证券代码:000560 证券简称:我爱我家 公告编号:2019-018号

我爱我家控股集团股份有限公司第九届董事会第二十九次会议决议公告

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

一、董事会会议召开情况

我爱我家控股集团股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于2019年3月1日,以专人送达和电子邮件方式向全体董事发出召开第九届董事会第二十九次会议的通知。在保障董事充分表达意见的前提下,会议于2019年3月4日以通讯表决方式召开。本次会议应出席董事7人,实际以通讯表决方式出席会议董事7人。本次董事会会议的召集和召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程的规定。

二、董事会会议审议情况

经与会董事认真审议并表决,会议形成以下决议:

1.审议通过《关于暂停全资子公司云南百大房地产有限公司收购其控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司少数股东股权的议案》

本公司控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司(以下简称“野鸭湖房地产”)是本公司全资子公司云南百大房地产有限公司(以下简称“云百大地产”)与本公司关联方华夏西部经济开发有限公司(以下简称“华夏西部”)的共同投资企业。其中,云百大地产持有其3,000万元出资计60%的股权,华夏西部持有其2,000万元出资计40%的股权。2019年2月18日,云百大地产与华夏西部签署《股权转让协议》,云百大地产拟以自有资金14,292万元收购华夏西部持有的野鸭湖房地产40%的股权(以下又简称“本次交易”)。该事项已经公司2019年2月18日召开的第九届董事会第二十八次会议审议通过,并拟提交公司2019年3月7日召开的2019年第一次临时股东大会审议批准。上述事项具体内容详见公司2019年2月19日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于全资子公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》(2019-013号)等相关公告。

在公司披露上述相关公告后,公司收到深圳证券交易所公司管理部下发的《关于对我爱我家控股集团股份有限公司的关注函》(公司部关注函(2019)第40号)和中国证券监督管委员会云南监管局下发的《云南证监局关于我爱我家全资子公司收购其控股子公司少数股东股权的问询函》(云证监函(2019)40号);同时,公司积极与部分中小股东沟通其针对该次交易关注的相关信息。在认真细致工作的基础上,公司本着审慎的态度和原则,认为本次交易的相关交易事项需进一步补充、完善,经与各方沟通后,综合考虑各项因素,公司决定暂停本次交易。

鉴于本次交易对方华夏西部为本公司实际控制人谢勇先生通过本公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司控制的子公司,而公司董事秦岭、文彬、代文娟为西藏太和先机投资管理有限公司推荐董事,因此谢勇、秦岭、文彬、代文娟4位董事构成本次交易的关联董事,在董事会审议本次《关于暂停全资子公司云南百大房地产有限公司收购其控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司少数股东股权的议案》时回避表决,由公司3名非关联董事进行表决。表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权。

2.审议通过《关于取消2019年第一次临时股东大会的议案》

本公司2019年2月18日召开的第九届董事会第二十八次会议审议通过了《关于召开公司2019年第一次临时股东大会的议案》,公司决定于2019年3月7日采取现场投票和网络投票相结合的方式召开2019年第一次临时股东大会,审议《关于全资子公司云南百大房地产有限公司少数股东股权与关联方华夏西部经济开发有限公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易事项的议案》一项提案。

现鉴于本次董事会会议已审议通过《关于暂停全资子公司云南百大房地产有限公司收购其控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司少数股东股权的议案》,为了更好地维护公司及股东利益,公司审慎考虑决定取消原定于2019年3月7日召开的2019年第一次临时股东大会。公司董事会本次取消股东大会符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程的相关规定。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

公司后续将积极组织落实相关工作,对本次全资子公司收购其控股子公司少数股权暨关联交易涉及的相关事项进行进一步补充、完善,并根据相关补充、完善工作情况,另行召开董事会、股东大会履行相应决策程序。同时根据本次交易相关事项进展情况,按照相关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务。

上述关于暂停全资子公司云南百大房地产有限公司收购其控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司少数股东股权事项及关于取消2019年第一次临时股东大会事项具体内容详见公司2019年3月5日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于取消2019年第一次临时股东大会并暂停全资子公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》(2019-019号)。

