证券简称:百大集团　证券代码:600865　上市地:上海证券交易所

百大集团股份有限公司重大资产重组报告书摘要(草案)

交易对方	住所	通讯地址
绿城房地产集团有限公司	杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A10楼	杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A10楼

声明

一、董事会声明

本重大资产重组报告书(摘要)的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况,并不包括重组报告书全文的各部分内容。重组报告书全文同时刊载于上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn);备查文件的查阅地址为:浙江省杭州市庆春东路1-1号西子联合大厦18楼。

本公司及董事会全体成员保证重组报告书及本摘要的内容真实、准确和完整,并对重组报告书及本摘要中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

二、交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方及其他相关方已出具承诺函,保证其为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本摘要"释义"中所定义的词语或简称具有相同的含义。公司提醒投资者认真阅读本摘要全文,并特别注意下列事项:

一、本公司子公司浙江百大与绿城集团分别于2009年12月28日和2010年8月25日签订《股权转让合同》,两次转让后绿城集团合计持有杭州百大30%的股权。双方协议约定,绿城集团委托浙江百大为杭州百大30%股权的名义持有人,代持期间绿城集团实际享有相关股东权利,并承担股东义务。2012年6月26日,绿城集团出具《关于杭州百大置业有限公司经营管理事项安排的确认函》,承诺浙江百大代其持有的杭州百大30%股权的表决权由在杭州百大商业物业开始运营前由浙江百大代为行使。此外,浙江百大持有杭州百大30%的股权,所以浙江百大合计拥有杭州百大60%的表决权,本公司对杭州百大拥有间接控制权。绿城集团现拟与浙江百大解除委托持股关系,收回相关股权的表决权,并对杭州百大董事人选产生机制进行调整,本公司将因此丧失对杭州百大的控制权。

根据2012年经审计财务数据,杭州百大2012年12月31日的资产总额为3,924,988,744.92元,本公司2012年12月31日的资产总额为4,846,670,107.67元,杭州百大资产总额占公司同期资产总额的80.98%,按照《重组管理办法》的相关规定,本次交易构成重大资产重组,需经中国证监会核准。

二、本次资产重组交易方案的核心内容为交易双方解除委托持股关系以及交易对方收回相关股权的表决权,并对标的公司的董事人选产生机制进行调整,并不涉及任何资产权属的实质性转移,因此不涉及资产定价和对价支付。

三、2012年7月7日,杭州百大、浙江百大与杭州大厦签署了《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议》,协议约定浙江百大向杭州大厦转让杭州百大40%的股权,并就杭州百大的后续经营管理作出约定。

2013年6月6日,杭州百大、浙江百大、杭州大厦及绿城集团签订附条件生效的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议》,各方同意绿城集团解除与浙江百大之间的委托持股关系并收回相关股权的表决权,同时调整杭州百大董事人选的产生机制。

四、2013年6月6日,本公司第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于<百大集团股份有限公司重大资产重组报告书(草案)>及其摘要的提案》,同意披露本摘要及其摘要,本次交易还需经本公司股东大会审议通过。请投资者认真阅读本次交易所有相关公告,以对本次交易做出全面、准确的判断。

五、投资者在评价本公司此次重大资产重组时,应特别认真地考虑下述各项风险因素:

1、本次重大资产重组可能取消的风险

本次交易存在内幕人员利用消息进行内幕交易的风险,如股价异常波动或异常交易则可能涉嫌内幕交易,本次重大资产重组会暂停、中止或取消。

2、审批风险

本次交易方案尚需经本公司股东大会批准、中国证监会的核准,本次交易能否取得批准或核准,以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性,该不确定性将导致本次交易面临不能最终实施完成或者影响本次交易进程的风险。

3、债权无法按照《还款计划》收回的风险

本公司通过杭州百大进行房地产开发,在项目的建设期投入了较多的资金。本次交易之后,杭州百大将成为本公司合并报表之外的合营企业,本公司因前期投入的资金支持形成了对杭州百大的关联债权,截至2013年3月31日,上述关联债权为215,073万元。虽然杭州百大已根据目前的销售状况并结合预计的销售进度,制定了明确具体的《还款计划》,承诺按照计划在2015年底之前还清所欠本公司的所有债务,上述《还款计划》已通过杭州百大股东会的审议。然而由于杭州百大建设的西子国际项目计划于2014年年底才能施工结束,本公司的债权可能存在因项目工程和销售进度缓慢而无法按照《还款计划》收回的风险。由于杭州百大的总经理、财务总监和销售总监均为浙江百大推荐,杭州百大的资金使用受到浙江百大的监控,一定程度上增加了对《还款计划》有效执行的保障。

