万鸿集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要(草案)

(上接B23版)

1、最近一年一期备考资产负债表

编制单位:万鸿集团股份有限公司　　金额单位:人民币元

项　目	2009年10月31日	2008年12月31日
流动资产:		
货币资金	156,692,943.07	70,381,212.38
应收账款	27,420,481.05	5,497,712.27
预付款项	10,207,650.92	32,929,389.89
其他应收款	131,449,365.19	597,559,398.62
存货	909,697,541.51	1,168,764,638.59
流动资产合计	1,235,467,981.74	1,875,132,351.75
非流动资产:		
长期股权投资	70,000,000.00	750,000.00
投资性房地产	91,041,953.55	89,850,000.00
固定资产	134,228,827.81	173,447,509.80
在建工程	56,043,447.38	49,055,163.04
无形资产	110,323,675.52	116,296,512.95
商誉	35,378,425.08	35,378,425.08
长期待摊费用	15,002,054.11	12,474,877.06
递延所得税资产	7,723,016.46	18,955,152.08
非流动资产合计	519,741,401.10	496,207,641.33
资产总计	1,755,209,382.84	2,371,339,993.08
流动负债:		
短期借款	86,000,000.00	280,526,000.00
应付账款	140,729,800.79	32,709,886.83
预收款项	132,286,210.27	649,488,763.15
应付职工薪酬	10,490,225.24	15,135,672.96
应交税费	85,490,274.16	145,657,919.60
应付股利	42,765,790.48	13,031,636.99
应付利息	11,651,095.00	89,732,749.17
其他应付款	697,111,174.64	626,238,237.30
一年内到期的长期负债	66,720,000.00	163,000,000.00
流动负债合计	1,273,244,570.58	2,015,520,866.00
非流动负债		
长期借款	537,065,007.00	400,022,504.00
长期应付款	1,652,190.68	
预计负债	34,654,179.36	209,159,859.00
递延所得税负债	6,699,928.71	5,365,264.71
非流动负债合计	580,071,305.75	614,547,627.71
负债合计	1,853,315,876.33	2,630,068,493.71
股东权益:		
股本	519,100,484.00	519,100,484.00
资本公积	53,159,115.02	23,159,115.02
未分配利润	-729,830,573.18	-845,551,720.85
归属于公司普通股股东的权益合计	-157,570,974.16	-303,292,121.83
少数股东权益	59,464,479.48	44,563,619.88
股东权益合计	-98,106,494.68	-258,728,501.95
负债和股东权益总计	1,755,209,381.65	2,371,339,991.76

2、最近一年一期备考利润表

编制单位:万鸿集团股份有限公司　　金额单位:人民币元

项　目	2009年1-10月	2008年度
一、营业收入	1,115,024,530.63	969,570,366.96
减:营业成本	603,235,286.55	442,002,092.71
营业税金及附加	146,156,249.32	93,586,235.07
销售费用	55,374,908.66	75,501,095.74
管理费用	112,135,150.84	92,733,079.89
财务费用	26,357,471.22	41,155,548.62
资产减值损失	-22,495,505.60	24,054,434.74
加:公允价值变动收益	1,191,953.55	5,010,000.00
投资收益		14,386,686.10
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	195,452,923.19	219,934,566.29
加:营业外收入	40,955,740.10	143,580,562.95
减:营业外支出	29,372,564.59	64,777,870.57
其中:非流动资产处置损失		7,572,143.81
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	207,036,098.70	298,737,258.67
减:所得税费用	82,106,913.78	69,130,695.06
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	124,929,184.92	229,606,563.61
其中被合并方在合并前实现的净利润		-13,712,935.30
归属于公司普通股股东的净利润	115,721,147.67	226,579,813.16
少数股东损益	9,208,037.25	3,026,750.45
五、每股收益:		
(一)基本每股收益	0.2229	0.4365
(二)稀释每股收益	0.2229	0.4365

注:上述每股收益未考虑股权分置改革的影响。

(三)注册会计师审计意见

万隆所对万鸿集团以本次交易为基础编制的一年一期财务报表进行了审计,并出具了"万亚会业字(2009)第2695号"标准无保留意见的《审计报告》,认为备考报表已经按照企业会计准则的规定,并按照备考财务报表附注三、四所述的编制方法、编制基础和基本假设编制,在所有重大方面公允反映了公司拟重大资产重组及定向发行股票购买资产涉及到的相关资产2009年10月31日、2008年12月31日备考财务状况以及2009年1-10月、2008年度备考经营成果。

