下属公司的经营发展，不得授意或要求淮矿地产及其下属公司实施损害各方利益的行为。

（二）《盈利预测补偿补充协议》中关于业绩承诺及盈利预测补偿的安排

2018 年 1 月 18 日，信达地产与中国信达及淮矿集团签署了《盈利预测补偿补充协议》，补充协议对业绩承诺期的利润指标以及相应的业绩补偿的方案规定如下：

1、《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿补充协议》项下承诺期为适用业绩预测补偿的业绩承诺期间，即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）。如本次重组于 2018 年完成，则承诺期为 2018 年至 2020 年连续三个会计年度。

2、经各方协商，标的公司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）。依据标的资产审计机构安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安永华明(2018)专字第 61210341_I01 号《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》，如本次重组于 2018 年完成，则承诺期为 2018 年至 2020 年连续三个会计年度，2018 年至 2020 年连续三个会计年度合计净利润预测数为 25.90 亿元。

五、本次交易的协议签署情况

2017 年 7 月 19 日，信达地产与中国信达、淮矿集团签署了《发行股份购买资产协议》和《盈利预测补偿协议》。

2018 年 1 月 18 日，信达地产与中国信达、淮矿集团签署了《发行股份购买

资产补充协议》和《盈利预测补偿补充协议》。

六、本次交易构成关联交易

本次交易涉及公司与控股股东之控股股东中国信达之间的交易。2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日，信达地产与中国信达、淮矿集团先后签署了《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产补充协议》，前述协议生效且交易完成后，淮矿集团持有上市公司的股权比例将超过 5%，根据《上市规则》的相关规定，淮矿集团视同为上市公司的关联方。

综上，根据《上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会审议相关议案时，关联董事回避表决；召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东回避表决。

七、本次交易构成重大资产重组

本次交易的标的资产为淮矿地产 100%股权，本次交易完成后淮矿地产将成为上市公司的全资子公司。

本次交易标的资产的交易价格为 783,294.71 万元，上市公司 2016 年末及 2017 年未经审计的合并报表归属于上市公司股东的所有者权益分别为 901,832.31 万元和 984,607.75 万元，本次拟购买资产的交易价格占上市公司 2016 年末和 2017 年末的净资产比例分别为 86.86%和 79.55%，且超过 5,000 万元，按照《重组管理办法》第十二条的规定，本次交易构成重大资产重组，且需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

八、本次交易不构成重组上市

根据中国证监会于 2008 年 12 月下发的《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复（证监许可〔2008〕1435 号文）》及《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复（证监许可〔2008〕1436 号文）》，本次发行完成后，信达投资持有天桥北大青鸟（2009 年变更名称为信达地产）54.75%的股份，成为天桥北大青鸟控股股

东，中国信达为控股股东之控股股东，财政部为实际控制人。

截至本报告签署日，上市公司在最近 60 个月内控制权未发生变更。本次交易后，上市公司实际控制人仍为财政部，且主营业务亦未发生根本变化。

因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市。

九、本次交易不会导致公司股票不具备上市条件

本次交易完成后，上市公司股份总数将达到 2,851,878,595 股，符合《上市规则》所规定的“公司股本总额不少于人民币 5,000 万元”的要求。本次交易完成后，社会公众持股总数超过公司股份总数的 10%，因此公司股权分布不存在《上市规则》所规定的不具备上市条件的情形。

上市公司在最近三年无重大违法违规行为，财务会计报告无虚假记载。上市公司满足《公司法》、《证券法》及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

综上所述，本次交易完成后，不会导致上市公司不符合股票上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

十、本次交易对上市公司的影响

（一）对上市公司主营业务的影响

本次交易完成后，上市公司仍将专注于房地产事业，持续发挥中国信达背景资源和协同合力，打造特色的金融地产发展模式，建立地产开发、金融投资、专业服务三大体系成熟互补的业务发展格局，成为具有行业知名度的综合开发投资服务商。本次交易有利于提高上市公司资产质量，改善上市公司财务状况和增强盈利能力，有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性，主要表现为：

1、有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

本次交易完成后，上市公司将持有淮矿地产 100% 股权。淮矿地产及其所属的子公司将成为上市公司控股的公司，有利于上市公司进一步深耕长三角地区及一线城市，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，巩固在核心市场的优势地位；此外，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，从而有助于上市公司缩短进入北京布局的时间，优化城市区域布局，通过本次交易补充了公司的土地储备。因此，本次交易有利于上市公司形成协同发展效应，增强持续盈利能力。根据上市公司 2017 年报数据和经审阅备考财务数据，上市公司资产规模、收入规模、利润规模均有较大幅度增加，财务状况得到改善，融资能力有所提升。

2、有效避免同业竞争

上市公司现有主业是以房地产开发业务为核心，以持有型物业经营和物业管理为支持，适当涉足保障性住房的开发建设，主要产品为住宅、商业、办公类房产。本次交易完成前，中国信达持有同样从事房地产开发业务的淮矿地产 60% 股权，与上市公司构成同业竞争。

本次交易后，淮矿地产将成为上市公司全资子公司，上市公司的住宅房地产开发业务将进一步加强，形成上市公司已有项目的区域优势，并增加未来拟进入区域的土地储备，同时有效地避免了同业竞争。

此外，针对历史上存在的潜在同业竞争，中国信达出具《避免同业竞争承诺函》，承诺不再保留与信达地产相同或类似的业务。对于由于各种原因未能注入上市公司的其他涉及房地产开发、物业管理业务的资产，本次交易后将采取适当措施避免未来可能形成的同业竞争。

3、本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易前，上市公司已依照《公司法》、《证券法》及证监会的相关要求，对公司关联交易原则，关联人和关联关系的决策程序、关联交易的披露等均制定了相关规定并严格执行。公司监事会、独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时、充分发表意见。

报告期内，标的公司与上市公司除共同发起设立芜湖嘉合外，不存在其他关联交易。本次交易完成后，标的公司成为上市公司全资子公司，淮矿集团持有上市公司股票预计超过 5% 而成为上市公司新的关联方，未来，淮矿集团与标的公司的交易为关联交易，该部分关联交易系历史原因形成，在未来一段时间将继续存在，具有必要性和合理性。

为规范上市公司与淮矿集团及中国信达的关联交易及资金往来，淮矿集团和中国信达已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》。

本次交易完成后，上市公司将继续按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次交易后延续的关联交易，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

（二）对上市公司股份结构的影响

本次交易拟注入资产的交易价格为 783,294.71 万元，全部以发行股份的方式支付对价，发行股份数量为 1,327,618,153 股。本次交易前后上市公司的股权结构如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
信达投资	774,518,291	50.81	774,518,291	27.16
海南建信	10,369,100	0.68	10,369,100	0.36
中国信达	--	--	796,570,892	27.93
淮矿集团	--	--	531,047,261	18.62
其他股东	739,373,051	48.51	739,373,051	25.93
合计	1,524,260,442	100.00	2,851,878,595	100.00

本次交易前，财政部控制上市公司 51.49%股权，本次交易后，财政部控制上市公司 55.45%股权，上市公司的控制权未发生变化。

此外，本次交易完成后，社会公众持股总数超过公司股份总数的 10%，上市公司股权分布不存在《上市规则》所规定的不具备上市条件的情形。

（三）对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2016 年、2017 年年报及安永出具的安永华明（2018）专字第 61210341_A05 号《信达地产股份有限公司备考财务报表及审阅报告》，本次交易前后上市公司主要财务指标如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 12 月 31 日/2017 年度			2016 年 12 月 31 日/2016 年度		
	本次交易前	本次交易后	变动率	本次交易前	本次交易后	变动率
总资产	7,195,275.46	9,582,235.32	33.17	6,512,473.67	8,964,134.92	37.65
总负债	6,188,561.29	7,735,690.78	25.00	5,580,692.46	7,210,158.12	29.20
归属于母公司所有者权益	984,607.75	1,795,405.70	82.35	901,832.31	1,683,385.58	86.66
营业收入	1,521,604.89	2,108,225.52	38.55	1,157,068.20	1,670,478.38	44.37
净利润	106,518.68	125,747.09	18.05	85,287.04	135,045.56	58.34
归属于母公司所有者的净利润	101,128.77	132,387.83	30.91	88,099.54	138,086.57	56.74
扣除非经常损益后归属于母公司所有者的净利润	64,765.45	98,983.04	52.83	60,686.26	111,912.71	84.41
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.42	0.35	-18.31	0.40	0.39	-1.43

本次交易完成后，上市公司总资产、净资产、营业收入和净利润规模均有较大幅度增加。本次交易有利于提升上市公司的盈利水平，显著增强本次交易后上市公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润规模，提升股东回报水平，为上市公司全体股东创造更多价值。

十一、本次交易已经履行及尚需履行的决策及审批程序

（一）本次交易已经履行的决策、审批、备案程序

1、与本次交易相关的《淮南矿业（集团）有限责任公司整体改制方案》已经获得安徽省人民政府、安徽省国资委原则性批复；

2、本次交易预案已经交易对方内部决策机构审议通过；

3、本次交易预案及相关议案已经上市公司第十届董事会第二十九次（临时）会议审议通过；

4、本次交易正式方案已经交易对方内部决策机构审议通过；

5、本次交易正式方案及相关议案已经上市公司第十一届董事会第二次（临时）会议审议通过；

6、本次交易正式方案及相关议案已经上市公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过；

- 7、淮矿地产股东会审议通过本次交易有关事项；
- 8、财政部对淮矿地产的评估结果予以备案；
- 9、商务部通过对本次交易有关各方实施的经营者集中审查；
- 10、本次交易补充审计、评估已经上市公司第十一届董事会第六次（临时）会议审议通过；
- 11、本次交易已获得中国证监会的核准。

（二）本次交易尚需履行的决策及审批程序

截至本报告签署日，本次交易已经完成所有需要履行的决策及审批程序，不存在尚需履行的决策或审批程序。

十二、本次交易相关方做出的重要承诺或说明

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
1	中国信达	关于股份锁定期的承诺函	一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。 二、本次交易完成后 6 个月内如信达地产股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有信达地产股票的锁定期自动延长 6 个月。 三、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让本公司在信达地产拥有权益的股份。 四、本次交易实施完成后，本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。
	淮矿集团		一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。 二、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司不转让在该上市公司拥有权益的股份。 三、本次交易实施完成后，本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。
	信达投资		本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起 12 个月内不进行转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。
	海南建信		本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起 12 个月内不进行转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
2	淮矿集团	关于诚信、守法的承诺函	就本次交易前本公司及公司的董事、监事、高级管理人员的诚信、守法情况，除已披露的情形外，本公司作出如下声明与承诺： 一、截至本承诺函出具日，本公司及公司的董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。 二、本公司及公司的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或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。 三、本公司及公司的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。 四、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。 上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
	信达地产		就本次交易前本公司及公司的董事、监事、高级管理人员的诚信、守法情况，本公司作出如下声明与承诺： 一、截至本承诺函出具日，本公司及公司的董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。 二、本公司及公司的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或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。 三、本公司及公司的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。 四、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。 上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
	上市公司董监高		信达地产全体董事、监事及高级管理人员就本次交易作出如下声明与承诺： 一、截至本承诺函出具日，本人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。 二、本人在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或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。 三、本人最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本人不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。 四、本人不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。 上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本人完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
	中国信达		就本次交易前本公司及公司的董事、监事、高级管理人员的诚信、守法情况，除本公司已按香港联交所规则作出公开披露的事项外，本公司作出如下声明与承诺： 一、截至本承诺函出具日，本公司及公司的董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。 二、本公司及公司的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或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。

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
3			三、本公司及公司的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚末了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。 四、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。 上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
	信达投资		信达投资有限公司（以下简称“本公司”、“信达投资”）作为信达地产的控股股东，就本次交易前本公司及公司的董事、监事、高级管理人员的诚信、守法情况，本公司作出如下声明与承诺： 一、截至本承诺函出具日，本公司及公司的董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。 二、本公司及公司的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或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。 三、本公司及公司的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚末了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。 四、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。 上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
	中国信达	关于提供资料真实性、准确性和完整性的承诺函	本公司保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次交易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副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如本公司为本次交易所提供的有关信息不符合上述要求而给上市公司及投资者带来损失，本公司将承担赔偿责任。
	信达地产		本公司保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次交易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副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。
	信达投资		本公司保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次交易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副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。
	淮矿集团		本公司保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次交易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副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如本公司为本次交易所提供的有关信息不符合上述要求而给上市公司及投资者带来损失，本公司将承担赔偿责任。
	淮矿地产		本公司保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
4			真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。
	上市公司董监高		本公司全体董事、监事及高级管理人员保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次交易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副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。
	中国信达	关于避免同业竞争的承诺函	信达地产为本公司房地产开发业务平台，统一开展房地产开发、物业管理业务。就信达地产与本公司下属公司广州市德裕发展有限公司、烟台京都物业管理有限公司、北京银泰物业管理有限责任公司、三亚天域酒店物业服务有限公司之间的业务开展事宜，本公司承诺将本着有利于信达地产发展的原则，继续支持信达地产发展房地产、物业管理业务；在上述公司现有业务基础上，不再继续进行新的房地产开发、物业管理业务；在与信达地产可能涉及到同业竞争的投资项目、处理由于同业竞争而发生的争议、纠纷时，支持信达地产的诉求。本公司未来依照《金融资产管理公司条例》等法律法规开展不良资产经营业务而取得房地产开发业务相关公司股权或土地使用权，本公司不会参与该等企业经营管理并将按照不良资产处置方案予以处置，不会在该等土地上自主开展房地产开发业务。 除上述情形外，本公司不会直接或间接从事任何与信达地产及其下属公司主营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营，亦不会主动投资任何与信达地产及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他公司；本公司或本公司控制的其他公司获得的商业机会与信达地产及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知信达地产，并将该商业机会给予信达地产，以避免与信达地产及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保信达地产利益不受损害。在淮矿地产 60%股权过户至中国信达后，中国信达将淮矿地产 60%股权由信达地产托管的方式最大限度降低因同业竞争对上市公司及其股东的潜在不利影响，避免与信达地产产生同业竞争。 本公司如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。
	信达投资		本公司未直接或间接从事任何与信达地产及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营，亦不会投资任何与信达地产及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他公司；本公司或本公司控制的其他公司获得的商业机会与信达地产及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知信达地产，并将该商业机会给予信达地产，以避免与信达地产及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保信达地产利益不受损害。 本公司如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。
	淮矿集团		就同业竞争相关事项，本公司作出如下声明与承诺： 本次交易实施完毕后，本公司将成为持有信达地产 5%以上股份的股东。截至本承诺函出具之日，本公司下属上海东方蓝海置业有限公司（以下简称“上海东方蓝海”）持有的“东方蓝海国际广场项目”已完成竣工验收及部分出售，剩余部分用于对外出租；本公司确认，上海东方蓝海除“东方蓝海国际广场项目”外未持有其他拟建、在建或完工项目，上海东方蓝海将在现有范围内继续出租或逐步出售，不会通过任何方式新增新的房地产开发项目，逐步消除该等情形。 除上海东方蓝海、淮矿地产外，本公司和本公司直接或间接控制的企业不会直接或间接从事任何与上市公司及其下属公司土地一级开发、房地产开发等主营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营，亦不会以全资或控股方式投资任何与上市公司及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他企业；本公司和直接或间接控制的企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知上市公司，并将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害。 本公司如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。
5	中国信达	关于保持上市公司独立性的承诺函	1、保证上市公司人员独立 （1）保证上市公司生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他公司、企业。 （2）保证上市公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作并在上市公司领取薪酬，不在本公司或本公司控制的其他公司、企业兼职担任高级管理人员。 （3）保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会作出的人事任免决定。 2、保证上市公司财务独立 （1）保证上市公司设置独立的财务会计部门和拥有独立的财务核算体系和财务管理制度。 （2）保证上市公司在财务决策方面保持独立，本公司及本公司控制的其他公司、企业不干涉上市公司的资金使用。 （3）保证上市公司保持自己独立的银行账户，不与本公司或本公司控制的其他公司、企业共用一个银行账户。 3、保证上市公司机构独立 （1）保证上市公司及其子公司依法建立和完善法人治理结构，并与本公司及本公司控制的其他公司、企业机构完全分开；保证上市公司及其子公司与本公司及本公司控制的其他公司、企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。 （2）保证上市公司及其子公司独立自主运作，本公司不会超越上市公司董事会、股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。 4、保证上市公司资产独立、完整 （1）保证上市公司及其子公司资产的独立完整。 （2）保证本公司及本公司控制的其他公司、企业不违规占用上市公司资产、资金及其他资源。 5、保证上市公司业务独立 （1）保证上市公司拥有独立的生产和销售体系；在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖于本公司或本公司控制的其他公司、企业。 （2）保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。 若本公司违反上述承诺，将承担因此给信达地产或其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。
	信达投资		
6	中国信达	关于减少和规范关联交易的承诺函	本公司及本公司直接或间接控制的企业将不以任何理由和方式非法占用信达地产资金及其他任何资产，并尽可能避免本公司及本公司直接或间接控制的企业与信达地产之间发生持续性的关联交易。 对于不可避免的关联交易，本公司将严格遵守法律法规及信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》关于关联交易的规定；且本公司将通过董事会、股东会、股东大会等公司治理机构和合法的决策程序，合理影响本公司直接或间接控制的企业严格遵守《公司法》、信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》等有关规定，并遵照一般市场交易原则，依法与信达地产进行关联交易。 本公司在信达地产权力机构审议涉及本公司及本公司直接或间接控制的企业关联交易事项时将主动依法履行回避义务，且交易须在有权机构审议通过后方可执行。 本公司及本公司直接或间接控制的企业保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			使信达地产及其直接或间接控制公司承担任何不正当的义务。如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。
	信达投资		本公司作为信达地产控股股东期间，本公司及本公司直接或间接控制的企业不以任何理由和方式非法占用信达地产资金及其他任何资产，并尽可能避免本公司及本公司直接或间接控制的企业与信达地产之间发生持续性的关联交易。 对于不可避免的关联交易，本公司将严格遵守法律法规及信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》关于关联交易的规定；且本公司将通过董事会或股东大会等公司治理机构和合法的决策程序，合理影响本公司直接或间接控制的企业严格遵守《公司法》、信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》等有关规定，并遵照一般市场交易原则，依法与信达地产进行关联交易。 本公司在信达地产权力机构审议涉及本公司及本公司直接或间接控制的企业关联交易事项时将主动依法履行回避义务，且交易须在有权机构审议通过后方可执行。 本公司保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使信达地产及其直接或间接控制公司承担任何不正当的义务。如果违反上述承诺导致信达地产及其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。
	淮矿集团		本次交易实施完毕后，本公司将成为持有信达地产 5%以上股份的股东。本公司将不以任何理由和方式非法占用信达地产资金及其他任何资产，并尽可能避免本公司及本公司直接或间接控制的企业与信达地产之间发生持续性的关联交易。 对于不可避免的关联交易，本公司将严格遵守法律法规及信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》关于关联交易的规定；且本公司将通过董事会、股东会或股东大会等公司治理机构和合法的决策程序，合理影响本公司直接或间接控制的企业严格遵守《公司法》、信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》等有关规定，并遵照一般市场交易原则，依法与信达地产进行关联交易。 本公司在信达地产权力机构审议涉及本公司及本公司直接或间接控制的企业关联交易事项时将主动依法履行回避义务，且交易须在有权机构审议通过后方可执行。 本公司保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使信达地产及其直接或间接控制公司承担任何不正当的义务。如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。
7	中国信达	承诺函	本公司对于淮矿地产及其下属公司生产经营事项作出如下承诺： 淮矿地产及其下属公司在淮矿地产权变更登记的至信达地产之日前，如在公司设立、运营以及所投资房地产项目开发建设、经营管理过程中存在：“（1）未取得房地产开发企业资质、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时间晚于开工时间，建设项目核准或备案主体与实际开发主体不一致，房地产项目逾期开工或竣工、逾期交房、逾期办证、逾期缴纳土地出让金，违规土地拆迁，超规划建设、未完成配套建设、未履行报建手续，违章建设，土地闲置、捂盘惜售、哄抬房价、炒地等情形，导致淮矿地产及其下属公司受到主管机关行政处罚或向其他方承担任何形式法律责任；（2）或因未披露的淮矿地产与下属公司的小股东及其高级管理人员等核心人员薪酬、项目奖励等特殊约定、协议安排而在淮矿地产权变更登记的至信达地产之日之后给淮矿地产及下属公司增加的额外经营成本；（3）或无法预计赔付金额的诉讼或仲裁事项；（4）或因资产权属瑕疵导致淮矿地产或其下属公司受到损失；（5）或其他违法经营行为、非经营行为导致淮矿地产或下属公司在淮矿地产权过户至信达地产之日后受到行政主管部门行政处罚的事项；（6）未披露的且在淮矿地产权过户至信达地产之日前存在的或有事项”，导致淮矿地产或下属公司受到损失的，由本公司按照实际损失金额的 60%向淮矿地产或下属公司承担赔偿责任。
	淮矿集团		本公司对于淮矿地产及其下属公司生产经营事项作出如下承诺： 淮矿地产及其下属公司在淮矿地产权变更登记的至信达地产之日前，如在公司设立、运营以及所投资房地产项目开发建设、经营管理过程中存在：“（1）未取得房地产开发企业资质、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时间晚于开工时间，建设项目核准或备案主体与实际开发主体不一致，房地

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			产项目逾期开工或竣工、逾期交房、逾期办证、逾期缴纳土地出让金，违规土地拆迁，超规划建设、未完成配套建设、未履行报建手续，违章建设，土地闲置、捂盘惜售、哄抬房价、炒地等情形，导致淮矿地产及其下属公司受到主管机关行政处罚或向其他方承担任何形式法律责任；（2）或因未披露的淮矿地产与下属公司的小股东及其高级管理人员等核心人员薪酬、项目奖励等特殊约定、协议安排而在淮矿地产股权变更登记至信达地产之日之后给淮矿地产及下属公司增加的额外经营成本；（3）或无法预计赔付金额的诉讼或仲裁事项；（4）或因资产权属瑕疵导致淮矿地产或其下属公司受到损失；（5）或其他违法经营行为、非经营行为导致淮矿地产或下属公司在淮矿地产股权过户至信达地产之日后受到行政主管部门行政处罚的事项；（6）或未披露的且在淮矿地产股权过户至信达地产之日前存在的或有事项”，导致淮矿地产或下属公司受到损失的，由本公司按照实际损失金额的 40%向淮矿地产或下属公司承担赔偿责任。
8	淮矿地产	关于经营事项的承诺函	关于本公司经营事项，除已披露的情形外，本公司承诺如下： 一、本公司自设立以来，严格遵守我国工商、税务、土地、环保、知识产权、劳动用工等方面法律、行政法规或规章，未发生因重大违法违规而受到行政处罚，也未因知识产权、产品质量、环境保护、税务、劳动安全等原因而存在应承担法律责任的情形。 二、本公司自设立以来，未受到任何刑事处罚，也不存在重大违法行为。 三、本公司目前不存在尚未了结的或潜在的重大诉讼、仲裁、行政处罚或任何纠纷。 四、本公司自设立以来严格遵守国家税收法律、法规和规范性文件的规定，按照法律、法规规定的税种和税率纳税，已及时足额缴纳税款，不存在偷漏税款及其他违反我国税收法律法规规定的行为，不存在未了结的或可预见的税收诉讼或行政处罚。 上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
9	中国信达	关于安徽东方蓝海项目事项的确认函	就本次交易前淮矿地产下属公司安徽东方蓝海有限公司（以下简称“安徽东方蓝海”）“安徽东方蓝海项目”开发事项，本公司作出确认如下： 鉴于淮矿地产下属子公司安徽东方蓝海 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块开发建设中未依照 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）第四条规定对地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准并获得国家相关主管部门的认定，以及第五条规定对地块内住宅商品房全部精装修交付，安徽东方蓝海及淮矿地产可能依照该地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》承担相应违约责任。 本公司确认，如淮矿地产或者安徽东方蓝海应主管机关要求而承担的前述地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》项下的违约责任，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产股东同意的方式对于淮矿地产、安徽东方蓝海实际承担的违约责任金额的 60%进行赔偿。 本公司确认，上述确认内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假确认可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
	淮矿集团		就本次交易前淮矿地产下属公司安徽东方蓝海有限公司（以下简称“安徽东方蓝海”）“安徽东方蓝海项目”开发事项，本公司作出确认如下： 鉴于淮矿地产下属子公司安徽东方蓝海 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块开发建设中未依照 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）第四条规定对地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准并获得国家相关主管部门的认定，以及第五条规定对地块内住宅商品房全部精装修交付，安徽东方蓝海及淮矿地产可能依照该地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》承担相应违约责任。 本公司确认，如淮矿地产或者安徽东方蓝海应主管机关要求而承担前述地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》项下的违约责任，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产股东同意的方式对于淮矿地产、安徽

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			东方蓝海实际承担的违约责任金额的 40%进行赔偿。 本公司确认，上述确认内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假确认可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
10	中国信达	关于社会保险、住房公积金事项的承诺函	就本次交易前本公司对于报告期内淮矿地产及下属公司因未全面执行劳动用工、社会保险、住房公积金制度而可能给淮矿地产或下属公司生产经营带来的负面影响，本公司作出承诺如下： 如应有权部门要求或决定，淮矿地产及下属公司需要为员工补缴社会保险及住房公积金，或淮矿地产及下属公司因劳动用工、未为员工缴纳社会保险及住房公积金而承担任何罚款或损失，本公司承诺将对淮矿地产及下属公司所受到实际损失金额的 60%承担赔偿责任。
	淮矿集团		就本次交易前本公司对于报告期内淮矿地产及下属公司因未全面执行劳动用工、社会保险、住房公积金制度而可能给淮矿地产及下属公司生产经营带来的负面影响，本公司作出承诺如下： 如应有权部门要求或决定，淮矿地产及下属公司需要为员工补缴社会保险及住房公积金，或淮矿地产及下属公司因劳动用工、未为员工缴纳社会保险或住房公积金而承担任何罚款或损失，本公司承诺将对淮矿地产及下属公司所受到实际损失金额的 40%承担赔偿责任。
11	淮矿集团	关于与信达地产及其董监高、控股股东及其董监高不存在关联关系的承诺函	就本次交易前本公司与信达地产董事、监事、高级管理人员及控股股东及其董事、监事、高级管理人员关联关系，本公司作出如下声明与承诺： 本公司为独立于信达地产、其主要股东及实际控制人的第三方，与信达地产董事、监事、高级管理人员及控股股东及其董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。 本公司确认，上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
12	淮矿集团	关于市政府大院土地使用权置换事项的确认函	就本次交易淮矿地产市政府大院土地使用权置换事项，本公司作出确认如下： 本公司将持有的市政府大院的土地使用权以增资的方式出资到淮矿地产，当前淮矿地产持有土地证号为“淮国用（2011）030076”的建设用地使用权。由于市政府大院地块按原规划进行开发建设将会破坏其所在区域生态环境及市政府老干部反对等原因无法开发建设。为此，淮南市人民政府政府（以下简称“市政府”）表示将依据 2015 年 7 月 6 日中共淮南市委办公室（以下简称“市委办”）作出的编号为“第 14 号”《会议纪要》，收回市政府大院的土地使用权，之后将以等值（市政府大院约 3 亿元及淮矿集团购买矿务宾馆的 2.5 亿的土地价款）的山南新区约 600 亩的土地使用权面积置换予淮矿地产（或其子公司）。 淮矿地产当前已取得 131 亩置换地块，并作价增资至淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司，淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司已取得皖（2017）淮南市不动产权第 0020205 号、第 0020202 号《不动产权证书》。 本公司确认，淮矿地产（或其子公司）将依照“第 14 号”《会议纪要》继续通过置换方式取得山南地区土地使用权。如淮矿地产（或其子公司）届时未能取得前述土地使用权，本公司将无条件向淮矿地产支付未置换地块对应的等值现金。 本公司确认，上述确认内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假确认可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
13	中国信达	关于铜陵市西湖新区一级开发事项的承诺函	就本次交易前淮矿地产下属公司淮矿铜陵投资有限责任公司（以下简称“铜陵投资”）“西湖新区”一级开发项目相关事项，本公司作出承诺如下： 鉴于淮矿地产下属子公司铜陵投资于 2013 年 10 月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会（以下简称“管委会”）签发的《关于协商处理<共同推进城市化工业化建设框架协议>和<铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同>的法律意见的函》，在该函件中提出以协

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			商方式终止《共同推进城市化工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计，铜陵投资与管委会依据审计结果协商结算事宜，办理移交手续。经铜陵投资与管委会协商，铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外，不再进行新项目的开发建设。 截至 2017 年 10 月 31 日，铜陵投资投入开发成本累计人民币 1,645,827,233.07 元，管委会已经支付的款项为人民币 898,415,263.40 元，管委会尚未支付的款项为人民币 747,411,969.67 元。最终开发成本及支付款数额以铜陵市审计局核查数据为准。 本公司承诺，如淮矿地产或者铜陵投资就“西湖新区”一级开发事项已投入开发成本（包括上述截至 2017 年 10 月 31 日已投入部分以及自前述日期起至淮矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分）无法全部从管委会收回相应款项而形成损失的，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产全体股东同意的其他方式对于淮矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 60%承担赔偿责任。 本公司确认，上述确认内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假确认可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
	淮矿集团		就本次交易前淮矿地产下属公司淮矿铜陵投资有限责任公司（以下简称“铜陵投资”）“西湖新区”一级开发项目相关事项，本公司作出承诺如下： 鉴于淮矿地产下属子公司铜陵投资于 2013 年 10 月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会（以下简称“管委会”）签发的《关于协商处理<共同推进城市化工业化建设框架协议>和<铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同>的法律意见的函》，在该函件中提出以协商方式终止《共同推进城市化工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计，铜陵投资与管委会依据审计结果协商结算事宜，办理移交手续。经铜陵投资与管委会协商，铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外，不再进行新项目的开发建设。 截至 2017 年 10 月 31 日，铜陵投资投入开发成本累计人民币 1,645,827,233.07 元，管委会已经支付的款项为人民币 898,415,263.40 元，管委会尚未支付的款项为人民币 747,411,969.67 元。最终开发成本及支付款数额以铜陵市审计局核查数据为准。 本公司承诺，如淮矿地产或者铜陵投资就“西湖新区”一级开发事项已投入开发成本（包括上述截至 2017 年 10 月 31 日已投入部分以及自前述日期起至淮矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分）无法全部从管委会收回相应款项而形成损失的，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产全体股东同意的其他方式对于淮矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 40%承担赔偿责任。 本公司确认，上述确认内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假确认可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
14	中国信达	关于房地产业务专项核查的承诺函	就本次交易信达地产、淮矿地产是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题，本公司作出如下声明与承诺： 信达地产已在《信达地产股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易之房地产业务的自查报告》中对信达地产、淮矿地产及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。报告期内，信达地产、淮矿地产及其子公司如存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给信达地产和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求按照 60%的比例承担赔偿责任。

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
	信达投资		就本次交易信达地产、淮矿地产是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题，本公司作出如下声明与承诺： 信达地产已在《信达地产股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易之房地产业务的自查报告》中对信达地产、淮矿地产及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2015年1月1日至2017年12月31日）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。报告期内，信达地产、淮矿地产及其子公司如存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给信达地产和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。
	淮矿集团		就本次交易信达地产、淮矿地产是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题，本公司作出如下声明与承诺： 信达地产已在《信达地产股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易之房地产业务的自查报告》中对信达地产、淮矿地产及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2015年1月1日至2017年12月31日）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。报告期内，信达地产、淮矿地产及其子公司如存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给信达地产和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求按照40%的比例承担赔偿责任。
	信达地产董事、高级管理人员		就本次交易信达地产、淮矿地产是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题，本人作出如下声明与承诺： 信达地产已在《信达地产股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易之房地产业务的自查报告》中对信达地产、淮矿地产及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2015年1月1日至2017年12月31日）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。报告期内，信达地产、淮矿地产及其子公司如存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给信达地产和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。
15	信达地产董监高	关于是否存在股份减持计划的说明函	就本次重组期间的股份减持计划，上市公司董事、监事、高级管理人员特此说明如下： 1、本人自本次重组复牌之日起至本次重组实施完毕期间，不存在股份减持计划。 2、上述股份包括本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。 本《说明函》一经作出即生效并不可撤销。
16	信达投资	信达地产控股股东及其一致行动人关于是否存在股份减持计划的说明函	就本次重组期间的股份减持计划，上市公司控股股东及其一致行动人特此说明如下： 1、本公司/本人自本次重组复牌之日起至本次重组实施完毕期间，不存在股份减持计划。 2、上述股份包括本公司/本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。 本《说明函》一经作出即生效并不可撤销。
	海南建信		就本次重组期间的股份减持计划，上市公司控股股东及其一致行动人特此说明如下： 1、本公司/本人自本次重组复牌之日起至本次重组实施完毕期间，不存在股份减持计划。 2、上述股份包括本公司/本人原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			本《说明函》一经作出即生效并不可撤销。
17	信达投资	信达地产控股股东及其一致行动人关于本次重组的原则性意见	为本次重组事宜，上市公司控股股东及其一致行动人发表意见如下： 本公司已知悉上市公司本次重组的相关信息和方案，已审阅《重组报告书（草案）》、《产权交易合同》等文件资料；本次重组有利于提升上市公司盈利能力、增强持续经营能力，有助于提高上市公司的抗风险能力，有利于保护广大投资者以及中小股东的利益，本公司原则上同意本次重组。 本公司承诺将在上市公司就本次重组召开的股东大会或其他相关的决策、批准程序中就本次重组相关事项投出赞成票或发表赞成意见；本公司将坚持在有利于上市公司的前提下，积极促成本次交易顺利进行。 本《原则性意见》一经作出即生效并不可撤销。
	海南建信		为本次重组事宜，上市公司控股股东及其一致行动人发表意见如下： 本公司已知悉上市公司本次重组的相关信息和方案，已审阅《重组报告书（草案）》、《产权交易合同》等文件资料；本次重组有利于提升上市公司盈利能力、增强持续经营能力，有助于提高上市公司的抗风险能力，有利于保护广大投资者以及中小股东的利益，本公司原则上同意本次重组。 本公司承诺将在上市公司就本次重组召开的股东大会或其他相关的决策、批准程序中就本次重组相关事项投出赞成票或发表赞成意见；本公司将坚持在有利于上市公司的前提下，积极促成本次交易顺利进行。 本《原则性意见》一经作出即生效并不可撤销。
18	信达地产董事、高级管理人员	关于本次重组摊薄即期回报填补措施的承诺函	根据《信达地产股份有限公司关于防范因本次重大资产重组事项摊薄即期回报的措施》，上市公司董事、监事、高级管理人员特此承诺： 1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束； 3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动； 4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 5、本承诺出具日后至本次重组完毕前，中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺明确规定时，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会规定出具补充承诺。 作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。违反承诺给公司或者股东造成损失的，依法承担补偿责任。
	信达投资		根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）、中国证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）等文件的有关规定，本公司特此承诺： 1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益； 2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。
	中国信达		根据《信达地产股份有限公司关于防范因本次重大资产重组事项摊薄即期回报的措施》，本公司特此承诺： 1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益； 2、严格遵守本公司与上市公司签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任； 3、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。
19	淮矿地产	关于合肥环美房地产发展有限公司向总经理张友军等人发放奖励事项履行程序完备性的说明	合肥环美分别于 2008 年 8 月 18 日、2016 年 4 月 8 日及 2017 年 3 月 30 日召开股东会，并形成决议：同意将家天下花园项目净利润的 14% 作为对合肥环美总经理张友军等人的奖励。 本公司确认，合肥环美所作前述股东会决议，淮矿地产内部审批通过，符合合肥环美《公司章程》及相关法律、法规规定，合肥环美届时依据前述股东会决议对张友军等人实施奖励时履行相关规定与程序。 本公司确认，上述说明内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假说明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
20	淮矿集团	淮矿地产有限责任公司股东决定	鉴于淮矿集团于 2011 年 12 月 10 日作出股东决定，决定淮矿集团以土地及实物向淮矿地产增资 969,577,936.57 元，淮矿地产的注册资本由人民币 4,000,000,000.00 元变更为 4,969,577,936.57 元，其中被用于作价出资的地块包括农工商公司地块和人民村地块。本次出资后，淮矿地产取得了该两个地块的土地使用权，农工商公司地块的国有土地使用编号为“淮国用（2011）第 030023 号”、人民村地块的国有土地使用编号为“淮国用（2011）第 020003 号”。 2014 年 11 月 9 日，淮矿集团召开董事会会议，作出《淮南矿业（集团）有限责任公司二届七十八次董事会会议决议之九》，审议通过了将人民村、农工商公司等四块土地划回淮矿集团，其中包括人民村土地证号为“淮国用（2011）020003 号”，农工商公司地块土地证号为“淮国用（2011）030023 号”，锦城工贸公司地块土地证号为“淮国用（2011）030016 号”，安装分公司车队地块土地证号为“淮国用（2011）030017 号”。为进一步完成农工商公司地块和人民村地块变更程序，现淮矿集团决定以等额现金予以置换：同意由淮矿地产与淮矿集团就农工商公司地块和人民村地块的转让签署土地转让协议书，并由淮矿集团向淮矿地产支付土地转让价款合计 47,718,374.36 元，该土地转让价款等于前述两宗土地作价出资时的评估价值。
21	淮矿地产	关于合肥环美房地产发展有限公司减资事项的承诺函	就本次交易前淮矿地产下属公司合肥环美房地产发展有限公司（以下简称“合肥环美”）减少注册资本事宜，本公司承诺如下： 合肥环美股东为淮矿地产和合肥新都会投资管理有限公司（以下简称“合肥新都会”），其注册资本为人民币 8,300 万元，其中，淮矿地产认缴人民币 6,806 万元，合肥新都会认缴人民币 1,494 万元。截至目前，淮矿地产实缴注册资本人民币 6,786.7694 万元，合肥新都会实缴注册资本人民币 1,489.7786 万元，合计人民币 8,276.548 万元。合肥环美公司章程未明确约定股东出资时间。 本公司承诺，于本次交易前修订合肥环美公司章程，作出减资股东会决议，将合肥环美注册资本变更为人民币 8,276.548 万元，淮矿地产认缴人民币 6,786.7694 万元，合肥新都会认缴人民币 1,489.7786 万元，并办理相关减资公告、工商变更登记手续。 上述承诺内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
22	淮矿集团	关于淮矿地产有限责任公司 60% 股权事项的确认函	就本次交易中本公司转让淮矿地产有限责任公司 60% 股权事项，本公司确认如下： 中国信达依照《关于淮矿地产有限责任公司（以下简称淮矿地产）60% 股权之股权转让协议》从淮矿集团受让淮矿地产 60% 股权，已向淮矿集团按期、足额缴纳股权转让对价，未就该等股权设置股权代持安排，除《淮南矿业（集团）有限责任公司与中国信达资产管理股份有限公司关于淮矿地产并购事项协议》第一条第 1.1 款、第 1.2 款约定外，未有其他利益安排。 上述确认内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假确认可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
23	中国信达		就本次交易中本公司取得淮矿地产有限责任公司 60% 股权事项，本公司确认如下： 中国信达依照《关于淮矿地产有限责任公司（以下简称淮矿地产）60% 股权之股权转让

序号	承诺方	承诺类型	承诺的主要内容
			让协议》从淮矿集团受让淮矿地产 60% 股权，已向淮矿集团按期、足额缴纳股权转让对价，未就该等股权设置股权代持安排，除《淮南矿业（集团）有限责任公司与中国信达资产管理股份有限公司关于淮矿地产并购事项协议》第一条第 1.1 款、第 1.2 款约定外，未有其他利益安排。 上述确认内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假确认可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
24	淮矿集团	守法合规确认函	就本次交易前本公司守法合规情况，除已披露的情形外，本公司作出如下确认： 一、截至本确认函出具之日，本公司未曾因皖江物流(SH.600575)财务造假被立案调查或实施行政处罚。 二、截至本确认函出具之日，除已披露的“淮南地税稽罚[2016]16 号”、“淮环罚[2017]25 号”行政处罚外，本公司不存在其他违法违规事项被立案调查或实施行政处罚。 上述确认函内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假声明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
25	淮矿集团	关于人民村地块、农工商地块相关事项的说明	就本次交易中关于本公司划转人民村地块、农工商地块相关事项说明如下： 本公司于 2011 年 12 月 31 日将人民村地块（土地证号为“淮国用（2011）020003”，作价出资时评估值为 36,648,902.00 元）、农工商公司地块（土地证号为“淮国用（2011）030023”，作价出资时评估值为 11,069,472.36 元）出资于全资子公司淮矿地产。 由于上述两宗土地不具备开发条件，经淮矿地产提议，2014 年 11 月 9 日，经本公司第二届董事会第七十八次会议，决定将已出资至淮矿地产的人民村地块（土地证号为“淮国用（2011）020003”）、农工商公司地块（土地证号为“淮国用（2011）030023”）划回淮矿集团。其时，淮矿地产为淮矿集团全资子公司，前述地块从淮矿地产划回时，淮矿集团未支付对价。 本次重大资产重组过程中，为解决本公司 2014 年将人民村地块（土地证号为“淮国用（2011）020003”）、农工商公司地块（土地证号为“淮国用（2011）030023”）从淮矿地产划回淮矿集团未支付对价问题，同时考虑到保持淮矿地产注册资本不变的需要，及淮矿集团 2011 年将人民村地块、农工商地块出资于淮矿地产及淮矿集团向淮矿地产签署《协议书》并支付土地价款时淮矿地产为淮矿集团全资子公司的情况，2017 年本公司仍以 2011 年土地评估价值确定支付淮矿地产土地转让价款且未考虑土地增值因素；同时，淮矿地产评在估基准日 2017 年 3 月 31 日的资产评估范围不包括上述已划出至淮矿集团的人民村地块、农工商公司地块，按照 2011 年土地评估价值确定支付淮矿地产土地转让价款不会影响本次交易中淮矿地产资产评估结果及交易定价，根据《发行股份购买资产协议》相关约定，前述定价方式不会损害上市公司利益。因此，2017 年淮矿集团仍以 2011 年土地评估价值 47,718,374.36 元确定需支付淮矿地产土地转让价款，确定转让价款金额时未考虑土地增值因素。 上述说明内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假说明可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。
26	淮矿地产	关于不存在商业贿赂的确认函	关于本公司经营事项承诺如下： 本公司及下属公司严格遵守我国反不正当竞争等方面法律、行政法规或规章，合法合规开展经营活动，自 2015 年 1 月 1 日至本确认函出具之日，未发生因商业贿赂行为而受到行政处罚，或违反《中华人民共和国刑法》等相关规定而被立案侦查、采取刑事强制措施、被刑事处罚的情形。 上述确认内容真实、完整、准确，不存在虚假、误导性陈述，不存在重大遗漏。本公司完全了解作出虚假确认可能导致的后果，并愿承担因此产生的一切法律后果。

中国信达、淮矿集团于 2018 年 1 月 15 日签署的《淮南矿业（集团）有限责任公司与中国信达资产管理股份有限公司关于淮矿地产并购事项协议》约定，中国信达、淮矿集团作出的除盈利补偿承诺外的承诺事项相关损失发生时，中国信

达依照当前其在淮矿地产的持股比例（即 60%）承担责任后，可要求淮矿集团就 37.4% 的责任部分予以补偿；同时，对于淮矿集团为淮矿地产及其子公司提供的担保事项进行了约定。

根据中国信达、淮矿集团出具《淮南矿业（集团）有限责任公司与中国信达资产管理股份有限公司关于淮矿地产有限责任公司 60% 股权事项的确认函》，中国信达与淮矿集团未针对淮矿地产 60% 股权设置股权代持安排，除《淮南矿业（集团）有限责任公司与中国信达资产管理股份有限公司关于淮矿地产并购事项协议》的约定外，未有其他利益安排。

（一）中国信达和淮矿集团实际履行赔偿责任的经济能力

中国信达为香港联合交易所主板挂牌的上市公司，第一大股东和实际控制人为财政部；淮矿集团为中国企业 500 强和安徽省 13 家重点企业之一，控股股东和实际控制人为安徽省国资委。根据中国信达及淮矿集团 2017 年度审计报告，截至 2017 年 12 月 31 日，中国信达资产总额 138,693,755.00 万元、所有者权益 16,826,466.00 万元，2017 年度净利润 1,875,783.00 万元，经营活动产生的现金流量净额 5,373,131.70 万元；截至 2017 年 12 月 31 日，淮矿集团资产总额 15,618,099.56 万元、所有者权益 3,501,525.78 万元，2017 年度净利润 133,812.69 万元、经营活动产生的现金流量净额 1,532,764.49 万元。因此，中国信达和淮矿集团具备实际履行赔偿责任的经济能力，能够保障承诺的实现。

（二）督促、保障各方履行《承诺函》的切实可行措施

为督促、保证本次重组交易各方履行相关保证和承诺，上市公司与各交易对方签署《发行股份购买资产协议》约定，除不可抗力因素以外，如因任何一方不履行或不及时履行、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务或违反本协议项下各方所作出的声明、承诺与保证，违约方给其他各方造成损失的，应足额赔偿损失金额（包括但不限于聘请中介机构的费用等）。

如交易对方未来不履行《承诺函》，上市公司不排除通过诉讼等方式以督促交易对方履行承诺。

十三、本次重组对中小投资者权益保护的安排

本次交易将对上市公司产生重大影响，上市公司已采取以下措施，以保护投资者，特别是中小投资者的合法权益：

1、本次交易预案已经上市公司董事会审议，独立董事就本次交易预案发表了独立意见。

2、本次交易正式方案已经上市公司董事会审议，独立董事就本次交易方案发表了独立意见。

3、本次交易正式方案将提交上市公司股东大会以特别决议审议表决。

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

5、根据《重组管理办法》第四十六条及第四十八条的规定，中国信达及淮矿集团在本次发行股份购买资产中认购的股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不转让。同时，中国信达一致行动人信达投资及海南建信承诺，信达投资及海南建信在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起 12 个月内不转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，中国信达、信达投资及海南建信持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。

中国信达及淮矿集团承诺：如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让上市公司在信达地产拥有权益的股份。

本次发行股份购买资产实施完成后，中国信达、淮矿集团、信达投资及海南建信因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。

如前述关于中国信达、淮矿集团、信达投资及海南建信持有的上市公司股份的锁定期的承诺与中国证监会、上交所最新的监管意见不相符的，中国信达、淮矿集团、信达投资及海南建信将根据最新的监管意见进行相应调整。

6、依法履行程序，关联方对本次交易回避表决。本次交易依法进行，由上

市公司董事会提出方案，并按程序报有关监管部门审批。在交易中涉及到关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，有关关联方在董事会及股东大会上将回避表决，以充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。

7、为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司将就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

8、严格履行信息披露制度。为了保护投资者合法权益、维护证券市场秩序，防止股价出现异常波动，按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律、法规要求，上市公司对本次交易方案采取严格的保密措施，对相关信息的披露做到完整、准确、及时。

9、本次交易完成后，上市公司将根据重组后的公司业务及组织架构，进一步完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。

10、本次交易完成后，上市公司将在机构、业务、人员、资产、财务方面与控股股东和实际控制人保持独立，规范关联交易，避免同业竞争。

11、本次交易标的资产的交易价格以具有证券、期货从业资格的评估机构出具的资产评估报告（经国资监管部门审核备案）确认的评估值为依据，在此基础上由各方协商确定。上市公司董事会及本次交易的独立财务顾问对标的资产定价公允性进行了分析并出具了意见。

12、业绩补偿安排

上市公司已与中国信达和淮矿集团签署《盈利预测补偿协议》和《盈利预测补偿补充协议》，详见本报告“第八节 本次交易主要合同”之“三、《盈利预测补偿协议》主要内容”和“四、《盈利预测补偿补充协议》主要内容”。

13、严格遵守利润分配政策

上市公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾上市公司的长远利益、全体股东的整体利益及上市公司的可持续性发展。上市公司在经营状况良好、现金流能够满足正常经营和长期发展需求的前提下，应积极实施利润分配政策。上市公司将按照法定顺序分配利润的原则，坚持同股同权、同股同利的原则。

本次交易完成后，上市公司将按照《公司章程》的约定，继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合上市公司实际情况、政策导向和市场意愿，不断提高运营绩效，完善股利分配政策，增加分配政策执行的透明度，维护全体股东利益。

十四、本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施

（一）本次重组摊薄即期回报情况

1、基于公司备考报表的每股收益变化情况

本次交易完成后，公司总股本将由较大幅度的增加。根据 2016 年、2017 年年报以及安永出具的安永华明（2018）专字第 61210341_A05 号《信达地产股份有限公司备考审阅报告》，本次交易前后公司相关财务指标如下：

单位：万元，%

项目	2017 年度			2016 年度		
	本次交易前	本次交易后	变动率	本次交易前	本次交易后	变动率
归属于母公司所有者的净利润	101,128.77	132,387.83	30.91	88,099.54	138,086.57	56.74
扣除非经常损益后归属于母公司所有者的净利润	64,765.45	98,983.04	52.83	60,686.26	111,912.71	84.41
基本每股收益（元/股）	0.66	0.46	-30.04	0.58	0.48	-16.23
扣除非经常损益后的基本每股收益（元/股）	0.42	0.35	-18.31	0.40	0.39	-1.43

本次交易存在摊薄上市公司每股收益的风险，上市公司已制定本次交易完成后每股收益被摊薄的填补措施。上市公司全体董事、高级管理人员及上市公司控股股东、实际控制人已出具关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函。由于房地产开发项目周期较长，经营业绩波动较大，并且本次重组后上市公司总股本规模将有所扩大，特此提醒投资者关注本次重大资产重组摊薄上市公司每股收益的风险。

2、重组完成后当年摊薄即期回报情况

以下假设及测算目的仅为评估本次重大资产重组摊薄即期回报对上市公司主要财务指标的影响，不代表上市公司对未来年度经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，

上市公司不承担赔偿责任。

（1）主要假设

①本次交易在 2018 年 7 月实施完成；（此假设仅用于分析本次重大资产重组摊薄即期回报对上市公司主要财务指标的影响，不构成对本次重大资产重组实际完成时间的判断，最终完成时间以经中国证监会核准后实际实施完成时间为准）；

②假设宏观经济环境、产业政策、行业发展状况、市场情况等方面没有发生重大变化，上市公司及标的公司经营情况未发生重大不利变化；

③假设本次发行的股票数量为 1,327,618,153 股，不考虑发行费用等的影响。（最终发行数量以经中国证监会核准发行的股份数量为准）

④2018 年度上市公司净利润预测数假设：

A、结合上市公司历年实际经营情况，假设上市公司剔除本次交易标的资产以外的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润系 2017 年度数据（实际实现数以当年实际完成数为准）。

根据上市公司 2017 年年度报告，上市公司剔除本次交易标的资产以外 2018 年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 64,765.45 万元。

B、根据安永出具的安永华明(2018)专字第 61210341_I01 号《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》，标的资产 2018 年度纳入重组完成后每股收益计算范围的归属于母公司所有者的净利润为 33,918.56 万元。

根据上述假设，上市公司 2018 年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为上述 A、B 项下估算值之和，即 98,684.01 万元（不考虑评估增值摊销）。

⑤不考虑上市公司 2018 年公积金转增股本、股票股利分配、股权激励等其他对股份数有影响的事项。

⑥不考虑本次重组资产评估增值的摊销影响。

（2）对公司主要财务指标的影响

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度 (重组后估算)
扣除非经常性损益后归属于母 公司股东的净利润(万元)(1)	60,686.26	64,765.45	98,684.01
发行在外的普通股加权平均数 (万股)(2)	152,426.04	152,426.04	207,743.47
扣除非经常性损益后基本每股 收益、稀释每股收益(元/股) (1)/(2)	0.40	0.42	0.48

在上述假设得以实现的前提下，上市公司资产重组完成当年每股收益为 0.48 元/股，高于 2016 年度的 0.40 元/股及 2017 年度的 0.42 元/股。据此估算结果，本次重组预计不会摊薄上市公司即期回报。

（二）公司对本次重大资产重组摊薄即期回报所采取的措施

本次交易实施后，上市公司总股本规模较发行前将有所扩大，虽然本次交易中注入的资产将提升公司的未来持续盈利能力，但并不能排除其未来盈利能力不及预期的可能。在短期内上市公司未来每股收益可能存在一定幅度的下滑，为降低本次交易实施后导致的对公司即期回报的摊薄，公司拟采取多种措施提高对股东的即期回报，具体如下：

1、加快标的资产整合，提升合并后上市公司的盈利能力

本次交易完成后，公司将实现在北京、上海、合肥、广州、杭州、淮南、芜湖、铜陵、嘉兴、六安等城市的布局，扩大市场占有率。本次重组后，上市公司将从促进产业资源与产业载体的战略融合的角度，推动与标的资产的业务整合，以有利于提高上市公司的盈利能力、增强股东回报。

2、积极提升公司核心竞争力，规范内部控制

本次交易后，上市公司将持续发挥其区位优势、品牌优势、多业态协同优势、管理优势、资金发展优势、人才优势等核心竞争力，并推动产业资源影响力的全国推广及产业载体价值的深度挖掘，实现战略的不断迭代升级。

另一方面，合并后上市公司将进一步加强成本控制，对发生在业务和管理环节的各项经营、管理、财务费用，进行全面的事前、事中、事后管控，同时合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本、优化财务结构、降低财务费用。

3、完善公司治理结构，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，做出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

4、进一步完善利润分配制度，强化投资者回报体制

合并后上市公司持续重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司的可持续发展，制定了持续、稳定、科学的分红政策。上市公司将根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等规定持续修改和完善《公司章程》并相应制定股东回报规划。公司的利润分配政策重视对投资者尤其是中小投资者的合理投资回报，将充分听取投资者和独立董事的意见，切实维护股东依法享有投资收益的权利，体现合并后上市公司积极回报股东的长期发展理念。

（三）其他相关主体对本次重大资产重组摊薄即期回报所出具的承诺

1、上市公司全体董事、高级管理人员承诺：

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

2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、本承诺出具日后至本次重组完毕前，中国证监会作出关于填补汇报措施及其承诺明确规定时，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会规定出具补充承诺。

作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有

关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。违反承诺给公司或者股东造成损失的，依法承担补偿责任。”

2、中国信达承诺：

“1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

2、严格遵守上市公司与上市公司签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任；

3、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及上市公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若上市公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，上市公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

3、信达投资承诺：

“1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

重大风险提示

投资者在评价本次交易时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险因素

（一）本次重组摊薄即期回报的风险

本次重组系公司拟通过发行股份的方式向中国信达、淮矿集团购买其持有的淮矿地产 60%、40%的股权。本次重组后，公司总股本规模较发行前将有所扩大，虽然本次交易标的资产将提升公司的未来持续盈利能力，但由于房地产开发项目周期较长，经营业绩波动较大，亦不能排除其未来盈利能力不及预期的可能。在短期内上市公司未来每股收益可能存在一定幅度的下滑，因此公司的即期回报可能被摊薄，特此提醒投资者关注本次重大资产重组可能摊薄即期回报的风险。

（二）本次交易被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

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

（三）拟注入资产估值风险

根据中企华出具的中企华评报字（2017）第 1328 号评估报告，本次交易的评估基准日为 2017 年 3 月 31 日，截至评估基准日标的公司净资产账面价值、评估值分别为 662,511.39 万元、783,294.71 万元，评估增值额 120,783.32 万元，评估增值率 18.23%。在此提请投资者关注本次交易标的资产评估增值水平高的风

险。此外，本次评估系依据截至评估基准日已知情况和资料以及各项假设为前提，尽管对标的资产价值评估的各项假设遵循了谨慎性原则，但仍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、国家法规及行业政策的变化、市场竞争环境等情况变化，使未来盈利达不到预期，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形，进而可能对上市公司的股东利益造成不利影响。

（四）标的公司未实现承诺业绩的风险

为保护上市公司中小股东利益，上市公司与中国信达、淮矿集团分别于 2017 年 7 月 19 日和 2018 年 1 月 18 日签署的《盈利预测补偿协议》和《盈利预测补偿补充协议》中约定了业绩承诺的条款，如因标的公司在一定的利润承诺期未能达到约定的承诺业绩，中国信达、淮矿集团应按约定方式给予上市公司补偿。虽然上述约定明确，但鉴于标的公司所从事的房地产开发业务的固有风险，仍不排除标的公司实际经营业绩未能达到约定的有关业绩承诺的情况。因此，本次交易存在标的公司有关业绩承诺无法实现的风险，特提醒投资者注意相关风险。

二、本次交易完成后的相关业务与经营风险

（一）管理风险

本次交易完成后，淮矿地产及其所属的子公司将成为上市公司控股的公司，上市公司的资产规模和业务范围明显扩大，业务覆盖的区域也将有所扩张，管辖的项目公司数量、管理半径都会显著增加，上市公司的运营管理控制面临一定的考验。上市公司与淮矿地产需在管理制度、企业文化、业务拓展等方面进行融合，能否顺利实现融合具有不确定性，整合过程中可能会对上市公司的业务发展产生不利影响，尽管上市公司在以往项目开发过程中积累了较为成熟、丰富的跨区域业务开发和项目管理经验，但在公司业务快速发展以及跨区域经营发展的过程中，如果不能将本次交易的标的资产有效整合进上市公司现有的管理体系，或上市公司内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司日益发展的要求，上市公司将面临一定的管理风险，对公司和股东造成损失。

（二）上市公司业绩波动的风险

受行业竞争加剧以及国家产业政策影响，上市公司的经营业绩具有一定波动

性。其中，报告期内，信达地产实现营业收入分别为 813,559.29 万元、1,157,068.20 万元和 1,521,604.89 万元，实现归属于母公司所有者净利润分别为 86,016.60 万元、88,099.54 万元和 101,128.77 万元，呈现一定程度的波动，主要原因为受到近年来国内房地产市场波动及自身项目结算周期等因素的影响所致。本次交易完成后，若标的资产经营业绩出现下滑，将会加剧上市公司的整体经营业绩的波动性，提请投资者关注标的资产业绩波动风险。

（三）宏观经济风险

1、政策风险

为了维护房地产市场稳定，促进房地产业持续健康发展，近年来国家出台了一系列包括土地、信贷、税收等在内的宏观调控政策，持续对房地产市场予以调控。

中央经济工作会议指明了 2017 年市场发展方向，强调要促进房地产市场平稳健康发展，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障”。

未来房地产政策调控方向及调控手段仍具有较大不确定性，可能会对房地产公司业务的各个环节如土地取得、建筑规划、贷款申请、项目预售等方面造成一定的负面影响，同时可能会对消费者的购房需求产生一定的抑制，从而影响公司房地产项目的开发与经营。如果未来公司不能积极适应国家对房地产行业调控政策的变化并制定合理的经营策略，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

2、宏观经济、行业周期的风险

上市公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相连、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信

贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

3、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管上市公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等存在成本上升的风险，从而影响公司的经营业绩。

4、市场竞争风险

上市公司的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得上市公司的经营策略和财务状况都受到挑战。本次交易后，上市公司项目开发地包括北京、上海、合肥、广州、杭州、淮南、芜湖、铜陵、嘉兴、六安等，项目所在地区经济发展水平各异，房地产市场环境变数较大，需上市公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐有效地对市场需求变化做出反应。

三、其他风险

（一）股市风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金、供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。

股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，上市公司提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，上市公司一方面将以股东利益最

大化作为公司最终目标，加强内部管理，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。此外，公司将严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《上市规则》的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）前瞻性陈述具有不确定性的风险

本报告所载的内容中包括部分前瞻性陈述，一般采用诸如“将”、“将会”、“预期”、“估计”、“预测”、“计划”、“可能”、“应”、“应该”等带有前瞻性色彩的用词。尽管该等陈述是公司基于行业理性所做出的，但鉴于前瞻性陈述往往具有不确定性或依赖特定条件，包括本节中所披露的已识别的各种风险因素，因此，本报告中所载的任何前瞻性陈述均不应被视作上市公司对未来计划、目标、结果等能够实现的承诺。任何潜在投资者均应在阅读完整报告书的基础上做出投资决策，而不仅仅依赖于该等前瞻性陈述。

（三）其他不可控风险

上市公司及标的公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来的不利影响的可能性。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、响应深化国企改革号召，大力推进核心业务资产证券化，提升上市公司可持续盈利能力

根据《国务院办公厅转发国资委关于推进国有资本调整和国有企业重组指导意见的通知》（国办发[2006]97号文）中“加快国有企业的股份制改革，大力推进改制上市，提高上市公司质量。积极支持资产或主营业务资产优良的企业实现整体上市，鼓励已经上市的国有控股公司通过增资扩股、收购资产等方式，把主营业务资产全部注入上市公司”的精神，《关于促进企业兼并重组的意见》（国发[2010]27号）明确提出充分发挥资本市场推动企业重组的作用，促进加快转变经济发展方式和调整经济结构等指导思想，全面提升上市公司综合实力。2014年3月24日，国务院发布《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》（国发[2014]14号），指出：“兼并重组是企业加强资源整合、实现快速发展、提高竞争力的有效措施，是化解产能严重过剩矛盾、调整优化产业结构、提高发展质量效益的重要途径。”此外，2013年至今，中央出台了《关于深化国有企业改革的指导意见》、《国务院关于国有企业发展混合所有制经济的意见》等文件，稳妥推进主业处于充分竞争行业和领域的商业类国有企业混合所有制改革，按照市场化、国际化要求，以增强国有经济活力、放大国有资本功能、实现国有资产保值增值为主要目标，以提高经济效益和创新商业模式为导向，充分运用整体上市等方式，积极引入其他国有资本或各类非国有资本实现股权多元化。

上市公司拟向中国信达发行股份购买其持有的淮矿地产60%股权、向淮矿集团发行股份购买其持有的淮矿地产40%股权。

通过本次市场化房地产开发业务资产注入上市公司的方式，进一步推进中国信达、淮矿集团房地产开发业务资产的证券化，以提高国有资本配置和运营效率，增强国有经济活力。

2、顺应行业发展趋势，持续深化探索“房地产开发与资本运作双轮驱动”的发展模式

中国城镇化还在深入发展的进程中，中国房地产市场的空间依然广阔，人们对于改善居住环境的需要依然旺盛。房地产是一个周期性的行业，中国政府为防止房地产市场大起大落也出台了一系列的房地产调控政策，这将有助于我国房地产市场保持长期稳定健康发展。信达地产对中国房地产行业长期发展充满信心，并将立足于我国房地产市场，努力通过内涵式发展和外延式发展做强做大。信达地产将以房地产开发为核心，以商业物业经营管理、房地产金融业务、物业服务、房地产专业服务为支持，持续深化探索房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，以经济效益为核心，完善区域城市布局，努力扩大公司的市场影响力，实现规模效应。

基于公司长期的战略发展要求，公司将发挥央企上市公司优势，加强与地方政府以及国企的合作，广泛寻找行业并购机会，通过并购实现公司快速发展。当前房地产行业竞争激烈，主流房企的规模门槛进一步提高。通过上市公司资本运作的方式实现并购，将有助于提高信达地产的资本实力和规模效应，有助于补充公司项目储备，提高公司持续发展能力，并进一步巩固和提升公司在中国房地产领域的行业地位。

3、支持和配合淮矿集团落实国家产业政策、相应供给侧结构性改革精神，推进实施整体改制上市的战略需求安排

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。

根据《安徽省人民政府关于淮南矿业（集团）有限责任公司整体改制方案的批复》（皖政秘[2017]241号）原则同意的《淮南矿业（集团）有限责任公司整

体改制方案》（以下简称“改制方案”），中国信达将其所有的淮矿集团的股权，置换为淮矿集团持有的淮矿地产 60%的股权及部分现金（以下简称“股权置换”）。在上述股权置换实际操作过程中，首先由中国信达现金购买淮矿集团所持淮矿地产 60%股权，之后由淮矿集团现金减资回购中国信达所持其全部股权。其主要目的、原因及与本次交易的关系：

（1）中国信达作为淮矿集团金融股东，拟通过本次交易和淮矿集团定向减资安排，一方面解决淮矿集团整体改制方案中的关键问题，剥离非主业房地产业务资产，积极支持淮矿集团改制上市；另一方面可以实现上一轮政策性债转股资产的市场化盘活；同时，信达地产通过本次交易有利于提高资产质量、改善财务状况和增强盈利能力。

（2）中国信达通过股权置换全部退出淮矿集团，支持淮矿集团作为安徽省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整体改制工作，有利于加快淮矿集团资产完整性工作的运作效率，为淮矿集团的后期主辅分离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。

（3）中国信达在淮矿集团减资回购后获得淮矿地产 60%股权，拟通过本次交易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，帮助淮矿集团实现非主业资产的证券化，盘活了国有大型企业存量资产，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。

由于上述减资回购周期较长，为加速本次交易进度、缩短重组周期，由中国信达先行按照本次交易中淮矿地产经财政部备案的评估值作价，以现金购买淮矿地产 60%的股权，后期再完成淮矿集团减资程序。

中国信达在本次交易前以现金购买淮矿地产 60%股权及实施本次交易系落实国家产业政策、支持和配合淮矿集团改制上市整体安排、实现政策化债转股股权市场化处置和缩短上市公司重组周期而实施的资产重组行为，有利于上市公司提高资产质量、改善财务状况和增强盈利能力。

（二）本次交易的目的

1、深耕长江三角洲城市群发展，巩固安徽、浙江市场，同时进入北京市场，完善城市区域布局

长三角城市群由以上海为核心、联系紧密的上海市、江苏省、浙江省、安徽省等省区范围内的 26 个分布于国家“两横三纵”城市化格局的城市组成，区位优势突出、自然禀赋优良、综合经济实力强、城市体系完备。国家“一带一路”和长江经济带战略的实施，为长三角城市群充分发挥区位优势和开放优势，更高层次更高水平参与国际合作和竞争带来了新空间。2016 年 6 月 1 日，国家发改委、住建部联合印发了《长江三角洲城市群发展规划》（发改规划[2016]1176 号），从战略高度优化提升长三角城市群，打造改革新高地、争当开放新尖兵、带头发展新经济、构筑生态环境新支撑、创造联动发展新模式，建设面向全球、辐射亚太、引领全国的世界级城市群。预计到 2020 年，区域内基本形成经济充满活力、高端人才汇聚、创新能力跃升、空间利用集约高效的世界级城市群框架，人口和经济密度进一步提高，在全国 2.2%的国土空间上集聚 11.8%的人口和 21%的地区生产总值。

信达地产长期在上海、浙江、安徽等长三角地区深耕，长三角地区一直是信达地产的业务重心。国家“一带一路”和长江经济带战略的实施，为长三角城市群进一步升级发展提供了强有力的政策支持，其产业发展和人才集聚为长三角房地产市场的长期发展提供了有利条件。2016 年上市公司在上海、浙江、安徽等长三角地区的收入占 2016 年总收入 85%以上，在顺应长江经济带战略、服务长江三角洲城市群发展等方面，具有得天独厚的区位优势，“十三五规划”期间，信达地产在区域战略布局上，将继续巩固长三角地区市场份额，着重提升市场影响力和品牌美誉度，继续拓展长江三角洲城市群业务发展的广度和深度。

本次拟注入的标的资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，从而有助于上市公司缩短进入北京布局的时间。综上所述，本次交易有助于公司深耕长三角，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。

2、持续提高房地产开发能力，不断丰富以住宅为主的产品体系

信达地产的产品定位是以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注刚性需求和改善型需求，同时适度开展写字楼和商办物业改造业务，探索尝试社区商业、养老地产等新业态。信达地产秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、逸邨系列、天下系列四大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。

淮矿地产以住宅为主、商业等物业类型为辅的产品结构与信达地产的产品定位非常吻合。此次重大资产重组将进一步丰富公司以住宅为主的产品体系，形成适合更多客户群体需求的产品供应。同时，此次重大资产重组还将进一步充实和扩大公司的人才队伍和社会资源，通过专业人才交流、开发经验分享、供应商资源共享、市场营销联动，进一步提高公司的市场竞争力。信达地产与淮矿地产同类的国企背景、相似的产品体系、相通的企业文化，为今后进一步的融合发展提供了良好的氛围。

3、改善上市公司的财务状况

本次交易完成后，信达地产将获得房地产主业优质资源，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。

二、本次交易决策过程和批准情况

（一）本次交易已经履行的决策、审批、备案程序

- 1、与本次交易相关的《淮南矿业（集团）有限责任公司整体改制方案》已经获得安徽省人民政府、安徽省国资委原则性批复；
- 2、本次交易预案已经交易对方内部决策机构审议通过；
- 3、本次交易预案及相关议案已经上市公司第十届董事会第二十九次（临时）会议审议通过；
- 4、本次交易正式方案已经交易对方内部决策机构审议通过；
- 5、本次交易正式方案及相关议案已经上市公司第十一届董事会第二次（临时）会议审议通过；
- 6、本次交易正式方案及相关议案已经上市公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过；
- 7、淮矿地产股东会审议通过本次交易有关事项；
- 8、财政部对淮矿地产的评估结果予以备案；
- 9、商务部通过对本次交易有关各方实施的经营者集中审查；
- 10、本次交易补充审计、评估已经上市公司第十一届董事会第六次（临时）会议审议通过；
- 11、本次交易已获得中国证监会的核准。

财政部于 2016 年 12 月 7 日发布《关于进一步加强国有金融企业股权管理工作有关问题的通知》（财金[2016]122 号），对国有金融企业股权管理事项规定如下：

“二、国有金融企业股权管理按照统一政策、分级管理的原则，由中央和地方财政部门负责监督管理。各级财政部门要充分尊重市场经济和企业发展规律，注重通过公司治理结构依法行使股东权利，形成股东行为规范、内部约束有效、运行高效灵活的经营机制，增强国有金融企业市场活力。

（一）中央管理金融企业已完成公司制改革、治理结构健全的，股权管理事项原则上由集团（控股）公司按照公司治理程序自主决策，其中中央管理金融企

业本级、集团（控股）公司下属各级重点子公司重大股权管理事项需报财政部履行相关程序。

（二）地方国有金融企业股权管理事项由省级财政部门比照上述原则实施监管。涉及共同持股的，按第一大有股东归属确定管理权限。

（三）国有金融企业股权管理过程中，涉及政府社会公共管理和金融行业监督管理事项的，应当根据国家规定履行相关程序。

三、股权管理事项包括：设立公司、股份性质变更、增资扩股或减资、股权转让或划转、股权置换、合并或分立等可能引起股权比例变动的事项；国有股权管理方案确认等需要国有资产监管部门履职的事项。

（一）重点子公司一般是指集团（控股）公司具有实际控制权的金融企业和上市公司，以及当期净资产占集团（控股）公司本级净资产超过一定比例的各级子公司。重点子公司净资产所占比例一般不低于集团（控股）公司本级净资产的5%（含5%），并综合考虑公司长期发展战略、金融业务布局、财务管理水平、风险管控能力、投资行业范围等因素确定，可根据实际情况适时调整。

（二）重大股权管理事项一般是指可能导致重点子公司实际控制权发生转移的股权管理事项。”

根据前述规定，国有金融企业重点子公司实际控制权发生转移的股权管理事项需报财政部履行相关程序，其他股权管理事项原则上由集团（控股）公司按照公司治理程序自主决策。本次交易前后，上市公司实际控制人未发生变更，即其实际控制权未发生转移，因此，本次交易不需要报财政部履行相关程序，由中国信达自主决策即可。

2017年7月19日，中国信达董事会2017年第四次会议审议及批准中国信达以持有的淮矿地产60%股权认购信达地产非公开发行股份事项。2017年10月31日，中国信达召开2017年第三次临时股东大会审议及批准中国信达以持有的淮矿地产60%股权认购信达地产非公开发行股份事项。财政部作为中国信达控股股东，在中国信达2017年第三次临时股东大会上的表决意见为“同意”。中国信达已依照《中国信达地产管理股份有限公司章程》等相关规定针对本次交易履行了相关决策审批程序。

综上，本次交易除淮矿地产资产评估结果需报财政部备案外，不需要取得财政部批准，本次交易已由中国信达按照其内部相关规定完成决策程序，符合《关于进一步加强国有金融企业股权管理工作有关问题的通知》（财金[2016]122号）的相关规定。

（二）本次交易尚需履行的决策及审批程序

截至本报告签署日，本次交易已经完成所有需要履行的决策及审批程序，不存在尚需履行的决策或审批程序。

三、本次交易的具体方案

（一）本次交易方案概要

上市公司拟向中国信达发行股份购买其持有的淮矿地产 60%股权，拟向淮矿集团发行股份购买其持有的淮矿地产 40%股权。2018 年 2 月 26 日，淮矿地产 60%股权已由淮矿集团过户至中国信达并完成工商变更备案，信达地产于 2018 年 2 月 27 日披露了《重大资产重组进展公告（临 2018-016 号）》公告了该进展事项。

根据中企华出具的中企华评报字(2017)第 1328 号评估报告，淮矿地产 100%股权评估值为 783,294.71 万元，该评估报告的评估值已经财政部备案。

经交易双方协商确定，本次交易价格为 783,294.71 万元，全部以发行股份的方式支付对价，交易完成后，上市公司持有淮矿地产 100%股权。

（二）本次交易标的资产的评估作价情况

根据交易双方分别于 2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日签署的《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产补充协议》，本次拟注入资产的定价由交易双方以具有证券期货相关业务资格的评估机构出具的、并经财政部备案的评估报告载明的评估结果为参考依据，协商确定。根据中企华出具的中企华评报字（2017）第 1328 号评估报告，本次交易的评估基准日为 2017 年 3 月 31 日，分别采用资产基础法和收益法对标的资产进行评估，并最终选择资产基础法评估结果作为本次标的资产的评估值。

截至评估基准日标的公司净资产账面价值、评估值分别为 662,511.39 万元、

783,294.71 万元，评估增值额 120,783.32 万元，评估增值率 18.23%。

截至本报告签署日，上述拟注入资产的评估报告已按照法律法规的要求完成了财政部备案程序，且经交易双方一致同意，标的资产的交易价格为 783,294.71 万元。

中企华以 2017 年 10 月 31 日为补充评估基准日，对拟注入资产进行了补充评估，并最终选取资产基础法下的评估结果。根据中企华出具的中企华评报字（2018）第 1125 号评估报告，在资产基础法下，拟注入资产在补充评估基准日的评估值为 855,373.99 万元，较 2017 年 3 月 31 日为基准日的评估值增加 72,079.28 万元。为充分保护上市公司股东的利益，本次交易中拟注入资产的作价仍参考 2017 年 3 月 31 日为基准日的评估价值确定。

（三）本次发行股份的基本情况

1、发行股份的种类、面值和上市地点

本次发行股份购买资产所发行股份种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

本次发行股份的上市地点是上交所。

2、发行方式及发行对象

本次发行股份的发行方式为向特定对象非公开发行。

本次发行股份购买资产的发行对象为中国信达和淮矿集团。

3、发行股份的定价基准日、发行价格和定价方式

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第十届董事会第二十九次（临时）会议决议公告日。

根据《重组管理办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

本次交易定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日和 120 个交易日的公司股票交易均价如下所示：

单位：元/股

股票交易均价计算区间	交易均价	交易均价 90%
前 20 个交易日	5.80	5.22
前 60 个交易日	6.27	5.64
前 120 个交易日	6.82	6.14

基于上市公司近年来的盈利现状、停牌前的股价走势、定价基准日同行业上市公司估值比较情况等因素，为兼顾各方利益，经交易双方协商，确定本次发行股份购买资产的价格为经除权除息调整的定价基准日前 120 个交易日信达地产交易均价的 90%，即 6.02 元/股。其中，股票交易均价的计算公式为：定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总额÷定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总量。

2017 年 4 月 19 日，上市公司年度股东大会审议通过利润分配方案，以 2016 年底公司股本总额 1,524,260,442 股为基数，每股派发现金红利 0.12 元（含税），共计派发现金红利 182,911,253.04 元，除息日为 2017 年 6 月 16 日。本次发行股份购买资产价格已相应进行调整。

2018 年 4 月 18 日，公司 2017 年度股东大会审议通过利润分配方案，以 2017 年底公司股本总额 1,524,260,442 股为基数，每股派发现金红利 0.12 元（含税），共计派发现金红利 182,911,253.04 元，除息日为 2018 年 5 月 4 日。据此，本次交易发行价格调整为 5.90 元/股，发行数量调整为 1,327,618,153 股。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照相关规定对发行价格作相应调整。

4、发行股份数量

上市公司发行股份购买资产涉及的发行数量根据以下方式确定：发行股份购买资产涉及的发行总股数=以发行股份方式支付的交易对价金额/本次发行价格（上述公式确定的发行股份数量不为整数的应四舍五入调整为整数）。

根据标的资产的评估作价和股票发行定价，上市公司本次发行股份购买资产的股份发行数量为 1,327,618,153 股，其中按照 60%的股份支付比例计算，拟向中国信达发行 796,570,892 股；按照 40%的股份支付比例计算，拟向淮矿集团发行 531,047,261 股。

上述发行数量已经中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照相关规定对发行数量作相应调整。

5、过渡期间损益安排

根据信达地产与中国信达、淮矿集团分别于 2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日签署的《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产补充协议》：上市公司应聘请审计机构于交割日后 60 个工作日内对标的资产进行交割审计，以明确过渡期间损益的享有或承担的金额。自评估基准日起至交割审计基准日止的期间，标的资产因盈利或其他任何原因造成的权益增加，则增加部分归上市公司享有；标的资产因亏损或其他任何原因造成的权益减少，则减少部分由中国信达和淮矿集团进行补偿，具体方式为中国信达和淮矿集团分别按照 60%、40%的比例在标的资产交割审计报告出具后 10 个工作日内以现金方式一次性向上市公司补足。

6、本次发行股票的锁定期

根据《发行股份购买资产协议》以及相关承诺函，交易对方本次认购的公司股票锁定期安排如下：

中国信达及淮矿集团在本次发行股份购买资产中认购的股份，自该等股份自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。同时，中国信达一致行动人信达投资及海南建信承诺，信达投资及海南建信在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起 12 个月内不转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，中国信达、信达投资及海南建信持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。

中国信达及淮矿集团承诺：如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让其在该上市公司拥有权益的股份。

本次发行股份购买资产实施完成后，中国信达、淮矿集团、信达投资及海南

建信因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。

如前述关于中国信达、淮矿集团、信达投资及海南建信持有的上市公司股份的锁定期的承诺与中国证监会、上交所最新的监管意见不相符的，中国信达、淮矿集团、信达投资及海南建信将根据最新的监管意见进行相应调整。

7、业绩承诺及盈利预测补偿安排

（1）《盈利预测补偿协议》中关于业绩承诺及盈利预测补偿的安排

根据上市公司与中国信达、淮矿集团于 2017 年 7 月 19 日签署的《盈利预测补偿协议》，该协议项下利润指标为淮矿地产扣除非经常损益后的净利润，如果在补偿期内，信达地产对淮矿地产有资金投入，则其净利润应该扣除该部分的利息支出。该协议对业绩承诺期的利润指标以及相应的业绩补偿的方案规定如下：

1) 淮矿地产业绩预测补偿的业绩承诺期间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。

2) 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。

3) 在该协议约定的承诺期内最后一会计年度信达地产年度审计时，信达地产、中国信达及淮矿集团将共同聘请具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所对淮矿地产在承诺期内累计实现的净利润一并进行审计，并出具《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》。若淮矿地产截至承诺期期末累计实现净利润数低于截至承诺期期末净利润预测数，则中国信达及淮矿集团应在承诺期期末《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》在指定媒体披露且经信达地产股东大会审议通过后的 45 个工作日内，向信达地产支付补偿。

应补偿金额按照如下方式计算：

承诺期应补偿金额=（截至承诺期期末累计净利润预测数－截至承诺期期末累计实现净利润数）÷截至承诺期期末累计净利润预测数×标的资产交易作价

补偿方式应优先以因本次交易取得的尚未出售的股份补偿（但如监管部门对补偿形式有要求的，应遵守监管部门的要求），尚未出售的股份不足补偿的，差

额部分可以现金补偿。

4) 在承诺期届满后三个月内，信达地产、中国信达及淮矿集团将共同聘请具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产出具《减值测试报告》。如标的资产期末减值额 $>$ （承诺期已补偿股份总数 $\times$ 发行价格+已补偿现金），则中国信达及淮矿集团应对信达地产另行补偿。补偿时，中国信达及淮矿集团应首先选择以因本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿，股份不足补偿的以现金补偿。

因目标资产减值应补偿金额的计算公式为：应补偿的金额=期末减值额-在承诺期内因累计实现净利润数未达累计净利润预测数已支付的补偿额。在计算上述期末减值额时，需考虑承诺期内信达地产对标的公司进行增资、减资、接受赠予以及标的公司对信达地产利润分配的影响。

5) 在承诺期内涉及中国信达及淮矿集团的应补偿金额及《减值测试报告》出具后应另行补偿的金额，由中国信达及淮矿集团按照 60%、40%的比例分担，并各自分别向信达地产实施股份补偿或现金补偿。

6) 在承诺期内，信达地产、中国信达及淮矿集团应全力支持淮矿地产及其下属公司的经营发展，不得授意或要求淮矿地产及其下属公司实施损害各方利益的行为。

（2）《盈利预测补偿补充协议》中关于业绩承诺及盈利预测补偿的安排

2018 年 1 月 18 日，信达地产与中国信达及淮矿集团签署了《盈利预测补偿补充协议》，该补充协议对业绩承诺期的利润指标以及相应的业绩补偿的方案规定如下：

1) 《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿补充协议》项下承诺期为适用业绩预测补偿的业绩承诺期间，即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）。如本次重组于 2018 年完成，则承诺期为 2018 年至 2020 年连续三个会计年度。

2) 经各方协商，标的公司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）。依据标的资产审计机构安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的安永华明(2018)专字第 61210341_I01 号《淮矿地

产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》，如本次重组于 2018 年完成，则承诺期为 2018 年至 2020 年连续三个会计年度，2018 年至 2020 年连续三个会计年度合计净利润预测数为 25.90 亿元。

8、本次交易标的资产交割安排

（1）先决条件

标的资产交割给信达地产应以下列条件全部满足或以信达地产豁免为前提：

- 1）中国信达及淮矿集团已经向信达地产充分、完整披露标的公司的资产、负债、权益、对外担保、股权状态等对本次交易具有重大影响的信息；
- 2）在过渡期内标的公司均正常经营，其股权结构、财务状况等未发生重大不利变化，未发生重大违法、违规行为；
- 3）过渡期内，除正常生产经营外，标的公司未处置其主要资产；
- 4）中国信达及淮矿集团在《发行股份购买资产协议》项下的声明、保证和承诺均为真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 5）协议约定的生效条件均已成就。

（2）交割履行

- 1）各方同意本次交易通过中国证监会审核之日起在合理的期限内完成标的资产的交割。
- 2）在资产交割日，中国信达及淮矿集团将标的资产按照相关法律规定的程序变更登记至信达地产名下，信达地产于资产交割日持有标的资产，合法享有和承担标的资产所代表的一切权利和义务。
- 3）各方应尽最大努力在资产交割日之后尽快完成非公开发行的相关程序，包括但不限于聘请会计师事务所进行验资并出具验资报告、于上交所及股份登记机构办理目标股份发行、登记、上市手续，并向中国证监会及其派出机构报告和备案等相关手续。

9、滚存未分配利润归属

本次交易完成后，上市公司本次发行前的滚存未分配利润由新老股东按照发

行后的持股比例共同享有。

10、本次重组决议有效期

与本次交易有关的决议有效期为公司股东大会审议通过本次交易具体方案之日起 12 个月。如果公司已于该有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件，则有效期自动延长至本次交易完成日。

四、本次交易构成重大资产重组

本次交易的标的资产为准矿地产 100%股权，本次交易完成后准矿地产将成为上市公司的全资子公司。

本次交易标的资产的交易价格为 783,294.71 万元，上市公司 2016 年末及 2017 年未经审计的合并报表归属于上市公司股东的所有者权益分别为 901,832.31 万元和 984,607.75 万元，本次拟购买资产的交易价格占上市公司 2016 年末和 2017 年末的净资产比例分别为 86.86%和 79.55%，且超过 5,000 万元，按照《重组管理办法》第十二条的规定，本次交易构成重大资产重组，且需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

五、本次交易构成关联交易

本次交易涉及上市公司与控股股东之控股股东中国信达之间的交易。2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日，信达地产与中国信达、淮矿集团签署了《发行股份购买资产协议》、《发行股份购买资产补充协议》，前述协议生效且交易完成后，淮矿集团持有上市公司的股权比例将超过 5%，根据《上市规则》的相关规定，淮矿集团视同为上市公司的关联方。

综上，根据《上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会审议相关议案时，关联董事回避表决；召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东回避表决。

六、本次交易不构成重组上市

根据中国证监会于 2008 年 12 月下发的《关于核准北京天桥北大青鸟科技股

份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复（证监许可〔2008〕1435号文）》及《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复（证监许可〔2008〕1436号文）》，本次发行完成后，信达投资持有天桥北大青鸟（2009年变更名称为信达地产）54.75%的股份，成为天桥北大青鸟控股股东，中国信达为控股股东之控股股东，财政部为实际控制人。

截至本报告签署日，上市公司在最近60个月内控制权未发生变更。本次交易后，上市公司实际控制人仍为财政部，且主营业务亦未发生根本变化。

因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市。

七、本次交易不会导致上市公司股票不具备上市条件

本次交易完成后，上市公司股份总数将达到2,851,878,595股，符合《上市规则》所规定的“公司股本总额不少于人民币5,000万元”的要求。本次交易完成后，社会公众持股总数超过公司股份总数的10%，因此公司股权分布不存在《上市规则》所规定的不具备上市条件的情形。

上市公司在最近三年无重大违法违规行为，财务会计报告无虚假记载。上市公司满足《公司法》、《证券法》及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

八、本次交易对上市公司的影响

（一）对上市公司主营业务的影响

本次交易完成后，上市公司仍将专注于房地产事业，持续发挥中国信达背景资源和协同合力，打造特色的金融地产发展模式，建立地产开发、金融投资、专业服务三大体系成熟互补的业务发展格局，成为具有行业知名度的综合开发投资服务商。本次交易有利于提高上市公司资产质量，改善上市公司财务状况和增强盈利能力，有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性，主要表现为：

1、有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

本次交易完成后，上市公司将持有淮矿地产 100% 股权。淮矿地产及其所属的子公司将成为上市公司控股的公司，有利于上市公司进一步深耕长三角地区及一线城市，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，巩固在核心市场的优势地位；此外，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，从而有助于上市公司缩短进入北京布局的时间，优化城市区域布局，通过本次交易补充了公司的土地储备。因此，本次交易有利于上市公司形成协同发展效应，增强持续盈利能力。根据上市公司 2017 年报数据和经审阅备考财务数据，上市公司资产规模、收入规模、利润规模均有较大幅度增加，财务状况得到改善，融资能力有所提升。

2、有效避免同业竞争

上市公司现有主业是以房地产开发业务为核心，以持有型物业经营和物业管理为支持，适当涉足保障性住房的开发建设，主要产品为住宅、商业、办公类房产。本次交易完成前，中国信达持有同样从事房地产开发业务的淮矿地产 60% 股权，与上市公司构成同业竞争。

本次交易后，淮矿地产将成为上市公司全资子公司，上市公司的住宅房地产开发业务将进一步加强，形成上市公司已有项目的区域优势，并增加未来拟进入区域的土地储备，同时有效地避免了同业竞争。

此外，针对历史上存在的潜在同业竞争，中国信达出具《避免同业竞争承诺函》，承诺不再保留与信达地产相同或类似的业务。对于由于各种原因未能注入上市公司的其他涉及房地产开发、物业管理业务的资产，本次交易后将采取适当措施避免未来可能形成的同业竞争。

3、本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易前，上市公司已依照《公司法》、《证券法》及证监会的相关要求，对公司关联交易原则，关联人和关联关系的决策程序、关联交易的披露等均制定了相关规定并严格执行。公司监事会、独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时、充分发表意见。

报告期内，标的公司与上市公司除共同发起设立芜湖嘉合外，不存在其他关联交易。本次交易完成后，标的公司成为上市公司全资子公司，淮矿集团持有上

市公司股票预计超过 5%而成为上市公司新的关联方，未来，淮矿集团与标的公司的交易为关联交易，该部分关联交易系历史原因形成，在未来一段时间将继续存在，具有必要性和合理性。

为规范上市公司与淮矿集团及中国信达的关联交易及资金往来，淮矿集团和中国信达已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》。

本次交易完成后，上市公司将继续按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次交易后延续的关联交易，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

（二）对上市公司股权结构的影响

本次交易拟注入资产的交易价格为 783,294.71 万元，全部以发行股份的方式支付对价，发行股份数量为 1,327,618,153 股。本次交易前后上市公司的股权结构如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
信达投资	774,518,291	50.81	774,518,291	27.16
海南建信	10,369,100	0.68	10,369,100	0.36
中国信达	-	-	796,570,892	27.93
淮矿集团	-	-	531,047,261	18.62
其他股东	739,373,051	48.51	739,373,051	25.93
合计	1,524,260,442	100.00	2,851,878,595	100.00

本次交易前，财政部控制上市公司 51.49%股权，本次交易后，财政部控制上市公司 55.45%股权，上市公司的控制权未发生变化。

此外，本次交易完成后，社会公众持股总数超过公司股份总数的 10%，上市公司股权分布不存在《上市规则》所规定的不具备上市条件的情形。

（三）对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2016 年、2017 年年报及安永出具的安永华明(2018)专字第 61210341_A05 号《信达地产股份有限公司备考财务报表审阅报告》，本次交易

前后上市公司主要财务指标如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 12 月 31 日/2017 年度			2016 年 12 月 31 日/2016 年度		
	本次交易前	本次交易后	变动率	本次交易前	本次交易后	变动率
总资产	7,195,275.46	9,582,235.32	33.17	6,512,473.67	8,964,134.92	37.65
总负债	6,188,561.29	7,735,690.78	25.00	5,580,692.46	7,210,158.12	29.20
归属于母公司所有者权益	984,607.75	1,795,405.70	82.35	901,832.31	1,683,385.58	86.66
营业收入	1,521,604.89	2,108,225.52	38.55	1,157,068.20	1,670,478.38	44.37
净利润	106,518.68	125,747.09	18.05	85,287.04	135,045.56	58.34
归属于母公司所有者的净利润	101,128.77	132,387.83	30.91	88,099.54	138,086.57	56.74
扣除非经常损益后归属于母公司所有者的净利润	64,765.45	98,983.04	52.83	60,686.26	111,912.71	84.41
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.42	0.35	-18.31	0.40	0.39	-1.43

本次交易完成后，上市公司总资产、归属母公司所有者权益、营业收入和净利润规模均有较大幅度增加。本次交易有利于提升上市公司的盈利水平，显著增强本次交易后上市公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润规模，提升股东回报水平，为上市公司全体股东创造更多价值。

第二节 上市公司基本情况

一、基本信息

中文名称	信达地产股份有限公司
英文名称	CINDA REAL ESTATE CO., LTD.
企业类型	股份有限公司（上市公司）
上市地点	上海证券交易所
股票代码	600657
股票简称	信达地产
成立日期	1984 年 07 月 20 日
注册资本	152,426.0442 万人民币
法定代表人	丁晓杰
注册地址	北京市东城区永内大街 1 号
办公地址	北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 A 座
统一社会信用代码	911100001015301828
董事会秘书	陈戈
联系电话	010-82190959
传真	010-82190933
经营范围	房地产开发；投资及投资管理；物业管理；企业管理咨询；销售建筑材料。

二、历史沿革

（一）公司设立

公司的前身北京市天桥百货股份有限公司，其前身北京天桥百货商场成立于 1953 年，1984 年 7 月 20 日发起设立了中国改革开放以来第一家正式注册的股份制企业。

（二）公司历次股本变动情况

1、天桥百货首次公开发行股票并上市

1993 年 5 月，公司前身北京市天桥百货股份有限公司经北京市经济体制改

革委员会京体改委字（1993）第 43 号文批准，股票发行经中国证监会证监发审字（1993）6 号文复审通过，股票上市申请经上海证券交易所上证上函（93）第 2032 号文审核批准，同意天桥百货作为规范的社会募集公司向社会公开发行股票同时股票在上海证券交易所上市交易，股票代码“600657”，上市交易总股本为 47,435,468 股。

根据 1993 年 5 月 20 日公告的《北京市天桥百货股份有限公司股票上市报告书》，天桥百货股票在上海证券交易所挂牌前，进行三次股票发行，时间分别为 1984 年 7 月，1988 年 8 月和 1992 年 12 月 21 日，募集资金分别为 300 万元、700 万元和 880 万元。1984 年 7 月至 1992 年 11 月，每股面值 100 元；1992 年 11 月将 100 元面值拆细为每股 1 元。1984 年 7 月和 1988 年 8 月均按面值 100 元价格发行；1992 年 12 月 21 日发行股票面值为 1 元，发行价格为 1.5 元。

2、天桥百货股权变更

1994 年 1 月天桥百货实施每 10 股送 2 股、配售 8 股方案，股本增至 7,631.89 万股；国家持股 640.83 万股，持股比例为 8.40%，（1994 年半年报）仍为天桥百货第一大股东（根据北京市崇文区国有资产管理局文件精神，国家股放弃本次配股权利）；1998 年 4 月天桥百货实施每 10 股送 2 股方案，股本增至 9,158.27 万股，股权结构无变化。

3、天桥北大青鸟股权变更

1998 年 12 月 29 日，北京北大青鸟有限责任公司通过协议方式受让天桥百货法人股，持有天桥百货 1,534.99 万股，占股本总额的 16.76%。股权转让后北京北大青鸟有限责任公司成为天桥百货的第一大股东。天桥百货更名为北京天桥北大青鸟科技股份有限公司（以下简称“天桥北大青鸟”）。

1999 年 4 月天桥北大青鸟实施每 10 股送 3 股方案，股本增至 11,905.75 万股，股权结构未发生变化；2000 年 9 月天桥北大青鸟实施每 10 股配售 3 股方案，股本增至 13,775.22 万股，配售完成后，北大青鸟有限责任公司持有 2,876.87 万股，持股比例为 20.88%，仍为公司第一大股东；2001 年 10 月天桥北大青鸟实施每 10 股转增 3 股方案，股本增至 17,907.78 万股，股权结构未发生变化；2003 年 7 月，天桥北大青鸟实施每 10 股派送红股 2 股及每 10 股转增 5 股的利润分配和

资本公积金转增股本方案，天桥北大青鸟股本变更为 30,443.23 万股，股权结构未发生变化。以上年度公司送转等分配方案及配股实施后，北大青鸟有限责任公司仍为公司的第一大股东。

4、天桥北大青鸟实施股权分置改革

2006 年 7 月 17 日，国务院国资委《关于北京天桥北大青鸟科技股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（国资产权[2006]155 号）批准公司实施股权分置改革方案。2006 年 7 月 24 日，天桥北大青鸟第三十三次（临时）股东大会通过了股权分置改革方案，以流通股本 17,509.33 万股为基数，流通股股东每持有 10 股流通股将获得 11 股的资本公积转增股份，非流通股股东持有的非流通股份以此获取上市流通权。天桥北大青鸟股本增至 49,703.49 万股。

股权分置改革完成后，天桥北大青鸟股本结构变更为：

股份类型	持股数量（万股）	持股比例（%）
一、有限售条件流通股		
其中：国家持股	—	—
国有法人持股	3,224.74	6.49
其他内资持股	9,709.16	19.53
有限售条件的流通股合计	12,933.90	26.02
二、无限售条件的流通股		
其中：人民币普通股	36,769.59	73.98
无限售条件的流通股合计	36,769.59	73.98
三、股份总数	49,703.49	100.00

2006 年 12 月 20 日，北京北大青鸟有限责任公司持有的天桥北大青鸟 6,357.88 万股股份因担保事项被辽宁省高级人民法院拍卖，北京东方国兴建筑设计有限公司竞得北京北大青鸟有限责任公司持有的天桥北大青鸟 6,357.88 万股股权，并于 2007 年 2 月办理了股权变更手续，成为天桥北大青鸟的第一大股东，持股比例为 12.79%。

5、天桥北大青鸟实施重大资产重组

2008 年 3 月，天桥北大青鸟实施了重大资产重组。作为重大资产重组主要组成部分，2008 年 5 月 19 日信达投资有限公司通过协议方式以人民币 1 元受让

了北京东方国兴建筑设计有限公司持有的天桥北大青鸟 6,000.00 万股股份，从而持有天桥北大青鸟 12.07%的股份。自 2008 年 8 月 12 日至 9 月 22 日收盘，信达投资通过上海证券交易所交易系统共增持公司流通股 563.13 万股，至此，信达投资持有天桥北大青鸟 6,563.13 万股股权，持股比例为 13.20%，成为公司第一大股东。

2008 年 12 月，经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2008〕1435 号文）及《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可〔2008〕1436 号文）批准，天桥北大青鸟向东方国兴等第三方出售了除本次资产重组交易各方约定由公司保留的全部资产及负债外的其他资产及负债，向五名特定投资者信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速、正元投资定向发行了人民币普通股股票 102,722.55 万股，用于购买上述五名特定投资者所持有的上海信达银泰置业有限公司、宁波信达中建置业有限公司、安徽信达房地产开发有限公司、嘉兴市信达建设房地产开发有限公司、青岛信达荣昌置业集团有限公司、新疆信达银通置业有限公司、台州信达置业有限公司、吉林信达金都置业有限公司、上海信达立人投资管理有限公司、合肥润信房地产开发有限公司和海南院士村开发建设有限公司（现已更名为“海南信达置业有限公司”）的 100%股权。本次非公开发行股票价格为人民币 6.00 元/股，每股面值人民币 1 元，其中：向信达投资发行 76,888.71 万股、向深圳建信发行 2,747.26 万股、向海南建信发行 3,061.94 万股、向赣粤高速发行 1,002.27 万股、向正元投资发行 10,000.38 万股。

本次增发后，股权结构发生变化，信达投资持有公司 54.75%的股份，为天桥北大青鸟的第一大股东，中国信达为控股股东之控股股东，财政部为实际控制人。本次非公开股份发行完成后，天桥北大青鸟的股本变更为人民币 1,524,260,442.00 元，以上重大资产重组及非公开发行股份事宜已经中瑞岳华会计师事务所审验，并于 2008 年 12 月 26 日出具了中瑞岳华验字〔2008〕第 2283 号验资报告。

6、天桥北大青鸟名称变更为信达地产

2009年4月22日北京天桥北大青鸟科技股份有限公司更名为信达地产股份有限公司。

（三）最近六十个月控制权变动情况

最近六十个月上市公司控制权未发生变动，上市公司控股股东为信达投资，中国信达为上市公司控股股东之控股股东，上市公司实际控制人为财政部。

三、最近三年重大资产重组情况

除本次交易外，最近三年，上市公司未发生重大资产重组事项。

四、最近三年的主营业务发展情况

上市公司目前从事的主要业务是房地产业务、物业管理及租赁。作为专业化的房地产公司，房地产开发是其核心业务板块，该板块业务具体包括商品住宅、商业物业的开发与销售。

最近三年，上市公司主营业务收入构成如下：

单位：万元，%

产品名称	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	1,434,441.26	97.90	1,088,723.21	97.75	754,133.47	97.01
物业管理	20,704.20	1.41	17,246.27	1.55	15,595.13	2.01
其他	10,085.68	0.69	7,762.51	0.70	7,626.90	0.98
合计	1,465,231.15	100.00	1,113,731.98	100.00	777,355.50	100.00

注：上市公司主营业务-其它项主要核算的内容是投资性房地产的租赁等收入。

近三年，上市公司房屋销售业务收入占主营业务收入的比例平均超过 95%，是公司主要收入来源，也是公司未来重点发展业务；上市公司主营业务收入近三年呈上升趋势。

五、主要财务指标

截至本报告签署日，上市公司近三年经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	7,195,275.46	6,512,473.67	5,218,412.55
总负债	6,188,561.29	5,580,692.46	4,343,949.04
所有者权益合计	1,006,714.17	931,781.21	874,463.52
资产负债率	86.01	85.69	83.24
归属于母公司所有者权益	984,607.75	901,832.31	844,483.88
归属于母公司股东的每股净资产（元/股）	6.46	5.92	5.54
项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	1,521,604.89	1,157,068.20	813,559.29
营业利润	177,382.22	128,070.96	103,199.88
利润总额	177,514.36	130,826.32	106,218.71
净利润	106,518.68	85,287.04	81,273.16
归属于上市公司股东的净利润	101,128.77	88,099.54	86,016.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	64,765.45	60,686.26	80,069.24
主营业务毛利率	26.27	22.25	26.16%
基本每股收益（元/股）	0.66	0.58	0.56

