

股票代码：000510

股票简称：*ST 金路

上市地点：深圳证券交易所

四川金路集团股份有限公司
发行股份购买资产并募集配套资金
暨关联交易预案

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



二零一五年六月

声 明

一、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预案内容的真实、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、高级管理人员对本预案内容的真实、准确、完整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局，由董事局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，授权董事局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；董事局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。

与本次重大资产重组相关的审计、评估工作尚未完成，本公司董事局及全体董事、监事、高级管理人员保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果将在发行股份购买资产并募集配套资金的正式方案中予以披露。

本预案所述事项并不代表中国证监会、深圳证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本预案所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得中国证监会的核准。

本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者在评价公司本次重大资产重组时，除本预案内容和与本预案同时披露的相关文件外，还应认真地考虑本预案披露的各项风险因素。投资者若对本预案存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、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局，由董事局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，授权董事局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；董事局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。”

重大事项提示

本部分所使用的简称与本预案“释义”中所定义的简称具有相同含义。

一、本次交易的主要内容

根据金路集团与新光集团、虞云新签署的《发行股份购买资产框架协议》，本次交易方案为上市公司拟通过发行股份的方式购买万厦房产 100% 股权、新光建材城 100% 股权，并同时募集配套资金。方案的具体内容如下：

1、发行股份购买资产

2015 年 6 月 9 日，公司与新光集团、虞云新签署了《发行股份购买资产框架协议》，公司拟向新光集团、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。

2、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 40 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、新光天地二期及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、标的资产预估作价情况

本次交易采用资产基础法与市场法对标的资产进行预估，评估机构采用资产基础法预估结果作为标的资产的预估结论。本次交易的评估基准日为 2014 年 12

月 31 日。截至评估基准日，万厦房产 100% 股权预估值为 586,190.64 万元，相较于万厦房产未经审计的母公司报表净资产 134,976.08 万元的增值率为 334.29%；新光建材城 100% 股权预估值为 535,215.52 万元，相较于新光建材城未经审计的母公司报表净资产 56,760.11 万元的增值率为 842.94%。

截至本预案出具之日，标的资产涉及的审计、评估工作尚未完成。本预案中标的资产相关数据尚未经审计和评估，与最终审计、评估的结果可能存有一定差异，特提请投资者注意。标的资产的具体评估值将由具有证券从业资格的资产评估机构评估出具。

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局决议公告日前 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，为本公司第九届第九次董事局会议决议公告日。

本次发行股份采用定价基准日前 20 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 5.45 元/股。定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的计算公式为：定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额 ÷ 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量。经公司与交易对方协商确定本次发行价格为 5.45 元/股。

在定价基准日至发行日期间，如金路集团出现派息、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%。

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，金路集团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 5.45 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，由公司董事局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价格

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% 股权的预估值合计约为 1,121,406.16 万元。按照本次发行股票价格 5.45 元/股计算，本次拟发行股份数量约为 205,762.60 万股。

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 40 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 73,394.50 万股。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 340,075.32 万股。

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、利润承诺及补偿

根据上市公司与交易对方新光集团及虞云新签署的《业绩补偿框架协议》，新光集团及虞云新同意对标的公司利润补偿期内扣除非经常性损益后实现的净利润作出承诺，并就承诺期内标的公司实际盈利数与承诺净利润数的差额予以补偿。具体承诺数，待评估报告最终确定后由双方签订补充协议予以明确。

本次交易经公司股东大会批准和中国证监会核准后，标的资产完成过户手续之日，为本次交易实施完毕日。利润补偿期间为本次交易实施完成后的三年，包括实施完成当年。如果本次交易于 2015 年实施完成，则利润补偿期间为 2015 年、2016 年、2017 年；如果本次交易于 2016 年实施完成，则利润补偿期间为 2016 年、2017 年、2018 年；依此类推。

如标的公司在承诺期内的实际净利润低于承诺金额，则由交易对方新光集团及虞云新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）；每股发行价格亦相应进行调整。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。

五、本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产的预估值为 112.14 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 7.95 亿元，以预估值 112.14 亿元计算，本次拟购买资产的预估值占上市公司 2014 年 12 月 31 日的净资产比例达到 1,410.57%，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 2014 年 12 月 31 日模拟合并报表（未经审计）的资产总额（合并口径）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（合并口径）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财务指标的影响

本次交易完成后，上市公司将持有万厦房产 100% 股权、新光建材城 100% 股权。根据标的公司模拟合并的未经审计财务数据，标的公司 2014 年末总资产为 841,555.10 万元、净资产为 189,656.09 万元；标的公司 2014 年度实现营业收入 245,218.04 万元、归属于母公司净利润 47,399.62 万元。本次交易完成后，上市公司的资产规模、盈利能力以及抵御风险的能力将显著增强。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

截至 2014 年 12 月 31 日，公司总股本为 609,182,254 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 2,791,570,935 股。本次交易完成后，公司股本总额不超 3,400,753,189 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	59,948	0.01%	2,057,685,929	77.16%	2,791,630,883	82.09%
其中：新光集团	-	-	1,851,863,383	69.44%	1,851,863,383	54.45%
虞云新	-	-	205,762,598	7.72%	205,762,598	6.05%

不超过 10 名特定投资者	-	-	-	-	733,944,954	21.58%
原金路集团限售股东	59,948	0.01%	59,948	0.00%	59,948	0.00%
2、无限售流通股	609,122,306	99.99%	609,122,306	22.84%	609,122,306	17.91%
总股本	609,182,254	100.00%	2,666,808,235	100.00%	3,400,753,189	100.00%

注 1：向交易对方发行股份价格按照 5.45 元/股计算，向不超过 10 名特定投资者发行股份价格按照 5.45 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。

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

九、本次重组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。本预案披露后，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，在提交董事局审议之前已经独立董事事先认可；独立董事对本预案出具了独立董事意见。本次交易的具体方案将在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，将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）股东大会提供网络投票平台

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，股东可以直接通过网络进行投票表决。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，会单独统计并披露其他股东的投票情况。

（三）资产定价公允性

本次交易涉及的标的资产定价，将以具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告为基础，由交易双方协商确定。

（四）本次交易摊薄当期每股收益的填补回报安排

本次交易前，上市公司 2013 年度和 2014 年度归属于母公司所有者的净利润均为负，分别为-17,371.72 万元、-14,727.44 万元。根据标的公司未经审计的模拟合并财务报表，标的公司 2013 年度和 2014 年度归属于母公司所有者的净利润合计分别为 14,238.25 万元、47,399.62 万元。通过本次重组，上市公司将注入盈利能力较强的房地产开发和商业经营业务，有望扭转主营业务连续亏损情形，盈利能力得到明显改善。

因此，本次交易将有利于增厚上市公司的每股收益，不存在摊薄当期每股收益的情况。本次交易后，公司的资产质量和盈利能力将得到明显提高，广大股东的利益将得到充分保障。

（五）股份锁定的安排

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发行结束之日起 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

根据上市公司与交易对方新光集团及虞云新签署的《业绩补偿框架协议》，新光集团及虞云新同意对标的公司利润补偿期内扣除非经常性损益后实现的净利润作出承诺，并就承诺期内标的公司实际盈利数与承诺净利润数的差额予以补偿。具体承诺数，待评估报告最终确定后由双方签订补充协议予以明确。

本次交易的业绩补偿安排将有利于保护中小投资者的权益。

（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《发行股份购买资产框架协议》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。

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
关于重组预案内容	金路集团及其全	“一、本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本预案的

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
真实、准确、完整的承诺函	体董事、监事、高级管理人员	<p>内容真实、准确和完整，并对本预案中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别或连带的法律责任。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局，由董事局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，授权董事局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；董事局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；</p> <p>二、与本次重大资产重组相关的审计、评估工作尚未完成，本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性；</p> <p>三、本预案所述事项并不代表中国证监会、深圳证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本预案所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得中国证监会的核准。”</p>
关于提供资料真实、准确和完整的承诺函	新光集团、虞云新	<p>“一、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；</p> <p>二、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；</p> <p>三、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局，由董事局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，授权董事局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；董事局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。”</p>

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
关于提供资料真实、准确和完整的承诺函	德阳国投	<p>“一、本公司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；</p> <p>二、本公司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；</p> <p>三、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局，由董事局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，授权董事局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；董事局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。”</p>
关于拟注入资产权属的承诺函	新光集团、虞云新	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>三、自本函签署之日起至本次交易完成，本公司/本人确保万厦房产、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。”</p>
关于不存在被立案侦查或被立案调查的承诺	金路集团及其全体董事、监事、高级管理人员	<p>“1、本公司/本人最近 36 个月不存在受到中国证监会的行政处罚，最近 12 个月不存在受到过证券交易所公开谴责的情形；</p> <p>2、本公司/本人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形；</p> <p>3、本人不存在违反《公司法》第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为。”</p>
关于最近五年交易对方及其董事、监事、高级管理人员守	新光集团及其董事、监事、高级管理人员，虞云	<p>“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。”</p>

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
法情况的承诺函	新	
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	<p>“1、本公司/本人及本公司主要管理人员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；</p> <p>2、本公司/本人及本公司主要管理人员最近五年内诚信状况良好，不存在任何诚信方面的重大违规或违约情形。”</p>
关于持有上市公司股份锁定期的承诺函	新光集团、虞云新	<p>“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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。”</p>
关于避免同业竞争的承诺	新光集团，虞云新、周晓光	<p>“一、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金路集团从事相同或相似业务的经济实体、机构和经济组织的情形；</p> <p>二、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金路集团从事相同或相似业务的企业；</p> <p>三、如金路集团认定本公司/本人将来产生的业务与金路集团存在同业竞争，则在金路集团提出异议后，本公司/本人将及时转让或终止上述业务。如金路集团提出受让请求，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金路集团；</p> <p>四、本公司/本人如从任何第三方获得的任何商业机会与金路集团经营的业务有竞争或可能构成竞争，则本公司/本人将立即通知金路集团，并尽力将该商业机会让予金路集团；</p> <p>五、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；</p> <p>六、本公司/本人保证严格遵守金路集团章程的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，保障金路集团独立经营、自主决策。本公司/本人不利用股东地位谋求不当利益，不损害金路集团和其他股东的合法权益。”</p>

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
关于减少和规范关联交易的承诺	新光集团，虞云新、周晓光	<p>“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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。”</p>
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	<p>“为了维护金路集团生产经营的独立性，保护金路集团其他股东的合法权益，本次重组完成后，作为金路集团的控股股东/实际控制人将保证做到金路集团人员独立、资产独立、机构独立、业务独立、财务独立。”</p>
关于承担标的公司因对外担保、未披露负债及其他或有事项遭受损失的承诺函	新光集团、虞云新	<p>“1、截至本承诺函出具之日，标的公司对外签署的所有担保合同，若给标的公司造成任何损失，本公司/本人愿承担标的公司由此遭受的全部损失；</p> <p>2、截至本承诺函出具之日，标的公司不存在应披露而未披露的负债、担保及其他或有事项；</p>

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		3、若日后发现标的公司在本承诺函出具之日前尚存在应披露而未披露的负债、担保及其它或有事项，本公司/本人同意赔偿上市公司因此所遭受的损失。”
关于主体资格的承诺	新光集团	<p>“一、不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的下列情形：</p> <p>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；</p> <p>2、负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；</p> <p>3、最近三年有重大违法行为或者涉嫌重大违法行为；</p> <p>4、最近三年有严重证券市场失信行为；</p> <p>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。</p> <p>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。”</p>
关于主体资格的承诺	虞云新	<p>“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；</p> <p>2、负有数额较大债务，到期未清偿；</p> <p>3、最近三年有重大违法行为或者涉嫌重大违法行为；</p> <p>4、最近三年有严重证券市场失信行为；</p> <p>5、无民事行为能力或者限制民事行为能力；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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之日起未逾三年；</p> <p>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。”</p>

十一、本次交易方案实施需履行的批准程序

2015年6月9日，公司召开第九届第九次董事局会议，审议通过了本次交易预案及相关议案。本次交易方案实施尚需履行的审批程序包括但不限于：

1、本次交易标的资产经审计、评估确定后，尚需经上市公司再次召开董事局会议审议通过本次重大资产重组的正式方案等相关议案；

2、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持有公司股份超过 30%，还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；

3、交易对方股东大会或相应权力机构审议通过本次交易；

4、相关国有资产主管部门对本次评估报告的备案；

5、相关国有资产主管部门对本次交易的批准；

6、中国证监会核准本次重大资产重组。

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。

十二、独立财务顾问保荐资格

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，除本预案的其他内容和与本预案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）本次交易可能取消的风险

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、中止或取消本次交易的风险。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

本次交易尚需多项条件满足后方可实施，包括但不限于公司股东大会审议通过本次交易方案，中国证监会核准本次交易方案。该等批准或核准均为本次交易的前提条件，能否通过批准或核准以及获得相关批准或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）财务数据未经审计、评估结果未完成的风险

截至本预案签署之日，交易标的的审计、评估工作尚未完成。本预案中涉及的财务数据、经营业绩描述及交易标的的预估值仅供投资者参考之用，最终的数据以具有证券业务资格的会计师事务所、资产评估机构出具的审计报告、评估报告为准，并将在重组报告书中予以披露。本预案涉及的相关数据可能与最终结果存在一定差异，敬请投资者关注相关风险。

（四）标的资产预估值增值率较高风险

本次交易采用资产基础法与市场法对标的资产进行预估，评估机构采用资产基础法预估结果作为标的资产的预估结论。本次交易的评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。截至评估基准日，万厦房产 100% 股权预估值为 586,190.64 万元，相较于万厦房产未经审计的母公司报表净资产 134,976.08 万元的增值率为 334.29%；新光建材城 100% 股权预估值为 535,215.52 万元，相较于新光建材城未经审计的母公司报表净资产 56,760.11 万元的增值率为 842.94%。

虽然对标的资产价值预估的各项假设遵循了谨慎性原则，且上述预估值不是最终结果，但敬请投资者注意相关风险。

（五）业绩补偿承诺违约风险

本次交易中，交易对方承诺在本次交易完成当年以及其后的连续两个会计年度，如万厦地产、新光建材城的经营情况未达预期目标，将对上市公司承担必要的业绩补偿义务。本次交易对方将严格按照有关法律、法规的规定及协议的约定充分、及时的履行相应的业绩承诺补偿义务。尽管如此，若交易对方持有股份或自有资产不足以履行相关补偿时，则存在业绩补偿承诺可能无法执行的违约风险。

（六）调整重组方案的风险

截至本预案出具日，本次交易中标的资产的审计、评估等工作尚未完成，本预案披露仅为本次重组的初步方案，最终交易方案内容将在本次重组正式方案中予以披露，因此本次重组方案可能存在需要调整的风险。

（七）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、新光天地二期及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。

（八）上市公司面临暂停上市和退市风险

因上市公司 2013 年度、2014 年度连续两年亏损，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 13.2.1 条第（一）款的相关规定，公司股票被实行退市风险警示。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，如果公司 2015 年度经审计的净利润仍为负数，公司股票将自 2015 年年度报告公告之日起暂停上市。股票被暂停上市后，在法定期限内披露的最近一期年度报告仍不能扭亏，公司股票将面临终止上市的风险。本次重大资产重组仍将继续推进，但本次重大资产重组能否获得有权部门的批准，以及获得批准或核准并实施完成的时间存在不确定性，是否能够通过本次重大资产重组及时扭亏亦存在不确定性，因此公司存在被暂停上市处理的风险，提请广大投资者注意投资风险。

（九）商誉减值的风险

本次交易完成后，在上市公司合并资产负债表中将因本次交易形成商誉，根据《企业会计准则》规定，商誉不作摊销处理，但需在未来每年年度终了进行减值测试。如果上市公司未来经营状况恶化，则存在商誉减值的风险，从而对上市公司造成不利影响，提请投资者注意。

本次交易完成后，上市公司将进行资源整合，保持并提高上市公司的竞争力，以便尽可能降低商誉减值风险。

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 年以来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。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，万厦地产、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、招商地产等国内最大的地产开发商纷纷进军这些二线城市。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，如果中国人民银行进一步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

截至本预案签署之日，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：标的公司注入上市公司后，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。

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的要求进一步提高，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局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。

目 录

声 明	1
一、公司声明	1
二、交易对方声明	2
重大事项提示	3
一、本次交易的主要内容	3
二、标的资产预估作价情况	3
三、股份发行情况	4
四、利润承诺及补偿	6
五、本次交易构成重大资产重组	7
六、本次交易构成关联交易	7
七、本次交易构成借壳上市	8
八、本次交易对上市公司的影响	8
九、本次重组对中小投资者权益保护的安排	9
十、本次交易相关方作出的重要承诺	11
十一、本次交易方案实施需履行的批准程序	16
十二、独立财务顾问保荐资格	17
重大风险提示	18
一、与本次交易相关的风险	18
二、本次交易完成后的行业和业务风险	20
三、其他风险	23
目 录	24
释 义	28
第一节 上市公司基本情况	30
一、公司概况	30
二、公司设立上市及股本变更情况	30
三、最近三年控股权变动情况	32

四、最近三年重大资产重组情况.....	33
五、主要财务数据.....	33
六、公司主营业务情况.....	34
七、公司实际控制人概况.....	34
八、公司最近三年行政处罚或刑事处罚情况.....	36
第二节 交易对方基本情况	38
一、交易对方概况.....	38
二、交易对方之一：新光控股集团有限公司.....	38
三、交易对方之二：虞云新.....	44
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.....	45
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.....	45
六、交易对方最近五年的诚信情况.....	46
第三节 本次交易的背景和目的	47
一、本次交易的背景.....	47
二、本次交易的目的.....	48
第四节 本次交易的具体方案	50
一、本次交易的具体方案.....	50
二、本次发行股份购买资产框架协议的主要内容.....	55
三、本次交易的决策过程.....	57
四、本次交易构成重大资产重组.....	58
五、本次交易构成关联交易.....	58
六、本次交易构成借壳上市.....	58
七、募集配套资金的情况.....	58
第五节 交易标的	72
一、本次交易标的的概况.....	72
二、本次交易标的之一：万厦房产 100%股权.....	72
三、本次交易标的之二：新光建材城 100%股权.....	82

四、主要财务数据	88
五、股权控制关系	91
六、内部组织结构	92
七、董事、监事及高级管理人员情况	97
八、主要资产权属状况、主要负债情况及对外担保情况	105
九、标的公司及其子公司近三年发生的评估、改制、增资和股权转让情况的评估或交易价格与本次评估值的比较	110
十、交易标的的预估值情况	112
十一、诉讼、仲裁情况	169
十二、其他情况	170
第六节 交易标的业务与技术	171
一、标的公司主营业务	171
二、交易标的所处行业的基本情况	186
三、环境保护与安全生产情况	219
四、质量控制情况	219
第七节 本次发行股份的定价依据	221
一、发行股份购买资产部分	221
二、配套资金募集部分	222
第八节 本次交易对上市公司的影响	223
一、对公司主营业务的影响	223
二、对公司盈利能力的影响	224
三、对同业竞争的影响	224
四、对关联交易的影响	225
第九节 本次交易的合规性	229
一、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定	229
二、本次交易符合《重组办法》第四十三条要求的说明	232
三、本次交易符合《重组办法》第十三条的规定	234
四、标的资产符合《首发办法》规定的发行条件	235
五、符合《证券发行管理办法》第三十九条规定	241

第十节 本次交易涉及的有关报批事项及风险因素	243
一、本次交易方案尚需表决通过或核准的事项	243
二、本次交易的相关风险因素	243
第十一节 保护投资者合法权益的相关安排	250
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	250
二、股东大会提供网络投票平台	250
三、资产定价公允性	250
四、本次交易摊薄当期每股收益的填补回报安排	251
五、股份锁定的安排	251
六、业绩补偿安排	252
七、关于本次重组期间损益归属的安排	252
第十二节 其他重大事项	253
一、关联方资金、资产占用情况	253
二、本次交易完成后关联担保情况说明	253
三、公司股票连续停牌前股价波动情况的说明	253
四、本次交易相关各方及相关人员在公司股票停牌前 6 个月内买卖上市公司股票的情况	254
五、上市公司最近十二个月发生资产交易的情况	255
六、利润分配政策	255
七、其他影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息	260
第十三节 独立财务顾问的核查意见	261
第十四节 全体董事、监事和高级管理人员的声明	262
一、全体董事声明	262
二、全体监事声明	264
三、全体高级管理人员声明	266

释 义

在本预案中，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、金路集团、*ST 金路	指	四川金路集团股份有限公司
交易对方	指	新光控股集团有限公司、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
香溪房地产	指	杭州香溪房地产开发有限公司
宏达集团	指	四川宏达（集团）有限公司
德阳国资	指	德阳市国有资产经营有限公司
德阳国投	指	德阳市振兴国有资本投资运营有限公司
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	上市公司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	金路集团向新光集团、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	本次上市公司向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金之交易
本预案、重组预案	指	《四川金路集团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预案》
《发行股份购买资产框	指	金路集团与新光集团、虞云新签署的《发行股份购

架协议》、《重组协议》		买资产框架协议》
《业绩补偿框架协议》	指	金路集团与新光集团、虞云新签署的《标的资产业绩承诺补偿框架协议》
审计、评估基准日	指	2014年12月31日
报告期	指	2012年度、2013年度、2014年度
本次交易的董事局会议	指	金路集团第九届第九次董事局会议
定价基准日	指	金路集团第九届第九次董事局会议决议公告日
市场参考价	指	本次交易的董事局决议公告日前20个交易日股票交易均价
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
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
国资委	指	国有资产监督管理委员会
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

注：本预案所涉数据的尾数差异或不符系四舍五入所致。

第一节 上市公司基本情况

一、公司概况

公司名称	四川金路集团股份有限公司
股票简称	金路集团
证券代码	000510
上市交易所	深圳证券交易所
成立日期	1992年4月18日
注册资本	60,918.2254 万元
法定代表人	张昌德
注册地址	四川省德阳市岷江西路二段 57 号
通讯地址	四川省德阳市岷江西路二段 57 号
邮政编码	618000
董事局秘书	刘邦洪
营业执照号	510600000010944
税务登记证号	川国税字 510602205111863 号 川地税字 510602205111863 号
联系电话	0838-2207936
传真	0838-2207936
电子信箱	scjinlgroup@163.com
经营范围	聚氯乙烯树脂、烧碱、塑料制品、切割工具、人造革、人造金刚石、农药、针纺织品自产自销，PVC 树脂、烧碱、农药、人造革、服装进出口，电石生产销售电力生产销售，化工产品及其原料（不含危险品）、百货、五金交电、电器机械及器材、普通机械、建筑材料、汽车配件批发零售，烟、酒零售，汽车、家用电器修理，旅游服务，计算机及软件、电子及通信设备开发、生产、销售，计算机网络工程、系统集成，进出口业务，矿产品、煤炭销售。（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、公司设立上市及股本变更情况

金路集团的前身为四川省树脂总厂，1989 年 4 月经批准进行股份制试点。1992 年 12 月 25 日，四川省股份制试点领导小组作出《关于四川金路股份有限公司调整股权结构的批复》（川股领[1992]4 号），原则同意公司按上市公司要求调整股权结构定向配股的方案。1993 年 3 月 25 日，德阳市国有资产管理局作出

《关于确认四川金路股份有限公司净资产验证结果的批复》(德市国资综(1993)字第19号), 确认公司股本为52,848,000.00元。

1993年5月7日, 经中国证监会证监发审字[1993]2号文和深圳证券交易所深圳所字[1993]第85号文审核批准, 公司股票在深圳证券交易所上市交易, 股票代码: 000510, 德阳市国有资产管理局持股1,700万股, 占总股本32.17%, 为公司第一大股东。

1993年6月, 根据公司第二届第二次股东大会决议, 公司以总股本5,284.80万股为基数, 向全体股东实施每10股送红股2股, 配售新股3股。送配完成后, 公司总股本增至7,927.20万股。

1994年5月, 金路股份召开第二届第三次股东大会, 决议通过向公司各股东每10股送红股3股。送股完成后, 公司总股本增至10,305.36万股。

1995年6月, 金路股份召开第二届第四次股东大会, 决议通过公司以1994年末总股本103,053,600股为基数, 向全体股东每10股送红股2.5股, 并按10:2.3077的比例配股。配股实际配售股数为13,807,855股。送配完成后, 公司总股本增至142,624,845股。

1996年4月, 金路股份召开第三届第一次股东大会, 决议通过向公司各股东每10股送红股2股, 送股完成后, 公司总股本增至171,149,814股。

1996年8月, 金路股份召开1996年临时股东大会, 决议通过以公积金转增股本, 向全体股东按10:4派送股份, 公积金转增股本数为68,459,925股, 公积金转增股本完成后, 公司总股本增至239,609,739股; 公司名称由“四川金路股份有限公司”更改为“四川金路集团股份有限公司”。

1997年2月, 金路集团召开1997年临时股东大会, 决议通过以1995年末公司股本总额142,624,855股为基数, 按10:5比例向公司股东配股(若以1996年末总股本239,609,739股为基数, 则配股比例为10:2.976)。本次配股实际配售53,266,345股。配股完成后, 公司总股本增至292,876,084股。

2001年5月, 金路集团召开2000年度股东大会, 决议通过以公积金转增股

本，向全体股东按 10:6 派送股份，公积金转增股本数为 175,725,650 股，公积金转增股本完成后，公司总股本增至 468,601,734 股。

2003 年 4 月，金路集团召开 2002 年度股东大会，决议通过以公司现有股本 468,601,734 股为基础，每 10 股送红股 1 股（含税），用资本公积金每 10 股转增 2 股，并于 2003 年 6 月 4 日实施完毕。本次送股、公积金转增股本完成后，公司总股本增至 609,182,254 股。

截至本预案出具之日，公司股权结构如下：

类型	数量（万股）	占比
有限售条件流通股份	5.99	0.01%
其中：国有股以外的内资股	5.99	0.01%
无限售条件流通股份	60,912.23	99.99%
合计	60,918.23	100.00%

三、最近三年控股权变动情况

2013 年 9 月，公司股东宏达集团与德阳国资签署《授权委托书》，宏达集团将所持有的金路集团股份的相关股东权利授予德阳国资代为行使，授权委托期间为 2013 年 9 月 13 日至 2014 年 12 月 31 日，在授权委托书有效期内，承认德阳国资作为金路集团实际控制人的地位，并在金路集团股东大会、董事局及其它经营管理活动中，宏达集团不实施任何可能影响德阳国资作为金路集团实际控制人地位的行为。

2014 年 11 月，公司股东宏达集团与德阳国资续签《授权委托书》，授权委托期间为 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日。

2014 年 12 月，根据德阳市国资委于下发《关于德阳市国有资产经营有限公司实施存续分立的批复》（德国资发[2014]173 号），德阳国资实施存续分立，分立后新设公司即德阳国投，并由德阳国投持有金路集团股份。为此，2015 年 4 月宏达集团与德阳国投签署《授权委托书》，授权委托期间为 2015 年 4 月 23 日至 2015 年 12 月 31 日，在授权委托书有效期内，宏达集团将所持金路集团全部股份的相关股东权利，包括股东表决权，董事（含独立董事）及监事提名权、提

案权、股东大会召集权等，授予德阳国投代为行使；承认德阳国投作为金路集团实际控制人的地位，并在金路集团股东大会、董事局及其它经营管理活动中，宏达集团不实施任何可能影响德阳国投作为金路集团实际控制人地位的行为。同时，宏达集团与德阳国资委于 2014 年 11 月签署的《授权委托书》终止。

自 2013 年 9 月以来，公司的最终实际控制人未再发生过变更，一直为德阳市国资委。

四、最近三年重大资产重组情况

最近三年公司不存在《重组办法》规定的重大资产重组情形。

五、主要财务数据

公司最近三年的主要财务数据如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项 目	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
总资产	180,377.44	184,214.68	230,127.27
总负债	100,862.17	90,027.57	117,135.39
净资产	79,515.27	94,187.11	112,991.88
归属于母公司股东的所有者权益	73,454.26	88,198.85	105,739.65

2、合并利润表

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	205,218.65	200,553.80	217,266.51
利润总额	-14,623.84	-19,002.10	469.11
净利润	-14,625.91	-19,115.55	432.29
归属于母公司股东的净利润	-14,727.44	-17,371.72	1,599.43

3、合并现金流量表

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	12,578.96	12,131.71	9,077.31
投资活动产生的现金流量净额	-4,424.68	-7,293.60	4,701.47
筹资活动产生的现金流量净额	-1,363.22	-26,557.50	-16,016.00
现金及现金等价物净增加额	6,791.07	-21,719.39	-2,237.22

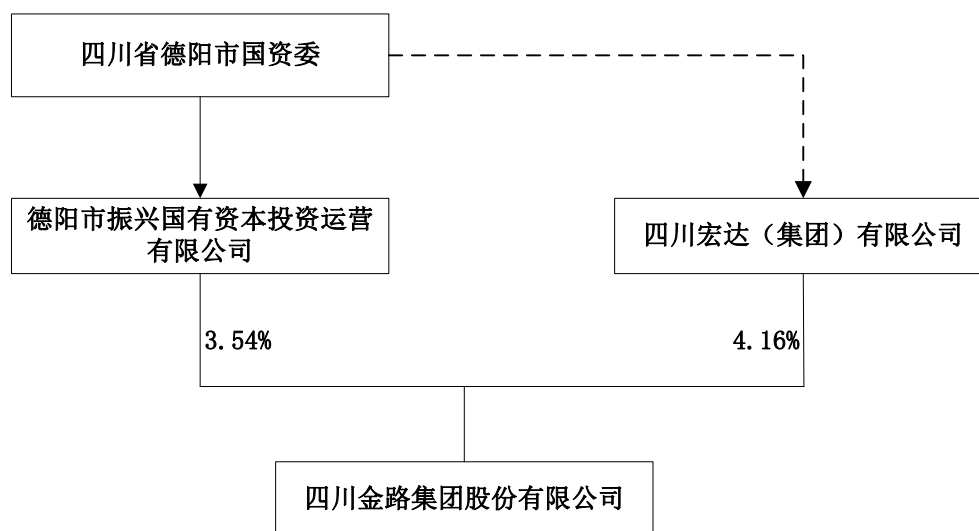
六、公司主营业务情况

金路集团目前主营业务为氯碱化工、塑料制品的生产与经营等业务。近年来，受宏观调控、经济下行和行业产能过剩等影响，PVC 树脂市场需求疲软、竞争激烈，产品价格持续下跌，公司生产经营面临较大困难和压力。2012 年度、2013 年度及 2014 年度，公司实现营业收入分别为 217,266.51 万元、200,553.80 万元与 205,218.65 万元，实现净利润分别为 432.29 万元、-19,115.55 万元与 -14,625.91 万元，呈现收入下滑、亏损持续扩大的趋势。公司的持续盈利能力亟需改善。

七、公司实际控制人概况

（一）公司与实际控制人之间的股权关系

截至本预案出具之日，金路集团的控制结构如下：



注 1：根据德阳市人民政府于 2014 年 12 月 30 日作出的《德阳市人民政府关于德阳市国有资产运营有限公司实施存续分立有关事项的批复》（德府函[2014]197 号），德阳国资实施了存续分立。德阳国资为分立后的存续企业，德阳国投为分立后的新设企业。实施存续分

立后，德阳国资持有的公司全部股份将变更为德阳国投持有。截至本预案出具之日，上述股权的工商变更程序尚在办理之中。

注 2：根据公司第一大股东宏达集团与公司第二大股东德阳国投签署的《授权委托书》，宏达集团将所持有的金路集团股份的相关股东权利授予德阳国投代为行使，授权委托期间至 2015 年 12 月 31 日。在授权委托书有效期内，宏达集团承认德阳国投作为金路集团实际控制人的地位，并在金路集团股东大会、董事局及其它经营管理活动中，宏达集团不实施任何可能影响德阳国投作为金路集团实际控制人地位的行为。

