



金科地产集团股份有限公司

关于转让全资子公司股权的公告（更新版）

证券简称：金科股份 证券代码：000656 公告编号：2017-082 号
债券简称：15 金科 01 债券代码：112272

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

金科地产集团股份有限公司（以下简称“公司”）为了盘活存量资产，提高资产周转效率，提升公司盈利能力，于 2017 年 6 月 29 日与渭南鸿景商贸有限公司（以下简称“渭南鸿景”）签订《股权转让协议》，公司将持有重庆市金科大酒店有限公司（以下简称“金科大酒店”）100%的股权转让给渭南鸿景，同时渭南鸿景同意将金科大酒店委托公司经营管理。股权转让完成后，公司将不再持有金科大酒店的股权。

本次股权转让交易金额为 35,856 万元，预计产生利润约 21,000 万元，占公司最近一期经审计净利润的 15.05%，根据深圳证券交易所《股票上市规则》、《公司章程》及公司《重大投资决策管理制度》等相关规定，本次股权转让事项无需经公司董事会审议，也无需提交公司股东大会审议。

本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项，亦无需提交公司股东大会审议。

二、交易对方介绍

公司名称：渭南鸿景商贸有限公司

成立日期：2017年05月12日

公司性质：有限责任公司

住 所：陕西省渭南市卤阳湖开发区创业大楼 208 室

法定代表人：苏荣生

经营范围：物业管理；保洁服务；外墙清洗服务；游乐园管理；酒店管理；

销售：玩具、文体用品、金属材料、建筑材料、包装材料、化工产品等。

注册资本：600万元

股东情况：自然人苏荣生、何天丽分别持有91.67%和8.33%股权的渭南金霖商贸有限公司（以下简称“渭南金霖”）持有其100%的股权。

渭南鸿景及渭南金霖均为成立时间不足一年的公司，其控股股东渭南金霖主要财务数据如下：

截止2017年5月末，未经审计总资产为600万元，净资产为600万元；2017年1-5月，营业收入为0元，净利润为0元。

渭南鸿景及其实际控制人与公司和公司 5%以上的股东、控股股东、实际控制人及公司董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。渭南鸿景与公司的交易基于独立商业判断，参考独立第三方的评估结果，公平、合理地与公司发生交易，不存在导致本次交易利益倾斜的情形。

渭南鸿景不存在与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

1、本次交易出售标的为公司持有金科大酒店100%的股权。该股权不存在质押，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，也不存在被查封、冻结等司法措施的情形。

2、标的公司基本情况

公司名称：重庆市金科大酒店有限公司

成立日期：2001年01月20日

公司性质：有限责任公司

注册地址：重庆市北部新区光电园

法定代表人：聂明林

经营范围：中西餐制售，冷热饮品类制售、职工膳食供应；销售：卷烟、雪茄烟；客房、茶楼、美容美发等。

注册资本：4,600万元

与本公司关系：公司持有其100%的股权。

财务数据：经天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的审计报告（天健渝审【2017】第1248号）显示，金科大酒店财务数据如下：

截止 2016 年末，总资产为 48,708.30 万元，应收款项总额为 37,634.47 万元，或有事项涉及的总额为 0 万元，净资产为 19,216.47 万元，2016 年度实现营业收入 8,404.48 万元，净利润 315.20 万元，经营活动产生的现金流量净额为 6,650.82 万元。

截止 2017 年 4 月末，总资产为 48,362.49 万元，应收款项总额为 38,252.38 万元，或有事项涉及的总额为 0 万元，净资产为 19,561.90 万元，2017 年 1-4 月实现营业收入 2,058.64 万元，净利润 345.43 万元，经营活动产生的现金流量净额为-492.35 万元。

评估情况：经重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的资产评估报告书（重康评报字（2017）第139号）显示，金科大酒店评估情况如下：

