（上接B6版）

二、历史沿革

（一）设立情况

深圳鑫润成立于2004年2月11日，由王荣生、深圳市燕兴投资有限公司、兵器财务有限责任公司、深圳市金润鹏投资有限公司共同出资设立。深圳鑫润成立时的注册资本为2,000万元，根据深圳中法会计师事务所2004年2月5日出具的深中法验字[2004]第0134号《验资报告》，注册资本已经缴足。深圳鑫润成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 | 兵器财务有限责任公司 | 800 | 40 |
| 2 | 深圳市燕兴投资有限公司 | 400 | 20 |
| 3 | 深圳市金润鹏投资有限公司 | 400 | 20 |
| 4 | 王荣生 | 400 | 20 |
| | 合计 | 2,000 | 100 |

（二）第一次股权转让

2005年9月20日，深圳鑫润股东会通过决议，同意深圳市燕兴投资有限公司将其持有深圳鑫润20%的股权以注册资本400万元的价格转让予北京兵工财金培训中心有限公司，2005年10月18日，交易各方就本次股权转让签订股权转让协议。根据中国兵器工业集团公司2005年7月29日出具的《关于同意深圳市燕兴投资有限公司转让所持深圳市鑫润投资有限公司股权的函》（兵装财函[2005]166号），中国兵器工业集团公司同意本次转让。深圳鑫润已就上述变更于2005年11月13日在深圳市工商局办理了变更登记。本次转让完成后，深圳鑫润的股东和持股比例变更为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 兵器财务有限责任公司 | 800 | 40 |
| 2 | 北京兵工财金培训中心有限公司 | 400 | 20 |
| 3 | 深圳市金润鹏投资有限公司 | 400 | 20 |
| 4 | 王荣生 | 400 | 20 |
| | 合计 | 2,000 | 100 |

（三）第二次股权转让

2006年11月24日，深圳鑫润股东会通过决议，同意深圳市金润鹏投资有限公司将其持有深圳鑫润15%的股权以660万元的价格转让予珠海市恒正电子科技有限公司，将其持有的深圳鑫润5%的股权以220万元的价格转让予深圳市尊和科技有限公司。2006年12月15日，各方就本次股权转让签订股权转让协议书。深圳鑫润已就上述变更于2007年1月4日在深圳市工商局办理了变更登记。本次转让完成后，深圳鑫润的股东和持股比例变更为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 兵器财务有限责任公司 | 800 | 40 |
| 2 | 北京兵工财金培训中心有限公司 | 400 | 20 |
| 3 | 王荣生 | 400 | 20 |
| 4 | 珠海市恒正电子科技有限公司 | 300 | 15 |
| 5 | 深圳市尊和科技有限公司 | 100 | 5 |
| | 合计 | 2,000 | 100 |

（四）第三次股权转让

2007年5月16日，深圳鑫润股东会通过决议，同意王荣生将其持有深圳鑫润20%的股权按照注册资本400万元的价格转让予深圳市尚联投资有限公司。同日，交易各方签订股权转让协议书。深圳鑫润已就上述变更于2007年5月29日在深圳市工商局办理了变更登记。本次转让完成后，深圳鑫润的股东和持股比例变更为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 兵器财务有限责任公司 | 800 | 40 |
| 2 | 北京兵工财金培训中心有限公司 | 400 | 20 |
| 3 | 深圳市尚联投资有限公司 | 400 | 20 |
| 4 | 珠海市恒正电子科技有限公司 | 300 | 15 |
| 5 | 深圳市尊和科技有限公司 | 100 | 5 |
| | 合计 | 2,000 | 100 |

（五）第四次股权转让

2007年8月11日，深圳鑫润股东会通过决议，同意深圳市尚联投资有限公司将其持有深圳鑫润10%的股权以840万元的价格转让予北京北方远景房地产开发有限公司；同意珠海市恒正电子科技有限公司将持有深圳鑫润5%的股权以228万元的价格转让予北京北方远景房地产开发有限公司，将持有深圳鑫润2.5%的股权以114万元的价格转让予深圳市尊和科技有限公司。2007年9月13日，交易各方就本次股权转让签订股权转让协议书。深圳鑫润已就上述变更于2007年9月24日在深圳市工商局办理了变更登记。本次转让完成后，深圳鑫润的股东和持股比例变更为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 兵器财务有限责任公司 | 800 | 40 |
| 2 | 北京兵工财金培训中心有限公司 | 400 | 20 |
| 3 | 北京北方远景房地产开发有限公司 | 300 | 15 |
| 4 | 深圳市尚联投资有限公司 | 200 | 10 |
| 5 | 珠海市恒正电子科技有限公司 | 150 | 7.5 |
| 6 | 深圳市尊和科技有限公司 | 150 | 7.5 |
| | 合计 | 2,000 | 100 |