4、杭州百大的经营决策风险

本次交易之后,杭州百大将成为浙江百大、绿城集团、杭州大厦的合营企业,三方股东就杭州百大的开发、销售和经营发展共同进行经营决策,控制权的变化将在一定程度上影响杭州百大的经营决策效率。

释义

除非特别说明,以下简称在本摘要中的含义如下:

公司/本公司/百大集团	指	百大集团股份有限公司
浙江百大	指	浙江百大置业有限公司,百大集团股份有限公司的全资子公司
杭州百大	指	杭州百大置业有限公司,开发西子国际项目的项目公司
西子国际	指	杭州百大置业有限公司开发的商业地产项目"百大绿城·西子国际"
绿城集团	指	绿城房地产集团有限公司
杭州大厦	指	杭州大厦有限公司
西子联合	指	西子联合控股有限公司
西子电梯	指	西子电梯集团有限公司
才智控股	指	才智控股有限公司
绿城中国	指	绿城中国控股有限公司
商旅集团	指	杭州市商贸旅游集团有限公司
商旅投资	指	杭州商旅投资有限公司
华鑫信托	指	华鑫国际信托有限公司
浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
本摘要	指	《百大集团股份有限公司重大资产重组报告书摘要(草案)》
本次交易/本次重组	指	绿城集团与浙江百大解除杭州百大30%股权的委托持股关系,收回相关股权的表决权,并调整杭州百大董事人选的产生机制
《投资合作协议》	指	2012年7月7日,杭州大厦、浙江百大与杭州百大签署的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议》
《补充协议》	指	2013年6月6日,杭州大厦、浙江百大、绿城集团与杭州百大签署的附条件生效的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议》
《还款计划》	指	杭州百大于2013年6月6日经股东会审议通过的《杭州百大置业有限公司向百大集团股份有限公司及其全资子公司还款计划》
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	指	上海证券交易所
商务部	指	中华人民共和国商务部
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
委托持股	指	绿城集团委托浙江百大代其持有杭州百大30%的股权的行为
统借统贷	指	"集团公司统一融资,所属企业申请使用"的资金管理模式,即集团公司统一向金融机构借款,所属企业按一定的程序申请使用,并按同期银行贷款利率将利息支付给集团公司,由集团公司统一与金融机构结算的资金集中管控模式
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会证监会令第53号)
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》

第一章 交易概述

一、本次交易的背景和目的

本公司全资子公司浙江百大控制的杭州百大系为开发西子国际项目设立的公司。西子国际项目位于杭州市江干区庆春广场西侧,根据项目的规划,计划将其建成为集购物广场、写字楼、服务式公寓等优质物业于一体的高品质城市综合体。

绿城集团是中国知名的住宅物业开发商之一,以优秀的房产品质占据行业内的领先地位。2006年7月13日,绿城中国控股有限公司在香港上市,绿城集团为其全资子公司。绿城集团已进入包括中国长三角、环渤海经济圈重要城市、北京及其他省会城市在内的50多个城市,并取得了持续增长的经营业绩,在国内房地产市场中名列前茅。

本公司子公司浙江百大与绿城集团分别于2009年12月28日和2010年8月25日签订《股权转让合同》,两次转让后绿城集团合计持有杭州百大30%的股权。双方协议约定,绿城集团委托浙江百大为杭州百大30%股权的名义持有人,代持期间绿城集团实际享有相关股东权利,并承担股东义务。2012年6月26日,根据绿城集团出具的《关于杭州百大置业有限公司经营管理事项安排的确认函》,绿城集团委托浙江百大代其持有的杭州百大30%股权的表决权由在杭州百大商业物业正式开业前由浙江百大代为行使。此外,浙江百大持有杭州百大30%的股权,所以其合计拥有杭州百大60%的表决权,本公司对杭州百大拥有控制权。2013年3月11日,浙江百大收到绿城集团《关于解除委托持股的通知》,绿城集团为甲则产权,拟与浙江百大解除委托持股关系,并收回相关股权的表决权。