（1）评估方法

本次评估主要采用资产基础法。

（2）评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等。

（3）主要资产及评估增减值情况

截至评估基准日 2017 年 4 月 30 日，金科大酒店主要资产为其他应收款和固定资产。其他应收款账面值为 37,992.44 万元，评估值为 37,992.44 万元，未发生增、减值；固定资产账面值为 7,224.98 万元，评估值为 35,332.69 万元，增值 28,107.71 万元。

（4）评估结论

截至评估基准日 2017 年 4 月 30 日，资产评估值为 76,268.97 万元，增值 27,906.49 万元，增值率为 57.70%；负债评估值为 28,758.85 万元，减值 41.74 万元，增值率 -0.14%；所有者权益评估值为 47,510.12 万元，增值 27,948.23 万元，增值率 142.87%。

关于评估事项的相关说明：

（一）资产评估结果汇总表

人民币：万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	40,326.93	40,507.00	180.07	0.45

2	非流动资产	8,035.55	35,761.97	27,726.42	345.05
3	其中:可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	7,224.98	35,332.69	28,107.71	389.04
9	在建工程	383.12	383.12	-	-
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	385.72	4.43	-381.29	-98.85
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	38.71	38.71	-	-
18	递延所得税资产	3.02	3.02	-	-
19	其他非流动资产				
20	资产总计	48,362.48	76,268.97	27,906.49	57.70
21	流动负债	8,800.59	8,758.85	-41.74	-0.47
22	非流动负债	20,000.00	20,000.00	-	-
23	负债合计	28,800.59	28,758.85	-41.74	-0.14
24	净资产(所有者权益)	19,561.89	47,510.12	27,948.23	142.87

(二)上述汇总表中,固定资产下房屋建筑物增值较高,其评估方法、评估参数及可比案例、评估过程如下:

根据纳入本次评估范围的房屋建筑物的实际情况,本次评估采用市场比较法进行评估,市场法是指:将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

本次评估采用市场法的具体思路是在充分搜集房地产交易实例的基础上,进一步选取与委估房地产处于同一供需圈内、具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似房地产作为参照物,再根据估价对象与参照物经比较分析后的差异情况,进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正及个别因素修正等,得出委估房地产的公开市场价值,其公式为:

$$\text{委估房地产评估值} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

由于房屋建筑物的使用功能各不相同,本次评估根据其功能将建筑物分为三种类型分别进行评估,酒店客房参照可对外出售的公寓、餐饮会议部分参照商业、

车库按实际用途进行评估。

评估案例及评估过程如下：

1、酒店客房部分参照可对外出售的公寓：

(1) 评估人员通过市场调查与分析，选择了三个近期交易的，与评估对象相关程度较高的实例作为参照物，各比较实例的基本情况如下：

实例 A：龙湖源著公寓，龙湖源著公寓位于重庆石子山体育公园旁，周边拥有石子山体育公园公交车站(约 500 米)，轨道交通六号线冉家坝站(约 1 公里)，周边拥有各类住宅小区、银行、餐饮商铺等配套的城市基础设施和社会公共服务设施。

实例 B：恒大御都会，恒大御都会位于新牌坊立交旁，周边拥有轨道嘉州恒大中渝广场站(约 200 米)、轨道交通六号线嘉州路站(约 200 米)，周边拥有恒大中渝广场和各类住宅小区、银行、餐饮商铺等配套的城市基础设施和社会公共服务设施。

实例 C：海州国际公寓，海州国际公寓位于重庆渝北区新牌坊云杉北路 81 号(内环快速路旁)，周边拥有云杉北路公交车站(约 200 米)，轨道六号线广电园站(约 2.5 公里)，周边拥有各类住宅小区、银行、餐饮商铺等配套的城市基础设施和社会公共服务设施。