（六）第五次股权转让

2007年12月18日，深圳鑫润股东会通过决议，同意珠海市恒正电子科技有限公司将其持有深圳鑫润7.5%的股权以330万元的价格转让予深圳市嘉德轩投资发展有限公司。2008年1月10日，珠海市恒正电子科技有限公司与深圳市嘉德轩投资发展有限公司签订股权转让协议书。深圳鑫润已就上述变更于2008年1月16日在深圳市工商局办理了变更登记。本次转让完成后，深圳鑫润的股东和持股比例变更为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 兵器财务有限责任公司 | 800 | 40 |
| 2 | 北京兵工财金培训中心有限公司 | 400 | 20 |
| 3 | 北京北方远景房地产开发有限公司 | 300 | 15 |
| 4 | 深圳市尚联投资有限公司 | 200 | 10 |
| 5 | 深圳市嘉德轩投资发展有限公司 | 150 | 7.5 |
| 6 | 深圳市尊和科技有限公司 | 150 | 7.5 |
| | 合计 | 2,000 | 100 |

（七）第六次股权转让

2010年5月6日，深圳鑫润股东会通过决议，同意深圳市尚联投资有限公司将其持有深圳鑫润10%的股权以400万元的价格转让予北京北方远景房地产开发有限公司。同日，深圳市尚联投资有限公司与北京北方远景房地产开发有限公司签订股权转让协议书。深圳鑫润已就上述变更于2010年5月14日在深圳市市场监督管理局办理了变更登记。本次转让完成后，深圳鑫润的股东和持股比例变更为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 兵器财务有限责任公司 | 800 | 40 |
| 2 | 北京兵工财金培训中心有限公司 | 400 | 20 |
| 3 | 王荣生 | 400 | 20 |
| 4 | 珠海市恒正电子科技有限公司 | 300 | 15 |
| 5 | 深圳市尊和科技有限公司 | 100 | 5 |
| | 合计 | 2,000 | 100 |

（八）第七次股权转让

2010年8月18日，深圳鑫润股东会作出决议，同意以产权交易机构挂牌的方式将所持有的深圳鑫润全部股权进行整体转让。根据中国兵器工业集团公司2010年10月9日出具的《关于兵器财务有限责任公司和北京兵工财金培训中心有限公司转让所持深圳市鑫润投资有限公司股权的批复》（兵器资字[2010]815号），中国兵器工业集团公司同意兵器财务有限责任公司和北京兵工财金培训中心有限公司将所持深圳鑫润的股权进行转让，转让股权由集团公司推荐的评估机构进行评估，并上报中国兵器工业集团公司备案后参照评估值进行公开转让。根据中和资产评估有限公司2010年11月25日出具的中和评报字（2010）第V2059号《资产评估报告书》，确认深圳鑫润的股东全部权益价值为61,307.12万元。

2011年2月25日，东银控股与深圳鑫润的原股东签订《上海市产权交易合同》，深圳鑫润的原股东北京兵工财金培训中心有限公司、兵器财务有限责任公司、深圳市嘉德轩投资发展有限公司、深圳市嘉柏电子系统工程有限公司、北京北方远景房地产开发有限公司将所持深圳鑫润的股权全部转让予东银控股，具体如下：

根据上海联合产权交易所2011年3月16日核发编号为“0001654”的《产权交易凭证》，出让方为深圳市嘉德轩投资发展有限公司，受让方为重庆东银实业（集团）有限公司（现更名为“重庆东银控股集团有限公司”），转让内容为深圳鑫润7.5%的股权，转让价格为4,605万元。

根据上海联合产权交易所2011年3月16日核发编号为“0001655”的《产权交易凭证》，出让方为兵器财务有限责任公司、受让方为东银控股，转让内容为深圳鑫润40%的股权，转让价格为24,560万元。

根据上海联合产权交易所2011年3月16日核发编号为“0001653”的《产权交易凭证》，出让方为北京北方远景房地产开发有限公司、受让方为东银控股，转让内容为深圳鑫润25%的股权，转让价格为15,350万元。

根据上海联合产权交易所2011年3月16日核发编号为“0001652”的《产权交易凭证》，出让方为北京兵工财金培训中心有限公司、受让方为东银控股，转让内容为深圳鑫润20%的股权，转让价格为12,280万元。

根据上海联合产权交易所2011年3月16日核发编号为“0001650”的《产权交易凭证》，出让方为深圳市嘉柏电子系统工程有限公司、受让方为东银控股，转让内容为深圳鑫润7.5%的股权，转让价格为4,605万元。