四、盈利预测

(一)拟购买资产的盈利预测

万隆所对奥园置业按照盈利预测编制基础和基本假设编制的2009年、2010年度盈利预测进行了审核,并出具了"万亚会业字(2009)第2372号"《盈利预测审核报告》。

1、财务报表的编制基础

本盈利预测以业经万隆所审计的奥园置业2008年、2009年1-3月实际经营成果为基础,依据公司目前的企业组织结构,结合奥园置业2009年4-12月、2010年度的生产经营计划、资金使用计划、投资计划及其他有关资料,并以下文所述之盈利预测基本假设为前提,按照合理的会计政策,本着谨慎性原则编制而成。

2、盈利预测基本假设

(1)奥园置业所遵循的我国现行法律、法规、政策及奥园置业所处的地区性社会环境仍如现时状况而无重大变化;

(2)奥园置业2009年度及以后年度均能持续经营;

(3)与奥园置业所处行业相关的政策和行业的社会经济环境在预测期间内无重大改变;

(4)奥园置业适用的各种税项在预测期间的征收基础、计算方法及税率不会有重大改变;

(5)奥园置业主要从事的房地产行业的特点及产品市场状况无重大变化;

(6)奥园置业相关的开发经营计划、资金筹措计划均能如期实现;

(7)奥园置业的法人主体及相关的组织机构和会计主体不发生重大变化;

(8)奥园置业已签订的主要合同能预期履行;

(9)奥园置业高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响;

(10)奥园置业开发的商品房所需的材料价格不会发生大的变动、公司开发的商品房的销售价格不会发生大幅下跌;

(11)奥园置业的经营活动在预测期间内不会因人力缺乏、资源短缺或成本严重变动而受到不利影响;

(12)奥园置业在预测期间内无目然灾害等其他不可抗力因素造成的重大不利影响;

(13)奥园置业不存在重大不利因素影响建设进度,奥园置业所开发项目均能按计划完工并如期交房,完成销售计划;

(14)无其他人力不可抗拒和不可预见的因素造成的重大影响。

3、盈利预测表

公司名称:佛山市奥园置业投资有限公司　　单位:人民币万元

项 目	2009年度预测数			2010年度预测数
	1-3月已审实现数	4-12月预测数	合计	
一、营业收入	12,935.15	85,001.80	97,936.95	120,652.36
减:营业成本	5,838.24	42,848.18	48,686.42	65,995.02
营业税金及附加	1,205.18	10,718.59	11,923.77	9,422.17
减:销售费用	1,649.09	6,248.00	7,897.09	8,171.92
管理费用	2,158.58	5,838.00	7,996.59	7,995.93
财务费用	510.95	1,812.96	2,323.91	2,502.89
资产减值损失	-1,669.19	-	-1,669.19	802.59
加:公允价值变动收益(损失以负号填列)	119.20	-	119.2	-
加:投资收益(损失以负号填列)				
其中:对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润(损失以负号填列)	3,361.49	17,536.07	20,897.56	25,761.84
加:营业外收入	7.78	-	7.78	-
减:营业外支出	7.78	-	55.26	-
其中:非流动资产处置损失	55.26	-	-	-
三、利润总额(损失以负号填列)	3,314.02	17,536.07	20,850.08	25,761.84
减:所得税费用	688.66	4,365.73	5,054.39	6,410.22
四、净利润	2,625.35	13,170.34	15,795.69	19,351.62
归属于公司普通股股东的净利润	2,737.52	12,278.08	15,015.60	18,560.46
少数股东损益	-112.17	892.26	780.09	791.16

(二)上市公司盈利预测

万隆所对万鸿集团编制的2009年度、2010年度备考合并盈利预测报表进行了审核,并出具了"万亚会业字(2009)第2426号"《盈利预测审核报告》。

1、财务报表的编制基础

(1)根据本公司与佛奥集团、富桥实业签署的《万鸿集团股份有限公司资产重组意向性书》,公司拟通过向佛奥集团、富桥实业发行股份的方式,购买佛奥集团及富桥实业持有的奥园置业100%股权。本备考合并盈利预测报告是以拟置入的奥园置业及子公司合并为同一会计报告主体为基础进行编制的。

