（上接B13版）

毛细管辐射供暖制冷系统与空气调湿子系统特点

毛细管辐射供暖制冷系统	空气调湿子系统
无声，最安静的空调系统 无风感，高舒适度 没有冷凝水，不存在细菌孳生源 较强的蓄冷蓄热能力 节能效果显著 占用面积小，节能建筑空间 布置灵活，安装方便 安装完成几乎不需维修 毛细管席面积达 换热速度快，传热效率高	提供100%健康、洁净的新风 精确控制送风温度、湿度 提高人体舒适性 先进的湿度处理 无霉菌孳生条件 与毛细管系统配合 实现温度湿度独立调节

外围护结构保温隔热系统体系

中鹰黑森林集成外墙保湿系统、户外自动卷帘系统、户外饰板及窗套系统、铝窗及中空玻璃系统、砖墙砌块系统、环保内隔墙系统、健康墙纸系统、屋顶花园系统、屋面雨水排放系统、健康地面管道系统等10大系统打造外围护结构保温隔热系统。中鹰黑森林节能效果明显，节能率达80%~85%。我国现有建筑基本属于20升能量房，现有节能标准住宅可达到7升能量房，中鹰黑森林为3升能量房，与欧洲发达国家相当，在行业内处于领先水平。

外围护结构保温隔热系统体系

节能系统	科技设备	传热系数KW/(M2K)
墙体保温子系统	外墙岩棉保温 石膏板内隔墙保温	外墙：0.36 内隔墙：≤1.5
玻璃门窗子系统	断桥铝合金Low E玻璃	门：≤1.5 窗：2.0
电动外遮阳卷帘子系统	电动外遮阳卷帘	传热系数：1.7
户外饰板及窗套子系统	户外饰板及窗套	

●生活优水系统

中鹰黑森林的生活优水系统由中央净水子系统、中央热水子系统、同层排水子系统构成。

中央热水子系统	中央净水子系统	同层排水子系统
生活热水集中供应系统 24小时供应 保证每人100L/日，60度热水 利用峰谷电节能 生活方便，费用相当	净水入户 现金净化工艺，软化饮用水，除去水中钙镁离子 24小时优质直饮水供应	与建筑同寿命，免维护 高效节水技术，节约水资源：内壁光滑的HDPE管材、双冲面板、冲水即停 无水管噪音 无卫生死角 双冲面板节水 用水设备灵活，凸显卫浴空间 强支撑力支架，免维护隐蔽水箱 真正的产权独立

●智能家居系统

智能家居系统由EIB欧洲总线子系统、智能安防子系统两个子系统构成。EIB欧洲总线子系统由智能灯光控制、电动窗帘控制、地加热采暖控制、电话网络远程控制、遥控控制、场景控制、空调通风控制、大堂灯光控制八个子系统构成。

●绿色科技住宅技术、工艺、品牌的整合系统

中鹰黑森林项目集成1支德国建筑监理、10多项德国建筑技术系统、逾20位德国建筑设计师、100余家国际建筑产品制造商、100多项世界先进节能建材，各个环节都与国际顶尖供应商合作，通过设计师的构思将不同的技术、工艺及品牌进行巧妙融合，形成了独具特色的绿色科技建筑风格。

●森林生态系统

中鹰黑森林将用一万多棵成年名贵树种打造的森林生态系统，以及屋顶花园系统让业主呼吸到最自然纯净的氧气，同时应用置换式新风系统，不开窗也能呼吸到最舒适的空气。

（4）项目销售情况

中鹰黑森林各年度预售面积及预售均价如下：

开发项目	具体物业	项目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年1-6月
一、二期	住宅	预售面积（M2）	12,099.40	24,110.76	22,264.29	13,501.89	26,456.26	12,171.08	5,710.88	3,654.98	3,756.59
		预售均价（元/M2）	13,226.11	14,425.20	17,324.55	26,492.74	26,528.01	36,043.33	44,387.88	36,505.38	39,506.27
	商铺	预售面积（M2）	–	–	–	650.94	–	–	–	–	–
		预售均价（元/M2）	–	–	–	50,000.00	–	–	–	–	–
	车位	预售个数（个）	–	–	29	15	16	26	75	41	41
		预售均价（元/个）	–	–	126,206.90	136,333.33	139,375.00	241,923.08	157,098.50	165,720.37	214,208.18
三期	住宅	预售面积（元）	–	–	–	–	–	–	–	2,139.19	2,087.09
		预售均价（元/M2）	–	–	–	–	–	–	–	42,854.59	38,865.48
	车位	预售个数（个）	–	–	–	–	–	–	–	1	10
		预售均价（元/个）	–	–	–	–	–	–	–	150,000.00	159,980.00

中鹰黑森林各年度确认收入面积及均价如下：

开发项目	具体物业	项目	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年1-6月
一、二期	住宅	已确认收入面积（M2）	–	–	27,340.99	25,903.93	17,290.32	7,103.61	13,326.59	19,097.02	2,792.63
		已确认收入均价（元/M2）	–	–	13,240.99	15,798.84	19,949.93	32,155.86	18,569.52	32,451.33	36,055.65
	商铺	已确认收入面积（M2）	–	–	–	650.94	–	–	–	–	–
		已确认收入均价（元/M2）	–	–	–	50,000.00	–	–	–	–	–
	车位	已确认收入个数（个）	–	–	–	–	–	–	–	131	–
		已确认收入均价（元/个）	–	–	–	–	–	–	–	170,730.36	–

根据中鹰置业历年销售情况，销售单价呈现逐年上涨趋势。2011年预售均价较高系预售的多层住宅较多。

截至2013年6月30日，一、二期已预售但未结转收入住宅78套，面积16,178.81平米；商铺1套，面积200平米，车位208个。一、二期尚有47套9,541.48平米住宅、14套5,486.65平米商铺以及322个车位可供销售；三期已预售住宅4,837.45平米、车位11个，未来可售面积61,571.40平方米，车位566个。

3、开发项目权证

中鹰黑森林项目取得的权证如下：

（1）房地产权证

序号	证件（文件）名称	证件（文件）号	备注
1	上海市房地产权证	沪房地普字（2005）第016380号	土地证
2	上海市房地产权证	沪房地普字（2010）第018210号	6幢，1幢中的401、402、406室
3	上海市房地产权证	沪房地普字（2009）第043521号	12幢－16幢
4	上海市房地产权证	沪房地普字（2008）第013264号	1幢、4幢、17幢
5	上海市房地产权证	沪房地普字（2007）第026243号	2幢、3幢
6	上海市房地产权证	沪房地普字（2008）第021153号	5幢
7	上海市房地产权证	沪房地普字（2011）第015242号	7幢
8	上海市房地产权证	沪房地普字（2012）第017288号	8幢
9	上海市房地产权证	沪房地普字（2010）第020335号	
10	上海市房地产权证	沪房地普字（2012）第017289号	

中鹰置业预售许可证情况如下：

预售许可证/房地产权证	幢号	楼栋名称	住宅套数/车位个数
普陀房地（2005）预字1407号	2、3	新村路1717弄1、3、5、7、9、11号	197
普陀房地（2006）预字34号	4	新村路1717弄13、15、17号	90
普陀房地（2006）预字66号	1	新村路1717弄2号	109
普陀房地（2006）预字199号	5	新村路1717弄19、21、23号	89
普陀房地（2007）预字1032号	16	新村路1717弄6、8、10号	14
普陀房地（2008）预字0530号	13、14、15	新村路1717弄12、16、18、20、22、26、28、30、32号	42
沪房地普字（2008）第013264号		新村路1685、1695、1703号商铺	13
普陀房地（2008）预字0691号	6、12	新村路1717弄36、38、40、42、46号	88
普陀房地（2008）预字0906号	8	新村路1717弄35、37号	74
普陀房地（2009）预字0468号	7	新村路1717弄48、50号	112
沪房地普字（2010）第018210号	1	新村路1717弄2号	3
沪房地普字（2009）第043521号	12	新村路1717弄36号	2
普陀房地（2012）预字0427号	9、10、11	新村路1717弄25、27、29、31、33、39号	267
沪房地普字（2012）第017288号		新村路1717弄45号车位	661