深圳鑫润已就上述变更于2011年4月11日在深圳市市场监督管理局办理了变更登记。本次转让完成后，东银控股持有深圳鑫润100%的股权。

（九）第八次股权转让

2011年9月8日，深圳鑫润股东会通过决议，同意东银控股将其持有深圳鑫润49%的股权以30,086万元的价格转让予华西同诚。同日，东银控股与华西同诚签订股权转让协议书。深圳鑫润已就上述变更于2011年9月14日在深圳市市场监督管理局办理了变更登记。本次转让完成后，深圳鑫润的股东和持股比例变更为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 东银控股 | 1,020 | 51 |
| 2 | 华西同诚 | 980 | 49 |
| | 合计 | 2,000 | 100 |

三、最近三年主要业务发展情况

深圳鑫润为控股公司，最近三年主要的收入来源为2011年的股权转让投资收益，以及通过其持有的长期股权投资（武汉瑞华和瑞华地产）取得投资收益。

四、最近两年一期主要财务数据

根据立信审计出具的信会师报字[2013]第310482号审计报告，深圳鑫润最近两年一期合并财务报告的主要财务数据如下：

单位：万元

| 项目 | 2013年7月31日 | 2012年12月31日 | 2011年12月31日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 217,586.57 | 116,420.50 | 91,741.40 |
| 负债总额 | 216,975.62 | 116,982.76 | 92,660.00 |
| 所有者权益 | 610.96 | -562.26 | -918.60 |
| 归属于母公司股东的所有者权益 | 610.96 | -562.26 | -918.60 |
| 项目 | 2013年1-7月 | 2012年度 | 2011年度 |
| 营业收入 | 8,251.05 | 14,197.81 | 25,441.92 |
| 营业利润 | 1,676.93 | 802.19 | 10,993.83 |
| 利润总额 | 1,672.55 | 866.48 | 10,945.53 |
| 净利润 | 1,173.21 | 356.34 | 9,705.99 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 1,173.21 | 356.34 | 9,320.56 |

深圳鑫润最近两年盈利存在同比变动超过30%的原因为：2011年7月4日，深圳鑫润与北京翰宏基业房地产开发有限公司签订股权转让协议，将持有的北京乔波冰雪家园有限公司30%股权与昆山建兴置业有限公司30%股权转让予北京翰宏基业房地产开发有限公司，获得投资收益约8,984.53万元。转让股权的投资收益导致2011年净利润水平较高。

五、主要资产权属及负债情况

根据立信审计出具的信会师报字[2013]第310482号审计报告，截至2013年7月31日，深圳鑫润合并报表主要资产及主要负债情况如下：

（一）主要资产情况

| 项目 | 账面值（元） |
|---|---|
| 流动资产： | |
| 其中：货币资金 | 132,477,703.67 |
| 预付款项 | 5,628,039.87 |
| 其他应收款 | 51,142,936.45 |
| 存货 | 1,947,161,877.17 |
| 流动资产合计 | 2,136,410,557.16 |
| 非流动资产： | |
| 其中：固定资产 | 12,022,887.99 |
| 递延所得税资产 | 27,432,288.39 |
| 非流动资产合计 | 39,455,176.38 |
| 资产总计 | 2,175,865,733.54 |

（二）主要负债情况

| 项目 | 账面值（元） |
|---|---|
| 流动负债： | |
| 其中：应付账款 | 181,161,825.17 |
| 预收账款 | 632,586,109.72 |
| 应付职工薪酬 | 125,851.49 |
| 应交税费 | -31,002,397.41 |
| 其他应付款 | 251,407,567.47 |
| 应付利息 | 85,477,200.00 |
| 流动负债合计 | 1,119,756,156.44 |
| 非流动负债： | |
| 长期应付款 | 1,050,000,000.00 |
| 非流动负债合计 | 1,050,000,000.00 |
| 负债合计 | 2,169,756,156.44 |

六、最近三年一期的利润分配情况

深圳鑫润最近三年一期未发生利润分配的行为。

七、最近三年资产评估、增资、交易、改制情况

（一）最近三年交易情况

1、2010年8月18日，深圳鑫润股东会作出决议，同意以产权交易机构挂牌的方式将所持有的深圳鑫润全部股权进行整体转让。根据中和资产评估有限公司2010年11月25日出具的中和评报字（2010）第V2059号《资产评估报告书》，确认深圳鑫润的股东全部权益价值为61,307.12万元。2011年2月25日，东银控股与深圳鑫润的原股东签订《上海市产权交易合同》，受让深圳鑫润100%股权。

