

股票代码：002147 股票简称：方圆支承 上市地点：深圳证券交易所

马鞍山方圆回转支承股份有限公司
发行股份购买资产并募集配套资金
暨关联交易报告书摘要

上市公司名称： 马鞍山方圆回转支承股份有限公司
上 市 地 点： 深圳证券交易所
股 票 简 称： 方圆支承
股 票 代 码： 002147

交易对方	住所/通讯地址
新光控股集团有限公司	浙江省义乌市青口工业区
虞云新	浙江省义乌市江东街道***号
不超过 10 名特定投资者	待定

独立财务顾问



西南证券股份有限公司
SOUTHWEST SECURITIES COMPANY, LTD.

二零一五年十二月

公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺并保证本报告书内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本公司及全体董事、监事、高级管理人员对本报告书内容的真实、准确、完整承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会及其它政府机关对本次交易所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定，本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

根据相关规定，作为公司本次发行股份购买资产的交易对方新光集团及自然人虞云新就其对本次交易提供的所有相关信息，分别承诺如下：

“本公司/本人已向上市公司提交全部所需文件及相关资料，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均完整、真实、可靠，有关副本材料或者复印件与原件一致，文件上所有签字与印章皆真实、有效，复印件与原件相符。

本公司/本人保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任。

如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人或本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。”

证券服务机构声明

根据相关规定，作为公司本次发行股份购买资产及募集配套资金的证券服务机构对于本次交易申请文件的相关信息，分别承诺：

“如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司/本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

目 录

公司声明	1
交易对方声明	2
证券服务机构声明	3
目 录	4
释 义	8
重大事项提示	10
一、本次交易方案.....	10
二、标的资产估值及作价.....	10
三、股份发行情况.....	11
四、业绩承诺及补偿.....	13
五、本次交易构成重大资产重组.....	14
六、本次交易构成关联交易.....	15
七、本次交易构成借壳上市.....	15
八、本次交易对上市公司的影响.....	15
九、本次交易尚需履行的程序.....	18
十、本次交易相关方作出的重要承诺.....	19
十一、本次重组中对中小投资者权益保护的安排.....	23
十二、独立财务顾问的保荐资格.....	28
重大风险提示	29
一、与本次交易相关的风险.....	29
二、本次交易完成后的行业和业务风险.....	31
三、其他风险.....	33

第一节 本次交易概述	35
一、本次交易的背景和目的.....	35
二、本次交易的决策过程.....	38
三、本次交易主要内容.....	38
四、本次交易对上市公司的影响.....	41
第二节 上市公司基本情况	45
一、公司概况.....	45
二、公司设立及股本变更情况.....	45
三、最近三年控股权变动情况.....	47
四、最近三年重大资产重组情况.....	47
五、公司最近两年一期主要财务指标.....	47
六、公司主营业务情况.....	48
七、公司控股股东及实际控制人.....	48
八、公司最近三年行政处罚或刑事处罚情况.....	48
第三节 交易对方情况	50
一、交易对方概况.....	50
二、交易对方之一：新光控股集团有限公司.....	50
三、交易对方之二：虞云新.....	56
四、与上市公司是否存在关联关系和向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况.....	57
五、交易对方最近五年内受到行政处罚、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情况说明.....	57
六、交易对方最近五年的诚信情况.....	57
七、新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇不存在《上市公司收购管理办	

法》第六条规定的相关情形.....	58
第四节 标的资产基本情况	60
一、本次交易标的的概况.....	60
二、本次交易标的之一：万厦房产 100%股权	60
三、本次交易标的之二：新光建材城 100%股权	72
四、主要财务指标情况.....	78
五、股权控制关系.....	88
六、内部组织结构.....	89
七、董事、监事及高级管理人员情况.....	94
八、员工及社保情况.....	102
九、主要资产权属状况、主要负债情况及对外担保情况.....	104
十、最近三年的利润分配情况.....	111
十一、最近三年股权转让、增资及改制情况.....	111
十二、最近三年资产评估情况.....	114
十三、标的资产的评估情况.....	115
十四、其他情况.....	195
第五节 标的资产主营业务发展情况	199
一、标的公司主营业务概况.....	199
二、标的公司业务流程.....	200
三、标的公司业务模式.....	202
四、原材料采购及主要供应商情况.....	206
五、产品销售及主要客户情况.....	211
六、标的公司项目开发情况.....	217
七、质量控制情况.....	226

八、安全生产和环保情况.....	226
第六节 本次交易涉及股份发行的情况	228
一、本次交易的方案主要内容.....	228
二、本次发行股份的具体方案.....	228
三、本次交易对上市公司的影响.....	231
第七节 募集配套资金情况	235
一、本次募集配套资金的基本情况.....	235
二、本次募集配套资金投资项目的情况.....	235
三、募集配套资金的必要性分析.....	238
四、募集配套资金的合规性分析.....	243
五、募集配套资金管理和使用的内部控制制度.....	244
六、募集配套资金失败的补救措施.....	252
第八节 财务会计信息	253
一、标的公司财务资料.....	253
二、上市公司备考财务报表.....	257

释 义

本报告中，除非另有所指，下列简称具有如下含义：

公司、上市公司、发行人、方圆支承	指	马鞍山方圆回转支承股份有限公司
交易对方	指	新光控股集团有限公司、自然人虞云新
交易标的、标的资产	指	浙江万厦房地产开发有限公司 100%股权、浙江新光建材装饰城开发有限公司 100%股权
标的公司	指	浙江万厦房地产开发有限公司及浙江新光建材装饰城开发有限公司
新光集团	指	新光控股集团有限公司
万厦房产	指	浙江万厦房地产开发有限公司
新光建材城	指	浙江新光建材装饰城开发有限公司
金华欧景	指	金华欧景置业有限公司
万厦园林	指	义乌万厦园林绿化工程有限公司
世茂中心	指	义乌世茂中心发展有限公司
建德新越	指	建德新越置业有限公司
太平洋实业	指	东阳新光太平洋实业有限公司
义乌和乐星	指	义乌和乐星文化科技发展有限公司
新玖实业	指	江苏新玖实业投资有限公司
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	方圆支承发行股份购买交易对方持有的浙江万厦房地产开发有限公司 100%股权、浙江新光建材装饰城开发有限公司 100%股权，并向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金之交易
发行股份购买资产	指	方圆支承向新光集团、自然人虞云新发行股份购买万厦房产 100%股权及新光建材城 100%股权
募集配套资金、配套融资	指	方圆支承向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金
本报告书、重组报告书	指	《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》
《发行股份购买资产协议》、《重组协议》	指	方圆支承与新光集团、虞云新签署的《发行股份购买资产协议》
《业绩承诺补偿协议》	指	方圆支承与新光集团、虞云新签署的《标的资产业绩承诺补偿协议》
审计、评估基准日	指	2015 年 7 月 31 日
报告期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-7 月
独立财务顾问、西南证券	指	西南证券股份有限公司

法律顾问、国枫	指	北京国枫律师事务所
标的公司审计机构、利安达	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
上市公司审计机构、瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、中通诚	指	中通诚资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
国土部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《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》
《26 号准则》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则——第 26 号上市公司重大资产重组申请文件》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《首发办法》	指	《首次公开发行股票并上市管理办法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《证券发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本报告书中部分合计数与各加计数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

重大事项提示

一、本次交易方案

本次交易方案为方圆支承拟通过发行股份的方式向新光集团、自然人虞云新购买其合计持有的万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权；并同时向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金扣除发行费用后拟用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的开发建设及补充流动资金。募集配套资金总额不超过 32 亿元，且不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。

本次交易方案包括发行股份购买资产和发行股份募集配套资金，方案的具体内容如下：

（一）发行股份购买资产

方圆支承拟向新光集团和自然人虞云新发行股份购买其合计持有的万厦房产 100%股权、新光建材城 100%股权。

（二）发行股份募集配套资金

为提高本次重组绩效，本次交易公司拟采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过 32 亿元，且不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。配套资金扣除发行费用后将用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的开发建设及补充流动资金。募集配套资金的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

本次交易完成后，万厦房产、新光建材城将成为公司的全资子公司，新光集团将成为公司的控股股东，周晓光、虞云新夫妇将成为公司的实际控制人。

二、标的资产估值及作价

根据中通诚出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391 号）的评估结论，

标的资产万厦房产截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 135,771.75 万元，评估值为 598,628.94 万元，评估增值 462,857.19 万元，增值率为 340.91%；根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392 号）评估结论，标的资产新光建材城截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 60,979.16 万元，评估值 520,100.00 万元，评估增值 459,120.84 万元，增值率为 752.91%。以上述评估价值为基础，经交易各方协商确定，本次标的资产作价为 1,118,728.94 万元。

此次标的资产评估值较其账面价值存在较大幅度的增值，特在此提醒广大投资者关注相关风险。

三、股份发行情况

（一）发行价格

本次交易涉及向交易对方发行股份购买资产和向其他特定投资者发行股份募集配套资金两部分。

1、向交易对方购买资产发行股份价格

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

本次发行股份购买资产的股票发行定价基准日，为本公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日。

定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的计算公式为：定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价 = 定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总额 ÷ 定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总量。据此计算，本次发行股份采用定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，发行价格不低于市场参考价的 90%，即 11.54 元/股；经公司与交易对方协商确定本次发行价格为 11.54 元/股。

在定价基准日至发行日期间，如方圆支承出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行价格亦将作相应调整。

2、向其他不超过 10 名特定投资者发行股份价格

本次向其他特定投资者募集配套资金的发行价格按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。

本次募集配套资金的股票发行定价基准日，为本公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日。

定价基准日前 20 个交易日股票交易均价：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价=决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额/决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。据此计算，方圆支承本次向其他特定投资者募集配套资金的股票发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 15.36 元/股（以下简称：本次发行底价）。

定价基准日至本次发行期间，公司如实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行底价亦将作相应调整。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

（二）发行数量

1、向交易对方购买资产发行股份数量

本次交易中上市公司拟以发行股份的方式购买万厦房产 100%股权、新光建材城 100%股权。标的公司 100%股权作价为 1,118,728.94 万元，按照本次发行股票价格 11.54 元/股计算，本次拟发行股份数量合计为 969,435,817 股。具体情况如下：

标的资产	交易价格（元）	股份发行价格（元/股）	交易对方	发行股份数（股）
万厦房产 100%股权	5,986,289,375.37	11.54	新光集团	872,492,236
新光建材城 100%股权	5,200,999,972.68		虞云新	96,943,581
合计数	11,187,289,348.05		合计数	969,435,817

2、向其他不超过 10 名特定投资者发行股份数量

本次交易拟募集配套资金总额不超过 32 亿元。按照本次发行底价计算，向其他不超过 10 名特定投资者发行股份数量不超过 208,333,333 股。最终发行数量将根据最终发行价格确定。

根据前述发行价格测算，本次发行股份购买资产及募集配套资金完成后，上市公司总股本最高将增加至 1,436,290,960 股。

定价基准日至本次发行期间，如因公司实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项或其他原因导致发行价格调整的，本次发行数量亦将作相应调整。

（三）发行股票的锁定期

1、发行股份购买资产

本次交易对方新光集团、虞云新承诺：本次交易获得的上市公司股票，自股份上市之日起 36 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行；本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价，则持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，暂停转让在上市公司拥有权益的股份。

2、向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集资金

向其他不超过 10 名特定投资者发行的股份自股份上市之日起 12 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

四、业绩承诺及补偿

为维护上市公司全体股东的利益，上市公司与交易对方新光集团、虞云新签署了《业绩承诺补偿协议》，本次交易的利润补偿情况如下：

交易对方新光集团、虞云新承诺：（1）标的公司 2016 年度合计净利润不低

于 14 亿元，（2）标的公司 2016 年度与 2017 年度累计实现的合计净利润不低于 27 亿元；（3）标的公司 2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计净利润不低于 40 亿元。上述净利润指标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司净利润合计数。

根据中通诚出具的《资产评估报告》，本次评估对拟注入资产总体上采用资产基础法评估，但对拟置入资产中部分资产（包括部分存货、投资性房地产、在建工程等）采用了假设开发法或收益现值法等评估方法进行评估。交易对方补偿期内承诺的净利润不低于中通诚出具的《资产评估报告》中标的公司未来三年相关利润预测数。

如万厦房产、新光建材城实际净利润低于上述承诺金额，则由新光集团、虞云新按照《业绩承诺补偿协议》负责向上市公司进行补偿。具体补偿措施为：

当年应补偿股份数量=（截至当期期末累积承诺净利润数—截至当期期末累积实现净利润数）÷盈利承诺期内各年的承诺净利润数总和×标的资产的交易作价÷每股发行价格—已补偿股份数量

在利润补偿期限届满时，上市公司年报审计机构将对标的公司进行减值测试，并出具专项审核意见。如果标的公司期末减值额大于利润补偿期内补偿责任人已经支付的补偿额，则补偿责任人还需另行补偿。

如果自本次交易完成日至股份补偿实施之日的期间内，上市公司以转增或送股方式进行分配而导致补偿义务人持有的上市公司的股份数发生变化，则补偿股份数量应调整为：按上述“补偿股份数量”的计算公式计算的补偿股份数量×（1+转增或送股比例）。如果自本次交易完成日至股份补偿实施之日的期间内，上市公司实施现金分红的，补偿义务人同时应按上述“补偿股份数量”对应的税前分红款项以现金形式向上市公司进行补偿。

关于盈利补偿的具体方式，请参见重组报告书“第八节 本次交易合同的主要内容”。

五、本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产的交易价格为 111.87 亿元，上市公司 2014 年 12 月 31 日

经审计的合并财务报表净资产额为 8.75 亿元，本次拟购买资产的交易价格占上市公司 2014 年 12 月 31 日的净资产比例超过 50%，且超过 5,000 万元，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

六、本次交易构成关联交易

上市公司本次发行股份购买资产的交易对方为新光集团及自然人虞云新。本次交易完成后，新光集团将成为公司控股股东，自然人周晓光、虞云新夫妇将成为上市公司的实际控制人。因此，本次交易涉及上市公司与潜在控股股东之间的交易，构成关联交易。

七、本次交易构成借壳上市

本次交易中上市公司发行股份购买的资产为万厦房产 100%股权、新光建材城 100%股权。标的公司于 2015 年 7 月 31 日模拟合并资产总额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的期末资产总额的比例超过 100%，且上市公司实际控制权发生变化，因此，本次交易构成借壳上市。

八、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

截至 2015 年 7 月 31 日，公司总股本为 258,521,810 股，预计本次发行股份购买资产与配套融资发行股份合计不超过 1,177,769,150 股。本次交易完成后，公司股本总额不超过 1,436,290,960 股。本次交易前后，上市公司股权分布结构如下：

项 目	本次交易前		本次交易后 (不考虑配套融资)		本次交易后 (考虑配套融资)	
	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例
1、限售流通股	39,714,983	15.36%	1,009,150,800	82.18%	1,217,484,133	84.77%
其中：新光集团	-	-	872,492,236	71.05%	872,492,236	60.75%
虞云新	-	-	96,943,581	7.89%	96,943,581	6.75%
不超过 10 名特定投资者	-	-	-	-	208,333,333	14.50%
原方圆支承限售股东	39,714,983	15.36%	39,714,983	3.23%	39,714,983	2.77%

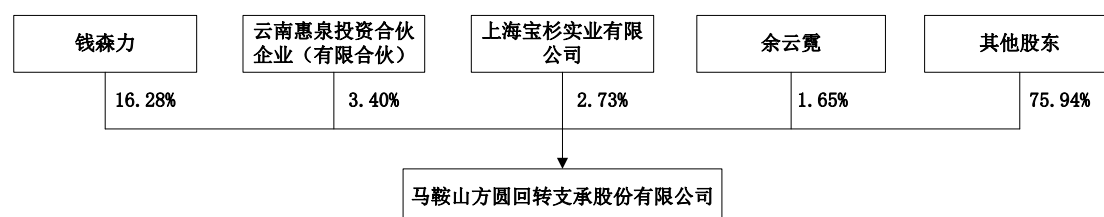
2、无限售流通股	218,806,827	84.64%	218,806,827	17.82%	218,806,827	15.23%
总股本	258,521,810	100.00%	1,227,957,627	100.00%	1,436,290,960	100.00%

注 1：向交易对方发行股份价格按照 11.54 元/股计算，向不超过 10 名特定投资者发行股份价格按照 15.36 元/股计算。

注 2：假定不超过 10 名特定投资者不包括本次交易对方。

本次交易后，公司控股股东将变更为新光集团，实际控制人将变更为自然人周晓光、虞云新夫妇。

1、本次交易前股权结构情况

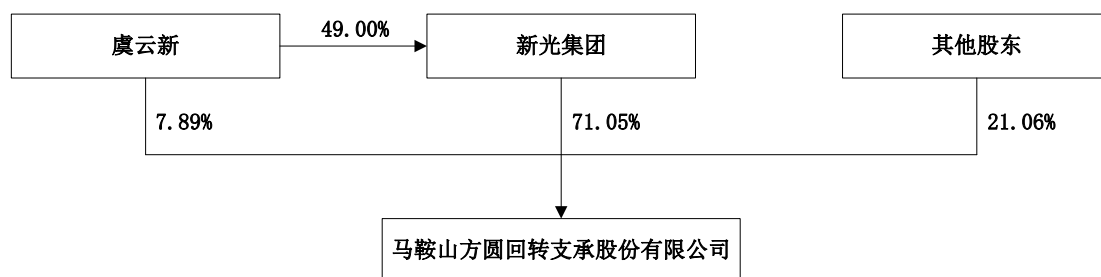


钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生作为公司的股东，在公司于 2007 年 8 月 8 日在深圳证券交易所上市时合计持有公司 33.20%股份，并且钱森力先生任公司董事长、总经理，余云霓先生任公司副董事长、副总经理，王亨雷先生任公司董事、副总经理，是公司共同控制关系的控股股东、实际控制人、一致行动人。

2013 年 4 月 23 日，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生签署共同控制关系解除的声明，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生解除一致行动关系，三人之间不存在关联关系。同时，随着公司的发展，股份锁定承诺的到期，钱森力先生已卸任公司总经理，余云霓先生卸任公司副总经理，王亨雷先生已辞去公司职务。公司第一大股东钱森力先生持股比例未超过 50%，可以实际支配公司股份表决权也未超过 30%，对公司股东大会决议不足以产生重大影响；钱森力先生和余云霓先生虽仍为公司董事，但由于公司董事会总人数为 7 人，且表决方式为表决票表决，故他们对公司董事会无实际控制权。根据上述情况经审慎判断，公司不存在对公司有实际控制权的自然人、法人或其他组织。

综上所述，自 2013 年 4 月 23 日以来，方圆支承无控股股东，也无实际控制人。

2、本次交易后股权结构情况



注：未考虑配套融资情形。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据截至 2015 年 7 月 31 日公司财务数据及经审计的备考财务报告，上市公司本次交易前后的主要财务数据和其他重要财务指标如下：

1、资产负债表数据

单位：万元

2015.07.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额	比例	金额	比例	增长额	增长率
流动资产	593,833.36	57.51%	44,960.12	33.45%	548,873.24	1,220.80%
非流动资产	438,760.48	42.49%	89,433.18	66.55%	349,327.30	390.60%
总资产	1,032,593.84	100.00%	134,393.30	100.00%	898,200.54	668.34%
流动负债	618,581.76	82.99%	49,039.89	98.45%	569,541.87	1,161.38%
非流动负债	126,772.87	17.01%	772.87	1.55%	126,000.00	16,302.87%
总负债	745,354.63	100.00%	49,812.75	100.00%	695,541.88	1,396.31%
所有者权益合计	287,239.21		84,580.54		202,658.67	239.60%
归属于母公司的所有者权益	280,432.65		80,150.17		200,282.48	249.88%
股本总额（万股）	122,795.76		25,852.18		96,943.58	
资产负债率	72.18%		37.06%		35.12%	
2014.12.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额	比例	金额	比例	增长额	增长率
流动资产	557,424.26	57.00%	44,831.47	32.76%	512,592.79	1,143.38%
非流动资产	420,497.16	43.00%	92,027.35	67.24%	328,469.81	356.93%
总资产	977,921.43	100.00%	136,858.83	100.00%	841,062.60	614.55%
流动负债	449,493.09	64.10%	48,494.09	98.31%	400,999.00	826.90%
非流动负债	251,733.53	35.90%	833.53	1.69%	250,900.00	30,100.90%
总负债	701,226.63	100.00%	49,327.62	100.00%	651,899.01	1,321.57%
所有者权益合计	276,694.80		87,531.21		189,163.59	216.11%
归属于母公司的所有者权益	269,398.05		82,699.98		186,698.07	225.75%
股本总额（万股）	122,795.76		25,852.18		96,943.58	

资产负债率	71.71%	36.04%	35.67%
-------	--------	--------	--------

2、利润表数据

单位：万元

2015 年 1-7 月	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长率
营业收入	103,363.88	12,607.10	90,756.78	719.89%
营业成本	67,782.06	10,807.69	56,974.37	527.17%
营业利润	14,945.65	-3,504.98	18,450.63	N/A
净利润	10,544.41	-2,950.66	13,495.07	N/A
归属母公司的净利润	11,034.61	-2,549.81	13,584.42	N/A
基本每股收益（元/股）	0.0899	-0.0986		0.1885
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0786	-0.1035		0.1821
2014 年度	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长率
营业收入	281,046.72	35,828.68	245,218.04	684.42%
营业成本	190,006.39	26,621.05	163,385.34	613.74%
营业利润	71,973.30	-1,326.95	73,300.25	N/A
净利润	54,593.02	168.05	54,424.97	32,386.18%
归属母公司的净利润	47,367.01	208.09	47,158.92	22,662.75%
基本每股收益（元/股）	0.3857	0.0080		0.3777
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.1964	-0.0320		0.2284

注：交易完成后基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益中股本以发行完成股本为基础，不考虑配套融资。

九、本次交易尚需履行的程序

2015 年 12 月 26 日，公司召开第三届董事会第二十七次会议，审议通过了本次交易报告书及相关议案。

根据《重组管理办法》及相关规定，本次交易尚需履行的程序如下：

1、公司股东大会批准本次重大资产重组方案等相关议案，此外，因本次交易将导致新光集团及一致行动人持有公司股份超过 30%，尚需公司股东大会批准豁免新光集团、虞云新的要约收购义务；

2、中国证监会对本次交易的核准。

截至本报告书摘要出具之日，相关事项仍在进行之中。上述批准或核准均为本次交易的前提条件，重组方案能否通过股东大会审议和能否取得中国证监会等有关部门的批准或核准存在不确定性，以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性；公司将及时公布本次重组的最新进展，提请广大投资者注意投资风险。

十、本次交易相关方作出的重要承诺

本次交易相关方作出的重要承诺如下：

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
关于重组报告书内容真实、准确、完整的承诺函	方圆支承全体董事、监事、高级管理人员	“一、本公司全体董事、监事、高级管理人员保证本次重大资产重组申请文件的内容真实、准确和完整，并对本次重大资产重组申请文件中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别或连带的法律责任。 二、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。”
关于重组报告书内容真实、准确、完整的承诺函	新光集团、虞云新	“一、本公司/本人已对马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之资产重组申请文件进行了审慎核查，承诺并保证由本公司/本人同意马鞍山方圆回转支承股份有限公司在该申请文件中引用的本公司/本人相关内容已经本公司/本人审阅，确认该申请文件不致因引用的上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任； 二、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司/本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。”
关于重组报告书内容真实、准确、完整的承诺函	万厦房产、新光建材城	“本公司已对马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之资产重组申请文件进行了审慎核查，承诺并保证由本公司同意马鞍山方圆回转支承股份有

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		限公司在该申请文件中引用的本公司相关内容已经本公司审阅，确认该申请文件不致因引用的上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。”
关于拟注入资产权属的承诺函	新光集团、虞云新	“一、新光集团、虞云新现时合计持有的万厦房产、新光建材城的 100%股权合法有效，新光集团及虞云新合计持有的万厦房产、新光建材城之股权不存在抵押、质押、查封、冻结等限制或禁止转让的情形；万厦房产和新光建材城不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。 二、万厦房产、浙江新光建材城系依法设立合法存续的有限责任公司，资产及业务完整、真实，业绩持续计算，不存在应披露而未披露的负债、担保及其他或有事项；不存在未披露的影响本次交易的实质性障碍或瑕疵。 三、自本函签署之日起至本次交易完成，新光集团及虞云新确保万厦房产、新光建材城不出现影响本次交易的重大资产减损、重大业务变更等情形。”
关于不存在未披露的土地闲置等违法违规行为的承诺函	新光集团、虞云新	“万厦房产及其下属子公司、新光建材城及其下属子公司，自 2012 年 1 月 1 日至本承诺函签署之日，不存在因炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被查处的情形；以上公司如因存在未披露 2012 年 1 月 1 日至承诺函签署日期期间的炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，本公司/本人将依法承担相应赔偿责任。”
关于不存在未披露的土地闲置等违法违规行为的承诺函	方圆支承董事、高级管理人员、钱森力	“方圆支承下属公司中暂无从事房地产业务的子公司，本次交易标的公司（万厦房产及其下属子公司、新光建材城及其下属子公司），自 2012 年 1 月 1 日至本承诺函签署之日，不存在因炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被查处的情形；以上公司如因存在未披露 2012 年 1 月 1 日至承诺函签署日期期间的炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，本公司/本人将依法承担相应赔偿责任。”
关于最近五年交易对方及其董事、监事、高级管理人员守法情况的承诺函	新光集团及其董事、监事、高级管理人员，虞云新	“本公司及本公司董事、监事及高级管理人员/本人最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。”
关于最近五年诚信情况的承诺	新光集团及其主要管理人员，虞云新	“2012 年 11 月 9 日，深圳证券交易所下发《深圳证券交易所限制交易通知书（2012）4 号》，由于新光集团在 2011 年 12 月 14 日至 2012 年 11 月 8 日间持有中百集团股份数增加 5.14%而未按照相关法律法规要求披露权益变动报告书且在履行报告和披露义务前未停止买入“中百集团”股票，深交所对新光集团证券账户处以限制交易措施，限制期限为 2012 年 11 月 12 日至 2012 年 11 月 26 日。2014 年 8 月 26 日，深圳证券交易所下发《深圳证券交易所限制交易决定书（2014）23 号》，由于新光集团在 2014 年 8 月 12 日至 2014 年 8 月 22 日间持有中百集团股份数减少 5.14%而未按照相关法律法规要求披露权益变动报告书且在履行报告和披露义务前未停止卖出“中百集团”股票，深交所依法对新光集团证券账户处以限制交易措施，限制期限为 2014 年 8 月 27 日至 2014 年 9 月 25 日。 根据《证券期货市场诚信监督管理暂行办法》的相关规定，深

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		交所向本公司作出的限制交易措施属于纪律处分措施，且不构成情节特别严重之情形。 除上述纪律处分外，本公司及本公司主要管理人员/本人最近五年内均按期偿还大额债务、严格履行承诺，不存在被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。”
关于持有上市公司股份锁定期的承诺函	新光集团、虞云新	“一、本公司/本人承诺在本次发行中所认购的上市公司的股票自股份上市之日起三十六个月内不进行任何转让，在此后按中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行； 二、本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次发行股份购买资产的股票发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于本次发行股份购买资产的股票发行价的，本公司/本人持有上市公司股票的锁定期自动延长 6 个月； 三、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，暂停转让本公司/本人在上市公司拥有权益的股份； 四、本次发行结束后，本公司/本人由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的股份，亦应遵守上述锁定期的约定。”
关于避免同业竞争的承诺	新光集团，虞云新、周晓光	“1、本公司/本人目前不存在通过投资关系或其他安排控制或重大影响任何其他与方圆支承从事相同或相似业务的经济实体、机构和经济组织的情形； 2、自本承诺签署后，本公司/本人将不会通过投资关系或其他安排控制或重大影响任何其他与方圆支承从事相同或相似业务的企业； 3、如方圆支承认定本公司/本人将来产生的业务与方圆支承存在同业竞争，则在方圆支承提出异议后，本公司/本人将及时转让或终止上述业务。如方圆支承提出受让请求，则本公司/本人应无条件按经有证券从业资格的中介机构评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给方圆支承； 4、本公司/本人如从任何第三方获得的任何商业机会与方圆支承经营的业务有竞争或可能构成竞争，则本公司/本人将立即通知方圆支承，并尽力将该商业机会让予方圆支承； 5、本公司/本人将利用对所控制的其他企业的控制权，促使该企业按照同样的标准遵守上述承诺； 6、本公司/本人保证严格遵守方圆支承章程的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，保障方圆支承独立经营、自主决策。本公司/本人不利用股东地位谋求不当利益，不损害方圆支承和其他股东的合法权益。”
关于减少和规范关联交易的承诺	新光集团，虞云新、周晓光	“1、就本公司/本人及本公司/本人的关联企业与上市公司之间已存在及将来不可避免发生的关联交易事项，保证遵循市场交易的公平原则即正常的商业条款与上市公司发生交易。如未按市场交易的公平原则与上市公司发生交易，而给上市公司造成损失或已经造成损失，由本方承担赔偿责任； 2、本公司/本人将善意履行作为上市公司控股股东/实际控制人的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策。本公司/本人将严格按照中国《公司法》以及上市公司的公司章程的规定，促使经本公司提名的上市公司董事依法履行其应尽的诚信和勤勉责任；

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		3、本公司/本人及本公司/本人的关联企业，将来尽可能避免与上市公司发生关联交易； 4、本公司/本人及本公司/本人的关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金，也不要求上市公司为本公司/本人及本公司/本人的关联企业进行违规担保； 5、如果上市公司在今后的经营活动中必须与本公司/本人或本公司/本人的关联企业发生不可避免的关联交易，本公司/本人将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、中国证监会、深圳证券交易所的相关规定以及上市公司的章程等内部治理相关制度的规定履行有关程序，在上市公司股东大会对关联交易进行表决时，严格履行回避表决的义务；与上市公司依法签订协议，及时进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且本公司/本人及本公司/本人的关联企业将不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益； 6、本公司/本人及本公司/本人的关联企业将严格和善意地履行其与上市公司签订的各种关联交易协议。本公司/本人及本公司/本人的关联企业将不会向上市公司谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益； 7、如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司/本人将向上市公司作出赔偿。”
关于保持上市公司独立性的承诺函	新光集团，虞云新、周晓光	“为了维护方圆支承生产经营的独立性，保护方圆支承其他股东的合法权益，本次重组完成后，作为方圆支承的控股股东/实际控制人将保证做到方圆支承人员独立、资产独立、机构独立、业务独立、财务独立。”
关于主体资格的承诺	新光集团	“一、不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的下列情形： 1、利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益； 2、负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态； 3、最近三年有重大违法行为或者涉嫌重大违法行为； 4、最近三年有严重证券市场失信行为； 5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。 二、本公司具备参与上市公司本次重大资产重组的主体资格。”
关于主体资格的承诺	虞云新、周晓光	“一、不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的下列情形： 1、利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益； 2、负有数额较大债务，到期未清偿； 3、最近三年有重大违法行为或者涉嫌重大违法行为； 4、最近三年有严重证券市场失信行为； 5、无民事行为能力或者限制民事行为能力； 6、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年； 7、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年； 8、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		之日起未逾三年； 9、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。 二、本人具备参与上市公司本次重大资产重组的主体资格。”

十一、本次重组中对中小投资者权益保护的安排

（一）及时、公平披露本次交易的相关信息及严格履行关联交易决策程序

本次交易涉及上市公司重大事件，公司已经切实按照《证券法》、《重组管理办法》、《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》的要求履行了信息披露义务。公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法规的要求，及时、准确、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与本次重组的进展情况。

本次交易构成关联交易，在提交董事会审议之前已经独立董事事先认可；独立董事对本次交易出具了独立董事意见。本次交易的具体方案将提请公司股东大会予以表决，并将采取有利于扩大股东参与表决的方式展开。此外，公司已聘请独立财务顾问、律师等中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（二）股东大会表决及网络投票落实情况

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，上市公司将就本次资产重组方案的表决提供网络投票平台。此外，上市公司就重大资产重组事宜召开股东大会，除上市公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司 5%以上股份的股东以外，将单独统计并披露其他股东的投票情况。

（三）交易标的定价的公允性

本次交易综合考虑了交易标的的资产质量、盈利能力、财务状况等因素，充分保护了上市公司及社会公众股东的利益，有助于进一步规范上市公司运作，提升公司的持续经营能力和盈利水平。其中，本次标的资产作价是以经具有证券期货从业资格的评估机构的评估值为基础，交易双方协商确定，交易价值公允、合

理。

上市公司董事会发表意见认为：

“1、评估机构的独立性：评估机构与本次交易各方及标的公司之间均不存在关联关系，不存在除收取服务收费外的现实的和预期的利害关系；评估机构和新光集团、标的公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见，同时与本次交易相关各方当事人亦没有关联关系、个人利害关系或偏见；评估机构在评估过程中严格依照国家有关资产评估的相关法规、制度、准则，本着独立、客观、公正的原则完成资产评估工作。因此，本次交易的评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性：评估机构按照国家有关法规 and 规定设定评估假设前提和限制条件，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。

3、评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性：本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。本次评估所采用的方法与标的公司所处行业特性和评估目的相适应，评估方法与评估目的及评估资产状况相关，符合相关法律法规的要求。

4、评估定价的公允性：评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，所采用计算模型、选取的折现率等重要评估参数及关于预期未来各年度收益和现金流量等重要评估依据均符合评估对象的实际情况，具有合理性，评估结论合理。因此，本次交易的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公允。”

上市公司独立董事发表独立意见认为：

“（1）评估机构的独立性：评估机构与本次交易各方及标的公司之间均不存在关联关系，不存在除收取服务收费外的现实的和预期的利害关系；评估机构和新光集团、标的公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系

或偏见，同时与本次交易相关各方当事人亦没有关联关系、个人利害关系或偏见；评估机构在评估过程中严格依照国家有关资产评估的相关法规、制度、准则，本着独立、客观、公正的原则完成资产评估工作。因此，本次交易的评估机构具有独立性。

（2）评估假设前提的合理性：评估机构按照国家有关法规 and 规定设定评估假设前提和限制条件，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。

（3）评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性：本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。本次评估所采用的方法与标的公司所处行业特性和评估目的相适应，评估方法与评估目的及评估资产状况相关，符合相关法律法规的要求。

（4）评估定价的公允性：评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，所采用计算模型、选取的折现率等重要评估参数及关于预期未来各年度收益和现金流量等重要评估依据均符合评估对象的实际情况，具有合理性，评估结论合理。因此，本次交易的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公允。”

（四）本次并购重组摊薄当期每股收益的填补回报安排

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，方圆支承实现营业收入分别为 34,477.85 万元、36,679.23 万元、35,828.68 万元及 12,607.10 万元，实现净利润分别为 234.88 万元、-3,877.74 万元、168.05 万元和 -2,950.66 万元，报告期内上市公司收入下滑，盈利能力较差。

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，标的公司实现收入 28,072.95 万元、94,638.28 万元、245,218.04 万元及 90,756.78 万元，实现净利润 5,076.33 万元、20,537.63 万元、54,665.67 万元及 13,753.65 万元，报告期内标的公司盈利能力良好。

本次交易前后，方圆支承 2015 年 1-7 月的利润表数据比较如下：

单位：万元

2015 年 1-7 月	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长幅度
营业收入	103,363.88	12,607.10	90,756.78	719.89%
归属母公司的净利润	11,034.61	-2,549.81	13,584.42	N/A
基本每股收益（元/股）	0.0899	-0.0986		0.1885
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0786	-0.1035		0.1821

根据备考合并财务报表，交易标的纳入上市公司后，上市公司 2015 年 1-7 月归属母公司净利润、基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益分别为 11,034.61 万元、0.0899 元/股、0.0786 元/股。据此，本次交易并未摊薄上市公司每股收益。

根据交易对方与方圆支承签署的《业绩承诺补偿协议》，标的公司 2016 年预计将实现归属于母公司所有者的净利润不低于 14 亿元；据此测算，在不考虑配套的情况下，上市公司 2016 年基本每股收益不低于 1.14 元/股。因此，本次交易有利于提高上市公司盈利能力。

综上，本次重组已对中小投资者权益保护作出了相关安排，本次交易并未摊薄上市公司当期每股收益，有利于保护中小投资者权益。

（五）锁定期延长安排

1、发行股份购买资产

本次交易对方新光集团、虞云新承诺：本次交易获得的上市公司股票，自股份上市之日起 36 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行；本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价，则持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，暂停转让在上市公司拥有权益的股份。

2、向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集资金

向其他不超过 10 名特定投资者发行的股份自股份上市之日起 12 个月内不得

转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

本次交易的股份锁定安排将有利于保护中小投资者的权益。

（六）业绩补偿安排

为维护中小投资者利益，上市公司与本次交易对方新光集团、虞云新签署了《业绩承诺补偿协议》。新光集团及虞云新对标的资产进行了业绩承诺：（1）标的公司 2016 年度合计净利润不低于 14 亿元，（2）标的公司 2016 年度与 2017 年度累计实现的合计净利润不低于 27 亿元；（3）标的公司 2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计净利润不低于 40 亿元。上述净利润指标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司净利润合计数。

根据中通诚出具的《资产评估报告》，本次评估对拟注入资产总体上采用资产基础法评估，但对拟置入资产中部分资产（包括部分存货、投资性房地产、在建工程等）采用了假设开发法或收益现值法等评估方法进行评估。交易对方补偿期内承诺的净利润不低于中通诚出具的《资产评估报告》中标的公司未来三年相关利润预测数。

该等业绩补偿安排将有利于维护上市公司及中小投资者利益。

关于利润补偿的具体安排，请参见重组报告书“第八节 本次交易合同的主要内容”。

（七）关于本次重组期间损益归属的安排

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》约定：过渡期间是指评估基准日次日起至标的资产股权交割日止的期间。

过渡期间，标的公司未经上市公司书面同意，不得通过分红派息决议或实施股息派发。

过渡期间，标的资产所产生的盈利由上市公司享有，所产生的亏损由交易对方以现金补偿给上市公司。具体补偿方式：交易对方按照本协议签署日各自所持标的公司股权比例承担补偿义务。上述期间损益将根据具有证券从业资格的会计

师事务所审计后的结果确定。

综上，本次重组已对中小投资者权益保护作出了相关安排，本次交易并未摊薄上市公司当期每股收益，有利于保护中小投资者权益。

十二、独立财务顾问的保荐资格

上市公司聘请西南证券股份有限公司担任本次重组的独立财务顾问。西南证券是经中国证监会批准依法设立，具有保荐人资格。

重大风险提示

投资者在评价本公司此次交易时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能终止的风险

本次交易有可能面临因股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而导致暂停、中止或取消的风险。同时，本次交易涉及相关股东沟通工作、相关监管机构的报批工作等可能对本次交易方案造成影响的情况，上述工作能否如期顺利完成均可能对本次交易的时间进度产生重大影响。此外，在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求及各自的诉求不断调整和完善交易方案，如交易双方无法就调整和完善交易方案的措施达成一致，本次交易对方及公司均有可能选择终止本次交易，提请投资者关注本次交易可能终止的风险。

（二）审批风险

本次交易尚需方圆支承股东大会批准及中国证监会核准。该等核准为本次交易的前提条件，能否通过核准以及获得相关核准的时间均存在不确定性，提醒投资者注意本次交易的审批风险。

（三）标的资产评估增值较大的风险

根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391号），以2015年7月31日为评估基准日，采用资产基础法的评估结果作为评估结论：万厦房产截至评估基准日2015年7月31日经审计的母公司报表净资产135,771.75万元，评估值为598,628.94万元，评估增值462,857.19万元，增值率为340.91%。

根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392号），以2015年7月31日为评估基准日，采用资产基础法的评估结果作为评估结论：新光建材城截至评估基准日2015年7月31日经审计的母公司报表净资产60,979.16万元，评估值520,100.00万元，评估增值459,120.84万元，增值率为752.91%。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但

仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，未来盈利达不到资产评估时的预测，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标的资产盈利能力未达到预期进而影响标的资产估值的风险。

（四）标的资产未能实现承诺业绩的风险

根据《业绩承诺补偿协议》，本次交易对方新光集团、虞云新承诺：

（1）标的公司 2016 年度合计净利润不低于 14 亿元，（2）标的公司 2016 年度与 2017 年度累计实现的合计净利润不低于 27 亿元；（3）标的公司 2016 年度、2017 年度与 2018 年度累计实现的合计净利润不低于 40 亿元。上述净利润指标指公司扣除非经常性损益后归属于母公司净利润合计数。

上述业绩承诺系万厦房产、新光建材城管理层基于目前的经营状况以及对未来市场发展前景，在未来预测的基础上做出的综合判断。万厦房产、新光建材城未来盈利的实现受宏观经济、市场环境、监管政策等因素影响较大。业绩承诺期内，如以上因素发生较大变化，则万厦房产、新光建材城存在业绩承诺无法实现的风险，可能导致本报告书披露的上述交易对方业绩承诺与未来实际经营情况存在差异，提醒投资者注意风险。

（五）募集资金投资项目的风险

本次交易配套募集资金拟用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期项目的开发建设及补充流动资金。

从市场环境、竞争态势等各个方面来看，本次交易配套募集资金投资项目仍面临一定风险，并有可能对该等投资项目的经济效益预期产生负面影响。

（六）上市公司审计报告被出具保留意见风险

方圆支承 2014 年度财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字[2015]48100023 号保留意见的审计报告。利安达已出具《关于马鞍山方圆回转支承股份有限公司 2014 年度审计报告保留意见所涉及事项的重大影响将通过重大资产重组予以消除的专项说明》（利安达专字【2015】第 2095 号），上述保留意见中所述事项的重大影响将通过本次重大资产重组予以消除。

但本次重大资产重组能否获得中国证监会的核准，以及获得核准并实施完成的时间存在不确定性，因此公司存在保留意见无法消除的风险，提请广大投资者注意投资风险。

二、本次交易完成后的行业和业务风险

（一）房地产行业宏观调控的风险

房地产行业的发展周期与宏观经济的发展周期有着较大的正相关性，房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。近年来，我国宏观经济快速发展，房地产行业亦呈现了良好的发展态势，但是部分地区出现了房价涨幅较大的现象。为规范房地产行业的发展，2005年至2014年国家开始对房地产业加大宏观调控力度，陆续在行业政策、土地政策、信贷政策、税收政策等方面出台了一系列限制性措施，这些政策对房地产企业在土地取得、项目开发、直接和间接融资等方面产生较大影响；2015年以来，我国房地产市场的融资环境从总体偏紧进入阶段性总体偏松，自2015年2月4日宣布降准起，中央人民银行已连续8次降准降息，降准降息有助于活跃货币市场和资本市场。因此，国家相关房地产宏观调控政策将对公司生产经营产生重大影响。

（二）房地产行业市场竞争加剧的风险

随着消费者购房消费日趋成熟，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产市场的竞争必然日趋激烈，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。目前，万厦房产、新光建材城的房地产开发和商业经营业务主要集中在金华、义乌等区域经济比较发达的二、三线城市，这些城市目前正受到国内一线房地产开发商的青睐，万科、中海地产、保利地产、招商地产等国内知名地产开发商纷纷进军这些二、三线城市。因此，万厦房产、新光建材城面临的市场竞争日趋激烈。

（三）业务经营的风险

1、项目开发、建设风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及上下游行业广，配套合作单位多。房地产项目通常需要经过项目论证、土地“招拍挂”、整体规划、建筑设计、施工、

营销、售后服务等阶段，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得标的公司对项目开发控制的难度增大。如果项目在某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、不符合政府最新出台政策、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。此外，房地产项目建设周期较长，一般通常需要 1-2 年建设期，在项目施工过程中，容易受到各种不确定因素（如意外安全事故、设计图纸未及时提供、恶劣天气等）影响，从而导致项目延迟完成、降低资源使用效率。

2、收入、利润增长不均衡的风险

鉴于房地产项目开发周期较长，收入确认方式较为严格，因此可能存在年度之间收入、利润增长不均衡性的风险，或者季度之间收入、利润差异较大的风险。

3、销售和物业经营风险

如果项目开发前期市场调研不充分，开发出来的商品房不符合当地市场的需求，则会存在销售和物业经营风险。另外，由于普通消费者购房通常采用银行按揭的方式进行，若中国人民银行提高个人住房商业按揭基准利率和公积金按揭贷款利率，则会提高购房者的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力。

4、工程质量及安全事故风险

在房地产项目开发过程中，如果项目的施工质量存在问题，轻则不能通过政府质检部门的验收或者引发客户的投诉，增加额外维修成本；如发生严重质量事故或其他安全事故，有可能导致整个项目停工整改和重大赔偿，对公司的经营活动都有可能造成重大影响。

5、标的公司财务风险

（1）资金占用风险

截至本报告书摘要出具之日，新光集团不存在对标的公司的非经营性资金占用的情形，且新光集团已出具承诺：标的资产注入上市公司后，新光集团作为上市公司控股股东，将按照中国证监会、深交所相关规定，杜绝与标的公司之间的非经营性资金占用情况。但敬请投资者关注相关风险。

（2）筹资风险

房地产开发所需的资金量一般都非常大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等其他方式。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策、信贷政策发生重大变化，标的公司存在由于资金筹集困难，从而影响其扩大经营规模及快速发展的风险。

6、区域经营及区域扩张风险

房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，区域的产业构成及发展各有差异，开发商面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，只有对某一区域市场有深入理解的房地产开发企业才能占据一定的市场份额。公司目前主要项目集中在浙江省，如果相关区域的房地产市场出现波动，将影响公司经营业绩。

同时，随着万厦房产和新光建材城近年来不断扩大项目区域，对万厦房产和新光建材城在不同区域协同发展的战略与其经营规模及管理能力要求进一步提高，未来可能面临管理能力不能有效满足项目需求的管理风险。

三、其他风险

（一）本次重组后大股东的控制风险

本次交易完成后，新光集团将成为上市公司控股股东；周晓光、虞云新夫妇将成为上市公司的实际控制人。虽然新光集团及周晓光、虞云新夫妇已经出具承诺，保证在本次重组完成后，切实保障上市公司在资产、业务、机构、人员、财务方面的独立运作。新光集团仍然可能通过上市公司董事会或通过行使股东表决权等方式对上市公司的人事、经营决策等进行不当控制，从而损害上市公司及上市公司其他股东的利益。

（二）股票价格波动风险

公司股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、汇率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。公司将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作，及时履行信息披露义务，以保障广大投资者的利益。

敬请投资者注意投资风险，谨慎投资。

（三）并购整合的风险

本次交易完成后，万厦房产和新光建材城将成为上市公司的全资子公司。本次重组前，公司与万厦房产和新光建材城在主营业务、经营模式、企业内部运营管理系统等方面存在差异，将为公司日后整合带来一定难度。如公司的组织管理体系和人力资源不能满足资产规模扩大后对管理制度和管理团队的要求，公司的生产经营和业绩提升将受到一定影响，上市公司与万厦房产和新光建材城之间能否顺利实现整合并实现预期效益，存在一定风险。

（四）其他风险

本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

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、上市公司经营能力减弱，持续盈利能力迫切需要加强

方圆支承目前主营业务为回转支承的生产与经营等业务。近年来，受经济增长趋缓，行业结构调整、同业竞争加剧等因素影响，回转支承市场需求疲软，公司生产经营面临较大困难和压力。2012年、2013年、2014年及2015年1-7月，公司实现营业收入分别为34,477.85万元、36,679.23万元、35,828.68万元及12,607.10万元，实现净利润分别为234.88万元、-3,483.15万元、168.05万元及-2,950.66万元，呈现营业收入下滑、主营业务亏损的趋势。公司的持续盈利能力亟需改善。

为了确保公司的持续经营和发展，公司近年来积极探索多元化发展的道路，通过产业升级、产业转型等方式提高公司盈利能力，但截至目前尚未取得很好的成果。因此，公司迫切需要注入优质资产，以提高持续盈利能力。

2、依托地区经济高速增长，标的公司主营业务快速发展，增长潜力巨大

本次交易拟注入资产为万厦房产100%股权、新光建材城100%股权。标的公司自成立以来一直专注于房地产开发和商业经营业务，拥有丰富的房地产开发和商业经营经验，累计房地产开发面积逾200万平方米。

标的公司集住宅、商业地产及旅游地产等综合性开发于一体，开发的多个项目兼具了住宅、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等多元化业态。标的公司开发的楼盘在涵盖多层及高层普通住宅的同时，注重社区销售型配套服务，开发了包括社区配套商业、写字楼、公寓等业态项目，部分楼盘提供了较为完善的社区儿童配套产品。

目前标的公司持有物业主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区城市，其中，标的公司所处的义乌市是全球最大的小商品市场，近年来积极推进国际贸易综合改革，习近平总书记在国际场合中亦频频向世界推销义乌，在“一带一路”国家

战略倡导下，义乌和世界各地的经贸合作也将更加多样化，双边贸易也将更加活跃，这也为标的公司所处的房地产行业的发展提供了新的机遇。目前，标的公司所持有的物业已渐成规模和体系，所开发项目大都位于当地区域核心地段，具有绿色生态、人气汇集、商业配套等综合价值。近年来，在我国城镇化加速以及人均可支配收入提高的背景下，依托地区经济的高速发展，标的公司维持了高速发展态势。根据利安达出具的标的公司模拟审计报告（利安达专字[2015]第 2091 号），报告期内，标的公司实现收入 28,072.95 万、94,638.28 万、245,218.04 万元及 90,756.78 万元，实现净利润 5,076.33 万、20,537.63 万、54,665.67 万元及 13,753.65 万元，报告期内标的公司盈利能力良好。

3、标的公司所处房地产业的行业背景

2015 年我国房地产市场的融资环境从总体偏紧进入阶段性总体偏松。

（1）2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住建部、银监会三部委联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，将二套房首付比例下限下调至 40%，公积金贷款购买首套房首付最低降至 20%。同日，财政部和国税总局也发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，将普通住房营业税免征期由五年改为二年。

（2）自 2015 年 2 月 4 日宣布降准起，中央人民银行已连续 8 次降准降息，降准降息有助于活跃货币市场和资本市场，进而促进房地产市场的发展：

序号	日期	主要内容
1	2015 年 2 月 4 日	（1）自 2015 年 2 月 5 日起下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点； （2）对小微企业贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行额外降低人民币存款准备金率 0.5 个百分点。
2	2015 年 2 月 28 日	（1）自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构一年期贷款基准利率 0.25 个百分点至 5.35%，一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.5%； （2）将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.2 倍调整为 1.3 倍。
3	2015 年 4 月 19 日	（1）自 4 月 20 日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点； （2）对农信社、村镇银行等农村金融机构额外降低人民币存款准备金率 1 个百分点，并统一下调农村合作银行存款准备金率至农信社水平。

4	2015 年 5 月 10 日	(1) 自 2015 年 5 月 11 日起下调金融机构一年期贷款基准利率 0.25 个百分点至 5.1%；下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点至 2.25%； (2) 将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍； (3) 其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。
5	2015 年 6 月 27 日	(1) 自 2015 年 6 月 28 日起下调金融机构一年贷款基准利率 0.25 个百分点至 4.85%，下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点至 2%，其他各档次贷款及基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整； (2) 面向“三农”、“小微企业”、“财务公司”定向降准。
6	2015 年 8 月 26 日	(1) 自 2015 年 8 月 26 日起，下调金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.6%；下调一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%；其他档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整； (2) 放开一年期以上(不含一年期)定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。
7	2015 年 9 月 6 日	(1) 央行决定 2015 年 9 月 6 日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点； (2) 额外下调金融租赁公司和汽车金融公司准备金率 3 个百分点，鼓励其发挥好扩大消费的作用。
8	2015 年 10 月 23 日	自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构一年期贷款基准利率 0.25 个百分点至 4.35%；下调一年期存款基准利率 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。

(二) 本次交易的目的

由于上市公司资产质量一般，缺乏竞争优势，抗风险能力较低，持续盈利能力较弱。通过本次交易，公司将置入行业前景良好、盈利能力较强的房地产开发和商业经营资产，使公司转变成为一家具备较强市场竞争力、区域领先的房地产开发和商业经营企业，从而有利于提升上市公司持续经营能力。同时，标的公司的房地产业务实现上市，将进一步拓宽其融资渠道，提升品牌影响力和整体竞争实力，实现标的公司战略发展目标，从而进一步促进上市公司持续健康发展，充分保护全体股东特别是中小股东的利益。

