湖南嘉瑞新材料集团股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书(摘要)

(上接 B20 版)

（2）历史沿革

① 2005 年 7 月昆山福源成立

昆山福源成立于 2005 年 7 月 22 日，注册资本 1,000 万元，开业验资报告于 2007 年 7 月 19 日由苏州信联会计师事务所有限公司出具，报告编号：苏信会内验（2005）第 274 号。各股东出资额与出资比例如下表：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
上海福运置业发展有限公司	465	46.50%
上海农工商房地产（集团）有限公司	475	47.50%
苏州昊建商品房开发有限公司	60	6.00%
合 计	1,000	100%

② 2007 年 9 月股权转让

2007 年 9 月 10 日，苏州昊建商品房开发有限公司与上海农工商房地产（集团）有限公司达成股权转让协议，将其持有的昆山福源 6%的股权转让给上海农工商房地产（集团）有限公司。

至此，昆山福源股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
上海农工商房地产（集团）有限公司	535	53.50%
上海福运实业有限公司（注）	465	46.50%
合 计	1,000	100%

注：2006 年 5 月 19 日，上海福运置业发展有限公司名称变更为上海福运实业有限公司。

③ 2008 年 10 股权转让

2008 年 8 月 14 日，光明食品（集团）有限公司出具光明食品资产[2008]378 号《关于同意挂牌转让上海农工商房地产（集团）昆山福源置业有限公司 100%股权的批复》文件，同意将上海农工商房地产（集团）昆山福源置业有限公司 100%股权以 6,653 万元（其中 4,985.26 万元用于偿还债权人）为底价，在上海联合产权交易所公开挂牌转让。2008 年 8 月 21 日至 2008 年 9 月 19 日，该部分产权在上海联合产权交易所挂牌。

2008 年 10 月 18 日，农工商房地产（集团）股份有限公司（2008 年 1 月 21 日，上海农工商房地产（集团）有限公司更名为农工商房地产（集团）股份有限公司）、上海福运实业有限公司与天润置地签订《上海市产权交易合同》，农工商房地产（集团）股份有限公司将其持有的昆山福源 53.5%股权以 8,922,390.10 元转让给天润置地，同时将对昆山福源 49,652,635.32 元债权转让给天润置地；上海福运实业有限公司将其持有的昆山福源 46.5%的股权以 7,754,974.58 元转让给天润置地，同时将对昆山福源 200,000 元债权转让给天润置地。

至此，昆山福源股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京天润置地房地产开发（集团）有限公司	1,000	100%
合 计	1,000	100%

（3）最近两年及一期的主要财务状况

单位：万元

科 目	2009.06.30	2008.12.31	2007.12.31
总资产	6,009.47	5,985.26	6,442.19
负债	5,012.76	4,985.26	5,442.19
所有者权益	996.70	1,000.00	1,000.00
归属于母公司的所有者权益	996.70	1,000.00	1,000.00
科 目	2009年 1–6 月	2008年	2007年
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	-3.30	0.00	0.00
利润总额	-3.30	0.00	0.00
净利润	-3.30	0.00	0.00
归属于母公司的净利润	-3.30	0.00	0.00

（4）项目情况

昆山福源正在开发“天润·尚院”项目，该项目用地实际上与昆山川水投资开发的“天润·尚院”项目用地连为一体。在实际开发过程中，根据天润置地的战略规划和开发计划，昆山福源项目用地将和昆山川水项目用地共同规划、共同设计、共同开发，并且采用统一的“天润·尚院”项目名称。

① 项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
建设用地规划许可证	地字第 20080173 号
国有土地使用权证	昆国用（2008）第 12008117027

② 项目主要经济技术数据指标：

指 标	数 据
建设用地面积（平方米）	55,437.6
总建筑面积（平方米）(注)	55,000
其中：住宅	41,000
商业旅游配套	14,000

注：目前尚未拿到建设工程规划许可证，总建筑面积为政府批准文件上的面积

（5）昆山福源本次交易评估情况

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C–B	E=D/B×100%
流动资产	6,009.47	6,009.47	8,034.95	2,025.48	33.70
非流动资产	–	–	–	–	–
资产总计	6,009.47	6,009.47	8,034.95	2,025.48	33.70
流动负债	5,012.76	5,012.76	5,012.76	–	–
非流动负债	–	–	–	–	–
负债总计	5,012.76	5,012.76	5,012.76	–	–
净资产	996.70	996.70	3,022.18	2,025.48	203.22

昆山福源净资产评估增值 2,025.48 万元，增值率为 203.22%，主要为存货中土地评估增值 2,025.48 万元，增值率为 33.73%。

（6）昆山福源主要资产、负债及担保情况

截至 2009 年 6 月 30 日，昆山福源资产 6,009.47 万元，其中流动资产 – 存货 6,004.56 万元，为昆国用（2008）第 12008117027 号，所在地位于江苏省昆山市周庄镇周商公路南侧地块。负债 5,012.76 万元，均为流动负债 – 其他应付款，主要为与控股股东天润置地的往来款和投标保证金。截至 2009 年 6 月 30 日，昆山福源无对外担保事项。

5、北京春光置地房地产开发有限公司

（1）基本信息

项 目	内 容	
公司名称	北京春光置地房地产开发有限公司	
注册地址	北京市朝阳区来广营乡新生大队西侧	
办公地址	北京市朝阳区来广营乡清河营村 2–1 号地	
法定代表人	姜燕红	
成立日期	2008年 1 月 30 日	
注册资本	人民币 1,000 万元	
公司类型	有限责任公司	
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；家居装饰；房地产信息咨询	
营业执照注册号	110105010789606	
经营期限	2008年 1 月 30 日至 2028 年 1 月 29 日	
税务登记证号码	京税证字 110105672386161 号	
组织机构代码证	67238616–1	
股东及持股比例	北京天润置地房地产开发（集团）有限公司	80%
	北京春光房地产开发有限公司	10%
	四川大地房地产开发有限责任公司	10%
电 话	（010）84917709（转 8126 办公室）	
传 真	（010）84916955	