三、备查文件

1.经与会董事签字并加盖董事会印章的第九届董事会第二十九次会议决议。

2.独立董事发表的独立董事意见。

特此公告。

我爱我家控股集团股份有限公司
董 事 会
2019年3月5日

证券代码:000560 证券简称:我爱我家 公告编号:2019-019号

我爱我家控股集团股份有限公司关于取消2019年第一次临时股东大会并暂停全资子公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告

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

经我爱我家控股集团股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)2019年3月4日召开的第九届董事会第二十九次会议同意,公司决定取消原定于2019年3月7日召开的2019年第一次临时股东大会,并暂停全资子公司云南百大房地产有限公司收购其控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司40%的少数股权暨关联交易事项。具体情况如下:

一、取消股东大会的相关情况

1.取消的股东大会类型和届次:2019年第一次临时股东大会;

2.取消的股东大会的召开日期:2019年3月7日;

3.取消的股东大会的股权登记日:2019年3月1日。

二、发出股东大会通知情况

公司2019年2月18日召开第九届董事会第二十八次会议,审议通过了《关于全资子公司就收购其控股子公司少数股东股权与关联方签署股权转让协议的议案》和《关于召开公司2019年第一次临时股东大会的议案》。公司拟定于2019年3月7日采取现场投票和网络投票相结合的方式召开2019年第一次临时股东大会审议一个提案,即公司全资子公司云南百大房地产有限公司收购其控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司40%的少数股权暨关联交易事项(以下又简称“本次交易”)。上述拟审议事项及临时股东大会通知具体内容详见公司2019年2月19日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于全资子公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》(2019-013号)和《关于召开2019年第一次临时股东大会的通知》(2019-014号)等相关公告。

三、取消股东大会的原因

在公司披露《关于全资子公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》等相关公告后,公司收到深圳证券交易所公司管理部下发的《关于对我爱我家控股集团股份有限公司的关注函》(公司部关注函(2019)第40号)和中国证券监督管委员会云南监管局下发的《云南证监局关于我爱我家全资子公司收购其控股子公司少数股东股权的问询函》(云证监函(2019)40号);同时,公司积极与部分中小股东沟通其针对该次交易关注的相关信息。在认真细致工作的基础上,公司本着审慎的态度和原则,认为本次全资子公司收购其控股子公司少数股东股权的相关交易事项需进一步补充、完善,经与各方沟通后,综合考虑各项因素,经公司2019年3月4日召开的第九届董事会第二十九次会议公司审议批准,决定暂停本次交易,并取消拟于2019年3月7日召开的审议本次交易的2019年第一次临时股东大会。

四、取消股东大会的审批程序

公司于2019年3月4日以通讯表决方式召开第九届董事会第二十九次会议,会议以7票同意、0票反对、0票弃权审议通过《关于取消2019年第一次临时股东大会的议案》,同意取消原定于2019年3月7日召开的2019年第一次临时股东大会。

五、所涉及议案的后续处理

公司将积极组织落实相关工作,对本次全资子公司收购其控股子公司少数股权暨关联交易涉及的相关事项进行进一步补充、完善,并根据相关补充、完善工作情况,另行召开董事会、股东大会履行相应决策程序。同时根据本次交易相关事项进展情况,按照相关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务,敬请广大投资者注意投资风险。

暂停本次交易不会对公司正常生产经营活动产生影响。公司董事会本次取消股东大会符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程的相关规定。公司对由此给广大投资者带来的不便深表歉意,并感谢广大投资者给予公司的支持与理解。

特此公告。

我爱我家控股集团股份有限公司
董 事 会
2019年3月5日

证券代码:000560 证券简称:我爱我家 公告编号:2019-020号

我爱我家控股集团股份有限公司关于对深圳证券交易所关注函及中国证券监督管理委员会云南监管局问询函回复的公告

我爱我家控股集团股份有限公司(以下简称“我爱我家”、“上市公司”、“公司”或“本公司”)分别于2019年2月20日和2019年2月21日收到深圳证券交易所公司管理部下发的《关于对我爱我家控股集团股份有限公司的关注函》(公司部关注函(2019)第40号)和中国证券监督管理委员会云南监管局下发的《云南证监局关于我爱我家全资子公司收购其控股子公司少数股东股权的问询函》(云证监函(2019)40号)。上述函件收悉后,本公司董事会、监事会、经营管理层和控股股东极为重视,针对关注函和问询函中提及的事项,及时组织本次交易涉及的相关各方进行逐项落实、核查和组织回复材料。公司现根据关注函和问询函所涉问题进行回复如下:

一、对深圳证券交易所公司管理部《关于对我爱我家控股集团股份有限公司的关注函》(公司部关注函(2019)第40号)的回复

问题1.根据北京中同华资产评估有限公司出具的《云南百大房地产有限公司拟收购华夏西部经济开发有限公司持有的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司40%股权所涉及的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司股东部分权益价值评估项目资产评估报告》(中同华评报字(2019)第120082号)(以下简称“《资产评估报告》”),截至评估基准日2018年12月31日,标的资产净资产账面价值为88,247.25万元,评估值为40,400.92万元,增值率389.87%。其中,其他应收款评估增值17,108.96万元,固定资产评估增值11,656.14万元。

(1)公告显示,标的公司其他应收款的形成原因主要包含了赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目所产生的2笔账外收益权资产,请你公司补充披露上述收益的回收进展,是否存在回收障碍,预期的回款时间,并进一步说明本次评估中其他应收款评估增值的合理性,以及上述两个项目的投资收益未在标的公司账务上进行确认,是否符合企业会计准则的规定;

(2)公告及《评估报告》显示,标的公司共向赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目投入本金44,097.88万元,累计投资收益的含税金额为24,356.03万元,请你公司补充披露前述投资收益的计算过程;

(3)公告显示,标的公司固定资产增值的主要原因为新都会物业建设年份较早,土地成本和建设成本均较低,近几年周边土地价格增长较快;《评估报告》显示,本次对建筑物类资产主要采用的是市场比较法和重置资产成本法,请你公司补充披露新都会物业具体采用的评估方法,如采用市场比较法进行评估,请进一步说明评估中选取的可比案例情况,可比案例的选取依据,修正参数及具体计算过程,计算比准价格时具体修正内容;如采用重置资产成本法进行评估,请结合新都会物业的商业物业属性,进一步说明采用重置资产成本法进行评估的合理性,是否与公告中的表述相违背。请本次交易的评估机构进行核查并发表明确意见;

1.新都会物业具体采用的评估方法

根据《资产评估基本准则》第十六条规定,确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。

根据《资产评估执业准则——不动产》第十六条规定,执行不动产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性,选择评估方法。

本次评估最终选取市场法对新都会物业进行评估,选取的理由如下:

(1)本次评估采用市场法的理由

市场法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。适用于同类房地产数量较多,经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

新都会物业位于昆明市呈贡新区,呈贡新区为昆明市人民政府驻地,是现代新昆明的建设的核心区,项目位于呈贡新区核心商业区,周边分布有七彩云南第壹城、新城吾悦广场、置地银河广场等商业中心,商业繁华度较高。经市场调查,周边同类商铺均正常在售,由于该区域聚集较多的住宅小区,人流量较大,且该区域为呈贡区新成立的商圈,商铺具有较高的投资价值,商铺的市场交易比较活跃,可以找到类似的成交案例,故本次选用市场法进行评估。

(2)本次评估不采用收益法的理由

收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

委估新都会物业(负一层商铺)目前由野鸭湖房地产关联企业(昆百大家电、昆百大超市)经营超市和家电,并由昆百大商业进行统一管理,由于该区域为呈贡区新成立的商业中心,为了培养商圈,目前商铺租赁均有较大的优惠,导致目前该区域商铺租赁均比(约为1:500)远超合理租售比(1:200到1:300之间),如采用收益法评估将严重偏离市场价;另外,委估不动产未来收益难以准确预测与量化,故本次不适用收益法评估。

(3)本次评估不采用成本法的理由

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。适用于很少发生交易而限制了市场法运用,又没经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产。另外,在房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区难以采用市场法估价时,也只好采用成本法估价。本次估价对象不属于以上条件,因此不采用成本法进行评估。

2.市场法评估中选取的可比案例情况,可比案例的选取依据,修正参数及具体计算过程,计算比准价格时具体修正内容

(1)选取的可比案例情况,可比案例的选取依据

根据房地产交易活动中的替代原理,评估人员在认真分析估价对象特点的基础上,遵循与其结构相同、建筑装饰标准相近、所在地区相同或相近的原则,选取类似估价对象的三个可比楼盘进行比较。具体情况如下:

案例一:七彩云南第壹城摩登汇,紧邻呈贡新城主干道彩云路,距委估房产约2公里,2015年开盘。该项目总占地面积约668亩,总建筑面积约181万㎡,七彩云南第壹城购物中心于2016年6月开业,是呈贡新城最先成熟的城市综合体项目,目前该项目负一层商铺的销售均价约为15,260元/平方米。

案例二:新城吾悦广场,紧邻呈贡新城主干道彩云路,距委估房产约2公里,2018年开盘。该项目总用地面积10万方,建筑面积约48万方,是集大型购物、商业街、住宅于一体的大型城市综合体项目,其商业中心于2018年11月开业,目前该项目负一层商铺的销售均价约为14,980元/平方米。

案例三:置信银河广场,紧邻呈贡新城主干道彩云路,距委估房产约2公里,2017年开盘。该项目占地92亩,总建筑面积约38万平方米,是集商业、办公、酒店为一体的城市商业综合体项目,地铁1号线直接接入地下商业,其一期商业于2017年12月开业,二期商业于2018年9月开业,目前该项目负一层的销售均价约为16,625元/平方米。

(2)修正参数及具体计算过程,计算比准价格时具体修正内容

①比较因素的选择与修正

比较因素包括交易情况、交易期日、房地产用途、区域因素、个别因素、权益因素等;区域因素主要有商业繁华程度、交通便捷度、环境质量、市政设施、公共服务设施等;个别因素主要有临街状况、装修、楼宇配套设施、外观设计、车位配套、物业管理、楼层等;权益因素包括房屋所有权、土地使用权性质、共有情况、他项权利、限制权利等。

1)交易情况因素修正

交易情况,是指交易行为中是否包含特殊因素,并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差。对比楼盘目前均正常在售,无需进行交易情况修正。

2)交易日期因素修正

由于评估基准日与案例交易时间在同一个月,市场变动很小,故无需进行交易日期修正。

3)房地产用途修正

由于委估对象与对比楼盘均为负一层商铺,用途一致,故无需进行用途修正。

4)区域因素修正

商业繁华程度,指房屋所在区的位置情况,不仅是该区域的办公规模、数量,还包括该区域的人气聚集度;

交通便捷度,主要指城市公共交通的通达程度,如估价对象附近是否通行公共汽车、电车、地铁、轻轨等;

环境质量,指估价对象附近以的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件等;

市政基础设施,指房屋所在区域的配套的市政基础设施,如通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气等;

公共配套设施,指周边是否具备一定的基本办公服务设施,如购物中心、银行、邮局、医院、饭馆等。

5)个别因素修正

临街状况,指房屋是否临街,临什么样的街以及是如何临街的;

装修情况,按不同装修档次区分为毛坯、粗装修、普通装修及精装修;

楼宇配套设施,指房屋内部的电梯、智能化设施等配套设施情况;

外观设计,主要指房屋整体建筑风格、外观感受;

车位配套,指房屋配套的车位数量情况;

物业管理,指房产物管的好坏情况;

楼层,指房产所在的自然层。

6)权益状况修正

根据调查了解,委估房产与可比楼盘的权益状况基本一致,无需进行权益状况修正。

2)对比案例的修正

根据评估对象的实际情况,对以上比较案例进行各项修正,包括交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等修正。在因素指标量化的基础上进行比较因素修正,将因素指标转化为因素条件指数,在确定了各种因素修正指数的基础上,将评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较,得出各因素修正系数,综合各因素后得到对比案例的修正系数,具体修正结果如下:

比较因素修正系数表

比较因素	案例1	案例2	案例3
楼盘名称	七彩云南第壹城	新城吾悦广场	置地银河广场
交易价格(元/M2)	15,260	14,980	16,625
修正系数	0.9337	0.9337	0.9337
比准价格	14,248.26	13,986.83	15,522.76

③市场法评估值

将各比较实例的市场均价(含税)通过对上述各因素修正后,分别得到修正后的价格,三个比准价格差异较小,本次取其算术平均值作为委估房产的评估单价(含税),即:

估价对象评估单价=(14,248.26+13,986.83+15,522.76)÷3
=14,585.95(元/平方米)

