

浙商证券股份有限公司

关于

百大集团股份有限公司

重大资产重组

之

持续督导报告

(2014 年度)

暨总结报告



浙商证券股份有限公司

ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

二〇一五年四月

声 明

浙商证券股份有限公司接受百大集团股份有限公司（以下简称“百大集团”）的委托，担任百大集团重大资产重组的独立财务顾问。按照《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录——第二号上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》、《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等法律法规和规定的要求，浙商证券本着诚实信用、勤勉尽责的精神，履行持续督导职责，并经审慎核查本次重组的相关文件、资料和其他依据，出具了本持续督导报告。

本报告书不构成对百大集团的任何投资建议，对投资者根据本报告书所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

百大集团向本独立财务顾问提供了出具本报告书所必需的资料。百大集团保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对资料的真实性、准确性和完整性承担责任。

目 录

声 明.....	1
目 录.....	2
释 义.....	3
一、标的资产的交付或者过户情况.....	4
二、重组各方当事人承诺的履行情况.....	5
三、盈利预测实现情况.....	6
四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状.....	6
五、公司治理结构与运行情况.....	7
六、关于与已公布的重组方案存在差异的其他事项的核查.....	8
七、持续督导总结.....	8

释 义

除非特别说明，以下简称在本报告书中的含义如下：

上市公司/公司/百大集团	指	百大集团股份有限公司
本独立财务顾问	指	浙商证券股份有限公司
浙江百大	指	浙江百大置业有限公司，百大集团股份有限公司的全资子公司
杭州百大	指	杭州百大置业有限公司，开发西子国际项目的项目公司
西子国际项目	指	杭州百大置业有限公司开发的商业地产项目“百大绿城·西子国际”
绿城集团	指	绿城房地产集团有限公司
杭州大厦	指	杭州大厦有限公司
西子联合	指	西子联合控股有限公司
西子国际控股	指	西子国际控股有限公司
本次交易/本次重组	指	绿城集团与浙江百大解除杭州百大 30% 股权的委托持股关系，收回相关股权的表决权，并调整杭州百大董事人选的产生机制
《投资合作协议》	指	2012 年 7 月 7 日，杭州大厦、浙江百大与杭州百大签署的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议》
《补充协议》	指	2013 年 6 月 6 日，杭州大厦、浙江百大、绿城集团与杭州百大签署的附条件生效的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议》
《还款计划》	指	杭州百大于 2013 年 6 月 6 日经股东会审议通过的《杭州百大置业有限公司向百大集团股份有限公司及其全资子公司还款计划》
本持续督导报告/本报告书	指	《浙商证券股份有限公司关于百大集团股份有限公司重大资产重组之持续督导报告暨总结报告》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元	指	人民币

一、标的资产的交付或者过户情况

（一）本次重大资产重组方案简介

2009年12月28日和2010年8月25日，时为百大集团子公司的浙江百大与绿城集团签订《股权转让合同》，转让浙江百大子公司杭州百大的股权。两次股权转让完成后，绿城集团持有杭州百大30%的股权。双方协议约定，绿城集团委托浙江百大代为持有杭州百大30%股权，期间绿城集团实际享有相关股东权利，并承担股东义务。

2013年3月11日，浙江百大收到绿城集团《关于解除委托持股的通知》，绿城集团为明晰产权，拟与浙江百大解除委托持股关系，并收回相关股权的表决权。

本次重组的方案为：绿城集团解除与浙江百大对杭州百大30%股权的委托持股关系，收回相应股权的表决权，并对杭州百大董事人选产生机制进行调整。

2013年8月28日，杭州百大召开股东会决定，浙江百大代绿城集团持有的项目公司30%股权过户至绿城集团，2013年8月30日，杭州百大完成与上述股权过户相关的工商变更登记手续。

本次重组方案已经中国证监会《关于核准百大集团股份有限公司重大资产重组方案的批复》（证监许可[2013]1189号）批准。

（二）资产权益的变动情况

2013年9月16日，中国证监会核准上市公司本次重大资产重组后，《补充协议》立即生效，绿城集团和浙江百大的表决权委托关系得以解除，董事会人员产生机制生效。

2013年10月31日，杭州百大召开股东会决定，选举张宏力、王雯、金明、陈顺华、应政、童晓君和陈骅为杭州百大的第三届董事会成员，其中张宏力、王雯和金明由杭州大厦推荐，陈顺华和应政由浙江百大推荐，童晓君和陈骅由绿城集团推荐。

至此，浙江百大不再控制杭州百大超过 50%的表决权，在杭州百大董事会中也不再拥有多数席位，浙江百大丧失了对杭州百大的控制权，本次重组实施完毕。

（三）独立财务顾问意见

本独立财务顾问经核查后认为：本次重组已履行必要的法律程序，杭州百大的股权和表决权已经明晰，百大集团已不再控制杭州百大。

二、重组各方当事人承诺的履行情况

（一）相关协议的履行情况

本次重组涉及的相关协议、约定包括：

1、2012年7月7日，杭州大厦、浙江百大与杭州百大签署了《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议》，协议约定浙江百大向杭州大厦转让杭州百大40%的股权，并就杭州百大的后续经营管理作出约定，该协议不涉及本次重组的实施事项。

