证券代码:000718　　证券简称:GST 环球　　公告编号:2006-022

苏宁环球股份有限公司董事会关于非公开发行股票所涉及资产评估结果公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2006 年 6 月 22 日,公司第五届十一次董事会会议审议通过了关于非公开发行股票等议案(相关公告详见 2006 年 6 月 26 日《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网)。根据中国证监会及深圳证券交易所的有关规定,为了公允的反映非公开发行股票所涉及江苏乾阳房地产开发有限公司的资产价值,中磊会计师事务所有限责任公司受江苏乾阳房地产开发有限公司委托对所涉及资产进行了评估,并出具了中磊评报字[2006]第 0015 号《资产评估报告书》。经公司董事会审议,认为该报告书真实、合法、有效,公允。现将有关结果公告如下:

一、评估基准日

(一)本项目评估基准日:二〇〇六年六月三十日。

(二)评估基准日的确定:由评估人员与江苏乾阳房地产开发有限公司根据以下具体情况协商择定:

1、该评估基准日与会计报表的时间一致,为利用会计信息提供方便。

2、评估基准日选择在距评估期较近的时点上,便于提高实物性资产的清查核实,以及市场价格的询价及资信调查的透明度。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

二、评估结果

经评定估算,截止于二〇〇六年六月三十日在持续经营前提下,苏宁环球股份有限公司非公开发行股票所涉及的江苏乾阳房地产开发有限公司的资产账面值为 324,729,940.49 元,清查调整后账面价值为 324,729,940.49 元,评估值为 641,176,128.49 元,评估增值 316,446,188.00 元,增值率为 97.4%;负债账面值为 270,793,882.42 元,清查调整后账面价值为 270,793,882.42 元,评估值为 270,793,882.42 元;净资产账面值为 53,936,058.07 元,清查调整后账面价值为 53,936,058.07 元,评估值为 370,382,246.07 元,评估增值 316,446,188.00 元,增值率为 586.7%。

以下为资产评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表　金额单位:人民币万元

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	E
流动资产	1	32,471.87	32,471.87	64,116.48	31,644.61	97.5%
长期投资	2	–	–	–	–	
固定资产	3	–	–	–	–	
其中:在建工程	4	–	–	–	–	
建筑物	5	–	–	–	–	
设备	6	–	–	–	–	
无形资产	7	1.13	1.13	1.13	–	
其中:土地使用权	8	–	–	–	–	
其他资产	9	–	–	–	–	
资产总计	10	32,473.00	32,473.00	64,117.61	31,644.61	97.4%
流动负债	11	27,079.39	27,079.39	27,079.39	–	
长期负债	12	–	–	–	–	
负债总计	13	27,079.39	27,079.39	27,079.39	–	
净资产	14	5,393.61	5,393.61	37,038.22	31,644.61	586.7%

三、评估方法

中磊会计事务所选用的评估方法采用成本加和法,即:先分别求出各项委估资产、负债的评估值并累加求和,再用资产评估值减去负债评估值,最后得出企业委估范围内的净资产评估值。各项资产的评估方法主要是重置成本法,市场法。土地成本具体采用假设开发法和基准地价系数修正法两种方法进行评估,用两种方法的评估结果分别取权重 50% 相加得出本次土地成本评估结果。

(一)运用假设开发法求取地价

1、估价过程

(1)选择估价方法。该块土地属于待开发房地产,适用假设开发法。

假设开发法公式(2006 年全国注册资产评估师考试用书注册资产评估师执业指南《资产评估》P214):

地价 = 预期楼价 – 建筑费用 – 专业费用 – 销售费用 – 利息 – 税费 – 利润

在上式中:

利息 =(地价 + 建筑费用 + 专业费用)× 利息率

利润 =(地价 + 建筑费用 + 专业费用)× 利润率

2、评定估算

(1)评定估算表一

住宅			商业			地下车库		
建筑面积	234,000.00		建筑面积	146,500.00		建筑面积	9,400.00	
预期楼价	1,287,000,000.00		预期楼价	1,098,750,000.00		预期楼价	32,900,000.00	
建安费	327,600,000.00		建安费	190,450,000.00		建安费	9,400,000.00	
红线内市政费用	32,760,000.00	10.00%	红线内市政费用	19,045,000.00	10.00%	红线内市政费用	940,000.00	10.00%
小区配套费	19,656,000.00	6.00%	小区配套费	11,427,000.00	6.00%	小区配套费	564,000.00	6.00%
建造成本	380,016,000.00		建造成本	220,922,000.00		建造成本	10,904,000.00	
不可预见费	16,380,000.00	5.00%	不可预见费	9,522,500.00	5.00%	不可预见费	470,000.00	5.00%
专业人士费	19,000,800.00	5.00%	专业人士费	11,046,100.00	5.00%	专业人士费	545,200.00	5.00%
建筑总费用	415,396,800.00		建筑总费用	241,490,600.00		建筑总费用	11,919,200.00	
建造成本投资利息	40,830,895.00	6.45%	建造成本投资利息	23,737,008.40	6.45%	建造成本投资利息	1,171,582.46	6.45%
合理投资利润	228,468,240.00	55.00%	合理投资利润	169,043,420.00	70.00%	合理投资利润	1,907,072.00	16.00%
营业税及附加	71,428,500.00	5.55%	营业税及附加	60,980,625.00	5.55%	营业税及附加	1,825,950.00	5.55%
销售费用	25,740,000.00	2.00%	销售费用	21,975,000.00	2.00%	销售费用	658,000.00	2.00%
余值	505,135,565.00		余值	581,523,346.60		余值	15,418,195.54	
土地利息、利润折现系数	75.62%		土地利息、利润折现系数	90.62%		土地利息、利润折现系数	36.62%	
楼面熟地价	287,629,862.80		楼面熟地价	305,069,429.50		楼面熟地价	11,285,460.10	

(2)评定估算表二

	住宅		商业		地下车库	
	费率或值	价格(元/建筑平方米)	费率或值	价格(元/建筑平方米)	费率或值	价格(元/建筑平方米)
可售建筑面积	234,000.00		146,500.00		9,400.00	
预计单价	5,500.00		7,500.00		3,500.00	
开发价值(万元)	1,287,000,000.00		1,098,750,000.00		32,900,000.00	
建安费		327,600,000.00		190,450,000.00		9,400,000.00
红线内市政费用	建安费×10%	32,760,000.00	建安费×10%	19,045,000.00	建安费×10%	940,000.00
小区配套费	建安费×6%	19,656,000.00	建安费×6%	11,427,000.00	建安费×6%	564,000.00
建造成本		380,016,000.00		220,922,000.00		10,904,000.00
不可预见费	建安费×5%	16,380,000.00	建安费×5%	9,522,500.00	建安费×5%	470,000.00
专业人士费	建造成本×5%	19,000,800.00	建造成本×5%	11,046,100.00	建造成本×5%	545,200.00
建筑总费用		415,396,800.00		241,490,600.00		11,919,200.00
建造成本投资利息	6.45%	40,830,895.00	6.45%	23,737,008.40	6.45%	1,171,582.46
正常投资利润	建筑总费用×55%	228,468,240.00	建筑总费用×70%	169,043,420.00	建筑总费用×16%	1,907,072.00
营业税及附加	预计售价×5.55%	71,428,500.00	预计售价×5.55%	60,980,625.00	预计售价×5.55%	1,825,950.00
销售费用	预计售价×2%	25,740,000.00	预计售价×2%	21,975,000.00	预计售价×2%	658,000.00
余值		505,135,565.00		581,523,346.60		15,418,195.54
土地利息、利润折现系数)		75.62%		90.62%		36.62%
楼面熟地价		287,629,862.80		305,069,429.50		11,285,460.10
容积率		1.16				
地面熟地价		333,650,641.00		305,069,429.50		11,285,460.10
总地价		650,005,530.60				
总土地面积		328,526.00				
单位面积地价		1,978.55				

(二)运用基准地价系数修正法求取地价

1、基准地价系数修正法的介绍

首先分析基准地价评估基准日与本次估价期日之间地价变化情况,进行期日修正;然后分析待估宗地与所在区域平均状况之间存在的差异,进行区域因素和个别因素修正测算地价;对测算的地价进行年期修正;最后根据待估宗地地价内涵与所在区域基准地价内涵的差异进行开发水平修正得到待估宗地的地价。

其计算公式为:

地价 = 基准地价 × 期日修正系数 ×(1+ 综合修正系数)× 年期修正系数 ± 开发水平差异修正。

2、南京市浦口区基准地价表

南京市浦口区基准地价制定于 2004 年,其内涵是指在评估基准日各土地级别或均质区域内的、在现状平均土地开发程度和平均容积率下,同一用途的完整土地使用权的平均价格。地类按商业、住宅、工业用地区分,各类用地的使用年期均为法定最高使用年限。

评估基准日:2004 年 1 月 1 日。

土地使用年期按法定最高出让年限设定,即商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。

南京市浦口区基准地价表

(单位:元 / 平方米)

土地用途	价格类型	一级	二级	三级
商业	级别地价	2460	1650	1020
住宅	级别地价	1820	1260	850

3、地价的确定

根据上述测算结果,确定估价对象地价:

地价 = 基准地价 × 期日修正系数 ×(1+ 综合修正系数)× 年期修正系数 ± 开发水平差异修正。

基准地价法计算表

宗地名称	宗地级别	基准地价用途	基准地价设定年期(年)	基准地价(元/m²)	区域及个别因素修正系数	期日修正系数	估价设定年期(年)	年期修正系数	容积率修正系数	开发水平修正	地价(元/平方米)
商业用地	2级	商业	40	1,650	+1.2008	1.14	37.17	0.9428	1	10	2,139.51
住宅用地	2级	住宅	70	1,260	+1.1462	1.18	67.17	0.9943	1	10	1,704.46

总地价 =2,139.51 元 /m² ×126,489m²+1,704.46 元 /m² ×202,037m² =614,987,342 元

单位地价 =614,987,342 元 /328,526m² =1,871.96 元 /m²

(三)地价的确定

根据以上评估过程,得到不同方法的评估结果。通过对当地土地市场和土地价格的分析,取两种方法的简单算术平均值作为最终评估结果:

即(1,978.55 元 /m²+1871.96 元 /m²)/2 = 1925 元 /m²

取 1925 元 /m² 作为单方土地价格。

此次土地估价结果如下:

评估土地总面积:328,526 平方米

评估土地总地价:63241.26 万元

大写:陆亿叁仟贰佰肆拾壹万贰仟陆佰元整

(货币种类:人民币)

综上所述,存货评估值如下表:　　(单位:人民币元)

项目名称	账面值	调整后账面值	评估值	增值率%
土地费用	316,042,012.00	316,042,012.00	632,412,600.00	100%
前期费用	5,970,514.91	5,970,514.91	5,970,514.91	0
建筑安装工程款				
开发间接费	2,206,742.00	2,206,742.00	2,206,742.00	0
合　　计	324,219,268.91	324,219,268.91	640,589,856.91	98%

四、评估增值原因说明

(一)净资产增值原因说明

乾阳地产主要资产为"天华硅谷"项目待开发土地,公司净资产为 5393.61 万元。而乾阳地产"天华硅谷"项目的土地出让金 3.04 亿元,其中 2.6 亿元系向公司控股股东苏宁集团负债缴纳。因该项负债增加的权益性资产—土地的评估增值致使净资产增幅较大。

(二)本次评估土地增值原因说明

(1)被估宗地所处区域土地基本被出让完毕,可出让土地稀缺,是土地价值增值较大的主要因素之一;

(2)土地政策的调整,别墅项目的审批受到限制(严控大户型、低密度高档住宅,继续停止别墅类土地供应),使别墅市场成为稀缺资源,本项目适宜开发"生态景观别墅"且完全符合国家关于面积的规定。稀缺资源被热销的结果是使土地价值增值的主要因素之二;

(3)项目自身特色比较明显,临宁六公路与泰山新村,交通便利。沿江街道新增绿地 1200 亩,疏浚清淤 5 条,打造了一批"生态景观河道"。形成了特色鲜明和生态环境俱佳的高档居住区。随着人们对房地产生态项目认识的提高,跨江居住成为南京主城区的一种主流,江苏省政府的"沿江大开发"战略规划出台后成为第一居所的主要选择地区,是地价增值的主要因素之三;

(4)待估地块账面成本低是增值的主要原因之四;