(2)奥园置业2008年度、2009年1-3月的财务报表已经万隆所审计,万鸿集团2008年度、2009年1-3月的财务报表已经众环所审计。本备考合并盈利预测报告以上述经审计财务报表为基础,并充分考虑2009年4-10月、2010年度的生产经营计划、资金使用计划、投资计划及其他有关资料,本着谨慎性原则编制而成。编制盈利预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、企业会计准则,在各重要方面均与实际所采用的会计政策及会计估计一致。

(3)该盈利预测是以本公司完成对拟购买资产置入完成后公司架构为基础编制的,包括本公司和拟购买资产的盈利预测数。

(4)编制该备考合并盈利预测所依据的会计政策在各重要方面均与本公司实际采用的会计政策一致。

(5)本公司备考合并盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则。

(6)本公司及其子公司和拟收购公司均独立计缴企业所得税费用,故在备考合并盈利预测中分别计算企业所得税额并汇总得出预测数。

(7)备考合并盈利预测所依据的各种基本假设具有不确定性,投资者在进行投资时不应过分依据该份资料。

(8)上述重大资产收购事项及方案尚待本公司股东大会、中国证券监督管理委员会等审核和批准。

2、盈利预测假设

(1)本公司所遵循的我国现行法律、法规、政策及本公司所处的地区性社会环境仍如现时状况而无重大变化;

(2)本公司2009年度及以后年度均能持续经营;

(3)与本公司所处行业相关的政策和行业的社会经济环境在预测期间内无重大改变;

(4)本公司适用的各种税项在预测期间的征收基础、计算方法及税率不会有重大改变;

(5)本公司主要从事的房地产行业的特点及产品市场状况无重大变化;

(6)本公司相关的开发经营计划、资金筹措计划均能如期实现;

(7)本公司的法人主体及相关的组织机构和会计主体不发生重大变化;

(8)本公司已签订的主要合同能预期履行;

(9)本公司高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响;

(10)本公司开发的商品房所需的材料价格不会发生大的变动、公司开发的商品房的销售价格不会发生大幅下跌;

(11)本公司的经营活动在预测期间内不会因人力缺乏、资源短缺或成本严重变动而受到不利影响;

(12)本公司在预测期间内无目然灾害等其他不可抗力因素造成的重大不利影响;

(13)本公司不存在重大不利因素影响建设进度,本公司所开发项目均能按计划完工并如期交房,完成销售计划;

(14)无其他人力不可抗拒和不可预见的因素造成的重大影响。

3、备考盈利预测表

编制单位:万鸿集团股份有限公司　　单位:人民币万元

项 目	2009年度预测数			2010年度预测数
	1-3月已审实现数	4-12月预测数	合计	
一、营业收入	13,068.69	85,396.26	98,464.95	121,180.36
减:营业成本	5,861.19	42,918.23	48,779.42	66,088.02
营业税金及附加	1,212.93	10,747.27	11,960.20	9,458.59
减:销售费用	1,649.09	6,248.00	7,897.09	8,171.92
管理费用	2,535.54	7,387.43	9,922.97	9,069.76
财务费用	950.83	3,073.81	4,024.64	3,952.83
资产减值损失	-1,669.46	-	-1,669.46	802.59
加:公允价值变动收益(损失以负号填列)	119.20	-	119.20	-
二、营业利润(损失以负号填列)	2,647.77	15,021.52	17,669.29	23,636.65
加:营业外收入	7.78	1,909.24	1,917.02	4,047.85
减:营业外支出	206.01	451.45	657.46	601.93
三、利润总额(损失以负号填列)	2,449.54	16,479.31	18,928.85	27,082.57
减:所得税费用	688.66	4,365.73	5,054.39	6,410.22
四、净利润	1,760.88	12,113.58	13,874.46	20,672.35
归属于公司普通股股东的净利润	1,873.05	11,221.32	13,094.37	19,881.19
少数股东损益	-112.17	892.26	780.09	791.16

