

中信证券股份有限公司

关于云南城投置业股份有限公司

重大资产出售之

独立财务顾问报告



2020年11月

# 声明与承诺

中信证券股份有限公司接受云南城投置业股份有限公司的委托，担任其重大资产出售的独立财务顾问，并出具独立财务顾问报告。

本独立财务顾问报告是依据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》《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》《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》和《上海证券交易所股票上市规则（2019年4月修订）》等相关法律法规的规定，根据有关各方提供的资料编制而成，旨在对本次交易作出独立、客观和公正的评价，以供云南城投全体股东及有关方面参考。

本独立财务顾问特作如下声明：

1、本独立财务顾问报告所依据的文件和材料由本次交易各方提供，提供方对其所提供文件和材料的真实性、准确性和完整性负责，并保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

2、本独立财务顾问报告是基于本次交易各方均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础而提出的。

3、本独立财务顾问提醒投资者注意，本独立财务顾问报告不构成对云南城投的任何投资建议，投资者根据本独立财务顾问报告所作出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

4、本独立财务顾问没有委托和授权任何其他机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和对本独立财务顾问报告做任何解释或说明。

5、本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读就本次交易事项披露的相关公告，查阅有关文件。

6、本独立财务顾问同意将本独立财务顾问报告作为云南城投本次交易的法定文件。未经本独立财务顾问书面同意，本独立财务顾问报告不得被用于其他任

何目的，也不得被任何第三方使用。

本独立财务顾问特作如下承诺：

1、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司等交易各方披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对上市公司等交易各方披露的本次交易的相关文件进行核查，确信所披露文件的内容与格式符合要求。

3、本独立财务顾问有充分理由确信上市公司本次交易符合法律、法规、中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本独立财务顾问有关本次交易事项的独立财务顾问核查意见已提交独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具此独立财务顾问核查意见。

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后到担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部防火墙制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

# 目录

声明与承诺 .....	2
释 义 .....	7
重大事项提示 .....	13
一、重组方案的调整.....	13
二、本次交易方案概述.....	14
三、本次交易性质.....	22
四、本次交易的支付方式和募集配套资金安排.....	23
五、标的资产评估值及作价情况.....	23
六、本次交易对上市公司的影响.....	24
七、本次交易决策过程和批准情况.....	25
八、本次交易相关方的承诺.....	26
九、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见.....	35
十、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自预案首次披露之日起至重组实施完毕期间的股份减持计划.....	35
十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	36
重大风险提示 .....	39
一、与本次交易相关的风险.....	39
二、本次交易后上市公司面临的风险.....	41
三、其他风险.....	44
第一节 本次交易概况 .....	46
一、本次交易的背景和目的.....	46
二、本次交易具体方案.....	47
三、本次交易性质.....	56
四、标的资产作价情况.....	57
五、本次交易对上市公司的影响.....	58
六、本次交易决策过程和批准情况.....	59
七、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见.....	60

八、本次交易其他说明.....	60
<b>第二节 上市公司基本情况 .....</b>	<b>61</b>
一、基本情况.....	61
二、历史沿革及股本变动情况.....	61
三、股本结构及前十大股东情况.....	65
四、最近三年主营业务发展情况.....	66
五、公司最近三年主要财务数据及财务指标.....	66
六、控股股东及实际控制人情况.....	67
七、最近三十六个月内控制权变动情况.....	69
八、最近三年重大资产重组情况.....	70
九、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年受到行政处罚或 刑事处罚情况的说明.....	70
十、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立 案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查情况的说明.....	71
十一、上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内是否受到证券交 易所公开谴责，是否存在其他重大失信行为.....	71
<b>第三节 交易对方 .....</b>	<b>72</b>
<b>第四节 交易标的基本情况 .....</b>	<b>73</b>
一、苍南银泰.....	73
二、杭州海威.....	80
三、平阳银泰.....	90
四、杭州云泰.....	101
五、宁波泰悦.....	109
六、宁波银泰.....	150
七、黑龙江银泰.....	168
八、淄博银泰.....	176
九、哈尔滨银旗.....	187
十、台州置业.....	198
十一、北京房开.....	244
<b>第五节 标的资产评估情况 .....</b>	<b>255</b>
一、标的资产评估总体情况.....	255

二、标的资产评估具体情况.....	265
三、上市公司董事会对标的资产评估合理性及定价公允性的分析.....	366
四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性及交易定价的公允性的意见.....	371
<b>第六节 本次交易主要合同 .....</b>	<b>373</b>
一、上市公司及天津银润拟与摘牌方签订的《产权交易合同》 .....	373
二、股权转让协议及其补充协议.....	376
<b>第七节 独立财务顾问核查意见 .....</b>	<b>378</b>
一、主要假设.....	378
二、本次交易的合规性分析.....	378
三、本次交易定价的依据及公允性分析.....	382
四、本次交易对上市公司的盈利能力和财务状况的影响.....	384
五、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制进行全面分析.....	389
六、本次交易不存在上市公司现金或资产支付后，不能及时获得对价的风险.....	390
七、本次交易的必要性及本次交易是否损害上市公司及非关联股东的利益的核查.....	394
<b>第八节 独立财务顾问内核程序及内核意见 .....</b>	<b>397</b>
一、中信证券内核程序.....	397
二、中信证券内核意见.....	398
<b>第九节 独立财务顾问的结论性意见 .....</b>	<b>399</b>

## 释 义

在本独立财务顾问报告中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

云南城投/公司/上市公司	指	云南城投置业股份有限公司
省城投集团/集团	指	云南省城市建设投资集团有限公司（更名为“云南省康旅控股集团有限公司”的工商手续正在办理中）
康源公司	指	云南城投康源投资有限公司
云投集团	指	云南省投资控股集团有限公司，是上市公司间接控股股东
云南省国资委	指	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
云交所	指	云南产权交易所有限公司
天津银润	指	天津银润投资有限公司
苍南银泰	指	苍南银泰置业有限公司
杭州海威	指	杭州海威房地产开发有限公司
平阳银泰	指	平阳银泰置业有限公司
杭州云泰	指	杭州云泰购物中心有限公司
奉化银泰	指	宁波奉化银泰置业有限公司
成都银城	指	成都银城置业有限公司
宁波泰悦	指	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
宁波银泰	指	宁波银泰置业有限公司
黑龙江银泰	指	黑龙江银泰置地有限公司
淄博银泰	指	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
哈尔滨银旗	指	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
台州商业	指	台州银泰商业有限公司
台州置业	指	台州银泰置业有限公司
杭州西溪	指	杭州西溪银盛置地有限公司
云泰商管	指	云泰商业管理（天津）有限公司
杭州银云	指	杭州银云商业管理有限公司
北京房开	指	北京房开创意港投资有限公司
龙江公司	指	云南城投龙江房地产开发有限公司
北京云城	指	北京云城企业管理有限公司
萧山银城	指	杭州萧山银城置业有限公司
北京银泰	指	北京银泰置地商业有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
北京银泰	指	北京银泰置地商业有限公司

北京国俊	指	北京国俊投资有限公司
广州金地	指	广州金地房地产开发有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司，为本次交易的独立财务顾问
上义律所	指	云南上义律师事务所，为本次交易的法律顾问
信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），为本次交易的审计机构
北京亚超	指	北京亚超资产评估有限公司，为本次交易的资产评估机构
中国银行盘龙支行	指	中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行
国寿云城	指	国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）
<b>本次交易相关释义：</b>		
本报告/本报告书	指	《中信证券股份有限公司关于云南城投置业股份有限公司重大资产出售之独立财务顾问报告》
交易标的/标的资产/标的股权	指	上市公司（含全资下属公司天津银润）持有的苍南银泰 70% 的股权、杭州海威 70% 的股权、平阳银泰 70% 的股权、杭州云泰 70% 的股权、宁波泰悦 70% 的股权、宁波银泰 70% 的股权、黑龙江银泰 70% 的股权、淄博银泰 70% 的股权、哈尔滨银旗 70% 的股权、台州置业 70% 的股权及北京房开 90% 的股权
标的公司/标的资产公司/标的企业	指	标的资产中的 11 家公司
本次重大资产重组/本次重组/本次交易	指	上市公司（含全资下属公司天津银润）将持有的苍南银泰 70% 的股权、杭州海威 70% 的股权、平阳银泰 70% 的股权、杭州云泰 70% 的股权、宁波泰悦 70% 的股权、宁波银泰 70% 的股权、黑龙江银泰 70% 的股权、淄博银泰 70% 的股权、哈尔滨银旗 70% 的股权、台州置业 70% 的股权及北京房开 90% 的股权公开挂牌出售
拟与摘牌方签订的《产权交易合同》	指	上市公司（包含下属全资子公司天津银润投资有限公司）与拟摘牌方签署的《产权交易合同》，包括： 1、《云南城投置业股份有限公司关于苍南银泰置业有限公司之产权交易合同》 2、《云南城投置业股份有限公司关于杭州海威房地产开发有限公司之产权交易合同》 3、《云南城投置业股份有限公司关于平阳银泰置业有限公司之产权交易合同》 4、《云南城投置业股份有限公司关于杭州云泰购物中心有限公司之产权交易合同》 5、《云南城投置业股份有限公司关于宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司之产权交易合同》 6、《云南城投置业股份有限公司关于宁波银泰置业有限公司之产权交易合同》 7、《云南城投置业股份有限公司关于黑龙江银泰置地有限公司之产权交易合同》 8、《云南城投置业股份有限公司关于名尚银泰城（淄博）商



	<p>业发展有限公司之产权交易合同》</p> <p>9、《云南城投置业股份有限公司关于哈尔滨银旗房地产开发有限公司之产权交易合同》</p> <p>10、《云南城投置业股份有限公司关于台州银泰置业有限公司之产权交易合同》</p> <p>11、《云南城投置业股份有限公司关于北京房开创意港投资有限公司之产权交易合同》</p> <p>12、《天津银润投资有限公司关于宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司之产权交易合同》</p>
<p>《股权转让协议》</p>	<p>指</p> <p>1、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于天津银润投资有限公司之股权转让协议》</p> <p>2、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于苍南银泰置业有限公司之股权转让协议》</p> <p>3、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于杭州海威房地产开发有限公司之股权转让协议》</p> <p>4、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于平阳银泰置业有限公司之股权转让协议》</p> <p>5、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于杭州云泰购物中心有限公司之股权转让协议》</p> <p>6、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于宁波奉化银泰置业有限公司之股权转让协议》</p> <p>7、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于成都银城置业有限公司之股权转让协议》</p> <p>8、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司之股权转让协议》</p> <p>9、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于宁波银泰置业有限公司之股权转让协议》</p> <p>10、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于黑龙江银泰置地有限公司之股权转让协议》</p> <p>11、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司之股权转让协议》</p> <p>12、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于哈尔滨银旗房地产开发有限公司之股权转让协议》</p> <p>13、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于台州银泰商业有限公司之股权转让协议》</p> <p>14、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于台州银泰置业有限公司之股权转让协议》</p> <p>15、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于杭州西溪银盛置地有限公司之股权转让协议》</p>

		<p>16、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于云泰商业管理（天津）有限公司之股权转让协议》</p> <p>17、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于杭州银云商业管理有限公司之股权转让协议》</p> <p>18、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于北京房开创意港投资有限公司之股权转让协议》</p>
《补充协议》	指	<p>1、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于苍南银泰置业有限公司之股权转让补充协议》</p> <p>2、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于杭州海威房地产开发有限公司之股权转让补充协议》</p> <p>3、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于平阳银泰置业有限公司之股权转让补充协议》</p> <p>4、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于杭州云泰购物中心有限公司之股权转让补充协议》</p> <p>5、《云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司之股权转让补充协议》</p> <p>6、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于宁波银泰置业有限公司之股权转让补充协议》</p> <p>7、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于黑龙江银泰置地有限公司之股权转让补充协议》</p> <p>8、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司之股权转让补充协议》</p> <p>9、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于哈尔滨银旗房地产开发有限公司之股权转让补充协议》</p> <p>10、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于台州银泰置业有限公司之股权转让补充协议》</p> <p>11、《云南城投置业股份有限公司与云南省城市建设投资集团有限公司关于北京房开创意港投资有限公司之股权转让补充协议》</p>
《评估报告》	指	<p>本次交易涉及的评估报告包括：</p> <p>1、《云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的苍南银泰置业有限公司 70% 股权资产评估报告》</p> <p>2、《云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的杭州海威房地产开发有限公司 70% 股权资产评估报告》</p> <p>3、《云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的平阳银泰置业有限公司 70% 股权资产评估报告》</p>

		4、《云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的杭州云泰购物中心有限公司 70%股权资产评估报告》 5、《云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司拟转让其分别持有的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%和 51%股权资产评估报告》 6、《云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的宁波银泰置业有限公司 70%股权资产评估报告》 7、《云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的黑龙江银泰置地有限公司 70%股权资产评估报告》 8、《云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%股权资产评估报告》 9、《云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的哈尔滨银旗房地产开发有限公司 70%股权资产评估报告》 10、《云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰置业有限公司 70%股权资产评估报告》 11、《云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的北京房开创意港投资有限公司 90%股权资产评估报告》
评估基准日	指	2019 年 12 月 31 日
审计基准日	指	2020 年 6 月 30 日
报告期/最近两年一期	指	2018 年度、2019 年度及 2020 年上半年
报告期各期末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 6 月 30 日
交割日	指	标的资产完成过户之工商变更登记当日
过渡期	指	自评估基准日次日起至交割日止
<b>常用名词：</b>		
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所/证券交易所	指	上海证券交易所
《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》
《上交所上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《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》
《财务顾问办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
《公司章程》	指	《云南城投置业股份有限公司章程》
A 股	指	经中国证监会批准向投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股

元/万元/亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
---------	---	------------------

独立财务报告中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能因四舍五入存在差异。

## 重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本报告书“释义”中所定义的词语或简称具有相同的含义。特别提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

### 一、重组方案的调整

#### （一）本次重组方案调整的具体内容

2020年4月29日，公司召开了第九届董事会第八次会议，审议通过了《云南城投置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案》等相关议案，并公告了本次重组预案。

天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪及杭州银云6家标的公司涉及云南城投的商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称“CMBS”）。根据CMBS的相关条款约定“上市公司丧失任一项目公司控制权”，即触发CMBS终止条款，需要提前偿还借款，涉及兑付资金约67.79亿元（截至2020年6月30日）。由于上市公司预计无法按计划取得CMBS持有人同意修订上述终止条款，且偿还CMBS款项的其他融资替换方案尚在审批过程中，为避免对实施本次重大资产重组造成延后等不利影响，加快推进重组进程，拟将上述6家标的公司暂时保留于上市公司。同时，考虑到本次交易完成后，上市公司尚持有包括宁波奉化银泰城、西溪银泰城等商业物业项目，为便于运营管理，拟将云泰商管暂时保留于上市公司。

此外，杭州海威、杭州云泰、宁波银泰、黑龙江银泰、哈尔滨银旗等标的公司的其余股东未放弃行使优先购买权。

公司于2020年11月25日召开了第九届董事会第十六次会议，审议通过了《关于公司本次交易方案调整构成重大调整的议案》《关于公司重大资产出售方案的议案》等相关议案，并公告了本次重组正式方案（以下简称“重组草案”）。

与重组预案相比，本次重组正式方案进行了部分调整，调整前后主要变化情况如下：

调整内容	交易方案调整前	交易方案调整后
标的资产范围	天津银润 100% 股权、苍南银泰 70% 股权、杭州海威 70% 股权、平阳银泰 70% 股权、杭州云泰 70% 股权、奉化银泰	苍南银泰 70% 股权、杭州海威 70% 股权、平阳银泰 70% 股权、杭州云泰 70% 股权、宁波泰悦 70% 股权、宁波银泰

	19%股权、成都银城 19%股权、宁波泰悦 19%股权、宁波银泰 70%股权、黑龙江银泰 70%股权、淄博银泰 70%股权、哈尔滨银旗 70%股权、台州商业 70%股权、台州置业 70%股权、杭州西溪 70%股权、云泰商管 43%股权、杭州银云 70%股权及北京房开 90%股权	70%股权、黑龙江银泰 70%股权、淄博银泰 70%股权、哈尔滨银旗 70%股权、台州置业 70%股权及北京房开 90%股权
交易方式	拟采用非公开协议转让方式出售本次交易的标的资产	拟通过云交所公开挂牌方式出售本次交易的标的资产

## (二) 重组方案调整构成重大调整

本次交易方案调整涉及变更标的资产范围，根据《上市公司重大资产重组管理办法》第二十八条规定和《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》的规定，本次交易方案调整构成重组方案的重大调整。

## 二、本次交易方案概述

### (一) 交易对方

上市公司及全资子公司天津银润拟在云交所公开挂牌转让标的资产，并由交易对方以现金方式购买，本次交易的交易对方将根据公开挂牌结果确定。

根据控股股东省城投集团董事会决议，省城投集团将指定全资子公司康源公司按照不高于经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果参与竞买云南城投本次转让 11 家标的股权。

### (二) 标的资产

本次交易的标的资产为云南城投（包含下属全资子公司天津银润）持有的 11 家子公司股权，分别为：苍南银泰 70%股权、杭州海威 70%股权、平阳银泰 70%股权、杭州云泰 70%股权、宁波泰悦 70%股权、宁波银泰 70%股权、黑龙江银泰 70%股权、淄博银泰 70%股权、哈尔滨银旗 70%股权、台州置业 70%股权及北京房开 90%股权。

### (三) 交易方式

云南城投拟通过云交所公开挂牌方式分别出售本次交易之标的资产，受让方（即摘牌方）应向标的公司提供借款，用于各标的公司向上市公司及下属控股子企业偿还债务，以及代作为债务人的标的公司提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保，或获得云南城投关

于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保的豁免许可。截至 2020 年 6 月 30 日，各标的公司应付上市公司及其下属公司的债务共计约 141.04 亿元。截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司作为债务人，由上市公司及其关联方提供担保的项目担保总额共计 67.21 亿元，上市公司及其关联方担保比例对应的实际担保余额为 59.15 亿元。最终交易对方以现金方式支付本次交易价款。

根据控股股东省城投集团董事会决议，省城投集团将指定全资子公司康源公司按照不高于经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果参与竞买云南城投本次转让 11 家标的股权。

#### **（四）标的资产的定价依据及交易作价**

本次标的资产的交易价格以具有证券、期货业务资格的资产评估机构出具的并经省城投集团备案的评估报告的评估结果为参考，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。根据北京亚超出具的并经省城投集团备案的《评估报告》，以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，本次交易拟出售资产的合计评估结果为 300,887.72 万元。公司将以不低于标的资产的评估结果作为在云交所公开挂牌转让的挂牌底价。

#### **（五）保证金及处置方式**

意向受让方应于挂牌截止日当天 17:00 前通过银行转账方式一次性足额交纳意向金。意向受让方受让资格被确认后意向金全额自动转为交易保证金。

1.当受让方确定后，未涉及扣除保证金情形的其他意向受让方所交纳的交易保证金将无息返还；受让方交纳的交易保证金在付清云交所服务费后可以无息转为交易价款的一部分。

2.若非上市公司原因，出现以下任何一种情况时，意向受让方（或受让方）所交纳的交易保证金转为违约金，不予退还：（1）意向受让方交纳交易保证金后单方撤回受让申请的；（2）征集到 2 家及以上符合条件的意向受让方后，未参与后续竞价程序的；（3）在竞价过程中以转让底价为起始价，各意向受让方均不应价的；（4）在确定为受让方后未按约定时限与上市公司签订《产权交易合同》及未按约定支付交易价款的；（5）其他违反交易相关规则、交易保证金的有关规定

和交易条件要求的。

3.意向受让方（或受让方）出现违规违约行为的，则其所交纳的交易保证金转为违约金不予退还，在扣除云交所的相关费用后将剩余违约金划转至上市公司账户。违约金金额不足以弥补上市公司、云交所等相关机构损失的，利益受损方还可向有过错的意向受让方（或受让方）进行追偿。

4.意向受让方（或受让方）所交交易保证金和所付价款到达云交所指定账户后，若出现从交易保证金中扣除服务费以及向上市公司支付转让价款等行为无需再由其确认。

#### **（六）交易的费用和成本安排**

产权转让中涉及的有关税收和费用，转让方和受让方按照国家有关法律法规规定或其约定缴纳。规定或约定不明确的，则由双方共同承担，承担比例为各承担 50%。

#### **（七）交易条件**

##### **1、主要挂牌条件**

（1）受让方应自其受让资格被确认之日起 20 个工作日内与转让方签署《产权交易合同》。

（2）受让方应于《产权交易合同》签订之日起 5 个工作日内将交易价款支付至云交所资金监管账户（以到账为准）。

（3）受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内向标的企业提供借款，用于标的企业向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）偿还存续债务本息。

受让方向标的企业提供借款的具体金额以计算至受让方实际提供借款之日的最终金额为准，计算方式为：受让方就每笔债务提供借款的最终金额=自债务发生之日起至受让方实际提供借款之日止每笔债务尚未偿付的本金+按原约定的计息利率和自债务发生之日起至受让方实际提供借款之日止的自然日天数计算尚未偿付的利息，受让方据此提供的借款全部用于标的企业于收到该等借款后向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）清偿上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）对标的企业的债权本息（本金和利息应当一并清偿，该等债权本息的金额应计算至标的企业向上市公司和/或上市公司合并报表范围内子企



业实际偿还相应存续债务本息之日)。

(4) 对标的企业作为债务人、由上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的企业提供担保的融资项目,受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保,且解除上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的企业提供的担保(涉及的债务及借款余额以受让方代偿债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保之日的情况为准),或获得上市公司关于无需代作为债务人的标的企业提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保,且解除上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的企业提供的担保的豁免许可。

(5) 标的企业为上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)提供的担保维持不变。

(6) 除上述第(3)款外,标的企业涉及的其他债权债务由股东变更后的标的企业继续享有及承担。标的企业存续期间已签订的全部合同及协议由股东变更后的标的企业继续履行。

(7) 标的企业自评估基准日至股东变更登记手续办理完毕的期间损益由受让方根据受让的股权比例承担或享有。

(8) 标的企业的员工按照原岗位、原待遇继续留用,员工可自行提出解除劳动合同关系或劳务合同关系(如有)。

(9) 上市公司负责在下列条件均满足后 10 个工作日内移交标的企业公司档案资料及管理权,并办理标的企业股东变更登记,受让方应配合提供办理标的企业股东变更登记所需要的相关文件:

①上市公司足额收到受让方支付的产权交易价款;

②上市公司(包括上市公司合并报表范围内子企业)均足额收到标的企业在上述第(3)款下清偿的债务;

③受让方根据上述第(4)款已通过提前偿还债务或另行提供融资债权人认可担保的方式确保解除上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的企业提供的担保,或获得上市公司关于无需代

作为债务人的标的企业提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保的豁免许可；

④取得云交所出具的《股权交易凭证》。

（10）产权转让中涉及的有关税收和费用，上市公司和受让方按照国家有关法律法规规定或其约定缴纳。规定或约定不明确的，则由双方共同承担，承担比例为各承担 50%。

（11）标的企业截至《产权交易合同》签署日的滚存未分配利润在标的股权办理工商变更登记至受让方前不得分配。受让方按受让股权比例依法享有标的企业的滚存未分配利润。

（12）对于现已质押给中国银行盘龙支行的标的股权，上市公司承诺在办理相关标的企业股东变更登记前解除标的股权质押，上市公司未能在办理标的企业股东变更登记前解除标的股权质押，受让方有权解除《产权交易合同》。

## 2、主要披露事项

（1）本次标的股权转让后，将导致部分标的公司无法继续使用“银泰中心/YINTAICENTER”相关商标和“银泰城/INTIMECITY”相关商标，若受让方需继续使用前述商标，需与中国银泰投资有限公司和瑞达集团有限公司进行协商并另行签订商标使用许可协议。

（2）标的挂牌转让事宜尚需上市公司股东大会批准通过，若截止挂牌期结束，标的挂牌转让事宜未经上市公司股东大会批准通过，则所有报名人报名无效，本次挂牌终结。

（3）对于已质押给中国银行盘龙支行的标的股权，上市公司承诺在办理相关标的企业股东变更登记前解除标的股权质押。

（4）标的企业其他股东保留此次股权转让中的优先购买权。

### （八）标的公司应付上市公司债务及支付方式

根据上述交易条件之第 3 条受让方将向各标的公司提供借款，用于各标的公司向上市公司及下属控股子公司偿还债务。截至 2020 年 6 月 30 日，各标的公司应付上市公司及其下属公司的债务共计 1,410,378.43 万元，具体情况如下：

单位：万元

借入方	借出方	金额
苍南银泰	云泰商管	2,275.36
	云南城投	26,438.55
	杭州西溪	13,156.60
	杭州海威	11,548.41
	平阳银泰	11,550.00
	杭州云泰	26.42
	龙江公司	2.09
杭州海威	成都银城	13,099.68
平阳银泰	云泰商管	1,280.86
	云南城投	30,406.14
	龙江公司	248.07
	成都银城	6,230.89
	杭州海威	1,046.32
	杭州西溪	6,328.74
	宁波银泰	668.25
杭州云泰	云南城投	25,968.37
	杭州海威	2,663.80
	云泰商管	3,110.46
	平阳银泰	55.00
宁波泰悦	成都银城	62,054.14
	云南城投	30,850.62
	杭州西溪	25,631.05
	云泰商管	4,493.80
	宁波银泰	3,552.57
	杭州海威	3,288.43
	奉化银泰	2,996.55
	杭州云泰	2,805.59
	台州置业	2,268.00
	天津银润	680.00
	苍南银泰	200.00
	龙江公司	22.92
宁波银泰	云泰商管	2,909.65
	成都银城	85.32
	杭州海威	0.94
	云南城投	53,038.02
	杭州云泰	154.16
	苍南银泰	547.64
	平阳银泰	22.22
黑龙江银泰	哈尔滨银旗	35,044.99
	云南城投	7,389.66

	杭州海威	34.94	
	杭州银云	9.68	
淄博银泰	云南城投	156,402.25	
	云泰商管	1,521.50	
	杭州西溪	1,345.98	
	北京云城	1,143.24	
	黑龙江银泰	15.12	
哈尔滨银旗	云泰商管	1,287.48	
	杭州西溪	124,970.45	
	云南城投	1,042.54	
	杭州海威	14,930.63	
	杭州云泰	17,636.23	
	苍南银泰	64.58	
	成都银城	3,594.48	
	北京云城	680.00	
	宁波银泰	1,417.60	
	奉化银泰	100.00	
	平阳银泰	30.00	
	台州商业	30.00	
	萧山银城	200.00	
	台州置业	苍南银泰	27,800.00
		云南城投	1,093.25
杭州云泰		13,432.82	
杭州海威		6,570.98	
成都银城		4,655.17	
宁波银泰		3,076.30	
杭州西溪		23,756.71	
平阳银泰		1,150.00	
北京房开	云南城投物业服务有限公司	16.93	
	国寿云城	370,959.26	
	云南城投	234,879.05	
	龙江公司	2,391.03	
<b>合计</b>		<b>1,410,378.43</b>	

受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内向标的企业提供借款，用于标的企业向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）偿还存续债务本息。

受让方向标的企业提供借款的具体金额以计算至受让方实际提供借款之日的最终金额为准，计算方式为：受让方就每笔债务提供借款的最终金额=自债务发生之日至受让方实际提供借款之日止每笔债务尚未偿付的本金+按原约定的计息利率和自债务发生之日至受让方实际提供借款之日止的自然日天数计算尚未

偿付的利息，受让方据此提供的借款全部用于标的企业于收到该等借款后向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）清偿上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）对标的企业的债权本息（本金和利息应当一并清偿，该等债权本息的金额应计算至标的企业向上市公司和/或上市公司合并报表范围内子企业实际偿还相应存续债务本息之日）。

#### （九）标的公司与上市公司的担保

##### 1、标的公司作为债务人，由上市公司及其关联方提供的担保

根据上述交易条件之第（4）款，受让方应《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内，代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保（涉及的债务及借款余额以受让方代偿债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保之日的情况为准），或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保的豁免许可。

截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司作为债务人，由上市公司及其关联方提供担保的项目担保总额共计 67.21 亿元，上市公司及其关联方担保比例对应的实际担保余额为 59.15 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

序号	债务人	借款余额	借款期限	上市公司及其关联方提供担保情况	担保比例对应实际担保余额
1	平阳银泰	2.60	2016.11.3-2026.11.3	云南城投提供 70%连带责任保证担保	1.82
2	宁波泰悦	3.32	2015.9.17-2025.09.10	云南城投提供 70%连带责任保证担保	2.32
3	宁波泰悦	3.74	2015.9.9-2025.08.10	云南城投提供 70%连带责任保证担保	2.62
4	杭州海威	4.85	2017.7.14-2037.7.10	云南城投提供 70%连带责任保证担保	3.40
5	北京房开	37.10	2020.6.5-2025.12.24	云南城投提供 90%连带责任保证担保	33.39
6	宁波银泰	13.10	2018.5.25-2026.5.15	云南城投提供全额连带责任保证	13.10

				担保；省城投集团提供全额连带责任保证担保	
7	哈尔滨银旗、云南城投（共同还款人）	2.50	2020.1.2-2022.1.2	台州置业提供抵押担保	2.50
<b>合计</b>		<b>67.21</b>			<b>59.15</b>

## 2、标的公司为上市公司及其关联方提供的担保

根据上述交易条件之第（5）款，标的公司为上市公司及其关联方提供的担保应维持不变。截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司为上市公司及其关联方提供的担保总额共计 19.54 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

序号	债务人	借款余额	借款期限	涉及标的公司担保情况
1	省城投集团	16.00	2017.12.22-2024.12.21	淄博银泰、杭州云泰提供抵押担保
2	云南城投	3.54	2018.10.24-2021.10.24	宁波泰悦提供抵押担保
合计		19.54		

### （十）交易所涉及产权交易合同的生效条件

除依法律、行政法规规定需要报审批机构批准后生效的情形以外，本次交易所涉及的产权交易合同自云南城投与受让方签署之日起生效。

### （十一）过渡期损益

标的企业自评估基准日至股东变更登记手续办理完毕的期间损益由受让方根据受让的股权比例承担或享有。

### （十二）人员安置

标的企业的员工按照原岗位、原待遇继续留用，员工可自行提出解除劳动关系或劳务合同关系（如有）。

### （十三）滚存未分配利润安排

11 家标的企业截至《产权交易合同》签署日的滚存未分配利润在标的股权办理工商变更登记至受让方前不得分配。受让方按受让股权比例依法享有标的企业的滚存未分配利润。

## 三、本次交易性质

### （一）本次交易构成重大资产重组

本次交易 11 家标的公司 2019 年度经审计模拟合并报表及上市公司 2019 年度经审计的合并财务报表相关指标的比较如下：

单位：万元

项目	上市公司	标的公司模拟合并值	指标占比	是否构成重大资产重组
资产总额	8,888,068.57	2,390,946.00	26.90%	否
净资产额	271,975.14	357,436.07	131.42%	是
营业收入	624,827.62	83,235.70	13.32%	否

根据上述测算，本次交易 11 家标的公司 2019 年度经审计模拟合并报表下资产净额占上市公司当年经审计的净资产额的比例达到 50% 以上，且超过 5,000 万元，根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组，需按规定进行相应信息披露。

### （二）本次交易是否构成关联交易尚不确定

云南城投拟通过云交所公开挂牌方式确定交易对方，最终交易对方的确认以公开挂牌结果为准，故本次出售受让方尚不确定，本次出售是否构成关联交易亦尚不能确定。

鉴于省城投集团将指定全资子公司康源公司按照不高于经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果参与竞买云南城投本次转让 11 家标的股权，公司在依法履行相关决策、审批程序时，关联董事及关联股东将回避表决。

### （三）本次交易不构成重组上市

本次交易不涉及上市公司发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变化。本次交易前后，上市公司的控股股东均为省城投集团，实际控制人均为云南省国资委，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更，根据《重组管理办法》第十三条的规定，本次交易不构成重组上市。

## 四、本次交易的支付方式和募集配套资金安排

本次交易以现金支付，不涉及上市公司募集配套资金。

## 五、标的资产评估值及作价情况

本次标的资产的挂牌底价以北京亚超出具的并经有权国资监管单位备案的资产评估报告结果为参考，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。根据北京亚超出具的并经省城投集团备案的《评估报告》，截至 2019 年 12 月 31 日，上述标的资产净资产账面价值合计 377,482.03 万元，评估值 429,808.04 万元，对应评估增值率 13.86%，考虑云南城投对于苍南银泰等 11 家拟出售标的公司的持股比例，挂牌底价为 300,887.72 万元。评估值较净资产账面值增加的主要原因为标的公司剩余存货有所增值，具体情况如下：

序号	标的公司	出售 股权 比例	净资产账面 价值	评估值	评估增值	增值率	标的资产 挂牌底价
		T	A	B	C=B-A	D=C/A*1 00%	E=B*T
1	苍南银泰	70%	74,722.77	74,555.75	-167.02	-0.22%	52,189.03
2	杭州海威	70%	17,050.02	17,409.39	359.37	2.11%	12,186.57
3	平阳银泰	70%	2,827.10	6,558.91	3,731.81	132.00%	4,591.24
4	杭州云泰	70%	143,975.90	153,187.51	9,211.61	6.40%	107,231.26
5	宁波泰悦	70%	39,315.00	32,673.18	-6,641.82	-16.89%	22,871.23
6	宁波银泰	70%	84,703.99	94,539.98	9,836.00	11.61%	66,177.99
7	黑龙江银泰	70%	10,623.34	13,858.78	3,235.44	30.46%	9,701.15
8	淄博银泰	70%	-376.87	5,139.69	5,516.56	1463.78%	3,597.78
9	哈尔滨银旗	70%	16,913.45	24,933.11	8,019.66	47.42%	17,453.18
10	台州置业	70%	-5,848.41	6,841.28	12,689.69	216.98%	4,788.90
11	北京房开	90%	-6,424.26	110.46	6,534.72	101.72%	99.41
合计			<b>377,482.03</b>	<b>429,808.04</b>	<b>52,326.02</b>	<b>13.86%</b>	<b>300,887.72</b>

## 六、本次交易对上市公司的影响

### （一）本次交易对上市公司业务的影响

上市公司本次出售所持有的苍南银泰等 11 家子公司股权后，拟将收回的价款用于偿还债务和补充流动资金，以降低资产规模及有息负债、优化资产结构、节约资金利息支出、减轻经营压力，增强公司市场竞争力。

公司近年来持续向康养地产和旅游地产转型。鉴于公司 2019 年业绩出现大幅亏损，为提升公司业绩，优化资产结构，增强盈利能力，通过资产处置、债权



清收等措施回收资金，达到瘦身健体、增强公司市场竞争力的目的。

2020年4月16日，云南省政府召开的省属企业改革发展金融工作座谈会，通报了省委、省政府对省城投集团未来发展的最新战略定位——将打造成为云南省文化旅游、健康服务万亿级产业的龙头企业。公司将围绕云南省委、省政府对省城投集团未来发展的最新战略定位，依托集团在文化旅游、健康服务领域的优势资源，着力构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块，向产业地产商全面转型。

### （二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，因此，上市公司股权结构不会因本次重组而发生变动。

### （三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易上市公司将出售所持有的标的公司股权，有利于上市公司盘活存量资产，优化资产结构。

根据信永中和出具的2019年度上市公司审计报告（XYZH/2020KMA20075），上市公司2020年1-6月及2019年度备考审阅报告（XYZH/2020KMA20570），以及上市公司2020年半年报（未经审计），上市公司本次交易前后财务数据如下：

单位：万元

项目	2020年6月30日/2020年1-6月		2019年12月31日/2019年度	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
资产总额	8,277,351.34	7,641,561.94	8,888,068.57	8,189,471.16
负债总额	7,823,710.32	7,240,402.03	8,332,466.77	7,690,417.71
归属于母公司所有者权益合计	193,814.24	247,983.00	271,975.14	323,227.62
营业收入	283,193.07	193,511.32	624,827.62	564,438.63
归属于母公司所有者的净利润	-76,274.33	-73,358.04	-277,816.83	-228,459.26
基本每股收益（元/股）	-0.49	-0.46	-1.75	-1.45

注：基本每股收益未进行年化

## 七、本次交易决策过程和批准情况

### （一）本次交易已履行的程序

- 1、省城投集团原则同意本次交易方案；
- 2、上市公司召开第九届董事会第八次会议，审议通过本次重大资产出售预案及相关议案；
- 3、本次重大资产重组正式方案已获得省城投集团董事会审议通过；
- 4、本次交易相关标的资产评估报告已获得省城投集团评估备案；
- 5、上市公司召开第九届董事会第十六次会议，审议通过本次重大资产出售正式方案及相关议案；

### （二）本次交易尚需履行的程序

- 1、上市公司在云交所就拟转让的标的资产启动预挂牌；
- 2、上市公司召开股东大会，审议通过本次重组方案及相关议案；
- 3、上市公司在云交所就拟转让的标的资产启动正式挂牌；
- 4、上市公司召开董事会审议交易对方及交易价格及相关议案；
- 5、上市公司召开股东大会审议交易对方及交易价格及相关议案；
- 6、上海证券交易所等监管机构要求履行的其他程序（如需）；
- 7、其他可能的审批/备案程序。

上市公司在取得全部批准或核准前不得实施本次交易。本次交易能否获得上述批准或核准，以及最终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投资风险。

## 八、本次交易相关方的承诺

### （一）上市公司及董事、监事、高级管理人员相关承诺

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
云南城投	关于本次交易提供及披露信息和申请文件真实、准确和完整的承诺函	本公司已向为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了本公司有关本次交易的相关信息和文件，本公司保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，副本资料或者复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签字与盖章皆真实，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 本公司保证在本次交易信息披露和申报文件中所有信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息、本次交易信息披露和申请文件真实、

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
		<p>准确、完整承担相应的法律责任。</p> <p>一、本公司最近三年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券监督管理委员会立案调查的情形，亦不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形或者被其他有权部门调查等情形。</p> <p>二、本公司最近三年不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情形，未被交易所采取监管措施、纪律处分或者被证券监督管理委员会派出机构采取行政监管措施，未受到过证券交易所公开谴责。</p> <p>三、本公司最近三年未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。</p> <p>四、本公司最近三年不存在其他重大失信行为。</p>
	关于不存在内幕交易的承诺函	本公司不存在泄露本次交易的内幕信息以及利用内幕信息进行内幕交易的情形。
	关于不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定不得参与任何上市公司重大资产重组情形的承诺函	<p>截至本承诺出具之日，本公司不存在因涉嫌与本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近36个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。</p> <p>因此，公司不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>
	关于不存在违规资金占用、违规对外担保等情形的承诺函	<p>1、本公司最近三年不存在被控股股东违规资金占用、违规对外担保等情形。</p> <p>2、本公司上市后不存在不规范承诺的情形。</p>
	关于资产权属的承诺函	<p>一、截至本承诺函签署日，标的股权为本公司及天津银润真实、合法持有，标的股权权属清晰，不存在委托、信托等替他人持有或为他人利益而持有该等标的股权的情形，亦不存在产权纠纷或潜在纠纷；</p> <p>二、截至本承诺函签署日，本公司持有的名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司70%的股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司70%的股权、黑龙江银泰置地有限公司70%的股权、台州银泰置业有限公司70%的股权、宁波银泰置业有限公司70%的股权质押给中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行，除此之外，标的股权不存在被查封、冻结等其他任何形式的权利限制或禁止转让的情形，也不存在以标的股权作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式纠纷。</p> <p>三、本公司将在前述股权办理工商变更登记至受让方名下前归还中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行借款，以解除前</p>

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
		述股权的质押，确保前述股权的过户或转移不存在法律障碍。
云 南 城 投董事、 监事、高 级 管 理 人 员	关于本次交易提供及披露信息和申请文件真实、准确、完整的声明与承诺函	<p>本人已向上市公司及为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了本人有关本次交易的相关信息和文件，本人保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，副本资料或者复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签字与盖章皆真实，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>本人保证本次交易的重组报告书及其摘要以及本次交易的其他信息披露和申请文件的内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>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券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确之前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
	关于最近三年未受过行政处罚、刑事处罚以及未涉及重大民事诉讼或者仲裁情况的声明与承诺	<p>一、本人最近三年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券监督管理委员会立案调查的情形，亦不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形或者其他有权部门调查等情形。</p> <p>二、本人最近三年不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情形，未被交易所采取监管措施、纪律处分或者被证券监督管理委员会派出机构采取行政监管措施，未受到过交易所公开谴责。</p> <p>三、本人最近三年未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。</p> <p>四、本人最近三年不存在其他重大失信行为。</p>
	关于不存在内幕交易的承诺函	本人不存在泄露本次交易的内幕信息以及利用内幕信息进行内幕交易的情形。
	关于不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定不得参与任何上市公司重大资产重	<p>截至本承诺出具之日，本人不存在因涉嫌与本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近36个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。</p> <p>因此，本人不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
	组情形的承诺函	
	关于云南城投置业股份有限公司公告重大资产重组之日起至实施完毕期间无股份减持计划的承诺函	本人持有上市公司股份的，本人承诺将不在本次公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份，本人无在公告本次重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。
云南城投董事及高级管理人员	关于云南城投置业股份有限公司房地产业务合规开展的承诺函	上市公司已在《云南城投置业股份有限公司关于房地产业务之专项自查报告》中，对上市公司及其从事房地产开发业务的合并报表范围内子公司在报告期内的商品房开发项目是否存在《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发[2010]10号文”）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17号文”）等规定中禁止的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因前述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了信息披露。 如上市公司因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查而使上市公司或投资者受到损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。
	关于本次交易未摊薄即期回报及防范摊薄风险的承诺	1.本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护上市公司和全体股东的合法权益。 2.本人承诺不得以不公平条件向其他单位或个人输送利益，也不得采用其他方式损害上市公司利益。 3.本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。 4.本人承诺不动用上市公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动。 5.本人承诺严格执行上述承诺事项，积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险。如果本人违反本人所作出的承诺或拒不履行承诺，本人将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，依法对本人作出相关处罚措施或采取相应监管措施；给上市公司或者股东造成损失的，本人愿意依法承担相应补偿责任。 6.本承诺出具后，如相关监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。

## （二）控股股东及其董事、监事、高级管理人员相关承诺

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
省城投集团	关于提供及披露信息和申请文件真实、准确、完整的承	本公司已向上市公司及为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的证券服务机构提供本公司有关本次交易的相关信息和文件，并将在参与本次交易过程中，及时向上市公司提供本次交易相关信息。本公司保证所提供信息和文件的真实

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
	诺函	性、准确性和完整性，副本资料或者复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签字与印章皆真实，如因提供的信息或文件存在虚假记载、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，本公司将依法承担赔偿责任。
	关于云南城投置业股份有限公司公告重大资产重组之日起至实施完毕期间无股份减持计划的承诺函	就本公司持有的上市公司股份，本公司承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持，本公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。
	关于减少及规范关联交易的承诺函	<p>1.在本次交易完成后，本公司及本公司控制的企业将尽量避免与云南城投及其控制的企业之间发生关联交易。</p> <p>2.对于确有必要的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护云南城投及其中小股东利益。</p> <p>3.在本次交易完成后，本公司保证严格按照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件、上海证券交易所颁布的业务规则及《云南城投置业股份有限公司章程》等的规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用股东的地位谋取不当的利益，不损害云南城投及其中小股东的合法权益。</p> <p>4.如违反上述承诺与云南城投及其控制的企业进行交易而造成损失的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。</p> <p>上述承诺在本公司对上市公司拥有控制权或能够产生较大影响的期间持续有效且不可撤销。</p>
	关于保证上市公司独立性的承诺函	<p>一、保持上市公司业务的独立</p> <p>本公司将保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在经营业务方面能够独立运作。本公司除依法行使股东权利外，不会对上市公司的正常经营活动进行干预。</p> <p>二、保持上市公司资产的完整及独立</p> <p>本公司将保证上市公司的资金、资产和其他资源将由上市公司自身独立控制，保证本公司及本公司控制的其他企业不违规占用上市公司的资金、资产和其他资源。</p> <p>三、保持上市公司人员的独立</p> <p>本公司将确保上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在本公司及本公司控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务或者领取报酬；上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的其他企业兼职。本公司将确保上市公司劳动关系、人事关系独立于本公司及本公司控制的其他企业。</p> <p>四、保持上市公司财务的独立</p> <p>本公司将确保上市公司财务会计核算部门的独立性，建立独立规范的会计核算体系和财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，并设置独立的财务部负责相关业务的具体运作。上市公司开设独立的银行账户，本公司及本公司控制的其他企业不会与上市公司共用银行账户。上市公司依法独立纳税。上</p>

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
		<p>市公司将独立作出财务决策，本公司不会超越上市公司的股东大会或董事会干预上市公司的资金使用。</p> <p>五、 保持上市公司机构的独立</p> <p>本公司将确保上市公司建立和完善法人治理结构，独立、完整的组织机构，以及健全的内部经营管理机构，规范运作并独立行使经营管理职权。本公司将确保上市公司与本公司及本公司控制的其他企业的机构保持独立运作，不会与本公司及本公司控制的其他企业存在机构混同的情形。</p> <p>本公司承诺将严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不利用对上市公司的控制权从事违反上市公司规范运作程序的行为，不会越权干预上市公司及其子公司的经营管理活动，不侵占上市公司及其子公司的利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。</p> <p>若违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将向上市公司依法作出赔偿或补偿。</p> <p>上述承诺在本公司对上市公司拥有控制权或能够产生较大影响的期间持续有效且不可撤销。</p>
	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	<p>一、本公司在最近五年内未受过刑事处罚、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> <p>二、本公司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>三、本公司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> <p>四、本公司不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形，不曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近36个月内不曾因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任，且不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的其他情形。</p>
	关于不存在内幕交易的承诺函	<p>本公司及本公司董事、监事、高级管理人员未因涉嫌上市公司本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查。本公司及本公司董事、监事、高级管理人员自2017年1月1日以来不存在因涉嫌内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚决定或被司法机关追究刑事责任的情形，不存在其他重大失信行为，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>本公司不存在泄漏本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为，如违反上述承诺，本公司将承担相应赔偿责任。</p>
	控股股东及其主要管理人员最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的声明	<p>本公司最近五年内未受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁等情形，不存在任何尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，不存在未按期偿还的大额债务、未履行在境内证券交易市场做出的承诺，亦不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查以及因涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会或其他监管机构采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情形，</p>

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
		不存在其他重大失信行为。
	关于本次交易未摊薄即期回报及防范摊薄风险的承诺	<p>1. 本公司不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。</p> <p>2. 本公司承诺严格执行上述承诺事项，积极采取相应措施防范上市公司即期回报被摊薄的风险。如果本公司违反本公司所作出的承诺或拒不履行承诺，本公司将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，依法对本公司作出相关处罚措施或采取相应监管措施；给上市公司或者股东造成损失的，本公司愿意依法承担相应补偿责任。</p> <p>3. 本承诺出具后，如相关监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本公司承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。</p>
	关于存在控制其他上市公司情况的说明	<p>截至本说明出具日，本公司直接持有云南城投39.87%的股份，通过云南融智投资有限公司间接持有云南城投2.03%的股份，合计持有云南城投41.90%的股份，控制云南城投。此外，截至本说明出具日，本公司存在控制以下上市公司的情况：</p> <p>本公司通过本公司全资子公司云南省水务产业投资有限公司持有云南水务投资股份有限公司（以下简称“云南水务”，股票代码：6839，H股）361,487,162股内资股，通过全资子公司彩云国际投资有限公司持有云南水务8,449,000股H股，合计持有云南水务已发行总股本31.01%，控制该公司；</p> <p>本公司作为云南水务的控股股东严格遵守相关证券监督管理机构和证券交易所有关上市公司及其控股股东的合规要求，不存在占用上市公司资金、利用上市公司违规提供担保等问题。</p>
	关于云南城投置业股份有限公司房地产业务相关事项的承诺函	<p>上市公司已在《云南城投置业股份有限公司关于房地产业务之专项自查报告》中，对上市公司及其从事房地产开发业务的合并报表范围内子公司在报告期内的商品房开发项目是否存在《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发[2010]10号文”）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17号文”）等规定中禁止的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因前述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了信息披露。</p> <p>如上市公司因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查而使上市公司和投资者受到损失的，将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。</p>
	关于规范及避免同业竞争问题的承诺函	<p>一、本次重组完成后，除本公司已作出的承诺函所述情况外，本公司及下属企业所从事的业务与上市公司及其控股企业的主营业务不存在实质性同业竞争情形。</p> <p>二、本次重组完成后，本公司控制的下述企业所从事的业务与云南城投及其控股企业的主营业务存在相同或相似的情形，为解决上述问题，本公司承诺如下：</p> <p>1、关于房地产开发业务</p> <p>本次交易完成后，上市公司与本公司在房地产开发业务领域存在业务重叠，本次交易前本公司已出具的相关承诺，本公司仍将继续履行。本次交易受让的11家标的公司涉及的存量房地产开发项目已经基本开发完成。本次交易完成后，上述标的公司</p>



承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
		<p>将不再新增任何房地产开发项目，已有开发项目待尾盘竣工及实现对外销售后将逐步消除同业竞争。</p> <p>2、酒店经营及商业物业业务</p> <p>本次交易完成后，本公司业务将拓展至酒店经营及商业物业运营，与上市公司存在业务重叠。本公司承诺自本承诺函出具之日起2年内，在成都银城置业有限公司（以下简称“成都银城”）、杭州西溪银盛置地有限公司（以下简称“杭州西溪”）、宁波奉化银泰置业有限公司（以下简称“奉化银泰”）及台州银泰商业有限公司（以下简称“台州商业”）涉及上市公司的商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称“CMBS”）计划赎回或终止或CMBS持有人同意修订因上市公司对外转让项目公司控股权导致计划提前到期的条款后，聘请证监会证券服务业务名单内的评估机构出具评估报告并经有权限的国有资产监督管理部门备案的评估结论为基础，确定公允的交易作价，经必要合规的程序后，以参与公开竞买等方式收购包括天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪、杭州银云和云泰商管7家公司的股权。收购完成后，上市公司在主营业务中将不包含酒店经营及商业物业等业务，消除同业竞争。</p> <p>三、除上述情形外，本公司及本公司控制的企业将不从事除现有业务以外对上市公司主营业务构成实质性竞争的业务活动。如本公司及本公司控制的企业未来与上市公司因实质或潜在的同业竞争产生利益冲突时，本公司及本公司控制的企业将放弃可能发生实质性同业竞争产生实质利益冲突的业务机会，或采取其他适当措施（包括但不限于剥离、合并、委托管理等）以消除可能发生的实质性同业竞争影响。</p> <p>四、如本公司或本公司下属企业获得任何与上市公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，本公司将立即书面通知上市公司，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供予上市公司。上市公司放弃该等业务机会的，本公司及下属企业将在上市公司履行相关授权程序后方可从事。</p> <p>五、如本公司违反上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将赔偿相应损失。</p>
	关于后续收购七家标的公司股权的承诺函	<p>因云南城投重组方案的调整，云南城投及天津银润将通过云南产权交易所以公开挂牌方式对外转让云南城投持有苍南银泰70%的股权、杭州海威70%的股权、平阳银泰70%的股权、杭州云泰70%的股权、宁波泰悦19%的股权、宁波银泰70%的股权、黑龙江银泰70%的股权、淄博银泰70%的股权、哈尔滨银旗70%的股权、台州置业70%的股权、北京房开90%的股权以及天津银润持有宁波泰悦51%的股权，天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪、杭州银云和云泰商管的股权暂不处置。为此，本公司承诺：</p> <p>本公司承诺自本承诺函出具之日起2年内，在成都银城、杭州西溪、奉化银泰及台州商业涉及云南城投的商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称“CMBS”）计划赎回或终止或CMBS持有人同意修订因云南城投对外转让项目公司控股权导致计划提前到期的条款后，聘请证监会证券服务业务名单内的评估机构出具评估报告并经有权限的国有资产监督管理部门备案的评估结论为基础，确定公允的交易作价，经必要合规的程序后，</p>

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容																																																	
		以参与公开竞买等方式收购包括天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪、杭州银云和云泰商管7家公司的股权。																																																	
	关于参与竞买的承诺函	在云南城投和天津银润通过云南产权交易所公开挂牌转让标的股权时，如云南城投和天津银润按照经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果设定标的股权挂牌底价，本公司将参与每一家标的公司标的股权的竞买，并至少按照每一家标的公司标的股权的挂牌底价和公开挂牌项下的其他交易条件竞价一次。																																																	
	关于解除上市公司担保的承诺函	<p>云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”）及其子公司天津银润投资有限公司（以下简称“天津银润”）拟采用在云南产权交易所公开挂牌方式转让云南城投持有的苍南银泰置业有限公司70%的股权、杭州海威房地产开发有限公司70%的股权、平阳银泰置业有限公司70%的股权、杭州云泰购物中心有限公司70%的股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司19%的股权、宁波银泰置业有限公司70%的股权、黑龙江银泰置地有限公司70%的股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司70%的股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司70%的股权、台州银泰置业有限公司70%的股权、北京房开创意港投资有限公司90%的股权以及天津银润持有的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司51%的股权（前述拟转让的股权以下简称“标的股权”，标的股权涉及的11家公司以下简称“标的公司”）。云南城投为前述拟转让股权所涉及的公司融资提供过保证担保或为共同债务人，具体情况为：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>提供担保的公司</th> <th>债权人</th> <th>债务人</th> <th>借款余额（亿元）</th> <th>借款期限</th> <th>提供担保情况</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>云南城投</td> <td>上海浦东发展银行股份有限公司杭州求是支行</td> <td>杭州海威</td> <td>4.85</td> <td>2017.7.14-2037.7.10</td> <td>按持股比例70%提供连带责任保证担保</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>云南城投</td> <td>绍兴银行股份有限公司</td> <td>平阳银泰</td> <td>2.6</td> <td>2016.11.3-2026.11.3</td> <td>按持股比例70%提供连带责任保证担保</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>云南城投</td> <td>中国工商银行股份有限公司宁波市分行</td> <td>宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司</td> <td>3.32</td> <td>2015.9.17-2025.09.10</td> <td>按持股比例70%提供连带责任保证担保</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>云南城投</td> <td>中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行</td> <td>宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司</td> <td>3.74</td> <td>2015.9.9-2025.08.10</td> <td>按持股比例70%提供连带责任保证担保</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>云南城投</td> <td>国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）（委托贷款银行：广发银行股份有限公司昆明分行）</td> <td>北京房开</td> <td>37.1</td> <td>2020.6.5-2025.12.24</td> <td>按持股比例90%提供连带责任保证担保</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>台州置业</td> <td>中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司</td> <td>哈尔滨银旗、云南城投（共同还款人）</td> <td>2.5</td> <td>2018.10.24-2021.10.24</td> <td>提供抵押担保</td> </tr> </tbody> </table> <p>注：上表余额为截至2020年6月30日数据，涉及的债务及借款余额以受让方代偿债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保之日的情况为准。</p> <p>若本公司通过在云南产权交易所竞买获得任一标的股权，就所竞买的标的股权所属标的公司涉及的前述事宜，本公司承诺如下：</p> <p>对标的公司（包括标的公司的子公司）作为债务人、由上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子公司）为标的公司提供担保的融资项目，本公司在标的股权变更登记至受让方名下之前，代债务人提前偿还债务或由本公司另行提供融资债权人认可的担保，以确保解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子公司）为标的公司提供的担保。</p>	序号	提供担保的公司	债权人	债务人	借款余额（亿元）	借款期限	提供担保情况	1	云南城投	上海浦东发展银行股份有限公司杭州求是支行	杭州海威	4.85	2017.7.14-2037.7.10	按持股比例70%提供连带责任保证担保	2	云南城投	绍兴银行股份有限公司	平阳银泰	2.6	2016.11.3-2026.11.3	按持股比例70%提供连带责任保证担保	3	云南城投	中国工商银行股份有限公司宁波市分行	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	3.32	2015.9.17-2025.09.10	按持股比例70%提供连带责任保证担保	4	云南城投	中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	3.74	2015.9.9-2025.08.10	按持股比例70%提供连带责任保证担保	5	云南城投	国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）（委托贷款银行：广发银行股份有限公司昆明分行）	北京房开	37.1	2020.6.5-2025.12.24	按持股比例90%提供连带责任保证担保	6	台州置业	中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司	哈尔滨银旗、云南城投（共同还款人）	2.5	2018.10.24-2021.10.24	提供抵押担保
序号	提供担保的公司	债权人	债务人	借款余额（亿元）	借款期限	提供担保情况																																													
1	云南城投	上海浦东发展银行股份有限公司杭州求是支行	杭州海威	4.85	2017.7.14-2037.7.10	按持股比例70%提供连带责任保证担保																																													
2	云南城投	绍兴银行股份有限公司	平阳银泰	2.6	2016.11.3-2026.11.3	按持股比例70%提供连带责任保证担保																																													
3	云南城投	中国工商银行股份有限公司宁波市分行	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	3.32	2015.9.17-2025.09.10	按持股比例70%提供连带责任保证担保																																													
4	云南城投	中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	3.74	2015.9.9-2025.08.10	按持股比例70%提供连带责任保证担保																																													
5	云南城投	国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）（委托贷款银行：广发银行股份有限公司昆明分行）	北京房开	37.1	2020.6.5-2025.12.24	按持股比例90%提供连带责任保证担保																																													
6	台州置业	中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司	哈尔滨银旗、云南城投（共同还款人）	2.5	2018.10.24-2021.10.24	提供抵押担保																																													

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
省 城 投 集 团 董 事、监 事 及 高 级 管 理 人 员	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	一、本人在最近五年内未受过刑事处罚、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； 二、本人最近五年内均按期偿还大额债务、严格履行承诺，不存在被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况； 三、本人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； 四、本人不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形，不曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近36个月内不曾因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任，且不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的其他情形。
云 南 融 智 投 资 有 限 公 司	关于云南城投置业股份有限公司公告重大资产重组之日起至实施完毕期间无股份减持计划的承诺函	就本公司持有的上市公司股份，本公司承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持，本公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。

### (三) 标的公司相关承诺

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
苍 南 银 泰、杭 州 海 威、平 阳 银 泰、杭 州 云 泰、宁 波 泰 悦、宁 波 银 泰、黑 龙 江 银 泰、淄 博 银 泰、哈 尔 滨 银 旗、台 州 置 业、北 京 房 开	关于提供及披露信息和申请文件真实、准确、完整的承诺函	本公司已向上市公司及为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的证券服务机构提供了本公司有关本次交易的相关信息和文件，保证副本资料或者复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签字与盖章皆真实，所提供信息和文件、重大资产重组的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

## 九、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东省城投集团已同意本次重组。

## 十、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自预案首次披露之日起至重组实施完毕期间的股份减持计

## 划

### （一）省城投集团及其一致行动人的上市公司股份减持计划

根据上市公司控股股东省城投集团出具的说明，省城投集团及其一致行动人云南融智投资有限公司自本次重组预案首次披露之日起至本次重组实施完毕期间，不存在减持上市公司的计划。

### （二）董事、监事、高级管理人员的上市公司股份减持计划

根据上市公司董事、监事和高级管理人员出具的说明，上市公司董事、监事和高级管理人员自本次重组预案首次披露之日起至本次重组实施完毕期间，不存在减持上市公司的计划。

## 十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排

### （一）严格履行上市公司信息披露义务

公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，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。本报告披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司重组的进展情况。

### （二）确保本次交易标的资产定价公允

对于本次出售的标的资产，上市公司已聘请符合《证券法》规定的审计机构、评估机构对标的资产进行审计和评估，并聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，确保本次交易标的资产定价公允、公平，定价过程合法合规，不损害上市公司股东利益。

### （三）股东大会及网络投票情况

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、上交所《上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，本公司就本次交易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。

#### （四）关于防范本次资产重组摊薄即期回报风险的措施

根据信永中和出具的 2019 年度上市公司审计报告（XYZH/2020KMA20075），上市公司 2020 年 1-6 月及 2019 年度备考审阅报告（XYZH/2020KMA20570），以及上市公司 2020 年半年报（未经审计），本次交易完成后，上市公司基本每股收益相应增加，上市公司亏损情况下降，不存在重组摊薄当期每股收益的情形。

同时，上市公司董事及高级管理人员，为切实保护中小投资者合法权益，在担任上市公司董事或高级管理人员期间，将积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险，提高上市公司未来的回报能力，并作出如下承诺：“

1.本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护上市公司和全体股东的合法权益。

2.本人承诺不得以不公平条件向其他单位或个人输送利益，也不得采用其他方式损害上市公司利益。

3.本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。

4.本人承诺不动用上市公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动。

5.本人承诺严格执行上述承诺事项，积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险。如果本人违反本人所作出的承诺或拒不履行承诺，本人将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，依法对本人作出相关处罚措施或采取相应监管措施；给上市公司或者股东造成损失的，本人愿意依法承担相应补偿责任。

6.本承诺出具后，如相关监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。”

省城投集团作为本次交易完成前及完成后上市公司的控股股东亦将积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险，提高上市公司未来的回报能力，并作出如下承诺：“

1.本公司不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

2.本公司承诺严格执行上述承诺事项，积极采取相应措施防范上市公司即期回报被摊薄的风险。如果本公司违反本公司所作出的承诺或拒不履行承诺，本公司将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意中国证券监督管理委员会、

上海证券交易所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，依法对本公司作出相关处罚措施或采取相应监管措施；给上市公司或者股东造成损失的，本公司愿意依法承担相应补偿责任。

3.本承诺出具后，如相关监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本公司承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。”

#### **（五）聘请具备相关从业资格的中介机构**

本次交易中，上市公司聘请了具有专业资格的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构，对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

#### **（六）其他保护投资者权益的措施**

上市公司及董事、监事、高级管理人员均承诺，保证其所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担由此产生的法律责任。

在本次交易完成后控股股东省城投集团将继续保持上市公司的独立性，在资产、人员、财务、机构、业务上遵循“五分开”原则，遵守证监会有关规定，规范运作上市公司。

# 重大风险提示

投资者在评价公司本次重大资产重组时，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）本次交易可能暂停、终止或取消的风险

上市公司制定了严格的《内幕信息知情人登记管理制度》，在筹划确定本次交易的过程中，已尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但仍不排除有关机构和个人利用本次交易内幕信息进行内幕交易的行为，导致本次交易可能存在因涉嫌内幕交易而被暂停、终止或取消的风险。

本次交易过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的交易条件；此外，监管机构审核要求也可能对交易方案产生影响。提请投资者关注相关风险。

### （二）本次交易的审批风险

本次交易尚需履行多项审批程序，包括但不限于上海证券交易所问询、上市公司股东大会履行内部决策程序审议通过等。本次交易能否取得上述批准或核准并最终得以成功实施的时间面临着不确定性，存在无法通过审批而导致交易失败的风险。

### （三）本次交易价款支付的风险

本次挂牌转让的意向受让方应于挂牌截止日当天 17:00 前通过银行转账方式一次性足额交纳意向金。意向受让方受让资格被确认后意向金全额自动转为交易保证金。意向受让方被确定为受让方后，交易保证金在付清云交所服务费后可以无息转为交易价款的一部分，剩余部分由受让方根据交易合同约定支付。签署交易合同后，若交易对方在约定时间内无法筹集足额资金或未提供足额担保，则本次交易价款存在不能按时支付的风险。

### （四）标的资产尚未解除质押的风险

本次交易中，上市公司持有的宁波银泰 70%的股权、黑龙江银泰 70%的股权、淄博银泰 70%的股权、哈尔滨银旗 70%的股权、台州置业 70%的股权等 5

项标的资产被质押于中国银行盘龙支行，以用作上市公司于 2017 年收购上述资产时向中国银行申请并购贷款的质押物。

上市公司已出具承诺，上市公司将在前述股权办理工商变更登记至受让方名下前归还中国银行盘龙支行借款，以解除前述股权的质押，确保前述股权的过户或转移不存在法律障碍。

综上，本次交易存在标的资产股权质押不能解除而导致本次交易无法按时交割的风险。

#### **（五）本次交易存在交割延后的风险**

根据本次交易主要挂牌条件，受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内向标的企业提供借款，用于各标的公司向上市公司偿还债务。受让方应向标的企业提供借款，代作为债务人的标的企业提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方为标的企业提供的担保，或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保的豁免许可。

若交易对方在约定时间内无法筹集足额资金，或未能提供融资债权人认可的担保，或未取得云南城投的豁免许可，则本次交易可能存在交割延后的风险。

#### **（六）本次交易存在交易对方及最终交易价格暂不确定的风险**

本次交易标的为苍南银泰 70% 股权、杭州海威 70% 股权、平阳银泰 70% 股权、杭州云泰 70% 股权、宁波泰悦 70% 股权、宁波银泰 70% 股权、黑龙江银泰 70% 股权、淄博银泰 70% 股权、哈尔滨银旗 70% 股权、台州置业 70% 股权及北京房开 90% 股权。根据北京亚超出具的并经省城投集团备案的《评估报告》，截至 2019 年 12 月 31 日，考虑云南城投对于苍南银泰等 11 家拟出售标的公司的持股比例，上述标的资产评估值 300,887.72 万元。

本次交易拟通过在云南产权交易所公开挂牌的方式确定交易对方和交易价格，合计挂牌底价为标的资产评估值 300,887.72 万元，最终交易价格与评估结果可能存在差异。



此外，省城投集团将指定全资子公司康源公司按照不高于经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果参与竞买云南城投本次转让 11 家标的股权。本次交易的交易对方及交易价格具有不确定性。

## 二、本次交易后上市公司面临的风险

### （一）宏观经济及政策风险

#### 1、房地产行业政策风险

上市公司主要从事房地产开发业务，房地产行业受国家宏观政策影响较大。由于过去几年国内房地产开发投资规模增长较快，部分区域出现了房地产市场过热现象。国家为了国民经济协调健康发展，从金融、税收、土地、拆迁等方面出台了一些房地产行业调控政策，对房地产行业提出了更明确、更具体的限定性要求，使整个房地产行业的产品结构、市场需求、土地供应方式甚至是盈利模式发生了较大改变。未来国家如持续对房地产行业进行调控，上市公司房地产业务可能受到一定影响。

#### 2、税收政策变动风险

房地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对上市公司的营利和现金流产生重大影响。近年来，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响；从供给层面看，从严清缴土地增值税和历次土地增值税预征税率变化均对房地产行业供给产生较大影响。2016 年 5 月，财务部、国家税务总局在全国范围内全面实行推开的营业税改增值税改革，系统性影响了房地产企业的税收负担与经营成本，并对房地产企业税务管理提出了更高要求。综上，如果国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将对房地产市场和上市公司产品销售造成不利影响。

### （二）因出售资产而带来的业绩波动风险

近年来，国内多家大型房企快速发展，房地产市场集中度逐渐提高。随着国内房地产企业的规模效应提升，国内房地产行业在品牌、规模和资金等方面的竞争也日趋激烈，云南城投未来将面临较大的行业竞争风险和经营压力。

本次交易完成后，上市公司将置出主要的自持商业地产及其相关债务，有利于降低资产规模和有息负债水平；不会对上市公司的净利润产生重大不利影响，上市公司依然存在收入下降所带来的业绩波动风险。虽然本次交易立足于公司长远发展，符合公司长远利益，但不排除公司短期内业绩因该业务的出售而出现波动的可能。

### **（三）交易完成后存在一定程度同业竞争的风险**

本次交易完成后，标的公司可能成为上市公司控股股东省城投集团控制的下属企业。上市公司可能与控股股东及其控制的企业在房地产开发、酒店运营及商业管理等方面存在一定的业务重叠。

针对上述情形，上市公司将与控股股东及其控制的企业将进一步采取适当措施减少并最终消除未来可能形成的同业竞争，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

### **（四）交易完成后存在新增关联交易的风险**

本次交易尚未确定交易对方，故目前无法最终确定交易完成后标的公司是否会成为上市公司的关联方。若省城投集团全资子公司康源公司为最终受让方，则本次交易完成后，标的公司成为上市公司关联方，则本次交易将新增上市公司在购销商品、提供和接受劳务、关联租赁、关联担保等方面的关联交易，在本次标的资产出售给控股股东后会短期内新增上市公司与控股股东的关联交易。因此，本次交易存在新增关联交易的风险。

### **（五）上市公司存在连续亏损进而被实施退市风险警示的风险**

根据上市公司公告的《云南城投置业股份有限公司 2019 年年度报告》和《云南城投置业股份有限公司 2020 年半年度报告》中所载上市公司 2019 年经审计的合并报表数据及 2020 年半年度未经审计的合并报表数据，上市公司 2019 年度及 2020 年上半年实现归属于上市公司股东的净利润分别为-277,816.83 万元及

-76,274.33 万元。由于上市公司 2019 年度经审计、2020 年上半年未经审计的净利润为负值，若公司 2020 年度全年经审计的净利润仍为负值，根据《上海证券交易所股票上市规则》第 13.2.1 条第（一）项，上海证券交易所将对上市公司实施退市风险警示。

若公司 2020 年及 2021 年度两个会计年度经审计的净利润持续为负值，则连续三年持续亏损，根据《上海证券交易所股票上市规则》第 14.1.1 条第（一）项，公司股票将自 2021 年年度报告披露之日起被暂停上市，债务风险也会因此进一步加剧。提请广大投资者关注上市公司被暂停或终止上市的风险。

#### **（六）上市公司经营活动产生的现金流量净额为负的风险**

根据上市公司 2019 年年度报告，2019 年度上市公司合并报表经营活动产生的现金流量净额为-273,699.15 万元。由于受到房地产市场调控加码、销售增幅回落等因素影响，上市公司近年经营状况不佳，资产负债率高企，如果未来经营情况不能得到有效改善，或者无法取得较为稳定的融资来源，上市公司可能面临资金流动性风险。提请广大投资者关注上市公司经营活动产生的现金流量净额为负的风险。

#### **（七）因出售资产而带来的经营规模下降风险**

为有效提升公司的持续经营能力，维护公司股东利益，上市公司通过本次重大资产重组出售苍南银泰等资产，以帮助公司降低经营风险，改善资产质量和财务状况，促进自身业务升级转型，进一步优化资产结构。本次交易完成后，相关标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围，上市公司的经营规模及营业收入等财务指标将出现下降。提请广大投资者关注上市公司因出售标的资产后存在经营规模下降的风险。

#### **（八）标的公司资金往来的偿还风险**

截至 2020 年 6 月 30 日，各标的公司应付上市公司及其下属公司的债务共计约 141.04 亿元。截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司作为债务人，由上市公司及其关联方提供担保的项目担保总额共计 67.21 亿元，上市公司及其关联方担保比

例对应的实际担保余额为 59.15 亿元。最终交易对方以现金方式支付本次交易价款。

云南城投拟通过云交所公开挂牌方式分别出售本次交易之标的资产，受让方（即摘牌方）应向标的企业提供借款，用于各标的公司向上市公司及下属控股子公司偿还债务，以及代作为债务人的标的企业提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保，或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保的豁免许可。

如受让方未能及时向各标的公司提供借款，标的公司未能及时归还上述债务，或未获得云南城投的豁免许可，可能影响本次交易的交割进度，请投资者关注相关风险。

### （九）上市公司存在偿债风险

截至 2020 年 9 月 30 日，上市公司资产负债率为 95.53%，流动比率 0.92，速动比率 0.10，期末现金余额 12.63 亿元，短期借款余额 21.44 亿元。因此，上市公司存在较大偿债风险。

## 三、其他风险

### （一）股票价格波动风险

股票价格不仅取决于上市公司的盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家相关政策、利率、投资者心理预期以及各种不可预测因素的影响，从而使上市公司股票的价格可能偏离其价值。本次交易需要有关部门审批且需要一定的时间方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的股价波动风险。因此，提请投资者应当具有风险意识。针对上述情况，上市公司将根据有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露有可能影响上市公司股票价格的重大信息，以供投资者做出投资决策。

### （二）不可抗力引起的风险

不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来的对本次交易不利影响的可能性。

## 第一节 本次交易概况

### 一、本次交易的背景和目的

#### （一）本次交易的背景

##### 1、云南省及省城投集团正积极践行中央及地方有关国资改革政策

中共中央、国务院于 2015 年 9 月颁发了《关于深化国有企业改革的指导意见》，对推动国有企业改革作出重大部署，国企改革持续推进。2018 年 11 月，云南省委、省政府颁布《云南省深化国有企业改革三年行动方案（2018—2020 年）》，提出进一步深化国有企业改革，完善国有资产管理体制，推动国有资本和国有企业布局优化、结构调整和战略性重组。

省城投集团作为云南省内国有企业的重要成员，在深化国企改革方面坚定落实国家及云南省政府的精神，从全方位积极推进省城投集团的改革深化。云南城投作为省城投集团旗下唯一的 A 股上市平台，将作为省城投集团实现集团战略发展目标的主要载体。

##### 2、上市公司经营面临较大困难

2019 年三季度起，房地产市场调控加码，市场降温明显，销售增幅持续回落。随着金融监管政策全面收紧，房地产融资渠道收窄，融资成本持续升高，受金融监管政策收紧及公司原董事长事件影响，公司融资额明显下降，公司面临资金紧张的局面，新增融资额及销售回款主要用于保障金融机构还款，后续开发资金不足，导致 2019 年公司部分项目未能如期竣工结转，房地产开发业务销售收入降至 38 亿元，较去年同期下降约 49%；公司当年实现营业收入 62.48 亿元，同比下降 34.52%；归属于股东的净利润-27.78 亿元，同比下降 665.35%。

为优化云南城投的资产结构，增强企业抗风险能力，云南城投拟公开挂牌转让其本次交易的标的资产。上述资产的出售预计将显著降低上市公司的有息负债规模，优化上市公司资产结构，增强公司市场竞争力。

#### （二）本次交易的目的

##### 1、积极筹划公司资产重组，实施战略转型

云南城投拟通过本次重大资产重组实施内部资产配置调整，结合云南省委、省政府对集团公司最新的战略定位，积极实施战略转型。在公司“十三五”战略

规划指引下，公司近年来持续向康养地产和旅游地产转型。2020年，云南省委、省政府对省城投集团提出了新的战略定位，省城投集团将打造成为云南省文化旅游、健康服务两个万亿级产业的龙头企业。结合云南省委、省政府的战略部署及公司“十三五”战略转型成果，公司将围绕文化旅游、健康服务两大战略产业，着力构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块，向产业地产商全面转型。

## 2、优化资产负债结构，降低上市公司有息负债规模，减轻偿债压力

随着自持资产占比上升，公司资产周转率逐年下降，财务费用逐年攀升，对经营业绩的负面影响日益凸显。本次交易旨在降低上市公司资产及有息负债规模，一方面通过标的资产的置出，剥离标的资产相关债务；另一方面公司计划通过本次交易收回的现金价款部分用于偿还上市公司债务，从而达到降低资产规模及有息负债、优化资产结构的目的。有利于云南城投改善财务状况，提高公司抗风险能力，提升公司盈利能力与经营稳健性，为公司持续发展提供有力保障。

## 二、本次交易具体方案

为优化云南城投资产结构，增强企业抗风险能力，实现国有资产的保值增值，经云南城投2020年11月25日召开的第九届董事会第十六次会议审议通过，云南城投拟公开挂牌转让公司所持有的苍南银泰等11家子公司股权。公司拟将本次交易收回的价款用于偿还债务和补充流动资金，以降低资产及有息负债规模、优化资产结构、节约资金利息支出、减轻经营压力，增强公司市场竞争力。

### （一）交易对方

上市公司及全资子公司天津银润拟在云交所公开挂牌转让标的资产，并由交易对方以现金方式购买，本次交易的交易对方将根据公开挂牌结果确定。

根据控股股东省城投集团董事会决议，省城投集团将指定全资子公司康源公司按照不高于经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果参与竞买云南城投本次转让11家标的股权。

### （二）标的资产

本次交易的标的资产为云南城投（包含下属全资子公司天津银润）持有的11家子公司股权，分别为：苍南银泰70%股权、杭州海威70%股权、平阳银泰70%股权、杭州云泰70%股权、宁波泰悦70%股权、宁波银泰70%股权、黑龙江

银泰 70%股权、淄博银泰 70%股权、哈尔滨银旗 70%股权、台州置业 70%股权及北京房开 90%股权。

### **（三）交易方式**

云南城投拟通过云交所公开挂牌方式分别出售本次交易之标的资产，受让方（即摘牌方）应向标的公司提供借款，用于各标的公司向上市公司及下属控股子公司偿还债务，以及代作为债务人的标的公司提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保，或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保的豁免许可。

截至 2020 年 6 月 30 日，各标的公司应付上市公司及其下属公司的债务共计约 141.04 亿元。截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司作为债务人，由上市公司及其关联方提供担保的项目担保总额共计 67.21 亿元，上市公司及其关联方担保比例对应的实际担保余额为 59.15 亿元。最终交易对方以现金方式支付本次交易价款。

根据控股股东省城投集团董事会决议，省城投集团将指定全资子公司康源公司按照不高于经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果参与竞买云南城投本次转让 11 家标的股权。

### **（四）标的资产的定价依据及交易作价**

本次标的资产的交易价格以具有证券、期货业务资格的资产评估机构出具的并经省城投集团备案的评估报告的评估结果为参考，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。根据北京亚超出具的并经省城投集团备案的《评估报告》，以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，本次交易拟出售资产的合计评估结果为 300,887.72 万元。公司将不低于标的资产的评估结果作为在云交所公开挂牌转让的挂牌底价。

### **（五）保证金及处置方式**

意向受让方应于挂牌截止日当天 17:00 前通过银行转账方式一次性足额缴纳意向金。意向受让方受让资格被确认后意向金全额自动转为交易保证金。



1.当受让方确定后，未涉及扣除保证金情形的其他意向受让方所交纳的交易保证金将无息返还；受让方交纳的交易保证金在付清云交所服务费后可以无息转为交易价款的一部分。

2.若非上市公司原因，出现以下任何一种情况时，意向受让方（或受让方）所交纳的交易保证金转为违约金，不予退还：（1）意向受让方交纳交易保证金后单方撤回受让申请的；（2）征集到2家及以上符合条件的意向受让方后，未参与后续竞价程序的；（3）在竞价过程中以转让底价为起始价，各意向受让方均不应价的；（4）在确定为受让方后未按约定时限与上市公司签订《产权交易合同》及未按约定支付交易价款的；（5）其他违反交易相关规则、交易保证金的有关规定和交易条件要求的。

3.意向受让方（或受让方）出现违规违约行为的，则其所交纳的交易保证金转为违约金不予退还，在扣除云交所的相关费用后将剩余违约金划转至上市公司账户。违约金金额不足以弥补上市公司、云交所等相关机构损失的，利益受损方还可向有过错的意向受让方（或受让方）进行追偿。

4.意向受让方（或受让方）所交交易保证金和所付价款到达云交所指定账户后，若出现从交易保证金中扣除服务费以及向上市公司支付转让价款等行为无需再由其确认。

#### **（六）交易的费用和成本安排**

产权转让中涉及的有关税收和费用，转让方和受让方按照国家有关法律法规规定或其约定缴纳。规定或约定不明确的，则由双方共同承担，承担比例为各承担50%。

#### **（七）交易条件**

##### **1、主要挂牌条件**

（1）受让方应自其受让资格被确认之日起20个工作日内与转让方签署《产权交易合同》。

（2）受让方应于《产权交易合同》签订之日起5个工作日内将交易价款支付至云交所资金监管账户（以到账为准）。

（3）受让方应于《产权交易合同》签订之日起20个工作日内向标的企业提供借款，用于标的企业向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）偿还

存续债务本息。

受让方向标的企业提供借款的具体金额以计算至受让方实际提供借款之日的最终金额为准，计算方式为：受让方就每笔债务提供借款的最终金额=自债务发生之日起至受让方实际提供借款之日止每笔债务尚未偿付的本金+按原约定的计息利率和自债务发生之日起至受让方实际提供借款之日止的自然日天数计算尚未偿付的利息，受让方据此提供的借款全部用于标的企业于收到该等借款后向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）清偿上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）对标的企业的债权本息（本金和利息应当一并清偿，该等债权本息的金额应计算至标的企业向上市公司和/或上市公司合并报表范围内子企业实际偿还相应存续债务本息之日）。

（4）对标的企业作为债务人、由上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供担保的融资项目，受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保（涉及的债务及借款余额以受让方代偿债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保之日的情况为准），或获得上市公司关于无需代作为债务人的标的企业提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保的豁免许可。

（5）标的企业为上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）提供的担保维持不变。

（6）除上述第（3）款外，标的企业涉及的其他债权债务由股东变更后的标的企业继续享有及承担。标的企业存续期间已签订的全部合同及协议由股东变更后的标的企业继续履行。

（7）标的企业自评估基准日至股东变更登记手续办理完毕的期间损益由受让方根据受让的股权比例承担或享有。。

（8）标的企业的员工按照原岗位、原待遇继续留用，员工可自行提出解除劳动关系或劳务合同关系（如有）

(9)上市公司负责在下列条件均满足后 10 个工作日内移交标的企业公司档案资料及管理权，并办理标的企业股东变更登记，受让方应配合提供办理标的企业股东变更登记所需要的相关文件：

①上市公司足额收到受让方支付的产权交易价款；

②上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）均足额收到标的企业在上述第（3）款下清偿的债务；

③受让方根据上述第（4）款已通过提前偿还债务或另行提供融资债权人认可担保的方式确保解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保，或获得上市公司关于无需代作为债务人的标的企业提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保的豁免许可；