注：主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入*100%

六、控股股东、实际控制人概况

（一）控股股东与实际控制人概况

1、控股股东

截至本报告签署日，信达地产的控股股东为信达投资，其基本情况如下：

名称	信达投资有限公司
注册资本	200000 万元
单位负责人或法定代表人	龚建德
注册地址	北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼
办公地址	北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 C 座 17-19 层
公司类型	有限责任公司(法人独资)
统一社会信用代码	911100007109268440

成立日期	2000 年 8 月 1 日
经营期限	自 2000 年 8 月 1 日至长期
经营范围	对外投资；商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、控股股东之控股股东

截至本报告签署日，信达投资唯一股东为中国信达，为上市公司控股股东的控股股东，其基本情况见本报告“第三节 交易对方基本情况”之“一、发行股份购买资产交易对方的基本情况”之“（一）中国信达资产管理股份有限公司”。

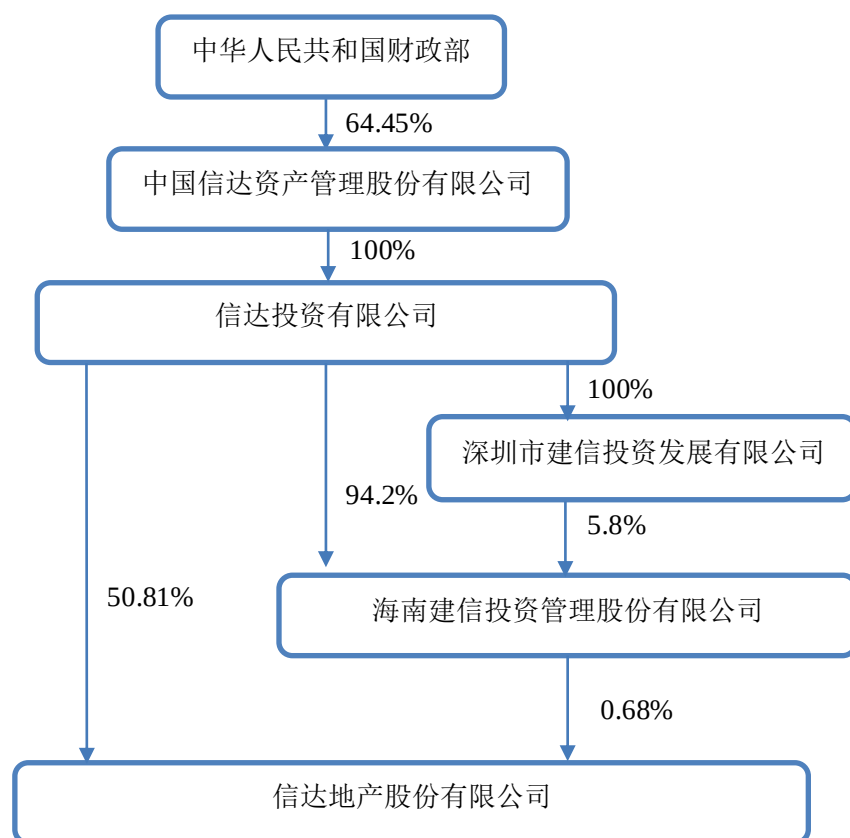
3、实际控制人

截至本报告签署日，上市公司实际控制人为财政部。

（二）上市公司股权控制关系图

截至本报告签署日，上市公司控股股东信达投资持有上市公司股份 774,518,291 股，占上市公司总股本的 50.81%；信达投资及其一致行动人海南建信合计持有上市公司股份 784,887,391 股，占上市公司总股本的 51.49%。

上市公司股权控制关系如下：



（三）上市公司前十大股东情况

截至 2017 年 12 月 31 日，上市公司前十大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	信达投资有限公司	77,451.83	50.81
2	江西赣粤高速公路股份有限公司	10,024.27	6.58
3	中央汇金资产管理有限责任公司	3,663.34	2.40
4	北京崇远投资经营公司	1,565.66	1.03
5	海南建信投资管理股份有限公司	1,036.91	0.68
6	中国农业银行股份有限公司—景顺长城沪深 300 指数	916.93	0.60
7	银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	717.83	0.47
8	中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票	705.18	0.46
9	国海证券股份有限公司	690.00	0.45
10	嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	636.71	0.42
合计		97,408.66	63.90

七、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或违法违规情况

最近三年，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

八、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年内受行政处罚或刑事处罚情况

最近三年，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员不存在最新三年内受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或者刑事处罚的情形。

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员最近三年诚信情况

最近三年，上市公司及其现任董事、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、被证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分或公开谴责的情况。

第三节 交易对方基本情况

本次交易对手方为中国信达和淮矿集团，报告期内，中国信达持有淮矿集团超过 5%的股权，故淮矿集团与中国信达构成关联关系。

中国信达和淮矿集团基本情况如下：

一、中国信达资产管理股份有限公司

（一）基本情况

公司名称	中国信达资产管理股份有限公司
统一社会信用代码	91110000710924945A
金融许可证机构编码	J0004H111000001
企业类型	股份有限公司（上市、国有控股）
注册资本	36,256,690,035 元
法定代表人	侯建杭
成立日期	1999 年 4 月 19 日
注册地址	北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼
办公地址	北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼
邮政编码	100031
联系电话	+86（10）6308 0000
经营范围	收购、受托经营金融机构和非金融机构不良资产，对不良资产进行管理、投资和处置；债权转股权，对股权资产进行管理、投资和处置；破产管理；对外投资；买卖有价证券；发行金融债券、同业拆借和向其他金融机构进行商业融资；经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务；财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问；资产及项目评估；国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。

（二）历史沿革

1、中国信达设立

中国信达资产管理股份有限公司的前身是中国信达资产管理公司，是中国政府为应对亚洲金融危机、化解金融风险、促进国有银行和国有企业改革发展而组建的第一家金融资产管理公司。经中华人民共和国国务院批准，于 1999 年 4 月

19 日由财政部投资设立，注册资本为 10,000,000,000 元，公司性质为非银行金融机构。

2、中国信达历次股本变动情况

（1）2010 年 6 月变更名称及股权变更

根据中华人民共和国国务院于 2010 年 6 月 4 日批准的《中国信达资产管理公司改革试点实施方案》，中国信达资产管理公司于 2010 年 6 月 29 日更名为中国信达资产管理股份有限公司，承继中国信达资产管理公司的资产、机构、业务、人员和相关政策。由财政部独家发起，注册资本变更为 25,155,096,932 元。

（2）2012 年 4 月增资

2012 年 4 月，中国信达正式完成引入社保基金会、瑞士银行集团、中信资本、渣打银行四家战略投资者。四家战略投资者共投入资金 103.7 亿元，持有中国信达增资后总股本的 16.54%。本次增资后，中国信达注册资本为 30,140,024,035 元。

（3）2013 年 12 月上市

2013 年 12 月 12 日，中国信达在香港联合交易所有限公司主板挂牌上市，股票代码：01359，中国信达成为首家登陆资本市场的中国金融资产管理公司。截至 2013 年 12 月 31 日，中国信达注册资本为 35,458,864,035 元。

（4）2014 年 1 月股权变更

2014 年 1 月 7 日，中国信达行使超额配售选择权超额配售 797,826,000 股。本次发行完毕后，中国信达注册资本变更为 36,256,690,035 元。

（5）2016 年 9 月发行境外优先股

2016 年 9 月 30 日，中国信达在境外非公开发行 160,000,000 股非累积永续境外优先股，每股票面金额为人民币 100 元，以美元全额缴纳资本的形式发行，每股总发行价格为 20 美元，募集资金总额约为人民币 213.7 亿元。

（6）2016 年 12 月股权变更

2016 年 12 月 29 日，中国信达向中远海运金融控股有限公司配售

1,907,845,112 股新 H 股，占发行后总股本的 4.999%，配售价为每股人民币 2.88 元，发行款项净额约为人民币 54.19 亿元。配售完成后，中国信达已发行普通股为 38,164,535,147 股。

（三）最近三年主营业务状况

中国信达主营业务范围包括：收购、受托经营金融机构和非金融机构不良资产，对不良资产进行管理、投资和处置；债权转股权，对股权资产进行管理、投资和处置；破产管理；对外投资；买卖有价证券；发行金融债券、同业拆借和向其他金融机构进行商业融资；经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务；财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问；资产及项目评估；国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。

中国信达主要从事以下业务：

1、不良资产经营业务

中国信达的不良资产经营业务包括通过收购或受托的方式对金融机构和非金融企业的不良债权资产进行管理和处置、管理和处置债转股资产、对问题金融机构和非金融企业进行托管清算和重组等。不良资产经营为中国信达的主要业务，是中国信达的主要收入和利润来源。

2、金融服务业务

中国信达金融服务业务主要包括银行、证券、期货、基金、寿险、财险、信托、金融租赁等金融服务。中国信达相关金融服务业务由中国信达旗下各专业平台子公司提供，各平台公司积极参与市场竞争，并为集团内部资源整合、业务协作、增强业务经营稳定性和提升综合经营能力发挥重要作用。

3、投资和资产管理业务

中国信达的投资和资产管理业务是不良资产经营核心业务的延伸，同时也是为实现不良资产经营价值最大化而服务的重要功能性平台。中国信达通过集团母公司和子公司信达投资、信达香港、中润发展、信达资本及其下属企业进行投资和资产管理业务，主要包括自有资金投资业务、资产管理业务及其他业务。

（四）最近两年主要财务数据

截至本报告签署日，中国信达最近两年经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

资产负债项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总计	138,693,755	117,448,092
负债总计	121,867,289	102,651,090
所有者权益	16,826,466	14,797,002
归属母公司股东的权益	14,939,448	13,921,672
损益项目	2017 年度	2016 年度
营业收入	12,154,481	9,231,482
营业利润	2,523,182	2,091,479
利润总额	2,541,108	2,130,056
净利润	1,875,783	1,598,201
归属母公司股东的净利润	1,812,239	1,551,216
现金流量项目	2017 年度	2016 年度
经营活动现金净流量	5,373,132	5,634,381
投资活动现金净流量	-7,484,174	-11,603,731
筹资活动现金净流量	5,847,834	8,023,789
现金净增加额	3,582,269	2,862,576
主要财务指标	2017 年度	2016 年度
资产负债率（%）	87.87	87.40
平均资产收益率（%）	1.46	1.69
加权平均净资产收益率（%）	12.56	12.88

注：1、平均资产收益率=净利润/[(期初资产+期末资产)/2]

2、加权平均净资产收益率=归属于母公司股东的净利润/[(期初归属于母公司股东权益+期末归属于母公司股东权益)/2]

（五）产权控制关系

截至本报告签署日，中国信达产权控制关系如下：



（六）与上市公司之间的关联关系

截至本报告签署日，中国信达直接持有上市公司控股股东信达投资 100%股权，信达投资直接和间接持有信达地产 51.49%股权，与上市公司构成关联方。

（七）主要下属企业情况

截至本报告签署日，中国信达主要下属企业如下：

序号	公司名称	主营业务	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
一、商务服务业					
1	中国信达（香港）控股有限公司	投资控股	香港	港币 2,497,549	100.00
2	中润经济发展有限责任公司	投资管理	北京	3,000	100.00
3	信达投资有限公司	实业投资	北京	200,000	100.00
二、资本市场服务业					
1	信达证券股份有限公司	证券经纪	北京	256,870	99.33
三、保险业					
1	幸福人寿保险股份有限公司	人寿保险	北京	1,013,038	50.995
2	信达财产保险股份有限公司	财产保险	北京	300,000	51.00
四、货币金融服务业					
1	信达金融租赁有限公司	金融租赁	兰州	350,525	99.635
2	南洋商业银行有限公司	商业银行	香港	港币314,452	100.00
五、其他金融业					
1	中国金谷国际信托有限责任公司	信托投资	北京	220,000	92.29

（八）向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本报告出具日，中国信达通过其全资子公司信达投资向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况如下：

姓名	上市公司担任职务
丁晓杰	董事长、总经理
惠新民	董事
郑奕	董事
刘社梅	董事
张宁	董事、副总经理

姓名	上市公司担任职务
潘建平	副总经理
石爱民	副总经理
陈瑜	总经理助理

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

截至本报告签署日，最近五年内，除依照香港联交所规则作出公开披露的事项外，中国信达及其主要管理人员均未受到与证券市场相关的行政处罚和刑事处罚，也不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

（十）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告签署日，最近五年内，中国信达及其董事、监事、高级管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺的情形，亦不存在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。

二、淮南矿业（集团）有限责任公司

（一）基本情况

公司名称	淮南矿业（集团）有限责任公司
统一社会信用代码	91340400150230004B
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	1,895,568.7318 万元
法定代表人	孔祥喜
成立日期	1981 年 11 月 2 日
注册地址	安徽省淮南市田家庵区洞山
办公地址	安徽省淮南市田家庵区洞山
邮政编码	232001
联系电话	（86554）7622385
经营范围	煤炭开采与销售，洗煤，选煤，机械加工，电力生产、销售，瓦斯气综合利用（限分支经营），工矿设备及配件、机械产品、化工产品、电子电器、金属材料、水泥、雷管、炸药、建材、橡胶制品、轻纺制品和土产品、保温材料、炉料的购销，成品油零售、炉灰、炉渣销售，废旧物资销售及仓储、配送、装卸、搬运、包装、加工，矿井建设，土建安装，筑路工程，工业、能源、交通、民用工程建设项目施工总

	承包，工程注浆加固、结构加强、注浆封堵水，钻探工程、水利水电工程施工，压力管道安装，一、二类压力容器、非标设备、构件制造，线路安装及维护，锅炉安装，铁路运输，公路运输，汽车修理，机械维修，仪器仪表校验，电器实验，物流方案规划设计，物流专业人才培养，物流专业一体化服务和信息化咨询与服务、技术开发与服务，住宿，餐饮服务，烟酒、日用百货、五金交电、文化用品零售，转供电，房地产租赁、设备租赁，房地产开发，种植、养殖，本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件的进出口业务。煤矸石、贵金属销售，设计、制作、发布、代理国内广告，有线电视器材销售，有线电视调试、安装，煤矿机械综采设备安装、拆除、保养及组织提供相关技术服务（不含特种设备），低热值煤、煤泥、煤矸石发电的基本建设和生产经营，供热、供气，电气试验，非饮用热水生产与销售，代收电费，转供水，电力集控仿真培训，企业管理服务，劳务派遣。（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、淮矿集团设立

淮矿集团前身为淮南矿务局，1909 年建立第一座矿井，1930 年成立机构。新中国成立以后，由于管理体制的变化，淮矿集团先后划归省市政府和行业部门管理，1985 年至 1998 年上划为中央企业，隶属煤炭部。

1998 年 3 月 10 日，煤炭工业部出具《关于淮南矿务局建立现代企业制度有关问题的批复》（煤办字[1998]第 0179 号），同意淮南矿务局改建为国有独资公司，更名为淮南矿业（集团）有限责任公司。1998 年 4 月 8 日，淮南永信会计师事务所出具《验资报告》（淮永注验字 1998[04]号），审验截至 1998 年 2 月 28 日，淮矿集团收到其股东煤炭工业部投入的资产 231,161 万元，其中：货币资金 24,698 万元，固定资产 206,463 万元。

1998 年 4 月 24 日，淮南市工商行政管理局核发了注册号为 15022820-3 号的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 231,161 万元。

1998 年 7 月煤炭部撤销后，根据《国务院关于改革国有重点煤矿管理体制有关问题的通知》（国发[1998] 22 号）和《安徽省人民政府办公厅关于省能源集团有限公司等 31 户企业移交省属企业国资办管理的通知》（皖政办[2001] 56 号）精神，淮矿集团下放地方管理，并由安徽省人民政府省属企业国有资产管理办公室负责具体管理工作。

2、淮矿集团历次股本变动情况

（1）2004 年 11 月增资

2004 年 9 月 20 日，安徽省人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于淮南矿业（集团）有限责任公司增加注册资本有关问题的批复》（皖国资改革函[2004]218 号），同意淮矿集团注册资本由 231,161.00 万元增加至 381,832.00 万元。2004 年 6 月 23 日，安徽众信会计师事务所出具《验资报告》，淮矿集团增加注册资本人民币 150,671.00 万元，由基建拨款、国债拨款等转增注册资本，变更后注册资本为人民币 381,832.00 万元。

2004 年 11 月 1 日，淮南市工商行政管理局核发了注册号为 3404001101872 号的《企业法人营业执照》。

（2）2006 年 7 月增资

2006 年 6 月 12 日，安徽省人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于淮南矿业（集团）有限责任公司增加注册资本及修改公司章程的批复》（皖国资产权函[2006]221 号），同意淮矿集团将土地出让金 90,024.00 万元、丁集煤矿探矿权 13,497.00 万元、2003 年至 2005 年国债技改专项拨款 6,835.00 万元和基本建设移交资产 5,004.00 万元，四项合计 115,360.00 万元转为注册资本，转增后注册资本由 381,832.00 万元变为 497,192.00 万元。2006 年 4 月 25 日，安徽众信会计师事务所出具《验资报告》（皖众验字[2006]103 号），淮矿集团增加注册资本人民币 115,360.00 万元，由基建拨款、国债技改专项拨款、国有土地出让金、探矿权等转增注册资本，变更后注册资本为人民币 497,192.00 万元。

2006 年 7 月 3 日，淮南市工商行政管理局核发了注册号为 3404001101872 号的《企业法人营业执照》。

（3）2010 年 5 月债转股

2005 年 11 月 18 日，安徽省国有资产监督管理委员会、中国信达资产管理公司、中国建设银行股份有限公司安徽省分行、中国华融资产管理公司共同签署了《淮南矿业（集团）有限责任公司股东协议》。协议涉及的债转股总金额为 529,403.00 万元，包括：中国信达资产管理公司 485,000.00 万元，中国建设银行安徽省分行 40,403.00 万元，中国华融资产管理公司 4,000.00 万元。

2010 年 4 月 27 日，安徽省人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于淮

南矿业（集团）有限责任公司实施债转股有关事项的批复》（皖国资产权函[2010]170 号），同意淮矿集团的注册资本变更为 1,952,156.49 万元，其中，安徽省人民政府国有资产监督管理委员会以淮矿集团净资产出资 1,422,753.49 万元，股权比例为 72.88%；中国信达资产管理公司以其转股债权 485,000.00 万元作为对淮矿集团的出资，股权比例为 24.84%；中国建设银行股份有限公司安徽省分行以其转股债权 40,403.00 万元作为对淮矿集团的出资，股权比例为 2.07%；中国华融资产管理公司以其转股债权 4,000.00 万元作为对淮矿集团的出资，股权比例为 0.21%。

2010 年 5 月 28 日，华普天健会计师事务所（北京）有限公司出具《验资报告》（会验字[2010]3833 号），淮矿集团变更后注册资本为 1,952,156.49 万元，实收资本为 1,952,156.49 万元。

2010 年 5 月 31 日，淮南市工商行政管理局核发了注册号为 340400000024302 号的《企业法人营业执照》。

（4）2011 年 4 月股权变更

2011 年 4 月 26 日，安徽省国资委与中国建设银行股份有限公司安徽省分行签署《关于转让淮南矿业（集团）有限责任公司股权的合同》，中国建设银行股份有限公司安徽省分行将其持有的淮矿集团 2.07%股权分两次转让给安徽省国资委。2011 年 5 月 1 日和 2011 年 12 月 30 日，安徽省国资委分别将第一期、第二期价款支付完毕。股权转让后的公司股东名称、出资额和出资比例为：安徽省国资委 1,463,156.49 万元，出资比例为 74.95%；中国信达 485,000.00 万元，出资比例为 24.84%；中国华融 4,000.00 万元，出资比例为 0.21%。

（5）2014 年 7 月股权变更

2014 年 6 月 8 日，安徽省国资委与中国华融签订《股权转让合同》。中国华融将其持有的淮矿集团 0.21%的股权转让给安徽省国资委。股权转让后的公司股东名称、出资额和出资比例为：安徽省国资委 1,467,156.49 万元，出资比例为 75.16%；中国信达 485,000.00 万元，出资比例为 24.84%。2014 年 7 月 11 日淮矿集团工商登记完成。

（6）2017 年 8 月减资

2017年6月21日，淮矿集团召开2017年第三次临时股东会，审议通过了《关于集团公司减资回购股东中国信达所持部分股权的议案》，将注册资本由1,952,156.49万元减少至1,895,568.7318万元，中国信达减少出资额56,787.7582万元，对应价款人民币6亿元。本次减资后，安徽省国资委出资额1,467,156.49万元，出资比例为77.40%；中国信达出资额428,412.2418万元，出资比例为22.60%。淮矿集团于2017年6月22日在报纸上刊登《减资公告》，并于同日在中国货币网和上海清算所网站披露了《关于淮南矿业（集团）有限责任公司减资事项的公告》。

2017年8月10日，淮南市工商行政管理局向淮矿集团核发了此次变更后的《企业法人营业执照》。

（三）最近三年主营业务状况

1、经营范围及主要业务

淮矿集团是以煤炭采选、火力发电为主导产业，集现代物流、金融资本运作、港口建设、交通运输、机械制造、建筑建材、商贸餐饮、轻工制药、种植养殖、房地产业等于一体的新型能源企业。目前，淮矿集团形成了煤炭、电力和物流贸易三大主营板块。

2、近三年经营状况

2002年以来，淮矿集团大力实施以原煤产能提高和煤电一体化的大能源发展战略。随着新矿井的建成投产和老矿井的改建扩产，淮矿集团原煤产能增长。2014-2016年，淮矿集团原煤产量分别为5,544万吨、6,340万吨和6,152万吨，煤炭产量保持稳定态势。

2011年以来，煤炭行业景气度下滑，进口煤不断冲击国内市场，淮矿集团主要销售市场为华东沿海区域，将直接面对进口煤的竞争，产品售价受国际煤价影响较大。2014年度煤炭板块营业收入178.54亿元，占主营业务收入比重为33.41%，毛利润为8.95亿元；2015年度煤炭业务毛利润为-1.28亿元，亏损系受行业因素影响，煤炭销售价格在2015年持续下跌；2016年煤炭市场行情回暖，同时淮矿集团制定并实施了切实可行的降本增效措施，煤炭业务收入和利润大幅提升，煤炭业务收入较2015年增加了25.29亿元，成本下降了36.59亿元。

随着子公司电厂的建成，淮矿集团成功转型为煤电一体化企业，现已成为安徽省最大的电力企业，在华东地区具有重要影响的煤电集团。2014 年度电力板块收入 89.74 亿元，占主营业务收入比重为 16.83%；2015 年度电力板块收入 70.07 亿元，占主营业务收入比重为 16.42%；2016 年度电力板块收入 60.78 亿元，占主营业务收入比重为 10.19%，电力板块收入下滑主要由于上网电价从 2016 年 1 月 1 日起下调所致。

淮矿集团物流板块主要由下属子公司皖江物流（原芜湖港，SH600575）承担，皖江物流专业从事煤炭及建材的运输、仓储、配送、包装、加工、信息服务等服务，主要客户为集团公司、电厂及钢铁公司。

淮矿集团主营业务收入还包括运输收入、房地产收入等，占比较小。

（四）最近两年主要财务数据

截至本报告签署日，淮矿集团最近两年经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

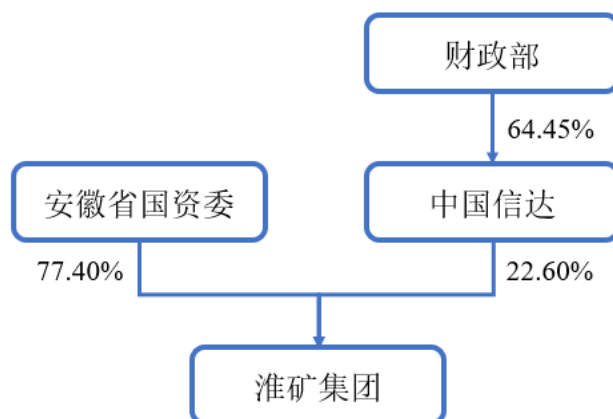
资产负债项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总计	15,618,099.56	15,248,215.43
负债总计	12,116,573.77	12,175,815.23
所有者权益	3,501,525.78	3,072,400.20
归属母公司股东的权益	1,989,198.45	1,897,307.79
损益项目	2017 年度	2016 年度
营业收入	7,618,381.14	5,976,486.81
营业利润	227,788.17	-2,076.12
利润总额	182,596.34	102,420.43
净利润	133,812.69	89,199.23
归属母公司股东的净利润	111,581.05	67,206.36
现金流量项目	2017 年度	2016 年度
经营活动现金净流量	1,532,764.49	1,292,376.25
投资活动现金净流量	-962,382.29	-478,368.31
筹资活动现金净流量	244,313.63	-992,386.62
现金净增加额	814,695.84	-177,933.59

主要财务指标	2017 年度	2016 年度
加权平均净资产收益率（%）	5.74	3.54
流动比率（倍）	0.71	0.59
速动比率（倍）	0.49	0.36
资产负债率（%）	77.58	79.85

注：加权平均净资产收益率=归属于母公司股东的净利润/[(期初归属于母公司股东权益+期末归属于母公司股东权益/2)]

（五）产权控制关系

截至本报告签署日，淮矿集团股东系安徽省国资委和中国信达，其中安徽省国资委出资额 1,467,156.49 万元，出资比例为 77.40%，为淮矿集团的控股股东和实际控制人；中国信达出资额 428,412.2418 万元，出资比例为 22.60%。



（六）与上市公司之间的关联关系

2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日，信达地产与中国信达、淮矿集团签署了《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产补充协议》，前述协议生效且交易完成后，淮矿集团持有上市公司的股权比例将超过 5%，根据《上市规则》的相关规定，淮矿集团视同为上市公司的关联方。

（七）主要下属企业

截至本报告签署日，淮矿集团主要下属一级公司概况如下：

序号	公司名称	主营业务	注册地	注册资本 (亿元)	持股比例 (%)
一、煤炭开采和洗选业					

序号	公司名称	主营业务	注册地	注册资本 (亿元)	持股比例 (%)
1	平安煤炭开采工程技术研究院有限责任公司	煤炭开采	淮南	1.00	100.00
二、电力、热力生产和供应业					
1	淮南矿业集团电力有限责任公司	电力	淮南	81.58	89.30
2	淮南矿业集团清洁能源有限责任公司	清洁能源	淮南	4.50	100.00
三、水上运输业					
1	安徽皖江物流（集团）股份有限公司	能源、物流	芜湖	38.86	56.61
四、商务服务业					
1	淮矿西部煤矿投资管理有限公司	投资管理	鄂尔多斯	63.96	100.00
2	上海淮矿资产管理有限公司	资产管理	上海	10.00	100.00
3	淮矿健康养老服务有限责任公司	养老服务	淮南	2.50	100.00
4	淮矿经济技术咨询服务有限责任公司	会议服务	北京	0.50	100.00
五、房地产业					
1	上海东方蓝海置业有限公司	房地产开发	上海	5.50	100.00
六、货币金融服务					
1	淮南矿业集团财务有限公司	咨询、贷款	淮南	20.00	91.50
2	淮矿上信融资租赁有限公司	融资租赁	上海	3.00	75.00
七、专业技术服务业					
1	淮南煤矿勘察设计院	技术服务	淮南	0.03	100.00
2	淮南矿业集团商品检测检验有限公司	技术服务	淮南	0.03	100.00
八、研究和试验发展					
1	平安煤矿瓦斯治理国家工程研究中心有限责任公司	技术服务	淮南	1.10	90.91
九、农业					
1	淮矿生态农业有限责任公司	农作物种植、销售	怀远县	2.00	100.00

（八）向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本报告签署日，淮矿集团不存在向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况。

（九）交易对方及其主要管理人员最近五年受到行政和刑事处

罚、涉及诉讼或者仲裁等情况

2015年7月23日，淮矿集团现任董事长孔祥喜及副总经理杨林因皖江物流（SH.600575）财务造假事件被证监会给予警告并罚款；除此之外，根据淮矿集团承诺，截至本报告签署日，淮矿集团及其他主要管理人员最近五年内，均未受到与证券市场相关的行政处罚和刑事处罚，也不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

自2015年1月1日至截至本报告签署日，淮矿集团存在2项行政处罚，具体情况如下：

1、“淮南地税稽罚[2016]16号”税务行政处罚

2016年8月25日，淮南市地方税务局稽查局出具“淮南地税稽罚[2016]16号”《税务行政处罚决定书》，淮南市地方税务局稽查局于2013年1月16日至2015年8月5日对淮矿集团2009年1月1日至2011年12月31日地方税缴纳情况进行检查，对2009年度至2011年度未按照规定申报缴纳营业税、城建税、印花税、房产税合计25,261,167.79元的行为处以少缴税款10%的罚款，罚款金额为2,526,116.78元；对未按规定扣缴个人所得税106,558,693.69元的行为处以税款10%的罚款，罚款金额为10,655,869.4元，以上款项共计13,181,986.17元。

2016年8月26日，淮矿集团通过中国银行向淮南市地方税务局征收管理分局缴纳前述罚款。

淮南市地方税务局征收管理分局于2018年4月8日出具《证明》，“淮南矿业（集团）有限责任公司系我局辖区内纳税企业，已经依法在我局办理税务登记。该公司因代扣代缴个人所得税而被市稽查局作出‘淮南地税稽罚[2016]16号’《行政处罚决定书》，并处以罚款13,181,986.17元。该公司已按期缴纳罚款，整改完成。除上述事项外，该公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；该公司遵守国家及地方税收法律法规的规定，按时缴纳各项税收，自2015年1月1日以来至本证明出具日，公司已足额缴纳全部应缴税款，不存在任何拖欠、漏缴或其他违反税收法律法规的情形，不存在其他因税务问题而受任何处罚的情况，与本局也无任何有关税务的争议。”

根据《上市公司收购管理办法》第六条第二款第（三）项，有下列情形之一，

不得收购上市公司：“（三）收购人最近 3 年有重大违法行为或涉嫌重大违法行为……”。淮矿集团前述税务违法行为发生于 2009 年度至 2011 年度，不属于最近 3 年内发生的税务违法行为，且相关罚款已缴纳完毕，不会对本次交易构成实质性障碍。

2、“淮环罚[2017]25 号”环保处罚

2017 年 10 月 19 日，淮南市环境保护局作出“淮环罚[2017]25 号”《行政处罚决定书》，2017 年 8 月 1 日，淮南市环境保护局环境监察支队经检查发现，淮矿集团朱集东煤矿危险废物贮存库房建设不规范，库房未封闭；大量危险废物（废油桶）露天堆放，未入库贮存；危险废物露天堆放处未设置危险废物标识；一般固废与危险废物混合堆放。上述行为违反了《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》第五十八条第三款（禁止将危险废物混入非危险废物中贮存）的规定。淮南市环境保护局依据《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》第七十五条第七款的规定，对淮矿集团朱集东煤矿作出了罚款 50,000 元的行政处罚。2017 年 11 月 2 日，淮矿集团朱集东煤矿向淮南市环境保护局缴纳罚款 50,000 元。

根据《环境行政处罚办法》（环境保护部令第 8 号）第四十八条，在作出行政处罚决定前，应当告知当事人有关事实、理由、依据和当事人依法享有的陈述、申辩权利。在作出暂扣或吊销许可证、较大数额的罚款和没收等重大行政处罚决定之前，应当告知当事人有要求举行听证的权利。第七十八条，本办法第四十八条所称“较大数额”罚款和没收，对公民是指人民币（或者等值物品价值）5,000 元以上、对法人或者其他组织是指人民币（或者等值物品价值）50,000 元以上。地方性法规、地方政府规章对“较大数额”罚款和没收的限额另有规定的，从其规定。

截至本报告签署日，安徽省人民代表大会及其常务委员会、淮南市人民代表大会及其常务委员会未制定地方性法规，安徽省人民政府及淮南市人民政府未制定地方政府规章对该条“较大数额”罚款和没收的限额另行规定。据此，本次淮南市环境保护局缴纳罚款未超过 50,000 元，不属于《环境行政处罚办法》（环境保护部令第 8 号）规定的“较大数额”罚款。

因此，淮矿集团朱集东煤矿环保罚款不属于《环境行政处罚办法》（环境保

护部令第8号）规定的“较大数额”罚款，该等罚款已按期足额缴纳，不会对本次交易构成实质性障碍。

（十）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

2015年11月19日，淮矿集团现任董事长孔祥喜及副总经理杨林因皖江物流（SH.600575）财务造假事件被上海证券交易所给予公开谴责；除此之外，根据淮矿集团承诺，截至本报告签署日，淮矿集团及其他现任主要管理人员最近五年内，均不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺的情形，亦不存在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。

第四节 交易标的基本情况

本次交易标的资产为淮矿地产 100%股权，其基本情况如下：

一、基本情况

公司名称	淮矿地产有限责任公司
统一社会信用代码	913404007901131054
企业类型	有限责任公司
注册资本	513,664.30 万元
法定代表人	周增好
成立日期	2006 年 6 月 8 日
注册地址	安徽省淮南市洞山东路
办公地址	大通区洞大路南侧
经营范围	房地产开发（凭资质经营），生态环境开发，土地开发，房地产销售、租赁及中介服务，项目投资及开发，展览服务，停车服务，商务信息咨询及会议服务，建筑材料、工艺品、日用百货的销售，企业项目策划，为文艺活动提供服务，酒店管理，物业管理。（国家法律、行政法规规定禁止经营或需前置许可的除外）

二、历史沿革

（一）淮矿地产历史沿革

1、2006 年 6 月，淮矿地产前身淮矿生态公司设立

2006 年 6 月，淮矿集团发起设立淮矿生态公司，注册资本为 5,000 万元，由唯一股东淮矿集团出资，出资方式为货币出资。2006 年 6 月 5 日，安徽众信会计师事务所出具《验资报告》（皖众验字[2006]155 号），证明淮矿生态公司注册资本已实缴到位，出资方式为货币出资。

2006 年 6 月 8 日，淮南市工商行政管理局核发了注册号为 3404001103014 号的《企业法人营业执照》。本次设立完成后，淮矿生态公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	淮矿集团	5,000.00	100.00
合计		5,000.00	100.00

2、2008 年 9 月，第一次增资

2008 年 8 月 11 日，淮矿集团作为淮矿生态公司的唯一股东作出股东决定，将淮矿生态公司注册资本增加至 50,000 万元，增资方为淮矿集团。2008 年 8 月 19 日，安徽众信会计师事务所出具《验资报告》（皖众验字[2008]197 号），证明增资部分 45,000 万元已实缴到位，出资方式为货币出资，淮矿生态公司注册资本增至 50,000 万元。

2008 年 9 月 5 日，淮南市工商行政管理局核准了此次变更。本次增资后，淮矿生态公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	淮矿集团	50,000.00	100.00
合计		50,000.00	100.00

3、2009 年 8 月，淮矿生态公司更名为淮矿地产

2009 年 8 月 18 日，国家工商行政管理总局出具《企业名称变更核准通知书》（（国）名称变核内字[2009]第 732 号），批准淮南矿业集团生态环境开发有限责任公司变更为淮矿地产有限责任公司。

2009 年 8 月 24 日，淮南市工商行政管理局核准了此次变更。

4、2010 年 9 月，淮矿地产吸收合并新地产投资

淮矿地产和新地产投资均系淮矿集团的全资子公司，2010 年 5 月 19 日，淮矿集团决定由淮矿地产吸收合并新地产投资，后者解散并注销。2010 年 9 月 21 日，安徽省工商行政管理局直属分局出具《企业法人（营业单位）注销通知书》（（2010）登记注销第 133 号），新地产投资已于 2010 年 9 月 15 日完成注销登记。

5、2010 年 10 月，第二次增资

2010 年 9 月 25 日，淮矿集团作为淮矿生态公司的唯一股东作出股东决定，向淮矿地产增资 150,000 万元。2010 年 10 月 12 日，安徽众信会计师事务所出具《验资报告》（皖众验字[2010]202 号），证明增资部分 150,000 万元已实缴到位，出资方式为货币出资，淮矿地产注册资本增至 200,000 万元。

2010 年 10 月 20 日，淮南市工商行政管理局核准了上述变更。本次变更完成后，淮矿地产股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	淮矿集团	200,000.00	100.00
合计		200,000.00	100.00

6、2011 年 7 月，第三次增资

2011 年 2 月 28 日，淮矿地产唯一股东淮矿集团作出《股东决定书》，决定淮矿地产注册资本由 200,000 万元人民币增加至 400,000 万元人民币，全部由淮矿集团认缴，出资方式为货币出资。

2011 年 3 月 8 日，安徽金海会计师事务所出具《验资报告》（金海验字[2011] 012 号），证明增资部分 85,000 万元已实缴到位，出资方式为货币出资。2011 年 6 月 3 日，安徽金海会计师事务所出具《验资报告》（金海验字 [2011] 013 号），证明增资部分 115,000 万元已实缴到位，出资方式为货币出资。本次增资完成后，淮矿地产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	淮矿集团	400,000.00	100.00
合计		400,000.00	100.00

7、2012 年 6 月，第四次增资

2011 年 12 月 10 日，淮矿集团决定以实物方式向淮矿地产增资，其中包括 11 宗土地使用权（面积为 391,234.20 平方米）和 12 套房产（建筑面积为 45,173.98 平方米）。2011 年 12 月 28 日，安徽华鹏资产评估有限公司出具《资产评估报告书》（皖华鹏评报字 [2011] 第 12004 号），评估的资产总价值为人民币 969,577,936.57 元。本次增资完成后，淮矿集团向淮矿地产出资至 4,969,577,936.57 元，持有公司 100%股权。

2012 年 4 月 15 日，安徽华鹏会计师事务所出具《验资报告》（皖华鹏会验字 [2012] 第 0402 号），证明淮矿集团向淮矿地产增资 969,577,936.57 元已实缴到位，其中以房屋出资 191,670,200.00 元，以土地使用权出资 777,907,736.57 元。

2012年6月14日，淮南市工商行政管理局核准了上述变更。本次增资完成后，淮矿地产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	淮矿集团	4,969,577,936.57	100.00
合计		4,969,577,936.57	100.00

8、2013年10月，第五次增资

2013年8月21日，淮矿集团决定以一宗土地使用权（土地证编号“淮国用（2012）第030135号”，面积为70347平方米）作价向淮矿地产增资。2013年8月22日，安徽华鹏资产评估有限公司出具《资产评估报告》（皖华鹏评报字[2013]0804号），评估的资产总价值为人民币16,706.50万元。本次增资完成后，淮矿集团向淮矿地产增资至513,664.30万元，持有其100%股权。

2013年8月23日，安徽华鹏会计师事务所出具《验资报告》（皖华鹏会验字[2013]第0803号），证明淮矿集团向淮矿地产增资16,706.50万元已实缴到位，出资方式为土地使用权出资。

2013年10月11日，淮南市工商行政管理局核准了上述变更。本次增资完成后，淮矿地产股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	淮矿集团	513,664.30	100.00
合计		513,664.30	100.00

9、2018年2月，股权变更

2017年2月27日，淮矿集团召开第三届董事会第二十次会议，同意与本次交易相关的《淮南矿业（集团）有限责任公司整体改制方案》，并上报安徽省人民政府国有资产监督管理委员会、安徽省人民政府审批。

2017年12月27日，安徽省人民政府国有资产监督管理委员会作出《省国资委关于转发〈安徽省人民政府关于淮南矿业（集团）有限责任公司整体改制方案的批复〉的通知》（皖国资改革[2017]202号），批准了中国信达以现金购买淮矿地产60%股权事项。

2018年1月15日，中国信达、淮矿集团签署《关于淮矿地产60%股权之股

权转让协议》，淮矿集团将所持淮矿地产 60%股权以 4,699,768,260.00 元的对价转让给中国信达。中国信达分别于 2018 年 1 月 25 日和 2018 年 2 月 22 日分两次向淮矿集团支付了本次股权转让的全部对价款项。

2018 年 2 月 26 日，淮南市工商行政管理局核准了上述变更事项。本次股权转让完成后，淮矿地产股权结构将变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中国信达	308,198.5800	60.00
2	淮矿集团	205,465.7200	40.00
合计		513,664.3000	100.00

（二）股权出资及合法存续情况

1、出资及合法存续情况

淮矿集团于 2011 年 12 月 31 日向淮矿地产以房屋所有权作价出资 191,670,200.00 元、以土地使用权作价出资 777,907,736.57 元至淮矿地产，其中被用于作价出资的地块包括农工商公司地块（指土地使用权面积为 7,077.34 平方米的地块）和人民村地块（指土地使用权面积为 22,051.10 平方米的地块），该次增资详见本节“二、历史沿革”之“（一）淮矿地产历史沿革”之“7、2012 年 6 月，第四次增资”。根据安徽华鹏资产评估有限公司出具编号为“皖华鹏评报字（2011）第 12004 号”《淮矿地产有限责任公司资产评估报告书》，农工商公司地块的土地使用权评估价值为 11,069,472.36 元，人民村地块的土地使用权评估价值为 36,648,902 元，两宗土地的土地使用权评估价值合计为 47,718,374.36 元。淮矿集团完成前述出资后，淮矿地产取得了该两个地块的土地使用权，农工商公司地块的国有土地使用证编号为“淮国用（2011）第 030023 号”、人民村地块的国有土地使用证编号为“淮国用（2011）第 020003 号”。

根据《淮南矿业（集团）有限责任公司二届七十八次董事会会议决议之九》，2014 年 11 月 9 日，淮矿集团召开董事会会议，淮矿集团 5 位董事出席，安徽省国资委第九监事会主席陈方、办事处主任廖维全及淮矿地产列席本次会议，一致通过了将包括人民村地块、农工商公司地块在内的四块土地使用权划回淮矿集团，另外两个地块为锦城工贸公司地块（对应的国有土地使用证编号为“淮国用

（2011）030016 号”）和安装分公司车队地块（对应的国有土地使用证编号为“淮国用（2011）030017 号”）。

根据上述淮矿集团的董事会决议及工商档案，前述农工商公司地块和人民村地块虽然曾被淮矿集团作价出资至淮矿地产，但是又被划转回淮矿集团，其在划转前述两个土地使用权时并未获得淮矿集团支付的任何对价，淮矿集团就该两个地块分别于 2016 年 1 月 29 日、2016 年 4 月 21 日取得了编号为“淮国用（2016）第 030005 号”及“淮国用（2016）第 020013 号”《国有土地使用证》。2017 年 7 月 19 日，淮矿集团与淮矿地产签署《协议书》，约定鉴于农工商公司地块和人民村地块两宗土地已变更至淮矿集团名下，淮矿集团将于《协议书》生效之日起向淮矿地产支付土地转让价款合计 47,718,374.36 元，土地转让价款等于淮矿集团作价出资至淮矿地产名下的评估价值。

根据淮矿地产于 2017 年 7 月 28 日开具的第 83 号《付款凭证》及书面说明，淮矿集团向淮矿地产共支付往来款 428,771,653.84 元，包括淮矿集团就划转农工商公司地块和人民村地块需向淮矿地产支付的土地转让价款。

2018 年 1 月 18 日，淮矿地产股东淮矿集团作出股东决定，决定：为进一步完成农工商公司地块和人民村地块变更程序，淮矿集团决定以等额现金予以置换，同意由淮矿地产与淮矿集团就农工商公司地块和人民村地块的转让签署土地转让协议书（即上述 2017 年 7 月 19 日淮矿集团与淮矿地产所签署的《协议书》），并由淮矿集团向淮矿地产支付土地转让价款合计 47,718,374.36 元，该土地转让价款等于淮矿集团作价出资至淮矿地产名下的评估价值。

综上，淮矿地产人民村地块、农工商地块土地使用权划回淮矿集团，履行了淮矿集团董事会决议、淮矿地产股东决定等决策程序，并已办理权属变更手续。

（1）是否违反《公司法》有关股东出资的规定及相关罚则

根据《中华人民共和国公司法》（2014 年修订）第三十五条，公司成立后，股东不得抽逃出资。第二百零条，公司的发起人、股东在公司成立后，抽逃其出资的，由公司登记机关责令改正，处以所抽逃出资金额百分之五以上百分之十五以下的罚款。

淮矿地产人民村地块、农工商地块土地使用权划回淮矿集团，履行了淮矿集

团董事会决议、淮矿地产股东决定的决策程序且淮矿集团在 2017 年 7 月向淮矿地产支付了全部土地使用权转让价款；故，该两个地块的土地使用权由淮矿地产变更至淮矿集团名下的行为名义上为划回，但实际为淮矿地产将土地使用权转让予淮矿集团的土地使用权转让行为，不属于抽逃出资。

淮矿地产于 2017 年 12 月 26 日取得淮南市工商行政管理局出具的《证明》，证明淮矿地产自 2014 年 1 月 1 日至该《证明》出具之日，企业年报正常，未列入异常经营名录，未受到淮南市工商行政管理局或以淮南市工商行政管理局名义作出的行政处罚。

淮矿集团于 2018 年 4 月 2 日取得淮南市工商行政管理局出具的《证明》，自 2015 年 1 月 1 日至该《证明》出具日期间，淮矿集团遵守国家和地方有关工商行政管理的法律、法规，守法经营，不存在违反国家和地方有关工商行政管理法律、法规的情形，不存在因违反国家和地方有关工商行政管理法律、法规而受到过行政处罚的情况。

淮矿地产人民村地块、农工商地块土地使用权过户至淮矿集团名下履行了必要的决策程序，淮矿集团已按照出资时的评估价值等额支付了土地使用权转让价款，未造成淮矿地产注册资本出资不实或股东抽逃出资的后果，淮矿地产、淮矿集团未因该等事项受到主管工商行政机关行政处罚，该等情形不会对本次交易构成实质性障碍。

（2）确定转让价款金额是否考虑土地增值等因素及土地转让价款的公允性

根据淮矿集团出具的《关于人民村地块、农工商地块相关事项的说明》，为解决 2014 年淮矿集团将人民村地块（国有土地使用证号为“淮国用（2011）020003”）、农工商公司地块（国有土地使用证号为“淮国用（2011）030023”）从淮矿地产划回淮矿集团当时未支付对价问题，考虑到该两宗土地不具备开发条件，及淮矿集团 2011 年将人民村地块、农工商地块出资于淮矿地产及淮矿集团与淮矿地产签署《协议书》并支付土地价款时淮矿地产为淮矿集团全资子公司的情况，2017 年淮矿集团出于淮矿集团内部资产整合的考虑，以 2011 年土地评估价值确定支付淮矿地产土地转让价款时未考虑土地增值因素；同时，淮矿地产在评估基准日 2017 年 3 月 31 日的资产评估范围不包括上述已划出至淮矿集团的人

民村地块、农工商公司地块，而是按照应收淮矿集团款进行评估。因此，按照 2011 年土地评估价值确定支付淮矿地产土地转让价款不会影响本次交易中淮矿地产资产评估结果及交易定价。根据《发行股份购买资产协议》相关约定，前述定价方式不会损害上市公司利益。

淮矿集团向淮矿地产就该两个地块支付土地使用权转让对价之时，淮矿地产仍系淮矿集团全资子公司，双方签署的《协议书》系真实意思表示，同时考虑到该两宗土地不具备开发条件，2017 年淮矿集团为解决 2014 年 11 月 9 日淮矿集团第二届董事会第七十八次会议决议划回农工商地块及人民村地块未支付对价的问题，以 2011 年土地评估价值 47,718,374.36 元确定需向淮矿地产支付的土地使用权转让价款，确定转让价款金额时未考虑土地增值符合淮矿地产系淮矿集团全资子公司的实际情况，定价具有合理性，中企华出具的淮矿地产截至 2017 年 3 月 31 日评估报告中，未将人民村地块、农工商公司地块在内的四块土地使用权纳入评估范围，将应收淮矿集团该笔土地使用权转让款作为资产进行评估。因此，关于人民村地块、农工商公司地块在内的四块土地使用权的上述处理不影响本次交易定价的公允性、对本次交易不会造成不利影响。

截至本报告签署日，历史上用于出资的土地使用权转回淮矿集团已由淮矿集团足额支付转让价款，其注册资本已经缴足，不存在按照相关法律法规和公司章程规定需要终止的情形。

2、交易取得其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

不存在须取得其他股东同意的情况，淮矿地产现行有效的公司章程亦未设定股权转让前置条件。

3、股权质押情况

截至本报告签署日，淮矿地产 100%股权不存在股权出质情况。

（三）最近三年增减资、股权转让、评估、改制情况

1、最近三年增减资情况

截至本报告签署日，淮矿地产最近三年未发生增减资的情况。

2、最近三年股权转让情况

2018年2月，中国信达受让淮矿集团持有的淮矿地产60%股权，本次股权转让详见本节“二、历史沿革”之“（一）淮矿地产历史沿革”之“9、2018年2月，股权变更”。

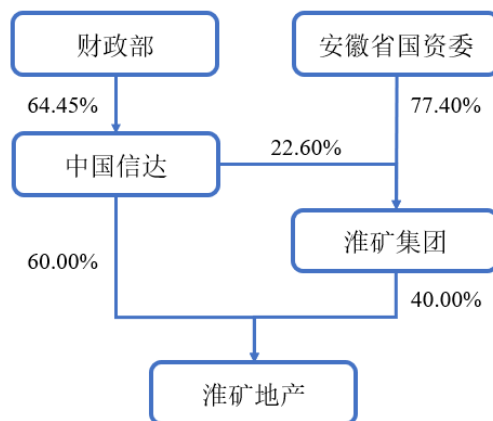
3、最近三年评估、改制情况

截至本报告签署日，除因本次交易所履行的对淮矿地产的评估程序外，淮矿地产最近三年未发生其他评估事项，亦未发生改制情况。

（四）股权结构、产权控制关系

1、主要股东及持有股权的比例

截至本报告签署日，淮矿地产股权结构及控制关系如下：



2、淮矿地产公司章程可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告签署日，淮矿地产现行有效的公司章程不存在可能对本次交易产生实质性不利影响的内容，亦不存在可能对本次交易产生实质性不利影响的相关投资协议。

3、高级管理人员安排

本次交易完成后，淮矿地产将成为上市公司的全资子公司，其公司章程制定及董事、监事及高级管理人员的设置，将遵循上市公司对子公司的管理要求。

4、是否存在影响独立性的协议或其他安排

截至本报告签署日，淮矿地产不存在影响其独立性的协议或其他安排。

5、是否存在重大争议或者妨碍权属转移的情况

截至本报告签署日，淮矿地产股权权属清晰，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议，不存在妨碍权属转移的情况。

（五）最近三年主营业务发展情况

淮矿地产主营业务情况详见本报告“第五节 标的资产的业务与技术”之“一、主营业务概述”。

三、最近三年主要财务数据

根据安永出具的安永华明(2018)审字第 61210341_I17 号审计报告，淮矿地产最近三年的主要财务数据及指标如下：

单位：万元

资产负债项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计	2,278,485.62	2,253,655.33	1,951,715.39
负债总计	1,557,924.24	1,585,367.24	1,313,029.89
净资产	720,561.38	668,288.10	638,685.50
归属于母公司所有者的净资产	702,022.71	648,533.25	613,219.34
资产负债率（合并）	68.38%	70.35%	67.28%
损益项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	588,270.71	513,410.18	306,169.34
营业利润	70,898.81	68,885.37	-5,842.29
利润总额	71,436.40	67,580.81	3,321.50
净利润	51,616.91	50,156.61	1,675.98
归属于母公司所有者的净利润	55,503.83	50,313.91	1,808.60
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	59,186.93	51,325.38	-4,859.06
现金流量项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-72,820.81	307,402.14	-56,444.50
投资活动产生的现金流量净额	149,774.15	-150,240.66	-586.10
筹资活动产生的现金流量净额	-16,126.37	-98,857.70	118,802.55
现金及现金等价物净	60,826.96	58,303.78	61,771.95

增加额			

报告期内，标的公司非经常性损益的构成如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2.19	-1.04	9.64
计入当期损益的政府补助（与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	39.76	66.16	8.80
处置子公司产生的投资损失	-	-	-222.57
对外委托贷款取得的损益	1,989.05	227.95	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	537.59	-1,370.72	9,154.99
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-6,991.96	-	-
非经常性损益合计	-4,427.75	-1,077.65	8,950.86
减：所得税影响数	-1,106.94	-269.41	2,237.71
减：少数股东权益影响数（税后）	362.29	203.24	45.48
归属于母公司所有者的非经常性损益合计	-3,683.10	-1,011.47	6,667.66

报告期内，标的公司归属于母公司所有者的非经常性损益金额分别为 6,667.66 万元、-1,011.47 万元及-3,683.10 万元，其中，2017 年度，淮矿地产合并口径非经常性损益大幅增加，主要系根据 2008 年 8 月 18 日合肥环美股东决议，当其开发的家天下花园实现的净利润达到 4 亿元（含持有物业，持有物业按市值评估扣除成本后计算）以上时，将净利润的 14%作为对合肥环美总经理张友军的奖励。根据 2017 年 3 月 30 日合肥环美股东会决议，鉴于合肥环美开发的家天下花园项目净利润已大于 4 亿元，满足前述条件，决议兑现奖励 69,919,600.00 元。

报告期内，标的公司营业外收入构成如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
补贴收入	-	66.16	8.80
拆迁补偿款	-	-	9,172.38
罚款净收入	182.05	173.09	91.14
违约金收入	826.73	121.60	95.38

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
其他收入	53.60	22.58	26.81
合计	1,062.38	383.43	9,394.51

四、主要下属企业情况

（一）子公司情况

截至本报告签署日，淮矿地产下属子公司基本情况如下：

序号	企业名称	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围
1	淮南市淮西房地产开发有限责任公司	淮南	3,000	100	房地产开发、销售和租赁，房地产中介服务，房屋拆迁，物业管理，建筑材料销售，商业地产招商及运营管理，停车场服务，企业营销策划，酒店管理，日用百货销售，代收水、电、燃气费，电子游戏，儿童游乐场服务，食品经营，广告设计、制作、代理及发布。（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	淮矿淮南开发有限公司	淮南	40,000	100	土地开发，房地产开发与经营、租赁、中介服务，建筑安装及装饰工程，建筑材料及装饰材料销售，城市基础设施建设，会务服务，市场营销策划，投资信息咨询。（需经行政许可的凭许可证经营）
3	淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司	淮南	10,000	100	房地产开发及销售，房产中介服务，物业管理，建筑安装工程、室内外装饰工程施工，建筑材料、装饰材料销售
4	淮矿地产六安置业有限责任公司	六安	10,000	100	房地产开发与经营，房地产租赁，房地产中介服务；建筑安装及装饰工程，建筑材料及装饰材料销售。（凭资质经营）
5	淮矿地产铜陵置业有限责任公司	铜陵	10,000	100	房地产开发与经营，房地产租赁，房地产中介服务，建筑安装及装饰工程施工，建筑材料及装饰材料销售。（经营范围中涉及资质的均凭有效资质证书经营）
6	淮矿铜陵投资有限责任公司	铜陵	40,000	100	对城市基础设施投资建设，土地开发，建筑安装及装饰工程施工，建筑材料及装饰材料销售，物业服务，房地产开发与经营、租赁、中介服务。（经营范围中涉及资质的均凭有效资质证书经营）

序号	企业名称	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围
7	芜湖东方蓝海置业有限公司	芜湖	5,000	60	房地产开发（凭资质证经营）、销售、展览服务，物业管理（凭资质证经营），停车服务，商务信息咨询及会议服务，建筑材料销售，企业项目策划，酒店管理
8	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	芜湖	10,000	65	房地产开发与销售；物业管理（凭资质证经营）；建筑装潢材料销售；装饰工程施工（凭资质证经营）；投资咨询（证券、期货投资咨询除外）；房地产信息咨询；市场商业运营；实业投资。
9	芜湖嘉合置业有限公司	芜湖	5,000	55	房地产开发与销售；物业管理；建筑装潢材料销售（除危险化学品）；建筑装修装饰工程施工；房地产信息咨询；商业运营管理（除商业运营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
10	淮矿万振置业有限责任公司	合肥	5,000	60	房地产开发、经营与销售；物业管理，房地产项目投资，商业运营与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
11	淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	合肥	5,000	60	房地产开发、经营、租赁与销售；物业管理；商业运营与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
12	合肥家天下置业有限公司	合肥	10,738.132	82	房地产开发、投资；酒店及商业运营管理；房屋租赁及管理服务；建材销售。
13	合肥环美房地产发展有限公司	合肥	8,300	82	房地产开发、投资；酒店运营管理；广告、图片制作；房屋租赁及管理服务；建材销售；日用百货零售
14	淮矿地产合肥高新有限责任公司	合肥	10,000	100	房地产开发与经营，土地开发，房屋租赁及中介服务，物业管理；建筑安装及装饰工程；建筑材料及装饰材料销售
15	淮矿地产安徽东方蓝海有限公司	合肥	30,000	100	房地产开发、经营，土地开发；房屋租赁，房地产中介服务，物业管理；建筑安装、装饰工程施工；建筑材料、装饰材料销售
16	淮矿地产合肥有限责任公司	合肥	2,000	100	房地产开发、经营，土地开发；房屋租赁，房地产中介服务，物业管理；建筑安装、装饰工程，建筑材料、装饰材料销售。（应经行政许可的凭许可证件经营）
17	合肥淮矿置业有限责任公司	合肥	2,000	100	房地产开发、经营；土地开发；房屋租赁；房地产中介服务；物业管理；建筑安装工程、装饰工程施工；建筑材料、

序号	企业名称	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围
					装饰材料（除危险品）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）
18	北京东方蓝海置业有限责任公司	北京	9,998	51	房地产开发；物业管理；项目投资；投资管理；企业管理；销售自行开发的商品房；出租办公用房、出租商业用房。 （企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
19	淮矿地产（杭州）有限公司	杭州	18,000	100	房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
20	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	杭州	10,000	100	服务：房地产开发经营（凭有效许可证经营），物业管理，自有房屋租赁，保洁服务。（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）
21	淮矿地产（嘉兴）有限公司	嘉兴	10,000	100	房地产开发经营，物业管理，酒店管理，建筑材料，工艺品销售。（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）
22	浙江东方蓝海置地有限公司	嘉兴	5,000	55	房地产开发、策划、销售，物业管理，酒店管理，建筑材料、工艺品销售，商业运营管理，商业策划等。
23	淮矿商业运营管理安徽有限责任公司	淮南	500	100	商业地产招商及运营管理，房屋租赁，物业管理，项目投资，房地产中介服务，停车服务，企业营销推广服务，酒店管理，餐饮服务，日用百货销售，代收水、电、燃气费，电子游戏，儿童游乐场，预包装食品兼散装食品零售，户外广告设计、制作、代理及发布。（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）
24	淮矿安徽房地产营销有限责任公司	淮南	500	100	房地产销售、租赁及中介服务，房地产项目策划咨询、营销策划服务，评估代理服务，广告设计、制作及代理发布服务
25	淮矿安徽物业服务有限责任公司	合肥	500	60	物业管理，室内装饰，家政服务，保洁服务，物业管理咨询服务，房屋维修，景观绿化

注：安徽省沃隆房地产开发有限公司系淮矿地产持有 60%股权的公司，注册资本为 4,000 万元，经营范围为“房地产开发与销售，房地产租赁，建筑材料销售，物业管理”，2005 年 2 月 4 日在淮南市工商行政管理局登记设立，2017 年 3 月 7 日经淮南市工商行政管理局核准注销。

上述淮矿地产下属子公司中，构成淮矿地产最近一期经审计的资产总额、营

业收入、净资产额或净利润来源 20%以上且有重大影响的子公司为：芜湖东方蓝海置业有限公司、芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司、淮矿地产合肥高新有限责任公司和淮矿地产安徽东方蓝海有限公司。

1、芜湖东方蓝海置业有限公司

（1）基本情况

公司名称	芜湖东方蓝海置业有限公司
统一社会信用代码	91340200683620697R
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	5,000.00 万元
法定代表人	黄从信
成立日期	2008 年 12 月 29 日
住所	芜湖市镜湖区湖滨路 8 号
办公地址	芜湖市镜湖区湖滨路 8 号淮矿地产营销中心
经营范围	房地产开发（凭资质证经营）、销售、展览服务，物业管理（凭资质证经营），停车服务，商务信息咨询及会议服务，建筑材料销售，企业项目策划，酒店管理。

（2）历史沿革

①2008 年 12 月，芜湖置业设立

2008 年 12 月，新地产投资和金龙投资发起设立芜湖置业，注册资本为 5,000 万元，出资方式为货币出资，其中由新地产投资认缴注册资本 3,000 万元，金龙投资认缴注册资本 2,000 万元。2008 年 12 月 29 日，安徽新中天会计师事务所出具《验资报告》（新中天验报字〔2008〕第 0604 号），证明芜湖置业注册资本已实缴到位，出资方式为货币出资。

2008 年 12 月 29 日，芜湖市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》。本次设立完成后，芜湖置业股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	新地产投资	3,000.00	60.00
2	金龙投资	2,000.00	40.00
合计		5,000.00	100.00

②2010 年 12 月，股东变更

2010 年 10 月 28 日，芜湖置业召开股东会，由于原股东新地产投资被淮矿地产吸收合并，故同意原股东单位新地产投资变更为淮矿地产。

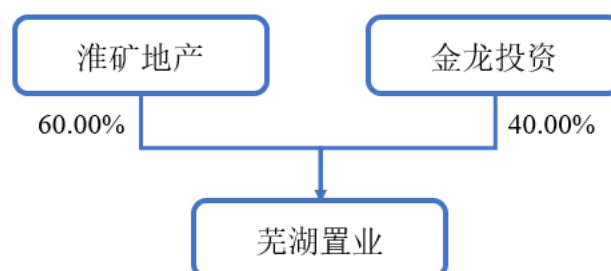
2010 年 12 月 23 日，芜湖市工商行政管理局核准了此次变更。本次变更完成后，芜湖置业股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	淮矿地产	3,000.00	60.00
2	金龙投资	2,000.00	40.00
合计		5,000.00	100.00

（3）最近三年增减资、股权转让、评估、改制情况

截至本报告签署日，除因本次交易所履行的评估程序外，芜湖置业最近三年未发生其他评估事项，亦未发生增减资、股权转让、改制情况。

（4）股权及控制关系



（5）最近三年主营业务发展情况

芜湖置业主要从事房地产开发建设业务，涵盖住宅、商业和办公等项目。

（6）最近三年主要财务数据

芜湖置业最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元，%

资产负债项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计	288,781.27	356,754.60	214,532.16
负债总计	283,836.40	358,514.67	218,051.34
净资产	4,944.86	-1,760.07	-3,519.18
资产负债率	98.29	100.49	101.64

损益项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	132,337.48	56,936.78	73,033.40
营业利润	8,899.95	2,345.50	1,025.07
利润总额	8,943.81	2,349.74	996.79
净利润	6,704.94	1,759.10	743.44

（7）非经常性损益项目

芜湖置业最近三年经审计的非经常性损益项目如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业外收入	44.07	14.10	15.24
营业外支出	0.21	9.86	43.52
投资收益	497.89	451.23	40.43
非经常性损益合计	541.76	455.47	12.15
所得税影响金额	135.44	113.87	3.04
扣除所得税影响后的非经常性损益	406.32	341.60	9.11

2、芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司

（1）基本情况

公司名称	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司
统一社会信用代码	913402000803445319
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	10,000.00 万元
法定代表人	黄从信
成立日期	2013 年 10 月 28 日
住所	芜湖市镜湖区九华中路 58 号东方蓝海小区 34 幢
经营范围	房地产开发与销售；物业管理（凭资质证经营）；建筑装饰材料销售；装饰工程施工（凭资质证经营）；投资咨询（证券、期货投资咨询除外）；房地产信息咨询；市场商业运营；实业投资。

（2）历史沿革

①2013 年 10 月，芜湖淮矿设立

2013 年 10 月，淮矿地产和金龙投资发起设立芜湖淮矿，注册资本为 15,000 万元，出资方式为货币出资，由全体股东分期于章程规定日期之前缴足，其中由

淮矿地产认缴注册资本 9,750 万元，占注册资本的 65%；由金龙投资认缴注册资本 5,250 万元，占注册资本的 35%。2013 年 10 月 25 日，安徽新平泰会计师事务所出具《验资报告》（新平泰验报字[2013]第 339 号），证明芜湖淮矿首期出资 10,000 万元已实缴到位，出资方式为货币出资。

2013 年 10 月 28 日，芜湖市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》。本次设立完成后，芜湖东方蓝海的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	淮矿地产	9,750.00	65.00
2	金龙投资	5,250.00	35.00
合计		15,000.00	100.00

②2016 年 9 月，减资

2016 年 7 月 6 日，芜湖淮矿召开股东会决定：将公司注册资本从 15000 万元减至 10,000 万元，其中淮矿地产出资额为 6,500 万元，占公司注册资本额 65%，金龙投资出资额为 3,500 万元，占公司注册资本的 35%。

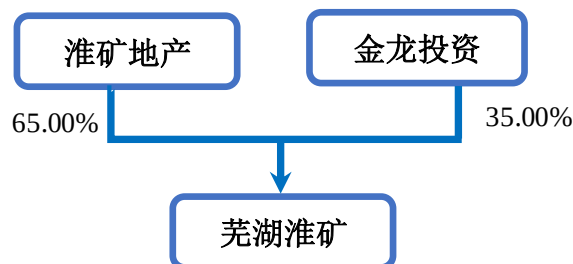
2016 年 9 月 20 日，芜湖市工商行政管理局核准了此次变更。本次变更完成后，芜湖淮矿的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	淮矿地产	6,500.00	65.00
2	金龙投资	3,500.00	35.00
合计		10,000.00	100.00

（3）最近三年增减资、股权转让、评估、改制情况

截至本报告签署日，除因本次交易所履行的评估程序外，芜湖淮矿最近三年未发生其他评估事项，亦未发生增减资、股权转让、改制情况。

（4）股权及控制关系



(5) 最近三年主营业务发展情况

芜湖淮矿主要从事房地产开发建设业务，涵盖住宅、商业和办公等项目。

(6) 最近三年主要财务数据

芜湖淮矿最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元，%

资产负债项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计	137,419.40	151,613.45	110,368.99
负债总计	142,115.37	143,538.05	101,339.55
净资产	-4,695.98	8,075.40	9,029.44
资产负债率	103.42	94.67	91.82
损益项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	56,584.44	347.80	107.26
营业利润	-16,718.06	-1,283.45	-1,090.33
利润总额	-17,025.27	-1,266.72	-1,089.24
净利润	-12,771.38	-954.04	-823.47

(7) 非经常性损益项目

芜湖淮矿最近三年经审计的非经常性损益项目如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业外收入	48.00	16.73	1.09
营业外支出	355.21	-	-
投资收益	-	-	-
非经常性损益合计	-307.21	16.73	1.09
所得税影响金额	-76.80	4.18	0.27
扣除所得税影响后的非经常性损益	-230.41	12.55	0.82

3、淮矿地产合肥高新有限责任公司

(1) 基本情况

公司名称	淮矿地产合肥高新有限责任公司
统一社会信用代码	9134010057301862XN

企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	10,000.00 万元
法定代表人	许斐
成立日期	2011 年 04 月 14 日
住所	合肥市高新区习友路与科学大道交口西北角淮矿地产馥邦天下小区会所 2-3 层
办公地址	合肥市高新区科学大道与习友路交叉口馥邦天下售楼部
经营范围	房地产开发与经营，土地开发，房屋租赁及中介服务，物业管理；建筑安装及装饰工程；建筑材料及装饰材料销售。

（2）历史沿革

①2011 年 4 月，合肥高新设立

2011 年 3 月，淮矿地产发起设立合肥高新，注册资本为 3,000 万元，以货币出资。2011 年 3 月 31 日，安徽华鹏会计师事务所出具《验资报告》（皖华鹏会验字[2011]第 0307 号），证明合肥高新注册资本已实缴到位，出资方式为货币出资。

2011 年 4 月 14 日，合肥市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》。本次设立完成后，合肥高新股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	淮矿地产	3,000.00	100.00
合计		3,000.00	100.00

②2011 年 11 月，增资

2011 年 10 月 12 日，合肥高新唯一股东淮矿地产作出决定：注册资本由 3,000 万元增至 10,000 万元，增资方为淮矿地产，以货币出资。2011 年 11 月 11 日，安徽华鹏会计师事务所出具《验资报告》（皖华鹏会验字[2011]第 1101 号），证明增资部分 7,000 万元已实缴到位，出资方式为货币出资，合肥高新注册资本增至 10,000 万元。

2011 年 11 月 16 日，合肥市工商行政管理局核准了此次变更。本次变更完成后，合肥高新股权结构如下：

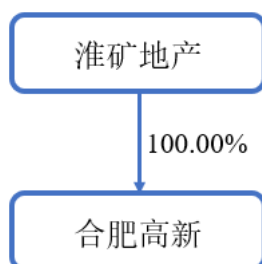
序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	淮矿地产	10,000.00	100.00

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	合计	10,000.00	100.00

（3）最近三年增减资、股权转让、评估、改制情况

截至本报告签署日，除因本次交易所履行的评估程序外，合肥高新最近三年未发生其他评估事项，亦未发生增减资、股权转让、改制情况。

（4）股权及控制关系



（5）最近三年主营业务发展情况

合肥高新主要从事房地产开发建设业务，涵盖住宅、商业和办公等项目。

（6）最近三年主要财务数据

合肥高新最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元，%

资产负债项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计	115,999.13	184,248.42	228,082.59
负债总计	8,184.52	73,844.17	134,454.23
净资产	107,814.62	110,404.26	93,628.36
资产负债率	7.06	40.08	58.95
损益项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	46,043.80	111,911.14	30,428.98
营业利润	22,236.86	22,347.98	-2,019.34
利润总额	22,237.85	22,367.89	-2,001.60
净利润	16,678.36	16,775.90	-1,502.22

（7）非经常性损益项目

合肥高新最近三年经审计的非经常性损益项目如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业外收入	1.00	20.04	21.77
营业外支出	-	0.13	4.02
投资收益	-	-	-
非经常性损益合计	1.00	19.91	17.74
所得税影响金额	0.25	4.98	4.44
扣除所得税影响后的非经常性损益	0.75	14.93	13.31

4、淮矿地产安徽东方蓝海有限公司

（1）基本情况

公司名称	淮矿地产安徽东方蓝海有限公司
统一社会信用代码	913400005744093155
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	30,000.00 万元
法定代表人	许斐
成立日期	2011 年 05 月 04 日
住所	安徽省合肥市滨湖区云谷路与湖南路交口西南东方蓝海小区 A17 号楼
办公地址	合肥市高新区科学大道与习友路交叉口馥邦天下售楼部
经营范围	一般经营项目：房地产开发、经营，土地开发；房屋租赁，房地产中介服务，物业管理；建筑安装、装饰工程施工；建筑材料、装饰材料销售。

（2）历史沿革

①2011 年 5 月，安徽东方蓝海设立

2011 年 4 月，淮矿地产发起设立安徽东方蓝海，注册资本为 3,000 万元，以货币出资。2011 年 4 月 19 日，安徽众信会计师事务所出具《验资报告》（皖众验字[2011]072 号），证明安徽东方蓝海注册资本已实缴到位，出资方式为货币出资。

2011 年 5 月 4 日，安徽省公司行政管理局核发了《企业法人营业执照》。本次设立完成后，安徽东方蓝海股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	淮矿地产	3,000.00	100.00
合计		3,000.00	100.00

②2011年8月，增资

2011年8月16日，淮矿地产作为安徽东方蓝海的唯一股东作出股东决定，将注册资本增加至30,000万元。2011年8月24日，安徽众信会计师事务所出具《验资报告》（皖众验字[2011]148号），证明安徽东方蓝海增资后已实缴到位，出资方式为货币。

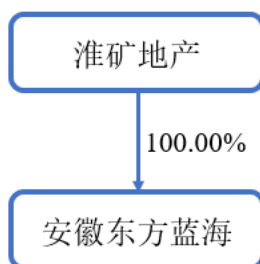
2011年8月26日，安徽省工商行政管理局核准了此次变更。本次变更完成后，安徽东方蓝海股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	淮矿地产	30,000.00	100.00
合计		30,000.00	100.00

（3）最近三年增减资、股权转让、评估、改制情况

截至本报告签署日，除因本次交易所履行的评估程序外，安徽东方蓝海最近三年未发生其他评估事项，亦未发生增减资、股权转让、改制情况。

（4）股权及控制关系



（5）最近三年主营业务发展情况

安徽东方蓝海主要从事房地产开发建设业务，涵盖住宅、商业和办公等项目。

（6）最近三年主要财务数据

安徽东方蓝海最近三年经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元，%

资产负债项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计	382,075.49	405,955.70	514,545.26
负债总计	199,149.26	200,482.46	352,951.55
净资产	182,926.23	205,473.24	161,593.71
资产负债率	52.12	49.39	68.59
损益项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	146,994.97	284,649.82	97,833.88
营业利润	23,766.88	58,450.67	7,812.02
利润总额	23,848.45	58,507.04	7,820.79
净利润	17,884.98	43,879.54	5,863.90

(7) 非经常性损益项目

安徽东方蓝海最近三年经审计的非经常性损益项目如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业外收入	81.57	56.37	12.00
营业外支出	-	-	3.23
投资收益	-	-	-
非经常性损益合计	81.57	56.37	8.77
所得税影响金额	20.39	14.09	2.19
扣除所得税影响后的非经常性损益	61.18	42.28	6.58

(二) 子/分公司是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

截至本报告签署日，淮矿地产下属子/分公司不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

(三) 子/分公司主要资产的权属情况、对外担保、主要负债和受到处罚情况

淮矿地产上述子/分公司的主要资产的权属情况、对外担保、主要负债和受到处罚情况详见本节相关内容。

五、主要资产的权属情况

（一）土地使用权

截至 2017 年 12 月 31 日，淮矿地产及其控股子公司拥有的土地使用权情况如下：

序号	土地 使用 权人	土地产权 证号	土地位置	证载 面积(m ²)	用途	取得 方式	终止 日期	他项权利
1	淮矿 地产	淮国用（2011） 第 020007 号	大通区洞大路 南侧	53,759.30	工业	出让	2053.3.9	-
2	淮矿 地产	淮国用（2011） 第 040022 号	谢家集区蔡寿 路	5,722.17	商服、住宅 用地	出让	2032.3.26	-
3	淮矿 地产	淮国用（2012） 第 030135 号	田家庵区洞山 东路南侧	70,347.00	城镇住宅、 其他商服	出让	住宅至： 2082.6.12 商服至： 2052.6.12	-
4	淮矿 地产	淮国用（2011） 第 030099 号	田家庵区林场 路北侧、淮舜南 路西侧	90,273.00	商服、住宅 用地	出让	住宅至： 2081.7.27 商服至： 2051.7.27	-
5	淮矿 地产	淮国用（2011） 第 030083 号	田家庵区洞山 中路南侧	11,589.00	商服、住宅 用地	出让	住宅至： 2081.7.27 商服至： 2051.7.27	-
6	淮矿 地产	淮国用（2011） 第 030013 号	田家庵区会战 路南	24,620.00	住宅、商服	出让	住宅至： 2078.12.5 商服至： 2048.12.5	-
7	淮矿 地产	淮国用（2011） 第 030014 号	田家庵区会战 路南	32,083.10	住宅、商服	出让	住宅至： 2078.12.5 商服至： 2048.12.5	-
8	淮矿 地产	淮国用（2011） 第 030012 号	田家庵区会战 路南	12,637.10	住宅、商服	出让	住宅至： 2078.12.5 商服至： 2048.12.5	-
9	淮矿 地产	淮国用（2011） 第 030018 号	田家庵区金家 岭	5,263.25	住宅	出让	2073.3.9	-
10	淮矿 地产	皖（2016）淮南 市不动产权第 0016302 号	淮南市田家庵 区刘郢路东侧、 泉眼南侧	737.05	其它商服 用地，城镇 住宅用地	出让	住宅至： 2086.12.1 商服至： 2056.12.1	-
11	淮矿 地产	淮国用（2011） 第 030098 号	田家庵区林场 路南侧	48,570.00	商服、住宅 用地	出让	住宅至： 2081.7.27 商服至： 2051.7.27	-
12	淮西 房地 产	淮国用（2012） 第 040002 号	谢家集区唐山 南路东侧	26,748.54	住宅、其他 商服用地	出让	住宅至： 2081.7.26 其他商服用 地至： 2051.7.26	-

序号	土地 使用 权人	土地产权 证号	土地位置	证载 面积(m ²)	用途	取得 方式	终止 日期	他项权利
13	淮西 房地 产	淮国用（2012） 第 040003 号	谢家集区唐山 南路东侧	5,160.00	住宅、其他 商服用地	出让	住宅至： 2081.7.26 其他商服用 地至： 2051.7.26	-
14	六安 置业	六土国用 （2013）第 0161 号	六安市东望路 与佛子岭路交 叉口西南角	85,103.00	住宅（含配 套商业）	出让	住宅至： 2083.4.6 商业至： 2053.4.6	-
15	铜陵 置业	皖（2016）铜陵 市不动产权第 0014532 号	西湖北路以南， 新城大道以西	175,926.40	城镇混合 住宅用地	出让	住宅至： 2083.3.30 商业办公 至： 2053.3.30	-
16	芜湖 置业	芜国用（2009） 第 211 号	镜湖区大砵坊 A1-2 号地块	59,940.47	住宅	出让	2059.3.14	-
17	芜湖 置业	芜国用（2013） 第 178 号	大砵坊 2-2 地块 幼儿园	8,147.00	城镇住宅 用地	出让	2059.3.14	-
18	芜湖 置业	芜国用（2011） 第 173 号	镜湖区大砵坊 地块周围	3,872.48	商业、办 公、居住 （菜市场）	出让	2049.3.14	-
19	芜湖 置业	芜国用（2013） 第 179 号	大砵坊 4# 地块	13,967.81	城镇住宅 用地	出让	2059.3.14	-
20	芜湖 置业	芜国用（2013） 第 410 号	纬二路以北（大 砵坊 4# 地块）	6,879.44	城镇住宅	出让	2059.3.14	-
21	芜湖 置业	芜国用（2013） 第 411 号	纬二路以北（大 砵坊 4 号地块）	9,345.75	批发零售	出让	2049.3.14	-
22	芜湖 置业	芜国用（2013） 第 324 号	大砵坊 5 号地块	27,929.00	城镇住宅	出让	2059.3.14	-
23	芜湖 置业	芜国用（2014） 第 161 号	大砵坊 5-2B1 号 地块	14,267.00	城镇住宅	出让	2059.3.14	-
24	芜湖 置业	皖（2016）芜湖 市不动产权第 0061686 号	芜湖市镜湖区 大砵坊地块周 边（5 号地块）	6,845.00	商业用地、 办公、城镇 住宅	出让	住宅至： 2059.3.14 商业、办公 至： 2049.3.14	-
25	芜湖 置业	芜国用（2012） 第 411 号	大砵坊 6 号地块	29,073.42	城镇住宅、 批发零售、 商务金融	出让	住宅至： 2059.3.14 商业至： 2049.3.14	-
26	芜湖 置业	芜国用（2011） 第 074 号	镜湖区大砵坊 7-1# 地块	7,260.03	商住办（商 业）	出让	2049.3.14	-
27	芜湖 置业	芜国用（2011） 第 073 号	镜湖区大砵坊 7-2# 地块	14,106.81	商住办（居 住）	出让	2059.3.14	-
28	芜湖 置业	芜国用（2012） 第 170 号	大砵坊 8# 地块	28,846.60	居住、商 业、办公	出让	居住至： 2059.3.14 商业至： 2049.3.14	-

序号	土地 使用 权人	土地产权 证号	土地位置	证载 面积(m ²)	用途	取得 方式	终止 日期	他项权利
							办公至： 2049.3.14	
29	芜湖 置业	芜国用（2010） 第 356 号	镜湖区大砭坊 11 # 地块	32,952.00	居住、商 业、办公	出让	居住至： 2059.3.14 商业至： 2049.3.14 办公至： 2049.3.14	-
30	芜湖 置业	芜国用（2015） 第 165 号	镜湖区大砭坊 12 号地块	35,111.48	城镇住宅、 批发零售、 商务金融	出让	住宅至： 2059.3.14 商业至： 2049.3.14	-
31	芜湖 置业	皖（2016）芜湖 市不动产权第 0100158 号	大砭坊地块周 边（13 号地块）	31,715.80	城镇住宅 用地、商业 用地	出让	住宅至： 2059.3.14 商业至： 2049.3.14	抵押
32	芜湖 淮矿	芜国用（2015） 第 002 号	东至保兴埠、西 至九华山路、南 至赤铸山路、北 至钱桥路	62,717.00	城镇住宅 批发零售	出让	住宅至： 2084.4.29 商业至： 2054.4.29	-
33	芜湖 淮矿	皖（2016）芜湖 市不动产权第 0071543 号	镜湖区九华中 路与钱桥路交 叉口东南角	63,133.09	城镇住宅 用地，商业 用地	出让	住宅至： 2084.4.29 商业至： 2054.4.29	抵押
34	淮矿 万振	合国用（2015） 第 259 号	包河区祁门路 以北、徽山路以 东	29,284.66	住宅用地	出让	2085.6.12	-
35	淮矿 肥东	皖（2016）肥东 县不动产权第 0010134 号	肥东县撮镇镇 瑶岗路与东风 大道交口西南 角	29,922.00	住宅	出让	2086.7.11	抵押
36	淮矿 肥东	皖（2016）肥东 县不动产权第 0010135 号	肥东县撮镇镇 瑶岗路与东风 大道交口西南 角	38,533.00	住宅	出让	2086.7.11	抵押
37	淮矿 肥东	皖（2016）肥东 县不动产权第 0010136 号	肥东县撮镇镇 瑶岗路与东风 大道交口西南 角	5,291.00	商业	出让	2056.7.11	抵押
38	家天 下置 业	合新站国用 （2015）第 070 号	大禹路以西、淮 海大道以北	86,708.51	商业、住宅	出让	住宅至： 2085.1.22 商服至： 2055.1.22	抵押
39	合肥 环美	合国用（2006） 第 392 号	新站区铜陵北 路西	29,140.64	商办、住宅	出让	住宅至： 2076.3 商办至： 2056.3	-
40	合肥 环美	合国用（2006） 第 391 号	新站区颍河路 以北	48,306.19	商办、住宅	出让	住宅至： 2076.3	-

序号	土地 使用 权人	土地产权 证号	土地位置	证载 面积(m ²)	用途	取得 方式	终止 日期	他项权利
							商办至： 2056.3	
41	合肥 环美	合国用（2006） 第 389 号	新站区天柱山 路以东	52,456.14	商办、住宅	出让	住宅至： 2076.3 商办至： 2056.3	-
42	合肥 环美	合国用（2006） 第 390 号	新站区龙门岭 路以东	37,580.07	商办、住宅	出让	住宅至： 2076.3 商办至： 2056.3	-
43	合肥 环美	合国用（2015） 新站第 5175 号	新站区颖河路 家天下花园 5 幢 -8 幢及商业	1195.84	商办	出让	2056.3	抵押
44	合肥 环美	合国用（2015） 新站第 5176 号		86.19	商办	出让	2056.3	抵押
45	合肥 环美	合国用（2015） 新站第 5177 号		1340.45	商办	出让	2056.3	抵押
46	合肥 环美	合国用（2015） 新站第 5178 号		1267.7	商办	出让	2056.3	抵押
47	合肥 环美	合国用（2015） 新站第 5179 号		2440.41	商办	出让	2056.3	抵押
48	合肥 环美	合国用（2015） 新站第 5180 号		2676.27	商办	出让	2056.3	抵押
49	合肥 高新	合高新国用 （2011）第 74 号	高新区科学大 道与海棠路交 口西南角	117,769.30	居住	出让	2081.1.14	-
50	安徽 东方 蓝海	合包河国用 （2011）第 62 号	云谷路和金斗 路交口东南	91,674.64	住宅	出让	2081.1.7	-
51	安徽 东方 蓝海	合包河国用 （2013）第 017 号	云谷路和金斗 路交口东南	32,784.00	住宅	出让	2081.1.7	-
52	安徽 东方 蓝海	合包河国用 （2013）第 018 号	鄱阳湖路与湖 南路交口东南	25,251.00	住宅	出让	2081.1.7	-
53	安徽 东方 蓝海	合包河国用 （2013）第 038 号	成都路与湖南 路交口西南	66,644.10	住宅	出让	2081.2.7	-
54	安徽 东方 蓝海	合包河国用 （2013）第 039 号	南宁路和金斗 路交口东北	41,500.90	住宅	出让	2081.2.7	-
55	安徽 东方	合包河国用 （2013）第 040	成都路与湖南 路交口东南	30,891.25	住宅	出让	2081.2.7	-

序号	土地 使用 权人	土地产权 证号	土地位置	证载 面积(m ²)	用途	取得 方式	终止 日期	他项权利
	蓝海	号						
56	淮矿 合肥	合国用（2009） 第 347 号	明光路	70,769.50	住宅	出让	2079.5.22	-
57	北京 东方 蓝海	京（2016）昌平 区不动产权第 0000069 号	昌平区北七家 镇（未来科技城 南区） CP07-0600-0040 地块 F2 公建混 合住宅用地（配 建“人才公共租 赁住房”）	7,578.25	住宅、办 公、商业、 地下商业、 地下办公 （物业管理 用房）、 地下车库	出让	住宅至： 2085.3.12 商业、地下 商业至： 2055.3.12 办公、地下 办公（物业 管理用房）、 地下车库 至： 2065.3.12	抵押
58	北京 东方 蓝海	京（2016）昌平 区不动产权第 0000070 号	昌平区北七家 镇（未来科技城 南区） CP07-0600-0022 地块 F2 公建混 合住宅用地（配 建“人才公共租 赁住房”）	8,684.77	住宅、办 公、商业、 地下商业、 地下办公 （物业管理 用房）、 地下车库	出让	住宅至： 2085.3.12 商业、地下 商业至： 2055.3.12 办公、地下 办公（物业 管理用房）、 地下车库 至： 2065.3.12	抵押
59	北京 东方 蓝海	京（2016）昌平 区不动产权第 0000071 号	昌平区北七家 镇（未来科技城 南区） CP07-0600-0039 地块 F2 公建混 合住宅用地（配 建“人才公共租 赁住房”）	7,467.97	住宅、办 公、商业、 地下商业、 地下办公 （物业管理 用房）、 地下车库	出让	住宅至： 2085.3.12 商业、地下 商业至： 2055.3.12 办公、地下 办公（物业 管理用房）、 地下车库 至： 2065.3.12	抵押
60	淮矿 杭州	杭江国用 （2014）第 100053 号	江干区备塘路 与规划四号支 路交叉口西南 角	21,374.00	城镇住宅 用地	出让	2084.6.9，其 中住宅至 2079 年 4 月 16 日止	-
61	浙江 东方 蓝海	嘉土国用 （2009）第 367829 号	富润路东、文贤 路南	194,331.60	商住综合	出让	2049.4.16， 其中住宅至 2079 年 4 月 16 日止	-
62	淮南 东方 蓝海	皖（2017）淮南 市不动产权第 0020202 号	田家庵区高新 区（山南新区） 玉兰大道东侧、 民惠街南	43,198.96	商服用地、 城镇住宅 用地	出让	住宅至： 2086.9.30 商业至： 2056.9.30	-

序号	土地 使用 权人	土地产权 证号	土地位置	证载 面积(m ²)	用途	取得 方式	终止 日期	他项权利
63	淮南 东方 蓝海	皖（2017）淮南 市不动产权第 0020205 号	田家庵区高新 区（山南新区） 玉兰大道东侧、 民惠街南	44,056.8	商服用地、 城镇住宅 用地	出让	住宅至： 2086.9.30 商业至： 2056.9.30	-
64	淮南 东方 蓝海	皖（2017）淮南 市不动产权第 0035035 号	田家庵区高新 区（山南新区） 玉兰大道东侧、 民惠街南侧、芙 蓉路西侧、民祥 路北侧	91,264.62	城镇住宅 用地，其他 商服用地	出让	住宅至： 2087.10.05 商服至： 2057.10.05	-
65	嘉兴 公司	浙（2017）嘉开 不动产权第 0046018 号	嘉兴市规划爱 民路北，规划光 明路西	64,322.40	二类居住 用地	出让	2057 年 07 月 12 日止， 其中住宅至 2087 年 07 月 12 日止	抵押

截至本报告签署日，淮矿地产淮国用（2011）第 020007 号土地依据“淮规临建字（2012）第 004 号”《临时建设工程规划许可证》（发证时间为 2012 年 12 月 17 日，临时建设规模为 2188.9 平方米）建设的临时建筑面临被拆除风险。根据淮矿地产承诺，鉴于大通机厂项目地块之上临时建筑均用作办公用途，可根据相关国土、房管及建设部门的要求及时办理和清理。根据 2017 年 7 月 19 日，中国信达和淮矿集团出具《承诺函》，截至淮矿地产股权变更登记至信达地产之日止，因上述事项导致淮矿地产受到损失的，由其分别按照实际损失金额的 60% 和 40% 向淮矿地产及下属公司承担赔偿责任。

2017 年 7 月 28 日，淮矿地产与芜湖市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号 340200 出让[2017]11），2017 年 10 月 18 日，淮矿地产、芜湖市国土资源局和芜湖嘉合签订了《变更协议》，取得编号为 201711 号出让宗地，面积为 105,009 平方米，土地出让金已缴清。2017 年 10 月 18 日，淮矿地产、芜湖市国土资源局和芜湖嘉合签订了《变更协议》，约定将前述《国有建设用地使用权出让合同》项下的宗地受让人由淮矿地产变更为芜湖嘉合。根据编号分别为“713837362X”、“7138373734”的《安徽省政府非税收入一般缴款书》及编号为“（171）皖地证 00170042”的《税收完税证明》，编号为“201711”的出让宗地的全部土地出让金合计 90,250 万元、契税及印花税共计 36,551,250 元均已经全部缴纳完毕。芜湖嘉合已就芜湖市鸠江区太阳埠南侧地块取得了编号为“皖（2018）芜湖市不动产权第 0426930 号”的《不动产权证书》，土地使用权

面积为 105,009 平方米，用途为城镇住宅用地，使用期限为 2017 年 8 月 12 日至 2087 年 8 月 11 日。

2017 年 9 月 20 日，淮矿地产与杭州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3301002017A21099），取得编号为杭政储出[2017]60 号出让宗地，面积为 19,236.00 平方米，地块位于彭埠单元 R21-35 地块，土地出让价款合计 1,680,240,000 元。

2018 年 3 月 2 日，杭州市国土资源局、淮矿地产及淮矿蓝海签订《补充协议》，约定编号为“3301002017A21099”的《国有建设用地使用权出让合同》的受让方调整为淮矿蓝海，同时其项下权利义务一并转移给淮矿蓝海。

截至本报告签署日，淮矿地产已缴纳 50%出让总价款（840,120,000 元），剩余土地出让价款将由淮矿蓝海按照前述《国有建设用地使用权出让合同》、《补充协议》的约定于 2018 年 5 月 21 日之前付清。根据淮矿地产书面说明，杭州项目预计于 2018 年 7 月取得不动产权证。

淮矿蓝海就杭州项目依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法（2009 年修订）》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》（国土资发[2006]114 号）的规定及《国有建设用地使用权出让合同》、《补充协议》的约定向杭州市国土资源局缴纳全部土地出让价款及支付相应税费后，取得不动产权证不存在实质性法律障碍。

2017 年 11 月 30 日，淮矿地产与合肥市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》及《瑶海区 E1703 号地块补充合同》，取得编号为 E1703 号出让宗地，面积为 36,616.12 平方米，地块位于合肥市瑶海区长临路南、龙岗路西。根据淮矿地产提供的编号为“712235589X”的《安徽省政府非税收入一般缴款书》和 2 份中国农业银行开具的《客户收付款入账通知》，淮矿地产已向合肥市财政局支付了 E1703 号出让宗地的土地出让价款，合计为 439,900,000 元。

2018 年 1 月 12 日，合肥市国土资源局、淮矿地产及合肥淮矿置业签订了《瑶海区 E1703 号地块补充合同（二）》，约定编号为“合地瑶海经营（2017）134 号”的《国有建设用地使用权出让合同》及《瑶海区 E1703 号地块补充合同》项下权利义务由合肥淮矿置业承继，若合肥淮矿置业不能按期履行约定，淮矿地产

承担连带责任。

合肥淮矿置业于 2018 年 3 月 6 日就合肥储备用地取得了编号为“皖（2018）合不动产权第 0042243 号”的《不动产权证书》，土地使用权面积为 36,616.12 平方米，用途为城镇住宅用地，土地使用权使用期限为 2017 年 12 月 29 日至 2087 年 12 月 29 日。

（二）房屋所有权

截至 2017 年 12 月 31 日，淮矿地产及其下属子公司拥有的房屋所有权（含固定资产和投资性房地产）情况如下：

1、权属凭证完整的房产

序号	证书号码	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m²)	证载用途	抵押	查封
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区西村商业街 6 栋 102	800.68	商业	是	否
2	淮房地权证淮谢字第 15022183	淮矿地产	谢家集区蔡家岗街道振兴社区新社区西村商业街 3 栋 131	3,261.67	商业	是	否
3	淮房地权证淮谢字第 15022188	淮矿地产	谢家集区蔡家岗街道振兴社区新社区西村商业街 4 栋 101	2,362.78	商业	是	否
4	淮房地权证淮谢字第 11017979	淮矿地产	谢家集区蔡家岗街道振兴社区新社区西村商业街 5 栋 102	584.67	商业	是	否
5	淮房地权证淮谢字第 11017977	淮矿地产	谢家集区蔡家岗街道振兴社区新社区西村商业街 1 栋 104	1,759.04	商业	是	否
6	淮房地权证淮谢字第 11017622	淮矿地产	谢家集区蔡家岗街道振兴社区新社区西村商业街 2 栋 102	1,186.52	商业	是	否
7	淮房地权证淮谢字第 11017323	淮矿地产	谢家集区蔡家岗街道振兴社区新社区西村商业街 12 栋 104	221.32	商业	是	否
8	淮房地权证淮大字第 11017662	淮矿地产	大通街道居仁村一区（A 区）3#~4#商业 101 号网点	3,167.31	商业	否	否
9	淮房地权证淮大字第 15022187	淮矿地产	大通区大通街道居仁村二区（B 区）1-2#商业 101A-105	2,730.83	商业	是	否
10	淮房地权证淮大字第 11019786	淮矿地产	大通区大通街道居仁村二区（B 区）商业街 1 号 101	1,386.20	商业	是	否
11	淮房地权证淮大字第 11018488	淮矿地产	大通区大通街道居仁村二区（B 区）商业街 2 号 115	1,934.54	商业	是	否
12	淮房地权证淮田字第 11018629 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道洞山新村上东城市公寓商业-101	30,648.29	商业	否	否
13	合产 110090100	淮矿地产	马鞍山南路联邦花园 2 幢 1-103 室	114.70	-	否	否
14	淮房地权证淮田字第 12025576 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道山水居 15 栋 302	333.72	-	否	否
15	淮房地权证淮田字第 12025577 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道山水居 15 栋 303	323.94	-	否	否

序号	证书号码	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m²)	证载 用途	抵押	查封
16	淮房地权证淮田字第 12025582 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道山水居 15 栋 304	333.72	-	否	否
17	淮房地权证淮田字第 12025578 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道山水居 15 栋 305	323.94	-	否	否
18	淮房地权证淮田字第 12025566 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道山水居 16 栋 301	324.56	-	否	否
19	淮房地权证淮田字第 12025569 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道山水居 16 栋 302	334.30	-	否	否
20	淮房地权证淮田字第 12025568 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道山水居 16 栋 304	334.30	-	否	否
21	淮房地权证淮田字第 12026409 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道山水居 16 栋 305	324.56	-	否	否
22	淮房地权证淮田字第 12026089 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道山水居 17 栋 303	324.56	-	否	否
23	淮房地权证淮田字第 12026087 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道山水居 17 栋 305	324.56	-	否	否
24	淮房地权证淮田字第 12025585 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道洞山新村上东城市公寓 B 座 511	76.30	住宅	否	否
25	淮房地权证淮田字第 12025584 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道洞山新村上东城市公寓 C 座 511	70.04	住宅	否	否
26	淮房地权证淮田字第 12025583 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道洞山新村上东城市公寓 C 座 512	42.41	住宅	否	否
27	淮房地权证淮田字第 12025572 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道洞山新村上东城市公寓 C 座 513	42.41	住宅	否	否
28	淮房地权证淮田字第 13002106 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道洞山新村商业街 102 号网点	72.86	商业	否	否
29	淮房地权证淮田字第 12026081 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道洞山新村上东锦城商业街 127 号网点	109.69	-	否	否
30	淮房地权证淮田字第 12025570 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道洞山新村上东锦城商业街 128 号网点	107.38	-	否	否
31	淮房地权证淮田字第 12025579 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道洞山新村上东锦城商业街 132 号网点	140.87	-	否	否
32	淮房地权证淮田字第 12025589 号	淮矿地产	田家庵区洞山街道洞山新村上东锦城商业街 137 号网点	158.45	-	否	否
33	淮房地权证淮八字第 12026805 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 106	71.01	商业	否	否
34	淮房地权证淮八字第 12026123 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 107	71.01	商业	否	否
35	淮房地权证淮八字第 12026124 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 110	68.17	商业	否	否
36	淮房地权证淮八字第 12026421 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 111	71.01	商业	否	否
37	淮房地权证淮八字第 12026125 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 112	71.01	商业	否	否
38	淮房地权证淮八字第 12026130 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 113	72.49	商业	否	否
39	淮房地权证淮八字第 12026126 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 114	71.01	商业	否	否

序号	证书号码	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m²)	证载用途	抵押	查封
40	淮房地权证淮八字第 12026127 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 115	71.01	商业	否	否
41	淮房地权证淮八字第 12026128 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 118	73.59	商业	否	否
42	淮房地权证淮八字第 12026441 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 119	73.59	商业	否	否
43	淮房地权证淮八字第 12026467 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 120	88.31	商业	否	否
44	淮房地权证淮八字第 12026129 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 121	1,249.08	商业	否	否
45	淮房地权证淮八字第 12026132 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 201	2,143.01	商业	否	否
46	淮房地权证淮八字第 12026131 号	淮矿地产	八公山区土坝孜街道支架村小区菜市场 202	729.38	商业	否	是
47	淮房地权证淮谢字第 12026370 号	淮矿地产	谢家集区谢三村街道谢三村 53 栋 503 室	100.29	-	否	否
48	淮房地权证淮谢字第 12031330 号	淮矿地产	谢家集区谢三村街道谢三村 101 栋 103 室	101.58	-	否	否
49	淮房地权证淮谢字第 12026108 号	淮矿地产	谢家集区李郢孜镇河西村 79 栋 402 室	69.84	-	否	否
50	淮房地权证淮八字第 12031326 号	淮矿地产	八公山区孔集街道李咀矿西村淮上西苑 1 栋 304	76.43	-	否	否
51	淮房地权证淮八字第 12031329 号	淮矿地产	八公山区孔集街道李咀矿西村淮上西苑 3 栋 506	76.26	-	否	否
52	淮房地权证淮八字第 12031328 号	淮矿地产	八公山区孔集街道李咀矿西村淮上西苑 20 栋 403	76.26	-	否	否
53	淮房地权证淮八字第 12031327 号	淮矿地产	八公山区孔集街道李咀矿西村淮上西苑 23 栋 203	81.63	-	否	否
54	淮房地权证淮八字第 12031331 号	淮矿地产	八公山区孔集街道李咀矿西村淮上西苑 37 栋 604	104.16	-	否	否
55	淮房地权证淮八字第 12028103 号	淮矿地产	八公山区孔集街道孔集矿前进村听泉山园 33 栋 502	75.86	-	否	否
56	淮房地权证淮八字第 12027928 号	淮矿地产	八公山区孔集街道孔集矿前进村听泉山园 39 栋 204	75.86	-	否	否
57	淮房地权证淮八字第 12027927 号	淮矿地产	八公山区孔集街道孔集矿前进村听泉山园 40 栋 502	75.86	-	否	否
58	淮房地权证淮谢字第 12026119 号	淮矿地产	谢家集区谢家集街道谢二东村北区北楼（2#楼）102 号网点	486.63	商业	否	否
59	淮房地权证淮谢字第 12005111 号	淮西房地产	谢家集区谢家集街道谢二西村商住楼项目 2 栋	5,570.91	商业	否	否
60	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	商业	否	否
61	淮房地权证淮谢字第 12008081 号	淮西房地产	谢家集区谢家集街道谢二西村商住楼项目 7 栋	21,000.79	住宅	否	否
62	淮房地权证淮谢字第 12008082 号	淮西房地产	谢家集区谢家集街道谢二西村商住楼项目 8 栋	32,185.12	住宅	否	8 栋 102 号、116 号、117 号、118 号、124 号、1126

