

股票简称：云南城投

股票代码：600239

股票上市地：上海证券交易所

云南城投置业股份有限公司
重大资产购买预案（修订稿）



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

独立财务顾问



二零一七年五月

声明

一、上市公司声明

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

本预案已经本公司第八届董事会第六次会议审议通过。待审计、评估等相关工作完成后，本公司将另行召开董事会审议本次交易具体方案，并编制和公告重大资产购买报告书，一并提交公司股东大会审议。

因本次交易所涉及相关审计、评估工作尚未完成，除特别说明外，本预案中使用的相关数据均未经审计、评估。经审计的历史财务数据、资产评估结果将在重大资产购买报告书中予以披露。

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

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

二、交易对方声明

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

释义

本预案，除非另有所指，下列简称具有如下特定含义：

重组预案/本预案	指	云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案
云南城投、公司、本公司、上市公司	指	云南城投置业股份有限公司
省城投集团	指	云南省城市建设投资集团有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
北京银泰	指	北京银泰置地商业有限公司
精英国际	指	精英国际有限公司
北京国俊、保证人	指	北京国俊投资有限公司
瑞达集团	指	瑞达集团有限公司
宁波银泰	指	宁波银泰置业有限公司
杭州西溪	指	杭州西溪银盛置地有限公司
杭州理想	指	杭州理想银泰购物中心有限公司
台州置业	指	台州银泰置业有限公司
台州商业	指	台州银泰商业有限公司
哈尔滨银旗	指	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
淄博银泰	指	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
黑龙江银泰	指	黑龙江银泰置地有限公司
交易对方	指	中国银泰、北京银泰、精英国际
云南龙江	指	云南城投龙江房地产开发有限公司
北京房开	指	北京房开创意港投资有限公司
海东投资	指	云南城投海东投资开发有限公司
云南柏丰	指	云南东方柏丰投资有限责任公司
陕西安得	指	陕西安得房地产开发有限公司
云南龙江	指	云南城投龙江房地产开发有限公司
七彩云南	指	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
成都会展	指	成都世纪城新国际会展中心有限公司
景洪城投	指	景洪市城市投资开发有限公司
拟购买资产	指	云南城投本次拟以现金收购的宁波银泰、杭州西溪、杭州理想、台州置业、台州商业、哈尔滨银旗、黑龙江银泰、淄博银泰相关股权

		资产
交易标的、标的公司	指	宁波银泰、杭州西溪、杭州理想、台州置业、台州商业、哈尔滨银旗、黑龙江银泰、淄博银泰
本次交易/本次重大资产重组	指	上市公司支付现金购买资产的交易行为
招商证券、独立财务顾问	指	招商证券股份有限公司
律师、国枫律师	指	北京国枫律师事务所
会计师、信永中和、大华	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙） 大华会计师事务所（特殊普通合伙）
评估师、上海东洲	指	上海东洲资产评估有限公司
收购协议	指	上市公司与交易对方签署的股权收购协议
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
重组管理办法	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
股票上市规则	指	《上海证券交易所股票上市规则》
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
云南省国资委	指	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

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

重大事项提示

本次重大资产购买相关的审计、评估工作尚未完成，除特别说明外，本预案中涉及的交易标的相关数据未经审计、评估，上市公司董事会及全体董事保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果将在本次重大资产购买报告书中予以披露。

一、本次交易方案

本次交易方案为云南城投拟以不超过 27 亿现金收购中国银泰等 3 家交易对方旗下的 8 家公司股权资产组成的资产包。本次交易的标的资产为交易对方持有的 8 家公司股权资产，包括宁波银泰 70% 股权、黑龙江银泰 70% 股权、淄博银泰 70% 股权、哈尔滨银旗 70% 股权、台州商业 70% 股权、台州置业 70% 股权、杭州西溪 70% 股权、杭州理想 20% 股权。

支付时点：

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

二、标的资产预估情况

本次交易评估基准日为 2016 年 12 月 31 日，目前，评估机构对购买标的的全部权益进行了预估。各交易标的的预估值以及预计的交易价格如下：

单位：元

交易标的	预估值	转让股权比例	转让股权对应预估值
台州银泰置业有限公司	245,158,431.55	70%	169,083,405.77
台州银泰商业有限公司	280,988,367.31	70%	193,794,966.90
宁波银泰置业有限公司	958,611,995.77	70%	661,145,448.00
杭州理想银泰购物中心有限公司	428,443,618.78	20%	50,473,190.71
黑龙江银泰置地有限公司	106,518,876.01	70%	73,465,041.45

哈尔滨银旗房地产开发有限公司	205,909,358.68	70%	142,013,698.76
杭州西溪银盛置地有限公司	1,207,007,813.15	70%	832,461,647.55
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	675,197,776.35	70%	465,677,394.30

本预案中数据未经审计，与审计结果可能有一定的差异，提请投资者注意。

最终交易价格将由交易各方根据具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告中确认的标的资产评估值协商确定，本次股权转让价款应不高于云南省人民政府国有资产监督管理委员会备案的《资产评估报告》记载的评估结果。

三、本次交易构成重大资产重组、不构成借壳上市

（一）本次交易前 12 个月内收购相关资产情况

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

单位：元

项目名称	实际对价
宁波 北仑银泰城	40,100,615.90
宁波 奉化银泰城	20,661,024.39
成都 银泰中心&泰悦豪庭	213,264,447.06
杭州 临平理想银泰城	126,182,976.77
杭州 海威银泰国际	11,183,399.15
温州 苍南银泰城	496,630,628.31
温州 平阳银泰城	199,113,648.64
天津银润股权	1.00
天津银润债权	756,285,506.31
合计	1,863,422,247.53

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

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

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

（二）本次交易构成重大资产重组

前次交易总成交金额为18.63亿元，本次交易总成交金额为不超过27亿元，上市公司2015年12月31日经审计合并报表归属于母公司所有者权益为42.99亿元，以预计交易总成交金额27亿元计算，本次交易总成交金额占上市公司2015年12月31日的净资产比例达到58.33%，且超过5,000万元；上市公司在12个月内连续对相关资产收购累计成交总额占上市公司2015年12月31日的净资产比例达到106.14%，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

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

（三）本次交易不构成借壳上市

本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人均不发生变更，本次交易

不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形，不构成借壳上市。

四、本次交易不构成关联交易

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

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变更。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景的影响

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

六、本次交易的批准情况

（一）本次交易已履行的批准程序

1、上市公司相关的批准和授权

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

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

2、交易对方及其控股股东的批准和授权

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

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

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

3、交易标的的少数股东放弃优先购买权

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

（二）本次交易尚需履行的批准程序

- 1、本次重大资产购买尚需关于本次交易的第二次董事会审议通过；
- 2、本次重大资产购买尚需云南省国资委批复；
- 3、本次重大资产购买尚需云南城投股东大会审议通过。
- 3、本次重组尚需取得商务部对本次交易的反垄断审查意见；
- 4、本次收购哈尔滨银旗、黑龙江银泰 70% 股权尚需取得少数股东黑龙江盛丰投资有限公司放弃优先购买权。

七、本次交易相关方作出的重要承诺

本次交易相关各方作出的重要承诺如下：

承诺方	承诺事项	主要承诺内容
本公司及全体董事	报告书及重组文件内容真实、准确、完整	本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本预案及本次重大资产重组申请文件内容真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承诺对所提供资料的合法性、真实性和完整性承担个别和连带的法律责任。
本公司	提供信息的真实、准确、完整	<p>公司为本次重大资产重组所提供的有关资料均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>公司保证向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或复印件。所提供文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，文件的签字与印章真实，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>公司保证为本次重大资产重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p>

承诺方	承诺事项	主要承诺内容
全体董事、监事、高级管理人员	提供信息的真实、准确、完整	<p>本人作为云南城投置业股份有限公司董事/监事/高级管理人员,保证将及时向云南城投置业股份有限公司提供本次重大资产重组的相关信息和文件,本人为本次重大资产重组所提供的有关资料均为真实、准确和完整的,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>本人保证向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或复印件。所提供文件资料的副本或复印件与正本或原件一致,文件的签字与印章真实,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>本人保证为本次重大资产重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p>
交易对方	所提供信息真实、准确、完整	<p>本人/公司保证将及时向云南城投置业股份有限公司提供本次重大资产重组的相关信息和文件,本人/公司为本次重大资产重组所提供的有关资料均为真实、准确和完整的,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>本人/公司保证向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或复印件。所提供文件资料的副本或复印件与正本或原件一致,文件的签字与印章真实,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>本人/公司保证为本次重大资产重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p>

八、保护投资者合法权益的相关安排

本次交易中,本公司和交易对方将采取如下措施,保护投资者合法权益:

(一) 严格履行上市公司信息披露义务

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

(二) 严格履行上市公司审议及表决程序

本公司在本次交易过程中严格按照相关规定履行了法定程序，并进行审议和表决。公司第八届董事会第六次会议、第八届监事会第六次会议审议通过了本次交易预案等相关议案，公司独立董事对本次交易方案进行了事前确认并发表了独立意见。

根据《重组管理办法》的有关规定，本次交易需经本次交易第二次董事会、上市公司股东大会作出决议，且必须经出席会议的股东所持表决权的 2/3 以上通过。除公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有公司 5%以上股份的股东以外，公司将对其他股东的投票情况进行单独统计并予以披露。

（三）股东大会表决及网络投票安排

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

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

（四）确保本次交易标的资产定价公允

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

九、待补充披露的信息提示

由于相关证券服务机构尚未完成对标的资产的审计、评估工作，因此本预案中涉及财务数据、预估数据仅供投资者参考之用，最终数据以审计机构、评估机构出具的报告为准。

重大风险提示

一、本次交易的相关风险

（一）审批风险

本次交易的评估报告尚需履行云南省国资委评估备案程序；本次交易方案尚需云南省国资委批复，本次交易尚需取得本公司第二次董事会、股东大会审议批准，以及取得商务部对本次交易的反垄断审查意见，且存在 2 家标的公司少数股东不同意标的股权转让的可能。

基于上述原因，本次交易存在被暂停或终止的可能，提请投资者注意投资风险。

（二）本次交易被暂停、中止或取消的风险

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

（三）标的资产估值风险

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，交易标的预估值合计为 266,504.56 万元。本次标的资产的交易作价高于交易标的未经审计的合计净资产账面价值。

由于评估过程的各种假设存在不确定性，存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，使得标的资产未来盈利水平达不到评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在前述相关因素影响标的资产盈利能力进而影响标的资产估值的风险。

（四）本次交易完成后的整合风险

本次交易完成后，全部交易标的将成为云南城投的控股子公司，云南城投业务规模增大，房地产开发项目和控股子公司也将同时增加。上市公司将主要在企业文化、团队管理、销售模式、经营模式等方面对标的公司进行整合，不会对其

组织架构和人员安排进行重大调整。本次交易完成后能否通过整合既保证上市公司对标的公司的控制力又保持标的公司原有竞争优势具有不确定性。

（五）本次交易未进行业绩承诺的风险

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

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

（六）本次交易标的的开发进度风险

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

（七）部分交易标的的对外担保相关风险

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

（八）部分交易标的的土地使用权抵押相关风险

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

（九）商标使用相关风险

云南城投与中国银泰、瑞达集团有限公司北京银泰以及保证人北京国俊就本次交易涉及整个银泰或其关联方的“银泰中心/YINTAICENTER”相关商标及“银泰城/INTIMECITY”相关商标许可使用事项签订了《商标使用许可协议》。但云南城投并未取得相关商标所有权。未来仍存在因商标使用产生纠纷，或对项目经营情况、盈利能力造成影响的可能。

（十）本次收购完成后商业运营相关风险

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

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

（十一）本次收购项目后续开发现金流相关风险

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

相关项目后续可通过销售物业、清理关联方往来款回收资金，且项目自持物业完工后可通过经营贷款等方式筹措资金，但仍存在因项目工程进度低于预期、销售情况不理想等情形，对相关项目后续开发现金流造成影响的风险。

二、交易完成后上市公司面临的风险

（一）政策风险

近年来，为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展，国家出台了一系列政策措施，从土地供应、企业融资、购房资格、购房信贷政策、税费等各个方面对房地产业进行引导。政府出台的政策会影响房地产市场的总体供求关系与产品供需结构，从而对房地产的交易造成较大影响。积极的财政、货币政策有利于公司的生产经营，而紧缩的财政、货币政策则将对公司的经营产生一定风险。如果公司的经营不能适应宏观调控政策的变化，则公司的可持续发展可能面临一定挑战。

（二）宏观经济风险

房地产行业受宏观经济发展的影响较大，具有很强的周期性。从近几年情况

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

（三）房地产市场调整的风险

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

（四）项目布局风险

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

（五）项目开发的風險

房地产项目开发系一项复杂的系统工程，具有周期长、投资大、涉及行业多、有较强的地域性的特征，且接受规划、国土、建设、房管、物价和消防等多个政府部门的审批和监管。如某一个环节发生问题，都有可能影响到项目的进展。另外，房地产项目的实施过程中还存在原材料价格的波动、人工成本的上升、开发周期加长等因素，可能对项目的收入和盈利水平产生不利影响。

（六）管理风险

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

目前，公司已经对项目公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着云南城投业务的不断拓展，

管理半径和管理难度不断增大，将可能导致云南城投对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响云南城投的正常运营及品牌形象。

（七）筹资风险

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

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

（八）销售风险

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

（九）土地储备风险

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

（十）工程质量风险

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

情况严重的可能影响公司的品牌形象和持续经营。

（十一）施工安全风险

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

（十二）财务风险

1、短期偿债能力下降风险

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

2、存货计提跌价准备的风险

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

3、长期偿债风险

房地产是资金密集型的特殊行业，其特性决定了企业难以完全依靠自有资金生存发展，必须大量依靠外部资金的辅助才能获得高收益，因此房地产行业必然是个高杠杆行业，房地产的资产负债率通常要高于一般企业。本次重组完成后，随着业务规模扩张，公司的负债规模将可能会进一步提高，从而增加公司的长期偿债风险。

4、持续融资风险

业务规模的扩大将对公司的资金规模提出更高的要求，虽然公司发展迅速，

资信状况良好、融资渠道畅通，但是如果公司未来的筹资能力不能满足公司的资金需求，则会对公司业务发展造成较大的影响。

5、筹资风险

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

6、应收账款不能如期回收的风险

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

7、存货较高的风险

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

（十三）股市风险

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

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

目录

声明	1
一、上市公司声明	1
二、交易对方声明	1
重大事项提示	4
一、本次交易方案	4
二、标的资产预估情况	4
三、本次交易构成重大资产重组、不构成借壳上市	5
四、本次交易不构成关联交易	7
五、本次交易对上市公司的影响	7
六、本次交易的批准情况	7
七、本次交易相关方作出的重要承诺	8
八、保护投资者合法权益的相关安排	9
九、待补充披露的信息提示	10
重大风险提示	12
一、本次交易的相关风险	12
二、交易完成后上市公司面临的风险	14
第一节 本次交易概述	22
一、本次交易的背景和目的	22
二、本次交易具体方案	24
三、本次交易的决策过程	27
四、本次交易不构成关联交易	28
五、本次交易构成重大资产重组	28
六、本次交易不构成借壳上市	28
第二节 上市公司基本情况	29
一、上市公司基本情况	29
二、上市公司历史沿革、最近三年的控股权变动及重大资产重组情况	29
三、上市公司最近三年主营业务发展情况	37
四、上市公司最近三年主要财务指标情况	37
五、上市公司控股股东及实际控制人概况	37
六、上市公司最近三年守法情况	38
第三节 交易对方情况	42
一、中国银泰	42
二、北京银泰	47
三、精英国际	50
第四节 交易标的的基本情况	52
一、宁波银泰	52
二、杭州西溪	59
三、杭州理想	66
四、台州置业	74

五、台州商业.....	80
六、哈尔滨银旗.....	87
七、黑龙江银泰.....	94
八、淄博银泰.....	101
九、标的公司向其他贷款人借款主要情况.....	109
十、标的公司股权质押情况.....	111
十一、标的公司对外担保情况.....	113
十二、标的公司关联资金往来情况.....	113
十三、前次收购标的基本情况.....	120
第五节 交易标的的业务与技术	175
一、主营业务概述.....	175
二、主要经营模式.....	179
三、交易标的的业务经营具体情况.....	180
四、报告期内项目开发情况.....	188
五、安全生产与环境保护情况.....	196
六、质量控制体系.....	196
七、房地产业务专项核查.....	196
第六节 交易标的的预评估情况	212
一、预估值.....	212
二、评估基本情况.....	212
三、主要评估假设.....	216
四、资产基础法预估情况及预估结果.....	217
第七节 本次交易合同的主要内容	242
一、股权转让协议.....	242
二、商标使用许可协议.....	249
第八节 本次交易对上市公司的影响分析	252
一、本次交易前公司财务状况和经营成果的讨论与分析.....	252
二、交易标的的所处行业的基本情况.....	256
三、本次交易对上市公司盈利能力的影响.....	274
四、本次交易对上市公司的影响分析.....	274
第九节 风险因素	281
一、本次交易的相关风险.....	281
二、交易完成后上市公司面临的风险.....	283
第十节 其它重大事项	289
一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形.....	289
二、上市公司在最近十二个月内发生的重大资产交易情况.....	289
三、本次交易相关主体不存在不得参与重大资产重组的情形.....	289
四、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	289
五、本次交易完成后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明.....	291
六、上市公司停牌前股价无异常波动的情况说明.....	297

七、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况.....	297
八、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	301
第十一节 公司董事声明	303

第一节 本次交易概述

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、房地产行业中长期趋向稳定且具有发展空间

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

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

2、新型城镇化战略稳步推进下房地产市场将持续发展

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

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

有利于房地产行业的长期平稳发展。

3、上市公司积极通过投资并购实现区域与产业转型战略

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

云南城投立足新常态，融入新经济，拥抱互联网，协同集团公司大健康、大休闲资源优势，大力发展旅游地产和养老地产，构建城市住宅综合体、旅游地产、养老地产产业联动创新商业模式。

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

（二）本次交易的目的

1、有利于上市公司实施区域转型

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

2、有利于上市公司完善产业布局

云南城投本次收购标的所运营资产大部分属于城市综合体项目，标的公司长期专注于城市综合体开发和经营，具有丰富的城市综合体类物业运营经验。通过本次收购，云南城投将丰富和完善城市综合体业态方面的布局，极大的提升经营性物业管理能力。

3、有利于提高上市公司的综合竞争力

通过本次收购，云南城投总资产规模、归属于母公司股东权益规模以及总收入水平均将大幅上升，有利于进一步提升上市公司的市场拓展能力、持续盈利能

力和综合竞争实力，增强上市公司抗风险能力和可持续发展能力。

二、本次交易具体方案

（一）本次交易方案概述

本次交易方案为云南城投拟以不超过 27 亿现金收购中国银泰等 3 家交易对方旗下的 8 家公司股权资产组成的资产包。

（二）交易对方

本次交易的交易对方为中国银泰、北京银泰、精英国际。

（三）标的资产

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

（四）交易方式

本次交易为支付现金收购。

（五）交易对价

本次交易评估基准日为 2016 年 12 月 31 日，目前，评估机构对购买标的的全部权益进行了预估。各交易标的预估值以及预计的交易价格如下：

单位：元

交易标的	预估值	转让股权比例	转让股权对应预估值
台州银泰置业有限公司	245,158,431.55	70%	171,610,902.09
台州银泰商业有限公司	278,448,367.31	70%	194,913,857.12
宁波银泰置业有限公司	956,947,595.77	70%	669,863,317.04
杭州理想银泰购物中心有限公司	454,724,518.78	20%	90,944,903.76
黑龙江银泰置地有限公司	106,518,876.01	70%	74,563,213.21
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	205,909,358.68	70%	144,136,551.08

杭州西溪银盛置地有限公司	1,213,026,840.95	70%	849,118,788.67
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	671,277,276.35	70%	469,894,093.45

本预案中数据未经审计，与审计结果可能有一定的差异，提请投资者注意。

最终交易价格将由交易各方根据具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告中确认的标的资产评估值协商确定，本次股权转让价款应不高于云南省人民政府国有资产监督管理委员会备案的《资产评估报告》记载的评估结果。

（六）支付方式

1、支付时点

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

2、支付条件

（1）第一期股权转让价款的支付条件

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

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

②协议已经由交易各方正式签署并生效。

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

（2）第二期股权转让价款的支付条件

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

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

②标的公司的工商变更登记和备案事项（包括全部董事、监事和高级管理人

员以及按本协议确定原则修订的章程的变更事项）已经全部办理完毕。

（3）第三期股权转让价款的支付条件

协议签订之日起3个自然月内且第二期股权转让价款支付条件已经成就。

（4）第四期总额5%股权转让价款的支付条件

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

（七）过渡期间损益安排

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

（八）标的资产交割安排

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

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

（九）员工安置方案

本次资产购买涉及的标的资产为股权，不涉及人员安置问题。

（十）本次交易标的的预估值

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

经初步预估，本次拟购买资产的预估值情况如下表所示：

单位：元

序号	标的资产	持股比例	账面值	预估值	增值额	增值率
1	台州银泰置业有限公司	70%	13,134,178.52	245,158,431.55	232,024,253.03	1,766.57%
2	台州银泰商业有限公司	70%	489,132,947.24	278,448,367.31	-210,684,579.93	-43.07%
3	宁波银泰置业有限公司	70%	169,402,250.74	956,947,595.77	787,545,345.03	464.90%
4	杭州理想银泰购物中心有限公司	20%	320,892,484.84	454,724,518.78	133,832,033.94	41.71%
5	黑龙江银泰置地有限公司	70%	60,374,263.27	106,518,876.01	46,144,612.74	76.43%
6	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	70%	33,456,062.73	205,909,358.68	172,453,295.95	515.46%
7	杭州西溪银盛置地有限公司	70%	347,367,257.48	1,213,026,840.95	865,659,583.47	249.21%
8	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	70%	776,362,168.84	671,277,276.35	-105,084,892.49	-13.54%
合 计			2,210,121,613.66	4,132,011,265.40	1,875,745,039.00	84.87%

三、本次交易的决策过程

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

（一）本次交易已履行的批准程序

1、上市公司相关的批准和授权

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

2、交易对方及其控股股东的批准和授权

2017年4月14日,中国银泰作出股东会决议,同意本次交易相关事项。

2017年4月14日,北京银泰作出股东会决议,同意本次交易相关事项。

2017年4月14日,精英国际作出股东会决议,同意本次交易相关事项。

（二）本次交易尚需履行的批准程序

1、本次重大资产购买尚需关于本次交易的第二次董事会审议通过;

- 2、本次重大资产购买尚需云南省国资委批复；
- 3、本次重大资产购买尚需云南城投股东大会审议通过；
- 4、获得有权审批部门必需的审批、备案或授权（如需）。

四、本次交易不构成关联交易

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

五、本次交易构成重大资产重组

前次交易总成交金额为 18.63 亿元，本次交易总成交金额为不超过 27 亿元，上市公司 2015 年 12 月 31 日经审计合并报表归属于母公司所有者权益为 42.99 亿元，以预计交易总成交金额 27 亿元计算，本次交易总成交金额占上市公司 2015 年 12 月 31 日的净资产比例达到 58.33%，且超过 5,000 万元；上市公司在 12 个月内连续对相关资产收购累计成交总额占上市公司 2015 年 12 月 31 日的净资产比例达到 106.14%，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

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

六、本次交易不构成借壳上市

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

第二节 上市公司基本情况

一、上市公司基本情况

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

二、上市公司历史沿革、最近三年的控股权变动及重大资产重组情况

（一）历史沿革

1、云南光明股份有限公司成立及首次公开发行股票并上市

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

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

2、2001 年第一次送股及转增股本

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

3、2001 年第二次送股及转增股本

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

4、2001 年配股

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

5、2001 年第三次转增股本

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

6、2007 年重组及股权分置改革

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

2007年11月27日，经公司2007年股权分置改革股东会决议通过，公司实施股权分置改革。公司实施资本公积金转增股本，并由非流通股股东以本次获得转增的全部股份向流通股股东送股作为股权分置改革的对价安排：公司先向全体股东转增股本，每10股转增1.320229股，非流通股股东获得转增数量为21,402,086股，流通股股东获得转增数量为12,480,157股。全体转增实施完成之后，非流通股股东将获得的21,402,086股按每10股约转送2股全部转送给流通股股东。本次股权分置改革实施后，公司股本变更为290,521,376股。

本次股权分置改革实施后，公司股权结构为：

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

7、2009年定向增发

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

2009年非公开发行完成后，公司股权结构为：

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

8、2009年转增股本

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

9、2011年送股

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

10、2015 年送股

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

截至 2016 年 12 月 31 日，公司股权结构为：

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

（二）公司前十大股东

截至 2016 年 12 月 31 日，公司前十大股东如下：

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

（三）最近三年控股权变动情况

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

（四）最近三年重大资产重组及购买、出售资产情况

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

1、收购海东投资

2012年12月，公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司投资云南城投海东投资开发有限公司的议案》，公司收购控股股东省城投集团持有海东公司45%的股权及全部债权，并对海东投资所运营的项目进行后续投资，收购完成后，公司持有海东投资45%股权。2013年第一次临时股东大会审议通过了该议案。

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

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

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

目前，工商变更登记手续已经办理完毕。

2、收购北京房开 65%股权

2015年7月，公司第七届董事会第二十四次会议审议并通过了《关于公司收购北京房开创意港投资有限公司股权及债权的议案》，公司以669,193,647.91元收购北京创意港商务服务有限公司持有的北京房开65%的股权及全部债权，其中：公司受让北京房开股权应向北京创意港商务服务有限公司支付股权转让款

20,345,329.58元；公司受让北京创意港商务服务有限公司对北京房开享有的全部债权转让价款为648,848,318.33元。并对北京房开开发的北京市房山区拱辰街道办事处09-04-21地块C2商业金融用地项目进行后续投资。

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

针对本次收购，公司聘请了具有证券从业资格的信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所及北京亚超资产评估有限公司对北京房开进行了审计、评估，并分别出具了XYZH/2015KMA20094号《审计报告》及北京亚超评报字（2015）A072号《评估报告》。

目前工商变更登记手续已经办理完毕。

3、增资云南柏丰

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

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

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

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

目前，工商登记手续已经办理完毕。

4、收购陕西安得 70% 股权

2015年12月，公司第七届董事会第三十次会议审议通过了《关于公司收购陕西安得房地产开发有限公司股权的议案》，同意公司以19,250万元收购自然人韩

彦超、胡帅合计持有的陕西安得70%的股权，其中：受让自然人胡帅持有的陕西安得 19.27%的股权，向其支付5,299.25万元，受让自然人韩彦超持有的陕西安得 50.73%的股权，向其支付13,950.75万元；本次股权收购完成后，公司持有陕西安得70%的股权；公司与自然人胡帅将继续对陕西安得开发建设的西安市刘南村项目进行后续投资。

2015年12月，交易各方签订《西安市安得项目股权收购协议》。

针对本次收购，公司聘请具有证券从业资格的信永中和会计师事务所西安分所及北京亚超资产评估有限公司对陕西安得进行了审计、评估,并分别出具了XYZH/2015KMA20171号《审计报告》及北京亚超评报字(2015)A187号《评估报告》。

目前，工商登记手续已经办理完毕。

5、收购银泰地产项目

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

单位：元

项目名称	实际对价
宁波·北仑银泰城	40,100,615.90
宁波·奉化银泰城	20,661,024.39
成都·银泰中心&泰悦豪庭	213,264,447.06
杭州·临平理想银泰城	126,182,976.77
杭州·海威银泰国际	11,183,399.15
温州·苍南银泰城	496,630,628.31
温州·平阳银泰城	199,113,648.64
天津银润股权	1.00
天津银润债权	756,285,506.31
合计	1,863,422,247.53

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

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

目前，该次股权转让的工商登记手续已经办理完毕。

6、增资七彩云南

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

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

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

目前，工商变更登记手续已经办理完毕。

三、上市公司最近三年主营业务发展情况

云南城投主营业务为房地产开发。公司近三年一期的营业收入构成如下：

单位：万元，%

业务种类	2016年		2015年		2014年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
住宅销售	790,991.63	80.96	150,243.41	37.44	122,414.04	31.01
办公楼销售	78,346.93	8.02	2,246.01	0.56	54,211.80	13.73
商铺销售	55,266.50	5.66	90,958.48	22.67	80,967.52	20.51
车位销售	11,506.15	1.18	8,120.43	2.02	27,563.93	6.98
物业服务	8,687.03	0.89	3,677.48	0.92	2,502.62	0.63
酒店收入	1,003.75	0.10	-	-	-	-
商品房租赁	3,914.36	0.40	-	-	-	-
其他业务	27,252.17	2.79	146,045.18	36.39	107,087.26	27.13
合计	976,968.52	100.00	401,290.99	100.00	394,747.17	100.00

四、上市公司最近三年主要财务指标情况

经审计的公司最近三年主要财务数据（合并报表）如下：

单位：万元

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

五、上市公司控股股东及实际控制人概况

（一）控股股东及实际控制人情况

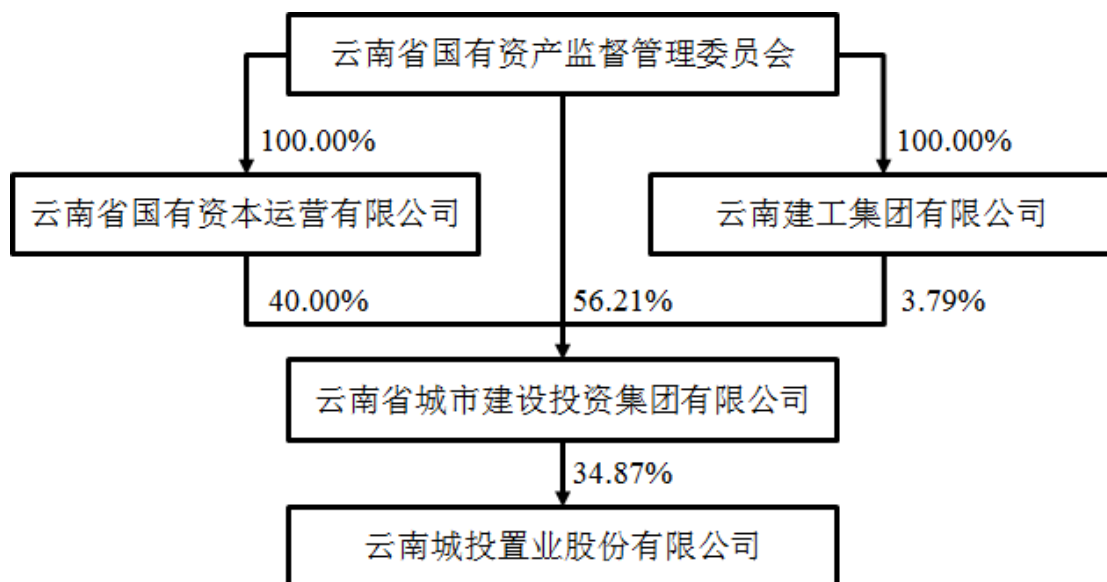
截至本报告出具日，公司控股股东省城投集团基本情况如下：

控股股东：云南省城市建设投资集团有限公司			
注册资本	4,142,214,400 元	法定代表人	许雷
企业性质	有限责任公司	注册地址	云南省昆明市高新区海源北路六号高薪招商大厦
持股比例	34.87%	办公地址	云南省昆明市高新区海源北路六号高薪招商大厦
实际控制人	云南省国资委		
主营业务	城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资		
2016年1-9月财务数据	截止2016年9月30日，省城投集团合并报表总资产为13,469,909.83万元，净资产为2,638,857.68万元。2016年1-9月，省城投集团实现营业收入647,106.69万元，归属于母公司所有者的净利润为-47,962.04万元（未经审计）。		

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

（二）上市公司与控股股东及实际控制人股权关系图

截至本报告出具之日，云南城投股权和控制关系如下图所示：



六、上市公司最近三年守法情况

（一）中国证监会、交易所处罚情况

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

公司近三年没有重大违法违规行为。

（二）其他违规受罚情况

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

1、云南龙江

（1）昆明市盘龙区城市管理综合行政执法局 2014 年 8 月 19 日出具《行政处罚决定书》（盘城执处[2014]0005627），认定云南龙江未经规划部门和住建部门许可，擅自在上坝片区城中村改建项目 14#地块进行建设，已建成建筑 7 栋，地上建筑面积 196,600.91 平方米，地下建筑面积 277,948.34 平方米，违反《城乡规划法》第 40 条，依据《城乡规划法》第 64 条，罚款 21,955,431.20 元。

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

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

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

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

针对上述处罚事项，云南龙江已取得昆明市规划局盘龙分局出具的《情况说明》，说明云南龙江在城投湖畔四季城项目开发建设过程中一直遵守规划管理法规，开发项目符合昆明市总体规划，不存在擅自改变容积率等规划条件的情况，

不存在重大违反规划管理法律法规的情形，该项目已根据相关法律法规办理了《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，符合法律法规的要求。

2、中建穗丰置业有限公司

2016年5月31日，大理市规划局作出《建设行政处罚决定书》（市规法字[2016]第150号），中建穗丰置业有限公司于2012年12月7日，在大理市漾濞路与洱河南路交汇处，D、E、F栋未按规划批准的图纸进行建设的行为，违反《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，处以罚款1,446,605元的行政处罚。

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

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

3、北京房开

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

以上各方罚款均已缴纳完毕。

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

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

第三节 交易对方情况

一、中国银泰

（一）基本情况

企业名称	中国银泰投资有限公司
企业性质	其他有限责任公司
成立日期	1997年1月15日
注册资本	人民币100,000万元
统一社会信用代码	91110000100003380Q
注册地址、住所	北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层404单元
法定代表人	沈国军
经营范围	资产托管、重组与经营；农、林、牧、渔业的投资开发与经营；高新技术产业投资开发与经营；卫生用品、劳保用品的研制、销售；商业百货零售业的投资与经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

（二）历史沿革

1、1997年设立

1997年1月15日，中国银泰由海南银泰置业股份有限公司、宁波国际信托投资公司、海南海燕投资发展公司、海南乐普生投资（集团）有限公司、中银建置业有限公司共同出资设立。中国银泰设立时注册资本1亿元，海南银泰置业股份有限公司出资2,000万元，宁波国际信托投资公司出资2,500万元，海南海燕投资发展公司出资2,000万元，海南乐普生投资（集团）有限公司出资2,500万元，中银建置业有限公司出资1,000万元。根据北京中民会计师事务所出具的《验资报告》，上述出资已完成。

中国银泰设立时，股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1.	海南银泰置业股份有限公司	2,000	20.00
2.	宁波国际信托投资公司	2,500	25.00
3.	海南海燕投资发展公司	2,000	20.00
4.	海南乐普生投资（集团）有限公司	2,500	25.00
5.	中银建置业有限公司	1,000	10.00

	合计	10,000	100.00
--	-----------	---------------	---------------

2、1999 年股权转让

1997 年 7 月 10 日，海南乐普生投资（集团）有限公司与海南昊宇实业投资有限公司签署《转让协议》，海南乐普生投资（集团）有限公司将其所持有的中国银泰 25% 股权作价 2,500 万元转让给海南昊宇实业投资有限公司。

1997 年 9 月 30 日，海南海燕投资发展公司与中大环保投资（集团）有限公司签署《转让协议》，海南海燕投资发展公司将其所持有的中国银泰 20% 股权作价 2,000 万元转让给中大环保投资（集团）有限公司。

1999 年 1 月 7 日，宁波国际信托投资公司与宁波住房发展投资公司签署《转让协议》，宁波国际信托投资公司将其所持有的中国银泰 20% 股权作价 2,000 万元转让给宁波住房发展投资公司。

1999 年 8 月 10 日，宁波国际信托投资公司与中大环保投资（集团）有限公司签署《转让协议》，宁波国际信托投资公司将其所持有的中国银泰 5% 股权作价 500 万元转让给中大环保投资（集团）有限公司。

1999 年 8 月 21 日，中国银泰股东会审议批准了上述股权转让，本次股权转让完成后，中国银泰股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1.	海南银泰置业股份有限公司	2,000	20.00
2.	中大环保投资（集团）有限公司	2,500	25.00
3.	宁波住房发展投资公司	2,000	20.00
4.	海南昊宇实业投资有限公司	2,500	25.00
5.	中银建置业有限公司	1,000	10.00
	合计	10,000	100.00

3、2002 年股权转让

2002 年 4 月 15 日，中银建置业有限公司与北京国俊投资有限公司签署《转让协议》，中银建置业有限公司将其所持有的中国银泰 10% 股权作价 1,000 万元转让给北京国俊投资有限公司。

2002 年 4 月 15 日，海南银泰置业股份有限公司与北京国俊投资有限公司签署《转让协议》，海南银泰置业股份有限公司将其所持有的中国银泰 20% 股权作价 2,000 万元转让给北京国俊投资有限公司。

2002 年 4 月 16 日，宁波住房发展投资公司与北京建宇投资管理有限公司签署《转让协议》，宁波住房发展投资公司将其所持有的中国银泰 20% 股权作价

2,171 万元转让给北京建宇投资管理有限公司。

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

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1.	北京国俊投资有限公司	3,000	30.00
2.	中大环保投资（集团）有限公司	2,500	25.00
3.	海南昊宇实业投资有限公司	2,500	25.00
4.	北京建宇投资管理有限公司	2,000	20.00
	合计	10,000	100.00

4、2003 年股权转让

2003 年 8 月 10 日，海南昊宇实业投资有限公司与北京弘吉投资有限公司签署《股权转让协议》，海南昊宇实业投资有限公司将其所持有的中国银泰 25% 股权作价 7,500 万元转让给北京弘吉投资有限公司。

2003 年 8 月 11 日，北京建宇投资管理有限公司与北京国俊投资有限公司签署《股权转让协议》，海南昊宇实业投资有限公司将其所持有的中国银泰 20% 股权作价 6,000 万元转让给北京弘吉投资有限公司。

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

序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1.	北京国俊投资有限公司	15,000	50.00
2.	浙江银泰百货有限公司	7,500	25.00
3.	北京弘吉投资有限公司	7,500	25.00
	合计	30,000	100.00