2、2011年9月8日，深圳鑫润股东会通过决议，同意东银控股将其持有深圳鑫润49%的股权以30,086万元的价格转让予华西同诚。同日，东银控股与华西同诚签订股权转让协议书。

3、2013年7月24日，深圳鑫润全资子公司武汉瑞华和重庆新东原物业管理有限公司签署股权转让协议，将持有的武汉新东原物业管理有限公司100%股权转让给重庆新东原物业管理有限公司，股权转让价款500万元，股权转让作价以武汉瑞华的投资成本作为依据。

（二）最近三年评估情况

2010年11月25日，中和资产评估有限公司出具中和评报字（2010）第V2059号《资产评估报告书》，以2010年8月31日为评估基准日，确认深圳鑫润的股东全部权益价值为61,307.12万元。

根据华康评估出具的重康评报字（2013）第103-3号评估报告，以2013年7月31日为评估基准日，对深圳鑫润股东全部权益价值进行评估，评估结果为63,480.68万元。本次评估结果较2010年评估结果增加2,173.56万元，变动原因为武汉瑞华存货项目增值导致深圳鑫润的长期股权投资项目评估值增加。

除此之外，深圳鑫润最近三年不存在其他资产评估、增资、交易、改制情况。

八、其他情况

根据深圳市市场监督管理局出具的证明，深圳鑫润自2010年1月1日至2013年6月30日没有违反市场监督管理有关法律法规的记录。

根据深圳市福田区国家税务局和福田区地方税务局出具的证明，最近三年未发现深圳鑫润的税务违法违规记录。

九、子公司情况

深圳鑫润持有武汉瑞华100%股权，并通过武汉瑞华持有瑞华地产100%股权。

（一）武汉瑞华

1、基本情况

武汉瑞华成立于2001年2月26日，目前注册资本为4,000万元，营业执照注册号为420100000018900，住所为武汉市江夏区藏龙岛开发区栗庙路9号，法定代表人为杨永康，经营范围主要为从事房地产开发和商品房销售等。

深圳鑫润持有武汉瑞华100%股权。

2、主要业务发展情况

武汉瑞华最近三年主要从事房地产开发业务，开发的项目为逸城亲水生态住宅项目。

（1）项目基本情况

逸城亲水生态住宅项目位于湖北省武汉市江夏区藏龙岛开发区栗庙路9号，占地面积399,986.5平方米，总建筑面积371,707平方米。项目分东区和西区，目前，西区一期、二期已竣工交付，西区三期在建，东区处于前期报建阶段。

（2）项目资质许可

截至本报告书签署日，逸城亲水生态住宅项目已取得的相关资质许可情况如下：

| 资质证书 | 证书编号 |
|---|---|
| 国有土地使用权证 | 夏国用〔2006〕第410号、夏国用〔2006〕第411号 |
| 建设用地规划许可证 | [2003]307 |
| 建设工程规划许可证 | [2003]309、[2013]073 |
| 建设工程施工许可证 | 420115200707170055 14BJ4001、420115200707170055 14BJ4002、420115201210290011 4BJ4001、420115201206150031 4BJ4001 |
| 预售许可证 | 武开管预售[2008]268号、武房开预售[2010]467号、武开管预售[2009]092号、武房开预售[2013]069号、武房开预售[2012]466号、武房开预售[2013]290号 |

（3）开发销售情况

截至2013年7月31日，已竣工的逸城亲水生态住宅西区一期和二期项目的具体开发销售情况如下：

| 项目名称 | 项目性质 | 竣工时间 | 可售面积（m2） | 已售面积（m2） |
|---|---|---|---|---|
| 逸城亲水生态住宅西区一期 | 住宅、商业 | 2011.1 | 49,726.21 | 33,284.24 |
| 逸城亲水生态住宅西区二期 | 住宅 | 2012.12 | 19,090.94 | 4,343.43 |

注：已售面积指已签约并结转收入面积

截至2013年7月31日，在建的逸城亲水生态住宅西区三期项目具体开发销售情况如下：

| 项目名称 | 项目性质 | 开盘时间 | 预计竣工时间 | 预计建筑面积（m2） | 预计可售面积（m2） | 已预售面积（m2） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 逸城亲水生态住宅西区三期 | 住宅 | 2012.11 | 2015 | 68,380.20 | 65,997.02 | 20,835.03 |

截至2013年7月31日，拟建的逸城亲水生态住宅东区项目具体情况如下：

| 项目名称 | 项目性质 | 土地面积（m2） | 预计竣工时间 | 预计建筑面积（m2） | 土地权证编号 |
|---|---|---|---|---|---|
| 逸城亲水生态住宅东区 | 住宅、商业 | 162,261.90 | 2016 | 177,601 | 夏国用〔2006〕第411号 |