第七节 附录和备查文件

一、广发证券《关于万鸿集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》
二、凯文所《关于万鸿集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书》
三、万鸿集团与佛奥集团、富桥实业之《发行股份购买资产协议》
四、万鸿集团与佛奥集团之《业绩补偿协议》
五、奥园置业最近二年又一期专项审计报告
六、万鸿集团最近一年又一期备考审计财务报告
七、奥园置业资产评估报告书
八、万鸿集团盈利预测报告和审核报告
九、奥园置业盈利预测报告和审核报告
十、万鸿集团董事会关于发行股份购买资产暨关联交易决议
十一、万鸿集团独立董事关于发行股份购买资产暨关联交易的意见
十二、佛奥集团股东会关于本次以资产认购万鸿集团定向发行股份的决定
十三、富桥实业股东会关于本次以资产认购万鸿集团定向发行股份的决定
十四、佛奥集团《关于规范和减少与万鸿集团关联交易的承诺函》
十五、何长津先生《关于规范和减少与万鸿集团关联交易的承诺函》
十六、佛奥集团《关于避免与万鸿集团同业竞争的承诺函》
十七、何长津先生《关于避免与万鸿集团同业竞争的承诺函》
十八、佛奥集团关于《关于保证万鸿集团独立性的承诺函》
十九、何长津先生《关于保证万鸿集团独立性的承诺函》
二十、佛奥集团、富桥实业《关于股份锁定期的承诺函》
二十一、佛奥集团关于承担万鸿集团员工安置所需资金的承诺函
二十二、佛奥集团关于注入资产有关诉讼的承诺
二十三、佛奥集团关于土地储备的承诺　投资者可在下列地点、报纸或网址查阅本报告书摘要和有关备查文件:
1、万鸿集团股份有限公司
企业名称:万鸿集团股份有限公司
公司注册地址:湖北省武汉市汉阳龙阳大道特8号
公司办公地址:湖北省武汉市武昌区武珞路28号
电话:027-88066666转
联系人:王丹凤
2、广发证券股份有限公司
地　址:广州市天河北路183号大都会广场43楼
电话:020-87555888转
传真:020-87557566
联系人:宋兵荣、肖尧
3、报纸
2009年11月24日《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》
4、网址
http://www.sse.com.cn

万鸿集团股份有限公司
法定代表人(或授权代表):戚国岳
2009年11月21日

万鸿集团股份有限公司收购报告书(摘要)

上市公司:	万鸿集团股份有限公司
股票简称:	S*ST万鸿
股票上市地点:	上海证券交易所
股票代码:	600681
收购人之一:	佛山市顺德佛奥集团有限公司
注册地址:	佛山市顺德区乐从镇乐从大道东B268号
通讯地址:	佛山市顺德区乐从镇乐从大道东B268号
收购人之二:	佛山市顺德区富桥实业有限公司
注册地址:	佛山市顺德区乐从镇路州村三乐公路侧
通讯地址:	佛山市顺德区乐从镇三乐路富桥大厦

财务顾问:深圳市天生人和经济信息咨询有限公司

二〇〇九年十一月

收购人声明

一、佛山市顺德佛奥集团有限公司(以下简称"佛奥集团")及一致行动人佛山市顺德区富桥实业有限公司(以下简称"富桥实业")依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司收购管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号—上市公司收购报告书》及相关的法律、法规编写本报告书;

二、依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》的规定,本报告书已全面披露佛奥集团、富桥实业(包括股份持有人、股份控制人和一致行动人)在万鸿集团股份有限公司(以下简称"万鸿集团")拥有权益的股份;

截至本报告书签署之日,除本报告书披露的持股信息外,上述收购人没有通过任何其他方式在万鸿集团拥有权益;

三、佛奥集团、富桥实业签署本报告已经获得必要的授权和批准,其履行亦不违反佛奥集团、富桥实业章程或内部规则中的任何条款,或与之相冲突;

四、本次收购是因收购人拟认购万鸿集团向其定向发行的新股而导致的,收购人本次取得万鸿集团发行的新股尚须经万鸿集团股东大会批准及中国证监会核准。

本次收购完成后,收购人合计持有万鸿集团的股份超过万鸿集团总股本的30%,已触发要约收购义务,尚需获得万鸿集团临时股东大会审批同意收购人免于发出要约,以及中国证监会核准豁免收购人因本次收购应履行的要约收购义务。