中鹰置业不存在未取得预售许可证前预售住宅的行为。中鹰置业除"中鹰黑森林"项目三期房屋有19套共4,791.92平方米尚未办理预售许可证外，其他主要资产权属清晰、证件齐全。

（2）批文及权证

序号	证件（文件）名称	证件（文件）号	主要内容	填发单位
1	立项批文	沪计城（2003）315号	同意新村路以北真华路以西地块建设商铺住宅	上海市发展计划委员会
2	上海市房地产权证	沪房地普字（2005）第016380号	权利人：上海中鹰置业有限公司，坐落：普陀区长征镇457坊4/1丘，使用权来源：出让，用途：住宅用，地宗地面积：88605㎡，使用期限：2001年6月28日至2071年6月27日止，房屋状况：以下空白	普陀区房地产登记处
3	建设用地规划许可证	沪地普（2003）0023号	用地单位：上海中环投资开发（集团）有限公司，用地项目名称：万里居住区5-3地块，用地位置：普陀区长征镇真华路西新村路北，用地面积：88605㎡	上海市普陀区城市规划管理局
4	建设工程规划许可证	沪建普（2005）0705011F90013号	建设单位：上海中鹰置业有限公司，建设项目名称：万里居住区5-3地块6#至11#住宅、分会所、A区、E区地下车库，建设位置：普陀区新村路北、真华路西，建设规模：144478平方米	上海市普陀区城市规划管理局
5	建筑工程施工许可证	310107200307293519（0301PT0276D03）	建设单位：上海中鹰置业有限公司，工程名称：二期（#7-#11房，E区地库，#9-11#房地库），建设地址：真华路西、新村路北，建设规模：144351㎡，合同价格：29338.9771万，设计单位：上海凌源建筑设计事务所，施工单位：江苏省建设集团公司，监理单位：上海海达工程建设咨询有限公司，开工日期：2004年8月5日，合同竣工日期：2013年12月31日	上海市建筑业管理办公室
6	上海市商品房销售方案备案证明	普陀房管（2012）预备字000427号	权利人：上海中鹰置业有限公司，坐落：新村路1717弄25、27、29、31、33、39号，用途：住宅用地，用于销售面积：61616.93平方米，发证日期：2012年10月2日	普陀区住房保障和房屋管理局

中鹰置业建筑工程施工许可证包含中鹰黑森林三期工程。中鹰置业建筑施工许可证载明的合同竣工日期为2013年12月31日，早于实际施工预计的完工进度。根据《建筑工程施工许可管理办法》："本办法规定必须申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的，一律不得开工。"、"建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，应当在期满前向发证机关申请延期，并说明理由；延期以两次为限，每次不超过三个月。既不开工又不申请延期或者超过延期次数、时限的，施工许可证自行废止。"、"在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，报告内容包括中止施工的时间、原因、在施部位、维护管理措施等，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。"《建筑工程施工许可证管理办法》未对施工许可证的展期做出明确要求。中鹰置业已按照《建筑工程施工许可证管理办法》领取施工许可证，并按期开工，施工过程中无中止施工情形，且中鹰置业已根据工程实际施工进度与工程总包方江苏省建设集团公司对施工合同进行了展期，因此中鹰置业建筑施工许可证预计的合同竣工日期为2013年12月31日，早于项目实际施工预计的完工进度，不违反《建筑工程施工许可证管理办法》的规定，不会对中鹰置业产生实质性影响。

（四）中鹰置业财务情况

中鹰置业最近三年一期的财务报表如下：

中鹰置业资产负债表

单位：万元

项目	2013年6月30日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产				
货币资金	6,562.26	580.13	3,151.45	9,635.30
结算备付金	–	–	–	–
拆出资金	–	–	–	–
交易性金融资产	–	–	–	–
应收票据	–	–	–	–
应收账款	–	–	–	–
预付款项	5,700.51	23,653.57	31,224.50	43,899.47
应收保费	–	–	–	–
应收分保账款	–	–	–	–
应收分保合同准备金	–	–	–	–
应收利息	–	–	–	–
应收股利	–	–	–	–
其他应收款	1,705.17	41,462.41	72,627.85	36,146.95
买入返售金融资产	–	–	–	–
存货	166,255.44	147,873.41	123,310.42	112,244.02
一年内到期的非流动资产	–	–	–	–
其他流动资产	–	–	–	–
流动资产合计	180,223.38	213,569.52	230,314.21	201,925.74
非流动资产	–	–	–	–
发放委托贷款及垫款	–	–	–	–
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	10.00	10.00	10.00	10.00
投资性房地产	–	–	–	–
固定资产	364.31	399.42	198.52	223.81
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	1,471.77	1,245.14	2,268.53	2,241.13
其他非流动资产	–	–	–	–
非流动资产合计	1,846.08	1,654.56	2,477.04	2,474.93
资产总计	182,069.47	215,224.08	232,791.26	204,400.68
流动负债	–	–	–	–
短期借款	–	–	–	–
向中央银行借款	–	–	–	–
吸收存款及同业存款	–	–	–	–
拆入资金	–	–	–	–
交易性金融负债	–	–	–	–
应付票据	–	–	–	–
应付账款	2,432.21	48,575.33	4,309.34	36.01
预收款项	62,963.47	53,267.96	97,049.28	95,877.03
卖出回购金融资产款	–	–	–	–
应付手续费及佣金	–	–	–	–
应付职工薪酬	–	–	–	–
应交税费	6,859.60	5,363.16	9,573.70	8,427.99
应付利息	199.87	132.27	172.92	–
应付股利	–	–	–	–
其他应付款	22,761.61	34,323.15	44,873.52	58,483.24
应付分保账款	–	–	–	–
保险合同准备金	–	–	–	–
代理买卖证券款	–	–	–	–
代理承销证券款	–	–	–	–
一年内到期的非流动负债	–	–	–	–
其他流动负债	–	–	–	–
流动负债合计	81,497.57	130,935.55	136,831.37	145,968.29
非流动负债	–	–	–	–
长期借款	89,999.51	73,999.51	96,738.51	101,707.88
应付债券	–	–	–	–
长期应付款	–	–	–	–
专项应付款	–	–	–	–
预计负债	–	–	–	–
递延所得税负债	184.41	159.90	550.02	550.02
其他非流动负债	–	–	–	–
非流动负债合计	90,183.92	74,159.41	97,288.53	102,257.90
负债合计	171,681.49	205,094.96	234,119.90	248,226.19
所有者权益	–	–	–	–
实收资本	60,500.00	60,500.00	60,500.00	11,500.00
资本公积	–	–	–	–
减：库存股	–	–	–	–
专项储备	–	–	–	–
盈余公积	–	–	–	–
一般风险准备	–	–	–	–
未分配利润	50,112.02	50,370.89	61,828.64	55,325.51
外币报表折算差额	–	–	–	–
归属于母公司所有者权益合计	10,387.98	10,129.11	1,328.64	43,825.51
少数股东权益	–	–	–	–
所有者权益合计	10,387.98	10,129.11	1,328.64	43,825.51
负债及所有者权益合计	182,069.47	215,224.08	232,791.26	204,400.68