5、2005 年股权转让

2005 年 5 月 10 日，浙江银泰百货有限公司与北京国俊投资有限公司签署《股权转让协议》，海南昊宇实业投资有限公司将其所持有的中国银泰 25% 股权作价 7,500 万元转让给北京弘吉投资有限公司。

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

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

6、2015 年增资

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

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

7、2015年股权转让

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

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

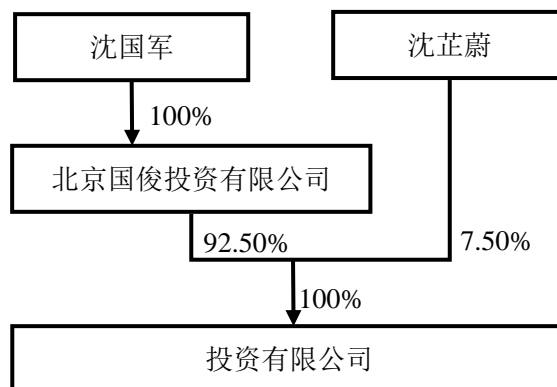
序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1.	北京国俊投资有限公司	92,500	92.50
2.	沈芷蔚	7,500	7.50
	合计	100,000	100.00

（三）最近三年主营业务发展情况

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

（四）产权关系图及主要股东情况

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



（五）下属企业基本情况

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

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

（六）最近两年主要财务指标

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

注：中国银泰 2016 年财务数据未经审计。

（七）与上市公司关联关系的说明

截至本预案签署之日，中国银泰与上市公司、上市公司持股 5% 以上股东之间不存在关联关系。

（八）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本预案签署日，中国银泰未向上市公司推荐董事或高级管理人员。

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

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

二、北京银泰

（一）基本情况

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

（二）历史沿革

1、2010 年设立

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

号《验资报告》，上述出资已完成。

北京银泰设立后，公司股权结构如下：

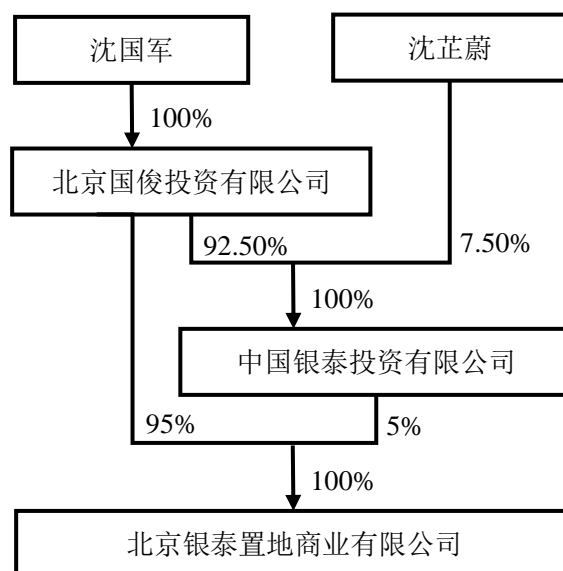
序号	股东名称	出资金额(万元)	股权比例(%)
1.	北京国俊	9,500	95.00
2.	中国银泰	500	5.00
	合计	10,000	100.00

（三）最近三年主营业务发展情况

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

（四）产权关系图及主要股东情况

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



（五）下属企业基本情况

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

企业名称	注册资本	经营范围	持股比例
------	------	------	------

厦门银泰置业有限责任公司	1,000万	房地产开发与经营；房地产经纪与代理；接受委托对合法设立的酒店进行管理；停车场管理；销售服装鞋帽、日用品、五金交电、工艺美术品、家具、珠宝首饰、黄金制品、家用电器、钟表眼镜、皮革制品、通讯设备。	100%
--------------	--------	--	------

（六）最近两年主要财务指标

资产负债表	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总额	6,746,298,761.70	8,546,717,512.66
负债总额	7,214,093,493.70	8,701,349,694.87
股东利益	-467,794,732.00	-154,632,182.21
利润表	2016年度	2015年度
营业收入	2,501,585.27	81,854,040.14
营业利润	-304,410,444.69	-105,289,721.59
净利润	-310,627,204.19	-105,450,175.67
现金流量表	2016年度	2015年度
经营活动现金流量净额	-799,624,364.16	-295,985,813.01
投资活动现金流量净额	372,875,376.70	-26,961,399.90
筹资活动现金流量净额	0.00	243,325,474.16
现金及现金等价物净增加额	-426,748,987.46	-79,621,738.75
主要财务指标	2016年度/2015年12月31日	2015年度/2015年12月31日
资产负债率	106.93%	101.81%

注：北京银泰 2016 年财务数据未经审计。

（七）与上市公司关联关系的说明

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

（八）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本预案签署日，北京银泰未向上市公司推荐董事或高级管理人员。

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

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

三、精英国际

（一）基本情况

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

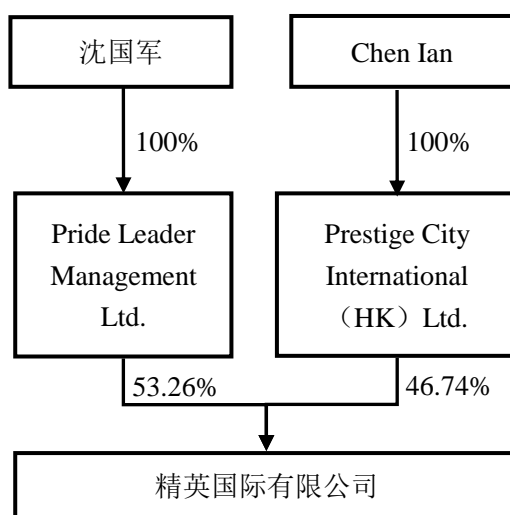
公司名称	精英国际有限公司（Elite Concept Group Limited）
公司登记号	1726090
注册日期	2012.7.30
授权股本	50,000 股
每股面值	1 美元
公司地址	Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola British Virgin Islands

（二）最近三年业务发展情况

精英国际为持股平台，未开展实际业务。

（三）产权关系图

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



（四）财务数据

精英国际为持股平台，无实际经营，未编制财务报表。

（五）与上市公司关联关系的说明

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

（六）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本预案签署日，精英国际未向上市公司推荐董事或高级管理人员。

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

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

第四节 交易标的的基本情况

一、宁波银泰

（一）基本情况

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

（二）历史沿革

1、宁波银泰的设立

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

2、2013年股本变动

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

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

此次股东转让出资后，宁波银泰的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
北京银泰置地商业有限公司	15,300.00	51.00%
上海道诚二期期权投资中心（有限合伙）	14,700.00	49.00%
合 计	30,000.00	100.00%

3、2014 年股本变动

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

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

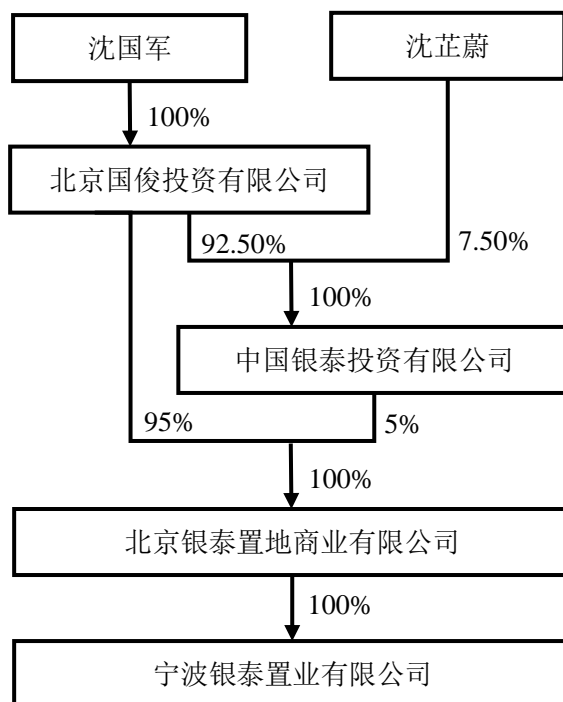
此次股东转让出资后，宁波银泰的股本结构如下：

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

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

宁波银泰的实际控制人为沈国军，宁波银泰的股权控制关系如下：



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

（四）主要下属企业情况

1、宁波银泰城商业管理有限公司

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

（五）主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

截至2016年12月31日，宁波银泰主要资产结构如下表所示：

单位：万元

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

注：以上数据未经审计。

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

1、主要资产情况

(1) 截至 2016 年 12 月 31 日，宁波银泰拥有的土地使用权：

序号	位置	面积 (m ²)	所有者	土地证号	权利终止日期	使用权类型	用途	他项权利
1	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	53,473.00	宁波银泰置业有限公司	甬鄞用(2014)第07-06444号	2053年12月29日	出让	商服用地	抵押
2	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	8,764.00	宁波银泰置业有限公司	甬鄞用(2014)第07-06443号	2053年12月29日	出让	商服用地	抵押
3	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	10,342.00	宁波银泰置业有限公司	甬鄞用(2014)第07-06439号	2053年12月29日	出让	商服用地	抵押
4	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	13,509.00	宁波银泰置业有限公司	甬鄞用(2014)第07-06440号	2053年12月29日	出让	商服用地	抵押
5	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	38,612.00	宁波银泰置业有限公司	甬鄞用(2014)第07-06441号	2083年12月29日	出让	住宅(城镇)	抵押
6	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	25,025.00	宁波银泰置业有限公司	甬鄞用(2014)第07-06442号	2083年12月29日	出让	住宅(城镇)	抵押

(2) 租赁房屋

宁波银泰租赁的办公场所如下：

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

2、经营资质

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

序号	名称	有效期	颁发部门	证书编号	资质等级
1	中华人民共和国房地产企业开发企业资质证书	2017.06.30	宁波市鄞州区住房和城乡建设局	鄞综字 222 号	暂三级

3、对外担保情况

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

(2) 委托贷款担保

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波银泰的委托贷款担保情况如下表所示：

担保人	债务人	债权人	担保合同编号	担保额(万)	担保期限	担保内容
宁波银泰	奉化银泰城商业经营管理有限公司	恒丰银行股份有限公司宁波分（支）行	2016 年恒银甬借高保字第 002101250031 号	120,000	2016.1.26-2017.1.25	恒丰银行股份有限公司宁波分（支）行已经向奉化银泰城商业经营管理有限公司提供一系列授信，宁波银泰为该授信提供最高额保证担保。
宁波银泰	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	交银国际信托有限公司	2016 年银泰承诺字第 1229-3 号	120,000	2016.1.29-2017.1.27	宁波银泰为宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司与交银国际信托有限公司签订的合同编号为 2015Z01ZH515-LD35 的流动资金借款合同提供保证担保。

宁波银泰的控股股东为北京银泰，实际控制人为沈国军；奉化银泰城商业经营管理有限公司、宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司的母公司分别是奉化银泰置业有限公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司，两者都是云南城投置业

股份有限公司的子公司。

除上述情形外，截至本预案出具日，宁波银泰不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、主要负债情况

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波银泰主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
应付账款	13,144.91
预收款项	336,274.37
应付职工薪酬	5.47
应交税费	365.53
应付利息	278.53
其他应付款	78,276.70
一年内到期的非流动负债	121,540.00
流动负债合计	549,885.51
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	549,885.51

注：以上数据未经审计。

5、关联方往来款余额

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日
其他应收款	中国银泰投资有限公司	5,000.00
	宁波银泰投资有限公司	68,650.00
	慈溪银泰置业有限公司	20,000.00
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	75,862.76

注：以上数据未经审计。

（六）最近两年的简要财务数据

宁波银泰最近两年未经审计的主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	564,969.18	409,295.83
非流动资产合计	1,772.07	895.56

资产总计	566,741.26	410,191.39
流动负债合计	549,885.51	288,819.88
非流动负债合计	-	101,540.00
负债总计	549,885.51	390,359.88
所有者权益总计	16,855.75	19,831.51

2、利润表

单位：万元

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

3、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	54,248.36	17,668.89
投资活动现金流量净额	-3.40	-34.84
筹资活动现金流量净额	-58,404.12	6,175.87
现金及现金等价物净增加额	-4,159.15	23,809.93

4、主要财务指标

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

注：1) 流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2) 速动比率=(期末流动资产-期末存货)/期末流动负债；3) 资产负债率=期末总负债/期末总资产；4) 存货周转率=计算期间营业成本/[(计算期存货期初数+期末数)/2]

（七）最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

1、诉讼、仲裁情况

截至本预案出具之日，宁波银泰不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

2、行政处罚情况

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

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

除上述事项外，报告期内，宁波银泰不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（八）最近三年的资产评估情况

报告期内，宁波银泰未进行过评估。

二、杭州西溪

（一）基本情况

名称	杭州西溪银盛置地有限公司
成立日期	2014 年 10 月 22 日
类型	其他有限责任公司
注册资本	40,000 万元
经营期限	2014 年 10 月 22 日至长期
法定代表人	王立勇
住所	杭州市西湖区文二西路820号3栋2034室
统一社会信用代码	91330106311271377T
经营范围	服务：房地产开发，企业管理咨询，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款，融资担保，代客户理财等金融服务），酒店管理，工程项目咨询（涉及资质证凭证经营），市场调查，经济信息咨询（除商品中介），企业形象策划，承办会展，设计、制作、代理、发布国内广告（除网络广告发布），计算机软硬件的技术开发、技术咨询、成果转让，成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批项目除外）；批发、零售：针织用品，日用百货，五金交电，化工产品（除化学危险品及第一类易制毒化学品），计算机软硬件，木材，普通机械。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展

经营活动)

（二）历史沿革

1、杭州西溪的设立

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

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

2、股权变动情况

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

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

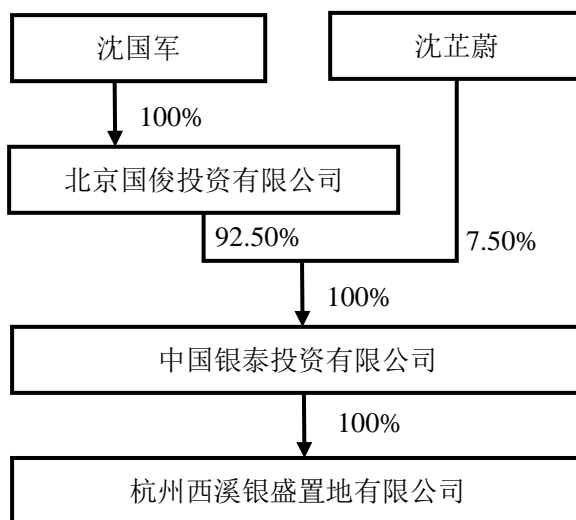
此次股东转让出资后，杭州西溪的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
中国银泰投资有限公司	30,000.00	100.00%
合 计	30,000.00	100.00%

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

杭州西溪的控股股东为中国银泰，实际控制人为沈国军，杭州西溪的股权控制关系如下：



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

（四）主要下属企业情况

1、杭州西溪的分公司和子公司

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

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

（五）主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

截至2016年12月31日，杭州西溪主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	41,761.62
其他应收款	91,905.86
存货	154,090.18
其他流动资产	9,953.92
流动资产合计	297,711.58
非流动资产：	
固定资产	137.87
非流动资产合计	137.87
资产总计	297,849.45

注：以上数据未经审计。

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

1、主要资产情况

(1) 截至 2016 年 12 月 31 日，杭州西溪拥有的土地使用权：

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

2、经营资质

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

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

3、对外担保情况

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

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

4、主要负债情况

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州西溪主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
应付账款	17,781.64
预收款项	114,068.25
应付职工薪酬	160.32
应交税费	7,209.32
应付利息	652.69
其他应付款	2,240.49
一年内到期的非流动负债	121,000.00
流动负债合计	263,112.72
非流动负债：	
非流动负债合计	557.43
负债合计	263,670.16

注：以上数据未经审计。

5、关联方往来款余额

单位：万元

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

注：以上数据未经审计。

（六）最近两年的简要财务数据

杭州西溪最近两年未经审计的主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

流动资产合计	297,711.58	101,651.57
非流动资产合计	137.87	112.57
资产总计	297,849.45	101,764.14
流动负债合计	263,112.72	64,039.62
非流动负债合计	557.43-	-
负债总计	263,670.16	64,039.62
所有者权益总计	34,736.73	37,724.51

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	-	-
营业成本	-	-
营业利润	-3,022.28	-2,140.53
利润总额	-3,545.22	-2,150.21
净利润	3,545.22	-2,150.21

3、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-79,407.33	-2,241.91
投资活动现金流量净额	-48.67	-117.25
筹资活动现金流量净额	121,000.00	-
现金及现金等价物净增加额	41,544.00	-2,359.16

4、主要财务指标情况

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日
资产负债率	88.34%	62.93%
流动比率（倍）	1.13	1.59
速动比率（倍）	0.55	0.01
存货周转率（次数）	-	-

注：1) 流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2) 速动比率=(期末流动资产-期末存货)/期末流动负债；3) 资产负债率=期末总负债/期末总资产；4) 存货周转率=计算期间营业成本/[(计算期存货期初数+期末数)/2]

（七）最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

1、诉讼、仲裁情况

截至本预案出具之日，杭州西溪不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

2、行政处罚情况

（1）处罚情况

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

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

根据杭州市西湖区住房和城乡建设局2017年3月31日出具的《情况说明》：“杭政储出（2014）24号地块商业商务用房项目（杭州西溪银泰城）分为二期开发，为确保2017年12月份大商业顺利开业，完善蒋村城配套，应政府尽快开工的要求，项目于2015年3月进行部分桩基施工，2016年4月领取项目施工许可证，存在提前

开工的情况。目前西湖区住建局根据政府相关会议纪要精神，正在对项目公司作出行政处罚的处罚意见。同时，项目公司为了合理利用地形去也，缓解项目交通压力，为项目后续发展留存更多空间，项目部分地下室进行加层提升，该事项经区政府协调，目前正在规划等相关部门办理手续之中。上述事项不属于重大违法行为。特此说明。”杭州市西湖区住房和城乡建设局认定以上情况属实并加盖公章。

（2）潜在处罚情况

杭州西溪在实际建设过程中存在与规划不符的情形，主要为在开发过程中对项目部分地下室进行加层提升。该事项相关规划调整正在办理手续，存在受到相关政府部门处罚的风险。

根据杭州市西溪去住房和城乡建设局2017年3月31日出具的《情况说明》：“杭政储出（2014）24号地块商业商务用房项目（杭州西溪银泰城）分为二期开发，为确保2017年12月份大商业顺利开业，完善蒋村城配套，应政府尽快开工的要求，项目于2015年3月进行部分桩基施工，2016年4月领取项目施工许可证，存在提前开工的情况。目前西湖区住建局根据政府相关会议纪要精神，正在对项目公司作出行政处罚的处罚意见。同时，项目公司为了合理利用地形，缓解项目交通压力，为项目后续发展留存更多空间，项目部分地下室进行加层提升，该事项经区政府协调，目前正在规划等相关部门办理手续之中。上述事项不属于重大违法行为。特此说明。”杭州市西湖区住房和城乡建设局认定以上情况属实并加盖公章。

（八）最近三年的资产评估情况

报告期内，杭州西溪未进行过评估。

三、杭州理想

（一）基本情况

名称	杭州理想银泰购物中心有限公司
成立日期	2013年3月18日
类型	有限责任公司
注册资本	20,000.00万元

经营期限	2013年3月18日至2033年3月17日
法定代表人	王立勇
住所	杭州市余杭区南苑街道世纪大道168号1单元1209-1212室
统一社会信用代码	91330110063954098L
经营范围	房地产开发、经营、物业管理、酒店管理、室内外装修、房屋租赁；建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革

1、杭州理想的设立

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

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

2、2013年股本变更

2013年6月27日，杭州乐府投资管理有限公司将其所持杭州理想30%股权全部转让给上海金元惠理资产管理有限公司。此次股东转让出资后，杭州理想的股本结构如下：

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

3、2015年股本变更

2015年3月6日，上海金元惠理资产管理有限公司将其持有的杭州理想30%股权全部转让，其中15%的股权转让给北京银泰，另外15%的股权转让给理想四维地产集团有限公司。此次股东转让出资后，杭州理想的股本结构如下：

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

4、2016年第一次股本变更

2016年11月30日，北京银泰将杭州理想50%股权转让给云南城投置业股份有限公司。此次股东转让出资后，杭州理想的股本结构如下：

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

5、2016年第二次股权变更

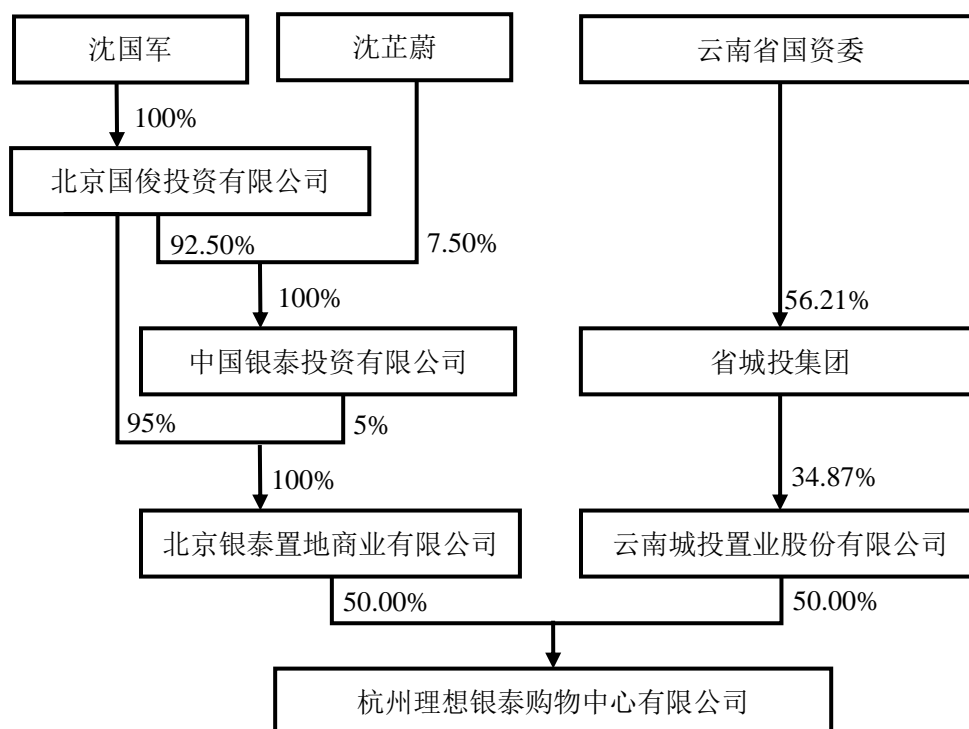
2016年12月19日，理想四维地产集团有限公司将杭州理想50%股权转让给北京银泰。此次股东转让出资后，杭州理想的股本结构如下：

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

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

杭州理想的股权控制关系如下所示：



（四）主要下属企业情况

1、杭州理想银泰购物中心有限公司商业管理分公司

成立日期	2014年06月20日
类型	有限责任公司分公司
经营期限	2014年06月20日至长期
法定代表人	彭增兴
住所	杭州余杭区南苑街道世纪大道168号1单元1801、1802、1803-1806室
统一社会信用代码	913301103979515083
经营范围	酒店管理、室内外装修、房屋出租；建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（五）主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

截至2016年12月31日，杭州理想主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	49,160.78
预付款项	110.20

其他应收款	14,355.44
存货	159,632.50
其他流动资产	782.67
流动资产合计	224,041.58
非流动资产：	
固定资产	89.13
长期待摊费用	9.08
递延所得税资产	952.81
非流动资产合计	1,051.02
资产总计	225,092.61

注：以上数据未经审计。

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

1、主要资产情况

(1) 截至 2016 年 12 月 31 日，杭州理想拥有的土地使用权：

序号	位置	面积 (m ²)	所有者	土地证号	权利终止日期	使用权类型	用途	他项权利
1	余杭区临平新城世纪大道迎宾路交汇处	86274.3	杭州理想银泰购物中心有限公司	杭余出国用(2013)第103-598	2083年5月19日	出让	住宅	抵押

(2) 租赁房屋

杭州理想租赁的房屋如下：

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

2、经营资质

杭州理想于 2016 年 7 月 15 日获得了宁波市鄞州区住房和城乡建设局授予的房地产企业开发资质证书。

序号	名称	有效期	颁发部门	证书编号	资质等级
1	中华人民共和国房地产企业开发企业暂定资质证书	2017.07.02	杭州市余杭区住房和城乡建设局	余房开字 274 号	暂定

3、对外担保情况

杭州理想按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为

阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本预案出具日，杭州理想不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、主要负债情况

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州理想主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
应付账款	62,233.02
预收款项	21,114.46
应付职工薪酬	101.60
应交税费	5,304.69
应付利息	221.82
其他应付款	6,527.75
一年内到期的非流动负债	97,500.00
流动负债合计	193,003.36
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	193,003.36

注：以上数据未经审计。

5、关联方往来款余额

单位：万元

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

注：以上数据未经审计。

（六）最近两年的简要财务数据

杭州理想最近两年未经审计的主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产合计	224,041.58	281,855.94
非流动资产合计	1,051.02	347.18
资产总计	225,092.61	282,203.12
流动负债合计	193,003.36	133,331.84
非流动负债合计	-	137,500.00
负债总计	193,003.36	270,831.84
所有者权益总计	32,089.25	11,371.28

2、利润表

单位：万元

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

3、现金流量表

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
经营活动现金流量净额	76,418.80	19,574.96
投资活动现金流量净额	-45.38	-144.05
筹资活动现金流量净额	-99,378.30	-12,000.00
现金及现金等价物净增加额	-23,004.88	7,430.91

4、主要财务指标情况

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

注：1）流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2）速动比率=（期末流动资产-期末存货）/期末流动负债；3）资产负债率=期末总负债/期末总资产；4）存货周转率=计算期间营业成本/[（计算期存货期初数+期末数）/2]

（七）最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

1、诉讼、仲裁情况

截至本预案出具之日，杭州理想不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

2、行政处罚情况

报告期内，杭州理想不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（八）最近三年的资产评估情况

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

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

具体账面变动情况详见下表：

科目名称	531	1231	账面值差异=1231 账面值-531 账面值
一、流动资产合计	340103.04	224,041.58	-116,061.46
货币资金	25,755.64	49,160.78	23,405.14
预付款项	613.48	110.2	-503.28
其他应收款	64,576.45	14,355.44	-50,221.01
存货	234,955.60	159,632.50	-75,323.10
其他流动资产	14,201.86	782.67	-13,419.19

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

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

四、台州置业

（一）基本情况

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

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革

1、台州置业的设立

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

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

2、2014 年股权转让

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

此次股东转让出资后，台州置业的股本结构如下：

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

3、2015 年股权转让

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

此次股东转让出资后，台州置业的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
----	---------	------

	货币资金	
北京银泰置地商业有限公司	10,000.00	100.00%
合 计	10,000.00	100.00%

4、2017 年股权转让

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

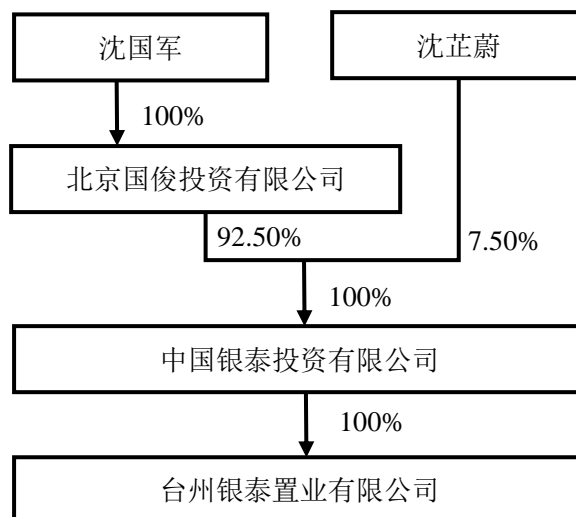
此次股东转让出资后，台州置业的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
中国银泰投资有限公司	10,000.00	100.00%
合 计	10,000.00	100.00%

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

台州置业的控股股东为中国银泰，实际控制人为沈国军，台州置业的股权控制关系如下：



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

（四）主要下属企业情况

截止 2016 年 12 月 31 日，台州银泰无下属企业。

（五）主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

截至 2016 年 12 月 31 日，台州置业主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	6,346.47
其他应收款	41,083.96
存货	135,890.79
其他流动资产	7,954.87
流动资产合计	191,276.08
非流动资产：	
固定资产	204.79
非流动资产合计	204.79
资产总计	191,480.88

注：以上数据未经审计。

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

1、主要资产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，台州置业拥有的土地使用权：

序号	位置	面积（m ² ）	证书号	用途	取得方式	权利终止日期	他项权利
1	台州市椒江中心大道西侧、洪家北环线南侧	57729.00	椒国用（2013）第 007117 号	普通商品住房、批发零售、商务金融	出让	2053 年 10 月 8 日	无

2、经营资质

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

序号	名称	到期时间	颁发部门	证书编号	资质等级
1	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》	2017 年 8 月 28 日	台州市住房和城乡建设局	台房开第 33100200072 号	暂定

（2）租赁房屋

台州置业租赁的房屋如下：

承租方	出租方	坐落	用途	租赁期限	面积（m ² ）
-----	-----	----	----	------	---------------------

台州置业	浙江美莱美文化创意有限公司	台州市椒江区中心大道	办公场所	2016年8月15日至2017年8月14日	1,245
------	---------------	------------	------	-----------------------	-------

3、对外担保情况

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

除上述情形外，截至本预案出具日，台州置业不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、主要负债情况

截至2016年12月31日，台州置业主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
应付账款	39,730.47
预收款项	116,751.44
应付职工薪酬	48.57
应交税费	43.69
应付利息	110.67
其他应付款	3,482.62
其他流动负债	-
流动负债合计	160,167.46
非流动负债：	
长期借款	30,000.00
非流动负债合计	30,000.00
负债合计	190,167.46

注：以上数据未经审计。

5、关联方往来款余额

截至2016年12月31日，台州置业关联方往来的余额情况如下表所示：

单位：万元

项目	关联方	2016年12月31日
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	26,194.60
	台州银泰商业有限公司椒江分公司	235.00
	宁波银泰投资有限公司	3,800.00
	台州银泰商业有限公司	10,785.10

注：以上数据未经审计。

（六）最近两的简要财务数据

台州置业最近两年未经审计的主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产合计	191,276.08	135,180.45
非流动资产合计	204.79	270.34
资产总计	191,480.88	135,450.80
流动负债合计	160,167.46	102,041.52
非流动负债合计	30,000.00	30,000.00
负债总计	190,167.46	132,041.52
所有者权益总计	1,313.42	3,409.28

2、利润表

单位：万元

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

3、现金流量表

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
经营活动现金流量净额	-1,180.74	-4,307.54
投资活动现金流量净额	-	-133.23
筹资活动现金流量净额	-3,560.27	13,039.33
现金及现金等价物净增加额	-4,741.01	8,598.55

4、主要财务指标情况

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

注：1）流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2）速动比率=（期末流动资产-期末存货）/期末流动负债；3）资产负债率=期末总负债/期末总资产；4）存货周转率=计算期间营业成本/ [（计算期存货期初数+期末数）/2]

（七）最近36个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

1、诉讼、仲裁情况

截至本预案出具之日，台州置业不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

2、行政处罚情况

报告期内，台州置业不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（八）最近两年的资产评估情况

报告期内，台州置业未进行过评估。

五、台州商业

（一）基本情况

名称	台州银泰商业有限公司
成立日期	2013年7月23日
类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	10,000万元
经营期限	2013年7月23日至2033年7月22日
法定代表人	郑勇强
住所	台州市椒江区洪家街道昌平路1号洪家街道办事处大楼801室
统一社会信用代码	91331002074031774E

经营范围	房地产开发；经济信息咨询、企业形象策划；展览服务；针织纺织品、百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备销售。 (依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
------	---

（二）历史沿革

1、台州商业的设立

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

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

2、2014 年股权转让

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

此次股东转让出资后，台州商业的股本结构如下：

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

3、2015 年股权转让

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

此次股东转让出资后，台州商业的股本结构如下：

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

4、2017 年股权转让

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

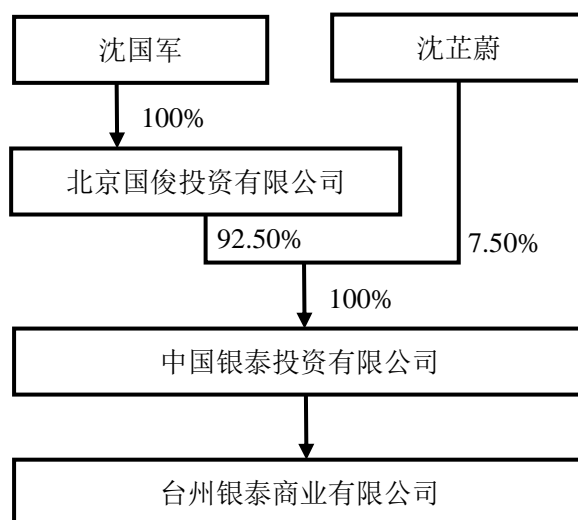
此次股东转让出资后，台州商业的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
中国银泰投资有限公司	10,000.00	100.00%
合 计	10,000.00	100.00%

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

台州商业的控股股东为中国银泰，实际控制人为沈国军，台州商业的股权控制关系如下：



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

（四）主要下属企业情况

名称	台州银泰商业有限公司椒江分公司
成立日期	2014年9月23日
类型	有限责任公司分公司
经营期限	2013年9月23日至长期
法定代表人	郑勇强
经营场所	台州市椒江区商务中心2幢2202室
统一社会信用代码	91331002307624272F
经营范围	企业管理咨询服务，商务信息咨询服务，房屋租赁服务，市场调查，文化活动策划服务，展览服务，百货销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（五）主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

截至2016年12月31日，台州商业主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	2,251.06
预付款项	9.85
其他应收款	19,029.83
存货	-
其他流动资产	1,520.27
流动资产合计	22,811.02
非流动资产：	
投资性房地产	174,957.02
固定资产	63.29
无形资产	3.49
长期待摊费用	249.19
非流动资产合计	175,272.98
资产总计	198,084.00

注：以上数据未经审计。

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

1、主要资产情况

序号	位置	面积(m ²)	证书号	用途	取得方式	权利终止日期	他项权利
1	台州市椒江中心	56,572.00	椒国用(2013)第	商服用地(批发	出让	2053年10月8日	无

大道西侧	006706 号	零售用地)		
------	----------	-------	--	--

2、经营资质

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

序号	名称	到期时间	颁发部门	证书编号	资质等级
1	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	2017 年 1 月 17 日	台州市住房和城乡建设局	台房开第 33100200082 号	暂定

3、对外担保情况

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

除上述情形外，截至本预案出具日，台州商业不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、主要负债情况

截至 2016 年 12 月 31 日，台州商业主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
应付账款	49,921.84
预收款项	590.19
应付职工薪酬	147.34
应交税费	24.07
应付利息	194.82
其他应付款	14,775.56
流动负债合计	65,653.82
非流动负债：	
长期借款	70,000.00
递延所得税负债	13,516.89
非流动负债合计	83,516.89
负债合计	149,170.70

注：以上数据未经审计。

5、关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，台州商业关联方往来的余额情况如下表所示：

单位：万元

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

注：以上数据未经审计。

（六）最近两年的简要财务数据

台州商业最近两年未经审计的主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产合计	22,811.02	83,696.66
非流动资产合计	175,272.98	57.59
资产总计	198,084.00	83,754.25
流动负债合计	65,653.82	24,318.90
非流动负债合计	83,516.89	50,000.00
负债总计	149,170.70	74,318.90
所有者权益总计	48,913.29	9,435.35

2、利润表

单位：万元

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

3、现金流量表

单位：万元

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

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

4、主要财务指标情况

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

注：1) 流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2) 速动比率=(期末流动资产-期末存货)/期末流动负债；3) 资产负债率=期末总负债/期末总资产；4) 存货周转率=计算期间营业成本/[(计算期存货期初数+期末数)/2]

(七) 最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

1、诉讼、仲裁情况

截至本预案出具之日，台州商业不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

2、行政处罚情况

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

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

且在其经营过程中，无重大违法行为或重大行政处罚。”

除上述事项外，报告期内，台州商业不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（八）最近三年的资产评估情况

报告期内，台州商业未进行过评估。

六、哈尔滨银旗

（一）基本情况

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

（二）历史沿革

1、哈尔滨银旗的设立

2012年6月，北京银泰和黑龙江盛丰投资有限公司共同认缴出资2,000万元（实收资本400万元）设立哈尔滨银旗，2012年6月14日，黑龙江华轩会计师事务所有限公司出具了“黑华轩会验字[2012]第163号”《验资报告》，确认截至2012年6月14日，哈尔滨银旗已收到股东投入的实收资本总额400万元。

哈尔滨银旗设立时股东持股情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
北京银泰置地商业有限公司	1,630.00	81.50%
黑龙江盛丰投资有限公司	370.00	18.50%
合计	2,000.00	100.00%

2、2013 年第一次股权变更

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

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

本次股权变更后，哈尔滨银旗的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
北京银泰置地商业有限公司	1,630.00	81.50%
天津国俊投资有限公司	370.00	18.50%
合计	2,000.00	100.00%

3、2013 年第二次股权变更

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

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

本次股权变更后，哈尔滨银旗的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
北京银泰置地商业有限公司	300.00	15.00%
天津国俊投资有限公司	1,700.00	85.00%
合计	2,000.00	100.00%

4、2013 年第三次股权变更

2013 年 8 月 8 日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议：一致同意股东天津

国俊投资有限公司将所持有的占哈尔滨银旗注册资本的 85% 的股权（认缴 1,700 万元，实缴 340 万元），全部转让给黑龙江银泰置地有限公司，所转让的占哈尔滨银旗 85% 的股权中尚未到资的注册资本 1,360 万元由黑龙江银泰置地有限公司按章程规定如期到资。转让后哈尔滨银旗股东的持股情况为北京银泰占哈尔滨银旗股权 15%（认缴 300 万元，实缴 60 万元），黑龙江银泰置地有限公司占哈尔滨银旗股权 85%（认缴 1,700 万元，实缴 340 万元）。