参照物与评估对象因素比较情况表

项 目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
物业名称	金科大酒店	龙湖源著公寓	恒大御都会	海州国际公寓	
坐落	人和	北环	新牌坊	人和	
房屋用途	酒店	公寓	公寓	公寓	
成交单价	待评估	13000	13500	11500	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
成交时间		2017	2017	2017	
区位状况	临街状况	主干道	主干道	主干道	
	楼层	5	20	10	
	公交便捷程度	一般	一般	较优	一般
	道路通达度	一般	一般	较优	一般
	基础设施	较优	较优	较优	较优
	公共服务设施	较完善	较完善	较完善	较完善
实物状	环境	较优	较优	较优	
	房屋用途	酒店	公寓	公寓	

况	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑年代	2005	2016	2016	2008
	建筑面积	3165.48	48	32	32
	层高	3	3	3	3
	通风、采光	好	好	好	好
	设施、设备	齐备、家具家电	较齐备	较齐备	较齐备
	装修	精装	精装	清水	精装
	物业管理	好	好	好	好
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	租赁权	无	无	无	无

注：酒店客房为4-8层，本次评估以第5层为案例进行比较。

(2) 确定修正系数(采用百分率法)

通过上表中交易实例与评估对象各因素的情况比较以及评估人员对目前市场各种影响因素的调查、分析，各项修正系数确定如下：本次对区位状况及实物状况采用直接比较修正，即以评估对象的各项因素状况为基准，与可比实例相对应的各项因素逐项比较，然后确定修正比率。

A、交易情况修正

交易实例 A、B、C 均属公开市场交易，交易情况正常，本次对其交易价格不作修正。

B、交易日期修正

交易实例 A、B、C 交易日期与评估时点间隔较短，结合近年来商业房地产的价格波动情况，本次对其交易日期不作修正。

C、区位状况修正

交易实例 B 所处区域的公交便捷程度和道路通达度相较于交易实例 A、C 和估价对象更优，本次对其区位状况的公交便捷程度和道路通道需进行修正。

D、实物状况修正

①建成年代修正：交易实例 A、B、C 与评估对象的建成年代分别为 2017 年、2016 年、2008 年和 2005 年，对建成年代进行适当的修正，故交易实例 A、B、C 的建成年代修正系数分别为 5、5、1；

②面积修正：交易实例 A、B、C 与委估对象的建筑面积分别为：48 平方米、32 平方米、32 平方米、3165.48 平方米（第 5 层面积），对于商业地产面积越小其单价也越高，对面积进行适当的修正，则实例 A、B、C 的修正系数分别为 15、

15、15。

③装修修正：交易实例 A、B、C 与委估对象的室内装修分别为精装、清水、精装、精装，则实例 A、B、C 的装修修正系数分别为 0、-6、0。

④房屋用途修正：交易实例 A、B、C 均为公寓，委估对象为酒店客房，本次评估需对房屋用途就行修正，则实例 A、B、C 的房屋用途修正系数分别为 10、10、10。

⑤设施、设备修正：委估对象配备有中央空调，电梯三部、家具家电，交易实例 A、B、C 均配有电梯，无中央空调，则实例 A、B、C 的设施、设备修正系数分别为-2、-2、-2。

⑥楼层修正：委估对象为酒店的第 5 层，交易实例 A 为 20 楼，交易实例 B 为 15 楼，交易实例 C 为 10 楼，则实例 A、B、C 的楼层修正系数分别为 3、2、1。

⑦其他：实物状况其他方面评估对象与交易实例 A、B、C 相近，故不作修正。

E、权益状况修正

权益状况评估对象与交易实例 A、B、C 相同，故不作修正。

修正系数具体确定过程详见下表：

项 目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称		金科大酒店	龙湖源著公寓	恒大御都会	海州国际公寓
成交单价		待估	13000	13500	11500
交易情况		100	100	100	100
成交时间		100	100	100	100
区位状况	临街状况	100	100	100	100
	楼层	100	103	102	101
	公交便捷程度	100	100	105	100
	道路通达度	100	100	105	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
	环境	100	100	100	100
实物状况	房屋用途	100	110	110	110
	结构	100	100	100	100
	建筑年代	100	105	105	101
	建筑面积	100	115	115	115
	层高	100	100	100	100
	通风、采光	100	100	100	100
	设施、设备	100	98	98	98
	装修	100	100	94	100