④取得云交所出具的《股权交易凭证》。

(10) 产权转让中涉及的有关税收和费用，上市公司和受让方按照国家有关法律法规规定或其约定缴纳。规定或约定不明确的，则由双方共同承担，承担比例为各承担 50%。

(11) 标的企业截至《产权交易合同》签署日的滚存未分配利润在标的股权办理工商变更登记至受让方前不得分配。受让方按受让股权比例依法享有标的企业的滚存未分配利润。

(12) 对于现已质押给中国银行盘龙支行的标的股权，上市公司承诺在办理相关标的企业股东变更登记前解除标的股权质押,上市公司未能在办理标的企业股东变更登记前解除标的股权质押，受让方有权解除《产权交易合同》。

## 2、主要披露事项

(1) 本次标的股权转让后，将导致部分标的公司无法继续使用“银泰中心/YINTAICENTER”相关商标和“银泰城/ INTIMECITY"相关商标，若受让方需继续使用前述商标，需与中国银泰投资有限公司和瑞达集团有限公司进行协商并另行签订商标使用许可协议。

(2) 标的挂牌转让事宜尚需上市公司股东大会批准通过，若截止挂牌期结束，标的挂牌转让事宜未经上市公司股东大会批准通过，则所有报名人报名无效，

本次挂牌终结。

(3) 对于已质押给中国银行盘龙支行的标的股权，上市公司承诺在办理相关标的企业股东变更登记前解除标的股权质押。

(4) 标的企业其他股东保留此次股权转让中的优先购买权。

#### (八) 标的公司应付上市公司债务及支付方式

根据上述交易条件之第 3 条受让方将向各标的公司提供借款，用于各标的公司向上市公司及下属控股子公司偿还债务。截至 2020 年 6 月 30 日，各标的公司应付上市公司及其下属公司的债务共计 1,410,378.43 万元，具体情况如下：

单位：万元

借入方	借出方	金额
苍南银泰	云泰商管	2,275.36
	云南城投	26,438.55
	杭州西溪	13,156.60
	杭州海威	11,548.41
	平阳银泰	11,550.00
	杭州云泰	26.42
	龙江公司	2.09
杭州海威	成都银城	13,099.68
平阳银泰	云泰商管	1,280.86
	云南城投	30,406.14
	龙江公司	248.07
	成都银城	6,230.89
	杭州海威	1,046.32
	杭州西溪	6,328.74
	宁波银泰	668.25
杭州云泰	云南城投	25,968.37
	杭州海威	2,663.80
	云泰商管	3,110.46
	平阳银泰	55.00
宁波泰悦	成都银城	62,054.14
	云南城投	30,850.62
	杭州西溪	25,631.05
	云泰商管	4,493.80
	宁波银泰	3,552.57
	杭州海威	3,288.43
	奉化银泰	2,996.55
	杭州云泰	2,805.59
	台州置业	2,268.00

	天津银润	680.00
	苍南银泰	200.00
	龙江公司	22.92
宁波银泰	云泰商管	2,909.65
	成都银城	85.32
	杭州海威	0.94
	云南城投	53,038.02
	杭州云泰	154.16
	苍南银泰	547.64
	平阳银泰	22.22
黑龙江银泰	哈尔滨银旗	35,044.99
	云南城投	7,389.66
	杭州海威	34.94
	杭州银云	9.68
淄博银泰	云南城投	156,402.25
	云泰商管	1,521.50
	杭州西溪	1,345.98
	北京云城	1,143.24
哈尔滨银旗	黑龙江银泰	15.12
	云泰商管	1,287.48
	杭州西溪	124,970.45
	云南城投	1,042.54
	杭州海威	14,930.63
	杭州云泰	17,636.23
	苍南银泰	64.58
	成都银城	3,594.48
	北京云城	680.00
	宁波银泰	1,417.60
	奉化银泰	100.00
	平阳银泰	30.00
	台州商业	30.00
	萧山银城	200.00
台州置业	苍南银泰	27,800.00
	云南城投	1,093.25
	杭州云泰	13,432.82
	杭州海威	6,570.98
	成都银城	4,655.17
	宁波银泰	3,076.30
	杭州西溪	23,756.71
	平阳银泰	1,150.00
北京房开	云南城投物业服务服务有限公司	16.93
	国寿云城	370,959.26
	云南城投	234,879.05

	龙江公司	2,391.03
<b>合计</b>		<b>1,410,378.43</b>

受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内向标的企业提供借款，用于标的企业向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）偿还存续债务本息。

受让方向标的企业提供借款的具体金额以计算至受让方实际提供借款之日的最终金额为准，计算方式为：受让方就每笔债务提供借款的最终金额=自债务发生之日起至受让方实际提供借款之日止每笔债务尚未偿付的本金+按原约定的计息利率和自债务发生之日起至受让方实际提供借款之日止的自然日天数计算尚未偿付的利息，受让方据此提供的借款全部用于标的企业于收到该等借款后向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）清偿上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）对标的企业的债权本息（本金和利息应当一并清偿，该等债权本息的金额应计算至标的企业向上市公司和/或上市公司合并报表范围内子企业实际偿还相应存续债务本息之日）。

#### （九）标的公司与上市公司的担保

##### 1、标的公司作为债务人，由上市公司及其关联方提供的担保

根据上述交易条件之第（4）款，受让方应《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内，代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保（涉及的债务及借款余额以受让方代偿债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保之日的情况为准），或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保的豁免许可。

截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司作为债务人，由上市公司及其关联方提供担保的项目担保总额共计 67.21 亿元，上市公司及其关联方担保比例对应的实际担保余额为 59.15 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

序号	债务人	借款余额	借款期限	上市公司及其关联方提供担保情况	担保比例对应
----	-----	------	------	-----------------	--------

					实际担保余额
1	平阳银泰	2.60	2016.11.3-2026.11.3	云南城投提供 70% 连带责任保证担保	1.82
2	宁波泰悦	3.32	2015.9.17-2025.09.10	云南城投提供 70% 连带责任保证担保	2.32
3	宁波泰悦	3.74	2015.9.9-2025.08.10	云南城投提供 70% 连带责任保证担保	2.62
4	杭州海威	4.85	2017.7.14-2037.7.10	云南城投提供 70% 连带责任保证担保	3.40
5	北京房开	37.10	2020.6.5-2025.12.24	云南城投提供 90% 连带责任保证担保	33.39
6	宁波银泰	13.10	2018.5.25-2026.5.15	云南城投提供全额连带责任保证担保；省城投集团提供全额连带责任保证担保	13.10
7	哈尔滨银旗、云南城投（共同还款人）	2.50	2020.1.2-2022.1.2	台州置业提供抵押担保	2.50
<b>合计</b>		<b>67.21</b>			<b>59.15</b>

## 2、标的公司为上市公司及其关联方提供的担保

根据上述交易条件之第（5）款，标的公司为上市公司及其关联方提供的担保应维持不变。截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司为上市公司及其关联方提供的担保总额共计 19.54 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

序号	债务人	借款余额	借款期限	涉及标的公司担保情况
1	省城投集团	16.00	2017.12.22-2024.12.21	淄博银泰、杭州云泰提供抵押担保
2	云南城投	3.54	2018.10.24-2021.10.24	宁波泰悦提供抵押担保
合计		19.54		

### （十）交易所涉及产权交易合同的生效条件

除依法律、行政法规规定需要报审批机构批准后生效的情形以外，本次交易所涉及的产权交易合同自云南城投与受让方签署之日起生效。

### （十一）过渡期损益

标的企业自评估基准日至股东变更登记手续办理完毕的期间损益由受让方根据受让的股权比例承担或享有。

### （十二）人员安置

标的企业的员工按照原岗位、原待遇继续留用，员工可自行提出解除劳动关系或劳务合同关系（如有）。

### （十三）滚存未分配利润安排

11 家标的企业截至《产权交易合同》签署日的滚存未分配利润在标的股权办理工商变更登记至受让方前不得分配。受让方按受让股权比例依法享有标的企业的滚存未分配利润。

## 三、本次交易性质

### （一）本次交易构成重大资产重组

本次交易 11 家标的公司 2019 年度经审计模拟合并报表及上市公司 2019 年度经审计的合并财务报表相关指标的比较如下：

单位：万元

项目	上市公司	标的公司模拟合并值	指标占比	是否构成重大资产重组
资产总额	8,888,068.57	2,390,946.00	26.90%	否
净资产额	271,975.14	357,436.07	131.42%	是
营业收入	624,827.62	83,235.70	13.32%	否

根据上述测算，本次交易 11 家标的公司 2019 年度经审计模拟合并报表下资产净额占上市公司当年经审计的净资产额的比例达到 50% 以上，且超过 5,000 万元，根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组，需按规定进行相应信息披露。

### （二）本次交易是否构成关联交易尚不确定

云南城投拟通过云交所公开挂牌方式确定交易对方，最终交易对方的确认以公开挂牌结果为准，故本次出售受让方尚不确定，本次出售是否构成关联交易亦尚不能确定。

鉴于省城投集团将指定全资子公司康源公司按照不高于经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果参与竞买云南城投本次转让 11 家标的



股权，公司在依法履行相关决策、审批程序时，关联董事及关联股东将回避表决。

### （三）本次交易不构成重组上市

本次交易不涉及上市公司发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变化。本次交易前后，上市公司的控股股东均为省城投集团，实际控制人均为云南省国资委，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更，根据《重组管理办法》第十三条的规定，本次交易不构成重组上市。

## 四、标的资产作价情况

本次标的资产的挂牌底价以北京亚超出具的并经有权国资监管单位备案的资产评估报告结果为参考，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。根据北京亚超出具的并经省城投集团备案的《评估报告》，截至2019年12月31日，上述标的资产净资产账面价值合计377,482.03万元，评估值429,808.04万元，对应评估增值率13.86%，考虑云南城投对于苍南银泰等11家拟出售标的公司的持股比例，挂牌底价为300,887.72万元。评估值较净资产账面值增加的主要原因为标的公司剩余存货有所增值，具体情况如下：

序号	标的公司	出售 股权 比例	净资产账面 价值	评估值	评估增值	增值率	标的资产 挂牌底价
		T	A	B	C=B-A	D=C/A*100%	E=B*T
1	苍南银泰	70%	74,722.77	74,555.75	-167.02	-0.22%	52,189.03
2	杭州海威	70%	17,050.02	17,409.39	359.37	2.11%	12,186.57
3	平阳银泰	70%	2,827.10	6,558.91	3,731.81	132.00%	4,591.24
4	杭州云泰	70%	143,975.90	153,187.51	9,211.61	6.40%	107,231.26
5	宁波泰悦	70%	39,315.00	32,673.18	-6,641.82	-16.89%	22,871.23
6	宁波银泰	70%	84,703.99	94,539.98	9,836.00	11.61%	66,177.99
7	黑龙江银泰	70%	10,623.34	13,858.78	3,235.44	30.46%	9,701.15
8	淄博银泰	70%	-376.87	5,139.69	5,516.56	1463.78%	3,597.78
9	哈尔滨银旗	70%	16,913.45	24,933.11	8,019.66	47.42%	17,453.18
10	台州置业	70%	-5,848.41	6,841.28	12,689.69	216.98%	4,788.90
11	北京房开	90%	-6,424.26	110.46	6,534.72	101.72%	99.41
合计			<b>377,482.03</b>	<b>429,808.04</b>	<b>52,326.02</b>	<b>13.86%</b>	<b>300,887.72</b>

## 五、本次交易对上市公司的影响

### （一）本次交易对上市公司业务的影响

上市公司本次出售所持有的苍南银泰等 11 家子公司股权后，拟将收回的价款用于偿还债务和补充流动资金，以降低资产规模及有息负债、优化资产结构、节约资金利息支出、减轻经营压力，增强公司市场竞争力。

公司近年来持续向康养地产和旅游地产转型。鉴于公司 2019 年业绩出现大幅亏损，为提升公司业绩，优化资产结构，增强盈利能力，通过资产处置、债权清收等措施回收资金，达到瘦身健体、增强公司市场竞争力的目的。

2020 年 4 月 16 日，云南省政府召开的省属企业改革发展金融工作座谈会，通报了省委、省政府对省城投集团未来发展的最新战略定位——将打造成为云南省文化旅游、健康服务万亿级产业的龙头企业。公司将围绕云南省委、省政府对省城投集团未来发展的最新战略定位，依托集团在文化旅游、健康服务领域的优势资源，着力构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块，向产业地产商全面转型。

### （二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，因此，上市公司股权结构不会因本次重组而发生变动。

### （三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易上市公司将出售所持有的标的公司股权，有利于上市公司盘活存量资产，优化资产结构。

根据信永中和出具的 2019 年度上市公司审计报告（XYZH/2020KMA20075），上市公司 2020 年 1-6 月及 2019 年度备考审阅报告（XYZH/2020KMA20570），以及上市公司 2020 年半年报（未经审计），上市公司本次交易前后财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日/2020 年 1-6 月		2019 年 12 月 31 日/2019 年度	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
资产总额	8,277,351.34	7,641,561.94	8,888,068.57	8,189,471.16
负债总额	7,823,710.32	7,240,402.03	8,332,466.77	7,690,417.71

项目	2020年6月30日/2020年1-6月		2019年12月31日/2019年度	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
归属于母公司所有者权益合计	193,814.24	247,983.00	271,975.14	323,227.62
营业收入	283,193.07	193,511.32	624,827.62	564,438.63
归属于母公司所有者的净利润	-76,274.33	-73,358.04	-277,816.83	-228,459.26
基本每股收益（元/股）	-0.49	-0.46	-1.75	-1.45

注：基本每股收益未进行年化

## 六、本次交易决策过程和批准情况

### （一）本次交易已履行的程序

- 1、省城投集团原则同意本次交易方案；
- 2、上市公司召开第九届董事会第八次会议，审议通过本次重大资产出售预案及相关议案；
- 3、本次重大资产重组正式方案已获得省城投集团董事会审议通过；
- 4、本次交易相关标的资产评估报告已获得省城投集团评估备案；
- 5、上市公司召开第九届董事会第十六次会议，审议通过本次重大资产出售正式方案及相关议案；

### （二）本次交易尚需履行的程序

- 1、上市公司在云交所就拟转让的标的资产启动预挂牌；
- 2、上市公司召开股东大会，审议通过本次重组方案及相关议案；
- 3、上市公司在云交所就拟转让的标的资产启动正式挂牌；
- 4、上市公司召开董事会审议交易对方及交易价格及相关议案；
- 5、上市公司召开股东大会审议交易对方及交易价格及相关议案；
- 6、上海证券交易所等监管机构要求履行的其他程序（如需）；
- 7、其他可能的审批/备案程序。

上市公司在取得全部批准或核准前不得实施本次交易。本次交易能否获得上述批准或核准，以及最终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投资风险。

## 七、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东省城投集团已同意本次重组。

## 八、本次交易其他说明

### （一）本次交易不存在利益输送

本次交易上市公司将采取在云交所公开挂牌转让的方式，转让所持有的苍南银泰等 11 家子公司股权。公司已经聘请符合《证券法》的审计机构进行审计、评估机构进行评估，挂牌底价将以公司聘请的北京亚超出具的并经省城投集团备案的资产评估报告结果为参考，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。本次交易的交易对方将根据上述国有产权公开挂牌结果确定。整个交易过程将本着公平、公正、公开的原则，不存在利益输送的情形。

### （二）本次交易不存在相关方通过本次重组逃避有关义务或责任的情形

公司已查阅了收购本次交易标的时的相关资料、公开披露等文件，开展了自查工作，公司认为本次交易不存在相关方通过本次重组逃避有关义务或责任的情形。

## 第二节 上市公司基本情况

### 一、基本情况

上市公司名称	云南城投置业股份有限公司
曾用名称	云南红河光明股份有限公司
英文名称	Yunnan Metropolitan RealEstate Development Co.,Ltd
法定代表人	李家龙
统一社会信用代码	915300002179235351
成立日期	1997年4月21日
营业期限	1999年9月10日至长期
注册资本	1,605,686,909 元
注册地址	云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座
邮政编码	650200
电话	86-871-67199767
传真	86-871-67199767
互联网网址	www.ynctzy.com
电子信箱	ynctzy@163.com
所属行业	房地产业-房地产业
经营范围	房地产开发与经营、商品房销售、房屋租赁、基础设施建设投资、土地开发、项目投资与管理

### 二、历史沿革及股本变动情况

#### (一) 前身阶段

上市公司的前身为云南光明股份有限公司，系 1992 年 12 月 26 日经云南省经济体制改革委员会云体改[1992]68 号《关于同意成立云南光明股份有限公司的批复》批准设立的定向募集股份有限公司，发起人分别为开远市国营光华工业公司、中国工商银行开远市支行和云南省小龙潭煤矿，注册资本 2,500.00 万元，主要从事啤酒的生产和销售，于 1993 年 1 月 30 日在开远市工商行政管理局依法登记注册。

1994 年，经云南省经济体制改革委员会云体改生复[1994]23 号《关于同意云南光明股份有限公司增资扩股的批复》批准，公司再次向法人增资扩股 500.00

万股，实际募股 556.60 万股。此次募股完成后，公司注册资本变更为人民币 3,506.60 万元，并于 1995 年 3 月 22 日完成了工商变更登记手续。

《公司法》实施后，公司按照《公司法》要求进一步规范，云南省经济体制改革委员会以云体股核[1996]01 号《对原有股份有限公司依照<公司法>进行规范自评报告的批复》对公司规范情况进行了验收。公司于 1997 年 4 月 21 日在云南省工商行政管理局重新办理了注册登记，登记名称为云南光明（啤酒）股份有限公司。

1998 年 10 月 18 日，经公司临时股东大会决定，公司更名为云南红河光明股份有限公司（以下简称“光明股份”），并于 1998 年 10 月 23 日完成公司工商变更登记手续。

## （二）股本演变情况

### 1. 首次公开发行股票并上市

1999 年，根据中国证监会证监发行字[1999]110 号文《关于核准云南红河光明股份有限公司公开发行股票的通知》，公司获准向社会公开发行人民币普通股 2,000 万股，每股面值人民币 1.00 元，公司注册资本增至 5,056.60 万元。公司已 于 1999 年 9 月 1 日成功发行股票，共募集资金 10,880 万元。1999 年 12 月 2 日，公司股票在上交所挂牌交易，证券简称为“红河光明”，证券代码为“600239”。

### 2. 2001 年第一次送股及转增股本

2001 年 4 月 30 日，公司召开 2001 年第一次临时股东大会，决议以 2000 年 12 月 31 日的股本总额 5,056.60 万股为基数，向全体股东每 10 股送 4 股派 1.00 元现金（含税）；以资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 1 股，共计增加注册资本 2,528.30 万元。此次送股及转增股本后，公司的注册资本变更为人民币 7,584.90 万元，并于 2001 年 6 月 22 日办理了工商变更登记。

### 3. 2001 年第二次送股及转增股本

2001 年 9 月 27 日，经公司 2001 年第二次临时股东大会决议，公司以 2001 年 6 月 30 日的股本总额 7,584.90 万股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股派 0.25 元现金（含税）；以资本公积金每 10 股转增 1 股，共计增加 1,516.98 万股。此次

送股及转增股本后，公司的注册资本变更为人民币 9,101.88 万元。

#### 4. 2001 年配股

2001 年 10 月 22 日，公司 2000 年年度股东大会审议通过的配股方案获中国证券监督管理委员会《关于核准云南红河光明股份有限公司配股的通知》（证监发行字[2001]91 号）核准，同意公司向社会公众股股东配售 750.24 万股。此次配股后，公司的注册资本变更为人民币 9,852.12 万元，并于 2001 年 12 月 17 日办理了工商变更登记。

#### 5. 2002 年转增股本

2002 年 5 月 9 日，经公司 2001 年年度股东大会决议，公司以 2001 年 12 月 31 日的股本总额 9,852.10 万股为基数，向全体股东每 10 股派 1.0 元现金(含税)，每 10 股以资本公积转增 8 股，共计增加注册资本 7,881.696 万元。此次转增股本后，公司的注册资本变更为人民币 17,733.816 万元，并于 2002 年 10 月 26 日办理了工商变更登记。

#### 6. 2007 年股份转让、重大资产重组及股权分置改革

2007 年 5 月 17 日，省城投集团与公司当时第一大股东北京新光创业投资有限公司（原名北京步长创业投资有限公司）签署了《股份转让协议书》，北京新光创业投资有限公司将其所持有的光明股份全部 5,102.0248 万股（占公司总股本的 28.77%）转让给省城投集团，省城投集团即成为光明股份第一大股东。2007 年 10 月 24 日，公司名称变更为云南城投置业股份有限公司。

2007 年 10 月 22 日，经中国证监会《关于核准云南红河光明股份有限公司向云南省城市建设投资集团有限公司重大资产收购暨定向发行新股的通知》（证监公司字[2007]177 号）核准，公司以除 40646.90 平方米土地使用权（土地证号分别为：开国用（98）字 0051 号和 0278 号）外合法拥有的全部资产和负债与省城投集团的经营性房地产业务相关资产进行置换，置入资产公允价值高于置出资产公允价值的差额，由公司发行 79,300,973 股人民币普通股向省城投集团进行购买。2007 年 6 月 13 日，经股东大会决议通过了股权分置改革方案，公司以资本公积金向包括省城投集团在内的全体股东转增股本，每 10 股转增 1.320229 股，

省城投集团和公司的其它非流通股股东将本次获得转增的全部股份转送给流通股股东，上述对价水平若换算成非流通股股东送股方案，相当于流通股股东每 10 股获送 2 股，转增注册资本共计 33,882,243 元。公司与省城投集团置换资产和股权分置改革完成后，公司注册资本变更为 290,521,376 元，股票简称更改为“云南城投”，股票代码保持不变。

#### 7. 2009 年定向增发

2009 年 2 月 19 日，经中国证监会证监许可[2009]149 号《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司向上海世讯会展服务有限公司等 10 名特定对象发行 131,750,000.00 股的人民币普通股，公司增发完成后的注册资本变更为 422,271,376.00 元。

#### 8. 2009 年转增股本

2009 年 6 月 1 日，经公司 2008 年年度股东大会审议通过，公司以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 5 股，转增股份总额 211,135,688 股，转增完成后公司的注册资本变更为 633,407,064 元。

#### 9. 2011 年送股

2011 年 5 月 18 日，经公司 2010 年年度股东大会决议，公司以 2010 年 12 月 31 日的总股本 633,407,064 股为基数，每 10 股送红股 3 股，每 10 股派发现金股利 0.34 元（含税），共计分配利润 211,557,960.18 元。本次送股完成后，公司注册资本变更为 823,429,184 元。

#### 10. 2015 年送股

2015 年 4 月 24 日，经公司 2014 年年度股东大会审议通过，公司以总股本 823,429,184 股为基数，向全体股东每 10 股送 3 股，共计送股 247,028,755 股。此次送股完成后，公司注册资本变更为 1,070,457,939 元。

#### 11. 2017 年转增股本

2017 年 4 月 5 日，经公司 2016 年年度股东大会审议通过，以公司总股本 1,070,457,939 股为基数，每股派发现金红利 0.114 元（含税），以资本公积金向



全体股东每股转增 0.5 股，共计转增 535,228,970 股，本次转增后注册资本变更为 1,605,686,909 元，公司于 2017 年 9 月 15 日办理完毕工商变更登记。

### 三、股本结构及前十大股东情况

#### （一）股本结构

截至本报告出具日，云南城投股本总额为 1,605,686,909 股，具体股本结构情况如下：

股份类别	股份数量（股）	占总股份比例
一、有限售条件股份	-	-
二、无限售条件流通股份	1,605,686,909.00	100.00%
人民币普通股（A 股）	1,605,686,909.00	100.00%
总股本	1,605,686,909.00	100.00%

#### （二）前十大股东情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司前 10 大股东的名称、持股数量及持股比例情况如下：

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	云南省城市建设投资集团有限公司	640,150,575	39.87
2	陈中一	37,286,169	2.32
3	云南融智投资有限公司	32,613,687	2.03
4	云南省小龙潭矿务局	22,176,180	1.38
5	林振洪	13,749,432	0.86
6	宋晓芳	12,207,270	0.76
7	李葛卫	6,200,000	0.39
8	徐加平	5,000,000	0.31
9	王超	5,000,000	0.31
10	顾秀兰	4,469,900	0.28
	合 计	<b>778,853,213</b>	<b>48.51</b>

注：持股比例是指占总股本比例。

#### （三）前十大流通股东情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司前 10 大流通股东的名称、持股数量及持股比

例情况如下：

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	云南省城市建设投资集团有限公司	640,150,575	39.87
2	陈中一	37,286,169	2.32
3	云南融智投资有限公司	32,613,687	2.03
4	云南省小龙潭矿务局	22,176,180	1.38
5	林振洪	13,749,432	0.86
6	宋晓芳	12,207,270	0.76
7	李葛卫	6,200,000	0.39
8	徐加平	5,000,000	0.31
9	王超	5,000,000	0.31
10	顾秀兰	4,469,900	0.28
	合 计	<b>778,853,213</b>	<b>48.51</b>

#### 四、最近三年主营业务发展情况

云南城投目前拥有国家一级房地产开发资质，自成立以来，一直本着“以爱建城，投心筑家”的价值理念，已逐步形成“融城/春城”系城市住宅综合体、“梦云南/梦享”系旅游地产、“银泰”系商业综合体运营三大产品线，主要开发产品包括住宅、办公楼、商铺、车位、酒店，并涉及土地一级开发、物业管理、商品房屋租赁等业务。报告期内，在公司“十三五”战略规划指引下，公司向康养地产和旅游地产转型，努力构建城市住宅综合体、康养地产、旅游地产产业联动创新商业模式，持续创造价值，推动各项业务有序发展。

#### 五、公司最近三年主要财务数据及财务指标

公司最近三年的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

资产负债项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总计	8,888,068.57	8,486,811.30	7,880,301.50
负债合计	8,332,466.77	7,584,777.28	6,998,939.06
股东权益	555,601.80	902,034.02	881,362.44
归属母公司股东的权益	271,975.14	565,099.07	528,123.65
收入利润项目	2019年度	2018年度	2017年度

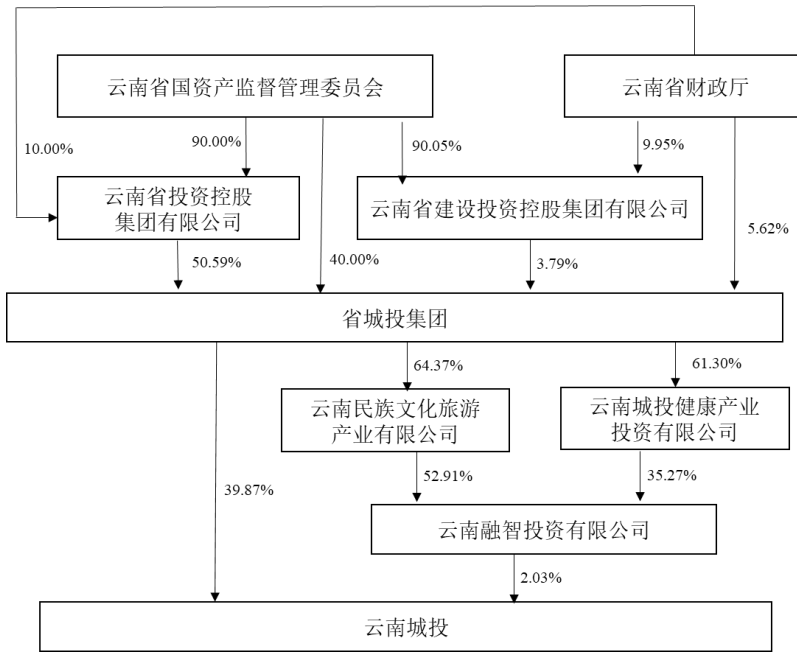
营业总收入	624,827.62	954,298.32	1,439,083.92
营业利润	-305,510.39	67,679.93	59,038.01
利润总额	-323,372.29	65,747.54	70,721.11
净利润	-348,204.64	45,464.56	42,214.54
归属母公司股东的净利润	-277,816.83	49,140.99	26,401.44
<b>现金流量项目</b>	<b>2019 年度</b>	<b>2018 年度</b>	<b>2017 年度</b>
经营活动现金净流量	-273,699.15	-224,263.06	366,837.48
投资活动现金净流量	210,131.57	-35,530.52	-250,274.74
筹资活动现金净流量	10,067.09	-9,743.46	-35,068.37
<b>主要财务指标</b>	<b>2019 年度/ 2019 年 12 月 31 日</b>	<b>2018 年度/ 2018 年 12 月 31 日</b>	<b>2017 年度/ 2017 年 12 月 31 日</b>
净资产收益率(加权平均)(%)	-76.41	9.15	5.44
毛利率(%)	36.11	34.77	31.47
资产负债率(%)	93.75	89.37	88.82
基本每股收益(元/股)	-1.75	0.28	0.16

注：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入  
资产负债率=负债总额/资产总额

## 六、控股股东及实际控制人情况

### （一）股权控制关系

截至 2020 年 6 月 30 日，云南城投与控股股东及实际控制人之间的产权及控制关系如下图所示：



## (二) 控股股东及实际控制人的基本情况

### 1、直接控股股东

公司直接控股股东省城投集团基本情况如下：

公司名称	云南省城市建设投资集团有限公司
企业类型	地方国有企业
法定代表人	杨敏
注册资本	414,221.44 万元
成立日期	2005-04-28
注册地址	云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦
主要办公地点	云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦
统一社会信用代码	915301007726970638
邮政编码	650228
经营范围	城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资；自有房屋租赁（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）

截至本报告出具日，省城投集团直接持有公司640,150,575股股份，并通过云南融智投资有限公司持有上市公司32,613,687股，合计672,764,262股，占上市公司总股本比例为41.90%，为公司控股股东，云南省国资委为公司实际控制人。

## 2、间接控股股东

公司间接控股股东云投集团基本情况如下：

公司名称	云南省投资控股集团有限公司
企业类型	地方国有企业
法定代表人	邱录军
注册资本	2,417,030.00 万元人民币
成立日期	1997-09-05
注册地址	云南省昆明市人民西路 285 号
主要办公地点	云南省昆明市人民西路 285 号
统一社会信用代码	915300002919962735
邮政编码	650011
经营范围	经营和管理省级基本建设资金和省级专项建设基金，对省安排的基础产业、基础设施、优势产业项目以及国务院各部门在我省的重要投资项目，采取参股和根据国家批准的融资业务等方式进行投资和经营管理

2020年5月14日，云南省国资委将持有省城投集团50.59%股权划转注入云投集团，云南省国资委下属公司持有省城投集团的40%股权回划至云南省国资委。省城投集团此次调整后的股权结构为：云南省国资委持股40%；云投集团持股50.59%；云南省财政厅持股5.62%；云南省建设投资控股集团有限公司持股3.79%。

本次股权划转后，省城投集团及其下属控股公司云南融智投资有限公司合计持有公司41.90%的股份，省城投集团仍为公司控股股东，云投集团为公司的间接控股股东。

## 七、最近三十六个月内控制权变动情况

最近三十六个月内，公司控制权未发生变化，控股股东为省城投集团，实际控制人为云南省国资委。

## 八、最近三年重大资产重组情况

2017年6月24日，公司筹划以发行股份及支付现金的方式向省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林购买其合计持有的成都环球世纪会展旅游集团有限公司100%股权，同时募集配套资金，所募集资金扣除发行费用后用于支付本次收购的现金对价，交易价格为2,357,212.02万元。

因国内市场环境、经济环境等客观情况发生了较大变化，交易各方在部分重要条款上无法达成一致意见，经充分审慎研究，交易各方均认为本次重大资产重组不具备继续推进的条件。经交易各方友好协商，公司于2019年6月19日决定终止此次重大资产重组，并已向中国证监会申请撤回本次重大资产重组相关申请文件。

## 九、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年受到行政处罚或刑事处罚情况的说明

最近三年内，公司及现任董事、监事及高级管理人员未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在最近三十六个月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。

## **十、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查情况的说明**

公司及现任董事、监事及高级管理人员最近三年诚信情况良好，不存在重大失信行为，亦不存在最近三十六个月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。

## **十一、上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内是否受到证券交易所公开谴责，是否存在其他重大失信行为**

截至本报告出具日，上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责或其他重大失信行为情况。

### 第三节 交易对方

上市公司及全资子公司天津银润拟在云交所公开挂牌转让标的资产，并由交易对方以现金方式购买，本次交易的交易对方将根据公开挂牌结果确定。

根据控股股东省城投集团董事会决议，省城投集团将指定全资子公司康源公司按照不高于经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果参与竞买云南城投本次转让 11 家标的的股权。



## 第四节 交易标的基本情况

截至 2020 年 6 月 30 日，成都银城、杭州西溪、奉化银泰、台州商业、杭州银云及天津银润等 6 家项目公司涉及云南城投的商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称“CMBS”），根据 CMBS 的相关条款约定“上市公司失去任一项目公司控制权，管理人有权宣布专项计划终止”，即触发 CMBS 终止条款，需要提前偿还借款，涉及兑付资金约 67.79 亿元（截至 2020 年 6 月 30 日）。由于上市公司预计无法按计划取得 CMBS 持有人同意修订上述终止条款，且偿还 CMBS 款项的其他融资替换方案尚在审批过程中，为避免对实施本次重大资产重组造成延后等不利影响，加快推进重组进程，拟将上述 6 家标的企业暂时保留于上市公司。同时，考虑到本次交易完成后，上市公司尚持有包括宁波奉化银泰城、西溪银泰城等商业物业项目，为便于运营管理，拟将云泰商管暂时保留于上市公司。

本次交易标的拟调整为云南城投持有的苍南银泰 70% 股权、杭州海威 70% 股权、平阳银泰 70% 股权、杭州云泰 70% 股权、宁波泰悦 19% 股权、宁波银泰 70% 股权、黑龙江银泰 70% 股权、淄博银泰 70% 股权、哈尔滨银旗 70% 股权、台州置业 70% 股权、北京房开 90% 股权，以及云南城投全资子公司天津银润持有的宁波泰悦 51% 股权。

### 一、苍南银泰

#### （一）基本信息

名称	苍南银泰置业有限公司
统一社会信用代码	91330327080562117E
企业性质	其他有限责任公司
注册资本	10,000 万元
法定代表人	王平乐
成立日期	2013 年 10 月 15 日
营业期限	2013 年 10 月 15 日至 2033 年 10 月 14 日
住所	浙江省温州市苍南县灵溪镇玉苍路 1088 号
主要办公地点	浙江省温州市苍南县灵溪镇玉苍路 1088 号

经营范围	房地产开发经营、房屋租赁、物业管理、企业管理咨询，市场调查，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、发布，工程项目管理，日用品、化妆品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发、零售；验光；配镜；摄影；照相彩扩；礼服出租；鞋包修理；服装修改；商品信息咨询服务；家电批发、零售、维修；体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕套、避孕帽、第一类医疗器械的零售；场地租赁；停车场经营。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）
------	---

## （二）历史沿革

### 1、2013 年 10 月设立

苍南银泰成立于 2013 年 10 月 15 日，成立时的股东为北京银泰（即北京银泰置地商业有限公司），根据苍南立业会计师事务所 2013 年 10 月 14 日出具的《验资报告》（苍立会验[2013]21283 号），苍南银泰已收到北京银泰的货币出资人民币 1 亿元。

苍南银泰设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京银泰	10,000	100%
	合计	10,000	100%

### 2、2016 年 11 月股权变更

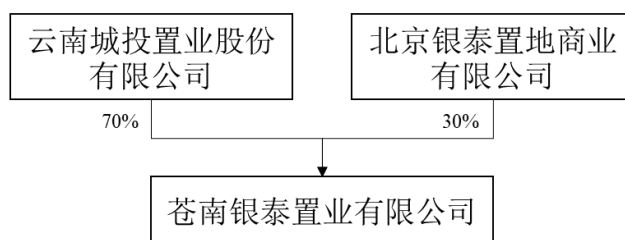
2016 年 11 月 3 日，北京银泰与云南城投签署《苍南银泰置业有限公司股权转让协议》，北京银泰将其持有苍南银泰 70% 的股权转让给云南城投。

本次股权转让完成后，苍南银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	7,000	70%
2	北京银泰	3,000	30%
	合计	10,000	100%

## （三）股权结构及控制关系

截至本报告出具日，苍南银泰股权结构如下图所示：



#### (四) 最近三年主营业务发展情况

苍南银泰目前运作苍南银泰城项目，自持的商业物业整租给云泰商管经营，其物业类型包括：银泰百货、住宅、商业裙房、地下室。目前对外销售的物业已经基本销售完毕，其余部分为自持的购物中心银泰百货及配套设施。

#### (五) 报告期内主要财务数据

苍南银泰最近两年及一期的主要财务数据如下：

##### 1、主要财务数据

根据信永中和出具的《苍南银泰置业有限公司 2020 年 1-6 月、2019 年度及 2018 年度审计报告》（XYZH/2020KMA20575），苍南银泰最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	164,865.90	171,859.76	148,524.34
总负债	91,487.11	97,137.00	74,218.97
归属于母公司所有者权益	73,378.79	74,722.77	74,305.37
资产负债率（%）	55.49%	56.52%	49.97%
利润表项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,675.23	5,678.77	8,601.92
营业利润	-969.37	571.53	-16,713.31
利润总额	-963.21	556.87	-16,717.06
归属于母公司所有者的净利润	-1,343.98	417.40	-12,733.63
现金流量项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-409.19	761.38	-6,672.76
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-7.37
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-

现金及现金等价物净增加额	-409.19	761.38	-6,680.13
--------------	---------	--------	-----------

## 2、最近两年及一期盈利情况分析

2018年、2019年及2020年1-6月，苍南银泰分别实现营业收入8,601.92万元、5,678.77万元、1,675.23万元，归属于母公司所有者的净利润-12,733.63万元、417.40万元、-1,343.98万元。公司营业收入持续下滑的主要原因是销售存货逐步结转完毕，而自持的商业物业尚处于培育期。2018年公司出现亏损的主要原因是当期缴纳土地增值税及投资性房地产公允价值变动损失。

## 3、最近两年及一期非经常性损益情况

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年	2018年
非流动资产处置损益	-	-	-6.29
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-	-	3.01
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-801.30	-9,277.05
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6.15	-14.67	-6.51
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
小计	6.15	-815.97	-9,286.84
所得税影响额	1.54	-203.99	-2,321.71
合计	4.62	-611.98	-6,965.13

## （六）主要资产权属情况

### 1、土地使用权

截至本报告出具日，苍南银泰土地使用权登记情况如下：

序号	土地使用权证号	证载权利人	坐落	使用权类型	用途	面积（m <sup>2</sup> ）	土地使用权终止日期	有无抵押
1.	苍国用（2013）第001-6145号	苍南银泰	苍南县城中心区36-1地块	出让	商住用地	61,610.10	商业： 2053-10-17 住宅：	无

## 2、不动产

截至本报告出具日，苍南银泰不动产权登记情况如下：

序号	不动产权证号	证载权利人	坐落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限	有无抵押
1.	浙(2017)苍南县不动产权第0009470号	苍南银泰	灵溪镇银泰购物中心1幢101室	商服用地/自持商业	土地使用权面积15,590.91/房屋建筑面积85,628.60	国有建设用地使用权2013-10-18至2053-10-17	有
2.	浙(2017)苍南县不动产权第0011076号	苍南银泰	灵溪镇银泰购物中心4幢112室	商服用地/商业服务	土地使用权面积13.53/房屋建筑面积38.02	国有建设用地使用权2013-10-18至2053-10-17	无

注：浙(2017)苍南县不动产权第0009470号不动产权证书上的建筑物建在苍国用(2013)第001-6145号国有土地使用证所载土地上，建筑物与其占用范围内的国有土地处于抵押状态。

## 3、主要资产租赁情况

### (1) 承租情况

截至本报告出具日，苍南银泰不存在承租他人资产的情况。

### (2) 出租情况

截至本报告出具日，根据苍南银泰与云创商业管理(杭州)有限公司苍南分公司签订的《商业物业租赁合同》，由云创商业管理(杭州)有限公司北仑分公司负责苍南银泰城购物中心的整体经营，出租期限为2018年7月1日至2028年6月30日。

## 4、商标

截至本报告出具日，苍南银泰未拥有商标。

## 5、业务资质

苍南银泰持有2013年11月26日温州市住房和城乡建设委员会颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》(证书编号：浙房温综字第03918号)，有效期至2014年11月25日。目前苍南银泰没有新开发的房地产项目，因此未再办理新的房地产开发资质证书。

## （七）主要负债及或有负债情况

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>			
应付账款	2,726.20	3,825.23	11,172.53
预收款项	322.56	812.11	27.04
合同负债	426.76	-	-
应付职工薪酬	18.65	18.56	14.65
应交税费	34.09	58.63	66.22
其他应付款	76,463.97	81,325.58	52,423.68
<b>流动负债合计</b>	<b>80,013.57</b>	<b>86,040.11</b>	<b>63,704.12</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	11,473.53	11,096.89	10,514.85
<b>非流动负债合计</b>	<b>11,473.53</b>	<b>11,096.89</b>	<b>10,514.85</b>
<b>负债合计</b>	<b>91,487.11</b>	<b>97,137.00</b>	<b>74,218.97</b>

## （八）对外担保、抵押质押及其他情况

### 1、对外担保情况

截至本报告出具日，苍南银泰为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截至2020年6月30日，苍南银泰提供的阶段性担保金额合计1,863,745.29元。

### 2、抵质押情况

2020年8月，因云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司向广发银行股份有限公司昆明分行融资10亿元人民币，苍南银泰用其所有的浙（2017）苍南县不动产权第0009470号不动产权证所在房地产提供抵押担保，并办理了浙（2020）苍南县不动产证明第0024926号《不动产登记证明》（即抵押登记）。

## （九）重大未决诉讼、仲裁及行政处罚情况

## 1、重大未决诉讼、仲裁

根据苍南银泰提供的资料,并经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网,苍南银泰不存在尚未了结的涉案金额在 100 万元以上的重大诉讼或仲裁。

## 2、行政处罚

根据苍南县市场监督管理局、国家税务总局苍南县税务局、苍南县人力资源和社会保障局、温州市住房公积金管理中心苍南分中心、苍南县自然资源和规划局、苍南县住房和城乡建设局、苍南县应急管理局出具的证明,并经核查,苍南银泰报告期内经营活动符合工商、税务、社保、住房公积金、土地、住建、应急管理等部门的要求,没有受过上述部门的重大行政处罚。

### (十) 下属企业的相关信息

截至本报告出具日,苍南银泰无下属子公司。

### (十一) 交易标的为股权时的说明

#### 1、股东出资及合法存续情况

截至本报告出具日,苍南银泰的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

#### 2、股权转让取得其他股东同意情况

截至本报告出具日,拟出售资产为云南城投持有的苍南银泰 70%股权,北京银泰置地商业有限公司持有苍南银泰 30%股权,北京银泰未明确放弃苍南银泰 70%股权的优先购买权。

截至本报告出具日,苍南银泰尚未召开股东会审议云南城投转让其持有苍南银泰 70%的股权,拟在云交所启动正式挂牌前召开股东会。

#### 3、本次交易符合《公司章程》规定的股权转让前置条件的情况

苍南银泰《公司章程》不存在影响本次交易的内容或影响股权转让的前置条件。

### (十二) 最近三年进行的与交易、增资及改制相关的评估或估值情况

截至本报告出具日,苍南银泰最近三年未进行过与交易、增资及改制等相关

的评估或估值情况。

### （十三）涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明

本次交易为上市公司出售其持有的苍南银泰 70% 股权，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利。

### （十四）债权债务、担保转移情况

本次交易不涉及苍南银泰债权债务及担保转移情形。

### （十五）涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项

本次交易中，上市公司拟出售苍南银泰 70% 的股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批等相关事项。

## 二、杭州海威

### （一）基本信息

名称	杭州海威房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91330108770821665X
企业性质	其他有限责任公司
注册资本	5,000 万元
法定代表人	王维民
成立日期	2005 年 3 月 4 日
营业期限	2005 年 3 月 4 日至长期
住所	浙江省杭州市滨江区长河街道科技馆街 1600 号银泰国际商务中心 102 室
主要办公地点	浙江省杭州市滨江区长河街道科技馆街 1600 号银泰国际商务中心 102 室
经营范围	开发、经营：杭政储出(2004)37 号地块房地产；服务：停车管理；含下属分支机构经营范围。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### （二）历史沿革

#### 1、2005 年 3 月设立



杭州海威成立于 2005 年 3 月 4 日，成立时的股东为浙江海威控股有限公司和浙江浙联房产集团有限公司，根据杭州萧然会计师事务所 2005 年 2 月 28 日出具的《验资报告》（杭萧会内设验（2005）第 152 号），杭州海威已收到全体股东的货币出资人民币 5,000 万元。

杭州海威设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	浙江海威控股有限公司	3,000	60%
2	浙江浙联房产集团有限公司	2,000	40%
合计		5,000	100%

### 2、2005 年 11 月股权变更

2005 年 10 月 19 日，浙江海威控股有限公司与浙江浙联房产集团有限公司签署《股东转让出资协议》，浙江浙联房产集团有限公司将其持有杭州海威 7% 的股权转让给浙江海威控股有限公司。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	浙江海威控股有限公司	3,350	67%
2	浙江浙联房产集团有限公司	1,650	33%
合计		5,000	100%

### 3、2007 年 9 月股权变更

2007 年 9 月 10 日，浙江海威控股有限公司与银泰控股股份有限公司签署《股权转让协议》，浙江海威控股有限公司将其持有杭州海威 37% 的股权转让给银泰控股股份有限公司。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	银泰控股股份有限公司	1,850	37%
2	浙江浙联房产集团有限公司	1,650	33%
3	浙江海威控股有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%

#### 4、2008年4月股权变更

2007年9月28日，浙江浙联房产集团有限公司与杭州银泰投资管理有限公司签署《股权转让协议》，浙江浙联房产集团有限公司将其持有杭州海威33%的股权转让给杭州银泰投资管理有限公司。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	银泰控股股份有限公司	1,850	37%
2	杭州银泰投资管理有限公司	1,650	33%
3	浙江海威控股有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%

#### 5、2009年8月股权变更

2008年10月16日，杭州银泰投资管理有限公司与中国银泰投资有限公司签署《股权转让协议》，杭州银泰投资管理有限公司将其持有杭州海威33%的股权转让给中国银泰投资有限公司。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	银泰控股股份有限公司	1,850	37%
2	中国银泰投资有限公司	1,650	33%
3	浙江海威控股有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%

#### 6、2011年5月股权变更

2011年4月17日，海威控股有限公司（原名称：浙江海威控股有限公司）与北京国俊投资有限公司签署《股权转让协议》，海威控股有限公司将其持有杭州海威30%的股权转让给北京国俊投资有限公司。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	京投银泰股份有限公司	1,850	37%
2	中国银泰投资有限公司	1,650	33%
3	北京国俊投资有限公司	1,500	30%

合计	5,000	100%
----	-------	------

注：银泰控股股份有限公司变更名称为京投银泰股份有限公司。

#### 7、2012年7月股权变更

2012年6月29日，京投银泰股份有限公司与中国银泰投资有限公司签署《股权转让协议》，京投银泰股份有限公司将其持有杭州海威37%的股权转让给中国银泰投资有限公司。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	中国银泰投资有限公司	3,500	70%
2	北京国俊投资有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%

#### 8、2016年12月股权变更

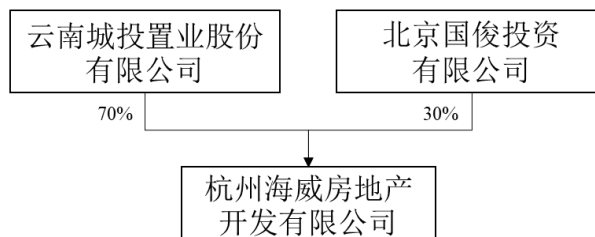
2016年11月30日，中国银泰投资有限公司与云南城投签署《股权转让协议》，中国银泰投资有限公司将其持有杭州海威70%的股权转让给云南城投。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	3,500	70%
2	北京国俊投资有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%

### （三）股权结构及控制关系

截至本报告出具日，杭州海威股权结构如下图所示：



### （四）最近三年主营业务发展情况

杭州海威开发项目为银泰海威国际和银泰国际商务中心(包括杭州喜来登酒店)。其中：项目一期主要为住宅及车库，已经建成、售罄、交房；项目二期主要为杭州海威喜来登酒店及办公楼和车库，已经建成，其中杭州海威喜来登酒店已于 2016 年 6 月开业，办公楼和车库已经基本销售完毕。

### (五) 报告期内主要财务数据

杭州海威最近两年及一期的主要财务数据如下：

#### 1、主要财务数据

根据信永中和出具的《杭州海威房地产开发有限公司 2020 年 1-6 月、2019 年度及 2018 年度审计报告》(XYZH/2020KMA20581)，杭州海威最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	115,207.70	138,124.10	141,947.27
总负债	99,525.35	121,074.08	122,442.89
归属于母公司所有者权益	15,682.36	17,050.02	19,504.38
资产负债率(%)	86.39%	87.66%	86.26%
利润表项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	2,376.96	12,023.93	51,289.00
营业利润	-1,212.09	-3,434.24	16,060.07
利润总额	-1,212.08	-3,434.78	16,127.70
归属于母公司所有者的净利润	-1,367.66	-2,454.36	12,086.69
现金流量项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	94.25	3,211.34	2,897.16
投资活动产生的现金流量净额	-5.31	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-1,647.58	-4,362.78	-3,929.92
现金及现金等价物净增加额	-1,558.64	-1,151.44	-1,028.20

#### 2、最近两年及一期盈利情况分析

2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，杭州海威分别实现营业收入 51,289.00 万元、12,023.93 万元、2,376.96 万元，归属于母公司所有者的净利润 12,086.69

万元、-2,454.36 万元、-1,367.66 万元。公司盈利水平持续下滑的主要原因是销售存货逐步结转完毕，而自持的酒店物业尚处于培育期。

### 3、最近两年及一期非经常性损益情况

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年	2018年
非流动资产处置损益	-	-0.53	-1.20
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.01	-0.01	68.83
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
小计	0.01	-0.54	67.63
所得税影响额	-	-	16.91
合计	<b>0.01</b>	<b>-0.54</b>	<b>50.72</b>

### (六) 主要资产权属情况

#### 1、不动产

截至本报告出具日，杭州海威不动产权登记情况如下：

序号	不动产权证号	证载权利人	坐落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限	有无抵押
1.	浙(2017)杭州市不动产权第0016646号	杭州海威	杭州市滨江区长河街道科技馆街1600号银泰国际商务中心101室	商服用地/非住宅	土地使用权面积2,794.30/房屋建筑面积45,068.93	国有建设用地使用权2046-01-15止	有

#### 2、主要资产租赁情况

##### (1) 承租情况

2018年12月7日，杭州海威、杭州海威喜来登酒店与杭州弘屿物业管理有限公司签署了《房屋租赁合同》，杭州海威、杭州海威喜来登酒店租赁杭州弘屿物业管理有限公司的公寓楼用于住宿，租赁期自2019年2月22日至2024年2月21日，租金为：套房租金4,000元/月/间，共8间，合计384,000元/年；其他房间（含集体淋浴、卫生间、仓库）租金2,350元/月/间，共92间，合计2,594,400元/年。租金第一、第二年度保持不变，第三年度起每年度递增5%。

##### (2) 出租情况

截至本报告出具日，杭州海威不存在出租资产的情况。

### 3、商标

截至本报告出具日，杭州海威未拥有商标。

### 4、业务资质

截至本报告出具日，杭州海威持有 2020 年 6 月 3 日杭州市滨江区住房和城乡建设局颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》（证书编号：杭房项（滨）005 号），有效期至 2021 年 6 月 2 日。

杭州海威下设杭州海威房地产开发有限公司杭州滨江银泰喜来登大酒店分公司，拥有与生产经营有关的相关资质许可如下：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	发证日期	有效期
1	公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	滨公消安检字[2016]第 0049 号	杭州市公安消防支队滨江区大队	2016-05-09	—
2	卫生许可证	浙卫公证字[2016]第 330108000048 号	杭州市滨江区卫生健康局	2020-06-22	2024-06-21
3	食品经营许可证	JY23301080105792	杭州高新技术产业开发区（滨江）市场监督管理局	2016-06-22	2021-06-21
4	烟草专卖零售许可证	330101228659	浙江省杭州市烟草专卖局	2017-04-12	2022-03-31
5	特种行业许可证	滨公特治字第 16-15 号	杭州市公安局滨江区分局	2016-06-24	-
7	高危险性体育项目经营许可证	33010820160004	杭州市滨江区体育局	2017-06-01	2022-05-31
8	城镇污水排入排水管网许可证（注）	浙滨排临字第 1119 号	杭州市滨江区城市管理局	2020-09-22	2025-09-21
9	酒类流通备案登记表	330106300423	杭州市滨江区商务局	2016-06-23	-

### （七）主要负债及或有负债情况

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
应付账款	1,486.09	1,483.62	2,314.67
预收款项	255.46	474.24	389.74
合同负债	274.57	-	-
应付职工薪酬	309.21	531.03	345.88
应交税费	32,363.20	32,723.73	3,348.51

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应付款	15,098.70	36,093.35	65,320.39
一年内到期的非流动负债	1,502.82	1,503.10	1,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>51,290.05</b>	<b>72,809.08</b>	<b>72,719.20</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	47,088.28	47,097.11	48,500.00
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	1,147.02	1,167.89	1,223.70
<b>非流动负债合计</b>	<b>48,235.30</b>	<b>48,265.00</b>	<b>49,723.70</b>
<b>负债合计</b>	<b>99,525.35</b>	<b>121,074.08</b>	<b>122,442.89</b>

## （八）对外担保、抵押质押及其他情况

### 1、对外担保情况

2020年8月12日，杭州海威与宁波通商银行股份有限公司杭州分行（以下简称“宁波通商银行杭州分行”）签订了合同编号为宁通0502额保字第20081301号《最高额保证担保合同》，由杭州海威就2020年8月12日杭州云泰与宁波通商银行杭州分行签订的编号为宁通0502综字第20081101号的《综合授信额度合同》项下债务人所应承担的全部债务，为杭州云泰提供保证期间为两年的连带责任保证担保，根据前述《综合授信额度合同》，宁波通商银行杭州分行给予杭州云泰3,000万元的综合授信额度，综合授信额度期限自2020年8月21日至2021年8月21日。

### 2、抵押质押情况

2017年7月13日，杭州海威与上海浦东发展银行股份有限公司杭州求是支行（以下简称“浦发行求是支行”）签订了编号为95182017280138号《经营性物业贷款合同》。贷款金额5亿元，贷款期限自2017年7月14日至2037年7月14日。

为确保前述贷款合同的履行，杭州海威与浦发行求是支行签订了编号为ZD9518201700000004号《最高额抵押合同》，杭州海威将其所有的浙（2017）杭州市不动产权第0016646号《不动产权证书》所载不动产抵押给浦发行求是支行，

担保的主债权为浦发行求是支行在 2017 年 6 月 30 日至 2037 年 9 月 30 日期间与杭州海威办理各类融资业务所发生的债权，主债权余额在债权确定期间内以最高不超过等值人民币 7.5 亿元为限，并办理了证号为浙（2017）杭州市不动产证明第 0114786 号《不动产登记证明》（即抵押登记）。

## （九）重大未决诉讼、仲裁及行政处罚情况

### 1、重大未决诉讼、仲裁

截至本报告出具日，杭州海威不存在诉讼、仲裁标准为标的额在 100 万元以上的尚未了结的诉讼、仲裁事项。

### 2、行政处罚

2018 年 8 月 17 日，杭州市滨江区卫生和计划生育局向杭州海威喜来登酒店下发《行政处罚决定书》（杭滨卫公罚（2018）1810044 号），认为杭州海威喜来登酒店经营的游泳池水质不符合国家卫生标准和要求，违反了《浙江省游泳场所管理办法》第六条第一项的规定：“游泳场所经营者应当遵守下列管理规定：（一）全面执行国家和省相关标准、规范，保证场地、设施设备、水质、卫生环境、安全保障等符合规定要求”。根据《浙江省游泳场所管理办法》第二十条第一项的规定：“游泳场所经营期间水质不符合国家卫生标准 and 要求的，由卫生和计划生育部门按下下列规定处罚：（一）对人工游泳场所经营者处 5000 元以上 2 万元以下罚款，并责令限期改正；逾期不改正的，依照《公共场所卫生管理条例》的规定责令停业整顿或者吊销《卫生许可证》。”对杭州海威喜来登酒店处以罚款人民币 5,000 元。截至本报告出具日，杭州海威喜来登酒店已缴纳了前述罚款。2020 年 4 月 10 日，杭州市滨江区卫生健康局出具《无重大行政处罚证明》，认为杭州海威喜来登酒店自 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 4 月 9 日无重大行政处罚行为。

根据杭州高新区（滨江）市场监督管理局、国家税务总局杭州市滨江区税务局、杭州市滨江区人力资源和社会保障局、杭州住房公积金管理中心、杭州市住房保障和房产管理局出具的证明，并经核查，杭州海威及其分支机构在报告期内经营活动符合工商、税务、社保、住房公积金、土地、住建、应急管理等部门的要求，没有受过上述部门的重大行政处罚。



## （十）下属企业的相关信息

截至本报告出具日，杭州海威无下属子公司。

## （十一）交易标的为股权时的说明

### 1、股东出资及合法存续情况

截至本报告出具日，杭州海威的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

### 2、股权转让取得其他股东同意情况

拟出售资产为云南城投持有的杭州海威 70% 股权，北京国俊投资有限公司持有杭州海威 30% 股权。2020 年 10 月 14 日，北京国俊投资有限公司已出具《股权转让事宜回函》，明确不放弃行使优先购买权。

### 3、本次交易符合《公司章程》规定的股权转让前置条件的情况

杭州海威《公司章程》规定，公司股东转让股权，应当先召开股东会，股东会决议应经全体股东一致通过并盖章、签字。如全体股东未能取得一致意见，则按股东向股东以外的人转让股权，应当经其他股东过半数同意。股东应当就其股权转让事项书面通知其他股东征求同意，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。经股东同意转让的股权，在同等条件下，其他股东有优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先购买权。

截至本报告出具日，杭州海威尚未召开股东会审议云南城投转让其持有杭州海威 70% 的股权，拟在云交所启动正式挂牌前召开股东会。

## （十二）最近三年进行的与交易、增资及改制相关的评估或估值情况

截至本报告出具日，杭州海威最近三年未进行过与交易、增资及改制等相关的评估或估值情况。

## （十三）涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明

本次交易为上市公司出售其持有的杭州海威 70% 股权，不涉及土地使用权、

矿业权等资源类权利。

#### (十四) 债权债务、担保转移情况

本次交易不涉及杭州海威债权债务转移情况。

截至 2020 年 6 月 30 日，上市公司对杭州海威的下属公司仍存在存续担保，具体担保情况及采取解决方案和措施如下：

序号	债权人	债务人	担保人	借款余额 (亿元)	借款期限	担保情况	担保解决方案
1.	上海浦东发展银行股份有限公司杭州求是支行	杭州海威	云南城投	4.85	2017.7.14-2037.7.10	按云南城投持股比例提供 70% 连带责任保证	受让方应当在标的股权变更登记至受让方名下之前，代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保，或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保的豁免许可

#### (十五) 涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项

本次交易中，上市公司拟出售杭州海威 70% 的股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批等相关事项。

### 三、平阳银泰

#### (一) 基本信息

名称	平阳银泰置业有限公司
统一社会信用代码	91330326078677601N
企业性质	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	10,000 万元

法定代表人	王平乐
成立日期	2013年9月16日
营业期限	2013年9月16日至2033年9月15日
住所	平阳县鳌江镇园林路85号605室
主要办公地点	平阳县鳌江镇园林路85号605室
经营范围	房地产开发经营；物业管理；停车场经营；房屋租赁；商业管理；工程项目管理；房地产信息咨询；商品信息咨询服务；企业管理咨询；商务信息咨询服务；柜台租赁；房地产经纪；企业营销策划；会议及展览服务；日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、金银饰品、通讯设备（不含无线发射设备）、电子产品零售；第一类医疗器械零售；办公用品、体育用品、化妆品、工艺品、钟表眼镜、珠宝、文化用品、健身器材、塑料制品、厨卫用具、箱包、化工产品（不含危险化学品）的批发、零售；验光配镜服务（不含角膜接触镜）；摄影、照相彩扩服务；礼服出租；鞋、包修理；家用电器批发、零售、维修；服装加工及干洗；婚庆服务；广告设计、制作、发布，雕塑设计与制作。（涉及资质的凭资质证书经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）历史沿革

### 1、2013年9月设立

平阳银泰成立于2013年9月16日，成立时的股东为宁波银泰投资有限公司，根据平阳德诚联合会计师事务所（普通合伙）2013年9月13日出具的《验资报告》（平德会验字（2013）第476号），平阳银泰已收到初始股东的货币出资人民币1亿元。

平阳银泰设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波银泰投资有限公司	10,000.00	100%
	合计	10,000.00	100%

### 2、2014年3月股权转让

2014年03月06日，宁波银泰投资有限公司与上海财通资产管理有限公司签署《股权转让协议》，宁波银泰投资有限公司将其持有平阳银泰49%的股权转让给上海财通资产管理有限公司。

本次股权转让完成后，平阳银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
----	------	---------	------

1	宁波银泰投资有限公司	5,100.00	51%
2	上海财通资产管理有限公司	4,900.00	49%
合计		10,000.00	100%

### 3、2015年10月股权转让

2015年10月10日，宁波银泰投资有限公司与上海财通资产管理有限公司签署《股权转让协议》，上海财通资产管理有限公司将其持有平阳银泰49%的股权转让给宁波银泰投资有限公司。

本次股权转让完成后，平阳银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波银泰投资有限公司	10,000.00	100%
合计		10,000.00	100%

### 4、2016年9月14日股权转让

2016年9月10日，宁波银泰投资有限公司与天津银润签署《股权转让协议》，宁波银泰投资有限公司将其持有平阳银泰100%的股权转让给天津银润。

本次股权转让完成后，平阳银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津银润	10,000.00	100%
合计		10,000.00	100%

### 5、2016年9月30日股权转让

2016年9月29日，天津银润与宁波市金润资产经营有限公司签署《平阳银泰置业有限公司股权转让协议》，天津银润将其持有平阳银泰100%的股权转让给宁波市金润资产经营有限公司。

本次股权转让完成后，平阳银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波市金润资产经营有限公司	10,000.00	100%
合计		10,000.00	100%

### 6、2016年11月股权转让

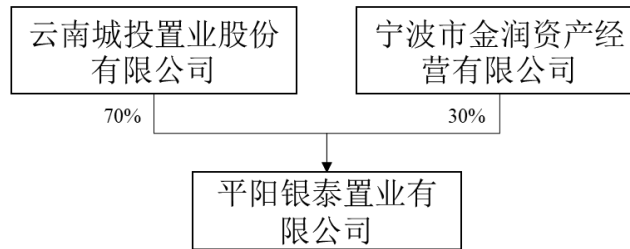
2016年11月28日，宁波市金润资产经营有限公司与云南城投签署《平阳银泰置业有限公司股权转让协议》，宁波市金润资产经营有限公司将其持有平阳银泰70%的股权转让给云南城投。

本次股权转让完成后，平阳银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波市金润资产经营有限公司	3,000.00	30%
2	云南城投	7,000.00	70%
合计		10,000.00	100%

### （三）股权结构及控制关系

截至本报告出具日，平阳银泰股权结构如下图所示：



### （四）最近三年主营业务发展情况

平阳银泰目前运作平阳银泰城项目，该项目位于温州市平阳县鳌江镇。项目包括9栋住宅、1栋写字楼、1个购物中心。目前对外销售的物业已经基本销售完毕，剩余部分为自持的购物中心及配套设施。

### （五）报告期内主要财务数据

平阳银泰最近两年及一期的主要财务数据如下：

#### 1、主要财务数据

根据信永中和出具的平阳银泰置业有限公司2020年1-6月、2019年度及2018年度财务报表及审计报告》（XYZH/2020KMA20577），平阳银泰最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
总资产	78,443.72	79,691.72	94,175.52

总负债	78,319.26	76,864.62	76,911.34
归属于母公司所有者权益	124.47	2,827.09	17,264.18
资产负债率(%)	99.84%	96.45%	81.67%
<b>利润表项目</b>	<b>2020年1-6月</b>	<b>2019年度</b>	<b>2018年度</b>
营业收入	3,192.90	2,950.16	14,551.54
营业利润	-2,445.50	-13,638.82	-18,133.26
利润总额	-2,444.69	-13,684.97	-18,653.69
归属于母公司所有者的净利润	-2,702.63	-14,437.08	-14,343.77
<b>现金流量项目</b>	<b>2020年1-6月</b>	<b>2019年度</b>	<b>2018年度</b>
经营活动产生的现金流量净额	2,624.68	7,319.90	6,794.24
投资活动产生的现金流量净额	-	-0.20	-1.42
筹资活动产生的现金流量净额	-2,973.39	-6,658.15	-13,980.90
现金及现金等价物净增加额	-348.70	661.55	-7,188.08

## 2、最近两年及一期盈利情况

2018年、2019年及2020年1-6月，平阳银泰分别实现营业收入14,551.54万元、2,950.16万元、3,192.90万元，归属于母公司所有者的净利润-14,343.77万元、-14,437.08万元、-2,702.63万元。公司营业收入持续下滑的主要原因是销售存货逐步结转完毕，剩余库存主要为车位，盈利能力下滑的主要原因是财务费用逐年升高所致及投资性房地产公允价值变动损失。

## 3、最近两年及一期非经常性损益情况

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度
非流动资产处置损益	-	-0.21	-18.42
计入当期损益的政府补助	-	-	3.29
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-7,398.21	-16,431.50
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.80	-45.94	-523.86
小计	0.80	-7,444.36	-16,970.50
减：所得税影响额	0.20	-1,861.09	-4,242.62
少数股东权益影响额(税后)	-	-	-
合计	0.60	-5,583.27	-12,727.87

## (六) 主要资产权属情况

### 1、不动产权

截至 2020 年 6 月 30 日，平阳银泰自有房屋建筑物情况如下：

序号	不动产权证号	证载权利人	坐落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限	有无抵押
1.	浙(2016)平阳县不动产权第 0004365 号	平阳银泰	鳌江镇车站大道 1188 号银泰城 A 幢 -101 室	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地/商业服务	土地使用权面积 2806.612/房屋建筑面积 11074.47	国有建设用地使用权至 2053-12-12	有
2.	浙(2016)平阳县不动产权第 0004659 号	平阳银泰	鳌江镇车站大道 1188 号银泰城 A 幢 101 室	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地/商业服务	土地使用权面积 15859.03/房屋建筑面积 62577.37	国有建设用地使用权至 2053-12-12	有

截至 2020 年 6 月 30 日，平阳银泰有 11,563.53 m<sup>2</sup> 的建筑面积未办理权属证书。该房产系平阳银泰自建房产，且开发过程中已合法取得该等房产所在土地的土地使用权证，建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，以及建筑工程施工许可证等相关的建设手续。该等房产历史上一直由标的公司使用，未出现因权属瑕疵导致的争议与纠纷情形。

## 2、主要资产租赁情况

2020 年 5 月 21 日，中交融资租赁有限公司（出租方）与云南城投、宁波泰悦、杭州云泰、奉化银泰、平阳银泰、西安东智房地产有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司、台州商业、哈尔滨银旗和杭州西溪（前述十家公司为承租方）签订了《售后回租赁合同》（合同编号：SL（20）05004FLE003-L01），由承租方将其共同持有和管理的酒店、商业街设备资产，如冷却装置、高压装置、电梯、发电机、变电站等设备资产以 2.75 亿元的价格转让给出租方，然后由出租方回租给承租方，租赁期限 60 个月，租金总额 333,891,970 元，保证金不低于 1,375 万元，租赁物留购价为 100 元。

## 3、商标

截至本报告出具日，平阳银泰无商标。

## 4、业务资质

截至本报告出具日，平阳银泰无业务资质。平阳银泰持有 2015 年 1 月 9 日温州市住房和城乡建设委员会颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》（证书编

号：浙房温综字第 03920 号)，有效期至 2016 年 11 月 25 日。平阳银泰目前没有新开发的房地产项目，因此未再办理新的房地产开发资质证书。

### (七) 主要负债及或有负债情况

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
应付账款	959.46	1,274.20	12,857.73
预收款项	620.65	1,504.27	661.79
合同负债	1,766.36		
应付职工薪酬	38.70	39.00	12.82
应交税费	70.46	82.09	277.18
其他应付款	46,128.31	43,553.45	29,041.84
一年内到期的非流动负债	4,045.11	4,045.11	4,480.00
其他流动负债	88.32		
<b>流动负债合计</b>	<b>53,717.37</b>	<b>50,498.12</b>	<b>47,331.37</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	22,248.11	24,270.67	28,000.00
递延所得税负债	2,353.77	2,095.84	1,579.97
<b>非流动负债合计</b>	<b>24,601.89</b>	<b>26,366.50</b>	<b>29,579.97</b>
<b>负债合计</b>	<b>78,319.26</b>	<b>76,864.62</b>	<b>76,911.34</b>

### (八) 对外担保、抵押质押及其他情况

#### 1、对外担保情况

平阳银泰为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截至 2020 年 6 月 30 日，平阳银泰提供的阶段性担保金额合计 1,632,361.83 元。

#### 2、抵押质押情况

2016 年 11 月 3 日，平阳银泰与绍兴银行股份有限公司（以下简称“绍兴银行”）签订了编号为 0900161103002 号《物业物产借款合同》。贷款金额 4 亿元，贷款期限自 2016 年 11 月 3 日至 2026 年 11 月 3 日。



为确保前述借款合同的履行，平阳银泰与绍兴银行签订了编号为 090016110277 号《最高额抵押合同》，平阳银泰将其所有的浙（2016）平阳县不动产权第 0004365 号、浙（2016）平阳县不动产权第 0004659 号《不动产权证书》所载不动产抵押给绍兴银行，担保的主债权为在 2016 年 11 月 2 日至 2026 年 12 月 2 日期间绍兴银行与平阳银泰办理分期分次取得的贷款资金，最高抵押担保余额为 8.5 亿元，并办理了证号为浙（2016）平阳县不动产证明第 0004233 号《不动产登记证明》（即抵押登记）。

为确保前述借款合同的履行，中国银泰投资有限公司、宁波银泰投资有限公司分别与绍兴银行签订了编号为 090016110276 号和 090016110176 号的《最高额保证合同》，中国银泰投资有限公司和宁波银泰投资有限公司就绍兴银行在 2016 年 11 月 2 日至 2026 年 12 月 2 日（宁波银泰投资有限公司为 2016 年 11 月 1 日至 2026 年 12 月 1 日）期间与平阳银泰办理分期分次的贷款资金，提供连带责任保证担保，担保的主债权最高余额为 4.4 亿。

2017 年 3 月 23 日，平阳银泰、绍兴银行、宁波银泰投资有限公司、中国银泰投资有限公司与云南城投就前述涉及的相关担保事宜签订了《补充协议》，宁波银泰投资有限公司和中国银泰投资有限公司的最高担保余额变更为 1.32 亿元。云南城投同意在 2017 年 3 月 22 日起至 2026 年 12 月 1 日期间，平阳银泰向绍兴银行取得各项本外币贷款等，在本金最高余额 2.8 亿元内提供连带责任保证担保。为此，云南城投与绍兴银行于 2017 年 3 月 22 日签订了 090017032276 号《最高额保证合同》。

## （九）重大未决诉讼、仲裁及行政处罚情况。

### 1、重大未决诉讼、仲裁

根据平阳银泰提供的资料，并经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网，平阳银泰不存在尚未了结的涉案金额在 100 万元以上的重大诉讼或仲裁。

### 2、行政处罚

（1）2018 年 6 月 22 日，平阳县市场监督管理局向平阳银泰作出《行政处罚决定书》（平市监处字[2018]63 号），认为平阳银泰发布含有“5,888 元/m<sup>2</sup>起，送约 1,500 元/m<sup>2</sup>标准的精装修”等与实际不相符的广告属于发布虚假广告的行为；制作发布含有“首席”、“第一”等广告用语的广告宣传单和户型手册的行为属于

发布有禁止情形广告的行为。根据《中华人民共和国广告法》第五十五条第一款“违反本法规定，发布虚假广告的，由工商行政管理部门责令停止发布广告，责令广告主在相应范围内消除影响，处广告费用三倍以上五倍以下的罚款，广告费用无法计算或者明显偏低的，处二十万元以上一百万元以下的罚款；两年内有三次以上违法行为或者有其他严重情节的，处广告费用五倍以上十倍以下的罚款，广告费用无法计算或者明显偏低的，处一百万元以上二百万元以下的罚款，可以吊销营业执照，并由广告审查机关撤销广告审查批准文件、一年内不受理其广告审查申请……”和《中华人民共和国广告法》第五十七条第（一）项“有下列行为之一的，由工商行政管理部门责令停止发布广告，对广告主处二十万元以上一百万元以下的罚款，情节严重的，并可以吊销营业执照，由广告审查机关撤销广告审查批准文件、一年内不受理其广告审查申请；对广告经营者、广告发布者，由工商行政管理部门没收广告费用，处二十万元以上一百万元以下的罚款，情节严重的，并可以吊销营业执照、吊销广告发布登记证件：（一）发布有本法第九条、第十条规定的禁止情形的广告的；……”之规定，对平阳银泰作出如下处罚：责令当事人停止发布广告，并在相应范围内消除影响；2、处罚款 200,000 元，上缴财政。经查，平阳银泰已缴纳了罚款。就前述违法行为，根据前述平阳县市场监督管理局作出行政处罚所依据的法律规定看，对平阳银泰的违法行为可以处二十万元以上一百万元以下的罚款，而对情节严重的行为是处以更高金额的罚款，以及吊销营业执照等其他处罚。平阳县市场监督管理局对平阳银泰处以的是二十万元的罚款，属于最低档的罚款标准，且并未适用情节严重的情形进行处罚。因此，平阳银泰的前述行政处罚不属于重大行政处罚，对本次交易不构成实质性影响。

（2）2020 年 8 月 20 日，平阳县消防救援大队向平阳银泰作出《行政处罚决定书》（平（消）行罚决字[2020]0022 号），认为平阳银泰负责管理的平阳县银泰城（商场东侧原露天部位加盖顶盖改为有顶步行街后未向消防救援机构申请公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查）未经消防安全检查擅自投入使用、营业，违反了《中华人民共和国消防法》第十五条第二款之规定：“消防救援机构应当自受理申请之日起十个工作日内，根据消防技术标准和管理规定，对该场所进行消防安全检查。未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求的，不得投入使用、营业。”根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款第四项：

“违反本法规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款：（四）公众聚集场所未经消防安全检查或者经检查不符合消防安全要求，擅自投入使用、营业的。”和《浙江省消防行政处罚裁量标准》第一条第二款第二项之规定，给予平阳银泰负责管理的平阳县银泰城责令停产停业，并处罚款人民币 90,000 元的处罚。经查，平阳银泰已缴纳了罚款。就前述违法行为，根据前述平阳县消防救援大队作出行政处罚多依据的法律规定看，对平阳银泰的违法行为可以处以停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款的处罚。平阳县消防救援大队对平阳银泰处以的是责令停产停业，并处罚款人民币 90,000 元，在前述可以处罚金额范围内，属于较低金额的罚款，并未被处以最高金额罚款。因此，平阳银泰的前述行政处罚不属于重大行政处罚，对本次交易不构成实质性影响。

根据平阳县市场监督管理局、国家税务总局平阳县税务局、平阳县人力资源社会保障保障局、温州市住房公积金管理中心平阳县中心、平阳县自然资源和规划局、平阳县住房和城乡建设局、平阳县应急管理局出具的证明，并经核查，平阳银泰报告期内经营活动符合工商、税务、社保、住房公积金、土地、住建、应急管理等部门的要求，没有受过上述部门的重大行政处罚。。

#### **（十）下属企业的相关信息**

截至本报告出具日，平阳银泰无下属子公司。

#### **（十一）交易标的为股权时的说明**

##### **1、股东出资及合法存续情况**

截至本报告出具日，平阳银泰的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

##### **2、股权转让取得其他股东同意情况**

拟出售资产为云南城投持有的平阳银泰 70% 股权，宁波市金润资产经营有限公司 30% 股权。截至本报告出具日，宁波市金润资产经营有限公司未明确放弃平阳银泰 70% 股权的优先购买权。

截至本报告出具日，平阳银泰尚未召开股东会审议云南城投转让其持有平阳银泰 70% 的股权，拟在云交所启动正式挂牌前召开股东会。

### 3、本次交易符合《公司章程》规定的股权转让前置条件的情况

平阳银泰《公司章程》不存在影响本次交易的内容或影响股权转让的前置条件。

#### (十二) 最近三年进行的与交易、增资及改制相关的评估或估值情况

截至本报告出具日，平阳银泰最近三年不存在股权转让、增减资及改制情形，亦不涉及评估。

#### (十三) 涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明

本次交易为上市公司出售其持有的平阳银泰 70% 股权，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利。

#### (十四) 债权债务、担保转移情况

截至 2020 年 6 月 30 日，上市公司对平阳银泰的下属公司仍存在存续担保，具体担保情况及采取解决方案和措施如下：

序号	债权人	债务人	担保人	借款余额 (亿元)	借款期限	担保情况	担保解决方案
1.	绍兴银行股份有限公司	平阳银泰	云南城投置业股份有限公司	2.60	2016.11.3-2026.11.3	按云南城投持股比例提供 70% 连带责任保证	受让方应当在标的股权变更登记至受让方名下之前，代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保，或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保的豁免许可

本次交易不涉及平阳银泰债权债务转移情形。

#### (十五) 涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项

截至本报告出具日，平阳银泰不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、

建设许可等有关报批事项。

## 四、杭州云泰

### （一）基本信息

名称	杭州云泰购物中心有限公司
统一社会信用代码	91330110063954098L
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	20,000 万元
法定代表人	应站权
成立日期	2013 年 3 月 18 日
营业期限	2013 年 3 月 18 日至 2033 年 3 月 17 日
住所	浙江省杭州市余杭区南苑街道北湖街 28 号
主要办公地点	浙江省杭州市余杭区南苑街道北湖街 28 号
经营范围	房地产开发、经营;物业管理、停车服务、酒店管理、室内外装修、房屋租赁;建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### （二）历史沿革

#### 1、2013 年 3 月设立

杭州云泰成立于 2013 年 3 月 18 日，设立时名称为杭州理想银泰购物中心有限公司，股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	理想四维地产集团有限公司	7,000	35%
2	北京银泰置地商业有限公司	7,000	35%
3	杭州乐府投资管理有限公司	6,000	30%
合计		20,000	100%

根据杭州永信会计师事务所有限公司 2013 年 3 月 18 日出具的《验资报告》（杭永会验（2013）029 号）、2013 年 5 月 7 日出具的《验资报告》（杭永会验[2013]063 号），截至 2013 年 5 月 7 日止，杭州云泰累计实缴注册资本 20,000 万元，占已登记注册资本总额的 100%。

#### 2、2013 年 6 月股权转让

2013 年 6 月 27 日，杭州乐府投资管理有限公司与上海金元惠理资产管理有

限公司签署《股权转让协议》，杭州乐府投资管理有限公司将拥有的杭州云泰 30% 的股权转让给上海金元惠理资产管理有限公司。此次转让后，杭州云泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	理想四维地产集团有限公司	7,000	35%
2	北京银泰置地商业有限公司	7,000	35%
3	上海金元惠理资产管理有限公司	6,000	30%
合计		20,000	100%

### 3、2015 年 5 月股权转让

2015 年 3 月 6 日，上海金元百利资产管理有限公司（由上海金元惠理资产管理有限公司更名而来）与北京银泰、理想四维地产集团有限公司分别签署《股权转让协议》，将拥有的杭州云泰 15% 的股权转让给北京银泰、15% 的股权转让给理想四维地产集团有限公司。此次转让后，杭州云泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	理想四维地产集团有限公司	10,000	50%
2	北京银泰置地商业有限公司	10,000	50%
合计		20,000	100%

### 4、2016 年 11 月股权转让

2016 年 11 月 30 日，北京银泰与云南城投签署《股权转让协议》，北京银泰将所持杭州云泰 50% 的股权转让给云南城投。此次转让后，杭州云泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	10,000	50%
2	理想四维地产集团有限公司	10,000	50%
合计		20,000	100%

### 5、2016 年 12 月股权转让

2016 年 12 月 19 日，理想四维地产集团有限公司与北京银泰签署《股权转让协议》，将杭州云泰 50% 的股权转让给北京银泰。此次转让后，杭州云泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	10,000	50%
2	北京银泰置地商业有限公司	10,000	50%
合计		20,000	100%

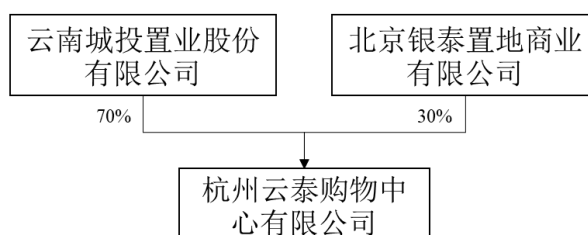
## 6、2017年8月股权转让

2017年8月4日，北京银泰与云南城投签署《股权转让协议》，将杭州云泰20%的股权转让给云南城投。此次转让后，杭州云泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	14,000	70%
2	北京银泰置地商业有限公司	6,000	30%
合计		20,000	100%