本次交易完成后，公司的盈利水平及可持续发展能力均将得到大幅提升，能够为未来长期稳健发展建立保障。

二、本次交易的决策过程

（一）本次交易已履行的决策程序

1、2015年6月1日，经深圳证券交易所批准，公司股票停牌。

2、2015年12月25日，新光集团召开股东会，批准本次重大资产重组方案等相关议案，同意新光集团签署《发行股份购买资产协议》和《标的资产业绩承诺补偿协议》。

3、2015年12月26日，公司召开第三届董事会第二十七次会议，审议通过了《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及相关议案，独立董事发表了独立意见。

4、2015年12月26日，公司与交易对方签署了与本次交易相关的《发行股份购买资产协议》、《业绩承诺补偿协议》。

（二）本次交易尚需履行审批程序

根据《重组管理办法》及相关规定，本次交易尚需履行的程序如下：

1、公司股东大会批准本次重大资产重组方案等相关议案，此外，因本次交易将导致新光集团及一致行动人持有公司股份超过30%，尚需公司股东大会批准豁免新光集团、虞云新的要约收购义务；

2、取得中国证监会对本次交易的核准。

截至本报告书摘要出具之日，相关事项仍在进行之中。上述批准或核准均为本次交易的前提条件，重组方案能否通过股东大会审议和能否取得中国证监会等有关部门的批准或核准存在不确定性，以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性；公司将及时公布本次重组的最新进展，提请广大投资者注意投资风险。

三、本次交易主要内容

（一）交易主体

本次交易涉及的交易主体包括：方圆支承、新光集团、自然人虞云新及不超过十名特定投资者，其中：

新光集团、自然人虞云新为拟注入标的资产的出售方；

上市公司方圆支承为拟注入标的资产的受让方及股份发行方；

不超过十名特定投资者为配套募集资金的发行对象。

（二）交易标的

本次交易标的资产为交易对方合法持有的万厦房产 100%股权、新光建材城 100%股权。

本次交易涉及的标的资产万厦房产、新光建材城及交易对方对照关系如下表：

交易标的 交易对方	万厦房产		新光建材城	
	出资额（万元）	出资比例	出资额（万元）	出资比例
新光集团	45,000.00	90.00%	27,000.00	90.00%
虞云新	5,000.00	10.00%	3,000.00	10.00%
合 计	50,000.00	100.00%	30,000.00	100.00%

（三）交易方案

本次交易方案包括发行股份购买资产和发行股份募集配套资金。募集配套资金在发行股份购买资产的基础上实施，其最终成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。本次交易的主要内容如下：

1、发行股份购买资产。由上市公司向新光集团、自然人虞云新发行股份购买其各自享有的万厦房产、新光建材城股权。

2、发行股份募集配套资金。为提高本次重组绩效，增强重组完成后上市公司盈利能力和可持续发展能力，本次交易公司拟采用询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过 32 亿元，且不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。配套资金扣除发行费用后将用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的开发建设及补充流动资金。

（四）交易价格情况

根据中通诚出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391 号）的评估结论，

标的资产万厦房产截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 135,771.75 万元，评估值为 598,628.94 万元，评估增值 462,857.19 万元，增值率为 340.91%；根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392 号）评估结论，标的资产新光建材城截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 60,979.16 万元，评估值 520,100.00 万元，评估增值 459,120.84 万元，增值率为 752.91%。以上述评估价值为基础，经交易各方协商确定，本次标的资产作价为 1,118,728.94 万元。

（五）本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产的交易价格为 111.87 亿元，上市公司 2014 年 12 月 31 日经审计的合并财务报表净资产额为 8.75 亿元，本次拟购买资产的交易价格占上市公司 2014 年 12 月 31 日的净资产比例超过 50%，且超过 5,000 万元，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

（六）本次交易构成关联交易

上市公司本次发行股份购买资产的交易对方为新光集团及自然人虞云新。本次交易完成后，新光集团将成为公司控股股东，自然人周晓光、虞云新夫妇将成为上市公司的实际控制人。因此，本次交易涉及上市公司与潜在控股股东之间的交易，构成关联交易。

（七）本次交易构成借壳上市

本次交易中上市公司发行股份购买的资产为万厦房产 100%股权、新光建材城 100%股权。标的公司于 2015 年 7 月 31 日模拟合并资产总额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的期末资产总额的比例超过 100%，且上市公司实际控制权发生变化，因此，本次交易构成借壳上市。

（八）标的资产自评估基准日至交割日期间损益的归属

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》约定：过渡期间是指评估基准日次日起至标的资产股权交割日止的期间。

过渡期间，标的公司未经上市公司书面同意，不得通过分红派息决议或实施股息派发。

过渡期间，标的资产所产生的盈利由上市公司享有，所产生的亏损由交易对方以现金补偿给上市公司。具体补偿方式：交易对方按照本协议签署日各自所持标的公司股权比例承担补偿义务。上述期间损益将根据具有证券从业资格的会计师事务所审计后的结果确定。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）发行前后股权结构变化

截至 2015 年 7 月 31 日，公司总股本为 258,521,810 股，预计本次发行股份购买资产与配套融资发行股份合计不超过 1,177,769,150 股。本次交易完成后，公司股本总额不超过 1,436,290,960 股。本次交易前后，上市公司股权分布结构如下：

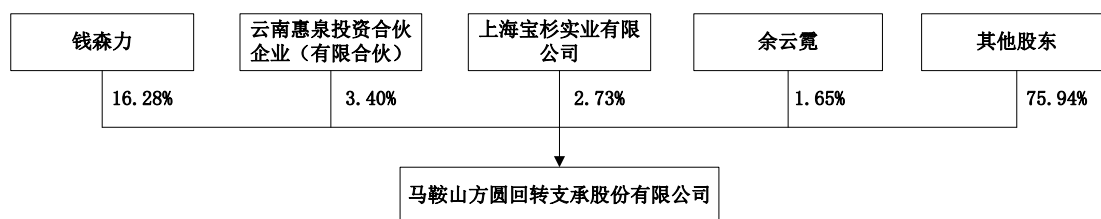
项 目	本次交易前		本次交易后 (不考虑配套融资)		本次交易后 (考虑配套融资)	
	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例
1、限售流通股	39,714,983	15.36%	1,009,150,800	82.18%	1,217,484,133	84.77%
其中：新光集团	-	-	872,492,236	71.05%	872,492,236	60.75%
虞云新	-	-	96,943,581	7.89%	96,943,581	6.75%
不超过 10 名特定投资者	-	-	-	-	208,333,333	14.50%
原方圆支承限售股东	39,714,983	15.36%	39,714,983	3.23%	39,714,983	2.77%
2、无限售流通股	218,806,827	84.64%	218,806,827	17.82%	218,806,827	15.23%
总股本	258,521,810	100.00%	1,227,957,627	100.00%	1,436,290,960	100.00%

注 1：向交易对方发行股份价格按照 11.54 元/股计算，向不超过 10 名特定投资者发行股份价格按照 15.36 元/股计算。

注 2：假定不超过 10 名特定投资者不包括本次交易对方。

本次交易后，公司控股股东将变更为新光集团，实际控制人将变更为自然人周晓光、虞云新夫妇。

1、本次交易前股权结构情况

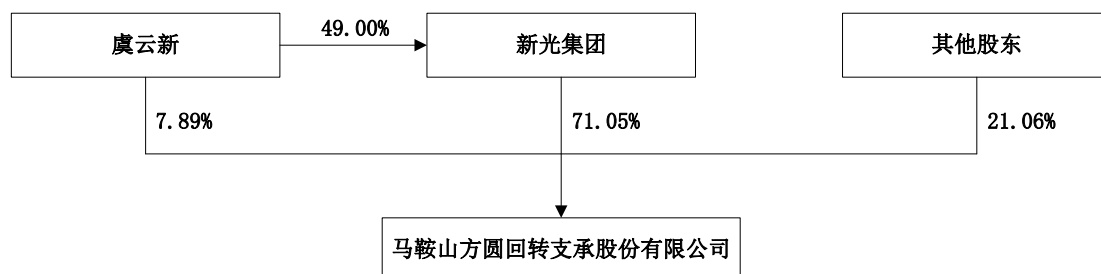


钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生作为公司的股东，在公司于 2007 年 8 月 8 日在深圳证券交易所上市时合计持有公司 33.20%股份，并且钱森力先生任公司董事长、总经理，余云霓先生任公司副董事长、副总经理，王亨雷先生任公司董事、副总经理，是公司共同控制关系的控股股东、实际控制人、一致行动人。

2013 年 4 月 23 日，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生签署共同控制关系解除的声明，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生解除一致行动关系，三人之间不存在关联关系。同时，随着公司的发展，股份锁定承诺的到期，钱森力先生已卸任公司总经理，余云霓先生卸任公司副总经理，王亨雷先生已辞去公司职务。公司第一大股东钱森力先生持股比例未超过 50%，可以实际支配公司股份表决权也未超过 30%，对公司股东大会决议不足以产生重大影响；钱森力先生和余云霓先生虽仍为公司董事，但由于公司董事会总人数为 7 人，且表决方式为表决票表决，故他们对公司董事会无实际控制权。根据上述情况经审慎判断，公司不存在对公司有实际控制权的自然人、法人或其他组织。

综上所述，自 2013 年 4 月 23 日以来，方圆支承无控股股东，也无实际控制人。

2、本次交易后股权结构情况



注：未考虑配套融资情形。

(二) 本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据截至 2015 年 7 月 31 日公司财务数据及经审计的备考财务报告，上市公司本次交易前后的主要财务数据和其他重要财务指标如下：

1、资产负债表数据

单位：万元

2015.07.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额	比例	金额	比例	增长额	增长率
流动资产	593,833.36	57.51%	44,960.12	33.45%	548,873.24	1,220.80%
非流动资产	438,760.48	42.49%	89,433.18	66.55%	349,327.30	390.60%
总资产	1,032,593.84	100.00%	134,393.30	100.00%	898,200.54	668.34%
流动负债	618,581.76	82.99%	49,039.89	98.45%	569,541.87	1,161.38%
非流动负债	126,772.87	17.01%	772.87	1.55%	126,000.00	16,302.87%
总负债	745,354.63	100.00%	49,812.75	100.00%	695,541.88	1,396.31%
所有者权益合计	287,239.21		84,580.54		202,658.67	239.60%
归属于母公司的所有者权益	280,432.65		80,150.17		200,282.48	249.88%
股本总额（万股）	122,795.76		25,852.18		96,943.58	
资产负债率	72.18%		37.06%		35.12%	
2014.12.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额	比例	金额	比例	增长额	增长率
流动资产	557,424.26	57.00%	44,831.47	32.76%	512,592.79	1,143.38%
非流动资产	420,497.16	43.00%	92,027.35	67.24%	328,469.81	356.93%
总资产	977,921.43	100.00%	136,858.83	100.00%	841,062.60	614.55%
流动负债	449,493.09	64.10%	48,494.09	98.31%	400,999.00	826.90%
非流动负债	251,733.53	35.90%	833.53	1.69%	250,900.00	30,100.90%
总负债	701,226.63	100.00%	49,327.62	100.00%	651,899.01	1,321.57%
所有者权益合计	276,694.80		87,531.21		189,163.59	216.11%
归属于母公司的所有者权益	269,398.05		82,699.98		186,698.07	225.75%
股本总额（万股）	122,795.76		25,852.18		96,943.58	
资产负债率	71.71%		36.04%		35.67%	

2、利润表数据

单位：万元

2015 年 1-7 月	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长率
营业收入	103,363.88	12,607.10	90,756.78	719.89%
营业成本	67,782.06	10,807.69	56,974.37	527.17%
营业利润	14,945.65	-3,504.98	18,450.63	N/A
净利润	10,544.41	-2,950.66	13,495.07	N/A

归属母公司的净利润	11,034.61	-2,549.81	13,584.42	N/A
基本每股收益（元/股）	0.0899	-0.0986	0.1885	
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0786	-0.1035	0.1821	
2014 年度	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长率
营业收入	281,046.72	35,828.68	245,218.04	684.42%
营业成本	190,006.39	26,621.05	163,385.34	613.74%
营业利润	71,973.30	-1,326.95	73,300.25	N/A
净利润	54,593.02	168.05	54,424.97	32,386.18%
归属母公司的净利润	47,367.01	208.09	47,158.92	22,662.75%
基本每股收益（元/股）	0.3857	0.0080	0.3777	
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.1964	-0.0320	0.2284	

注：交易完成后基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益中股本以发行完成股本为基础，不考虑配套融资。

第二节 上市公司基本情况

一、公司概况

公司名称	马鞍山方圆回转支承股份有限公司
股票简称	方圆支承
证券代码	002147
上市交易所	深圳证券交易所
成立日期	2003 年 7 月 25 日
注册资本	25,852.1810 万元
法定代表人	钱森力
注册地址	安徽省马鞍山市经济技术开发区超山西路
通讯地址	安徽省马鞍山市经济技术开发区超山西路
董事会秘书	杨畅生
营业执照号	340500000003667
税务登记证号	皖地税马字 340502752955344 号
联系电话	0555-3506934
传真	0555-3506930
电子信箱	3506934@163.com
经营范围	生产、销售回转支承、机械设备、锻压设备；销售金属制品、建材；技术咨询服务；劳动服务；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（依法需经批准的项目经相关部门批准后方可经营）

二、公司设立及股本变更情况

公司的前身马鞍山方圆回转支承有限责任公司（简称“方圆有限”）由钱森力等 49 名自然人以现金出资设立，注册资本 500 万元。经 2006 年 11 月 28 日方圆有限股东会决议和 2006 年 12 月 15 日公司创立大会决议批准，由方圆有限原有股东（钱森力等 49 名自然人）作为发起人，以经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计的方圆有限截至 2006 年 11 月 30 日净资产 6,758.59 万元为基数，扣除因折股应代扣代缴的个人所得税后的余额 5,808.59 万元，按 1.1064: 1 的比例折合 5,250 万股，方圆有限整体变更为股份公司。

2006 年 12 月 30 日，经公司 2006 年第一次临时股东大会同意，钱森力等 61 名自然人对公司进行增资，新增注册资本 1,750 万元，增资后公司股本总额为 7,000 万元。

经中国证监会证监发行字[2007]182 号文《关于核准马鞍山方圆回转支承股份有限公司首次公开发行股票的通知》核准，公司于 2007 年 7 月 24 日首次公开发行人民币普通股 2,400 万股，发行价格为 8.12 元/股。公开发行后公司股本总额为 9,400 万股。经深圳证券交易所《关于马鞍山方圆回转支承股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上[2007]119 号）同意，公司发行的人民币普通股股票于 2007 年 8 月 8 日起在深圳证券交易所上市。

方圆支承于 2008 年 4 月 8 日召开 2007 年度股东大会，审议通过了公司 2007 年度利润分配方案，决定按照每 10 股转增 10 股的比例，以资本公积金转增股本，共转增 9,400 万股。转增完成后，公司股本总额增加至 18,800 万股。

方圆支承于 2009 年 4 月 25 日召开 2008 年度股东大会，审议通过了公司 2008 年度利润分配方案，决定按照每 10 股转增 2 股的比例，以资本公积金转增股本，共转增 3,760 万股。转增完成后，公司股本总额增加至 22,560 万股。

方圆支承于 2010 年 9 月 26 日收到中国证监会《关于核准马鞍山方圆回转支承股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2010]1325 号），核准公司非公开发行不超过 3,600 万股新股。方圆支承实际发行人民币普通股 32,921,810 股，募集资金总额人民币 399,999,991.50 元，扣除各项发行费用人民币 10,752,464.15 元，实际募集资金净额人民币 389,247,527.35 元，其中新增注册资本人民币 32,921,810.00 元，增加资本公积人民币 356,325,717.35 元。2010 年 11 月 3 日，本次发行的新增股份在深证证券交易所上市。

截至 2015 年 7 月 31 日，公司股权结构如下：

类型	数量（股）	占比
有限售条件流通股份	39,714,983	15.36%
无限售条件流通股份	218,806,827	84.64%
合 计	258,521,810	100.00%

三、最近三年控股权变动情况

钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生作为公司的股东，在公司于 2007 年 8 月 8 日在深圳证券交易所上市时合计持有公司 33.20%股份，并且钱森力先生任公司董事长、总经理，余云霓先生任公司副董事长、副总经理，王亨雷先生任公司董事、副总经理，是公司共同控制关系的控股股东、实际控制人、一致行动人。

2013 年 4 月 23 日，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生签署共同控制关系解除的声明，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生解除一致行动关系，三人之间不存在关联关系。同时，随着公司的发展，股份锁定承诺的到期，钱森力先生已卸任公司总经理，余云霓先生卸任公司副总经理，王亨雷先生已辞去公司职务。公司第一大股东钱森力先生持股比例未超过 50%，可以实际支配公司股份表决权也未超过 30%，对公司股东大会决议不足以产生重大影响；钱森力先生和余云霓先生虽仍为公司董事，但由于公司董事会总人数为 7 人，且表决方式为表决票表决，故他们对公司董事会无实际控制权。根据上述情况经审慎判断，公司不存在对公司有实际控制权的自然人、法人或其他组织。

综上所述，自 2013 年 4 月 23 日以来，方圆支承无控股股东，也无实际控制人。

四、最近三年重大资产重组情况

截至本报告书摘要出具之日，方圆支承最近三年未进行重大资产重组。

五、公司最近两年一期主要财务指标

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元				
项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
总资产	134,393.30	136,858.83	147,129.34	121,134.35
总负债	49,812.75	49,327.62	59,202.53	27,781.13
净资产	84,580.54	87,531.21	87,926.81	93,353.22
归属于母公司股东的所有者权益	80,150.17	82,699.98	82,571.54	88,639.92

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	12,607.10	35,828.68	36,679.23	34,477.85
利润总额	-3,338.44	-326.22	-4,036.40	204.06
净利润	-2,590.66	168.05	-3,877.74	234.88
归属于母公司股东的净利润	-2,549.81	208.09	-3,483.15	558.81

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-318.95	4,235.79	380.35	3,811.92
投资活动产生的现金流量净额	302.30	7,455.45	-27,978.92	-11,697.81
筹资活动产生的现金流量净额	232.47	-14,301.96	25,403.68	-988.86
现金及现金等价物净增加额	215.81	-2,610.72	-2,194.90	-8,874.74

六、公司主营业务情况

方圆支承目前主营业务为回转支承的生产与销售等业务。近年来，受经济增长趋缓，行业结构调整、同业竞争加剧等因素影响，回转支承市场需求疲软，公司生产经营面临较大困难和压力。2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，公司实现营业收入分别为 34,477.85 万元、36,679.23 万元、35,828.68 万元及 12,607.10 万元，实现净利润分别为 234.88 万元、-3,877.74 万元、168.05 万元及 -2,590.66 万元，呈现营业收入下滑、主营业务亏损的趋势。公司的持续盈利能力亟需改善。

七、公司控股股东及实际控制人

截至本报告书摘要出具之日，方圆支承股权结构相对分散，无任一股东可通过直接或间接持有公司股份或通过投资关系对公司形成实际控制，因此公司不存在控股股东和实际控制人。

八、公司最近三年行政处罚或刑事处罚情况

2014 年 7 月 28 日，马鞍山质量技术监督局向方圆支承出具《行政处罚告知书》（（马）质技监罚告字[2014]11 号），对公司违法使用未按规定申请检定的计

量器具和伪造计量检定合格证的行为处以以下行政处罚：责令停止使用未按规定申请检定的计量器具；对未按规定申请检定在用计量器具的行为处以罚款 400 元；对伪造计量检定合格证的行为处以罚款 1,000 元，合计处以罚款 1,400 元。

根据马鞍山市质量技术监督局于 2015 年 9 月 24 日出具的情况说明：除上述情况外，自 2012 年 1 月 1 日起至情况说明出具之日止，方圆支承没有因其他方面违反质量技术监督法律法规被处罚的情形。

根据方圆支承提供的非税收入一般缴款书、马鞍山市质量技术监督局出具的情况说明，方圆支承的上述行政处罚罚款已缴纳完毕,不构成本次重组的实质性障碍。

除上述事项外，上市公司最近三年不存在重大行政处罚或刑事处罚的情况。上市公司现任董事、监事、高级管理人员不存在最近三十六个月内受到中国证监会的行政处罚、或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情况。上市公司现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况。

第三节 交易对方情况

一、交易对方概况

本次交易，上市公司通过发行股份购买新光集团、虞云新合计持有的标的公司 100%的股权。同时，上市公司向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，用于提高本次重组绩效。

标的资产的股东新光集团、虞云新为本次交易的交易对方。截至本报告书摘要出具之日，上述交易对方持有标的资产的股权比例如下表所示：

交易对方	万厦房产		新光建材城	
	出资额（万元）	出资比例	出资额（万元）	出资比例
新光集团	45,000.00	90.00%	27,000.00	90.00%
虞云新	5,000.00	10.00%	3,000.00	10.00%
合 计	50,000.00	100.00%	30,000.00	100.00%

二、交易对方之一：新光控股集团有限公司

（一）基本情况

公司名称	新光控股集团有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2004 年 3 月 10 日
营业期限	2004 年 3 月 10 日至 2024 年 3 月 9 日
注册资本	66,680 万元
法定代表人	周晓光
注册地址	浙江省义乌市青口工业区
主要办公地点	浙江省义乌市青口工业区
统一社会信用代码	91330782760197619N
经营范围	机械制造销售，实业投资（不含证券、期货等金融业务），货物进出口、技术进出口。（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、2004 年 3 月设立

2004 年 3 月，周晓光、虞云新共同出资组建浙江新光控股集团有限公司（以

下简称“浙江新光”), 设立时注册资本为 6,680 万元。2004 年 3 月 9 日, 浙江中喜会计师事务所有限公司出具了《验资报告》(中喜验字(2004)第 331 号), 确认上述出资到位。

设立时, 浙江新光股权结构如下:

单位: 万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
周晓光	3,406.80	51.00%	3,406.80	51.00%
虞云新	3,273.20	49.00%	3,273.20	49.00%
合 计	6,680.00	100.00%	6,680.00	100.00%

2、2005 年 5 月增资

2005 年 5 月, 浙江新光股东会作出决议, 同意公司注册资本由 6,680.00 万元增加至 12,680.00 万元人民币。其中周晓光增资 3,060.00 万元, 虞云新增资 2,940.00 万元。2005 年 5 月 26 日, 浙江新中天会计师事务所有限公司出具了《验资报告》(新中天验字(2005)第 324 号), 确认上述出资到位。

本次增资完成后, 浙江新光股权结构如下:

单位: 万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
周晓光	6,466.80	51.00%	6,466.80	51.00%
虞云新	6,213.20	49.00%	6,213.20	49.00%
合 计	12,680.00	100.00%	12,680.00	100.00%

3、2005 年 7 月更名

2005 年 7 月, 国家工商行政管理总局下发《企业名称变更核准通知书》((国)名称变核内字[2005]第 389 号), 同意公司名称变更为新光控股集团有限公司。

4、2005 年 10 月增资

2005 年 10 月 16 日, 新光集团股东会作出决议, 同意公司注册资本由 12,680.00 万元增加至 22,680.00 万元人民币。其中周晓光增资 5,100.00 万元, 虞云新增资 4,900.00 万元。2005 年 10 月 24 日, 义乌至诚会计师事务所有限公司出具了《验资报告》(义至会师验字(2005)第 651 号), 确认上述出资到位。

本次增资完成后，新光集团股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
周晓光	11,566.80	51.00%	11,566.80	51.00%
虞云新	11,113.20	49.00%	11,113.20	49.00%
合 计	22,680.00	100.00%	22,680.00	100.00%

5、2006 年 10 月增资

2006 年 10 月 16 日，新光集团股东会作出决议，同意注册资本由 22,680.00 万元增加至 31,680.00 万元人民币，其中周晓光增资 4,590.00 万元，虞云新增资 4,410.00 万元。2006 年 10 月 19 日，浙江新中天会计师事务所出具了《验资报告》（新中天验字（2006）第 434 号），确认上述出资到位。

本次增资完成后，新光集团股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
周晓光	16,156.80	51.00%	16,156.80	51.00%
虞云新	15,523.20	49.00%	15,523.20	49.00%
合 计	31,680.00	100.00%	31,680.00	100.00%

6、2009 年 11 月增资

2009 年 11 月，新光集团股东会作出决议，同意公司注册资本由 31,680.00 万元增加至 66,680.00 万元人民币，其中周晓光增资 17,850.00 万元，虞云新增资 17,150.00 万元。2009 年 11 月 11 日，浙江至诚会计师事务所对公司出具了《验资报告》（浙至会师验字（2009）第 261 号），确认上述出资到位。

本次增资完成后，新光集团股权结构如下：

单位：万元

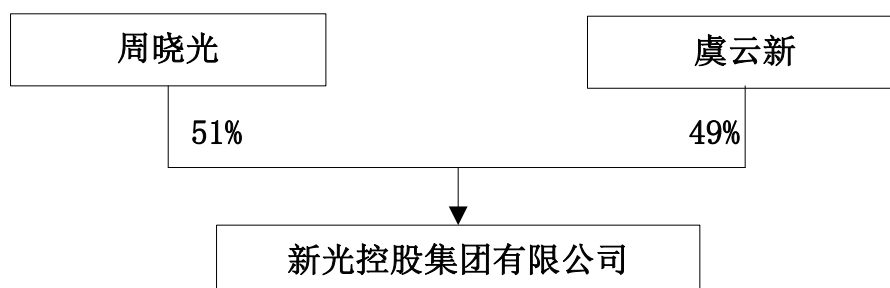
股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
周晓光	34,006.80	51.00%	34,006.80	51.00%
虞云新	32,673.20	49.00%	32,673.20	49.00%
合 计	66,680.00	100.00%	66,680.00	100.00%

此次增资完成后，截至本报告书摘要出具之日，新光集团的股权结构未发生

变更。

（三）股权结构图

截至本报告书摘要出具之日，新光集团的股权结构如下图所示：



新光集团控股股东为周晓光、虞云新夫妇。

周晓光，女，1962年11月出生，中国国籍，无境外居留权；万厦房产、新光建材城董事长。除此之外，最近三年主要担任新光集团董事长、浙江新光饰品股份有限公司董事长、上海富越铭城控股集团有限公司董事长、义乌市新光小额贷款股份有限公司董事长、新天国际经济技术合作（集团）有限公司董事、东阳市晓云实业投资有限公司董事、新光金控投资有限公司董事长、江苏新玖实业投资有限公司董事等。

虞云新基本情况参见本节“三、交易对方之二：虞云新”。

（四）最近三年主营业务发展情况

新光集团是一家集饰品、农业、房地产、投资、商贸等多元业务于一体的企业集团。饰品业务以浙江新光饰品股份有限公司为承载平台，拥有全球规模最大的流行饰品生产基地，市场网络遍布全球70多个国家和地区。房地产业务以万厦房产、新光建材城为核心，业务主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区城市，且已渐成规模和体系，所开发项目大都位于当地区域核心地段，具有绿色生态、人气汇集、商业配套等综合价值。新光控股集团在多个领域及新兴行业积极探索并取得相应成果，其他业务如农业、投资、商贸等业务板块，正日益成为新光多元化拓展的重要支撑。

（五）最近三年主要财务指标

根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的新光集团2012年-2014年

度《审计报告》（利安达审字[2015]第1202号）。新光集团最近三年主要财务指标如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	3,536,265.96	2,642,374.85	1,945,972.75
负债总额	2,136,562.59	1,798,611.44	1,260,001.39
股东权益	1,399,703.36	843,763.41	685,971.36
归属于母公司股东权益	930,844.80	604,922.66	529,528.16

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	707,304.89	428,268.24	205,057.50
营业利润	365,863.41	161,001.68	92,270.24
利润总额	502,993.40	162,007.66	92,355.52
净利润	401,782.17	125,907.95	66,430.12
归属于母公司所有者的净利润	324,294.58	45,785.47	57,386.29

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	280,069.14	-110,775.34	31,498.51
投资活动产生的现金流量净额	-312,763.74	-260,619.14	-95,103.39
筹资活动产生的现金流量净额	31,016.23	319,961.36	-45,052.58
现金及现金等价物净增加额	-1,881.94	-51,450.29	-108,663.89

（六）控制的下属企业情况

截至2015年7月31日，除持有万厦房产90%股权、新光建材城90%股权外，新光集团控制的其他主要企业如下：

行业	公司名称	注册资本	权益比例	主营业务
农业	浙江森太农林果开发有限公司	4,280 万元	80%	农、林、果种植、销售
零售业	新光饰品（香港）有限公司	50 万港币	100%	批发零售人造珠宝

行业	公司名称	注册资本	权益比例	主营业务
	浙江新光（香港）发展有限公司	8,798.40 万港币	100%	饰品及饰品配件批发零售
	新光饰品英国有限公司	60 万美元	100%	饰品、工艺品以及饰品配件、电镀材料等批发零售
	新光饰品有限公司（美国）	100 万美元	100%	饰品、工艺品以及饰品配件、电镀材料等批发零售
	新光饰品（迪拜）有限公司	100 万美元	100%	饰品、饰品配件、工艺品、日用品的销售
	浙江淘趣网络科技有限公司	1,000 万元	100%	服装、饰品、工艺礼品、化妆品等网上销售
	义乌市新光贸易有限公司	5,180 万元	100%	饰品及其配件、服装箱包等批发与零售
	上海素原首饰有限公司	1,000 万元	53%	首饰，饰品，服饰服装及配件等设计，工艺饰品销售
	上海伊芙首饰有限公司	500 万元	100%	首饰，饰品，服饰服装及配件等设计，工艺饰品销售
制造业	浙江新光饰品股份有限公司	15,600 万元	79.73%	饰品、饰品配件、饰品材料等加工、销售
	浙江新光红博文化产业投资有限公司	10,000 万元	80%	红木家具、木雕工艺品等制造、销售
	义乌市逗美饰品有限公司	10 万元	100%	饰品、饰品配件、饰品材料等加工、销售
	FASHION ACCENTS.LLC（美国）	1,760 万美元	55%	饰品及其配件等加工、制造
商业服务业	浙江新光物业服务有限公司	1,268 万元	90%	物业服务、家政服务
	浙江新光装饰设计工程有限公司	1,068 万元	90%	室内装饰工程设计与施工
	浙江新光商业有限公司	1,000 万元	100%	商业规划、招商运营管理
	上海渊奥实业投资有限公司	1,500 万元	90%	物业管理
	新疆新天天池生态旅游开发有限公司	21,000 万元	100%	景区景点的开发建设、滑雪服务
采矿业	新疆中信新天矿业有限公司	5,000 万元	100%	矿产品的开发、加工、销售
投资	东阳市晓云实业投资有限公司	5,000 万元	75%	实业投资
	上海富越铭城控股集团有限公司	60,000 万元	65%	实业投资，投资管理
	新天国际经济技术合作（集团）有限公司	37,947.79 万元	77.78%	实业投资，投资管理
	新光金控投资有限公司	10,000 万元	100%	实业投资，投资管理
	义乌市新光民间资本管理有限公司	10,000 万元	60%	投资管理，项目投资
贸易	新疆新建国际贸易有限责任公司	1,000 万元	100%	食品、羊毛、棉短绒、机械设备等的进出口贸易
	上海新屹国际贸易有限公司	1,000 万元	100%	工业产品、日用百货等进出口贸易
	上海希宝实业有限公司	6,800 万元	100%	冶金材料贸易
其他	浙江新光饰品科技研究院	600 万元	100%	饰品的设计开发、标准研究、技术培训、质量检测
	新疆太阳城建设开发投资有限公司	2,000 万元	100%	目前无实际经营业务
	义乌市新光小额贷款股份有限公司	50,000 万元	30%	小额贷款业务

注：1、虞云新持有浙江森太农林果开发有限公司 20%股权、浙江新光饰品股份有限公

司 0.84%股权、浙江新光物业服务有限公司 10%股权、浙江新光装饰设计工程有限公司 10%股权；

2、2015 年 9 月，浙江富越控股集团有限公司更名为上海富越铭城控股集团有限公司；

3、根据周晓光、虞云新出具的承诺，截至本报告书摘要出具之日，周晓光、虞云新控制的下属企业中除标的公司外，其他公司均未实际从事房地产开发经营业务，未来亦无房地产开发经营的计划。

三、交易对方之二：虞云新

（一）基本情况

姓 名	虞云新	曾 用 名	无
性 别	男	国 籍	中国
身份证号码	3307241962****0535		
住 所	浙江省东阳市江北街道茗田社区		
通讯地址	浙江省义乌市江东街道***号		
是否取得其他国家或者地区的居留权	否		
截至目前的主要职业和职务			
任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
新光控股集团有限公司	2004.03-至今	董事	直接持股 49%
浙江万厦房地产开发有限公司	2008.06-至今	董事、总经理	直接持股 10%， 间接持股 90%
浙江新光建材装饰城开发有限公司	2003.06-至今	董事、总经理	直接持股 10%， 间接持股 90%
金华欧景置业有限公司	2009.09-至今	执行董事、总经理	间接持股 100%
义乌世茂中心发展有限公司	2010.06-至今	执行董事、总经理	间接持股 100%
义乌万厦园林绿化工程有限公司	2011.07-至今	执行董事、总经理	间接持股 100%
建德新越置业有限公司	2008.04-至今	董事长、总经理	间接持股 70%
东阳新光太平洋实业有限公司	2014.03-至今	执行董事	间接持股 100%
上海富越铭城控股集团有限公司	2012.01-至今	董事	间接持股 65%
新天国际经济技术合作（集团）有限公司	2004.03-至今	董事	间接持股 65%
浙江新光饰品股份有限公司	2004.03-至今	董事	直接持股 0.84%， 间接持股 76.73%
浙江森太农林果开发有限公司	2008.06-至今	董事长	直接持股 20%， 间接持股 80%
东阳市晓云实业投资有限公司	2003.06-至今	董事长	间接持股 75%

江苏新玖实业投资有限公司	2015.12-至今	董事长	间接持股 70%
--------------	------------	-----	----------

（二）控制的下属企业情况

截至本报告书摘要出具之日，虞云新持有新光集团 49.00%股权，其配偶周晓光持有新光集团 51.00%股权，虞云新与其配偶周晓光为新光集团的实际控制人。关于新光集团控制的下属企业情况，请参见本节“二、交易对方之一：新光控股集团有限公司”之“（六）控制的下属企业情况”。

除与其配偶周晓光控制新光集团及其控制的下属企业外，虞云新不存在控制其他企业或与他人一起控制其他企业的情形。

四、与上市公司是否存在关联关系和向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

本次交易完成后，新光集团将成为公司控股股东，虞云新与其配偶周晓光将成为上市公司的实际控制人。除此以外，交易对方与上市公司不存在其他关联关系。

截至本报告书摘要出具之日，交易对方未向上市公司推荐董事或者高级管理人员。

五、交易对方最近五年内受到行政处罚、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情况说明

根据交易对方出具的承诺与声明：截至本报告书摘要出具之日，虞云新、新光集团及其董事、监事及高级管理人员最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

六、交易对方最近五年的诚信情况

2012 年 11 月 9 日，深圳证券交易所下发《深圳证券交易所限制交易通知书（2012）4 号》，由于新光集团在 2011 年 12 月 14 日至 2012 年 11 月 8 日间持有中百集团股份数增加 5.14%而未按照相关法律法规要求披露权益变动报告书且在履行报告和披露义务前未停止买入“中百集团”股票，深交所依法对新光集团证券账户处以限制交易措施，限制期限为 2012 年 11 月 12 日至 2012 年 11 月 26

日。

2014年8月26日，深圳证券交易所下发《深圳证券交易所限制交易决定书（2014）23号》，由于新光集团在2014年8月12日至2014年8月22日间持有中百集团股份数减少5.14%而未按照相关法律法规要求披露权益变动报告书且在履行报告和披露义务前未停止卖出“中百集团”股票，深交所依法对新光集团证券账户处以限制交易措施，限制期限为2014年8月27日至2014年9月25日。

根据《证券期货市场诚信监督管理暂行办法》的相关规定，深交所向新光集团作出的限制交易措施属于处罚处理种类中的纪律处分措施，非行政处罚监管措施，且不构成情节特别严重之情形。

根据交易对方出具的承诺，除上述纪律处分外，最近五年内交易对方均按期偿还大额债务、严格履行承诺，不存在被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

七、新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的相关情形

根据交易对方新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇出具的说明和承诺，新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的情形，即不存在以下情形：负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；最近3年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；最近3年有严重的证券市场失信行为；《公司法》第一百四十六条规定情形；法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。

本次重大资产重组的独立财务顾问西南证券认为：新光集团系中华人民共和国境内依法设立并有效存续的有限公司，周晓光、虞云新夫妇系具有完全民事行为能力的自然人，新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的不得收购上市公司的相关情形。

本次重大资产重组的法律顾问国枫律师事务所认为：新光集团系中华人民共和国境内依法设立并有效存续的有限公司，周晓光、虞云新夫妇系具有完全民事行为能力的自然人，新光集团及其实际控制人周晓光、虞云新夫妇不存在《上市

公司收购管理办法》第六条规定的不得收购上市公司的情形。

第四节 标的资产基本情况

一、本次交易标的的概况

本次标的资产为新光集团、虞云新合计持有的万厦房产 100%股权、新光建材城 100%股权。

单位：万元

项目	成立时间	股东情况	截止 2015 年 7 月 31 日评估值
万厦房产 100%股权	2003 年 3 月 26 日	新光集团（90%）	598,628.94
新光建材城 100%股权	2003 年 7 月 2 日	虞云新（10%）	520,100.00

二、本次交易标的之一：万厦房产 100%股权

（一）公司基本情况

公司名称	浙江万厦房地产开发有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2003 年 3 月 26 日
营业期限	2003 年 3 月 26 日至长期
注册资本	50,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	义乌市江东街道新光南路 3 号
主要办公地点	义乌市江东街道新光南路 3 号
统一社会信用代码	913307821476442069
经营范围	房地产开发和经营。

（二）历史沿革

1、2003 年 3 月设立

2003 年 3 月，骆有财（曾用名：骆有才）、陶荷芳、陶文革共同出资组建义乌市万厦房地产开发有限公司（以下简称“义乌万厦”），设立时注册资本为 3,600 万元。2003 年 3 月 25 日，浙江新世纪会计师事务所出具了《验资报告》（浙会查验字（2003）197 号），确认上述出资到位。

设立时，义乌万厦的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
骆有才	1,836.00	51.00%	1,836.00	51.00%
陶荷芳	1,029.60	28.60%	1,029.60	28.60%
陶文革	734.40	20.40%	734.40	20.40%
合 计	3,600.00	100.00%	3,600.00	100.00%

2、2003 年 12 月增资

2003 年 12 月，义乌万厦股东会作出决议，同意公司注册资本由 3,600 万元增加至 5,000 万元人民币。其中骆有才增资 714.00 万元，陶荷芳增资 400.40 万元，陶文革增资 285.60 万元。2003 年 12 月 5 日，浙江新世纪会计师事务所出具了《验资报告》（浙会查验字（2003）799 号），确认上述出资到位。

本次增资完成后，义乌万厦股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
骆有才	2,550.00	51.00%	2,550.00	51.00%
陶荷芳	1,430.00	28.60%	1,430.00	28.60%
陶文革	1,020.00	20.40%	1,020.00	20.40%
合 计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

3、2004 年 10 月增资及公司更名

2004 年 10 月，义乌万厦股东会作出决议：（1）公司注册资本由 5,000 万元增加至 10,000 万元人民币，其中骆有才增资 2,550 万元，陶荷芳增资 1,430 万元，陶文革增资 1,020 万元；（2）公司名称变更为浙江万厦房地产开发有限公司。2004 年 10 月 11 日，义乌至诚会计师事务所对公司出具了《验资报告》（义至会师验字（2004）1125 号），确认上述出资到位。

2004 年 10 月 12 日，浙江省工商行政管理局下发《企业名称预先核准通知书》（（浙工商）名称预核内[2004]第 011830 号），同意公司名称变更为浙江万厦房地产开发有限公司。

本次增资完成后，万厦房产股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
骆有才	5,100.00	51.00%	5,100.00	51.00%
陶荷芳	2,860.00	28.60%	2,860.00	28.60%
陶文革	2,040.00	20.40%	2,040.00	20.40%
合 计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

4、2008 年 6 月股权转让

2008 年 6 月，万厦房产股东会作出决议，同意骆有才、陶荷芳、陶文革分别将持有的万厦房产 51.00%股权、万厦房产 28.60%股权、万厦房产 10.40%转让给新光集团；同意陶文革将持有的万厦房产 10.00%股权转让给虞云新。同日，本次股权转让的各方分别签署了股权转让协议。

本次股权转让完成后，万厦房产的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光控股集团有限公司	9,000.00	90.00%	9,000.00	90.00%
虞云新	1,000.00	10.00%	1,000.00	10.00%
合 计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

5、2009 年 11 月增资

2009 年 10 月，万厦房产股东会作出决议，同意万厦房产注册资本由 10,000 万元增加至 50,000 万元人民币，其中新光集团增资 36,000 万元，虞云新增资 4,000 万元。2009 年 11 月 17 日，浙江至诚会计师事务所对公司出具了《验资报告》（浙至会师验字（2009）265 号），确认上述出资到位。

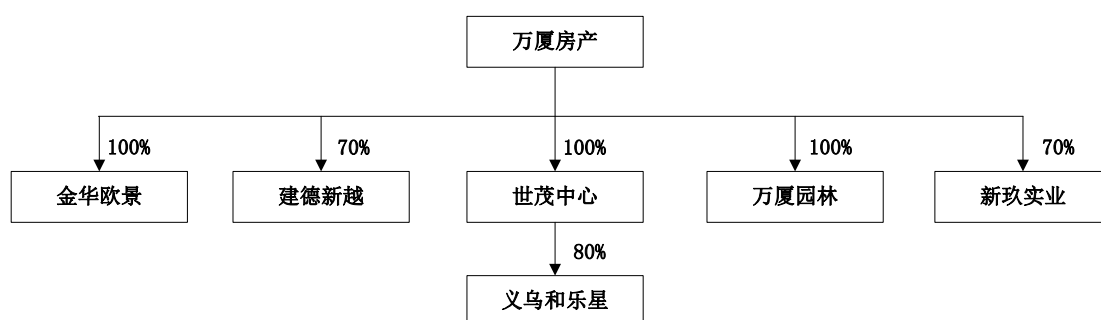
本次增资完成后，万厦房产的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光控股集团有限公司	45,000.00	90.00%	45,000.00	90.00%
虞云新	5,000.00	10.00%	5,000.00	10.00%
合 计	50,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%

（三）子公司情况

截至本报告书摘要出具之日，万厦房产下属子公司情况如下：



1、金华欧景置业有限公司

(1) 基本情况

公司名称	金华欧景置业有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2009 年 9 月 24 日
营业期限	2009 年 9 月 24 日至 2019 年 9 月 23 日
注册资本	36,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	浙江省金华市婺城区宾虹路 1195#校区内东北角
主要办公地点	浙江省金华市婺城区宾虹路 1195#校区内东北角
营业执照号	330701000028019
税务登记号码	浙税联字 330702693892856 号
组织机构代码证	69389285-6
经营范围	房地产开发经营。

(2) 历史沿革

1) 2009 年 9 月设立

2009 年 9 月，万厦房产、浙江三联集团有限公司共同出资组建金华欧景置业有限公司，注册资本 20,000 万元。2009 年 9 月 23 日，金华新联联合会计师事务所对截至 2009 年 9 月 22 日注册资本首次实收情况进行了审验，并出具了金新联验（2009）第 119 号《验资报告》。

设立时，金华欧景股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额	出资额
------	-----	-----

	金额	比例	金额	比例
万厦房产	11,000.00	55.00%	2,200.00	11.00%
浙江三联集团有限公司	9,000.00	45.00%	1,800.00	9.00%
合 计	20,000.00	100.00%	4,000.00	20.00%

2) 2010 年 2 月缴足注册资本及增资

2010 年 2 月 10 日，金华欧景股东会作出决议同意公司新增注册资本 1.6 亿元并于 2010 年 2 月 28 日前缴足，其中，万厦房产缴足注册资本 11,000 万元，同时新增注册资本出资 8,800 万元，累计出资 19,800 万元；浙江三联集团有限公司缴足注册资本 9,000 万元，同时新增注册资本出资 7,200 万元，累计出资 16,200 万元。

2010 年 2 月 25 日，金华新联会计师事务所对公司截至 2010 年 2 月 25 日注册资本第二期出资实收情况及新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了金新联变验（2010）第 024 号《验资报告》。

本次增资完成后，金华欧景股权结构为：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
万厦房产	19,800.00	55.00%	19,800.00	55.00%
浙江三联集团有限公司	16,200.00	45.00%	16,200.00	45.00%
合 计	36,000.00	100.00%	36,000.00	100.00%

3) 2014 年 6 月股权转让

2014 年 6 月，金华欧景股东会作出决议，同意浙江三联集团有限公司将持有的金华欧景 45.00%权益转让给万厦房产。同日，股权转让双方签署了股权转让协议。

本次权益转让完成后，金华欧景股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
万厦房产	36,000.00	100.00%	36,000.00	100.00%

(3) 最近三年一期经审计的主要财务指标情况

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	150,763.18	188,689.72	227,139.79	200,086.08
负债总额	64,196.53	111,938.47	179,418.06	166,571.91
股东权益	86,566.65	76,751.25	47,721.72	33,514.17
项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	49,403.95	142,113.96	71,893.11	-
利润总额	13,087.57	38,715.04	18,950.43	-1,138.79
净利润	9,815.40	29,029.52	14,207.55	-1,101.58

2、建德新越置业有限公司

(1) 基本情况

公司名称	建德新越置业有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2008 年 4 月 7 日
营业期限	2008 年 4 月 7 日至 2018 年 4 月 6 日
注册资本	10,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	建德市新安江街道新安路 88 号
主要办公地点	建德市新安江街道新安路 88 号
营业执照号	330182000011019
税务登记号码	浙税联字 330182673952743 号
组织机构代码证	67395274-3
经营范围	房地产开发，五星级度假大酒店建设，酒店管理，实业投资，投资咨询服务（不含证券、期货咨询）。

(2) 历史沿革

1) 2008 年 4 月设立

2008 年 4 月，新光集团、义乌富越投资咨询有限公司共同出资组建建德新越置业有限公司，设立时注册资本 10,000.00 万元。2008 年 4 月 3 日，建德信安会计师事务所对建德新越截至 2008 年 4 月 2 日注册资本首次实收情况进行了审验，并出具了建信会业验字（2008）第 105 号《验资报告》。

设立时，建德新越股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	7,000.00	70.00%	5,250.00	52.50%
义乌富越投资咨询有限公司	3,000.00	30.00%	2,250.00	22.50%
合 计	10,000.00	100.00%	7,500.00	75.00%

2) 2008 年 11 月缴足注册资本

2008 年 11 月 20 日，建德信安会计师事务所对建德新越截至 2008 年 11 月 19 日注册资本第二期实收情况进行了审验，并出具了建信会业验字（2008）第 363 号《验资报告》。

缴足注册资本时，建德新越股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	7,000.00	70.00%	7,000.00	70.00%
义乌富越投资咨询有限公司	3,000.00	30.00%	3,000.00	30.00%
合 计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

3) 2014 年 12 月股权变更

2014 年 12 月，建德新越股东会作出决议，同意新光集团将持有的公司 70.00% 股权转让给万厦房产。同日，股权转让双方签署了股权转让协议。

本次股权转让完成后，建德新越股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
万厦房产	7,000.00	70.00%	7,000.00	70.00%
义乌富越投资咨询有限公司	3,000.00	30.00%	3,000.00	30.00%
合 计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

(3) 最近三年一期主要财务指标情况

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	49,114.44	42,360.20	32,833.14	25,499.51
负债总额	41,193.83	34,141.77	24,161.53	16,546.98
股东权益	7,920.61	8,218.43	8,671.61	8,952.54

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	-	-	-	-
利润总额	-397.07	-636.02	-339.07	-235.14
净利润	-297.82	-453.18	-280.93	-161.43

3、义乌世茂中心发展有限公司

(1) 基本情况

公司名称	义乌世茂中心发展有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2010 年 6 月 29 日
营业期限	2010 年 6 月 29 日至长期
注册资本	88,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	浙江省义乌市江东青口工业区
主要办公地点	浙江省义乌市城北路与福田路交叉口义乌世茂中心
统一社会信用代码	913307825575416722
经营范围	住宿、餐饮服务、电影放映、卡拉 ok、电子游艺、桑拿。健身服务；物业服务（与有效资质证书同时使用）；房地产开发、销售；日用百货零售。

(2) 历史沿革

1) 2010 年 6 月设立

2010 年 6 月，新光集团出资组建义乌世茂中心发展有限公司，设立时注册资本 50,000 万元。2010 年 6 月 29 日，浙江明达会计师事务所有限公司对世茂中心截至 2010 年 6 月 28 日注册资本实收情况进行了审验，并出具了浙明会验字（2010）262 号《验资报告》。

设立时，世茂中心股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	50,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%

2) 2013 年 3 月增资

2013 年 3 月，新光集团签署股东决定书，同意世茂中心注册资本由 50,000

万元增加至 88,000 万元，新增注册资本全部由新光集团认缴。2013 年 3 月 6 日，浙江明达会计师事务所有限公司对公司截至 2013 年 3 月 5 日新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了浙明会验字（2013）030 号《验资报告》。

本次增资完成后，世茂中心股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	88,000.00	100.00%	88,000.00	100.00%

3) 2014 年 12 月股权转让

2014 年 12 月，新光集团作出股东决定，将其持有的世茂中心 100.00%股权转让给万厦房产。针对本次股权转让事项，世茂中心相应的变更了公司章程和工商登记。

本次股权转让完成后，世茂中心股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
万厦房产	88,000.00	100.00%	88,000.00	100.00%

(3) 最近三年一期主要财务指标情况

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	374,351.85	302,558.95	322,673.58	198,943.56
负债总额	291,038.47	218,756.54	236,970.63	150,256.79
股东权益	83,313.39	83,802.41	85,702.95	48,686.77
项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	-	-	-	-
利润总额	-636.13	-2,454.63	-1,254.30	-689.01
净利润	-489.02	-1,900.54	-983.82	-648.46

4、义乌和乐星文化科技发展有限公司

(1) 基本情况

公司名称	义乌和乐星文化科技发展有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2014 年 12 月 12 日

营业期限	2014 年 12 月 12 日至 2034 年 12 月 11 日
注册资本	10,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	浙江省义乌市江东街道青口工业区新光南路 3 号
主要办公地点	浙江省义乌市江东街道青口工业区新光南路 3 号
营业执照号	330782000516770
税务登记号码	浙税联字 330725325524427 号
组织机构代码证	32552442-7
经营范围	文化艺术交流活动策划、设计、制作；展览展示服务；会务会展服务；市场营销策划；企业营销策划；公共活动策划；企业形象策划；网络科技、计算机科技、电子科技、通信科技、新能源科技、照明科技、环保科技、节能科技技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务（以上经营范围不含物联网信息出版物）；五金交电、机电设备、机械设备、电子产品（不含电子出版物）、通讯设备（不含卫星地面接收设备）、服装、服饰、鞋帽、针纺织品、汽车配件、文化用品（不含图书、报刊、音像制品及电子出版物）、照相器材、酒店日用品、音响设备、清洁用品（不含危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）、过滤材料、包装材料（不含竹木材料、危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）的销售；电子设备、电子产品、通讯设备的租赁与维修；网上销售：日用百货；市场信息咨询与调查；企业管理咨询；酒店管理；餐饮企业管理；翻译服务；（以下经营范围不含证券、期货等金融服务）商务信息咨询、财务咨询；货物进出口、技术进出口。

（2）历史沿革

1) 2014 年 12 月设立

2014 年 12 月，新光集团、上海和星投资有限公司、上海来一手投资有限公司共同出资组建义乌和乐星文化科技发展有限公司，注册资本 10,000 万元。

设立时，义乌和乐星股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	8,000.00	80.00%	-	-
上海和星投资有限公司	1,000.00	10.00%	-	-
上海来一手投资有限公司	1,000.00	10.00%	-	-
合 计	10,000.00	100.00%	-	-

2) 2015 年 6 月股权转让

由于“和乐星项目”未来需租用世贸中心项目场地用于商业经营，为减少本次交易完成后新光集团及其关联方与上市公司的关联交易和带动标的公司的业务升级发展，为此，2015 年 5 月义乌和乐星股东会作出决议，同意新光集团将持有的义乌和乐星 80.00%股权转让给世茂中心。由于新光集团尚未对义乌和乐星实际出资，本次股权转让不涉及交易对价，本次股权转让完成后，由世茂中心履行相关出资义务。同日，股权转让各方签署了股权转让协议，并于 2015 年 6 月完成了工商变更登记手续。

