(上接A55版)

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

4、主要财务指标

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

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

二、杭州西溪

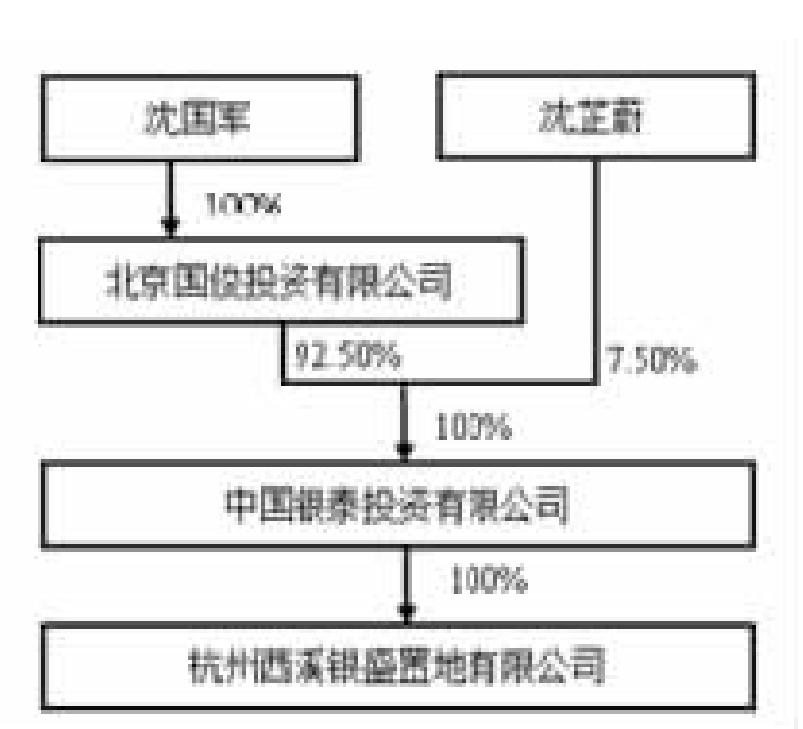
(一)基本情况

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

(二)股权控制关系

1、股权控制关系

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



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

(三)主要下属企业情况

1、杭州西溪的分公司和子公司

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

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

(四)最近两年的简要财务数据

杭州西溪最近两年未经审计的主要财务数据情况如下:

1、资产负债表

单位:万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产合计	297,711.58	101,651.57
非流动资产合计	137.87	112.57
资产总计	297,849.45	101,764.14
流动负债合计	263,112.72	64,039.62
非流动负债合计	-	-
负债总计	263,112.72	64,039.62
所有者权益总计	34,736.73	37,724.51

2、利润表

单位:万元

项目	2016年度	2015年度
营业收入	-	-
营业成本	-	-
营业利润	-3,022.28	-2,140.53
利润总额	-2,987.79	-2,150.21
净利润	-2,987.79	-2,150.21