序号	证书号码	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m²)	证载用途	抵押	查封
							号、1127号、1128号、1129号房屋被查封
63	淮房地权证淮谢字第 14004504 号	淮西房地产	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	办公、车库、商业、设备房	否	否
64	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	商业	是	否
65	房地权证合产字第 8110191135 号	合肥环美	新站区颖河路家天下花园 5 幢-8 幢及商业商-101	17,007.65	商业	是	否
66	房地权证合产字第 8110191111 号	合肥环美	新站区颖河路家天下花园 5 幢-8 幢及商业商 201	8,834.82	商业	是	否
67	房地权证合产字第 8110191109 号	合肥环美	新站区颖河路家天下花园 5 幢-8 幢及商业	9,341.80	商业	是	否
68	房地权证合产字第 8110191129 号	合肥环美	新站区颖河路家天下花园 5 幢-8 幢及商业商 101	8,334.02	商业	是	否
69	房地权证合产字第 8110191148 号	合肥环美	新站区颖河路家天下花园 5 幢-8 幢及商业	600.63	商业	是	否

房屋被查封情况：

（1）淮矿地产

根据淮南市田家庵区人民法院于 2015 年 11 月 9 日作出的“（2015）田民一初字第 04248 号”《民事裁定书》，在审理淮矿地产（作为原告）与淮南尚锦商贸有限公司租赁合同纠纷一案（案件进展情况详见报告未决诉讼情况）中，淮矿地产提出财产保全申请，并提供淮矿地产公司名下房屋所有权证编号为“淮房地权证淮八字第 12026131 号”的房屋为财产保全申请进行担保。为此，淮南市田家庵区人民法院作出裁定，依法查封该房屋。截至本报告签署日，淮矿地产与淮南尚锦商贸有限公司的租赁合同纠纷一案尚在审理之中，该等房屋查封尚未解除。

淮矿地产“淮房地权证淮八字第 12026131 号”的房屋被人民法院依法查封系淮矿地产为申请诉讼保全而依法提供诉讼保全担保所致，该等司法查封不会导致该等房产被责令拆除或淮矿地产被处罚的风险。

（2）淮西房地产

淮南市金字房地产开发有限公司（下称“金字公司”）就其与淮西房地产的

合同纠纷而向法院申请诉前保全，导致淮西房地产其名下 9 处房屋被查封，具体情况如下：

序号	房屋所有权人	被查封房产	被查封房产面积 (m ²)	房产证号	查封法院	查封期限
1	淮西房地产	8#102	96.76	淮谢字第 12008082 号	淮南市谢家集区人民法院	2015 年 8 月起
2		8#116	158.39			
3		8#117	70.08			
4		8#118	142.63			
5		8#124	51.82			
6		8#1126	7.08			
7		8#1127	7.08			
8		8#1128	6.98			
9		8#1129	6.84			

针对前述合同纠纷，淮南仲裁委员会于 2016 年 2 月 25 日出具仲裁裁决书（淮仲裁字[2015]516 号），仲裁裁决结果为：“（1）被申请人淮南市淮西房地产开发有限责任公司给付申请人淮南市金字房地产开发有限责任公司清算应付费用 6,062,134 元，应于本裁决送达之日起十日内付清；（2）被申请人淮南市淮西房地产开发有限责任公司给付申请人淮南市金字房地产开发有限责任公司保全费 5,000 元，应于本裁决送达之日起十日内付清。”根据淮西房地产出具的相关付款凭证及银行转账凭证，截至 2018 年 3 月 20 日，淮西房地产已偿还金字公司本金合计 6,062,134 元，利息合计 647,735.86 元。

根据淮南市谢家集区人民法院于 2018 年 3 月 30 日出具《执行案件结案证明》记载，“我院受理的（2016）皖 0404 执 155 号、（2017）皖 0404 执恢 51 号执行案件，申请人淮南市金字房地产开发有限公司与被执行人淮南市淮西房地产开发有限责任公司合作经营合同纠纷一案，经本院强制执行淮南市淮西房地产开发有限责任公司已全部履行执行款，该执行案件已执行完毕。”

根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第三十一条第（四）项，“有下列情形之一的，人民法院应当作出解除查封、扣押、冻结裁定，并送达申请执行人、被执行人或者案外人：（四）债务已经清偿的……”。截至本报告签署日，淮西房地产与金字公司的合同纠纷相关的淮南仲

裁委员会“淮仲裁字[2015]516号”仲裁裁决书项下淮西房地产义务已履行完毕，相关的（2016）皖0404执155号、（2017）皖0404执恢51号执行案件已执行完毕，符合《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第三十一条关于解除查封的条件。淮西房地产正在与查封法院就前述房产解除查封事宜进行沟通。

淮西房地产前述房产被查封系依法实施的诉前保全所致，且与前述被查封房产相关的合同纠纷仲裁、诉讼案件已执行完毕，符合解除查封条件，不存在导致该等房产被责令拆除或淮矿地产被处罚的风险。

2、尚未取得权属凭证的房产

截至本报告签署日，淮矿地产拥有的部分房产尚未取得完整权属凭证，具体情况如下：

序号	房屋坐落	建筑面积（m ² ；个）
1	矿内村门面房	85.88
2	沃隆多建会所	874.66
3	浙江公司分红（车位）	3
4	浙江公司分红（房产）	1,193.63

（1）矿内村门面房

根据淮矿地产的书面说明，截至本报告签署日，淮矿地产未就坐落于矿内村门面房办理房屋所有权证，该房屋建筑面积为 85.88 平方米。

矿内村门面房不属于淮矿地产生生产经营性用房且面积小，如拆除不会对淮矿地产生生产经营造成重大影响，不会对本次交易构成实质性障碍。

（2）沃隆多建会所

根据“淮城规建许〔2006〕77号”《建设工程规划许可证》、“040409010004补”号《建筑工程施工许可证》及“皖淮南市 2011 年 366 号”《竣工验收备案表》，沃隆房地产于 2009 年 1 月 4 日起开发建设卧龙山庄项目（包括 1#至 23#住宅楼、会所及公建东楼，其中会所建筑面积为 1,539 平方米），并于 2011 年 12 月 27 日完成会所的竣工验收备案。

淮矿地产于 2014 年 1 月 14 日与沃隆房地产签订《会所房屋永久使用权转让

协议》，淮矿地产受让沃隆房地产所开发的卧龙山庄附属会所剩余房屋（独立围合、面向文山路部分）的永久使用权，该剩余房屋建筑面积为 874.66 平方米，房屋使用权转让价款为 169.2800 万元，房屋于转让价款付清之日交付淮矿地产使用，沃隆房地产保证房产合法，权属清楚，有合法的土地使用权（已交纳土地出让金）。沃隆房地产已于 2017 年 3 月 7 日注销。

根据淮矿地产书面说明，卧龙山庄附属会所为卧龙山庄项目的附属设施，因沃隆房地产已经于 2017 年 3 月 7 日注销，淮矿地产无法就该房屋取得所有权。但当时沃隆房地产就该项目已经取得建设工程规划许可证等开发手续合法，故，该房屋不存在被拆除或淮矿地产被处罚的风险。

（3）浙江东方蓝海分红（房产）

2016 年 12 月 1 日，浙江东方蓝海股东作出股东会决议，将该公司名下的两栋别墅（别墅 57 幢、别墅 59 幢）出售给其股东淮矿地产，淮矿地产就购买该两栋别墅应向浙江东方蓝海支付的购房款与浙江东方蓝海应向淮矿地产分配的股东收益进行了等额冲抵。

截至本报告签署日，别墅 57 幢已过户登记至淮矿地产，别墅 59 幢（房产证号：嘉房权证禾字第 00620959 号）正在办理过户登记手续，不存在被拆除或处罚风险。根据淮矿地产提供的《房产转让居间合同》及书面说明，淮矿地产已将坐落于蔚蓝海岸 57 幢 1 室（即普罗旺斯项目 57 幢别墅）转让予邹中福、龚朝会，并协助其办理相应的过户手续。

浙江东方蓝海另将 229 个车位分红给淮矿地产。截至本报告签署日，淮矿地产已售出车位 226 个，未售车位为 3 个，未办理产权证书。

淮矿集团、中国信达承诺，淮矿地产及下属公司在截至淮矿地产股权变更登记至信达地产之日前发生的生产经营事项导致淮矿地产或下属公司在淮矿地产受到损失的，由淮矿集团按照实际损失额的 40%、中国信达按照实际损失额的 60%向淮矿地产承担赔偿责任，具有合理性，有利于充分保护上市公司和中小股东权益。

（三）瑕疵土地、房屋资产对本次交易的影响

1、上述瑕疵土地、房屋资产对应的账面价值、评估值及占本次交易作价的

比例

根据中企华出具的中企华评报字（2017）第 1328 号评估报告，截至评估基准日 2017 年 3 月 31 日，淮矿地产 100%股权评估值为 783,294.71 万元，经交易双方协商确定，标的资产的交易价格为 783,294.71 万元。截至评估基准日，上述瑕疵土地、房屋资产对应的账面价值、评估值及占本次交易作价的比例如下表所示：

类型	资产名称	账面价值 (万元)	评估值 (万元)	评估值占本次交易作价的比例 (%)
未取得房屋权属证书的房屋	沃隆多建会所	169.28	169.28	0.02
	矿内村门面房	23.23	23.23	0.00
	浙江东方蓝海分红（车位）	601.24	598.15	0.08
	浙江东方蓝海分红（房产）	3,580.89	3,871.90	0.49
部分被查封的房屋	淮房地权证淮八字第 12026131 号	180.72	182.05	0.02
	淮房地权证淮谢字第 12008082 号 8 栋 102 号、116 号、117 号、118 号、124 号、1126 号、1127 号、1128 号、1129 号	220.66	165.78	0.02
合计		4,776.01	5,010.39	0.63

注：1、大通机厂临时建筑未纳入评估范围，账面价值、评估值均为 0，不影响此次交易作价。

2、芜湖储备用地、杭州项目和合肥储备用地均系 2017 年 3 月 31 日之后取得，未纳入评估范围，不影响此次交易作价。

3、矿内村门面房评估值占本次交易作价的比例为 0.003%，保留两位小数显示为 0.00%。

上表中浙江东方蓝海分红的车位和房产正在销售，截至本报告签署日，车位已售 226 个、金额 619.3 万元，房产已售 1,193.63 平方米、金额 2,036 万元，车位未售为 3 个，房产未售面积为 1,193.63 平方米。

2、截至目前需要由中国信达和淮矿集团承担赔偿责任的损失事项及赔偿金额

截至本报告签署日，淮矿地产临时建筑未被相关政府部门要求拆除，亦未受到相关行政处罚；相关土地国有土地使用证办理进展情况详见本节“五、主要资产的权属情况”之“（一）土地使用权”；被查封或未取得权属证书的相关房屋未被责令拆除或处罚。因此，目前不存在由中国信达和淮矿集团承担赔偿责任的

损失事项。

3、对本次交易作价、交易进程以及标的公司未来生产经营的影响

（1）对本次交易作价影响

本次拟注入资产的定价由交易双方以具有证券、期货相关业务资格的评估机构出具的、并经财政部备案的评估报告载明的评估结果为参考依据，经交易双方一致同意，公平协商确定。

鉴于浙江东方蓝海分红（车位）已基本销售完毕、且销售金额略高于评估值，浙江东方蓝海分红（房产）中别墅 57 幢已售，别墅 59 幢（房产证号：嘉房权证禾字第 00620959 号）正在办理过户登记手续，上述存在瑕疵的土地、房屋资产的评估值为 540.34 万元（剔除浙江东方蓝海分红的车位和房产），仅占本次交易作价的 0.06%，且中国信达和淮矿集团已对上述瑕疵土地、房屋可能存在的损失承诺承担赔偿责任。因此，上述瑕疵土地、房屋资产不会对本次交易作价产生影响。

（2）对交易进程以及标的公司未来生产经营的影响

基于本次交易标的资产为淮矿地产 100%股权，相关临时建筑被拆除，部分房屋被查封，部分土地证、房产证的办理情况，不会影响股权的交割，因此不会对本次交易进程造成重大不利影响。

上述瑕疵土地、房屋除浙江东方蓝海正常销售的分红房产、车位外，合计金额较小，且不会导致交易标的的生产经营受到实质性影响，同时中国信达和淮矿集团分别出具《承诺函》，因上述事项导致淮矿地产受到损失的，由其分别按照实际损失金额的 60%和 40%向淮矿地产及下属公司承担赔偿责任。综上所述，相关临时建筑被拆除，部分房屋被查封，部分土地证、房产证的办理情况，预计不会对标的公司未来生产经营造成重大不利影响。

（四）房地产项目

1、拟建项目

截至 2017 年 12 月 31 日，淮矿地产及其下属公司拟建项目总计 10 个，具体情况如下：

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)
1	谢二西酒店	淮矿地产	淮南	商服、住宅	5,722.17
2	听松苑	淮矿地产	淮南	商服、住宅用地	48,570.00
3	大通机厂	淮矿地产	淮南	工业	53,759.30
4	山水龙城购物中心	淮矿地产	淮南	商服、住宅用地	11,589.00
5	杭州项目	淮矿蓝海	杭州	住宅（设配套公建）用地	19,236.00
6	舜耕华府一期项目	淮南东方蓝海	淮南	商服、住宅用地	87,255.76
7	137 亩土地项目	淮南东方蓝海	淮南	城镇住宅用地，其他商服用地	91,264.62
8	东方壹品（暂定）	嘉兴公司	嘉兴	二类居住用地	64,322.40
9	芜湖市鸠江区大阳埠南侧地块项目	芜湖嘉合	芜湖	居住	105,009.00
10	合肥储备用地	合肥淮矿置业	合肥	城镇住宅用地	36,616.12

2、在建项目

项目在取得所需建筑工程施工许可但尚未取得工程竣工验收备案表时分类为在建项目。截至 2017 年 12 月 31 日，淮矿地产及下属公司在建房地产开发项目共计 11 个，具体情况如下：

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
1	松石居	淮矿地产	淮南	住宅、商业	50,720.50	2012.1.16
2	碧荷庭	淮矿地产	淮南	城镇住宅、其他商服	70,347.00	2015.4.29
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
4	东方龙城	芜湖置业	芜湖	住宅、商业、办公	336,944.09（含划拨用地 6,684.00）	2009.8.16
5	东方蓝海（芜湖）	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
6	东方蓝海（合肥）	安徽东方蓝海	合肥	住宅	288,745.89	2011.12.18
7	北郡小区	家天下置业	合肥	商业、住宅	86,708.51	2015.8.26
8	东祥府	淮矿万振	合肥	住宅用地	29,284.66	2015.10.12
9	东方樾府	淮矿肥东	合肥	住宅、商业	73,746.00	2016.12.9
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	23,730.99	2015.10.28

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
				公（物业管理用房）、地下车库		
11	东方蓝海（铜陵）	铜陵置业	铜陵	城镇混合住宅用地	175,926.40	2017.5.31

注：1、东方龙城为已取得土地证面积。

2、东方蓝海（芜湖）曾用名汀棠公园。

3、竣工项目

公司项目在已开发完成并验收合格时分类为竣工项目，报告期内，淮矿地产及下属公司竣工项目共计 5 个，具体情况如下：

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	绿茵里	淮矿地产	淮南	商服、住宅用地	90,273.00	2011.8.25	2016.11.9
2	洞山中学东校区	淮矿地产	淮南	科教用地	50,502.17	2014.12.9	2015.9.23
3	馥邦天下	合肥高新	合肥	居住	117,769.30	2011.9.11	2016.12.29
4	普罗旺斯	浙江东方蓝海	嘉兴	商住综合	194,331.60	2009.9.30	2015.7.7
5	东祥元府	淮矿杭州	杭州	城镇住宅用地	21,374.00	2015.3.11	2017.12.22

4、淮矿地产一级土地开发项目情况

截至 2017 年 12 月 31 日，淮矿地产一级土地开发项目为铜陵投资一级土地开发与山南公司一级土地开发。项目具体情况如下：

地块名称	项目公司	地区	获得时间	土地面积 (万平方米)	项目建设及回款情况
山南新区	山南公司	淮南	2010.11.26	590.00	基础设施建设中有八条市政道路，其中南纬一路已竣工验收并移交使用，南纬五路在建（目前处于停工状态），南纬二路、南纬三路、南纬四路、南经十五路、南经十六路、南经十七路目前尚未建设；安置点三一期住宅楼已完工；安置点五完工四栋廉租房，其余均未开工。

地块名称	项目公司	地区	获得时间	土地面积 (万平方米)	项目建设及回款情况
西湖新区	铜陵投资	铜陵	2010.12.31	1,660.00	翠湖北苑安置点、车口片安置点已竣工使用；西湖北路安置点在建；西湖北路、东湖二路已通车；纬三路目前停工。截至报告期末，已收到政府支付款项 8.98 亿元。

5、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 (m²)	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

（五）主要许可情况

2017 年 7 月 19 日，淮矿地产与淮矿集团签署《商标使用许可合同》，淮矿集团以普通使用许可形式许可淮矿地产及其下属企业无偿使用淮矿集团注册的第 7794162 号注册商标、第 7797419 号注册商标、第 7797463 号注册商标，上述商标许可期限至各商标到期日期。若上述商标在到期后核准续展，在续展有效期内，是否签订商标使用许可合同由淮矿地产与淮矿集团另行协商确定。上述许可使用的商标明细如下：

序号	注册人	图标	注册号	类别	到期日期	核定服务项目
1	淮矿集团		7794162	35	2020.01.27	户外广告；广告传播；电视广告；广告空间出租；数据通讯网络上的在线广告；在通讯媒体上出租广告时间；组织技术展览；职业介绍所；替他人采购《替其他企业购买商品或服务》；人员招收
2	淮矿集团		7797419	36	2021.03.06	保险经纪；分期付款的贷款；资本投资；票据交换（金融）；金融服务；不动产出租；不动产管理；商品房销售；经纪；担保

3	淮矿集团		7797463	37	2021.03.06	建筑信息；建筑设备出租；建筑；商品房建造；采矿；室内装潢；电器设备的安装与修理；机械安装、保养和修理；计算机硬件安装、维护和修理；车辆保养和修理

（六）域名情况

序号	注册域名	域名备案号	注册国家/地区	所有权人
1	hnhkdc.com	皖 ICP 备 11020245 号-1	中国	淮矿地产

（七）专利及软件著作权

截至本报告签署日，淮矿地产及其子公司未持有或正在申请专利、软件著作权。

六、主要业务资质

截至本报告签署日，淮矿地产及其控制的子公司持有的主要业务资质如下：

（一）房地产开发资质

序号	企业名称	证书名称	证书编号	发证部门	资质等级	有效期至	办理或续期安排
1	淮矿地产	房地产开发企业资质证书	建开企[2017]1761号	中华人民共和国住房和城乡建设部	一级	2020.04.17	仍处有效期内
2	淮西房地产	房地产开发企业资质证书	WKD00102	淮南市城乡建设委员会	暂定	2019.05.20	仍处有效期内
3	淮南东方蓝海	房地产开发企业资质证书	WKD00290	淮南市城乡建设委员会	暂定	2019.06.03	仍处有效期内
4	六安置业	房地产开发企业暂定资质证书	FDCZ·皖六安·0343	六安市住房和城乡建设委员会	暂定	2019.06.30	仍处有效期内
5	铜陵置业	房地产开发企业暂定资质证书	AHJSKFG1740141	铜陵市住房和城乡建设委员会	暂定	2018.09.06	仍处有效期内，拟依法办理续期
6	铜陵投资	房地产开发企业暂定资质证书	ZX5218-3407000114002	铜陵市住房和城乡建设委员会	暂定	2013.05.13	后续未进行房地产项目开发建设，故不再就前述暂定资质证

序号	企业名称	证书名称	证书编号	发证部门	资质等级	有效期至	办理或续期安排
							书办理延期或重新办理房地产企业开发资质。
7	芜湖置业	房地产开发企业资质证书	WKB02057	安徽省住房和城乡建设厅	二级	2018.08.10	仍处有效期内，拟依法办理续期
8	芜湖淮矿	房地产开发企业暂定资质证书	WKB320	芜湖市住房和城乡建设委员会	暂定	2019.01.24	仍处有效期内，若东方蓝海（芜湖）项目可在资质证书到期前开发建设完毕，则拟不再办理续期
9	淮矿万振	房地产开发企业暂定资质证书	合 Z2839 号	合肥市房地产管理局	暂定	2019.06.06	仍处有效期内
10	淮矿肥东	房地产开发企业暂定资质证书	合 Z2245 号	合肥市房地产管理局	暂定	2018.08.10	仍处有效期内，拟依法办理续期
11	家天下置业	房地产开发企业暂定资质证书	AHJSKFA1830004	合肥市房地产管理局	三级	2021.02.11	仍处有效期内
12	合肥环美	房地产开发企业暂定资质证书	合 Z2747 号	合肥市房地产管理局	暂定	2019.03.05	仍处有效期内，拟依法办理续期
13	合肥高新	房地产开发企业暂定资质证书	合 Z2470 号	合肥市房地产管理局	暂定	2019.03.27	仍处有效期内
14	安徽东方蓝海	房地产开发企业资质证书	AHJSKFA1730011	合肥市房地产管理局	三级	2020.04.24	仍处有效期内
15	淮矿合肥	房地产开发企业暂定资质证书	合 Z2775 号	合肥市房地产管理局	暂定	2019.03.27	仍处有效期内
16	合肥淮矿置业	房地产开发企业暂定资质证书	合 Z2766 号	合肥市房地产管理局	暂定	2019.03.27	仍处有效期内
17	北京东方蓝海	房地产开发企业资质证书	CP-A-8801	北京市昌平区住房和城乡建设委员会	四级	2019.04.29	仍处有效期内
18	淮矿杭州	房地产开发企业暂定资质证书	杭房项 480 号	杭州市城乡建设委员会	暂定	2019.06.06	仍处有效期内，拟依法办理续期
19	浙江东方蓝海	房地产开发企业暂定资质证书	嘉房开南 097 号	嘉兴市南湖区行政	暂定	2018.08.28	普罗旺斯项目已售罄，拟

序号	企业名称	证书名称	证书编号	发证部门	资质等级	有效期至	办理或续期安排
				审批局			在完成土地增值税清缴等手续后办理公司注销手续,故资质证书不再续期
20	芜湖嘉合	房地产开发企业暂定资质证书	WKB381	芜湖市住房和城乡建设委员会	暂定	2019.01.09	仍处有效期内,拟依法办理续期
21	嘉兴公司	房地产开发企业暂定资质证书	嘉房开经157号	嘉兴市城乡规划建设管理委员会	暂定	2019.06.06	仍处有效期内

（二）其他资质

序号	企业名称	证书名称	证书编号	发证部门	资质等级	有效期至	办理或续期安排
1	淮矿物业	物业服务企业资质证书	AHJSWYA1620035	安徽省住房和城乡建设厅	二级	2019.09.05	仍处有效期内

根据国务院于 2017 年 1 月 12 日发布的《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7 号），取消由省、市级住房城乡建设主管部门负责的物业服务企业二级及以下资质认定行政许可事项。根据国务院于 2017 年 9 月 22 日发布的《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46 号），取消由住房城乡建设部负责的物业服务企业一级资质核定行政许可事项。住房和城乡建设部于 2017 年 12 月 15 日发布《住房城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》（建办房〔2017〕75 号），进一步明确：各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。

根据上述决定/通知，物业服务企业资质核定已依法取消。因此，淮矿物业在其持有的物业服务企业资质于 2019 年 9 月 5 日到期后，仍可以依法继续从事物业服务业务。

（三）正在办理的资质情况

淮矿蓝海成立于 2018 年 2 月 6 日，正在办理房地产开发企业资质证书，预计证书的办理不存在重大不确定性。

山南公司原有房地产开发企业暂定资质证书（WKD00163）于 2018 年 6 月 11 日到期，目前仍在办理之中，预计证书的办理不存在重大不确定性。

综上所述，铜陵投资持有的房地产开发企业暂定资质证书到期后未进行房地产开发，不再办理续期；山南公司和淮矿蓝海正在依法办理房地产企业开发资质；淮矿地产及其他下属公司所持有的房地产企业开发资质、物业服务企业资质合法有效，当前均在有效期内，房地产企业开发资质届满前将依法申请换发，物业服务企业资质届满后仍可依法开展物业服务业务，相关资质办理和续期不存在重大不确定性。

（四）主要业务资质存在的问题

1、营销公司未取得房地产经纪资质

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产经纪管理办法》及《安徽省城市房地产经纪机构资质管理规定》等有关规定，从事房地产销售、租赁及中介服务的公司，应当取得房地产经纪资质并办理房地产销售备案。但是，营销公司并未获取该等资质，亦并未就房地产销售方案进行备案。

安徽省住房和城乡建设厅于 2017 年 12 月 8 日发布《关于进一步做好房地产估价机构、房地产经纪机构事中事后监管工作的通知》（建房函〔2017〕2815 号），通知指出，“为全面深化商事制度改革，根据省政府关于推进‘多证合一、一照一码’登记制度改革的部署，原我厅办理的‘房地产估价分支机构备案（设立、变更、注销）’事项已下放至市、省直管县房地产主管部门办理。同时，将该事项与市、省直管县房地产主管部门办理的‘房地产经纪机构备案’纳入‘多证合一、一照一码’改革事项。现就进一步做好房地产估价机构分支机构备案、房地产经纪机构‘多证合一’后的事中事后监管工作通知如下：……同时做好相关企业的宣传、解释服务工作，停止一切形式的房地产估价分支机构和房地产经纪机构备案的办证、发证工作……”。

根据营销公司的书面说明，营销公司已向淮南市房地产管理局提出办理房地产经纪资质及销售备案的申请。此外，营销公司已于 2018 年 1 月 3 日取得淮南

市房地产管理局出具的证明，载明营销公司自 2012 年至 2018 年 1 月 3 日期间，未发现营销公司有因违反房地产管理法律法规及相关规定而受到行政处罚的情形。

营销公司根据安徽省住房和城乡建设厅规定无需取得房地产经纪业务资质证书，当前正在依照安徽省住房和城乡建设厅“多证合一、一照一码”的要求与主管机关沟通并申请办理房地产经纪业务备案，营销公司报告期内未受到主管机关行政处罚，如前述房地产经纪业务备案未能办理，存在行政处罚风险。

针对上述情形，中国信达、淮矿集团分别出具《承诺函》，承诺“淮矿地产及下属公司因违法违规经营行为、非经营行为导致淮矿地产或下属公司在淮矿地产股权过户至信达地产之日后受到行政主管部门行政处罚的事项，导致淮矿地产或下属公司受到损失的，将依照 60%、40%比例分别向淮矿地产及下属公司承担赔偿责任。”

基于上述合规证明和中国信达与淮矿集团分别出具的《承诺函》，淮矿地产出具《关于经营事项的承诺函》，上述公司未因超越资质进行开发建设的情形被责令整改、立案调查或被行政处罚的情形，该等事项已由交易对方确认在给上市公司造成损失的情况下的责任划分及赔偿安排，不会对上市公司的利益造成实质性损害。

2、淮矿万振、淮矿肥东、淮矿合肥、合肥高新、安徽东方蓝海、合肥环美、家天下置业、六安置业、芜湖淮矿、芜湖置业存在超越房地产企业开发资质开发问题

《房地产开发企业资质管理规定》第十八条规定：“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。”

《房地产开发企业资质管理规定》第二十条规定：“企业超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；逾期不改正的，由原资质审批部门吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照。”

《安徽省城市房地产开发经营管理办法》第九条规定：“（一）一级资质的

房地产开发企业可以承担所有建设项目；（二）二级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积在 30 万平方米以下的住宅区的土地、房屋综合开发，或者与此相当的房地产开发项目，不得承担 29 层以上建筑物的建设项目；（三）三级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积在 15 万平方米以下的住宅区的土地、房屋综合开发，或者与此相当的房地产开发项目，不得承担 15 层以上建筑物的建设项目；（四）四级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积在 5 万平方米以下的房屋开发，或者与此相当的房地产开发项目，不得承担 7 层以上建筑物的建设项目。”

根据淮矿地产提供的资料，超资质开发问题主要包括：

（1）芜湖置业

芜湖置业开发的东方龙城项目总建筑面积为 1,550,000 平方米，超出其持有的资质等级为二级的房地产企业开发资质所能承接的建筑面积。

（2）六安置业

六安置业开发的东方蓝海（六安）项目规划总建筑面积为 294,009 平方米，超出其持有的房地产开发企业暂定资质所能承接的建筑面积。

（3）芜湖淮矿

芜湖淮矿开发的东方蓝海（芜湖）项目规划总建筑面积为 320,688 平方米，超出其持有的房地产开发企业暂定资质所能承接的建筑面积。

（4）淮矿万振

淮矿万振开发的东祥府项目的规划建筑面积为 105,784.38 平方米，超出其持有房地产开发企业暂定资质所能承接的建筑面积。

（5）合肥环美

合肥环美开发的家天下花园项目的规划建筑面积 619,100 平方米，超出其持有房地产开发企业暂定资质所能承接的建筑面积。

（6）家天下置业

家天下置业开发的北郡小区项目规划建筑面积为 33 万平方米，超出其持有

房地产开发企业暂定资质所能承接的建筑面积。

（7）淮矿肥东

淮矿肥东开发的东方樾府项目规划建筑面积为 217,862.40 平方米，超出其持有房地产开发企业暂定资质所能承接的建筑面积。

（8）合肥高新

合肥高新开发的馥邦天下项目建筑面积为 464,318 平方米，超出其持有房地产开发企业暂定资质所能承接的建筑面积。

（9）淮矿合肥

淮矿合肥开发的和平盛世项目规划建筑面积为 28.81 万平方米，超出其持有房地产开发企业暂定资质所能承接的建筑面积。

（10）安徽东方蓝海

安徽东方蓝海开发的东方蓝海（合肥）项目规划建筑面积约为 116.05 万平方米，超出其持有的资质等级为三级的房地产开发企业资质所能承接的建筑面积。

综上，前述公司均存在超越房地产开发企业资质等级从事房地产开发的情形，可能面临被处以罚款或被吊销营业执照等行政处罚。

针对上述情形前述公司已取得如下主管机关合规证明：

六安置业已于 2017 年 5 月 27 日取得六安市住房和城乡建设委员会出具的证明，芜湖置业已于 2017 年 10 月 31 日取得了芜湖市住房和城乡建设委员会出具的证明，芜湖淮矿已于 2017 年 4 月 17 日取得了芜湖市住房和城乡建设委员会出具的证明，分别证明上述三个公司自 2014 年 1 月 1 日至各证明出具之日不存在因违反房地产管理法律法规而受到行政处罚的情形。

合肥环美于 2017 年 12 月 12 日取得合肥市房地产管理局出具的《证明》，自 2014 年 1 月 1 日至证明出具日，未发现合肥环美有违反有关房产管理法律法规及规范性文件的情形，未曾受到该局行政处罚。

家天下置业于 2017 年 12 月 12 日取得合肥市房地产管理局出具的《证明》，自 2014 年 1 月 1 日至证明出具日，未发现家天下置业有违法有关房产管理法律

法规及规范性文件的情形，未曾受到该局行政处罚。

安徽东方蓝海于 2017 年 12 月 27 日取得合肥市房地产管理局出具的《证明》，自 2014 年 1 月 1 日至证明出具日，未发现安徽东方蓝海有违反有关房产管理法律法规及规范性文件的情形，未曾受到该局行政处罚。安徽东方蓝海于 2017 年 12 月 13 日取得合肥市建筑质量安全监督站出具的《证明》，安徽东方蓝海自项目开发建设起至证明出具之日不存在因违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规及其他相关规定而受到过行政处罚的情形。

淮矿万振于 2017 年 12 月 12 日取得合肥市房地产管理局出具的《证明》，自 2017 年 4 月 1 日至证明出具日，未发现家天下置业有违反有关房产管理法律法规及规范性文件的情形，未曾受到该局行政处罚。万振置业于 2017 年 11 月 29 日取得合肥市建筑质量安全监督站出具的《证明》，万振置业自公司成立之日起至证明出具之日不存在因违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规及其他相关规定而受到过行政处罚的情形。

合肥高新于 2017 年 12 月 27 日取得合肥市房地产管理局出具的《证明》，自 2014 年 1 月 1 日至证明出具日，未发现合肥高新有违反有关房产管理法律法规及规范性文件的情形，未曾受到该局行政处罚。合肥高新于 2017 年 12 月 7 日取得合肥市建筑质量安全监督站出具的《证明》，自 2017 年 4 月 1 日至证明出具之日，合肥高新不存在因违反国家和地方有关住房与建设管理法律、法规及其他相关规定而受到过行政处罚的情形。

淮矿合肥于 2017 年 12 月 27 日取得合肥市房地产管理局出具的《证明》，自 2014 年 1 月 1 日至证明出具日，未发现淮矿合肥有违反有关房产管理法律法规及规范性文件的情形，未曾受到该局行政处罚。淮矿合肥于 2017 年 12 月 13 日取得合肥市建筑质量安全监督站出具的《证明》，自和平盛世项目开发建设至证明出具之日，淮矿合肥无违反国家和地方法律、法规及其他相关规定的情形。

淮矿肥东于 2018 年 1 月 12 日取得肥东县房产管理局出具的《证明》，自 2016 年 8 月 18 日至证明出具日，未发现肥东公司有违反有关房产管理法律法规及规范性文件的情形，未曾受到该局行政处罚。肥东公司于 2017 年 9 月 20 日取得肥东县住房和城乡建设局确认的《情况说明》，证明肥东公司自 2016 年 8 月 3 日起至 2017 年 9 月 20 日，不存在违反国家建设管理的法律、法规而受到过处罚的情

况。

根据《房地产开发企业资质管理规定》（建设部第 77 号发布）第二十条规定，“企业超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处 5 万元以上 10 万元以下的罚款；逾期不改正的，由原资质审批部门吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照。”

淮矿地产为当地规模较大的国有企业，主观不存在故意违规，且上述公司所在地房地产开发管理部门已出具相关无违法违规的证明文件。

针对上述房地产经纪业务未备案、“超资质”开发情形，中国信达、淮矿集团分别出具《承诺函》，承诺淮矿地产及下属公司因超越房地产企业开发资质进行开发建设的情形，或其他违法经营行为、非经营行为导致淮矿地产或下属公司在淮矿地产股权过户至信达地产之日后受到行政主管部门行政处罚的事项，导致淮矿地产及其下属公司受到损失的，将依照 60%、40%比例分别向淮矿地产或下属公司承担赔偿责任。

基于上述情况和中国信达与淮矿集团分别出具的《承诺函》以及淮矿地产出具《关于经营事项的承诺函》，上述公司未因超越资质进行开发建设的情形被责令整改、立案调查或被行政处罚的情形，该等事项已由交易对方确认在给上市公司造成损失的情况下的责任划分及赔偿安排，不会对上市公司的利益造成实质性损害，不会对本次交易构成实质性障碍。

3、交易完成后保障上市公司合规运营和安全生产的制度措施

淮矿地产制定《淮矿地产公司贯彻落实“三重一大”决策制度实施细则》，对淮矿地产重大决策事项、重要人事任免、重大项目安排和大额资金使用决策制度进行了细化规定，总体上保障公司符合合规运营、安全生产要求。在具体生产经营及项目运营过程中，淮矿地产制定了《淮矿地产有限责任公司项目开发方案编制指导意见》、《淮矿地产有限责任公司规划设计管理规定》、《淮矿地产有限责任公司限额设计管理办法（试行）》、《淮矿地产有限责任公司项目策划管理办法》、《淮矿地产有限责任公司全面预算管理实施细则》、《淮矿地产有限责任公司招标采购管理流程（暂行）》、《子公司资产担保管理暂行办法》、《淮矿地产有限责任公司合同管理办法》、《文明施工管理暂行办法》等制度，分别

从项目开发方案编制、规划设计、项目策划、预算管理、招标采购、合同管理、对外担保、施工管理等方面细化合规运营和安全生产要求，以保证纳入上市公司后符合合规运营和安全生产的相关要求。

七、对外担保、抵押、质押等权利限制情况

（一）对外担保情况

淮矿地产及其控股子公司对外担保情况如下：

淮矿地产及其控股子公司作为房地产开发商，分别为其开发建设项目的按揭购房人向贷款银行提供了阶段性担保，即在每笔房屋按揭贷款发放之日起至该等贷款银行收妥按揭购房人所购房产的正式抵押登记手续之日止，为按揭购房人向贷款银行就借款本息等提供连带保证责任。该担保符合房地产行业惯例。

截至 2017 年 12 月 31 日，淮矿地产及其控股子公司为相关购房人按揭贷款提供保证，并存入保证金 186,629,426.23 元（2016 年 12 月 31 日：人民币 97,041,222.64 元；2015 年 12 月 31 日：人民币 152,782,649.05 元）。

除此之外，截至 2017 年 12 月 31 日，淮矿地产及其控股子公司不存在其他合并报表范围外的对外担保情形。

（二）质押情况

截至 2017 年 12 月 31 日，淮矿地产 100%股权不存在股权出质情况。

截至 2017 年 12 月 31 日，淮矿地产控股子公司股权质押情况如下：

序号	借款合同编号	借款人	质权人	借款期限	合同约定的借款金额（万元）	股权质押情况
1	《上海信托·芜湖东方蓝海专项债权投资集合资金信托计划（XF-11-17005）信托合同》	淮矿地产	上海信托	2017 年 3 月 30 日起 36 个月	50,000	淮矿地产所持芜湖淮矿 65%股权，所持六安置业 100%股权，所持铜陵置业 100%股权，所持淮矿杭州 100%股权
2	《上海信托·淮矿地产信托贷款集合资金信托计划（上信-IBD-淮矿地产）信托贷款合同》	淮矿地产	上海信托	首期 2015 年 1 月 8 日起 30 个月，后续期限为 36 个月	150,000（本金已偿还 50,000）	淮矿地产所持安徽东方蓝海、淮矿合肥、合肥高新、铜陵投资及山南公司 100%股权

序号	借款合同编号	借款人	质权人	借款期限	合同约定的借款金额（万元）	股权质押情况
3	《上海信托·淮矿地产家天下债权投资集合资金信托计划（TH-31-H038）债权投资合同》	淮矿地产	上海信托	2017年3月30日起36个月	50,000	淮矿地产所持合肥家天下置业82%股权
4	《上海信托·淮矿地产东方樾府债权投资集合资金信托计划（TH-31-H067）债权投资合同》（合同编号：TH-31-H067-4）	淮矿地产	上海信托	首期2017年12月20日起，A类正常债权期限18个月，B类为21个月，C类为24个月	85,000	淮矿地产所持淮矿肥东60%股权，对应出资为3,000万元

（三）抵押情况

截至2017年12月31日，淮矿地产及其控股子公司抵押情况如下：

序号	借款合同编号	借款人	抵押权人	借款期限	合同约定的借款金额（万元）	抵押情况
1	34040101-2015年（淮营）字0011号《固定资产借款合同（土地类）》	山南公司	农发行淮南分行营业部	2015.7.17-2020.7.16	120,000	淮矿地产：淮房地权证淮大字第11019786号、淮国用（2013）第S020008号、淮房地权证淮大字第11018488号、淮国用（2013）第S020009号、淮房地权证淮大字第15022187号、淮国用（2013）第S020010号、淮房地权证淮谢字第11017977号、淮国用（2012）第S040094号、淮房地权证淮谢字第11017622号、淮国用（2012）第S040095号、淮房地权证淮谢字第15022183号、淮国用（2012）第S040097号、淮房地权证淮谢字第15022188号、淮国用（2012）第S040096号、淮房地权证淮谢字第11017979号、淮国用（2012）第S040093号、淮房地权证淮谢字第15022189号、淮国用（2012）第S040098号、淮房地权证淮谢字第11017323号、淮国用（2012）第S040066号房产 山南公司：总价值170,946万元的土地出让收入返还（应收账款质押）

序号	借款合同编号	借款人	抵押人	借款期限	合同约定的借款金额 (万元)	抵押情况
2	《固定资产借款合同》 /HF0110220150178	家天下置业	华夏银行	2016.1.25- 2018.12.21	5,000	家天下置业：最高额抵押，最高限额为5亿元，抵押财产为土地（编号为“合新站国用（2015）第070号”），抵押财产的合计评估价值为人民币773,873,400元
	《固定资产借款合同》 /HF0110220160037			2016.3.24- 2018.12.21	5,000	
	《固定资产借款合同》 /HF0110220160066			2016.9.29- 2018.12.31	5,000	
	《固定资产借款合同》 /HF0110220170003			2017.1.10- 2018.12.31	5,000	
	《固定资产借款合同》 /HF0110220170030			2017.6.16- 2018.12.21	5,000	
3	《固定资产借款合同》 /HF0110220160009	合肥环美	华夏银行	2016.1.25- 2025.12.21	18,000	合肥环美：自持家天下花园广场商业物业（土地使用权面积9,006.86 m ² ，房屋所有权面积56,037.30 m ² ）及商业物业内的手扶梯、客梯、观光电梯、货梯、吊式风柜、儿童王国嘉年华机等动产设立抵押担保
	《固定资产借款合同》 /HF0110220150169			2016.1.4- 2025.12.21	12,000	
4	《借款合同》 /2016-073-0001号	北京东方蓝海	西部信托	2016.4.18- 2019.4.18	70,000	北京东方蓝海：京（2016）昌平区不动产权第0000070号、京（2016）昌平区不动产权第0000071号、京（2016）昌平区不动产权第0000069号项下国有土地使用权抵押
5	《借款合同》//0359246	北京东方蓝海	北京银行昌平支行（第二顺位）	首次提款起 3年	59,000	京（2016）昌平区不动产权第0000070号、京（2016）昌平区不动产权第0000071号、京（2016）昌平区不动产权第0000069号（第二顺位抵押担保）项下国有土地使用权抵押
6	《固定资产借款合同》 /HF0110220160104	芜湖淮矿	华夏银行合肥分行	2016.11.18- 2020.12.21	10,000	芜湖淮矿：皖（2016）芜湖市不动产权第0071543号土地使用权设立抵押担保
7	《固定资产借款合同》 /0777081220160259	芜湖置业	芜湖扬子农村商业银行	2016.11.14- 2019.11.14	12,800	皖（2016）芜湖市不动产权第0100158号土地使用权及地上所有建筑物设立抵押担保
8	《人民币资金借款合同》 /3410201301100000143	铜陵投资	国家开发银行	2013.2.20- 2023.2.20	30,000	《铜陵市西湖新区道路工程一期项目BT（建设-转让）投资建设合同》项下的所有权益与收益提供质押担保
	《人民币资金借款合同》 /3410201301100000144		国家开发银行	2013.2.1- 2023.2.1	48,000	《铜陵市西湖新区安置点建设项目BT（建设-转让）投资建设合同》项下的所有权益与收益提供质押担保

序号	借款合同编号	借款人	抵押权人	借款期限	合同约定的借款金额（万元）	抵押情况
9	《固定资产借款合同》/固借字第 20170406 号	淮矿肥东	徽商银行合肥巢湖路支行	2017.6.13 -2020.6.13	200	淮矿肥东：最高额抵押，最高限额为 95,353.58 万元，抵押物为 A、B、C 三地块共计 73,746 平方米的土地使用权（不动产权证编号分别为“皖（2016）肥东县不动产权第 0010134 号”“皖（2016）肥东县不动产权第 0010135 号”“皖（2016）肥东县不动产权第 0010136 号”），A 地块 S-1#、S-2#商业楼、A4#住宅楼
	《固定资产借款合同》/固借字第 20170724 号			2017.7.27 -2020.5.27	5,000	
	《固定资产借款合同》/固借字第 20170924 号			2017.10.16 -2020.5.16	15,000	
10	《固定资产借款合同》	铜陵置业	中国建设银行股份有限公司铜陵长江路支行	3 年	28,000	铜陵置业：皖（2016）铜陵市不动产权第 0014532 号土地使用权及其上在建工程设立抵押担保
11	《上海信托·淮矿地产东方樾府债权投资集合资金信托计划（TH-31-H067）债权投资合同》（合同编号：TH-31-H067-4）	淮矿地产	上海信托	首期 2017 年 12 月 20 日起，A 类正常债权期限 18 个月，B 类为 21 个月，C 类为 24 个月	85,000	嘉兴公司：嘉兴国际商务区高铁板块，不动产权证号为浙（2017）嘉开不动产权第 0046018 号的国有土地使用权证

（四）连带责任担保

截至 2017 年 12 月 31 日，淮矿地产及其控股子公司连带责任担保情况如下：

序号	担保人	债务人	债权人	担保方式	担保物
1	淮矿地产	芜湖置业	淮南矿业集团财务有限公司（主债权合同编号为“HNKY-cw-JK（2015）023”）	保证担保	连带责任担保
2	淮矿地产	芜湖置业	淮南矿业集团财务有限公司（主债权合同编号为“HNKY-cw-JK（2015）012”）	保证担保	连带责任担保
3	淮矿地产	芜湖淮矿	华夏银行股份有限公司合肥分行	保证担保	连带责任担保

序号	担保人	债务人	债权人	担保方式	担保物
4	淮矿地产	铜陵投资	国家开发银行股份有限公司（主债权合同编号为“3410201301100000143号”）	保证担保	连带责任担保
5	淮矿地产	铜陵投资	国家开发银行股份有限公司（主债权合同编号为“3410201301100000144号”）	保证担保	连带责任担保
6	淮矿地产	家天下置业	华夏银行	保证担保	连带责任担保
7	淮矿地产	北京东方蓝海	西部信托	保证担保	连带责任担保
8	淮矿地产	铜陵置业	中国建设银行股份有限公司铜陵长江路支行	保证担保	连带责任担保

综上所述，淮矿地产及其控股子公司为相关购房按揭贷款提供保证符合房地产行业惯例，已存入保证金。除该按揭贷款保证外，上述担保均系对内担保，根据相关合同，上述担保债务未到清偿期，截至本报告签署日没有实际履行的风险。截至 2017 年 12 月 31 日，上述担保（不含为购房人提供的按揭贷款保证）债务未偿还金额 485,585.00 万元，根据经安永审计的财务报表，截至 2017 年 12 月 31 日标的公司资产总额 2,278,485.62 万元，流动资产 2,186,528.67 万元，上述未偿还债务金额占资产总额比例 22.21%，占流动资产比例 21.31%。截至 2017 年 12 月 31 日标的公司速动比率 0.58 倍，流动比率 1.88 倍，扣除预收款项的资产负债率 39.31%，利息保障倍数 3.04 倍且报告期内呈增长趋势，截至 2018 年 3 月淮矿地产的信用额度 78.37 亿元，各项偿债指标良好。标的公司及其子公司目前经营状况稳定，具有较好的盈利能力和偿债能力，预期能正常归还上述借款，发生违约风险的可能性较低，具备解除抵押的能力。上述担保事项对标的公司生产经营和财务状况无重大影响。

（五）上述股权质押和抵押担保的债务人有无实际偿债能力，有无提前还款或者请第三方代为偿付、提供担保等安排

序号	债务人	担保人	债权人	截至 2017.12.31 债务偿还情况	可能还款来源	有无提前还款或者请第三方代为偿付、提供担保等安排
1	山南公司	山南公司	农发行淮南分行营业部	尚有 18,000 万元未偿还	山南新区土地一级开发的土地开发补	已安排提前还款，截至 2018 年 1 月 9

序号	债务人	担保人	债权人	截至 2017.12.31 债 务偿还情况	可能还款来源	有无提前还款或者 请第三方代为偿 付、提供担保等安 排
		淮矿地产			偿费用	日，18,000 万元贷 款已全部清偿
2	合肥环美	合肥环美	华夏银行股份有限公 司合肥分行	尚有 27,000 万 元未偿还	合肥环美自持家天 下花园广场项目商 业物业收入	无
3	家天下置 业	家天下置业 淮矿地产	华夏银行股份有限公 司合肥分行	尚有 12,780 万 元未偿还	北郡小区项目销售 收入	无
4	淮矿肥东	淮矿肥东	徽商银行合肥巢湖路 支行	尚有 20,190 万 元未偿还	东方樾府项目销售 收入	无
5	北京东方 蓝海	北京东方蓝海 淮矿地产	西部信托	尚有 70,000 万 元未偿还	北京东方蓝海项目 销售收入	无
6	北京东方 蓝海	北京东方蓝海	北京银行昌平支行 （第二顺位）	尚有 11,715 万 元未偿还	北京东方蓝海项目 销售收入	无
7	芜湖淮矿	芜湖淮矿 淮矿地产	华夏银行股份有限公 司合肥分行	尚有 5,000 万 元未偿还	东方蓝海（芜湖）项 目销售收入	无
8	芜湖置业	芜湖置业	芜湖扬子农村商业银行 股份有限公司	尚有 9,500 万 元未偿还	东方龙城项目销售 收入	无
9	芜湖置业	淮矿地产	淮南矿业集团财务有 限公司（主债权合同 编号为 “HNKY-cw-JK （2015）023”）	尚有 4,000 万 元未偿还	东方龙城项目销售 收入	无
10	芜湖置业	淮矿地产	淮南矿业集团财务有 限公司（主债权合同 编号为 “HNKY-cw-JK （2015）012”）	尚有 2,400 万 元未偿还	东方龙城项目销售 收入	无
11	铜陵投资	铜陵投资 淮矿地产	国家开发银行股份有 限公司（主债权合同 编号为 “34102013011000001 43 号”）	尚有 21,000 万 元未偿还	铜陵市西湖新区建 设管理委员会支付 的西湖新区土地一 级开发项目投资额	无提前还款或者请 第三方代为偿付的 安排；除铜陵投资 提供应收账款质押 担保、淮矿地产提 供连带责任保证担 保、淮矿集团提供 一般责任保证担保 外，无其他第三方 提供担保的情形

序号	债务人	担保人	债权人	截至 2017.12.31 债 务偿还情况	可能还款来源	有无提前还款或者 请第三方代为偿 付、提供担保等安 排
12	铜陵投资	铜陵投资	国家开发银行股份有 限公司（主债权合同 编号为 “34102013011000001 44 号”）	尚有 33,000 万 元未偿还	铜陵市西湖新区建 设管理委员会支付 的西湖新区土地一 级开发项目投资额	无提前还款或者请 第三方代为偿付的 安排；除铜陵投资 提供应收账款质押 担保、淮矿地产提 供连带责任保证担 保、淮矿集团提供 一般责任保证担保 外，无其他第三方 提供担保的情形
		淮矿地产				
13	淮矿地产	淮矿地产	上海信托	尚有 247,000 万元未偿还	该等借款通过签署 的分拨协议，分别用 于淮矿地产子公司 名下的北郡小区项 目、东方蓝海（芜湖） 项目、东方樾府项目 及东方蓝海（合肥） 项目，可能还款资金 来源为上述四个项 目销售款项，目前三 个项目已分别取得 销售许可证并已开 盘销售	存在提前还款，截 至 2018 年 4 月 27 日，提前偿还贷款 15,000 万元；无请 第三方代为偿付的 安排；除淮矿集团 提供连带责任保证 担保外，无其他第 三方提供担保的情 形
		嘉兴公司				
14	铜陵置业	铜陵置业	中国建设银行股份有 限公司铜陵长江路支 行	尚有 4,000 万 元未偿还	东方蓝海（铜陵）项 目销售收入	无
		淮矿地产				

标的公司上述股权质押和抵押担保的债权无请第三方代为偿安排，部分存在提前还款、提供担保安排，上述债务人均正常开展生产经营活动，具有实际偿债能力。

八、主要负债、或有负债情况

（一）主要负债情况

根据安永出具的安永华明（2018）审字第 61210341_I17 号《审计报告》，截至 2017 年 12 月 31 日，淮矿地产合并口径的主要负债情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	金额	占比
应付账款	203,430.06	13.06
预收款项	662,200.85	42.51

项目	金额	占比
一年内到期的非流动负债	162,300.00	10.42
其他应付款	82,788.64	5.31
长期借款	383,285.00	24.60
总负债	1,557,924.24	100.00

本次交易系股权交易，不涉及债权债务转移事宜。

（二）或有负债情况

1、对外担保形成的或有负债

淮矿地产对外担保情况详见本节“七、对外担保、抵押、质押等权利限制情况”之“（一）对外担保情况”，上述对外担保为被担保方向银行借款提供的担保。截至本报告签署日，被担保方未出现违约情形。

2、未决诉讼或仲裁形成的或有负债

淮矿地产重大未决诉讼或仲裁情况详见本节“十、重大诉讼、仲裁情况”。

九、最近 12 个月内重大资产收购、出售事项

截至本报告签署日，淮矿地产最近 12 个月内不存在重大资产收购、出售事项。

十、重大诉讼、仲裁情况

（一）未决诉讼、仲裁的进展

根据淮矿地产提供的《淮矿地产总部 2018 未了结案件登记表》、《淮矿地产各项目公司未了结案件登记表》及其子公司书面说明，截至本报告签署日，淮矿地产及其子公司存在处于审理阶段的诉讼、仲裁 14 宗，其中淮矿地产及其子公司作为被告而可能产生损失的诉讼案件 13 宗，涉及金额 1,223.50 万元，占标的资产交易价格 0.16%；处于执行阶段的诉讼 11 宗，其中淮矿地产及其子公司作为被告的诉讼案件 3 宗，涉及金额 2,431.06 万元，占标的资产交易价格 0.31%，具体如下：

1、处于审理阶段的诉讼案件

序号	案号	案由	淮矿地产及其子公司身份	对方当事人	标的额	目前进展情况
1	(2017)皖0403 民初1705 号	租赁合同纠纷	原告：淮矿地产	上诉人：淮南尚锦商贸有限公司	10,537,421.00 元	正在进行司法鉴定程序（鉴定内容为租赁房屋的维修改造费用）
2	(2018)皖0102 民初540 号	违反安全保障义务纠纷	被告：淮矿商管家天下分公司	原告：沈欣乐	8,000.00 元	法院正组织双方进行调解
3	(2017)皖0403 民初6120 号	财产损害赔偿纠纷	第三人：淮矿商管	原告：田家庵区满庭香饺子馆； 被告：张春海、骆秀萍	待鉴定	正在进行司法鉴定程序
4	(2017)皖0202 民初3486 号	合同纠纷	被告、被上诉人：芜湖置业	原告、上诉人：徐帷珠	87,022.20 元	一审审结，原告已上诉，二审尚未开庭
5	(2018)浙04 民终550 号	车位合同纠纷	被告、上诉人：浙江东方蓝海	原告、被上诉人：沈晨光	交付车位并支付违约金	一审审结，被告已上诉，二审正在审理中
6	(2017)浙0402 民初4168 号	财产损害赔偿纠纷	被告：浙江东方蓝海	原告：陈为家、韩善汝	38,000.00 元	法院正组织双方进行调解
7	(2018)皖0191 民初1048 号	购房合同纠纷	被告：合肥高新	原告：王鑫、王郡	5,586.80 元及利息 574.30 元	一审已开庭审理，尚未宣判
8	(2017)皖0191 民初5902 号	商品房预售合同纠纷	被告：合肥高新	原告：谢军	办理产权证书，支付违约金 4,174.86 元	一审审结，原告已上诉，二审已开庭审理，尚未宣判
9	(2015)合民一初字第00295 号	建设工程合同纠纷案	被告：安徽东方蓝海	原告：长春建工集团有限公司	8,431,134.10 元及违约金	一审审结，被告已上诉，二审尚未开庭
10	(2017)皖0102 民初5884 号	商品房预售合同纠纷	被告：淮矿合肥	原告：万多杰	维修房屋渗水，支付房屋价值贬损 150,000.00 元，支付租金损失 112,000.00 元	一审审结，原告已上诉，二审已开庭审理，尚未宣判
11	(2018)皖0202 民初35 号	建设工程施工合同纠纷	被告：芜湖置业	原告：何秋兴	1,672,846.64 元	尚未开庭
12	(2018)皖0202 民初550 号	建设工程施工合同纠纷	被告：芜湖置业	原告：李明生	支付工程款 846,160.00 元及其利息	第一被告安徽慧博建设有限公司已与原告和解

序号	案号	案由	淮矿地产及其子公司身份	对方当事人	标的额	目前进展情况
		纷				
13	(2018)皖0202民初1577号	建设工程施工合同纠纷	被告：芜湖置业	原告：张金国	支付工程款650,000.00元及其利息	尚未开庭
14	(2018)皖0202民初1576号	建设工程施工合同纠纷	被告：芜湖置业	原告：胡旺健	支付工程款229,460.00元及其利息	尚未开庭
淮矿地产作为被告涉诉金额					1,223.50 万元	

2、处于执行阶段诉讼案件

序号	案号	案由	淮矿地产及其子公司身份	对方当事人	标的额	目前进展情况
1	(2015)瑶民一初字第06480号房屋租赁合同纠纷	房屋租赁合同纠纷	原告：合肥环美	被告：杨贵月	64,122.58元	判决已经生效，被告拒不执行生效判决，合肥环美已申请强制执行
2	(2016)皖0102民初6337号	房屋租赁合同纠纷	原告：合肥环美	被告：李丽	37,743.23元	判决已经生效，被告拒不执行生效判决，合肥环美已申请强制执行
3	(2016)皖0102民初7762号	房屋租赁合同纠纷	原告：合肥环美	被告：程本才	17,356.01元	2017年9月13日合肥环美向法院缴纳了公告送达费，法院将判决书公告送达
4	(2017)皖0404民初360号	追偿权纠纷	原告：淮西房地产	被告：许庆国	305,463.34元及利息	判决已生效，被告拒不执行，淮西房地产已申请强制执行
5	(2016)皖0404民初700号	追偿权纠纷	原告：淮西房地产	被告：徐焰根	515,088.42元及利息	判决已生效，被告拒不执行，淮西房地产已申请强制执行
6	(2016)皖0404民初698号	追偿权纠纷	原告：淮西房地产	被告：胡长其	本金509,807.13元，利息7,647.11元	判决已生效，被告拒不执行，淮西房地产已申请强制执行
7	(2015)谢民一初	相邻关系纠纷	被告：淮西房地产	原告：刘保善；被告：淮南盛装	4,894.00元	正在执行中

序号	案号	案由	淮矿地产及其子公司身份	对方当事人	标的额	目前进展情况
	字第 00106 号			物业管理有限公司；被告：田晓琪；第三人：北京城建集团有限责任公司		
8	(2017) 浙民终 687 号	建设工程施工合同纠纷	被告、上诉人：浙江东方蓝海	原告、被上诉人：浙江勤业	46,438,484.00 元	判决已经生效，除支付一审反诉部分受理费、二审受理费以外，浙江东方蓝海尚未履行判决书确定的其他义务
9	(2017) 浙 0402 民初 5399 号	建设工程施工合同纠纷	被告：浙江东方蓝海	原告：华汇建设集团	1,363,882.71 元	判决已经生效，除支付反诉部分受理费，浙江东方蓝海尚未履行判决书确定的其他义务
10	(2016) 皖 0202 民执 1227 号	购房合同纠纷	原告：芜湖置业	被告：沈俊森	3,000,000.00 元	正在执行中
11	(2018) 皖 04 民终 165 号	建设工程合同纠纷	被告、上诉人：淮矿地产	被上诉人：安徽省宿州市建筑安装工程总公司	6,854,942.17 元	法院已作出终审判决，正在执行中。淮南明德商贸有限公司就其与安徽省宿州市建筑安装工程总公司之间的纠纷对执行标的申请了诉前保全，淮南市田庵区人民法院依法作出裁定，冻结执行标的
淮矿地产作为被告判决金额					2,431.06 万元	

除上述诉讼/仲裁情况外，关于案号为“（2017）芜仲字第 082 号”的芜湖置业与芜湖市国土资源局合同纠纷，芜湖仲裁委员会已于 2017 年 12 月 7 日出具《裁决书》，判定芜湖置业向芜湖市国土资源局支付土地出让金 26,242.18 万元并承担仲裁费用 100 万元。根据芜湖置业提供的一份《一般缴款书（收据）》及一份芜湖扬子农村商业银行的《大额往账凭证》，芜湖置业已于 2018 年 1 月 22 日履行完毕上述《裁决书》的全部支付义务。

（二）若淮矿地产及其子公司涉及败诉、赔偿，有关会计处理及对本次交易的影响

截至 2017 年 12 月 31 日，上述披露的仍在审理过程中的未决诉讼、仲裁相应案件的最终判决结果尚无法确定，因此未进行相应会计处理。截至本报告签署日，上述披露的仍在审理过程中的未决诉讼、仲裁，不存在表明标的公司可能败诉的进一步证据，相应案件的最终判决结果尚无法确定。目前，与截至 2017 年 12 月 31 日的经审计财务报告相比，需采取的会计处理方式无重大变化，亦不会对本次交易产生实质影响。

浙江勤业起诉浙江东方蓝海建设工程施工合同纠纷一案，涉及 4,643.85 万元标的金额，法院于 2018 年 3 月 28 日判决由浙江东方蓝海向浙江勤业支付工程款 1,695.46 万元。报告期内，标的公司已计提“其他应付款”并确认开发成本 1,695.46 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，该诉讼仍在执行过程中，最终利息赔偿结果尚无法确定，因此对于利息未进行相应会计处理。未来将依据相应会计政策进行调整处理，并计提营业外支出-赔偿款利息约 130 万，管理费用-诉讼费 94.15 万元。因所涉利息和诉讼费支付金额占总资产、流动资产和经营活动现金流比例较小，不会对本次交易产生实质影响。

华汇建设集团起诉浙江东方蓝海建设工程施工合同纠纷，涉及 136.39 万元标的金额，法院已于 2018 年 2 月 14 日判决由浙江东方蓝海向华汇建设集团支付工程款 50.11 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，该诉讼仍在审理过程中，最终判决结果尚无法确定，因此未进行相应会计处理。未来将依据相应会计政策，计提营业外支出-赔偿款 39.03 万元、赔偿款利息 2.80 万元，开发成本 11.07 万元，管理费用-诉讼费 1.59 万元，因所涉支付金额占总资产、流动资产和经营活动现金流比例较小，不会对本次交易产生实质影响。

其他未决诉讼、仲裁中涉诉金额较小，根据重要性原则未在截至 2017 年 12 月 31 日的经审计财务报表中予以披露；发生于 2017 年 12 月 31 日之后的未决诉讼、仲裁，亦未予以披露。不会对本次交易产生实质影响。

按企业会计准则规定，确认预计负债需同时满足的三个条件：1）与或有事项相关的义务是企业承担的现实义务；2）履行该义务很可能导致经济利益流出

企业；3）该义务的金额能够可靠计量。由于淮矿地产涉及诉讼的情况不具备上述确认相应诉讼损失及预计负债的条件，因此在 2017 年 12 月 31 日未计提预计负债。

十一、股东及其关联方非经营性资金占用及为关联方提供担保情况

（一）非经营性资金占用情况

1、报告期内，淮矿地产股东及其下属企业非经营性资金占用情况

（1）其他应收款情况

报告期内，标的公司对其股东及其下属企业其他应收款情况如下：

公司名称	2017 年 12 月 31 日（元）	2016 年 12 月 31 日（元）	2015 年 12 月 31 日（元）	项目
矿业集团住房公积金中心	-	18,800.00	215,300.00	其他应收款
淮南矿业（集团）有限责任公司	-	47,718,374.36	-	其他应收款
合计	-	47,737,174.36	215,300.00	-

由于矿业集团住房公积金中心作为淮南市住房公积金中心的分支机构，承担淮矿集团住房公积金的归集、支取、贷款等工作，为督促房地产开发企业尽快为购房客户办理房地产证抵押贷款，矿业集团住房公积金中心要求房地产开发企业扣留部分保证金。截至 2017 年 12 月 31 日，该类保证金已经清算完毕。

（2）委托贷款情况

报告期内，淮矿地产股东及其下属企业委托贷款情况如下：

公司名称	2017 年 12 月 31 日（元）	2016 年 12 月 31 日（元）	2015 年 12 月 31 日（元）	项目
淮南矿业（集团）有限责任公司	-	1,500,000,000.00	-	委托贷款
合计	-	1,500,000,000.00	-	-

（3）存放在关联方的货币资金

报告期内，淮矿地产及其下属子公司存放关联方的货币资金情况如下：

公司名称	2017 年 12 月 31 日（元）	2016 年 12 月 31 日（元）	2015 年 12 月 31 日（元）	项目
淮南矿业集团财务有限公司	1,606,245,542.58	1,324,853,315.81	988,228,435.52	存放关联方的货币资金
合计	1,606,245,542.58	1,324,853,315.81	988,228,435.52	-

①标的公司在淮矿集团财务有限公司存款的利率情况

1) 淮矿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》、淮南市人民政府于 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。

报告期内，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。

2) 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 12 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

1) 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 2007 年 9 月 17 日《关于印发<淮矿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对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。”

报告期内，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<淮矿集团资金集中管理办法>的通知》、《淮矿集团资金集中管理办法》要求的在财务公司办理存款业务。

2) 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。

报告期内，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<淮矿集团资金集中管理办法>的通知》、《淮矿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，淮矿地产成为上市公司全资子公司，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、报告期内，淮矿地产其他关联方非经营性资金占用情况

报告期内，淮矿地产其他关联方非经营性资金占用情况如下：

公司名称	2017 年 12 月 31 日 (元)	2016 年 12 月 31 日 (元)	2015 年 12 月 31 日 (元)
浙江新永信投资发展有限公司	21,762.15	21,762.15	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	14,000.00	14,000.00	14,000.00
安徽万振房地产开发有限责任公司	8,000,000.00	-	-
合计	8,035,762.15	35,762.15	14,000.00

（1）浙江新永信投资发展有限公司系子公司浙江东方蓝海的少数股东，该其他应收款为淮矿地产为其代垫的各类款项，包括物业服务费等。

淮南东华实业（集团）有限责任公司系子公司淮矿物业的少数股东，该其他应收款为淮矿地产为其代垫的各类款项，包括物业维修费、清洁费及人员工资等。

截至本报告签署日，上述非经营性资金占用已收回。

（2）安徽万振房地产开发有限责任公司持有淮矿地产控股子公司淮矿万振 40%股权，系后者少数股东。淮矿万振主要负责合肥东祥府房地产项目的开发。

淮矿万振 2017 年实现了商品房开盘预售，截至 2017 年 12 月 31 日淮矿万振账面货币资金为 1.42 亿元，主要来自于商品房预售款。为进一步提高资金运营的效率，2017 年 9 月 28 日淮矿万振通过股东会决议，同意淮矿地产和安徽万振房地产开发有限公司按照投资比例向淮矿万振借用资金 2,000 万元，期限为一年，利率按同期人民银行贷款基准利率执行；若股东双方不能按期归还借款本息，则全部借款本息从淮矿万振向两股东利润分红中扣除。2017 年 10 月 12 日，淮矿地产通过董事会决议，同意向淮矿万振借款 1,200 万元，期限一年，利率按照银行同期贷款利率执行。截至 2017 年 12 月 31 日，淮矿地产和安徽万振房地产开发有限公司欠淮矿万振借款分别为 1,200 万元和 800 万元。

安徽万振房地产开发有限公司作为淮矿地产控股子公司淮矿万振的少数股东，构成淮矿地产的关联方，上述借款构成了关联方非经营性资金占用。

（3）安徽万振房地产开发有限公司借款协议的具体内容、借款回收情况、是否存在较大回收风险、淮矿地产的应对措施，若上述债务到期不能清偿，对标的资产生产经营、本次估值及交易完成后上市公司的影响

①借款合同

2017 年 10 月 11 日，淮矿万振置业有限责任公司与安徽万振房地产开发有限公司签订借款合同，由淮矿万振向安徽万振提供借款 800 万元，借款利率为银行同期贷款利率，借款期限 1 年，用于生产经营和项目开发建设；借款双方的违约责任约定如下：

“若淮矿万振未按期发放贷款，安徽万振有权按照贷款数额的 0.5%按日向淮矿万振收取违约金。若安徽万振未按期还本付息，淮矿万振有权按合同约定利率上浮 50%收取利息，并按应归还借款本息金额的 0.5%按日向安徽万振收取违约金，同时安徽万振需赔偿淮矿万振为实现债权而发生的相关费用，包括但不限于诉讼费、差旅费、评估费等。若安徽万振未按合同约定将借款资金挪为他用，淮矿万振有权要求安徽万振立即归还借款，若不能按期归还借款，淮矿万振有权按合同约定利率上浮 50%收取利息，并按应归还借款本息金额的 0.5%按日向安徽万振收取违约金，同时安徽万振需赔偿淮矿万振为实现债权而发生的相关费用，包括但不限于诉讼费、差旅费、评估费等。”

②淮矿万振经营情况

淮矿万振主要负责东祥府（东方名邸）项目的开发，该项目共有住宅 6 栋，共 766 套，商业 6 栋，共 87 套，车位 518 个。截至本报告签署日，住宅已全部销售完毕，累计取得销售回款 98,191.85 万元；商业已预售 3 栋（商业 3#、商业 4#、商业 6#），共 38 套，截至本报告签署日已销售 31 套，剩余 7 套未售，累计取得销售回款 3,095.45 万元。

淮矿万振东祥府（东方名邸）项目预计总投资 6.57 亿元，截至 2018 年 3 月 31 日已完成投资 5.82 亿元，预计 2018 年 8 月竣工交房，经测算，该项目预计可实现净利润 2.51 亿元，按安徽万振房地产开发有限公司持股比例 40% 计算，其可获分红款约 1 亿元，若安徽万振房地产开发有限公司上述债务到期不能清偿，可用其分红款进行抵扣，因而，上述借款不存在较大偿付风险。

由于上述借款不存在较大风险，因此对本次的估值没有影响。

截至 2018 年 5 月 10 日，上述借款已偿还。

（二）为关联方提供担保的情况

截至本报告签署日，淮矿地产不存在为合并报表范围之外的关联方提供担保的情况。

十二、标的资产因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况

截至本报告签署日，标的资产不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

根据淮矿地产及子公司所在地检察院出具的《检察机关行贿犯罪档案查询结果告知函》、《证明》，淮矿地产及其子公司不存在商业贿赂或为商业贿赂提供便利的情形。

淮矿地产出具《关于不存在商业贿赂的确认函》，承诺淮矿地产及子公司不存在商业贿赂或为商业贿赂提供便利的情形。

十三、标的资产受到行政处罚或刑事处罚的情况

（一）行政处罚情况

截至本报告签署日，淮矿地产及其控制的子公司最近三年内受到的行政处罚情况如下：

1、税务处罚情况

（1）淮矿地产

2015年8月25日，淮南市地方税务局征收管理分局向淮矿地产作出“淮地税征简罚告（2015）24号”《税务行政处罚事项告知书》，告知淮矿地产转让地下车位使用权，应当开具而未开具发票，违反了《发票管理办法》第十九条之规定。根据《发票管理办法》第三十五条第一款第（一）项规定，对淮矿地产作出1000元罚款。

根据淮矿地产提供编号“（141）皖地证 05602356”《税收完税证明》，淮矿地产已于2015年9月2日缴纳上述罚款。

淮南市地方税务局征收管理分局于2018年3月31日出具《证明》，“淮矿地产有限责任公司系我局辖区内纳税企业，已经依法在我局办理税务登记，该公司因违反《中华人民共和国发票管理办法》而被我局作出‘[2015]24号’《行政处罚决定书》，并处以罚款1,000元。本局确认前述行政处罚不属于重大税务违法行为，该公司已按期缴纳罚款，整改完成。除上述事项外，该公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；该公司遵守国家 and 地方税收法律法规的规定，依法按时缴纳各项税收，自2015年1月1日以来至本证明出具日，公司已足额缴纳全部应缴税款，不存在任何拖欠、漏缴或其他违反税收法律法规的情形，不存在其他因税务问题而受任何处罚的情况，与本局也无任何有关税务的争议”。

根据淮南市地方税务局征收管理分局出具的前述《证明》，淮矿地产已就前述行政处罚行为缴纳罚款，淮矿地产曾经被处罚的情况不属于重大违法行为，不会构成本次交易的实质性障碍。

（2）淮矿合肥

①2015年10月8日，合肥市地方税务局稽查局向淮矿合肥出具了编号为“合

国税一稽处[2015]68号”的《税务处理决定书》，决定如下：淮矿合肥未按规定结转营业收入；未按规定计算预收毛利额申报企业所得税；未按实际缴纳情况申报营业税金及附加以及相关税种；未按规定进行计税成本的核算；淮矿合肥应补企业所得税129,541.73元。

②2016年3月9日，合肥市地方税务局稽查局向淮矿合肥出具了编号为“合地税稽处[2016]3号”的《税务处理决定书》，认定淮矿合肥存在以下违法事实：2012年“其他应付款-收样板房软装款”账户合计170,907元，是随房屋一起销售的不动产收入，淮矿合肥进行单独记账，应按规定缴纳税款；2013年“其他应付款-收样板房软装款”账户合计1,078,100元，是随房屋一起销售的不动产收入，淮矿合肥进行单独记账，应按规定缴纳税款；2012年、2013年发放的劳务派遣制驾驶员工资未代扣代缴个人所得税“工资、薪金所得”，劳务派遣制驾驶员取得的工资未第二处工资，应全额征收；2012年用于发放礼品支出629,972.20元，未代扣代缴“其他所得”个人所得税；2013年用于发放礼品支出108,240元，未代扣代缴“其他所得”个人所得税。决定如下：追缴淮矿合肥2012年少缴营业税8,545.35元、城建税598.17元、教育附加256.36元、地方教育附加170.91元；2013年少缴营业税53,905元、城建税3,773.35元、教育附加1,617.15元、地方教育附加1,078.10元；补缴2012年少代扣代缴“工资薪金”个人所得税2,746.21元、“其他所得”个人所得税125,994.44元；2013年少代扣代缴“工资薪金”个人所得税2,876.57元、“其他所得”个人所得税21,648元；对未按规定期限申报缴纳营业税、城建税从滞纳之日起按日加收少缴税款的万分之五滞纳金。

③2016年3月9日，合肥市地方税务局稽查局向淮矿合肥出具了编号为“合地税稽罚[2016]3号”的《税务行政处罚决定书》，认定淮矿合肥存在以下违法事实：2012年“其他应付款-收样板房软装款”账户合计170,907元，是随房屋一起销售的不动产收入，淮矿合肥进行单独记账，应按规定缴纳税款；2013年“其他应付款-收样板房软装款”账户合计1,078,100元，是随房屋一起销售的不动产收入，淮矿合肥进行单独记账，应按规定缴纳税款；2012年、2013年发放的劳务派遣制驾驶员工资未代扣代缴个人所得税“工资、薪金所得”，劳务派遣制驾驶员取得的工资未第二处工资，应全额征收；2012年用于发放礼品支出

629,972.20 元，未代扣代缴“其他所得”个人所得税；2013 年用于发放礼品支出 108,240 元，未代扣代缴“其他所得”个人所得税。决定如下：对淮矿合肥处罚款，合计 110,043.55 元。

④2016 年 4 月 14 日，合肥市瑶海区国家税务局向淮矿合肥出具了编号为“瑶海国税简罚〔2016〕235 号”的《税务行政处罚决定书（简易）》，决定如下：淮矿合肥未按期申报企业所得税，罚款 1,000 元。

⑤2016 年 7 月 20 日，合肥市瑶海区国家税务局向淮矿合肥出具了编号为“瑶海国税简罚〔2016〕408 号”的《税务行政处罚决定书（简易）》，决定如下：淮矿合肥未按期申报企业所得税，罚款 1,000 元。

根据淮矿合肥提供的 9 份《中国建设银行单位客户专用回单》，淮矿已全部缴纳相关少缴税款及罚款。

2017 年 4 月 13 日，合肥市地方税务局瑶海分局出具《证明》，“淮矿合肥自 2014 年 1 月 1 日至 2017 年 4 月 13 日，经机内查询该单位无欠税。” 2017 年 9 月 19 日，合肥市地方税务局瑶海分局出具《证明》，“经金三系统查询，淮矿合肥自 2017 年 4 月 14 日至 2017 年 7 月 31 日无欠税、无违法违章记录。” 2017 年 12 月 4 日，合肥市地方税务局瑶海分局出具《证明》，“经金三系统查询，淮矿合肥自 2017 年 4 月 14 日至 2017 年 10 月 31 日无欠税、无违法违章记录。”

2017 年 4 月 17 日，合肥市瑶海区国家税务局出具《证明》，“兹证明淮矿合肥是我局所辖企业，经征管系统查询，自 2014 年 1 月 1 日起至今，除 2016 年因申报接受 2,000 元处罚外，未发现其他构成重大违章的行为。” 2017 年 9 月 25 日，合肥市瑶海区国家税务局出具《证明》，“兹证明淮矿合肥是我局所辖企业，经金三系统查询，自 2017 年 4 月 1 日起至今，未发现重大违章行为，未被行政处罚”。2017 年 11 月 30 日，合肥市瑶海区国家税务局出具《证明》，“兹证明淮矿合肥是我局所辖企业，经金三系统查询，自 2017 年 7 月 1 日起至今，未发现重大违章行为，未被行政处罚”。

根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十四条第二款规定，“纳税人不进行纳税申报，不缴或者少缴应纳税款的，由税务机关追缴其不缴或者少缴的税款、滞纳金，并处不缴或者少缴的税款百分之五十以上五倍以下的罚款”，第

六十九条规定，“扣缴义务人应扣未扣、应收而不收税款的，由税务机关向纳税人追缴税款，对扣缴义务人处应扣未扣、应收未收税款百分之五十以上三倍以下的罚款。”

根据国家税务总局发布的《重大税收违法案件信息公布办法（试行）》（国家税务总局公告 2016 年第 24 号）第六条规定，“本办法所称“重大税收违法案件”是指符合下列标准的案件：（一）纳税人伪造、变造、隐匿、擅自销毁账簿、记账凭证，或者在账簿上多列支出或者不列、少列收入，或者经税务机关通知申报而拒不申报或者进行虚假的纳税申报，不缴或者少缴应纳税款，查补税款金额 100 万元以上，且任一年度查补税额占当年各税种应纳税总额 10%以上；（二）纳税人欠缴应纳税款，采取转移或者隐匿财产的手段，妨碍税务机关追缴欠缴的税款，欠缴税款金额 100 万元以上的；（三）以假报出口或者其他欺骗手段，骗取国家出口退税款的；（四）以暴力、威胁方法拒不缴纳税款的；（五）虚开增值税专用发票或者虚开用于骗取出口退税、抵扣税款的其他发票的；（六）虚开普通发票 100 份或者金额 40 万元以上的；（七）私自印制、伪造、变造发票，非法制造发票防伪专用品，伪造发票监制章的；（八）虽未达到上述标准，但违法情节严重、有较大社会影响的。”

根据上述法规规定，淮矿合肥税收处罚属于合肥市地方税务局稽查局可裁量处罚幅度的下限范围，行为情节较轻，且淮矿合肥已全部缴纳相关少缴税款及罚款，采取相应整改措施，违法行为已得到纠正。无论从违法行为的情节还是从补缴税款的金额角度看，淮矿合肥受到的税务处罚事项，不属于“情节严重”的情形，不属于“重大违法违规行为”，不会对本次交易及交易完成后的信达地产构成不利影响。

（3）合肥高新

2016 年 5 月 12 日，合肥高新技术产业开发区国家税务局向合肥高新出具了编号为“高新国税简罚〔2016〕258 号”的《税务行政处罚决定书（简易）》，就合肥高新未按期申报增值税事宜，对合肥高新处以罚款 600 元。

根据合肥高新提供的税收完税证明，合肥高新已足额缴纳上述罚款。

2017 年 4 月 12 日，合肥高新技术产业开发区国家税务局出具《证明》，“兹证明合肥高新是我局所辖企业，自 2014 年 1 月 1 日起至今，2016 年企业因迟申

报接受 600 元处罚，不构成重大违章行为”。

2017 年 9 月 20 日，合肥高新技术产业开发区国家税务局出具《证明》，“兹证明合肥高新是我局所辖企业，自 2017 年 4 月 1 日起至今，依法按时申报，无税务机关的行政处罚记录”。

（4）浙江东方蓝海

①2016 年 12 月 5 日，浙江省嘉兴市地方税务局稽查局向浙江东方蓝海出具了编号为“嘉地税稽处[2016]60028 号”的《税务处理决定书》，就浙江东方蓝海未按规定扣缴“其他所得”个人所得税 25,077.20 元及少缴房产税 77,009.52 元的违法事实作出如下处理决定：补（扣）税 102,086.72 元、加收滞纳金 15,575.18 元，合计 117,661.90 元。

②2016 年 12 月 5 日，浙江省嘉兴市地方税务局稽查局向浙江东方蓝海出具了编号为“嘉地税稽罚[2016]60028 号”的《税务行政处罚决定书》，就浙江东方蓝海未按规定扣缴“其他所得”个人所得税 25,077.20 元及少缴房产税 77,009.52 元的违法事实作出如下处罚决定：共计处以罚款 66,445.26 元。

根据编号为“（142）浙地证 00215731”的《税收完税证明》和编号为“（142）浙地证 00215733 的《税收完税证明》”，上述补（扣）税、滞纳金及罚款已缴纳完毕。

淮矿地产、淮矿合肥、合肥高新、浙江东方蓝海足额补缴税款、滞纳金，缴纳了税务罚款，对于税务违法行为已整改完成。根据相关法律规定和淮矿地产及其控股子公司取得的相关税务主管部门出具的守法证明，淮矿地产及其控股子公司目前不存在违反相关税务法律、法规的规定的重大违法行为而受到税务部门重大处罚的情形。

（5）本次交易完成后保障前述公司依法纳税的具体措施

截至本报告签署日，信达地产已根据《中国信达资产管理股份有限公司与信达地产股份有限公司关于淮矿地产有限责任公司的股权委托管理协议》的约定，向淮矿地产派驻了包括财务、业务等在内的负责人，按照现行的对子公司的管理制度及上市公司监管政策，实施统一管理，正采取包括但不限于如下措施，保障淮矿地产在过渡期内的依法纳税、合规稳健经营：

①前述各公司分别出具说明，保证将严格依法纳税，履行纳税义务或代扣代缴义务；

②淮矿地产对整体纳税情况进行全面的自查和梳理，一旦发现少缴及未按时缴税情况将及时补缴和整改，排除税务风险；

③前述各公司拟分别聘请专业税务中介机构，对各公司的纳税情况进行辅导监督，降低税收风险，保证依法纳税。

本次交易后，信达地产将根据过渡期内对淮矿地产整体纳税情况的自查、梳理情况，制定可行并有效的一系列税务管理制度和规范措施，通过专业税务中介机构进行企业所得税、增值税等主要税种的辅导、鉴证工作，保障淮矿地产依法纳税，同时建立税务稽查上报及自查制度等税务风险应急措施，避免税务风险。

2、其他行政处罚

2017年7月13日，合肥市工商局向合肥家天下置业有限公司出具了合工商经检处字〔2017〕114号的《行政处罚决定书》，就合肥家天下置业有限公司发布违法广告行为，处以罚款45,500元。

根据相关罚款缴纳凭证，上述罚款已缴纳完毕。

2018年1月2日，合肥市工商局出具《证明》：“2017年7月13日，本局对合肥家天下置业有限公司发布违法广告行为作出了行政处罚（合工商经检处字〔2017〕114号），处以罚款45,500元。该公司此次违规行为不构成重大违规违法行为，且得到了切实整改。因此，此次处罚属于一般性质的行政处罚案件。”

除上述情形外，淮矿地产及子公司无其他行政处罚事项。

（二）刑事处罚

截至本报告签署日，淮矿地产及其控制的子公司最近三年内不存在刑事处罚情况。

十四、最近三年主营业务发展情况

淮矿地产主营业务情况详见本报告“第五节 标的资产的业务与技术”之“一、主营业务概述”。

十五、最近三年的利润分配情况

2015 年和 2016 年，淮矿地产分别作出两次利润分配决议，其中金额分别为 46,000.00 万元和 15,000.00 万元，截至本报告签署日，淮矿地产已支付上述股利。

2017 年，淮矿地产未进行利润分配。

十六、立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项

本次交易标的资产为淮矿地产 100%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

十七、会计政策及相关会计处理

（一）收入成本的确认原则和计量方法

1、销售商品收入的确认

（1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

（2）对于房地产开发产品销售收入，在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，淮矿地产不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2、提供劳务收入的确认

资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确

认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入淮矿地产，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。淮矿地产以已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

3、物业收入

同时满足物业劳务已提供、发生的成本能够可靠计量且相关经济利益很可能流入时，确认物业收入。

4、利息收入

按照他人使用淮矿地产货币资金的时间和实际利率计算确定。

5、租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认。

（二）会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异及对标的资产利润的影响

报告期内，淮矿地产的会计政策和会计估计与同行业之间不存在重大差异。

（三）财务报表编制基础

根据安永出具的安永华明(2018)审字第 61210341_I17 号《淮矿地产有限责任公司审计报告》，淮矿地产财务报表编制基础为：

1、按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

2、以持续经营为基础列报。

3、编制本财务报表时，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）重大会计判断和估计

1、编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

2、判断：经营租赁——作为出租人

淮矿地产就投资性房地产签订了租赁合同，淮矿地产认为，根据租赁合同的条款，淮矿地产保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

3、估计的不确定性

（1）坏账准备：淮矿地产根据应收款项的可收回性为判断基础确认坏账准备。当存在迹象表明应收款项无法收回时需要确认坏账准备。坏账准备的确认需要运用判断和估计，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变的期间的应收款项账面价值。

（2）存货跌价准备

淮矿地产根据存货的可变现净值估计为判断基础确认跌价准备。当存在迹象表明可变现净值低于成本时需要确认存货跌价准备。可变现净值的确认需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的存货账面价值。

（3）固定资产预计可使用年限和减值准备

对固定资产的使用寿命的估计是以对类似性质及功能的固定资产实际可使用年限的理事经验为基础作出的。如果固定资产的可使用年限缩短，淮矿地产将采取措施，加速该固定资产的折旧或淘汰闲置的和技术性陈旧的固定资产。淮矿地产根据固定资产的可收回金额为判断基础确认减值准备。可收回金额的确认和计量需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的固定资产账面价值。

（4）除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

淮矿地产于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可

能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5）非上市股权投资的公允价值

非上市的股权投资的估值，是根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量。这要求淮矿地产估计预计未来现金流量、信用风险、波动和折现率，因此具有不确定性。

（6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（7）土地增值税

淮矿地产及子公司的房产开发业务需要缴纳多种税项，在计提土地增值税等税金时，需要做出重大判断，有很多交易和计算的最终税务结果在房地产开发过程中是难以确定的。淮矿地产及子公司对最终是否需要缴纳额外税款进行估计，并以此为基础确认税务负债。当房地产开发的最终税务结果与初始确认的税务负债不一致时，其差额将影响当期计提的税金。

（五）合并财务报表范围、变化情况及变化原因

1、合并财务报表范围

淮矿地产的合并财务报表范围为淮矿地产及其下属子公司，各子公司情况详见本节“四、主要下属企业情况”。

2、合并范围变化情况及原因

报告期内，淮矿地产注销子公司沃隆房地产，新设成立子公司芜湖嘉合、嘉兴公司和合肥淮矿置业有限责任公司。

（六）资产转移剥离调整情况及对淮矿地产利润产生的影响

报告期内，淮矿地产不存在资产转移剥离调整的情形。

（七）重大会计政策和会计估计与上市公司的差异及影响

报告期内，淮矿地产的会计政策和会计估计与上市公司之间不存在重大差异。

（八）行业特殊的会计处理政策

报告期内，淮矿地产不存在行业特殊的会计处理政策。

第五节 标的资产的业务与技术

一、主营业务概述

淮矿地产是一家具有国家房地产开发一级资质的专业房地产企业，自成立以来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最大化。

二、所处行业概况

（一）行业性质与特点

根据证监会的行业分类标准，淮矿地产的主营业务属于房地产业。房地产业是从事房地产开发、经营和管理服务的产业，在国民经济中起到重要作用，也是具有先导性、基础性、带动性和风险性的产业，具有如下特点：

1、周期性特征

房地产行业开发和销售周期较长，因此会呈现出比较明显的周期性特征。一般情况下，房地产行业与我国宏观经济走势呈正向相关关系，在宏观经济上行阶段，房地产行业的开发、投资和销售也处在增长阶段，在宏观经济处于衰退阶段时，房地产行业也会随之进入下行期。与行业生命周期一致，房地产行业的经济周期也分为复苏与增长阶段、繁荣阶段、危机与衰退阶段和萧条阶段四个阶段。

2、上下游产业链关联度高

房地产上游产业包括钢铁、建材、化工、机械、银行和工程承包等，下游产

业包括建材、家居、营销、装修和家电等，与诸多行业关联密切，各个行业之间的供需相互影响，景气度也会互相影响。这种高关联度特性使得这些行业的兴衰影响房地产行业发展的同时，也会反过来受到房地产行业的影响，对国民经济增长发挥一定作用。

3、资金密集性

房地产行业开发时间较长，资金量需求较大，对企业的资金实力和融资能力要求较高。在项目前期，企业需要资金缴纳竞标取得土地价款以及相关税费，在开发和建设过程中需要支付的材料费和人工费资金规模也很大。其次，由于这一行业周期较长，资金周转率下降，因此对企业的资金运转能力提出了更高要求。

4、政策敏感性

房地产行业在国计民生中意义重大，与我国经济发展和公民生产生活关系密切，为促进这一产业健康运行，维持其可持续发展，房地产行业历来都是国家宏观调控的重要产业之一，对政策和法律法规敏感程度很高，是政策导向型产业。国家针对房地产行业制定了一系列规章制度和法律法规，涉及土地资源的开发利用、使用管理，企业信贷政策、税收制度等，这些政策的制定和执行都会对房地产市场发展造成较大影响。

5、地域性特征

房地产的空间固定性使这一产业具有很强的地域性。我国地域广袤、幅员辽阔，不同地区之间的地貌、气候、文化和政治环境具有较大差异性，受之影响，房地产业在不同地区发展特征也有较大差异，因此大多数房地产企业的业务范围都集中在一定区域内，很少跨区域经营。

6、季节性特征

受我国节气和文化影响，房地产业具有明显的季节性特征。冬季有春节、元宵节等节日，人们通常会选择在年末之前将房产购置妥当，房地产企业也大多愿意在年末之前交付钥匙收回款项，或是在最后一季度冲击年度销售量。因此九、十月份是房产销售旺季，一二月份是房产销售淡季。此外，冬季受气候影响，建筑工地无法施工，也是造成房地产业及其上下游季节性特征的重要原因。

（二）行业管理体制

我国房地产行业宏观管理的职能部门主要包括住建部、国土资源部、商务部、国家发改委以及中国人民银行等部门。住建部主要负责规范行业秩序、制定和发布行业标准、研究拟订产业政策等；国土资源部主要负责土地资源的规划、管理、保护与合理利用，制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定；国家发改委主要负责综合研究拟订房地产发展政策，进行总量平衡，宏观调控房地产行业改革与发展；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定。

地方政府对房地产行业管理的机构主要为地方发展和改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易和管理部门及规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同但存在一定的地区差异性。

具体来看，目前我国房地产行业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。

我国房地产开发企业的资质统一由住建部进行管理。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，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，不得越级承担业务。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，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及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、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。

房地产开发项目由各地方政府的发展 and 改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责，不同城市之间的机构设置和部门管理职能有所区别，因此项目的审批流程也存在着地域性。

（三）行业主要法律、法规和政策

1、主要法律法规

房地产行业的法律法规涵盖了土地出让、规划设计、开发建设、房屋销售等各个环节。

与行业直接相关的法律法规包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》等。

与房地产开发及运营各个具体阶段相关的法规政策包括：《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《闲置土地处置办法》、《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《房地产开发企业资质管理规定》、《经济适用住房管理办法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》、《商品房屋租赁管理办法》等。

2、主要行业政策

我国对房地产行业的宏观调控政策随行业的发展适时调整。上世纪末，国家实施扶持发展的产业政策；自 2003 年以来，则实施了一系列结构性政策以应对这一产业的过热发展。

近年来有关部门针对房地产行业发布的主要政策如下：

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2002 年 5 月 9 日	第 11 号令《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》	国土资源部	自 2002 年 7 月 1 日起，房地产经营性用地必须以招标拍卖挂牌方式出让，并详细规定了各类经营性用地的招标拍卖挂牌出让的程序，明确了法律责任，从而使土地供应行为规范化。
2003 年 6 月 5 日	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发[2003]121 号）	中国人民银行	房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款；严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			地产开发企业申请银行贷款,其自有资金应不低于开发项目总投资的30%;严格控制土地储备贷款的发放;商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。
2004年3月18日	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004年8月31日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2004年4月26日	《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由20%及以上提高到35%及以上。
2004年8月30日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	中国银监会	规定建筑商不得为开发商垫资建楼,开发商开发项目自有资金不低于项目总投资的35%,购房者月供贷款不得超过收入的50%。
2004年9月2日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	中国银监会	加强了对土地储备贷款的风险管理:商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款;加强了对房地产开发贷款的风险管理:商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款;商业银行对申请贷款的房地产开发企业,应要求其开发项目资金比例不低于35%。
2004年10月21日	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量,完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。
2005年3月26日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（国八条）	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地,要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
2005年4月24日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	中国人民银行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率,自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行,上限放开,实行下限管理,下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的0.9倍（2006年8月19日,央行又将该比例由0.9调整为0.85）。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则;对房地产价格上涨过快的城市或地区,个人住房贷款

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			最低首付款比例可由现行的 20% 提高到 30%。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局、中国银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。继续停止别墅类用地供应,严格控制高档住房用地供应。对超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的,无偿收回土地使用权。
2005 年 10 月 7 日	《国家税务总局关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知》（国税发[2005]85 号）	国家税务总局	提出了房地产税收一体化管理体系的建设问题,明确规定以前靠“自觉缴纳”的个人所得税和土地增值税将强制征收。
2006 年 5 月	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（“国十五条”）	建设部等九部委	从金融、税收、建设规划设计等方面对房地产行业实施结构性的宏观调控。
2006 年 5 月 24 日	《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局、国家统计局、中国银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应,其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。
2006 年 5 月 30 日	《关于进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。
2006 年 7 月 6 日	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	住建部	明确了新建住房结构比例:各城市年度新审批、新开工的商品住房总面积中,套型建筑面积 90 平方米以下面积所占比重,必须达到 70% 以上。
2006 年 7 月 22 日	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	中国银监会	严禁向项目资本金比例达不到 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2006 年 8 月 1 日	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 8 月 31 日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。
2006 年 11 月 7 日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行	从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2006 年 12 月 28 日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2006 年 12 月 31 日	《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》	国土资源部	根据《关于加强土地调控有关问题的通知》的要求，对报国务院批准的城市建设用地审批方式进行了调整。
2007 年 8 月 7 日	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房 5 年内不得上市交易，5 年后交易时要向政府补齐土地收益。
2007 年 8 月 8 日	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》	监察部、国土资源部、财政部、住建部、审计署	对 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违纪行为。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20% 征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年底前完成清退。
2007 年 9 月 27 日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	中国人民银行和中国银监会	进一步规范商业性房地产信贷管理
2007 年 9 月 28 日	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围，规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2007 年 12 月 30 日	《土地登记办法》	国土资源部	对土地登记的概念、原则、效力、类型、内容、程序以及土地登记各项基本制度等作出了明确规定。增加了土地的预告登记和地役权登记。自 2008 年 2 月 1 日起施行。
2008 年 1 月 3 日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	该通知要求发挥市场配置土地资源的基础性作用，健全节约、集约用地的长效机制等多方面的土地管理政策。
2008 年 1 月 18 日	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	中国人民银行、中国银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于 30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过 10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008 年 2 月 15 日	《房屋登记办法》	住建部	遵循《物权法》的立法精神和条文内容，调整和完善了房屋登记规则。自 2008 年 7 月 1 日起施行。
2008 年 4 月 7 日	《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算是计税成本后按照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。
2008 年 7 月 11 日	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国家税务总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。
2008 年 7 月 29 日	《关于金融促进节约集约用地的通知》	中国人民银行和中国银监会	要求严格开展商业性房地产信贷管理和农村集体建设用地项目贷款管理，对节约集约用地项目优先予以金融支持，在符合国家各项政策和金融机构贷款条件的前提下，要优先支持廉租住房、经济适用住房及建筑面积在 90 平方米以下的中小套型普通商品住房建设。
2008 年 10 月 22 日	《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度支持居民首次购买普通住房》	中国人民银行	自 2008 年 10 月 27 日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍；最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			金融机构适当予以提高。
2008 年 11 月 29 日	《建设项目用地预审管理办法》（2008 年修订）	国土资源部	本次修正遵循“既优化审批程序、方便用地单位，又可以减少违法用地现象发生”的原则进行，主要围绕审批、核准和备案三种项目管理方式的不同要求，并结合用地预审自身的特点进行修改。
2008 年 12 月 13 日	《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》	住建部、监察部	要求城乡规划主管部门在对建设项目实施规划管理中，必须严格遵守控制性详细规划确定的容积率指标，严格容积率指标的调整程序。建设工程竣工时所建的建筑面积超过规划许可允许建设的建筑面积的，建设单位不得组织竣工验收。城乡规划主管部门要依法及时对违法建设进行处罚，拆除违法建设部分、没收违法收入，并对违法建设部分处以工程造价 10% 罚款。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在 2009-2011 年三年时间内，计划总投资 9,000 亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中 287 万户通过实物配租的方式解决，460 万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设 400 万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决 220 万户的住房问题。
2009 年 5 月 25 日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	规定保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%。
2009 年 11 月 18 日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、央行、监察部、审计部	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。
2009 年 12 月 18 日	《进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部等五部委	明确开发商分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不得超过 1 年，特殊项目可以约定在 2 年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的 50%。如开发商拖欠价款，则不得参与新的土地出让交易。
2009 年 12 月 14 日	国四条	国务院常务会议	就促进房地产市场健康发展提出增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展通知》（“国十一条”）	国务院	要求增加保障性住房和普通商品住房有效供给,明确了二套房以家庭为单位,首付比例不低于 40%,以及强调加强风险防范和市场监管等。
2010 年 1 月 14 日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时,经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%,并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010 年 3 月 8 日	《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	确保保障性住房、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%;土地出让成交后,必须在 10 个工作日内签订出让合同,合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款,余款要按合同约定及时缴纳,最迟付款时间不得超过一年;土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%,竞买保证金不得低于出让最低价的 20%;开展房地产用地突出问题专项检查等。
2010 年 4 月 13 日	《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》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用;房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,并严格按照预售方案申报价格,明码标价对外销售;严格商品住房预售许可管理,合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求,预售许可的最低规模不得小于栋,不得分层、分单元办理预售许可。
2010 年 4 月 14 日	《国务院常务会议精神》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付款不得低于 50%,贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。
2010 年 4 月 17 日	《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）（“新国十条”）	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责,坚决抑制不合理住房需求,增加住房有效供给,加快保障性安居工程建设以及加强市场监管。新国十条特别强调,要严格限制各种名目的炒房和投机性购房,房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款,对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。通知还要求加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010 年 9 月 29 日	《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	中国人民银行和中国银监会	暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30% 及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定；加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。
2010 年 12 月 19 日	《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发[2010]204 号）	国土资源部	要求各地国土资源主管部门迅速核查各地保障住房用地供应情况；建立房地产用地出让地价异常情况报备制度；对企业原因造成的房地产闲置用地处置情况向社会公告，严厉打击囤地炒地等违法违规行为；加快 2011 年土地供应计划编制工作。
2011 年 1 月 26 日	《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）（“新国八条”）	国务院	通知确定了八条政策措施，包括进一步落实地方政府责任；加大保障性安居工程建设力度；调整完善相关税收政策，加强税收征管，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按其销售收入全额征税；强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；严格住房用地供应管理，对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款；合理引导住房需求，各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。原则上对已拥有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,要暂停在本行政区域内向其售房;落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制;坚持和强化舆论引导。
2012 年 5 月 23 日	《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》	国土资源部、国家发改委	明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。
2012 年 6 月 1 日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的,未动工开发满一年将被征缴土地价款 20%的闲置费,满两年则将无偿收回土地使用权。
2012 年 7 月 20 日	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》	国土资源部	对预判成交价创历史总价最高,或单价最高,或溢价率超过 50%的房地产用地,包括商服、住宅或商住综合,要及时调整出让方案,采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。严格实施竞买人资格审查,落实不得使用银行贷款缴交土地出让价款的规定。土地出让竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。土地出让成交后,必须在 10 个工作日内签订出让合同,合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款,余款要按合同约定及时缴纳,最迟付款时间不得超过一年。
2012 年 9 月 15 日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系;加强计划总量、结构和布局调控;改进计划编制下达方法;推进计划分类精细化管理;严格计划执行监管。
2013 年 2 月 26 日	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）（“国五条”）	国务院	要求完善稳定房价工作责任制;坚决抑制投机投资性购房,继续严格执行商品住房限购措施,继续严格实施差别化住房信贷政策,充分发挥税收政策的调节作用,对出售自有住房按规定应征收的个人所得税应依法严格按转让所得的 20%计征;增加普通商品住房及用地供应,各地区有关部门要建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道;加快保障性安居工程规划建设;2013 年起各地区要提高商品房预售门槛,加强房地产企业信用管理。
2013 年 4 月 3 日	《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程	住建部	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套,新开工 630 套;十二五期末基本完成集中片区棚户区改造;

