证券代码:600531 证券简称:豫光金铅 编号:临2018-027

河南豫光金铅股份有限公司 关于国有股份无偿划转的提示性公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:?

●本次股东权益变动系因无偿划转所致,不涉及要约收购

●本次无偿划转实施后,不会导致公司控股股东及实际控制人发生变更

一、本次无偿划转的基本情况?

本公司近日收到公司控股股东河南豫光金铅集团有限责任公司(以下简称"豫光集团")发来的《济源市国有资产监督管理局关于划转部分国有企业部分股权(资产)的通知》(济国资[2018]16号),经济源市人民政府研究决定,将豫光集团持有的上市公司河南豫光金铅股份有限公司股权的5%(54,512,132股)无偿划转至济源投资集团有限公司(以下简称"投资集团")。

本次无偿划转前,豫光集团持有本公司股份377,311,869股,占公司总股本的34.61%;投资集团持有本公司股份20,640,000股,占公司总股本的1.89%。

本次无偿划转完成后,豫光集团将持有本公司股份322,799,737股,占公司总股本的29.61%;投资集团将持有本公司股份75,152,132股,占公司总股本的6.89%。

本次无偿划转不会导致本公司控股股东及实际控制人发生变更。

二、本次无偿划转所涉后续事项

本次无偿划转尚需河南省人民政府国有资产监督管理委员会批准,本公司将按照相关法律法规及上海证券交易所的相关规定,及时履行信息披露义务。

特此公告。

河南豫光金铅股份有限公司董事会
2018年7月6日

证券代码:601155 证券简称:新城控股 编号:2018-054

新城控股集团股份有限公司 关于当年累计新增借款的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

经统计,截至2018年6月30日,新城控股集团股份有限公司(以下简称"本公司")借款余额约为人民币646.30亿元,较本公司2017年末借款余额426.64亿元增加219.66亿元,占2017年末经审计净资产259.82亿元的比重为84.54%。根据《上海证券交易所债券上市规则》、《公司债券发行与交易管理办法》以及《公司债券日常监管问答(五)》的规定,本公司就当年新增借款情况予以披露。

2018年6月末较2017年末新增各类借款余额变动情况及占公司2017年末经审计净资产比例情况如下:

一、银行贷款净增77.11亿元,占2017年末净资产比例为29.68%。

二、发行债务融资工具净增33.93亿元,占2017年末净资产比例为13.06%。

三、发行债券净增75.59亿元,占2017年末净资产比例为29.09%。

四、其他借款净增33.03亿元,占2017年末净资产比例为12.71%。

上述借款增加主要系正常支取的银行授信借款增加及发行境外债券与债务融资工具所致,均属于本公司正常经营活动范围。截止本公告出具日,公司经营状况稳健、盈利良好,各项业务经营情况正常。公司将根据已发行的债券和其他债务的本息到期支付安排,合理调度分配资金,保证按期支付到期利息和本金。

上述财务数据除2017年末净资产外,均未经审计,请投资者注意。

特此公告。

新城控股集团股份有限公司
董事会
二〇一八年七月六日

证券代码:600869 股票简称:智慧能源 编号:临2018-088
债券代码:136317 债券简称:15智慧01
债券代码:136441 债券简称:15智慧02
债券代码:143016 债券简称:17智慧01

远东智慧能源股份有限公司关于公司董事、监事及高级管理人员等增持公司股份计划实施进展的公告

本公司董事会、全体董事及相关股东保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●增持计划主要内容:远东智慧能源股份有限公司(以下简称"公司")部分董事、监事、高级管理人员和其他数名核心管理人员(以下简称"本次增持人员")计划自2018年1月22日起6个月内通过上海证券交易所交易系统增持公司A股股份,增持价格不高于人民币15元/股,增持金额合计不低于人民币11,395万元。

●增持计划的实施情况:2018年1月22日至2018年7月5日,蒋苏雯女士已增持公司股份11,200股(占公司总股本的0.0005%),增持金额合计约6.1万元;蒋华君先生已增持公司股份1,074,400股(占公司总股本的0.0484%),增持金额合计约499.9万元。

