

（上接B15版）
（三）标的资产在主要业务所在城市的市场份额
标的公司2013年销售面积94.639万平方米，永康房地产销售面积50.260万平方米，2014年标的公司的市场占有率为18.82%，标的公司2013年销售面积11,459万平方米，永康市房地产销售面积362.335万平方米，2014年标的公司的市场占有率为31.59%，标的资产主要业务所在城市的市场占有率呈上升趋势，市场影响力逐渐增强。

项目	2015年	2014年
标的公司销售面积(万㎡)	94.639	114,509
永康市房地产销售面积(万㎡)	502.960	362,335
标的公司市场占有率	18.82%	31.59%

公司已经在《重组预案》“第十节管理层讨论与分析”之“二、标的资产行业特点及经营情况”中补充披露以下内容。
三、财务费用情况
本次重组的独立财务顾问认为：标的资产在主要业务所在地具有较高的市场份额，同时在资源储备等方面具有竞争优势。

反关联交易：标的资产主要经营模式，并按照不同经营模式（住宅和商业、地产销售和地产租赁等）、地区和具体地产项目口径，披露最近三年的营业收入、营业成本、费用、利润、毛利率和最近一期期末存货余额等指标，请财务顾问发表意见。

回报：本次重组标的资产产城一体化为房地产业开业企业，主要从事住宅和商业地产的开发、销售及服务等。

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入			
房地产业务	32,853.87	117,653.94	92,890.11
房地产业务	181.32	104.26	10.82

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
营业成本			
房地产业务	20,301.82	81,457.29	74,931.82
房地产业务	409.11	229.63	1.37

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
费用			
房地产业务	2,482.22	4,798.94	7,864.73
房地产业务	13.70	4.26	0.92

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
净利润			
房地产业务	5,243.84	15,725.52	6,144.43
房地产业务	-244.11	-131.95	6.40

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
资产减值损失			
房地产业务	13.96%	13.37%	0.66%
房地产业务	-134.63%	-128.20%	39.53%

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入			
住宅	26,802.01	113,664.02	92,890.11
商业	6,173.19	4,094.48	10.82

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
营业成本			
住宅	18,123.70	80,473.59	74,931.82
商业	2,187.24	1,203.33	1.37

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
费用			
住宅	2,029.51	4,636.19	7,864.73
商业	466.40	167.01	0.92

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
净利润			
住宅	2,835.01	13,866.76	6,144.43
商业	2,164.22	-1,726.80	6.40

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
资产减值损失			
住宅	10,55%	12.37%	0.66%
商业	35.07%	42.12%	39.53%

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入			
金色港湾	32,853.87	117,547.59	92,854.28
峰尚苑	-	106.35	35.83

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
营业成本			
金色港湾	20,301.82	81,363.76	74,909.61
峰尚苑	-	83.53	22.21

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
费用			
金色港湾	2,482.22	4,798.94	7,864.73
峰尚苑	-	22.82	13.62

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
净利润			
金色港湾	38,216	30,78%	19,33%
峰尚苑	-	21.46%	38.01%

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
资产减值损失			
金色港湾	38.216	30.78%	19.33%
峰尚苑	-	21.46%	38.01%

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入			
浙江	32,853.87	117,547.59	92,854.28
安徽	-	106.35	35.83

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
营业成本			
浙江	20,301.82	81,363.76	74,909.61
安徽	-	83.53	22.21

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
费用			
浙江	2,482.22	4,798.94	7,864.73
安徽	-	22.82	13.62

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
净利润			
浙江	38,216	30.78%	19.33%
安徽	-	21.46%	38.01%

单位：万元

业务类型	2015年度	2014年度	2013年度
资产减值损失			
浙江	38.216	30.78%	19.33%
安徽	-	21.46%	38.01%

本次交易的独立财务顾问认为：标的资产按照不同经营模式、地区和具体地产项目口径，披露了最近三年的营业收入、营业成本、费用、利润、毛利率和最近一期期末存货余额等指标。

公司已经在《重组预案》“第四节标的资产”之“六、标的资产的主要业务分析”中补充披露以下内容。
反关联交易：请公司按标的资产和拟建项目分别列示土地获取总成本、每平方米单位成本、周边类似物业的目前销售价格。请公司补充披露在拟建和拟建项目的建设进度、完工百分比。