春光置地目前持有北京市建设委员会颁发的编号为 CY–A–6070 号的《房地产开发企业暂定资质证书》，有效期至 2010 年 3 月 24 日。

（2）历史沿革

① 2008 年春光置地设立

春光置地成立于 2008 年 1 月 30 日，由北京春光房地产开发有限公司出资设立，注册资本 1,000 万元，北京中京泰会计师事务所对出资情况进行了审验，并出具了编号为中京泰验字[2008]1–2 号的《验资报告》。各股东出资额与出资比例如下表：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京春光房地产开发有限公司	1,000	100%
合 计	1,000	100%

② 2008 年 3 月股权转让

2008 年 3 月 4 日，春光置地股东会同意北京春光房地产开发有限公司将其全部货币出资 1,000 万元中的 500 万元转让给四川大地房地产开发有限责任公司。

至此，春光置地股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京春光房地产开发有限公司	500	50%
四川大地房地产开发有限责任公司	500	50%
合 计	1,000	100%

③ 2008 年 4 月股权转让

2008 年 4 月 28 日，春光置地股东会同意北京春光房地产开发有限公司将其持有的春光置地 40%股权转让给天润置地，同意四川大地房地产开发有限责任公司将其持有的春光置地 40%股权转让给天润置地。

2008 年 4 月 29 日，北京春光房地产开发有限公司、四川大地房地产开发有限责任公司与天润置地签订了《股权转让协议》，约定北京春光房地产开发有限公司、四川大地房地产开发有限责任公司分别将持有春光置地 50%的股权转让给天润置地，转让价款总额为 24,659.6 万元。此次股权转让完成之后，春光置地将成为天润置地的全资子公司。根据协议安排，在协议生效后，北京春光房地产开发有限公司、四川大地房地产开发有限责任公司首先分别将持有的春光置地 40%的股权转让给天润置地。剩余的各 10%的股权在春光置地取得国有土地使用权证后 3 个工作日内，由天润置地向北京春光房地产开发有限公司、四川大地房地产开发有限责任公司支付剩余 2,500 万元股权转让款后再过户给天润置地。目前天润置地已获得春光置地 80%的股权，在支付剩余 2,500 万元后，将获得春光置地 100%的股权。

至此，春光置地股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京天润置地房地产开发（集团）有限公司	800	80%
北京春光房地产开发有限公司	100	10%
四川大地房地产开发有限责任公司	100	10%
合 计	1,000	100%

（3）最近一年一期的主要财务状况

单位：万元

科 目	2009.06.30	2008.12.31
总资产	242,394.98	207,639.54
负债	241,503.02	206,674.47
所有者权益	891.96	965.07
归属于母公司的所有者权益	891.96	965.07
科 目	2009年 1–6 月	2008年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-73.12	-34.93
利润总额	-73.12	-34.93
净利润	-73.12	-34.93
归属于母公司的净利润	-73.12	-34.93

（4）项目情况

春光置地正在开发“润景茗苑”项目。该项目位于北京市朝阳区来广营乡清河营村，东至规划清河营东路，南至清河营南一街及城市轻轨第 13 号线北苑站预留用地，西至规划红军营西路，北至规划清河营路。该项目规划建设用地面积共 189,426.66 平方米，规划总建筑面积为 681,846 平方米，其中地上建筑面积为 498,193 平方米（其中 25,000 平方米为廉租房，政府将以 6,800 元 / 平方米的价格回购）；项目建筑容积率为 2.63，建筑绿化率为 30%，项目用地使用性质为住宅及居住公共服务设施，包括普通住宅及政策性配套廉租房，可兼容使用性质为配套商业。

项目土地划分为南北个地块，截至 2009 年 6 月 30 日，春光置地目前已取得其中面积为 100,280.07 平方米的北区地块的《国有土地使用证》，编号为：京朝国用（2009 出）0063 号。该地块目前已经进入动工建设阶段。

① 项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
建设用地规划许可证	2008规（朝）地字 0027 号 2008 规（朝）地字 0028 号
国有土地使用权证	京朝国用（2009 出）0063 号
建设工程规划许可证	2009规（朝）建字 0128 号 2009 规（朝）建字 0127 号 2009 规（朝）建字 0104 号 2009 规（朝）建字 0103 号 2009 规（朝）建字 0129 号 2009 规（朝）建字 0086 号
建设工程施工许可证	[2009]施[朝]建字 0110 号 [2009]施[朝]建字 0164 号 [2009]施[朝]建字 0165 号

② 项目主要经济技术数据指标：

面积单位：平方米

指 标	数 据
总用地面积	305,579.96
建设用地面积	189,426.66
总建筑面积	681,846
地上总建筑面积	498,193
其中：住宅部分	466,492
配套商业和公建	31,701
地下总建筑面积	183,653
其中：居住配套	145,446
其他	38,207
容积率	2.63
总户数	4,404
总车位数	13,563
其中：机动车位	3,487
自行车位	10,076

（5）春光置地本次交易评估情况

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C–B	E=D/B×100%
流动资产	242,375.08	242,375.08	323,643.75	81,268.68	33.53
非流动资产	19.91	19.91	19.45	-0.46	-2.31
其中：固定资产	19.23	19.23	18.77	-0.46	-2.39
无形资产	0.68	0.68	0.68	–	–
资产总计	242,394.98	242,394.98	323,663.20	81,268.22	33.53
流动负债	160,503.02	160,503.02	160,503.02	–	–
非流动负债	81,000.00	81,000.00	81,000.00	–	–
负债总计	241,503.02	241,503.02	241,503.02	–	–
净资产	891.96	891.96	82,160.18	81,268.22	9,111.22