### （三）股权结构及控制关系

截至本报告出具日，杭州云泰股权结构如下图所示：



### （四）最近三年主营业务发展情况

杭州云泰目前运作杭州临平银泰城项目，其中，一期为住宅，二期为购物中心、商业街及公寓。目前住宅、商业街及公寓对外销售，其余部分为自持的购物中心及配套设施。

### （五）报告期内主要财务数据

杭州云泰最近两年及一期的主要财务数据如下：

#### 1、主要财务数据

根据信永中和出具的杭州云泰购物中心有限公司2020年1-6月、2019年度及2018年度财务报表及审计报告》（XYZH/2020KMA20582），杭州云泰最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
总资产	321,232.97	406,870.75	324,601.94
总负债	162,689.59	262,894.85	225,870.43
归属于母公司所有者权益	158,543.38	143,975.90	98,731.51
资产负债率(%)	50.65%	64.61%	69.58%
利润表项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度
营业收入	61,352.65	10,497.91	175,773.92
营业利润	20,110.37	61,560.45	49,349.94
利润总额	19,518.06	60,342.06	48,006.68
归属于母公司所有者的净利润	14,567.48	45,244.39	36,065.81
现金流量项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-4,603.19	2,603.50	15,418.92
投资活动产生的现金流量净额	-	-2.28	-167.63
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-25,332.68
现金及现金等价物净增加额	-4,603.19	2,601.22	-10,081.39

## 2、最近两年及一期盈利情况

2018年、2019年及2020年1-6月，杭州云泰分别实现营业收入175,773.92万元、10,497.91万元、61,352.65万元，归属于母公司所有者的净利润36,065.81万元、45,244.39万元、14,567.48万元。

## 3、最近两年及一期非经常性损益情况

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度
非流动资产处置损益	-	-1.45	-0.30
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	55,519.40	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-592.31	-1,216.94	-1,342.96
小计	-592.31	54,301.01	-1,343.26
减：所得税影响额	-148.08	13,575.25	-335.82
少数股东权益影响额(税后)	-	-	-
合计	<b>-444.23</b>	<b>40,725.75</b>	<b>-1,007.45</b>

## (六) 主要资产权属情况

### 1、土地使用权



序号	不动产权证号	证载权利人	坐落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限	有无抵押
1.	浙(2017)余杭区不动产权第0096011号	杭州云泰	余杭区临平新城世纪大道迎宾路交汇处	城镇住宅用地	86274.3	国有建设用地使用权至2083-05-19(其中商业用地出让年限至2053-05-19)	无

## 2、房屋建筑物

截至2020年6月30日,杭州云泰已取得不动产权证书情况如下:

序号	不动产权证号	证载权利人	坐落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限	有无抵押
1.	浙(2018)余杭区不动产权第0142951号	杭州云泰	杭州市余杭区南苑街道世纪大道	商服用地/非住宅	土地使用权面积10943.10/房屋建筑面积93753.36	国有建设用地使用权2053-05-19止	有
2.	浙(2020)余杭区不动产权第0110970号	杭州云泰	杭州市余杭区南苑街道北湖街1号	商服用地/非住宅	土地使用权面积822.30/房屋建筑面积38212.13	国有建设用地使用权2053-05-19止	无

注:前述浙(2018)余杭区不动产权第0142951号不动产权证书上的建筑物建在浙(2017)余杭区不动产权第0096001号不动产权证书所载土地上,建筑物与其占用范围内的国有土地处于抵押状态。

截至2020年6月30日,杭州云泰有53,144.00 m<sup>2</sup>的建筑面积未办理权属证书,其中B1F面积为37,900.00 m<sup>2</sup>,地下车库(机械车位)面积为14,004.00 m<sup>2</sup>(680个车位),地下车库(车位平层)面积为1,240.00 m<sup>2</sup>(62个车位)。该房产系杭州云泰自建房产,杭州云泰开发建设临平银泰城项目时已合法取得该等房产所在土地的土地使用权证,拥有建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关的建设手续,杭州云泰自持房产权属不存在争议,其可以对自持房产进行使用。

## 3、主要资产租赁情况

2020年5月21日,中交融资租赁有限公司(出租方)与云南城投、宁波泰悦、杭州云泰、奉化银泰、平阳银泰、西安东智房地产有限公司、云南城投龙江

房地产开发有限公司、台州商业、哈尔滨银旗和杭州西溪（前述十家公司为承租方）签订了《售后回租赁合同》（合同编号：SL（20）05004FLE003-L01），由承租方将其共同持有和管理的酒店、商业街设备资产，如冷却装置、高压装置、电梯、发电机、变电站等设备资产以 2.75 亿元的价格转让给出租方，然后由出租方回租给承租方，租赁期限 60 个月，租金总额 333,891,970 元，保证金不低于 1,375 万元，租赁物留购价为 100 元。

#### 4、商标

截至本报告出具日，杭州云泰无商标。

#### 5、业务资质

杭州云泰持有杭州市余杭区住房和城乡建设局 2020 年 7 月 7 日颁发的《房地产开发企业资质证书》（证书编号：杭房开（余）066 号），有效期至 2021 年 7 月 2 日。

#### （七）主要负债及或有负债情况

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
应付账款	80,348.60	90,665.59	105,253.15
预收款项	4.43	57,433.75	20,768.08
合同负债	2,897.69	-	-
应付职工薪酬	549.16	549.16	0.08
应交税费	6,539.64	2,046.92	12,180.45
其他应付款	46,080.39	85,681.12	77,766.59
其他流动负债	210.67	135.54	-
<b>流动负债合计</b>	<b>136,630.58</b>	<b>236,512.08</b>	<b>215,968.35</b>
<b>非流动负债：</b>			
预计负债	-	1,115.78	-
递延所得税负债	26,059.01	25,267.00	9,902.08
<b>非流动负债合计</b>	<b>26,059.01</b>	<b>26,382.79</b>	<b>9,902.08</b>
<b>负债合计</b>	<b>162,689.59</b>	<b>262,894.85</b>	<b>225,870.43</b>

#### （八）对外担保、抵押质押及其他情况

2017年12月，杭州云泰与中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行（以下简称“工行昆明南屏支行”）签订了《抵押合同》，杭州云泰用其理想银泰城二、三期的土地及在建工程，为省城投集团与华泰证券（上海）资产管理有限公司、工行南屏支行签订的编号为GYTZ2017-0003的《委托债权代理投资合同》所涉及的债务16亿元提供抵押担保，主债权期限为2017年12月22日至2024年12月21日，并于2018年12月26日办理了浙（2018）余杭区不动产证明第0131730号《不动产登记证明》（即抵押登记）。

根据不动产登记证明，债务人为省城投集团，债权人为工行昆明南屏支行，抵押物为浙（2018）余杭区不动产权第0142951号不动产权证书所载不动产，被担保债权数额为16亿元，债务履行期限为2017年12月22日至2024年12月21日，抵押物规划批建用途为商业，建成后10年内不得分割转让。

除上述抵押担保外，杭州云泰无其他对外担保、抵押及质押情况。

#### **（九）重大未决诉讼、仲裁及行政处罚情况。**

##### **1、重大未决诉讼、仲裁**

根据杭州云泰提供的资料，并经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网，截至本报告出具日，杭州云泰不存在尚未了结的涉案金额在100万元以上的重大诉讼或仲裁。

##### **2、行政处罚**

截至本报告出具日，根据杭州市余杭区市场监督管理局、国家税务总局杭州市余杭区税务局、杭州市余杭区人力资源和社会保障局、杭州住房公积金管理中心余杭分中心、杭州市规划和自然资源局余杭分局南苑自然资源所、杭州市余杭区住房和城乡建设局、杭州市余杭区应急管理局出具的证明，并经核查，杭州云泰报告期内经营活动符合工商、税务、社保、住房公积金、土地、住建、应急管理等部门的要求，没有受过上述部门的重大行政处罚。

#### **（十）下属企业的相关信息**

截至本报告出具日，杭州云泰无下属子公司。

#### **（十一）交易标的为股权时的说明**

##### **1、股东出资及合法存续情况**

截至本报告出具日，杭州云泰的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

## **2、股权转让取得其他股东同意情况**

拟出售资产为云南城投持有的杭州云泰 70.00% 股权，北京银泰持有杭州云泰 30.00% 股权。2020 年 10 月 14 日，北京银泰已出具《股权转让事宜回函》，明确不放弃行使优先购买权。

## **3、本次交易符合《公司章程》规定的股权转让前置条件的情况**

杭州云泰《公司章程》规定，公司股东转让股权，应当先召开股东会，股东会决议应经全体股东一致通过并盖章、签字。如全体股东未能取得一致意见，则按股东向股东以外的人转让股权，应当经其他股东过半数同意。股东应当就其股权转让事项书面通知其他股东征求同意，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。经股东同意转让的股权，在同等条件下，其他股东有优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先购买权。

截至本报告出具日，杭州云泰尚未召开股东会审议云南城投转让其持有杭州云泰 70% 的股权，拟在云交所启动正式挂牌前召开股东会。

### **（十二）最近三年进行的与交易、增资及改制相关的评估或估值情况**

截至本报告出具日，杭州云泰最近三年不存在股权转让、增减资及改制情形，亦不涉及评估。

### **（十三）涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明**

本次交易为上市公司出售其持有的杭州云泰 70% 股权，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利。

### **（十四）债权债务、担保转移情况**

本次交易不涉及杭州云泰债权债务及担保转移情形。

### **（十五）涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项**

截至本报告出具日，杭州云泰不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项。

## 五、宁波泰悦

### （一）基本信息

名称	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
统一社会信用代码	913302065579775995
企业性质	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	10,000 万元
法定代表人	王平乐
成立日期	2010 年 7 月 23 日
营业期限	2010 年 7 月 23 日至长期
住所	宁波市北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 4-6 号 4-601 室
主要办公地点	宁波市北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 4-6 号 4-601 室
经营范围	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：非居住房地产租赁；社会经济咨询服务；市场调查；会议及展览服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；工程管理服务；日用品批发；日用品销售；针纺织品销售；服装服饰零售；服装服饰批发；皮革制品销售；五金产品零售；五金产品批发；通讯设备销售；家具销售；建筑装饰材料销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；鞋和皮革修理；日用家电零售；家用电器销售；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### （二）历史沿革

#### 1、2010 年 7 月设立

宁波泰悦成立于 2010 年 7 月 23 日，成立时的股东为天人房地产公司（宁波经济技术开发区天人房地产开发有限公司），根据浙江德威会计师事务所有限公司 2010 年 7 月 19 日出具的《验资报告》（德威（会）验字[2010]00128 号），宁波泰悦已收到天人房地产公司货币出资 10,000 万元。

宁波泰悦设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天人房地产公司	10,000	100%
合计		10,000	100%

## 2、2010年11月股权变更

2010年8月3日，天人房地产公司与宁波银泰投资有限公司签署《股权转让合同》，天人房地产公司将其持有的宁波泰悦100%的股权转让给宁波银泰投资有限公司。

本次转让完成后，宁波泰悦的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波银泰投资有限公司	10,000	100%
合计		10,000	100%

## 3、2011年5月股权变更

2011年5月17日，宁波银泰投资有限公司与天津银润签署《股权转让合同》，宁波银泰投资有限公司将其持有的宁波泰悦51%的股权转让给天津银润。

本次转让完成后，宁波泰悦的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波银泰投资有限公司	4,900	49%
2	天津银润	5,100	51%
合计		10,000	100%

## 4、2016年9月股权变更

2016年，宁波银泰投资有限公司与天津银润签署《股权转让合同》，宁波银泰投资有限公司将其持有的宁波泰悦49%的股权转让给天津银润。

本次转让完成后，宁波泰悦的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津银润	10,000	100%
合计		10,000	100%

## 5、2016年9月股权变更

2016年9月26日,天津银润与宁波银泰投资有限公司签署《股权转让协议》,天津银润将其持有的宁波泰悦49%的股权转让给宁波银泰投资有限公司。

本次转让完成后,宁波泰悦的股权结构为:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	天津银润	5,100	51%
2	宁波银泰投资有限公司	4,900	49%
合计		10,000	100%

## 6、2016年11月股权变更

2016年11月23日,宁波银泰投资有限公司与云南城投签署《股权转让协议》,宁波银泰投资有限公司将其持有的宁波泰悦19%的股权转让给云南城投。

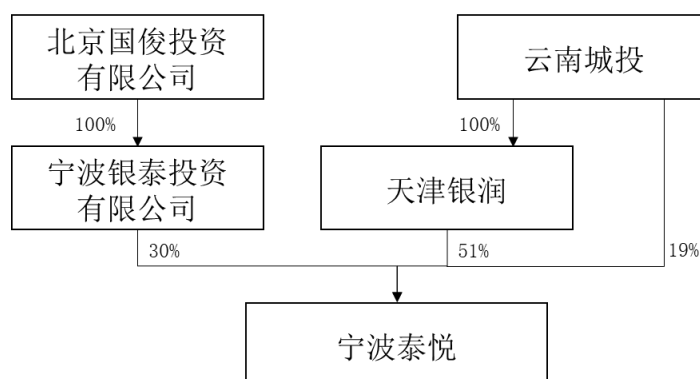
本次转让完成后,宁波泰悦的股权结构为:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	天津银润	5,100	51%
2	宁波银泰投资有限公司	3,000	30%
3	云南城投	1,900	19%
合计		10,000	100%

截至本报告出具日,云南城投直接及间接合计持有宁波泰悦70%的股权,宁波泰悦为云南城投的控股子公司。

### (三) 股权结构及控制关系

截至本报告出具日,宁波泰悦股权结构如下图所示:



### (四) 最近三年主营业务发展情况

宁波泰悦开发“宁波·北仑银泰城”项目。北仑银泰城建成于 2014 年 5 月，分为一期和二期，均为商业，建筑面积合计为 269,818.57 m<sup>2</sup>。其中一期为自持的大商业（即投资性房地产），建筑面积为 178,896.97 m<sup>2</sup>；二期为持有待售商业，建筑面积为 90,921.60 m<sup>2</sup>，可售面积为 90,921.60 m<sup>2</sup>。

根据宁波泰悦与云创商业管理（杭州）有限公司北仑分公司签订的《商业物业租赁管理合同》，由云创商业管理（杭州）有限公司北仑分公司负责北仑银泰购物中心的整体经营，期限为 2018 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。

## （五）报告期内主要财务数据

### 1、主要财务数据

根据信永中和出具的《宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 2020 年 1-6 月、2019 年度及 2018 年度审计报告》（XYZH/2020KMA20573），宁波泰悦最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	265,058.71	266,621.07	263,629.93
总负债	245,857.30	243,391.15	225,420.63
归属于母公司所有者权益	19,201.41	23,229.92	38,209.30
资产负债率（%）	92.76	91.29	85.51
利润表项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	2,468.76	6,751.57	19,729.91
营业利润	-3,772.16	-10,370.07	13,030.05
利润总额	-3,529.80	-7,740.37	14,419.25
归属于母公司所有者的净利润	-4,028.51	-14,979.38	11,288.98
现金流量项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	6,739.09	13,273.92	10,594.73
投资活动产生的现金流量净额	-	11.00	-6.12
筹资活动产生的现金流量净额	-7,151.23	-13,279.10	-13,545.08
现金及现金等价物净增加额	-412.14	5.82	-2,956.47

### 2、最近两年及一期盈利情况



2018年、2019年及2020年1-6月，宁波泰悦分别实现营业收入19,729.91万元、6,751.57万元、2,468.76万元，归属于母公司所有者的净利润11,288.98万元、-14,979.38万元、-4,028.51万元。2019年度营业收入较2018年度下降的主要原因系2019年度宁波泰悦将物业整租给云创商业管理（杭州）有限公司北仑分公司运营管理，百货经营业务收入减少所致。

### 3、最近两年及一期非经常性损益情况

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度
非流动资产处置损益	0.00	9.86	-17.32
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	237.00	2,618.25	1,319.66
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	4,790.36	18,066.56
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	0.00	1.60	86.86
合计	237.00	7,420.05	19,455.76
所得税影响额	0.00	0.00	0.00
少数股东权益影响额(税后)	0.00	0.00	0.00
合计	237.00	7,420.05	19,455.76

#### (六) 主要资产权属情况

##### 1、不动产权

截至2020年6月30日，不动产所有权登记情况如下：

序号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	房权证	土地使用权证	土地使用 权终止日 期	用途	有无 抵押
1	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-4号	104.50	104.50	甬房权证仑(开)字第2015846572号	仑国用(2015)第19201号	2050年8月16日	商业	有
2	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-5号	115.07	115.07	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第19187号	2050年8月16日	商业	有

				2015846513号				
3	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-27号	108.72	108.72	甬房权证仑(开)字第2015846519号	仑国用(2015)第19186号	2050年8月16日	商业	有
4	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-34号	79.07	79.07	甬房权证仑(开)字第2015846522号	仑国用(2015)第19185号	2050年8月16日	商业	有
5	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-36号	78.52	78.52	甬房权证仑(开)字第2015846528号	仑国用(2015)第19184号	2050年8月16日	商业	有
6	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-37号	80.18	80.18	甬房权证仑(开)字第2015846537号	仑国用(2015)第19183号	2050年8月16日	商业	有
7	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-38号	79.11	79.11	甬房权证仑(开)字第2015846543号	仑国用(2015)第19182号	2050年8月16日	商业	有
8	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-39号	75.10	75.10	甬房权证仑(开)字第2015846551号	仑国用(2015)第19156号	2050年8月16日	商业	有
9	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-40号	62.91	62.91	甬房权证仑(开)字第2015846555号	仑国用(2015)第19155号	2050年8月16日	商业	有
10	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-41号	60.59	60.59	甬房权证仑(开)字第2015846566号	仑国用(2015)第19223号	2050年8月16日	商业	有
11	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-42号	85.84	85.84	甬房权证仑(开)字第2015846503号	仑国用(2015)第19224号	2050年8月16日	商业	有
12	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-43号	133.81	133.81	甬房权证仑(开)字第2015846504号	仑国用(2015)第19215号	2050年8月16日	商业	有
13	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-44号	69.78	69.78	甬房权证仑(开)字第2015846506号	仑国用(2015)第19213号	2050年8月16日	商业	有
14	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-46号	79.30	79.30	甬房权证仑(开)字第2015846508号	仑国用(2015)第19225号	2050年8月16日	商业	有
15	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-47号	83.02	83.02	甬房权证仑(开)字第2015846509号	仑国用(2015)第19226号	2050年8月16日	商业	有
16	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-48号	91.91	91.91	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第19227号	2050年8月16日	商业	有

				2015846512号				
17	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-54号	68.21	68.21	甬房权证仑(开)字第2015846531号	仑国用(2015)第19228号	2050年8月16日	商业	有
18	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-55号	127.93	127.93	甬房权证仑(开)字第2015846539号	仑国用(2015)第19229号	2050年8月16日	商业	有
19	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-80号	224.74	224.74	甬房权证仑(开)字第2015846549号	仑国用(2015)第19230号	2050年8月16日	商业	有
20	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-81号	113.77	113.77	甬房权证仑(开)字第2015846557号	仑国用(2015)第19231号	2050年8月16日	商业	有
21	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-82号	113.77	113.77	甬房权证仑(开)字第2015846523号	仑国用(2015)第19232号	2050年8月16日	商业	有
22	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-83号	73.36	73.36	甬房权证仑(开)字第2015846527号	仑国用(2015)第19238号	2050年8月16日	商业	有
23	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-85号	65.87	65.87	甬房权证仑(开)字第2015846534号	仑国用(2015)第19234号	2050年8月16日	商业	有
24	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-99号	105.04	105.04	甬房权证仑(开)字第2015846540号	仑国用(2015)第19235号	2050年8月16日	商业	有
25	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-100号	82.36	82.36	甬房权证仑(开)字第2015846545号	仑国用(2015)第19237号	2050年8月16日	商业	有
26	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-101号	143.75	143.75	甬房权证仑(开)字第2015846547号	仑国用(2015)第19236号	2050年8月16日	商业	有
27	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-102号	88.87	88.87	甬房权证仑(开)字第2015846553号	仑国用(2015)第19233号	2050年8月16日	商业	有
28	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-103号	89.25	89.25	甬房权证仑(开)字第2015846560号	仑国用(2015)第19176号	2050年8月16日	商业	有
29	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-104号	89.25	89.25	甬房权证仑(开)字第2015846564号	仑国用(2015)第19175号	2050年8月16日	商业	有
30	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-105号	89.25	89.25	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第19174号	2050年8月16日	商业	有

				2015846570号				
31	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-106号	183.41	183.41	甬房权证仑(开)字第2015846518号	仑国用(2015)第19173号	2050年8月16日	商业	有
32	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-107号	80.88	80.88	甬房权证仑(开)字第2015846521号	仑国用(2015)第19172号	2050年8月16日	商业	有
33	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-108号	80.99	80.99	甬房权证仑(开)字第2015846526号	仑国用(2015)第19171号	2050年8月16日	商业	有
34	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-109号	80.99	80.99	甬房权证仑(开)字第2015846532号	仑国用(2015)第19178号	2050年8月16日	商业	有
35	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-110号	80.78	80.78	甬房权证仑(开)字第2015846538号	仑国用(2015)第19170号	2050年8月16日	商业	有
36	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-112号	80.99	80.99	甬房权证仑(开)字第2015846546号	仑国用(2015)第19167号	2050年8月16日	商业	有
37	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-133号	100.38	100.38	甬房权证仑(开)字第2015846550号	仑国用(2015)第19154号	2050年8月16日	商业	有
38	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-134号	100.66	100.66	甬房权证仑(开)字第2015846559号	仑国用(2015)第19163号	2050年8月16日	商业	有
39	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-135号	151.42	151.42	甬房权证仑(开)字第2015846562号	仑国用(2015)第19164号	2050年8月16日	商业	有
40	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-138号	110.19	110.19	甬房权证仑(开)字第2015846569号	仑国用(2015)第19162号	2050年8月16日	商业	有
41	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-139号	126.07	126.07	甬房权证仑(开)字第2015846494号	仑国用(2015)第19161号	2050年8月16日	商业	有
42	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-140号	82.56	82.56	甬房权证仑(开)字第2015846495号	仑国用(2015)第19159号	2050年8月16日	商业	有
43	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-141号	97.28	97.28	甬房权证仑(开)字第2015846496号	仑国用(2015)第19158号	2050年8月16日	商业	有
44	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-142号	95.70	95.70	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第19157号	2050年8月16日	商业	有

				2015846497号				
45	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-143号	95.70	95.70	甬房权证仑(开)字第2015846498号	仑国用(2015)第19160号	2050年8月16日	商业	有
46	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-144号	95.21	95.21	甬房权证仑(开)字第2015846499号	仑国用(2015)第19240号	2050年8月16日	商业	有
47	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-145号	124.56	124.56	甬房权证仑(开)字第2015846505号	仑国用(2015)第19181号	2050年8月16日	商业	有
48	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-1号	589.91	188.58	甬房权证仑(开)字第2015846571号	仑国用(2015)第19200号	2050年8月16日	商业	有
49	北仑区新碶泰山路351号、353号(银泰城)1幢351、353号	173.78	49.86	甬房权证仑(开)字第2015822831号	仑国用(2015)第08267号	2050年8月16日	商业	有
50	北仑区新碶泰山路347号、349号(银泰城)1幢347、349号	131.26	37.66	甬房权证仑(开)字第2015822839号	仑国用(2015)第08249号	2050年8月16日	商业	有
51	北仑区新碶泰山路399号(银泰城)1幢345号	82.34	23.63	甬房权证仑(开)字第2015822833号	仑国用(2015)第08247号	2050年8月16日	商业	有
52	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-15号	87.17	25.01	甬房权证仑(开)字第2015822836号	仑国用(2015)第08293号	2050年8月16日	商业	有
53	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-16号	76.93	22.07	甬房权证仑(开)字第2015822837号	仑国用(2015)第08296号	2050年8月16日	商业	有
54	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-17号	79.11	22.70	甬房权证仑(开)字第2015822838号	仑国用(2015)第08304号	2050年8月16日	商业	有
55	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-18号	90.20	25.88	甬房权证仑(开)字第2015822840号	仑国用(2015)第08287号	2050年8月16日	商业	有
56	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-19号	321.87	92.36	甬房权证仑(开)字第2015822841号	仑国用(2015)第08289号	2050年8月16日	商业	有
57	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-20号	265.83	76.28	甬房权证仑(开)字第2015822842号	仑国用(2015)第08291号	2050年8月16日	商业	有
58	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-21号	143.26	41.11	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第08297号	2050年8月16日	商业	有

				2015822843号				
59	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-24号	125.50	36.01	甬房权证仑(开)字第2015822844号	仑国用(2015)第08306号	2050年8月16日	商业	有
60	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-25号	63.64	18.26	甬房权证仑(开)字第2015846507号	仑国用(2015)第19180号	2050年8月16日	商业	有
61	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-27号	112.65	32.32	甬房权证仑(开)字第2015846558号	仑国用(2015)第19179号	2050年8月16日	商业	有
62	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-28号	119.25	34.22	甬房权证仑(开)字第2015846565号	仑国用(2015)第19177号	2050年8月16日	商业	有
63	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-30号	147.33	42.27	甬房权证仑(开)字第2015822820号	仑国用(2015)第08298号	2050年8月16日	商业	有
64	北仑区新碶泰山路路365号、367号(银泰城)1幢365、367号	729.50	209.32	甬房权证仑(开)字第2015822830号	仑国用(2015)第08264号	2050年8月16日	商业	有
65	北仑区新碶泰山路363号(银泰城)1幢363号	187.83	53.90	甬房权证仑(开)字第2015822834号	仑国用(2015)第08265号	2050年8月16日	商业	有
66	北仑区新碶泰山路361号(银泰城)1幢泰山路361号	292.69	83.98	甬房权证仑(开)字第2015822835号	仑国用(2015)第08266号	2050年8月16日	商业	有
67	北仑区新碶泰山路359号(银泰城)1幢359号	809.21	232.19	甬房权证仑(开)字第2015822832号	仑国用(2015)第08248号	2050年8月16日	商业	有
68	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-40、2-45号	241.18	69.20	甬房权证仑(开)字第2015822782号	仑国用(2015)第08299号	2050年8月16日	商业	有
69	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-41、2-46号	338.72	97.19	甬房权证仑(开)字第2015822823号	仑国用(2015)第08300号	2050年8月16日	商业	有
70	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-42号	275.01	78.91	甬房权证仑(开)字第2015822826号	仑国用(2015)第08301号	2050年8月16日	商业	有
71	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-43号	128.48	36.87	甬房权证仑(开)字第2015822828号	仑国用(2015)第08302号	2050年8月16日	商业	有
72	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-55号	190.54	54.67	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第08303号	2050年8月16日	商业	有

				2015822780号				
73	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-58号	128.81	36.96	甬房权证仑(开)字第2015846500号	仑国用(2015)第19207号	2050年8月16日	商业	有
74	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-60号	138.47	39.73	甬房权证仑(开)字第2015846501号	仑国用(2015)第19205号	2050年8月16日	商业	有
75	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-61号	104.02	29.85	甬房权证仑(开)字第2015846502号	仑国用(2015)第19217号	2050年8月16日	商业	有
76	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-62号	104.64	30.02	甬房权证仑(开)字第2015846511号	仑国用(2015)第19220号	2050年8月16日	商业	有
77	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-65号	127.03	36.45	甬房权证仑(开)字第2015822781号	仑国用(2015)第08310号	2050年8月16日	商业	有
78	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-70号	90.51	25.97	甬房权证仑(开)字第2015846515号	仑国用(2015)第19212号	2050年8月16日	商业	有
79	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-71号	92.23	26.46	甬房权证仑(开)字第2015846541号	仑国用(2015)第19214号	2050年8月16日	商业	有
80	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-72号	95.40	27.37	甬房权证仑(开)字第2015846552号	仑国用(2015)第19216号	2050年8月16日	商业	有
81	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-73号	99.89	28.66	甬房权证仑(开)字第2015846556号	仑国用(2015)第19218号	2050年8月16日	商业	有
82	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-74号	219.71	63.04	甬房权证仑(开)字第2015822779号	仑国用(2015)第08282号	2050年8月16日	商业	有
83	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-77号	112.55	32.29	甬房权证仑(开)字第2015822778号	仑国用(2015)第08283号	2050年8月16日	商业	有
84	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-78号	107.14	30.74	甬房权证仑(开)字第2015822796号	仑国用(2015)第08320号	2050年8月16日	商业	有
85	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-79号	84.60	24.27	甬房权证仑(开)字第2015822795号	仑国用(2015)第08321号	2050年8月16日	商业	有
86	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-80号	84.60	24.27	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第08322号	2050年8月16日	商业	有

				2015822792号				
87	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-81号	74.46	21.37	甬房权证仑(开)字第2015822790号	仑国用(2015)第08323号	2050年8月16日	商业	有
88	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-82号	78.42	22.50	甬房权证仑(开)字第2015822784号	仑国用(2015)第08324号	2050年8月16日	商业	有
89	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-83号	78.42	22.50	甬房权证仑(开)字第2015822788号	仑国用(2015)第08326号	2050年8月16日	商业	有
90	北仑区新碶泰山路383号(银泰城)1幢383号	115.50	33.14	甬房权证仑(开)字第2015822829号	仑国用(2015)第08275号	2050年8月16日	商业	有
91	北仑区新碶泰山路381号(银泰城)1幢381号	684.06	196.28	甬房权证仑(开)字第2015822845号	仑国用(2015)第08260号	2050年8月16日	商业	有
92	北仑区新碶泰山路399号(银泰城)1幢379号	516.22	148.12	甬房权证仑(开)字第2015822846号	仑国用(2015)第08261号	2050年8月16日	商业	有
93	北仑区新碶泰山路375号(银泰城)1幢375号	81.16	23.29	甬房权证仑(开)字第2015822847号	仑国用(2015)第08262号	2050年8月16日	商业	有
94	北仑区新碶泰山路369、371号(银泰城)1幢369、371号	536.73	154.01	甬房权证仑(开)字第2015822848号	仑国用(2015)第08263号	2050年8月16日	商业	有
95	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-92号	70.48	20.22	甬房权证仑(开)字第2015824379号	仑国用(2015)第09222号	2050年8月16日	商业	有
96	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-93号	158.82	45.57	甬房权证仑(开)字第2015824378号	仑国用(2015)第09223号	2050年8月16日	商业	有
97	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-94号	255.89	73.42	甬房权证仑(开)字第2015824377号	仑国用(2015)第09221号	2050年8月16日	商业	有
98	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-95号	239.11	68.61	甬房权证仑(开)字第2015824376号	仑国用(2015)第09192号	2050年8月16日	商业	有
99	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-96号	165.44	47.47	甬房权证仑(开)字第2015824375号	仑国用(2015)第09193号	2050年8月16日	商业	有
100	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-97、2-72号	282.78	81.14	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第09179号	2050年8月16日	商业	有



				2015824374号				
101	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-98号	72.67	20.85	甬房权证仑(开)字第2015824373号	仑国用(2015)第09206号	2050年8月16日	商业	有
102	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-100、2-73号	325.49	93.39	甬房权证仑(开)字第2015824372号	仑国用(2015)第09181号	2050年8月16日	商业	有
103	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-110号	139.04	39.93	甬房权证仑(开)字第2015824371号	仑国用(2015)第09207号	2050年8月16日	商业	有
104	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-111号	141.18	40.51	甬房权证仑(开)字第2015824370号	仑国用(2015)第09208号	2050年8月16日	商业	有
105	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-117号	72.65	20.85	甬房权证仑(开)字第2015846563号	仑国用(2015)第19219号	2050年8月16日	商业	有
106	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-118号	76.01	21.81	甬房权证仑(开)字第2015846568号	仑国用(2015)第19221号	2050年8月16日	商业	有
107	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-119号	87.02	24.97	甬房权证仑(开)字第2015846516号	仑国用(2015)第19222号	2050年8月16日	商业	有
108	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-120号	99.74	28.62	甬房权证仑(开)字第2015846520号	仑国用(2015)第19239号	2050年8月16日	商业	有
109	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-124号	58.55	16.80	甬房权证仑(开)字第2015846524号	仑国用(2015)第19211号	2050年8月16日	商业	有
110	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-126 2-79号	350.67	100.62	甬房权证仑(开)字第2015824369号	仑国用(2015)第09183号	2050年8月16日	商业	有
111	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-127、2-80号	477.62	137.05	甬房权证仑(开)字第2015824368号	仑国用(2015)第09184号	2050年8月16日	商业	有
112	北仑区新碶泰山路399号(银泰城)1幢399号	170.71	48.98	甬房权证仑(开)字第2015824806号	仑国用(2015)第09278号	2050年8月16日	商业	有
113	北仑区新碶泰山路395号、397号(银泰城)1幢395、397号	500.57	143.63	甬房权证仑(开)字第2015824366号	仑国用(2015)第09209号	2050年8月16日	商业	有
114	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-130号	204.21	58.60	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第09205号	2050年8月16日	商业	有

				2015824365号				
115	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-131号	247.79	71.10	甬房权证仑(开)字第2015824364号	仑国用(2015)第09204号	2050年8月16日	商业	有
116	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-132号	221.40	63.53	甬房权证仑(开)字第2015824363号	仑国用(2015)第09242号	2050年8月16日	商业	有
117	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-133号	92.69	26.60	甬房权证仑(开)字第2015846530号	仑国用(2015)第19248号	2050年8月16日	商业	有
118	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-134号	79.41	22.79	甬房权证仑(开)字第2015846535号	仑国用(2015)第19210号	2050年8月16日	商业	有
119	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-135号	69.80	20.03	甬房权证仑(开)字第2015846544号	仑国用(2015)第19209号	2050年8月16日	商业	有
120	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-137号	65.51	18.80	甬房权证仑(开)字第2015846548号	仑国用(2015)第19208号	2050年8月16日	商业	有
121	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-138号	74.03	21.24	甬房权证仑(开)字第2015846554号	仑国用(2015)第19206号	2050年8月16日	商业	有
122	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-139号	83.86	24.06	甬房权证仑(开)字第2015846561号	仑国用(2015)第19194号	2050年8月16日	商业	有
123	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-140号	95.91	27.52	甬房权证仑(开)字第2015846567号	仑国用(2015)第19195号	2050年8月16日	商业	有
124	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-143号	137.98	39.59	甬房权证仑(开)字第2015824362号	仑国用(2015)第09241号	2050年8月16日	商业	有
125	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-144号	68.47	19.65	甬房权证仑(开)字第2015824361号	仑国用(2015)第09239号	2050年8月16日	商业	有
126	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-145号	140.72	40.38	甬房权证仑(开)字第2015824360号	仑国用(2015)第09211号	2050年8月16日	商业	有
127	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-146号	97.06	27.85	甬房权证仑(开)字第2015824359号	仑国用(2015)第09203号	2050年8月16日	商业	有
128	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-147号	119.63	34.33	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第09200号	2050年8月16日	商业	有

				2015824358号				
129	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-153号	65.95	18.92	甬房权证仑(开)字第2015824357号	仑国用(2015)第09177号	2050年8月16日	商业	有
130	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢1-167号	81.54	23.40	甬房权证仑(开)字第2015824356号	仑国用(2015)第09199号	2050年8月16日	商业	有
131	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-12号	295.67	84.84	甬房权证仑(开)字第2015822807号	仑国用(2015)第08327号	2050年8月16日	商业	有
132	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-13号	213.67	61.31	甬房权证仑(开)字第2015822806号	仑国用(2015)第08330号	2050年8月16日	商业	有
133	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-14号	187.68	53.85	甬房权证仑(开)字第2015822804号	仑国用(2015)第08331号	2050年8月16日	商业	有
134	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-15号	287.78	82.57	甬房权证仑(开)字第2015822803号	仑国用(2015)第08334号	2050年8月16日	商业	有
135	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-16号	323.03	92.69	甬房权证仑(开)字第2015822801号	仑国用(2015)第08337号	2050年8月16日	商业	有
136	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-19号	274.93	78.89	甬房权证仑(开)字第2015822799号	仑国用(2015)第08340号	2050年8月16日	商业	有
137	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-20号	236.47	67.85	甬房权证仑(开)字第2015822797号	仑国用(2015)第08328号	2050年8月16日	商业	有
138	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-21号	209.93	60.24	甬房权证仑(开)字第2015822794号	仑国用(2015)第08349号	2050年8月16日	商业	有
139	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-23号	148.33	42.56	甬房权证仑(开)字第2015846510号	仑国用(2015)第19202号	2050年8月16日	商业	有
140	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-30号	119.56	34.31	甬房权证仑(开)字第2015846514号	仑国用(2015)第19196号	2050年8月16日	商业	有
141	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-31号	132.49	38.02	甬房权证仑(开)字第2015846517号	仑国用(2015)第19203号	2050年8月16日	商业	有
142	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-35号	87.02	24.97	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第19204号	2050年8月16日	商业	有

				2015846525号				
143	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-36号	134.40	38.56	甬房权证仑(开)字第2015846529号	仑国用(2015)第19249号	2050年8月16日	商业	有
144	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-37号	103.66	29.74	甬房权证仑(开)字第2015846542号	仑国用(2015)第19197号	2050年8月16日	商业	有
145	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-38号	104.70	30.04	甬房权证仑(开)字第2015846536号	仑国用(2015)第19198号	2050年8月16日	商业	有
146	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-39号	529.54	151.94	甬房权证仑(开)字第2015822793号	仑国用(2015)第08329号	2050年8月16日	商业	有
147	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-43号	255.85	73.41	甬房权证仑(开)字第2015822791号	仑国用(2015)第08335号	2050年8月16日	商业	有
148	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-44号	151.36	43.43	甬房权证仑(开)字第2015822789号	仑国用(2015)第08347号	2050年8月16日	商业	有
149	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-47号	277.09	79.51	甬房权证仑(开)字第2015822787号	仑国用(2015)第08345号	2050年8月16日	商业	有
150	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-48号	100.24	28.76	甬房权证仑(开)字第2015846533号	仑国用(2015)第19199号	2050年8月16日	商业	有
151	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-51号	145.23	41.67	甬房权证仑(开)字第2015822786号	仑国用(2015)第08343号	2050年8月16日	商业	有
152	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-52号	201.60	57.85	甬房权证仑(开)字第2015822802号	仑国用(2015)第08341号	2050年8月16日	商业	有
153	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-53号	150.15	43.08	甬房权证仑(开)字第2015822800号	仑国用(2015)第08278号	2050年8月16日	商业	有
154	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-54号	192.15	55.13	甬房权证仑(开)字第2015822798号	仑国用(2015)第08285号	2050年8月16日	商业	有
155	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-55号	163.40	46.89	甬房权证仑(开)字第2015822805号	仑国用(2015)第08279号	2050年8月16日	商业	有
156	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-58号	134.16	38.50	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第08280号	2050年8月16日	商业	有

				2015822785号				
157	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-59号	246.71	70.79	甬房权证仑(开)字第2015822783号	仑国用(2015)第08281号	2050年8月16日	商业	有
158	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-60号	116.89	33.54	甬房权证仑(开)字第2015824355号	仑国用(2015)第09175号	2050年8月16日	商业	有
159	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-61号	169.59	48.66	甬房权证仑(开)字第2015824354号	仑国用(2015)第09176号	2050年8月16日	商业	有
160	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-62号	121.34	34.82	甬房权证仑(开)字第2015824353号	仑国用(2015)第09178号	2050年8月16日	商业	有
161	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-63号	119.70	34.35	甬房权证仑(开)字第2015824352号	仑国用(2015)第09180号	2050年8月16日	商业	有
162	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-64号	118.09	33.88	甬房权证仑(开)字第2015824351号	仑国用(2015)第09186号	2050年8月16日	商业	有
163	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-65号	175.11	50.25	甬房权证仑(开)字第2015824350号	仑国用(2015)第09155号	2050年8月16日	商业	有
164	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-66号	184.40	52.91	甬房权证仑(开)字第2015824349号	仑国用(2015)第09190号	2050年8月16日	商业	有
165	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-67号	130.91	37.56	甬房权证仑(开)字第2015824348号	仑国用(2015)第09189号	2050年8月16日	商业	有
166	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-68号	194.86	55.91	甬房权证仑(开)字第2015824347号	仑国用(2015)第09191号	2050年8月16日	商业	有
167	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-69号	95.88	27.51	甬房权证仑(开)字第2015824346号	仑国用(2015)第09073号	2050年8月16日	商业	有
168	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-70号	167.60	48.09	甬房权证仑(开)字第2015824345号	仑国用(2015)第09074号	2050年8月16日	商业	有
169	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-74号	203.92	58.51	甬房权证仑(开)字第2015824344号	仑国用(2015)第09076号	2050年8月16日	商业	有
170	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-75号	99.63	28.59	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第09079号	2050年8月16日	商业	有

				2015824343号				
171	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-76号	162.65	46.67	甬房权证仑(开)字第2015824342号	仑国用(2015)第09081号	2050年8月16日	商业	有
172	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-78号	135.19	38.79	甬房权证仑(开)字第2015824341号	仑国用(2015)第09082号	2050年8月16日	商业	有
173	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-82号	383.36	110.00	甬房权证仑(开)字第2015824340号	仑国用(2015)第09085号	2050年8月16日	商业	有
174	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-83号	283.08	81.23	甬房权证仑(开)字第2015824339号	仑国用(2015)第09087号	2050年8月16日	商业	有
175	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-84号	300.24	86.15	甬房权证仑(开)字第2015824338号	仑国用(2015)第09089号	2050年8月16日	商业	有
176	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-85号	192.56	55.25	甬房权证仑(开)字第2015824337号	仑国用(2015)第09090号	2050年8月16日	商业	有
177	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-86号	123.27	35.37	甬房权证仑(开)字第2015824336号	仑国用(2015)第09092号	2050年8月16日	商业	有
178	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-87号	280.44	80.47	甬房权证仑(开)字第2015824296号	仑国用(2015)第09130号	2050年8月16日	商业	有
179	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-88号	398.40	114.32	甬房权证仑(开)字第2015824295号	仑国用(2015)第09094号	2050年8月16日	商业	有
180	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-89号	175.11	50.25	甬房权证仑(开)字第2015824294号	仑国用(2015)第09129号	2050年8月16日	商业	有
181	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-90号	121.89	34.97	甬房权证仑(开)字第2015824293号	仑国用(2015)第09128号	2050年8月16日	商业	有
182	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-91号	237.63	68.18	甬房权证仑(开)字第2015824292号	仑国用(2015)第09095号	2050年8月16日	商业	有
183	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-92号	123.13	35.33	甬房权证仑(开)字第2015824291号	仑国用(2015)第09127号	2050年8月16日	商业	有
184	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-93号	157.90	45.31	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第09097号	2050年8月16日	商业	有

				2015824290号				
185	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-94号	238.59	68.46	甬房权证仑(开)字第2015824289号	仑国用(2015)第09124号	2050年8月16日	商业	有
186	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-95号	150.48	43.18	甬房权证仑(开)字第2015824288号	仑国用(2015)第09099号	2050年8月16日	商业	有
187	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-96号	247.04	70.88	甬房权证仑(开)字第2015824287号	仑国用(2015)第09220号	2050年8月16日	商业	有
188	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-97号	469.49	134.71	甬房权证仑(开)字第2015824286号	仑国用(2015)第09227号	2050年8月16日	商业	有
189	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢2-98号	91.91	26.37	甬房权证仑(开)字第2015824285号	仑国用(2015)第09219号	2050年8月16日	商业	有
190	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-10号	3196.49	917.19	甬房权证仑(开)字第2015822870号	仑国用(2015)第08257号	2050年8月16日	商业	有
191	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-11号	200.43	57.51	甬房权证仑(开)字第2015822869号	仑国用(2015)第08253号	2050年8月16日	商业	有
192	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-12号	225.77	64.78	甬房权证仑(开)字第2015822868号	仑国用(2015)第08252号	2050年8月16日	商业	有
193	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-13号	236.37	67.82	甬房权证仑(开)字第2015822867号	仑国用(2015)第08338号	2050年8月16日	商业	有
194	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-14号	181.37	52.04	甬房权证仑(开)字第2015822866号	仑国用(2015)第08256号	2050年8月16日	商业	有
195	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-15号	244.49	70.15	甬房权证仑(开)字第2015822865号	仑国用(2015)第08276号	2050年8月16日	商业	有
196	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-16号	1151.50	330.41	甬房权证仑(开)字第2015822864号	仑国用(2015)第08255号	2050年8月16日	商业	有
197	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-17号	715.79	205.39	甬房权证仑(开)字第2015822863号	仑国用(2015)第08254号	2050年8月16日	商业	有
198	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-18号	1044.81	299.79	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第08273号	2050年8月16日	商业	有

				2015822862号				
199	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-19号	193.34	55.48	甬房权证仑(开)字第2015822861号	仑国用(2015)第08274号	2050年8月16日	商业	有
200	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-20号	1000.06	286.95	甬房权证仑(开)字第2015822860号	仑国用(2015)第08272号	2050年8月16日	商业	有
201	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-21号	188.41	54.06	甬房权证仑(开)字第2015822859号	仑国用(2015)第08271号	2050年8月16日	商业	有
202	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-22号	550.41	157.93	甬房权证仑(开)字第2015822858号	仑国用(2015)第08270号	2050年8月16日	商业	有
203	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-23号	155.91	44.74	甬房权证仑(开)字第2015822857号	仑国用(2015)第08259号	2050年8月16日	商业	有
204	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-24号	228.82	65.66	甬房权证仑(开)字第2015822856号	仑国用(2015)第08277号	2050年8月16日	商业	有
205	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-25号	329.71	94.61	甬房权证仑(开)字第2015822855号	仑国用(2015)第08361号	2050年8月16日	商业	有
206	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-26号	143.36	41.14	甬房权证仑(开)字第2015822854号	仑国用(2015)第08363号	2050年8月16日	商业	有
207	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-27号	183.31	52.60	甬房权证仑(开)字第2015822818号	仑国用(2015)第08325号	2050年8月16日	商业	有
208	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-28号	156.14	44.80	甬房权证仑(开)字第2015822816号	仑国用(2015)第08342号	2050年8月16日	商业	有
209	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-29号	187.29	53.74	甬房权证仑(开)字第2015822814号	仑国用(2015)第08344号	2050年8月16日	商业	有
210	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-30号	130.94	37.57	甬房权证仑(开)字第2015822811号	仑国用(2015)第08346号	2050年8月16日	商业	有
211	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-31号	273.39	78.45	甬房权证仑(开)字第2015822809号	仑国用(2015)第08348号	2050年8月16日	商业	有
212	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-32号	117.44	33.70	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第08350号	2050年8月16日	商业	有



				2015822808号				
213	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-33号	185.93	53.35	甬房权证仑(开)字第2015824284号	仑国用(2015)第09229号	2050年8月16日	商业	有
214	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-34号	91.55	26.27	甬房权证仑(开)字第2015824283号	仑国用(2015)第09230号	2050年8月16日	商业	有
215	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-35号	111.54	32.00	甬房权证仑(开)字第2015824282号	仑国用(2015)第09218号	2050年8月16日	商业	有
216	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-36号	160.28	45.99	甬房权证仑(开)字第2015824281号	仑国用(2015)第09217号	2050年8月16日	商业	有
217	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-37号	233.32	66.95	甬房权证仑(开)字第2015824280号	仑国用(2015)第09232号	2050年8月16日	商业	有
218	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-38号	112.74	32.35	甬房权证仑(开)字第2015824279号	仑国用(2015)第09216号	2050年8月16日	商业	有
219	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-39号	167.16	47.96	甬房权证仑(开)字第2015824278号	仑国用(2015)第09233号	2050年8月16日	商业	有
220	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-40号	176.05	50.52	甬房权证仑(开)字第2015824277号	仑国用(2015)第09235号	2050年8月16日	商业	有
221	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-41号	124.99	35.86	甬房权证仑(开)字第2015824276号	仑国用(2015)第09215号	2050年8月16日	商业	有
222	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-42号	477.35	136.97	甬房权证仑(开)字第2015824275号	仑国用(2015)第09236号	2050年8月16日	商业	有
223	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-43号	374.53	107.47	甬房权证仑(开)字第2015824274号	仑国用(2015)第09237号	2050年8月16日	商业	有
224	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-44号	95.12	27.29	甬房权证仑(开)字第2015824273号	仑国用(2015)第09212号	2050年8月16日	商业	有
225	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-45号	154.71	44.39	甬房权证仑(开)字第2015824272号	仑国用(2015)第09238号	2050年8月16日	商业	有
226	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-46号	74.15	21.28	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第09213号	2050年8月16日	商业	有

				2015824271号				
227	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-47号	129.08	37.04	甬房权证仑(开)字第2015824270号	仑国用(2015)第09214号	2050年8月16日	商业	有
228	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-48号	1710.84	490.90	甬房权证仑(开)字第2015824269号	仑国用(2015)第09131号	2050年8月16日	商业	有
229	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-49号	305.94	87.79	甬房权证仑(开)字第2015824268号	仑国用(2015)第09133号	2050年8月16日	商业	有
230	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-50号	267.76	76.83	甬房权证仑(开)字第2015824267号	仑国用(2015)第09134号	2050年8月16日	商业	有
231	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-51号	380.38	109.14	甬房权证仑(开)字第2015824266号	仑国用(2015)第09139号	2050年8月16日	商业	有
232	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-52号	172.31	49.44	甬房权证仑(开)字第2015824265号	仑国用(2015)第9142号	2050年8月16日	商业	有
233	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-53号	116.38	33.39	甬房权证仑(开)字第2015824264号	仑国用(2015)第09148号	2050年8月16日	商业	有
234	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-54号	228.19	65.48	甬房权证仑(开)字第2015824263号	仑国用(2015)第09144号	2050年8月16日	商业	有
235	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-55号	118.81	34.09	甬房权证仑(开)字第2015824262号	仑国用(2015)第09147号	2050年8月16日	商业	有
236	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-56号	150.76	43.26	甬房权证仑(开)字第2015824261号	仑国用(2015)第09152号	2050年8月16日	商业	有
237	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-57号	227.80	65.36	甬房权证仑(开)字第2015824260号	仑国用(2015)第09154号	2050年8月16日	商业	有
238	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-58号	143.64	41.22	甬房权证仑(开)字第2015824259号	仑国用(2015)第09122号	2050年8月16日	商业	有
239	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-59号	235.70	67.63	甬房权证仑(开)字第2015824258号	仑国用(2015)第09098号	2050年8月16日	商业	有
240	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-60号	442.52	126.97	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第09096号	2050年8月16日	商业	有

				2015824257号				
241	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢3-61号	87.75	25.18	甬房权证仑(开)字第2015824256号	仑国用(2015)第09093号	2050年8月16日	商业	有
242	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-10号	2951.98	847.03	甬房权证仑(开)字第2015822827号	仑国用(2015)第08269号	2050年8月16日	商业	有
243	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-11号	1539.38	441.70	甬房权证仑(开)字第2015822825号	仑国用(2015)第08258号	2050年8月16日	商业	有
244	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-12号	1313.78	376.97	甬房权证仑(开)字第2015822824号	仑国用(2015)第08352号	2050年8月16日	商业	有
245	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-13号	1419.14	407.20	甬房权证仑(开)字第2015822822号	仑国用(2015)第08351号	2050年8月16日	商业	有
246	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-14号	1100.22	315.69	甬房权证仑(开)字第2015822821号	仑国用(2015)第08353号	2050年8月16日	商业	有
247	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-15号	94.94	27.24	甬房权证仑(开)字第2015822819号	仑国用(2015)第08354号	2050年8月16日	商业	有
248	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-16号	248.04	71.17	甬房权证仑(开)字第2015822817号	仑国用(2015)第08355号	2050年8月16日	商业	有
249	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-17号	834.21	239.36	甬房权证仑(开)字第2015822815号	仑国用(2015)第08358号	2050年8月16日	商业	有
250	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-18号	825.90	236.98	甬房权证仑(开)字第2015822813号	仑国用(2015)第08359号	2050年8月16日	商业	有
251	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-19号	487.35	139.84	甬房权证仑(开)字第2015822812号	仑国用(2015)第08360号	2050年8月16日	商业	有
252	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-20号	221.64	63.60	甬房权证仑(开)字第2015822810号	仑国用(2015)第08373号	2050年8月16日	商业	有
253	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-21号	66.56	19.10	甬房权证仑(开)字第2015824255号	仑国用(2015)第09091号	2050年8月16日	商业	有
254	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-22号	260.26	74.68	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第09135号	2050年8月16日	商业	有

				2015824254号				
255	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-23号	653.66	187.56	甬房权证仑(开)字第2015824253号	仑国用(2015)第09140号	2050年8月16日	商业	有
256	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-24号	565.98	162.40	甬房权证仑(开)字第2015824335号	仑国用(2015)第09088号	2050年8月16日	商业	有
257	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-25号	614.53	176.33	甬房权证仑(开)字第2015824334号	仑国用(2015)第09141号	2050年8月16日	商业	有
258	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-26号	210.30	60.34	甬房权证仑(开)字第2015824333号	仑国用(2015)第09086号	2050年8月16日	商业	有
259	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-27号	397.58	114.08	甬房权证仑(开)字第2015824332号	仑国用(2015)第09084号	2050年8月16日	商业	有
260	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-28号	1570.65	450.68	甬房权证仑(开)字第2015824331号	仑国用(2015)第09143号	2050年8月16日	商业	有
261	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-29号	281.78	80.85	甬房权证仑(开)字第2015824330号	仑国用(2015)第09080号	2050年8月16日	商业	有
262	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-30号	245.90	70.56	甬房权证仑(开)字第2015824329号	仑国用(2015)第09145号	2050年8月16日	商业	有
263	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-31号	349.56	100.30	甬房权证仑(开)字第2015824328号	仑国用(2015)第09078号	2050年8月16日	商业	有
264	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-32号	263.12	75.50	甬房权证仑(开)字第2015824327号	仑国用(2015)第09075号	2050年8月16日	商业	有
265	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-33号	282.67	81.11	甬房权证仑(开)字第2015824326号	仑国用(2015)第09083号	2050年8月16日	商业	有
266	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-34号	172.11	49.38	甬房权证仑(开)字第2015824325号	仑国用(2015)第09077号	2050年8月16日	商业	有
267	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-35号	157.91	45.31	甬房权证仑(开)字第2015824324号	仑国用(2015)第09070号	2050年8月16日	商业	有
268	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-36号	152.89	43.87	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第09068号	2050年8月16日	商业	有

				2015824323号				
269	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-37号	219.33	62.93	甬房权证仑(开)字第2015824322号	仑国用(2015)第09111号	2050年8月16日	商业	有
270	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-38号	402.26	115.42	甬房权证仑(开)字第2015824321号	仑国用(2015)第09113号	2050年8月16日	商业	有
271	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢4-39号	80.72	23.16	甬房权证仑(开)字第2015824320号	仑国用(2015)第09105号	2050年8月16日	商业	有
272	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-2号	207.76	59.61	甬房权证仑(开)字第2015822853号	仑国用(2015)第08370号	2050年8月16日	商业	有
273	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-3号	248.59	71.33	甬房权证仑(开)字第2015822852号	仑国用(2015)第08268号	2050年8月16日	商业	有
274	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-4号	836.07	239.90	甬房权证仑(开)字第2015822851号	仑国用(2015)第08369号	2050年8月16日	商业	有
275	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-5号	825.61	236.90	甬房权证仑(开)字第2015822850号	仑国用(2015)第08364号	2050年8月16日	商业	有
276	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-6号	710.56	203.89	甬房权证仑(开)字第2015822849号	仑国用(2015)第08362号	2050年8月16日	商业	有
277	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-7号	261.38	75.00	甬房权证仑(开)字第2015824318号	仑国用(2015)第09106号	2050年8月16日	商业	有
278	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-8号	66.68	19.13	甬房权证仑(开)字第2015824316号	仑国用(2015)第09109号	2050年8月16日	商业	有
279	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-9号	620.86	178.15	甬房权证仑(开)字第2015824314号	仑国用(2015)第09210号	2050年8月16日	商业	有
280	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-10号	504.70	144.82	甬房权证仑(开)字第2015824311号	仑国用(2015)第09114号	2050年8月16日	商业	有
281	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-11号	747.48	214.48	甬房权证仑(开)字第2015824310号	仑国用(2015)第09123号	2050年8月16日	商业	有
282	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-12号	431.28	123.75	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第09117号	2050年8月16日	商业	有

				2015824309号				
283	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-13号	1553.58	445.78	甬房权证仑(开)字第2015824308号	仑国用(2015)第09100号	2050年8月16日	商业	有
284	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-15号	363.72	104.36	甬房权证仑(开)字第2015824307号	仑国用(2015)第09118号	2050年8月16日	商业	有
285	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-16号	158.84	45.58	甬房权证仑(开)字第2015824306号	仑国用(2015)第09104号	2050年8月16日	商业	有
286	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-17号	299.87	86.04	甬房权证仑(开)字第2015824305号	仑国用(2015)第09116号	2050年8月16日	商业	有
287	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-18号	127.20	36.50	甬房权证仑(开)字第2015824304号	仑国用(2015)第09110号	2050年8月16日	商业	有
288	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-19号	124.71	35.78	甬房权证仑(开)字第2015824303号	仑国用(2015)第09112号	2050年8月16日	商业	有
289	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-20号	165.19	47.40	甬房权证仑(开)字第2015824302号	仑国用(2015)第09115号	2050年8月16日	商业	有
290	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-21号	154.20	44.25	甬房权证仑(开)字第2015824301号	仑国用(2015)第09103号	2050年8月16日	商业	有
291	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-22号	227.22	65.20	甬房权证仑(开)字第2015824300号	仑国用(2015)第09119号	2050年8月16日	商业	有
292	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-23号	351.40	100.83	甬房权证仑(开)字第2015824299号	仑国用(2015)第09102号	2050年8月16日	商业	有
293	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-24号	78.26	22.46	甬房权证仑(开)字第2015824298号	仑国用(2015)第09101号	2050年8月16日	商业	有
294	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢5-25号	211.34	60.64	甬房权证仑(开)字第2015824297号	仑国用(2015)第09121号	2050年8月16日	商业	有
295	北仑区新碶中河路399号(银泰城)2幢3-6号	4,785.71	1,373.19	甬房权证仑(开)字第2015806234号	仑国用(2015)第07782号	2050年8月16日	商业	有
296	北仑区新碶中河路399号(银泰城)2幢2-6、3-3、4-3号	8,563.02	2,457.04	甬房权证仑(开)字第	仑国用(2015)第07778号	2050年8月16日	商业	有

				2015806235号				
297	北仑区新碶中河路399号(银泰城)2幢4-4、4-5、4-6、4-7、4-8号	9,249.58	2,654.04	甬房权证仑(开)字第2015806236号	仑国用(2015)第07781号	2050年8月16日	商业	有
298	北仑区新碶中河路399号(银泰城)2幢3-4、3-5、3-7、3-8号	5,290.90	1,518.15	甬房权证仑(开)字第2015816174号	仑国用(2015)第07779号	2050年8月16日	商业	有
299	北仑区新碶中河路377号、393号、401号、421号(银泰城)2幢377、393、401、421、1-9、1-10、1-11、1-12、1-13、1-14号	9,882.06	2,835.52	甬房权证仑(开)字第2015816175号	仑国用(2015)第07776号	2050年8月16日	商业	有
300	北仑区新碶中河路399号(银泰城)2幢2-4、2-5、2-7、2-8、2-10号	6,276.55	1,800.97	甬房权证仑(开)字第2015816176号	仑国用(2015)第07799号	2050年8月16日	商业	有
301	北仑区新碶中河路399号(银泰城)1幢-1-1号	19,708.60	19,708.60	甬房权证仑(开)字第2015822871号	仑国用(2015)第07795号	2050年8月16日	商业	有
302	北仑区新碶岷山路477号、489号、505号(银泰城)2幢477、489、505、1-15、1-16、1-17、1-18、2-2、2-3、2-9、2-11、3-2、3-9、4-2、4-9号	47,483.57	13,624.73	甬房权证仑(开)字第2015806241号	仑国用(2015)第07783号	2050年8月16日	商业	有
303	北仑区新碶中河路399号(银泰城)2幢5-1号	9,233.96	2,649.55	甬房权证仑(开)字第2015806240号	仑国用(2015)第08008号	2050年8月16日	商业	有

## 2、主要资产租赁情况

### (1) 承租情况

截至本报告披露日，宁波泰悦商管租赁房产共计193套，用于商业经营。具体情况详见下表：

序号	坐落	楼层	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	租赁期限	出租方
1	北仑银泰城	-1	2	59.40	2015年1月1日至2024年12月31日	朱小燕
2	北仑银泰城	-1	3	51.00	2015年1月1日至2024年12月31日	叶华浩/ 姚一卫
3	北仑银泰城	-1	6	34.23	2015年1月1日至2024年12月31日	朱英
4	北仑银泰城	-1	7	44.65	2015年1月1日至2024年12月31日	吴聪慧

序号	坐落	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	出租方
5	北仑银泰城	-1	8	66.57	2015年1月1日至2024年12月31日	张士杰
6	北仑银泰城	-1	9	70.18	2015年1月1日至2024年12月31日	王海明
7	北仑银泰城	-1	10	47.32	2015年1月1日至2024年12月31日	张玲蓉
8	北仑银泰城	-1	11	53.90	2015年1月1日至2024年12月31日	冯妙
9	北仑银泰城	-1	12	91.12	2015年1月1日至2024年12月31日	胡曰惠/ 虞佩利
10	北仑银泰城	-1	13	46.51	2015年1月1日至2024年12月31日	王巍伟
11	北仑银泰城	-1	14	71.53	2015年1月1日至2024年12月31日	虞凌红
12	北仑银泰城	-1	15	67.31	2015年1月1日至2024年12月31日	郑国荣
13	北仑银泰城	-1	16	161.27	2015年1月1日至2024年12月31日	董迦盛/ 胡依娜
	161.27			2015年1月1日至2024年12月31日		
14	北仑银泰城	-1	17	144.55	2015年1月1日至2024年12月31日	陈双燕/ 郑坚
15	北仑银泰城	-1	18	67.31	2015年1月1日至2024年12月31日	胡宥阳/ 贺澍
	67.31			2015年1月1日至2024年12月31日		
16	北仑银泰城	-1	19	67.31	2015年1月1日至2024年12月31日	乐莲萍/ 邬思健
	67.31			2015年1月1日至2024年12月31日		
17	北仑银泰城	-1	20	67.03	2015年1月1日至2024年12月31日	胡亚玲/ 张燕/张 世燕
18	北仑银泰城	-1	21	67.03	2015年1月1日至2024年12月31日	王珊波
19	北仑银泰城	-1	22	67.31	2015年1月1日至2024年12月31日	何贤能/ 张海静
20	北仑银泰城	-1	23	63.99	2015年1月1日至2024年12月31日	张兰
21	北仑银泰城	-1	24	51.91	2015年1月1日至2024年12月31日	胡珊珊
22	北仑银泰城	-1	25	48.85	2015年1月1日至2024年12月31日	陆豪杰
23	北仑银泰城	-1	26	60.01	2015年1月1日至2024年12月31日	彭英
24	北仑银泰城	-1	28	82.08	2015年1月1日至2024年12月31日	谢裕川/ 谢静
25	北仑银泰城	-1	29	75.72	2015年1月1日至2024年12月31日	胡程萍



序号	坐落	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	出租方
26	北仑银泰城	-1	30	67.39	2015年1月1日至2024年12月31日	陈天波
27	北仑银泰城	-1	31	43.60	2015年1月1日至2024年12月31日	郑耀辉
28	北仑银泰城	-1	32	43.60	2015年1月1日至2024年12月31日	史燕飞
29	北仑银泰城	-1	33	69.37	2015年1月1日至2024年12月31日	张秋洁
30	北仑银泰城	-1	35	79.07	2015年1月1日至2024年12月31日	邱银月
31	北仑银泰城	-1	45	66.17	2015年1月1日至2024年12月31日	刘改生/ 汪满娣
32	北仑银泰城	-1	49	74.08	2015年1月1日至2024年12月31日	黄静儿
33	北仑银泰城	-1	50	65.35	2015年1月1日至2024年12月31日	叶美芳
34	北仑银泰城	-1	51	80.19	2015年1月1日至2024年12月31日	熊建忠/ 杨琳丽
35	北仑银泰城	-1	52	40.60	2015年1月1日至2024年12月31日	郑丽芬/ 邬谢方
36	北仑银泰城	-1	53	58.11	2015年1月1日至2024年12月31日	余爱娇
37	北仑银泰城	-1	56	52.39	2015年1月1日至2024年12月31日	史燕红/ 徐珍美
	52.39			2015年1月1日至2024年12月31日	徐珍美	
38	北仑银泰城	-1	57	60.06	2015年1月1日至2024年12月31日	胡语函
39	北仑银泰城	-1	58	60.49	2015年1月1日至2024年12月31日	胡铃淋
40	北仑银泰城	-1	59	65.28	2015年1月1日至2024年12月31日	徐柳/陈琳
41	北仑银泰城	-1	60	68.24	2015年1月1日至2024年12月31日	俞鑫
42	北仑银泰城	-1	61	39.83	2015年1月1日至2024年12月31日	王海芳
43	北仑银泰城	-1	62	53.20	2015年1月1日至2024年12月31日	俞乔瀚/ 龚春盛
	53.20			2015年1月1日至2024年12月31日	龚春盛	
44	北仑银泰城	-1	63	52.52	2015年1月1日至2024年12月31日	姚燕阳/ 王巧苓
45	北仑银泰城	-1	64	57.89	2015年1月1日至2024年12月31日	万丽丽
46	北仑银泰城	-1	65	64.74	2015年1月1日至2024年12月31日	聂士龙
47	北仑银泰城	-1	66	83.62	2015年1月1日至2024年12月31日	钟璐璐
48	北仑银泰城	-1	67	73.14	2015年1月1日至2024年12月31日	胡小龙

序号	坐落	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	出租方
49	北仑银泰城	-1	68	68.78	2015年1月1日至2024年12月31日	郑彦硕
50	北仑银泰城	-1	69	65.86	2015年1月1日至2024年12月31日	沃汉成/ 沃琼洁
51	北仑银泰城	-1	70	75.29	2015年1月1日至2024年12月31日	钟黎东
52	北仑银泰城	-1	71	52.25	2015年1月1日至2024年12月31日	邵春波
53	北仑银泰城	-1	72	36.55	2015年1月1日至2024年12月31日	焦盛祥
54	北仑银泰城	-1	73	34.48	2015年1月1日至2024年12月31日	王雪暖/ 孙科敏
55	北仑银泰城	-1	74	45.15	2015年1月1日至2024年12月31日	贺良钢
56	北仑银泰城	-1	75	46.06	2015年1月1日至2024年12月31日	顾佳龄
57	北仑银泰城	-1	76	50.29	2015年1月1日至2024年12月31日	顾佳龄
58	北仑银泰城	-1	77	79.10	2015年1月1日至2024年12月31日	何达
59	北仑银泰城	-1	78	55.30	2015年1月1日至2024年12月31日	胡小林
60	北仑银泰城	-1	79	73.81	2015年1月1日至2024年12月31日	林中霞/ 周忠清
61	北仑银泰城	-1	84	64.91	2015年1月1日至2024年12月31日	谢丽丽
62	北仑银泰城	-1	86	46.06	2015年1月1日至2024年12月31日	田振清
63	北仑银泰城	-1	87	65.93	2015年1月1日至2024年12月31日	谢一珍
64	北仑银泰城	-1	88	58.01	2015年1月1日至2024年12月31日	谢一珍
65	北仑银泰城	-1	89	52.30	2015年1月1日至2024年12月31日	葛光友
66	北仑银泰城	-1	90	53.86	2015年1月1日至2024年12月31日	干丽萍
67	北仑银泰城	-1	91	49.95	2015年1月1日至2024年12月31日	周剑
68	北仑银泰城	-1	92	57.01	2015年1月1日至2024年12月31日	钱小菜/ 应丽娟
69	北仑银泰城	-1	93	64.68	2015年1月1日至2024年12月31日	刘湘琦
70	北仑银泰城	-1	94	49.44	2015年1月1日至2024年12月31日	丁春盛
71	北仑银泰城	-1	95	49.59	2015年1月1日至2024年12月31日	胡宣红
72	北仑银泰城	-1	96	50.91	2015年1月1日至2024年12月31日	李巧巧
73	北仑银泰城	-1	97	57.93	2015年1月1日至2024年12月31日	吴增辉/ 黄美珠

序号	坐落	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	出租方
74	北仑银泰城	-1	98	57.45	2015年1月1日至2024年12月31日	叶雪波
75	北仑银泰城	-1	111	80.78	2015年1月1日至2024年12月31日	孙亚红
76	北仑银泰城	-1	113	80.91	2015年1月1日至2024年12月31日	徐麟钧
77	北仑银泰城	-1	114	80.70	2015年1月1日至2024年12月31日	陈刚
78	北仑银泰城	-1	115	80.70	2015年1月1日至2024年12月31日	潘勤波
79	北仑银泰城	-1	116	80.80	2015年1月1日至2024年12月31日	潘勤波
80	北仑银泰城	-1	117	51.85	2015年1月1日至2024年12月31日	江兴楚/ 林君英
81	北仑银泰城	-1	118	54.18	2015年1月1日至2024年12月31日	周剑梁
82	北仑银泰城	-1	119	68.67	2015年1月1日至2024年12月31日	董建
83	北仑银泰城	-1	120	106.23	2015年1月1日至2024年12月31日	胡芬囡
84	北仑银泰城	-1	121	78.31	2015年1月1日至2024年12月31日	胡芬囡
85	北仑银泰城	-1	122	61.51	2015年1月1日至2024年12月31日	胡贤钢
86	北仑银泰城	-1	123	55.03	2015年1月1日至2024年12月31日	顾洪磊/ 沈建萍
87	北仑银泰城	-1	124	55.03	2015年1月1日至2024年12月31日	张海军
88	北仑银泰城	-1	125	61.45	2015年1月1日至2024年12月31日	张海军
89	北仑银泰城	-1	126	64.27	2015年1月1日至2024年12月31日	张海军
90	北仑银泰城	-1	127	53.90	2015年1月1日至2024年12月31日	沃海芬/ 庞然
91	北仑银泰城	-1	128	47.85	2015年1月1日至2024年12月31日	袁煜
92	北仑银泰城	-1	129	75.85	2015年1月1日至2024年12月31日	朱海鹰
93	北仑银泰城	-1	130	86.93	2015年1月1日至2024年12月31日	陈燕
94	北仑银泰城	-1	131	86.93	2015年1月1日至2024年12月31日	陈燕
95	北仑银泰城	-1	132	86.65	2015年1月1日至2024年12月31日	范东晖
96	北仑银泰城	-1	136	100.50	2015年1月1日至2024年12月31日	林永富/ 林邵泽
97	北仑银泰城	-1	137	68.34	2015年1月1日至2024年12月31日	王海波/ 陆雪红
98	北仑银泰城	1	泰山路343号(1-9、	568.21	2015年1月1日至2024年12月31日	陈宇翔

序号	坐落	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	出租方
			2-10)			
99	北仑银泰城	1	泰山路 341 号 (1-10)	70.58	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	陈宇翔
100	北仑银泰城	1	泰山路 339 号 (1-11)	59.18	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	陈苏平
101	北仑银泰城	1	51	46.75	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	陈苏平
102	北仑银泰城	1	12	47.38	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	陈平
103	北仑银泰城	1	53	51.78	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	陈平
104	北仑银泰城	1	13	23.27	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	徐善华
105	北仑银泰城	1	14	24.67	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	徐善华
106	北仑银泰城	1	29	85.47	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	徐善华
107	北仑银泰城	1	22	52.66	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	池伟鹏/ 应金华
	北仑银泰城			52.66	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	应金华
108	北仑银泰城	1	23	79.25	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	池伟鹏/ 应金华
	北仑银泰城			79.25	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	应金华
109	北仑银泰城	1	35	37.86	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	池伟鹏/ 应金华
	北仑银泰城			37.86	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	应金华
110	北仑银泰城	1	36	46.39	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	池伟鹏/ 应金华
	北仑银泰城			46.39	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	应金华
111	北仑银泰城	1	103	73.03	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	池伟鹏/ 应金华
	北仑银泰城			73.03	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	应金华
112	北仑银泰城	1	104	59.87	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	池伟鹏/ 应金华
	北仑银泰城			59.87	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	应金华
113	北仑银泰城	1	26	89.61	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	王进
114	北仑银泰城	1	37	46.95	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	潘小忠/ 汤盈笑
115	北仑银泰城	1	38	46.95	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	潘小忠/ 汤盈笑
116	北仑银泰城	1	39	41.20	2015 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日	潘小忠/ 汤盈笑

序号	坐落	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	出租方
117	北仑银泰城	1	46	71.10	2015年1月1日至2024年12月31日	徐静君/ 乐南池
118	北仑银泰城	1	47	61.75	2015年1月1日至2024年12月31日	徐静君/ 乐南池
119	北仑银泰城	1	泰山路 389、391、 393号 (1-84)	305.07	2015年1月1日至2024年12月31日	徐静君
120	北仑银泰城	1	48	54.98	2015年1月1日至2024年12月31日	吕美芳
121	北仑银泰城	1	49	45.01	2015年1月1日至2024年12月31日	吕美芳
122	北仑银泰城	1	50	55.97	2015年1月1日至2024年12月31日	张万华/ 李莲莉 张超
123	北仑银泰城	1	52	37.73	2015年1月1日至2024年12月31日	钱立萍/ 翁思馨
124	北仑银泰城	2	32	79.10	2015年1月1日至2024年12月31日	钱立萍/ 翁思馨
125	北仑银泰城	1	54	21.43	2015年1月1日至2024年12月31日	李彦珪
126	北仑银泰城	1	56	60.97	2015年1月1日至2024年12月31日	徐海英/ 何佶
127	北仑银泰城	1	57	84.77	2015年1月1日至2024年12月31日	方杰
128	北仑银泰城	1	59	122.36	2015年1月1日至2024年12月31日	钟旗峰
129	北仑银泰城	1	63	56.81	2015年1月1日至2024年12月31日	顾娇娇
130	北仑银泰城	1	64	77.06	2015年1月1日至2024年12月31日	顾娇娇
131	北仑银泰城	1	66	73.95	2015年1月1日至2024年12月31日	吴永夫
132	北仑银泰城	1	67	159.72	2015年1月1日至2024年12月31日	林豪峰/ 徐善英
133	北仑银泰城	1	68	85.13	2015年1月1日至2024年12月31日	陈荣
134	北仑银泰城	1	69	90.83	2015年1月1日至2024年12月31日	陈荣
135	北仑银泰城	1	75	59.73	2015年1月1日至2024年12月31日	虞盈意
136	北仑银泰城	1	76	38.68	2015年1月1日至2024年12月31日	罗裕容
137	北仑银泰城	1	泰山路373 号(1-89)	108.13	2015年1月1日至2024年12月31日	徐凯明
138	北仑银泰城	1	91	95.60	2015年1月1日至2024年12月31日	赵超颇

序号	坐落	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	出租方
139	北仑银泰城	1	159	33.70	2015年1月1日至2024年12月31日	赵超颇
140	北仑银泰城	1	99	42.72	2015年1月1日至2024年12月31日	贺威芬
141	北仑银泰城	1	101	51.75	2015年1月1日至2024年12月31日	干维昌
142	北仑银泰城	1	102	56.44	2015年1月1日至2024年12月31日	干维昌
143	北仑银泰城	1	105	46.60	2015年1月1日至2024年12月31日	何杰
144	北仑银泰城	1	106	57.12	2015年1月1日至2024年12月31日	何杰
145	北仑银泰城	1	107	76.29	2015年1月1日至2024年12月31日	何杰
146	北仑银泰城	1	108	39.66	2015年1月1日至2024年12月31日	邵佩素
147	北仑银泰城	1	109	46.79	2015年1月1日至2024年12月31日	朱月青
148	北仑银泰城	1	112	76.91	2015年1月1日至2024年12月31日	何恺
149	北仑银泰城	1	113	73.07	2015年1月1日至2024年12月31日	何恺
150	北仑银泰城	1	114	36.65	2015年1月1日至2024年12月31日	贺峰
151	北仑银泰城	1	115	57.22	2015年1月1日至2024年12月31日	李晓迪/
	57.22			2015年1月1日至2024年12月31日	马艳萍	
152	北仑银泰城	1	116	59.83	2015年1月1日至2024年12月31日	高佳波
153	北仑银泰城	1	121	38.72	2015年1月1日至2024年12月31日	郑彦博
154	北仑银泰城	1	122	38.08	2015年1月1日至2024年12月31日	邹放莲
155	北仑银泰城	1	123	27.70	2015年1月1日至2024年12月31日	王瑞睿
156	北仑银泰城	1	125	66.85	2015年1月1日至2024年12月31日	王英
157	北仑银泰城	1	136	64.35	2015年1月1日至2024年12月31日	徐乐天
158	北仑银泰城	1	141	43.21	2015年1月1日至2024年12月31日	姜碧莹
159	北仑银泰城	1	142	57.40	2015年1月1日至2024年12月31日	周秀娥
160	北仑银泰城	1	148	70.81	2015年1月1日至2024年12月31日	沈宽宏
161	北仑银泰城	1	149	77.82	2015年1月1日至2024年12月31日	董海燕/ 郑泽
162	北仑银泰城	1	150	51.15	2015年1月1日至2024年12月31日	王一凯
163	北仑银泰城	1	151	54.03	2015年1月1日至2024年12月31日	苏柯成

序号	坐落	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	出租方
164	北仑银泰城	1	152	45.68	2015年1月1日至2024年12月31日	方群波
165	北仑银泰城	1	154	85.65	2015年1月1日至2024年12月31日	於维君
166	北仑银泰城	1	155	58.61	2015年1月1日至2024年12月31日	张维萍
167	北仑银泰城	1	156	72.65	2015年1月1日至2024年12月31日	张维萍
168	北仑银泰城	1	164	57.39	2015年1月1日至2024年12月31日	张维萍
169	北仑银泰城	1	165	67.42	2015年1月1日至2024年12月31日	张维萍
170	北仑银泰城	1	166	52.21	2015年1月1日至2024年12月31日	张维萍
171	北仑银泰城	1	160	33.15	2015年1月1日至2024年12月31日	林浩
172	北仑银泰城	1	161	47.46	2015年1月1日至2024年12月31日	洪佳君
173	北仑银泰城	1	163	67.74	2015年1月1日至2024年12月31日	洪佳君
174	北仑银泰城	1	162	62.44	2015年1月1日至2024年12月31日	洪嘉伶
175	北仑银泰城	1	168	53.40	2015年1月1日至2024年12月31日	舒亚坤
176	北仑银泰城	1	169	39.75	2015年1月1日至2024年12月31日	王浩
177	北仑银泰城	2	11	159.02	2015年1月1日至2024年12月31日	胡燕
178	北仑银泰城	2	22	98.56	2015年1月1日至2024年12月31日	徐贵日/ 魏海兰
179	北仑银泰城	2	24	93.55	2015年1月1日至2024年12月31日	朱盈盈/ 李国美
180	北仑银泰城	2	25	99.61	2015年1月1日至2024年12月31日	邬莹莹/ 何小丫
181	北仑银泰城	2	26	101.21	2015年1月1日至2024年12月31日	贺琦斌
182	北仑银泰城	2	27	103.58	2015年1月1日至2024年12月31日	虞维雅
183	北仑银泰城	2	28	107.43	2015年1月1日至2024年12月31日	陈毅华/ 周早芬/ 陈芳园
184	北仑银泰城	2	29	113.14	2015年1月1日至2024年12月31日	陈毅华/ 周早芬/ 陈芳园
185	北仑银泰城	2	33	52.70	2015年1月1日至2024年12月31日	章惠娟/ 柳恩幸
186	北仑银泰城	2	34	70.70	2015年1月1日至2024年12月31日	翁兆岳/ 翁峰林

序号	坐落	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限	出租方
187	北仑银泰城	2	49	110.22	2015年1月1日至2024年12月31日	郑秀云
188	北仑银泰城	2	50	137.19	2015年1月1日至2024年12月31日	虞国平/ 胡淑君
189	北仑银泰城	2	56	197.08	2015年1月1日至2024年12月31日	虞意卫
190	北仑银泰城	2	57	60.76	2015年1月1日至2024年12月31日	李仙桥
191	北仑银泰城	2	71	109.12	2015年1月1日至2024年12月31日	谢赛红/ 胡恩傲
192	北仑银泰城	2	77	77.66	2015年1月1日至2024年12月31日	邱明霞
193	北仑银泰城	2	99	84.73	2015年1月1日至2024年12月31日	孙志欣

2020年5月21日，中交融资租赁有限公司（出租方）与云南城投、宁波泰悦、杭州云泰、奉化银泰、平阳银泰、西安东智房地产有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司、台州商业、哈尔滨银旗和杭州西溪（前述十家公司为承租方）签订了《售后回租赁合同》（合同编号：SL（20）05004FLE003-L01），由承租方将其共同持有和管理的酒店、商业街设备资产，如冷却装置、高压装置、电梯、发电机、变电站等设备资产以 2.75 亿元的价格转让给出租方，然后由出租方回租给承租方，租赁期限 60 个月，租金总额 333,891,970 元，保证金不低于 1,375 万元，租赁物留购价为 100 元。

### 3、商标

截至本报告出具日，宁波泰悦无商标。

### 4、业务资质

宁波泰悦持有宁波市北仑区住房和城乡建设局于 2017 年 10 月 30 日颁发的《房地产开发企业资质证书》（证书编号：仑建房字 085 号），资质等级：三级，有效期至 2019 年 10 月 31 日。经核查，宁波泰悦目前没有新开发的房地产项目，因此未再办理新的房地产开发资质证书。

### （七）主要负债及或有负债情况

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
----	------------	-------------	-------------



