(上接C18版)

六、野鸭湖房地产主要财务数据

(一)资产负债表主要数据

单位:元

项目	2013.8.31	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
资产总额	1,244,301,470.62	956,024,471.43	1,607,969,766.97	1,474,971,401.60
负债总额	1,186,350,764.07	816,477,861.53	1,588,489,576.35	1,468,178,733.63
股东权益合计	57,950,706.55	139,546,609.90	19,480,190.62	6,792,667.97
资产负债率	95.34%	85.40%	98.79%	99.54%

(二)利润表主要数据

单位:元

项目	2013年1~8月	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	41,661,374.00	1,107,815,690.85	69,737,580.05	154,212,661.00
营业利润	−23,267,754.70	146,849,987.69	2,401,692.45	−2,171,042.71
利润总额	−23,055,464.45	148,011,581.84	2,687,522.65	−1,867,951.67
净利润	−11,936,186.26	120,066,419.28	2,687,522.65	−1,867,951.67
扣除非经常性损益后的净利润	−12,095,403.95	119,195,223.67	2,401,692.45	−2,171,042.71

注:上述财务数据中,2010年、2011年、2013年1-8月未经审计,2012年经中审亚太会计师事务所有限公司云南分所审计并出具中审亚太审(2013)云-0493号《审计报告》。2010年、2011年、2012年、2013年1-8月扣除非经常性损益后的净利润均未审计。

(三)最近三年利润分配情况

2010年度、2011年度没有进行利润分配,2012年度经野鸭湖房地产股东会审议通过进行利润分配,分配形式为现金股利,总计分配金额为2012年末全部未分配利润69,659,717.09万元。

(四)利润波动原因分析

标的公司利润指标波动主要受房地产项目结转周期影响,2010-2011年主要销售收入来源于野鸭湖山水假日城项目,净利润变动幅度较小;2012年度,除继续销售野鸭湖山水假日城项目房源外,白龙潭项目部分预收账款达到结转收入条件,该项目当年结转历年实现的收入107,606万元,结转面积353930.36平方米,实现项目利润16,823万元,造成2012年度公司净利润大幅增加。2013年1-8月,公司收入主要来源也为野鸭湖山水假日城项目,同时当期确认的财务费用增加,导致2013年1-8月净利润下滑。2013年底,新都会项目部分预收款项将于2013年末结转收入,将大幅改善标的公司盈利情况。

七、交易标的的预估值

(一)野鸭湖房地产40%股权估值基本情况

以2013年8月31日为评估基准日,对野鸭湖房地产股东全部权益的市场价值进行了初步预估,净资产预估值为7.36亿元,净资产账面值0.58亿元,评估增值率约1,170%。

标的资产预估值为2.944亿元,该预估结果采用了资产基础法的结果,同时采用了收益法进行验证。最终交易价格以有证券资格的资产评估机构对野鸭湖房地产股东全部权益于评估基准日的评估结果为参考依据,经交易双方协商确定。

拟注入资产的预估值基本情况如下表:

标的资产	账面净值(亿元)	预估值(亿元)	预估增值(亿元)	预估增值率(%)
野鸭湖房地产40%股权	0.232	2.944	2.712	1,170

(二)预估增值的原因分析

野鸭湖房地产100%股东全部权益预估增值额为6.78亿元,其中存货预估增值2.86亿元,占总增值额的42.21%;在建工程评估增值3.44亿元,占总增值额的50.78%,两项合计约占总增值额的92.99%。存货、在建工程评估增值是股东全部权益预估增值的主要原因。

对于存货,其账面价值主要由土地出让金或征地款、前期费用、建安成本、配套设施费、资本化利息支出和工程管理费用等项目组成,反映的是开发建设过程中的实际工程成本;评估价值反映的是存货的市场价值,不仅包括土地成本和建安成本,而且还包括了房地产开发利润以及由于物价上涨所带来的收益。

对于在建工程,与存货相似,其账面价值仅反映的是开发建设过程中的实际工程成本,由于该科目核算的项目即将竣工,评估价值反映的是项目开发完成后物业的市场价值,由此会使得评估增值。

从具体产生预估增值的开发项目来看,其增值原因如下:

1.野鸭湖山水假日城项目

该项目主要在存货——开发产品和开发成本中核算。

(1)项目综合成本较低

该项目取得土地使用权的成本较低。土地使用权的取得时间约为2005年,由于当时项目所在区域尚未进行规模性开发,土地价格较低,取得项目宗地的成本较低。按照截止评估基准日被评估单位取得土地使用权发生的成本(含初始的土地出让金、征地补偿费以及后续的相关税费、中介机构费等)计算,土地使用权的平均成本为10.2万元/亩。

野鸭湖区域的现地价有了较大的提高。根据《关于下发昆明市房地产用出让最低价标准(试行)的通知》[昆国土资用(2009)17号],该区域房地产用地出让最低价格标准为200万元/亩。

项目综合开发成本约为4000元/平方米,对比项目销售均价,毛利率较高。

(2)昆明市房地产市场价格近年有较大提升

经查询WIND资讯,昆明市商品房、住宅价格从2005年至2013年8月增长123.56%;云南省别墅、高档公寓屋平均销售价格自2005年至2012年涨幅达到43.34%。

(3)野鸭湖区域的房价不断上升

1)野鸭湖区域的房地产开发不断成熟

野鸭湖别墅为金殿双龙片区高端别墅开发物业的代表,项目目前已经开发至第8期,酷悦台组团一期已经结束,二期开发接近尾声,知名度提高。区域内的房地产开发也在不断成熟。

2)交通逐步改善、区位较好

项目地处世博园—金殿—野生动物园与昆明新机场之间,离高速公路较近,10路专线到金殿转乘小巴即到。从北京路(二环内)到项目所在地有23公里,开车约需要半个小时。

(4)产品定位较好

该项目主打生态、自然的核心卖点,如森林、野鸭湖湖水、清新的空气等。以此为中心,以"为昆明人创造更为宜居的生活环境"为出发点,打造昆明市场的高端稀缺物业产品。

项目剩余在售楼盘预计销售均价为1.18万元/平方米左右。

从上述因素来看,野鸭湖山水假日城项目取得宗地时间较早,综合开发成本较低,而昆明市房地产市场的发展、项目区位、产品定位等因素使得项目销售均价加高,从而使得项目增值空间较大。

2.新都会项目

该项目主要在存货-开发成本、在建工程中核算。

(1)项目综合成本较低

该项目取得土地使用权的成本较低。土地使用权的取得时间为2009年,土地使用权的平均成本为45.92万元/亩。而自2012年至2013年呈贡区域内成交地价随位置不同,价格大约在100万/亩至300万/亩之间。

项目综合开发成本约为5,800.00元/平方米,对比项目预计销售均价,毛利率较高。

(2)项目本身具备竞争优势

新都会项目是一个建筑面积约10万平方米的集中商业物业,共计分为地下两层、地上五层,填补了呈贡区大型集中商业缺失的空白。

在规划上,按照项目平层平面图划分,形成若干小面积商铺,通过低总价主力卖点,向市场推售低门槛投资产品,主打20—50万的投资顾客。

产品销售,依靠昆百大品牌及先前成功的案例,能够被投资者所有受。

(3)区域内房地产市场价格逐步上升

项目位于呈贡区。呈贡区原名呈贡县,于2011年7月经国务院批准,撤销呈贡县,设立昆明市呈贡区,昆明市级行政中心逐步迁往呈贡新区。近年,市政配套等基础设施不断完善,学校、医院等生活配套不断改善提高,成熟度不断增加,使得区域内商业价值不断提升。

周边商业用房成交价格在1万元/平方米至4.5万元/平方米之间。新都会项目预计销售均价在1.5万元/平方米左右。

从上述因素来看,新都会项目取得宗地时间较早,综合开发成本较低,而昆明市房地产市场的发展、产品规划设计、销售策略、周边配套、区域内的市场价格不断上升等因素使得项目销售均价加高,从而使得项目增值空间较大。

(三)预估方法的恰当性和预估参数合理性的分析

企业整体资产的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

评估人员无法取得与被评估单位经营规模、业务种类相似企业股权交易案例,进而未能采用市场法确定其整体资产价值。

1、资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定被评估单位股东权益价值的评估思路,即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法,计算公式如下:

评估值=∑各单项资产评估值—∑各单项负债评估值

被评估单位主营业务为房地产开发与销售,其主要资产为存货、在建工程、其他应收款。

采用资产基础法,对被评估单位主要资产——存货——产成品(开发产品)采用市场法求取市场价值后扣减相关费用测算评估值;对存货—在产品(开发成本)中的在建项目以假设开发法进行评估,体现了项目销售收入、成本支出,其评估值包含了合理的利润;对在建工程项目采用假设开发法进行评估,体现了项目开发完成后的物业市场价值,并能够有效考虑后续工程成本支出以及时间价值的影响;对其他应收款在核实账面内容真实、完整的基础上,通过函证等程序,根据企业确实能够收回或能给企业带来资产和权益的金额作为评估值。

主要单项资产评估方法、评估参数及评估依据如下:

(1)存货—产成品(开发产品)

适用的评估方法:市场法。

适用的条件:满足销售要求,具备销售许可证。

形象进度:工程已经竣工。

测算公式:产成品评估值=产成品开发价值-其他税费-部分净利润

其他税费=销售税金+销售费用+管理费用+财务费用+土地增值税+企业所得税

其中:

①产成品开发价值

对已签订预售合同的产品,直接按合同销售价确定其单价;对处于销售期内,未签订预售合同的,参照销控均价确定其价值,同时通过资料的搜集、分析和筛选,选取同一供求圈内类似的房地产交易实例作为可比实例,对销控均价进行验证,最终确定续建完成后的房地产单价。

序号	项目	详细分期	业态类型	套数(套)	数量(m²)	销售均价(万元/m²)	预计销售金额(万元)	账面价值(万元)
1	白龙潭项目	白龙潭	商铺	30	4,895.99	1.25	6,130.21	
2		白龙潭	住宅	6	1,302.02	0.48	626.69	
3		白龙潭	车位	734	28,560.45	9.00	6,606.00	
4	小计				34,758.46		13,362.90	8,169.59
5	野鸭湖山水假日城项目一期	AB区	车位	8	224.80	6.30	50.40	
6		二区	公寓	7	498.70	0.55	275.56	
7		二区	商铺	5	3,280.61	0.51	1,667.22	
8		二区	底商	25	3,220.98	0.66	2,133.00	
9		二区	独栋	1	391.02	0.56	218.00	
10	野鸭湖山水假日城项目二期	E区	独栋	5	2,375.00	1.36	3,234.55	
11		E区	双拼	2	569.19	1.34	761.11	
12		F区	独栋	19	8,109.76	1.46	11,827.89	
13		F区	双拼	16	4,034.81	1.04	4,200.29	
14		F区	联排	6	1,268.88	1.18	1,499.83	
15	小计				23,973.75		25,867.84	10,213.08