	物业管理	100	100	100	100
权益状况	土地使用权类型	100	100	100	100
	租赁权	100	100	100	100

(3) 样本修正后的房地产价格计算

根据确定的各项修正系数计算的比准价格，见下表：

项 目		实例 A	实例 B	实例 C
物业名称		龙湖源著公寓	恒大御都会	海州国际公寓
成交单价		13000	13500	11500
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
成交时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	0.9709	0.9804	0.9901
	公交便捷程度	1.0000	0.9524	1.0000
	道路通达度	1.0000	0.9524	1.0000
	基础设施	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务设施	1.0000	1.0000	1.0000
	环境	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况	房屋用途	0.9091	0.9091	0.9091
	结构	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑年代	0.9524	0.9524	0.9901
	建筑面积	0.8696	0.8696	0.8696
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	通风、采光	1.0000	1.0000	1.0000
	设施、设备	1.0204	1.0204	1.0204
	装修	1.0000	1.0638	1.0000
	物业管理	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况	土地使用权类型	1.0000	1.0000	1.0000
	租赁权	1.0000	1.0000	1.0000
修正系数		0.7459	0.7268	0.7908
比较案例比较价格(元/m ²)		9696	9811	9094
平均比较价格(元/m ²)		9530		

对以上三个可比案例比准价格采用简单算术平均法求得委估房地产目前的市场单价，即：

$$\text{委估房地产市场单价} = (9696 + 9811 + 9094) \div 3 = 9530 \text{ (元/平方米)}$$

2、金科大酒店的餐饮主要位于负一楼至三楼，本次评估参照商业：

(1) 评估人员通过市场调查与分析，选择了三个近期交易的，与评估对象相关程度较高的实例作为参照物，各比较实例的基本情况如下：

项 目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
-----	------	------	------	------

物业名称	金科大酒店	金科中华坊	中兴渝景苑一楼临街门面	中兴渝景苑一楼临街门面
坐落	人和	重庆市渝北区雪松路	重庆市渝北区雪松路2号	重庆市渝北区雪松路2号
房屋用途	餐饮、会议	餐饮	超市	餐饮
成交单价	待评估	27500	25620	24500
交易情况	正常	正常	正常	正常
成交时间		2017	2017	2017
区位状况	临街状况	主干道	主干道	主干道
	楼层	1	1	1
	公共交通程度	一般	一般	一般
	道路通达度	一般	一般	一般
	基础设施	较优	较优	较优
	公共服务设施	较完善	较完善	较完善
	环境	较优	较优	较优
实物状况	房屋用途	餐饮会议	临街商铺	临街商铺
	结构	钢混	钢混	钢混
	建筑年代	2005	2007	2004
	建筑面积	3907.53	128	187
	层高	4	4	4
	通风、采光	好	较好	较好
	设施、设备	齐备	齐备	齐备
	装修	精装	简装	精装
	物业管理	好	好	好
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让
	租赁权	无	无	无

(2) 确定修正系数(采用百分率法)

通过上表中交易实例与评估对象各因素的情况比较以及评估人员对目前市场各种影响因素的调查、分析,各项修正系数确定如下:本次对区位状况及实物状况采用直接比较修正,即以评估对象的各项因素状况为基准,与可比实例相对应的各项因素逐项比较,然后确定修正比率。

A、交易情况修正

交易实例 A、B、C 均属公开市场交易,交易情况正常,本次对其交易价格不作修正。

B、交易日期修正

交易实例 A、B、C 交易日期与评估时点间隔较短,结合近年来商业房地产的价格波动情况,本次对其交易日期不作修正。

C、区位状况修正

交易实例 A、B、C 与委估对象位于同一区域，其区位状况相近，本次对其区位状况不做修正。

D、实物状况修正

①建成年代修正：交易实例 A、B、C 与评估对象的建成年代分别为 2007 年、2004 年、2004 年和 2005 年，对建成年代进行适当的修正，故交易实例 A、B、C 的建成年代修正系数分别为 1.5、-0.5、-0.5；