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
世茂中心	8,000.00	80.00%	-	-
上海和星投资有限公司	1,000.00	10.00%	-	-
上海来一手投资有限公司	1,000.00	10.00%	-	-
合 计	10,000.00	100.00%	-	-

(3) 最近三年一期主要财务指标情况

义乌和乐星成立于 2014 年 12 月，截止 2015 年 7 月 31 日，义乌和乐星注册资本尚未缴纳，亦未开展实际经营业务，故无财务数据。

5、义乌万厦园林绿化工程有限公司

(1) 基本情况

公司名称	义乌万厦园林绿化工程有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2011 年 7 月 22 日
营业期限	2011 年 7 月 22 日至 2021 年 7 月 21 日
注册资本	1,000.00 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	浙江省义乌市江东街道新光南路 3 号 1 楼
主要办公地点	浙江省义乌市童店四区 33 栋 5 单元 2 楼
统一社会信用代码：	9133078257934117XL
经营范围	普通种植材料（城镇绿化苗）批零兼营（《林木种子经营许可证》有效期至 2017 年 9 月 1 日止）；园林绿化工程施工（与

	有效资质证书同时使用)、城市园林绿化养护、园林绿化技术咨询和信息服务。
--	-------------------------------------

(2) 历史沿革

2011 年 7 月，浙江万厦房地产开发有限公司出资设立义乌万厦园林绿化工程有限公司，注册资本为 1,000.00 万元。2011 年 7 月 13 日，浙江明达会计师事务所有限公司对万厦园林截至 2011 年 7 月 13 日注册资本实收情况进行了审验，并出具了浙明会验字（2011）244 号《验资报告》。

设立时，万厦园林股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
万厦房产	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

(3) 最近三年一期主要财务指标情况

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	1,667.71	1,620.48	1,784.28	1,764.43
负债总额	887.07	772.42	947.37	829.62
股东权益	780.65	848.06	836.91	934.81
项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	49.79	466.72	1,356.52	164.22
利润总额	-61.35	9.97	-98.08	-53.24
净利润	-67.41	11.15	-97.90	-53.14

6、江苏新玖实业投资有限公司

(1) 基本情况

公司名称	江苏新玖实业投资有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2015 年 12 月 22 日
营业期限	2015 年 12 月 22 日至 2035 年 12 月 21 日
注册资本	10,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	南京市玄武区黄埔路 2 号黄埔大厦
主要办公地点	南京市玄武区黄埔路 2 号黄埔大厦
统一社会信用代码	91320102MA1MD6F60W

经营范围	实业投资、文化产业投资；投资咨询。（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）
------	---

（2）历史沿革

根据万厦房产与江苏一九一二文化产业发展有限公司签署的相关合作协议，万厦房产与江苏一九一二文化产业发展有限公司合资成立专一目的性合资公司，共同合作开发长安里 1912 项目。1912 项目所在地为西安市朝阳门内沿城墙区域内，规划为特色文化主题商业街区。合资公司注册资本 10,000.00 万元，其中，万厦房产出资 7,000.00 万元，占比 70.00%；江苏一九一二文化产业发展有限公司出资 3,000.00 万元，占比 30.00%。

根据上述约定，2015 年 12 月 22 日，万厦房产、江苏一九一二文化产业发展有限公司共同出资组建江苏新玖实业投资有限公司，注册资本 10,000 万元。

设立时，新玖实业股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
万厦房产	7,000.00	70.00%	-	-
江苏一九一二文化产业发展有限公司	3,000.00	30.00%	-	-
合 计	10,000.00	100.00%	-	-

（3）最近三年一期主要财务指标情况

新玖实业成立于 2015 年 12 月，尚未开展任何经营业务，暂无财务数据。

三、本次交易标的之二：新光建材城 100%股权

（一）公司基本情况

公司名称	浙江新光建材装饰城开发有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2003 年 7 月 2 日
营业期限	2003 年 7 月 2 日至长期
注册资本	30,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	浙江省东阳市白云街道世贸大道 16、18 号

主要办公地点	浙江省东阳市白云街道世贸大道 16、18 号
统一社会信用代码	91330783751913636U
经营范围	房地产开发经营；市场开发管理、商铺租赁、建材、装饰材料批发零售；房产信息中介，装饰工程设计，设计、策划、制作、发布国内各类广告；古玩经营（不含文物）。

（二）历史沿革

1、2003 年 7 月设立

2003 年 7 月，浙江新光饰品有限公司、虞云新共同出资组建浙江新光建材装饰城开发有限公司，设立时注册资本 2,008.00 万元。

2003 年 6 月 25 日，东阳明鉴会计师事务所有限公司对公司截至 2003 年 6 月 25 日注册资本实收情况进行了审验，并出具了东明会验字（2003）113 号《验资报告》。

设立时，新光建材城股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
浙江新光饰品有限公司	722.88	36.00%	722.88	36.00%
虞云新	1,285.12	64.00%	1,285.12	64.00%
合 计	2,008.00	100.00%	2,008.00	100.00%

2、2006 年 8 月增资

2006 年 8 月，新光建材城股东会作出决议，同意注册资本由 2,008 万元增加至 5,008 万元人民币。其中浙江新光饰品有限公司增资 1,080.00 万元，虞云新增资 1,920.00 万元。2006 年 8 月 31 日，东阳明鉴会计师事务所有限公司对公司截至 2006 年 8 月 30 日新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了东明会验字（2006）78 号《验资报告》。

本次增资完成后，新光建材城股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
浙江新光饰品有限公司	1,802.88	36.00%	1,802.88	36.00%

虞云新	3,205.12	64.00%	3,205.12	64.00%
合 计	5,008.00	100.00%	5,008.00	100.00%

3、2007 年 1 月股权转让

2007 年 1 月，新光装饰城股东会作出决议，同意虞云新将持有的公司 21.00% 股权转让给浙江新光饰品有限公司，将公司 30.00% 股权转让给东阳市时代置业有限公司。同日，股权转让各方签署了股权转让协议。针对本次股权转让事项，公司相应的变更了公司章程和工商登记。

本次股权转让完成后，新光建材城股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
浙江新光饰品有限公司	2,854.56	57.00%	2,854.56	57.00%
虞云新	1,502.40	30.00%	1,502.40	30.00%
东阳市时代置业有限公司	651.04	13.00%	651.04	13.00%
合 计	5,008.00	100.00%	5,008.00	100.00%

4、2007 年 6 月股权转让及增资

2007 年 6 月 2 日，新光建材城股东会作出决议，同意浙江新光饰品有限公司将持有的新光建材城 57.00% 股权转让给新光集团，同意虞云新将持有的新光建材城 13.00% 股权转让给浙江新光房地产开发有限公司。同日，股权转让各方签署了股权转让协议。针对本次股权转让事项，公司相应的变更了公司章程和工商登记。

2007 年 6 月 2 日，新光建材城股东会作出决议，同意注册资本由 5,008.00 万元增加至 15,000 万元，其中新光集团增资 5,695.44 万元，东阳市时代置业有限公司增资 2,997.60 万元，浙江新光房地产开发有限公司增资 1,298.00 万元。

2007 年 6 月 14 日，东阳明鉴会计师事务所有限公司对新光建材城截至 2007 年 6 月 13 日新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了东明会验字（2007）55 号《验资报告》。

本次股权转让及增资完成后，新光建材城股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	8,550.00	57.00%	8,550.00	57.00%
浙江新光房地产开发有限公司	1,950.00	13.00%	1,950.00	13.00%
东阳市时代置业有限公司	4,500.00	30.00%	4,500.00	30.00%
合 计	15,000.00	100.00%	15,000.00	100.00%

5、2009 年 3 月股权转让

2009 年 3 月 25 日，新光建材城股东会作出决议，同意浙江新光房地产开发有限公司将持有的新光建材城 13.00%股权转让给新光控股集团有限公司。同日，股权转让双方签署了股权转让协议。针对本次股权转让事项，公司相应的变更了公司章程和工商登记。

本次股权转让完成后，新光建材城股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	10,500.00	70.00%	10,500.00	70.00%
东阳市时代置业有限公司	4,500.00	30.00%	4,500.00	30.00%
合 计	15,000.00	100.00%	15,000.00	100.00%

6、2010 年 1 月股权转让

2010 年 1 月 26 日，新光建材城股东会作出决议，同意东阳市时代置业有限公司将持有的新光建材城 20.00%股权转让给新光控股集团有限公司，将持有的新光建材城 10%股权转让给虞云新。同日，股权转让各方签署了股权转让协议。针对本次股权转让事项，公司相应的变更了公司章程和工商登记。

本次股权转让完成后，新光建材城股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	13,500.00	90.00%	13,500.00	90.00%
虞云新	1,500.00	10.00%	1,500.00	10.00%
合 计	15,000.00	100.00%	15,000.00	100.00%

7、2011 年 8 月增资

2011 年 8 月 11 日，新光建材城股东会作出决议，同意注册资本由 15,000 万元增加至 30,000 万元，其中新光集团增资 13,500 万元，虞云新增资 1,500 万元。根据上述股东会决议，公司相应的变更了公司章程和工商登记。

2011 年 8 月 15 日，东阳明鉴会计师事务所有限公司对新光建材城截至 2011 年 8 月 12 日新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了东明会验字（2011）178 号《验资报告》。

本次增资完成后，新光建材城股权结构如下：

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光集团	27,000.00	90.00%	27,000.00	90.00%
虞云新	3,000.00	10.00%	3,000.00	10.00%
合 计	30,000.00	100.00%	30,000.00	100.00%

单位：万元

（三）子公司情况

截至本报告书摘要出具之日，新光建材城共有 1 家子公司，即东阳新光太平洋实业有限公司，具体情况如下：

1、基本情况

公司名称	东阳新光太平洋实业有限公司
公司类型	有限责任公司
成立日期	2014 年 3 月 31 日
营业期限	2014 年 3 月 31 日至 2034 年 3 月 30 日
注册资本	1,000 万元
法定代表人	虞云新
注册地址	浙江省东阳市吴宁街道吴宁东路 1 号
主要办公地址	浙江省东阳市吴宁街道吴宁东路 1 号
统一社会信用代码	913307830963119102
经营范围	实业投资、初级食用农产品、五金交电、化工产品（除危险及有毒害化学品）、化妆品、钟表、眼镜、手机、数码产品、照相器材、办公文具用品、体育用品（不含弩）、家用电器、针纺织品、服装鞋包、皮革制品、机电产品（除九座以下乘用车）、建筑及装饰材料（除危险化学品、水泥）、金银饰品、珠宝玉器批发、零售；柜台出租；摄影服务；

	物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
--	-----------------------------------

2、历史沿革

（1）2014 年 3 月设立

2014 年 3 月 31 日，浙江新光商业有限公司、宁波太平洋百货集团有限公司共同出资组建东阳新光太平洋百货有限公司，设立时注册资本 1,000 万元。

设立时，太平洋百货股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
浙江新光商业有限公司	510.00	51.00%	-	-
宁波太平洋百货集团有限公司	490.00	49.00%	-	-
合 计	1,000.00	100.00%	-	-

（2）2015 年 1 月股权转让

2015 年 1 月 29 日，太平洋百货股东会作出决议，同意浙江新光商业有限公司将其持有的太平洋百货 51%股权转让给新光建材城，同意宁波太平洋百货集团有限公司将其持有的太平洋百货 49%股权转让给新光建材城。由于浙江新光商业有限公司、宁波太平洋百货集团有限公司尚未对太平洋百货实际出资，本次股权转让不涉及交易对价，本次股权转让完成后，由新光建材城履行相关出资义务。同日，股权转让双方签署了股权转让协议。针对本次股权转让事项，太平洋百货相应的变更了公司章程和工商登记。

本次股权转让完成后，太平洋百货股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光建材城	1,000.00	100.00%	-	-

（3）2015 年 3 月公司名称变更

2015 年 3 月 23 日，东阳市市场监督管理局下发《企业名称变更核准通知书》（企业名称变更核准[2015]第 330783110470 号），同意公司名称变更为东阳新光太平洋实业有限公司。

3、最近三年一期主要财务指标情况

太平洋实业成立于 2014 年 3 月，截止 2015 年 7 月 31 日，太平洋实业财务数据情况如下：

单位：万元

项 目	2015.07.31
资产总额	292.29
负债总额	505.22
股东权益	-212.93
项 目	2015 年 1-7 月
营业收入	-
利润总额	-283.90
净利润	-212.93

四、主要财务指标情况

（一）标的公司模拟合并数据

本次重组交易标的为万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权，为便于投资者全面了解本次交易标的的整体情况，本节编制了标的资产的模拟合并报表。最近三年一期标的公司《模拟审计报告》（利安达专字[2015]第 2091 号）如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
总资产	898,951.62	841,555.10	1,023,907.40	761,808.62
总负债	695,541.87	651,899.00	727,831.99	524,270.84
所有者权益	203,409.75	189,656.09	296,075.41	237,537.78
归属于母公司所有者权益	201,033.56	187,190.57	267,109.72	214,871.47

2、合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	90,756.78	245,218.04	94,638.28	28,072.95
利润总额	18,416.45	73,061.33	27,750.53	7,428.35
净利润	13,753.65	54,665.67	20,537.63	5,076.33

归属于母公司净利润	13,843.00	47,399.62	14,238.25	5,619.97
-----------	-----------	-----------	-----------	----------

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	-11,149.74	78,367.66	-26,111.38	-31,971.95
投资活动使用的现金流量净额	-82,124.56	-67,026.07	-159,328.13	-55,988.34
筹资活动产生的现金流量净额	99,917.83	-10,690.31	184,101.17	48,335.57
现金及现金等价物净增加额	6,643.53	651.28	-1,338.34	-39,624.72

(二) 万厦房产主要财务数据

万厦房产最近三年一期经审计的主要财务数据情况如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
总资产	566,716.93	555,193.48	699,609.14	557,945.85
总负债	423,975.81	422,209.15	433,960.20	348,359.76
所有者权益	142,741.13	132,984.32	265,648.94	209,586.10
归属于母公司所有者权益	140,364.95	130,518.79	236,683.26	186,919.79

2、合并利润表

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	58,199.15	150,740.03	89,188.15	23,804.74
利润总额	13,087.03	38,007.82	24,431.88	5,180.02
净利润	9,756.81	28,420.36	18,062.84	3,392.88
归属于母公司净利润	9,846.15	21,154.31	11,763.47	3,936.52

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	-10,749.07	38,836.64	48,501.87	-27,651.30
投资活动产生的现金流量净额	85,745.42	-86,700.79	-138,680.62	-52,663.76
筹资活动产生的现金流量净额	-78,290.43	48,391.11	89,152.38	51,370.15
现金及现金等价物净增加额	-3,294.08	526.95	-1,026.37	-28,944.92

4、主要财务指标情况

指 标	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动比率（倍）	1.08	1.49	2.10	1.38
速动比率（倍）	0.26	0.29	0.66	0.27
资产负债率	74.81%	76.05%	62.03%	62.44%
资产负债率（母公司）	53.66%	52.20%	31.16%	38.54%
指 标	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	129.96	1,360.11	3,255.04	77.69
存货周转率（次）	0.20	0.27	0.14	0.04
净资产收益率	6.84%	21.37%	6.80%	1.62%

注：1、上表中部分指标计算公式为：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）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]；5）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]。

2、2015 年 1-7 月应收账款周转率、存货周转率系年化后数据。

5、非经常性损益情况

（1）万厦房产最近三年一期扣除非经常性损益后的净利润情况如下：

单位：万元				
项目	2015 年 1-7 月	2014 年	2013 年	2012 年
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	9,314.00	19,806.07	10,013.81	3,602.28

（2）万厦房产最近三年一期非经常性损益构成列示如下：

单位：万元				
项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	600.00	12.98	-0.63	-0.51
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	128.59	3,118.43	252.43	916.03
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-2,353.72	-1,264.75	-809.90
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	170.69	2,970.77	107.66
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19.06	-158.79	67.24	35.52

其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	1,551.93	591.02	366.68
减：少数股东权益影响额	-0.02	-168.44	-91.52	-31.72
减：所得税影响额	177.40	1,161.71	957.94	312.96
非经常性损益净额	532.15	1,348.24	1,749.65	334.24

1) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分

① 万厦房产 2015 年 1-7 月非流动性资产处置损益明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
处置长期股权投资产生的投资收益	600.00	万厦房产处置杭州香溪房地产 30%股权产生的投资收益
处置固定资产损失	-	
合计	600.00	

② 万厦房产 2014 年度非流动性资产处置损益明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
处置长期股权投资产生的投资收益	13.55	万厦房产处置对浙江新盟置业有限公司的投资产生的投资收益
处置固定资产损失	-0.57	
合计	12.98	

2) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费

① 万厦房产 2015 年 1-7 月计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	136.37	金华欧景确认拆出资金形成利息收入 136.37 万元
减：相关税费	7.77	计提相应的营业税 6.82 万元、城建税 0.48 万元、教育费附加 0.34 万元、水利建设基金 0.14 万元
合计	128.59	

② 万厦房产 2014 年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	3,306.92	万厦房产确认拆出资金形成利息收入 27.71 万元；金华欧景确认拆出资金形成利息收入 3,279.21 万元

减：相关税费	188.49	计提相应的营业税 165.35 万元、城建税 11.57 万元、教育费附加 8.27 万元、水利建设基金 3.31 万元
合计	3,118.43	

③ 万厦房产 2013 年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	267.69	万厦房产确认的拆出资金形成利息收入 267.69 万元
减：相关税费	15.26	计提相应的营业税 13.38 万元、城建税 0.94 万元、教育费附加 0.67 万元、水利建设基金 0.27 万元
合计	252.43	

④ 万厦房产 2012 年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	971.40	万厦房产确认的拆出资金形成利息收入 971.40 万元
减：相关税费	55.37	计提相应的营业税 48.57 万元、城建税 3.40 万元、教育费附加 2.43 万元、水利建设基金 0.97 万元
合计	916.03	

3) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益

2014 年 12 月，万厦房产完成对建德新越和世茂中心的同一控制下合并。

单位：万元

单位名称	2014 年度净利润	2013 年度净利润	2012 年度净利润
建德新越	-453.18	-280.93	-161.43
世茂中心	-1,900.54	-983.82	-648.46
小计	-2,353.72	-1,264.75	-809.90

4) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益

① 2014 年度明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
理财产品处置收益	0.69	金华欧景理财产品处置收益 0.69 万元
处置可供出售金融资产取得	170.00	万厦房产公司处置对上海磐石金池投资合伙企业

的投资收益		(有限合伙)的投资产生的损失 288.00 万元、处置对天津达晨创世股权投资基金合伙企业的投资取得收益 458.00 万元
合计	170.69	

② 2013 年度明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
理财产品处置收益	-2.10	世茂中心-11.47 万元、金华欧景 9.37 万元
处置可供出售金融资产取得的投资收益	2,972.87	万厦房产公司处置对合肥汇博房地产开发有限公司的投资取得收益 3,192.24 万元、处置对安徽九华湖投资有限公司的投资产生的损失 219.37 万元
合计	2,970.77	

③ 2012 年度明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
理财产品处置收益	107.66	世茂中心公司 105.58 万元、金华欧景置业公司 2.08 万元
合计	107.66	

5) 其他符合非经常性损益定义的损益项目

① 万厦房产 2014 年度其他符合非经常性损益定义的损益项目明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	1,551.93	万厦房产可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益 1,551.93 万元
合计	1,551.93	

② 万厦房产 2013 年度其他符合非经常性损益定义的损益项目明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	591.02	万厦房产可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益 591.02 万元
合计	591.02	

③ 万厦房产 2012 年度其他符合非经常性损益定义的损益项目明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	366.68	万厦房产可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益 366.68 万元
合计	366.68	

由上表可以看出，万厦房产在 2015 年 1-7 月、2014 年度、2013 年度及 2012 年度的非经常性损益净额分别为：532.15 万元、1,348.24 万元、1,749.65 万元和 334.24 万元。万厦房产对非经常性损益的依赖较小。

（三）新光建材城主要财务数据

新光建材城最近三年一期经审计的主要财务数据情况如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
总资产	465,674.18	321,669.56	347,986.25	227,503.74
总负债	404,907.95	264,909.44	317,559.78	199,552.05
所有者权益	60,766.24	56,760.11	30,426.46	27,951.68
归属于母公司所有者 权益	60,766.24	56,760.11	30,426.46	27,951.68

2、合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	32,592.50	94,836.54	5,450.12	4,268.21
利润总额	5,341.79	35,171.29	3,318.65	2,248.33
净利润	4,006.12	26,333.65	2,474.78	1,683.45
归属于母公司净利润	4,006.12	26,333.65	2,474.78	1,683.45

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金 流量净额	-400.68	39,526.01	-74,613.25	-4,320.65
投资活动产生的现金 流量净额	-167,869.97	19,679.72	-20,647.51	-3,324.58
筹资活动产生的现金 流量净额	178,208.26	-59,081.41	94,948.79	-3,034.58
现金及现金等价物净 增加额	9,937.61	124.32	-311.97	-10,679.80

4、主要财务指标情况

指 标	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动比率（倍）	0.86	0.94	1.35	1.50
速动比率（倍）	0.43	0.07	0.29	0.35

资产负债率	86.95%	82.35%	91.26%	87.71%
资产负债率（母公司）	87.01%	82.35%	91.26%	87.71%
指 标	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	205.68	349.12	N/A	N/A
存货周转率（次）	0.24	0.35	0.01	0.01
净资产收益率	6.59%	46.39%	8.13%	6.02%

注：1、上表中部分指标计算公式为：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）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]；5）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]。

2、2015 年 1-7 月应收账款周转率、存货周转率系年化后数据。

5、非经常性损益情况

（1）新光建材城最近三年一期扣除非经常性损益后的净利润情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年	2013 年	2012 年
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	3,960.21	6,138.05	250.99	246.14

（2）新光建材城最近三年一期非经常性损益构成列示如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	-	25,757.83	-	15.15
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	76.33	1,249.19	2,999.76	1,929.73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15.11	-79.56	-33.46	-26.81
减：所得税影响额	15.30	6,731.87	742.51	480.76
合计	45.91	20,195.60	2,223.79	1,437.31

1) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分

① 新光建材城 2014 年度非流动性资产处置损益明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
长期股权投资	25,757.83	处置持有的安徽新祥源房地产开发有限公司 33.5% 的股权，确认投资收益 25,757.83 万元
合计	25,757.83	

A. 转让安徽新祥源 33.5%股权的原因

安徽新祥源成立于 2012 年 5 月，由新光建材城与祥源房地产集团有限公司合资设立，主营业务为房地产开发与经营，该公司成立后主要开发位于安徽省合肥市的“祥源城项目”，该项目是以住宅、配套商业、办公为一体的房地产项目，至 2014 年 6 月新光建材城转让安徽新祥源 33.5%股权前，该项目尚处于开发阶段，尚未竣工验收和实现销售。

安徽新祥源作为标的公司参股的房地产公司，并非标的公司未来战略发展重心，为集中资源发展自身及控股企业的房地产开发与经营业务，2014 年 6 月，新光建材城将其持有的安徽新祥源 33.5%股权转让至合资方祥源房地产集团有限公司。

B. 转让价格

根据新光建材城与祥源房地产集团有限公司于 2014 年 6 月签署的《股权转让协议》，新光建材城将其所持安徽新祥源 33.5%股权转让至祥源房地产集团有限公司，交易双方以安徽新祥源“祥源城项目”未来预期收益作为定价依据，协商确定本次股权转让价格为 27,497.84 万元。

C. 对本次交易和上市公司未来经营的影响

2014 年 6 月，新光建材城将其持有的安徽新祥源 33.5%股权对外转让。截至股权转让之日，安徽新祥源的房产项目处于前期开发阶段，尚未竣工验收，尚未实现销售收入和盈利。2012 年至 2014 年安徽新祥源实现净利润分别为-33.63 万元、-43.66 万元、-4,712.09 万元，而标的公司同期实现的归属于母公司净利润分别为 5,619.97 万元、14,238.25 万元、47,399.62 万元，报告期内安徽新祥源对标的公司盈利能力的影响较小。

本次交易中，交易对方新光集团、虞云新拟将其所持房地产业务整体注入上市公司，而标的公司一直以来主要通过自身及控股的下属企业来实施房地产开发项目，截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司已开发完成的房地产项目累计 11 个，在建项目 4 个，在建项目总建筑面积 741,332.88 m²。安徽新祥源作为标的公司参股的房地产公司，并非标的公司未来战略发展重心，资产占比及利润贡献均较低，处置之后不会对标的公司及未来上市公司的盈利能力及房地产开发业务产生较大影响。

② 新光建材城 2012 年度非流动性资产处置损益明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
长期股权投资	15.15	处置持有的东阳市新光木材市场有限公司 50%的股权，确认投资收益 15.15 万元
合计	15.15	

2) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费

① 新光建材城 2015 年 1-7 月计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	80.94	确认对新光控股集团有限公司拆出资金形成利息收入 80.94 万元
减：相关税费	4.61	计提相应的营业税 4.05 万元、城建税 0.28 万元、教育费附加 0.20 万元、水利建设基金 0.08 万元
合计	76.33	

② 新光建材城 2014 年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	1,324.70	确认安徽新祥源房地产开发有限公司拆出资金形成利息收入 1,324.70 万元
减：相关税费	75.51	计提相应的营业税 66.24 万元、城建税 4.64 万元、教育费附加 3.31 万元、水利建设基金 1.32 万元
合计	1,249.19	

③ 新光建材城 2013 年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费明细如下：

单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	3,181.08	确认安徽新祥源房地产开发有限公司拆出资金形成利息收入 3,181.08 万元
减：相关税费	181.32	相应的营业税 159.05 万元、城建税 11.13 万元、教育费附加 7.95 万元、水利建设基金 3.18 万元
合计	2,999.76	

④ 新光建材城 2012 年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 1,929.73 万元，明细如下：

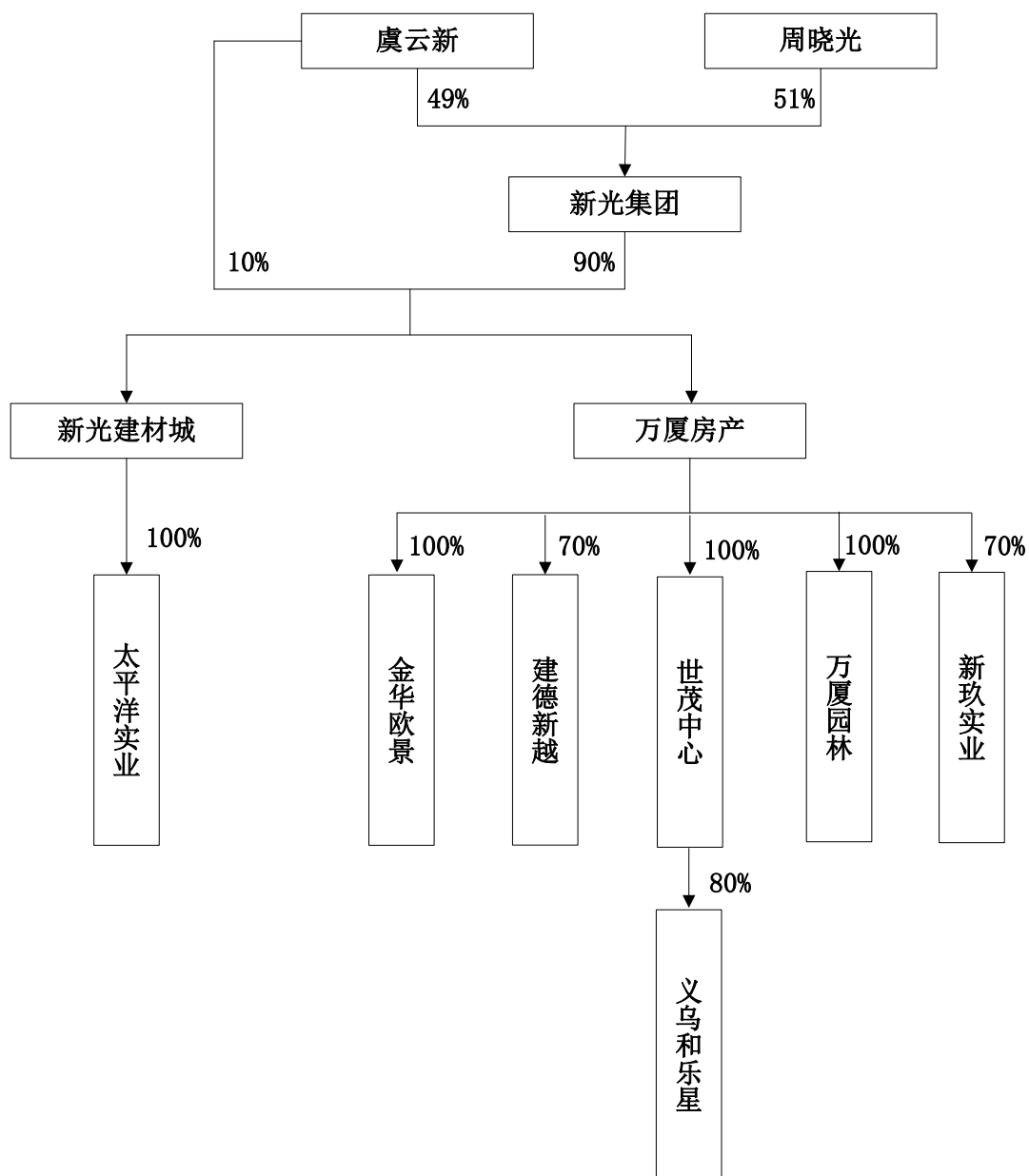
单位：万元

项目	金额	说明
利息收入	2,046.38	确认安徽新祥源房地产开发有限公司拆出资金形成利息收入 2,046.38 万元
减：相关税费	116.64	计提相应的营业税 102.32 万元、城建税 7.16 万元、教育费附加 5.12 万元、水利建设基金 2.05 万元
合计	1,929.73	

由上表可以看出，新光建材城在 2015 年 1-7 月、2014 年度、2013 年度及 2012 年度的非经常性损益净额分别为：45.91 万元、20,195.60 万元、2,223.79 万元和 1,437.31 万元。除 2014 年度外，新光建材城对非经常性损益的依赖较小；2014 年度新光建材城非经营性损益较大主要原因系处置其持有的安徽新祥源房地产开发有限公司 33.5%的股权，确认投资收益 25,757.83 万元。

五、股权控制关系

截至本报告书摘要出具之日，标的资产的股权结构图如下：

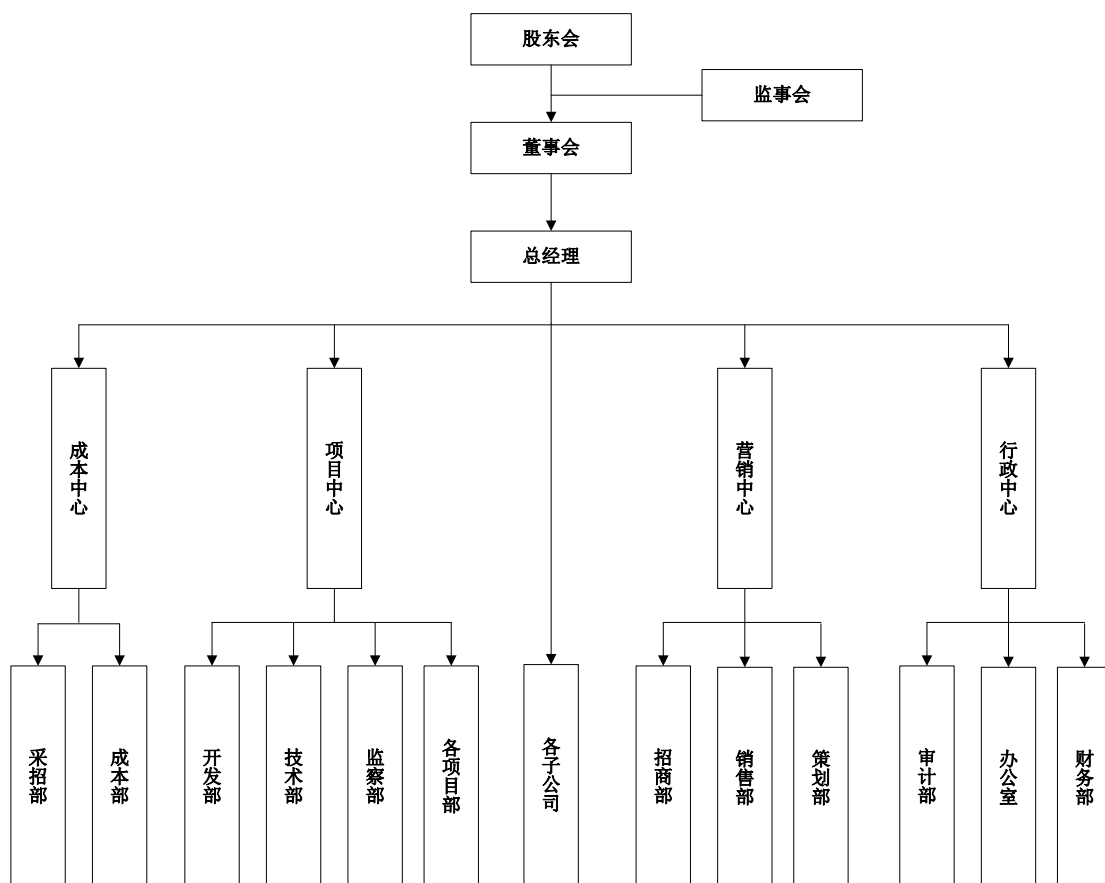


截至本报告书摘要出具之日，新光集团持有万厦房产 90%股权、建材装饰城 90%股权，为标的资产控股股东。周晓光、虞云新夫妇持有新光集团 100%的股权，为标的资产的实际控制人。

六、内部组织结构

（一）万厦房产

截至本报告书摘要出具之日，万厦房产内部组织机构设置如下：



万厦房产下设 12 个职能部门，其中成本中心下设采招部、成本部；项目中心下设开发部、技术部、监察部及各项目部；营销中心下设招商部、销售部及策划部；行政中心下设审计部、办公室及财务部。各职能部门职责如下：

1、采招部：负责建立健全和不断持续改进公司采招管理制度体系并实施；负责编制项目总包土建、机电、暖通消防、给排水等安装工程，以及监理、开发顾问咨询、大型建筑部品等专项工程招（询）标合同文件，会同相关部门进行招（询）标、合同文本的审定，组织专项工程的招（询）标工作，编写评标报告，报招标委员会决策。

2、成本部：建立健全预决算有关的各项规章制度并推行实施；负责编制各项目工程预算，配合采招部编制各类招标标底、各类工程量清单；组织拟订与优化工程类标准化合同文本，并监督管理使用情况；依照合同和招标文件对乙方实施作业的工程量和造价进行审核；负责项目设计和工程变更所涉及造价变更的预算和审核；对项目部工程款拨付计划和工程进度款进行审核等。

3、开发部：组织编制项目总体规划、景观、建筑、装修方案等设计任务书；

组织甄选规划、建筑、景观以及装修装饰等方案设计单位；会同设计单位做出年度设计进度计划，做好设计洽谈；组织项目规划、建筑、景观以及装修设计等方案评审；协调方案设计单位，深化并完成各项方案及初步设计，会同技术管理跟踪扩初设计；配合工程部、材料部等确定室内外装修材料；完成项目可行性研究报告，研究建议开发建设模式；组织编制项目开发计划，控制开发进度节点；组织实施市场调研，会同营销中心完成产品定位工作；协调有关部门开发计划的贯彻落实；办理选址意见书和用地审批手续等。

4、技术部：负责设计任务书的编制、下达，设计的变更、签证及报批；负责设计任务书和设计标准化合同文本的草拟与制定；负责项目规划方案、初步设计、施工图设计的跟踪与管理，并对不同设计阶段设计结果进行内部评审，提出技术、施工设计改进建议，优化技术方案，实施技术成本控制；负责收集设计供方资源的信息；设计单位的选择和管理，提出对委托设计全过程的设计质量和进度管理要求；负责产品设计的满意度调研；主持制定公司技术发展规划、质量方针、质量管理目标等并推行实施；负责制定企业技术管理规章；负责收集、整理、了解、掌握当前最新工程技术、规范、政策信息，实施工程技术管理；负责开工前的现场施工技术协调，审核乙方的施工组织设计和施工技术方案；审定监理单位的监理规划和监理实施细则；组织相关技术人员配合各项目部进行施工图会审和设计交底等。

5、监察部：负责审核、优化、汇总各项目工程管理计划并监督实施；负责项目工程施工的质量、进度、安全、文明施工的职能管理；协助项目部做好施工现场基础设施的筹建管理；组织审查开发项目施工组织总设计，对项目建设筹备工作进行有效管控；参与并会同公司及人事部门组建新项目部的工程管理团队，对挑选主要管理骨干进行建议；审核签署项目施工管理过程中的有关计划、方案、工作表单等文件；对开发项目施工中质量问题的解决方案进行评估并提出改进建议；配合采招部门对总包土建、暖通消防安装工程、监理、咨询及大型建筑部品等专项工程开展招（询）标工作；参与与处理开发项目在工程与技术方面的重大设计变更事宜等。

6、项目部：负责项目方案设计跟踪和管理、各种开发报批和证件的办理；协助公司采招部门进行各种招标工作；全面负责开发项目的质量、安全、进度、

竣工验收、备案、交付等工作；负责对项目设计变更、签证的现场审核和申报，向项目中心提供招标所需的技术参数、工程量清单、投标单位相关信息资料；协助售后楼盘的维修服务工作。

7、招商部：选择和评价项目策划代理机构、策划推广机构、广告媒体，进行营销策划和广告的管理和实施；负责收集营销代理、广告、媒体、物业管理及物业顾问等相关供方资源的信息；负责企业品牌建设和企业形象的策划和推广工作；负责对企业品牌形象调查和品牌价值评价；监督、检查项目部执行公司品牌建设计划的情况，对项目中涉及公司品牌及标识的广告、资料等进行审批或备案；负责公司对外形象宣传计划和各项社会公共关系，以及公益活动方案的制定和总体控制，并组织实施；协调新闻媒体的关系，组织召开新闻发布会、刊登宣传文章和广告。

8、销售部：负责办理公司项目预售许可证和销售许可证，置业顾问负责公司房产销售并协助客户办理房产证；建立客户信息库，实施信息化管理；负责客户服务标准化文件和房屋交付方案、计划及相关文件的建立、实施，负责做好房屋交付工作，配合项目部做好物业移交工作；负责处理重大客户投诉，组织研究、指导项目部处理投诉问题；负责对各项目进行客户满意度调查，审核客户满意度调查结果；会同财务部办理项目与银行合作协议、按揭合同等签约文本的审核并备案等；项目结案后，负责组织对项目销售工作的总结分析。

9、策划部：制定营销费用计划，实施成本费用管控；研讨制定项目楼盘销售方案（销售进度、销售策略、销售价格等），报公司批准后推行、督导实施；选择和评价项目策划代理机构、策划推广机构、广告媒体，进行营销策划和广告的管理和实施；对项目售楼处及样板间装修装饰方案提出主导意见，参与施工监控；负责项目销售基价、销售价格策略研究并提出分析报告，供公司决策。

10、审计部：负责制订审计制度；围绕财务收支、经营管理活动、经济效益等目标，编制审计计划；负责经营绩效、规章制度执行情况、任期内经济责任、内部控制、预算执行情况的审计及其它专项审计；编制审计报告，分析审计结果，给出审核评价，指导被审计单位制订改进措施，并跟踪监督。

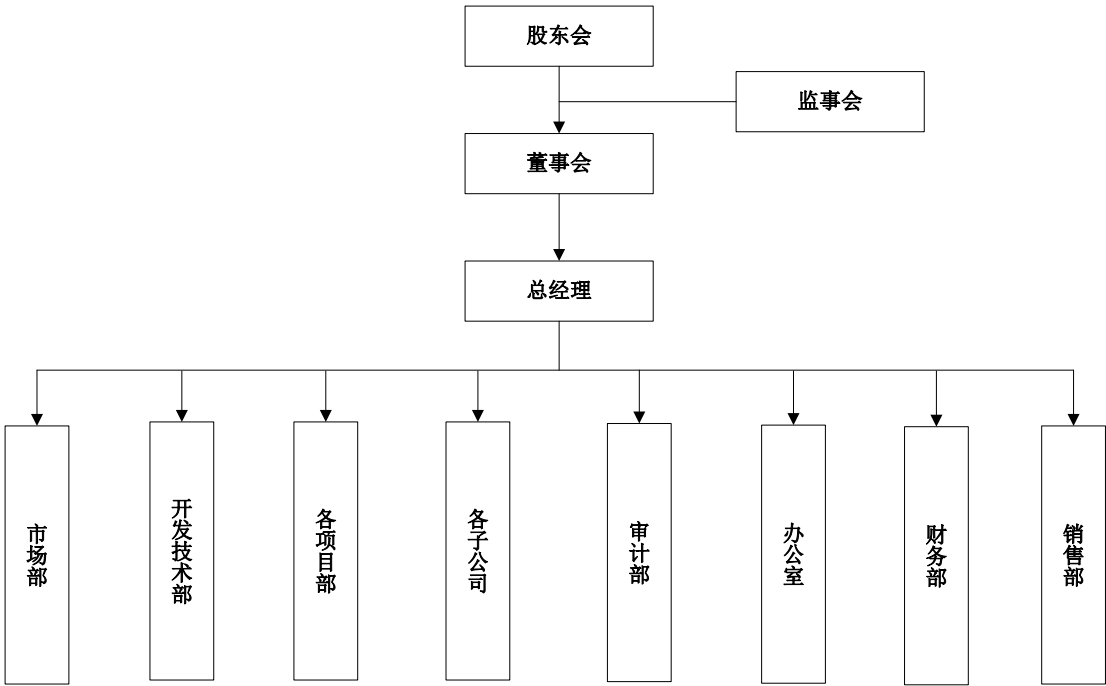
11、办公室：负责对公司各规章制度的备案、汇编、规范管理；草拟和审核

以公司名义发布的公文及各类函件；召集、组织公司的会议，准备会议资料与记录，进行会场布置，提供会议服务，会议纪要的整理、下发；负责检查、监督各部门、各业务单元对公司文件、会议纪要的执行情况；负责公司的内协、外联工作；负责公司的接待工作；协助有关部门处理公司的突发事件和危机公关；负责建立和完善公司的绩效考核体系并组织实施绩效考核工作；负责公司人力资源的规划、分析，建立人力资源信息库；根据公司的战略目标进行人力资源的开发和储备；负责制定员工职业发展规划；负责公司统一的人力资源招聘和管理，主持办理员工劳动合同的签定；建立公司员工档案，办理员工的调动及离职手续（包括调动、离职谈话，调动、离职信息反馈）等。

12、财务部：负责编制公司年度财务工作计划并推行实施；负责公司财务管理和会计核算工作；负责编制公司会计报表及公司合并报表，财务数据库管理、更新；按时向总经理报送内部财务报表和经济活动分析报告；做好投资项目的定量分析；对各业务单元的日常财务管理工作进行检查和指导；负责税务管理，建立和保持良好的税企关系；负责财务档案管理工作，并指导各业务单元的财务档案管理等。

（二）新光建材城

截至本报告书摘要出具之日，新光建材城内部组织机构设置如下：



新光建材城下设 7 个职能部门，其中包括市场部、开发技术部、各项目部、审计部、办公室、财务部及销售部。新光建材城部门设置参照万厦房产，除市场部外，公司其他各部门职责比照万厦房产推行设立。新光建材城设立市场部，主要责任为商业地产的出租与经营管理。

七、董事、监事及高级管理人员情况

（一）标的公司董事、监事、高级管理人员的简要情况

1、截至本报告书摘要出具之日，万厦房产董事、监事及高级管理人员情况如下：

序号	姓名	职务
董事会		
1	周晓光	董事长
2	虞云新	董事
3	傅恭盛	董事
监事会		
1	朱兴良	监事长
2	傅美巧	监事
3	洪倩	职工监事
高级管理人员		
1	虞云新	总经理
2	傅恭盛	常务副总经理
3	余峰	副总经理
4	吴国平	副总经理
5	张云先	财务总监

公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

（1）董事会成员

1) 周晓光，女，万厦房产董事长，1962 年 11 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任新光集团董事长、浙江新光饰品股份有限公司董事长、上海富越铭城控股集团有限公司董事长、义乌市新光小额贷款股份有限公司董事长、新天国际经济技术合作（集团）有限公司董事、东阳市晓云实业投资有限公司董事、新光金控投资有限公司董事长、江苏新玖实业投资有限公司董事等。

2) 虞云新，男，万厦房产董事、总经理，简历情况参见本报告书摘要“第

第三节 交易对方基本情况”之“三、交易对方之二：虞云新”。

3) 傅恭盛，男，万厦房产董事、常务副总经理，1963年2月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任万厦房产董事、常务副总经理。

(2) 监事会成员

1) 朱兴良，男，万厦房产监事长，1966年9月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任新光集团财务总监、万厦房产及新光建材城监事长、上海富越铭城控股集团有限公司监事、新天国际经济技术合作（集团）有限公司监事长、义乌新光歌斐股权投资管理有限公司监事、上海诺曼纳企业发展有限公司监事、新光金控投资有限公司监事、义乌市贯满五金配件有限公司监事、浙江义乌尊旺工贸有限公司董事兼经理、江苏新玖实业投资有限公司监事会主席等。

2) 傅美巧，女，万厦房产监事，1975年10月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任新光饰品财务总监、万厦房产及新光建材城监事。

3) 洪倩，女，万厦房产职工监事，1985年12月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任万厦房产营销部副总经理，万厦房产职工监事。

(3) 高级管理人员

1) 吴国平，男，万厦房产副总经理，1978年12月出生，中国国籍，无境外居留权。2011年3月至2014年8月任义乌明豪置业有限公司副总经理，2014年9月至今任万厦房产副总经理。

2) 余峰，男，万厦房产副总经理，1963年9月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任万厦房产总经理助理、行政总监、副总经理。

3) 张云先，男，万厦房产财务总监，1961年11月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任万厦房产财务总监，江苏新玖实业投资有限公司职工监事。

2、截至本报告书摘要出具之日，新光建材城董事、监事及高级管理人员情况如下：

序号	姓名	职务
董事会		

序号	姓名	职务
1	周晓光	董事长
2	虞云新	董事
3	虞江波	董事
监事会		
1	朱兴良	监事长
2	傅美巧	监事
3	吕国华	职工监事
高级管理人员		
1	虞云新	总经理
2	朱春雷	副总经理
3	胡华龙	副总经理兼财务总监

公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

（1）董事会成员

1) 周晓光，女，新光建材城董事长，1962 年 11 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任新光集团董事长、浙江新光饰品股份有限公司董事长、上海富越铭城控股集团有限公司董事长、义乌市新光小额贷款股份有限公司董事长、新天国际经济技术合作（集团）有限公司董事、东阳市晓云实业投资有限公司董事、新光金控投资有限公司董事长、江苏新玖实业投资有限公司董事等。

2) 虞云新，男，新光建材城董事、总经理，简历情况参见本报告书摘要“第三节 交易对方基本情况”之“三、交易对方之二：虞云新”。

3) 虞江波，男，新光建材城董事，1985 年 7 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任新光集团总裁、浙江新光饰品股份有限公司董事、总经理，浙江淘趣网络科技有限公司董事长，浙江高远文化传播有限公司执行董事，浙江创道投资管理有限公司执行董事兼总经理，浙江网仓科技有限公司董事长、新光金控投资有限公司董事、江苏新玖实业投资有限公司董事等。

（2）监事会成员

1) 朱兴良，男，新光建材城监事长，1966 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任新光集团财务总监、万厦房产及新光建材城监事长、上海富越铭城控股集团有限公司监事、新天国际经济技术合作（集团）有限公司监事长、义乌新光歌斐股权投资管理有限公司监事、上海诺曼纳企业发展有限公司

司监事、新光金控投资有限公司监事、义乌市贯满五金配件有限公司监事、浙江义乌尊旺工贸有限公司董事兼经理、江苏新玖实业投资有限公司监事会主席等。

2) 傅美巧，女，新光建材城监事，1975 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任新光饰品财务总监、万厦房产及新光建材城监事。

3) 吕国华，男，新光建材城职工监事，1963 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任新光建材城项目经理，新光建材城职工监事。

(3) 高级管理人员

1) 朱春雷，男，新光建材城副总经理，1974 年 12 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任浙江中国小商品城集团股份有限公司市场部经理、霍尔果斯义乌国际商贸城总经理，2015 年 10 月至今，担任浙江新光建材装饰城开发有限公司副总经理。

2) 胡华龙，男，新光建材城副总经理兼财务总监，1969 年 4 月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任新光建材城财务总监、副总经理。

(二) 标的公司董事、监事、高级管理人员持有标的公司股份的情况

1、董事、监事、高级管理人员持有标的股份的情况

除标的公司总经理虞云新直接持有标的公司股权外，标的公司其他董事、监事、高级管理人员未直接持有标的公司股权。标的公司董事长周晓光女士、总经理虞云新先生通过持有新光集团的股权间接持有标的公司股权，具体情况如下：

名称	职务	持股方式及比例
周晓光	董事长	持有新光集团 51%的股权
虞云新	总经理	持有新光集团 49%的股权 持有万厦房产 10%的股权 持有新光建材城 10%的股权

除上述人员以外，标的公司其他董事、监事、高级管理人员未直接或间接持有标的公司的股份。

2、董事、监事、高级管理人员的近亲属直接或间接持有标的股份的情况

标的公司董事、监事、高级管理人员的其他近亲属未直接或间接持有标的公司股份。

（三）标的公司董事、监事、高级管理人员对外投资的企业情况

截至本报告书摘要出具之日，标的公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

标的公司董事长周晓光除持有新光集团及其下属子公司股权外，无其他对外投资情况。

标的公司董事、总经理虞云新除持有新光集团及其下属子公司股权外，持有广州市盛世联市场经营管理有限公司 20%股权，除此之外无其他对外投资情况。

新光建材城董事虞江波除持有浙江创道投资管理有限公司 67%股权、浙江高远文化传播有限公司 70%股权、义乌善辰饰品有限公司 70%股权、义乌市新光鸿利投资管理合伙企业（有限合伙）73.24%股权外，无其他对外投资情况。

标的公司监事长朱兴良除持有义乌市贯满五金配件有限公司 90%股权、浙江义乌尊旺工贸有限公司 51%股权外，无其他对外投资情况。

标的公司监事傅美巧除持有义乌市新光鸿利投资管理合伙企业（有限合伙）0.98%股权外，无其他对外投资情况。

截至本报告书摘要出具之日，除上述部分董事、监事存在对外投资情况外，其他董事、监事、高级管理人员不存在对外投资情况。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

标的公司的现任董事、监事、高级管理人员在标的公司及下属公司以外的其他主要公司兼职情况如下：

序号	姓名	标的公司职务	兼职情况	兼职单位与标的公司的关系
1	周晓光	董事长	新光控股集团有限公司	控股股东
		董事长	浙江新光饰品股份有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事长	上海富越铭城控股集团有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事长	义乌市新光小额贷款股份有限公司	控股股东控制的公司
		董事	新天国际经济技术合作（集团）有限公司	控股股东控制的其他子公司
		执行董事、总经理	上海希宝实业有限公司	控股股东控制的其他子公司

序号	姓名	标的公司职务	兼职情况	兼职单位与标的公司的关系
		董事长	浙江新光红博文化产业投资有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事	浙江淘趣网络科技有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事	东阳市晓云实业投资有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事长	新光金控投资有限公司	控股股东控制的其他子公司
2	虞云新	董事	新光控股集团有限公司	控股股东
		董事	上海富越铭城控股集团有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事	新疆天山天池富源文化旅游有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事	新天国际经济技术合作（集团）有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事	浙江新光饰品股份有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事长	浙江森太农林果开发有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事长	东阳市晓云实业投资有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事长	广州市盛世联市场经营管理有限公司	虞云新参股公司
3	虞江波	总裁	新光控股集团有限公司	控股股东
		董事、总经理	浙江新光饰品股份有限公司	控股股东控制的其他子公司
		执行董事、总经理	浙江创道投资管理有限公司	无
		董事长	浙江网仓科技有限公司	无
		执行董事	浙江高远文化传播有限公司	无
		董事长	浙江淘趣网络科技有限公司	控股股东控制的其他子公司
		执行董事	义乌市逗芙饰品有限公司	控股股东控制的其他子公司
		监事	上海素原首饰有限公司	控股股东控制的其他子公司
		执行董事	上海伊芙首饰有限公司	控股股东控制的其他子公司
		董事	新光金控投资有限公司	控股股东控制的其他子公司
4	朱兴良	财务总监	新光控股集团有限公司	控股股东
		监事	上海富越铭城控股集团有限公司	控股股东控制的其他子公司
		监事	新天国际经济技术合作（集团）有限公司	控股股东控制的其他子公司
		监事	义乌新光歌斐股权投资管理有限公司	控股股东参股的其他子公司