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

本次股权变更后，哈尔滨银旗的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
北京银泰置地商业有限公司	300.00	15.00%
黑龙江银泰置地有限公司	1,700.00	85.00%
合计	2,000.00	100.00%

5、2014 年第四次股权变更

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

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

本次股权变更后，哈尔滨银旗的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
北京银泰置地商业有限公司	1,630.00	81.50%
黑龙江盛丰投资有限公司	370.00	18.50%
合计	2,000	100.00%

6、2014 年第一次增资

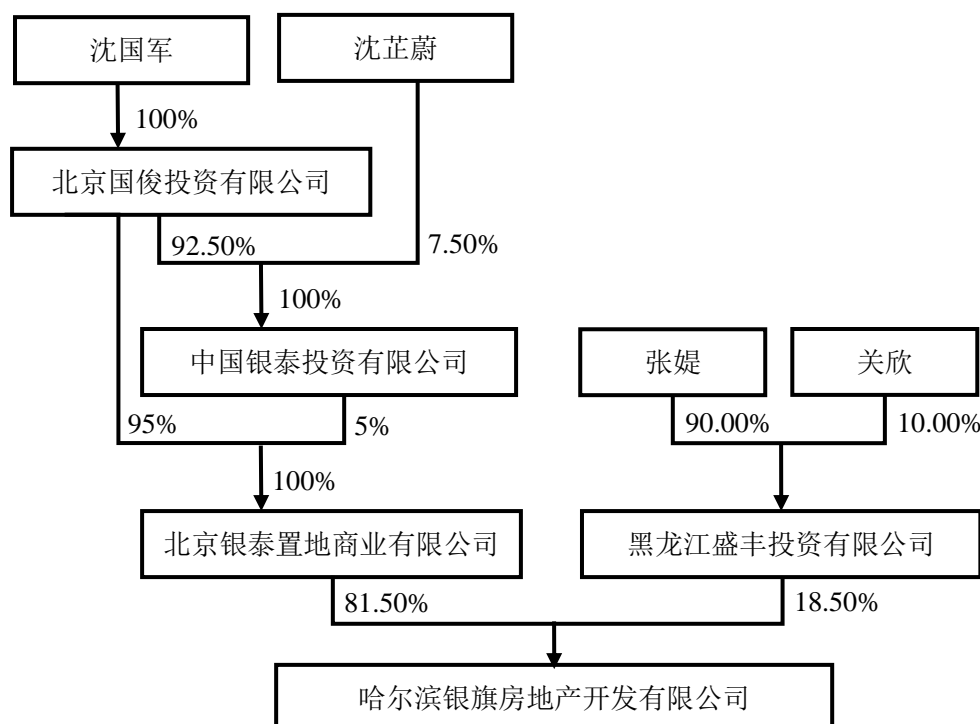
2014 年 4 月 23 日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议：一致同意哈尔滨银旗注册资本由 2,000 万元增加到 20,000 万元，由股东北京银泰以货币认缴出资 14,670 万元，股东黑龙江盛丰投资有限公司以货币认缴出资 3,330 万元，变更后，哈尔滨银旗注册资本 20,000 万元。2014 年 4 月 23 日，哈尔滨银旗召开股东会，

通过了章程修正案。增资后股权结构未发生变化。

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

哈尔滨银旗控股股东为北京银泰，实际控制人为沈国军，哈尔滨银旗的股权控制关系如下：



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

（四）主要下属企业情况

1、哈尔滨银旗的分公司和子公司

截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗未设立分公司及子公司。

（五）主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	11,596.83
预付款项	183.21

其他应收款	114,558.55
存货	116,197.10
其他流动资产	2,553.41
流动资产合计	245,089.10
非流动资产：	
固定资产	2.57
非流动资产合计	2.57
资产总计	245,091.67

注：以上数据未经审计。

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

1、主要资产情况

(1) 截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗拥有的土地使用权：

序号	位置	面积 (m ²)	证书号	用途	取得方式	权利终止日期	他项权利
1	群力大道-丽江路-群力北路-水系围合区域	87,434.60	哈国用(2015)第 02032231 号	商住	出让	商务金融 69947.68m ² ，终止日期 2054 年 2 月 7 日；商品住房用地 17486.92m ² ，终止日期 2084 年 2 月 7 日	抵押

(2) 自有房屋

截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗无房屋所有权证。

2、经营资质

哈尔滨银旗于 2015 年获得了黑龙江省住房和城乡建设厅授予的房地产开发企业资质证书。

序号	名称	有效期	颁发部门	证书编号	资质等级
1	房地产开发企业资质证书	至 2020 年 7 月 15 日	黑龙江省住房和城乡建设厅	黑建房开哈第 1015 号	三级

3、对外担保情况

(1) 为商品房承购人提供的担保

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

(2) 委托贷款担保

截至本预案出具日，哈尔滨银旗的委托贷款担保情况如下表所示：

担保人	债务人	债权人	担保合同编号	担保额 (万)	担保期限	担保内容
哈尔滨银旗	浙江富强置业有限公司	芜湖鑫德柒号投资中心（有限合伙）	2016年银泰承诺字第1229-3号	50,000	2017.1.14-2019.7.14	哈尔滨银旗为浙江富强置业有限公司与芜湖鑫德资中心（有限合伙）和大连银行股份有限公司北京分行签订的合同编号为2016年鑫德玖号委借字第1229号《委托贷款借款合同》提供担保责任。

哈尔滨银旗的控股股东为北京银泰，浙江富强的控股股东为中国银泰，两个公司的实际控制人均为沈国军，与哈尔滨银旗互为关联方。

除上述情形外，截至本预案出具日，哈尔滨银旗不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、主要负债情况

截至2016年12月31日，哈尔滨银旗主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
应付账款	25,914.69
预收款项	33,280.97
应付职工薪酬	0.90
应交税费	16.54
其他应付款	82,532.96
流动负债合计	141,746.07
非流动负债：	
长期借款	100,000.00
非流动负债合计	100,000.00
负债合计	241,746.07

注：以上数据未经审计。

5、关联方往来款余额

截至2016年12月31日，哈尔滨银旗关联方往来款余额情况如下：

单位：万元

项目	关联方	2016年12月31日
其他应收款	黑龙江盛丰投资有限公司	2,000.00
	黑龙江银泰置地有限公司	108,961.83
	哈尔滨银悦商业管理有限公司	6.50
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	80,271.79
	黑龙江银泰置地有限公司	1,798.41

黑龙江银泰置地有限公司商业管理分公司	103.04
--------------------	--------

注：以上数据未经审计。

（六）最近两年的简要财务数据

哈尔滨银旗最近两年未经审计的主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产合计	245,089.10	128,828.72
非流动资产合计	2.57	3.33
资产总计	245,091.67	128,832.05
流动负债合计	141,746.07	118,747.42
非流动负债合计	100,000.00	-
负债总计	241,746.07	118,747.42
所有者权益总计	3,345.61	10,084.63

2、利润表

单位：万元

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

3、现金流量表

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
经营活动现金流量净额	-85,095.65	3,156.48
投资活动现金流量净额	-	-1.99
筹资活动现金流量净额	91,286.00	-3,979.00
现金及现金等价物净增	6,190.35	-824.51

加额		
----	--	--

4、主要财务指标情况

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

注：1）流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2）速动比率=（期末流动资产-期末存货）/期末流动负债；3）资产负债率=期末总负债/期末总资产；4）存货周转率=计算期间营业成本/[(计算期存货期初数+期末数)/2]

（七）最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

1、诉讼、仲裁情况

截至本预案出具之日，哈尔滨银旗不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

2、行政处罚情况

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

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

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

除上述事项外，报告期内，哈尔滨银旗不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

七、黑龙江银泰

（一）基本情况

名称	黑龙江银泰置地有限公司
成立日期	2011 年 10 月 12 日
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)

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

（二）历史沿革

1、黑龙江银泰的设立

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

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
黑龙江盛丰投资有限公司	1,850.00	18.50%
北京银泰置地商业有限公司	2,150.00	21.50%
天津国俊投资有限公司	6,000	60.00%
合 计	10,000.00	100.00%

2、2013 年股本变动情况

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

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

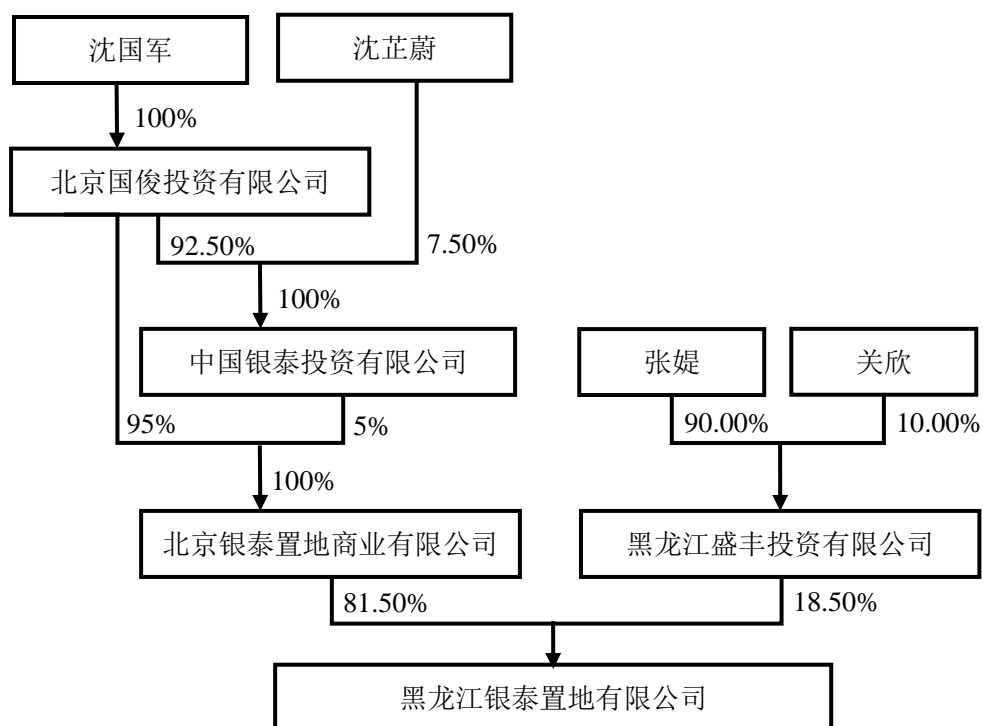
此次股东转让出资后，黑龙江银泰的股本结构如下：

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

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

黑龙江银泰的控股股东为北京银泰，实际控制人为沈国军，黑龙江银泰的股权控制关系如下：



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

（四）主要下属企业情况

1、子公司：哈尔滨银悦商业管理有限公司

成立日期	2016年07月21日
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	100.00万人民币
经营期限	2016年07月21日至2066年07月20日
法定代表人	郑勇强
住所	哈尔滨市道里区群力大道与融江路交汇处1号门市
统一社会信用代码	91230102MA18YJG720
经营范围	企业管理，商业信息咨询，房屋租赁，柜台租赁，验光配镜服务，摄影、照相彩扩服务，礼服出租，鞋、包修理，服装修改、加工，展览展示服务，会议服务，设计、制作、代理、发布国内广告业务，停车场经营，汽车美容服务，酒店经营管理，洗衣服务，健身服务，房屋中介服务；食品经营；批发兼零售：日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装潢材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备（不含卫星地面广播接收设备）、电子产品、医疗器械、家用电器、电动自行车。

2、分公司：黑龙江银泰置地有限公司商业管理分公司

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

（五）主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

截至2016年12月31日，黑龙江银泰主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	2,733.68
预付款项	201.38
其他应收款	116,130.37

存货	63,904.35
其他流动资产	557.57
流动资产合计	183,527.36
非流动资产：	
固定资产	85.32
无形资产	-
非流动资产合计	85.32
资产总计	183,612.68

注：以上数据未经审计。

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

1、主要资产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，黑龙江银泰拥有的土地使用权：

序号	位置	面积(m ²)	所有者	土地证号	权利终止日期	使用权类型	用途	他项权利
1	道里区群力新区三环路	32.85	黑龙江银泰置地有限公司	哈国用(2013)第 02021638 号	-	划拨	公共设施	无
2	道里区群力新区三环路	51,927.15	黑龙江银泰置地有限公司	哈国用(2013)第 02021635 号	2083 年 4 月 27 日 / 2053 年 4 月 27 日	出让	其他商品住房、商务金融	无

2、经营资质

黑龙江银泰于 2015 年 11 月 2 日获得了房地产企业开发资质证书。

序号	名称	有效期	颁发部门	证书编号	资质等级
1	中华人民共和国房地产企业开发企业资质证书	2020.11.02	黑龙江省住房和城乡建设厅	黑建房开哈第 1042 号	三级

(2) 租赁房屋

黑龙江银泰租赁的房屋如下：

承租方	出租方	坐落	用途	租赁期限	面积(m ²)
黑龙江银泰	毛建春	哈尔滨道里区西十字道街 18 号盛世嘉园 1-2 层	办公场所	2015 年 10 月 1 日至 2018 年 10 月 1 日	170.9

3、对外担保情况

(1) 为商品房承购人提供的担保

黑龙江银泰按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房屋使用权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应

计利息和罚款。

(2) 委托贷款担保

截至本预案出具日，黑龙江银泰的委托贷款担保情况如下表所示：

担保人	债务人	债权人	担保合同编号	担保额 (万)	担保期限	担保内容
黑龙江银泰	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	芜湖汇德柒号投资中心（有限合伙）	2016年汇德柒号保证字第0530-4号	100,000	2016.6.7-2019.6.7	黑龙江银泰为哈尔滨银旗房地产开发有限公司与芜湖汇德柒号投资中心（有限合伙）和华夏银行股份有限公司北京望京支行签订的合同编号为2016年汇德柒号委借字第0530号《委托贷款借款合同》提供连带责任担保。
黑龙江银泰	浙江富强置业有限公司	芜湖鑫德柒号投资中心（有限合伙）	2016年银泰承诺字第1229-3号	50,000	2017.4.14-2019.7.14	黑龙江银泰为浙江富强置业有限公司与芜湖鑫德柒号投资中心（有限合伙）和大连银行股份有限公司北京分行签订的合同编号为2016年鑫德玖号委借字第1229号《委托贷款借款合同A》提供担保责任。

黑龙江银泰的控股股东为北京银泰，浙江富强的控股股东为中国银泰，两个公司的实际控制人均为沈国军，与黑龙江银泰互为关联方。

除上述情形外，截至本预案出具日，黑龙江银泰不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、主要负债情况

截至2016年12月31日，黑龙江银泰主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
应付账款	16,983.79
预收款项	5,786.76
应付职工薪酬	141.65
应交税费	3,191.03
其他应付款	151,572.84
流动负债合计	177,676.08
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	177,676.08

注：以上数据未经审计。

5、关联方往来款余额

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

单位：万元

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

注：以上数据未经审计。

（六）最近两年的简要财务数据

黑龙江银泰最近两年未经审计的主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	183,527.36	222,793.09
非流动资产合计	85.32	147.87
资产总计	183,612.68	222,940.96
流动负债合计	177,676.08	214,873.85
非流动负债合计	-	-
负债总计	177,676.08	214,873.85
所有者权益总计	5,936.60	8,067.11

2、利润表

单位：万元

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

净利润	-2,130.51	15,996.46
-----	-----------	-----------

3、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	137,456.18	6,019.25
投资活动现金流量净额	-4.28	-6.65
筹资活动现金流量净额	-136,627.57	-9,474.54
现金及现金等价物净增加额	824.33	-3,461.94

4、主要财务指标情况

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	2015 年度/2015 年 12 月 31 日
资产负债率	96.77%	96.38%
流动比率（倍）	1.03	1.04
速动比率（倍）	0.67	0.69
存货周转率（次数）	0.20	0.88

注：1）流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2）速动比率=（期末流动资产-期末存货）/期末流动负债；3）资产负债率=期末总负债/期末总资产；4）存货周转率=计算期间营业成本/〔（计算期存货期初数+期末数）/2〕

（七）最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

1、诉讼、仲裁情况

截至本预案出具之日，黑龙江银泰不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

2、行政处罚情况

报告期内，黑龙江银泰不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（八）最近三年的资产评估情况

黑龙江银泰最近三年未做过资产评估。

八、淄博银泰**（一）基本情况**

名称	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
----	-------------------

成立日期	2011年10月28日
类型	有限责任公司（中外合资）
注册资本	15,666.00万人民币
经营期限	2011年10月28日至2051年10月27日
法定代表人	张凯
住所	淄博高新区鲁泰大道以北西六路以东（淄博名尚国际社区商业楼）
统一社会信用代码	91370300584546030G
经营范围	商业项目的投资、规划、设计、及运营管理；受委托进行经营管理服务、营销策划；商业地产策划；商业信息技术开发应用服务；店铺招商与租赁；房屋租赁；商业地产中介；物业管理；代理国内外广告业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）历史沿革

1、淄博银泰的设立

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

淄博银泰设立时的股权结构如下：

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

2、2012 年增资

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

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

2012年9月26日，山东启新有限责任公司会计师事务所出具《验资报告》（启新验字[2012]第076号），确认淄博银泰已收到股东缴纳的第1期投入资本美元500万元，折合人民币3,173.5万元；2012年12月20日，山东启新有限责任公司会计师事务所出具《验资报告》（启新验字[2012]第103号），确认淄博银泰已收到股东缴纳的第2期投入资本美元1,881.52万元，折合人民币11,830.43万元。

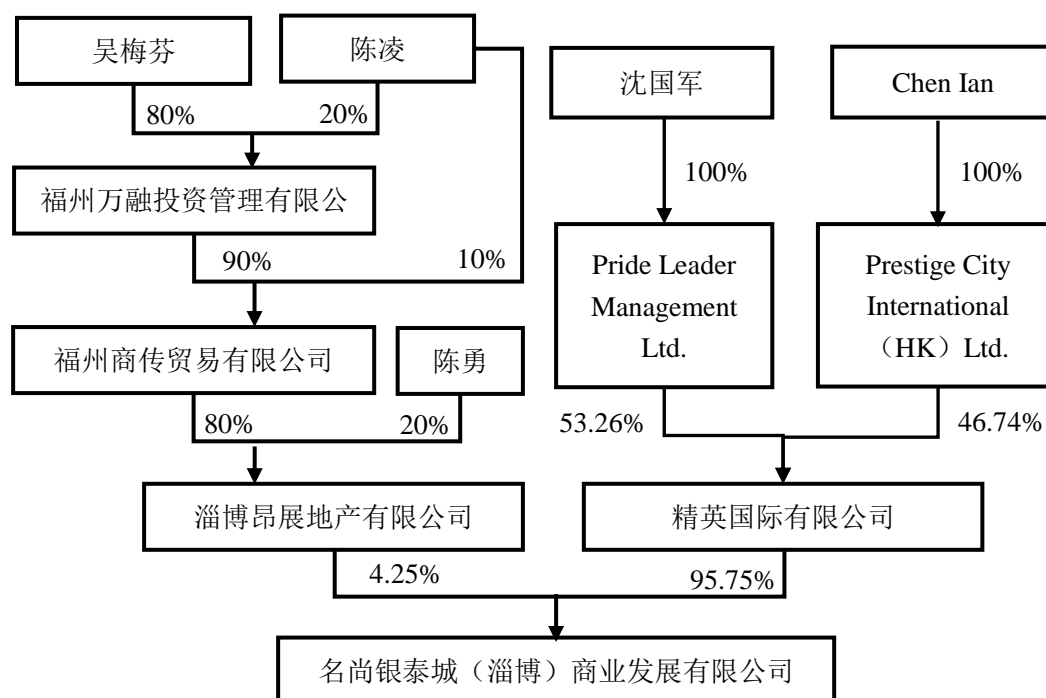
此次增资完成后，淄博银泰的股权结构变更为：

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

（三）股权控制关系

1、股权控制关系

淄博银泰的控股股东为精英国际有限公司，实际控制人为沈国军，淄博银泰的股权控制关系如下：



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

（四）主要下属企业情况

截至目前，淄博银泰未有分公司及控股子公司。

（五）主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

截至 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	42,504.12
应收票据	50.00
应收账款	2,270.38
预付款项	100.06
其他应收款	8,964.44
存货	3,015.59
流动资产合计	56,904.60
非流动资产：	
可供出售金融资产	550.00
长期股权投资	135.56
投资性房地产	218,716.12
固定资产	341.90
无形资产	21.47
非流动资产合计	219,765.04
资产总计	276,669.64

注：以上数据未经审计。

截至 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰的主要资产为投资性房地产，其他资产主要包括货币资金、其他应收款等。

1、主要资产情况

（1）自有房屋

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

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

2、对外担保情况

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

（2）信托贷款担保

截至 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰的委托贷款担保情况如下表所示：

担保人	债务人	债权人	担保合同编号	担保额 (万)	担保期限	担保内容
淄博银泰	北京国俊	渤海国际信托股份有限公司	bitc2016[or]-1097	25,510	2016.3.28-2019.4. 10	淄博银泰为北京国俊投资有限公司（借款人）与渤海国际信托有限公司签订的合同编号为 bitc2016[lr]-1096 号《信托贷款合同》提供抵押担保。

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

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

4、主要负债情况

截至 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
短期借款	42,000.00
应付账款	13,531.01
预收款项	272.76
应付职工薪酬	109.42
应交税费	4,604.13
其他应付款	50,834.64
一年内到期的非流动负债	3,000.00
流动负债合计	114,367.45
非流动负债：	
长期借款	49,000.00
递延所得税负债	27,902.87
其他非流动负债	7,778.60

非流动负债合计	84,681.46
负债合计	199,048.92

注：以上数据未经审计。

5、关联方往来款余额

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

单位：万元

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

注：以上数据未经审计。

（六）最近两年的简要财务数据

淄博银泰最近两年未经审计的主要财务数据情况如下：

1、资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	56,904.60	6,267.59
非流动资产合计	219,765.04	207,524.43
资产总计	276,669.64	213,792.02
流动负债合计	114,367.45	51,342.37

非流动负债合计	84,681.46	84,625.07
负债总计	199,048.92	135,967.44
所有者权益总计	77,620.72	77,824.58

2、利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	5,367.55	12,447.64
营业成本	3,093.18	4,894.50
营业利润	2,805.76	89,676.91
利润总额	3,163.67	90,287.92
净利润	-203.86	65,999.12

3、现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-16,426.57	3,573.78
投资活动现金流量净额	-1,098.22	-5,988.49
筹资活动现金流量净额	16,736.69	3,500.00
现金及现金等价物净增加额	-788.10	1,085.29

4、主要财务指标情况

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

注：1）流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2）速动比率=（期末流动资产-期末存货）/期末流动负债；3）资产负债率=期末总负债/期末总资产；4）存货周转率=计算期间营业成本/ [（计算期存货期初数+期末数）/2]；5）应收账款周转率=计算期间营业收入/ [（计算期应收账款期初数+期末数）/2]

（七）最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

1、诉讼、仲裁情况

截至本预案出具之日，淄博银泰不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

2、行政处罚情况

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

（2）2015 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2015]0018 号），现查明，淄博银泰消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项，经调查取证，该单位消防设施未保持完好有效的违法行为影响面积约 5000 平方米，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，现决定给予淄博银泰罚款 5 万元整的处罚。

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

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

（5）2016 年 4 月 8 日，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2016]0012 号），淄博银泰消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定，根据《中华人民共和国消

防法》第六十条第一款第一项之规定，现决定给予淄博银泰罚款 5000 元整的处罚。

（6）2017 年 1 月 9 日，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2017]0002 号），现查明淄博银泰使用性质商场，建筑总面积约 25 万平方米，一层准安全区域内占用疏散通道影响面积约 500 平方米。淄博银泰占用消防通道，违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条之规定。淄博银泰已改正了相应的违法行为。根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第三项之规定，现决定给予淄博银泰罚款人民币 5000 元的处罚。

（7）2017 年 1 月 4 日，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2017]0001 号），现查明淄博银泰消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定，淄博银泰已改正了相应的违法行为。根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，现决定给予淄博银泰罚款人民币 5000 元的处罚。

（八）最近三年的资产评估情况

报告期内，淄博银泰未进行过评估。

九、标的公司向其他贷款人借款主要情况

截至 2016 年 12 月 31 日，履行当中的重大借款情况如下：

借款人	贷款人	借款金额（万元）	借款利率	起始日期	截止日期	担保方式	抵押物/质押物/担保人
宁波银泰	平安银行股份有限公司宁波分行	250,000	首笔不超过9亿元执行年利率9%，后 续不超过16亿元执行年利率8.7%	2014.11.24	2017.11.23	抵押、质押、保证	土地使用权、在建工程/100%本公司股权/沈国军、北京国俊
杭州西溪	辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司	75,000	9.85%	2016.1.15	2019.1.15	抵押、质押、保证	土地使用权/100%本公司股权/沈国军、北京国俊
杭州西溪	平安银行股份有限公司杭州分行	50,000	6.4125%	2016.2.18	2019.2.18	抵押、保证	土地证土地使用权/沈国军、北京国俊
杭州理想	招商银行股份有限公司杭州余杭支行	200,000	7.8105%	2014.4.18	2017.4.18	抵押、质押、保证	土地使用权、房屋所有权/100%股权/北京银泰、北京国俊、沈国军、陈立强、理想四维地产集团有限公司
台州置业	大业信托有限责任公司	20,000	2015.8.25-2016.8.24 为 16.72%； 2016.8.25-2017.8.25 为 13.96%	2015.8.25	2018.8.24	抵押、保证	房屋所有权/北京银泰、中国银泰
台州置业	大业信托有限责任公司	10,000	2015.8.27-2016.8.26 为 10.45%； 2016.8.27-2017.8.26 为 8.30%	2015.8.27	2018.8.26	抵押、保证	在建工程/北京银泰、中国银泰
台州商业	大业信托有限责任公司	10,000	13.96%	2016.8.25	2018.8.24	抵押	在建工程/北京银泰、中国银泰
台州商业	大业信托有限责任公司	60,000	8.30%	2016.8.27	2018.8.26	抵押、担保	在建工程/北京银泰、中国银泰
哈尔滨银旗	华夏银行股份有限公司北京望京支行	100,000	10%	2016.6.7	2019.6.7	抵押、担保	土地使用权、在建工程、房屋所有权/本公司 81.50%股权及其派生权益、黑龙江银泰 81.5%的股权及其派生权益、北京银泰 100%股权及其派生权益/北京国俊、北京银泰、中国银泰、黑龙江银泰、成都银城置业有限公司、浙江富强置业有限公司、宁波溪口银泰旅游开发有限公司、杭州银泰购物中心有限公司
淄博银泰	交通银行股份有限公司淄博分行	2,000	4.785%	2016.3.30	2017.3.27	抵押	土地使用权、房屋所有权
淄博银泰	渤海国际信托有限公司	55,000	第一年年利率为 8.5%，第二年年利率为 10%，第三年年利率为 10%	2015.5.28	2018.5.28	抵押、质押、保证	房屋所有权/应收账款/中国银泰
淄博银泰	渤海国际信托有限公司	20,000	4.18%	2016.5.18	2017.5.18	质押	金额为 40,020 万元的定期存单
淄博银泰	渤海国际信托有限公司	20,000	4.18%	2016.5.19	2017.5.19	质押	金额为 40,020 万元的定期存单

十、标的公司股权质押情况

截至本报告出具日，标的公司存在的股权质押情况如下：

（一）目前股权质押情况

1、哈尔滨银旗、黑龙江银泰股权质押

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

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

哈尔滨银旗、黑龙江银泰股权质押情况详见下表：

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

2、宁波银泰股权质押

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

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

宁波银泰股权质押情况详见下表：

序号	单位名称	质押权人	剩余本金(万元)	贷款用途	质押比例
----	------	------	----------	------	------

1	宁波银泰	芜湖汇德柒号投资中心 (有限合伙)	116,540.00	归还股东借款及项目建设	81.50%
---	------	----------------------	------------	-------------	--------

3、淄博银泰股权质押

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

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

宁波银泰股权质押情况详见下表：

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

（二）股权质押解除相关安排

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

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

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

议之日止。”

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

十一、标的公司对外担保情况

截至本报告出具日，标的公司淄博银泰存在的对外担保情况如下：

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

应金融机构要求，2016年3月28日，淄博银泰与渤海国际信托有限公司（抵押权人）签订《抵押合同》（bitc2016[or]-1097号），以相关房产为主合同《信托贷款合同》（bitc2016[lr]-1096）项下的债务提供抵押担保。精英国际、淄博昂展地产有限公司以所持淄博银泰股权提供质押担保。

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

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

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

目前，相关《股权转让协议》及《补充协议》已签署完毕。

十二、标的公司关联资金往来情况

（一）关联方资金往来具体情况

1、宁波银泰

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

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日(单位:万元)
其他应收款	中国银泰投资有限公司	5,000.00
	宁波银泰投资有限公司	68,650.00
	慈溪银泰置业有限公司	20,000.00
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	75,862.76

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

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

2、杭州西溪

截止 2016 年 12 月 31 日，杭州西溪与相关关联方往来余额情况如下：

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

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

3、杭州理想

截止 2016 年 12 月 31 日，杭州理想与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日(单位:万元)
其他应收款	理想四维地产集团有限公司	10,000.00

其他应付款	杭州理想四维物业管理有限公司	5.16
	北京银泰置地商业有限公司	3.81

杭州理想对杭州理想四维物业管理有限公司的其他应付款为四维物业向公司支付的保证金，应付款余额为 5.16 万元，该等往来不属于非经营性资金占用的情形，届时由双方根据协议协商处理。杭州理想对理想四维地产集团有限公司其他应收款余额 10,000 万元，为杭州理想对原股东的借款，截止 2017 年 3 月 31 日理想四维地产集团已足额归还该笔款项，不存在坏账风险。

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

4、台州置业

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

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

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

5、台州商业

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

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

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

6、哈尔滨银旗

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

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日(单位:万元)
其他应收款	黑龙江盛丰投资有限公司	2,000.00
	黑龙江银泰置地有限公司	108,961.83
	哈尔滨银悦商业管理有限公司	6.50
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	80,271.79
	黑龙江银泰置地有限公司	1,798.41
	黑龙江银泰置地有限公司商业管理分公司	103.04

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

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

7、黑龙江银泰

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

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

黑龙江银泰关联资金往来主要为与实际控制人沈国军控制的企业之间的关联往来款。上述关联往来款产生原因为参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，采取统一管理、统一调配的方式，形成了

上述关联方的往来。上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

黑龙江银泰对黑龙江盛丰投资有限公司的其他应收款余额为 3,550 万元，该等往来系公司与股东的资金调配安排，该等往来属于非经营性资金占用的情形。北京银泰负责协调黑龙江盛丰参照《股权转让协议》的约定在股权交割日后三个自然月内完成前述应收款的处理，收回该等应收款，如黑龙江盛丰投资有限公司无法在股权交割日后三个自然月内归还的，由北京银泰代黑龙江盛丰投资有限公司予以归还，云南城投在向北京银泰支付股权转让价款时予以直接扣除，扣除后北京银泰向黑龙江盛丰投资有限公司进行追偿。该等其他应收款不存在坏账风险。

8、淄博银泰

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

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

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

截止 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰对淄博昂展地产有限公司的其他应收款余额为 23.46 万元，淄博银泰对淄博昂展地产有限公司的其他应付款余额为 22,955.25 万元，往来款净额为应付 22,931.79 万元，该等往来系淄博银泰与股东

的资金调配安排，属于非经营性资金占用的情形，不存在坏账风险，届时由双方协商清理。

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

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

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

（二）关联方资金往来清理方式

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

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

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

②由公司财务管理中心在办理与控股股东、实际控制人及其他关联方之间的支付事宜时，严格遵守公司的各项规章制度和财务纪律，并建立专门的备查档

案，及时上报与控股股东及关联方非经营性资金往来的审查情况；

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

上市公司董事会一旦发现控股股东存在侵占公司资产的情形，会及时发出催还通知并清收，并按照具体的程序启动“占用即冻结”机制，对控股股东持有的公司股权申请冻结；如控股股东不能在规定期限以现金清偿所侵占的资产，公司将向相关司法部门申请将冻结股份变现以偿还侵占资产公司。

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

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

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

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

云南城投已制定《控股股东及关联方资金往来规范管理办法》，主要分三个层面进行控制：

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

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

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

公司董事会一旦发现控股股东存在侵占公司资产的情形，会及时发出催还通知并清收，并按照具体的程序启动“占用即冻结”机制，对控股股东持有的公司股权申请冻结；如控股股东不能在规定期限以现金清偿所侵占的资产，公司将向相关司法部门申请将冻结股份变现以偿还侵占资产公司。

本次交易完成后，各交易标的将根据云南城投资金管理制度建立相应管理制度并按制度执行，通过执行上述制度，能够有效防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的发生。

十三、前次收购标的基本情况

（一）天津银润

1、前次收购前天津银润基本情况

名称	天津银润投资有限公司
成立日期	2011年04月20日
类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	10,000.00万人民币

营业期限	2011年04月20日至2031年04月19日
法定代表人	郑勇强
住所	天津自贸试验区（空港经济区）西八道9号办公研发楼201室
统一社会信用代码	91120116572325281K
经营范围	以自有资金对房地产业、建筑业、百货业进行投资；投资咨询服务；投资管理服务；房地产信息咨询服务、企业管理咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）天津银润的设立

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

天津银润设立时的股权结构如下：

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

（2）2014年股权转让

2014年6月1日，天津银润召开股东会并作出决议：同意天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）将其持有的天津银润99.90%的股权（折合9,990万元）转让给北京银泰置地商业有限公司；同意天津银泰华润股权投资基金管理有限公司将其持有的天津银润0.10%的股权（折合10万元）转让给北京银泰置地商业有限公司。同日，北京银泰与天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）、天津银泰华润股权投资基金管理有限公司签订了《股权转让协议》，新股东签署了《天津银润投资有限公司章程》。

此次股权转让后，天津银润的股权结构如下：

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

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

（3）2016 年股权转让

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

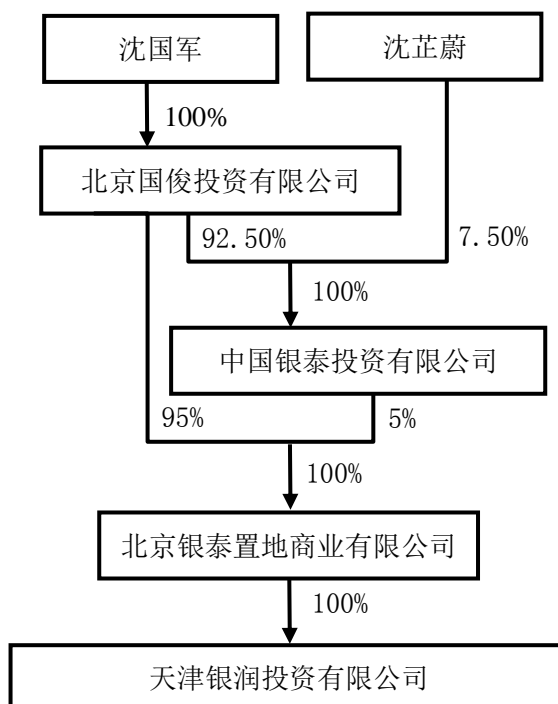
此次股权转让后，天津银润的股权结构如下：

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

3、前次收购前的股权控制关系

（1）股权控制关系

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



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

4、前次收购前主要下属企业情况

(1) 子公司：成都银城置业有限公司

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

(2) 子公司：奉化银泰置业有限公司

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

	理，服装修改，验光及配镜，摄影，礼服出租，食品的批发、零售。 （未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
--	---

(3) 子公司：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司

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

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005470号），截至2016年12月31日，天津银润主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	3,126.89
其他应收款	3,680.00
流动资产合计	6,806.89
非流动资产：	
长期股权投资	112,000.00
非流动资产合计	112,000.00
资产总计	118,806.89

截至2016年12月31日，天津银润的主要资产为长期股权投资，其他资产

主要包括货币资金、其他应收款等。

（1）主要资产情况

天津银润为股权投资型企业，无土地、房产等相关资产。

（2）对外担保情况

截至本报告书出具日，天津银润不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

（3）主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005470号），截至2016年12月31日，天津银润主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
其他应付款	82,448.55
流动负债合计	82,448.55
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	82,448.55

（4）关联方往来款余额

截至2016年12月31日，天津银润关联方往来的余额情况如下表所示：

单位：万元

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

6、最近两年的简要财务数据

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

（1）资产负债表

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产合计	6,806.89	72.50

非流动资产合计	112,000.00	112,000.00
资产总计	118,806.89	112,072.50
流动负债合计	82,448.55	126,972.50
非流动负债合计	-	-
负债总计	82,448.55	126,972.50
所有者权益总计	36,358.34	-14,900.00

注：2015 年财务数据未经审计

（2）利润表

单位：万元

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

注：2015 年财务数据未经审计

（3）现金流量表

单位：万元

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

注：2015 年财务数据未经审计

（4）主要财务指标

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

注：1) 流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2) 速动比率=(期末流动资产-期末存货)/期末流动负债；3) 资产负债率=期末总负债/期末总资产；4) 存货周转率=计算期间营业成本/[(计算期存货期初数+期末数)/2]；5) 应收账款周转率=计算期间营业收入/[(计算期应收账款期初数+期末数)/2]

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

（1）诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，天津银润不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