春光置地净资产评估增值 81,268.22 万元，增值率为 9,111.22%，主要为存货评估增值 81,267.91 万元，增值率 38.36%。

（6）春光置地主要资产、负债及担保情况

截至 2009 年 6 月 30 日，春光置地流动资产 242,375.08 万元，其中存货 211,830.27 万元，为春光置地在开发的“润景茗苑”项目，货币资金 20,388.74 万元，其他应收款 10,153.07 万元。负债 241,503.02 万元，流动负债 160,503.02 万元，其中其他应付款 160,499.60 万元，主要为与关联方往来款。非流动负债 81,000.00 万元，为向中国建设银行股份有限公司北京分行安慧支行和中信银行股份有限公司的长期借款。截至 2009 年 6 月 30 日，春光置地无对外担保事项。

6、北京世颂房地产开发有限公司

（1）基本信息

项 目	内 容	
公司名称	北京世颂房地产开发有限公司	
注册地址	北京市平谷区刘家店镇银店大街 1 号	
办公地址	北京市东城区后椅子胡同 6 号	
法定代表人	贾树森	
成立日期	2003年 4 月 25 日	
注册资本	人民币 9,760.23 万元	
公司类型	有限责任公司	
经营范围	建设、出租、出售东城区国际饭店北侧方巾巷规划确定的用地范围内的房屋	
营业执照注册号	110000410183584	
经营期限	2003年 4 月 25 日至 2053 年 4 月 24 日	
税务登记证号码	110117748800120	
组织机构代码证	74880012–0	
股东及持股比例	北京天润置地房地产开发（集团）有限公司	90%
	中国桥牌协会	10%
电 话	（010）65285680	
传 真	（010）65262791	

北京世颂目前持有北京市建设委员会颁发的编号为 PG–A–5188 号的《房地产开发企业资质证书》，有效期至 2011 年 11 月 24 日，按肆级标准从事房地产开发经营业务。

（2）历史沿革

① 2003 年 4 月北京世颂设立

2002 年 12 月 26 日，中国桥牌协会、永利置业有限公司、北京兴源房地产开发有限公司签订关于《中外合作经营北京世颂房地产开发有限公司合同书》，合同书约定，合作公司投资总额 2,995 万美元，注册资本 1,198 万美元，投资总额与注册资本差额由永利置业有限公司解决，注册资本 1,198 万美元由永利置业有限公司以外汇现金的方式出资，并在公司设立后 6 个月之内到位。利润分配方式为中国桥牌协会占 8%，永利置业有限公司占 82%，北京兴源房地产开发有限公司占 10%。

2003 年 4 月 25 日，北京世颂成立，企业性质为中外合作企业，成立时的股权结构如下：

单位：万美元

出资人姓名	出资额	出资比例
永利置业有限公司	1,198	100%
合 计	1,198	100%

各方约定的权益分配比例如下：

权 益 人	权益比例
永利置业有限公司	82%
北京兴源房地产开发有限公司	10%
中国桥牌协会	8%

② 2004 年 3 月股权转让及权益转让

2004 年 3 月 18 日，永利置业有限公司与北京兴源房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，永利置业有限公司将在北京世颂中的 97.2%的股权转让给北京兴源房地产开发有限公司。因截至股权转让协议签订之日，永利置业有限公司并未实际出资，故该次股权转让价格为零。

2004 年 3 月 18 日，中国桥牌协会、永利置业有限公司、北京兴源房地产开发有限公司签订《权益转让协议》，永利置业有限公司将在北京世颂房地产开发有限公司中的 77.5%的权益转让给北京兴源房地产开发有限公司，将 2%的权益转让给中国桥牌协会。

2004 年 3 月 18 日，中国桥牌协会、永利置业有限公司、北京兴源房地产开发有限公司签订关于《中外合作经营北京世颂房地产开发有限公司之变更协议》，三方约定，合作公司投资总额 2,995 万美元，注册资本 1,198 万美元，投资总额与注册资本的差额由北京兴源房地产开发有限公司解决。合作公司注册资本由北京兴源房地产有限公司出资 1,164.72 万美元，永利置业有限公司出资 33.28 万美元，出资分四期缴纳。

根据 2004 年 9 月 23 日北京昕兴云会计师事务所有限公司出具的兴云会验字（2004）第 188 号验资报告、2005 年 1 月 27 日由北京昕兴云会计师事务所有限公司出具的兴云会验字（2005）第 029 号验资报告、2005 年 9 月 7 日由北京昕兴云会计师事务所有限公司出具的兴云会验字（2005）第 105 号验资报告、2006 年 9 月 13 日由北京诚联合会计师事务所有限公司出具的中瑞联验字（2006）第 0072 号验资报告。北京世颂房地产开发有限公司注册资本缴纳完毕。

至此，北京世颂股权结构如下：

单位：万美元

出资人姓名	出资额	出资比例
北京兴源房地产开发有限公司	1,164.72	97.2%
永利置业有限公司	33.28	2.8%
合 计	1,198	100%

北京世颂的权益分配比例如下：

权 益 人	权益比例
北京兴源房地产开发有限公司	87.5%
中国桥牌协会	10%
永利置业有限公司	2.5%

③ 2006 年 7 月股权转让及权益转让

2006 年 4 月 28 日，北京兴源房地产开发有限公司与北京建谊投资发展有限公司签订权益转让协议，将其在北京世颂中 583.09 万美元的出资额及 43.8%的权益转让给北京建谊投资发展有限公司。2006 年 7 月 18 日办理了工商变更手续。

至此，北京世颂股权结构如下：

单位：万美元

出资人姓名	出资额	出资比例
北京建谊投资发展有限公司	583.09	48.67%
北京兴源房地产开发有限公司	581.63	48.55%
永利置业有限公司	33.28	2.78%
合 计	1,198	100%

北京世颂权益分配比例如下：

权益人	权益比例
北京兴源房地产开发有限公司	43.7%
北京建谊投资发展有限公司	43.8%
中国桥牌协会	10%
永利置业有限公司	2.5%

④ 2007 年 4 月改制为内资企业

2007 年 4 月 12 日，北京兴源房地产开发有限公司与中国桥牌协会签订股权转让协议，将其在北京世颂房地产开发有限公司中 10%的股权转让给中国桥牌协会；

2007 年 4 月 12 日，北京兴源房地产开发有限公司与天润置地签订股权转让协议，将其在北京世颂中 38.55%的股权转让给天润置地，转让价格为 3,762.61 万元；