中鹰置业利润表

单位：万元

项目	2013年1-6月	2012年度	2011年度	2010年度
一、营业总收入	10,175.88	64,597.17	24,940.14	22,842.27
其中：营业收入	10,175.88	64,597.17	24,940.14	22,842.27
利息收入	–	–	–	–
已赚保费	–	–	–	–
手续费及佣金收入	–	–	–	–
二、营业总成本	9,239.52	51,630.27	33,490.78	20,960.83
其中：：营业成本	6,035.40	42,815.77	28,612.39	15,198.41
利息支出	–	–	–	–
手续费及佣金支出	–	–	–	–
退保金	–	–	–	–
赔付支出净额	–	–	–	–
提取保险合同准备金净额	–	–	–	–
保单红利支出	–	–	–	–
分保费用	–	–	–	–
营业税金及附加	1,236.87	6,630.16	1,601.34	2,262.45
销售费用	412.41	436.51	626.02	1,225.32
管理费用	1,590.28	2,121.00	2,146.79	2,271.59
财务费用	2.43	6.94	4.45	3.05
资产减值损失	37.86	380.11	499.81	–
加：公允价值变动收益（损失以"-"号填列）	–	–	–	–
投资收益	–	–	–	–
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–	–	–	–
汇兑收益（损失以"-"号填列）	–	–	–	–
三、营业利润（亏损以""号填列）	936.36	12,966.90	8,550.64	1,881.44
加：营业外收入	10.00	10.00	–	–
减：营业外支出	377.56	112.98	221.02	168.63
其中：非流动资产处置损失	2.28	2.71	–	–
四、利润总额（亏损总额以""号填列）	568.80	12,863.92	8,771.65	1,712.81
减：所得税费用	309.93	1,406.17	2,268.53	1,101.75
五、净利润（净亏损以""号填列）	258.86	11,457.75	6,503.13	611.06
六、每股收益	–	–	–	–
(一)基本每股收益	–	–	–	–
(二)稀释每股收益	–	–	–	–
七、其他综合收益	–	–	–	–
八、综合收益总额	258.86	11,457.75	6,503.13	611.06

中鹰置业现金流量表

单位：万元

项目	2013年1-6月	2012年度	2011年度	2010年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	19,871.39	20,815.85	26,108.13	43,870.37
收到的税费返还	–	–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	45.42	24,340.04	140.40	1,999.70
经营活动现金流入小计	19,916.81	45,155.89	26,248.53	45,870.07
购买商品、接受劳务支付的现金	8,235.54	9,832.10	10,009.17	25,331.25
支付给职工以及为职工支付的现金	383.97	777.83	896.13	656.14
支付的各项税费	3,408.79	3,653.74	3,318.77	5,281.88
支付其他与经营活动有关的现金	12,126.54	4,644.46	56,160.39	9,884.33
经营活动现金流出小计	24,154.84	18,908.12	70,384.46	41,153.60
经营活动产生的现金流量净额	-4,238.04	26,247.76	-44,135.93	4,716.47
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	–	–	–	–
取得投资收益收到的现金	–	–	–	–
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.55	1.80	–	–
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	–	–
收到其他与投资活动有关的现金	–	–	–	–
投资活动现金流入小计	2.55	1.80	–	–
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45.07	287.50	73.90	71.79
投资支付的现金	–	–	–	–
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–	–	–	–
支付其他与投资活动有关的现金	–	–	–	–
投资活动现金流出小计	45.07	287.50	73.90	71.79
投资活动产生的现金流量净额	-42.52	-285.70	-73.90	-71.79
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	–	–	49,000.00	–
取得借款收到的现金	89,999.51	–	–	10,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	200.00	–	–	–
筹资活动现金流入小计	90,199.51	–	49,000.00	10,000.00
偿还债务支付的现金	73,999.51	22,739.00	4,969.37	8,292.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,937.31	5,794.38	6,304.66	7,044.10
支付其他与筹资活动有关的现金	–	–	–	–
筹资活动现金流出小计	79,936.82	28,533.38	11,274.03	15,336.22
筹资活动产生的现金流量净额	10,262.69	-28,533.38	37,725.97	-5,336.22
四、汇率变动对现金的影响	–	–	–	–
五、现金及现金等价物净增加额	5,982.13	-2,571.31	-6,483.86	-691.54
加：期初现金及现金等价物的余额	580.13	3,151.45	9,635.30	10,326.85
六、期末现金及现金等价物余额	6,562.26	580.13	3,151.45	9,635.30

注：公司委托具有证券、期货相关业务资格的大职国际对中鹰置业最近二年一期财务报表进行了审计。天职国际于2013年9月10日出具了无保留审计意见的《审计报告》（天职业字[2013]325号）。中鹰置业2010年度财务报表未经审计。

1、中鹰置业流动资产结构及变化分析

中鹰置业2013年6月30日与2012年12月31日流动资产结构及变动情况如下：

	2013年6月30日		2012年12月31日		变动金额（万元）
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	
流动资产					
货币资金	6,562.26	3.64%	580.13	0.27%	5,982.13
预付款项	5,700.51	3.16%	23,653.57	11.08%	-17,953.06
其他应收款	1,705.17	0.95%	41,462.41	19.41%	-39,757.24
存货	166,255.44	92.25%	147,873.41	69.24%	18,382.04
流动资产合计	180,223.38	100.00%	213,569.52	100.00%	-33,346.13

中鹰置业流动资产结构及变动原因如下：

（1）货币资金

中鹰置业2013年6月30日及2012年12月31日货币资金情况如下：

项目	2013年6月30日（万元）	2012年12月31日（万元）
现金	55.92	80.16
银行存款	1,256.34	499.97
其他货币资金	5,250.00	0.00
合 计	6,562.26	580.13

中鹰置业货币资金2013年6月30日较2012年12月31日增加，主要系支付给招商银行股份有限公司松江支行贷款保证金导致其他货币资金增加所致。

（2）预付账款

中鹰置业2013年6月30日及2012年12月31日预付账款按账龄列示如下：

账龄	2013年6月30日		2012年12月31日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
1年以内(含1年)	5,489.64	96.3%	23,342.61	98.68%
1-2年(含2年)	63.23	1.11%	8.59	0.04%
2-3年（含3年）	21.21	0.37%	99.48	0.42%
3年以上	126.43	2.22%	202.88	0.86%
合计	5,700.51	100.00%	23,653.57	100.00%

截止2013年6月30日，中鹰置业预付账款前5名如下：

单位名称	金额（万元）	账龄	未结算原因
上海苏陆建筑工程有限公司	5,000.00	1年以内	项目尚未结算
上海舒陆实业有限公司	205.84	1年以内	项目尚未结算
上海德芮贸易有限公司	182.60	1年以内	项目尚未结算
上海塞夫纳节能科技发展有限公司	100.00	1年以内	项目尚未结算
南通市建筑装饰装潢有限公司	80.00	3年以上	项目尚未结算
合计	5,568.44		

中鹰置业预付账款2013年6月30日较2012年12月31日减少17,953.06万元，主要是预付施工单位的工程款根据施工进度结转存货所致。

（3）其他应收款

中鹰置业其他应收款按类别列示如下：

类别	2013年6月30日			
	金额（万元）	占总额比例（%）	坏账准备（万元）	坏账准备计提比例（%）
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄分析法组合	763.91	42.64	86.20	11.28
其他组合	1,027.45	57.36	0.00	
组合小计	1,791.36	100.00	86.20	
合计	1,791.36	100.00	86.20	

类别	2013年6月30日			
	金额（万元）	占总额比例（%）	坏账准备（万元）	坏账准备计提比例（%）
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄分析法组合	897.01	2.16	124.06	13.83
其他组合	40,689.45	97.84	0.00	
组合小计	41,586.47	100.00	124.06	
合计	41,586.47	100.00	124.06	