五、依据《上市公司收购管理办法》,本次收购在获得万鸿集团临时股东大会暨相关股东会议、临时股东大会审议批准后,将触发对万鸿集团的要约收购义务,因此有待中国证监会对佛奥集团提交的豁免要约收购申请的批准;

六、本次收购是根据本报告所载明的资料进行的。除收购人和所聘请的专业机构外,没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明;

七、收购人承诺本报告书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

第一节 释义

在本报告书中,除非文义载明,下列简称具有如下含义:

万鸿集团、S*ST万鸿、上市公司	指	万鸿集团股份有限公司
佛奥集团	指	佛山市顺德佛奥集团有限公司
富桥实业	指	佛山市顺德区富桥实业有限公司
收购人、一致行动人	指	佛奥集团和富桥实业
美城投资	指	广州美城投资有限公司
奥健投资	指	佛山市顺德奥健投资有限公司
奥园置业	指	佛山市奥园置业投资有限公司
东凤房产	指	中山市东凤佛奥房地产开发有限公司
同润房产	指	广州同润房地产开发有限公司
富星房产	指	佛山市富星房产有限公司
花桥置业	指	昆山中金花桥置业有限公司
佛山宾馆	指	佛山宾馆有限公司
佛奥物业	指	佛山市佛奥物业服务有限公司
标的资产	指	佛奥集团和富桥实业合计持有的奥园置业100%股权
本次收购	指	佛奥集团和富桥实业以其合计持有的奥园置业100%股权认购万鸿集团发行的311,032,454股股份,导致佛奥集团和富桥实业合计直接或间接持有万鸿集团的股份由22.06%上升至63.45%的行为。(注:上述持股比例考虑了万鸿集团股权分置改革的影响,股权分置改革方案按按每10股流通股定向转增4股)
本次重组、本次重大资产重组、本次交易、本次发行股份购买资产	指	万鸿集团向佛奥集团和富桥实业发行股份购买其所合计持有的奥园置业100%股权
股权分置改革	指	万鸿集团拟以现有流通股本10,852.38万股为基数,以资本公积金4,340.952万元向全体流通股股东每10股流通股定向转增4股。同时,美城投资通过关联公司奥健投资豁免公司2.6亿元的债务作为对价进行股权分置改革。
本报告、本报告书	指	《万鸿集团股份有限公司收购报告书》
《发行股份购买资产协议》	指	《佛山市顺德佛奥集团有限公司、佛山市顺德区富桥实业有限公司与万鸿集团股份有限公司之非公开发行股份购买资产协议》
《业绩补偿协议》	指	《万鸿集团股份有限公司与佛山市顺德佛奥集团有限公司之业绩补偿协议》
审计、评估基准日	指	2009年3月31日
财务顾问、天生人和	指	深圳市天生人和经济信息咨询有限公司
法律顾问、国信联合	指	国信联合律师事务所
万隆所	指	万隆亚洲会计师事务所有限公司
辽宁众华	指	辽宁众华资产评估有限公司
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
元	指	人民币元

第二节 收购人介绍

一、收购人基本情况

(一)佛奥集团基本情况

公司名称:佛山市顺德佛奥集团有限公司
企业类型:有限责任公司
注册资本:3,800万元
注册地址:佛山市顺德区乐从镇乐从大道东B268号
法定代表人:何长津
成立日期:2005年11月11日
营业执照注册号:440606200016 47
税务登记证号:粤国税字440681782040639号《税务登记证》、粤地税字440606782040639号《税务登记证》

经营范围:装修工程设计、施工,园林绿化工程(涉及资质证书的凭有效资质证书经营);对酒店业、制造业、商业、旅游业、房地产业进行投资。

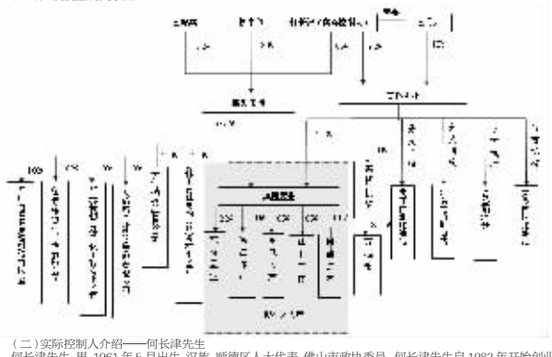
(二)富桥实业概况

公司名称:佛山市顺德区富桥实业有限公司
企业类型:有限责任公司
注册资本:1,000万元
注册地址:佛山市顺德区乐从镇路州村三乐公路侧
法定代表人:罗洛
成立日期:1995年10月5日
营业执照注册号:440681000049893
税务登记证号:粤国税字440681231947859号《税务登记证》、粤地税字440606231947859号《税务登记证》