其中:

1> 野鸭湖山水假日城项目先后实现销售的C、D、E、F各区的已售均价分别为5152.69元/m²、5208.26元/m²、7154.95元/m²、11512.67元/m²,由于C、D、E、F各区是按照开发时序进行开发的,销售期由2007年开始至2012年,均价不断上升,C、D、E、F四期已售均价环比增长率分别为1.1%、37.4%、60.9%,预计野鸭湖山水假日城项目可售部分销售均价为12,124.04元/m²较F区售价高5.31%,经对比可售部分的签约价格,该幅度在合理范围内。

2> 白龙潭项目住宅部分主要销售期间在2009年至2010年,销售均价为2124.49元/m²,由于销售时间较早,可售部分住宅剩余6套,预计销售均价为4800元/m2,周围同类型可比资产价格为6000–6700元/m²。

商铺历史期销售均价为34280.04元/m2,预计剩余商铺销售均价为12500元/m²,低于历史销售均价,是由于剩余商铺位置相对已售商铺较偏、距离新都会商业区较远造成的。

车位共734个,其中92%已签订合同并收款,均价为9万元/个,剩余未售部分预计售价为9万元/个,与历史期合同单价一致。

②管理费用

管理费用按照预计未来期间的管理费用总额、销售收入总额测算管理费用率为2.55%,乘以产成品开发价值,计算管理费用额。

③销售费用

销售费用按照开发完成后的房地产价值的一定比例来测算,房地产上市公司平均销售费用率为4.5%,根据企业实际情况取值为5%。

④销售税金

销售税金包括营业税金、城建税、教育费附加、地方教育费附加。根据企业历史期税负情况,销售税金的综合税率为5.6%。

销售税金=现金流入*5.6%

⑤土地增值税

根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91号),土地增值税实行先预征后清算。文件中分别规定了纳税人应进行土地增值税的清算的情形和主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算情形。

本次评估按照相关规定,先按文件规定测算土地增值税总额,计算出综合税负率,然后按照综合税负率测算产成品相应的土地增值税。

⑥企业所得税

企业所得税=应纳税所得额×适用税率

适用税率:按25%测算

(2)存货-在产品(开发成本)

适用的评估方法:假设开发法。

适用的条件:已经取得了建设用地规划许可证、土地出让合同、土地使用权证书、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证、预售许可证等证书。

形象进度:尚未竣工。

测算公式:在产品评估值=续建完成后的产品开发价值-续建成本-管理费用-销售税费-土地增值税—企业所得税

以上数据,均采用动态数据,即折现后的价值计算。

1)续建完成后的产品开发价值

续建完成后的产品开发价值=基准日已收到的现金流入+基准日后的现金流入

续建完成后的产品开发价值的现值=基准日已收到的现金流入+基准日后的现金流入的现值

基准日已收到的现金流入按基准日时预收账款的账面价值确定。

基准日后的现金流入的现值=基准日后的现金流入/(1+折现率)^t 折现期间

基准日后的现金流入根据预计的销售单价、销售进度、回款进度确定。

①预计销售单价的确定

对已签订预售合同的产品,直接按合同销售价确定其单价;对处于销售期内,未签订预售合同的,参照销控均价确定其价值。同时通过资料的搜集、分析和筛选,选取同一供求圈内类似的房地产交易实例作为可比实例,对销控均价进行验证,最终确定续建完成后的房地产单价。

序号	项目	详细分期	业态类型	套数(套)	数量(m²)	销售均价(万元/m²)	预计销售金额(万元)	账面价值(万元)
1	野鸭湖山水假日城项目二期	G期	独栋	24	6,410.83	1.56	9,979.15	
2		G期	双拼	82	16,061.87	1.26	20,221.34	
3		G期	联排	31	6,567.94	1.17	7,669.48	
4		H期	独栋	6	1,703.70	1.53	2,611.00	
5		H期	双拼	44	9,719.48	1.20	11,710.98	
6		H期	联排	6	1,225.04	1.27	1,549.85	
7	小计				41,688.86		53,741.79	27,866.79
8	新都会	新都会-销售	商业		38,775.29		63,375.36	16,472.05

其中:

野鸭湖山水假日城项目历史期售价、预测期售价分析见"(1)存货—产成品(开发产品)"分析部分。

截止到目前,新都会项目已签约面积14374.01平方米,已签合同均价15,456.05元/平方米,该部分的销控均价14,830.19元/平方米,本次预估时,对新都会项目同一类型供应圈的同类型商铺价格进行了调查,均价区间为1万元/平方米至4.5万元/平方米,待售部分销控均价16,344.26元/平方米,本次预估的产品售价参照销控均价确定。

②销售进度、回款进度的确定

预计预售进度时,根据企业实际开发程度、预计开发进度、取得预售许可证得时间,根据各期的批次依次进行预计,确定销售进度,并根据销控均价测算回款进度。

2)续建成本

续建成本现值=续建成本/(1+折现率)^t 折现期间

根据项目投资预算总额、施工进度、计划进度、预计付款进度编制工程支出计划表,续建成本主要为工程成本支出。

工程成本支出的根据项目后续预算支出确定。

续建工程成本支出=预计工程成本总额—基准日实付金额

①预计投资总额的确定

预计工程成本总额=分摊的土地成本费用+前期费用+建安工程费用+分摊的配套设施费用+开发间接费用。

预计投资总额按照项目的目标成本及付款计划确定。

②基准日实付金额

按企业账面的实付金额确定。

③续建工程成本

主要根据企业投资预算总额,扣减评估基准日实付金额,按照施工进度、测算以后各年度工程支出现金流。

3)其他税费

其他税费包括:管理费用、销售费用、销售税金、土地增值税、企业所得税等相关税费。

①管理费用

管理费用按照预计未来期间的管理费用总额、销售收入总额测算管理费用率,取值为2.55%,乘以产成品开发价值,计算管理费用额。

②销售费用

销售费用按照开发完成后的房地产价值的一定比例来测算,房地产上市公司平均销售费用率为4.5%,根据企业实际情况取值为6%。

③销售税金

销售税金包括营业税金、城建税、教育费附加、地方教育费附加。根据企业历史期税负情况,销售税金的综合税率为5.6%

销售税金=现金流入*5.6%

④土地增值税

根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91号),土地增值税实行先预征后清算。文件中分别规定了纳税人应进行土地增值税的清算的情形和主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算情形。

本次评估按照相关规定,采用先预征后清算的原则,同时假设当项目主要产品销售完成后,公司按照相关文件规定分项目进行清算,并清缴土地增值税。

⑤企业所得税

企业所得税=应纳税所得额×适用税率

适用税率:按25%测算

本次评估按照相关规定,采用先预征后清算的原则,回款时预缴所得税,项目销售完成后,清缴企业所得税。

⑥折现期间

根据各现金流实际发生的日期距离评估基准日的时间确定折现期间。

4)折现率

存货作为资产基础法整体评估当中的单项资产之一,本次对存货-在产品采用动态的假设开发法评估时,其折现率采用行业平均预期的全投资报酬率测算,故相应的采用加权平均资本成本(WACC)作为折现率。即分别测算行业平均权益资本报酬率和行业平均债务资本收益率,按被行业平均资本结构,加权计算得出加权平均资本成本,以此为本次估值的折现率。加权平均资本成本(WACC)的计算公式为:

WACC=[E/(E+D)]Re+[D/(E+D)]*(1—T)Rd

其中:

E:权益资本;

D:债务资本;

上式中E/(E+D)即资本结构采用房地产上市公司平均资本结构计算,根据证监会2012年分类,共计152家,查询WIND资讯并计算,取值为74.61%;

Rd:债务资本收益率,按房地产上市公司2013年1–6月加权平均付息债务利率计算,根据证监会2012年分类,共计152家,查询WIND资讯,统计2012年12月31日、2013年6月30日付息负债金额以及2013年1–6月利息支出金额并计算,取值为11.47%;

T:所得税税率,按25%计算。

Re:权益资本报酬率,按权益资本报酬率选用资本资产定价模型(CAPM)确定。计算公式为:

Re=Rf+β(Rm−Rf)

其中:Rf=无风险利率,以截止2013年8月31日,剩余五年期以上的国债收益到期收益率计算,经查询WIND资讯,取值为3.81%;

β为房地产上市公司平均权益资本的预期市场风险系数。根据证监会2012年分类,共计152家,查询WIND资讯并计算,取值为1.1225。

E(Rm)=市场的预期收益率(采用无风险利率与市场风险溢价加计计算)。根据美国学者定期发布的各国市场风险溢价数据,其中中国市场风险溢价取值为6.85%。

(3)在建工程

适用的评估方法:假设开发法。

适用的条件:已经取得了建设用地规划许可证、土地出让合同、土地使用权证书、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证。

形象进度:尚未竣工。

测算公式:在产品评估值=续建完成后的物业市场价值-续建成本-管理费用

以上数据,均采用动态数据,即折现后的价值计算。

其中,以被评估单位在房管局备案的价格为基础,同时通过资料的搜集、分析和筛选,选取同一供求圈内类似的房地产交易实例作为可比实例,对备案均价进行验证,最终确定续建完成后的房地产单价;续建成本、管理费用的确定与存货中的测算方法一致。预计完工后市场价值如下:

项目名称	业态类型	数量(m²)	预计均价(万元/m²)	预计完工后市场价值(万元)	账面价值(万元)
新都会-自持	商业	61,668.53	1.29	79,698.75	26,197.29

以上资产和负债在评估的过程中,根据资产类型及条件选择了适当的评估方法,评估依据充分恰当,评估参数严格按照相关文件进行选取,评估参数选取得当。

2、收益法

收益法是将未来期间现金流按照适当的折现率进行折现,得到企业价值。收益法适用的基本条件是:企业具有持续经营的基础和条件,经营与收益之间有较稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够合理预测并可货币计量。

(1)公式介绍

根据本次选定的评估模型,确定计算公式如下:

股东全部权益价值=经营性资产价值-付息负债价值+非经营性资产价值+溢余资产价值-非经营性负债价值

[illegible]

上式中企业自由现金流量采用直接法编制,公式如下:

企业自由现金流量=主营业务收入现金流入+其他资产变现现金流入-主营业务成本现金流出-营业税金及附加现金流出-期间费用现金流出-所得税现金流出-其他负债变现现金流出+财务费用*(1-T)