中鹰置业2013年6月30日其他应收款前2名如下：

单位名称	性质或内容	金额（万元）
上海中鹰物业管理有限公司	往来款	959.43
上海盛洲实业有限公司	往来款	600.00

中鹰置业其他应收款2013年6月30日较2012年12月31日减少39,757.24万元，主要是本公司本次收购中鹰置业前，要求中鹰置业规范往来款，2013年6月中鹰置业与中鹰投资分别与江苏省建设集团公司、上海圣明建设实业有限公司签订债权债务转移协议，约定中鹰置业将对芮永祥的债权7,866.57万元、对江苏省建设集团公司的债务24,331.63万元、对上海圣明建设实业有限公司的债务13,602.98万元转移给中鹰投资，导致对中鹰投资的其他应收款减少30,068.45万元以及对芮永祥的其他应收款减少7,866.57万元所致。

（4）存货

中鹰置业2013年6月30日及2012年12月31日存货账面余额如下：

项 目	2013年6月30日账面价值（万元）	2012年12月31日账面价值（万元）
开发成本	91,902.27	67,545.31
开发产品	74,353.17	80,328.10
合 计	166,255.44	147,873.41

其中，开发成本按项目列示如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	2013年6月30日	2012年12月31日
中鹰黑森林（中环凯旋公寓）三期	2011年2月	2014年-2016年	204,554.99	91,902.27	67,545.31
小 计			204,554.99	91,902.27	67,545.31

中鹰置业开发成本为中鹰黑森林三期项目的开发成本。中鹰黑森林三期住宅总规划面积66,408.85平方米，车位577个，由9幢、10幢、11幢组成，于2011年2月开工，预计自2014年-2016年陆续交付使用，目前主体结构已经完成，六套样板房装修工程已完成。

中鹰置业开发成本的增加，主要是中鹰黑森林三期根据工程进度确认开发成本24,356.96万元所致。

开发产品按项目列示如下：

单位：万元

项目名称	竣工时间	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年6月30日
中鹰黑森林（中环凯旋公寓）一、二期	2007年-2011年	80,328.10		5,974.93	74,353.17
小 计		80,328.10		5,974.93	74,353.17

截止2013年6月30日，中鹰置业开发产品为中鹰黑森林一、二期尚未预售或已预售尚未结转收入的项目，具体情况如下：

幢号	单元号	面积（㎡）	套数	用途	已经预售面积（㎡）	已预售套数
1	2	992.6	10	住宅	223.02	2
2	1、3、5	219.33	3	住宅		1
3	7、9、11	346.17	2	住宅	175.74	1
4	13、15、17	1,161.83	6	住宅	213.58	1
5	19、21、23	1066.5	6	住宅	652.98	4
6	42、46	502.39	4	住宅	253.37	2
7	48、50	278.35	2	住宅	278.35	2
8	35、37	16,433.26	74	住宅	11,584.16	54
12	36、38、40	1553.44	6	住宅	778.02	3
13	28、30、32	559.35	2	住宅		
14	20、22、26	531.03	2	住宅	237.29	1
15	12、16、18	757.49	3	住宅	463.75	2
16	6、8、10	1,318.55	5	住宅	1,318.55	5
小 计		25,720.29	125.00	住宅	16,178.81	78.00
1、2幢底商		5,686.65	15	商业	200	1
地下车位			530	车位	–	208

中鹰置业开发产品减少，主要是中鹰黑森林一、二期交房结转收入所致。

截至2013年6月30日，存货中含有的借款费用资本化金额为22,821.21万元。中鹰置业利息资本化余额与存货余额占比情况如下：

	2013年	2012年	2011年
利息资本化余额（万元）	22,821.21	18,102.94	13,843.15
存货余额（万元）	166,255.44	147,873.41	123,310.42
占比	13.73%	12.24%	11.23%

中鹰置业存货的抵押情况如下：

①中鹰置业根据长期贷款需要，将新村路1717弄25-33（单）、39、41、49、51号在建工程作为抵押物进行抵押担保；抵押权人为招商银行松江支行，贷款本金数额9亿元，另芮永祥提供连带责任保证担保。

②根据中鹰置业与江苏银行股份有限公司上海闵行支行签订的《最高额保证合同》（编号：DY153012000012），中鹰置业为江苏银行股份有限公司上海闵行支行向上海舒陆实业有限公司提供的两千万元贷款提供抵押担保，抵押期限：2012年3月16日起至2015年3月15日止。具体抵押物明细如下：

资产名称	账面原值（万元）	账面净值（万元）	权证名称	权证编号
新村路1717弄2号404	3,535.53	3,535.53	房产证	普2008013264
新村路1717弄2号503				
新村路1717弄2号1403				
新村路1717弄2号1404				
新村路1717弄2号1405				
新村路1717弄2号2104				
新村路1717弄2号2203				
新村路1717弄13号201				
新村路1717弄15号201				

③根据中鹰置业与江苏银行股份有限公司上海闵行支行签订的《最高额保证合同》（编号：BE153013000017），中鹰置业为江苏银行股份有限公司上海闵行支行向上海舒陆实业有限公司提供的两千万元流动资金借款提供连带偿清责任保证。借款期限：2013年3月29日起至2014年3月28日止。

④根据2013年7月22日中鹰置业与上海银行股份有限公司普陀支行签订的《最高额抵押合同》（编号：ZDB21713010201），中鹰置业以公司房产（新村路1685、1695、1703号201-206、301-306室、新村路1717弄17号1401室、新村路1717弄1502、1601室）为上海银行股份有限公司普陀支行向上海舒陆实业有限公司提供的债权余额最高不超过伍仟玖佰柒拾伍万零伍佰伍拾元正提供担保。担保期限：2013年7月22日起至2016年7月22日止。

⑤根据2013年2月1日中鹰置业与中国工商银行股份有限公司上海市黄浦支行签订的《最高额抵押合同》（编号：54131000058201），中鹰置业以公司房产（新村路1717弄2号401、新村路1717弄46号303、新村路1717弄5号402、新村路1717弄19号201、新村路1717弄18号302、新村路1717弄26号102）为关联方上海德芮贸易有限公司向中国工商银行股份有限公司上海市黄浦支行提供在人民币叁仟壹佰伍拾叁万伍仟元的最高余额借款内的抵押担保，担保期限：2013年2月1日至2015年1月10日。

2、中鹰置业流动负债结构及变化情况

项目	2013年6月30日		2012年12月31日		变动金额（万元）
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	
流动负债					
应付账款	2,432.21	2.98%	48,575.33	37.10%	-46,143.12
预收款项	62,963.47	77.26%	53,267.96	40.68%	9,695.51
应交税费	-6,859.60	-8.42%	-5,363.16	-4.10%	-1,496.43
应付利息	199.87	0.25%	132.27	0.10%	67.60
其他应付款	22,761.61	27.93%	34,323.15	26.21%	-11,561.54
流动负债合计	81,497.57	100.00%	130,935.55	100.00%	-49,437.98

中鹰置业流动负债结构及变动情况如下：

（1）应付账款

项 目	2013年6月30日（万元）	2012年12月31日（万元）
应付账款	2,432.21	48,575.33
其中：1年以上	180.75	170.53

中鹰置业应付账款2013年6月30日较2012年12月31日大幅减少，主要是本公司本次收购中鹰置业前，要求中鹰置业规范往来款，中鹰置业于2013年6月与中鹰投资分别与江苏省建设集团公司、上海圣明建设实业有限公司签订债权债务转移协议，约定中鹰置业将对江苏省建设集团公司的应付账款24,331.63万元、对上海圣明建设实业有限公司的应付账款13,602.98万元全部转移给中鹰投资，导致中鹰置业应付账款减少37,934.61万元所致。

（2）预收账款

项 目	2013年6月30日（万元）	2012年12月31日（万元）
预收款项	62,963.47	53,267.96

中鹰置业预收账款2013年6月30日较2012年12月31日增加9,695.51万元，主要是2013年1-6月份结转收入10,175.88万元导致预收账款减少以及预售房屋增加所致。