经营范围:国内商业、物资供销业(不含法律法规规定的专控、专营商品);房地产咨询服务;危险货物运输(3类,经营期限以许可证为准);(以下项目由分公司经营)零售、汽油、柴油、润滑油、副食品、饮料。

二、收购人相关产权及控制关系情况

(一)产权及控制关系图



(二)实际控制人介绍——何长津先生

何长津先生,男,1961年5月出生,汉族,顺德区人大代表、佛山市政协委员。何长津先生自1982年开始创业,目前经营领域包括钢材深加工、能源贸易、加油站连锁经营和房地产等行业。何长津先生和伍月兴女士系夫妻关系。

(三)何长津先生所控制的核心企业和核心业务、关联企业及主营业务的情况

截至本报告书签署日,除佛奥集团外,何长津先生控股或参股的主要公司如下:

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)	经营范围
1	富桥实业	1,000	90	国内商业、物资供销业(不含法律法规规定的专控、专营商品);房地产咨询服务;危险货物运输(3类,经营期限以许可证为准);(以下项目由分公司经营)零售:汽油、柴油、润滑油、副食品、饮料。
2	佛山市顺德区金奥贸易有限公司	10	80	国内商业、物资贸易
3	佛山市顺德区精工钢板加工有限公司	300	40	加工、仓库存放服务
4	佛山市顺德区虹桥钢铁有限公司	1,000	50	销售钢材

三、收购人主要业务情况及最近一年一期财务状况

(一)佛奥集团主要业务情况及最近一年一期财务情况

1、佛奥集团主要业务情况

佛奥集团是一家多元化的控股型集团企业,主要业务范围包括装修设计工程、施工、园林绿化行业,对酒店业、旅游业、房地产行业进行投资等。佛奥集团控制的主要下属企业情况如下:

公司名称	持股比例	经营范围
奥园置业	98.2%	兴建、开发商品房住宅及其租赁服务
奥健投资	100%	对制造业、贸易业、社会服务业进行投资;为企业合并收购、债务重组、项目投资、企业管理提供咨询服务
佛奥物业	100%	物业管理、园林绿化服务、自有物业租赁服务、房产销售的策划及咨询服务。体育馆:网球馆、羽毛球馆、乒乓球馆、室外攀岩、室外篮球(经营期限以许可证为准)。房产中介服务;家政服务;国内商业、物资供销业(不含法律、行政法规和国务院决定禁止或应经许可的项目)
佛山市顺德区天佑城物业经营管理有限公司	100%	物业管理服务。
佛山市顺德区天佑城房产有限公司注	100%	国内商业、物资供销业(不含法律法规规定的专营、专控商品);零售:国内版图书、报纸、期刊、电子出版物(期限以许可证为准);筹建:饮食、药品、通信器材、移动电话、珠宝首饰、音像制品销售,摄影冲印、面部护理、化妆品、足部护理、理发、网络信息服务、电影院、卡拉OK歌舞厅、烟酒类零售、儿童游乐场(含电子、机动游戏)、溜冰场、健身、洗车(筹建期2009年3月31日);房产经营,房产租赁。
佛山市阳光棕榈园林绿化工程有限公司	100%	园林绿化工程设计、施工,绿化植物种植、销售,绿化工程管理服务
佛山市顺德高盛装饰设计工程有限公司	100%	室内设计、室内装饰工程施工、装饰材料销售、工程管理服务、设备安装
美城投资	100%	以自有资金投资。投资可行性分析、策划。市场调研,商品信息咨询。企业管理咨询。