T:公司所得税税率。

(2)折现率

由于企业自由现金流贴现的价值中含有债权人现金流价值,故相应的采用加权平均资本成本(WACC)作为折现率。即分别测算权益资本报酬率和债务资本收益率,按被评估企业的目标资本结构,加权计算得出加权平均资本成本,以此为本次估值的折现率。加权平均资本成本(WACC)的计算公式为:

WACC=[E/(E+D)]Re+[D/(E+D)]*(1—T)Rd

其中:

E:权益资本;

D:债务资本;

Re:权益资本报酬率,按资本资产定价模型(CAPM)计算;

Rd:债务资本收益率,按付息债务利率计算;

T:公司所得税税率。

上式中权益资本报酬率选用资本资产定价模型(CAPM)确定。计算公式为:

Re=Rf+β(Rm−Rf)+ ε

其中:Rf=无风险利率

β为权益资本的预期市场风险系数

E(Rm)=市场的预期收益率

ε被评估单位特有的风险调整系数

上述模型中主要参数计算过程如下:

1)无风险收益率

以截止2013年8月31日,剩余五年期以上的国债收盘到期收益率计算,经查询WIND资讯,取值为3.81%;

2)市场风险溢价

根据美国学者定期发布的各国市场风险溢价数据,其中中国市场风险溢价取值为6.85%。

3)房地产上市公司行业beta系数

根据证监会2012年分类,共计152家,查询WIND资讯并计算,有财务杠杆beta系数取值为1.1225,无财务杠杆beta系数取值为0.7316;被评估单位有财务杠杆beta根据其各年付息负债水平分年度进行测算。

4)付息负债权益比

首年根据评估基准日付息负债水平、预估值进行计算,取值为81.23%;以后年度根据还款进度进行计算。

5)平均债权报酬率

首年根据评估基准日付息负债结构、贷款利率加权平均进行计算,取值为6.58%;以后年度根据还款后的付息负债结构分年度计算。

6)企业所得税

采用25%。

(3)预测期

房地产开发企业具有明显的开发期限,按照被评估单位的销售计划,各项目的开发产品于2018年销售结束,本次评估将全部开发产品的期末(2018年)作为有限年期的预测截止期,被评估单位拟自持物业按照非经营性资产,以市场法进行评估。

(4)收益法预测过程

本次预估选用企业自由现金流量折现,采用直接法编制,公式如下:

企业自由现金流量=主营业务收入现金流入+其他资产变现现金流入-主营业务成本现金流出-营业税金及附加现金流出-期间费用现金流出-所得税现金流出-其他负债变现现金流出+财务费用*(1-T)

其中涉及的各项现金流入、现金流出以及非经常性资产、负债、溢余资金分析预测过程如下:

1)主营业务收入现金流入

基准日后的主营业务收入现金流入根据预计的销售单价、销售进度、回款进度确定。

其预测过程与资产基础法动态假设开发法的思路及数据保持一致。

2)其他资产变现现金流入

主要指期末经营性流动资产及非流动资产变现形成的现金流入。

3)主营业务成本现金流出

根据项目投资预算总额、施工进度、计划进度、预计付款进度编制工程支出计划表,测算工程成本支出现金流出。

其预测过程与资产基础法中动态假设开发法的思路及数据保持一致。

4)营业税金及附加现金流出

营业税金及附加:根据主营业务收入现金流入的5.6%预缴比例测算现金流出。

土地增值税:根据主营业务收入现金流入的2%或3%(根据项目具体物业类别确定)预缴比例测算当期现金流出,于项目达到土地增值税清算条件时测算土地增值税清缴额,并于该期计算补缴额现金流出。

5)期间费用现金流出

营业费用:对于白龙潭、野鸭湖山水假日城项目AB区、二区、E区、F区等已实现销售比例较高的项目,按照主营业务收入现金流入的5%测算;对于野鸭湖山水假日城项目G区、H区以及新都会项目等已实现销售比例较低的项目,按照主营业务收入现金流入的6%测算。

管理费用:以2012年管理费用为基础,按照其二级科目属性,分为固定费用、变动费用,其中固定费用参照2012年费用额预测,变动费用中与营业收入正相关的如印花税等按照相应比例预测,变动费用中其他费用按照相应比例的基础进行预测,如土地使用税根据土地使用权面积减少比例进行预测。

财务费用:首先预计其他现金流入、流出,根据现金盈余程度,确定可偿还贷款的额度,并测整相应的付息负债金额,然后根据付息负债金额、相应的利率测算财务费用。

6)所得税费用预测

根据各期的主营业务收入现金流入、税务机关核定的或文件规定的各项目预计毛利率、所得税税率测算预缴金额作为当期现金流出,于项目销售完成期末测算所得税清缴额,并于该期测算所得税补缴额现金流出。

7)其他负债变现现金流出

主要指期末经营性流动负债变现形成的现金流出。

8)非经营性资产及负债

非经营性资产:主要指收益法预测中未考虑资金收益的其他应收款–代垫补偿款、新都会项目自持物业等非经营性资产。

其估值与资产基础法中相应资产的估值保持一致。

非经营性负债:主要指收益法预测中未考虑资金支出的其他应付款——认筹金、应付利息等款项。

其估值与资产基础法中相应负债的估值保持一致。

9)溢余资金

货币资金并非全部为生产经营所必需,企业在正常经营过程中可以获得一定的所需货币资金,不必为日常经营而保持巨额现金,故溢余现金量为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。在测算时,以2013年1–8月营业费用、管理费用月均支出总额的2倍作为日常经营所必需的现金持有量,然后以评估基准日的货币资金余额减去必须的现金持有量即为溢余资金。

八、交易标的为关联方提供担保、股权质押及关联方资金占用情况

截至本预案发布日,野鸭湖房地产不存在为关联方提供担保、为关联方提供股权质押、被关联方资金占用的情形。

九、拟注入资产为股权时的说明

本次交易拟注入资产不存在出资不实或影响其合法存续的情况,且本次交易完成后本公司直接和间接拥有野鸭湖房地产100%股权,对拟注入资产拥有绝对控制权。

本次交易已经取得标的公司全体股东同意,符合标的公司章程规定的转让前置条件。

第六章 本次交易对公司的影响

一、对公司主营业务及盈利能力的影响

本次交易前,昆百大A主要从事商业零售业及房地产开发业。本次交易完成后,华夏西部将其持有的野鸭湖房地产40%的股权注入上市公司,增强了上市公司商业资产规模和市场竞争能力,增强了房地产开发业务的实力。

由于新都会项目中部分优质物业由野鸭湖房地产自持,该部分物业未来拟实现商用,可通过社区中心、家电各分店、家有宝贝各分店的开设,在昆明市范围内进行分重点、分区域的商业经营业务布局。

本次拟注入资产对应的2012年末账面总资产3.82亿元,所有者权益账面值约0.56亿元;拟注入资产2012年实现营业收入约4.43亿元,净利润约0.48亿元。本次交易完成后,上市公司的总资产规模、销售收入没有变化,但归属于上市公司的股东权益规模将有所提高。本次拟注入野鸭湖房地产40%的股权对应的净利润部分,自合并日起将归属于上市公司净利润范围,有助于提升上市公司的盈利能力。

由于与本次发行相关的审计、评估和盈利预测工作尚未正式完成,公司具体财务数据以审计、评估结果及经审核的盈利预测报告为准,公司将在本预案出具后尽快完成审计、评估和盈利预测工作并再次召开董事会,对相关事项进行审议。

二、本次交易对同业竞争的影响

本次交易前,华夏西部持有的房地产资产主要包括直接持有野鸭湖房地产40%的股权以及华夏同和置地有限公司70%的控股权、通过控股的北京华信诚智管理咨询有限公司、北京易和天为咨询服务有限公司间接持有昆明吴井房地产开发有限公司51%的股权。华夏同和置地有限公司已无实际经营,与昆百大A之间不构成实质上的同业竞争。昆明吴井房地产有限公司目前尚在运营,与昆百大A之间构成同业竞争。昆明吴井房地产开发有限公司成立于2005年12月12日,主要从事房地产开发业务,开发过的项目包括昆明城市理想一期和二期普通住宅项目。截至目前,项目一期、二期合计可售面积172,129.76平方米,已售面积148,246.48平方米,剩余未售面积23,883.28平方米。

本次交易完成后,华夏西部持有的野鸭湖房地产40%的股权将注入昆百大A,部分解决了华夏西部和昆百大A在房地产开发领域的同业竞争问题。

为从根本上避免同业竞争,消除华夏西部及下属企业侵占上市公司利益的可能性,控股股东华夏西部已出具如下承诺:

一、本公司间接控股的昆明吴井房地产开发有限公司(其中昆百大A持有该公司49%的股权,华夏西部控股的北京华信诚智管理咨询有限公司、北京易和天为咨询服务有限公司合计持有该公司51%的股权)在现有地产项目收尾工作处置完毕后将不再从事房地产业务,彻底解决该公司与昆百大A存在的同业竞争问题。

本公司控股的华夏同和置地有限公司经营范围中涉及房地产开发业务(该公司现时并未实际开展任何房地产开发业务)。本公司做为其控股股东,将采取注销该公司或变更其经营范围等方式彻底解决该公司与昆百大A存在潜在同业竞争的问题。

本次交易完成后,除昆明吴井房地产开发有限公司外,本公司控制的房地产开发领域资产已全部注入昆百大A,有效地解决了本公司及本公司控制的其他企业与昆百大A在房地产领域的同业竞争问题。

本公司及本公司控制的企业将不会直接或间接经营与昆百大A及其下属公司经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的业务,也不会投资与昆百大A及其下属公司经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。如本公司及本公司控制的企业为进一步拓展业务范围,与昆百大A及其下属公司经营的房地产业务产生竞争,则本公司及本公司控制的企业拟采用将相关业务纳入到昆百大A经营的方式,或者将相关业务转让给无关联关系的第三方的方式避免同业竞争。

二、本公司及本公司控制的企业违反本承诺书的,将补偿昆百大A因此遭受的一切直接和间接的损失。

三、在本公司及本公司控制的企业与昆百大A及其下属公司存在关联关系期间,本承诺函为有效之承诺。

实际控制人何道峰已出具如下承诺:

一、本人控制的昆明吴井房地产开发有限公司(其中昆百大A持有该公司49%的股权,华夏西部控股的北京华信诚智管理咨询有限公司、北京易和天为咨询服务有限公司合计持有该公司51%的股权)在现有地产项目收尾工作处置完毕后将不再从事房地产业务,彻底解决该公司与昆百大A存在的同业竞争问题。

本人通过华夏西部控制的华夏同和置地有限公司经营范围中涉及房地产开发业务(该公司现时并未实际开展任何房地产开发业务),本人将采取注销该公司或变更其经营范围等方式彻底解决该公司与昆百大A存在潜在同业竞争的问题。