（2）行政处罚情况

报告期内，天津银润不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（二）苍南银泰

1、前次收购前苍南银泰基本情况

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

2、历史沿革

（1）苍南银泰的设立

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

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

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

(2) 2016 年股权转让

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

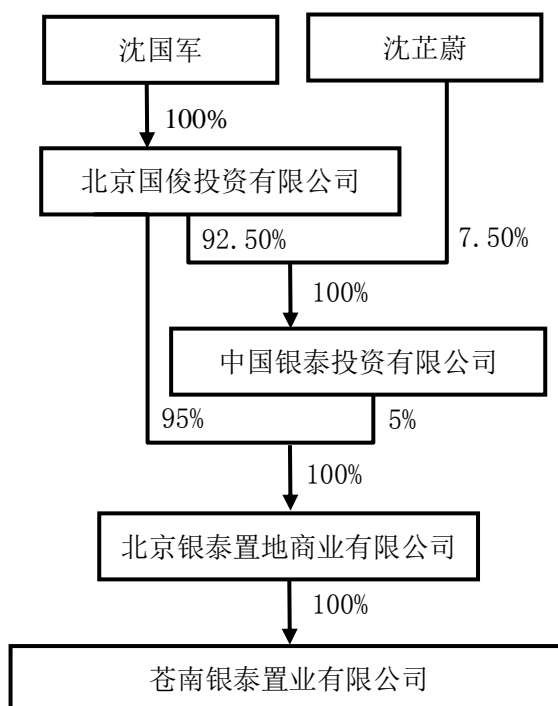
此次股权转让后，苍南银泰的股权结构如下：

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

3、前次收购前的股权控制关系

(1) 股权控制关系

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



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

4、前次收购前主要下属企业情况

(1) 分公司：苍南银泰置业有限公司商业管理分公司

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

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005175号），截至2016年12月31日，苍南银泰主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	7,720.70
应收账款	7,738.10
预付款项	3.95
其他应收款	147.28
存货	10,665.20
其他流动资产	144.89
流动资产合计	26,420.12
非流动资产：	
投资性房地产	143,050.04
固定资产	290.15
长期待摊费用	0.48
递延所得税资产	696.11
非流动资产合计	144,036.79
资产总计	170,456.91

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

(1) 主要资产情况

① 土地使用权

截至 2016 年 12 月 31 日，苍南银泰拥有的土地使用权如下：

序号	位置	面积 (m ²)	证书号	用途	取得方式	权利终止日期	他项权利
1	苍南县城中心区 36-1 地块	61,610.10	苍国用(2013) 第 001-6145 号	商住用 地	出让	商业 2053 年 10 月 17 日 住宅 2083 年 10 月 17 日	无

② 自有房屋

截至 2016 年 12 月 31 日，苍南银泰拥有的房屋产权如下：

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

(3) 对外担保情况

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

除上述情形外，截至本报告书出具日，苍南银泰不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

(4) 主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005175 号），截至 2016 年 12 月 31 日，苍南银泰主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
应付票据	225.12
应付账款	32,739.88
预收款项	1,120.27
应付职工薪酬	181.52
应交税费	15,893.86
其他应付款	17,714.10
一年内到期的非流动负债	-

流动负债合计	67,874.74
非流动负债：	
递延所得税负债	13,229.17
非流动负债合计	13,229.17
负债合计	81,103.91

(5) 关联方往来款余额

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

单位：万元

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日
其他应收款	杭州银泰购物中心有限公司	0.13
	慈溪银泰置业有限公司	0.24
其他应付款	平阳银泰置业有限公司	13,200.00
	成都银城置业有限公司	2,000.00
	杭州银泰购物中心有限公司	4.93
	宁波银泰投资有限公司	22.97

6、最近两年的简要财务数据

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

(1) 资产负债表

单位：万元

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

注：2015 年财务数据未经审计

(2) 利润表

单位：万元

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

净利润	64,295.32	18,577.73
-----	-----------	-----------

注：2015 年财务数据未经审计

(3) 现金流量表

单位：万元

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

注：2015 年财务数据未经审计

(4) 主要财务指标

项目	2016 年度/2016 年 12 月 31 日
资产负债率	47.58%
流动比率（倍）	0.39
速动比率（倍）	0.23
存货周转率（次数）	2.39
应收账款周转率（次数）	45.63

注：1) 流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2) 速动比率=(期末流动资产-期末存货)/期末流动负债；3) 资产负债率=期末总负债/期末总资产；4) 存货周转率=计算期间营业成本/[(计算期存货期初数+期末数)/2]；5) 应收账款周转率=计算期间营业收入/[(计算期应收账款期初数+期末数)/2]

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

(1) 诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，苍南银泰不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

(2) 行政处罚情况

报告期内，苍南银泰不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(三) 杭州海威

1、前次收购前杭州海威基本情况

名称	杭州海威房地产开发有限公司
成立日期	2005 年 03 月 04 日

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

2、历史沿革

（1）杭州海威的设立

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

杭州海威设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	浙江海威控股有限公司	3,000.00	60.00
2	浙江浙联房产集团有限公司	2,000.00	40.00
-	合计	5,000.00	100.00

（2）2005 年股权转让

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

此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

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

（3）2007 年第一次股权转让

2007 年 9 月 10 日，杭州海威召开股东会并作出决议，同意浙江海威控股有

限公司将其持有的杭州海威 37%的股权（折合 1,850 万元）转让给银泰控股股份有限公司。同日，浙江海威控股有限公司与银泰控股股份有限公司签订了《股权转让协议》，且各股东签署了公司章程。

此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

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

（4）2007 年第二次股权转让

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

此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

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

（5）2008 年股权转让

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

此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

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

（6）2009 年股东名称变更

2009 年 9 月 25 日，杭州海威召开股东会并作出决议，同意公司股东银泰控

股股份有限公司将名称变更为京投银泰股份有限公司；同意修改公司章程。

此次股东名称变更后，杭州海威的股权结构如下：

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

（7）2011 年股权转让

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

此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

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

（8）2012 年股权转让

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

此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

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

（9）2016 年股权转让

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

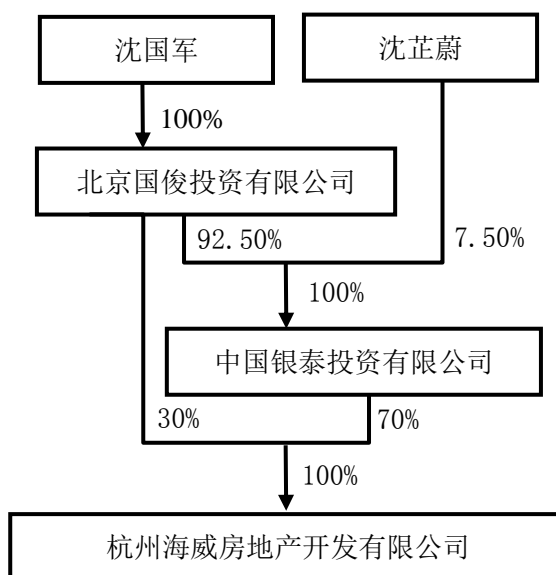
此次股权转让后，杭州海威的股权结构如下：

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

3、前次收购前的股权控制关系

（1）股权控制关系

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



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

4、前次收购前主要下属企业情况

（1）分公司：杭州海威房地产开发有限公司杭州滨江银泰喜来登大酒店分公司

成立日期	2015年02月13日
类型	有限责任公司分公司
营业期限	2015年02月13日至长期
负责人	王维民
住所	杭州市滨江区长河街道江虹路1769号1-15层
统一社会信用代码	91330108341922919J
经营范围	服务：住宿，游泳馆，洗衣服务，健身服务 服务：中、西式餐制售

（含凉菜，含裱花蛋糕，含生食海产品），冷热饮品制售（含现榨果蔬汁），物业管理，承办会展会务；零售：预包装食品（不含冷藏冷冻食品）、卷烟、雪茄烟（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展活动）

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005474号），截至2016年12月31日，杭州海威主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	9,560.38
应收账款	2,211.60
预付款项	388.72
其他应收款	9,073.28
存货	57,199.48
其他流动资产	1,078.23
流动资产合计	79,511.69
非流动资产：	
固定资产	57,564.56
无形资产	236.92
长期待摊费用	769.16
递延所得税资产	4,786.17
非流动资产合计	63,356.81
资产总计	142,868.50

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

（1）主要资产情况

①土地使用权

截至2016年12月31日，杭州海威拥有的土地使用权如下：

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

(2) 经营资质

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

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

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

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

(3) 对外担保情况

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

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

(4) 主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005474 号），截至 2016 年 12 月 31 日，杭州海威主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
应付账款	20,871.76
预收款项	14,302.80
应付职工薪酬	326.84
应交税费	1,582.17
应付利息	88.36
其他应付款	60,197.12
流动负债合计	97,369.06
非流动负债：	
长期借款	40,587.00
递延所得税负债	2,616.70
非流动负债合计	43,203.70
负债合计	140,572.76

(5) 关联方往来款余额

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州海威关联方往来的余额情况如下表所示：

单位：万元

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

6、最近两年的简要财务数据

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

(1) 资产负债表

单位：万元

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

注：2015 年财务数据未经审计

(2) 利润表

单位：万元

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

注：2015 年财务数据未经审计

（3）现金流量表

单位：万元

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

注：2015 年财务数据未经审计

（4）主要财务指标

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

注：1) 流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2) 速动比率=(期末流动资产-期末存货)/期末流动负债；3) 资产负债率=期末总负债/期末总资产；4) 存货周转率=计算期间营业成本/[(计算期存货期初数+期末数)/2]；5) 应收账款周转率=计算期间营业收入/[(计算期应收账款期初数+期末数)/2]

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

（1）诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，杭州海威不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

（2）行政处罚情况

报告期内，杭州海威不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（四）平阳银泰

1、前次收购前平阳银泰基本情况

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

2、历史沿革

（1）平阳银泰的设立

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

平阳银泰设立时的股权结构如下：

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

（2）2014年股权转让

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

署了章程修正案。

此次股权转让后，平阳银泰的股权结构如下：

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

（3）2015 年股权转让

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

此次股权转让后，平阳银泰的股权结构如下：

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

（4）2016 年第一次股权转让

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

此次股权转让后，平阳银泰的股权结构如下：

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

（5）2016 年第二次股权转让

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

此次股权转让后，平阳银泰的股权结构如下：

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

(6) 2016年第三次股权转让

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

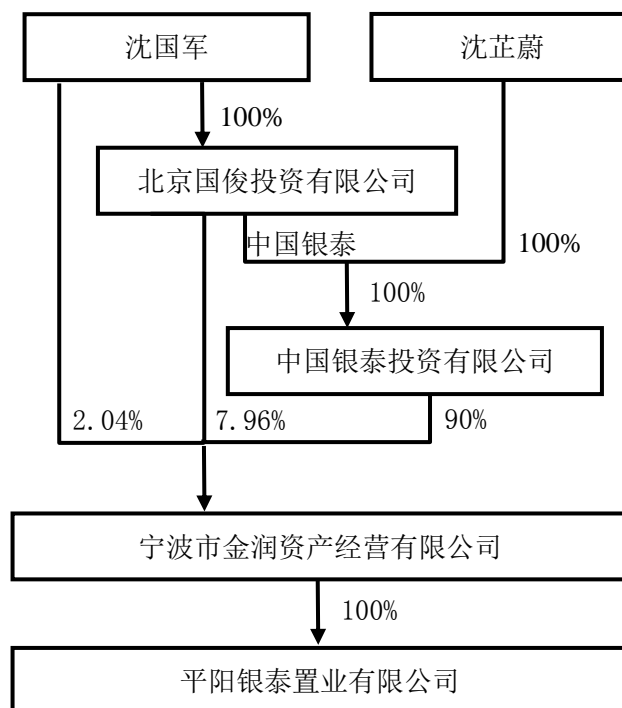
此次股权转让后，平阳银泰的股权结构如下：

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

3、前次收购前的股权控制关系

(1) 股权控制关系

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



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

4、前次收购前主要下属企业情况

(1) 分公司：平阳银泰置业有限公司商业管理分公司

成立日期	2014年05月08日
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
经营期限	2014年05月08日至2033年09月15日
负责人	杨大勇
住所	平阳县鳌江镇吉祥路400号
统一社会信用代码	91330326307498595M
经营范围	房屋租赁；商业管理；投资管理；工程项目管理；房地产信息咨询；商品信息咨询服务；企业管理咨询；商务信息咨询服务；柜台租赁；房地产经纪；企业营销策划；会议及展览服务；日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、金银饰品、通讯设备（不含无线发射设备）、电子产品零售；第一类医疗器械零售；办公用品、体育用品、化妆品、工艺品、钟表眼镜、珠宝、文化用品、健身器材、塑料制品、厨卫用具、箱包、化工产品（不含危险化学品）的批发、零售；验光配镜服务（不含角膜接触镜）；摄影、照相彩扩服务；礼服出租；鞋、包修理；家用电器批发、零售、维修；服装加工及干洗；婚庆服务；广告设计、制作、发布，雕塑设计与制作。

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005166号），截至2016年12月31日，平阳银泰主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	6,356.23
应收账款	6,478.62
预付款项	38.39
其他应收款	14,155.80
存货	39,784.34
其他流动资产	226.64
流动资产合计	67,040.02
非流动资产：	
投资性房地产	104,596.80
固定资产	92.17
长期待摊费用	194.02
非流动资产合计	104,882.99
资产总计	171,923.01

截至2016年12月31日，平阳银泰的主要资产为存货、投资性房地产，其

他资产主要包括其他应收款、货币资金、应收账款等。

(1) 主要资产情况

① 土地使用权

截至 2016 年 12 月 31 日，平阳银泰拥有的土地使用权如下：

序号	位置	面积 (m ²)	所有者	土地证号	权利终止日期	使用权类型	用途	他项权利
1	平阳县鳌江镇滨江 G-01-01 合并地块	25,913.00	平阳银泰置业有限公司	平国用 (2013) 第 10612 号	2053 年 11 月 25 日、2083 年 11 月 25 日	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	无
2	平阳县鳌江镇滨江 G-01-03 合并地块	25,257.00	平阳银泰置业有限公司	平国用 (2014) 第 07084 号	2053 年 11 月 25 日	出让	批发零售用地、城镇住宅用地	无
3	平阳县鳌江镇滨江 G-01-02 合并地块	47,869.00	平阳银泰置业有限公司	平国用 (2014) 第 07087 号	2053 年 12 月 12 日	出让	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地	无

② 自有房屋

截至 2016 年 12 月 31 日，平阳银泰拥有的不动产权如下：

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

(2) 对外担保情况

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

除上述情形外，截至本报告书出具日，平阳银泰不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

(4) 主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005166 号），截至 2016 年 12 月

31日，平阳银泰主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
应付票据	733.42
应付账款	35,361.70
预收款项	770.64
应付职工薪酬	119.85
应交税费	4,453.76
应付利息	559.81
其他应付款	5,632.30
流动负债合计	47,631.47
非流动负债：	
长期借款	60,072.00
递延所得税负债	10,893.48
非流动负债合计	70,965.48
负债合计	118,596.96

(5) 关联方往来款余额

截至2016年12月31日，平阳银泰关联方往来的余额情况如下表所示：

单位：万元

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

6、最近两年的简要财务数据

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

(1) 资产负债表

单位：万元

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

注：2015 年财务数据未经审计

(2) 利润表

单位：万元

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

注：2015 年财务数据未经审计

(3) 现金流量表

单位：万元

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

注：2015 年财务数据未经审计

(4) 主要财务指标

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

注：1) 流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2) 速动比率=(期末流动资产-期末存货)/期末流动负债；3) 资产负债率=期末总负债/期末总资产；4) 存货周转率=计算期间营业成本/[(计算期存货期初数+期末数)/2]；5) 应收账款周转率=计算期间营业收入/[(计算期应收账款期初数+期末数)/2]

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

(1) 诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，平阳银泰不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

(2) 行政处罚情况

报告期内，平阳银泰不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（五）奉化银泰

1、前次收购前奉化银泰基本情况

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

2、历史沿革

（1）奉化银泰的设立

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

奉化银泰设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	宁波华联房地产开发有限公司	5,000.00	100.00
-	合计	5,000.00	100.00

(2) 2009 年增资

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

此次增资后，奉化银泰的股权结构如下：

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

(3) 2010 年股权变更

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

此次股权转让后，奉化银泰的股权结构如下：

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

(4) 2011 年股权变更

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

此次股权转让后，奉化银泰的股权结构如下：

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

(5) 2016 年第三次股权变更

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

此次股权转让后，奉化银泰的股权结构如下：

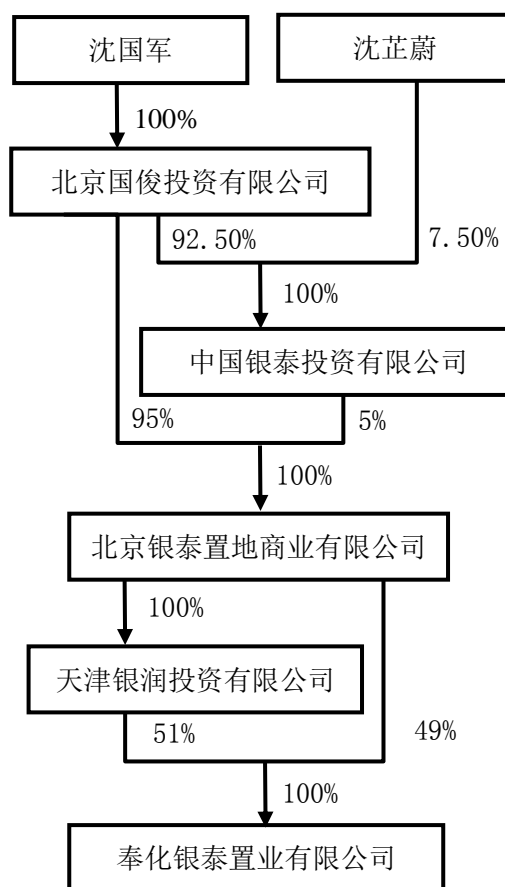
序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
----	------	-----------	---------

1	天津银润投资有限公司	5,100.00	51.00
2	北京银泰置地商业有限公司	3,000.00	30.00
3	云南城投置业股份有限公司	1,900.00	19.00
-	合计	10,000.00	100.00

3、前次收购前的股权控制关系

(1) 股权控制关系

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



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

4、前次收购前主要下属企业情况

(1) 子公司：奉化银泰城商业经营管理有限公司

成立日期	2013年03月29日
类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	3,000.00万人民币
营业期限	2013年03月29日至2043年03月28日

法定代表人	沈君升
住所	奉化市锦屏街道南山路 150 号商业-6-3
统一社会信用代码	913302830629385205
经营范围	企业管理咨询，投资管理，资产管理，工程项目管理，市场调查，房屋租赁，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、代理、发布。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）

(2) 分公司：奉化银泰置业有限公司商业管理分公司

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

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005471 号），截至 2016 年 12 月 31 日，奉化银泰主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	1,828.90
应收账款	25.76
预付款项	10.71
其他应收款	7,998.10

存货	10,811.05
其他流动资产	167.53
流动资产合计	20,842.04
非流动资产：	
投资性房地产	54,201.41
固定资产	26.52
无形资产	23.44
长期待摊费用	20.82
递延所得税资产	3,048.87
非流动资产合计	57,321.07
资产总计	78,163.11

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

(1) 主要资产情况

① 土地使用权

截至 2016 年 12 月 31 日，奉化银泰拥有的土地使用权如下：

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

② 自有房屋

截至 2016 年 12 月 31 日，奉化银泰拥有的房屋产权如下：

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

11	奉化市南山路 150 号商业-5-2	28	6,966.46	奉化市字第 01-135703 号	商业
12	奉化市南山路 150 号商业-6-1	28	6,794.9	奉化市字第 135704 号	商业
13	奉化市南山路 150 号商业-6-2	28	5,006.18	奉化市字第 01-135701 号	商业
14	奉化市南山路 150 号商业-7	28	1,171.37	奉化市字第 01-135695 号	商业
15	奉化市南山路 150 号商业-6-4	28	849.32	奉化市字第 01-135762 号	商业
16	车轿街 69 号 001 幢 9-4	22	364.77	甬房权证海曙字第 20110000079 号	办公
17	车轿街 69 号 001 幢 9-5	22	327.71	甬房权证海曙字第 20110000076 号	办公

（2）经营资质

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

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

奉化银泰于 2015 年 6 月 2 日获得了食品流通许可证。

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

（3）对外担保情况

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

除上述情形外，截至本报告书出具日，奉化银泰不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

（4）主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005471 号），截至 2016 年 12 月 31 日，奉化银泰主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
短期借款	12,000.00
应付账款	4,090.51
预收款项	2,295.03

应付职工薪酬	109.16
应交税费	1,865.51
其他应付款	5,782.84
流动负债合计	26,143.06
非流动负债：	
长期借款	39,000.00
递延收益	836.88
递延所得税负债	410.10
非流动负债合计	40,246.98
负债合计	66,390.03

(5) 关联方往来款余额

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

单位：万元

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

6、最近两年的简要财务数据

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

(1) 资产负债表

单位：万元

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

注：2015 年财务数据未经审计

(2) 利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	28,276.14	33,563.37
营业成本	25,780.50	30,460.24

营业利润	-5,103.70	-15,802.73
利润总额	-4,961.39	-15,750.90
净利润	-3,269.02	-14,811.15

注：2015 年财务数据未经审计

（3）现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-1,609.93	10,612.45
投资活动现金流量净额	-1,713.67	-3.02
筹资活动现金流量净额	4,007.99	-11,382.90
现金及现金等价物净增加额	684.39	-773.47

注：2015 年财务数据未经审计

（4）主要财务指标

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

注：1) 流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2) 速动比率=(期末流动资产-期末存货)/期末流动负债；3) 资产负债率=期末总负债/期末总资产；4) 存货周转率=计算期间营业成本/[(计算期存货期初数+期末数)/2]；5) 应收账款周转率=计算期间营业收入/[(计算期应收账款期初数+期末数)/2]

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

（1）诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，奉化银泰不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

（2）行政处罚情况

报告期内，奉化银泰不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（六）成都银城

1、前次收购前的基本情况

名称	成都银城置业有限公司
----	------------

成立日期	2010年8月31日
类型	有限责任公司（中外合资）
注册资本	55,000.00万元
营业期限	2010年8月31日至2030年8月30日
法定代表人	沈国军
住所	四川省成都市高新区天府大道北段20号
统一社会信用代码	91510100556446171B
经营范围	在四川省成都市锦晖西一街与天府大道北段交汇处（宗地编号：GX14（211/212/252）：2010-30）从事商业设施、写字楼、酒店、住宅及相关健身设施、停车场等配套设施的开发、建设和经营；自有房屋租赁；百货商场的经营管理及相关活动组织策划，并提供相关配套服务；餐饮服务；图书、音像批发零售；KTV、室内游乐设施经营管理；从事房地产信息咨询并提供其他商业配套服务。（以上经营范围涉及许可证经营的仅限分支机构经营；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、历史沿革

（1）成都银城的设立

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

设立时，成都银城的股权结构如下：

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

（2）2010年增资

2010年10月27日，成都银城新增注册资本20,000万元。增资后，注册资本变更为55,000万元。其中，银泰国际投资有限公司出资33,000万元，占注

册资本金的 60%；由 Talent Trend Limited 出资 11,000 万元，占注册资本金的 20%。
上海复地投资管理有限公司出资 11,000 万元，占注册资本金的 20%。

本次增资后，成都银城的股权结构如下：

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

（3）2011 年股权转让

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

此次股东转让出资后，成都银城的股权结构如下：

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

（4）2013 年股权转让

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

此次股东转让出资后，成都银城的股权结构如下：

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

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

（5）2016 年第一次股权转让

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

此次股东转让出资后，成都银城的股权结构如下：

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

（6）2016年第二次股权转让

2016年11月28日，北京银泰置地商业有限公司与云南城投置业股份有限公司签订股权转让协议，北京银泰将其所持有的成都银城 19%股权转让给云南城投；成都银城召开董事会并作出决议，同意股东北京银泰将所持公司 19%股权转让给云南城投。

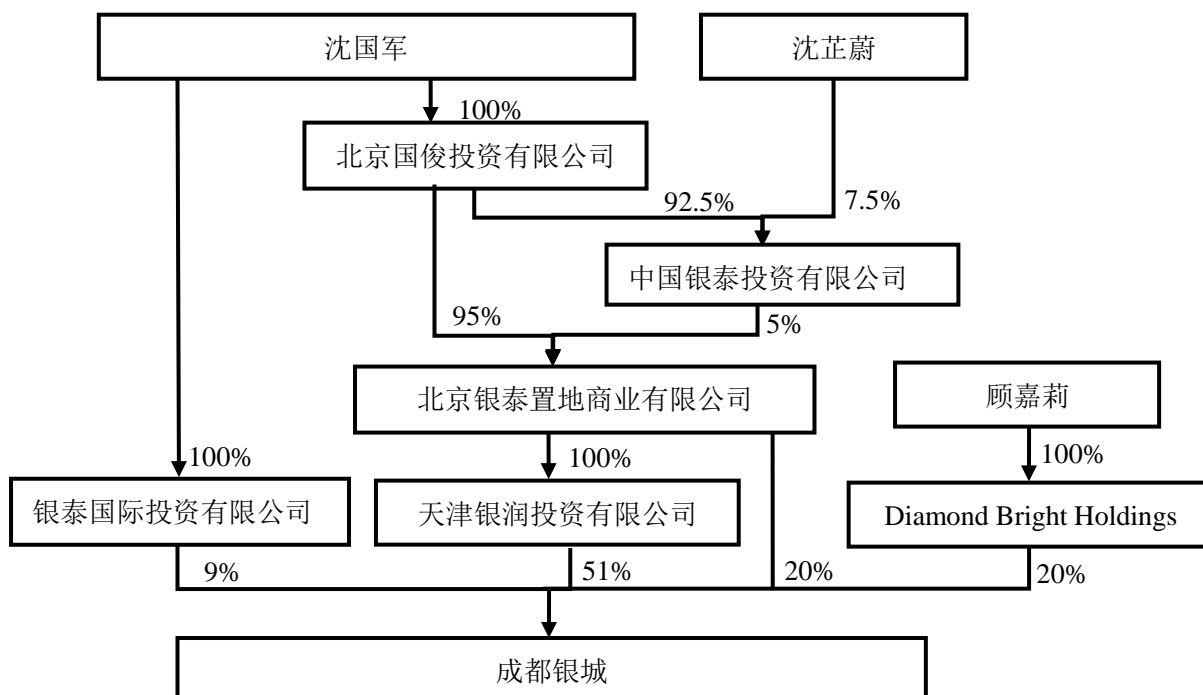
此次股东转让出资后，成都银城的股权结构如下：

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

3、前次收购前的股权控制关系

（1）股权控制关系

前次收购完成前，成都银城的实际控制人为沈国军，成都银城的股权控制关系如下：



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

4、前次收购前主要下属企业情况

(1) 成都银城置业有限公司银泰中心分公司

成立日期	2015年6月1日
类型	分公司
营业期限	2015年6月11日至2030年8月30日
负责人	朱元龙
营业住所	四川省成都高新区天府大道北段1199号
统一社会信用代码	91510100343075178B
经营范围	房屋租赁；百货商场的经营管理及相关活动组织策划，并提供相关的配套服务；餐饮服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；图书、音像批发零售；KTV、室内游乐设施经营管理（不含前置许可项目）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(2) 成都银城置业有限公司华尔道夫酒店分公司

成立日期	2015年11月17日
类型	分公司

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

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]004323号），截至2016年12月31日，成都银城主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	98,031.80
应收账款	28,506.03
预付款项	448.22
其他应收款	103,136.27
存货	358,529.29
其他流动资产	6,112.06
流动资产合计	594,763.67
非流动资产：	
固定资产	296.09
在建工程	82,333.44
无形资产	7.21
递延所得税资产	19,911.79
非流动资产合计	102,548.53
资产总计	697,312.20

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

（1）主要资产情况

截至2016年12月31日，成都银城拥有的土地使用权：

序号	位置	面积	所有者	土地证号	权利终止日期	使用权	用途	他项
----	----	----	-----	------	--------	-----	----	----

		(m ²)				类型		权利
1	成都市高新区南部 新区石墙片区	45,200.0 2	成都银城置 业有限公司	成高国用 2011 第 17173 号	商业 2050 年 9 月 25 日；住宅 2080 年 9 月 25 日	出让	商业、金融业、 住宅用地	抵押
2	成都市高新区南部 新区石墙片区	32,062.8 8	成都银城置 业有限公司	成高国用 2011 第 3882 号	商业 2030 年 9 月 25 日；住宅 2050 年 9 月 25 日	出让	城镇混合住宅 用地	—

（2）经营资质

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

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

（3）对外担保情况

①为商品房承购人提供的担保

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

②委托贷款担保

截至本报告书出具日，成都银城的委托贷款担保情况如下表所示：

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

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

（4）主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]004323号），截至2016年12月31日，成都银城主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动负债：	
应付账款	163,035.87
预收款项	82,705.67
应付职工薪酬	2,716.91
应交税费	32,983.42
应付利息	728.27
其他应付款	52,137.70
一年内到期的非流动负债	129,161.29
流动负债合计	463,469.12
非流动负债：	
长期借款	110,000.00
非流动负债合计	110,000.00
负债合计	573,469.12

（5）关联方往来款余额

截至2016年12月31日，成都银城关联方往来的余额情况如下表所示：

单位：万元

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

6、最近两年的简要财务数据

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

（1）资产负债表

单位：万元

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

注：2015年财务数据未经审计

（2）利润表

单位：万元

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

注：2015年财务数据未经审计

（3）现金流量表

单位：万元

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

注：2015年财务数据未经审计

（4）主要财务指标

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

注：1）流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2）速动比率=（期末流动资产-期末存货）/期末流动

负债；3）资产负债率=期末总负债/期末总资产；4）存货周转率=计算期间营业成本/〔（计算期存货期初

数+期末数)/2]；5) 应收账款周转率=计算期间营业收入/[（计算期应收账款期初数+期末数）/2]

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

（1）诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，成都银城不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

（2）行政处罚情况

报告期内，成都银城不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（七）宁波泰悦

1、前次收购前宁波泰悦基本情况

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

2、历史沿革

（1）宁波泰悦的设立

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

宁波泰悦设立时的股权结构如下：

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

（2）2010 年股权转让

2010 年 08 月 03 日，宁波经济技术开发区天人房地产开发有限公司决定将其持有的宁波泰悦 100% 股权（折合 10,000 万元）转让给宁波银泰投资有限公司。同日，宁波经济技术开发区天人房地产开发有限公司与宁波银泰投资有限公司签订了《股权转让合同》，且新股东签署了《宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司章程》。

此次股权转让后，宁波泰悦的股权结构如下：

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

（3）2011 年股权转让

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

此次股权转让后，宁波泰悦的股权结构如下：

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

（4）2016 年股权转让

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

此次股权转让后，宁波泰悦的股权结构如下：

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

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

(5) 2016 年第二次股权转让

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

此次股权转让后，宁波泰悦的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	天津银润投资有限公司	5,100.00	51.00%
2	宁波银泰投资有限公司	4,900	49.00%
-	合计	10,000.00	100.00%

(6) 2016 年第三次股权变更

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

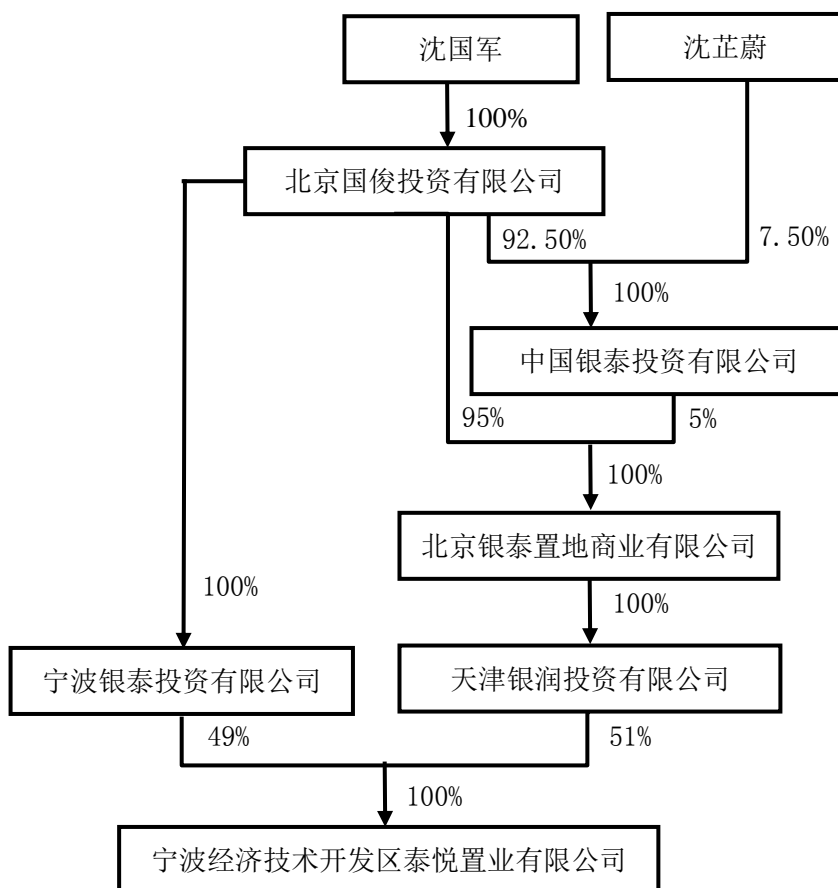
此次股权转让后，宁波泰悦的股权结构如下：

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

3、前次收购前的股权控制关系

(1) 股权控制关系

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



4、前次收购前主要下属企业情况

(1) 子公司：宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司

成立日期	2013年07月24日
类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	10,000.00 万元人民币
经营期限	2013年07月24日至长期
法定代表人	杨大勇
住所	宁波北仑区新碶中河路399号（银泰城）2幢4-6号4-603室
统一社会信用代码	91330206071498950U
经营范围	商业经营管理，投资管理（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务），市场信息咨询，经济贸易咨询，工程项目管理，商业用房租赁，企业管理咨询，企业营销策划，会务服务，婚庆服务，展览展示服务，房地产经纪，广告设计、制作、发布，雕塑设计与制作，日用品、服饰鞋帽、办公用品、体育用品、电子产品、化妆品、工艺品、钟表眼镜、

	珠宝、金银饰品、文化用品、健身器材、塑料制品、橡胶制品、针纺织品、家具、建材、家用电器、厨卫用具、皮具、箱包、照相器材、五金交电、钢材、建材、化工产品、贵金属的批发、零售，自营和代理各类货物和技术的进出口业务（除国家限定公司经营或禁止进出口的货物及技术）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
--	--

(2) 分公司：宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司北仑银泰城管理分公司

成立日期	2011年09月14日
类型	有限责任公司分公司
经营期限	2011年09月14日至长期
负责人	沈君升
住所	宁波市北仑区新碶中河路399号（银泰城）2幢4-6号
统一社会信用代码	91330206580545380P
经营范围	办公用房租赁，企业管理咨询，投资管理（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务），市场调查，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、发布，工程项目管理，日用品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发、零售；验光；配镜；摄影；照相彩扩；礼服出租；鞋包修理；服装修改；商品信息咨询服务；家电批发、零售、维修；体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕套、避孕帽、第一类医疗器械的零售，场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

5、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005472号），截至2016年12月31日，宁波泰悦置业主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	2,520.79
应收账款	37.03
预付款项	28.51
其他应收款	857.96
存货	79,567.39

其他流动资产	428.24
流动资产合计	83,439.93
非流动资产：	-
投资性房地产	145,260.10
固定资产	221.15
无形资产	37.78
长期待摊费用	51.90
递延所得税资产	2,756.26
非流动资产合计	148,327.19
资产总计	231,767.12

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

(1) 主要资产情况

① 土地使用权

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波泰悦拥有的土地使用权如下：

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

② 自有房屋

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波泰悦拥有的房屋产权如下：

序号	位置	建筑面积 (m ²)	证书号	规划用途
1	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 3-6 号	4,785.71	甬房权证仑（开）字第 2015806234 号	商业用房
2	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 2-6、3-3、4-3 号	8,563.02	甬房权证仑（开）字第 2015806235 号	商业用房
3	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 4-4、4-5、4-6、4-7、4-8 号	9,249.58	甬房权证仑（开）字第 2015806236 号	商业用房
4	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 3-4、3-5、3-7、3-8 号	5,290.90	甬房权证仑（开）字第 2015816174 号	商业用房
5	北仑区新碶中河路 377 号、393 号、401 号、421 号（银泰城）2 幢 377、393、401、421、1-9、1-10、1-11、1-12、1-13、1-14 号	9,882.06	甬房权证仑（开）字第 2015816175 号	商业用房
6	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 2-4、2-5、2-7、2-8、2-10 号	6,276.55	甬房权证仑（开）字第 2015816176 号	商业用房

7	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢-1-1 号	19,708.60	甬房权证仑（开）字第 2015822871 号	商业用房
8	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）2 幢 5-1 号	9,233.96	甬房权证仑（开）字第 2015806240 号	商业用房
9	北仑区新碶岷山路 477 号、489 号、505 号（银泰城）2 幢 477、489、505、1-15、1-16、1-17、1-18、2-2、2-3、2-9、2-11、3-2、3-9、4-2、4-9 号	47,483.57	甬房权证仑（开）字第 2015806241 号	商业用房

（2）经营资质

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

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

（3）对外担保情况

①为商品房承购人提供的担保

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

②委托贷款担保

截至本报告书出具日，宁波泰悦的委托贷款担保情况如下表所示：

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

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

（4）主要负债情况

根据大华出具的审计报告（大华审字[2017]005472 号），截至 2016 年 12 月 31 日，宁波泰悦主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
----	------

流动负债：		
短期借款		12,000.00
应付票据		168.28
应付账款		18,395.66
预收款项		2,548.48
应付职工薪酬		245.65
应交税费		93.18
应付利息		198.16
其他应付款		48,828.54
流动负债合计		82,477.95
非流动负债：		-
长期借款		115,700.00
递延收益		5,724.15
递延所得税负债		7,841.41
非流动负债合计		129,265.56
负债合计		211,743.51

(5) 关联方往来款余额

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

单位：万元

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

6、最近两年的简要财务数据

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

(1) 资产负债表

单位：万元

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

注：2015 年财务数据未经审计

(2) 利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	23,171.37	54,746.87
营业成本	10,663.66	26,893.02
营业利润	-12,657.03	6,252.04
利润总额	-12,353.62	6,701.53
净利润	-9,425.80	5,793.85

注：2015 年财务数据未经审计

（3）现金流量表

单位：万元

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

注：2015 年财务数据未经审计

（4）主要财务指标

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

注：1) 流动比率=期末流动资产/期末流动负债；2) 速动比率=(期末流动资产-期末存货)/期末流动负债；3) 资产负债率=期末总负债/期末总资产；4) 存货周转率=计算期间营业成本/[(计算期存货期初数+期末数)/2]；5) 应收账款周转率=计算期间营业收入/[(计算期应收账款期初数+期末数)/2]