一、本次增持计划

基于对资本市场和公司未来发展前景的信心,响应公司控股股东远东控股集团有限公司激励核心员工长期增持公司股票的政策,2018年1月20日,公司接到部分董事、监事、高级管理人员和其他数名核心管理人员的通知,本次增持人员拟自2018年1月22日起6个月内以自有资金通过上海证券交易所交易系统根据市场行情择机增持公司A股股份,增持价格不高于人民币15元/股,增持金额合计不低于人民币11,395万元(以下简称"本次增持计划")。具体内容详见公司2018年1月22日披露的《关于公司董事、监事及高级管理人员等增持公司股份计划的公告》(公告编号:临2018-007)。

二、增持计划实施进展

2018年7月5日,公司副董事长、首席执行官蒋华君先生通过上海证券交易所交易系统增持本公司股份共计1,074,400股(占公司总股本的0.0484%),成交均价约4.65元/股。蒋华君先生承诺,自本次增持之日起24个月内不减持此次增持的公司股份。

截至2018年7月5日,本次增持计划实施期间相关增持人员已增持公司股份共1,085,600股(占公司总股本的0.0489%),增持金额合计约506万元。

三、其他事项

公司将根据《上市公司收购管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司股东及其一致行动人增持股份行为指引》的相关规定,持续关注本次增持人员后续增持公司股份的有关情况,及时履行信息披露义务。

特此公告。

远东智慧能源股份有限公司董事会
二〇一八年七月六日

A股股票代码:601336 A股股票简称:新华保险 编号:临2018-022号
H股股票代码:01336 H股股票简称:新华保险

新华人寿保险股份有限公司 关于公司章程获得中国银保监会核准的公告

新华人寿保险股份有限公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司于近日收到中国银行保险监督管理委员会(以下简称"银保监会")《关于新华人寿保险股份有限公司修改章程的批复》(银保监许可[2018]485号),银保监会已核准本公司2017年第二次临时股东大会对《新华人寿保险股份有限公司章程》(以下简称"《公司章程》")的修订。

本公司2017年12月19日召开的2017年第二次临时股东大会审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》,根据监管机构最新颁布的监管规则以及本公司的实际情况对《公司章程》的部分条款进行了修订,具体修订内容参见本公司于2017年11月4日发布的《新华保险2017年第二次临时股东大会会议材料》。其后,公司获授权人士根据股东大会的授权及银保监会的意见对个别内容的表述做了进一步调整。

修订后的《公司章程》自银保监会核准之日起生效,其全文详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

特此公告。

新华人寿保险股份有限公司董事会
2018年7月6日

证券代码:600052 证券简称:浙江广厦 公告编号:临2018-046

浙江广厦股份有限公司 第九届董事会第七次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、董事会会议召开情况

公司九届七次董事会通知于近日以传真、电子邮件、书面材料等方式送达全体董事。会议于2018年7月4日上午以通讯方式召开,会议应出席董事9人,实际出席董事9人,由公司董事长张微女士主持。会议召开的方式、程序均符合相关法律、法规、规章和《公司章程》的要求。

二、董事会会议审议情况

(一)审议通过了《关于〈浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)修订稿〉及其摘要的议案》

根据《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律法规的要求,公司编制了《浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)修订稿》及其摘要,内容详见同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)修订稿》及其摘要。

表决结果:5票同意,0票反对,0票弃权,关联董事楼婷、邢力、祝继东、叶曼桦回避表决。

此项议案需提交公司股东大会审议。

(二)审议通过了《关于签署附生效条件的〈浙江广厦股份有限公司与广厦控股集团有限公司关于浙江天都实业有限公司100%股权之股权转让协议的补充协议之一〉的议案》

公司董事会同意就本次重大资产出售与广厦控股签订《浙江广厦股份有限公司与广厦控股集团有限公司关于浙江天都实业有限公司100%股权之股权转让协议的补充协议之一》。

表决结果:5票同意,0票反对,0票弃权,关联董事楼婷、邢力、祝继东、叶曼桦回避表决。

此项议案需提交公司股东大会审议。

三、上网公告附件

1、《浙江广厦股份有限公司独立董事事前认可意见》;

2、《浙江广厦股份有限公司独立董事独立意见》。

特此公告。

浙江广厦股份有限公司董事会
二〇一八年七月六日

证券代码:600052 证券简称:浙江广厦 公告编号:临2018-047

浙江广厦股份有限公司 第九届监事会第五次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、监事会会议召开情况

公司九届五次监事会通知于近日以传真、电子邮件、书面材料等方式送达全体董事。会议于2018年7月4日上午以通讯方式召开,会议应出席监事3人,实际出席监事3人,由公司监事会主席胡卫庆女士主持。会议召开的方式、程序均符合相关法律、法规、规章和《公司章程》的要求。