本次交易完成后,除昆明吴井房地产开发有限公司外,本人控制的房地产开发领域资产已全部注入昆百大A,有效地解决了本人及本人控制的其他企业与昆百大A在房地产领域的同业竞争问题。

本人及本人控制的其他企业将不会直接或间接经营与昆百大A及其下属公司经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的业务,也不会投资与昆百大A及其下属公司经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。如本人及本人控制的其他企业为进一步拓展业务范围,与昆百大A及其下属公司经营的房地产业务产生竞争,则本人及本人控制的其他企业拟采用将相关业务纳入到昆百大A,或者将相关业务转让给无关联关系的第三方的方式避免同业竞争。

二、本人及本人控制的其他企业违反本承诺书的,将补偿昆百大A因此遭受的一切直接和间接的损失。

三、在本人及本人控制的其他企业与昆百大A及其下属公司存在关联关系期间,本承诺函为有效之承诺。

三、本次交易对关联交易的影响

本次交易前,昆百大A与下属公司野鸭湖房地产之间存在资金往来等关联交易。本次交易完成后,野鸭湖房地产为上市公司全资持有,不会增加上市公司的关联交易,不会损害上市公司独立性。

为减少和规范关联交易,维护上市公司及中小股东的合法权益,控股股东华夏西部已出具关于规范关联交易的承诺:

在本次交易完成后,本公司及本公司控制的其他企业将尽量减少与昆百大A发生关联交易;若有不可避免的关联交易,本公司及本公司控制的其他企业与昆百大A将依法签订协议,履行合法程序,并将按照有关法律、法规、《昆明百货大楼(集团)股份有限公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批事宜,从根本上杜绝通过关联交易损害昆百大A及其他股东合法权益的情形发生。

实际控制人何道峰已出具关于规范关联交易的承诺:

在本次交易完成后,本人及本人控制的其他企业将尽量减少与昆百大A发生关联交易;若有不可避免的关联交易,本人及本人控制的其他企业与昆百大A将依法签订协议,履行合法程序,并将按照有关法律、法规、《昆明百货大楼(集团)股份有限公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批事宜,从根本上杜绝通过关联交易损害昆百大A及其他股东合法权益的情形发生。

四、本次交易对公司股权结构的影响根据标的资产的预估值,假设本次非公开发行股份为3,100万股,本次发行完成后,公司股本结构变化如下表所列:

股东	发行前		发行后(假设)	
	股数(股)	比例(%)	股数(股)	比例(%)
华夏西部	41,835,200	24.40	72,835,200	35.98%
西南商厦	30,128,662	17.57	30,128,662	14.88%
其他股东	99,494,600	58.03	99,494,600	49.14%
总股本	171,458,462	100.00	202,458,462	100.00%

注:交易后华夏西部通过直接及间接持股最终享有昆百大A50.86%权益。

由于本次募集配套融资的价格和交易对象都存在一定的不确定性,因此本预案所披露的重组后股权结构均未考虑募集配套融资的影响。

第七章 本次交易相关风险说明

一、本次交易相关的风险

(一)本次重组被暂停、中止或取消的风险

本次重组存在如下被暂停、中止或取消的风险:

1、考虑到拟注入资产涉及的房地产开发业务受国家宏观政策调控影响较大,本次重组存在因宏观政策变动导致上市公司在审议本次重组事项的首次董事会决议公告后6个月内未能发布召开股东大会的通知,而被暂停、中止或取消的风险。

2、房地产行业属于周期性行业,本次重组存在因拟注入资产出现无法预见的业绩下滑,而被暂停、中止或取消的风险。

3、本次重组存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易,而被暂停、中止或取消的风险。

4、其他原因可能导致本次重组被暂停、中止或取消风险,提请投资者注意投资风险。

(二)审批风险

本次重组尚需满足多项条件后方可实施,包括但不限于本次重组的正式方案经本公司董事会审议通过;本公司股东大会表决通过本次交易正式方案并同意华夏西部免于发出收购上市公司股份要约;中国证监会对本次交易的核准;国土资源部和住建部等监管部门的核查审批。本次交易能否获得上述批准和核准,以及最终取得批准、核准的时间均存在不确定性,因此,本次交易能否最终成功实施存在重大不确定风险,特此提请广大投资者注意投资风险。

(三)配套融资无法实施的风险

本次交易方案中,拟向不超过10名特定投资者发行股份募集配套资金,初步预计募集资金总额不超过0.98亿元。受股票市场波动及投资者预期的影响,募集配套资金能否顺利实施存在不确定性。如果最终配套融资不能成功实施,则公司将通过自有资金或外部融资满足野鸭湖房地产在建项目及运营资金安排的需求。

(四)调整重组方案的风险

截至本预案签署日,本次交易中标的资产的审计、评估、盈利预测审核等工作尚未完成,本预案披露的标的资产范围仅为本次重组的初步方案,最终标的资产的范围将在本次重组正式方案(重组报告书草案)中予以披露,因此本次重组方案存在因标的资产范围变动等原因而需要调整的风险。

(五)财务数据使用及资产估值风险

本次交易标的的预估值为2.944亿元,增值率1170%,评估增值较高,提请投资者注意投资风险。

截至本预案签署日,标的资产的审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成。本预案中涉及的主要财务指标、经营业绩描述及标的资产的预估值仅供投资者参考之用,最终的数据以具有证券业务资格的会计师事务所、资产评估机构出具的审计报告、评估报告、盈利预测审核报告为准,存在与目前披露数据出现差异的风险。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在本次重组正式方案(重组报告书草案)中予以披露。

(六)持续经营风险

由于标的资产的审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成,本预案仅披露了2013年1–8月未经审计的主要财务数据。该数据反映的标的公司经营业绩较2012年度经营业绩出现较大下滑,提请投资者关注标的公司持续经营风险。

二、本次交易后的相关风险

(一)市场竞争风险

房地产属于资本密集型行业,与其他行业相比较,行业技术门槛相对较低,收益水平相对较高,因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进入,行业竞争日益激烈。虽然公司有多年的房地产开发经验和良好的经营业绩,但倘若公司不能在持续创新、经营管理、规划设计、营销策划、质量监控等方面继续求进步,将可能在竞争中失去优势而导致经营效益下降。同时,由于资本实力不强,公司可能在未来的竞争中因获得优质的资本实力,将在土地资产资源的取得及后续建设方面处于竞争劣势,从而影响公司的发展速度及长期盈利能力。

随着我国经济发展的逐步回升以及国家为扩大内需实施一系列保障和改善民生政策的显效,将促使消费市场逐步回暖,百货零售行业面临发展的有利时机,但随着新商圈、新网点、新业态的逐渐兴起,将导致零售市场竞争加剧。尽管公司的竞争能力较强,但仍然面临一定的行业竞争风险,公司商业下属购物中心、百货、家电、家有宝贝等各业务板块将分别面临各自领域内的竞争环境和挑战。

(二)经济周期波动风险

房地产行业、百货零售行业与国民经济总体运行情况均高度相关,如果不能正确判断国民经济发展周期的波动,并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整经营策略和投资行为,未来上市公司的业务和业绩将存在一定的波动风险。

(三)宏观经济及货币政策变动风险

十二五期间,国内宏观经济增速目标有所下降,GDP将维持7.5%左右的持续增长;货币政策也将以相对宽松转向相对稳健,金融机构人民币贷款同比增长速度和货币供给同比增速也将逐渐回落。房地产行业、百货零售行业发展与宏观经济波动具有较大相关性,如果未来GDP增速低于预期、货币政策收紧,将对消费者的购买预期及购买力、开发商的投资预期及融资成本等诸多方面产生重大影响。

(四)政策风险

房地产行业受政策影响较大。近年来,我国房地产行业发展较快,同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制日常消费等负面影响。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展,国家陆续出台了新"国十条"、"国五条"等法律法规,利用土地、信贷、税收等多种手段促进房地产土地供应、保障改善性需求,以稳定房地产市场平稳健康发展。从未来发展趋势看,国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。上述情况对公司的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。如果公司不能适应宏观调控政策的变化,则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

(五)实际控制人控制风险

本次发行股份购买资产交易前,公司控股股东华夏西部及一致行动人西南商厦合计持有公司股份比例为41.97%,华夏西部与西南商厦的实际控制人均为何道峰先生。

本次交易完成后,公司实际控制人控制的股份比例将进一步上升,实际控制人有可能通过董事会、股东大会对公司的人事任免、经营决策等施加重大影响,从而可能出现实际控制人利益与少数股东利益不一致的情形。

目前,公司已经形成完善的法人治理结构,并建立了有效的三会制度及独立董事制度,同时,何道峰先生、华夏西部已作出避免同业竞争和规范关联交易的承诺。通过上述措施,公司力求在制度安排上防范实际控制人不当操控公司现象的发生。

(六)财务风险

1、现金流及筹资风险

2010年、2011年、2012年及2013年1–6月,公司合并经营活动现金净流量分别为51,023.58万元、−253.93万元、−21,755.73万元和−13,803.17万元,其中现金流量压力主要源自购买项目开发用地,随着公司经营规模的加大,后续开发还需投入资金,公司可能面临因资金周转速度缓慢而导致现金流量不足的风险。随着业务的持续发展,作为资本密集型企业,公司仍将需要大量的资金支持,如果外部融资渠道受到限制,自有资金和商品房预(销)售回笼的资金跟不上项目建设要求,则公司房地产项目开发将面临筹资风险。

2、资产负债率较高导致的偿债风险

截至2013年6月30日,公司合并资产负债率为75.09%,流动比率为1.08,速动比率为0.51,公司合并长期借款73,620.00万元,一年内到期借款102,649万元,存货占流动资产和总资产的比例分别为52.54%和30.26%。存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。虽然公司的拟开发项目、在建项目和已完工项目地理位置优越,具有良好的市场前景,房地产存货质量较高,变现能力较强。但若销售市场发生重大波动,将直接影响公司按期偿债能力。

3、盈利波动的风险

房地产行业的周期性较强,公司盈利波动较大。2010年、2011年、2012年和2013年1–8月,公司收入分别为154,212,661.00元、69,737,580.05元、1,107,815,690.85元和41,661,374.00元,对应的净利润分别为−1,867,951.67元、2,687,522.65元、120,066,419.28元和−11,936,186.26元,公司盈利存在波动风险。

三、其他风险

1、环保节能风险

目前国家逐渐加强了保护环境、节约能源的力度,从原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求,对房地产业的影响较大。不排除在未来几年国家会颁布更加严格的环保节能的法律法规,因此存在由于国家环保政策的变化对公司经营带来不利影响的风险。