（二）实际控制人情况

德阳国投目前享有金路集团合计 7.70% 的表决权。

1、基本情况

公司名称	德阳市振兴国有资本投资运营有限公司
成立日期	2014 年 12 月 15 日
营业期限	自 2014 年 12 月 15 日起
注册资本	10,000 万元
法定代表人	董剑锋
住所	四川省德阳市庐山南路三段 79 号
营业执照号	510600000112713
经营范围	受德阳市人民政府、市国资委和财政局的委托授权对外投资，实施国有资本投资、运营、管理；对经营性国有资产直接经营管理；对市属国有企业、行政事业单位的闲置资产进行重组或处置，盘活存量。（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、股权情况

截至本预案出具之日，国投公司的股权结构如下表所示：

股东名称或姓名	出资额（万元）	股权比例
德阳市国有资产监督管理委员会	10,000.00	100.00%

3、实际控制人

截至本预案出具之日，四川省德阳市国资委通过德阳国投享有金路集团合计 7.70%的表决权，为金路集团的实际控制人。

八、公司最近三年行政处罚或刑事处罚情况

（一）行政处罚情况

公司最近三年受到行政处罚情况如下：

2011年7月12日，德阳市环境监测站对公司的全资子公司四川金路树脂有限公司（以下简称“树脂公司”）外排生产废水进行监督性检测后发现超标情况，但未造成环境污染事故，对此德阳市环保局于2012年3月31日对树脂公司下达了《环境行政处罚决定书》（德环行处罚字[2012]08号）。树脂公司对此进行了整改，并缴纳了6万元罚款。

2012年1月13日，环保部大气主要污染物减排核查组在对树脂公司进行现场核查时，发现公司两台45t/h燃煤锅炉脱硫系统未建成即投入运行，且烟气在线检测数据异常，一台75t/h燃煤锅炉脱硫系统未能提供相应的脱硫剂使用率及台账。后经德阳市环境监察支队现场调查，公司存在违反建设项目“三同时”的规定，对此德阳市环保局于2012年3月31日对树脂公司下达了《环境行政处罚决定书》（德环行处罚字[2012]02号）。树脂公司对此进行了整改，并缴纳了6万元罚款。

2014年7月16日，罗江县环保局对树脂公司进行废水抽样检测后发现超标情况，但未造成环境污染事故，对此罗江县环保局于2014年12月31日对树脂公司下达了《行政处罚决定书》（罗环行政处罚字[2014]04号）。树脂公司对此进行了整改，并缴纳了4.2万元罚款。

根据德阳市环保局于2015年3月10日出具的说明，金路集团子公司树脂公司已按照要求进行整改，废水排放中化学含氧量、五日生化需氧量、氨氮浓度全部达标，公司脱硫设备已于2012年2月建成运行，公司上述事项未造成环境污染事故，上述事项均不构成重大环保违法事项，针对上述事项的行政处罚亦不构成重大行政处罚。

除此之外，最近三年内金路集团及其子公司未受到其他行政处罚的情形。

（二）刑事处罚情况

截至本预案出具之日，公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，公司最近三年未受到刑事处罚。

第二节 交易对方基本情况

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。截至本预案出具之日，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10日
注册资本	66,680万元
法定代表人	周晓光
注册地址	义乌市青口工业区
主要办公地点	义乌市青口工业区
营业执照号	330782000124437
税务登记号码	浙税联字 330725760197619 号
组织机构代码证	76019761-9
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。

（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：

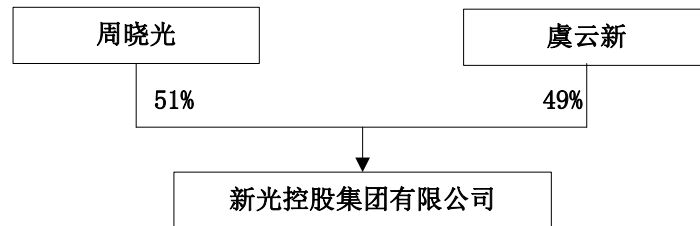
单位：万元

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，截至本预案出具之日，新光集团的股权结构未发生变更。

（三）股权结构图

截至本预案出具之日，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。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、浙江富越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。

（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的成果，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

根据新光集团提供的2012年度、2013年度及2014年度财务报表，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

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

截至本预案出具之日，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
	浙江新光集团（香港）发展有限公司	168 万美元	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
	阿拉山口达奇有限责任公司	50 万元	100%	土畜产品、矿产品、工业品等的销售
	上海素原首饰有限公司	1,000 万元	51%	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	76.73%	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
	义乌市逗芙饰品有限公司	10 万元	100%	饰品、饰品配件、饰品材料等加工、销售
	FASHION ACCENTS（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
实业投资	东阳市晓云实业投资有限公司	5,000 万元	75%	实业投资
	浙江富越控股集团有限公司	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
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
	义乌市新光贸易有限公司	5,180 万元	100%	饰品及其配件、服装箱包等进出口贸易
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
	上海希宝实业有限公司	6,800 万元	100%	目前无实际经营业务

行业	公司名称	注册资本	权益比例	主营业务
	义乌市新光小额贷款股份有限公司	50,000 万元	30%	小额贷款
	义乌和乐星文化科技发展有限公司	10,000 万元	80%	目前无实际经营业务

注：1、新光集团已与周玉霞、周惠萍签订股权转让协议，受让义乌市新光贸易有限公司 100% 股权，截至本预案出具之日，尚未完成工商变更登记。

2、2015 年 5 月 20 日，新光集团与世茂中心签署《股权转让协议》，新光集团将其持有的义乌和乐星文化科技发展有限公司 80% 股权转让给世茂中心，截至本预案出具之日，尚未办理工商变更登记手续。截至本预案签署之日，义乌和乐星文化科技发展有限公司全体股东尚未缴纳注册资本，公司亦未开展实际经营业务。

3、根据周晓光、虞云新出具的承诺，截至本预案出具日，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	执行董事、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、总经理	间接持股 100%

浙江富越控股集团有限公司	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%

注：2015年3月，虞云新辞去新光集团总裁职务。

(二) 控制的下属企业情况

截至本预案出具之日，虞云新持有新光集团 49% 股权，其配偶周晓光持有新光集团 51% 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。

截至本预案出具之日，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：截至本预案出具之日，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

根据交易对方出具的说明与承诺，截至本预案出具之日，虞云新、新光集团及其董事、监事及高级管理人员在最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、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。

第三节 本次交易的背景和目的

一、本次交易的背景

（一）上市公司经营能力减弱，持续盈利能力迫切需要加强

金路集团目前主营业务为氯碱化工、塑料制品的生产与经营等业务。近年来，受宏观调控、经济下行和行业产能过剩等影响，PVC 树脂市场需求疲软、竞争激烈，产品价格持续下跌，公司生产经营面临较大困难和压力。2012 年、2013 年及 2014 年，公司实现营业收入分别为 217,266.51 万元、200,553.80 万元与 205,218.65 万元，实现净利润分别为 432.29 万元、-19,115.55 万元与-14,625.91 万元，呈现收入下滑、亏损持续扩大的趋势。

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，通过对外投资、资产处置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。

（二）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，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。近年来，在我国城镇化加速以及人均可支配收入的

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。根据标的公司未审的模拟合并财务数据，2012年、2013年、2014年，标的公司实现收入 28,072.95 万、94,638.28 万与 245,218.04 万元，复合增长率 195.55%；实现净利润 5,076.33 万、20,537.63 万与 54,665.67 万元，复合增长率 228.16%。

（三）标的公司所处房地产业的行业背景

2015 年我国房地产市场从总体偏紧进入阶段性总体偏松。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。

2015 年 2 月 28 日，中国人民银行宣布，自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 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%，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

2015 年 4 月 19 日，中国人民银行宣布，自 2015 年 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。在此基础上，有针对性地实施定向降准措施。本次降准后，大型金融机构的存款准备金率将降至 18.5%。

2015 年 5 月 10 日，中国人民银行宣布，自 2015 年 5 月 11 日起再度下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.1%，一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.25%。同时结合推进利率市场化改革，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，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。

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。

第四节 本次交易的具体方案

一、本次交易的具体方案

本次交易方案为上市公司通过发行股份的方式购买万厦房产 100% 股权、新光建材城 100% 股权，并同时募集配套资金。方案的具体内容如下：

（一）发行股份购买资产

2015 年 6 月 9 日，公司与新光集团、虞云新签署了《发行股份购买资产框架协议》，公司拟向新光集团、虞云新发行股份购买其合计持有的万厦房产和新光建材城 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 40 亿元，且不超过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、新光天地二期及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。

（三）具体发行方案

1、发行种类和面值

本次发行的股票为人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

2、发行方式及发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为新光集团、虞云新。

发行股份募集配套资金的发行方式为非公开发行，发行对象为不超过 10 名特定投资者。

3、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

(1) 发行股份购买资产部分

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局决议公告日前 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，为本公司第九届第九次董事局会议决议公告日。

本次发行股份采用定价基准日前 20 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 5.45 元/股。定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的计算公式为：定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额 ÷ 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量。

经上市公司与交易对方协商，发行股份购买资产的发行价格确定为 5.45 元/股。

最终发行价格尚需经公司股东大会批准和中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，如金路集团出现派息、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) 发行股份募集配套资金部分

公司本次拟向不超过 10 名特定投资者发行股票募集配套资金，定价基准日为公司第九届第九次董事局会议公告日。发行价格应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 5.45 元/股。定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的计算公式为：定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额 ÷ 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量。

最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事局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。在定价基准日至发行日期间，如金路集团出现派息、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。

4、发行股份的数量

(1) 发行股份购买资产的股票发行数量

本次交易向新光集团、虞云新发行股份数量的计算公式为：发行数量=各交易对方所持标的公司股权的交易价格÷发行价格。按照标的资产预估值1,121,406.16万元计算，上市公司用于购买标的资产需要发行的股份数量合计约为2,057,625,981股，向各交易对方发行的股份数量如下：

交易对方	标的资产的持股比例		发行股数（股）
	万厦房产	新光建材城	
新光集团	90.00%	90.00%	1,851,863,383
虞云新	10.00%	10.00%	205,762,598
合计	100.00%	100.00%	2,057,625,981

在定价基准日至发行日期间，如发行价格因金路集团出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项出现调整时，发行数量亦将作相应调整。

(2) 募集配套资金的股票发行数量

本次募集配套资金总额不超过本次拟购买资产交易价格的100%。本次募集配套资金总额将不超过40亿元，因募集配套资金向不超过10名特定投资者发行股票的数量不超过733,944,954股。

在定价基准日至发行日期间，如发行价格因金路集团出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项出现调整时，发行数量亦将作相应调整。

5、上市地点

本次非公开发行股票拟在深圳证券交易所上市。

6、过渡期间损益

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产框架协议》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。

7、锁定期安排

（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，则持有公司股票锁定期自动延长 6 个月。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。

（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。

8、利润补偿安排

（1）利润补偿期

利润补偿期间为本次交易实施完成后的三年，包括实施完成当年。如果本次交易于 2015 年实施完成，则利润补偿期间为 2015 年、2016 年、2017 年；如果

本次交易于 2016 年实施完成，则利润补偿期间为 2016 年、2017 年、2018 年；依此类推。

（2）利润补偿方案

根据上市公司与交易对方新光集团及虞云新签署的《业绩补偿框架协议》，新光集团及虞云新同意对标的公司利润补偿期内扣除非经常性损益后实现的净利润作出承诺，并就承诺期内标的公司实际盈利数与承诺净利润数的差额予以补偿。具体承诺数，待评估报告最终确定后由双方签订补充协议予以明确。

如标的公司在承诺期内的实际净利润低于上述承诺金额，则由交易对方新光集团及虞云新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）；每股发行价格亦相应进行调整。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。

9、滚存未分配利润归属

本次发行完成后，金路集团于本次发行前的滚存未分配利润由其新老股东按照发行后的持股比例共同享有。

10、募集资金用途

本次交易募集的配套资金扣除发行费用后将用于义乌世贸中心项目及千岛

湖皇冠假日酒店及附楼、新光天地二期及新光天地三期等项目的开发建设及补充流动资金。

11、本次发行决议有效期

本次发行决议的有效期为公司股东大会审议通过本次发行议案之日起十二个月。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（包括发行股份购买资产的股份发行和配套融资的股份发行）完成日。

二、本次发行股份购买资产框架协议的主要内容

（一）本次交易

1、金路集团拟以 5.45 元/股的发行价格向新光集团、虞云新定向发行股份作为对价购买新光集团、虞云新合计持有的浙江万厦 100% 股权以及新光建材 100% 股权。

2、关于本次标的资产定价，将以 2014 年 12 月 31 日为基准日，由金路集团、新光集团、虞云新各方共同认可的审计、评估机构对标的资产进行审计、评估。标的资产的最终价格将以具有证券业务资格的评估机构出具的标的资产在评估基准日资产评估报告结果为基础确定。

（二）发行股份购买资产

1、本次交易经中国证监会核准后，金路集团应根据中国证监会核准文件的内容，按照有关法律法规的规定及本协议的约定向新光集团、虞云新发行股份购买资产，发行股份购买资产的具体方案如下：

（1）发行股票的种类和面值：本次向新光集团、虞云新发行股票的种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。

（2）发行方式：非公开发行股份。

（3）定价依据：本次发行股份的定价基准日为公司关于本次交易的首次董事局决议公告日，发行价格为发行股份定价基准日前 20 个交易日公司股票的交易

易均价的 90%，即 5.45 元/股。

在定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本等除息、除权行为，上述发行价格将作相应调整，发行股数也随之进行调整。

(4) 发行数量：本次发行的股份数量将具体根据标的资产评估结果由各方协商确定。在定价基准日至发行日期间，若金路集团发生派发股利、送股、转增股本等除息、除权行为，上述发行价格将作相应调整，发行股数也随之进行调整。发行数量的尾数处理方式，由各方在正式协议中予以确定。

(5) 发行对象：本次发行的对象为新光集团、虞云新。

(6) 认购方式：新光集团、虞云新以本次交易的标的资产认购本次发行的股份。

(7) 锁定期安排：自本次发行的股票发行上市之日起三十六个月内，新光集团、虞云新均不转让本次发行所认购的金路集团股份。本次交易完成后 6 个月内如金路集团股票连续 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，则新光集团、虞云新持有金路集团股票的锁定期自动延长 6 个月；新光集团、虞云新如因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，新光集团、虞云新将暂停转让在金路集团拥有权益的股份。且此后新光集团、虞云新的具体锁定安排同时根据中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

(8) 发行股票拟上市地点：深圳证券交易所。

(9) 本次发行决议的有效期：自议案经股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。如果金路集团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。

2、标的资产的定价、发行股份最终数额，以及其他具体相关事宜，将在各方签署的关于本次交易的正式协议文件中予以明确。

(三) 债权债务的处理及人员安排

本次交易不涉及债权债务的处置与转移事项；不涉及人员安置问题。

（四）审计（评估）基准日后的期间损益安排

1、金路集团、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（2014年12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，则盈利归金路集团新老股东共同享有；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；未经金路集团书面同意，新光集团、虞云新在过渡期对标的资产不实施分红。

2、金路集团在本次交易实施完毕前的滚存未分配利润，由金路集团新老股东共享。

三、本次交易的决策过程

（一）已履行的决策程序

2015年6月9日，本公司第九届第九次董事局会议审议并通过《四川金路集团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预案》等决议。

（二）本次交易尚需履行审批程序

根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易尚需履行的审批程序包括但不限于：

1、本次交易标的资产经审计、评估确定后，尚需经上市公司再次召开董事局会议审议通过本次重大资产重组的正式方案等相关议案；

2、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持有公司股份超过30%，还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；

3、交易对方股东大会或相应权力机构审议通过本次交易；

4、相关国有资产主管部门对本次评估报告的备案；

5、相关国有资产主管部门对本次交易的批准；

6、中国证监会核准本次重大资产重组。

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。

四、本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产的预估值为 112.14 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 7.95 亿元，以预估值 112.14 亿元计算，本次拟购买资产的预估值占上市公司 2014 年 12 月 31 日的净资产比例达到 1,410.57%，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。

五、本次交易构成关联交易

本次交易的上市公司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。

六、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 2014 年 12 月 31 日模拟合并报表（未经审计）的资产总额（合并口径）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（合并口径）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。

七、募集配套资金的情况

（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 40 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、新光天地二期及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	募集资金拟投入金额
义乌世贸中心项目	215,000.00
千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目	50,000.00
新光天地二期项目	15,000.00
新光天地三期项目	20,000.00
补充流动资金	100,000.00
合 计	400,000.00

在募集资金到位前，公司董事局和标的公司可依据市场情况及自身实际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，公司董事局和标的公司将利用自筹资金解决不足部分。

本次标的资产的预估值为 1,121,406.16 万元，拟募集配套资金 40 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为 35.67%，低于 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 10 亿元用于补充流动资金，占本次募集配套资金的比例为 25%，低于 30%。

（二）本次募集配套资金投资项目的情况

1、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 2014 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) 新光天地二期

新光天地二期项目地处于东阳市商业核心红椿巷区域，南临 40 米的吴宁西路，东临 26 米的南街，东临已开发的新光天地地块，东北侧为安置区块商业用地。该项目主体为商业综合体，同时在靠东北侧设置一幢高层商务楼。

项目	基本情况
项目名称	新光天地二期
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	16,173.80 平方米
总建筑面积	100,097.48 平方米
项目类型	商业、写字楼
发改委项目立项	07821101074120254013
环境影响评价	东环（2015）107 号

（4）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

2、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预案“第六节 交易标的业务与技术”之“一、标的公司主营业务”之“（四）项目开发情况”之“2、在建的房地产开发项目情况”。

（三）募集配套资金的必要性和合理性分析

1、有利于提高整合绩效

本次交易拟募集不超过 40 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、新光天地二期以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。

新光天地二期项目位于东阳市商业核心红椿巷区域，项目业态主要为商业、写字楼。

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、新光天地二期项目及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、新光天地二期和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。

2、上市公司资产负债率与同行业资产负债率对比

截至 2014 年 12 月 31 日，上市公司合并报表资产总额 180,377.44 万元，净资产 79,515.27 万元，资产负债率 55.92%。截至 2014 年 12 月 31 日，化学原料和化学制品制造业上市公司中可比公司（183 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（%）
000407.SZ	胜利股份	1.10	0.81	50.63
000422.SZ	湖北宜化	0.64	0.41	79.88
000523.SZ	广州浪奇	1.12	0.81	64.26
000525.SZ	红太阳	0.84	0.45	63.17
000545.SZ	金浦钛业	3.09	2.87	23.20
000553.SZ	沙隆达 A	2.10	1.40	31.59

000565.SZ	渝三峡 A	1.77	1.36	33.11
000627.SZ	天茂集团	0.68	0.44	29.35
000635.SZ	英力特	1.63	1.07	10.63
000662.SZ	索芙特	1.94	1.80	30.79
...
603077.SH	和邦股份	0.53	0.26	47.96
603188.SH	亚邦股份	3.02	2.26	20.81
平均值		1.94	1.53	43.31
金路集团		0.57	0.43	55.92

数据来源：wind 资讯

样本范围选取：2014 年度的 CSRC 化学原料和化学制品制造业 A 股上市公司；剔除资产负债率大于 100% 的上市公司。

报告期内，上市公司资产负债率一直较高，系上市公司依靠较多银行贷款维持日常经营周转，在盈利水平无法显著提高的情况下，上市公司净资产增长规模有限。

3、募集资金数额、用途与上市公司及标的公司现有经营规模、财务状况相匹配

(1) 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

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（未经审计），其中流动资产总计 512,592.79 万元（未经审计）。本次拟募集配套资金 40 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 47.53%、流动资产的 78.03%。

根据标的公司 2014 年度未经审计财务数据，万厦房产资产总额 555,193.48 万元，净资产 132,984.32 万元，资产负债率 76.05%；新光建材城资产总额 321,669.56 万元，净资产 56,760.11 万元，资产负债率 82.35%。

截至 2014 年 12 月末，房地产行业上市公司中可比公司（131 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
000036.SZ	华联控股	4.06	0.45	45.43
000038.SZ	深大通	1.28	0.11	78.52
...
600862.SH	南通科技	1.08	0.36	83.86
600890.SH	中房股份	0.94	0.93	21.37
601588.SH	北辰实业	2.25	0.41	70.61
算数平均值		1.95	0.60	62.69
标的公司-万厦房产		1.49	0.29	76.05
标的公司-新光建材城		0.94	0.07	82.35

数据来源：Wind 资讯

样本范围选取：2014 年度的 CSRC 房地产业 A 股上市公司。

报告期内，标的公司资产负债率一直较高，系标的公司主要项目均在开发建设当中，对资金需求量较高。通过本次募集配套资金，将有效缓解标的公司资金压力，降低标的公司融资成本，提升盈利能力。

(2) 募集资金数额、用途与上市公司现有经营规模、财务状况相匹配

通过本次交易，上市公司的收入将有显著增加，实现扭亏为盈。本次交易前，上市公司 2013 年度和 2014 年度总资产分别为 184,214.68 万元和 180,377.44 万元；实现营业收入分别为 200,553.80 万元和 205,218.65 万元；净利润分别为 -19,115.55 万元和 -14,625.91 万元。本次募集资金将用于标的公司在建项目的开发及补充流动资金，根据标的公司模拟合并的未经审计的财务数据，标的公司 2013 年度和 2014 年度总资产分别为 1,023,907.40 万元和 841,555.10 万元；实现营业收入分别为 94,638.28 万元和 245,218.04 万元；归属于母公司净利润分别为 14,238.25 万元和 47,399.62 万元。通过本次资产重组，上市公司的经营规模获得明显提升，财务状况得到显著改善。

综上，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。

4、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》、《深圳证券交易所主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》、《董事局议事规则》、《监事局议事规则》、《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、董事局、监事局的召集、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。

5、前次募集资金使用情况

金路集团最近五年未曾募集资金，因此不涉及前次募集资金使用情况。

（四）募集配套资金管理和使用的内部控制制度

2015年6月9日，公司第九届第九次董事局会议审议通过了《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：

1、关于募集资金专户存储的相关规定

公司募集资金应当存放于董事局决定的专项账户（以下简称“专户”）集中管理，募集资金专户数量（包括公司的子公司或公司控制的其他企业设置的专户）原则上不得超过募投项目的个数。公司存在两次以上融资的，应当独立设置募集资金专户。公司因募投项目个数过少等原因拟增加募集资金专户数量的，应事先向深圳证券交易所提交书面申请并征得深圳证券交易所同意。

公司应当在募集资金到账后1个月以内与保荐人、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:(1)公司应当将募集资金集中存放于专户;(2)公司一次或12个月以内累计从专户支取的金额超过1,000万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5%的,公司及商业银行应当及时通知保荐人;(3)商业银行每月向公司出具银行对账单,并抄送保荐人;(4)保荐人可以随时到商业银行查询专户资料;(5)公司、商业银行、保荐人的违约责任。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。上述协议在有效期届满前因保荐人或商业银行变更等原因提前终止的,公司应当自协议终止之日起1个月以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。

公司应积极督促商业银行履行协议。商业银行连续三次未及时向保荐人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人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。

公司怠于履行督促义务或阻挠商业银行履行协议的,保荐人在知悉有关事实后应当及时向深圳证券交易所报告。

2、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,公司应当及时报告深圳证券交易所并公告。

除金融类企业外,募投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通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途。

公司应当对募集资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序作出明确规定。

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投项目获取不正当利益。

公司应当在每个会计年度结束后全面核查募投项目的进展情况。募投项目年度实际使用募集资金与最近一次披露的投资计划差异超过 30% 的，公司应当调整募投项目投资计划，并在募集资金年度使用情况的专项报告中披露最近一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。

募投项目出现以下情形的，公司应当对该项目的可行性、预计收益等重新进行论证，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）：（1）募投项目涉及的市场环境发生重大变化的；（2）募投项目搁置时间超过一年的；（3）超过最近一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；（4）募投项目出现其他异常情形的。

公司以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的，应当经公司董事局审议通过、注册会计师出具鉴证报告及独立董事、监事局、保荐人发表明确同意意见并履行信息披露义务后方可实施，置换时间距募集资金到账时间不得超过 6 个月。公司已在发行申请文件中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。

公司改变募投项目实施地点的，应当经公司董事局审议通过，并在 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告改变原因及保荐人的意见。公司改变募投项目实施主体、重大资产购置方式等实施方式的，还应在独立董事、监事局发表意见后提交股东大会审议。

公司拟将募投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，确保对募投项目的有效控制。公司可对暂时闲置的募集资金进行现金管理，其投资的产品须符合以下条件：（1）安全性高，满足保本要求，产品发行主体能够提供保本承诺；

(2) 流动性好，不得影响募集资金投资计划正常进行。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用作其他用途，开立或注销产品专用结算账户的，公司应当及时报交易所备案并公告。使用闲置募集资金投资产品的，应当经公司董事局审议通过，独立董事、监事局、保荐机构发表明确同意意见。公司应当在董事局会议后 2 个交易日内公告下列内容：（1）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；（2）募集资金使用情况；（3）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；（4）投资产品的收益分配方式、投资范围及安全性；（5）独立董事、监事局、保荐机构出具的意见。暂时闲置的募集资金可暂时用于补充流动资金。暂时补充流动资金，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。闲置募集资金暂时用于补充流动资金的，应当经公司董事局审议通过，独立董事、监事局、保荐机构发表明确同意意见并披露。单次补充流动资金最长不得超过 12 个月。上述事项应当经公司董事局审议通过，并在 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告。超过募集资金净额 10% 以上的闲置募集资金补充流动资金时，还应当经股东大会审议通过，并提供网络投票表决方式。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 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告。

3、关于募集资金投向变更的相关规定

募集资金投资的项目，应当按照公司募集时承诺的项目执行，原则上不应变更。需要改变募集资金投向时，应当经董事局、股东大会审议通过后方可变更募投项目，公司变更后的募集资金投向原则上应投资于主营业务。

公司董事局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。

公司拟变更募投项目的，应当在提交董事局审议后 2 个交易日内报告深圳证

券交易所并公告以下内容：（1）原项目基本情况及变更的具体原因；（2）新项目的的基本情况、可行性分析和风险提示；（3）新项目的投资计划；（4）新项目已经取得或尚待有关部门审批的说明（如适用）；（5）独立董事、监事局、保荐人对变更募投项目的意见；（6）变更募投项目尚需提交股东大会审议的说明；（7）深圳证券交易所要求的其他内容。新项目涉及关联交易、购买资产、对外投资的，还应当比照相关规则的规定进行披露。

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。公司变更募投项目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。

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），应当在提交董事局审议后 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告以下内容：（1）对外转让或置换募投项目的具体原因；（2）已使用募集资金投资该项目的金额；（3）该项目完工程度和实现效益；（4）换入项目的基本情况、可行性分析和风险提示（如适用）；（5）转让或置换的定价依据及相关收益；（6）独立董事、监事局、保荐人对转让或置换募投项目的意见；（7）转让或置换募投项目尚需提交股东大会审议的说明；（8）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。

单个募投项目完成后，公司将该项目节余募集资金（包括利息收入）用于其他募投项目的，应当经董事局审议通过、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 50 万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）用于非募投项目（包括补充流动资金）的，应当经董事局、股东大会审议通过。

募投项目全部完成后，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件：（1）独立董事、监事局发表意见；（2）保荐人发表明确同意的意见；（3）董事局、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，应当经董事局审议通过、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 300 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。

4、关于募集资金的管理与监督的相关内容

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重大违规情形、重大风险或内部审计部门没有按前款规定提交检查结果报告的，应当及时向董事局报告。董事局应当在收到审计委员会的报告后 2 个交易日内向深圳证券交易所报告并公告。公告内容应当包括募集资金管理存在的重大违规情形或重大风险、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。

公司当年存在募集资金运用的，董事局应当对年度募集资金的存放与使用情况出具专项报告，并聘请注册会计师对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。注册会计师应当对董事局的专项报告是否已经按照本制度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、使用情况进行合理保证，提出鉴证结论。鉴证结论为“保留结论”、“否定结论”或“无法提出结论”的，公司董事局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。保荐人应当在鉴证报告披露后的 10 个交易日内对年度募集资金的存放与使用情况进行现场核查并出具专项核查报告，核查报告应认真分析注册会计师提出上述鉴证结论的原因，并提出明确的核查意见。公司应当在收到核查报告后 2 个交易日内报告深圳证券交易所并公告。

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，至少应在相关产权属变更后的连续三期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，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。

（五）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。

第五节 交易标的

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	预估值
万厦房产 100% 股权	2003 年 3 月 26 日	新光集团（90%）	586,190.64
新光建材城 100% 股权	2003 年 7 月 2 日	虞云新（10%）	535,215.52

二、本次交易标的之一：万厦房产 100% 股权

（一）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 2028 年 3 月 25 日
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
营业执照号	330782000041215
税务登记号码	浙税联字 330725147644201 号
组织机构代码证	14764420-6
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：

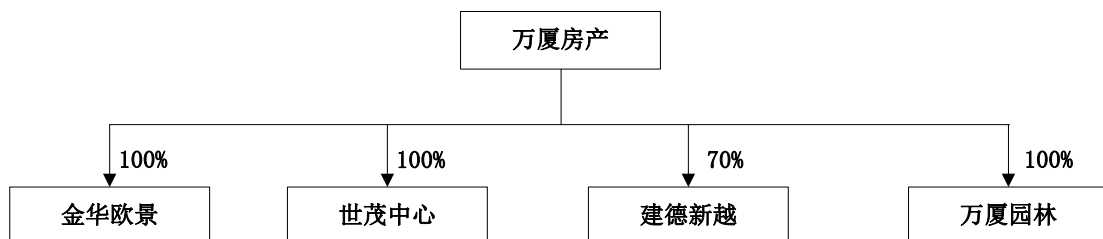
单位：万元

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) 子公司基本情况

截至本预案出具之日，万厦房产的子公司情况如下：



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，欧景置业股权结构为：

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) 最近三年主要财务指标情况

根据金华欧景未经审计的财务报表，金华欧景最近三年的主要财务信息如下：

单位：万元

项目	2014.12.31/2014 年度	2013.12.31/2013 年度	2012.12.31/2012 年度
资产总额	188,689.72	227,139.79	200,086.08
负债总额	111,938.47	179,418.06	166,571.91
股东权益	76,751.25	47,721.72	33,514.17
营业收入	142,113.96	71,893.11	-
利润总额	38,715.04	18,950.43	-1,138.79
净利润	29,029.52	14,207.55	-1,101.58

2、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
营业执照号	330782000223122
税务登记号码	浙税联字 33072557934117X 号
组织机构代码证	57934117-X
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) 最近三年主要财务指标情况

根据万厦园林未经审计的财务报表，万厦园林最近三年的主要财务信息如下：

单位：万元

项目	2014.12.31/2014年度	2013.12.31/2013年度	2012.12.31/2012年度
资产总额	1,620.48	1,784.28	1,764.43
负债总额	772.42	947.37	829.62
股东权益	848.06	836.91	934.81
营业收入	466.72	1,356.52	164.22
利润总额	9.97	-98.08	-53.24
净利润	11.15	-97.90	-53.14

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	义乌市江东青口工业区

主要办公地点	义乌市城北路与福田路交叉口义乌世茂中心
营业执照号	330782000151882
税务登记号码	浙税联字 330725557541672 号
组织机构代码证	55754167-2
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
新光控股集团有限公司	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
新光控股集团有限公司	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) 最近三年主要财务指标情况

根据世茂中心未经审计的财务报表，世茂中心最近三年的主要财务信息如下：

单位：万元

项目	2014.12.31/2014年度	2013.12.31/2013年度	2012.12.31/2012年度
资产总额	302,558.95	322,673.58	198,943.56
负债总额	218,756.54	236,970.63	150,256.79
股东权益	83,802.41	85,702.95	48,686.77
营业收入	-	-	-
利润总额	-2,454.63	-1,254.30	-689.01
净利润	-1,900.54	-983.82	-648.46

4、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置业截至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，建德置业股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光控股集团有限公司	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置业截至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，建德置业股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴额		出资额	
	金额	比例	金额	比例
新光控股集团有限公司	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，建德置业股东会作出决议，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，建德置业股权结构如下：

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%	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) 最近三年主要财务指标情况