3、现金流量表

单位:万元

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

4、主要财务指标情况

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

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

三、杭州理想

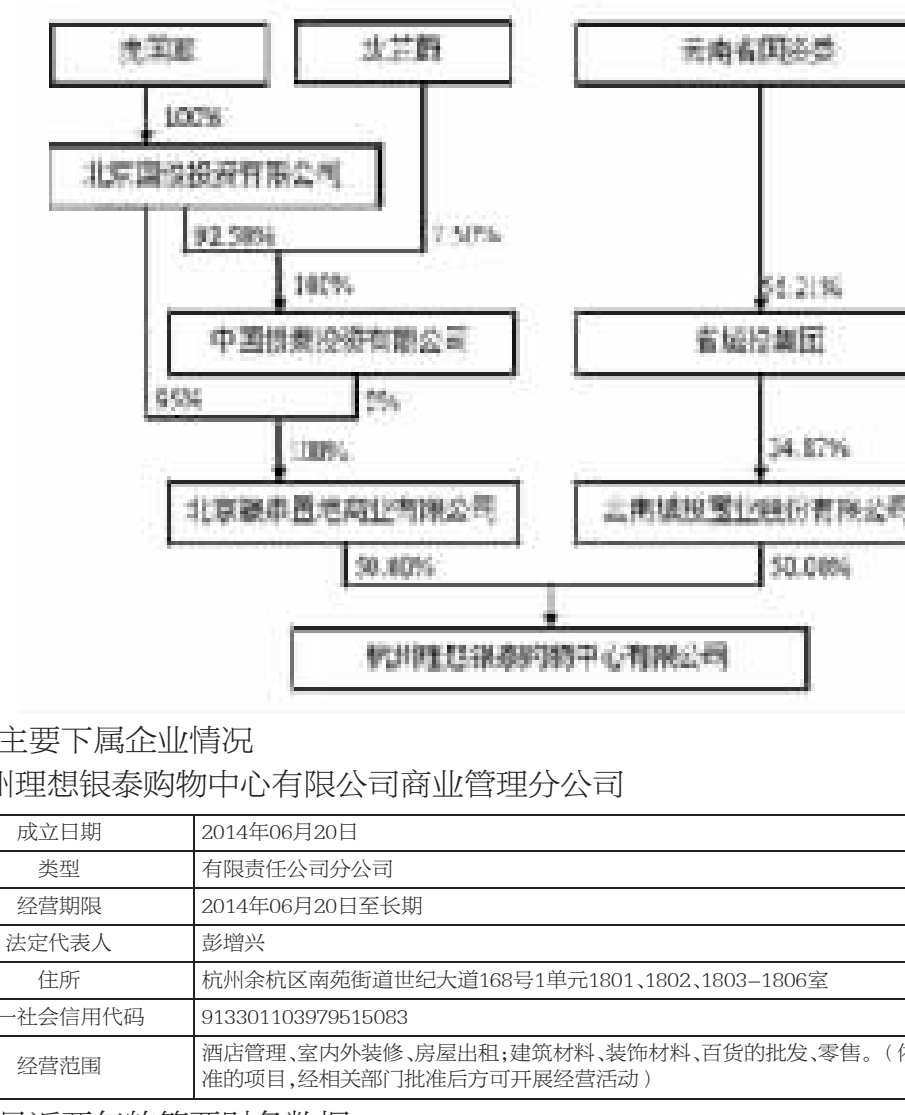
(一)基本情况

名称	杭州理想银泰购物中心有限公司
成立日期	2013年3月18日
类型	有限责任公司
注册资本	20,000.00万元
经营期限	2013年3月18日至2033年3月17日
法定代表人	王立勇
住所	杭州市余杭区南苑街道世纪大道168号1单元1209-1212室
统一社会信用代码	91330110063954098L
经营范围	房地产开发、经营、物业管理、酒店管理、室内外装修、房屋租赁;建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二)股权控制关系

1、股权控制关系

杭州理想的股权控制关系如下所示:



(三)主要下属企业情况

1、杭州理想银泰购物中心有限公司商业管理分公司

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

(四)最近两年的简要财务数据

杭州理想最近两年未经审计的主要财务数据情况如下:

1、资产负债表

单位:万元

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

2、利润表

单位:万元

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

3、现金流量表

单位:万元

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

4、主要财务指标情况

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

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

四、台州置业

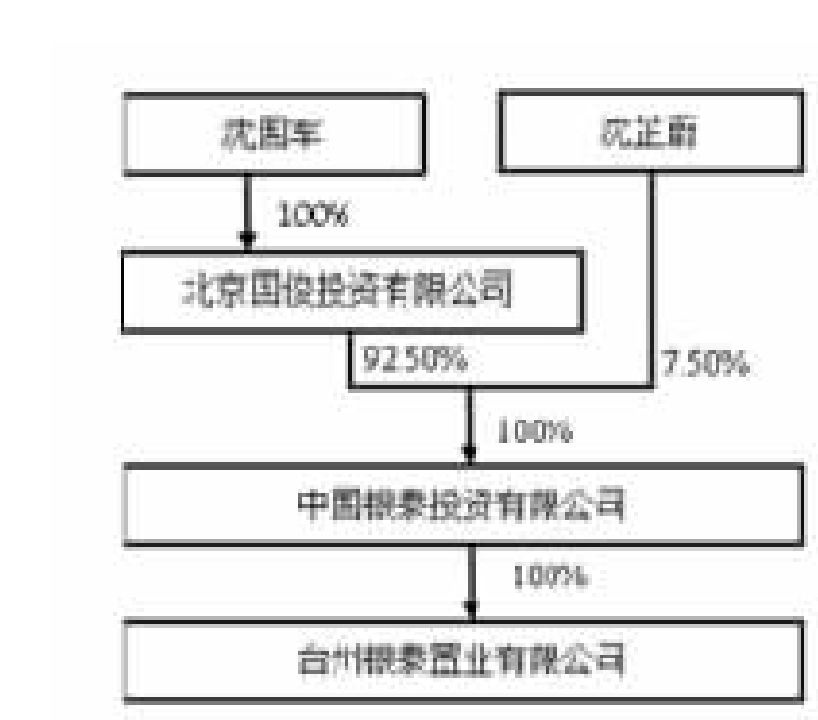
(一)基本情况

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

(二)股权控制关系

1、股权控制关系

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



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

(三)主要下属企业情况

截止2016年12月31日,台州银泰无下属企业。

(四)最近两年的简要财务数据

台州置业最近两年未经审计的主要财务数据情况如下:

1、资产负债表

单位:万元

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

2、利润表

单位:万元

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

3、现金流量表

单位:万元

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

4、主要财务指标情况

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

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

五、台州商业

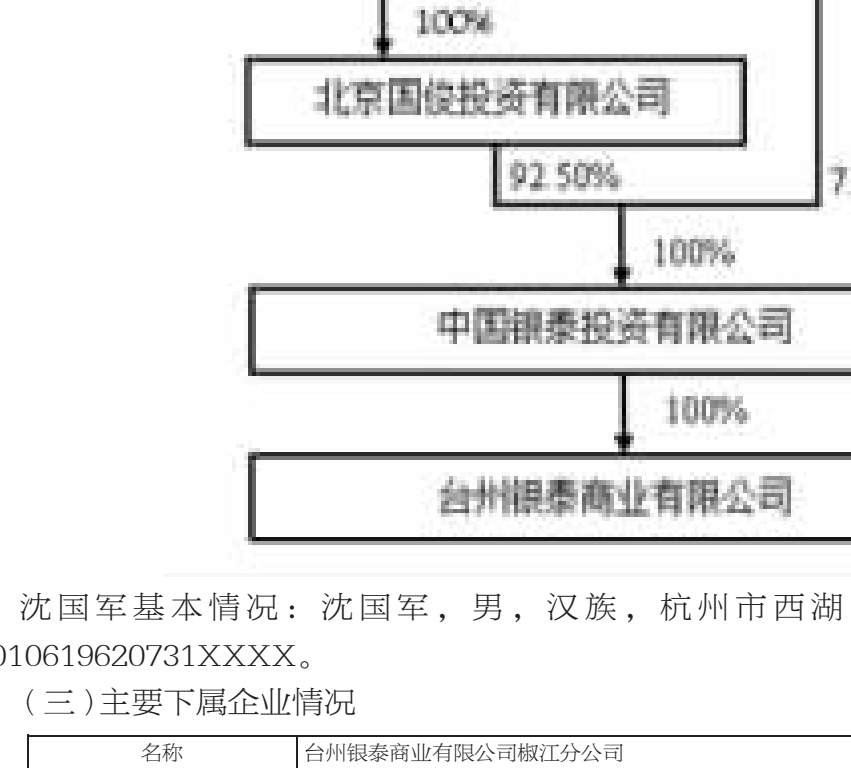
(一)基本情况

名称	台州银泰商业有限公司
成立日期	2013年7月23日
类型	有限责任公司(法人独资)
注册资本	10,000万元
经营期限	2013年7月23日至2033年7月22日
法定代表人	郑勇强
住所	台州市椒江区洪家街道昌平路1号洪家街道办事处大楼801室
统一社会信用代码	91331002074031774E
经营范围	房地产开发;经济信息咨询、企业形象策划;展览服务;针织纺织品、百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二)股权控制关系

1、股权控制关系

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



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

(三)主要下属企业情况

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

(四)最近两年的简要财务数据

台州商业最近两年未经审计的主要财务数据情况如下:

1、资产负债表

单位:万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产合计	22,811.02	83,698.66
非流动资产合计	175,272.98	57.59
资产总计	198,084.00	83,756.25
流动负债合计	65,653.82	24,318.90
非流动负债合计	83,516.89	50,000.00
负债总计	149,170.70	74,318.90
所有者权益总计	48,913.29	9,435.35

2、利润表

单位:万元

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

3、现金流量表

单位:万元

项目	2016年度	2015年度
经营活动现金流量净额	-14,358.77	-27,794.27
投资活动现金流量净额	-32.71	-18.01
筹资活动现金流量净额	16,018.46	27,784.83
现金及现金等价物净增加额	1,626.98	-27.45