序号	姓名	标的公司职务	兼职情况	兼职单位与标的公司的关系
		监事	上海诺曼纳企业发展有限公司	控股股东参股的其他子公司
		监事	新光金控投资有限公司	控股股东控制的其他子公司
		监事	义乌市贯满五金配件有限公司	无关联关系
		董事、经理	浙江义乌尊旺工贸有限公司	无关联关系
5	傅美巧	财务总监	浙江新光饰品股份有限公司	控股股东控制的其他子公司

（五）董事、监事、高级管理人员相互之间存在亲属关系的说明

标的公司董事长周晓光女士与总经理虞云新先生系夫妻关系，新光建材城董事虞江波先生系标的公司董事长周晓光女士与总经理虞云新先生之子，标的公司监事朱兴良先生系标的公司董事长周晓光女士表妹夫关系，除此之外，标的公司董事、监事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

（六）标的公司与董事、监事、高级管理人员签订的协议及其履行情况

标的公司的董事和监事由股东会选举产生。

标的公司根据国家有关规定与高级管理人员签订了《劳动合同》。

截至本报告书摘要出具之日，上述有关合同履行正常，不存在违约情形。

（七）董事、监事、高级管理人员的任职资格

标的公司董事、监事及高级管理人员均符合《公司法》及国家有关法律法规规定的任职资格条件。

（八）董事、监事、高级管理人员最近 3 年的变动情况

1、董事的变动情况

（1）最近三年，万厦房产董事变动情况如下：

2003 年 9 月，万厦房产设立执行董事，由虞云新先生担任公司执行董事。为优化公司法人治理结构，规范公司经营管理，2015 年 4 月，万厦房产 2015 年临时股东会作出决议，会议决定公司新增两名董事。

时间	2003.09-2015.04	2015.04 至今
董事名单	虞云新	周晓光（董事长） 虞云新 傅恭盛

公司董事傅恭盛最近三年一直在万厦房产担任常务副总经理职务，对公司运营起重要作用。因此最近三年标的公司董事未发生重大变动。

（2）最近三年新光建材城董事未发生变动

时间	2012.01 至今
董事名单	周晓光（董事长） 虞云新 虞江波

2、监事的变动情况

2015 年 4 月，万厦房产 2015 年临时股东会作出决议，会议决定公司设立监事会，免去公司原监事金绍能职务，任命朱兴良为公司监事长，傅美巧为公司监事，经公司职工代表大会选举洪倩为公司职工监事，任期三年。

2015 年 4 月，新光建材城 2015 年临时股东会作出决议，会议决定公司设立监事会，免去公司原监事金绍能职务，任命朱兴良为公司监事长，傅美巧为公司监事，经公司职工代表大会选举吕国华为公司职工监事，任期三年。

3、高级管理人员的变动情况

（1）最近三年，高级管理人员变动情况如下：

2014 年 9 月，万厦房产召开董事会会议，会议决议聘任吴国平先生为副总经理。吴国平先生熟悉房地产行业开发经营，公司出于未来销售战略考虑，特聘请其担任万厦房产副总经理，分管公司营销工作。

时间	2012.01-2014.08	2014.09 至今
高级管理人员名单	虞云新（总经理） 傅恭盛（常务副总） 余峰（人事、行政副总） 张云先（财务总监）	虞云新（总经理） 傅恭盛（常务副总） 吴国平（营销副总） 余峰（人事、行政副总） 张云先（财务总监）

2013 年 8 月，新光建材城召开董事会会议，会议决议聘任葛东风先生为副总经理。葛东风先生熟悉房地产行业开发经营，公司出于未来商业经营战略考虑，

特聘请其担任新光建材城副总经理，分管公司市场运营、招商引资工作。

时间	2012.01-2013.07	2013.08-2015.10
高级管理人员名单	虞云新（总经理） 胡华龙（副总经理、财务总监）	虞云新（总经理） 葛东风（副总经理） 胡华龙（副总经理、财务总监）

2015年10月，新光建材城召开董事会会议，会议决议聘任朱春雷先生为副总经理，葛东风先生因个人原因辞去公司副总经理一职。朱春雷先生熟悉房地产行业开发经营，主要分管公司市场运营、招商引资工作。

时间	2013.08-2015.10	2015.10 至今
高级管理人员名单	虞云新（总经理） 葛东风（副总经理） 胡华龙（副总经理、财务总监）	虞云新（总经理） 朱春雷（副总经理） 胡华龙（副总经理、财务总监）

（2）最近三年标的公司高级管理人员未发生重大变化

截至本报告书摘要出具之日，除吴国平、朱春雷外，标的公司现任总经理、副总经理、财务总监在标的公司体系内担任管理职务时间均超过三年；最近三年，标的公司增加聘任的高级管理人员熟悉公司及行业经营特点，符合公司长期发展的需要，保持了公司经营管理团队的稳定和连贯。因此，最近三年内公司高级管理人员没有发生重大变化。

八、员工及社保情况

（一）员工基本情况

截至2015年7月31日，标的公司员工合计人数251名，具体情况如下：

1、员工专业结构

序号	专业构成	人数（人）	人员比例
1	管理人员	71	28.29%
2	业务人员	73	29.08%
3	财务人员	36	14.34%
4	行政及后勤人员	71	28.29%
合计		251	100.00%

2、员工受教育程度

序号	文化程度	人数（人）	人员比例
1	本科及以上	54	21.51%
2	大专	101	40.24%
3	其他	96	38.25%
合计		251	100.00%

3、员工年龄分布结构

序号	年龄	人数（人）	人员比例
1	30 岁以下	66	26.29%
2	31-40 岁	113	45.02%
3	41-50 岁	31	12.35%
4	51 岁以上	41	16.33%
合计		251	100.00%

（二）执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度等情况

标的公司实行劳动合同制，按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等国家有关法律法规，结合标的公司的实际情况，在平等自愿、协商一致的基础上与全体员工签订了劳动合同。员工根据劳动合同承担义务和享受权利。

1、社会保险费缴纳及住房公积金缴纳的具体情况

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司缴纳社会保险及住房公积金的具体情况如下表所示：

项目	万厦房产		新光建材城	
	社会保险	住房公积金	社会保险	住房公积金
员工总人数	135	135	116	116
已缴纳人数	119	114	89	76
未缴纳人数	16	21	27	40
其中：退休返聘员工	11	11	13	13
试用期员工	5	7	14	14
外来非城镇户口人员	-	3	-	13

2、关于标的公司缴纳员工社保及公积金是否符合国家劳动保障法律法规等有关规定说明

（1）报告期内部分员工未缴纳社保的原因是部分为退休人员，不需缴纳社会保险；公司当时正在为试用期员工办理缴纳社会保险的相关手续。上述未缴社

保行为不存在违反法律、法规的情况。

(2) 根据标的公司社保及住房公积金相关主管机关出具的证明文件，标的公司最近三年不存在因违反劳动和社会保障管理方面的法律、法规和规范性文件而受到处罚的情形；不存在违反《浙江省住房公积金管理条例》的情形，亦无相关处罚记录。

(3) 标的公司控股股东新光集团、实际控制人周晓光和虞云新已出具承诺：如应有权部门要求或决定，标的公司及其子公司需要为员工补缴交割日前未足额缴纳员工社会保险、住房公积金，以及标的公司及其子公司因交割日前未足额缴纳员工社会保险、住房公积金而须承担任何罚款或遭受任何损失，新光集团及周晓光和虞云新将以现金方式予以足额补偿，并于 15 个工作日内将损失金额通过银行转账或现金支付等方式予以补偿，且无需标的公司及其子公司支付任何对价。

3、主管部门出具的说明

根据标的公司及其子公司当地社保主管部门和住房公积金主管部门出具的说明，报告期内标的公司及其子公司无劳动保障相关行政处罚记录，亦未发现有违反住房公积金方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

九、主要资产权属状况、主要负债情况及对外担保情况

(一) 主要资产权属状况

1、主要固定资产情况

根据利安达出具的万厦房产（合并）审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产固定资产净值为 1,203.75 万元，主要为房屋及建筑物、机器设备、办公设施、电子设备及运输设备。具体如下：

单位：万元

项目	原价	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	265.88	12.03	-	253.85
机器设备	49.07	27.37	-	21.70
办公设备	51.35	45.96	-	5.39
电子设备	129.31	100.68	-	28.63

项目	原价	累计折旧	减值准备	账面价值
运输设备	3,329.45	2,435.28	-	894.18
合计	3,825.07	2,621.31	-	1,203.75

根据利安达出具的新光建材城审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城固定资产净值为 29.35 万元，主要为机器设备、办公设施、电子设备及运输设备。具体如下：

单位：万元

项目	原价	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	5.68	5.34	-	0.34
办公设备及电子设备	75.72	47.95	-	27.76
运输设备	48.37	47.13	-	1.24
合计	129.77	100.42	-	29.35

2、投资性房地产情况

根据利安达出具的万厦房产（合并）审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产投资性房地产净值为 60,469.10 万元，为房屋、建筑物。具体如下：

单位：万元

项目	账面原价	累计折旧、摊销	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	64,694.80	4,225.71	-	60,469.10
合计	64,694.80	4,225.71	-	60,469.10

截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产及下属子公司合计拥有 345 处房产（面积 60,121.98 平方米），已全部办妥房屋产权证。

根据利安达出具的新光建材城审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城投资性房地产净值为 100,367.94 万元，为房屋、建筑物。具体如下：

单位：万元

项目	账面原价	累计折旧、摊销	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	108,090.71	7,722.77	-	100,367.94
合计	108,090.71	7,722.77	-	100,367.94

截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城拥有 1,379 处房产（面积 300,202.05 平方米），其中 1,378 处房产已取得房屋产权证（面积 272,664.14 平方米），剩余 1 处房产正在办理房屋产权证（面积 27,537.91 平方米）。

截至本报告书摘要出具之日，新光建材城尚未办理房屋产权证具体情况如

下:

单位: 万元

房屋位置	建筑面积(m ²)	账面价值	评估值
新光天地一至五层商铺	27,537.91	22,265.85	147,972.51

注: 上述账面价值为截至 2015 年 7 月 31 日的账面价值。

截至本报告书摘要出具之日, 新光建材城将上述房产为其借款提供抵押担保, 上述房产尚未办理房屋产权证。

3、存货情况

根据利安达出具的万厦房产(合并)审计报告, 截至 2015 年 7 月 31 日, 万厦房产存货的账面价值为 280,274.13 万元。

单位: 万元

项 目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	217,418.55	-	217,418.55
开发产品	61,774.04	-	61,774.04
工程施工	1,081.54	-	1,081.54
合 计	280,274.13	-	280,274.13

根据利安达出具的新光建材城审计报告, 截至 2015 年 7 月 31 日, 新光建材城存货的账面价值为 157,758.51 万元。

单位: 万元

项 目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	118,321.27	-	118,321.27
开发产品	39,434.35	-	39,434.35
周转材料	2.89	-	2.89
合 计	157,758.51	-	157,758.51

4、主要无形资产情况

根据利安达出具的万厦房产(合并)审计报告, 截至 2015 年 7 月 31 日, 万厦房产无形资产净值为 5,669.81 万元。具体如下:

单位: 万元

项目	原价	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	6,501.04	831.24	-	5,669.81
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-

项目	原价	累计摊销	减值准备	账面价值
合计	6,501.04	831.24	-	5,669.81

根据利安达出具的新光建材城审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城无形资产净值为 0。

1) 标的公司土地使用权账面净值较低的原因

标的公司业务模式主要分为三类：一类是住宅以及商铺的开发与销售、二类是开发用于出租的物业、三类是开发用于经营的物业。根据《企业会计准则》的相关规定，对第一类房地产开发，相关的土地成本计入存货价值，不在无形资产—土地使用权中核算；对第二类出租物业主要是用于出租的商铺等，相关的土地成本计入投资性房地产，不在无形资产—土地使用权中核算；对第三类经营性物业主要是酒店经营，酒店的建造成本在未完工前计入在建工程，酒店分摊的土地成本计入无形资产—土地使用权。

万厦房产土地使用权主要为义乌世贸中心项目（酒店业态）和建德千岛湖皇冠假日酒店项目的土地成本。新光建材城无第三类业务模式即经营性物业酒店经营，故无形资产—土地使用权账面净值为零。

2) 对公司持续经营的影响

根据《企业会计准则》的相关规定，标的公司将用于建设自持商业物业和用于出售物业的土地使用权账面价值分摊至投资性房地产和存货，导致标的公司土地使用权账面价值较低。截至本报告书摘要出具之日，标的公司已有 10 余年的房地产开发和商业经营经验，标的公司开发的多个项目兼具了住宅、商业物业、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等多元化业态。标的公司开发项目的多元化业态，为其持续盈利能力和持续经营能力提供了保障。

标的公司将根据房地产市场环境、土地交易情况以及国家宏观政策等情况，适时竞拍新的土地，开发新的项目。同时，标的公司将继续保持项目业态多元化，以实现公司产业升级、提高公司可持续发展能力。

综上所述，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（1）标的公司土地使用权情况

截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产及下属子公司合计拥有 905 宗土地（面积 256,563.61 平方米），已全部取得国有土地使用权证。

截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城拥有 562 宗土地（面积 145,665.92 平方米），已全部取得国有土地使用权证。

标的公司土地使用权他项权利情况参见本节“十四、其他情况”之“（一）主要资产的他项权利情况”。

（2）商标、专利

截至本报告书摘要出具之日，标的公司及下属公司未持有商标、专利技术。

5、经营资质情况

截至本报告书摘要出具之日，标的公司及下属子公司拥有的《中华人民共和国房地产开发企业资质证》如下：

序号	证书编号	公司名称	资质等级	发证机关	有效期至
1	建开企[2007]624 号	万厦房产	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部	2016.02.05
2	浙房金综字 494 号	金华欧景	三级	金华市住房和城乡建设局	2017.04.30
3	浙房义综字 112 号	世茂中心	四级	义乌市住房和城乡建设局	2017.01.19
4	杭房开（建）79 号	建德新越	暂定	杭州市城乡建设委员会	2016.03.31
5	浙房开 1563 号	新光建材城	二级	浙江省住房和城乡建设厅	2018.09.30

注：万厦房产房地产开发经营资质正在办理续展手续。

除上述房地产开发经营资质外，万厦园林《林木种子生产许可证》、《林木种子经营许可证》如下：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	有效期至
1	林木种子生产许可证	浙林生 0707 第 0235 号	义乌市林业局	2017.09.01
2	林木种子经营许可证	浙林经 0707 第 0235 号	义乌市林业局	2017.09.01

（二）主要负债情况

1、万厦房产

根据利安达出具的万厦房产（合并）审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产主要负债构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	占比
短期借款	-	-
应付账款	28,455.64	6.71%
预收账款	11,680.88	2.76%
应付职工薪酬	140.04	0.03%
应交税费	28,945.09	6.83%
应付利息	667.28	0.16%
其他应付款	155,986.87	36.79%
一年内到期的非流动负债	115,100.00	27.15%
流动负债合计	340,975.81	80.42%
长期借款	83,000.00	19.58%
非流动负债合计	83,000.00	19.58%
负债合计	423,975.81	100.00%

根据万厦房产（合并）经审计的财务报表，截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产负债总额为 423,975.81 万元。其中，短期借款 0 万元，一年内到期的非流动负债 115,100.00 万元，长期借款 83,000.00 万元，应付账款 28,455.64 万元，其他应付款 155,986.87 万元，应交税费 28,945.09 万元。短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款主要为银行、信托借款；应付账款主要为世茂中心、建德新越等在建项目的应付工程款；其他应付款主要为对本次重组的另一标的公司新光建材城的往来款；应交税费主要为企业所得税、增值税及土地增值税。

2、新光建材城

根据利安达出具的新光建材城审计报告，截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城主要负债构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	占比
短期借款	100,000.00	24.70%
应付账款	6,736.20	1.66%
预收账款	37,648.38	9.30%
应付职工薪酬	49.50	0.01%
应交税费	17,644.44	4.36%
应付利息	7,405.76	1.83%
其他应付款	11,581.67	2.86%
一年内到期的非流动负债	180,842.00	44.66%
流动负债合计	361,907.95	89.38%

项目	金额	占比
长期借款	43,000.00	10.62%
非流动负债合计	43,000.00	10.62%
负债合计	404,907.95	100.00%

根据新光建材城经审计的财务报表，截至 2015 年 7 月 31 日，新光建材城负债总额为 404,907.95 万元。其中，短期借款 100,000.00 万元，一年内到期的非流动负债 180,842.00 万元，长期借款 43,000.00 万元，预收款项 37,648.38 万元，其他应付款 11,581.67 万元。短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款主要为金融机构借款；预收款项主要为预收房款；其他应付款主要为对本次重组的另一标的公司万厦房产的往来款。

3、标的公司应交税费情况

截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产和新光建材城应交税费具体构成情况如下：

单位：万元

项目	万厦房产	新光建材城
营业税	3,376.40	4,631.04
企业所得税	18,885.40	11,547.84
土地增值税	5,091.60	-
房产税	1,006.43	769.49
其他	585.27	696.07
合 计	28,945.09	17,644.44

根据标的公司税务主管机关出具的守法证明文件，以及公开网络检索的查询信息，标的公司 2012 年 1 月 1 日至今不存在因违反税收法律法规受到相关行政处罚的情形。

（三）对外担保情况

截至本报告书摘要出具之日，标的公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其它企业提供担保行为。

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司及其下属子公司关联担保情况参见重组报告书“第十三节 同业竞争与关联交易”之“二、关联交易”之“（三）本次交易完成后公司新增关联交易情况”。

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司及其下属子公司担保情况参见重组报告书“第十六节 其他重大事项”之“十、标的公司重大合同”。

十、最近三年的利润分配情况

最近三年，标的公司未进行利润分配。

十一、最近三年股权转让、增资及改制情况

自 2012 年 1 月 1 日至本报告书出具之日，标的公司及其子公司发生的改制、增资和股权转让情况如下：

公司	时间	内容	交易性质
金华欧景	2014 年 6 月	浙江三联集团有限公司将持有的金华欧景 45.00%股权转让给万厦房产	股权转让
世茂中心	2013 年 3 月	世茂中心注册资本由 50,000 万元增加至 88,000 万元，新增注册资本全部由新光集团认缴	增资
	2014 年 12 月	新光集团将其持有的世茂中心 100.00%股权转让给万厦房产	股权转让
建德新越	2014 年 12 月	新光集团将其持有的建德新越 70.00%股权转让给万厦房产	股权转让
太平洋实业	2015 年 1 月	浙江新光商业有限公司、宁波太平洋百货集团将其合计持有的太平洋实业 100%股权转让给新光建材城	股权转让
义乌和乐星	2015 年 5 月	新光集团将其持有的义乌和乐星 80%股权转让给世茂中心	股权转让

（一）2014 年 6 月，万厦房产收购金华欧景 45%股权

1、股权转让的交易价格

2014 年 6 月 27 日，金华欧景股东会作出决议，同意浙江三联集团有限公司将持有的公司 45.00%权益转让给万厦房产。本次股权转让，在双方经过商业谈判的基础上，双方约定此次收购金华欧景 45%权益转让价格为 61,198.00 万元。

2、与本次交易评估值的比较说明

本次金华欧景 100%股权评估值为 147,935.56 万元，45%股权对应的评估值为 66,571.00 万元，与上述股权转让价格无重大差异。

（二）2013 年 3 月，世茂中心增资至 88,000 万元

1、增资价格

2013 年 12 月，新光集团签署股东决定书，同意世茂中心注册资本由 50,000 万元增加至 88,000 万元，新增注册资本全部由新光集团认缴。本次增资前，新

光集团已持有世茂中心 100%股权。2013 年世茂中心项目项目进入全面开发阶段，新光集团加大资金投入，增资价格为 33,000 万元。

2、与本次交易评估值的比较说明

此次新光集团增资世茂中心，系新光集团根据世贸中心项目开发需要增加注册资本，与本次交易标的资产的评估值不具有可比性。

（三）2014 年 12 月，新光集团将世茂中心 100%股权转让至万厦房产

1、股权转让的交易价格

2014 年 12 月，新光集团签署股东决定书，同意将其持有的世茂中心 100%股权转让给万厦房产。本次股权转让系新光集团为保证重组后资产完整性而进行的同一控制下资产内部整合，股权转让的价格为按照注册资本平价转让，即世茂中心 100%股权作价 88,000 万元。

2、与本次交易评估值的比较说明

此次新光集团将世茂中心 100%股权转让至万厦房产，系新光集团为保证重组后资产完整性而进行的同一控制下资产内部整合，股权转让的价格为按照注册资本平价转让，与本次交易标的资产的评估值不具有可比性。

（四）2014 年 12 月，新光集团将建德新越 70%股权转让至万厦房产

1、股权转让的交易价格

2014 年 12 月，建德新越股东会作出决议，同意新光集团将持有的建德新越 70.00%股权转让给万厦房产。本次股权转让系新光集团为保证重组后资产完整性而进行的同一控制下资产内部整合，因此相关股权作价并未经过评估，股权转让的价格为按照注册资本平价转让，即建德新越 70%股权作价 7,000 万元。

2、与本次交易评估值的比较说明

此次新光集团将建德新越 70%股权转让至万厦房产，系新光集团为保证重组后资产完整性而进行的同一控制下资产内部整合，股权转让价格为按照注册资本平价转让，与本次交易标的资产的评估值不具有可比性。

（五）2015 年 1 月，新光建材城收购太平洋实业 100%股权

1、股权转让的交易价格

2015 年 1 月 29 日，太平洋实业股东会作出决议，同意浙江新光商业有限公司将其持有的太平洋实业 51%股权转让给新光建材城，同意宁波太平洋实业集团有限公司将其持有的太平洋实业 49%股权转让给新光建材城。同日，股权转让双方签署了股权转让协议。

由于太平洋实业尚未缴纳注册资本，本次股权转让价款为零，股权转让完成后，由新光建材城履行相关出资义务。

2、与本次交易评估值的比较说明

截至评估基准日，太平洋实业评估值为-211.64 万元，主要原因系太平洋实业尚处于前期投入阶段，前期费用主要为开办费用等；本次评估值与上述股权转让价格无重大差异。

（六）2015 年 6 月，世茂中心收购义乌和乐星 80%股权

1、股权转让的交易价格

由于“和乐星项目”需租用世贸中心项目场地用于商业经营，为减少本次交易完成后新光集团及其关联方与上市公司的关联交易和带动标的公司的业务升级发展，2015 年 5 月 20 日，和乐星召开股东会，同意新光集团将其持有和乐星 80%股权转让给世茂中心，同日，新光集团与世茂中心签署了《股权转让协议》。

由于新光集团尚未实际履行出资义务，本次股权转让价款为零，股权转让完成后，由世茂中心履行相关出资义务。

2、与本次交易评估值的比较说明

新光集团、上海和星投资有限公司以及上海来一手投资有限公司于 2014 年 12 月 12 日设立义乌和乐星文化科技发展有限公司，注册资本 1 亿元，其中新光集团认缴出资 8,000 万元，持有义乌和乐星 80%的股权。义乌和乐星致力于在义乌世贸中心打造集科普、旅游、娱乐、休闲多功能于一体的大型室内科普主题游乐园“和乐星项目”。截至本报告书摘要出具之日，义乌和乐星的注册资本尚未缴纳，亦未开展实际经营活动，本次评估中义乌和乐星评估值为零。

十二、最近三年资产评估情况

自 2012 年 1 月 1 日至本报告书出具之日，标的公司进行过两次资产评估，基本情况如下：

单位：万元

评估时间及事由	评估基准日	评估机构	资产基础法评估结果	市场法评估结果
2015 年 7 月，标的公司拟借壳金路集团（000510）	2014.12.31	中通诚	1,117,736.45	1,121,121.38
2015 年 12 月，标的公司拟借壳方圆支承（002147）	2015.07.31		1,118,728.94	1,127,498.82

（一）2015 年 7 月，标的公司拟借壳金路集团涉及的资产评估情况

根据中通诚出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]101 号）的评估结论，标的资产万厦房产截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日经审计的母公司报表净资产 134,976.08 万元，评估值为 595,010.24 万元，评估增值 460,034.16 万元，增值率为 340.83%；根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]100 号）评估结论，标的资产新光建材城截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日经审计的母公司报表净资产 56,760.11 万元，评估值 522,726.21 万元，评估增值 465,966.10 万元，增值率为 820.94%。以上述评估价值为基础，经交易各方协商确定，本次标的资产作价为 1,117,736.45 万元。（以下简称“前次评估”）

（二）本次交易涉及的资产评估情况

根据中通诚出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391 号）的评估结论，标的资产万厦房产截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 135,771.75 万元，评估值为 598,628.94 万元，评估增值 462,857.19 万元，增值率为 340.91%；根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392 号）评估结论，标的资产新光建材城截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 60,979.16 万元，评估值 520,100.00 万元，评估增值 459,120.84 万元，增值率为 752.91%。以上述评估价值为基础，经交易各方协商确定，本次标的资产作价为 1,118,728.94 万元。（以下简称“本次评估”）

（三）本次评估与前次评估差异的原因

本次评估与前次评估均采用资产基础法评估结果作为定价依据。本次评估标

的资产资产基础法评估结果为 1,118,728.94 万元，较前次评估标的资产资产基础法评估结果增加 992.49 万元，差异率为 0.089%，本次差异产生的主要原因系两次评估基准日不一样，评估师根据实际情况对评估结果进行了微调。

十三、标的资产的评估情况

（一）本次交易标的评估的基本情况

标的资产的评估机构中通诚资产评估有限公司具有证券期货相关业务资格。本次交易标的的定价以具有证券业务资格的评估机构对交易标的截至评估基准日出具的评估报告确定的评估值为依据。

根据中通诚出具的万厦房产 100%股权的资产评估报告（中通评报字（2015）391 号），万厦房产 100%股权评估值为 598,628.94 万元；根据中通诚出具的新光建材城 100%股权的资产评估报告（中通评报字（2015）392 号），新光建材城 100%股权评估值为 520,100.00 万元；因此，本次交易标的评估值合计为 1,118,728.94 万元。

截至 2015 年 7 月 31 日，采用资产基础法对标的资产评估情况如下：

单位：万元

项目	账面值	评估值	评估增值额	增值率
万厦房产 100%股权	135,771.75	598,628.94	462,857.19	340.91%
新光建材城 100%股权	60,979.16	520,100.00	459,120.84	752.91%

截至 2015 年 7 月 31 日，采用市场法对标的资产评估情况如下：

单位：万元

项目	账面值	评估值	评估增值额	增值率
万厦房产 100%股权	135,771.75	596,411.33	460,639.58	339.27%
新光建材城 100%股权	60,979.16	531,087.49	470,108.33	770.93%

本次评估最终采用资产基础法的评估结果，即截至评估基准日，万厦房产 100%股权的评估值为 598,628.94 万元、新光建材城 100%股权的评估值为 520,100.00 万元。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号），注册资产评

估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

评估人员经过调查了解，标的公司从事的行业属于房地产开发行业，与房地产企业盈利水平密切相关的是宏观经济景气度、住房需求和商品房价格水平等，我国房地产企业目前处于后调控时代，政府调控将会成为常态，未来政府出台的调控政策会给住房需求和商品房价格带来非常大的不确定性，在行业政策不确定背景下，新项目土地的取得、房价的波动都使得标的公司未来的盈利预测也存在较大的不确定性，建立在该盈利预测模式下的评估结果可靠性稍差，故结合此次评估目的和评估对象特点，对纳入评估范围的资产分别采用了资产基础法和市场法进行评估。在最终分析两种评估方法合理性的基础上，选取最为合理的评估方法确定评估结论。

本次评估采用资产基础法和市场法进行评估，依据实际状况充分、全面分析后，选取资产基础法评估结果作为评估结论。

（三）万厦房产评估情况

1、资产基础法

截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日，万厦房产母公司的资产账面价值为 292,984 万元，负债账面价值为 157,212.24 万元，净资产账面价值为 135,771.75 万元；按照资产基础法评估后，总资产评估值为 755,841.18 万元，负债评估值为 157,212.24 万元，净资产评估值为 598,628.94 万元，总资产评估值比账面值增值 462,857.18 万元，增值率 157.98%；净资产评估值比账面值增值 462,857.19 万元，增值率 340.91%。评估结果详见下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	88,099.92	95,876.37	7,776.45	8.83%
2	非流动资产	204,884.08	659,964.82	455,080.74	222.12%
	其中：长期股权投资	171,553.31	602,057.43	430,504.12	250.94%
	投资性房地产	32,154.04	55,960.90	23,806.86	74.04%
	固定资产	169.86	939.62	769.76	453.17%
	递延所得税资产	1,006.86	1,006.86	-	-

3	资产总计	292,984.00	755,841.18	462,857.18	157.98%
4	流动负债	157,212.24	157,212.24	-	-
5	非流动负债	-	-	-	-
6	负债总计	157,212.24	157,212.24	-	-
7	净资产(所有者权益)	135,771.75	598,628.94	462,857.19	340.91%

(1) 货币资金

1) 现金

现金账面价值为 45,010.10 元。评估人员在财务人员的陪同下对现金进行了盘点，倒推计算出评估基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额进行核对，最终确认现金评估值为 45,010.10 元。

2) 银行存款

银行存款账面价值为 426,330,323.12 元。评估人员按照评估程序，核对银行日记账、总账、各开户行的银行存款对账单及企业的银行存款余额调节表，向开户银行函证大额存款，检查各银行余额中的未达账项，了解未达的原因，确认未达账项对净资产的影响。最终确认银行存款评估值为 426,330,323.12 元。

(2) 应收款项、预付账款、应收利息和其他应收款

1) 应收账款

应收账款账面余额 10,225,000.00 元，坏账准备 511,250.00 元，账面价值 9,713,750.00 元，核算的是应收的房款。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核对了应收款项发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并对大额款项进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。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，确定应收账款评估风险损失为 511,250.00 元。在经过上述评估程序后最终确定应收账款评估值为 9,713,750.00 元。

2) 应收利息

应收利息账面值为 6,528,958.33 元，核算的浙江万厦存放于中信银行上海浦东分行的定期存款利息。按照评估程序，结合凭证，核对存款本金、利率，经审核，利息计算真实、准确，最终确定应收利息的评估值为 6,528,958.33 元。

3) 其他应收款

其他应收款账面余额 318,657,717.76 元，坏账准备 39,763,299.75 元，账面价值 278,894,418.01 元，核算的主要是应收子公司及关联方的往来款、代购房者代垫的按揭房款、及物业保修金等。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核实了应收款项发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并对大额款项进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。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，确定其他应收款评估风险损失为 39,763,299.75 元。在经过上述评估程序后最终确定其他应收款评估值为 278,894,418.01 元。

(3) 存货

1) 评估范围

产成品共 7 项 147 套房产，为银联国际、丹桂苑、国贸大厦、财富大厦、义乌欧景名城 A 区、义乌欧景名城 B 区和新科花园七个开发项目的存量房及车位车库。

截止评估基准日，评估资产的账面值为 159,486,725.80 元，账面组成为结转剩余的土地取得费、前期费用、基础设施费、公共设施配套费用、开发间接费、资金成本等。

2) 评估方法

① 评估方法的选择

本次评估采用市场法进行评估主要是基于以下几点考虑：

A. 评估的租约一般为 1~3 年，可提前一个月解约，租期租金水平对评估值影响较小，且评估对象周边有同类的物业在售，可以从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格，从而可以对评估对象的公允价格作为科学合理的估计，故本次评估选择市场法而不宜采用收益法评估。

B. 评估资产是具有投资开发潜力的商业和住宅房地产，成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

② 市场法

截止评估基准日评估资产已竣工交付使用，计算公式为：

评估价值＝预计房地产市场价格－销售费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税－适当的净利润

3) 评估结果及分析

经评估，在评估基准日，评估资产的评估值为 237,251,195.00 元，评估值较账面值 159,486,725.80 元增值 77,764,469.20 元，增值率为 48.76%，增值的主要原因：

① 评估资产的账面值为自建成本入账，建设期为 2003~2011 年。

② 账面组成不完整，账面原值为分摊土地成本、建安成本、资金成本，不含利润等。

4) 产成品评估案例——义乌欧景名城 A 区项目（万厦房产下属子公司存货中涉及的按市场法评估的项目评估过程相同）

① 基本情况

义乌欧景名城位于浙江省义乌市江滨南路与新科路交叉口，由 A、B 区构成。义乌欧景名城位居于北边区块，拥有开阔的江景面，且下楼即是超 5 万平方米的欧式中心花园，自然胜概与欧式景观相融相合。在建筑设计中，义乌欧景名城的设计者曾是设计了星河湾、汇景新城等系列高档住宅典范之作的美国 WY 国际设计顾问公司，在建筑外形上，爵园沿袭了星河湾的经典设计，33 层的建筑自上而下，艺术造型的斜坡顶、风姿绰约的楼体，集古典法式的观赏性与现代法式的舒适性和居住性于一体。

A 区总建筑面积 357,920.99 平方米，框剪结构，地下 2 层，地上 33 层，12 幢自 2008 年 8 月 30 日开工，2010 年 9 月 30 日竣工投入使用；3 幢自 2007 年 12 月 11 日开工，2010 年 9 月 30 日竣工投入使用；B 区总建筑面积 93,278.37 平方米，93 栋，共计 186 套，框架结构，地下一层、地上四层。该区于 2007 年 8 月 28 日开工，2009 年 4 月 30 日竣工投入使用。

义乌欧景名城于 2010 年 9 月 30 日竣工投入使用，土地增值税清算工作已于 2014 年 10 月 20 日结束。则计算公式如下：

评估价值=市场价值-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

②预计销售收入

A. 住宅

截止评估基准日，评估资产中已有1,328.08平方米住宅对外销售，预售合同收入为23,500,000.00元。

已售房产预售收入汇总表

序号	物业名称	房产建筑面积 (平方米)	预售合同收入 (元)	车位 (个)	预售合同收入 (元)
1	欧景花园 A 区 12-1-501	88.00	1,533,000.00		
2	欧景花园 A 区 12-1-502	88.66	1,533,000.00		
3	欧景花园 A 区 12-1-503	88.88	1,534,000.00		
4	欧景花园 A 区 12-1-1001	88.00	1,530,000.00		
5	欧景花园 A 区 12-1-1002	88.66	1,530,000.00		
6	欧景花园 A 区 12-1-1003	88.88	1,530,000.00		
7	欧景花园 A 区 12-1-1801	88.00	1,550,000.00	1	150,000.00
8	欧景花园 A 区 12-1-1802	88.66	1,550,000.00	1	200,000.00
9	欧景花园 A 区 12-1-1803	88.88	1,550,000.00		
10	欧景花园 A 区 12-1-2801	88.00	1,800,000.00	1	150,000.00
11	欧景花园 A 区 12-1-2802	88.66	1,800,000.00	1	150,000.00
12	欧景花园 A 区 12-1-2803	88.88	1,800,000.00		
13	欧景花园 A 区 12-1-3A05	87.38	1,420,000.00		
14	欧景花园 A 区 12-1-3A06	89.68	1,420,000.00		
15	欧景花园 A 区 12-1-3A07	88.86	1,420,000.00		
	小计	1,328.08	23,500,000.00	4	650,000.00

截止评估基准日，尚有住宅建筑面积3,615.53平方米、66个车位及12个车库未售，本次评估对于未售的存量房采用市场比较法评估。

a. 选取比较实例

义乌欧景名城位于稠城区江滨南路与新科路交叉口，交通便利，有315路延伸、390路、315路、33路等多条公交线路通过。义乌房产网有多套欧景名城房产挂盘出售，本次评估根据该建筑物的区位，以欧景花园A区12-1-1801为评估对象，选择与评估资产同一小区内的三宗实际交易实例作为比较实例，详细情况见下表：

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
------	------	------	------	------

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
所属区域	稠江街道	相同	相同	相同
楼盘名称	欧景名城 A 区	相同	相同	相同
物业类别	18 层	相同	相同	相同
建成年代	2010.9.30	相同	相同	相同
土地用途	住宅	相同	相同	相同
土地使用权性质	出让	相同	相同	相同
土地使用权年限影响	70 年产权	相同	相同	相同
繁华程度	较繁华	相同	相同	相同
距市中心	2 公里	相同	相同	相同
交通便捷程度	多条公交线	相同	相同	相同
基础及公共设施配套	六通一平	相同	相同	相同
环境质量	较好	相同	相同	相同
标的业态	住宅	住宅	住宅	住宅
标的建筑面积（m ² ）	88	88	88	88.88
结构类型	钢混	相同	相同	相同
层数	18	28	10	18
外墙装修	面砖	相同	相同	相同
物业管理公司	万厦物业公司	相同	相同	相同
物业管理费（元/m ² .月）		相同	相同	相同
装修标准	毛坯	相同	相同	相同
交易时期	2015.7.31	2015.11.3	2015.11.16	2015.10.28
交易情况	市场价	成交价	成交价	成交价
成交价（万元）		1,800,000	1,530,000	1,550,000
交易价格（元/m ² ）		20,455	17,386	17,439

b. 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设定评估对象交易情况指数为100，比较案例A、B、C交易情况与评估对象相同，故不需进行交易情况修正

c. 交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

根据中国指数研究院发布的2015年7、10、11月中国房地产指数系统百城城市价格指数，金华市样本平均价格分别为8544、8283、8285，，则比较案例A、B、C交易日期修正系数分别为8544/8285、8544/8285、8544/8283。

d. 区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象同处义乌欧景名城，故不需进行区域因素修正。

e. 个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如面积、装修、楼层等，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

f. 比准价格

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	8544/8285	8544/8285	8544/8283
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 面积	100/100	100/100	100/100
2. 楼层	118/128	118/110	118/118
3. 装修标准	100/100	100/100	100/100

备注：楼层修正是相对 2 层的指数。

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m ²)	20,455	17,386	17,439
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	1.0313	1.0313	1.0315
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正			
1. 面积	1.0000	1.0000	1.0000
2. 楼层	0.9219	1.0727	1.0000
3. 装修标准	1.0000	1.0000	1.0000
综合修正系数	0.9508	1.1063	1.0315
比准单价(元/m ²)	19,449	19,234	17,988

g. 预计销售收入

$$\begin{aligned}\text{市场单价} &= (19,449 + 19,234 + 17,988) \div 3 \\ &= 18,890(\text{元}/\text{m}^2)\text{取整}\end{aligned}$$

未售住宅预计销售收入计算表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	比准价格	面积修正	环境修正	楼层修正	综合修正	评估单价 (元/m ²)	市值 (元)
1	欧景花园 A 区	421.1700	18,890	0.8000	1.0000	1.1271	0.9017	17,033	7,173,788.61

序号	房号	建筑面积 (m²)	比准价格	面积修正	环境修正	楼层修正	综合修正	评估单价 (元/m²)	市值 (元)
	3-1-3301								
2	欧景花园 A 区 12-1-201	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,408,792.00
3	欧景花园 A 区 12-1-202	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,419,357.94
4	欧景花园 A 区 12-1-203	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,422,879.92
5	欧景花园 A 区 12-1-301	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	0.8729	0.8729	16,489	1,451,032.00
6	欧景花园 A 区 12-1-302	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	0.8729	0.8729	16,489	1,461,914.74
7	欧景花园 A 区 12-1-303	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	0.8729	0.8729	16,489	1,465,542.32
8	欧景花园 A 区 12-1-3A01	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	0.8729	0.8729	16,489	1,451,032.00
9	欧景花园 A 区 12-1-3A02	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	0.8729	0.8729	16,489	1,461,914.74
10	欧景花园 A 区 12-1-3A03	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	0.8729	0.8729	16,489	1,465,542.32
20	欧景花园 A 区 12-1-23A01	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	1.0424	1.0424	19,691	1,732,808.00
21	欧景花园 A 区 12-1-23A02	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	1.0424	1.0424	19,691	1,745,804.06
22	欧景花园 A 区 12-1-23A03	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	1.0424	1.0424	19,691	1,750,136.08
26	欧景花园 A 区 12-1-3201	87.8600	18,890	1.0000	1.0000	1.1186	1.1186	21,130	1,856,481.80
27	欧景花园 A 区 12-1-3202	88.5200	18,890	1.0000	1.0000	1.1186	1.1186	21,130	1,870,427.60
28	欧景花园 A 区 12-1-3203	95.9000	18,890	1.0000	1.0000	1.0847	1.0847	20,490	1,964,991.00
29	欧景花园 A 区 12-1-205	87.3800	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,398,866.42
30	欧景花园 A 区 12-1-206	89.6800	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,435,687.12
31	欧景花园 A 区 12-1-207	88.8600	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,422,559.74
35	欧景花园 A 区 12-2-201	87.2400	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,408,792.00
36	欧景花园 A 区 12-2-202	89.5300	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,419,357.94
37	欧景花园 A 区 12-2-203	95.8600	18,890	1.0000	1.0000	0.8475	0.8475	16,009	1,422,879.92
38	欧景花园 A 区 12-2-13A01	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	0.9576	0.9576	18,089	1,591,832.00
39	欧景花园 A 区 12-2-13A02	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	0.9576	0.9576	18,089	1,603,770.74
40	欧景花园 A 区 12-2-13A03	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	0.9576	0.9576	18,089	1,607,750.32
41	欧景花园 A 区 12-2-3001	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	1.1017	1.1017	20,811	1,831,368.00
42	欧景花园 A 区 12-2-3002	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	1.1017	1.1017	20,811	1,845,103.26
43	欧景花园 A 区 12-2-3003	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	1.1017	1.1017	20,811	1,849,681.68
44	欧景花园 A 区 12-2-1905	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	1.0085	1.0085	19,051	1,664,676.38
45	欧景花园 A 区 12-2-1906	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	1.0085	1.0085	19,051	1,708,493.68

序号	房号	建筑面积 (m²)	比准价格	面积修正	环境修正	楼层修正	综合修正	评估单价 (元/m²)	市值 (元)
46	欧景花园 A 区 12-2-1907	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	1.0085	1.0085	19,051	1,692,871.86
47	欧景花园 A 区 12-2-705	88.0000	18,890	1.0000	1.0000	0.9068	0.9068	17,129	1,496,732.02
48	欧景花园 A 区 12-2-706	88.6600	18,890	1.0000	1.0000	0.9068	0.9068	17,129	1,536,128.72
49	欧景花园 A 区 12-2-707	88.8800	18,890	1.0000	1.0000	0.9068	0.9068	17,129	1,522,082.94
50	欧景花园 A 区 12-2-1201	87.8600	18,890	1.0000	1.0000	0.9492	0.9492	17,930	1,577,840.00
51	欧景花园 A 区 12-2-1202	88.5200	18,890	1.0000	1.0000	0.9492	0.9492	17,930	1,589,673.80
52	欧景花园 A 区 12-2-1203	95.9000	18,890	1.0000	1.0000	0.9492	0.9492	17,930	1,593,618.40
	未售存量住宅小计								64,322,212.07

A 区 存量房住宅 预计销售收入 = 已签约合同金额 + 预计销售收入
=23,500,000.00+64,322,212.07 =87,822,212.07 (元)。

B. 车位及车库

截止评估基准日，已销售车位4个，已签约合同金额65万元，平均售价16.25万元/个。未售车位66个，根据2015年1~7月的销售业绩，新售车位的平均价格约15万元/个，故本次评估车位的销售单价按15万元/个计算。比较车位2010年开盘指导价与2015年销售价格，车位的销售价格已上涨40%以上，评估资产尚有12个车库尚未销售，近几年尚无车库的销售记录，故本次评估对于车库按原指导价确定，则车库的预售收入为579万元。

$$\begin{aligned}
\text{车位及车库预售收入} &= \text{已签约合同收入} + \text{未售预测收入} \\
&= 65 + 66 \times 15 + 579 \\
&= 1,634 \text{ (万元)}
\end{aligned}$$

③相关费用

A. 销售费用

销售费用为用于售房过程中的广告、差旅、公关活动等支出。本楼盘为现房，根据目前新光集团确定的销售提取文件及近年发生的销售费用，确定期后销售费用按售房收入的1%计取。

B. 销售税金及附加

销售税金及附加按售房收入的5.7%计取。其中：营业税税率为5%，水利基金税率为0.1%，城市建设维护税和教育附加、地方教育附加分别为营业税的7%、

3%、2%。

C. 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后余额，实际四级超累进税率，税率表如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

根据义乌市税务机关的有关规定，结合本项目土地增值税清算，本次评估的土地增值税为3,267,193.69元。

D. 所得税

根据国家税务总局文件及该企业实际执行的所得税缴纳办法计算，查账征收所得税率为利润总额的25%。

E. 适当数额的税后净利润

对于一般正常销售的产品，扣减适当数额的税后净利润确定评估值。本次评估根据资产的实际情况及市场行情扣减比例为50%。受企业开发模式（多项目同时开发）的影响，无法分割各自的销售费用及管理费用，故无法测算本开发项目的销售利润率，故本次评估销售利润率采用2015年上半年的上市公司的平均销售利润率为14.83%。

④评估值的确定

经评估，评估资产的评估值为77,103,589元，测算表如下：

评估值测算表

序号	费用名称	计算公式	费率	金额(元)
一	销售收入			104,162,212.07
1	房屋建筑物			87,822,212.07
2	车位及车库			16,340,000.00
二	成本			60,082,852.67
1	开发成本			49,836,790.77
2	营业税及附加	(一)×费率	5.70%	5,937,246.09
3	销售费用		1%	1,041,622.12

序号	费用名称	计算公式	费率	金额(元)
4	土地增值税			3,267,193.69
三	税前利润	(一)-(二)		44,079,359.40
四	所得税	(一)×费率		11,019,839.85
五	适当净利润			5,792,721.02
六	评估值	(一)－(2+3+4+四+五)		77,103,589

5) 在产品评估案例—义乌世贸中心项目（万厦房产下属子公司存货中涉及的按假设开发法评估的项目评估过程相同）

A. 评估范围

评估资产仅 1 项，为“世茂中心”在开发项目商品房部分的开发成本。义乌世贸中心开发项目中商品房范围：A、B 栋住宅楼、C 栋公寓式酒店、裙楼可售商铺、地下车位等。

截止评估基准日，评估存货的账面值为 1,941,688,717.08 元，账面组成为分摊的土地取得费、前期费用、基础设施费、公共设施配套费用、开发间接费、资金成本等。

B. 项目概况

a. 地理位置及周边环境

“义乌世贸中心”坐落于浙江省义乌市义乌国际商贸城金融商务核心区，整体用地面积约 4.95 万平米，规划建筑面积约 47 万平米，由一幢主楼 215 米超高层五星级酒店、三幢各为 150 米高的公寓式酒店和高档住宅，以及 14.80 万超大面积的商业裙房组成。

金融商务区地处义乌城市中心区，与义乌国际商贸城仅一街之隔，与义乌国际博览中心、义乌国际文化中心隔江相望，是今后义乌的 CBD（中央商务中心）。

金融商务区涵盖商城大道、城北路、商博路和福田路所围成的区块，规划总面积 1.67 平方公里，分两期建设。其中，一期 0.75 平方公里，二期 0.92 平方公里。一期拟建设 48 幢超高层的各类商务及配套大楼。其中，作为义乌城市地标性建筑的世贸中心高达 215 米，其他大楼高度控制在 100 米至 150 米，总建筑面积 261 万平方米，配建车位 1.5 万个，预计总投资约 360 亿元。义乌金融商务区投入使用后，将集聚从业人员近 4 万人。

金融商务区重点突出金融、商务功能，兼有酒店、住宅、零售商业和文化娱

乐等服务功能，主要面向大型金融机构，国内外大中型服务业、商贸业企业和商会、行业协会牵头联建企业。

b. 项目产品定位

义乌世贸中心计划建成集超五星级酒店、高档商务精品办公、公寓式酒店、高档住宅、商业广场于一体的综合性物业。

215 米超高层建筑：分为超五星级酒店、高档商务精品办公两大部分；酒店层高 3.9 米，提供约 500 间豪华客房，客房面积约 50-120 平方米；高档商务精品办公由专门电梯经过设在 36 层的空中大堂转换到达，标准层高 4.1 米，每层面积 721~1896 平方米。

高档住宅：150 米 CBD 唯一地标级豪宅住宅分为 A 栋与 B 栋：A 栋住宅共 41 层，1 层为入口大堂，2-5 层为商业广场，6 层以上为高级住宅，标准层户型在 130-240 平方米左右，层高 3.3 米，共计 204 户；B 栋住宅计 42 层，1 层为入口大堂，2-5 层为商业广场，6 层以上为高级住宅，标准层户型在 125-167 平方米，层高 3.2 米，共计 261 户。

公寓式酒店：150 米公寓式酒店，分为两大功能，1 层为入口大堂，2-5 层为商业用地，6 层以上为公寓式酒店共计 39 层，层高 3.4 米，共计 240 户。

商业广场：义乌目前最大规模商业旗舰。

c. 项目工程进度状况

根据浙江工程建设监理公司提供的监理报告，本项目的实际开工日期为 2012 年 4 月 18 日。根据万厦房产提供的 2015 年 7 月监理月报，“义乌世贸中心”项目的主体结构已封顶，外立面玻璃幕墙正在施工。截止评估基准日，商品房部分的工程形象进度达 47%。根据目前的工程施工进度，世贸中心预计 A、B、C 栋及裙楼预计 2016 年 3 月底竣工，2016 年 10 月交付使用；酒店及办公楼预计 2016 年 9 月底竣工，2016 年 10 月开业。

d. 权属登记状况

截止评估基准日，评估资产已取得以下权属证书：

✧ 土地使用权证

2010 年 5 月 24 日，国际商贸城金融商务区 01-09 地块(世贸中心)挂牌截止，

新光控股集团有限公司以 109,600.00 万元竞得该地块。2010 年 7 月 30 日签订了合同编号“330782-2010-A21-2020 号”《国有建设用地使用权出让合同》。权证登记情况如下：

土地使用权证编号为义乌国用（2011）第 01-00181 号，权利人为义乌世茂中心发展有限公司，座落于国际商贸城金融商务区 01-09 地块 A 地块，使用权类型为出让，土地用途为商服用地，宗地面积 19,497.10 平方米，使用权年限自 2010 年 7 月 30 日至 2050 年 7 月 29 日。

土地使用权证编号为义乌国用（2011）第 01-00182 号，权利人为义乌世茂中心发展有限公司，座落于国际商贸城金融商务区 01-09 地块 B 地块，使用权类型为出让，土地用途为商服、住宅用地，宗地面积 10,410.00 平方米，商服使用权年限自 2010 年 7 月 30 日至 2050 年 7 月 29 日，住宅使用权年限自 2010 年 7 月 30 日至 2080 年 7 月 29 日。

土地使用权证编号为义乌国用（2011）第 01-00183 号，权利人为义乌世茂中心发展有限公司，座落于国际商贸城金融商务区 01-09 地块 C 地块，使用权类型为出让，土地用途为商服、住宅用地，宗地面积 9,927.50 平方米，商服使用权年限自 2010 年 7 月 30 日至 2050 年 7 月 29 日，住宅使用权年限自 2010 年 7 月 30 日至 2080 年 7 月 29 日。

土地使用权证编号为义乌国用（2011）第 01-00184 号，权利人为义乌世茂中心发展有限公司，座落于国际商贸城金融商务区 01-09 地块 D 地块，使用权类型为出让，土地用途为商服用地，宗地面积 9,628.50 平方米，使用权年限自 2010 年 7 月 30 日至 2050 年 7 月 29 日。

✧ 建设用地规划许可证

建设用地规划许可证编号为地字第 330782201100001 号，用地性质为商业综合用地和二类居住用地，用地面积为 49,463.05 平方米。

✧ 建设工程规划许可证

根据建字第 330782201200173 号《建设工程规划许可证》和 2014 年 6 月 13 日义乌人民政府国公室告知单“义办告第 39 号”及同济大学建筑设计研究院提供的资料，“世贸中心”的总体规划指标如下：