本次交易完成后,杭州百大的股权关系将更为明晰,公司治理进一步完善。同时本次交易有助于绿城集团有效参与西子国际项目的经营决策,充分发挥绿城集团在房地产开发、销售方面的专业优势,进一步提升西子国际项目的经营效益和投资回报,从而为上市公司做出更大的利润贡献。

二、本次交易的决策过程及涉及的批准程序

(一)本次交易的决策程序

1,2013年3月11日,浙江百大收到绿城集团《关于解除委托持股的通知》,希望能与浙江百大解除对杭州百大的委托持股关系,并收回相关股权的表决权。

2,2013年5月27日,因涉及进行重大资产重组事项,公司董事会发布重大事项提示性公告。

3,2013年5月29日,杭州百大召开董事会,会议审议通过了《关于分期归还百大集团融资款的提案》,确定西子国际项目预售款将优先用于归还百大集团及其附属子公司的借款,并于2015年之前还清,利息根据借款合同约定即时付清。

4,2013年5月29日,绿城集团召开临时董事会,会议决议同意与浙江百大解除杭州百大的委托持股关系,收回相关股权的表决权,并同意签订附条件生效的《补充协议》。

5,2013年5月29日,杭州大厦召开2013年第四次临时董事会,审议决定同意签订附条件生效的《补充协议》。

6,2013年5月29日,浙江百大召开董事会审议决定,同意签署《补充协议》。

7,2013年6月6日,杭州百大召开股东会,会议审议通过了《关于分期归还百大集团融资款的提案》,同意杭州百大与浙江百大、绿城集团、杭州大厦签署《补充协议》,并授权董事长签署上述协议及其他相关文件。

8,2013年6月6日,本公司第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于<浙江百大集团股份有限公司重大资产重组报告书(草案)>及其摘要>的提案》。同意绿城集团与浙江百大解除委托持股关系,收回相关股权的表决权,并对杭州百大董事人选产生机制进行调整。

(二)本次交易的实施程序

1,公司本次交易尚需公司股东大会审议通过。

2,根据《重组管理办法》的相关规定,本次交易构成重大资产重组,尚需获得中国证监会的核准。

三、本次交易方案简介

(一)交易对方

本次交易为绿城集团拟与浙江百大解除委托持股关系,并收回相关股权的表决权,并对杭州百大董事人选产生机制进行调整。因此,本次交易的交易对方为绿城集团。

(二)本次交易主要内容

2013年6月6日,杭州百大、浙江百大、杭州大厦及绿城集团签订附条件生效的《补充协议》,各方同意绿城集团解除与浙江百大之间的委托持股关系,收回相关股权的表决权,并调整杭州百大董事会人选的产生机制,其中调整后杭州大厦推荐3名,浙江百大推荐2名,绿城集团推荐2名,按照上述内容执行本次交易之后,本公司将通过浙江百大只持有杭州百大30%的股权,并且浙江百大推荐的董事在董事会席位中不占多数,不再拥有杭州百大的控制权。

四、本次交易不构成关联交易

由于本公司除通过浙江百大与绿城集团、杭州大厦共同投资杭州百大外,与交易对方不存在其他关联关系,因此本次交易不构成关联交易。

五、本次交易构成重大资产重组

根据2012年经审计财务数据,杭州百大2012年12月31日的资产总额为3,924,988,744.92元,本公司2012年12月31日的资产总额为4,846,670,107.67元,杭州百大资产总额占公司同期资产总额的80.98%,按照《重组管理办法》的相关规定,公司本次交易构成重大资产重组,需经中国证监会核准。

第二章 上市公司基本情况

一、公司概述

独立财务顾问

浙商证券股份有限公司 ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

二〇一三年六月

公司全称:百大集团股份有限公司
英文名称:Baida Group Co., Ltd.
公司简称:百大集团
注册地址:浙江省杭州市延安路546号
营业执照注册号码:330100000045374
法定代表人:陈顺华
注册资本:376,240,316.00元
上市地:上海证券交易所
证券代码:600865
公司电话:0571-85158800
公司传真:0571-85150586
公司网址:www.baidagroup.com