②面积修正：交易实例 A、B、C 与委估对象的建筑面积分别为：128 平方米、187 平方米、211 平方米、3907.53 平方米，对于商业地产面积越小其单价也越高，对面积进行适当的修正，则实例 A、B、C 的修正系数分别为 20、20、20。

③装修修正：交易实例 A、B、C 与委估对象的室内装修分别为简装、精装、精装、精装，则实例 A、B、C 的装修修正系数分别为-4、0、0。

④房屋用途修正：交易实例 A、B、C 均为临街商铺，用途分别为餐饮、超市、餐饮，委估对象为酒店经营餐饮、会议等，则实例 A、B、C 的房屋用途修正系数分别为 10、10、10。

⑤其他：实物状况其他方面评估对象与交易实例 A、B、C 相近，故不作修正。

E、权益状况修正

权益状况评估对象与交易实例 A、B、C 相同，故不作修正。

修正系数具体确定过程详见下表：

项 目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称	金科大酒店	金科中华坊	中兴渝景苑一楼临街门面	中兴渝景苑一楼临街门面
成交单价	待估	27500	25620	24500
交易情况	100	100	100	100
成交时间	100	100	100	100
区位状况	临街状况	100	100	100
	楼层	100	100	100
	公交便捷程度	100	100	100
	道路通达度	100	100	100
	基础设施	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100

项 目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称		金科大酒店	金科中华坊	中兴渝景苑一楼临街门面	中兴渝景苑一楼临街门面
	环境	100	100	100	100
实物状况	房屋用途	100	110	110	110
	结构	100	100	100	100
	建筑年代	100	101.5	99.5	99.5
	建筑面积	100	120	120	120
	层高	100	100	100	100
	通风、采光	100	100	100	100
	设施、设备	100	100	100	100
	装修	100	96	100	100
权益状况	物业管理	100	100	100	100
	土地使用权类型	100	100	100	100
	租赁权	100	100	100	100

(3) 样本修正后的房地产价格计算

根据确定的各项修正系数计算的比准价格，见下表：

项 目		实例 A	实例 B	实例 C
物业名称		金科中华坊	中兴渝景苑一楼临街门面	中兴渝景苑一楼临街门面
成交单价		27500	25620	24500
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
成交时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000
	公交便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000
	道路通达度	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务设施	1.0000	1.0000	1.0000
	环境	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况	房屋用途	0.9091	0.9091	0.9091
	结构	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑年代	0.9852	1.0050	1.0050
	建筑面积	0.8333	0.8333	0.8333
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	通风、采光	1.0000	1.0000	1.0000
	设施、设备	1.0000	1.0000	1.0000
	装修	1.0417	1.0000	1.0000
权益状况	物业管理	1.0000	1.0000	1.0000
	土地使用权类型	1.0000	1.0000	1.0000
租赁权		1.0000	1.0000	1.0000
修正系数		0.7775	0.7614	0.7614
比较案例比较价格(元/m ²)		21381	19507	18654
平均比较价格(元/m ²)		19800		

对以上三个可比案例比准价格采用简单算术平均法求得委估房地产目前的市场单价，即：

$$\text{委估房地产市场单价} = (21381 + 19507 + 18654) \div 3 = 19800 \text{ (元/平方米)}$$

由于以上交易实例的售价是配套底商的销售价格，对于配套商业其他部分及楼层价格，本次评估一方面参照日本《公共用地取得损失补偿基地细则》及德国史基莫氏的楼层经济价值表，结合我公司的对重庆市市场调查的情况以及委估对象周边的实际情况，分析确定底层以上各楼层商业平均销售价格如下表所示：