根据建德置业未经审计的财务报表，建德置业最近三年的主要财务信息如下：

单位：万元

项目	2014.12.31/2014 年度	2013.12.31/2013 年度	2012.12.31/2012 年度
资产总额	42,360.20	32,833.14	25,499.51
负债总额	34,141.77	24,161.53	16,546.98
股东权益	8,218.43	8,671.61	8,952.54
营业收入	-	-	-
利润总额	-636.02	-339.07	-235.14
净利润	-453.18	-280.93	-161.43

三、本次交易标的之二：新光建材城 100% 股权

(一) 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	东阳市白云街道世贸大道 16、18 号
主要办公地点	东阳市白云街道世贸大道 16、18 号
营业执照号	330783000033424
税务登记号码	浙税联字 330783751913636 号
组织机构代码证	75191363-6

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
新光控股集团有限公司	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
新光控股集团有限公司	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
新光控股集团有限公司	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：

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	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%

（三）子公司情况

截至本预案出具之日，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31日
注册资本	1,000万元
法定代表人	虞云新
注册地址	浙江省东阳市世贸大道16-18号
主要办公地址	浙江省东阳市世贸大道16-18号
营业执照号	330783000119591
税务登记号码	浙税联字330783096311910号

组织机构代码证	09631191-0
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）、家电电器、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、砂石料、竹木板材、水泥）、金银饰品、珠宝玉器（除文物）批发、销售；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。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
浙江新光建材装饰城开发有限公司	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、最近三年主要财务指标情况

太平洋实业成立于2014年3月,截止2014年12月31日,太平洋实业尚未开展实际经营,故无财务数据。

四、主要财务数据

(一) 万厦房产主要财务数据

万厦房产最近三年未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	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
总资产	555,193.48	699,609.14	557,945.85
总负债	422,209.15	433,960.20	348,359.76
所有者权益	132,984.32	265,648.94	209,586.10
归属于母公司所有者权益	130,518.79	236,683.26	186,919.79

2、合并利润表

单位:万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	150,740.03	89,188.15	23,804.74
利润总额	38,007.82	24,431.88	5,180.02
净利润	28,420.36	18,062.84	3,392.88
归属于母公司净利润	21,154.31	11,763.47	3,936.52

3、合并现金流量表

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	38,836.64	48,501.87	-27,651.30

投资活动产生的现金流量净额	-86,700.79	-138,680.62	-52,663.76
筹资活动产生的现金流量净额	48,391.11	89,152.38	51,370.15
现金及现金等价物净增加额	526.95	-1,026.37	-28,944.92

4、主要财务指标情况

指 标	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动比率（倍）	1.49	2.10	1.38
速动比率（倍）	0.29	0.66	0.27
资产负债率	76.05%	62.03%	62.44%
资产负债率（母公司）	52.20%	31.16%	38.54%
指 标	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	1,360.11	3,255.04	77.69
存货周转率（次）	0.27	0.14	0.04
净资产收益率	21.37%	6.80%	1.62%
利息保障倍数（倍）	22.55	19.94	8.53

注：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]；6) 利息保障倍数=息税前利润/利息支出。

(二) 新光建材城主要财务数据

新光建材城最近三年未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	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
总资产	321,669.56	347,986.25	227,503.74
总负债	264,909.44	317,559.78	199,552.05
所有者权益	56,760.11	30,426.46	27,951.68
归属于母公司所有者权益	56,760.11	30,426.46	27,951.68

2、合并利润表

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	94,836.54	5,450.12	4,268.21

利润总额	35,171.29	3,318.65	2,248.33
净利润	26,333.65	2,474.78	1,683.45
归属于母公司净利润	26,333.65	2,474.78	1,683.45

3、合并现金流量表

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	33,667.30	-70,880.16	145.88
投资活动产生的现金流量净额	39,549.87	-21,016.78	-4,153.37
筹资活动产生的现金流量净额	-73,093.85	91,584.98	-6,672.31
现金及现金等价物净增加额	123.32	-311.97	-10,679.80

4、主要财务指标情况

指 标	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动比率（倍）	0.94	1.35	1.50
速动比率（倍）	0.07	0.29	0.35
资产负债率	82.35%	91.26%	87.71%
资产负债率（母公司）	82.35%	91.26%	87.71%
指 标	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	349.12	N/A	N/A
存货周转率（次）	0.35	0.01	0.01
净资产收益率	46.39%	8.13%	6.02%
利息保障倍数（倍）	46.20	N/A	N/A

注：1、新光建材城 2011 年、2012 年及 2013 年应收账款为 0，因此 2012 年度、2013 年度应收账款周转率计算不适用；新光建材城 2012 年度、2013 年度利息支出为 0，因此 2012 年度、2013 年度利息保障倍数计算不适用。

2、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]；6) 利息保障倍数=息税前利润/利息支出。

(三) 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。最近三年标的公司模拟合并报表未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	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
总资产	841,555.10	1,023,907.40	761,808.62
总负债	651,899.00	727,831.99	524,270.84
所有者权益	189,656.09	296,075.41	237,537.78
归属于母公司所有者权益	187,190.57	267,109.72	214,871.47

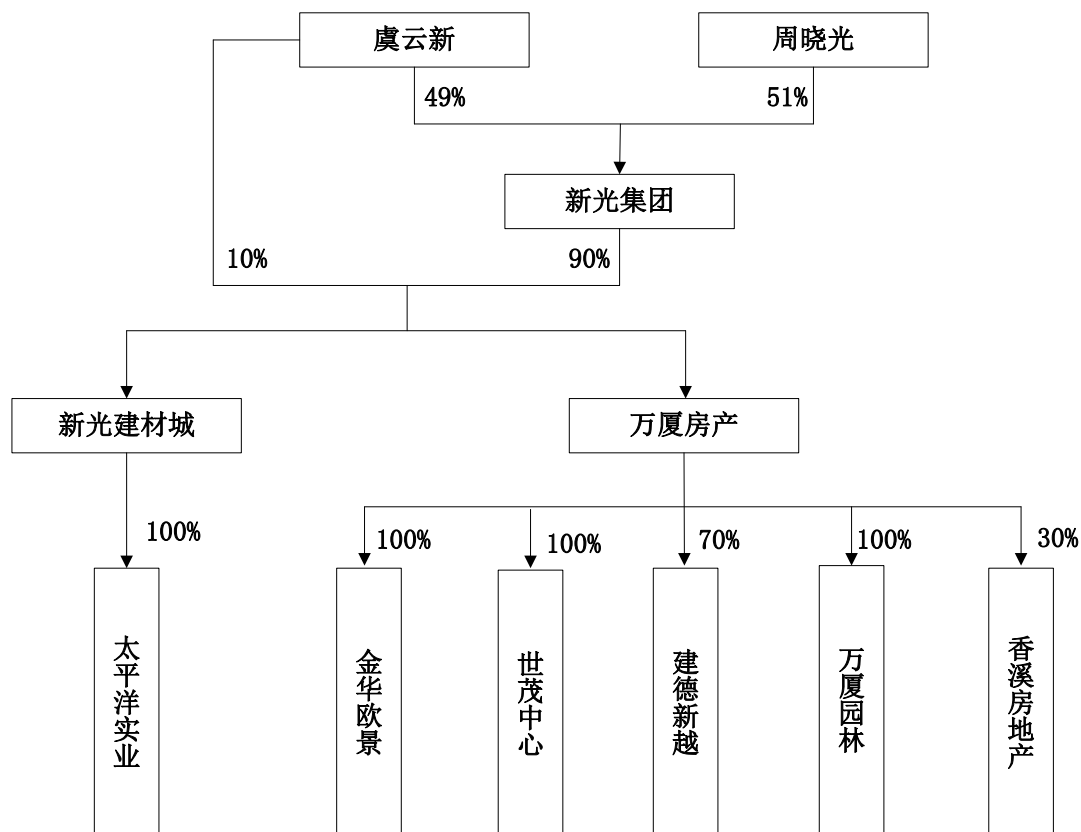
2、合并利润表

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	245,218.04	94,638.28	28,072.95
利润总额	73,061.33	27,750.53	7,428.35
净利润	54,665.67	20,537.63	5,076.33
归属于母公司净利润	47,399.62	14,238.25	5,619.97

五、股权控制关系

截至本预案出具之日，标的资产的股权结构图如下：



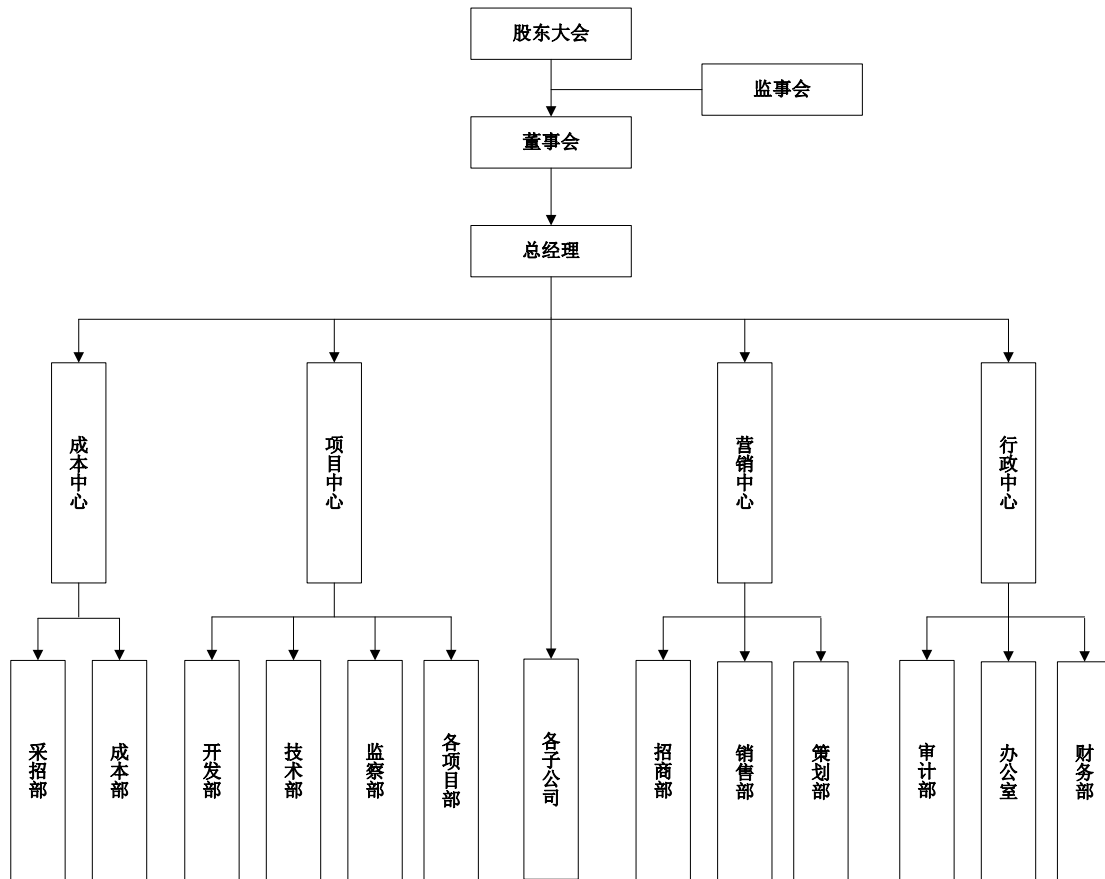
注：2015年6月3日，万厦房产已分别与浙江森宇置业有限公司和周江巍签署《股权转让协议》，万厦房产将其持有香溪房地产30%股权转让给浙江森宇置业有限公司和周江巍，目前正在办理工商变更登记手续。

2015年5月20日，新光集团与世茂中心签署《股权转让协议》，新光集团将其持有的义乌和乐星文化科技发展有限公司80%股权转让给世茂中心，截至本预案出具之日，尚未办理工商变更登记手续。截至本预案出具之日，义乌和乐星文化科技发展有限公司全体股东尚未缴纳注册资本，公司亦未开展实际经营业务。

六、内部组织结构

（一）万厦房产

截至本预案出具之日，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的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。

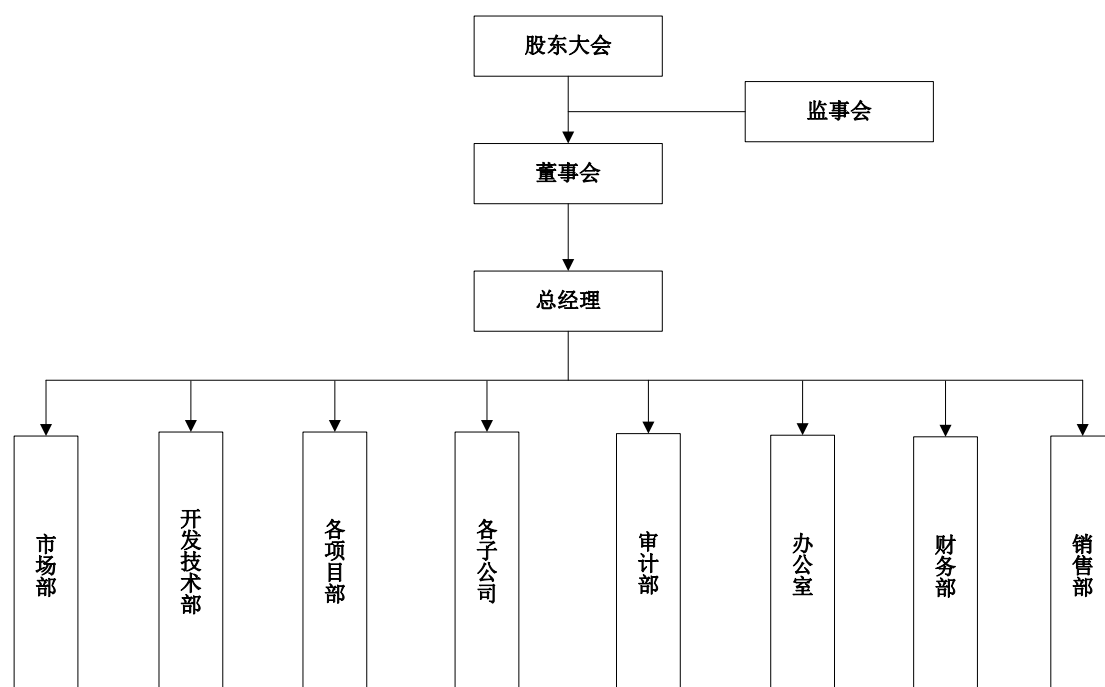
11、办公室：负责对公司各规章制度的备案、汇编、规范管理；草拟和审核

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

截至本预案出具之日，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、截至本预案出具之日，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、浙江富越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。

2) 虞云新，男，万厦房产董事、总经理，简历情况参见本预案“第二节 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。最近三年主要担任金华欧景常务总经理、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、浙江富越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、浙江新光商业有限公司监事、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、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。

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。

2、截至本预案出具之日，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		
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	葛东风	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、浙江富越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。

(2) 虞云新，男，新光建材城董事、总经理，简历情况参见本预案“第二节 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副总裁、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、总经理，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、浙江网仓科技有限公司董事

长。

(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、浙江富越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、浙江新光商业有限公司监事、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、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。

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) 葛东风，男，新光建材城副总经理，1964年12月出生，中国国籍，无境外居留权。最近三年主要担任江苏宿迁-义乌国际商贸城市场管理公司总经理，新光建材城副总经理。

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权的情况

1、董事、监事、高级管理人员持有标的股权的情况

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

名称	职务	持股方式及比例
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权。

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权。

(三) 标的公司董事、监事、高级管理人员对外投资的企业情况

截至本预案出具之日，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 20% 股权外，无其他对外投资情况。

标的公司监事傅美巧除持有浙江新光鸿利合伙管理有限公司 0.98% 股权外，无其他对外投资情况。

截至本预案出具之日，除上述部分董事、监事、高级管理人员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

他公司主要兼职情况如下：

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	浙江富越控股集团有限公司	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
		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
2	虞云新	董事	新光控股集团有限公司	控股股东
		董事	浙江富越控股集团有限公司	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	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	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
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	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		

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
4	朱兴良	财务总监	新光控股集团有限公司	控股股东
		监事	浙江富越控股集团有限公司	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	浙江新光商业有限公司	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
		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	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》。

截至本预案出具之日，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

公司董事周晓光、虞云新夫妇系公司实际控制人，对公司运营起决策作用；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 至今
高级管理人员名单	虞云新（总经理） 胡华龙（财务总监）	虞云新（总经理） 葛东风（副总经理） 胡华龙（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

截至本预案出具之日，除吴国平外，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、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

根据万厦房产（合并）未经审计的财务报表，截至2014年12月31日，万厦房产固定资产净值为1,439.38万元，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
----	----	------	------	------

项目	原价	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	265.88	7.82	-	258.06
机器设备	49.07	23.58	-	25.49
办公设备	49.17	44.51	-	4.66
电子设备	129.31	91.48	-	37.84
运输设备	3,289.45	2,176.12	-	1,113.34
合计	3,782.89	2,343.51	-	1,439.38

根据新光建材城未经审计的财务报表，截至 2014 年 12 月 31 日，新光建材城固定资产净值为 20.22 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	5.09	-	0.59
办公设备及电子设备	60.21	41.82	-	18.39
运输设备	48.37	47.13	-	1.24
合计	114.26	94.04	-	20.22

2、投资性房地产情况

根据万厦房产（合并）未经审计的财务报表，截至 2014 年 12 月 31 日，万厦房产投资性房地产净值为 61,463.71 万元，主要为房屋及建筑物。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	3,231.09	-	61,463.71
合计	64,694.80	3,231.09	-	61,463.71

截至 2014 年 12 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），其中 337 处房产已取得房屋产权证（面积 59,773.65 平方米），剩余 8 处房产于 2015 年 5 月 15 日前已办理房屋产权证（面积 348.33 平方米）。

根据新光建材城未经审计的财务报表，截至 2014 年 12 月 31 日，新光建材城投资性房地产净值为 101,318.98 万元，主要为房屋建筑物。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	107,335.36	6,016.38	-	101,318.98
合计	107,335.36	6,016.38	-	101,318.98

截至 2014 年 12 月 31 日，新光建材城拥有 1,378 处房产（面积 300,202.05 平方米），其中 1,376 处房产已取得房屋产权证（面积 224,431.18 平方米），剩余 2 处房产正在办理房屋产权证（面积 75,770.87 平方米）。

3、存货情况

根据万厦房产未经审计的财务报表，截至 2014 年 12 月 31 日，万厦房产存货的账面价值为 302,880.70 万元。

单位：万元

项 目	2014.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	199,276.72	-	199,276.72
开发产品	102,593.35	-	102,593.35
工程施工	1,010.63	-	1,010.63
合 计	302,880.70	-	302,880.70

根据新光建材城未经审计的财务报表，截至 2014 年 12 月 31 日，新光建材城存货的账面价值为 160,860.91 万元。

单位：万元

项 目	2014.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	101,932.28	-	101,932.28
开发产品	58,928.63	-	58,928.63
合 计	160,860.91	-	160,860.91

4、主要无形资产情况

根据万厦房产（合并）未经审计的财务报表，截至 2014 年 12 月 31 日，万厦房产无形资产净值为 5,764.73 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	736.31	-	5,764.73
合计	6,501.04	736.31	-	5,764.73

根据新光建材城未经审计的财务报表，截至 2014 年 12 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情况

截至 2014 年 12 月 31 日，万厦房产及下属子公司合计拥有 912 宗土地（面积 256,712.21 平方米），其中 904 宗土地已取得国有土地使用权证（面积 256,609.11 平方米），另外 8 宗于 2015 年 5 月 15 日前取得国有土地使用权证（103.10 平方米）。

截至 2014 年 12 月 31 日，新光建材城拥有 561 宗土地（面积 181,717.74 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章“十二、其他情况”之“（一）主要资产的他项权利情况”。

（2）商标、专利

截至 2014 年 12 月 31 日，标的公司及下属公司未持有商标、专利技术。

（二）主要负债情况

1、万厦房产

根据万厦房产的财务报表（未经审计），截至 2014 年 12 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	20,000.00	4.74%
应付票据	10,000.00	2.37%
应付账款	59,970.38	14.20%
预收账款	27,664.82	6.55%
应付职工薪酬	86.66	0.02%
应交税费	28,505.89	6.75%
应付利息	719.68	0.17%
其他应付款	41,321.72	9.79%
一年内到期的非流动负债	63,140.00	14.95%
流动负债合计	251,409.15	59.55%
长期借款	170,800.00	40.45%
非流动负债合计	170,800.00	40.45%
负债合计	422,209.15	100.00%

根据万厦房产（合并）未经审计的财务报表，截至 2014 年 12 月 31 日，万厦房产负债总额为 422,209.15 万元。其中，短期借款 20,000.00 万元，一年内到期的非流动负债 63,140.00 万元，长期借款 170,800.00 万元，应付账款 59,970.38 万元，其他应付款 41,321.72 万元，应交税费 28,505.89 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、建德新越在建项目的应付工程款；其他应付款主要为应付往来款；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

根据新光建材城的财务报表（未经审计），截至 2014 年 12 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	54,500.00	20.57%
应付账款	12,537.49	4.73%
预收账款	49,711.30	18.77%
应付职工薪酬	33.93	0.01%
应交税费	15,751.16	5.95%
应付利息	354.60	0.13%
其他应付款	46,920.95	17.71%
一年内到期的非流动负债	5,000.00	1.89%
流动负债合计	184,809.44	69.76%
长期借款	80,100.00	30.24%
非流动负债合计	80,100.00	30.24%
负债合计	264,909.44	100.00%

根据新光建材城未经审计的财务报表，截至 2014 年 12 月 31 日，新光建材城负债总额为 264,909.44 万元。其中，短期借款 54,500.00 万元，一年内到期的非流动负债 5,000.00 万元，长期借款 80,100.00 万元，预收款项 49,711.30 万元，其他应付款 46,920.95 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；预收款项主要为预收房款；其他应付款主要为应付往来款。

（三）对外担保情况

截至本预案出具之日，标的公司除为自身或其下属子公司提供担保，以及标的公司之间提供担保外，不存在对外担保的情况。

九、标的公司及其子公司近三年发生的评估、改制、增资和股权转让情况的评估值或交易价格与本次预估值值的比较

自 2012 年 1 月 1 日至本预案出具日，标的公司及其子公司发生的评估、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	内部整合
建德置业	2014 年 12 月	新光集团将其持有的建德置业 70.00% 股权转让给万厦房产	内部整合
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

（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确定换股比例的基础上，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% 股权预估值为 146,764.92 万元，45% 股权对应的预估值为 66,044.21 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。

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资产内部整合，因此股权转让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。

(四) 2014年12月，新光集团将建德置业70%股权转让至万厦房产

1、股权转让的交易价格

2014年12月，建德置业股东会作出决议，同意新光集团将持有的建德置业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资产内部整合，因此股权转让价格为按照注册资本平价转让，即建德置业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置业 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，并且太平洋实业尚未开展任何实际经营业务，本次股权转让中双方约定此次新光建材城收购太平洋实业 100% 股权的价格为 0 元。

2、与本次交易评估值的比较说明

由于截止评估基准日 2014 年 12 月 31 日，太平洋实业尚未转让给新光建材城，另外截至本预案出具日，太平洋实业未开展任何实际经营业务，本次预估未包含太平洋实业。

十、交易标的的预估值情况

（一）本次交易的预估的基本情况

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。截至本预案出具之日，标的资产以 2014 年 12 月 31 日为基准日的审计、评估等工作尚未完成。

资产评估机构对交易标的的预估值为 1,121,406.16 万元。上述预评估数据可

能与最终的评估结果存在差异，提请广大投资者注意投资风险。标的资产经审计的历史财务数据、资产评估结果将在本次重组正式方案（重组报告书草案）中予以披露。

截至 2014 年 12 月 31 日，采用资产基础法对标的资产预估情况如下：

单位：万元

项目	账面值 (未经审计)	预估值	预估增值额	增值率
万厦房产 100% 股权	134,976.08	586,190.64	451,214.56	334.29%
新光建材城 100% 股权	56,760.11	535,215.52	478,455.41	842.94%

截至 2014 年 12 月 31 日，采用市场法对标的资产预估情况如下：

单位：万元

项目	账面值 (未经审计)	预估值	预估增值额	增值率
万厦房产 100% 股权	134,976.08	591,109.25	456,133.17	337.94%
新光建材城 100% 股权	56,760.11	531,390.94	474,630.83	836.20%

本次预估最终采用资产基础法的预估结果，即截至评估基准日，万厦房产 100% 股权的预估值为 586,190.64 万元、新光建材城 100% 股权的预估值为 535,215.52 万元。

（二）预估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号），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。

涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估。评估人员经过调查了解，标的公司作为房地产开发

公司，与房地产企业盈利水平密切相关的包括宏观经济景气度、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存在较大的不确定性，建立在该盈利预测模式下的预估结果可靠性稍差，故结合此次预估目的和预估对象特点，对纳入预估范围的资产分别采用了资产基础法和市场法进行预估。在最终分析两种预估方法合理性的基础上，选取最为合理的预估方法确定预估结论。

（三）万厦房产的预估情况

1、资产基础法

截至评估基准日 2014 年 12 月 31 日，万厦房产母公司的资产账面价值为 282,351.12 万元，负债账面价值为 147,375.04 万元，净资产账面价值为 134,976.08 万元；按照资产基础法预估后，总资产预估值为 733,565.68 万元，负债预估值为 147,375.04 万元，净资产预估值为 586,190.64 万元，总资产预估值比账面值增值 451,214.56 万元，增值率 159.81%；净资产预估值比账面值增值 451,214.56 万元，增值率 334.29%。预估结果详见下表：

单位：万元

项目		账面价值	预估值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	76,909.97	82,894.34	5,984.37	7.78%
2	非流动资产	205,441.16	650,671.34	445,230.18	216.72%
	其中：长期股权投资	171,553.31	590,778.05	419,224.74	244.37%
	投资性房地产	32,682.38	57,883.01	25,200.63	77.11%
	固定资产	244.02	1,048.82	804.80	329.81%
	递延所得税资产	961.45	961.45	-	-
3	资产总计	282,351.12	733,565.68	451,214.56	159.81%
4	流动负债	147,375.04	147,375.04	-	-
5	非流动负债	-	-	-	-
6	负债总计	147,375.04	147,375.04	-	-
7	净资产(所有者权益)	134,976.08	586,190.64	451,214.56	334.29%

（1）货币资金

万厦房产货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金等，以核实后的账面价值为预估值。万厦房产货币资金账面价值 5,338.56 万元，预估值为 5,354.64 万元，预估增值 16.08 万元，预估增值率 0.30%。

(2) 其他应收款

以账面余额减去预估风险损失后的差额作为预估值。万厦房产其他应收款账面价值 51,639.79 万元，预估值为 51,639.79 万元，预估值与账面价值一致。

(3) 存货

1) 预估范围

产成品共 7 项包括银联国际、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，预估资产的账面值为 19,931.62 万元，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) 预估方法

① 预估方法的选择

本次预估采用市场法进行预估主要是基于以下几点考虑。

A. 可收集到足够的在建同类型物业的市场成交案例，故可采用市场法。

B. 预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，故本次预估不适宜采用成本法。

C. 国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定为 1：300 至 1：200，租售比反映一定时期内的市场需求状况；预估对象所处市场租售比偏大，反映出市场投机成份较多，故本次预估不适宜采用收益法。

② 市场法计算公式

截止评估基准日预估资产已竣工交付使用，计算公式为：

预估价值=预计房地产市场价格-未付开发成本-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当的净利润

3) 预估案例——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预估的项目预估过程相同）

① 基本情况

截止评估基准日，义乌欧景名城 A 区存量房 66 套，建筑面积 7,151 平方米，车位 92 个。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：

预估价值=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 市场价值

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牌出售，本次预估根据该建筑物的区位，以欧景花园 A 区 12-1-1801 为预估对象，为预估对象选择与预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	预估对象	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	欧景名称 A 区	相同	相同	相同
物业类别	高层住宅	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

比较内容	预估对象	实例 A	实例 B	实例 C
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	88	88	88.66	88.88
结构类型	钢混	相同	相同	相同
层数	18	17	17	17
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	2014.12.31	2014.6	2014.6	2014.6
交易情况	市场价	成交价	成交价	成交价
成交价(万元)		160.7	160.7	160.6
交易价格(元/m ²)		18,261	18,125	18,069

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

设定预估对象交易情况指数为100，比较案例A、B、C交易情况与预估对象相同，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2014年7月、12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7月为9276、12月为8758，则比较案例A、B、C交易日期修正系数为8758/9276。

D. 区域因素修正

区域因素修正系数=预估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与预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

以预估对象房地产的个别因素，如面积、装修、楼层等，比较预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. 计算预估对象的预估值

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	8758/9276	8758/9276	8758/9276
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	118/117	118/117	118/117
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)	18,261	18,125	18,069
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	0.9754	0.9754	0.9754
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	1.0085	1.0085	1.0085
3. 装修标准	1.0000	1.0000	1.0000
综合修正系数	0.9837	0.9837	0.9837
比准单价(元/m ²)	17,963	17,830	17,774

G. 确定市场价格

$$\begin{aligned} \text{市场单价} &= (17,963 + 17,830 + 17,774) \div 3 \\ &= 17,856(\text{元}/\text{m}^2) \text{取整} \end{aligned}$$

经测算，义乌欧景名城 A 区存量房的市场价格为 135,777,150.60 元。

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。根据市场调查的义乌市场的房产中介收费标准为：中介费按房屋成交价格分档累进计算：50 万元(含)以下费率 1.25%；50 万元-100 万元(含)费率 0.875%；100 万元-200 万元(含)

费率0.5%；200万元以上费率0.325%。房屋出售方与房屋购买方都需要向中介方支付费用，由双方均摊。

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

义乌欧景名城土地增值税清算已结束，则土地增值税的计算公式：

当期应纳土地增值税=（已清算项目应纳土地增值税税额/已清算项目销售收入）×当期销售收入

根据浙江金桥税务师事务所有限公司浙金税师土审第001号《浙江万厦房地产开发有限公司土地增值税清算审核报告》，义乌欧景名城的已清算项目应纳土地增值税税额为10,007.16万元，已清算项目销售收入为359,922.40万元。

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

对于正常销售的产品，扣减适当数额的税后净利润确定预估值。本次预估根据资产的实际情况及市场行情扣减比例为50%。

预估值测算表

序号	费用名称	计算公式	费率	金额(元)
一	销售收入			135,777,150.60
二	成本			81,916,671.74
1	开发成本			70,177,070.43
2	营业税及附加	(一)×费率	5.70%	7,739,297.58
3	销售费用			225,200.37
4	土地增值税			3,775,103.36

五	税前利润	(一)-(二)		53,860,478.86
六	所得税	(一)×费率		13,465,119.72
七	预估值	(一)-[2+3+4+(五-六)×50%+六]		90,374,750

4) 预估结果

经预估，在评估基准日，预估资产的预估值为 25,899.91 万元，预估值较账面值 19,931.62 万元增值 5,968.29 万元，增值率为 29.94%。

(4) 长期股权投资

本次对长期股权投资预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预估方法：

1) 对于万厦房产参股公司——“杭州香溪房地产开发有限公司”，由于仅持股30%，万厦房产不能对其实施控制，且该公司近年亏损，本次预估按照账面价值进行预估。

2) 其余长期股权投资均现场实地核查被投资单位资产和负债，先整体预估，确定被投资单位在预估基准日的净资产，再根据股权投资比例计算确定预估值。

经预估，截至评估基准日2014年12月31日，万厦房产长期股权投资预估结果如下表：

长期股权投资预估结果汇总表

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	预估价值	增减值	增值率
1	金华欧景	100.00%	80,998.00	146,764.92	65,766.92	81.20%
2	建德新越	70.00%	5,752.90	23,190.67	17,437.77	303.11%
3	世茂中心	100.00%	83,802.41	419,577.78	335,775.37	400.68%
4	万厦园林	100.00%	1,000.00	1,244.68	244.68	24.47%
5	香溪房地产	30.00%	—	—	—	—