项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>			
应付账款	291.15	905.01	1,728.03
预收款项	3.16	655.77	1,321.75
应付职工薪酬	221.41	221.41	-
应交税费	358.78	862.82	402.86
其他应付款	147,038.99	137,493.60	120,321.40
一年内到期的非流动负债	9,813.34	9,814.67	9,300.00
<b>流动负债合计</b>	<b>157,726.84</b>	<b>149,953.29</b>	<b>133,074.04</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	60,882.76	65,798.37	75,500.00
预计负债	8,014.62	8,905.13	-
递延收益	-	-	307.25
递延所得税负债	19,233.08	18,734.36	16,539.34
<b>非流动负债合计</b>	<b>88,130.45</b>	<b>93,437.86</b>	<b>92,346.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>245,857.30</b>	<b>243,391.15</b>	<b>225,420.63</b>

#### (八) 对外担保、抵押质押及其他情况

##### 1、对外担保情况

截至本报告出具日，宁波泰悦不存在对外担保。

##### 2、抵押质押情况

财产抵押质押详情见本节“(六) 主要资产权属情况”

标的公司银行抵押质押情况如下：

(1) 2015年9月9日，宁波泰悦商管与中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行（以下简称“建行北仑支行”）签署《中国建设银行人民币资金借款合同》（合同编号：G1349-2015-151），借款金额68,000万元，借款期限3623日。

2015年8月11日，宁波泰悦与建行北仑支行签署《最高额抵押合同》（合同编号：G1349-2015-151），宁波泰悦为宁波泰悦商管向建行北仑支行借款提供最高额抵押担保，最高额抵押项下担保责任的最高限额为76,000万元，宁波泰悦提供94套房屋所有权证及对应的土地使用权证抵押。2015年8月25日，宁波泰悦与建行北仑支行签署《最高额抵押合同》【合同编号：G1349-2015-151(A)】，

宁波泰悦为宁波泰悦商管向建行北仑支行借款提供最高额抵押担保，最高额抵押项下担保责任的最高限额为 64,000 万元，宁波泰悦提供 6 套房屋所有权证及对应的土地使用权证抵押。

2015 年 9 月 2 日，宁波泰悦商管与建行北仑支行签署《中国建设银行应收账款质押合同》【合同编号：G1349-2015-151（D）】，宁波泰悦商管为其对建行北仑支行所负债务提供应收账款质押担保。截至本报告出具日，已办理质押登记手续。

（2）2015 年 8 月 22 日，宁波泰悦与中国工商银行股份有限公司宁波市分行签署《最高额抵押合同》【合同编号：2015 年东门（抵）字 0257 号】，宁波泰悦为宁波泰悦商管向工行宁波分行借款提供最高额抵押担保，最高额抵押项下担保责任的最高限额为人民币 152,310.5 万元，宁波泰悦提供 124 套房屋所有权证及对应的土地使用权证抵押。

2015 年 9 月 10 日，中国工商银行股份有限公司宁波市分行与宁波泰悦商管签署《固定资产支持融资借款合同》【合同编号：2015 年（东门）字 0540 号】，借款金额 7 亿元，借款期限 10 年。

2015 年 9 月，工行宁波分行与宁波泰悦商管签署《质押合同》【合同编号：2015 年东门（质）字 0169 号】，宁波泰悦商管为其对工行宁波分行所负债务提供应收账款质押担保，已办理质押登记手续。

（3）2018 年 10 月 29 日，宁波泰悦与九江银行股份有限公司（以下简称“九江银行”）签订《最高额抵押合同》（编号：DY201810235239002），宁波泰悦为云南城投向九江银行的借款提供最高额抵押担保，抵押最高本金限额为人民币（大写）贰亿肆仟万元，抵押物为宁波泰悦的建筑面积合计 8,255.62 m<sup>2</sup> 的商业房屋。

## （九）重大未决诉讼、仲裁及行政处罚情况。

### 1、重大未决诉讼、仲裁

根据宁波泰悦提供的资料，并经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网，截至本报告出具日，宁波泰悦不存在尚未了结的涉案金额在 100 万元以上的重大诉讼或仲裁。

## 2、行政处罚

2018年9月18日，宁波市北仑区综合行政执法局向宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司北仑银泰城管理分公司作出《行政处罚决定书》（文号：（2018）甬仑生态五决字第5号），认为宁波泰悦北仑银泰城管理分公司未取得污水排入排水管网许可证就排放污水行为违反了《城镇排水与污水处理条例》第二十一条第一款的规定：“从事工业、建筑、餐饮、医疗等活动的企业事业单位、个体工商户（以下称排水户）向城镇排水设施排放污水的，应当向城镇排水主管部门申请领取污水排入排水管网许可证。”依据《城镇排水与污水处理条例》第五十条第一款的规定：“违反本条例规定，排水户未取得污水排入排水管网许可证向城镇排水设施排放污水的，由城镇排水主管部门责令停止违法行为，限期采取治理措施，补办污水排入排水管网许可证，可以处50万元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”和《宁波市综合行政执法机关行政处罚自由裁量权实施办法》的相关规定对宁波泰悦北仑银泰城管理分公司处以罚款12,600元。经核查，宁波泰悦北仑银泰城管理分公司已缴纳了罚款。2020年9月11日，宁波市北仑区综合行政执法局出具《证明》，认为宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司北仑银泰城管理分公司的上述行为不属于情节严重的违法违规行为，前述处罚不属于重大行政处罚。自2017年1月1日起，除上述处罚外，宁波市北仑区综合行政执法局及下属机构未对该公司进行其他的行政处罚。

根据宁波市北仑区市场监督管理局、国家税务总局宁波市北仑区（宁波经济技术开发区）税务局、宁波市北仑区人力资源和社会保障局、宁波市北仑区住房资金管理中心、宁波市自然资源和规划局北仑分局、宁波市北仑区住房和城乡建设局出具的证明，并经核查，宁波泰悦及其子公司报告期内经营活动符合工商、税务、社保、住房公积金、土地、住建、应急管理等部门的要求，没有受过上述部门的重大行政处罚。

### （十）下属企业的相关信息

截至2020年6月30日，宁波泰悦并表子公司共1家，具体信息如下：

子公司名称	注册地	业务	持股比例（%）
-------	-----	----	---------

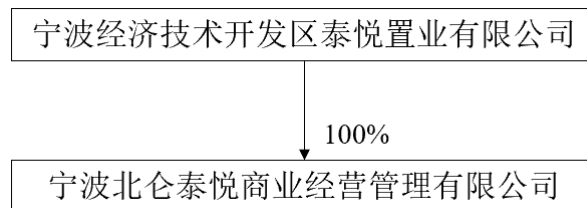
		性质	直接	间接
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	浙江宁波	商业管理	100.00	

宁波泰悦下属企业宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司情况如下：

### (1) 基本情况

名称	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司
统一社会信用代码	91330206071498950U
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	10,000 万元
法定代表人	杨大勇
成立日期	2013 年 07 月 24 日
企业地址	宁波北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 4-6 号 4-603 室
经营范围	商业经营管理,投资管理(未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务),市场信息咨询,经济贸易咨询,工程项目管理,商业用房租赁,企业管理咨询,企业营销策划,会务服务,婚庆服务,展览展示服务,房地产经纪,广告设计、制作、发布,雕塑设计与制作,日用品、服饰鞋帽、办公用品、体育用品、电子产品、化妆品、工艺品、钟表眼镜、珠宝、金银饰品、文化用品、健身器材、塑料制品、橡胶制品、针纺织品、家具、建材、家用电器、厨卫用具、皮具、箱包、照相器材、五金交电、钢材、建材、化工产品、贵金属的批发、零售,自营和代理各类货物和技术的进出口业务(除国家限定公司经营或禁止进出口的货物及技术)。

### (2) 股权结构及控制关系



### (十一) 交易标的为股权时的说明

#### 1、股东出资及合法存续情况

截至本报告出具日，宁波泰悦的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

#### 2、股权转让取得其他股东同意情况

拟出售资产为云南城投持有的宁波泰悦 70% 股权，宁波银泰投资有限公司持

有宁波泰悦 30% 股权，宁波银泰投资有限公司未明确放弃宁波泰悦 70% 股权的优先购买权。

截至本报告出具日，宁波银泰尚未召开股东会同意云南城投转让其持有宁波泰悦 70% 的股权，拟在云交所启动正式挂牌前召开股东会。

### 3、本次交易符合《公司章程》规定的股权转让前置条件的情况

宁波泰悦《公司章程》不存在影响本次交易的内容或影响股权转让的前置条件。

#### （十二）最近三年进行的与交易、增资及改制相关的评估或估值情况

截至本报告出具日，宁波泰悦最近三年不存在股权转让、增减资及改制情形，亦不涉及评估。

#### （十三）涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明

本次交易为上市公司出售其持有的宁波泰悦 70% 股权，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利。

#### （十四）债权债务、担保转移情况

本次交易不涉及宁波泰悦债权债务转移情形。

截至 2020 年 6 月 30 日，上市公司对宁波泰悦的下属公司仍存在存续担保，具体担保情况及计划采取解决方案和措施如下：

序号	债权人	债务人	担保人	借款余额 (亿元)	借款期限	担保情况	担保解决方案
1	中国工商银行股份有限公司宁波市分行	宁波泰悦	云南城投	3.32	2015.9.17-2025.09.10	按云南城投持股比例提供 70% 连带责任保证	受让方应当在标的股权变更登记至受让方名下之前，代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保，或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括

序号	债权人	债务人	担保人	借款余额 (亿元)	借款期限	担保情况	担保解决方案
							上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的公司提供的担保的豁免许可
2.	中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行	宁波泰悦	云南城投	3.74	2015.9.9-2025.08.10	按云南城投持股比例提供70%连带责任保证	受让方应当在标的股权变更登记至受让方名下之前,代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保,且解除上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的企业提供的担保,或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保,且解除上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的公司提供的担保的豁免许可

### (十五) 涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项

截至本报告出具日,宁波泰悦未涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项。

## 六、宁波银泰

### (一) 基本信息

名称	宁波银泰置业有限公司
统一社会信用代码	91330212084762749T
企业性质	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	30,000 万元
法定代表人	王平乐
成立日期	2013 年 12 月 13 日
营业期限	2013 年 12 月 13 日至 2033 年 12 月 12 日
住所	宁波市鄞州区邱隘镇横泾村

主要办公地点	宁波市鄞州区邱隘镇横泾村
经营范围	房地产开发经营；企业管理信息咨询；市场调查；企业形象策划；展览展示服务；针纺织品、日用百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）历史沿革

### 1、2013年12月设立

宁波银泰成立于2013年12月13日，成立时的股东为北京银泰，根据浙江天平会计师事务所有限责任公司2013年12月12日出具的《验资报告》（天平验[2013]0263号），宁波银泰已收到北京银泰的货币出资3亿元。

设立时宁波银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京银泰	30,000	100%
合计		30,000	100%

### 2、2013年12月股权变更

2013年12月25日，北京银泰与上海道诚二期股权投资中心（有限合伙）（以下简称“上海道诚二期”）签署《股权转让协议》，北京银泰将宁波银泰49%股权转让给上海道诚二期。

本次转让完成后，宁波银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京银泰	15,300	51%
2	上海道诚二期	14,700	49%
合计		30,000	100%

### 3、2015年1月股权变更

2014年12月31日，上海道诚二期与北京银泰签署《股权转让协议》，上海道诚二期将宁波银泰49%股权转让给北京银泰。

本次股权转让后，宁波银泰为北京银泰的全资子公司，股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例

1	北京银泰	30,000	100%
合计		30,000	100%

#### 4、2017年8月股权变更

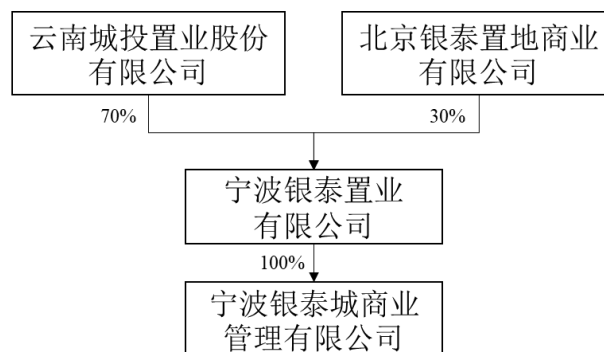
2017年8月1日，北京银泰与云南城投签署《股权转让协议》，北京银泰将宁波银泰70%股权转让给云南城投。本次转让完成后，宁波银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	21,000	70%
2	北京银泰	9,000	30%
合计		30,000	100%

截至本报告出具日，云南城投持有宁波银泰70%的股权。

#### （三）股权结构及控制关系

截至本报告出具日，宁波银泰股权结构如下图所示：



#### （四）最近三年主营业务发展情况

宁波银泰主要开发宁波东部新城银泰城项目，包括购物中心、商业街、住宅、写字楼、车位，其中购物中心为自持。截至评估基准日，住宅已经基本销售完毕，剩余的部分为写字楼、车位和商铺，剩余可售面积为 52,283.83 m<sup>2</sup>，目前自持的商业物业整租给云泰商管经营。

#### （五）报告期内主要财务数据

##### 1、主要财务数据



根据信永中和出具的《宁波银泰置业有限公司 2020 年 1-6 月、2019 年度及 2018 年度审计报告》(XYZH/2020KMA20576)，宁波银泰最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	300,189.36	339,313.74	355,626.45
总负债	222,149.69	256,190.81	260,908.52
归属于母公司所有者权益	78,039.67	83,122.93	94,717.93
资产负债率 (%)	74.00	75.50	73.37
利润表项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	25,121.25	17,494.80	26,075.80
营业利润	-4,411.36	-9,773.71	-5,045.52
利润总额	-4,406.01	-9,694.39	-4,824.18
归属于母公司所有者的净利润	-5,083.26	-11,588.39	-365.67
现金流量项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	10,565.65	18,320.06	-139,565.03
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-3.71
筹资活动产生的现金流量净额	-10,764.20	-19,455.12	136,042.04
现金及现金等价物净增加额	-198.55	-1,135.06	-3,526.69

## 2、最近两年及一期盈利情况

2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，宁波银泰分别实现营业收入 26,075.80 万元、17,494.80 万元、25,121.25 万元，归属于母公司所有者的净利润-365.67 万元、-11,588.39 万元、-5,083.26 万元。2019 年度营业收入较 2018 年度下降的主要原因系 2019 年度宁波银泰将物业整租给云创商业管理（杭州）有限公司宁波分公司运营管理，物业管理收入及能耗费收入减少所致。公司盈利能力下滑的主要原因是随着公司开发产品的逐步完成对外销售，公司销售收入随之下降以及财务费用逐年升高所致。

## 3、最近两年及一期非经常性损益情况

单位：万元

项目	计入当期非经常性损益的金额		
	2020 年 1-6 月发生额	2019 年度发生额	2018 年度发生额

非流动资产处置损益	-	-	-1.76
计入当期损益的政府补助	-	1.80	134.63
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	6,868.80	-3,078.16
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1.85	77.52	86.71
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
<b>小计</b>	<b>1.85</b>	<b>6,948.12</b>	<b>-2,858.58</b>
减：所得税影响额	0.46	1,737.03	-714.65
<b>合计</b>	<b>1.39</b>	<b>5,211.09</b>	<b>-2,143.94</b>

## (六) 主要资产权属情况

### 1、土地使用权

宁波银泰开发的项目为宁波东银泰城，宁波东银泰城分为 6 个地块进行开发。

截至 2020 年 6 月 30 日，宁波东银泰城国有土地使用权情况如下：

序号	土地证编号	土地使用权人	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m <sup>2</sup> )	终止日期
1	甬鄞国用(2014)第07-06444号	宁波银泰置业有限公司	商服用地	出让	53,473.00	2053/12/29
2	甬鄞国用(2014)第07-06443号	宁波银泰置业有限公司	商服用地	出让	8,764.00	2053/12/29
3	甬鄞国用(2014)第07-06439号	宁波银泰置业有限公司	商服用地	出让	10,342.00	2053/12/29
4	甬鄞国用(2014)第07-06440号	宁波银泰置业有限公司	商服用地	出让	13,509.00	2053/12/29
5	甬鄞国用(2014)第07-06441号	宁波银泰置业有限公司	住宅(城镇)	出让	38,612.00	2083/12/29

6	甬鄞国用(2014)第07-06442号	宁波银泰置业有限公司	住宅(城镇)	出让	25,025.00	2083/12/29
	合计				149,725.00	

## 2、房屋建筑物

宁波银泰持有房屋建筑物主要为宁波东银泰城购物中心。宁波东银泰城购物中心土地面积为 105,957.02 m<sup>2</sup>，建筑面积为 224,159.90 m<sup>2</sup>，其中产权面积为 197,454.22 m<sup>2</sup>。D3-2#地块三楼 36 套商铺土地面积为 1,192.39 m<sup>2</sup>，建筑面积为 3,541.28 m<sup>2</sup>，其中产权面积为 3,541.28 m<sup>2</sup>。

截至 2020 年 6 月 30 日，宁波银泰不动产权的具体情况详见下表：

序号	不动产权证号	权利人	坐落	权利性质	用途	面积(土地) m <sup>2</sup>	面积(房屋) m <sup>2</sup>	使用期限	有无抵押
1	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588314号	宁波银泰	宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号301室	出让/自建房	批发零售用地/商业	151.43	449.72	至2053年12月29日止	无
2	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588318号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号302室			64.50	191.57		无
3	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588311号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号303室			75.73	224.91		无
4	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588315号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号304室			76.97	228.58		无
5	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588305号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号305室			63.05	187.26		无
6	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588326号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号306室			138.05	409.99		无

序号	不动产权证书号	权利人	坐落	权利性质	用途	面积(土地) m <sup>2</sup>	面积(房屋) m <sup>2</sup>	使用期限	有无抵押
7	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588320号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号307室			38.43	114.12		无
8	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588329号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号308室			25.92	76.97		无
9	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588308号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号309室			24.42	72.51		无
10	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588317号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号310室			23.64	70.22		无
11	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588324号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号311室			19.58	58.15		无
12	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588331号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号312室			19.05	56.59		无
13	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588303号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号313室			11.60	34.44		无
14	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588319号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号314室			30.07	89.31		无
15	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588321号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号315室			25.00	74.26		无
16	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588307号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号316室			25.94	77.05		无

序号	不动产权证书号	权利人	坐落	权利性质	用途	面积(土地) m <sup>2</sup>	面积(房屋) m <sup>2</sup>	使用期限	有无抵押
17	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588322号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号317室			21.91	65.07		无
18	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588312号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号318室			24.22	71.92		无
19	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588306号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号319室			21.47	63.75		无
20	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588332号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号320室			19.00	56.42		无
21	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588300号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号321室			18.77	55.74		无
22	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588304号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号322室			16.37	48.63		无
23	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588301号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号323室			17.21	51.12		无
24	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588327号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号324室			16.99	50.47		无
25	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588334号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号325室			18.17	53.96		无
26	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588325号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号326室			16.16	47.99		无

序号	不动产权证书号	权利人	坐落	权利性质	用途	面积(土地) m <sup>2</sup>	面积(房屋) m <sup>2</sup>	使用期限	有无抵押
27	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588302号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号327室			15.91	47.26		无
28	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588333号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号328室			20.58	61.13		无
29	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588309号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号329室			17.87	53.07		无
30	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588328号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号330室			15.12	44.90		无
31	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588330号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号331室			17.69	52.54		无
32	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588323号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号332室			20.12	59.76		无
33	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588313号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号333室			16.83	49.99		无
34	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588335号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号334室			16.34	48.54		无
35	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588310号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号335室			27.81	82.58		无
36	浙(2017)宁波市鄞州不动产权第0588316号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街231弄64号336室			20.47	60.79		无

序号	不动产权证书号	权利人	坐落	权利性质	用途	面积(土地) m <sup>2</sup>	面积(房屋) m <sup>2</sup>	使用期限	有无抵押
37	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066344号		宁波市鄞州区邱隘镇中山东路2338弄6、18、38号;德厚街123号;河清南路65号;中山东路2266号401室			6,555.70	22,810.94		有
38	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066345号		宁波市鄞州区邱隘镇中山东路2338弄6、18、38号;德厚街123号;河清南路65号;中山东路2266号301室			8,389.95	29,193.30		有
39	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066346号		宁波市鄞州区邱隘镇中山东路2338弄6、18、38号;德厚街123号;河清南路65号;中山东路2266号201室			8,895.90	30,952.42		有
40	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066347号		宁波市鄞州区邱隘镇中山东路2338弄6、18、38号;德厚街123号;河清南路65号;中山东路2266号102室			3,467.66	12,065.94		有
41	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066348号		宁波市鄞州区邱隘镇中山东路2338弄6、18、38号;德厚街123号;河清南路65号;中山东路2266号101室			9,591.80	33,375.21		有
42	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0078147号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街155号;中山东路2276号			16,875.53	16,875.53		有
43	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0078148号		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街155号;中山东路2276号			29,967.85	29,967.85		有
44	浙(2018)宁波市鄞州不		宁波市鄞州区邱隘镇德厚街155号;中山东			22,213.03	22,213.03		有

序号	不动产权证书号	权利人	坐落	权利性质	用途	面积(土地) m <sup>2</sup>	面积(房屋) m <sup>2</sup>	使用期限	有无抵押
	动产权第0078149号		路2276号						
	合计					107,149.81	200,995.50		有

截至本报告出具日，宁波银泰自持的宁波东部新城银泰城购物中心已办理权属证书的建筑面积为197,454.22 m<sup>2</sup>，有26,705.68 m<sup>2</sup>的建筑面积未办理权属证书，还有自持的351个车位未办理权属证书（建筑面积为4,998.90 m<sup>2</sup>）。前述未办理权属证书的房产，宁波银泰开发建设宁波东部新城项目时已合法取得该等房产所在土地的土地使用权证，拥有建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关的建设手续，宁波银泰自持房产权属不存在争议，其可以对自持房产进行使用。

### 3、主要资产租赁情况

2018年，宁波银泰与云创商业管理（杭州）有限公司宁波分公司签署《商业物业租赁管理合同》，于2019年12月10日签订了《补充协议》，宁波银泰将宁波银泰城出租给云创商业管理（杭州）有限公司宁波分公司，租赁期限为2018年7月1日至2028年6月30日，并就租金（包括基础租金和抽成租金）等事宜进行了约定。

### 4、商标

截至本报告出具日，宁波银泰无商标。

### 5、业务资质

宁波银泰持有宁波市鄞州区住房和城乡建设局于2020年4月16日颁发的《房地产开发企业资质证书》（证书编号：鄞综字（2020）016号），资质等级：暂定三级，有效期至2021年4月30日。

### （七）主要负债及或有负债情况

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
----	------------	-------------	-------------



项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>			
应付账款	13,137.51	32,567.19	66,131.69
预收款项	552.54	14,220.85	128.01
应付职工薪酬	519.13	519.13	-
合同负债	414.24		
应交税费	628.25	868.40	449.34
其他应付款	66,933.53	63,428.08	31,708.78
一年内到期的非流动负债	13,103.37	12,095.42	9,500.00
<b>流动负债合计</b>	<b>95,288.58</b>	<b>123,699.06</b>	<b>107,917.82</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	118,938.29	125,489.98	136,500.00
递延所得税负债	7,922.83	7,001.78	16,490.70
<b>非流动负债合计</b>	<b>126,861.12</b>	<b>132,491.75</b>	<b>152,990.70</b>
<b>负债合计</b>	<b>222,149.70</b>	<b>256,190.81</b>	<b>260,908.52</b>

## (八) 对外担保、抵押质押及其他情况

### 1、对外担保情况

2017年8月15日，云南城投与中国银行盘龙支行签订了《人民币借款合同》（编号：2017年盘贷字011号），根据合同约定，中国银行盘龙支行向云南城投发放并购贷款1,522,584,900元，用于云南城投收购宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州商业、台州置业和杭州西溪等7家公司。为此，宁波银泰与中国银行盘龙支行签订了《保证合同》，就前述《人民币借款合同》形成的债务为云南城投提供连带责任保证担保，保证期间为两年。

### 2、抵押质押情况

截至本报告出具日，宁波银泰抵押质押情况如下：

序号	不动产权证号	证载权利人	坐落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限	有无抵押
1.	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066344号	宁波银泰	宁波市鄞州区邱隘镇中山东路2338弄6、18、38号；德厚街123号；河清南路65号；	批发零售用地/商业	土地使用权面积6555.70/房屋建筑面积22810.94	国有建设用地使用权至2053-12-29	有

序号	不动产权证号	证载权利人	坐落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限	有无抵押
			中山东路 2266号401 室				
2.	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066345号	宁波银泰	宁波市鄞州区邱隘镇中山东路2338弄6、18、38号;德厚街123号;河清南路65号;中山东路2266号301室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8389.95/房屋建筑面积29193.30	国有建设用地使用权至2053-12-29	有
3.	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066346号	宁波银泰	宁波市鄞州区邱隘镇中山东路2338弄6、18、38号;德厚街123号;河清南路65号;中山东路2266号201室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8895.90/房屋建筑面积30952.42	国有建设用地使用权至2053-12-29	有
4.	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066347号	宁波银泰	宁波市鄞州区邱隘镇中山东路2338弄6、18、38号;德厚街123号;河清南路65号;中山东路2266号102室	批发零售用地/商业(影剧院)	土地使用权面积3467.66/房屋建筑面积12065.94	国有建设用地使用权至2053-12-29	有
5.	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066348号	宁波银泰	宁波市鄞州区邱隘镇中山东路2338弄6、18、38号;德厚街123号;河清南路65号;中山东路2266号101室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9591.80/房屋建筑面积33375.21	国有建设用地使用权至2053-12-29	有
6.	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0078147号	宁波银泰	宁波市鄞州区邱隘镇德厚街155号;中山东路2276号	批发零售用地/其它	土地使用权面积16875.53/房屋建筑面积16875.53	国有建设用地使用权至2053-12-29	有

序号	不动产权证号	证载权利人	坐落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限	有无抵押
7.	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0078148号	宁波银泰	宁波市鄞州区邱隘镇德厚街155号; 中山东路2276号	批发零售用地/其它	土地使用权面积29967.85/房屋建筑面积29967.85	国有建设用地使用权至2053-12-29	有
8.	浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0078149号	宁波银泰	宁波市鄞州区邱隘镇德厚街155号; 中山东路2276号	批发零售用地/其它	土地使用权面积22213.03/房屋建筑面积22213.03	国有建设用地使用权至2053-12-29	有

宁波银泰具体抵押质押合同如下:

2018年5月25日,宁波银泰与交银金融租赁有限责任公司(以下简称“交银租赁”)签订了《融资租赁合同》(编号:交银租赁字20180057号),同时签订了与《融资租赁合同》相关的《存量房屋买卖合同》(合同编号:交银租赁买字20180057号)、《抵押合同》(编号:交银租赁抵字20180057号)、《保证金协议》(编号:交银租赁金字20180057号)、《咨询服务合同》(编号:交银租赁咨字20180057号)。宁波银泰以其所有的不动产权证号为浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066344号、浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066345号、浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066346号、浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066347号、浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0066348号、浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0078147号、浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0078148号和浙(2018)宁波市鄞州不动产权第0078149号的房产及附属配套设施(电梯、空调、强、弱电系统、排水系统和1341个地下停车位等)作为融资租赁合同的租赁物,通过融资租赁方式融资(即租赁本金)15亿元,起租日为2018年5月25日,租赁期限96个月,年租息率为同期贷款基准利率上浮27%,名义货价为1元。宁波银泰还向交银租赁支付了咨询服务费5,761万元,缴纳了保证金4,500万元。为确保交银租赁的权益,宁波银泰将前述作为租赁物的8处房产作为抵押物抵押给了交银租赁,办理了浙(2018)宁波市鄞州不动产证明第0039090号《不动产登记证明》(即抵押登记)。

根据云南城投置业股份有限公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017年盘贷字011号”《人民币借款合同》和“2018年盘质字009号”《质押合同》,云南城投所持宁波银泰70%股权已质押给中国银行盘龙支行,用

于云南城投收购宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州商业、台州置业和杭州西溪等 7 家公司并购贷款提供质押担保。出质期限 2019 年 5 月 17 日至 2024 年 8 月 15 日。

### （九）重大未决诉讼、仲裁及行政处罚情况。

#### 1、重大未决诉讼、仲裁

根据宁波银泰提供的资料，并经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网，宁波银泰不存在尚未了结的涉案金额在 100 万元以上的重大诉讼或仲裁。

#### 2、行政处罚

（1）2018 年 3 月 8 日，宁波市鄞州区住房和城乡建设局向宁波银泰作出《行政处罚决定书》（鄞建罚决字[2018]第 20 号），认定宁波银泰的宁波东部新城 D3-1 地块银泰商业项目竣工验收合格后未及时按规定进行备案，认为被处罚人在该项目未及时进行工程备案的行为违反了《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》第四条：“建设单位应当自工程竣工验收合格之日起 15 日内，依照本办法规定，向工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案”的规定。根据《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》第九条：“建设单位在工程竣工验收合格之日起 15 日内未办理工程竣工验收备案的，备案机关责令限期改正，处 20 万元以上 50 万元以下罚款”的规定，责令宁波银泰在收到行政处罚决定书之日起 15 天内按规定进行备案，并处以 100,000 元罚款。经核查，宁波银泰置业有限公司已缴纳了罚款。2020 年 9 月 11 日宁波市鄞州区住房和城乡建设局出具《证明》，认为宁波银泰已按规定完成备案手续，并足额缴纳罚款，宁波银泰的上述行为不属于情节严重的违法违规行为，前述处罚不属于重大行政处罚。

（2）2018 年 1 月 11 日，宁波市公安消防支队鄞州区大队向宁波银泰商管作出《行政处罚决定书》（文号：鄞公（消）行罚决字[2018]0011 号），认为宁波银泰商管管理的位于宁波市鄞州区中山东路 2266 号的东部新城银泰城中庭堆放可燃物，逾期未整改，不及时消除火灾隐患，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第五项之规定，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款

第七项之规定：“单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（七）对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的；”给予宁波银泰商管责令改正，并处以罚款人民币贰万元。经查，宁波银泰商管已整改并缴纳了罚款。就前述违法行为，根据前述宁波市公安消防支队鄞州区大队作出行政处罚所依据的法律规定看，对宁波银泰商管的违法行为可以处五千元以上五万元以下罚款，宁波市公安消防支队对宁波银泰商管处以的是贰万元的罚款，在前述可以处罚金额范围内，属于较低金额的罚款，并未被处以最高金额罚款。因此，宁波银泰商管的前述行政处罚不属于重大行政处罚，对本次交易不构成实质性影响。

（3）2018年3月26日，宁波市公安消防支队向宁波银泰商管作出《行政处罚决定书》（文号：甬公（消）行罚决字[2018]0004号），认为宁波银泰商管经营的位于鄞州区中山东路2266号的东部新城银泰城中庭堆放可燃物，逾期未整改，不及时消除火灾隐患，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第五项之规定，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第七项之规定：“单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（七）对火灾隐患经消防救援机构通知后不及时采取措施消除的；”给予宁波银泰商管责令改正，并处以罚款人民币叁万伍仟元。经查，宁波银泰商管已整改并缴纳了罚款。就前述违法行为，根据前述宁波市公安消防支队作出行政处罚所依据的法律规定看，对宁波银泰商管的违法行为可以处五千元以上五万元以下罚款，宁波市公安消防支队对宁波银泰商管处以的是叁万伍仟元的罚款，在前述可以处罚金额范围内，属于较低金额的罚款，并未被处以最高金额罚款。因此，宁波银泰商管的前述行政处罚不属于重大行政处罚，对本次交易不构成实质性影响。

（4）2018年10月8日，宁波市公安消防支队向宁波银泰商管作出《行政处罚决定书》（文号：甬公（消）行罚决字[2018]0011号），认为宁波银泰商管经营的位于鄞州区中山东路2266号的东部新城银泰城火灾报警系统主机存在多出故障点，水带无法正常使用，消防设施、器材、消防安全标志未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定：“机关、团体、企业、事业等单位应当履行下列消防安全职责：（二）按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有

效；”根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定：“单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；”给予宁波银泰商管处以罚款人民币叁万伍仟元。经查，宁波银泰商管已缴纳了罚款，消防设施的施工单位出具了情况说明，证明前述行政处罚涉及的问题已经进行了整改，消防部门亦进行了结案。就前述违法行为，根据前述宁波市公安消防支队作出行政处罚所依据的法律规定看，对宁波银泰商管的违法行为可以处五千元以上五万元以下罚款，宁波市公安消防支队对宁波银泰商管处以的是叁万伍仟元的罚款，在前述可以处罚金额范围内，属于较低金额的罚款，并未被处以最高金额罚款，同时，宁波银泰商管就行政处罚涉及的问题已进行整改，违法行为已经消除。因此，宁波银泰商管的前述行政处罚不属于重大行政处罚，对本次交易不构成实质性影响。

根据宁波市鄞州区市场监督管理局、国家税务总局宁波市鄞州区税务局、宁波市鄞州区人力资源和社会保障局、宁波市住房公积金管理中心、宁波市自然资源和规划局鄞州分局、宁波市鄞州区住房和城乡建设局、宁波市鄞州区应急管理局出具的证明，并经核查，宁波银泰及其子公司报告期内经营活动符合工商、税务、社保、住房公积金、土地、住建、应急管理等部门的要求，没有受过上述部门的重大行政处罚。

#### （十）下属企业的相关信息

截至 2020 年 6 月 30 日，宁波银泰并表子公司共 1 家，具体信息如下：

子公司名称	注册地	业务性质	直接持股（%）
宁波银泰城商业管理有限公司	宁波	商业广场管理业务	100.00

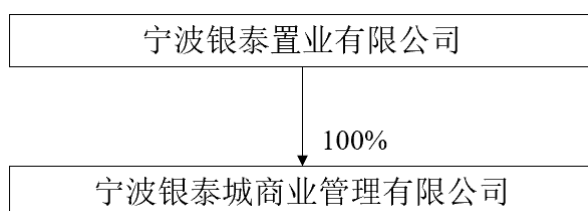
宁波银泰下属企业宁波银泰城商业管理有限公司情况如下：

##### （1）基本情况

名称	宁波银泰城商业管理有限公司
统一社会信用代码	91330212316919670D
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	10,000 万元

法定代表人	郑勇强
成立日期	2015年2月12日
企业地址	宁波市鄞州区邱隘镇百丈东路2400弄17号933室
经营范围	商业广场管理；自有房屋、柜台出租；日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、家居用品、建筑装饰材料、化工原料及产品、工艺品、珠宝首饰、通讯设备的批发、零售；验光及配镜；鞋包维修服务；服装修改服务；摄影摄像服务

## (2) 股权结构及控制关系



### (十一) 交易标的为股权时的说明

#### 1、股东出资及合法存续情况

截至本报告出具日，宁波银泰的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

#### 2、股权转让取得其他股东同意情况

拟出售资产为云南城投持有的宁波银泰 70% 股权，北京银泰持有宁波银泰 30% 股权。2020 年 10 月 14 日，北京银泰已出具《股权转让事宜回函》，明确不放弃行使优先购买权。

截至本报告出具日，宁波银泰尚未召开股东会同意云南城投转让其持有宁波银泰 70% 的股权，拟在云交所启动正式挂牌前召开股东会。

#### 3、本次交易符合《公司章程》规定的股权转让前置条件的情况

宁波银泰《公司章程》不存在影响本次交易的内容或影响股权转让的前置条件。

### (十二) 最近三年进行的与交易、增资及改制相关的评估或估值情况

截至本报告出具日，宁波银泰最近三年不存在股权转让、增减资及改制情形，亦不涉及评估。

### （十三）涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明

本次交易为上市公司出售其持有的宁波银泰 70% 股权，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利。

### （十四）债权债务、担保转移情况

本次交易不涉及宁波银泰债权债务转移情况。

截至 2020 年 6 月 30 日，上市公司对宁波银泰仍存在存续担保，具体担保情况及计划采取解决方案和措施如下：

序号	债权人	债务人	担保人	借款余额 (亿元)	借款期限	担保情况	担保解决方案
1	交银金融租赁有限责任公司	宁波银泰	云南城投	13.10	2018.5.25-2026.5.15	提供全额连带责任保证	受让方应当在标的股权变更登记至受让方名下之前，代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保，或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保的豁免许可

### （十五）涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项

截至本报告出具日，宁波银泰未涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项。

## 七、黑龙江银泰

### （一）基本信息

名称	黑龙江银泰置地有限公司
统一社会信用代码	912301025838056193



企业性质	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	10,000 万元
法定代表人	周宏军
成立日期	2011 年 10 月 12 日
营业期限	长期
住所	哈尔滨市道里区元江路 631 号
主要办公地点	哈尔滨市道里区元江路 631 号
经营范围	房地产开发与经营；自有房屋租赁；建筑装饰装修设计、施工；会议及展览服务；设计、制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务；停车场经营；汽车美容服务；写字楼开发；酒店经营管理；商业管理；洗衣服务；健身服务；电线电缆设备租赁；代收代缴电费；销售：建筑材料、装饰材料、百货（不含危险品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）历史沿革

### 1、2011 年 10 月设立

黑龙江银泰成立于 2011 年 10 月 12 日，设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	黑龙江盛丰投资有限公司	1,850	18.5%
2	北京银泰置地商业有限公司	2,150	21.5%
3	天津国俊投资有限公司	6,000	60.0%
合计		10,000	100.0%

根据黑龙江恒天会计师事务所有限公司 2011 年 10 月 11 日出具的《验资报告》（黑恒会师[验报]字[2011]第 0238 号），截至 2011 年 10 月 11 日，黑龙江银泰已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计 10,000 万元，均为货币出资。

### 2、2013 年 7 月股权转让

2013 年 7 月 19 日，天津国俊投资有限公司与北京银泰置地商业有限公司签署《股权转让协议》，将所持有黑龙江银泰全部股权转让给北京银泰置地商业有限公司。

此次转让后，黑龙江银泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰置地商业有限公司	8,150	81.5%
2	黑龙江盛丰投资有限公司	1,850	18.5%
合计		10,000	100.0%

### 3、2017年4月股权转让

2017年4月17日,北京银泰置地商业有限公司与云南城投签署《股权转让协议》,将所持有黑龙江银泰70%股权转让给云南城投,黑龙江盛丰投资有限公司未行使优先购买权。

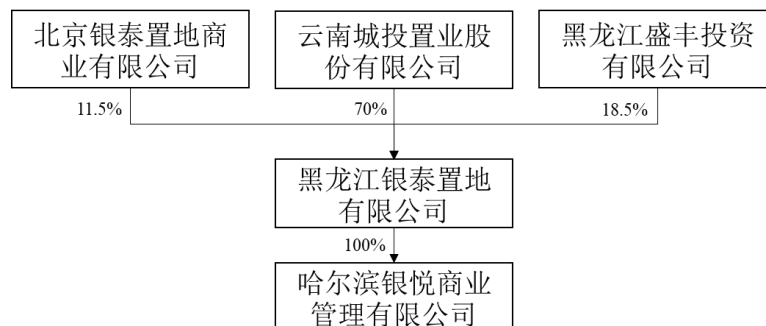
此次转让后,黑龙江银泰的股权结构变更为:

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	云南城投	7,000	70%
2	北京银泰置地商业有限公司	1,150	11.5%
3	黑龙江盛丰投资有限公司	1,850	18.5%
合计		10,000	100.0%

截至本报告出具日,云南城投持有黑龙江银泰70%的股权。

### （三）股权结构及控制关系

截至本报告出具日,黑龙江银泰股权结构如下图所示:



### （四）最近三年主营业务发展情况

黑龙江银泰主要开发哈尔滨银泰城项目,包括住宅、公寓、写字楼、商业、车位。截至评估基准日,住宅、公寓和写字楼已经基本销售完毕,剩余的部分主要为商铺和车位,剩余可售面积为85,876.83 m<sup>2</sup>,目前无自持商业物业和酒店资产。

## （五）报告期内主要财务数据

### 1、主要财务数据

根据信永中和出具的《黑龙江银泰置地有限公司 2020 年 1-6 月、2019 年度及 2018 年度审计报告》（XYZH/2020KMA20580），黑龙江银泰最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	63,317.30	132,067.71	142,284.56
总负债	54,584.06	122,761.16	131,767.77
归属于母公司所有者权益	8,733.24	9,306.55	10,516.78
资产负债率（%）	86.21	92.95	92.61
利润表项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,373.72	11,733.49	10,058.63
营业利润	-378.29	-213.09	-177.76
利润总额	-328.56	-202.80	-104.52
归属于母公司所有者的净利润	-573.31	-1,210.23	1,736.82
现金流量项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	192.72	-331.82	-2,523.73
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-1.82
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-211.30
现金及现金等价物净增加额	192.72	-331.82	-2,736.85

### 2、最近两年及一期盈利情况

2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，黑龙江银泰分别实现营业收入 10,058.63 万元、11,733.49 万元、1,373.72 万元，归属于母公司所有者的净利润 1,736.82 万元、-1,210.23 万元、-573.31 万元。2019 年黑龙江银泰盈利能力下滑的主要原因是 2019 年公司开发产品剩余存货业态单一（商铺、车位）计提跌价准备所致。

### 3、最近两年及一期非经常性损益情况

单位：万元

项目	计入当期非经常性损益的金额		
	2020 年 1-6 月发生额	2019 年度发生额	2018 年度发生额

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	47.87	10.28	73.24
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
<b>小计</b>	<b>47.87</b>	<b>10.28</b>	<b>73.24</b>
减：所得税影响额	11.97	2.57	18.31
<b>合计</b>	<b>35.90</b>	<b>7.71</b>	<b>54.93</b>

## (六) 主要资产权属情况

### 1、土地使用权

黑龙江银泰开发的项目为哈尔滨银泰城一期 9#地块项目。截至 2020 年 6 月 30 日，哈尔滨银泰城 9#地国有土地使用权情况如下：

土地证编号	土地使用权人	使用权面积m <sup>2</sup>	用途	使用权类型	取得日期	终止日期
哈国用(2013)第02021635号	黑龙江银泰置地有限公司	51,927.15	其他商品住房、商务金融	出让	2013/7/12	2083/4/27 ; 2053/4/27
哈国用(2013)第02021638号	黑龙江银泰置地有限公司	32.85	公共设施	划拨	-	-

### 2、房屋建筑物

截至本报告出具日，黑龙江银泰无自持房屋建筑物。

### 3、主要资产租赁情况

2019 年 10 月 16 日，黑龙江银泰与哈尔滨银旗房地产开发有限公司签订了《租赁合同》，黑龙江银泰租赁哈尔滨银旗房地产开发有限公司位于银泰城悦坊 N001-1、N001-2、N002-1、N002-2、N003-1、W001-1、W001-2、W002-1、W002-2、W003-1、W004-1、W004-2、W005-1、W006 号商铺，建筑面积共计 915.89 平方米作为售楼处使用，租赁期限自 2019 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日，年租金 494,580.60 元。

### 4、商标

截至本报告出具日，黑龙江银泰无商标。

## 5、业务资质

黑龙江银泰持有 2019 年 3 月 19 日哈尔滨市住房和城乡建设局颁发的《房地产开发企业资质证书》（证书编号：黑建房开哈第 1042 号），资质等级：三级，有效期至 2020 年 11 月 2 日。

截至本报告出具日，黑龙江银泰正在办理资质续期手续。。

### （七）主要负债及或有负债情况

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
应付账款	4,578.49	4,740.22	16,893.92
预收款项	203.41	740.63	749.17
应付职工薪酬	225.60	260.75	235.01
应交税费	97.40	406.91	125.05
其他应付款	47,746.25	115,896.85	112,889.01
一年内到期的非流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>53,884.34</b>	<b>122,045.36</b>	<b>130,892.15</b>
<b>非流动负债：</b>			
递延所得税负债	699.72	715.80	875.63
<b>非流动负债合计</b>	<b>699.72</b>	<b>715.80</b>	<b>875.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>54,584.06</b>	<b>122,761.16</b>	<b>131,767.77</b>

### （八）对外担保、抵押质押及其他情况

#### 1、对外担保情况

黑龙江银泰为其商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的额担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办妥抵押登记手续之日止。截止 2020 年 6 月 30 日，提供阶段性担保金额合计为人民币 19,304,490.51 元。

#### 2、抵押质押情况

根据云南城投置业股份有限公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017 年盘贷字 011 号”《人民币借款合同》和“2018 年盘质字 009 号”

《质押合同》，云南城投所持黑龙江银泰 70% 股权已质押给中国银行盘龙支行，用于云南城投收购宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州商业、台州置业和杭州西溪等 7 家公司并购贷款提供质押担保。出质期限 2019 年 5 月 17 日至 2024 年 8 月 15 日。

#### （九）重大未决诉讼、仲裁及行政处罚情况。

##### 1、重大未决诉讼、仲裁

截至本报告出具日，黑龙江银泰尚未了结的涉案金额在 100 万元以上的重大诉讼情况如下：

2020 年 6 月，原告黑龙江银泰以追偿权纠纷为由，向哈尔滨市道里区人民法院起诉被告左继香，诉讼请求：1.请求人民法院依法判令解除原告与被告签订的四份《商品房买卖合同》（合同编号分别为：15185995542、15700212793、15683719773、15131323493）及四份《哈尔滨银泰城商品房买卖合同补充协议（写字楼）》。2.请求人民法院依法判令被告将位于哈尔滨市道里区群力第一大道、规划路、群力第二大道、丽江路围合区域的哈尔滨银泰城一期 F 栋 F 单元 1401、1402、1403、1404 四套房屋恢复原状并返还给原告，同时立即协助原告办理撤销前述四套房屋的房屋网签备案手续。3.请求人民法院依法判令被告承担原告为被告向银行垫付的全部贷款本息共计人民币贰佰贰拾玖万贰仟贰佰贰拾柒元贰角叁分（¥：2,292,227.23），并在原告向被告返还的四套房屋购房款中先行扣除。4.请求人民法院依法判令被告向原告支付违约金人民币陆拾捌万柒仟陆佰陆拾捌元壹角柒分（¥：687,668.17）（原告为被告支付代偿款总额的 30%），并在原告向被告返还的四套房屋购房款中先行扣除。5. 请求判令被告向原告支付原告为追索担保损失而支出的本案律师代理费人民币伍万贰仟零玖拾贰元伍角（¥：52,092.50）。6.本案诉讼费用由被告承担。截至本报告书出具之日，本案尚未开庭审理。

##### 2、行政处罚

根据国家税务总局哈尔滨市道里区税务局、哈尔滨住房公积金管理中心道里办事处、哈尔滨市自然资源和规划局出具的证明，并经核查，黑龙江银泰及其子

公司报告期内经营活动符合工商、税务、社保、住房公积金、土地、住建、应急管理等部门的要求，没有受过上述部门的重大行政处罚。

### （十）下属企业的相关信息

截至 2020 年 6 月 30 日，黑龙江银泰并表子公司共 1 家，具体信息如下：

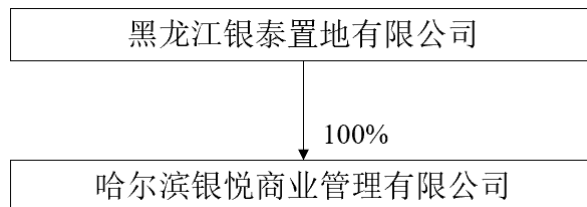
子公司名称	注册地	业务性质	直接持股 (%)
哈尔滨银悦商业管理有限公司	哈尔滨	企业管理业务	100.00

黑龙江银泰下属企业哈尔滨银悦商业管理有限公司情况如下：

#### （1）基本情况

名称	哈尔滨银悦商业管理有限公司
统一社会信用代码	91230102MA18YJG720
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	400 万元
法定代表人	于军
成立日期	2016 年 07 月 21 日
企业地址	哈尔滨市道里区群力第一大道、规划路、群力第二大道、丽江路围合区域银泰城悦街 W111 商铺
经营范围	企业管理，商业信息咨询，房屋租赁，柜台租赁，验光配镜服务，摄影、照相彩扩服务，礼服出租，鞋、包修理，服装修改、加工，展览展示服务，会议服务，设计、制作、代理、发布国内广告业务，停车场经营，汽车美容服务，酒店经营管理，洗衣服务，健身服务，房屋中介服务；食品经营；批发兼零售：日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装潢材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备（不含卫星地面广播接收设备）、电子产品、医疗器械、家用电器、电动自行车；代收、代缴水电费。

#### （2）股权结构及控制关系



### （十一）交易标的为股权时的说明

#### 1、股东出资及合法存续情况

截至本报告出具日，黑龙江银泰的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

## **2、股权转让取得其他股东同意情况**

拟出售资产为云南城投持有的黑龙江银泰 70% 股权，黑龙江盛丰投资有限公司持有黑龙江银泰 18.50% 股权，北京银泰持有黑龙江银泰 11.50% 股权，黑龙江盛丰投资有限公司、北京银泰未明确放弃黑龙江银泰股权优先购买权。

因此，本次交易拟由非公开协议转让方式调整为通过云交所公开挂牌方式进行。截至本报告出具日，黑龙江银泰尚未召开股东会同意云南城投转让其持有黑龙江银泰 70% 的股权，拟在云交所启动正式挂牌前召开股东会。

## **3、本次交易符合《公司章程》规定的股权转让前置条件的情况**

黑龙江银泰《公司章程》不存在影响本次交易的内容或影响股权转让的前置条件。

### **（十二）最近三年进行的与交易、增资及改制相关的评估或估值情况**

截至本报告出具日，黑龙江银泰最近三年不存在股权转让、增减资及改制情形，亦不涉及评估。

### **（十三）涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明**

本次交易为上市公司出售其持有的黑龙江银泰 70% 股权，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利。

### **（十四）债权债务、担保转移情况**

本次交易不涉及黑龙江银泰债权债务及担保转移情况。

### **（十五）涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项**

截至本报告出具日，黑龙江银泰未涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项。

## **八、淄博银泰**



## (一) 基本信息

名称	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
统一社会信用代码	91370300584546030G
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	15,666 万元
法定代表人	杜胜
成立日期	2011 年 10 月 28 日
营业期限	2011 年 10 月 28 日至 2051 年 10 月 27 日
住所	淄博高新区鲁泰大道以北西六路以东(淄博名尚国际社区商业楼)
主要办公地点	淄博高新区鲁泰大道以北西六路以东(淄博名尚国际社区商业楼)
经营范围	商业项目的投资、规划、设计、及运营管理；受委托进行经营管理服务、营销策划；商业地产策划；商业信息技术开发应用服务；名尚银泰城商业地产开发、销售、店铺招商与租赁；房屋租赁；商业地产中介；物业管理；物业服务；代理国内外广告业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## (二) 历史沿革

### 1、2011 年 10 月设立

淄博银泰成立于 2011 年 10 月 28 日，成立时的名称为名尚城市广场（淄博）商业管理有限公司（2012 年 12 月 20 日名称变更为名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司），系淄博昂展（即淄博昂展地产有限公司）的全资子公司。根据淄博科信会计师事务所有限责任公司 2011 年 10 月 28 日出具的《验资报告》（淄科信会师验字 [2011] 第 1-014 号），截至 2011 年 10 月 28 日，淄博银泰已收到淄博昂展缴纳的货币注册资本 666 万元，占注册资本的 100%。

设立时淄博银泰股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	淄博昂展地产有限公司	666	100.00%
	合计	666	100.00%

### 2、2012 年 10 月增资

2012 年 8 月 15 日，精英国际（即精英国际有限公司）与淄博昂展签订《增

资协议》，双方同意淄博银泰注册资本由 666 万元增加至 15,666 万元，由精英国际出资 15,000 万元，占注册资本的 95.75%。

2012 年 9 月 12 日，淄博市商务局核发《关于同意精英国际有限公司增资并购内资企业名尚城市广场（淄博）商业管理有限公司的批复》（淄商务外资准字 [2012] 12 号），同意精英国际出资 15,000 万元增资并购淄博银泰，企业类型变更为中外合资企业。2012 年 9 月 12 日，山东省人民政府核发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（商外资鲁府淄 [2012] 0592 号）。

此次增资后，淄博银泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	精英国际有限公司	15,000	95.75%
2	淄博昂展地产有限公司	666	4.25%
合计		15,666	100.00%

根据山东启新会计师事务所有限责任公司 2012 年 9 月 26 日出具的《验资报告》（启新验字[2012]第 076 号）、2012 年 12 月 20 日出具《验资报告》（启新验字[2012]第 103 号），精英国际的出资已全部到位。

### 3、2017 年 8 月股权转让

2017 年 7 月 15 日，精英国际有限公司与云南城投签署《股权转让合同》，将所持有淄博银泰 70%股权转让给云南城投。

此次转让后，淄博银泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	云南城投	10,966.20	70.00%
2	淄博昂展地产有限公司	666.00	4.2512%
3	精英国际有限公司	4,033.80	25.7488%
合计		15,666	100.00%

### 4、2020 年 9 月股权转让

2020 年 9 月 1 日，精英国际有限公司与淄博昂展地产有限公司签署《股权转让合同》，将所持有淄博银泰 25.7488%的股权转让给淄博昂展地产有限公司。

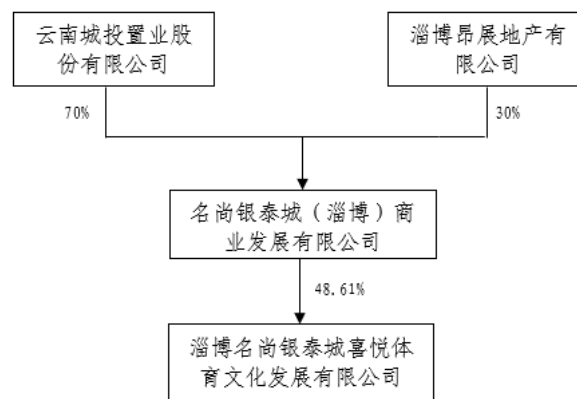
此次转让后，淄博银泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	云南城投	10,966.20	70.00%
2	淄博昂展地产有限公司	4,699.80	30.00%
合计		15,666	100.00%

截至本报告出具日，云南城投持有淄博银泰 70% 的股权。

### （三）股权结构及控制关系

截至本报告出具日，淄博银泰股权结构如下图所示：



### （四）最近三年主营业务发展情况

淄博银泰开发名尚城市广场项目，包括购物中心和商铺，其中购物中心为自持，商铺已经部分出售，自持的商业物业整租给云泰商管经营。

### （五）报告期内主要财务数据

#### 1、主要财务数据

根据信永中和出具的《名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 2020 年 1-6 月、2019 年度及 2018 年度审计报告》（XYZH/2020KMA20574），淄博银泰最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	181,107.76	179,985.03	207,937.39
总负债	185,762.79	180,361.90	179,045.10
归属于母公司所有者权益	-4,655.03	-376.87	28,892.29

资产负债率(%)	102.57	100.21	86.11
<b>利润表项目</b>	<b>2020年1-6月</b>	<b>2019年度</b>	<b>2018年度</b>
营业收入	577.20	1,298.36	5,201.44
营业利润	-4,366.09	-37,866.32	-22,148.97
利润总额	-4,278.16	-37,557.23	-21,919.87
归属于母公司所有者的净利润	-4,278.16	-29,269.17	-18,848.89
<b>现金流量项目</b>	<b>2020年1-6月</b>	<b>2019年度</b>	<b>2018年度</b>
经营活动产生的现金流量净额	38.66	-687.42	129,920.45
投资活动产生的现金流量净额	-43.39	-	-189.76
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-131,271.86
现金及现金等价物净增加额	-4.72	-687.42	-1,541.14

## 2、最近两年及一期盈利情况

2018年、2019年及2020年1-6月，淄博银泰分别实现营业收入5,201.44万元、1,298.36万元、577.20万元，归属于母公司所有者的净利润-18,848.89万元、-29,269.17万元、-4,278.16万元。淄博银泰盈利能力下滑的主要原因是收入下降且财务费用高企以及投资性房地产公允价值变动损失。

## 3、最近两年及一期非经常性损益情况

单位：万元

项目	计入当期非经常性损益的金额		
	2020年1-6月发生额	2019年度发生额	2018年度发生额
非流动资产处置损益	-	-	-2.74
计入当期损益的政府补助	155.57	311.14	311.14
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-82.25
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-29,043.27	-12,283.92
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-67.64	-2.05	0.21
<b>小计</b>	<b>87.93</b>	<b>-28,734.18</b>	<b>-12,057.55</b>

减：所得税影响额	-	-	-3,014.39
合计	87.93	-28,734.18	-9,043.16

## （六）主要资产权属情况

### 1、土地使用权

淄博银泰开发的项目为淄博银泰城（商业物业）。截至 2020 年 6 月 30 日，淄博银泰城（商业物业）国有土地使用权情况如下：

土地证编号	土地使用权人	使用权面积m <sup>2</sup>	用途	使用权类型	取得日期	终止日期
淄国用（2013）F00451 号	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	78,875.20	商业用地	出让	2013/1/30	2049/6/5

### 2、房屋建筑物

截至 2020 年 6 月 30 日，淄博银泰城购物中心的建筑面积为 246,828.46 m<sup>2</sup>，其不动产权的具体情况详见下表：

序号	不动产权证号	权利人	坐落	权利性质	用途	面积（土地）m <sup>2</sup>	面积（房屋）m <sup>2</sup>	使用期限	有无抵押
1	鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000840 号	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	淄博高新区鲁泰大道 9 号 1 层 101	出让/市场化商品房	其他商服用地/商业服务	78,875.20	50,087.64	至 2049 年 5 月 5 日止	有
2	鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000841 号		淄博高新区鲁泰大道 9 号 2 层 201				48,518.76		有
3	鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000842 号		淄博高新区鲁泰大道 9 号 3 层 301				48,711.14		有
4	鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000843 号		淄博高新区鲁泰大道 9 号 4 层 401				44,835.60		有
5	鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000839 号		淄博高新区鲁泰大道 9 号地下停车场				54,675.32		有
	合计						246,828.46		

### 3、主要资产租赁情况

2018年9月25日，淄博银泰与云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司签署《商业物业租赁管理合同》，于2019年12月10日签订了《补充协议》，淄博银泰将淄博银泰城整租给云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司进行管理，租赁期限为2018年7月1日至2028年6月30日，并就租金（包括基础租金和抽成租金）等事宜进行了约定。

#### 4、商标

截至本报告出具日，淄博银泰无商标。

#### 5、业务资质

淄博银泰持有2014年4月1日淄博市住房和城乡建设局颁发的房地产开发企业资质证书（证书编号：036433号），有效期至2015年3月31日。经核查，淄博银泰目前没有新开发的房地产项目，因此未再办理新的房地产开发资质证书。

#### （七）主要负债及或有负债情况

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>			
应付账款	1,045.07	1,103.07	3,160.51
预收款项	60.13	205.41	284.58
应付职工薪酬	2.73	2.73	105.27
应交税费	375.19	387.35	1,069.63
其他应付款	166,948.07	161,164.34	148,326.89
一年内到期的非流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>168,431.20</b>	<b>162,862.90</b>	<b>152,946.89</b>
<b>非流动负债：</b>			
预计负债	70.41	82.25	82.25
递延收益	6,689.59	6,845.17	7,156.31
递延所得税负债	10,571.59	10,571.59	18,859.65
<b>非流动负债合计</b>	<b>17,331.59</b>	<b>17,499.00</b>	<b>26,098.21</b>
<b>负债合计</b>	<b>185,762.79</b>	<b>180,361.90</b>	<b>179,045.10</b>

#### （八）对外担保、抵押质押及其他情况

## 1、对外担保情况

截至本报告出具日，淄博银泰不存在对外担保。

## 2、抵押质押情况

截至本报告出具日，淄博银泰抵押质押情况如下：

序号	不动产权证号	证载权利人	坐落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限	有无 抵押
1.	鲁(2016)淄 博高新区不动 产权第 0000840号	淄博银泰	淄博高新区 鲁泰大道9 号1层101	其他商服用 地/商业服务	土地使用权面积 78875.20/房屋建 筑面积 50087.64	2049年05 月05日	有
2.	鲁(2016)淄 博高新区不动 产权第 0000841号	淄博银泰	淄博高新区 鲁泰大道9 号2层201	其他商服用 地/商业服务	土地使用权面积 78875.20/房屋建 筑面积 48518.76	2049年05 月05日	有
3.	鲁(2016)淄 博高新区不动 产权第 0000842号	淄博银泰	淄博高新区 鲁泰大道9 号3层301	其他商服用 地/商业服务	土地使用权面积 78875.20/房屋建 筑面积 48711.14	2049年05 月05日	有
4.	鲁(2016)淄 博高新区不动 产权第 0000843号	淄博银泰	淄博高新区 鲁泰大道9 号4层401	其他商服用 地/商业服务	土地使用权面积 78875.20/房屋建 筑面积 44835.60	2049年05 月05日	有
5.	鲁(2016)淄 博高新区不动 产权第 0000839号	淄博银泰	淄博高新区 鲁泰大道9 号地下停车 场	其他商服用 地/商业服务	土地使用权面积 78875.20/房屋建 筑面积 54675.32	2049年05 月05日	有

2018年3月16日，淄博银泰与工行昆明南屏支行签署编号为GYTZ2017-0017号的《抵押合同》，约定淄博银泰以其自有不动产权证号为鲁(2016)淄博高新区不动产权第0000840号、鲁(2016)淄博高新区不动产权第0000841号、鲁(2016)淄博高新区不动产权第0000842号、鲁(2016)淄博高新区不动产权第0000843号和鲁(2016)淄博高新区不动产权第0000839号的不动产权证书所载不动产为云南省城市建设投资集团有限公司提供担保，并分别办理了鲁(2018)淄博高新区不动产证明第0001844号、第0001842号、第0001845号、第0001843号和第0001846号《不动产登记证明》(即抵押登记)。担保的主债权为工行昆明南屏支行依据华泰证券(上海)资产管理有限公司作为委托人，工行昆明南屏支行作为受托人、云南省城市建设投资集团有限公司签订的编号为GYTZ2017-0003的《委托债权代理投资合同》而享有的对云南省城市建设投资集团有限公司金额为人民币160,000万元的债权，前述债权期限为2017年12月

22日至2024年12月21日。

根据云南城投置业股份有限公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017年盘贷字011号”《人民币借款合同》和“2018年盘质字009号”《质押合同》，云南城投所持淄博银泰70%股权已质押给中国银行盘龙支行，用于云南城投收购宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州商业、台州置业和杭州西溪等7家公司并购贷款提供质押担保。出质期限2019年5月17日至2024年8月15日。

### （九）重大未决诉讼、仲裁及行政处罚情况。

#### 1、重大未决诉讼、仲裁

根据淄博银泰提供的资料，并经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网，淄博银泰尚未了结的涉案金额在100万元以上的重大诉讼情况如下：

2020年5月，原告李安华、王小利以商品房销售合同纠纷为由，向山东省淄博高新技术产业开发区人民法院起诉被告名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司，诉讼请求：“1.请求判令被告协助原告办理撤销涉案房产的网签备案登记手续；2.请求依法判令被告退还原告房款1,201,681元及办证费用43,039元，并支付资金占用损失（以1,244,720元为基数，按照中国银行贷款利率6%自2014年7月28日计算至实际付款日）；3.请求判令被告支付违约金12,017元；4.被告承担本案一切相关诉讼费用。”

2020年6月30日，山东省淄博高新技术产业开发区人民法院作出（2020）鲁0391民初1101号《民事判决书》，判决如下：“一、被告名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司于本判决生效后三十日内协助原告李安华、王小立办理名尚城市广场商业主力店1单元010151号房的网签备案撤销登记。二、被告名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司退还原告李安华、王小立房款1,201,681元、办证费43,039元，于本判决生效后十日内付清。”

2020年7月10日，名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司以原审判决认定事实错误，淄博银泰已充分履行通知的义务，李安华、王小利未能配合淄博银泰办理权属登记证书，应由其自行承担相应法律责任为由提出上诉，上诉请求：“1.



请求法院依法撤销淄博高新技术产业开发区人民法院（2020）鲁 0391 民初 1101 号民事判决，依法改判驳回两被上诉人的全部诉讼请求；2.本案一、二审诉讼费用由两被上诉人承担。”

截至本报告出具日，该案二审正在审理中。

## 2、行政处罚

根据淄博市市场监督管理局、国家税务总局淄博高新技术产业开发区税务局、淄博高新技术产业开发区人力资源和社会保障局、淄博市住房公积金管理中心高新区管理部、淄博市自然资源局高新技术产业开发区分局、淄博高新技术产业开发区规划建设土地局、淄博高新技术产业开发区安全生产监督管理局出具的证明，并经核查，淄博银泰报告期内经营活动符合工商、税务、社保、住房公积金、土地、住建、安监等部门的要求，没有受过上述部门的重大行政处罚。

### （十）下属企业的相关信息

截至 2020 年 6 月 30 日，淄博银泰下属联营企业共 1 家，具体信息如下：

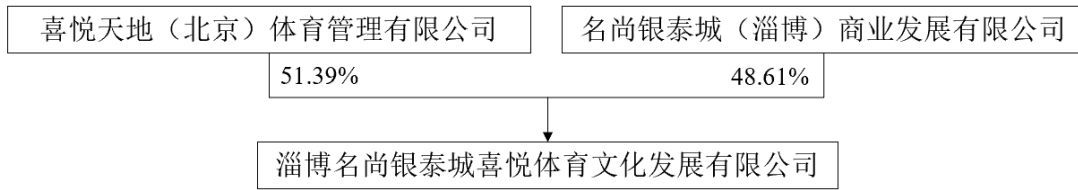
联营企业名称	注册地	业务性质	直接持股（%）
淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	淄博	体育运动项目经营业务	48.61

淄博银泰下属企业淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司情况如下：

#### （1）基本情况

名称	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司
统一社会信用代码	913703030796507936
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	720 万元
法定代表人	陈焰
成立日期	2013 年 09 月 05 日
企业地址	淄博高新区鲁泰大道以北、西六路以东名尚银泰城商业楼三层
经营范围	体育运动项目经营；技术推广；技术培训；技术转让；经济贸易咨询（不含证券、期货投资咨询，不含消费储值及类似相关业务）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；日用品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## (2) 股权结构及控制关系



### (十一) 交易标的为股权时的说明

#### 1、股东出资及合法存续情况

截至本报告出具日，淄博银泰的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

#### 2、股权转让取得其他股东同意情况

拟出售资产为云南城投持有的淄博银泰 70% 股权，淄博昂展地产有限公司持有淄博银泰 30% 股权，本次交易尚未获得淄博昂展地产有限公司放弃淄博银泰股权优先购买权同意函，因此，本次交易拟由非公开协议转让方式调整为通过云交所公开挂牌方式进行。

截至本报告出具日，淄博银泰尚未召开股东会同意云南城投转让其持有淄博银泰 70% 的股权，拟在云交所启动正式挂牌前召开股东会。

#### 3、本次交易符合《公司章程》规定的股权转让前置条件的情况

淄博银泰《公司章程》不存在影响本次交易的内容或影响股权转让的前置条件。

### (十二) 最近三年进行的与交易、增资及改制相关的评估或估值情况

截至本报告出具日，淄博银泰最近三年存在股权转让，但不涉及评估。

2020 年 9 月 1 日，精英国际有限公司与淄博昂展地产有限公司签署《股权转让合同》，将所持有淄博银泰 25.7488% 的股权转让给淄博昂展地产有限公司。本次交易标的为淄博银泰 25.7488% 的股权，价格为 12,900 万元。精英国际有限公司与淄博昂展地产有限公司实际控制人均为陈焰先生。为了优化股权资源配置，陈焰将精英国际有限公司持有的淄博银泰股权转让至淄博昂展地产有限公司名下。本次转让，淄博银泰 100% 股权的估值为 50,097.09 万元。

此次转让价格高于上市公司本次公开挂牌出售底价的原因系交易双方为同

一实际控制人控制陈焰名下公司的股权内部转让，不涉及对外转让股权，亦不涉及评估。

### （十三）涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明

本次交易为上市公司出售其持有的淄博银泰 70% 股权，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利。

### （十四）债权债务、担保转移情况

本次交易不涉及淄博银泰债权债务及担保转移情况。

### （十五）涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项

截至本报告出具日，淄博银泰未涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项。

## 九、哈尔滨银旗

### （一）基本信息

名称	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
统一社会信用代码	912301005919479404
企业性质	其他有限责任公司
注册资本	20,000 万元
法定代表人	周宏军
成立日期	2012 年 6 月 15 日
营业期限	长期
住所	哈尔滨市道里区元江路 631 号
主要办公地点	哈尔滨市道里区元江路 631 号
经营范围	房地产开发与经营；自有房屋租赁；建筑装饰；会议及展览服务；制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务；食品生产经营；销售纺织品及针织品、珠宝首饰、文具用品、照相器材、汽车及零配件、家用电器及电子产品、家具、出版物批发、零售；洗染服务；宠物美容；理发及美容服务；内资娱乐场所；游乐园；休闲健身活动；停车场服务；物业管理；汽车美容；代收代缴水电费；教育咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）历史沿革

### 1、2012年6月设立

哈尔滨银旗成立于2012年06月15日，成立时的股东为北京银泰、黑龙江盛丰（即黑龙江盛丰投资有限公司），成立时的注册资本为2,000万元。

根据黑龙江华轩会计师事务所有限公司2012年6月14日出具的《验资报告》（黑华轩会验字[2012]第163号），截至2012年6月14日，哈尔滨银旗已收到首期货币出资400万元，股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	1,630	81.5%
2	黑龙江盛丰	370	18.5%
合计		2,000	100%

### 2、2013年4月股权转让

2013年3月20日，黑龙江盛丰与天津国俊（即天津国俊企业管理有限公司（已注销），原名天津国俊投资有限公司）签订《股权转让协议》，将其持有哈尔滨银旗股权全部转让给天津国俊。

此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	1,630	81.5%
2	天津国俊	370	18.5%
合计		2,000	100.0%

### 3、2013年7月股权转让

2013年7月10日，北京银泰与天津国俊签订《股权转让协议》，将哈尔滨银旗66.5%的股权转让给天津国俊。

此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	300	15%
2	天津国俊	1,700	85%

合计	2,000	100%
----	-------	------

#### 4、2013年8月股权转让

2013年8月8日，天津国俊与黑龙江银泰签订《股权转让协议》，将其持有的哈尔滨银旗85%的股权全部转让给黑龙江银泰。

此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	300	15%
2	黑龙江银泰	1,700	85%
合计		2,000	100%

#### 5、2014年2月股权转让

2014年2月20日，黑龙江银泰与黑龙江盛丰、北京银泰分别签订《股权转让协议》，将其持有的哈尔滨银旗18.5%的股权转让给黑龙江盛丰，另将其持有的哈尔滨银旗66.5%的股权转让给北京银泰。

此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	1,630	81.5%
2	黑龙江盛丰	370	18.5%
合计		2,000	100%

#### 6、2014年4月注册资本、实收资本增加

2014年4月23日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议，同意公司注册资本由2,000万元增加到20,000万元，由北京银泰以货币认缴14,670万元，黑龙江盛丰以货币认缴3,330万元。

根据黑龙江中原会计师事务所有限责任公司2014年4月23日出具的《验资报告》（黑中会审字[2014]第0057号），截至2014年4月16日止，哈尔滨银旗已收到新增注册资本（实收资本）合计19,600万元。截至2014年4月16日止，变更后的累计注册实收资本为2亿元，注册资本全部到位。

2014年4月23日，哈尔滨银旗完成工商变更，股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	16,300	81.5%
2	黑龙江盛丰	3,700	18.5%
合计		20,000	100%

## 7、2017年8月股权转让

2017年8月15日，北京银泰与云南城投签订《股权转让协议》，将其持有的哈尔滨银旗70%的股权转让给云南城投。

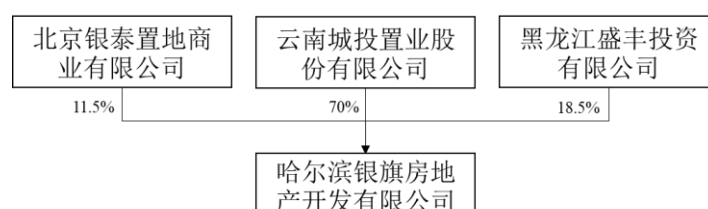
此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	云南城投	14,000	70%
2	北京银泰	2,300	11.5%
3	黑龙江盛丰	3,700	18.5%
合计		20,000	100%

截至本报告出具日，云南城投持有哈尔滨银旗70%的股权。

### （三）股权结构及控制关系

截至本报告出具日，哈尔滨银旗股权结构如下图所示：



### （四）最近三年主营业务发展情况

哈尔滨银旗的开发项目为哈尔滨银泰城项目，包括购物中心、住宅、商业、车位，购物中心为自持。住宅已经基本销售完毕，剩余部分为商铺和车位，自持的商业物业已整租给云泰商管经营。

### （五）报告期内主要财务数据

#### 1、主要财务数据

根据信永中和出具的《哈尔滨银旗房地产开发有限公司 2020 年 1-6 月、2019 年度及 2018 年度审计报告》(XYZH/2020KMA20579)，哈尔滨银旗最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	267,718.88	337,021.67	292,439.01
总负债	255,541.93	320,108.22	285,193.65
归属于母公司所有者权益	12,176.96	16,913.45	7,245.36
资产负债率 (%)	95.45	94.98	97.52
利润表项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	2,979.96	13,805.61	15,487.89
营业利润	-4,756.32	-8,054.74	91.56
利润总额	-4,736.49	-8,044.28	107.12
归属于母公司所有者的净利润	-4,736.49	-11,054.20	795.16
现金流量项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-222.07	285.93	48,880.87
投资活动产生的现金流量净额	-	-1.10	-7.20
筹资活动产生的现金流量净额	-1,145.83	-	-52,513.89
现金及现金等价物净增加额	-1,367.91	284.83	-3,640.22

## 2、最近两年及一期盈利情况

2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，哈尔滨银旗分别实现营业收入 15,487.89 万元、13,805.61 万元、2,979.96 万元，归属于母公司所有者的净利润 795.16 万元、-11,054.20 万元、-4,736.49 万元。哈尔滨银旗盈利能力下滑的主要是因为公司开发的住宅已基本销售完毕，公司销售收入随之下降以及随着购物中心完工并停止利息资本化，公司财务费用也在逐年升高。

## 3、最近两年及一期非经常性损益情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16.03	10.45	15.56
小计	16.03	10.45	15.56
减：所得税影响额	-	2.61	3.89
少数股东权益影响额（税后）	-	-	-
合计	16.03	7.84	11.67

## （六）主要资产权属情况

哈尔滨银旗正在开发建设哈尔滨银泰城 13#地项目。哈尔滨银旗的主要资产情况如下：

### 1、哈尔滨银旗项目开发情况

#### （1）土地使用权

序号	土地使用权证号	证载权利人	坐落	使用权类型	用途	面积（m <sup>2</sup> ）	土地使用权终止日期	有无抵押
1.	哈国用（2015）第 02032231 号	哈尔滨银旗	群力大道-丽江路-群力北路-水系围合区域	出让	商住	商务金融 69,947.68/ 商品住房 17,486.92	商务金融 2054-2-7 /商品住房 2084-2-7	无

#### （2）立项

该项目已取得哈尔滨市发展和改革委员会 2014 年 4 月 28 日下发的《关于哈尔滨银旗房地产开发有限公司银泰城项目核准的批复》（哈发改核准[2014]16 号）以及 2014 年 8 月 8 日下发的《关于调整哈尔滨银旗房地产开发有限公司银泰城项目核准有关内容的确认意见》（哈发改核准[2014]44 号）。

#### （3）环评

该项目已取得哈尔滨市环境保护局 2014 年 7 月 31 日下发《哈尔滨环境保护局关于银泰城项目环境影响报告书的批复》（哈环审书[2014]29 号）。

#### （4）建设用地规划许可证

该项目已取得哈尔滨城乡规划局 2014 年 6 月 23 日颁发的《建设工程规划许可证》（编号：哈规城（哈西）地字第[2014]12 号），用地项目名称：银泰城，用



地位置：道里区群力大道、丽江路转角，用地性质：商业设施用地，用地面积：87,434.6 平方米。

(5) 建设工程规划许可证

序号	证书编号	项目名称	位置	建筑规模 (m <sup>2</sup> )
1	哈规城(哈西)建字第[2014]28号	银泰城	道里区群力大道、丽江路转角	390,700

(6) 建筑工程施工许可证

序号	证书编号	项目名称	位置	建筑规模 (m <sup>2</sup> )
1	2301001410150101-SX-001补 2016.39	银泰城项目工程一期(A#、B#、C#、地下室)	道里区群力大道、丽江路转角	99,298.99
2	2301001410150101-SX-002补 2016.40	银泰城项目工程二期(商业街1#、2#、3#、4#)	道里区群力大道、丽江路转角	30772
3	2301001410150101-SX-003补 2016.130	银泰城项目工程一期(购物中心地下室)	道里区群力大道、丽江路转角	99,401.01
4	2301001410150101-SX-004补 2016.131	银泰城项目工程二期(购物中心地上)	道里区群力大道、丽江路转角	161,228

(7) 预售许可证

序号	证书编号	准予预售房屋	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
1	[2016]哈房预售证第 1163 号	银泰城 1-4 栋商业、A、B、C 栋住宅	79,621.56

(8) 竣工备案表

序号	工程名称	面积 (m <sup>2</sup> )
1	银泰城项目二期商业街 1#	29,684.60
2	银泰城项目二期商业街 2#	402.20
3	银泰城项目二期商业街 3#	171.40
4	银泰城项目二期商业街 4#	513.80
5	银泰城项目一期地下室	50,719.20
6	银泰城项目一期 A#	13,969.00
7	银泰城项目一期 B#	17,015.50
8	银泰城项目一期 C#	17,015.50

综上，哈尔滨银旗银泰城项目除购物中心正在办理竣工备案手续外，其余部分均已办理了竣工备案手续。根据哈尔滨银旗提供的资料及并经核查，哈尔滨银

旗银泰城项目除购物中心正在办理竣工验收备案手续外，其余部分均已办理了竣工备案手续。哈尔滨银旗自持的购物中心（建筑面积 190,593.16 m<sup>2</sup>）尚未办理权属证书。本财务顾问认为，哈尔滨银旗开发建设的银泰城项目已合法取得了土地使用权证，拥有建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关的建设手续，哈尔滨银旗自持的购物中心房产权属不存在争议，哈尔滨银旗可以对自持房产进行使用。

## 2、主要资产租赁情况

2019年10月16日，黑龙江银泰与哈尔滨银旗签署《租赁合同》，哈尔滨银旗租赁黑龙江银泰位于哈尔滨市道里区元江路的银泰城悦街商铺建设完成后将其中W029、W030、W031、W141、W143、W144、W075建筑面积1,331.17平方米房屋用于办公，租赁期限自2019年11月1日至2020年10月31日止，年租金718,831.80元。

2020年5月21日，中交融资租赁有限公司（出租方）与云南城投、宁波泰悦、杭州云泰、奉化银泰、平阳银泰、西安东智房地产有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司、台州商业、哈尔滨银旗和杭州西溪（前述十家公司为承租方）签订了《售后回租赁合同》（合同编号：SL（20）05004FLE003-L01），由承租方将其共同持有和管理的酒店、商业街设备资产，如冷却装置、高压装置、电梯、发电机、变电站等设备资产以2.75亿元的价格转让给出租方，然后由出租方回租给承租方，租赁期限60个月，租金总额333,891,970元，保证金不低于1,375万元，租赁物留购价为100元。

## 3、商标

截至本报告出具日，哈尔滨银旗无商标。

## 4、业务资质

哈尔滨银旗持有哈尔滨市住房和城乡建设局于2019年3月19日颁发的《房地产开发企业资质证书》（证书编号：黑建房开哈第1015号），资质等级：三级，有效期至2020年7月15日。目前正在办理续期手续。

## （七）主要负债及或有负债情况

单位：万元

项 目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
应付票据	1,222.00	-	-
应付账款	51,113.44	57,038.66	58,602.19
预收款项	190.53	765.99	90.30
合同负债	980.43	-	-
应付职工薪酬	43.76	373.05	224.73
应交税费	55.14	48.47	404.85
其他应付款	169,836.78	254,974.63	225,871.58
一年内到期的非流动负债	7,531.25	-	-
其他流动负债	88.24	-	-
流动负债合计	231,061.58	313,200.79	285,193.65
非流动负债：	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-
长期借款	17,572.92	-	-
递延所得税负债	6,907.43	6,907.43	-
非流动负债合计	24,480.34	6,907.43	-
负 债 合 计	255,541.93	320,108.22	285,193.65

## （八）对外担保、抵押质押及其他情况

### 1、对外担保情况

哈尔滨银旗房地产开发有限公司为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保额的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截至2020年6月30日，哈尔滨银旗房地产开发有限公司提供阶段性担保金额合计为人民币13,213.10万元。

### 2、抵押质押情况

根据云南城投置业股份有限公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017年盘贷字011号”《人民币借款合同》和“2018年盘质字009号”《质押合同》，云南城投所持哈尔滨银旗70%股权已质押给中国银行盘龙支行，用于云南城投收购宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州商业、

台州置业和杭州西溪等 7 家公司并购贷款提供质押担保。出质期限 2019 年 5 月 17 日至 2024 年 8 月 15 日。

#### **（九）重大未决诉讼、仲裁及行政处罚情况。**

##### **1、重大未决诉讼、仲裁**

根据哈尔滨银旗提供的资料，并经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网，哈尔滨银旗不存在尚未了结的涉案金额在 100 万元以上的重大诉讼或仲裁。

##### **2、行政处罚**

根据国家税务总局哈尔滨市道里区税务局、哈尔滨住房公积金管理中心道里办事处、哈尔滨市自然资源和规划局出具的证明，并经核查，哈尔滨银旗报告期内经营活动符合工商、税务、社保、住房公积金、土地、住建、应急管理等部门的要求，没有受过上述部门的重大行政处罚。