新都会为房地产老项目,根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号)及附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》,房地开发企业销售自行开发的房地产老项目,可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。野鸭湖房地产选择按照5%的税率简易计税,则委估房地产不含税评估单价为:14,585.95÷1.05=13,891.38(元/平方米),本次以该结论作为新都会负一层商铺物业评估均价。

(3)本次评估增值原因分析

新都会项目于2012年开始建设,2015年完工并交付使用,由于其建设年代较早,土地取得成本较低,整个项目开发成本偏低。房屋建筑中的新都会物业为企业通过开发企业转至固定资产科目,其账面成本偏低(约为5,800元/平方米)。另外,随着近几年呈贡区的房价不断上涨,从而造成本次评估大幅增值。

3.如采用重置资产成本法进行评估,请结合新都会物业的商业物业属性,进一步说明采用重置资产成本法进行评估的合理性,是否与公告中的表述相违背

经以上分析,本次并未采用重置成本法对新都会物业进行评估。本次只对野鸭湖房地产自持的部分位于野鸭湖片区的房产采用了重置成本法进行评估,由于该部分房产远离都市繁华区,同类型房屋的出租和成交案例很少,难以合理确定租金水平,也难以找到可比交易案例,故不适用于收益法和市场法评估,本次仅采用了重置成本法进行评估。

北京中同华资产评估有限公司对上述事项进行了核查,具体核查意见为:

经核查,评估师认为:本次采用市场法对房屋建筑物中的新都会物业进行评估符合资产评估准则的规定;选取对比案例的依据充分,对比案例的数据真实、可靠,修正系数合理,经市场法评估得到的评估单价能客观公允的反应其目前市价水平,评估增值具有合理性。

具体详见由北京中同华资产评估有限公司出具的《北京中同华资产评估有限公司对深圳证券交易所(关于对我爱我家控股集团股份有限公司的关注函)(公司部关注函(2019)第40号)相关问题的核查意见》。

(四)标的公司现阶段主要项目的开发进度,是否存在融资风险或其他开发风险,如是,请进行重大风险提示。

截止2018年12月末,野鸭湖房地产主要开发项目为野鸭湖山水假日城(截止2016年1月已竣工,已售房源已顺利交房)、白龙潭项目(2014年以前已全部完工交房)及新都会项目(2014年末已竣工,已售房源已全部顺利交房,于2014年以前已建设完成,无正在开发项目,故不存在融资风险及其他风险。

经公司独立董事对前述问题进行核查后,发表意见如下:

1.截止2019年2月22日,公司已就赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目,收到盘国投支付的100,000,000.00元。根据公司预计,赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发两个项目的投资收益的回收没有障碍,我们将督促公司持续跟进后续款项的催收工作。上述两个项目的投资收益未在野鸭湖房地产账务上进行确认,符合企业会计准则的规定。

2.针对本次交易,在本次评估中,由专业评估机构根据评估相关准则对其进行评估确认且在特别事项中对上述两个项目的情况进行充分披露,是符合评估相关准则且合理的。本次评估采用市场法对房屋建筑物中的新都会物业进行评估符合资产评估准则的规定;选取对比实例的依据充分,对比案例的数据真实、可靠,修正系数合理,经市场法评估得到的评估单价能客观公允的反应其目前市价水平,评估增值具有合理性。

3.经核查昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司(以下简称“野鸭湖房地产”或“标的公司”)所开发项目的相关材料,野鸭湖房地产所开发项目均已建设完成,无正在开发项目,不存在融资风险及其他开发风险。

问题2.根据中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司审计报告》(众环审字(2019)160003号)(以下简称“《审计报告》”),野鸭湖房地产2017年度和2018年度净利润分别为1,532.21万元和-920.82万元。请你公司结合野鸭湖房地产的盈利情况,详细说明标的公司的持续经营能力以及本次交易的必要性,并按照《主板信息披露业务备忘录第2号——交易和关联交易》第三十六条的规定,说明交易对方是否提供标的资产盈利担保或补偿承诺或标的资产回购承诺,如否,请说明原因及合理性,是否存在不利于上市公司及中小股东利益的情况,请公司独立董事进行核查并发表明确意见。