经营范围:许可经营项目:停车服务(凭许可证经营,有效期至2017年03月08日);以下经营范围限分支机构凭有效许可证经营:食品(除盐),音像制品、电子出版物、药品、烟、书刊的销售,住宿,非医疗性美容、美发,打字,复印,餐饮服务。一般经营范围:百货、五金交电、针纺织品、化工产品(除化学危险品及易制毒化学品)、工艺美术品、日用杂品、装饰材料、家具、一般劳保用品、汽车配件、金银饰品、无绳电话机的销售,自有房屋租赁,制作国内各类广告,摄影,照相冲洗,仓储(除化学危险品);市场经营管理;经营进出口业务(国家法律法规限制、禁止的除外);以下经营范围限分支机构经营:家用电器、通讯器材、办公自动化设备、电讯设备、仪器仪表、电子计算机及外部设备、装饰材料、家具、汽车配件、话筒、医疗器械(限国产一类)的销售,棋牌,健身房,家用电器的安装、维修,儿童游艺服务,技术开发、咨询、服务、成果转让,物业管理(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)

二、公司历史沿革

(一)股份公司设立及公司上市

本公司前身为成立于1981年的杭州百货大楼筹建处商场,为全民所有制企业,后更名为杭州百货大楼。经浙江省股份制试点工作协调小组浙股[1992]29号批准同意,1992年9月30日由杭州百货大楼独家发起设立本公司。

经中国证监会证监发审字(1994)20号文批准,公司发行人民币普通股2,500万股,每股面值人民币1.00元,发行完成后,公司注册资本为9,828万元。公司股票于1994年8月9日在上海证券交易所上市交易。首次公开发行完成后,公司股权结构如下:

股份类型	股份数量(万股)	占比(%)
一、未上市流通股份		
其中:国家股	3,450	35.10
社会法人股	2,728	27.76
内部职工股	1,150	11.70
未上市流通股份合计	7,328	74.56
二、已上市流通股份		
其中:流通股	2,500	25.44
已上市流通股份合计	2,500	25.44
股份总数	9,828	100.00

(二)上市后历次股本变动

1995年5月,根据公司第七次股东大会决议,以公司1994年年末总股本9,828万股为基数,每10股送2股派1.5元(含税),利润分配实施后公司股本总额增加至11,793.60万股。

1995年11月,根据证监会证监发审字[1995]66号批准,公司按照10:2的比例配股。配股后公司总股本增加至14,018万股,股权结构如下表:

股份类型	股份数量(万股)	占比(%)
一、未上市流通股份		
其中:国家股	4,968	35.44
社会法人股	3,288	23.45
内部职工股	121.32	0.87
转配股	506	3.61
未上市流通股份合计	8,883.32	63.37
二、已上市流通股份		
其中:流通股	5,134.68	36.63
已上市流通股份合计	5,134.68	36.63
股份总数	14,018	100.00

1996年8月,根据公司第十次股东大会决议,以公司1996年6月末总股本14,018万股为基数,每10股转增3股,以资本公积转增股本完成后公司股本总额增加至18,223.4万股。

1997年6月,根据公司第十一次股东大会决议,以公司1996年年末总股本18,223.4万股为基数,每10股送2.5股,利润分配实施后公司股本总额增加至22,779.25万股。

1997年12月,根据证监会证监上字[1997]86号文批准,公司按照10:1.84的比例配股。配股后公司总股本增加至269,706,320股,股权结构如下表:

股份类型	股份数量(股)	占比(%)
一、未上市流通股份		
其中:国家股	80,730,000	29.93
社会法人股	53,636,382	19.89
转配股	34,214,498	12.69
未上市流通股份合计	168,580,880	62.51
二、已上市流通股份		
其中:流通股	101,125,440	37.49
已上市流通股份合计	101,125,440	37.49
股份总数	269,706,320	100.00

2008年5月,根据公司2008年第二次临时股东大会审议通过,公司实施股权分置改革,以资本公积向股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的全体股东按10:3.95的比例转增股本,转增后公司总股本为376,240,316股。完成股权分置改革后,股本结构如下表所示:

股份类型	股份数量(股)	占比(%)
一、无限售条件的流通股	195,090,458	51.85
二、有限售条件的流通股	181,149,858	48.15
股份总数	376,240,316	100.00