（3）应交税金

单位：万元

项目	2013年6月30日	2012年12月31日
企业所得税	-2,438.20	-2,007.19
营业税	-3,251.02	-2,414.09
土地增值税	-737.63	-639.60
土地使用税	0.00	22.45
城市维护建设税	-227.57	-168.98
教育费附加	-97.53	-72.42
河道管理费	-65.02	-24.14
地方教育附加	-32.51	-48.28
代扣代缴个人所得税	-10.12	-10.91
合计	-6,859.60	-5,363.16

中鹰置业应交税金为负数的原因如下：

根据国税发[2009]31号国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知，企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率分季（或月）计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。中鹰置业存在预售未完工的开发产品，因此应交所得税余额为负数。

根据中华人民共和国国务院令第540号《中华人民共和国营业税暂行条例》，营业税纳税义务发生时间为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产并收讫营业收入款项或者取得索取营业收入款项凭据的当天。因此中鹰置业应交营业税的余额为负数。

根据《上海市地方税务局关于调整住宅开发项目土地增值税预征办法的公告》（公告2010年第1号）等相关规定，中鹰置业根据房屋预售情况预交了土地增值税，导致应交土地增值税余额为负数。

中鹰置业其他主要应交税金项目余额为负数，亦主要系根据预售情况预交相关税费所致。

（4）其他应付款

项 目	2013年6月30日	2012年12月31日
其他应付款	22,761.61	34,323.15
其中：1年以上	417.87	897.49

截至2013年6月30日，中鹰置业其他应付款前5名如下：

单位名称	性质或内容	金额
上海舒陆实业有限公司	往来款	5,060.00
上海美鹰实业发展有限公司	借款	4,911.68
闵茂群	借款	2,500.00
上海德芮贸易有限公司	往来款	2,400.00
上海圣明建设实业有限公司	往来款	1,376.00

中鹰置业其他应付款主要是与关联方及个人的往来款。

中鹰置业其他应付款2013年6月30日较2012年12月31日减少11,561.54万元，主要是中鹰置业偿还所欠江苏省建设集团公司6,101.58万元、偿还所欠上海圣明建设实业有限公司5,349.00万元所致。

3、中鹰置业长期负债情况

中鹰置业长期负债主要是长期借款。

截止2013年6月30日，中鹰置业长期借款情况如下：

放款银行（全称）	借款合同号	抵押/担保合同号	借款发生日期	借款到期日	利率	账面价值（万元）
招商银行松江支行	7201130501	7201130501	2013年4月28日	2015年4月27日	7.995%	89,999.51

中鹰置业以新村路1717弄25-33（单）、39、41、49、51号在建工程作为抵押向招商银行股份有限公司上海松江支行抵押借款约9亿元，芮永祥提供连带责任保证担保，评估价值20亿元，支付贷款保证金5,250.00万元，贷款期限24个月，利率为定价日适用的中国人民银行公布的三年金融机构人民币贷款基准利率上浮30%。

中鹰置业与招商银行股份有限公司上海松江支行就上述借款除设置在建工程抵押以及芮永祥先生提供连带责任保证担保外，无其他约定等或有负债事项。

中鹰置业的财务费用与长期借款比例较低，主要是中鹰置业将长期借款利息资本化所致。

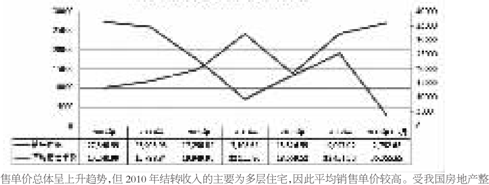
根据中鹰置业与招商银行股份有限公司上海松江支行签订的贷款协议测算，中鹰置业长期借款自评估基准日至2015年4月到期期间对中鹰置业现金流影响情况如下：

	2013年7-12月	2014年	2015年	合计
分配股利、利润或偿付利息支付的现金（万元）	3,597.73	7,195.46	2,398.49	13,191.68
偿还债务支付的现金（万元）			89,999.51	89,999.51
合计	3,597.73	7,195.46	92,398.00	103,191.19

4、中鹰置业收入成本情况

项 目	2013年1-6月（万元）	2012年度（万元）	2011年度（万元）
主营业务收入	10,069.01	64,208.94	24,746.83
其他业务收入	106.87	388.22	193.31
收入合计	10,175.88	64,597.17	24,940.14
主营业务成本	5,974.93	42,615.06	28,512.69
其他业务成本	60.48	200.71	99.70
成本合计	6,035.40	42,815.77	28,612.39

中鹰置业2007年以来住宅销售面积与平均销售单价走势图如下：



中鹰置业平均销售单价总体呈上升趋势，但2010年结转收入的主要为多层住宅，因此平均售价较高。受我国房地产整体价格上涨以及中鹰黑森林项目逐步得到市场认知的影响，2012年开始结转收入的平均单价大幅上涨。截至2013年6月30日，中鹰黑森林三期已实现预售的平均单价为40,884.62元/平米，经与周边其他楼盘销售单价比较，均高于周边其他楼盘销售单价。

比较对象	评估对象	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	中鹰黑森林三期	智富名品城一期中环名品公馆	大华紫颐园	衡盛鼎城圣都汇
单价（元/㎡）	40,884.62	39,600.00	37,200.00	36,000.00
位置	普陀区真华路399号	普陀区古浪路188号	普陀区真金路579号	普陀区武威东路888号
环线位置	中内环间	中外环间	中内环间	中外环间
交通	公交：107、112、766、830、937等十条以上公交线路@地铁：距地铁7号线新村路站约1.5千米@主干道：500米内有主干道真华路	公交：724、738、551、768、78等十条以上公交线路@地铁：距地铁11号线李子园站约1.5千米@主干道：500米内有真北路、沪嘉高速	公交：107路；112路；762路；长征1路等十条以上公交线路@地铁：距地铁11号线李子园站约1.6千米@主干道：800米内有主干道真北路	公交：727；744路，738路；虎南线等十条以上公交线路@地铁：距地铁7号线大华三路站约2千米@主干道：800米内有主干道真北路
建筑类别	板塔结合 高层	塔楼 高层	板楼 多层	板塔结合 小高层
所属商圈	万里	桃浦	万里	桃浦
公共配套设施	学校、银行、商场、医院等	学校、银行、商场、医院等	学校、银行、商场、医院等	学校、银行、商场、医院等

中鹰置业开发的中鹰黑森林项目预计总成本为523,225.16万元，总建筑面积274,848平方米，住宅建筑面积204,806平方米，按总建筑面积计算平均成本为19,036.89元/平方米，按住宅建筑面积计算平均成本为25,547.35元/平方米，开发成本较高，最终导致中鹰置业截止2013年6月30日未分配利润为-50,112.02万元，主要原因为：

（1）中鹰置业所开发中鹰黑森林项目，系2005年3月自上海中环投资开发（集团）有限公司受让在建工程取得，该项目总建筑面积为274,848平方米，取得成本约为8.99亿元，取得成本明显高于取得时的市场价格；

（2）中鹰黑森林原名称为"中环凯旋公寓"，项目最初定位为装饰主义建筑风格。项目建设期间，随着中鹰置业团队到欧洲深入考察，逐步全面接受了德系节能环保理念的现代简约风格，并对项目进行重新定位，以"中鹰黑森林"为推广名。中鹰黑森林项目定位的改变，相应发生高额改造成本，导致一、二期开发成本高企；

中鹰黑森林项目定位变更前后效果图

（3）中鹰置业从规划设计、建筑设计、施工管理、营运管理聘请大量外籍专家、团队，并组织团队前往德国学习超过50次，因此中鹰置业向德国学习、引进项目开发技术、经验等费用较高；