（4）开发单位与施工单位

逸城亲水生态住宅项目的开发单位为武汉瑞华，施工单位为湖北省工业建筑总承包集团第三建筑工程公司、湖北省工业建筑集团有限公司和武汉新建总建设集团有限公司等。

3、主要财务数据

截至2013年7月31日，武汉瑞华的总资产为106,811.43万元，净资产为7,288.95万元。2013年1-7月，武汉瑞华的营业收入为8,247.44万元，净利润为1,288.92万元。

4、其他情况

2010年9月，武汉瑞华因对其建设的项目宣传内容与事实不符的行为，收到武汉市工商行政管理局出具的行政处罚决定书，并处罚款5万元。根据武汉市工商行政管理局出具的专项确认函，武汉瑞华已缴纳了相关罚款，并删除了上述宣传内容，上述宣传没有造成重大不利影响，上述行为不构成重大违法、违规行为。

2013年4月，武汉瑞华因在2001年未取得公司核准登记之前即将验资账户500万元实收资本归还他人的行为，收到武汉市工商行政管理局江夏分局出具的行政处罚决定书，并处罚款15万元。武汉瑞华已缴纳了相关罚款，该违规情形由武汉瑞华原股东造成，与深圳鑫润及其现任股东不存在任何关系，且深圳鑫润已向武汉瑞华补足实收资本500万元，并经武信实会验字[2013]第25号《验资报告》验证。根据武汉市工商行政管理局江夏分局出具的专项确认函，武汉瑞华已缴纳了相关罚款，且上述情形未造成重大不利后果，上述行为不构成重大违法行为。

根据武汉市工商行政管理局江夏分局出具的证明，武汉瑞华能按照工商行政管理的有关法律法规和行政规章经营，无商标侵权、合同欺诈、不正当竞争、消费者保护工商类违法记录。

根据武汉市地方税务局江夏区地税局出具的证明，武汉瑞华在生产经营中均能遵守国家及地方有关税务方面的法律法规，按时申报，依法纳税。不存在因偷税、漏税及其他违反税务法律法规的行为而受到地方税务主管部门处罚的情形。

根据武汉市江夏区国土资源和规划局出具的证明，自2010年1月1日至今，武汉瑞华在生产经营中均能遵守国家和地方有关土地、规划管理方面的法律法规，不存在因违反该方面规定而受到国家土地资源以及规划主管部门处罚的情形。

根据武汉市江夏区环境保护局出具的证明，武汉瑞华在生产经营中均能遵守国家及地方有关环境保护的法律法规，生产经营达到环保要求，未发生过环境污染事故，不存在因违反环境保护的法律法规而受到环境保护主管机关处罚的情形。

（二）瑞华地产

1、基本情况

瑞华地产成立于2013年1月25日，由武汉瑞华全资设立，目前注册资本为1,000万元，营业执照注册号为420106000274877，住所为武汉市武昌区徐家棚街诚善里47号，法定代表人为杨永康，经营范围为从事房地产开发和商品房销售等。

2、主要业务发展情况

瑞华地产主要从事房地产开发业务，开发的项目为武汉锦悦。

（1）项目基本情况

武汉锦悦项目地处武汉市友谊大道与秦园中路交汇处，占地面积39,205.75平方米，预计开发面积228,007平方米。该项目定位于首置首改刚需群体，项目主要由两房/三房和社区配套商业构成，并配建一定数量的公共租赁住房。

（2）项目资质许可

2012年12月，武汉瑞华通过拍卖出让方式取得武汉市武昌区团结路16号地块，土地面积为39,205.75平方米，交由瑞华地产开发。瑞华地产已与武汉市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，并办理了武国用（2013）第133号国有土地使用权证。

2013年6月25日，瑞华地产取得武规地[2013]139号《建设用地规划许可证》。

2013年8月16日，瑞华地产取得建字第武规昌建证2013[011]号《建筑工程规划许可证》。

2013年9月11日，瑞华地产取得编号为420106201305100034BJ4001号《建设工程施工许可证》。

3、主要财务数据

截止2013年7月31日，瑞华地产的总资产为133,828.48万元，净资产为903.56万元。2013年1-7月，瑞华地产的销售收入为0万元，净利润为-96.44万元。

4、其他情况

2013年8月，瑞华地产因武汉锦悦（售楼部）工程未办理施工许可证即施工的行为，收到武汉市武昌区建设局出具的行政处罚决定书，并处罚款5万元。根据武汉市武昌区建设局出具的书面说明，上述行为未造成严重后果，且瑞华地产已缴纳了相关罚款，上述行为不构成重大违法行为。

