



百大集团股份有限公司

2017 年第一次临时股东大会资料

- 时间：2017 年 3 月 13 日下午 14：30
- 地点：杭州市庆春东路 1-1 号西子联合大厦 18 楼会议室



2017 年第一次临时股东大会 文件目录

1、2017 年第一次临时股东大会议程	2
2、关于向关联方购买房产的议案	3



百大集团股份有限公司

2017 年第一次临时股东大会议程

- 一、 主持人宣布会议开始
- 二、 听取大会议案
 - 1、 关于向关联方购买房产的议案
- 三、 股东代表就议案发言或提问
- 四、 进行投票表决
- 五、 宣读表决结果
- 六、 见证律师宣读法律意见书
- 七、 宣读本次股东大会决议



关于向关联方购买房产的议案

各位股东及与会代表：

公司拟以现金方式购买杭州百大置业有限公司（以下简称“杭州百大置业”）开发的西子国际项目 T1 塔楼的 35 层及 36 层办公楼。由于杭州百大置业系本公司之重要联营企业，且公司副总经理谢炳相先生在杭州百大置业担任董事职务，根据《股票上市规则》第 10.1.3 条的规定，杭州百大置业系公司的关联法人，上述交易构成关联交易。

一、关联交易标的基本情况

1、交易标的

本次交易标的为西子国际项目 T1 塔楼的 35 层及 36 层办公楼，具体为杭州市江干区西子国际中心 1 号楼 3501-3505 室及 3601-3605 室，共 10 套办公用房，合计建筑面积 3,411.22 平方米（35、36 层面积相同）。西子国际项目位于杭州市江干区景昙路 9 号，于 2015 年 8 月竣工建成，系可以合法销售的商品房，目前处于空置状态，其产权归属杭州百大置业有限公司。

西子国际项目 T1 塔楼的 35 层及 36 层办公楼产权清晰。截至目前不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或者查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

按照杭州百大置业提供的 2017 年 1 月 31 日的资产明细表反映，西子国际项目 T1 塔楼的 35 层及 36 层办公楼合计账面价值为 103,763,201.20 元（未经审计），账列开发产品科目。



2、交易标的的评估情况

公司委托具有从事期货证券业务资产评估资格的坤元资产评估有限公司对交易标的进行了评估。坤元资产评估有限公司采用市场法，以 2017 年 1 月 31 日为评估基准日，对上述交易标的的市场价值进行评估，根据其出具的《百大集团股份有限公司拟收购的杭州百大置业有限公司房地产价值评估项目资产评估报告》(坤元评报【2017】59 号)，本次交易标的的评估值为 130,632,700 元人民币，评估增值 26,869,498.80 元人民币，增值率 25.9%，主要是由于近年来土地和房地产市场活跃，土地及资产价格上涨，而形成评估增值。

同一区域与交易标的的类似物业具体比较情况如下：

物业名称	楼层位置	建成年月	建筑面积(平方米)	销售价格(元/平方米)	总价(万元)
杭州来福士广场	36F/56	2017.06	500	35,000	1,750
高德置地广场	8F/26	2016.01	420	32,000	1,344
西子国际中心 1 号楼	29F/36	2015.08	1,705.61	38,753.33	6,609.81

3、交易标的的定价情况

结合上述评估，经双方协商，确定本次交易总价为 126,508,503 元人民币，对应的均价为 37,086 元/平方米。

二、关联方的基本情况

名称：杭州百大置业有限公司

住所：杭州市江干区庆春东路 1-1 号西子联合大厦 16 楼

法定代表人：郑津



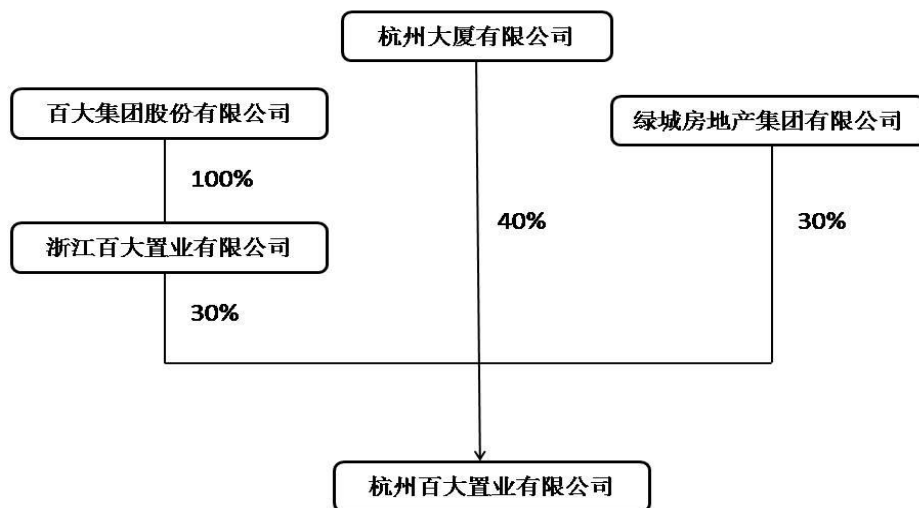
注册资本：壹拾玖亿陆仟伍佰伍拾万元整

公司类型：有限责任公司（外商投资企业投资）

统一社会信用代码：91330100697053267Y

经营范围：房地产开发、经营（仅限普通住宅及配套设施、普通商业用房的开发、经营）。服务：自有房屋租赁，自有场地租赁，物业管理，仓储服务。

杭州百大置业的股权结构如下：



2、最近一年又一期的主要财务指标

截至 2015 年 12 月 31 日，杭州百大置业资产总额为 42.67 亿元，负债总额为 23.38 亿元（其中流动负债 6.58 亿元、长期借款 16.8 亿元），净资产 19.29 亿元。实现营业收入 19.42 亿元，实现净利润 1,042.85 万元。

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州百大置业资产总额为 43.74 亿元，负债总额为 25.24 亿元（其中流动负债 10.24 亿元、长期借款 15 亿元），净



资产 18.5 亿元。2016 年全年实现营业收入 2.26 亿元，实现净利润 -7,940.42 万元。（2016 年度数据未经审计）

三、对上市公司的影响

1、西子国际项目位于老城区与钱江新城转换的核心地段。项目以高品质城市综合体为规划理念，涵盖精装城市公馆、国际化甲级写字楼和国际名品广场等高端物业。T1 塔楼为项目主楼，南邻庆春路，系地铁 2 号线上盖物业，交通便利。35-36 层为顶层及次顶层，东南面可观钱塘江及钱江新城全景，西面可远观西湖，系楼幢及项目最佳位置，物业增值潜力较大，本次交易从长远来讲符合全体股东的利益。

2、本次交易增加的固定资产，预计年折旧计提额为 400.61 万元，将影响上市公司利润。

3、本次交易的资金来源系公司自有资金。目前公司现金流充裕，购买房产不会对日常经营产生影响，亦不会对公司的未来发展产生影响。

四、历史关联交易情况

1、公司已向杭州百大置业提供总额为人民币 6 亿元的银行贷款授信保证担保，期限为自 2015-05-18 至 2018-05-18。

2、经 2016 年 9 月 8 日百大集团 2016 年第二次临时股东大会审议通过，公司向杭州百大置业提供财务资助 9000 万元人民币，资金的使用期限为自款项支付之日起最长不超过 3 年（含）。

以上议案请各位股东予以审议。

百大集团股份有限公司董事会

二〇一七年三月十三日