（4）中鹰置业开发的中鹰黑森林项目集成了衡温衡湿衡氧系统、外围护结构保温隔热系统、生活优水系统、智能家居系统、森林生态系统等六大系统，且在项目开发过程中付出了高昂的探索成本，导致其开发成本高企。

由于中鹰黑森林项目市场定位过于超前，所运用的技术、理念、材料未能得到市场全面认可，早期未产生相应溢价。

中鹰置业已经积累了丰富的低碳绿色科技住宅开发经验。本公司所开发的位于上海市宝山区的上海三湘海尚，成功地借鉴并运用了中鹰置业所使用的"地源热泵"、"毛细管辐射空调"、"低温热水地面辐射采暖系统"等部分成熟经验与技术，打造了衡温、衡湿、衡氧系统，取得了巨大的成功，原平均销售价格预计为17,000元/平方米，最终实际平均销售价格超过23,000元/平方米，为本公司带来了显著的经济效益。上海三湘海尚的成功，提升了本公司绿色科技地产的知名度与美誉度，本公司也于2013年6月成为上海市绿色建筑协会副会长单位。

本公司在上海南翔开发的三湘森林海尚，将进一步引入中鹰置业的成功经验，采用中鹰置业所使用的地暖、新风、空气净化、中央空调、外遮阳卷帘、三层中空玻璃门窗、同层排水、外墙保温等一系列技术和新产品，结合本公司的太阳能与建筑一体化技术，采用德国及欧洲一线品牌的家装材料打造德系品质精装修，并营造都市森林环境，将该项目打造成为节能、低碳、绿色的标志性住宅。

本次交易完成后，本公司将通过上海崇明"海尚黑森林"的开发，融合本公司的资本优势、管理优势与中鹰置业的技术优势，优化产品定位，加强成本控制，以逐步实现与中鹰置业的全面融合。

（五）中鹰置业担保、诉讼、仲裁事项

1、中鹰置业对外担保事项

截至2013年6月30日，中鹰置业对外担保事项如下：

2013年2月1日，上海德芮贸易有限公司（以下简称"德芮贸易"）和中国工商银行股份有限公司上海市黄浦支行签订了网贷统循环借款合同，循环借款额度为人民币3,153.50万元，借款期限：2013年2月1日至2013年7月30日止。中鹰置业以6套房屋作为抵押物，为德芮贸易为循环借款额度内的借款提供担保。

中鹰置业与上海银行股份有限公司普陀支行签订《最高额抵押合同》，以公司房产（新村路1685、1695、1703号201-206、301-306室、新村路1717弄17号1401室、新村路1717弄1502、1601室）为上海银行股份有限公司普陀支行向上海舒陆实业有限公司（以下简称"舒陆实业"）提供的债权余额最高不超过59,750,550.00元提供担保。担保期限：2013年7月22日起至2016年7月22日止。

中鹰置业与江苏银行股份有限公司上海闵行支行签订的《最高额保证合同》，为江苏银行股份有限公司上海闵行支行向舒陆实业提供的2,000万元流动资金借款提供连带清偿责任保证。舒陆实业已于2013年8月7日偿还了该笔借款，相应的抵押资产解除了抵押。

德芮贸易及舒陆实业已于2013年9月10日出具承诺函，承诺于上述借款还清后，及时解除中鹰置业对其的担保，并积极配合中鹰置业办理相关资产的解押手续；承诺不与中鹰置业发生新的担保事项。

中鹰置业与中国工商银行股份有限公司上海市黄浦支行签订《最高额抵押合同》（2,547万元），截至2013年6月30日，中鹰置业实际为上海鸿瑶空调安装工程有限公司1,800万元流动资金借款提供连带清偿责任保证。借款期限：2012年11月23日起至2013年12月24日止。

公司与中鹰投资的股权转让协议中已约定：中鹰投资同时同意对中鹰置业未披露的负债、或有负债及义务承担全部责任（包括但不限于该等未披露的负债、或有负债或义务的本金、利息、滞纳金、罚金等）。为进一步保护上市公司及全体股东利益，中鹰投资就中鹰置业截止2013年6月30日的担保事项做出承诺，对于该等担保事宜，如因被担保方违约等行为给中鹰置业造成损失的，中鹰投资承诺承担该等损失（包括但不限于损失的本金、利息、滞纳金等），并于中鹰置业实际损失发生之日起20个工作日内以现金方式向中鹰置业足额补偿。

2、中鹰置业诉讼、仲裁事项

2013年8月13日，中鹰置业收到上海市普陀区人民法院传票，原告李海红于2013年7月29日向上海市普陀区人民法院提起民事诉讼，要求中鹰置业继续履行其和中鹰置业于2009年3月9日签订的《上海市商品房预售合同》。截至本公告之日，公司已向上海市普陀区人民法院提交答辩状，上述诉讼案件尚未开庭审理。

除上述事项，中鹰置业截至目前无其他诉讼、仲裁事项。

（六）中鹰置业最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

中鹰置业最近三年的增资及股权转让情况如下：

1、2011年3月3日，中鹰置业注册资本由11,500万元增加41,500万元，由全体股东按比例以货币方式出资，其中，芮永祥出资15,000万元；翁艳出资9,000万元；方芝蕾出资2,400万元；陈建新出资3,600万元。

2、2011年3月14日，中鹰置业注册资本由41,500万元增加至60,500万元，由全体股东按比例以货币方式出资，其中，芮永祥出资9,500万元；翁艳出资5,700万元；方芝蕾出资1,520万元；陈建新出资2,280万元。

3、2013年7月22日，经中鹰置业临时股东会会议通过，股东芮永祥将其所持中鹰置业50%的股权、翁艳将其所持中鹰置业30%的股权、陈建新将其所持中鹰置业12%的股权、方芝蕾将其所持中鹰置业8%的股权全部转让给中鹰投资，本次股权转让中，中鹰置业100%股权作价6.05亿元。

除上述增资及股权转让事项外，中鹰置业最近三年未发生重组、改制或股权评估等事项。

（七）中鹰置业评估情况

公司委托具有证券、期货相关业务资格的评估机构沃克森评估对中鹰置业股东全部权益价值进行了评估。根据沃克森评估出具的沃克森评报字[2013]第0260号评估报告，以2013年6月30日为评估基准日，中鹰置业股东全部权益评估价值为60,888.63万元。

1、评估范围

本次评估对象为中鹰置业的股东全部权益价值。具体评估范围为三湘股份于评估基准日拟收购中鹰置业股权行为所涉及的全部资产及负债。

2、评估方法

本次评估主要采用资产基础法及收益法。

2.1 资产基础法评估情况

于评估基准日2013年6月30日，中鹰置业资产总额账面值182,069.47万元，评估值232,385.72万元，评估增值50,316.25万元，增值率27.64%；负债总额账面值171,681.49万元，评估值171,497.08万元，评估减值184.41万元，减值率0.11%；净资产账面值10,387.98万元，评估值60,888.63万元，评估增值50,500.65万元，增值率486.15%。