2007 年 4 月 12 日，永利置业有限公司与天润置地签订股权转让协议，将其在北京世颂中 2.78%的股权转让给天润置地，转让价格为 33.28 万美元；

2007 年 4 月 12 日，北京建谊投资发展有限公司与天润置地签订股权转让协议，将其在北京世颂房地产开发有限公司中 48.67%的股权转让给天润置地，转让价格为 4,750.5 万元。

2007 年 4 月 26 日北京市商务局做出京商资字[2007]556 号《关于北京世颂房地产开发有限公司权益转让及变更为内资企业的批复》，同意香港永利置业有限公司将所持北京世颂全部权益转让给天润置地，北京世颂由中外合作公司变更为内资企业。

至此，北京世颂股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京天润置地房地产开发（集团）有限公司	8,784.21	90%
中国桥牌协会	976.02	10%
合 计	9,760.23	100%

（3）最近两年及一期的主要财务状况

单位：万元

科 目	2009.06.30	2008.12.31	2007.12.31
总资产	114,234.09	114,461.66	36,145.78
负债	105,124.92	105,083.67	26,678.04
所有者权益	9,109.17	9,377.99	9,467.74
归属于母公司的所有者权益	9,109.17	9,377.99	9,467.74
科 目	2009年 1–6 月	2008年	2007年
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	-194.19	-89.71	-212.88
利润总额	-268.82	-89.75	-212.83
净利润	-268.82	-89.75	-212.83
归属于母公司的净利润	-268.82	-89.75	-212.83

（4）项目情况

北京世颂正在开发“桥苑艺舍”项目。该项目位于北京市东城区建国门内朝阳门南小街，南距东长安街 200 米，北距新崛起的商业街金宝街 300 米，西距北京故宫博物院 2,000 米、距王府井大街约 1,000 米，东距北京中心商务区 CBD 区域 2,000 米。项目周边紧邻北京国际饭店、恒基中心、中粮广场、东方广场等地标性建筑，毗邻地铁 1 号线建国门站和王府井站，地理位置优越，交通条件便利，商业及生活配套设施齐全。“桥苑艺舍”项目总占地面积 13,622.7 平方米，规划建筑面积 48,893 平方米，建筑层数地上 8 层，地下 3 层，建筑高度 37 米，绿化率 20%，建筑密度 47%。项目土地使用性质为综合用地，项目产品定位为高档服务式公寓（含酒店式服务公寓）及高档配套商业设施。

① 项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用权证	国用（2006 出）第 10439 号
建设用地规划许可证	2005规地字 0045 号
建设工程规划许可证	2006规建字 0509 号
建筑工程施工许可证	[2006]施建字 2583 号

② 项目主要经济技术数据指标

指 标	数 据
建设用地面积（平方米）	9,678
总建筑面积（平方米）	48,893
其中：办公	8,678
商业	8,744
车库	8,903
酒店	20,962
地上总建筑面积（平方米）	33,873
其中：办公	8,678
商业	4,182
酒店	20,962
地下总建筑面积（平方米）	15,020
其中：商业	4,552
车库	8,903
容积率	3.5
总车位数	1,042
其中：机动车位	221
自行车位	821

根据北京市国土资源局和北京世颂于 2004 年 8 月 31 日签订的《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出【合】字[2004]第 1151 号），北京世颂应于 2005 年 2 月 27 日之前动工。北京世颂于 2006 年 12 月 30 日取得北京市建设委员会核发的[2006]施建字 2583 号《建筑工程施工许可证》，因此，上述合同项下的土地超过合同规定动工时间一年以上未满两年。北京世颂于 2008 年 5 月 27 日取得了北京市东城区建设委员会综合开发办公室出具的《证明》文件，证明该项目是由于拆迁工作滞后而未能按照土地出让合同规定的开工日期开工建设，不存在违反法律法规及国家有关规定而受处罚的情形。

（5）北京世颂本次交易评估情况

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C–B	E=D/B×100%
流动资产	114,228.61	114,228.61	135,177.38	20,948.76	18.34
非流动资产	5.47	5.47	4.19	-1.28	-23.40
其中：固定资产	5.34	5.34	4.06	-1.28	-23.98
无形资产	0.13	0.13	0.13	–	–
资产总计	114,234.09	114,234.09	135,181.57	20,947.48	18.34
流动负债	105,124.92	105,124.92	105,124.92	–	–
非流动负债	–	–	–	–	
负债总计	105,124.92	105,124.92	105,124.92	–	–
净资产	9,109.17	9,109.17	30,056.65	20,947.48	229.96

北京世颂净资产评估增值 20,947.48 万元，增值率为 229.96%，主要是由于存货中的土地评估增值 20,567.06 万元，增值率 42.11%，增值原因为随着土地的开发和周围环境的进一步完善，以及土地资源本生的稀缺性，估价对象位于北京东长安街商业中心黄金地段，临近天安门和北京故宫博物院、北京站、王府井步行街、第二使馆区及 CBD 中央商务区，交通条件十分便利，有 20 余等多条公交线经过，紧邻地铁 1 号线，并且随着北京市二环路以里的城区城市危旧房改造工程的深入，二环路内土地供应日渐稀缺，并将逐渐停止供应，项目的位置稀缺性优势凸现；同时，项目地处繁华地带，周边缺少高端酒店式服务公寓项目，市场潜在需求强劲；综合上述原因，该区域内土地资源稀缺，土地价格一直处于上升的态势，致使土地发生增值。