#### **（十）下属企业的相关信息**

截至 2020 年 6 月 30 日，哈尔滨银旗无下属企业。

#### **（十一）交易标的为股权时的说明**

##### **1、股东出资及合法存续情况**

截至本报告出具日，哈尔滨银旗的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

##### **2、股权转让取得其他股东同意情况**

拟出售资产为云南城投持有的哈尔滨银旗 70% 股权，黑龙江盛丰投资有限公司持有哈尔滨银旗 18.50% 股权，北京银泰持有哈尔滨银旗 11.50% 股权，截至报告出具日，黑龙江盛丰投资有限公司、北京银泰未明确放弃哈尔滨银旗股权优先购买权。

因此，本次交易拟由非公开协议转让方式调整为通过云交所公开挂牌方式进行。截至本报告出具日，哈尔滨银旗尚未召开股东会同意云南城投转让其持有哈尔滨银旗 70% 的股权，拟在云交所启动正式挂牌前召开股东会。

### 3、本次交易符合《公司章程》规定的股权转让前置条件的情况

哈尔滨银旗《公司章程》不存在影响本次交易的内容或影响股权转让的前置条件。

#### (十二) 最近三年进行的与交易、增资及改制相关的评估或估值情况

截至本报告出具日，哈尔滨银旗最近三年不存在股权转让、增减资及改制情形，亦不涉及评估。

#### (十三) 涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明

本次交易为上市公司出售其持有的哈尔滨银旗 70%，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利。

#### (十四) 债权债务、担保转移情况

本次交易不涉及哈尔滨银旗债权债务转移情况。

截至 2020 年 6 月 30 日，上市公司对哈尔滨银旗仍存在存续担保，具体担保情况及采取解决方案和措施如下：

序号	债权人	债务人	担保人	借款余额 (亿元)	借款期限	担保情况	担保解决方案
1.	中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司	哈尔滨银旗、云南城投(共同还款人)	台州置业	2.50	2020.1.2-2022.1.2	提供抵押担保	受让方应当在标的股权变更登记至受让方名下之前，代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保，或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保的豁免许可

#### (十五) 涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批

## 事项

截至本报告出具日，标的公司不涉及上述事项。

## 十、台州置业

### （一）基本信息

名称	台州银泰置业有限公司
统一社会信用代码	913310020786770547
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	10,000 万元
法定代表人	王平乐
成立日期	2013 年 9 月 16 日
营业期限	2013 年 9 月 16 日 至 2033 年 9 月 15 日
住所	浙江省台州市椒江区洪家街道昌平路 1 号洪家街道办事处大楼 802 室
主要办公地点	浙江省台州市椒江区洪家街道昌平路 1 号洪家街道办事处大楼 802 室
经营范围	房地产开发；企业形象策划；展览服务；针织纺织品、百货、五金交电、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、计算机软硬件、木材、机械设备销售；房屋租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### （二）历史沿革

#### 1、2013 年 9 月设立

台州置业成立于 2013 年 9 月 16 日，成立时的股东为北京银泰。根据温岭市中和联合会计师事务所（普通合伙）2013 年 9 月 13 日出具的《验资报告》（中和验[2013]第 681 号），经审验，截至 2013 年 9 月 13 日，台州置业已收到股东缴纳的货币出资 10,000 万元。公司设立时股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	10,000	100%
	合计	10,000	100%

#### 2、2014 年 1 月股权转让

2014 年 1 月 8 日，北京银泰与上海财通资管签署《股权转让协议》，北京银泰将台州置业 49% 股权转让给上海财通资管。

此次转让后，台州置业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海财通资管	4,900	49%
2	北京银泰	5,100	51%
合计		10,000	100%

### 3、2015年2月股权转让

2015年1月28日，上海财通资管与北京银泰签订《股权转让协议》，上海财通资管将其持有台州置业49%股权转让给北京银泰。

此次转让后，台州置业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	北京银泰	10,000	100%
合计		10,000	100%

### 4、2017年3月股权转让

2017年3月29日，北京银泰与中国银泰签订《股权转让协议》，北京银泰将其持有的台州置业100%股权转让给中国银泰。

此次转让后，台州置业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	中国银泰	10,000	100%
合计		10,000	100%

### 5、2017年8月股权转让

2017年8月2日，中国银泰与云南城投签订《股权转让协议》，中国银泰将台州置业70%股权转让给云南城投。

此次转让后，台州置业的股权结构变更为：

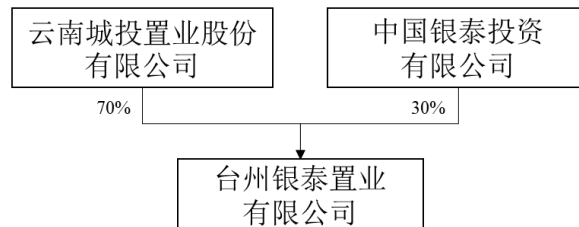
序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	云南城投	7,000	70%
2	中国银泰	3,000	30%

合计	10,000	100%
----	--------	------

截至本报告出具日，云南城投持有台州置业 70% 的股权。

### （三）股权结构及控制关系

截至本报告出具日，台州置业股权结构如下图所示：



### （四）最近三年主营业务发展情况

台州置业的开发项目为台州银泰城一期项目，即台州银泰城的住宅、写字楼、商业街部分，业态有住宅、商业街、写字楼等。公司未自持商业物业和酒店资产。

### （五）报告期内主要财务数据

根据信永中和出具的《台州银泰置业有限公司 2020 年 1-6 月、2019 年度及 2018 年度审计报告》（XYZH/2020KMA20578），台州置业最近两年及一期的主要财务数据如下：

#### 1、主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	77,566.90	79,033.46	83,656.42
总负债	85,391.68	84,881.87	77,842.50
归属于母公司所有者权益	-7,824.78	-5,848.41	5,813.92
资产负债率（%）	110.09	107.40	93.05
利润表项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	223.15	1,114.60	7,108.17
营业利润	-2,036.36	-8,462.56	-5,237.73
利润总额	-1,976.36	-8,456.63	-5,247.66
归属于母公司所有者的净利润	-1,976.36	-11,662.33	-3,858.16
现金流量项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度



经营活动产生的现金流量净额	-1,081.21	386.70	33,066.49
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-32,838.53
现金及现金等价物净增加额	-1,081.21	386.70	227.95

## 2、最近两年及一期盈利情况

2018年、2019年及2020年1-6月，台州置业分别实现营业收入7,108.17万元、1,114.60万元、223.15万元，归属于母公司所有者的净利润-3,858.16万元、-11,662.33万元、-1,976.36万元。台州置业盈利能力下滑的主要原因是随着公司开发产品的逐步完成对外销售，公司销售收入随之下降、递延所得税资产转回以及财务费用逐年升高所致。

## 3、最近两年及一期非经常性损益情况

单位：万元

项目	2018年度	2019年度	2020年1-6月
非流动资产处置损益	-0.02	45.73	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	10.00	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19.91	5.94	60.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
小计	-9.93	51.66	60.00
减：所得税影响额	-2.48	12.92	15.00
少数股东权益影响额(税后)	-	-	-
合计	-7.45	38.75	45.00

## (六) 主要资产权属情况

### 1、项目开发情况

#### (1) 土地证

序号	土地使用权证号	证载权利人	坐落	使用权类型	用途	面积m <sup>2</sup>	土地使用权终止日期	有无抵押
1.	椒国用[2013]第	台州银泰置业	台州市椒江中心大道西侧、洪	出让	普通商品住	57,729	2053-10-8	无

	007117号	有限公司	家北环线南侧 (台州市商贸核心区 F0205-B 地块)		房、批 发零 售、商 务金融			
--	---------	------	------------------------------------	--	-------------------------	--	--	--

### (2) 立项

该项目已取得台州市椒江区发展和改革局 2014 年 2 月 7 日下发的《台州市椒江区企业投资项目备案通知书(基本建设)》(备案号:10021402074120235431,本地文号:椒发改备[2014]5 号)。

### (3) 环评

该项目已取得台州市环境保护局 2014 年 8 月 11 日下发的《台州市环境保护局关于台州商贸核心区 F0205-A、F0205-B 地块(台州银泰城)建设项目环境影响报告书的批复》(台环建(椒)[2014]41 号)。

### (4) 建设用地规划许可证

该项目已取得台州市住房和城乡建设规划局 2014 年 2 月 19 日颁发的《建设用地规划许可证》(编号:地字第 331001201420007 号),用地项目名称:商业、办公、住宅,用地位置:台州市椒江中心大道西侧、洪家北环线南侧(台州市商贸核心区 F0205-B 地块),用地性质:商业用地、兼容商务用地、二类居住用地,用地面积:宗地总面积 61,564 平方米,其中出让宗地面积 57,729 平方米。

### (5) 建设工程规划许可证

序号	证书编号	项目名称	位置	建筑规模 (m <sup>2</sup> )
1.	建字第 331001201420016	商业、办公、住宅(公寓)	台州市椒江中心大道西侧、洪家北环线南侧(台州市商贸核心区 F0205-B 地块)	地上(计容)建筑面积 219,406.7 平方米,地下建筑面积 75,719.5 平方米,避难层建筑面积 2,101.4 平方米

### (6) 建筑工程施工许可证

序号	证书编号	项目名称	位置	建筑规模 (m <sup>2</sup> )
1.	332601201405140101	台州银泰城(F0205-B)	中心大道以西、洪家北环线以南	建筑面积 297,227.64,框剪 39 层

### (7) 预售许可证

序号	证书编号	准予预售房屋	预售总面积 (m <sup>2</sup> )
1.	售许字(2015)第 2 号	椒江区银泰城 1 幢、12	普通住宅: 12,845.81; 商贸:

		幢、13 幢	8,698.33
2.	售许字（2014）第 140 号	椒江区银泰城 2、3 幢	普通住宅：24,695.89；商贸： 7,637.21
3.	售许字（2014）第 14A 号	椒江区银泰城 4 幢	普通住宅：22,696.29；商贸： 5,095.37
4.	售许字（2014）第 4 号	椒江区银泰城 5 幢	普通住宅：13,050.69；商贸： 4,006.72
5.	售许字（2014）第 14B 号	椒江区银泰城 6 幢	普通住宅：13,303.96；商贸： 7,810.17
6.	售许字（2015）第 9 号	椒江区银泰城 7 幢	普通住宅：13,077.79；商贸： 6,626.2
7.	售许字（2015）第 14 号	椒江区银泰城 8 幢	写字楼：47,880.62；商贸： 3,226.48
8.	售许字（2015）第 10 号	椒江区银泰城 9-11、 14-16 幢及 1 号地下室	商贸：25,049.52；其他： 60,614.25

### （8）竣工备案

该项目工程（建设单位：台州银泰置业有限公司；工程名称：台州银泰城（F0205-B）1#-16#楼及地下室、连廊；建筑面积/造价：297,227.64 m<sup>2</sup>/68,065 万元；工程用途：商业、办公、住宅）已于 2017 年 6 月 15 日完成竣工备案，竣工验收备案表编号：31800020170615101。

## 2、主要资产租赁情况

2018 年 4 月 23 日，台州置业与台州商业签署《租赁合同》，台州商业将台州的台州银泰城购物中心其中一、二层商铺出租给台州置业使用，套内面积 14,795 平方米，租赁期限自 2018 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日止。

2019 年 4 月 29 日，台州置业与陈祥建签署《租赁合同》，陈祥建将台州市椒江区银泰城第 1/2/3 幢 305 号商铺出租给台州置业作为办公使用，建筑面积 58.67 平方米，租赁期限自 2019 年 7 月 21 日至 2021 年 6 月 30 日止。

2019 年 5 月 8 日，台州置业与李元、王琳、李亨利、张朝雯签署《租赁合同》，出租方将台州市椒江区银泰城第 1/2/3 幢 333 号商铺出租给台州置业作为办公使用，建筑面积 119.82 平方米，租赁期限自 2019 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日止。

2019 年 5 月 8 日，台州置业与徐营辉签署《租赁合同》，徐营辉将台州市椒

江区银泰城第 1/2/3 幢 334 号商铺出租给台州置业作为办公使用, 建筑面积 119.82 平方米, 租赁期限自 2019 年 7 月 2 日至 2021 年 6 月 30 日止。

2019 年 5 月 8 日, 台州置业与涂桂凤签署《租赁合同》, 涂桂凤将台州市椒江区银泰城第 1/2/3 幢 335 号商铺出租给台州置业作为办公使用, 建筑面积 104.74 平方米, 租赁期限自 2019 年 12 月 29 日至 2021 年 6 月 30 日止。

### 3、商标

截至本报告出具日, 台州置业无商标。

### 4、业务资质

台州置业持有台州市住房和城乡建设局于 2019 年 2 月 25 日颁发的《房地产开发企业资质证书》(证书编号: 台房开字第 33100200072 号), 资质等级: 叁级, 有效期至 2020 年 11 月 6 日。

截至本报告出具日, 台州置业正在办理资质续期手续。

### (七) 主要负债及或有负债情况

单位: 万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动负债:</b>			
应付账款	3,298.00	5,937.97	11,811.88
预收款项	73.65	109.05	23.47
应付职工薪酬	92.98	92.75	18.30
应交税费	125.60	166.22	47.60
其他应付款	81,801.45	78,575.89	65,941.24
一年内到期的非流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>85,391.68</b>	<b>84,881.87</b>	<b>77,842.50</b>
<b>非流动负债:</b>			
递延所得税负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>85,391.68</b>	<b>84,881.87</b>	<b>77,842.50</b>

### (八) 对外担保、抵押质押及其他情况

## 1、对外担保情况

截至本报告出具日，台州置业不存在对外担保情况。

## 2、抵押质押情况

### (1) 409 套存货抵押房产

2019 年 12 月 19 日，中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司与台州置业签署《抵押协议》（编号：云南 Y24190013-8 号），台州置业以其财产（存货中的 409 套房产）为哈尔滨银旗、云南城投与中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司 2019 年 12 月 19 日签订的《还款协议》（编号：云南 Y24190013-7 号）所形成的债务提供抵押担保。台州置业担保的主债权本金为 25,000 万元，并办理了浙（2019）台州椒江不动产证明第 0018362 号《不动产登记证明》（即抵押登记）。

序号	不动产权证号	证载权利人	坐落	用途	面积（m <sup>2</sup> ）	使用期限	有无抵押
1.	浙（2017）台州椒江不动产第 0021403 号	台州置业	椒江区银泰城 1、2、3 幢 201 室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 17.52/房屋建筑面积 189.69	至 2053 年 10 月 8 日止	有
2.	浙（2017）台州椒江不动产第 0021404 号	台州置业	椒江区银泰城 1、2、3 幢 202 室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 16.05/房屋建筑面积 173.77	至 2053 年 10 月 8 日止	有
3.	浙（2017）台州椒江不动产第 0021405 号	台州置业	椒江区银泰城 1、2、3 幢 203 室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 7.92/房屋建筑面积 85.77	至 2053 年 10 月 8 日止	有
4.	浙（2017）台州椒江不动产第 0021410 号	台州置业	椒江区银泰城 1、2、3 幢 208 室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 5.65/房屋建筑面积 61.18	至 2053 年 10 月 8 日止	有
5.	浙（2017）台州椒江不动产第 0021411 号	台州置业	椒江区银泰城 1、2、3 幢 209 室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 8.72/房屋建筑面积 94.42	至 2053 年 10 月 8 日止	有
6.	浙（2017）台州椒江不动产第 0021412 号	台州置业	椒江区银泰城 1、2、3 幢 210 室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 6.26/房屋建筑面积 67.76	至 2053 年 10 月 8 日止	有

7.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021413号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢211室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.91/房屋建筑面积64.03	至2053年10月8日止	有
8.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021414号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢212室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.74/房屋建筑面积62.14	至2053年10月8日止	有
9.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021415号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢213室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.73/房屋建筑面积62.01	至2053年10月8日止	有
10.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021416号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢214室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.26/房屋建筑面积56.95	至2053年10月8日止	有
11.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021417号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢215室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.78/房屋建筑面积62.54	至2053年10月8日止	有
12.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021418号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢216室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.84/房屋建筑面积63.19	至2053年10月8日止	有
13.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021419号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢217室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.64/房屋建筑面积61.03	至2053年10月8日止	有
14.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021420号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢218室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.74/房屋建筑面积62.10	至2053年10月8日止	有
15.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021421号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢219室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.55/房屋建筑面积81.71	至2053年10月8日止	有
16.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021422号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢220室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.13/房屋建筑面积66.40	至2053年10月8日止	有
17.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021423号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢221室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.92/房屋建筑面积107.37	至2053年10月8日止	有

18.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021424号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢222室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.75/房屋建筑面积138.04	至2053年10月8日止	有
19.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021427号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢225室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.91/房屋建筑面积150.63	至2053年10月8日止	有
20.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021430号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢228室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.21/房屋建筑面积99.74	至2053年10月8日止	有
21.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021433号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢231室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.20/房屋建筑面积88.79	至2053年10月8日止	有
22.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021434号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢232室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.19/房屋建筑面积67.06	至2053年10月8日止	有
23.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021436号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢234室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.88/房屋建筑面积96.19	至2053年10月8日止	有
24.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021438号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢236室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.12/房屋建筑面积77.14	至2053年10月8日止	有
25.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021439号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢237室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.84/房屋建筑面积74.08	至2053年10月8日止	有
26.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021445号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢243室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.85/房屋建筑面积63.33	至2053年10月8日止	有
27.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021447号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢245室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.89/房屋建筑面积161.26	至2053年10月8日止	有
28.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021448号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢301室	批发零售用地/商业	土地使用权面积18.04/房屋建筑面积195.32	至2053年10月8日止	有

29.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021449号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢302室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.69/房屋建筑面积137.41	至2053年10月8日止	有
30.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021450号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢303室	批发零售用地/商业	土地使用权面积3.55/房屋建筑面积38.42	至2053年10月8日止	有
31.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021451号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢304室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.44/房屋建筑面积102.16	至2053年10月8日止	有
32.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021453号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢306室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.01/房屋建筑面积86.71	至2053年10月8日止	有
33.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021455号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢308室	批发零售用地/商业	土地使用权面积3.79/房屋建筑面积41.02	至2053年10月8日止	有
34.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021456号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢309室	批发零售用地/商业	土地使用权面积3.55/房屋建筑面积38.46	至2053年10月8日止	有
35.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021457号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢310室	批发零售用地/商业	土地使用权面积3.43/房屋建筑面积37.16	至2053年10月8日止	有
36.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021458号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢311室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.56/房屋建筑面积71.07	至2053年10月8日止	有
37.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021469号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢328室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.38/房屋建筑面积69.05	至2053年10月8日止	有
38.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021471号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢330室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.18/房屋建筑面积99.35	至2053年10月8日止	有
39.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021479号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢338室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.02/房屋建筑面积65.21	至2053年10月8日止	有



40.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021480号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢339室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.33/房屋建筑面积46.90	至2053年10月8日止	有
41.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021481号	台州置业	椒江区银泰城1、2、3幢340室	批发零售用地/商业	土地使用权面积15.34/房屋建筑面积166.04	至2053年10月8日止	有
42.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021106号	台州置业	椒江区银泰城4幢101室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.16/房屋建筑面积83.11	至2053年10月8日止	有
43.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021107号	台州置业	椒江区银泰城4幢102室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.99/房屋建筑面积94.36	至2053年10月8日止	有
44.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021108号	台州置业	椒江区银泰城4幢103室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.61/房屋建筑面积62.28	至2053年10月8日止	有
45.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021109号	台州置业	椒江区银泰城4幢104室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.96/房屋建筑面积67.01	至2053年10月8日止	有
46.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021110号	台州置业	椒江区银泰城4幢105室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.39/房屋建筑面积59.22	至2053年10月8日止	有
47.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021111号	台州置业	椒江区银泰城4幢106室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.63/房屋建筑面积62.52	至2053年10月8日止	有
48.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021112号	台州置业	椒江区银泰城4幢107室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.44/房屋建筑面积59.92	至2053年10月8日止	有
49.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021113号	台州置业	椒江区银泰城4幢108室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.76/房屋建筑面积91.31	至2053年10月8日止	有
50.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021114号	台州置业	椒江区银泰城4幢109室	批发零售用地/商业	土地使用权面积2.75/房屋建筑面积37.11	至2053年10月8日止	有

51.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021115号	台州置业	椒江区银泰城4幢110室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.05/房屋建筑面积54.70	至2053年10月8日止	有
52.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021116号	台州置业	椒江区银泰城4幢111室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.23/房屋建筑面积57.15	至2053年10月8日止	有
53.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021117号	台州置业	椒江区银泰城4幢112室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.17/房屋建筑面积56.34	至2053年10月8日止	有
54.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021118号	台州置业	椒江区银泰城4幢113室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.36/房屋建筑面积58.81	至2053年10月8日止	有
55.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021119号	台州置业	椒江区银泰城4幢114室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.55/房屋建筑面积61.45	至2053年10月8日止	有
56.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021120号	台州置业	椒江区银泰城4幢115室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.47/房屋建筑面积114.35	至2053年10月8日止	有
57.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021121号	台州置业	椒江区银泰城4幢116室	批发零售用地/商业	土地使用权面积3.97/房屋建筑面积53.54	至2053年10月8日止	有
58.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021122号	台州置业	椒江区银泰城4幢117室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.64/房屋建筑面积103.19	至2053年10月8日止	有
59.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021123号	台州置业	椒江区银泰城4幢118室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.08/房屋建筑面积68.59	至2053年10月8日止	有
60.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021124号	台州置业	椒江区银泰城4幢119室	批发零售用地/商业	土地使用权面积11.21/房屋建筑面积151.37	至2053年10月8日止	有
61.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021125号	台州置业	椒江区银泰城4幢120室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.59/房屋建筑面积62.01	至2053年10月8日止	有

62.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021126号	台州置业	椒江区银泰城4幢201室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.10/房屋建筑面积82.34	至2053年10月8日止	有
63.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021127号	台州置业	椒江区银泰城4幢202室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.31/房屋建筑面积98.65	至2053年10月8日止	有
64.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021128号	台州置业	椒江区银泰城4幢203室	批发零售用地/商业	土地使用权面积11.02/房屋建筑面积148.76	至2053年10月8日止	有
65.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021129号	台州置业	椒江区银泰城4幢204室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.66/房屋建筑面积89.90	至2053年10月8日止	有
66.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021130号	台州置业	椒江区银泰城4幢205室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.52/房屋建筑面积115.08	至2053年10月8日止	有
67.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021131号	台州置业	椒江区银泰城4幢206室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.01/房屋建筑面积121.63	至2053年10月8日止	有
68.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021132号	台州置业	椒江区银泰城4幢207室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.65/房屋建筑面积116.74	至2053年10月8日止	有
69.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021133号	台州置业	椒江区银泰城4幢208室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.68/房屋建筑面积103.73	至2053年10月8日止	有
70.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021134号	台州置业	椒江区银泰城4幢209室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.27/房屋建筑面积71.12	至2053年10月8日止	有
71.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021135号	台州置业	椒江区银泰城4幢210室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.48/房屋建筑面积74.00	至2053年10月8日止	有
72.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021136号	台州置业	椒江区银泰城4幢211室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.44/房屋建筑面积73.50	至2053年10月8日止	有

73.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021137号	台州置业	椒江区银泰城4幢212室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.51/房屋建筑面积87.96	至2053年10月8日止	有
74.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021138号	台州置业	椒江区银泰城4幢213室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.30/房屋建筑面积98.59	至2053年10月8日止	有
75.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021139号	台州置业	椒江区银泰城4幢214室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.48/房屋建筑面积74.02	至2053年10月8日止	有
76.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021140号	台州置业	椒江区银泰城4幢215室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.60/房屋建筑面积75.66	至2053年10月8日止	有
77.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021141号	台州置业	椒江区银泰城4幢216室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.22/房屋建筑面积138.07	至2053年10月8日止	有
78.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021142号	台州置业	椒江区银泰城4幢217室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.31/房屋建筑面积112.15	至2053年10月8日止	有
79.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021143号	台州置业	椒江区银泰城4幢218室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.38/房屋建筑面积72.59	至2053年10月8日止	有
80.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021144号	台州置业	椒江区银泰城4幢219室	批发零售用地/商业	土地使用权面积3.95/房屋建筑面积53.31	至2053年10月8日止	有
81.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021145号	台州置业	椒江区银泰城4幢220室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.66/房屋建筑面积198.00	至2053年10月8日止	有
82.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021146号	台州置业	椒江区银泰城4幢301室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.30/房屋建筑面积85.07	至2053年10月8日止	有
83.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021147号	台州置业	椒江区银泰城4幢302室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.17/房屋建筑面积96.75	至2053年10月8日止	有

84.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021148号	台州置业	椒江区银泰城4幢303室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.20/房屋建筑面积56.69	至2053年10月8日止	有
85.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021149号	台州置业	椒江区银泰城4幢304室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.40/房屋建筑面积59.42	至2053年10月8日止	有
86.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021150号	台州置业	椒江区银泰城4幢305室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.56/房屋建筑面积88.56	至2053年10月8日止	有
87.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021151号	台州置业	椒江区银泰城4幢306室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.89/房屋建筑面积93.02	至2053年10月8日止	有
88.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021152号	台州置业	椒江区银泰城4幢307室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.57/房屋建筑面积88.75	至2053年10月8日止	有
89.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021153号	台州置业	椒江区银泰城4幢308室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.58/房屋建筑面积75.35	至2053年10月8日止	有
90.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021154号	台州置业	椒江区银泰城4幢309室	批发零售用地/商业	土地使用权面积3.31/房屋建筑面积44.63	至2053年10月8日止	有
91.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021155号	台州置业	椒江区银泰城4幢310室	批发零售用地/商业	土地使用权面积3.27/房屋建筑面积44.12	至2053年10月8日止	有
92.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021156号	台州置业	椒江区银泰城4幢311室	批发零售用地/商业	土地使用权面积3.86/房屋建筑面积52.07	至2053年10月8日止	有
93.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021157号	台州置业	椒江区银泰城4幢312室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.54/房屋建筑面积101.85	至2053年10月8日止	有
94.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021158号	台州置业	椒江区银泰城4幢313室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.66/房屋建筑面积76.47	至2053年10月8日止	有

95.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021159号	台州置业	椒江区银泰城4幢314室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.79/房屋建筑面积78.17	至2053年10月8日止	有
96.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021160号	台州置业	椒江区银泰城4幢315室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.56/房屋建筑面积142.64	至2053年10月8日止	有
97.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021161号	台州置业	椒江区银泰城4幢316室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.58/房屋建筑面积115.87	至2053年10月8日止	有
98.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021162号	台州置业	椒江区银泰城4幢317室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.55/房屋建筑面积75.00	至2053年10月8日止	有
99.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021163号	台州置业	椒江区银泰城4幢318室	批发零售用地/商业	土地使用权面积19.23/房屋建筑面积259.63	至2053年10月8日止	有
100.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022248号	台州置业	椒江区银泰城5幢101室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.88/房屋建筑面积118.61	至2053年10月8日止	有
101.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022249号	台州置业	椒江区银泰城5幢102室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.87/房屋建筑面积96.71	至2053年10月8日止	有
102.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022250号	台州置业	椒江区银泰城5幢103室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.24/房屋建筑面积67.97	至2053年10月8日止	有
103.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022251号	台州置业	椒江区银泰城5幢104室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.74/房屋建筑面积73.46	至2053年10月8日止	有
104.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022252号	台州置业	椒江区银泰城5幢105室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.97/房屋建筑面积75.96	至2053年10月8日止	有
105.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022253号	台州置业	椒江区银泰城5幢106室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.55/房屋建筑面积60.52	至2053年10月8日止	有

106.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022254号	台州置业	椒江区银泰城5幢107室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.79/房屋建筑面积52.15	至2053年10月8日止	有
107.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022255号	台州置业	椒江区银泰城5幢108室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.41/房屋建筑面积146.20	至2053年10月8日止	有
108.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022256号	台州置业	椒江区银泰城5幢109室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.34/房屋建筑面积58.22	至2053年10月8日止	有
109.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022257号	台州置业	椒江区银泰城5幢110室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.98/房屋建筑面积65.21	至2053年10月8日止	有
110.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022258号	台州置业	椒江区银泰城5幢111室	批发零售用地/商业	土地使用权面积3.24/房屋建筑面积35.33	至2053年10月8日止	有
111.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022259号	台州置业	椒江区银泰城5幢112室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.79/房屋建筑面积95.82	至2053年10月8日止	有
112.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022260号	台州置业	椒江区银泰城5幢113室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.17/房屋建筑面积78.09	至2053年10月8日止	有
113.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022261号	台州置业	椒江区银泰城5幢114室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.00/房屋建筑面积76.32	至2053年10月8日止	有
114.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022262号	台州置业	椒江区银泰城5幢201室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.49/房屋建筑面积92.48	至2053年10月8日止	有
115.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022263号	台州置业	椒江区银泰城5幢202室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.15/房屋建筑面积77.96	至2053年10月8日止	有
116.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022264号	台州置业	椒江区银泰城5幢203室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.40/房屋建筑面积91.57	至2053年10月8日止	有

117.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022265号	台州置业	椒江区银泰城5幢204室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.73/房屋建筑面积95.11	至2053年10月8日止	有
118.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022266号	台州置业	椒江区银泰城5幢205室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.74/房屋建筑面积106.20	至2053年10月8日止	有
119.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022267号	台州置业	椒江区银泰城5幢206室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.72/房屋建筑面积105.98	至2053年10月8日止	有
120.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022268号	台州置业	椒江区银泰城5幢207室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.11/房屋建筑面积142.91	至2053年10月8日止	有
121.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022269号	台州置业	椒江区银泰城5幢208室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.45/房屋建筑面积113.88	至2053年10月8日止	有
122.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022270号	台州置业	椒江区银泰城5幢209室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.90/房屋建筑面积75.17	至2053年10月8日止	有
123.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022271号	台州置业	椒江区银泰城5幢210室	批发零售用地/商业	土地使用权面积21.25/房屋建筑面积231.55	至2053年10月8日止	有
124.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022272号	台州置业	椒江区银泰城5幢211室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.98/房屋建筑面积76.07	至2053年10月8日止	有
125.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022273号	台州置业	椒江区银泰城5幢212室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.79/房屋建筑面积117.61	至2053年10月8日止	有
126.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022274号	台州置业	椒江区银泰城5幢213室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.27/房屋建筑面积111.94	至2053年10月8日止	有
127.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022275号	台州置业	椒江区银泰城5幢214室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.44/房屋建筑面积146.49	至2053年10月8日止	有



128.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022276号	台州置业	椒江区银泰城5幢301室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.34/房屋建筑面积80.05	至2053年10月8日止	有
129.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022277号	台州置业	椒江区银泰城5幢302室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.80/房屋建筑面积63.26	至2053年10月8日止	有
130.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022278号	台州置业	椒江区银泰城5幢303室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.14/房屋建筑面积66.93	至2053年10月8日止	有
131.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022279号	台州置业	椒江区银泰城5幢304室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.99/房屋建筑面积76.15	至2053年10月8日止	有
132.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022280号	台州置业	椒江区银泰城5幢305室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.10/房屋建筑面积77.42	至2053年10月8日止	有
133.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022281号	台州置业	椒江区银泰城5幢306室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.19/房屋建筑面积67.44	至2053年10月8日止	有
134.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022282号	台州置业	椒江区银泰城5幢307室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.13/房屋建筑面积99.54	至2053年10月8日止	有
135.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022283号	台州置业	椒江区银泰城5幢308室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.18/房屋建筑面积78.31	至2053年10月8日止	有
136.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022284号	台州置业	椒江区银泰城5幢309室	批发零售用地/商业	土地使用权面积22.14/房屋建筑面积241.23	至2053年10月8日止	有
137.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022285号	台州置业	椒江区银泰城5幢310室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.27/房屋建筑面积79.25	至2053年10月8日止	有
138.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022286号	台州置业	椒江区银泰城5幢311室	批发零售用地/商业	土地使用权面积11.24/房屋建筑面积122.52	至2053年10月8日止	有

139.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022287号	台州置业	椒江区银泰城5幢312室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.70/房屋建筑面积116.62	至2053年10月8日止	有
140.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022288号	台州置业	椒江区银泰城5幢313室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.00/房屋建筑面积152.61	至2053年10月8日止	有
141.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022397号	台州置业	椒江区银泰城6幢101室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.17/房屋建筑面积36.81	至2053年10月8日止	有
142.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022398号	台州置业	椒江区银泰城6幢102室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.66/房屋建筑面积40.25	至2053年10月8日止	有
143.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022399号	台州置业	椒江区银泰城6幢103室	批发零售用地/商业	土地使用权面积18.71/房屋建筑面积133.12	至2053年10月8日止	有
144.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022400号	台州置业	椒江区银泰城6幢104室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.63/房屋建筑面积68.53	至2053年10月8日止	有
145.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022401号	台州置业	椒江区银泰城6幢105室	批发零售用地/商业	土地使用权面积11.17/房屋建筑面积79.49	至2053年10月8日止	有
146.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022402号	台州置业	椒江区银泰城6幢106室	批发零售用地/商业	土地使用权面积17.32/房屋建筑面积123.22	至2053年10月8日止	有
147.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022403号	台州置业	椒江区银泰城6幢107室	批发零售用地/商业	土地使用权面积11.34/房屋建筑面积80.69	至2053年10月8日止	有
148.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022404号	台州置业	椒江区银泰城6幢108室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.25/房屋建筑面积87.13	至2053年10月8日止	有
149.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022405号	台州置业	椒江区银泰城6幢109室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.80/房屋建筑面积105.26	至2053年10月8日止	有

150.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022406号	台州置业	椒江区银泰城6幢110室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 8.49/房屋建筑面积 60.42	至 2053 年 10 月 8 日止	有
151.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022407号	台州置业	椒江区银泰城6幢111室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 8.56/房屋建筑面积 60.92	至 2053 年 10 月 8 日止	有
152.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022408号	台州置业	椒江区银泰城6幢112室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 8.56/房屋建筑面积 60.92	至 2053 年 10 月 8 日止	有
153.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022409号	台州置业	椒江区银泰城6幢113室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 8.56/房屋建筑面积 60.92	至 2053 年 10 月 8 日止	有
154.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022410号	台州置业	椒江区银泰城6幢114室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 5.89/房屋建筑面积 41.90	至 2053 年 10 月 8 日止	有
155.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022411号	台州置业	椒江区银泰城6幢115室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 6.62/房屋建筑面积 47.12	至 2053 年 10 月 8 日止	有
156.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022412号	台州置业	椒江区银泰城6幢116室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 5.70/房屋建筑面积 40.54	至 2053 年 10 月 8 日止	有
157.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022413号	台州置业	椒江区银泰城6幢117室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 5.80/房屋建筑面积 41.28	至 2053 年 10 月 8 日止	有
158.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022414号	台州置业	椒江区银泰城6幢118室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 8.07/房屋建筑面积 57.42	至 2053 年 10 月 8 日止	有
159.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022415号	台州置业	椒江区银泰城6幢119室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 8.40/房屋建筑面积 59.74	至 2053 年 10 月 8 日止	有
160.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022416号	台州置业	椒江区银泰城6幢120室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 5.57/房屋建筑面积 39.63	至 2053 年 10 月 8 日止	有

161.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022417号	台州置业	椒江区银泰城6幢121室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.57/房屋建筑面积39.63	至2053年10月8日止	有
162.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022418号	台州置业	椒江区银泰城6幢122室	批发零售用地/商业	土地使用权面积15.57/房屋建筑面积39.63	至2053年10月8日止	有
163.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022419号	台州置业	椒江区银泰城6幢123室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.57/房屋建筑面积41.06	至2053年10月8日止	有
164.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022420号	台州置业	椒江区银泰城6幢124室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.53/房屋建筑面积67.83	至2053年10月8日止	有
165.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022421号	台州置业	椒江区银泰城6幢125室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.37/房屋建筑面积73.79	至2053年10月8日止	有
166.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022422号	台州置业	椒江区银泰城6幢126室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.37/房屋建筑面积73.79	至2053年10月8日止	有
167.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022423号	台州置业	椒江区银泰城6幢127室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.04/房屋建筑面积64.30	至2053年10月8日止	有
168.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022424号	台州置业	椒江区银泰城6幢128室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.07/房屋建筑面积85.88	至2053年10月8日止	有
169.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022425号	台州置业	椒江区银泰城6幢129室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.47/房屋建筑面积74.47	至2053年10月8日止	有
170.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022426号	台州置业	椒江区银泰城6幢130室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.39/房屋建筑面积59.66	至2053年10月8日止	有
171.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022427号	台州置业	椒江区银泰城6幢131室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.59/房屋建筑面积46.90	至2053年10月8日止	有

172.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022428号	台州置业	椒江区银泰城6幢132室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.59/房屋建筑面积46.90	至2053年10月8日止	有
173.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022429号	台州置业	椒江区银泰城6幢133室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.67/房屋建筑面积40.31	至2053年10月8日止	有
174.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022430号	台州置业	椒江区银泰城6幢134室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.70/房屋建筑面积40.54	至2053年10月8日止	有
175.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022431号	台州置业	椒江区银泰城6幢135室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.69/房屋建筑面积40.49	至2053年10月8日止	有
176.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022432号	台州置业	椒江区银泰城6幢136室	批发零售用地/商业	土地使用权面积11.24/房屋建筑面积79.93	至2053年10月8日止	有
177.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022433号	台州置业	椒江区银泰城6幢201室	批发零售用地/商业	土地使用权面积16.09/房屋建筑面积114.49	至2053年10月8日止	有
178.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022434号	台州置业	椒江区银泰城6幢202室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.04/房屋建筑面积71.45	至2053年10月8日止	有
179.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022435号	台州置业	椒江区银泰城6幢203室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.20/房屋建筑面积86.80	至2053年10月8日止	有
180.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022436号	台州置业	椒江区银泰城6幢204室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.23/房屋建筑面积65.68	至2053年10月8日止	有
181.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022437号	台州置业	椒江区银泰城6幢205室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.94/房屋建筑面积77.84	至2053年10月8日止	有
182.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022438号	台州置业	椒江区银泰城6幢206室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.95/房屋建筑面积99.22	至2053年10月8日止	有

183.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022439号	台州置业	椒江区银泰城6幢207室	批发零售用地/商业	土地使用权面积15.39/房屋建筑面积109.47	至2053年10月8日止	有
184.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022440号	台州置业	椒江区银泰城6幢208室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.19/房屋建筑面积93.82	至2053年10月8日止	有
185.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022441号	台州置业	椒江区银泰城6幢209室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.80/房屋建筑面积105.32	至2053年10月8日止	有
186.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022442号	台州置业	椒江区银泰城6幢210室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.79/房屋建筑面积105.23	至2053年10月8日止	有
187.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022443号	台州置业	椒江区银泰城6幢211室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.61/房屋建筑面积75.50	至2053年10月8日止	有
188.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022444号	台州置业	椒江区银泰城6幢212室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.52/房屋建筑面积74.86	至2053年10月8日止	有
189.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022445号	台州置业	椒江区银泰城6幢213室	批发零售用地/商业	土地使用权面积11.77/房屋建筑面积83.77	至2053年10月8日止	有
190.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022446号	台州置业	椒江区银泰城6幢214室	批发零售用地/商业	土地使用权面积21.93/房屋建筑面积156.04	至2053年10月8日止	有
191.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022447号	台州置业	椒江区银泰城6幢215室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.88/房屋建筑面积70.26	至2053年10月8日止	有
192.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022448号	台州置业	椒江区银泰城6幢216室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.42/房屋建筑面积66.99	至2053年10月8日止	有
193.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022449号	台州置业	椒江区银泰城6幢217室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.65/房屋建筑面积68.62	至2053年10月8日止	有

194.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022450号	台州置业	椒江区银泰城6幢218室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.65/房屋建筑面积68.62	至2053年10月8日止	有
195.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022451号	台州置业	椒江区银泰城6幢219室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.34/房屋建筑面积73.54	至2053年10月8日止	有
196.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022452号	台州置业	椒江区银泰城6幢220室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.43/房屋建筑面积88.44	至2053年10月8日止	有
197.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022453号	台州置业	椒江区银泰城6幢221室	批发零售用地/商业	土地使用权面积15.99/房屋建筑面积113.75	至2053年10月8日止	有
198.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022454号	台州置业	椒江区银泰城6幢222室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.23/房屋建筑面积101.23	至2053年10月8日止	有
199.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022455号	台州置业	椒江区银泰城6幢223室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.41/房屋建筑面积102.55	至2053年10月8日止	有
200.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022456号	台州置业	椒江区银泰城6幢224室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.29/房屋建筑面积66.10	至2053年10月8日止	有
201.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022457号	台州置业	椒江区银泰城6幢225室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.22/房屋建筑面积101.17	至2053年10月8日止	有
202.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022458号	台州置业	椒江区银泰城6幢226室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.23/房屋建筑面积101.23	至2053年10月8日止	有
203.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022459号	台州置业	椒江区银泰城6幢227室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.41/房屋建筑面积88.27	至2053年10月8日止	有
204.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022460号	台州置业	椒江区银泰城6幢228室	批发零售用地/商业	土地使用权面积16.63/房屋建筑面积118.34	至2053年10月8日止	有

205.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022461号	台州置业	椒江区银泰城6幢229室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.45/房屋建筑面积102.81	至2053年10月8日止	有
206.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022462号	台州置业	椒江区银泰城6幢230室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.68/房屋建筑面积61.74	至2053年10月8日止	有
207.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022463号	台州置业	椒江区银泰城6幢231室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.06/房屋建筑面积50.22	至2053年10月8日止	有
208.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022464号	台州置业	椒江区银泰城6幢232室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.06/房屋建筑面积50.22	至2053年10月8日止	有
209.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022465号	台州置业	椒江区银泰城6幢233室	批发零售用地/商业	土地使用权面积11.73/房屋建筑面积83.45	至2053年10月8日止	有
210.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022466号	台州置业	椒江区银泰城6幢234室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.74/房屋建筑面积90.65	至2053年10月8日止	有
211.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022467号	台州置业	椒江区银泰城6幢301室	批发零售用地/商业	土地使用权面积16.47/房屋建筑面积117.20	至2053年10月8日止	有
212.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022468号	台州置业	椒江区银泰城6幢302室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.28/房屋建筑面积73.14	至2053年10月8日止	有
213.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022469号	台州置业	椒江区银泰城6幢303室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.49/房屋建筑面积88.85	至2053年10月8日止	有
214.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022470号	台州置业	椒江区银泰城6幢304室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.45/房屋建筑面积67.23	至2053年10月8日止	有
215.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022471号	台州置业	椒江区银泰城6幢305室	批发零售用地/商业	土地使用权面积11.20/房屋建筑面积79.68	至2053年10月8日止	有



216.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022472号	台州置业	椒江区银泰城6幢306室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.28/房屋建筑面积101.57	至2053年10月8日止	有
217.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022473号	台州置业	椒江区银泰城6幢307室	批发零售用地/商业	土地使用权面积15.77/房屋建筑面积112.21	至2053年10月8日止	有
218.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022474号	台州置业	椒江区银泰城6幢308室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.50/房屋建筑面积96.05	至2053年10月8日止	有
219.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022475号	台州置业	椒江区银泰城6幢309室	批发零售用地/商业	土地使用权面积15.15/房屋建筑面积107.81	至2053年10月8日止	有
220.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022476号	台州置业	椒江区银泰城6幢310室	批发零售用地/商业	土地使用权面积15.14/房屋建筑面积107.72	至2053年10月8日止	有
221.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022477号	台州置业	椒江区银泰城6幢311室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.97/房屋建筑面积78.02	至2053年10月8日止	有
222.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022478号	台州置业	椒江区银泰城6幢312室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.88/房屋建筑面积77.38	至2053年10月8日止	有
223.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022479号	台州置业	椒江区银泰城6幢313室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.17/房屋建筑面积86.60	至2053年10月8日止	有
224.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022480号	台州置业	椒江区银泰城6幢314室	批发零售用地/商业	土地使用权面积22.45/房屋建筑面积159.73	至2053年10月8日止	有
225.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022481号	台州置业	椒江区银泰城6幢315室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.11/房屋建筑面积71.92	至2053年10月8日止	有
226.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022482号	台州置业	椒江区银泰城6幢316室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.64/房屋建筑面积68.57	至2053年10月8日止	有

227.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022483号	台州置业	椒江区银泰城6幢317室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.87/房屋建筑面积70.25	至2053年10月8日止	有
228.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022484号	台州置业	椒江区银泰城6幢318室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.17/房屋建筑面积100.79	至2053年10月8日止	有
229.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022485号	台州置业	椒江区银泰城6幢319室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.42/房屋建筑面积88.38	至2053年10月8日止	有
230.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022486号	台州置业	椒江区银泰城6幢320室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.23/房屋建筑面积87.01	至2053年10月8日止	有
231.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022487号	台州置业	椒江区银泰城6幢321室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.87/房屋建筑面积77.33	至2053年10月8日止	有
232.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022488号	台州置业	椒江区银泰城6幢322室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.93/房屋建筑面积77.74	至2053年10月8日止	有
233.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022489号	台州置业	椒江区银泰城6幢323室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.77/房屋建筑面积41.05	至2053年10月8日止	有
234.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022490号	台州置业	椒江区银泰城6幢324室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.86/房屋建筑面积77.27	至2053年10月8日止	有
235.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022491号	台州置业	椒江区银泰城6幢325室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.87/房屋建筑面积77.33	至2053年10月8日止	有
236.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022492号	台州置业	椒江区银泰城6幢326室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.49/房屋建筑面积67.50	至2053年10月8日止	有
237.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022493号	台州置业	椒江区银泰城6幢327室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.85/房屋建筑面积91.40	至2053年10月8日止	有

238.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022494号	台州置业	椒江区银泰城6幢328室	批发零售用地/商业	土地使用权面积11.18/房屋建筑面积79.57	至2053年10月8日止	有
239.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022495号	台州置业	椒江区银泰城6幢329室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.52/房屋建筑面积53.48	至2053年10月8日止	有
240.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022496号	台州置业	椒江区银泰城6幢330室	批发零售用地/商业	土地使用权面积20.91/房屋建筑面积148.78	至2053年10月8日止	有
241.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022632号	台州置业	椒江区银泰城7幢201室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.56/房屋建筑面积98.11	至2053年10月8日止	有
242.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022633号	台州置业	椒江区银泰城7幢202室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.40/房屋建筑面积81.26	至2053年10月8日止	有
243.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022634号	台州置业	椒江区银泰城7幢203室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.87/房屋建筑面积84.88	至2053年10月8日止	有
244.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022635号	台州置业	椒江区银泰城7幢204室	批发零售用地/商业	土地使用权面积15.04/房屋建筑面积117.45	至2053年10月8日止	有
245.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022636号	台州置业	椒江区银泰城7幢205室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.78/房屋建筑面积107.67	至2053年10月8日止	有
246.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022637号	台州置业	椒江区银泰城7幢206室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.57/房屋建筑面积105.97	至2053年10月8日止	有
247.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022638号	台州置业	椒江区银泰城7幢207室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.61/房屋建筑面积51.63	至2053年10月8日止	有
248.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022639号	台州置业	椒江区银泰城7幢208室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.56/房屋建筑面积66.87	至2053年10月8日止	有

249.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022640号	台州置业	椒江区银泰城7幢209室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 8.48/房屋建筑面积 66.24	至 2053 年 10 月 8 日止	有
250.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022641号	台州置业	椒江区银泰城7幢210室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 11.94/房屋建筑面积 93.28	至 2053 年 10 月 8 日止	有
251.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022642号	台州置业	椒江区银泰城7幢211室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 13.30/房屋建筑面积 103.87	至 2053 年 10 月 8 日止	有
252.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022643号	台州置业	椒江区银泰城7幢212室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 13.05/房屋建筑面积 101.94	至 2053 年 10 月 8 日止	有
253.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022644号	台州置业	椒江区银泰城7幢213室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 16.55/房屋建筑面积 129.28	至 2053 年 10 月 8 日止	有
254.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022645号	台州置业	椒江区银泰城7幢214室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 20.34/房屋建筑面积 158.86	至 2053 年 10 月 8 日止	有
255.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022646号	台州置业	椒江区银泰城7幢215室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 9.16/房屋建筑面积 71.53	至 2053 年 10 月 8 日止	有
256.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022647号	台州置业	椒江区银泰城7幢216室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 8.95/房屋建筑面积 69.87	至 2053 年 10 月 8 日止	有
257.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022648号	台州置业	椒江区银泰城7幢217室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 8.95/房屋建筑面积 69.87	至 2053 年 10 月 8 日止	有
258.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022649号	台州置业	椒江区银泰城7幢218室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 8.95/房屋建筑面积 69.87	至 2053 年 10 月 8 日止	有
259.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022650号	台州置业	椒江区银泰城7幢219室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 11.61/房屋建筑面积 90.66	至 2053 年 10 月 8 日止	有

260.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022651号	台州置业	椒江区银泰城7幢220室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.88/房屋建筑面积85.00	至2053年10月8日止	有
261.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022652号	台州置业	椒江区银泰城7幢221室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.83/房屋建筑面积68.96	至2053年10月8日止	有
262.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022653号	台州置业	椒江区银泰城7幢222室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.83/房屋建筑面积68.96	至2053年10月8日止	有
263.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022654号	台州置业	椒江区银泰城7幢223室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.77/房屋建筑面积107.55	至2053年10月8日止	有
264.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022655号	台州置业	椒江区银泰城7幢224室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.46/房屋建筑面积105.13	至2053年10月8日止	有
265.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022656号	台州置业	椒江区银泰城7幢225室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.24/房屋建筑面积111.24	至2053年10月8日止	有
266.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022657号	台州置业	椒江区银泰城7幢226室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.37/房屋建筑面积96.64	至2053年10月8日止	有
267.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022658号	台州置业	椒江区银泰城7幢227室	批发零售用地/商业	土地使用权面积11.02/房屋建筑面积86.04	至2053年10月8日止	有
268.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022659号	台州置业	椒江区银泰城7幢228室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.46/房屋建筑面积105.12	至2053年10月8日止	有
269.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022660号	台州置业	椒江区银泰城7幢301室	批发零售用地/商业	土地使用权面积15.27/房屋建筑面积119.27	至2053年10月8日止	有
270.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022661号	台州置业	椒江区银泰城7幢302室	批发零售用地/商业	土地使用权面积11.13/房屋建筑面积86.91	至2053年10月8日止	有

271.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022662号	台州置业	椒江区银泰城7幢303室	批发零售用地/商业	土地使用权面积15.40/房屋建筑面积120.26	至2053年10月8日止	有
272.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022663号	台州置业	椒江区银泰城7幢304室	批发零售用地/商业	土地使用权面积14.12/房屋建筑面积110.26	至2053年10月8日止	有
273.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022664号	台州置业	椒江区银泰城7幢305室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.89/房屋建筑面积108.50	至2053年10月8日止	有
274.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022665号	台州置业	椒江区银泰城7幢306室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.77/房屋建筑面积52.87	至2053年10月8日止	有
275.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022666号	台州置业	椒江区银泰城7幢307室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.77/房屋建筑面积68.48	至2053年10月8日止	有
276.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022667号	台州置业	椒江区银泰城7幢308室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.68/房屋建筑面积67.83	至2053年10月8日止	有
277.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022668号	台州置业	椒江区银泰城7幢309室	批发零售用地/商业	土地使用权面积12.23/房屋建筑面积95.52	至2053年10月8日止	有
278.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022669号	台州置业	椒江区银泰城7幢310室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.62/房屋建筑面积106.36	至2053年10月8日止	有
279.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022670号	台州置业	椒江区银泰城7幢311室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.36/房屋建筑面积104.38	至2053年10月8日止	有
280.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022671号	台州置业	椒江区银泰城7幢312室	批发零售用地/商业	土地使用权面积16.95/房屋建筑面积132.38	至2053年10月8日止	有
281.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022672号	台州置业	椒江区银泰城7幢313室	批发零售用地/商业	土地使用权面积20.82/房屋建筑面积162.66	至2053年10月8日止	有

282.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022673号	台州置业	椒江区银泰城7幢314室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.38/房屋建筑面积73.25	至2053年10月8日止	有
283.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022674号	台州置业	椒江区银泰城7幢315室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.16/房屋建筑面积71.54	至2053年10月8日止	有
284.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022675号	台州置业	椒江区银泰城7幢316室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.16/房屋建筑面积71.54	至2053年10月8日止	有
285.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022676号	台州置业	椒江区银泰城7幢317室	批发零售用地/商业	土地使用权面积13.41/房屋建筑面积104.76	至2053年10月8日止	有
286.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022677号	台州置业	椒江区银泰城7幢318室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.14/房屋建筑面积55.79	至2053年10月8日止	有
287.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022678号	台州置业	椒江区银泰城7幢319室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.78/房屋建筑面积45.16	至2053年10月8日止	有
288.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022679号	台州置业	椒江区银泰城7幢320室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.78/房屋建筑面积45.16	至2053年10月8日止	有
289.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022680号	台州置业	椒江区银泰城7幢321室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.68/房屋建筑面积83.41	至2053年10月8日止	有
290.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022681号	台州置业	椒江区银泰城7幢322室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.36/房屋建筑面积80.92	至2053年10月8日止	有
291.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022682号	台州置业	椒江区银泰城7幢323室	批发零售用地/商业	土地使用权面积10.99/房屋建筑面积85.85	至2053年10月8日止	有
292.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022683号	台州置业	椒江区银泰城7幢324室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.08/房屋建筑面积70.90	至2053年10月8日止	有

293.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022684号	台州置业	椒江区银泰城7幢325室	批发零售用地/商业	土地使用权面积8.10/房屋建筑面积63.24	至2053年10月8日止	有
294.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022685号	台州置业	椒江区银泰城7幢326室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.14/房屋建筑面积40.36	至2053年10月8日止	有
295.	浙(2017)台州椒江不动产权第0019789号	台州置业	椒江区银泰城8幢104室	批发零售用地/商业	土地使用权面积2.87/房屋建筑面积107.87	至2053年10月8日止	有
296.	浙(2017)台州椒江不动产权第0019790号	台州置业	椒江区银泰城8幢105室	批发零售用地/商业	土地使用权面积3.04/房屋建筑面积113.95	至2053年10月8日止	有
297.	浙(2017)台州椒江不动产权第0019792号	台州置业	椒江区银泰城8幢201室	批发零售用地/商业	土地使用权面积1.32/房屋建筑面积49.57	至2053年10月8日止	有
298.	浙(2017)台州椒江不动产权第0019793号	台州置业	椒江区银泰城8幢202室	批发零售用地/商业	土地使用权面积2.22/房屋建筑面积83.52	至2053年10月8日止	有
299.	浙(2017)台州椒江不动产权第0019794号	台州置业	椒江区银泰城8幢203室	批发零售用地/商业	土地使用权面积6.43/房屋建筑面积241.51	至2053年10月8日止	有
300.	浙(2017)台州椒江不动产权第0019795号	台州置业	椒江区银泰城8幢204室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.85/房屋建筑面积181.91	至2053年10月8日止	有
301.	浙(2017)台州椒江不动产权第0019796号	台州置业	椒江区银泰城8幢205室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.12/房屋建筑面积192.09	至2053年10月8日止	有
302.	浙(2017)台州椒江不动产权第0019797号	台州置业	椒江区银泰城8幢206室	批发零售用地/商业	土地使用权面积9.27/房屋建筑面积348.14	至2053年10月8日止	有
303.	浙(2017)台州椒江不动产权第0019799号	台州置业	椒江区银泰城8幢302室	批发零售用地/商业	土地使用权面积1.84/房屋建筑面积68.99	至2053年10月8日止	有



304.	浙（2017）台州椒江不动产权第0019801号	台州置业	椒江区银泰城8幢304室	批发零售用地/商业	土地使用权面积5.31/房屋建筑面积199.48	至2053年10月8日止	有
305.	浙（2017）台州椒江不动产权第0019802号	台州置业	椒江区银泰城8幢305室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.00/房屋建筑面积150.27	至2053年10月8日止	有
306.	浙（2017）台州椒江不动产权第0019803号	台州置业	椒江区银泰城8幢306室	批发零售用地/商业	土地使用权面积4.23/房屋建筑面积158.70	至2053年10月8日止	有
307.	浙（2017）台州椒江不动产权第0019804号	台州置业	椒江区银泰城8幢307室	批发零售用地/商业	土地使用权面积7.74/房屋建筑面积290.62	至2053年10月8日止	有
308.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021927号	台州置业	椒江区银泰城9幢104室	批发零售用地/商业	土地使用权面积17.60/房屋建筑面积58.93	至2053年10月8日止	有
309.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021930号	台州置业	椒江区银泰城9幢107室	批发零售用地/商业	土地使用权面积16.66/房屋建筑面积55.81	至2053年10月8日止	有
310.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021931号	台州置业	椒江区银泰城9幢108室	批发零售用地/商业	土地使用权面积16.92/房屋建筑面积56.65	至2053年10月8日止	有
311.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021933号	台州置业	椒江区银泰城9幢110室	批发零售用地/商业	土地使用权面积16.92/房屋建筑面积56.65	至2053年10月8日止	有
312.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021935号	台州置业	椒江区银泰城9幢112室	批发零售用地/商业	土地使用权面积42.56/房屋建筑面积142.52	至2053年10月8日止	有
313.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021936号	台州置业	椒江区银泰城9幢201室	批发零售用地/商业	土地使用权面积33.48/房屋建筑面积112.14	至2053年10月8日止	有
314.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021937号	台州置业	椒江区银泰城9幢202室	批发零售用地/商业	土地使用权面积26.45/房屋建筑面积88.58	至2053年10月8日止	有

315.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021939号	台州置业	椒江区银泰城9幢204室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 27.47/房屋建筑面积 92.01	至 2053 年 10 月 8 日止	有
316.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021940号	台州置业	椒江区银泰城9幢205室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.45/房屋建筑面积 88.58	至 2053 年 10 月 8 日止	有
317.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021941号	台州置业	椒江区银泰城9幢206室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.45/房屋建筑面积 88.58	至 2053 年 10 月 8 日止	有
318.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021942号	台州置业	椒江区银泰城9幢207室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.06/房屋建筑面积 87.26	至 2053 年 10 月 8 日止	有
319.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021943号	台州置业	椒江区银泰城9幢208室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.45/房屋建筑面积 88.58	至 2053 年 10 月 8 日止	有
320.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021944号	台州置业	椒江区银泰城9幢209室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.45/房屋建筑面积 88.58	至 2053 年 10 月 8 日止	有
321.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021945号	台州置业	椒江区银泰城9幢210室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.45/房屋建筑面积 88.58	至 2053 年 10 月 8 日止	有
322.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021946号	台州置业	椒江区银泰城9幢211室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 31.69/房屋建筑面积 106.14	至 2053 年 10 月 8 日止	有
323.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021947号	台州置业	椒江区银泰城9幢212室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 66.54/房屋建筑面积 222.85	至 2053 年 10 月 8 日止	有
324.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021948号	台州置业	椒江区银泰城9幢301室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 33.48/房屋建筑面积 112.14	至 2053 年 10 月 8 日止	有
325.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021949号	台州置业	椒江区银泰城9幢302室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.45/房屋建筑面积 88.58	至 2053 年 10 月 8 日止	有

326.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021951号	台州置业	椒江区银泰城9幢304室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 27.51/房屋建筑面积 92.14	至 2053 年 10 月 8 日止	有
327.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021952号	台州置业	椒江区银泰城9幢305室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.45/房屋建筑面积 88.57	至 2053 年 10 月 8 日止	有
328.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021953号	台州置业	椒江区银泰城9幢306室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.45/房屋建筑面积 88.57	至 2053 年 10 月 8 日止	有
329.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021954号	台州置业	椒江区银泰城9幢307室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.06/房屋建筑面积 87.26	至 2053 年 10 月 8 日止	有
330.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021955号	台州置业	椒江区银泰城9幢308室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.45/房屋建筑面积 88.58	至 2053 年 10 月 8 日止	有
331.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021956号	台州置业	椒江区银泰城9幢309室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.45/房屋建筑面积 88.57	至 2053 年 10 月 8 日止	有
332.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021957号	台州置业	椒江区银泰城9幢310室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.45/房屋建筑面积 88.57	至 2053 年 10 月 8 日止	有
333.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021958号	台州置业	椒江区银泰城9幢311室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 31.69/房屋建筑面积 106.13	至 2053 年 10 月 8 日止	有
334.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021959号	台州置业	椒江区银泰城9幢312室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 66.54/房屋建筑面积 222.85	至 2053 年 10 月 8 日止	有
335.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021960号	台州置业	椒江区银泰城9幢401室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 33.48/房屋建筑面积 112.14	至 2053 年 10 月 8 日止	有
336.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021961号	台州置业	椒江区银泰城9幢402室	批发零售用地/商业	土地使用权面积 26.45/房屋建筑面积 88.58	至 2053 年 10 月 8 日止	有

337.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021963号	台州置业	椒江区银泰城9幢405室	批发零售用地/商业	土地使用权面积26.45/房屋建筑面积88.57	至2053年10月8日止	有
338.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021966号	台州置业	椒江区银泰城9幢408室	批发零售用地/商业	土地使用权面积66.54/房屋建筑面积222.85	至2053年10月8日止	有
339.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021992号	台州置业	椒江区银泰城10幢101室	批发零售用地/商业	土地使用权面积33.69/房屋建筑面积112.93	至2053年10月8日止	有
340.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021995号	台州置业	椒江区银泰城10幢104室	批发零售用地/商业	土地使用权面积16.85/房屋建筑面积56.49	至2053年10月8日止	有
341.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021996号	台州置业	椒江区银泰城10幢105室	批发零售用地/商业	土地使用权面积16.49/房屋建筑面积55.26	至2053年10月8日止	有
342.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021997号	台州置业	椒江区银泰城10幢106室	批发零售用地/商业	土地使用权面积16.89/房屋建筑面积56.50	至2053年10月8日止	有
343.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021998号	台州置业	椒江区银泰城10幢107室	批发零售用地/商业	土地使用权面积16.85/房屋建筑面积56.49	至2053年10月8日止	有
344.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021999号	台州置业	椒江区银泰城10幢108室	批发零售用地/商业	土地使用权面积16.86/房屋建筑面积56.50	至2053年10月8日止	有
345.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022007号	台州置业	椒江区银泰城10幢201室	批发零售用地/商业	土地使用权面积50.47/房屋建筑面积169.16	至2053年10月8日止	有
346.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022008号	台州置业	椒江区银泰城10幢202室	批发零售用地/商业	土地使用权面积29.82/房屋建筑面积99.96	至2053年10月8日止	有
347.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022009号	台州置业	椒江区银泰城10幢203室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有

348.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022010号	台州置业	椒江区银泰城10幢204室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
349.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022011号	台州置业	椒江区银泰城10幢205室	批发零售用地/商业	土地使用权面积24.70/房屋建筑面积82.77	至2053年10月8日止	有
350.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022012号	台州置业	椒江区银泰城10幢206室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
351.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022013号	台州置业	椒江区银泰城10幢207室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
352.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022014号	台州置业	椒江区银泰城10幢208室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
353.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022015号	台州置业	椒江区银泰城10幢209室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
354.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022016号	台州置业	椒江区银泰城10幢210室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
355.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022017号	台州置业	椒江区银泰城10幢211室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
356.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022018号	台州置业	椒江区银泰城10幢212室	批发零售用地/商业	土地使用权面积24.37/房屋建筑面积81.67	至2053年10月8日止	有
357.	浙(2017)台州椒江不动产权第0022021号	台州置业	椒江区银泰城10幢215室	批发零售用地/商业	土地使用权面积31.49/房屋建筑面积105.53	至2053年10月8日止	有
358.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021977号	台州置业	椒江区银泰城10幢301室	批发零售用地/商业	土地使用权面积50.47/房屋建筑面积169.16	至2053年10月8日止	有

359.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021978号	台州置业	椒江区银泰城10幢302室	批发零售用地/商业	土地使用权面积29.82/房屋建筑面积99.96	至2053年10月8日止	有
360.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021979号	台州置业	椒江区银泰城10幢303室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
361.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021980号	台州置业	椒江区银泰城10幢304室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
362.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021981号	台州置业	椒江区银泰城10幢305室	批发零售用地/商业	土地使用权面积24.70/房屋建筑面积82.77	至2053年10月8日止	有
363.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021982号	台州置业	椒江区银泰城10幢306室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
364.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021983号	台州置业	椒江区银泰城10幢307室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
365.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021984号	台州置业	椒江区银泰城10幢308室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
366.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021985号	台州置业	椒江区银泰城10幢309室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
367.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021986号	台州置业	椒江区银泰城10幢310室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
368.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021987号	台州置业	椒江区银泰城10幢311室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
369.	浙(2017)台州椒江不动产权第0021988号	台州置业	椒江区银泰城10幢312室	批发零售用地/商业	土地使用权面积24.37/房屋建筑面积81.67	至2053年10月8日止	有

370.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021990号	台州置业	椒江区银泰城10幢314室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
371.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021991号	台州置业	椒江区银泰城10幢315室	批发零售用地/商业	土地使用权面积31.49/房屋建筑面积105.53	至2053年10月8日止	有
372.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021967号	台州置业	椒江区银泰城10幢401室	批发零售用地/商业	土地使用权面积50.47/房屋建筑面积169.16	至2053年10月8日止	有
373.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021968号	台州置业	椒江区银泰城10幢403室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
374.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021969号	台州置业	椒江区银泰城10幢404室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
375.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021970号	台州置业	椒江区银泰城10幢405室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
376.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021971号	台州置业	椒江区银泰城10幢406室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
377.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021972号	台州置业	椒江区银泰城10幢407室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
378.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021973号	台州置业	椒江区银泰城10幢408室	批发零售用地/商业	土地使用权面积24.37/房屋建筑面积81.67	至2053年10月8日止	有
379.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021975号	台州置业	椒江区银泰城10幢410室	批发零售用地/商业	土地使用权面积25.25/房屋建筑面积84.62	至2053年10月8日止	有
380.	浙（2017）台州椒江不动产权第0021976号	台州置业	椒江区银泰城10幢411室	批发零售用地/商业	土地使用权面积31.49/房屋建筑面积105.53	至2053年10月8日止	有

381.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022022号	台州置业	椒江区银泰城11幢101室	批发零售用地/商业	土地使用权面积24.56/房屋建筑面积57.10	至2053年10月8日止	有
382.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022023号	台州置业	椒江区银泰城11幢102室	批发零售用地/商业	土地使用权面积28.09/房屋建筑面积65.31	至2053年10月8日止	有
383.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022024号	台州置业	椒江区银泰城11幢103室	批发零售用地/商业	土地使用权面积34.55/房屋建筑面积80.33	至2053年10月8日止	有
384.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022025号	台州置业	椒江区银泰城11幢104室	批发零售用地/商业	土地使用权面积31.87/房屋建筑面积74.10	至2053年10月8日止	有
385.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022026号	台州置业	椒江区银泰城11幢105室	批发零售用地/商业	土地使用权面积34.55/房屋建筑面积80.33	至2053年10月8日止	有
386.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022027号	台州置业	椒江区银泰城11幢106室	批发零售用地/商业	土地使用权面积34.55/房屋建筑面积80.33	至2053年10月8日止	有
387.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022028号	台州置业	椒江区银泰城11幢107室	批发零售用地/商业	土地使用权面积34.55/房屋建筑面积80.33	至2053年10月8日止	有
388.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022029号	台州置业	椒江区银泰城11幢108室	批发零售用地/商业	土地使用权面积35.56/房屋建筑面积82.69	至2053年10月8日止	有
389.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022030号	台州置业	椒江区银泰城11幢109室	批发零售用地/商业	土地使用权面积45.72/房屋建筑面积106.30	至2053年10月8日止	有
390.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022031号	台州置业	椒江区银泰城11幢110室	批发零售用地/商业	土地使用权面积35.01/房屋建筑面积81.41	至2053年10月8日止	有
391.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022032号	台州置业	椒江区银泰城11幢111室	批发零售用地/商业	土地使用权面积35.01/房屋建筑面积81.41	至2053年10月8日止	有



392.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022033号	台州置业	椒江区银泰城11幢112室	批发零售用地/商业	土地使用权面积35.14/房屋建筑面积81.72	至2053年10月8日止	有
393.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022034号	台州置业	椒江区银泰城11幢113室	批发零售用地/商业	土地使用权面积35.14/房屋建筑面积81.72	至2053年10月8日止	有
394.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022035号	台州置业	椒江区银泰城11幢114室	批发零售用地/商业	土地使用权面积34.63/房屋建筑面积80.52	至2053年10月8日止	有
395.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022036号	台州置业	椒江区银泰城11幢115室	批发零售用地/商业	土地使用权面积35.01/房屋建筑面积81.41	至2053年10月8日止	有
396.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022037号	台州置业	椒江区银泰城11幢116室	批发零售用地/商业	土地使用权面积35.14/房屋建筑面积81.72	至2053年10月8日止	有
397.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022039号	台州置业	椒江区银泰城11幢118室	批发零售用地/商业	土地使用权面积42.17/房屋建筑面积98.06	至2053年10月8日止	有
398.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022040号	台州置业	椒江区银泰城11幢119室	批发零售用地/商业	土地使用权面积32.46/房屋建筑面积75.47	至2053年10月8日止	有
399.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022041号	台州置业	椒江区银泰城11幢120室	批发零售用地/商业	土地使用权面积32.37/房屋建筑面积75.27	至2053年10月8日止	有
400.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022042号	台州置业	椒江区银泰城11幢121室	批发零售用地/商业	土地使用权面积39.94/房屋建筑面积92.87	至2053年10月8日止	有
401.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022043号	台州置业	椒江区银泰城11幢122室	批发零售用地/商业	土地使用权面积33.48/房屋建筑面积77.84	至2053年10月8日止	有
402.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022045号	台州置业	椒江区银泰城11幢202室	批发零售用地/商业	土地使用权面积41.98/房屋建筑面积97.61	至2053年10月8日止	有

403.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022046号	台州置业	椒江区银泰城11幢203室	批发零售用地/商业	土地使用权面积47.59/房屋建筑面积110.66	至2053年10月8日止	有
404.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022047号	台州置业	椒江区银泰城11幢204室	批发零售用地/商业	土地使用权面积51.21/房屋建筑面积119.07	至2053年10月8日止	有
405.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022048号	台州置业	椒江区银泰城11幢205室	批发零售用地/商业	土地使用权面积51.21/房屋建筑面积119.07	至2053年10月8日止	有
406.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022049号	台州置业	椒江区银泰城11幢206室	批发零售用地/商业	土地使用权面积51.37/房屋建筑面积119.45	至2053年10月8日止	有
407.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022050号	台州置业	椒江区银泰城11幢207室	批发零售用地/商业	土地使用权面积65.25/房屋建筑面积151.72	至2053年10月8日止	有
408.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022051号	台州置业	椒江区银泰城11幢208室	批发零售用地/商业	土地使用权面积90.45/房屋建筑面积210.31	至2053年10月8日止	有
409.	浙（2017）台州椒江不动产权第0022052号	台州置业	椒江区银泰城11幢209室	批发零售用地/商业	土地使用权面积61.25/房屋建筑面积142.43	至2053年10月8日止	有

## （2）标的股权质押

根据云南城投置业股份有限公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017年盘贷字011号”《人民币借款合同》和“2018年盘质字009号”《质押合同》，云南城投所持台州置业70%股权已质押给中国银行盘龙支行，用于云南城投收购宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州商业、台州置业和杭州西溪等7家公司并购贷款提供质押担保。出质期限2019年5月17日至2024年8月15日。

## （九）重大未决诉讼、仲裁及行政处罚情况。

### 1、重大未决诉讼、仲裁

根据台州置业提供的资料,并经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网,台州置业不存在尚未了结的涉案金额在 100 万元以上的重大诉讼或仲裁。

## 2、行政处罚

根据台州市椒江区市场监督管理局、国家税务总局台州市椒江区税务局、台州市椒江区人力资源和社会保障局、台州市住房公积金管理中心椒江分中心、台州市自然资源和规划局椒江分局、台州市椒江区住房和城乡建设局、台州市椒江区应急管理局出具的证明,并经核查,台州置业报告期内经营活动符合工商、税务、社保、住房公积金、土地、住建、应急管理等部门的要求,没有受过上述部门的重大行政处罚。

### (十) 下属企业的相关信息

截至 2020 年 6 月 30 日,台州置业无下属企业。

### (十一) 交易标的为股权时的说明

#### 1、股东出资及合法存续情况

截至本报告出具日,台州置业的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

#### 2、股权转让取得其他股东同意情况

拟出售资产为云南城投持有的台州置业 70%股权,中国银泰持有台州置业 30%股权。截至本报告出具日,中国银泰未明确放弃台州置业股权优先购买权。

因此,本次交易拟由非公开协议转让方式调整为通过云交所公开挂牌方式进行。截至本报告出具日,台州置业尚未召开股东会同意云南城投转让其持有台州置业 70%的股权,拟在云交所启动正式挂牌前召开股东会。

#### 3、本次交易符合《公司章程》规定的股权转让前置条件的情况

台州置业《公司章程》不存在影响本次交易的内容或影响股权转让的前置条件,也不存在其他影响台州置业独立性的协议或其他安排。

### (十二) 最近三年进行的与交易、增资及改制相关的评估或估值情况

截至本报告出具日，台州置业最近三年不存在股权转让、增减资及改制情形，亦不涉及评估。

### （十三）涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明

本次交易为上市公司出售其持有的台州置业 70% 股权，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利。

### （十四）债权债务、担保转移情况

本次交易不涉及台州置业债权债务及担保转移情形。

### （十五）涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项

截至本报告出具日，台州置业不涉及上述事项。

## 十一、北京房开

### （一）基本信息

名称	北京房开创意港投资有限公司
统一社会信用代码	91110111089610496K
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	1,000 万元
法定代表人	郑勇强
成立日期	2014 年 1 月 21 日
营业期限	2014 年 1 月 21 日 至 2034 年 1 月 20 日
住所	北京市房山区良乡凯旋大街建设路 18 号-C1053
主要办公地点	北京市房山区良乡凯旋大街建设路 18 号-C1053
经营范围	项目投资；投资咨询（中介除外）；销售商品房；房地产开发；出租商业用房。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### （二）历史沿革

#### 1、2014 年 1 月设立

北京房开成立于 2014 年 1 月 21 日，成立时的股东为创意港公司（即北京创意港商务服务有限公司）、房开鼎盛公司（即北京房开鼎盛投资有限公司）、云南城投，根据北京市润鹏冀能会计师事务所有限责任公司 2014 年 1 月 20 日出具的《验资报告》【京润（验）字[2014]-202101 号】，北京房开已收到创意港公司货币出资 650 万元、房开鼎盛公司货币出资 100 万元、云南城投货币出资 250 万元，合计金额 1,000 万元。

北京房开设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	创意港公司	650	65%
2	房开鼎盛公司	100	10%
3	云南城投	250	25%
合计		1,000	100%

## 2、2014 年 2 月股权变更

2014 年 1 月 23 日，创意港公司与天地方中公司（即北京天地方中资产管理有限公司）签署《股权转让协议》，创意港公司将其持有的北京房开 60% 的股权转让给天地方中公司。

本次转让完成后，北京房开的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	创意港公司	50	5%
2	房开鼎盛公司	100	10%
3	云南城投	250	25%
4	天地方中公司	600	60%
合计		1,000	100%

## 3、2016 年 1 月股权变更

2015 年 12 月 30 日，创意港公司与云南城投签署《股权转让协议》，创意港公司将其持有的北京房开 5% 的股权转让给云南城投；同日，天弘资管（2015 年 5 月 8 日，天地方中公司名称变更为天弘资管（即天弘创新资产管理有限公司）与云南城投签署《股权转让协议》，天弘资管将其持有的北京房开 50% 的股权转让给云南城投。

本次变更登记完成后，北京房开的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	800	80%
2	房开鼎盛公司	100	10%
3	天弘资管	100	10%
合计		1,000	100%

#### 4、2016年7月股权变更

2016年7月5日，天弘资管与云南城投签署《股权转让协议》，天弘资管将其持有的北京房开10%的股权转让给云南城投。

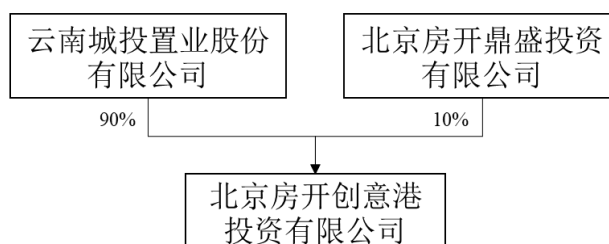
本次变更登记完成后，北京房开的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	900	90%
2	房开鼎盛公司	100	10%
合计		1,000	100%

截至本报告出具日，云南城投持有北京房开90%的股权。

### （三）股权结构及控制关系

截至本报告出具日，北京房开股权结构如下图所示：



### （四）最近三年主营业务发展情况

北京房开开发时光汇项目，主要产品类型为商办公寓及少量底商。

### （五）报告期内主要财务数据

根据信中永和出具的《北京房开创意港投资有限公司 2020 年 1-6 月、2019 年度及 2018 年度审计报告》(XYZH/2020KMA20572)，北京房开最近两年及一期的主要财务数据如下：

### 1、主要财务数据

单位：万元

资产负债表项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	672,987.92	516,598.07	472,495.43
总负债	679,755.44	523,022.34	475,985.91
归属于母公司所有者权益	-6,767.52	-6,424.26	-3,490.48
资产负债率 (%)	101.01%	101.24%	100.74%
利润表项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-343.26	-799.10	-836.77
利润总额	-343.26	-2,933.79	-889.27
归属于母公司所有者的净利润	-343.26	-2,933.79	-889.27
现金流量项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-368,379.12	196,259.17	-3,712.72
投资活动产生的现金流量净额	-1.54	0.01	-7.44
筹资活动产生的现金流量净额	370,399.23	-196,181.33	-96,946.69
现金及现金等价物净增加额	2,018.56	77.84	-100,666.85

### 2、最近两年及一期盈利情况

2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，北京房开无营业收入，归属于母公司所有者的净利润分别为-889.27 万元、-2,933.79 万元、-17785.76 万元。北京房开盈利水平下滑的主要原因是项目前期投入资金较大，且一直处于在建施工状态，短期内未能实现销售收入所致。

### 3、最近两年及一期非经常性损益情况

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月金额	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	-	-0.44	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-	-2,134.24	-52.50

小计	-	-2,134.68	-52.50
所得税额的影响	-	-	-
合计	-	-2,134.68	-52.50

## (六) 主要资产权属情况

### 1、项目开发情况

北京房开的主要资产为其正在开发的房地产项目，具体情况如下：

#### (1) 土地使用权

序号	不动产权证号	证载权利人	坐落	权利类型	权利性质	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限	有无抵押
1	京(2016)房山区不动产权第0000002号	北京房开	房山区拱辰街道办事处及长阳镇09-04-21地块	国有建设用地使用权	出让	商业、商务办公、地下商业、地下车库、地下仓储	46,605.51	商业、地下商业 2014年2月11日至2054年2月10日； 商务办公、地下车库、地下仓储 2014年2月11日至2064年2月10日	有

#### (2) 立项

序号	备案号	备案项目
1	京发改[2015]211号	房山区拱辰街道办事处及长阳镇09-04-21地块C2商业金融项目

#### (3) 环评

该项目已取得北京市环境保护局2014年12月2日下发《北京市环境保护局关于北京市房山区拱辰街道办事处及长阳镇09-04-21地块C2商业金融用地项目环境影响报告书的批复》(京环审[2014]474号)，同意建设。

#### (4) 建设用地规划许可证

序号	证书编号	用地项目名称	位置	性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )
----	------	--------	----	----	------------------------



1	地字第 110111201500003号 - 2015规(房)地字 0002号	房山区拱辰街道办 事处及长阳镇 09-04-21地块C2商 业金融用地项目	房山区拱辰 街道办事处 及长阳镇	C2商业金 融用地	46,605.51
---	---	--	------------------------	--------------	-----------

(5) 建设工程规划许可证

序号	证书编号	项目名称	位置	建筑规模 (m <sup>2</sup> )
1	建字第 11011120150005号- 2015规(房)建字 0052号	1#商务办公楼等17项(房 山区拱辰街道办事处及长 阳镇09-04-21地块C2商 业金融用地项目)	房山区拱辰街道办 事处及长阳镇 09-04-21地块	248,485.51

(6) 建筑工程施工许可证

序号	证书编号	项目名称	位置	建筑规模 (m <sup>2</sup> )
1	110100201 607210701 - [2016]施建 字 0435号	1#商务办公楼等17项(房山区拱辰街道 办事处及长阳镇09-04-21地块C2商业金 融用地项目)(1#商务办公楼、2#商务办 公楼、S1#商业楼、地下室1)	房山区拱辰 街道办事处 及长阳镇 09-04-21地 块	28,167.29
2	110100201 607210901 - [2016]施建 字 0437号	1#商务办公楼等17项(房山区拱辰街道 办事处及长阳镇09-04-21地块C2商业金 融用地项目)(3#商务办公楼、10#商务 办公楼、11#商务办公楼、S3#商业楼、 地下室3)	房山区拱辰 街道办事处 及长阳镇 09-04-21地 块	108,038.07
3	110100201 607210601 - [2016]施建 字 0434号	1#商务办公楼等17项(房山区拱辰街道 办事处及长阳镇09-04-21地块C2商业金 融用地项目)(6#商务办公楼、7#商务办 公楼、8#商务办公楼、S4#商业楼、地下 室4)	房山区拱辰 街道办事处 及长阳镇 09-04-21地 块	58,918.14
4	110100201 607210801 -	1#商务办公楼等17项(房山区拱辰街道 办事处及长阳镇09-04-21地块C2商业金	房山区拱辰 街道办事处	53,362.01