2、股市风险

股票市场价格波动不仅取决于上市公司的发展战略和经营业绩,还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等众多因素的影响,同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动,因此,对本次交易事项本身的阐述和分析不能完全揭示投资者进行证券投资所面临的全部风险。

3、自然灾害风险

在上市公司生产经营过程中,可能面临地震、台风、水灾、滑坡、战争、国家政策以及其他不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力因素的影响,本公司生产经营状况也因此面临一定的不确定性。

第八章 保护投资者合法权益的相关安排

本次交易设计和操作过程中主要采取了以下措施保护投资者的合法权益:

一、严格履行上市公司信息披露义务

本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。本预案披露后,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、严格执行关联交易批准程序

因本次发行股份购买资产行为构成关联交易,昆百大A将在召集董事会、股东大会审议相关议案时,提请关联方回避表决相关议案。

公司聘请具有专业资格的独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、评估机构等中介机构,对本次重组方案及全过程进行监督并出具专业核查意见,独立董事将发表独立意见,确保本次关联交易定价公允、公平、合理,不损害其他股东的利益。

三、其他保护投资者权益的措施

华夏西部承诺:在本次交易完成后,保证昆百大A的独立性符合《重组管理办法》关于"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相关规定"的要求。本公司作为昆百大A股东期间,将保证昆百大A人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。

第九章 独立财务顾问核查意见及独立董事对本次交易的事前认可说明和独立意见

一、独立财务顾问意见

本次交易独立财务顾问宏源证券通过尽职调查和对昆百大A发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案和信息披露文件的审慎核查,并与其他中介机构经过充分沟通后,认为:

昆百大A本次重组交易方案符合相关法律法规及中国证监会关于重大资产重组条件的相关规定,重组预案符合中国证监会及深交所规定的相关要求。

鉴于昆百大A将在相关审计、评估、盈利预测审核工作完成后再次召开董事会审议本次重组方案,届时本独立财务顾问将根据《重大资产重组管理办法》及相关业务准则,对本次重组方案出具独立财务顾问报告。

二、独立董事对本次交易的事前认可说明和独立意见

(一)独立董事对本次交易的事前认可说明

本公司独立董事事前认真审阅了本公司董事会提供的《昆明百货大楼(集团)股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及相关资料,并同意将该议案提交给公司董事会审议,并就相关事项发表了如下事前认可意见:

1、公司本次向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案符合国家有关法律、法规和规范性文件的要求。

2、本次公司股份发行定价原则符合相关法律法规的规定,标的资产的交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估结果为依据,交易各方协商确定,定价原则公允,不会损害公司及全体股东利益。

3、本次交易的实施,将有利于提升公司的盈利能力,增强抗风险能力,促进公司可持续性发展,不会增加与大股东之间的关联交易,有利于避免同业竞争。

(二)独立董事对本次交易的独立意见

根据《中华人民共和国公司法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定,昆百大A全体独立董事承诺独立履行职责,未受公司控股股东、实际控制人或者与公司及其主要股东、实际控制人存在利害关系的单位或个人的影响。公司独立董事已就公司向华夏西部发行股份购买其所持有的野鸭湖房地产40%的股权并募集配套资金暨关联交易方案的相关资料和相关议案进行了认真审核,并就本次交易的相关事项发表如下意见:

1、同意公司向华夏西部发行股票购买其所持有的野鸭湖房地产2,000万元出资额并募集配套资金的方案。本次交易完成后,野鸭湖房地产良好的资产质量和盈利能力,有利于提升公司的盈利水平,增强公司的可持续发展能力。同时,本次重组符合国家有关法律、法规和规范性文件的要求,有利于公司的长远发展和全体股东的利益。

2、针对本次交易,公司将聘请具备证券从业资格的审计机构对标的公司财务会计报表进行独立审计,对公司拟收购的标的资产进行盈利预测并出具审核报告,同时对公司编制的盈利预测报告进行审核并出具审核报告。公司将聘请具有证券从业资格的资产评估机构对本次交易的标的资产进行评估。本次重组标的资产最终价值是以评估机构评估结果为基础,综合考量标的资产的盈利能力和增长能力等因素,由交易双方共同确认,定价公允、合理,不存在损害公司及其全体股东、特别是中小股东利益的行为。

3、本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案以及签订的相关框架协议,符合《公司法》、《证券法》、《合同法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定,本次交易预案具备基本的可行性和可操作性,无重大法律和政策障碍。同意公司与华夏西部签署框架性协议等相关协议和法律文件。

4、由于本次交易对方为公司控股股东华夏西部经济开发有限公司。根据《公司章程》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关文件之规定,本次发行股份购买资产已构成重大关联交易。董事会在对该关联交易事项进行表决时,关联董事对相关关联议案回避表决,其表决程序符合有关法律、法规和公司章程的有关规定。

5、由于本次交易对方是公司的控股股东,根据《上市公司收购管理办法》的规定,华夏西部将在公司股东大会批准其免于发出要约收购的申请后依法履行相关法定程序。

6、本次交易尚需获得公司股东大会的审议通过并经中国证监会核准。

综上所述,我们同意公司本次交易。

第十章 其他重要事项

一、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明

昆百大A因筹划发行股份购买资产并募集配套资金事项,经公司申请股票自2013年9月23日起停牌,停牌前的最后一个交易日(2013年9月18日)收盘价为每股9.22元,停牌前20个交易日(2013年8月22日)收盘价为每股9.27元,该20个交易日内公司股票收盘价格累计涨幅为−0.54%。公司股票停牌前最后一个交易日(2013年9月18日)深证成指(399001.sz)收盘指数为8,480.75,停盘前20个交易日(2013年8月22日)收盘指数为8,245.05,该20个交易日内深证成指累计涨幅为2.86%。

根据《上市公司行业分类指引》(2012年修订),昆百大A属于F52零售业。在停牌前最后一个交易日(2013年9月18日)批发零售(证监会)指数(399236.sz)指数为1,241.78,停牌前20个交易日(2013年8月22日)收盘指数1,063.43,该20个交易日内板块指数累计涨幅为16.77%。

综上所述,在分别剔除大盘指数与行业板块指数因素后,本公司股票在20个交易日内累计涨幅波动未超过20%,股票价格波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》(证监公司字【2007】128号)第五条相关标准。公司认为,公司股票在可能影响股价的敏感信息公布前20个交易日内累计涨幅不构成股价异动。

二、关于本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的内幕人员买卖昆百大A股票的自查情况说明

(一)本次交易双方及相关人员买卖上市公司股票的情况

根据《重组管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》(证监公司字[2007]128号)以及《上市公司业务办理指南第10号——重大重组停牌及材料报送》的有关规定,本公司对本次交易停牌(即2013年9月23日)前6个月,本公司及本公司董事、监事、高级管理人员,华夏西部及其相关内幕信息知情人员,本次交易相关中介机构及其主要负责人及经办人员,以及上述人员的直系亲属买卖本公司股票情况进行了自查。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》以及相关人员提供的自查报告,在上述自查期间内,信息披露义务人员或其直系亲属买卖昆百大A股票的情形如下:

1、本公司现任董事、华夏西部现任监事乔刚先生之妻邵虹女士买卖昆百大A股票情况

2013年3月18日至2013年9月18日期间,邵虹女士累计买入昆百大A股票17,800股,累计卖出昆百大A股票17,800股,截至2013年9月18日,未持有昆百大A股票。

乔刚先生经公司2013年8月21日召开的第七届董事会第四十四次会议提名,并经公司2013年9月12日召开的2013年第二次临时股东大会选举增补为公司第七届董事会董事。在邵虹女士买卖昆百大A股票时,乔刚先生尚不是昆百大A董事。

本次重组事宜启动前,为避免引起公司股票价格波动,公司在2013年9月18日向深交所申请公司股票自2013年9月23日起停牌。公司股票停牌前,公司就本次重组信息采取了严格的保密措施,除公司董事长和董事会秘书外,未就本次重组及停牌事宜与其他人员或机构进行过磋商、决策。

本次重组事宜是在公司股票停牌后才开始进行相关论证工作,乔刚先生是在公司提交了停牌申请后才知悉此事,因此,在邵虹女士买卖昆百大A股票时,公司尚未着手筹划本次重组事宜,其买卖行为是对本次重组事项不知情的情况下的个人行为,其买卖行为不构成内幕交易。

2、华夏西部董事樊江先生的母亲韦新华女士买卖昆百大A股票情况

2013年3月18日至2013年9月18日期间,韦新华女士累计买入昆百大A股票12,000股,累计卖出昆百大A股票12,000股,截至2013年9月18日,未持有昆百大A股票。

在昆百大A股票停牌前,除华夏西部董事长外,昆百大A未就本次重组及停牌事宜与华夏西部其他人员进行过磋商、决策。本次重组事宜自昆百大A股票停牌后才开始进行相关论证工作,樊江先生是在公司提交了停牌申请后才知悉此事,因此,韦新华女士买卖昆百大A股票是对本次重组事项不知情的情况下的个人行为,不构成内幕交易。

3、内幕知情人因公司2013年股权激励买卖昆百大A股票情况

2013年6月19日,本公司董事秦岭先生、总裁唐毅蓉女士、副总裁张远先生、副总裁苏涛先生、副总裁兼董秘文彬先生、副总裁黎洁女士、财务总监达甄玉女士、总裁助理梅永丰先生、总裁助理段蟒先生、总裁助理龚伟民先生、企划部总监付子明先生、董事会办公室主任兼证券事务代表解萍女士和行政法务部总监丹芝女士等13名内幕知情人因公司实施股权激励计划而获配的昆百大A股份完成授予登记,目前均处于锁定期,具体持股情况如下:

姓名	职务	持有限制性股票数量(股)
秦岭	董事	474,200
唐毅蓉	总裁	1,185,600
张远	副总裁	693,600
苏涛	副总裁	592,800
文彬	副总裁、董事会秘书	592,800
黎洁	副总裁	592,800
达甄玉	财务总监	592,800
梅永丰	总裁助理	415,000
段蟒	总裁助理	177,800
龚伟民	总裁助理	35,600
付子明	企划部总监	237,100
解萍	董事会办公室主任兼证券事务代表	237,100
丹芝	行政法务部总监	118,600

上述限制性股票授予时公司尚未着手筹划本次重组事宜,上述内幕知情人因股权激励获配限制性股票的行为不构成内幕交易。

在2013年3月18日至2013年9月18日期间,上述内幕知情人除因股权激励而购入的股份外,不存在买卖昆百大A股票交易的情况。

除上述情形外,在本次重组自查期间内,其他信息披露义务人员或其直系亲属不存在买卖昆百大A股票的情形。

(二)买卖股票相关人员的声明

本公司现任董事、华夏西部现任监事乔刚先生和华夏西部董事樊江先生出具了声明与承诺:在昆百大A股票停牌前,本人未参与过关于本次重组事项的磋商、决策,本人是在公司提交了停牌申请后才知悉此事,不存在以任何方式将本次拟实施的重组事宜之相关信息披露给第三方。