地块规划指标表

序号	业态	建筑面积 (m²)	
		地上	地下
1	超五星级酒店	91,111.00	27,845.00
2	高档商务写字楼	20,191.30	
3	商业广场	54,412.00	8,810.00
4	车位	14,398.00	48,340.27
在建工程小计		180,112.30	84,995.27
1	A 栋住宅楼	45,646.00	5,113.00
2	B 栋住宅楼	44,341.00	4,013.00
3	C 栋住宅楼	40,013.00	3,841.00
4	可售商业	20,429.00	5,588.00
5	地下车位		34,916.73
6	物业管理用房	990.00	
商品房小计		151,419.00	53,471.73

◇ 建筑工程施工许可证

建筑工程施工许可证登记情况如下：

证书编号	工程名称	建筑规模 (m²)	开工日期	竣工日期
施字第 330782201204170201 号	义乌世贸中心（商业综合、住宅、公寓式酒店、超高层酒店、商务办公）	484,708.00	2012.4.18	2016.10.19

◇ 预售许可证

A、B 栋住宅楼和 C 栋公寓式酒店的预售许可证已取得，其预售许可证登记情况如下表：

证书编号	工程名称	住宅面积 (m²)	其他 (m²)	小计 (m²)
义售许字（2014）第 16 号	义乌世贸中心（住宅、公寓式酒店）	89,987.00	40,013.00	130,000.00

e. 评估方法

义乌世贸中心集超五星酒店、公寓式酒店、高档商务精品办公、商业广场、高档住宅等为一体的综合性物业。存货科目核算的商品房为住宅、酒店式公寓、可售商铺、可售地下车位等，故本次评估对于商品房部分采用假设开发法进行评估主要是基于以下几点考虑。

◇ 无法收集到足够的在建同类型物业的市场成交案例和租赁价格，故无法

采用市场法和收益法评估。

✧ 评估资产是具有投资开发潜力的商业房地产，成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

✧ 截止评估基准日评估资产已取得五证一书，实体工程进度已达 40.00%，故适宜采用假设开发法评估。

假设开发法是预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估在产品价格的一种方法。

其计算公式为：

评估价值＝开发完成后的房地产总值－后续各项工程成本－后续的各项期间费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税－适当的净利润

f. 评估值确定

✧ 基本情况

“义乌世贸中心”外销商品房包括 A、B 栋住宅楼、C 座公寓式酒店及配套的地下车位，各部分的可售面积如下表所示：

商品房可售面积明细表

序号	物业种类	单位	可售面积	所在位置
一	A 栋住宅楼	m ²	45,646.00	A 栋 6-41 层
二	B 栋住宅楼	m ²	44,341.00	B 座 6-42 层
三	C 栋公寓式酒店	m ²	40,013.00	A 座 6-39 层
四	可售商业	m ²	26,017.00	裙楼 1~4 层及地下一层
五	地下车位	m ²	33,287.00	地下四层，869 个
六	地下储藏室	m ²	9,615.00	地下三\四层
	合计		198,919.00	

根据《国有建设用地土地使用权出让合同》的相关规定，本项目全部工程完成外墙装饰并通过规划核实后方可对住宅、公寓式酒店进行预售。截止评估基准日该项目的外墙装饰工程尚未完工，故未对外预售。则计算公式如下：

评估价值＝开发完成后的房地产价值－尚需支付的各项工程费用－尚需支付的各项期间费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税－适当数额的净利润

✧ 开发完成后的房地产价值

● 确定预售单价

● A、B 栋住宅

对于 A、B 栋住宅采用市场法确定预售单价。

◆ 比较案例

评估资产为高档住宅项目，目前义乌与之相当的高端住宅项目主要集中在老城区中心绣湖公园（相距近 6 公里）周边的中央公馆、锦绣家园、绣湖文鼎公寓为代表的同品质楼盘。

通过查询搜房网，根据估价对象所处区位和特点，评估师选择了用途、交易日期、交易方式、区位、实物状况比较接近的三个挂牌均价案例，将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数，经过修正后得出评估对象的预售单价格。

案例 A（锦绣家园）：位于义乌丹溪路与县前街交界东北角，义乌市中心标志性湖景建筑。项目规划用地面积 5,919.00 平方米，总建筑面积达 5 万平方米，为目前义乌市配套标准最高的高层电梯公寓。2000 年动工，2002 年 9 月底提前半年竣工交付使用。锦绣家园共有三座，A 座 22 层，B 座 26 层，C 座绣湖公寓 24 层，户型面积 150~200 平米，南北通透，室内较宽敞并可看到义乌市全景。

案例 B（中央公馆）：位于义乌北门街中心地脉，该地段是现义乌行政、商业、文化、教育、生活五大中心之上，银泰百货、新天地南北双翼，绣湖公园、骆宾王双公园左右相拥，市民广场举步即达，解百、世纪联华近在咫尺，与稠城一小、稠州中学等一流名校为邻，稀缺教育资源。该建设项目地块为商用、住宅用地，规划用地为 30,989.00 平方米，出让年限住宅 70 年、商业 40 年。项目建筑密度 31%，容积率 3.5，总层数 21 层，一层为商用裙房，二至二十一层为高层住宅。建筑占地面积 9,607.00m²，总建筑面积 177,912.00m²，地上建筑面积 108,462.00m²，其中：住宅面积 98,479.00m²，商用面积 9,223.00 m²，物业用房 760.00 平方米；地下建筑面积 69,450.00m²，地下二三层停车位 1,160 辆，负一层停车库 400 个。项目于 2012 年竣工投入使用，室内豪装。

案例 C（绣湖文鼎公寓）：位于义乌市新马路与工人西路交叉口，是义乌现有核心区位，也是义乌市最繁华的生活、教育、商业中心，距离绣湖公园、市民广场数步之遥，比肩北门商业制高点，是财富中轴线新马路商业休闲购物街上的黄金节点。绣湖文鼎公寓正对北门规划中的大型精品购物广场和五星级豪华酒店，百米之内有新天地商业广场、银泰百货、湖清门商业购物街簇拥，市政府、新华书店、银行、好又多、世纪联华等城市资源可说近在咫尺。绣湖文鼎公寓还背靠义乌中学老校址，距离绣湖小学和绣湖中学仅几步之遥，周边文化底蕴深厚，书声琅琅，纸墨飘香，是孩子理想的学习氛围。绣湖文鼎公寓为商住综合用楼，是由小户型精装修公寓和商业旺铺组成。

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称	义乌世贸中心	锦绣家园	都市·中央公馆	绣湖文鼎公寓
所属区域	稠城区	稠城区	稠城区	稠城区
楼盘地址	城北路与福田路交叉口	丹溪路与县前街交界东北角	北门街	新马路与工人西路交叉口
商圈	新兴商务区核心区，CBD	老城区核心区	老城区核心区	老城区核心区
物业类别	住宅	住宅	住宅	公寓
建成年代	2016.3	2009	2011	2011
土地使用权性质	出让	相同	相同	相同
土地使用权年限影响	70 年产权	相同	相同	40 年
繁华程度	较繁华	紧临银泰百货	紧临银泰百货	繁华
距世贸中心(交通距离)	核心区	6 公里	6 公里	6 公里
交通便捷程度	多路公交	相同	相同	相同
基础及公共设施配套	生活配套暂有欠缺	配套齐全	配套齐全	配套齐全
环境质量	紧邻义乌江和福田湿地公园	距绣湖公园 100 米	中央湖景，两大公园在侧	一般
总建筑面积	8.9987 万 m ²	5 万 m ²	9.8479 万 m ²	1.7 万 m ²
建筑类别	高层	高层	高层	多层
结构类型	钢混	钢混	钢混	钢混
总层数	41 层	A 座 22 层， B 座 26 层	21 层	5 层
外墙装修	玻璃幕墙	花岗岩\涂料	花岗岩	玻璃幕墙
物业管理公司	有	有	有	有
装修情况	公共区域精装修	公共区域精装修	公共区域精装修	公共区域精装修

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易时期	2015.7.31	2015.11.30	2015.11.30	2015.11.30
交易情况	正常市场价	相同	相同	相同
平均叫价		36620	34770	35029

◆ 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设定评估对象交易情况指数为 100，比较案例 A、B、C 交易情况与评估对象不相同，故需进行交易情况修正；则比较案例 A、B、C 交易情况修正系数分别为 100/105、100/105、100/105。

◆ 交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

比较案例的交易日期与评估基准日不相同，需进行交易日期修正。根据中国指数研究院发布的中国百城价格指数报告，金华市的 2015 年 7 月、11 月的价格指数分别为 8544、8285，故交易日期修正系数均为 8544/8285。

◆ 区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

从商服繁华度、交通便捷程度、环境质量优劣度、基础设施完善度、公用设施完备度等方面进行系数修正，修正系数详见因素比较修正系数表。

◆ 个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如建筑规模、物业管理、设备及装修、装修标准、配套服务设施等方面进行系数修正等为基准，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

◆ 基准日市场单价

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/105	100/105	100/105
交易日期修正	8544/8285	8544/8285	8544/8285
区域因素修正			

项目	实例 A	实例 B	实例 C
1. 商服繁华度	100/104	100/105	100/104
2. 交通便捷程度	100/97	100/98	100/100
3. 环境质量优劣度	100/100	100/98	100/97
4. 基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
5. 公共设施完备度	100/105	100/105	100/105
个别因素修正			
1. 建筑规模、功能配置	100/99	100/100	100/98
2. 建筑面积	100/100	100/100	100/110
3. 楼层修正	100/100	100/100	100/105
4. 业态类型	100/100	100/100	100/100
5. 学区房	100/110	100/110	100/110
6. 装修标准	100/100	100/100	100/100
7. 小区内配套服务设施	100/100	100/100	100/100
8. 土地年限的影响	100/100	100/100	100/80

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	0.9524	0.9524	0.9709
交易日期修正	1.0313	1.0313	1.0313
区域因素修正			
1. 商服繁华度	0.9615	0.9524	0.9615
2. 交通便捷程度	1.0309	1.0204	1.0000
3. 环境质量优劣度	1.0000	1.0204	1.0309
4. 基础设施完善度	1.0000	1.0000	1.0000
5. 公共设施完备度	0.9524	0.9524	0.9615
个别因素修正			
1. 建筑规模、功能配置	1.0101	1.0000	1.0204
2. 建筑面积	1.0000	1.0000	0.9091
3. 楼层修正	1.0000	1.0000	0.9524
4. 物业管理	1.0000	1.0000	1.0000
5. 学区房	0.9091	0.9091	0.9091
6. 装修标准	1.0000	1.0000	1.0000
7. 小区内配套服务设施	1.0000	1.0000	1.0000
8. 土地年限影响	1.0000	1.0000	1.1765
综合修正系数	0.8515	0.8433	0.8846
比准单价(元/m ²)	31,182	29,322	30,987

基准日毛坯市场单价 = $(31,182 + 29,322 + 30,987) \div 3 = 30,490$ (元/m²)

根据企业提供的室内装修标准测算出室内预装修标准为 3,000 元/m²，则：

基准日精装修市场单价=30,490+3,000

=33,490(元/m²)

评估取值 33,000 元/m²

● C 栋公寓式酒店

受土地使用年限的影响，同一楼盘的公寓较住宅低。经市场调查，义乌同一楼盘中住宅与公寓的差价约为 5,000 元/平方米，结合市场行情，考虑到本项目位置、户型、年去化率等，确定 C 栋公寓式酒店毛坯预售价格为 25,000 元/平方米，根据企业提供的室内装修标准测算出室内预装修标准为 5,000 元/m²，则：

基准日精装修市场单价=25,000+3,000

=28,000(元/m²)

● 可售商铺

结合本报告在建工程中商业广场测算中的商业广场的测算结果，63,222.00 平方米的商业广场土地使用权完善状态下评估值的为 418,163.04 万元；扣除地下车位的贡献影响后评估值为 407,484.19 万元。

按照 shoppingmall 商铺定价经验，商场每楼层上升一层，价格是下一层的约 70%，结合周边地区的商铺销售数据统计，则有 B1-4F 价格系数如下表所示：

楼层	价格垂直系数公式	确定价格垂直系数
B1F	1*0.5	0.50
1F	1	1
2F	1*0.7	0.70
3F	1*0.7*0.7	0.49
4F	1*0.7*0.7*0.7	0.343
5F(屋顶花园)		0.70

通过市场比较法，假设 1F 均价为 X，根据每层面积占比分配，则：

可售商铺预售单价测算表

楼层	价格垂直系数	商业广场			可售商铺		
		每层面积(m ²)	分配每层价格(万元)	平均售价(万元/ m ²)	可售面积(m ²)	预售单价(万元/m ²)	总价(万元)

B2F	0.25	8,810.00	25,962.27	2.9469			32,934.55
B1F	0.5		-	5.8938	5,588.00	5.8938	-
1F	1	10,165.00	119,821.32	11.7876	6,332.00	11.7876	74,639.08
2F	0.70	10,246.00	84,543.28	8.2513	11,040.00	8.2513	91,094.35
3F	0.49	16,307.00	94,188.28	5.7759	1,446.00	5.7759	8,351.95
4F	0.343	14,978.00	60,558.39	4.0432	1,611.00	4.0432	6,513.60
5F	0.70	2,716.00	22,410.65	8.2513			
	小计	63,222.00	407,484.19		26,017.00	8.2075	213,533.53

经测算可售商铺的预计平均售价为 8.2075 万元/平方米(取整)。

● 车位

车位共计 869 个，根据市场调研，本开发项目位于金融商务区核心区，周边市场上无法收集到周边楼盘同类型车位成交案例。根据市场调研，2011 年投入使用的银海国际商务中心的车库售价 29 万元/个，中央公馆的地下车位平均售价 32 万元/个。故本次评估结合前几年周边车库销售情况及市场情况的预计车位的销售单价为 25 万元/个。

● 储藏室

地下储藏室建筑面积共计 9,615.00 平方米，根据市场调研，本开发项目位于金融商务区核心区，周边市场上无法收集到周边楼盘同类型地下储藏室成交案例。根据万厦房产“欧景名城”系列的销售经验，地下储藏室的销售单价一般为成本 1.2 倍，故地下储藏室的售价定为 6,500 元/平方米。

◆ 回款率

根据万厦房产提供的资料及市场调研，结合各业态的开盘时间确定各业态回款率。

◆ 销售计划

根据义乌市房产局网站发布的楼盘数据系统，查阅最近两年的义乌高档楼盘“义乌万达”、绿城“玫瑰西园”、“都市中央公馆”的去化率数据如下：

玫瑰园西园

开盘时间：2014.9.19

栋号	数量	可售面积（m ² ）
----	----	-----------------------

	总套数	已售	未售	总建筑面积	已售面积	未售面积
1#	55	33	22	10,684.69	6,424.89	4,259.80
10#	178	171	7	30,238.18	29,088.40	1,149.78
11#	127	110	17	18,562.68	15,845.45	2,717.23
7#	176	157	19	22,316.22	19,827.43	2,488.79
8#	167	130	37	21,228.32	16,481.62	4,746.70
9#	126	116	10	18,631.07	16,793.02	1,838.05
小计	829	717	112	121,661.16	104,460.81	17,200.35
2015.4.15 去化率		86.5%			85.9%	

都市中央公馆

开盘时间：2013.4.17

栋号	数量			可售面积 (m²)		
	总套数	已售	未售	总建筑面积	已售面积	未售面积
1、2、3、5、6	717	670	47	73,808.92	68,436.00	5,372.92
7、8	405	376	29	32,465.47	29,894.67	2,570.80
小计	1122	1046	76	106,274.39	98,330.67	7,943.72
2015.4.15 去化率		93.23%			93%	

义乌万达

开盘时间：A、B 区 2014.9.12；C、D 区：2014.5.19

栋号	数量			可售面积 (m²)		
	总套数	已售	未售	总建筑面积	已售面积	未售面积
AB 区 1、2	111	79	32	9,815.92	5,842.42	3,973.50
AB 区 3	66	25	41	4,906.76	1,465.69	3,441.07
CD 区 7、8	594	443	151	67,793.02	49,054.62	18,738.40
CD 区 9、10	503	456	47	62,514.93	56,341.49	6,173.44
小计	1274	1003	271	145,030.63	112,704.22	32,326.41
2015.4.15 去化率		78.7%			77.7%	

经过市场调查，结合本项目实际情况及义乌市同类型物业销售市场行情，确定各业态产品的销售收入详见下表：

销售收入计划表

序号	物业种类	2015 年	2016 年	2017 年
一	住宅			
	当年销售比例 (%)	50%	40%	10%
	当年销售面积 (m²)	44,993.50	35,994.80	8,998.70

序号	物业种类	2015 年	2016 年	2017 年
	销售单价（元/m²）	33,000	33,000	33,000
	当年签约合同收入（元）	1,484,785,500.00	1,187,828,400.00	296,957,100.00
	回款率	85%	85%	100%
	当年确认的回款（元）	1,262,067,675.00	1,232,371,965.00	475,131,360.00
	当年未确定的回款（元）	222,717,825.00	178,174,260.00	-
二	公寓式酒店			
	当年销售比例（%）	60%	25%	15%
	当年销售面积（m²）	24,007.80	10,003.25	6,001.95
	销售单价（元/m²）	28,000	28,000	28,000
	当年签约合同收入（元）	672,218,400.00	280,091,000.00	168,054,600.00
	回款率	85%	85%	100%
	当年确认的回款（元）	571,385,640.00	338,910,110.00	210,068,250.00
	当年未确定的回款（元）	100,832,760.00	42,013,650.00	-
三	车位			
	当年销售比例（%）	40%	30%	30%
	当年销售面积（m²）	348	260	261
	销售单价（元/m²）	250,000	250,000	250,000
	当年签约合同（元）	87,000,000.00	65,000,000.00	65,250,000.00
	回款率	95%	95%	100%
	当年确认的回款（元）	82,650,000.00	66,100,000.00	68,500,000.00
	当年未确定的回款（元）	4,350,000.00	3,250,000.00	-
四	商铺			
	当年销售比例（%）	80%	15%	5.00%
	当年销售面积（m²）	20,813.6	3,902.55	1301
	销售单价（元/m²）	82,075	82,075	82,075
	当年签约合同（元）	1,708,276,220.00	320,301,791.25	106,779,575.00
	回款率	70%	85%	100%
	当年确认的回款（元）	1,195,793,354.00	784,739,388.56	154,824,843.69
	当年未确定的回款（元）	512,482,866.00	48,045,268.69	
五	储藏室			
	当年销售比例（%）	30%	30%	40.00%
	当年销售面积（m²）	2,885	2,885	3,845.00
	销售单价（元/m²）	6,500	6,500	6500
	当年签约合同（元）	18,752,500.00	18,752,500.00	24,992,500.00

序号	物业种类	2015 年	2016 年	2017 年
	回款率	95%	95%	100%
	当年确认的回款（元）	17,814,875.00	18,752,500.00	25,930,125.00
	当年未确定的回款（元）	937,625.00	937,625.00	-
	小计（元）	3,034,480,604.00	2,471,683,973.56	998,875,508.69

◆ 开发完成后的房地产总值

开发完成后的房地产总值为 6,505,040,086.25 元。

◆ 后续开发成本

截止评估基准日，项目处于在建状态。

根据世茂中心提供的总投资概算、施工合同、基准日累计工程产值月报、支付款凭证等相关资料，确定“世贸中心”的外售商品房部分的后续开发成本如下表：

投资情况一览表

单位：元

序号	费用名称	总投资	实际支付	未付款
一	土地成本	1,082,043,531.00	1,082,043,531.00	-
二	前期费用	35,876,860.64	28,560,502.01	7,316,358.63
三	建安工程费	1,078,408,771.58	478,288,642.34	600,120,129.24
四	基础设施费	212,882.53	212,882.53	-
五	公共设施费	25,346,123.53	2,868,969.73	22,477,153.80
六	开发间接费	12,823,252.18	10,303,410.00	2,519,842.18
七	资本化		246,099,802.17	
八	管理费	15,672,863.78	11,225,416.10	4,447,447.68
小计		2,250,384,285.24	1,613,503,353.71	636,880,931.53

◆ 后续期间费用

管理费用是指房地产开发企业的管理部门为组织和管理房地产项目的开发经营活动产生的各项费用。根据历史年度发生的管理费用预测以后年度发生数，预测的存货分摊的费用共计 28,496,115.96 元，在开发间接费和管理费中核算，截止评估基准日已在开发间接费中支付 10,303,410.00 元、管理费用中支付 11,225,416.10 元，后续支付费用支出计划详见现金流量表。

销售费用为用于售房过程中的广告、差旅、公关活动等支出。销售费用按售房收入的 1%计取。截止评估基准日已支付 19,937,324.19 元，后续支付费用支出计划详见现金流量表。

◆ 销售税金及附加

销售税金及附加按售房收入的 5.6%计取，其中营业税税率为 5%，城市建设维护税和教育附加、地方教育附加分别为营业税的 7%、3%、2%；水利基金按营业收入的 0.1%计取。

◆ 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后余额，实际四级超累进税率，税率表如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

土地增值税金额计算过程如下表：

土地增值税计算表

序号	费用名称	计算公式	金额（元）
一	转让收入总额		6,505,040,086.25
二	扣除项目总额		3,294,415,695.91
1	土地取得成本		1,082,043,531.00
2	开发成本		1,166,901,400.53
3	开发费用		224,894,493.15
4	有关税金		370,787,284.92
5	加计扣除		449,788,986.31
三	增值额		3,210,624,390.34
四	增值率		97.46%
五	应交增值稅款	(三)×40%－(二)×5%	1,119,528,971.34

◆ 投资利息

在考虑企业未来年度的资金管理计划的基础上,通过预测企业未来资金投入并结合商品房销售情况,根据相应贷款利率水平预测利息支出。

◆ 所得税

根据国家税务总局文件及该企业实际执行的所得税缴纳办法计算,查账征收所得税率为利润总额的 25%。

所得税计算表

序号	费用名称	计算公式	费率	金额(元)
一	转让收入总额			6,505,040,086.25
二	开发成本	1-6 项之和		2,236,121,679.35
1	土地取得成本			1,082,043,531.00
2	前期费用			35,876,860.64
3	基础设施费			212,882.53
4	建安成本			1,034,938,374.23
5	配套设施费			25,346,123.53
6	不可预见费			57,703,907.42
三	管理费			15,672,863.78
四	销售费用			65,050,400.86
五	财务费用			331,429,153.75
六	营业税及附加			370,787,284.92
七	增值税			1,119,528,971.34
八	税前利润			2,353,626,480.07
九	所得税	八×税率	25%	588,406,620.02

◆ 适当的净利润

本次评估采用现金流量法评估,其折现率选择已考虑了财务费用和利润的影响,不另行扣减适当的净利润。

j. 折现率

采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定折现率。无风险报酬率为一年期存款利率,无风险报酬率确定为 2%。考虑到资产所处的行业、种类和市场条件情况,风险报酬率取 9.50%,加和折现率为 11.5%。

◆ 商品房部分的评估值

计算公式:

外销商品房部分的评估值=开发完成后的房地产总值－后续各项开发成本－后续的各项期间费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税－适当的净利润

经计算，存货的评估值为 3,095,562,255 元。测算过程详见现金流量测算表。

外销商品房现金流量测算表

单位：元

序号	费用名称	2015.8-12	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2021 年	2024 年	2026 年	评估值(元)
一	现金流入		3,034,480,604.00	2,471,683,973.56	998,875,508.69					
二	现金流出	105,961,496.64	757,050,615.16	362,808,318.54	1,532,068,751.70	6,104,183.55	709,222.91	6,441,244.30	3,806,561.75	
1	土地取得费用		-	-	-	-	-	-	-	
2	前期费用	3,692,370.32	3,623,988.31	-	-	-	-	-	-	
3	基础设施费	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	公共设施费	1,942,554.44	19,379,523.70	0	1,155,075.66	-	-	-	-	
5	建筑安装费	92,394,847.53	372,102,157.20	68,961,160.63	63,834,261.44	6,104,183.55	709,222.91	6,441,244.30	3,806,561.75	
6	不可预见费									
7	开发间接费	503,968.44	755,952.65	755,952.65	503,968.44	-	-	-	-	
8	管理费	2,223,723.84	2,223,723.84	-	-	-	-	-	-	
9	销售费	5,204,032.07	19,103,441.81	16,262,600.22	4,543,002.57			-	-	
10	营业税及附加	-	172,965,394.43	140,885,986.49	56,935,904.00					
11	土地增值税	-	91,034,418.12	74,150,519.21	954,344,034.01					
12	所得税	-	75,862,015.10	61,792,099.34	450,752,505.58					
三	净现金流	-105,961,496.64	2,277,429,988.84	2,108,875,655.02	-533,193,243.01	-6104183.55	-709,222.91	-6,441,244.30	-3,806,561.75	
	折现系数	0.9554	0.8569	0.7685	0.6892	0.6181	0.4972	0.3999	0.3217	
四	折现值	-101,235,613.89	1,951,529,757.44	1,620,670,940.88	-367,476,783.08	-3,772,995.85	-352,625.63	-2,575,853.60	-1,224,570.91	3,095,562,255

（4）长期股权投资

本次对长期股权投资评估均现场实地核查被投资单位资产和负债，然后对这些长期股权投资进行逐一分析，根据被投资单位的具体情况分别确定评估方法：长期股权投资均现场实地核查被投资单位资产和负债，先整体评估，确定被投资单位在评估基准日的净资产，再根据股权投资比例计算确定评估值。

经评估，截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日，万厦房产长期股权投资评估结果如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	金华欧景	100.00%	80,998.00	147,935.56	66,937.56	82.64%
2	建德新越	70.00%	5,752.90	20,214.17	14,461.27	251.37%
3	世茂中心	100.00%	83,802.41	432,767.73	348,965.32	416.41%
4	万厦园林	100.00%	1,000.00	1,139.97	139.97	14.00%

对子公司评估结果及评估增值情况详见本节（五）评估增值原因说明。

（5）投资性房地产

1) 评估范围

纳入本次评估范围内投资性房地产的账面价值 32,154.04 万元。房屋建筑物由新光国际大厦、国贸大厦、财富大厦和北门街新天地商铺等 4 项资产共计 342 套房产组成，总建筑面积 28,525.69 平方米。

2) 评估方法

① 评估方法的选择

投资性房地产有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，能够相对准确的获得市场交易价格；采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化；在无法获得市场交易价格，未来收益及风险又不能够准确预测与量化时，采用重置成本法。本次评估根据评估目的及资产的实际情况采用不同的评估方法。

新光国际大厦底层、二层、1001、1002 室和地下 1、3、6、19、21、23、26、

28 号车库等 30 个车库及所有地下车位采用收益法评估。主要原因如下：

A. 评估资产为资产组，同区域内市场上无法收集到足够的市场成交案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

B. 评估资产为收益资产，自 2011 年建成后分别出租给两家金融机构，租期为 10 年。由于租期较长，银行投入大量资金进行装修改造。根据租约合同约定，合同期满时，承租方享有优先承租权。鉴于目前资产的情况，本次评估适宜采用收益法评估。

C. 成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

其他资产采用市场法主要原因如下：

A. 评估的租约一般为 1~3 年，可提前一个月解约，租期租金水平对评估值影响较小，且评估对象周边同类或类似的物业成交，可以从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格，从而可以对评估对象的公允价格作为科学合理的估计，故本次评估选择市场法而不采用收益法评估。

B. 成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

② 评估方法

A：市场法

市场法是在求取一宗评估房地产价格时，依据替代原理，将评估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出评估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----评估建筑物评估价值；

P' -----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数 C 用于调整评估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数 D 用于调整评估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

B：收益法

收益法是基于预期原则和货币的时间价值观念，运用适当的折现率，将预期的评估的房地产在未来各年的正常净收益折算成估价期的现值，累加后得出评估房地产价值的评估方法。

收益法的基本公式：

$$P=R \div (r-i) \times \{1-[(1+i)/(1+r)]^n\}$$

其中：P——房地产价格

R——第 1 个年度预期收益额

r——房地产折现率

n——房地合一收益期

i——租金年递增率

a. 确定房地产年有效毛收益。根据周边区市场调查情况，本次评估按照市场租金水平作为计算年有效毛收益的基础，并按照评估对象所在地区同类房产的平均出租率确定评估对象的出租率。

b. 确定房地产年总费用。评估房地产在正常出租年份的年总费用包括：该

房地产的保险费、租赁管理费、维修费及经营税金等（包括：营业税、城市维护建设税及教育费附加、房产税、土地使用税、印花税等）；上述成本的计算是按照国家及当地政府的规定或参照行业惯例进行的，其中涉及的评估房地产的重置成本是综合评估房地产个案及一般市场行情取定的。

c. 确定房地产的年纯收益。房地产的年纯收益是其房地产年有效毛收益减房地产年总费用的余额。

d. 确定折现率。采用安全利率加风险调整值法。

e. 确定房地产价值。

3) 评估案例

市场法案例——稠州北路 1399 号 8901 室投资性房地产(万厦房产及其下属子公司投资性房地产采用市场法评估的项目评估过程相同)

① 基本概况

评估资产位于新光国际大厦 9 层，总建筑面积 79.09 平方米。室内装修为普装。

② 选取比较实例

新光国际大厦(又名“银联大厦”)位于浙江省义乌市稠州北路与银海路交叉口以北，正对国际商贸城三区，交通便利，有多条公交线路通过。评估根据该建筑物的特殊区位和情况，选择与评估资产同一物业内的三宗交易实例作为比较实例，详细情况见下表：

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
所属区域	稠江街道	相同	相同	相同
楼盘名称	银联国际	相同	相同	相同
物业类别	写字楼	相同	相同	相同
建成年代	2011/11/1	相同	相同	相同
土地用途	商业	相同	相同	相同
土地使用权性质	出让	相同	相同	相同
土地使用权年限影响	40 年产权	相同	相同	相同
繁华程度	繁华	相同	相同	相同

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
距福田小商品城	紧邻	相同	相同	相同
交通便捷程度	多条公交线	相同	相同	相同
基础及公共设施配套	五通一平	相同	相同	相同
环境质量	较好	相同	相同	相同
标的业态	写字楼	相同	相同	相同
标的建筑面积	79.09	80	79.8	78
结构类型	钢混	相同	相同	相同
层数	9 层	8 层	6 层	7 层
外墙装修	花岗岩	相同	相同	相同
物业管理公司	万厦物业公司	相同	相同	相同
物业管理费(元/m ² .月)		相同	相同	相同
装修情况	普通	相同	相同	相同
交易时期	2015.7.31	2014.6.18	2014.12.30	2014.6.18
交易情况	市场价	中介叫价	中介叫价,急于出售	中介叫价,成本销售
成交价(万元)		225	180	210
交易价格(元/m ²)		28,125	22,556	26,923

③ 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设设定评估对象交易情况指数为 100，比较案例 A、B 交易情况与评估对象相同，故需进行交易情况修正；C 交易情况与评估对象相同，故不需进行交易情况修正；则交易情况修正系数分别为 100/105、100/84、100/100。

④ 交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

根据 2014 年 6 月至 2015 年 7 月中国房地产指数系统百城价格指数报告，2014 年 6 月金华的平均房价为 9,124 元/平方米，2015 年 7 月金华的平均房价为 8,544 元/平方米。

⑤ 区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象同处新光国际大厦，故不需进行区域因素修正。

⑥ 个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如楼层，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

⑦ 计算评估对象的评估值

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/105	100/84	100/100
交易日期修正	8544/9124	8544/8758	8544/9124
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 楼层修正	109/108	109/106	109/107

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m²)	28,125	22,556	26,923
交易情况修正	0.9524	1.1905	0.9524
交易日期修正	0.9211	0.9756	0.9211
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正			
1. 临街状况	1.0093	1.0283	1.0187
综合修正系数	0.8854	1.1947	0.9385
比准单价(元/m²)	24,902	26,948	25,267

⑦ 确定评估值

$$\text{市场单价} = (24,902 + 26,948 + 25,267) \div 3$$

$$= 25,706 \text{ (元/m}^2 \text{) 取整}$$

$$\text{评估值} = \text{市场单价} \times \text{面积}$$

$$= 25,706 \times 79.09$$

$$= 2,033,088 \text{ (元) 取整}$$

收益法案例——杭州联合农村商业银行银行租赁资产

① 基本情况

根据双方签订的租赁合同，租赁资产位于 1 层 1387、1379、1389、1381、1391、1383、1393、1385、1395、1397 房，2 层 8201、8202、82-3、8205、8206、

8207、8208、8209、8210、8211、8212 房和 10 层南半边、地下一层 19、20、21、22、23、25、26、27、28、29 号车库和地下二层 30 个车位。其中：地上商业面积 1,319.95 平方米，写字楼面积 1,093.25 平方米，地下一层面积 3,639.02 平方米。

租期为 2012 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日。

② 评估值确定

评估资产的土地使用权使用年限终止于 2049 年 12 月 24 日，土地使用权剩余年限为 34.40 年；评估建筑物为框架结构，于 2011 年 1 月 30 日竣工投入使用，该类建筑物的经济耐用年限为 60 年，截止评估基准日尚有剩余年限 56.50 年，本次评估房地产合一收益年限按土地剩余年限确定。故：

评估值=土地使用权剩余经济耐用年限内房地合一收益价值+土地使用权年限结束后建筑物残余价值

A. 土地使用权剩余经济耐用年限内房地合一收益价值的确定

a. 计算公式

$$P=R/(r-i) * \{1-[(1+i)/(1+r)]^n\}$$

其中：P——房地产价格

R——第 1 个年度预期收益额

r——房地产折现率

n——房地合一收益期

i——租金年递增率

b. 年有效毛收入的确定

aa. 年租金有效毛收入

● 租期内租金

截止评估基准日，2014年9月1日至2015年8月31日的租金560万元承租方已支付，2015年8月至8月的房租费491,632.37元在预收款项中核算。

2015年9月1日至2016年8月31日年租金为人民币560万元；

2016年9月1日至2017年8月31日年租金为人民币617.4万元；

2017年9月1日至2018年8月31日年租金为人民币648.27万元；

2018年9月1日至2019年8月31日年租金为人民币680.6835万元；

2019年9月1日至2020年8月31日年租金为人民币714.7177万元；

租金为年付，每年8月31日前一次性支付；无押金。

● 租赁期外租金

根据评估资产的实际情况及周边市场情况，截止评估基准日租金商业首层、二层、写字楼、地下车库月租赁水平一般为200、100、80、30元/平方米，地下车位的月租赁水平为250元/个，结合评估资产的位置、出租面积、楼层、装修情况确定资产组的月租金水平为203元/平方米，按月支付。押金按押二付一，银行一年期存款利率取2%。

ab. 空置率

根据市场调研，周边同类型物业银联大厦、国贸大厦、财富广场商业出租率基本为满租；银联大厦的地下车位的空置率为9%，考虑免租期的影响，整体空置率按2%考虑。

ac. 租金增长率

考虑周边同类型物业银联大厦、国贸大厦、财富广场商铺的历史租金水平发展趋势，确定租金水平每年上涨 5%。

c. 年总费用的确定

年总费用包括营业税金及附加、水利基金、房产税、租赁管理费、土地使用税、保险费等。其中：

营业税金及附加包括营业税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。依据税法有关规定，营业税金及附加按照租金收入的 5.60%计收。

水利基金按照租金收入的 0.1%计收。

印花税按照租金收入的 0.1%计收。

房产税依据税法有关规定，房产税按照租金收入的 12%计收。

土地使用税依照义乌市有关规定，税费标准按土地使用权分摊面积为计算基数每平方米计取 16 元，其土地使用权分摊面积 224.87m²。

租赁管理费及维修费依据义乌市有关规定，分别按照租金收入的 1%、2%计收。

保险费按房屋重置全价的 0.2%计收，本次房产重置全价取值 22,370,150.00 元。

d. 折现率确定

采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定折现率，无风险报酬率取一年期存款利率 2.00%，考虑到评估对象的收益来源的情况及房地产租赁市场的收益情况来确定折现率。合同期内，考虑到承租方投入了大量资金装修改造，退约风险较小，取风险报酬率为 2.50%，合同期内的折现率为 4.50%。合同期外风险报酬率主要考虑物业所处社会经济环境、各处业态房地产市场状况及评估对象的特点，取风险报酬率取 5.50%，合同期外折现率为 7.5%。

e. 土地使用权剩余经济耐用年限内房地合一收益价值确定

采用以上相关资料，经测算评估资产的建筑物耐用年限内房地合一收益价值为 119,439,918.27 元。计算结果如下：

新光国际（银联大厦）收益法测算表

单位：元

序号	费用名称	2015.7.31	2015.8-12	2016	2017	2018	2019	2020.8.31	期满后至土地年限终止	房地合一收益价值
一	年有效毛收入	491,632.37	5,600,000.00	6,174,000.00	6,482,700.00	6,806,800.00	7,147,100.00	-	7,408,036.21	
二	年总费用		537,232.10	1,143,166.22	1,215,841.62	1,274,212.52	1,335,499.22	468,198.58	1,399,504.94	
1	营业税及附加		161,023.04	341,012.00	363,648.60	381,829.70	400,919.00	135,794.90	420,855.21	
2	印花税		2,824.97	5,982.67	6,379.80	6,698.77	7,033.67	2,382.37	7,383.42	
3	房产税		338,995.88	717,920.00	765,576.00	803,852.00	844,040.00	285,884.00	886,010.97	
4	土地使用税		1,508.25	3,597.92	3,597.92	3,597.92	3,597.92	2,398.61	3,597.92	
5	租赁管理费		14,124.83	29,913.33	31,899.00	33,493.83	35,168.33	11,911.83	36,917.12	
6	维修费		-	-	-	-	-	-	-	
7	保险费		18,755.13	44,740.30	44,740.30	44,740.30	44,740.30	29,826.87	44,740.30	
三	年纯收益	491,632.37	5,062,767.90	5,030,833.78	5,266,858.38	5,532,587.48	5,811,600.78	-468,198.58	5,983,919.85	
四	折现系数		0.9817	0.9394	0.8990	0.8603	0.8232	0.7994	15.9340	
五	折现值	491,632.37	4,970,119.25	4,725,965.25	4,734,905.68	4,759,685.01	4,784,109.76	-374,277.94	95,347,778.89	119,439,918.27

A. 土地使用权年限结束后建筑物残余价值

a. 重置全价确定

截止评估基准日，经市场调研，同类型的物业的地上重置全价取 5,500.00 元/m²、地下重置全价取 2,500.00 元/m²。

b. 物价影响

考虑到物价上涨的影响，经查阅浙江省统计局网站，2003 年至 2014 年期浙江省建筑安装工程的环比价格指数计算出建安成本年增长率 2.94%。

c. 折现率

本次评估采用无风险利率加风险利率确定折现率。无风险报酬率参考一年期银行存款利率为 2.00%，考虑到评估对象的收益来源的情况及房地产租赁市场的收益情况，建筑物风险报酬率取 6.50%，加和后建筑物折现率取 8.50%。

因为房屋建筑物的成新率为 2049 年 12 月 24 日时点的成新率，故本次评估采用使用年限法确定。该类型的房屋的经济耐用年限为 60 年，截止 2049 年 12 月 24 日，评估房屋已使用年限 38.90 年。

d. 成新率

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\begin{aligned}\text{使用年限法成新率} &= \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\% \\ &= (60 - 38.90) / 60 \\ &= 35.17\%\end{aligned}$$

e. 建筑物的残余价值确定

建筑物的残余价值计算表

单位：元				
序号	费用名称	地上	地下	合计
一	基准日重置成本	5,500.00	2500	
二	土地年限剩余年期	34.4	34.4	

三	物价上涨率	2.94%	2.94%	
四	房屋建筑物还原率	8.50%	8.50%	
五	土地年限期满时成新率	35.17%	35.17%	
	已使用年限	38.90	38.90	
六	建筑面积	2413.20	3639.02	
七	建筑物残余价值(单价)	316.70	143.95	
八	建筑物残余价值(总价)	764,260.14	528,836.93	1,288,097.37

评估值=土地使用权剩余经济耐用年限内房地合一收益价值+土地使用权年限结束后建筑物残余价值

$$=119,439,918.27+1,288,097.37$$

$$=120,728,016 \text{ (元)取整}$$

4) 评估结果

经评估,投资性房地产在评估基准日 2015 年 7 月 31 日的评估值为 55,960.90 万元,评估值较账面值 32,154.04 万元增值 23,806.86 万元,增值率为 74.04%。

(6) 固定资产

万厦房产固定资产主要包括机器设备、车辆、运输设备以及电子设备等,采用成本法评估。成本法是指在资产继续使用前提下,从再取得资产的角度反映资产价值,即通过资产的重置成本扣除各种贬值反映资产价值。基本公式:评估值=重置成本*成新率。

A. 重置全价的确定

a. 机器设备

能查到现行市场价格的小型机器设备,根据分析选定的现行市价直接确定重置全价;不能查到现行市场价格的,选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

b. 车辆

按照现行市场价格,加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

c. 电子设备

能查到现行市场价格的电子设备,根据分析选定的现行市价直接确定重置全价;不能查到现行市场价格的,选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

B. 成新率的确定

a. 机器设备,主要采用观察法和使用年限法确定成新率,其计算公式为:

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{使用年限法成新率} \times 40\%$$

● 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定,并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素,将评估对象与其全新状态相比较,考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响,判断被评估设备的成新率。

● 使用年限法。其计算公式为:

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

b. 运输车辆,主要采用观察法和理论成新率法综合确定成新率,其计算公式为:

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

● 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定,并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素,将评估对象与其全新状态相比较,考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响,判断被评估设备的成新率。

● 理论成新率法:理论成新率法是分别采用使用年限法和行驶里程法二种方法计算出的相应的成新率,然后根据孰低原则确定理论成新率。

◇ 使用年限法计算公式为:

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

◇ 行驶里程法计算公式为:

$$\text{行驶里程成新率} = \frac{\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{经济行驶里程}} \times 100\%$$

经济使用年限和经济使用里程是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限和行驶的里程。

c. 对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

d. 若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

经评估，万厦房产固定资产账面价值 169.86 万元，评估值 939.62 万元，评估增值 769.76 万元，评估增值率 453.17%。

（7）递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 10,068,637.44 元，是由于万厦房产计提坏账准备引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税金额 10,068,637.44 元确定评估值。

（8）负债类科目

负债类科目以万厦房产实际需要承担的未来的经济利益流出金额进行评估。截至评估基准日，万厦房产负债账面价值 157,212.24 万元，评估值为 157,212.24 万元，无评估增减值。

2、市场法

（1）市场法定义

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的

买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

（2）市场法使用前提

- ①有一个充分发展、活跃的资本市场；
- ②资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；
- ③能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- ④可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

（3）基本步骤说明

市场法中的上市公司比较法是通过比较与被评估企业处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定评估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估企业处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值。另一方面，再选择可比公司的一个或几个收益性、资产类或特殊类参数，如 EBIT、EBITDA 等作为“分析参数”，最后计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为价值比率（Multiples），将上述价值比率应用到被评估企业相应的分析参数中从而得到评估对象的市场价值。

计算可比公司的市场价值和分析参数，评估师可以得到其收益类、资产类等价值比率。通过价值比率系数修正方式对每个可比对象的相关价值比率进行修正，然后综合选择一种恰当的方式估算被评估企业的价值比率，最后再在被评估企业各个价值比率中选择一个或多个价值比率并将其应用到被评估企业中，计算得到被评估企业的价值，即：

被评估企业市场价值＝确定的被评估企业价值比率×被评估企业相应指标

股权价值最终评估结果＝（全投资价值比率×被评估企业相应参数－付息负债）×（1－缺少流动性折扣）×（1＋控制权溢价率）＋非经营性、溢余资产净

值

或：

股权价值最终评估结果=（股权投资价值比率×被评估企业相应参数）×（1—缺少流动性折扣）×（1+控制权溢价率）+非经营性、溢余资产净值

采用上市公司比较法进行整体评估基本步骤如下：

- ① 搜集上市证券公司信息，选取可比公司；
- ② 收集并分析、调整可比公司相关财务报告数据；
- ③ 选择并计算各可比公司的价值比率；
- ④ 调整、修正各可比公司的价值比率；
- ⑤ 从各个可比公司价值比率中协调出一个价值比率作为被评估企业的价值比率；
- ⑥ 估算被评估企业相关参数，计算各价值比率下对应的评估结果，并选择一个最为合理的评估结果作为初步评估结论；
- ⑦ 考虑是否需要应用折价/溢价调整；
- ⑧ 加回非经营性资产、溢余资产净值，得到最终评估结论。

（4）市场法评估参数及结论

单位：万元

项目	评估基准日前 12 个月				
	EBIT 价值比率	EBITDA 价值比率	NOIAT 价值比率	股权利润价值比率	股权现金流价值比率
被评估企业比率乘数取值	20.54	18.22	49.10	30.67	39.36
被评估企业对应参数	17,443.17	20,033.08	15,341.92	10,174.39	12,764.30
被评估企业付息负债	198,100.00	198,100.00	198,100.00		
对应价值比率的评估值	160,182.71	166,902.72	555,188.27	312,048.54	502,402.85
初步评估结论	339,345.02				
缺少流动性折扣率	45.68%				
控制权溢价率	17.87%				
非经营性、溢余资产净值	379,138.95				
被评估企业股权价值	596,411.33				

3、万厦房产评估结果

截至评估基准日，万厦房产全部股东权益价值的两种评估结果的差异情况如下表所示：

单位：万元

评估方法	股东全部权益 账面价值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率
资产基础法	135,771.75	598,628.94	462,857.19	340.91%
市场法		596,411.33	460,639.58	339.27%
差异额		2,217.61		

上述两种方法评估结果相比，市场法结果略低，主要是因为可比公司的市场价格经常会受到所在行业内并购、监管以及交易活跃度等外部因素的作用，最终会影响到市场法的评估值。

万厦房产主要从事房地产开发、自持物业出租等经营业务，与万厦房产本次市场法评估过程中选取的可比上市公司相比，相互之间在开发的地域、开发房产的种类上仍存在着一定的差异，因此在对万厦房产与可比公司进行业务差异调整过程中往往存在较大的主观性，从而会对市场法评估结果带来一定的影响。另外可比公司的基本计算乘数指标经常会受到所在行业内并购、监管以及交易活跃度等外部因素的作用，最终会影响到市场法的评估值。

而资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。万厦房产的资产及负债结构清晰，企业各项资产和负债价值也可以单独评估确认，相比较而言，评估所依赖的数据更为真实可靠，评估结果也相对稳健。因此采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

评估结论为：万厦房产在评估基准日的股东全部权益价值评估值为 598,628.94 万元。

（四）新光建材城评估结果

1、资产基础法

在评估基准日 2015 年 7 月 31 日，新光建材城的总资产账面价值为 469,498.38 万元，负债账面价值为 408,519.22 万元，净资产账面价值为 60,979.16 万元；按照资产基础法评估后，总资产评估值为 926,988.28 万元，负债评估值 406,888.28 万元，净资产评估值 520,100.00 万元，总资产评估值比账面值增值 457,489.90 万

元，增值率 97.44%；净资产评估值比账面值增值 459,120.84 万元，增值率 752.91%。评估结果详见下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	316,509.55	362,887.55	46,378.00	14.65%
2	非流动资产	152,988.83	564,100.73	411,111.90	268.72%
	其中：投资性房地产	100,367.94	456,668.39	356,300.45	354.99%
	固定资产	16.08	43.74	27.66	172.01%
	长期待摊费用	499.45	0.00	-499.45	-100.00%
	递延所得税资产	1,310.92	17.30	-1,293.62	-98.68%
3	资产总计	469,498.38	926,988.28	457,489.90	97.44%
4	流动负债	365,519.22	363,888.28	-1,630.94	-0.45%
5	非流动负债	43,000.00	43,000.00	0.00	0.00%
6	负债总计	408,519.22	406,888.28	-1,630.94	-0.40%
7	净资产(所有者权益)	60,979.16	520,100.00	459,120.84	752.91%

(1) 货币资金

1) 现金

现金账面价值为 14,297.72 元。现金存在被评估公司财务部保险柜内，评估人员在财务人员的陪同下对现金进行了盘点，倒推计算出评估基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额进行核对，最终确认现金评估值为 14,297.72 元。

2) 银行存款

银行存款账面价值为 108,269,143.10 元。评估人员按照评估程序，核对银行日记账、总账、各开户行的银行存款对账单及企业的银行存款余额调节表，向开户银行函证大额存款，检查各银行余额中的未达账项，了解未达的原因，确认未达账项对净资产的影响。最终确认银行存款评估值为 108,269,143.10 元。

3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值为 18,948,380.51 元。评估人员按照评估程序，核对其他货币资金总账、各开户行的银行存款对账单及企业的银行存款余额调节表，向开户银行函证大额存款，检查各银行余额中的未达账项，了解未达的原因，确

认未达账项对净资产的影响。对于利率较高的保证金账户的存款，评估时根据约定的利率，考虑截至评估基准日应享有的利息收入。最终确认其他货币资金评估值为 18,988,314.24 元。

(2) 应收款项（包括预付款项和其他应收款）

1) 预付账款的账面价值为 370,745.83 元，为预付各保险公司的保险费及预付南京市消防工程有限公司杭州第一分公司的维保费等。评估人员在核对总账、明细账和报表一致的基础上，按项核对了应收款项发生的时间、内容，详细询问了预付的原因。最终确定预付账款的评估值为 370,745.83 元。

2) 其他应收款账面余额 1,460,628,928.13 元，坏账准备 692,176.01 元，账面价值 1,459,936,752.12 元，核算的主要是往来款、物业维修金、保证金、安全措施费、购房户暂借款和内部员工备用金等。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，按项核对了应收款项发生的时间、内容，详细询问了应收未收的原因，并对大额款项进行了函证，确认基准日账面价值真实、准确。由于在采用假设开发法对存货进行评估时，部分其他应收款已作为现金流出，所以在核实无误的基础上，扣除并入存货中评估的其他应收款，最终确定其他应收款的评估值为 1,459,936,752.12 元。

(3) 存货

1) 评估范围

存货包括在开发的房地产工程项目开发成本及开发已完成的开发产成品等。其中：

产成品共计 2 项，为“东阳欧景名城”、“新光天地一期” 2 个开发项目中的存量房产。截止评估基准日，产成品的账面值为 39,434.35 万元，评估值为 41,329.60 万元，评估增值 1,895.25 万元。

在产品共计 2 项，为“新光天地二期”和“新光天地三期”两个在开发项目。截止评估基准日，在产品的账面值为 118,321.27 万元，评估值为 162,800.02 万元，评估增值 44,478.75 万元。

2) 产成品评估情况

① 评估方法

本次评估采用市场法进行评估主要是基于以下几点考虑：可收集到足够的同类型物业的市场成交案例，故采用市场法；评估资产是具有投资开发潜力的商业房地产，成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

截止评估基准日评估资产已竣工交付使用，尚未达到土地增值税清算条件，且有少量开发成本尚未支付，则计算公式为：

评估价值=预计房地产市场价格－销售费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税－适当的净利润

② 评估案例——东阳欧景名城项目

A. 基本情况

截至评估基准日，东阳欧景名城存量房由住宅、商铺、地下车位及储藏室组成。东阳欧景名城项目于 2012 年 9 月 20 日开盘，截至评估基准日住宅预售面积占比已达 77.74%，则计算公式如下：

评估价值=预计房地产市场价格－销售费用－销售税金及附加－土地增值税－所得税－适当的净利润

B. 预计房地产市场价格

对于基准日前已预售的房源按照预售合同金额确定预计售价，未签约部分的房源按不同的情况选择不同方法确定预计售价。

a. 已签约金额

根据企业销售部门提供的评估基准日销售统计资料，截至评估基准日存量房预售情况如下表：

预售情况统计表

序号	业态	签约面积 (m ²)	预售合同金额 (万元)	回款金额 (万元)	未回款金额 (万元)
一	普通住宅				
1	住宅	393.29	381.7800	122.3	259.4800
2	地下车位	6 个	65.0000	28	37.0000