	[2016]施建 字 0436 号	融用地项目) (4#商务办公楼、5#商务办 公楼、12#商务办公楼、S2#商业楼、地 下室 2)	及长阳镇 09-04-21 地 块	
--	----------------------	--	-------------------------	--

### (7) 预售许可证

截至本报告出具日，北京房开尚未取得预售许可证。

### (8) 竣工备案表

截至本报告出具日，北京房开该项目属于在建工程，尚未取得竣工备案表。

## 2、主要资产租赁情况

2019 年，贝壳时代（北京）商业管理有限公司与北京房开签署《房屋租赁合同》（合同编号：FKCYG-综合-2019-005），北京房开租赁贝壳时代（北京）商业管理有限公司位于北京市房山区学园北街 26 号院 7 号楼 2 层局部（201、202、203、204、207、208、209、210、211、212、213、214）和一层大堂局部房屋用于日常办公和项目展示等商业活动，租赁期限自 2019 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 30 日止。

2019 年 12 月 27 日，杨志伶与北京房开签署《房屋租赁合同》（合同编号：FKCYG-综合-2019-014），北京房开租赁杨志伶位于北京市房山区良乡镇拱辰接到办事处东羊庄新村 3 号楼 3 单元 101 室用于员工居住，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止，租金合计人民币 36,900 元。

## 3、商标

截至本报告出具日，北京房开无商标。

## 4、业务资质

截至本报告出具日，北京房开持有 2020 年 2 月 14 日北京市房山区住房和城乡建设委员会颁发的《房地产开发企业资质证书》（证书编号：FS-A-8527），资质等级：四级，有效期至 2023 年 2 月 10 日。

### (七) 主要负债及或有负债情况

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>			
应付账款	14,376.83	14,280.06	16,032.14
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	7.23	19.70	217.10
应交税费	11.79	13.49	11.69
其他应付款	293,584.74	508,709.10	269,724.98
一年内到期的非流动负债	-	-	190,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>307,980.59</b>	<b>523,022.34</b>	<b>475,985.91</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	371,774.84	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>371,774.84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>679,755.44</b>	<b>523,022.34</b>	<b>475,985.91</b>

## （八）对外担保、抵押质押及其他情况

### 1、对外担保情况

至本报告出具日，北京房开无对外担保情况。

### 2、抵押质押情况

2019年10月，云南城投、省城投集团与保利集团下属广州金地房地产开发有限公司签署了《合作框架协议》，云南城投将所持有的昆明欣江合达城市建设有限公司、东莞云投置业有限公司、西双版纳云城置业有限公司及昆明市官渡区域城中村改造置业有限公司等四家子公司的股权协议或公开转让给广州金地，广州金地已于2019年10月向云南城投支付22.00亿元作为上述交易的诚意金，同时，云南城投将北京房开90%的股权质押给广州金地，作为上述诚意金的担保。截至本报告出具日，上述股权质押事项已解除。

2020年5月13日，作为委托人的国寿云城、作为受托人及贷款人的广发昆明分行与作为抵押人的北京房开签署《委托贷款借款合同》（编号：（2020）昆银委借字第000001号），广发昆明分行根据国寿云城的要求向北京房开开发委托贷款人民币40亿元，贷款期限为72个月，自2020年2月14日至2026年2月14

日，贷款利率为 8%/年。

2020 年 5 月 13 日，作为委托人的国寿云城、作为受托人及抵押权人的广发昆明分行与作为抵押人的北京房开签署《委托贷款抵押合同》【编号：（2020）昆银委借字第 000001 号-担保 01】，北京房开以其不动产权证书号为京（2016）房山区不动产权第 0000002 号所载土地使用权及地上在建工程作为抵押，为国寿云城、广发昆明分行与北京房开签订的（2020）昆银委借字第 000001 号的《委托贷款借款合同》及其修订或补充（包括但不限于展期合同）提供担保，并办理了京（2020）房不动产证明第 0004720 号《不动产登记证明》（即抵押登记）。

### （九）重大未决诉讼、仲裁及行政处罚情况。

#### 1、重大未决诉讼、仲裁

根据北京房开提供的资料，并经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网，北京房开不存在尚未了结的涉案金额在 100 万元以上的重大诉讼或仲裁。

#### 2、行政处罚

2018 年 8 月 10 日，北京市房山区住房和城乡建设委员会向北京房开创意港投资有限公司作出《行政处罚决定书》（京建法罚（房建）字[2018]第 690069 号），认定北京房开创意港投资有限公司向施工单位提供未经审查批准施工图设计文件，存在与经审查批准的施工图不一致的问题，违反了《建设工程质量管理条例》第十一条第二款的规定：“施工图设计文件未经审查批准的，不得使用。”依据《建设工程质量管理条例》第五十六条第四款规定：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：（四）施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工的；”对北京房开创意港投资有限公司责令改正，处 50 万元人民币罚款。经查，北京房开创意港投资有限公司已缴纳了罚款，并出具了由建设单位、监理单位、设计单位、施工单位四方共同盖章验收的行政处罚整改报告（意见）。就前述违法行为，北京房开已经缴纳罚款，并对违法行为按照相关要求完成了整改，并经建设单位、监理单位、设计单位、施工单位四方验收合格。因此，该行政处罚对本次交易不构成实质性影响。

根据北京市工商行政管理局、国家税务总局北京市税务局、北京市社会保险基金管理中心和北京市医疗保险事业管理中心、北京住房公积金管理中心房山管理部出具的证明，并经核查，除前述行政处罚外，北京房开报告期内经营活动符合工商、税务、社保、住房公积金、土地、住建、应急管理等部门的要求，没有受过上述部门的重大行政处罚。

#### **（十）下属企业的相关信息**

截至 2020 年 6 月 30 日，北京房开无下属企业。

#### **（十一）交易标的为股权时的说明**

##### **1、股东出资及合法存续情况**

截至本报告出具日，北京房开的股权不存在出资不实或影响合法存续的情况。

##### **2、股权转让取得其他股东同意情况**

拟出售资产为云南城投持有的北京房开 90.00% 股权，北京房开鼎盛投资有限公司持有北京房开 10.00% 股权，截至本报告出具日，北京房开鼎盛投资有限公司未明确放弃北京房开股权的优先购买权，因此，本次交易拟由非公开协议转让方式调整为通过云交所公开挂牌方式进行。

##### **3、本次交易符合《公司章程》规定的股权转让前置条件的情况**

北京房开《公司章程》规定，股东转让出资由股东会讨论通过。股东向股东以外的人转让其出资时，必须经其他股东过半数同意；公司未就出资转让召开股东会的，股东应就其出资转让事项书面通知其他股东征求同意，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应该购买该转让的出资，不购买的，视为同意转让。

截至本报告出具日，北京房开尚未召开股东会同意云南城投公开挂牌转让其持有北京房开 90% 的股权，拟在云交所启动正式挂牌前召开股东会。

#### **（十二）最近三年进行的与交易、增资及改制相关的评估或估值情况**

截至本报告出具日，北京房开最近三年不存在股权转让、增减资及改制情形，亦不涉及评估。

### （十三）涉及土地使用权、矿业权等资源类权利的说明

本次交易为上市公司出售其持有的北京房开 90% 股权，不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利。

### （十四）债权债务、担保转移情况

本次交易不涉及北京房开债权债务情形。

截至 2020 年 6 月 30 日，上市公司对北京房开的下属公司仍存在存续担保，具体担保情况及采取解决方案和措施如下：

序号	债权人	债务人	担保人	借款余额 (亿元)	借款期限	担保情况	担保解决方案
1.	国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）	北京房开	云南城投	37.10	2020.6.5-2025.12.24	按云南城投持股比例提供 90% 连带责任保证	受让方应当在标的股权变更登记至受让方名下之前，代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保，或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保的豁免许可

### （十五）涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项

截至本报告出具日，标的公司不涉及上述事项。

## 第五节 标的资产评估情况

本次上市公司拟出售的标的资产包括苍南银泰 70%股权、杭州海威 70%股权、平阳银泰 70%股权、杭州云泰 70%股权、宁波泰悦 19%股权、宁波银泰 70%股权、黑龙江银泰 70%股权、淄博银泰 70%股权、哈尔滨银旗 70%股权、台州置业 70%股权、北京房开 90%股权，以及云南城投全资子公司天津银润持有的宁波泰悦 51%股权。

根据上市公司聘请的具有从事证券期货业务资格的评估机构北京亚超出具的关于标的资产评估报告，并经省城投集团备案，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，标的资产评估值合计为 300,887.72 万元。

### 一、标的资产评估总体情况

#### （一）评估机构、评估对象与评估范围

本次交易标的资产为云南城投持有的苍南银泰 70%股权、杭州海威 70%股权、平阳银泰 70%股权、杭州云泰 70%股权、宁波泰悦 19%股权、宁波银泰 70%股权、黑龙江银泰 70%股权、淄博银泰 70%股权、哈尔滨银旗 70%股权、台州置业 70%股权、北京房开 90%股权，以及云南城投全资子公司天津银润持有的宁波泰悦 51%股权。

上市公司已聘请具有从事证券期货业务资格的评估机构北京亚超对标的资产进行评估，评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

#### （二）评估的基本情况

##### 1、评估方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法，具体如下：

（1）资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（2）收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方

法。

(3) 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。

本项目三种评估方法适用性分析：

(1) 资产基础法适用性分析：考虑委托评估的各类资产负债能够履行清查核实程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

(2) 收益法适用性分析：考虑标的公司未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

(3) 市场法适用性分析：考虑我国资本市场存在的与标的公司可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，并结合上述原因分析，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

## 2、评估结果

本次交易采用资产基础法与收益法对苍南银泰等 11 家拟出售标的公司股权进行评估，并基于资产基础法评估结果作为苍南银泰等 11 家标的公司的评估结论，具体评估结果如下：

截至 2019 年 12 月 31 日，上述标的资产净资产账面价值合计 377,482.03 万元，评估值 429,808.04 万元，对应评估增值率 13.86%，考虑云南城投对于苍南银泰等 11 家拟出售标的公司的持股比例，挂牌底价为 300,887.72 万元。评估值较净资产账面值增加的主要原因为标的公司剩余存货有所增值，具体情况如下：

单位：万元

序号	标的公司	出售 股权 比例	净资产账面 价值	评估值	评估增值	增值率	标的资产 挂牌底价
----	------	----------------	-------------	-----	------	-----	--------------



		T	A	B	C=B-A	D=C/A*100%	E=B*T
1	苍南银泰	70%	74,722.77	74,555.75	-167.02	-0.22%	52,189.03
2	杭州海威	70%	17,050.02	17,409.39	359.37	2.11%	12,186.57
3	平阳银泰	70%	2,827.10	6,558.91	3,731.81	132.00%	4,591.24
4	杭州云泰	70%	143,975.90	153,187.51	9,211.61	6.40%	107,231.26
5	宁波泰悦	70%	39,315.00	32,673.18	-6,641.82	-16.89%	22,871.23
6	宁波银泰	70%	84,703.99	94,539.98	9,836.00	11.61%	66,177.99
7	黑龙江银泰	70%	10,623.34	13,858.78	3,235.44	30.46%	9,701.15
8	淄博银泰	70%	-376.87	5,139.69	5,516.56	1,463.78%	3,597.78
9	哈尔滨银旗	70%	16,913.45	24,933.11	8,019.66	47.42%	17,453.18
10	台州置业	70%	-5,848.41	6,841.28	12,689.69	216.98%	4,788.90
11	北京房开	90%	-6,424.26	110.46	6,534.73	101.72%	99.41
合计			<b>377,482.03</b>	<b>429,808.04</b>	<b>52,326.03</b>	<b>13.86%</b>	<b>300,887.72</b>

### (三) 评估假设

#### 1、基本假设

(1) 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(2) 公开市场假设：假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(3) 资产持续经营假设：评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(4) 企业持续经营假设：被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

#### 2、一般假设

(1) 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化。

(2) 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

(3) 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件。

(4) 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化。

(5) 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响(考虑利率在评估基准日至报告日的变化)；本次评估，未来的预期通货膨胀水平设定为 2%。

(6) 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性。

(7) 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动。

(8) 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；委估资产的收益期根据土地使用权的剩余期限和建筑物的剩余经济寿命孰短原则确定，并在收益期结束后考虑地上建筑物的回收价值。

(9) 未考虑新冠疫情对被评估单位未来生产经营带来的影响。

(10) 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### **3、本次评估假设**

(1) 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，

能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新。

(2) 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

(3) 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

(4) 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化。

(5) 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

(6) 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

(7) 被评估单位和云泰商管已签租约合法、有效，租约可实际履行且不会无故终止；各商铺的租约若在详细预测期内到期，能继续签订租赁合同、综合物管合同及其他相关合同；被评估单位和云泰商管在未来的经营过程中能根据租赁合同、综合物管合同的约定按时和全额收取租金和物管费等。

#### (四) 评估方法说明

##### 1、资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的市场价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

##### (1) 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

##### (2) 其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计

提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

### （3）存货

委估存货-开发产品主要为尾盘，且同类型市场交易的可比案例较多，故，本次评估选用市场法进行评估。

市场法的计算公式如下：评估价值 =不含税销售收入-销售费用-税金及附加-所得税-适当数额的税后净利润

其中：

销售费用仅为未售（即未签约）部分对应的销售费用。

税金及附加=城建税+教育费附加+地方教育费附加+印花税+土地增值税

所得税=（不含税销售收入-存货账面价值-期间费用-税金及附加）\*25%

适当数额的税后净利润=不含税销售收入（不含预售）\*净利润率\*扣除比例

税后净利润扣除比例的确定原则如下：A、十分畅销的产品不扣除税后净利润；B、对于正常销售的产品扣除 50% 税后净利润（根据产品的畅销情况作适当调整）；C、对于勉强能销售出去的产品扣除 100% 税后净利润。

### （4）其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位预收款申报待结转税金和未交增值税等，以核实后账面价值确定评估值。

### （5）投资性房地产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估建筑类资产特点和收集资料情况，采用收益法进行评估。

预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的评估计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1 + r)^{-i}] + R_n \times (1 + r)^{-n}$$

其中：P：评估价值；

R<sub>i</sub>：第 i 年的净收益；

R<sub>n</sub>：第 n 年的回收价值；

i：第 i 年；

r：报酬率；

n：第 n 年

#### (6) 固定资产-设备类

本次评估，电子设备采用重置成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。评估具体方法如下：

##### ①重置成本法-电子办公设备

###### A、重置成本

电子办公设备多为企业办公用电脑、打印机等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以不含税购置价确定。

###### B、综合成新率

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

###### C、评估价值

评估价值=重置成本×综合成新率

##### ②市场法-车辆

通过比较待估资产与最近售出可比资产的异同，并将可比资产的市场价格进行调整，从而确定待估资产价值的一种评估方法。

市场法的基本公式为：

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

式中：P—待估资产价值；

P' —可比交易实例价格；

A—交易时间修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—其他因素修正系数。

#### (7) 无形资产

委估的无形资产为办公软件。对于外购的办公软件，评估专业人员通过核实购买发票、合同，并抽取相关凭证，来核实账面的准确性，以核实后的账面价值确定评估值。

#### (8) 递延所得税资产

递延所得税资产在了解其内容及相关构成的基础上，根据对应科目的评估处理具体情况，复核计算确认递延所得税资产评估值。

#### (9) 负债

主要为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延所得税负债等。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

## 2、收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。计算公式如下：

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C1 + C2 - C3 \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C1：溢余资产评估价值；

C2：非经营性资产评估价值；

C3：非经营性负债评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式（公式三）求取：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1 + r)^{-i}] + R_n \times (1 + r)^{-n}$$

公式三中：

**R<sub>i</sub>**：明确预测期的第 i 期的企业自由现金流；

**i**：明确预测期期数 1, 2, 3, …, n；

**r**：折现率；

**n**：明确预测期第末年；

**R<sub>n</sub>**：第 n 年的回收价值。

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = R_e \times W_e + R_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中：**WACC**：加权平均资本成本

**R<sub>e</sub>**：权益资本成本

**R<sub>d</sub>**：债务资本成本

**W<sub>e</sub>**：权益资本在资本结构占比

**W<sub>d</sub>**：债务资本在资本结构占比

**T**：被评估单位的所得税税率

其中：权益资本成本 **R<sub>e</sub>** 采用风险累加法估算，计算公式如下：

$$R_e = R_f + R_r + R_s$$

其中：**R<sub>e</sub>**：权益资本成本

**R<sub>f</sub>**：无风险报酬率

**R<sub>r</sub>**：风险报酬率

**R<sub>s</sub>**：公司特有风险溢价



风险报酬率  $R_r = \text{投资风险补偿率} + \text{管理负担补偿率} + \text{缺乏流动性补偿率} - \text{投资带来的优惠率}$ 。

## 二、标的资产评估具体情况

### (一) 苍南银泰

#### 1、评估概况

##### (1) 评估结果

根据北京亚超出具的评估说明，本次以 2019 年 12 月 31 日为基准日对苍南银泰 70% 股权价值采用了资产基础法和收益法分别进行了评估。

苍南银泰评估基准日净资产账面价值为 74,722.77 万元。经资产基础法评估，苍南银泰股东全部权益价值为 74,555.75 万元，增值额为 -167.02 万元，增值率为 -0.22%。

经收益法评估，苍南银泰股东全部权益评估价值为 78,841.55 万元，评估增值 4,118.78 万元，增值率 5.51%。

##### (2) 不同评估方法的评估值的差异及原因

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 4,285.80 万元，差异率为 5.75%。

由于在资产基础法评估时，苍南银泰的主要资产苍南银泰城购物中心是采用收益法进行评估，其原理与整体收益法评估思路相同，而整体收益法评估时，经营现金流主要是由苍南银泰城购物中心贡献，故，两种评估方法的评估结果差异较小。

##### (3) 选取资产基础法评估作价的原因

两种方法的结论无显著差异，但资产基础法的评估原理更能反映当前资产的结构所对应的股权价值。结合本次评估目的，本次评估选择资产基础法的评估结果 74,555.75 万元作为最终评估结论。

#### 2、评估具体情况

(1) 资产基础法评估情况

1) 各项资产及负债评估结果

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	39,461.38	39,256.78	-204.60	-0.52
非流动资产	132,398.39	132,435.97	37.58	0.03
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	128,614.38	128,614.38	-	-
固定资产	0.16	0.56	0.40	250.00
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	3,783.85	3,821.03	37.18	0.98
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>171,859.77</b>	<b>171,692.75</b>	<b>-167.02</b>	<b>-0.10</b>
流动负债	86,040.11	86,040.11	-	-
非流动负债	11,096.89	11,096.89	-	-
<b>负债合计</b>	<b>97,137.00</b>	<b>97,137.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>74,722.77</b>	<b>74,555.75</b>	<b>-167.02</b>	<b>-0.22</b>

2) 主要的增减值原因分析

流动资产评估减值 204.60 万元，减值率为 0.52%，评估减值的主要原因为存货-开发产品评估减值。委估存货-开发产品评估减值 148.72 万元，减值率为 18.85%，减值的主要原因为：评估专业人员按照全盘清算口径计算截止评估基准日苍南银泰销售开发产品应缴未缴的土地增值税高于已实缴金额与账面已计提金额之和，导致评估减值。

(2) 收益法评估情况

本次收益法评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

### 1) 经营性资产 (P)

经过计算，苍南银泰经营性资产评估价值详见下表：

单位：万元

明细项	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 及以后年度
EBIT	3,063.35	3,151.38	5,475.87	5,650.88	5,825.77	356,626.81
(调整的所得税)	-	-	-244.10	-287.85	-331.58	76,783.17
EBIAT	3,063.35	3,151.38	5,231.77	5,363.02	5,494.19	279,843.64
折旧	-	-	17.07	17.07	17.07	492.07
摊销	-	-	1.94	1.94	1.94	55.99
营运流动资金减少(增加)	-	-	1,343.52	45.19	45.46	2,812.29
长期经营性负债增加(减少)	-	-	-	-	-	-
(固定资产购建)	-	-	-87.97	-17.07	-17.07	-492.07
(无形资产购建)	-	-	-9.71	-1.94	-1.94	-55.99
<b>无杠杆自由现金流</b>	<b>3,063.36</b>	<b>3,151.38</b>	<b>6,496.62</b>	<b>5,408.21</b>	<b>5,539.66</b>	<b>282,655.93</b>
WACC	6.06%	6.06%	6.06%	6.06%	6.06%	6.06%
折现年份	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现因子	0.9710	0.9155	0.8631	0.8138	0.7672	
预测期现金流的现值	2,974.50	2,885.02	5,607.46	4,401.13	4,250.35	87,734.36
资产回收价值	99,770.59					
资产回收现值	13,950.48					
<b>经营性资产评估价值</b>	<b>121,803.29</b>					

### 2) 溢余资产 (C1)

截至评估基准日，苍南银泰的货币资金账面值为 2,527.22 万元，根据收益法测算，在现有资本结构条件下，企业未来不存在融资缺口，经营产生的现金流量能够满足继续生产经营需求，因此，本次评估将货币资金作为溢余资产。

### 3) 非经营性资产 (C2)

被评估单位非经营性资产的账面价值、评估价值及调整原因详见下表：

单位：万元

科目	账面价值	属于非经营性资产的账面金额	评估价值	调整原因
应收账款	130.00	130.00	130.00	主要为按揭房款，未参与本次经营性现金流的变动
其他应收款	35,958.74	35,958.74	35,958.74	主要为内部往来
存货	788.85	788.85	640.13	单独进行估值、非经营性资产加回
其他流动资产	56.57	56.57	0.69	主要为预缴的增值税，未参与本次经营性现金流的变动
固定资产	0.16	0.16	0.56	单独进行估值、非经营性资产加回
递延所得税资产	3,783.85	3,783.85	3,821.03	主要为计提存货土地增值税对应的递延所得税资产，未参与本次经营性现金流的变动
<b>合计</b>	<b>40,718.17</b>	<b>40,718.17</b>	<b>40,551.15</b>	

综上，非经营性资产评估价值为 40,551.15 万元。

#### 4) 非经营性负债 (C3)

被评估单位非经营性负债的账面价值、评估价值及调整原因详见下表：

单位：万元

科目	账面价值	属于非经营性负债的账面金额	评估价值	调整原因
应付账款	3,825.23	3,825.23	3,825.23	主要为工程款和暂估工程款，未参与本次经营性现金流的变动
预收款项	812.11	812.11	812.11	主要为预收的房款，未参与本次经营性现金流的变动
应付职工薪酬	18.56	18.56	18.56	未参与本次经营性现金流的变动
应交税费	58.63	58.63	58.63	未参与本次经营性现金流的变动
其他应付款	81,325.58	81,325.58	81,325.58	主要为内部往来，未参与本次经营性现金流的变动

科目	账面价值	属于非经营性 负债的账面金 额	评估价值	调整原因
递延所得税负 债	11,096.89	11,096.89	0.00	为投资性房地产公允价值 调整、投资性房地产折旧调 整计提的递延所得税负债， 由于预测期所得税的计算 与税法相关规定一致，即不 存在时间性差异，所以递延 所得税的评估价值确 认为零
<b>合计</b>	<b>97,137.00</b>	<b>97,137.00</b>	<b>86,040.11</b>	

综上，非经营性负债评估值为 86,040.11 万元。

#### 5) 企业价值 (V)

$V = P + C1 + C2 - C3 = 121,803.29 + 2,527.22 + 40,551.15 - 86,040.11 = 78,841.55$   
(万元)

#### 6) 付息负债 (D)

截至评估基准日，苍南银泰无付息负债。

#### 7) 股东全部权益价值 (E) 评估结论

$E = V - D = 78,841.55$  (万元)

### 3、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

#### (1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，苍南银泰申报评估的苍南银泰城购物中心建筑面积为 114,655.35 m<sup>2</sup> (其中已办理产权面积为 85,628.60 m<sup>2</sup>)，未办理产权的建筑面积为 29,026.75 m<sup>2</sup>，该面积由苍南银泰提供，评估专业人员通过现场盘点、并核对实测报告和审计成本分摊底稿来对委估资产的面积进行核实，苍南银泰承诺申报评估的投资性房地产的产权为其所有。具体情况详见下表：

序号	不动产权证 号	楼层	建筑面积m <sup>2</sup>	已办理产权面积m <sup>2</sup>	未办理产权 面积m <sup>2</sup>	车位数 量(个)
1	浙(2017)苍	F1	13,393.02	13,393.02		
2	南县不动产	F2	12,464.73	12,464.73		

序号	不动产权证号	楼层	建筑面积m <sup>2</sup>	已办理产权面积m <sup>2</sup>	未办理产权面积m <sup>2</sup>	车位数量(个)
3	权第0009470号	F3	15,631.72	15,631.72		
4		F4	15,825.70	15,825.70		
5		F5	13,086.13	13,086.13		
6		F6	13,275.18	13,275.18		
7		F6 夹层	1,952.12	1,952.12		
8	未办证	地下商业	15,524.25		15,524.25	
9	未办证	地下车位	13,502.50		13,502.50	982.00
合计			<b>114,655.35</b>	<b>85,628.60</b>	<b>29,026.75</b>	<b>982.00</b>

若评估报告出具后,苍南银泰未办理产权部分的房产面积有变动或取得不动产权证,评估报告使用者应关注面积变动情况或不动产权证的证载情况对本次评估价值的影响,并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

(2) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

2018年12月,转让方云南城投置业股份有限公司(持有苍南银泰置业有限公司70%股权)与受让方中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司、债务人陕西普润达投资发展有限公司签订编号为“云南Y24180181-3号”《债权转让协议》,转让方云南城投置业股份有限公司将人民币28,800.00万元债权转让给受让方中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司;2018年12月,债权人中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司与债务人陕西普润达投资发展有限公司签订了编号为“云南Y24180181-4号”《还款协议》,债务人陕西普润达投资发展有限公司将向债权人中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司偿还人民币28,800.00万元。2018年12月,中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司与云南城投置业股份有限公司签订了编号为“云南Y24180181-5号”《保证协议》,为上述《债权转让协议》、《还款协议》的履行提供保证担保。2018年12月,中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司与苍南银泰置业有限公司签订了编号为“云南Y24180181-2号”《抵押协议》,苍南银泰置业有限公司以持有的“浙(2017)苍南县不动产权第0009470号”不动产为上述《债权转让协议》、《还款协议》提供抵押担保。上述抵押事项于2020年4月解除。

2020年8月,云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司(苍南银泰置业有限

公司关联方)与国寿云城(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙)、广发银行股份有限公司昆明分行签订了编号为“(2020)昆银委借字 000003 号”《委托贷款借款合同》,委托贷款金额为人民币 100,000.00 万元。2020 年 8 月,云南城投置业股份有限公司与国寿云城(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙)、广发银行股份有限公司昆明分行签订了编号为“(2020)昆银委借字第 000003 号-担保 01”《委托贷款保证合同》,为上述《委托贷款借款合同》提供连带责任保证。2020 年 8 月,苍南银泰置业有限公司与国寿云城(嘉兴)健康养老产业投资合伙企业(有限合伙)、广发银行股份有限公司昆明分行签订了编号为“(2020)昆银委借字第 000003 号-担保 02”《委托贷款抵押合同》,苍南银泰置业有限公司以持有的“浙(2017)苍南县不动产权第 0009470 号”不动产为上述《委托贷款借款合同》提供抵押担保。

本次评估,未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响。

### (3) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同;

根据苍南银泰置业有限公司与云创商业管理(杭州)有限公司苍南分公司签订的《商业物业租赁管理合同》,苍南银泰置业有限公司将苍南银泰城购物中心整租给云创商业管理(杭州)有限公司苍南分公司,整租租金由基础租金和抽成租金两部分构成,租赁期限为 2018 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。根据苍南银泰置业有限公司与云创商业管理(杭州)有限公司苍南分公司签订的《补充协议》:“2022 年及租赁期限内后续年度租赁费用的组成、抽成比例由苍南银泰置业有限公司和云创商业管理(杭州)有限公司苍南分公司根据商业管理市场平均水平并按照市场化原则再行确定”,由于苍南银泰置业有限公司和云创商业管理(杭州)有限公司苍南分公司为关联方,且 2022 年及租赁期限内后续年度租赁费用的组成、抽成比例的不确定性,故,本次评估在 2022 年及以后年度直接根据购物中心实际与租户签订的租赁合同、综合物管服务合同等及其对应的成本费用来对委估资产的现金流进行预测。

若评估报告出具后,苍南银泰置业有限公司与云创商业管理(杭州)有限公司苍南分公司对 2022 年及以后年度租赁费用组成、抽成比例等进行了明确,报告使用者应关注相关条款对本次评估价值的影响,并相应的调整评估值或重新聘

请评估机构进行评估。

(4) 其他需要说明的事项

①货币资金受限的情形

截至评估基准日，苍南银泰货币资金受限金额为 1,382.48 万元，具体情况详见下表：

单位：万元

序号	开户银行	账号	币种	账面余额	受限原因
1	工商银行苍南支行	1203284041000004506	人民币	18.29	保证金户
3	中国银行苍南灵溪支行	379269041324	人民币	48.25	保证金户
4	农业银行苍南营业中心	19255162100000132	人民币	324.69	保证金户
5	农业银行苍南营业中心	19255162200000117	人民币	403.09	保证金户
6	建设银行苍南支行	33001627227049010030	人民币	320.00	保证金户
7	建设银行苍南支行	33050162726800000011	人民币	196.96	保证金户
8	浦发银行苍南灵溪支行	90210159200000055	人民币	71.21	保证金户
合 计				<b>1,382.48</b>	

本次评估，未考虑货币资金受限情况对评估结论的影响。

②受到新冠疫情影响，评估专业人员未能到现场对苍南银泰申报评估的资产、负债进行现场清查核实。对于苍南银泰持有的核心资产即投资性房地产，评估专业人员在 2019 年度以财务报告为目的的资产评估中对苍南银泰持有的投资性房地产进行了现场清查核实，该项目的评估范围与本次苍南银泰申报评估的投资性房地产范围一致，评估基准日与本项目一致，故本次评估，评估专业人员引用了该项目现场清查核实结论；对于苍南银泰申报评估的其他资产、负债，评估专业人员采取电子档案、视频会议、电话访谈等手段，通过被评估单位管理人员提供的资产照片、财务台账、资产情况调查表、合同等资料，对资产、负债相关信息的真实有效性进行清查核实。

③关联方资金拆借事项

截至评估基准日，苍南银泰关联方间资金拆借情况如下表：

单位：万元

序号	关联方名称	2019 年 12 月 31 日余额
资金拆入		



序号	关联方名称	2019年12月31日余额
1	杭州西溪银盛置地有限公司	13,347.00
2	杭州云泰购物中心有限公司	26.42
3	杭州海威房地产开发有限公司	11,209.27
4	云南城投龙江房地产开发有限公司	2.09
5	云南城投置业股份有限公司	30,754.63
资金拆出		
1	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	5,775.00

本次评估，未考虑上述资金拆借事项对评估结论的影响。

④截至评估基准日，苍南银泰城项目未进行过土地增值税汇算清缴，计税成本未经税务部门核定，本次评估是基于苍南银泰申报经审计的数据进行土地增值税估算，如资产评估报告出具后苍南银泰城项目进行土地增值税汇算清缴，评估报告使用者应关注税务部门核定计税成本与本次评估采用数据差异对本次评估价值的影响，并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

## （二）杭州海威

### 1、评估概况

#### （1）评估结果

根据北京亚超出具的评估说明，本次以 2019 年 12 月 31 日为基准日对杭州海威 70% 股权价值采用了资产基础法和收益法分别进行了评估。

杭州海威评估基准日净资产账面价值为 17,050.02 万元。经资产基础法评估，杭州海威股东全部权益价值为 17,409.39 万元，增值额为 359.37 万元，增值率为 2.11%。

经收益法评估，杭州海威股东全部权益评估价值为 17,124.22 万元，评估增值 74.20 万元，增值率 0.44%。

#### （2）不同评估方法的评估值的差异及原因

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 285.17 万元，差异率为 1.64%。

由于在资产基础法评估时，杭州海威的主要资产房屋建筑物一喜来登大酒店

是采用收益法进行评估，其原理与整体收益法评估思路相同，而整体收益法评估时，经营现金流主要是由喜来登大酒店贡献，故两种评估方法的评估结果差异较小。

### (3) 选取资产基础法评估作价的原因

考虑到杭州海威的存货是尾盘项目，未来经营的核心资产是喜来登大酒店，资产基础法的评估原理更能反映当前资产的结构所对应的股权价值，并结合本次评估目的，本次评估选择资产基础法的评估结果 17,409.39 万元作为最终评估结论。

## 2、评估具体情况

### (1) 资产基础法评估情况

#### 1) 各项资产及负债评估结果

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
1	流动资产	82,546.99	84,750.40	2,203.41	2.67
2	非流动资产	55,577.11	53,733.07	-1,844.04	-3.32
3	其中：固定资产	48,846.36	47,123.52	-1,722.84	-3.53
4	无形资产	121.21	-	-121.21	-100.00
5	递延所得税资产	6,609.54	6,609.54	-	-
6	<b>资产总计</b>	<b>138,124.10</b>	<b>138,483.47</b>	<b>359.37</b>	<b>0.26</b>
7	流动负债	72,809.08	72,809.08	-	-
8	非流动负债	48,265.00	48,265.00	-	-
9	<b>负债合计</b>	<b>121,074.08</b>	<b>121,074.08</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
10	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>17,050.02</b>	<b>17,409.39</b>	<b>359.37</b>	<b>2.11</b>

#### 2) 主要的增减值原因分析

##### A、流动资产

流动资产评估增值主要是存货-开发产品评估增值形成，企业账面价值主要为产成品的成本价，本次评估对产成品采用市场法评估，剩余部分存货的住宅、写字楼、车位市场价格高于账面成本，因此导致了评估增值。

## B、固定资产—房屋建筑物类

杭州喜来登海威大酒店资产组评估减值 18,408,477.78 元，减值率 3.77%。杭州喜来登海威大酒店平均房价为 800 元/间，前三年平均 GOP（经营毛利）在 32% 左右，在五星级酒店中属于较好水平，但其收益现值仍远低于账面价值。经分析，酒店具有区域配套属性，投资量大、回收周期长，其价值主要在于提升区域配套水准，受其辐射影响，区域内楼盘的价格会有一定的提高，但就酒店本身而言，其收益现值是难以覆盖其投资的，由其配套属性带来的经济利益在银泰国际商务中心写字楼售价中得到了体现。

### （2）收益法评估情况

本次收益法评估以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

#### 1) 经营性资产（P）

经过计算，杭州海威经营性资产评估价值详见下表：

单位：万元

明细项	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 及以后年度
EBIT	-1,567.79	150.12	494.83	544.90	611.77	
（调整的所得税）	-	-37.53	-123.71	-136.23	-152.94	
EBIAT	-1,567.79	112.59	371.13	408.68	458.82	
折旧	-1,567.79	112.59	371.13	408.68	458.82	
摊销	2,130.85	2,013.14	1,792.77	1,791.51	1,791.51	
营运流动资金减少（增加）	71.59	50.40	3.91	-	-	
长期经营性负债增加（减少）	-	-	-	-	-	
（固定资产购建）	-	-	-	-	-	
（无形资产购建）	-	-	-	-	-	
<b>无杠杆自由现金流</b>	<b>444.12</b>	<b>2,446.07</b>	<b>2,181.59</b>	<b>2,214.25</b>	<b>2,266.68</b>	
WACC	5.94%	5.94%	5.94%	5.94%	5.94%	
折现年份	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现因子	0.9716	0.9171	0.8657	0.8172	0.7714	
预测期现金流的现值	<b>431.49</b>	<b>2,243.33</b>	<b>1,888.63</b>	<b>1,809.47</b>	<b>1,748.49</b>	<b>24,182.36</b>
经营性资产回收价值	62,072.67					
经营性资产回收现值	13,821.38					

明细项	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 及以后年度
经营性资产评估价值	46,836.91					

## 2) 溢余资产 (C1)

截至评估基准日，杭州海威的货币资金账面值为 5,846.51 万元，根据收益法测算，在现有资本结构条件下，企业未来不存在融资缺口，经营产生的现金流量能够满足继续生产经营需求，因此，本次评估将货币资金作为溢余资产。

## 3) 非经营性资产 (C2)

非经营性资产主要是其他应收款、存货、其他流动资产、固定资产、递延所得税资产。其他应收款主要为保证金及利息等、存货为房地产业务剩余待销售的尾盘开发产品、其他流动资产主要为预缴的税费、固定资产主要为除酒店使用以外的固定资产、递延所得税资产主要为存货部分土地增值税产生的可抵扣暂时性差异。以上资产均未参与本次现金流的变动，因此作为非经营性资产。

非经营性资产中，其他应收款、其他流动资产、递延所得税资产均以清查核实后的账面价值作为估值结论。即其他应收款评估值为 71,991.08 万元；其他流动资产评估值为 31.49 万元；递延所得税资产评估值为 6,609.54 万元；存货采用市场比较法进行评估，账面价值为 4,297.44 万元，评估价值为 6,529.51 万元；固定资产采用重置成本法进行评估，账面价值为 74.80 万元，评估价值为 71.03 万元。

综上，非经营性资产评估值为 85,236.42 万元。

## 4) 非经营性负债 (C3)

非经营性负债主要是应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延所得税负债，该部分负债均未参与本次现金流的变动，因此作为非经营性负债。

应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延所得税负债均以清查核实后的账面价值作为估值结论。其中非经营性的应付账款为与酒店经营无关的款项，账面价值为 867.64 万元、评估价值为 867.64 万元；非经营

性的预收账款为与酒店经营无关的款项，账面价值为 100.00 万元，评估价值为 100.00 万元；应付职工薪酬评估值为 531.03 万元；应交税费评估值为 32,723.73 万元；其他应付款评估值为 36,093.35 万元；递延所得税负债评估值为 1,167.89 万元。

综上，非经营性负债评估值为 71,483.65 万元。

#### 5) 企业价值 (V)

$V = P + C1 + C2 - C3 = 46,125.15 + 5,846.51 + 85,236.42 - 71,483.65 = 65,724.43$  (万元)

#### 6) 付息负债 (D)

杭州海威的付息负债为一年内到期的非流动负债、长期借款，账面价值 48,600.21 万元，评估价值 48,600.21 万元。

#### 7) 股东全部权益价值 (E) 评估结论

$E = V - D = 17,124.22$  (万元)

### 3、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

#### (1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估专业人员通过对杭州海威提供的二期《设置路外停车场备案登记证》及一期、二期访谈了解，一期海威国际公寓及二期银泰国际商务中心车位均无产权，无法办理产权证；一期无人防车位，二期人防车位 131 个，已售 75 个，未售 56 个，人防车位和非人防车位基本上无差别，一般和地上建筑物使用年限一致，一期住宅的是 70 年，二期写字楼的是 40 年。杭州海威承诺申报评估的剩余合计 520 个可售车位及自持的 210 个车位的产权为其所有，本次评估经评估专业人员通过审计成本分摊表、已结转成本结合企业申报的明细确定未售车位的数量，杭州海威承诺申报评估的 520 个可售车位及自持的 210 个车位的产权为其所有。本次评估未考虑实际车位数与申报车位数不一致对评估结论的影响，若基准日后实际可销售车位数量与申报评估车位数不一致，应相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

(2) 法律、经济纠纷等未决事项

截至评估基准日，未发现有关法律、法律、经济纠纷等未决事项。

(3) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

①2007年07月13日杭州海威与上海浦东发展银行股份有限公司杭州求是支行（以下简称“上海浦东发展求是支行”）签订编号为95182017280138《经营性物业贷款合同》，贷款金额为50,000万元，贷款用途：置换他行贷款和股东借款，贷款期限为2017年—2037年7月14日，贷款利率为按贷款基准年利率上浮38%计算，按年调整利率。

同时，北京国俊投资有限公司与上海浦东发展求是支行签订编号为ZB9518201700000011《最高额保证合同》，被担保主债权：自2017年06月20日至2037年09月30日止期间内与债务人杭州海威办理各类融资业务所发生的债权，主债权余额在债权确定期间内以最高不超过等值人民币15,000万元为限，保证范围：除本合同所述之主债权，还及于由此产生的利息、违约金、损害赔偿金、手续费及其他未签订或履行本合同而发生的费用、以及债权人实现担保权利和债权所产生的费用，保证期间为自每笔债权合同债务履行期届满之日起至该债权合同约定的债务履行期届满之日后两年止。

同时，云南城投置业股份有限公司与上海浦东发展求是支行签订编号为ZB9518201700000012《最高额保证合同》，被担保主债权：自2017年06月20日至2037年09月30日止期间内与债务人杭州海威办理各类融资业务所发生的债权，主债权余额在债权确定期间内以最高不超过等值人民币35,000万元为限，保证范围：除本合同所述之主债权，还及于由此产生的利息、违约金、损害赔偿金、手续费及其他未签订或履行本合同而发生的费用、以及债权人实现担保权利和债权所产生的费用，保证期间为自每笔债权合同债务履行期届满之日起至该债权合同约定的债务履行期届满之日后两年止。

同时，杭州海威与上海浦东发展求是支行签订编号为ZD9518201700000004《最高额抵押合同》，被担保主债权：自2017年06月30日至2037年09月30日止期间内与债务人杭州海威办理各类融资业务所发生的债权，主债权余额在债

权确定期间内以最高不超过等值人民币 75,000 万元为限,抵押物情况具体如下:

座落	杭州市滨江区长河街道科技馆街 1600 号银泰国际商务中心 101 室		
具体部位	以本房地产权利证书所记载的房屋及其土地使用权整体抵押		
土地权属性质	国有	土地使用权来源	出让
土地用途	上浮用地/非住宅	土地使用期限	至 2046 年 1 月 15 日
权证编号	浙(2017)杭州市不动产权第 0016646 号	产权人	杭州海威房地产开发有限公司
房屋状况	杭州市滨江区长河街道科技馆街 1600 号银泰国际商务中心 101 室, 钢混结构, 房屋总层数共 45 层, 所在层数 1-15 层, 建筑面积 45,068.93 平方米, 土地使用权面积为 2,794.3 平方米。		
抵押权顺位	本合同项下的抵押权为第一顺位抵押权		

2017 年 7 月 7 日杭州市国土资源局出具了编号为浙(2017)杭州市不动产证明第 0114786 号《他项权证》,证明权利或事项:抵押权,权利人:上海浦东发展银行股份有限公司杭州求是支行。

2017 年 7 月 12 日上海浦东发展求是支行分别与杭州海威房地产开发有限公司及杭州海威房地产开发有限公司杭州滨江银泰喜来登大酒店分公司(以下简称“喜来登大酒店分公司”)签订编号为 9518201728013801《财务监管三方协议》,上海浦东发展求是支行与杭州海威签订编号为 95182017280138《经营性物业贷款合同》,发放经营性物业贷款,杭州海威将以其拥有的经营性物业经营收入等作为贷款的还本付息的来源,喜来登大酒店分公司为杭州海威设立的分公司,由喜来登大酒店分公司对经营性物业进行经营管理,包括物业经营、出租、物业管理等,分公司经营所获得的所有经营性收入均归杭州海威所有,喜来登大酒店分公司负有代为收款的责任,杭州海威开设专门的监管账户来实现对经营性物业经营收入的资金进行监督管理,经营性物业指座落在杭州市滨江区长河街道科技馆街 1600 号银泰国际商务中心 101 室 1-15 层,监管账户账号为 95180078801200000037。

②2020 年 2 月宁波通商银行股份有限公司杭州分行与杭州云泰购物中心有限公司签订编号为宁通 0502 综字第 20081101 号《综合授信额度合同》,综合授信额度金额:人民币叁仟万元整,综合授信额度期限:从 2020 年 8 月 21 日至 2021 年 8 月 21 日。

2020 年 8 月债权人宁波通商银行股份有限公司杭州分行与保证人杭州海威

房地产开发有限公司签订编号为宁通 0502 额保字第 20081301 号《最高额保证担保合同》，为债务人杭州云泰购物中心有限公司提供保证担保。保证期间为债务人杭州云泰购物中心有限公司债务履行期限届满之日起两年。担保范围为宁通 0502 综字第 20081101 号《综合授信额度》合同及其补充协议项下债务人所应承担的全部债务（包括或有债务）本金、利息、复利及罚息、实现债权的费用。债务本金最高额（余额）为（折合人民币（大写）叁仟万元整。只要主合同项下债务未完全清偿，债权人即有权要求保证人就债务余额在上述担保范围内承担担保责任

本次评估未考虑上述抵押贷款担保对本次评估结论的影响。

（4）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

经评估专业人员清查核实，未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

（5）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

经评估专业人员清查核实，未发现本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（6）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

经评估专业人员清查核实，未发现评估程序受限的情况。

（7）受到新冠疫情影响，评估专业人员未能到现场对杭州海威申报评估的资产、负债进行现场清查核实，评估专业人员采取电子档案、视频会议、电话访谈等手段，通过被评估单位管理人员提供的资产照片、财务台账、资产情况调查表、合同等资料，对资产、负债相关信息的真实有效性进行清查核实。

（8）杭州海威房地产开发有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对杭州海威房地产开发有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与杭州海威房地产开发有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了杭州海威房地产开发有限公司盈



利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对杭州海威房地产开发有限公司未来盈利能力的保证。

(9) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(10) 其他需要说明的事项

①杭州海威为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截至评估基准日，杭州海威提供的阶段性担保金额为 1,651,478.00 元。本次评估未考虑上述抵押贷款担保对本次评估结论的影响。

②因关联方拆借资金金额占比较大，各关联方资金拆借情况如下：

A、应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2019年12月31日余额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款			
1	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	32,056,582.66	
2	苍南银泰置业有限公司	112,092,731.42	
3	平阳银泰置业有限公司	10,159,119.50	
4	杭州云泰购物中心有限公司	37,183,987.49	
5	杭州西溪银盛置地有限公司	29,478,297.66	
6	黑龙江银泰置地有限公司	33,307,745.00	
7	台州银泰置业有限公司	63,784,164.35	
8	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	266,956,085.01	
9	台州银泰商业有限公司	24,317,675.50	
10	宁波银泰置业有限公司	9,391.67	
11	北京云城企业管理有限公司	22,598,298.49	
12	杭州萧山银城置业有限公司	3,193,844.00	
13	天津银润投资有限公司	68,000,000.00	

## B、应付项目

单位：元

项目名称	关联方	2019年12月31日
其他应付款		
1	云南城投置业股份有限公司	-
2	成都银城置业有限公司	343,309,918.75

除存在上述或有事项外，截至评估基准日止，杭州海威无其他应披露未披露的重要或有事项。本次评估未考虑上述关联方拆借资金对本次评估结论的影响。

### (三) 平阳银泰

#### 1、评估概况

##### (1) 评估结果

根据北京亚超出具的评估说明，本次以 2019 年 12 月 31 日为基准日对平阳银泰 70% 股权价值采用了资产基础法和收益法分别进行了评估。

平阳银泰评估基准日净资产账面价值为 2,827.10 万元。经资产基础法评估，平阳银泰股东全部权益价值 6,558.91 万元，评估增值 3,731.81 万元，增值率 132.00 %。

经收益法评估，平阳银泰股东全部权益评估价值为 6,226.76 万元，评估增值 3,399.67 万元，增值率 120.25%。

##### (2) 不同评估方法的评估值的差异及原因

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 332.15 万元，差异率为 5.06%。

由于在资产基础法评估时，平阳银泰的主要资产平阳银泰城购物中心是采用收益法进行评估，其原理与整体收益法评估思路相同，而整体收益法评估时，经营现金流主要是由平阳银泰城购物中心贡献，故，两种评估方法的评估结果差异较小。

##### (3) 选取资产基础法评估作价的原因

虽然两种方法的结论无显著差异，但资产基础法的评估原理更能反映当前资产的结构所对应的股权价值。结合本次评估目的，本次评估选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

## 2、评估具体情况

### (1) 资产基础法评估情况

#### 1) 各项资产及负债评估结果

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	20,515.90	24,253.81	3,737.91	18.22
非流动资产	59,175.82	59,169.72	-6.10	-0.01
其中：投资性房地产	57,151.01	57,151.01	-	-
固定资产	1.54	2.45	0.91	59.09
长期待摊费用	20.35	13.34	-7.01	-34.45
递延所得税资产	2,002.92	2,002.92	-	-
<b>资产总计</b>	<b>79,691.72</b>	<b>83,423.53</b>	<b>3,731.81</b>	<b>4.68</b>
流动负债	50,498.12	50,498.12	-	-
非流动负债	26,366.50	26,366.50	-	-
<b>负债合计</b>	<b>76,864.62</b>	<b>76,864.62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>2,827.10</b>	<b>6,558.91</b>	<b>3,731.81</b>	<b>132.00</b>

#### 2) 主要的增减值原因分析

流动资产评估价值 24,253.81 万元，评估增值 3,737.91 万元，增值 18.22%，主要原因为存货-开发产品评估增值形成。本次评估，采用清算模式对被评估单位开发项目土地增值税进行全盘测算，经测算，被评估单位多缴土地增值税 3,429.49 万元，按照税法相关规定，多缴土地增值税应退回，本次评估考虑了应退土地增值税对估值的影响，故评估增值。

### (2) 收益法评估情况

本次收益法评估以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

#### 1) 经营性资产（P）

经过计算，平阳银泰经营性资产评估价值如下：

单位：万元

明细项	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 及以后年度
<b>自由现金流</b>						
EBIT	718.23	757.32	1,766.50	1,883.48	1,988.76	160,286.50
（调整的所得税）	-	-	-	-	-	29,238.33

EBIAT	718.23	757.32	1,766.50	1,883.48	1,988.76	131,048.17
折旧	-	-	20.39	20.39	20.39	591.37
摊销	-	-	3.96	3.96	3.96	114.95
营运流动资金减少（增加）	-	-	469.27	21.87	20.43	1,398.28
长期经营性负债增加（减少）						
（固定资产购建）	-	-	-105.11	-20.39	-20.39	-591.37
（无形资产购建）	-	-	-19.82	-3.96	-3.96	-114.95
<b>无杠杆自由现金流</b>	<b>718.23</b>	<b>757.32</b>	<b>2,135.19</b>	<b>1,905.35</b>	<b>2,009.19</b>	<b>132,446.45</b>
<b>预测期现金流折现</b>						
WACC	6.06%	6.06%	6.06%	6.06%	6.06%	6.06%
折现年份	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现因子	0.9710	0.9155	0.8631	0.8138	0.7672	
预测期现金流的现值	697.39	693.31	1,842.94	1,550.52	1,541.53	39,692.19
<b>终值计算与折现</b>						
<b>收益现值</b>						
资产回收价值	76,972.50					
资产回收现值	10,708.08					
<b>经营性资产评估价值</b>						
预测期现金流总和	46,017.87					
<b>经营性资产评估价值</b>	<b>56,725.94</b>					

## 2) 溢余资产 (C1)

截至评估基准日，平阳银泰的货币资金账面值为 1,312.36 万元，根据收益法测算，在现有资本结构条件下，企业未来不存在融资缺口，经营产生的现金流量能够满足继续生产经营需求，因此，本次评估将货币资金作为溢余资产。

## 3) 非经营性资产 (C2)

平阳银泰非经营性资产的账面价值、评估价值及调整原因详见下表：

单位：万元

科目	账面价值	属于非经营性资产的账面金额	评估价值	调整原因
应收账款	25.63	25.63	25.63	主要为分期房款，未参与本次经营性现金流的变动
预付款项	1.71	1.71	1.71	主要为预付货款，未参与本次经营性现金流的变动
其他应收款	11,485.42	11,485.42	11,485.42	主要为内部往来
存货	7,542.68	7,542.68	11,280.59	单独进行估值、非经营性资产加回
其他流动资产	148.08	148.08	148.08	主要为预缴的税金，未参与本次经营性现金流的变动
固定资产	1.54	1.54	2.45	单独进行估值、非经营性资产

科目	账面价值	属于非经营性资产的账面金额	评估价值	调整原因
				加回
长期待摊费用	20.35	20.35	13.34	未参与本次经营性现金流的变动
递延所得税资产	2,002.92	2,002.92	0.00	主要为投资性房地产公允价值调整计提的递延所得税资产，由于预测期所得税的计算与税法相关规定一致，即不存在时间性差异，所以递延所得税的评估价值确认为零
<b>合计</b>	<b>21,228.34</b>	<b>21,228.34</b>	<b>22,957.24</b>	

具体的评估过程详见各科目的资产基础法评估说明。

综上，非经营性资产的评估价值为 22,957.24 万元。

#### 4) 非经营性负债 (C3)

平阳银泰非经营性负债的账面价值、评估价值及调整原因详见下表：

单位：万元

科目	账面价值	属于非经营性负债的账面金额	评估价值	调整原因
应付账款	1,274.20	1,274.20	1,274.20	主要为工程款和暂估工程款，未参与本次经营性现金流的变动
预收款项	1,504.27	1,504.27	1,504.27	主要为预收的房款，未参与本次经营性现金流的变动
应付职工薪酬	39.00	39.00	39.00	未参与本次经营性现金流的变动
应交税费	82.09	82.09	82.09	未参与本次经营性现金流的变动
其他应付款	43,553.45	43,553.45	43,553.45	主要为内部往来，未参与本次经营性现金流的变动
递延所得税负债	2,095.84	2,095.84	0.00	为投资性房地产折旧调整计提的递延所得税负债，由于预测期所得税的计算与税法相关规定一致，即不存在时间性差异，所以递延所得税的评估价值确认为零
<b>合计</b>	<b>48,548.84</b>	<b>48,548.84</b>	<b>46,453.01</b>	

具体的评估过程详见各科目的资产基础法评估说明。

综上，非经营性负债的评估价值为 46,453.01 万元。

5) 企业价值 (V)

$$V = P + C1 + C2 - C3$$

$$= 56,725.94 + 1,312.36 + 22,957.24 - 46,453.01$$

$$= 34,542.54 \text{ (万元)}$$

6) 付息负债 (D)

截至评估基准日，平阳银泰付息负债评估价值为 28,315.78 万元。

7) 股东全部权益价值 (E) 评估结论

$$E = V - D$$

$$= 34,542.54 - 28,315.78$$

$$= 6,226.76 \text{ (万元)}$$

### 3、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

(1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

截至评估基准日，平阳银泰申报评估的平阳银泰城购物中心建筑面积为 85,215.37 m<sup>2</sup>（其中已办理产权面积为 73,651.84 m<sup>2</sup>），截至评估基准日，未办理产权的建筑面积为 11,563.53 m<sup>2</sup>。该面积由平阳银泰提供，评估专业人员通过现场盘点、并核对实测报告和审计成本分摊底稿来对委估资产的面积进行核实，平阳银泰承诺申报评估的投资性房地产的产权为其所有。具体情况详见下表：

序号	不动产权证号	楼层	建筑面积m <sup>2</sup>	已办理产权面积m <sup>2</sup>	未办理产权面积m <sup>2</sup>	车位数量(个)
1	浙(2016)平阳县 不动产权第 0004659号	F1	13,873.39	13,873.39	-	
2		F2	14,755.95	14,755.95	-	
3		F3	18,001.09	18,001.09	-	
4		F4	15,813.55	15,813.55	-	
5		屋顶层	133.39	133.39	-	
6	浙(2016)平阳县 不动产权第 0004365号	B1F 超市	11,074.47	11,074.47	-	
7	未办证		2,213.53	-	2,213.53	
8	未办证	地下车位	9,350.00	-	9,350.00	680.00
合计			<b>85,215.37</b>	<b>73,651.84</b>	<b>11,563.53</b>	<b>680.00</b>

若评估报告出具后，平阳银泰未办理产权部分的房产面积有变动或取得不动产权证，评估报告使用者应关注面积变动情况或不动产权证的证载情况对本次评估价值的影响，并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

(2) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

平阳银泰置业有限公司与绍兴银行股份有限公司于 2016 年 11 月签订了《绍兴银行股份有限公司物业物产借款合同》（合同编号：0900161103002），借款金额为 40,000.00 万元（大写：肆亿元整），借款用途为归还股东借款。借款期限为 2016 年 11 月至 2026 年 11 月，利率为固定利率，即年利率 7.791%，在借款期限内，该利率保持不变。根据 2017 年 3 月签订的《补充协议》，固定年利率由 7.791% 变更为 7.00%。

该合同项下借款的担保方式为连带责任保证担保和抵押担保，宁波银泰投资有限公司、中国银泰投资有限公司与绍兴银行股份有限公司于 2016 年 11 月签订最高额保证合同（合同编号：090016110176、090016110276），为以上借款提供连带责任保证担保；平阳银泰置业有限公司与绍兴银行股份有限公司于 2016 年 11 月签订最高额抵押合同（合同编号：090016110277），以其持有的平阳银泰置业有限公司持有的房产（不动产权证号为浙（2016）平阳县不动产权第 0004365 号、浙（2016）平阳县不动产权第 0004659 号）为上述借款提供抵押担保。抵押物详情如下表：

序号	不动产权证号	名称	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	抵押期限
1	浙（2016）平阳县不动产权第 0004659 号	平阳银泰城购物中心	F1	13,873.39	2016 年 11 月-2026 年 12 月
2			F2	14,755.95	
3			F3	18,001.09	
4			F4	15,813.55	
5			屋顶层	133.39	
6	浙（2016）平阳县不动产权第 0004365 号		B1F 超市	11,074.47	
合 计				<b>73,651.84</b>	

本次评估，未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响。

(3) 其他需要说明的事项。

1) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同

根据平阳银泰置业有限公司与云创商业管理（杭州）有限公司平阳分公司签订的《商业物业租赁管理合同》，平阳银泰置业有限公司将平阳银泰城购物中心整租给云创商业管理（杭州）有限公司平阳分公司，整租租金由基础租金和抽成租金两部分构成，租赁期限为 2018 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。根据平阳

银泰置业有限公司与云创商业管理（杭州）有限公司平阳分公司签订的《补充协议》：“2022 年及租赁期限内后续年度租赁费用的组成、抽成比例由平阳银泰置业有限公司和云创商业管理（杭州）有限公司平阳分公司根据商业管理市场平均水平并按照市场化原则再行确定”，由于平阳银泰置业有限公司和云创商业管理（杭州）有限公司平阳分公司为关联方，且 2022 年及租赁期限内后续年度租赁费用的组成、抽成比例的不确定性，故，本次评估在 2022 年及以后年度直接根据购物中心实际与租户签订的租赁合同、综合物管服务合同等及其对应的成本费用来对委估资产的现金流进行预测。若评估报告出具后，平阳银泰置业有限公司与云创商业管理（杭州）有限公司平阳分公司对 2022 年及以后年度租赁费用组成、抽成比例等进行了明确，报告使用者应关注相关条款对本次评估价值的影响，并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

## 2) 货币资金受限的情形

截至评估基准日，平阳银泰货币资金受限金额为 239.05 万元，为平阳银泰为商品房承购人提供阶段性担保保证金，具体情况详见下表：

单位：万元

序号	开户银行	账号	币种	账面余额	受限原因
1	中行平阳敖江支行	361067767209	人民币	64.94	保证金户
2	工行平阳支行	1203283041000007243	人民币	84.00	保证金户
3	建行平阳鳌江支行	33001627163053008595	人民币	47.26	保证金户
4	中行平阳敖江支行	402671206724	人民币	34.89	保证金户
5	浙商银行苍南支行	3330020410121800066996	人民币	7.95	保证金户
合 计				<b>239.05</b>	

本次评估，未考虑上述货币资金受限情况对评估结论的影响。

## 3) 关联方资金拆借事项

截至评估基准日，平阳银泰关联方间资金拆借情况如下表：

单位：万元

关联方名称	2019 年 12 月 31 日余额
成都银城置业有限公司	6,115.06
杭州海威房地产开发有限公司	1,015.91
杭州西溪银盛置地有限公司	6,689.91
云南城投置业股份有限公司	26,128.10
云南城投龙江房地产开发有限公司	237.76

本次评估，未考虑上述资金拆借事项对评估结论的影响。

## 4) 截至评估基准日，平阳银泰城项目未进行过土地增值税汇算清缴，计税



成本未经税务部门核定，本次评估是基于平阳银泰申报经审计的数据进行土地增值税估算，如资产评估报告出具后平阳银泰城项目进行土地增值税汇算清缴，评估报告使用者应关注税务部门核定计税成本对本次评估价值的影响，并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

(4) 平阳银泰置业有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对平阳银泰置业有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与平阳银泰置业有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了平阳银泰置业有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对平阳银泰置业有限公司未来盈利能力的保证。

#### (四) 杭州云泰

##### 1、评估概况

###### (1) 评估结果

根据北京亚超出具的评估说明，本次以 2019 年 12 月 31 日为基准日对杭州云泰 70% 股权价值采用了资产基础法和收益法分别进行了评估。

杭州云泰评估基准日净资产账面价值为 143,975.90 万元。经资产基础法评估，杭州云泰股东全部权益价值为 153,187.51 万元，评估增值 9,211.61 万元，增值率 6.40%

经收益法评估，杭州云泰股东全部权益评估价值为 152,325.98 万元，评估增值 8,350.08 万元，增值率 5.80%。

###### (2) 不同评估方法的评估值的差异及原因

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 861.53 万元，差异率为 0.56%。

两种评估方法结果差异较小，这是因为在资产基础法评估时，其中的主要资产自持酒店、投资性房地产已采用收益法进行评估，其原理与整体收益法评估思路相同；而整体收益法评估时，经营现金流均由自持酒店、投资性房地产主要资产产生，资产基础法与收益法在经营性资产的评估技术路线本质上是一致的，故两种方法对应的评估结果无显著差异。考虑到本次评估目的，我们选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

### (3) 选取资产基础法评估作价的原因

两种评估方法结果差异较小，这是因为在资产基础法评估时，其中的主要资产自持酒店、投资性房地产已采用收益法进行评估，其原理与整体收益法评估思路相同；而整体收益法评估时，经营现金流均由自持酒店、投资性房地产主要资产产生，资产基础法与收益法在经营性资产的评估技术路线本质上是一致的，故两种方法对应的评估结果无显著差异。考虑到本次评估目的，我们选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

## 2、评估具体情况

### (1) 资产基础法评估情况

#### 1) 各项资产及负债评估结果

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	182,104.88	191,284.26	9,179.37	5.04
非流动资产	224,765.87	224,798.10	32.24	0.01
投资性房地产	220,266.11	220,266.11	-	-
固定资产	22.48	54.72	32.24	143.38
递延所得税资产	4,477.27	4,477.27	-	-
<b>资产总计</b>	<b>406,870.75</b>	<b>416,082.36</b>	<b>9,211.61</b>	<b>2.26</b>
流动负债	236,512.07	236,512.07	-	-
非流动负债	26,382.79	26,382.79	-	-
<b>负债合计</b>	<b>262,894.85</b>	<b>262,894.85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>143,975.90</b>	<b>153,187.51</b>	<b>9,211.61</b>	<b>6.40</b>

#### 2) 主要的增减值原因分析

##### A. 存货

##### 开发产品评估增值：

开发产品评估增值主要为待售物业评估增值，待售物业主要为一期、二期的住宅和车位，由于被评估单位存货的账面价值为开发产品的成本价，本次评估对开发产品采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后评估价值高于账面成本，形成评估增值，评估增值是市场价值和账面价值的合理反映。

##### 开发成本评估增值：

开发成本评估增值主要为三期待售物业评估增值，待售物业主要为商业和写字楼，由于被评估单位存货的账面价值为开发产品的成本价，本次评估对开发产

品采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后评估价值高于账面成本，形成评估增值，评估增值是市场价值和账面价值的合理反映。

开发成本中三期酒店评估结果较账面价值减值 30.97%。酒店具有区域配套属性，投资量大、回收周期长，其价值主要在于提升区域配套水准，受其辐射影响，区域内楼盘的价格会有一定的提高，但就酒店本身而言，其收益现值是难以覆盖其投资的，由其配套属性带来的经济利益在杭州云泰存货售价中得到了体现。

## B. 固定资产—设备类

固定资产评估净值增值的主要原因是部分委估设备的会计折旧年限低于评估所选取的经济耐用年限，故形成评估增值。委估设备的会计折旧年限为3-5年，经济耐用年限为5-6年。

### (2) 收益法评估情况

本次收益法评估以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

#### 1) 经营性资产 (P)

经过计算，杭州云泰经营性资产评估价值如下：

单位：万元

明细项	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 及以后年度
<b>自由现金流</b>						
EBIT	6,954.31	7,090.06	11,126.76	11,716.07	12,209.21	
(调整的所得税)	-233.75	-267.69	-1,276.86	-1,424.19	-1,547.48	
EBIAT	6,720.56	6,822.37	9,849.90	10,291.88	10,661.73	
折旧	-	-	1,302.57	1,307.17	1,311.87	
摊销	-	-	8.13	8.13	8.13	
营运流动资金减少(增加)	-7,000.00	-7,000.00	57,717.02	113.00	141.17	
长期经营性负债增加(减少)	-	-	-	-	-	
(固定资产购建)	-	-	-54,467.92	-208.31	-212.93	
(无形资产购建)	-	-	-40.66	-8.13	-8.13	
<b>无杠杆自由现金</b>	<b>-279.44</b>	<b>-177.63</b>	<b>14,369.03</b>	<b>11,503.74</b>	<b>11,901.84</b>	

明细项	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 及以后年度
流						
预测期现金流折现						
WACC	6.25%					
折现年份	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现因子	0.9702	0.9131	0.8594	0.8089	0.7614	
预测期现金流的现值	-271.10	-162.20	12,349.46	9,305.67	9,061.72	162,908.78
终值计算与折现						
收益现值						
资产回收价值	214,935.71					
资产回收现值	28,743.27					
经营性资产评估价值						
预测期现金流总和	193,192.33					
经营性资产评估价值	<b>221,935.59</b>					

## 2) 溢余资产 (C1)

截至评估基准日，杭州云泰的货币资金账面值为 5,023.50 万元，根据收益法测算，在现有资本结构条件下，企业未来不存在融资缺口，经营产生的现金流量能够满足继续生产经营需求，因此，本次评估将货币资金作为溢余资产。

## 3) 非经营性资产 (C2)

非经营性资产主要是应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产、固定资产、递延所得税资产。应收账款主要为应收大商业的租金等；预付款项主要为预付的设施配套费；其他应收款主要为内部往来款等；存货主要为理想银泰城一期、二期、三期的住宅、商业、写字楼、酒店及车位；其他流动资产主要为预缴的税费；固定资产主要为杭州云泰办公用的车辆和电子设备等；递延所得税资产主要为预提的土增对应的递延所得税资产。以上资产未参与本次经营性现金流的变动，因此作为非经营性资产。

非经营性资产中，应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产、递延所得税资产均以清查核实后的账面价值作为估值结论。即应收账款评估价值为 667.28 万元；预付款项评估价值为 86.02 万元；其他应收款评估价值为 80,407.72

万元；其他流动资产评估值为 2,625.10 万元；递延所得税资产评估值为 4,477.27 万元。待售存货采用市场法进行评估，账面价值为 53,085.09 万元，评估价值为 74,676.62 万元；固定资产采用市场法和重置成本法进行评估，账面价值为 22.48 万元，评估价值为 54.72 万元。

综上，非经营性资产评估值为 162,994.73 万元。

#### 4) 非经营性负债 (C3)

非经营性负债主要是应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、预计负债、递延所得税负债。应付账款主要为工程款和暂估工程款；预收账款主要为预收的房款；应付职工薪酬主要为计提未支付的职工薪酬；应交税费主要为计提未支付的税费；其他应付款主要为往来款；其他流动负债主要为待转销项税额；预计负债主要为三期延期交付违约金；递延所得税负债主要为投资性房地产公允价值调整、投资性房地产折旧调整的递延所得税负债。该部分负债未参与本次经营性现金流的变动，因此作为非经营性负债。

应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、递延所得税负债均以清查核实后的账面价值作为估值结论。即应付账款评估价值为 90,665.59 万元；预收账款评估价值为 57,433.75 万元；应付职工薪酬评估价值为 549.16 万元；应交税费评估价值为 2,046.92 万元；其他应付款评估价值为 85,681.12 万元；其他流动负债评估价值为 135.54 万元；预计负债评估价值为 1,115.78 万元；由于预测期所得税的计算与税法相关规定一致，即不存在时间性差异，所以递延所得税的评估价值确认为零。

综上，非经营性负债评估值为 237,627.85 万元。

#### 5) 企业价值 (V)

$$\begin{aligned} V &= P + C1 + C2 - C3 \\ &= 221,935.59 + 5,023.50 + 162,994.73 - 237,627.85 \\ &= 152,325.98 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### 6) 付息负债 (D)

截至评估基准日，杭州云泰无付息负债。

#### 7) 股东全部权益价值 (E) 评估结论

$$E = V - D = 152,325.98 - 0.00 = 152,325.98 \text{ (万元)}$$

### 3、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

#### (1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

临平银泰城购物中心为理想银泰城二期，于 2018 年 6 月开业使用，截至评估基准日，杭州云泰申报评估的临平银泰城购物中心建筑面积为 146,897.36 m<sup>2</sup>（其中产权面积为 93,753.36 m<sup>2</sup>），截至评估基准日，未办理产权的建筑面积为 53,144.00 m<sup>2</sup>；杭州临平新城华邑酒店为理想银泰城三期，计划于 2022 年 1 月开业使用，截至评估报告出具日，杭州临平新城华邑酒店 38,212.13 m<sup>2</sup>不动产权证正在办理。该面积由杭州云泰提供，评估专业人员通过现场盘点、核对实测报告和审计成本分摊底稿来对未办理产权的面积进行核实，杭州云泰承诺其申报评估的投资性房地产和酒店的产权为其所有。若评估报告出具后，杭州云泰取得未办理产权部分的房产证（或不动产权证），评估报告使用者应关注房产证（或不动产权证）的证载情况对本次评估价值的影响，并相应的调整评估价值或重新聘请评估机构进行评估。

#### (2) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同事项；

根据杭州云泰购物中心有限公司与云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司签订的《商业物业租赁管理合同》，杭州云泰购物中心有限公司将临平银泰城购物中心整租给云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司，整租租金由基础租金和抽成租金两部分构成，租赁期限为 2018 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。根据杭州云泰购物中心有限公司与云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司签订的《补充协议》：“2022 年及租赁期限内后续年度租赁费用的组成、抽成比例由杭州云泰购物中心有限公司和云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司根据商业管理市场平均水平并按照市场化原则再行确定”，由于杭州云泰购物中心有限公司和云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司为关联方，且 2022 年及租赁期限内后续年度租赁费用的组成、抽成比例的不确定性，故，本次评估在 2022 年及以后年度现金流的预测时未考虑《商业物业租赁管理合同》及其补充协议中约定的事项对委估资产现金流产生的影响，而是直接根据购物中心实际与租户签订的租赁合同、综合物管服务合同等及其对应的成本费用来对委估资产的现金流进行预测。若评估报告出具后，杭州云泰购物中心有限公司和云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司对 2022 年及以后年度租赁费用组成、抽成比例等进行了明确，报告使用者应关注相关条款对本次评估价值的影响，并相应的调整评估

值或重新聘请评估机构进行评估。

(3) 抵(质)押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况:

2017年12月21日,云南省城市建设投资集团有限公司作为融资人、华泰证券(上海)资产管理有限公司(代表华泰-工银投资债转股1号定向资产管理计划)作为委托人、中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行作为受托人共同签订《委托债券代理投资合同》(合同编号为GYTZ2017-0003),合同约定受托人中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行应融资人云南省城市建设投资集团有限公司的请求,接受委托人华泰证券(上海)资产管理有限公司的委托向融资人云南省城市建设投资集团有限公司发放委托债权。合同项下委托债权金额为人民币16亿元,合同贷款期限为84个月(2017年12月21日至2024年12月21日),执行利率为“人民银行规定的5年期贷款基准利率加160基点,投资起始日为6.5%,随人民银行利率调整而调整,调整日为合同存续期内每年12月21日”,贷款用途为偿还融资人及其公司的存量贷款/股东借款,其中应归还中国工商银行股份有限公司作为债权人的11.5亿元债务。此外,合同约定上述融资由宁陕县云海房地产开发有限公司持有的山西省安康市皇冠镇朝阳沟景区土地、名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司持有的山东省淄博市高新区鲁泰大道9号商业物业、杭州云泰购物中心有限公司持有的浙江省杭州市余杭区南苑街道理想银泰城二、三期土地及在建工程提供抵押担保。

为担保《委托债券代理投资合同》(合同编号为GYTZ2017-0003),杭州云泰购物中心有限公司与中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行签订了《抵押合同》抵押物如下表:

序号	证号	所在地	抵押财产名称
1	杭余出国用(2013)第103-598号《国有土地使用权证》	浙江省杭州市余杭区临平新城世纪大道迎宾路交汇处	位于浙江省杭州市余杭区南苑街道理想银泰城世纪大道的理想银泰城二、三期土地及在建工程

本次评估,未考虑上述质押、抵押事项对评估结论的影响。

(4) 杭州云泰购物中心有限公司置业有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础,资产评估师对杭州云泰购物中心有限公司置业有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断,经过与杭州云

泰购物中心有限公司置业有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了杭州云泰购物中心有限公司置业有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对杭州云泰购物中心有限公司置业有限公司未来盈利能力的保证。

(5) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

## (五) 宁波泰悦

### 1、评估概况

#### (1) 评估结果

根据北京亚超出具的评估说明，本次以 2019 年 12 月 31 日为基准日对宁波泰悦 70% 股权价值采用了资产基础法和收益法分别进行了评估。

宁波泰悦评估基准日净资产账面价值为 39,315.00 万元。经资产基础法评估，宁波泰悦股东全部权益价值为 32,673.18 万元，减值额为 6,641.82 万元，减值率为 16.89%。

经收益法评估，宁波泰悦股东全部权益评估价值为 34,086.26 万元，评估减值 5,228.74 万元，减值率 13.30%。

#### (2) 不同评估方法的评估值的差异及原因

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 1,413.08 万元，差异率为 4.32%。

两种评估方法的差异主要是由于对存货的评估处理方法差异造成的，资产基础法中，对存货采用市场法进行评估，整体收益法中，对存货采用自持经营假设，即未来存货转入投资性房地产自持经营，整体收益法评估时，经营现金流由投资性房地产和存货同时贡献。两种评估方法从不同的角度对资产价值进行估值。

#### (3) 选取资产基础法评估作价的原因

考虑到宁波泰悦未来经营的核心资产是投资性房地产，并结合本次评估目的，



故选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

## 2、评估具体情况

### (1) 资产基础法评估情况

#### 1) 各项资产及负债评估结果

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	85,838.01	95,286.75	9,448.74	11.01
非流动资产	189,178.41	173,087.85	-16,090.56	-8.51
其中：长期股权投资	10,000.00	-6,091.93	-16,091.93	-160.92
投资性房地产	179,171.51	179,171.51	-	-
固定资产	6.90	8.27	1.37	19.84
<b>资产总计</b>	<b>275,016.42</b>	<b>268,374.60</b>	<b>-6,641.82</b>	<b>-2.42</b>
流动负债	216,967.06	216,967.06	-	-
非流动负债	18,734.36	18,734.36	-	-
<b>负债合计</b>	<b>235,701.43</b>	<b>235,701.43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>39,315.00</b>	<b>32,673.18</b>	<b>-6,641.82</b>	<b>-16.89</b>

#### 2) 主要的增减值原因分析

##### A. 存货

宁波泰悦存货的账面价值为开发产品的成本价，本次评估对开发产品采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后评估价值高于账面成本，形成评估增值。

##### B. 长期股权投资

长期股权投资评估减值的主要原因为：长期股权投资宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司按成本法核算，该公司今年经营亏损，且评估基准日企业计提了售后返租 193 套亏损额产生的预计负债，因此形成评估减值。

##### C. 固定资产—设备类

固定资产评估净值增值的主要原因是部分委估设备的会计折旧年限低于评估所选取的经济耐用年限，故形成评估增值。

### (2) 收益法评估情况

本次收益法评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值,然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

### 1) 经营性资产 (P)

经过计算,宁波泰悦经营性资产评估价值如下:

单位: 万元

明细项	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 及以后年度
<b>自由现金流</b>						
EBIT	6,788.09	9,848.65	16,506.12	8,339.10	8,532.51	
(调整的所得税)	-701.76	-1,466.90	-3,131.26	-1,089.51	-1,137.86	
EBIAT	6,086.33	8,381.75	13,374.85	7,249.59	7,394.65	
折旧	-	-	10.04	10.04	10.04	
摊销	-	-	3.61	3.61	3.61	
营运流动资金减少 (增加)	8,173.47	32,693.88	42,577.58	46.13	45.05	
长期经营性负债增加 (减少)	-	-	-	-	-	
(固定资产购建)	-	-	-51.74	-10.04	-10.04	
(无形资产购建)	-	-	-18.05	-3.61	-3.61	
<b>无杠杆自由现金流</b>	<b>14,259.81</b>	<b>41,075.63</b>	<b>55,896.29</b>	<b>7,295.72</b>	<b>7,439.70</b>	
<b>预测期现金流折现</b>						
WACC	6.27%	6.27%	6.27%	5.79%	5.79%	
折现年份	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现因子	0.9701	0.9128	0.8590	0.8212	0.7763	
预测期现金流的现值	13,832.80	37,495.05	48,013.77	5,991.55	5,775.50	117,999.09
<b>经营性资产评估价值</b>	<b>253,033.67</b>					

### 2) 溢余资产 (C1)

截至评估基准日,宁波泰悦的货币资金账面值为 301.31 万元,根据收益法测算,在现有资本结构条件下,企业未来不存在融资缺口,经营产生的现金流量能够满足继续生产经营需求,因此,本次评估将货币资金作为溢余资产。

### 3) 非经营性资产 (C2)

非经营性资产主要是应收账款、其他应收款、其他流动资产、长期股权投资、固定资产。应收账款主要为应收大商业的水电费；其他应收款主要为内部往来款及政府补助等；存货为房地产业务剩余未销售未结转的商铺；其他流动资产主要为预缴的税费；长期股权投资为宁波泰悦持有的宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司 100% 股权；固定资产主要为宁波泰悦办公用的电子设备等。以上资产均未参与本次经营性现金流的变动，因此作为非经营性资产。

非经营性资产中，应收账款、其他应收款、其他流动资产、递延所得税资产均以清查核实后的账面价值作为估值结论。即应收账款评估价值为 1.91 万元；其他应收款评估价值为 3,671.79 万元；其他流动资产评估价值为 128.30 万元。长期股权投资采用资产基础法进行评估，账面价值为 10,000.00 万元，评估价值为 -6,091.93 万元；固定资产采用重置成本法进行评估，账面价值为 6.90 万元，评估价值为 8.27 万元。

综上，非经营性资产评估价值为 -2,281.66 万元。

### 4) 非经营性负债 (C3)

非经营性负债主要是应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延所得税负债，该部分负债未参与本次经营性现金流的变动，因此作为非经营性负债。

应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延所得税负债均以清查核实后的账面价值作为估值结论。即应付账款评估价值为 905.01 万元；预收账款评估价值为 655.77 万元；应付职工薪酬评估价值为 221.41 万元；应交税费评估价值为 862.82 万元；其他应付款评估价值为 214,322.05 万元。其中递延所得税负债账面价值 18,734.36 万元，主要为投资性房地产公允价值、折旧调整计提的递延所得税负债，由于预测期所得税的计算与税法相关规定一致，即不存在时间性差异，所以递延所得税的评估价值确认为零。（其他负债具体评估方法及过程见本章第二节资产基础法）。

综上，非经营性负债评估价值为 216,967.06 万元。

5) 企业价值 (V)

$$V = P + C_1 + C_2 - C_3$$

$$= 253,033.67 + 301.31 - 2,281.66 - 216,967.06$$

$$= 34,086.26 \text{ (万元)}$$

6) 付息负债 (D)

截至评估基准日，宁波泰悦无付息负债。

7) 股东全部权益价值 (E) 评估结论

$$E = V - D$$

$$= 34,086.26 \text{ 万元}$$

### 3、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

#### (1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，宁波泰悦申报评估的投资性房地产建筑面积为 178,896.97 m<sup>2</sup>，其中可办理产权证的面积为 130,509.60 m<sup>2</sup>，不可办理产权证的人防面积为 48,387.37 m<sup>2</sup>。截至评估基准日，可办理产权证且已办理产权证的面积为 120,473.95 m<sup>2</sup>，可办理产权证但未办理产权证的主要是地下车位，建筑面积合计为 10,035.65 m<sup>2</sup>，该面积由宁波泰悦提供，评估专业人员通过现场盘点、核对实测报告和审计成本分摊底稿来对委估资产的面积进行核实，宁波泰悦承诺申报评估的投资性房地产的产权为其所有。若评估报告出具后，宁波泰悦取得未办理产权部分的房产证（或不动产权证），评估报告使用者应关注房产证（或不动产权证）的证载情况对本次评估价值的影响，并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

截至评估基准日，宁波泰悦存货共 298 套商业，其中 294 套已办理土地证，其余 4 套均未办理。未办理的 4 套分别是北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-44 号、北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-45 号、北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-157 号、北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-158 号。根据宁波泰悦提供的《情况说明》，北仑银泰城项目交付时，因土地管理局对非住宅类权证办理收费标准较高，考虑成本因素，宁波泰悦对权证性质为商业