对子公司预估结果及预估增值情况详见本节（五）预估增值原因说明。

(5) 投资性房地产

1) 预估范围

纳入本次预估范围内投资性房地产的账面价值32,682.38万元。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;土地使用权共计284宗,宗地面积为3,422.29平方米。

2) 预估方法

① 预估方法的选择

根据《投资性房地产评估指导意见(试行)》,投资性房地产主要有市场法和收益法二种评估方法。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。

A: 银联大厦底层、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预估。主要原因如下:预估资产为资产组,同区域内市场上无法收集到足够的市场成交案例,故本次预估不宜采用市场法预估;预估资产为收益资产,自2011年建成后分别出租给两家银行,租期为10年,由于租期较长,银行投入大量资金进行装修;鉴于目前资产的情况,本次预估适宜采用收益法预估;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,故本次预估不适宜采用成本法。

B: 其他资产采用市场法主要原因如下:同区域内市场上可收集到足够的市场成交案例,故本次预估采用市场法预估;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,故本次预估不适宜采用成本法;国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定为1:300至1:200,租售比反映一定时期内的市场需求状况,预估对象所处市场租售比偏大,反映出投机成份较多,故本次预估不适宜采用收益法。

② 预估方法

A: 市场法

市场法是在求取一宗预估房地产价格时,依据替代原理,将预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，得出预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-----预估建筑物预估价值；

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用于调整预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用于调整预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，将预期的预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，累加后得出预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，本次预估按照市场租金水平作为计算年有效毛收益的基础，并按照预估对象所在地区同类房产的平均出租率确定预估对象的出租率。

B. 确定房地产年总费用。预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，其中涉及的预估房地产的重置成本是综合预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) 预估案例

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预估的项目预估过程相同)

① 基本概况

预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。预估根据该建筑物的特殊区位和情况，选择与预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	预估对象	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
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	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	商业	商业	商业	商业
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	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
装修情况	普通	相同	相同	相同
交易时期	2014.12.31	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

设定预估对象交易情况指数为100，比较案例A、B交易情况与预估对象相同，故需进行交易情况修正；C交易情况与预估对象相同，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、100/80、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2014年12月中国房地产指数系统百城价格指数报告,6月金华的平均房价为9124元/平方米,12月金华的平均房价为8758元/平方米。

⑤ 区域因素修正

区域因素修正系数=预估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与预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

以预估对象房地产的个别因素,如楼层,比较预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。

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	8758/9124	8758/8758	8758/9124
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正			
1. 临街状况	108/107	108/105	108/106

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)	28,125	22,556	26,923
交易情况修正	1.0000	1.0000	0.9524
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	0.9884	0.9884	0.9318
综合修正系数	0.9501	1.2103	0.9494
比准单价(元/m ²)	26,722	27,300	25,561

⑦ 确定预估值

市场单价=(26,722+27,300+25,561)÷3

=26,528(元/m²)取整

预估值=市场单价×面积

$$=26,528 \times 79.09 \times 10000$$

$$=2,098,100(\text{元})\text{取整}$$

收益法案例——泰隆商业银行租赁资产

① 基本情况

根据双方签订的租赁合同，租赁资产位于1、2、3、10层及地下二层30个停车位。其中地上商业面积1,319.95平方米，写字楼面积1,337.89平方米，地下二层停车位面积5,503.06平方米，储藏室面积850.53平方米。

租期为2011年10月1日至2021年9月30日。

② 预估值确定

预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34.98年；预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56.08年，本次预估房地产合一收益年限按土地剩余年限确定。故：

预估值=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

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

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. 年毛纯收益的确定

租期内按租约确定：“前三年,每年560万,第4年在上一年的基础上递增5%，乙方一次

性付清，共计1,680.00万元，押金100万。”

租赁期外：根据预估资产的实际情况及周边市场情况，截止评估基准日租金水平一般为50-60元/月.平方米，结合预估资产的位置、出租面积、楼层、装修情况确定租金水平为54.38元/月.平方米，考虑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。

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，本次房地产地上重置全价取5,500.00元/m²、地下重置全价取2,500.00元/m²。

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，考虑到预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。风险报酬率主要考虑物业所处社会经济环境、房地产市场状况及预估对象的特点，风险报酬率取3.00%，折现率7.65%。

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,经测算预估资产的建筑物耐用年限内房地合一收益价值为124,299,745.68元。计算结果如下:

新光国际(银联大厦)收益法测算表

序号	费用名称	费率	基准日	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021.9.30 租期结束	期满后至土 地年限终止	房地合一收益 价值
一	年租金毛 收入		4,077,500.00	6,174,000.00	6,482,700.00	6,806,800.00	7,147,100.00	7,504,500.00	7,879,700.00	-	8,108,102.63	
	月租金			57.09	59.95	62.95	66.09	69.40	72.87		76.51	
	出租面积		9,011.43	9,011.43	9011.43	9011.43	9011.43	9011.43	9011.43	9011.43	9011.43	
二	年总费用		-	1,166,645.08	1,221,179.18	1,264,006.68	1,323,397.98	1,385,758.38	1,451,251.58	931,689.46	1,559,834.86	19.24%
1	营业税及 附加	5.70%		339,349.50	356,318.40	369,513.90	387,987.60	407,384.70	427,756.50	336,858.60	462,161.85	
2	印花税	0.10%		5,953.50	6,251.20	6,482.70	6,806.80	7,147.10	7,504.50	5,909.80	8,108.10	
3	房产税	12%		714,420.00	750,144.00	777,924.00	816,816.00	857,652.00	900,540.00	531,882.00	972,972.32	
4	土地使用 税	16		3,960.64	3,960.64	3,960.64	3,960.64	3,960.64	3,960.64	2,970.48	3,960.64	
5	租赁管理 费	0.5%		30,870.00	32,413.50	34,034.00	35,735.50	37,522.50	39,398.50	-	40,540.51	
7	保险费	0.20%		72,091.44	72,091.44	72,091.44	72,091.44	72,091.44	72,091.44	54,068.58	72,091.44	
三	年纯收益		4,410,000.00	5,007,354.92	5,261,520.82	5,542,793.32	5,823,702.02	6,118,741.62	6,428,448.42	-931,689.46	6,548,267.77	
四	折现系数		1.0000	0.9556	0.9131	0.8725	0.8338	0.7967	0.7613	0.7358	14.0278	
	收益期			1.0000	2.0000	3.0000	4.0000	5.0000	6.0000	6.7500	28.2300	28.23
	折现率	7.65%	7.65%	7.65%	7.65%	7.65%	7.65%	4.65%	4.65%	4.65%	7.65%	
五	折现值		4,077,500.00	4,785,028.36	4,804,294.66	4,836,087.17	4,855,802.74	4,874,801.45	4,893,977.78	-685,537.10	91,857,790.62	124,299,745.68

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。

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筑安成本年增长率3.5%。

折现率

本次预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，考虑到预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%，加和后建筑物折现率取8.75%。

因为房屋建筑物的成新率为2049年12月24日时点的成新率，故本次预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，预估房屋已使用年限38.90年。

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。

$$\begin{aligned}\text{使用年限法成新率} &= \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\% \\ &= (1 - 38.90) \div 60 \\ &= 35.17\%\end{aligned}$$

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	34.98	34.98	
三	物价上涨率	3.50%	3.50%	
四	房屋建筑物还原率	8.75%	8.75%	
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	2657.84	6,353.59	
七	建筑物残余价值(单价)	342.65	155.75	
八	建筑物残余价值(总价)	910,708.88	989,571.64	1,900,280.52

预估值=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

$$=124,299,745.68+1,900,280.52$$

$$=126,200,026 \text{ (元)取整}$$

4) 预估结果

经预估，投资性房地产在评估基准日2014年12月31日的预估值为57,883.01万元，预估值较账面值32,682.38万元增值25,200.63万元，增值率为77.11%。

(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，采用成本法预估。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：预估值=重置成本*成新率。

经预估，万厦房产固定资产账面价值244.02万元、预估值1,048.82万元、预估增值804.81万元。

(7) 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值961.45万元，是由于万厦房产计提坏账准备等引起的纳税时间性差异。预估人员按照预估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以预估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税金额961.45万元确定预估值。

(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预估。截至评估基准日，万厦房产负债账面价值147,375.04万元，预估值为147,375.04万元，无预估增减值。

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预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预估对象的市场价值。

计算可比公司的市场价值和分析参数，我们可以得到其收益类、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，最后在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预估结果，并选择

一个最为合理的预估结果作为初步预估结论；

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，得到最终预估结论。

(4) 市场法预估参数及结论

单位：万元

项目	评估基准日前 12 个月				
	EBIT 价值 比率	EBITD A 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	8.72	8.65	10.95	9.49	9.71
被评估企业对应参数	37,870.75	39,897.60	30,346.60	27,001.03	29,027.88
被评估企业付息负债	253,940.00	253,940.00	253,940.00	-	-
对应价值比率的评估值	76,292.94	91,174.24	78,355.27	256,239.77	281,860.71
初步评估结论	156,784.59				
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	490,724.81				
被评估企业股权价值	591,109.25				

3、万厦房产预估结论

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

单位：万元

预估方法	股东全部权益 账面价值	股东全部权益 预估值	增值额	增值率
资产基础法	134,976.08	586,190.64	451,214.56	334.29%
市场法		591,109.25	456,133.17	337.94%
差异额		-4,918.61	——	——

上述两种方法预估结果相比，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预估值。

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预估结论。

预估结论为：万厦房产在评估基准日的股东全部权益价值预估值为 586,190.64 万元。

（四）新光建材城预估情况

1、资产基础法

在评估基准日 2014 年 12 月 31 日，新光建材城的总资产账面价值为 321,669.55 万元，负债账面价值为 264,909.44 万元，净资产账面价值为 56,760.11 万元；按照资产基础法预估后，总资产预估值为 795,337.90 万元，负债预估值为 260,122.38 万元，净资产预估值为 535,215.52 万元，总资产预估值比账面值增值 473,668.35 万元，增值率 147.25%；净资产预估值比账面值增值 478,455.41 万元，增值率 842.94%。预估结果详见下表：

单位：万元

项目		账面价值	预估值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	173,168.73	230,826.99	57,658.26	33.30%
2	非流动资产	148,500.82	564,510.90	416,010.08	280.14%
	其中：投资性房地产	101,318.98	455,110.29	353,791.31	349.19%
	固定资产	20.22	48.28	28.06	138.77%
	在建工程	45,266.70	108,008.67	62,741.97	138.61%
	长期待摊费用	635.75	84.50	-551.25	-86.71%
	递延所得税资产	1,259.17	1,259.17	0.00	0.00%
3	资产总计	321,669.55	795,337.90	473,668.35	147.25%
4	流动负债	184,809.44	180,022.38	-4,787.06	-2.59%

5	非流动负债	80,100.00	80,100.00	0.00	0.00%
6	负债总计	264,909.44	260,122.38	-4,787.06	-1.81%
7	净资产(所有者权益)	56,760.11	535,215.52	478,455.41	842.94%

(1) 货币资金

现金、银行存款和其他货币资金，以核实后的账面价值为预估值。新光建材城货币资金账面价值 2,842.74 万元，预估值为 2,845.51 万元，预估增值 2.77 万元。

(2) 应收款项（包括应收账款、预付款项、应收利息和其他应收款等）

以账面余额减去预估风险损失后的差额作为预估值。万厦房产应收款项（包括应收账款、预付款项、应收利息和其他应收款等）账面价值 9,465.08 万元，预估值为 8,681.08 万元。由于在采用假设开发法对存货进行预估时，部分预付账款已作为现金流出，所以在核实无误的基础上，扣除并入存货中评估的预付账款，最终导致预付账款预估减值 180 万元。

(3) 存货

1) 预估范围

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 3 项，为“东阳欧景名城”、“新光天地 1 期”、“东阳国际建材城” 3 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 58,928.63 万元，预估值为 64,086.82 万元，预估增值 5,158.20 万元。

在产品共计 2 项，为“新光天地 2 期”和“新光黄门商厦”两个在开发项目。截止评估基准日，在产品的账面值为 101,932.28 万元，预估值为 155,213.57 万元，预估增值 53,281.30 万元。

2) 产成品预估情况

① 预估方法

本次预估采用市场法进行预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；预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，故本次预估不适宜采用成本法。

截止评估基准日预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：

预估价值=预计房地产市场价格-未付开发成本-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当的净利润

② 预估案例——东阳欧景名称项目

A. 基本情况

截止评估基准日，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，截止评估基准日住宅预售面积占比已达73.24%，则计算公式如下：

预估价值=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-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

根据销售部门提供的评估基准日销售统计资料，确定预售房源的售价和面积等。

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。

根据历年销售数据显示，普通住宅折扣率为93.10折，非普通住宅折扣率为96.37折。评估基准日楼盘现行售房优惠政策为：一次性付款88折，按揭付款95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92%。

根据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13,825.9600万元、非普通住宅的预售金额为8,147.1200万元，则平均销售单价如下：

$$\begin{aligned}\text{普通住宅的销售均价} &= \text{预售金额} \div \text{建筑面积} \\ &= 13,825.96 \times 10,000 \div 12,393.15 \\ &= 11,156.(\text{元/平方米}) \text{ 取整}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{非普通住宅的销售均价} &= \text{预售金额} \div \text{建筑面积} \\ &= 8,147.12 \times 10,000 \div 7,779.44 \\ &= 10,473(\text{元/平方米}) \text{ 取整}\end{aligned}$$

● 对于商铺

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2014年的销售数据显示，商铺的折扣率为95.20折，故本次预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1,687.2950万元，则：

$$\begin{aligned}\text{商铺的销售均价} &= \text{预售金额} \div \text{建筑面积} \\ &= 1,687.2950 \times 10,000 \div 798.84 \\ &= 21,122 (\text{元/平方米}) \text{ 取整}\end{aligned}$$

经市场调查，周边均为专业市场，无其他竞争项目的同类型物业放盘销售，本次预估按本楼盘销售价格定价。

● 对于地下储藏室

可售地下储藏室共计15个，截止评估基准日已售出14个，清算日出售1个，故全部售出，则本次预估按预售合同额确定。

● 对于地下车位

本次预估根据地下车位（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116个，非普通住宅存量房配置车位的数量76个。

已售车位是在2014年6月项目竣工后对外销售的，根据2014年车位的销售统计显示，车位销售均价为7.24万元/个。根据东阳市住宅小区销售惯例，住宅的折扣是体现在车位售价中，即车位的售价按指导价对外销售，不执行折扣政策。本次预估对于住宅的销售折扣已体现在住宅中，故车位按指导价确定。由于存量车库、车位的面积大小不一，售价区间8-20万元/个，则纳入本次预估搭配普通住宅的车位销售均价为10万元/个，非普通住宅车位均价为12万元/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，故本次预估按本楼盘销售价格定价。

经测算，评估基准日存量房房地产总价值为 29,320.2606 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/m ²)	小计(万元)	
住宅	2,688.0436	20,172.59	1.0893	21,973.0800	24,661.1236
商业	900.6400	798.84	2.1122	1,687.2950	2,587.9350
车位及车库	98.2020	182	10.7802	1,962.0000	2,060.2020
储藏室\工具间	6.0000	1 个	5 万/个	5.0000	11.0000
小计	3,692.8856			25,627.3750	29,320.2606

c. 未支付工程成本

截止评估基准日，项目已竣工投入使用。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，确定东阳欧景名城的开发成本支出情况如下表：

投资成本情况一览表

序号	明细	总成本 (元)	造价占比	基准日实付成本 (元)	未付成本 (元)
1	投资性房地产	180,932,576.42	20.31%	170,844,490.09	10,088,086.33
2	开发产品-住宅	623,249,297.10	69.96%	675,043,426.43	34,915,496.57

序号	明细	总成本 (元)	造价占比	基准日实付成本 (元)	未付成本 (元)
3	开发产品-商铺	12,028,462.10	1.35%		
4	开发产品-车位	74,681,163.80	8.38%		
	合计	890,891,499.42	100.00%	845,887,916.52	45,003,582.90

欧景名城存量房未付工程款为 34,915,496.57 元，该费用已在应付账款科目预估。

d. 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，确定期后销售费用按售房收入的 0.50% 计取。

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%，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%；水利基金按售房收入的 0.10% 计取。

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%。

根据金华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）
----	------	---------	----------

序号	费用名称	普通住宅(元)	非普通住宅(元)
一	销售收入	428,328,604.00	383,719,226.00
二	扣除部分	435,607,297.50	365,873,126.62
1	开发成本	316,631,458.21	264,911,423.05
(1)	住宅面积	41,295.58	33,562.54
	成本单价	7,051.23	7,051.23
	住宅成本	291,184,711.62	236,651,894.24
(2)	商铺成本		10,061,707.06
(3)	车位及储藏室成本	25,446,746.59	18,197,821.75
2	开发期间费用	31,663,145.82	26,491,142.30
3	与转让房地产有关税金	23,986,401.82	21,488,276.66
4	加计扣除	63,326,291.64	52,982,284.61
三	增值额	-7,278,693.50	17,846,099.38
四	增值率		4.88%
五	土地增值税		5,353,829.81
六	已支付		0
七	应补交(退)土地增值税		5,353,829.81

g. 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	主营业务收入	812,047,830.00
二	主营业务成本	709,958,923.00
三	营业税及附加	46,286,726.31
四	土地增值税	5,353,829.81
五	管理费	-
六	销售费	6,456,751.41
七	税前利润	43,991,599.47
八	所得税	10,997,899.87
九	已交及计提所得税	
十	应交所得税	10,997,899.87

h. 适当的净利润

根据 2014 年国内房地产上市行业年报数据显示,房地产行业的净资产收益率为 9.49%, 则:

适当利润=(未支付工程成本+销售费用+主营业务税金及附加+土地增值税+所得税)×净资产收益率。

i. 预估值确定

经计算，欧景名城存量房的预估值为 252,197,983 元，测算过程如下表：

预估值计算表

序号	费用名称	金额(元)
一	存量房地产总价值	293,202,606
二	未付工程成本	34,915,496
三	销售费用	1,360,000
四	营业税及附加	16,712,548
五	应补交土地增值税	5,353,829
六	应补交所得税	10,997,899
七	适当利润	6,580,344
八	预估值	252,197,983

3) 在产品预估情况

① 预估方法

A. 预估方法的选择

本次预估采用假设开发法进行预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，故无法采用市场法；预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，故本次预估不适宜采用成本法；截止评估基准日预估资产已取得四证一书，已开发建设，故本次预估适宜采用假设开发法预估。

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：

预估价值=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预估案例——新光天地2期

A. 基本情况

截止评估基准日，新光天地2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：

预估价值=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。

本项目的地下商铺于2014年11月15日开盘，首层沿街商铺于2014年6月9日开盘，开盘至今的销售情况如下：

2014年销售情况统计表

序号	业态	预售面积 (平方米)	指导价 (万元)	合同价 (万元)	回款 (万元)	折扣率	回款率
1	首层商铺	3,116.78	33,748.00	31,333.56	19,633.56	92.85%	62.66%
2	地下商铺	1,940.50	6,163.00	5,613.62	4,093.22	91.09%	72.92%

根据 2014 年的销售数据显示，一层商铺的折扣率为 91.09，地下商铺的折扣率为 92.85。评估基准日现行售房优惠政策为：地上一层一次性付款 93 折、按揭付款不优惠；地下一层一次性付款 90 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 95.59%，地上一层的折扣率 98.04%。

根据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：

$$\begin{aligned} \text{首层商铺销售均价} &= (\text{指导价} + \times \text{折扣率} + \text{定金预定价}) \div \text{建筑面积} \\ &= 23,779.10 \div 2,574.10 \\ &= 9.2378 \text{ (万元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{地下一层的销售均价} &= (\text{指导价} + \times \text{折扣率} + \text{定金预定价}) \div \text{建筑面积} \\ &= 20,765.97 \div 7,660.46 \\ &= 2.7108 \text{ (万元/平方米)} \end{aligned}$$

- 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。2013年新光天地一期的LOFT的平均售价1.53万元/平方米，层高4.80米；考虑新光天地二期的商务楼层高3米，户型面积相似，故预售单价确定1.60万元/平方米。

- 对于地下车位

新光天地2期可售地下车位108个、地下车库37个。

根据企业提供的春光天地2期车位销控表，结合春光天地1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；则本次预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,回款时间为房屋竣工交付后一次付清。

c. 回款率

根据资料及市场调研,结合各业态的开盘时间确定各业态回款率。本项目于2015年11月5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1,153,325,981.68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2期的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	319,761,487.33	319,761,487.33	—
二	前期及其他费用	8,857,516.63	8,356,833.34	500,683.29
三	基础及公共设施费用	3,158,402.29		3,158,402.29
四	建安成本	228,326,173.82	87,859,804.22	140,466,369.60
五	开发间接费	2,954,603.11	1,254,307.84	1,700,295.27
六	管理费	438,553.03	144,031.06	294,521.97
七	财务费用	—	28,058,187.79	—
	小计	563,496,736.21	445,434,651.58	146,120,272.42

D. 后续的费用

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1、2期及簧门商厦地块相连，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1,254,307.84元、管理费用为144,031.06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0.50%计取。

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7.00%、3.00%、2.00%；水利基金按售房收入的0.10%计取。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)
一	转让收入总额	1,153,325,981.68
二	扣除项目总额	797,715,219.07
1	土地取得成本	319,761,487.33
2	开发成本	243,296,695.83
3	开发期间费用	56,305,818.32
4	有关税金	65,739,580.96
5	加计扣除	112,611,636.63
三	增值额	355,610,762.61
四	增值率	44.58%
五	应交增值稅款	106,683,228.78
六	已交增值稅款	0.00
七	应补交稅款	106,683,228.78

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%。

I. 适当的净利润

本次预估采用现金流量法预估，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。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9.00%，加和折现率为11.75%。

K. 预估值确定

经计算，在成品新光天地2期的商品房预估值为680,102,858元，测算过程见

现金流量测算表。

新光天地2期商品房项目现金流量测算表

序号	费用名称	费率	2014.12.31	2015	2016 清算年	2017	2018	2023	预估值
一	现金流入		237,267,800.00	625,111,612.25	284,306,569.43	6,640,000.00			
二	现金流出			224,368,967.25	118,747,081.95	72,099,986.48	1,447,771.29	1,447,771.29	
1	前期费用			500,683.29	-	-	-	-	
2	建筑安装工程费用			119,901,169.15	13,029,941.59	4,639,716.27	1,447,771.29	1,447,771.29	
3	基础设施费用			3,158,402.29	-	-			
4	开发间接费			1,360,236.21	340,059.05	-		1,447,771.29	
5	管理费用			236,513.36	58,008.61				
6	销售费用	0.60%		2,625,468.77	1,194,087.59	235,148.57			
7	营业税及附加	5.70%		49,155,626.50	16,205,474.46	378,480.00			
8	土地增值税	3%		25,871,382.37	80,811,846.41				
9	所得税	2.50%		21,559,485.31	7,107,664.24	66,846,641.64			
三	净现金流		237,267,800.00	400,742,645.00	165,559,487.48	-65,459,986.48	-1,447,771.29	-1,447,771.29	
四	折现系数			0.8949	0.8008	0.7166	0.6412	0.3679	
五	折现值		237,267,800.00	358,624,593.01	132,580,037.57	-46,908,626.31	-928,310.95	-532,635.06	680,102,858

(4) 投资性房地产

1) 预估范围

纳入本次预估范围内投资性房地产的账面净值101,318.98万元，预估值为455,110.29万元，预估增值为353,791.30万元。投资性房地产由“东阳国际建材装饰城”、“新天地1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300,202.05平方米。

2) 预估方法

根据《投资性房地产评估指导意见（试行）》，投资性房地产主要有市场法和收益法二种评估方法。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。

① 对于东阳国际建材城、新光天地1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，故本次预估采用市场法预估。

市场法是在求取一宗预估房地产价格时，依据替代原理，将预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，得出预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-----预估建筑物评估价值；

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用于调整预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用于调整预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预估。主要原因如下：

预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，故无法采用市场法预估。二是预估资产为收益性资产，故本次预估采用收益法。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，故本次预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，将预期的预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，累加后得出预估房地产价值的预估方法。

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1期1-5层商场首层

① 基本概况

预估资产为位于首层，总建筑面积3,690.21平方米，层高5.6米，由76个铺位组成。室内装修为毛坯。

② 选取比较实例

新光天地1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1期及2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室为预估对象选择与预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	2014.12.31	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(m ²)	42.49	54.62	49.87	49.87
建筑结构	框架	相同	相同	相同
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/m ²)		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

设定预估对象交易情况指数为100，比较案例A、B、C交易情况与预估对象相同，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=预估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与预估对象同处新光天地1期，故不需进行区域因素修正。

⑥ 个别因素修正

以预估对象房地产的个别因素，如面积、临街状况，比较预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 计算预估对象的预估值

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(元/m ²)	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/m ²)	7.9602	7.9154	7.9154

⑧ 确定预估值

$$\begin{aligned} \text{市场单价} &= (7.9602 + 7.9154 + 7.9154) \div 3 \\ &= 7.9303 (\text{万元}/\text{m}^2) \text{取整} \end{aligned}$$

经预估，吴宁街道南街 51 号 119 室的预估单价为 7.9303 万元/m²。纳入本次预估的首层商业用房的共计 76 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预估值为 29,183.2701 万元。

4) 收益法评估案例——欧景名城地下1层、2层商场

① 基本情况

预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。

预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 预估方法

预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；预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58.69年，本次预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预估对象有租金水平确定预估资产的租赁水平。

比较因素条件说明表

比较内容	预估对象	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	2014.12.31	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)	2014.6	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
建筑面积(m ²)	21,007.13, 可分割出租	1317.88, 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/平方米.年)		299	321	380

◇ 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

设定预估对象交易情况指数为100，比较案例A、B、C交易情况与预估对象

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=预估对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数

因比较实例与预估对象相邻，故不需进行区域因素修正。

◇ 个别因素修正

以预估对象房地产的个别因素，如临街状况、室内设施配置，比较预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。

◇ 计算预估对象的预估值

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. 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.m ²)	299.00	321.00	380.00
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

项目	实例 A	实例 B	实例 C
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/m ²)	376	404	438

◇ 确定首层租金

$$\begin{aligned} \text{基准日租金市场单价} &= (376+404+438) \div 3 \\ &= 406(\text{元/年}\cdot\text{m}^2)\text{取整} \end{aligned}$$

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

预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，本次预估出租率按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3.048%，本次预估年租金增长率按3%计取。

根据《新光环球家居港招商方案》：主力商家享受经营期免租三到六个月、非主力商家享受从开张之日起二个月的经营免租期；本次预估设定经营期免租为六个月。预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33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

根据杭州迅桥房地产营销策划有限公司提供的《新光环球家居港招商方案》，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，根据新光建材城与杭州迅桥房地产营销策划有限公司签订的相关合同确定此费用为250万元。

广告费：根据杭州迅桥房地产营销策划有限公司提供的《新光环球家居港》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。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%，加和折现率为6.75%。

⑤预估值确定

采用以上相关资料，经测算预估资产的收益价值为251,496,676元。

(5) 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，采用成本法预估。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：预估值=重置成本*成新率。

经预估，新光建材城固定资产账面价值20.22万元、预估值48.28万元、预估增值28.06万元。

(6) 在建工程

1) 预估范围

在建工程账面价值 45,266.70 万元。纳入在建工程的资产共计 1 项，为“新光天地 2 期”自持物业 2-6 层商业用房及 201 个地下配套车位。总建筑面积 41,131.11 m²，其中地上建筑面积 31,322.94 m²，地下建筑面积 9,808.17 m²。

2) 预估方法

① 预估方法的选择

本次预估采用剩余法进行预估主要是基于以下几点原因：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；预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，故本次预估不适宜采用成本法；截止评估基准日预估资产已取得四证一书，实体工程进度已达 45%，故适宜采用剩余法预估。

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) 预估测算

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区，周边无其他楼盘可比案例参照对比，本次预估采用新光天一期、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)	预计收入(万元)	平均售价(万元/平方米)
结转	3,116.78	31,333.5600	10.0532
存量房	2,574.10	23,779.0952	9.2378
小计	5,690.88	55,112.6552	9.6844

新光天地二期的 2 层以上的销售单价如下：

2-6 层商业用房预售单价

楼层	建筑面积 (m ²)	比准价格 (万元/ m ²)	楼层修正 系数	预估单价 (万元/ m ²)	预售预估金额 (元)
2 层	5,557.53	9.6844	70.00%	6.7790	376,744,958.70
3 层	6,927.45	9.6844	49.00%	4.7453	328,728,284.85
4 层	6,950.71	9.6844	34.30%	3.3217	230,881,734.07

楼层	建筑面积 (m ²)	批准价格 (万元/ m ²)	楼层修正 系数	预估单价 (万元/ m ²)	预售预估金额 (元)
5层	6,950.69	9.6844	24.01%	2.3252	161,617,443.88
6层	4,936.56	9.6844	16.81%	1.6279	80,362,260.24
小计	31,322.94			37,619	1,178,334,681.74

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=1,178,334,681.74+(164×140,000+37×120,000)= 1,205,734,681.74 (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 2 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：

投资情况一览表

单位：人民币元

序号	费用名称	项目总投资	累计产值	未支付费用
1	土地取得费	399,693,512.67	399,693,512.67	0.00
2	前期费用	3,874,593.37	3,655,576.66	219,016.71
3	基础设施费	1,381,597.71	0.00	1,381,597.71
4	建筑安装工程	107,784,592.51	51,155,214.57	56,629,377.94
5	公共配套设施费			0.00
6	不可预见费			0.00
7	开发间接费	1,389,646.93	589,942.20	799,704.73
8	管理费	200,371.60	61,848.24	138,523.36
9	财务费用		29,690,759.27	
	合计		484,846,853.61	59,168,220.45

③ 投资利息

“新光天期 2 期”于 2014 年 4 月 20 日开工，预计 2015 年 11 月 5 日竣工投入使用，则计息期 309 天，半年至一年期中国银行贷款利率取 5.6%，则：

投资利息 = 预估值 × [(1+5.6%)^{309/365}-1]+(未付开发成本 + 管理费用) × [(1+5.6%)^{309/365/2}-1]

④ 投资利润

根据 2014 年国内房地产上市行业年报数据显示，房地产行业的平均成本费用利润率为 12.65%，则：

$$\text{投资利润} = (\text{后续开发成本} + \text{管理费} + \text{投资利息}) \times 12.65\%$$

⑤ 预估值确定

经测算，在建工程预估值为 1,080,086,718 元。

在建工程测算表

序号	费用名称	合计(元)
一	收益价格	1,205,734,681.74
二	后续开发成本	59,168,220.45
三	投资利息	52,370,140.48
四	投资利润	14,109,602.66
五	预估值	1,080,086,718

(7) 长期待摊费用

新光建材城长期待摊费用摊余价值 635.75 万元，核算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。

经预估，新光建材城长期待摊费用账面价值 635.75 万元、预估值 84.50 万元、预估减值 551.26 万元。

(8) 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 1,259.17 万元，是由于新光建材城计提坏账准备等纳税时间性差异。预估人员按照预估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以预估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税金额 1,259.17 万元确定预估值。

(9) 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预估。截至评估基准日，新光建材城负债账面价值 264,909.44 万元，预估值为 260,122.38 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预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预估对象的市场价值。

计算可比公司的市场价值和参数，我们可以得到其收益类、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，最后在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预估结果，并选择一个最为合理的预估结果作为初步预估结论；
- 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，得到最终预估结论。

(4) 市场法预估参数及结论

单位：万元

项目	评估基准日前 12 个月				
	EBIT 价值 比率	EBITD A 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	5.17	6.26	8.17	13.42	7.63
被评估企业对应参数	10,884.75	12,642.48	9,907.14	7,566.80	9,324.53
被评估企业付息负债	134,600.00	134,600.00	134,600.00	---	---
对应价值比率的评估值	-78,325.84	-55,458.08	-53,658.67	101,546.46	71,146.16
初步评估结论	-2,949.99				
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	533,279.73				
被评估企业股权价值	531,390.94				