根据武汉市工商行政管理局出具的情况说明，瑞华地产生产经营没有处罚记录。

根据武汉市武昌区地方税务局出具的证明，瑞华地产按时申报纳税，尚未因偷税、漏税及其他违反税务法律法规的行为而受到地方税务主管部门处罚的情形。

根据武汉市国土资源和规划局武昌分局出具的证明，瑞华地产能遵守国家和地方有关土地管理、规划建设的法律法规，迄今不存在因违反该方面规定而受到国家土地资源以及规划建设主管部门处罚的情形。

根据武汉市武昌区环境保护局出具的证明，瑞华地产在生产经营中均能遵守国家及地方有关环境保护的法律法规，生产经营达到环保要求，未发生过环境污染事故，不存在因违反环境保护的法律法规而受到环境保护主管机关处罚的情形。

## 第五节 东银品筑49%股权

一、公司基本情况

| | |
|---|---|
| 公司名称： | 南方东银重庆品筑物业发展有限公司 |
| 法定代表人： | 方勇 |
| 注册资本： | 2,000万元 |
| 住所： | 重庆市北部新区经开园金渝大道106号倒班楼5楼 |
| 公司类型： | 有限责任公司 |
| 营业执照注册号： | 渝新500904000003566 |
| 税务登记证号码： | 渝税字500904676124302 |
| 成立时间： | 2008年6月19日 |
| 经营范围： | 许可经营项目：（凭）<br>一般经营项目：一般经营项目：房地产开发、销售（按资质证核定事项从事经营） |

二、历史沿革

（一）2008年设立

东银品筑成立于2008年6月19日，由南方东银置地有限责任公司出资设立，注册资本为2,000万元，南方东银置地有限责任公司以货币出资，持有其100%的股权。本次出资已经北京立信会计师事务所有限公司2008年6月3日出具的《验资报告》（京信（渝）验[2008]第008号）验证。

（二）2008年股权转让

2008年6月19日，南方东银置地有限公司与南方工业资产管理有限责任公司签订股权转让协议，将其持有东银品筑49%的股权按照注册资本980万元的价格转让予南方工业资产管理有限责任公司。同日，东银品筑股东会通过决议，同意了上述股权转让。本次转让完成后，东银品筑的股东和持股比例变更为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 南方东银置地有限公司 | 1,020 | 51 |
| 2 | 南方工业资产管理有限责任公司 | 980 | 49 |
| | 合计 | 2,000 | 100 |

（三）2011年股权转让

2011年5月，南方工业资产管理有限责任公司与东银控股签订《产权及债权交易合同》，将其持有东银品筑49%的股权及对东银品筑15,255万元的债权以公开挂牌后的价格23,601.8315万元转让予东银控股。2011年6月28日，东银品筑股东会通过决议，同意了上述股权转让。根据上述《产权及债权交易合同》，本次转让的标的（包含南方工业资产管理有限责任公司持有东银品筑49%的股权及对东银品筑15,255万元的债权）已经四川华衡资产评估有限公司出具评估报告（川华衡评报[2011]4号《资产评估报告书》）评估。根据北京产权交易所有限公司于2011年6月21日出具的《企业国有产权交易凭证》，本次股权及债权转让已履行了国有资产转让的招拍挂手续。本次转让完成后，东银品筑的股东和持股比例变更为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 南方东银置地有限责任公司 | 1,020 | 51 |
| 2 | 东银控股 | 980 | 49 |
| | 合计 | 2,000 | 100 |

三、最近三年主要业务发展情况

东银品筑最近三年主要从事房地产开发业务，开发的项目为南方东银·中央广场。

1、项目基本情况

南方东银·中央广场项目位于重庆沙坪坝区小龙坎片区。项目占地面积24,472平方米，总建筑面积约176,244平方米，主要由普通高层住宅、小户型精装公寓、写字楼和社区配套商业组成。项目毗临沙坪坝核心商圈，周围学校、医院等配套齐备。目前该项目部分竣工。

2、项目资质许可

截至本报告书签署日，南方东银·中央广场项目已取得的相关资质许可情况如下：

| 资质证书 | 证书编号 |
|---|---|
| 国有土地使用权证 | 104D房地证2010字第00199号 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第建500106200800593号 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第500106201000075号 |
| 建设工程施工许可证 | 510202201011290101号、510202201011040102、500106201210250201号 |
| 预售许可证 | 渝国土房管〔2011〕预字第025号、渝国土房管〔2011〕预字第616号、渝国土房管〔2012〕预字第085号、渝国土房管〔2012〕预字第223号 |