的，均未办理土地证，但不影响对外出售。本次评估未考虑未办理产权证事项对评估结果的影响，若评估报告出具后，宁波泰悦取得未办理产权部分的土地证（或不动产权证），评估报告使用者应关注土地证（或不动产权证）的证载情况对本次评估价值的影响，或者宁波泰悦无法取得 4 套商业的土地证，从而影响对外销售，则需相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

## （2）评估基准日存在的抵押担保事项

1) 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司与中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行签订的《中国建设银行人民币资金借款合同》（合同编号：G1349-2015-151），借款金额为 680,000,000.00 元。借款发生日期为 2015 年 9 月 9 日至 2025 年 8 月 10 日，利率为浮动利率，贷款用途为支付宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司租金。该借款为抵押借款并签订了合同编号为 G1349-2015-151（A）、G1349-2015-151 的《最高额抵押合同》，抵押物涉及本次评估范围内的存货和投资性房地产，所涉及存货和投资性房地产的具体情况如下：

### ① 存货

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
1	甬房权证仑（开） 字第 2015822836 号	87.17	仑国用 （2015）第 08293 号	25.01	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-15 号
2	甬房权证仑（开） 字第 2015822837 号	76.93	仑国用 （2015）第 08296 号	22.07	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-16 号
3	甬房权证仑（开） 字第 2015822838 号	79.11	仑国用 （2015）第 08304 号	22.70	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-17 号
4	甬房权证仑（开） 字第 2015822840 号	90.20	仑国用 （2015）第 08287 号	25.88	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-18 号
5	甬房权证仑（开） 字第 2015822841 号	321.87	仑国用 （2015）第 08289 号	92.36	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-19 号
6	甬房权证仑（开） 字第 2015822842 号	265.83	仑国用 （2015）第 08291 号	76.28	北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）1 幢 1-20 号
7	甬房权证仑（开）	143.26	仑国用	41.11	北仑区新碶中河路 399

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	字第 2015822843 号		(2015) 第 08297 号		号 (银泰城) 1 幢 1-21 号
8	甬房权证仑 (开) 字第 2015822844 号	125.50	仑国用 (2015) 第 08306 号	36.01	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-24 号
9	甬房权证仑 (开) 字第 2015822820 号	147.33	仑国用 (2015) 第 08298 号	42.27	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-30 号
10	甬房权证仑 (开) 字第 2015822782 号	241.18	仑国用 (2015) 第 08299 号	69.20	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-40、 2-45 号
11	甬房权证仑 (开) 字第 2015822823 号	338.72	仑国用 (2015) 第 08300 号	97.19	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-41、 2-46 号
12	甬房权证仑 (开) 字第 2015822826 号	275.01	仑国用 (2015) 第 08301 号	78.91	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-42 号
13	甬房权证仑 (开) 字第 2015822828 号	128.48	仑国用 (2015) 第 08302 号	36.87	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-43 号
14	甬房权证仑 (开) 字第 2015822780 号	190.54	仑国用 (2015) 第 08303 号	54.67	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-55 号
15	甬房权证仑 (开) 字第 2015822781 号	127.03	仑国用 (2015) 第 08310 号	36.45	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-65 号
16	甬房权证仑 (开) 字第 2015822779 号	219.71	仑国用 (2015) 第 08282 号	63.04	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-74 号
17	甬房权证仑 (开) 字第 2015822778 号	112.55	仑国用 (2015) 第 08283 号	32.29	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-77 号
18	甬房权证仑 (开) 字第 2015822796 号	107.14	仑国用 (2015) 第 08320 号	30.74	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-78 号
19	甬房权证仑 (开) 字第 2015822795 号	84.60	仑国用 (2015) 第 08321 号	24.27	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-79 号
20	甬房权证仑 (开) 字第 2015822792 号	84.60	仑国用 (2015) 第 08322 号	24.27	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-80 号

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
21	甬房权证仑(开) 字第 2015822790 号	74.46	仑国用 (2015)第 08323号	21.37	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-81 号
22	甬房权证仑(开) 字第 2015822784 号	78.42	仑国用 (2015)第 08324号	22.50	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-82 号
23	甬房权证仑(开) 字第 2015822788 号	78.42	仑国用 (2015)第 08326号	22.50	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 1-83 号
24	甬房权证仑(开) 字第 2015822807 号	295.67	仑国用 (2015)第 08327号	84.84	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-12 号
25	甬房权证仑(开) 字第 2015822806 号	213.67	仑国用 (2015)第 08330号	61.31	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-13 号
26	甬房权证仑(开) 字第 2015822804 号	187.68	仑国用 (2015)第 08331号	53.85	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-14 号
27	甬房权证仑(开) 字第 2015822803 号	287.78	仑国用 (2015)第 08334号	82.57	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-15 号
28	甬房权证仑(开) 字第 2015822801 号	323.03	仑国用 (2015)第 08337号	92.69	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-16 号
29	甬房权证仑(开) 字第 2015822799 号	274.93	仑国用 (2015)第 08340号	78.89	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-19 号
30	甬房权证仑(开) 字第 2015822797 号	236.47	仑国用 (2015)第 08328号	67.85	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-20 号
31	甬房权证仑(开) 字第 2015822794 号	209.93	仑国用 (2015)第 08349号	60.24	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-21 号
32	甬房权证仑(开) 字第 2015822793 号	529.54	仑国用 (2015)第 08329号	151.94	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-39 号
33	甬房权证仑(开) 字第 2015822791 号	255.85	仑国用 (2015)第 08335号	73.41	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-43 号
34	甬房权证仑(开) 字第 2015822789 号	151.36	仑国用 (2015)第	43.43	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-44

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	号		08347号		号
35	甬房权证仑(开) 字第 2015822787 号	277.09	仑国用 (2015)第 08345号	79.51	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-47 号
36	甬房权证仑(开) 字第 2015822786 号	145.23	仑国用 (2015)第 08343号	41.67	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-51 号
37	甬房权证仑(开) 字第 2015822802 号	201.60	仑国用 (2015)第 08341号	57.85	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-52 号
38	甬房权证仑(开) 字第 2015822800 号	150.15	仑国用 (2015)第 08278号	43.08	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-53 号
39	甬房权证仑(开) 字第 2015822798 号	192.15	仑国用 (2015)第 08285号	55.13	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-54 号
40	甬房权证仑(开) 字第 2015822805 号	163.40	仑国用 (2015)第 08279号	46.89	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-55 号
41	甬房权证仑(开) 字第 2015822785 号	134.16	仑国用 (2015)第 08280号	38.50	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-58 号
42	甬房权证仑(开) 字第 2015822783 号	246.71	仑国用 (2015)第 08281号	70.79	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 2-59 号
43	甬房权证仑(开) 字第 2015822870 号	3,196.49	仑国用 (2015)第 08257号	917.19	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 3-10 号
44	甬房权证仑(开) 字第 2015822869 号	200.43	仑国用 (2015)第 08253号	57.51	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 3-11 号
45	甬房权证仑(开) 字第 2015822868 号	225.77	仑国用 (2015)第 08252号	64.78	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 3-12 号
46	甬房权证仑(开) 字第 2015822867 号	236.37	仑国用 (2015)第 08338号	67.82	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 3-13 号
47	甬房权证仑(开) 字第 2015822866 号	181.37	仑国用 (2015)第 08256号	52.04	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 3-14 号
48	甬房权证仑(开)	244.49	仑国用	70.15	北仑区新碶中河路 399



序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	字第 2015822865 号		(2015) 第 08276 号		号 (银泰城) 1 幢 3-15 号
49	甬房权证仑 (开) 字第 2015822864 号	1,151.50	仑国用 (2015) 第 08255 号	330.41	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-16 号
50	甬房权证仑 (开) 字第 2015822863 号	715.79	仑国用 (2015) 第 08254 号	205.39	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-17 号
51	甬房权证仑 (开) 字第 2015822862 号	1,044.81	仑国用 (2015) 第 08273 号	299.79	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-18 号
52	甬房权证仑 (开) 字第 2015822861 号	193.34	仑国用 (2015) 第 08274 号	55.48	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-19 号
53	甬房权证仑 (开) 字第 2015822860 号	1,000.06	仑国用 (2015) 第 08272 号	286.95	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-20 号
54	甬房权证仑 (开) 字第 2015822859 号	188.41	仑国用 (2015) 第 08271 号	54.06	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-21 号
55	甬房权证仑 (开) 字第 2015822858 号	550.41	仑国用 (2015) 第 08270 号	157.93	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-22 号
56	甬房权证仑 (开) 字第 2015822857 号	155.91	仑国用 (2015) 第 08259 号	44.74	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-23 号
57	甬房权证仑 (开) 字第 2015822856 号	228.82	仑国用 (2015) 第 08277 号	65.66	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-24 号
58	甬房权证仑 (开) 字第 2015822855 号	329.71	仑国用 (2015) 第 08361 号	94.61	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-25 号
59	甬房权证仑 (开) 字第 2015822854 号	143.36	仑国用 (2015) 第 08363 号	41.14	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-26 号
60	甬房权证仑 (开) 字第 2015822818 号	183.31	仑国用 (2015) 第 08325 号	52.60	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-27 号
61	甬房权证仑 (开) 字第 2015822816 号	156.14	仑国用 (2015) 第 08342 号	44.80	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-28 号

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
62	甬房权证仑(开) 字第 2015822814 号	187.29	仑国用 (2015)第 08344号	53.74	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 3-29 号
63	甬房权证仑(开) 字第 2015822811 号	130.94	仑国用 (2015)第 08346号	37.57	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 3-30 号
64	甬房权证仑(开) 字第 2015822809 号	273.39	仑国用 (2015)第 08348号	78.45	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 3-31 号
65	甬房权证仑(开) 字第 2015822808 号	117.44	仑国用 (2015)第 08350号	33.70	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 3-32 号
66	甬房权证仑(开) 字第 2015822827 号	2,951.98	仑国用 (2015)第 08269号	847.03	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 4-10 号
67	甬房权证仑(开) 字第 2015822825 号	1,539.38	仑国用 (2015)第 08258号	441.70	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 4-11 号
68	甬房权证仑(开) 字第 2015822824 号	1,313.78	仑国用 (2015)第 08352号	376.97	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 4-12 号
69	甬房权证仑(开) 字第 2015822822 号	1,419.14	仑国用 (2015)第 08351号	407.20	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 4-13 号
70	甬房权证仑(开) 字第 2015822821 号	1,100.22	仑国用 (2015)第 08353号	315.69	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 4-14 号
71	甬房权证仑(开) 字第 2015822819 号	94.94	仑国用 (2015)第 08354号	27.24	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 4-15 号
72	甬房权证仑(开) 字第 2015822817 号	248.04	仑国用 (2015)第 08355号	71.17	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 4-16 号
73	甬房权证仑(开) 字第 2015822815 号	834.21	仑国用 (2015)第 08358号	239.36	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 4-17 号
74	甬房权证仑(开) 字第 2015822813 号	825.90	仑国用 (2015)第 08359号	236.98	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 4-18 号
75	甬房权证仑(开) 字第 2015822812 号	487.35	仑国用 (2015)第	139.84	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 4-19

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	号		08360号		号
76	甬房权证仑(开) 字第 2015822810 号	221.64	仑国用 (2015)第 08373号	63.60	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 4-20 号
77	甬房权证仑(开) 字第 2015822853 号	207.76	仑国用 (2015)第 08370号	59.61	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 5-2 号
78	甬房权证仑(开) 字第 2015822852 号	248.59	仑国用 (2015)第 08268号	71.33	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 5-3 号
79	甬房权证仑(开) 字第 2015822851 号	836.07	仑国用 (2015)第 08369号	239.90	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 5-4 号
80	甬房权证仑(开) 字第 2015822850 号	825.61	仑国用 (2015)第 08364号	236.90	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 5-5 号
81	甬房权证仑(开) 字第 2015822849 号	710.56	仑国用 (2015)第 08362号	203.89	北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)1幢 5-6 号
82	甬房权证仑(开) 字第 2015822833 号	82.34	仑国用 (2015)第 08247号	23.63	北仑区新碶泰山路 345 号(银泰城)1幢 345 号
83	甬房权证仑(开) 字第 2015822839 号	131.26	仑国用 (2015)第 08249号	37.66	北仑区新碶泰山路 347 号、349号(银泰城)1 幢 347、349号
84	甬房权证仑(开) 字第 2015822831 号	173.78	仑国用 (2015)第 08267号	49.86	北仑区新碶泰山路 351 号、353号(银泰城)1 幢 351、353号
85	甬房权证仑(开) 字第 2015822832 号	809.21	仑国用 (2015)第 08248号	232.19	北仑区新碶泰山路 359 号(银泰城)1幢 359 号
86	甬房权证仑(开) 字第 2015822835 号	292.69	仑国用 (2015)第 08266号	83.98	北仑区新碶泰山路 361 号(银泰城)1幢 361 号
87	甬房权证仑(开) 字第 2015822834 号	187.83	仑国用 (2015)第 08265号	53.90	北仑区新碶泰山路 363 号(银泰城)1幢 363 号
88	甬房权证仑(开) 字第 2015822830 号	729.50	仑国用 (2015)第 08264号	209.32	北仑区新碶泰山路 365 号、367号(银泰城)1 幢 365、367号
89	甬房权证仑(开)	536.73	仑国用	154.01	北仑区新碶泰山路 369

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	字第 2015822848 号		(2015) 第 08263 号		号、371 号 (银泰城) 1 幢 369、371 号
90	甬房权证仑 (开) 字第 2015822847 号	81.16	仑国用 (2015) 第 08262 号	23.29	北仑区新碶泰山路 375 号 (银泰城) 1 幢 375 号
91	甬房权证仑 (开) 字第 2015822846 号	516.22	仑国用 (2015) 第 08261 号	148.12	北仑区新碶泰山路 379 号 (银泰城) 1 幢 379 号
92	甬房权证仑 (开) 字第 2015822845 号	684.06	仑国用 (2015) 第 08260 号	196.28	北仑区新碶泰山路 381 号 (银泰城) 1 幢 381 号
93	甬房权证仑 (开) 字第 2015822829 号	115.50	仑国用 (2015) 第 08275 号	33.14	北仑区新碶泰山路 383 号 (银泰城) 1 幢 383 号
合计		<b>37,195.46</b>		<b>10,672.70</b>	

②投资性房地产

序号	土地证号	房产证号	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	仑国用 (2015) 第 07776 号	甬房权证仑 (开) 字第 2015816175 号	2,835.52	9,882.06
2	仑国用 (2015) 第 07779 号	甬房权证仑 (开) 字第 2015816174 号	1,518.15	5,290.90
3	仑国用 (2015) 第 07781 号	甬房权证仑 (开) 字第 2015806236 号	2,654.04	9,249.58
4	仑国用 (2015) 第 07782 号	甬房权证仑 (开) 字第 2015806234 号	1,373.19	4,785.71
5	仑国用 (2015) 第 07795 号	甬房权证仑 (开) 字第 2015822871 号	19,708.60	19,708.60
6	仑国用 (2015) 第 07778 号	甬房权证仑 (开) 字第 2015806235 号	2,457.04	8,563.02
7	仑国用 (2015) 第 07799 号	甬房权证仑 (开) 字第 2015816176 号	1,800.97	6,276.55
合计			<b>32,347.51</b>	<b>63,756.42</b>

2) 宁波泰悦与中国工商银行股份有限公司宁波市分行签订的《固定资产支持融资借款合同》(合同编号: 2015 年 (东门) 字 0540 号), 借款金额为 700,000,000.00 元。借款发生日期为 2015 年 9 月 10 日至 2025 年 9 月 9 日, 利率为浮动利率, 贷款用途为归还贷款。该借款为抵押、质押借款并签订了《抵押合同》(合同编号为 2015 年东门 (抵) 字 087 号)、《质押合同》(合

同编号为 2015 年东门（质）字 0169 号）。质押物为北仑银泰购物中心租金收入。抵押物涉及本次评估范围内的存货和投资性房地产，所涉及投资性房地产为房屋所有权（甬房权证仑（开）字第 2015806241 号、甬房权证仑（开）字第 2015806240 号），土地所有权（仑国用（2015）第 07783 号、仑国用（2015）第 08008 号）。涉及存货的具体情况如下：

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
1	甬房权证仑（开） 字第 2015824379 号	70.48	仑国用 （2015）第 09222 号	20.22	北仑区新碶中河路 399 号 （银泰城）1 幢 1-92 号
2	甬房权证仑（开） 字第 2015824378 号	158.82	仑国用 （2015）第 09223 号	45.57	北仑区新碶中河路 399 号 （银泰城）1 幢 1-93 号
3	甬房权证仑（开） 字第 2015824377 号	255.89	仑国用 （2015）第 09221 号	73.42	北仑区新碶中河路 399 号 （银泰城）1 幢 1-94 号
4	甬房权证仑（开） 字第 2015824376 号	239.11	仑国用 （2015）第 09192 号	68.61	北仑区新碶中河路 399 号 （银泰城）1 幢 1-95 号
5	甬房权证仑（开） 字第 2015824375 号	165.44	仑国用 （2015）第 09193 号	47.47	北仑区新碶中河路 399 号 （银泰城）1 幢 1-96 号
6	甬房权证仑（开） 字第 2015824374 号	282.78	仑国用 （2015）第 09179 号	81.14	北仑区新碶中河路 399 号 （银泰城）1 幢 1-97 号,2-72 号
7	甬房权证仑（开） 字第 2015824373 号	72.67	仑国用 （2015）第 09206 号	20.85	北仑区新碶中河路 399 号 （银泰城）1 幢 1-98 号
8	甬房权证仑（开） 字第 2015824372 号	325.49	仑国用 （2015）第 09181 号	93.39	北仑区新碶中河路 399 号 （银泰城）1 幢 1-100, 2-73 号
9	甬房权证仑（开） 字第 2015824371 号	139.04	仑国用 （2015）第 09207 号	39.9	北仑区新碶中河路 399 号 （银泰城）1 幢 1-110 号
10	甬房权证仑（开） 字第 2015824370 号	141.18	仑国用 （2015）第 09208 号	40.51	北仑区新碶中河路 399 号 （银泰城）1 幢 1-111 号
11	甬房权证仑（开） 字第 2015824369 号	350.67	仑国用 （2015）第 09183 号	100.62	北仑区新碶中河路 399 号 （银泰城）1 幢 1-126,2-79 号

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
12	甬房权证仑(开) 字第 2015824368 号	477.62	仑国用 (2015)第 09184号	137.05	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢1-127,2-80 号
13	甬房权证仑(开) 字第 2015824365 号	204.21	仑国用 (2015)第 09205号	58.6	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢1-130号
14	甬房权证仑(开) 字第 2015824364 号	247.79	仑国用 (2015)第 09204号	71.1	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢1-131号
15	甬房权证仑(开) 字第 2015824363 号	221.40	仑国用 (2015)第 09242号	63.53	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢1-132号
16	甬房权证仑(开) 字第 2015824362 号	137.98	仑国用 (2015)第 09241号	39.59	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢1-143号
17	甬房权证仑(开) 字第 2015824361 号	68.47	仑国用 (2015)第 09239号	19.65	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢1-144号
18	甬房权证仑(开) 字第 2015824360 号	140.72	仑国用 (2015)第 09211号	40.38	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢1-145号
19	甬房权证仑(开) 字第 2015824359 号	97.06	仑国用 (2015)第 09203号	27.85	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢1-146号
20	甬房权证仑(开) 字第 2015824358 号	119.63	仑国用 (2015)第 09200号	34.33	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢1-147号
21	甬房权证仑(开) 字第 2015824357 号	65.95	仑国用 (2015)第 09177号	18.92	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢1-153号
22	甬房权证仑(开) 字第 2015824356 号	81.54	仑国用 (2015)第 09199号	23.4	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢1-167号
23	甬房权证仑(开) 字第 2015824355 号	116.89	仑国用 (2015)第 09175号	33.54	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢2-60号
24	甬房权证仑(开) 字第 2015824354 号	169.59	仑国用 (2015)第 09176号	48.66	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢2-61号
25	甬房权证仑(开) 字第 2015824353 号	121.34	仑国用 (2015)第	34.82	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢2-62号

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	号		09178 号		
26	甬房权证仑(开) 字第 2015824352 号	119.70	仑国用 (2015)第 09180 号	34.35	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-63 号
27	甬房权证仑(开) 字第 2015824351 号	118.09	仑国用 (2015)第 09186 号	33.88	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-64 号
28	甬房权证仑(开) 字第 2015824350 号	175.11	仑国用 (2015)第 09155 号	50.25	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-65 号
29	甬房权证仑(开) 字第 2015824349 号	184.40	仑国用 (2015)第 09190 号	52.91	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-66 号
30	甬房权证仑(开) 字第 2015824348 号	130.91	仑国用 (2015)第 09189 号	37.56	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-67 号
31	甬房权证仑(开) 字第 2015824347 号	194.86	仑国用 (2015)第 09191 号	55.91	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-68 号
32	甬房权证仑(开) 字第 2015824346 号	95.88	仑国用 (2015)第 09073 号	27.51	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-69 号
33	甬房权证仑(开) 字第 2015824345 号	167.60	仑国用 (2015)第 09074 号	48.09	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-70 号
34	甬房权证仑(开) 字第 2015824344 号	203.92	仑国用 (2015)第 09076 号	58.51	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-74 号
35	甬房权证仑(开) 字第 2015824343 号	99.63	仑国用 (2015)第 09079 号	28.59	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-75 号
36	甬房权证仑(开) 字第 2015824342 号	162.65	仑国用 (2015)第 09081 号	46.67	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-76 号
37	甬房权证仑(开) 字第 2015824341 号	135.19	仑国用 (2015)第 09082 号	38.79	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-78 号
38	甬房权证仑(开) 字第 2015824340 号	383.36	仑国用 (2015)第 09085 号	110	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-82 号
39	甬房权证仑(开)	283.08	仑国用	81.23	北仑区新碶中河路 399 号

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	字第 2015824339 号		(2015) 第 09087 号		(银泰城) 1 幢 2-83 号
40	甬房权证仑(开) 字第 2015824338 号	300.24	仓国用 (2015) 第 09089 号	86.15	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-84 号
41	甬房权证仑(开) 字第 2015824337 号	192.56	仓国用 (2015) 第 09090 号	55.25	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-85 号
42	甬房权证仑(开) 字第 2015824336 号	123.27	仓国用 (2015) 第 09092 号	35.37	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-86 号
43	甬房权证仑(开) 字第 2015824296 号	280.44	仓国用 (2015) 第 09130 号	80.47	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-87 号
44	甬房权证仑(开) 字第 2015824295 号	398.40	仓国用 (2015) 第 09094 号	114.32	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-88 号
45	甬房权证仑(开) 字第 2015824294 号	175.11	仓国用 (2015) 第 09129 号	50.25	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-89 号
46	甬房权证仑(开) 字第 2015824293 号	121.89	仓国用 (2015) 第 09128 号	34.97	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-90 号
47	甬房权证仑(开) 字第 2015824292 号	237.63	仓国用 (2015) 第 09095 号	68.18	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-91 号
48	甬房权证仑(开) 字第 2015824291 号	123.13	仓国用 (2015) 第 09127 号	35.33	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-92 号
49	甬房权证仑(开) 字第 2015824290 号	157.90	仓国用 (2015) 第 09097 号	45.31	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-93 号
50	甬房权证仑(开) 字第 2015824289 号	238.59	仓国用 (2015) 第 09124 号	68.46	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-94 号
51	甬房权证仑(开) 字第 2015824288 号	150.48	仓国用 (2015) 第 09099 号	43.18	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-95 号
52	甬房权证仑(开) 字第 2015824287 号	247.04	仓国用 (2015) 第 09220 号	70.88	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-96 号



序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
53	甬房权证仑(开) 字第 2015824286 号	469.49	仑国用 (2015)第 09227号	134.71	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢2-97号
54	甬房权证仑(开) 字第 2015824285 号	91.91	仑国用 (2015)第 09219号	26.37	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢2-98号
55	甬房权证仑(开) 字第 2015824284 号	185.93	仑国用 (2015)第 09229号	53.35	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢3-33号
56	甬房权证仑(开) 字第 2015824283 号	91.55	仑国用 (2015)第 09230号	26.27	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢3-34号
57	甬房权证仑(开) 字第 2015824282 号	111.54	仑国用 (2015)第 09218号	32	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢3-35号
58	甬房权证仑(开) 字第 2015824281 号	160.28	仑国用 (2015)第 09217号	45.99	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢3-36号
59	甬房权证仑(开) 字第 2015824280 号	233.32	仑国用 (2015)第 09232号	66.95	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢3-37号
60	甬房权证仑(开) 字第 2015824279 号	112.74	仑国用 (2015)第 09216号	32.35	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢3-38号
61	甬房权证仑(开) 字第 2015824278 号	167.16	仑国用 (2015)第 09233号	47.96	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢3-39号
62	甬房权证仑(开) 字第 2015824277 号	176.05	仑国用 (2015)第 09235号	50.52	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢3-40号
63	甬房权证仑(开) 字第 2015824276 号	124.99	仑国用 (2015)第 09215号	35.86	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢3-41号
64	甬房权证仑(开) 字第 2015824275 号	477.35	仑国用 (2015)第 09236号	136.97	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢3-42号
65	甬房权证仑(开) 字第 2015824274 号	374.53	仑国用 (2015)第 09237号	107.47	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢3-43号
66	甬房权证仑(开) 字第 2015824273 号	95.12	仑国用 (2015)第	27.29	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢3-44号

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	号		09212 号		
67	甬房权证仑(开) 字第 2015824272 号	154.71	仑国用 (2015) 第 09238 号	44.39	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-45 号
68	甬房权证仑(开) 字第 2015824271 号	74.15	仑国用 (2015) 第 09213 号	21.28	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-46 号
69	甬房权证仑(开) 字第 2015824270 号	129.08	仑国用 (2015) 第 09214 号	37.04	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-47 号
70	甬房权证仑(开) 字第 2015824269 号	1,710.84	仑国用 (2015) 第 09131 号	490.9	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-48 号
71	甬房权证仑(开) 字第 2015824268 号	305.94	仑国用 (2015) 第 09133 号	87.79	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-49 号
72	甬房权证仑(开) 字第 2015824267 号	267.76	仑国用 (2015) 第 09134 号	76.83	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-50 号
73	甬房权证仑(开) 字第 2015824266 号	380.38	仑国用 (2015) 第 09139 号	109.14	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-51 号
74	甬房权证仑(开) 字第 2015824265 号	172.31	仑国用 (2015) 第 09142 号	49.44	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-52 号
75	甬房权证仑(开) 字第 2015824264 号	116.38	仑国用 (2015) 第 09148 号	33.39	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-53 号
76	甬房权证仑(开) 字第 2015824263 号	228.19	仑国用 (2015) 第 09144 号	65.48	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-54 号
77	甬房权证仑(开) 字第 2015824262 号	118.81	仑国用 (2015) 第 09147 号	34.09	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-55 号
78	甬房权证仑(开) 字第 2015824261 号	150.76	仑国用 (2015) 第 09152 号	43.26	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-56 号
79	甬房权证仑(开) 字第 2015824260 号	227.80	仑国用 (2015) 第 09154 号	65.36	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-57 号
80	甬房权证仑(开)	143.64	仑国用	41.22	北仑区新碶中河路 399 号

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	字第 2015824259 号		(2015) 第 09122 号		(银泰城) 1 幢 3-58 号
81	甬房权证仑(开) 字第 2015824258 号	235.70	仓国用 (2015) 第 09098 号	67.63	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-59 号
82	甬房权证仑(开) 字第 2015824257 号	442.52	仓国用 (2015) 第 09096 号	126.97	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-60 号
83	甬房权证仑(开) 字第 2015824256 号	87.75	仓国用 (2015) 第 09093 号	25.18	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 3-61 号
84	甬房权证仑(开) 字第 2015824255 号	66.56	仓国用 (2015) 第 09091 号	19.1	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-21 号
85	甬房权证仑(开) 字第 2015824254 号	260.26	仓国用 (2015) 第 09135 号	74.68	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-22 号
86	甬房权证仑(开) 字第 2015824253 号	653.66	仓国用 (2015) 第 09140 号	187.56	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-23 号
87	甬房权证仑(开) 字第 2015824335 号	565.98	仓国用 (2015) 第 09088 号	162.4	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-24 号
88	甬房权证仑(开) 字第 2015824334 号	614.53	仓国用 (2015) 第 09141 号	176.33	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-25 号
89	甬房权证仑(开) 字第 2015824333 号	210.30	仓国用 (2015) 第 09086 号	60.34	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-26 号
90	甬房权证仑(开) 字第 2015824332 号	397.58	仓国用 (2015) 第 09084 号	114.08	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-27 号
91	甬房权证仑(开) 字第 2015824331 号	1,570.65	仓国用 (2015) 第 09143 号	450.68	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-28 号
92	甬房权证仑(开) 字第 2015824330 号	281.78	仓国用 (2015) 第 09080 号	80.85	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-29 号
93	甬房权证仑(开) 字第 2015824329 号	245.90	仓国用 (2015) 第 09145 号	70.56	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 4-30 号

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
94	甬房权证仑(开) 字第 2015824328 号	349.56	仑国用 (2015)第 09078号	100.3	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢4-31号
95	甬房权证仑(开) 字第 2015824327 号	263.12	仑国用 (2015)第 09075号	75.5	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢4-32号
96	甬房权证仑(开) 字第 2015824326 号	282.67	仑国用 (2015)第 09083号	81.11	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢4-33号
97	甬房权证仑(开) 字第 2015824325 号	172.11	仑国用 (2015)第 09077号	49.38	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢4-34号
98	甬房权证仑(开) 字第 2015824324 号	157.91	仑国用 (2015)第 09070号	45.31	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢4-35号
99	甬房权证仑(开) 字第 2015824323 号	152.89	仑国用 (2015)第 09068号	43.87	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢4-36号
100	甬房权证仑(开) 字第 2015824322 号	219.33	仑国用 (2015)第 09111号	62.93	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢4-37号
101	甬房权证仑(开) 字第 2015824321 号	402.26	仑国用 (2015)第 09113号	115.42	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢4-38号
102	甬房权证仑(开) 字第 2015824320 号	80.72	仑国用 (2015)第 09105号	23.16	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢4-39号
103	甬房权证仑(开) 字第 2015824318 号	261.38	仑国用 (2015)第 09106号	75	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢5-7号
104	甬房权证仑(开) 字第 2015824316 号	66.68	仑国用 (2015)第 09109号	19.13	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢5-8号
105	甬房权证仑(开) 字第 2015824314 号	620.86	仑国用 (2015)第 09210号	178.15	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢5-9号
106	甬房权证仑(开) 字第 2015824311 号	504.70	仑国用 (2015)第 09114号	144.82	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢5-10号
107	甬房权证仑(开) 字第 2015824310 号	747.48	仑国用 (2015)第	214.48	北仑区新碶中河路399号 (银泰城)1幢5-11号

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	号		09123 号		
108	甬房权证仑(开) 字第 2015824309 号	431.28	仑国用 (2015) 第 09117 号	123.75	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-12 号
109	甬房权证仑(开) 字第 2015824308 号	1,553.58	仑国用 (2015) 第 09100 号	445.78	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-13 号
110	甬房权证仑(开) 字第 2015824307 号	363.72	仑国用 (2015) 第 09118 号	104.36	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-15 号
111	甬房权证仑(开) 字第 2015824306 号	158.84	仑国用 (2015) 第 09104 号	45.58	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-16 号
112	甬房权证仑(开) 字第 2015824305 号	299.87	仑国用 (2015) 第 09116 号	86.04	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-17 号
113	甬房权证仑(开) 字第 2015824304 号	127.20	仑国用 (2015) 第 09110 号	36.5	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-18 号
114	甬房权证仑(开) 字第 2015824303 号	124.71	仑国用 (2015) 第 09112 号	35.78	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-19 号
115	甬房权证仑(开) 字第 2015824302 号	165.19	仑国用 (2015) 第 09115 号	47.4	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-20 号
116	甬房权证仑(开) 字第 2015824301 号	154.20	仑国用 (2015) 第 09103 号	44.25	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-21 号
117	甬房权证仑(开) 字第 2015824300 号	227.22	仑国用 (2015) 第 09119 号	65.2	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-22 号
118	甬房权证仑(开) 字第 2015824299 号	351.40	仑国用 (2015) 第 09102 号	100.83	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-23 号
119	甬房权证仑(开) 字第 2015824298 号	78.26	仑国用 (2015) 第 09101 号	22.46	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-24 号
120	甬房权证仑(开) 字第 2015824297 号	211.34	仑国用 (2015) 第 09121 号	60.64	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 5-25 号
121	甬房权证仑(开)	500.57	仑国用	143.63	北仑区新碶泰山路 395

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	字第 2015824366 号		(2015) 第 09209 号		号、397 号 (银泰城) 1 幢泰山路 395、397
122	甬房权证仑 (开) 字第 2015824806 号	170.71	仓国用 (2015) 第 09278 号	48.98	北仑区新碶泰山路 399 号 (银泰城) 1 幢 399 号
合计		<b>31,558.46</b>		<b>9055.26</b>	

3) 2018 年 10 月 24 日云南城投与九江银行股份有限公司签订编号为 JK201810235239001 《综合授信合同》，综合授信额度为 70,000.00 万元，使用期限自 2018 年 10 月 24 日起至 2019 年 10 月 24 日止，由抵押人云南城投洱海置业有限公司、宁波泰悦以其依法拥有的可以抵押的国有建设用地使用权、商业门面提供抵押担保，抵押合同编号为 DY20181023523900、DY201810235239002。

同时宁波泰悦与九江银行股份有限公司签订《最高额抵押合同》，为确保九江银行与云南城投债务的偿还，宁波泰悦以自有财产提供抵押担保，最高额抵押担保的债权范围为编号 JK201810235239001 《综合授信合同》，抵押最高本金限额为 24,000.00 万元，抵押额度有效期自 2018 年 10 月 29 日起至 2019 年 10 月 29 日止，抵押物为未售商铺 79 套，抵押物清单如下：

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载使 用权面积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
1	甬房权证仑 (开) 字第 2015846571 号	589.91	仓国用 (2015) 第 19200 号	188.58	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-1 号
2	甬房权证仑 (开) 字第 2015846572 号	104.50	仓国用 (2015) 第 19201 号	104.5	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-4 号
3	甬房权证仑 (开) 字第 2015846513 号	115.07	仓国用 (2015) 第 19187 号	115.07	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-5 号
4	甬房权证仑 (开) 字第 2015846507 号	63.64	仓国用 (2015) 第 19180 号	18.26	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-25 号
5	甬房权证仑 (开) 字第 2015846558 号	112.65	仓国用 (2015) 第 19179 号	32.32	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-27 号
6	甬房权证仑 (开) 字第 2015846519	108.72	仓国用 (2015) 第	108.72	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载使 用权面积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	号		19186号		-1-27号
7	甬房权证仑(开) 字第2015846565 号	119.25	仑国用 (2015)第 19177号	34.22	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-28号
8	甬房权证仑(开) 字第2015846522 号	79.07	仑国用 (2015)第 19185号	79.07	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-34号
9	甬房权证仑(开) 字第2015846528 号	78.52	仑国用 (2015)第 19184号	78.52	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-36号
10	甬房权证仑(开) 字第2015846537 号	80.18	仑国用 (2015)第 19183号	80.18	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-37号
11	甬房权证仑(开) 字第2015846543 号	79.11	仑国用 (2015)第 19182号	79.11	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-38号
12	甬房权证仑(开) 字第2015846551 号	75.10	仑国用 (2015)第 19156号	75.1	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-39号
13	甬房权证仑(开) 字第2015846555 号	62.91	仑国用 (2015)第 19155号	62.91	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-40号
14	甬房权证仑(开) 字第2015846566 号	60.59	仑国用 (2015)第 19223号	60.59	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-41号
15	甬房权证仑(开) 字第2015846503 号	85.84	仑国用 (2015)第 19224号	85.84	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-42号
16	甬房权证仑(开) 字第2015846504 号	133.81	仑国用 (2015)第 19215号	133.81	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-43号
17	甬房权证仑(开) 字第2015846506 号	69.78	仑国用 (2015)第 19213号	69.78	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-44号
18	甬房权证仑(开) 字第2015846508 号	79.30	仑国用 (2015)第 19225号	79.3	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-46号
19	甬房权证仑(开) 字第2015846509 号	83.02	仑国用 (2015)第 19226号	83.02	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-47号
20	甬房权证仑(开)	91.91	仑国用	91.91	北仑区新碶中河路

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载使 用权面积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	字第 2015846512 号		(2015) 第 19227 号		399 号 (银泰城) 1 幢 -1-48 号
21	甬房权证仑 (开) 字第 2015846531 号	68.21	仓国用 (2015) 第 19228 号	68.21	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-54 号
22	甬房权证仑 (开) 字第 2015846539 号	127.93	仓国用 (2015) 第 19229 号	127.93	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-55 号
23	甬房权证仑 (开) 字第 2015846545 号	82.36	仓国用 (2015) 第 19237 号	82.36	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-100 号
24	甬房权证仑 (开) 字第 2015846547 号	143.75	仓国用 (2015) 第 19236 号	143.75	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-101 号
25	甬房权证仑 (开) 字第 2015846553 号	88.87	仓国用 (2015) 第 19233 号	88.87	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-102 号
26	甬房权证仑 (开) 字第 2015846560 号	89.25	仓国用 (2015) 第 19176 号	89.25	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-103 号
27	甬房权证仑 (开) 字第 2015846564 号	89.25	仓国用 (2015) 第 19175 号	89.25	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-104 号
28	甬房权证仑 (开) 字第 2015846570 号	89.25	仓国用 (2015) 第 19174 号	89.25	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-105 号
29	甬房权证仑 (开) 字第 2015846563 号	72.65	仓国用 (2015) 第 19219 号	20.85	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-117 号
30	甬房权证仑 (开) 字第 2015846568 号	76.01	仓国用 (2015) 第 19221 号	21.81	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-118 号
31	甬房权证仑 (开) 字第 2015846516 号	87.02	仓国用 (2015) 第 19222 号	24.97	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-119 号
32	甬房权证仑 (开) 字第 2015846520 号	99.74	仓国用 (2015) 第 19239 号	28.62	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-120 号
33	甬房权证仑 (开) 字第 2015846524 号	58.55	仓国用 (2015) 第 19211 号	16.8	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 1-124 号



序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载使 用权面积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
34	甬房权证仑(开) 字第 2015846530 号	92.69	仑国用 (2015)第 19248号	26.6	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-133号
35	甬房权证仑(开) 字第 2015846535 号	79.41	仑国用 (2015)第 19210号	22.79	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-134号
36	甬房权证仑(开) 字第 2015846544 号	69.80	仑国用 (2015)第 19209号	20.03	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-135号
37	甬房权证仑(开) 字第 2015846548 号	65.51	仑国用 (2015)第 19208号	18.8	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-137号
38	甬房权证仑(开) 字第 2015846554 号	74.03	仑国用 (2015)第 19206号	21.24	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-138号
39	甬房权证仑(开) 字第 2015846561 号	83.86	仑国用 (2015)第 19194号	24.06	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-139号
40	甬房权证仑(开) 字第 2015846567 号	95.91	仑国用 (2015)第 19195号	27.52	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-140号
41	甬房权证仑(开) 字第 2015846500 号	128.81	仑国用 (2015)第 19207号	36.96	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-58号
42	甬房权证仑(开) 字第 2015846501 号	138.47	仑国用 (2015)第 19205号	39.73	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-60号
43	甬房权证仑(开) 字第 2015846502 号	104.02	仑国用 (2015)第 19217号	29.85	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-61号
44	甬房权证仑(开) 字第 2015846511 号	104.64	仑国用 (2015)第 19220号	30.02	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-62号
45	甬房权证仑(开) 字第 2015846515 号	90.51	仑国用 (2015)第 19212号	25.97	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-70号
46	甬房权证仑(开) 字第 2015846541 号	92.23	仑国用 (2015)第 19214号	26.46	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-71号
47	甬房权证仑(开) 字第 2015846552	95.40	仑国用 (2015)第	27.37	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载使 用权面积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	号		19216号		1-72号
48	甬房权证仑(开) 字第2015846556 号	99.89	仑国用 (2015)第 19218号	28.66	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 1-73号
49	甬房权证仑(开) 字第2015846549 号	224.74	仑国用 (2015)第 19230号	224.74	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-80号
50	甬房权证仑(开) 字第2015846557 号	113.77	仑国用 (2015)第 19231号	113.77	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-81号
51	甬房权证仑(开) 字第2015846523 号	113.77	仑国用 (2015)第 19232号	113.77	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-82号
52	甬房权证仑(开) 字第2015846527 号	73.36	仑国用 (2015)第 19238号	73.36	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-83号
53	甬房权证仑(开) 字第2015846534 号	65.87	仑国用 (2015)第 19234号	65.87	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-85号
54	甬房权证仑(开) 字第2015846540 号	105.04	仑国用 (2015)第 19235号	105.04	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-99号
55	甬房权证仑(开) 字第2015846518 号	183.41	仑国用 (2015)第 19173号	183.41	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-106号
56	甬房权证仑(开) 字第2015846521 号	80.88	仑国用 (2015)第 19172号	80.88	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-107号
57	甬房权证仑(开) 字第2015846526 号	80.99	仑国用 (2015)第 19171号	80.99	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-108号
58	甬房权证仑(开) 字第2015846532 号	80.99	仑国用 (2015)第 19178号	80.99	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-109号
59	甬房权证仑(开) 字第2015846538 号	80.78	仑国用 (2015)第 19170号	80.78	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-110号
60	甬房权证仑(开) 字第2015846546 号	80.99	仑国用 (2015)第 19167号	80.99	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 -1-112号
61	甬房权证仑(开)	100.38	仑国用	100.38	北仑区新碶中河路

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载使 用权面积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
	字第 2015846550 号		(2015) 第 19154 号		399 号 (银泰城) 1 幢 -1-133 号
62	甬房权证仑 (开) 字第 2015846559 号	100.66	仓国用 (2015) 第 19163 号	100.66	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-134 号
63	甬房权证仑 (开) 字第 2015846562 号	151.42	仓国用 (2015) 第 19164 号	151.42	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-135 号
64	甬房权证仑 (开) 字第 2015846569 号	110.19	仓国用 (2015) 第 19162 号	110.19	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-138 号
65	甬房权证仑 (开) 字第 2015846494 号	126.07	仓国用 (2015) 第 19161 号	126.07	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-139 号
66	甬房权证仑 (开) 字第 2015846495 号	82.56	仓国用 (2015) 第 19159 号	82.56	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-140 号
67	甬房权证仑 (开) 字第 2015846496 号	97.28	仓国用 (2015) 第 19158 号	97.28	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-141 号
68	甬房权证仑 (开) 字第 2015846497 号	95.70	仓国用 (2015) 第 19157 号	95.7	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-142 号
69	甬房权证仑 (开) 字第 2015846498 号	95.70	仓国用 (2015) 第 19160 号	95.7	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-143 号
70	甬房权证仑 (开) 字第 2015846499 号	95.21	仓国用 (2015) 第 19240 号	95.21	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-144 号
71	甬房权证仑 (开) 字第 2015846505 号	124.56	仓国用 (2015) 第 19181 号	124.56	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 -1-145 号
72	甬房权证仑 (开) 字第 2015846510 号	148.33	仓国用 (2015) 第 19202 号	42.56	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-23 号
73	甬房权证仑 (开) 字第 2015846514 号	119.56	仓国用 (2015) 第 19196 号	34.31	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-30 号
74	甬房权证仑 (开) 字第 2015846517 号	132.49	仓国用 (2015) 第 19203 号	38.02	北仑区新碶中河路 399 号 (银泰城) 1 幢 2-31 号

序号	房产证证书编号	房产证载 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证编号	土地证载使 用权面积 (m <sup>2</sup> )	抵押物处所
75	甬房权证仑(开) 字第 2015846525 号	87.02	仑国用 (2015)第 19204号	24.97	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 2-35号
76	甬房权证仑(开) 字第 2015846529 号	134.40	仑国用 (2015)第 19249号	38.56	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 2-36号
77	甬房权证仑(开) 字第 2015846542 号	103.66	仑国用 (2015)第 19197号	29.74	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 2-37号
78	甬房权证仑(开) 字第 2015846536 号	104.70	仑国用 (2015)第 19198号	30.04	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 2-38号
79	甬房权证仑(开) 字第 2015846533 号	100.24	仑国用 (2015)第 19199号	28.76	北仑区新碶中河路 399号(银泰城)1幢 2-48号
<b>合计</b>		<b>8,255.62</b>		<b>5690.07</b>	

截至评估基准日，九江银行股份有限公司的贷款已还清，该笔贷款还在存续期，抵押已到期，但还未办理解押，相关资产还在抵押中。

### (3) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至本报告出具日，宁波泰悦不存在其他法律、经济等未决事项。对于相关诉讼仲裁庭裁决结果明确的事项，被评估单位已计提了相关负债，本次评估按核实后的账面值评估。对于相关诉讼、仲裁庭裁决结果尚未明确的，本次评估未再考虑相关事项对评估值的影响。

### (4) 其他需要说明的事项

根据宁波泰悦与云创商业管理(杭州)有限公司北仑分公司签订的《商业物业租赁管理合同》(简称“《管理合同》”),宁波泰悦将北仑银泰城购物中心整租给云创商业管理(杭州)有限公司北仑分公司,期限为2018年7月1日至2028年6月30日。宁波泰悦与云创商业管理(杭州)有限公司北仑分公司签订《补充协议》就《管理合同》中的第2.1.4条、2.1.5条、5.2条作出了补充修改,2022年及后续年度的整租租赁费用组成、抽成比例、工程改造基金计提比例等将根据按照市场化原则再行确定。此外,云创商业管理(杭州)有限公司北仑分公司实为宁波泰悦关联方。且2022年及管理期限内后续年度整租租赁费用组成、抽成

比例、工程改造基金计提比例等存在不确定性，故本次评估在 2022 年及以后年度现金流预测时未考虑《商业物业租赁合同》及《补充协议》中约定的事项对委估资产现金流产生的影响，而是直接根据购物中心实际与租户签订的租赁合同、综合物管服务合同等及其对应的成本费用来对委估资产的现金流进行预测。

## （六）宁波银泰

### 1、评估概况

#### （1）评估结果

根据北京亚超出具的评估说明，本次以 2019 年 12 月 31 日为基准日对宁波银泰 70% 股权价值采用了资产基础法和收益法分别进行了评估。

宁波银泰评估基准日净资产账面价值为 84,703.99 万元。经资产基础法评估，宁波银泰股东全部权益价值为 94,539.98 万元，评估增值 9,836.00 万元，增值率 11.61 %。

经收益法评估，宁波银泰股东全部权益评估价值为 91,007.83 万元，评估增值 6,303.84 万元，增值率 7.44%。

#### （2）不同评估方法的评估值的差异及原因

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 3,532.15 万元，差异率为 3.74%。

由于在资产基础法评估时，宁波银泰的主要资产宁波东银泰城购物中心是采用收益法进行评估，其原理与整体收益法评估思路相同，而整体收益法评估时，经营现金流主要是由宁波东银泰城购物中心贡献，故，两种评估方法的评估结果差异较小。两种方法存在差异主要是因为：整体收益法是通过模拟存货的去化时间并折现来计算存货的估值，资产基础法则是通过考虑适当数额税后净利润的扣除来反映去化时间对开发产品估值的影响，两种方法从两个角度考虑了去化时间对存货估值的影响，导致收益法和资产基础法的评估结果存在差异。

#### （3）选取资产基础法评估作价的原因

考虑到宁波银泰的存货是尾盘项目，未来经营的核心资产是投资性房地产，

并结合本次评估目的，故选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

## 2、评估具体情况

### (1) 资产基础法评估情况

#### 1) 各项资产及负债评估结果

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	94,415.68	105,797.48	11,381.80	12.05
非流动资产	245,000.90	243,455.10	-1,545.80	-0.63
其中：长期股权投资	0.00	-1,581.05	-1,581.05	-
投资性房地产	242,814.12	242,814.12	-	-
固定资产	10.06	45.32	35.26	350.50
无形资产	3.44	3.44	-	-
递延所得税资产	2,173.28	2,173.28	-	-
<b>资产总计</b>	<b>339,416.58</b>	<b>349,252.58</b>	<b>9,836.00</b>	<b>2.90</b>
流动负债	122,220.85	122,220.85	-	-
非流动负债	132,491.75	132,491.75	-	-
<b>负债合计</b>	<b>254,712.60</b>	<b>254,712.60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>84,703.99</b>	<b>94,539.98</b>	<b>9,836.00</b>	<b>11.61</b>

#### 2) 主要的增减值原因分析

##### A. 存货

存货评估增值的主要原因为：被评估单位存货的账面价值为开发产品的成本价，本次评估对开发产品采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后评估价值高于账面成本，形成评估增值。

##### B. 长期股权投资

长期股权投资评估减值的主要原因为：宁波银泰 100% 持股的子公司宁波银泰城商业管理有限公司无实质经营业务，并且宁波银泰未实际出资，导致宁波银泰城商业管理有限公司连年亏损，故，宁波银泰的长期股权投资评估减值。

##### C. 固定资产—设备类

固定资产评估净值增值的主要原因是部分委估设备的会计折旧年限低于评估所选取的经济耐用年限，故形成评估增值。委估设备的会计折旧年限为 3-5 年，

经济耐用年限为 5-6 年。

(2) 收益法评估情况

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

1) 经营性资产 (P)

经过计算，宁波银泰经营性资产评估价值如下：

单位：万元

明细项	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 及以后年度
<b>自由现金流</b>						
EBIT	11,252.78	10,089.79	13,786.44	10,200.75	10,885.87	
(调整的所得税)	-1,482.41	-1,130.64	-1,604.51	-708.09	-879.37	
EBIAT	9,770.36	8,959.15	12,181.93	9,492.66	10,006.50	
折旧	4.57	-	3.24	3.24	3.24	
摊销	3.44	-	2.00	2.00	2.00	
营运流动资金减少(增加)	8,318.54	19,492.55	16,548.95	80.38	142.56	
长期经营性负债增加(减少)	-	-	-	-	-	
(固定资产购建)	-	-	-16.70	-3.24	-3.24	
(无形资产购建)	-	-	-9.98	-2.00	-2.00	
<b>无杠杆自由现金流</b>	<b>18,096.91</b>	<b>28,451.70</b>	<b>28,709.43</b>	<b>9,573.05</b>	<b>10,149.06</b>	
<b>预测期现金流折现</b>						
WACC	6.10%	6.10%	6.10%	5.79%	5.79%	
折现年份	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现因子	0.9708	0.9150	0.8625	0.8212	0.7763	
预测期现金流的现值	17,569.23	26,034.71	24,760.84	7,861.78	7,878.80	171,874.33
<b>经营性资产评估价值</b>	<b>285,871.43</b>					

## 2) 溢余资产 (C1)

截至评估基准日, 被评估单位的溢余资产为货币资金, 账面价值为 1,585.36 万元, 评估价值为 1,585.36 万元。

## 3) 非经营性资产 (C2)

被评估单位的非经营性资产的账面价值、评估价值及调整原因详见下表:

单位: 万元

科目	账面价值	属于非经营性资产的账面金额	评估价值	调整原因
应收账款	34.64	34.64	34.64	主要为房款、租金收入、物管费, 未参与本次经营性现金流的变动
其他应收款	36,612.35	36,612.35	36,612.35	主要为内部往来, 未参与本次经营性现金流的变动
其他流动资产	385.51	385.51	385.51	主要为预缴的增值税, 未参与本次经营性现金流的变动
长期股权投资	-	-	-1,581.05	单独进行估值、非经营性资产加回
递延所得税资产	2,173.28	2,173.28	2,173.28	主要为预提的土增对应的递延所得税资产, 未参与本次经营性现金流的变动
<b>合计</b>	<b>39,205.77</b>	<b>39,205.77</b>	<b>37,624.72</b>	

具体的评估过程详见各科目的资产基础法评估说明。

综上, 非经营性资产的评估价值为 37,624.72 万元。

## 4) 非经营性负债 (C3)

被评估单位的非经营性负债的账面价值、评估价值及调整原因详见下表:

单位: 万元

科目	账面价值	属于非经营性负债的账面金额	评估价值	调整原因
应付账款	32,548.05	32,548.05	32,548.05	主要为工程款和暂估工程款, 未参与本次经营性现金流的变动
预收款项	14,218.36	581.23	581.23	除预收的房款外, 其他的考虑为非经营性负债
应付职工薪酬	519.13	519.13	519.13	未参与本次经营性现金流的变动
应交税费	868.4	868.4	868.4	未参与本次经营性现金流的变



科目	账面价值	属于非经营性 负债的账面金 额	评估价值	调整原因
				动
其他应付款	61,971.49	61,971.49	61,971.49	主要为内部往来款，未参与本次经营性现金流的变动
递延所得税 负债	7,001.78	7,001.78	-	主要为投资性房地产公允价值调整、税法允许加速扣除固定资产折旧计提的递延所得税负债，未参与本次经营性现金流的变动
<b>合计</b>	<b>117,127.20</b>	<b>103,490.07</b>	96,488.29	

具体的评估过程详见各科目的资产基础法评估说明。

综上，非经营性负债的评估价值为 96,488.29 万元。

### 5) 企业价值 (V)

$$V = P + C_1 + C_2 - C_3$$

$$= 285,871.43 + 1,585.36 + 37,624.72 - 96,488.29$$

$$= 228,593.22 \text{ 万元}$$

### 6) 付息负债 (D)

宁波银泰的付息负债包括一年内到期非流动负债、长期借款，账面价值 137,585.39 万元，评估价值 137,585.39 万元。

### 7) 股东全部权益价值 (E) 评估结论

$$E = V - D$$

$$= 228,593.22 - 137,585.39$$

$$= 91,007.83 \text{ 万元}$$

通过上述计算，宁波银泰采用收益法计算的股东全部权益评估价值为 91,007.83 万元，评估增值 6,303.84 万元，增值率 7.44%。

## 3、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

### (1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

#### 1) 宁波东银泰城购物中心

截至评估基准日，宁波银泰申报评估的宁波东银泰城购物中心建筑面积为 224,159.90 m<sup>2</sup>（其中产权面积为 197,454.22 m<sup>2</sup>），截至评估基准日，未办理产权的建筑面积为 26,705.68 m<sup>2</sup>，该面积由宁波银泰提供，评估专业人员通过现场盘点、核对实测报告和审计成本分摊底稿来对委估资产的面积进行核实，宁波银泰承诺其申报评估的投资性房地产的产权为其所有。若评估报告出具后，宁波银泰取得未办理产权部分的房产证（或不动产权证），评估报告使用者应关注房产证（或不动产权证）的证载情况对本次评估价值的影响，并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

## 2) 宁波东银泰城 D3-5#地块 351 个车位

D3-5#地块 351 个车位，建筑面积为 4,998.90 m<sup>2</sup>，截至评估基准日，均未办理产权。351 个车位的建筑面积由宁波银泰提供，评估专业人员通过现场盘点、核对实测报告和审计成本分摊底稿来对委估资产的面积进行核实，宁波银泰承诺其申报评估的投资性房地产的产权为其所有。若评估报告出具后，宁波银泰取得未办理产权部分的房产证（或不动产权证），评估报告使用者应关注房产证（或不动产权证）的证载情况对本次评估价值的影响，并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

## (2) 评估基准日存在的抵押担保事项

### 1) 质押事项

根据上市公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017 年盘贷字 011 号”《人民币借款合同》和“2018 年盘质字 011 号”《质押合同》，上市公司作为出质人将其持有的宁波银泰股权 21,000 万股全部质押给中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行，出质期限 2019 年 4 月 2 日至 2024 年 8 月 15 日。

### 2) 抵押事项

根据宁波银泰与交银金融租赁有限责任公司于 2018 年 5 月 25 日签订的《存量房屋买卖合同》（合同编号为交银租赁买字 20180057 号），出让方宁波银泰将存量房屋宁波东部银泰城购物中心（地上 4 层，建筑面积为 128,397.81 m<sup>2</sup>，地下 2 层，总建筑面积为 69,056.41 m<sup>2</sup>）出售给受让方交银金融租赁有限责任公司，成交价格为 150,000.00 万元。根据宁波银泰与交银金融租赁有限责任公司签订的《融资租赁合同（回租）》（合同编号为交银租赁字 20180057 号），宁波银泰承租使用宁波东部银泰城购物中心，租赁物总价款为 150,000.00 万元，保证金额为

4,500.00 万元，咨询服务费为 5,761.00 万元，租赁期限为 96 个月（约），执行利率为同期贷款基准利率上浮 27%。该融资租赁由中国银泰投资有限公司担保并签订《担保合同》（合同编号为交银租赁保字 20180057 号）。该融资租赁签订了《抵押合同》（合同编号为交银租赁抵字 20180057 号）抵押物情况如下表：

序号	证号	权利性质	用途	面积（土地）m <sup>2</sup>	面积（房屋）m <sup>2</sup>	使用期限
1	浙（2018）宁波市鄞州不动产权第 0066344 号	出让/自建房	批发零售用地/商业	6,555.70	22,810.94	至 2053 年 12 月 29 日止
2	浙（2018）宁波市鄞州不动产权第 0066345 号	出让/自建房	批发零售用地/商业	8,389.95	29,193.30	至 2053 年 12 月 29 日止
3	浙（2018）宁波市鄞州不动产权第 0066346 号	出让/自建房	批发零售用地/商业	8,895.50	30,952.42	至 2053 年 12 月 29 日止
4	浙（2018）宁波市鄞州不动产权第 0066347 号	出让/自建房	批发零售用地/商业	3,467.66	12,065.94	至 2053 年 12 月 29 日止
5	浙（2018）宁波市鄞州不动产权第 0066348 号	出让/自建房	批发零售用地/商业	9,591.80	33,375.21	至 2053 年 12 月 29 日止
6	浙（2018）宁波市鄞州不动产权第 0078149 号	出让/自建房	批发零售用地/其他	22,213.03	22,213.03	至 2053 年 12 月 29 日止
7	浙（2018）宁波市鄞州不动产权第 0078147 号	出让/自建房	批发零售用地/其他	16,875.53	16,875.53	至 2053 年 12 月 29 日止
8	浙（2018）宁波市鄞州不动产权第 0078148 号	出让/自建房	批发零售用地/其他	29,967.85	29,967.85	至 2053 年 12 月 29 日止

本次评估，未考虑上述质押、抵押事项对评估结论的影响。

### （3）影响生产经营活动和财务状况的重大合同事项

根据宁波银泰与云创商业管理（杭州）有限公司宁波分公司签订的《商业物业租赁合同》，宁波银泰将宁波东银泰城购物中心整租给云创商业管理（杭州）有限公司宁波分公司，整租租金由基础租金和抽成租金两部分构成，租赁期限为 2018 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。根据宁波银泰与云创商业管理（杭州）有限公司宁波分公司签订的《补充协议》：“2022 年及租赁期限内后续年度租赁费用的组成、抽成比例由宁波银泰和云创商业管理（杭州）有限公司宁波分公司根据商业管理市场平均水平并按照市场化原则再行确定”，由于宁波银泰和云创商业管理（杭州）有限公司宁波分公司为关联方，且 2022 年及租赁期限

内后续年度租赁费用的组成、抽成比例的不确定性，故，本次评估在 2022 年及以后年度现金流的预测时未考虑《商业物业租赁合同》及其补充协议中约定的事项对委估资产现金流产生的影响，而是直接根据购物中心实际与租户签订的租赁合同、综合物管服务合同等及其对应的成本费用来对委估资产的现金流进行预测。若评估报告出具后，宁波银泰与云创商业管理（杭州）有限公司宁波分公司对 2022 年及以后年度租赁费用组成、抽成比例等进行了明确，报告使用者应关注相关条款对本次评估价值的影响，并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

## （七）黑龙江银泰

### 1、评估概况

#### （1）评估结果

根据北京亚超出具的评估说明，本次以 2019 年 12 月 31 日为基准日对黑龙江银泰 70% 股权价值采用了资产基础法和收益法分别进行了评估。

黑龙江银泰评估基准日净资产账面价值为 10,623.34 万元。经资产基础法评估，黑龙江银泰股东全部权益价值为 13,858.78 万元，评估增值 3,235.44 万元，增值率 30.46%。

经收益法评估，黑龙江银泰股东全部权益评估价值为 2,831.95 万元，评估减值 7,791.39 万元，减值率 73.34%。

#### （2）不同评估方法的评估值的差异及原因

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 11,026.83 万元，差异率为 79.57%。

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

#### （3）选取资产基础法评估作价的原因

资产基础法中采用市场法对存货的估值进行评估，而整体收益法是通过模拟

存货的去化时间并折现来计算存货的估值，导致收益法和资产基础法的评估结果存在差异。考虑到被评估单位的存货为尾盘项目，并结合本次评估目的，选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

## 2、评估具体情况

### (1) 资产基础法评估情况

#### 1) 各项资产及负债评估结果

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	131,739.69	136,288.68	4,548.99	3.45
非流动资产	1,370.52	56.97	-1,313.55	-95.84
其中：长期股权投资	400.00	-913.55	-1,313.55	-328.39
无形资产	0.52	0.52	-	-
递延所得税资产	970.00	970.00	-	-
<b>资产总计</b>	<b>133,110.21</b>	<b>136,345.65</b>	<b>3,235.44</b>	<b>2.43</b>
流动负债	121,771.08	121,771.08	-	-
非流动负债	715.80	715.80	-	-
<b>负债合计</b>	<b>122,486.87</b>	<b>122,486.87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>10,623.34</b>	<b>13,858.78</b>	<b>3,235.44</b>	<b>30.46</b>

#### 2) 主要的增减值原因分析

##### A. 存货

存货评估增值的主要原因为：被评估单位存货的账面价值为开发产品的成本价，本次评估对开发产品采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后评估价值高于账面成本，形成评估增值。

##### B. 长期股权投资

长期股权投资评估减值的主要原因为：本次评估，采用资产基础法对黑龙江银泰 100% 持股的哈尔滨银悦商业管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，由于哈尔滨银悦商业管理有限公司为轻资产公司且连年亏损，故，黑龙江银泰的长期股权投资评估减值。

### (2) 收益法评估情况

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

### 1) 经营性资产 (P)

经过计算，黑龙江银泰经营性资产评估价值如下：

单位：万元

明细项	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 及以后年度
<b>自由现金流</b>						
EBIT	78.39	-100.55	308.13	3,391.74	-	
(调整的所得税)	-19.60	25.14	-77.03	-847.93	-	
EBIAT	58.79	-75.41	231.10	2,543.80	-	
折旧	-	-	-	-	-	
摊销	-	-	-	-	-	
营运流动资金减少(增加)	7,819.02	18,518.38	18,518.38	15,431.98	-	
长期经营性负债增加(减少)	-	-	-	-	-	
(固定资产购建)	-	-	-	-	-	
(无形资产购建)	-	-	-	-	-	
<b>无杠杆自由现金流</b>	<b>7,877.81</b>	<b>18,442.97</b>	<b>18,749.47</b>	<b>17,975.78</b>	-	
<b>预测期现金流折现</b>						
WACC	7.44%					
折现年份	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现因子	0.9647	0.8979	0.8357	0.7778	0.7239	0.9647
预测期现金流的现值	7,600.01	16,559.87	15,668.69	13,981.34	-	7,600.01
<b>经营性资产评估价值</b>	<b>53,809.91</b>					

### 2) 溢余资产 (C1)

截至评估基准日，被评估单位的溢余资产为货币资金，账面价值为 1,363.93

万元，评估价值为 1,363.93 万元。

### 3) 非经营性资产 (C2)

被评估单位的非经营性资产的账面价值、评估价值及调整原因详见下表：

单位：万元

科目	账面价值	属于非经营性资产的账面金额	评估价值	调整原因
应收账款	20.00	20.00	20.00	主要为房款,未参与本次经营性现金流的变动
预付款项	40.76	40.76	40.76	主要为售楼处租金,未参与本次经营性现金流的变动
其他应收款	69,521.41	69,521.41	69,521.41	主要为内部往来,未参与本次经营性现金流的变动
其他流动资产	156.73	156.73	156.73	主要为预收款申报待结转税金,未参与本次经营性现金流的变动
长期股权投资	400.00	400.00	-913.55	单独进行估值、非经营性资产加回
无形资产	0.52	0.52	0.52	未参与本次经营性现金流的变动
递延所得税资产	970.00	970.00	970.00	主要为预提的土增对应的递延所得税资产,未参与本次经营性现金流的变动
合计	<b>71,109.42</b>	<b>71,109.42</b>	<b>69,795.87</b>	

具体的评估过程详见各科目的资产基础法评估说明。

综上，非经营性资产的评估价值为 69,795.87 万元。

### 4) 非经营性负债 (C3)

被评估单位的非经营性负债的账面价值、评估价值及调整原因详见下表：

单位：万元

科目	账面价值	属于非经营性负债的账面金额	评估价值	调整原因
应付账款	4,552.24	4,552.24	4,552.24	主要为工程款和暂估工程款,未参与本次经营性现金流的变动
预收款项	739.61	390.50	390.50	除预收的房款外,其他的考虑为非经营性负债
应付职工薪酬	237.98	237.98	237.98	未参与本次经营性现金流的变动
应交税费	405.13	405.13	405.13	未参与本次经营性现金流的变动
其他应付款	115,836.11	115,836.11	115,836.11	主要为内部往来款,未参与本次经营性现金流的变动

科目	账面价值	属于非经营性负债的账面金额	评估价值	调整原因
递延所得税负债	715.80	715.80	715.80	主要为资本化利息未结转部分计提的递延所得税负债，未参与本次经营性现金流的变动
合计	<b>122,486.87</b>	<b>122,137.76</b>	<b>122,137.76</b>	

具体的评估过程详见各科目的资产基础法评估说明。

综上，非经营性负债的评估价值为 122,137.76 万元。

#### 5) 企业价值 (V)

$$V = P + C_1 + C_2 - C_3$$

$$= 53,809.91 + 1,363.93 + 69,795.87 - 122,137.76$$

$$= 2,831.95 \text{ 万元}$$

#### 6) 付息负债 (D)

截至评估基准日，黑龙江银泰无付息负债。

#### 7) 股东全部权益价值 (E) 评估结论

$$E = V - D$$

$$= 2,831.95 - 0.00$$

$$= 2,831.95 \text{ 万元}$$

通过上述计算，黑龙江银泰采用收益法计算的股东全部权益评估价值为 2,831.95 万元，评估减值 7,791.39 万元，减值率 73.34%。

### 3、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

#### (1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

黑龙江银泰不存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

#### (2) 评估基准日存在的抵押担保事项

根据上市公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017 年盘贷字 011 号”《人民币借款合同》和“2018 年盘质字 010 号”《质押合同》，上市公司作为出质人将其持有的黑龙江银泰 7,000 万股全部质押给中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行，出质期限 2019 年 5 月 17 日至 2024 年 8 月 23 日。



本次评估，未考虑上述质押事项对评估结论的影响。

### (3) 其他需要说明的事项

截至评估基准日，受限货币资金账面价值 399.93 万元，共 8 个账户，均为按揭保证金。明细如下：

单位：元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值
1	哈尔滨银行欧亚支行	1219123095197390	人民币	14,385.47
2	中行哈尔滨松北支行	172720711228	人民币	376,338.41
3	招行哈尔滨果戈里大街支行	45190327801100015	人民币	2,701,800.00
4	交通银行哈尔滨融通支行	231000648708110008855	人民币	733,764.37
5	建行哈尔滨中央分理处	23001866261059800374	人民币	57,951.76
6	哈尔滨群力支行	65180159200000076	人民币	54,363.91
7	浦发哈尔滨大直支行	65140159200000037	人民币	55,709.54
8	招行哈尔滨果戈里大街支行	451903278010821	人民币	4,980.01
合计				<b>3,999,293.47</b>

## (八) 淄博银泰

### 1、评估概况

#### (1) 评估结果

根据北京亚超出具的评估说明，本次以 2019 年 12 月 31 日为基准日对黑淄博银泰 70% 股权价值采用了资产基础法和收益法分别进行了评估。

淄博银泰评估基准日净资产账面价值为-376.87 万元。经资产基础法评估，宁波银泰股东全部权益价值为 5,139.69 万元，评估增值 5,516.56 万元，增值率 1,463.78%。

经收益法评估，淄博银泰股东全部权益评估价值为 4,909.04 万元，评估增值 5,285.91 万元，增值率 1402.57%。

#### (2) 不同评估方法的评估值的差异及原因

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 230.65 万元，差异率为 4.49%。

由于在资产基础法评估时，淄博银泰的主要资产淄博银泰城购物中心是采用收益法进行评估，其原理与整体收益法评估思路相同，而整体收益法评估时，经

营现金流主要是由淄博银泰城购物中心贡献，故，两种评估方法的评估结果差异较小。结合本次评估目的，我们选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

### (3) 选取资产基础法评估作价的原因

由于在资产基础法评估时，淄博银泰的主要资产淄博银泰城购物中心是采用收益法进行评估，其原理与整体收益法评估思路相同，而整体收益法评估时，经营现金流主要是由淄博银泰城购物中心贡献，故，两种评估方法的评估结果差异较小。结合本次评估目的，选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

## 2、评估具体情况

### (1) 资产基础法评估情况

#### 1) 各项资产及负债评估结果

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	29,618.09	30,083.84	465.75	1.57
非流动资产	150,366.93	150,283.88	-83.05	-0.06
其中：长期股权投资	43.32	-	-43.32	-100.00
投资性房地产	150,283.88	150,283.88	-	-
长期待摊费用	39.74	-	-39.74	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>179,985.03</b>	<b>180,367.72</b>	<b>382.69</b>	<b>0.21</b>
流动负债	162,862.90	162,862.90	-	-
非流动负债	17,499.00	12,365.13	-5,133.87	-29.34
<b>负债合计</b>	<b>180,361.90</b>	<b>175,228.03</b>	<b>-5,133.87</b>	<b>-2.85</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-376.87</b>	<b>5,139.69</b>	<b>5,516.56</b>	<b>1,463.78</b>

#### 2) 主要的增减值原因分析

##### A. 存货

存货评估增值的主要原因为：被评估单位存货的账面价值为开发产品的成本价，本次评估对开发产品采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后评估价值高于账面成本，形成评估增值。

##### B. 负债

负债评估减值是因为其他非流动负债评估减值形成，其他非流动负债为淄博

高新区管委会财政拨付的“名尚城市广场”项目（即：淄博银泰城项目）的专项财政扶持资金，评估专业人员以评估基准日淄博银泰所需承担的该笔递延收益对应的所得费用来确认其他非流动负债的评估价值，故形成负债的评估减值。

(2) 收益法评估情况

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

1) 经营性资产 (P)

经过计算，宁波银泰经营性资产评估价值如下：

单位：万元

明细项	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 及以后年度
<b>自由现金流</b>						
EBIT	1,476.19	1,740.74	5,738.73	6,108.30	6,428.64	
(调整的所得税)	-	-	-507.08	-599.48	-679.56	
EBIAT	1,476.19	1,740.74	5,231.64	5,508.83	5,749.08	
折旧	-	-	14.89	14.89	14.89	
摊销	-	-	3.05	3.05	3.05	
营运流动资金减少(增加)	28.68	0.57	1,302.14	70.97	63.05	
长期经营性负债增加(减少)	-	-	-	-	-	
(固定资产购建)	-	-	-76.73	-14.89	-14.89	
(无形资产购建)	-	-	-15.26	-3.05	-3.05	
<b>无杠杆自由现金流</b>	<b>1,504.87</b>	<b>1,741.31</b>	<b>6,459.73</b>	<b>5,579.80</b>	<b>5,812.13</b>	
<b>预测期现金流折现</b>						
WACC	6.12%					
折现年份	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现因子	0.9707	0.9147	0.8620	0.8122	0.7654	
预测期现金流的现值	1,460.82	1,592.84	5,568.07	4,532.16	4,448.54	102,417.02

明细项	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 及以后年度
经营性资产评估价值	143,022.03					

## 2) 溢余资产 (C1)

截至评估基准日, 被评估单位的溢余资产为货币资金, 账面价值为 179.52 万元, 评估价值为 179.52 万元。

## 3) 非经营性资产 (C2)

被评估单位的非经营性资产的账面价值、评估价值及调整原因详见下表:

单位: 万元

科目	账面价值	属于非经营性资产的账面金额	评估价值	调整原因
应收账款	31.59	31.59	31.59	主要为租金、物管费, 未参与本次经营性现金流的变动
预付款项	14.27	14.27	14.27	主要为预付的电费, 未参与本次经营性现金流的变动
其他应收款	26,016.57	26,016.57	26,016.57	主要为内部往来, 未参与本次经营性现金流的变动
其他流动资产	301.49	301.49	301.49	主要为待抵扣的进项税, 未参与本次经营性现金流的变动
长期股权投资	43.32	43.32	-	单独进行估值、非经营性资产加回
长期待摊费用	39.74	39.74	-	与本次经营性现金流的变动
<b>合计</b>	<b>26,446.98</b>	<b>26,446.98</b>	<b>26,363.92</b>	

具体的评估过程详见各科目的资产基础法评估说明。

综上, 非经营性资产的评估价值为 26,363.92 万元。

## 4) 非经营性负债 (C3)

被评估单位的非经营性负债的账面价值、评估价值及调整原因详见下表:

单位: 万元

科目	账面价值	属于非经营性负债的账面金额	评估价值	调整原因
应付账款	1,103.07	1,103.07	1,103.07	主要为工程款和暂估工程款, 未参与本次经营性现金流的变动

科目	账面价值	属于非经营性 负债的账面金 额	评估价值	调整原因
预收款项	205.41	205.41	205.4 1	主要为预收的水电费、房款，未参与本次经营性现金流的变动
应付职工薪酬	2.73	2.73	2.73	未参与本次经营性现金流的变动
应交税费	387.35	387.35	387.3 5	未参与本次经营性现金流的变动
其他应付款	161,164.3 4	161,164.3 4	161,1 64.34	主要为内部往来，未参与本次经营性现金流的变动
预计负债	82.25	82.25	82.25	主要为未按时办理房产证计提的违约金，未参与本次经营性现金流的变动
递延所得税负债	10,571.59	10,571.59	-	主要为投资性房地产公允价值调整、税法允许加速扣除固定资产折旧计提的递延所得税负债，未参与本次经营性现金流的变动
其他非流动负债	6,845.17	6,845.17	1,711. 29	为拨付的专项财政扶持资金，未参与本次经营性现金流的变动
<b>合计</b>	<b>180,361.9 0</b>	<b>180,361.9 0</b>	<b>164,6 56.44</b>	

具体的评估过程详见各科目的资产基础法评估说明。

综上，非经营性负债的评估价值为 164,656.44 万元。

#### 5) 企业价值 (V)

$$V = P + C_1 + C_2 - C_3$$

$$= 143,022.03 + 179.52 + 26,363.92 - 164,656.44$$

$$= 4,909.04 \text{ 万元}$$

#### 6) 付息负债 (D)

截至评估基准日，淄博银泰无付息负债。

#### 7) 股东全部权益价值 (E) 评估结论

$$E = V - D$$

$$= 4,909.04 - 0.00$$

$$= 4,909.04 \text{ 万元}$$

通过上述计算，淄博银泰采用收益法计算的股东全部权益评估价值为 4,909.04 万元，评估增值 5,285.91 万元，增值率 1402.57%。

### 3、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

#### (1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

淄博银泰不存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

#### (2) 评估基准日存在的抵押担保事项

##### 1) 质押事项：

根据上市公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017 年盘贷字 011 号”《人民币借款合同》和“2018 年盘质字 012 号”《质押合同》，上市公司作为出质人将其持有的淄博银泰 10,966.20 万股全部质押给中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行，出质期限 2019 年 5 月 17 日至 2024 年 8 月 15 日。

##### 2) 抵押事项：

中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行依据华泰证券（上海）资产管理有限公司（委托人）、工商银行南屏支行（受托人）、省城投集团（债务人）签订的《委托债权代理投资合同》（合同编号：GYTZ2017-0003）以及其他文件而享有的对债务人的债权，主债权金额为人民币 160,000.00 万元（大写：壹拾陆亿元整），主债权期限为 2017 年 12 月 22 日至 2024 年 12 月 21 日。淄博银泰与中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行于 2018 年 3 月 16 日签订《抵押合同》（合同编号：GYTZ2017-0017）为该项债权提供抵押担保，抵押物为淄博银泰持有的房产，产权证号为：鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000840 号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000841 号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000842 号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000843 号、鲁（2016）淄博高新区不动产权第 0000839 号。

本次评估，未考虑上述质押、抵押事项对评估结论的影响。

#### (3) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同事项

根据淄博银泰与云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司签订的《商业物业租赁管理合同》，淄博银泰将淄博银泰城购物中心整租给云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司，整租租金由基础租金和抽成租金两部分构成，租赁期限为 2018 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。根据淄博银泰与云成商业管理（北京）

有限公司淄博分公司签订的《补充协议》：“2022 年及租赁期限内后续年度租赁费用的组成、抽成比例由淄博银泰和云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司根据商业管理市场平均水平并按照市场化原则再行确定”，由于淄博银泰和云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司为关联方，且 2022 年及租赁期限内后续年度租赁费用的组成、抽成比例的不确定性，故，本次评估在 2022 年及以后年度现金流的预测时未考虑《商业物业租赁合同》及其补充协议中约定的事项对委估资产现金流产生的影响，而是直接根据购物中心实际与租户签订的租赁合同、综合物管服务合同等及其对应的成本费用来对委估资产的现金流进行预测。若评估报告出具后，淄博银泰与云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司对 2022 年及以后年度租赁费用组成、抽成比例等进行了明确，报告使用者应关注相关条款对本次评估价值的影响，并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

#### （4）其他需要说明的事项

截至评估基准日，淄博银泰的中国农业银行淄博张店支行按揭保证金账户（账号：15211262900000038）的银行存款金额 304,796.06 万元均为受限货币资金。

### （九）哈尔滨银旗

#### 1、评估概况

##### （1）评估结果

根据北京亚超出具的评估说明，本次以 2019 年 12 月 31 日为基准日对哈尔滨银旗 70% 股权价值采用了资产基础法和收益法分别进行了评估。

哈尔滨银旗评估基准日净资产账面价值为 16,913.45 万元。经资产基础法评估，哈尔滨银旗股东全部权益价值为 24,933.11 万元，增值额为 8,019.66 万元，增值率 47.42%。

经收益法评估，哈尔滨银旗股东全部权益评估价值为 25,467.25 万元，评估增值 8,553.80 万元，增值率 50.57%。

##### （2）不同评估方法的评估值的差异及原因

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是-534.14 万元，差异率为-2.14%。

由于在资产基础法评估时，哈尔滨银旗的主要资产哈尔滨银泰城购物中心是采用收益法进行评估，其原理与整体收益法评估思路相同，而整体收益法评估时，经营现金流主要是由哈尔滨银泰城购物中心贡献，故，两种评估方法的评估结果差异较小。

### (3) 选取资产基础法评估作价的原因

资产基础法是从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，反映企业资产的自身价值，收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值。考虑到哈尔滨银旗的存货是尾盘项目，未来经营的核心资产是投资性房地产，并结合本次评估目的，选择资产基础法的评估结果 24,933.11 万元作为最终评估结论。

## 2、评估具体情况

### (1) 资产基础法评估情况

#### 1) 各项资产及负债评估结果

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	153,677.13	161,690.80	8,013.67	5.21
非流动资产	183,344.54	183,350.53	5.99	-
其中：投资性房地产	183,317.74	183,317.74	-	-
固定资产	26.36	32.35	5.99	22.72
无形资产	0.44	0.44	-	-
<b>资产总计</b>	<b>337,021.67</b>	<b>345,041.33</b>	<b>8,019.66</b>	<b>2.38</b>
流动负债	313,200.79	313,200.79	-	-
非流动负债	6,907.43	6,907.43	-	-
<b>负债合计</b>	<b>320,108.22</b>	<b>320,108.22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>16,913.45</b>	<b>24,933.11</b>	<b>8,019.66</b>	<b>47.42</b>

#### 2) 主要的增减值原因分析

##### A. 存货

存货评估增值的主要原因为：被评估单位存货的账面价值为开发产品的成本



价，本次评估对开发产品采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后评估价值高于账面成本，形成评估增值。

## B. 固定资产—设备类

固定资产评估净值增值的主要原因是部分委估设备的会计折旧年限低于评估所选取的经济耐用年限，故形成评估增值。委估设备的会计折旧年限为3-5年，经济耐用年限为5-6年。

### (2) 收益法评估情况

本次收益法评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

#### 1) 经营性资产 (P)

经过计算，哈尔滨银旗经营性资产评估价值如下：

单位：万元

明细项	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 及以后年度
<b>自由现金流</b>						
EBIT	6,596.83	6,939.75	7,091.56	6,319.46	7,004.04	
(调整的所得税)	-	-	-	-	-	
<b>EBIAT</b>	<b>6,596.83</b>	<b>6,939.75</b>	<b>7,091.56</b>	<b>6,319.46</b>	<b>7,004.04</b>	
折旧	-	-	-	3.68	3.68	
摊销	-	-	-	1.94	1.94	
营运流动资金减少(增加)	-	-	-	1,811.97	87.02	
长期经营性负债增加(减少)	-	-	-	-	-	
(固定资产购建)	-	-	-	-18.97	-3.68	
(无形资产购建)	-	-	-	-9.71	-1.94	
<b>无杠杆自由现金流</b>	<b>6,596.83</b>	<b>6,939.75</b>	<b>7,091.56</b>	<b>8,108.38</b>	<b>7,091.05</b>	
<b>预测期现金流折现</b>						
WACC	6.08%					
折现年份	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现因子	0.9709	0.9153	0.8629	0.8135	0.7669	
预测期现金流的现值	6,405.12	6,352.15	6,119.32	6,595.98	5,438.02	124,724.5