二、监事会会议审议情况

(一)审议通过了《关于〈浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)修订稿〉及其摘要的议案》

根据《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律法规的要求,公司编制了《浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)修订稿》及其摘要,内容详见同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)修订稿》及其摘要。

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权。

此项议案需提交公司股东大会审议。

(二)审议通过了《关于签署附生效条件的〈浙江广厦股份有限公司与广厦控股集团有限公司关于浙江天都实业有限公司100%股权之股权转让协议的补充协议之一〉的议案》

同意公司就本次重大资产出售与广厦控股签署附生效条件的《浙江广厦股份有限公司与广厦控股集团有限公司关于浙江天都实业有限公司100%股权之股权转让协议的补充协议之一》的议案。

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权。

此项议案需提交公司股东大会审议。

特此公告。

浙江广厦股份有限公司监事会
二〇一八年七月六日

证券代码:600052 证券简称:浙江广厦 公告编号:临2018-048

浙江广厦股份有限公司 关于回复上海证券交易所问询函的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

浙江广厦股份有限公司(以下简称"公司/本公司/浙江广厦/上市公司")于2018年6月20日收到了上海证券交易所下发的《关于对浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)信息披露的问询函(上证公函【2018】0696号)》(以下简称"问询函")。

根据上海证券交易所问询函的要求,公司与本次重大资产重组的独立财务顾问太平洋证券股份有限公司、评估机构北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)等证券服务机构对问询函所列问题进行了认真落实,并回复如下:

本回复中,除非上下文中另行指定,文中简称或术语与重组报告书中所指含义相同。

一、草案披露,公司目前主营房地产和影视业务等业务,2016年、2017年房地产业务收入分别占主营收入的88.45%和72.26%,仍为公司最主要的业务收入及盈利来源,而影视业务尚未形成规模。此外,剥公开信息,近年来杭州等区域地产市场景气程度较高。请公司结合公司所在区域的地产市场情况及其他业务开展情况,说明剥离地产业务的主要考虑及必要性,是否将对公司的持续经营能力构成重大不利影响,是否损害中小股东的合法利益。请财务顾问发表明确意见。

回复:

(一)剥离地产业务的必要性

公司自2001年逐步进入房地产开发行业以来,经历了房地产市场快速发展的繁荣,也经历了多轮调控下的低迷。近年来,随着国内经济结构调整和房地产调控的日趋常态化,房地产行业整体集中度的提升及中小房企生存压力的加剧已成为行业的共识。基于上述行业判断和公司的发展现状,2015年,公司提出三年内逐步退出房地产行业,转型影视文化等新领域的发展战略。

虽然公司所在的杭州区域商品房销售价格近年来呈现上涨趋势,但目前政府部门已通过限购、限价、调整土地公开出让竞价规则等比较严厉的政策对商品房销售进行调控。如杭州市住房保障和房产管理局已先后出台了《关于进一步调整住房限购措施的通知》、《关于进一步完善住房限购及销售监管措施的通知》等一系列商品房限购措施,通过上调贷款首付比例、设置购房资格条件等方式提高购房门槛;同时,杭州市国土资源局也对土地公开出让竞价方式进行了调整,根据土地竞价溢价率的不同,可能会分别要求竞得人在出让地块所建商品房屋取得不动产登记证后方可销售,或竞报自持比例,或需在出让地块配建一定面积的养老设施。基于政府部门前述一系列调控政策、土地供应紧张以及当前政策通过缩短时间全额赎款等方式增加开发商的资金成本等因素,使得房地产开发企业拥有雄厚的资金实力及良好的项目管控能力成为其进行杭州区域房地产开发的重要前提条件。根据《2017杭州房地产市场年报》(易居中国旗下CRIC研究中心发布),占据杭州区域2017年商品房成交总金额排名前列的分别是万科企业股份有限公司、融创中国控股有限公司、绿城房地产集团有限公司、龙湖地产有限公司等全国性房地产开发公司,且其商品房成交总金额均在百亿元以上。具体如下:

排名	企业名称	成交金额(亿元)	所占份额
1	万科企业股份有限公司	196.20	4.80%
2	融创中国控股有限公司	186.60	4.50%
3	绿城房地产集团有限公司	143.60	3.50%
4	龙湖地产有限公司	128.60	3.10%
5	融信中国控股有限公司	116.20	2.80%