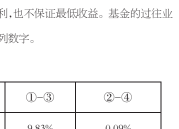
乔刚之妻邵虹女士和樊江之母韦新华女士出具了关于买卖昆百大A股票情况的声明与承诺:在买卖昆百大A股票前,其未获知昆百大A本次重组事项的任何信息,其买卖昆百大A股票行为纯属个人根据市场公开信息所作的投资决定,系个人投资行为,并未利用相关内幕消息。

(三)买卖股票相关人员的核查意见

根据中国结算深圳分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》,除乔刚之妻邵虹女士、樊江之母韦新华女士和上述因股权激励获配昆百大A股票的13名内幕知情人的股票账户存在买卖本公司股票的情形外,其他相关机构和人员不存在买卖本公司股票的情况。

本公司认为:上述涉及买卖昆百大A股票的情形,不存在利用内幕消息进行交易的情况。上述买卖上市公司股票的行为不构成内幕交易。

法律顾问国枫凯文认为:上述相关人员在核查期间内买卖昆百大A股票的行为不属于内幕交易;其买卖股票行为不构成本次交易的法律障碍。



(上接C19版)

(93) 大通证券股份有限公司
注册地址:大连市沙河口区会展路129号大连国际金融中心A座——大连期货大厦
办公地址:大连市沙河口区会展路129号大连期货大厦39层
法定代表人:董永成(代)
电话:(0411)39673301
传真:(0411)39673219
客户服务电话:4008-169-169
网址:www.estock.com.cn

(94) 天相投资顾问有限公司
注册地址:北京市西城区金融街19号富凯大厦B座701
办公地址:北京市西城区金融街5号新盛大厦B座4层
法定代表人:林义相
电话:(010)66045608
传真:(010)66045500
客户服务电话:(010)66045678
网址:www.txsec.com或jijin.txsec.com

(95) 新时代证券有限责任公司
注册地址:北京市海淀区北三环西路99号院1号楼15层1501
办公地址:北京市海淀区北三环西路99号院1号楼15层1501
法定代表人:刘汝军
电话:(010)83561149
传真:(010)83561094
客户服务电话:400-698-9898
网址:www.xsdzq.cn

(96) 浙商证券股份有限公司
注册地址:浙江省杭州市杭大路1号
办公地址:浙江省杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A6-7
法定代表人:吴承根
电话:(0571)87901053
传真:(0571)87901913
客户服务电话:967777
网址:www.stocke.com.cn

(97) 财达证券股份有限公司
注册地址:河北省石家庄市自强路35号庄家金融大厦24层
办公地址:石家庄市桥西区自强路35号庄家金融大厦24层
法定代表人:翟建强
电话:(0311)86028442
传真:(0311)66006244
客户服务电话:4006128888
网址:www.s10000.com

(98) 民生证券股份有限公司
注册地址:北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16—18层
办公地址:北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16—18层
法定代表人:余政
电话:(010)85120190
传真:(010)85120211
客户服务电话:4006198888
网址:www.mszq.com

(99) 财富里昂证券有限责任公司
注册地址:上海市浦东新区世纪大道100号环球金融中心9楼
办公地址:上海市浦东新区世纪大道100号环球金融中心9楼
法定代表人:罗浩
电话:021-38784818
传真:021-68775878
客户服务电话:021-38784818
公司网站:www.cf-clsa.com

(100) 财通证券有限责任公司
注册地址:杭州杭大路15号嘉华国际商务中心
办公地址:杭州杭大路15号嘉华国际商务中心
法定代表人:沈继宁
客服电话:0571-96336
网址:www.ctsec.com

(101) 上海好买基金销售有限公司
注册地址:上海市虹口区场中路685弄37号4号楼449室
办公地址:上海市浦东新区浦东南路1118号903–906室
法定代表人:杨文斌
电话:400-700-9665
传真:021-68596916
网址:www.ehowbuy.com

(102) 上海天天基金销售有限公司
注册地址:浦东新区峨山路613号6幢551室
办公地址:上海市徐汇区龙田路190号2号楼东方财富大厦2楼
法定代表人:其实
电话:400-181-8188
网址:www.1234567.com.cn

(103) 上海长量基金销售投资顾问有限公司
注册地址:浦东新区高翔路526号2幢220室
办公地址:上海市浦东新区浦东大道555号裕景国际B座16层
法定代表人:张跃伟
电话:021-58788678
网址:www.e-rich.com.cn

(104) 杭州数米基金销售有限公司
注册地址:杭州市余杭区仓前街道海曙路东2号
办公地址:浙江省杭州市滨江区江南大道3588号12楼
法定代表人:陈柏青
电话:4000-766-123
网址:www.fund123.cn

(105) 诺亚正行(上海)基金销售投资顾问有限公司
注册地址:上海市虹口区飞虹路360弄9号3724室
办公地址:上海杨浦区秦皇岛路32号东码头园区C栋2楼
法定代表人:汪静波
电话:400-821-5399
传真:021-38509777
网址:www.noah-fund.com

(106) 万银财富(北京)基金销售有限公司
注册地址:北京市朝阳区北四环中路27号院5号楼3201内3201单元
办公地址:北京市朝阳区北四环中路27号院5号楼3201内3201单元
法定代表人:李招弟
客服电话:4008080069
网址:www.wy-fund.com

(107) 北京展恒基金销售有限公司
注册地址:北京市顺义区后沙峪镇安富街6号
办公地址:北京市朝阳区德胜门外华严北里2号民建大厦6层
法定代表人:闫振杰
客服电话:400-888-6661
网址:www.myfund.com

(108) 中期时代基金销售(北京)有限公司
注册地址:北京市朝阳区建国门外光华路16号1幢11层
办公地址:北京市朝阳区建国门外光华路16号1幢2层
法定代表人:路瑶
客服电话:95162,4008888160
网址:www.cifcofund.com

(109) 浙江同花顺基金销售有限公司
注册地址:浙江省杭州市文二西路一号元茂大厦903室
办公地址:浙江省杭州市翠柏路7号杭州电子商务产业园2楼
法定代表人:凌顺平
客服电话:0571-88920897 4008-773-772
公司网站:www.5ifund.com

(110) 深圳众禄基金销售有限公司
注册地址:深圳市罗湖区深南东路5047号发展银行大厦25楼I,J单元
办公地址:深圳市罗湖区深南东路5047号发展银行大厦25楼I,J单元
法定代表人:薛峰
客服电话:4006-788-887
网址:www.zlfund.cn www.jjmmw.com

(111) 联讯证券有限责任公司
注册地址:广东省惠州市江北东江3路55号广播电视新闻中心三、四层
办公地址:广东省惠州市江北东江3路55号广播电视新闻中心三、四层
法定代表人:徐刚
客服电话:95564
网址:www.lxzq.com.cn

(二)基金注册与过户登记人
名称:华安基金管理有限公司
注册地址:上海浦东新区世纪大道8号,上海国金中心二期31、32层
法定代表人:李勍
电话:(021)38969999
传真:(021)33627962
联系人:赵良
客户服务中心电话:40088-50099

(三)律师事务所和经办律师
名称:通力律师事务所
住所:上海市银城中路68号时代金融中心19楼
负责人:韩炯
电话:(021)31358666
传真:(021)31358600
联系人:秦悦民
经办律师:秦悦民、王利民

(四)会计师事务所和经办注册会计师
名称:普华永道中天会计师事务所有限公司
住所:上海市浦东新区陆家嘴环路1318号星展银行大厦6楼
办公地址:上海市湖滨路202号普华永道中心11楼
法定代表人:杨绍信
联系电话:(021)23238888
传真:(021)23238800
联系人:沈兆杰
经办会计师:汪棣、庄贤

六、基金的名称

本基金名称:华安宏利股票型证券投资基金。

七、基金的类型

本基金类型:契约型开放式。

八、基金的投资目标

通过持续获取价格回归价值所带来的资本收益,以及分红所带来的红利收益,实现基金资产的稳定增值。

九、基金的投资方向

本基金为股票型基金,股票投资的目标比例为基金净资产的90%;基金管理人将根据市场的实际情况调整股票资产的投资比例,最高比例为基金净资产的95%,最低比例不得小于基金净资产的60%;同时基金管理人也可以根据市场的实际情况适当投资于国债、金融债、企业债、回购、央行票据、可转换债券、权证以及经中国证监会批准允许基金投资的其它金融工具。如法律法规或监管机构以后允许基金投资的其他品种,基金管理人在履行适当程序后,可以将其纳入投资范围。

十、基金的投资策略

(一)投资策略

本基金将采用自上而下和自下而上相结合的方法构建投资组合,并在投资流程中采用公司开发的数量分析模型进行支持,使其更为科学和客观。

1、宏观经济分析

由于本基金是股票型的基金,因此,宏观经济分析在基金投资中的作用除了确定股票资产的配置比例外,重点在于考虑不同市场状况下股票资产的投资战略导向,积极寻找各种可能的投资机会,并对价值分析过程中的重要参数和指标进行确认。

2、行业配置

在整体的资产配置策略确定后,本基金将进行行业配置。基金将深入分析不同行业自身的周期变化和在国民经济中所处的位置,确定本基金重点投资的行业。在行业配置的过程中,基金将利用分类行业模型和公司有关研究部门的分析结果提供决策支持,动态地建立起一个包含所有行业的系统,数量化地分析各行业与整体经济变动的相关性及各行业自身的周期性,判断和预测行业的相对价值,以及不同行业之间的估值水平差异。

在行业配置阶段,本基金重点做以下考虑:

(1)重点关注增长率不低于同期国内GDP增长率的行业;

(2)重点关注具有较大市值的行业;

(3)重点关注价值低估的行业;

(4)重点关注具有持续分红能力的行业;

(5)适当配置或调节经济周期敏感性资产的比例。

3、个股选择

在整体资产配置策略和行业配置决定后,基金经理将对股票库中个股进行分类和筛选,对上市公司的预期收益和风险做出评级,对重点公司建立财务模型,预测其未来几年的经营情况和财务状况,在此基础上对公司股票进行估值,以决定是否纳入本基金的投资范围。

在个股选择的过程中,基金将充分利用华安开发的各类股票估价模型和公司有关研究部门的分析结果提供决策支持,对影响市场和股票价格变动的诸多因素考察,获取股票内在价值的相关参数,动态地建立起个股分析体系,对个股风险特征、预期收益、预期分红、与行业和整体市场相关性进行量化,判断股票的内在价值。