2、2013年6月6日，杭州大厦、浙江百大、绿城集团与杭州百大签署了附条件生效的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议》，该协议约定浙江百大与绿城集团解除委托持股关系，并调整杭州百大董事会人选。

2013年8月28日，杭州百大召开股东会决定，浙江百大代绿城集团持有的项目公司30%股权过户至绿城集团，2013年8月30日，杭州百大完成与上述股权过户相关的工商变更登记手续。

2013年9月16日，中国证监会核准上市公司本次重大资产重组后，《补充协议》立即生效，绿城集团和浙江百大的表决权委托关系得以解除。

2013年10月31日，杭州百大召开股东会，按照协议约定完成了董事会的改选。

3、此外，针对杭州百大向百大集团及其全资子公司的借款，双方约定杭州百大将分别于2013年归还54,867万元、2014年归还71,949万元、2015年归还88,257万元，借款利息根据借款合同约定即时付清。

2013年度，杭州百大累计归还百大集团及其全资子公司借款54,899万元，所欠余额为160,174万元，借款利息根据借款合同约定即时付清；2014年度，杭州百大累计归还百大集团及其全资子公司借款93,924万元，所欠余额为66,250万元，借款利息根据借款合同约定即时付清，还款进度符合《还款计划》的约定。

截至本持续督导报告签署之日，重组各方均按照约定履行了上述相关协议、约定，未发生协议纠纷事项。

（二）相关承诺的履行情况

经本独立财务顾问核查，本次重大资产重组过程中交易双方未作出相关承诺。

（三）独立财务顾问意见

本独立财务顾问经核查后认为：本次重组交易双方均按照协议约定履行本次重组中的相关事项，本次重组不涉及相关承诺的履行，其中《还款计划》尚未履行完毕，本独立财务顾问提醒广大投资者注意，《还款计划》仍存在未按照约定履行的风险。

三、盈利预测实现情况

本次重组不涉及盈利预测。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

2014年，公司实现营业收入10.52亿元，同比减少14.77%；实现归属上市公司净利润1.56亿元，同比增长27.58%，营业收入的同比下降主要是因为2014年经济形势低迷，消费持续疲软，归属上市公司净利润有大幅增长，主要是杭州

百大成为公司的关联方之后，委托贷款产生的投资收益列为非经常性损益所致。

本独立财务顾问经核查后认为：百大集团不再将杭州百大纳入合并范围，不存在对公司有重大不利影响。截至本持续督导报告签署之日，百大集团的主要业务经营较为稳定，不存在重大经营风险。

五、公司治理结构与运行情况

2014年，上市公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，积极规范公司运作。

2014年5月20日，百大集团2013年度股东大会选举产生了公司第八届董事会和第八届监事会股东代表；2014年5月19日，公司召开第六届四次职工代表大会，选举产生了第八届监事会职工代表；2014年5月20日，公司召开第八届董事会第一次会议，确定了董事会下属专业委员会人员，并聘任了公司的高级管理人员。

上市公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面均做到“五分开”，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

上市公司董事会由9名董事组成，其中独立董事3名，董事会下设战略决策委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会和提名委员会，董事会人数和人员构成均符合法律、法规的要求。

上市公司监事会由3名监事组成，其中由股东代表出任的监事2名，由职工代表出任的监事1名，各监事对公司财务以及公司董事及其他高级管理人员履行责任的合法、合规性进行监督。

上市公司根据相关法律法规要求，继续加强公司内部控制制度建设和完善，提升了公司整体治理水平，能够保证公司治理结构更加规范、完整。

本独立财务顾问经核查后认为：百大集团建立了符合《公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构。百大集团已根据有关法律、法规及《公司章程》，

制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，在本持续督导期内，公司的股东大会、董事会和监事会均按照《公司章程》和各自的议事规则独立有效运作。

六、关于与已公布的重组方案存在差异的其他事项的核查

本独立财务顾问核查后认为：本次重组的当事各方已按照公布的重组方案履行各方责任和义务，未发现可能影响上市公司及当事各方履行承诺的其它情形。

七、持续督导总结

截至本报告书签署之日，百大集团本次重大资产重组的标的资产及涉及的股权权益变动已经实施完成，并履行了相关信息披露义务；重组各方均履行了协议约定，不存在违反所出具的承诺的情况；自重组完成以来，上市公司的治理结构不断完善，公司法人治理结构符合现代企业制度和《上市公司治理准则》的要求。

截至本报告书签署之日，本独立财务顾问对百大集团本次重大资产重组的持续督导到期。本独立财务顾问提示投资者，持续关注百大集团与关联方杭州百大的关联资金往来相关的信息披露事项，《还款计划》的执行情况和杭州百大无法按约定还款的风险等事项。

（本页无正文，为《浙商证券股份有限公司关于百大集团股份有限公司重大资产重组之持续督导报告暨总结报告》之盖章页）