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	工作的通知》		尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。
2013 年 7 月 1 日	《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》	国务院	提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。
2013 年 7 月 4 日	《关于加快棚户区改造工作的意见》	国务院	进一步加大棚户区改造力度，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。
2013 年 12 月 13 日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。
2014 年 3 月 17 日	《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》	国务院	着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造、中西部地区城镇化等问题，加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步推进城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，到 2020 年完成城区棚户区改造。
2014 年 5 月 22 日	《节约集约利用土地规定》	国土资源部	针对当前土地管理面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，防止地方在经济发展中急功近利，片面追求土地收益，增强规划科学性和刚性管控，需对用地规模整体调控，实现“控总量、挤存量、提质量”。
2014 年 7 月 21 日	《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	国务院	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导。
2014 年 9 月 29 日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通	中国人民银行和中国银监会	重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构优先满足居

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	知》		民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行 MBS，专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展 REITs 试点。
2014 年 10 月 9 日	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、中国人民银行	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。同时实现异地互认、转移接续，并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。
2015 年 3 月 20 日	《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	国土资源部	市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每 3 年应全面更新一次；超过 6 年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。
2015 年 3 月 25 日	《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》（国土资发[2015]37 号）	国土资源部、住建部	提出合理安排住房及其用地供应规模，科学编制住房建设规划及年度实施计划，加强住房用地年度供应计划编制，强化住宅用地供应管理；优化住房及用地供应结构；统筹保障性安居工程建设；加大市场秩序和供应实施监督力度。
2015 年 3 月 27 日	《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》	国土部、住建部	对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。
2015 年 3 月 30 日	《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、中国银监会	提出对拥有 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%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
2015 年 3 月 30 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39 号）	财政部、国家税务总局	提出对个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，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 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2015 年 8 月 27 日	《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、财政部及中国人民银行	提出自 2015 年 9 月 1 日起，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
2015 年 9 月 15 日	《住房城乡建设部关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》	住建部	该通知明确了住房公积金异地贷款的职责分工及办理流程，并要求各城市公积金管理部门抓紧出台相关细则。
2015 年 9 月 24 日	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	中国人民银行和中国银监会	提出在不实施“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%。
2015 年 9 月 28 日	《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》	住建部、财政部和中国人民银行	明确自 2015 年 10 月 8 日起，全面推行异地贷款业务。缴存职工在缴存地以外地区购房，可按购房地住房公积金个人住房贷款政策向购房地住房公积金管理中心申请个人住房贷款。
2016 年 2 月 2 日	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	中国人民银行和中国银监会	明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			规定执行。
2016 年 2 月 2 日	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行和银监会	要求清理压缩现有土地储备机构,进一步规范土地储备行为,合理确定土地储备总体规模和妥善处置存量土地储备债务。同时明确,土地储备机构新增土地储备项目所需资金,应当严格按照规定纳入政府性基金预算,从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排,不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。自 2016 年 1 月 1 日起,各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。
2016 年 2 月 17 日	《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、国家税务总局及住建部	规定对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为 90 平方米及以下的,减按 1%的税率征收契税;面积为 90 平方米以上的,减按 1.5%的税率征收契税;对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为 90 平方米及以下的,减按 1%的税率征收契税;面积为 90 平方米以上的,减按 2%的税率征收契税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买 2 年以上(含 2 年)的住房对外销售的,免征营业税。
2016 年 2 月 21 日	《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	国务院	提出要强化城市规划工作,提升城市建筑水平、推进节能城市建设、完善城市公共服务。并明确说明要大力推进棚改安居、优化街区路网结构,包括新建住宅要推广街区制,原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开,实现内部道路公共化,解决交通路网布局问题,促进土地节约利用等。
2016 年 6 月 3 日	《关于加快培育和發展住房租赁市场的若干意见》	国务院	指出实行购租并举,培育和发展住房租赁市场,是深化住房制度改革的重要内容,是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向,健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系,支持住房租赁消费,促进住房租赁市场健康发展。发展住房租赁企业,鼓励个人依法出租自有住房,允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。
2016 年 6 月 22 日	《安徽省人民	安徽省人民	按照加快提高户籍人口城镇化率和

时间	政策名称	发布部门	主要内容
	政府关于去库存促进房地产市场稳定发展的实施意见》（皖政[2016]56号）	政府	深化住房制度改革的要求，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策。鼓励进城务工人员等新市民住房消费，支持居民住房刚性需求和改善性需求，有序化解房地产库存，有效控制市场潜在风险。主要目标：用3年左右时间，去化商品房库存2500万平方米。到2018年底，全省商品住房去化周期控制在15个月以内，各设区的市去化周期控制在18个月左右；全省商业办公等非住宅商品房去化周期控制在48个月左右，各设区的市去化周期控制在55个月左右。到2020年，实现供需基本平衡，房价基本稳定，有效控制市场潜在风险。
2016年9月30日	《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》	北京市住房和城乡建设委员会、规划和国土资源管理委员会、工商局、金融局、人民银行营业管理部、北京银监局	北京将加大住宅用地供应力度，并结合年度土地供应计划，加大中低价位、中小套型普通商品住房的供应比例，保证套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重不低于70%，在满足刚性住房需求的同时，兼顾满足改善性住房需求。购买首套普通自住住房的首付款比例不低于35%，购买首套非普通自住住房的首付款比例不低于40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。对拥有1套住房的居民家庭，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住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于50%；购买非普通自住住房的，首付款比例不低于70%。
2016年10月10日	《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》	住建部	指出了房地产开发企业的“九不准”行为，具体包括：（一）发布虚假房源信息和广告；（二）通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；（三）未取得预售许可证销售商品房；（四）不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；（五）捂盘惜售或者变相囤积房源；（六）商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；（七）以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；（八）将已作为商品房销售合同标的物的商品房

时间	政策名称	发布部门	主要内容
			再销售给他人；（九）其他不正当经营行为。
2017 年 3 月 17 日	关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知	北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行营业管理部、中国银监会北京监管局、北京住房公积金管理中心	居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房,以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的,购买普通自住房的首付款比例不低于 60%, 购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%。暂停发放贷款期限 25 年（不含 25 年）以上的个人住房贷款。
2017 年 3 月 26 日	《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》	北京市住房和城乡建设委员会等	开发企业在建(含在售)商办类项目,销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织,购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用;已销售的商办类项目再次上市出售时,可出售给企事业单位、社会组织,也可出售给个人。个人应当符合: 1、名下在京无住房和商办类房产记录的。2、在申请购买之日起,在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税。商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。
2017 年 6 月 25 日	《关于办理商品住宅项目预售许可有关事项的通知》	北京市住房和城乡建设委员会	要求开发商全力推进“拿地未开工和开工未入市项目”尽早开工入市,并通知未开工名单,旨在降低项目入市门槛,鼓励房地产开发企业加快项目入市销售。

（四）行业发展状况

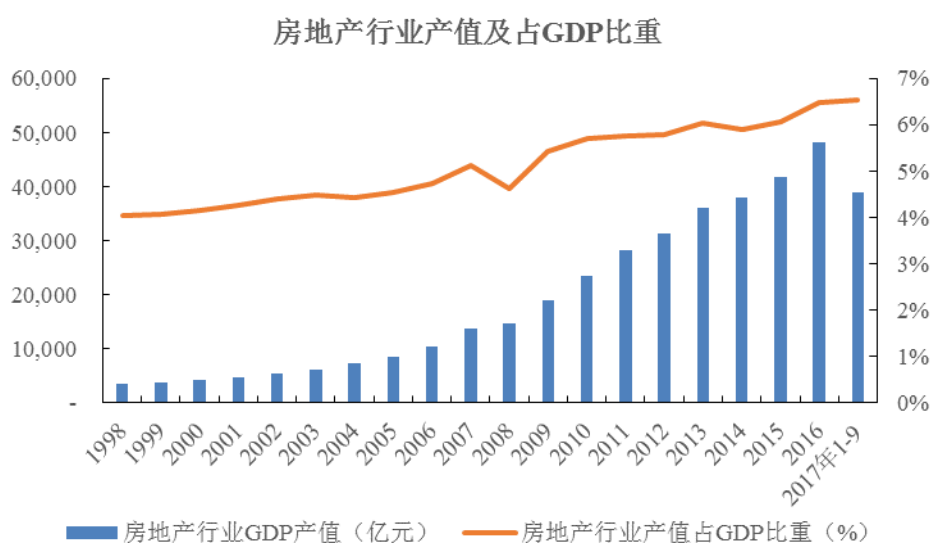
我国房地产业从 20 世纪 80 年代开始兴起, 1997 年首次提出构建房地产市场, 在 20 世纪 90 年代末国家停止福利分房实行住房货币化后, 房地产业开始真正发展起来, 并迅速成为我国发展速度最快的产业之一, 上升到国民经济支柱产业地位, 并形成了商品房和存量房的买卖、租赁市场。

随着房地产市场蓬勃发展, 政府出台了一系列相关政策对其进行调控。2008 年金融危机爆发以后, 宏观经济形势出现剧烈变化, 房地产市场也随之出现了一定程度收缩。金融危机过后, 政府对房地产市场的政策相应放松, 房地产市场迅速回温, 购房价格呈上升趋势。经过几轮经济周期、政府政策和房地产市场价格调整, 近年来房地产市场呈稳步增长态势, 房地产投资占 GDP 比例逐渐增加。

1、房地产行业成为我国经济增长的支柱产业

房地产市场自诞生以来就体现出增长迅速、热点扩散的特点，我国经济的迅速发展为住房消费投资提供了基本支撑和经济基础。自 1998 年中国开始房地产市场改革以来，我国房地产业在社会经济发展中的重要性逐渐增加，以致成为了国民经济支柱产业之一，地方政府财政收入主要来源，社会大众致富主要途径和财富的主要载体，拉动就业的主要发动机。

从历年情况来看，房地产行业 GDP 产值不断增加。从 1998 年的 3,434.50 亿元，增长到 2016 年的 48,132.80 亿元，年复合增长率为 14.91%，高于同期 GDP 的年复合 12.08% 的增长率。同时，房地产行业产值占同期 GDP 的比重持续增加，除了 2008 年金融危机导致房地产行业低迷，房地产行业比重显著下滑外，总体趋势是不断上升。1998 年比重为 4.03%，到 2017 年 9 月达到历史最高点 6.55%。说明我国房地产行业仍旧是经济增长的支柱产业，并在短期内继续持续。



（数据来源：国家统计局，wind 资讯）

2、房地产市场价格趋于稳定

2013 年以来，随着我国房地产调控政策日趋严格，房地产市场成交量有所回落，房价上涨势头得到明显遏制，房地产市场价格趋于稳定。从历年我国商品房平均销售价格图可以看出，房地产价格稳步上升，1999 年到 2016 年商品房平均销售价格年复合增长率为 7.44%。其中，2010 年到 2016 年复合增长率为 5.82%，低于同期 GDP 复合增长率 8.77%。排除 2008 年金融危机特殊情况，2014 年商品

房平均销售价格增长率达到历史最低点，同比增长率仅为 1.39%。



（数据来源：国家统计局，wind 资讯）

从政策层面来看，中央对房市场的政策以“稳”为主，坚持房地产调控政策从紧趋向。2012 年中央和地方政府纷纷出台调整公积金制度、提高购置首套房贷额度；2014 年 12 月《不动产登记暂行条例》正式出台，意在完善房地产长效机制建设；从需求方面来看，在调控回归市场化、货币政策支持背景下，购房需求有序释放；从供应情况看，年末推盘高峰促使部分城市库存仍处于较高水平。

2017 年 2 月 28 日，习主席在中央财经领导小组第十五次会议上提出建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，同时提出“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，严格限制房地产市场持续稳定健康发展，防止房地产价格过快增长。

3、房地产市场供需不平衡

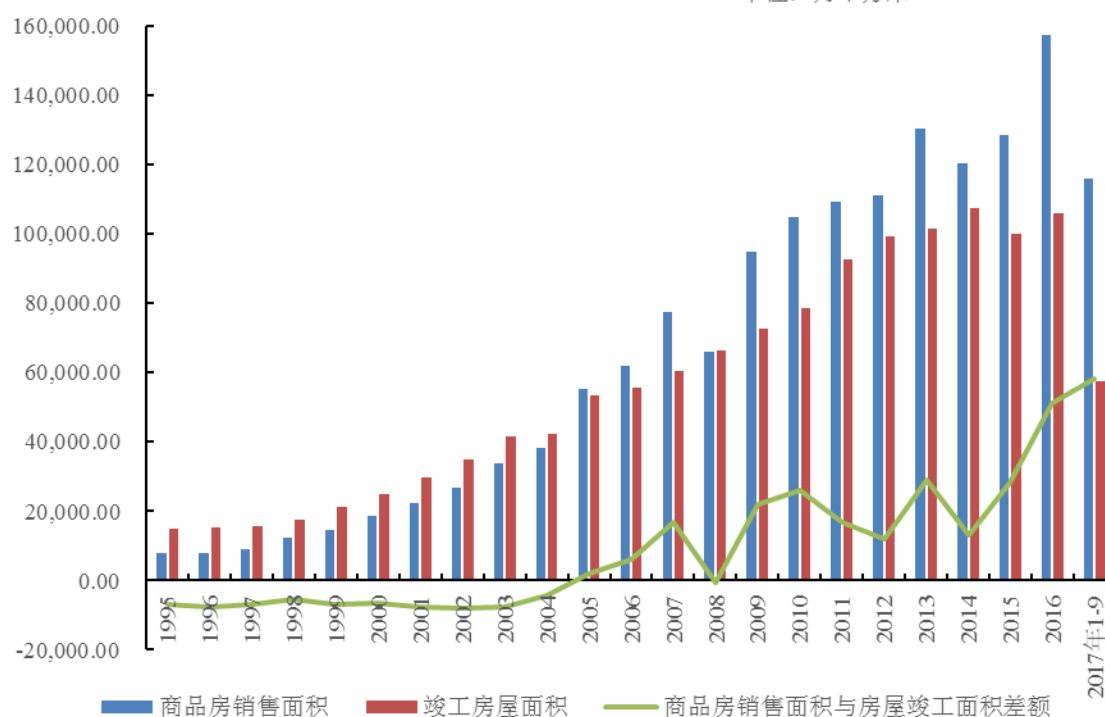
我国房地产市场供给与需求一直处于不平衡状态，2004 年及以前，我国商品房销售面积低于房屋竣工面积。而 2005 年及以后，除了 2008 年以外，我国商品房销售面积一直高于房屋竣工面积。由此可见，近十年来我国房地产需求强劲，在供给方面存在一定的不足。2010 年后，随着国家对房地产行业宏观调控各项政策的密集出台，供需差距有所减小，但是供不应求的情况依然存在。

根据国家统计局的相关数据显示，2014 年我国竣工房屋面积为 107,459.05 万平方米，商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，占当年竣工房屋面积的

112.27%。2015 年我国竣工房屋面积为 100,039 万平方米，商品房销售面积为 128,494.97 万平方米，占当年竣工房屋面积的 128.44%。截至 2016 年底，商品房销售面积为 157,348.53 万平方米，房屋竣工面积达到 106,127.71 万平方米，占当年竣工房屋面积的 148.26%，供需缺口进一步拉大。国家在维持房地产市场发展方面也积极采取措施，如加快住房保障建设和增加普通商品住房的有效供给，探索推进共有产权房、租赁房等多层次产品体系，满足不同层次住房需求。

商品房销售面积、竣工房屋面积及其差额

单位：万平方米



（数据来源：国家统计局，wind 资讯）

我国房地产市场供需不平衡还体现在供求存在着区域性结构失衡的现象，呈现出部分三、四线城市存在着明显供给过剩，而一、二线城市房地产市场投资热度过高现象。针对部分三、四线城市存在着明显的供给过剩问题，2017 年中央经济工作会议将房地产市场“去库存”作为我国供给侧结构性改革的重大任务。随着“去库存”工作稳步推进，政府出台降息降准、公积金一系列宽松政策，加快三、四线城市棚户区改造，总体来讲我国房地产“去库存”效果显著。

针对 2015 年以后一、二线城市房地产高热不退的现象，2016 年 2 月 1 日中国人民银行与中国银监会发布了《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，

2月17日财政部、国家税务总局、住建部联合发布了《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，明确规定了二套改善型住房将比首套住房采取更高的首付和税率。2016年国庆前后，22个城市密集出台调控政策，通过提高购房门槛、上调房贷首付比例等措施严格抑制投资投机需求。2017年一季度开始，涿州、珠海、南昌、滁州、三亚、长沙、赣州、廊坊等近20个二三线城市出台地产调控政策，在全国更大范围实施限购限贷措施，有效抑制“去库存”引发的房价快速上涨。

4、政府宏观调控增强

自1998年启动房地产市场以后，房地产行业成为我国政府主导型产业，为了促进房地产行业健康稳定发展，根据实际经济状况，政府陆续出台各种政策引导和控制行业的发展。通过控制土地供应及信贷供应，政府对房地产有很强的操控能力。近几年来，随着房地产市场深入发展，针对持续高水平的房地产开发投资与房价增长，中央和地方政府相继出台了一系列调控房地产政策，效果显著，如成功控制了2003~2005年间的第一轮非理性上涨及2006~2007年间的第二轮非理性上涨。

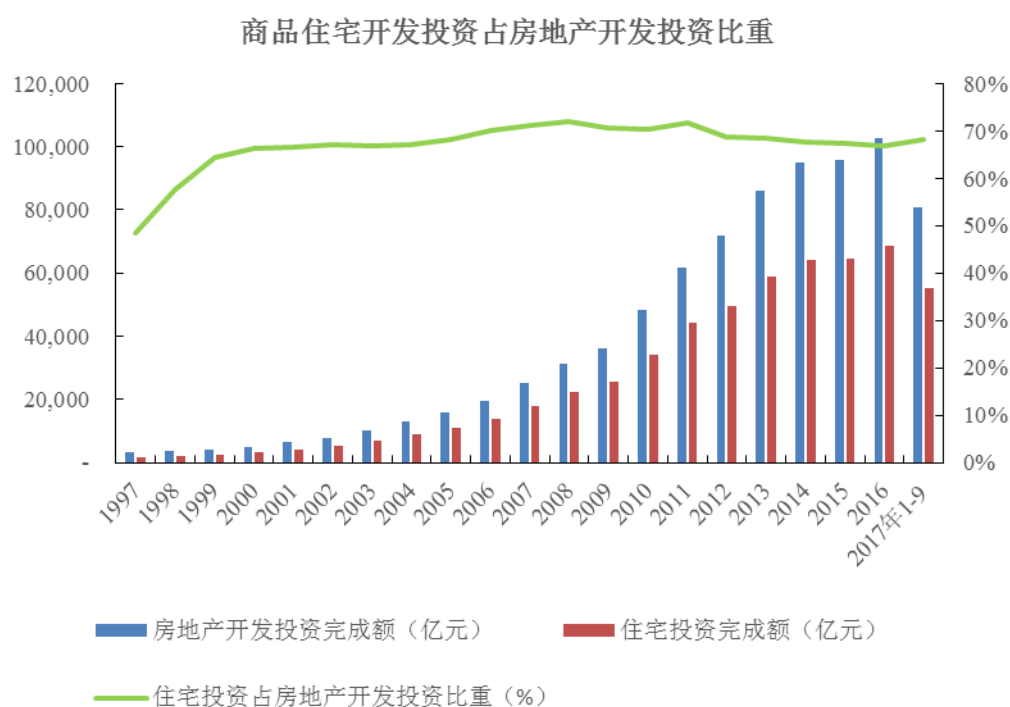
过去近20年来，房地产调控在稳增长和控房价之间几经反复，先后动用了货币、信贷、税费、土地等各种政策工具，历年房地产调控政策如下表：

时间	主要政策	调控目的
1998-2002年	1998年房改，住房分配货币化 1999年房贷，住房信贷、公积金管理等 2002年土地招拍挂	刺激住房需求消费，使其成为国民经济中重要的一个产业
2003-2004年	2003年3月《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》 2003年8月《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》 2004年4月提高固定资产投资项目资本金比例	确立为支柱产业，抑制房价过快上涨
2005-2008年8月	2005年3月，“国八条” 2005年6月，“新国八条” 2006年5月，“十五条” 2007年3-8月，央行四次加息 2007年9月购买第二套住房首付比例不得低于40%	稳定房价
2009年	2008年10月，央行系列新政支持房地产 2008年12月，《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	政府由“控制房市”向“拯救房市”
2010-2013年	2010年4月，新国十条	遏制房价上涨

时间	主要政策	调控目的
	2010 年 9 月，限购 2011 年 1 月，二套房首付提高至 60%，利率是基准利率的 1.1 倍 2013 年，加强保障房建设	
2014-2016 年上半年	2014 年 5 月，央五条 2014 年 9 月，“930”新政 2015 年稳定住房消费，坚持因地施策	去库存，建立房地产调控长效机制
2016 年 9 月至今	2016 年 9 月，“930”新政 2017 年 3 月《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》	抑制一二线城市房价快速上涨，打击炒房

5、房地产开发投资以住宅为主

住宅投资是房地产开发投资的重要组成部分。根据国家统计局数据显示，2016 年，我国房地产开发投资额达到 102,581.00 亿元，而住宅投资额为 68,703.90 亿元，占房地产开发投资额 66.98%。我国自 1999 年以来商品住宅投资额占房地产总投资额的比重均保持在 64%以上，并呈逐年上升趋势，2008 年达到历史最高值 71.92%。2013 年至 2015 年尽管比重有所下降，但依然维持在 67%以上。2017 年 1-9 月住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.3%，因此，目前阶段我国房地产以住宅开发为主。



（数据来源：国家统计局，wind 资讯）

2010年至2016年，房地产开发投资完成额从数量上实现了翻倍，年均复合增长率达13.4%，同期住宅投资完成额年复合增长率达12.4%，高于GDP增长速度和大部分行业的投资增速。从趋势上看，我国房地产投资将会继续保持增长态势，但鉴于政府对房地产宏观调控影响以及市场变化情况，房地产投资增速可能会回落并逐渐趋于平稳。

（五）行业竞争状况及主要企业情况

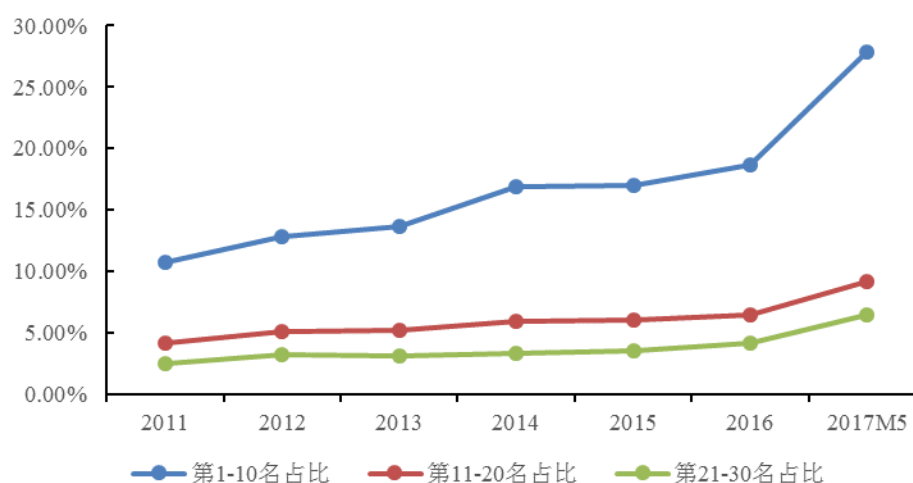
1、行业竞争现状

房地产行业在经过了早期分散、无序竞争阶段后，正进入加速整合阶段，行业集中度不断提高，规模经营成为趋势，一批品牌价值高、业务规模大、综合实力强的企业迅速确立行业领先地位，加快发展。

（1）行业集中度不断提高

房地产开发企业的一个明显特征是项目周期长、占用资金规模大，对企业资金实力要求很高。一方面，大型企业拥有更多的资金投入前期调研、风险控制等工作，竞争实力远高于中小型企业；另一方面，大型企业更容易获得政府、银行等资金提供者的融资，以支持其进一步发展。因此，近年来行业资源不断向大型企业集中，大型企业更容易获得优质项目资源储备，并通过兼并、融资收购等手段整合其他企业，不断增强自身实力，这样的循环进而使行业集中度不断提高，房地产行业形成了规模化经营的局面。

中国房地产行业市场占有率



（数据来源：中国产业信息网）

上图为 2011 年至 2017 年 5 月末中国房地产行业的市场占有率情况，前十名企业市场份额从 2011 年占比 10.70%增长到了 27.90%，市场集中度明显提高，第 11 至 20 名以及 21 至 30 名企业的市场份额也呈稳定小幅度上升趋势，但速度明显低于前十名企业。可以看出，排名靠前的企业凭借其强大的业务能力、品牌影响力以及规模效应，不断抢占市场份额，规模优势逐步扩大。

（2）竞争方式由价格竞争转变为品牌竞争

房地产行业发展的早期，形成了代理销售公司模式，出现了激烈的价格竞争。随着消费人群对房产质量要求的日益提高和多元化趋势，要求房地产开发企业更加注重产品差异化、个性化以及对客户各种需求的挖掘和满足。2008 年以来，房地产综合服务商对品牌建设的投入逐年增长，品牌竞争逐渐成为各大公司比拼重点。品牌好坏不仅反应了房地产户型、配套设施、物业管理的完善，也可以使企业在开辟新的业务领域、吸引人才方面占据优势。

2、行业内主要企业

根据中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的榜单，近三年中国房地产开发企业前十名单如下：

排名	2017 年	2016 年	2015 年
1	恒大地产	万科地产	万科地产
2	万科地产	恒大地产	恒大地产
3	碧桂园	绿地集团	绿地集团
4	绿地集团	保利地产	保利地产
5	保利地产	中海地产	中海地产
6	中海地产	碧桂园	碧桂园
7	万达地产	融创中国	世茂房地产
8	融创中国	龙湖地产	融创中国
9	华夏幸福	华夏幸福	龙湖地产
10	龙湖地产	富力地产	富力地产

中国恒大集团（以下简称“恒大集团”），系香港联交所主板上市公司。恒大地产集团有限公司（以下简称“恒大地产”）创立于 1997 年，是恒大集团的

地产业务主体，总部位于中国深圳，是集地产、金融、健康、旅游及体育为一体的世界 500 强企业集团。根据 2017 年公司年报，恒大集团总资产 17,617.52 亿元，股东权益 2,422.08 亿元，全年营业额及毛利分别为 3,110.2 亿元及 1,122.6 亿元，按年分别上升 47.1%及 88.9%。核心业务利润为 405.1 亿元，净利润为 370.5 亿元，按年分别上升 94.7%及 110.3%。截至 2017 年 12 月 31 日，集团总土地储备项目个数 766 个，分布于中国 228 个城市，覆盖全部一线城市、直辖市、省会城市（除台北、拉萨外）及绝大多数经济发达且有潜力的地级城市，总规划建筑面积 3.12 亿平方米，平均地价 1,711 元/平方米。2017 年，恒大集团在“2017 中国企业 500 强”排行榜中排名 29 位。

万科企业股份有限公司（以下简称“万科”），成立于 1984 年 5 月，总部位于中国深圳，是目前中国最大的专业住宅开发企业之一。1988 年进入房地产行业，1991 年成为深圳证券交易所第二家上市公司。经过三十余年的发展，已成为国内领先的城乡建设与生活服务商，公司业务聚焦全国经济最具活力的三大经济圈及中西部重点城市。根据 2017 年公司年报，公司总资产 11,653.47 亿元，股东权益 110.39 亿元，营业收入 2,428.97 亿元，同比增长 1.0%，归属上市公司股东净利润 280.5 亿元，同比增长 33.4%。2016 年公司首次跻身《财富》“世界 500 强”，位列榜单第 356 位；2017 年再度上榜，位列榜单第 307 位。

碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园”），总部位于广东顺德，于 2007 年 4 月 20 日在联交所主板上市，是中国最大的新型城镇化住宅开发商。各类产品包括联体住宅及洋房等住宅区项目以及车位及商铺。“碧桂园”品牌于 2006 年获中国工商行政管理局认定为“中国驰名商标”。截至 2017 年 12 月 31 日，除广东省外，碧桂园已于 29 个省/直辖市/自治区的多个策略性挑选地区拥有物业开发项目。截至 2017 年 12 月 31 日，公司实现收入 2,269 亿元，毛利约为 587.9 亿元，公司股东应占核心净利润约为 246.9 亿元，全年公司共经营 1,468 个项目，成为全球最大的住宅开发商，领跑行业。2017 年，公司连同其合营企业和联营企业实现合同销售金额约 5,508 亿元，合同销售建筑面积约 6,066 万平方米。2017 年，公司首次跻身《财富》评选的“世界五百强”榜单，位列 467 位。

绿地控股集团股份有限公司（以下简称“绿地集团”）是上海市国有控股特大型企业集团，成立于 1992 年 7 月 18 日，公司具有国家住建部批准的房地产开

发一级资质，长期以来，房地产都是公司的核心主导产业。公司房地产主业的开发规模、产品类型、品质品牌均处于行业领先地位。公司开发的房地产项目遍及全国 29 个省（直辖市、自治区）90 余座城市。与此同时，公司顺应全球化趋势，积极推进海外房地产项目拓展，已成功进入美国、英国、加拿大、澳大利亚等海外地区进行项目开发运营。2017 年，公司实现房地产主业合同销售金额 3,065 亿元，稳居行业前列。截至 2017 年 12 月 31 日，公司全年实现营业总收入 2,904 亿元，同比增长 17%，利润总额 193 亿元，同比增长 33%，归属于母公司股东的净利润 90 亿元，同比增长 25%，全年实现经营性现金流量净额 589 亿元。2017 年，公司进入《财富》评选的“世界五百强”榜单，位列 277 位。

保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“保利地产”）是中国保利集团控股的大型国有房地产企业，成立于 1992 年，总部位于广州，2006 年 7 月，公司股票在上海证券交易所上市。公司是一家专注于房地产开发及销售的大型企业集团，拥有国家一级房地产开发资质企业，经过 25 年的专业发展，公司成长为以房地产开发经营为主、以房地产金融和社区消费服务为翼的“一主两翼”的综合性地产开发企业。截至目前，公司形成了以珠三角、长三角、京津冀城市群为核心，以中部、成渝、海峡西岸等区域多点开花的城市群布局，在全国 92 个城市拥有超过 9,000 万平方米待开发土地资源。2017 年，公司以 3,092 亿元的签约销售规模稳居行业前五，同比大增 47.2%，保持 2016 年以来的高增长趋势。本年累计签约面积 2,242 万平方米，同比增长 40.3%，公司实现营业收入 1,463.06 亿元，同比减少 5.46%，实现净利润 196.77 亿元，其中归属母公司净利润金额 156.26 亿元，同比增长 25.8%。

中国海外发展有限公司（以下简称“中海地产”）于 1979 年在香港注册成立，是中国最大建筑联合企业——中国建筑工程总公司在香港的控股子公司。1992 年 8 月，公司在香港联合交易所上市，首开中资企业以香港本地业务资产直接上市之先河。公司拥有 39 年房地产开发与不动产运营管理经验，业务遍布纽约、伦敦、细腻、港澳及内地 60 余个城市，累计开发项目超过 500 个。截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产达港币 6,454 亿元，净资产达港币 2,657 亿元。2017 年，公司实现销售合约额 2,321 亿元，对应销售面积为 1,446 万平方米，公司实现收入 1,660.4 亿元，毛利率从 2016 年的 27.8% 上升 5.1 个百分点至 32.9%，

净利率达到 24.6%，维持于行业领先水平。

万达商业地产股份有限公司（以下简称“万达地产”）是全球规模最大的不动产企业，也是大连万达集团旗下商业地产投资及运营的唯一业务平台，公司注册资本为 452,734.76 万元，成立于 2002 年 9 月，2009 年 12 月整体变更为股份有限公司，2014 年 12 月 23 日在香港联交所上市，2016 年 9 月 27 日，万达地产自香港联交所退市。公司核心产品为以“万达广场”命名的万达城市综合体，作为率先实现全国布局的大型商业地产投资及运营商，在中国商业地产行业内居于领先地位，是中国商业地产的领军企业。万达地产始终将建设“高起点、高规格、高质量”的精品工程作为打造品牌的重要举措，不断引入先进的地产经营理念。

融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”）是一家于香港联交所上市的专业从事住宅及商业地产综合开发企业，公司坚持区域聚焦和高端精品发展战略。融创中国持续聚焦于北京、华北、上海、西南、东南、广深、华中和海南八大区域和一线、环一线及核心城市，开发销售高端精品物业，拥有众多处于不同发展阶段的项目，产品涵盖高端住宅、别墅、商业、写字楼等多种物业类型。2015 年融创中国实现销售金额 734.6 亿元，业绩名列全国房企第九位；2016 年融创中国销售金额达到 1,553.1 亿元，位列全国房企第七位，成为最具发展潜力的房地产 TOP10 企业，并于 2016 年博鳌房地产论坛，融创中国被授予“2016 中国最具影响力地产企业”。2017 年融创中国销售金额达到 3,620.1 亿元，位列全国房企第四位，同比增长约 140.3%。截至 2017 年 12 月 31 日，公司营业收入总额为 658.7 亿元，同比增长 86.4%。

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”）创立于 1998 年，2011 年 8 月 29 日实现 A 股资本市场上市，是中国领先的产业新城运营商。目前，公司资产规模近 3,800 亿元，拥有员工近 28,000 名。华夏幸福以“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城和“产业鲜明、绿色生态、美丽宜居”的产业小镇为核心产品，通过“利益共享、风险共担、全程合作”的 PPP 市场化运作机制，在规划设计、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展、城市运营六大领域，为城市提供全生命周期的可持续发展解决方案。2017 年，公司实现销售额 1,522.12 亿元，同比增长 26.5%，其中产业新城业务园区结算收入额 299.12 亿元，房地产业务签约销售额 1,200.51 亿元，其他业务销售额 22.49

亿元，签约销售面积共计 951.18 万平方米。2017 年，公司主营业务稳健快速增长，实现营业收入 596.35 亿元，同比增长 10.8%，实现归属于母公司所有者的净利润 87.81 亿元，同比增长 35.26%。

龙湖地产有限公司（以下简称“龙湖地产”）创建于 1993 年，成长于重庆，发展于全国，是一家追求卓越、专注品质和细节的专业地产公司。集团总部设在北京，于 2009 年 11 月 19 日在香港联交所主板挂牌上市，业务领域涉及地产开发、商业运营和物业服务三大板块。截至 2017 年 12 月 31 日，集团拥有雇员 19,000 余人，业务遍布中国长三角、西部、环渤海、华南和华中 37 个城市，累计已开发项目超过 200 个，已开发面积超过 7,700 万平方米，待开发土地储备超 5,000 万平方米。2017 全年合同销售额 1,560.8 亿元人民币，同比增长 77.1%，营业额 720.8 亿元，同比增长 31.5%，经营规模和综合实力居中国房地产行业前列。

（六）行业发展趋势

随着我国城镇化建设的不断发展，房地产市场将继续保持蓬勃发展态势，加之我国宏观经济正在稳定增长，对房地产市场起推动作用。经过几年的整合规划，我国房地产市场正处于结构调整期，在未来一段时间内行业集中度将继续提高，一系列宏观调控政策将进一步化解供需矛盾，推动行业发展趋于理性。此外，随着房地产金融的发展，房地产企业将更多地与资本市场合作，推动金融创新。

1、房地产市场需求保持旺盛

房地产市场景气程度和我国宏观经济发展态势呈正相关关系，虽然我国经济处于转型阶段，未来宏观经济增速可能逐步放缓，但预期国家经济仍保持稳定增长态势，良好的经济环境有利于房地产市场健康可持续发展。

房地产需求旺盛的主要原因是城镇化进程不断推进。截至 2016 年末，我国常住人口城镇化率水平为 57.40%，仍然处于城市化快速发展时期。根据国外发达国家房地产市场发展规律，城市化率在 30%—70%期间是加速城市化时期。国家“十三五”规划提出要坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐。根据《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60%左右。预计随着我国城镇化进程的推进，未来二、三线城市、县城的房

地产市场将有巨大市场空间，也将为房地产综合服务企业带来大量的业务机会。

房地产行业与我国的人口结构关系也十分密切，在购房适龄人口中，对房地产需求影响最大的年龄段是适婚年龄，20 世纪 80 年代末，我国人口出生率出现明显回升，这一部分人群相继进入适婚年龄，对“婚房”类房产具有刚性需求，加之房地产泡沫逐渐破灭以及财富积累，将释放一部分刚性需求。

2、行业集中度将不断提高，房地产企业兼并整合加速

我国房地产行业经过十几年的高速发展后，供需矛盾逐渐缓和，行业进入发展新常态。受行业增速逐步放缓、优质土地资源减少、区域市场分化等因素影响，房地产企业之间竞争越发激烈，行业内并购重组加速，行业集中度不断提升。2016 年 10 强房地产开发企业销售总金额约占 500 强销售总金额的 35%，销售面积总计约占 500 强总销售面积的 38%。高额占比反映出在房地产行业的周期化变化背景下，行业资源加速向领先企业聚集，可以预期拥有更多资源的领先企业竞争力进一步增强，进而使行业集中度不断提高。

随着市场化程度的加深，具有品牌优势、布局优势、资源优势、开发能力优势的标杆企业通过兼并收购、买地产股来增加土地储备，并布局多元化投资。兼并重组有利于企业获取行业资源从而化解土地市场价格高启的风险，同时通过持有其他上市房企股权还有利于间接扩大土地储备和提升话语权。大型企业不断增加规模，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场，加快了行业整合，进而整个房地产市场趋于向良性、有序的竞争。

3、行业理性调整，供需矛盾趋缓

从 2013 年底开始，全国主要城市的房地产市场开始进入调整期，国家通过限购等一系列宏观政策进行调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨态势有所缓和，同时房地产市场规模逐步增长，国家通过限购、兴建保障房、共有产权房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和，逐步向理性回归。对于高库存、供应过剩的三四线城市，国家积极采取下调房贷利率、棚户区改造等一系列“去库存”措施。房地产市场的调整属于向理性成长轨道回归的过程，有利于使紧张的供需矛盾趋于缓和。随着土地成本、工人工资以及建材价格的上涨，房地产开发的成本不断上升，同时受

城市建设的逐步完善，住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，房地产行业的盈利水平也逐渐回归至合理范围，行业利润水平将趋于平稳。

4、加强与资本市场合作，谋求商业模式创新

房地产行业属于资金密集型行业，且周期性较强，因此开辟更多低成本融资渠道对于房地产企业发展较为重要。目前，房地产企业正利用资本市场，逐步从间接融资向直接融资转变，房地产企业目前并不局限于银行借款、股权及债权融资等传统获取资金的渠道，也逐渐发展私募基金、资产证券化等获取资金的新渠道。伴随着政策逐步松绑，房地产企业也在探索设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益，兼并、重组、收购等操作也会更加频繁。资金实力强大、运作规范的房地产企业将拥有更加雄厚的资金实力，有利于自身资源整合和发展。

随着传统房地产企业利润率趋于稳定，未来房地产企业将不再依靠简单复制扩张来提高业绩，转而通过模式上创新来寻找新的盈利点，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业营运模式向轻资产、重营运的创新营运模式转变，如青年公寓、养老社区、蓝领公寓、创新办公等，新型轻资产领域将成为资本追逐的热点。同时，借助移动互联网概念，部分房地产企业对自身业务进行转型，开始从单纯房地产开发商转变为综合社区服务提供商，为住户提供综合社区服务，从而提高产品附加值。未来，随着房地产行业及房地产金融不断发展，房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化，与资本市场结合更加紧密。

（七）影响行业发展的主要因素

1、宏观经济因素

我国房地产业属于资本密集型行业，且周期性强，因此高度依赖宏观经济走势。从国际经验看，房地产的增速与 GDP 的增速高度相关。近 20 年以来，我国国内生产总值年均复合增长率超过 9%，国民经济持续健康发展是房地产市场不断发展的坚实基础，房地产行业随着 GDP 的快速增长，迎来了自身高度发展时期，逐渐在我国经济发展中占据重要位置。虽然近几年我国经济进入转型期，增速有所放缓，但增长态势基本稳定，因此从长期来看房地产市场仍然会保持稳定

增长势头。

2、城镇居民家庭人均可支配收入

房地产行业住宅市场的消费主体为家庭，家庭人均可支配收入水平和增速会影响整个房地产业发展。2001-2016 年，我国城镇居民家庭人均可支配收入增速保持在 10%左右，家庭收入的快速增加也增大了居民对改善型房屋的需求量，也在一定程度上推动了房地产价格的上涨。

3、行业政策因素

房地产行业不仅是我国经济重要的支柱产业，也是与人民生活息息相关的民生产业。我国各级政府历来十分重视房地产业的监管和调控，针对房地产市场周期波动而采取相应政策以稳定市场。因此，房地产相关行业受宏观政策影响较大。首先房地产业的政策手段丰富多样，包括财税政策、货币政策、金融政策、行业政策等。其次政策制定主体也较为复杂，各地房地产政策在细处存在一定差异。最后由于我国房地产业发展迅速，法规及监管体系需要完善之处较多，因此政策推出的节奏也较为频繁。房地产项目周期较长，快速变化市场政策环境在短期内会给房地产综合服务业带来一定的经营风险。但随着法规及监管体系的逐步完善，房地产市场的政策环境将更成熟稳定，市场秩序更加健康有序。

4、城镇化因素

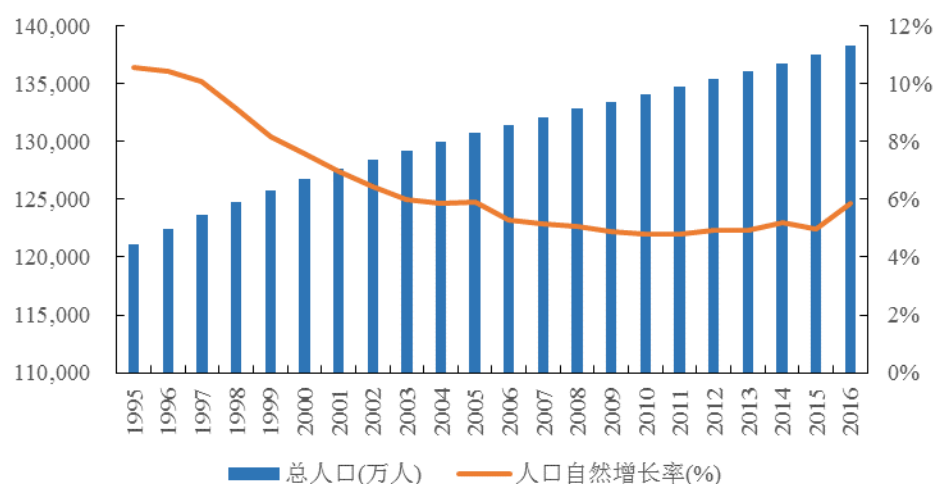
我国正处于城镇化快速发展时期，城镇化进程为房地产业发展提供了旺盛需求。城镇进程的加快，可以提供房地产开发所必须的土地资源，大量危旧房改造及房地产二级市场、租赁市场的加快发育，推动了房地产业市场规模持续扩大。城镇化进程加快，使得城镇人口比例持续增加，不断释放住房刚性需求，给房地产行业带来了新的发展机遇和挑战。另外，新型城镇化促进了城镇基础设施和公共设施不断完善，为房地产业发展奠定了良好的产业基础。

5、人口红利因素

房地产周期在较大程度上也是人口周期的一部分，回顾房地产快速发展 30 年，人口红利快速释放使城镇地区人口密度迅速增加，推动了房地产业发展。近年来受到计划生育影响，人口增速放缓，人口老龄化现象凸显，人口红利出现下降趋势。但随着“二孩”政策实施，未来人口增速会有所回升，人口红利下降

趋势会得到一定程度的抑制，房地产需求也将得到进一步释放。

1995-2016年总人口数与自然增长率



（数据来源：国家统计局，wind 资讯）

6、成本因素

（1）土地成本

我国土地供应远期是稀缺的，目前主要城市建设用地占比较高，北京、上海、天津都超过了 20%，与发达国家相比存在国土过度开发问题。根据我国国土资源局新一轮的《土地利用总体规划》，到 2020~2030 年，我国人口达到高峰 14.7 亿，全国城乡建设用地达到 2,665 万公顷。因此，前阶段建设用地规模大的地区，今后主要是盘活存量，增量空间已非常有限。主要城市土地供应的稀缺一方面将导致土地购置、规划、交易顾问等咨询服务业务量减少，另一方面将直接推高房地产行业的成本，从而压缩房地产行业的利润。

（2）人工成本

人工成本是指企业在一定时期内，在生产、经营和提供劳务活动中因使用劳动力而支付的所有直接费用和间接费用总和。随着我国人口增速放缓，人口红利逐渐萎缩，未来人力成本将不可避免地逐步提升。房地产行业许多环节，例如开发、销售和服务管理等环节都需要大量的人力，随着我国人口增速的下降，人口红利的放缓，人力成本将逐渐提高，会直接提高房地产行业的成本。房地产行业的上游企业建筑施工企业属于劳动密集型行业，人工成本的提高会在一定程度影响房地产行业上游企业，从而间接压缩房地产行业利润空间。

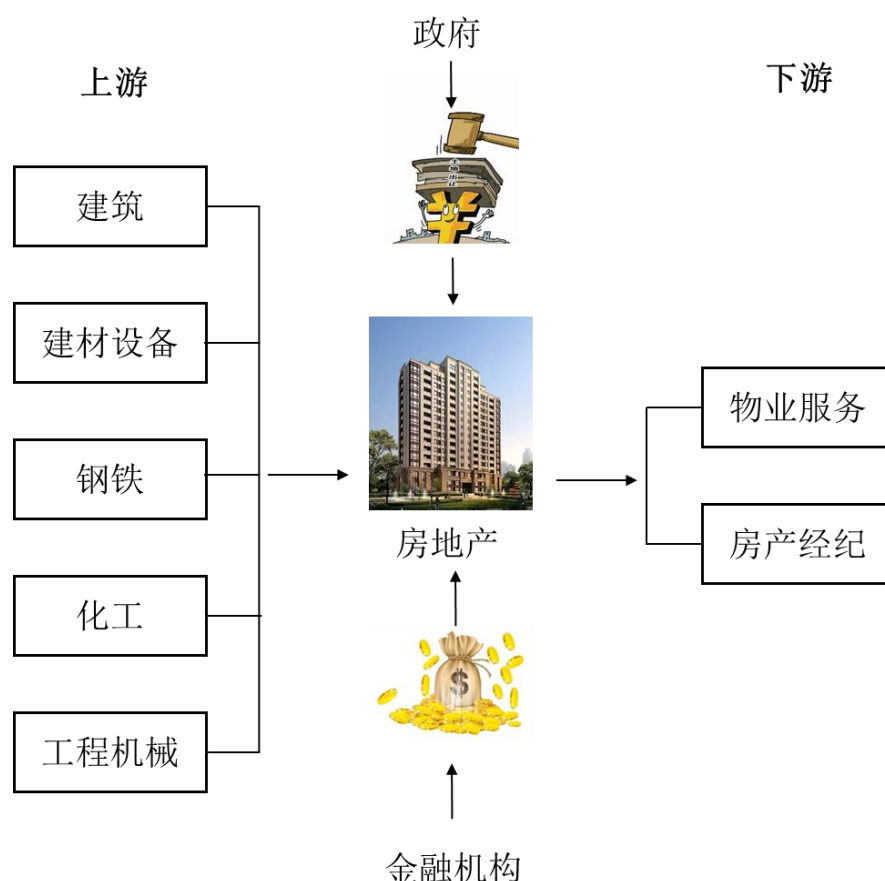
（3）融资成本

房地产开发行业属于资金密集型行业，资金使用周期长、资金回收慢，需要企业具有强大的资金实力并具备良好的融资渠道。目前我国房地产金融体系还处于初期探索阶段，融资方式受限，能通过上市、信托投资基金、产业投资基金等渠道进行融资的企业不多，进而导致融资成本偏高。

（八）与上下游行业的关系

1、与上游产业的关系

房地产行业的产业链较长、产业关联度高，与较多行业和部门联系密切，房地产行业的快速发展对房地产上下游企业产生了较强的“拉动效应”。房地产行业的上游产业有建材业、建筑设备工业、钢铁、化工、工程机械等，在土地开发和房屋建造过程中带动建筑施工、建材等相关产业发展。同时，建材、建筑设备等价格变动、上游企业新技术开发成本变动也会顺着产业链转移，影响房地产开发成本。另外，房地产行业属于资金密集行业，资金占用量大，这种行业特性使得房地产企业与金融机构联系比较紧密，一方面房地产的开发与经营需要金融业有力支持，另一方面，各类整个房地产活动通过资金融通也促进了金融服务业的发展。



2、与下游产业的关系

房地产行业的下游产业有物业服务、房产经纪等。物业服务是房地产综合开发的派生物，作为房地产市场的消费环节，物业管理实质上是房地产综合开发的延续和完善，是一种社会化和专业化的服务方式，能够为房地产企业加强品牌效应，提升房地产企业的销售量，增加产品的附加值。房产经纪商主要以撮合客户交易为主，可以更加贴合市场需求从而有效推动供给，活跃房地产交易市场并提升房屋的供给量与需求量。作为房地产市场的消费环节，物业服务行业与上下游产业关联度高，房地产行业的发展带动了其他产业发展，在整个国民经济增长中起到了较为重要作用。

（九）行业壁垒

1、土地壁垒

土地是房地产行业的重要资源，也是房地产开发的核心壁垒。土地具有稀缺性和不可再生性，房地产企业对土地的竞争十分激烈，土地的区域位置、周边环境都会对房地产开发的质量造成很大影响。因此，新兴房地产企业若想进入行业，

面临着获取优质土地的行业门槛。

2、资金壁垒

房地产行业开发周期长，占用资金不仅数量大，且占用时间久，对企业资金实力要求很高。前期购置土地、购置建材、雇佣工人都会占用大量资金，目前房地产行业的融资渠道仍然受限，因此对新进企业有较高资金壁垒。

3、政策壁垒

我国住建部《城市房地产开发经营管理条例》规定了房地产开发企业的设立和经营条件。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业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。因此形成了一定的政策壁垒。

（十）淮矿地产所在地区房地产市场情况

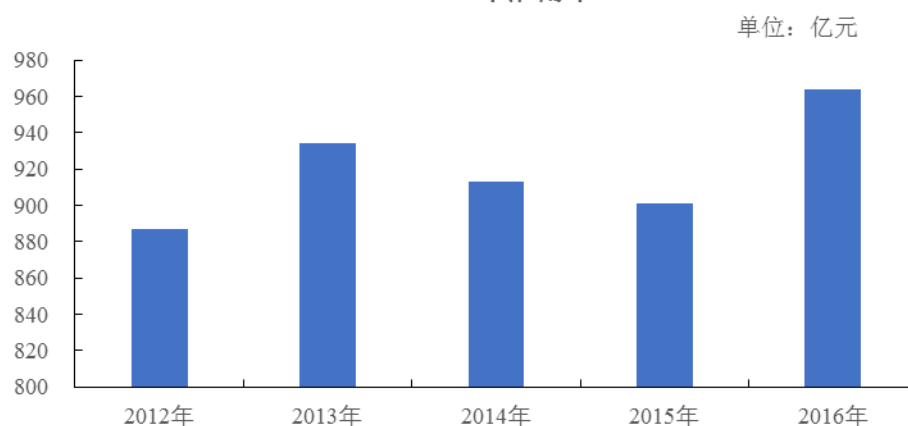
1、淮南市

（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）。

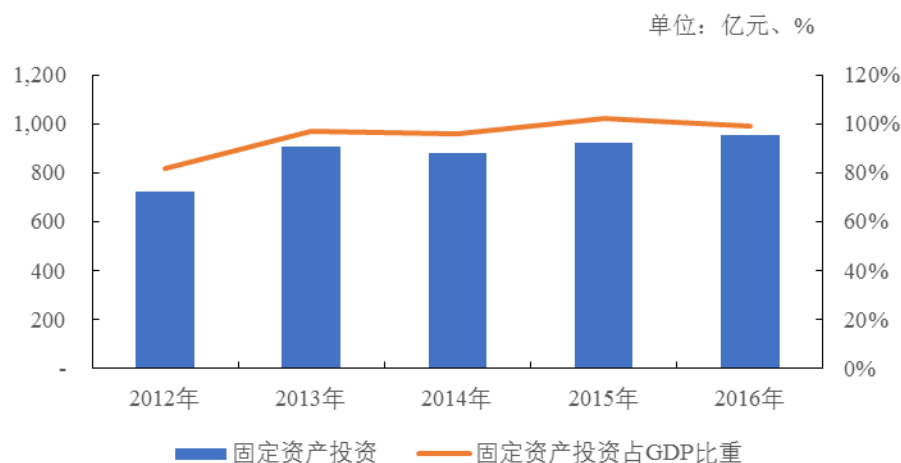
2012-2016年淮南市GDP



（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



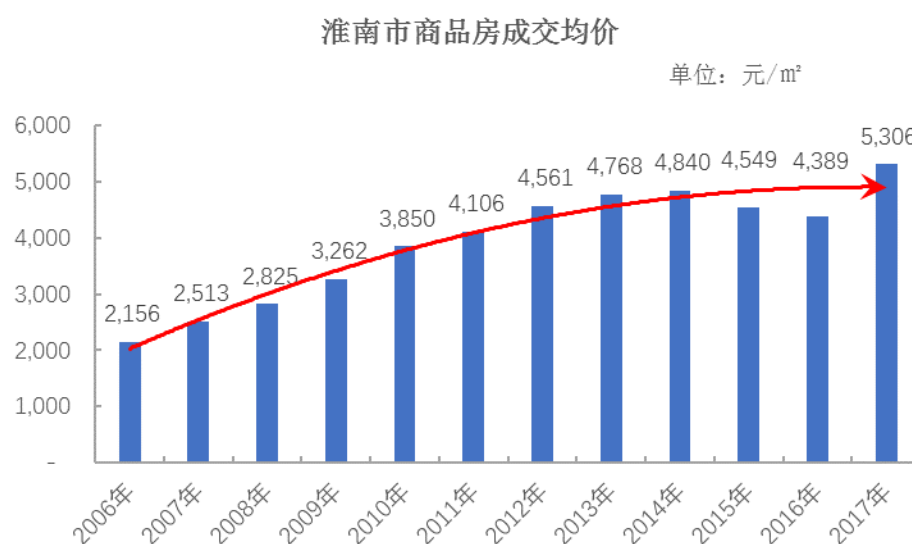
（数据来源：《淮南市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》）

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。

根据安徽省统计局发布的数据，淮南市商品房销售价格呈逐年增长态势，从 2006 年 2,156 元/平方米上升至 2017 年 5,306 元/平方米，年复合增长率 8.53%。受房地产宏观调控等因素影响，2015 年和 2016 年商品房成交均价有所下降。2006-2017 年淮南市商品房销售价格情况如下图所示：



（数据来源：安徽省统计局）

（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。

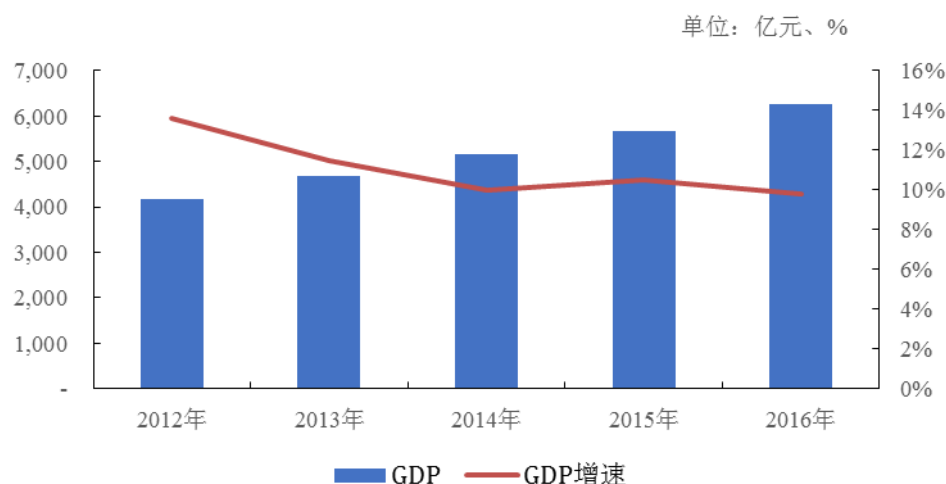
2、合肥市

（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。

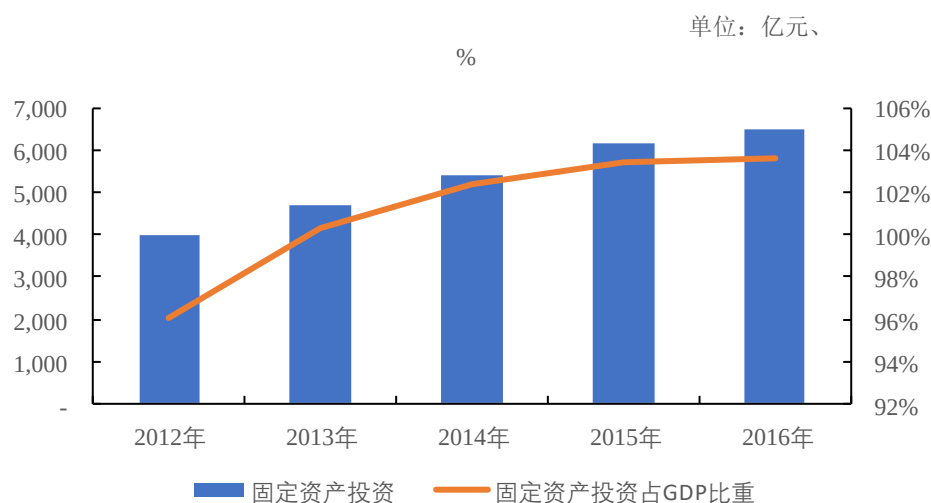
2012-2016年合肥市GDP及增速



（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



（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%。

（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

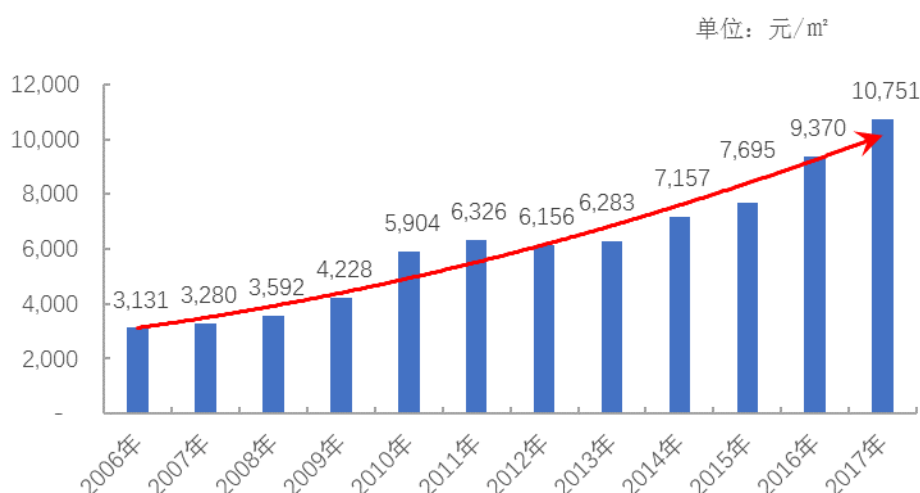
指标	单位	绝对数	同比增长 (%)
投资额	亿元	1,352.59	7.4
其中：住宅	亿元	861.02	10.6
房屋施工面积	万平方米	7,818.54	8.6
其中：新开工	万平方米	2,113.31	6.8

指标	单位	绝对数	同比增长（%）
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 Wind 数据统计，合肥市商品房销售价格逐年上升，从 2006 年 3,131 元/平方米上升 2017 年 10,751 元/平方米，年复合增长率 11.87%。2006-2017 年合肥市商品房销售价格情况如下图所示：

合肥市商品房成交均价



（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%。

（3）淮矿地产在合肥市房地产项目的竞争优势

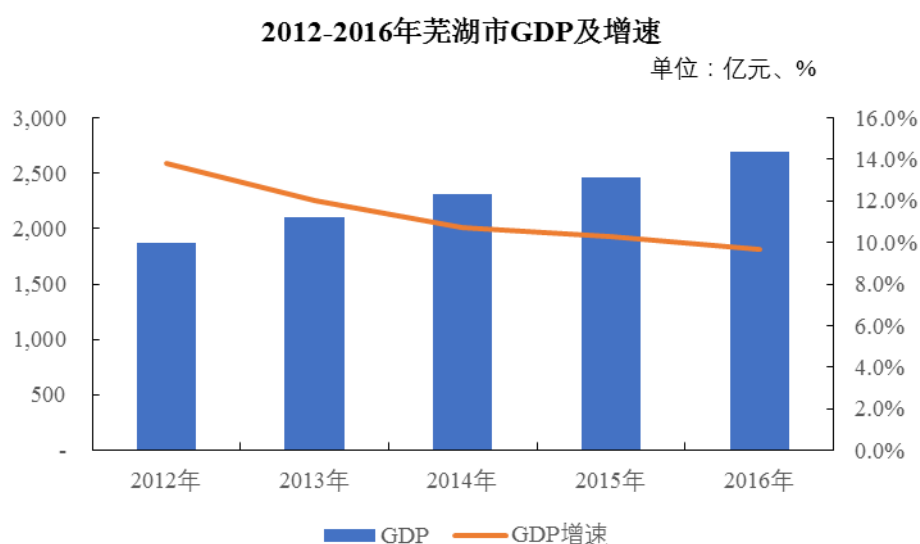
淮矿地产进入合肥市场时间较长，开发了家天下花园、北郡小区、和平盛世、东方蓝海（合肥）、馥邦天下、东祥府、东方樾府等项目，2015 年、2016 年淮矿地产在合肥的市场占有率为 1.83%。

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。

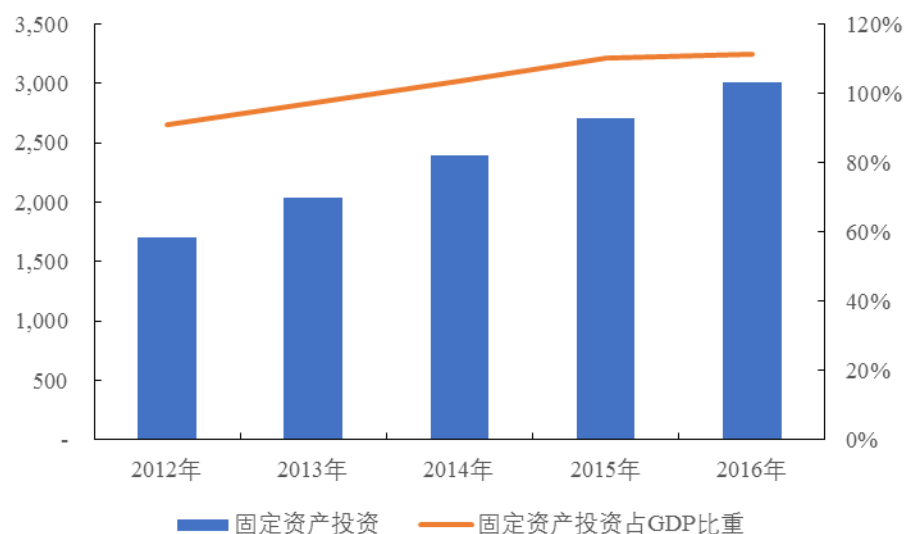


（数据来源：《2012-2016 年芜湖市国民经济和社会发展统计公报》）

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

单位：亿元、%



（数据来源：《2012-2016 年芜湖市国民经济和社会发展统计公报》）

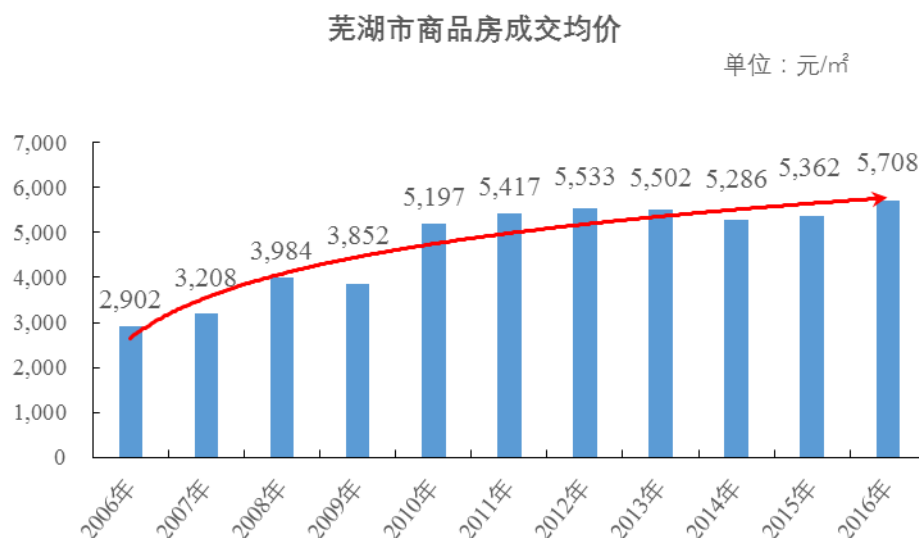
根据《2016 年芜湖市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年末，全市常住人口 367.0 万人，同比增加 1.6 万人，城镇化率 63.46%，同比提高 1.5 个百分点；2016 全年居民人均可支配收入 26,160 元，同比增长 9.0%；人均消费支出 15,919 元，同比增长 9.7%。

（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 数据统计，芜湖市商品房销售价格从 2006 年 2,902 元/平方米上升至 2017 年 5,807 元/平方米，年复合增长率 6.51%。2006-2017 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。

（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、东方蓝海（芜湖）等项目，实施旧城改造与商住开发，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

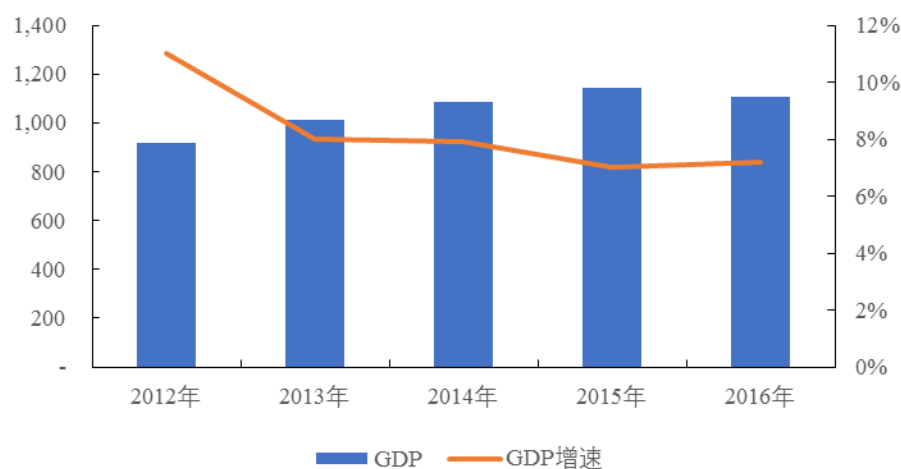
（1）六安市经济发展情况

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%。

2012-2016年六安市GDP及增速

单位：亿元、%

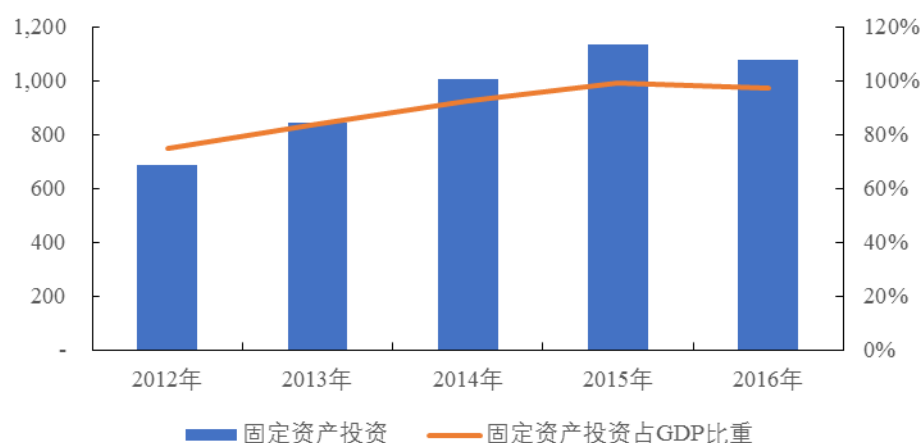


（数据来源：《2012-2016 年六安市国民经济和社会发展统计公报》）

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、%



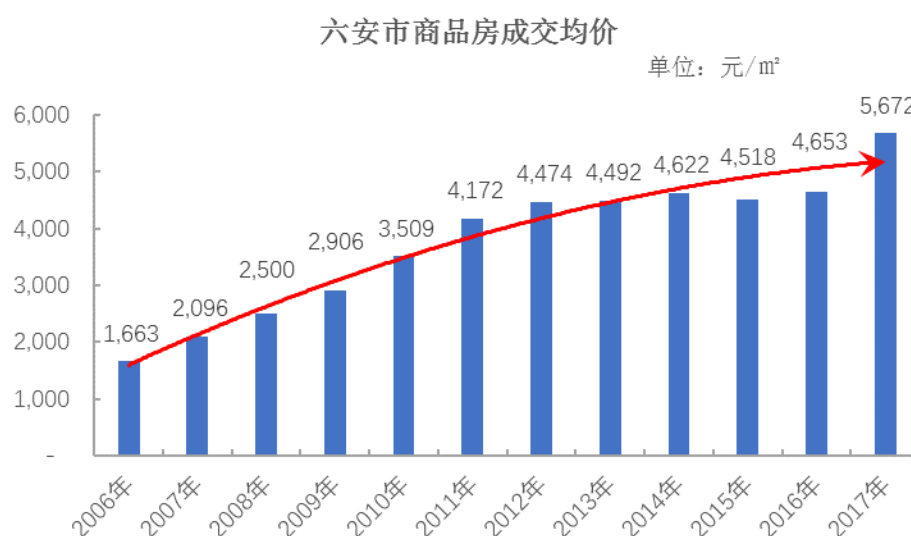
（数据来源：《2012-2016 年六安市国民经济和社会发展统计公报》）

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。

（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%。

六安市商品房销售价格逐年上升，从 2006 年 1,663 元/平方米上升至 2017 年 5,672 元/平方米，年复合增长率 11.8%。2006-2017 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%，2017 年商品房成交均价增长较快，同比增幅近 22%。

（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

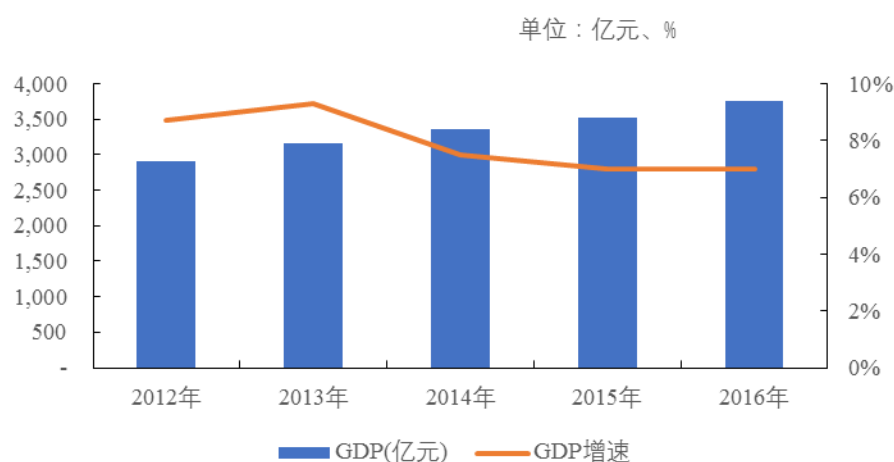
（1）嘉兴市经济发展情况

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%。

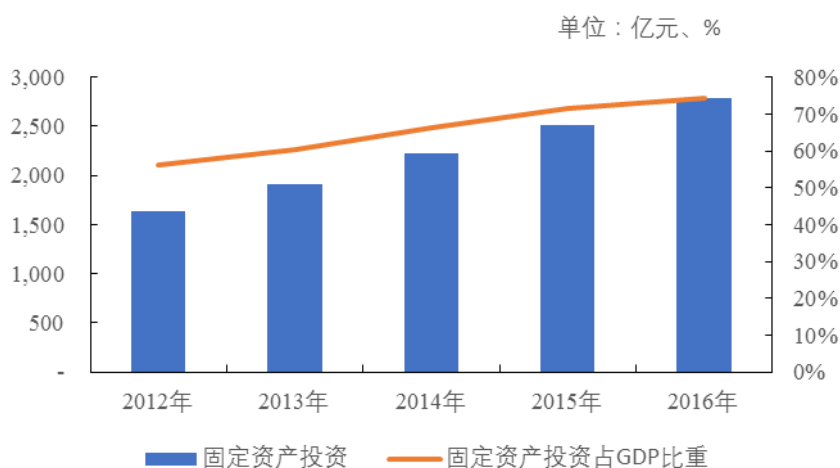
2012-2016年嘉兴市GDP及增速



（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



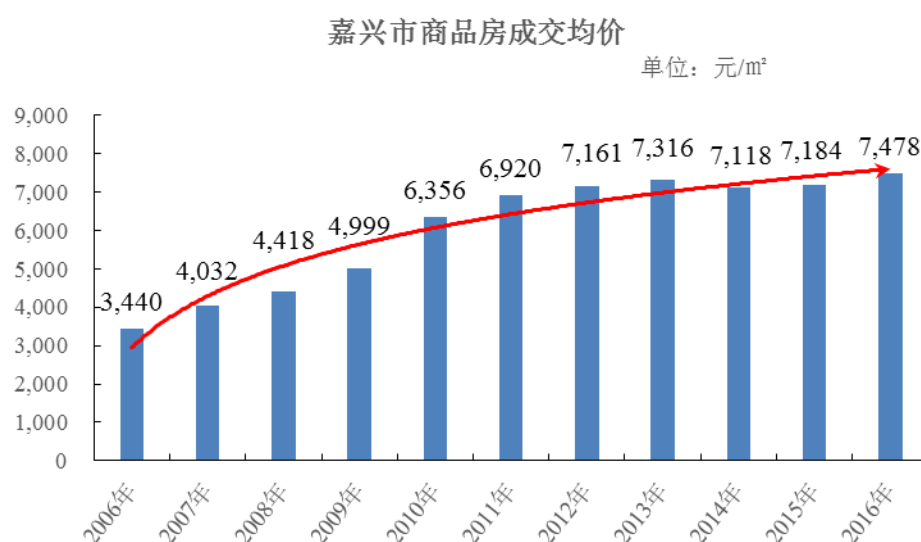
(数据来源:《2016 年嘉兴市国民经济和社会发展统计公报》)

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%。

(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%。总体而言，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 2017 年 10,756 元/平方米，年复合增长率为 10.92%。2006-2017 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)

自 2006 年以来，嘉兴市商品房成交均价呈上升趋势。2017 年嘉兴市商品房成交均价同比增长 43.84%。

（3）淮矿地产在嘉兴市房地产项目的竞争优势

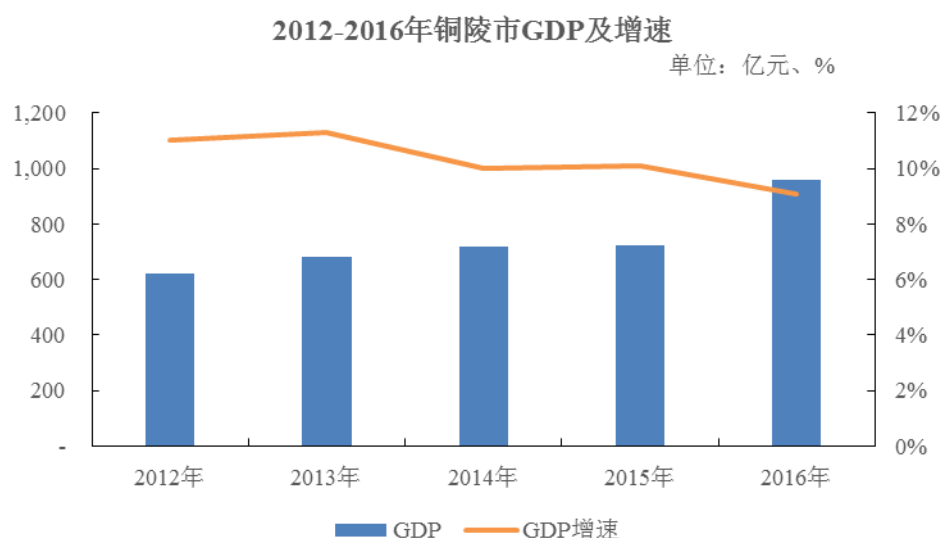
淮矿地产在嘉兴市开发了蔚蓝海岸项目，该项目占据南湖新区核心发展区域，位于嘉兴国际商务中心的中心位置。2010 年 6 月项目别墅开始销售，2010 年 9 月项目高层开始销售，在主要的销售周期内均为嘉兴市销售 10 强，截至 2016 年末项目开发基本完毕，2015 年、2016 年市场占有率为 0.39%。

6、铜陵市

（1）铜陵市经济发展情况

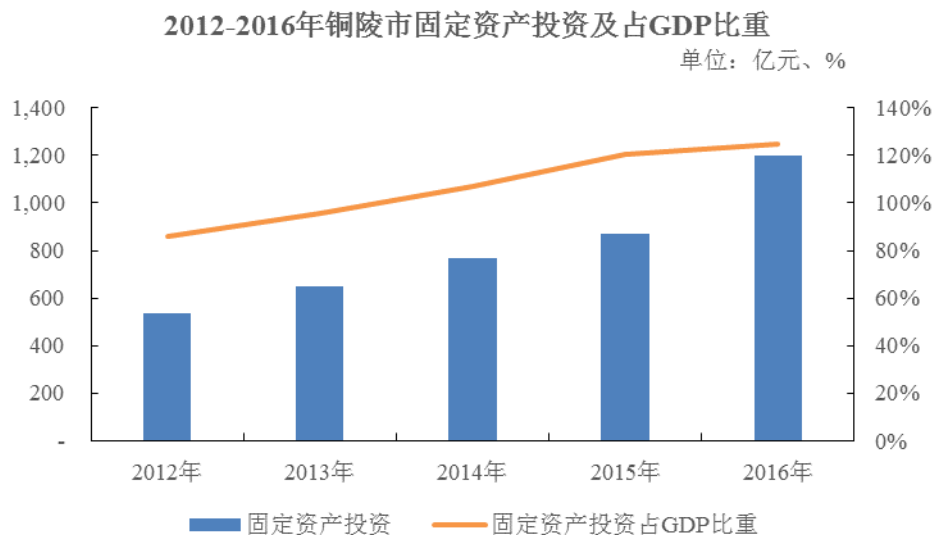
铜陵市位于安徽省中南部、长江下游，是长江经济带重要节点城市和皖中南部中心城市。铜陵资源丰富，探明的稀有金属矿种 30 余种，其中铜、黄金、白银和石灰石储量全省第一。铜陵坚持工业强市战略，是全国八大有色金属工业基地之一。铜陵市现辖三区一县，铜官区、义安区、郊区和枞阳县，总面积 3008 平方公里。

根据《铜陵市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》，2016 年度，铜陵市全年生产总值（GDP）957.3 亿元，按可比价计算，比上年增长 9.1%，其中，第一产业增加值 48.9 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 569.6 亿元，增长 9.3%；第三产业增加值 338.7 亿元，增长 9.5%。按常住人口计算，全年人均生产总值 59960 元（折合 9027 美元）。



（数据来源：《铜陵市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》）

根据《铜陵市 2016 年国民经济和社会发展统计公报》，2016 年全年，铜陵市全年固定资产投资 1196.9 亿元，比上年增长 12.6%。全年房地产开发投资 117.4 亿元，比上年下降 3.9%。



（数据来源：《2012-2016 年铜陵市国民经济和社会发展统计公报》）

根据《2016 年铜陵市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年末，全市户籍人口 170.85 万人，同比增加 4,245 人；全年城镇新增就业人数 2.61 万人，新转移农村劳动力人数 8,530 人；全年常住居民人均可支配收入 21,273 元，比上年增长 9.3%，常住居民人均消费支出 14,621 元，增长 2.1 %，其中城镇常住居民人均可支配收入 30,633 元，增长 8.9%。

（2）铜陵市房地产市场分析

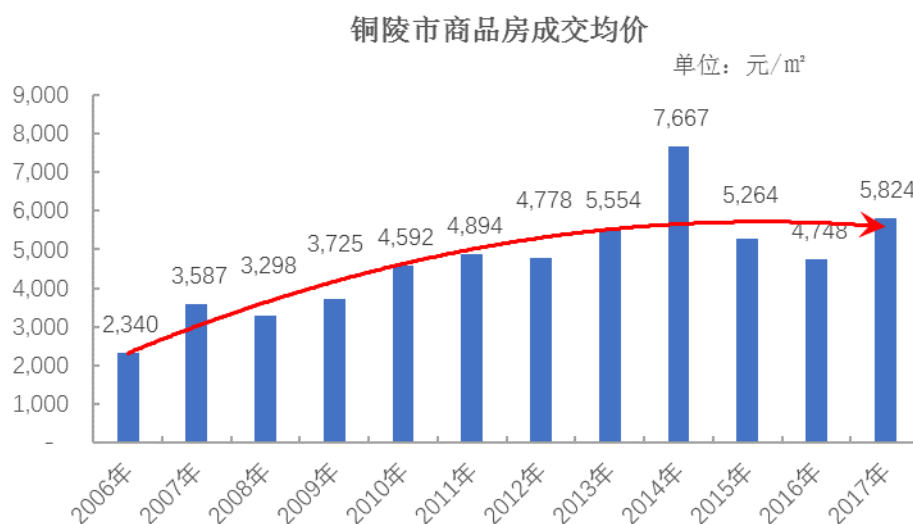
根据《2016 年铜陵市国民经济和社会发展统计公报》，2016 年铜陵市商品房销售面积 172.3 万平方米，增长 19.9%；商品房销售额 81.8 亿元，增长 8.1%。根据铜陵市统计局发布的信息，铜陵市 2017 年 1-11 月，房地产投资完成额 108.1 亿元，同比增长 4.3%，其中商品住宅投资完成额 75.9 亿元，同比增长 33.3%；商品房销售面积 173.2 万平方米，同比增长 19.1%，其中商品住宅销售面积 156.2 万平方米，同比增长 29.6%。由此可见，铜陵市房地产市场仍保持较高速度增长，住宅投资开发占主导地位，无论是投资额还是销售额都保持较高增长态势。

2017 年 1-11 月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	2017 年 1-11 月累计绝对数	同比增长（%）
投资完成额	亿元	108.1	4.3
其中：住宅	亿元	75.9	33.3
本年购置土地面积	万平方米	67.9	43.2
房屋新开工面积	万平方米	250	32.7
其中：住宅	万平方米	182.8	70.6
房屋竣工面积	万平方米	102.4	26.4
其中：住宅	万平方米	81	44.3
商品房销售面积	万平方米	173.2	19.1
其中：住宅	万平方米	156.2	29.6
商品房待售面积	万平方米	145.3	-1.8
其中：住宅	万平方米	43.6	-21.6

（数据来源：铜陵市统计局）

根据安徽省统计局发布的数据，铜陵市商品房销售价格呈逐年增长态势，从 2006 年 2,340 元/平方米上升至 2017 年 5,824 元/平方米，年复合增长率 8.64%。受房地产宏观调控等因素影响，2015 年和 2016 年商品房成交均价有所下降。2006-2017 年铜陵市商品房销售价格情况如下图所示：



（数据来源：铜陵市统计局）

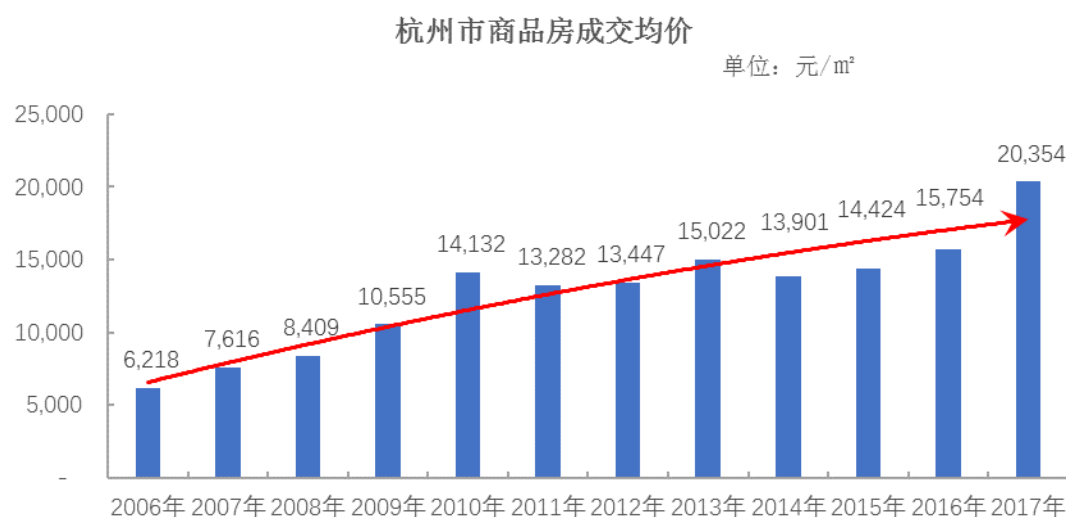
自 2006 年以来，铜陵市商品房成交均价呈上升趋势。铜陵市房价在 2014 年增长较快，商品房成交均价同比增长近 38.04%。

（3）淮矿地产在铜陵市房地产项目的竞争优势

淮矿地产在铜陵市开发了东方蓝海（铜陵）项目，毗邻国家级西湖湿地公园，紧邻铜陵市第一中学、铜陵市图书馆、体育中心等，风景优美，文化氛围浓厚。截至 2017 年 12 月，该项目已经开始预售。

7、杭州市房地产价格走势情况

杭州市商品房销售价格从 2006 年 6,218 元/平方米上升至 2017 年 20,354 元/平方米，年复合增长率 11.38%。2006-2017 年杭州市商品房销售价格情况如下图所示：

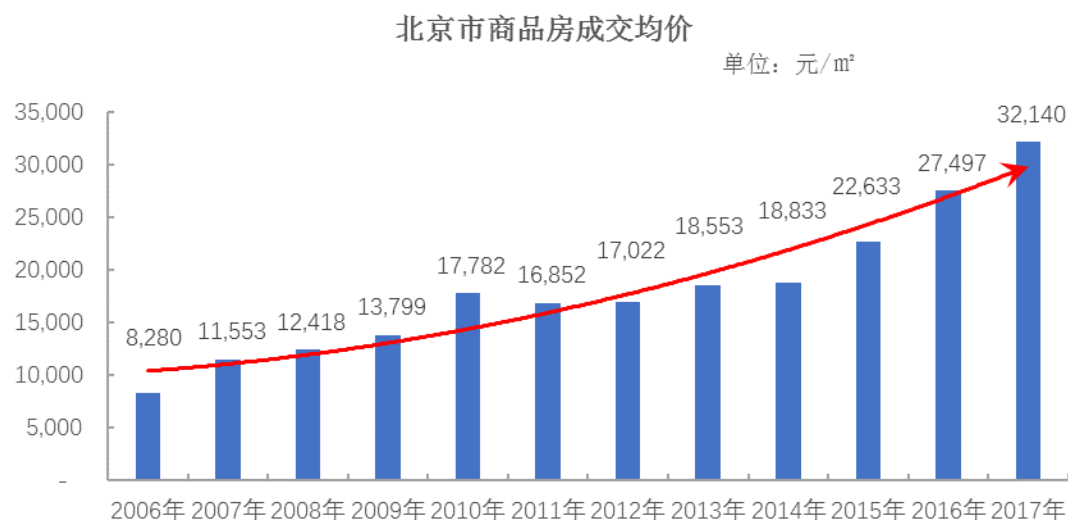


（数据来源：Wind资讯）

自 2006 年以来，杭州市商品房成交均价呈上升趋势。杭州市房价在 2017 年增长较快，商品房成交均价同比增长近 30%。

8、北京市房地产价格走势情况

北京市商品房成交均价从 2006 年 8,280 元/平方米上升至 2017 年 32,140 元/平方米，年复合增长率 13.12%。2006-2017 年北京市商品房销售价格情况如下图所示：



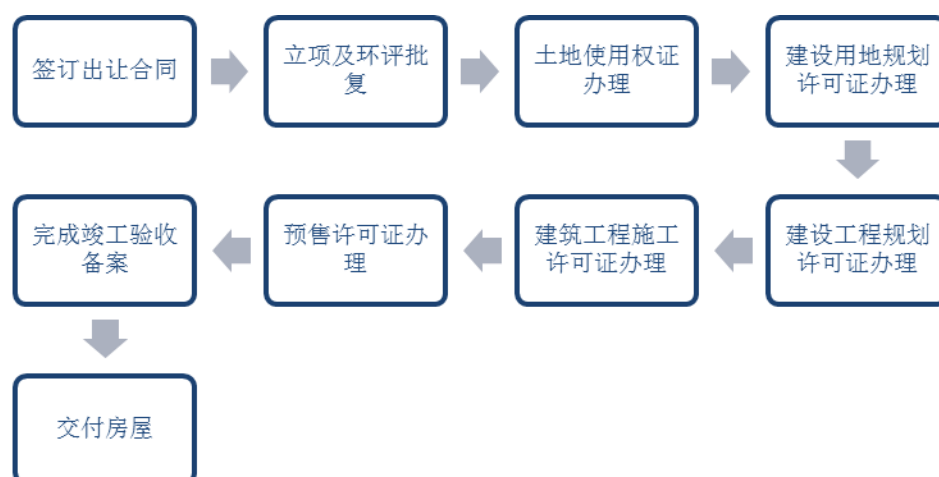
（数据来源：Wind资讯）

自 2006 年以来，北京市商品房成交均价呈上升趋势。北京市房价在 2016 年增长较快，商品房成交均价同比增长近 21%。

三、主要经营模式

（一）主要业务流程

标的资产主营业务包括房地产项目开发与销售、物业管理等，其中，房地产开发业务方面，涉及政府审批部门较多，报批程序复杂，准矿地产根据多年的房地产开发经验设置了成熟、有效的业务流程和制度，其主要流程如下：



（二）主要业务模式

1、房地产开发业务的运营模式

（1）新项目拓展

对于新项目开发，标的公司进行以下几项工作：进行初步市场调研，并根据市场调研结果判断确定项目的定位，提出产品定位建议、营销初步计划与售价预测，并进行项目经济初步测算；现场勘查后根据地块的地理位置、地形地貌、规划设计条件及周边环境等特征和要求，并根据产品定位建议，提供地块初步设计分析；根据项目的特点制定可行性研究计划，进行项目背景调研，组织外部专业公司和公司内部各相关部门展开相应流程工作；根据概念设计草案，进行建安成本估算并编制开发进度计划；根据项目背景情况进行法律风险分析，对合作合同等法律文件进行审核；根据各专业部门提供的规划、成本、开发计划、销售计划等材料，编制资金筹措计划及开展财务相关分析。

（2）采购与施工管理

①采购管理

标的公司针对招标采购业务具体分工如下：

成本部负责组织总部办理的工程施工、工程设备、监理、造价咨询招标采购工作，牵头对项目公司的上述工作进行服务、指导和监督；

工程技术部参与总部办理的工程施工、监理、设备采购招标工作。负责总部施工与设备招标采购中设计图纸的核对、招标范围的划分、设备的选型与技术标准的确定，参与工程量清单及招标控制价的审查。牵头对项目公司上述工作的技术内容进行服务、指导和监督；

营销部负责组织总部办理的营销咨询、销售代理、物业服务、广告制作招标采购工作，牵头度以项目公司的上述工作进行服务、指导和监督。

淮矿地产公司机关各部门依据《淮矿地产公司招标采购管理办法》履行职责，确保招投标活动合法合规，更好地服务于项目建设。标的公司的招标采购组织形式包括委托招标和自行招标，招标采购计划管理分别按年度计划管理和月度计划管理进行，并对开标、评标、定标流程作出详细规定。

标的公司印发了规范的《淮矿地产公司监理招标文件标准文本》，规范监理招标文件，并针对招标现场的监督下发了《关于进一步明确招标现场监督事宜的

通知》，明确招标活动终端责任。

为做好工程建设成本考核基础工作，根据公司成本层级管控的要求，在保持总工程建设成本不变的前提下，按已签订或拟签订合同工程进行目标成本的细化分解，分解后的目标成本作为各项合同工程成本管控上限，填报《工程建设成本层级分解控制预算表》和《工程建设成本采购预算表》。

②施工单位管理

标的公司房地产开发项目对施工单位的选择和施工管理进行严格把控。

根据国家建设工程安全生产法律、法规的有关规定和集团公司《关于 2016 年安全生产工作的决定》，标的公司结合公司实际全力做好施工管理工作，主要包括在强化安全责任方面按照严格选择具有相应资质和安全许可的勘察、设计、施工、监理、专业化服务或其他承包单位，完善建设手续、及时办理相关许可证，及时向承包单位提供真实准确的施工现场及毗邻区域观测资料，正确履行各项安全职责、规范承包单位资质、工程合同和安全专项措施等方面的管理、杜绝违章指挥和违章作业，并按规定在编制工程概算、确定工程造价时计取足额安全文明施工费用。

标的公司根据《安全生产法》和安全管理有关制度加强安全生产教育和培训工作，建立安全风险评估、预警机制，加强重大危险源的管理，加强专业化公司安全管理等，并建立了严肃责任追究机制。

（3）质量管控

标的公司积极贯彻执行国家和安徽省有关城市建设、房地产开发施工及技术方面的方针、政策、法令和规范、标准、规定以及淮矿地产集团运营制度。

标的公司定期对在建工程进行质量检查，不定期随时抽检，并要求各公司针对集团公司监事检查反馈问题及时实施整改方案。对整改不力、贻误落实的责任单位、责任领导及责任人，严格按照《淮南矿业集团关于经营管理失职行为经济处罚的规定》等规定进行问责，违规违纪的由公司纪委负责查处。

在冬夏换季时，各公司根据《冬/夏季建设工程质量及安全生产管理工作的通知》有针对性地做好安全管理，对建筑工地和持有物业的安全隐患进行排查，

强化监督检查工作，形成动态管理机制。

2、房地产销售业务的运营模式

（1）定价模式

标的公司房地产销售业务对每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证，参考市场供求关系，实行以成本为基础的市场定价方法。对所在区域经济发展水平、房地产市场现状、竞争对手情况、现有楼盘价格、物业管理价值以及消费者购买能力等因素进行调研，对调研数据进行统计分析，在一定的利润率基础上结合开发目标、专家决策灵活确定销售价格，经审批后实施执行。

（2）销售模式

报告期内，标的公司开发的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，房屋预售所收取的资金可用于项目建设，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、销售管理、市场推广等工作，针对不同项目和产品类型，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房屋。在营销推广过程中，采取自销为主、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。

3、物业管理模式

淮矿地产通过其控股子公司淮矿物业管理部分自身物业并向第三方提供物业管理服务。淮矿物业一般会与客户按预先协商的管理费订立住宅交付使用后一定期间的物业管理协议，管理费主要基于物业管理的面积计算。物业管理协议会详细描述管理费支付安排及其提供服务的范围和质量。淮矿物业提供的管理服务包括公共区域清洁、保养及公共区域设备的维修、养护。另外，针对已经销售的住宅物业，根据国家有关规定，当小区居民入住达到一定比例并成立业主委员会后，业主委员会有权自主选择物业管理公司进行小区物业管理。

（三）盈利模式

标的公司的房地产业务以住宅及商用房开发为主，主要为购置土地开发后进行销售获利。

（四）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。

淮矿地产严格执行《淮矿地产公司合同管理办法》等相关管理制度，对合同进行了严格规范管理，切实防范合同风险。

四、报告期项目开发情况

报告期内，淮矿地产及其下属公司房地产项目开发情况如下：

（一）淮矿地产

淮矿地产拥有房地产开发企业一级资质，近三年主要从事房地产开发和商品房销售业务，报告期内共 8 个项目，其中 4 个拟建项目，2 个在建项目和 2 个竣工项目。

1、拟建项目

（1）谢二西酒店项目

谢二西酒店项目占地面积为 5,722.17 平方米，土地用途为商服、住宅用地，国有土地使用证编号为“淮国用（2011）040022号”，建设用地规划许可证为“淮城规地许字 2002 第 3 号”，系由淮矿集团无偿划转至淮矿地产名下。

（2）听松苑项目

听松苑项目占地面积为 48,570.00 平方米，土地用途为商服、住宅用地。该项目地块用地性质原为商服、住宅用地，淮南市规划局于 2011 年对城市总体规划调整时将该项目地块调整为绿地，听松苑项目地块不能进行经营性房地产开发。根据淮矿地产出具的说明，淮矿地产已经就听松苑项目在城市总体规划中重新调整为建设用地进行协商，目前协商正在进行过程中。

截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号

许可文件	证书编号
立项批复	发改审批[2010]101 号
环评	淮环复[2011]44 号
国有土地使用权证/不动产权证	淮国用（2011）第 030098 号
建设用地规划许可证	地字第 340703201100066 号

（3）大通机厂项目

大通机厂项目占地面积为 53,759.30 平方米，土地用途为工业用地，国有土地使用证编号为“淮国用（2011）第 020007 号”，目前是淮矿地产办公地址。

淮矿地产于 2012 年 12 月 17 日取得了编号“淮规临建字（2012）第 004 号”的《临时建设工程规划许可证》，临时建设规模为 2,188.90 平方米，遵守事项规定“本证自核发之日起，有效期为两年。确需延期，必须在期满两个月前，到原发证机关申请办理延期手续”。

截至本报告签署日，大通机厂项目地块之上临时建筑尚未拆除及清理，淮矿地产也未就临时建设工程规划许可证办理续期。根据淮矿地产承诺，鉴于大通机厂项目地块之上临时建筑均用作办公用途，可根据相关国土、房管及建设部门的要求及时办理和清理。