【回复】

野鸭湖房地产2018年净利润为-920.82万元,主要原因为公司2018年财务费用(1,419.71万元)较高,随着公司房地产项目(野鸭湖山水假日城尾盘项目)的销售以及近期赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目、昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目投资收益的收回,回款逐步用于归还银行借款后,野鸭湖房地产的收入会有所增加,财务费用会大幅降低,将产生较好的盈利。另,野鸭湖房地产通过10多年对野鸭湖小镇地块周边的野鸭湖山水假日城的开发及运营,打造出了当地较为知名的健康旅游品牌,并且前期已做了大量项目持续调研、控林控地及与项目所在地政府及其它一级开发平台合作过程中的协调沟通,在未来二级开发方面具备熟悉项目条件、精准设计项目定位、降低项目开发成本、通过挖潜提升项目效益等诸多便利和积极因素。同时因参与该地块一级开发,具有一二级联动的主动优势,也因此存在该项目对外整体溢价转让的可能,如整体转让则溢价很可能大于本次评估按照《融资协议》计算确认的项目投资收益,即该溢价不包含在此次评估值及此次股权转让的交易作价之内,未来若有溢价大股东也不能分享。目前该项目收益预计收回没有障碍,公司将加快推进该项目,尽快收回相关款项。

(3)上述两个项目的投资收益未在野鸭湖房地产账务上进行确认,是符合企业会计准则的规定,理由如下:

根据野鸭湖房地产与盘国投就野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目签署的《野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目融资协议》、野鸭湖房地产与昆明市土地矿产储备中心、盘龙区人民政府、盘国投就赛诺制药厂“退二进三”项目土地一级开发项目签订的《土地一级开发整理委托合同》及野鸭湖房地产与盘国投签订的《云南大华工贸有限公司赛诺制药厂“退二进三”项目土地一级开发整理项目合作协议》约定,上述两个项目最终收益需经政府审计部门对公司投入的项目合作款进行审定后计算确定,且投入款项以及收益需在项目土地经出让并获得土地交易机构返还的出让收益以及开发成本后才能收到,截止2018年12月31日,上述两个项目的投入款项金额尚未经政府审计部门审定或土地尚未出让,上述两个项目投资收益具体金额及收回时间尚未确定,出于会计核算的谨慎性考虑,公司未对上述两个项目投资收益进行账务确认。

(4)在本次评估中,对上述两个项目的其他应收款进行评估增值是合理的,具体理由如下:

虽然野鸭湖房地产对于该两个项目的项目投资收益暂未在账务上进行确认,但根据相关协议约定野鸭湖房地产确实享有上述两个项目的收益。鉴于本次拟进行股权交易,故根据野鸭湖房地产与盘国投及相关政府部门签订的相关协议等资料计算确认野鸭湖房地产享有的收益金额,并由专业评估机构根据评估相关准则对其进行评估确认且在特别事项中对该两个项目的情况进行充分披露,是符合评估相关准则且合理的。

(二)标的公司共向赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目投入本金44,097.88万元,累计投资收益的含税金额为24,356.03万元,上述投资收益的计算过程;

(1)赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目投资收益为58,031,485.62元,具体计算过程如下:

根据2017年12月昆明市审计局政府投资审计中心出具的《云南大华工贸有限公司赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目土地储备支出评审报告》(昆审政报[2017]7号),该项目土地一级开发成本合计182,415,940.39元,(具体包括征地拆迁补偿费,前期费用、工作经费、土地储备管理费、受委托实施土地储备单位的管理费、资金利息、项目投资回报)。

其中野鸭湖房地产根据2011年12月与盘国投签订的《云南大华工贸有限公司赛诺制药厂‘退二进三’土地一级开发整理项目合作协议》约定,可收回上述费用项目中已由野鸭湖房地产实际支付的征地拆迁补偿费,前期费用、工作经费、土地储备管理费、受委托实施土地储备单位的管理费共计117,124,410.26元、资金利息41,488,749.92元、项目投资回报16,474,325.44(项目投资回报以项目审定的一级开发总成本的16%计,其中的1%由盘国投享有,15%由野鸭湖房地产享有),合计175,087,485.62元。明细如下:

序号	名称	金额(元)
1	征地拆迁补偿费	112,056,000.00
2	前期费用	68,410.26
3	垫付工作经费	2,000,000.00
4	资金利息	41,488,749.92
5	垫付管理费	3,000,000.00
6	野鸭湖房地产应享有的投资回报	16,474,325.44
7	可收回金额	175,087,485.62