评估结果汇总表如下：

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
流动资产合计	180,223.38	231,803.43	51,580.04	28.62
货币资金	6,562.26	6,562.26	–	–
交易性金融资产	–	–	–	–
应收票据	–	–	–	–
应收账款	–	–	–	–
预付款项	5,700.51	5,700.51	–	–
应收利息	–	–	–	–
应收股利	–	–	–	–
其他应收款	1,705.17	1,705.17	–	–
存货	166,255.44	217,835.49	51,580.04	31.02
一年内到期的非流动资产	–	–	–	–
其他流动资产	–	–	–	–
非流动资产合计	1,846.08	582.29	-1,263.80	-68.46
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	10.00	–	-10.00	-100.00
投资性房地产	–	–	–	–
固定资产	364.31	582.29	217.98	59.83
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	–	–	–	–
其中：土地使用权	–	–	–	–
开发支出	–	–	–	–
商誉	–	–	–	–
长期待摊费用	–	–	–	–
递延所得税资产	1,471.77	–	-1,471.77	-100.00
其他非流动资产	–	–	–	–
资产总计	182,069.47	232,385.72	50,316.25	27.64
流动负债合计	81,497.57	81,497.57	–	–
短期借款	–	–	–	–
交易性金融负债	–	–	–	–
应付票据	–	–	–	–
应付账款	2,432.21	2,432.21	–	–
预收款项	62,963.47	62,963.47	–	–
应付职工薪酬	–	–	–	–
应交税费	-6,859.60	-6,859.60	–	–
应付利息	199.87	199.87	–	–
应付股利	–	–	–	–
其他应付款	22,761.61	22,761.61	–	–
一年内到期的非流动负债	–	–	–	–
其他流动负债	–	–	–	–
非流动负债合计	90,183.92	89,999.51	-184.41	-0.20
长期借款	89,999.51	89,999.51	–	–
应付债券	–	–	–	–
长期应付款	–	–	–	–
专项应付款	–	–	–	–
预计负债	–	–	–	–
递延所得税负债	184.41	–	-184.41	-100.00
其他非流动负债	–	–	–	–
负债总计	171,681.49	171,497.08	-184.41	-0.11
净资产（所有者权益）	10,387.98	60,888.63	50,500.66	486.15

各主要资产的具体评估情况如下：

2.1.1 非实物流动资产

流动资产（不含存货）评估值详见下表：

单位：元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	6,562.26	6,562.26	–	–
2	预付款项	5,700.51	5,700.51	–	–
3	其他应收款	1,705.17	1,705.17	–	–
非实物流动资产合计		13,967.94	13,967.94	–	–

2.1.2 存货

中鹰置业"中鹰黑森林"项目的存货，包括开发产品和开发成本，截至评估基准日账面值价值如下：

序号	项目名称	金额（万元）
1	开发产品	74,353.17
2	开发成本	91,902.27
合 计		166,255.44

纳入评估范围的开发产品为一、二期尚未销售完毕的房地产，为中等和高档装修。

纳入评估范围的开发成本为"中鹰黑森林"项目三期的在建工程，于2011年2月开工，预计自2014年-2016年陆续交付使用。建设内容包含9、10、11幢楼，至估价基准日主体结构均已完成，六套样板房装修工程已完成。

2.1.2.1 开发产品

A.评估方法

中鹰置业的开发产品包括住宅、地下车位、商铺，采用收益法进行评估。

采用收益法评估开发产品，是在预计估价对象销售价格，扣除后续必要的支出及税费等，以价格余额的现值来确定估价对象的客观合理价格或价值的方法。

其计算公式如下：

开发产品评估值=销售房地产现金流现值－后续必要支出现值－后续管理费用现值－后续销售费用及税金现值－土地增值税现值－企业所得税现值

必要的后续支出包括评估基准日后的零星工程款和管理费用。

B.评估测算过程

a.确定销售房地产现金流

已销售未结转的房地产，其销售收入根据销售合同确定，销售收入时间根据合同约定确定。未销售房地产，由于同区域内类似房地产成交活跃，将采用市场法确定。

市场法测算过程以1幢2号404室（住宅）、新村路1685、1695、1703号202室（商铺）为例测算过程如下。

1）1幢2号404室（住宅）

①选取可比实例

选取三个可比实例基本情况如下：

序号	名称	成交日期	成交单价（元/㎡）	面积（㎡）	楼层	装修
1	中鹰黑森林1幢402室	2012年8月	30,000.00	87.20	4/22	中等装修
2	中鹰黑森林1幢1804室	2013年4月	36,000.00	92.94	18/22	中等装修
3	中鹰黑森林4幢1501室	2012年12月	35,000.00	176.76	15/16	中等装修

②比较因素的选择

根据影响房地产的主要因素，结合评估对象和比较实例的差异情况，选择比较因素

A、交易时间：确定房地产指数，进行交易期日修正；

B、交易情况：是否为正常、客观、公正的交易；

C、建筑成新：指房产成新状况；

D、区域因素：主要有路网状况、距区域主干道距离、公交便捷度、区域住宅聚集度、环境优劣度、区域公用设施综合程度；

E、个别因素：主要有楼层、装修、结构等。

③比较因素条件说明

比较因素条件说明表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称		中鹰黑森林1幢2号404室	中鹰黑森林1幢402室	中鹰黑森林1幢1804室	中鹰黑森林4幢1805室
交易价格（元/㎡）		待估	30,000.00	36,000.00	35,000.00
交易日期		2013年6月	2012年8月	2013年4月	2012年12月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	交通条件	1千米内有十条以上公交线路，2千米内有1号线和7号线（优）	1千米内有十条以上公交线路，2千米内有1号线和7号线（优）	1千米内有十条以上公交线路，2千米内有1号线和7号线（优）	1千米内有十条以上公交线路，2千米内有1号线和7号线（优）
	聚集程度	大型居住区，聚集程度高（优）	大型居住区，聚集程度高（优）	大型居住区，聚集程度高（优）	大型居住区，聚集程度高（优）
	公共配套服务	区域内有银行、超市、邮政、学校、医院等公共配套服务设施（优）	区域内有银行、超市、邮政、学校、医院等公共配套服务设施（优）	区域内有银行、超市、邮政、学校、医院等公共配套服务设施（优）	区域内有银行、超市、邮政、学校、医院等公共配套服务设施（优）
	周围道路类型	有新村路、真华路、中环等交通干道，道路网较密集（优）	有新村路、真华路、中环等交通干道，道路网较密集（优）	有新村路、真华路、中环等交通干道，道路网较密集（优）	有新村路、真华路、中环等交通干道，道路网较密集（优）
	基础设施状况、保证率	市政六通（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），保证率99%以上（优）	市政六通（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），保证率99%以上（优）	市政六通（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），保证率99%以上（优）	市政六通（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），保证率99%以上（优）
	环境状况	自然景观较好，有一定的汽车尾气，治安环境较好，人文环境较好，综合环境状况较好（较优）	自然景观较好，有一定的汽车尾气，治安环境较好，人文环境较好，综合环境状况较好（较优）	自然景观较好，有一定的汽车尾气，治安环境较好，人文环境较好，综合环境状况较好（较优）	自然景观较好，有一定的汽车尾气，治安环境较好，人文环境较好，综合环境状况较好（较优）
	城市规划	区域土地未来利用以住宅用地为主，无规划影响	区域土地未来利用以住宅用地为主，无规划影响	区域土地未来利用以住宅用地为主，无规划影响	区域土地未来利用以住宅用地为主，无规划影响
个别因素	建筑结构	框剪	框剪	框剪	框剪
	面积（㎡）	92.94	87.2	92.94	176.76
	朝向	东南	南	西南	西南
	楼层	4/22	4/22	18/22	15/16
	装修	中等装修	中等装修	中等装修	中等装修
	小区环境及布局	绿化率高，布局合理（优）	绿化率高，布局合理（优）	绿化率高，布局合理（优）	绿化率高，布局合理（优）
	建筑成新	九成	九成	九成	九成

④因素修正说明及修正指数确定

比较因素修正指数表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称		中鹰黑森林1幢2号404室	中鹰黑森林1幢402室	中鹰黑森林1幢1804室	中鹰黑森林4幢1805室
交易价格（元/㎡）		待估	30,000.00	36,000.00	35,000.00
交易日期		100.00	94.62	99.18	95.09
交易情况		100.00	100.00	100.00	100.00
区域因素	交通条件	100.00	100.00	100.00	100.00
	聚集程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	公共配套服务	100.00	100.00	100.00	100.00
	周围道路类型	100.00	100.00	100.00	100.00
	基础设施状况、保证率	100.00	100.00	100.00	100.00
	环境状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	城市规划	100.00	100.00	100.00	100.00
个别因素	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
	面积（㎡）	100.00	100.00	100.00	100.00
	朝向	100.00	95.00	100.00	100.00
	楼层	100.00	100.00	105.00	105.00
	装修	100.00	100.00	100.00	100.00
	小区环境及布局	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑成新	100.00	100.00	100.00	100.00