淮矿集团、中国信达分别出具《承诺函》，“在淮矿地产及其下属公司设立、运营以及所投资房地产项目开发建设、经营管理过程中如存在违章建设等情形，导致淮矿地产及其下属公司受到主管机关行政处罚或向其他方承担任何形式法律责任，导致淮矿地产或下属公司受到损失的”，由中国信达、淮矿集团分别按照实际损失金额的 60%、40%向淮矿地产或下属公司承担赔偿责任。同时，淮矿地产承诺，鉴于大通机厂项目地块之上临时建筑均用作办公用途，可根据相关国土、房管及建设部门的要求及时办理和清理。

（4）山水龙城购物中心

山水龙城购物中心用地面积 11,589.00 平方米，用地性质为住宅和商业，国有土地使用证编号为“淮国用（2011）第 030083 号”。截至本报告签署日，山水龙城购物中心由于拆迁事宜尚未解决而未能进行开发建设。淮矿地产已完成山水龙城购物中心地块之上淮南鑫丰工贸公司所有的房屋 3,281.94 平方米的拆迁

工作（其中联华超市建筑面积 1,704.74 平方米，烤鸭店建筑面积 1,577.2 平方米，另有附属建筑物 46.99 平方米和院内大棚 35 平方米）。剩余 14 间门面房业主由于提出过高补偿要求，淮矿地产决定不进行拆迁，未来无拆迁计划，对原有规划进行调整后实施开发建设。

山水龙城购物中心于 2017 年修改规划，修改规划后淮矿地产重新进行了立项备案和用地规划许可证的办理。淮矿地产已取得新的立项备案批复（淮发改审批[2017]177 号）和新的建设用地规划许可证（地字第 340401201700043 号）。

截至本报告签署日，淮矿地产已就山水龙城购物中心的 1#至 3#商住楼及地下停车场办理了编号“建字第 3404030201800012 号”《建设工程规划许可证》及编号“3404001707270101-SX-001”的《建筑工程施工许可证》，山水龙城购物中心已正常施工建设。

2、在建项目

（1）松石居项目

松石居项目项目用地面积 50,720.50 平方米，用地性质为住宅和商服。松石居项目系分期开工项目，一期、二期已经开发建设完成，总建筑面积 54,756 平方米；三、四期与拆迁户尚未达成共识而无法实施拆迁工作，尚未开发建设。

淮矿地产决定不再对松石居三期、四期进行拆迁，拟对该项目地块进行分割，向相关政府部门重新申请规划方案，下一步择机开发。根据中国信达和淮矿集团的承诺，“淮矿地产披露的且在淮矿地产股权过户至信达地产之日前存在的或有事项”，导致淮矿地产或下属公司受到损失的，由中国信达和淮矿集团按照实际损失金额的 60%、40%向淮矿地产或下属公司承担赔偿责任。”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。

截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	发改投资[2010]112 号
环评	淮环秘[2009]43 号
国有土地使用权证/不动产权证	淮国用（2011）第 030012 号、淮国用（2011）第 030018 号、淮国用（2011）第 030014 号、皖（2016）淮南市不动产权第 0016302 号

许可文件	证书编号
建设用地规划许可证	地字第 340403（2010）47 号
建设工程规划许可证	建字第 340403201100180 号、建字第 340403201400005 号
建筑工程施工许可证	编号 340400201201090201、编号 34040314031902S01
预售许可证	淮房预售证第 20160104 号、淮房预售证第 20141005 号、淮房预售证第 20141006 号、淮房预售证第 20130418 号、淮房预售证第 20130419 号、淮房预售证第 20130420 号、淮房预售证第 20130421 号、淮房预售证第 20140409 号、淮房预售证第 20140410 号

（2）碧荷庭项目

碧荷庭项目用地面积 70,347 平方米，用地性质为住宅和商业；碧荷庭项目分一期、二期开发，总建筑面积 194,800.02 平方米，均为在建阶段。

截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	发改审批[2010]101 号
环评	淮环复[2011]44 号
国有土地使用权证/不动产权证	淮国用（2012）第 030135 号
建设用地规划许可证	地字第 340403201500031 号
建设工程规划许可证	建字第 340403201600024 号、建字第 340403201600040 号、建字第 340403201500028 号
建筑工程施工许可证	编号 3404001507200101-SX-002、编号 3404001507200101-SX-001、编号 3404001507200101-SX-003
预售许可证	淮房预售证第 20150920 号、淮房预售证第 20160714 号、淮房预售证第 20160715 号、淮房预售证第 20161106 号、淮房预售证第 20151205 号、淮房预售证第 20151206 号、淮房预售证第 20160716 号、淮房预售证第 20160801 号、淮房预售证第 20161107 号、淮房预售证第 20150919 号

3、竣工项目

（1）绿茵里项目

绿茵里项目用地面积 90,273.00 平方米，用地性质为住宅和商业，总建筑面积 229,372.00 平方米，该项目 2016 年 11 月 9 月竣工。

截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	发改审批[2010]101 号

许可文件	证书编号
环评	淮环复[2011]44 号
国有土地使用权证/不动产权证	淮国用（2011）第 030099 号
建设用地规划许可证	地字第 340403201100067 号
建设工程规划许可证	建字第 340103201200042 号
建筑工程施工许可证	编号 340400201207200101、编号 340400201306240101
预售许可证	淮房预售证第 20120961 号、淮房预售证第 20130422 号、淮房预售证第 20120959 号、淮房预售证第 20120960 号、淮房预售证第 20130423 号、淮房预售证第 20121212 号、淮房预售证第 20131204 号、淮房预售证第 20140407 号、淮房预售证第 20140408 号、淮房预售证第 20131205 号、淮房预售证第 20140615 号、淮房预售证第 20130916 号、淮房预售证第 20130917 号

（2）洞山中学东校区

洞山中学东校区项目，是生态新城项目（碧荷庭、绿茵里及听松苑项目合称为“生态新城项目”）配套工程，土地用途为科教用地，用地面积 50,502.17 平方米，该项目 2015 年 9 月 23 日竣工。

截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	发改审批[2010]101 号
环评	淮环复[2011]44 号
国有土地使用权证/不动产权证	淮国用（2015）第 030040 号
建设用地规划许可证	地字第 340403201400063 号
建设工程规划许可证	建字第 340403201500039 号
建筑工程施工许可证	340403201508100601 号

（二）淮南东方蓝海

淮南东方蓝海拥有房地产开发企业暂定资质，为淮矿地产 2016 年新设子公司，报告期内开发 2 个项目，为舜耕华府一期项目和 137 亩土地项目，均为拟建项目。

1、舜耕华府一期项目

舜耕华府一期项目为市政府大院的置换地，土地用途为商服、住宅用地，用地面积为 87,255.76 平方米（其中地块一面积为 43,198.96 平方米，地块二面积为

44,056.80 平方米），该项目总建筑面积 171,320.90 平方米。

截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	淮发改审批[2017]108 号
环评	淮环表批[2017]32 号
国有土地使用权证/不动产权证	皖（2017）淮南市不动产权第 0020202 号、皖（2017）淮南市不动产权第 0020205 号
建设用地规划许可证	地字第 340401201700027 号
建设工程规划许可证	建字第 340401201700108 号

2、137 亩土地项目

137 亩土地项目为市政府大院的置换地，土地用途为住宅用地、其他商服用地，用地面积为 91,264.62 平方米，不动产权证编号为“皖（2017）淮南市不动产权第 0035035 号”，截至本报告签署日，该项目正在报请规划中。

（三）六安置业

六安置业拥有房地产开发企业暂定资质，近三年主要从事房地产开发和销售业务，报告期内开发 1 个项目，该项目为在建项目。

东方蓝海（六安）项目用地面积 85,103.00 平方米，用地性质为住宅（含配套商业），截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	金发改投资[2013]171 号
环评	六环评[2014]2 号
国有土地使用权证/不动产权证	六土国用（2013）第 0161 号
建设用地规划许可证	地字第 341500201300132 号
建设工程规划许可证	建字第 341500201300591 号、建字第 341500201300592 号、建字第 341500201300593 号、建字第 341500201300594 号、建字第 341500201300595 号、建字第 341500201400392 号、建字第 341500201400459 号、建字第 341500201400386 号、建字第 341500201400394 号、建字第 341500201400388 号、建字第 341500201400385 号、建字第 341500201400387 号、建字第 341500201400389 号、建字第 341500201300596 号、建字第 341500201400395 号、建字第 341500201400390 号、建字第 341500201300597 号、建字第 341500201400391 号、建字第 341500201400460 号、建字第 341500201400393 号

许可文件	证书编号
建筑工程施工许可证	34150013120101S01、34150013120101S02、34150013120101S03
预售许可证	(六)房预售证第 20160405 号、(六)房预售证第 20160551 号、 (六)房预售证第 20150489 号、(六)房预售证第 20140516 号、 (六)房预售证第 20140517 号

（四）铜陵置业

铜陵置业拥有房地产开发企业暂定资质，近三年主要从事房地产开发和销售业务，报告期内开发 1 个项目，该项目为在建项目。

东方蓝海（铜陵）项目用地面积 175,926.40 平方米，用地性质为城镇混合住宅用地，截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	经发备 [2017] 4 号
环评	铜环评 [2013] 74 号
国有土地使用权证/不动产权证	皖（2016）铜陵市不动产权第 0014532 号
建设用地规划许可证	地字第 340703201300010 号
建设工程规划许可证	建字第 340702201700010 号
建筑工程施工许可证	34070114031101S01、34070114031101S02
预售许可证	(2017)房预售证第 0151 号、(2017)房预售证第 0152 号、(2017)房预售证第 0153 号

（五）芜湖置业

芜湖置业拥有房地产开发企业二级资质，近三年主要从事房地产开发和商品房销售业务，报告期内开发 1 个项目，该项目为在建项目。

东方龙城项目宗地总面积为 1,587,114 平方米，出让宗地面积为 464,035.29 平方米，用地性质为住宅、商业和办公。该项目共有 22 个地块，主要分为三个板块，包括代建房板块、商品房板块及基础设施公建配套板块。

1、代建房板块

代建房板块包括 1-2#地块、6#地块、7#地块和 8#地块的住宅部分（上述地块的商业楼及社区底商的商业部分不属于代建房范围，归芜湖置业所有）。截至 2017 年 12 月 31 日，6#部分土地未完成拆迁。截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	镜发改[2009]30 号
环评	环行审 [2011] 437 号、环行审 [2010] 27 号
1-2#地块	
国有土地使用权证/不动产权证	芜国用（2009）第 211 号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201000339 号、建字第 340201201000397 号、建字第 340201201100012 号、建字第 340201201000341 号、建字第 340201201000023 号、建字第 340201201000340 号、建字第 340201201100010 号、建字第 340201201100009 号、建字第 340201201000342 号、建字第 340201201000343 号、建字第 340201201100011 号、建字第 340201201100013 号、建字第 340201201100014 号
建筑工程施工许可证	编号 340200201101240201、编号 340200201101240101、编号 340200201002100101
预售许可证	芜房预售证第 2011027248 号、芜房预售证第 2011078589 号、芜房预售证第 2011027249 号、芜房预售证第 2011027250 号、芜房预售证第 2011027251 号、芜房预售证第 2011027252 号、芜房预售证第 2011027253 号、芜房预售证第 2011027254 号、芜房预售证第 2011078590 号、芜房预售证第 2011078591 号、芜房预售证第 2011027255 号、芜房预售证第 2011078587 号、芜房预售证第 2011078588 号
6#地块	
国有土地使用权证/不动产权证	芜国用（2012）第 411 号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201300148 号、建字第 340201201300149 号、建字第 340201201300150 号
建筑工程施工许可证	编号 34020015072136S01、编号 340200201308070201
7#地块	
国有土地使用权证/不动产权证	芜国用（2011）第 074 号、芜国用（2011）第 073 号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号、地字第 340201201100037 号、地字第 340201201100038 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201100289 号、建字第 340201201300061 号、建字第 340201201100290 号
建筑工程施工许可证	编号 340200201111020101、编号 340200201307100101、编号 340200201307040401
预售许可证	芜房预售证第（2013）105 号、芜房预售证第（2013）106 号、芜房预售证第（2013）107 号
8#地块	
国有土地使用权证/不动产权证	芜国用（2012）第 170 号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号、地字第 340201201100151 号

许可文件	证书编号
建设工程规划许可证	建字第 340201201200235 号、建字第 340201201200233 号、建字第 340201201200234 号
建筑工程施工许可证	编号 340200201208300201、编号 340200201208300101

注：该表内相关证照为上述地块所取得所有许可文件，含归芜湖置业所有的商业楼。

2、商品房板块

商品房板块包括 4#地块、5#地块、9#地块、11#地块、12#地块、13#地块、14#地块、15#地块和 16#地块。截至本报告签署日，5-1#地块已拆迁完毕并交付芜湖置业，土地证正在办理过程中；9#地块、12-1#地块已基本拆迁完毕，尚未交付芜湖置业；14#、15#和 16#地块仍在拆迁过程中。

截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	镜发改[2009]30 号
环评	环行审 [2011] 437 号、环行审 [2010] 27 号
4#地块	
国有土地使用权证/不动产权证	芜国用(2013)第 179 号、芜国用(2013)第 410 号、芜国用(2013)第 411 号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201200420 号、建字第 340201201300295 号、建字第 340201201300476 号
建筑工程施工许可证	编号 34020214033115S01、编号 34020214031805S01、编号 340200201309020101
预售许可证	芜房预售证第(2014)134 号、芜房预售证第(2014)099 号、芜房预售证第(2014)009 号、芜房预售证第(2014)135 号、芜房预售证第(2014)164 号
5#地块	
国有土地使用权证/不动产权证	芜国用(2013)第 324 号、芜国用(2014)第 161 号、皖(2016)芜湖市不动产第 0061686 号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201300388 号、建字第 340201201500032 号、建字第 340201201400410 号、建字第 340201201600106 号
建筑工程施工许可证	编号 34020214030602S01、编号 34020015060319S01、编号 34020016072091S01
预售许可证	芜房预售证第(2015)069 号、芜房预售证第(2015)077 号、芜房预售证第(2015)078 号、芜房预售证第(2015)079 号、芜房预售证第(2016)138 号、芜房预售证第(2016)159 号、芜房预售证第(2015)045 号、芜房预售证第(2015)068 号
9#地块	

许可文件	证书编号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号
11# 地块	
国有土地使用权证/不动产权证	芜国用（2010）第 356 号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201100312 号、建字第 340201201100313 号、建字第 340201201100314 号
建筑工程施工许可证	编号 340200201111180101、编号 340200201109200501
预售许可证	芜房预售证第（2013）080 号、芜房预售证第（2013）053 号、芜房预售证第（2013）032 号、芜房预售证第 2012070089 号、芜房预售证第（2013）103 号、芜房预售证第（2013）104 号、芜房预售证第 2011078585 号、芜房预售证第 2011078586 号
12# 地块	
国有土地使用权证/不动产权证	芜国用（2015）第 165 号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号、地字第 340201201100160 号、地字第 340201201100161 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201500202 号、建字第 340201201500201 号、建字第 340201201500232 号、建字第 340201201700547
建筑工程施工许可证	编号 34020015091565S01、编号 34020015120721S02、编号 3402021705220101-SX-001
预售许可证	芜房预售证第(2016)163 号、芜房预售证第(2016)108 号、芜房预售证第(2015)109 号、芜房预售证第(2016)008 号
13# 地块	
国有土地使用权证/不动产权证	皖（2016）芜湖市不动产第 0100158 号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号、地字第 340201201500055 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201600151 号、建字第 340201201600152 号、建字第 340201201700213 号、建字第 340201201700214 号
建筑工程施工许可证	编号 3402021605120101-SX-001、编号 34020717032256S01
预售许可证	芜房预售证第（2016）205 号、芜房预售证第（2017）023 号、芜房预售证第（2017）024 号、（芜）房预售证第（2017）135 号、（芜）房预售证第（2017）136 号
14# 地块	
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号、地字第 340201201600016 号
15# 地块	
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号、地字第 340201201600015 号
16# 地块	
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号、地字第 340201201600014 号

3、基础设施公建配套板块

基础设施公建配套板块包括 1-1#地块、2-1#地块、2-2#地块、2-3#地块、3#地块、10-2#地块、17#地块、18#地块和消防特勤地块。截至 2017 年 12 月 31 日，2-1#、10-2#、17#和 18#地块尚未开工，主要原因是政府未完成拆迁移交。截至本报告签署日，2-1#和 17#地块未拆迁；10-2#地块仍在拆迁过程中；根据芜湖置业提供的说明，18#地块原规划由芜湖置业建设一所中学，芜湖置业已与芜湖市人民政府商谈后达成初步一致意见，不再由芜湖置业进行建设，芜湖置业尚未与芜湖市国土资源局或芜湖市人民政府就此签订书面协议。

截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	镜发改[2009]30 号
环评	环行审 [2011] 437 号、环行审 [2010] 27 号
1-1#地块	
建设用地规划许可证	地字第 340201201500059 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201600076 号
建筑工程施工许可证	编号 34020016070182S01
2-1#地块	
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号、地字第 340201201300070 号
2-2#地块	
国有土地使用权证/不动产权证	芜国用（2013）第 178 号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号、编号地字第 340201200041 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201300192 号
建筑工程施工许可证	编号 340200201307100101
2-3#地块	
国有土地使用权证/不动产权证	芜国用（2013）第 421 号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号、地字第 340201201200046 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201300376 号
建筑工程施工许可证	编号 340200201310230401
3#地块	
国有土地使用权证/不动产权证	芜国用（2011）第 173 号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201100323 号

许可文件	证书编号
建筑工程施工许可证	编号 340200201109210101
消防特勤地块	
国有土地使用权证/不动产权证	芜国用（2014）第 185 号
建设用地规划许可证	地字第 340201200900070 号、地字第 340201201400020 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201400386 号
建筑工程施工许可证	编号 34020213121202S01

（六）芜湖淮矿

芜湖淮矿拥有房地产开发企业暂定资质，近三年主要从事房地产开发和商品房销售业务，报告期内开发 1 个项目，该项目为在建项目。

东方蓝海（芜湖）项目位于东至保兴圩、西至九华山路、南至赤铸山路、北至钱桥路，用地面积 125,850.09 平方米，用地性质为城镇住宅批发零售、城镇住宅用地和商业用地。截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	镜发改项[2014]131 号
环评	环内审[2015]336 号
国有土地使用权证/不动产权证	芜国用（2015）第 002 号、皖（2016）芜湖市不动产权第 0071543 号
建设用地规划许可证	地字第 340201201400079 号
建设工程规划许可证	建字第 340201201500076 号、建字第 340201201500116 号、建字第 340201201500117 号、建字第 340201201500118 号、建字第 340201201500119 号、建字第 340201201500120 号、建字第 340201201500121 号、建字第 340201201600146 号、建字第 340201201600147 号、建字第 340201201600149 号、建字第 340201201600148 号、建字第 340201201600188 号
建筑工程施工许可证	编号 3402001501200101-SX-001、 编号 3402001501200101-SX-002、 编号 3402001501200101-SX-003、编号 34020016123060S02
预售许可证	（芜）房预售证第（2016）126 号、（芜）房预售证第（2016）067 号、（芜）房预售证第（2015）155 号、（芜）房预售证第（2015）112 号、（芜）房预售证第（2017）030 号、（芜）房预售证第（2017）006 号、（芜）房预售证第（2017）037 号、（芜）房预售证第（2016）234 号、（芜）房预售证第（2016）200 号、芜房预售证第（2017）068 号、芜房预售证第（2017）144 号、芜房预售证第（2017）227 号

（七）芜湖嘉合

芜湖嘉合于 2017 年 9 月成立，主要从事房地产开发和商品房销售业务。报告期内开发 1 个项目，该项目为拟建项目。

芜湖鸠江区大阳埠南侧项目位于芜湖市鸠江区大阳埠南侧，土地用途为居住，系 2017 年芜湖嘉合通过公开竞买方式获得，出让面积共计 105,009.00 平方米。土地出让合同约定，项目地块上宗地建设项目在 2018 年 4 月 14 日之前开工，在 2020 年 1 月 14 日之前竣工。2017 年 10 月 18 日，淮矿地产、芜湖市国土资源局和芜湖嘉合签订了《变更协议》，约定将前述《国有建设用地使用权出让合同》项下的宗地受让人由淮矿地产变更为芜湖嘉合。芜湖嘉合已就芜湖市鸠江区大阳埠南侧地块取得了编号为“皖（2018）芜湖市不动产权第 0426930 号”的《不动产权证书》，土地使用权面积为 105,009 平方米，用途为城镇住宅用地，使用期限为 2017 年 8 月 12 日至 2087 年 8 月 11 日。

截至本报告签署日，芜湖嘉合已取得《房地产开发企业暂定资质证书》（证书编号：WKB381），证书有效期至 2019 年 1 月 9 日。

（八）淮矿万振

淮矿万振拥有房地产开发企业暂定资质，主要从事房地产开发和商品房销售业务，报告期内开发 1 个项目，为在建项目。

东祥府项目位于合肥市包河区祁门路与徽山路交口东北角，用地面积 29,284.66 平方米，用地性质为住宅用地。截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	发改备 [2015] 284 号
环评	环建审 [2015] 292 号
国有土地使用权证/不动产权证	合国用（2015）第 259 号
建设用地规划许可证	地字第 340111201500017 号
建设工程规划许可证	合规建民许 2015707 号、合规建民许 2015827 号、合规建民许 2015828 号、合规建民许 2015849 号、合规建民许 2015850 号、合规建民许 2015851 号、合规建民许 2015831 号、合规建民许 2015891 号、合规建民许 2016272 号、合规建民许 2015885 号、合规建民许 2015886 号、合规建民许 2015887 号、合规建民许

许可文件	证书编号
	2015888 号、合规建民许 2015889 号、合规建民许 2015890 号、合规建民许 2015830 号
建筑工程施工许可证	编号 3401111508190101-SX-001、编号 3401111508190101-SX-002
预售许可证	合房预售证第 20151163、合房预售证第 20160603、合房预售证第 20170013、合房预售证第 20170006、合房预售证第 20160604、合房预售证第 20160817

（九）淮矿肥东

淮矿肥东拥有房地产开发企业暂定资质，主要从事房地产开发和商品房销售业务，报告期内开发 1 个项目，为在建项目。

东方樾府项目位于合肥市肥东县撮镇镇瑶岗路与东风大道交口西南，用地面积 73,746.00 平方米，建设规模为 217,862.40 平方米，用地性质为住宅、商业。截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	发改备〔2016〕335 号
环评	东建审字〔2016〕188 号
国有土地使用权证/不动产权证	皖（2016）肥东县不动产权第 0010134 号、皖（2016）肥东县不动产权第 0010135 号、皖（2016）肥东县不动产权第 0010136 号
建设用地规划许可证	地字第 3401222016-09-23 号
建设工程规划许可证	编号 340122201701-069、编号 340122201701-070、编号 340122201701-071、编号 340122201701-072、编号 340122201702-064、编号 340122201702-065、编号 340122201702-066、编号 340122201702-067、编号 340122201702-068、编号 340122201702-069、编号 340122201702-070、编号 340122201702-071、编号 340122201702-073、编号 340122201702-072、编号 340122201702-074、编号 340122201705-001、编号 340122201705-002、编号 340122201705-003、编号 340122201705-004、编号 340122201705-005、编号 340122201705-006、编号 340122201705-007、编号 340122201705-008、编号 340122201705-009、编号 340122201705-010、编号 340122201705-011、编号 340122201705-012、编号 340122201705-013、编号 340122201705-014、编号 340122201705-015、编号 340122201705-016、编号 340122201705-017、编号 340122201705-018、编号 340122201705-019、编号 340122201705-020
建筑工程施工许可证	编号 3401221611010101-SX-001、编号 3401221611010101-SX-002、编号 3401221611010101-SX-003
预售许可证	东房预售证第 20170105 号、东房预售证第 20170040 号、东房预售证第 20170052 号

（十）家天下置业

家天下置业拥有房地产开发企业三级资质，近三年主要从事房地产开发和商品房销售业务，报告期内开发 1 个项目，为在建项目。

北郡小区项目位于新站区淮海大道与大禹路交口西北角，用地面积为 86,708.51 平方米，规划总建筑面积 33 万平方米，用地性质为住宅、商业。截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	发改备[2015]64 号
环评	环建审（新）字 [2015] 142 号
国有土地使用权证/不动产权证	合新站国有（2015）第 070 号
建设用地规划许可证	地字第 340101201550010 号
建设工程规划许可证	合规新建（民）许 2015-129 号、合规新建（民）许 2015-130 号、合规新建（民）许 2015-131 号、合规新建（民）许 2015-132 号、合规新建（民）许 2015-133 号、合规新建（民）许 2015-134 号、合规新建（民）许 2015-135 号、合规新建（民）许 2015-136 号、合规新建（民）许 2015-137 号、合规新建（民）许 2016-044 号、合规新建（民）许 2016-185 号、合规新建（民）许 2016-186 号、合规新建（民）许 2016-187 号、合规新建（民）许 2016-188 号、合规新建（民）许 2016-189 号、合规新建（民）许 2016-190 号、合规新建（民）许 2016-191 号、合规新建（民）许 2016-192 号、合规新建（民）许 2016-193 号、合规新建（民）许 2016-194 号、合规新建（民）许 2016-195 号、合规新建（民）许 2016-196 号
建筑工程施工许可证	编号 3401351507010101-SX-001、编号 3401351507010101-SX-002、编号 3401351507010101-SX-003
预售许可证	合房预售证第 20160005 号、合房预售证 20160006 号、合房预售证第 20160617 号、合房预售证第 20160234 号、合房预售证第 20161026 号、合房预售证第 20160618 号、合房预售证第 20170211 号、合房预售证第 20170212 号、合房预售证第 20170213 号、合房预售证第 20170552 号、合房预售证第 20170352 号、合房预售证第 20170353 号、合房预售证第 20171033 号

（十一）合肥高新

合肥高新拥有房地产开发企业暂定资质，近三年主要从事房地产开发和商品房销售业务，报告期内开发 1 个项目，该项目已竣工。

馥邦天下项目位于合肥市高新区科学大道与海棠路交口西南角，用地面积为 117,769.3 平方米，总建筑面积 464,318 平方米，用地性质为居住。截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	合高经贸[2011] 125 号
环评	环高审[2011] 268 号
国有土地使用权证/不动产权证	合高新国用（2011）第 74 号
建设用地规划许可证	地字第 340101201130039 号
建设工程规划许可证	建字第 340101201120134 号、建字第 340101201120135 号、建字第 340101201120136 号、建字第 340101201120137 号、建字第 340101201120138 号、建字第 340101201120139 号、建字第 340101201120140 号、建字第 340101201120141 号、建字第 340101201120142 号、建字第 340101201220080 号、建字第 340101201220081 号、建字第 340101201220082 号、建字第 340101201220083 号、建字第 340101201220078 号、建字第 340101201220079 号、建字第 340101201220084 号、建字第 340101201220085 号、建字第 340101201220086 号、建字第 340101201220087 号、建字第 340101201220088 号、建字第 340101201320108 号、建字第 340101201320109 号、建字第 340101201320110 号、建字第 340101201320111 号、建字第 340101201320112 号、建字第 340101201320113 号、建字第 340101201320114 号、建字第 340101201320116 号、建字第 340101201320115 号、建字第 340101201220089 号
建筑工程施工许可证	编号 013312021300099、编号 013312022300128、编号 013312021300100、编号 013312092401190、编号 013313100901300、编号 013313092301234、编号 013313071900879、编号 013313073100955
预售许可证	合房预售证第 20150033 号、合房预售证第 20140025 号、合房预售证第 20140464 号、合房预售证第 20150670 号、合房预售证第 20140169 号、合房预售证第 20150375 号、合房预售证第 20160403 号、合房预售证第 20160402 号、合房预售证第 20160543 号、合房预售证第 20140691 号、合房预售证第 20120483 号、合房预售证第 20130106 号、合房预售证第 20130329 号、合房预售证第 20150251 号、合房预售证第 20130977 号、合房预售证第 20120358 号、合房预售证第 20120357 号、合房预售证第 20130672 号、合房预售证第 20130209 号、合房预售证第 20150250 号、合房预售证第 20130976 号、合房预售证第 20150669 号、合房预售证第 20141006 号、合房预售证第 20151110 号、合房预售证第 20150249 号、合房预售证第 20140586 号、合房预售证第 20150668 号、合房预售证第 20160884 号

（十二）安徽东方蓝海

安徽东方蓝海拥有房地产开发企业三级资质，近三年主要从事房地产开发和商品房销售业务，报告期内开发 1 个项目，为在建项目。

东方蓝海（合肥）项目位于合肥市滨湖新区徽州大道与湖南路交口，出让合同用地面积为 349,498.41 平方米（含代征市政道路面积 60,752.52 平方米），用

地用途为住宅用地。截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	发改备〔2011〕186 号
环评	环建审〔2011〕404 号、环建函（2014）57 号
国有土地使用权证/不动产权证	合包河国用（2011）第 62 号、合包河国用（2013）第 017 号、合包河国用（2013）第 018 号、合包河国用（2013）第 038 号、合包河国用（2013）第 039 号、合包河国用（2013）第 040 号
建设用地规划许可证	地字第 340101201190011 号、地字第 340101201190012 号
建设工程规划许可证	合规建民许 2011587 号、合规建民许 2011588 号、合规建民许 2011589 号、合规建民许 2011590 号、合规建民许 2011591 号、合规建民许 2011592 号、合规建民许 2011593 号、合规建民许 2011594 号、合规建民许 2011595 号、合规建民许 2011596 号、合规建民许 2011597 号、合规建民许 2011598 号、合规建民许 2011599 号、合规建民许 2011600 号、合规建民许 2011601 号、合规建民许 2011602 号、合规建民许 2012084 号、合规建民许 2013221 号、合规建民许 2011820 号、合规建民许 2013011 号、合规建民许 2013012 号、合规建民许 2013013 号、合规建民许 2013014 号、合规建民许 2013015 号、合规建民许 2013016 号、合规建民许 2013123 号、合规建民许 2013124 号、合规建民许 2013125 号、合规建民许 2013017 号、合规建民许 2013018 号、合规建民许 2013019 号、合规建民许 2013020 号、合规建民许 2013126 号、合规建民许 2013127 号、合规建民许 2013128 号、合规建民许 2013250 号、合规建民许 2013357 号、合规建民许 2013398 号、合规建民许 2014328 号、合规建民许 2014060 号、合规建民许 2017007 号
建筑工程施工许可证	编号 010012010500016 、编号 010012010500015 、编号 010013031900271 、编号 010013031900274 、编号 010012042700439 、编号 010013091001176 、编号 010013091001178 、编号 010013090401142 、编号 34013413121801S01 、编号 34013414040903S01 、编号 34013414061001S01 、编号 34013414061001S02 、编号 34013414073001S01、编号 34013414073001S02
预售许可证	合房预售证第 20120638 号、合房预售证第 20120559 号、合房预售证第 20120560 号、合房预售证第 20120664 号、合房预售证第 20140431 号、合房预售证第 20130094 号、合房预售证第 20130071 号、合房预售证第 20130159 号、合房预售证第 20150261 号、合房预售证第 20130462、合房预售证第 20150453 号、合房预售证第 20140421 号、合房预售证第 20130706 号、合房预售证第 20131047 号、合房预售证第 20130463 号、合房预售证第 20130323 号、合房预售证第 20140108 号、合房预售证第 20140814 号、合房预售证第 20140998 号、合房预售证第 20140999 号、合房预售证第 20141000 号、合房预售证第 20141001 号、合房预售证第 20161145 号、合房预售证第 20160926 号、合房预售证第 20160927 号、合房预售证第 20140933 号、合房预售证第 20140934 号、合房预售证第 20140997 号、合房预售证第 20140645 号、合房预售证第 20161146 号、合房预售证第 20160928 号、合房预售证第

许可文件	证书编号
	20160929 号、合房预售证第 20160930 号、合房预售证第 20140925 号、合房预售证第 20140926 号、合房预售证第 20140942 号、合房预售证第 20140935 号、合房预售证第 20140936 号、合房预售证第 20140938 号、合房预售证第 20151215 号、合房预售证第 20160470 号、合房预售证第 20140927 号、合房预售证第 20140928 号、合房预售证第 20140929 号、合房预售证第 20170034 号、合房预售证第 20170035 号、合房预售证第 20170036 号、合房预售证第 20170037 号、合房预售证第 20160517 号、合房预售证第 20160221 号、合房预售证第 20160935 号、合房预售证第 20160767 号、合房预售证第 20160469 号、合房预售证第 20170512 号、合房预售证第 20140939 号、合房预售证第 20140931 号、合房预售证第 20170687 号、合房预售证第 20170275 号

（十三）北京东方蓝海

北京东方蓝海拥有房地产开发企业四级资质证书，近三年主要从事房地产开发和商品房销售业务，报告期内开发 1 个项目，为在建项目。

东方蓝海（北京）项目位于北京昌平区北七家镇，用地面积为 23,730.99 平方米，总建筑面积 82,887.00 平方米（不含地下部分），用地用途为住宅、办公、商业、地下商业、地下办公（物业管理用房）和地下车库。根据土地出让合同约定，该项目要配建 7,600.00 平方米人才租赁住房，项目建成后由昌平区政府按照人民币 5,000 元/平方米价格回购，该项目公建部分 50%需北京东方蓝海自持经营，持有年限为 20 年，持有 20 年后如要转让或分割出售，需征得昌平区政府同意后方可办理相关手续。截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	京发改[2015]1449 号
环评	昌环保审字[2015]0426 号
国有土地使用权证/不动产权证	京(2016)昌平区不动产权第 0000069 号、京(2016)昌平区不动产权第 0000070 号、京(2016)昌平区不动产权第 0000071 号
建设用地规划许可证	2015 规(昌)地字 0013 号
建设工程规划许可证	2016 规(昌)建字 0015 号、2016 规(昌)建字 0016 号
建筑工程施工许可证	[2016]施[昌]建字 0032 号、[2016]施[昌]建字 0033 号
预售许可证	京房售证字(2017)127 号

（十四）淮矿杭州

淮矿杭州拥有房地产开发企业暂定资质，近三年主要从事房地产开发和商品房销售业务，报告期内开发 1 个项目，报告期内该项目为竣工项目。

东祥元府项目位于杭州市江干区备塘路与规划四号支路交叉口西南角，用地面积为 21,374.00 平方米，土地用途为城镇住宅用地。截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	杭发改备[2013]70 号、杭发改备[2014]66 号、江发改备[2014]7 号、江发改备[2014]8 号
环评	杭环江评批[2014]252 号
国有土地使用权证/不动产权证	杭江国用（2014）第 100053 号
建设用地规划许可证	地字第 330100201300260 号
建设工程规划许可证	建字第 330100201500012 号
建筑工程施工许可证	编号 330104201503100101
预售许可证	杭售许字（2015）第 000136 号

注：2017 年 12 月 22 日，东祥元府完成项目竣工验收。

（十五）嘉兴公司

嘉兴公司于 2017 年 7 月成立，主要从事房地产开发和商品房销售业务。报告期内开发 1 个项目，该项目为拟建项目。

东方壹品项目位于嘉兴经济开发区东至规划光明路、南至规划爱民路、西至黄泥墩港绿化带、北至万兴桥港绿化带，土地用途为二类居住用地，系 2017 年淮矿杭州通过公开竞买方式获得，出让面积共计 64,322.40 平方米。土地出让合同约定，项目地块上宗地建设项目在 2018 年 7 月 15 日之前开工，在 2021 年 7 月 15 日之前竣工。截至本报告签署日，嘉兴公司已经缴清项目地块土地出让价款，正在设计阶段，尚未开工建设。

2017 年 7 月 13 日，嘉兴市国土局与淮矿杭州、嘉兴公司签署了《关于 3304012017A21014 号合同受让人名称变更补充协议》，约定 3304012017A21014 号合同项下的土地使用权受让人由淮矿杭州变更为嘉兴公司。

截至 2017 年 12 月 31 日，该项目所属的资格许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	项目代码为“2017-330400-47-03-035970-000”《嘉兴市开发区企业投资备案项目登记赋码基本信息表》
环评	嘉开环建[2017]18 号
国有土地使用权证/不动产权证	浙（2017）嘉开不动产权第 0046018 号
建设用地规划许可证	地字第 330401201710039 号

（十六）浙江东方蓝海

浙江东方蓝海拥有房地产开发企业暂定资质证书，近三年主要从事房地产开发和商品房销售业务，报告期内开发 1 个项目，该项目已竣工。

普罗旺斯项目核准名为“蔚蓝海岸”，推广名为“东方·普罗旺斯”，位于嘉兴市工业园区东南部，西至富润路，北至文贤路，东至河道，南至河道，用地面积为 194,331.60 平方米，土地用途为商住综合。该项目分二期六标段建设，包括别墅、高层住宅、商业和幼儿园等。

截至 2017 年 12 月 31 日，该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
立项批复	嘉发改备[2009] 07 号
环评	南环函[2009] 135 号
国有土地使用权证/不动产权证	嘉土国用（2009）第 367829 号
建设用地规划许可证	地字第 330401200900012 号
建设工程规划许可证	建字第 330401200900066 号、建字第 330401201100027 号、建字第 330401201000017、建字第 330401201000023 号
建筑工程施工许可证	编号 330402200909220101、编号 330402200909300101、编号 330402200911030101、编号 330402201004120201、编号 330402201006090101、编号 330402201004300101、编号 330402201104120101、编号 330402201106220101、编号 330402201309030101
预售许可证	嘉售许字（2010）第 18 号、嘉售许字（2010）第 22 号、嘉售许字（2011）第 31 号、嘉售许字（2012）第 12 号、嘉售许字（2011）第 32 号、嘉售许字（2011）第 23 号、嘉售许字（2010）第 37 号、嘉售许字（2010）第 36 号

（十七）淮矿蓝海

2017 年 9 月 20 日，淮矿地产与杭州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3301002017A21099），取得编号为杭政储出[2017]60

号出让宗地，面积为 19,236.00 平方米，地块位于彭埠单元 R21-35 地块。

2018 年 3 月 2 日，杭州市国土资源局、淮矿地产及淮矿蓝海签订《补充协议》，约定编号为“3301002017A21099”的《国有建设用地使用权出让合同》的受让方调整为淮矿蓝海，同时其项下权利义务一并转移给淮矿蓝海。

截至本报告签署日，淮矿地产已缴纳土地出让价款 840,120,000 元，剩余土地出让价款将由淮矿蓝海按照前述《国有建设用地使用权出让合同》、《补充协议》的约定于 2018 年 5 月 21 日之前付清。

（十八）合肥淮矿置业

2017 年 11 月 30 日，淮矿地产与合肥市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》及《瑶海区 E1703 号地块补充合同》，取得编号为 E1703 号出让宗地，面积为 36,616.12 平方米，地块位于合肥市瑶海区长临路南、龙岗路西。根据淮矿地产提供的编号为“712235589X”的《安徽省政府非税收入一般缴款书》和 2 份中国农业银行开具的《客户收付款入账通知》，淮矿地产已向合肥市财政局支付了 E1703 号出让宗地的土地出让价款，合计为 439,900,000 元。

2018 年 1 月 12 日，合肥市国土资源局、淮矿地产及合肥淮矿置业签订了《瑶海区 E1703 号地块补充合同（二）》，约定编号为“合地瑶海经营（2017）134 号”的《国有建设用地使用权出让合同》及《瑶海区 E1703 号地块补充合同》项下权利义务由合肥淮矿置业承继，若合肥淮矿置业不能按期履行约定，淮矿地产承担连带责任。

合肥淮矿置业于 2018 年 3 月 6 日就合肥储备用地取得了编号为“皖（2018）合不动产权第 0042243 号”的《不动产权证书》，土地使用权面积为 36,616.12 平方米，用途为城镇住宅用地，土地使用权使用期限为 2017 年 12 月 29 日至 2087 年 12 月 29 日。

（十九）一级土地开发项目

1、铜陵投资负责的一级土地开发项目

（1）项目情况

铜陵投资为淮矿地产的全资子公司，其负责在西湖新区范围内土地一级开发

项目。

2010 年 12 月 31 日，淮矿集团与铜陵市政府签订了《共同推进城市化、工业化建设框架协议》。2011 年 5 月 17 日，铜陵投资与铜陵市西湖新区建设管理委员会签订了《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》，约定铜陵投资负责竣工前投资、建设及管理的具体工作。该项目占地面积约 16.6 平方公里，包括：土地征收、土地报批报建、拆迁安置、“退田还湖”工程、市政道路建设、安置小区建设、污水管网建设等。但从 2013 年开始，由于受国家宏观调控政策影响，铜陵市西湖新区规划无法按原计划落实，导致铜陵投资与铜陵市政府签订的《共同推进城市化、工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》无法继续履行。为此，2013 年 10 月铜陵投资收到西湖新区建设管理委员会签发的《关于协商处理<共同推进城市化工业化建设框架协议>和<铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同>的法律意见的函》，在该函件中提出以协商方式终止《共同推进城市化工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计，铜陵投资与铜陵市西湖新区建设管理委员会依据审计结果协商结算事宜，办理移交手续。经铜陵投资与西湖新区建设管理委员会协商，铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外，不再进行新项目的开发建设。

2014 年 5 月 5 日，淮矿地产与铜陵市西湖新区建设管理委员会领导召开了妥善解决西湖新区一级开发事宜专题会议，共同确定以协商方式解除土地一级开发投资合同，铜陵投资前期投资建设的安置房、市政设施等一级开发项目合同转为代建合同。铜陵市西湖新区建设管理委员会并要求铜陵投资对开工建设的项目加快扫尾工作，其余未开工项目一律不再投资建设。同时，对于已建设工程，按照“完善-验收-移交-审计”的程序抓紧推进。对铜陵投资投资的工程款以及前期支付的收购款，待所有项目审计结束后，由铜陵市西湖新区建设管理委员会与铜陵投资另行协商回购事宜。

截至 2017 年 12 月 31 日，就铜陵市西湖新区土地一级开发项目，铜陵投资已建成并移交的项目建设内容包括：翠湖北苑安置点，立新佳园北区（车口片 3-1 安置点）、立新佳园南区（车口片 5-1 安置点）；西湖污水处理厂东支 1#干

管。此外，西湖北路、东湖二路已建成并已通车使用，但因尚未明确接收主体，该等道路尚未移交；西湖北路安置点、纬三路发生了前期费用，但后续未进行建设。经铜陵市审计局审计（铜审投调[2017]7号《审计调查报告》），该项目总投资额 1,651,533,900.00 元，铜陵投资实际投资额以铜陵投资与铜陵市西湖新区建设管理委员会协商后最终签订的退出清算协议为准。截至本报告签署日，铜陵市西湖新区建设管理委员会已经向铜陵投资支付的金额为 898,415,263.40 元，与截至 2017 年 10 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的数据一致。

（2）铜陵投资应收西湖新区管委会资金的期后回收情况、预计回收时间

鉴于西湖新区一级土地开发项目最终回收金额将根据签署《审计调查报告》为依据，经铜陵投资和西湖新区管委会双方确认，并就回收时间和回收方式等事宜协商一致后在终止协议、退出清算协议中约定，因此，截至本报告签署日，铜陵投资和西湖新区管委会尚未达成剩余款项回收的书面一致意见。

（3）铜陵投资就西湖新区一级土地开发项目的坏账计提情况

截至 2017 年 12 月 31 日，西湖新区土地一级开发累计投资完成 16.48 亿元，其中：建设并竣工工程项目 7 个累计投资 12.38 亿元，具体为翠湖北苑安置点、车口片 3-1 和 5-1 安置点 3 个，合计 25.26 万平方米；西湖北路、东湖二路、纬三路市政道路 3 条，合计 4.68 千米，污水干管 4.29 千米。与铜陵市政府签订了《铜陵市西湖新区工程建设项目收购协议》、《西湖退田还湖工程包干协议》和《西湖新区陵江大道西侧征地拆迁包干协议》三个收购协议，支付收购款 4.1 亿元。

根据前述《审计调查报告》，截至 2016 年 9 月 30 日，西湖新区一级土地开发成本费用共计 1,651,533,900.00 元，已覆盖铜陵投资截至 2017 年 12 月 31 日的累计投资额，即，未出现减值情形。

鉴于（1）根据西湖新区管委会于 2013 年 10 月签发了《关于协商处理<共同推进城市化工业化建设框架协议>和<铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同>的法律意见的函》，前述《审计调查报告》所载审计结果即为西湖新区一级土地开发投资回收金额的确定依据，并以此签署终止、退出清算协议；（2）《审计调查报告》所载审计值已覆盖了铜陵投资西湖新区一级土地开发的全部开发成

本；（3）西湖新区管委会正在持续履行还款义务，且正与淮矿投资就终止、清算协议具体内容进行实质性磋商，无证据显示该债权的收回出现重大不利变化。因此铜陵投资未就上述已发生的开发投资计提减值准备。

（4）承诺补偿损失的计算过程、损失金额是否包含坏账准备、补偿具体方式以及承诺期限

针对上述事项，中国信达、淮矿集团分别出具《关于铜陵市西湖新区一级开发事项的承诺函》，承诺“如淮矿地产或者铜陵投资就‘西湖新区’一级开发事项已投入开发成本（包括上述截至 2017 年 10 月 31 日已投入部分以及自前述日期起至淮矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分）无法全部从管委会收回相应款项而形成损失的”，中国信达、淮矿集团将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产全体股东同意的其他方式对于淮矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 60%、40%分别承担赔偿责任。根据该承诺函，上述损失金额是以从西湖新区管委会收回相应款项与截至 2017 年 10 月 31 日淮矿地产已投入部分以及至淮矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分的差额，包含计提的跌价准备金额。

2、山南公司负责的一级土地开发项目

山南公司为淮矿地产的全资子公司，其负责淮南市山南新区的土地一级开发项目（含代建项目）。2010 年 11 月 26 日，淮南市人民政府与淮矿集团签署了《山南新区土地一级开发投资合作协议》；2011 年 3 月 18 日，山南公司作为淮矿集团成立的土地一级开发项目的项目公司，与山南区管委会签署了《淮南市山南新区土地一级开发投资合同》，两合同约定建设范围均为 14 平方公里。淮南市人民政府与淮矿集团又于 2015 年 10 月 14 日签署了《淮南市山南新区合作开发投资合同补充协议》将土地一级开发建设范围缩小为 5.9 平方公里。合同约定山南区管委会负责合作区域范围内土地取得具体工作，山南公司负责投入资金以及部分基础设施的建设。

（二十）报告期前已竣工项目

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

截至本报告签署日，合肥环美隔断出的家天下花园广场第四层及通过改建架空层而建设的第五层均未拆除。根据合肥环美书面说明，前述建筑未办理开发建设手续，系违章建筑，无法办理产权证书。

五、报告期内销售与采购情况

（一）销售情况

报告期内，淮矿地产收入结构为：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
房产销售	579,412.06	506,377.11	301,567.98
物业管理	609.41	294.25	64.20
佣金服务	1,583.66	1,196.63	702.73
其他	6,665.57	5,542.19	3,834.43
合计	588,270.71	513,410.18	306,169.34

（二）采购情况

淮矿地产主要从事房地产开发业务，主要采购成本为土地取得成本。

（三）前五名客户和供应商情况

1、前五名客户情况

报告期内，淮矿地产向前五名客户销售情况如下：

2017 年度	序号	公司名称	销售金额（万元）	占营业收入的比重（%）
	1	淮矿集团	8,548.57	1.45

	2	自然人 1	3,302.88	0.56
	3	自然人 2	1,107.97	0.19
	4	自然人 3	1,086.78	0.18
	5	自然人 4	997.14	0.17
	合计		15,043.34	2.56
2016 年度	序号	公司名称	销售金额（万元）	占营业收入的比重（%）
	1	自然人 1	1,147.45	0.22
	2	自然人 2	1,120.31	0.22
	3	自然人 3	666.86	0.13
	4	自然人 4	647.29	0.13
	5	自然人 5	575.95	0.11
	合计		4,157.86	0.81
2015 年度	序号	公司名称	销售金额（万元）	占营业收入的比重（%）
	1	自然人 1	920.73	0.30
	2	自然人 2	919.30	0.30
	3	自然人 3	905.58	0.30
	4	自然人 4	900.30	0.29
	5	自然人 5	856.22	0.28
	合计		4,502.13	1.47

报告期内，淮矿地产不存在向单一客户的销售比例超过当期营业收入的 50% 或严重依赖于少数客户的情况。报告期内，淮矿地产前五名客户中的淮矿集团为关联方，淮矿集团购置该商品房为办公自用房。

除上述情况外，淮矿地产的董事、监事、高级管理人员和核心人员及公司关联方或持有淮矿地产 5% 以上股份的股东在上述报告期前五大客户中无权益。

2、前五名供应商情况

报告期内，淮矿地产向前五名供应商采购情况如下：

2017 年度	序号	公司名称	采购金额（万元）	占采购总额的比重（%）
	1	中铁二十一局六公司	21,386.49	4.34
	2	青建股份有限公司	12,245.73	2.48
	3	南京建工集团有限公司	8,546.10	1.73
	4	贵州建工集团第四建筑	6,590.72	1.34

		工程有限责任公司		
	5	杭州中宙建工集团有限公司	6,216.30	1.26
	合计		54,985.34	11.15
2016年度	序号	公司名称	采购金额（万元）	占采购总额的比重（%）
	1	江苏省江建集团有限公司	17,979.68	4.76
	2	温州建设集团有限公司	15,567.74	4.12
	3	上海隆盛建筑工程有限公司	13,389.09	3.55
	4	安徽金煌建设集团有限公司	5,753.44	1.52
	5	湖南省第二工程公司	5,692.35	1.51
	合计		58,382.30	15.46
2015年度	序号	公司名称	采购金额（万元）	占采购总额的比重（%）
	1	温州建设集团有限公司	7,832.36	2.10
	2	山西建筑工程（集团）总公司	7,662.25	2.05
	3	芜湖鸿兹建设有限公司	4,723.41	1.26
	4	上海隆盛建筑工程有限公司	4,694.80	1.26
	5	安徽国信建设集团有限公司	4,564.15	1.22
	合计		29,476.97	7.89

报告期内，淮矿地产不存在向单一供应商的采购比例超过当期采购总额的50%或严重依赖于少数供应商的情况。

淮矿地产的董事、监事、高级管理人员和核心人员及公司关联方或持有淮矿地产5%以上股份的股东在上述报告期前五大供应商中均无权益。

六、环境保护与安全生产情况

（一）环境保护情况

淮矿地产主营房地产开发、销售和服务，不属于重污染行业，房地产开发项目均按规定取得相关主管部门的环评批复，在经营中严格遵守国家环保法律法规，污染物排放达到国家环保相关标准。

报告期内，淮矿地产未发生过重大环境事故，未因环境污染受到重大行政处

罚。

（二）安全生产情况

淮矿地产主营房地产开发、销售和服务业务，经营中通常不涉及重大安全事故情形，与业务相关可能涉及安全事故的情况主要存在于建筑工程施工过程中。淮矿地产建筑工程均是由专门建筑施工企业承建，均由下设的项目部（或项目公司）并对每个项目的安全生产情况进行充分的监督。

淮矿地产根据相关法律法规和公司房地产开发业务的实际情况，制定了《安全生产管理办法》、《安全生产责任制》、《淮矿地产公司安全文明施工管理办法》等一系列安全生产相关控制制度，有效预防安全事故的发生。

报告期内，淮矿地产不存在发生重大安全事故而导致人员伤亡或者重大财产损失的情形。

七、质量控制情况

（一）质量控制标准

标的公司按照国家 and 行业规定，结合工程建设的要求建立了完善的工程质量管理体系，全面落实生产责任制，对工程建设施工质量、安全生产和文明施工等方面做出了明确规定。工程管理部为工程质量的归口部门，制定工程建设质量管理实施细则、质量管理标准和质量管理目标，审核工程上报的各类专项实施方案，定期监督、检查和指导公司工程建设的运转情况，制定项目施工技术、进度和质量的配套管理方法，定期对项目进行备案，并对工程质量、进度和安全生产实施管理。

（二）质量控制措施

标的公司严格依法依规落实建设单位、施工单位和监理单位的安全质量管理责任，在项目每年进行定期和不定期的质量、安全和文明工地检查，注意对影响工程质量的重点工作加强管理。

在工程实施前，严格根据规定规划、设计工程方案，制作项目建议书、可行性研究报告、产品策划等，并优化施工图设计阶段，严格履行施工图会审等设计

评审手续，确保施工图遵守国家有关规范及标准和公司有关设计要求，保证施工图的质量，强化事前控制意识。

在工程实施阶段，认真履行设备招标技术文件审查程序，严格把控设备选择标准，在技术层面控制工程质量。在原材料和技术选择上进行比较，择优选用。标的公司根据不同季节的具体情况制定安全生产和质量保证措施以及应急预案措施，并采用不同施工方法，未编制措施或措施没有操作性和针对性的工程不得进行施工。

项目验收阶段，认真审查监督监理规划，严格遵守国家和行业质量验收标准，履行行业质量验收规范，制定了完备的质量验收程序以及质量控制标准，并严格按照规章制度执行。

（三）质量纠纷情况

截至本报告签署日，标的公司未出现重大质量纠纷、诉讼案件。

八、主要产品生产技术所处阶段情况

本次交易所涉及的标的公司淮矿地产主营业务报告房地产项目开发、房地产销售、物业管理等，不涉及技术研究、试生产、小批量等生产阶段的情况。

第六节 发行股份情况

一、发行股份的种类、面值和上市地点

本次发行股份购买资产所发行股份种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币 1.00 元。

本次发行股份的上市地点是上交所。

二、发行方式及发行对象

本次发行股份的发行方式为向特定对象非公开发行。

本次发行股份购买资产的发行对象为中国信达和淮矿集团。

三、发行股份的定价基准日、发行价格和定价方式

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第十届董事会第二十九次（临时）会议决议公告日。

根据《重组管理办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

本次交易定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日和 120 个交易日的公司股票交易均价如下所示：

单位：元/股

股票交易均价计算区间	交易均价	交易均价 90%
前 20 个交易日	5.80	5.22
前 60 个交易日	6.27	5.64
前 120 个交易日	6.82	6.14

基于上市公司近年来的盈利现状、停牌前的股价走势、定价基准日同行业上市公司估值比较情况等因素，为兼顾各方利益，经交易双方协商，确定本次发行股份购买资产的价格为经除权除息调整的定价基准日前 120 个交易日信达地产交易均价的 90%，即 6.02 元/股。其中，股票交易均价的计算公式为：定价基准

日前 120 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总额÷定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总量。

2017 年 4 月 19 日，上市公司 2016 年年度股东大会审议通过利润分配方案，以 2016 年底公司股本总额 1,524,260,442 股为基数，每股派发现金红利 0.12 元（含税），共计派发现金红利 182,911,253.04 元，除息日为 2017 年 6 月 16 日。本次发行股份购买资产价格已相应进行调整。

2018 年 4 月 18 日，上市公司 2017 年度股东大会审议通过利润分配方案，以 2017 年底公司股本总额 1,524,260,442 股为基数，每股派发现金红利 0.12 元（含税），共计派发现金红利 182,911,253.04 元，除息日为 2018 年 5 月 4 日。据此，本次交易发行价格调整为 5.90 元/股，发行数量调整为 1,327,618,153 股。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照相关规定对发行价格作相应调整。

四、发行股份数量

公司发行股份购买资产涉及的发行数量根据以下方式确定：发行股份购买资产涉及的发行总股数=以发行股份方式支付的交易对价金额/本次发行价格（上述公式确定的发行股份数量不为整数的应四舍五入调整为整数）。

根据标的资产的评估作价和股票发行定价，上市公司本次发行股份购买资产的股份发行数量为 1,327,618,153 股，其中按照 60%的股份支付比例计算，拟向中国信达发行 796,570,892 股；按照 40%的股份支付比例计算，拟向淮矿集团发行 531,047,261 股。

上述发行数量已经中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照相关规定对发行数量作相应调整。

五、过渡期间损益安排

根据信达地产与中国信达、淮矿集团分别于 2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日签署的《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产补充协议》：上市公司应聘请审计机构于交割日后 60 个工作日内对标的资产进行交割审计，

以明确过渡期间损益的享有或承担的金额。自评估基准日起至交割审计基准日止的期间，标的资产因盈利或其他任何原因造成的权益增加，则增加部分归上市公司享有；标的资产因亏损或其他任何原因造成的权益减少，则减少部分由中国信达和淮矿集团进行补偿，具体方式为中国信达和淮矿集团按照 60%、40% 的比例在标的资产交割审计报告出具后 10 个工作日内以现金方式一次性向上市公司补足。

六、本次发行股票的锁定期

根据《发行股份购买资产协议》以及相关承诺函，交易对方本次认购的公司股票锁定期安排如下：

中国信达及淮矿集团在本次发行股份购买资产中认购的股份，自该等股份自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。同时，中国信达一致行动人信达投资及海南建信承诺，信达投资及海南建信在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起 12 个月内不转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，中国信达、信达投资及海南建信持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。

中国信达及淮矿集团承诺：如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让其在该上市公司拥有权益的股份。

本次发行股份购买资产实施完成后，中国信达、淮矿集团、信达投资及海南建信因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。

如前述关于中国信达、淮矿集团、信达投资及海南建信持有的上市公司股份的锁定期的承诺与中国证监会、上交所最新的监管意见不相符的，中国信达、淮矿集团、信达投资及海南建信将根据最新的监管意见进行相应调整。

七、业绩承诺及盈利预测补偿安排

（一）《盈利预测补偿协议》中关于业绩承诺及盈利预测补偿的

安排

根据上市公司与中国信达、淮矿集团于 2017 年 7 月 19 日签署的《盈利预测补偿协议》，该协议项下利润指标为淮矿地产扣除非经常损益后的净利润，如果在补偿期内，信达地产对淮矿地产有资金投入，则其净利润应该扣除该部分的利息支出。该协议对业绩承诺期的利润指标以及相应的业绩补偿的方案规定如下：

1、淮矿地产业绩预测补偿的业绩承诺期间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。

2、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。

3、在该协议约定的承诺期内最后一会计年度信达地产年度审计时，信达地产、中国信达及淮矿集团将共同聘请具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所对淮矿地产在承诺期内累计实现的净利润一并进行审计，并出具《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》。若淮矿地产截至承诺期期末实现净利润数低于截至承诺期期末净利润预测数，则中国信达及淮矿集团应在承诺期期末《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》在指定媒体披露且经信达地产股东大会审议通过后的 45 个工作日内，向信达地产支付补偿。

应补偿金额按照如下方式计算：

承诺期应补偿金额=（截至承诺期期末累计净利润预测数－截至承诺期期末累计实现净利润数）÷截至承诺期期末累计净利润预测数×标的资产交易作价

根据该协议，上述净利润指扣除非经常性损益后的净利润。

补偿方式应优先以因本次交易取得的尚未出售的股份补偿（但如监管部门对补偿形式有要求的，应遵守监管部门的要求），尚未出售的股份不足补偿的，差额部分可以现金补偿。具体补偿方式如下：

（1）如果中国信达、淮矿集团以本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿：承诺期应补偿股份数量=承诺期应补偿金额/本次发行股份的价格。承诺期应补偿股份数量计算结果不足 1 股的，按照 1 股处理。

（2）信达地产在承诺期内实施转增或股票股利分配等情形的，则补偿股份数量作相应调整。

（3）中国信达、淮矿集团在承诺期内已获分配的现金股利应做相应返还，计算公式为：返还金额=截至补偿前每股已累计获得现金股利（以税前金额为准）×承诺期应补偿股份数量。

（4）以上所补偿的股份数由信达地产以 1 元总价回购并注销。

（5）如果中国信达及淮矿集团以本次交易取得的尚未出售的股份不足补偿的，应以相应的现金予以补足：承诺期应补偿现金金额=（承诺期应补偿股份数量－已补偿股份数量）×本次发行股份的价格。

（6）中国信达、淮矿集团向信达地产支付的股份补偿或现金补偿不超过标的资产的交易总对价。

4、在承诺期届满后三个月内，信达地产、中国信达及淮矿集团将共同聘请具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产出具《减值测试报告》。如标的资产期末减值额>（承诺期已补偿股份总数×发行价格+已补偿现金），则中国信达及淮矿集团应对信达地产另行补偿。补偿时，中国信达及淮矿集团应首先选择以因本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿，股份不足补偿的以现金补偿。

因目标资产减值应补偿金额的计算公式为：应补偿的金额=期末减值额-在承诺期内因累计实现净利润数未达累计净利润预测数已支付的补偿额。在计算上述期末减值额时，需考虑承诺期内信达地产对标的公司进行增资、减资、接受赠予以及标的公司对信达地产利润分配的影响。

5、在承诺期内涉及中国信达及淮矿集团的应补偿金额及《减值测试报告》出具后应另行补偿的金额，由中国信达及淮矿集团按照 60%、40%的比例分担，并各自分别向信达地产实施股份补偿或现金补偿。

6、在承诺期内，信达地产、中国信达及淮矿集团应全力支持淮矿地产及其下属公司的经营发展，不得授意或要求淮矿地产及其下属公司实施损害各方利益的行为。

（二）《盈利预测补偿补充协议》中关于业绩承诺及盈利预测补偿的安排

2018年1月18日，信达地产与中国信达及淮矿集团签署了《盈利预测补偿补充协议》，该补充协议对业绩承诺期的利润指标以及相应的业绩补偿的方案规定如下：

1、《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿补充协议》项下承诺期为适用业绩预测补偿的业绩承诺期间，即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）。如本次重组于2018年完成，则承诺期为2018年至2020年连续三个会计年度。

2、经各方协商，标的公司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）。依据标的资产审计机构安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的安永华明(2018)专字第61210341_I01号《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》，如本次重组于2018年完成，则承诺期为2018年至2020年连续三个会计年度，2018年至2020年，淮矿地产合并报表归属于母公司所有者的净利润预测数分别为8.14亿元、12.94亿元及4.82亿元，系合并报表归属于母公司所有者的净利润数，连续三个会计年度合计净利润预测数为25.90亿元。

（三）承诺净利润指标的计算符合证监会相关规定，有利于保护上市公司和中小股东权益

根据《重组办法》第三十五条规定，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，上市公司应当在重大资产重组实施完毕后3年内的年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见；交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。根据中国证监会2016年1月15日发布的《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》，在交易定价采用资产基础法估值结果的情况下，如果资产基础法中对于一项或几项资产采用了基于未来收益预期的方法，上市公司的控股股东、实际控制人或者其控制的关联人也应就此部分进行业绩补偿。根据

中国证监会 2015 年 9 月 18 日发布的《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》，拟购买资产为房地产公司或房地产类资产的，上市公司董事会可以在补偿期限届满时，一次确定补偿股份数量，无需逐年计算。

因此，上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人应就采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法评估的资产进行业绩补偿，且可在补偿期限届满时，一次确定补偿股份数量，无需逐年计算。

本次交易中，上市公司、中国信达及淮矿集团签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议，符合证监会的相关规定。本次交易完成后，有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，有利于加快上市公司资产整合和资源优化配置，不会损害上市公司和中小股东权益。

八、本次交易标的资产交割安排

（一）先决条件

标的资产交割给信达地产应以下列条件全部满足或以信达地产豁免为前提：

- 1、中国信达及淮矿集团已经向信达地产充分、完整披露标的公司的资产、负债、权益、对外担保、股权状态等对本次交易具有重大影响的信息；
- 2、在过渡期内标的公司均正常经营，其股权结构、财务状况等未发生重大不利变化，未发生重大违法、违规行为；
- 3、过渡期内，除正常生产经营外，标的公司未处置其主要资产；
- 4、中国信达及淮矿集团在《发行股份购买资产协议》项下的声明、保证和承诺均为真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 5、协议约定的生效条件均已成就。

（二）交割履行

1、各方同意本次交易通过中国证监会审核之日起在合理的期限内完成标的资产的交割。

2、在资产交割日，中国信达及淮矿集团将标的资产按照相关法律法规规定的程序变更登记至信达地产名下，信达地产于资产交割日持有标的资产，合法享有和

承担标的资产所代表的一切权利和义务。

3、各方应尽最大努力在资产交割日之后尽快完成非公开发行的相关程序，包括但不限于聘请会计师事务所进行验资并出具验资报告、于上交所及股份登记机构办理目标股份发行、登记、上市手续，并向中国证监会及其派出机构报告和备案等相关手续。

九、滚存未分配利润归属

本次交易完成后，上市公司本次发行前的滚存未分配利润由新老股东按照发行后的持股比例共同享有。

十、本次重组决议有效期

与本次交易有关的决议有效期为公司股东大会审议通过本次交易具体方案之日起 12 个月。如果公司已于该有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件，则有效期自动延长至本次交易完成日。

十一、发行股份前后上市公司主要财务指标情况

单位：万元，%

项目	2017 年 12 月 31 日/2017 年度			2016 年 12 月 31 日/2016 年度		
	本次交易前	本次交易后	变动率	本次交易前	本次交易后	变动率
总资产	7,195,275.46	9,582,235.32	33.17	6,512,473.67	8,964,134.92	37.65
总负债	6,188,561.29	7,735,690.78	25.00	5,580,692.46	7,210,158.12	29.20
归属于母公司所有者权益	984,607.75	1,795,405.70	82.35	901,832.31	1,683,385.58	86.66
营业收入	1,521,604.89	2,108,225.52	38.55	1,157,068.20	1,670,478.38	44.37
净利润	106,518.68	125,747.09	18.05	85,287.04	135,045.56	58.34
归属于母公司所有者的净利润	101,128.77	132,387.83	30.91	88,099.54	138,086.57	56.74
扣除非经常损益后归属于母公司所有者的净利润	64,765.45	98,983.04	52.83	60,686.26	111,912.71	84.41
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.42	0.35	-18.31	0.40	0.39	-1.43

十二、对上市公司股份结构的影响

本次交易拟注入资产的交易价格为 783,294.71 万元，全部以发行股份的方式支付对价，发行股份数量为 1,327,618,153 股。本次交易前后上市公司的股权结构

构如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
信达投资	774,518,291	50.81	774,518,291	27.16
海南建信	10,369,100	0.68	10,369,100	0.36
中国信达	-	-	796,570,892	27.93
淮矿集团	-	-	531,047,261	18.62
其他股东	739,373,051	48.51	739,373,051	25.93
合计	1,524,260,442	100.00	2,851,878,595	100.00

本次交易前，财政部控制上市公司 51.49%股权，本次交易后，财政部控制上市公司 55.45%股权，上市公司的控制权未发生变化。

第七节 标的资产评估情况

一、标的资产评估的基本情况

本次交易的标的资产的交易价格由交易双方以具有证券、期货相关业务资格的评估机构出具的、并经财政部备案的评估报告载明的评估结果为参考依据，协商确定。根据中企华出具的中企华评报字（2017）第 1328 号评估报告，本次交易的评估基准日为 2017 年 3 月 31 日，分别采用收益法和资产基础法对标的公司进行评估，并最终选取资产基础法评估结果作为本次标的公司的评估值。

截至评估基准日，标的资产净资产账面价值、评估值分别为 662,511.39 万元、783,294.71 万元，评估增值额 120,783.32 万元，评估增值率为 18.23%。

中企华以 2017 年 10 月 31 日为补充评估基准日，对拟注入资产进行了补充评估，并最终选取资产基础法下的评估结果。根据中企华出具的中企华评报字（2018）第 1125 号评估报告，在资产基础法下，拟注入资产在补充评估基准日的评估值为 855,373.99 万元，较 2017 年 3 月 31 日为基准日的评估值增加 72,079.28 万元。

为充分保护上市公司股东的利益，本次交易中拟注入资产的作价仍参考 2017 年 3 月 31 日为基准日的评估价值确定。

二、交易标的的评估假设

（一）一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担

当其职务；

5、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

6、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4、本次评估假设中国信达和淮矿集团能够按照《信达地产股份有限公司与中国信达资产管理股份有限公司、淮南矿业（集团）有限责任公司关于淮矿地产有限责任公司之发行股份购买资产协议》中相关约定，届时中国信达、淮矿集团分别持有淮矿地产 60%、40%的股权。

三、交易标的的评估方法

（一）评估方法的选择和合理性分析

1、对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。市场法评估将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象的评估价值。由于本次评估对象业务类型及开发区域较为单一，无法在资本市场中找到与评估对象相同或相似的可比上市公司；同时，由于产权交易市场不发达，难以找到足够的可比交易案例，故本次评估无法采用市场法评估。

2、对于资产基础法的应用分析

资产基础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，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益价值。本次评估对象评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

3、对于收益法的应用分析

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。本次评估对象经营较为稳定，未来收益可以进行预测，并可以用货币衡量；获得未来预期收益所承担的风险可以进行预测，并可以用货币衡量；未来收益年限可以进行预测，故本次评估选用了收益法评估。

（二）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、预付款项、应收利息、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产。

（1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

1) 现金全部为人民币现金

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

2) 银行存款核算内容为存放在中国银行淮南分行营业部、中国银行淮南洞山支行、中国农业银行淮南市淮舜南路支行、中国建设银行淮南舜南路支行、中国交通银行朝阳支行、中国交通银行淮南开发区支行、中国交通银行合肥营业部、中国招商银行淮南洞山支行、浦发银行淮南龙湖路支行、浦发银行芜湖分行营业

部、浦发银行淮南支行、徽商银行淮南洞山支行、北京银行上海杨浦支行、芜湖扬子农村商业银行长江路支行、中国邮政储蓄银行淮南市洞山支行、中国工商银行淮南洞山支行、淮南矿业集团财务有限公司等的人民币存款。

评估人员对银行存款进行了函证，并取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

3) 其他货币资金

评估人员对其他货币资金进行了函证，并取得了其他货币资金的财务公司对账单和余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的名称、账号等内容均属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

（2）应收账款

应收账款核算内容为被评估单位应收的租金及自管电费。

评估人员向被评估单位调查了解了应收账款形成的原因、应收单位的资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的凭证进行了查看。应收账款以核实后的账面值确定评估值。

（3）预付账款

预付账款核算内容为被评估单位代垫下属山南公司土地款。

预付账款评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对相应的记账凭证进行了抽查。经核实，预付账款无确凿证据表明不能按照合同收回相应权益或预付款，预付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

（4）应收利息

应收利息核算内容为被评估单位因内部资金往来而产生的应收取的利息。

评估人员核对了被评估单位内部资金往来凭证以及利息收取的相关规定和被评估单位计提利息的记账凭证等。对于评估后净资产为负的集团内部单位，按该单位的偿债能力确定利息可收回金额，其余应收利息以核实后的账面值确定评估值。

（5）其他应收款

其他应收款核算内容为被评估单位除预付账款以外的其他各种应收及暂付款项。主要为内部往来款、代垫款、公积金贷款保证金等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。对内部往来单位相应科目进行了对比核查，并查看了相应的记账凭证。对与评估后净资产为负的集团内单位之间的往来款，按该单位的偿债能力确定评估风险损失，其余其他应收款以核实后的账面值确定评估值。

（6）存货

存货核算内容为开发产品和开发成本，主要为评估基准日已建成的项目及在建项目。

存货-开发产品

1) 评估范围

纳入本次开发产品评估范围的主要有淮南矿业（集团）有限责任公司增资转入的房地产和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 2 套别墅与 229 个车位以及 3 处已售房产未结转的手续费用。

2) 委估资产概况

开发产品主要为由淮南矿业（集团）有限责任公司增资转入的房地产，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，商业用途房地产有谢二东村、支架村、洞山新村、上东锦城。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 2 套别墅与 229 个车位中，229 个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权益状况

A.权属状况：

至评估基准日，部分委估资产已取得《房地产权证》，具体情况详见下表：

序号	项目名称	房号	房产证号	房地产权利人	详细地址	用途	数量 (m ² 或 个数)	备注
1	矿内村门面房							无产权资料
2	谢二东村	谢二东村北区北楼102室	淮房地权证淮谢字第12026119号	淮矿地产有限责任公司	谢家集区谢家集街道谢二东村北区北楼（2#楼）102号网点	商业	486.63	
3	谢三村	53#503	淮房地权证淮谢字第12026370号	淮矿地产有限责任公司	谢家集区谢三村街道谢三村53栋503室	住宅	100.29	
4	谢三村	101#103	淮房地权证淮谢字第12031330号	淮矿地产有限责任公司	谢家集区谢三村街道谢三村101栋103室	住宅	101.58	
5	河西村	79#402室	淮房地权证淮谢字第12026108号	淮矿地产有限责任公司	谢家集区李郢孜镇河西村79栋402室	住宅	69.84	
6	矿西村淮上西苑	1#304室	淮房地权证淮八字第12031326号	淮矿地产有限责任公司	八公山区孔集街道李咀矿西村淮上西苑1栋304	住宅	76.43	
7	矿西村淮上西苑	3#506室	淮房地权证淮八字第12031329号	淮矿地产有限责任公司	八公山区孔集街道李咀矿西村淮上西苑3栋506	住宅	76.26	
8	矿西村淮上西苑	20#403室	淮房地权证淮八字第12031328号	淮矿地产有限责任公司	八公山区孔集街道李咀矿西村淮上西苑20栋403	住宅	76.26	
9	矿西村淮上西苑	23#203室	淮房地权证淮八字第12031327号	淮矿地产有限责任公司	八公山区孔集街道李咀矿西村淮上西苑23栋203	住宅	81.63	
10	矿西村淮上西苑	37#604室	淮房地权证淮八字第12031331号	淮矿地产有限责任公司	八公山区孔集街道李咀矿西村淮上西苑37栋604	住宅	104.16	
11	前进村听泉山园	33#502室	淮房地权证淮八字第12028103号	淮矿地产有限责任公司	八公山区孔集街道孔集矿前进村听泉山园33栋502	住宅	75.86	
12	前进村听泉山园	39#204室	淮房地权证淮八字第12027928号	淮矿地产有限责任公司	八公山区孔集街道孔集矿前进村听泉山园39栋204	住宅	75.86	
13	前进村听泉山园	40#502室	淮房地权证淮八字第12027927号	淮矿地产有限责任公司	八公山区孔集街道孔集矿前进村听泉山园40栋502	住宅	75.86	

序号	项目名称	房号	房产证号	房地产权利人	详细地址	用途	数量 (m ² 或 个数)	备注
14	支架村	106#	淮房地权证淮 八字第 12026805 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 106	商业	71.01	
15	支架村	107#	淮房地权证淮 八字第 12026123 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 107	商业	71.01	
16	支架村	110#	淮房地权证淮 八字第 12026124 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 110	商业	68.17	
17	支架村	111#	淮房地权证淮 八字第 12026421 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 111	商业	71.01	
18	支架村	112#	淮房地权证淮 八字第 12026125 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 112	商业	71.01	
19	支架村	114#	淮房地权证淮 八字第 12026126 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 114	商业	71.01	
20	支架村	115#	淮房地权证淮 八字第 12026127 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 115	商业	71.01	
21	支架村	118#	淮房地权证淮 八字第 12026128 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 118	商业	73.59	
22	支架村	119#	淮房地权证淮 八字第 12026441 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 119	商业	73.59	
23	支架村	201#	淮房地权证淮 八字第 12026132 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 201	商业	2,143.0 1	
24	支架村	202#	淮房地权证淮 八字第 12026131 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 202	商业	729.38	
25	支架村	113#	淮房地权证淮 八字第 12026130 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 113	商业	72.49	
26	支架村	121#	淮房地权证淮 八字第 12026129 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 121	商业	1,249.0 8	
27	支架村	120#	淮房地权证淮 八字第 12026467 号	淮矿地产 有限责任 公司	八公山区土坝孜街道支 架村小区菜市场 120	商业	88.31	
28	洞山新村 上东公寓	B 座 511	淮房地权证淮 田字第 12025585 号	淮矿地产 有限责任 公司	田区洞山街道洞山新村 上东城市公寓 B 座 511	住宅	76.30	
29	洞山新村 上东公寓	C 座 511	淮房地权证淮 田字第 12025584 号	淮矿地产 有限责任 公司	田区洞山街道洞山新村 上东城市公寓 C 座 511	住宅	70.04	

序号	项目名称	房号	房产证号	房地产权利人	详细地址	用途	数量 (m ² 或 个数)	备注
30	洞山新村 上东公寓	C座512	淮房地权证淮 田字第 12025583号	淮矿地产 有限责任 公司	田区洞山街道洞山新村 上东城市公寓C座512	住宅	42.41	
31	洞山新村 上东公寓	C座513	淮房地权证淮 田字第 12025572号	淮矿地产 有限责任 公司	田区洞山街道洞山新村 上东城市公寓C座513	住宅	42.41	
32	洞山新村	洞山新村 商业街 102	淮房地权证淮 田字第 13002106号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道洞山 新村商业街102号网点	商业	72.86	
33	上东锦城	商业街 127#	淮房地权证淮 田字第 12026081号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道洞山 新村上东锦城商业街 127号网点	商业	109.69	
34	上东锦城	商业街 128#	淮房地权证淮 田字第 12025570号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道洞山 新村上东锦城商业街 128号网点	商业	107.38	
35	上东锦城	商业街 132#	淮房地权证淮 田字第 12025579号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道洞山 新村上东锦城商业街 132号网点	商业	140.87	
36	上东锦城	商业街 137#	淮房地权证淮 田字第 12025589号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道洞山 新村上东锦城商业街 137号网点	商业	158.45	
37	山水居	15#302	淮房地权证淮 田字第 12025576号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道山水 居15栋302	住宅	333.72	
38	山水居	15#303	淮房地权证淮 田字第 12025577号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道山水 居15栋303	住宅	323.94	
39	山水居	15#304	淮房地权证淮 田字第 12025582号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道山水 居15栋304	住宅	333.72	
40	山水居	16#301	淮房地权证淮 田字第 12025566号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道山水 居16栋301	住宅	324.56	
41	山水居	16#302	淮房地权证淮 田字第 12025569号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道山水 居16栋302	住宅	334.30	
42	山水居	16#304	淮房地权证淮 田字第 12025568号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道山水 居16栋304	住宅	334.30	
43	山水居	16#305	淮房地权证淮 田字第 12026409号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道山水 居16栋305	住宅	324.56	
44	山水居	17#303	淮房地权证淮 田字第 12026089号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道山水 居17栋303	住宅	324.56	
45	山水居	17#305	淮房地权证淮 田字第 12026087号	淮矿地产 有限责任 公司	田家庵区洞山街道山水 居17栋305	住宅	324.56	

序号	项目名称	房号	房产证号	房地产权利人	详细地址	用途	数量 (m ² 或 个数)	备注
46	山水居	15#305	淮房地权证淮田字第12025578号	淮矿地产有限责任公司	田家庵区洞山街道山水居15栋305	住宅	323.94	
47	浙江公司分红（车位）					车位	229	
48	浙江公司分红（房产）					住宅	2387.26	
49	沃隆公司多建会所							无产权资料

B.他项权利:

根据被评估单位提供的资料，部分委估资产已对外出租，除租赁权外，委估资产不存在抵押等其他他项权利。

②实物状况

委估资产所分布的宗地地势平坦，形状较规则，具体实物情况详见下表：

序号	项目名称	房号	土地红线内基础设施状况	装修情况	设备设施状况	备注
1	矿内村门面房					无产权资料
2	谢二东村	谢二东村北区北楼102室	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
3	谢三村	53#503	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
4	谢三村	101#103	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
5	河西村	79#402室	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
6	矿西村淮上西苑	1#304室	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
7	矿西村淮上西苑	3#506室	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	

序号	项目名称	房号	土地红线内基础设施状况	装修情况	设备设施状况	备注
8	矿西村淮上西苑	20#403 室	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
9	矿西村淮上西苑	23#203 室	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
10	矿西村淮上西苑	37#604 室	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
11	前进村听泉山园	33#502 室	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
12	前进村听泉山园	39#204 室	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
13	前进村听泉山园	40#502 室	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
14	支架村	106#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
15	支架村	107#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
16	支架村	110#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
17	支架村	111#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
18	支架村	112#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
19	支架村	114#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
20	支架村	115#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
21	支架村	118#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
22	支架村	119#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
23	支架村	201#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	

序号	项目名称	房号	土地红线内基础设施状况	装修情况	设备设施状况	备注
24	支架村	202#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
25	支架村	113#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
26	支架村	121#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
27	支架村	120#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
28	洞山新村上东公寓	B座511	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	外墙干挂大理石，内墙部分刷白部分贴瓷砖，地砖地面，装饰木门	通讯设施，电梯系统	
29	洞山新村上东公寓	C座511	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	外墙干挂大理石，内墙部分刷白部分贴瓷砖，地砖地面，装饰木门	通讯设施，电梯系统	
30	洞山新村上东公寓	C座512	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	外墙干挂大理石，内墙部分刷白部分贴瓷砖，地砖地面，装饰木门	通讯设施，电梯系统	
31	洞山新村上东公寓	C座513	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	外墙干挂大理石，内墙部分刷白部分贴瓷砖，地砖地面，装饰木门	通讯设施，电梯系统	
32	洞山新村	洞山新村商业街102	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
33	上东锦城	商业街127#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
34	上东锦城	商业街128#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
35	上东锦城	商业街132#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
36	上东锦城	商业街137#	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
37	山水居	15#302	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
38	山水居	15#303	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	

序号	项目名称	房号	土地红线内基础设施状况	装修情况	设备设施状况	备注
39	山水居	15#304	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
40	山水居	16#301	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
41	山水居	16#302	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
42	山水居	16#304	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
43	山水居	16#305	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
44	山水居	17#303	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
45	山水居	17#305	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
46	山水居	15#305	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施	
47	浙江公司分红（车位）		六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
48	浙江公司分红（房产）		六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	毛坯	通讯设施，消防设施	
49	沃隆公司多建会所					无产权资料

3）评估步骤和方法

①评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

A.复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，进行房地产权属状况、房地产面积及使用维护状况等情况的核实，在此基础上对评估表格完善补齐。

B.搜集资料

收集《房地产权证》、项目销售台账、项目租赁合同、项目历史年度各类数

据等其他相关资料。

C.现场勘察

根据评估范围涉及资产的类型，评估人员在相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对评估对象进行了现场勘察。经现场勘查后根据实际情况填写了房屋实地情况调查表。

D.评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发产品进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写资产评估说明。

②评估方法

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，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，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，首先采用市场比较法评估出可出售现房的市场价值，再扣减交易过程中所发生的由企业负担的各项税费，得出开发产品中可出售现房的评估值。

可出售现房的市场价值=可比实例价格×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

可出售现房的评估值=可出售现房的市场价值-增值税-税金及附加-土地增值税-销售费用-所得税-适当数额净利润

A.交易情况修正

根据可比实例交易方式是否正常，是否存在特殊交易情况进行修正。

B.交易期日修正

根据可比实例的交易日期与评估基准日的价格变动情况，将可比实例价格调整到评估基准日时点下的价格。

C.区位状况修正

住宅用途房地产主要分为交通便捷度、环境状况、教育配套设施状况、公共配套设施状况等；商业用途房地产主要分为距离商业中心去距离、所处地段位置、商业聚集度、交通便捷度、客流量、临街状况等因素，分别分析可比实例与评估对象差异程度对可比实例进行修正。

D.实物状况修正

主要分为面积大小、楼层、建筑品质、设施设备、层高、装修情况、建成年代、户型布局等因素，分别分析可比实例与评估对象差异程度对可比实例进行修正。

E.权益状况修正

主要分析可比实例与评估对象是否存在抵押、租赁等他项权利，分别分析可比实例与评估对象差异程度对可比实例进行修正。

F.增值税

增值税=（可出售现房的市场价值-现房的原值）/（1+增值税税率）×增值税税率

G.税金及附加

税金及附加=增值税×税金及附加税率

H.土地增值税

土地增值税=增值额×适用税率－扣除项目金额×速算扣除系数

按照土地增值税税率表，增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%。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，土地增值税税率为 40%。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，土地增值税税率为 50%。按照土地增值税税率表，增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。

I.销售费用

销售费用=可出售现房的市场价格×销售费用率

J.所得税

所得税=（可出售现房的市场价值-增值税-税金及附加-土地增值税-销售费用）×所得税税率

K.适当数额净利润

适当数额净利润=（可出售现房的市场价值-房产原值-增值税-税金及附加-土地增值税-销售费用-所得税）×适当比例净利润率

4）典型案例：谢三村 53 号楼 503 室

A.选取比较实例

在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的三个交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

实例名称	谢三村	谢三村	谢三村
实例交易单价（元/m ² ）	3061	3014	3058
价格内涵	建筑面积售价（含增值税）	建筑面积售价（含增值税）	建筑面积售价（含增值税）
交易时间	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	谢三村	谢三村	谢三村
房屋用途	住宅	住宅	住宅
总层/楼层	2/6	3/6	5/6
房屋面积（m ² ）	98	138	85
结构	钢混	钢混	钢混
装修状况	一般精装	一般精装	一般精装
朝向	南	南	南
建成年代	2008 年	2008 年	2008 年

B.房地产价格影响因素表

项目	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易单价（元 m ² /月）	待估	3061	3014	3058
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月
区位 状况 因素	交通便捷度	周围 500 米内有谢三村、天桥等公交站，公交有	周围 500 米内有谢三村、天桥等公交站，公交有 515、	周围 500 米内有谢三村、天桥等公交站，公交有 515、

项目		评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
		515、523、20、26、33 路等，交通较便捷	523、20、26、34 路等，交通较便捷	515、523、20、26、35 路等，交通较便捷	523、20、26、36 路等，交通较便捷
	环境状况	自然环境一般，人文环境一般	自然环境一般，人文环境一般	自然环境一般，人文环境一般	自然环境一般，人文环境一般
	教育配套设施	中小学：淮南市实验小学，淮南第十中学等，教育配套设施完善	中小学：淮南市实验小学，淮南第十中学等，教育配套设施完善	中小学：淮南市实验小学，淮南第十中学等，教育配套设施完善	中小学：淮南市实验小学，淮南第十中学等，教育配套设施完善
	公共配套设施	商场：世纪阳光商厦；医院：淮南新华医院；邮局：中国邮政营业厅；银行：招商银行 农业银行 建设银行，公共配套设施完善	商场：世纪阳光商厦；医院：淮南新华医院；邮局：中国邮政营业厅；银行：招商银行 农业银行 建设银行，公共配套设施完善	商场：世纪阳光商厦；医院：淮南新华医院；邮局：中国邮政营业厅；银行：招商银行 农业银行 建设银行，公共配套设施完善	商场：世纪阳光商厦；医院：淮南新华医院；邮局：中国邮政营业厅；银行：招商银行 农业银行 建设银行，公共配套设施完善
实物状况因素	土地红线内基础设施	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）	六通（上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气）
	房屋朝向	南	南	南	南
	采光	较好	较好	较好	较好
	建成年代	2008 年	2008 年	2008 年	2008 年
	总层/楼层	5/6	2/6	3/6	5/6
	面积大小	100.29	98	138	85
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	2.8	2.8	2.8	2.8
	装修状况	毛坯	一般精装	一般精装	一般精装
权益状况因素	他项权利状况	无	无	无	无

C. 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与比较案例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数表如下：

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易单价（元/m ² /月）		待估	3061	3014	3058
交易情况	分正常/非正常，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；拍卖；亲属之间交易；抵债；税费非正常负担；企业关联方交易等等。	100	100	100	100

项目		价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易时间		根据当地房地产价格指数确定修正幅度。	100	100	100	100
区位 状况 因素	交通便捷度	公交站距离：0-300 米/300-600 米/600-1000 米/大于 1000 米/(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	环境状况	自然环境：根据周边的绿化环境、自然景观、空气质量、噪音污染等情况判断，分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标；人文环境：根据周边居住人群素质、流动人口类型等综合判断，分为优/较优/一般/较劣/劣(差异修正指标：普通住宅每个环境因素差一个级别修正幅度为 1%，别墅修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	教育配套设施	周边是否有：大学/中学/小学/幼儿园(差异修正指标：每增加或减少一个指标，修正幅度为 2%。若有名校，指标值可相应调增 1%。)	100	100	100	100
	公共配套设施	医院/餐饮娱乐设施/商场及购物中心(差异修正指标：每增加或减少一个指标，修正幅度为 2%)	100	100	100	100
实物 状况 因素	土地红线内基础设施	分为七通以上/七通/六通/五通/四通及四通以下/(差异修正指标：每相差一级别，修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	房屋朝向	房屋朝向：分为南北/南/东南/西南/东北/西北(差异修正指标：按照上述方向排列顺序，级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	采光	按照是否有建筑物遮挡分为好/较好/一般/较差/差，修正幅度为 3%	100	100	100	100
	建成年代	建成年代(差异修正指标：按照建成年代的时间早晚顺序，每差 1 级别修正幅度为 1%)	100	100	100	100
	总层/楼层	根据总层数为 6 层的小高层无电梯住宅楼楼层单价差异，以 3 到 4 层为好、1 到 2 层为较好、5 到 6 层为一般，差异修正系数为 1%。	100	101	102	100
	面积大小	按建筑面积列示(差异修正指标：每相差 50 平方米，级别修正幅度为 1%)，修正方向是随着面积递增，修正系数随之降低。	100	100	100	100
	建筑结构	分为钢/钢混/砖混/砖木(差异修正指标：每相差一个级别，修正幅度为 2%，并求和得出最终修正系数指标。)	100	100	100	100
	层高	标准层净高；(差异修正指标：以估价对象为标准，每增减 10cm，相应调增/减 1%)	100	100	100	100
	装修状况	装修标准分为高级精装/一般精装/精装/毛坯(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%)	100	104	104	104
权益	他项权利状况	分为:抵押/租赁/地役权(差异修正指标：	100	100	100	100

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
状况因素	抵押权修正系数为 2%；租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数；地役权修正幅度为 1%)				

D.影响因素修正系数比较表

根据各影响因素比较系数，确定影响因素修正系数比较表如下：

项目		待估/可比例一	待估/可比例二	待估/可比例三
交易单价（元/m²/月）		3061	3014	3058
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	教育配套设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
	房屋朝向	100/100	100/100	100/100
	采光	100/100	100/100	100/100
	建成年代	100/100	100/100	100/100
	总层/楼层	100/101	100/102	100/100
	面积大小	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/104	100/104	100/104
权益状况因素	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.9520	0.9427	0.9615
比准价格		2914	2841	2940

E.求出谢三村 53 号楼 503 室含增值税的市场价格

比较修正后，三个修正价格差异不大，因此以三个修正价格的算术平均值作为评估对象含增值税市场价值的比准价格，即含税市场价值单价 = $(2,914 + 2,841 + 2,940) / 3 = 2,898$ 元/平方米，总价 = $2,898 \times 100.29 = 290,640$ 元（取整）。

F.增值税

增值税=（可出售现房的含税市场价值-现房的原值）/（1+增值税税率）×增值税税率

根据企业提供房产原值发票，金额为 102,115.19 元，开票日期为 2012 年 8 月 27 日，距离评估基准日为 4.59 年。则

$$\begin{aligned}\text{增值税} &= (290,640 - 102,115.19) / (1 + 5\%) \times 5\% \\ &= 8,977.37 \text{ 元}\end{aligned}$$

G.税金及附加

税金及附加=增值税×12%

$$= 8,977.37 \times 12\% = 1,077 \text{ 元}$$

H.土地增值税

土地增值税=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数

扣除项目金额=房产原值+税金及附加+加计扣除数额（从购买年起，每年加计扣除房产原值的 5%）

$$\begin{aligned}&= 102,115.19 + 1,077 + 102,115.19 \times 5\% \times 4.59 \\ &= 126,650.19\end{aligned}$$

增值额=可出售现房的含税市场价值-增值税-扣除项目金额

$$\begin{aligned}&= 290,640 - 8,977.37 - 126,650.19 \\ &= 155,012.44\end{aligned}$$

土地增值率=土地增值额/扣除项目金额×100%

$$\begin{aligned}&= 155,012.44 / 126,650.19 \\ &= 122\%\end{aligned}$$

适用于土地增值税税率为 50%，速算扣除系数为 15%，则

$$\begin{aligned}\text{土地增值税} &= 155,012.44 \times 50\% - 126,650.19 \times 15\% \\ &= 58,509 \text{ 元}\end{aligned}$$

I.销售费用

销售费用主要包括销售部门的工资、福利费、媒介广告费、宣传推广费、策划咨询费、销售代理费等。根据行业通常的销售费用比例和评估对象的实际情况，按照评估对象的市场价值的 2%的比例确定。

销售费用=评估对象市场价值×销售费用率

$$= 290,640 \times 2\%$$

$$= 5,812.80 \text{ 元}$$

J.所得税

所得税=（可出售现房的含税市场价值-增值税-税金及附加-土地增值税-销售费用）×所得税税率

$$= (290,640 - 8,977.37 - 1,077 - 58,509 - 5,812.80) \times 25\%$$

$$= 28,537 \text{ 元}$$

K.适当数额净利润

由于开发产品尚未实现销售，需在评估值中扣除部分净利润，本次评估根据开发产品的品质、房地产市场状况、历史销售进度、畅销程度，考虑扣除 50% 的净利润。

适当数额净利润=（评估对象市场价值-房产原值-增值税-税金及附加-土地增值税-销售费用-所得税）×适当比例净利润率

$$= (290,640 - 102,115.19 - 8,977.37 - 1,077 - 58,509 - 5,812.80 - 28,537) \times 50\%$$

$$= 42,805.82 \text{ 元}$$

L.谢三村 53 号楼 503 室评估值

评估值=可出售现房的含税市场价值-增值税-税金及附加-土地增值税-销售费用-所得税-适当数额净利润

$$= 290,640 - 8,977.37 - 1,077 - 58,509 - 5,812.80 - 28,537 - 42,805.82$$

$$= 144,900 \text{ 元（取整）}$$

存货-开发成本

1) 评估范围

纳入本次评估范围内的开发成本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）和谢二西酒店（阳光假日酒店）项目。

2) 委估资产概况

纳入本次评估范围的开发成本一共 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，1 个为正在开发项目，为碧荷庭项目，4 个为待开发的土地，分别为听松苑地块、山水龙城购物中心地块、大通机厂东边地块和谢二西酒店（阳光假日酒店）地块。

①权益状况

A.权属状况：

至评估基准日，绿茵里项目已取得《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》（地字第 340403201100067）、《国有土地使用证》[淮国有（2011）第 030099 号]、《建设工程规划许可证》（建字第 340103201200042）、《建筑工程施工许可证》（编号 340400201207200101、编号 340400201306240101）、《商品房预售许可证》（淮房预售证第 20120961 号、淮房预售证第 20131204 号、淮房预售证第 20140407 号、淮房预售证第 20140408 号、淮房预售证第 20130422 号、淮房预售证第 20120959 号、淮房预售证第 20120960 号、淮房预售证第 20131205 号、淮房预售证第 20140615 号、淮房预售证第 20130916 号、淮房预售证第 20130917 号、淮房预售证第 20130423 号、淮房预售证第 20121212 号）、房屋面积测绘报告书等资料；

水云庭项目已取得《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》（地字第 340403（2010）47 号）、《国有土地使用证》[淮国有（2011）第 030013 号]、《建设工程规划许可证》（建字第 3404003201100059 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 340400201105260101）、《商品房预售许可证》（淮房预售证第 20110815 号、淮房预售证第 20110817 号、淮房预售证第 20110811 号、淮房预售证第 20110812 号、淮房预售证第 20110813 号、淮房预售证第 20110814

号、淮房预售证第 20110816 号）、房屋面积测绘报告书等资料；

松石居项目已取得《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》（地字第 340403（2010）47 号）、《国有土地使用证》[淮国用（2011）第 030018 号、淮国用（2011）第 030014 号、淮国用（2011）第 030012 号、皖（2016）淮南市不动产权第 0016302 号]、《建设工程规划许可证》（建字第 340403201400005 号、建字第 340403201100180 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 340400201201090201、编号 34040314031902S01）、《商品房预售许可证》（淮房预售证第 20160104 号、淮房预售证第 20141005 号、淮房预售证第 20141006 号、淮房预售证第 20130418 号、淮房预售证第 20130419 号、淮房预售证第 20120420 号、淮房预售证第 20130421 号、淮房预售证第 20140409 号、淮房预售证第 20140410 号）、房屋面积测绘报告书等资料；

碧荷庭项目已取得该项目的《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》（地字第 340403201500031 号）、《国有土地使用证》[淮国有（2012）第 030135 号]、《建设工程规划许可证》（建字第 340403201500028 号、建字第 340403201600040 号、建字第 340403203600024 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 3404001507200101-SX-001、编号 3404001507200101-SX-0021、编号 3404001507200101-SX-003）、《商品房预售许可证》（淮房预售证第 20150920 号、淮房预售证第 20160714 号、淮房预售证第 20160715 号、淮房预售证第 20161106 号、淮房预售证第 20151205 号、淮房预售证第 20151206 号、淮房预售证第 20160716 号、淮房预售证第 20160801 号、淮房预售证第 20161107 号、淮房预售证第 20150919 号）、房屋面积测绘报告书等资料；

听松苑地块已取得《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》（地字第 340403201100066 号）、《国有土地使用证》[淮国有（2011）第 030098 号]等资料。

山水龙城购物中心地块已取得《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用证》[淮国有（2011）第 030083 号]等资料。

大通机厂东边地块已取得《国有土地使用证》[淮国有（2011）第 020007 号]等资料。

谢二西酒店地块已取得《国有土地使用证》[淮国用（2011）第 040022 号]等资料。

根据被评估单位提供的资料，委估资产土地情况详见下表：

序号	地块	国有土地使用证	土地使用权人	座落	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积（m ² ）	至评估基准日剩余年限
1	绿茵里	淮国有（2011）第030099号	淮矿地产有限责任公司	淮南市田家庵区洞山东路南侧	商业	出让	2051/7/27	90,273	34.33
					住宅		2081/7/27		64.33
2	听松苑	淮国有（2011）第030098号	淮矿地产有限责任公司	淮南市田家庵区农场路南侧	商业	出让	2051/7/27	48,570	34.33
					住宅		2081/7/27		64.33
3	松石居	淮国用（2011）第030018号	淮矿地产有限责任公司	田家庵区金家岭	住宅	出让	2073/3/9	5,263.25	55.94
		淮国用（2011）第030014号	淮矿地产有限责任公司	田家庵区会战路南	商服	出让	2048/12/5	32,083.1	31.68
					住宅		2078/12/5		61.68
		淮国用（2011）第030012号	淮矿地产有限责任公司	田家庵区会战路南	商服	出让	2048/12/5	12,637.1	31.68
					住宅		2078/12/5		61.68
		皖（2016）淮南市不动产权第0016302号	淮矿地产有限责任公司	田家庵区刘鄃路东侧、泉眼南侧	其他商服用地	出让	2056/12/1	737.05	39.67
					住宅		2086/12/1		69.67
4	水云庭	淮国有（2011）第030013号	淮矿地产有限责任公司	田家庵区会战路南	商业	出让	2048/12/5	24620	31.68
					住宅		2078/12/5		61.68
5	山水龙城（购物中心）	淮国有（2011）第030083号	淮矿地产有限责任公司	淮南市田家庵区洞山中路南侧	商业	出让	2051/7/27	11,589	34.33
					住宅		2081/7/27		64.33
6	碧荷庭	淮国有（2012）第030135号	淮矿地产有限责任公司	淮南市田家庵区洞山东路南侧	商业	出让	2052/6/12	70347	35.20
					住宅		2082/6/12		65.20
7	大通机厂东边	淮国有（2011）第020007号	淮矿地产有限责任公司	大通区洞大路南侧	工业	出让	2053/3/9	53,759.3	35.94
8	谢二西酒店地块	淮国有（2011）第020007号	淮矿地产有限责任公司	谢家集区蔡寿路	商服、住宅用地	出让	2032/3/26	5,722.17	14.99