3、项目开发销售情况

截至2013年7月31日，南方东银·中央广场项目的具体开发和销售情况如下：

| 项目名称 | 项目性质 | 竣工时间 | 可售面积 | | 已售面积 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 房产（m2） | 车位（个） | 房产（m2） | 车位（个） |
| 南方东银·中央广场 | 住宅、商业 | 2012.11<br>2013.11 | 170,769.80 | 832 | 51,363.14 | 0 |

注：已售面积指已签约并结转收入面积

4、开发单位与施工单位

南方东银·中央广场项目开发单位是东银品筑，施工单位是重庆建工集团股份有限公司与国都（建设）集团有限公司。

四、最近两年一期主要财务数据

根据立信审计出具的信会师报字[2013]第310484号审计报告，东银品筑最近两年一期财务报告的主要财务数据如下：

单位：万元

| 项目名称 | 2013年7月31日 | 2012年12月31日 | 2011年12月31日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 103,464.60 | 103,811.50 | 92,274.87 |
| 负债总额 | 96,793.35 | 101,683.18 | 91,417.33 |
| 所有者权益 | 6,671.25 | 2,128.32 | 857.54 |
| 项目 | 2013年1-7月 | 2012年度 | 2011年度 |
| 营业收入 | 41,553.51 | 10,559.74 | 2.80 |
| 营业利润 | 6,056.09 | 1,703.31 | -1,308.69 |
| 利润总额 | 6,058.34 | 1,697.27 | -1,316.82 |
| 净利润 | 4,542.95 | 1,270.78 | -656.41 |

东银品筑最近三年盈利存在同比变动超过30%的原因是南方东银·中央广场项目于2012年部分竣工，确认报表结算收入所致。

五、主要资产权属和负债情况

根据立信审计出具的信会师报字[2013]第310484号审计报告，截止2013年7月31日，东银品筑主要资产及主要负债情况如下：

（一）主要资产情况

| 项目 | 账面值（元） |
|---|---|
| 流动资产： | |
| 其中：货币资金 | 270,518,586.33 |
| 预付款项 | 561,926.00 |
| 其他应收款 | 37,012,449.18 |
| 存货 | 726,401,288.02 |
| 流动资产合计 | 1,034,494,249.53 |
| 非流动资产： | |
| 其中：固定资产 | 89,894.79 |
| 递延所得税资产 | 61,927.90 |
| 非流动资产合计 | 151,822.69 |
| 资产总计 | 1,034,646,072.22 |

（二）主要负债情况

| 项目 | 账面值（元） |
|---|---|
| 流动负债： | |
| 其中：应付票据 | 13,800,000.00 |
| 应付账款 | 109,252,032.88 |
| 预收账款 | 238,507,817.69 |
| 应付职工薪酬 | 220,000.00 |
| 应交税费 | -12,118,165.91 |
| 其他应付款 | 256,731,808.72 |
| 其他流动负债 | 361,540,000.00 |
| 流动负债合计 | 967,933,493.38 |
| 非流动负债： | |
| 非流动负债合计 | - |
| 负债合计 | 967,933,493.38 |

六、最近三年一期的利润分配情况

东银品筑最近三年未进行利润分配行为。

七、最近三年资产评估、交易、增资、改制情况

（一）最近三年交易情况

2011年5月，南方工业资产管理有限责任公司与东银控股签订《产权及债权交易合同》，将其持有东银品筑49%的股权及对东银品筑15,255万元的债权以公开挂牌后的价格23,601.8315万元转让予东银控股。2011年6月28日，东银品筑股东会通过决议，同意了上述股权转让。根据上述《产权及债权交易合同》，本次转让的标的（包含南方工业资产管理有限责任公司持有东银品筑49%的股权及对东银品筑15,255万元的债权）已经四川华衡资产评估有限公司出具评估报告（川华衡评报[2011]4号《资产评估报告书》）评估。根据北京产权交易所有限公司于2011年6月21日出具的《企业国有产权交易凭证》，本次股权及债权转让已履行了国有资产转让的招拍挂手续。本次转让完成后，东银品筑的股东和持股比例变更为：

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 南方东银置地有限责任公司 | 1,020 | 51 |
| 2 | 东银控股 | 980 | 49 |
| | 合计 | 2,000 | 100 |

（二）最近三年资产评估情况

2011年，四川华衡资产评估有限公司出具川华衡评报[2011]4号《资产评估报告书》，以2010年12月31日为评估基准日，确认东银品筑股东全部权益价值为人民币17,034.35万元。

根据华康评估出具的重康评报字（2013）第103-4号评估报告，以2013年7月31日为评估基准日，对东银品筑股东全部权益价值进行评估，评估结果为29,667.65万元。本次评估结果较上述评估结果增加12,633.30万元，变动原因主要为南方东银·中央广场项目类似位置及用途的土地市场及房地产成交价格增长导致东银品筑的存货项目评估增值。