（6）北京世颂主要资产、负债及担保情况

截至 2009 年 6 月 30 日，北京世颂资产中流动资产 114,228.61 万元，主要为其他应收款 61,705.23 万元、存货 48,841.19 万元。负债 105,124.92 万元，主要为短期借款 30,000.00 万元和一年内到期的长期借款 74,000.00 万元。截至 2009 年 6 月 30 日，北京世颂以东城区方巾巷的“桥苑艺舍”项目的土地使用权为其自身向交通银行股份有限公司北京亚运村支行贷款 2.4 亿元提供抵押担保，担保期限为 2007 年 10 月 17 日至 2011 年 10 月 16 日。

7、重庆军润置业有限公司

（1）基本信息

项 目	内 容	
公司名称	重庆军润置业有限公司	
注册地址	渝中区民生路 345 号 2801 号	
办公地址	渝中区民生路 345 号 2801 号	
法定代表人	贾树森	
成立日期	2008年 7 月 24 日	
注册资本	人民币 2,000 万元	
公司类型	有限责任公司	
经营范围	房地产开发（取得资质许可后方可从业），物业管理（取得资质许可后方可从业）。[以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营]	
营业执照注册号	渝中注册号 500103000048143	
经营期限	2008年 7 月 24 日至 2028 年 7 月 24 日	
税务登记证号码	渝地税字 500103676145189 号	
组织机构代码证	67614518–9	
股东及持股比例	北京建机天润房地产开发有限公司	100%
电 话	023–63732652	
传 真	023–63732652	

重庆军润目前持有重庆市建设委员会颁发的编号为 0104384 号的《房地产开发企业暂定资质证书》，有效期至 2010 年 8 月 21 日，按贰级资质从事房地产开发经营业务。

（2）历史沿革

重庆军润成立于 2008 年 7 月 24 日，是由建机天润出资设立的法人独资企业，重庆立信会计师事务所有限公司出具重立会验（2008）第 877 号验资报告对此予以确认。重庆军润的股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京建机天润房地产开发有限公司	2,000	100%
合 计	2,000	100%

（3）最近一年一期的主要财务状况

单位：万元

科 目	2009.06.30	2008.12.31
总资产	1,979.38	1,980.53
负债	0.00	0.00
所有者权益	1,979.38	1,980.53
归属于母公司的所有者权益	0.00	0.00
科 目	2009年 1–6 月	2008年
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-1.15	-19.47
利润总额	-1.15	-19.47
净利润	-1.15	-19.47
归属于母公司的净利润	-1.15	-19.47

（4）项目情况

重庆军润拟投资开发的项目为“重庆 IFC”项目，该项目位于重庆市渝中区八一路 176 号影剧院营区。截止 2009 年 6 月 30 日，该项目尚未取得土地使用权证。

（5）重庆军润主要资产、负债及担保情况

截至 2009 年 6 月 30 日，重庆军润资产总计为 1,979.38 万元，其中流动资产 1,979.38 万元，主要为其他应收款 1,875.56 万元，存货 97.68 万元。负债 0.00 万元。截至 2009 年 6 月 30 日，重庆军润无对外担保事项。

8、北京利京置地房地产开发有限责任公司

（1）基本信息

项 目	内 容	
公司名称	北京利京置地房地产开发有限责任公司	
注册地址	北京市海淀区清河毛纺厂南门外西侧平房右 1–3 间	
办公地址	北京市海淀区朱府路 68 号	
法定代表人	关锦铭	
成立日期	2001年 8 月 14 日	
注册资本	人民币 1,000 万元	
公司类型	有限责任公司	
经营范围	房地产开发。法律法规禁止的，不得经营；应经审批的，未获审批前不得经营；法律、法规未规定审批的，企业自主选择经营项目，开展经营活动	
营业执照注册号	110108003171601	
经营期限	2001年 8 月 14 日至 2021 年 8 月 13 日	
税务登记证号码	京税证字 110108X00380998 号	
组织机构代码证	X0038099–8	
股东及持股比例	北京市海淀区清河农工商公司	50%
	北京天润置地房地产开发（集团）有限公司	50%
电 话	（010）62913758	
传 真	（010）62913758	

利京置地目前持有北京市建设委员会颁发的编号为 HD–A–1086 号的《房地产开发企业资质证书》，有效期至 2010 年 6 月 14 日，按肆级标准从事房地产开发经营业务。

（2）历史沿革

① 2001 年 8 月利京置地设立

利京置地成立于 2001 年 8 月 14 日，由自然人刘利人、赵琪和廖勇共同出资设立，注册资本为 1,000 万元，开业验资报告于 2001 年 8 月 8 日由中务会计师事务所有限公司出具，报告书编号：（2001）中务验字 08 – 020 号。各股东出资额与出资比例如下表：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
刘利人	800	80%
赵 琪	150	15%
廖 勇	50	5%
合 计	1,000	100%

② 2003 年 7 月股权转让

2003 年 7 月 15 日，利京置地原股东刘利人、赵琪和廖勇与北京海淀区清河农工商公司、北京清河镇农副产品交易市场中心签订出资转让协议书，一致达成如下协议：

刘利人将其持有的利京置地 800 万元出资转让给北京市海淀区清河农工商公司；赵琪将其持有的利京置地 150 万元出资转让给北京清河镇农副产品交易市场中心；廖勇将其持有的利京置地 50 万元出资转让给北京清河镇农副产品交易市场中心。

至此，利京置地股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京市海淀区清河农工商公司	800	80%
北京清河镇农副产品交易市场中心	200	20%
合 计	1,000	100%

③ 2007 年 8 月股权转让

2007 年 8 月 2 日，利京置地原股东北京市海淀区清河农工商公司和北京清河镇农副产品交易市场中心与天润置地达成如下出资转让协议：

北京市海淀区清河农工商公司将其持有的利京置地 300 万元出资转让给天润置地；北京清河镇农副产品交易市场中心将其持有的利京置地 200 万元出资转让给天润置地。

至此，利京置地股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京市海淀区清河农工商公司	500	50%
北京天润置地房地产开发（集团）有限公司	500	50%
合 计	1,000	100%