4、主要财务指标情况

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

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

六、哈尔滨银旗

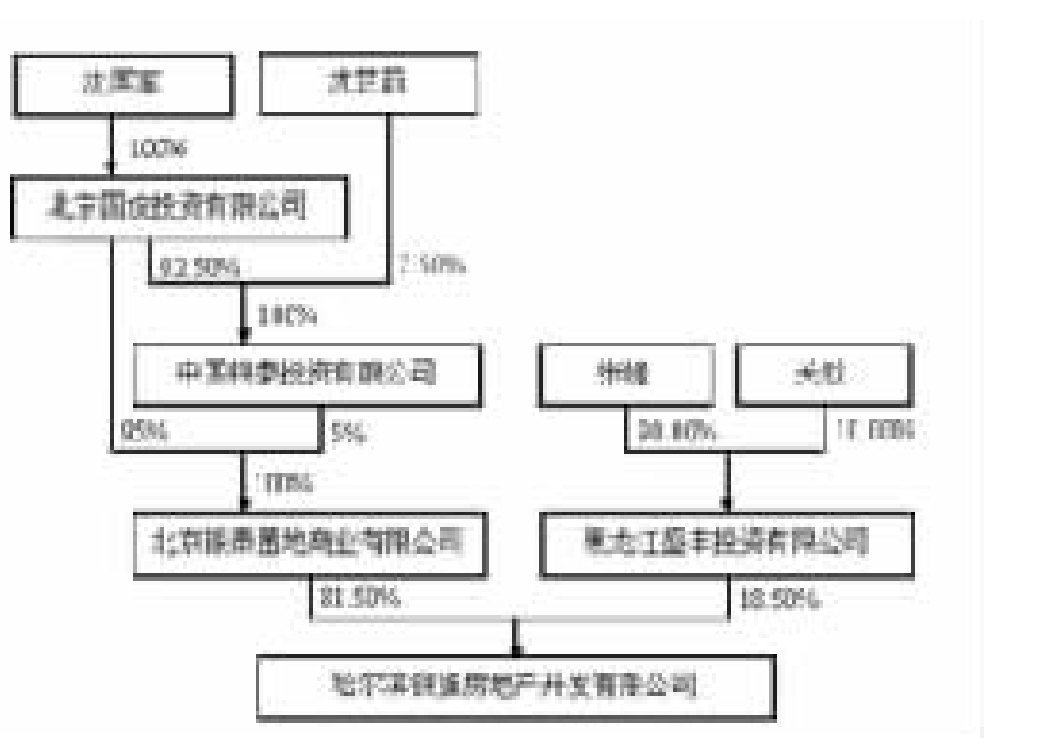
(一)基本情况

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

(二)股权控制关系

1、股权控制关系

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



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

(三)主要下属企业情况

1、哈尔滨银旗的分公司和子公司

截至2016年12月31日,哈尔滨银旗未设立分公司及子公司。

(四)最近两年的简要财务数据

哈尔滨银旗最近两年未经审计的主要财务数据情况如下:

1、资产负债表

单位:万元

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

2、利润表

单位:万元

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

3、现金流量表

单位:万元

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

4、主要财务指标情况

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

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

七、黑龙江银泰

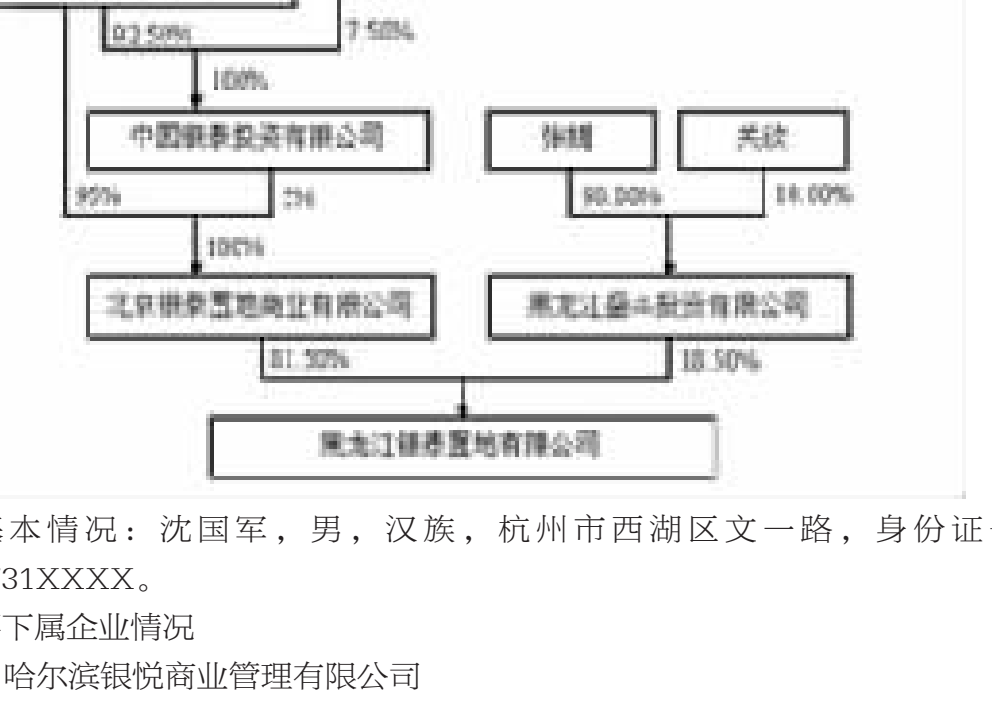
(一)基本情况

名称	黑龙江银泰置地有限公司
成立日期	2011年10月12日
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	10,000.00万
经营期限	长期
法定代表人	郑勇强
住所	哈尔滨市道里区群力大道与融江路交汇处1号门市
统一社会信用代码	912301025838056193
经营范围	房地产开发与经营;自有房屋租赁;室内外装修;会议及展览服务;设计制作、代理、发布国内广告业务;工程管理服务;停车场经营;汽车美容服务;写字楼开发;酒店经营管理;商业管理;洗衣服务;健身服务;销售:建筑材料、装饰材料、百货。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二)股权控制关系

1、股权控制关系

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



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

(三)主要下属企业情况

1、子公司:哈尔滨银悦商业管理有限公司

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

2、分公司:黑龙江银泰置地有限公司商业管理分公司

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

(四)最近两年的简要财务数据

黑龙江银泰最近两年未经审计的主要财务数据情况如下:

1、资产负债表

单位:万元

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

2、利润表

单位:万元

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

3、现金流量表

单位:万元

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

4、主要财务指标情况

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

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

八、淄博银泰

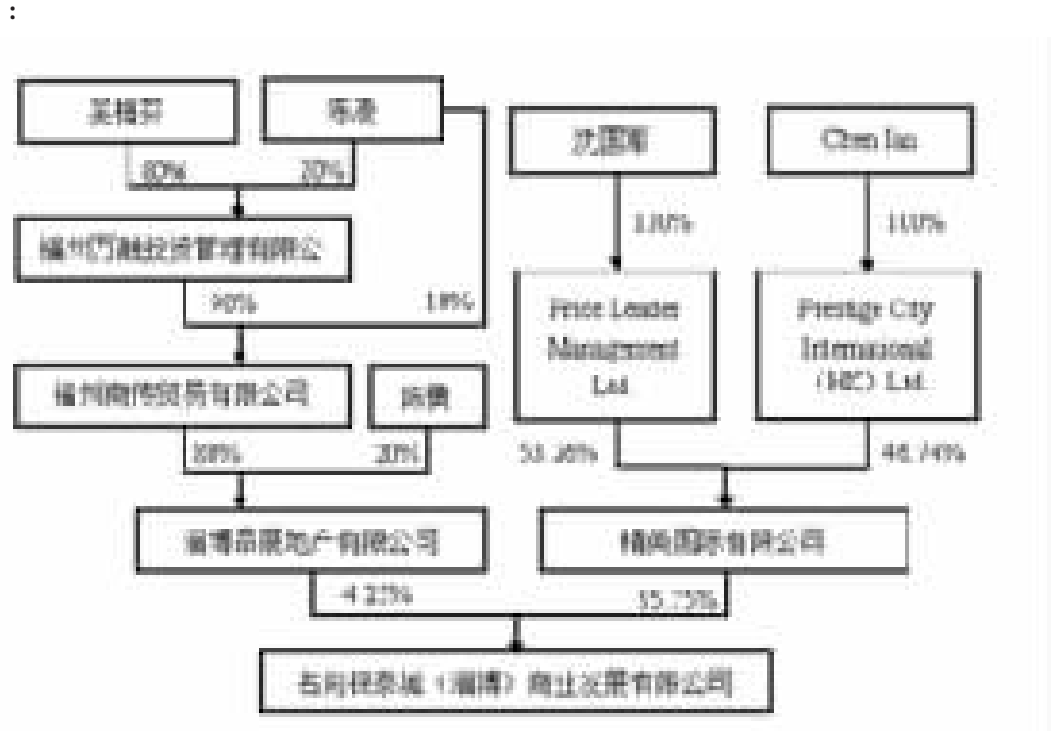
(一)基本情况

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

(二)股权控制关系

1、股权控制关系

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



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

(三)主要下属企业情况

截至目前,淄博银泰未有分公司及控股子公司。

(四)最近两年的简要财务数据

淄博银泰最近两年未经审计的主要财务数据情况如下:

1、资产负债表

单位:万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产合计	56,904.60	6,267.59
非流动资产合计	219,765.04	207,524.43
资产总计	276,669.64	213,792.02
流动负债合计	114,367.45	51,342.37
非流动负债合计	84,681.46	84,625.07
负债总计	199,048.92	135,967.44
所有者权益总计	77,620.72	77,824.58

2、利润表

单位:万元

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

3、现金流量表

单位:万元

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

4、主要财务指标情况

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

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

第五节交易标的的业务与技术

一、主要经营模式

上市公司本次收购的标的公司主要为交易对方在获得房地产开发用地后专门设立的项目公司,主要分布于浙江、山东及哈尔滨。本次交易标的的房地产经营以住宅、商业、购物中心等业态为主。

1、主要业务流程

房地产开发项目涉及政府审批部门多,报批程序复杂。本次收购标的根据多年的房地产开发经验,设置了科学、成熟、有效的业务流程和制度。

2、销售模式

报告期内,标的公司开发的房地产项目主要采用预售模式进行销售。在预售模式下,开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》,并收取定金或房屋价款,房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用,待房屋竣工后再行交付购房者。

3、采购模式

房地产开发业务的采购按照内容划分主要包括土地使用权的取得,设计、施工、监理的招标发包,工程物资的采购等方面。标的公司已形成了稳定的长期合作供应链资源,根据项目定位,从优质地块、国际知名设计团队、一流建设施工单位等供应链系统多个要素进行生产资源综合匹配。

二、交易标的业务经营具体情况

(一)房地产储备情况

全部交易标的目前所有项目均已拿到施工许可证,不存在拟建项目。

(二)在建项目情况

序号	项目名称	项目公司	资质	地点	土地用途	土地面积(m2)	立项建筑面积(m2)	竣工备案面积(m2)	四证取得	首期开工日期	计划竣工日期	预计可售面积(m2)	已预售面积(m2)
1	宁波东部新城	宁波银泰	暂三级	宁波市鄞州区	商服用地	149,725	600,359	0	齐全	2014.6.15	2017年	248,314	188,549
2	西溪银泰城	杭州西溪	暂定	杭州市西湖区	商服用地	71,303	308,387	0	齐全	2016.4.13	2021年	84,300	49,480
3	杭州理想银泰城	杭州理想	暂定	杭州市余杭区	城镇住宅用地	86,274	684,507	250,701	齐全	2014.01.08	2017年	332,000	186,000
4	台州银泰城一期	台州置业	暂定	台州市椒江区	普通商品住房、批发零售、商务金融	57,729	295,482	0	齐全	2015.05.14	2017年	216,200	149,403
5	台州银泰城	台州商业	暂定	台州市椒江区	商服用地(批发零售用地)	56,572	276,318	0	齐全	2014.07.30	2017年	0	0
6	哈尔滨银泰城	哈尔滨银旗	三级	哈尔滨市道里区	商住	87,435	390,700	0	齐全	2014.5.25	2018年	95,403	47,203

(三)已完工项目情况

序号	项目名称	项目公司	资质	地点	土地用途	土地面积(m2)	竣工备案面积(m2)	四证取得	竣工日期	可售面积(m2)	已预售面积(m2)
1	哈尔滨银泰城一期	黑龙江银泰	三级	哈尔滨市道里区	公共设施、其他商品住房、商务金融	51.960	264,714	齐全	2015.12.18	179,800	126,500

注:上表中预计可售面积、已预售面积不含地下面积

(四)销售情况

1、销售情况

截至2016年12月31日,各交易标的销售情况如下:

序号	项目公司	总可售面积(万m2)	累计结算面积(万m2)	签约面积(万m2)	未售面积(万m2)
1	宁波银泰	24.84	0	18.79	6.05
2	杭州西溪	8.43	0	4.95	3.48
3	杭州理想	33.20	16.36	18.60	14.60
4	台州置业	21.62	0	14.94	6.68
5	哈尔滨银旗	9.54	0	4.72	4.82
6	黑龙江银泰	17.98	12.65	12.70	5.28

2、结算情况

宁波银泰、杭州西溪、台州置业、哈尔滨银旗开发的项目尚未取得竣工验收备案,目前还未交付,故未进行结算。

序号	项目公司	项目名称	2016年		2015年	
			结算面积(万m2)	结算金额(万元)	结算面积(万m2)	结算金额(万元)
1	杭州理想	杭州理想银泰城	16.36	180,532.83	0	0
2	黑龙江银泰	哈尔滨银泰城一期	0.74	17,549.38	11.91	122,390.40

(五)物业出租情况

序号	项目公司	项目名称	经营业态	权益比例	建筑面积(m2)	出租比率
1	黑龙江银泰	哈尔滨银泰城一期	商业	100.00%	45,743	78%
2	台州商业	台州银泰城	商业	100.00%	232,119	98%
3	淄博银泰	名尚银泰城	商业	100.00%	194,041	83%

三、安全生产与环境保护情况

(一)安全生产情况

报告期内,各标的公司不存在发生重大安全事故的情形。

(二)环保情况

报告期内,各标的公司未发生过重大环境事故,未因环境污染受到重大行政处罚。

第六节交易标的的预评估情况

一、预估值

本次预估对象是单项资产,评估范围为云南城投拟现金收购杭州理想、杭州西溪、黑龙江银泰、台州置业等8家标的公司的股权,评估基准日2016年12月31日。

二、评估基本情况

(一)评估方法

被评估的8家标的公司体量与相同行业的上市公司相差甚大,和目前同行业的上市公司缺乏可比性,故不适用市场法进行评估。

台州商业、淄博银泰采用了资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。在资产基础法评估中,已经将各项资产对于企业价值的贡献考虑在内。在单项资产评估中,已经按照未来收益的角度进行了盈利预测,从价值口径角度,已完整涵盖了企业股东全部权益价值,鉴于本次评估目的,资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值,故以资产基础法的结果作为最终评估结论。其余6家标的公司的评估在考虑了房地产企业经营特点后,对存货—开发成本采用了动态假设开发法(现金流折现法)进行评估,已经对公司的收益途径,采用现金流折现方法进行了估算。故资产基础法能够合理体现被评估企业评估基准日的各项资产、负债价值。

因此,本次8家标的公司的评估方法全部选取的是资产基础法。

(二)预估结果

本次标的资产100%股权的预估值合计413,201.13万元,拟收购的股权对应的价值合计266,504.56万元,具体情况如下:

序号	标的资产	收购比例	账面价值(元)	预估值(元)	增值额(元)	增值率
1	台州置业	70%	13,134,178.52	245,158,431.55	232,024,253.03	1,766.57%
2	台州商业	70%	489,132,947.24	278,448,367.31	-210,684,579.93	-43.07%
3	宁波银泰	70%	169,402,250.74	956,947,595.77	787,545,345.03	464.90%
4	杭州理想	20%	320,892,484.84	454,724,518.78	133,832,033.94	41.71%
5	黑龙江银泰	70%	60,374,263.27	106,518,876.01	46,144,612.74	76.43%
6	哈尔滨银旗	70%	33,456,062.73	205,909,358.68	172,453,295.95	515.46%
7	杭州西溪	70%	347,367,257.48	1,213,026,840.95	865,659,583.47	249.21%
8	淄博银泰	70%	776,362,168.84	671,277,276.35	-105,084,892.49	-13.54%
	合计		2,210,121,613.66	4,132,011,265.40	1,875,745,039.00	84.87%

(三)本次预估增值的主要原因

本次交易8家标的公司100%股权资产预估值为413,201.13万元,较账面价值221,012.16万元,预估值增值187,574.50万元,增值率84.87%。预估值较净资产账面值增加的主要原因:

预估值增值主要系资产基础法下通过假设开发法对存货进行估值,哈尔滨银旗、宁波银泰等标的公司的存货开发成本增值造成。由于当地房地产的市场价格变动,采用假设开发法对存货开发成本进行预估后标的公司存货出现大幅度增值。

云南城投置业股份有限公司

2017年4月17日