三、公司近三年控股权变动情况

公司近三年控股股东均为西子联合,实际控制人均为自然人王水福,控制权未发生变动。

四、公司近三年的重大资产重组情况

公司近三年未进行重大资产重组。

五、公司近三年主营业务发展情况

公司的前身为杭州百货大楼,在浙江省内具有较高的知名度和美誉度,2012年度先后被评为浙江省重点流通企业和浙江省服务业百强企业。公司收入主要来源于商品销售和酒店服务。近三年公司实施了战略转型,由百货业为主导转为商业贸易、酒店业、房地产和金融投资等现代服务业多协同发展。

(一)传统业务板块收益平稳

商品销售业务:受经济发展放缓,居民消费能力减弱及电子商务迅速发展的冲击,近几年百货零售行业增速减缓。公司与浙江银泰百货有限公司签订《委托管理协议》、《委托管理补充协议》,将百货商场委托给该公司管理,通过发挥其在百货零售行业经营管理优势,更好的经营商品销售业务。公司始终与受托方保持良好沟通,为上述协议的履行提供良好的条件。近三年公司百货零售业收入保持稳定。

酒店服务业务:本公司目前的酒店服务业务主要系经营杭州大酒店。公司始终坚持在做好开源节流的同时完善内部流程、提高工作效率,切实提升管理品质。杭州大酒店通过调整客源结构进一步加大营销力度,同时加强餐饮板块的宣传力度、提高服务品质。2012年度杭州大酒店完成了客房装修工程,通过对硬件设施的全面升级改造达到了准五星的标准,使酒店整体品质大幅提升。同时通过调整价格体系、大力拓展营销渠道、优化客源结构等方式最大限度做好新客房促销,提高酒店的盈利能力。

(二)商业房产板块进展顺利

西子国际项目成功引进绿城集团和杭州大厦作为战略合作伙伴,利用合作各方在房地产开发和商业经营的专业优势,将该项目打造成硬件设施过硬和经营服务一流的高品质房产项目,从而进一步提升西子国际项目的经营效益和投资回报。同时公司通过信托借款、银行借款等多种渠道平衡资金,保证项目施工按年度计划如期推进,顺利达到预售的形象进度要求,并于2012年10月29日顺利取得整体预售许可,11月3日正式开盘。截至2013年一季度末,项目累计完成合同销售额7.04亿元,回笼资金5.58亿元。

按行业划分,公司近三年的营业收入情况如下:

单位:元

行业名称	2012年度(经审计)	2011年度(经审计)	2010年度(经审计)
商品销售业	1,142,046,484.85	1,215,658,537.33	1,100,565,296.47
酒店服务业	32,800,414.70	38,417,193.06	38,787,155.34
合计	1,174,846,899.55	1,254,075,730.39	1,139,352,451.81

六、公司近三年及一期主要财务指标

根据中国企业会计准则编制的本公司最近三年及一期的合并财务报表数据如下表所示:

(一)合并资产负债表主要数据

单位:元

项目	2013年3月31日(未经审计)	2012年12月31日(经审计)	2011年12月31日(经审计)	2010年12月31日(经审计)
资产总额	4,958,737,352.44	4,846,670,107.67	4,420,576,677.12	3,638,811,288.64
负债总额	3,486,279,294.51	3,390,951,487.75	2,744,617,708.80	2,542,875,302.10
归属于母公司所有者权益	1,119,688,704.15	1,098,173,139.99	1,171,898,797.08	937,616,567.53

(二)合并利润表主要数据

单位:元

项目	2013年1-3月(未经审计)	2012年度(经审计)	2011年度(经审计)	2010年度(经审计)
营业收入	357,292,627.29	1,225,265,405.88	1,297,644,083.32	1,178,958,634.63
利润总额	24,799,096.65	101,571,872.22	104,236,569.45	103,431,302.25
归属于母公司所有者的净利润	21,515,564.16	86,979,382.68	78,752,309.55	78,326,186.00