（3）最近两年及一期的主要财务状况

单位：万元

科 目	2009.06.30	2008.12.31	2007.12.31
总资产	21,274.78	20,978.64	12,819.47
负债	20,300.84	20,001.06	11,836.92
所有者权益	973.94	977.58	982.55
归属于母公司的所有者权益	973.94	977.58	982.55
科 目	2009年 1–6 月	2008年度	2007年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	-3.64	-4.97	-3.87
利润总额	-3.64	-4.97	-3.87
净利润	-3.64	-4.97	-3.87
归属于母公司的净利润	-3.64	-4.97	-3.87

（4）项目情况

利京置地目前正在开发的项目为“海淀区清河三建平房宿舍区土地一级开发”项目。

该项目位于北京市海淀区清河小营桥西南侧，项目位置为：东至城韵西路，南至七一棉纺织厂，西至安宁庄东路，北至小营西路。根据北京市发展改革委员会出具的规划意见书，该地块的用地性质为公共设施用地，规划建设用地性质为商业金融。该项目由东西两个地块组成，其中：西区总用地面积 27,480 平方米，建设用地面积 20,000 平方米，批准容积率为 3.0，规划总建筑面积 60,000 平方米（地上），用地性质为商业金融用地；东区规划用地面积约 20,000 平方米，用地性质为商业金融用地，拟规划容积率为 1.8，规划总建筑面积 36,000（地上）。该项目预计可建设总规模约 96,000 平方米（地上），开发产品定位为包含了商业购物、娱乐、办公、服务式公寓等在内的商业综合体。根据项目开发计划和进度，目前正在实施西区地块的一级土地开发工作。

① 项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
立项批复	京发改【2008】973 号
用地预审意见	京国土海预【2008】9 号
规划意见书	2005规意选字 0348 号
规划意见复函	2008规函复字 0004 号

② 项目主要经济技术数据指标：

西区指标 面积单位：平方米

指 标	数 据
总用地面积	27,480
建设用地面积	20,000
总建筑面积（地上）	60,000
容积率	3.0

东区指标（拟报批规划方案） 面积单位：平方米

指 标	数 据
建设用地面积	20,000
总建筑面积（地上）	36,000
容积率	1.8

（5）利京置地本次交易评估情况

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C–B	E=D/B×100%
流动资产	21,266.44	21,266.44	21,266.44	–	–
非流动资产	8.34	8.34	12.75	4.41	52.90
其中：可供出售金融资产	–	–	–	–	
固定资产	8.13	8.13	12.54	4.41	54.25
无形资产	0.21	0.21	0.21	–	–
资产总计	21,274.78	21,274.78	21,279.19	4.41	0.02
流动负债	20,300.84	20,300.84	20,300.84	–	–
非流动负债	–	–	–	–	
负债总计	20,300.84	20,300.84	20,300.84	–	–
净资产	973.94	973.94	978.35	4.41	0.45

本次交易中，利京置地账面值 973.94 万元，评估值 978.35 万元，评估增值 4.41 万元，增值率为 0.45%。

（6）利京置地主要资产、负债及担保情况

截至 2009 年 6 月 30 日，利京置地流动资产 21,266.44 万元，其中存货 21,124.38 万元，为正在进行的海淀区清河三建平房宿舍区土地一级开发。负债 20,300.84 万元，均为流动负债，其中其他应付款 20,199.70 万元，主要为往来款。截至 2009 年 6 月 30 日，利京置地无对外担保事项。

9、北京建机房地产有限责任公司

（1）基本信息

项 目	内 容	
公司名称	北京建机房地产有限责任公司	
注册地址	北京市平谷区金海角科技园区	
办公地址	北京市平谷区金海角科技园区	
法定代表人	任亚光	
成立日期	1995年 7 月 3 日	
注册资本	人民币 4,363.6 万元	
公司类型	有限责任公司	
经营范围	房地产开发及商品房销售；房地产信息咨询（中介除外）；物业管理	
营业执照注册号	110117005048667	
经营期限	1995年 7 月 3 日至 2025 年 7 月 2 日	
税务登记证号码	110102101435126	
组织机构代码证	10143512–6	
股东及持股比例	北京京城机电控股有限责任公司	55%
	北京天润置地房地产开发（集团）有限公司	45%
电 话	（010）67758989	
传 真	（010）87190212	

北京建机目前持有北京市建设委员会颁发的编号为 PG–A–3594 号的《房地产开发企业资质证书》，有效期至 2010 年 8 月 23 日，按肆级标准从事房地产开发经营业务。

（2）历史沿革

① 1995 年 7 月北京建机地产成立

北京建机成立于 1995 年 7 月 3 日，由北京市西海公司（后更名为“北京西海工贸公司”）、北人集团公司、北京机建物资公司、北京市叉车总厂、北京开关厂共同出资设立，注册资本 2,400 万元人民币。开业验资报告分别由北京市社会科学院会计师事务所出具的京社科会（1995）字第 039 号、北京瑞达会计师事务所出具的（1995）京瑞会字第 089 号、北京华诚会计师事务所出具的京华诚验字第 009 号组成。北京建机股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京市西海公司	1,560	65%
北人集团公司	400	16.6%
北京机建物资公司	240	10%
北京市叉车总厂	100	4.2%
北京开关厂	100	4.2%
合 计	2,400	100%

② 2002 年 5 月股权转让

2002 年 5 月 17 日，北京建机股东会通过决议，同意原股东北京机建物资公司将所持有的 240 万元人民币股权转让给北京机械工业建设工程承发包公司。

至此，北京建机股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京西海工贸公司	1,560	65%
北人集团公司	400	16.6%
北京机械工业建设工程承发包公司	240	10%
北京市叉车总厂	100	4.2%
北京开关厂	100	4.2%
合 计	2,400	100%

③ 2004 年 12 月股权转让

2004 年 12 月 17 日，北京建机通过股东会决议，同意原股东北人集团公司、北京机械工业建设工程承发包公司、北京市叉车总厂和北京开关厂分别将所持有的全部股权转让给北京京城机电控股有限责任公司。