杭州区域本地房地产开发商无论是资金实力,还是项目管控能力都很难与全国性开发商在杭州区域展开竞争。

上市公司近年来一直秉持"稳健开发"的原则,只对存量地块和棚改进行开发、销售,未新增土地储备,因此后续可开发用地十分有限。同时从目前杭州土地市场地王频出、动辄几十亿的土地成交现状看,结合公司财务状况、经营情况(详见下表),凭借上市公司自有资金获取后续开发用地具有一定的难度,上市公司在房地产开发领域的持续经营能力不强。

上市公司最近三年简要合并利润表主要数据如下:

单位:万元

项目	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	82,163.39	173,992.21	234,209.64
利润总额	16,850.84	34,859.46	-59,584.88
归属于母公司股东的净利润	18,859.22	35,747.56	-65,611.26

尽管近年来房地产市场波动趋势比较大,但公司始终认为,行业发展的根本性趋势未变,公司的既定战略不应该随短期内市场波动而发生根本性的调整。同时,公司近年来一直秉持退出房地产、转型新领域的发展目标开展各项经营活动,一方面,不断缩小房地产开发规模,不再新增土地储备,且从公司组织架构、人员结构等方面也在不断弱化房地产开发职能,目前仅剩天都实业尚存部分开发用地及开发团队。另一方面,尽管现有影视文化业务体量尚小,且出于谨慎性原则,公司目前尚未进行实质性并购,但近几年来公司经营层也一直以投资并购为主,在积极寻找大文化行业内的并购机会,无论从战略目标的实施,还是上市公司持续经营角度考虑,退出房地产、并购优质资产都是公司2018年的核心重点工作。

此外,公司于2015年9月9日公司召开2015年第二次临时股东大会,审议通过了《关于公司拟退出房地产行业的议案》,承诺将在3年内逐步退出房地产业务,本次剥离天都实业亦是对上述承诺的履行。

综上,随着房地产调控政策渐趋严厉,房企分化加剧,作为二三线地产开发商的天都实业持续经营能力不强。上市公司通过出售房地产业务以筹措资金,用于拓展影视传媒等大文化领域业务具有其必要性。

(二)本次交易对公司的持续经营能力不构成重大不利影响,不会损害中小股东的合法利益

根据上市公司2016年度和2017年度经审计的财务报告及本次交易的《备考审阅报告》,本次交易完成后,上市公司的主要财务指标变化情况如下:

单位:万元

项目	2017年12月31日		2016年12月31日	
	交易前	交易后(备考数)	交易前	交易后(备考数)
总资产	527,549.43	422,353.28	449,151.50	427,959.70
总负债	296,579.35	86,051.58	244,431.96	111,750.10
归属于母公司所有者权益	230,970.09	336,301.70	204,719.54	316,209.60
归属于母公司的净利润	18,859.22	12,700.77	35,747.56	40,427.65
资产负债率(%)	56.22%	20.37%	54.42%	26.11%
基本每股收益(元/股)	0.22	0.15	0.41	0.46
稀释每股收益(元/股)	0.22	0.15	0.41	0.46

由上表可见,通过本次交易,上市公司将出售旗下房地产业务,短期内公司的盈利能力下降。但通过本次出售,公司资产负债率将大幅降低,公司将获得充足的资金以进一步布局影视文化类资产及相关业务,有利于提升上市公司在影视传媒等大文化领域的市场竞争力和盈利能力,有利于公司业务转型升级和持续发展。

从公司现有影视业务角度看,剥离天都实业将使得公司短期内获得大量现金,为公司现有业务的开展提供充足的资金支持,有利于提升公司在影视传媒等大文化领域的市场竞争力和盈利能力。2016年和2017年,公司完成了《真相》、《女人不容易》、《搭错车》、《蜂鸟》、《最后的战士》、《柠檬初上》和《赏金猎人》等影视的发行上映,2017年公司重点推进现有影视项目的推广发行,积极推进自制剧项目的筹拍进度。截至2017年12月31日,公司自制、参与投资或正在筹拍的影视剧包括《我在太阳下等你》、《拜托了爱情》、《中国蓝盔》、《烦火》、《一次心跳的距离》等。