回报：本次重组项目和拟建项目的土地获取成本、每平方米单位成本、周边类似物业的售价情况如下：

项目名称	物业类型	可售物业/在建面积	土地成本	楼面均价(元/㎡)	销售均价(元/㎡)
丽州玫瑰园	排屋	25,993.00			35,000
	多层住宅	85,077.00	154,500.00	1,994.57	高层公寓
五金电商园A区	商住	141,293.00			23,000
	商务办公	32,339.00	24,283.76	1,398.58	高层公寓
五金电商园B区	商住	20,524.00			15,000
	住宅	17,012.40	30,760.00	2,038.55	高层公寓
五金电商园C区	商住	14,584.00			23,000
	住宅	101,942.20	23,844.00	2,015.38	高层公寓
五金电商园D区	商住	45,320.00			23,000
	住宅	124,881.00	40,479.00	2,130.34	高层公寓
五金电商园E区	商住	85,544.00			23,000
	住宅	98,002.00	39,964.00	2,177.33	高层公寓
五金电商园F区	商住	18,500.00			23,000
	住宅	89,480.00	21,939.00	2,031.75	高层公寓
五金电商园G区	商住	32,000.00			23,000
	住宅	129,917.00	32,754.00	2,028.88	高层公寓
江南大院	多层住宅	132,266.86	31,543.21	2,384.82	高层公寓
	商住	58,869.20	6,723.00	982.58	高层公寓
康纳庄园	商住	9,533.00			4300

注：单个成本=土地总成本/可销售建筑面积总和
二、在建和拟建项目的建设进度及完工情况
（一）在建和拟建项目的建设进度

项目名称	项目状态	物质性质	项目建设进度
丽州玫瑰园	完工项目	高层	地下工程竣工基本完成,2016年1月全面达到交付,并有3幢已竣工。
	在建项目	高层	地下工程正在施工,3月封顶到交付。
五金电商园A区	在建项目	住宅	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年3月取得用地规划许可证,2016年4月取得建设规划许可证,2016年5月取得施工许可证,并于2016年5月正式动工。
	在建项目	商业	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年3月取得用地规划许可证,2016年4月取得建设规划许可证,2016年5月取得施工许可证,并于2016年5月正式动工。
五金电商园B区	在建项目	住宅	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年4月取得用地规划许可证,2016年5月取得建设规划许可证,2016年6月取得施工许可证,并于2016年6月正式动工。
	在建项目	商业	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年4月取得用地规划许可证,2016年5月取得建设规划许可证,2016年6月取得施工许可证,并于2016年6月正式动工。
五金电商园C区	在建项目	住宅	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年3月取得用地规划许可证,2016年4月取得建设规划许可证,2016年5月取得施工许可证,并于2016年5月正式动工。
	在建项目	商业	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年3月取得用地规划许可证,2016年4月取得建设规划许可证,2016年5月取得施工许可证,并于2016年5月正式动工。
五金电商园D区	在建项目	住宅	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年3月取得用地规划许可证,2016年4月取得建设规划许可证,2016年5月取得施工许可证,并于2016年5月正式动工。
	在建项目	商业	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年3月取得用地规划许可证,2016年4月取得建设规划许可证,2016年5月取得施工许可证,并于2016年5月正式动工。
五金电商园E区	在建项目	住宅	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年3月取得用地规划许可证,2016年4月取得建设规划许可证,2016年5月取得施工许可证,并于2016年5月正式动工。
	在建项目	商业	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年3月取得用地规划许可证,2016年4月取得建设规划许可证,2016年5月取得施工许可证,并于2016年5月正式动工。
五金电商园F区	在建项目	住宅	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年3月取得用地规划许可证,2016年4月取得建设规划许可证,2016年5月取得施工许可证,并于2016年5月正式动工。
	在建项目	商业	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年3月取得用地规划许可证,2016年4月取得建设规划许可证,2016年5月取得施工许可证,并于2016年5月正式动工。
五金电商园G区	在建项目	住宅	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年3月取得用地规划许可证,2016年4月取得建设规划许可证,2016年5月取得施工许可证,并于2016年5月正式动工。
	在建项目	商业	目前正在办理规划许可证,预计将于2016年3月取得用地规划许可证,2016年4月取得建设规划许可证,2016年5月取得施工许可证,并于2016年5月正式动工。

（二）在建项目的完工情况
截至本报告出具日,标的资产在建项目尚未完工。

公司已经在《重组预案》“第四节标的资产”之“六、标的资产的主要业务分析”中补充披露以下内容。
反关联交易：请公司按标的资产和拟建项目分别列示土地获取总成本、每平方米单位成本、周边类似物业的目前销售价格。请公司补充披露在拟建和拟建项目的建设进度、完工百分比。