明细项	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 及以后年度
						1
终值计算与折现						
收益现值						
资产回收	159,086.83					
资产回收现值	21,309.35					
经营性资产评估价						
预测期现金流总和	155,635.10					
<b>经营性资产评估价值</b>	<b>176,944.45</b>					

## 2) 溢余资产 (C1)

截至评估基准日，哈尔滨银旗的溢余资产为货币资金，账面价值为 2,066.08 万元，评估价值为 2,066.08 万元。

## 3) 非经营性资产 (C2)

哈尔滨银旗非经营性资产的账面价值、评估价值及调整原因详见下表：

单位：万元

科目	账面价值	属于非经营性资产的账面金额	评估价值	调整原因
应收账款	24.15	24.15	24.15	主要为租金、物管费，未参与本次经营性现金流的变动
预付款项	899.24	899.24	899.24	主要为预付的工程款，未参与本次经营性现金流的变动
其他应收款	101,838.90	101,838.90	101,838.90	主要为内部往来
存货	45,644.09	45,644.09	53,657.76	单独进行估值、非经营性资产加回
其他流动资产	3,204.68	3,204.68	3,204.68	主要为预缴的增值税，未参与本次经营性现金流的变动
固定资产	26.36	26.36	32.35	单独进行估值、非经营性资产加回
无形资产	0.44	0.44	0.44	未参与本次经营性现金流的变动
<b>合计</b>	<b>151,637.86</b>	<b>151,637.86</b>	<b>159,657.52</b>	

综上，非经营性资产的评估价值为 159,657.52 万元。

#### 4) 非经营性负债 (C3)

哈尔滨银旗非经营性负债的账面价值、评估价值及调整原因详见下表:

单位: 万元

科目	账面价值	属于非经营性 负债的账面金 额	评估价值	调整原因
应付账款	57,038.66	57,038.66	57,038.66	主要为工程款和暂估工程款, 未参与本次经营性现金流的变动
预收款项	765.99	765.99	765.99	主要为预收的房款, 未参与本次经营性现金流的变动
应付职工薪酬	373.05	373.05	373.05	未参与本次经营性现金流的变动
应交税费	48.47	48.47	48.47	未参与本次经营性现金流的变动
其他应付款	254,974.63	254,974.63	254,974.63	主要为内部往来, 未参与本次经营性现金流的变动
递延所得税 负债	6,907.43	6,907.43	-	主要为投资性房地产公允价值调整计提的递延所得税负债, 由于预测期所得税的计算与税法相关规定一致, 即不存在时间性差异, 所以递延所得税的评估价值确认为零
<b>合计</b>	<b>320,108.22</b>	<b>320,108.22</b>	313,200.79	

综上, 非经营性负债的评估价值为 313,200.79 万元。

#### 5) 企业价值 (V)

$$V = P + C_1 + C_2 - C_3$$

$$= 176,944.45 + 2,066.08 + 159,657.52 - 313,200.79$$

$$= 25,467.25 \text{ 万元}$$

#### 6) 付息负债 (D)

截至评估基准日, 哈尔滨银旗无付息负债。

#### 7) 股东全部权益价值 (E) 评估结论

$$E = V - D$$

$$= 25,467.25 - 0.00$$

=25,467.25 万元

### 3、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

(1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

截至评估基准日，哈尔滨银旗申报评估的哈尔滨银泰城购物中心建筑面积为 190,593.16 m<sup>2</sup>，均未办理房产证。哈尔滨银泰城购物中心的建筑面积由哈尔滨银旗提供，评估专业人员通过现场盘点、核对面积预测报告和审计成本分摊底稿来对委估资产的面积进行核实，哈尔滨银旗承诺其申报评估的投资性房地产的产权为其所有。若评估报告出具后，哈尔滨银旗取得未办理产权部分的房产证（或不动产权证），评估报告使用者应关注房产证（或不动产权证）的证载情况对本次评估价值的影响，并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

(2) 抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况；

#### 1) 股权质押事项

根据云南城投置业股份有限公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017 年盘贷字 011 号”《人民币借款合同》和“2018 年盘质字 009 号”《质押合同》，云南城投置业股份有限公司作为出质人将其持有的哈尔滨银旗房地产开发有限公司股权 14,000 万股全部质押给中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行，出质期限 2019 年 5 月 17 日至 2024 年 8 月 15 日。

#### 2) 阶段性担保事项

哈尔滨银旗房地产开发有限公司为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保额的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截至评估基准日，哈尔滨银旗房地产开发有限公司提供阶段性担保金额合计为人民币 138,704,939.10 元。

本次评估，未考虑上述质押事项、阶段性担保事项对评估结论的影响。

(3) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同事项。

根据哈尔滨银旗房地产开发有限公司与云成商业管理（北京）有限公司哈尔

滨分公司签订的《商业物业租赁管理合同》，哈尔滨银旗房地产开发有限公司将哈尔滨银泰城购物中心整租给云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司，整租租金由基础租金和抽成租金两部分构成，租赁期限为2019年9月25日至2029年9月30日。根据哈尔滨银旗房地产开发有限公司与云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司签订的《补充协议》：“2023年及租赁期限内后续年度租赁费用的组成、抽成比例由哈尔滨银旗房地产开发有限公司和云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司根据商业管理市场平均水平并按照市场化原则再行确定”，由于哈尔滨银旗房地产开发有限公司和云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司为关联方，且2023年及租赁期限内后续年度租赁费用的组成、抽成比例的不确定性，故，本次评估在2023年及以后年度现金流的预测时未考虑《商业物业租赁管理合同》及其补充协议中约定的事项对委估资产现金流产生的影响，而是直接根据购物中心实际与租户签订的租赁合同、综合物管服务合同等及其对应的成本费用来对委估资产的现金流进行预测。若评估报告出具后，哈尔滨银旗房地产开发有限公司与云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司对2023年及以后年度租赁费用组成、抽成比例等进行了明确，报告使用者应关注相关条款对本次评估价值的影响，并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

（4）其他需要说明的事项。

截至评估基准日，哈尔滨银旗受限货币资金的金额为351.11万元，共7个账户，均为按揭保证金。明细如下：

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值
1	中国农业银行哈尔滨香坊支行	08051262800000028	人民币	515,210.72
2	浦发银行哈西支行	65170159200000039	人民币	1,358,800.00
3	中信银行哈尔滨和兴支行	8113101053300038045	人民币	204,421.50
4	中国建设银行哈尔滨工大支行	23050186525100000125	人民币	98,227.40
5	中国工商银行哈尔滨大直支行	3500040141000006361	人民币	141,368.67
6	交通银行哈尔滨融通支行	231899999700003011278	人民币	258,600.00
7	华夏银行哈尔滨分行	18350000000383580	人民币	934,500.00
<b>合计</b>				<b>3,511,128.29</b>

（5）哈尔滨银旗房地产开发有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料

是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对哈尔滨银旗房地产开发有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与哈尔滨银旗房地产开发有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了哈尔滨银旗房地产开发有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对哈尔滨银旗房地产开发有限公司未来盈利能力的保证。

(6) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

## (十) 台州置业

### 1、评估概况

#### (1) 评估结果

根据北京亚超出具的评估说明，本次以 2019 年 12 月 31 日为基准日对台州置业 70% 股权价值采用了资产基础法和收益法分别进行了评估。

台州置业评估基准日净资产账面价值为-5,848.41 万元。经资产基础法评估，台州置业股东全部权益价值为 6,841.28 万元，增值额为 12,689.69 万元，增值率 216.98 %。

经收益法评估，台州置业股东全部权益评估价值为 6,823.49 万元，评估增值 12,671.91 万元，增值率 216.67%。

#### (2) 不同评估方法的评估值的差异及原因

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 17.79 万元，差异率为 0.26%。

两种方法估值结论有差异，原因是台州银泰置业是一个房地产企业，其存货占整个经营性资产的几乎全部，收益法和资产基础法在对上述资产进行评估时采用的基本角度一致。两种方法最终结论产生差异的原因是整体收益法是通过模拟存货的去化时间并折现来计算存货的估值，资产基础法则是通过考虑适当数额税后净利润的扣除来反映去化时间对开发产品估值的影响，两种方法从两个角度考

虑了去化时间对存货估值的影响，导致收益法和资产基础法的评估结果存在差异。

### (3) 选取资产基础法评估作价的原因

资产基础法是从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，反映企业资产的自身价值，收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值。考虑到台州银泰置业的存货是尾盘项目，未来销售期的长短对收益法估值影响较大，评估专业人员难以精确预计未来销售周期，而作为一项已经建成的“商品”其基准日的市场价值是可以合理评估的，基于上述原因，最终选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

## 2、评估具体情况

### (1) 资产基础法评估情况

#### 1) 各项资产及负债评估结果

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	79,026.34	91,690.55	12,664.21	16.03
非流动资产	7.13	32.61	25.48	357.36
其中：固定资产	7.13	32.61	25.48	357.36
<b>资产总计</b>	<b>79,033.46</b>	<b>91,723.16</b>	<b>12,689.70</b>	<b>16.06</b>
流动负债	84,881.87	84,881.87	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>84,881.87</b>	<b>84,881.87</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-5,848.41</b>	<b>6,841.28</b>	<b>12,689.69</b>	<b>216.98</b>

#### 2) 主要的增减值原因分析

##### A.流动资产

流动资产评估价值 91,690.55 万元，评估增值 12,664.21 万元，增值率 16.03%，主要原因为存货-开发产品评估增值形成，被评估单位存货的账面价值为开发产品的成本价，本次评估对开发产品采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后评估价值高于账面成本，形成评估增值。

##### B.固定资产—设备类

固定资产-设备类评估价值 32.61 万元,评估增值 25.48 万元,增值率 357.67%,增值原因为设备的折旧年限低于评估经济使用年限,因此评估增值。

## (2) 收益法评估情况

本次收益法评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值,再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

### 1) 经营性资产 (P)

经过计算,台州置业经营性资产评估价值如下:

单位:万元

(除百分比及特殊说明外,数字单位为万元人民币)		2020 预测	2021 预测	2022 预测
<b>自由现金流</b>				
	EBIT	6,640.33	8,830.70	9,968.53
	(调整的所得税)	(1,660.08)	(2,207.68)	(2,492.13)
	EBIAT	4,980.25	6,623.03	7,476.40
	折旧	0.00	0.00	0.00
	摊销	0.00	0.00	0.00
	营运流动资金减少(增加)	11,389.22	14,708.83	14,708.83
	长期经营性负债增加(减少)	0.00	0.00	0.00
	(固定资产购建)	0.00	0.00	0.00
	(无形资产购建)	0.00	0.00	0.00
	<b>企业自由现金流</b>	<b>16,369.46</b>	<b>21,331.86</b>	<b>22,185.23</b>
<b>预测期现金流折现</b>				
	WACC	7.44%	7.44%	7.44%
	折现年份	0.50	1.50	2.50
	折现因子	0.9647	0.8979	0.8357
	预测期现金流的现值	15,792.22	19,153.79	18,539.91
<b>企业价值 (EV)</b>				
	预测期现金流总和	53,485.92		

### 2) 溢余资产 (C1)

截至评估基准日,台州置业的溢余资产为货币资金,货币资金以清查核实后的账面价值作为溢余资产估值结论,即溢余资产的评估价值为 1,227.65 万元。

### 3) 非经营性资产 (C2)

台州置业非经营性资产的账面价值、评估价值及调整原因详见下表:



单位：万元

科目	账面价值	属于非经营性资产的账面金额	评估价值	调整原因
预付款项	1.25	1.25	1.25	预付台州银泰商业有限公司的能源费
其他应收款	36,639.30	36,639.30	36,639.30	其他应收的押金、物业维修基金及单位内部往来等
其他流动资产	280.76	280.76	280.76	可抵扣营业税金、增值税以及地方水利建设基金等
<b>合计</b>	<b>36,921.30</b>	<b>36,921.30</b>	<b>36,921.30</b>	

由非经营性资产估值结果可知，非经营性资产的估值变动主要来自于固定资产。综上，非经营性资产评估值为 36,921.30 万元。

#### 4) 非经营性负债 (C3)

被评估单位非经营性负债的账面价值、评估价值及调整原因详见下表：

单位：万元

科目	账面价值	属于非经营性负债的账面金额	评估价值	调整原因
应付账款	5,937.97	5,867.47	5,867.47	应付工程款、咨询费
预收款项	109.05	109.05	109.05	预收商铺租金及定金
应付职工薪酬	92.75	92.75	92.75	应付职工工资、奖金
应交税费	166.22	166.22	166.22	应交增值税金及附加等
其他应付款	78,575.89	78,575.89	78,575.89	内部往来款、往来利息，租金保证金等
<b>负债合计</b>	<b>84,881.87</b>	<b>84,811.38</b>	<b>84,811.38</b>	

综上，非经营性负债的评估价值为 84,811.38 万元。

#### 5) 企业价值 (V)

$$V=P+C_1+C_2-C_3$$

$$=53,485.92+1,227.65+36,921.30-84,811.38=6,823.49 \text{ 万元}$$

#### 6) 付息负债 (D)

截至评估基准日，台州置业无付息负债。

#### 7) 股东全部权益价值 (E) 评估结论

$$E=V-D=6,823.49-0.00=6,823.49 \text{ 万元}$$

### 3、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

(1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

本次评估中，不存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(2) 法律、经济纠纷等未决事项；

截至资产评估报告日，未发现与评估对象相关的法律、经济纠纷等未决事项。

(3) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

①截止评估基准日，根据中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司与台州银泰置业有限公司于2019年12月19日签订的编号为“云南Y24190013-8号”的《抵押协议》，为确保中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司与哈尔滨银旗房地产开发有限公司、云南城投置业股份有限公司签订的编号为“云南Y24190013-6号”的《还款协议》的履行，保障其债权的实现，台州银泰置业有限公司愿意以其财产为主协议所形成的债权提供第一顺位抵押担保，并已在台州市自然资源和规划局办理了抵押登记事宜，取得了编号为“浙（2019）台州椒江不动产证明第0018362号他项权利证书”。《抵押协议》约定的抵押担保的主债权本金为人民币贰亿伍仟万元，抵押期限以主协议债务的履行期间为主，即自2019年12月25日起至2021年12月24日止，抵押物为台州银泰置业有限公司持有的409套商铺，对应抵押的土地面积合计6,126.10 m<sup>2</sup>，建筑面积37,313.29 m<sup>2</sup>。

②根据云南城投置业股份有限公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017年盘贷字011号”《人民币借款合同》和“2017年盘质字002号”《质押合同》，云南城投置业股份有限公司作为出质人将其持有的台州银泰置业有限公司股权7,000万股全部质押给中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行，出质期限2018年8月23日至2024年8月15日。

(4) 台州银泰置业有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对台州银泰置业有限公司做出的盈利预测进行

了必要的调查、分析和判断，经过与台州银泰置业有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了台州银泰置业有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对台州银泰置业有限公司未来盈利能力的保证。

(5) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

## (十一) 北京房开

### 1、评估概况

#### (1) 评估结果

根据北京亚超出具的评估说明，本次以 2019 年 12 月 31 日为基准日对北京房开 90% 股权价值采用了资产基础法和收益法分别进行了评估。

北京房开评估基准日净资产账面价值为-6,424.26 万元。经资产基础法评估，北京房开股东全部权益价值为 110.46 万元，增值额为 6,534.72 万元，增值率为 101.72%。

经收益法评估，北京房开股东全部权益评估价值为 264.07 万元，评估增值 6,601.73 万元，增值率 102.76%。

#### (2) 不同评估方法的评估值的差异及原因

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 67.00 万元，差异率为 60.66%。两种评估方法考虑的现金流入和现金流出是一致的，二者的估值差异主要来源于折现率和企业所得税的影响。

#### (3) 选取资产基础法评估作价的原因

资产基础法是从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，反映企业资产的自身价值，收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值。根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

## 2、评估具体情况

### (1) 资产基础法评估情况

#### 1) 各项资产及负债评估结果

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	516,589.61	523,116.62	6,527.01	1.26
非流动资产	8.46	16.18	7.72	91.25
其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	-	-
固定资产	3.10	8.60	5.50	177.42
无形资产	5.37	7.58	2.21	41.15
<b>资产总计</b>	<b>516,598.07</b>	<b>523,132.80</b>	<b>6,534.73</b>	<b>1.26</b>
流动负债	523,022.34	523,022.34	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>523,022.34</b>	<b>523,022.34</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-6,424.26</b>	<b>110.46</b>	<b>6,534.72</b>	<b>101.72</b>

#### 2) 主要的增减值原因分析

##### A. 流动资产

项目产品定位为良乡高教园中心的商、住、娱一站式体验综合体。首先，35~65平方米的优质 LOFT 产品，着重打造区域高品质公寓标杆；其次，自持商业的体量和优越的位置成为打造综合性休闲购物街的良好条件；加之项目业态多元，临近地铁站，交通优势明显，当地区域规划赋予未来发展潜力。因此，项目产品有所增值。

##### B. 固定资产—设备类

设备类固定资产评估增值原因为会计折旧年限与评估所选取经济使用年限有所差异。

### (2) 收益法评估情况

本次收益法评估以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

1) 经营性资产 (P)

经过计算，北京房开经营性资产评估价值如下：

单位：万元

单位：万元	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 预测	2026 预测
<b>自由现金流</b>							
EBIT	(30.22)	(28.29)	10,958.08	23,080.78	24,276.63	25,532.3	26,724.74
（调整的所得税）	(659.57)	(999.19)	0.00	0.00	(1,051.05)	(1,364.95)	(1,663.07)
EBIAT	(689.78)	(1,027.48)	10,958.08	23,080.78	23,225.58	24,167.3	25,061.7
折旧	16.57	15.46	15.17	15.17	15.17	15.2	15.2
摊销	6.66	5.84	3.56	3.56	3.56	3.6	3.6
营运流动资金减少（增加）	(37,294.59)	(37,294.59)	(17,380.75)	2,659.73	2,792.72	2,932.4	1,819.6
长期经营性负债增加（减少）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0	0.0
（固定资产购建）	(46.92)	(15.17)	(15.17)	(15.17)	(15.17)	(15.2)	(15.2)
（无形资产购建）	(12.85)	(3.56)	(3.56)	(3.56)	(3.56)	(3.6)	(3.6)
<b>无杠杆自由现金流</b>	<b>(38,020.92)</b>	<b>(38,319.50)</b>	<b>(6,422.68)</b>	<b>25,740.51</b>	<b>26,018.30</b>	<b>27,099.7</b>	<b>26,881.2</b>
<b>预测期现金流折现</b>							
WACC	5.73%						
折现年份	0.50	1.50	2.75	3.50	4.50	5.50	6.50
折现因子	0.9725	0.9198	0.8580	0.8229	0.7783	0.7361	0.6962
预测期现金流的现值	(36,976.5)	(35,247.6)	(5,510.40)	21,180.6	20,249.2	19,948.0	18,715.0
现金流现值验证							
<b>终值计算与折现</b>							
<b>收益现值</b>							
固定资产回收							
固定资产回收现值							

单位：万元	2020 预测	2021 预测	2022 预测	2023 预测	2024 预测	2025 预测	2026 预测
<b>企业价值 (EV)</b>							
预测期现金流总和	522,937.79						
<b>企业价值 (EV)</b>	<b>522,937.79</b>						
<b>股权价值与内含股价</b>							
非经营性资产市场价值	73.05						
非经营性负债市场价值	14,346.90						
货币资金	188.96						
付息债务合计	508675.44						
<b>内含股权价值</b>	<b>177.46</b>						
账面价值	(6,424.27)						
变动额	6,601.73						
变动率	102.76%						

续表 1:

单位：万元	2027 预测	2028 预测	2029 预测	2030 预测	2031 预测	2032 预测	2033 预测	2034 预测	2035 预测
<b>自由现金流</b>									
EBIT	27,911.73	29,349.12	30,858.38	32,443.11	34,107.07	35,854.23	37,688.74	39,614.99	41,637.54
(调整的所得税)	(1,959.82)	(2,319.17)	(2,696.48)	(3,092.67)	(3,508.66)	(3,945.45)	(4,404.08)	(4,885.64)	(5,391.27)
<b>EBIAT</b>	<b>25,951.9</b>	<b>27,030.0</b>	<b>28,161.9</b>	<b>29,350.4</b>	<b>30,598.4</b>	<b>31,908.8</b>	<b>33,284.7</b>	<b>34,729.3</b>	<b>36,246.3</b>
折旧	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2
摊销	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
营运流动资金减少(增加)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
长期经营性负债增加(减少)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

单位：万元	2027 预测	2028 预测	2029 预测	2030 预测	2031 预测	2032 预测	2033 预测	2034 预测	2035 预测
(固定资产购建)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)
(无形资产购建)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)
<b>无杠杆自由现金流</b>	<b>25,951.9</b>	<b>27,030.0</b>	<b>28,161.9</b>	<b>29,350.4</b>	<b>30,598.4</b>	<b>31,908.8</b>	<b>33,284.7</b>	<b>34,729.3</b>	<b>36,246.3</b>
<b>预测期现金流折现</b>									
<b>WACC</b>									
折现年份	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50	15.50
折现因子	0.6585	0.6228	0.5891	0.5571	0.5270	0.4984	0.4714	0.4459	0.4217
预测期现金流的现值	17,089.0	16,834.4	16,589.1	16,352.4	16,123.9	15,903.4	15,690.2	15,484.2	15,284.8
<b>终值计算与折现</b>									
<b>收益现值</b>									
固定资产回收									
固定资产回收现值									
<b>企业价值 (EV)</b>									
预测期现金流总和									
<b>企业价值 (EV)</b>	<b>145,351.4</b>								

续表 2:

单位：万元	2036 预测	2037 预测	2038 预测	2039 预测	2040 预测	2041 预测	2042 预测	2043 预测	2044 预测	2045 预测
<b>自由现金流</b>										
EBIT	43,761.22	45,991.09	48,332.45	50,790.88	53,372.23	56,082.64	58,928.58	61,916.82	65,054.46	68,348.99
(调整的所得税)	(5,922.20)	(6,479.66)	(7,065.00)	(7,679.61)	(8,324.95)	(9,002.55)	(9,714.03)	(10,461.09)	(11,245.50)	(12,069.14)
EBIAT	37,839.0	39,511.4	41,267.4	43,111.3	45,047.3	47,080.1	49,214.5	51,455.7	53,809.0	56,279.9
折旧	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2



单位：万元	2036 预测	2037 预测	2038 预测	2039 预测	2040 预测	2041 预测	2042 预测	2043 预测	2044 预测	2045 预测
摊销	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
营运流动资金减少（增加）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
长期经营性负债增加（减少）	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
（固定资产购建）	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)
（无形资产购建）	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)
<b>无杠杆自由现金流</b>	<b>37,839.0</b>	<b>39,511.4</b>	<b>41,267.4</b>	<b>43,111.3</b>	<b>45,047.3</b>	<b>47,080.1</b>	<b>49,214.5</b>	<b>51,455.7</b>	<b>53,809.0</b>	<b>56,279.9</b>
<b>预测期现金流折现</b>										
WACC										
折现年份	16.50	17.50	18.50	19.50	20.50	21.50	22.50	23.50	24.50	25.50
折现因子	0.3988	0.3772	0.3568	0.3375	0.3192	0.3019	0.2855	0.2701	0.2554	0.2416
预测期现金流的现值	15,091.9	14,905.0	14,723.9	14,548.3	14,378.0	14,212.6	14,051.9	13,895.7	13,743.9	13,596.1
<b>终值计算与折现</b>										
<b>收益现值</b>										
固定资产回收										
固定资产回收现值										
<b>企业价值（EV）</b>										
预测期现金流总和										
<b>企业价值（EV）</b>	<b>143,147.3</b>									

续表 3:

单位：万元	2046 预测	2047 预测	2048 预测	2049 预测	2050 预测	2051 预测	2052 预测	2053 预测	2054 预测	2055 预测
<b>自由现金流</b>										
EBIT	71,808.24	75,440.46	79,254.29	83,258.81	87,463.56	91,878.54	96,514.27	101,381.79	88,088.89	88,665.97

单位：万元	2046 预测	2047 预测	2048 预测	2049 预测	2050 预测	2051 预测	2052 预测	2053 预测	2054 预测	2055 预测
(调整的所得税)	(12,933.95)	(13,842.01)	(14,795.46)	(15,796.59)	(16,847.78)	(17,951.52)	(21,619.51)	(25,345.45)	(22,022.22)	(22,166.49)
EBIAT	58,874.3	61,598.5	64,458.8	67,462.2	70,615.8	73,927.0	74,894.8	76,036.3	66,066.7	66,499.5
折旧	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2
摊销	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
营运流动资金减少(增加)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
长期经营性负债增加(减少)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(固定资产购建)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)
(无形资产购建)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)
<b>无杠杆自由现金流</b>	<b>58,874.3</b>	<b>61,598.5</b>	<b>64,458.8</b>	<b>67,462.2</b>	<b>70,615.8</b>	<b>73,927.0</b>	<b>74,894.8</b>	<b>76,036.3</b>	<b>66,066.7</b>	<b>66,499.5</b>
<b>预测期现金流折现</b>										
WACC										
折现年份	26.50	27.50	28.50	29.50	30.50	31.50	32.50	33.50	34.50	35.50
折现因子	0.2285	0.2161	0.2044	0.1933	0.1828	0.1729	0.1636	0.1547	0.1463	0.1384
预测期现金流的现值	13,452.2	13,312.0	13,175.3	13,042.1	12,912.0	12,785.0	12,250.6	11,763.4	9,667.2	9,203.3
<b>终值计算与折现</b>										
<b>收益现值</b>										
固定资产回收										
固定资产回收现值										
<b>企业价值(EV)</b>										
预测期现金流总和										
<b>企业价值(EV)</b>	<b>121,562.9</b>									

续表 4:

单位: 万元	2056 预测	2057 预测	2058 预测	2059 预测	2060 预测	2061 预测	2062 预测	2063 预测	2064 预测
自由现金流									
EBIT	93,136.71	97,830.98	102,759.97	107,935.41	113,369.62	119,075.53	125,066.75	131,357.52	22,978.20
(调整的所得税)	(23,284.18)	(24,457.75)	(25,689.99)	(26,983.85)	(28,342.40)	(29,768.88)	(31,266.69)	(32,839.38)	(5,744.55)
EBIAT	69,852.5	73,373.2	77,070.0	80,951.6	85,027.2	89,306.7	93,800.1	98,518.1	17,233.6
折旧	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2	15.2
摊销	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
营运流动资金减少(增加)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
长期经营性负债增加(减少)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(固定资产购建)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)	(15.2)
(无形资产购建)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)	(3.6)
<b>无杠杆自由现金流</b>	<b>69,852.5</b>	<b>73,373.2</b>	<b>77,070.0</b>	<b>80,951.6</b>	<b>85,027.2</b>	<b>89,306.7</b>	<b>93,800.1</b>	<b>98,518.1</b>	<b>17,233.6</b>
预测期现金流折现									
WACC									
折现年份	36.50	37.50	38.50	39.50	40.50	41.50	42.50	43.50	44.08
折现因子	0.1309	0.1238	0.1171	0.1108	0.1048	0.0991	0.0937	0.0886	0.0858
预测期现金流的现值	9,143.5	9,083.9	9,024.6	8,965.5	8,906.6	8,848.0	8,789.6	8,731.5	1,478.6
终值计算与折现									
收益现值									
固定资产回收									386,257.05
固定资产回收现值									37,546.17
企业价值(EV)									

单位：万元	2056 预测	2057 预测	2058 预测	2059 预测	2060 预测	2061 预测	2062 预测	2063 预测	2064 预测
预测期现金流总和									
企业价值 (EV)	110,517.9								

## 2) 溢余资产 (C1)

货币资金以清查核实后的账面价值作为溢余资产估值结论，即评估值为188.96万元。

## 3) 非经营性资产 (C2)

北非经营性资产为预付账款、其他应收款、低值易耗品，由于上述项目未参与本次现金流的变动，以清查核实后的账面价值作为估值结论。

非经营性资产评估值为73.05万元。

## 4) 非经营性负债 (C3)

北京房开非经营性负债为应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款，均以清查核实后的账面价值作为估值结论。

非经营性负债评估值为14,346.90万元。

## 5) 企业价值 (V)

$$V=P+C_1+C_2-C_3$$

$$=508,939.51 \text{ 万元}$$

## 6) 付息负债 (D)

截至评估基准日，北京房开付息负债为508,675.44万元。

序号	单位	金额/元
1	北京创意港商务服务有限公司	349,822,401.02
2	北京房开鼎盛投资有限公司	234,582,453.02
3	云南城投置业股份有限公司	4,479,497,588.07
4	云南城投龙江房地产开发有限公司	22,851,920.29
合计		5,086,754,362.40

## 7) 股东全部权益价值 (E) 评估结论

$$E=V-D=177.46 \text{ 万元}$$

## 3、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

(1) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(2) 法律、经济纠纷等未决事项；

无法律、经济纠纷等未决事项。

(3) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

被评估单位存在的租赁事项如下：

被评估单位日常办公用车通过车辆租赁平台比价确定；

被评估单位办公场所目前为租赁，租赁基本信息如下：

出租人：贝壳时代（北京）商业管理有限公司；

承租人：北京房开创意港投资有限公司；

租赁物：北京市房山区学院北街 26 号院 7 号楼 2 层局部（201、202、203、204、207、208、209、210、211、212、213、214）和一层大堂局部；

租赁用途：北京房开创意港投资有限公司日常办公和项目展示等商业活动；

租赁期：自 2019 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 30 日。

本次评估不考虑上述租赁事项对估值结果的影响。

(4) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

### 三、上市公司董事会对标的资产评估合理性及定价公允性的分析

(一) 董事会对资产评估机构或估值机构的独立性、假设前提的合理性、评估或估值方法与目的的相关性的意见

1、评估机构的独立性

就公司拟通过云交所公开挂牌转让的方式出售苍南银泰等 11 家标的公司股权，相关事项，公司聘请北京亚超资产评估有限公司作为本次交易的评估机构，

具有证券、期货相关服务资格。评估机构及其经办评估师与上市公司及本次拟出售资产各方不存在影响其提供评估服务的现实预期利益关系或冲突，不存在影响其提供评估服务的现实预期利益关系或冲突，该等机构及经办人员与上市公司、本次交易对方标的之间除正常业务往来关系外，不存在其他的关联系具有充分独立性。

## 2、评估假设前提的合理性

北京亚超资产评估有限公司出具的相关报告假设前提符合国家法律法规和规范性文件的规定，符合评估准则及行业惯例要求，符合评估对象实际情况范，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，具有合理性。

## 3、评估方法与目的相关性

本次评估的目的是为公司本次公开挂牌转让苍南银泰等 11 家子公司股权提供合理作价依据。北京亚超资产评估有限公司采用资产基础法和收益法对以房地产为主营业务的 11 家标的公司股权进行评估。

本次资产评估工作按照国家有关法律、法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照《资产评估准则》，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

综上所述，上市公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理。

## 4、评估定价的公允性

本次交易公司以北京亚超出具并经省城投集团备案的资产评估报告结果为参考，确定公开挂牌转让底价，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。交易定价方式公允，整个交易安排不存在损害上市公司股东，特别是中小股东利益的情形。

综上所述，上市公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

## （二）董事会对本次交易定价的依据及公平合理性的意见

本次交易拟出售资产定价以具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为依据协商确定的。根据北京亚超出具的 11 家标的公司的《评估报告》，截止 2019 年 12 月 31 日，拟出售资产的净资产对应的股权评估值为 429,808.04 万元，拟出售资产的交易价格为 300,887.72 万元。

本次交易价格以资产评估为基础，双方协商确定。交易定价方式公允，整个交易安排不存在损害上市公司股东，特别是中小股东利益的情形。

## （三）标的资产后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的变化趋势及其对评估或估值的影响分析

截至本报告出具日，标的公司在后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、税收优惠等方面预计不会发生重大不利变化，不会对其评估结果产生重大不利影响。

## （四）标的资产与上市公司的协同效应分析

本次交易完成后，上市公司不再拥有标的资产，标的资产与上市公司之间无协同效应。

## （五）交易定价的公允性分析

本次交易公司以北京亚超出具并经省城投集团备案的资产评估报告结果为参考，确定公开挂牌转让底价，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。交易定价方式公允。

## （六）结合标的公司土地储备、在建及已完工房地产项目、房地产销售的具体情况，说明本次交易作价是否公允、本次出售与前次收购价格差异较大的原因及合理性

### 1、标的公司土地储备、在建及已完工房地产项目、房地产销售的具体情况

截至 2019 年 12 月 31 日，前次收购涉及的 10 家标的公司可售面积合计 167.93 万平方米，已售面积合计 143.75 万平方米。除杭州云泰、哈尔滨银旗下属房地



产开发项目仍处于在建状态，其余标的公司的房地产开发项目均已完工。各标的公司下属房地产开发项目具体情况如下：

单位：万平方米

公司名称	总可售面积	总已售面积	总待售面积	项目状态
苍南银泰	12.13	12.11	0.02	已完工
杭州海威	17.29	17.23	0.06	已完工
平阳银泰	20.99	20.26	0.73	已完工
杭州云泰	33.18	31.96	1.22	在建
宁波泰悦	9.09	1.35	7.74	已完工
宁波银泰	24.93	21.51	3.42	已完工
黑龙江银泰	19.04	15.78	3.26	已完工
淄博银泰	1.01	0.33	0.67	已完工
哈尔滨银旗	7.96	6.43	1.54	在建
台州置业	22.31	16.79	5.52	已完工
<b>合计</b>	<b>167.93</b>	<b>143.75</b>	<b>24.18</b>	-

标的公司下属房地产开发项目的可销售业态主要涉及住宅、商业、办公、公寓、车位，总可售面积为 167.93 万平方米。截至 2019 年 12 月 31 日，已销售已结转面积 139.13 万平方米，已销售未结转面积约 4.64 万平方米，剩余待售物业面积约 24.18 万平方米，标的公司可销物业整体去化率 85.60%。上述物业累计销售并结转收入 188.44 亿元，已销售待结转收入 7.58 亿元，合计实现销售 196.02 亿元。

## 2、本次出售与前次收购价格差异较大的原因及合理性

本次重组有 10 家标的公司涉及前次收购，10 家标的公司前次收购净资产账面值合计为 15.56 亿元，对应的前次净资产评估值为 37.05 亿元，增值率 138.18%。前次净资产评估值与前次净资产账面值差异较大的原因是标的公司在前次收购时均处于在开发状态，账面值仅反映了开发成本，而评估值体现了标的公司在开发存货的实际公允价值。

截至 2019 年 12 月 31 日，10 家标的公司净资产账面值合计为 36.49 亿元，较前次净资产账面值增值 20.94 亿元，净资产增加的主要原因是在持续经营下，10 家标的公司整体上可售物业及车位销售结转产生利润。标的公司净资产具体

情况如下：

单位：万元

序号	标的公司	前次归母净资产账面值	前次净资产评估值	本次归母净资产账面值	本次净资产评估值
1	苍南银泰	19,466.86	71,449.33	74,722.77	74,555.75
2	杭州海威	1,042.11	1,608.52	17,050.02	17,409.39
3	平阳银泰	10,602.65	28,668.14	2,827.09	6,558.91
4	宁波泰悦	9,087.88	24,245.14	23,229.92	32,673.18
5	杭州云泰	10,284.65	25,437.87	143,975.90	153,187.51
6	宁波银泰	16,855.75	95,863.20	83,122.93	94,539.98
7	黑龙江银泰	5,936.60	10,651.89	9,306.55	13,858.78
8	淄博银泰	77,620.72	67,468.52	-376.87	5,139.69
9	哈尔滨银旗	3,345.61	20,590.94	16,913.45	24,933.11
10	台州置业	1,313.42	24,515.84	-5,848.41	6,841.28
	合计	<b>155,556.25</b>	<b>370,499.39</b>	<b>364,923.35</b>	<b>429,697.58</b>

截至 2019 年 12 月 31 日，上述标的公司净资产评估值为 42.97 亿元，较前次收购净资产评估值 37.05 亿元，增值 5.92 亿元，较基准日净资产账面值 36.49 亿元增值 6.48 亿元，增值率 17.75%，产生增值的主要原因是标的公司剩余存货有所增值。

### 3、本次交易作价的公允性

公司已聘请北京亚超资产评估有限公司对标的公司进行评估，为挂牌底价提供参考依据。本次评估依据《评估法》和《资产评估准则》的要求，分别对标的公司采用资产基础法和收益法进行评估，根据标的企业在评估基准日可售物业及自持物业的未来经营情况，选取合理的评估方法反映标的公司估值。

本次针对标的公司的评估过程符合《评估法》和《资产评估准则》的要求，本次估值结果能够客观公允反映标的公司的股权价值，公司依据北京亚超出具并经省城投集团备案的资产评估报告结果为参考，确定公开挂牌转让底价，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准，交易定价方式公允。

### （七）评估基准日至重组报告书披露日交易标的发生的重要变化事项及其对交易对价的影响分析

评估基准日至本报告出具日期间，交易标的不存在可能导致评估结果发生重要变化的事项。

#### 四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性及交易定价的公允性的意见

上市公司聘请具有证券、期货相关业务资格的北京亚超资产评估有限公司以2019年12月31日为基准日，对本次出售的标的资产进行评估并出具了评估报告。根据《重组管理办法》，上市公司独立董事对本次交易评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估定价的公允性发表如下独立意见：

##### 1、评估机构的独立性

就公司拟通过云交所公开挂牌转让的方式出售苍南银泰等11家标的公司股权，相关事项，公司聘请北京亚超资产评估有限公司作为本次交易的评估机构，具有证券、期货相关服务资格。评估机构及其经办评估师与上市公司及本次拟出售资产各方不存在影响其提供评估服务的现实预期利益关系或冲突，不存在影响其提供评估服务的现实预期利益关系或冲突，该等机构及经办人员与上市公司、本次交易对方标的之间除正常业务往来关系外，不存在其他的关联系具有充分独立性。

##### 2、评估假设前提的合理性

北京亚超资产评估有限公司出具的相关报告假设前提符合国家法律法规和规范性文件的规定，符合评估准则及行业惯例要求，符合评估对象实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，具有合理性。

##### 3、评估方法与目的的相关性

本次评估的目的是为公司本次公开挂牌转让苍南银泰等11家子公司股权提供合理作价依据。北京亚超资产评估有限公司采用资产基础法和收益法对以房地产为主营业务的11家标的公司股权进行评估。

本次资产评估工作按照国家有关法律、法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照《资产评估准则》，实施了必要的评估程序，对

标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

#### 4、评估定价的公允性

本次交易公司以北京亚超出具并经省城投集团备案的资产评估报告结果为参考，确定公开挂牌转让底价，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。交易定价方式公允，整个交易安排不存在损害上市公司股东，特别是中小股东利益的情形。

## 第六节 本次交易主要合同

### 一、上市公司及天津银润拟与摘牌方签订的《产权交易合同》

#### （一）合同主体及签订时间

上市公司及天津银润为本次交易的转让方。本次交易的交易对方将根据标的资产公开挂牌结果确定，确定交易对方后，交易对方应在 20 个工作日内与转让方签订《产权交易合同》。

#### （二）挂牌转让标的

本次交易的标的资产为云南城投（包含下属全资子公司天津银润）持有的 11 家子公司股权，分别为：苍南银泰 70% 股权、杭州海威 70% 股权、平阳银泰 70% 股权、杭州云泰 70% 股权、宁波泰悦 70% 股权、宁波银泰 70% 股权、黑龙江银泰 70% 股权、淄博银泰 70% 股权、哈尔滨银旗 70% 股权、台州置业 70% 股权及北京房开 90% 股权。

#### （二）产权转让价格

本次标的资产的交易价格以具有证券、期货业务资格的资产评估机构出具的并经省城投集团备案的评估报告的评估结果为参考，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。根据北京亚超出具的并经省城投集团备案的《评估报告》，以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，本次交易拟出售资产的合计评估结果为 300,887.72 万元。上市公司将以不低于标的资产的评估结果作为在云交所公开挂牌转让的挂牌底价。

#### （三）交易价款支付方式

受让方应于合同签订之日起 5 个工作日内将交易价款支付至云交所资金监管账户（以到账时间为准）。

#### （四）保证金及处置方式

在受让方付清云交所交易服务费且无其他扣除交易保证金情形的，其交纳的交易保证金无息转为交易价款的一部分。

#### （五）交易的费用和成本安排

产权转让中涉及的有关税收和费用，转让方和受让方按照国家有关法律法规规定或其约定缴纳。规定或约定不明确的，则由双方共同承担，承担比例为各承

担 50%。

#### （六）交易条件

1、受让方应自其受让资格被确认之日起 20 个工作日内与转让方签署《产权交易合同》。

2、受让方应于《产权交易合同》签订之日起 5 个工作日内将交易价款支付至云交所资金监管账户（以到账为准）。

3、受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内向标的企业提供借款，用于标的企业向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）偿还存续债务本息。

受让方向标的企业提供借款的具体金额以计算至受让方实际提供借款之日的最终金额为准，计算方式为：受让方就每笔债务提供借款的最终金额=自债务发生之日起至受让方实际提供借款之日止每笔债务尚未偿付的本金+按原约定的计息利率和自债务发生之日起至受让方实际提供借款之日止的自然日天数计算尚未偿付的利息，受让方据此提供的借款全部用于标的企业于收到该等借款后向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）清偿上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）对标的企业的债权本息（本金和利息应当一并清偿，该等债权本息的金额应计算至标的企业向上市公司和/或上市公司合并报表范围内子企业实际偿还相应存续债务本息之日）。

4、对标的企业作为债务人、由上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供担保的融资项目，受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保（涉及的债务及借款余额以受让方代偿债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保之日的情况为准），或获得上市公司关于无需代作为债务人的标的企业提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保的豁免许可。

5、标的企业为上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、

上市公司的控股股东)提供的担保维持不变。

6、除上述第3款外,标的企业涉及的其他债权债务由股东变更后的标的企业继续享有及承担。标的企业存续期间已签订的全部合同及协议由股东变更后的标的企业继续履行。

7、标的企业自评估基准日至股东变更登记手续办理完毕的期间损益由受让方根据受让的股权比例承担或享有。

8、标的企业的员工按照原岗位、原待遇继续留用,员工可自行提出解除劳动合同关系或劳务合同关系(如有)。

9、上市公司负责在下列条件均满足后10个工作日内移交标的企业公司档案资料及管理权,并办理标的企业股东变更登记,受让方应配合提供办理标的企业股东变更登记所需要的相关文件:

(1)上市公司足额收到受让方支付的产权交易价款;

(2)上市公司(包括上市公司合并报表范围内子企业)均足额收到标的企业在上述第3款下清偿的债务;

(3)受让方根据上述第4款已通过提前偿还债务或另行提供融资债权人认可担保的方式确保解除上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的企业提供的担保,或获得上市公司关于无需代作为债务人的标的企业提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保,且解除上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的企业提供的担保的豁免许可;

④取得云交所出具的《股权交易凭证》。

10、产权转让中涉及的有关税收和费用,上市公司和受让方按照国家有关法律法规规定或其约定缴纳。规定或约定不明确的,则由双方共同承担,承担比例为各承担50%。

11、标的企业截至《产权交易合同》签署日的滚存未分配利润在标的股权办理工商变更登记至受让方前不得分配。受让方按受让股权比例依法享有标的企业的滚存未分配利润。

12、对于现已质押给中国银行盘龙支行的标的股权,上市公司承诺在办理相关标的企业股东变更登记前解除标的股权质押,上市公司未能在办理标的企业股

东变更登记前解除标的股权质押，受让方有权解除《产权交易合同》。

### （七）违约责任

1、转让方若未按照合同约定完成股权交付义务，每逾期一日应按受让方已支付交易价款的万分之五向受让方支付违约金，逾期超过三十日的，受让方有权解除合同，并要求转让方赔偿损失。

2、受让方若未按照合同约定支付交易价款和/或未按照合同的约定借款给相关标的公司的，每逾期一日，应按应付（借）未付（借）款项金额的万分之五向转让方支付违约金，逾期超过三十日的，转让方有权解除合同，受让方已支付的包括交易价款和提供给标的企业的借款等款项均作为违约金，不予退还。如转让方还有其他损失的，受让方还应当赔偿其他损失。

3、受让方若未能在合同签订之日起 20 个工作日内按照合同约定代债务人提前偿还债务或另行提供融资债权人认可的担保、以解除转让方及其关联方（包括转让方合并报表范围内子企业、转让方的控股股东）为标的公司提供的担保，或未获得云南城投的豁免许可，转让方有权解除合同，受让方已支付的包括交易价款和提供给标的企业的借款等款项均作为违约金，不予退还。转让方还有其他损失的，受让方还应当赔偿其他损失。

4、任何一方违反合同其他约定的义务，应当向另一方承担相应的赔偿责任（包括为实现债权而支出的诉讼费、公证费、担保费、律师费等费用）。

## 二、股权转让协议及其补充协议

2020 年 4 月 29 日，上市公司与省城投集团及 18 家公司签署了《股权转让协议》；

为加快推进重组进程，避免触发 CMBS 终止条款对实施本次重大资产重组造成延后等不利影响，加快推进重组进程，本次交易标的拟调整为云南城投持有的苍南银泰 70%股权、杭州海威 70%股权、平阳银泰 70%股权、杭州云泰 70%股权、宁波泰悦 19%股权、宁波银泰 70%股权、黑龙江银泰 70%股权、淄博银泰 70%股权、哈尔滨银旗 70%股权、台州置业 70%股权、北京房开 90%股权，以及云南城投全资子公司天津银润持有的宁波泰悦 51%股权。



2020年11月25日，上市公司（含下属全资子公司天津银润）与省城投集团及11家标的公司分别签署了《股权转让协议》补充协议，每份协议的签订主体包括上市公司（含下属全资子公司天津银润）、省城投集团及对应标的公司。

交易各方同意终止《股权转让协议》，各方不再按《股权转让协议》享有权利和承担义务。在上市公司和天津银润通过产权交易所公开挂牌转让标的股权时，如云南城投和天津银润按照经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果设定标的股权挂牌底价，省城投集团将参与标的股权的竞买并至少按照前述挂牌底价和公开挂牌项下的其他交易条件竞价一次。

## 第七节 独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问认真审阅了本次交易所涉及的法律意见书、资产评估报告、审计报告、模拟合并审计报告、备考审阅报告和有关协议、公告等资料，并在本独立财务顾问报告所依据的假设前提成立以及基本原则遵循的前提下，在专业判断的基础上，出具了独立财务顾问报告。

### 一、主要假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- 1、本次交易相关各方所提供的资料真实、准确、完整、及时、合法；
- 2、有关中介机构对本次交易出具的法律意见书、财务审计及审阅报告和资产评估报告等文件真实可靠；
- 3、本次交易各方所涉及的资产所在地的社会经济环境无重大变化；
- 4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 5、本次交易标的所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 6、本次交易各方遵循诚实信用原则，能够按照有关协议、承诺条款全面充分履行其应承担的责任；
- 7、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

### 二、本次交易的合规性分析

#### （一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

1、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

本次交易标的为上市公司持有的苍南银泰等 11 家标的公司股权。本次出售相关标的公司从事房地产开发、运营相关业务，根据国务院发布的《产业结构调整指导目录》等政策文件的精神，相关标的公司从事业务不属于限制类或淘汰类产业。

本次交易不存在不符合国家产业政策和违反国家有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

## 2、本次交易完成后，公司仍具备股票上市条件

本次交易为重大资产出售，不涉及上市公司的股份发行及变动，不会使上市公司出现《上交所上市规则》中股权分布不具备上市条件的情况，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

## 3、本次交易所涉及的资产定价依据公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易价格根据具有证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告并经有权国有资产监督管理部门备案的评估结论为参考依据，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。交易对方将以现金方式购买标的资产。上市公司聘请的具有证券业务从业资格的评估机构及经办人员与标的公司、交易对方及上市公司均没有利益关系或冲突，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。上市公司的独立董事就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表了独立意见。

综上所述，本次交易符合相关法律法规规定，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形。本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

## 4、本次交易涉及的资产权属清晰，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

根据云南城投置业股份有限公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017 年盘贷字 011 号”《人民币借款合同》和“2018 年盘质字 009 号”《质押合同》，云南城投所持有上市公司持有的宁波银泰 70% 的股权、黑龙江银

泰 70%的股权、淄博银泰 70%的股权、哈尔滨银旗 70%的股权、台州商业 70%的股权、台州置业 70%的股权、杭州西溪 70%的股权已质押给中国银行盘龙支行，用于云南城投收购宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州商业、台州置业和杭州西溪等 7 家公司并购贷款提供质押担保。出质期限 2019 年 5 月 17 日至 2024 年 8 月 15 日。

上市公司已出具承诺，上市公司将在前述股权办理工商变更登记至受让方名下前归还中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行借款，以解除前述股权的质押，确保前述股权的过户或转移不存在法律障碍。

除上述事项外，标的资产不存在权属纠纷，不存在抵押、质押、冻结等可能导致标的资产转让受限的情形。本次交易涉及的资产权属清晰、资产过户或转移不存在法律障碍；根据本次交易方案，债权债务主体未发生变更，不涉及债权债务的转移事项。本次重大资产出售符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在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

本次交易完成后，公司存货、投资性房地产等主要经营性资产规模下降，但不会导致公司重组后出现主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

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，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

截至本报告出具日，公司已经按照有关法律法规的规定建立了规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。本次交易不会产生新的影响上市公司独立性的事项。

本次交易完成后，公司实际控制人不会发生变化，公司仍将在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方继续保持独立，符合中国证监会

关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

#### 7、本次交易有利于上市公司形成或保持健全有效的法人治理结构

截至本报告出具日，公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、行政法规及中国证监会、上交所的相关规定，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，具有健全的组织机构和完善的法人治理结构。公司三会及董事、监事、高级管理人员权责分明、各司其职、相互制约，从制度上保证了公司的规范运作与依法履行职责。

本次交易完成后，公司实际控制人不会发生变化，董事、监事、高级管理人员相对稳定，不会影响原有法人治理结构的稳定性与独立性。公司将根据相关法律法规的要求，进一步完善公司法人治理结构，继续完善公司相关规章制度的建设与实施，规范公司运作，维护公司和上市公司全体股东的利益，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

**经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。**

#### **（二）本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的说明**

本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定，具体如下：

1、本次交易的标的资产为股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项；本次交易涉及的有关报批事项已在本报告中对相关进展情况和尚需呈报批准的情况进行了详细披露，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示；

2、本次重大资产出售不涉及购买资产或企业股权的情形，不适用《重组规定》第四条之第二款、第三款的规定；

3、本次交易有利于上市公司降低资产规模及有息负债、优化资产结构、节

约资金利息支出、减轻经营压力，有利于上市公司增强抗风险能力，不会影响公司的独立性。上市公司控股股东已作出相关承诺，将避免同业竞争、规范关联交易。

综上，公司董事会已按照《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的要求对相关事项做出明确判断并记载于公司第九届董事会第十六次会议决议中，符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的规定。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的规定。

### （三）本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的说明

本次交易为重大资产出售，不涉及上市公司的股份发行及变动。本次交易前后，公司控股股东均为省城投集团，实际控制人均为云南省国资委。本次交易未导致上市公司控制权发生变化，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定的交易情形，不构成重组上市。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的说明。

## 三、本次交易定价的依据及公允性分析

### （一）标的资产评估依据的合理性

本次交易标的资产交易定价的合理性请详见本报告书“第五节 标的资产评估情况”之“三 上市公司董事会对标的资产评估合理性及定价公允性的分析”之“（一）董事会对资产评估机构或估值机构的独立性、假设前提的合理性、评估或估值方法与目的的相关性的意见”。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易标的资产的评估采用资产基础法，评估报告的假设前提按照国家有关法规和规定执行，遵循市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况和本次交易的实际情况，评估结果具有合理性。

### （二）本次交易价格的合理性分析

本次标的资产的挂牌底价以北京亚超出具的并经有权国资监管单位备案的资产评估报告结果为参考，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。根据北京亚超出具的并经省城投集团备案的《评估报告》，截至2019年12月31日，上述标的资产净资产账面价值合计377,482.03万元，评估值429,808.04万元，对应评估增值率13.86%，考虑云南城投对于苍南银泰等11家拟出售标的公司的持股比例，挂牌底价为300,887.72万元。评估值较净资产账面值增加的主要原因为标的公司剩余存货有所增值，具体情况如下：

序号	标的公司	出售 股权 比例	净资产账面 价值	评估值	评估增值	增值率	标的资产 挂牌底价
		T	A	B	C=B-A	$D=C/A*100\%$	E=B*T
1	苍南银泰	70%	74,722.77	74,555.75	-167.02	-0.22%	52,189.03
2	杭州海威	70%	17,050.02	17,409.39	359.37	2.11%	12,186.57
3	平阳银泰	70%	2,827.10	6,558.91	3,731.81	132.00%	4,591.24
4	杭州云泰	70%	143,975.90	153,187.51	9,211.61	6.40%	107,231.26
5	宁波泰悦	70%	39,315.00	32,673.18	-6,641.82	-16.89%	22,871.23
6	宁波银泰	70%	84,703.99	94,539.98	9,836.00	11.61%	66,177.99
7	黑龙江银泰	70%	10,623.34	13,858.78	3,235.44	30.46%	9,701.15
8	淄博银泰	70%	-376.87	5,139.69	5,516.56	1463.78%	3,597.78
9	哈尔滨银旗	70%	16,913.45	24,933.11	8,019.66	47.42%	17,453.18
10	台州置业	70%	-5,848.41	6,841.28	12,689.69	216.98%	4,788.90
11	北京房开	90%	-6,424.26	110.46	6,534.72	101.72%	99.41
合计			<b>377,482.03</b>	<b>429,808.04</b>	<b>52,326.02</b>	<b>13.86%</b>	<b>300,887.72</b>

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易价格根据具有证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告并经有权国有资产监督管理部门备案的评估结论为参考依据，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。交易对方将以现金方式购买标的资产。上市公司聘请的具有证券业务从业资格的评估机构及经办人员与标的公司、交易对方及上市公司均没有利益关系或冲突，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。上市公司的独立董事就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表了独立意见，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形。

## 四、本次交易对上市公司的盈利能力和财务状况的影响

### (一) 本次交易对上市公司财务状况的影响分析

根据上市公司 2019 年、2020 年 1-6 月财务报表和信永中和出具的上市公司 2019 年、2020 年 1-6 月的《备考审阅报告》(XYZH/2020KMA20570 号), 本次交易前后公司主要财务数据如下:

#### 1、本次交易完成前后资产结构比较分析

单位: 万元

项目	2020 年 6 月 30 日				增幅
	交易前		交易后 (备考)		
	金额	占比	金额	占比	
货币资金	159,107.11	1.92%	144,695.14	1.89%	-9.06%
应收账款	18,535.70	0.22%	15,858.76	0.21%	-14.44%
预付款项	15,170.90	0.18%	16,843.47	0.22%	11.02%
其他应收款	364,710.49	4.41%	1,480,555.13	19.38%	305.95%
存货	4,767,855.02	57.60%	3,895,388.00	50.98%	-18.30%
合同资产	13,392.73	0.16%	13,392.73	0.18%	0.00%
其他流动资产	64,659.08	0.78%	55,825.12	0.73%	-13.66%
<b>流动资产合计</b>	<b>5,403,431.04</b>	<b>65.28%</b>	<b>5,622,558.36</b>	<b>73.58%</b>	<b>4.06%</b>
长期应收款	188,843.53	2.28%	560,618.37	7.34%	196.87%
长期股权投资	129,566.53	1.57%	129,566.53	1.70%	0.00%
其他非流动金融资产	64,385.50	0.78%	64,385.50	0.84%	0.00%
投资性房地产	2,055,103.65	24.83%	893,474.36	11.69%	-56.52%
固定资产	248,347.04	3.00%	200,661.87	2.63%	-19.20%
在建工程	13,174.44	0.16%	13,174.44	0.17%	0.00%
无形资产	41,689.02	0.50%	41,598.26	0.54%	-0.22%
商誉	34.59	0.00%	34.59	0.00%	0.01%
长期待摊费用	21,607.70	0.26%	21,580.74	0.28%	-0.12%
递延所得税资产	111,168.30	1.34%	93,908.92	1.23%	-15.53%
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,873,920.31</b>	<b>34.72%</b>	<b>2,019,003.58</b>	<b>26.42%</b>	<b>-29.75%</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,277,351.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,641,561.94</b>	<b>100.00%</b>	<b>-7.68%</b>



续上表

单位：万元

项目	2019年12月31日				
	交易前		交易后（备考）		增幅
	金额	占比	金额	占比	
货币资金	201,021.48	2.26%	177,720.06	2.17%	-11.59%
应收账款	29,513.96	0.33%	29,079.91	0.36%	-1.47%
预付款项	17,950.97	0.20%	20,019.09	0.24%	11.52%
其他应收款	284,955.51	3.21%	1,746,635.95	21.33%	512.95%
存货	5,193,493.09	58.43%	4,294,652.81	52.44%	-17.31%
合同资产	-	-	-	-	-
其他流动资产	58,808.38	0.66%	47,675.49	0.58%	-18.93%
<b>流动资产合计</b>	<b>5,785,743.38</b>	<b>65.10%</b>	<b>6,315,783.32</b>	<b>77.12%</b>	<b>9.16%</b>
长期应收款	402,698.54	4.53%	402,698.54	4.92%	0.00%
长期股权投资	135,603.64	1.53%	135,560.32	1.66%	-0.03%
其他非流动金融资产	65,000.26	0.73%	65,000.26	0.79%	0.00%
投资性房地产	2,055,718.71	23.13%	894,099.97	10.92%	-56.51%
固定资产	252,983.79	2.85%	204,213.52	2.49%	-19.28%
在建工程	11,750.49	0.13%	11,750.49	0.14%	0.00%
无形资产	41,630.60	0.47%	41,499.62	0.51%	-0.31%
商誉	34.59	0.00%	34.59	0.00%	0.01%
长期待摊费用	22,541.05	0.25%	22,480.97	0.27%	-0.27%
递延所得税资产	114,363.52	1.29%	96,349.57	1.18%	-15.75%
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,102,325.19</b>	<b>34.90%</b>	<b>1,873,687.85</b>	<b>22.88%</b>	<b>-39.60%</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,888,068.57</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,189,471.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>-7.86%</b>

本次交易完成后，上市公司总资产规模有所下降。2019年12月31日，公司总资产合计由8,888,068.57万元下降到8,189,471.16万元，降幅为7.86%；2020年6月30日，公司总资产合计由8,277,351.34万元下降到7,641,561.94万元，降幅为7.68%；资产规模的下降主要系标的公司置出后，非流动资产规模的下降。

截至2020年6月30日，流动资产规模上升4.06%，主要系标的资产置出后上市公司将收回对拟置出资产包的往来债权及本次交易作价，导致其他应收款大

幅增加；非流动资产规模下降 29.75%，主要为投资性房地产规模下降所致。

## 2、本次交易完成前后负债结构比较分析

单位：万元

项目	2020年6月30日				
	交易前		交易后（备考）		增幅
	金额	占比	金额	占比	
短期借款	296,134.68	3.79%	296,134.68	4.09%	0.00%
应付票据	6,815.64	0.09%	5,593.64	0.08%	-17.93%
应付账款	582,499.10	7.45%	410,905.99	5.68%	-29.46%
预收款项	18,557.21	0.24%	17,605.93	0.24%	-5.13%
合同负债	249,182.02	3.18%	239,510.53	3.31%	-3.88%
应付职工薪酬	14,642.36	0.19%	12,613.81	0.17%	-13.85%
应交税费	73,228.92	0.94%	32,565.71	0.45%	-55.53%
其他应付款	2,820,707.95	36.05%	2,861,505.26	39.52%	1.45%
一年内到期的非流动负债	1,693,498.27	21.65%	1,657,502.38	22.89%	-2.13%
其他流动负债	24,594.37	0.31%	24,156.04	0.33%	-1.78%
<b>流动负债合计</b>	<b>5,779,860.52</b>	<b>73.88%</b>	<b>5,558,093.96</b>	<b>76.76%</b>	<b>-3.84%</b>
长期借款	1,586,712.96	20.28%	1,319,982.60	18.23%	-16.81%
应付债券	208,802.74	2.67%	208,802.74	2.88%	0.00%
长期应付款	40,090.90	0.51%	40,090.90	0.55%	0.00%
预计负债	18,195.03	0.23%	10,110.00	0.14%	-44.44%
递延收益	736.52	0.01%	736.52	0.01%	0.00%
递延所得税负债	189,311.64	2.42%	102,585.30	1.42%	-45.81%
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,043,849.79</b>	<b>26.12%</b>	<b>1,682,308.07</b>	<b>23.24%</b>	<b>-17.69%</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,823,710.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,240,402.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>-7.46%</b>

续上表

单位：万元

项目	2019年12月31日				
	交易前		交易后（备考）		增幅
	金额	占比	金额	占比	
短期借款	291,372.00	3.50%	291,372.00	3.79%	0.00%
应付票据	-	-	-	-	-

应付账款	851,683.38	10.22%	639,383.41	8.31%	-24.93%
预收款项	361,238.48	4.34%	286,266.48	3.72%	-20.75%
合同负债	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	16,814.00	0.20%	14,186.74	0.18%	-15.63%
应交税费	81,684.84	0.98%	44,019.80	0.57%	-46.11%
其他应付款	2,547,395.27	30.57%	2,615,117.36	34.00%	2.66%
一年内到期的非流动负债	1,709,157.07	20.51%	1,681,698.77	21.87%	-1.61%
其他流动负债	2,945.16	0.04%	2,809.62	0.04%	-4.60%
<b>流动负债合计</b>	<b>5,862,290.19</b>	<b>70.35%</b>	<b>5,574,854.19</b>	<b>72.49%</b>	<b>-4.90%</b>
长期借款	1,983,397.00	23.80%	1,720,740.88	22.38%	-13.24%
应付债券	286,786.50	3.44%	286,786.50	3.73%	0.00%
长期应付款	-	-	-	-	-
预计负债	18,117.70	0.22%	8,014.53	0.10%	-55.76%
递延收益	750.78	0.01%	750.78	0.01%	0.00%
递延所得税负债	181,124.61	2.17%	99,270.83	1.29%	-45.19%
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,470,176.58</b>	<b>29.65%</b>	<b>2,115,563.52</b>	<b>27.51%</b>	<b>-14.36%</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,332,466.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,690,417.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>-7.71%</b>

本次交易完成后，拟置出资产将不再纳入上市公司合并报表，上市公司负债总额有所下降。截至 2019 年 12 月 31 日，公司负债总额由 8,332,466.77 万元下降到 7,690,417.71 万元，降幅为 7.71%。截至 2020 年 6 月 30 日，公司负债总额由 7,823,710.32 万元下降到 7,240,410.75 万元，降幅为 7.46%。截至 2020 年 6 月 30 日，流动负债规模下降 3.84%；非流动负债规模下降 17.69%，主要系长期借款减少所致。

### 3、本次交易完成前后公司偿债能力影响分析

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
流动比率（倍）	0.93	1.01	0.99	1.13
速动比率（倍）	0.10	0.30	0.09	0.35
资产负债率（%）	94.52	94.75	93.75	93.91

注：流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货-其他流动资产）/流动负债；

资产负债率=总负债/总资产

本次交易完成后，上市公司的资产负债率将小幅提升，流动比率和速动比率将有所提高，公司资产结构将得到一定程度的改善。

## （二）本次交易对上市公司盈利能力的影响分析

### 1、本次交易完成前后利润规模及构成情况分析

单位：万元、%

项目	2020年1-6月		2019年度	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
营业收入	283,193.07	193,511.32	624,827.62	564,438.63
营业成本	395,325.65	309,374.64	822,574.75	708,835.53
营业利润	-70,213.13	-75,662.57	-305,510.39	-254,997.40
利润总额	-78,328.75	-83,498.98	-323,372.29	-272,178.51
净利润	-90,656.83	-86,598.33	-348,204.64	-278,532.04
归属于母公司股东的净利润	-76,274.33	-73,358.04	-277,816.83	-228,459.26

本次交易完成后，拟置出资产将不再纳入上市公司的合并报表范围，上市公司营业收入和成本均将有所下降。本次交易完成后，上市公司亏损规模将有所减少，本次交易将有利于上市公司盘活存量资产，优化资产结构，增强盈利能力。

### 2、本次交易前后盈利能力比较分析

项目	2020年1-6月		2019年度	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
基本每股收益（元/股）	-0.49	-0.46	-1.75	-1.45

上市公司本次出售所持有的苍南银泰等 11 家子公司股权后，拟将收回的价款用于偿还债务和补充流动资金，以降低资产规模及有息负债、优化资产结构、节约资金利息支出、减轻经营压力，增强公司市场竞争力。本次交易完成后，上市公司 2019 年和 2020 年 1-6 月基本每股收益分别为-1.45 元/股和-0.46 元/股，较交易前上市公司每股收益将有所增加。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易的完成将有利于降低资产规模及有息负债、优化资产结构、节约资金利息支出、减轻经营压力，增

强抗风险能力，符合上市公司及全体股东的利益。

## 五、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制进行全面分析

### （一）本次交易对上市公司持续经营能力影响的分析

上市公司本次出售所持有的苍南银泰等 11 家子公司股权后，拟将收回的价款用于偿还债务和补充流动资金，以降低资产规模及有息负债、优化资产结构、节约资金利息支出、减轻经营压力，增强公司市场竞争力。

### （二）本次交易对上市公司未来发展前景的影响

公司近年来持续向康养地产和旅游地产转型。鉴于公司 2019 年业绩出现大幅亏损，为提升公司业绩，优化资产结构，增强盈利能力，通过资产处置、债权清收等措施回收资金，达到瘦身健体、增强公司市场竞争力的目的。

2020 年 4 月 16 日，云南省政府召开的省属企业改革发展金融工作座谈会，通报了省委、省政府对城投集团未来发展的最新战略定位——将打造成为云南省文化旅游、健康服务万亿级产业的龙头企业。公司将围绕云南省委、省政府对省城投集团未来发展的最新战略定位，依托集团在文化旅游、健康服务领域的优势资源，着力构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块，向产业地产商全面转型。

截至 2020 年 6 月 30 日，本次交易前后，上市公司存货、投资性房地产及固定资产变化情况如下：

单位：万元

资产	交易前	占比	标的资产相关指标	交易后	占比
存货	4,767,855.02	57.60%	872,467.03	3,895,388.00	50.98%
投资性房地产	2,055,103.65	24.83%	1,161,629.29	893,474.36	11.69%
固定资产	248,347.04	3.00%	47,685.17	200,661.87	2.63%
三项资产总额	7,071,305.71	85.43%	2,081,781.49	4,989,524.23	65.29%
<b>资产总额</b>	<b>8,277,351.34</b>		<b>2,081,781.49</b>	<b>7,641,561.94</b>	

注：上表中交易前数据未经审计。

假设公司于 2019 年初已完成重组并将重组标的出表后，公司的 2020 年 6 月末资产总额 764.16 亿元，主要资产为存货、投资性房地产、固定资产，合计 498.95 亿元，占资产总额的 65.29%，上市公司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。

### （三）本次交易对上市公司非财务指标的分析

#### 1、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易为重大资产出售，不涉及上市公司资本性支出相关事宜。

#### 2、本次交易的职工安置方案对上市公司的影响

本次交易不涉及上市公司职工安置方案及执行相关事宜。

#### 3、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担，中介机构费用均按照市场收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成较大影响。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于提升上市公司持续经营能力，改善财务状况，有利于上市公司的持续发展、不存在损害股东合法权益的问题。

## 六、本次交易不存在上市公司现金或资产支付后，不能及时获得对价的风险

本次交易的交易对方将根据标的资产公开挂牌结果确定，确定交易对方后，交易对方应在 20 个工作日内与转让方签订《产权交易合同》。

### （一）交易条件

1、受让方应自其受让资格被确认之日起 20 个工作日内与转让方签署《产权交易合同》。

2、受让方应于《产权交易合同》签订之日起 5 个工作日内将交易价款支付至云交所资金监管账户（以到账为准）。

3、受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内向标的企业提供

借款，用于标的企业向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）偿还存续债务本息。

受让方向标的企业提供借款的具体金额以计算至受让方实际提供借款之日的最终金额为准，计算方式为：受让方就每笔债务提供借款的最终金额=自债务发生之日起至受让方实际提供借款之日止每笔债务尚未偿付的本金+按原约定的计息利率和自债务发生之日起至受让方实际提供借款之日止的自然日天数计算尚未偿付的利息，受让方据此提供的借款全部用于标的企业于收到该等借款后向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）清偿上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）对标的企业的债权本息（本金和利息应当一并清偿，该等债权本息的金额应计算至标的企业向上市公司和/或上市公司合并报表范围内子企业实际偿还相应存续债务本息之日）。

4、对标的企业作为债务人、由上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供担保的融资项目，受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保（涉及的债务及借款余额以受让方代偿债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保之日的情况为准），或获得上市公司关于无需代作为债务人的标的企业提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保的豁免许可。

5、标的企业为上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）提供的担保维持不变。

6、除上述第 3 款外，标的企业涉及的其他债权债务由股东变更后的标的企业继续享有及承担。标的企业存续期间已签订的全部合同及协议由股东变更后的标的企业继续履行。

7、标的企业自评估基准日至股东变更登记手续办理完毕的期间损益由受让方根据受让的股权比例承担或享有。

8、标的企业的员工按照原岗位、原待遇继续留用，员工可自行提出解除劳

动关系或劳务合同关系（如有）。

9、上市公司负责在下列条件均满足后 10 个工作日内移交标的企业公司档案资料及管理权，并办理标的企业股东变更登记，受让方应配合提供办理标的企业股东变更登记所需要的相关文件：

（1）上市公司足额收到受让方支付的产权交易价款；

（2）上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）均足额收到标的企业在上述第 3 款下清偿的债务；

（3）受让方根据上述第 4 款已通过提前偿还债务或另行提供融资债权人认可担保的方式确保解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保，或获得上市公司关于无需代作为债务人的标的企业提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保的豁免许可；

（4）取得云交所出具的《股权交易凭证》。

10、产权转让中涉及的有关税收和费用，上市公司和受让方按照国家有关法律法规规定或其约定缴纳。规定或约定不明确的，则由双方共同承担，承担比例为各承担 50%。

11、标的企业截至《产权交易合同》签署日的滚存未分配利润在标的股权办理工商变更登记至受让方前不得分配。受让方按受让股权比例依法享有标的企业的滚存未分配利润。

12、对于现已质押给中国银行盘龙支行的标的股权，上市公司承诺在办理相关标的企业股东变更登记前解除标的股权质押，上市公司未能在办理标的企业股东变更登记前解除标的股权质押，受让方有权解除《产权交易合同》。

## （二）违约责任

1、转让方若未按照合同约定完成股权交付义务，每逾期一日应按受让方已支付交易价款的万分之五向受让方支付违约金，逾期超过三十日的，受让方有权解除合同，并要求转让方赔偿损失。

2、受让方若未按照合同约定支付交易价款和/或未按照合同的约定借款给相



关标的公司的，每逾期一日，应按应付（借）未付（借）款项金额的万分之五向转让方支付违约金，逾期超过三十日的，转让方有权解除合同，受让方已支付的包括交易价款和提供给标的企业的借款等款项均作为违约金，不予退还。如转让方还有其他损失的，受让方还应当赔偿其他损失。

3、受让方若未能在合同签订之日起 20 个工作日内按照合同约定代债务人提前偿还债务或另行提供融资债权人认可的担保、以解除转让方及其关联方（包括转让方合并报表范围内子企业、转让方的控股股东）为标的公司提供的担保，或未获得云南城投的豁免许可，转让方有权解除合同，受让方已支付的包括交易价款和提供给标的企业的借款等款项均作为违约金，不予退还。转让方还有其他损失的，受让方还应当赔偿其他损失。

4、任何一方违反合同其他约定的义务，应当向另一方承担相应的赔偿责任（包括为实现债权而支出的诉讼费、公证费、担保费、律师费等费用）。

### （三）合同的生效条件

除依法律、行政法规规定需要报审批机构批准后生效的情形以外，《产权交易合同》自云南城投、天津银润与受让方签署之日起生效。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司交付资产后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任切实有效，不会损害上市公司股东利益，尤其是中小股东的利益。

考虑到受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内向标的企业提供借款，用于各标的公司向上市公司偿还债务。受让方应向标的企业提供借款，代作为债务人的标的企业提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方为标的企业提供的担保，或获得云南城投的豁免许可。若交易对方在约定时间内无法筹集足额资金，或能未提供融资债权人认可的担保，或未获得云南城投的豁免许可，则本次交易可能存在交割延后的风险。

## 七、本次交易的必要性及本次交易是否损害上市公司及非关联股东的利益的核查

### （一）本次交易是否构成关联交易尚不确定

云南城投拟通过云交所公开挂牌方式确定交易对方，最终交易对方的确认以公开挂牌结果为准，故本次出售受让方尚不确定，本次出售是否构成关联交易亦尚不能确定。

鉴于省城投集团将指定全资子公司康源公司按照不高于经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果参与竞买云南城投本次转让 11 家标的股权，公司在依法履行相关决策、审批程序时，关联董事及关联股东将回避表决。

### （二）本次交易的必要性

#### 1、积极筹划公司资产重组，实施战略转型

云南城投拟通过本次重大资产重组实施内部资产配置调整，结合云南省委、省政府对集团公司最新的战略定位，积极实施战略转型。在公司“十三五”战略规划指引下，公司近年来持续向康养地产和旅游地产转型。2020 年，云南省委、省政府对省城投集团提出了新的战略定位，省城投集团将打造成为云南省文化旅游、健康服务两个万亿级产业的龙头企业。结合云南省委、省政府的战略部署及公司“十三五”战略转型成果，公司将围绕文化旅游、健康服务两大战略产业，着力构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块，向产业地产商全面转型。

#### 2、优化资产负债结构，降低上市公司有息负债规模，减轻偿债压力

随着自持资产占比上升，公司资产周转率逐年下降，财务费用逐年攀升，对经营业绩的负面影响日益凸显。本次交易旨在降低上市公司资产及有息负债规模，一方面通过标的资产的置出，剥离标的资产相关债务；另一方面公司计划通过本次交易收回的现金价款部分用于偿还上市公司债务，从而达到降低资产规模及有息负债、优化资产结构的目的。有利于云南城投改善财务状况，提高公司抗风险能力，提升公司盈利能力与经营稳健性，为公司持续发展提供有力保障。

### （三）本次交易严格执行关联交易决策程序

本次交易是否构成关联交易尚不确定，鉴于控股股东省城投集团全资子公司康源公司存在参与摘牌可能，未来可能构成关联交易，公司在依法履行相关决策、审批程序时，关联董事及关联股东将回避表决。

#### （四）关于规范关联交易的措施

本次交易前，上市公司已依照《公司法》、《证券法》、中国证监会及上海证券交易所的有关规定，制定了关联交易管理制度并严格执行。

本次交易完成后，如未来发生关联交易将继续遵循公开、公平、公正的原则，严格按照中国证监会、上海证券交易所其他有关的法律法规执行并履行披露义务，不会损害上市公司及全体股东的利益。

本次交易省城投集团也已出具《关于规范关联交易的承诺函》，承诺：

“1.在本次交易完成后，本公司及本公司控制的企业将尽量避免与云南城投及其控制的企业之间发生关联交易。

2.对于确有必要的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护云南城投及其中小股东利益。

3.在本次交易完成后，本公司保证严格按照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件、上海证券交易所颁布的业务规则及《云南城投置业股份有限公司章程》等的规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用股东的地位谋取不当的利益，不损害云南城投及其中小股东的合法权益。

4.如违反上述承诺与云南城投及其控制的企业进行交易而造成损失的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。

上述承诺在本公司对上市公司拥有控制权或能够产生较大影响的期间持续有效且不可撤销。”

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易具有必要性。本次交易是否构成关联交易尚不确定，考虑到控股股东省城投集团承诺，如上市公司和天津银润按照经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果设

定标的股权挂牌底价，省城投集团将参与标的股权的竞买并至少按照前述挂牌底价和公开挂牌项下的其他交易条件竞价一次。若省城投集团最终摘牌，则本次交易构成关联交易。如本次交易构成关联交易。本次交易将履行上市公司关联交易的审议程序，与本次交易相关的关联董事将在审议本次交易相关议案时回避表决，关联股东也将在上市公司召开股东大会就本次交易表决时回避表决。关联交易的程序符合相关规定，关联交易定价公允，不存在损害上市公司和非关联股东合法权益的情形。

## 第八节 独立财务顾问内核程序及内核意见

### 一、中信证券内核程序

#### 1、内部审核程序

中信证券按照《重组管理办法》《财务顾问办法》等相关法律法规的要求成立内核小组，对本次重大资产重组实施了必要的内部审核程序，内核程序如下：

##### (1) 申请

项目组向内核小组提出内核申请。

##### (2) 递交申请材料

在提出内核申请的同时，项目组将至少包括重组报告书在内的主要信息披露文件，按内核小组的要求送达有关内核人员。

##### (3) 专业性审查

内核人员主要从专业的角度，对材料中较为重要和敏感的问题进行核查。项目组成员不仅有责任积极配合内核小组的核查工作，并且还要负责安排项目所涉及的上市公司、注册会计师、律师、评估师等中介机构积极配合该项目内核工作，但项目组人员不经内核人员要求不得对核查工作随意评论，以免影响内核人员的独立判断。

##### (4) 内核小组审议

内核小组根据上市公司重大资产重组相关法律法规的要求，对本次申报材料进行审核，在审核过程中对于不详问题及时向项目主办人及项目组成员进行了解，并在 5-8 个工作日内完成审核，形成内核小组内部讨论报告，并根据与项目组成员沟通情况形成内核会议讨论问题，项目组成员对内核会议讨论问题进行书面回复。审核完成后，审核人员及时向内核小组负责人报告审核情况，内核小组负责人根据情况安排内核小组会议，由项目主办人及项目组主要成员对内核会议讨论问题进行解答。

##### (5) 出具内核意见

内核小组根据充分讨论后的结果出具内核意见。中信证券出具的独立财务顾问报告由项目主办人和项目协办人、内核负责人、部门负责人、法定代表人（或授权代表人）签名并加盖公章。

## **二、中信证券内核意见**

中信证券通过其内核小组审核，出具核查意见如下：

中信证券内核小组于 2020 年 10 月 26 日在中信证券大厦 11 层会议室召开了内核会议，对云南城投置业股份有限公司重大资产出售项目进行了讨论，经全体参会内核委员投票，该项目通过了中信证券内核会议的审核。

## 第九节 独立财务顾问的结论性意见

中信证券作为云南城投的独立财务顾问，按照《公司法》《证券法》《重组管理办法》和《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规的规定和中国证监会的要求，通过尽职调查和对本次交易重组报告书等信息披露文件的审慎核查，并与云南城投、律师、审计机构、评估机构等经过充分沟通后，认为：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》和《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件；

3、根据云南城投置业股份有限公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017年盘贷字011号”《人民币借款合同》和“2018年盘质字009号”《质押合同》，云南城投所持有上市公司持有的宁波银泰70%的股权、黑龙江银泰70%的股权、淄博银泰70%的股权、哈尔滨银旗70%的股权、台州商业70%的股权、台州置业70%的股权、杭州西溪70%的股权已质押给中国银行盘龙支行，用于云南城投收购宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州商业、台州置业和杭州西溪等7家公司并购贷款提供质押担保。出质期限2019年5月17日至2024年8月15日。上市公司已出具承诺，上市公司将在前述股权办理工商变更登记至受让方名下前归还中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行借款，以解除前述股权的质押，确保前述股权的过户或转移不存在法律障碍。除上述事项外，标的资产不存在权属纠纷，不存在抵押、质押、冻结等可能导致标的资产转让受限的情形。本次交易涉及的资产权属清晰、资产过户或转移不存在法律障碍；

4、本次交易不构成重组上市；

5、本次交易价格根据具有证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告并经有权国有资产监督管理部门备案的评估结论为参考依据，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。交易对方将以现金方式购买标的资产。上市公司聘请的具有证券业务从业资格的评估机构及经办人员与标的公司、交易对方及上市公司均没有利益关系或冲突，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

上市公司的独立董事就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表了独立意见，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形；

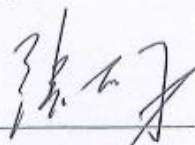
6、本次交易的完成将有利于降低资产规模及有息负债、优化资产结构、节约资金利息支出、减轻经营压力，增强抗风险能力，符合上市公司及全体股东的利益。

（以下无正文）

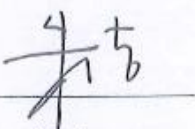


(本页无正文,为《中信证券股份有限公司关于云南城投置业股份有限公司重大资产出售之独立财务顾问报告》之签章页)

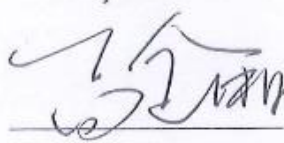
法定代表人:

  
张佑君

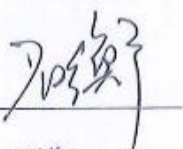
内核负责人:

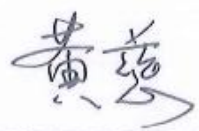
  
朱洁

部门负责人:

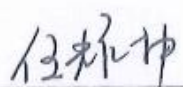
  
高愈湘


财务顾问主办人:

  
石衡

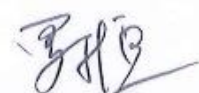
  
黄慈

项目协办人:

  
伍耀坤

  
陈一豪

  
吴左君

  
罗子恒

中信证券股份有限公司  
2020年11月25日