注:佛山市顺德区天佑城房产有限公司的主要业务是从事商业物业的出租——对位于佛山市顺德区容桂镇的天佑城广场进行出租及管理,并未从事房地产的相关开发经营,因此与重组完成后的万鸿集团不存在同业竞争。

2、佛奥集团最近一年一期财务简表(2008年度财务报告经万隆所审计)

(1)合并资产负债表主要数据

单位:元

项目	2009年9月30日	2008年12月31日
资产总额	2,981,086,049.56	3,097,536,811.47
负债总额	2,167,573,447.04	2,422,467,422.21
归属母公司所有者权益合计	750,844,649.60	627,302,275.94

(2)合并利润表主要数据

单位:元

项目	2009年1-9月	2008年度
营业收入	1,178,302,392.58	1,007,494,777.55
营业利润	244,874,101.42	307,076,121.45
归属母公司所有者净利润	123,542,373.66	231,255,440.03

(二)富桥实业主要业务情况及最近一年一期财务情况

1、富桥实业主要业务情况

富桥实业主要经营国内商业、物资供销业,零售汽油、柴油、润滑油等,自成立以来业务不断拓展,在佛山顺德地区已开设多家分公司。截至本报告书签署日,除奥园置业外,富桥实业没有其他控股或参股公司。富桥实业拥有以下分支机构:

分支机构名称	成立日期	法定代表人	经营范围
佛山市顺德区富桥实业有限公司大良南国加油站	2000年	伍月兴	零售汽油、柴油、润滑油、副食品(期限以许可证为准);零售:日用品,汽车零配件
佛山市顺德区富桥实业有限公司昌盛加油站	2005年8月12日	何长津	零售汽油、柴油、润滑油、日用品、副食品(涉及行政许可项目期限以许可证为准)
佛山市顺德区富桥实业有限公司北滘龙涌加油站	1999年8月20日	伍月兴	零售:汽油、柴油、润滑油、副食品(期限以许可证为准);零售:日用品,汽车零配件
佛山市顺德区富桥实业有限公司龙江集北加油站	1998年6月24日	伍月兴	零售:汽油、柴油、润滑油、日用品、汽车零配件、副食品(经营期限以许可证为准)

2、富桥实业最近一年一期财务简表(2008年度财务报告经万隆所审计)

1、资产负债表主要数据

单位:元

项目	2009年10月31日	2008年12月31日
资产总额	123,579,385.54	88,984,147.35
负债总额	100,217,124.49	67,486,662.63
股东权益合计	23,362,261.05	21,497,484.72

2、利润表主要数据

单位:元

项目	2009年1-10月	2008年度
营业收入	174,704,379.21	161,004,978.47
营业利润	8,429,465.12	8,455,639.74
净利润	6,286,125.77	7,867,174.38

四、收购人在最近五年之内受过行政处罚的情况

收购人在最近五年内,均没有受过行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

五、收购人董事、监事、高级管理人员情况介绍

(一)佛奥集团董事、监事、高级管理人员情况介绍

姓名	性别	职务	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或者地区居留权
何长津	男	董事长	中国	广东省佛山市	否
曾伟和	男	董事	中国	广东省佛山市	否
伍锦棠	男	董事	中国	广东省佛山市	否
戚国岳	男	董事局秘书	中国	广东省佛山市	否
伍月兴	女	监事	中国澳门	广东省佛山市	澳门
岑艳琼	女	监事	中国澳门	广东省佛山市	澳门
方喜英	女	监事	中国	广东省佛山市	否
李力	男	常务副总裁	中国	广东省佛山市	否
曹其福	男	财务总监	中国	广东省佛山市	否

上述人员在最近五年内,均没有受过行政处罚、刑事处罚,也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

(二)富桥实业董事、监事、高级管理人员情况介绍

姓名	性别	职务	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或者地区居留权
罗洛	男	总经理	中国	广东省佛山市	否
何长津	男	董事	中国	广东省佛山市	否
伍月兴	女	董事	中国澳门	广东省佛山市	澳门
霍锦欣	男	监事	中国	广东省佛山市	否

上述人员在最近五年内,均没有受过行政处罚、刑事处罚,也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

六、收购人及其控股股东、实际控制人持有、控制其他上市公司股份的情况

截止本报告书签署日,收购人及其股东、实际控制人不存在在境内、外其他上市公司中拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况;不存在为两个或两个以上上市公司的控股股东或实际控制人的情形。