(三)合并现金流量表主要数据

单位:元

项目	2013年1-3月(未经审计)	2012年度(经审计)	2011年度(经审计)	2010年度(经审计)
经营活动产生的现金流量净额	76,727,231.39	229,073,063.94	-185,522,383.61	-2,057,636,388.02
投资活动产生的现金流量净额	35,555,620.77	-227,706,008.52	-45,919,311.88	348,341,604.17
筹资活动产生的现金流量净额	-87,096,279.43	-142,029,858.53	464,260,364.40	1,827,077,186.02
现金及现金等价物净增加额	25,186,572.73	-140,662,803.11	232,818,668.91	117,782,402.17

(四)主要财务指标

项目	2013年1-3月(未经审计)	2012年度(经审计)	2011年度(经审计)	2010年度(经审计)
基本每股收益(元/股)	0.06	0.23	0.21	0.21
扣除非经常性损益之后的每股收益(元/股)	0.056	0.19	0.2	0.19
加权净资产收益率(%)	1.94	7.77	7.38	8.72
扣除非经常性损益之后的净资产收益率(%)	1.90	6.35	7.19	7.78
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.2	0.61	-0.49	-5.47
归属于母公司股东的每股净资产(元/股)	2.98	2.92	3.11	2.49

七、公司控股股东和实际控制人情况

(一)股权控制关系

截至本摘要签署之日,百大集团股权控制图如下:

(二)西子联合概况

截至本摘要签署之日,西子联合持有百大集团37.689%的股份,为百大集团控股股东,西子联合基本情况如下:

公司名称:西子联合控股有限公司
注册地址:杭州市江干区机场路176号
注册资本:58,000万元
法定代表人:王水福
营业执照注册号码:330104000131495
企业类型:有限责任公司(法人独资)

经营范围:一般经营项目:实业投资,含下属分支机构经营范围;其他无须报经审批的一切合法项目。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)

(三)西子电梯概况

截至本摘要签署之日,西子电梯持有西子联合100%的股份,西子电梯基本情况如下:

公司名称:西子电梯集团有限公司
注册地址:杭州市江干区机场路176号
注册资本:80,000万元
法定代表人:王水福
营业执照注册号码:330104000016732
企业类型:有限责任公司

经营范围:生产:电梯、自动扶梯、电子元器件、起重机械、立体车库、机械设备、仪器仪表(限下属子公司经营);实业投资;批发、零售:电梯、自动扶梯、电子元器件、起重机械、立体车库、机械设备、仪器仪表,本企业及下属分支机构自产产品及相关技术所需的原辅材料及零配件、机械设备、仪器仪表、计算机软硬件设备;服务:计算机网络工程、信息系统集成工程、设计、施工、维护,信息技术平台研发,计算机软硬件开发、转让、咨询、服务;含下属分支机构经营;其他无需报经审批的一切合法项目。

(四)实际控制人概况

截至本摘要签署之日,自然人王水福持有西子电梯55.625%的股份,为百大集团实际控制人,相关信息如下表所示:

姓名	身份证号	在百大集团任职	关系
王水福	330104195502 10XXXX	—	实际控制人

第三章 交易相关各方基本情况

一、交易对方绿城集团基本情况

(一)基本信息

公司名称:绿城房地产集团有限公司
公司类型:有限责任公司(外商独资企业)
法定代表人:寿柏年
注册资本:89,500万元
实收资本:89,500万元
住所:杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A10楼
办公地址:杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A10楼
营业执照注册号:企独浙总字第002371号
税务登记证号码:浙税联字330100142929229
成立时间:1995年1月6日
经营期限:1995年1月6日至2025年4月21日
经营范围:房地产开发、经营、管理

(二)历史沿革

1、绿城集团的设立

绿城集团前身为"浙江绿城房地产开发有限责任公司"(以下简称"绿城房产"),于1995年1月6日经浙江省工商行政管理局核准取得《企业法人营业执照》,注册号为14292922-9的,设立时为有限责任公司,设立时的注册资本为人民币500万元,浙江省审计师事务所于1994年12月20日出具了《验资报告》(浙审事验字(94)第175号),设立时的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
浙江广通实业有限公司	250	50
宁波保税区义格实业投资有限公司	250	50
合计	500	100