3、新光建材城预估结论

截至评估基准日，新光建材城全部股东权益价值的两种预估结果的差异情况如下表所示：

单位：万元

预估方法	股东全部权益 账面价值	股东全部权益 预估值	增值额	增值率
资产基础法	56,760.11	535,215.52	478,455.41	842.94%
市场法		531,390.94	474,630.83	836.20%
差异额		3,824.58	---	---

上述两种方法预估结果相比，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预估值。

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预估结果作为最终预估结论。

预估结论为：新光建材城在评估基准日的股东全部权益价值预估值为 535,215.52 万元。

（五）预估增值原因的说明

标的公司属于房地产开发企业，预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、万厦房产预估增值原因

万厦房产母公司报表净资产账面价值（未经审计）为 134,976.08 万元，预估值为 586,190.64 万元，增值率为 334.29%。主要系：一、近年来义乌市房地产市场价格有较大幅度上涨，使得万厦房产存货预估增值 29.94%，投资性房地产预估增值 77.11%；二、万厦房产的 4 家控股子公司预估后的净资产较长期股权投资账面金额有大幅升值，预估增值率为 244.37%。

单位：万元

项目		账面价值	预估值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	76,909.97	82,894.34	5,984.37	7.78%
2	非流动资产	205,441.16	650,671.34	445,230.18	216.72%
	其中：长期股权投资	171,553.31	590,778.05	419,224.74	244.37%
	投资性房地产	32,682.38	57,883.01	25,200.63	77.11%
	固定资产	244.02	1,048.82	804.80	329.81%
4	递延所得税资产	961.45	961.45	-	-
5	资产总计	282,351.12	733,565.68	451,214.56	159.81%
6	流动负债	147,375.04	147,375.04	-	-
7	非流动负债	-	-	-	-
8	负债总计	147,375.04	147,375.04	-	-
9	净资产(所有者权益)	134,976.08	586,190.64	451,214.56	334.29%

预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	预估价值	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%	80,998.00	146,764.92	65,766.92	81.20%	存货-欧景名城项目	市场法	82,661.73	108,873.13	26,211.40	31.71%
						投资性房地产-欧景名城项目	市场法/收益法	28,781.33	74,035.65	45,254.32	157.23%
建德新越	70%	5,752.90	23,190.67	17,437.77	303.11%	存货-千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目	假设开发法	18,721.97	33,236.08	14,514.10	77.52%
						在建工程-千岛湖皇冠假日酒店及附楼项目	收益法	20,463.50	25,180.74	4,717.24	23.05%
世茂中心	100%	83,802.41	419,577.78	335,775.37	400.68%	存货-世贸中心项目	假设开发法	180,554.75	307,215.25	126,660.51	70.15%
						在建工程-世贸中心项目	成本法	86,079.14	294,690.54	208,611.41	242.35%
万厦园林	100%	1,000.00	1,244.68	244.68	24.47%	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、新光建材城预估增值原因

新光建材城母公司报表净资产账面价值（未经审计）为 56,760.11 万元，预估值为 535,215.52 万元，增值率为 842.94%。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	预估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	173,168.73	230,826.99	57,658.26	33.30%
2	非流动资产	148,500.82	564,510.90	416,010.08	280.14%
	其中：投资性房地产	101,318.98	455,110.29	353,791.31	349.19%
	固定资产	20.22	48.28	28.06	138.77%
3	在建工程	45,266.70	108,008.67	62,741.97	138.61%
	长期待摊费用	635.75	84.50	-551.25	-86.71%
	递延所得税资产	1,259.17	1,259.17	0.00	0.00%
4	资产总计	321,669.55	795,337.90	473,668.35	147.25%
5	流动负债	184,809.44	180,022.38	-4,787.06	-2.59%
6	非流动负债	80,100.00	80,100.00	0.00	0.00%
7	负债总计	264,909.44	260,122.38	-4,787.06	-1.81%
8	净资产（所有者权益）	56,760.11	535,215.52	478,455.41	842.94%

（六）预估作价的合理性分析

本次交易的标的公司属于房地产行业。为更好的分析本次交易估值的合理性，将标的资产与同行业可比上市公司（88 家）的市盈率进行了比较，具体如下：

公司名称	股票代码	市盈率
------	------	-----

万科 A	000002.SZ	9.74
世纪星源	000005.SZ	86.85
深振业 A	000006.SZ	18.73
深物业 A	000011.SZ	14.25
沙河股份	000014.SZ	45.79
招商地产	000024.SZ	15.94
深深房 A	000029.SZ	23.32
中粮地产	000031.SZ	25.64
宝安地产	000040.SZ	58.03
中洲控股	000042.SZ	24.02
.....
上实发展	600748.SH	15.55
京能置业	600791.SH	38.15
天业股份	600807.SH	67.38
世茂股份	600823.SH	9.11
北辰实业	601588.SH	30.38
算术平均值		28.78
标的公司-万厦房产		27.71
标的公司-新光建材城		20.32

数据来源：Wind 资讯

注：样本范围选取：2014 年度的 CSRC 房地产业 A 股上市公司，剔除市盈率>100 的上市公司及亏损的上市公司。

根据标的公司提供的未经审计的财务数据，2014 年度标的公司万厦房产实现归属母公司净利润合计数为 21,154.31 万元，按预估值 586,190.64 万元计算标的公司万厦房产市盈率为 27.71 倍；2014 年度标的公司新光建材城实现归属母公司净利润合计数为 26,333.65 万元，按预估值 535,215.52 万元计算标的公司新光建材城市盈率为 20.32 倍。

由上表可以看出，与国内 A 股市场中同行业上市公司估值相比，万厦房产、新光建材城市盈率指标均低于可比上市公司的平均值，标的资产定价较为合理。

十一、诉讼、仲裁情况

截至本预案出具之日，标的公司及其子公司不存在重大未完结的诉讼、仲裁

情形。

十二、其他情况

（一）主要资产的他项权利情况

截至本预案出具之日，万厦房产及其下属子公司存在抵押的土地使用权证合计 277 宗（抵押面积为 245,521.52 平方米）；新光建材城存在抵押的土地使用权证 555 宗（抵押面积为 142,834.10 平方米）。

截至本预案出具之日，万厦房产及其下属子公司存在抵押的房产合计 272 处（抵押面积为 50,653.52 平方米）；新光建材城存在抵押的房产 1,075 处（抵押面积为 256,732.98 平方米）。

（二）关联方非经营性占用资金情况

截至本预案出具之日，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他企业非经营性占用的情形。

第六节 交易标的业务与技术

一、标的公司主营业务

(一) 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。

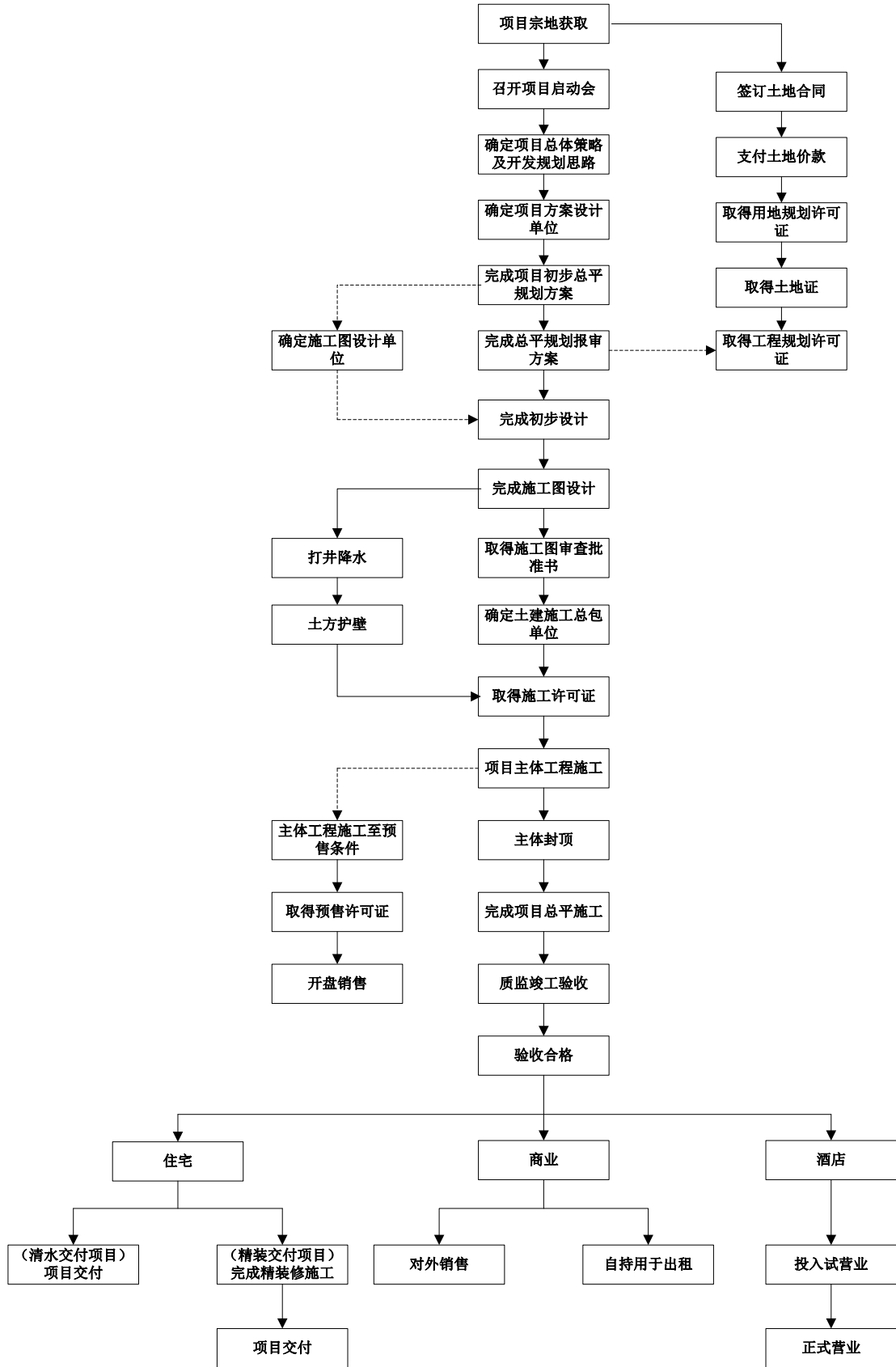
标的公司集住宅、商业地产及旅游地产等综合性开发于一体，开发的多个项目兼具了住宅、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等多元化业态。目前标的公司持有物业主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区城市，且已渐成规模和体系，所开发项目大都位于当地区域核心地段，具有绿色生态、人气汇集、商业配套等综合价值。

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”被建设部-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的提高的背景下，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。2012 年、2013 年、2014 年，标的公司合计实现收入 2.81 亿、9.46 亿与 24.52 亿元，复合增长率 195.55%；实现净利润 0.51 亿、2.05 亿与 5.47 亿元，复合增长率 228.16%。

（二）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：



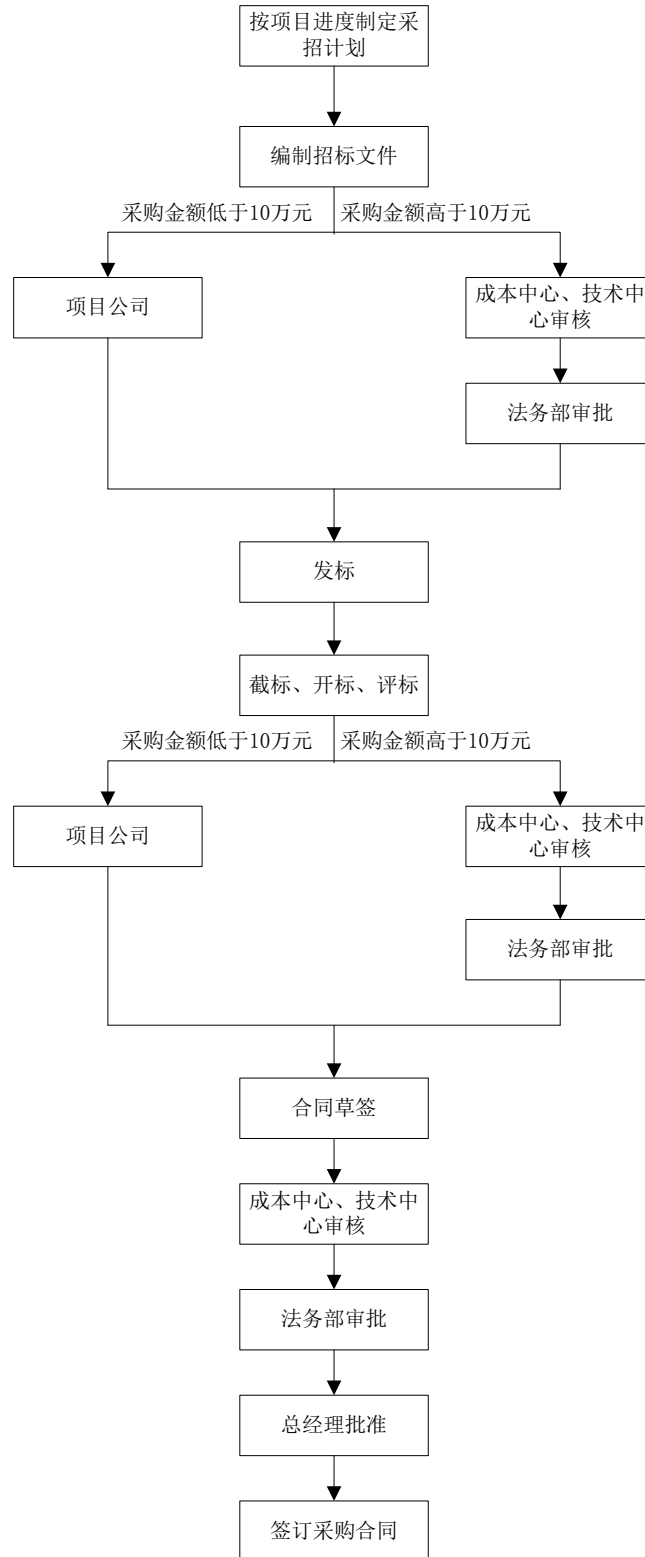
(三) 主要业务模式

1、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：



2、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

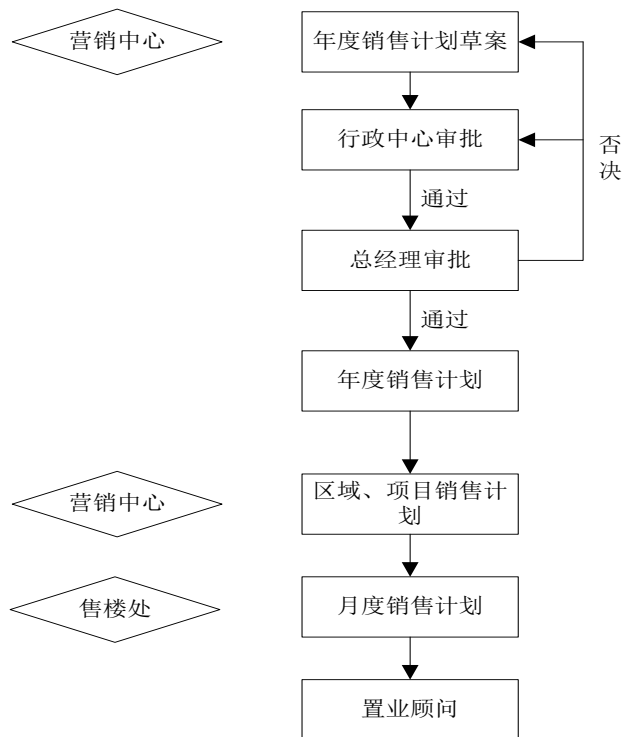
理。整个项目管理具体包括：项目进度控制、安全生产监督、工程质量控制、成本核算控制、营销管理等。

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。

3、销售模式

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。

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。

4、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）项目开发情况

截至 2014 年 12 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：

1、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 (m ²)	开发建筑面积 (m ²)
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	金华欧景名城一、二、三期	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

2、在建的房地产开发项目情况

截至本预案出具之日，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（m ² ）	规划总建筑面积（m ² ）
1	新光天地二期	2014.04	16,173.80	100,097.48
2	新光天地三期（黄门商厦项目）	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

（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	用地面积 (m ²)
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	

(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15,000万元，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	用地面积 (m ²)
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

(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	用地面积 (m ²)
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 m ² 商服/住宅：40,013 m ²
--------	------------------	---

（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

二、交易标的所处行业的基本情况

标的资产主营业务为房地产开发和商业经营，属于房地产行业。

（一）行业管理体制

1、行业主管部门

我国房地产行业没有全国性的统一的行业监管部门，涉及的职能部门主要包括建设部、国土资源部、国家发改委、商务部等部委。

其中：建设部主要负责制定住房政策，制订质量标准和行业规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策规定；国家发改委

主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。

另外，地方政府对房地产行业管理的主要机构是地方发展和改革委员会、国土资源管理部门、各级建设委员会、房屋交易管理部门和规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同，但存在一定的地区差异性。

目前，房地产行业的行业监督管理体制主要体现为对房地产企业项目开发经营进行监督管理。我国房地产企业统一由建设部进行管理。建设部的主要职能包括拟定城市发展规划、制定行业发展战略、制定行业标准、制定住房政策、规范行业市场、实施行业管理等。

2、行业管理划分

房地产行业的管理主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

（1）房地产开发企业的管理

国家相关主管部门对房地产开发企业的管理主要通过核定企业资质方式进行。根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业应当按照规定申请核定企业资质等级，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。

（2）房地产开发项目的管理

国家相关主管部门对房地产开发项目的管理主要从土地获取、项目规划设计、项目施工、销售等方面进行。国土资源部主要负责制定国家土地政策和土地出让制度；住建部主要负责产业政策、质量标准和行业规范的制定。我国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级地方发展与改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、规划管理部门、房地产管理部门、环保部门等。

针对具体项目而言，房地产开发企业通常通过当地土地管理部门进行的土地招、拍、挂程序获取土地；在取得《国有土地使用证》后，上报地方发展与改革委员会，获取固定资产投资项目、可行性研究计划的核定和立项批复；同时上报

地方规划委员会，获取关于项目的选址和规划意见的批复，获得核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》；在取得立项、规划的批复手续，并完成工程的招投标后，上报地方建设委员会，获得《建设工程施工许可证》；在此期间还需将环境评估、绿化评估、交通评估、人防评估等分别报送相关主管部门进行核准、批复。

《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》，四证齐全即可进行项目的开工建设。在项目建设达到规定程度后，可向地方房地产管理部门申请办理《商品房预售许可证》，将产品推入市场，实现销售或预售。最终待工程建设完毕，申报竣工验收后，申请核发《房屋所有权证》。

3、行业的主要法律法规和政策

我国房地产行业涉及的行政法规涵盖了从土地出让、开发建设到房屋销售等环节，主要包括：

发文部门	相关法规	规范环节
全国人民代表大会	《中华人民共和国土地管理法》	土地出让
国务院	《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	
全国人民代表大会	《中华人民共和国城市规划法》	开发建设
全国人民代表大会	《中华人民共和国城市房地产管理法》	
住建部	《商品房销售管理办法》	房屋销售
住建部	《城市商品房预售管理办法》	

具体到房地产开发的各个环节，国家均制订了严格的政策法规进行规范，涵盖了开发、设计、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同环节和方面。主要相关政策法规包括：《土地管理法实施条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《建设工程质量管理条例》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》、《房产税暂行条例》、《经济适用房管理办法》、《廉租住房保障办法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》等。

近年来，为规范土地供应与开发商行为，稳定住房价格，引导和促进房地产

行业更加健康稳定地发展，国家相继出台了一系列调控政策，主要包括土地、信贷、住房结构调整、税费等方面，主要内容为：

(1) 土地调控政策

国家对土地的政策调控主要集中于土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等四个方面，主要政策规定如下：

时间	政策名称	发文部门	主要内容
2006.05.30	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。
2006.08.01	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
2007.08.08	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》	监察部、国土资源部、财政部、建设部、审计署	对2005年1月1日至2007年12月31日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违纪行为。
2007.09.28	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。
2007.11.19	《土地储备管理办法》	国土资源部、财政部、人民银行	明确了土地储备管理的主体及其权责，规定各级土地储备机构负责行政区域内的土地储备工作；制定“年度土地储备计划”，依法收回土地储备；对土地储备进行必要的前期开发，使之具备供应条件；根据“年度土地储备计划”，进行招拍挂和新增储备等工作。
2009.08.10	《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》	国土资源部	各地要严格执行工业用地招拍挂制度，凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地，政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地，必须采取招拍挂方式公开确定土地价格和土地使用权人。
2010.09.21	国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知	国土资源部	国土资源主管部门对竞买人参加招拍挂出让土地时，除应要求提供有效身份证明文件、缴纳竞买（投标）保证金外，还应提交竞买（投标）保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺函及商业金融机构的资信证明。
2011.05.11	国土资源部关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见	国土资源部	限定房价或地价，以挂牌或拍卖方式出让政策性住房用地。限定配建保障性住房建设面积，以挂牌或拍卖方式出让商品住房用地。对土地开发利用条件和出让地价进行综合评定，以招标方式确定土地使用权人。为保证政策性商品住房用地及时开发利用，市、县国土资源主管部门可以在出让合同中明确约定不得改变土地用途和性质、不得擅自提高或降低规定的建设标准、保障性住房先行建设和先行交付、不得违规转让土地使用权等内容，对违反规定或约定的，可在出让合同中增加“收回土地使用权并依法追究法律责任”等相关内容。
2012.06.01	闲置土地处置办法（2012修订）	国土资源部	要求有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，促进节约集约用地。闲置土地处置应当符合土地利用总体规划和城乡规划，遵循依法依规、促进利用、保障权益、信息公开的原则。

时间	政策名称	发文部门	主要内容
2014.03.27	节约集约利用土地规定	国土资源部	产业发展、城乡建设、基础设施布局、生态环境建设等相关规划，应当与土地利用总体规划相衔接，所确定的建设用地规模和布局必须符合土地利用总体规划的安排。相关规划超出土地利用总体规划确定的建设用地规模的，应当及时调整或者修改，核减用地规模，调整用地布局。
2006.05.24	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	建设部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国税总局、国家统计局、中国银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。
2006.05.30	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007.09.12	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底前完成清退。
2008.01.03	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收20%土地闲置费；住宅开发严格执行90/70标准。
2009.06.12	《关于在保增长保红线行动中加快处理批而未用土地等工作的通知》	国土资源部	要求各地全面清理批而未用土地，并明确提出，在9月份对用地供地率仍未明显提高的地区，将暂停对该地区建设用地审批的受理
2009.08.11	《国土资源部关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》	国土资源部	要求地方政府及时向社会公开供地计划、供应结果和实际开发利用情况动态信息，切实预防和防止未批即用、批而未征、征而未供、供而未用等现象的发生。要求地方政府必须采取强力措施，严肃查处违反土地管理法律法规新建“小产权房”和高尔夫球场项目用地。
2009.11.12	《限制用地项目目录（2006年本增补本）》	国土资源部	针对商品住宅用地的宗地出让面积首次给出明确的上限：小城市（镇）不超过7公顷，中等城市不超过14公顷，大城市不超过20公顷（约300亩）。
2010.01.10	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院办公厅	增加保障性住房和普通商品住房有效供给；合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求；加强风险防范和市场监管；加快推进保障性安居工程建设
2010.03.10	《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	国土资源部再次出台了19条土地调控新政，该通知明确规定开发商竞买保证金最少两成、1月内付清地价50%、囤地开发商将被“冻结”等19条内容。
2010.04.17	《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院办公厅	国务院提出十条举措遏制房价过快上涨（“新国十条”）。
2010.09.21	国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知	国土资源部	根据住房建设计划落实情况，及时合理调整供地计划。确保保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房用地供应总量70%的基础上，结合各地实际，选择地块，探索以划拨和出让方式加大公共租赁住房供地建房、逐步与廉租住房并轨、简化并实施租赁住房分类保障的途径。

时间	政策名称	发文部门	主要内容
			在房价高的地区，应增加中小套型限价住房建设供地数量。要在盘活利用存量土地的同时，对依法收回的闲置土地和具备“净地”供应的储备土地以及农转用计划指标，应优先确保以保障性住房为主的上述各类住房用地的供应。
2010.12.19	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	加强对市、县招拍挂出让公告的审查，对发现存在超面积出让、捆绑出让、“毛地”出让、住宅用地容积率小于1、出让主体不合法等违反政策规定的出让公告，及时责令市、县国土资源主管部门撤销公告，重新拟定出让方案。违反规定出让的，应责令立即终止出让行为，并依法追究法律责任。
2011.01.26	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院办公厅	1、进一步落实地方政府责任。2、加大保障性安居工程建设力度。3、调整完善相关税收政策，加强税收征管。4、强化差别化住房信贷政策。5、严格住房用地供应管理。6、合理引导住房需求。7、落实住房保障和稳定房价工作约谈问责机制。8、坚持和强化舆论引导。
2012.02.15	《国土资源部关于做好2012年房地产用地管理和调控重点工作的通知》	国土资源部	继续对保障性安居工程建设用地实行计划指标单列。国务院批准用地城市中心城区经部审查通过的保障性安居工程用地，由部安排计划指标，其它城市由省（区、市）安排计划指标。各省级国土资源主管部门要及时与住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门沟通协调，根据本地区承担的建设任务，分项细化测算用地量，合理提出新增建设用地需求。
2012.07.19	《国土资源部、住房城乡建设部关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》	国土资源部	保证保障性安居工程用地，并以提高计划完成率、增加有效供应为首要目标，进一步加大普通商品住房用地的供应力度。对预判成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过50%的房地产用地，包括商服、住宅或商住综合，要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。各类住房建设项目要在划拨决定书和出让合同中约定土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工。市、县国土资源主管部门要逐宗清理超期1年未开工构成闲置的土地，按照53号令的要求及时调查认定，并在监测监管系统中确认并据实填写闲置原因，进一步加大处置力度，同时在国土资源部门门户网站的中国土地市场网上公开。对用地者欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地使用合同的，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2013.02.26	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	1、完善稳定房价工作责任制。2、坚决抑制投机投资性购房。3、增加普通商品住房及用地供应。4、加快保障性安居工程规划建设。5、加强市场培育和预期管理。6、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2014.05.22	节约集约利用土地规定	国土资源部	建立节约集约用地制度，开展节约集约用地活动，组织制定节约集约用地标准体系和相关标准规范，探索节约集约用地新机制，鼓励采用节约集约用地新技术和新模式，促进土地利用效率的提高。
2006.08.31	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。

时间	政策名称	发文部门	主要内容
2006.11.07	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行	从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007.09.12	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底前完成清退。
2009.11.18	《财政部、国土资源部、中国人民银行等关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行	加强征收管理，保障土地出让收入及时足额征收和缴入地方国库。完善预算编制，严格按照规定合理安排各项土地出让支出。加强统计工作，提高土地出让收支统计报表编报质量和编报水平。强化监督检查，严格执行土地出让收支管理的责任追究制度。
2010.01.29	《国有土地上房屋征收与补偿条例(征求意见稿)》	国务院法制办	对适用范围、征收程序、征收补偿、关于非因公共利益的需要实施的拆迁等问题予以了明确规定。
2010.06.26	《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》	国土资源部	建立征地补偿标准动态调整机制，根据经济发展水平、当地人均收入增长幅度等情况，每2至3年对征地补偿标准进行调整，逐步提高征地补偿水平。

(2) 房地产信贷调控政策

对房地产信贷的调控，在于通过对贷款条件、贷款利率、贷款比例等方面的控制，影响房地产开发企业的资金成本和购房者的购房成本，达到调节供求状况、稳定房地产市场的目的。

近年来采取的具体政策措施及其主要内容包括：

时间	政策名称	发文部门	主要内容
2006.07.22	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	中国银监会	严禁向项目资本金比例达不到35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007.09.27	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	中国人民银行、中国银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置3年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于40%，利率不得低于中国人民银行同期同档次基准利率的1.1倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于50%，期限不得超过10年；贷款利率不得低于中国人民银行同期同档次基准利率的1.1倍。
2008.02.18	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	中国人民银行、中国银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008.10.22	“扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度 支持居民首次购	中国人民银行	将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍；最低首付款比例调整为20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普

时间	政策名称	发文部门	主要内容
	买普通住房”		通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。
2008.12.20	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院办公厅	加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度。在落实居民首次贷款购买普通自住房，享受贷款利率和首付款比例优惠政策的同时，对已贷款购买一套住房，但人均住房面积低于当地平均水平，再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民，可比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对其他贷款购买第二套及以上住房的，贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。
2009.05.27	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原35%下调为20%，其他房地产开发项目资本金比率由原35%下调为30%。
2009.06.22	《银监会关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》（银监发〔2009〕59号）	中国银监会	要求坚持重点支持借款人购买首套自住住房的贷款需求，严格遵守第二套房贷的有关政策不动摇。不得以征信系统未联网、异地购房难调查等为由放弃“二套房贷”政策约束，不得自行解释“二套房贷”认定标准，不得以任何手段变相降低首付款的比例成数。
2010.01.10	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加强房地产信贷风险管理。金融机构要进一步完善房地产信贷风险管理制度。严格执行房地产项目资本金要求，严禁对不符合信贷政策规定的房地产开发企业或开发项目发放房地产开发贷款。央行、银监会要加大对金融机构房地产贷款业务的监督管理和窗口指导。
2010.02.11	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	中国银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款。土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款。信托公司开展房地产信托业务应建立健全房地产贷款或投资审批标准、操作流程和风险管理制度并切实执行；应进行项目尽职调查，深入了解房地产企业的资质、财务状况、信用状况、房地产项目的资本金等情况，确保房地产信托业务的合法、合规性和可行性。
2010.11.02	《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》	住建部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会四部委发布	使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房，套型建筑面积在90平方米（含）以下的，贷款首付款比例不得低于20%；套型建筑面积在90平方米以上的，贷款首付款比例不得低于30%。第二套住房公积金个人住房贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。
2013.02.26	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	加强房地产企业信用管理，研究建立住房城乡建设、发展改革、国土资源、金融、税务、工商、统计等部门联动共享的信用管理系统，及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门

时间	政策名称	发文部门	主要内容
			要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。税务部门要强化土地增值税的征收管理工作，严格按照有关规定进行清算审核和稽查。住房城乡建设、工商等部门要联合开展对房屋中介市场的专项治理工作，整顿和规范市场秩序，严肃查处中介机构和经纪人员的违法违规行为。有关部门要加强房地产开发企业资本金管理，加大对资产负债情况的监测力度，有效防范风险。
2013.07.01	《关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》	国务院办公厅	强调落实差别化住房信贷政策，积极满足居民家庭首套自住购房的合理信贷需求，同时严格防控房地产融资风险。
2014.09.30	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	中国人民银行、中国银监会	加大对保障房金融支持、支持居民合理住房贷款需求、支持房企合理融资需求、贷款利率下限为基准利率的0.7倍等多项政策。
2014.10.09	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、中国人民银行	放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存6个月即可申请公积金贷款，并取消四项收费；公积金贷款额度将有所放宽，比如将支持首套房贷款、适当调高贷款额度等。同时，还将推进公积金异地使用，实现异地互认、转移接续。
2015.03.30	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	中国人民银行、住建部、中国银监会	对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。

(3) 住房价格和供给结构的调控政策

国家通过一系列的政策调控，以保证中低价位、中小套型普通商品住宅（含经济适用住房）和廉租住房的供给数量，稳定住宅价格。近年来采取的具体政策措施及其主要包括：

时间	政策名称	发文部门	主要内容
2006.05.24	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	建设部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国税总局、国家统计局、中国银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。
2006.07.06	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	建设部	自2006年6月1日起，各城市（包括县城，下同）年度（从6月1日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到70%以上。
2007.08.01	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房5年内不得上市交易，5年后交易时要向政府补齐土地收益。