⑤比较修正过程

比较修正计算表

影响因素		实例一	实例二	实例三
项目名称		中鹰黑森林1幢402室	中鹰黑森林1幢1804室	中鹰黑森林4幢1805室
交易价格（元/㎡）		30,000.00	36,000.00	35,000.00
交易日期		1.0569	1.0083	1.0516
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	交通条件	1.0000	1.0000	1.0000
	聚集程度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套服务	1.0000	1.0000	1.0000
	周围道路类型	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施状况、保证率	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000
	城市规划	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	面积（㎡）	1.0000	1.0000	1.0000
	朝向	1.0526	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	0.9524	0.9524
	装修	1.0000	1.0000	1.0000
	小区环境及布局	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑成新	1.0000	1.0000	1.0000
修正系数		1.1125	0.9603	1.0015
修正价格（元/平方米）		33,375.00	34,570.80	35,052.50
比准价格确定方法		三个修正后的价格较为相近，故取其简单平均数		
比准价格（元/平方米）		34,300.00		

交易期日修正指数的确定：

查阅中房指数，上海市，新建商铺住宅的价格指数如下：

2012年8月	2427
2012年9月	2429
2012年10月	2430
2012年11月	2432
2012年12月	2439
2013年1月	2495
2013年2月	2528
2013年3月	2539
2013年4月	2544
2013年5月	2550
2013年6月	2565

经计算，可比实例的交易期日修正指数分别为

可比实例一	可比实例二	可比实例三
94.62	99.18	95.09

2）新村路1685、1695、1703号202室（住宅底层商铺）

①选取可比实例

选取三个可比实例基本情况如下：

序号	名称	类型	建成年代	成交日期	成交单价（元/㎡）	面积（㎡）	楼层	装修	使用年期
1	富平路商铺	住宅底商	2003年	2013年6月	60,527.45	92.52	1	精装修	70年
2	富平路商铺	住宅底商	2007年	2013年6月	55,932.20	118.00	1	精装修	70年
3	富平路商铺	住宅底商	2007年	2013年6月	54,545.45	121.00	1	精装修	70年

②比较因素的选择

根据影响房地产的主要因素，结合评估对象和比较实例的差异情况，选择比较因素

A、交易时间：确定房地产指数，进行交易期日修正；

B、交易情况：是否为正常、客观、公正的交易；

C、建筑成新：指房产成新状况；

D、区域因素：主要有路网状况、距区域主干道距离、公交便捷度、区域住宅聚集度、环境优劣度、区域公用设施综合程度；

E、个别因素：主要有楼层、装修、结构等。

③比较因素条件说明

比较因素条件说明表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称		新村路1685、1695、1703号202室	富平路商铺	富平路商铺	富平路商铺
交易价格（元/㎡）		待估	60,527.45	55,932.20	54,545.45
交易日期		2013年6月	2013年6月	2013年6月	2013年6月
交易情况		正常	报价	报价	报价
区域因素	交通条件	1千米内有十条以上公交线路，2千米内有1号线和7号线（优）	1千米内有十条以上公交线路，2千米内有1号线和7号线（优）	1千米内有十条以上公交线路，2千米内有1号线和7号线（优）	1千米内有十条以上公交线路，2千米内有1号线和7号线（优）
	繁华程度	住宅集中区底商，无商业综合体相连，繁华程度一般（一般）	住宅集中区底商，无商业综合体相连，繁华程度一般（一般）	住宅集中区底商，无商业综合体相连，繁华程度一般（一般）	住宅集中区底商，无商业综合体相连，繁华程度一般（一般）
	公共配套服务	区域内有银行、超市、邮政、学校、医院等公共配套服务设施（优）	区域内有银行、超市、邮政、学校、医院等公共配套服务设施（优）	区域内有银行、超市、邮政、学校、医院等公共配套服务设施（优）	区域内有银行、超市、邮政、学校、医院等公共配套服务设施（优）
	周围道路类型	有新村路、真华路、中环等交通干道，道路网较密集（优）	有新村路、真华路、中环等交通干道，道路网较密集（优）	有新村路、真华路、中环等交通干道，道路网较密集（优）	有新村路、真华路、中环等交通干道，道路网较密集（优）
	基础设施状况、保证率	市政六通（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），保证率99%以上（优）	市政六通（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），保证率99%以上（优）	市政六通（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），保证率99%以上（优）	市政六通（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），保证率99%以上（优）
	环境状况	自然景观较好，有一定的汽车尾气，治安环境较好，人文环境较好，综合环境状况较好（较优）	自然景观较好，有一定的汽车尾气，治安环境较好，人文环境较好，综合环境状况较好（较优）	自然景观较好，有一定的汽车尾气，治安环境较好，人文环境较好，综合环境状况较好（较优）	自然景观较好，有一定的汽车尾气，治安环境较好，人文环境较好，综合环境状况较好（较优）
	城市规划	无规划影响	无规划影响	无规划影响	无规划影响
个别因素	建筑结构	框剪	框剪	框剪	框剪
	面积（㎡）	111.4	92.52	118	121
	所在楼层	2	1	1	1
	类型	沿路住宅底商	沿路住宅底商	沿路住宅底商	沿路住宅底商
	临街状况	一面临街	两面临街	一面临街	一面临街
	装修、布局	精装修、布局不影响利用	精装修、布局不影响利用	精装修、布局不影响利用	精装修、布局不影响利用
	建成时间	2007年	2003年	2003年	2003年

④因素修正说明及修正指数确定

比较因素修正指数表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
项目名称		新村路1685、1695、1703号202室	富平路商铺	富平路商铺	富平路商铺
交易价格		待估	60,527.45	55,932.20	54,545.45
交易日期		100.00	100.00	100.00	100.00
交易情况		100.00	110.00	110.00	110.00
区域因素	交通条件	100.00	100.00	100.00	100.00
	繁华程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	公共配套服务	100.00	100.00	100.00	100.00
	周围道路类型	100.00	100.00	100.00	100.00
	基础设施状况、保证率	100.00	100.00	100.00	100.00
	环境状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	城市规划	100.00	100.00	100.00	100.00
个别因素	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
	面积（㎡）	100.00	100.00	100.00	100.00
	所在楼层	100.00	125.00	125.00	125.00
	类型	100.00	100.00	100.00	100.00
	临街状况	100.00	105.00	100.00	100.00
	装修、布局	100.00	100.00	100.00	100.00
	建成时间	100.00	98.00	98.00	98.00

⑤比较修正过程

比较修正计算表

影响因素		实例一	实例二	实例三
项目名称		富平路商铺	富平路商铺	富平路商铺
交易价格		60,527.45	55,932.20	54,545.45
交易日期		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		0.9091	0.9091	0.9091
区域因素	交通条件	1.0000	1.0000	1.0000
	繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套服务	1.0000	1.0000	1.0000
	周围道路类型	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施状况、保证率	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000
	城市规划	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	面积（㎡）	1.0000	1.0000	1.0000
	所在楼层	0.8000	0.8000	0.8000
	类型	1.0000	1.0000	1.0000
	临街状况	0.9524	1.0000	1.0000
	装修、布局	1.0000	1.0000	1.0000
	建成时间	1.0204	1.0204	1.0204
修正系数		0.7068	0.7421	0.7421
修正价格（元/㎡）		42,780.80	41,507.29	40,478.18
比准价格确定方法		三个修正后的价格较为相近，故取其简单平均数		
比准价格（元/㎡）		41,600.00		

（下转B15版）