楼层	调整系数	评估单价价格
地下一层	45.00%	8900
地上一层	100.00%	19800
地上二层	58.00%	11500
地上三层	50.00%	9900

3、车库按实际用途进行评估：

(1) 评估人员通过市场调查与分析，选择了三个近期交易的，与评估对象相关程度较高的实例作为参照物，各比较实例的基本情况如下：

参照物与评估对象因素比较情况表

项 目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称	金科大酒店	万科缙香郡车位	万科缙香郡车位	恒大华府车位
坐落	人和	人和	人和	人和
房屋用途	车位	车位	车位	车位
成交单价	待评估	115800	120000	125000
交易情况	正常	正常	正常	正常
成交时间		2017	2017	2017
区位状况	临街状况	主干道	主干道	主干道
	楼层	地下层	地下层	地下层
	公交便捷程度	一般	一般	一般
	道路通达度	一般	一般	一般
	基础设施	较优	较优	较优
	公共服务设施	较完善	较完善	较完善
	环境	较优	较优	较优
实物状况	房屋用途	车位	车位	车位
	结构	钢混	钢混	钢混
	建筑年代	2005	2012	2012
	层高	4	4	4
	通风、采光	好	好	好
	出入口布局	较好	好	好
	物业管理	好	好	好

权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	租赁权	无	无	无	无

(2) 确定修正系数(采用百分率法)

通过上表中交易实例与评估对象各因素的情况比较以及评估人员对目前市场各种影响因素的调查、分析,各项修正系数确定如下:本次对区位状况及实物状况采用直接比较修正,即以评估对象的各项因素状况为基准,与可比实例相对应的各项因素逐项比较,然后确定修正比率。

A、交易情况修正

交易实例 A、B、C 均属公开市场交易,交易情况正常,本次对其交易价格不作修正。

B、交易日期修正

交易实例 A、B、C 交易日期与评估时点间隔较短,结合近年来商业房地产的价格波动情况,本次对其交易日期不作修正。

C、区位状况修正

交易实例 A、B、C 与委估对象位于同一区域,其区位状况相近,本次对其区位状况不做修正。

D、实物状况修正

①建成年代修正:交易实例 A、B、C 与评估对象的建成年代分别为 2012 年、2012 年、2011 年和 2005 年,对建成年代进行适当的修正,故交易实例 A、B、C 的建成年代修正系数分别为 3.5、3.5、3;

②出入口布局修正:委估对象只有一个车库出入口,交易实例 A、B、C 均有二个出入口,则实例 A、B、C 的出入口布局修正系数分别为 2、2、2。

③其他:实物状况其他方面评估对象与交易实例 A、B、C 相近,故不作修正。

E、权益状况修正

权益状况评估对象与交易实例 A、B、C 相同,故不作修正。

修正系数具体确定过程详见下表:

项 目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称	金科大酒店	万科缙香郡车位	万科缙香郡车位	恒大华府车位

项 目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称		金科大酒店	万科缙香郡车位	万科缙香郡车位	恒大华府车位
成交单价		待估	115800	120000	125000
交易情况		100	100	100	100
成交时间		100	100	100	100
区位状况	临街状况	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	公交便捷程度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
	环境	100	100	100	100
实物状况	房屋用途	100	100	100	100
	结构	100	100	100	100
	建筑年代	100	103.5	103.5	103
	层高	100	100	100	100
	通风、采光	100	100	100	100
	出入口布局	100	102	102	102
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	土地使用权类型	100	100	100	100
	租赁权	100	100	100	100