至此，北京建机股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京西海工贸公司	1,560	65%
北京京城机电控股有限责任公司	840	35%
合 计	2,400	100%

④ 2008 年 6 月股权转让

2008 年 6 月 18 日，北京建机通过股东会决议，同意原股东北京西海工贸公司将所持有的 1,560 万元人民币股权全部转让给北京京城机电控股有限责任公司。

至此，北京建机股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京京城机电控股有限责任公司	2,400	100%
合 计	2,400	100%

⑤ 2008 年 11 月增资

2008 年 10 月 9 日，北京市人民政府国有资产监督管理委员会出具京国资[2008]294 号《关于对北京建机房地产有限责任公司拟增资扩股资产评估项目予以核准的批复》。2008 年 11 月 3 日，北京建机股东决定，同意增加注册资本人民币 1,963.6 万元，注册资本由人民币 2,400 万元增加至人民币 4,363.6 万元，由新股东天润置地出资人民币 9,089 万元认缴本次全部增资，其中 1,963.6 万元用于增加注册资本，余款计入北京建机的资本公积。北京科勤会计师事务所出具了科勤（2008）验第 027 号变更验资报告。

至此，北京建机股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京京城机电控股有限责任公司	2,400	55%
北京天润置地房地产开发（集团）有限公司	1,963.6	45%
合 计	4,363.6	100%

（3）最近两年及一期的主要财务状况

单位：万元

科 目	2009.06.30	2008.12.31	2007.12.31
总资产	18,310.08	19,705.82	9,934.40
负债	251.18	1,339.62	4,121.08
所有者权益	18,058.90	18,366.20	5,813.31
归属于母公司的所有者权益	18,058.90	18,366.20	5,813.31
科 目	2009年 1–6 月	2008年	2007年
营业收入	23.18	327.89	10,129.14
营业利润	-54.80	4,723.28	2,234.15
利润总额	-55.27	4,623.28	2,234.32
净利润	-55.27	3,463.88	1,485.20
归属于母公司的净利润	-55.27	3,463.88	1,485.20

（4）项目情况

① 北京工具厂经济适用房项目（以下简称“通州项目”）

该项目位于北京市通州区半壁店大街 23 号，项目四至范围为：东至怡乐中路，南至冷冻机厂南路，西至怡乐西一路，北至怡乐南街。项目规划总用地面积 107,933.55 平方米，总建设用地面积 82,787.6 平方米，容积率不大于 2.8，规划总建筑面积 214,690 平方米，项目建筑使用性质为经济适用房及配套附属设施用房。

A. 项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
规划意见书（选址）	2008规（通）规意选字 0037 号
建设用地规划许可证	2008规（通）地字 0047 号
建设工程规划许可证	2009规（通）建字 0118 号

B. 项目主要经济技术数据指标

指 标	数 据
总用地面积（平方米）	107,933.575
建设用地面积（平方米）	82,787.6
其中：居住用地	74,887.6
其他公共设施用地	7,900
建筑控制规模（平方米）	≤214,690
容积率	≤2.8

该项目属于政策性住房项目，项目建设土地为政府划拨土地。2008 年 10 月 22 日，北京市国土资源局通州分局出具了《关于北京工具厂经济适用房项目建设项目用地预审意见》（京国土通预【2008】054 号），同意通过用地预审。2009 年 1 月 16 日，北京建机与北京市工具厂签订了土地拆迁补偿协议。2009 年 4 月 17 日与通州区半壁店村签订了土地征收补偿安置协议书，并按照协议支付了部分费用。北京市政府正在办理土地征收手续，在土地征收完毕后，将直接划拨给北京建机房地产有限责任公司进行开发。

根据市建委纳入绿色审批通道项目联办单（编号：绿 09–068 号），北京建机的北京工具厂经济适用房项目已纳入北京市绿色审批通道，市建委同意批复启动该项目，由于该项目为经济适用房项目，并已取得立项、土地预审和用地规划许可证意见书，方案复函等文件，因此该项目已取得了必要的手续。

② 北京开关厂定向拆迁安置项目

该项目位于北京市丰台区石榴庄南里 7 号原北京开关厂用地，项目位置为：北临石榴庄 6 号路，南至电碳厂南路，东至顶秀欣园西路，西至蒲黄榆路。项目总用地面积 814,543 平方米，规划综合容积率 2.5，项目目前已取得了“三定三限”住房审批意见，该项目是天润置地投资入股开发的第二个政策性住房项目。目前该项目正在进行前期开发准备工作，相关证件和审批手续正在办理中。

（5）北京建机本次交易评估情况

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C–B	E=D/B×100%
流动资产	11,109.10	11,109.10	13,216.04	2,106.95	18.97
非流动资产	7,200.98	7,200.98	8,059.29	858.31	11.92
其中：固定资产	625.97	625.97	1,679.22	1,053.25	168.26
无形资产	1.28	1.28	1.35	0.07	5.27
递延所得税资产	195.00	195.00	–	–	–
资产总计	18,310.08	18,310.08	21,275.34	2,965.26	16.19
流动负债	251.18	251.18	251.18	–	–
非流动负债	–	–	–	–	–
负债总计	251.18	251.18	251.18	–	–
净资产	18,058.90	18,058.90	21,024.16	2,965.26	16.42

北京建机本次评估增值 2,965.26 万元，主要为存货及应收账款评估增值 1,326.95 万元，固定资产中的房屋评估增值约 1,053.25 万元。

（6）北京建机主要资产、负债及担保情况

截至 2009 年 6 月 30 日，北京建机资产总计为 18,310.08 万元，其中流动资产 11,109.10 万元，主要为货币资金 3,204.86 万元，其他应收款 4,190.69 万元，存货 3,674.55 万元，非流动资产 7,200.98 万元。负债 251.18 万元，均为流动负债，其中应缴税费 101.84 万元，其他应付款 146.72 万元。截至 2009 年 6 月 30 日，北京建机无对外担保事项。