序号	业态	签约面积 (m ²)	预售合同金额 (万元)	回款金额 (万元)	未回款金额 (万元)
3	储藏室				
二	非普通住宅				
1	住宅	147.70	160.31	64.31	96.0000
2	商铺	0			
3	地下车位	1 个	2.3680	2	0.3680
4	储藏室	393.29	381.7800	122.3	259.4800

b. 预计销售金额

● 对于住宅

对于基准日已交付定金的房产，按双方确定的销售价格确定该套房产预计销售金额；对于基准日未对外销售的房产，根据被评估企业提供的未售房源销控表中的指导价及该项目近期实际销售中给予购房者的折扣率，结合基准日房地产市场价格信息资料确定预计销售金额。

根据被评估企业提供的历年销售数据显示，普通住宅折扣率为 92.27 折，非普通住宅折扣率为 93.40 折。评估基准日楼盘现行售房优惠政策为：一次性付款 95 折，按揭付款 98 折。根据近三年的销售数据统计，本楼盘的一次性付款比例为 36%、按揭付款比例为 64%，则计算出评估基准日的住宅综合折扣率为 96.93 折。根据被评估企业提供资料显示，历史销售折扣率低于基准日的折扣率，主要为期房促销政策的影响，评估师根据目前的销售情况及市场行情折扣率取两者算术平均值为 95 折。

根据新光建材城提供的未售房源销控表中的指导价，结合所确定的销售折扣率计算剩余未售楼盘的普通住宅预售金额为 10,336.6170 万元、非普通住宅的预售金额为 6,296.9700 万元，则平均销售单价如下：

普通住宅的销售均价=预售金额÷建筑面积

$$=(10,336.6170) \times 10,000 \div 10,884.38$$

$$=9,497(\text{元/平方米}) \text{ 取整}$$

非普通住宅的销售均价=预售金额÷建筑面积

$$=6,296.9700 \times 10,000 \div 5,782.34$$

=10,890(元/平方米) 取整

● 对于商铺

经市场调查，周边同类住宅小区的底商有“檀公馆”，该小区的底商首层的平均成交单价约为2~2.5万元/平方米，二层的平均成交价约为0.9~1.1万元/平方米。根据“东阳欧景名城”已售底商首层的平均销售单价为1.6~2万元/平方米，本次评估按本楼盘定价系统定价。

沿街商铺共计 27 套，在项目 2014 年 5 月竣工后的 9 月 21 日对外销售，截止评估基准日已售出 16 套。根据 2015 年的销售数据显示，商铺的折扣率为 95.21 折，故本次评估采取的销售折扣率为 95.00%，结合所确定的销售折扣率计算商铺剩余未售楼盘的预售金额为 1,709.1450 万元，则：

$$\begin{aligned}\text{商铺的销售均价} &= \text{预售金额} \div \text{建筑面积} \\ &= 1,709.1450 \times 10,000 \div 798.84 \\ &= 21,395 \text{ (元/平方米) 取整}\end{aligned}$$

● 对于地下储藏室

可售地下储藏室共计 15 个，截至评估基准日已全部售出。

● 对于地下车位

本次评估根据地下车位（库）的布置图，就近选择配置车位，则普通住宅存量房配置车位的数量 100 个，非普通住宅存量房配置车位的数量 52 个。

经市场调研，世贸华庭的车位尚未对外销售，从“世贸华庭”销售中心的售楼人员了解到，该楼盘的地下车位备案价约 10 万元/个，待实际销售时确定，故本次评估按本楼盘销售价格定价。

地下车位于 2014 年 6 月项对外销售的，根据车位销售统计显示，2015 年对外销售 40 个，平均售价 10.275 万元/个，则本次评估地下车位预销售单价为 10 万元/个。

经测算，评估基准日存量房房地产总价值为 19,860.10 万元。测算统计表如下：

业态	已签约合同额 (万元)	预售			合计(万元)
		可售数量	销售单价 (万元/㎡)	小计(万元)	
住宅	542.0900	16,125.73	1.0893	16,091.4970	16,633.5870
商业		798.84	2.1122	1,709.1450	1,709.1450
车位及车库	67.3680	145	10	1,450.0000	1,517.3680
储藏室\工具间					
小计	609.4580	17,069.57	13.20	19,250.6420	19,860.1000

c. 销售费用

销售费用为用于售房过程中的广告、差旅、公关活动等支出。本楼盘为现房，根据目前新光集团确定的销售提取文件及近年发生的销售费用，确定期后销售费用按售房收入的 1% 计取，另考虑有长期待摊费用有欧景名城营销中心的摊余价值为 2,250,360.63 元。

d. 销售税金及附加

销售税金及附加按售房收入的 5.70% 计取，其中：营业税税率为 5%，水利基金为 0.10%，城市建设维护税和教育附加、地方教育附加分别为营业税的 7%、3%、2%。

e. 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后余额，实际四级超累进税率，税率表如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

根据东阳市税务机关的有关规定，本项目需预征土地增值税。土地增值税金额计算过程如下表：

土地增值税计算表

序号	费用名称	普通住宅(元)	非普通住宅(元)	合计(元)
----	------	---------	----------	-------

序号	费用名称	普通住宅(元)	非普通住宅(元)	合计(元)
一	开发完成后总价值	407,645,974.00	383,848,326.00	791,494,300.00
1	住宅收入	380,073,686.00	332,131,926.00	
2	商铺收入		31,594,650.00	
3	车位收入	27,171,968.00	19,659,550.00	
4	储藏室收入	400,320.00	462,200.00	
二	扣除项目	437,041,089.60	368,123,126.96	
(一)	土地+开发成本	318,311,745.45	266,341,363.37	
1	住宅	292,811,494.26	237,983,783.16	
2	商铺		10,122,959.65	
3	车位	25,046,277.23	17,553,659.63	
4	储藏室	453,973.96	680,960.93	
三	营业税及附加	23,235,820.52	21,879,354.58	
四	期间费用	31,831,174.54	26,634,136.34	
五	加计扣除	63,662,349.09	53,268,272.67	
六	增值额	-29,395,115.60	15,725,199.04	
七	增值率	-6.73%	4.27%	
八	增值税率	0.00%	30.00%	
九	应交增值税	-	4,717,559.71	4,717,559.71
十	企业实缴增值税			7,047,576.33
十一	审计计提土地增值	-		584,937.84

f. 所得税

根据国家税务总局文件及该企业实际执行的所得税缴纳办法计算，查账征收所得税率为利润总额的 25%。

所得税计算表

序号	费用	金额(元)
一	开发完成后总价值	791,494,300.00
二	土地成本+开发成本	712,695,514.00
三	营业税及附加	45,115,175.10
四	土地增值税	4,717,559.71
五	管理费	-
六	销售费	12,042,215.56
七	税前利润	16,923,835.63
八	所得税	4,230,958.91
九	已交及计提所得税	3,182,826.38
十	应交所得税	1,048,132.53

备注：由于新光建材城的开发项目未按项目公司管理，采用统一管理，故管理费用无法拆分。

g. 适当的净利润

根据对项目整体的测算，该项目销售利润率为 2.14%；截止评估基准日尚有部分存量房未售。因尚有存量房未实现销售，故在评估值中扣除了适当的净利润。根据评估基准日至报告出具日项目的销售情况，本次扣除 50%净利润。则：

$$\text{适当利润} = \text{销售收入} \times \text{销售利润率} \times 0.75 \times \text{适当的净利润比率}$$

h. 评估值确定

经计算，东阳欧景名城存量房的评估值为 174,465,431 元，测算过程如下表：

评估值计算表

序号	费用名称	计算公式	费率	金额（元）
一	存量房地产销售收入			198,601,000.00
二	销售费用			4,175,424.83
三	营业税及附加			11,320,259.28
四	应补交土地增值税			4,132,621.87
五	应补交所得税			2,914,820.55
六	适当利润	一×销售利润率×0.75×适当的净利润比率	50%	1,592,442.30
七	评估值	[一-(二+三+四+五+六)]		174,465,431

3) 在产品评估情况

① 评估方法

A. 评估方法的选择

本次评估采用假设开发法进行评估主要是基于以下几点考虑：

- a. 无法收集到足够的在建同类型物业的市场成交案例，故无法采用市场法。
- b. 评估资产是具有投资开发潜力的商业房地产，成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。
- c. 截止评估基准日评估资产已取得四证一书，已开发建设，故本次评估适宜采用假设开发法评估。

B. 假设开发法

假设开发法是预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正

常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估在产品价格的一种方法。

其计算公式为：

评估价值=开发完成后的房地产总值-后续各项工程成本-后续的各项期间费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当的净利润

②评估案例——新光天地二期

A. 基本情况

截止评估基准日，新光天地二期由商务楼、首层商铺、地下商铺、地下车位组成。地下商铺 2014 年 11 月 15 日开盘，首层商铺 2014 年 6 月 9 日开盘，故计算公式如下：

评估价值=开发完成后的房地产价值（已签约金额+预计销售金额）-尚需支付的各项工程费用-尚需支付的各项期间费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

B. 开发完成后的房地产价值

对于基准日前已预售的房源按照预售合同金额确定预计售价，未签约部分的房源按不同的情况选择不同方法确定预计售价。

a. 已签约金额

根据项目销售部门提供的评估基准日销售统计资料，确定已签约金额。

b. 预计销售金额

● 对于首层商铺、地下商铺

对于基准日已交付定金的房产，按双方确定的销售价格确定该套房产预计销售金额；对于基准日未对外销售的房产，根据未售房源销控表中的指导价及该项目近期实际销售中给予购房者的折扣率，结合基准日房地产市场价格信息资料确定预计销售金额。

评估基准日现行售房优惠政策为：地上一层一次性付款 96 折、按揭付款无折扣；地下一层一次性付款 95 折、按揭付款不优惠。根据支付方式统计表结合

优惠政策计算出评估基准日的地下商铺的折扣率为 98.57 折，地上一层的折扣率 98.92 折。

根据新光建材城提供的未售房源销控表中的指导价，结合所确定的销售折扣率计算剩余未售楼盘的平均销售单价如下：

$$\begin{aligned}\text{首层商铺销售均价} &= (\text{指导价} \times \text{折扣率} + \text{定金预定价}) \div \text{建筑面积} \\ &= 22,877.45 \div 2,483.36 \\ &= 9.2123 \text{ (万元/平方米)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{地下一层的销售均价} &= (\text{指导价} \times \text{折扣率} + \text{定金预定价}) \div \text{建筑面积} \\ &= 18,695.07 \div 6,793.10 \\ &= 2.7521 \text{ (万元/平方米)}\end{aligned}$$

- 对于商务楼

根据新光天地一期的 LOFT 的销售情况，结合商务楼的实际情况确定其预售单价。考虑 2015 年新光天地三期的住宅的平均售价 1.41 万元/平方米；考虑新光天地二期的商务楼实际情况相似，故预售单价确定 1.40 万元/平方米。

- 对于地下车位

新光天地二期可售地下车位 108 个、地下车库 37 个。

根据企业提供的新光天地二期车位销控表，结合新光天地一期的车位销售情况统计表确定，地下三层车库 37 个，预计销售单价 28 万元/个；地下四层车库 108 个，预计销售单价 12 万元/个；则本次评估车位的平均销售单价取 16 万元/个。

- 对于安置房

根据东土告字(2013)1 号《东土国土资源局补充公告》的要求，本开发项目的安置房建筑面积根据根据浙江翰城建筑设计有限公司提供的该地块的经济技术指标（地上建筑面积 24,819.78 平方米，地下建筑面积 15,815.00 平方米）确认，红椿巷 A-03 地块的安置房建筑面积根据 2015 年 1 月 5 日东阳市弘业测绘大队出具的（预测）2015001《东阳市新光天地二期（红椿巷 A-03 地块）房屋建筑面积

测绘成果书》确认为地上建筑面积 915.29 平方米，地下二层车位建筑面积 12,806.07 平方米，则安置房的总建筑面积为 54,356.14 平方米。安置房回款价按 2,000.00 元/平方米。截止评估基准日，已回款 4,300 万元，剩余回款时间为房屋竣工交付后一次付清。

c. 回款率

根据新光建材城提供的资料及市场调研，结合各业态的开盘时间确定各业态回款率。本项目于 2015 年 12 月 31 日竣工投入使用后，方可办理按揭，结合新光天地一期及二期已售商铺的回款情况确定。

d. 销售计划

评估人员经过市场调查，结合本项目实际情况及周边同类型物业销售市场行情，确定各业态产品的销售计划。

e. 开发完成后的房地产总值

开发完成后的房地产总值为 1,129,677,649.61 元。

C. 后续开发成本支出

截止评估基准日，项目处于在建状态。

根据新光建材城提供的总投资概算、施工合同、工程结算、支付款凭证等相关资料，确定新光天地二期的开发成本支出如下表：

序号	费用名称	总投资	实际支付(企业)	未付款(企业)
一	土地取得成本	320,751,972.33	320,751,972.33	-
二	前期及其他费用	4,738,495.36	3,828,495.05	910,000.31
三	基础及公共设施费用	707,800.41	13,966.87	693,833.54
四	建安成本	248,968,778.46	158,192,496.34	90,776,282.12
五	开发间接费	2,849,448.83	2,195,430.49	654,018.34
六	管理费	712,362.21	376,284.28	336,077.93
七	财务费用	-	85,428,330.31	-
	一至六项之和	578,728,857.59	485,358,645.35	93,370,212.24

D. 后续期间费用

管理费用是指房地产开发企业的管理部门为组织和管理房地产项目的开发经营活动产生的各项费用。新光建材城的管理模式为房地产项目不设立项目公

司，统一管理，且新光天地一、二期及黄门商厦地块相连，历史年度的管理费用较低。本次评估基准日前管理费按审计机构确认的历年发生的数据计取，基准日后按结合项目的实际情况考虑。截止评估基准日累计发生间接费为 2,195,430.49 元、管理费用为 376,284.28 元，后续发生的管理费详见现金流量测算表。

销售费用为用于售房过程中的广告、差旅、公关活动等支出。由于新光控股集团有限公司对集团内的房地产销售采用统一管理模式，历年发生的销售人员费用尚未计入各房地产所在公司，故历史销售成本较低。对于历年发生的销售费用按审计机构审定确定确认，期后发生的销售费用按当地社会平均水平确定。本楼盘为现房，根据目前新光集团确定的销售提取文件，确定期后销售费用按售房收入的 1%计取。截止评估基准日已支付 3,498,381.76 元，后续支付详见现金流量测算表。

E. 销售税金及附加

销售税金及附加按售房收入的 5.70%计取，其中：营业税税率为 5.00%，水利基金为 0.10%，城市建设维护税和教育附加、地方教育附加分别为营业税的 7%、3%、2%。截止评估基准日尚未支付，后续支付费用详见现金流量测算表。

F. 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后余额，实际四级超累进税率，税率表如下：

- 增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；
- 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%的部分 40%；
- 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%的部分 50%；
- 增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

根据东阳市税务机关的有关规定，本项目需预征土地增值税。土地增值税金额计算过程如下表：

土地增值税计算表

序号	费用名称	住宅(元)
----	------	-------

序号	费用名称	住宅(元)
一	转让收入总额	1,129,677,649.61
二	扣除项目总额	815,813,070.03
1	土地取得成本	320,751,972.33
2	开发成本	257,264,523.06
3	开发期间费用	57,801,649.54
4	有关税金	64,391,626.03
5	加计扣除	115,603,299.08
三	增值额	313,864,579.58
四	增值率	38.47%
五	应交增值税款	94,159,373.87

G. 投资利息

评估人员在考虑企业未来年度的资金管理计划的基础上,通过预测企业未来资金投入并结合商品房销售情况,根据相应贷款利率水平预测利息支出。

H. 所得税

根据国家税务总局文件及该企业实际执行的所得税缴纳办法计算,查账征收所得税率为利润总额的 25%。

所得税计算表

序号	费用名称	计算公式	费率	金额(元)
一	转让收入总额			1,129,677,649.61
二	开发成本	1-5 项之和		578,016,495.39
1	土地取得成本			320,751,972.33
2	前期费用			4,738,495.36
3	基础及公共设施费			707,800.41
4	建安成本			248,968,778.46
5	开发间接费			2,849,448.83
三	管理费			712,362.21
四	销售费用			11,296,776.50
五	财务费用			87,808,140.60
六	营业税及附加			64,391,626.03
七	增值税			94,159,373.87
八	税前利润			293,292,875.02
九	所得税	八×税率	25%	73,323,218.76

I. 适当的净利润

本次评估采用现金流量法评估，其折现率选择已考虑了财务费用和利润的影响。

J. 折现率

采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定折现率。无风险报酬率为一年期存款利率，无风险报酬率确定为 2%。考虑到资产所处的行业、种类和市场条件情况，风险报酬率取 9.50%，加和折现率为 11.5%。

K. 评估值确定

经计算，在成品新光天地二期的商品房评估值为 750,497,066 元，测算过程见现金流量测算表。

新光天地二期商品房项目现金流量测算表

单位：万元

序号	费用名称	费率	2015.7.31	2015.8-12	2016	2017	2018	2023	评估值
一	现金流入		351,381,450.00	360,741,975.03	349,760,688.58	67,793,536.00			
二	现金流出			146,187,396.24	166,533,998.91	18,403,358.66	195,217.90	1,722,853.94	
1	土地取得成本			-	-	-	-	-	
2	前期费用			886,729.20	23,271.12	-	-	-	
3	建筑安装工程费用			63,921,177.35	21,122,554.25	3,814,478.68	195,217.90	1,722,853.94	
4	基础设施费用			693,833.54	-	-	-		
5	公共设施费用								
6	不可预见费								
7	开发间接费			327,009.17	327,009.17	-	-	1,722,853.94	
8	管理费用			100,823.38	201,646.76	33,607.79			
9	销售费用	1%		500,000.00	6,620,459.38	677,935.36			
10	营业税及附加	5.70%		40,591,035.23	19,936,359.25	3,864,231.55			
11	土地增值税	3%		21,363,702.75	67,168,807.64	5,626,863.49			
12	所得税	2.50%		17,803,085.63	51,133,891.35	4,386,241.78			
三	净现金流			214,554,578.80	183,226,689.67	49,390,177.34	-195,217.90	-1,722,853.94	
四	折现系数		1.0000	0.9554	0.8569	0.7685	0.6892	0.3999	
五	折现值		351,381,450.00	204,984,583.10	156,999,142.26	37,955,460.29	-134,548.37	-689,021.75	750,497,066

(4) 长期股权投资

本次对长期股权投资评估均现场实地核查被投资单位资产和负债，先整体评估，确定被投资单位在评估基准日的净资产，再根据股权投资比例计算确定评估值。

经评估，截至评估基准日2015年7月31日，新光建材城长期股权投资评估结果如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

单位：元					
序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增减值
1	太平洋实业	100.00%	0.00	-2,116,356.31	-2,116,356.31

(5) 投资性房地产

1) 评估范围

纳入本次评估范围内投资性房地产的账面净值 100,367.94 万元，评估值为 456,668.39 万元，评估增值为 356,300.45 万元。投资性房地产由“东阳国际建材装饰城”、“新天地一期 1~5 层商场”、“东阳欧景名城地下 1~2 层”三项资产组成，总建筑面积 308,964.31 平方米。

2) 评估方法

投资性房地产主要有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，能够相对准确的获得市场交易价格；采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化；在无法获得市场交易价格，未来收益及风险又不能够准确预测与量化时，采用重置成本法。本次评估根据评估目的及资产的实际情况采用不同的评估方法。

① 对于东阳国际建材城、新光天地一期 1~5 层商场采用市场法，主要原因如下：经市场调研，同区域内市场上可收集到足够的市场成交案例，故本次评估采用市场法评估。

市场法是在求取一宗评估房地产价格时，依据替代原理，将评估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出评估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----评估建筑物评估价值；

P' -----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数 C 用于调整评估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数 D 用于调整评估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

② 对于地下车位及欧景名城地下 1~2 层中储藏室部分采用收益法评估。主要原因如下：

评估资产主要为使用权商铺和商业用房配套车位，市场上无法收集到足够的同类型物业成交案例，故无法采用市场法评估。二是评估资产为收益性资产，故本次评估采用收益法。三是成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

收益法是基于预期原则和货币的时间价值观念，运用适当的折现率，将预期的评估的房地产在未来各年的正常净收益折算成估价期的现值，累加后得出评估房地产价值的评估方法。

收益法的基本公式：

$$P=R \div (r-i) \times \{1-[(1+i)/(1+r)]^n\}$$

其中：P——房地产价格

R——第 1 个年度预期收益额

r——房地产折现率

n——房地合一收益期

i——租金年递增率

3) 市场法评估案例——新光天地一期 1-5 层商场首层

① 基本概况

评估资产为位于首层，总建筑面积 3,690.21 平方米，层高 5.6 米，由 80 个铺位组成。室内装修为毛坯。

② 选取比较实例

新光天地一期处于东阳市商业核心区，交通便利，有多条公交线路通过。同一商圈内现有新光天地一期及二期的首层及地下一层商铺对外销售，评估根据该建筑物的特殊区位和情况，以吴宁街道南街 51 号 119 室为评估对象选择与评估资产同一物业内的三宗交易实例作为比较实例，详细情况见下表：

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称	吴宁街道南街 51 号 119 室	吴宁东路 1-16 号	吴宁东路 1-19 号	吴宁东路 1-21 号
建筑用途	商业	相同	相同	相同
所处地区	江南城区	江南城区	江南城区	江南城区
交易时期	2015.7.31	2014.2.27	2014.12.1	2014.3.24
交易情况	正常市场价	成交价	成交价	成交价
建成年代(年)	2015	2015	2015	2015
土地使用权性质	出让	相同	相同	相同
繁华程度	好	相同	相同	相同
距商业中心	核心区	相同	相同	相同
交通便捷程度	有多条公交线路	相同	相同	相同
环境质量	空气、噪音、周围环境较好	相同	相同	相同
建筑面积(m²)	42.49	54.62	49.87	49.87
建筑结构	框架	相同	相同	相同

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
户型	一室	相同	相同	相同
楼层	1 层	首层	首层	首层
临街状况	临吴宁街道南街	临吴宁东路	临吴宁东路	临吴宁东路
朝向	西	南	南	南
配置	水,电,有线电视,电话,宽带	相同	相同	相同
物业管理	一般小区/有物业管理	相同	相同	相同
装修情况	毛坯	相同	相同	相同
土地使用权年限影响	40 年产权	相同	相同	相同
成交总价(万元)		500	450	450
成交单价(万元/m²)		9.1542	9.0235	9.0235

③ 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设设定评估对象交易情况指数为 100，比较案例 A、B、C 交易情况与评估对象相同，故不需进行交易情况修正

④ 交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

经咨询新光天地销售中心，该楼盘以来，销售价格未做调整，故不需进行交易日期修正。

⑤ 区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象同处新光天地一期，故不需进行区域因素修正。

⑥ 个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如面积、临街状况，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

⑦ 计算评估对象的评估值

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 面积	100/100	100/100	100/100
2. 临街状况	100/115	100/114	100/114

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价（万元/m²）	9.1542	9.0235	9.0235
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正			
1. 临街状况	0.8696	0.8772	0.8772
综合修正系数	0.8696	0.8772	0.8772
比准单价(万元/m²)	7.9602	7.9154	7.9154

⑧ 确定评估值

市场单价=(7.9602+7.9154+7.9154)÷3

=7.9303（万元/m²）取整

经评估，吴宁街道南街 51 号 119 室的评估单价为 7.9303 万元/m²。纳入本次评估的首层商业用房的共计 80 间，对比各房间的所处区位条件、面积大小与吴宁街道南街 51 号 119 室进行对比确定首层存量房的评估值为 29,203.3960 万元。

4) 收益法评估案例——欧景名城地下 1 层、2 层商场——地下储藏室

① 基本情况

评估房产位于欧景名城地下 1-2 层，总面积为 48,232.96 平方米，由可售商业用房和地下储藏室组成。其中可售商业用房建筑面积为 7,119.72 平方米，地下储藏室建筑面积为 41,113.24 平方米。

评估资产位于东阳市白云商贸园区，周边有大量的众多的批发城，本建筑物相对平川路为地上建筑物，可做批发市场对外出租，内设自动扶梯。

② 评估方法

评估建筑物系欧景名城 8、9、10 号的地下室，其土地使用权使用年限终止于 2047 年 1 月 22 日。由于地理位置的特殊，规划用途为地下储藏室，产权持有者享有使用权，使用年限不受土地使用权年限的影响；评估建筑物为框架结构，于 2014 年 5 月 12 日竣工投入使用，该类建筑物的经济耐用年限为 60 年，截止评估基准日尚有剩余年限 58.78 年，本次评估房地产合一收益年限按建筑物剩余年限确定。

$$P=R/（r-i）*\{1-[(1+i)/(1+r)]^n\}$$

其中：P——房地产价格

R——第 1 个年度预期收益额

r——房地产折现率

n——房地合一收益期

i——租金年递增率

A. 租赁收入

a. 基准日租金水平确定

■ 比较案例

经查阅东阳国际建材城的租赁台账及租赁合同，结合相邻的东阳国际建材城位于平川路的三栋建筑出租情况确定评估对象有租金水平确定评估资产的租赁水平。

比较因素条件说明表

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
建筑用途	建材市场	相同	相同	相同
所处地区	开发区	开发区	开发区	开发区
交易时期	2015.7.31	2014.12	2014.12	2014.12
交易情况	正常市场价	成交价	成交价	成交价
建成年代(年)	2014.5	2008.12	2008.12	2008.12
土地使用权性质	出让	相同	相同	相同
繁华程度	一般	相同	相同	相同
距商业中心	4 公里内	相同	相同	相同
交通便捷程度	有多条公交线路	相同	相同	相同
环境质量	空气、噪音、周围环境较好	相同	相同	相同

比较内容	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
建筑面积(m ²)	21,007.13, 可分割出租	1,317.88, 共计 14 间	2118.82, 共计 17 间	1169.14, 共计 9 间
建筑结构	框架	相同	相同	相同
户型	单间	相同	相同	相同
楼层	首层	首层	首层	1-4 层
临街状况	临平川路、八华南 路	临平川路	临平川路、书院 路	临平川路
配置	室内设有电梯	无电梯	无电梯	无电梯
物业管理	有物业管理	相同	相同	相同
装修情况	毛坯	相同	相同	相同
土地使用权年限影响	40 年产权	相同	相同	相同
首层租金水平(元/ 年.m ²)		309	349	343

➤ 交易情况修正

交易情况修正系数=正常交易的交易情况指数/比较实例的交易情况指数

设定评估对象交易情况指数为 100，比较案例 A、B、C 交易情况与评估对象相同，故不需进行交易情况修正。

➤ 交易日期修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

比较案例租赁水平为基准日租金水平，本次评估交易日期不需修正。

➤ 区域因素修正

区域因素修正系数=评估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与评估对象相邻，故不需进行区域因素修正。

➤ 个别因素修正

以评估对象房地产的个别因素，如临街状况、室内设施配置，比较评估对象与交易实例在上述方面的差异并对比打分，则打分的结果详见因素比较修正系数表。

➤ 计算评估对象的评估值

因素比较修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100/100	100/100	100/100

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 临街状况	100/120	100/120	100/120
2. 商铺类型	100/85	100/85	100/85
3. 设备配置	100/85	100/85	100/85

因素比较修正系数计算表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/年.m²)	309	349	343
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素修正	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正			
1. 临街状况	0.9091	0.9091	0.8333
2. 商铺类型	1.1765	1.1765	1.1765
3. 设备配置	1.1765	1.1765	1.1765
综合修正系数	1.2583	1.2583	1.1534
比准单价(万元/m²)	389	439	396

➤ 确定首层租金

基准日租金市场单价 = $(389 + 439 + 396) \div 3$

= 408(元/年.m²)取整

考虑报告日正在招商，故设定至开业日的租金保持不变。

➤ 楼层修正系数

根据相邻东阳国际建材城的沿街商铺 A1、A2、A3 幢的出租情况统计楼层修正系数如下：

租赁商业用房楼层修正系数

序号	首层	2 层	3 层	4 层
1	100%	74%	64%	40%

➤ 确定平均租金

平均租金测算表

	负一层	负二层	平均租金
地下储藏室	20,106.11	21,007.13	41,113.24
比准租金	406	406	
楼层修正	74%	100%	
租金水平（元/平方米.年）	300.44	406	354

b. 押金

评估对象预计出租摊位 200 户，按周边专业市场的押金水平，平均每户按 2 万元/年计取。

c. 出租率

根据相邻东阳国际建材城的沿街商铺的出租率统计，1-2 层出租率约 98%以上，本次评估出租率按 95%计取。

d. 租金增长率

根据相邻东阳国际建材城的沿街商铺自 2008 年 12 月开业至基准日的租赁台账统计，测算出年租金增长为 5.7%。

根据企业提供的资料：现行的招商方案，不设定免租期。评估对象与东阳国际建材城连为一体，租金水平相互有制约性。根据市场调查，东阳国际建材城由于历史原因，其房屋租金低于周边其他专业市场的租金水平，本次设定的首层月租金约 34 元/平方米低于周边其他专业市场月租金 60 元/平方米，故第二、三年租金每年上浮 10%，第四年租金起租金每年上浮 5%。

B. 物业费收入

根据企业的提供的招商方案，物业费收费标准为 2 元/平方米.月。

③年总费用的确定

年总费用包括营业税金及附加、水利基金、房产税、租赁管理费、土地使用税、保险费等。其中：

营业税金及附加包括营业税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。依据税法有关规定，营业税金及附加按照租金收入的 5.70%计收。

水利基金按照租金收入的 0.10%计收。

印花税按照租金收入的 0.10%计收。

房产税依据税法有关规定，无房租时按账面原值*70%*1.2%计取，有房租收入时按照租金收入的 12.00%计收。

招商佣金为一次性费用，根据新光建材城提供资料，该费用为 250 万元。

广告费：根据企业的招商方案，此费用为 135 万。

前期装修费，根据企业预测按建筑面积 48,232.96 平方米计算，装修标准为 700 元/平方米。

租赁管理费及维修费依据东阳市有关规定，分别按照租金收入的 8.00%、2.00%计收。

保险费按房屋重置全价的 0.20%计收，本次房产重置全价取 2,500.00 元/m²。

④折现率确定

采用无风险报酬率加风险报酬率的方式确定折现率。无风险报酬率为一年期存款利率，无风险报酬率确定为 2%。考虑到资产所处的行业、种类和市场条件情况，考虑到资产所处的行业、种类和市场条件情况，风险报酬率取 4.5%，加和折现率为 6.5%。

⑤评估值确定

采用以上相关资料，经测算评估资产的收益价值为 275,205,711 元。

（6）固定资产

新光建材城固定资产主要包括机器设备、车辆以及电子设备等，采用成本法评估。成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣除各种贬值反映资产价值。基本公式：评估值=重置成本*成新率。

经评估，新光建材城固定资产账面价值 16.08 万元，评估值 43.74 万元，评估增值 27.66 万元。

（7）在建工程

1) 评估范围

纳入本次评估范围内的在建工程账面价值 50,794.44 万元。纳入在建工程的资产共计 2 项，为太平洋百货装修工程和“新光天地二期”自持物业 2-6 层商业用房，总建筑面积为 68,669.02 平方米。

2) 评估方法

① 评估方法的选择

根据资产的实际情况，本次评估对不同的资产采用不同的评估方法。

①对于“新光天地一期”装修工程，因其主体在投资性房产采用市场法评估，本次评估将转入在投资性房地产中合并评估。

②对于“新光天地二期”自留商业采用剩余法进行评估主要是基于以下几点考虑：

A. 无法收集到足够的在建同类型物业的市场成交案例，故无法采用市场法。

B. 委估资产是具有投资开发潜力的商业房地产，成本法无法反映市场现状和未来可能带来的收益等因素影响，故本次评估不适宜采用成本法。

C. 截至评估基准日委估资产已取得四证一书，实体工程进度已达 68%，故适宜采用剩余法评估。

② 剩余法

剩余法是预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估在产品价格的一种方法。

其计算公式为：

评估价值=开发完成后的房地产总值-后续各项工程成本-后续的各项期间费用-投资利息-投资利润

3) 评估测算

① 开发完成后房地产总值

A. 2~6 层商场

2~6 层商场共计 325 套，由于新光天地二期位于东阳市商业核心圈，周边无

其他楼盘可比案例参照对比，本次评估采用新光天一期、二期的一层的销售平均价格，结合东阳市同类型裙楼的首层、二、三、四、五层售价的相对首层售价的比例确定各层的预售单价。

新光天地二期首层商铺销售单价测算表

	可售面积 (平方米)	指导价 (万元)	预售合同额 (万元)	平均单价 (万元/平方米)
签约	3,207.52	34,882.00	32,273.4200	10.0618
认购	311.13	3,652.00	3,452.0000	11.0950
未售	2,172.23	19,638.00	19,425.4475	8.9426
合计	5,690.88	58,172.00	55,150.8675	9.6911

2~6 层商场开发完成后房地产总值测算如下表：

开发完成后房地产总值测算表

楼层	建筑面积 (m²)	比准价格 (万元/ m²)	楼层修正 系数	评估单价 (万元/ m²)	预售评估金额 (元)
2 层	5,557.53	9.6911	70.00%	6.7838	377,011,720.14
3 层	6,927.45	9.6911	49.00%	4.7486	328,956,890.70
4 层	6,950.71	9.6911	34.30%	3.3240	231,041,600.40
5 层	6,950.69	9.6911	24.01%	2.3268	161,728,654.92
6 层	4,936.56	9.6911	16.81%	1.6288	80,406,689.28
小计	31,322.94				1,179,145,555.44

B. 地下车位

商业配套车位共计 201 个，其中地下三层车位 164 个，地下四层 37 个。根据新光天地一期的销售业绩统计，地下三层车位售价 14 万元/个，地下四层车位售价 12 万元/个。

开发完成后的房地产总值=2~6 层商场+地下车位=1,179,145,555.44+（164×140,000+37×120,000）= 1,206,545,555.44（元）

② 后续开发成本

根据新光建材城提供的招投标文件、施工合同、工程形象进度产值月报、支付款凭证等资料显示“新光天地二期”自持物业的合同的总投资、基准日已支付款、未付款情况如下表：

投资情况一表

单位：人民币元

序号	费用名称	项目总投资	已投资额	未投入
一	土地取得成本	405,709,850.67	405,709,850.67	-
二	前期及其他费用	1,963,297.64	1,699,391.95	263,905.69
三	基础及公共设施费用	312,329.59	6,163.13	306,166.46
四	建安成本	94,955,358.54	64,813,464.01	30,141,894.54
五	开发间接费	1,088,987.04	861,295.01	227,692.03
六	管理费	272,246.76	147,621.06	124,625.70
七	财务费用	-	33,514,609.26	-
	小计（扣除财务用）	504,302,070.25	473,237,785.83	31,064,284.42

③ 投资利息

“新光天期二期”于2014年4月20日开工，预计2015年12月31日竣工投入使用，则截至评估基准日，计息期153天，半年期中国银行贷款利率取4.85%，则：

$$\text{投资利息} = \text{项目评估值} \times [(1+4.85\%)^{153/365} - 1] + (\text{未付开发成本} + \text{管理费用}) \times [(1+4.85\%)^{(153/365/2)} - 1]$$

④ 投资利润

投资利润按地价、开发成本的一定比例计算。一般土地开发项目中商业地产的投资利润率为25%~30%，考虑当地房地产行业运作情况和本项目实际情况，经综合分析比较后确定本项目的各业态的年投资投资利润率为18%，则：

$$\text{适当的净利润} = \text{开发项目评估值} \times \text{投资利润率} \times \text{后续开发期} + (\text{续建成本} + \text{管理费用}) \times \text{投资利润率} \times \text{后续开发期} \div 2$$

⑤ 评估值确定

经测算，在建工程评估值为1,075,829,335元。

在建工程测算表

序号	费用名称	合计(元)
一	收益价格	1,206,545,555.44
二	后续开发成本	31,064,284.42
三	投资利息	21,881,217.99
四	投资利润	77,770,717.88
五	评估值	1,075,829,335

（8）长期待摊费用

新光建材城长期待摊费用原始入账价值 746.05 万元，摊余价值 499.45 万元；经核算，为新光天地一期营销中心、欧景名城营销中心和办公室的装修费用。

经评估，新光建材城长期待摊费用账面价值 499.45 万元，评估值 0 万元，评估减值 499.45 万元。

（9）递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 1,310.92 万元，是由于新光建材城计提坏账准备等纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税金额 17.30 万元确定评估值。

（10）负债类科目

负债类科目以新光建材城实际需要承担的未来的经济利益流出金额进行评估。截至评估基准日，新光建材城负债账面价值 408,519.22 万元，评估值为 406,888.28 万元。

2、市场法

（1）市场法定义

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

（2）市场法使用前提

①有一个充分发展、活跃的资本市场；

②资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；

③能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；

④可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

（3）基本步骤说明

市场法中的上市公司比较法是通过比较与被评估企业处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定评估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估企业处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值。另一方面，再选择可比公司的一个或几个收益性、资产类或特殊类参数，如 EBIT、EBITDA 等作为“分析参数”，最后计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为价值比率（Multiples），将上述价值比率应用到被评估企业相应的分析参数中从而得到评估对象的市场价值。

计算可比公司的市场价值和分析参数，评估师可以得到其收益类、资产类等价值比率。通过价值比率系数修正方式对每个可比对象的相关价值比率进行修正，然后综合选择一种恰当的方式估算被评估企业的价值比率，最后再在被评估企业各个价值比率中选择一个或多个价值比率并将其应用到被评估企业中，计算得到被评估企业的价值，即：

被评估企业市场价值 = 确定的被评估企业价值比率 × 被评估企业相应指标

股权价值最终评估结果 = (全投资价值比率 × 被评估企业相应参数 - 付息负债) × (1 - 缺少流动性折扣) × (1 + 控制权溢价率) + 非经营性、溢余资产净值

或：

股权价值最终评估结果 = (股权投资价值比率 × 被评估企业相应参数) × (1

—缺少流动性折扣) × (1+控制权溢价率) + 非经营性、溢余资产净值

采用上市公司比较法进行整体评估基本步骤如下:

- ① 搜集上市证券公司信息, 选取可比公司;
- ② 收集并分析、调整可比公司相关财务报告数据;
- ③ 选择并计算各可比公司的价值比率;
- ④ 调整、修正各可比公司的价值比率;
- ⑤ 从各个可比公司价值比率中协调出一个价值比率作为被评估企业的价值比率;
- ⑥ 估算被评估企业相关参数, 计算各价值比率下对应的评估结果, 并选择一个最为合理的评估结果作为初步评估结论;
- ⑦ 考虑是否需要应用折价/溢价调整;
- ⑧ 加回非经营性资产、溢余资产净值, 得到最终评估结论。

(4) 市场法评估参数及结论

单位: 万元

项目	评估基准日前 12 个月				
	EBIT 价值比率	EBITDA 价值比率	NOIAT 价值比率	股权利润价值比率	股权现金流价值比率
被评估企业比率乘数取值	5.41	7.73	17.74	1.22	1.50
被评估企业对应参数	15,955.68	18,890.97	14,854.98	11,048.14	13,983.43
被评估企业付息负债	323,842.00	323,842.00	323,842.00	-	-
对应价值比率的评估值	-237,521.77	-177,814.80	-60,314.65	13,478.73	20,975.15
初步评估结论	-88,239.47				
缺少流动性折扣率	45.68%				
控制权溢价率	17.87%				
非经营性、溢余资产净值	682,606.15				
被评估企业股权价值	531,087.49				

3、新光建材城评估结果

截至评估基准日, 新光建材城全部股东权益价值的两种评估结果的差异情况如下表所示:

单位: 万元

评估方法	股东全部权益 账面价值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率
资产基础法	60,979.16	520,100.00	459,120.84	752.91%
市场法		531,087.49	470,108.33	770.93%
差异额		10,987.49		

上述两种方法评估结果相比，市场法结果略高，主要是因为可比公司的市场价格经常会受到所在行业内并购、监管以及交易活跃度等外部因素的作用，最终会影响到市场法的评估值。

新光建材城主要从事房地产开发、市场经营业务，与新光建材城本次市场法评估过程中选取可比上市公司相比，相互之间在开发的地域、开发房产的种类上仍存在着一定的差异，因此在对新光建材城与可比公司进行业务差异调整过程中往往存在较大的主观性，从而会对市场法评估结果带来一定的影响。另外可比公司的基本计算乘数指标经常会受到所在行业内并购、监管以及交易活跃度等外部因素的作用，最终会影响到市场法的评估值。

而资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。新光建材城的资产及负债结构清晰，企业各项资产和负债价值也可以单独评估确认，相比较而言，评估所依赖的数据更为真实可靠，评估结果也相对稳健。因此采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

评估结论为：新光建材城在评估基准日的股东全部权益价值评估值为 520,100.00 万元。

（五）评估增值原因的说明

标的公司属于房地产开发企业，评估增值的资产主要涉及标的公司及各子公司的存货、在建工程和投资性房地产评估增值。

1、万厦房产评估增值原因

万厦房产母公司报表净资产账面价值为 135,771.75 万元，评估值为 598,628.94 万元，增值率为 340.91%。主要系：一、近年来义乌市房地产市场价格有较大幅度上涨，使得万厦房产存货评估增值 48.76%，投资性房地产评估增值 74.04%；二、万厦房产的 4 家控股子公司评估后的净资产较长期股权投资账面金额有大幅升值，评估增值率为 250.94%。

单位：万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	88,099.92	95,876.37	7,776.45	8.83%
2	非流动资产	204,884.08	659,964.82	455,080.74	222.12%
	其中：长期股权投资	171,553.31	602,057.43	430,504.12	250.94%
	投资性房地产	32,154.04	55,960.90	23,806.86	74.04%
	固定资产	169.86	939.62	769.76	453.17%
4	递延所得税资产	1,006.86	1,006.86	0.00	0.00%
5	资产总计	292,984.00	755,841.18	462,857.18	157.98%
6	流动负债	157,212.24	157,212.24	0.00	0.00%
7	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
8	负债总计	157,212.24	157,212.24	0.00	0.00%
9	净资产(所有者权益)	135,771.75	598,628.94	462,857.19	340.91%

评估增值的资产主要涉及万厦房产各子公司的存货、投资性房地产和在建工程的评估增值，具体情况如下：

单位：万元

公司名称	股权比例	长期股权投资（万元）				存货/投资性房地产/在建工程					
		账面价值	评估价值	增减值	增值率	项目名称	评估方法	账面价值	评估值	评估增值	增值率
金华欧景	100.00%	80,998.00	147,935.56	66,937.56	82.64%	存货-欧景名城项目	市场法	45,825.37	62,523.96	16,698.59	36.44%
						投资性房地产-欧景名城项目	市场法/收益法	17,205.91	74,265.96	57,060.05	331.63%
建德新越	70.00%	5,752.90	20,214.17	14,461.27	251.37%	存货-千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目	假设开发法	23,249.68	39,731.89	16,482.21	70.89%
						在建工程-千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目	收益法	22,228.03	22,919.83	691.80	3.11%
世茂中心	100.00%	83,802.41	432,767.73	348,965.32	416.41%	存货-世贸中心项目	假设开发法	194,168.87	309,556.23	115,387.35	59.43%
						在建工程-世贸中心项目	成本法	101,118.00	362,110.02	260,992.02	258.11%
万厦园林	100.00%	1,000.00	1,139.97	139.97	14.00%	万厦园林主要从事苗木种植、园林绿化工程等，公司评估增值主要系生产设备评估增值					

2、新光建材城评估增值原因

新光建材城母公司报表净资产账面价值为 60,979.16 万元，评估值为 520,100.00 万元，增值率为 752.91%。主要系：一、东阳国际建材城是根据政府的城市改造计划，从城中拆迁转移至此地新建的专业市场，2008 年竣工投入使用，此市场为该区域第一个专业的市场。近六年当地政府对该区域投入大量资金进行市政设施改造和大幅度招商引资，目前周边各类专业市场聚集，使得新光建材城投资性房地产有较大幅度增值；二、新光建材城下属新光天地一期至三期所处地块均位于东阳市商业核心区，地理位置优越，资源稀缺。新光天地一期由于引入太平洋实业，造成商铺市场价格上涨，使得新光建材城在建工程有较大幅度增值。

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	316,509.55	362,887.55	46,378.00	14.65%
2	非流动资产	152,988.83	564,100.73	411,111.90	268.72%
3	其中：投资性房地产	100,367.94	456,668.39	356,300.45	354.99%
	固定资产	16.08	43.74	27.66	172.01%
	长期待摊费用	499.45	0.00	-499.45	-100.00%
	递延所得税资产	1,310.92	17.30	-1,293.62	-98.68%
4	资产总计	469,498.38	926,988.28	457,489.90	97.44%
5	流动负债	365,519.22	363,888.28	-1,630.94	-0.45%
6	非流动负债	43,000.00	43,000.00	0.00	0.00%
7	负债总计	408,519.22	406,888.28	-1,630.94	-0.40%
8	净资产（所有者权益）	60,979.16	520,100.00	459,120.84	752.91%

十四、其他情况

（一）主要资产的他项权利情况

截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产及其下属子公司存在抵押的土地使用权证合计 258 宗，抵押面积为 53,404.15 平方米；新光建材城存在抵押的土地使用权证 556 宗，抵押面积为 106,782.28 平方米。

截至 2015 年 7 月 31 日，万厦房产及其下属子公司存在抵押的房产合计 254 处，抵押面积为 47,881.55 平方米；新光建材城存在抵押的房产 1,076 处，抵押

面积为 256,732.98 平方米（其中 1 处房产尚未办理房屋产权证，系新光天地一至五层商铺，抵押面积为 27,537.91 平方米）。

（二）标的公司独立运行情况

万厦房产、新光建材城自成立以来，严格按照《公司法》等法律、法规和《公司章程》的有关要求，规范运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算，独立承担责任和风险。

1、资产独立

标的公司拥有完整的独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行生产经营所需要的土地、房屋、专用设备资产，相关资产权属清晰，不存在潜在纠纷。

标的公司资产与股东资产严格分开，独立运营，不存在以资产、权益或信誉为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况，也不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用而损害公司利益的情形。

2、业务独立

标的公司拥有完整的经营业务体系，具有独立的采购和销售系统。标的公司拥有业务经营所需的各项技术、资质和相关专业人才，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，不受其他公司影响，也不依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

3、机构独立

标的公司根据《公司法》、《公司章程》的规定，建立健全了股东大会、董事会、监事会及经理层的运作体系。

标的公司的机构设置不受控股股东干预，并与主要股东及其控制的企业完全分开，具备独立的组织机构和经营场所。标的公司已根据业务发展和内部管理的需要设置了完备的内部组织机构，各部门职责明确，组织结构健全，独立运转，

与股东及其控制的其他企业不存在机构混同的情形。标的公司自主设置内部机构，不受股东及其他企业或个人的干预。

4、人员独立

标的公司人员的选聘及管理不受控股股东干预，建立了独立的劳动、人事、工资管理体系。标的公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定选举产生，主要股东未干预公司董事会和股东大会作出的人事任免决定。标的公司总裁、副总裁、财务总监等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪，财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职。

5、财务独立

标的公司财务与控股股东严格分开，建立了独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。标的公司设有独立的财务部门，配备了独立的财务人员，能够独立作出财务决策，不存在股东干预公司投资和资金使用安排的情况。

（三）关联方非经营性占用资金情况

截至本报告书摘要出具之日，标的公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其它企业占用的情况。

本次交易完成后，标的公司成为上市公司全资子公司，公司将根据上市公司治理准则的要求，加强对子公司管理力度，在标的公司建立起规范有效的财务制度和财务体系，确保标的公司财务及资金的管理及核算与现有股东分开。同时，公司将积极敦促交易对方依据法律法规及公司章程规定，行使股东权利，履行股东义务，消除上市公司或其子公司发生关联资金占用的潜在风险。

控股股东新光集团、实际控制人周晓光、虞云新夫妇已作出《关于减少和规范关联交易的承诺函》：“本公司/本人及本公司/本人的关联企业承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金，也不要求上市公司为本公司/本人及本公司/本人的关联企业进行违规担保。”

（四）不存在委托持股的情况

截至本报告书摘要出具之日，标的公司不存在股份代持的情形。

（五）本次交易不涉及标的公司的职工安置事项

本次交易标的为万厦房产、新光建材城 100%股权，不涉及标的公司的职工安置事项。

（六）标的公司最近三年的重大资产收购情况

除收购世茂中心 100%股权、建德新越 70%股权外，万厦房产最近三年不存在其他重大资产收购的情况。其中，收购世茂中心 100%股权、建德新越 70%股权具体情况参见本报告书摘要“第四节 标的资产基本情况”之“十一、最近三年股权转让、增资及改制情况”。

新光建材城最近三年不存在重大资产收购的情况。

第五节 标的资产主营业务发展情况

一、标的公司主营业务概况

万厦房产是具有国家一级开发资质的房地产企业，主营业务为住宅、商业地产的开发、销售和服务，公司已有 10 余年的房地产开发和商业经营经验；新光建材城是具有国家二级开发资质的房地产企业，主营业务为商铺、办公写字楼及住宅的开发、销售和服务，公司已有将近 10 年的房地产开发和商业经营经验。

标的公司集住宅、商业地产及旅游地产等综合性开发于一体，开发的多个项目兼具了住宅、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等多元化业态。目前标的公司持有物业主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区城市，其中，标的公司所处的义乌市是全球最大的小商品市场，近年来积极推进国际贸易综合改革，习近平总书记在国际场合中亦频频向世界推销义乌，在“一带一路”国家战略倡导下，义乌和世界各国的经贸合作也将更加多样化，双边贸易也将更加活跃，这也为标的公司所处的房地产行业的发展提供了新的机遇。目前，标的公司所持有的物业已渐成规模和体系，所开发项目大都位于当地区域核心地段，具有绿色生态、人气汇集、商业配套等综合价值。

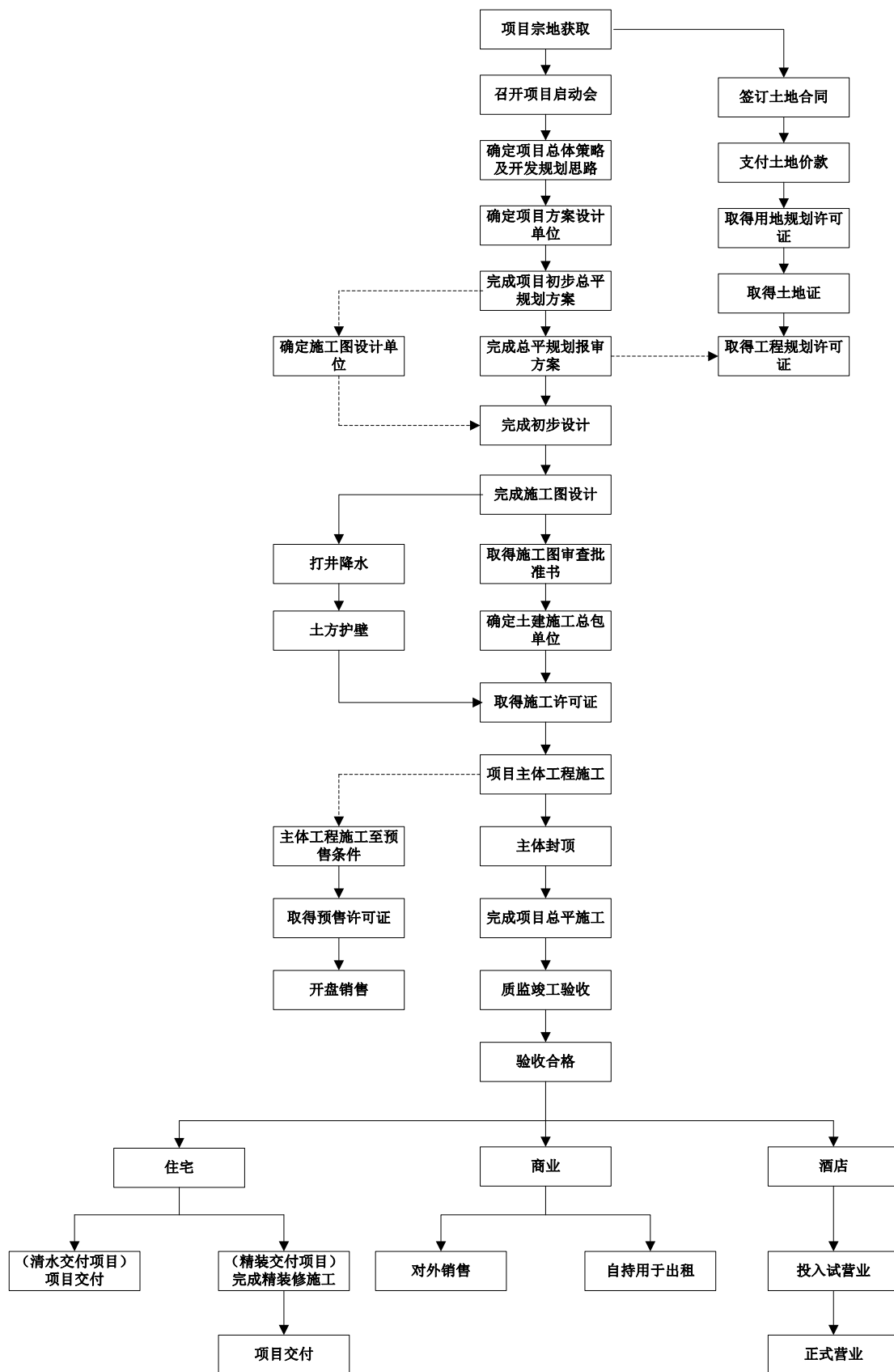
标的公司曾多次被评为金华、义乌地区百强企业，浙江省优秀民营企业，国家统计局授予中国房地产百强企业，中国房地产先进单位，中国房地产企业家全国理事会理事单位，中国房地产企业 500 强等多项荣誉称号。2014 年 11 月，义乌市房地产行业协会授予万厦房产“会长单位”荣誉称号；其开发项目如“国贸大厦”被住建部-中国建筑文化中心评为“中国城市标志性楼盘”荣誉称号；“时代花园”被中国工程建设管理委员会评为“中国‘绿色、健康-明星楼盘’暨消费者信得过、放心开发商”荣誉称号；“财富大厦”被浙江省建筑行业协会、浙江省工程建设质量管理协会颁发“2005 年浙江省建设工程钱江杯奖(优质工程)”。