4、组合构建

在构建投资组合时,基金经理将考虑以下因素:

(1)个股的相关性矩阵。组合经理通过个股间的相关性矩阵分析,在精选个股的基础上达到分散投资从而分散风险的目标;

(2)个股买卖的时机和操作周期。组合经理根据数量分析小组的模型分析和自身判断,选择合适的市场时机和个股的价格拐点,在预期的操作周期内完成投资组合的构建。

5、债券投资策略

本基金可投资于国债、金融债、企业债和可转换债券等债券品种,基金管理人通过对收益率、流动性、信用风险和风险溢价等因素的综合评估,合理分配固定收益类证券组合中投资于国债、金融债、企业债、短期金融工具等产品的比例,构造债券组合。

在选择国债品种中,本产品将重点分析国债品种所蕴含的利率风险和流动性风险,根据利率预测模型构造最佳期限结构的国债组合;在选择金融债、企业债品种时,本基金将重点分析债券的市场风险以及发行人的资信品质。资信品质主要考察发行机构及担保机构的财务结构安全性、历史违约/担保纪录等。本基金还将关注可转债价格与其所对应股票价格的相对变化,综合考虑可转债的市场流动性等因素,决定投资可转债的品种和比例,捕捉其套利机会。

6、其它投资策略

本基金将审慎投资于中国证监会批准的其它金融工具,以减少基金资产的风险并提高基金的收益。

7、归因分析

本基金通过归因分析确定基金业绩贡献的构成,为以后的组合调整提出方向。

(1)单阶段基金超额收益来源分解分析。

(2)多阶段基金超额收益来源分解分析。

8、基金建仓期

本基金的建仓期一般情况下为3个月,将根据实际情况进行调整。

(二)投资管理的基本程序

1、投资决策依据

(1)国家有关法律、法规和基金合同的有关规定。

(2)宏观经济发展环境、微观企业运行态势和证券市场走势。

2、投资决策体系

华安实行三级决策体系下的基金经理负责制。三级决策体系的责任主体是投资决策委员会、投资协调小组和基金经理。决策管理的原则是集体决策、分层授权、职责明确和运作规范。投资决策委员会是基金投资的最高决策机构,投资协调小组是基金投资的协调机构和中间桥梁,投资协调小组由基金投资部、研究发展部、固定收益部的负责人及业务骨干组成。基金经理是基金运作的直接管理人。

3、投资管理程序

严谨、科学的投资程序是投资取得成功的关键,也是稳定管理、规范运作和风险控制赖以实现的保证。本基金实行以资产配置、证券选择、组合构建、交易执行、评估与调整、数量分析及投资风险管理为核心的投资管理程序。

(1)资产配置

研究发展部和被动投资部金融工程小组向投资决策委员会会议提交宏观经济分析报告、行业分析报告、市场分析报告和数量分析报告,在此基础之上,研究发展部策略小组提交投资策略分析报告及资产配置建议报告,基金经理提交基金组合分析报告和未来操作建议,供投资决策委员会会议讨论。

投资决策委员会审议报告并形成投资决策建议,审议各基金的投资策略和投资计划。基金经理在投资决策委员会决定的资产配置比例范围内,决定基金的具体资产配置。

(2)证券选择

基金经理根据决策会议的决议、基金的投资限制要求和市场判断,从核心股票库中挑选股票来构建和调整投资组合。

(3)组合构建

基金经理根据研究员提交的研究报告,结合自身的研究判断,决定具体的投资品种并决定买卖数量、时机,其中超权限投资安排等需经投资决策委员会审批。对于拟投资的个股,基金经理将采取长期关注、择机介入的方式,以降低买入成本、控制投资风险。对于已经买入的股票,基金的持有周期一般较长,长期持有的操作策略可有效降低基金的交易费用和变现成本,从而提高基金的收益水平。

(4)交易执行

集中交易部负责具体的交易执行,同时履行一线监控的职责。

(5)风险与绩效评估

基金风险评估采用风险管理部门开发模型,评估组合风险价值、行业配置、估值、流动性、利率和信用等风险。绩效评估采用华安自主研发组合绩效归因分析系统和第三方绩效归因系统,对投资组合指定时间段进行绩效分解,归因收益风险来源。

风险管理部定期和不定期对基金进行风险和绩效评估,并提供相关报告。风险报告使得投资决策委员会和基金经理能够随时了解组合承担的风险水平以及是否符合既定的投资策略。绩效评估能够确认组合是否实现了投资预期、组合收益的来源及投资策略成功与否,基金经理可以据以检讨投资策略,进而调整投资组合。

(6)组合监控与调整

合规监察稽核部对基金投资组合进行合规监控,合规监察稽核部依据证券基金相关投资法规,同时结合本公司实际情况,进行投资组合的合规监控。

基金经理将跟踪经济状况、证券市场和上市公司的发展变化,结合基金申购和赎回的现金流量情况,以及组合风险与绩效评估的结果,对投资组合进行监控和调整,使之不断得到优化。

(三)投资限制

1、组合限制

本基金在投资策略上兼顾投资原则以及开放式基金的固有特点,通过分散投资降低基金财产的非系统性风险,保持基金组合良好的流动性。基金的投资组合将遵循以下限制:

(1)本基金持有一家上市公司的股票,其市值不超过基金资产净值的百分之十;

(2)本基金持有的全部权证,其市值不得超过基金资产净值的百分之三;

(3)本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券,不超过该证券的百分之十;

(4)本基金管理人管理的全部基金持有的同一权证,不得超过该权证的百分之十;

(5)进入全国银行间同业市场进行债券回购的资金余额不得超过基金资产净值的百分之四十;

(6)本基金股票投资比例范围为基金资产净值的60%—95%,债券的投资比例为基金资产净值的5%—40%,现金和到期日在一年以内的政府债券为基金资产净值的5%以上;

(7)基金财产参与股票发行申购,本基金所申报的金额不超过本基金的总资产,本基金所申报的股票数量不超过拟发行股票公司本次发行股票的总量;

(8)本基金在任何交易日买入权证的总金额,不得超过上一交易日基金资产净值的千分之五;

(9)法律法规或中国证监会规定的其他比例限制。

如法律法规或监管部门修改或取消上述限制,则本基金不受上述限制。

因证券市场波动、上市公司合并、基金规模变动、股权分置改革中支付对价等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述(1)—(6)项规定的投资比例的,基金管理人应当在10个交易日内进行调整。

基金管理人应当自基金合同生效之日起6个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。

2、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益,基金财产不得用于下列投资或者活动:

(1)承销证券;

(2)向他人贷款或者提供担保;

(3)从事承担无限责任的投资;

(4)买卖其他基金份额,但是国务院另有规定的除外;

(5)向其基金管理人、基金托管人出资或者买卖其基金管理人、基金托管人发行的股票或者债券;

(6)买卖与其基金管理人、基金托管人有控股关系的股东或者与其基金管理人、基金托管人有其他重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券;

(7)从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动;

(8)依照法律法规有关规定,由国务院证券监督管理机构规定禁止的其他活动。

(四)基金的融资

本基金可以按照国家的有关规定进行融资。

十一、基金的业绩比较基准

基金整体业绩比较基准=中信标普300指数收益率×90%+同业存款利率×10%

其中:中信标普300指数是中信证券股份有限公司和标准普尔(Standard & Poor's)共同开发的中国A股市场指数,由深沪股市具有行业代表性的上市公司组成,其样本股票经过了流动性和财务稳健性的审慎检查,能较全面地描述A股市场的总体趋势;同业存款利率是中国人民银行规定的金融机构间存款利率。

如果今后有其它代表性更强的业绩比较基准推出,或有更科学客观的权重比例适用于本基金时,本基金管理人可依据维护基金份额持有人合法权益的原则,对业绩比较基准进行相应调整。业绩比较基准的变更需经基金管理人和基金托管人协商一致,并在更新的招募说明书中列示。

十二、基金的风险收益特征

本基金是一只主动投资的股票型基金,基金的风险与预期收益都要高于混合型基金,属于证券投资基金中的中高风险品种。本基金力争在科学的风险管理的前提下,谋求实现基金财产的稳定增值。

十三、基金的投资组合报告

基金管理人的董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

基金托管人中国建设银行股份有限公司根据本基金合同规定,于2013年7月16日复核了本报告中的财务指标、净值表现和投资组合报告等内容,保证复核内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本投资组合报告所载数据截至2013年6月30日。

1 报告期末基金资产组合情况

序号	项目	金额(元)	占基金总资产的比例(%)
1	权益投资	5,053,190,631.66	87.71
	其中:股票	5,053,190,631.66	87.71
2	固定收益投资	337,870,000.00	5.86
	其中:债券	337,870,000.00	5.86
	资产支持证券	–	–
3	金融衍生品投资	–	–
4	买入返售金融资产	–	–
	其中:买断式回购的买入返售金融资产	–	–
5	银行存款和结算备付金合计	65,928,905.29	1.14
6	其他各项资产	304,035,988.88	5.28
7	合计	5,761,025,525.83	100.00

2 报告期末按行业分类的股票投资组合

代码	行业类别	公允价值(元)	占基金资产净值比例(%)
A	农、林、牧、渔业	12,094,611.39	0.21
B	采矿业	217,359,991.64	3.81
C	制造业	3,194,703,109.02	55.93
D	电力、热力、燃气及水生产和供应业	213,745,522.24	3.74
E	建筑业	278,451,375.63	4.87
F	批发和零售业	53,968,200.00	0.94
G	交通运输、仓储和邮政业	23,840,000.00	0.42
H	住宿和餐饮业	–	–
I	信息传输、软件和信息技术服务业	82,278,850.39	1.44
J	金融业	1,852,800.00	0.03
K	房地产业	608,794,900.00	10.66
L	租赁和商务服务业	1,167.60	0.00
M	科学研究和技术服务业	105,800.00	0.00
N	水利、环境和公共设施管理业	365,994,303.75	6.41
O	居民服务、修理和其他服务业	–	–
P	教育	–	–
Q	卫生和社会工作	–	–
R	文化、体育和娱乐业	–	–
S	综合	–	–
	合计	5,053,190,631.66	88.47

3 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名股票投资明细

序号	股票代码	股票名称	数量(股)	公允价值(元)	占基金资产净值比例(%)
1	000002	万科A	39,990,000	393,901,500.00	6.90
2	600196	复星医药	32,188,808	337,338,707.84	5.91
3	002250	联化科技	16,109,990	322,038,700.10	5.64
4	002573	国电清新	17,388,000	283,076,640.00	4.96
5	002450	康得新	10,000,000	279,800,000.00	4.90
6	600309	万华化学	16,999,990	272,339,839.80	4.77
7	002001	新和成	16,999,000	250,565,260.00	4.39
8	600028	中国石化	51,999,998	217,359,991.64	3.81
9	600048	保利地产	21,660,000	214,650,600.00	3.76
10	600276	恒瑞医药	6,439,999	169,758,373.64	2.97