2、第一次股权转让

1996年10月31日,经绿城房产股东会决议,浙江广通实业有限公司将其持有的50%股权转让给浙江万博电子技术发展有限责任公司(以下简称"浙江万博公司"),该股权转让事项已办理工商变更登记。本次转让后股权结构如下所示:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
浙江万博电子技术发展有限责任公司	250	50
宁波保税区义格实业投资有限公司	250	50
合计	500	100

3、第一次增资

1996年11月11日,经绿城房产股东会决议,其股东同意以税后未分配利润转增资本。本次增资完成后,绿城房产的注册资本增加至4,900万元,浙江省审计师事务所出具了《验资报告》(浙审事验字[1996]250号);同时根据股东双方的协议,其股权结构调整为:宁波保税区义格实业投资有限公司(以下简称"宁波义格公司")持有其70%的股权,浙江万博公司持有其30%的股权。上述增资及股权结构调整事项已办理了工商变更登记。

4、第二次增资

1997年4月16日,经绿城房产股东会决议,绿城房产的注册资本增加至人民币5,188万元,浙江审计师事务所出具了《验资报告》(浙审事验字[1997]159号),本次增资后股东双方的持股比例不变。上述增资事项已办理工商变更登记。

5、第二次股权转让

1998年5月18日,经绿城房产股东会决议,宁波义格公司及浙江万博公司分别将其持有的各15%股权转让给浙江省国际信托投资公司(以下简称"浙江国信公司")。该股权转让事项已办理工商变更登记,转让完成后绿城房产的股权结构调整为如下所示:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
宁波保税区义格实业投资有限公司	2,853.40	55
浙江省国际信托投资公司	1,556.40	30
浙江万博电子技术发展有限责任公司	778.20	15
合计	5,188.00	100

6、第三次股权转让

2000年6月8日,经绿城房产股东会决议,浙江国信同意将其持有的绿城房产30%的股权转让给宁波义格公司,浙江万博公司将其持有的15%股权转让给寿柏年。上述股权转让事项已办理工商变更登记,绿城房产的股权结构调整为如下所示:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
宁波保税区义格实业投资有限公司	4,409.80	85
寿柏年	778.20	15
合计	5,188.00	100

7、第四次股权转让、第三次增资和第一次企业名称变更

2001年12月7日,经绿城房产股东会决议,宁波义格公司将其持有的7.9%股权转让给寿柏年;由浙江绿城控股集团有限公司和寿柏年分别对绿城房产增资人民币4,800万元和112万元,将绿城房产的注册资本增至人民币10,000万元,浙江正信联合会计师事务所于2001年12月7日出具了《验资报告》(正信验字(2001)第771号);同时将绿城房产由原名称"浙江绿城房地产开发有限责任公司"变更为"浙江绿城房地产集团有限公司"(以下简称"绿城房产集团"),工商注册号变更为330000100011 9号。

上述事项已办理工商变更登记,本次股权转让、增资完成后,绿城房产集团的股权结构如下所示:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
浙江绿城控股集团有限公司	4,800	48
宁波保税区义格实业投资有限公司	4,000	40
寿柏年	1,200	12
合计	10,000	100

8、第二次企业名称变更

2002年6月10日,经绿城房产集团股东会决议并经国家工商行政管理总局(国)名称变核内字[2002]第193号《企业名称变更核准通知书》核准,绿城集团的公司名称由"浙江绿城房地产集团有限公司"变更为"绿城房地产集团有限公司"。

9、第五次股权转让

2004年3月17日,经绿城集团股东会决议,宁波义格公司将其持有的40%股权转让给浙江绿城控股集团有限公司。该股权转让事项已办理工商变更登记,绿城集团的股权结构如下所示:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
浙江绿城控股集团有限公司	8,800	88
寿柏年	1,200	12
合计	10,000	100

10、第六次股权转让

2004年12月26日,经绿城集团股东会决议,浙江绿城控股集团有限公司(其时已更名为"绿城控股集团有限公司")将其持有的54%股权转让给宋卫平,将其持有的27%股权转让给寿柏年,将其持有的7%股权转让给夏一波,该股权转让事项已办理工商变更登记。绿城集团的股权结构调整为

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
宋卫平	5,400	54
寿柏年	3,900	39
夏一波	700	7
合计	10,000	100