近年来，在我国城镇化加速以及人均可支配收入提高的背景下，依托浙中地区经济的高速发展，标的公司维持了高速发展态势。报告期内，标的公司实现收入 28,072.95 万、94,638.28 万、245,218.04 万元及 90,756.78 万元，实现净利润 5,076.33 万、20,537.63 万、54,665.67 万元及 13,753.65 万元，报告期内标的公司

盈利能力良好且呈现持续增长的趋势。

二、标的公司业务流程

房地产开发项目涉及政府审批部门多，报批程序复杂，本次交易标的公司根据多年的房地产开发经验，设置了成熟、有效的业务流程和制度，项目开发主要流程如下：



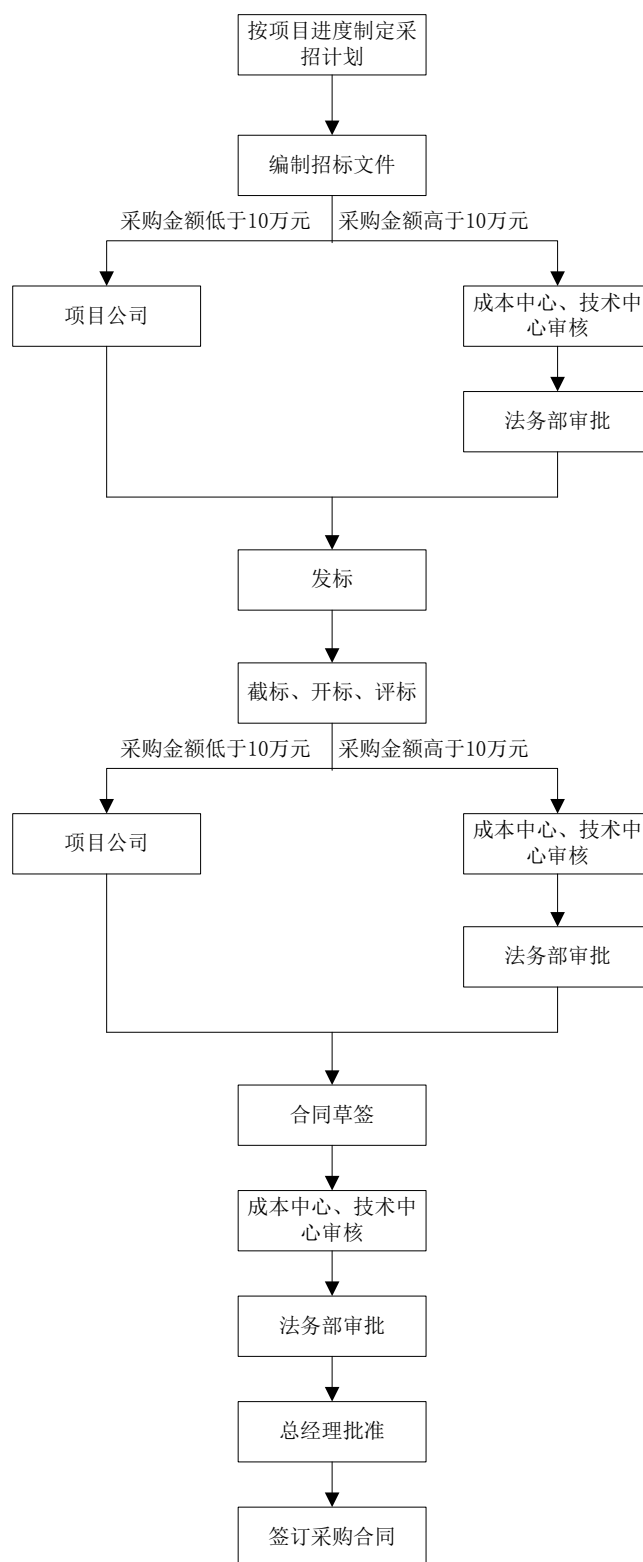
三、标的公司业务模式

（一）采购模式

标的公司开发所需的原材料主要为土地、建筑材料及建筑设备等。项目开发土地主要通过从各级土地储备中心招拍挂取得。建筑材料及建筑设备采购依据采购金额的大小审批流程有所差异，对于采购金额高于 10 万元的原材料采购需经标的公司成本中心、技术中心审核，法务对合同进行审批后方可进行发标；对于采购金额低于 10 万元的原材料采购由项目公司直接发标。发标后由项目公司组织开标、评标，评标过程仍需经过成本中心和技术中心审核、法务审批后，项目公司方能与供应商进行合同草签，草签后经成本中心和技术中心审核、法务审批后送总经理审核，总经理批准后方可签订正式合同。

对于供应商的选择，标的公司依据内部制定的评定标准确定满足准入条件的供应商，再通过招投标对材料质量、供货期、质保期、售后服务进行综合评比，最终选择性价比高的单位作为合格的供应商。

项目采购工作流程如下：



(二) 生产模式

标的公司项目开发由万厦房产统一管理，具体项目成立项目公司负责具体管理。整个项目管理具体包括：项目进度控制、安全生产监督、工程质量控制、成本核算控制、营销管理等。

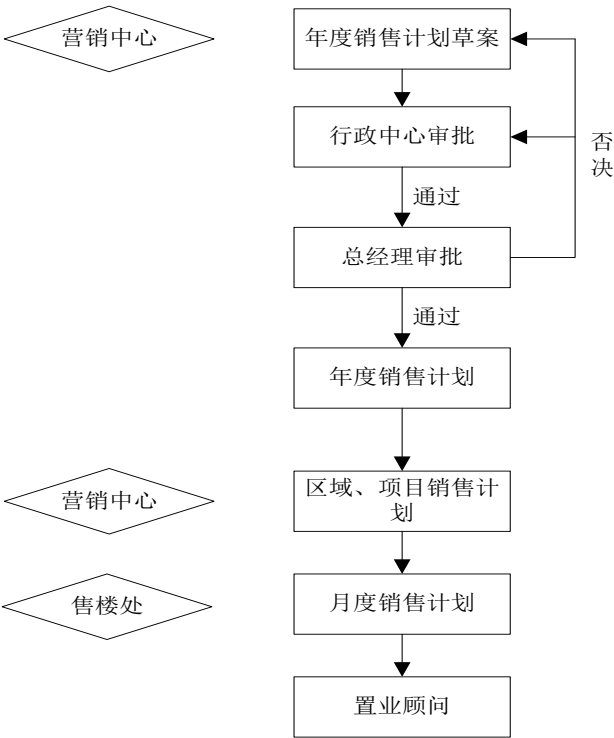
项目进度控制主要工作内容为制定项目总体进度计划、分项计划、年度生产计划等；工程质量控制主要工作内容为工程材料的质量保证、审图管理、施工组织设计审查管理、工程样板管理、施工期间的质量管理及工程的竣工验收；安全生产监督主要工作内容为责成施工单位在施工现场采取维护安全、防范危险、预防火灾等措施；成本核算控制主要工作内容为材料信息管理、目标成本管理、工程造价管理、动态成本管理、工程索赔管理等；营销管理主要工作内容为产品定位及策划工作、项目推介及宣传、现场销售、物业交付、客户初始产权登记、客户关系维护及品牌建设。

（三）销售模式

1、房地产销售

标的公司根据年度目标、营销中心当年销售策略、市场调研报告、上年度销售情况、置业顾问的信息反馈、上年度的公关广告和促销情况等制定本年度销售计划。

销售计划包括公司、区域、项目年度和月度销售计划，销售计划制定流程如下：

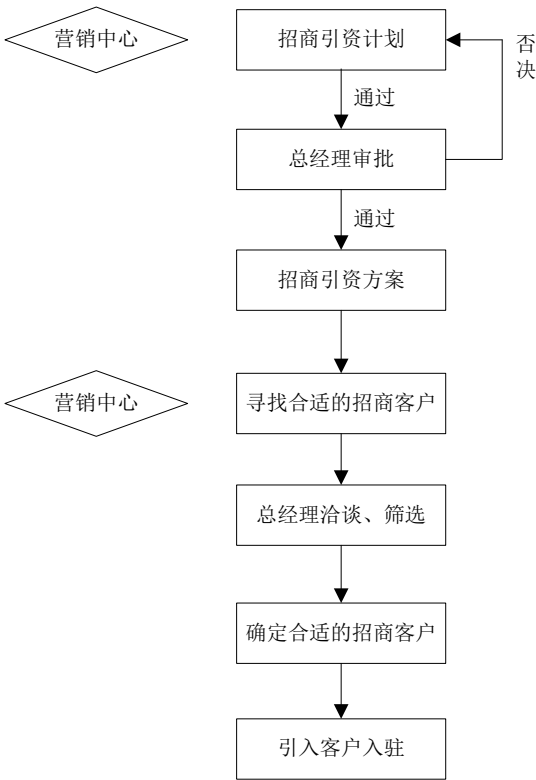


标的公司根据制定的销售计划与市场具体情况（市场同类产品的销售情况、

竞争对手的产品价格、促销活动、市场进入策略等), 确定销售价格并根据市场变化适当的调整价格。公司根据不同的项目和产品类型制定了不同的销售策略和销售方式, 在营销推广中, 公司采取自销和委托代理销售、现场销售和渠道销售等多元化的营销模式, 并通过媒体广告宣传、房产交易会、促销活动等多种形式进行销售推广。

2、商业经营

标的公司开发项目业态丰富, 除住宅销售外持有大量商业地产, 公司商业地产处于东阳市、义乌市商业繁华地段, 地理位置较为优越。公司商业地产销售策略以自持租赁为主, 销售为辅。公司自持商业地产主要用于商业经营, 通过招商引资引入百货、影院、游乐、餐饮等经营商户, 打造城市休闲、商业、购物、娱乐等一体化城市综合体。



标的公司根据制定的招商引资策略, 引入大型商业经营机构从事商业经营。具体包含:

(1) 零售业: MAX MARA 、 paul&shark 、 hugo boss、 TOMMY、 AX、 Lacoste、 CK jeans、 DKNY、 GANT、 Lottusse、 folli follie 等;

(2) 餐饮：Starbucks、COSTA、哈根达斯、85℃等；

(3) 生活服务：大型超市、SASA、屈臣氏、五星、优之良品、太平洋百货、红星美凯龙、伊势丹百货等；

(4) 酒店住宿：香格里拉酒店、皇冠假日酒店；

(5) 休闲娱乐：国内一线IMAX院线、日本SEGA、英国DMR、荷兰VEKOMA为主的大型国际室内科普主题游乐园项目等。

(四) 融资模式

目前标的公司开发房地产项目的主要融资来源为自有资金、银行贷款、预售房款、其他方式融资等。在本次交易完成后，标的公司将借助上市公司平台融资优势，根据业务发展需要制定合理的资金需求计划，分析比较自有资金、商业信用、银行贷款、发行债券、配股、增发新股等多种融资工具的成本与优劣，结合自身的资本结构，利用多种融资方式，选择最优的融资组合，筹措发展所需的资金，并进一步降低项目融资成本。

四、原材料采购及主要供应商情况

(一) 标的公司原材料采购情况

标的公司房地产开发所需的原材料主要为土地、建筑装饰材料及工程施工设计等。项目开发所需的土地通过各地土地储备中心招拍挂取得。

标的公司根据所开发项目定位、合作方施工能力、历史业绩、团队规模等因素，采取招投标方式选择工程施工总包方。目前公司总包合作单位主要有中建一局（集团）有限公司、浙江新东阳建设集团有限公司、博坤建设集团有限公司及建德中润建设有限公司等。

标的公司根据开发项目建设需要，采取招投标方式选择主要建筑装饰材料的供应商。目前公司建筑装饰材料供应商主要有上海研和门窗有限公司、蒂森电梯有限公司、江苏上上电缆集团有限公司、浙江亚厦幕墙有限公司、苏州金螳螂幕墙有限公司、江河创建集团股份有限公司、浙江研和新材料有限公司、达芬奇家居股份有限公司等。

（二）报告期内标的公司前五大供应商情况

1、最近三年一期万厦房产前五大供应商情况

2012 年、2013 年、2014 年度及 2015 年 1-7 月，万厦房产采购总金额分别为 78,893.33 万元、86,746.87 万元、45,391.21 万元及 23,463.66 万元。

万厦房产最近三年一期前五大供应商情况如下：

2015 年 1-7 月			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	供应商 A	10,184.98	43.41%
2	供应商 B	5,232.00	22.30%
3	供应商 C	1,983.60	8.45%
4	供应商 D	1,211.00	5.16%
5	供应商 E	1,251.90	5.34%
合 计		19,863.47	84.66%
2014 年度			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	供应商 B	12,928.99	28.48%
2	供应商 A	3,725.64	8.21%
3	供应商 D	2,591.00	5.71%
4	供应商 E	2,070.40	4.56%
5	供应商 C	1,276.00	2.81%
合 计		22,592.02	49.77%
2013 年度			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	供应商 F	28,309.59	32.63%
2	供应商 B	24,516.17	28.26%
3	供应商 A	2,454.77	2.83%
4	供应商 G	2,564.02	2.96%
5	供应商 H	1,863.17	2.15%
合 计		59,707.73	68.83%
2012 年度			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	供应商 B	29,961.30	37.98%
2	供应商 F	22,012.06	27.90%
3	供应商 O	6,268.54	7.95%

4	供应商 G	2,987.00	3.79%
5	供应商 I	1,234.38	1.56%
合 计		62,463.29	79.17%

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，万厦房产向前五名供应商采购金额合计分别为 62,463.29 万元、59,707.73 万元、22,592.02 万元及 19,863.47 万元，占同期万厦房产采购总金额的比例分别为 79.17%、68.83%、49.77%及 84.66%。

报告期内，万厦房产未有向单个供应商的采购比例超过总采购金额 50%的情况。

2、最近三年一期新光建材城前五大供应商情况

2012 年、2013 年、2014 年度及 2015 年 1-7 月，新光建材城采购总金额分别为 20,868.85 万元、88,599.28 万元、86,844.32 万元及 16,900.18 万元。

新光建材城最近三年一期前五大供应商情况如下：

2015 年 1-7 月			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	供应商 F	11,102.02	65.69%
2	供应商 K	1,000.00	5.92%
3	供应商 L	1,000.00	5.92%
4	供应商 M	813.00	4.81%
5	供应商 N	475.20	2.81%
合 计		14,390.22	85.15%
2014 年度			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	供应商 F	18,300.82	21.07%
2	供应商 O	3,397.00	3.91%
3	供应商 P	1,362.45	1.57%
4	供应商 E	1,017.04	1.17%
5	供应商 Q	892.44	1.03%
合 计		24,969.75	28.75%
2013 年度			
序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	供应商 O	4,598.00	5.19%
2	供应商 F	3,934.83	4.44%

3	供应商 I	955.89	1.08%
4	供应商 Q	902.97	1.02%
5	供应商 P	664.00	0.75%
合 计		11,055.69	12.48%

2012 年度

序号	供应商名称	采购金额（万元）	占采购总金额比例
1	供应商 O	11,405.00	54.65%
2	供应商 F	4,418.82	21.17%
3	供应商 E	557.35	2.67%
4	供应商 P	476.00	2.28%
5	供应商 R	291.49	1.40%
合 计		17,148.65	82.17%

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，新光建材城向前五名供应商采购金额合计分别为 17,148.65 万元、11,055.69 万元、24,969.75 万元及 14,390.22 万元，占同期新光建材城采购总金额的比例分别为 82.17%、12.48%、28.75%及 85.15%。

2012 年度，新光建材城开发项目主要为东阳欧景名城，博坤建设集团有限公司作为东阳欧景名城项目总承包方，与新光建材城签订总包合同，总体负责东阳欧景名城项目施工建设。

2015 年 1-7 月，新光建材城开发项目主要为新光天地二期、新光天地三期，浙江新东阳建设集团有限公司作为新光天地二期、三期项目总承包方，与新光建材城签订总包合同，总体负责新光天地二期、三期项目施工建设。

除此之外，新光建材城未有向单个供应商的采购比例超过总采购金额 50% 的情况。

3、关于报告期内标的公司与主要供应商合作的稳定性

标的公司属于房地产开发行业，根据房地产行业特点和国内房地产开发行业发展现状，出于确保项目施工质量、完工及时性和采购成本价格的稳定性等合理商业目的之考虑，将开发项目的主要设计和施工工作总体打包委托工程施工总包方进行实施是房地产开发行业的行业惯例，由此导致房地产开发企业一般都会与数家工程施工单位保持较为稳定的业务合作关系。目前标的公司工程总包合作单位主要有中建一局（集团）有限公司、浙江新东阳建设集团有限公司、博坤建设

集团有限公司及建德中润建设有限公司等，均为符合标的公司内部制定的评定标准、满足准入条件、通过招投标对材料质量、供货期、质保期、售后服务进行综合评比，最终选定的性价比高的合格供应商。同时，报告期内，标的公司主要供应商均无经济纠纷。

综上所述，报告期内标的公司与主要供应商之间相对稳定的业务合作关系保证了项目施工质量、完工及时性以及采购价格稳定性，有利于公司提升信誉和品牌形象，增强市场竞争力，进一步开拓房地产开发业务市场。

4、标的公司不存在对单一供应商的依赖及应对措施

（1）报告期内供应商集中度较高的原因

报告期内，供应商集中度较高主要缘于标的公司所处房地产行业的工程施工总包模式和国内房地产开发行业聚集现状，具体原因如下：

1）房地产开发公司一般将开发项目的主要设计和施工工作总体打包委托工程施工总包方进行实施是房地产开发行业的行业惯例。从项目施工质量、完工及时性和采购成本价格的稳定性等多方面考虑，经过招标、评标以及报告期内标的公司开发项目的特点及实际情况，公司选择相关供应商合作。

2）目前标的公司房地产开发项目主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区的城市。出于商业便利性考虑，公司选择了浙江地区规模较大、信誉良好的新东阳建设集团有限公司、博坤建设集团有限公司等本土工程施工单位以及在浙江地区开发业务较多的中建一局（集团）有限公司作为业务合作伙伴。

（2）为避免供应商集中度较高而采取的应对措施

标的公司作为房地产开发企业，在供应商选取方面设立了严格的内部审核程序，遵循公开、公正、公平的原则，采用公告或邀请书等方式提出项目内容及其条件和要求，邀请特定或不特定的投标人（卖方）在规定的地点按照一定的程序进行投标，提出相应的计划、方案和价格等，然后根据投标信息并采用一系列评价方法择优选定设计单位、施工承包单位或监理单位，最后以合同形式委托其完成指定的工作任务。

随着标的公司销售规模的不断扩大，公司的采购规模亦将不断扩大，除维系

好与现有供应商之间的长期业务合作外，标的公司将积极拓展更多优质工程施工总包方作为业务合作伙伴。

综上所述，报告期内，标的公司向个别供应商采购比例较高，主要是由于行业特点及合理商业目的考虑，不会对其形成严重的采购依赖。另外，标的公司通过招标等方式，拓展更多优质工程施工总包方作为业务合作伙伴，以避免对单一供应商的依赖。

五、产品销售及主要客户情况

（一）销售管理办法

1、销售计划

销售计划包括公司、区域、项目年度和月度销售计划。销售计划管理是指公司销售计划的下达和销售任务的分配、分解，以及检查反馈、监督执行。

2、销售计划制订

（1）制订依据：公司年度目标、营销中心当年销售策略、市场调研报告、公司上年度销售情况、置业顾问的信息反馈、上年度的公关广告和促销情况与评定。

（2）制订程序：

1) 每年 11 月开始，营销中心提出年度销售计划草案，于 11 月 30 日前报行政中心。总经理办公会须于 12 月 15 日前下达年度销售计划指标；

2) 营销中心将公司下达的年度销售计划分解为区域、项目销售计划；

3) 售楼处将本部门的年度销售计划分解到月，制订月度工作计划；

4) 销售主管 12 月 20 日前把月销售任务分解落实给每位置业顾问，并把按人员分解的任务量备案。

（3）计划执行：

1) 各售楼处按照计划严格完成计划中所列的销售任务；

2) 营销中心按年度销售计划任务开展工作；

3) 公司在市场出现特殊情况对销售造成重大影响时, 可以调整年度销售计划。调整后的销售计划经总经理批准后执行;

4) 营销中心(包括下属部门)实行滚动的月度计划调整的方法, 滚动的月度计划调整要具有可实现性;

5) 每月 25 日各售楼处将下月度计划上报营销中心;

6) 营销中心应于每月 29 日之前, 将总经理核准的各项目的月度计划下发至各售楼处。

3、价格管理

(1) 定价原则: 产品定价要坚持成本定价和市场定价相结合的原则。

(2) 定价程序:

1) 研发中心、技术中心核算成本费用, 加上预期利润, 提出产品理论价格;

2) 由营销中心根据市场调查, 提出用户可以接受的最高和最低的产品市场价格;

3) 由总经理组织有关人员进行两种价格的比较分析, 确定最终价格;

4) 确定产品价格调整上限和下限。

(3) 价格调整

1) 根据市场同类产品的销售情况、竞争对手的产品价格、促销活动、市场进入策略等进行价格的调整;

2) 整体产品市场出现较大变化时, 进行产品价格的统一调整。

(4) 价格调整程序

1) 销售主管提出调价意见或方案, 营销中心总监组织本部门相关主管研究提出意见, 报总经理;

2) 总经理根据市场实际情况在调价权限内进行审批, 确定调价幅度; 权限以外的调价请求, 可以驳回或组织重新讨论确认;

3) 调整后的价格由营销中心指导、监督各售楼处执行。

4、现场销售

(1) 各售楼处在营销中心的指导监督下，组织现场销售工作，对区域内销售指标的完成负责；

(2) 每一个项目选派一名销售主管，主持项目的现场销售工作。根据项目的销售任务，确定所需置业顾问的人员数量。行政中心、营销中心共同负责置业顾问的招聘、培训、考核、上岗工作。

(二) 商业经营管理

1、招商引资计划制定：公司年度目标、公司经营发展战略规划、公司年度工作计划等。

2、商业经营管理流程：

1) 根据公司经营战略会议确定公司年度招商引资战略规划；

2) 营销中心根据公司招商引资战略规划制定公司招商引资计划；

3) 上报公司总经理审批招商引资计划，总经理审批通过后下达营销中心制定招商引资方案；

4) 确定招商引资方案后由负责招商引资的副总经理牵头组建招商引资小组，寻找适合的客户范围并进行筛选；

5) 将筛选后客户范围上报总经理进行审批，审批通过后，由总经理牵头负责与客户洽谈引入工作。

(三) 报告期内销售收入情况

1、最近三年一期万厦房产销售收入情况

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	58,062.79	147,433.10	88,899.63	22,715.05
其他业务收入	136.37	3,306.92	288.53	1,089.69
合 计	58,199.15	150,740.03	89,188.15	23,804.74

(1) 根据收入来源的不同，最近三年一期万厦房产营业收入具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
商品房销售收入	56,776.58	145,080.18	86,931.78	21,127.48
物业出租收入	1,236.41	1,994.40	1,967.84	1,587.57
工程施工及绿化养护收入	49.79	358.52	-	-
其他收入	-	-	20.84	118.29
利息收入	136.37	3,306.92	267.69	971.40
合 计	58,199.15	150,740.03	89,188.15	23,804.74

(2) 根据开发项目的不同, 最近三年一期万厦房产主营业务收入具体情况如下:

单位: 万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
商品房销售收入	56,776.58	145,080.18	86,931.78	21,127.48
金华-欧景名城	49,267.58	138,746.74	71,873.59	-
义乌-欧景名城	5,535.70	6,345.10	13,714.79	15,141.88
其他零星项目	1,973.30	-11.66	1,343.40	5,985.60
物业出租收入	1,236.41	1,994.40	1,967.84	1,587.57
工程施工及绿化养护收入	49.79	358.52	-	-
其他收入	-	-	20.84	118.29
合 计	58,062.79	147,433.10	88,899.63	22,715.05

2、最近三年一期新光建材城销售收入情况

单位: 万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	32,511.56	93,511.84	2,269.04	2,221.83
其他业务收入	80.94	1,324.70	3,181.08	2,046.38
合 计	32,592.50	94,836.54	5,450.12	4,268.21

(1) 根据收入来源的不同, 最近三年一期新光建材城营业收入具体情况如下:

单位: 万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
商品房销售收入	30,746.51	90,703.76	-	181.18
物业租金收入	1,765.05	2,808.08	2,269.04	2,040.65
利息收入	80.94	1,324.70	3,181.08	2,046.38
合 计	32,592.50	94,836.54	5,450.12	4,268.21

(2) 根据开发项目的不同, 最近三年一期新光建材城主营业务收入具体情

况如下:

单位: 万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
商品房销售收入	30,746.51	90,703.76	-	181.18
东阳欧景名城	7,404.81	51,884.52	-	-
新光天地一期	23,162.10	38,819.24	-	-
国际建材城装饰城	179.60	-	-	181.18
物业租金收入	1,765.05	2,808.08	2,269.04	2,040.65
合 计	32,511.56	93,511.84	2,269.04	2,221.83

(四) 报告期内主要客户情况

1、最近三年一期万厦房产前五大客户情况

2012 年、2013 年、2014 年度及 2015 年 1-7 月, 万厦房产销售收入分别为 23,804.74 万元、89,188.15 万元、150,740.03 万元及 58,199.15 万元。

万厦房产最近三年一期前五大客户情况如下:

2015 年 1-7 月			
序号	客户名称	销售金额 (万元)	占销售收入比例
1	客户 A	3,220.00	5.53%
2	客户 B	1,450.00	2.49%
3	客户 C	452.00	0.78%
4	客户 D	418.40	0.72%
5	客户 E	385.00	0.66%
合 计		5,925.40	10.18%
2014 年度			
序号	客户名称	销售金额 (万元)	占销售收入比例
1	客户 F	878.00	0.58%
2	客户 G	828.00	0.55%
3	客户 H	828.00	0.55%
4	客户 I	828.00	0.55%
5	客户 J	808.00	0.54%
合 计		4,170.00	2.77%
2013 年度			
序号	客户名称	销售金额 (万元)	占销售收入比例
1	客户 K	938.00	1.05%
2	客户 L	888.00	1.00%
3	客户 M	848.00	0.95%

4	客户 N	848.00	0.95%
5	客户 O	848.00	0.95%
合 计		4,370.00	4.90%

2012 年度

序号	客户名称	销售金额（万元）	占销售收入比例
1	客户 P	1,480.00	6.22%
2	客户 Q	1,000.00	4.20%
3	客户 R	1,000.00	4.20%
4	客户 S	968.00	4.07%
5	客户 T	858.00	3.60%
合 计		5,306.00	22.29%

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，万厦房产向前五名客户销售金额合计分别为 5,306.00 万元、4,370.00 万元、4,170.00 万元及 5,925.40 万元，占同期万厦房产销售收入的比例分别为 22.29%、4.90%、2.77%及 10.18%。

上述客户中，万厦房产未有向单个客户的销售金额比例超过销售收入额 50% 的情况。

2、最近三年一期新光建材城前五大客户情况

2012 年、2013 年、2014 年度及 2015 年 1-7 月，新光建材城销售收入分别为 4,268.21 万元、5,450.12 万元、94,836.54 万元及 32,592.50 万元。

新光建材城最近三年一期前五大客户情况如下：

2015 年 1-7 月			
序号	客户名称	销售金额（万元）	占销售收入比例
1	客户 U	425.70	1.31%
2	客户 V	329.57	1.01%
3	客户 W	313.12	0.96%
4	客户 X	312.11	0.96%
5	客户 Y	306.13	0.94%
合 计		1,686.63	5.18%

2014 年度

序号	客户名称	销售金额（万元）	占销售收入比例
1	客户 Z	1,250.00	1.32%
2	客户 AA	1,240.00	1.31%
3	客户 AB	1,200.00	1.27%
4	客户 AC	1,180.00	1.24%

5	客户 AD	900.00	0.95%
合 计		5,770.00	6.08%

2013 年度

序号	客户名称	销售金额（万元）	占销售收入比例
1	客户 AE	68.80	1.26%
2	客户 G	33.29	0.61%
3	客户 AF	28.78	0.53%
4	客户 AG	28.41	0.52%
5	客户 AH	25.21	0.46%
合 计		184.48	3.38%

2012 年度

序号	客户名称	销售金额（万元）	占销售收入比例
1	客户 AI	181.18	4.24%
2	客户 AJ	53.75	1.26%
3	客户 AK	27.95	0.65%
4	客户 AF	27.41	0.64%
5	客户 C	15.99	0.37%
合 计		306.26	7.18%

2012 年-2013 年度，新光建材城收入来源主要为物业租金收入，前五名客户主要为物业租金收入，销售金额较小；2014 年度东阳欧景名城、新光天地一期项目竣工验收，并开始交付使用，2014 年度、2015 年 1-7 月前五名客户收入主要为房产销售收入，销售金额较大。

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，新光建材城向前五名客户销售金额合计分别为 306.26 万元、184.48 万元、5,770.00 万元及 1,686.63 万元，占同期新光建材城销售收入的比例分别为 7.18%、3.38%、6.08%及 5.18%。

上述客户中，新光建材城未有向单个客户的销售金额比例超过销售收入额 50%的情况。

六、标的公司项目开发情况

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司自成立至今已开发完成的房地产项目累计 11 个，现有在建项目 4 个。具体情况如下：

（一）已开发完成的房地产项目情况

序号	项目名称	开发单位	开工时间	竣工时间	土地面积	开发建筑面积
----	------	------	------	------	------	--------

					(m²)	(m²)
1	义乌欧景名城	万厦房产	2007.08	2010.09	186,192.00	607,194.46
2	银联大厦	万厦房产	2010.01	2011.01	6,807.60	27,931.53
3	财富大厦	万厦房产	2003.11	2005.01	11,252.00	54,524.00
4	国贸大厦	万厦房产	2005.01	2006.04	9,625.00	52,480.00
5	新科花园	万厦房产	2005.06	2006.11	71,069.00	234,692.00
6	新天地广场	万厦房产	2005.12	2008.01	10,195.60	170,179.20
7	涌金广场	万厦房产	2003.09	2004.12	2,978.70	28,964.27
8	东阳国际建材装饰城	新光建材城	2007.01	2008.12	165,922.00	244,011.00
9	东阳欧景名城	新光建材城	2012.07	2014.05	37,019.00	150,842.45
10	新光天地一期	新光建材城	2011.09	2014.07	13,234.00	82,788.09 [注]
11	金华欧景名城	金华欧景	2010.07	2014.06	107,558.00	440,367.00

注：1、上述项目开发建筑面积为规划许可证面积；

2、根据东阳市规划局出具的《浙江省建设工程规划核实确认书》（浙规核字第330783201400023号），新光天地一期实际总建筑面积为82,788.09 m²。

1、义乌欧景名城

（1）项目概况

该项目位于浙江省义乌市江滨南路与新科路交叉口，由A、B区构成，A区（爵园）为高层住宅小区，B区为高档住宅小区。项目总开发面积607,194.46平方米，项目产品形态以住宅及配套商业设施为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2007）第1-6795号、义乌国用（2007）第1-6796号
建设用地规划许可证	（2007）浙规证A0730296-1号、（2007）浙规证A0730296-2号
建设工程规划许可证	（2007）浙规证B0730697号、（2007）浙规证B0730487号
建筑工程施工许可证	330725200711280201、330725200711280301、330725200708270201、330725220708270101
商品房预售证	售许字（2009）第01号、售许字（2008）第18号、售许字（2008）第05号、售许字（2007）第12号

2、银联大厦

（1）项目概况

该项目位于浙江省义乌市稠州北路与银海路交叉口以北，正对国际商贸城三

区，西侧为新国际物流中心、内陆口岸场站，北面为新客运中心。项目总开发面积 27,931.53 平方米，项目产品形态以商务办公为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2010）第 001-010409 号
建设用地规划许可证	地字第 3307822009078 号
建设工程规划许可证	建字第 33078220093350
建筑工程施工许可证	330725200912300101
商品房预售证	义售许字（2011）第 04 号

3、财富大厦

（1）项目概况

该项目位于义乌市稠州北路 998 号，由 A、B 两栋房屋建筑物组成。项目总开发面积 54,524.00 平方米，项目产品形态以商务办公为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2003）字第 1-11093 号、义乌国用（2003）字第 1-11094 号
建设用地规划许可证	（2003）浙规证 0730166 号、（2003）浙规证 0730167 号
建设工程规划许可证	（2003）浙规证 0730090 号、（2003）浙规证 0730091 号
建筑工程施工许可证	330725200311250201
商品房预售证	售许字（2004）第 01 号、售许字（2004）第 02 号

4、国贸大厦

（1）项目概况

该项目位于义乌市国际商贸城稠州北路 999 号，是一座集商务门店、商务办公、网络信息于一体的高档商务楼。项目总开发面积 52,480.00 平方米，项目产品形态以商务办公为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2004）第 1-13401 号
建设用地规划许可证	（2004）浙规证 0730214 号
建设工程规划许可证	（2004）浙规证 0730651 号

建筑工程施工许可证	330725200501070101
商品房预售证	售许字（2005）第 06 号

5、新科花园

（1）项目概况

该项目位于新科花园位于浙江省义乌市经济开发区，西临杨村，南临香溪，北临新科路，东临戚继光路。项目总开发面积 234,692.00 平方米，项目产品形态以高层小区住宅为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2005）第 1-7802 号、义乌国用（2005）第 1-7806 号
建设用地规划许可证	（2005）浙规证 0730013 号、（2005）浙规证 0730014 号
建设工程规划许可证	（2005）浙规证 0730029 号、（2005）浙规证 0730030 号
建筑工程施工许可证	330725200505270301、330725200505270401
商品房预售证	售许字（2005）第 25 号、售许字（2005）第 26 号

6、新天地广场

（1）项目概况

该项目位于浙江省义乌市北门街 188 号，项目总开发面积 170,179.20 平方米，项目产品形态以商铺为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2006）第 1-492 号
建设用地规划许可证	（2002）浙规证字 0730326 号
建设工程规划许可证	（2005）浙规证 0730332 号、（2007）浙规证 B0730074 号
建筑工程施工许可证	330725200512130201、330725200512090201、330725200702060301
商品房预售证	售许字（2006）第 12 号、售许字（2007）第 02 号

7、涌金广场

（1）项目概况

该项目位于浙江省义乌市江东南路与金发达到交叉口，项目总开发面积 28,964.27 平方米，项目产品形态以住宅、商铺为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	义乌国用（2003）字第 1-3287 号、义乌国用（2003）字第 1-3288 号、义乌国用（2003）字第 1-3289 号、义乌国用（2003）字第 1-3290 号
建设用地规划许可证	2003 浙规证 0730158 号
建设工程规划许可证	2003 浙规证 0730044 号、2003 浙规证 0730046 号
建筑工程施工许可证	330725200309240201
商品房预售证	售许字（2003）第 011 号

8、东阳国际建材装饰城

（1）项目概况

该项目位于浙江省东阳市世贸大道 16-18 号，项目总开发面积 244,011.00 平方米，项目产品形态以商铺为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	东阳市国用（2007）第 2-41 号、东阳市国用（2007）第 2-42 号
建设用地规划许可证	浙建用地（2007）07200012
建设工程规划许可证	浙建（规）字（2007）07200175
建筑工程施工许可证	33072420070510001
商品房预售证	东售许字（2008）第 12 号

9、东阳欧景名城

（1）项目概况

东阳欧景名城房产项目位于浙江省东阳市白云街道十里头社区白云商贸园区，用地范围南临世贸大道，隔路为汽车 4S 店；东临八华南路，隔路为在建的银泰城项目；北至平川路，隔路为空地；西靠规划道路，隔路为东阳国际建材装饰城（市场）。项目总开发面积 150,842.45 平方米，项目产品形态以高层小区住宅、商铺为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	东阳市国用（2011）第 3-3762 号
建设用地规划许可证	地字第 30783201100050A 号
建设工程规划许可证	建字第 330783201200093 号
建筑工程施工许可证	330724201207190101

商品房预售证	东售许字（2012）第 18 号
--------	------------------

10、新光天地一期

（1）项目概况

该项目位于浙江省东阳市红椿巷区域，地块南临 40 米的吴宁东路，西临 26 米的南街，东侧为待开发的商住用地，西北侧为停车场及图书馆。项目总开发面积 82,788.09 平方米，项目产品形态以高层小区住宅、商铺为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	东阳市国用（2011）第 1-2253 号
建设用地规划许可证	地字第 330783201100049A 号
建设工程规划许可证	建字第 330783201100241 号
建设工程规划核实确认书	浙规核字第 330783201400023 号
建筑工程施工许可证	330724201112160101
商品房预售证	东售许字（2013）第 16 号

11、金华欧景名城

（1）项目概况

该项目位于浙江省金华市江南商贸中心地段，即宾虹路以南、永康街以西、李渔路以北、婺州街以东，原金华职业技术学院理工校区地块。项目总开发面积 440,367.00 平方米，项目产品形态以高层住宅、商铺为主。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号
土地使用权证	金市国用（2010）第 6-2847 号、金市国用（2010）第 6-2848 号、金市国用（2010）第 6-4395 号
建设用地规划许可证	地字第 330701201000064 号、地字第 330701201000047 号
建设工程规划许可证	建字第 330701201000049 号、建字第 330701201000050 号、建字第 330701201100057 号
建筑工程施工许可证	33070220100601A101、33070220110708A101、33070220100601A201、33070220100601A301
商品房预售证	金预售许字（2011）第 07 号、金预售许字（2011）第 27 号、金预售许字（2012）第 65 号、金预售许字（2012）第 83 号

（二）在建的房地产开发项目情况

截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司在建房地产开发项目情况如下：

序号	项目名称	开发时间	土地面积 (m²)	规划总建筑面积 (m²)
1	新光天地二期	2014.04	16,173.80	100,097.48
2	新光天地三期 (黉门商厦项目)	2014.09	11,902.00	63,154.26
3	义乌世贸中心	2012.04	49,463.05	484,708.00
4	千岛湖皇冠假日酒店及附楼	2012.02	191,873.00	93,373.14

注：截至本报告书摘要出具之日，新光天地二期已取得竣工验收报告，新光建材城正在办理新光天地二期竣工决算手续。

1、新光天地二期

(1) 项目概况

2013年3月12日，东阳市国土资源局与浙江新光建材装饰城开发有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307832013A21056）。出让土地面积 16,173.80 m²，土地用途为商业、商务，土地出让价款 69,850 万元，用地位置：红椿巷区域 A-03 地块。2012 年 12 月 12 日，东阳市规划局出具《国土出让规划条件》（编号：东规 2012 第 37 号）。出让地块：红椿巷区域 A-03 地块，项目名称：房地产开发项目，用地性质：商业用地，用地面积 16,173.80 m²。

(2) 项目资质许可

证件名称	证件编号	用地性质	用地/建筑面积 (㎡)
土地使用权证	东阳市国用（2013）第 1-1777 号	商业、商务用地	16,173.80
建设用地规划许可证	地字第 330783201300231 号	商业、商务	16,173.80
建设工程规划许可证	建字第 330783201400073 号	商业、商务	100,097.48
建筑工程施工许可证	330724201406230101	商业、商务	100,097.48
商品房预售证	东售许字（2014）第 9 号	商贸预售建筑面积：47,547.52 写字楼预售建筑面积：12,900.65 车位等预售建筑面积：35,462.45	
发改委项目立项	07821101074120254013		
环境影响评价	东环（2015）107 号		

2、新光天地三期（黉门商厦项目）

(1) 项目概况

2013 年 10 月 8 日，东阳市国土资源局与浙江新光建材装饰城开发有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3307832013A21131）。出让

土地面积 11,902 m²，土地用途为商业、居住，土地出让价款 46,080 万元，用地位置：红椿巷原工人文化宫地块。2013 年 7 月 23 日，东阳市规划局出具《国土出让规划条件》（编号：东规 2013 第 32 号）。出让地块：红椿巷区域原工人文化宫地块，项目名称：房地产开发项目，用地性质：商业、住宅用地，用地面积 11,902 m²。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号	用地性质	用地/建筑面积 (m²)
土地使用权证	东阳市国用（2014）第 001-05348号	商业居住用地	11,902.00
建设用地规划许可证	地字第 330783201400222A	商业居住用地	11,902.00
建设工程规划许可证	建字第 330783201400257	商业居住用地	63,154.26
建筑工程施工许可证	330724201502040101	商业居住用地	63,154.26
商品房预售证	东售许字（2015）第 03 号	住宅预售建筑面积：18,378.61 商贸预售建筑面积：26,797.45 地下室（车库、车位）预售建筑面积：13,699.92	
发改委项目立项	07831410114110166251		
环境影响评价	东环（2015）104 号		

3、义乌世贸中心

（1）项目概况

2010 年 7 月 30 日，义乌市国土资源局与新光控股集团有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：330782-2010-A21-202）。出让土地面积 49,463.05 m²，土地用途为商业服务、住宅，土地出让价款 109,600 万元，用地位置：国际商贸城金融商务区 01-09 地块。2009 年 12 月 31 日，义乌市建设局出具《规划说明》。出让地块：国际商贸城金融商务区 01-09 地块，用地性质：五星级酒店、公寓式酒店、商务办公、大型零售商业、住宅，用地面积：49,463.05 m²。

2010 年 11 月 16 日，义乌市国土资源局与义乌世茂中心发展有限公司签订《补充协议》（义补协(2010)19 号），同意双方于 2010 年 7 月 30 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》受让人变更为义乌世茂中心发展有限公司，其他条款不变。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号	用地性质	用地/建筑面积 (㎡)
土地使用权证	义乌国用（2011）第 01-00181 号	商服用地	19,497.10
	义乌国用（2011）第 01-00182 号	商服/住宅	10,410.00
	义乌国用（2011）第 01-00183 号	商服/住宅	9,927.50
	义乌国用（2011）第 01-00184 号	商服用地	9,628.50
建设用地规划许可证	地字第 330782201100001 号	商业综合用地+ 二类居住用地	49,463.05
建设工程规划许可证	建字第 330782201200173 号	商业综合、住宅、公寓式酒店、超高层酒店、商务办公	484,708.00
建筑工程施工许可证	施字第 330782201204170201 号	商业综合、住宅、公寓式酒店、超高层酒店、商务办公	484,708.00
商品房预售证	义售许字（2014）第 16 号	普通住宅：89,987 ㎡ 商服/住宅：40,013 ㎡	
发改委项目立项	07821101074120254013、07821101074120265777、 07821101074090162092、07821407254090146173		
环境影响评价	义环中心[2011]72 号		

4、千岛湖皇冠假日酒店及附楼

（1）项目概况

2008 年 1 月 10 日，建德市国土资源局与新光控股集团有限公司签订《建德市国有建设用地使用权出让合同书》（建土合字（2008）01 号）。出让土地面积 191,873 m²，土地用途为旅馆业用地，土地出让价款 6,666 万元，用地位置：新安江街道岭后塘坞口。2008 年 10 月 7 日，建德市建设局出具《建设用地规划设计条件》。出让地块：新安江街道岭后塘坞口，用地性质：旅馆业用地，用地面积 191,873 m²。

（2）项目资质许可

证件名称	证件编号	用地性质	用地/建筑面积 (m ²)
土地使用权证	建国用（2013）第 4640 号	住宿餐饮用地	191,873.00
建设用地规划许可证	地字第（2008）0160319 号	旅馆业用地	191,873.00
建设工程规划许可证	建字第（2011）0160188 号	千岛湖皇冠假日酒店	48,578.73
	建字第（2015）0160014 号	酒店附楼	44,794.41
建筑工程施工许可证	330182201206150201	千岛湖皇冠假日酒店	49,747.83

	330182201504100101	酒店附楼	44,794.41
发改委项目立项	33018210011883340X		
环境影响评价	建环许批[2010]A010 号		

七、质量控制情况

工程管理中心负责公司工程建设质量的管理，负责制定公司工程建设质量管理实施细则和质量目标，建立健全公司工程建设质量管理网络和管理体系，对项目公司工程建设质量管理网络和管理体系的运转情况进行监督、检查、指导和评比；负责较大及以上质量事故的调查，分析质量事故对工程建设造价的影响。

项目公司是工程建设质量管理的责任主体，项目公司行政负责人是工程建设质量管理的第一责任人，负责建立本单位的工程建设质量管理制度；制定本单位的质量管理目标；建立健全本单位的质量管理网络和管理体系并报工程建设部备案；落实质量管理责任制。

项目公司按照国家 and 行业规定，结合公司工程建设的要求，建立工程质量管理体系并保证其正常运转；健全质量管理制度，质量管理制度主要包括但不限于：质量管理责任制度、质量签证与验收制度、质量控制旁站监理制度、施工样板制度、材料封样及检验制度、工程竣工质量后评估制度、质量事故调查及上报制度、质量责任追究及考核制度。

项目公司对影响工程建设质量的重点工作加强管理，严格履行施工图会审等设计评审手续，确保施工图遵守国家有关规范及标准和公司有关设计要求，保证施工图的设计质量；认真履行设备招标技术文件审查程序，严格把好设备选择的技术关口；对于新技术、新材料的应用，进行经济、技术比较，择优选用；认真审定并监督执行监理单位编制的监理规划，按照国家和行业质量验收标准、规范等要求，制定完善的质量控制和验收程序并严格执行。

根据义乌市市场监督管理局、东阳市市场监督管理局、建德市市场监督管理局、金华市质量技术监督局出具的证明，最近 3 年标的公司及其子公司均不存在因违反有关质量监督管理方面的法律、法规和规范性文件而受到处罚的情形。

八、安全生产和环保情况

（一）安全生产情况

根据义乌市安全生产监督管理局、东阳市安全生产监督管理局、建德市安全生产监督管理局、金华市安全生产监督管理局出具的证明，最近 3 年标的公司及其子公司均不存在因违反有关安全生产监督管理方面的法律、法规 and 规范性文件而受到处罚的情形。

（二）环保情况

根据义乌市环境保护局、东阳市环境保护局、金华市环境保护局、建德市环境保护局出具的证明，最近 3 年标的公司及其子公司均能遵守有关环保法律法规，最近 3 年无环保处罚记录。

第六节 本次交易涉及股份发行的情况

一、本次交易的方案主要内容

本次交易方案为方圆支承拟通过发行股份的方式向新光集团、自然人虞云新购买其合计持有的万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权；并同时向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金扣除发行费用后拟用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的开发建设及补充流动资金。募集配套资金总额不超过 32 亿元，且不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。

根据中通诚出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]391 号）的评估结论，标的资产万厦房产截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 135,771.75 万元，评估值为 598,628.94 万元，评估增值 462,857.19 万元，增值率为 340.91%；根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]392 号）评估结论，标的资产新光建材城截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日经审计的母公司报表净资产 60,979.16 万元，评估值 520,100.00 万元，评估增值 459,120.84 万元，增值率为 752.91%。以上述评估价值为基础，经交易各方协商确定，本次标的资产作价为 1,118,728.94 万元。

二、本次发行股份的具体方案

（一）发行股票的种类和面值

本次发行股票种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。

（二）发行方式

本次交易采取非公开发行的方式，在中国证监会核准后 12 个月内向特定对象发行股票。

（三）发行对象

本次发行股份购买资产的发行对象为新光集团、自然人虞云新。本次募集配套资金的发行对象为不超过十名特定投资者。

（四）发行价格及定价原则

本次交易涉及向交易对方发行股份购买资产和向其他特定投资者发行股份募集配套资金两部分。

1、向交易对方购买资产发行股份价格

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

本次发行股份购买资产的股票发行定价基准日，为本公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日。

定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的计算公式为：定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价 = 定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总额 ÷ 定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总量。据此计算，本次发行股份采用定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，发行价格不低于市场参考价的 90%，即 11.54 元/股；经公司与交易对方协商确定本次发行价格为 11.54 元/股。

在定价基准日至发行日期间，如方圆支承出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行价格亦将作相应调整。

2、向其他不超过 10 名特定投资者发行股份价格

本次向其他特定投资者募集配套资金的发行价格按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。

本次募集配套资金股票发行定价基准日，为本公司第三届董事会第二十七次会议决议公告日。

定价基准日前 20 个交易日股票交易均价：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。据此计算，方圆支承本次向其他特定投资者募集配套资金股票发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价

的 90%，即 15.36 元/股（以下简称：本次发行底价）。

定价基准日至本次发行期间，公司如实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行底价亦将作相应调整。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

（五）发行股份的限售期

1、发行股份购买资产

本次交易对方新光集团、虞云新承诺：本次交易获得的上市公司股票，自股份上市之日起 36 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行；本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价，则持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，暂停转让在上市公司拥有权益的股份。

2、向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集资金

向其他不超过 10 名特定投资者发行的股份自股份上市之日起 12 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

（六）基准日至交割日期间的损益安排

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》约定：过渡期间是指评估基准日次日起至标的资产股权交割日止的期间。

过渡期间，标的公司未经上市公司书面同意，不得通过分红派息决议或实施股息派发。

过渡期间，标的资产所产生的盈利由上市公司享有，所产生的亏损由交易对方以现金补偿给上市公司。具体补偿方式：交易对方按照本协议签署日各自所持

标的公司股权比例承担补偿义务。上述期间损益将根据具有证券从业资格的会计师事务所审计后的结果确定。

（七）本次发行前上市公司滚存未分配利润的处置方案

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》约定：

1、方圆支承、新光集团、虞云新各方同意，自本协议所确定的标的资产审计（评估）基准日（2015 年 7 月 31 日）至标的资产完成交割日期间，期间损益按以下原则分担：如产生盈利，则盈利归方圆支承新老股东共同享有；如发生亏损，则新光集团、虞云新按照其所持有标的资产比例相应以现金方式全额补足；未经方圆支承书面同意，新光集团、虞云新在过渡期对标的资产不实施分红。

2、方圆支承在本次交易实施完毕前的滚存未分配利润，由方圆支承新老股东共享。

（八）本次发行决议有效期限

与本次发行股票议案有关的决议自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。如果公司已于该有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件，则该有效期自动延长至本次发行完成日。

三、本次交易对上市公司的影响

（一）发行前后股权结构变化

截至 2015 年 7 月 31 日，公司总股本为 258,521,810 股，预计本次发行股份购买资产与配套融资发行股份合计不超过 1,177,769,150 股。本次交易完成后，公司股本总额不超过 1,436,290,960 股。本次交易前后，上市公司股权分布结构如下：

项 目	本次交易前		本次交易后 (不考虑配套融资)		本次交易后 (考虑配套融资)	
	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例
1、限售流通股	39,714,983	15.36%	1,009,150,800	82.18%	1,217,484,133	84.77%
其中：新光集团	-	-	872,492,236	71.05%	872,492,236	60.75%
虞云新	-	-	96,943,581	7.89%	96,943,581	6.75%