7、最近 36 个月内诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

（1）诉讼、仲裁情况

截至本报告书出具之日，宁波泰悦不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

（2）行政处罚情况

报告期内，宁波泰悦不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（八）前次收购债权情况

1、前次收购债权的基本情况

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

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

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

2、前次交易所涉及债权债务转移已取得债权人书面同意的情况

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

3、云南城投及天津银润已偿还的债权债务明细

（1）天津银润借款偿还情况

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

（2）云南城投借款偿还情况

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

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

	云南城投	北京银泰	41,699,880.89	2016年12月2日
第二期	云南城投	中国银泰	185,185,771.00	2016年12月2日
	云南城投	北京银泰	41,699,880.89	2016年12月2日
第三期	云南城投	中国银泰	216,050,066.17	2017年2月28日
	云南城投	北京银泰	48,649,861.05	2017年2月28日
合计			718,471,231.00	-

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

三、分两次收购银泰相关资产的主要考虑

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

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

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

云南城投前后两次收购上述银泰商业资产，系根据公司战略规划及发展需要所作出的独立商业判断。截至本报告出具之日，除已公告的该等协议及相关事项外，本公司与交易对手方中国银泰、北京银泰、精英国际及其实际控制人沈国军及其控制的其他企业之间对于不在上述收购范围内的资产不存在任何协议、安排或意向。

第五节 交易标的的业务与技术

一、主营业务概述

（一）宁波银泰

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

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

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

步行商业街运营方式为对外销售，目前已完成竣工备案。

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

住宅部分运营方式为对外销售，目前已完成竣工备案。

（二）杭州西溪

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

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

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

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

（三）杭州理想

杭州理想银泰购物中心有限公司主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目主要为杭州理想银泰城项目，其中，杭州理想银泰城一期为住宅，二期为购物中心、商业街及公寓，三期为酒店。杭州理想银泰城项目一期部分已竣工，截至 2016 年 12 月 31 日，该项目已签约销售面积 18.6 万平方米，剩余可售面积 14.6 万平方米。报告期内，杭州理想银泰城项目整体开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016年	2015年
开工面积（万平方米）	55.07	36.65
竣工面积（万平方米）	25.07	0
结转收入金额（万元）	180,532.83	0
结转收入面积（万平方米）	16.36	0

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

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

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

（四）台州置业

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

面积 6.6 万平方米。

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

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

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

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

（五）台州商业

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

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

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

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

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

场所层数：第一至四层。

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

（六）哈尔滨银旗

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

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

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

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

（七）黑龙江银泰

黑龙江银泰主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目主要为哈尔滨银泰城一期，即除购物中心外的住宅及商业部分，该项目规划占地面积 51,960 平方米，项目预计总投入 25.33 亿元，业态有商业街、住宅、公寓等。2015 年 12 月 18 日，黑龙江银泰取得竣工备案表，截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银泰城一期项目已销售面积 14.28 万平方米，签约总额为 14,425 万元，其中住宅已基本售罄，住宅签约总额为 44,740 万元。尚余可售面积 10.33 万平方米。

报告期内，哈尔滨银泰城一期项目开工面积、竣工面积、结转收入及结转面积情况如下：

项目	2016年	2015年
开工面积（万平方米）	0	0

竣工面积（万平方米）	0	26.48
结转收入金额（万元）	17,549.38	122,390.40
结转收入面积（万平方米）	0.74	11.91

（八）淄博银泰

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

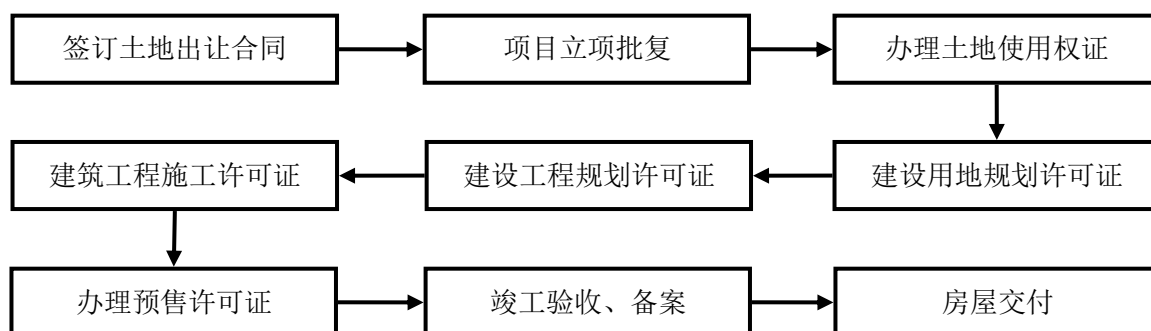
淄博银泰主要业务为经营名尚银泰城项目，报告期内不涉及房地产开发业务，2015 年曾确认前期销售收入。2015 年淄博银泰主营业务收入为 11,873.29 万元，其中商品房销售业务实现收入 7,348.12 万元，租赁及综合管理服务业务实现收入 4,525.17 万元；2016 年淄博银泰主营业务收入为 3,931.39 万元，全部来源于租赁及综合管理服务业务。

二、主要经营模式

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

1、主要业务流程

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



2、销售模式

报告期内，标的公司开发的房地产项目主要采用预售模式进行销售。在预售模式下，开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。

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

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

3、采购模式

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

4、盈利模式

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

5、结算模式

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

三、交易标的业务经营具体情况

（一）房地产储备情况

全部交易标的目前所有项目均已拿到施工许可证，不存在拟建项目。

（二）在建项目情况

序号	项目名称	项目公司	资质	地点	土地用途	土地面积(m2)	立项建筑面积(m2)	竣工备案面积(m2)	四证取得	首期开工日期	计划竣工日期	预计可售面积(m2)	已预售面积(m2)
1	宁波东部新城	宁波银泰	暂三级	宁波市鄞州区	商服用地	149,725	600,359	0	齐全	2014.6.15	2017年	248,314	188,549
2	西溪银泰城	杭州西溪	暂定	杭州市西湖区	商服用地	71,303	308,387	0	齐全	2016.4.13	2021年	84,300	49,480
3	杭州理想银泰城	杭州理想	暂定	杭州市余杭区	城镇住宅用地	86,274	684,507	250,701	齐全	2014.01.08	2017年	332,000	186,000
4	台州银泰城一期	台州置业	暂定	台州市椒江区	普通商品住房、批发零售、商务金融	57,729	295,482	0	齐全	2015.05.14	2017年	216,200	149,403
5	台州银泰城	台州商业	暂定	台州市椒江区	商服用地（批发零售用地）	56,572	276,318	0	齐全	2014.07.30	2017年	0	0
6	哈尔滨银泰城	哈尔滨银旗	三级	哈尔滨市道里区	商住	87,435	390,700	0	齐全	2014.5.25	2018年	95,403	47,203

（三）已完工项目情况

序号	项目名称	项目公司	资质	地点	土地用途	土地面积(m2)	竣工备案面积(m2)	四证取得	竣工日期	可售面积(m2)	已预售面积(m2)
1	哈尔滨银泰城一期	黑龙江银泰	三级	哈尔滨市道里区	公共设施、其他商品住房、商务金融	51,960	264,714	齐全	2015.12.18	179,800	126,500

注：上表中预计可售面积、已预售面积不含地下面积

（四）销售情况

1、销售情况

截至 2016 年 12 月 31 日，各交易标的销售情况如下：

序号	项目公司	总可售面积（万m ² ）	累计结算面积（万m ² ）	签约面积（万m ² ）	未售面积（万m ² ）
1	宁波银泰	24.84	0	18.79	6.05
2	杭州西溪	8.43	0	4.95	3.48
3	杭州理想	33.20	16.36	18.60	14.60
4	台州置业	21.62	0	14.94	6.68
5	哈尔滨银旗	9.54	0	4.72	4.82
6	黑龙江银泰	17.98	12.65	12.70	5.28

2、结算情况

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

序号	项目公司	项目名称	2016年		2015年	
			结算面积（万m ² ）	结算金额（万元）	结算面积（万m ² ）	结算金额（万元）
1	杭州理想	杭州理想银泰城	16.36	180,532.83	0	0
2	黑龙江银泰	哈尔滨银泰城一期	0.74	17,549.38	11.91	122,390.40

（五）物业出租情况

序号	项目公司	项目名称	经营业态	权益比例	建筑面积（m ² ）	出租比率
1	黑龙江银泰	哈尔滨银泰城一期	商业	100.00%	45,743	78%
2	台州商业	台州银泰城	商业	100.00%	232,119	98%
3	淄博银泰	名尚银泰城	商业	100.00%	194,041	83%

（六）在建项目未来资金投入情况及对上市公司现金流的影响

1、2017 年竣工项目情况

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

单位：万元

项目	杭州西溪	宁波银泰	台州置业	台州商业	合计	
年初资金余额	41,761.62	24,356.37	6,346.47	2,251.06	74,715.52	
资金流入	销售回款	50,280.71	36,605.65	21,910.41	-	108,796.77
	其他应收款项	-	-	-	6,525.23	6,525.23
	新增融资	-15,000.00	6,000.00	-	11,000.00	2,000.00
资金流出	工程支付	51,274.25	57,417.99	21,736.96	15,508.13	145,937.33

	费用支出	2,402.24	1,877.70	1,225.70	49.00	5,554.64
	税金支出	6,921.22	1,409.59	818.26	374.72	9,523.79
	利息支付	4,929.91	5,150.61	2,094.00	3,133.25	15,307.77
合并日（2017年6月30日）资金余额		11,514.70	1,106.14	2,381.96	711.19	15,713.99
	期末贷款存量	106,000.00	127,540.00	30,000.00	81,000.00	344,540.00
	贷款平均利率	8.54%	9.00%	13.96%	8.30%	-

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

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

注：税费支付包括土地增值税支付、费用支付、所得税支付

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

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

单位：万元

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

注：①假设经营性物业贷质押率为60%，即上述项目自持物业估值合计的60%；

②假设经营性物业贷年利率 6.5%

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

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

2、2018 年竣工项目情况

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

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

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

单位：万元

项目	杭州理想		哈尔滨银旗		合计	
	2017 年（合并日后）	2018 年	2017 年（合并日后）	2018 年		
合并日（2017 年 6 月 30 日）资金余额	854.41	-	343.94	-	1,198.35	
资金流入	销售回款	33,333.33	57,420.93	1,064.49	2,909.40	94,728.15
	其他应收款项	10,000.00	-	28,795.09	-	38,795.09
	新增融资	15,000.00	23,000.00	17,000.00	72,000.00	127,000.00

资金流出	工程支付	49,221.00	55,919.49	31,031.80	51,047.56	187,219.85
	费用支出	2,865.47	3,349.46	189.95	1,882.20	8,287.08
	税金支出	2,159.17	2,737.14	112.11	1,857.34	6,865.76
	利息支付	4,748.89	11,201.57	6,050.00	17,100.00	39,100.46
2018 年末资金余额		-	7,406.49	-	12,841.96	20,248.45
期末贷款存量		-	159,500.00	-	199,000.00	358,500.00
贷款平均利率		7.25%	7.25%	10.00%	10.00%	

上述项目 2018 年后资金状况如下：

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

注：税费支付包括土地增值税支付、费用支付、所得税支付

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

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

单位：万元

项目	资金盈余	自持物业 面积	自持物业 估值	预计 EBITDA			完工三年平 均 EBITDA 合计	预计经营 性物业贷 融资额	股东借款	年利息合 计
				2019 年	2020 年	2021 年				
杭州理想	12,180.36	129,953.55	51,220.54	4,937.60	6,025.85	6,959.45	12,960.90	86,204.52	57,369.53	10,192.86
哈尔滨银旗	-155,754.41	190,593.15	92,453.66	5.00	7,130.22	8,915.20				

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

②假设经营性物业贷年利率 6.5%

③假设经营性物业贷与资金缺口的差额部分由上市公司提供股东借款

④假设股东借款年利率为 8%

如上所述，杭州理想、哈尔滨银旗项目合计可通过经营性物业贷融资 8.62 亿元，除经营性物业贷外，仍需由标的公司股东按股权比例为项目公司提供 5.74 亿元左右的股东借款，股东借款与经营性物业贷年利息合计约 1.02 亿元。上述项目完工三年 EBITDA 平均值合计约 1.70 亿元，超过年利息支出。

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

综上所述，本次收购的在建项目预计不会对上市公司现金流造成负面影响。

3、现金流测算假设前提：

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

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

（3）费用支出预算参考历史数据及当年业务变化情况预测；

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

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

（6）项目竣工后费用支出预算按照剩余销售回款的 5% 预计。

（七）在建项目对上市公司利润情况的影响

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

预测本次上述对利润表的影响时假设前提如下：

（1）股权交割日为 2017 年 6 月 30 日；

（2）假设预计 2017 年 6 月 30 日时点被购并方的可辨认净资产的公允价值等于 2016 年 12 月 31 日的评估值，亦等于本次收购对价（杭州理想除外）；

（3）仅考虑六家在建项目对外销售物业对利润表的影响。

四、报告期内项目开发情况

（一）宁波银泰

1、报告期内项目开发情况

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

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

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

截止报告期末，宁波东部新城项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	甬鄞用（2014）第07-06444号
	甬鄞用（2014）第07-06443号
	甬鄞用（2014）第07-06439号
	甬鄞用（2014）第07-06440号
	甬鄞用（2014）第07-06441号
	甬鄞用（2014）第07-06442号
立项批复/备案	鄞发改备【2014】74号
	鄞发改备【2014】75号
	鄞发改备【2014】76号
	鄞发改备【2014】77号
	鄞发改备【2014】78号
	鄞发改备【2014】79号
建设用地规划许可证	地字第330212201405005号
	地字第330212201405006号
	地字第330212201405007号
	地字第330212201405008号
	地字第330212201405009号
	地字第330212201405010号
建设工程规划许可证	建字第33021220140541号
	建字第33021220140542号
	建字第33021220140543号
	建字第33021220140527号
	建字第33021220140526号
	建字第33021220140525号
建筑工程施工许可证	330227201412100201

	330227201412110101
	330227201412110201
	330227201409120301
	330227201409150301
	330227201409020201
环评批复	鄞环【2014】94号
	鄞环【2014】95号
	鄞环【2014】96号
	鄞环建【2014】0277号
商品房预售许可证	鄞房预许字（2015）第034号
	鄞房预许字（2015）第025号
	鄞房预许字（2016）第033号
	鄞房预许字（2015）第040号
	鄞房预许字（2015）第054号
	鄞房预许字（2014）第060号

2、经营情况

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波东部新城项目尚未竣工备案，尚未交付，故未确认收入。

3、主要客户情况

报告期内，宁波银泰尚未竣工备案，尚未交付，故报告期内尚未结转销售收入。

（二）杭州西溪

1、报告期内项目开发情况

杭州西溪旗下房地产项目为西溪银泰城项目，该项目规划占地面积 71,303 平方米，项目预计总投入 38 亿元。西溪银泰城项目分两期开发，业态有购物中心、商业街、写字楼等。

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

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

截止报告期末，西溪银泰城项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	杭西国用（2015）第100174号
立项批复/备案	西发改变备[2015]2号
建设用地规划许可证	地字第330100201400431号

建设工程规划许可证	建字第330100201500437号 建字第330100201500438号
建筑工程施工许可证	330106201604130101
环评批复	杭西环评批[2015]0304号
商品房预售许可证	杭售许字（2016）第000097号

2、经营情况

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

3、主要客户情况

报告期内，杭州西溪尚未竣工备案，尚未交付，报告期内尚未结转销售收入。

（三）杭州理想

1、报告期内项目开发情况

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

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

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

截止报告期末，杭州理想银泰城项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	杭余出国用（2013）第103-598号
立项批复/备案	余发改备（2013）59号
建设用地规划许可证	地字第201301536008号
建设工程规划许可证	建字第201301536044号
	建字第201401536011号
	建字第201401536012号
建筑工程施工许可证	330125201401080201
	330125201405060101
	330125201405060201
环评批复	环评批复【2013】1010号
竣工备案表	理想银泰城一期工程（1#-7#住宅楼及沿街商业、地下室）
商品房预售许可证	余售许字（2014）第00089号
	余售许字（2014）第00098号
	余售许字（2014）第00194号
	余售许字（2015）第00100号

	余售许字（2016）第00167号
	余售许字（2016）第00172号
	余售许字（2016）第00215号

2、经营情况

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

3、主要客户情况

报告期内，杭州理想前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的比重情况如下：

年度	客户名称	销售额（万元）	占比
2016 年	苏姓自然人	1472.81	0.82%
	王姓自然人	1130.84	0.63%
	姚姓自然人	864.72	0.48%
	单姓自然人	680.58	0.38%
	冯姓自然人	560.18	0.31%
	合计	4709.14	2.62%

注：以上数据未经审计。

2015 年杭州理想尚未竣工备案，未结转收入。报告期内，杭州理想不存在向单个客户的销售比例超过年度主营业务收入 50% 的情况。杭州理想董事、监事、高级管理人员和核心技术人员未在上述客户中占有权益。

（四）台州置业

1、报告期内项目开发情况

台州置业主营业务为房地产开发经营，近年来开发的项目主要为台州银泰城一期项目，即台州银泰城的住宅、写字楼部分，业态有商业街、写字楼等。截至 2016 年 12 月 31 日，台州银泰城项目已销售面积 14.94 万平方米，尚余可售面积 4.13 万平方米。

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

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

截至本报告公告日，台州置业取得相关证照如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	椒国用（2013）第007117号

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

2、经营情况

台州置业下属项目尚未竣工备案，无销售收入。

3、主要客户情况

报告期内，台州置业尚未竣工备案，尚未交付，故报告期内尚未结转销售收入。

（五）台州商业

1、项目开发情况

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

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

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

截至本报告公告日，台州商业取得相关证照如下：

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

2、经营情况

台州商业下属项目于近日正式开业，报告期内无经营收入。

3、主要客户情况

报告期内，台州商业尚未竣工备案，尚未交付，故报告期内尚未结转销售收入。

（六）哈尔滨银旗

1、项目开发情况

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

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

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

截止报告期末，哈尔滨银泰城项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	哈国用（2015）第02032231号
立项批复/备案	哈发改核准[2014]16号
建设用地规划许可证	哈规城（哈西）地字第[2014]12号
建设工程规划许可证	哈规城（哈西）建字第[2014]28号
建筑工程施工许可证	2301001410150101-SX-001
	2301001410150101-SX-002
	2301001410150101-SX-003
	2301001410150101-SX-003
环评批复	哈环审书[2014]29号
商品房预售许可证	[2016]哈房预售证第1163号
竣工备案书	无

2、经营情况

报告期内哈尔滨银泰下属项目尚未竣工，未实现销售收入。

3、主要客户情况

报告期内，哈尔滨银旗尚未竣工备案，尚未交付，故报告期内尚未结转销售收入。

（七）黑龙江银泰

1、项目开发情况

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

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

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

截至本报告公告日，黑龙江银泰取得相关证照如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	哈国用（2013）第 02021638 号
	哈国用（2013）第 02021635 号
立项批复/备案	哈发改核准【2013】19号
	哈发改核准【2013】27号
建设用地规划许可证	哈规城（群力）地字第【2013】7号
建设工程规划许可证	哈规城（哈西）建字第【2014】28号
建筑工程施工许可证	2301022013050701-01编号2013.536
	2301022013050701-01编号2013.537
	2301022013050701-01编号2013.538
	2301022013050701-01编号2013.539
	2301022013050701-01编号2013.540
	2301022013050701-01编号2013.541
	2301022013050701-01编号2013.542
	2301022013050701-01编号2013.543
	2301022013050701-01编号2013.544
2301022013050701-01编号2013.545	
环评批复	哈环审书【2013】17号
商品房预售许可证	【2013】哈房预售证第0959号
竣工备案表	哈建备字2015年396号
	哈建备字2015年397号
	哈建备字2015年399号
	哈建备字2015年400号
	哈建备字2015年401号
	哈建备字2015年402号
	哈建备字2015年403号
哈建备字2015年404号	

哈建备字2015年405号

2、经营情况

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

3、主要客户情况

报告期内，黑龙江银泰前五名客户的销售收入占当年主营业务收入的比例情况如下：

年度	客户名称	销售额(万元)	占比
2016年	庆丰农业生产资料集团有限责任公司	3106.28	16.60%
	杨姓自然人	1403.93	7.50%
	李姓自然人	1192.75	6.37%
	王姓自然人	1102.60	5.89%
	侯姓自然人	453.69	2.42%
	合计	7259.25	38.79%
2015年	秦姓自然人	2560.69	2.09%
	王姓自然人	1994.17	1.63%
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	1798.41	1.47%
	黑龙江亿赢投资置业有限公司	1315.67	1.07%
	李姓自然人	1208.25	0.98%
	合计	8877.20	7.24%

注：以上数据未经审计。

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

（八）淄博银泰

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

五、安全生产与环境保护情况

（一）安全生产情况

报告期内，各标的公司不存在发生重大安全事故的情形。

（二）环保情况

报告期内，各标的公司未发生过重大环境事故，未因环境污染受到重大行政处罚。

六、质量控制体系

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

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

七、房地产业务专项核查

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

（一）自查范围

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

违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

报告期内，公司及下属公司的房地产开发项目共计58个，其中在建项目16个，拟建项目11个，已完工项目25个。报告期内对外转让6个；交易对方涉及房地产项目11个，其中在建项目9个，已完工项目2个。具体核查的房地产开发项目如下：

1、上市公司原有项目

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	昆明	小哨项目	云南城投置业股份有限公司	拟建
2	昆明	白鱼口	昆明城海房地产开发有限公司	拟建
3	昆明	茶马花街	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	拟建
4	昆明	融城晋熙大厦	云南城投晟发房地产开发有限公司	拟建
5	昆明	天堂岛	云南城投天堂岛置业有限公司	拟建
6	昆明	星海半岛二期	云南城投置地有限公司	拟建
7	昆明	七彩云南	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	拟建
8	大理	海东方（廊桥水乡）	云南城投洱海置业有限公司	拟建
9	兰州	徐家湾旧城改造	兰州市云城小天鹅房地产开发有限公司	拟建
10	安康	朝阳沟	宁陕县云海房地产开发有限公司	拟建
11	重庆	滨江春城（二期）	重庆城海实业发展有限公司	拟建
12	昆明	融城春晓	昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	在建
13	大理	海东方（悦榕庄酒店）	云南城投海东投资开发有限公司	在建
14	昆明	碧鸡山邑商业中心	昆明云城西山旅游投资开发有限公司	在建
15	昆明	融城昆明湖二期	云南龙江房地产开发有限公司	在建
16	昆明	东方首座（西楼）	云南东方柏丰投资有限责任公司	在建
17	昆明	星海半岛一期	云南城投置地有限公司	在建
18	北京	北京房山时光汇	北京房开创意港投资有限公司	在建
19	西咸新区	春城十八里	陕西普润达投资发展有限公司	在建
20	昆明	融城优郡二期	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	在建
21	西安	融城云谷	西安云城置业有限公司	在建

22	大理	海东方（梦云南住宅）	云南城投洱海置业有限公司	在建
23	大理	洱海天域（山上独栋别墅）	中建穗丰置业有限公司	在建
24	大理	洱海天域（酒店）	中建穗丰置业有限公司	在建
25	西双版纳	梦云南雨林澜山	西双版纳云城置业有限公司	在建
26	昆明	融城昆明湖一期	云南龙江房地产开发有限公司	在建
27	杭州	理想银泰城二期	杭州理想银泰购物中心有限公司	在建
28	杭州	理想银泰城三期	杭州理想银泰购物中心有限公司	在建
29	昆明	融城优郡一期	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	已完工
30	昆明	融城金阶	昆明城海房地产开发有限公司	已完工
31	昆明	艺术家园	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	已完工
32	昆明	东方首座（东楼）	云南东方柏丰投资有限责任公司	已完工
33	成都	鼎云国际	成都鼎云房地产开发有限公司	已完工
34	西安	融城东海	西安东智房地产有限公司	已完工
35	大理	河燄古道（春秋坊）	云南城投置业股份有限公司	已完工
36	大理	河燄古道（桃源居）	云南城投置业股份有限公司	已完工
37	大理	河燄古道（国际会议交流中心）	云南城投置业股份有限公司	已完工
38	大理	河燄古道（武庙会）	云南城投置业股份有限公司	已完工
39	大理	洱海天域（国际公寓）	中建穗丰置业有限公司	已完工
40	大理	洱海天域（一期）	中建穗丰置业有限公司	已完工
41	大理	洱海天域（二期）	中建穗丰置业有限公司	已完工
42	大理	洱海天域（风情街）	中建穗丰置业有限公司	已完工
43	大理	洱海天域（山上联排别墅）	中建穗丰置业有限公司	已完工
44	重庆	滨江春城（一期）	重庆城海实业发展有限公司	已完工
45	成都	成都银泰中心	成都银城置业有限公司	已完工
46	成都	泰悦湾	成都银城置业有限公司	已完工
47	杭州	杭州海威银泰	杭州海威房地产开发有限公司	已完工
48	杭州	理想银泰城一期	杭州理想银泰购物中心有限公司	已完工
49	宁波	北仑银泰城	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	已完工

50	宁波	奉化银泰城	奉化银泰置业有限公司	已完工
51	温州	苍南银泰城	苍南银泰置业有限公司	已完工
52	温州	平阳银泰城	平阳银泰置业有限公司	已完工
其他项目				
53	昆明	大渔地块	云南红河房地产开发有限公司	已转让
54	东川	九襄大道	云南城投铜都置地有限公司	已转让
55	昆明	天祐项目	云南天祐房地产有限公司	已转让
56	昆明	西苑项目	昆明市西苑地产开发经营有限公司	已转让
57	昆明	温泉山谷	云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	已转让
58	西安	刘南村旧城改造	陕西安得房地产开发有限公司	拟转让

2、交易标的项目

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

（二）自查的具体内容和结论

1、报告期内房地产开发项目是否存在闲置土地情形的自查

（1）自查依据

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

1) 3号文的有关规定

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

2) 《房地产管理法》的有关规定

《房地产管理法》第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外”。

3) 《闲置土地处置办法》的有关规定

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

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

《闲置土地处置办法》第八条规定：“有下列情形之一，属于政府、政府有

关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（六）政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理”。

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

4) 《监管政策》的规定

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

（2）自查的内容

公司本次对自查期间内的房地产开发项目是否存在闲置土地情形自查的主要内容为：

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

2) 截至本报告出具日，在建项目中是否存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形。

（3）自查的方式

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

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

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

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

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

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

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

（4）自查的具体情况

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

曾收到国土资源部门发出的《闲置土地认定书》项目具体情况如下：

1) 星海半岛一期项目

①基本情况

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

根据云南城投的书面说明并经核查，截至核查期末，该项目尚未动工开发。

②核查结果

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

2015年8月18日，昆明市人民政府办公厅向市国土资源局出具《关于云南

城投置地有限公司的官国用（2014）第 00114 号和官国用（2014）第 00116 号地块暂未开发的情况说明》，说明相关地块缴纳土地出让金时，涉及债务化解和土地计提基金问题未解决，影响项目相关后期手续办理和开发进度，两宗土地不属于闲置土地。

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

2015 年 9 月 30 日，云南城投置地有限公司与昆明市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让补充合同》（CR53 昆明市 2013045-1、CR53 昆明市 2013043-1），重新约定合同约定项下宗地（A3、A5）建设项目在 2016 年 9 月 7 日之前开工，在 2019 年 9 月 7 日之前竣工。

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

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

2) 海东方（廊桥水乡）项目

①基本情况

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

根据云南城投的书面说明并经核查，截至核查期末，该项目尚未动工开发。

②核查结果

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

到位的问题所致。

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

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

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

3) 海东方（梦云南住宅）

①基本情况

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

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

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

②核查结果

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

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

4) 茶马花街项目

①基本情况

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

根据云南城投的书面说明并经核查，截至核查期末，该项目尚未动工开发。

②核查结果

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

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

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

（5）自查结论

根据以上自查情况，报告期内，列入自查范围房地产开发项目不存在因闲置

土地被行政处罚或正在接受（立案）调查的情况。

2、报告期内公司及下属公司是否存在炒地行为的自查

（1）自查依据

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

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

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

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

（2）自查的内容

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

（3）自查的方式

1) 查阅自查期间内公司及下属公司的财务信息等财务文件；

2) 查阅自查期间内公司及下属公司的对外投资、合作项目合同/协议等法律文件；

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

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

（4）自查结论

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

3、报告期内的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查

（1）自查依据

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

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

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

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

公布房地产企业的违法违规行为”。

（2）自查内容

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

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

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

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

（3）自查的方式

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

2) 项目公司填写关于房产项目汇总说明以及其他相关资料；

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

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

5) 运用互联网搜索引擎进行搜寻房地产项目相关报道和公众投诉信息；

6) 取得房地产主管机关出具无行政处罚、无被（立案）调查的证明文件。

（4）自查结论

经自查，报告期内，列入自查范围房地产开发项目均已公开房源，明码标价

对外销售，不存在因前述违法违规行为被房地产主管机关处罚或被（立案）调查的情况。

5、自查总体结论

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

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

（三）承诺情况

上市公司董事、高级管理人员做出书面承诺：

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

云南城投控股股东省城投集团做出书面承诺：

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

交易标的董事、高级管理人员做出书面承诺：

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

交易对方做出书面承诺：

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

第六节 交易标的的预评估情况

一、预估值

本次预估对象是单项资产，评估范围为云南城投拟现金收购杭州理想、杭州西溪、黑龙江银泰、台州置业等8家标的公司的股权，评估基准日2016年12月31日。

二、评估基本情况

（一）评估方法

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

台州商业、淄博银泰采用了资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。在资产基础法评估中，已经将各项资产对于企业价值的贡献考虑在内。在单项资产评估中，已经按照未来收益的角度进行了盈利预测，从价值口径角度，已完整涵盖了企业股东全部权益价值，鉴于本次评估目的，资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法的结果作为最终评估结论。其余6家标的公司的评估在考虑了房地产企业经营特点后，对存货—开发成本采用了动态假设开发法（现金流折现法）进行评估，已经对公司的收益途径，采用现金流折现方法进行了估算。故资产基础法能够合理体现被评估企业评估基准日的各项资产、负债价值。

因此，本次8家标的公司的评估方法全部选取的是资产基础法。

（二）资产基础法评估情况

1、资产基础法的评估情况

（1）流动资产

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款和存货等。

1) 货币资金包括现金、银行存款。通过对现金于清查日进行了盘点，根据

评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

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

3) 存货

a、开发成本

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

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

假设开发法（现金流量折现）的基本公式：

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

b、开发产品

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

评估值=销售收入-销售管理费用-销售税费-土地增值税-所得税-一部分净利润

物业已经预售：不考虑销售管理费用，净利润折减率取0。

物业未预售的：按照公式计算，净利润折减率取40%。

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

评估值=销售收入-账面未结转成本-销售管理费用-营业税金及附加-土地增值税-所得税-一部分净利润

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

（2）其他流动资产

阅了相关凭证、科目余额表，以核实后的账面值作为评估值。

（3）长期股权投资

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

（4）投资性房地产

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

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

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一年自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 $F_i = \text{租赁收入} - \text{一年运营费用}$

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金 $\times(1 - \text{空置率} + \text{租金损失率})$ 后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、营业税及附加、所得税等。

（5）其他无形资产

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

（6）长期待摊费用

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

（7）负债

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

（二）预估结果

本次标的资产100%股权的预估值合计413,201.13万元，拟收购的股权对应的价值合计266,504.56万元，具体情况如下：

序号	标的资产	收购比例	账面价值（元）	预估值（元）	增值额（元）	增值率
1	台州置业	70%	13,134,178.52	245,158,431.55	232,024,253.03	1,766.57%
2	台州商业	70%	489,132,947.24	278,448,367.31	-210,684,579.93	-43.07%
3	宁波银泰	70%	169,402,250.74	956,947,595.77	787,545,345.03	464.90%
4	杭州理想	20%	320,892,484.84	454,724,518.78	133,832,033.94	41.71%

5	黑龙江银泰	70%	60,374,263.27	106,518,876.01	46,144,612.74	76.43%
6	哈尔滨银旗	70%	33,456,062.73	205,909,358.68	172,453,295.95	515.46%
7	杭州西溪	70%	347,367,257.48	1,213,026,840.95	865,659,583.47	249.21%
8	淄博银泰	70%	776,362,168.84	671,277,276.35	-105,084,892.49	-13.54%
合 计			2,210,121,613.66	4,132,011,265.40	1,875,745,039.00	84.87%

（三）本次预估增值的主要原因

本次交易8家标的公司100%股权资产预估值为413,201.13万元，较账面价值221,012.16万元，预估值增值187,574.50万元，增值率84.87%。预估值较净资产账面值增加的主要原因：

预估值增值主要系资产基础法下通过假设开发法对存货进行估值，哈尔滨银旗、宁波银泰等标的公司的存货开发成本增值造成。由于当地房地产的市场价格变动，采用假设开发法对存货开发成本进行预估后标的公司存货出现大幅度增值。

三、主要评估假设

（一）基本假设

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

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

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

（二）一般假设

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

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

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

4、被评估单位项目总投资成本与投资初期的测算相符。

四、资产基础法预估情况及预估结果

（一）资产基础法的预估情况

1、流动资产

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款和存货等。

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

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

（3）存货

a、开发成本

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

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

假设开发法（现金流量折现）的基本公式：

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

b、开发产品

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

评估值 = 销售收入 - 销售管理费用 - 销售税费 - 土地增值税 - 所得税 - 一部分净利润

物业已经预售：不考虑销售管理费用，净利润折减率取0。

物业未预售的：按照公式计算，净利润折减率取40%。

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

评估值 = 销售收入 - 账面未结转成本 - 销售管理费用 - 营业税金及附加 - 土地增值税 - 所得税 - 一部分净利润

= 销售收入 - 账面未结转成本 - (销售收入 - 未结转已预售产品的销售收

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

2、其他流动资产

阅了相关凭证、科目余额表，以核实后的账面值作为预估值。

3、长期股权投资

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

4、投资性房地产

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

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

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

上式中F_i＝租赁收入－一年运营费用

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

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、营业税及附加、所得税等。

5、其他无形资产

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

6、长期待摊费用

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

7、负债

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

（二）资产基础法评估结果

（1）台州置业

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

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

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

评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	191,276.08	214,491.30	23,215.22	12.14
非流动资产	204.79	192.01	-12.78	-6.24
其中：固定资产净额	204.79	192.01	-12.78	-6.24
资产合计	191,480.87	214,683.31	23,202.44	12.12
流动负债	160,167.46	160,167.46	-	-

非流动负债	30,000.00	30,000.00	-	-
负债合计	190,167.46	190,167.46	-	-
净资产（所有者权益）	1,313.41	24,515.85	23,202.44	1,766.57

拟收购70%股权比例所对应的股东权益价值为17,161.10万元。

普通住宅(含车库、库房):

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

商业、车库、写字楼(非普通住宅):

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

（2）台州商业

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

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

评估结果汇总表

单位:万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	22,811.02	22,816.18	5.16	0.02

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

拟收购70%股权比例所对应的股东权益价值为19,669.18万元。

A.首年租金的确定

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

经统计该房屋建筑物的首年收入为 5,532.30 万元。

B.空置率的确定

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

（3）宁波银泰

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

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

评估结果汇总表

单位：万元

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

拟收购70%股权比例所对应的股东权益价值为67,104.23万元。

自持物业

A.首年租金的确定

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

经统计该房屋建筑物的首年收入为 2,925.81 万元。

B.空置率的确定

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

（4）杭州理想

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

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

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

评估结果汇总表

单位：万元

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

拟收购的20%股权所对应的股东权益价值评估值为8,568.87万元。

房产预计销售价格：

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

自持物业：

A.首年租金的确定

该自持商业首年不含税收入=小商铺收入+主力店收入=5,951.00 万元

B.空置率的确定

根据该商场实际租赁情况和周边商业租赁情况，估价人员与被评估单位商管

人员核实确认未来经营年度的房屋空置率均保持在3.00%左右，则本次评估未来房屋空置率按照3.00%预测考虑。

（5）黑龙江银泰

黑龙江银泰城项目项目位于群力新区群力大道与丽江路交汇处。一期占地5.2万平米，总建筑面积为26.5万平米，地上约19万平米，地下约7.5万平米。由6.3万平米室内商业街，7万平米住宅和5.7万平米SOHO组成。

黑龙江银泰于评估基准日2016年12月31日市场状况下股东全部权益价值为人民币106,518,876.01元。其中：总资产的账面价值1,897,859,441.06元，评估价值1,944,004,053.80元。同账面价值相比，评估增值额46,144,612.74元，增值率2.43%。负债的账面价值1,837,485,177.79元，评估值1,837,485,177.79元。无评估增减值。净资产的账面价值60,374,263.27元，评估价值106,518,876.01元。同账面价值相比，评估增值额46,144,612.74元，增值率76.43%。

评估结果汇总表

单位：万元

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

拟收购的70%股权所对应的股东权益价值评估值为7,456.32万元。

未销售价格确定

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

序号	项目名称	物业类型	计量单位	未预售销售单价（不含税）
----	------	------	------	--------------

1	哈尔滨银泰城	住宅	平方米	0.71
2	哈尔滨银泰城	商铺	平方米	1.34
3	哈尔滨银泰城	公寓	平方米	0.76
3	哈尔滨银泰城	车位	个	17.05

（6）哈尔滨银旗

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

哈尔滨银旗于评估基准日2016年12月31日市场状况下股东全部权益价值为人民币205,909,358.68元。其中：总资产的账面价值2,450,916,749.01元，评估价值2,623,370,044.96元。同账面价值相比，评估增值额172,453,295.95元，增值率7.04%。负债的账面价值2,417,460,686.28元，评估值2,417,460,686.28元。无评估增减值。净资产的账面价值33,456,062.73元，评估价值205,909,358.68元。同账面价值相比，评估增值额172,453,295.95元，增值率515.46%。