从公司业务转型角度看,在剥离天都实业获得大量现金后,公司将不仅立足内生性增长,也将使用资金借助外延式扩张来做大影视文化业务,进一步布局泛文娱类资产及相关业务。通过战略创新、模式创新、组织创新,积极围绕新消费、新用户、新渠道和新模式,进行战略和业务布局,致力于成为互联网时代领先的泛文娱平台型公司。

1、不断强化影视传媒的核心优势,整合市场优质资源,加强项目的储备工作,争取做到多个项目滚动式开发。同时,通过完善产品开发体系及营控流程,提升产品开发能力,形成具有自身特色的精品化开发路线。

2、利用上市公司资本优势,加大对外产业投资并购力度,提升泛文娱领域竞争力。尽管短期受影视传媒行业利空影响较大,但泛文娱行业(文娱、文体、文教等)未来依然是消费升级的方向,空间巨大。未来要继续依托上市公司平台优势,利用产业市场和资本市场难得的历史机遇,加大产业投资并购力度,在对细分行业进行充分研究调研的基础上,对相关细分行业的优质标的进行产业整合,打造泛文娱产业平台。

综上,公司剥离地产业务不会对公司的持续经营能力构成重大不利影响,亦不会损害中小股东的合法权益。

(三)财务顾问意见

经核查,独立财务顾问认为,在房地产调控政策渐趋严厉和房企分化的大背景下,上市公司在房地产开发领域的持续经营能力不强。上市公司通过出售房地产业务筹措资金,转型拓展影视传媒等大文化领域业务具有其必要性。剥离房地产业务后,虽然公司短期盈利能力有所下滑,但是资产负债结构更为健康,有充足的资金用于产业转型。公司剥离地产业务不会对公司的持续经营能力构成重大不利影响,亦不会损害中小股东的合法权益,从长期来看,有助于提升上市公司的持续经营能力,有利于保护中小股东的合法利益。

二、草案披露,本次拟出售的标的资产天都实业主要资产为开发成本、开发产品等房地产资产,并选用资产基础法作为定价依据。请补充披露:(1)天都实业的土地储备情况,包括待开发土地面积、取得成本、计容建筑面积等;(2)房地产开发情况,包括项目的占地面积、计容建筑面积、已完工建筑面积、预计总投资金额、实际投资金额等;(3)房地产销售情况,包括近两年预售面积、每平方米平均售价、与周边可比项目的售价对比等信息;(4)按房产类型披露各项目的每平米评估售价,与周边售价是否存在较大差异;(5)详细披露评估所选取的参数、选取依据,及与现有市场行情数据是否存在差异。请财务顾问与评估师发表明确意见。

回复:

(一)补充披露天都实业的土地储备情况

截至审计评估基准日,天都实业共持有1宗房地产储备地块,位于浙江省杭州市余杭区,具体情况如下:

项目名称	土地面积(㎡)	取得成本(万元)	计容建筑面积(㎡)
A07地块	63,081.00	28,449.92	93,719.00

上述内容已补充披露至重组报告书第四节 交易标的基本情况之"四、最近三年主营业务发展情况"。

(二)补充披露天都实业的房地产开发情况

截至审计评估基准日,天都实业地产在开发未销售项目情况如下:

项目名称	土地面积(㎡)	计容建筑面积(㎡)	已完工建筑面积(㎡)	预计总投资(万元)	实际已发生投资(万元)
天祥B	45,673.00	122,109.00	未完工	110,686.53	47,130.85

上述内容已补充披露至重组报告书第四节 交易标的基本情况之"四、最近三年主营业务发展情况"。

(三)补充披露天都实业的房地产销售情况

1、天都实业已完工存量房地产项目销售情况如下表:

序号	项目名称	平均售价(元/㎡)	预售面积(㎡)	剩余可售面积(㎡)	开盘时间	预计总投资(万元)	实际已发生投资(万元)
1	天都温莎花园	9,780.76	已交付,不存在预售	1,179.95	2012-05	33,330.68	32,893.51
2	天都爵士花园	7,089.34	已交付,不存在预售	1,122.43	2012-10	62,814.03	61,614.61
3	天都蓝调公寓	7,387.60	已交付,不存在预售	414.44	2013-08	75,405.28	74,297.12
4	天都紫韵公寓	7,121.45	已交付,不存在预售	875.89	2013-12	58,048.82	56,562.47
5	天韵C(枫桥公馆)	6,915.93	已交付,不存在预售	2,855.61	2016-03	44,949.00	38,579.51

2、天都实业在建项目预售及剩余可售情况如下表:

序号	项目名称	平均售价(元/㎡)	预售面积(㎡)	剩余可售面积(㎡)	开盘时间	预计总投资(万元)	实际已发生投资(万元)
1	天明C(宾果公寓)	11,447.77	38,018.26	349.02	2016-09	46,004.93	33,440.97
2	天祥A(滨沁公寓)	13,784.21	105,422.18	22,260.44	2017-08	113,804.48	63,169.20

近两年委估项目周边可比项目情况如下表:

序号	项目名称	平均售价(元/㎡)	与被评估项目距离	可比性	开盘时间
1	景瑞御华府	9,250.00	3公里	较相似	2016年6月
2	赞成首府	13,587.39	3公里	较相似	2017年8月
3	天熙公馆	12,204.00	900米	高度相似	2017年10月
4	景瑞阳光城法兰公园	13,000.00	7.3公里	一般	2017年11月
5	嘉丰万悦城	11,929.00	9.9公里	一般	2017年12月
6	东晖龙悦湾	10,473.00	5.5公里	较相似	2018年4月

资料来源:评估师现场调查、透明售房网等。

根据评估人员现场了解,由于与委估项目取得土地时间不同,取得土地成本差异较大,委估项目周边可供比较案例较少,与委估项目最具可比性的项目为目前天都城内开发的项目(天祥A和天熙公馆)。

上述内容已补充披露至重组报告书第四节 交易标的基本情况之"四、最近三年主营业务发展情况"。

(四)补充披露评估售价与周边售价的差异比较

1、开发产品涉及的各类型房产平均售价

项目	平均售价	备注
商铺	15,000.00元/㎡	依据市场可比项目价格确定
住宅	6,000-13,600元/㎡	企业已在2016年以前与购房者签订绝大部分住宅购房合同,本次依据已签合同价格确定评估价格。
车位	105,981.15元/个	依据同小区在售车位确定

对于以上表中涉及的已完工商铺,本次评估参考周边可比商铺售价,并经过因素修正后,确定委估商铺的价格,因此与周边商铺售价不会存在较大差异。可比案例选取如下:

项目	商铺地理位置	商铺售价(元/㎡)	商铺类型	调整后价格(元/㎡)
案例一	余杭区景瑞御华府(世纪大道西南250米	16,010	商业街商铺	15,851.00
案例二	余杭区景瑞御华府(世纪大道西南250米	15,764	商业街商铺	14,424.00
案例三	星桥乔司街道	14,925	商业街商铺	14,778.00
平均值		15,566		15,000.00

资料来源:评估师现场调查、链家网等

对于以上表中涉及的已完工住宅项目,本次评估按照天都实业与购房者签订的合同价格确定售价。该部分房产因购房者尚未支付全部价款或验收房屋,企业将该部分房产计入开发产品。因该类已完工住宅建设时间早,已与购房者签订合同时间距离评估基准日较远,2016年9月以后杭州余杭区房价涨幅较大,原合同单价远远低于基准日的市场单价,与评估基准日附近住宅价格无可比性。对于极少量的尚未签订合同的已完工住宅,参考天祥A和天熙公馆基准日的售价,并经过因素修正后,确定该部分价格。

对于以上表中涉及的已完工车位,评估基准日时,车位仍在售,本次评估参考车位所在区域近期评估基准日较近的车位价格确定本次车位评估价格。因周边小区车位交易较少,且与委估车位位置、车位配比、入住率不一致,车位价格可比性较小,本次评估选取车位所在小区距基准日最交价作为评估结果,较为合理。

2、开发成本涉及的房产平均售价

项目	平均售价(元/㎡)	备注
天明C(宾果公寓)	11,447.77	依据已签订销售合同价格确定
天祥A(滨沁公寓)	13,784.21	依据已签订销售合同价格和备案价确定
天祥B	15,486.56	参考可比项目并考虑一定增长确定
A07地块	17,347.36	参考可比项目并考虑一定增长确定

(1)截至评估基准日,天明C和天祥A仍在出售,对于已签订购房销售合同的房产,按照合同价格确定评估售价。对于未签订合同的房产,参考备案价和该两个项目基准日的售价情况确定评估售价。

(2)评估人员向物价局工作人员咨询了余杭区价格备案的生成机制:杭州市统计局下辖的调查大队对每个区域一手房的成交价进行统计,对房价进行评估后,生成该区域内的备案价格。新开楼盘的价格可与区域内备案价格持平或略高。对于一些续销楼盘,主要参照该小区一年以内的销售价格和周边的新的住宅小区价格确定备案价格。