除此之外，东银品筑近三年无其他资产评估、交易、增资、改制情况。

八、其他情况

2011年10月，东银品筑因对南方东银·中央广场项目所涉及的交通设施未注明真实情况的行为，收到重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局出具的行政处罚通知书，并处罚款3万元。根据重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局出具的说明，该行为影响较小且东银品筑主动改正，不构成重大违法违规行为。

根据重庆市沙坪坝区国土资源管理分局出具的证明，东银品筑在生产经营中均能遵守国家和地方有关土地管理方面的法律法规，未因违反该方面法律法规而受到土地资源主管部门处罚的情形。

根据重庆市沙坪坝区环保局出具的证明，东银品筑在生产经营中均能遵守国家及地方有关环境保护的法律法规，生产经营达到环保要求，未发生过环境污染事故，不存在因违反环境保护的法律法规而受到环境保护主管机关处罚的情形。

根据重庆市北部新区国家税务局和重庆市北部新区地方税务局和出具的证明，东银品筑在生产经营中均能遵守国家及地方有关税务方面的法律法规，按时申报，依法纳税。不存在因偷税、漏税及其他违反税务法律法规的行为而受到地方税务主管部门处罚的情形。

根据重庆市沙坪坝区规划局出具的证明，东银品筑在生产经营中均能遵守国家及地方有关规划建设法律法规的规定，不存在因违反该方面的规定而受到规划建设部门处罚的情形。

## 第六节 拟注入资产的资产评估情况

根据华康评估出具的评估报告，以2013年7月31日为评估基准日，华康评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对标的资产分别采用资产基础法和收益现值法进行评估。其中，资产基础法评估值415,253.94万元，收益法评估结果为450,175.62万元，两种评估方法结论相差34,921.68万元，差异率为8.41%。

资产基础法评估的股东全部权益价值反映为各单项资产累加的结果。收益现值法的评估结论系通过预测企业未来收益折现得到的收益价值，其差异的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。本次评估中主要资产为存货，资产基础法对其主要采用静态假设开发法，是在评估时点、假设开发完成后按现时点的市场价格和后续开发成本，扣减费用、税金、适当利润而计算的评估值，在市场上较易得到验证，较好地反映了目前标的公司的资产价值。而收益现值法是对企业未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认、开发进度、销售进度和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、国家对房地产的宏观政策调控、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等），尤其是项目公司经营期限相对其它行业来说相对较短，收益现值法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。

综上所述，根据本次资产评估目的，结合被评估单位的实际情况，从谨慎的角度考虑，评估机构采用资产基础法的评估值作为评估结论。

根据标的公司审计报告和评估报告，以2013年7月31日为评估基准日，本次标的资产账面净资产、资产基础法评估值和评估增减值情况如下：

单位：万元

| 标的资产 | 账面净资产 | 评估值 | 增减值 | 增值率(%) |
|---|---|---|---|---|
| 同原地产100%股权 | 195,244.64 | 313,470.44 | 118,225.81 | 60.55 |
| 国展地产100%股权 | 19,317.33 | 23,765.67 | 4,448.33 | 23.03 |
| 深圳鑫润100%股权 | 5,674.81 | 63,480.68 | 57,805.87 | 1,018.64 |
| 东银品筑49%股权 | 3,268.92 | 14,537.15 | 11,268.23 | 344.71 |
| 合计 | 223,505.70 | 415,253.94 | 191,748.24 | 85.79 |

一、同原地产资产评估情况

本次资产评估中，同原地产股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为313,470.44万元，采用收益法的评估结果为327,341.80万元，两种评估方法结果相差13,871.36万元，差异率为4.43%。

（一）资产基础法评估情况

根据华康评估出具的重康评报字（2013）第103-1号资产评估报告，以2013年7月31日为基准日，同原地产股东全部权益价值采用资产基础法的评估情况如下：

单位：万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率（%） |
|---|---|---|---|---|
| 一、流动资产 | 468,882.56 | 587,104.79 | 118,222.23 | 25.21 |
| 二、非流动资产 | 1,626.98 | 1,630.55 | 3.57 | 0.22 |
| 其中：固定资产 | 39.83 | 43.40 | 3.57 | 8.97 |
| 递延所得税资产 | 1,587.15 | 1,587.15 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 470,509.54 | 588,735.34 | 118,225.80 | 25.13 |
| 三、流动负债 | 215,264.90 | 215,264.90 | 0.00 | 0.00 |
| 四、非流动负债 | 60,000.00 | 60,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 275,264.90 | 275,264.90 | 0.00 | 0.00 |
| 股