评估结果汇总表

单位：万元

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

拟收购的70%股权所对应的股东权益价值评估值为14,413.65万元。

根据被评估单位提供的预售价格、未来销售价格的定价策略及估价人员在项

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

(4)自持物业

A.首年租金的确定

年收入=商铺日租金收入×租赁面积×收益年期×365=2,357.00 万元

经统计该房屋建筑物的首年收入为 2,357.00 万元。

B.空置率的确定

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

(7) 杭州西溪

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

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

评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	297,711.58	384,239.08	86,527.50	29.06
非流动资产	137.87	131.86	-6.01	-4.36
其中：固定资产净额	137.87	131.86	-6.01	-4.36

资产合计	297,849.45	384,370.94	86,521.49	29.05
流动负债	263,112.72	263,112.72	-	-
非流动负债	557.43	557.43	-	-
负债合计	263,670.16	263,670.15	-0.01	-
净资产（所有者权益）	34,179.29	120,700.79	86,521.50	253.14

拟收购的70%股权所对应的股东权益价值评估值为84,490.55万元。

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

自持物业：

A.首年租金

自持商业首年不含税收入为 6,178.00 万元。

B.空置率的确定

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

（8）淄博商业

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

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

元，评估价值675,197,776.35元。同账面价值相比，评估减值额101,009,392.49元，减值率13.01%。

评估结果汇总表

单位：万元

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

拟转让 70% 股权比例所对应的股东权益价值为 47,263.85 万元。

自持物业：

A. 首年租金的确定

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

经统计该房屋建筑物的首年不含税收入为 8,491.26 万元。

B. 空置率的确定

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

（三）资产基础法评估主要参数

1、台州置业

（1）参数的选取

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

截止评估基准日，台州置业项目住宅已全部销售完毕。

非普通住宅			
已销售（不含税均价）		未销售（不含税均价）	
商铺	1.32 万元/平方米	商铺	1.32 万元/平方米
办公（公寓）	0.62 万元/个	办公（公寓）	0.62 万元/个
车库	6.94 万元/个	车库	6.70 万元/个

（2）参数对比情况和修正情况

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

商铺：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三	
房地产坐落	椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧	经济开发区中心大道西侧，市府大道北侧	台州市椒江区开发大道 799 号	椒江区白云山西路以西	
房地产单价	待估	12,900	13,900	14,000	
房地产用途	商铺	商铺	商铺	住宅	
交易情况	待估	挂牌	挂牌	挂牌	
打分系数	100	99	99	99	
市场状况	16/12/31	2017/3/15	2017/3/15	2017/3/15	
市场指数	100	100	100	100	
区位状况	聚集程度	椒江区中心大道西侧、洪家北环线南侧	经济开发区中心大道西侧，市府大道北侧	台州市椒江区开发大道 799 号	椒江区白云山西路以西
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	多公交	多公交	多公交	多公交

	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	底商	底商	底商	底商
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑规模	40-150	122	161	63
	打分系数	100	100	100	100
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新住宅小区，完损程 度较好	新住宅小区，完损程 度较好	新住宅小区，完损程 度较好	新住宅小区，完损程 度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高4米，标准	层高4米，标准	层高4.8米	层高4.8米
	打分系数	100	100	98	98
权 益 状 况	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

经过上述计算，待估商铺不含税销售均价为 1.32 万元/平方米。

公寓写字楼：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三	
房地产坐落	椒江区中心大道西侧、 洪家北环线南侧	台州市椒江区广场中 路6号	台州椒江区爱华路18 号	台州市中心大道西侧， 四号路北侧	
房地产单价	待估	7,500	5,900	8,400	
房地产用途	办公（公寓）	办公（公寓）	办公（公寓）	办公（公寓）	
交易情况	待估	挂牌	挂牌	挂牌	
打分系数	100	99	99	99	
市场状况	16/12/31	2017/3/15	2017/3/15	2017/3/15	
市场指数	100	100	100	100	
区 位 状 况	聚集程度	椒江区中心大道西侧、 洪家北环线南侧	台州市椒江区广场中 路6号	台州椒江区爱华路18 号	台州市中心大道西侧， 四号路北侧
	打分系数	100	100	100	100

况	交通条件	多公交	多公交	多公交	多公交
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	办公（公寓）	办公（公寓）	办公（公寓）	办公（公寓）
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑规模	47880.62	180	512	248
	打分系数	100	108	108	108
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	简装修	精装修	精装修	精装修
	打分系数	100	103	103	103
	完损程度	新建，完损程度较好	新建，完损程度较好	新建，完损程度较好	新建，完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
权 益 状 况	层高布局	层高4米，标准	层高4.5米	层高4.5米	层高4米，标准
	打分系数	100	101	101	100
	权利归属	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

2、哈尔滨银旗

（1）选取的参数

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

截止评估基准日，该项目住宅开始销售，其他业态均未开始销售。

（2）参数对比情况和修正情况

住宅：

比较因素条件说明表

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

商业街：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三	
房地产坐落	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路交汇处	公滨路与香福路交汇处东南	经纬街红专街口	哈尔滨江北大学城学院路	
房地产单价	待估	15,000	12,600	15,600	
房地产用途	商铺	商铺	商铺	商铺	
交易情况	待估	成交	成交	成交	
打分系数	100	100	100	100	
市场状况	16/12/31	2016/10/17	2017/2/1	2017/2/1	
市场指数	100	100	100	100	
区位	聚集程度	哈尔滨市群力新区群力大道与丽江路	公滨路与香福路交汇处东南	经纬街红专街口	哈尔滨江北大学城学院路

状况	打分系数	交汇处 100	100	100	100
	交通条件	紧邻地铁3号线,多 公交	多公交	地铁在建,多公交	多公交
实物 状况	打分系数	100	96	98	96
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	商铺	商铺	商铺	商铺
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	整体	整体	整体	整体
	打分系数	100	100	100	100
	建筑规模	29257.52 平方米	198 平方米	158 平方米	30 平方米
	打分系数	100	104	104	104
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
权益 状况	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯	毛坯	精装	精装
	打分系数	100	100	102	102
	完损程度	商铺,完损程度较好	商铺,完损程度较好	商铺,完损程度较好	商铺,完损程度较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高 4.25 米, 标准	层高 4.25 米, 标准	层高 4.25 米, 标准	层高 4.25 米, 标准
	打分系数	100	100	100	100
	权利归属	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准	自主完整产权, 标准
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准	自行管理、标准
其他 状况	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

地下车位:

比较因素条件说明表

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

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

3、杭州西溪

(1) 参数的选取

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

(2) 选取参数的对比情况和修正情况

写字楼：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口西溪银泰城	位于杭州市西湖区蒋村新区金色西溪商务中心	位于杭州市西湖区文一西路与崇仁路交汇处西溪谷国际商务中心	杭州市西湖区余杭塘路花蒋路交叉口绿城西溪世纪广场
房地产单价	待估	16,000	15,180	17,000
房地产用途	写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
交易情况	待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数	100	100	100	100
市场状况	2016/12/31	2017/2/6	2017/3/7	2016/11/5
市场指数	100	100	100	100
区	聚集程度	杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口，	位于杭州市西湖区蒋村新区花蒋路与	位于杭州市西湖区文一西路与崇仁路
				位于西湖区余杭塘路花蒋路交叉口，拥

状 况		属于国家西溪湿地公园北侧的蒋村新区，也属于西溪湿地核心商圈；距离城西银泰城4公里；距离西溪印象城8公里；距离绕城高速西线2.5公里；距离西溪湿地1公里。集合时尚、潮流、品味、格调、休闲、聚会、家庭、娱乐为一体的新型商业综合体；工作生活便利度较好	双龙街交叉口，紧临西溪国家湿地公园，拥有阿里巴巴淘宝城、西城广场、C2项目、西溪天堂、西溪印象城等商业及休闲娱乐的成熟配套，生活便利度较好	交汇处，南临西溪湿地，北依浙大紫金港校区，东面与蒋村商住区对接，西接规划中的城市综合体(行政、办公、金融、商业)，交通网络四通八达，工作生活便利度较好	有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	地铁：与规划建设地铁5号线浙大紫金港站无缝对接；合建村公交站（K311、K332、K641、K646、860）和蒋村公交中心站（K194、B2、K311、K25、K24、K322、K641、K646、K194、K186）交通条件较好	地铁站：往北有规划建设地铁5号线浙大紫金港站；合建村、文一西路花蒋路口等9个公交车站：286路、860路、221路、332路、118路、149路、311路、199路等公交线路	地铁站：往北有规划建设地铁5号线浙大紫金港站；蒋村公交中心站，途经公交车：K194、B2、K311、K25、K24、K322、K194、K186路	地铁：规划建设地铁5号线蒋村站；蒋村公交中心站，有多条公交线路：53、54、24、43、25、311、599、194、186、机场专线等
	打分系数	100	93	93	100
	市政配套	周边配套：酒店、超市、大型餐饮、银行、邮局、医院、小学、中学等，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全	引进了餐饮、零售、超市、健身会所、养生会所、金融、汽车展销中心等配套设施，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	主体建筑环境优雅，东临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	中区(共14层)，整体	中区(共12层)，整体	中区(共13层)，整体	中区(共14层)，整体
	打分系数	100	100	100	100
实 物 状 况	建筑规模	145 m ²	124 m ²	128 m ²	200 m ²
	打分系数	100	100	100	97
	建筑结构	钢混结构的现代化商业办公型综合体地下车位、结构构件良好，满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)	简装修(不可分割)	毛坯(可分割)
	打分系数	100	100	96	100
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100

	层高布局	层高 4.25 米，标准	层高 4.25 米	层 4.25 米	层 4.25 米
	打分数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分数	100	100	100	100
	物业管理	外聘物业管理公司(待定)统一管理，12.80 元/平米·月	杭州中宙物业管理有限公司统一管理，7.50 元/平米·月	外聘物业管理公司(待定)统一管理，7.50 元/平米·月	绿城物业公司统一管理，物业费：5.50 元/平米·月
	打分数	100	101	101	102
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分数	100	100	100	100

商业街：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落	杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口西溪银泰城	位于杭州市西湖区弘德路与余杭塘路交叉口绿城西溪世纪广场商铺	位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西侧 800 米处融创河滨之城商铺	位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西侧 800 米处融创河滨之城商铺
房地产单价	待估	32,000	35,897	37,476
房地产用途	商业	商业	商业	商业
交易情况	待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分数	100	100	100	100
市场状况	2016/12/31	2016/11/25	2017/3/26	2017/3/26
市场指数	100	99.59	101	101
区位状况	聚集程度	杭州市西湖区双龙路和崇仁路交叉口，属于国家西溪湿地公园北侧的蒋村新区，也属于西溪湿地核心商圈；距离城西银泰城 4 公里；距离西溪印象城 8 公里；距离绕城高速西线 2.5 公里；距离西溪湿地 1 公里。集合时尚、潮流、品味、格调、休闲、聚会、家庭、娱乐为一体的新型商业综合体；工作生活便利度较好	位于西湖区余杭塘路花蒋路交叉口，拥有以社区商业文化中心，休闲步行街，城市商业街，会馆等构成完善的商业文化设施，生活便利度较好	位于杭州市西湖区花蒋路、余杭塘路向西、西溪银泰城西侧 800 米处，周边 1 公里有万科西庐、西溪里、西溪华府、西溪蝶园等高品质社区，有网新软件园、西湖科技园、中国智谷西湖园区、东面学军中学紫金港校区、商铺对面即是规划小学等成熟配套，生活便利度较好
	打分数	100	100	100
	交通条件	地铁：与规划建设地铁 5 号线浙大紫金港站无缝对接；合建村公交站（K311、K332、K641、K646、860）和蒋村公交中心站（K194、B2、K311、K25、K24、K322、K641、K646、K194、K186）交通条件较好	地铁：附近有规划建设地铁 5 号线蒋村站、紫金港站双地铁；杭州地下立体交通网络；蒋村公交中心站，有多条公交线路：53、54、24、43、25、311、599、194、186、机场专线等	地铁：附近有规划建设地铁 5 号线；杭州地下立体交通网络；蒋村公交中心站，有多条公交线路：K194、B2、K311、K25、K24、K322、K641、K646、K186 等
	打分数	100	95.5	96
市政配套	周边配套：酒店、超市、大型餐饮、银行、邮局、医院、小学、中学等，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边配套有：商业办公酒店综合体、学校、医院、金融机构等，配套齐全	

	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	主体建筑环境优雅，东临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等	主体建筑环境优雅，紧临花蒋路景观绿化带及国家级湿地公园、安静，无噪音、工业污染等
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	第1-4层(共4层)，整体	第1层(共2层)，整体	第1层(共2层)，整体	第1层(共2层)，整体
	打分系数	100	100	100	100
实物状况	建筑规模	85663.6 m ²	200 m ²	78 m ²	103 m ²
	打分系数	100	101	102	102
	建筑结构	钢混结构的现代化商业办公型综合体地下车位、结构构件良好，满足正常使用	框架结构、现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用	框架结构现代化办公楼，结构构件良好满足正常使用
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)	毛坯(可分割)
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好	新建大型综合体建筑，房屋完损程度较好、地基无沉降、散水良好、无渗水、返潮影响，维护保养较好
	打分系数	100	100	100	100
	层高布局	层高4.2米，适合经营：百货超市	层高4.2米，适合经营：服饰鞋包、生活服务、餐饮美食	层4.2米，适合经营：百货超市、酒店宾馆、家居建材、服饰鞋包	层4.2米，适合经营：百货超市、酒店宾馆、家居建材、服饰鞋包
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	外聘物业管理公司(待定)统一管理，12.80元/平方米·月	外聘物业管理公司统一管理，7.50元/平方米·月	绿城物业公司统一管理，5.10元/平方米·月	绿城物业公司统一管理，5.10元/平方米·月
	打分系数	100	101	103	103
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
	打分系数	100	100	100	100

自持大商业参数：

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
1	在履行的租金单价（元/天·M ² ）		2.86	根据合同计算
2	合约到期日			按照年月日格式填写
3	正常的市场租金（元/天·M ² ）	市场法确定		
4	租金增长率	环比上涨率		
5	空置率	年化空置率	3.00%	
6	管理费用率	按照收入的百分比	5.0%	
7	维修费用率	按建筑平方米	40	

8	保险费率			
9	房产税率	按收入百分比	12.0%	
10	增值税金附加率	按照收入的百分比	0.60%	
11	所得税率	按照收入的百分比	25.0%	(1) 房地产的转让或者租金收入是公司主营的，扣税；非主营的，可以不考虑；另外，租金法评估售价，也不宜扣除所得税。
12	建筑成本单价（元/平方米）	参考同类建筑物造价水平	6,825.7	
13	尚存受益期		38.5	
14	折现率	商铺类	8.0%	

A. 首年租金的确定

首年租金见下表：

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

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

B. 租金增长率的确定

2018 年-2020 年开业期及培育期：

①租金政策优惠：第一个租约年免租三个月，由于前期地铁未同步开通，项目也是开业培育期，租金政策上的优惠一方面有利于吸引优质品牌资源，另一方面减轻了品牌的首年租金压力，从而达到商户盈利、稳定经营、培育品牌影响力及客流拉动的目的；

②租金价格优惠：西溪银泰城预计 2018 年 1 月开业。目前招商情况预测，小商铺地下一层平均租金为 220-270 元/平米/月，一层为 260-350 元/平米/月，二层 210-230 元/平米/月，三层 180-200 元/平米/月，四层 130-190 元/平米/月。

主力店项目整体租金定价水平为项目周边同类的 70%，将更多的利润空间让利给了租户，保证后续商户持续稳定的经营，随着 2019 年的地铁开通，2019 年租金较 2018 年上涨 50.5%。随着 2020 年零售业态合同到期，品牌重新续签合同，提高租金价格，并缩短签约期限，便于二次进行调整（以一年为主，做多为两年合同期）；2020 年租金预计比 2019 年上涨 40.6%。2021 年对一些面积过大、坪效较低的主力品牌，进行面积压缩进行租赁，租金收入在原有标准提高 80-100%，增加租金收益；适当增加多经点位；调整广告位、场地收入标准，在 2020 年基础上提高 25% 左右的租赁价格；2022 年西溪银泰城将进入高速增长阶段，并且餐饮租户及主力品牌陆续到期，进行业态升级及租金提升。续签及新签约租户取消免租期，租金价格较前一年增长 15% 左右。

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

C. 空置率的确定

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

D. 收益年限

根据土地的剩余使用年限确定收益期。

E. 折现率

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

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

风险调整值=管理负担补偿+缺乏流动性补偿+投资风险补偿-投资带来的优惠

其中：管理负担补偿取 1%、缺乏流动性补偿取 1.0%、投资风险补偿取 3.5%、

投资带来在优惠取 0.5%。由此得出本次评估风险报酬率为 5.0%。折现率=无风险报酬率+风险报酬率=3.01%+5.0%=8%（取整）。

第七节 本次交易合同的主要内容

一、股权转让协议

（一）合同主体、签订时间

2017年4月17日，云南城投与交易对方中国银泰、北京银泰、精英国际以及保证人北京国俊就8个交易标的股权转让事项分别签署了《股权转让协议》。

（二）交易价格

本次交易评估基准日为2016年12月31日，目前，评估机构对购买标的的全部权益进行了预估。各交易标的的预估值以及预计的交易价格如下：

单位：元

交易标的	预估值	转让股权比例	转让股权对应预估值
台州银泰置业有限公司	245,158,431.55	70%	171,610,902.09
台州银泰商业有限公司	278,448,367.31	70%	194,913,857.12
宁波银泰置业有限公司	956,947,595.77	70%	669,863,317.04
杭州理想银泰购物中心有限公司	454,724,518.78	20%	90,944,903.76
黑龙江银泰置地有限公司	106,518,876.01	70%	74,563,213.21
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	205,909,358.68	70%	144,136,551.08
杭州西溪银盛置地有限公司	1,213,026,840.95	70%	849,118,788.67
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	671,277,276.35	70%	469,894,093.45

本次交易将以上海东洲出具的《资产评估报告》确定的评估值为基础，协商确认云南城投受让交易标的的股权转让价款。双方将在《审计报告》和《资产评估报告》正式稿出具之日起五个工作日内协商确定股权转让价款，并在补充协议中予以确认。

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

（三）支付方式

1、支付时点

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

2、支付条件

（1）第一期股权转让价款的支付条件

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

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

②本协议已经由交易各方正式签署并生效。

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

（2）第二期股权转让价款的支付条件

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

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

②标的公司的工商变更登记和备案事项（包括全部董事、监事和高级管理人员以及按本协议确定原则修订的章程的变更事项）已经全部办理完毕。

（3）第三期股权转让价款的支付条件

协议签订之日起3个自然月内且第二期股权转让价款支付条件已经成就。

（4）第四期总额5%股权转让价款的支付条件

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

（四）股权转让所涉工商变更登记事宜

协议各方应当在云南城投向交易对方付清了第一期股权转让价款，且云南城投按照要求提供办理标的公司工商变更所需的全部资料后 30 个工作日内办理完毕标的公司的工商变更登记（备案）手续。工商变更登记（备案）手续具体包括：

1、本章所述股权工商变更登记（备案）手续，包括交易对方向云南城投转让全部标的股权的工商变更登记（备案）手续。

2、工商变更登记应包括公司股东及股权变更、法定代表人变更、新的公司章程备案、董事会成员备案、监事会成员备案、高级管理人员备案等事项。

（五）过渡期及股权交割的具体安排

1、股权交割安排

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

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

2、过渡期安排

（1）交易对方应于《审计报告》和《资产评估报告》正式稿出具之日起五个工作日内向云南城投提供《披露函》，《披露函》记载截至 2017 年 3 月 15 日标的公司对外应承担的债务、违约、处罚等方面的情况。交易标的在此确认该《披露函》陈述事项真实、准确。交易标的在《披露函》中对事项的披露视为交易对方及标的公司在本协议及其他与本次交易有关的所有交易文件中对同一事项均进行了披露。

（2）过渡期无重大变化

交易对方、标的公司在此同意并保证，过渡期内除为推进本次交易的目的（例如，提前还款以确保解除相关股权质押等）或事先获得云南城投书面同意之情形外，交易对方、标的公司不会采取下列行为：

①修订标的公司及标的公司下属企业的章程及其他组织文件，但为本次交易之目的修改公司章程及其他组织文件的不在此限。

②对标的公司及标的公司下属企业的组织机构和管理人员进行重大调整，但为本次交易之目的进行调整的不在此限。

③推迟或同意推迟收取任何应收款项、加速或同意加速支付任何应付款项，但（在数额及种类上）符合正常商业惯例的迟延收取或加速支付，以及根据本协议约定清理债权债务的不在此限。

④提前偿还未到期债务，但根据本协议约定清理债权债务（和偿还抵押权人本息以解除标的股权质押）的不在此限。

⑤取消或放弃包括对第三方的债权、索赔在内的任何求偿权，但根据本协议约定清理债权债务的不在此限。

⑥在标的公司及标的公司下属企业的全部或部分资产、收益或权益上设定或允许存在以任何第三方为受益人的任何担保或限制性条件。

⑦与供应商、商户、客户或雇员的关系发生重大变化，且该等变化将会对标的公司及标的公司下属企业的日常经营产生或可能产生重大不利影响。

⑧协议签署后以低于《资产评估报告》所对应的价格向第三人出售产品。

⑨对外支付任何除《审计报告》、《财务报表》列示及交易对方向云南城投在《披露函》中所披露的标的公司应付款项及债务之外的款项。

⑩标的公司超过 100 万元的合同签署应取得云南城投的书面同意，为提高工作效率如云南城投收到交易对方的书面通知后 2 个工作日内不回复的，视同同意交易对方或标的公司的签订要求。

（3）交易对方应当按照与协议签订之前相同的方式开展标的公司的一般和惯常业务过程中经营的业务，但交易对方应在过渡期内充分保证甲方的知情权，具体方式为交易对方及标的公司向云南城投提供其 NC、OA 及相关营销等系统的查询权限，确保云南城投可随时自行查看相关业务情况。

（4）期间损益

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

（六）特别约定

1、历史问题责任承担

（1）截至股权交割日前，对于标的公司及其下属公司（如有）在设立、运营以及所投资项目开发建设、经营管理过程中已披露存在的不符合法律法规、政策或无法预计赔付金额的诉讼、对外提供的无偿使用权、未取得房地产企业开发资质、超越房地产企业开发资质、房地产企业开发资质过期、房地产企业开发资质取得晚于开工时间、逾期开工或竣工、逾期交房、逾期办证、逾期缴纳土地出让金的事项等（如有，最终以《审计报告》和/或《资产评估报告》和/或《披露函》所述事项为准），交易各方确认，由交易对方负责协调解决，云南城投及标的公司给予必要配合，但为配合双方在协议项下的交易所作的特殊安排导致的上述问题除外。就截至股权交割日前，包括但不限于上述交易对方已在《审计报告》《评估报告》《披露函》中披露但实际未预估金额/或预估不足/或确认损失/或确认不足的事项，双方在协议中共同确定处理方式及承担机制，应由交易对方承担的部分在股权转让尾款中扣除。

（2）对于标的公司及其下属公司（如有）截至股权交割日前存在的股权转让受限、股权被质押、资产转让受限、资产被抵押或质押等问题（如有），交易各方确认，由交易对方负责解除相关限制，标的公司给予必要配合，以确保股权在约定时间能够正常变更，股权变更后标的公司能够正常处置其资产。

（3）如发生因上述第一条所述情况或其它交易对方未披露的发生在交割日前的违反法律、行政法规、地方性法规、政府部门规章等事项最终导致标的公司开发的房屋无法正常销售、无法办理竣工验收备案、购房者无法办理不动产权证书等导致云南城投通过本次交易获得标的公司未来房地产开发收益的目的根本上无法实现的重大情况的，云南城投有权要求交易对方回购标的公司股权，但因交割日后发生的原因导致的，以及因期限延期、罚款、缴纳滞纳金等不会导致房屋无法正常销售、无法办理竣工验收备案、购房者无法办理不动产权证书等非重大情况的，云南城投无权要求交易对方回购。本条所称“无法正常销售、无法办理竣工验收备案、无法办理不动产权证书”是指超过法定或合理期限二年仍不能销售或办理的情况。

2、担保责任

对于交易对方因协议约定而需承担的经济责任，包括但不限于违约责任、交易对方承担的相关连带责任、补足责任、赔偿责任等，保证人同意提供连带责任

担保，在云南城投和/或标的公司送达付款要求后三十个工作日内，将交易对方应付未付金额转入云南城投和/或标的公司指定账户。

（七）违约责任

协议各方应严格遵守协议的各项约定，任何一方对协议任一条款的违反均构成实质性违约，违约方均应向守约方赔偿因其违约而遭受的损失，包括但不限于直接损失、诉讼费、律师费、保全费、鉴定费调查取证费、差旅费等合理费用。为免疑义，若发生违约情况，则各方应首先友好协商解决以使得该等违约所造成的损失降至最低。

若因交易对方未及时完成标的公司股权出质注销登记，或未就本次交易取得抵押权人同意配合办理股权过户工商变更登记的书面文件，导致本次股权转让的工商变更登记未能按协议约定时间完成，每迟延一天应向云南城投支付以云南城投根据协议已经支付的款项为基数按人民银行公布的同期贷款基准利率计算的违约金。

（八）其他事项

1、不可抗力

不可抗力是指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况。包括自然灾害、战争、非因协议各方原因产生的政府强制行为、政策法规的重大变动等。

因不可抗力致使直接影响本协议的履行或者使本协议不能按约定的条件履行时，遇有上述不可抗力事件的一方，应立即将事件情况以电话或传真或其他方式通知其他方，同时采取措施尽量减少不可抗力带来的不利后果，同时应在 5 天内提供事故详情及协议不能履行或延期履行的理由，协议各方应立即寻找公平合理的解决方法。

2、协议的解释

（1）本协议依据中华人民共和国的法律和法规制定，在解释和履行本协议时应依据中华人民共和国的相关法律法规进行。

（2）本协议为协议各方共同确定的文本，需对本协议解释时，应由协议各方同时进行。

3、税费的承担

本协议履行过程中所产生的税费，由各方按国家法律法规各自承担。

4、协议终止的特别约定

若政府强制行为或命令导致本协议无法继续履行的，协议各方经过协商可以终止本协议的履行。

协议各方根据前款的约定经协商一致终止本协议的履行的，云南城投按其届时实际支付的转让款在当时标的公司实缴注册资本中对应的股权比例确定持股比例及股东权利和义务，已经办理股权转让变更登记未支付完毕股权转让款的，云南城投应无偿将未付转让款对应的股权返还给交易对方。

5、争议解决

协议各方因履行本协议而发生争议的，应友好协商解决；协商不成的，协议各方均可向原告所在地人民法院提起诉讼。

6、未尽事宜

（1）协议约定的内容经协议各方协商一致可以修改或进行补充，协议各方对协议修改和补充的内容应以签署补充协议的方式明确。

（2）补充协议与本协议具有同等法律效力。

（3）若补充协议的约定与本协议的约定不一致的，以补充协议的约定为准，若协议各方签署了多份补充协议，且相互间有矛盾的，则以签署时间靠后的补充协议为准。

（4）协议经各方协商一致可以解除，解除之前，各方应就后续事项达成一致意见。

（5）交易各方均应遵守保密义务，非因行政机关、司法机关、上级主管部门或证券监管部门要求或云南城投尽职调查需要，任何一方不得向第三方透露本协议的任何内容。

（九）生效条件

协议经各方签署后成立，下述条件完全具备后生效：

（1）本次交易获云南城投董事会、股东大会批准；

（2）本次交易相关《资产评估报告》已获云南省国有资产监督管理委员会备案；

（3）本次交易获云南省国有资产监督管理委员会批准或备案。

（4）获得有权审批部门必需的审批、备案或授权（如需）

二、商标使用许可协议

（一）合同主体、签订时间

2017年4月17日，云南城投与中国银泰、瑞达集团以及保证人北京国俊就本次交易涉及这个银泰或其关联方的“银泰中心/YINTAICENTER”相关商标及“银泰城/INTIMECITY”相关商标许可使用事项签订了《商标使用许可协议》。

（二）关于银泰中心商标的使用许可

1、中国银泰、瑞达集团共同或分别进行如下商标使用许可事项：

（1）将银泰中心商标的使用权无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制授予标的公司及其现有下属控股子公司、银泰项目使用；及

（2）云南城投或云南城投关联方与中国银泰或中国银泰关联方合作的后续项目（以下简称“后续项目”）无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制予以使用银泰中心商标。

2、各方同意，就上述许可使用，若（1）银泰项目和/或后续项目被转让给云南城投和中国银泰之外的第三方（云南城投现有下属控股公司除外，下同），或（2）云南城投、云南城投关联方将其持有的标的公司的股权转让给第三方，则自该等事宜发生之日起（以交易文件签署之日为准），前述许可使用立即终止。

3、为免疑义，各方确认，若云南城投或云南城投关联方以融资为目的，非实质性转让银泰项目、后续项目或者标的公司股权的，不适用本条约定。

（三）关于银泰城商标的许可使用

1、就银泰城商标，中国银泰、瑞达集团承诺：

（1）中国银泰、瑞达集团共同或分别将银泰城商标无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制的许可标的公司及其现有下属控股子公司、银泰项目使用。但①前述银泰项目被转让给云南城投和中国银泰之外的第三方，或②云南城投将其持有的标的公司的股权转让给第三方的除外（各方确认，若云南城投或云南城投关联方以融资为目的，非实质性转让前述银泰项目或标的公司股权的，不在此例）；

（2）中国银泰或关联方后续拟投资的开发项目启动前应及时通知云南城投，

由云南城投决定是否参与合作开发，云南城投决定云南城投或其关联方参与合作开发时，该合作项目（以下简称“合作项目”）可无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制使用银泰城商标。但①合作项目被转让给云南城投和中国银泰之外的第三方，或②云南城投或其关联方将其持有的合作项目的项目公司的股权转让给第三方的除外（各方确认，若云南城投或云南城投关联方以融资为目的，非实质性转让前述项目或者项目公司股权的，不在此例）。

云南城投或关联方决定不参与合作项目时，除中国银泰或中国银泰关联方单独投资或控股的房地产开发项目可以使用外，中国银泰承诺不在与第三方合作的其它新增项目上使用银泰城商标。

（3）银泰城商标的商标专用权人拟新授予除云南城投、云南城投关联方、中国银泰、中国银泰关联方以外的第三方使用银泰城商标的，需经双方协商同意；但本次交易全部完成交割之前已经开始使用银泰城商标的项目或中国银泰及其关联方以外的第三方可以继续使用，但中国银泰将负责协调处理以避免该等使用对银泰项目或合作项目造成重大不利影响。

为免疑义，前述全部完成交割之前已经开始使用银泰城商标的中国银泰及其关联方以外的第三方在前述全部完成交割后的新建项目上使用银泰城商标应经云南城投及中国银泰另行协商一致。

（四） 税费

各方因协议项下事宜所产生的税费由协议各方按照中国法律的规定各自承担。

（五） 法律适用及争议解决

1、协议的签署及履行适用中国法律。

2、因履行协议所发生的或与本协议有关的一切争议或纠纷，各方应首先通过友好协商方式解决。若在争议发生三十日后，仍不能通过协商加以解决，该争议应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，由该会根据届时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。

仲裁裁决应是终局的、有约束力的、可据以执行的。仲裁费用应由败诉方支付或按仲裁庭的决定支付。如一方需要通过任何种类的法律诉讼以强制执行仲裁

裁决，被起诉的一方应支付一切合理的费用、开支和律师费，包括要求执行裁决的一方引致的任何额外诉讼或仲裁的费用。

（六）其他

1、云南城投确认，云南城投、标的公司、本次交易之银泰项目及协议所述之后续项目在使用所涉商标过程中，不得减损所涉商标及银泰品牌形象。

2、协议为各方就协议项下事宜所达成的商标使用许可协议，各方及其关联方应按照协议的约定履行商标使用许可权利及义务，按照协议的约定已经授权的银泰中心商标及银泰城商标使用权许可的银泰项目，可无需另行签署其他商标许可使用协议。

3、中国银泰、瑞达集团有限公司确认，其已充分了解协议项下所授权使用的所涉银泰中心、银泰城及前述商标的中英文组合商标不存在本次交易的标的公司正在使用而协议未授权的情况。

4、中国银泰、瑞达集团有限公司分别为作为协议项下银泰中心商标及/或银泰城商标专用权人，在协议上签字并盖章视为对协议项下标的公司及其现有下属控股子公司、银泰项目及后续项目商标使用权的授权许可。

5、协议任何一方未行使或延迟行使本协议项下的一项权利并不作为对该项权利的放弃；任何单独一次或部分行使一项权利亦不排除将来对该项权利的其他行使。

6、除非协议另有约定，如果事先未经对方书面同意，或在法律要求批准的情况下未经审批机关批准，任何一方不得全部或部分转让本协议或者本协议项下的任何权利和义务。

7、对协议的任何修改，必须通过书面方式作出并经各方签署后生效。

8、协议经各方签署之日起订立，于本次重大资产重组所涉及标的公司股权转让协议生效之日起生效。

第八节 本次交易对上市公司的影响分析

一、本次交易前公司财务状况和经营成果的讨论与分析

上市公司 2015 年、2016 年的财务报表已经大华会计师审计，并出具了无保留意见的大华审字[2016]005826 号、大华审字[2017]003349 号《审计报告》。以下数据摘自于上市公司 2015 年、2016 年经审计的合并财务报表或根据合并财务报表数据计算所得。

（一）本次交易前公司的财务状况

1、资产构成分析

报告期各期末，资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	576,312.53	8.98%	346,148.59	7.66%
应收账款	154,044.81	2.40%	129,799.82	2.87%
预付款项	24,847.17	0.39%	22,944.49	0.51%
应收利息	15,042.04	0.23%	32,230.56	0.71%
其他应收款	177,824.53	2.77%	110,416.53	2.44%
存货	4,211,633.21	65.66%	3,139,788.44	69.48%
其他流动资产	37,599.53	0.59%	28,425.14	0.63%
流动资产合计	5,197,303.83	81.03%	3,809,753.58	84.30%
可供出售金融资产	15,532.50	0.24%	1,114.07	0.02%
长期应收款	204,805.26	3.19%	380,995.13	8.43%
长期股权投资	119,338.33	1.86%	74,724.30	1.65%
投资性房地产	582,142.43	9.08%	144,987.23	3.21%
固定资产	80,481.20	1.25%	34,536.68	0.76%
在建工程	120,127.46	1.87%	30,456.84	0.67%
无形资产	728.13	0.01%	520.80	0.01%
商誉	44.99	0.00%	44.99	0.00%

项目	2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比
长期待摊费用	21,443.10	0.33%	16,267.23	0.36%
递延所得税资产	72,342.28	1.13%	25,829.11	0.57%
非流动资产合计	1,216,985.68	18.97%	709,476.38	15.70%
资产总计	6,414,289.52	100.00%	4,519,229.97	100.00%

截至 2015 年末、2016 年末，公司资产规模分别为 4,519,229.97 万元、6,414,289.52 万元，2016 年末较 2015 年末增长 41.93%，资产规模整体保持快速增长态势。其中流动资产占资产总额的比重分别为 84.30%、81.03%，流动资产增加主要由存货的增长构成，2016 年末存货增长的原因为新纳入合并范围 13 个项目公司所致。非流动资产占资产总额的比重分别为 15.70%、18.97%，2016 年末非流动资产增加主要由投资性房地产的增长构成，投资性房地产增长的原因为新纳入合并范围 8 个项目公司所致。

2、负债构成分析

报告期各期末，负债情况如下：

单位：万元

项目	2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	24,000.00	0.42%	113,500.00	2.87%
应付票据	1,126.82	0.02%	-	-
应付账款	491,247.64	8.58%	294,826.39	7.44%
预收款项	333,881.12	5.83%	329,072.33	8.31%
应付职工薪酬	8,184.03	0.14%	2,338.69	0.06%
应交税费	106,776.55	1.87%	59,373.78	1.50%
应付利息	31,029.78	0.54%	18,564.75	0.47%
应付股利	2,105.81	0.04%	2,105.81	0.05%
其他应付款	493,923.44	8.63%	431,192.94	10.89%
一年内到期的非流动 负债	1,317,530.91	23.02%	764,138.50	19.29%
流动负债合计	2,809,806.10	49.10%	2,015,113.20	50.88%
长期借款	2,185,869.38	38.20%	1,592,393.04	40.21%
应付债券	600,000.00	10.48%	300,000.00	7.57%
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	30.66	0.00%	198.04	0.01%
递延收益	6,561.03	0.11%	-	-

项目	2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比
递延所得税负债	120,475.90	2.11%	52,970.82	1.34%
非流动负债合计	2,912,936.97	50.90%	1,945,561.90	49.12%
负债合计	5,722,743.08	100.00%	3,960,675.10	100.00%

截至 2015 年末、2016 年末，公司负债总额分别为 3,960,675.10 万元、5,722,743.08 万元，2016 年末较 2015 年末增长 44.49%，负债规模保持快速增长态势。从负债结构看，流动负债和非流动负债占比较均衡。2016 年末负债的增长主要由一年内到期的非流动负债和长期借款的增长构成，一年内到期的非流动负债增长的主要原因为一年内到期的长期借款增加，长期借款的增长主要由新增借款所致。

3、现金流量分析

报告期内，公司的现金流量情况如下所示：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	499,119.81	494,943.96
购买商品、接受劳务支付的现金	529,521.51	569,673.12
经营活动产生的现金流量净额	-193,485.77	-120,562.89
投资活动产生的现金流量净额	41,853.57	-107,797.26
筹资活动产生的现金流量净额	353,735.34	125,258.36
现金及现金等价物净增加额	202,103.12	-103,101.78

2015 年度、2016 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-120,562.89 万元、-193,485.77 万元。公司的经营活动产生的现金流量净额均为负，主要原因为公司处于发展期，项目投入大于销售回款。

2015 年度、2016 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-107,797.26 万元、41,853.57 万元。2016 年公司投资活动产生的现金流量净额为正，主要系 2016 年收回债权款及合并项目带入的现金净额增加所致。

2015 年度、2016 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 125,258.36 万元、353,735.34 万元。2016 年筹资活动产生的现金流量净额比 2015 年减少 182.40%，主要系 2016 年发行债券及借款增加所致。