10、北京城建东湖湾地产开发有限公司

（1）基本信息

项 目	内 容	
公司名称	北京城建东湖湾地产开发有限公司	
注册地址	北京市平谷区林荫南街 4 号	
办公地址	北京市朝阳区望京利泽西园甲 107 号楼	
法定代表人	郑福臣	
成立日期	2005年 7 月 8 日	
注册资本	人民币 1,000 万元	
公司类型	有限责任公司	
经营范围	房地产开发及商品房销售；房地产信息咨询（中介除外）；物业管理	
营业执照注册号	1102261863389	
经营期限	2005年 7 月 8 日至 2025 年 7 月 7 日	
税务登记证号码	京税证字 110105777687825 号	
组织机构代码证	77768782–5	
股东及持股比例	北京市东湖房地产有限公司	55%
	北京城韵房地产开发有限公司	45%
电 话	（010）64748915	
传 真	（010）64748918	

（2）历史沿革

① 2005 年 7 月城建东湖湾设立

2005 年 7 月 8 日城建东湖湾成立，注册资本 1,000 万元，各股东出资额与出资比例如下表：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京市东湖房地产有限公司	550	55%
北京城韵房地产开发有限公司	450	45%
合 计	1,000	100%

② 2007 年 1 月股权转让

2007 年 1 月 15 日，城建东湖湾股东会通过决议：同意北京市东湖房地产公司将持有的城建东湖湾 55%的股权转让给北京城建房地产开发有限公司。

至此，城建东湖湾股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资额	出资比例
北京城建房地产开发有限公司	550	55%
北京城韵房地产开发有限公司	450	45%
合 计	1,000	100%

（3）最近两年及一期的主要财务状况

单位：万元

科 目	2009.06.30	2008.12.31	2007.12.31
总资产	25,449.56	22,457.59	23,133.72
负债	24,428.97	21,591.34	22,161.42
所有者权益	1,020.59	866.25	972.31
归属于母公司的所有者权益	1,020.59	866.25	972.31
科 目	2009年 1–6 月	2008年	2007年
营业收入	0.00	0.00	470.00
营业利润	-0.24	-97.71	87.66
利润总额	-0.24	-97.71	87.66
净利润	-0.24	-106.06	66.97
归属于母公司的净利润	-0.24	-106.06	66.97

（4）城建东湖湾本次交易的评估情况

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C–B	E=D/B×100%
流动资产	7,448.80	7,448.80	7,448.80	–	–
长期投资	18,000.00	18,000.00	17,821.58	-178.42	-0.99
固定资产	0.76	0.76	1.25	0.49	64.74
资产总计	25,449.56	25,449.56	25,271.63	-177.93	-0.70
流动负债	24,428.97	24,428.97	24,428.97	–	–
非流动负债	–	–	–	–	
负债总计	24,428.97	24,428.97	24,428.97	–	–
净资产	1,020.59	1,020.59	842.66	-177.93	-17.43

城建东湖湾本次评估前账面价值 1,020.59 万元，评估减值 177.93 万元，主要是对北京马坊的长期投资减值所致。

（5）城建东湖湾主要资产、负债及担保情况

截至 2009 年 6 月 30 日，城建东湖湾资产总计为 25,499.56 万元，其中流动资产 7,448.80 万元，主要为货币资金 2,948.80 万元，其他应收款 4,500.00 万元，非流动资产 18,000.76 万元。负债 24,428.97 万元，均为流动负债，其中其他应付款 24,425.41 万元。截至 2009 年 6 月 30 日，城建东湖湾无对外担保事项。

11、北京马坊新区房地产开发有限公司

（1）基本信息

项 目	内 容	
公司名称	北京马坊新区房地产开发有限公司	
注册地址	北京市平谷区马坊镇英府路 7 号	
办公地址	北京市平谷区马坊镇英府路 7 号	
法定代表人	郑福臣	
成立日期	2006年 6 月 29 日	
注册资本	人民币 30,000 万元	
公司类型	有限责任公司	
经营范围	房地产开发及商品房销售；土地开发；房地产信息咨询（中介除外）；物业管理	
营业执照注册号	110117009764114	
经营期限	2006年 6 月 29 日至 2026 年 6 月 28 日	
税务登记证号码	京税证字 110226190661240 号	
组织机构代码证	79066124–0	
股东及持股比例	北京城建东湖湾房地产开发有限公司	60%
	北京市平谷区马坊镇市政管理所	20%
	北京天润置地房地产开发（集团）有限公司	20%
电 话	（010）60995083	
传 真	（010）60996032	

（2）历史沿革

① 2006 年 6 月北京马坊设立

北京马坊成立于 2006 年 6 月 26 日，注册资本为 2,900 万人民币。北京马坊由城建东湖湾、北京市平谷区马坊镇市政管理所、北京恒瑞华丰置业发展有限公司和天润置地分别出资 1,740 万元、580 万元、290 万元和 290 万元共同设立。2006 年 6 月 19 日，由北京嘉仁和会计师事务所出具了验资报告，编号为：（2006）嘉验内字第 018 号，北京马坊设立时的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例
北京城建东湖湾房地产开发有限公司	1,740	60%
北京市平谷区马坊镇市政管理所	580	20%
北京恒瑞华丰置业发展有限公司	290	10%
北京天润置地房地产开发（集团）有限公司	290	10%
合 计	2,900	100%

② 2007 年 2 月股权转让

2007 年 2 月 2 日北京马坊召开第二次股东会，形成如下决议：同意北京恒瑞华丰置业发展有限公司将所持有的北京马坊 10%股权转让给天润置地。2007 年 5 月 12 日，天润置地与北京恒瑞华丰置业发展有限公司签订《股权转让协议书》，北京恒瑞华丰置业发展有限公司将所持北京马坊 10%的股权转让给天润置地。

至此，北京马坊股权结构如下：

(下转 B22 版)