纳入本次评估范围内的天祥B和A07地块项目,属于续销楼盘。与天祥A和天熙公馆属于同一片区域,楼盘品质高度相似,并且开盘时间相距不足一年。本次评估天祥B和A07地块销售价格主要参考该两个项目,考虑到目前房地产市场景气程度较高和政府对房地产市场价格调控开行,参照项目周边近一年新房售价增长率进行调算。

(3)根据对天都城各个小区二手房成交价格的不完全统计,近半年调查的天都城小区二手房平均成交价格(按照小区分)在14,799.00—20,464.00元/㎡之间,调查的二手房平均成交价格(不分小区)为18,357.38元/㎡。

在2016年上半年之前,杭州地区相同板块的二手房价格相对新房的价格要低。但从2016年下半年开始,杭州新房房价上涨的同时,同板块二手房的价格也在同步的上涨。由于一手房限价政策等原因,杭州新房与二手房价格普遍呈现倒挂情况,故二手房价格与本次开发新房售价可比性较低。

此外,2018年6月12日,天都实业周边楼盘—卓悦年庭项目最新备案价格为14,780元/㎡,该楼盘地理位置优于本次评估项目。本次预测房屋售价15,486.56元/㎡,该单价较向公开市场购房者的平均销售单价略高。因此我们认为,本次预测销售价格具有其合理性。

综上所述,本次委估房产售价较合理,与周边售价不存在较大差异。

上述内容已补充披露至重组报告书第十二节 其他重要事项之"九、本次拟出售房地产资产与周边可比项目售价及市场行情数据的比较"。

(五)补充披露评估参数与现有市场行情数据对比

1、开发产品评估时,对于已签订预售合同未结转收入的房产根据合同金额确定评估值;未签订合同房产采用基准日可比的房产销售单价计算对应房产收入后,扣除了适当的税金、销售税费。

2、开发成本采用假设开发法进行评估,其中:

收入测算时,对于已签订预售合同未结转收入的房产根据合同金额确定预计收入,未签订合同房产采用基准日可比的房产销售单价确定预计收入;

成本测算时,参照项目总投资预算,结合已发生成本,合理预计未来续建成本;

税费的测算主要参照企业历史的费用水平及相关合同情况合理预计,采用基准日企业执行的税率进行测算相关税费;

本次评估折现率取值11.75%,未来年度略有上升,主要是因为可比公司(华通置业有限公司、北京顺义新城建设开发有限公司、山东鲁能巨源开发有限公司、宜宾鲁能开发(集团)有限公司、上海中鹰置业有限公司)基准日早于本次评估基准日,市场无风险投酬率和市场风险溢价都存在不同程度上升。根据上市公司公布的资料,类似项目的折现率取值10.6-12%左右,本次取值在合理范围之内。

综上所述,本次评估选取的参数与市场行情数据不存在较大差异,参数选取合理。

上述内容已补充披露至重组报告书第十二节 其他重要事项之"九、本次拟出售房地产资产与周边可比项目售价及市场行情数据的比较"。

(六)财务顾问意见

经核查,独立财务顾问认为,浙江广厦已按要求在本次重组报告书中对天都实业的土地储备情况、房地产开发情况、房地产销售情况进行了补充披露。经核查,按住宅、商铺、车位披露的每平米评估售价与周边售价比较不存在较大差异。本次评估选取的参数与市场行情数据不存在较大差异,参数选取合理。

(七)评估师意见

评估师核查了被评估单位提供的财务资料、会计凭证、企业签订的售房合同、项目开发经济指标、总投资预算等数据,结合周边市场商品房屋售价、评估师市场调查资料、上市公司公布的数据等,对该类资产评估测算过程和依据进行全面复核。经核查,评估师认为,本次评估对该资产测算的依据充分、测算过程合理。