根据2014年9月野鸭湖房地产与昆明百货大楼(集团)股份有限公司(后更名为:我爱我家控股集团股份有限公司)签订的《债权转让协议》及2015年7月签订的《(债权转让协议)之补充协议》约定,双方转让的债权仅为已投入的土地一级开发资金的债权117,056,000.00元(该金额已经盘国投书面确认),不包含该债权金额之外的任何其他应收的财务费用、项目投资产生的收益及投资回报等。根据北京市竞天公诚律师事务所出具《关于我爱我家控股集团股份有限公司债权转让协议及其补充协议合法合规之法律意见书》确认上述债权转让协议及其补充协议内容合法,形式完备,对双方具有约束力。故野鸭湖房地产在该项目上享有的收益金额为:

175,087,485.62-117,056,000.00=58,031,485.62元。

(2)昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目投资收益为185,528,803.58元,具体计算过程如下:

根据2009年11月被评估单位与盘龙区国有资产经营投资公司(盘国投曾用名)签订的《野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目融资协议》约定,盘国投作为野鸭湖旅游小镇项目(以下简称“野鸭湖项目”)土地一级开发工作的主体,野鸭湖房地产负责对盘国投承担的一级开发工作进行融资及配合盘国投的一级开发工作,野鸭湖房地产在盘国投完成一级开发工作获得开发收益后收回投资并获得本协议约定的收益。协议约定的项目投资收益及其计算方法如下:

野鸭湖房地产分阶段完成协议约定出资,待盘国投完成土地一级开发工作并经土地出让获得土地交易机构返还的出让收益及开发成本后,野鸭湖房地产享有的收益为各期投入资金的同期人民银行贷款基准利率上浮2.5个百分点。其具体计算办法为:投资额按月核定和统计,不计复利,乙方收益为各期投入额乘以收益率的总和,具体收益计算为:

∑各期融资额×(人民银行同期贷款基准利率+2.5%)×(资金投入开始之日至开发成本和收益收回到账日之间的期间)

野鸭湖房地产2009年至2014年9月共支付给盘国投土地一级开发资金323,922,807.00元,该金额已经双方书面确认,后续野鸭湖房地产未支付任何款项。

根据资金投入计息日、计息期限和人民银行同期贷款基准利率,按照上述计算方法根据不同期间基准利率的浮动分段求出截止本次评估基准日2018年12月31日野鸭湖房地产应享有的收益额为185,528,803.58元。

根据2014年9月野鸭湖房地产与本公司签订的《债权转让协议》及2015年7月签订的《(债权转让协议)之补充协议》约定,双方转让的债权仅为已投入的土地一级开发资金的债权323,922,807.00元(该金额已经盘国投书面确认),不包含该债权金额之外的任何其他应收的财务费用、项目投资产生的收益及投资回报等。根据北京市竞天公诚律师事务所出具《关于我爱我家控股集团股份有限公司债权转让协议及其补充协议合法合规之法律意见书》确认上述债权转让协议及其补充协议内容合法,形式完备,对双方具有约束力。故野鸭湖房地产在该项目上享有的收益金额为185,528,803.58元。

(3)关于新都会物业具体采用的评估方法,如采用市场比较法进行评估,进一步说明评估中选取的可比案例情况,可比案例的选取依据,修正参数及具体计算过程,计算比准价格时具体修正内容;如采用重置资产成本法进行评估,结合新都会物业的商业物业属性,进一步说明采用重置资产成本法进行评估的合理性,是否与公告中的表述相违背。请本次交易的评估机构进行核查并发表明确意见;

1.新都会物业具体采用的评估方法

根据《资产评估基本准则》第十六条规定,确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。

根据《资产评估执业准则——不动产》第十六条规定,执行不动产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性,选择评估方法。

本次评估最终选取市场法对新都会物业进行评估,选取的理由如下:

(1)本次评估采用市场法的理由

市场法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。适用于同类房地产数量较多,经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