第三节 收购目的与收购决定

一、收购目的

由于2005年度、2006年度及2007年度连续三年亏损,S*ST万鸿已经自2008年5月19日起暂停上市,存在股票被终止上市的风险。截至2009年10月31日,S*ST万鸿归属母公司股东权益为-49,608.14万元,资产负债率为777.99%,债务负担沉重。虽然S*ST万鸿在2009年通过债务重组实现盈利,但S*ST万鸿已处置了大部分的经营资产,主要业务基本处于停顿状态,无法依靠现有资产恢复持续盈利能力。

S*ST万鸿目前已处于资不抵债、暂停上市状态,存在股票被终止上市风险;S*ST万鸿生产经营基本处于停顿状态,债务负担沉重,无法依靠现有资产恢复持续盈利能力,上述状况已经严重威胁到了S*ST万鸿全体股东的根本利益。为了彻底扭转上市公司的经营困境及面临退市的严峻形势,并与实现上市公司长远发展的目标相结合,佛奥集团及一致行动人富桥实业拟对上市公司重大资产重组,通过以佛奥集团及富桥实业所持有的优质房地产开发类及酒店经营类资产置入上市公司,从而恢复上市公司持续盈利能力,实现可持续发展。

通过本次重大资产重组,S*ST万鸿的主营业务将转变为房地产开发、销售以及酒店经营。在本次交易完成后,上市公司将拥有完整的房地产开发业务经营体系、盈利前景良好的房地产开发项目以及现金流稳定的酒店经营类业务。采取房地产开发和酒店经营双主业的经营模式,有利于拓宽上市公司盈利增长点,实现对上市公司产业发展的长远布局以及保证上市公司获得持续盈利能力。同时考虑到本次重大资产重组完成后上市公司在佛山、广州以及中山零陆三角地区所具有的品牌优势和土地储备优势,以及上市公司规模的快速扩张,上市公司将有机会分享我国房地产高速发展带来的巨大收益,从而不断提升上市公司的内在价值,为广大股东带来良好的收益。

二、收购的有关决定

1、2009年11月20日,佛奥集团召开股东会,审议同意以其持有的奥园置业98.2%的股权按评估值的90%作价,认购万鸿集团本次发行的305,433,870股股份。

2、2009年11月20日,富桥实业召开股东会,审议同意以其持有的奥园置业1.8%的股权按评估值的90%作价,认购万鸿集团本次发行的5,598,584股股份。

3、万鸿集团的独立董事会前认真审核了本次交易相关文件,对本次交易事项进行事前认可,同意提交公司董事会审议,并对本次发行股份购买资产暨关联交易事项发表了独立董事意见。

4、2009年11月21日,万鸿集团召开了第六届董事会第七次会议,审议并通过了公司本次发行股份购买资产暨关联交易的相关议案。

第四节 收购方式

一、收购人在万鸿集团中拥有权益的股份数量和比例

本次收购前,佛奥集团全资子公司美城投资为S*ST万鸿的第一大股东,佛奥集团通过100%控股广州美城间接持有S*ST万鸿45,888,672股,占S*ST万鸿总股本的22.05%。

本次收购完成后,佛奥集团、富桥实业合计直接或间接持有上市公司356,921,126股股份,若同时考虑S*ST万鸿股权分置改革的影响(股权分置改革方案按每10股流通股定向转增4股),佛奥集团、富桥实业合计直接或间接持有的上市公司股份占上市公司本次发行股份购买资产和股权分置改革完成后总股本的63.45%。佛奥集团为上市公司控股股东,何长津先生为实际控制人。

一、《发行股份购买资产协议》的主要内容

(一)合同主体、签订时间

2009年11月21日,万鸿集团与佛奥集团、富桥实业(以下简称"各方")签订了《发行股份购买资产协议》(以下简称"本协议")。

(二)本次交易

1、交易概述及定价依据

(1)各方同意,万鸿集团向佛奥集团和富桥实业非公开发行目标股份,用以支付目标资产的收购对价。发行的目标股份的数量将按照下述公式确定(不足一股的余额计入万鸿集团的资本公积):目标股份数量=目标资产收购对价/