根据被评估单位提供的资料，被评估单位已开发项目房屋面积详见下表：

项目名称	楼栋名称	住宅总建筑面积(m ²)	商业总建筑面积(m ²)或车位个数	已签约面积(m ²)	签约金额(元)	已结转面积(m ²)	已结转金额(元)	已售未结转面积(m ²)	已售未结转金额(元)	未结转面积(m ²)	面积依据
绿茵里	1号楼住宅	7,400.52		7,164.84	34,927,402.00	7,047.00	34,317,751.00	117.84	609,651.00	235.68	测绘报告
	2号楼住宅	9,663.87		9,663.87	44,254,473.00	9,528.85	43,729,008.00	135.02	525,465.00	-	测绘报告
	3号楼住宅	9,323.28		9,323.28	44,537,206.00	9,323.28	44,537,206.00	-0.00	-	-	测绘报告
	4号楼住宅	9,329.95		9,329.95	44,674,715.00	9,329.95	44,674,715.00	-	-	-	测绘报告
	5号楼住宅	10,010.79		10,010.79	45,169,815.00	10,010.79	45,169,815.00	-	-	-	测绘报告
	6号楼住宅	9,934.47		9,934.47	40,577,704.00	9,934.47	40,577,704.00	-	-	-	测绘报告
	7号楼住宅	13,461.10		13,461.10	59,913,448.00	13,461.10	59,913,448.00	-	-	-	测绘报告
	8号楼住宅	14,313.77		14,225.11	66,457,699.00	14,225.11	66,457,699.00	-	-	88.66	测绘报告
	9号楼住宅	9,664.52		9,525.70	43,730,151.00	9,525.70	43,730,151.00	-	-	138.82	测绘报告
	10号楼住宅	23,638.48		23,638.48	113,325,175.00	23,638.48	113,325,175.00	-	-	-	测绘报告
	11号楼住宅	23,560.76		23,560.76	109,772,979.00	23,441.83	109,178,495.00	118.93	594,484.00	-	测绘报告
	12号楼住宅	24,187.72		24,187.72	108,246,858.00	24,187.72	108,246,858.00	-0.00	-	-	测绘报告
	13号楼住宅	25,688.86		25,688.86	106,052,409.88	25,688.86	106,052,409.88	-0.00	-	-	测绘报告
	会所	2,151.25								-	规划许可证
	地下室(车位个数)		672个	142.00	7,189,000.00	137.00	6,989,000.00	5.00	200,000.00	530.00	测绘报告

项目名称	楼栋名称	住宅总建筑面积(m ²)	商业总建筑面积(m ²)或车位个数	已签约面积(m ²)	签约金额(元)	已结转面积(m ²)	已结转金额(元)	已售未结转面积(m ²)	已售未结转金额(元)	未结转面积(m ²)	面积依据
	7号楼商业		783.10	783.10	15,357,622.00	783.10	15,357,622.00				测绘报告
碧荷庭	24#商住楼	12,131.88		11,597.01	52,361,090.00			11,597.01	52,361,090.00	534.87	测绘报告
	25#住宅楼	18,351.40		17,336.22	97,656,784.00			17,336.22	97,656,784.00	1,015.18	测绘报告
	29#住宅楼	13,113.92		11,027.72	65,842,508.00			11,027.72	65,842,508.00	2,086.20	测绘报告
	30#住宅楼	13,111.36		12,970.79	58,458,679.00			12,970.79	58,458,679.00	140.57	测绘报告
	31#住宅楼	28,191.64		28,191.64	119,017,896.00			28,191.64	119,017,896.00	0.00	测绘报告
	32#商住楼	12,131.20		11,690.72	52,212,900.00			11,690.72	52,212,900.00	440.48	测绘报告
	33#住宅楼	22,894.61		22,894.61	107,401,073.00			22,894.61	107,401,073.00	-	测绘报告
	34#住宅楼	12,222.28		11,591.93	61,629,313.00			11,591.93	61,629,313.00	630.35	测绘报告
	36#住宅楼	25,762.52		25,762.52	109,284,313.00			25,762.52	109,284,313.00	-0.00	测绘报告
	37#住宅楼	10,253.91		10,253.91	41,023,605.00			10,253.91	41,023,605.00	0.00	测绘报告
	24#商住楼商业		610.18							610.18	测绘报告
	32#商住楼商业		744.78							744.78	测绘报告
	会所		1,589.86							1,589.86	规划许可证
	地下室(车位个数)		327个	327.00	13,080,000.00						测绘报告
水	6号楼	5,499.57		5,499.57	30,049,337.00	5,499.57	30,049,337.00				测绘报告

项目名称	楼栋名称	住宅总建筑面积(m ²)	商业总建筑面积(m ²)或车位个数	已签约面积(m ²)	签约金额(元)	已结转面积(m ²)	已结转金额(元)	已售未结转面积(m ²)	已售未结转金额(元)	未结转面积(m ²)	面积依据
云庭	7号楼	5,499.40		5,499.40	28,825,044.00	5,499.40	28,825,044.00				测绘报告
	8号楼	5,478.98		5,478.98	26,769,132.00	5,478.98	26,769,132.00				测绘报告
	9号楼	4,644.39		4,644.39	25,431,910.00	4,644.39	25,431,910.00				测绘报告
	10号楼	4,889.40		4,889.40	26,079,867.00	4,889.40	26,079,867.00				测绘报告
	11号楼	4,889.40		4,889.40	24,781,522.00	4,889.40	24,781,522.00				测绘报告
	12号楼	4,563.49		4,563.49	21,856,168.00	4,563.49	21,856,168.00				测绘报告
	地下室(车位)		88个	88.00	4,836,000.00	88.00	4,836,000.00				测绘报告
	13号楼		18,374.28							18,374.28	测绘报告
松石居	9#住宅楼(施工12#)	5,519.89		5,519.89	22,081,802.00	5,519.89	22,081,802.00			-	测绘报告
	10#商住楼(施工10#)	3,103.20		3,103.20	12,875,533.00	3,103.20	12,875,533.00			-	测绘报告
	12#住宅楼(施工15#)	2,082.08		1,290.45	6,594,813.00	1,290.45	6,594,813.00			791.63 安置房	测绘报告
	13#住宅楼(施工5#)	7,096.54		7,096.54	32,686,510.00	7,096.54	32,686,510.00			-	测绘报告
	14#商住楼(施工4#)	6,860.72		6,860.72	30,444,291.00	6,860.72	30,444,291.00			-	测绘报告
	16#住宅楼(施工14#)	2,082.08		1,114.83	5,644,873.00	1,114.83	5,644,873.00			967.25 安置房	测绘报告
	21#商住楼(施工3#)	6,836.32		6,836.32	31,004,502.00	6,836.32	31,004,502.00			-	测绘报告

项目名称	楼栋名称	住宅总建筑面积(m ²)	商业总建筑面积(m ²)或车位个数	已签约面积(m ²)	签约金额(元)	已结转面积(m ²)	已结转金额(元)	已售未结转面积(m ²)	已售未结转金额(元)	未结转面积(m ²)	面积依据
	22#住宅楼(施工 2#)	6,921.96		6,921.96	29,118,225.00	6,921.96	29,118,225.00			-	测绘报告
	23#商住楼(施工 1#)	6,947.71		6,947.71	31,118,016.00	6,947.71	31,118,016.00			-	测绘报告
	14 号楼商铺		218.27	218.27	1,974,809.00	218.27	1,974,809.00			-	测绘报告
	21 号楼商铺		830.60	749.05	7,656,983.00	749.05	7,656,983.00			81.55	测绘报告
	23 号楼商铺		258.31	48.85	488,305.00			48.85	488,305.00	209.46	测绘报告
	10 号楼商铺		416.93							416.93	测绘报告

B.他项权利:

根据被评估单位提供的资料，委估资产不存在抵押、租赁等其他他项权利。

②实物状况

委估资产为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）、谢二西酒店地块等项目。

截至评估基准日，绿茵里、松石居、水云庭项目均已完工入住；碧荷庭项目分一期、二期建设，一期在建，规划建筑面积为 10.3 万 m²，六栋住宅楼，其中：24#、32#楼为 18 层，25#楼为 24 层，33#、34#楼为 30 层，29#楼为 33 层。目前 24#楼结构封顶、墙体砌筑完工、2 至 10 层二次结构完工；25#楼 22 层结构完工，15 层墙体砌筑完工；29#楼 18 层结构完工；32#楼结构封顶、墙体砌筑完工、2 至 10 层二次结构完工；33#楼 20 层结构完工；34#楼 21 层结构完工，8 层墙体砌筑完工。碧荷庭二期在建，建筑面积为 9.95 万 m²，包括：四栋住宅楼和一栋局部为 3 层的商务会所，30#、31#楼设计为 33 层，36#、37#楼分别为 30 和 24 层。目前 30#楼屋面施工完工，外墙干挂石材施工，外墙真石漆施工，窗扇安装，塔吊拆除；31#楼屋面施工完工，室内地坪施工，外墙干挂石材施工，窗扇安装；36#楼外墙真石漆施工，干挂石材基本完工，窗扇安装，公共部位贴砖完工；37#楼外墙真石漆施工完工，外墙干挂石材施工完工，楼梯踏步粉刷完工，公共部位贴砖，窗扇安装。室外雨污水管道施工完工，主道路基层施工完工，室外供电施工，室内燃气管道施工完工，室外供水进场，绿化围墙施工、场地平整。听松苑、山水龙城购物中心、谢二西酒店地块目前为平地，未开工建设，大通机厂东边地块现状为地上有四栋未办理产权证的房屋，房屋用途为办公。

3) 评估步骤和方法

①评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

A.复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，核查开发项目的权属状况、取得时间、规划利用条件、开发程度及地价款、工程款的支付情况，在此基础上对评估表格补充

完善。

B.搜集资料

收集《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、房屋面积测绘报告书、项目可行性研究报告、项目投资估算、项目销售台账、项目合同台账、项目历史年度各类数据等其他相关资料。

C.现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于项目的坐落位置、开发程度、投资情况、周边配套设施完善情况、周边楼盘销售情况及销售价格等进行了勘察和调查，并作了勘察记录。评估人员根据企业提供的项目总房源表、项目销售台账、预收账款明细表等资料，对评估范围内开发成本具体楼号、房号进行确认，并根据确认后的开发成本明细表进行抽查，最终以抽查核实后的开发成本明细表确定评估范围。

D.评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发成本进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出委评资产评估值，并编写资产评估说明。

②评估方法

开发成本中绿茵里、松石居、水云庭、碧荷庭项目在评估基准日已取得当地规划部门审定的规划建设指标及测绘指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目未来经营特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估，本次采用动态假设开发法。

动态假设开发法评估具体测算步骤如下：

A.调查待开发房地产的基本情况；

B.选择最佳的开发利用方式；

C.估计开发建设期；

D.预测开发完成后的房地产价值或房地产经营收入；

E.对于未来开发经营模式为出售的估算后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税；

F.折现率的确定。

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，对于未来开发经营模式为出售的预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。计算公式为：

开发成本评估值=开发后房地产价值现值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-增值税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值

a.估计开发建设期

根据项目建设规模及项目可行性研究报告，按照现状项目进度，预计项目后续建设开发期经营期。

b.预测开发完成后的房地产价值

对于未来开发经营模式为出售的，对于已预售部分，按照预售合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按开发完成后可售房屋预计销售金额确定。

c.后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。根据本项目的开发计划和实际开发情况，预测未来开发成本的投入。

d.销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。

e.管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定后续建设开发期经

营期年度的管理费用。

f.销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

g.土地增值税

根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

h.所得税

根据当地税务部门对所开发项目规定，按公司为主体按年清缴。

i.折现率的确定

折现率应为类似房地产开发项目所要求的收益率。评估人员参考《企业绩效评价标准值》2016 年房地产开发企业净资产收益率等相关指标、企业价值评估收益法模型折现率测算中的相关参数，综合考虑确定。

开发成本中山水龙城购物中心、听松苑、大通机厂东边地块选用市场比较法，谢二西酒店（阳光假日酒店）地块采用基准地价系数修正法进行评估，然后扣除增值税及附加、土地增值税、企业所得税，发生的前期费用、期间费用等费用本次评估按账面值保留。

开发成本评估值=土地使用权市场价值-增值税及附加-土地增值税-企业所得税+前期费用+期间费用等费用

A.委估宗地市场价值

评估方法简要介绍如下：

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

公式： $P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

P-----估价宗地价格；

P_B -----比较实例价格;

A-----待估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数;

B-----待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例交易期日地价指数;

C-----待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数;

D-----待估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数;

E-----待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

基准地价系数修正法评估的地面地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）= $(P_0 - K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_v$

式中： P_0 -----级别地面基准地价

K_f -----开发程度修正数

$\sum K_i$ -----宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K_n -----年期修正系数

K_t -----估价期日修正系数

K_v -----容积率修正系数

B. 增值税金及附加

增值税金及附加=（土地市场价值[不含税价格]-土地取得成本[不含税价格]）
/1.11×增值税率×(1+税金附加率)

C. 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

D.企业所得税

根据项目的销售情况测算，土地市场价值扣减土地取得成本、管理费用、销售费用、财务费用、税金、土地增值税的值确定应纳税所得额，所得税税率为 25%。

4) 典型案例：碧荷庭项目

①项目建设开发经营期的确定

评估人员根据项目建设规模情况，预计项目后续销售期至 2019 年。

②供销售面积的确定

根据委托人及被评估单位提供的资料，至评估基准日，开发成本中的房屋已销售签约及未销售签约面积、用途如下表：

项目房屋面积统计表

序号	产品类型	跟进阶段	面积（m ² ）
1	商业	已销售签约	0
2	住宅	已销售签约	163,317.07
3	车位	已销售签约	327 个
小计			/
1	商业	未销售签约	2,944.82
2	毛坯住宅	未销售签约	4,847.65
3	车位	未销售签约	0 个
合计			/

③确定房地产价值

对于已预售部分，按照预售合同总价确定已预售部分销售金额。已预售部分见下表：

预售房屋统计表

序号	产品类型	跟进阶段	面积（m ² ）	成交总价（万元）
1	商业	已销售签约	0	0
2	住宅	已销售签约	163,317.07	76,488.82
4	车位	已销售签约	327 个	1,308.00
合计				77,796.82

对于未销售部分，根据评估基准日淮南市同类房地产交易的市场价格和委估

资产的区位状况及实物状况，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定未销售部分的房地产价值。

A.采用市场法确定项目主要产品的价格

a.选取可比实例。对于住宅、商业、地下停车库的物业价格，在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的各类物业各三处交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

住宅

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	销售均价	装修
				(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	5,500	毛坯
舜耕中都	田家庵舜耕西路一中旁	70 年	高层住宅	5,500	毛坯
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	5,700	毛坯

商业

项目	位置	产权年限	建筑形式	销售均价	装修
				(元/ m ²)	
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	沿街商业	19,800	毛坯
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	沿街商业	19,200	毛坯
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	沿街商业	19,886	毛坯

b.建立价格可比基础，包括：统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

c.进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

d.进行期日状况修正。

期日状况修正采用住宅及商业物业指数进行，计算公式如下：

期日状况修正系数=案例交易月份指数/评估基准日月份指数

e.进行房地产状况调整，包括：区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正。

其中区位状况修正包括：交通便捷度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

实物状况修正包括：建筑物外观修正系数、物业管理水平修正系数、设备设施修正系数等。

权益状况修正根据权益状况的构成因素进行修正

f. 求出比准价格。

估价对象市场价格=建立比较基准后价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

住宅市场法评估测算表：

		单位	舜耕花都	舜耕中都	上郑广场
一、成交价格	单价	元/m ²	5,500	5500	5700
二、成交日期		年 月	2017 年 3 月	2017 年 2 月	2017 年 3 月
三、建立比较基准后价格		元/m ²	5,500	5,500	5,700
统一房地产范围后价格		元/m ²	5,500	5,500	5,700
统一付款方式后价格		元/m ²	5,500	5,500	5,700
统一价格单位后价格		元/m ²	5,500	5,500	5,700
四、交易情况修正后价格		元/m ²	5,500	5,500	5,700
交易情况修正系数		%	100%	100%	100%
五、市场状况调整后价格		元/m ²	5,500	5,500	5,700
市场状况调整系数		%	100%	100%	100%
六、房地产状况调整后价格		元/m ²	5,390	5,390	5,415
区位状况调整后价格		元/m ²	5,390	5,390	5,415
区位状况调整系数		%	98%	98%	95%
实物状况调整后价格		元/m ²	5,500	5,500	5,700
实物状况修正系数		%	100%	100%	100%
权益状况调整后价格		元/m ²	5,500	5,500	5,700
权益状况修正系数		%	100%	100%	100%
七、测算结果	单价	元/m ²	5,400		

1 层商业市场法评估测算表：

		单位	绿茵里	绿茵里	绿茵里
一、成交价格	单价	元/m ²	19,886	19,800	19,200
二、成交日期		年 月	2016 年 6 月	2016 年 2 月	2015 年 12 月
三、建立比较基准后价格		元/m ²	19,886.05	19,800	19,200
统一房地产范围后价格		元/m ²	19,886.05	19,800	19,200

	单位	绿茵里	绿茵里	绿茵里
统一付款方式后价格	元/m ²	19,886.05	19,800	19,200
统一价格单位后价格	元/m ²	19,886.05	19,800	19,200
四、交易情况修正后价格	元/m ²	19,886	19,800	19,200
交易情况修正系数	%	1	1	1
五、市场状况调整后价格	元/m ²	19,886	19,800	19,200
市场状况调整系数	%	1	1	1
六、房地产状况调整后价格	元/m ²	17,380	17,681	17,328
区位状况调整后价格	元/m ²	18,295	18,612	18,240
区位状况调整系数	%	0.92	0.94	0.95
实物状况调整后价格	元/m ²	18,892	18,810	18,240
实物状况修正系数	%	0.95	0.95	0.95
权益状况调整后价格	元/m ²	19,886	19,800	19,200
权益状况修正系数	%	1	1	1
七、测算结果	单价	元/m ²	17,500	

B.经评估人员市场调查及测算后，确定各种类型房屋的销售均价。

物业类型	预计销售单价(元/ m ² ，万元/个)
高层住宅	5,400
24、32 号楼商业 1 层	1,7500

本次评估确定高层住宅单价为 5,400 元/平方米，24、32 号楼商业 1 层单价为 17,500 元/平方米，考虑 24、32 号楼的商业面积以小面积商铺为主，而会所的面积较 24、32 号楼小商业面积大，故本次评估对建筑面积进行适当修正，修正比例确定为 80%，另外会所为 1-3 层，考虑楼层对商业价值影响较大，需对会所进行楼层修正，修正比例确定为 2 层为 1 层 50%，3 层为 1 层的 40%。即会所一层售价确定为 14,000 元/平方米，二层售价确定为 7,000 元/平方米，三层售价确定为 5,600 元/平方米。

根据以上项目相关产品销售价及预售合同价，确定项目开发完成后的房地产价值如下表：

序号	用途	产品类型	跟进阶段	面积 (m ²)	个数	销售总价 (万元)
1	商业	商业	已销售签约	0		0

序号	用途	产品类型	跟进阶段	面积（m ² ）	个数	销售总价（万元）
2	住宅	住宅	已销售签约	163,317.07		76,488.82
3	地下停车库	地下停车库	已销售签约		327	1,308.00
已销售签约小计				163,317.07	327	77,796.82
1	商业	商业	待售	2,944.82		3,780.86
2	住宅	住宅	待售	4,847.65		2,617.73
3	车位	车位	待售		0	0
待售小计				7792.47		6398.59
合计				171,109.54		84,195.41

根据被评估单位提供的销售计划和实际开发情况，项目各年度销售金额流入测算表见下表：

房地产销售现金流入预测表

单位：万元

序号	项目/年份	单位	2017年4-12月	2018年	2019年
一	物业销售收入		19,177.94	6,675.75	1,890.43
(一)	住宅类销售收入		19,177.94	4,785.32	0.00
(二)	非住宅类销售收入		0.00	1,890.43	1,890.43
1	住宅销售				
1.1	销售单价	元/m ²	5,400	5,400	
1.2	总销售数量	m ²	4,847.65	4,847.65	
1.3	销售比例		70%	30%	
1.4	销售收入		19,177.94	4,785.32	0.00
2	1层商业销售				
2.1	销售单价	元/ m ²		17,500	17,500
2.2	总销售数量	m ²		1,884.91	1,884.91
2.3	销售比例			50%	50%
2.4	销售收入		0.00	1,556.56	1,556.56
3	2层商业销售				
3.1	销售单价	元/ m ²		7,000	7,000
3.2	总销售数量	m ²		529.95	529.95
3.3	销售比例			50%	50%
3.4	销售收入		0.00	185.48	185.48
4	3层商业销售				

序号	项目/年份	单位	2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年
4.1	销售单价	元/ m ²		5,600	5,600
4.2	总销售数量	m ²		529.95	529.95
4.3	销售比例			50%	50%
4.4	销售收入		0.00	148.39	148.39

上表中，2017 年 4-12 月份现金流入，含 2017 年 4 前签订合同未回款金额。

④销售费用

房地产开发企业的销售费用主要包括项目销售部门的工资、福利费、媒介广告费、宣传推广费、策划咨询费、销售代理费等，全部为付现的费用。根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，按照销售收入的 2.5%的比例预测本项目各年度付现的销售费用如下表：

销售费用预测表

单位：万元

项目名称	2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年
销售费用合计	456.62	158.95	45.01

⑤管理费用

房地产开发企业的管理费用主要包括工资、职工福利费、业务招待费、差旅费、办公费以及固定资产折旧。上述费用中除固定资产折旧以外全部为付现的费用。根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，现房销售根据销售收入的 3%的比例预测本项目各年度付现的管理费用如下表：

管理费用预测表

单位：万元

项目名称	2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年
管理费用合计	547.94	190.74	54.01

⑥销售税金及附加

依据淮南市房地产开发税（费）的收费标准，该项目主要的税费有增值税、城市维护建设费及教育费附加、地方教育附加、水利建设基金：

增值税：房地产开发业务按应税营业额的 3%预缴，按照 5%清缴；以预收款方式收取价款时，以预收账款额作为应税营业额预缴税金。

城市维护建设费：税率 7%，计税基础为流转税

教育费附加：税率 3%，计税基础为流转税

地方教育费附加：税率 2%，计税基础为流转税

营业、增值税金及附加现金流出预测表（预缴）

单位：万元

项目名称	2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年
增值税金及附加合计	634.36	1,681.90	101.90
增值税	556.61	1,498.29	90.02
城市维护建设税	38.96	104.88	6.30
教育费附加及地方教育费附加	27.83	74.91	4.50
水利建设基金	10.96	3.81	1.08

⑦土地增值税

土地增值税：根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入 1.5% 预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据预测的营业收入、成本，以及适用的税率，计算确定未来各年度的土地增值税。经过如上测算，各年度土地增值税现金流出预测结果详见下表：

土地增值税现金流出预测表（预缴）

单位：万元

项目名称	2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年
预交土地增值税	273.97	95.37	27.01

淮南市房地产开发企业采用预缴方式缴纳土地增值税，根据当期预售收入现金数额乘以预缴税率 1.5% 确定，项目结束期以地块为单元，对项目收入成本进

行核算后汇算清缴。通过测算，该项目开发的为普通商品住宅、商业及地下停车库，该项目的土地增值税计算分为两部分，一部分为普通商品住宅，享受相应的税收优惠政策，另一部分为非普通商品住宅、商业及地下车位，计算过程如下：

普通商品住宅土地增值税汇算清缴测算表

单位：万元

序号	项目	计算公式	汇算清缴年度
一	房地产总销售收入		78,953.25
1	已结转		
2	已签合同未结转		72,335.52
3	未签合同		6,617.73
二	扣除项目合计	1+2+3+4	77,841.33
1	主营业务成本		56,576.26
2	房地产开发费用（销售、管理、财务费用）	1×10%	5,657.63
3	营业税、增值税、税金及附加		4,292.18
4	房地产企业加计扣除	1×20%	11,315.25
三	转让房地产的增值额	(一)-(二)	1,111.92
四	增值额与扣除项目金额的比率	(三)/(二)×100%	1.00%
五	土地增值税税率		30.00%
六	速算扣除比率		0.00%
七	应纳土地增值税		-
八	土地增值税预征总额（根据以前年度该地块预缴数额确定）		-
九	土地增值税清缴		-

非普通商品住宅土地增值税汇算清缴测算表

单位：万元

序号	项目	计算公式	汇算清缴年度
一	房地产总销售收入		5,088.86
1	已结转		
2	已签合同未结转及未签合同		5,088.86
二	扣除项目合计	1+2+3+4	6,783.67
1	主营业务成本		5,027.94
2	房地产开发费用（管理、销售）	1×5%	502.79
3	房地产开发财务费用		
4	营业税及附加	(一)×5.6%	247.36

序号	项目	计算公式	汇算清缴年度
5	房地产企业加计扣除	$1 \times 20\%$	1,005.59
三	转让房地产的增值额	$(一) - (二)$	-1,694.81
四	增值额与扣除项目金额的比率	$(三) / (二) \times 100\%$	-25.00%
五	土地增值税税率		0.30
六	速算扣除比率		-
七	应纳土地增值税		-
八	土地增值税预征总额（根据以前年度该地块预缴数额确定）		-
九	土地增值税清缴		-

根据上述测算，该项目期末汇算清缴预计总需缴纳土地增值税为 0 万元，扣减项目期末结束前已预交的金额 1,221.82 万元，项目期末需退回的土地增值税为 1,221.82 万元。

⑧企业所得税

企业所得税按月或季预缴，次年 5 月之前清缴当年度企业所得税。

根据公司未来预测，所得税具体预测情况详见下面预测表。

企业所得税预测表

单位：万元

营业收入	84,042.11
主营业务收入	84,042.11
减：营业成本	61,604.20
税金及附加（含土地增值税）	4,539.54
销售费用\管理费用\管理费用	6,160.42
营业利润	11,737.95
加：营业外收入	0
减：营业外支出	0
利润总额	11,737.95
减：所得税费用	2,934.49
净利润	8,803.46
应纳税所得额	11,737.95
税务口径应纳税所得税	2,934.49

综上，通过测算该碧荷庭项目需要缴纳的所得税为 2,934.49 万元。

⑨项目预测年度各期净现金流的确定

通过对以上各项的预测，得出企业预测年度净现金流量见下：

预测年度各期净现金流量预测表

单位：万元

项目名称	2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年
现金流入	19,177.94	6,675.75	1,890.43
现金流出	22,656.21	8,279.85	1,144.15
开发成本	20,123.50	5,976.28	-
税金及附加	634.36	1,681.90	101.90
管理费用	547.94	190.74	54.01
销售费用	456.62	158.95	45.01
土地增值税	273.97	95.37	-1,194.81
所得税	619.83	176.62	2,138.04
开发项目净现金流量	-3,478.27	-1,604.10	746.28

⑩折现率的确定

折现率应为类似房地产开发项目所要求的收益率。评估人员参考《企业绩效评价标准值》2016 年房地产开发企业净资产收益率等相关指标、企业价值评估收益法模型折现率测算中的相关参数，综合考虑折现率取值为 15.20%。

1) 折现率与资产以及所有者使用效果相关，从折现率本身来说，它是一种特定条件下的收益率，说明资产取得该项收益的收益率水平。投资者对投资收益的期望、对投资风险的态度，都将综合地反映在折现率的确定上。从理论上，在某一特定的完全市场条件下，投资者对未来的期望相同，要求报酬率相等，市场价格与内在价值也相等。

2) 房地产开发和房地产出租分属于房地产行业两个细分市场，两个市场的收益水平、收益期限、市场风险、资产处置方式都是不同的。一般情况下，房地产开发收益率高于房地产出租收益率，主要原因在于相比房地产出租，房地产开发收益期较短，需要投入大量的资金进行土地购置和房屋建设，承担了较大的开发风险，其次是房屋售价相比房屋租金价格，其波动性更大，有较大的市场风险。房屋出租虽然前期也需要投入大量的资金用于购置房地产，但其收益期较长，可以长期持有物业坐等升值或用来抵押融资，风险相对较小。

3) 本次评估开发成本采用动态假设开发法, 其采用的折现率为类似房地产开发项目所要求的收益率。根据《企业绩效评价标准值》2016 年房地产业中型企业净资产收益率的优秀值、良好值等指标, 范围在 10.3%-15.7%之间。在具体测算上, 参考了 CAPM 模型折现率测算中的相关参数, 影响折现率的因素包括无风险报酬率 (3.28%)、市场风险溢价 (7.1%)、有财务杠杆的风险系数 (1.3963%)、所得税率 (25%)、个别风险 (2%)。最终折现率取值为 15.20%, 反映的是同行业平均收益水平。

⑪开发成本评估值的确定

通过对以上各项的预测, 得出企业预测年度净现金流量折现值见下:

单位: 万元

项目名称	2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年
开发项目净现金流量	-3,478.27	-1,604.10	746.28
折现率	15.2%	15.2%	15.2%
折现年期	0.38	1.25	2.25
折现系数	0.95	0.84	0.73
折现现金流	-3,298.52	-1,344.05	542.79
评估基准日以前年度预售款现金流入	56,297.98		
评估基准日以前年度结转金额	0		
以前年度预售税金流出	7,600.52		
开发产品评估值	44,597.69		

根据前述测算过程, 得出存货-开发成本碧荷庭项目的评估值为 44,597.69 元。

(7) 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产核算内容主要为被评估单位对其子公司的委托贷款。

通过了解相关构成内容, 查验了相关委托贷款合同及原始凭证, 核实了资产的真实性和准确性及历年委托贷款的回收情况。对与评估后净资产为负的集团内单位之间的委托贷款, 按该单位的偿债能力确定评估风险损失。

(8) 其他流动资产

其他流动资产核算内容主要为被评估单位对其子公司、集团的委托贷款及按照税法等规定计算预缴的营业税、企业所得税、土地增值税、城市维护建设税、教育及地方教育费附加。

通过了解相关构成内容，查验了相关原始凭证，核实了资产的真实性和准确性。对与评估后净资产为负的集团内单位之间的委托贷款，按该单位的偿债能力确定评估风险损失，其余其他流动资产以核实后账面值确认评估值。

2、长期股权投资

（1）长期股权投资核算内容为控股公司，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	核算方法	账面价值（元）
1	合肥环美房地产发展有限公司	2007/7/1	82.00	成本法	223,640,000.00
2	浙江东方蓝海置地有限公司	2008/9/1	55.00	成本法	27,500,000.00
3	合肥家天下置业有限公司	2010/9/1	82.00	成本法	87,381,320.00
4	芜湖东方蓝海置业有限公司	2008/12/1	60.00	成本法	30,000,000.00
5	淮矿山南新区有限责任公司	2010/11/1	100.00	成本法	400,000,000.00
6	淮西房地产开发有限责任公司	2008/9/1	70.00	成本法	21,000,000.00
7	淮矿地产合肥有限责任公司	2008/9/1	100.00	成本法	20,000,000.00
8	淮矿铜陵投资有限责任公司	2011/3/1	100.00	成本法	400,000,000.00
9	淮矿地产合肥高新有限责任公司	2011/4/1	100.00	成本法	1,037,940,000.00
10	淮矿地产安徽东方蓝海有限公司	2011/3/1	100.00	成本法	1,621,860,000.00
11	淮矿安徽房地产营销有限责任公司	2012/7/1	100.00	成本法	5,000,000.00
12	淮矿地产铜陵置业有限公司	2013/1/1	100.00	成本法	300,000,000.00
13	淮矿地产六安置业有限公司	2013/1/1	100.00	成本法	320,000,000.00
14	淮矿商业运营管理安徽有限责任公司	2013/8/1	100.00	成本法	5,000,000.00
15	淮矿地产（杭州）有限公司	2013/7/1	100.00	成本法	750,000,000.00
16	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	2013/10/1	65.00	成本法	65,000,000.00
17	淮矿安徽物业服务有限责任公司	2014/5/1	60.00	成本法	3,000,000.00
18	北京东方蓝海置业有限公司	2015/1/9	51.00	成本法	50,989,800.00
19	淮矿万振置业有限公司	2015/5/1	60.00	成本法	30,000,000.00
20	淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	2016/8/1	60.00	成本法	30,000,000.00
长期股权投资合计					5,428,311,120.00

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	核算方法	账面价值（元）
	减：长期股权投资减值准备				40,194,392.02
	长期股权投资净额				5,388,116,727.98

注：淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司尚未开始实际运营、建账，未纳入本次评估范围，下同

（2）评估方法

对于长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算确定评估值。对于计提的长期股权投资减值准备评估为 0，对于净资产评估值为负的长期股权投资单位，其评估值确认为 0。

3、投资性房地产

（1）评估范围

纳入评估范围内的投资性房地产共 12 项，主要为谢家集区蔡家岗街道振新社区新社西村商业街 1 栋 104、2 栋 102、3 栋 131、4 栋 101、5 栋 102、6 栋 102、12 栋 104，大通区大通街道居仁村一区（A 区）3-4#商业 101、二区（B 区）1-2#商业 101A-105、二区（B 区）商业街 1#101、二区（B 区）商业街 2#115，田家庵区洞山街道洞山新村上东城市公寓商业 101。具体情况详见下表：

单位：元

房屋名称	计量单位	建筑面积	账面价值	
			原值	净值
谢家集区蔡家岗街道振新社区新社西村商业街 1 栋 104	m ²	1,759.04	31,395,416.22	31,171,163.24
谢家集区蔡家岗街道振新社区新社西村商业街 2 栋 102	m ²	1,186.52		
谢家集区蔡家岗街道振新社区新社西村商业街 3 栋 131	m ²	3,261.67		
谢家集区蔡家岗街道振新社区新社西村商业街 4 栋 101	m ²	2,362.78		
谢家集区蔡家岗街道振新社区新社西村商业街 5 栋 102	m ²	584.67		
谢家集区蔡家岗街道振新社区新社西村商业街 6 栋 102	m ²	800.68		
谢家集区蔡家岗街道振新社区新社西村商业街 12 栋 104	m ²	221.32		
大通区大通街道居仁村一区（A 区）3-4#商业 101	m ²	3,167.31	12,733,482.43	12,642,528.99
大通区大通街道居仁村二区（B 区）1-2#商业 101A-105	m ²	2,730.83	10,978,634.46	10,900,215.64
大通区大通街道居仁村二区（B 区）	m ²	1,386.20	5,572,898.65	5,533,092.23

商业街 1#101				
大通区大通街道居仁村二区（B 区） 商业街 2#115	m ²	1,934.54	7,777,373.65	7,721,820.98
田家庵区洞山街道洞山新村 上东城市公寓商业 101	m ²	22,354.27	71,929,067.55	71,415,288.50

（2）评估方法

根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，类似房屋建筑物主要的评估方法有比较法和收益法，本次评估选择收益法进行评估。理由如下：

周边类似房屋建筑物的交易实例较少，难以从市场交易的角度进行比较，故未采用市场法进行评估。

委估资产为办公、商业类房地产，属收益性房地产，类似房地产租赁市场较活跃且实例较多，故采用收益法进行评估。

收益法：是预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法计算公式：

$$V = A1/R1 \times [1 - 1/(1 + R1)^i] + \{A2/(R2 - g) \times [1 - (1 + g)(n - i)/(1 + R2)^{(n - i)}]\} / (1 + R2)^i$$

其中：A1 为租约期内的年纯收益

A2 为租约期外的年纯收益

R1 为租约期内的资本化率

R2 为租约期外的资本化率

g 为净收益逐年递增的比例

i 为租约期限

n 为收益期限

（3）典型案例：谢家集区蔡家岗街道振新社区新社西村商业街 12 栋 104

本次委估资产为位于谢家集区蔡家岗街道振新社区新社西村商业街 12 栋

104，现状为一拖二商业建筑。因委估资产主要经营方式为出租经营，故采用收益法测算委估资产的房地产价值，具体的测算过程如下：

1) 房地产年总收益的计算

房地产年总收益包括固定租金收入、租金押金收入等。

①评估对象租金水平的确定

A.租赁期内

有租约房屋租约期内的租金水平，根据被评估单位提供的租约价格确定。至评估基准日，评估对象已全部出租给淮南世纪阳光商厦有限公司。租金标准为18元/平米/月，租赁终止日期为2017年12月31日。

对于评估基准日已出租房地产按租赁合同约定的租金水平确定租金。

B.租赁期外

对于租赁期外的房地产的租金采用市场法确定，选取近期租赁市场的三个比较实例，然后进行各项因素修正得到评估对象的平均租金水平。

商业案例

案例名称 特征要素	谢家集区金玉花园底商	谢家集区政府对面	新社西村
建筑面积单价(元/m ² /天)	1.30	1.26	1.25
价格内涵	建筑面积单价	建筑面积单价	建筑面积单价
交易时间	2017年3月	2017年3月	2017年3月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	金玉花园	谢家集区政府对面	新社西村
房屋用途	商铺	商铺	商铺
租赁面积(m ²)	180	192	160
案例所处楼层	1-2层	1-2层	1-2层
付款方式	押一付三	押一付三	押一付三
装修状况	一般精装	一般精装	一般精装

对上述租赁案例进行交易情况、市场状况、区位状况、以及实物状况进行调整。其中区位状况考虑的因素有：交通便捷度、自然人文环境质量、距商业中心距离、基础设施、公共配套设施等；实物状况考虑的因素有：公共部分因素、户

内部分因素等。

经综合修正后得出 1-2 层商业的租赁单价，见下表：

单位：元

案例名称 特征要素	单位	谢家集区金玉 花园底商	谢家集区政府 对面	新社西村
一、租赁单价	(元/m ² ·天)	1.30	1.26	1.25
二、成交日期	年 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月
三、建立比较基准后价格		1.3	1.26	1.25
统一面积内涵价格		1.3	1.26	1.25
统一付款方式后价格		1.3	1.26	1.25
统一价格单位后价格		1.3	1.26	1.25
四、交易情况修正后价格		1.3	1.26	1.25
交易情况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
五、市场状况调整后价格		1.3	1.26	1.25
市场状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
六、房地产状况调整后价格		1.235	1.26	1.25
区位状况调整后价格		1.3	1.26	1.25
区位状况调整系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
实物状况调整后价格		1.235	1.26	1.25
实物状况修正系数	%	95.00%	100.00%	100.00%
权益状况调整后价格		1.3	1.26	1.25
权益状况修正系数	%	100.00%	100.00%	100.00%
七、测算结果	租赁单价	(元/m ² ·天)	1.25	

根据上述测算，确定评估对象租赁期满后市场租金为 1.25 元/平方米·天。

根据评估人员收集的委估资产所在区域类似商业近年的租金增长水平，该区域租金价格水平增长率在 2%-5%之间，考虑到本次评估房地产所在的区位情况及其实物状况，本次评估以评估基准日的租金价格为基准价格，在未来的的租金价格水平按每年 3%增长。

②空置率的确定

根据评估人员对淮南市商业房地产的市场调查，委估资产所处区域该类房地产空置率较高，在 20%—30%之间。考虑到委估资产在区域内的位置、楼层、临街状况及进深、建筑装修情况等个别因素，经综合分析后，评估人员确定空置率

为 25%。

③年总收益

房地产年总收益包括租金收入、房地产出租押金收入，其中押金收入考虑到当地出租市场操作惯例，押 3 个月的租金，则押金收入按照 3 个月租金的年利息计算。

房地产年总收益=租金单价×出租面积×(1-空置率)×365+押金收入×一年期银行定期存款利率

2) 年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、增值税、城市维护建设税及教育费附加、城镇土地使用税、保险费、租赁中介费。各项费用取值计算过程如下：

①房屋维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，一般按房屋重置价的 1%计算。根据上市公司搜集的建筑材料、设备、人工价格等建安成本资料，同时评估人员参考了该区域近年类似房产的建筑水平，并结合企业本次装修改造预算费用，综合确定委估资产的建安费用为 2,000 元/平方米。

建筑物重置成本计算表

项目名称	单价（元/ m ² ）	内 容
建安工程造价	2,000	综合单价
红线内市政	400	按建安工程造价的 20%
建造成本	2,400	(1+2)
管理费用	60	按建安工程造价的 3%计
专业人士费用	60	按建造成本的 3%计
小计	2,520	(3+4+5)
贷款利息	120	建设期按 2 年计，利率 4.75%
利润	756	按小计的 30%计取
建安综合成本	3,400	取整至百位

根据测算，重置单价为 3,400 元/平方米。

维修费=房屋重置单价×建筑面积×1%

②管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按房地产租金收益的

一定比例确定，取管理费率为 2%。

$$\text{管理费} = \text{房地产租金收益} \times 2\%$$

③房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号），以房产租金收入为计税依据，应纳税额=房产租金收入×税率(12%)。

$$\text{房产税} = \text{房产租金收入} \times 12\%$$

④增值税：根据财税（2016）36 号文相关规定，对于增值税，不动产租赁服务一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择简易计税方法，按照 5%征收率计税应纳税额。

$$\text{增值税} = (\text{含税租赁收入}) / 1.05 \times 5\%$$

⑤税金及附加：主要包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。城建税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 5%，地方教育费附加为增值税的 2%，合计为增值税的 12%。

$$\text{税金及附加} = \text{增值税} \times 12\%$$

⑥城镇土地使用税：根据淮南市地税局调整城镇土地使用税标准和土地等级等相关标准，委估资产适用城镇土地使用税的缴费标准为 12 元/平方米。

$$\text{城镇土地使用税} = 12 \text{ 元/平方米} \times \text{分摊土地面积}$$

⑦保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的 1.5‰计，本次委估资产的重置价为 3,400 元/平方米，房屋建成于 2007 年，房屋经济耐用年限为 60 年，至价值时点已使用 9 年，房屋剩余使用年限为 51 年，土地使用权终止日期为 2041 年 3 月 9 日，土地剩余使用年期 23.96 年，成新率=土剩余使用年期÷(已经使用年限+剩余使用年期)=23.96÷(23.96+9)=73%，建筑物净值=重置价×成新率。

$$\text{保险费} = \text{房产重置单价} \times \text{房屋建筑面积} \times \text{成新率} \times 1.5\text{‰}$$

⑧销售费：指委托中介对外出租房屋支付的中介服务费用，根据当地租赁中介收费的市场情况，本次取评估对象租赁期外年房地产租金收益的 2%。

$$\text{销售费} = (\text{房地产年总收益} - \text{押金利息收入}) \times \text{费用比率}$$

⑨所得税：企业所得税按照租赁毛收入扣除维修费、管理费、房产税、增值税及附加、保险费、销售费、城镇土地使用税、年折旧额后的余额的 25%缴纳，其中年折旧额等于房屋现值/预计剩余使用年限。

⑩房地产年总费用：

年总费用合计=房屋维修费+管理费+房产税+增值税及教育费附加+城镇土地使用税+保险费+销售费+所得税

3) 年租金净收益

年租金净收益=房地产年总收益-年总费用

4) 报酬率

累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率，一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

累加法的一个细化公式为：

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

其中：

①投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不确定具有一定风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，不然就不会投资；

②管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券；

③缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿房地产与股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱；

④投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资(如可以抵押贷款)，从而投资者会降低所要求的报酬率。

综合考虑，累加法计算报酬率为 7%。

投资性房地产采用房屋出租模型下的收益法评估，其折现率体现了房屋出租市场中所要求的收益率，取值思路是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率为 7%，该折现率水平处于房屋租赁市场正常租售比范围内。

5) 可获收益年限

委估资产建成于 2007 年，钢混结构，经济耐用寿命为 60 年，已经使用 9 年，剩余经济耐用年期为 51 年；委估资产所占宗地土地使用年期至 2041 年 3 月 9 日，至评估基准日剩余土地使用年期 23.96 年，根据孰短原则，确定委估资产剩余的收益年限为 23.96 年。

6) 收益法评估结果的确定

详细计算过程见房地产收益法计算表:

项目名称	费率	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
租期内年租金毛收入 (元)		24,433.73	75,525.45	77,791.21	80,345.07	82,528.70
其他业务收入 (元)		77.88	240.74	247.96	256.10	263.06
租期内年运营费用 (元)		10,514.94	31,795.01	32,725.78	33,774.89	34,671.92
房屋重置价 (元/m ²)		2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
房屋总面积 (m ²)		221.32	221.32	221.32	221.32	221.32
房屋现值 (元)	73%	434,375.23	434,375.23	434,375.23	434,375.23	434,375.23
维修费 (元)	1%	4,481.73	5,975.64	5,975.64	5,975.64	5,975.64
管理费 (元)	2.0%	488.67	1,510.51	1,555.82	1,606.90	1,650.57
房产税 (元)	12%	2,932.05	9,063.05	9,334.95	9,641.41	9,903.44
增值税及附加 (元)	5.33%	1,303.13	4,028.02	4,148.86	4,285.07	4,401.53
保险费 (元)	0.15%	488.67	651.56	651.56	651.56	651.56
销售费 (元)	2%	488.67	1,510.51	1,555.82	1,606.90	1,650.57
土地总面积 (m ²)		36.89	36.89	36.89	36.89	36.89
城镇土地使用税 (元)	12.00	332.01	442.68	442.68	442.68	442.68
折旧 (元)		18,132.09	18,132.09	18,132.09	18,132.09	18,132.09
所得税 (元)	25%		8,613.03	9,060.44	9,564.73	9,995.92
租期内年租金净收益 (元)		13,996.67	43,971.18	45,313.39	46,826.28	48,119.84

剩余租期（年）		0.75	1.00	1.00	1.00	1.00
折现年期（年）		0.375	1.25	2.25	3.25	4.25
资本化率		7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
房地产收益现值（万元）		1.36	4.04	3.89	3.76	3.61
房地产收益现值合计（万元）		65.14				

项目名称	费率	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
租期内年租金毛收入（元）		85,004.56	87,554.70	90,429.09	92,886.78	95,673.38
其他业务收入（元）		270.95	279.08	288.24	296.08	304.96
租期内年运营费用（元）		35,689.00	36,736.59	37,917.38	38,926.99	40,071.72
房屋重置价（元/m²）		2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
房屋总面积（m²）		221.32	221.32	221.32	221.32	221.32
房屋现值（元）	73%	434,375.23	434,375.23	434,375.23	434,375.23	434,375.23
维修费（元）	1%	5,975.64	5,975.64	5,975.64	5,975.64	5,975.64
管理费（元）	2.0%	1,700.09	1,751.09	1,808.58	1,857.74	1,913.47
房产税（元）	12%	10,200.55	10,506.56	10,851.49	11,146.41	11,480.81
增值税及附加（元）	5.33%	4,533.58	4,669.58	4,822.88	4,953.96	5,102.58
保险费（元）	0.15%	651.56	651.56	651.56	651.56	651.56

项目名称	费率	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
销售费（元）	2%	1,700.09	1,751.09	1,808.58	1,857.74	1,913.47
土地总面积（m ² ）		36.89	36.89	36.89	36.89	36.89
城镇土地使用税（元）	12.00	442.68	442.68	442.68	442.68	442.68
折旧（元）		18,132.09	18,132.09	18,132.09	18,132.09	18,132.09
所得税（元）	25%	10,484.81	10,988.37	11,555.96	12,041.26	12,591.51
租期内年租金净收益（元）		49,586.51	51,097.19	52,799.95	54,255.87	55,906.62
剩余租期（年）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
折现年期（年）		5.25	6.25	7.25	8.25	9.25
资本化率		7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
房地产收益现值（万元）		3.48	3.35	3.23	3.1	2.99

项目名称	费率	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
租期内年租金毛收入（元）		98,543.58	101,778.74	104,544.89	107,681.23	110,911.67
其他业务收入（元）		314.11	324.42	333.24	343.23	353.53
租期内年运营费用（元）		41,250.79	42,579.78	43,716.10	45,004.50	46,331.56
房屋重置价（元/m ² ）		2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
房屋总面积（m ² ）		221.32	221.32	221.32	221.32	221.32
房屋现值（元）	73%	434,375.23	434,375.23	434,375.23	434,375.23	434,375.23

项目名称	费率	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
维修费（元）	1%	5,975.64	5,975.64	5,975.64	5,975.64	5,975.64
管理费（元）	2.0%	1,970.87	2,035.57	2,090.90	2,153.62	2,218.23
房产税（元）	12%	11,825.23	12,213.45	12,545.39	12,921.75	13,309.40
增值税及附加（元）	5.33%	5,255.66	5,428.20	5,575.73	5,743.00	5,915.29
保险费（元）	0.15%	651.56	651.56	651.56	651.56	651.56
销售费（元）	2%	1,970.87	2,035.57	2,090.90	2,153.62	2,218.23
土地总面积（m ² ）		36.89	36.89	36.89	36.89	36.89
城镇土地使用税（元）	12.00	442.68	442.68	442.68	442.68	442.68
折旧（元）		18,132.09	18,132.09	18,132.09	18,132.09	18,132.09
所得税（元）	25%	13,158.27	13,797.10	14,343.31	14,962.62	15,600.52
租期内年租金净收益（元）		57,606.90	59,523.38	61,162.02	63,019.96	64,933.64
剩余租期（年）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
折现年期（年）		10.25	11.25	12.25	13.25	14.25
资本化率		7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
房地产收益现值（万元）		2.88	2.78	2.67	2.57	2.48

项目名称	费率	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
租期内年租金毛收入（元）		114,552.86	117,666.19	121,196.18	124,832.06	128,930.26

项目名称	费率	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
其他业务收入（元）		365.14	375.06	386.31	397.90	410.97
租期内年运营费用（元）		47,827.35	49,106.29	50,556.40	52,050.01	53,733.54
房屋重置价（元/ m ² ）		2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
房屋总面积（m ² ）		221.32	221.32	221.32	221.32	221.32
房屋现值（元）	73%	434,375.23	434,375.23	434,375.23	434,375.23	434,375.23
维修费（元）	1%	5,975.64	5,975.64	5,975.64	5,975.64	5,975.64
管理费（元）	2.0%	2,291.06	2,353.32	2,423.92	2,496.64	2,578.61
房产税（元）	12%	13,746.34	14,119.94	14,543.54	14,979.85	15,471.63
增值税及附加（元）	5.33%	6,109.49	6,275.53	6,463.80	6,657.71	6,876.28
保险费（元）	0.15%	651.56	651.56	651.56	651.56	651.56
销售费（元）	2%	2,291.06	2,353.32	2,423.92	2,496.64	2,578.61
土地总面积（m ² ）		36.89	36.89	36.89	36.89	36.89
城镇土地使用税（元）	12.00	442.68	442.68	442.68	442.68	442.68
折旧（元）		18,132.09	18,132.09	18,132.09	18,132.09	18,132.09
所得税（元）	25%	16,319.52	16,934.29	17,631.33	18,349.29	19,158.53
租期内年租金净收益（元）		67,090.65	68,934.96	71,026.09	73,179.95	75,607.69
剩余租期（年）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
折现年期（年）		15.25	16.25	17.25	18.25	19.25
资本化率		7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%

项目名称	费率	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
房地产收益现值（万元）		2.39	2.3	2.21	2.13	2.06

项目名称	费率	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
租期内年租金毛收入（元）		132,434.33	136,407.36	140,499.58	145,112.14	27,436.13
其他业务收入（元）		422.13	434.80	447.84	462.54	87.45
租期内年运营费用（元）		55,173.00	56,805.11	58,486.18	60,381.00	7,710.98
房屋重置价（元/ m ² ）		2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00
房屋总面积（m ² ）		221.32	221.32	221.32	221.32	221.32
房屋现值（元）	73%	434,375.23	434,375.23	434,375.23	434,375.23	434,375.23
维修费（元）	1%	5,975.64	5,975.64	5,975.64	5,975.64	1,096.90
管理费（元）	2.0%	2,648.69	2,728.15	2,809.99	2,902.24	548.72
房产税（元）	12%	15,892.12	16,368.88	16,859.95	17,413.46	3,292.34
增值税及附加（元）	5.33%	7,063.16	7,275.06	7,493.31	7,739.31	1,463.26
保险费（元）	0.15%	651.56	651.56	651.56	651.56	119.60
销售费（元）	2%	2,648.69	2,728.15	2,809.99	2,902.24	548.72
土地总面积（m ² ）		36.89	36.89	36.89	36.89	36.89
城镇土地使用税（元）	12.00	442.68	442.68	442.68	442.68	81.26
折旧（元）		18,132.09	18,132.09	18,132.09	18,132.09	18,132.09

项目名称	费率	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
所得税（元）	25%	19,850.46	20,634.99	21,443.05	22,353.86	560.17
租期内年租金净收益（元）		77,683.46	80,037.05	82,461.24	85,193.68	19,812.61
剩余租期（年）		1.00	1.00	1.00	1.00	0.18
折现年期（年）		20.25	21.25	22.25	23.25	23.84
资本化率		7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	7.0%
房地产收益现值（万元）		1.97	1.9	1.83	1.77	0.39

委估资产评估值为 651,400.00 元。

4、房屋建筑物

（1）评估范围

纳入本次固定资产-房屋建筑物评估范围的为企业购买的位于合肥市联邦花园住宅一套，评估基准日，固定资产-房屋建筑物的账面原值为 367,040.00 元，账面净值为 274,258.86 元。

（2）评估方法

纳入本次评估范围的房屋建筑物，所处区域内近期同类型房屋交易较为活跃，可搜集到足够的可比实例，因此采用市场法对委估房屋建筑物进行评估。

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估对象市场价格=可比实例价格×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。

1) 交易情况修正

根据可比实例交易方式是否正常，是否存在特殊交易情况进行修正。

2) 交易期日修正

根据可比实例的交易日期与评估基准日的价格变动情况，将可比实例价格调整到评估基准日时点下的价格。

3) 区位状况修正

住宅用途房地产主要分为交通便捷度、环境状况、教育配套设施状况、公共配套设施状况等因素分别分析可比实例与评估对象差异程度对可比实例进行修正。

4) 实物状况修正

主要分为面积大小、楼层、建筑品质、设施设备、层高、装修情况、建成年代、户型布局等因素，分别分析可比实例与评估对象差异程度对可比实例进行修正。

5) 权益状况修正

主要分析可比实例与评估对象是否存在抵押、租赁等他项权利，分别分析可比实例与评估对象差异程度对可比实例进行修正。

(3) 案例：联邦花园 2 幢 1-103 室

1) 选取比较实例

在广泛调查及已掌握资料的基础上，根据替代原则，选择具有替代性的三宗交易案例作为比较实例。比较案例的基本情况如下：

实例名称	联邦花园	联邦花园	联邦花园
实例交易单价（元/m ² ）	16,924	16,911	17,143
价格内涵	建筑面积售价， （不含增值税）	建筑面积售价， （不含增值税）	建筑面积售价， （不含增值税）
交易时间	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月
交易情况	正常	正常	正常
房屋坐落	包河区马鞍山南路中段（合工大斜对面）	包河区马鞍山南路中段（合工大斜对面）	包河区马鞍山南路中段（合工大斜对面）
房屋用途	住宅	住宅	住宅
总层/楼层	1/11	5/11	6/11
房屋面积（m ² ）	126.62	107	136.1
结构	钢混	钢混	钢混
装修状况	一般精装	一般精装	一般精装
朝向	南北	南北	南北
户型	3 室 2 厅 1 厨 2 卫	3 室 2 厅 1 厨 1 卫	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
建成年代	2009 年	2009 年	2009 年

2) 房地产价格影响因素表

项目	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易单价（元/m ² /月）	待估	16,924	16,911	17,143
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月
区位状况	交通便捷度	距地铁 1 号线合工大南区站约 1000 米，周围有谢岗、世纪阳光花	距地铁 1 号线合工大南区站约 1000 米，周围有谢岗、世纪阳光花	距地铁 1 号线合工大南区站约 1000 米，周围有谢岗、世纪阳光花

项目	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
因素		花园等公交站， 公交有 21、109、 122、139、150、 153、705、902 路 等，交通较便捷	花园等公交站， 公交有 21、109、 122、139、150、 153、705、902 路等，交通较便 捷	园等公交站，公交 有 21、109、122、 139、150、153、 705、902 路等， 交通较便捷
	环境状况	周边有元一柏庄 公园，绿化率高， 自然环境较好； 周边有合肥工业 大学，人文环境 较好	周边有元一柏庄 公园，绿化率高， 自然环境较好； 周边有合肥工业 大学，人文环境 较好	周边有元一柏庄 公园，绿化率高， 自然环境较好； 周边有合肥工业 大学，人文环境 较好
	教育配套设施	幼儿园：合肥工 业大学幼儿园； 中小学：工大附 中、附小；大学： 合肥工业大学 安徽大学 安徽 建筑工程学校 等。教育配套设 施完善	幼儿园：合肥工 业大学幼儿园； 中小学：工大附 中、附小；大学： 合肥工业大学 安徽大学 安徽 建筑工程学校 等。教育配套设 施完善	幼儿园：合肥工 业大学幼儿园； 中小学：工大附 中、附小；大学： 合肥工业大学 安徽大学 安徽 建筑工程学校 等。教育配套设 施完善
	公共配套设施	商场：家乐福、 合家福；医院： 合工大医院 包 河区红十字医 院；邮局：合工 大邮局 东陈岗 邮局；银行：合 肥科技农村商业 银行 农业银行 中信银行 建设 银行，公共配套 设施完善	商场：家乐福、 合家福；医院： 合工大医院 包 河区红十字医 院；邮局：合工 大邮局 东陈岗 邮局；银行：合 肥科技农村商业 银行 农业银行 中信银行 建设 银行，公共配套 设施完善	商场：家乐福、 合家福；医院： 合工大医院 包 河区红十字医 院；邮局：合工 大邮局 东陈岗 邮局；银行：合 肥科技农村商业 银行 农业银行 中信银行 建设 银行，公共配套 设施完善
实 物 状 况 因 素	土地红线内 基础设施	六通（上水、下 水、通路、通电、 通讯、通燃气）	六通（上水、下 水、通路、通电、 通讯、通燃气）	六通（上水、下 水、通路、通电、 通讯、通燃气）
	房屋朝向	南北	南北	南北
	采光	较好	较好	较好
	建成年代	2009 年	2009 年	2009 年
	总层/楼层	1/11	1/11	5/11
	面积大小	114.7	126.62	107
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	层高	2.8	2.8	2.8
	装修状况	精装	一般精装	一般精装
权益	他项权利状 况	无	无	无

项目	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
状况因素				

3) 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与估价实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数表如下：

项目	价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易单价（元/m ² ）		待估	16,924	16,911	17,143
交易情况	分正常/非正常，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；拍卖；亲属之间交易；抵债；税费非正常负担；企业关联方交易等等。	100	100	100	100
交易时间	根据当地房地产价格指数确定修正幅度。	100	100	100	100
区位状况因素	交通便捷度 公交站距离：0-300 米/300-600 米/600-1000 米/大于 1000 米/(差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	环境状况 自然环境：根据周边的绿化环境、自然景观、空气质量、噪音污染等情况判断，分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标；人文环境：根据周边居住人群素质、流动人口类型等综合判断，分为优/较优/一般/较劣/劣(差异修正指标：普通住宅每个环境因素差一个级别修正幅度为 1%，别墅修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	教育配套设施 周边是否有：大学/中学/小学/幼儿园(差异修正指标：每增加或减少一个指标，修正幅度为 2%。若有名校，指标值可相应调增 1%。)	100	100	100	100
	公共配套设施 医院/餐饮娱乐设施/商场及购物中心(差异修正指标：每增加或减少一个指标，修正幅度为 2%)	100	100	100	100
实物状况因素	土地红线内基础设施 分为七通以上/七通/六通/五通/四通及四通以下/(差异修正指标：每相差一级别，修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	房屋朝向 房屋朝向：分为南北/南/东南/西南/东北/西北(差异修正指标：按照上述方向排列顺序，级别修正幅度为 2%)	100	100	100	100
	采光 按照是否有建筑物遮挡分为好/较好/一般/较差/差，修正幅度为 3%	100	100	100	100
	建成年代 建成年代(差异修正指标：按照建成年代的时间早晚顺序，每差 1 级别修正幅度为 1%)	100	100	100	100

项目		价格影响因素分析及分值	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	总层/楼层	____层(其中地下: ____层)/____层(差异修正指标: 高层每差 2 个楼层, 级别修正幅度为 1%)	100	100	102	102.5
	面积大小	按建 50 平方米, 级别修正幅度为 1%), 修正方向是随着面积递增, 修正系数随之降低。	100	100	100	100
	建筑结构	分为钢/钢混/砖混/砖木(差异修正指标: 每相差一个级别, 修正幅度为 2%, 并求和得出最终修正系数指标。)	100	100	100	100
	层高	标准层净高____米; (差异修正指标: 以估价对象为标准, 每增减 10cm, 相应调增/减 1%)	100	100	100	100
	装修状况	装修标准分为高级精装/一般精装/精装/毛坯(差异修正指标: 每差一个级别修正幅度为 3%)	100	103	103	103
权益状况因素	他项权利状况	分为:抵押/租赁/地役权(差异修正指标: 抵押权修正系数为 2%; 租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数; 地役权修正幅度为 1%)	100	100	100	100

4) 影响因素修正系数比较表

根据各影响因素比较系数, 确定影响因素修正系数比较表如下:

项目		待估/可比例一	待估/可比例二	待估/可比例三
交易单价(元/m ² /月)		16,924	16,911	17,143
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	教育配套设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
	房屋朝向	100/100	100/100	100/100
	采光	100/100	100/100	100/100
	建成年代	100/100	100/100	100/100
	总层/楼层	100/100	100/102	100/102.5
	面积大小	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100

项目		待估/可比例一	待估/可比例二	待估/可比例三
	装修状况	100/103	100/103	100/103
权益 状况 因素	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.9709	0.9519	0.9472
比准价格		16,431	16,098	16,238

5) 评估结果的确定

比较修正后，三个修正价格差异不大，因此以三个修正价格的算术平均值作为评估对象的评估结果，即评估对象单价=（16,431 + 16,098 + 16,238）/3= 16,256 元/平方米，评估对象总价=16,256×114.7= 1,864,600 元（取整）。

5、机器设备

（1）评估范围

纳入评估范围的设备类资产为车辆和电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

科目名称	账面原值	账面净值
车辆	8,208,570.00	2,853,729.83
电子设备	4,201,096.03	792,724.70
合计	12,409,666.03	3,646,454.53

（2）评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于在二手市场可询到价的车辆和电子设备，采用市场法进行评估。计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

①对于车辆重置全价的确定，选取参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

车辆重置全价=不含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

注：式中增值税税率为 17%。

②申报电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：不含增值税设备购置价。设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价/1.17

2) 综合成新率的确定

①对于车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济寿命年限通过对车辆使用状况的现场勘察了解，确定其已使用年限及尚可使用年限，经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

观察法成新率：通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

综合成新率=理论成新率±勘察成新率调整值

②对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(3) 案例：帕萨特轿车

设备权属：淮矿地产有限责任公司

型号：大众汽车牌 SVW71810DJ

生产厂家：上海大众汽车有限公司

车辆号牌：皖 DG0027

启用日期：2011 年 12 月

行驶里程：298,000 公里

账面原值：253,782.00 元

账面净值：127,278.65 元

1) 车辆概况

主要技术参数：

基本信息参数	
保修政策	两年或 6 万公里
排量(L)	1.8
变速箱	5 挡手自一体
市区工况油耗(L/100km)	11.6
市郊工况油耗(L/100km)	6.7
综合工况油耗(L/100km)	8.5
官方 0-100 公里加速时间(s)	9.2
易车实测 0-100 公里加速时间(s)	10.2
最高车速(km/h)	210
乘员人数（区间）(个)	5
车体参数	
车长(mm)	4,789
车宽(mm)	1,765
车高(mm)	1,470
轴距(mm)	2,803
前轮距(mm)	1,515
后轮距(mm)	1,515
整备质量(kg)	1,522
满载质量(kg)	1,992
接近角(°)	17

离去角(°)	18
行李厢容积(L)	475
行李厢盖开合方式	手动
行李厢打开方式	上掀
车门数(个)	4
车顶型式	硬顶
车篷型式	硬顶
发动机参数	
发动机位置	前置
发动机型号	CED
排量(L)	1.8
排量(mL)	1,781
进气形式	涡轮增压
气缸排列型式	L 型
气缸数(个)	4
每缸气门数(个)	5
气门结构	双顶置凸轮(DOHC)
压缩比	9.3
最大马力(Ps)	163
最大功率(kW)	120
最大功率转速(rpm)	5,700
最大扭矩(Nm)	220
最大扭矩转速(rpm)	1800-4600
特有技术	气门正时控制
燃料类型	汽油
供油方式	多点电喷
燃油箱容积(L)	62
缸盖材料	铝合金
缸体材料	铸铁
环保标准	国 4
变速箱参数	
变速箱	5 挡手自一体
底盘制动参数	
车体结构	承载式

最小转弯半径(m)	5.6
转向助力	电子液压
前制动类型	通风盘
后制动类型	盘式
驻车制动类型	手刹
驱动方式	前轮驱动
前悬挂类型	多连杆式独立悬架
后悬挂类型	复合扭转梁式半独立悬架

2) 重置全价的确定

①现行市价：经过网上询价，该种型号汽车于评估基准日的售价为 218,000.00 元(含增值税)。

②车辆购置附加税：取不含增值税车价的 10%。即：

车辆购置附加税=218,000.00/1.17×10%

=18,632.48 元

③车牌照及其它费用：300.00 元。

④重置全价=购置价/1.17+购置价×10%/(1+17%)+牌照费及其他费用

重置全价=218,000.00/1.17+18,632.48+300.00

=205,300.00 元（取整）

3) 成新率的确定

行驶里程成新率=(规定行驶里程－已行驶里程) / 规定行驶里程×100%

该车已行驶里程为 298000 公里，规定行驶里程 600000 公里，则：

行驶里程成新率=(600000-298000)/600000×100%

=50%(取整)

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

该车已使用年限为 5.29 年，尚可使用年限为 10 年，则

年限成新率=10/(10+5.29)×100%

$$=67\%(\text{取整})$$

则理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

$$=\text{MIN}(50\%, 67\%)$$

$$=50\%$$

委估车辆在评估基准日时的发动机及点火系统情况一般，传动变速及转向系统基本正常，前后桥轻度变形、且有磨损等现象，制动系统、离合器的液压助力状况一般，电源系统、仪表、车灯及内装饰、轮胎、车内空调系统、车身及车门窗、环保等方面工作正常，整车运行状况一般。评估人员认为车况与理论成新率近似，故现场勘察情况不予以调整。

综合成新率=理论成新率±勘察成新率调整值

$$=50\%$$

4) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=205,300.00 \times 50\%$$

$$=102,650.00 \text{ (元)}$$

6、递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。具体为被评估单位存货计提跌价准备、长期股权投资计提减值准备及一年内到期非流动资产计提减值准备产生的时间性差异影响的递延所得税。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定。递延所得税资产以确认无误后的账面值作为评估值。

7、其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为被评估单位对其子公司淮矿万振（肥东）置业有限责任公司的委托贷款。

评估人员调查了解了其他非流动资产的原因，查阅了相应的委托贷款合同。其他非流动资产以核实无误后的账面值为评估值。

8、流动负债

（1）评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债。

（2）评估方法

1）短期借款核算内容为被评估单位向其子公司浙江东方蓝海置地有限公司借入的期限在 1 年以内（含 1 年）的借款。

评估人员查阅了该笔短期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，核对了借款金额、借款利率和借款期限。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

2）应付账款核算内容为被评估单位应付的工程款、广告费等。

评估人员向被评估单位调查了解了明细账及发票，并对相应的合同进行了抽查，并对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

3）预收账款核算内容为预收的房款及租金。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因以及售房款、租金明细，并对相应的合同进行了抽查。以核实无误后的账面价值作为评估值。

4）应付职工薪酬核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，主要为职工教育经费及工会经费。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

5）应交税费核算内容为被评估单位按照税法等规定应交未交的增值税、城建税、教育费附加和个人所得税、所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税

费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

6) 应付利息核算内容为被评估单位应支付给内部往来单位合肥环美房地产发展有限公司、浙江东方蓝海置地有限公司、上海东方蓝海置业有限公司的资金拆借所产生的利息。

评估人员查阅了对应的合同，核实确认了利息的所属区间、计提利息的本金和利率，应付利息以核实后的金额作为评估值。

7) 应付股利核算内容为被评估单位分配的 2015 年度股利。

评估人员核对了被评估单位 2015 年度利润分配的董事会和股东会决议，以核实无误后的账面价值作为评估值。

8) 其他应付款核算内容为被评估单位除应付利息以外的其他各项应付、暂收的款项，主要为内部往来款、租赁保证金、预留工程尾款等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，对内部往来单位相应科目进行了对比核查，并查看了相应的记账凭证及合同。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

9) 一年内到期的非流动负债核算内容为被评估单位向上海国际信托有限公司借入的一年内到期的长期借款。

评估人员查阅了借款合同及相关担保合同、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。一年内到期的非流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

9、非流动负债

长期借款核算内容为被评估单位向上海国际信托有限公司、上海东方蓝海置业有限公司借入的期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项借款。

评估人员对各笔长期借款进行了函证，查阅了各笔长期借款的借款合同及相关担保合同、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价值作为评估值。

10、各项目报告期收入情况、净资产情况、所采用的评估方法、评估值及增值率情况

单位：万元

序号	所属公司	项目名称	所在城市	项目类型	截至 2017.3.31 累 计结转收入	截至 2017.3.31 预 收账款余额	评估方法	净资产	存货账面值	存货评估值	增值率
1	淮矿地产	谢二西酒店	淮南	拟建项目	-	-	市值倒扣法	662,511.39	554.78	951.72	71.55%
2	淮矿地产	听松苑	淮南	拟建项目	-	-	保留账面值	662,511.39	10,312.60	10,312.60	0.00%
3	淮矿地产	大通机厂	淮南	拟建项目	-	-	市值倒扣法	662,511.39	1,506.48	1,638.58	8.77%
4	淮矿地产	山水龙城购物中心	淮南	拟建项目	-	-	市值倒扣法	662,511.39	4,903.42	4,429.41	-9.67%
5	淮矿蓝海	杭州项目	杭州	拟建项目	-	-	基准日后拿地，不在评估范围内。	-	-	-	0.00%
6	淮南东方蓝海	舜耕华府一期项目	淮南	拟建项目	-	-	基准日后拿地，不在评估范围内。	-	-	-	0.00%
7	淮南东方蓝海	137 亩土地项目 (舜耕樾府)	淮南	拟建项目	-	-	基准日后拿地，不在评估范围内。	-	-	-	0.00%
8	嘉兴公司	东方壹品	嘉兴	拟建项目	-	-	基准日后拿地，不在评估范围内。	-	-	-	0.00%
9	芜湖嘉合	芜湖市鸠	芜湖	拟建项目	-	-	基准日后	-	-	-	0.00%

序号	所属公司	项目名称	所在城市	项目类型	截至 2017.3.31 累 计结转收入	截至 2017.3.31 预 收账款余额	评估方法	净资产	存货账面值	存货评估值	增值率
		江区项目					拿地，不在评估范围内。				
10	合肥淮矿置业	合肥储备用地	合肥	拟建项目	-	-	基准日后拿地，不在评估范围内。	-	-	-	0.00%
11	淮矿地产	松石居	淮南	在建项目	21,120.04	188.84	动态假设开发法	662,511.39	4,674.06	5,204.61	11.35%
12	淮矿地产	碧荷庭	淮南	在建项目	-	56,144.68	动态假设开发法	662,511.39	35,504.42	44,597.69	25.61%
13	六安置业	东方蓝海（六安）	六安	在建项目	30,201.15	9,313.74	动态假设开发法	29,355.68	36,600.19	37,367.66	2.10%
14	芜湖置业	东方龙城	芜湖	在建项目	255,059.68	239,230.52	动态假设开发法、成本法	-1,734.40	232,734.54	295,720.28	27.06%
15	芜湖淮矿	东方蓝海（芜湖）	芜湖	在建项目	-	79,567.05	动态假设开发法	7,884.12	136,760.55	115,397.19	-15.62%
16	安徽东方蓝海	东方蓝海（合肥）	合肥	在建项目	465,224.63	105,232.38	假设开发法	206,623.40	259,636.19	270,162.95	4.05%
17	家天下置业	北郡小区	合肥	在建项目	-	50,212.09	动态假设开发法	9,234.02	120,439.95	118,210.93	-1.85%
18	淮矿万振	东祥府	合肥	在建项目	-	77,050.78	动态假设开发法	3,734.78	50,910.07	75,680.10	48.65%
19	淮矿肥东	东方樾府	合肥	在建项目	-	-	动态假设开发法	4,747.95	107,164.71	102,481.99	-4.37%

序号	所属公司	项目名称	所在城市	项目类型	截至 2017.3.31 累 计结转收入	截至 2017.3.31 预 收账款余额	评估方法	净资产	存货账面值	存货评估值	增值率
20	北京东方 蓝海	东方蓝海 （北京）	北京	在建项目	-	-	动态假设 开发法	8,465.77	136,678.37	117,736.46	-13.86%
21	铜陵置业	东方蓝海 （铜陵）	铜陵	在建项目	-	-	动态假设 开发法	29,559.86	28,970.50	30,482.67	5.22%
22	淮矿杭州	东祥元府	杭州	竣工项目	-	70,625.20	动态假设 开发法	73,206.58	107,384.87	114,768.68	6.88%
23	淮矿地产	绿茵里	淮南	竣工项目	88,225.71	192.96	动态假设 开发法	662,511.39	3,954.49	4,935.76	24.81%
24	淮矿地产	洞山中学 东校区	淮南	竣工项目	-	-	不涉及	-	-	-	0.00%
25	合肥高新	馥邦天下	合肥	竣工项目	269,877.61	638.99	假设开发 法	126,540.80	31,496.48	25,469.50	-19.14%
26	浙江东方 蓝海	普罗旺斯	嘉兴	竣工项目	284,944.44	493.80	市场价值 扣除法	12,204.63	1,032.04	1,915.33	85.59%

注：上表序号 10，合肥淮矿置业储备用地于 2018 年 3 月 6 日取得《不动产权证书》，土地使用权面积为 36,616.12 平方米，用途为城镇住宅用地，土地使用权使用期限为 2017 年 12 月 29 日至 2087 年 12 月 29 日。

11、增值情况分析

通过上表可知，谢二西酒店、碧荷庭、绿茵里、东方龙城、东祥府及普罗旺斯项目增值率相对较高，现就增值情况分析如下：

（1）上述项目增值情况分析

①碧荷庭及绿茵里项目

碧荷庭项目分两期开发，物业类型以高层住宅为主，配有商业、车库；绿茵里项目物业类型以高层住宅为主，配有商业、车库，碧荷庭及绿茵里项目各业态房屋预测售价均参照周边可比楼盘售价确定。

考虑到绿茵里和碧荷庭两个项目处于相邻的地理位置，且楼盘市场定位基本一致，故本次评估参照的同类竞品楼盘相同，详见下表：

住宅同类竞品楼盘情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	销售均价 (元/m ²)	装修
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	5,500	毛坯
舜耕中都	田家庵舜耕西路一中旁	70 年	高层住宅	5,500	毛坯
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	5,700	毛坯

商业同类竞品楼盘情况

项目	位置	产权年限	建筑形式	销售均价 (元/m ²)	装修
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	沿街商业	19,800	毛坯
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	沿街商业	19,200	毛坯
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40 年	沿街商业	19,886	毛坯

车库同类情况

项目	位置	建筑形式	装修	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

项目	位置	建筑形式	装修	单价 (万元/个)
上郑广场	田家庵田家庵区洞山中路（区公安局东500米）	地下车位	毛坯	4

经过测算，确定碧荷庭项目高层住宅单价为 5,400 元/平方米，配套商业单价为 17,500 元/平方米；绿茵里项目住宅单价为 5,400 元/平方米，配套商业单价为 18,000 元/平方米，车位单价为 4 万元/个。

②谢二西酒店地块

对于开发成本中的土地评估，运用基准地价系数修正法进行评估，当地基准地价详情如下：

基准地价成果介绍及内涵

A.基准地价为按用途分级别在以下设定条件下的国有建设用地使用权平均价格；

B.估价基准日为 2015 年 1 月 1 日；

C.开发程度：基准地价是设定土地开发程度在评估基准日“六通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和宗地内土地平整）；

D.土地使用年期：商业用地 40 年，住宅 70 年，工业用地 50 年；

E.容积率：商业用地各级别平均容积率如下表；

土地级别	一级	二级	三级
容积率	2.5	2.3	2.1

F.商业用地级别基准地价表详见下表：

商业用地级别基准地价表

土地级别	一级	二级	三级
地面地价（元/m ² ）	4,150	2,460	1,550

待估宗地位于淮南市谢家集区蔡寿路，证载用途为商业、住宅用地，设定用途为商业用地。根据《淮南市人民政府关于公布实施主城区和潘集区城区土地级

别和基准地价的通知》，评估对象在商业用地二级地覆盖范围内，适用的基准地面单价为 2,460 元/平方米。

经核实，谢二西酒店地块土地取得时间较早，取得单价为 969 元/平方米，与基准日地价水平差异较大。

③东方龙城项目

东方龙城项目分 14 个地块开发，各地块开发成本和开发产品项目账面价值、评估值、评估增减值及增值率、评估方法等情况如下：

单位：万元

开发项目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率	评估方法
开发产品（东方龙城）					
1-2 地块公共安置地块（雅乐苑）	948.23	2,904.03	1,955.80	206.26%	动态假设开发法
2-2 地块公共（幼儿园）	3,800.26	2,168.46	-1,631.80	-42.94%	动态假设开发法
4#地块公共（绿竹苑）	7,831.53	14,138.00	6,306.47	80.53%	动态假设开发法
8#地块公共安置地块（秉心苑）	468.11	2,455.32	1,987.21	424.52%	动态假设开发法
11#地块公共（甘棠苑）	9,451.16	8,551.47	-899.69	-9.52%	动态假设开发法
开发成本（东方龙城）					
5#地块公共（采薇苑）	103,065.54	117,812.41	14,746.87	14.31%	动态假设开发法
6#地块公共安置地块（景福苑）	19,228.90	23,791.05	4,562.15	23.73%	动态假设开发法
9#地块公共（东方商城）	5,411.50	5,411.50	0.00	0.00%	成本法
12#地块公共（木兰苑）	41,316.55	60,034.88	18,718.33	45.30%	动态假设开发法
13#地块公共（清荷苑）	22,131.27	39,371.65	17,240.38	77.90%	动态假设开发法
14#地块公共（常棣苑）	11,494.38	11,494.38	0.00	0.00%	成本法
15#地块公共（蒲荷苑）	3,932.48	3,932.48	0.00	0.00%	成本法
16#地块公共（卉木苑）	3,412.75	3,412.75	0.00	0.00%	成本法
17#地块（幼儿园）	241.90	241.90	0.00	0.00%	成本法

东方龙城项目物业类型以高层住宅为主，评估基准日东方龙城在售项目有 1-2 地块公共安置地块（雅乐苑）、4#地块公共（绿竹苑）、5#地块公共（采薇

苑）、6#地块公共安置地块（景福苑）、8#地块公共安置地块（秉心苑）、11#地块公共（甘棠苑）、12#地块公共（木兰苑）、13#地块公共（清荷苑），东方龙城项目各业态价格参照周边可比楼盘售价进行评估确定。

A、高层住宅

项目	评估项目	可比项目		
名称	东方龙城	赭麓公馆	万科城	官山翰林
性质/用途	高层住宅	高层住宅	高层住宅	高层住宅
地理位置	芜湖市大砬坊	芜湖市赭山中路 11 号（原仪表厂）	鸠江区中江大道 899 号	芜湖市镜湖区赭山西路与长江路交汇处
交易时间	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月
户型	两室、三室、四室	两室、三室、四室	两室、三室、四室	两室、三室、四室
主要居民群体	刚需及刚需改善人群	刚需及刚需改善人群	刚需及刚需改善人群	刚需及刚需改善人群
均价（元/m ² ）	8,000	9,700	9,300	9,600

B、1 层商业

项目	评估项目	可比项目		
名称	东方龙城	赭麓公馆	官山翰林	万达广场二期
性质/用途	1 层商业	1 层商业	1 层商业	1 层商业
地理位置	芜湖市大砬坊	芜湖市赭山中路 11 号（原仪表厂）	芜湖市镜湖区赭山西路与长江路交汇处	芜湖市北京中路和弋江中路交汇处向东 500 米
交易时间	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月
均价（元/m ² ）	20,000	22,000	20,000	25,000

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 8,000 元/平方米；1 层商业均价在 20,000 元/平方米。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 5-9 万元/个之间，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。

④东祥府项目

东祥府项目未售住宅房源的销售价格参照评估基准日合肥市同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，按照合肥市限购政策的规定，根据项目住宅部分备案均价确定。

商业部分由于周边在售商业物业在售项目较少，根据评估人员调查周边同一供需圈内在售的信达天域商业物业销售价格为 24,000 元/平方米，天下锦城 2017 年年初成交价格在 20,000-25,000 元/平方米左右，同信达天域及天下锦城商业物业相比，评估对象商业物业从临街情况到商业聚集度等情况均存在一定差距，通过比较分析，综合考虑确定商业物业平均售价为 20,000 元/平方米。

⑤普罗旺斯项目

普罗旺斯项目为竣工项目，至评估基准日，在开发产品账面核算三套商品房中，一套为别墅、一套为商铺、一套为普通高层住宅，均已签订商品房买卖合同，故售价根据《商品房买卖合同》确定，而别墅及商铺业态产品开发利润较高。

综上所述，本次评估，对于房地产及土地销售价格的预测基于评估基准日房地产项目所处相关区域同类房地产交易的市场价格和被评估房地产项目区域及实物状况，以及所属项目实际销售及备案价格确定，评估增值并不是因为预测价格与周边可比项目售价或土地交易价格有较大差异所致。

（2）评估增值原因及合理性分析

本次纳入评估范围内的房地产项目评估增值的主要原因如下：

①房地产项目账面值构成与评估值的口径不一致。账面值构成为土地取得成本、开发成本和开发利息，但不包括开发利润，评估值中含有开发利润，因而造成评估增值。

②土地取得时间早，账面成本低

开发项目土地取得较早，随着经济发展和基础配套设施的完善及房地产市场影响。周边土地交易价格、房地产市场价格呈现上涨趋势，因而造成评估增值。

12、报告期末各项目的完工进度及对本次估值的影响

截至 2017 年 12 月 31 日，各项目完工进度及预计完工时间情况如下：

（1）淮矿地产有限责任公司

淮矿地产有限责任公司在建项目完工进度统计如下：

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间（即成本投入结束期）	2018 年 3 月形象进度	目前预计（实际）完工时间	目前预计（实际）交付时间
松石居（一、二期）	淮南	-	2011 年 8 月	2016 年	已竣工交付	2016 年 6 月	2016 年 6 月
松石居（三、四期）	淮南	未预测	未开工	未预测	未开工	未开工	未开工
碧荷庭（一、二期）	淮南	一期 2015 年 5 月、二期 2015 年 5 月	一期 2015 年 5 月、二期 2015 年 5 月	2018 年	一期已完工，碧荷庭二期在建，规划建筑面积为 10.3 万 m ² ，六栋住宅楼，其中：24#、32#楼为 18 层，25#楼为 24 层，33#、34#楼为 30 层，29#楼为 33 层。目前 24#25#32#楼室内粉刷，窗框安装，屋面找平层全部施工完成；其中 24#25#顶棚腻子 6-18 层完成，外墙保温全部完成。32#顶棚腻子 3-9 层，一层地坪，外墙保温全部完成；33#室内粉刷 19-30 层完成，窗框 4-30 安装完成，屋面找平层完成，外墙保温全部完成；29#室内粉刷 3-15 层完成，窗框 4-33 层安装完成，屋面找平层，外墙保温全部完成；34#室内粉刷 2-16、26-30 层完成，窗框 4-30 层安装完成，屋面找平层，外	一期已竣工预计 2018 年 8 月	一期已交付，二期预计 2018 年 8 月

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
					墙保温全部完成。		

松石居项目一、二期已于 2016 年 6 月交付完毕。不涉及完工进度预测，不会对评估结果产生影响。松石居三、四期土地未动工，三、四期剩余地块目前为毛地，剩余毛地面积无法准确分摊；截至评估基准日，根据被评估单位反映，剩余三、四期毛地地块房屋拆迁难度大且拆迁成本高，目前拆迁工作无法进行，企业无下一步开发计划。考虑到上述因素，故本次评估松石居三、四期毛地按账面价值保留。因此不涉及建设完工进度预测，不会对评估结果产生影响。

目前碧荷亭一期已于 2017 年 6 月竣工，碧荷亭二期正在按进度建设。目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致，不会对本次交易的评估值产生重大影响。

（2）淮矿地产六安置业有限责任公司

淮矿地产六安置业有限责任公司在建项目完工进度统计如下：

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
东方蓝海（六安）一期	六安	2014年6月	2014年6月	2017年1-3月	已竣工交付	实际2016年底竣工。成本投入结束期为2018年初	2016年底
东方	六	2017年	2017	2019年	6#东单元十四层墙柱模板安	2019年	2019

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
蓝海（六安）二期	安	5月	年5月		装，西单元14层顶梁板钢筋绑扎；7#11层顶梁板模板安装，模板加固；8#屋面西单元顶层结构钢筋绑扎，9#屋面钢筋绑扎，四层厨房卫生间及管道井止水堰浇筑混凝土；10#2层样板间墙体砌筑。地库西段顶梁板砼浇筑，11号楼十六层顶梁板钢筋绑扎，模板加固。12号楼十六层墙柱顶梁板模板安装。13号楼东单元十八层顶梁板钢筋绑扎，西单元十七层顶梁板钢筋绑扎，模板加固。	12月	年12月

东方蓝海（六安）项目一期已于2016年底竣工并交付使用，评估预测于评估基准日之后成本不再进行投入。鉴于①截至本报告签署日，该项目已完成竣工决算，原建筑安装工程费入账时是按照总包合同预提，与竣工决算存在差异需要在2018年进行账务调整反冲差额202万元；②2018年2月，六安置业按照当地政府的新近要求，缴纳了一笔公共配套费，上述两项差异导致实际成本投入进度与评估预测进度略有差异，但差异较小，不会对评估结果产生重大影响。东方蓝海（六安）项目二期于2017年5月开工，于评估基准日尚未开工，评估是按照土地进行评估测算的，不涉及对未来完工进度预测，不会对评估结果产生影响。

（3）芜湖东方蓝海置业有限公司

芜湖东方蓝海置业有限公司在建项目完工进度统计如下：

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
东方龙城5#地块公共(采薇苑)	芜湖	2013年10月	2013年10月	2018年	除5、6号楼正在做内外装饰管网安装工程外,其余均已达完工条件	2018年10月	2018年10月
东方龙城6#地块公共安置地块(景福苑)	芜湖	2013年7月	2013年7月	2019年	除1、2号楼正在进行结构工程施工外,其余均已达完工条件	2019年04月	2019年04月
东方龙城12#地块公共(木兰苑)	芜湖	2015年3月	2015年3月	2018年	3、4、5号楼已结构施工完成、内外装饰正在进行汇总,其余房屋正在进行结构工程施工	2018年10月	2018年10月
东方龙城13#地块公共(清荷苑)	芜湖	2016年3月	2016年3月	2019年	正在进行结构工程施工	2019年02月	2019年02月

东方龙城项目均正在按进度建设,目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致,不会对本次交易的评估值产生重大影响。

(4) 芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司

芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司在建项目完工进度统计如下:

项目名称	所在城市	评估预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
东方蓝海(芜湖)一期	芜湖	2014年12月	2014年12月	2017年	已完工达到交付条件	2017年10月	2017年10月
东方蓝海(芜湖)二期	芜湖	2016年9月	2016年9月	2019年	正在进行结构工程施工	2019年6月	2019年6月

东方蓝海(芜湖)项目均正在按进度建设,目前实际完工进度与预测完工进

度基本保持一致，不会对本次交易的评估值产生重大影响。

（5）淮矿地产安徽东方蓝海有限公司

淮矿地产安徽东方蓝海有限公司在建项目完工进度统计如下：

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间 (即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计 (实际)完工时间	目前预计 (实际)交付时间
东方蓝海（合肥）	合肥	2011年12月	2011年12月	2018年	目前A、B、C、D、F组团均已交付使用，E组团高层及门面主体框架已完工，外立面工程已完工。高层门窗已安装完毕。部门商铺玻璃门正安装中。组团地坪及绿化施工中。	2018年底	2018年底

东方蓝海（合肥）项目均正在按进度建设，目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致，不会对本次交易的评估值产生重大影响。

（6）合肥家天下置业有限公司

合肥家天下置业有限公司在建项目完工进度统计如下：

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计 (实际)完工时间	目前预计 (实际)交付时间
北郡小区一期	合肥	2015年7月	2015年7月	2017年4-12月	已竣工交付	2017年10月	2017年10月
北郡小区二期	合肥	2016年11月	2016年11月	2019年	二期7#~12#楼主体已封顶，7#楼24层墙体砌筑完成，外墙抹灰已完成5层，22层二次构造砼浇筑完成；8#楼25层墙体砌筑完成，外墙抹灰成3层，22层二次构造砼浇筑完成；9#楼22层墙体砌筑完成，外墙抹灰已完成3层，	2019年5月	2019年5月

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
					19层二次构造砼浇筑完成; 10#楼27层墙体砌筑完成,外墙抹灰已完成5层,21层二次构造砼浇筑完成; 11#楼23层墙体砌筑完成; 外墙抹灰已完成4层, 20层二次构造砼浇筑完成; 12#楼25层墙体砌筑完成, 外墙抹灰已完成4层, 22层二次构造砼浇筑完成; 13#楼25层顶梁板砼浇筑完成, 16层墙体砌筑完成, 12层二次构造砼浇筑完成。14#楼24层顶梁板砼浇筑完成, 18层墙体砌筑已完成, 12层二次构造砼浇筑完成; 风管安装 SEF-B-3 系统(完成95%); 风管安装 SEF-B-4 系统(完成85%); 喷淋管支架制安(完成20%);		
北郡小区三期	合肥	未预测	未开工	未预测	未开工	未开工 未预测	未开工 未预测

北郡小区一、二期均正在按进度建设,目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致,不会对本次交易的评估值产生重大影响。北郡小区三期于评估基准日(2017年3月31日)尚未开工,评估是按照土地进行评估测算的,不涉及对未来完工进度预测,不会对评估结果产生影响。

(7) 淮矿万振置业有限责任公司

淮矿万振置业有限责任公司在建项目完工进度统计如下:

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计（实际）完工时间	目前预计（实际）交付时间
东祥府	合肥	2015年10月	2015年10月	2018年	住宅部分主体封顶二次结构已完成正在进行后期安装工程和装饰工程。商业4#已封顶二次结构已完成正在进行后期安装工程和设施设备工程。商业部分3#、6#已封顶二次结构已完成，正在进行装饰工程。其余商业部分尚未出正负0.人防区域地库结构正在施工。	2018年5月	住宅2018年5月，商业2018年7月

东祥府正在按进度建设，目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致，不会对本次交易的评估值产生重大影响。

（8）淮矿万振（肥东）置业有限责任公司

淮矿万振（肥东）置业有限责任公司在建项目完工进度统计如下：

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计（实际）完工时间	目前预计（实际）交付时间
东方樾府一期	合肥	2016年12月	2016年12月	2020年	已封顶，二次结构已完成，正在进行装饰工程及安装工程	2020年	2020年1月
东方樾府二期	合肥	未预测	2017年5月	未预测	A1#楼15层结构砼浇筑完；A2#楼13层结构砼浇筑完；A3楼12层结构砼浇筑完成；A4#楼19层结构砼浇筑完成；A5#结构砼浇筑完成；A6#、A7#楼5层结构模板安装；A10#楼11层结构砼浇筑完。	2020年1月	2020年1月
东方樾府三期	合肥	未预测	2017年8月	未预测	B2#楼府一层墙柱模板安装完成；B3楼二层顶梁支模完成；B4#楼二层顶梁板钢筋完	2020年1月	2020年1月

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
					成；B8#楼负一层顶梁板混凝土浇筑完成；B9#楼负一层顶梁板混凝土浇筑完成；B10#楼负一层顶梁板支模完成；B11#楼负一层排架搭建完成；B12#楼负一层顶梁板混凝土浇筑完成；B13#楼基础混凝土完成；B14#楼基础清土完成 60%；B15#楼基础清土完成 60%，B16#楼基础垫层完成；B5#楼一层顶梁板模板完成；B6#楼一层顶梁板模板完成；B7#楼一层顶梁板模板完成 70%		

东方樾府一期正在按进度建设，目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致，不会对本次交易的评估值产生重大影响。东方樾府二、三期分别于 2018 年 5 月和 2018 年 8 月开工，于评估基准日（2017 年 3 月 31 日）均未尚未开工，评估是按照土地进行评估测算的不涉及对未来完工进度预测，不会对评估结果产生影响。

（9）北京东方蓝海置地有限公司

北京东方蓝海置地有限公司在建项目完工进度统计如下：

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
东方蓝海（北京）	北京	2016年7月	2016年7月	2019年	主体封顶，正在进行二次结转及安装工程	2019年	2019年

东方蓝海（北京）项目正在按进度建设，目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致，不会对本次交易的评估值产生重大影响。

(10) 淮矿地产（杭州）有限公司

淮矿地产（杭州）有限公司在建项目完工进度统计如下：

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间（即成本投入结束期）	2018年3月形象进度	目前预计（实际）完工时间	目前预计（实际）交付时间
东祥元府	杭州	2015年3月	2015年3月	2017年4-12月	已竣工交付	2017年12月	2017年12月

东祥元府项目已于2017年12月竣工交付，目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致，不会对本次交易的评估值产生重大影响。

(11) 淮矿地产铜陵置业有限责任公司

淮矿地产铜陵置业有限责任公司在建项目完工进度统计如下：

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间（即成本投入结束期）	2018年3月形象进度	目前预计（实际）完工时间	目前预计（实际）交付时间
东方蓝海（铜陵）	铜陵	未预测	2017年6月	未预测	东方蓝海项目分两期四个标段开发。至评估基准日，一期一标段1#已结构封顶，2#土方回填完成、4#三层结构完成、7#土方开挖完成、8#土方开挖完成、9#土方回填完成、风雨操场主体结构完成、行政综合楼二层结构基本完成、教学楼三层结构基本完成、幼儿园主体结构完成；二期二标段11#、12#、13#、16#垫层完工、防水完工、20#楼筏板基础完工、14#17#地下室结构完工、一期地下室垫层完工50%；二期未开工。	2022年	2022年

东方蓝海（铜陵）于2017年6月开工，于评估基准日尚未开工，评估是按照土地进行评估测算的，不涉及对未来完工进度预测，不会对评估结果产生影响。

（三）资产基础法评估结果

淮矿地产有限责任公司评估基准日总资产账面价值 1,281,797.49 万元，评估价值 1,402,580.81 万元，评估增值 120,783.32 万元，增值率 9.42 %；总负债账面价值 619,286.10 万元，评估价值 619,286.10 万元，无增减值变化；净资产账面价值 662,511.39 万元，评估价值 783,294.71 万元，评估增值 120,783.32 万元，增值率 18.23%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 3 月 31 日

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100 %
流动资产	1	631,858.60	626,309.12	-5,549.48	-0.88
非流动资产	2	649,938.89	776,271.69	126,332.80	19.44
其中：长期股权投资	3	538,811.67	661,725.27	122,913.60	22.81
投资性房地产	4	13,938.41	17,260.67	3,322.26	23.84
固定资产	5	392.07	489.02	96.95	24.73
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	96,796.73	96,796.73	0.00	0.00
资产总计	11	1,281,797.49	1,402,580.81	120,783.32	9.42
流动负债	12	459,286.10	459,286.10	0.00	0.00
非流动负债	13	160,000.00	160,000.00	0.00	0.00
负债总计	14	619,286.10	619,286.10	0.00	0.00
净资产	15	662,511.39	783,294.71	120,783.32	18.23

1、假设开发法预测 2017 年度收入的实现情况，及与评估预测的差异情况

绿茵里、松石居、碧荷亭等各项目 2017 年度收入的实现情况、差异分析详见下表：

单位：万元

项目	所在城市	2017年存货实际收入情况	2017年存货预测收入情况	差异分析	按照 2017 年 4-12 月份预测数据的项目评估值-3.31 评估值	按照 2017 年 4-12 月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
碧荷庭	淮南市	39,383.19	36,360.22	有一定的差异，是由于淮南市 2017 年房地产市场较好，住宅去化较快，2017 年实际收入情况高于评估预测的收入，有利于评估值的实现。	44,597.69	45,003.30	-405.61	100.00%	-405.61
绿茵里		2,159.16	2,017.40	差异较小，不影响评估值	4,935.76	5,144.44	-208.68	100.00%	-208.68
松石居		317.09	838.35	有一定的差异，主要原因为被评估单位对松石居剩余少量商业尾盘营销力度不够，导致去化及回款进度低于评估预测的数据，但两者差异的绝对值较小，不会对评估值产生重大影响。	869.62	815.13	54.49	100.00%	54.49
东方龙城	芜湖市	105,213.12	112,342.53	有一定的差异，主要原因为被评估单位 6 号安置地块（景福苑）剩余安置住宅房屋回款进度低于评估预测的数据，但两者差异的绝对值较小，不会对本次交易的评估值产生重大影响。	295,632.58	295,971.88	-339.30	60.00%	-203.58
东方蓝海（芜湖）		80,363.87	43,212.33	有一定的差异，是由于芜湖市 2017 年房地产市场较好，住宅去化较快，2017 年实际收入情况高于评估预测的	115,397.19	118,403.08	-3,005.89	65.00%	-1,953.83

项目	所在城市	2017 年存货实际收入情况	2017 年存货预测收入情况	差异分析	按照 2017 年 4-12 月份预测数据的项目评估值-3.31 评估值	按照 2017 年 4-12 月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
				收入，有利于评估值的实现。					
东方蓝海（北京）	北京市	13,688.05	55,976.67	收入预测有较大的差异，该项目因环保等各种原因影响工程进度，导致项目开盘时间接近年底（2017 年 9 月底开盘），进而影响 17 年去化进度及现金回流情况；虽然 2017 年实际收入情况低于评估预测的收入，但区域住宅用途房地产销售市场价格有较大涨幅。截至 2017 年底，项目实际开盘价格高于预测价格（2017 年 3 月 31 日预测项目住宅售价为 42,800 元/m ² ，于现场勘查日，项目住宅实际销售均价约 49000-50,000 元/m ² ，差异幅度约 16%），因价格的上涨，2017 年 10 月 31 日展期评估项目总体收入高于 3 月 31 日时点预测收入约 5,000 万元，故综合分析不会对评估值产生重大影响。	117,736.46	114,319.34	3,417.12	51.00%	1,742.73
东祥元府	杭州市	7,449.06	43,757.88	收入预测有较大的差异，因商品房备案限制影响，导致 2018 年 3 月才取得	114,768.68	111,479.86	3,288.82	100.00%	3,288.82

项目	所在城市	2017 年存货实际收入情况	2017 年存货预测收入情况	差异分析	按照 2017 年 4-12 月份预测数据的项目评估值-3.31 评估值	按照 2017 年 4-12 月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
				1、2 及 7 号楼预售许可证，进而影响 17 年去化进度及现金回流情况。虽然 2017 年实际收入情况低于评估预测的收入，但住宅房地产市场价格及项目实际备案价格均有一定涨幅（2017 年 3 月 31 日预测项目住宅售价为 31,700 元/m ² ，项目住宅实际备案均价为 33,600 元/m ² ，差异幅度 6%。），2017 年 3 月 31 日预测项目可售车位售价约 16.5 万元/个，期间被评估单位采取一定的营销政策，车位实际售价达 25-30 万元/个。同时项目已于 2017 年 12 月 31 日竣工，项目实际成本低于预测成本 8,700 万元。综合上述因素，2017 年 10 月 31 日展期评估，项目总体收入高于 2017 年 3 月 31 日时点预测收入约 7,300 万元，净资产评估值高于 3 月 31 日时点评估值约 13,500 万元，故综合分析不会对评估值产生重大影响。					

项目	所在城市	2017 年存货实际收入情况	2017 年存货预测收入情况	差异分析	按照 2017 年 4-12 月份预测数据的项目评估值-3.31 评估值	按照 2017 年 4-12 月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
普罗旺斯	嘉兴市	2,390.00	2,390.00	无差异	2,390.00	2,390.00	-	55.00%	-
东方蓝海（六安）	六安市	17,037.34	19,365.07	有一定差异，主要原因为评估预测 4-12 月份销售部分为直接现金流口径即签约即全部回款，而实际上企业销售时签约不一定立刻回款全部回款，4-12 月销售部分回款要在以后年度收回。但两者差异相对较小，不会对评估值产生重大影响	37,367.66	37,589.41	-221.75	100.00%	-221.75
东祥府	合肥市	16,129.41	26,286.34	收入预测有较大差异，主要原因为评估预测 4-12 月份销售部分为直接现金流口径，签约即全部回款，而实际上企业销售时签约不一定立刻全部回款，4-12 月销售部分回款要在以后年度收回。住宅部分销售进度评估预测与实际一致，均为至 2017 年底销售完毕，住宅部分 4-12 月销售实际合同额为 10,594.18 万元，评估预测销售额为 10,684.57 万元。商业部分预测销售面积为 1,312.264 平方米，实际销售面积	75,680.10	75,265.08	415.02	60.00%	249.01