时间	政策名称	发文部门	主要内容
2008.12.20	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院办公厅	在2009-2011年三年时间内，计划总投资9,000亿元通过廉租住房的方式解决城镇747万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中287万户通过实物配租的方式解决，460万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设400万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决220万户的住房问题。
2009.10.16	《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》	住房和城乡建设部、财政部、发改委、人民银行、监察部、审计署、银监会	利用住房公积金闲置资金发放的保障性住房建设贷款，必须定向用于经济适用住房、列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房、特大城市政府投资的公共租赁住房建设，禁止用于商品住房开发和城市基础设施建设。
2010.01.14	关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知	国土资源部	城市申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地比例不得低于70%；征地率或供地率未达到规定要求的，按其中较大的差值，等比例扣减申报用地规模。
2010.04.07	《2010年经济社会发展工作重点》	国家发改委	国家发改委发布2010年经济社会发展工作重点提出，要进一步加强房地产市场调控，增加普通商品住房的有效供给，支持普通自住和改善性住房消费，大力整顿房地产市场秩序。
2011.03.16	《关于发布<商品房销售明码标价规定>的通知》	国家发改委	房地产开发企业和中介服务机构销售新建商品房，应当实行明码标价。中介服务机构销售二手房的明码标价参照本规定执行。
2013.02.20	五项加强房地产市场调控的政策措施（新国五条）	国务院	坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，还在继2011年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标。此外，会议在明确既有政策的基础上，还提出了对房价上涨过快的城市及时采取限购措施，以及建立稳定房价工作问责制等内容。
2013.04.03	《关于做好2013年城镇保障性安居工程工作的通知》	住建部	2013年保障房安居工程要求基本建成470万套，新开工630套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。
2015.03.25	《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住房城乡建设部	2015年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应供给，优化用地结构调整。

（4）房地产税费调控政策

对房地产税费的调控，在于从土地持有、开发、出售和个人二手房转让等房地产各个环节采取税费调控措施，影响房地产开发企业的资金流状况和购房者的

购房成本，从而调控房地产市场。

近年来采取的具体政策措施及其主要内容包括：

时间	政策名称	发文部门	主要内容
2006.05.24	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	建设部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国税总局、国家统计局、中国银监会	从2006年6月1日起，对购买住房不足5年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2007.01.16	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008.01.01	《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国税总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算是计税成本后按照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。
2008.04.07	《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》（国税函[2008]299号）	国税总局	规定房地产开发企业预缴企业所得税的，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算是计税成本后按照实际利润再行调整。
2008.07.11	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国税总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。
2008.12.21	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131号）	国务院办公厅	自2009年1月1日至2009年12月31日，个人购买普通住房超过2年（含2年）转让免征营业税，个人购买普通住房不足2年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过2年（含2年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足2年转让的，按其转让收入全额征收营业税。取消城市房地产税，按照法定程序取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009.03.06	《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发[2009]31号）	国税总局	自2008年1月1日起实施；实现了内外资房地产企业的所得税政策的统一，包括收入确认原则、预缴政策、成本核算方法以及预提成本费用的统一；改变预缴方法，降低预计毛利率；明确自用开发产品不再视同销售；允许预提成本及费用；支付境外佣金允许限额扣除等
2009.05.12	《土地增值税清算管理规程》	国税总局	该通知的主要内容是强调土地增值税的清算工作，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等具体问题做出具体规定

时间	政策名称	发文部门	主要内容
2009.08.31	《关于新增建设用地土地有偿使用费征收等别执行政策问题的通知》	财政部、国土资源部	确认各地依法取得的新增建设用地计征新增费适用的征收等别，应当以有关人民政府依法批准农用地和未利用地转为建设用地时适用的新增费征收等别为准。
2009.11.18	《关于个人转租房屋取得收入征收个人所得税问题的通知》	国税总局	个人将承租房屋转租取得的租金收入，属于个人所得税应税所得，应按“财产租赁所得”项目计算缴纳个人所得税。
2009.11.22	《关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》	财政部、国家税务总局	无租使用其他单位房产的应税单位和个人，依照房产余值代缴纳房产税；产权出典的房产，由承典人依照房产余值缴纳房产税；融资租赁的房产，由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税。合同未约定开始日的，由承租人自合同签订次月起依照房产余值缴纳房产税。 对在城镇土地使用税征税范围内单独建造的地下建筑用地，按规定征收城镇土地使用税。其中，已取得地下土地使用权证的，按土地使用权证确认的土地面积计算应征税款；未取得地下土地使用权证或地下土地使用权证上未标明土地面积的，按地下建筑垂直投影面积计算应征税款。对上述地下建筑用地暂按应征税款的50%征收城镇土地使用税。
2009.12.23	《财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	自2010年1月1日起，个人将购买不足5年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房或者不足5年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2010.03.09	《关于首次购买普通住房有关契税政策的通知》	财政部、国家税务总局	对两个或两个以上个人共同购买90平方米及以下普通住房，其中一人或多人已有购房记录的，该套房产的共同购买人均不适用首次购买普通住房的契税优惠政策。
2010.09.29	《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局和住建部	对个人购买普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。
2011.01.27	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2015.03.30	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	从2015年3月31日起，个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

（二）房地产行业的特点

房地产行业是指组织房地产开发建设，从事房地产投资、经营、管理和服务

的行业，是在工业化、城市化和现代化过程中兴起、发展的独立产业，与建筑施工、基础设施配套、建材、家具、家电、装修装饰等多个行业密切相关，对拉动内需、促进国民经济增长发挥着十分重要的作用。总体而言，房地产行业具有以下特点：

1、周期性

房地产投资受国家宏观经济情况影响较大，与国民经济的发展具有同周期性。房地产业的显著周期性特征，表现为房地产业在发展过程中呈现的高峰期和低谷期，并且这种周期性一般体现为该行业发展过程中开发规模的扩张与收缩交替循环以及价格变化的过程。

2、关联性

房地产与钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料、家电等很多行业都有密切的关联性，供需之间相互影响。另外，房地产业的发展也能够带动物业管理、房地产评估、房地产中介等一系列服务业的发展。

3、地域性

从房地产市场的供给角度看，房地产业开发建设和提供的商品具有位置的固定性和不可移动性特征，其发展的供求关系主要受当地经济发展水平、人均收入水平、人口密度的影响，不会通过地区之间的流动使这种不平衡缩小或消失。

4、政策敏感性

相对一般产品而言，房地产属于人民的基本生活资料，其供求与价格变化对社会稳定与人民生活质量有较大影响。因此，政府部门经常通过规划、土地、金融、税收政策等手段，对房地产业进行调控，从而间接影响房地产的供给与价格。房地产行业的发展对政策的变化敏感性较强。

5、资金密集性

房地产开发具有投资规模大、开发周期长、投入期与回收期脱节等特点，属于资金密集型行业，因此其对开发商的资金实力要求较高。

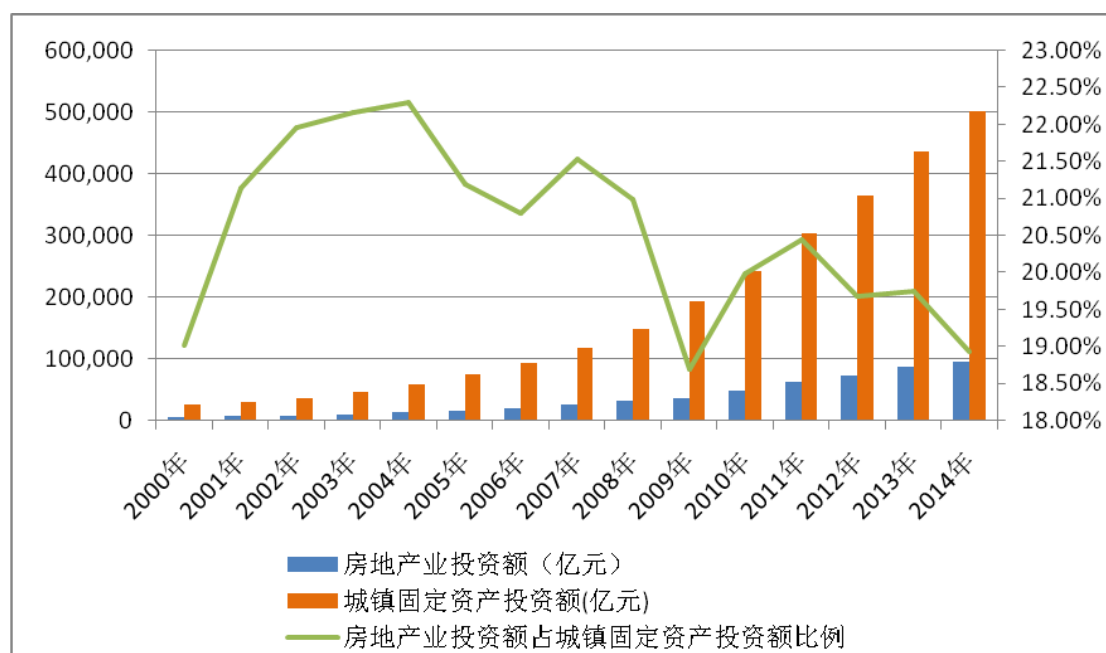
（三）房地产行业的发展情况

从 20 世纪 90 年代末以来，我国房地产开发行业取得了飞速发展，成为我国发展速度最快的行业之一，市场化程度也日益提高。在全面建设小康社会阶段，随着经济社会的发展和人民生活水平的提高，城镇住房的增量需求和改善需求双旺盛，是房地产业持续发展的动力。

房地产业已经成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。在政府坚定信心“保增长”以促使国民经济保持较高速增长的环境下，城市化进程和人口结构变迁以及城镇居民生活水平的不断提高，奠定了我国房地产业长期增长的基石。近年来，我国房地产业呈现出持续、快速、健康、稳定的发展态势。

1、房地产开发行业在国民经济中的地位突出

从宏观经济的贡献来看，房地产开发业作为国民经济的支柱产业已是不争的事实。2000 年以来，我国房地产开发业得到迅速发展，房地产开发行业对 GDP 增长贡献率也稳步上升。根据 Wind 资讯的数据统计，2000 年-2014 年，房地产业投资额占我国城镇固定资产投资总额的比例在 20% 左右，2014 年该比例为 18.93%；房地产业投资额年平均增长率为 20.53%，高于 GDP 增长速度和大部分行业的投资增速。

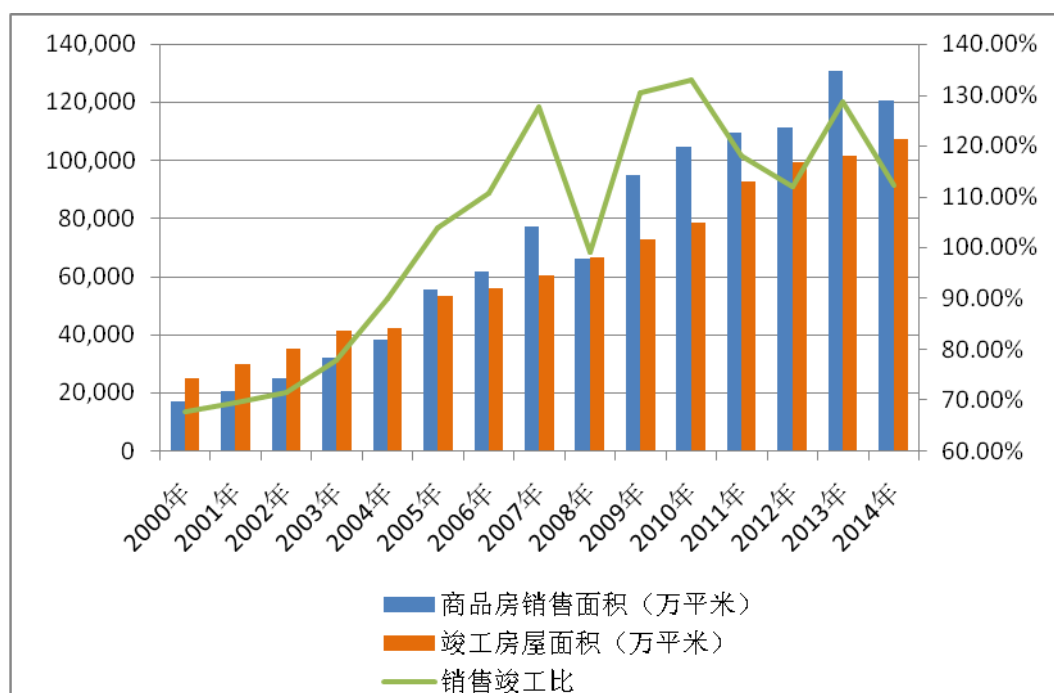


数据来源：wind 资讯

同时，随着 2009 年宏观经济的复苏，我国房地产行业的景气度也迅速回升，2014 年我国房地产业投资总额达 95,035.61 亿元，同比增长 10.49%，增长速度有所放缓。

2、房地产市场供需尚不平衡

根据国家统计局数据显示，2005 年-2014 年间，除 2008 年出现房屋竣工面积低于商品房销售面积外，我国每年商品房销售面积均超过当年的房屋竣工面积。由此可见，近年来我国房地产市场需求强劲，供给存在一定的不足。2010 年后，随着国家房地产行业宏观调控政策的密集出台，供需差距有所减小，但是供不应求的情况依然存在。2014 年，我国竣工房屋面积为 107,459.05 万平方米，商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，占当年竣工房屋面积的 112.27%。



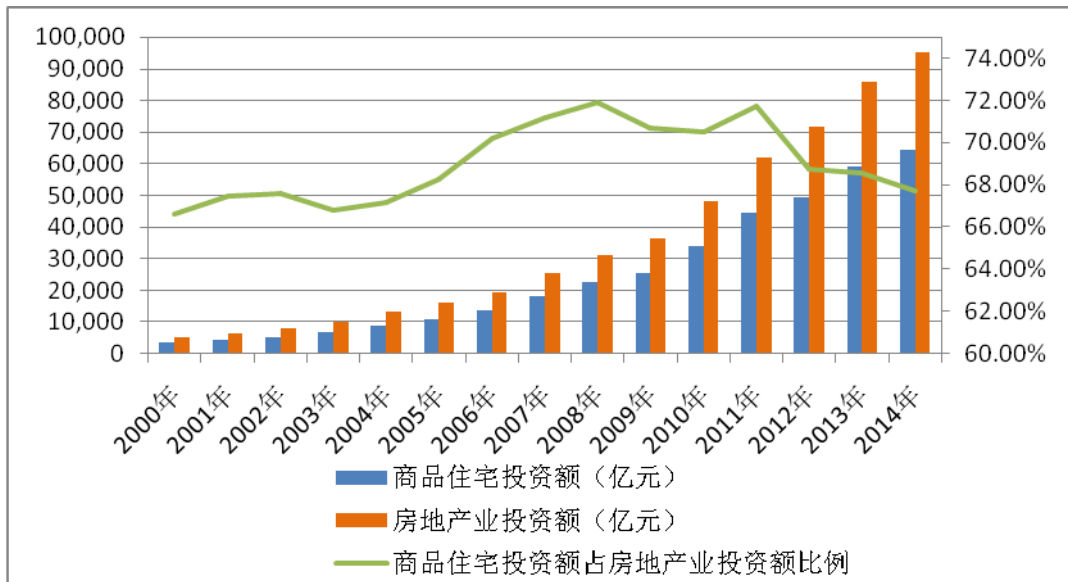
数据来源：Wind 资讯

国家在维持房地产市场稳定的发展方面也积极采取措施，如加快住房保障建设和增加普通商品住房的有效供给。供给的增加将有利于房地产市场的长期稳定健康发展。

3、以住宅为主的房地产开发投资增长势头依然强劲

2011 年以来，宏观经济景气度不高，房地产市场总体走势低迷；2012 年房地产开发投资额增速企稳回升，但仍是近几年最低水平；2014 年房地产行业在持续的宏观调控政策下发展放缓，总体增速较前期有所降低。

从房地产投资的构成上来看，自 2001 年以来商品住宅投资额占房地产总投资额的比重均保持在 65% 以上，并呈逐年上升的趋势，2008 年达到 71.9%；2013 年、2014 年尽管比重有所下降，但依然维持在 67% 以上。以上数据表明，我国房地产以住宅开发为主。



数据来源：Wind 资讯

4、房地产价格经过非理性上涨后逐渐回归理性

根据国家发改委、国家统计局联合发布的全国商品房销售价格指数，2009 年以来，由于宏观经济走势日趋明朗，随着“保增长”措施的效果逐渐显现，经济逐步稳定，房地产行业逐渐稳定下来，房地产市场逐步呈现出回暖的迹象。2010 年以来，受房市回暖和市场供应量减少的双重影响，前期存量项目快速消化，空置面积大幅下降，销售价格止跌并快速回升。2011 年，在严厉的房地产调控政策下，房地产市场成交低迷，在批准上市面积不减的情况下，重点城市可售面积均持续增长。房价上涨势头得到明显遏制，房地产价格出现了松动，但未达到购

房者心理预期，成交量未有明显回升，市场继续僵持。2012年，全国商品房销售均价5,791元/平方米，同比增长8.1%，比2011年增加1.2个百分点。不同类型的商品房价格变化趋势差异较大。住宅销售价格较2011年有较大的上涨，2012年均价为5,430元/平方米，同比增长8.8%，比2011年高2.7个百分点；商业营业用房稳步上涨，2012年均价为8,488元/平方米，同比上升6.28%。另一方面，办公楼销售均价略有下降，2012年均价为12,327元/平方米，同比下降0.17%。2013年4月，百城住宅均价突破万元。百城住宅均价自2012年6月首次止跌后环比连续23个月增长，自2013年11月、12月起百城住宅均价环比增幅开始有所收窄，2014年5月起至2014年12月，百城住宅均价开始连续8个月环比下跌，整体来看，百城住宅价格仍处调整期，2014年12月百城住宅价格跌幅有所扩大，但下跌城市个数明显减少。

从政策层面看，中央政策以“稳”为主，2014年12月《不动产登记暂行条例》正式出台，意在完善房地产长效机制建设，短期对市场影响有限；从需求方面来看，在调控回归市场化、货币政策支持背景下，购房需求有序释放；从供应情况看，年末推盘高峰促使部分城市库存仍处于较高水平。

5、房地产开发用地价格不断攀升

我国土地出让制度改革的驱动，加之我国地少人多、18亿亩耕地底线不能动摇、城市拆迁难度逐步加大等因素，在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易平均价格呈现较大幅度的攀升。以2000年为基期，2012年重点城市综合地价指数为200，12年间整整翻了一番，相应的商服、住宅、工业地价指数各有高低，分别为210、231、和163；2000年以来，住宅用地地价指数增速一直快于商服用地，且这一趋势从2006年开始明显，工业用地地价指数增速最慢。2013年以来，由于房企资金充裕且库存下降使得房企扩大土地储备，尽管“国五条”细则落地，但由于房企对市场预期较为乐观，拿地积极，部分优质地块竞争激烈，普遍高溢价率成交且配建保障房。2014年，房地产开发企业土地购置面积33,383万平方米，同比下降14%，土地成交价款10,020亿元，同比增长1%。

6、国家对房地产行业的宏观调控影响日益增强

我国的房地产是典型的政府主导型产业，政府出台政策引导和控制行业的发展是常态。通过控制土地供应及信贷供应，政府对房地产有很强的操控能力。近几年来，随着房地产市场深入发展，针对持续高水平的房地产开发投资与房价增长，中央和地方政府相继出台了一系列调控房地产的政策，效果显著，如成功控制了 2003~2005 年间的第一轮非理性上涨及 2006~2007 年间的第二轮非理性上涨。宏观调控已成为常态，持续深入地宏观调控政策的出台，对房地产行业的影响日益增强，对房地产开发商的资金实力提出了更高的要求，压缩了企业的利润空间，压缩了弱小企业的生存空间，加速了优胜劣汰，促进了行业集中度的持续提高。宏观调控不是要打压房地产市场，而是要规范土地供应和开发商行为，建立一个有效健康的商品房市场，恢复政府的住房保障功能，以促进房地产业更加持续健康地发展。抑制不合理需求的同时，控制供给速度及结构，是近期以来诸多宏观调控政策的主基调，未来宏观调控政策仍然不会偏离这个主基调。

2012 年，中央及相关部委继续坚持房地产调控政策从紧取向。一方面，多个地方政府为支持合理自住需求，调整公积金制度，提高购置首套房贷款额度，信贷环境整体趋好为房地产市场带来利好；另一方面，严格执行差异化信贷政策和限购政策，抑制投资投机性需求，通过督查等方式确保政策落实到位。此外，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房土地供应量及相应资金支持力度，以增加市场有效供给。

2013 年上半年，“国五条”落地宣告房地产调控进一步趋紧，对热点城市投资投机需求的抑制再度升级，北京、上海等城市配套细则相对严格，其他绝大多数城市基本延续了国五条政策方向。受政策影响，多数城市成交量在 4、5 月明显回落，但预售监管力度的骤然加大使得部分城市供求更加趋于紧张，房价上涨压力依然巨大。在短期的限购、限贷等调控政策收紧的同时，中央也在加紧完善房地产调控的长效机制，日趋明晰的保障房政策、逐见雏形的住房信息联网及不动产登记条例，以及房产税试点范围可能扩大等都在一定程度上为稳定市场及今后房地产市场长期健康发展提供了保障。

2014 年 12 月，国务院颁布《不动产登记暂行条例》，加强对不动产权利人合法财产权的保护，保障不动产交易安全，维护正常的市场交易秩序。不动产登

记是征收房地产税的前提和基础,《条例》的推出或将加快房地产税、遗产税等税种推出步伐。

(三) 房地产行业竞争情况

1、规模化经营成为行业发展主流

由于房地产市场竞争的日益激烈,企业的经营风险也逐渐加大。小型房地产企业由于自身资金、人才实力等方面的限制,在项目前期调研和策划工作投入的资金较少,难以抵御市场风险的冲击。同时,由于房地产开发项目占用资金较大,银行为保证资金的安全,一般更愿意借贷给开发实力雄厚的大型房地产企业。因此,相当的规模是房地产开发企业在激烈的市场竞争中保持持续经营和发展能力的基本保障。近五年来的房地产行业发展实践也证明了,一者行业的集约化程度提升明显加速,行业中前二十家企业市场份额占有率迅速加大;二者行业的集约化程度对整个行业抗风险能力的提升作用明显。

2014年共有80家房地产企业跻身百亿军团,较2013年增加9家,销售总额共计2.8万亿元,市场份额已近40%。

2014年中国房地产销售额前二十名企业

序号	企业名称	2014年销售额	2014年销售面积
		(亿元)	(万平方米)
1	绿地控股集团有限公司	2,403	2,105
2	万科企业股份有限公司	2,180	1,834
3	大连万达商业地产股份有限公司	1,470	980
4	保利房地产(集团)股份有限公司	1,370	1,088
5	恒大地产集团有限公司	1,317	1,820
6	碧桂园控股有限公司	1,290	1,942
7	中国海外发展有限公司	1,221	1,017
8	华润置地有限公司	722	680
9	世茂房地产控股有限公司	712	587
10	绿城集团	660	330
11	融创中国控股有限公司	660	315
12	广州富力地产股份有限公司	575	399
13	华夏幸福基业股份有限公司	520	570
14	龙湖地产有限公司	510	472

15	招商局地产控股股份有限公司	453	331
16	雅居乐地产控股有限公司	447	460
17	金地（集团）股份有限公司	424	344
18	远洋地产控股有限公司	400	289
19	佳兆业集团控股有限公司	302	295
20	金科地产集团股份有限公司	288	436

资料来源：中国指数研究院《2014年中国房地产企业销售额百亿专题研究》

2、企业品牌建设意识日益加强

房地产行业经过近十年的发展，房地产产品的同质性越来越强。为取得市场竞争优势，房地产企业逐渐开始尝试构筑产品差异化，满足消费者个性化需求。同时，企业更加关注品牌建设，通过品牌的号召力引导消费者，释放市场购买力，发挥品牌效应。品牌建设已成为房地产开发企业提高核心竞争能力的关键因素之一。

2014年，在土地、资金和人力成本不断上升的背景下，品牌房企除了继续通过标准化严控成本并加速周转之外，还多渠道强化品牌影响力扩大销售面积和溢价空间。超额收益的获取最终使得品牌房企取得了高于行业水平的净利润和盈利效率。此外，品牌房企还因品牌带来的销售、溢价优势，以及回款顺畅、还款及时等表现，在资本市场积累了良好的信用记录，进一步在融资渠道多元化和资金成本方面赢得了明显优势，更受各类金融机构的青睐，畅通融资渠道，品牌企业成本优势突出。

2014年中国房地产开发企业品牌价值十强

排名	企业名称	品牌价值（亿元）
1	中国海外发展有限公司（中海地产）	319.39
2	恒大地产集团有限公司	291.86
3	万科企业股份有限公司	271.10
4	保利房地产（集团）股份有限公司	232.89
5	绿地控股集团有限公司	180.41
6	龙湖地产有限公司	174.28
7	世茂集团	164.55
8	广州富力地产股份有限公司	163.75
9	碧桂园控股有限公司	157.38

10	融创中国控股有限公司	147.08
----	------------	--------

资料来源：《2014 中国房地产企业品牌价值测评研究报告》

3、行业竞争的焦点由土地储备转移为资本的取得

对房地产行业而言，土地储备是房地产企业持续经营的重要保证。在房地产业发展初期，具有政府背景、土地储备丰厚的大型房地产企业在市场竞争中处于有利地位，但随着国有土地出让政策的不断完善，房地产行业竞争的焦点逐渐转移到对资本的取得。能够以市场手段实现社会资本再配置的房地产企业，通过资产优化组合及资本结构调整，在短期迅速扩大经营规模，获得竞争优势。

（四）影响行业发展的有利因素与不利因素

房地产行业受国民经济及社会宏观环境的影响较大，国民经济、居民收入等都会对房地产行业产生有利或不利的影 响。

1、有利因素

（1）宏观政策调控由紧转松

随着 2009 年我国部分地区出现的房地产价格过快上涨和过多的房地产投机情形，国家也积极出台了相关政策：一是支持居民首套自住住房与首套改善性住房，加强保障性住房建设，以此解决居民的基本住房需求；二是抑制部分城市房价过快上涨势头，主要通过抑制投资投机性购房、加大普通商品房的有效供给。2010 年 1 月，国务院下发《国务院办公厅关于促进房地产平稳健康发展通知》；2010 年 4 月，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》；2011 年 1 月，国务院下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013 年 3 月，国务院下发《关于继续做好房地产市场调控工作通知》。国务院颁布的各项房地产行业政策为加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进我国房地产市场平稳健康发展提供了政策保障。

2015 年我国房地产市场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) 2015 年 2 月 28 日晚，中国人民银行宣布，自 2015 年 3 月 1 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 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%，其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整；

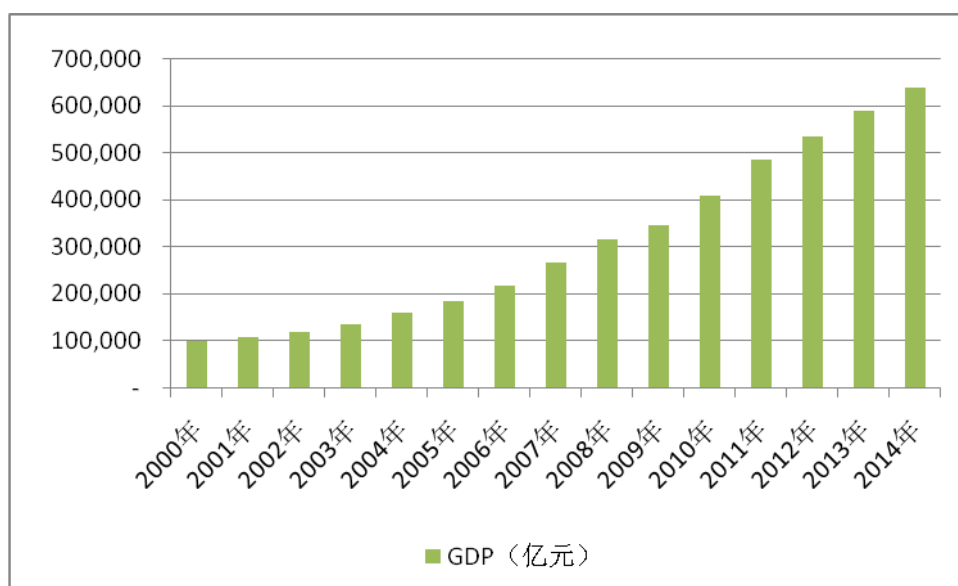
3) 2015 年 4 月 19 日，中国人民银行宣布，自 4 月 20 日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点。在此基础上，有针对性地实施定向降准措施。本次降准后，大型金融机构的存款准备金率将降至 18.5%；

4) 2015 年 5 月 10 日，中国人民银行宣布，自 2015 年 5 月 11 日起再度下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.1%，一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.25%。同时结合推进利率市场化改革，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，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。

(2) 宏观经济稳定发展

自改革开放以来我国经济持续保持快速上涨。2003 年-2008 年，我国国内生产总值增速均超过 10%。2008 年下半年以来，我国经济发展增速有所放缓。2014 年，我国国内生产总值 636,462.70 亿元，比上年增长 8.24%。预计我国国民经济增速在未来一段时间内有所回落，但国民经济仍将保持稳定增长。宏观经济的持续、稳定、健康发展将为房地产行业的发展奠定有利基础。

2000 年-2014 年国内生产总值

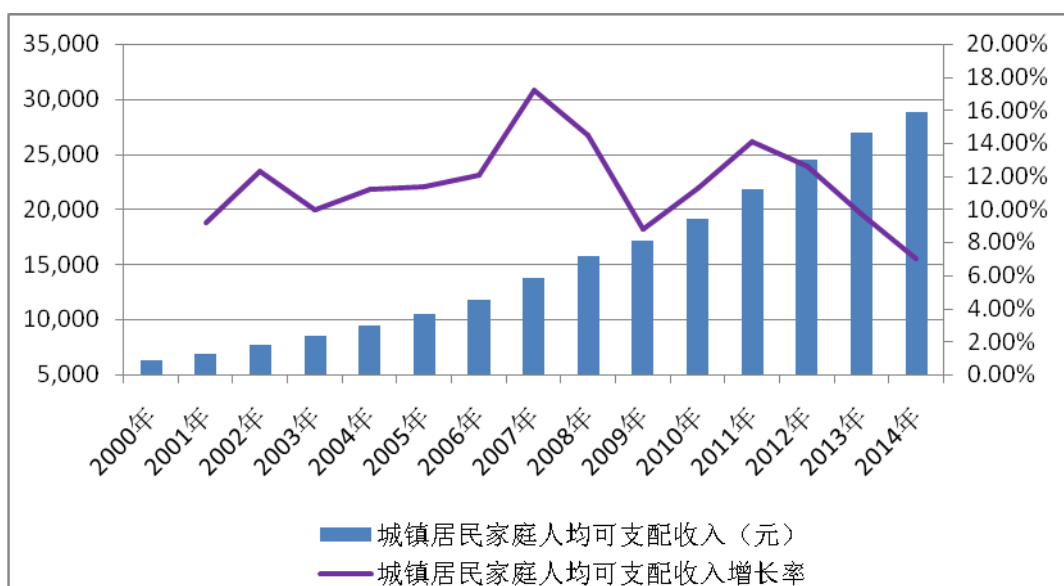


数据来源：Wind 资讯

此外，世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 800-4,000 美元时，房地产进入高速发展期；当人均 GDP 进入 4,000-8,000 美元时，房地产进入稳定快速增长期。2013 年我国人均 GDP 约为 6,767 美元，已超过 6,000 美元，因此在未来一段时间内，我国房地产开发行业将处于稳定增长期。

(3) 居民可支配收入持续增长

2000 年以来，我国城镇居民家庭人均可支配收入增速均保持在 8% 以上。2014 年，我国城镇居民家庭人均可支配收入为 28,844.00 元，实际增长 7.01%。城镇人口的增加和城镇居民收入的增长将带动住宅需求的持续增长。根据“十二五”规划纲要，“十二五”期间我国城镇居民和农村居民人均可支配收入年均增长率均要达到 7% 以上。随着居民可支配收入的提高，房地产市场中更多的潜在需求将转化为有效需求，促进房地产业的发展。