4、资本结构与偿债能力分析

报告期内，公司资本结构及偿债能力等各项财务指标如下表所示：

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资本结构		
资产负债率	89.22%	87.64%
偿债能力		
流动比率	1.85	1.89
速动比率	0.35	0.33

注：流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=速动资产/流动负债；资产负债率=负债总额/资产总额

截至 2015 年末、2016 年末，公司资产负债率分别为 87.64%、89.22%。报告期公司资产负债率总体呈上升趋势，主要是由于公司近年来正处于快速发展阶段，新投资项目较多，资本性支出较大，负债规模增长较快所致。

2015、2016 年，公司的流动比率分别为 1.89、1.85，速动比率分别为 0.33、0.35。公司流动比率较为稳定，流动资产覆盖流动负债的倍数在 2 倍左右。公司速动比率低于 1，主要因为公司流动资产中存货占比较大所致。

（二）本次交易前上市公司经营成果分析

1、经营成果分析

报告期内上市公司的经营状况如下表：

单位：万元

项 目	2016 年度	2015 年度
营业收入	976,968.52	401,290.99
营业成本	747,525.48	292,345.19
营业利润	-33,034.27	-446.75
利润总额	42,480.76	35,019.40
净利润	27,031.63	21,132.88
归属母公司股东净利润	24,413.94	27,864.86
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	-36,480.69	-18,065.15

2016 年随着公司开发项目陆续竣工交房和新并购项目增加，销售收入比上年增长 143.46%，2016 年公司的营业利润为负，主要原因为 2016 年公司的营业成本及财务费用增长较快，2016 年公司的营业成本为 747,525.48 万元，较 2015 年同期增长 155.70%，2016 年公司的财务费用为 87,747.20 万元，较 2015 年同期增长 140.99%，主要原因为公司的借款增加，且部分竣工项目停止利息资本化所

致，2016 年公司营业外收入为 78,764.65 万元，主要由并购项目中合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额构成。

2、盈利能力分析

报告期内，上市公司的主要盈利指标如下：

项 目	2016 年度	2015 年度
毛利率	23.49%	27.15%
净利率	2.77%	5.27%
平均净资产收益率	4.32%	4.01%

注：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

净利率=净利润/营业收入；

平均净资产收益率=当期净利润/[（期末净资产+期初净资产）/2]

2015、2016 年，公司毛利率分别为 27.15%、23.49%，净利率分别为 5.27%、2.77%，平均净资产收益率分别为 4.01%、4.32%，呈下降趋势。公司毛利率波动的主要原因为各年结转的项目及物业类型不同，2015 年主要结转收入的项目为昆明湖、洱海天域、雨淋澜山等，2016 年主要结转上年并购项目的预售物业收入，导致整体毛利率较上年有所下降。

二、交易标的所处行业的基本情况

本次交易标的主营业务为房地产开发与经营业务。根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》和《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司主营业务所属产业为“K70 房地产业”门类的“K7010 房地产开发经营”。

（一）房地产行业的法律法规与政策

1、行业管理体制

房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

（1）房地产开发企业的管理

国家相关主管部门主要通过核定企业资质方式实现对房地产开发企业的管理。根据我国住建部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业应当按照规定申请核定企业资质等级，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从

事房地产开发经营业务。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。其中一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

（2）房地产开发项目的管理

国家相关主管部门主要从土地获取、项目规划设计、项目施工、销售等方面对房地产开发项目进行管理。国土资源部主要负责制定国家土地政策和土地出让制度；住建部主要负责产业政策、质量标准和行业规范的制定。我国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级地方发展与改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、规划管理部门、房地产管理部门、环保部门等。

针对具体项目而言，房地产开发企业通常经当地土地管理部门进行土地招、拍、挂程序获取土地；在取得《国有土地使用证》后，上报地方发展与改革委员会，获取固定资产投资项目、可行性研究计划的核定和立项批复；同时上报地方规划委员会，获取关于项目的选址和规划意见的批复，并获得核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》；在取得立项、规划的批复手续，并完成工程的招投标后，上报地方建设委员会，获得《建筑工程施工许可证》；在此期间还需将环境评估、绿化评估、交通评估、人防评估等分别报送相关主管部门进行核准、批复。

《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》，四证齐全即可进行项目的开工建设。在项目建设达到规定程度后，可向地方房地产管理部门申请办理《商品房预售许可证》，将产品推入市场，实现销售或预售。最终待工程建设完毕，申报竣工验收后，申请核发《房屋所有权证》。

2、法律法规与部门规章

我国房地产行业涉及的行政法规涵盖了从拆迁征地到房屋销售等多个环节，主要包括：

名称	部门	内容
《国有土地上房屋征收与补偿条例》	国务院	拆迁征地

《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》	国务院	
《建设项目用地预审管理办法》	国土资源部	用地审批
《建设用地审查报批管理办法》	国土资源部	
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	国务院	土地出让
《中华人民共和国土地管理法》	全国人民代表大会	
《中华人民共和国土地管理法实施条例》	国务院	
《中华人民共和国城市规划法》	全国人民代表大会	开发建设
《中华人民共和国城市房地产管理法》	全国人民代表大会	
《商品房销售管理办法》	住建部	房屋销售
《城市商品房预售管理办法》	住建部	
《不动产登记暂行条例》	国务院	综合

3、调控政策

为了维持我国房地产市场的健康发展，政府及相关部门近年来根据房地产市场实际情况，陆续出台了各类与房地产市场相关的金融政策、税收政策、土地政策。

(1) 金融政策

政策名称	颁布部门	颁布时间	主要内容
《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	中国人民银行、中国银监会	2014年9月	加大对保障房金融支持、支持居民合理住房贷款需求、支持房企合理融资需求等多项政策，同时贷款利率下限调整为基准利率的0.7倍等。
《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行	2014年10月	要求各地放宽公积金贷款条件。今后职工连续缴存6个月即可申请公积金贷款，并取消四项收费。而此前是须连续缴存12个月。此外，未来公积金贷款额度将有所放宽，比如将支持首套房贷款、适当调高贷款额度等。同时，还将推进公积金异地使用，实现异地互认、转移接续。
《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	住建部	2015年1月	多管齐下发展住房租赁市场，鼓励REITs试点，多来源增加住房租赁市场资金供给。
《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》	住建部、财政部、中国人民银行	2015年1月	提出放宽提取住房公积金支付房租条件的通知，进一步加大租赁市场的支持力度。

下调基准存贷款利率存款准备金率	中国人民银行	2015年2-10月	2015年2-10月，中国人民银行先后5次下调基准存贷款利率存款准备金率。
《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	中国人民银行、住建部、银监会	2015年3月	对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付30%。
《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	2015年3月	个人将购买不足2年的住房对外销售，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）普通住房对外销售，免征营业税。
《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	住房城乡建设部、商务部、国家发展改革委、人民银行、工商总局、外汇局	2015年8月	对2006年中央出台的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》中有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件。
《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	住建部、财政部、中国人民银行	2015年8月	决定降低部分行政事业型收费标准并延长专利年费减缴时限，其中新建商品住房转让手续费，由现行每平方米3元降为每平方米2元，存量住房（即二手房）由现行每平方米6元降为每平方米4元。同时明确，中小城市住房转让手续费标准可进一步适当降低。
《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》	国家发改委、财政部	2015年8月	决定降低部分行政事业型收费标准并延长专利年费减缴时限，其中新建商品住房转让手续费，由现行每平方米3元降为每平方米2元，存量住房（即二手房）由现行每平方米6元降为每平方米4元。同时明确，中小城市住房转让手续费标准可进一步适当降低。
《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	2015年9月	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%
《住房公积金管理条例（修订送审稿）》	国务院法制办公室	2015年11月	放宽了公积金缴存范围、提取条件和使用范围，新提出装修、租金、物业费均可提取自己和配偶的公积金，并指出可以将住房公积金用于购买地方政府债券、政策性金融债、住房公积金个人住房贷款支持证券等高信用等级固定收益类产品。
下调金融机构人民币存款准备金率	中国人民银行	2016年2月	自2016年3月1日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点
各地集中出台限贷政策	各地方政府	2016年10月	2016年国庆假期前后，共有21个城市出台了房地产调控政策，其中大多数城市上调了首付比例，比如北京首套普通住宅首付比例至35%，天津与成都、无锡均上调

			至 40%；二套房首付比例更加严苛，例如苏州和南京贷款未结清的二套房首付比例提升至了 80%，北京和厦门购买非普通住宅二套房首付比例提升至了 70%，而更有甚者如南昌，则暂停向拥有两套的户籍居民、拥有一套的非户籍居民发放贷款。
--	--	--	---

(2) 税收政策

政策名称	颁布部门	颁布时间	主要内容
《关于个人住房转让营业税政策的通知》	财政部和国家税务总局	2008 年 12 月	对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策。
《关于调整房地产交易环节契税、个人所得税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局和住建部	2010 年 9 月	对个人购买普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1% 税率征收契税。对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。
《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》 (财税〔2011〕12 号)	财政部、国家税务总局	2011 年 1 月	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
《财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局		废止《财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2011〕12 号），将个人住房转让营业税免征期已由 5 年调整为 2 年。
《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	财政部	2016 年 2 月	1、首套房 144 平方米以上房屋契税由 3% 降至 1.5%； 2、二套房契税由 3% 降至 1%（90 平米以下），由 3% 降至 2%（90 平米以上）； 3、2 年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收 2 年以上非普通住宅的营业税； 4、北上广深仅适用第 1 点，第 2、3 点优惠不享有。
《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财政部、国家税务总局	2016 年 3 月	自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

(3) 土地政策及其他综合政策

政策名称	颁布部门	颁布时间	主要内容
《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	2010 年 1 月	进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制。各地要结合本地区房地产市场情况，认真落实差别化的土地、金融、税收等政策，抓紧清理和纠正地方出台的越权减免税以及其他与中央调控要求不相符

			合的规定。
《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	2010年3月	开发商以后在拿地时一律按照底价的20%缴纳保证金；成交后，需在一个月內缴清成交额50%的首付款；要求各地确保保障性住房用地供应，保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地，不低于住房建设用地供应总量的70%；对房价过高、上涨过快的城市，商品房用地出让可按照政府确定的限价房项目采用竞地价办法招拍挂出让。
《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	2010年4月	<ol style="list-style-type: none"> 1、统一思想，提高认识。 2、建立考核问责机制。 3、实行更为严格的差别化住房信贷政策。 4、发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。 5、增加居住用地有效供应。 6、调整住房供应结构。 7、确保保障性住房建设、各类棚户区改造住房的工作任务。 8、加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》	国土资源部、住建部	2010年9月	强化住房用地和住房建设的年度计划管理，加快推进住房用地供应和建设项目的审批，严格住房建设用地出让管理，加强对住房用地供地和建设的监管，加大对违法违规行为清理查处力度。
《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	2011年1月	<ol style="list-style-type: none"> 1、进一步落实地方政府责任。 2、加大保障性安居工程建设力度。 3、调整完善相关税收政策，加强税收征管。 4、强化差别化住房信贷政策。 5、严格住房用地供应管理。 6、合理引导住房需求。 7、落实住房保障和稳定房价工作约谈问责机制。 8、坚持和强化舆论引导。
《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	2013年3月	<ol style="list-style-type: none"> 1、完善稳定房价工作责任制。 2、坚决抑制投机投资性购房。 3、增加普通商品住房及用地供应。 4、加快保障性安居工程规划建设。 5、加强市场及预期管理。 6、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住房和城乡建设部	2015年3月	<ol style="list-style-type: none"> 1、合理安排住房及用地供应规模和结构。 2、统筹保障性安居工程建设。 3、完善保障性安居工程配套的相关土地政策，包括重新核定土地价款、变更出让合同、完善相关手续等。

各地集中出台限购政策	各地方政府	2016年10月	2016年国庆假期前后，北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、成都、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山等21个城市先后发布楼市调控政策，重启限购，而本次限购重启，以限制本市户籍3套及以上住房非本市户籍2套及以上住房购买为主，此外对于一线及上涨压力较大的二线核心城市，恢复了对社保或个税的年限要求，并且北上深均为5年，年限更长，与此同时仍有7个城市未提出社保个税年限要求。
部分城市增加土地供应、限制土地出让金支付期限	各地方政府	2016年10月	在2016年国庆前后各城市颁布的楼市调控政策中，有相当部分城市采取了增加供给和控制地价的措施，政策确指出增加土地供给的城市有合肥、厦门、福州、深圳、无锡、南昌、上海、北京；；对土地出让金支付期限提出制的城市有福州、厦门佛山、合肥。

（二）房地产行业概述

1、房地产行业的经济地位

作为中国重要的支柱和民生产业，房地产行业的发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。随着中国工业化、城市化进程的加快，房地产行业作为国民经济支柱产业的地位在短期内不会被改变，2016年上半年，房地产开发投资额占GDP比重为25.92%。

房地产行业不仅在国民经济中占有巨大比重，而且能够带动建筑、建材、冶金、化工、机械、仪表、纺织等50多个物质生产部门20多个大类近2000种产品的发展，对经济的带动效应显著，对国民经济具有重要的贡献。

2、房地产行业的特点

（1）周期性

房地产行业是典型的周期性行业。房地产经济周期可以分为两个过程，即扩张过程和收缩过程。在这两个过程中又可分为四个阶段：复苏与增长阶段、繁荣阶段、危机与衰退阶段和萧条阶段。前两个阶段构成了房地产扩张过程，后两个阶段构成了房地产收缩过程。而从长度划分，周期又可以分为短周期和长周期，其中短周期主要体现为与宏观经济互为因果影响，而长周期主要体现在人口变化、迁移规律及城市发展规律上。

（2）行业关联度高

房地产行业具有较长的产业链。从纵向上看，房地产与上下游产业具有极高

的关联度，其产业链上下游涵盖钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料等建材工业，建筑业、园林绿化、家电业、家具业，商业、文化、教育等配套设施，以及其他如工程设计、物业管理、房地产评估、房地产中介、住宿酒店等服务业等；从横向上看，房地产的产业链条中又涉及政府、开发商、消费者、金融机构等多个群体，因此房地产行业的兴衰将直接影响到众多行业的景气度。这种高度关联性，使房地产开发业的周期变化将会影响其他产业的变化和发展，并对整个国民经济变化产生重大影响。

（3）开发周期较长

房地产开发包括前期拿地、房地产项目建设、房地产销售、物业管理等多个环节，开发周期长。房地产开发周期长的特点也是房地产产业链条较长的具体表现，在房地产开发的任何一个环节出现问题都会影响房地产的最终开发进度。因此，房地产项目开发具有不确定性。

（4）资本密集型

房地产开发项目具有土地支出资金总量大、建安成本支付复杂及大额特征，这对企业的资金实力、流动性管理、资金运营水平提出了较高要求，因此从客观上决定了房地产行业发展需要的资金规模较大，并且要求房地产开发企业具有雄厚的资金实力、良好的信用水平和综合融资能力。

（5）政策敏感度高

房地产行业具有政策敏感性特征，政府既可以通过金融等间接手段影响房地产市场，也可直接通过行政干预的方式调控市场。中国各级政府是土地唯一卖方，房地产企业对各类土地政策高度敏感；房地产行业是资金密集型行业，房地产需求端（购房者）和供给端（房地产企业）均对国家金融政策依赖较强；政府的各项税费会影响到房地产的价格，因此税收政策会直接影响到房地产的销售和交易状况。

中国房地产行业长期处于政府“调控”状态，调控政策主要分为金融政策、行政政策、土地政策、税收政策四大类。金融政策包括存贷款基准利率、公积金贷款政策、存款准备金率等；行政政策包括限购限贷政策、购房补贴政策、各类别保障房政策；土地政策包括土地供应政策、土地开发规划控制政策等；税收政策包括营业税、增值税等各类政策。

（6）区域性明显

房地产是不动产的典型代表，不可移动性使其具有明显的区域性，不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异等对于房产品的需求不尽相同。当某一地区的房地产市场供求失衡或不同地区房地产价格存在差异时，房地产不能像其它商品一样，通过在地区之间的流动来减弱这种不平衡。房地产的区域化特征使得房地产的价格主要是受当地区域市场内供需关系影响。同时房地产市场的供求状况也受当地经济发展水平的影响，若某一地区经济发展水平高，相应地当地居民收入水平也高，人口聚集效应比较明显，从而当地的房地产市场的需求就大，房地产价格就高，当地的房地产业便会呈现出良好的发展势头。

此外，我国房地产开发业还处于成长时期，大多数房地产开发企业的资金实力有限，绝大部分房地产开发企业的业务范围都局限于一个或几个地区，只有部分规模较大、品牌较好、实力较强的企业能够在全国范围内进行较大规模的房地产开发。

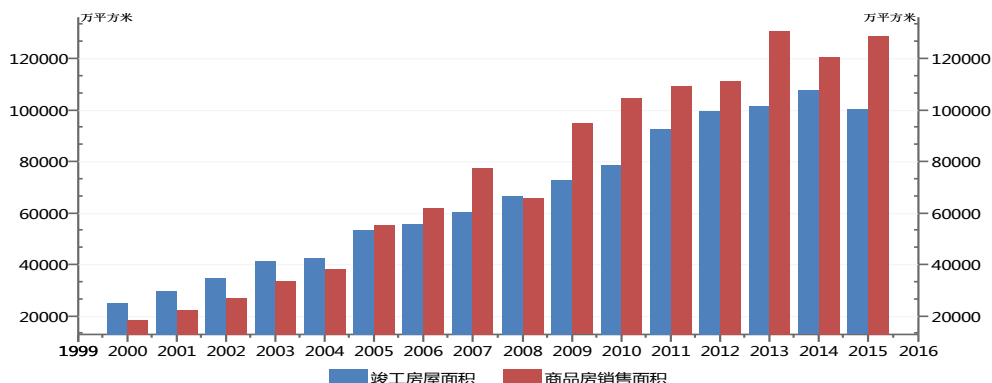
（二）云南城投所处行业具体分析

1、我国房地产行业整体发展情况

（1）供需结构状况

首先，从宏观数据来看，我国房地产长期处于供需不平衡的状态。根据国家统计局数据显示，2005 年以前，我国每年商品房竣工面积都是高于销售面积，房地产处于供过于求的状态；而 2005 年之后，除 2008 年金融危机时出现房屋竣工面积与商品房销售面积基本持平的情况外，我国每年商品房销售面积均超过当年的房屋竣工面积。

图：1999-2015 商品房销售房屋面积和商品房销售面积

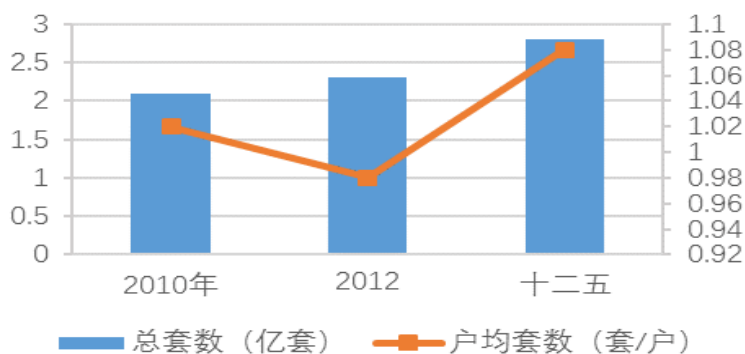


数据来源：Wind 资讯

2016年上半年，我国竣工房屋面积为42,475.17万平方米，商品房销售面积为69,674.96万平方米，占当年竣工房屋面积的160.04%。从数据上看，目前我国房地产行业仍处于供不应求的状态。

在短期内，房地产旺盛的需求将会持续下去，但与此同时也要考虑需求的长期可持续性。基于“第六次人口普查”数据的测算结果，2010年末，全国城镇住宅总套数约2.1亿套，户均套数是1.02套/户；2012年末城镇住宅总套数约为2.3亿套，户均套数是0.98套/户；“十二五”末全国城镇家庭户的住房套数是2.8亿套，户均套数为1.08套/户。如下图所示：

图：2010年至十二五期间户均住房套数

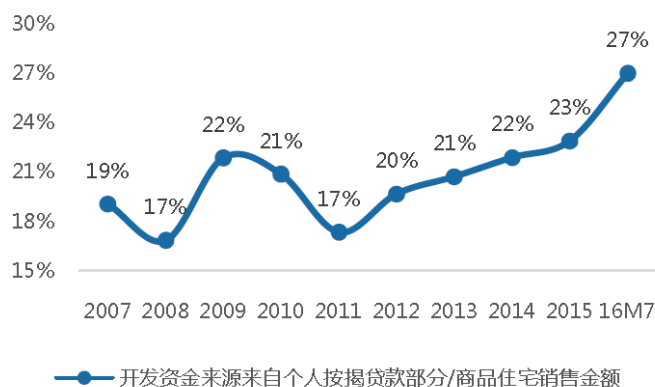


数据来源：产业洞察网

按照国际标准，城镇户均套数达到1.0，就意味着房地产市场的居住需求与供给已经基本平衡，当前供不应求的局面主要是人们对房地产的投资性需求造成的。另外，值得注意的是，我国新增购房按揭贷款规模不断扩大，交易杠杆率有上升的趋势。交易杠杆率定义为当期新增购房贷款金额/当期住房成交金额，可

以近似理解为贷款率。统计局数据显示，2016年1-7月，新增购房按揭贷款规模1.33万亿元，同期成交住房金额4.93万亿元，交易杠杆率为27%，从历史上来看，我国新房交易杠杆率在2009年达到小高点，连续两年回落后重新缓步上升，到今年则出现明显的跳升。

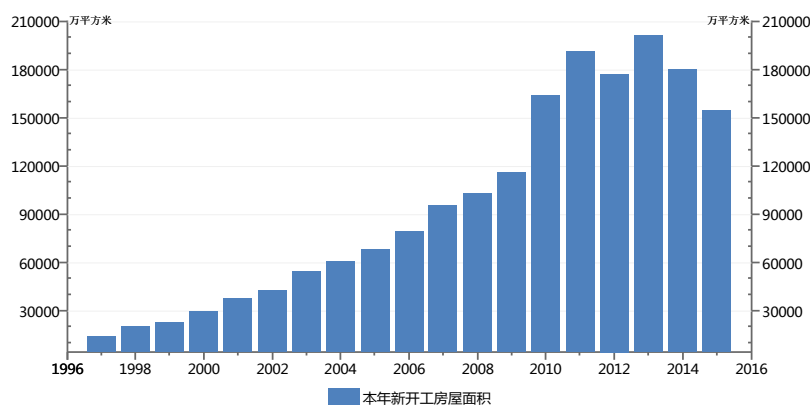
图：我国新房交易杠杆率



数据来源：国家统计局

当前房地产投资需求持续火爆，但房地产供给并未保持同步快速增长，不仅竣工面积近年来基本保持不变，新开工房屋面积更是出现下降的趋势。供给端的变化说明房地产开发企业去库存进程仍未完全结束。

图：1997-2015年每年新开工房屋面积



数据来源：Wind 资讯

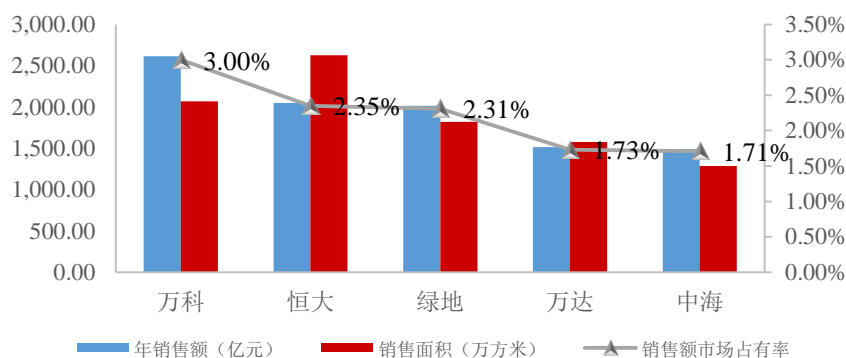
（2）行业竞争格局和市场化程度

房地产行业作为我国经济的支柱产业，伴随着中国经济和社会的进步实现了其突飞猛进的发展。从改革开放以来，我国房地产企业蓬勃发展，并且不断壮大。根据国家统计局公布的数据显示，我国房地产开发企业的数量就从1998年的2.4

万家已经增长至 2014 年的 9.4 万家。

根据国家统计局的统计数据，2015 年我国商品房销售总额 87,280.84 亿元，销售面积 128,494.97 万平方米，销售额前五大企业分别为：万科企业股份有限公司、恒大地产集团有限公司、绿地控股集团股份有限公司、中国万达地产集团和中海地产集团有限公司。其业绩和市场占有率情况如下所示：

图：前五大房企业绩及市场占有率情况



数据来源：Wind 资讯

从房地产前五大企业的市场占有率来看，我国房地产行业是属于集中度较低的行业。根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心共同发布的《2015 年中国房地产企业销售排行榜》显示，全国房地产前十名企业的销售金额市场份额为 17.05%，与 2014 年基本持平。目前我国房地产开发行业集中度较低的主要原因是我国房地产开发行业市场准入门槛相对较低，除了受制于最低资本额壁垒、土地资源壁垒外，民营资本进入房地产开发行业基本不受限制，这种情况使整个产业规模快速放大，同时也加剧了行业竞争。

基于我国现行的土地出让制度和金融发展阶段，绝大多数的房地产企业实力有限且业务开展具有区域性特点，行业龙头企业的市场占有率虽然呈现集中趋势但目前市场的整体集中度仍然较低，房地产企业在细分市场的竞争日趋加剧。

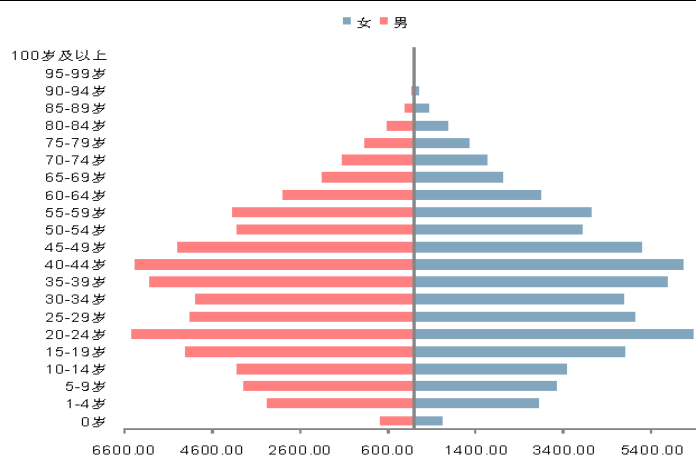
（3）行业发展情况

从人口结构和房地产投资状况和政策导向来看，我国房地产市场高速成长期已过，目前进入因城而异的平稳发展阶段。

过去 30 年，中国在 1970 年左右迎来第一波“婴儿潮”高峰，此后在 1987 年

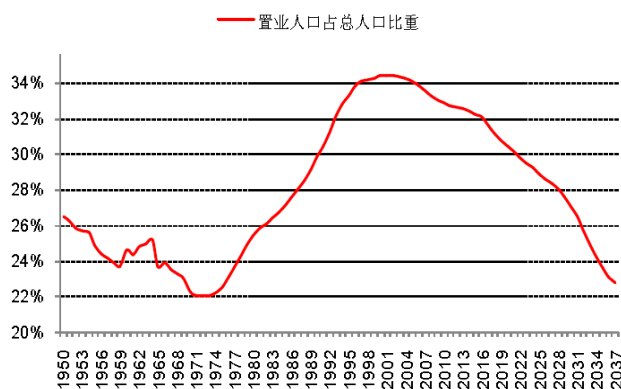
迎来“回声潮”高峰，推动了中国劳动力资源的高速增长。但由于计划生育的实施，以及出生率加速下行，近年来我国人口增长维持低速状态。从中国 25 至 44 岁人口数量来看，根据联合国数据，中国这一年龄段人口规模在 2013 年左右已经见顶，占全国人口比重 33% 左右，未来预计持续向下。出生率的下移和人均寿命的增加，带来老龄人口的攀升，人口抚养比步入上升通道，2015 年 15 至 64 岁人口占比为 72%，较 2011 年峰值已经下降 2.5 个百分点。

图：中国人口年龄结构



数据来源：国家统计局

图：中国置业人口占总人口比重

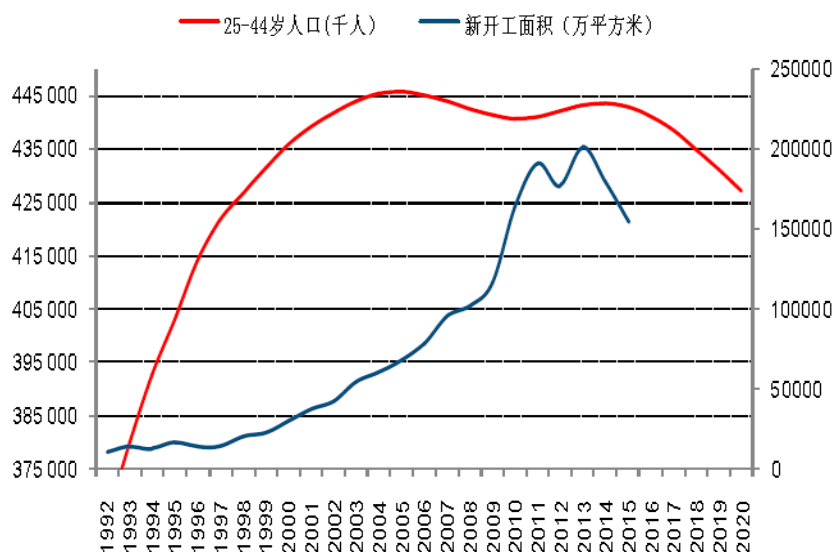


数据来源：国家统计局

从新开工规模来看，其于 2013 年已经达到 20.12 亿平方米的历史高位，同时经过近 20 年的扩张，我国的房地产库存也已经达到了较高的水平，2015 年末全国房地产库存面积在 60 亿平米左右，这还不包括已经拿地尚未开工的库存，因此根据国际人口年龄结构变化的经验，新开工规模和投资增速或已达到历史峰

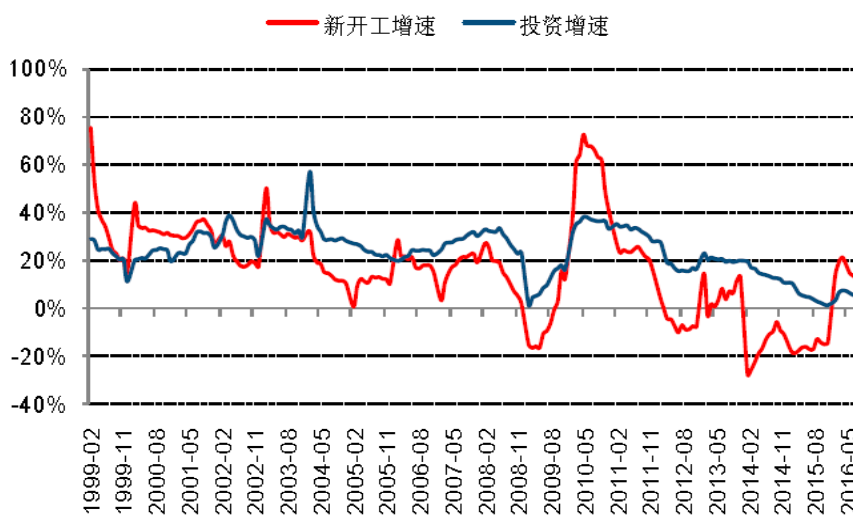
值。

图：中国置业人口与新开工面积



数据来源：CEIC, wind

图：中国新开工与投资增速



数据来源：CEIC, wind

另外，2016年国庆期间，21个城市先后发布楼市调控政策，重启限购限贷等楼市紧缩政策，但无论限购范围（上一轮为46城市）还是限购力度（部分城市外地人仍可购买一套）整体上仍弱于上一轮调控周期，反映出中央一线城市防泡沫、二线城市稳市场、三四线去库存，因城施策的整体方针。

因此，本轮调控仍以维护房地产市场稳定为主，结合人口结构和投资现状，

房地产市场将进入因城而异的稳定发展阶段。

（三）房地产行业发展趋势

1、影响我国房地产开发行业发展的因素

（1）有利因素

1) 宏观经济持续增长

自改革开放以来我国经济持续保持快速上涨。2003年-2008年，我国国内生产总值增速均超过10%。2008年受到全球金融危机影响，我国经济发展增速有所放缓。2014年，我国国内生产总值达636,462.7亿元，同比增长7.4%。由于当前我国正处于调整经济结构和转变增长方式的转型阶段，预计我国经济增速在未来一段时间内将有所放缓，但仍将保持稳定增长。宏观经济的持续、稳定、健康发展将为房地产行业的发展奠定有利基础。

此外，世界银行研究表明，住宅需求与人均GDP有着密切的联系。当一个国家人均GDP位于800至4,000美元时，房地产行业进入高速发展期；当人均GDP进入4,000至8,000美元时，房地产进入稳定快速增长期。2013年我国人均GDP为43,320元人民币，已超过6,900美元。因此在未来一段时间内，我国房地产开发行业预期将处于稳定增长期。

2) 城镇化改革不断推进

房地产居住需求最终取决于人口的空间分布。一个国家的城市化历程也将经历4个阶段，即：以农村进入城市为主导阶段；以小城市进入大城市为主导阶段；以大城市郊区化为主导阶段和以都市圈为主导阶段。我国也在经历着城市化快速发展阶段（当前我国处于城市化历程第一阶段：以农村进入城市为主导阶段）。1997年以来，我国的城镇化比重平均每年提升1个百分点。

根据《国家新型城镇化规划（2014-2020）》设立的发展目标，2020年我国常住人口城镇化率达到60%，城镇化率平均每年增长1.05个百分点，意味着每年约有1,400万人从农村转移至城镇，以2012年人均32.9平方米计算，转移人口每年对住宅面积需求达4.6亿平方米，占目前年房屋竣工面积和住宅商品房销售面积的比例分别为45%和40%。另外，我国目前城镇户籍人口占比仅37.1%，

与常住人口城镇化率差 17.5 个百分点，涉及人口约 2.4 亿人，其中相当一部分人受到近年限购政策的影响，随着城镇化户籍制度的改革以及限购政策的放松，该部分人群的住房需求将逐步得到释放。城镇化的快速推进将对房地产业的发展提供有力的拉动作用。

3) 住房需求稳步增长

从房地产市场的需求分类看，住宅需求构成房地产市场需求的主导。由于土地供给弹性很小，房价的涨跌主要取决于房屋需求的变化。在住宅需求中，部分需求具有明显的刚性，主要包括城市的拆迁、家庭的分化、对于居住条件改善的愿望以及城市新增人口等产生的住房需求。同时人口年龄结构是影响房屋需求的重要因素。根据国家统计局的抽样调查数据，25-45 岁群体是购买商品房的主体。建国后，我国共出现了三次“婴儿潮”，与未来 15 年房地产市场发展相关的是 1963-1974 年第二次“婴儿潮”和 1980 年代后期出现的第三次“婴儿潮”，未来 15 年仍是我国经济社会发展的“人口红利期”，尤其是第三次“婴儿潮”出生的人群逐渐进入婚龄阶段将再度带来对于住房刚性需求的增长。

(2) 不利因素

1) 人口老龄化凸显

根据联合国划分标准，当一个国家或地区 65 岁及以上老年人口数量占总人口比例超过 7%，则表明进入老龄化，2001 年我国 65 岁及以上老年人口占比超过 7%，标志着我国进入老龄化社会，我国劳动人口（15 至 64 岁）在总人口的占比目前已接近峰值（74%左右）并预计逐渐回落。因收入下降、支出增加，老年人口的房地产需求下降，以房养老的养老保障机制会同时减少需求并增加供给，随着人口老龄化的加速，房地产市场供需情况会有较大调整。人口结构老龄化和劳动人口占比的减少意味着总体工作时间的减少和社会福利支出的增加，不利于经济的增长，与经济发展联系密切的房地产市场很可能受到波及。

2) 土地成本上涨

土地是房地产开发企业最重要的生产资料，其占用资金量较大，土地成本在开发成本占有相当大的比重，对房地产开发企业具有重要的影响。土地资源属不可再生资源，随着房地产开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地

的价格，进而影响开发项目的成本和利润。随着土地出让制度的不断完善，土地资源将有一个新的价值发现与重估的过程，但从中长期看，土地成本存在不断上涨的趋势。

3) 新一轮的宏观调控已经开始

2016年国庆假期前后，共有21个城市出台了房地产调控政策。这些政策主要从限购、限贷、土地供应三个方面入手，平稳快速上涨的房价。自2016年3月上海、深圳等城市开启调控以来，我国所有房价上涨过快的热点城市均收紧了楼市政策，其中深圳、北京、南京、上海调控力度最大。此番调控政策，重启限购力度并不大，像成都、武汉、南京、济南、佛山等城市都是针对热门区域实行限购，远郊区不在限购城市范围之内，有的城市调控甚至只出台了针对商品住房面积或非户籍的限购。但此番调控的二套房首付比例确是比上一轮更加严苛，例如苏州和南京贷款未结清的二套房首付比例提升至了80%等，加大提高二套房购买门槛将有效抑制部分投机性需求。

2、房地产行业的主要壁垒

(1) 土地储备壁垒

土地储备是房地产企业最关键的资源之一，土地储备也是房地产行业产业链的起始环节，没有土地储备的房地产开发企业很难正常开展经营活动。土地储备能力反映了一个房地产企业的综合能力，除了前述提及的资金实力和开发资质，企业对公司战略的制定和执行、行业走势的判断、产品及客户群定位及土地储备节奏的把握等均对土地储备能力有较大影响，新进入房地产行业的企业在无此方面积累和沉淀的情况下，短期内很难在土地储备的品质和数量上与业内企业竞争。因此，土地储备壁垒的存在在一定程度上阻碍了业外公司的进入。

(2) 资金壁垒

作为资金密集型行业，房地产企业对资金具有很强的依赖性。我国目前对用作经营性目的土地使用权的出让采用招拍挂的方式，通过这种方式可以提高土地的利用价值并确定土地使用权的市场化价格，这对房地产企业的资金实力提出了较高的要求，资金实力较弱的企业很难在招拍挂中与资金实力强的企业竞争并获取土地，并会在后续的产品设计、营销推广、品牌建设等方面处于劣势，不利于企业核心竞争力的形成及长远发展，因此房地产企业必须具有良好的资金实力。