项目	所在城市	2017 年存货实际收入情况	2017 年存货预测收入情况	差异分析	按照 2017 年 4-12 月份预测数据的项目评估值-3.31 评估值	按照 2017 年 4-12 月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
				为 1,666.6 平方米；商业部分预测合同额为 2,624.53 万元，实际合同额为 3,908.49 万元。4-12 月总预测合同金额为 13,309.1 万元，实际合同额为 14,502.67 万元。虽然目前 4-12 月实际现金流入比评估预测现金流入低，未收款部分预计于 2018 年收回，但是其实际合同金额比评估预测合同金额高，该因素与现金流差异延后一年产生的减值因素可相互抵充，因此总体而言对评估结果影响较小。					
东方樾府	合肥市	14,048.46(一期)	9,360.64（一期）	有一定的差异，是由于肥东县并未出台限购政策，2017 年房地产市场较好，住宅去化较快，2017 年实际收入情况优于评估预测的收入，有利于评估值的实现。二三期于评估基准日并未开工。	8,276.57	8,593.63	-317.06	60.00%	-190.24
和平盛世	合肥市	6,052.13	7,134.44	有一定的差异，但差异较小，是由于合肥市 2017 年房地产商业市场去化速度较慢及评估对象实际情况，2017	4,436.26	4,281.03	155.23	100.00%	155.23

项目	所在城市	2017 年存货实际收入情况	2017 年存货预测收入情况	差异分析	按照 2017 年 4-12 月份预测数据的项目评估值-3.31 评估值	按照 2017 年 4-12 月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
				年实际收入情况略低于评估预测的收入，但两者差异的绝对值较小，不会对评估值产生重大影响。					
馥邦天下		12,604.47	21,078.41	有较大差异,主要原因为：1.剩余的住宅为大面积洋房及小面积公寓，原预测该类型物业在 2017 年销售完毕。实际该类型物业市场消化能力较弱，销售年期变长，去化速度较慢。导致实际收入与预测收入金额差异较大。2.原已认购总 10,524.8574 平方米合约为 8,000 万元的大面积商业用房因买方违约未按时交款导致该商业用房重新拆分零售，商业销售年期变长，去化速度减缓，实际收款金额与预测收入金额差异较大。3.该项目剩余大量车位，该区域车位市场消化能力较弱。原预测 17 年车位约 2,300 万元的收入实际只实现了约 700 万元，该部分差异较大。上述情况其后期回款在以后年度收回，对评估值影响较小。	25,469.50	24,675.36	794.14	100.00%	794.14

项目	所在城市	2017 年存货实际收入情况	2017 年存货预测收入情况	差异分析	按照 2017 年 4-12 月份预测数据的项目评估值-3.31 评估值	按照 2017 年 4-12 月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
东方蓝海（合肥）		102,251.70	59,101.33	有一定的差异，主要原因：1.普通住宅去化速度较快；2.A17#楼提前推售并已售完。2017 年实际收入情况优于评估预测的收入，有利于评估值的实现。	270,162.95	274,234.36	-4,071.41	100.00%	-4,071.41
北郡小区	合肥市	115,571.04	111,818.30	差异较小，不影响评估值	97,457.48	97,713.11	-255.63	82.00%	-209.62
家天下花园	合肥市	3,317.04	16,526.61	预测收入有一定差异，本项目楼盘于评估基准日前已经全部竣工，目前剩余尾盘销售。评估预测按 2017 年清盘考虑现金流入。企业实际现金流入为实际签约现金流，根据目前企业实际销售趋势，主要现金流入为 2018 年。评估预测与企业实际差异主要为现金流的时间价值，即考虑折现率后的现值。前后差异为一年，经 2017 年 10 月 31 日为评估基准日的展期评估，对最终评估值的影响较小。	10,927.00	10,532.20	394.80	82.00%	323.74
合计		-	-	-	-	-	-	-	-856.56

综上所述，采用假设开发法预测计算的评估值与 2017 年度实际实现的收入计算的评估值不存在较大差异。

2、结合相关项目进展、城市房价和租金走势、国家调控政策、同类物业租赁情况等，补充披露假设开发法下预测相关项目收入和收益法下预测投资性房地产未来租金收入的可实现性

（1）假设开发法下各项目的相关进展、房地产市场情况、房地产政策等状况及对项目的收入可实现性分析如下：

①淮南市项目

碧荷庭项目：该项目分两期开发，一二期均为在建，截至 2017 年 12 月 31 日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投 (万元)	投资进 度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价 (元/m ² 或万元/个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
碧荷庭	62,408.77	89%	168,065.33	2,944.82	349.00	168,065.33	0.00	340.00	0.00	2,944.82	9.00	-	12,839.00	4.00

绿茵里项目：该项目已完工，剩余产品为商业尾房，目前投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

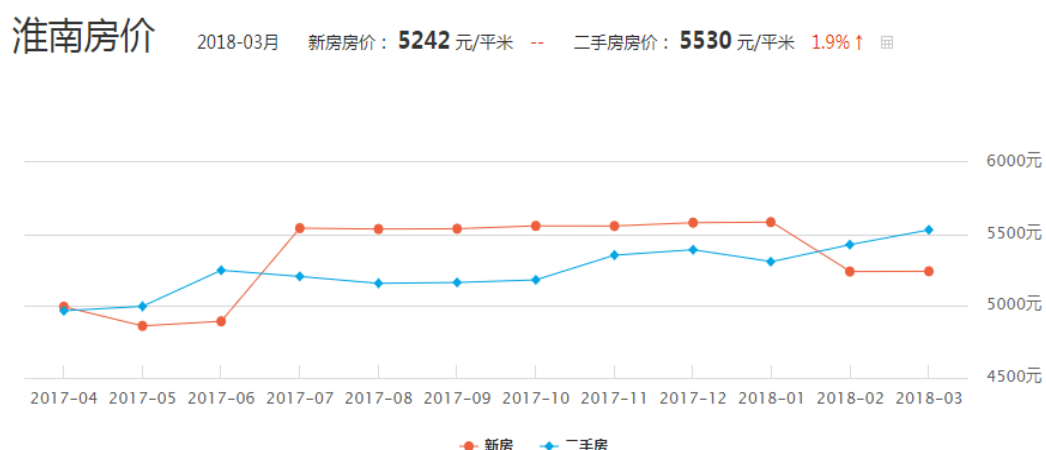
项目名称	项目总投 (万元)	投资进 度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价 (元/m ² 或万元/个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
绿茵里	83,858.48	100%	191,127.19	2,934.35	672.00	191,127.19	783.10	166.00	0.00	2,151.25	506.00	-	13,960.00	4.00

松石居项目：该项目已完工，剩余产品为商业尾房，目前投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投资 (万元)	投资进 度比例	可售面积（m ² 或个数）			已售面积（m ² 或个数）			剩余面积（m ² 或个数）			评估预测均价（元/ m ² 或万 元/个）		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
松石居	16,907.66	100%	45,691.62	1,724.11	0.00	45,691.62	1,124.45	0.00	0.00	599.66	0.00	-	9,000.00	-

2017 年上半年，淮南市房地产市场各项指标增长较快，其中住宅共成交 12,203 套，成交面积 117.9 万平方米，成交均价 4,839 元/平方米，成交总金额 57.15 亿元。相较去年，2017 年上半年住宅成交套数增长 4,410 套，增长百分比 56.59%；成交面积增长 43.5 万平方米，增长百分比 58%；成交均价增长 756 元/平方米，增长百分比 19%；成交金额增长 26.55 亿元，增长百分比 87%。

淮南市住房价格走势详见下图：



（数据来源：吉屋网）

淮南市政府 2016 年颁布了房地产“新政十条”内容包括：

- A. 缴纳住房公积金满 6 个月即可申请住房公积金贷款；
- B. 住房公积金贷款最高额度为 45 万元；
- C. 购买新建商品住房的公积金贷款首付比例不低于 20%；
- D. 外地来淮购买商品住房且在淮缴纳公积金的、享受淮南市民同等公积金贷款待遇；
- E. 住房置业担保费用不高于 3,000 元等 10 条房地产政策。

从以上政策内容分析，上述政策均为利好楼市政策。

根据对淮南市房地产市场状况和房地产政策的调查分析，由于评估对象处于淮南市田家庵区，位置较好，销售价格较淮南市城市均价高，结合被评估单位自身的销售台账，各项目预测的销售价格能够实现。有利于企业房地产开发项目收

入的实现。

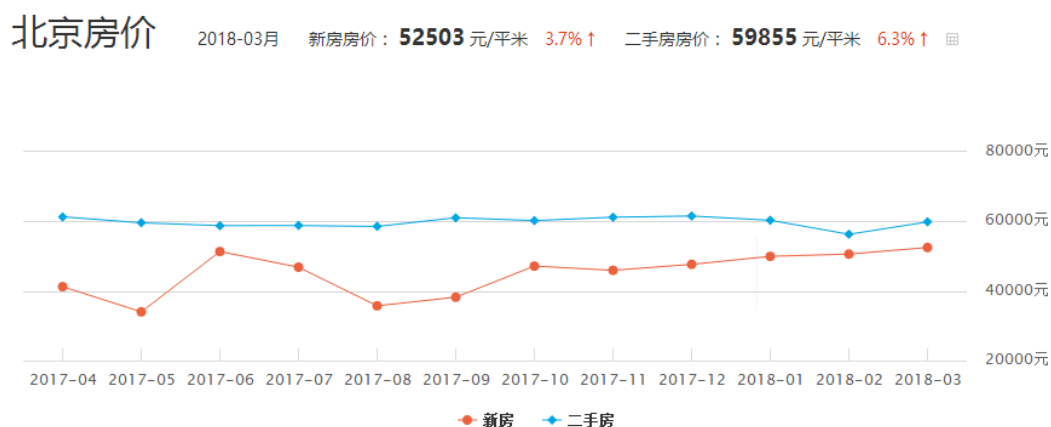
②北京市项目

东方蓝海（北京）项目，该项目为在建在售状态，截至 2017 年 12 月 31 日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投 (万元)	投资 进度 比例	可售面积（m ² 或个数）				已售面积（m ² 或个 数）				剩余面积（m ² 或个数）				评估预测均价（元/m ² 或万元/个）			
			住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库
东方蓝海（北京）	219,986.76	75%	24,778.35	14,103.71	26,014.41	150	4,051.78	-	-	-	20,726.57	14,103.71	26,014.41	150	49,062.00	42,735.00	35,298.00	16.8

受严厉的调控政策影响，2017 年北京市商品房销售面积为 875 万平方米，比上年下降 47.8%。其中住宅销售面积为 612.8 万平方米，下降 38.3%；2017 年北京楼市调控后，北京商品住宅销售面积持续下跌。写字楼为 108.3 万平方米，下降 73.9%；商业、非公益用房及其他为 153.9 万平方米，下降 42.2%。

北京市住房价格走势详见下图：



（数据来源：吉屋网）

2017 年 3 月 17 日下午，北京市住建委、市规划国土委、市住房公积金中心、市银监局、人民银行营业管理部联合举行新闻发布会，北京楼市调控进一步升级。政策规定：居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%；暂停发放贷款期限 25 年以上的个人住房贷款；2017 年 3 月 22 日起，非京级购房资格审核中的连续 5 年纳税记录由每年至少 1 次改为连续 60 个月。

2017 年 3 月 26 日北京市住建委联合规土委等多部门发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》。公告规定，商业、办公类项目应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途。同时对开发企业新报建商办类项目的面积也做出具体规定，最小分割单元不得低于 500 平方米。商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。

东方蓝海（北京）项目位于昌平区北七家未来科技城核心区，区域配套设施目前尚不完善，销售去化情况一般，截至 2018 年 3 月底，住宅去化 1/3 左右，

销售均价 46,000 元/平方米。虽然北京市房地产限购政策日趋严格，但东方蓝海中心项目住宅体量相对较小，北京市购房需求人口基数较大，在上述房地产市场状况和调控政策下，对该项目的销售进度会有一定影响，但对项目的总体收入影响不大。

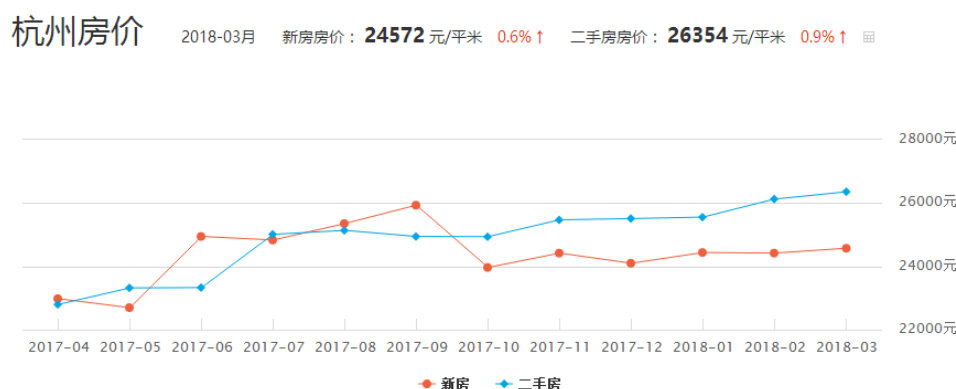
③杭州市项目

东祥元府项目：项目已于 2017 年 12 月竣工，截至 2017 年 12 月 31 日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投 (万元)	投资进 度比例	可售面积 (m ² 或个数)				已售面积 (m ² 或个数)				剩余面积 (m ² 或个数)				评估预测均价 (元/m ² 或万元/个)			
			住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库
东祥元 府	114,672.3 0	100%	55,097.8 9	3,715.18	-	32 7	30,237.7 7	-	-	159	24,860.12	3,715.18	-	168	28,915.00 (一期) ; 33,600.00 (二期)	30,814.00	-	29

2017 年杭州新建商品住房批准预售量同比略有下降。2017 年全市批准预售新建商品住房 99,376 套，面积 1,121.4 万平方米，同比分别下降 3.3%和 1.5%。从新建商品住房成交区域分布看，余杭区成交占比最大，占总成交量的 21.2%，其次为萧山区，成交占比为 17.9%。2017 年 3 月份杭州进一步调整限购政策后，外地购房者成交占比显著降低。全年外地购房者在杭置业的总套数占市区新建商品住房成交总套数的比例为 14.4%，明显低于 2015 年（19.5%）和 2016 年（33.8%）水平，2016 年置业较多的上海购房者，2017 年占比仅 1.8%，下降了 5 个百分点。2017 年，市区城区板块间新建商品住房价格差异较大。主城区内，随着 5 号线的动工建设以及区域内商业配套的升级，申花板块价值优势凸显，新建商品住房成交均价达到 42,511 元/平方米。萧山区方面，2017 年钱江世纪城、市北开发区以及萧山新区三个板块共同发力，带动市场热度持续走高。余杭区方面，2 号线西北段的年底通车，未来科技城的产业推动，大大提升了未来科技城板块和良渚板块的价值。富阳和大江东方面，受到区位条件的限制，距离杭州市中心稍远，交通通勤时间长，价格整体相对较低。

杭州市住房价格走势详见下图：



（数据来源：吉屋网）

2017 年 3 月 2 日，杭州市住房保障和房产管理局发布的《关于进一步调整住房限购措施的通知》明确，调整非本地户籍居民家庭购房须提供个人所得税或社会保险证明年限要求，由原有“自购房之日起前 2 年内在本市连续缴纳 1 年以上”调整为“自购房之日起前 3 年内在本市连续缴纳 2 年以上”，非本市户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险购买住房；自 2017 年 3 月 3 日起，

明确暂停对已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭出售新建商品住房和二手住房。

杭州市房地产限制政策日趋严格，但东祥元府项目尾盘剩余体量相对较小，项目已全部竣工备案并取得预售许可证，在上述房地产市场和政策下，对该项目收入的可实现性影响不大。

④芜湖项目

东方龙城项目：该项目分地块开发，东方龙城项目截至 2017 年 12 月 31 日住宅、商业及菜市场 and 幼儿园未销售面积约为 123,526.66 平方米及 2,247.00 个车位，其中包括住宅 65,705.31 平方米、商业用房 43,529.33 平方米、菜市场 and 幼儿园 14,292.02 平方米及 2,247.00 个车位。预测住宅销售情况较好，商业及车位销售情况一般。本次评估住宅预测售价 10,000 元/平方米，1 层商业预测售价 21,000 元/平方米,2 层商业预测售价 8,400 元/平方米，3/4 层商业预测售价 7,350 元/平方米，1-2 层商业预测售价 15,000 元/平方米,1-3 层商业预测售价 12,250 元/平方米。

项目名称	项目总投资(万元)	投资进度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价 (元/ m ² 或万元/个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
东方龙城	514,523.42	92%	1,152,002.41	75,941.97	4,405.00	1,115,720.84	42,275.54	1,121.00	36,281.57	33,666.43	3,284.00	10,000.00	1层 21,000、 1-2 层 15,000/1-3 层 12,250	7.00

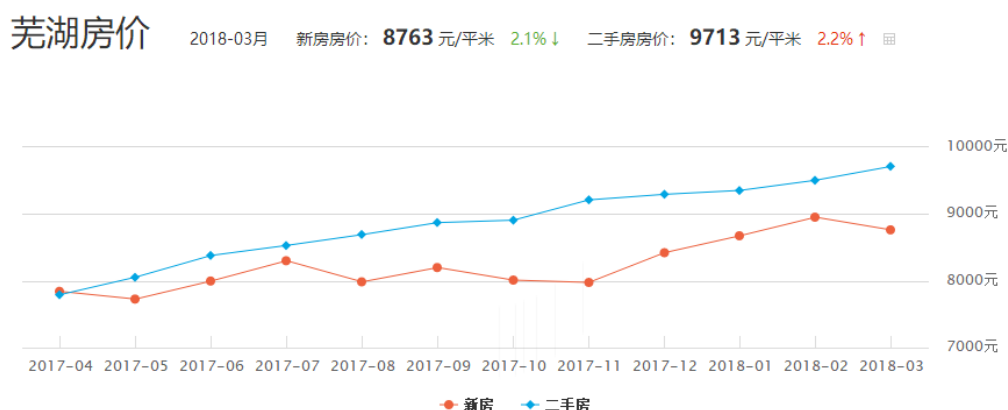
东方蓝海（芜湖）：该项目分一期及二期开发，东方蓝海（芜湖）项目截至 2017 年 12 月 31 日住宅及商业未销售面积约为 41,195.09 平方米及 1,164.00 个车位，其中包括住宅 23,616.31 平方米、商业用房 17,578.78 平方米及 1,164.00 个车位。预测住宅销售情况较好，商业及车位销售情况一般。本次评估高层住宅预测售价 10,000 元/平方米，洋房预测售价 13,000 元/平方米，1-2 层商业预测售价 15,000 元/平方米,1-3 层商业预测售价 12,250 元/平方米。

项目名称	项目总投资(万元)	投资进度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价(元/ m ² 或万元/个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库

项目名称	项目总投资 (万元)	投资进 度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价(元/ m ² 或万元/个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
东方 蓝海 (芜 湖)	183,417.97	81%	215,554.50	17,578.78	1,445.00	158,546.73	0.00	261.00	57,007.77	17,578.78	1,184.00	高层 10,000、 洋房 13,000	1-2 层 15,000/1-3 层 12,250	9.00

2017 年 1-10 月，芜湖市商品房销售面积 666.14 万平方米，同比增长 7.48%；销售金额为 387.87 亿元，同比增长 9.96%。市区商品房销售面积 477 万平方米，同比增长 11.44%；销售金额为 293.46 亿元，同比增长 10.29%。由于评估对象处于芜湖市区内，销售价格相比其他楼盘有一定优势，结合被评估单位自身的销售情况，预测销售价格能实现。

芜湖市住房价格走势详见下图：



（数据来源：吉屋网）

2017 年 5 月 8 日，芜湖市在前期实施市场调控政策的基础上，市政府正式印发了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（芜政〔2017〕23 号），从增加土地供应、控制地价、加强商品房销售管理、调整契税政策等方面，制定促进房地产市场平稳健康发展的 10 条意见。一是在商品住房供应偏紧的区域，显著增加住宅用地供应量。二是有针对性地选择“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、竞拍无偿提供安置房面积、一次性付清土地出让金等方式，控制地价不合理增长。三是落实房地产开发项目建设条件意见书制度。四是加强商品住房项目销售管理。五是取消 2015 年出台的契税补助政策。六是落实房地产工作责任制等 10 条意见。

在上述房地产市场和政策下，结合被评估单位自身的销售情况，评估对象处于芜湖市区内，销售价格相比其他楼盘有一定优势，预测的销售收入能够实现。

⑤六安项目

东方蓝海（六安）项目分为两期开发，其中一期已竣工交付，二期在建。截至 2017 年 12 月 31 日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投（万元）	投资进度 比例	可售面积（m ² 或个数）		已售面积（m ² 或个数）		剩余面积（m ² 或个数）		评估预测均价（元/m ² 或万元/个）	
			住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业
东方蓝海（六安）一期	45,304.06	100%	103,836.2	2,536.5	102,579.5	-	1,256.62	2,536.5	6,500	10,700
东方蓝海（六安）二期	51,712.00	54%	99,855.91	9,635.62	12,672.87	-	87,183.04	9,635.62	7,400	10,700

据数据显示,2017 年六安商品房(含非住宅)共备案 49,640 套,其中住宅备案 43,273 套,均价 6,484 元/平方米;非住宅备案 6,367 套,均价 8,676 元/平方米。2017 年六安的房地产市场波动较为明显,2 月、5 月、6 月、11 月以及 12 月的商品房备案量都在 5 千套以上,而 9 月和 10 月的商品房备案量却不足 2,000 套,这和以往的“金九银十”出入巨大。房价方面,2017 年六安住宅成交价格总体呈现缓慢上扬走势,除 8、9 月份房价出现小幅震荡外,其余月份都在稳步上扬。房价持续上涨,月均房价涨幅超百元。到了年底 12 月房价更是直破 8,000 元/平方米,为 2017 年乃至近年来六安房价最高。2016 年住宅销量 51,123 套,均价 4,644 元/平方米,2017 年住宅销量 43,273 套,均价 6,484 元/平方米,销量环比下降 15.4%,价格环比上涨 39.6%。

六安住房价格走势详见下图:



(数据来源: 吉屋网)

2017 年 6 月 21 日,六安市住房城乡建委、发改委、国土局、住房公积金管理中心等 4 部门联合发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》(以下简称《意见》),《意见》的主要内容包括:

A. 商品房取得不动产证满两年后才能上市交易。

B. 备案价格因成本、市场等原因确需调整备案价格的,要经房地产主管部门审查确认无捂盘惜售、无囤积房源等行为后,方可向价格主管部门提出申请重新备案进行价格调整,重新备案间隔时间不少于 3 个月,上涨幅度不得高于上次备案价格的 5%;

C. 住房公积金缴存职工家庭只能进行 2 次公积金贷款，首次使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，首付款比例不低于 20%；对拥有一套住房并已结清公积金贷款购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买普通自住房，公积金贷款利率执行基准利率的 1.1 倍；严禁受理、审批职工家庭第三次使用公积金贷款申请；

D. 根据库存商品房的去化周期，遵循土地供应与经济社会发展和市场需求相适应的原则，合理确定商住用地供应规模，有序调控供地节奏；

E. 结合本地实际和出让土地的具体情况，灵活确定竞价方式，包括“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”等调控手段，适时推行土地竞价新机制，对于房源较为紧张的区域，加快土地供应速度，扩大土地供应规模，对区域内已出让的土地进行全面排查，督促未开工的地块加快建设速度，缓解区域性房源紧张的局面。

六安市房地产市场发展较快，销售价格稳步增长，同时当地房地产调控政策更多是在房地产价格上做好稳定和控制工作，评估项目本身备案价格相对六安市房屋均价并不高，因此上述房地产市场状况和政策条件，有利于六安房地产项目收入的实现。

⑥合肥项目

东祥府项目：该项目为在建项目，截至 2017 年 12 月 31 日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投 (万元)	投资进度 比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价 (元/m ² 或 万元/个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
东祥府	65,632.15	84.14%	74,341.63	6,561.32	518	74,341.63	1,666.6	-	0	4,894.72	518	-	23,300	7.7

东方樾府项目：该项目为在建项目，截至 2017 年 12 月 31 日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投 (万元)	投资 进度 比例	可售面积 (m ² 或个数)				已售面积 (m ² 或个数)				剩余面积 (m ² 或个数)				评估预测均价 (元/m ² 或 万元/个)			
			住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库
东方樾府一期	11,064.63	72%	13,458.72	595	-	-	13,458.72	-	-	-	0	595	0	0	10,500	1,600		
东方樾府二期	89,595.2	71.97%	74,925.35	1,317.85	13,752.59	329	4,437.79	-	-	-	70,487.56	1,317.85	13,752.59	329	10,500	1,600	8,000	6
东方樾府三期	67,896.57	71.97%	58,546.16	742	-	658	-	-	-	-	58,546.16	742	0	658	10,500	1,600		6

和平盛世项目：该项目已完工，剩余产品为商业尾房，目前投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投资 (万元)	投资进 度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价 (元/m ² 或万元/ 个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
和平盛世	118,335.76	100%	212,419.00	16,065.00	724.00	212,419.00	14,551.15	724.00	0.00	1,513.85	0.00		12,332.00	

馥邦天下项目：该项目已完工，剩余产品为商业、住宅、车位尾房，目前投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名 称	项目总投(万 元)	投资进 度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价 (元/m ² 或万元/ 个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车 库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
馥邦天 下	245,218.87	99.62%	337,827.00	10,524.86	1837	335,010.90	9,746.43	494	2,816.10	778.43	1,343.00	20,186.00	20,594.00	10.00

东方蓝海（合肥）项目：该项目为在建项目，2018 年底竣工，截至 2017 年 12 月 31 日，项目总投资、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投 (万元)	投资进 度比例	可售面积 (m ² 或个数)				已售面积 (m ² 或个数)				剩余面积 (m ² 或个数)				评估预测均价 (元/m ² 或万元/ 个)			
			住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库
东方蓝海 (合肥)	646,351.65	98%	809,267.87	42,985.46	6,347.21	6,161	686,290.52	8,860.64	6,347.21	2,178	122,977.35	34,124.82	0.00	3,983.00	14,748	15,385.00		10

北郡小区项目：该项目分两期开发，一、二期均为在建，截至 2017 年 12 月 31 日，项目总投资、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投资	投资进	可售面积 (m ² 或个数)	已售面积 (m ² 或个数)	剩余面积 (m ² 或个数)	评估预测均价 (元/m ² 或万元/个)

	(万元)	度比例	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
北郡小区	132,508.73	82%	163,159.46	5,119.00	1,177.00	133,812.42	0.00	30.00	29,347.04	5,119.00	1,147.00	9,279.00	8,919.00	7.21

家天下花园项目：该项目已完工，截至 2017 年 12 月 31 日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投(万元)	投资进度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价 (元/m ² 或万元/个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
家天下花园	424,665.39	100%	417,452.08	79,262.30	1,560.00	416,933.18	74,566.13	1,111.00	518.90	4,696.17	449.00	12,000.00	13,000.00	9

据相关统计数据显示,2017年(1月1日-12月16日),合肥九大区商品住宅成交量为20,273套,较去年同期减少55,623套,同比下跌77.28%。九大区成交量同比都呈现大度下降的态势,且跌幅均超过了50%。跌幅前三的区域分别为:经开区下跌了87.93%,庐阳区下跌了85.91%,政务区下跌了81.81%。从各区销量来看,新站区销量最高,为8204套;滨湖区排在第二,为2,596套;包河区1,942套位列第三;其余各区成交量分别为:高新区1,601套;蜀山区1,476套;瑶海区1,421套;庐阳区1,411套;经开区884套;政务区363套。受调控政策影响,合肥市新房价格明显低于二手房价格。

合肥市住房价格走势详见下图:



(数据来源: 吉屋网)

2017年合肥市房地产调控政策主要规定包括:

A. 在合肥市区(不含四县一市,下同)范围内,暂停向拥有2套及以上住房的本市区户籍居民家庭出售新建商品住房;暂停向拥有1套及以上住房或无法提供购房之日前2年内在本市区逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市区户籍居民家庭出售新建商品住房和存量住房。

B. 合肥市区居民家庭首次购买住房申请商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为30%;居民家庭拥有1套住房且无购房贷款记录(含在外地贷款记录,下同)、居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款已结清、居民家庭无房但有1次购房贷款记录的,申请商业性个人住房贷款购买住房的,最低首付款比例均为40%;居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清,为改善居住条件再次申请商业性

个人住房贷款购买住房的，最低首付款比例为 50%。暂停向拥有 2 套及以上住房的市区户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房或无法提供购房之日前 2 年内在本市逐月连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭发放商业性个人住房贷款。

C. 对于家庭名下已经拥有 2 套住房的职工购买第 3 套住房时，停止发放住房公积金贷款。停止“商转公”贷款业务办理。停止发放住房公积金异地贷款。

D. 新建商品住房首次明码标价备案应按项目地块参照同区域、同品质、同类型新建商品住房备案价格确定首次备案价格；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。

在上述房地产市场和政策下，合肥市开发项目售价受到调控政策的较大限制，项目去化的因素主要取决于价格备案手续完成情况，一旦获得价格备案，由于项目备案价格明显低于周边二手房市场价格，开盘后去化速度往往较快，本次评估对合肥各开发项目价格充分考虑了价格备案因素，因此对项目收入可实现性的影响不大。

⑦淮南投资性房地产项目

新社西村商业街：新社西村商业街共计 7 栋独立 2 层商业楼，面积共计 10,176.68 平方米，共有 2 个租赁权人，其中中国银行租赁面积为 358.95 平米，其余全部为世纪阳光商厦承租。

上东锦城：上东锦城为 4 层商业综合体，面积共计 22,354.27 平米，共有 6 个租赁权人，分别为李兆平、培胜益学、汪贻静、邮储银行、招商银行、毛龙海。最大的是李兆平租赁面积为 18,294.13 平米。

谢二西村商业街：坐落于谢家集区谢家集街道谢二西村商住楼地下 1 层，规划用途为商业，建筑面积为地下 16,924.96 平方米及地上 1 层 461.99 平方米。至评估基准日，该项资产已出租给苏果超市（淮南）有限公司，租赁截至日期为 2025 年 6 月 29 日。

受淮南市整体经济发展状况和人口消费能力的影响，2017 年 1-6 月淮南非住

宅类房屋成交总面积为 6.1 万平方米,同比下跌 5.7 万平方米, 下跌百分比 49%;成交均价 7,403 元/平方米,同比下跌 14%;成交总金额 4.45 亿元,同比下跌 5 亿元,下跌百分比 56%。淮南市商业房产主要集中在淮南市国庆路至朝阳路段,其中的龙湖中路商业租赁均价约 5.5 元/天/平方米,最高价约 12 元/天/平方米;龙湖北路商业租赁单价 2-3.5 元/天/平方米。商铺面积主要集中于 70 平方米左右, 商铺开间 6 米居多,进深一般在 10 米上下。朝阳路街区主要有服装、专业店、餐饮、休闲娱乐等,均价在 4-4.5 元/天/平方米,商铺面积: 50 平方米左右为主。总体来看,区域内首层租金位 150—350 元/平方米/月;二层以上租金平均为 30—60 元/平方米/月。除此以外大规模商业街区较少,商业氛围较弱,造成商业物业的租金普遍偏低,租售比不尽合理。

综上,投资性房地产位于商业集中区,商业物业租金较低,租售比不尽合理。从企业实际经营角度,投资性房地产已经全部对外出租,且租金较低,因此租金收入的可实现性较好。

⑧合肥市投资性房地产项目

环美家天下生活广场:该投资性房地产包括地上三层、地下一层的商业及地下 366 个停车位,总建筑面积为 56,037.30 平方米,总土地使用权面积为 9,006.86 平方米。

合肥市作为安徽省的政治、科研、经济中心,长三角副中心级城市,中部六省会城市之一,近些年来整体经济持续增长,人口总量、人均收入消费能力稳步上升,并在新一轮的城市规划下城市未来发展能力得到提升,为城市商业的发展奠定了良好的宏观市场背景。在此背景下,合肥市商业地产市场在地区宏观经济环境迅速发展的背景下,呈现出快速发展的趋势,越来越多的商业综合体、购物中心、商业街、大型批发市场涌现出来。2017 年合肥有 19 个商业项目集中开业,其中开业项目最多的是滨湖区,共有 6 个项目,其次是政务区与包河区,各有 3 个项目。此外,合肥还有数十个已经建成一直没有投入运营的商业体。商业体的单体规模越来越大,商业营业面积在五万平方米及以上的项目层出不穷,新建集中商业向 Mall 的形式发展,集餐饮、娱乐、购物、休闲于一体,定位上走中高、高端路线,在此基础上细分市场。

在上述房地产市场条件下，同时考虑到环美家天下生活广场的市场定位，有利于该投资性房地产租金收入的实现。

3、假设开发法下预测未来土地增值税退回的具体金额、相关税金退回的可行性、具体会计处理、税收缴纳和筹划的合规性

各项目假设开发法下预测未来土地增值税退回的具体金额、相关税金退回的可行性、具体会计处理、税收缴纳和筹划的合规性详见下表：

项目名称	所在城市	评估预测的土地增值税汇算清缴数额（万元）	截至 2017 年 12 月 31 日，项目是否已出具土地增值税汇算清缴报告	评估预测的土增税退回的金额（万元）
碧荷庭项目	淮南市	0.00	未出具土地增值税汇算清缴报告	1,221.82
绿茵里项目	淮南市	0.00	未出具土地增值税汇算清缴报告	1,350.27
松石居项目	淮南市	117.37	未出具土地增值税汇算清缴报告	210.58
东方龙城项目	芜湖市	7,403.97	未出具土地增值税汇算清缴报告	1,612.08
东祥元府项目	杭州市	1,711.04	未出具土地增值税汇算清缴报告	1,719.27
东方蓝海（六安）项目	六安市	0.00	否	776.00
东方樾府项目	合肥市	134.16	否	73.98
馥邦天下项目	合肥市	0.00	于 2017 年 10 月汇算清缴（清缴数额 4641.46 万元）	4,592.96

关于土地增值税退回的可行性分析，根据企业税务实践，东方蓝海（合肥）项目 A 组团已做完土地增值税清算，退回土地增值税 2,717.59 万元，故本次评估上述项目的土地增值税能退回。

土地增值税的会计处理、税收缴纳和筹划内容如下：公司于收到预售房款时预缴土地增值税并在资产负债表中列示为“其他流动资产”，待所售房产交付并结转营业收入时，按照清算口径计算应当予以确认的土地增值税，并由资产负债表“其他流动资产”项目转入利润表“税金及附加”项目，清算口径计算结果与预缴口径的差额予以补提；如果按照清算口径计算确认的土地增值税为 0，那么于资产负债表“其他流动资产”列示的预缴土地增值税不再转入利润表，根据《土地增值

税暂行条例》、《土地增值税暂行条例实施细则》、《土地增值税清算管理规程》等规定申请退税。

4、投资性房地产 2017 年度预测租金收入的实现情况

各投资性房地产项目 2017 年度收入的实现情况、差异分析详见下表：

项目名称	所在城市	2017 年实际收入情况（万元）	2017 年预测收入情况（万元）	差异分析
新社西村商业街	淮南市	255.14	257.36	差异不大
上东锦城		290.65	555.26	由于李兆平拖欠租金，淮矿地产与李兆平处于司法程序阶段，淮矿地产实际未收到租金。本次评估对于李兆平承租部分房地产按照正常市场租赁价格并考虑了 25%的空置率做出预测，共计 265.08 万元。除此以外差异不大。
谢二西村商业街		565.34	563.71	差异不大
环美家天下生活广场	合肥市	2,443.39	2,552.45	差异较小，不影响评估值。

（四）收益法评估情况

1、收益法具体方法和模型的选择

（1）收益法评估路径

本次对于淮矿地产的收益法评估，以母公司为单体进行评估，其中的长期股权投资评估，按照子公司企业价值评估结果乘以母公司持股比例，作为母公司非经营性资产价值，最终得到淮矿地产的收益法评估结果。

（2）不同类型公司收益法模型

1）物业服务类公司

该类公司主要特点为轻资产类企业。通过预测每年的物业管理收入、成本并将其相应的净收益折现值作为该类被投资企业股权价值，从而计算得到物业服务类公司的收益法评估结果。

2）运营管理类公司

该类公司主要特点为轻资产类企业。通过预测每年的运营管理收入、成本并

将其相应的净收益折现现值作为该类被投资企业股权价值，从而计算得到运营管理类公司的收益法评估结果。

3) 房地产开发类公司

本次对于房地产类公司评估时，预测收益是以存量项目为基础。对于在基准日具备详规的项目，采用收益法-假设开发法思路进行盈利预测，并将其净收益折现，确定经营性资产的价值；对于在评估基准日不具备详规的项目，采用市场法等评估方法确定项目价值作为企业的非经营性资产。

2、收益期和预测期的确定

（1）收益期的确定

1) 物业服务类公司

对于物业服务类公司，该类公司主要是为下属房地产公司提供物业管理服务，当其经营期限终止，则该类公司也完成了其主要业务。故采用有限年期评估。

2) 运营管理类公司

对于运营管理类公司，该类公司主要经营业务是下属房地产项目公司筹措资金，自身以融资、投资业务及管理为主，当下属房地产项目公司的存量项目开发销售完成或经营期限终止，则该类公司也完成了其主要业务。故采用有限年期评估。

3) 房地产开发类公司

本次对于房地产类公司评估时，预测收益是以存量项目为基础，因此本次收益期限是以存量项目开发销售完成或经营期限终止作为收益期，亦采用有限年期进行评估。

（2）预测期的确定

1) 物业服务类公司

本次该类公司运用收益法评估时，收益期与预测期一致，

2) 运营管理类公司

本次对于该类公司运用收益法评估时，收益期与预测期一致，

3）房地产类公司的预测期

基于房地产项目的特殊性，本次对于房地产类项目收益法评估时，收益期与预测期一致，而淮矿地产本部除了房地产销售业务，还有出租业务，故淮矿地产本部的预测期为截止出租业务终止日期 2048 年。

3、预测期的收益预测

淮矿地产主要为房地产开发公司，该类公司主要经营业务是房屋开发销售，投资性房地产出租。淮矿地产主要业务产生的管理费用、销售费用和相关税费等，分别预测如下：

（1）管理费用

淮矿地产的管理费用主要是在管理过程中发生的各项费用，包括职工薪酬、折旧、差旅费、办公费、业务招待费、中介服务费和其他费用等。管理费用主要项目预测如下：

职工薪酬：工资总额根据未来人员计划安排、历史年度工资水平，并结合未来工资增长率进行预测。工资附加根据历史年度占工资总额的比例及预测的工资总额计算。

折旧：为房屋、车辆和其他设备折旧。按企业会计政策确定的各类资产折旧率综合计算确定。

租赁费：以现有的租赁合同为基础参考租金水平的历史年度增长率进行预测。

差旅费、业务招待费、中介服务费和其他费用等：根据公司历史年度数据，结合未来年度公司业务发展增长的趋势合理确定。

（2）销售费用

淮矿地产的销售费用主要是在房产销售及出租业务中发生的各项费用，包括销售人员职工薪酬、广告宣传费、委托代销手续费、差旅费、办公费、合同交易费用和其他费用等。销售费用主要项目预测如下：

销售人员职工薪酬：工资总额根据未来人员计划安排、历史年度工资水平，并结合未来工资增长率进行预测。工资附加根据历史年度占工资总额的比例及预

测的工资总额计算。

广告宣传费：以现有的广告宣传合同为基础，并考虑以后年度房产存量，及出租业务的经营状况综合预测。

委托代销手续费：以现有的委托代销合同为基础，并结合以后年度收入情况进行合理预测。

差旅费、办公费、合同交易费和其他费用等：根据公司历史年度数据，结合未来年度公司业务发展增长的趋势合理确定。

（3）税金及附加

税金及附加的应纳税收入为房地产销售收入。具体包括增值税金及附加、房产税、土地使用税、印花税、水利基金等。其中增值税税率为 5%，城市维护建设费为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，房产税为房产出租业务收入的 12%，土地使用税为 12/平/年、15/平/年、印花税为 0.01%、水利基金为 0.06%。

（4）营运资金

营运资金按照企业的经营性流动资产与经营性流动负债的差额计算。淮矿地产参与营运的流动资产主要为必备现金、应收账款、其他应收款，流动负债为应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。未来年度应付职工薪酬和应交税费按照预测年度本年发生费用预测，其流动负债参照基准日水平进行预测。

（5）自由现金流测算表

具体预测结果如下:

单位: 元

项目名称	2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
现金流入	222,856,897.61	81,945,466.43	50,296,748.96	23,290,462.83	23,788,064.38	24,376,244.09
销售收入	222,856,897.61	81,945,466.43	50,296,748.96	23,290,462.83	23,788,064.38	24,376,244.09
其他收入	-	-	-	-	-	-
现金流出	238,923,258.28	84,299,900.11	5,082,859.34	11,081,990.71	11,144,978.59	-2,275,590.72
开发成本	201,235,002.67	59,762,817.51	-	-	-	-
主营业务成本	1,192,714.29	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
税金及附加	9,033,917.85	18,744,881.87	3,841,559.52	2,428,430.90	2,486,811.04	2,555,117.85
管理费用	23,900,578.79	14,557,462.14	10,295,336.13	6,519,248.11	6,510,172.72	6,507,825.08
销售费用	6,264,930.09	2,317,817.43	1,428,100.04	668,333.09	682,016.23	698,223.76
财务费用						
土地增值税	-2,703,885.40	-12,549,057.43	-11,948,114.95	-	-	-13,502,736.01
所得税	-	-	-	-	-	-
加: 折旧	725,507.33	3,810,506.72	3,704,498.36	3,474,323.85	3,399,597.72	3,319,682.63
加: 摊销						
加: 期末营运资金回收						

项目名称	2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
加:期末固定资产回收						
减:资本性支出						
减:营运资金追加额	-2,231,699,576.79	-6,574,698.27	-1,260,941.20	-1,075,978.48	19,825.33	23,434.13
自由现金流	2,216,358,723.45	8,030,771.31	50,179,329.17	16,758,774.44	16,022,858.18	29,948,083.31

单位: 元

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
现金流入	18,098,653.36	18,824,113.03	19,351,603.86	20,093,381.39	21,013,124.56	22,036,681.57
销售收入	18,098,653.36	18,824,113.03	19,351,603.86	20,093,381.39	21,013,124.56	22,036,681.57
其他收入	-	-	-	-	-	-
现金流出	9,717,872.35	12,068,507.40	12,301,829.03	12,949,059.81	13,378,862.61	13,853,591.34
开发成本	-	-	-	-	-	-
主营业务成本	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
税金及附加	2,267,231.53	2,352,332.33	2,414,976.50	2,502,252.47	2,610,676.23	2,731,341.94
管理费用	5,463,713.84	5,457,402.93	5,515,248.00	5,744,825.46	5,863,862.78	5,994,660.00
销售费用	520,948.39	540,925.00	555,700.99	785,190.78	820,921.15	858,349.99
财务费用						
土地增值税	-	-	-	-	-	-
所得税	-	2,251,868.54	2,349,924.94	2,450,812.50	2,617,423.85	2,803,260.82

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
加: 折旧	3,099,148.17	2,997,152.01	2,985,673.87	3,118,361.73	3,116,598.77	3,112,953.93
加: 摊销						
加: 期末营运资金回收						
加: 期末固定资产回收						
减: 资本性支出						
减: 营运资金追加额	-250,110.38	28,903.60	21,016.17	29,553.74	36,644.20	40,780.33
自由现金流	11,730,039.57	9,723,854.04	10,014,432.52	10,233,129.57	10,714,216.52	11,255,263.82

单位: 元

项目名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入	22,985,024.55	24,041,474.95	25,147,963.82	26,379,181.36	27,520,849.12	28,792,443.40
销售收入	22,985,024.55	24,041,474.95	25,147,963.82	26,379,181.36	27,520,849.12	28,792,443.40
其他收入	-	-	-	-	-	-
现金流出	14,299,206.86	14,791,995.54	15,209,374.81	15,783,734.52	16,324,650.32	16,913,870.49
开发成本	-	-	-	-	-	-
主营业务成本	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
税金及附加	2,843,118.92	2,967,643.23	3,098,060.45	3,243,183.32	3,377,726.17	3,527,586.44
管理费用	6,113,549.65	6,252,297.14	6,262,359.56	6,424,059.86	6,573,999.25	6,741,002.38
销售费用	900,535.95	939,179.45	982,213.74	1,027,300.65	1,077,457.72	1,120,064.37

项目名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
财务费用						
土地增值税	-	-	-	-	-	-
所得税	2,976,023.74	3,166,897.13	3,400,762.46	3,623,212.10	3,829,488.58	4,059,238.71
加: 折旧	3,107,271.50	3,107,271.50	2,971,471.50	2,971,471.50	2,971,471.50	2,971,471.50
加: 摊销						
加:期末营运资金回收						
加:期末固定资产回收						
减:资本性支出						
减:营运资金追加额	37,783.67	42,090.86	44,084.48	49,053.90	45,486.07	50,662.58
自由现金流	11,755,305.51	12,314,660.04	12,865,976.02	13,517,864.44	14,122,184.22	14,799,381.83

单位: 元

项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
现金流入	30,124,483.98	31,606,492.27	32,981,760.75	34,513,291.47	36,117,872.01	37,902,892.58
销售收入	30,124,483.98	31,606,492.27	32,981,760.75	34,513,291.47	36,117,872.01	37,902,892.58
其他收入	-	-	-	-	-	-
现金流出	17,537,426.45	18,300,864.12	18,981,468.86	19,695,848.37	20,447,970.75	21,030,484.60
开发成本	-	-	-	-	-	-
主营业务成本	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60	1,465,978.60
其他业务成本	-	-	-	-	-	-

项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
税金及附加	3,684,564.59	3,859,221.13	4,021,270.00	4,201,738.05	4,390,807.30	4,601,143.65
管理费用	6,915,944.13	7,245,838.49	7,426,457.53	7,627,599.05	7,838,334.47	8,072,767.75
销售费用	1,171,027.46	1,196,096.38	1,285,543.94	1,341,592.16	1,403,987.63	1,219,208.40
财务费用						
土地增值税	-	-	-	-	-	-
所得税	4,299,911.67	4,533,729.52	4,782,218.79	5,058,940.51	5,348,862.75	5,671,386.22
加: 折旧	2,971,471.50	3,107,271.50	3,107,271.50	3,107,271.50	3,107,271.50	3,107,271.50
加: 摊销						
加:期末营运资金回收						
加:期末固定资产回收						
减:资本性支出						
减:营运资金追加额	53,070.87	59,045.85	54,793.14	61,018.91	63,929.34	71,118.39
自由现金流	15,505,458.16	16,353,853.79	17,052,770.25	17,863,695.68	18,713,243.42	19,908,561.07

单位: 元

项目名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
现金流入	39,438,535.90	41,252,241.72	42,144,409.81	45,327,724.36	47,322,403.01	49,542,971.03	42,966,934.47	16,302,126.11
销售收入	39,438,535.90	41,252,241.72	42,144,409.81	45,327,724.36	47,322,403.01	49,542,971.03	42,966,934.47	16,302,126.11
其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出	20,835,499.12	21,144,016.51	21,525,718.98	22,895,799.60	23,753,156.65	24,707,612.28	21,584,164.59	9,504,166.59

项目名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
开发成本	-	-	-	-	-	-	-	-
主营业务成本	1,460,567.90	1,459,351.40	1,459,351.40	1,459,351.40	1,459,351.40	1,459,351.40	1,148,788.52	430,314.27
其他业务成本	-	-	-	-	-	-	-	-
税金及附加	4,781,471.45	4,994,872.66	5,097,604.54	5,475,013.37	5,709,977.53	5,971,558.88	5,111,598.84	1,863,914.85
管理费用	8,139,192.59	8,377,393.20	8,494,564.90	8,912,641.23	9,174,609.66	9,466,244.97	8,602,590.07	5,100,603.38
销售费用	469,957.29	-	-	-	-	-	-	-
财务费用								
土地增值税	-	-	-	-	-	-	-	-
所得税	5,984,309.90	6,312,399.25	6,474,198.15	7,048,793.61	7,409,218.07	7,810,457.04	6,721,187.16	2,109,334.08
加：折旧	2,971,471.50	2,971,471.50	2,971,471.50	2,971,471.50	2,971,471.50	2,971,471.50	2,971,471.50	2,971,471.50
加：摊销								
加:期末营运资金回收								757,084.27
加:期末固定资产回收								
减:资本性支出								
减:营运资金追加额	59,830.09	71,957.14	35,545.56	126,828.91	79,471.55	88,471.38	-339,641.71	
自由现金流	21,514,678.18	23,007,739.57	23,554,616.76	25,276,567.34	26,461,246.31	27,718,358.87	24,693,883.09	10,526,515.29

4、折现率的确定

(1)根据被评估单位的业务特点,评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 130 家沪深 A 股可比上市公司 2017 年 3 月 31 日的 β_L 值(起始交易日期:2013 年 10 月 31 日;截止交易日期:2017 年 3 月 31 日),然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值,并取其平均值 0.9086 作为被评估单位的 β_U 值。

取可比上市公司资本结构的平均值 71.80%作为被评估单位的目标资本结构。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式,计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 1.3963\end{aligned}$$

(2) 市场风险溢价的确定

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利率的回报率,由于目前国内 A 股市场是一个新兴而且相对封闭的市场,一方面,历史数据较短,并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓,投资者结构、投资理念在不断的发生变化,市场波动幅度很大;另一方面,目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制,再加上国内市场股权割裂的特有属性(存在非流通股),因此,直接通过历史数据得出的股权风险溢价包含有较多的异常因素,可信度较差,国际上新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定,因此本次评估采用公认的成熟市场(美国市场)的风险溢价进行调整,具体计算过程如下:

$$\begin{aligned}\text{市场风险溢价} &= \text{成熟股票市场的基本补偿额} + \text{国家补偿额} \\ &= \text{成熟股票市场的基本补偿额} + \text{国家违约补偿额} \times (\sigma_{\text{股票}} / \sigma_{\text{国债}})\end{aligned}$$

根据上述测算思路和公式,计算确定本次市场风险溢价为 7.10%。

(3) 企业特定风险调整系数的确定

由于测算风险系数时选取的为上市公司,与同类上市公司比,该类资产的权

益风险与上市公司相差较大。结合企业生产规模、抗风险能力等因素，本次对特定风险调整系数取值为 2%。

（4）预测期折现率的确定

1）计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times MRP + R_c \\ &= 15.20\% \end{aligned}$$

2）加权资本成本的确定

债务资本成本按企业银行贷款利率 8.21% 计取，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D} \\ &= 11.42\% \end{aligned}$$

（五）收益法评估结果

1、收益法测算结果

（1）长期股权投资价值

对长期投资价值，按照各被投资单位整体评估后选定的评估结果乘以持股比例确认评估值。长期股权投资价值为 6,617,252,726.13 元。

（2）溢余资产价值

经评估人员分析核实，企业在评估基准日没有溢余资产。

（3）非经营性资产及负债价值

对于评估基准日后未参与运营的预付账款、应收利息-一年内到期的非流动资产、其他流动资产、固定资产、投资性房地产部分资产、递延所得税资产、其他非流动资产及内部往来款共计 4,403,897,311.71 元，确认为非经营性资产；与非经营性资产相对应的应付账款、其他应付款中的内部往来共计 2,842,994,493.95

元确认为非经营性负债。非经营性资产及负债为 1,560,902,817.76 元。

（4）付息债务价值

被评估单位评估基准日的付息债务包括短期借款及其他应付款中的借款及利息，评估值以核实后的账面价值确定，评估值为 2,695,749,138.89 元。

2、收益法评估结果

股东全部权益价值=经营价值+长期股权投资价值+溢余资产+非经营性资产及负债价值-付息债务价值

淮矿地产有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 1,281,797.49 万元，总负债账面价值为 619,286.10 万元，净资产账面价值为 662,511.39 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 775,790.38 万元，增值额为 113,278.99 万元，增值率为 17.10%。

四、评估结论选取及评估增减值分析

（一）评估结论选取

收益法评估后的标的公司股东全部权益价值为 775,790.38 万元，资产基础法评估后的标的公司股东全部权益价值为 783,294.71 万元，两者相差 7,504.33 万元，差异率为 0.96%。

差异产生原因主要是两种方法折现率测算思路不同，结果不一致，导致两种方法有一定差异。考虑到本次评估目的是为上市公司收购提供价值参考依据，资产基础法能够较充分地反映被评估单位各项资产及负债的市场价值，其中的主要资产存货采用假设开发法进行评估，已经考虑了项目收益。因此《评估报告》评估结论采用资产基础法评估结果。

根据上述分析，《评估报告》评估结论采用资产基础法评估结果，即：淮矿地产有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 783,294.71 万元。

（二）评估增减值分析

1、评估结论

淮矿地产有限责任公司评估基准日总资产账面价值 1,281,797.49 万元，评估

价值 1,402,580.81 万元，评估增值 120,783.32 万元，增值率 9.42 %；总负债账面价值 619,286.10 万元，评估价值 619,286.10 万元，无增减值变化；净资产账面价值 662,511.39 万元，评估价值 783,294.71 万元，评估增值 120,783.32 万元，增值率 18.23%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 3 月 31 日

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100 %
流动资产	1	631,858.60	626,309.12	-5,549.48	-0.88
非流动资产	2	649,938.89	776,271.69	126,332.80	19.44
其中：长期股权投资	3	538,811.67	661,725.27	122,913.60	22.81
投资性房地产	4	13,938.41	17,260.67	3,322.26	23.84
固定资产	5	392.07	489.02	96.95	24.73
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	96,796.73	96,796.73	0.00	0.00
资产总计	11	1,281,797.49	1,402,580.81	120,783.32	9.42
流动负债	12	459,286.10	459,286.10	0.00	0.00
非流动负债	13	160,000.00	160,000.00	0.00	0.00
负债总计	14	619,286.10	619,286.10	0.00	0.00
净资产	15	662,511.39	783,294.71	120,783.32	18.23

2、评估增减值分析

（1）流动资产评估值为 6,263,091,157.81 元，评估减值 55,494,874.54 元，减值率 0.88%。

主要减值是因为应收利息、其他应收款、一年内到期非流动资产、其他流动资产的减值，由于对评估后净资产为负的集团内部单位之间的应收利息、其他应收款、其他应收款、一年内到期非流动资产、其他流动资产，按债务单位的偿债能力确定评估风险损失，故造成评估减值。

（2）长期股权投资评估值为 6,617,252,726.13 元，评估增值 1,229,135,998.15

元，增值率 22.81%。评估增值原因主要为：

控股长期股权投资按照会计政策采用成本法核算，其各长期股权投资单位多为房地产开发项目公司，随着近年来房地产市场的增长，各项目公司评估值中包含了一部分利润，故导致评估增值。

（3）投资性房地产评估值 172,606,700.00 元，评估增值 33,222,590.42 元，增值率 23.84%。评估增值的主要原因为投资性房地产中核算的房屋以成本价计量，近年商业类房地产市场价格有一定程度上涨，导致房地产价值有所增加。

（4）固定资产-房屋建筑物在评估基准日的资产账面价值为 274,258.86 元，评估值为 1,864,600 元，评估增值 1,590,341.14 元，增值率为 579.87%。固定资产-房屋建筑物评估增值原因为，企业原始取得房地产时间较早，成本较低，近年来随着房地产市场的发展价格有所上涨，造成评估增值。

（5）机器设备原值评估 5,442,250.00 元，评估减值 6,987,416.03 元，减值率 56.31%；净值评估 3,025,560.00 元，评估减值 620,894.53 元，减值率 17.03%。评估增减值原因如下：

1）运输车辆评估原值减值，其原因一是由于技术进步，更新换代较快，市场价格逐年呈下降趋势，二是依据财税“[2016]36 号”文件，评估重置价为不含税价，三是部分车辆采用市场法评估，二手市场价格确定其评估值，造成评估原值减值；净值减值的原因是原值减值较大，尽管企业的会计折旧年限短于机动车经济寿命年限，但无法与净值减值相抵。

2）电子设备评估原值减值，其原因一是该类设备技术更新速度较快，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平；二是依据财税“[2016]36 号”文件，评估重置价为不含税价；三是大部分设备超期服役，本次评估时采用了市场法，造成评估原值减值；净值减值的主要原因同原值减值原因。

五、标的公司重要子公司评估情况

（一）标的公司下属企业评估结果

截至评估基准日，标的公司下属企业评估基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	评估方法	评估结论选取的评估方法	账面价值	评估价值	增值率 (%)
1	合肥环美房地产发展有限公司	82.00	资产基础法、收益法	资产基础法	4,561.42	24,932.16	446.59
2	浙江东方蓝海置地有限公司	55.00	资产基础法、收益法	资产基础法	12,204.63	13,087.24	7.23
3	合肥家天下置业有限公司	82.00	资产基础法、收益法	资产基础法	9,234.02	7,004.02	-24.15
4	芜湖东方蓝海置业有限公司	60.00	资产基础法、收益法	资产基础法	-1,734.40	57,275.72	-3,402.33
5	淮矿山南新区有限责任公司	100.00	资产基础法、收益法	资产基础法	39,819.09	39,805.92	-0.03
6	淮西房地产开发有限责任公司	70.00	资产基础法、收益法	资产基础法	-1,402.50	-3,984.40	-184.09
7	淮矿地产合肥有限责任公司	100.00	资产基础法、收益法	资产基础法	10,520.93	11,409.23	8.44
8	淮矿铜陵投资有限责任公司	100.00	资产基础法、收益法	资产基础法	39,593.93	39,582.71	-0.03
9	淮矿地产合肥高新有限责任公司	100.00	资产基础法、收益法	资产基础法	126,540.80	120,513.78	-4.76
10	淮矿地产安徽东方蓝海有限公司	100.00	资产基础法、收益法	资产基础法	206,623.40	220,382.90	6.66
11	淮矿安徽房地产营销有限责任公司	100.00	资产基础法、收益法	资产基础法	2,239.05	2,237.85	-0.05
12	淮矿地产铜陵置业有限公司	100.00	资产基础法、收益法	资产基础法	29,559.86	31,072.03	5.12
13	淮矿地产六安置业有限公司	100.00	资产基础法、收益法	资产基础法	29,355.68	30,120.10	2.60
14	淮矿商业运营管理安徽有限责任公司	100.00	资产基础法、收益法	资产基础法	635.66	632.63	-0.48
15	淮矿地产（杭州）有限公司	100.00	资产基础法、收益法	资产基础法	73,206.58	80,588.69	10.08
16	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	65.00	资产基础法、收益法	资产基础法	7,884.12	-13,482.36	-271.01

17	淮矿安徽物业服务有限责任公司	60.00	资产基础法、收益法	资产基础法	816.31	812.02	-0.53
18	北京东方蓝海置业有限责任公司	51.00	资产基础法、收益法	资产基础法	8,465.77	-10,480.47	-223.80
19	淮矿万振置业有限责任公司	60.00	资产基础法、收益法	资产基础法	3,734.78	28,503.51	663.19
20	淮矿万振(肥东)置业有限责任公司	60.00	资产基础法、收益法	资产基础法	4,747.95	65.13	-98.63

注：表中评估价值为采用资产基础法评估的 100%股权所对应价值

（二）标的公司重要子公司评估增减值原因分析

根据《26 号规则》第二十四条第（七）项的要求，标的公司重要子公司包括芜湖东方蓝海置业有限公司、淮矿地产合肥高新有限责任公司和淮矿地产安徽东方蓝海有限公司。

1、芜湖东方蓝海置业有限公司评估增减值原因分析

截至评估基准日，芜湖东方蓝海置业有限公司股东全部权益账面价值为-1,734.40 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 57,275.72 万元，评估增值 59,010.12 万元，评估增减值原因主要为：

（1）流动资产评估值为 4,252,023,376.04 元，评估增值 590,238,578.03 元，增值率 16.12%，评估增值主要原因是存货-开发成本评估增值，具体增值原因分析如下：存货-开发成本评估增值主要原因是开发项目周边近年商品房交易市场比较活跃，商品房市场售价有一定的涨幅，使得开发项目有一定的利润，造成评估增值。

（2）机器设备评估原值 294,200.00 元，评估减值 1,042,076.56 元，减值率 77.98%；评估净值 241,880.00 元，评估减值 137,436.61 元，减值率 36.23%。评估增减值原因如下：

①运输车辆评估原值减值，其原因是车辆采用市场法评估，二手市场价格确定其评估值，造成评估原值减值；净值减值的原因是原值减值。

②电子设备评估原值减值，一是该类设备技术更新速度较快，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平；二是依据财税“[2016]36 号”文件，评估重置价为不含税价；三是大部分设备超期服役，本次评估时采用了市场法，造成评估原值减值。净值减值的主要原因是原值减值。

2、淮矿地产合肥高新有限责任公司评估增减值原因分析

截至评估基准日，淮矿地产合肥高新有限责任公司股东全部权益账面价值为 126,540.80 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 120,513.78 万元，评估增值-6,027.01 万元，增值率-4.76%，评估增减值原因主要为：

（1）设备类

机器设备类原值评估 3,800.00 元，评估减值 1,350.00 元，减值率 26.21 %；净值评估 1,976.00 元，评估减值 464.91 元，减值率 19.05 %。评估增减值原因如下：

电子设备评估原值减值，其原因一是该类设备技术更新速度较快，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平；二是依据财税“[2016]36 号”文件，评估重置价为不含税价；本次评估时采用了市场法，造成评估原值减值；净值减值的主要原因同原值减值原因。

（2）存货

存货—开发成本账面值为 314,964,761.21 元，评估值为 254,695,000.00 元，评估减值 60,269,761.21 元，减值率 19.14%；评估减值原因如下：

馥邦天下存货现剩余部分为商业、住宅及车位，商业、住宅部分 2017 年预计可全部销售，车位由于数量多，现市场消化能力较弱，未来预计销售时间较长，未来还尚需支付营销费用及管理费用，现金净流入少，故造成评估减值。

3、淮矿地产安徽东方蓝海有限公司评估增减值原因分析

截至评估基准日，淮矿地产安徽东方蓝海有限公司股东全部权益账面价值为 206,623.40 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 220,382.90 万元，评估增值 13,759.50 万元，增值率 6.66%，评估增减值原因主要为：

（1）流动资产评估值为 3,902,315,293.28 元，增值 137,607,669.04 元，增值率 3.66 %。评估增值原因如下：

①存货-在库周转材料评估减值原因主要为近期在库周转材料购置价格下降；

②存货-开发成本评估增值主要是，所开发项目周边近年商品房交易市场比较活跃，商品房市场售价有一定的涨幅，同时项目经过开发后有一定的开发利润，故造成评估增值。开发成本增值大于在库周转材料减值，故流动资产评估增值。

（2）机器设备原值评估 22,600.00 元，评估减值 125,279.00 元，减值率 84.72%；净值评估 11,808.00 元，评估减值 12,677.54 元，减值率 51.78%。评估增减值原因如下：

电子设备评估原值减值，其原因①是该类设备技术更新速度较快，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平；②是由于企业电子设备购置时间较早，部分设备超期服役，本次评估时采用了市场法，造成评估原值减值；净值减值的主要原因同原值减值原因。

4、上述计提长期股权投资减值准备和净资产评估为负所涉及公司的具体情况、相关评估值确认为 0 的合理性、与同行业评估方式是否一致，是否存在损害上市公司股东利益的情况

本次评估计提长期股权投资减值准备和净资产评估为负所涉及公司如下：

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	核算方法	账面价值 (万元)	计提减值准备金额 (万元)	母公 司长 投评 估价 值 (万 元)	子公司股 东全部权 益评估值 (万元)	以持股比 例计算的 评估值 (万 元)
1	淮西房地产开发有限责任公司	70.00	成本法	2,100.0 0	2,100.0 0	0.00	-3,984.40	-2,789.08
2	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	65.00	成本法	6,500.0 0	0.00	0.00	-13,482.3 6	-8,763.53
3	北京东方蓝海置业有限责任公司	51.00	成本法	5,098.9 8	0.00	0.00	-10,480.4 7	-5,345.04

(1) 各公司具体情况如下：

①淮西房地产开发有限责任公司

淮南市淮西房地产开发有限责任公司成立于 2007 年 9 月，注册资本 3,000 万元。截至评估基准日，该公司资产总额 17,808.54 万元，资产主要包括：存货-开发产品，账面价值 10,358.06 万元，具体为“谢二西村商业街”项目未结转的 299 套商业用途房地产和 7 套住宅用途房地产，建筑面积共计 25,743.63 平方米；投资性房地产，账面价值 6,675.19 万元，具体为“谢二西村商业街”项目部分 1 层及地下 1 层商业房地产，建筑面积 17,386.95 平方米。截至评估基准日，该公司总负债 19,211.04 万元，主要包括应付账款 2,759.94 万元、其他应付款 1,396.62 万元和一年内到期的流动负债 14,880 万元，其中的一年内到期的流动负债主要是欠付母公司淮矿地产有限责任公司。截至评估基准日，该公司账面净资产

-1,402.50 万元。

淮西房地产 2014-2016 年度一直处于经营亏算状态，2017 年 1-3 月份略有盈利。企业经营效益不理想的原因主要是淮西房地产所拥有的物业全部位于淮南市谢家集区，所开发的“谢二西村商业街”开发时间较早，由于所处区域非淮南市核心区域，周边商业环境较差，居民消费水平不高，人口增长乏力，所开发的房屋长期处于滞销状态，而房屋对外出租的租金价格水平较低，空置率较高。由于以上原因造成本次房屋评估减值，进而造成企业整体评估减值。

②芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司

芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司成立于 2013 年 10 月 28 日，注册资本 10,000 万元。截至评估基准日，该公司资产总额 165,339.76 万元，资产主要包括：存货-开发成本，为该公司开发的位于安徽省芜湖市镜湖区九华中路与钱桥交口的“东方蓝海（芜湖）”项目，该项目分两期开发建设，规划用途为住宅、商业及车位等，账面价值 136,760.55 万元，具体为“东方蓝海一期”项目未结转的 53 套商业用途房地产和 756 套住宅用途房地产，总建筑面积 135,720.09 平方米；“东方蓝海二期”项目未结转的 1,051 套商业用途房地产和 58 套住宅用途房地产，建筑面积 183,812.25 平方米。截至评估基准日，该公司总负债 157,455.64 万元，主要包括短期借款 10,000.00 万元、预收账款 79,567.05 万元、一年内到期的非流动负债 35,500.00 万元和长期借款 10,000.00 万元，其中的一年内到期的非流动负债主要是欠付母公司淮矿地产有限责任公司借款。截至评估基准日，该公司账面净资产 7,884.12 万元。

该公司 2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月一直处于经营亏损状态，企业经营效益不理想的原因主要是该公司所拥有的物业全部位于芜湖非中心区，受近两年政府制定的限购商品房、房屋售价备案等调控政策的影响，项目房屋市场销售价格增长空间有限；另一方面项目历史取得成本较高，使得项目整体销售收入低于成本金额，故造成评估减值。

③北京东方蓝海置业有限责任公司

北京东方蓝海置业有限责任公司成立于 2015 年 1 月，注册资本 9,998 万元。截至评估基准日，该公司资产总额 162,130.80 万元，资产主要包括：存货-开发

成本，账面价值 157,928.55 万元，具体为在建的“东方蓝海（北京）”项目，项目规划总建筑面积 138,377.00 平方米，规划业态由办公（部分自持）、住宅、商业配套、公租房及车位等，详细如下：

产品类型	总建筑面（m ² ）
商品房住宅	17,178.27
公租房住宅	7,600.08
可售办公	26,014.41
自持经营办公	28,706.13
商业	14,103.71
车位（个）	521.00

截至评估基准日，该公司总负债 154,726.56 万元，主要包括短期借款 57,200.00 万元、应付账款 5,648.09 万元、预收账款 1,396.06 万元、其他应付款 7,295.51 万元及长期借款 81,715.00 万元，其中短期借款主要是欠付母公司淮矿地产有限责任公司，长期借款主要是欠付信托及银行的贷款，预收账面及其他应付款主要是预收售房款。截至评估基准日，该公司账面净资产 7,404.25 万元。

该公司 2015-2017 年度一直处于经营亏算状态，企业经营效益不理想的原因主要是项目尚处于开发建设期，在此期间尚不具备结转条件；企业整体评估减值主要是根据项目规划资料，“东方蓝海（北京）”项目需配建公租房 7,600 平方米（占计容面积 9%），《国有建设用地使用权出让合同约定》政府以 5,000 元/平方米回购，该价格远低于同区域商品房市场价格且低于成本；同时根据规划，产权持有单位须自持“东方蓝海（北京）”项目公建部分的 50%（约 28,706.13 平方米，占计容面积 35%），持有年限为 20 年，持有 20 年后如要转让或分割出售，需征得昌平区政府同意后方可办理相关手续，因持有转售手续办理的不确定性，本次采用出租方式测算该部分产生的现金流，由于评估对象所在区域配套设施尚不完善，商务办公氛围较差，目前存在着租售比失衡的状况，致使经营期净现金流量较低，故造成主要资产存货评估减值，进而造成企业整体评估减值。

（2）上述三家净资产评估值为负数的公司，在淮矿地产评估值汇总过程中，进行了如下技术处理：

①根据有限公司“股东以其所认缴的出资额为限对公司承担有限责任”的相

关规定，对于评估结论显示基准日已资不抵债的公司，假设母公司对其长期股权投资成本无法收回，故长期股权投资评估值为 0。

②母公司以及集团内其他关联企业对此类公司的其他应收款、应收利息等往来款项，按其偿债率计算可收回的金额。偿债率=（企业总资产-优先受偿款）/（企业总负债-优先受偿款）计算，其中优先受偿款主要包含应付职工薪酬、应交税金、预收房款、应付工程款项及应付给国家、政府机构等款项。本次评估涉及偿债率处理的关联方往来明细及评估值如下：

单位：万元

序号	债权单位	科目名称	欠款单位名称 (结算对象)	账面价值	偿债率	评估价值	增减值
1	淮矿地产有限责任公司	应收利息	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	1,245.6	80.44%	1,001.96	-243.64
2	淮矿地产有限责任公司	应收利息	北京东方蓝海房地产开发有限公司	238.93	91.87%	219.51	-19.42
3	淮矿地产有限责任公司	其他应收款	淮西房地产开发有限责任公司	1,261.5	75.52%	952.69	-308.81
4	淮矿地产有限责任公司	其他应收款	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	5.53	80.44%	4.45	-1.08
5	淮矿地产有限责任公司	一年内到期的非流动资产	淮西房地产开发有限责任公司	12,090.92	75.52%	9,131.15	-2,959.77
6	淮矿地产有限责任公司	一年内到期的非流动资产	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	35,500	80.44%	28,556.28	-6,943.72
7	淮矿地产有限责任公司	其他流动资产	北京东方蓝海房地产开发有限公司	51,200	91.87%	47,037.32	-4,162.68
8	淮矿地产有限责任公司	其他流动资产	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	1,000	80.44%	804.4	-195.6
9	芜湖东方蓝海置业有限责任公司	应收利息	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	255	80.44%	205.12	-49.88
10	芜湖东方蓝海置业有限责任公司	其他流动资产	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	20,000	80.44%	16,088	-3,912

评估行业中，对于评估企业集团时，一般以母公司为主体，对母、子公司等

各法人实体分别进行评估，通过长期股权投资反映各子公司的投资价值。当子公司经营不善，出现资不抵债时，子公司按照其实际情况，对包含母公司往来在内的应付款项按照审计后账面值进行评估，子公司评估净资产为负值，能够真实客观反映子公司应承担的负债总额及其负债义务，合理反映企业价值。在母公司层面，除相应的长期股权投资评估为零，股权投资出现损失外，与其他债权人一起，在应收款项方面还会面临一定程度的资金损失，应收款评估会出现减值，上述减值已在相应资产评估中进行处理。

（三）评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的主要说明

标的公司重要子公司的评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的主要说明详见本节之“六、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的主要说明”相关说明。

（四）评估或估值基准日至本独立财务顾问报告签署日的重要变化事项及其对评估或估值结果的影响

评估基准日至本报告签署日，标的公司重要子公司未发生会影响交易作价的重要事项，不会对交易作价产生影响。

六、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的主要说明

（一）淮矿地产有限责任公司

1、淮矿地产本部听松苑地块：经核实，2011年淮矿集团通过协议出让的方式获得听松苑项目土地使用权，并增资至淮矿地产，但该项目一直未开工。未开工的原因如下：一是待估宗地所在城市片区土地总体控规由商住用地改成绿地，截至评估基准日城市控规仍处于调整中；二是由于历史原因，听松苑地块未办理农业用地转建设用地的审批手续，正在补办审批手续。上述问题产生的根源来源于地方政府，评估人员分析后认为问题的解决有两种方式：一是政府调整控规为商住用地，履行完毕农用地转建设用地手续后，企业继续后续的开发工作；二是企业失去听松苑地块的开发权，政府退回土地出让金或按照等价原则置换同等价值的土地。考虑到问题的解决尚无时间表，企业对听松苑地块的开发权有重大的不确定性，资产的时间价值因素也无法客观判断，故本次评估按照保留账面价值

确定其评估值。

2、松石居地块：松石居项目分四期开发，截至评估基准日，一二期已开发完毕，三、四期尚未动工。三四期剩余地块目前为毛地，没有详细规划，且剩余土地面积无法准确分摊。根据评估人员与被评估单位项目管理人员沟通，剩余三四期毛地地块房屋拆迁难度大且拆迁成本高，目前拆迁工作无法进行，企业也无下一步开发计划。评估人员分析后认为，由于土地面积和可开发建筑面积无法确定，同时企业无法准确预计拆迁成本和后续开发计划，受到可获取评估所需资料的限制，无法采用土地估价的一般技术方法进行评估，因此本次评估三四期毛地按账面价值保留，在此提请报告使用人注意。

3、舜耕华府地块：舜耕华府土地取得成本为 3 亿元，截至评估基准日已由政府收回，政府对此作了相应补偿。补偿分为两部分：一部分由政府置换一块土地给淮矿地产，该宗地已签出让合同，土地出让价款 1.2 亿元，土地契税未交，土地证暂未办理，淮矿地产计划另行成立项目公司开发，土地款在预付账款挂账。另一部分 1.8 亿元补偿款暂未支付给淮矿地产，但是由政府设立了共管账户，土地补偿款可由淮矿地产用于淮南地区的房地产开发，评估基准日审计已将该部分土地价款调至其他应收款-应收淮南市财政局。前期费用和开发间接费为舜耕华府项目产生的，考虑到该项目已终止，未来不会给企业带来收益，故本次评估为零。在此提请报告使用人注意。

4、对于淮矿地产本部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，由于无法确定房产的权属、面积、用途等基础资料，本次评估暂按账面值列示。

（二）浙江东方蓝海公司

2015 年 1 月 12 日施工方浙江勤业建工集团有限公司因建筑工程施工合同纠纷案在浙江省绍兴市中级人民法院起诉浙江东方蓝海置地有限公司欠工程款 46,403,984.83 元。

2015 年 2 月 12 日浙江东方蓝海置地有限公司申请管辖权异议，同年 2 月 27 日绍兴市中级人民法院做出民事裁定（[2015]浙绍民初字第 18-1 号）同意将案件移至嘉兴市中级人民法院。

2015年5月29日浙江东方蓝海置地有限公司反诉浙江勤业建工集团有限公司由于施工现场管理混乱、外墙施工材料不按合同规定品牌产品采购和使用，造成多次质量事故，被监理提出返工要求。

上述诉讼案件涉及其他应付款 25,387,739.83 元和预付账款 7,029,116.01 元。截至评估基准日该案件尚在审理过程中。

（三）淮矿地产六安置业有限公司

1、依据《国有建设用地使用权出让合同》[六出（2013）1号]的约定，项目地块宗地建设应于 2013 年 7 月 6 日之前开工，2016 年 1 月 6 日之前竣工。受让人按时开工的退开竣工保证金 665 万元，按时竣工退开竣工保证金 665 万元，不计利息。根据建设工程施工许可证，其一期开工时间为 2014 年 6 月 20 日，并已于 2016 年 8 月 28 日完成竣工验收备案。于评估基准日二期、三期均未获得施工许可证。虽然根据产权方提供的资料及介绍其之前缴纳的开工保证金 665 万元已退回，但该项目实际已构成逾期开竣工的情况，将来有被认定为逾期开竣工的可能，特此提醒报告使用人注意。截至本报告签署日，项目二期、三期未竣工。

根据六安置业书面说明，项目逾期竣工是由于市场原因，故项目分期开发，以放缓开发节奏。

鉴于六安置业逾期竣工并未取得六安市国土资源局的同意，其存在因逾期竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》的约定承担违约金的风险，具体为：根据《国有建设用地使用权出让合同》的约定，六安置业按时开工的退开竣工保证金 665 万元，按时竣工退开竣工保证金 665 万元，不计利息；六安置业未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定的日期竣工，每延期一日，应向六安市国土资源局支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1%的违约金。

根据六安置业于 2018 年 4 月出具的书面说明，六安置业不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

2、根据《国有建设用地使用权出让合同》[六出（2013）1号]，受让人应在项目地块上同步修建以下配套项目，并在建成后无偿移交给政府：1）沿路低层配建建筑面积不少于 850 平方米的社区用房无偿提供给市民政局，配建要求按规划部门规定执行，其他规划指标按照规划部门要求执行；2）总建筑面积 2%的保

障性住房无偿提供给市房产局。配建要求：每套面积在 40-60 平方米，保障房应整幢整单元提供。根据产权方提供的资料及介绍，保障性住房为 2 期 7 号楼，社区用房位于 12-13 号楼之间，为三层建筑，上述部分建成后无偿移交给政府，不可对外出售，特此提醒报告使用人注意。

（四）淮矿万振置业有限责任公司

根据《国有建设用地使用权出让合同》[河地包河经营（2015）031 号]第十六条的规定及《补充条款》、《补充合同》的约定，项目应于 2015 年 9 月 14 日之前开工建设，在 2017 年 3 月 14 日之前竣工。按照出让合同第三十三条的规定，每逾期竣工一日，淮矿万振应支付土地出让合同总价款 1‰的违约金。按照其《补充合同》第七条，竣工是指结构封顶。东祥府块项目 3 号楼最早开工，其《施工许可证》记载开工日期为 2015 年 10 月 12 日，晚于《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工日期。根据现场勘查及被评估单位介绍，于评估基准日项目 6 号楼、8 号楼尚未完成结构封顶。根据被评估单位介绍，国土部门目前未就此向被评估单位收取违约金。后期可能存在因逾期竣工被要求支付违约金的可能，特此提醒报告使用人注意。截至本报告签署日，东祥府项目已全部结构封顶。

根据淮矿万振书面说明，东祥府 6 号楼、8 号楼逾期竣工系因 2016 年 1 月合肥市环保部门进行全市环保督查，全市地块土方禁运，导致东祥府项目土方无法及时清运所致。

根据淮矿万振于 2018 年 4 月出具的书面说明，淮矿万振不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

淮矿万振存在因逾期开、竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定承担违约金的风险，具体为：根据《国有建设用地使用权出让合同》及《补充条款》的约定，每逾期开、竣工一日，淮矿万振应支付土地出让合同总价款 1‰的违约金，同时，应按照已缴纳开竣工履约保证金 3‰的标准扣除保证金。

根据《补充条款》第九条约定，受让人应在签订土地出让合同后 60 日内，另行按照出让金总价款的 5%缴纳开竣工保证金，按期开工的返还 50%保证金，按时竣工的返还全部剩余保证金。根据淮矿万振提供的收款回单显示，开工履约

保证金 8,620,671.80 元已于 2015 年 11 月 2 日退回,竣工履约保证金 8,620,671.80 元已于 2017 年 4 月 11 日退回。考虑到国土部门已经返还全部的履约保证金,淮矿万振因逾期开、竣工而承担违约责任的风险相对较小。

（五）芜湖东方蓝海置业有限公司

1、“东方龙城”项目中 5#地块公共（采薇苑）中幼儿园地块用地面积 7,981.00 平方米、12#地块公共（木兰苑）中幼儿园地块用地面积 5,562.95 平方米地价款未交、9#地块公共（东方商城）地块用地面积 43,227.88 平方米地价款未交、14#地块公共（常棣苑）用地面积 24,215.30 平方米地价款已交齐契税尚未缴纳、15#地块公共（蒲荷苑）地块用地面积 22,740.30 平方米地价款未交、16#地块公共（卉木苑）用地面积 18,472.40 平方米地价款未交、17#地块（幼儿园）用地面积 7,121.00 平方米地价款未交,上述地块的不动产权证书也尚未取得,本次评估按照其规划用地面积及房屋施工图面积进行测算。

2、根据项目公司与政府签订的《国有建设用地使用权出让合同》及《大磬坊基础设施和公建配套建设合同》中约定需对“东方龙城”项目进行基础设施及公建配套的建设,其总投资 2 亿元;根据被评估单位目前的合同台账,基础设施及公建配套的建设总投资额为 200,007,957.96 元,本次评估“东方龙城”基础设施及公建配套投资暂按 200,007,957.96 元进行测算,最终以经政府及被评估单位共同认可的实际投资金额为准。

3、根据被评估单位与政府签订的《国有建设用地使用权出让合同》、《大磬坊基础设施和公建配套建设合同》、《大磬坊项目代建房建设合同》及《大磬坊项目代建房补充协议》,被评估单位开发建设的“东方龙城”项目需在 1-2 地块公共安置地块（雅乐苑）、6#地块公共安置地块（景福苑）、7#地块公共安置地块（湛露苑）及 8#地块公共安置地块（秉心苑）代建回迁安置房,根据代建房建设合同,架空层非机动车车库、半地下室及经芜湖东方蓝海公司认可后需移交的地下室车库需无偿移交给政府,故对上述代建房地块的地下车位将来都不进行销售;被评估单位于 2015 年销售了 6 个 1-2 地块公共安置地块（雅乐苑）的车位,但由于车位权属问题,未确认车位收入和成本,且拟退回这 6 个车位的预收款给客户。

4、根据芜湖置业就东方龙城项目地块与芜湖市国土资源局于 2009 年 1 月 10 日签署的《国有建设用地使用权出让合同》的约定，芜湖置业同意项目在 2009 年 4 月 20 日之前开工，在 2014 年 4 月 20 日之前基本完工，其中，代建房自交付净地之日起 2 年半内竣工交付；住宅商品房（含 10%左右的公建商业配套）5 年内全面竣工交付使用；基础设施及公建配套自交付净地之日起 2 年内竣工交付使用。芜湖置业不能按期开工，应提前 30 日向芜湖市国土资源局提出延建申请，经芜湖市国土资源局同意延续的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。截至本报告签署日，东方龙城项目未能全部竣工。

根据芜湖置业书面说明，东方龙城项目逾期竣工是由于拆迁进度拖延、芜湖市国土资源局迟延交付项目地块土地。东方龙城项目为分块拆迁、分块交付和开发建设，各地块的实际交付时间不一致（1-2#地块为首期开工的地块，该地块已于 2010 年 2 月 10 日取得施工许可证，该地块签署交地单的时间为 2010 年 6 月 15 日，实际交付时间为 2010 年 9 月底）。此外，对于已经取得施工许可证的 6# 地块，存在由于拆迁未完成而导致地块内部分土地未能及时开工的情形。

由于芜湖置业的实际竣工时间迟于《国有建设用地使用权出让合同》的要求，且考虑到芜湖置业未申请过延建，亦未取得芜湖市国土资源局同意项目延建的任何书面确认文件，不排除芜湖置业仍可能面临被追究逾期竣工的违约责任的风险。

根据《国有建设用地使用权出让合同》的约定，项目宗地定金 3,000 万元转作代建房建设工期保证金，2,000 万元转做建设工期保证金，工期按期完工，则保证金全额退回（不计息），到期不能完工，自逾期之日起每日按期建设工期保证金的 3%的比例进行扣减直至全部无条件没收；芜湖置业未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定的日期竣工，每延期一日，应向芜湖市国土资源局支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1%的违约金。

根据芜湖置业于 2018 年 4 月出具的书面说明，芜湖置业不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

（六）淮矿铜陵投资有限责任公司

2011 年初，淮南矿业集团与铜陵市政府签订的《框架协议》，随后，淮南

矿业集团旗下公司淮矿铜陵投资公司（以下简称“投资公司”）与铜陵市西湖新区建设管委会（以下简称“管委会”）签订了《一级开发投资合同》，合同约定由淮矿铜陵投资公司负责具体实施铜陵西湖新区的一级开发项目，投资公司获得全部土地一级开发成本和部分土地增值收益。增值收益以土地招拍挂成交价格扣减土地一级开发成本后的余额确定，国家和省规定增值收益扣除部分基金后的35%分配给企业。党的十八大后，从2013年开始，受到国家宏观调控政策的影响，铜陵市西湖新区规划无法按原计划落实，导致投资公司与铜陵市政府的《框架协议》和《一级开发合同》也无法继续履行。为此，2013年10月份铜陵市政府致函投资公司要求终止原合同，并于2014年5月双方达成《会议备忘录》，明确对已开工的项目继续实施完毕，不再开工新项目。经双方达成一致意见，同意以协商方式终止原合同退出一级开发工作，并以签订代建合同的形式解除原合同，土地增值收益无法履行。鉴于以上情况，本次评估按照账面价值确认本次评估值。

（七）淮矿地产安徽东方蓝海有限公司

1、淮矿地产持有的东方蓝海公司100%股权被质押予上海国际信托有限公司，用于担保上海国际信托有限公司向淮矿地产提供的借款，被担保的主债权为淮矿地产与上海国际信托有限公司之间的《信托贷款合同》项下不超过15亿元的借款。

2、根据项目01地块和02地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》第五条均约定，地块内住宅商品房全部精装修交付，否则按项目用地面积每亩100万元向出让人缴纳违约金。经过现场勘查，该项目除E组团在建的楼栋中有三栋计划为精装修其他楼栋均为毛坯房，且01地块上建筑物全部交付业主。本次评估未考虑土地合同该约定事项所导致的违约金及产生的影响。若后期政府要求企业履行该约定，则本次评估结果应相应调整。

根据东方蓝海（合肥）项目编号分别为“合地滨湖经营[2011]4号”、“合地滨湖经营[2011]3号”的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同（一）》第五条约定，“地块内住宅商品房全部精装修交付，否则按项目用地面积每亩100万元向出让人缴纳违约金。”项目已开发建设的楼栋除E组团三栋外均为毛坯房，根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，项目用地面积约524亩。根据前述

合同约定，安徽东方蓝海存在因未履行有关商品房精装修交付的合同义务而承担违约金的可能性，违约金数额约为 52,400 万元。

3、根据项目 01 地块和 02 地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》第四条约定，地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准，须获得国家相关主管部门的认定，否则按项目用地面积每亩 100 万元向出让人缴纳违约金。经过现场勘查，该项目未向住建部门启动绿色建筑一星级标准申报程序。且截至评估基准日相关部门也未对该项目要求缴纳违约金。本次评估未考虑土地合同该约定事项所导致的违约金及产生的影响。若后期政府要求企业履行该约定，则本次评估结果应相应调整。

根据东方蓝海（合肥）项目编号分别为“合地滨湖经营[2011]4 号”、“合地滨湖经营[2011]3 号”《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同（一）》第四条约定，“地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准，须获得国家相关主管部门的认定，否则按项目用地面积每亩 100 万元向出让人缴纳违约金。”根据安徽东方蓝海书面说明，安徽东方蓝海未取得绿色建筑一星级标准的相关认定，国土等相关部门也未要求安徽东方蓝海缴纳违约金。根据前述合同约定，安徽东方蓝海存在因未履行有关绿色建筑一星级标准的合同义务而承担违约金的可能性，违约金数额约为 52,400 万元。

4、依据《国有建设用地使用权出让合同》约定，受让人应于 2013 年 11 月 7 日之前项目竣工。超出约定竣工期限一年建设项目未全部竣工的，对未竣工部分项目用地，出让人有权比照补充合同第二条约定的标准（出让宗地土地使用权出让价款总额的 20%），向受让人收取违约金；超出约定竣工期限两年建设项目仍未全部竣工的，出让人有权无偿收回未竣工部分项目用地的土地使用权。但项目绝大多数楼栋取得竣工验收备案的时间在 2013 年 11 月 7 日之后，且截至评估基准日有多栋在建。本次评估未考虑土地合同该约定事项所导致的违约金及产生的影响。若后期政府要求企业履行该约定，则本次评估结果应相应调整。

根据安徽东方蓝海就东方蓝海（合肥）项目地块与合肥市国土资源局于 2011 年 1 月 7 日签署的两份编号分别为“合地滨湖经营[2011]4 号”、“合地滨湖经营[2011]3 号”的《国有建设用地使用权出让合同》及后续签署的 5 份《补充合同》的约定，东方蓝海（合肥）项目 BHJ-01-1 地块应在 2013 年 11 月 7 日之前竣工，

东方蓝海（合肥）项目 BHI-02-1 地块应在 2014 年 9 月 6 日之前竣工。东方蓝海（合肥）项目的 A、B、C、D、F 组团取得竣工验收备案的时间均在 2014 年 9 月 6 日之后，截至本报告签署日，东方蓝海（合肥）项目 E 组团尚未竣工。

根据安徽东方蓝海书面说明，东方蓝海（合肥）项目逾期竣工是由于 2011-2014 年合肥房地产市场销售情况低迷，安徽东方蓝海调整了项目地块开发时序以放缓开发节奏，导致东方蓝海（合肥）逾期竣工。

安徽东方蓝海存在因逾期竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》及相关《补充合同》的约定承担违约金的风险，具体为：根据《国有建设用地使用权出让合同》及相关《补充合同》的约定，安徽东方蓝海未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1‰的违约金。安徽东方蓝海超出约定竣工期限一年建设项目未全部竣工的，对未竣工部分项目用地，出让人有权比照合同约定土地闲置费的标准向受让人收取违约金；超出约定竣工期限两年建设项目仍未全部竣工的，出让人有权无偿收回未竣工部分项目用地的土地使用权。

根据安徽东方蓝海于 2018 年 4 月出具的书面说明，安徽东方蓝海不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

（八）淮矿地产合肥高新有限责任公司

1、淮矿地产合肥高新有限责任公司股权存在质押担保状况。

2、2011 年 1 月 14 日，合肥市国土资源局与淮矿合肥签订了“合地高新经营（2011）10 号”《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》，约定由合肥市国土资源局将宗地编号为 AV-1（B），总面积 117,769.30 平方米的国有建设用地使用权出让予淮矿合肥。2011 年 12 月 9 日，合肥市国土资源局、淮矿地产、淮矿合肥与合肥高新共同签署《补充合同（二）》，约定淮矿合肥在 AV-1（B）地块项下的所有开发建设的权利义务由合肥高新承担。根据《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》约定，合肥高新应在 2011 年 5 月 14 日之前开工。存在逾期开工问题。

依据《国有建设用地使用权出让合同》约定，项目应在 2013 年 11 月 13 日之前竣工。否则需缴纳违约金；根据《竣工验收备案表》可知，大部分工程的竣

工时间为 2014 年 8 月 12 日，最晚的 1#楼、2#楼、3#楼竣工时间为 2016 年 4 月 21 日。存在逾期竣工问题。本次评估未考虑土地出让合同该约定事项所导致的违约金及产生的影响。若后期政府要求企业履行该约定，则本次评估结果应相应调整。截至本报告签署日，馥邦天下项目已全部竣工。

2011 年 8 月 23 日，合肥高新技术产业开发区建设发展局（以下简称“高新区建发局”）、合肥市国土资源局高新技术产业开发区分局（以下简称“高新区国土局”）向合肥高新联合下发《关于收取项目按期竣工保证金的通知》，要求合肥高新于 2011 年 8 月 28 日前就馥邦天下项目缴纳“按期竣工保证金”100 万元。2011 年 8 月 31 日，合肥高新缴纳了“按期竣工保证金”100 万元。

根据合肥高新书面说明，由于 2011-2014 年合肥房地产市场销售情况低迷，合肥高新调整了项目地块开发时序以放缓开发节奏，导致馥邦天下项目逾期竣工；高新区建发局、高新区国土局表示不再向合肥高新返还前述“按期竣工保证金”。

除前述已缴纳“按期竣工保证金”无法收回的风险以外，合肥高新存在因逾期开、竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定承担违约金的风险，具体为：根据《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定，合肥高新未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1%的违约金。合肥高新未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1%的违约金。超出约定竣工期限一年建设项目未全部竣工的，对未竣工部分项目用地，出让人有权比照合同约定土地闲置费（相当于出让宗地土地使用权出让价款总额的 20%，即 211,984,740 元）的标准，向受让人收取违约金；超出约定竣工期限两年建设项目仍未全部竣工的，出让人有权无偿收回未竣工部分项目用地的土地使用权。

3、从合肥住宅与房地产信息网可知，该项目剩余可售车位网上备案数为 1449 个。经现场调查了解，由于划线面积问题，有 15 个车位达不到停放车辆要求，故本次评估可售车位个数按 1,434 确认。目前已向相关部门申请重新测量、备案。

（九）淮矿地产合肥有限责任公司

依据《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》约定，建设项目在 2009 年 5 月 2 日之前开工，在 2011 年 11 月 1 日之前竣工。否则需缴纳违约金。根据《竣工验收备案表》可知，大部分工程的竣工时间为 2013 年 7 月 19 日，最迟竣工时间为 2014 年 6 月 20 日。存在逾期竣工问题。本次评估未考虑土地出让合同该约定事项所导致的违约金及产生的影响。若后期政府要求企业履行该约定，则本次评估结果应相应调整。

根据淮矿合肥的书面说明，和平盛世项目为欧式建筑，且拥有冷暖双联供配套设施，项目建造工艺复杂，开发周期较长，同时和平盛世项目 4#、5#楼户型变更未备案导致政府部门对规划核实延期，以上原因导致和平盛世项目延期竣工。

淮矿合肥存在因逾期开、竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定承担违约金的风险，具体为：根据《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定，合肥高新未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1‰的违约金。合肥高新未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1‰的违约金。超出约定竣工期限一年建设项目未全部竣工的，对未竣工部分项目用地，出让人有权比照合同约定土地闲置费（相当于出让宗地土地使用权出让价款总额的 20%，即人民币 63,692,550 元）的标准，向受让人收取违约金；超出约定竣工期限两年建设项目仍未全部竣工的，出让人有权无偿收回未竣工部分项目用地的土地使用权。

根据淮矿合肥于 2018 年 4 月出具的书面说明，淮矿合肥不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

（十）合肥环美房地产发展有限公司

1、项目四期商业综合体在投资性房地产科目中核算的，已取得房屋所有权证，房产证为地上三层、地下一层，三层层高比较高，产权方已把三层改建为四层，并已将四层对外出租，架空层改建成 5 层，一部分对外出租，一部分为项目

公司办公自用。本次评估计算租赁收益的时候，已将四、五层出租收益及五层自用部分按市场租金水平计算，并算到总收益里。特此说明。

2、项目四期商业综合体存在抵押权，抵押权人为华夏银行股份有限公司合肥分行，抵押期限为 2015 年 12 月 25 日起至 2025 年 12 月 18 止，抵押金额叁亿元。委估资产存在租赁权，租赁情况详见评估底稿-租赁清单，除此之外，委估资产不存在其他他项权利状况。

（十一）合肥家天下置业有限公司

委估资产存在抵押权，抵押权人为华夏银行股份有限公司合肥分行，抵押金额为 50000 万元，抵押期限自 2015 年 12 月 29 日至 2018 年 11 月 19 日止，除此之外委估资产不存在租赁等他项权利。

根据家天下置业就北郡小区项目地块与合肥市国土资源局于 2015 年 1 月 13 日签署的《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定，北郡小区项目地块应于 2017 年 11 月 13 日前竣工。截至本报告签署日，北郡小区项目三期尚未开发。

根据家天下置业书面说明，家天下置业根据市场情况，决定暂缓开发项目三期。

家天下置业存在因逾期竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定承担违约金的风险，具体为：根据《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定，每逾期竣工一日，家天下置业应支付土地出让合同总价款 1‰的违约金。超出约定竣工期限一年建设项目未全部竣工的，对未竣工部分项目用地，出让人有权比照补充合同约定的土地闲置费（相当于出让宗地土地使用权出让价款总额的 20%，即 153,474,063 元）标准，向受让人收取违约金；超出约定竣工期限两年建设项目仍未全部竣工的，出让人有权无偿收回未竣工部分项目用地的土地使用权。家天下置业应按出让金总价款的 5%缴纳开竣工履约保证金（不计利息），未按期开竣工的，每延迟一天按缴纳保证金的 3‰扣除，扣完为止。

根据家天下置业于 2018 年 4 月出具的说明，家天下置业不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

（十二）芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司

根据芜湖淮矿就东方蓝海（芜湖）项目地块与芜湖市国土资源局于 2013 年 11 月 22 日签署的《国有建设用地使用权出让合同》的约定，芜湖淮矿同意合同项下宗地建设项目在 2014 年 5 月 25 日之前开工，在 2016 年 11 月 25 日之前竣工。整个地块开发建设进度为：第一年度开工面积不少于总建筑面积的 40%；第二年度竣工面积不少于总建筑面积的 40%，前 6 个月内新增开工面积不少于总建筑面积的 60%；第三年度全部竣工。芜湖淮矿不能按期开工，应提前 30 日向芜湖市国土资源局提出延建申请，经芜湖市国土资源局同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。截至本报告签署日，东方蓝海（芜湖）项目未全部竣工。

根据芜湖淮矿书面说明，项目逾期竣工是由于初期就商业及住宅规划方案反复讨论定位，导致逾期开工和竣工。

芜湖淮矿存在因逾期竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》的约定承担违约金的风险。根据《国有建设用地使用权出让合同》的约定，芜湖淮矿未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定的日期竣工的，每延期一日，应向芜湖市国土资源局支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1‰的违约金。

根据芜湖淮矿于 2018 年 4 月出具的书面说明，芜湖淮矿不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

（十三）淮矿地产铜陵置业有限责任公司

根据铜陵置业就东方蓝海（铜陵）项目地块与铜陵市国土资源局于 2013 年签署的《国有建设用地使用权出让合同》的约定，东方蓝海（铜陵）项目应在 2013 年 5 月 30 日之前开工，在 2015 年 5 月 30 日之前竣工，铜陵置业不能按期开工，应提前 30 日向铜陵市国土资源局提出延建申请，经铜陵市国土资源局同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。截至本报告签署日，东方蓝海（铜陵）项目未竣工。

根据铜陵置业书面说明，东方蓝海（铜陵）项目逾期竣工是由于铜陵市国土资源局迟延交付项目地块土地所致。根据铜陵经济技术开发区征收执法中心出具的《土地房屋征收工作验收单》，其中载明 2016 年 6 月 30 日为“计划完成时间

节点”，项目地块“符合交净地条件”，故项目地块实际于 2016 年 6 月 30 日之后方实际交付给铜陵置业。

铜陵置业未就迟延交付项目地块事项向政府相关部门申请过延建，实际竣工时间迟于《国有建设用地使用权出让合同》的要求，面临被追究逾期竣工的违约责任的风险。

根据《国有建设用地使用权出让合同》的约定，铜陵置业未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定的日期竣工的，每延期一日，应向铜陵市国土资源局支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1‰的违约金。

根据铜陵置业于 2018 年 4 月出具的书面说明，铜陵置业不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