(3) 样本修正后的房地产价格计算

根据确定的各项修正系数计算的比准价格，见下表：

项 目		实例 A	实例 B	实例 C
物业名称		万科缙香郡车位	万科缙香郡车位	恒大华府车位
成交单价		115800	120000	125000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
成交时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000
	公交便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000
	道路通达度	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务设施	1.0000	1.0000	1.0000
	环境	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况	房屋用途	1.0000	1.0000	1.0000
	结构	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑年代	0.9662	0.9662	0.9709
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	通风、采光	1.0000	1.0000	1.0000
	出入口布局	0.9804	0.9804	0.9804
	物业管理	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况	土地使用权类型	1.0000	1.0000	1.0000
	租赁权	1.0000	1.0000	1.0000
修正系数		0.9472	0.9472	0.9518

比较案例比较价格(元/个)	109690	113669	118980
平均比较价格(元/个)	114110		

对以上三个可比案例比准价格采用简单算术平均法求得委估房地产目前的市场单价，即：

$$\text{委估房地产市场单价} = (109690 + 113669 + 118980) \div 3 = 114100 \text{ (元/个)}$$

评估结果汇总表

序号	房屋名称	权证编号	楼层	建筑面积 (平方米)	评估单价(元/ 平方米或元/个)	评估总价(万 元)
1	车位(35个)	北新高112房地证2009字第00560号	-2	3,781.51	114,110.00	399.39
2	配套用房				-	-
2	餐饮会议	北新高112房地证2009字第08471号	-1	7,661.23	8,900.00	6,818.50
3	餐饮会议		1	3,907.53	19,800.00	7,736.92
4	餐饮会议		2	2,348.28	11,500.00	2,700.52
5	餐饮会议		3	2,893.08	9,900.00	2,864.15
6	客房		4	3,165.48	9,530.00	3,016.70
7	客房		5	3,165.48	9,530.00	3,016.70
8	客房		6	3,165.48	9,530.00	3,016.70
9	客房		7	3,165.48	9,530.00	3,016.70
10	客房		8	2,742.79	9,530.00	2,613.88
合计				35,996.33		35,200.15

注1：负二楼共计建筑面积3781.51平方米，其中包含35个车位和配套用房，本次只对35个车位进行了评估。

注2：上述评估结果包含其房屋建筑物、酒店装修及对应的土地使用权的价值。”

其他相关说明：

1、上述评估报告载明金科大酒店所有者权益评估值为47,510.12万元，扣除协议约定金科大酒店向公司分配的利润11,757.55万元后，重庆金科大酒店所有者权益评估值为35,752.57万元；

2、本次交易完成后，公司不再持有金科大酒店的股权，金科大酒店将不再纳入公司合并报表范围。截止目前，公司不存在委托金科大酒店理财，以及该公司占用公司资金等情形。

四、股权转让协议的主要内容

1、协议签署各方

转让方：金科地产集团股份有限公司（以下简称“甲方”）

受让方：渭南鸿景商贸有限公司（以下简称“乙方”）

目标公司：重庆市金科大酒店有限公司（以下简称“目标公司”）

2、甲方将持有目标公司100%的股权转让给乙方。

3、根据目标公司经天健会计师事务所审计的 2016 年审计报告，截止 2016 年底目标公司的可供分配利润为 122,809,315.03 元，目标公司应完善股东会决议和其他法律手续，将其可供分配利润中的 117,575,463.40 元分配给甲方。

4、根据公司通过目标公司获取的分红收益，并参照评估机构出具的评估报告结果，经双方共同协商确定转让价格为35,856万元。甲乙双方在签订本协议后四个工作日内，乙方向甲方支付第一笔股权转让款19,000万元；在本协议签订之日起30个工作日内，乙方应向甲方支付第二笔股权转让款16,856万元。所有股权转让价款及品牌使用费全额到达甲方上述指定账户之日起3个工作日内，甲乙双方共同到工商行政管理局办理股权变更手续，提交股权变更所需全部文件。

5、股权转让后3年内，甲方授权股权转让后的目标公司可继续使用“金科大酒店”的名号进行经营，但乙方和目标公司应合理、妥善使用该名号。“金科大酒店”名号授权使用年限为3年，自本次股权转让工商变更登记之日开始计算。本次股权转让后，乙方或金科大酒店应向甲方支付品牌使用费48万元/年。