11、第七次股权转让

2005年3月10日,经绿城集团股东会决议,股东宋卫平、寿柏年和夏一波与才智控股签署《股权并购协议》,由宋卫平、寿柏年、夏一波分别将其持有的绿城集团54%、39%、7%的股权共作价22,290,422.60美元全部转让给才智控股。该等股权变更事项,经由浙江省发展和改革委员会浙发改外资[2005]239号文及浙江省对外贸易经济合作厅浙外经贸资发[2005]294号文批准,并获得了浙江省人民政府颁发的商外资浙府资字[2005]00425号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》;于2005年4月22日取得浙江省工商行政管理局颁发的企独浙总字第002371号《企业法人营业执照》,绿城集团企业性质变更为外商独资企业。

完成上述转让后绿城集团的股权结构如下所示:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
才智控股	10,000	100
合计	10,000	100

12、第四次增资

2005年10月,根据才智控股申请,并经浙江省对外贸易经济合作厅于2005年11月9日出具的浙外经贸资函[2005]178号文批准,同意将绿城集团的注册资本增加至人民币50,000万元。2005年11月11日,绿城集团获得换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》,并办理了工商变更登记。

根据浙江东方中汇会计师事务所有限公司出具的东方中汇会验[2006]0093号《验资报告》,截至2006年1月12日,绿城集团本次新增的注册资本已全部缴清。公司已于2006年2月7日办理了相应的工商变更登记,并取得了变更后的《营业执照》。

13、第五次增资

2006年9月3日,经绿城集团董事会决议,并经浙江省对外贸易经济合作厅于2006年10月31日出具的浙外经贸资函[2006]483号文批准,同意将绿城集团的注册资本增加至人民币89,500万元。2006年10月31日,绿城集团获得换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》,并办理了工商变更登记。根据浙江中汇会计师事务所有限公司出具的浙江会验[2006]2022号《验资报告》,截至2006年11月24日,绿城集团本次新增的注册资本已全部缴清。公司已于2006年12月1日办理了相应的工商变更登记,并取得了变更后的《营业执照》。

(三)绿城集团主营业务发展情况

绿城集团历经18年的发展,拥有100多家成员企业、5000多名员工,已进入包括中国长三角、环渤海经济圈重要城市、北京及其他省会城市在内的50多个城市,并取得了持续增长的经营业绩,在国内房地产市场中名列前茅。从2004年开始,绿城连续被国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合评为中国房地产企业品牌价值十强、中国房地产企业综合实力十强。

在房地产开发行业,绿城集团定位于"精品物业营造专家",最近几年,在开发别墅、平层官邸、多层公寓和高层公寓等系列精品住宅的基础上,绿城集团开始开发大型社区和城市综合体项目,发展成为一个综合型房地产开发企业。

2012年,绿城集团实现营业收入3,618,551.37万元。

(四)绿城集团最近三年简要财务报表

根据绿城集团提供的由中汇会计师事务所有限公司出具的2012年度《审计报告》(中汇会审[2013]2322号)、2011年度《审计报告》(中汇会审[2012]1560号)和2010年度《审计报告》(中汇会审[2011]1104号),绿城集团最近三年的简要合并财务报表如下:

1、简要合并资产负债表

单位:元

项目	2012年12月31日(经审计)	2011年12月31日(经审计)	2010年12月31日(经审计)
流动资产合计	81,624,805,613.88	105,540,596,936.70	105,043,360,747.58
非流动资产合计	11,602,434,418.00	11,945,971,051.95	7,314,076,714.88
资产总计	93,227,240,031.88	117,486,567,988.65	112,357,437,462.46
流动负债合计	69,826,550,697.72	86,560,827,011.49	81,242,035,609.72
非流动负债合计	8,406,911,111.25	21,446,054,537.09	22,579,575,352.38
负债合计	78,233,461,808.97	108,006,881,548.58	103,821,610,962.10
归属于母公司股东权益	10,029,631,419.19	6,126,324,061.32	5,116,380,588.97
股东权益合计	14,993,778,222.91	9,479,686,440.07	8,535,826,500.36
负债和股东权益总计	93,227,240,031.88	117,486,567,988.65	112,357,437,462.46

2、简要合并利润表

单位:元

项目	2012年度(经审计)	2011年度(经审计)	2010年度(经审计)
营业收入	36,185,513,665.75	13,109,895,969.88	10,123,723,561.78