土地管理部门在最终决定将根据出让合同追究建设单位逾期开/竣工违约责任、土地闲置责任之前，会履行相应程序，包括向建设单位出具相关文件，如对构成土地闲置的建设单位下发《闲置土地调查通知书》、《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》；对逾期开/竣工，下发《督查开（竣）工建设函》（合肥地区）。根据淮矿地产及其子公司书面确认，上述公司的逾期竣工行为在历史上不存在支付违约金的情形、目前也没有收到土地管理部门违约通知、诉讼或仲裁。

尽管淮矿地产子公司上述行为在历史上不存在支付违约金情形、截至本报告签署日也没有收到其他相关违约金支付的要求，但是针对六安置业等公司逾期竣工及未按合同约定履行导致相关公司被要求支付违约金的风险，中国信达、淮矿集团出具《承诺函》，淮矿地产及其下属公司在淮矿地产股权变更登记至信达地产之日之前，如在公司设立、运营以及所投资房地产项目开发建设、经营管理过程中存在房地产项目逾期开工或竣工、逾期交房、逾期办证、逾期缴纳土地出让金，违规土地拆迁，超规划建设、未完成配套建设、未履行报建手续，违章建设，土地闲置、捂盘惜售、哄抬房价、炒地等情形，导致淮矿地产及其下属公司受到主管机关行政处罚或向其他方承担任何形式法律责任导致淮矿地产或下属公司受到损失的，由中国信达、淮矿集团按照实际损失金额的 60%、40%分别向淮矿地产或下属公司承担赔偿责任。

（十四）本次交易完成后保障按时完工并全面履行合同义务的具体措施

中国信达已于 2018 年 2 月 9 日与信达地产签署《关于淮矿地产有限责任公司的股权委托管理协议》，中国信达所持淮矿地产 60% 股权自 2018 年 2 月 26 日过户至中国信达之日起即已委托信达地产管理。截至本报告签署日，信达地产正根据《关于淮矿地产有限责任公司的股权委托管理协议》的约定履行托管义务，按照上市公司对子公司的制度要求，全面整合淮矿地产相应的管理制度，排查淮矿地产日常经营特别是房地产项目开发过程中存在的相关风险，依据《信达地产股份有限公司风险管理办法》的规定，制定相关控制制度、采取有效控制和防范措施，建立过渡期内淮矿地产日常经营管理中的风险特别是重大风险事件的审查、预警制度，风险事件处置措施及追责机制，从事前的风险防范、事中的风险控制和应急处理及事后的追责和整改等方面，切实保障本次交易后淮矿地产全面履行各项法定义务。

七、评估基准日至本报告签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响

本次交易评估基准日至本报告签署日期间未发生会影响交易作价的重要事项，不会对交易作价产生影响。

八、上市公司董事会对本次交易标的评估合理性及定价的公允性分析

（一）资产评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性

本次交易双方共同聘请中企华对标的资产进行评估，并出具了中企华评报字(2017)第 1328 号评估报告，公司董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性进行了认真审核，特此说明如下：

1、评估机构具有独立性

公司就本次发行股份购买资产暨关联交易聘请的评估机构北京中企华资产评估有限责任公司具备从事证券业务资格，北京中企华资产评估有限责任公司及其经办评估师与本次交易各方均不存在关联关系，亦不存在影响其提供服务的现存及预期的利益关系，具有独立性。

2、评估假设前提合理

北京中企华资产评估有限责任公司为本次交易出具的相关评估报告书的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例及准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性一致

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供合理的交易价格参考依据。评估机构按照国家有关法规和行业规范的要求，根据标的公司实际情况实施了必要的评估程序，评估方法选用适当，评估方法与评估目的具备相关性。

4、本次评估定价具备公允性

北京中企华资产评估有限责任公司本次评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，评估机构在评估过程中遵循了独立、客观、公正、科学的原则，运用了符合标的公司实际情况的评估方法，评估结果公允、准确、合理。本次交易标的资产的交易价格以北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估结果为基础，由交易各方协商确定，交易定价公允。

（二）标的公司经营变化趋势及评估依据合理性分析

本次交易标的公司所属房地产行业。随着我国城镇化建设的不断发展，房地产市场将继续保持蓬勃发展态势，加之我国宏观经济正在稳定增长，对房地产市场起推动作用。经过几年的整合规划，我国房地产市场正处于结构调整期，在未来一段时间内行业集中度将继续提高，一系列宏观调控政策将进一步化解供需矛盾，推动行业发展趋于理性。此外，随着房地产金融的发展，房地产企业将更多地与资本市场合作，推动金融创新。

标的公司是一家具有国家房地产开发一级资质的专业房地产企业，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，标的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。标的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最大化。

本次评估值系综合考虑了房地产行业的发展趋势，标的公司所处房地产市场的发展特点及标的公司本身的竞争优势，遵循所在地国家现行的有关法律、法规，根据当地宏观经济、政策、企业所属行业的现状与前景、公司的发展趋势，分析了标的公司面临的优势与风险，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据各项目公司实际开发建设情况及销售情况，经项目公司和评估机构共同进行市场调查论证后，采用适当的评估方法合理确定。

因此，本次交易采用的评估依据合理。

（三）上市公司董事会基于标的公司后续经营变化趋势拟采取的应对措施及其对评估的影响

标的公司所处行业环境及未来发展趋势详见本报告“第五节 标的资产的业务和技术”之“所处行业情况”。上市公司董事会认为，在可预见的未来发展时期，标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、税收优惠等方面不存在重大不利变化，其变动趋势对标的资产的估值水平没有明显不利影响。同时，上市公司董事会未来将会根据行业宏观环境、产业政策、税收政策等方面的变化采取合适的应对措施，保证标的公司经营与发展的稳定。

（四）交易标的与上市公司现有业务协同效应及对未来上市公司业绩的影响

本次交易契合上市公司发展战略，实现区域布局整合与规模协同效应。本次

拟注入的标的资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，从而有助于上市公司缩短进入北京布局的时间。综上所述，本次交易有助于公司深耕长三角，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。

本次交易完成后，上市公司总资产、归属母公司所有者权益、营业收入和净利润规模均有较大幅度增加。本次交易有利于提升上市公司的盈利水平，显著增强本次交易后上市公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润规模，提升股东回报水平，为上市公司全体股东创造更多价值。

本次评估中未考虑上市公司与标的公司整合、发展对标的公司业绩带来的协同效应。

（五）交易定价公允性分析

1、结合同行业可比交易案例分析本次交易定价的公允性

本次交易标的公司的市盈率、市净率如下表所示：

项目	金额
2016 年度归属于母公司股东的净利润(万元)	50,313.91
评估基准日标的公司净资产账面价值(万元)	662,511.39
标的资产交易价格(万元)	783,294.71
交易市盈率(倍)	15.57
交易市净率(倍)	1.18

注：1、交易市盈率=标的公司交易价格（以 2017 年 3 月 31 日为基准日的标的公司评估值）÷标的公司 2016 年度归属于母公司股东的净利润；

2、交易市净率=标的公司交易价格（以 2017 年 3 月 31 日为基准日的标的公司评估值）÷2017 年 3 月 31 日标的公司净资产账面价值

据公开信息整理，评估基准日在 2015 年之后（含 2015 年）的房地产上市公司重大资产重组且通过中国证监会审核的可比交易案例信息如下表所示：

单位：亿元，%，倍

序号	公司简称	股票代码	标的资产	评估基准日	账面价值	评估值	增值率	市净率
1	上海临港	600848.SH	浦星公司100%股权；双创公司85%股权	2016.5.31	11.15	16.62	49.06	1.49
2	海航基础	600515.SH	海航基础产业集团100%股权	2015.8.31	183.05	261.5	42.86	1.43
3	南山控股	002314.SZ	南山地产100%股权；上海新南山80%股权；南通南山100%股权	2013.7.31	24.62	41.72	69.46	1.69
4	迪马股份	600565.SH	国展地产；同原地产；鑫润投资各100%股权；东银品筑49%股权	2013.7.31	22.35	41.53	85.82	1.86
5	广宇发展	000537.SZ	重庆鲁能34.50%股权；重庆鲁能英大30.00%股权；宜宾鲁能65.00%股权；鲁能亘富、顺义新城各100.00%股权	2016.4.30	47.99	91.11	89.85	1.90
6	中华企业	600675.SH	中星集团100%的股权	2016.8.31	74.87	174.72	133.36	2.33
平均值					60.67	104.53	78.40	1.78
标的公司评估值					66.25	78.33	18.23	1.18

注：市净率=评估值÷账面价值

根据房地产行业可比交易案例，上述可比案例交易的评估值均值较账面价值均值的增值率为78.40%，本次交易标的资产增值率仅为18.23%。上述可比交易案例的平均市净率为1.78，高于本次交易标的资产的市净率1.18。因此，通过市净率指标对比，本次交易定价略低于行业可比交易案例平均定价，主要由于上述交易案例评估基准日多为2016年之前。进入2016年，我国房地产政策由宽松转

为收紧，房地产市场由升温转为降温。2016 年上半年房地产市场在多项房地产利好政策推动下逐步回暖，一二线城市去库存成效显著，部分热点城市出现供不应求的市场繁荣。2016 年年中地方政府因城施策力度加大，但以一线城市和省会城市为代表的热点城市住宅市场降温效果不明显，土地市场也在住宅市场热销下持续升温，土地市场的火热进一步推高了房价预期，从而吸引更多购房者进入市场。房地产市场的过度繁荣和实体经济的持续低迷引起政府和舆论的高度关注，与此同时政府和金融部门对于资产泡沫和金融风险的担忧与日俱增。在此背景下，国庆前后热点城市密集出台更严厉调控政策，新一轮房地产调控正式拉开帷幕，四季度市场有所降温。2017 年 3 月召开“两会”，政府工作报告进一步提出，“因城施策去库存。目前三四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障”。在中央房地产政策的指引下，地方政府将因城施策，防止市场大起大落，维护市场整体平稳的局面。调控是因城施策，在地方政府层面上，热点城市及其周边辐射城市的调控重点是控房价，缺乏活力的三四线城市的重点依然是去库存。

因此，在经历 2015-2016 年的市场复苏和繁荣后，2017 年房地产市场将迎来一次周期性的局部调整，市场整体将保持平稳，一二线热点城市有所降温，广大三四线城市依然面临去库存压力，但部分有活力、环境优、位置好的二三线城市市场依然会有良好表现。

淮矿地产及下属子公司主要业务是房地产开发，房地产板块核心资产是正在或待开发的在建项目，在资产基础法评估时，对于开发项目采用了假设开发法进行了评估，因此，结合被评估单位的实际情况及本次评估目的，资产基础法评估结果能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值，本次交易定价合理、公允。

2、结合同行业上市公司市盈率、市净率水平分析本次交易定价的公允性

标的公司从事房地产开发及销售，隶属于房地产业，根据中国证监会行业分类，A 股房地产业上市公司截至 2017 年 3 月 31 日的市盈率、市净率情况如下：

单位：倍

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE	市净率 PB

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE	市净率 PB
1	000002.SZ	万科 A	10.81	2.00
2	000006.SZ	深振业 A	14.36	2.23
3	000011.SZ	深物业 A	27.24	4.01
4	000014.SZ	深深房 A	36.27	4.27
5	000029.SZ	中粮地产	20.25	2.47
6	000031.SZ	中洲控股	33.54	2.37
7	000036.SZ	中航地产	50.25	1.99
8	000040.SZ	泛海控股	23.33	2.82
9	000042.SZ	金融街	11.81	1.19
10	000043.SZ	渝开发	66.93	2.80
11	000046.SZ	万泽股份	98.05	5.39
12	000056.SZ	广宇发展	35.11	2.18
13	000402.SZ	中天金融	11.95	2.20
14	000514.SZ	京汉股份	98.78	6.34
15	000517.SZ	海航投资	32.23	1.64
16	000534.SZ	新华联	46.81	2.44
17	000537.SZ	顺发恒业	32.80	2.15
18	000540.SZ	金科股份	23.05	1.61
19	000573.SZ	美好置业	13.90	1.43
20	000608.SZ	阳光城	15.64	1.81
21	000615.SZ	苏宁环球	19.89	2.82
22	000616.SZ	泰禾集团	16.11	1.54
23	000620.SZ	中国武夷	73.78	4.61
24	000631.SZ	财信发展	74.05	5.05
25	000656.SZ	嘉凯城	35.10	4.55
26	000667.SZ	福星股份	20.34	1.22
27	000668.SZ	天保基建	23.33	1.45
28	000671.SZ	中弘股份	55.55	1.62
29	000718.SZ	银亿股份	60.35	3.64
30	000732.SZ	招商蛇口	14.52	2.47
31	000736.SZ	广宇集团	36.15	1.94
32	000797.SZ	荣盛发展	15.61	1.61
33	000838.SZ	合肥城建	46.80	3.10
34	000863.SZ	滨江集团	21.78	1.71

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE	市净率 PB
35	000886.SZ	世联行	21.51	3.84
36	000897.SZ	南山控股	65.99	2.60
37	000918.SZ	中国国贸	29.37	3.29
38	000926.SZ	保利地产	9.15	1.34
39	000965.SZ	浙江广厦	15.51	2.71
40	000979.SZ	南京高科	13.90	1.31
41	000981.SZ	冠城大通	31.98	1.51
42	001979.SZ	宋都股份	84.86	1.70
43	002016.SZ	大名城	43.85	1.91
44	002077.SZ	大龙地产	43.95	1.99
45	002133.SZ	香江控股	32.84	1.51
46	002146.SZ	雅戈尔	8.15	1.57
47	002147.SZ	格力地产	8.52	1.65
48	002208.SZ	新湖中宝	36.23	1.83
49	002244.SZ	鲁商置业	57.65	2.39
50	002285.SZ	云南城投	28.72	1.51
51	002305.SZ	华业资本	17.54	2.91
52	002314.SZ	万通地产	94.59	1.58
53	600007.SH	北京城建	15.89	1.17
54	600048.SH	华发股份	22.51	1.32
55	600052.SH	华夏幸福	12.41	3.18
56	600064.SH	首开股份	14.92	1.07
57	600067.SH	金地集团	15.65	1.54
58	600077.SH	蓝光发展	26.00	2.24
59	600094.SH	黑牡丹	35.64	1.28
60	600159.SH	栖霞建设	29.12	1.37
61	600162.SH	迪马股份	20.65	2.37
62	600173.SH	绿地控股	14.08	1.69
63	600177.SH	华鑫股份	46.90	3.67
64	600185.SH	光大嘉宝	48.17	2.67
65	600208.SH	新黄浦	49.37	3.05
66	600215.SH	浦东金桥	32.03	2.28
67	600223.SH	万业企业	14.57	2.40
68	600239.SH	城投控股	22.11	2.05

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE	市净率 PB
69	600240.SH	电子城	25.68	1.80
70	600246.SH	陆家嘴	29.19	5.66
71	600266.SH	天地源	20.48	1.65
72	600322.SH	中华企业	20.77	4.18
73	600325.SH	京投发展	53.48	3.11
74	600340.SH	珠江实业	17.03	2.20
75	600376.SH	光明地产	22.79	1.45
76	600383.SH	宁波富达	65.25	3.21
77	600393.SH	中国高科	96.77	3.31
78	600466.SH	苏州高新	32.90	1.90
79	600503.SH	华远地产	14.58	1.68
80	600510.SH	上实发展	24.68	1.60
81	600533.SH	京能置业	45.03	2.33
82	600555.SH	世茂股份	9.22	0.99
83	600565.SH	上海临港	92.08	3.43
84	600604.SH	新城控股	11.51	2.34
85	600606.SH	北辰实业	29.66	1.53
平均值			34.02	2.39
中位值			27.24	2.15
标的公司			15.57	1.18

注：1、样本选择范围：中国证监会房地产业 A 股上市公司，剔除微利上市公司（市盈率大于 100）、亏损上市公司和 ST 股上市公司；

2、上表中上市公司市盈率、市净率对应市值以 2017 年 03 月 31 日收盘价计算；

3、标的公司市盈率：标的公司交易价格（以 2017 年 3 月 31 日为基准日的标的公司评估值）÷标的公司 2016 年度归属于母公司股东的净利润；

4、标的公司市净率：标的公司交易价格（以 2017 年 3 月 31 日为基准日的标的公司评估值）÷2017 年 3 月 31 日标的公司净资产账面价值

如上表所示，截至 2017 年 3 月 31 日，本次交易拟注入标的公司的市净率为 1.18 倍，低于同行业可比上市公司平均水平 2.39 倍；标的公司市盈率为 15.57 倍，显著低于同行业可比上市公司平均水平 34.02 倍。从相对估值角度分析，本次交易标的资产的估值符合行业定价规则，充分考虑了上市公司及中小股东的利益，定价合理、公允。

（六）关于评估基准日至本报告签署日标的资产发生的重要变化事项及其对交易作价的影响

评估基准日至本报告签署日，标的资产未发生重大变化。

（七）本次交易作价与评估结果差异情况

根据中企华出具的《评估报告》，截至评估基准日，标的资产价值的评估结果为 783,294.71 万元，与本次交易定价不存在差异。

九、上市公司独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表的独立意见

信达地产第十一届董事会第二次（临时）会议审议了本次交易相关议案，根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》及《上市规则》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，公司现任独立董事审阅了公司董事会提供的相关资料，并基于独立判断立场，对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表如下意见：

“承担本次重大资产重组估值工作的机构具有证券业务资格。除业务关系外，估值机构及经办人员与公司、交易对方、标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实和预期利害关系，估值机构具有独立性。估值机构和估值人员所设定的估值假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵照了市场通用的惯例或准则、符合估值对象的实际情况，估值假设前提具有合理性。评估方法与目的的相关性一致，交易标评估定价公允，不存在损害公司及其他股东利益的情形。”

第八节 本次交易主要合同

一、《发行股份购买资产协议》的主要内容

2017年7月19日，信达地产与交易对方中国信达及淮矿集团签署了《发行股份购买资产协议》，协议的主要内容如下：

（一）交易价格及支付方式

1、本次交易的标的资产为淮矿地产100%股权，标的资产交易价格由交易各方参考具有证券从业资格的资产评估机构出具的评估结论，基于市场化交易原则公平谈判确定。交易各方初步确认，标的资产的预估值为783,331.50万元，本次交易标的资产的整体作价为783,331.50万元。鉴于本协议签署时资产评估机构尚未完成对标的资产的评估工作，标的资产的价值最终将以有权机构备案的评估结果为准。信达地产将根据最终确定的标的资产交易价格计算应当向中国信达、淮矿集团发行的股份数量。

2、本次交易采用非公开发行股份的支付方式，以本节“一、《发行股份购买资产协议》的主要内容”之“（二）非公开发行股份的方案”为准。

（二）非公开发行股份的方案

1、发行方式

向特定对象非公开发行股票。

2、发行股票的种类和面值

境内上市人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

3、发行对象

本次发行股票的发行对象为中国信达及淮矿集团。

4、定价基准日和发行价格

本次发行股票的定价基准日为信达地产第十届董事会第二十九次（临时）会议决议公告日。

本次发行股票的发行价格为经除权除息调整的定价基准日前 120 个交易日信达地产交易均价的 90%，即 6.02 元/股。

若信达地产股票在定价基准日至发行日期间有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项的，将对发行价格进行相应调整。

5、发行数量

（1）经交易各方初步确认，以 6.02 元/股的非公开发行价格计算，信达地产向中国信达及淮矿集团发行股份的数量的预估数合计为 130,121.51 万股，价值为 783,331.50 万元，中国信达、淮矿集团分别获得的股份对价为：

名称	股份对价	
	金额（万元）	股份数量（万股）
中国信达	469,998.90	78,072.91
淮矿集团	313,332.60	52,048.60
合计	783,331.50	130,121.51

（2）上市公司向中国信达及淮矿集团非公开发行股份数量将依据经有权机构备案的标的资产的评估价值、目标股份的发行价格最终确定。

6、若中国证监会及上交所等监督管理机构对本交易方案另有要求，各方一致同意，将根据监管要求对本次交易方案进行调整，调整范围包括但不限于股份数量、股份锁定期的延长、相关主体增加承诺声明及签订补充协议等内容。

（三）目标股份的锁定期

1、本次交易完成后，中国信达及淮矿集团承诺认购本次发行的股份自在上交所发行上市之日起 36 个月内不进行转让。

2、中国信达及淮矿集团承诺的目标股份锁定期届满之后，中国信达及淮矿集团所持目标股份锁定期及减持按中国证监会及上交所的有关规定执行。

（四）本次交易标的资产交割安排

1、先决条件

标的资产交割给信达地产应以下列条件全部满足或以信达地产豁免为前提：

（1）中国信达及淮矿集团已经向信达地产充分、完整披露标的公司的资产、

负债、权益、对外担保、股权状态等对本次交易具有重大影响的信息；

（2）在过渡期内标的公司均正常经营，其股权结构、财务状况等未发生重大不利变化，未发生重大违法、违规行为；

（3）过渡期内，除正常生产经营外，标的公司未处置其主要资产；

（4）中国信达及淮矿集团在《发行股份购买资产协议》项下的声明、保证和承诺均为真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（5）协议约定的生效条件均已成就。

2、交割履行

（1）各方同意本次交易通过中国证监会审核之日起在合理的期限内完成标的资产的交割。

（2）在资产交割日，中国信达及淮矿集团将标的资产按照相关法律规定的程序变更登记至信达地产名下，信达地产于资产交割日持有标的资产，合法享有和承担标的资产所代表的一切权利和义务。

（3）各方应尽最大努力在资产交割日之后尽快完成非公开发行的相关程序，包括但不限于聘请会计师事务所进行验资并出具验资报告、于上交所及股份登记机构办理目标股份发行、登记、上市手续，并向中国证监会及其派出机构报告和备案等相关手续。

（五）债权债务处理和员工安置

1、本次交易为收购标的公司的股权，不涉及标的公司债权债务主体的变更，原由标的公司享有和承担的债权债务在资产交割日后仍由标的公司享有和承担。

2、本次交易为收购标的公司的股权，不涉及标的公司员工安置，标的公司与员工签署的劳动合同继续有效。

（六）过渡期及期间损益约定

1、在过渡期内，中国信达及淮矿集团确保标的公司根据以往惯常的方式经营、管理、使用和维护其自身的资产及相关业务，保证不会发生重大不利变化。重大不利变化指任何独立或累计共同对标的公司及其下属公司造成影响的下述

情形：

（1）对标的公司及其下属公司业务或资产、负债（包括但不限于或有责任）、经营业绩或财务状况造成或可能造成严重不利影响；

（2）对标的公司及其下属公司目前开展业务的经营方式和开展业务的资质产生或可能产生严重不利影响。

2、在过渡期内，若任意一方拟做出可能影响本次交易进展的行为，应提前书面通知其他各方，并应取得其他各方书面同意。

3、各方同意，标的公司及其下属公司在过渡期间如拟实施以下事项，中国信达及淮矿集团应提前 10 个工作日书面通知信达地产并征得信达地产的同意：

（1）修改公司章程；

（2）在中国境内或境外发行任何类型的债券；

（3）变更任何内部会计操作政策或程序（根据所适用的法律或通用会计准则的要求而变更的除外）；

（4）其他可能对本次交易构成重大影响的事项。

4、各方同意并确认，信达地产应聘请审计机构于交割日后 60 个工作日内对标的资产进行交割审计，以明确过渡期间损益的享有或承担的金额。自评估基准日起至交割审计基准日止的期间，标的资产因盈利或其他任何原因造成的权益增加由信达地产享有；标的资产因亏损或其他任何原因造成的权益减少由中国信达及淮矿集团承担，中国信达及淮矿集团按照 60%、40%的比例在标的资产交割审计报告出具后 10 个工作日内以现金方式一次性向信达地产补足。

（七）声明、保证和承诺

1、协议各方分别声明、保证和承诺如下：

（1）拥有签订并履行该协议义务的全部权利与授权，并依据中国法律具有签订该协议所有的资格条件和行为能力；

（2）保证其就该协议及本次交易所提供的一切文件资料均是真实、准确、完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的任何情形；

（3）签署、履行和完成本次交易，不会违反或导致任何第三人有权终止或修改与其签订的任何重大合同、许可或其他文件，或违反与其有关的任何命令、判决或法庭判令、政府或主管部门颁布的法令；

（4）签署该协议的签字人为其法定代表人或授权代表人，有权签署该协议。该协议一经签署即对各方具有约束力；该协议生效后，即对各方构成可予执行的文件。

2、中国信达及淮矿集团向上市公司做出如下声明、保证和承诺：

（1）中国信达及淮矿集团在股权置换完成后为标的资产的所有权人，有权将标的资产按该协议规定的条件和条款转让给信达地产。标的资产没有设置质押、抵押或任何其他第三者权益或被采取冻结等司法强制措施，亦不存在未披露的诉讼、仲裁或行政处罚。按照协议规定，完成本次交易之后信达地产将对标的资产拥有全面、有效的所有权，而不附任何权利限制；

（2）将积极签署并准备与本次交易有关的一切必要文件，并与信达地产共同向有权监管机构办理本次交易的审批手续；

（3）中国信达及淮矿集团将积极完成股权置换相关的所有政府审批、备案、登记手续。

3、中国信达及淮矿集团就淮矿地产重大事项向上市公司作出如下声明、保证和承诺：

（1）中国信达及淮矿集团承诺，对于淮矿地产及其下属公司在交割日之前存在的劳动用工问题，包括但不限于劳务派遣用工、劳动合同签署、社会保险和住房公积金缴纳等问题，如果因为前述问题导致标的公司被处罚以及给标的公司造成损失的，中国信达及淮矿集团按照 60%、40%的比例向标的公司承担赔偿责任。

（2）中国信达及淮矿集团承诺除已披露事项之外，淮矿地产及其下属公司（以下统称为“项目公司”）名下各房地产项目（以下简称“房地产项目”）的开发建设和运营管理符合法律法规的规定，包括但不限于以下内容：

①房地产项目权属清晰，不存在任何纠纷或争议；

②除为项目公司正常经营之外，项目公司对房地产项目的房屋所有权及国有土地使用权享有良好的、可出售的和独占的权利，没有任何地役权、抵押、留置或其他担保权益，或查封等其他任何权利负担；

③淮矿地产及其下属公司已就名下各房地产项目取得所必需之开发建设和运营管理资质、证照或手续，房地产开发企业资质证书、房地产销售备案证明、房地产经纪资质、物业服务企业资质以及项目开发建设必需的立项、规划、施工及验收文件；

④房地产项目不存在土地闲置、炒地或捂盘惜售的违法违规情形，亦未因上述违法违规行为受到国土资源部门行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查；

⑤房地产项目的拆迁、安置补偿、开发、建设、取得、持有及运营不违反任何适用的政府规定（包括但不限于关于土地使用、开发手续、建筑标准、商业物业开业/运营的法律法规，以及防止污染、土壤污染或其他的环境法规）。此外，淮矿集团、淮矿地产及其下属公司未接到任何政府机构关于房地产项目违反相关法律法规且仍未解决的任何通知；

⑥淮矿地产及其下属公司不存在现实的或任何可预见的可能影响房地产项目正常持有及运营的诉讼、仲裁、纠纷等情况。

如果因为前述问题导致标的公司被处罚以及给标的公司造成损失的，中国信达及淮矿集团按照 60%、40%的比例向标的公司承担赔偿责任。

（3）中国信达及淮矿集团确认，淮矿地产及其下属公司与淮矿集团（包括其关联方）之间的关联交易均由淮矿地产依照内部决策程序予以确认，保证关联交易定价公允。

（4）交割日前如标的公司有违法经营行为、非经营行为导致标的公司在交割日后受到行政主管部门行政处罚的，由中国信达及淮矿集团按照 60%、40%的比例向标的公司承担赔偿责任。

（5）如中国信达及淮矿集团存在未向上市公司披露的事项导致标的公司受到财产损失的，中国信达及淮矿集团按照 60%、40%的比例向标的公司承担赔偿责任。

4、淮矿集团承诺，标的公司为淮矿集团提供的担保应当于 2017 年 7 月 31 日前解除。

（八）协议生效条件

该协议自下述条件全部成就之日起生效：

1、淮矿集团整体改制方案经安徽省人民政府或安徽省国资委批准，淮矿集团将所持淮矿地产 60%的股权置换给中国信达且已过户至中国信达；

2、各方内部有权决策机关（包括但不限于董事会、股东会）及有关国有资产监督管理机关批准本次交易；

3、具有证券从业资格的审计机构、评估机构分别出具标的资产的审计报告、评估报告等相关报告文件，该等报告文件经有权主管机关备案；

4、本次交易经中国证监会审核通过。

若出现前述条件不能在可预计的合理期限内实现或满足的情形，各方应友好协商，在继续共同推进本次交易的原则和目标下，在不实质影响本次交易各方权利、义务的前提下，按相关政府部门要求的或有关法律规定的方式和内容，对本次交易方案进行修改、调整。

（九）协议终止条件

该协议可依据下列情况之一而终止：

1、经各方一致书面同意；

2、如果有管辖权的政府部门作出的限制、禁止和废止完成本次交易的永久禁令、法规、规则、规章和命令已属终局的和不可上诉，各方均有权以书面通知方式终止该协议；

3、根据该协议第十六条有关不可抗力约定终止；

4、如因任何一方严重违反该协议约定，在守约方向违约方送达书面通知要求违约方对此等违约行为立即采取补救措施之日起满 30 个工作日，此等违约行为未获得补救，守约方有权单方以书面通知方式终止该协议；

5、根据该协议第十五条有关违约责任的约定终止。

（十）违约责任

除不可抗力因素以外，如因任何一方不履行或不及时履行、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反该协议项下各方所作出的声明、承诺与保证，违约方给其他各方造成损失的，应赔偿由此给其他各方造成的全部直接损失（包括但不限于聘请中介机构的费用等）；导致该协议目的无法达成的，守约方有权解除本合同并追究违约方的违约责任。

二、《发行股份购买资产补充协议》的主要内容

2018年1月18日，信达地产与交易对方中国信达及淮矿集团签署了《发行股份购买资产补充协议》，该补充协议的主要内容如下：

（一）定价依据

标的资产价格由交易各方参考北京中企华资产评估有限责任公司出具的关于标的资产的评估结论，基于市场化交易原则公平谈判确定。交易各方确认，根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字（2017）第1328号《资产评估报告书》，经财政部备案，截至2017年3月31日，标的资产的评估价值为783,294.71万元，本次交易标的资产的整体作价为783,294.71万元。信达地产将根据上述标的资产交易价格计算应当向中国信达、淮矿集团发行的股份数量。

（二）标的资产定价以发行股份数量

《发行股份购买资产协议》第四条“本次交易方案”删除第4款并将第3款明确为：

经交易各方确认，以6.02元/股的非公开发行价格计算，信达地产向中国信达、淮矿集团发行股份的数量合计为1,301,154,003股，价值为783,294.71万元，中国信达、淮矿集团分别获得的股份对价为：

名称	股份对价	
	金额（万元）	股份数量（股）
中国信达	469,976.83	780,692,402
淮矿集团	313,317.88	520,461,601
合计	783,294.71	1,301,154,003

（三）其他事项

1、根据安徽省国有资产监督管理委员会 2017 年 12 月 27 日作出《省国资委关于转发<安徽省人民政府关于淮南矿业（集团）有限责任公司整体改制方案的批复>的通知》（皖国资改革[2017]202 号），批准中国信达以现金购买淮矿地产 60%股权，中国信达已与淮矿集团签署《关于淮矿地产 60%股权之股权转让协议》，中国信达完成商务部经营者集中申报且淮矿地产 60%股权过户至中国信达后，中国信达、淮矿集团届时分别持有淮矿地产 60%、40%的股权。《发行股份购买资产协议》涉及“股权置换”相关约定不再执行。

2、该补充协议为《发行股份购买资产协议》不可分割的一部分，与《发行股份购买资产协议》具有同等法律效力。该补充协议在由各方签署后成立，在《发行股份购买资产协议》生效时即时生效。

3、该补充协议各方在该补充协议签署之前达成的任何协议与《发行股份购买资产协议》、《发行股份购买资产补充协议》约定不一致的，以发行股份购买资产协议》、《发行股份购买资产补充协议》的约定为准。

4、该补充协议与《发行股份购买资产协议》约定有差异的，以该补充协议为准；该补充协议未作约定的与本次交易相关事项，适用《发行股份购买资产协议》的相关约定。

三、《盈利预测补偿协议》主要内容

2017 年 7 月 19 日，信达地产与中国信达及淮矿集团签署了《盈利预测补偿协议》，该协议的主要内容如下：

（一）净利润预测

双方确认，标的公司承诺期为本次重大资产重组实施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在 2017 年实施完毕，则承诺期为 2017 年至 2019 年连续三个会计年度。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。

（二）盈利预测补偿的确定

在承诺期内最后一会计年度信达地产年度审计时，信达地产、中国信达及淮矿集团应当共同聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的公司在承诺期内累计实现的净利润（以下简称“实现净利润数”）出具专项审计报告，依据专项审计报告的结果确定实现净利润数与净利润预测数之间的差异。若标的公司在承诺期内实现净利润数低于净利润预测数，中国信达、淮矿集团将补偿该等差额；若实现净利润数高于或等于净利润预测数，则中国信达、淮矿集团无需进行补偿。

（三）盈利预测补偿的实施

1、如在承诺期内，标的公司截至承诺期期末实现净利润数低于截至承诺期期末净利润预测数，则中国信达、淮矿集团应在承诺期期末《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》在指定媒体披露且经信达地产股东大会审议通过后的 45 个工作日内，向信达地产支付补偿。应补偿金额按照如下方式计算：

承诺期应补偿金额=（截至承诺期期末累计净利润预测数－截至承诺期期末累计实现净利润数）÷截至承诺期期末累计净利润预测数×标的资产交易作价

2、如中国信达、淮矿集团需向信达地产支付补偿的，中国信达、淮矿集团应优先以因本次交易取得的尚未出售的股份补偿（但如监管部门对补偿形式有要求的，应遵守监管部门的要求），尚未出售的股份不足补偿的，差额部分可以现金补偿。具体补偿方式如下：

（1）如果中国信达、淮矿集团以本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿：承诺期应补偿股份数量=承诺期应补偿金额/本次发行股份的价格。承诺期应补偿股份数量计算结果不足 1 股的，按照 1 股处理。

（2）信达地产在承诺期内实施转增或股票股利分配等情形的，则补偿股份数量作相应调整。

（3）中国信达、淮矿集团在承诺期内已获分配的现金股利应做相应返还，计算公式为：返还金额=截至补偿前每股已累计获得现金股利（以税前金额为准）×承诺期应补偿股份数量。

（4）以上所补偿的股份数由信达地产以 1 元总价回购并注销。

（5）如果中国信达及淮矿集团以本次交易取得的尚未出售的股份不足补偿的，应以相应的现金予以补足：承诺期应补偿现金金额=（承诺期应补偿股份数量-已补偿股份数量）×本次发行股份的价格。

（6）中国信达、淮矿集团向信达地产支付的股份补偿或现金补偿不超过标的资产的交易总对价。

3、在承诺期届满后三个月内，上市公司、中国信达及淮矿集团应当共同聘请具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产出具《减值测试报告》。

如标的资产期末减值额>（承诺期已补偿股份总数×发行价格+已补偿现金），则中国信达及淮矿集团应对信达地产另行补偿。补偿时，中国信达及淮矿集团应首先选择以因本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿，股份不足补偿的以现金补偿。因目标资产减值应补偿金额的计算公式为：应补偿的金额=期末减值额-在承诺期内因累计实现净利润未达累计净利润预测数已支付的补偿额。在计算上述期末减值额时，需考虑承诺期内信达地产对标的公司进行增资、减资、接受赠予以及标的公司对信达地产利润分配的影响。

4、在承诺期内涉及中国信达、淮矿集团的应补偿金额及《减值测试报告》出具后应另行补偿的金额，由中国信达、淮矿集团按照 60%、40%的比例分担，并各自分别向信达地产实施股份补偿或现金补偿。

5、在承诺期内，上市公司、中国信达及淮矿集团应全力支持淮矿地产及其下属公司的经营发展，不得授意或要求淮矿地产及其下属公司实施损害各方利益的行为。

四、《盈利预测补偿补充协议》主要内容

2018 年 1 月 18 日，信达地产与中国信达及淮矿集团签署了《盈利预测补偿补充协议》，该补充协议的主要内容如下：

（一）净利润预测

1、《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿补充协议》项下承诺期为适用业绩预测补偿的业绩承诺期间，即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）。如本次重组于 2018 年完成，则承诺期为 2018 年至 2020 年连续三个会计年度。

2、经各方协商，标的公司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）。依据标的资产审计机构安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的安永华明(2018)专字第 61210341_I01 号《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》，如本次重组于 2018 年完成，则承诺期为 2018 年至 2020 年连续三个会计年度，2018 年至 2020 年连续三个会计年度合计净利润预测数为 25.90 亿元。

（二）其他事项

1、该补充协议为《盈利预测补偿协议》不可分割的一部分，与《盈利预测补偿协议》具有同等法律效力。该补充协议在各方签署后成立，在《盈利预测补偿协议》生效时即时生效。

2、该补充协议各方在该补充协议签署之前达成的任何协议与《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿补充协议》约定不一致的，以《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿补充协议》的约定为准。

3、该补充协议与《盈利预测补偿协议》约定有差异的，以该补充协议为准；该补充协议未作约定的与本次交易相关事项，适用《盈利预测补偿协议》的相关约定。

第九节 独立财务顾问核查意见

一、基本假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

（一）除重组报告书及本核查意见披露的风险事项外，本次交易不存在其他可能影响交易进程的实质性障碍；

（二）本次交易各方均遵循诚实信用的原则，并按照有关协议条款、确认及承诺事项全面履行其应承担的责任；

（三）本次交易各方所提供的文件和资料真实、准确、完整、及时和合法；

（四）本次交易所涉及的权益所在地的社会经济环境无重大变化；

（五）国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；

（六）所属行业国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；

（七）交易能够获得有关部门的批准，不存在其他障碍，并能按时完成；

（八）无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

（九）本次交易各方出具的协议和承诺得到切实履行。

二、上市公司对本次交易的合规性分析

（一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条的相关规定

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

（1）本次交易符合国家产业政策

本次交易中，标的公司主要从事市场化房地产开发相关业务。根据国家发改委《产业结构调整指导目录》，房地产开发业务符合国家产业政策，本次交易符合国家产业政策。

（2）本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易不涉及环境保护报批事项。标的公司为从事市场化房地产开发业务的公司，不属于高能耗、重污染行业，标的公司按照国家及地方的有关环境保护标准和规定执行，其经营管理活动符合国家关于环境保护方面的要求。因此，本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

（3）本次交易符合土地管理方面的有关法律和行政法规的规定

标的公司及其下属子公司拥有的土地使用权均按照进度取得了土地主管部门签发的土地使用权证或正在办理之中，土地获得手续合法、权属清晰。标的公司已建项目以及目前开发建设中的项目系以公开招拍挂等方式合法取得项目开发用地。

根据相关国土部门出具的合规证明或经查询检索国土资源部、各项目所在地国土局网站，标的公司报告期内不存在因违反土地管理相关法律法规而受到重大处罚的情形。

（4）本次交易符合反垄断的有关法律和行政法规的规定

根据《反垄断法》，经营者集中达到国务院规定的申报标准的，同时不满足规定的豁免申报的情形的，经营者应当事先向国务院反垄断执法机构申报，未申报的不得实施集中。

上市公司已于 2018 年 2 月 11 日收到商务部《不实施进一步审查通知》（商反垄断初审函[2018]第 66 号），通知如下：

“根据《中华人民共和国反垄断法》第二十五条，经初步审查，现决定，对信达地产股份有限公司收购淮矿地产有限责任公司股权案不实施进一步审查。你公司从即日起可以实施集中。”

综上所述，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

2、本次交易完成后，不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据上市公司 2017 年年报披露的股东持股明细及标的资产评估作价模拟测算，本次交易完成后，上市公司股份总数将达到 2,851,878,595 股，符合《上市规则》所规定的“公司股本总额不少于人民币 5,000 万元”的要求。本次交易完成后，社会公众持股总数超过公司股份总数的 10%，因此上市公司股权分布不存

在《上市规则》所规定的不具备上市条件的情形。

上市公司在最近三年无重大违法违规行为，财务会计报告无虚假记载。上市公司满足《公司法》、《证券法》及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

综上所述，本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

3、本次交易定价原则公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，并聘请具有证券业务资格的中介机构依据有关规定出具审计、评估、法律等相关报告和意见。标的资产的最终交易价格以经具有证券业务资格的评估机构出具的、并经财政部备案的评估报告为依据确定。根据中企华出具、且经财政部备案的中企华评报字（2017）第 1328 号评估报告，淮矿地产 100%股权评估值为 783,294.71 万元。经交易双方协商确定，本次交易价格为 783,294.71 万元。

本次向交易对方发行股票的发行价格为 5.90 元/股，不低于定价基准日——上市公司第十届董事会第二十九次（临时）会议决议公告日——前 120 个交易日股票交易均价的 90%。发行价格的确定方式符合中国证监会的相关规定，充分反映了市场定价的原则，维护了公司股东的利益。

此外，本次交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并依照上市公司《公司章程》履行合法程序，关联董事在重组预案、正式方案的董事会会议上回避表决，关联股东在股东大会上回避表决。上市公司独立董事关注了本次交易的背景、交易价格的公允性以及交易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。

综上，本次交易涉及的资产定价原则公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

4、本次交易标的资产权属清晰，待获得本次交易所需批准后资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易的标的资产为中国信达和淮矿集团合计持有的淮矿地产 100%股

权，不涉及债权债务的转移事项。

根据中国信达和淮矿集团出具的承诺和工商登记资料，淮矿地产为合法设立、有效存续的公司；截至本报告签署日，淮矿地产 100%股权不存在被司法冻结、查封、托管、质押等限制其转让的情形。

本次交易的标的资产为公司股权，交易完成后标的公司的债权债务仍由标的公司享有和承担，本次交易不涉及相关债权债务的转移。

综上所述，在相关各方切实履行协议、承诺的前提下，本次交易标的资产权属清晰，资产过户或转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司的主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，上市公司将持有淮矿地产 100%股权。淮矿地产及其所属的子公司将成为上市公司控制的公司，有利于上市公司进一步深耕长三角地区及一线城市。上市公司可以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，从而有助于上市公司缩短进入北京布局的时间，优化城市区域布局。通过本次交易，上市公司的主营房地产开发业务将进一步加强，公司实现业务规模的较快扩张、加强了公司的抗风险能力，提高公司持续竞争能力。因此，本次交易不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或无具体经营业务的情形。

综上所述，本次交易有利于增强上市公司持续盈利能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的管理体制，做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。本次交易完成后上市公司的实际控制人不会发生变化，不会对现有的公司治理结构产生不利影响。本次交易完成后，上市公司将继续在业务、资产、财

务、人员、机构等方面与控股股东及其关联方保持独立。

为了维护上市公司的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，中国信达已出具承诺，承诺保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性。

综上所述，在相关各方切实履行协议、承诺的前提下，本次交易符合证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

7、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关要求，建立了相应的法人治理结构。本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

本次交易后，上市公司将依据相关法律法规要求，进一步规范、完善公司法人治理结构，提升整体运营效率、增强公司盈利能力。

综上所述，本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

综上，本财务顾问认为：在相关各方切实履行协议、承诺的前提下，本次交易的整体方案符合《重组管理办法》第十一条的要求。

（二）本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的要求

1、有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

（1）有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

本次交易完成后，淮矿地产及所属子公司将成为上市公司控股的公司，其全部业务并入信达地产。根据上市公司 2017 年年报数据和经审阅备考财务数据，上市公司资产规模、收入规模、利润规模均有较大幅度增加，财务状况得到改善。本次交易有利于上市公司形成协同发展效应，增强了持续盈利能力。

（2）本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易前，上市公司已依照《公司法》、《证券法》及证监会的相关要求，对公司关联交易原则，关联人和关联关系的决策程序、关联交易的披露等均制定

了相关规定并严格执行。上市公司监事会、独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时、充分发表意见。

本次交易完成后，标的公司成为上市公司全资子公司，淮矿集团持有上市公司股票预计超过 5%而成为上市公司新的关联方，未来，淮矿集团与标的公司的交易为关联交易，该部分关联交易系历史原因形成，在未来一段时间将继续存在，具有必要性和合理性。

为规范上市公司与淮矿集团及中国信达的关联交易及资金往来，淮矿集团和中国信达已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》。

本次交易完成后，上市公司将继续按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次交易后延续的关联交易，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

（3）关于同业竞争

上市公司现有主业是以房地产开发业务为核心，以持有型物业经营和物业管理为支持，适当涉足保障性住房的开发建设。主要产品为住宅、商业、办公类房产。本次交易后，上市公司的住宅房地产开发业务将进一步加强，形成上市公司已有项目的区域优势，并增加未来拟进入区域的土地储备。本次交易紧紧围绕信达地产目前已有业务展开，符合上市公司发展战略。本次交易与中国信达不构成同业竞争。针对历史上存在的潜在同业竞争，中国信达出具《避免同业竞争承诺函》，承诺不再保留与信达地产相同或类似的业务。对于由于各种原因未能注入上市公司的其他涉及房地产开发、物业管理业务的资产，本次交易后将采取适当措施避免未来可能形成的同业竞争。

根据中国信达出具的关于避免同业竞争的补充说明，若本项目未获证监会审核通过，中国信达将通过适当方式处置持有的淮矿地产 60%股权，在股权处置过渡期将采用委托信达地产经营的方式最大限度降低因同业竞争对上市公司及其股东的潜在不利影响，避免与信达地产产生同业竞争。

（4）关于独立性

截至本报告签署日，本次交易标的公司拥有开发或运营持有地产项目所必须的资产、财务、人员、机构等。中国信达已出具《关于保持上市公司独立性的承诺函》，有利于增强上市公司独立性。

综上所述，在相关各方切实履行协议、承诺的前提下，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力，增强独立性，符合《重组管理办法》第四十三条第（一）项的规定。

2、上市公司最近一年及一期财务报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

上市公司最近一年财务会计报告已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

因此，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第（二）项的规定。

3、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被证监会立案调查的情形

根据上市公司及相关人员出具的承诺函，截至本报告签署日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

因此，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第（三）项的规定。

4、上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易的标的资产为淮矿地产 100%股权，不涉及债权债务的转移事项。交易完成后标的公司的债权债务仍由标的公司享有和承担，本次交易不涉及相关债权债务的转移。

根据中国信达和淮矿集团出具的承诺和工商登记资料，淮矿地产为合法设立、有效存续的公司；截至本报告签署日，淮矿地产 100%股权不存在被司法冻结、查封、托管、质押等限制其转让的情形。

在相关各方切实履行协议、承诺的前提下，标的资产系权属清晰的经营性资产，能够按要求办理完毕转移手续，本次交易标的资产符合《重组管理办法》第四十三条第（四）项的相关规定。

综上，在相关各方切实履行协议、承诺的前提下，置入资产权属清晰，能够按要求办理完毕转移手续，本次交易拟置入资产符合《重组管理办法》第四十三条第（四）项的相关规定。

综上所述，本财务顾问认为：在相关各方切实履行协议、承诺的前提下，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的相关规定。

（三）上市公司董事会已按照《重组若干规定》第四条对相关事项作出判断并记载于董事会会议记录中

上市公司已召开第十一届董事会第二次（临时）会议，审议通过了关于本次交易符合《重组若干规定》第四条规定的议案，并参照《重组若干规定》第四条的规定作出明确判断且记录于董事会会议记录中：

“1、公司本次交易拟购买的标的资产为准矿地产 100%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项，不需要获得相应的批复。

2、本次交易行为涉及的有关公司股东大会、中国证监会等审批事项，已在《信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》中详细披露，并对可能无法获得批准的风险做出了特别提示。

3、本次交易的标的资产为准矿地产 60%股权过户至中国信达后由中国信达和淮矿集团合法拥有的淮矿地产 100%股权，不涉及债权债务的转移事项。根据淮矿集团出具的承诺和工商登记资料，淮矿地产为合法设立、有效存续的公司；中国信达受让淮矿集团所持淮矿地产 60%股权事项已经安徽省国有资产监督管理委员会审批，淮矿地产 100%股权的评估报告已经财政部备案，中国信达已与淮矿集团签署受让淮矿地产 60%股权的股权转让协议，因中国信达受让淮矿地产 60%股权涉及的商务部经营者集中申报尚未完成导致淮矿地产 60%股权尚未过户至中国信达，淮矿地产 60%股权过户至中国信达名下后，交易对方合法拥有该标的资产的完整权利，不存在出资不实或者影响其合法存续的情况，不存在限制或者禁止转让的情形。

4、本次交易有利于提高公司资产的完整性，有利于公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

5、本次交易有利于改善公司财务状况，增强公司持续盈利能力，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况；本次交易完成后，有利于公司突出主业，增强抗风险能力，有利于公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争。”

综上所述，本财务顾问认为：上市公司董事会已按照《重组若干规定》第四条的要求对相关事项作出明确判断并记载于董事会会议记录中。

（四）上市公司不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

上市公司不存在《发行管理办法》第三十九条所规定的不得非公开发行股票的情形，具体情况如下：

- 1、本次交易申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 2、不存在上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；
- 3、不存在上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；
- 4、不存在现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到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的情形；
- 5、不存在上市公司或其现任董事、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的情形；
- 6、不存在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的情形；
- 7、不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上所述，本财务顾问认为：本次交易不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

三、本次交易定价的依据及合理性分析

（一）本次交易定价的依据

根据交易双方分别于 2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日签署的《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产补充协议》，本次拟购入资产的定价以具有证券期货相关业务资格的评估机构出具的、并经财政部备案的评估报告载明的评估结果为参考依据，经交易双方协商确定。

根据中企华出具的中企华评报字（2017）第 1328 号评估报告，本次交易的评估基准日为 2017 年 3 月 31 日，分别采用收益法和资产基础法对标的公司进行评估，并最终选取资产基础法评估结果作为本次标的公司的评估值。截至评估基准日，标的资产归属于母公司股东净资产值、评估值分别为 662,511.39 万元、783,294.71 万元，评估增值额 120,783.32 万元，评估增值率为 18.23%。

截至本报告签署日，上述拟注入资产的评估结果已按照法律法规的要求完成了财政部备案程序，且经交易双方一致同意，标的资产的交易价格为783,294.71万元。

中企华以2017年10月31日为补充评估基准日，对拟注入资产进行了补充评估，并最终选取资产基础法下的评估结果。根据中企华出具的中企华评报字（2018）第1125号评估报告，在资产基础法下，拟注入资产在补充评估基准日的评估值为855,373.99万元，较2017年3月31日为基准日的评估值增加72,079.28万元。

为充分保护上市公司股东的利益，本次交易中拟注入资产的作价仍参考2017年3月31日为基准日的评估价值确定。

综上，本独立财务顾问认为，本次标的资产的交易价格是以评估机构的评估结果为依据，由交易双方协商确定，定价过程合规，定价依据公允，符合上市公司和股东的合法利益。

（二）本次交易定价的合理性

1、结合同行业可比交易案例分析本次交易定价的公允性

本次交易标的公司的市盈率、市净率如下表所示：

项目	金额
2016年度归属于母公司股东的净利润(万元)	50,313.91
评估基准日标的公司净资产账面价值(万元)	662,511.39
标的资产交易价格(万元)	783,294.71
交易市盈率(倍)	15.57
交易市净率(倍)	1.18

注：1、交易市盈率=标的公司交易价格（以2017年3月31日为基准日的标的公司评估值）÷标的公司2016年度归属于母公司股东的净利润；

2、交易市净率=标的公司交易价格（以2017年3月31日为基准日的标的公司评估值）÷2017年3月31日标的公司净资产账面价值

据公开信息整理，评估基准日在2015年之后（含2015年）的房地产上市公司重大资产重组且通过中国证监会审核的可比交易案例信息如下表所示：

单位：亿元，%，倍

序号	公司简称	股票代码	标的资产	评估基准日	账面价值	评估值	增值率	市净率
1	上海临港	600848.SH	浦星公司100%股权；双创公司85%股权	2016.5.31	11.15	16.62	49.06	1.49
2	海航基础	600515.SH	海航基础产业集团100%股权	2015.8.31	183.05	261.5	42.86	1.43
3	南山控股	002314.SZ	南山地产100%股权；上海新南山80%股权；南通南山100%股权	2013.7.31	24.62	41.72	69.46	1.69
4	迪马股份	600565.SH	国展地产、同原地产、鑫润投资各100%股权；东银品筑49%股权	2013.7.31	22.35	41.53	85.82	1.86
5	广宇发展	000537.SZ	重庆鲁能34.50%股权；重庆鲁能英大30.00%股权；宜宾鲁能65.00%股权；鲁能亘富、顺义新城各100.00%股权	2016.4.30	47.99	91.11	89.85	1.90
6	中华企业	600675.SH	中星集团100%的股权	2016.8.31	74.87	174.72	133.36	2.33
平均值					60.67	104.53	78.40	1.78
标的公司评估值					66.25	78.33	18.23	1.18

注：市净率=评估值÷账面价值

根据房地产行业可比交易案例，上述可比案例交易的评估值均值较账面价值均值的增值率为 78.40%，本次交易标的资产增值率仅为 18.23%。上述可比交易案例的平均市净率为 1.78，高于本次交易标的资产的市净率 1.18。因此，通过市净率指标对比，本次交易定价略低于行业可比交易案例平均定价，主要由于上述交易案例评估基准日多为 2016 年之前。进入 2016 年，我国房地产政策由宽松转为收紧，房地产市场由升温转为降温。2016 年上半年房地产市场在多项房地产

利好政策推动下逐步回暖，一二线城市去库存成效显著，部分热点城市出现供不应求的市场繁荣。2016 年年中地方政府因城施策力度加大，但以一线城市和省会城市为代表的热点城市住宅市场降温效果不明显，土地市场也在住宅市场热销下持续升温，土地市场的火热进一步推高了房价预期，从而吸引更多购房者进入市场。房地产市场的过度繁荣和实体经济的持续低迷引起政府和舆论的高度关注，与此同时政府和金融部门对于资产泡沫和金融风险的担忧与日俱增。在此背景下，国庆前后热点城市密集出台更严厉调控政策，新一轮房地产调控正式拉开帷幕，四季度市场有所降温。2017 年 3 月召开“两会”，政府工作报告进一步提出，“因城施策去库存。目前三四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障”。在中央房地产政策的指引下，地方政府将因城施策，防止市场大起大落，维护市场整体平稳的局面。调控是因城施策，在地方政府层面上，热点城市及其周边辐射城市的调控重点是控房价，缺乏活力的三四线城市重点依然是去库存。

因此，在经历 2015-2016 年的市场复苏和繁荣后，2017 年房地产市场将迎来一次周期性的局部调整，市场整体将保持平稳，一二线热点城市有所降温，广大三四线城市依然面临去库存压力，但部分有活力、环境优、位置好的二三线城市市场依然会有良好表现。

淮矿地产及下属子公司主要业务是房地产开发，房地产板块核心资产是正在或待开发的在建项目，在资产基础法评估时，对于开发项目采用了假设开发法进行了评估。

因此，本独立财务顾问认为：结合被评估单位的实际情况及本次评估目的，资产基础法评估结果能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值，本次交易定价合理、公允。

2、结合同行业上市公司市盈率、市净率水平分析本次交易定价的公允性

标的公司从事房地产开发及销售，隶属于房地产业，根据中国证监会行业分类，A 股房地产业上市公司至 2017 年 3 月 31 日的市净率情况如下：

单位：倍

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE	市净率 PB
1	000002.SZ	万科 A	10.81	2.00
2	000006.SZ	深振业 A	14.36	2.23
3	000011.SZ	深物业 A	27.24	4.01
4	000014.SZ	深深房 A	36.27	4.27
5	000029.SZ	中粮地产	20.25	2.47
6	000031.SZ	中洲控股	33.54	2.37
7	000036.SZ	中航地产	50.25	1.99
8	000040.SZ	泛海控股	23.33	2.82
9	000042.SZ	金融街	11.81	1.19
10	000043.SZ	渝开发	66.93	2.80
11	000046.SZ	万泽股份	98.05	5.39
12	000056.SZ	广宇发展	35.11	2.18
13	000402.SZ	中天金融	11.95	2.20
14	000514.SZ	京汉股份	98.78	6.34
15	000517.SZ	海航投资	32.23	1.64
16	000534.SZ	新华联	46.81	2.44
17	000537.SZ	顺发恒业	32.80	2.15
18	000540.SZ	金科股份	23.05	1.61
19	000573.SZ	美好置业	13.90	1.43
20	000608.SZ	阳光城	15.64	1.81
21	000615.SZ	苏宁环球	19.89	2.82
22	000616.SZ	泰禾集团	16.11	1.54
23	000620.SZ	中国武夷	73.78	4.61
24	000631.SZ	财信发展	74.05	5.05
25	000656.SZ	嘉凯城	35.10	4.55
26	000667.SZ	福星股份	20.34	1.22
27	000668.SZ	天保基建	23.33	1.45
28	000671.SZ	中弘股份	55.55	1.62
29	000718.SZ	银亿股份	60.35	3.64
30	000732.SZ	招商蛇口	14.52	2.47
31	000736.SZ	广宇集团	36.15	1.94
32	000797.SZ	荣盛发展	15.61	1.61
33	000838.SZ	合肥城建	46.80	3.10

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE	市净率 PB
34	000863.SZ	滨江集团	21.78	1.71
35	000886.SZ	世联行	21.51	3.84
36	000897.SZ	南山控股	65.99	2.60
37	000918.SZ	中国国贸	29.37	3.29
38	000926.SZ	保利地产	9.15	1.34
39	000965.SZ	浙江广厦	15.51	2.71
40	000979.SZ	南京高科	13.90	1.31
41	000981.SZ	冠城大通	31.98	1.51
42	001979.SZ	宋都股份	84.86	1.70
43	002016.SZ	大名城	43.85	1.91
44	002077.SZ	大龙地产	43.95	1.99
45	002133.SZ	香江控股	32.84	1.51
46	002146.SZ	雅戈尔	8.15	1.57
47	002147.SZ	格力地产	8.52	1.65
48	002208.SZ	新潮中宝	36.23	1.83
49	002244.SZ	鲁商置业	57.65	2.39
50	002285.SZ	云南城投	28.72	1.51
51	002305.SZ	华业资本	17.54	2.91
52	002314.SZ	万通地产	94.59	1.58
53	600007.SH	北京城建	15.89	1.17
54	600048.SH	华发股份	22.51	1.32
55	600052.SH	华夏幸福	12.41	3.18
56	600064.SH	首开股份	14.92	1.07
57	600067.SH	金地集团	15.65	1.54
58	600077.SH	蓝光发展	26.00	2.24
59	600094.SH	黑牡丹	35.64	1.28
60	600159.SH	栖霞建设	29.12	1.37
61	600162.SH	迪马股份	20.65	2.37
62	600173.SH	绿地控股	14.08	1.69
63	600177.SH	华鑫股份	46.90	3.67
64	600185.SH	光大嘉宝	48.17	2.67
65	600208.SH	新黄浦	49.37	3.05
66	600215.SH	浦东金桥	32.03	2.28
67	600223.SH	万业企业	14.57	2.40

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE	市净率 PB
68	600239.SH	城投控股	22.11	2.05
69	600240.SH	电子城	25.68	1.80
70	600246.SH	陆家嘴	29.19	5.66
71	600266.SH	天地源	20.48	1.65
72	600322.SH	中华企业	20.77	4.18
73	600325.SH	京投发展	53.48	3.11
74	600340.SH	珠江实业	17.03	2.20
75	600376.SH	光明地产	22.79	1.45
76	600383.SH	宁波富达	65.25	3.21
77	600393.SH	中国高科	96.77	3.31
78	600466.SH	苏州高新	32.90	1.90
79	600503.SH	华远地产	14.58	1.68
80	600510.SH	上实发展	24.68	1.60
81	600533.SH	京能置业	45.03	2.33
82	600555.SH	世茂股份	9.22	0.99
83	600565.SH	上海临港	92.08	3.43
84	600604.SH	新城控股	11.51	2.34
85	600606.SH	北辰实业	29.66	1.53
平均值			34.02	2.39
中位值			27.24	2.15
标的公司			15.57	1.18

注 1：样本选择范围：中国证监会房地产业 A 股上市公司，剔除微利上市公司（市盈率大于 100）、亏损上市公司和 ST 股上市公司；

注 2：上表中上市公司市盈率、市净率对应市值以 2017 年 03 月 31 日收盘价计算；

注 3：标的公司市盈率：标的公司交易价格（以 2017 年 3 月 31 日为基准日的标的公司评估值）÷标的公司 2016 年度归属于母公司股东的净利润；

注 4：标的公司市净率：标的公司交易价格（以 2017 年 3 月 31 日为基准日的标的公司评估值）÷2017 年 3 月 31 日标的公司净资产账面价值

如上表所示，截至 2017 年 3 月 31 日，本次交易拟注入标的公司的市净率为 1.18 倍，略低于同行业可比上市公司平均水平 2.39 倍；标的公司市盈率为 15.57 倍，显著低于同行业可比上市公司平均水平 34.02 倍。从相对估值角度分析，本次交易标的资产的估值符合行业定价规则，充分考虑了上市公司及中小股东的利益，定价合理、公允。

四、本次发行股份定价的依据及合理性

根据《重组管理办法》第四十五条的规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第十届董事会第二十九次（临时）会议决议公告日。本次交易定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日和 120 个交易日的公司股票交易均价如下所示：

单位：元/股

股票交易均价计算区间	交易均价	交易均价 90%
前 20 个交易日	5.80	5.22
前 60 个交易日	6.27	5.64
前 120 个交易日	6.82	6.14

基于上市公司近年来的盈利现状、停牌前的股价走势、定价基准日同行业上市公司估值比较情况等因素，为兼顾各方利益，经交易双方协商，确定本次发行股份购买资产的价格为经除权除息调整的定价基准日前 120 个交易日信达地产交易均价的 90%，即 6.02 元/股。其中，股票交易均价的计算公式为：定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总额÷定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总量。

2017 年 4 月 19 日，上市公司年度股东大会审议通过利润分配方案，以 2016 年底公司股本总额 1,524,260,442 股为基数，每股派发现金红利 0.12 元（含税），共计派发现金红利 182,911,253.04 元，除息日为 2017 年 6 月 16 日。本次发行股份购买资产价格已相应进行调整。

2018 年 4 月 18 日，上市公司 2017 年度股东大会审议通过利润分配方案，以 2017 年底公司股本总额 1,524,260,442 股为基数，每股派发现金红利 0.12 元（含税），共计派发现金红利 182,911,253.04 元，除息日为 2018 年 5 月 4 日。据此，本次交易发行价格调整为 5.90 元/股，发行数量调整为 1,327,618,153 股。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照相关规定对发行价格作相应调整。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易的发行股份购买资产的股份发行价格定价方式合理，符合相关法律、法规的规定。

五、本次交易的评估合理性分析

（一）本次交易评估机构独立性、假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性意见

本次评估假设综合考虑了标的资产所属行业的实际情况及相关资产实际运营情况，且相关评估假设前提设定符合国家有关法规与规定，遵循市场通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设具有合理性。

1、评估机构具有独立性

公司就本次发行股份购买资产暨关联交易聘请的评估机构北京中企华资产评估有限责任公司具备从事证券业务资格，北京中企华资产评估有限责任公司及其经办评估师与本次交易各方均不存在关联关系，亦不存在影响其提供服务的现存及预期的利益关系，具有独立性。

2、评估假设前提合理

北京中企华资产评估有限责任公司为本次交易出具的相关评估报告书的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例及准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性一致

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供合理的交易价格参考依据。评估机构按照国家有关法规和行业规范的要求，根据标的公司实际情况实施了必要的评估程序，评估方法选用适当，评估方法与评估目的具备相关性。

4、本次评估定价具备公允性

北京中企华资产评估有限责任公司本次评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，评估机构在评估过程中遵循了独立、客观、公正、科学的原则，运用了符合标的公司实际情况的评估方法，评估结果公允、准确、合理。本次交易标的资产的交易价格以北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估结果为基础，由交易各方协商确定，交易定价公允。

（二）评估结论选取及评估增减值分析

1、评估结论选取

收益法评估后的标的公司股东全部权益价值为 775,790.38 万元，资产基础法评估后的标的公司股东全部权益价值为 783,294.71 万元，两者相差 7,504.33 万元，差异率为 0.96%。

差异产生原因主要是两种方法折现率测算思路不同，结果不一致，导致两种方法有一定差异。考虑到本次评估目的是为上市公司收购提供价值参考依据，资产基础法能够较充分地反映被评估单位各项资产及负债的市场价值，其中的主要资产存货采用假设开发法进行评估，已经考虑了项目收益。因此《评估报告》评估结论采用资产基础法评估结果。

根据上述分析，《评估报告》评估结论采用资产基础法评估结果，即：淮矿地产有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 783,294.71 万元。

2、评估增减值分析

淮矿地产有限责任公司评估基准日总资产账面价值 1,281,797.49 万元，评估价值 1,402,580.81 万元，评估增值 120,783.32 万元，增值率 9.42 %；总负债账面价值 619,286.10 万元，评估价值 619,286.10 万元，无增减值变化；净资产账面价值 662,511.39 万元，评估价值 783,294.71 万元，评估增值 120,783.32 万元，增值率 18.23%。

（1）流动资产评估值为 6,263,091,157.81 元，评估减值 55,494,874.54 元，减值率 0.88%。

主要减值是因为应收利息、其他应收款、一年内到期非流动资产、其他流动资产的减值，由于对评估后净资产为负的集团内部单位之间的应收利息、其他应收款、其他应收款、一年内到期非流动资产、其他流动资产，按债务单位的偿债能力确定评估风险损失，故造成评估减值。

（2）长期股权投资评估值为 6,617,252,726.13 元，评估增值 1,229,135,998.15 元，增值率 22.81%。评估增值原因主要为：

控股长期股权投资按照会计政策采用成本法核算，其各长期股权投资单位多

为房地产开发项目公司，随着近年来房地产市场的增长，各项目公司评估值中包含了一部分利润，故导致评估增值。

（3）投资性房地产评估值 172,606,700.00 元，评估增值 33,222,590.42 元，增值率 23.84%。评估增值的主要原因为为在投资性房地产中核算的房屋以成本价计量，近年商业类房地产市场价格有一定程度上涨，导致房地产价值有所增加。

（4）固定资产-房屋建筑物在评估基准日的资产账面价值为 274,258.86 元，评估值为 1,864,600 元，评估增值 1,590,341.14 元，增值率为 579.87%。固定资产-房屋建筑物评估增值原因为，企业原始取得房地产时间较早，成本较低，近年来随着房地产市场的发展价格有所上涨，造成评估增值。

（5）机器设备原值评估 5,442,250.00 元，评估减值 6,987,416.03 元，减值率 56.31%；净值评估 3,025,560.00 元，评估减值 620,894.53 元，减值率 17.03%。评估增减值原因如下：

1）运输车辆评估原值减值，其原因一是由于技术进步，更新换代较快，市场价格逐年呈下降趋势，二是依据财税“[2016]36 号”文件，评估重置价为不含税价，三是部分车辆采用市场法评估，二手市场价格确定其评估值，造成评估原值减值；净值减值的原因是原值减值较大，尽管企业的会计折旧年限短于机动车经济寿命年限，但无法与净值减值相抵。

2）电子设备评估原值减值，其原因一是该类设备技术更新速度较快，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平；二是依据财税“[2016]36 号”文件，评估重置价为不含税价；三是大部分设备超期服役，本次评估时采用了市场法，造成评估原值减值；净值减值的主要原因同原值减值原因。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易的评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关一致，评估方法选取适当合理，重要评估参数选取合理，本次交易评估定价公允，不存在损害上市公司及其股东、特别是中小股东利益的情形。

六、本次交易的必要性及对上市公司财务状况、盈利能力的影响分析

（一）本次交易的必要性及对上市公司持续经营能力的影响

1、本次交易契合上市公司发展战略，实现区域布局整合与规模协同效应

本次拟注入的标的资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，从而有助于上市公司缩短进入北京布局的时间。综上所述，本次交易有助于公司深耕长三角，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。

2、本次交易将进一步丰富以住宅为主的产品体系，整合渠道资源

信达地产的产品定位是以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注刚性需求和改善型需求，同时适度开展写字楼和商办物业改造业务，探索尝试社区商业、养老地产等新业态。信达地产秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、逸邨系列、天下系列四大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。淮矿地产以住宅为主、商业等物业类型为辅的产品结构与信达地产的产品定位非常吻合。此次重大资产重组将进一步丰富上市公司以住宅为主的产品体系，形成适合更多客户群体需求的产品供应。同时，此次重大资产重组还将进一步充实和扩大公司的人才队伍和社会资源，通过专业人才交流、开发经验分享、供应商资源共享、市场营销联动，进一步提高公司的市场竞争力。信达地产与淮矿地产同类的国企背景、相似的产品体系、相通的企业文化，为今后进一步的融合发展提供了良好的氛围。

3、本次交易将改善上市公司的财务状况、提升财务安全性

本次交易完成后，信达地产将获得房地产主业优质资源，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，本独立财务顾问认为，本次交易符合上市公司总体发展战略，有利于拓展上市公司业务空间、提高资产质量和盈利能力，符合全体股东的利益，必要性充分、合理。

（二）本次交易对上市公司财务状况的总体影响分析

1、资产结构比较分析

单位：万元，%

项目	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	变化额	变化率	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	变化额	变化率
流动资产：								
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,800.19	6,800.19	-	-	-	-	-	-
货币资金	1,619,049.72	2,007,836.46	388,786.74	24.01	838,938.13	1,222,077.87	383,139.74	45.67
应收票据	245.00	683.00	438.00	178.78	-	200.00	200.00	-
应收账款	52,138.92	67,151.24	15,012.32	28.79	45,893.04	46,780.69	887.65	1.93
应收股利	25.37	25.37	-	-	-	-	-	-
预付款项	83,899.74	220,433.10	136,533.36	162.73	16,632.85	31,688.42	15,055.57	90.52
应收利息	14,954.41	13,213.16	-1,741.25	-11.64	1,153.56	1,389.18	235.63	20.43
其他应收款	81,077.73	138,162.00	57,084.27	70.41	131,872.51	210,674.97	78,802.45	59.76
存货	3,830,553.78	5,433,957.40	1,603,403.62	41.86	4,561,367.05	6,146,272.15	1,584,905.10	34.75
其他流动资产	551,726.32	581,152.04	29,425.72	5.33	215,507.71	446,824.01	231,316.30	107.34
流动资产合计	6,240,471.18	8,469,413.95	2,228,942.77	35.72	5,811,364.85	8,105,907.29	2,294,542.44	39.48
非流动资产：								
可供出售金融资产	297,860.41	297,860.41	0.00	0.00	372,866.19	372,866.19	-	-

项目	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	变化额	变化率	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	变化额	变化率
长期应收款	2,118.65	3,464.77	1,346.12	63.54	6,057.49	7,403.61	1,346.12	22.22
长期股权投资	235,086.25	233,771.67	-1,314.58	-0.56	78,627.68	78,760.72	133.04	0.17
投资性房地产	157,528.71	229,363.55	71,834.84	45.60	81,496.21	155,200.28	73,704.07	90.44
固定资产	27,706.25	28,471.84	765.59	2.76	28,875.54	29,610.86	735.32	2.55
无形资产	335.72	360.39	24.67	7.35	250.24	277.90	27.66	11.05
商誉	9,498.11	59,150.15	49,652.05	522.76	9,498.11	59,150.15	49,652.05	522.76
长期待摊费用	1,411.47	1,411.47	-	-	1,305.11	1,305.11	-	-
递延所得税资产	95,765.19	131,473.59	35,708.40	37.29	73,404.22	104,924.77	31,520.55	42.94
其他非流动资产	127,493.52	127,493.52	-	-	48,728.04	48,728.04	-	-
非流动资产合计	954,804.29	1,112,821.37	158,017.09	16.55	701,108.82	858,227.63	157,118.81	22.41
资产合计	7,195,275.46	9,582,235.32	2,386,959.86	33.17	6,512,473.67	8,964,134.92	2,451,661.25	37.65

从上表可以看出，备考后，截至 2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，上市公司总资产分别为 8,964,134.92 万元和 9,582,235.32 万元，较备考前分别提高 37.65%和 33.17%，资产规模大幅上升，主要系存货、投资性房地产等增加所致，显示随着标的资产的注入，上市公司资金实力和资产规模得到较大提升。

2、负债结构比较分析

单位：万元，%

项目	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	变化额	变化率	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	变化额	变化率
流动负债：								
短期借款	1,700.00	1,700.00	-	-	52,353.00	52,353.00	-	-
应付账款	263,366.05	466,796.10	203,430.06	77.24	261,666.52	428,666.12	166,999.60	63.82
预收款项	1,367,793.29	2,029,994.14	662,200.85	48.41	1,171,829.79	1,894,893.53	723,063.74	61.70
应付职工薪酬	34,651.38	45,812.03	11,160.65	32.21	24,582.88	25,597.74	1,014.86	4.13
应交税费	193,169.10	228,909.15	35,740.05	18.50	98,873.70	154,236.58	55,362.89	55.99
应付利息	50,379.78	53,119.57	2,739.78	5.44	48,520.64	51,703.09	3,182.45	6.56
应付股利	73.14	73.14	-	-	73.14	46,073.14	46,000.00	62,893.08
其他应付款	406,987.89	447,133.41	40,145.51	9.86	135,414.17	193,606.16	58,191.99	42.97
一年内到期的非流动负债	920,355.00	1,082,655.00	162,300.00	17.63	725,618.77	824,628.77	99,010.00	13.64
流动负债合计	3,238,475.64	4,356,192.54	1,117,716.91	34.51	2,518,932.61	3,671,758.14	1,152,825.53	45.77
非流动负债：								
长期借款	1,646,565.00	2,029,850.00	383,285.00	23.28	1,765,099.30	2,192,139.30	427,040.00	24.19
应付债券	1,198,045.18	1,198,045.18	-	-	1,196,843.31	1,196,843.31	-	-
长期应付款	70,475.33	70,475.33	-	-	65,700.00	65,700.00	-	-
专项应付款	-	2,615.00	2,615.00	100	-	2,615.00	2,615.00	-
预计负债	1,632.36	1,632.36	-	-	123.33	123.33	-	-

项目	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	变化额	变化率	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	变化额	变化率
递延收益	21,474.87	30,824.77	9,349.89	43.54	20,767.10	23,024.30	2,257.20	10.87
递延所得税负债	11,892.92	46,055.60	34,162.69	287.25	13,216.90	57,944.83	44,727.93	338.41
其他非流动负债	-	-	-	-	9.91	9.91	-	-
非流动负债合计	2,950,085.65	3,379,498.24	429,412.58	14.56	3,061,759.85	3,538,399.98	476,640.14	15.57
负债合计	6,188,561.29	7,735,690.78	1,547,129.49	25.00	5,580,692.46	7,210,158.12	1,629,465.66	29.20

从上表可以看出，备考后，截至 2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日，上市公司总负债分别为 7,210,158.12 万元和 7,735,690.78 万元，较备考前分别增加了 29.20%和 25.00%，主要系应付账款、房屋销售预收款、标的公司计提应付股利、应付建筑单位押金质保金、一年内到期的长期借款等导致流动负债分别增加 1,152,825.53 万元和 1,117,716.91 万元所致。

3、利润构成比较分析

单位：万元，%

项目	2017 年度				2016 年度			
	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	变化额	变化率	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	变化额	变化率
营业收入	1,521,604.89	2,108,225.52	586,620.63	38.55	1,157,068.20	1,670,478.38	513,410.18	44.37
其中：主营业务收入	1,465,231.15	2,046,836.28	581,605.14	39.69	1,113,731.98	1,621,599.98	507,867.99	45.60
营业成本	1,093,093.33	1,568,382.54	475,289.22	43.48	870,601.51	1,249,658.88	379,057.37	43.54
税金及附加	97,644.41	116,561.22	18,916.80	19.37	92,444.02	131,025.51	38,581.49	41.73

项目	2017 年度				2016 年度			
	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	变化额	变化率	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	变化额	变化率
销售费用	36,103.26	44,228.70	8,125.44	22.51	30,605.49	38,897.58	8,292.09	27.09
管理费用	52,427.61	72,592.59	20,164.98	38.46	39,776.66	48,740.86	8,964.20	22.54
财务费用	92,283.04	97,325.49	5,042.45	5.46	71,414.58	80,266.59	8,852.01	12.40
资产减值损失	34,484.42	68,385.82	33,901.40	98.31	18,092.70	19,453.41	1,360.71	7.52
加：公允价值变动损益	279.46	279.46	-	-	-	-	-	-
投资收益	60,979.06	63,770.49	2,791.43	4.58	93,937.74	94,123.73	185.99	0.20
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	-18,227.43	-17,425.05	802.38	4.40	-4,511.66	-4,553.63	-41.97	0.93
资产处置收益	63.04	60.85	-2.19	-3.48	21.55	20.51	-1.04	-4.83
其他收益	491.83	531.59	39.76	8.08	-	-	-	-
营业利润	177,382.22	205,391.55	28,009.33	15.79	128,092.51	196,579.79	68,487.28	53.47
加：营业外收入	845.33	1,907.72	1,062.38	125.68	3,008.92	3,392.35	383.43	12.74
减：营业外支出	713.19	1,237.98	524.79	73.58	275.12	1,963.11	1,687.99	613.54
利润总额	177,514.36	206,061.29	28,546.92	16.08	130,826.32	198,009.03	67,182.71	51.35
减：所得税费用	70,995.68	80,314.20	9,318.52	13.13	45,539.28	62,963.47	17,424.19	38.26
净利润	106,518.68	125,747.09	19,228.40	18.05	85,287.04	135,045.56	49,758.52	58.34
归属于母公司所有者 的净利润	101,128.77	132,387.83	31,259.06	30.91	88,099.54	138,086.57	49,987.02	56.74
少数股东损益	5,389.92	-6,640.74	-12,030.66	-223.21	-2,812.50	-3,041.01	-228.50	8.12

从上表看出，备考后上市公司整体经营成果显著提升，2016 年度、2017 年度，备考营业收入分别增长 44.37 %、38.55%；营业利润分别增长 54.37 %、13.36 %；净利润分别增长 58.34 %、18.05%；归属于母公司所有者的净利润分别增长 56.74 %、30.91 %，即本次交易使得上市公司经营规模、盈利能力和水平进一步增强。

（三）本次交易对上市公司财务指标的影响分析

1、偿债能力比较分析

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)
流动比率（倍）	1.93	1.94	2.31	2.21
速动比率（倍）	0.74	0.70	0.50	0.53
资产负债率（合并）	86.01%	80.73%	85.69%	80.43%
扣除预收款项的资产 负债率	67.00%	59.54%	67.70%	59.29%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%

4、扣除预收款项的资产负债率=（负债总额-预收款项）/资产总计

备考后，上市公司流动比率和速动比率变化较小，但短期偿债能力较强；但资产负债率和扣除预收款项的资产负债率在 2016 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日均有所降低，特别是扣除预收款项的资产负债率指标，备考后降至 60%以下，即本次交易有利于改善上市公司资产负债结构，提升偿债能力和融资能力。

2、营运能力比较分析

项目	2017 年度		2016 年	
	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)
应收账款周转率	31.04	37.01	24.49	34.69
存货周转率	0.26	0.27	0.23	0.23

注：1、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

2、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

基于行业特点，备考前后，上市公司应收账款较少，故应收账款周转率较高，备考前上市公司应收账款周转率持续向好，备考后，该指标进一步提升，即本次交易有利于提升上市公司营运能力；存货周转率水平较低，主要系房地产项目从项目规划、报建、施工、预售、竣工、结转收入的周期较长所致，符合行业特点。

3、盈利能力比较分析

项目	2017 年度		2016 年度	
	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)

项目	2017 年度		2016 年度	
	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)	交易完成前 (合并)	交易完成后 (备考合并)
主营业务毛利率	26.27%	24.15%	22.25%	23.36%
净利率	7.27%	6.14%	7.66%	8.33%
每股收益（元/股）	0.66	0.46	0.58	0.48
加权平均净资产收益率	10.72%	7.61%	10.09%	8.42%

注：1、主营业务毛利率=（主营业务营业收入-主营业务营业成本）/主营业务营业收入*100%

2、净利率=净利润/主营业务营业收入

3、每股收益=归属于母公司所有者的净利润/普通股总股数

4、加权平均净资产收益率=归属于母公司股东的净利润/[（期初归属于母公司股东权益+期末归属于母公司股东权益）/2]

备考后，2016 年度毛利率、净利率指标均提升明显，表明本次交易显著提升上市公司盈利能力。2017 年，备考毛利率、净利率、每股收益和加权平均净资产收益率较备考前有所下降，主要受标的公司评估增值摊销影响。

（四）本次重大资产重组摊薄即期回报的相关情况

1、本次重组摊薄即期回报情况

（1）基于公司备考报表的每股收益变化情况

本次交易完成后，公司总股本将由较大幅度的增加。根据 2016 年、2017 年年报以及安永出具的安永华明（2018）专字第 61210341_A05 号《信达地产股份有限公司备考审阅报告》，本次交易前后公司相关财务指标如下：

单位：万元，%

项目	2017 年度			2016 年度		
	本次交易前	本次交易后	变动率	本次交易前	本次交易后	变动率
归属于母公司所有者的净利润	101,128.77	132,387.83	30.91	88,099.54	138,086.57	56.74
扣除非经常损益后归属于母公司所有者的净利润	64,765.45	98,983.04	52.83	60,686.26	111,912.71	84.41
基本每股收益（元/股）	0.66	0.46	-30.04	0.58	0.48	-16.23
扣除非经常损益后的基本每股收益（元/股）	0.42	0.35	-18.31	0.40	0.39	-1.43

本次交易存在摊薄上市公司每股收益的风险，上市公司已制定本次交易完成后每股收益被摊薄的填补措施。上市公司全体董事、高级管理人员及上市公司控

股股东、实际控制人已出具关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函。由于房地产开发项目周期较长，经营业绩波动较大，并且本次重组后上市公司总股本规模将有所扩大，特此提醒投资者关注本次重大资产重组摊薄上市公司每股收益的风险。

（2）重组完成后当年摊薄即期回报情况

以下假设及测算目的仅为评估本次重大资产重组摊薄即期回报对上市公司主要财务指标的影响，不代表上市公司对未来年度经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，上市公司不承担赔偿责任。

1）主要假设

①本次交易在 2018 年 7 月实施完成；（此假设仅用于分析本次重大资产重组摊薄即期回报对上市公司主要财务指标的影响，不构成对本次重大资产重组实际完成时间的判断，最终完成时间以经中国证监会核准后实际实施完成时间为准）；

②假设宏观经济环境、产业政策、行业发展状况、市场情况等方面没有发生重大变化，上市公司及标的公司经营情况未发生重大不利变化；

③假设本次发行的股票数量为 1,327,618,153 股，不考虑发行费用等的影响。（最终发行数量以经中国证监会核准发行的股份数量为准）

④2018 年度上市公司净利润预测数假设：

A、结合上市公司历年实际经营情况，假设上市公司剔除本次交易标的资产以外的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润系 2017 年度数据（实际实现数以当年实际完成数为准）。

根据上市公司 2017 年年度报告，上市公司剔除本次交易标的资产以外 2018 年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 64,765.45 万元。

B、根据安永出具的安永华明(2018)专字第 61210341_I01 号《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》，标的资产 2018 年度纳入重组完成后每股收益计算范围的归属于母公司所有者的净利润为 33,918.56 万元。

根据上述假设，上市公司 2018 年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为上述 A、B 项下估算值之和，即 98,684.01 万元（不考虑评估增值摊销）。

⑤不考虑上市公司 2018 年公积金转增股本、股票股利分配、股权激励等其他对股份数有影响的事项。

⑥不考虑本次重组资产评估增值的摊销影响

2）对公司主要财务指标的影响

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度 (重组后估算)
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万元）（1）	60,686.26	64,765.45	98,684.01
发行在外的普通股加权平均数（万股）（2）	152,426.04	152,426.04	207,743.47
扣除非经常性损益后基本每股收益、稀释每股收益（元/股）（1）/（2）	0.40	0.42	0.48

在上述假设得以实现的前提下，上市公司资产重组完成当年每股收益为 0.48 元/股，高于 2016 年度的 0.40 元/股及 2017 年度的 0.42 元/股。据此估算结果，本次重组预计不会摊薄上市公司即期回报。

2、公司对本次重大资产重组摊薄即期回报所采取的措施

本次交易实施后，上市公司总股本规模较发行前将有所扩大，虽然本次交易中注入的资产将提升公司的未来持续盈利能力，但并不能排除其未来盈利能力不及预期的可能。在短期内上市公司未来每股收益可能存在一定幅度的下滑，为降低本次交易实施后导致的对公司即期回报的摊薄，公司拟采取多种措施提高对股东的即期回报，具体如下：

（1）加快标的资产整合，提升合并后上市公司的盈利能力

本次交易完成后，公司将实现在北京、上海、合肥、广州、杭州、淮南、芜湖、铜陵、嘉兴、六安等城市的布局，扩大市场占有率。本次重组后，上市公司将从促进产业资源与产业载体的战略融合的角度，推动与标的资产的业务整合，以有利于提高上市公司的盈利能力、增强股东回报。

（2）积极提升公司核心竞争力，规范内部控制

本次交易后，上市公司将持续发挥其区位优势、品牌优势、多业态协同优势、管理优势、资金发展优势、人才优势等核心竞争力，并推动产业资源影响力的全国推广及产业载体价值的深度挖掘，实现战略的不断迭代升级。

另一方面，合并后上市公司将进一步加强成本控制，对发生在业务和管理环节的各项经营、管理、财务费用，进行全面的事前、事中、事后管控，同时合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本、优化财务结构、降低财务费用。

（3）完善公司治理结构，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，做出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

（4）进一步完善利润分配制度，强化投资者回报体制

合并后上市公司持续重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司的可持续发展，制定了持续、稳定、科学的分红政策。上市公司将根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等规定持续修改和完善《公司章程》并相应制定股东回报规划。公司的利润分配政策重视对投资者尤其是中小投资者的合理投资回报，将充分听取投资者和独立董事的意见，切实维护股东依法享有投资收益的权利，体现合并后上市公司积极回报股东的长期发展理念。

3、其他相关主体对本次重大资产重组摊薄即期回报所出具的承诺

（1）上市公司全体董事、高级管理人员承诺：

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

2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行

情况相挂钩。

5、本承诺出具日后至本次重组完毕前，中国证监会作出关于填补汇报措施及其承诺明确规定时，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会规定出具补充承诺。

作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。违反承诺给公司或者股东造成损失的，依法承担补偿责任。”

（2）中国信达承诺：

“1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

2、严格遵守本公司与上市公司签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任；

3、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

（3）信达投资承诺：

“1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

（五）预计本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易后，上市公司将统筹安排标的公司项目建设资金需求，满足未来发展的需要，未来将增加对资本性支出需求。为应对未来的资本性支出的增加，上市公司将充分利用本次重组对其资产负债结构将的优化、经营规模和盈利能力的显著提升所带来的融资能力持续改善，为后续利用股权、债权等多种融资渠道创造条件。

（六）本次交易不涉及职工安置方案

根据上市公司与交易对方于 2017 年 7 月 19 日签署的《发行股份购买资产正式协议》，本次交易不涉及标的公司职工安置，标的公司与员工签署的劳动合同继续有效。

（七）本次交易成本对上市公司的影响

本次交易成本主要包括中介机构费用和交易税费等，预计不会对上市公司现金流产生较大影响；同时，根据上市公司经审计财务数据和经审阅备考财务数据，本次交易将显著提升上市公司整体经营规模和盈利能力，因此，尽管本次重组的中介机构费用、交易税费将使上市公司的未来年度的费用支出增加，但总体而言，对上市公司损益影响较小。

七、本次交易对上市公司治理机制的影响分析

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关要求，建立了法人治理结构。本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

八、本次交易标的资产交割安排

1、先决条件

标的资产交割给信达地产应以下列条件全部满足或以信达地产豁免为前提：

（1）中国信达及淮矿集团已经向信达地产充分、完整披露标的公司的资产、负债、权益、对外担保、股权状态等对本次交易具有重大影响的信息；

（2）在过渡期内标的公司均正常经营，其股权结构、财务状况等未发生重大不利变化，未发生重大违法、违规行为；

（3）过渡期内，除正常生产经营外，标的公司未处置其主要资产；

（4）中国信达及淮矿集团在《发行股份购买资产协议》项下的声明、保证

和承诺均为真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（5）协议约定的生效条件均已成就。

2、交割履行

（1）各方同意本次交易通过中国证监会审核之日起在合理的期限内完成标的资产的交割。

（2）在资产交割日，中国信达及淮矿集团将标的资产按照相关法律规定的程序变更登记至信达地产名下，信达地产于资产交割日持有标的资产，合法享有和承担标的资产所代表的一切权利和义务。

（3）各方应尽最大努力在资产交割日之后尽快完成非公开发行的相关程序，包括但不限于聘请会计师事务所进行验资并出具验资报告、于上交所及股份登记机构办理目标股份发行、登记、上市手续，并向中国证监会及其派出机构报告和备案等相关手续。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易约定的资产交付安排不会导致上市公司在本次交易后无法及时获得标的资产的风险，标的资产交付安排相关的违约责任切实有效。

九、本次交易对上市公司非关联股东利益的影响

本次交易价格以独立的具备证券从业资格的资产评估机构出具的资产评估报告确定的评估值为基准，作价公允、程序公正，不存在损害非关联股东利益的情况。

本次交易遵循公开、公平、公正的原则并已履行合法程序，本次交易方案经上市公司全体独立董事同意后，提交董事会讨论。独立董事就该事项发表了独立意见。同时在审议本次交易的股东大会上，上市公司将通过上交所交易系统向全体流通股股东提供网络形式的投票平台，流通股股东通过交易系统参与网络投票，可以切实保护流通股股东的合法权益。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易构成关联交易，关联交易程序履行符合相关规定，不存在损害上市公司和非关联股东合法权益的情形。

十、本次交易盈利补偿安排的可行性及合理性

（一）盈利预测补偿的确定

在承诺期内最后一会计年度信达地产年度审计时，信达地产、中国信达及淮矿集团应当共同聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的公司在承诺期内累计实现的净利润（以下简称“实现净利润数”）出具专项审计报告，依据专项审计报告的结果确定实现净利润数与净利润预测数之间的差异。若标的公司在承诺期内实现净利润数低于净利润预测数，中国信达、淮矿集团将补偿该等差额；若实现净利润数高于或等于净利润预测数，则中国信达、淮矿集团无需进行补偿。

（二）盈利预测补偿的实施

1、如在承诺期内，标的公司截至承诺期期末实现净利润数低于截至承诺期期末净利润预测数，则中国信达、淮矿集团应在承诺期期末《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》在指定媒体披露且经信达地产股东大会审议通过后的 45 个工作日内，向信达地产支付补偿。应补偿金额按照如下方式计算：

承诺期应补偿金额=（截至承诺期期末累计净利润预测数－截至承诺期期末累计实现净利润数）÷截至承诺期期末累计净利润预测数×标的资产交易作价

2、如中国信达、淮矿集团需向信达地产支付补偿的，中国信达、淮矿集团应优先以因本次交易取得的尚未出售的股份补偿（但如监管部门对补偿形式有要求的，应遵守监管部门的要求），尚未出售的股份不足补偿的，差额部分可以现金补偿。具体补偿方式如下：

（1）如果中国信达、淮矿集团以本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿：承诺期应补偿股份数量=承诺期应补偿金额/本次发行股份的价格。承诺期应补偿股份数量计算结果不足 1 股的，按照 1 股处理。

（2）信达地产在承诺期内实施转增或股票股利分配等情形的，则补偿股份数量作相应调整。

（3）中国信达、淮矿集团在承诺期内已获分配的现金股利应做相应返还，计算公式为：返还金额=截至补偿前每股已累计获得现金股利（以税前金额为准）

×承诺期应补偿股份数量。

（4）以上所补偿的股份数由信达地产以 1 元总价回购并注销。

（5）如果中国信达及淮矿集团以本次交易取得的尚未出售的股份不足补偿的，应以相应的现金予以补足：承诺期应补偿现金金额=（承诺期应补偿股份数量－已补偿股份数量）×本次发行股份的价格。

（6）中国信达、淮矿集团向信达地产支付的股份补偿或现金补偿不超过标的资产的交易总对价。

3、在承诺期届满后三个月内，上市公司、中国信达及淮矿集团应当共同聘请具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产出具《减值测试报告》。

如标的资产期末减值额>（承诺期已补偿股份总数×发行价格+已补偿现金），则中国信达及淮矿集团应对信达地产另行补偿。补偿时，中国信达及淮矿集团应首先选择以因本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿，股份不足补偿的以现金补偿。因目标资产减值应补偿金额的计算公式为：应补偿的金额=期末减值额-在承诺期内因累计实现净利润未达累计净利润预测数已支付的补偿额。在计算上述期末减值额时，需考虑承诺期内信达地产对标的公司进行增资、减资、接受赠予以及标的公司对信达地产利润分配的影响。

4、在承诺期内涉及中国信达、淮矿集团的应补偿金额及《减值测试报告》出具后应另行补偿的金额，由中国信达、淮矿集团按照 60%、40%的比例分担，并各自分别向信达地产实施股份补偿或现金补偿。

5、在承诺期内，上市公司、中国信达及淮矿集团应全力支持淮矿地产及其下属公司的经营发展，不得授意或要求淮矿地产及其下属公司实施损害各方利益的行为。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易约定的盈利补偿安排具有可行性、合理性。

十一、关于信达地产重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次交易存在拟置出资产情形的核查意见

申万宏源作为本次交易的独立财务顾问，按照中国证监会 2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称《解答》）的要求对信达地产相关事项进行了核查，具体核查意见如下：

（一）上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

本独立财务顾问核查了信达地产提供的相关资料，信达地产的说明，并查询了信达地产自上市以来的公开信息披露文件。本独立财务顾问认为，信达地产及相关主体未违反《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》等法律法规的规定，不存在不规范承诺或不依法履行承诺的情形。

（二）最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

1、最近三年是否存在资金占用、违规对担保情况

本独立财务顾问查阅了信达地产 2015 年年度报告、2016 年年度报告、2017 年年度报告，并经查询中国证监会、上海证券交易所等证券主管机关网站，信达地产最近三年规范运作，不存在违规资金占用、违规对外担保等情形。

2、上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

根据信达地产、中国信达、信达投资分别出具的说明和承诺，信达地产现任董事、监事及高级管理人员签署的任职声明和承诺，并经查询中国裁判文书网（www.court.gov.cn/zgcpwsw）、全国法院被执行人信息查询系统（<http://zhixing.court.gov.cn/search/>）、信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、

中国证监会（<http://www.csrc.gov.cn/>）、上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn/>）、深圳证券交易所（<http://www.szse.cn/>）等政府公开网站，信达地产，控股股东中国信达、信达投资，信达地产的现任董事、监事及高级管理人员最近三年不存在（1）刑事处罚或对本次交易的实施构成实质性障碍的重大行政处罚的情形；（2）被证券交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形；或（3）因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或被其他有权部门调查等情形。

综上，本独立财务顾问认为，信达地产最近三年不存在资金违规被控股股东、实际控制人占用或违规对外担保的情形；信达地产及其控股股东、现任董事、监事及高级管理人员最近三年未受到过重大行政处罚、刑事处罚，不存在曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形，不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

（三）最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等

本独立财务顾问审阅了信达地产有关收入和成本的会计政策；查阅相关项目的产权办理情况及时点；查阅销（预）售合同，查验相关交房验收手续，查询相关房产交易网上登记信息，检查相关账户明细账和大额收款凭证；查阅相关开发项目的建造合同和大额采购合同，查阅项目预算、项目监理资料，查阅相关借款合同等；检查信达地产相关税金申报表及有关纳税凭证，分析性复核相关税金计提情况；查阅工商相关公告，股东大会或董事会决议、议案以及独立董事就重大关联交易事项发表的意见。具体核查情况如下：

2016年12月3日，财政部颁布《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号），要求全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金

及附加”科目，企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，自2016年5月1日起发生的，列示于“税金及附加”项目，不再列示于“管理费用”项目；2016年5月1日之前发生的，仍列示于“管理费用”项目。为使公司会计政策与上述规定保持一致，2017年3月28日，信达地产召开第十届董事会第二十五次（2016年度）会议和公司第十届监事会第十二次（2016年度）会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

除前述情形之外，信达地产2015年至2017年间，未进行会计政策及会计估计变更，也未有会计差错更正。

信达地产2015年至2017年间重大交易及会计处理，未发现信达地产存在虚假交易虚构利润的情况，相关会计处理符合企业会计准则规定。

信达地产2015年至2017年间存货、应收款项计提减值准备情况，信达地产按照其会计政策，并根据最新的情况或进展确认资产减值准备，不存在通过大幅不当减值准备调节利润的情况。

信达地产2015年至2017年的关联交易，未发现信达地产与关联方之间的交易定价明显抑郁可比市场价的情况，未发现通过关联方利益输送的情况。

综上，本独立财务顾问认为，信达地产最近三年的业绩真实性、会计处理合规，不存在虚假交易、虚构利润，不存在关联方利益输送，不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理符合企业会计准则规定，不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

（四）拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等

本次交易不涉及资产置出，不适用《解答》第四条规定。

十二、本次核查结论性意见

经核查《信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及相关文件，本独立财务顾问认为：

“1、本次交易行为符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》以及《上市规则》等法律法规的规定，本次交易目的符合相关法律法规和国家、地方房地产调控政策；

2、本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形；

3、本次交易所涉资产已经过具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所和资产评估机构的审计和评估，且资产评估假设、方法合理；标的资产折现率、预测期收益分布等其他评估参数取值的合理本次交易的价格定价公允合理，不存在损害上市公司及其股东利益的情形。本次交易拟购买资产的价格是以评估值为依据，经交易双方协商确定的，体现了交易价格的客观、公允；

4、本次交易有利于上市公司提升市场地位，改善经营业绩，增强持续发展能力，规范关联交易和避免同业竞争，增强上市公司的独立性；本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益，尤其是中小股东合法权益的问题；

5、本次交易所涉及的资产，为权属清晰的经营性资产，不存在权利瑕疵和其他影响过户的情况，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续；

6、交易对方就相关资产实际净利润不足承诺净利润的情况签订了《盈利预测补偿协议》及补充协议，协议约定明确，相关补偿安排合理、可行；

7、本次交易是上市公司为促进行业或者产业整合，增强与现有主营业务的协同效应，在其控制权不发生变更的情况下，向特定对象发行股份购买资产，发行股份数量高于发行后上市公司总股本的 5%，符合相关规定；

8、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件；

9、本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，切实、可行。对本次交易可能存在的风险，上市公司已经在重组报告书及相关文件中作了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判；

10、相关方在本次交易中的承诺符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公

司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》等法律法规的规定。”

第十节 独立财务顾问审核程序与内核意见

一、独立财务顾问审核程序

申万宏源按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》、《重组管理办法》、《重组若干规定》、《26 号准则》、《财务顾问管理办法》、《财务顾问业务指引》等法律、法规的规定，对上市公司编制的重组报告书及相关材料进行全面的核查。申万宏源项目组核查完成后，经所属业务部门审核同意，向申万宏源内核小组提出内核申请，同时将部门审核后的重组报告书以及相关材料报申万宏源投资银行质量控制总部；经初步审查后，报请申万宏源内核小组审核，经参与审核的内核委员表决，内核通过。

二、独立财务顾问内核意见

申万宏源证券承销保荐有限责任公司证券发行内核小组经审议表决，同意出具《申万宏源证券承销保荐有限责任公司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之独立财务顾问报告（修订稿）》。内核小组认为：信达地产发行股份购买资产暨关联交易符合《公司法》、《证券法》、《上市规则》、《重组管理办法》、《重组若干规定》、《26 号准则》、《财务顾问管理办法》、《财务顾问业务指引》及上交所相关规定，同意出具本核查意见。

（本页无正文，为《申万宏源证券承销保荐有限责任公司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之独立财务顾问报告（修订稿）》之签字盖章页）

项目协办人：

申景龙

申景龙

财务顾问主办人：

谷兵

谷 兵

杨薇

杨 薇

内核负责人：

刘祥生

刘祥生

财务顾问业务部门负责人：

戴佳明

戴佳明

法定代表人（或授权代表）：

薛军

薛 军

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