6、甲乙双方一致同意，甲方成立新的酒店管理公司（或指定公司），由其承接目标公司的员工，目标公司与其员工终止劳动合同关系，同时员工与甲方成立的新的酒店管理公司或指定公司签订劳动合同。

7、甲乙双方一致同意，由乙方与甲方成立的新的酒店管理公司（或指定公司）签订 3 年期的酒店委托管理协议，甲方将目标公司项下的酒店的日常生产经营和管理、运营委托给甲方成立的新的酒店管理公司（或指定公司）进行。3 年期委托管理到期后，经甲方指定的酒店管理公司向乙方提出要求延期 1 年委托管理的，乙方应予同意。

8、任何一方未按合同约定履行股权变更义务超过10日或违反本合同约定的其他事项，则另一方可选择本合同继续履行或解除本合同，并按股权转让总价款的10%向对方收取违约金。

9、本协议经甲乙双方签字并盖章后生效。

五、交易金额及定价依据

参照评估机构出具的评估报告结果，扣除协议约定金科大酒店向公司分配的利润后，经双方共同协商确定转让价格为 35,856 万元。

六、公司董事会及独立董事关于评估事项的意见

公司董事会和独立董事根据相关法律、法规和规范性文件的规定，在详细核查了有关审计和评估事项以后，就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表如下意见：

1、公司董事会意见

公司已聘请资产评估机构对标的资产进行评估，资产评估机构的选聘程序合规，资产评估机构及其经办评估师与公司及交易对方均没有现实的及预期的利益或冲突，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求，具有充分的独立性。本次评估的前提假设合理，选择的评估方法充分考虑了本次交易的目的与评估对象的实际情况，评估方法恰当，评估结果公允合理。本次交易标的资产的交易价格资产评估机构出具的评估报告确定的评估结果为基础，经各方协商确定。本次交易的定价原则和方法恰当、公允，不存在损害公司及广大中小股东利益的情形。

2、独立董事意见

(1) 本次交易事项选聘重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司进行资产评估，该选聘结果是经交易双方协商认可的，其选聘程序符合相关规定。

(2) 上述评估机构为专业的评估机构，除业务关系外，评估机构与公司及交易对方及所涉各方均无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。

(3) 评估报告的假设前提均按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

(4) 评估机构实际评估的资产范围均与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中均选取了与评估目的及评估资产状况相关的评估方法、实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，资产评估价值公允。

(5) 鉴于目标公司所拥有的土地及相关房屋建筑，根据本次资产评估事宜采用的评估方法，项目公司的资产评估和所有者权益评估增值率较高，但其评估结果客观反映了项目公司的内在价值，价格公允，不存在损害上市公司及股东利益，同意本次股权转让事宜。

七、涉及股权转让的其他安排

本次股权转让涉及的人员安置情况见股权转让协议的主要内容，股权转让不涉及土地租赁等情况。本次股权转让不会因此与公司形成关联交易亦不会形成同业竞争等情形。股权转让所得资金将用于公司日常经营。

八、本次股权转让的目的及对公司的影响

金科大酒店下属主要资产为重庆金科大酒店，其于2006年末开始营业至今已十余年，已不能满足公司酒店产业发展的需要，本次公司转让金科大酒店的股权，旨在通过盘活存量资产，提高资产周转效率，提升公司盈利能力，本次转让符合公司长远发展规划及全体股东和公司利益。。

本次交易完成后，公司不再持有金科大酒店的股权，金科大酒店将不再纳入公司合并报表范围。通过本次交易，预计产生利润约21,000万元，对公司当期财务状况和经营成果等方面产生积极影响。

九、备查文件

- 1、相关协议文件
- 2、《审计报告》
- 3、《资产评估报告》

特此公告

金科地产集团股份有限公司

董 事 会

二〇一七年六月三十日