三、草案披露,2016年6月,公司控股股东广厦控股以11.1亿元收购公司所持有的雍竺实业51%股权以及东金投资100%股权,其中,债务抵销方式支付6.1亿元,现金支付约4.99亿元。截至2018年6月,约2.76亿元现金款项仍未支付,广厦控股的支付能力存疑。请补充披露:(1)结合雍竺实业和东金投资近两年的经营业绩及现有项目情况,说明前次交易定价是否合理,是否损害上市公司利益;(2)前次交易款项超过两年未支付,是否损害上市公司利益;(3)在前次交易款项长期未支付的情况下,公司仍选取广厦控股为本次交易对方的原因及合理性;(4)公司就本次资产出售事项是否与其他交易对方有过接触或商谈;(5)结合广厦控股目前的资金状况和现金流情况,披露其交易价款的具体资金来源,是否存在相应风险。请财务顾问发表明确意见。

回复:

(一)补充披露前次交易定价的合理性分析

1、雍竺实业前次交易定价合理性分析

根据届信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》,雍竺实业51%股权评估值为52,971.22万元。房开集团收购雍竺实业51%股权的交易价格以评估机构的评估值为基础,经交易双方协商确定为52,971.22万元。

截至评估基准日(2015年12月31日),雍竺实业在建项目为苏荷花园和锦上豪庭。评估人员遵循房地产评估法规和规范,根据评估目的要求,针对评估对象具体情况,通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析,并考虑评估对象为正开发建造的项目,故本次评估时最终采用假设开发法进行评估,对评估结果进行分析得出评估对象的市场价格。

假设开发法利用项目开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值。其中项目开发完成后的价值由房地产项目的预计售价和出售面积(停车位为预计售价和个数)计算得出。

苏荷花园和锦上豪庭的基本情况如下:

项目名称	所处位置	土地使用权证编号	土地使用权面积(平米)	项目类型
苏荷花园	余杭区星桥街道万乐村、安乐村	杭余出国用(2014)第104-1153号	51,574.85	高层,89-140平米的普通公寓为主
锦上豪庭	余杭区星桥街道安乐社区	杭余出国用(2014)第104-1154号	86,891.61	高层,140-220平米的平层大宅为主

评估师选取了与评估对象处于同一区位内、用途相似、结构相似、交易正常、交易日期与评估基准日相近的交易案例作为可比实例。案例一:广厦天都城(余杭区星桥开发区临丁路)高层,建筑面积89平方米,小区环境较好,挂牌价7,597元/平方米,属同一区位,用途相同,结构相似。案例二:星桥桂花城(余杭区星桥耦花洲大街星桥大道口)小高层,建筑面积87平方米,小区环境较好,挂牌价7,322元/平方米,属同一区位,用途相同,结构相似。案例三:绿城紫桂公寓(余杭区星桥街道天都公园东)小高层,建筑面积85平方米,小区环境好,挂牌价7,840元/平方米,属同一区位,用途相同,结构相似。根据苏荷花园、锦上豪庭两个项目不同的品质、经测算其平均单价分别为7,000元/平方米和8,000元/平方米,与可比案例的平均单价较为接近。

根据评估基准日的宏观经济、政府政策和市场销售情况,公司认为评估师对雍竺实业的评估是公允、合理的。

苏荷花园项目和锦上豪庭项目分别于2016年5月和2016年7月开始预售,实际销售均价分别为6,600元/平方米和8,300元/平方米,与评估价格较为接近,评估值不存在定价不公允的情况。2016年9月以来,杭州成功举办G20峰会,杭州房价开始进入上行通道。苏荷花园和锦上豪庭项目自开始预售至2018年5月31日,实际销售均价分别为8,018元/平方米和12,196元/平方米。实际销售价格与评估售价的对比如下:

单位:元/平方米

项目	评估基准日	评估售价	预售时间	开始预售均价	开始预售至2018年5月31日的销售均价
苏荷花园	2015年12月31日	7,000	2016年5月	6,600	8,018
锦上豪庭	2015年12月31日	8,000	2016年7月	8,300	12,196

截至2018年3月31日,雍竺实业的现有项目情况如下:

项目	可供出售面积(㎡)	已售已结转项目		已售未结转项目		剩余可售项目	
		面积(㎡)	平均售价(元/㎡)	面积(㎡)	平均售价(元/㎡)	面积(㎡)	预计售价(元/㎡)
锦上豪庭	195,803.82	125,863.72	11,591	23,410.18	13,717	46,529.92	13,294
苏荷花园	130,716.05	0	0	118,085.08	7,911	12,630.97	8,944

根据《资产评估报告》中收益法的收入预测,2016年度-2018年度,雍竺实业的营业收入及净现金流如下:

单位:万元

项目	2018年	2017年	2016年
营业收入	58,418.28	116,836.55	116,836.55