另外，房地产企业在项目开发前期的土地购置和建筑施工阶段需要支付大量资金，而资金回笼需待至预售和销售阶段，资金支出和回收在时间上的错位加大了房地产企业财务费用的支出，这对房地产企业的资金实力提出了更高的要求。因此，资金壁垒是拟进入该行业的公司面临的一大障碍。

（3）行业资质壁垒

《城市房地产开发经营管理条例》要求：“房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。”我国对房地产开发企业的资质分为一、二、三、四个等级并对资质等级实行分级管理，不同资质的企业在业务承揽范围和建筑面积等方面具有差别化要求，不具有符合要求资质等级的房地产企业无法承揽超出区域范围或超过规定建筑面积的项目。新进入房地产行业的企业短期内无法取得较高等级的资质，并因此在项目开发和业务开展上受到限制。因此，行业资质壁垒拟进入该行业的公司设定了一定障碍。

3、我国房地产开发行业的未来趋势

（1）产品细分，需求多元化

伴随着房地产市场的逐步发展与成熟，个人购房已成为市场主流，且消费者需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高。地区的差异化、消费人群的多元化都要求房地产开发企业针对不同类型的客户需求设计出高品质的产品。产品差异化竞争的深化将使房地产开发企业更为注重客户管理及产品分类设计。

（2）品牌效应逐渐显现

与其他消费品类类似，合理的户型、完善的配套、优质的物业管理及售后服务，已成为优秀房屋产品的必备要素。随着中央、地方政府对房地产业宏观调控政策的不断出台和完善，房地产业正处于向规模化、品牌化、规范化运作的转型时期。

（3）产业整合促进产业升级

我国房地产企业数量多，规模小，市场集中度较低。随着我国房地产市场的不断成熟和宏观调控政策的不断完善，严格的信贷、土地、税收等政策势必使规模较小的公司以及一些靠不正当手段进行土地投机的公司面临出局的风险；同时

也为资金实力雄厚规模大的房地产企业进行资本扩张，实施收购兼并创造了良好的市场机遇。房地产行业实现从数量型扩张为主的粗放型增长模式向数量质量并重的集约型模式转变，实现规模经济是我国房地产企业发展的必然之路。

4、房地产行业与上游、下游的关系

房地产行业上游为钢铁、水泥、玻璃等建筑建材行业以及建筑施工行业。房地产行业的景气度对上游行业的影响较大。

房地产行业直接面对终端消费者，下游主要影响装饰、家用电器等行业，以及物业管理、房地产租售等服务行业。

从目前行业状况来看，房地产行业对上游、下游均有较强议价能力。

三、本次交易对上市公司盈利能力的影响

本次交易完成后，宁波银泰、杭州西溪、杭州理想等 8 家交易标的及相关资产将进入上市公司，有利于增强上市公司持续盈利能力和抗风险能力，从根本上符合公司股东的利益。

由于本次重组的最终审计、评估工作尚未完成，目前本公司仅能根据现有财务资料和业务资料，在宏观经济环境基本保持不变，公司经营状况不发生重大变化等假设条件下，对本次交易完成后上市公司财务状况和盈利能力进行初步分析。本次交易完成后对上市公司盈利能力的具体影响，将以审计结果、评估结果为准。

四、本次交易对上市公司的影响分析

（一）本次交易对上市公司持续经营能力影响的分析

本次交易拟注入资产系 8 家公司股权资产组成的资产包。各标的公司自成立以来，主要从事房地产开发或商业经营业务，拥有丰富的房地产开发和商业地产运营经验。

标的资产囊括了住宅开发、商业地产建设与运营等房地产相关企业，标的公司所开发的多个房地产项目涉及住宅、写字楼、购物中心、商业、酒店等各种类型。

目前，标的公司开发的房地产项目主要分布于杭州、宁波等长三角经济发达

地区，这些地区经济相对发达，投资回报率较高。通过本次交易，上市公司将实现在部分发达地区的战略布局，在区域转型方面迈出坚实的一步。

上市公司通过此次收购标的公司股权，总资产规模及总收入水平均将大幅上升，有利于进一步提升上市公司的市场拓展能力、持续盈利能力和综合竞争实力，增强上市公司抗风险能力和可持续发展能力。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、本次交易完成后的整合计划及对上市公司未来发展的影响

为保证本次交易完成后标的公司业务、经营的可持续发展，上市公司将按照相关法律法规、内部控制制度、规范运作指引等的要求对标的公司在业务、资产、财务、人员和机构等方面进行整合。具体如下：

（1）本次交易完成后的业务整合

本次收购完成后，上市公司将扩大在杭州、宁波等长三角经济发达地区的布局，符合上市公司实现在部分发达地区的战略布局，进一步扩大市场占有率，在区域转型方面迈出坚实的一步。上市公司多年来开发了众多房地产项目，积累了丰富的项目开发经验和专业化的人才团队，将有效保证标的公司房地产项目的顺利开发与实施。

（2）本次交易完成后的资产整合

上市公司与本次交易标的公司同属房地产开发行业，在资产结构、经营业务、经营模式等方面具有相同的特点。本次收购完成后，上市公司将继续按照上交所上市公司治理的相关要求对所有资产进行登记并进行严格管理；各标的公司仍将维持对其资产权属的所有权，其生产经营所需的土地、房产、设施等固定资产和投资性房地产等各类资产仍将保留。

（3）本次交易完成后的财务整合

本次收购完成后，上市公司将履行股东职责，加强内部审计和内部控制等，对各标的公司财务管理体系、会计核算体系等实行统一管控，确保符合上市公司要求。同时，通过对标的公司的财务整合，上市公司将提高体系内整体资金使用效率，降低财务风险。

（4）本次交易完成后的人员整合

本次收购完成后，上市公司将以保持各标的公司稳定运营为出发点，对标的

公司的人员将不作重大调整，现有管理层将保持基本稳定；同时，上市公司将与各标的公司建立畅通的人力资源信息沟通渠道，促进上市公司与各标的公司人员的交流，确保信息传递及时、准确。

（5）本次交易完成后的机构整合

本次收购完成后，标的公司将成为上市公司下属企业，上市公司在交易后将保持标的公司的独立法人架构，同时按照对下属公司的相关管理对标的公司实施管理。在治理结构、内部控制、信息披露等方面，公司将结合各标的公司的经营特点、业务模式及组织架构对其原有的管理制度进行补充和完善，使其在公司治理、内部控制以及信息披露等方面达到上市公司的标准。此外，公司将通过加强与各标的公司业务部门之间的交流与合作，提高协同效应，促进公司整体业务发展。

2、上市公司未来发展计划

通过本次交易，上市公司将承接众多优质房地产开发项目，总资产规模、归属于母公司股东权益规模以及总收入水平均将大幅上升，市场拓展能力、持续经营能力、综合竞争力和可持续发展能力都将明显增强。本次交易完成后，上市公司将从以下几个方面推进公司经营业务发展：

（1）夯实管理，提高经营管理效能

对内，继续深化管理改革，深化事业部对项目集中管控的新模式，分清管理边界，明确总部与事业部、项目公司的责权利关系及管理边界，优化组织架构、权责体系，按“权力下放、责任下放、控制风险”的原则，坚决贯彻落实好《公司权责指引（2017 修订版）》，有效提升项目的经营管理效能；对外，公司始终严守经营底线和纪律，围绕“有质量的增长”，确保安全生产和产品质量，并从客户感受出发，继续调整和完善实测实量体系，严格执行安全管理规定，大力推广交付前联合检查制，确保施工安全和交付质量，打造更高品质的房地产产品，全面提升客户的满意度水平。

（2）聚焦深耕，不断扩大区域品牌影响力

公司从云南及西部地区为主的战略投资布局，向长三角、珠三角、京津冀及长江经济带等相对发达、投资回报率高的新区域布局转变。公司将继续深耕大本营云南区域，进一步提升市场份额，充分发挥区域龙头优势实现稳健增长。同时，

公司聚焦长三角、珠三角、京津冀及长江经济带等经济发达地区，加强和提升运营管理复制输出能力，在已进入的区域深耕发展，坚持把城市做精做透，把产品线做长做强；同时关注和切入有市场容量且有潜力的战略机会城市，不断扩大公司区域品牌影响力。

（3）加强管控，低成本高效运营

公司通过合理管控，全面提高项目经营能力和管理水平，实现运营升级。在管理模块上，进一步精细化管理，强化商业体系、物业体系和产业地产体系，与区域管理形成交叉联动；在工程进度的管控上，公司合理安排项目前期各项工作，快速实现开工，并通过一整套严格有效的生产管理系统和完善的业务流程，严格控制主要生产节点，缩短项目开发周期。

（4）保持资金稳健，善用多种融资手段

公司所处行业的特点决定公司在生产经营过程中流动资金需求较大，长期以来，在房地产行业形势严峻的局面下，公司在以股东利益最大化为原则的前提下，一直积极探索和研究多元化的融资途径和模式，熟练运用多种融资创新工具，根据项目建设和业务发展的需要，通过不同的融资渠道分阶段、低成本地筹措资金，并充分发挥债务杠杆和资本市场的融资功能，在保持稳健的资产负债结构的同时不断开拓融资渠道，推动公司持续、快速、健康发展。

（5）以人为本，持久建立优秀的人才战略体系

公司始终倡导“以人为本”的企业人才价值观，加大专业化、职业化人才培养，继续推行多元化的用人机制，坚持“正向用人，正向评价”的用人标准。不断提升员工对企业的忠诚度，打造一支有责任、敢担当、与企业共进退的员工队伍。未来，公司将进一步创新人才引进机制，优化员工成长环境，完善人才激励措施，制定与岗位职责匹配、挂钩的薪酬体系和跟投机制，充分发挥薪酬与激励的关键作用，构建优秀的人才战略体系，为全面推动公司持续、快速发展提供有力的组织和人才保障。

（三）本次交易对上市公司同业竞争的影响

本次交易前，上市公司主要从事房地产开发业务。上市公司控股股东为省城投集团，实际控制人为云南省国资委。截至本报告出具日，省城投集团控制的实质从事房地产开发业务的公司概况如下：

1、成都会展

成都会展成立于 2003 年 12 月 17 日，注册资本 604,026,846 元。经营范围：会议及展览展示服务；物业管理、能源技术开发；销售日用品、建筑材料、装饰装修材料；五金交电、家具、文化用品、健身器材、工艺美术品、机电产品、通讯设备、汽车零配件、化工原料及产品；房地产开发经营；设计、制作、代理发布国内各类广告；摄影服务；风景园林设计、施工、项目投资；房屋及机械设备、汽车租赁；宾馆、西餐制售、中餐制售；保健服务、清洁服务；零售卷烟、雪茄烟；技术进出口、货物进出口；体育项目组织服务；滑冰室内场所服务；销售服装、鞋帽、化妆品、鲜花。

成都会展成立于 2003 年，经过近十余年的探索创新与成功实践，现已发展成为包括投资开发、地产建设、物业经营三大板块，涵盖地产开发、酒店、会议、展览、旅游、餐饮、商业、物业管理等产业的大型公司。

成都会展在房地产开发业务方面主要开发项目包括世纪城、环球中心、黑龙滩长岛、拉萨圣地天堂、三岔湖长岛等。其房地产项目主要位于成都市区、成都周边地区以及拉萨等地，与云南城投的房地产开发业务分布存在差异。

省城投集团已就成都会展事项承诺如下：“我公司于 2016 年 7 月完成对成都会展的收购，现持有成都会展 51% 的股权，为其控股股东。成都会展及其下属子公司存在从事房地产开发业务的情形。

由于我公司刚刚完成对成都会展的收购，现处于整合过程中，待条件成熟时注入上市公司”

2、云南民族文化旅游产业有限公司

云南民族文化旅游产业有限公司成立于 2012 年 11 月 21 日，注册资本 3 亿元。经营范围：旅游景区景点、旅游基础设施的投资开发及经营；旅游地产投资开发及经营；园林绿化工程设计与施工；组织文化艺术交流活动（演出除外）；旅游产品、民族服饰、工艺美术品的研发；旅游产品、民族服饰、工艺美术品、金银饰品、珠宝玉石制成品的销售（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批、按审批的项目和时限开展经营活动）。

云南民族文化旅游产业有限公司下属从事房地产开发业务的主体为景洪城投。云南民族文化旅游产业有限公司持有景洪城投 51% 的股份，其余股份由景洪

市国有资产投资有限公司持有。

景洪城投成立于 2007 年 8 月 3 日，注册资本 60,860 万元，经营范围包括城市道路、基础设施、旅游项目的投资建设；城市旧城改造和房地产开发、经营、出租；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；（景洪市人民政府授权的对傣乡水城一引水入城规划范围内的）土地收储、整理、开发；广告设计、制作、代理，发布；建筑材料、食用农产品、化工产品、电子产品、矿产品、有色金属批发；从事货物及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

景洪城投及其下属子公司主要业务包括房地产、园林绿化施工、酒店、旅游等。其中，房地产业务 2015 年收入的比例为 3.92%，所占比例相对较低。

景洪城投房地产业务主要由景洪城投母公司以及下属西双版纳绿城投资开发有限责任公司运营，开发项目包括傣泐金湾项目、曼弄金湾项目、傣江南项目等，其房地产业务全部集中在西双版纳傣族自治州，与云南城投的房地产开发业务分布在不同城市。

省城投集团已就云南文旅事项出具说明如下：“景洪城投及其下属子公司开展房地产业务，系因景洪城投在一级土地开发等城投业务结束后获得相关土地，房地产业务为其城投业务的后续投入，并非景洪城投主要收入来源。

由于景洪城投目前相关业务整合尚未完成，因此短期内暂无法将景洪城投房地产业务注入上市公司。”

3、腾冲玛御谷温泉投资有限公司

腾冲玛御谷温泉投资有限公司成立于 2007 年 5 月 18 日，注册资本 1.00 亿元。经营范围：温泉旅游投资、开发；房地产开发、经营；宾馆酒店行业投资；提供体育休闲及健身服务；桑拿、美容服务；温泉洗浴、餐饮、住宿服务（仅限分公司悦椿温泉村经营）；旅游产品、工艺品开发、销售(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2014 年末，腾冲玛御谷温泉投资有限公司资产总额 6.70 亿元，负债总额 6.34 亿元，净资产 0.36 亿元；2014 年，公司营业收入 0.35 亿元，净利润-0.33 亿元。截至 2015 年 9 月末，公司资产总额 6.95 亿元，负债总额 6.84 亿元，净资产 0.11 亿元；2015 年 1-9 月，该公司营业收入 2704.06 万元，净利润-0.25 亿

元。

腾冲玛御谷温泉投资有限公司除酒店类业务外，下属子公司共持有 7 宗住宅用地和商服用地。相关土地尚处于开发前期，相关行政审批手续尚未完成，且盈利能力较弱，暂不符合注入上市公司的条件。

省城投集团已就腾冲玛御谷温泉投资有限公司事项承诺如下：“在本承诺出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发业务的资产以合法合规的方式注入上市公司。”

本次交易标的主营业务为房地产开发与经营业务。根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》和《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司主营业务所属产业为“K70 房地产业”门类的“K7010 房地产开发经营”。本次交易不会新增上市公司的业务类型或扩大上市公司的经营范围，因此，本次交易完成后，不会导致控股股东及其关联企业与上市公司之间新增同业竞争。

（四）本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易的交易对方与上市公司之间不存在关联关系，且本次交易为现金收购，故本次交易不构成关联交易。

本次交易为上市公司以支付现金的方式购买资产，不涉及上市公司股权的变动，上市公司控股股东及实际控制人不发生变化。本次交易不会导致上市公司新增关联方，上市公司关联交易不会因本次交易发生变化。

第九节 风险因素

一、本次交易的相关风险

（一）审批风险

本次交易的评估报告尚需履行云南省国资委评估备案程序；本次交易方案尚需云南省国资委批复，本次交易尚需取得本公司董事会、股东大会审议批准，以及取得商务部对本次交易的反垄断审查意见，且存在 2 家标的公司少数股东不同意标的股权转让的可能。

基于上述原因，本次交易存在被暂停或终止的可能，提请投资者注意投资风险。

（二）本次交易被暂停、中止或取消的风险

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

（三）标的资产估值风险

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，交易标的预估值合计为 266,504.56 万元。本次标的资产的交易作价高于交易标的未经审计的合计净资产账面价值。

由于评估过程的各种假设存在不确定性，存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，使得标的资产未来盈利水平达不到评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在前述相关因素影响标的资产盈利能力进而影响标的资产估值的风险。

（四）本次交易完成后的整合风险

本次交易完成后，全部交易标的将成为云南城投的控股子公司，云南城投业务规模增大，房地产开发项目和控股子公司也将同时增加。上市公司将主要在企

业文化、团队管理、销售模式、经营模式等方面对标的公司进行整合，不会对其组织架构和人员安排进行重大调整。本次交易完成后能否通过整合既保证上市公司对标的公司的控制力又保持标的公司原有竞争优势具有不确定性。

（五）本次交易未进行业绩承诺的风险

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

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

（六）本次交易标的的开发进度风险

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

（七）部分交易标的的对外担保相关风险

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

（八）部分交易标的的土地使用权抵押相关风险

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

（九）商标使用相关风险

云南城投与中国银泰、瑞达集团有限公司北京银泰以及保证人北京国俊就本次交易涉及整个银泰或其关联方的“银泰中心/YINTAICENTER”相关商标及“银

泰城/INTIMECITY”相关商标许可使用事项签订了《商标使用许可协议》。但云南城投并未取得相关商标所有权。未来仍存在因商标使用产生纠纷，或对项目经营情况、盈利能力造成影响的可能。

（十）本次收购完成后商业运营相关风险

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

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

（十一）本次收购项目后续开发现金流相关风险

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

相关项目后续可通过销售物业、清理关联方往来款回收资金，且项目自持物业完工后可通过经营贷款等方式筹措资金，但仍存在因项目工程进度低于预期、销售情况不理想等情形，对相关项目后续开发现金流造成影响的风险。

二、交易完成后上市公司面临的风险

（一）政策风险

近年来，为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展，国家出台了一系列政策措施，从土地供应、企业融资、购房资格、购房信贷政策、税费等各个方面对房地产业进行引导。政府出台的政策会影响房地产市场的总体供求关系与产品供需结构，从而对房地产的交易造成较大影响。积极的财政、货币政策有利于

公司的生产经营，而紧缩的财政、货币政策则将对公司的经营产生一定风险。如果公司的经营不能适应宏观调控政策的变化，则公司的可持续发展可能面临一定挑战。

（二）宏观经济风险

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

（三）房地产市场调整的风险

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

（四）项目布局风险

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

（五）项目开发的風險

房地产项目开发系一项复杂的系统工程，具有周期长、投资大、涉及行业多、有较强的地域性的特征，且接受规划、国土、建设、房管、物价和消防等多个政府部门的审批和监管。如某一个环节发生问题，都有可能影响到项目的进展。另外，房地产项目的实施过程中还存在原材料价格的波动、人工成本的上升、开发周期加长等因素，可能对项目的收入和盈利水平产生不利影响。

（六）管理风险

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

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

（七）筹资风险

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

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

（八）销售风险

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

（九）土地储备风险

土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，能否及时获得相应的土地资源以及土地价格的变化对房地产开发项目具有重大影响。公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的情况，若不能及时取得国有土地使用权或者土地取得的成本较高，将会给公司的土地储备带来不利变化，将可能给公司

的经营和发展带来较大的风险。

（十）工程质量风险

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

（十一）施工安全风险

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

（十二）财务风险

1、短期偿债能力下降风险

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

2、存货计提跌价准备的风险

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

3、长期偿债风险

房地产是资金密集型的特殊行业，其特性决定了企业难以完全依靠自有资金生存发展，必须大量依靠外部资金的辅助才能获得高收益，因此房地产行业必然是个高杠杆行业，房地产的资产负债率通常要高于一般企业。本次重组完成后，

随着业务规模扩张，公司的负债规模将可能会进一步提高，从而增加公司的长期偿债风险。

4、持续融资风险

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

5、筹资风险

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

6、应收账款不能如期回收的风险

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

7、存货较高的风险

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

（十三）股市风险

本次重组将对公司的生产经营和财务状况产生一定的影响，公司基本面的变化将影响公司股票的价格；宏观经济形势变化、国家重大经济政策的调控、本公

司经营状况、股票市场供求变化以及投资者心理变化等种种因素，都会对公司股票价格带来波动，给投资者带来风险。

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

第十节 其它重大事项

一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形

本次交易完成后，上市公司不存在被控股股东、实际控制人及其他关联人资金占用的情形，亦不存在为控股股东、实际控制人及其他关联人提供担保的情形。

二、上市公司在最近十二个月内发生的重大资产交易情况

上市公司最近十二个月内无重大资产收购或出售行为。

三、本次交易相关主体不存在不得参与重大资产重组的情形

上市公司、交易对方以及本次交易的各证券服务机构不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规则》及其他有关法律法规的要求，建立并逐步完善了法人治理结构，规范公司运作。本次交易完成后，公司将继续严格按照上述法律法规及《公司章程》的要求，不断完善公司治理结构，规范公司运作。

（一）股东与股东大会

本次交易完成后，上市公司股东将继续按照《公司章程》的规定按其所持股份享有平等地位，并承担相应义务；公司严格按照《上市公司股东大会规则》和公司《股东大会议事规则》等规定和要求，召集、召开股东大会，确保股东尤其是中小股东享有平等地位并合法行使权益。

（二）控股股东、实际控制人与上市公司

本次交易完成后，上市公司控股股东仍为省城投集团，实际控制人仍为云南省国资委。上市公司拥有独立完整的业务体系和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东与实际控制人。上市公司将持续积极督促控股股东及实际控制人严格按照相关法律法规行使股东权利，履行对上市公司及相关股东的诚信义务，不直接或者间接干预公司的决策和生产经营活动，确保公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

（三）董事与董事会

上市公司现有董事6名，其中独立董事3名，董事会人数和人员构成符合相关法律法规和《公司章程》的要求，上市公司董事能够按照本公司的《董事会议事规则》、《独立董事制度》，《上海证券交易所上市公司规范运作指引》等开展工作并出席董事会、股东大会，积极参与相关培训，熟悉相关法律法规。

本次交易完成后，上市公司董事会将继续符合相关法律法规和《公司章程》的规定及要求，公司将继续采取措施持续提升上市公司治理水平，确保董事依据法律法规要求履行职责，积极了解公司运作情况；确保董事会公正、科学、高效的决策；充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东合法权益、提高公司决策科学性方面的积极作用。

（四）监事与监事会

上市公司监事会设监事3人，其中职工代表监事1人，监事会的人员及人员构成符合相关法律法规的要求。公司监事严格按照本公司《监事会议事规则》的规定，认真切实履行自己的职责，对上市公司重大交易、关联交易、财务状况以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规情况进行监督。

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的要求，从切实维护本公司利益和广大中小股东权益出发，进一步加强监事会和监事监督机制，促使监事和监事会有效地履行监督职责，确保其对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

（五）绩效评价与激励约束机制

公司董事会下设的提名委员会、薪酬与考核委员会负责对公司的董事、监事、高级管理人员进行绩效考核，公司已建立企业绩效评价激励体系，经营者的收入与企业经营业绩挂钩，高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律、法规的规定。

（六）关于信息披露与透明度

本次交易前，本公司已制定了较为完善的信息披露制度，指定董事会秘书作为公司的投资者关系管理负责人，负责公司的信息披露与投资者关系的管理，接待股东的来访和咨询组织工作。公司能够按照《上市公司信息披露管理制度》和上交所相关要求，真实、准确、及时、完整地披露有关信息。

本次交易完成后，除按照强制性规定披露信息外，本公司将继续保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，确保所有股东享有平等机会获取信息，维护其合法权益。

五、本次交易完成后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明

（一）利润分配政策

云南城投《公司章程》中根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》及《上市公司定期报告工作备忘录第七号——关于年报工作中与现金分红相关的注意事项》的有关规定，制定了利润分配政策，公司实施积极的利润分配政策，重视投资者的合理投资回报，综合考虑公司的可持续发展。

最新《公司章程》中有关利润分配政策具体内容如下：

“第一百九十条 公司的利润分配政策、决策程序及机制：

1、利润分配政策：

（1）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，兼顾公司的可持续发展。公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定。

（2）利润分配的形式及间隔期：公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利，现金分红相对于股票股利在利润分配方式中具有优先性，如具备现金分红条件的，公司应当采用现金分红方式进行利润分配。公司原则上每年度进行一次现金分红，可以进行中期分配。3、现金分红的条件：公司在未分配利润及当期利润均为正且现金流可以满足正常经营和可持续发展的前提下进行现金分红，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十；4、存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东应分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

2、利润分配的决策程序和机制：

利润分配预案由经营管理层根据公司当年的经营业绩、未来经营计划及资金需求状况提出，经董事会审议以及独立董事对利润分配预案发表独立意见后提交股东大会审议批准。

董事会在制订利润分配政策过程中，应当充分考虑公司正常生产经营的资金需求、投资安排、公司的实际盈利状况、现金流量情况、股本规模、公司发展的持续性等因素，并认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制订及执行情况。公司当年盈利，但董事会未提出以现金方式进行利润分配预案的，应说明原因以及未用于现金分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事对此发表独立意见并及时披露；董事会审议通过后提交股东大会审议，同时在召开股东大会时，公司应当提供网络投票等方式以便中小股东参与股东大会表决。

3、利润分配政策的调整：

公司因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，确需对《公司章程》规定的利润分配政策进行调整的，需经董事会审议通过后提交股东大会审议，且应当经出席股东大会的股东（或股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。调

整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定。审议利润分配政策调整事项时，公司应为股东提供网络投票方式。

4、利润分配具体政策如下：

（1）利润分配的形式：公司采用现金、股份或者现金与股份相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。公司在盈利且现金流能满足正常经营和持续发展的前提下，应当积极推行现金分配方式。公司董事会认为必要时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出并实施股票股利分红。

（2）利润分配的期间间隔：在公司当年实现盈利且可供分配利润为正数的前提下，公司应每年进行一次利润分配。在公司当期的盈利规模、资金状况允许的情况下，可以进行中期现金分配。

（3）现金分红的条件：1）公司该年度或半年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值且现金流充沛，实施现金分红不会影响公司后期持续经营；2）公司累计可供分配利润为正值；3）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；4）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%。

（4）现金分红的比例规定：根据《公司法》和《公司章程》的规定提取各项公积金、弥补亏损后，公司当年可供分配利润为正数时，在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，公司应当采用现金方式分配利润。现金分红的比例原则上在最近三年以现金累计分配的利润不得少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据年度盈利状况和未来资金使用计划作出决议。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；3）公司发展阶段属成长

期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（5）公司发放股份股利的条件：

公司在经营情况良好，董事会认为发放股份股利有利于公司全体股东整体利益时，可以提出股份股利分配预案。

（二）未来三年（2016—2018）股东回报规划

根据《中华人民共和国公司法》、中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）等相关法律、法规、规范性文件，以及《云南城投置业股份有限公司章程》的规定，公司制定《云南城投置业股份有限公司未来三年（2016-2018年）股东回报规划》（以下简称“本规划”）。本规划已经2016年11月11日召开的第七届董事会第四十四次会议审议通过，具体内容如下：

第一条 本规划制定的基本原则

公司以可持续发展和维护股东权益为宗旨，重视对社会公众股东的合理投资回报，在综合考虑经营情况、发展规划、股东回报等因素的基础上，平衡公司短期利益与长远发展的关系，建立科学、持续、稳定的分红回报机制，以保证公司利润分配政策的持续性和稳定性。公司董事会和股东大会在利润分配政策的研究、制定、决策的过程中应充分听取独立董事和中小股东的意见，并严格履行信息披露义务。

第二条 公司未来三年（2016-2018年）的具体股东回报规划

1、公司未来三年的利润分配政策

（1）利润分配的形式

公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利，现金分红相对于股票股利在利润分配方式中具有优先性，如具备现金分红条件的，公司应当采用现金分红方式进行利润分配。公司原则上每年度进行一次现金分红，可以进行中期分配。

（2）公司现金分红的具体条件和比例

- 1) 公司该年度未分配利润及当期利润均为正值且现金流可以满足正常经营；
- 2) 审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；
- 3) 公司无重大投资计划或重大现金支出计划等事项发生（公司再融资的募集资金投资项目除外）；重大投资计划或重大现金支出计划是指公司未来十二个月内拟建设项目、对外投资、收购资产或购买设备的累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的30%。

在上述条件同时满足时，公司应采取现金方式分配利润，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

（3）公司发放股票股利的具体条件

在保证公司股本规模和股权结构合理的前提下，基于回报投资者和分享企业价值的考虑，当公司股票估值处于合理范围内时，在满足上述现金股利分配之余，公司可以发放股票股利。

（4）差异化分红政策

董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

- 1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；
- 2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；
- 3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（5）公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

2、公司利润分配方案的审议程序

公司每年利润分配预案由公司董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟订。独立董事及监事会应对提请股东大会审议的利润分

配预案进行审核并出具书面意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案并直接提交董事会审议。

董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见。分红预案经董事会审议通过，方可提交股东大会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。分红预案应由出席股东大会的股东或股东代理人以所持二分之一以上的表决权通过。

3、利润分配政策的调整原则、决策程序和机制

公司根据生产经营情况、投资规划或长期发展的需要，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反法律法规或监管规定的相关规定，公司董事会应先形成对利润分配政策进行调整的预案，并征求监事会的意见并由公司独立董事发表独立意见，有关调整利润分配政策的预案需经公司董事会审议后提请公司股东大会批准。其中，现金分红政策的调整的预案需经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过，调整后的现金分红政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的相关规定。

第三条 本规划的调整周期及决策机制

1、未来三年，如因外部经营环境或自身经营状态发生重大变化而需要对本规划进行调整的，新的股东回报规划应符合相关法律法规和《公司章程》的规定。

2、调整或变更股东回报规划的相关议案由董事会起草制定，并经独立董事认可后方能提交董事会审议，独立董事及监事会应当对利润分配政策的调整或变更发表意见；相关议案经董事会审议后提交股东大会，并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上表决通过。

3、有关公司审议调整或者变更股东回报规划的股东大会，董事会、独立董事和符合一定条件的股东可以向公司股东征集其在股东大会上的投票权。

六、上市公司停牌前股价无异常波动的情况说明

因筹划重大资产重组事项，上市公司股票于2017年1月18日起停牌。根据中国证监会发布的《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条之规定，上市公司股票停牌前20个交易日内累计涨跌幅计算过程如下：

项目	上市公司	上证综指（点）	房地产
股票/指数代码	600239	000001	883010
公司股票停牌前20个交易日 （2016-12-16）收盘价	5.97	3122.98	3343.08
公司股票停牌前1个交易日 （2017-1-17）收盘价	6.55	3108.77	3168.88
累计涨跌幅	9.72%	-0.46%	-5.21%
剔除上证综指的影响		10.18%	
剔除行业指数的影响		14.93%	

上市公司停牌前股票价格的波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条的相关标准。

七、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况

根据《重组办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》，本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员，本次交易交易对方及其董事、监事、高级管理人员，本次交易置入资产及其董事、监事、高级管理人员，本次交易相关中介机构及经办人员，以及上述人员的直系亲属对本次交易停牌（即2017年1月18日）前六个月内买卖本公司股票的情况进行了自查。

依据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的查询记录，上述自查主体在自查期间内情况如下：

1、自查情况

自查期间内何珊敏（交易对方中国银泰高管韩学高的配偶）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数

何珊敏	600239	5000	107700	2016.8.22-2017.1.17	0
-----	--------	------	--------	---------------------	---

自查期间内王萱（交易对方中国银泰高管）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
王萱	600239	10000	10000	2017.1.3-2017.1.10	0

自查期间内李怡（交易对方员工知情人张鹏的配偶）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
李怡	600239	2500	2500	2016.10.27-2016.11.14	0

自查期间内李晶（交易对方员工知情人的配偶）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
李晶	600239	23800	41800	2016.11.18-2017.1.5	300

自查期间内杨春（交易标的的高管）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
杨春	600239	19900	19800	2016.10.18-2016.12.13	100

自查期间内高金玲（交易标的的员工知情人任杰的配偶）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
高金玲	600239	14000	6000	2016.10.10-2016.12.2	8000

自查期间内马丽波（上市公司员工知情人）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
马丽波	600239	3100	2100	2016.10.25-2017.1.17	1000

自查期间内秦丹丹（上市公司员工知情人）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
秦丹丹	600239	3500	1500	2017.1.6-2017.1.17	2000

自查期间内黄宇（上市公司员工知情人王媛的家属）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
黄宇	600239	1000	-	2016.10.10-	1000

自查期间内赵振朝（上市公司员工知情人）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
赵朝振	600239	1600	1600	2016.10.26-2016.1.5	0

自查期间内赵静（上市公司员工知情人谢添的家属）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
赵静	600239	700	700	2016.10.28-2016.11.15	0

自查期间内熊雁（上市公司员工知情人崔同锋的家属）存在买卖云南城投的行为，情况如下：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	截至目前结余股数
熊雁	600239	1000	2500	2016.8.3-2016.10.25	0

2、关于上述买卖行为的说明

何珊敏、王萱、高金玲、李怡、杨春、李晶、秦丹丹、赵朝振、马丽波、黄宇、熊雁、赵静对上述买卖行为的说明：“本人买卖云南城投的股票系在并未知悉任何有关云南城投本次重大资产购买内幕信息的情况下，依据自己对股票二级市场行情的独立判断所进行的投资行为。本人在前述期间从未自任何处获取、知

悉或主动打探任何有关前述事宜的内幕信息，也从未接受任何买卖云南城投股票的建议。倘若本人声明不实，愿意承担相关法律责任。本人承诺，自本声明出具之日至云南城投本次重大资产购买实施完成之日期间，不再从二级市场买卖云南城投股票。”

注：根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司2017年4月7日出具的《高级管理人员、关联企业持股及买卖变动证明》、《投资者证券持有变更信息》，尚有12名人员在查案期间买卖云南城投股票的情形，该等人员分别为传富置业（成都）有限公司、攀枝花银泰置业有限公司（该两公司为沈国军间接控制的企业）、奉化银泰百货有限公司（根据香港上市公司银泰商业[集团]有限公司[股份代码：01833]2016年年报，该公司为银泰商业[集团]有限公司下属企业）的董监高或其近亲属共6人，云南城投下属控股子公司奉化银泰置业有限公司、杭州海威房地产开发有限公司的员工或其近亲属共4人，本次收购标的公司淄博银泰的少数股东淄博昂展的董监高家属2人，该等人员亦已出具说明：本人买卖云南城投的股票系在并未知悉任何有关云南城投本次重大资产购买内幕信息的情况下，依据自己对股票二级市场行情的独立判断所进行的投资行为。本人在前述期间从未自任何处获取、知悉或主动打探任何有关前述事宜的内幕信息，也从未接受任何买卖云南城投股票的建议。倘若本人声明不实，愿意承担相关法律责任。本人承诺，自本声明出具之日至云南城投本次重大资产购买实施完成之日期间，不再从二级市场买卖云南城投股票。

3、关于重组事宜采取的保密措施及保密制度的说明

鉴于云南城投拟以不超过 27 亿元现金收购物宁波银泰置业有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司、杭州理想银泰购物中心有限公司、台州银泰置业有限公司、台州银泰商业有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司、黑龙江银泰置地有限公司、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司共 8 家公司的股权资产。公司及交易对方就本次交易采取了必要且充分的保密措施，制定了严格有效的保密制度，严格限定相关信息的知悉范围，并贯穿于本次交易的过程始终。现公司就本次交易采取的保密措施及保密制度情况具体说明如下：

（1）公司筹划本次交易期间高度重视内幕信息管理，自制定本次交易方案至本次重组事项首次披露期间，公司严格控制内幕信息知情人范围，仅有公司总经理、财务总监及部分核心工作人员知悉相关敏感信息。

（2）公司和交易对方为了顺利完成本次交易，聘请了独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估公司等中介机构，并与上述机构签署了保密协

议。在内幕信息依法公开披露前，公司严格控制内幕信息知情人范围，并向上海证券交易所报送了内幕信息知情人名单。公司按照相关规定制作了《交易进程备忘录》，持续登记筹划决策过程中各关键时点的参与人员、筹划决策方式等，并督促涉及人员签字确认。

（3）公司多次督导提示内幕信息知情人员履行保密义务和责任，在内幕信息依法披露前，不得公开或者泄露该信息，不得利用内幕信息买卖或者建议他人买卖公司股票。

（4）根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）等相关法律法规的要求，公司向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提交申请，对内幕信息知情人买卖公司股票的情况进行查询，并取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》，同时本次重组的相关各方及中介机构对相关内幕知情人及其关联人在公司本次重组事项停牌日（2017年1月18日）前6个月至2017年1月18日买卖上市公司股票的情况进行了核查，并出具了相应的自查报告。

综上所述，公司与交易对方已采取了必要的措施防止保密信息的泄露，相关内幕信息知情人严格遵守保密义务，不存在利用内幕信息进行交易的情形。

八、本次交易对中小投资者权益保护的安排

本次交易中，上市公司和交易对方将采取如下措施，保护投资者合法权益。

（一）严格履行上市公司信息披露的义务

上市公司及相关信息披露人严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《重组管理办法》等相关法律、法规的要求对本次重组方案采取严格的保密措施，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本预案披露后，公司将继续严格按照相关法律法规的要求，及时、准确地披露公司本次重组的进展情况。

（二）股东大会通知公告程序

云南城投在发出召开股东大会的通知后，在股东大会召开前以公告方式通知

全体股东参加本次股东大会。

（三）网络投票安排

在审议本次交易的股东大会上，本公司通过交易所交易系统和互联网投票系统向全体流通股股东提供网络形式的投票平台，流通股股东可通过交易系统和互联网投票系统参加网络投票，以切实保护流通股股东的合法权益。

（本页无正文，为《云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案（修订稿）》
之签章页）



云南城投置业股份有限公司

2017年5月19日