数据来源：Wind 资讯

(4) 城镇化进程不断推进

房地产居住需求最终取决于人口的空间分布。一个国家的城市化历程也将经历 4 个阶段，即：以农村进入城市为主导阶段；以小城市进入大城市为主导阶段；以大城市郊区化为主导阶段和以都市圈为主导阶段。我国也在经历着城市化快速发展阶段(我国处于城市化历程第一阶段：以农村进入城市为主导阶段)。1997 年以来，我国的城镇化比重平均每年提升 1 个百分点。根据国家统计局的数据，2014 年我国的城镇化率为 54.77%，比 2013 年提升了 1.04%。与发达国家 75%左右的城镇化率相比，还有较大差距，未来 20 年我国的城镇化进程仍将继续。随着城镇化进程的不断推进，城镇新增人口的住房需求将推动房地产市场的持续发展。

(5) 住房刚性需求稳定

从房地产市场的需求分类看，住宅需求构成房地产市场需求的主导。由于土地供给弹性很小，房价的涨跌主要取决于房屋需求的变化。在住宅需求中，又以本地需求和外来需求为主。本地需求和外来需求中，其中部分需求具有明显的刚性，主要包括城市的拆迁、家庭的分化、对于居住条件改善的愿望以及城市新增人口的增加。同时人口年龄结构是影响房屋需求的重要因素。根据国家统计局的抽样调查数据，25-45 岁群体是购买商品房的主体。建国后，我国共出现了

三次“婴儿潮”，与未来15年房地产市场发展相关的是1963-1974年第二次“婴儿潮”和1980年代后期出生的第三次“婴儿潮”，未来15年仍是我国经济社会发展的“人口红利期”。2006-2010年，受第二次“婴儿潮”的影响，35-45岁的群体所占比重会有所上升，这部分群体的住房改善需求和投资需求刺激房地产市场的发展；2010-2020年，婚龄人口对于住房的刚性需求将会再度增加。

(6) 改善型居住需求增长

根据建设部政策研究中心2004年发布的《2020年中国居民居住目标预测研究报告》，2020年我国达到小康社会，城镇居民人均居住面积将达到35平方米。按照全国总人口14亿计算，到2020年将新增住宅需求约112亿平方米，平均每年需增长超过10亿平方米。居民对住房改善的需求将为房地产业的发展带来巨大空间。

2、不利因素

(1) 土地成本上涨

土地是房地产开发企业最重要的生产资料，其占用资金量较大，周期较长，土地成本在开发成本占有相当大的比重，对房地产开发企业具有重要的影响。土地资源属不可再生资源，随着房地产开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。随着土地出让制度的不断完善，土地资源将有一个新的价值发现与重估的过程，但从中长期看，土地成本存在不断上涨的趋势。

(2) 融资渠道有限

房地产是资金密集型行业，需要多种融资渠道。我国房地产金融体系还不够完善，目前我国房地产开发企业主要的融资渠道是银行贷款和预售款，通过企业上市、产业投资基金、信托投资基金等渠道进行融资的企业依然不多。房地产项目开发一般周期较长，资金需求较大，资金是阻碍房地产开发企业发展、壮大的主要因素。

(3) 人才较为缺乏

虽然目前国内从事房地产业的人数很多，但受过专业教育和训练、经验丰富的房地产专家较少。随着房地产业向规范化发展和竞争的加剧，国内房地产企业人才缺乏将更加明显。

(4) 市场竞争加剧

随着我国房地产行业的快速发展，市场参与主体日益增加。伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

3、进入房地产开发行业的主要障碍

房地产开发业的行业特点定其受外部环境影响较大，且由于房地产行业对土地的依赖性较强，为资本密集性行业，因此进入房地产行业除需取得必要的开发资质外，还必须拥有丰富的土地储备、雄厚的资金实力、高水平的管理团队和专业人才等，这些构成了一定的行业壁垒。

(五) 房地产行业未来发展趋势

国民经济稳步发展、城市化进程推进及在此基础之上的真实住房需求的增长，使得房地产行业在过去二十年一直保持快速增长的势头。助推房地产行业发展的长期因素并没有发生根本性变化，房地产市场仍将持续健康平稳发展。

1、经济发展及政策环境的平稳将有助房地产行业持续稳定发展

我国自改革开放以来，经济总体形势保持着蓬勃发展的势头，尤其是进入上世纪 90 年代后，中国经济一直保持高速增长，虽然近期存在经济增长放缓因素，但依然保持稳定的发展速度，这为房地产行业的发展提供了良好的基础。

2、持续的新型城镇化进程将是房地产行业发展的主要推动力

我国的城市化率近十年来以年均 1.34 个百分点的速度上升。2004 年，我国城镇人口占总人口比例为 41.76%，2005 年该比例上升到 43%，2014 年则达到 54.77%。但相对于欧美等发达国家约 75%的城市化率，我国的城市化进程还有很大的发展空间。根据国家统计局预测，我国的城市化比例在 2050 年将达到 70%。城市化率每提高 1 个百分点，将有 1,300 万农村居民进入城市，按人均 30 平方米的居住面积估算，将产生 3.9 亿平方米的住房需求，城市化进程对房地产行业的发展具有强大的推动作用。

3、房地产开发行业区域分化长期存在

房地产开发行业的区域分化将会长期显现，这也会使不同的区域市场呈现不同的发展态势。中国经济所经历高速发展的 20 年里，区域经济发展以及经济结构的不均衡较为明显，也是导致房地产行业出现区域分化的根本原因之一，大城市的社会分工更为细致，北京、上海、深圳为代表的一线城市第三产业 GDP 占比明显高于全国平均水平，就业机会更多，基础设施更加完备，公共服务更发达。全国城镇化的进程也伴随着人口向一线城市集聚的过程。总体来看，一线城市对购房人的吸引力远远大于二三线城市，其土地价值相比更高，房屋销售速度往往更快。

4、房地产行业资本竞争愈加明显，行业集中度将不断提高

资本和土地是房地产的主要资源要素。在对资本和土地的更高要求下，房地产企业一方面通过融资增加土地储备获得高增长，另一方面通过高增长来获得更多的资金。获得外部资本将成为房地产行业整合的主要利用工具。对于龙头企业来说，这是一个强者愈强的过程；对于受益于行业景气期的中型企业可通过资产注入把握由弱转强的机遇。

与此同时，土地供应市场日益规范，进一步走向市场化。具备资金实力且规范运作的房地产企业将拥有更突出的竞争优势。行业集中度不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向。

经过 20 多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、

资金实力雄厚、综合开发能力强的企业。以“招、保、万、金”为代表的大型房企上市集团的经营状况良好，销售及扩张稳步进行，而规模较小的房地产开发公司资金压力较大。行业集中度的提高，对于规范行业的运行秩序，提升行业调控的有效性，也有着十分积极的意义。

5、房地产行业宏观调控政策将持续，但会更重视供给和需求端调控相结合，行政手段和市场机制相结合

在坚持房地产调控不动摇的基础之上，调控政策正从局限于“限制需求”向“增加供应”扩展。政策正积极引导企业将资金投向普通商品住房建设。发挥市场机制的作用，扩大有效供给，与限制投机投资性需求互相结合，房地产行业正走向可持续发展的道路。

6、行业市场供需关系将日益改善

随着房地产市场日趋成熟，房地产企业的市场意识和创新意识越来越强，政府对行业宏观调控的力度和行业自律性也将不断加强，房地产市场供需关系将得到更加有效的控制和调节，使市场供需关系日趋合理。

7、行业平均利润率将逐步回落

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，房价得到有效控制，同时，水泥、玻璃、建筑用钢等建材价格的上涨，土地增值税、土地闲置费等税费的严格征收，以及人工成本的增加，导致房地产开发成本增加。房地产行业的超额利润正被逐渐压缩，房地产行业的平均利润率将逐步回落。

（六）公司所处行业与上下游行业的关联性

1、房地产行业的综合性

综合性主要体现在房地产行业是横跨生产、流通和消费各个领域的产业部门。房地产行业以流通领域和服务领域为主，服务于生产和消费，但又参与房地产开发建设的决策、组织和管理，兼有部分生产职能。房地产商品的租售活动则直接属于流通领域。而在房地产的使用过程中，提供房屋养护、维修等物业管理

的服务则属于消费领域。可见，房地产行业是与各行业、各部门、各领域密切联系的多学科相结合的资金和知识密集型产业，这种高度综合性，与其它产业相比有很大区别。

2、房地产行业的产业关联度高，带动关联系数大

房地产行业的产业链较长、产业关联度高。房地产行业的高度产业关联体现在：在土地开发和房屋建造过程中带动建筑施工与基础配套设施（如市政管网、供水供电）等相关产业的发展，拉动包括钢材、水泥、玻璃等建材行业的发展，在房屋买卖、租赁过程中促进广告传媒业的发展，在房屋投入使用后间接带动家电、家具、装饰行业的发展，而整个房地产活动又通过资金融通推动金融服务业的发展。

根据美国、日本等发达国家的经验数据，按照投入产出计算，住宅产业每增加 1 个单位的生产值，可带动其他相关产业增加 1.5 至 2 个单位的生产值。而我国统计数据表明，房地产开发投资对关联产业的带动效应约为 2。举例来说，增加 100 亿元的房地产开发投资，扣除大约 20% 土地费用外的 80 亿元，可以带动其他产业总产出增加约 160 亿元。产业关联度高、带动关联系数大，必然使房地产行业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

（七）标的公司的行业环境和核心竞争力

1、拟注入资产主要开发项目所处地区的市场分析

标的资产拥有的房地产项目集中在义乌市及其周边地带，包括浙江东阳、浙江义乌、浙江金华及浙江杭州。对上述区域的房地产开发行业分析如下：

（1）浙江金华

金华，浙江省辖地级市，地理位于浙江省中部，境辖设婺城区、金东区 2 个市辖区，兰溪市、义乌市、东阳市、永康市 4 县级市以及武义县、浦江县、磐安县 3 县，总面积 10,942 平方公里。国家级历史文化名城、中国十佳宜居城市之一。2011 年金华-义乌都市区被确定为浙江省的第四个大都市区，规划 2020 年成为 200 万人以上特大城市。

根据《2014年金华市国民经济和社会发展统计公报》，2014年全市完成固定资产投资1,594.79亿元，比上年增长16.9%。其中，房地产开发投资367.67亿元，下降4.5%；投资项目（单位）投资1227.12亿元，增长25.3%。民间投资较快增长，全年实现民间投资1228.21亿元，增长12.4%，占固定资产投资的77.0%。

2014年全市房地产开发房屋施工面积为2,652.53万平方米，比上年增长20.7%。当年新开工面积673.33万平方米，增长29.7%；竣工面积346.69万平方米，增长64.1%。全市商品房销售面积为336.60万平方米，下降14.3%；其中住宅销售面积294.98万平方米，下降8.9%。

报告期内，标的公司开发项目主要为金华欧景名城，金华欧景名城位于金华市核心商业圈，商业部分面积约43,174平方米。

（2）浙江东阳

东阳市隶属于浙江省地级市金华市，地处浙江省中部，属长江三角洲经济区域。1995年，东阳成为浙江省首批小康县（市）之一。2001年，跻身中国百强县市，名列中国各县市第71位，2003年列第49位。2004年，该市成为“海内外公众最喜爱的中国城市”之一。2007年、2009年，连续两届入选“长三角最具投资价值县市”。

根据《2014年东阳市国民经济和社会发展统计公报》，2013年东阳市房地产开发投资47.38亿元，比上年增长2.7%。房屋施工面积433.33万平方米，其中，新开工面积86.99万平方米，分别增长17.2%、-22.5%。房屋竣工面积91.94万平方米，增长211.6%。全年商品房销售面积71.43万平方米，增长4.3%，其中住宅销售面积64.95万平方米，增长10.3%；商品房销售额52.72亿元，下降4.7%。

报告期内，标的公司开发项目主要为东阳欧景名城、东阳国际建材装饰城、新光天地一期、二期及三期，标的公司开发项目具有周边商圈持续发展，区内住房需求不断提高，置业人群购买力强等区位和环境优势，未来市场空间巨大。

（3）浙江义乌

义乌市隶属于浙江省地级市金华市，位于浙江省中部，地处金衢盆地东部，

面积 1,105.46 平方公里。义乌拥有全球最大的小商品集散中心—中国小商品城，被联合国、世界银行等国际权威机构确定为世界第一大市场。联合国多个下属机构、诸多国家政府机构、世界 500 强企业等均在此设立采购中心，是中国外向度最高的城市之一。

根据《2014 年义乌市国民经济和社会发展统计公报》，全市房地产开发房屋施工面积为 588.5 万平方米，比上年增长 11.5%。当年新开工面积 126 万平方米，增长 54.1%；竣工面积 33 万平方米，增长 5.9%。全市商品房销售面积为 55.4 万平方米，增长 85.6%；其中住宅销售面积 49.2 万平方米，增长 134.6%。

报告期内，标的公司开发项目主要为义乌世贸中心，位于义乌金融商务区（FBD）核心区域，紧邻国际商贸城，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。

（4）浙江杭州

杭州是浙江省省会，位于中国东南沿海、浙江省北部、钱塘江下游北岸、京杭大运河南端，是浙江省的政治、经济、文化、科教、交通、传媒、通信和金融中心。

建德市隶属于浙江省杭州市，位于浙江省西部，钱塘江上游，东与浦江县接壤，南与兰溪市和龙游县毗邻，西南与衢州市衢江区相交，西北与淳安县为邻，东北与桐庐县交界，市境域有新安江及其支流寿昌江和兰江、富春江 4 条较大河流。

根据《2014 年杭州市国民经济和社会发展统计公报》，全市完成房地产开发投资 2,301.08 亿元，比上年增长 24.2%。房屋施工面积 10,504.80 万平方米，增长 12.6%；竣工面积 1,501.64 万平方米，增长 28.1%。全年商品房销售面积 1,121.13 万平方米，下降 1.6%，其中住宅销售 950.73 万平方米，下降 1.9%。

报告期内，标的公司开发项目主要为千岛湖皇冠假日酒店及附楼，位于建德市新安江岭后塘坞口，项目用地面积 191,873 m²，建筑面积 9.34 万平米，其中可售酒店附楼建筑面积 4.08 万平米。工程计划总投资约 11 亿人民币左右，该项目

为建德市招商引资重点工程，也是截至 2014 年底建德唯一一家国际品牌的五星级酒店。

2、拟注入资产的核心竞争力

(1) 标的公司战略目标清晰

标的公司始终专注于房地产开发行业，重视战略管理，与国际著名企业管理机构进行战略合作，逐步形成了专业化、标准化和规范化的开发管理模式。标的公司市场定位明确，着力于从社区景观等方面改善居住品质，从建筑质量提升产品美誉度，致力于提供优质住宅。

(2) 成熟的房地产开发经验

标的公司一直专注于房地产开发业务，拥有丰富的房地产开发经验。经多年专业积累，标的公司拥有经验丰富且稳定的开发团队，形成了成熟的业务流程和开发模式。目前，万厦房产拥有房地产开发企业一级资质证书，新光建材城拥有房地产开发企业二级资质证书。

(3) 颇具市场影响力

本次交易标的公司累计房地产开发面积逾 200 万平方米，具有多年的房地产开发经验。标的公司所开发项目大都位于当地区域核心地段，标的公司项目所处义乌市周边核心城市中心区域，具有绿色生态、人气汇集、商业配套等综合价值。

新光集团旗下以万厦房产、新光建材城为核心的房地产开发业务，集住宅、商业地产及旅游地产等综合性开发于一体，为浙中地区房地产行业龙头企业。其中商业地产板块，持有物业主要分布在义乌、东阳、金华等浙中地区城市，已渐成规模和体系，区位优势，业态丰富，资源深厚。

(4) 产品业态较为丰富

标的公司开发的项目商铺、酒店、办公及住宅为主，标的公司开发楼盘涵盖了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，

顺应了城市适婚适育阶段家庭的住房需求。丰富的产品业态也增强了标的公司在当地房地产行业的竞争力。

(5) 优秀的团队建设及人才培养计划

公司管理团队均拥有一线地产公司任职的丰富工作经验及管理经验，管理理念成熟；为保证团队综合能力的发挥，标的公司注重人才梯队搭建，引入专业机构梳理了适用于公司的通用素质模型，统一了用人标准及职责划分；对管理团队实行分层级培养，并组织 and 安排各项培训提升团队的管理及协作能力；同时为管理团队储备人员的发展制定了全方位发展计划，保证了人员快速合理的补充及管理团队整体高素质的打造。

(6) 较为完善的内部管理体系

标的公司具有较完善的内部管理体系，从项目前期的可行性研究、土地取得、项目规划、项目施工到销售等环节，涵盖了计划管理、成本管理、启动会和阶段成果管理、会议管理、投资收益管理，全面预算管理、知识管理等一系列体系的建立健全；公司注重通过对行业趋势、区域市场、竞争对手、客户价值等方面系统调研，形成了以市场为基础，以客户诉求为导向的市场研究体系，为项目开发提供决策支持。各个管理体系相辅相成，协同效益，把控市场动态及全过程关键性节点，正确预估未来风险并作出准确和及时的判断，确保项目顺利实施。

(7) 核心项目未来发展潜力巨大

义乌世贸中心项目是由万厦房产 100% 持股的义乌世茂中心发展有限公司投资开发的大型综合体项目，坐落于义乌国际商贸城金融商务核心区，整体用地面积 4.95 万平米，规划建筑面积 48.5 万平米，由一幢 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 14.8 万方超大面积的商业裙房组成，是义乌市地标和商业制高点。

世贸中心项目位于义乌市金融商业区核心区，紧邻国际商贸城，拥有约 60 万潜在消费人群。项目坐落在城北路与福田路之间，沿东侧设有城市轻轨站，整体区位突出。

世贸中心作为多元化业态的城市综合体兼具了住宅、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等业态，住宅和商业的有机融合使得住宅和商业的两方面价值均能得到最大实现。

三、环境保护与安全生产情况

（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于 2015 年 2 月出具的证明，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、法规和规范性文件而受到处罚的情形。

（二）环境保护情况

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、建德市环境保护局于 2015 年 2 月、3 月出具的证明，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。

四、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。

项目公司按照国家和行业规定，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于 2015 年 2 月出具的证明,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。

第七节 本次发行股份的定价依据

一、发行股份购买资产部分

根据《重组办法》相关规定：上市公司发行股份的价格不低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事局决议公告日前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。

本次交易以公司股票停牌前20个交易日的交易均价为市场参考价，上市公司向交易对方发行股票价格发行价格以市场参考价的90%，即5.45元/股。本次公司发行股份的价格主要是在充分考虑公司股票市盈率及同行业上市公司估值水平，并对本次交易拟置入资产的盈利能力及估值水平进行综合判断的基础上与交易对方经协商确定。

根据 Wind 资讯提供数据，截至上市公司停牌前一个交易日（2015年1月16日），金路集团与同行业上市公司（上市公司行业分类：化学原料和化学制品制造业）市净率对比情况如下：

序号	定价方式	价格（元/股）	市净率
1	停牌前20个交易日均价的90%	5.45	4.52
2	停牌前20个交易日均价	6.05	5.02
3	化学原料和化学制品制造业上市公司市净率水平		3.00

注：1、同行业上市公司市净率水平的计算中，选取金路集团股票停牌前最后一个交易日（即2015年1月16日）“化学原料和化学制品制造业”板块中全部上市公司的总市值除以合并报表归属于母公司股东的权益；归属于母公司股东的权益选取2014年度数据。2、鉴于金路集团2013年、2014年均亏损，本次定价依据分析中仅针对市净率指标进行分析。

尽管金路集团近年来经营情况一般，但与同行业上市公司相比，金路集团相对估值水平较高，公司市净率较同行业上市公司均值明显偏离；选择以董事局决议公告日前20个交易日公司股票交易均价作为本次交易的市场参考价与市场整体估值水平较为接近。

综上，基于金路集团近年来的盈利现状及同行业上市公司估值的比较，并充分考虑标的公司与金路集团的相对估值水平，公司通过与交易对方之间的协商，确定本次发行价格采用上市公司此次董事局决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价作为本次交易的市场参考价，并以市场参考价的 90% 作为发行价格的定价基础，协商确定本次发行价格为 5.45 元/股，符合《重组办法》及中国证监会的相关规定。

最终发行价格尚需经公司股东大会批准和中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次股份发行价亦将作相应调整，股份发行数量也随之进行调整。

二、配套资金募集部分

金路集团本次向其他特定投资者募集配套资金的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%，即不低于 5.45 元/股。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事局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。发行价格的确定方式符合中国证监会的相关规定，充分反映了市场定价的原则，维护了公司股东的利益。

第八节 本次交易对上市公司的影响

一、对公司主营业务的影响

（一）上市公司的主营业务情况

上市公司目前主营业务为氯碱化工、塑料制品的生产与经营等业务。近年来，受宏观调控、经济下行和行业产能过剩等影响，PVC 树脂市场需求疲软、竞争激烈、价格倒挂，公司生产经营面临较大困难和压力，近两年一直处于亏损状态。

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，通过对外投资、资产处置和收购等方式提高公司盈利能力，但截至目前尚未取得较好的成效。

（二）标的公司的主营业务情况

本次交易标的新光建材城、万厦房地产的主营业务为房地产开发和商业经营。作为浙中地区的房地产行业龙头企业，新光建材城、万厦房地产自公司设立以来已开发完成的房地产项目 11 个、目前在建项目 4 个。各项目主要分布在城市的核心地段，区位优良，业态丰富，资源深厚。自设立以来，新光建材城、万厦房地产主营业务未发生重大变化。

（三）本次交易完成后对上市公司主营业务的影响

本次交易完成后，上市公司的主营业务将新增可持续发展能力较强的房地产开发和经营业务，通过扩展现有产业覆盖，加快公司的产业布局，在原有的 PVC 树脂、烧碱系列化工原料及其加工产品经营业务的基础上，有效丰富公司业务种类，经营规模将迅速扩大，资产质量和盈利能力将大幅提高，从而使上市公司的财务状况和持续盈利能力得到显著的优化和提升，发展前景更加明朗，有利于保护和提升上市公司及全体股东的利益。

二、对公司盈利能力的影响

上市公司目前主营业务为氯碱化工、塑料制品的生产与经营等业务。近年来，受宏观调控、经济下行和行业产能过剩等影响，PVC 树脂市场需求疲软、竞争激烈、价格倒挂，公司生产经营面临较大困难和压力，近两年一直处于亏损状态。2012 年、2013 年及 2014 年，金路集团实现营业收入分别为 21.73 亿元、20.06 亿元与 20.52 亿元，呈逐年下滑趋势；实现净利润分别为 432.29 万元、-19,115.55 万元与 -14,625.91 万元，下降趋势明显。

根据标的公司未经审计的模拟合并财务报表，标的公司 2012 年、2013 年及 2014 年实现营业收入分别为 2.81 亿、9.46 亿与 24.52 亿元，实现净利润分别为 0.51 亿、2.05 亿与 5.47 亿元。本次交易完成后，上市公司盈利水平将得到进一步提升，更好的保护广大中小投资者的利益。

三、对同业竞争的影响

（一）本次交易前的同业竞争情况

本次交易完成前，上市公司主营业务是生产销售 PVC 树脂、烧碱系列化工原料及其加工产品等，不存在与实际控制人及其控制的其他企业从事相同、相似业务的情况，不存在同业竞争情形。

（二）本次交易后的同业竞争情况

本次交易完成后，上市公司主营业务将在生产销售 PVC 树脂、烧碱系列化工原料及其加工产品等业务的基础上，新增房地产开发和经营业务，上市公司控股股东将变更为新光集团，实际控制人将变更为周晓光、虞云新夫妇。截至本预案出具日，周晓光、虞云新夫妇控制的企业中除新光建材城和万厦房地产外，均不实际从事房地产开发和经营业务，也不从事生产销售 PVC 树脂、烧碱系列化工原料及其加工产品等业务。

因此，本次交易完成后，上市公司与控股股东、实际控制人及其控制的企业

之间不存在同业竞争。

（三）避免同业竞争的承诺

为进一步保障上市公司及全体股东、尤其是中小股东的权益，本次交易完成后的控股股东新光集团、实际控制人虞云新和周晓光均出具了《关于避免同业竞争的承诺的承诺函》：

“一、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金路集团从事相同或相似业务的经济实体、机构和经济组织的情形。

二、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金路集团从事相同或相似业务的企业。

三、如金路集团认定本公司/本人将来产生的业务与金路集团存在同业竞争，则在金路集团提出异议后，本公司/本人将及时转让或终止上述业务。如金路集团提出受让请求，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金路集团。

四、本公司/本人如从任何第三方获得的任何商业机会与金路集团经营的业务有竞争或可能构成竞争，则本公司/本人将立即通知金路集团，并尽力将该商业机会让予金路集团。

五、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。

六、本公司/本人保证严格遵守金路集团章程的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，保障金路集团独立经营、自主决策。本公司/本人不利用股东地位谋求不当利益，不损害金路集团和其他股东的合法权益。”

四、对关联交易的影响

本次交易前，万厦房产、新光建材城与新光集团下属企业之间的存在关联交易，主要包括装饰设计、往来款等。本次交易完成后，万厦房产、新光建材城将

纳入上市公司的合并范围，预计上市公司的关联交易将有所增加。标的公司目前与关联方之间的交易采用市价的定价模式，因此，本次交易完成后，预计上市公司不会产生明显不公允的关联交易。

为了保护中小股东利益，控股股东新光集团、实际控制人周晓光、虞云新夫妇均已出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》。

（一）控股股东关于规范关联交易的承诺

（1）就本公司及本公司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）本公司将善意履行作为上市公司控股股东的义务，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。

（3）本公司及本公司的关联企业，将来尽可能避免与上市公司发生关联交易。

（4）本公司及本公司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及本公司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或本公司的关联企业发生不可避免的关联交易，本公司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，且本公司及本公司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) 本公司及本公司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。本公司及本公司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，本公司将向上市公司作出赔偿。

(二) 实际控制人关于规范关联交易的承诺

(1) 就本人及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，由本人承担赔偿责任。

(2) 本人将善意履行作为上市公司实际控制人的义务，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，促使经新光控股集团有限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。

(3) 本人及本人的关联企业，将来尽可能避免与上市公司发生关联交易。

(4) 本人及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人及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人或本人的关联企业发生不可避免的关联交易，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，促使新光控股集团有限公司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，且本人及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）本人及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。本人及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，本人将向上市公司作出赔偿。

第九节 本次交易的合规性

本次交易行为符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》以及《首发办法》等法律法规，现就相关情况说明如下：

一、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定

（一）符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家产业政策

本次交易中，拟注入资产主要从事房地产开发和商业经营业务，属于房地产业。根据国家发改委《产业结构调整指导目录》，房地产业符合国家产业政策。

2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

标的资产最近三年内未曾发生过违反环境保护方面法律法规的行为，根据标的公司及其下属子公司所在地环保部门出具的证明，最近三年标的公司及其下属子公司未因环保问题受到环保部门的行政处罚，亦不存在因违反环境保护方面的法律、法规而被处罚的情形。

3、本次交易符合土地方面的有关法律和行政法规的规定

标的公司及其下属子公司拥有的土地使用权均按照进度取得了土地主管部门签发的土地使用权证，土地获得手续合法、权属清晰。标的公司已建项目以及目前开发建设中的项目系以公开招拍挂等方式合法取得项目开发用地。

根据标的公司及其下属子公司所在地土地主管部门出具的证明，标的公司及其子公司最近三年不存在因违反国家、地方有关土地管理方面的法律、法规而被土地行政管理部门处罚的情形。

4、本次交易符合反垄断的有关法律和行政法规的规定

房地产开发行业属于竞争性行业，标的资产从事的业务所在地区均存在多家

房地产开发企业在当地市场开发建设同类项目，故对当地市场不构成垄断或潜在垄断的地位。

综上，本次交易符合我国房地产产业相关政策，不存在违反环境保护相关法规的现象，也不存在违反土地管理相关法规及《反垄断法》的规定。因此，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

（二）本次交易完成后，本公司仍具备股票上市条件

在考虑配套融资的情况下，预计本次交易发行股票的数量为 2,057,625,981 股，配套融资发行股票的数量为 733,944,954 股，交易完成后公司股本总额将达到 3,400,753,189 股，其中社会公众持有的股份不低于总股本的 10%，满足《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

综上所述，本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，由上市公司董事局提出方案，并聘请具有证券从业资格的中介机构依据有关规定出具审计、评估、法律等相关报告和意见。标的资产最终的交易价格以经具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告为依据确定。截至目前，标的资产的相关审计评估工作仍在进行中。

上市公司本次向交易对方发行股票的发行价格为 5.45 元/股，不低于公司第九届第九次董事局会议决议公告日前 20 个交易日股票交易均价的 90%。向其他特定投资者募集配套资金的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%，即不低于 5.45 元/股；最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事局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。发行价格的确定方式符合中国证监会的相关规定，充分反映了市场定价的原则，维护了公司股东的利益。

综上所述，本次交易的标的资产交易价格以经具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告对标的资产的评估值为依据确定。因此，本次交易的资产定价原则公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）本次交易涉及的资产产权清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易过程中标的资产为交易对方合法拥有的万厦房产 100% 股权和新光建材城 100% 股权，不涉及债权债务的处理事项。截至本预案出具之日，根据交易对方出具的承诺和工商登记备案资料，标的公司万厦房产、新光建材城为合法设立、有效存续的公司；交易对方持有的标的公司 100% 股权不存在被司法冻结、查封、托管、质押等限制其转让的情形；标的资产的权属不存在重大诉讼、仲裁等纠纷。

本次交易的标的资产为公司股权，交易完成后标的公司的债权债务仍由标的公司享有和承担，本次交易不涉及相关债权债务的转移。

综上所述，本次交易相关债权债务处理合法，本次交易涉及的资产过户或者转移不存在实质障碍，相关债权、债务处理合法。

（五）本次交易有利于增强公司可持续经营能力，不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

通过本次交易，公司发行股份购买交易对方合计持有的万厦房产100%股权、新光建材城100%股权。交易完成后，公司主营业务将新增房地产开发和商业经营业务；本次重组后上市公司的总资产规模、归属于母公司股东权益规模、总收入以及归属于母公司股东的净利润规模均将大幅上升，有利于进一步改善上市公司的资产质量，提升上市公司的市场拓展能力、持续盈利能力和综合竞争实力，有利于保护广大投资者以及中小股东的利益。

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。

（六）本次交易有利于保持公司独立性

本次交易完成后，上市公司将继续保持在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东及关联方的独立性。

为了维护上市公司生产经营的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，本次交易完成后上市公司的控股股东新光集团及实际控制人周晓光、虞云新夫妇已经出具了承诺，保证做到与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面的相互独立。上述措施将有利于保持公司独立性。

综上所述，本次交易符合证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）本次交易有利于公司形成健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了相应的法人治理结构。本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

因此，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

二、本次交易符合《重组办法》第四十三条要求的说明

（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易前，公司主营业务以PVC树脂、烧碱的生产与销售。2012年、2013年及2014年，公司实现营业收入分别为217,266.51万元、200,553.80万元与205,218.65万元，实现净利润分别为432.29万元、-19,115.55万元与-14,625.91万元，呈现收入逐年下滑、亏损持续扩大的趋势。本次交易完成后，万厦房产和将成为上市公司的全资子公司。根据标的公司未经审计的模拟合并财务报表，报告期内标的公司合计实现收入2.81亿、9.46亿与24.52亿元，复合增长率195.55%；实现净利润0.51亿、2.05亿与5.47亿元，复合增长率228.16%，盈利能力较强。