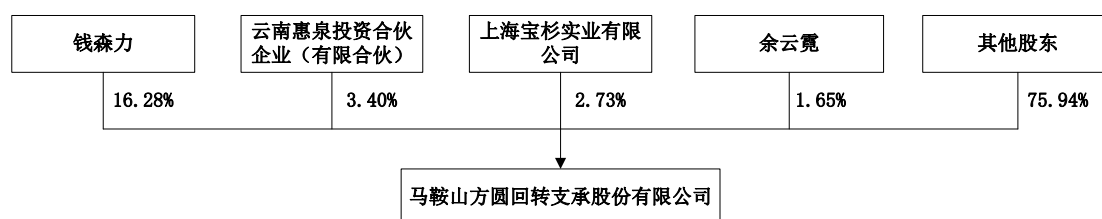
不超过 10 名特定投资者	-	-	-	-	208,333,333	14.50%
原方圆支承限售股东	39,714,983	15.36%	39,714,983	3.23%	39,714,983	2.77%
2、无限售流通股	218,806,827	84.64%	218,806,827	17.82%	218,806,827	15.23%
总股本	258,521,810	100.00%	1,227,957,627	100.00%	1,436,290,960	100.00%

注 1：向交易对方发行股份价格按照 11.54 元/股计算，向不超过 10 名特定投资者发行股份价格按照 15.36 元/股计算。

注 2：假定不超过 10 名特定投资者不包括本次交易对方。

本次交易后，公司控股股东将变更为新光集团，实际控制人将变更为自然人周晓光、虞云新夫妇。

1、本次交易前股权结构情况



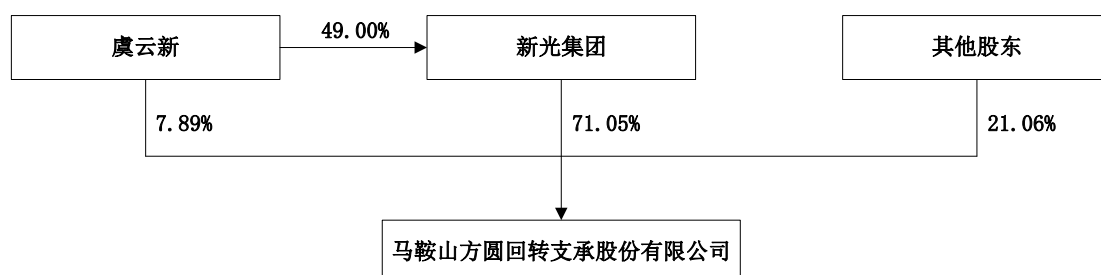
钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生作为公司的股东，在公司于 2007 年 8 月 8 日在深圳证券交易所上市时合计持有公司 33.20%股份，并且钱森力先生任公司董事长、总经理，余云霓先生任公司副董事长、副总经理，王亨雷先生任公司董事、副总经理，是公司共同控制关系的控股股东、实际控制人、一致行动人。

2013 年 4 月 23 日，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生签署共同控制关系解除的声明，钱森力先生、余云霓先生和王亨雷先生解除一致行动关系，三人之间不存在关联关系。同时，随着公司的发展，股份锁定承诺的到期，钱森力先生已卸任公司总经理，余云霓先生卸任公司副总经理，王亨雷先生已辞去公司职务。公司第一大股东钱森力先生持股比例未超过 50%，可以实际支配公司股份表决权也未超过 30%，对公司股东大会决议不足以产生重大影响；钱森力先生和余云霓先生虽仍为公司董事，但由于公司董事会总人数为 7 人，且表决方式为表决票表决，故他们对公司董事会无实际控制权。根据上述情况经审慎判断，公司不存在对公司有实际控制权的自然人、法人或其他组织。

综上所述，自 2013 年 4 月 23 日以来，方圆支承无控股股东，也无实际控制

人。

2、本次交易后股权结构情况



注：未考虑配套融资情形。

(二) 发行前后财务指标变化

根据截至 2015 年 7 月 31 日公司财务数据及经审计的备考财务报告，上市公司本次交易前后的主要财务数据和其他重要财务指标如下：

1、资产负债表数据

单位：万元

2015.07.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额	比例	金额	比例	增长额	增长率
流动资产	593,833.36	57.51%	44,960.12	33.45%	548,873.24	1,220.80%
非流动资产	438,760.48	42.49%	89,433.18	66.55%	349,327.30	390.60%
总资产	1,032,593.84	100.00%	134,393.30	100.00%	898,200.54	668.34%
流动负债	618,581.76	82.99%	49,039.89	98.45%	569,541.87	1,161.38%
非流动负债	126,772.87	17.01%	772.87	1.55%	126,000.00	16,302.87%
总负债	745,354.63	100.00%	49,812.75	100.00%	695,541.88	1,396.31%
所有者权益合计	287,239.21		84,580.54		202,658.67	239.60%
归属于母公司的所有者权益	280,432.65		80,150.17		200,282.48	249.88%
股本总额（万股）	122,795.76		25,852.18		96,943.58	
资产负债率	72.18%		37.06%		35.12%	
2014.12.31	交易完成后		交易前		交易前后比较	
	金额	比例	金额	比例	增长额	增长率
流动资产	557,424.26	57.00%	44,831.47	32.76%	512,592.79	1,143.38%
非流动资产	420,497.16	43.00%	92,027.35	67.24%	328,469.81	356.93%
总资产	977,921.43	100.00%	136,858.83	100.00%	841,062.60	614.55%
流动负债	449,493.09	64.10%	48,494.09	98.31%	400,999.00	826.90%
非流动负债	251,733.53	35.90%	833.53	1.69%	250,900.00	30,100.90%
总负债	701,226.63	100.00%	49,327.62	100.00%	651,899.01	1,321.57%

所有者权益合计	276,694.80	87,531.21	189,163.59	216.11%
归属于母公司的所有者权益	269,398.05	82,699.98	186,698.07	225.75%
股本总额（万股）	122,795.76	25,852.18	96,943.58	
资产负债率	71.71%	36.04%	35.67%	

2、利润表数据

单位：万元

2015 年 1-7 月	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长率
营业收入	103,363.88	12,607.10	90,756.78	719.89%
营业成本	67,782.06	10,807.69	56,974.37	527.17%
营业利润	14,945.65	-3,504.98	18,450.63	N/A
净利润	10,544.41	-2,950.66	13,495.07	N/A
归属母公司的净利润	11,034.61	-2,549.81	13,584.42	N/A
基本每股收益（元/股）	0.0899	-0.0986	0.1885	
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.0786	-0.1035	0.1821	
2014 年度	交易完成后	交易完成前	交易前后比较	
			增长额	增长率
营业收入	281,046.72	35,828.68	245,218.04	684.42%
营业成本	190,006.39	26,621.05	163,385.34	613.74%
营业利润	71,973.30	-1,326.95	73,300.25	N/A
净利润	54,593.02	168.05	54,424.97	32,386.18%
归属母公司的净利润	47,367.01	208.09	47,158.92	22,662.75%
基本每股收益（元/股）	0.3857	0.0080	0.3777	
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.1964	-0.0320	0.2284	

注：交易完成后基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益中股本以发行完成股本为基础，不考虑配套融资。

第七节 募集配套资金情况

一、本次募集配套资金的基本情况

本次交易配套募集资金总额不超过 32 亿元，在扣除发行费用后用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目所需及补充流动资金，募集资金投入情况如下：

单位：万元

项目名称	投资总额	拟投入募集资金金额	募集资金占比
义乌世贸中心项目	527,247.13	165,000.00	31.29%
千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目	106,069.22	50,000.00	47.14%
新光天地三期项目	78,449.63	15,000.00	19.12%
项目小计	711,765.98	230,000.00	32.31%
补充流动资金		90,000.00	
配套募集资金合计		320,000.00	

在募集资金到位前，公司董事会和标的公司可依据市场情况及自身实际情况以自筹资金择机先行投入项目建设，待募集资金到位后予以置换。若本次配套募集资金不能满足上述项目的资金需要，公司董事会和标的公司将利用自筹资金解决不足部分。

本次标的资产的交易价格为 111.87 亿元，拟募集配套资金 32 亿元，本次交易配套融资金额占拟购买资产交易价格的比例不超过 100%。

根据中国证监会《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金用途等问题与解答》的相关规定，募集配套资金用于补充公司流动资金的比例不超过募集配套资金的 50%；并购重组方案构成借壳上市的，比例不超过 30%。本次募集配套资金中 9 亿元用于补充流动资金，占本次募集配套资金的比例为 28.13%，低于 30%。

二、本次募集配套资金投资项目的情况

（一）项目基本情况

1、义乌世贸中心项目

义乌世贸中心项目地处义乌市核心商贸金融区域，毗邻义乌市国际商贸城，主楼设计高度 215 米，为浙中地区第一高楼。项目集住宅、商业、酒店于一体，是义乌的城市新地标。

项目	基本情况
项目名称	义乌世贸中心
项目实施主体	义乌世茂中心发展有限公司
项目区位	义乌市商贸金融区
占地面积	49,463.05 平方米
总建筑面积	484,708.00 平方米
项目类型	商业综合、住宅、公寓式酒店、超高层酒店、商务办公
发改委项目立项	07821101074120254013、07821101074120265777、07821101074090162092、07821407254090146173
环境影响评价	义环中心[2011]72 号

2、千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目

千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目地处于建德市新安江岭后塘坞口，该项目为建德市招商引资重点工程，也是截至 2015 年底建德唯一一家国际品牌的五星级酒店。

项目	基本情况
项目名称	千岛湖皇冠假日酒店及附楼
项目实施主体	建德新越置业有限公司
项目区位	新安江街道岭后塘坞口
占地面积	191,873.00 平方米
总建筑面积	93,373.14 平方米
项目类型	五星级酒店及酒店附楼
发改委项目立项	33018210011883340X
环境影响评价	建环许批[2010]A010 号

3、新光天地三期

新光天地三期项目地处于东阳市商业核心红椿巷区域，地块南临 40 米的镇圣巷，西临 20 米的南街，北侧为文化建筑尊经阁。该项目设计为北侧设计两幢高层住宅楼，西侧为多层的商住楼。

项目	基本情况
项目名称	新光天地三期

项目实施主体	浙江新光建材装饰城开发有限公司
项目区位	东阳市红椿巷区域
占地面积	11,902.00 平方米
总建筑面积	63,154.26 平方米
项目类型	商业、住宅
发改委项目立项	07831410114110166251
环境影响评价	东环（2015）104 号

（二）项目详细情况

本次募集配套资金投资项目详细情况及资质证书取得情况参见本报告书摘要“第五节 标的资产主营业务发展情况”之“六、标的公司项目开发情况”之“（二）在建的房地产开发项目情况”。

（三）项目投资估算

1、义乌世贸中心项目

序号	项目投资		金额（万元）
1	开发成本	土地成本	112,888.00
2		前期工程费	8,507.60
3		建筑安装工程费	296,413.24
4		基础设施费	48.86
5		公共配套设施建设费	5,788.82
6		开发间接费	3,496.03
7		合计	427,142.55
8	财务费用		89,326.61
9	管理费用		4,272.93
10	销售费用		6,505.04
11	总投资		527,247.13

本项目拟使用配套募集资金 165,000 万元，占项目投资总额的 31.29%，其余资金由公司自筹解决。

2、千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目

序号	项目投资		金额（万元）
1	开发成本	土地成本	6,865.98
2		前期工程费	7,235.82
3		建筑安装工程费	77,378.62
4		基础设施费	1,255.14

5		公共配套设施建设费	2,061.33
6		开发间接费	1,582.81
7		合计	96,379.70
8	财务费用		5,204.74
9	管理费用		2,286.28
10	销售费用		2,198.50
11	总投资		106,069.22

本项目拟使用配套募集资金 50,000.00 万元，占项目投资总额的 47.14%，其余资金由公司自筹解决。

3、新光天地三期

序号	项目投资		金额（万元）
1	开发成本	土地成本	47,462.40
2		前期工程费	784.82
3		建筑安装工程费	25,168.43
4		基础设施费	80.00
5		公共配套设施建设费	0.00
6		开发间接费	282.02
7		合计	73,777.67
8	财务费用		2,738.52
9	管理费用		188.02
10	销售费用		1,745.42
11	总投资		78,449.63

本项目拟使用配套募集资金 15,000.00 万元，占项目投资总额的 19.12%，其余资金由公司自筹解决。

三、募集配套资金的必要性分析

（一）上市公司、标的资产报告期末货币资金金额及用途

1、日常运营所需的经营性周转资金

（1）报告期内，方圆支承货币资金情况如下：

单位：万元

项目	2012.12.31	2013.12.31	2014.12.31	2015.07.31
货币资金	6,431.29	4,821.40	4,530.68	6,418.09

报告期内，方圆支承货币资金主要为银行存款及其他货币资金，现金占比较

小；报告期内方圆支承货币资金主要用于日常经营中购买商品或劳务，或用以偿还债务所需，不存在闲置未使用的情形。

(2) 报告期内，标的公司货币资金情况如下：

单位：万元

项目	2012.12.31	2013.12.31	2014.12.31	2015.07.31
万厦房产	6,749.22	8,380.94	9,613.83	45,105.95
新光建材城	15,322.66	1,750.85	2,843.74	12,776.35

报告期内，标的公司货币资金主要为银行存款及其他货币资金，现金占比较小；报告期内标的公司货币资金主要用于日常经营中支付工程款或劳务，或用以偿还债务所需，不存在闲置未使用的情形。

2、满足公司目前项目经营开发的需要

公司本次重大资产重组完成后，公司主营业务将新增房地产开发与商业经营。房地产行业资产负债率较高，对资金需求较大，对利率变动敏感。因此必要的资金储备将增强公司抗风险能力。

根据标的公司《模拟审计报告》（利安达专字【2015】第 2091 号），截至 2015 年 7 月 31 日，标的公司借款情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2015.07.31
短期借款	100,000.00
一年内到期负债	295,942.00
长期借款	126,000.00
标的公司借款金额合计	521,942.00
货币资金余额（合计）	57,882.30
借款金额占货币资金余额比例	9.02

标的公司目前货币资金余额难以满足标的公司目前对资金的需求量，通过募集配套资金满足在建项目开发所需资金及补充一定量的流动资金将进一步缓解公司目前经营对货币资金需求，增强标的公司抗风险能力，同时有效的降低公司财务费用支出。

3、满足公司业务发展的需要

报告期内，标的公司加大项目开发力度，前后成功开发了“欧景名城”系列、

“国际建材城”等；公司现有开发与经营的主要项目为世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及“新光天地”商业运营系列，上述在建项目的建设仍需较大资金投入。

此外，万厦房产目前已与江苏一九一二文化产业发展有限公司公司签署《西安长安里 1912 项目的合作框架协议》及《股东协议》，双方已就西安长安里 1912 项目达成合作意向，并拟成立项目公司在西安打造特色文化主题商业街区，万厦房产持股 70.00%，为该项目公司控股股东，预计标的公司未来仍需投入较多资金用于项目后续开发。根据标的公司业务发展规划，预计未来标的公司将加大业务拓展力度，寻求更多的投资机遇，拓展市场资源与项目储备，提高公司市场占有率。

综上所述，公司在满足日常运营、研发及固定资产投入需求外，还需要保留一定的现金储备和负债潜力以满足公司寻求优质项目的开发与建设所需。

本次发行完成后，公司财务状况将得到进一步的改善，有利于公司未来通过各种融资渠道获取更低成本的资金，从而为后续进一步把握优质房产项目、推动公司后续项目开发计划保留必要的空间。

（二）募集配套资金有利于优化公司资本结构

本次重大资产重组中，方圆支承拟注入盈利能力较强的房地产开发与商业运营业务；本次重大资产重组完成后，方圆支承主营业务将新增房地产开发与商业运营。根据上市公司《备考审计报告》（利安达专字【2015】第 2094 号），截至 2014 年 12 月 31 日，上市公司备考合并报表资产总额 977,921.43 万元，净资产 276,694.80 万元，资产负债率 71.71%。截至 2014 年 12 月 31 日，房地产行业上市公司中可比公司（139 家）主要偿债能力指标如下：

证券代码	证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率
000002.SZ	万科 A	1.34	0.43	77.20%
000005.SZ	世纪星源	0.38	0.35	51.00%
000006.SZ	深振业 A	1.75	0.49	64.14%
000011.SZ	深物业 A	2.14	0.58	46.56%
000014.SZ	沙河股份	2.64	0.37	67.66%
000024.SZ	招商地产	1.75	0.49	71.16%
000029.SZ	深深房 A	2.04	0.53	53.53%
000031.SZ	中粮地产	1.72	0.34	76.97%

.....				
600862.SH	南通科技	1.08	0.36	83.86%
600890.SH	中房股份	0.94	0.93	21.37%
601155.SH	新城控股	1.28	0.36	76.03%
601588.SH	北辰实业	2.25	0.41	70.61%
平均值		1.95	0.62	62.62%
方圆支承（备考）		1.24	0.18	71.71%

数据来源：wind 资讯

样本范围选取：2014 年度的 CSRC 房地产行业 A 股上市公司。

与可比房地产行业上市公司相比，上市公司备考流动比率、速动比率均低于同行业平均水平，上市公司备考资产负债率高于同行业平均水平；本次重大资产重组完成后上市公司主营业务将新增房地产开发与商业运营，公司将主要从事房地产开发与商业运营；由于房地产开发对资金需求较高，因此本次募集配套资金的成功实施将有效缓解公司资金压力，降低公司融资成本，提升公司盈利能力。

（三）募集配套资金有利于提高本次重组的整合绩效

本次交易拟募集不超过 32 亿元的配套资金，扣除发行费用后用于标的公司义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼及新光天地三期等项目所需资金及补充流动资金。

义乌世贸中心项目位于义乌市金融商务区（FBD）核心区域，主楼设计高度 215 米，为浙中地区第一高楼。项目由 4 幢高层建筑组成，其中 215 米超高层五星级酒店为义乌第一家国际超五星级酒店；以裙楼为主体的商业面积 148,000 平方米，是集零售、餐饮、娱乐休闲于一体的一站式家庭体验中心，通过丰富、多元的业态组合，将体验式商业导入义乌，升级义乌商业模式。世贸中心是义乌的城市新地标，也是新光集团商业地产板块的旗舰项目。

千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目位于建德市新安江大坝西侧、新安江岭后塘坞口，是建德市招商引资重点工程。

新光天地三期项目位于东阳市商业核心红椿巷区域，项目业态主要为住宅、商业。

本次配套资金用于义乌世贸中心项目、千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目、新光天地三期项目的开发建设及补充流动资金，上述用途符合《关于上市公司发行

股份购买资产同时募集配套资金用途等问题与解答》中的相关规定，且有利于本次重组完成后上市公司对义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的后续开发，有利于提高本次交易的整合绩效。

（四）募集资金数额、用途与标的公司现有经营规模、财务状况相匹配

本次交易上市公司拟募集不超过 32 亿元配套资金。其中，23 亿元将用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目的后续开发与建设，将极大的降低标的公司后续项目开发成本，增强公司盈利能力；同时，募集 9 亿元流动资金将有效降低标的公司目前较高的负债率，降低财务成本。募投资金投资项目实施后，将提高上市公司盈利能力，降低财务负担，有助于公司经营战略目标的实现。

根据利安达出具的标的公司模拟审计报告（利安达专字[2015]第 2091 号），截至 2014 年 12 月 31 日，标的公司（模拟合并口径）资产总额为 841,555.10 万元，其中流动资产总计 512,592.79 万元。本次拟募集配套资金 32 亿元，仅占标的公司（模拟合并口径）截至 2014 年 12 月 31 日总资产的 38.02%、流动资产的 62.43%。

综合考虑房地产行业本身特点，本次募集配套资金额与上市公司现有经营规模、财务状况相匹配，并有助于上市公司的可持续发展。

（五）募集资金数额与公司管理能力相匹配

公司自登陆深圳证券交易所以来，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《企业内部控制基本规范》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》及其他相关法律法规的要求，制订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》和《募集资金管理制度》等相关管理制度，形成了规范有效的内部控制体系，确保股东大会、董事会、监事会的召集、召开、决策等行为合法、合规、真实、有效。

本次配套募集资金数额与公司的管理能力相匹配，上市公司将严格遵守其募集资金管理制度管理本次募集的配套资金，妥善保管募集资金，严格按照事先计

划的投向分配募集资金，并保证募集资金使用的真实性和公允性。

四、募集配套资金的合规性分析

根据中国证监会《证券期货法律适用意见第 12 号》及《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金用途等问题与解答》，本次上市公司募集配套资金应当满足下述要求：

（一）上市公司发行股份购买资产同时募集的部分配套资金，所配套资金比例不超过拟购买资产交易价格 100%的，一并由并购重组审核委员会予以审核；超过 100%的，一并由发行审核委员会予以审核。

本次交易拟发行股份购买的资产交易价格为 1,118,728.94 万元，同时拟配套融资总金额为 320,000.00 万元。因此，本次交易所配套资金未超过拟购买资产交易价格的 100%。

（二）募集配套资金的用途应当符合《证券发行管理办法》、《重大资产重组管理办法》等的相关规定

根据《证券期货法律适用意见第 12 号》的要求，重大资产重组同时募集配套资金的，募集配套资金可以用于支付本次并购交易中的现金对价；支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用；标的资产在建项目建设等。募集配套资金用于补充公司流动资金的比例不应超过募集配套资金总额的 50%；并购重组方案构成借壳上市的，比例不超过 30%。

本次重大资产重组构成借壳上市，本次募集配套资金总额 32 亿元，扣除发行费用后用于义乌世贸中心、千岛湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地三期等项目所需及补充流动资金，募集配套资金的使用符合相关法律法规的要求；本次募集配套资金中 9 亿元用于补充流动资金，占本次募集配套资金比例 28.13%，不超过 30%，符合相关法律法规的要求。

（三）上市公司前次募集资金金额、使用进度、效益及剩余资金安排

截至公司第三届董事会第二十七次会议召开之日，公司最近五年内未募集资金。

五、募集配套资金管理和使用的内部控制制度

2015 年 12 月 26 日，公司第三届董事会第二十七次会议审议通过了《关于修改公司募集资金管理制度的议案》。修订后的《募集资金管理制度》对于募集资金的存储、使用、变更、信息披露程序等内容的主要规定如下：

（一）关于募集资金专户存储的相关规定

公司募集资金实行专户存储制度，以保证募集资金的安全性和专用性。募集资金应当存放于董事会决定的专项账户（以下简称“专户”）集中管理，专户不得存放非募集资金或用作其他用途。公司存在两次以上融资的，应当独立设置募集资金专户。实际募集资金净额超过计划募集资金金额（以下简称“超募资金”）也应当存放于募集资金专户管理。

公司应当在募集资金到位后 1 个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订三方监管协议（以下简称“协议”）。协议至少应当包括以下内容：（一）公司应当将募集资金集中存放于专户中；（二）募集资金专户账号、该专户涉及的募集资金项目、存放金额；（三）公司一次或 12 个月内累计从专户中支取的金额超过 1000 万元或发行募集资金总额扣除发行费用后的净额（以下简称“募集资金净额”）的百分之五的，公司及商业银行应当及时通知保荐机构；（四）商业银行每月向公司出具对账单，并抄送保荐机构；（五）保荐机构可以随时到商业银行查询专户资料；（六）保荐机构的督导职责、商业银行的告知及配合职责、保荐机构和商业银行对公司募集资金使用的监管方式；（七）公司、商业银行、保荐机构的权利、义务和违约责任。（八）商业银行三次未及时向保荐机构出具对账单或通知专户大额支取情况，以及存在未配合保荐机构查询与调查专户资料情形的，公司可以终止协议并注销该募集资金专户。

公司应当在全部协议签订后及时报深圳证券交易所备案并公告协议主要内容。公司通过控股子公司实施募投项目的，应当由公司、实施募投项目的控股子公司、商业银行和保荐机构共同签署三方监管协议，公司及其控股子公司视为一方。

上述协议在有效期届满前提前终止的，公司应当自协议终止之日起 1 个月内

与相关当事人签订新的协议，并及时报深圳证券交易所备案后公告。

（二）关于募集资金使用的相关规定

公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金投资计划使用募集资金。出现严重影响募集资金投资计划正常进行的情形时，公司应当及时公告。

公司的募集资金投资项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。公司不得将募集资金用于质押、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资。

公司应当确保募集资金使用的真实性和公允性，防止募集资金被控股股东、实际控制人等关联人占用或挪用，并采取有效措施避免关联人利用募集资金投资项目获取不正当利益。

公司使用募集资金时，应当坚持以最低投资成本产出最大的效益为原则，正确把握投资时机，正确处理投资金额、投资进度、投资项目效益的关系。

公司在使用募集资金时，应当严格履行申请和审批手续。募集资金的使用，由董事会授权总经理进行审批，总经理按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》中有关投资决策权限的规定以及证监会有关募集资金使用规定履行审批职责。公司财务负责人协助总经理负责募集资金帐户的日常管理和核算。募集资金按下列规定的程序办理款项支付：1、支付申请：募集资金项目组（部）向财务负责人提交项目资金支付申请，并注明款项的用途、金额、工程名称，附有效合同及相关证明；2、支付复核：公司财务负责人负责复核申请的手续及相关的单证是否齐备、金额计算是否准确，复核无误后交总经理审批；3、支付审批：总经理按规定进行审批；4、办理支付：财务部门按上述规定办理货币资金支付手续，并及时登记相应的帐册及有关的台帐。公司通过上述分级审批程序来加强对募集资金使用的风险控制。

公司拟订募集资金投资项目和募集资金使用计划时坚持以下原则：（一）选定投资项目时，必须经过充分讨论和论证，再提交董事会讨论通过和股东大会批准；（二）董事会应在充分听取保荐意见的基础上，对投资项目和资金使用计划提出意见；（三）董事会在讨论中应注意发挥独立董事的作用，尊重独立董事的

意见。

募集资金投资项目应当严格按照董事会的计划进度实施，执行部门要细化具体的工作进度，保证各项工作能按计划进度完成，并且每月底向财务部、董事会办公室提供工作计划及实际进度。确因为不可预见的客观因素影响项目不能按计划完成的，公司应对实际情况公开披露并说明原因。

公司应当每半年全面核查募集资金投资项目的进展情况。募集资金投资项目年度实际使用募集资金与前次实际披露的募集资金投资计划当年预计使用金额差异超过 30%的，公司应当调整募集资金投资计划，并在募集资金年度使用情况的专项说明中披露前次募集资金年度投资计划、目前实际投资进度、调整后预计分年度投资计划以及投资计划变化的原因等。

募集资金投资项目出现以下情形的，公司应当对该项目的可行性、预计收益等进行检查，决定是否继续实施该项目，并在最近一期定期报告中披露项目的进展情况、出现异常的原因以及调整后的募集资金投资计划（如有）：（一）募集资金投资项目涉及的市场环境发生重大变化的；（二）募集资金投资项目搁置时间超过一年的；（三）超过前次募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额 50%的；（四）其他募集资金投资项目出现异常的情形。

公司决定终止原募集资金投资项目的，应当尽快、科学地选择新的投资项目。

公司以募集资金置换募集资金到位前预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的，可以在募集资金到账后 6 个月内，以募集资金置换自筹资金。置换事项应当经公司董事会审议通过、注册会计师出具鉴证报告及独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见并履行信息披露义务后方可实施。公司发行申请文件已披露拟以募集资金置换预先投入的自筹资金且预先投入金额确定的，应当在完成置换后 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告。

公司闲置募集资金暂时用于补充流动资金的，应当经董事会审议通过，独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见并披露，且应当符合下列条件：（一）不得变相改变募集资金用途；（二）不得影响募集资金投资计划的正常进行；（三）单次补充流动资金时间不得超过 12 个月；（四）已归还前次用于暂时补充流动资金的募集资金（如适用）；（五）过去十二个月未进行风险投资，并承诺在使

用闲置募集资金暂时补充流动资金不进行风险投资、不对控股子公司以外的对象提供财务资助。

闲置募集资金用于补充流动资金时，仅限于与主营业务相关的生产经营使用，不得通过直接或间接安排用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易。

公司财务部门和项目管理部门负责人应就投资项目的进度情况、工程质量与资金运用情况进行跟踪管理，并定期向公司总经理汇报。如出现以下情况，项目管理部门负责人应及时向公司总经理汇报，同时向公司董事会作出详细的书面解释说明：（一）项目实际进度达不到进展计划进度且无法按期完成整体进度计划；（二）项目所需的实际投资金额超出投资计划 20%以上。公司财务部门对涉及募集资金运作的活动应建立健全会计记录和台帐，并对投资项目进行会计核算，定期检查监督资金的使用情况及使用效果。

公司用闲置募集资金补充流动资金的，应当经公司董事会审议通过，并在二个交易日内公告下列内容：（一）本次募集资金的基本情况，包括募集资金的时间、金额及投资计划等；（二）募集资金使用情况；（三）闲置募集资金补充流动资金的金额及期限；（四）闲置募集资金补充流动资金预计节约财务费用的金额、导致流动资金不足的原因、是否存在变相改变募集资金用途的行为和保证不影响募集资金项目正常进行的措施；（五）本次使用闲置募集资金暂时补充流动资金前十二个月内公司从事风险投资的情况以及对补充流动资金期间不进行风险投资、不对控股子公司以外的对象提供财务资助的相关承诺；（六）独立董事、监事会、保荐机构出具的意见；（七）深圳证券交易所要求的其他内容。补充流动资金到期日之前，公司应将该部分资金归还至募集资金专户，并在资金全部归还后二个交易日内公告。

公司应当根据企业实际生产经营需求，提交董事会或者股东大会审议通过后，按照以下先后顺序有计划的使用超募资金：（一）补充募投项目资金缺口；（二）用于在建项目及新项目；（三）归还银行贷款；（四）暂时补充流动资金；（五）进行现金管理；（六）永久补充流动资金。

公司将超募资金用于在建项目及新项目，应当按照在建项目和新项目的进度

情况使用；通过子公司实施项目的，应当在子公司设立募集资金专户管理。如果仅将超募资金用于向子公司增资，参照超募资金偿还银行贷款或者补充流动资金的相关规定处理。公司使用超募资金用于在建项目及新项目，保荐机构、独立董事应当出具专项意见，依照《深圳证券交易所股票上市规则》规定应当提交股东大会审议的，还应当提交股东大会审议。公司使用超募资金用于在建项目及新项目，应当按照深圳证券交易所《深圳证券交易所股票上市规则》的要求履行信息披露义务。

公司使用超募资金偿还银行贷款或者永久补充流动资金的，应当经股东大会审议通过，独立董事、保荐机构应当发表明确同意意见并披露，且应当符合以下要求：（一）公司最近十二个月未进行风险投资，未为控股子公司以外的对象提供财务资助；（二）公司应当承诺偿还银行贷款或者补充流动资金后十二个月内不进行风险投资及为控股子公司以外的对象提供财务资助并对外披露；（三）公司应当按照实际需求偿还银行贷款或者补充流动资金，每十二个月内累计金额不得超过超募资金总额的 30%。

公司使用暂时闲置的募集资金进行现金管理的，投资产品的期限不得超过十二个月，且必须符合以下条件：

- （一）安全性高，满足保本要求，产品发行主体能够提供保本承诺；
- （二）流动性好，不得影响募集资金投资计划正常进行。

公司原则上应当仅对发行主体为商业银行的投资产品进行投资，并应当经董事会审议通过，独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见，按照本所《深圳证券交易所股票上市规则》规定应当提交股东大会审议的，还应当提交股东大会审议。投资产品的发行主体为商业银行以外其他金融机构的，应当经董事会审议通过，独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见，且应当提交股东大会审议。投资产品不得质押，产品专用结算账户（如适用）不得存放非募集资金或者用作其他用途，开立或者注销产品专用结算账户的，公司应当及时公告。

公司使用闲置募集资金进行现金管理的，应当在提交董事会审议通过后二个交易日内公告下列内容：（一）本次募集资金的基本情况，包括募集时间、募集资金金额、募集资金净额及投资计划等；（二）募集资金使用情况、募集资金闲

置的原因；（三）闲置募集资金投资产品的额度及期限，是否存在变相改变募集资金用途的行为和保证不影响募集资金项目正常进行的措施；（四）投资产品的收益分配方式、投资范围及安全性，包括但不限于产品发行主体提供的保本承诺，公司为确保资金安全所采取的风险控制措施等；（五）独立董事、监事会、保荐机构出具的意见。

首次披露后，当出现产品发行主体财务状况恶化、所投资的产品面临亏损等重大不利因素时，公司应当及时披露，提示风险，并披露为确保资金安全已采取或者拟采取的风险控制措施。

（三）关于募集资金投向变更的相关规定

公司存在下列情形的，视为募集资金用途变更：（一）取消原募集资金项目，实施新项目；（二）变更募集资金投资项目实施主体（实施主体由公司变为全资子公司或者全资子公司变为公司的除外）；（三）变更募集资金投资项目实施方式；（四）深圳证券交易所认定为募集资金用途变更的其他情形。

公司应当在董事会和股东大会审议通过变更募集资金用途议案后，方可变更募集资金用途。

公司董事会应当审慎地进行拟变更后的新募集资金投资项目的可行性分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。公司变更后的募集资金投向原则上应投资于主营业务。

公司拟变更募集资金用途的，应当在提交董事会审议后 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告以下内容：（一）原项目基本情况及变更的具体原因；（二）新项目的的基本情况、可行性分析、经济效益分析和风险提示；（三）新项目的投资计划；（四）新项目已经取得或尚待有关部门审批的说明（如适用）；（五）独立董事、监事会、保荐机构对变更募集资金用途的意见；（六）变更募集资金投资项目尚需提交股东大会审议的说明；（七）深圳证券交易所要求的其他内容。

公司拟将募集资金投资项目变更为合资经营的方式实施的，应当在充分了解合资方基本情况的基础上，慎重考虑合资的必要性，并且公司应当控股，确保对募集资金投资项目的有效控制。

公司改变募集资金投资项目实施地点的，应当经董事会审议通过，并在二

个交易日内公告，说明改变情况、原因、对募集资金投资项目实施造成的影响以及保荐机构出具的意见。

公司拟将募投项目对外转让或置换的（募投项目在公司实施重大资产重组中已全部对外转让或置换的除外），应当在提交董事会审议后 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告以下内容：（一）对外转让或置换募投项目的具体原因；（二）已使用募集资金投资该项目的金额；（三）该项目完工程度和实现效益；（四）换入项目的基本情况、可行性分析和风险提示（如适用）；（五）转让或置换的定价依据及相关收益；（六）独立董事、监事会、保荐人对转让或置换募投项目的意见；（七）转让或置换募投项目尚需提交股东大会审议的说明；（八）深圳证券交易所要求的其他内容。公司应充分关注转让价款收取和使用情况、换入资产的权属变更情况及换入资产的持续运行情况。

公司变更募集资金投向用于收购控股股东或实际控制人资产（包括权益）的，应当确保在收购后能够有效避免同业竞争及减少关联交易。公司应当披露与控股股东或实际控制人进行交易的原因、关联交易的定价政策及定价依据、关联交易对公司的影响以及相关问题的解决措施。

单个募集资金投资项目完成后，公司将该项目节余募集资金（包括利息收入）用于其他募集资金投资项目的，应当经董事会审议通过、保荐机构发表明确同意的意见后方可使用。节余募集资金（包括利息收入）低于 100 万元人民币或低于该项目募集资金承诺投资额 1% 的，可以豁免履行前款程序，其使用情况应当在年度报告中披露。公司将该项目节余募集资金（包括利息收入）用于非募集资金投资项目（包括补充流动资金）的，应当按照本制度规定履行相应程序及披露义务。

募集资金投资项目完成后，节余募集资金（包括利息收入）在募集资金净额 10% 以上的，公司使用节余资金应当符合以下条：（一）独立董事、监事会发表意见；（二）保荐机构发表明确同意的意见；（三）董事会、股东大会审议通过。节余募集资金（包括利息收入）低于募集资金净额 10% 的，应当经董事会审议通过、保荐人发表明确同意的意见后方可使用。节余募集资金（包括利息收入）低于 500 万或低于募集资金净额 1% 的，可以豁免履行前款程序，其使用情况应在年度报告中披露。

公司全部募集资金项目完成前，因部分募集资金项目终止或者部分募集资金项目完成后出现节余资金，拟将部分募集资金变更为永久性补充流动资金，应当符合以下要求：（一）募集资金到账超过一年；（二）不影响其他募集资金项目的实施；（三）按照募集资金用途变更的要求履行审批程序和信息披露义务；（四）公司最近十二个月内未进行风险投资、未为控股子公司之外的对象提供财务资助；（五）公司应当承诺补充流动资金后十二个月内不进行风险投资、不为控股子公司以外的对象提供财务资助，并对外披露。

（四）关于募集资金的管理与监督的相关内容

公司会计部门应当对募集资金的使用情况设立台账，详细记录募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况。公司内部审计部门应当至少每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次，并及时向审计委员会报告检查结果。审计委员会认为公司募集资金管理存在违规情形的或内部审计部门没有按照前款规定提交检查结果报告的，应当及时向董事会报告。董事会应当在收到审计委员会报告后2个交易日内向深圳证券交易所报告并公告。公告内容包括募集资金管理存在的违规情形、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。公司总经理应根据实际情况定期召开办公会议或采用其他方式检查有关募集资金的使用情况。

公司应当真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况。公司当年存在募集资金运用的，董事会应当出具半年度及年度募集资金的存放与使用情况出具专项报告，并聘请会计师事务所对年度募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。募集资金投资项目实际投资进度与投资计划存在差异的，上市公司应当解释具体原因。当期使用闲置募集资金进行现金管理的，公司应当披露本报告期的收益情况以及期末的投资份额、签约方、产品名称、期限等情况。会计师事务所应当对董事会出具的专项报告是否已经按照《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》及相关格式指引编制以及是否如实反映了年度募集资金实际存放、使用情况进行合理鉴证，提出鉴证结论。会计师事务所出具的鉴证结论为“保留结论”、“否定结论”或“无法提出结论”的，公司董事会应当就鉴证报告中注册会计师提出该结论的理由进行分析、提出整改措施并在年度报告中披露。保荐机构应当至少每半年对公司募集资金的存放与使用情况进行一次现场检查。每个会计年度结束后，保荐机构应当对公司年度募集资金存放与使用情况出具专项核查

报告并披露。公司募集资金存放与使用情况被会计师事务所出具了“保留结论”、“否定结论”或者“无法提出结论”鉴证结论的，保荐机构还应当在其核查报告中认真分析会计师事务所提出上述鉴证结论的原因，并提出明确的核查意见。

公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产的确保在新增股份上市前办理完毕上述募集资产的所有权转移手续，公司聘请的律师事务所应当就资产转移手续完成情况出具专项法律意见书。公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产或募集资金用于收购资产的，至少应在相关资产权属变更后的年度报告中披露该资产运行情况及相关承诺履行情况。该资产运行情况至少应当包括资产账面价值变化情况、生产经营情况、效益贡献情况、是否达到盈利预测（如有）等内容。相关承诺期限高于前述披露期间的，上市公司应在以后期间的年度报告中持续披露承诺的履行情况，直至承诺履行完毕。

独立董事应当关注募集资金实际使用情况与公司信息披露情况是否存在重大差异。经二分之一以上独立董事同意，独立董事可以聘请注册会计师对募集资金使用情况出具鉴证报告。公司应当予以积极配合，并承担必要的费用。

保荐机构在调查中发现公司募集资金管理存在重大违规情形或重大风险的，应当及时向深圳证券交易所报告。

六、募集配套资金失败的补救措施

本次募集配套资金以发行股份购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响发行股份购买资产的实施。本次募集配套资金的发行对象为不超过 10 名特定投资者，募集资金失败的可能性较低。若由于不可预测的风险因素导致本次募集配套资金失败，上市公司及标的公司拟采用自筹方式补足资金缺口。

第八节 财务会计信息

一、标的公司财务资料

为便于全面了解本次交易标的的整体情况，利安达对标的资产编制的模拟合并报表（包括 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 7 月 31 日的模拟合并资产负债表，2012 年度、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-7 月的模拟合并利润表、2012 年度、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-7 月的模拟合并现金流量表、模拟合并财务报表附注）进行了审计，并出具了《模拟审计报告》（利安达专字[2015]第 2091 号）。

（一）财务报表

1、模拟合并资产负债表

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产				
货币资金	57,882.30	12,457.58	10,131.79	22,071.88
应收账款	1,251.72	543.29	54.80	-
预付账款	23,889.24	1,625.69	24,655.92	1,363.85
应收利息	652.90	3.74	3.62	3.89
其他应收款	26,176.40	33,139.88	179,713.55	82,726.51
存货	437,902.48	463,623.81	638,966.41	514,273.03
其他流动资产	1,118.19	1,198.80	8,882.21	5,696.52
流动资产合计	548,873.23	512,592.79	862,408.30	626,135.69
非流动资产				
可供出售金融资产	-	-	6,000.00	9,950.00
长期股权投资	-	-	3,358.20	5,278.65
投资性房地产	160,837.04	162,782.70	64,567.79	66,428.81
固定资产	1,233.10	1,459.60	2,059.53	894.10
在建工程	174,140.47	151,809.33	75,591.90	44,726.57
工程物资	425.09	-	-	-
无形资产	5,669.81	5,764.73	5,927.46	5,988.18
长期待摊费用	531.25	778.85	1,080.17	888.64
递延所得税资产	7,241.63	6,367.10	2,914.04	1,517.98
非流动资产合计	350,078.38	328,962.31	161,499.10	135,672.93

资产总计	898,951.62	841,555.10	1,023,907.40	761,808.62
流动负债				
短期借款	100,000.00	74,500.00	95,820.00	4,800.00
应付票据	-	10,000.00	-	100.00
应付账款	35,074.98	72,341.01	65,473.90	35,318.12
预收账款	49,329.26	77,376.13	199,171.22	130,560.97
应付职工薪酬	189.54	120.59	192.46	122.10
应交税费	46,589.53	44,257.05	18,621.15	10,598.99
应付利息	8,073.04	1,074.28	1,151.66	332.45
其他应付款	34,343.52	53,189.94	68,087.13	216,715.80
一年内到期的非流动负债	295,942.00	68,140.00	33,570.00	37,850.00
流动负债合计	569,541.87	400,999.00	482,087.52	436,398.42
非流动负债				
长期借款	126,000.00	250,900.00	245,370.00	87,000.00
预计负债	-	-	374.47	872.42
非流动负债合计	126,000.00	250,900.00	245,744.47	87,872.42
负债合计	695,541.87	651,899.00	727,831.99	524,270.84
股东权益				
归属于母公司股东权益	201,033.56	187,190.57	267,109.72	214,871.47
少数股东权益	2,376.18	2,465.53	28,965.69	22,666.31
股东权益合计	203,409.75	189,656.09	296,075.41	237,537.78
负债及股东权益总计	898,951.62	841,555.10	1,023,907.40	761,808.62

2、模拟合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	90,756.78	245,218.04	94,638.28	28,072.95
减：营业成本	56,974.38	163,385.34	53,174.38	13,802.37
营业税金及附加	8,432.75	25,194.21	10,290.93	2,374.07
销售费用	1,430.30	2,530.51	1,643.89	1,303.03
管理费用	2,414.43	3,966.93	3,774.20	3,947.74
财务费用	3,328.31	2,606.41	1,209.07	113.55
资产减值损失	326.00	110.20	119.76	-448.37
投资收益	600.00	25,875.81	3,291.34	439.60
二、营业利润	18,450.62	73,300.25	27,717.39	7,420.15
加：营业外收入	60.63	50.50	162.43	102.09
减：营业外支出	94.81	289.43	129.28	93.89
其中：非流动资产处置损失	-	0.70	0.63	0.51
三、利润总额	18,416.45	73,061.33	27,750.53	7,428.35

减：所得税费用	4,662.79	18,395.65	7,212.91	2,352.02
四、净利润	13,753.65	54,665.67	20,537.63	5,076.33
归属于母公司股东的净利润	13,843.00	47,399.62	14,238.25	5,619.97
少数股东损益	-89.35	7,266.05	6,299.38	-543.64
五、综合收益总额	13,753.65	54,665.67	20,537.63	5,076.33
归属于母公司股东的综合收益总额	13,843.00	47,399.62	14,238.25	5,619.97
归属于少数股东的综合收益总额	-89.35	7,266.05	6,299.38	-543.64

3、模拟合并现金流量表

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	62,237.35	121,827.20	160,666.06	64,519.25
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	6,353.55	36,022.43	11,831.76	11,961.96
经营活动现金流入小计	68,590.90	157,849.63	172,497.82	76,481.21
购买商品、接受劳务支付的现金	56,051.92	49,103.24	156,111.01	92,762.83
支付给职工以及为职工支付的现金	1,273.07	1,937.34	1,894.10	1,593.88
支付的各项税费	11,781.37	8,268.92	12,361.01	6,300.16
支付其他与经营活动有关的现金	10,634.29	20,172.49	28,243.07	7,796.29
经营活动现金流出小计	79,740.65	79,481.98	198,609.20	108,453.16
经营活动产生的现金流量净额	-11,149.74	78,367.66	-26,111.38	-31,971.95
二、投资活动产生的现金流量	-			
收回投资收到的现金	-	15,020.00	19,356.53	46,600.00
取得投资收益所收到的现金	-	19,490.75	3,573.26	474.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-2.95	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	19,819.94	85,436.65	24,400.07	12,016.07
投资活动现金流入小计	19,819.94	119,944.45	47,329.86	59,090.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34,961.31	30,202.52	25,237.43	22,603.97
投资支付的现金	10,000.00	61,768.00	13,768.00	51,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	95,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	56,983.18	-	167,652.55	41,374.78
投资活动现金流出小计	101,944.50	186,970.52	206,657.99	115,078.74
投资活动使用的现金流量净额	-82,124.56	-67,026.07	-159,328.13	-55,988.34

三、筹资活动产生的现金流量	-			
吸收投资收到的现金	-	-	38,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	220,000.00	158,170.00	310,760.00	40,119.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	299.60	12,937.34	10,715.77	88,359.14
筹资活动现金流入小计	220,299.60	171,107.34	359,475.77	128,478.14
偿还债务支付的现金	91,598.00	139,390.00	65,650.00	34,407.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,833.35	32,295.98	20,483.65	11,669.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	11,950.41	10,111.67	89,240.94	34,065.68
筹资活动现金流出小计	120,381.77	181,797.65	175,374.59	80,142.57
筹资活动产生的现金流量净额	99,917.83	-10,690.31	184,101.17	48,335.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	6,643.53	651.28	-1,338.34	-39,624.72
加：期/年初现金及现金等价物余额	6,419.78	5,768.51	7,106.84	46,731.57
六、期/年末现金及现金等价物余额	13,063.32	6,419.78	5,768.51	7,106.84

（二）主要税种及享受的主要税收优惠政策

1、主要税种

标的公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
营业税	按应税营业收入计征	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税计征	5%
水利建设基金	按应税营业收入计征	0.1%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
土地使用税	按土地面积计征	6 元/平米、9 元/平米、12 元/平米、16 元/平米
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	实行四级超率累进税率（30%~60%）

2、税收优惠

标的公司未享受相关税收优惠政策。

（三）非经常性损益明细表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	600.00	25,770.81	-0.63	14.64
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	204.92	4,367.62	3,252.19	2,845.76
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-2,353.72	-1,264.75	-809.90
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	170.69	2,970.77	107.66
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-34.18	-238.36	33.78	8.71
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	1,551.93	591.02	366.68
减：少数股东权益影响额	-0.02	-168.44	-91.52	-31.72
减：所得税影响额	192.70	7,893.57	1,700.45	793.72
合计	578.06	21,543.84	3,973.44	1,771.55

（四）或有事项

截至本报告书摘要出具之日，标的公司为第三方提供的担保事项已履行完毕；除此之外，公司不存在其他需要披露的或有事项。

二、上市公司备考财务报表

根据利安达出具的备考合并财务报表及专项审计报告，按照本次重组完成后架构编制的上市公司最近一年一期的备考财务资料如下：

（一）备考合并财务报表编制基础

1、本备考财务报表由上市公司管理层编制，上市公司以持续经营假设为基础，并假设本次重大资产重组事项在本备考财务报表期初（2014 年 1 月 1 日）已经完成，并且下列事项均已获通过：（1）公司股东大会作出批准本次重大资产重组相关议案的决议；（2）本次重大资产重组获得中国证券监督管理委员会的核准。按照重组事项完成后的架构编制。

2、本次非公开发行股份后，公司实际控制人将发生变更。根据财政部《关

于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17号）、财政部《财政部关于做好执行会计准则企业2008年年报工作的通知》（财会函[2008]60号）的相关规定，万厦房产和新光建材城股东新光控股集团有限公司和自然人虞云新认购上市公司定向发行的股份并取得上市公司控制权，上市公司在交易发生时持有构成业务的资产或负债，本次交易行为已构成反向购买。根据《企业会计准则第20号-企业合并》及企业会计准则讲解的相关规定，本备考财务报表按照反向购买相关会计处理方法编制。

3、本备考财务报表是以上市公司、万厦房产和新光建材城业经审计的2014年度及2015年1-7月财务报表为基础编制。上市公司2014年度及2015年1-7月财务报表数据依据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。万厦房产和新光建材城2014年度、2015年1-7月财务报表数据依据业经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

4、因本备考财务报表是在假定本次交易于相关期间期初已完成的基础上编制的，同时基于以上所述的特定目的，故本备考财务报表并未编制备考现金流量表及备考所有者权益变动表。

（二）最近一年一期简要备考财务报表

1、备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2015.07.31	2014.12.31
流动资产		
货币资金	64,300.39	16,988.25
应收票据	1,427.77	2,380.86
应收账款	23,361.30	23,848.33
预付账款	24,069.23	1,881.20
应收利息	652.90	3.74
其他应收款	26,554.54	33,387.75
存货	451,823.20	477,302.84
其他流动资产	1,644.04	1,631.28
流动资产合计	593,833.36	557,424.26
非流动资产		
可供出售金融资产	10,920.00	10,920.00
长期股权投资	3,683.92	3,793.23
投资性房地产	161,034.99	162,782.70

固定资产	60,653.86	61,509.40
在建工程	176,646.41	156,529.82
工程物资	425.09	-
固定资产清理	51.40	50.29
无形资产	15,094.23	15,337.87
长期待摊费用	1,013.26	1,280.50
递延所得税资产	8,427.45	7,427.53
其他非流动资产	809.88	865.82
非流动资产合计	438,760.48	420,497.16
资产总计	1,032,593.84	977,921.43
流动负债		
短期借款	140,250.00	111,540.00
应付票据	1,450.00	13,050.00
应付账款	39,725.92	77,895.99
预收账款	49,592.60	77,519.50
应付职工薪酬	2,081.89	2,038.26
应交税费	46,739.88	44,667.49
应付利息	8,252.82	1,130.11
其他应付款	34,383.58	53,264.55
一年内到期的非流动负债	295,942.00	68,140.00
其他流动负债	163.08	247.19
流动负债合计	618,581.76	449,493.09
非流动负债		
长期借款	126,000.00	250,900.00
递延收益	772.87	833.53
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	126,772.87	251,733.53
负债合计	745,354.63	701,226.63
股东权益		
归属于母公司股东权益	280,432.65	269,398.05
少数股东权益	6,806.56	7,296.75
股东权益合计	287,239.21	276,694.80
负债及股东权益总计	1,032,593.84	977,921.43

2、备考合并利润表

单位：万元

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度
一、营业总收入	103,363.88	281,046.72
二、营业总成本	89,583.92	235,638.55

其中：营业成本	67,782.06	190,006.39
营业税金及附加	8,542.29	25,547.70
销售费用	2,304.47	4,508.08
管理费用	5,121.64	9,606.08
财务费用	4,710.72	5,213.28
资产减值损失	1,122.74	757.02
投资收益（损失以“－”号填列）	1,165.69	26,565.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-109.31	-1,603.88
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	14,945.65	71,973.30
加：营业外收入	339.54	1,128.67
其中：非流动资产处置利得	0.37	0.83
减：营业外支出	207.18	366.86
其中：非流动资产处置损失	4.37	1.51
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	15,078.00	72,735.11
减：所得税费用	4,533.59	18,142.09
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	10,544.41	54,593.02
归属于母公司所有者的净利润	11,034.61	47,367.01
少数股东损益	-490.19	7,226.01

（本页无正文，为《马鞍山方圆回转支承股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书摘要》之签章页）

法定代表人：_____

钱森力

马鞍山方圆回转支承股份有限公司

年 月 日