回报：本次重组项目和拟建项目的土地获取成本、每平方米单位成本、周边类似物业的售价情况如下：

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	431,210.69	291,536.09	300,458.45
总负债	183,233.32	241,540.00	209,058.72
所有者权益	249,977.37	49,996.04	12,399.73
资产负债率	42.29%	82.85%	89.25%

2013年末至2015年末,卓诚伟业资产负债率逐年下降,分别为89.25%、82.85%和42.29%。2015年末,卓诚伟业资产负债率为42.29%,较2014年末下降40.56个百分点。主要原因:1)铁牛集团2015年12月以货币资金及土地使用权卓诚伟业增资20,000万元。2)增资完成后,卓诚伟业偿还各贷款合计5.83亿元,负债规模较2014年末下降24.15%。

2、卓诚伟业财务融资情况
单位:万元
卓诚伟业财务融资情况如下表所示:

项目	2015年12月31日/2015年度	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度
融资总金额	76,647.83	107,217.53	72,336.00
平均融资成本	10%	10%	10%
利息资本化金额	104,552.2	6,165.49	599.22

本次交易的独立财务顾问认为,公司已按合同约定要求进行了补充披露。
公司已经在《重组预案》“第四节标的资产”之“七、主要财务数据”中补充披露以下内容。

反关联交易：请公司按标的资产和拟建项目分别列示土地获取总成本、每平方米单位成本、周边类似物业的目前销售价格。请公司补充披露在拟建和拟建项目的建设进度、完工百分比。

回报：本次重组项目和拟建项目的土地获取成本、每平方米单位成本、周边类似物业的售价情况如下：

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	431,210.69	291,536.09	300,458.45
总负债	183,233.32	241,540.00	209,058.72
所有者权益	249,977.37	49,996.04	12,399.73
资产负债率	42.29%	82.85%	89.25%

2013年末至2015年末,卓诚伟业资产负债率逐年下降,分别为89.25%、82.85%和42.29%。2015年末,卓诚伟业资产负债率为42.29%,较2014年末下降40.56个百分点。主要原因:1)铁牛集团2015年12月以货币资金及土地使用权卓诚伟业增资20,000万元。2)增资完成后,卓诚伟业偿还各贷款合计5.83亿元,负债规模较2014年末下降24.15%。

2、卓诚伟业财务融资情况
单位:万元
卓诚伟业财务融资情况如下表所示:

项目	2015年12月31日/2015年度	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度
融资总金额	76,647.83	107,217.53	72,336.00
平均融资成本	10%	10%	10%
利息资本化金额	104,552.2	6,165.49	599.22

本次交易的独立财务顾问认为,公司已按合同约定要求进行了补充披露。
公司已经在《重组预案》“第四节标的资产”之“七、主要财务数据”中补充披露以下内容。

反关联交易：请公司按标的资产和拟建项目分别列示土地获取总成本、每平方米单位成本、周边类似物业的目前销售价格。请公司补充披露在拟建和拟建项目的建设进度、完工百分比。

回报：本次重组项目和拟建项目的土地获取成本、每平方米单位成本、周边类似物业的售价情况如下：

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	431,210.69	291,536.09	300,458.45
总负债	183,233.32	241,540.00	209,058.72
所有者权益	249,977.37	49,996.04	12,399.73
资产负债率	42.29%	82.85%	89.25%

2013年末至2015年末,卓诚伟业资产负债率逐年下降,分别为89.25%、82.85%和42.29%。2015年末,卓诚伟业资产负债率为42.29%,较2014年末下降40.56个百分点。主要原因:1)铁牛集团2015年12月以货币资金及土地使用权卓诚伟业增资20,000万元。2)增资完成后,卓诚伟业偿还各贷款合计5.83亿元,负债规模较2014年末下降24.15%。

2、卓诚伟业财务融资情况
单位:万元
卓诚伟业财务融资情况如下表所示:

项目	2015年12月31日/2015年度	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度
融资总金额	76,647.83	107,217.53	72,336.00
平均融资成本	10%	10%	10%
利息资本化金额	104,552.2	6,165.49	599.22

本次交易的独立财务顾问认为,公司已按合同约定要求进行了补充披露。
公司已经在《重组预案》“第四节标的资产”之“七、主要财务数据”中补充披露以下内容。

反关联交易：请公司按标的资产和拟建项目分别列示土地获取总成本、每平方米单位成本、周边类似物业的目前销售价格。请公司补充披露在拟建和拟建项目的建设进度、完工百分比。

回报：本次重组项目和拟建项目的土地获取成本、每平方米单位成本、周边类似物业的售价情况如下：

项目	2015年12月31日
----	-------------