4 报告期末按债券品种分类的债券投资组合

序号	债券品种	公允价值(元)	占基金资产净值比例(%)
1	国家债券	58,546,000.00	1.02
2	央行票据	279,324,000.00	4.89
3	金融债券	–	–
	其中:政策性金融债	–	–
4	企业债券	–	–
5	企业短期融资券	–	–
6	中期票据	–	–
7	可转债	–	–
8	其他	–	–
9	合计	337,870,000.00	5.92

5 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

序号	债券代码	债券名称	数量(张)	公允价值(元)	占基金资产净值比例(%)
1	1001079	10央票79	1,300,000	129,584,000.00	2.27
2	1001060	10央票60	500,000	49,945,000.00	0.87
3	1001065	10央票65	500,000	49,910,000.00	0.87
4	1001069	10央票69	500,000	49,885,000.00	0.87
5	080026	08国债26	400,000	39,612,000.00	0.69

6 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有资产支持证券。

7 报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名权证投资明细

本基金本报告期末未持有权证。

8 报告期末本基金投资的股指期货交易情况说明

8.1 报告期末本基金投资的股指期货持仓和损益明细

本基金本报告期没有投资股指期货。

8.2 本基金投资股指期货的投资政策

无。

9 投资组合报告附注

9.1 本报告期内,本基金投资的前十名证券的发行主体不存在被监管部门立案调查,在本报告编制日前一年内也不存在受到公开谴责、处罚的情况。

9.2 本基金投资前十名股票中,不存在投资于超出基金合同规定备选股票库之外的股票。

9.3 其他资产构成

序号	名称	金额(元)
1	存出保证金	1,932,001.73
2	应收证券清算款	293,039,135.84
3	应收股利	1,425.00
4	应收利息	7,162,136.86
5	应收申购款	1,901,289.45
6	其他应收款	–
7	待摊费用	–
8	其他	–
9	合计	304,035,988.88

9.4 报告期末持有的处于转股期的可转换债券明细

本基金本报告期末未持有处于转股期的可转换债券。

9.5 报告期末前十名股票中存在流通受限情况的说明

本基金本报告期末前十名股票中不存在流通受限情况。

十四、基金的业绩

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金财产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益。基金的过往业绩并不代表其未来表现。投资有风险,投资者在作出投资决策前应仔细阅读本基金的招募说明书。

下述基金业绩指标不包括持有人认购或交易基金的各项费用,计入费用后实际收益水平要低于所列数字。

(一)基金净值表现

历史各时间段基金份额净值增长率与同期业绩比较基准收益率比较

(截止时间2013年6月30日)

阶段	净值增长率①	净值增长率标准差②	业绩比较基准收益率③	业绩比较基准收益率标准差④	①-③	②-④
自2013-1-1至2013-6-30	−0.72%	1.40%	−10.55%	1.31%	9.83%	0.09%
自2012-1-1至2012-12-31	5.36%	1.13%	6.62%	1.13%	−1.26%	0.00%
自2011-1-1至2011-12-31	−22.49%	1.18%	−23.01%	1.17%	0.52%	0.01%
自2010-1-1至2010-12-31	−1.30%	1.36%	−9.91%	1.41%	8.61%	−0.05%
自2009-1-1至2009-12-31	75.46%	1.67%	85.57%	1.83%	−10.11%	−0.16%
自2008-1-1至2008-12-31	−48.39%	2.05%	−58.12%	2.70%	9.73%	−0.65%
自2007-1-1至2007-12-31	166.25%	2.10%	145.35%	2.06%	20.90%	0.04%
自2006-9-6(合同生效日)至2006-12-31	39.76%	1.11%	45.23%	1.17%	−5.47%	−0.06%

基金的过往业绩并不预示其未来表现。

十五、费用概览

(一)与基金运作有关的费用

1、基金管理人的管理费

在通常情况下,基金管理费按前一日基金资产净值的年费率计提。计算方法如下:

H=E×年管理费率÷当年天数,本基金年管理费率为1.5%

H为每日应计提的基金管理费

E为前一日基金资产净值

基金管理费每日计提,按月支付。由基金管理人向基金托管人发送基金管理费划付指令,经基金托管人复核后于次月首日起3个工作日内从基金财产中一次性支付给基金管理人,若遇法定节假日、休息日,支付日期顺延。

2、基金托管人的托管费

在通常情况下,基金托管费按前一日基金资产净值的年费率计提。计算方法如下:

H=E×年托管费率÷当年天数,本基金年托管费率为0.25%

H为每日应计提的基金托管费

E为前一日基金资产净值

基金托管费每日计提,按月支付。由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划付指令,经基金托管人复核后于次月首日起3个工作日内从基金财产中一次性支付给基金托管人,若遇法定节假日、休息日,支付日期顺延。

(二)与基金销售有关的费用

1、申购费

本基金对通过直销中心申购的养老金客户与除此之外的其他投资人实施差别的申购费率。

养老金客户指基本养老基金与依法成立的养老计划筹集的资金及其投资运营收益形成的补充养老基金,包括全国社会保障基金、可以投资基金的地方社会保障基金、企业年金单一计划以及集合计划。如将来出现经养老基金监管部门认可的新的养老基金类型,基金管理人可在招募说明书更新时或发布临时公告将其纳入养老金客户范围,并按规定向中国证监会备案。非养老金客户指除养老金客户外的其他投资人。

通过基金管理人的直销中心申购本基金份额的养老金客户申购费率为每笔500元。

其他投资人申购本基金基金份额申购费率如下所示:

投资者可选择在申购本基金或赎回本基金时交纳申购费。投资者选择在申购时交纳的称为前端申购费,投资者选择在赎回时交纳的称为后端申购费。

(1)投资者选择交纳前端申购费,申购费按申购金额采用比例费率。投资人在一天之内如果有多笔申购,适用费率按单笔分别计算。具体费率如下:

申购金额(M)	申购费率
0≤M<100万	1.5%
100万≤M<1000万	1.0%
M≥1000万	每笔1000元

(2)投资者选择交纳后端申购费,申购费率按持有时间递减,申购费率见下表:

持有期限Y	后端申购费率
Y<1年	1.50%
1年≤Y<2年	1.30%
2年≤Y<3年	1.20%
3年≤Y<4年	1.00%
4年≤Y<5年	0.50%
Y≥5年	0.00

注:一年指365天,两年为730天,依此类推。

(3)本基金的申购费用不列入基金资产。

2、赎回费

本基金的赎回费率最高不超过赎回总额的0.5%,按持有期递减。赎回费用由赎回基金份额的基金份额持有人承担,赎回费总额的25%归基金财产,75%用于支付注册登记费和其他必要的手续费。具体费率如下:

持有期Y	赎回费率
Y<1年	0.5%
1年≤Y<2年	0.25%
Y≥2年	0

注:一年指365天,两年为730天,依此类推。

3、转换费

基金转换的总费用包括转出基金的赎回费和申购补差费。

转出基金赎回费=转出份额×转出基金当日基金份额净值×转出基金赎回费率

转出金额=转出份额×转出基金当日基金份额净值-转出基金赎回费

基金转换申购补差费按转入基金与转出基金之间申购费的差额计算收取,具体计算公式如下:

基金转换申购补差费= max[(转入基金的申购费—转出基金的申购费),0],即转入基金申购费减去转出基金申购费,如为负数则取0

转入金额=转出金额—基金转换申购补差费

转入份额=转入金额÷转入基金当日基金份额净值

转入份额的计算结果四舍五入保留到小数点后两位。

其中:

转入基金的申购费=[转出金额-转出金额/(1+转入基金的申购费率)]或转入基金固定收费金额

转出基金的申购费=[转出金额-转出金额/(1+转出基金的申购费率)]或转出基金固定收费金额

注1:转入基金份额的计算结果四舍五入,保留到0.01份基金份额,由此产生的误差计入基金资产。

注2:本基金暂未开通后端收费模式的基金转换业务。

注3:关于转换费用的其他相关条款请详见公司网站的有关临时公告

(三)其他费用

1、基金财产拨划支付的银行费用;

2、基金合同生效后的信息披露费用;

3、基金份额持有人大会费用;

4、基金合同生效后与基金有关的会计师费和律师费;

5、基金的证券交易费用;

6、按照国家有关规定可以在基金财产中列支的其他费用。

上述基金费用由基金管理人在法律规定的范围内按照公允的市场价格确定,法律法规另有规定时从其规定;由基金托管人根据其他有关法规及相应协议的规定,按费用支出金额支付,列入或摊入当期基金费用。

(四)不列入基金费用的项目

基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失,以及处理与基金运作无关的事项发生的费用等不列入基金费用。基金募集期间所发生的信息披露费、律师费和会计师费以及其他费用不从基金财产中支付。

(五)费用调整

基金管理人和基金托管人可根据基金发展情况调整基金管理费率和基金托管费率。降低基金管理费率和基金托管费率,无须召开基金份额持有人大会。基金管理人必须最迟于新的费率实施日3个工作日前在指定媒体上刊登公告。

(六)基金的税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体,根据国家法律法规的规定,履行纳税义务。

十六、对招募说明书更新部分的说明

本基金管理人依据《中华人民共和国证券投资基金法》、《证券投资基金运作管理办法》、《证券投资基金销售管理办法》、《证券投资基金信息披露管理办法》及其他有关法律法规的要求,结合本基金管理人对本基金实施的投资管理活动,对本基金的原招募说明书进行了更新,主要更新的内容如下:

章节	主要更新内容
三、基金管理人	更新了基金管理人的相关信息。
四、基金托管人	更新了基金托管人的相关信息。
五、相关服务机构	更新了直销机构和代销机构的部分信息; 更新了注册登记机构的相关信息。
八、基金份额的申购、赎回与转换	在华安基金电子直销平台中删除电子交易手机网站,增加智能手机APP平台
十一、基金的投资	更新了本基金最近一期投资组合报告的内容。
十二、基金的业绩	更新了基金成立以来的业绩表现。
二十三、对基金投资人的服务	1、修改客服中心人工客服的服务时间; 2、更新已开通本公司基金电子直销交易资金结算的银行; 3、删除手机网址。
二十四、其他应披露事项	披露了自2013年3月6日至2013年9月6日期间本基金的公告信息。

华安基金管理有限公司

二〇一三年十月二十一日