因此，本次交易完成后，将有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况和增强公司持续盈利能力。

综上所述，本次交易将有利于改善上市公司资产质量、改善公司财务状况，提升上市公司的盈利能力以及可持续发展能力，有利于保护上市公司全体股东的利益。

（二）本次交易有利于公司减少关联交易、避免同业竞争和增强独立性

本次交易完成后，上市公司将继续存在少量的正常业务产生的关联交易情况。

本次交易完成后，上市公司主营业务将在生产销售 PVC 树脂、烧碱系列化工原料及其加工产品等业务的基础上，新增房地产开发和商业经营业务，上市公司控股股东将变更为新光集团，实际控制人将变更为周晓光、虞云新夫妇。截至本预案出具日，周晓光、虞云新夫妇控制的企业中除新光建材城和万厦房地产外，均不从事房地产开发和商业经营业务，也不从事生产销售 PVC 树脂、烧碱系列化工原料及其加工产品等业务。因此，本次交易完成后，上市公司与控股股东、实际控制人及其控制的企业之间不存在同业竞争。

为了维护上市公司生产经营的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，本次交易完成后上市公司的控股股东新光集团及实际控制人周晓光、虞云新夫妇已经出具了关于减少和规范关联交易的承诺、关于避免同业竞争的承诺及维护上市公司独立性的承诺。

（三）上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

上市公司 2014 年度财务报告已经信永中和会计师事务所审计并出具了 XYZH/2014CDA1041-1 号标准无保留意见的审计报告。

（四）上市公司及其现任董事、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形

根据上市公司及相关人员出具的承诺函，截至本预案出具之日，金路集团及其现任董事、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形。

（五）上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

根据交易对方出具的说明和确认文件及工商登记备案资料，截至本预案出具之日，标的公司万厦房产、新光建材城均为合法设立、有效存续的公司；交易对方持有的万厦房产 100% 股权、新光建材城 100% 股权不存在被司法冻结、查封、质押等情形。根据交易对方出具的承诺，标的公司股权的权属不存在争议或潜在争议。

因此，上市公司本次发行股份所购买的资产过户或者转移不存在实质障碍。

三、本次交易符合《重组办法》第十三条的规定

根据《重组办法》规定：“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人及其关联人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100% 以上的，除符合本办法第十一条、第四十三条规定的要求外，主板（含中小企业板）上市公司购买的资产对应的经营实体应当是股份有限公司或者有限责任公司，且符合《首次公开发行股票并上市管理办法》（证监会令第 32 号）规定的其他发行条件。”

本次交易将导致上市公司控制权发生变更。经过本次交易，公司自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例超过 100%。因此，本次重组构成借壳上市。

上市公司本次发行股份购买的资产为万厦房产 100% 股权和新光建材城

100%股权。万厦房产和新光建材城均为合法存续的有限责任公司，符合《首发办法》规定的其他发行条件。

因此，本次交易符合《重组办法》第十三条的规定。

四、标的资产符合《首发办法》规定的发行条件

（一）主体资格

1、根据万厦房产、新光建材城的相关设立文件和工商登记资料，万厦房产成立于2003年3月26日，是一家依法设立且合法存续的有限责任公司；新光建材城成立于2003年7月2日，是一家依法设立且合法存续的有限责任公司。万厦房产、新光建材城不存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》需终止的情形，符合《首发办法》第八条的规定。

2、截至本预案出具之日，万厦房产、新光建材城成立以来持续经营时间均已达到3年以上，符合《首发办法》第九条的规定。

3、截至本预案出具之日，万厦房产、新光建材城的注册资本均已足额缴纳，股东用作出资的资产的财产权转移手续已经办理完毕，主要资产不存在重大权属纠纷，符合《首发办法》第十条的规定。

4、报告期内，万厦房产、新光建材城一直以房地产开发和商业经营与商业经营为主要业务，万厦房产、新光建材城所处行业和经营符合法律法规、《公司章程》和有关产业政策规定，符合《首发办法》第十一条的规定。

5、最近三年内，万厦房产、新光建材城的控股股东均为新光集团，实际控制人均为自然人周晓光、虞云新夫妇，未发生变更。

实际控制人周晓光女士担任标的公司的董事长职务；标的公司的现任董事成员中对公司运营起重要作用的董事虞云新先生在报告期内一直担任标的公司的董事职务，最近三年未发生变化。因此，最近三年标的公司董事未发生重大变化。

截至本预案出具之日，标的公司现任总裁、财务总监等主要高级管理人员在

标的公司体系内担任管理职务时间均超过三年；最近三年，标的公司保持了经营管理团队的稳定和连贯。因此，最近三年内标的公司高级管理人员没有发生重大变化。

综上所述，标的公司符合《首发办法》第十二条的规定。

6、根据交易对方出具的承诺，标的公司股权的权属不存在争议或潜在争议。截至预案出具之日，新光集团持有标的公司 90% 股份，自然人虞云新先生持有标的公司 10% 股权，该等股权清晰，不存在重大权属纠纷，符合《首发办法》第十三条的规定。

（二）独立性

1、截至本预案出具之日，标的公司已经建立了独立完整的业务经营系统，具备直接面向市场独立经营的能力，符合《首发办法》第十四条的规定。

2、标的公司的资产完整。标的公司主要从事房地产开发和商业经营业务；截至本预案出具之日，标的公司具备与经营有关的业务体系及相关资产，符合《首发办法》第十五条的规定。

3、标的公司的人员独立。截至本预案出具之日，标的公司的总经理、副总经理和财务负责人等高级管理人员未在控股股东、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；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职，符合《首发办法》第十六条的规定。

4、标的公司的财务独立。截至本预案出具之日，标的公司建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度；不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，符合《首发办法》第十七条的规定。

5、标的公司的机构独立。截至本预案出具之日，标的公司已经建立健全内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业机构混同的情形，符合《首发办法》第十八条的规定。

6、标的公司的业务独立。标的公司的业务能够独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；报告期内，标的公司与控股股东、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。为了维护上市公司生产经营的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，标的公司的控股股东新光集团及实际控制人周晓光、虞云新夫妇已经出具了关于减少和规范关联交易的承诺、关于避免同业竞争的承诺及维护上市公司独立性的承诺。综上，标的公司符合《首发办法》第十九条的规定。

7、截至本预案出具之日，标的公司在独立性方面不存在其他严重缺陷，符合《首发办法》第二十条的规定。

（三）规范运行

1、截至本预案出具之日，标的公司已经根据《公司法》、《公司章程》等规定建立股东会、董事会、监事会等相关机构和制度，相关机构和人员能够依法履行职责。本次重组完成后，上市公司将依据相关法律法规规定，进一步保持和健全上市公司股东大会、董事局、监事局、独立董事、董事局秘书制度。

2、截至本预案出具之日，本次交易的相关中介机构已经根据相关规定对标的公司的董事、监事和高级管理人员进行辅导和培训，相关人员已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任；标的公司符合《首发办法》第二十二条的规定。

3、根据标的公司及相关人员出具的确认文件，标的公司的董事、监事及高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期、最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责、因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查尚未有明确结论意见的情形，符合《首发办法》第二十三条的规定。

4、标的公司的内部控制制度健全，且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果，标的公司符合《首发办法》

第二十四条的规定。

5、根据交易对方的说明，报告期内，标的公司不存在以下情形，符合《首发办法》第二十五条的规定：

(1) 最近三十六个月内未经法定机关依法核准，擅自公开或者变相公开发行过证券；或者有关违法行为虽然发生在三十六个月前，但目前仍处于持续状态；

(2) 最近三十六个月内违反工商、税收、土地、环保以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；

(3) 最近三十六个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造标的公司或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；

(4) 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

(5) 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

(6) 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

6、截至本预案出具之日，标的公司已经制定了相关对外担保管理制度，公司章程中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，符合《首发办法》第二十六条的规定。

7、截至本预案出具之日，标的公司已经制定了严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。

(四) 财务与会计

1、标的公司资产质量良好，资产负债结构处于合理范围，盈利能力较强，现金流量正常，符合《首发办法》第二十八条的规定。

2、标的公司已按照《企业内部控制基本规范》及企业内部控制配套指引的规定，建立了与财务报表相关的内部控制制度。现有的内部控制已覆盖了标的公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，内部控制制度的完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷，本次交易聘请的会计师事务所将在审议本次重组事项的第二次董事局召开前为其出具《内部控制鉴证报告》，符合《首发管理办法》第二十九条的规定。

3、标的公司的会计基础工作规范，财务报表的编制符合《企业会计准则》和相关会计制度的规定，本次交易聘请的会计师事务所将在审议本次重组事项的第二次董事局召开前为其出具《审计报告》，符合《首发管理办法》第三十条的规定。

4、标的公司编制财务报表以实际发生的交易或事项为依据，在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎，对相同或者相似的经济业务，选用一致的会计政策，未随意进行变更，符合《首发办法》第三十一条的规定。

5、标的公司将在董事局审议的正式重组报告书（草案）中完整披露关联方关系并按重要性原则恰当披露关联交易。标的公司现有关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形，符合《首发管理办法》第三十二条的规定。

6、本次重组聘请的会计师事务所尚未完成对标的公司的审计工作，根据标的公司未经审计的财务报表，标的公司符合下列条件：

（1）万厦房产2012年度、2013年度及2014年度归属于母公司股东净利润分别为3,936.52万元、11,763.47万元、21,154.31万元，扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润分别为3,602.28万元、10,013.82万元、19,806.07万元；新光建材城2012年度、2013年度及2014年度归属于母公司股东净利润分别为1,683.45万元、2,474.78万元及26,333.65万元，扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润分别为246.14万元、250.99万元、6,138.05万元，均累计超过3,000万元。

（2）万厦房产2012年度、2013年度及2014年度营业收入分别为23,804.74万元、89,188.15万元及150,740.03万元；新光建材城2012年度、2013年度及2014年

度营业收入分别为4,268.21万元、5,450.12万元及94,836.54万元，累计超过3亿元。

(3) 截至2014年12月31日，万厦房产注册资本为50,000万元，新光建材城注册资本为30,000万元，均不少于人民币3,000万元。

(4) 截至2014年12月31日，万厦房产、新光建材城扣除土地使用权后无形资产净额占期末归属母公司所有者权益的比例均不高于20%。

(5) 截至2014年12月31日，万厦房产母公司未分配利润为84,976.08万元，合并报表未分配利润总额为80,518.79万元；新光建材城母公司未分配利润为24,084.10万元，合并报表未分配利润总额为24,084.10万元，标的公司最近一期末不存在未弥补亏损。

7、报告期内，标的公司依法纳税，各项税收优惠符合相关法律法规的规定。标的公司的经营成果对税收优惠不存在严重依赖，符合《首发管理办法》第三十四条的规定。

8、标的公司不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项，符合《首发办法》第三十五条的规定。

9、本次交易申报文件不存在故意遗漏或虚构交易、事项或其他重要信息；滥用会计政策或会计估计；操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或相关凭证情形，符合《首发办法》第三十六条的规定。

10、标的公司不存在下列影响持续盈利能力的情形，符合《首发办法》第三十七条的规定：

(1) 经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

(2) 行业地位或所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对公司的持续盈利能力构成重大不利影响；

(3) 最近1个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

(4) 最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

(5) 在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

(6) 其他可能对持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

(五) 募集资金运用

1、本次配套募集资金不超过 40 亿元，扣除发行费用后全部用于项目开发经营，全部用于主营业务，符合《首发办法》第三十八条的规定。

2、本次募集配套资金金额和投资项目与标的公司现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，符合《首发办法》第三十九条的规定。

3、募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理及其他法律、法规和规章的规定，符合《首发办法》第四十条的规定。

4、上市公司及标的公司董事会对募集资金投资项目的可行性进行了认真分析，认为本次募集资金投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，公司能够有效防范投资风险，提高募集资金使用效益，符合《首发办法》第四十一条的规定。

5、募集资金投资项目实施后，不会产生同业竞争或者对上市公司的独立性产生不利影响，符合《首发办法》第四十二条的规定。

6、上市公司已经建立募集资金专项存储制度，将募集资金将存放于董事局决定的专项账户，符合《首发办法》第四十三条的规定。

五、符合《证券发行管理办法》第三十九条规定

金路集团不存在证券发行管理办法第三十九条规定的情形：

1、本次重大资产重组申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

2、不存在公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；

3、不存在公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；

4、不存在现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过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形；

5、不存在上市公司或其现任董事、高级管理人员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形；

6、不存在最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；

7、不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

因此，本次交易不存在《证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

第十节 本次交易涉及的有关报批事项及风险因素

一、本次交易方案尚需表决通过或核准的事项

2015年6月9日，公司第九届第九次董事局会议审议通过了本次重组的预案及相关协议；本次交易对方与公司签署了《发行股份购买资产框架协议》、《标的资产业绩承诺补偿框架协议》。

根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易尚需履行的审批程序包括但不限于：

1、本次交易标的资产经审计、评估确定后，尚需经上市公司再次召开董事局会议审议通过本次重大资产重组的正式方案等相关议案；

2、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持有公司股份超过30%，还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；

3、交易对方股东大会或相应权力机构审议通过本次交易；

4、相关国有资产主管部门对本次评估报告的备案；

5、相关国有资产主管部门对本次交易的批准；

6、中国证监会核准本次重大资产重组。

上述呈报事项能否获得相关批准或核准，以及获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意审批风险。

二、本次交易的相关风险因素

投资者在评价本公司此次交易时，除本预案及与本预案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

1、本次交易可能取消的风险

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、中止或取消本次交易的风险。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。

2、审批风险

本次交易尚需多项条件满足后方可实施，包括但不限于公司股东大会审议通过本次交易方案，中国证监会核准本次交易方案。该等批准或核准均为本次交易的前提条件，能否通过批准或核准以及获得相关批准或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。

3、财务数据未经审计、评估结果未完成的风险

截至本预案签署之日，交易标的的审计、评估工作尚未完成。本预案中涉及的财务数据、经营业绩描述及交易标的的预估值仅供投资者参考之用，最终的数据以具有证券业务资格的会计师事务所、资产评估机构出具的审计报告、评估报告为准，并将在重组报告书中予以披露。本预案涉及的相关数据可能与最终结果存在一定差异，敬请投资者关注相关风险。

4、标的资产预估值增值率较高风险

本次交易采用资产基础法与市场法对标的资产进行预估，评估机构采用资产基础法预估结果作为标的资产的预估结论。本次交易的评估基准日为2014年12月31日。截至评估基准日，万厦房产100%股权预估值为586,190.64万元，相较于万厦房产未经审计的母公司报表净资产134,976.08万元的增值率为334.29%；新光建材城100%股权预估值为535,215.52万元，相较于新光建材城未经审计的母公司报表净资产56,760.11万元的增值率为842.94%。

虽然对标的资产价值预估的各项假设遵循了谨慎性原则，且上述预估值不是最终结果，但敬请投资者注意相关风险。

5、业绩补偿承诺违约风险

本次交易中，交易对方承诺在本次交易完成当年以及其后的连续两个会计年度，如万厦地产、新光建材城的经营情况未达预期目标，将对上市公司承担必要的业绩补偿义务。本次交易对方将严格按照有关法律、法规的规定及协议的约定充分、及时的履行相应的业绩承诺补偿义务。尽管如此，若交易对方持有股份或自有资产不足以履行相关补偿时，则存在业绩补偿承诺可能无法执行的违约风险。

6、调整重组方案的风险

截至本预案出具日，本次交易中标的资产的审计、评估等工作尚未完成，本预案披露仅为本次重组的初步方案，最终交易方案内容将在本次重组正式方案中予以披露，因此本次重组方案可能存在需要调整的风险。

7、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、新光天地二期及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。

8、上市公司面临暂停上市和退市风险

因上市公司 2013 年度、2014 年度连续两年亏损，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 13.2.1 条第（一）款的相关规定，公司股票被实行退市风险警示。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，如果公司 2015 年度经审计的净利润仍为负数，公司股票将自 2015 年年度报告公告之日起暂停上市。股票被暂停上市后，在法定期限内披露的最近一期年度报告仍不能扭亏，公司股票将面临终止上市的风险。本次重大资产重组仍将继续推进，但本次重大资产重组能

否获得有权部门的批准，以及获得批准或核准并实施完成的时间存在不确定性，是否能够通过本次重大资产重组及时扭亏亦存在不确定性，因此公司存在被暂停上市处理的风险，提请广大投资者注意投资风险。

9、商誉减值的风险

本次交易完成后，在上市公司合并资产负债表中将因本次交易形成商誉，根据《企业会计准则》规定，商誉不作摊销处理，但需在未来每年年度终了进行减值测试。如果上市公司未来经营状况恶化，则存在商誉减值的风险，从而对上市公司造成不利影响，提请投资者注意。

本次交易完成后，上市公司将进行资源整合，保持并提高上市公司的竞争力，以便尽可能降低商誉减值风险。

（二）本次交易完成后的行业和业务风险

1、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年以来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。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。

2、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，万厦地产、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

最大的地产开发商纷纷进军这些二线城市。因此，万厦地产、新光建材城面临的市场竞争日趋激烈。

3、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，如果中国人民银行进一步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。

4、财务风险

(1) 资金占用风险

截至本预案签署之日，新光集团已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：标的公司注入上市公司后，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。

5、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的要求进一步提高，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

1、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局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。

2、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。

3、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。

第十一节 保护投资者合法权益的相关安排

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。本预案披露后，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。

本次交易的具体方案将在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，将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、股东大会提供网络投票平台

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，股东可以直接通过网络进行投票表决。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，会单独统计并披露其他股东的投票情况。

三、资产定价公允性

本次交易涉及的标的资产定价，将以具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告为基础，由交易双方协商确定。

四、本次交易摊薄当期每股收益的填补回报安排

本次交易前，上市公司 2013 年和 2014 年归属于母公司所有者的净利润均为负，分别为-17,371.72 万元、-14,727.44 万元。根据公司提供的未审模拟合并财务数据，标的资产 2013 年和 2014 年归属于母公司所有者的净利润分别为 14,238.25 万元、47,399.62 万元。通过本次重组，上市公司将注入盈利能力较强的房地产开发和商业经营业务，有望扭转主营业务连续亏损情形，使上市公司盈利能力得到明显改善。

因此，本次交易将有利于增厚上市公司的每股收益，不存在摊薄当期每股收益的情况。本次交易后，公司的资产质量和盈利能力将得到明显提高，广大股东的利益将得到充分保障。

五、股份锁定的安排

1、发行股份购买资产

本次交易对方新光集团承诺：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。

本次交易对方虞云新及其一致行动人承诺：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。

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

本次标的资产拟采用资产基础法评估结果作为定价依据，且本次重组完成后，上市公司控股股东将变更为新光集团，实际控制人将变更为周晓光、虞云新夫妇。根据《重组管理办法》和中国证监会的相关规定，交易对方应当对标的资产未来三年的盈利进行承诺并作出可行的补偿安排。为此，本次交易各方已签署《业绩承诺补偿框架协议》，明确业绩补偿相关事项。

本次交易的业绩补偿安排将有利于保护中小投资者的权益。

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《发行股份购买资产框架协议》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。

第十二节 其他重大事项

一、关联方资金、资产占用情况

（一）本次交易前公司关联方资金、资产占用情况

截至本预案出具日，不存在关联方违规占用上市公司资金、资产的情况。

（二）本次交易后公司关联方资金、资产占用情况

截至本预案出具日，不存在关联方违规占用标的公司资金、资产的情况。本次交易完成后，不存在关联方违规占用上市公司资金、资产的情况。

二、本次交易完成后关联担保情况说明

（一）本次交易前上市公司对外担保的情况

本次交易前，截至本预案出具日，上市公司不存在对外担保的情况。

（二）本次交易后上市公司对外担保的情况

截至本预案出具之日，标的公司不存在对外担保的情况。

三、公司股票连续停牌前股价波动情况的说明

按照中国证监会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字【2007】128号）的要求，公司对连续停牌前股票价格波动的情况进行了自查，结果如下：

因公司拟披露重大事项，金路集团股票于2015年1月19日开市时起停牌。2015年1月17日金路集团因筹划重大事项，向深圳证券交易所申请股票停牌。自2015年1月19日起，公司股票开始连续停牌。

金路集团股票连续停牌前第21个交易日（即2014年12月17日）的收盘价格为7.75元。金路集团股票连续停牌前一交易日（即2015年1月16日）的收

盘价格为 5.80 元，停牌前 20 个交易日累计跌幅为 25.16%。

同期，2014 年 12 月 17 日深圳成指收盘为 10,786.72 点，2015 年 1 月 16 日深圳成指收盘为 11,532.80 点，累计涨幅为 6.92%；2014 年 12 月 17 日证监会行业化学原料和化学制品制造业所有股票加权平均收盘价为 11.83 元，2015 年 1 月 16 日化学原料和化学制品制造业所有股票加权平均收盘价为 11.94 元，累计涨幅 0.93%。

经自查后，本公司认为：剔除大盘因素后，公司股票在连续停牌前 20 个交易日累计跌幅为 35.47%；剔除同行业板块因素后，公司股票在连续停牌前 20 个交易日累计跌幅为 26.09%，均高于累计涨跌幅 20% 的标准。

经董事局核查，在本次停牌前六个月内，本公司的控股股东、实际控制人及其直系亲属，本公司持股 5% 以上的股东及直系亲属，本公司的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属，以及其他内幕信息知情人及其直系亲属均不存在利用本次交易的内幕信息进行股票内幕交易的情况。

上述股价异动可能导致本次重组因涉嫌内幕交易被立案调查，从而导致本次重组存在被暂停或终止审核的潜在风险。

四、本次交易相关各方及相关人员在公司股票停牌前 6 个月内买卖上市公司股票的情况

根据《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》（2014 年修订）、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字【2007】128 号）、《最高人民法院印发〈关于审理证券行政处罚案件证据若干问题的座谈会纪要〉的通知》以及深圳证券交易所的相关要求，就自本公司股票停牌前 6 个月（以下简称“自查期间”）内上市公司、金路集团、交易对方及其各自董事、监事、高级管理人员，相关专业机构及其他知悉本次交易的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属（指配偶、父母、年满 18 周岁的成年子女，以下合称“自查范围内人员”）是否进行内幕

交易进行了自查，并出具了自查报告。

根据各相关人员出具的自查报告与中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司查询结果，自查期间内，相关内幕知情人不存在买卖上市公司股票行为。

五、上市公司最近十二个月发生资产交易的情况

2014年12月23日，公司召开第九届第六次董事局会议，审议通过《关于转让权益及合同权利义务的议案》；鉴于公司出现较大幅度亏损，难以满足合作项目持续资金投入的需要，目前石墨烯项目未对公司生产经营产生实质性影响，短期内对改善公司生产经营状况也不会产生实质性影响，决定将公司与中科院金属所前期合作中产生的相关知识产权和技术成果（不包括入股组建德阳烯碳科技有限公司的技术）所享有的权益及与中科院金属所2013年12月22日签署的《技术开发合同》中公司项下的全部权利和义务，转让给德阳旌华资产投资经营有限公司，转让价款1,848万元。

除上述资产收购、出售外，截至本预案出具之日，金路集团最近12个月内未发生其他资产收购或出售事项。

六、利润分配政策

（一）上市公司现有的股利分配政策

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的相关规定，2012年7月25日金路集团第八届董事局第十次会议审议通过了修订公司章程相关分红条款的议案；2012年8月11日，公司召开2012年第一次临时股东大会，审议通过了修订后的《公司章程》。

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的相关规定，2015年6月9日金路集团第九届第九次董事局会议审议通过了修订公司章程相关分红条款的议案；上述事项尚待公司股东大会审议通过。修订后的公司分红政策主要内容如下：

1、利润分配原则

公司在经营状况良好、现金流能够满足正常经营和长期发展需求的前提下，应重视对投资者的合理投资回报，优先采用现金分红的利润分配方式。公司应积极实施利润分配政策，并保持利润分配政策的连续性和稳定性。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得影响公司持续经营和发展能力。

2、利润分配形式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合或法律许可的其他方式分配股利，并优先采用现金分红的利润分配方式。公司原则上按年进行利润分配，也可根据实际盈利情况进行中期利润分配。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

3、利润分配的期间间隔

公司在符合利润分配的条件下，应当每年度进行年度利润分配。公司董事局综合考量公司经营情况、资金状况和盈利水平等因素，可以向股东大会提议进行中期利润分配。

4、公司现金分红的具体条件和比例

(1) 利润分配的条件：公司该年度实现盈利，累计可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）期末余额为正，且不存在影响利润分配的重大投资计划或现金支出事项，实施分红不会影响公司后续持续经营。重大投资计划或重大现金支出是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

(2) 现金分红的条件及比例：在满足利润分配条件、现金分红不损害公司持续经营能力、审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告的前提下，并经公司股东大会审议通过后，公司应当采取现金方式分配利润。公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。现金分红的期间间隔：公司每连续三年至少有一次现金红利分

配。在符合现金分红条件情况下，公司原则上每年度进行一次现金分红，必要时也可以提议进行中期利润分配，具体分配比例由董事局根据公司经营况、《公司章程》和中国证监会的有关规定拟订，提交股东大会审议决定。

在符合现金分红条件情况下，若公司董事局根据当年公司盈利情况及资金需求状况未进行现金分红的，公司应当在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见，并交该利润分配方案提交股东大会审议，股东大会审议时，应为投资者提供网络投票便利条件。

(3) 董事局应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司在实际分红时具体所处发展阶段由公司董事局根据具体情况确定。公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

(4) 股票股利分红的条件：公司可以根据年度盈利情况、公积金及现金流状况以及未来发展需求，在保证最低现金分红比例和公司股本规模及股权结构合理的前提下，采取股票股利的方式分配利润。公司采取股票股利进行利润分配的，应充分考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等因素，以确保分配方案符合全体股东的整体利益，具体比例由公司董事局审议通过后，提交股东大会审议决定。

5、利润分配决策程序和机制

(1) 董事局根据公司的盈利情况、资金需求制定利润分配预案；制订利润分配等具体方案时应认真研究和论证利润分配的时机、条件和最低比例、调整的

条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见；公司当年盈利但董事局未制定现金利润分配预案的，公司应当在年度报告中详细披露并说明未进行现金分红的原因及未用于现金分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见。

(2) 董事局审议通过的利润分配方案应提交公司股东大会审议，股东大会对利润分配具体方案进行审议时，应当通过公司网站、公众信箱或者来访接待等渠道，充分听取中小股东的意见和诉求并及时答复中小股东关心的问题。

(3) 公司根据生产经营情况、投资规划、长期发展的需要，或者因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，需要调整利润分配政策的，董事局应以股东权益保护为出发点拟定利润分配调整政策，并在股东大会提案中详细论证和说明原因，独立董事应当对此发表独立意见。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的规定；利润分配政策调整的议案经监事局、董事局审议后提交股东大会审议批准；对现金分红政策进行调整或者变更的，须以股东大会特别决议审议批准。

(4) 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事局须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

6、调整利润分配政策的条件和决策机制

根据生产经营情况、投资规划、长期发展的需要以及外部经营环境，确有必要对本章程确定的利润分配政策进行调整或者变更的，由董事局进行详细论证提出预案，且独立董事发表明确意见，并提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的三分二以上通过，并提供网络投票方式方便中小股东参加股东大会。调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规以及中国证监会、证券交易所的有关规定。

7、对股东权益的保护

(1) 董事局和股东大会在对公司利润政策进行决策和论证过程中应当充分

考虑独立董事和社会公众股东的意见。股东大会对现金分红预案进行审议前，应当通过电话、网络、邮箱、来访接待等渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关注的问题。

(2) 若当年盈利但未提出现金利润分配预案，公司应在年度报告中详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见。

(3) 存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

(二) 上市公司最近三年利润分配情况

1、2012 年度

经公司 2012 年年度股东大会批准，2012 年度归属于上市公司股东的净利润为 15,994,297.11 元，加期初未分配利润 281,664,631.87 元，减盈余公积的增加额 5,106,210.88 元，可供股东分配的利润为 292,552,718.10 元。由于氯碱行业产能过剩、市场需求疲软、市场竞争激烈，且公司正常生产经营及持续发展所需资金量较大，故本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

2、2013 年度

经公司 2013 年年度股东大会批准，公司 2013 年度实现归属于上市公司股东的净利润为-173,717,239.93 元，加期初未分配利润 292,552,718.10 元，可供股东分配的利润为 118,835,478.17 元。由于氯碱行业产能过剩、市场需求疲软、市场竞争激烈，且公司正常生产经营及持续发展所需资金量较大，故本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

3、2014 年度

公司 2014 年度实现归属于母公司股东的净利润为-147,274,367.67 元，加上年初未分配利润 118,835,478.17 元，2014 年末可供股东分配的利润为 -28,438,889.50 元。由于氯碱行业产能严重过剩、市场持续低迷、竞争激烈，且

公司持续亏损，正常生产经营及持续发展所需资金量较大，故本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

注：公司 2014 年度利润分配预案尚需经公司 2014 年度股东大会审议批准。

公司最近三年利润分配情况如下：

分红年度	每 10 股派息数 (元) (含税)	现金分红的数额 (元) (含税)	分红年度合并上市公司 股东的净利润(元)	占合并报表中归属 于上市公司股东的 净利润的比率 (%)
2014 年	-	-	-147,274,367.67	-
2013 年	-	-	-173,717,239.93	-
2012 年	-	-	15,994,297.11	-
合计		-	-304,997,310.49	-

七、其他影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息

公司严格按照相关法律法规的要求，及时、全面、完整的对本次交易相关信息进行了披露，无其他应披露而未披露的能够影响股东及其他投资者做出合理判断的有关本次交易的信息。

第十三节 独立财务顾问的核查意见

西南证券作为金路集团独立财务顾问，按照《证券法》、《公司法》、《重组管理办法》和《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》等法律法规的规定和中国证监会的要求，通过尽职调查和对金路集团《四川金路集团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预案》等信息披露文件的审慎核查后认为：

1、本次交易预案符合《证券法》、《公司法》、《重组管理办法》、《重组若干规定》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、交易对方合法拥有本次拟购买的标的资产，不存在质押、抵押等情形，本次交易有利于提高金路集团的盈利能力；

3、本次交易的标的资产定价原则公允，股票的定价方式和发行价格符合证监会的相关规定，不存在损害上市公司及股东合法权益的情形；

4、本次交易不影响金路集团的上市地位，本次交易完成后可有效改善和提高上市公司的资产质量和盈利能力，改善上市公司财务状况，符合上市公司及全体股东的利益。

鉴于金路集团将在相关审计、评估工作完成后再次召开董事局审议本次交易方案，届时本独立财务顾问将根据《重组管理办法》及相关业务准则，对发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案出具独立财务顾问报告。

第十四节 全体董事、监事和高级管理人员的声明

一、全体董事声明

公司全体董事承诺保证《四川金路集团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预案》的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本预案内容的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。本公司全体董事承诺如本次交易因涉嫌所提供或者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之前，将暂停转让其在本公司拥有权益的股份（如有）。

本次交易的标的资产的审计、评估工作尚未完成，本预案中相关数据尚未经过具有证券、期货业务资格的审计和评估机构的审计和评估。公司董事局全体董事保证相关数据的真实性和合理性。

（此页无正文，为《四川金路集团股份有限公司全体董事声明》之签章页）

全体董事：

张昌德

杨寿军

谭 微

刘德山

刘 枫

李余利

牟 文

伍小泉

2015年6月9日

二、全体监事声明

公司全体监事承诺保证《四川金路集团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预案》的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本预案内容的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。本公司全体监事承诺如本次交易因涉嫌所提供或者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之前，将暂停转让其在本公司拥有权益的股份（如有）。

(此页无正文，为《四川金路集团股份有限公司全体监事声明》之签章页)

全体监事：

赵明发

廖昌斌

陈 琪

杨海洋

曹鑫明

2015年6月9日

三、全体高级管理人员声明

公司全体高级管理人员承诺保证《四川金路集团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预案》的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本预案内容的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。本公司全体高级管理人员承诺如本次交易因涉嫌所提供或者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之前，将暂停转让其在本公司拥有权益的股份（如有）。

（此页无正文，为《四川金路集团股份有限公司全体高级管理人员声明》之签章页）

高级管理人员：

杨寿军

彭 朗

肖 英

魏仁才

刘汉东

刘邦洪

2015年6月9日

（此页无正文，为《四川金路集团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预案》之签章页）

四川金路集团股份有限公司

2015年6月9日