新都会物业位于昆明市呈贡新区,呈贡新区为昆明市人民政府驻地,是现代新昆明的建设的核心区,项目位于呈贡新区核心商业区,周边分布有七彩云南第壹城、新城吾悦广场、置地银河广场等商业中心,商业繁华度较高。经市场调查,周边同类商铺均正常在售,由于该区域聚集较多的住宅小区,人流量较大,且该区域为呈贡区新成立的商圈,商铺具有较高的投资价值,商铺的市场交易比较活跃,可以找到类似的成交案例,故本次选用市场法进行评估。

(2)本次评估不采用收益法的理由

收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

委估新都会物业(负一层商铺)目前由野鸭湖房地产关联企业(昆百大家电、昆百大超市)经营超市和家电,并由昆百大商业进行统一管理,由于该区域为呈贡区新成立的商业中心,为了培养商圈,目前商铺租赁均有较大的优惠,导致目前该区域商铺租赁均比(约为1:500)远超合理租售比(1:200到1:300之间),如采用收益法评估将严重偏离市场价;另外,委估不动产未来收益难以准确预测与量化,故本次不适用收益法评估。

(3)本次评估不采用成本法的理由

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。适用于很少发生交易而限制了市场法运用,又没经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产。另外,在房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区难以采用市场法估价时,也只好采用成本法估价。本次估价对象不属于以上条件,因此不采用成本法进行评估。

2.市场法评估中选取的可比案例情况,可比案例的选取依据,修正参数及具体计算过程,计算比准价格时具体修正内容

(1)选取的可比案例情况,可比案例的选取依据

根据房地产交易活动中的替代原理,评估人员在认真分析估价对象特点的基础上,遵循与其结构相同、建筑装饰标准相近、所在地区相同或相近的原则,选取类似估价对象的三个可比楼盘进行比较。具体情况如下:

案例一:七彩云南第壹城摩登汇,紧邻呈贡新城主干道彩云路,距委估房产约2公里,2015年开盘。该项目总占地面积约668亩,总建筑面积约181万㎡,七彩云南第壹城购物中心于2016年6月开业,是呈贡新城最先成熟的城市综合体项目,目前该项目负一层商铺的销售均价约为15,260元/平方米。

案例二:新城吾悦广场,紧邻呈贡新城主干道彩云路,距委估房产约2公里,2018年开盘。该项目总用地面积10万方,建筑面积约48万方,是集大型购物、商业街、住宅于一体的大型城市综合体项目,其商业中心于2018年11月开业,目前该项目负一层商铺的销售均价约为14,980元/平方米。

案例三:置信银河广场,紧邻呈贡新城主干道彩云路,距委估房产约2公里,2017年开盘。该项目占地92亩,总建筑面积约38万平方米,是集商业、办公、酒店为一体的城市商业综合体项目,地铁1号线直接接入地下商业,其一期商业于2017年12月开业,二期商业于2018年9月开业,目前该项目负一层的销售均价约为16,625元/平方米。

(2)修正参数及具体计算过程,计算比准价格时具体修正内容

①比较因素的选择与修正

比较因素包括交易情况、交易期日、房地产用途、区域因素、个别因素、权益因素等;区域因素主要有商业繁华程度、交通便捷度、环境质量、市政设施、公共服务设施等;个别因素主要有临街状况、装修、楼宇配套设施、外观设计、车位配套、物业管理、楼层等;权益因素包括房屋所有权、土地使用权性质、共有情况、他项权利、限制权利等。

1)交易情况因素修正

交易情况,是指交易行为中是否包含特殊因素,并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差。对比楼盘目前均正常在售,无需进行交易情况修正。

2)交易日期因素修正

由于评估基准日与案例交易时间在同一个月,市场变动很小,故无需进行交易日期修正。

3)房地产用途修正

由于委估对象与对比楼盘均为负一层商铺,用途一致,故无需进行用途修正。

4)区域因素修正

商业繁华程度,指房屋所在区的位置情况,不仅是该区域的办公规模、数量,还包括该区域的人气聚集度;

交通便捷度,主要指城市公共交通的通达程度,如估价对象附近是否通行公共汽车、电车、地铁、轻轨等;

环境质量,指估价对象附近以的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件等;

市政基础设施,指房屋所在区域的配套的市政基础设施,如通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气等;

公共配套设施,指周边是否具备一定的基本办公服务设施,如购物中心、银行、邮局、医院、饭馆等。

5)个别因素修正

临街状况,指房屋是否临街,临什么样的