①待估地块是 2003 年与苏宁天润城地块构成超级大盘,在同一时期挂牌取得,土地出让金已支付完毕,根据乾阳地产与南京市浦口区国土资源局签订的《国有土地使用权出让合同》的规定,该地块属"净地"出让,据评估机构调查的一个案例 2003 年与被评地块相近的商业、住宅综合用地出让地价约合 1400 多元 /M²,而本项目用地当时出让商业、住宅综合用地为地价 925 元 /M²

该地块土地成本偏低。

②结合《南京市城区土地级别调整与基准地价更新技术报告》中发布的南京市浦口区二类商业用地基准地价为 1650 元 /M²、南京市浦口区二类住宅用地基准地价为 1260 元 /M²。

从上述分析可知本项目购地成本偏低。

(5)待估地块购地时间早,随着地价指数的环比增长、地价占比高以及"白皮书"(由国务院发展研究中心推出的"2006 年房地产行业发展白皮书")预测,商品房平均价格年涨幅预计将在 6%左右,是土地增值的主要原因之五;

(6)兴建三级甲等医院,大型超市,引进世界知名商业零售商,完善地区路网结构、强化配套设施、塑造良好的滨江生态景观特色是增值的原因之六。

五、评估结论的瑕疵事项

1、截止评估报告提交日本项目已取得 1–29# 楼(只包括多层和小高层)建设工程规划许可证,尚未领取全部"商业地产和别墅、小高层等低密度高档住宅"规划许可证。未领取《建设工程施工许可证》、《建设项目开工证》。未考虑新政策的规定:"对于 2006 年 6 月 1 日前已审批但未取得施工许可证的商品住房项目,由城市人民政府根据当地年度新建商品住房结构比例要求,区别规划用地性质、项目布局,因地制宜地确定需要调整套型结构的具体项目。"

2、中磊会计师事务所是以企业报送的项目规划进行的评估。未对宗地地基承载力聘请专业部门进行测试。当主管部门批复的规划设计方案与评估使用的规划不同,其评估结果不能使用。需重新委托中介机构进行评估。

当上述事项及前提情况发生变化时,评估结果一般会失效。

本次评估后,公司董事会定于 2006 年 8 月 30 日召开公司 2006 年度第一次临时股东大会,审议此次定向增发的相关议案。

特此公告

苏宁环球股份有限公司董事会

二 OO 六年八月十二日

证券代码:000718　　证券简称:GST 环球　　公告编号:2006-023

苏宁环球股份有限公司董事会召开 2006 年第一次临时股东大会通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、召开会议的基本情况

1.召开时间:

(1)现场会议召开时间:2006 年 8 月 30 日下午 14:00

(2)网络投票时间:2006 年 8 月 29 日 –2006 年 8 月 30 日

其中,通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为:2006 年 8 月 30 日上午 9:30 至下午 15:00;通过深圳证券交易所互联网投票的具体时间为:2006 年 8 月 29 日 0:00 至 2006 年 8 月 30 日 15:00 期间的任意时间。

2.股权登记日:2006 年 8 月 25 日(星期五)

3.现场会议召开地点:江苏省南京市广州路 188 号苏宁环球套房酒店 27 楼会议室

4.召集人:公司董事会

5.召开方式:现场投票及网络投票相结合的方式。公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统向公司股东提供网络形式的投票平台,流通股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

6.计票规则

公司股东应严肃行使表决权,投票表决时,同一股份只能选择现场投票、深交所交易系统投票、深交所互联网系统投票中的一种,不能重复投票。

(1)如果同一股份通过现场、交易系统和互联网重复投票,以现场投票为准;

(2)如果同一股份通过交易系统和互联网重复投票,以第一次投票为准;

(3)如果同一股份通过交易系统或互联网多次重复投票,以第一次投票为准;

7.出席对象:

(1)公司董事、监事及高级管理人员;

(2)截止 2006 年 8 月 25 日(星期五)下午 3:00 交易结束后,在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司全体股东或其委托代理人(授权委托书附后);

(3)公司聘请的法律顾问。

8、公司将于 2006 年 8 月 26 日就本次临时股东大会发布提示公告。

二、会议审议事项

(一)会议审议事项

1、《关于公司非公开发行股票的议案》;

(1)发行股票的种类;

(2)每股面值;

(3)发行数量;

(4)发行对象及股份认购方式;

(5)发行价格;

(6)本次决议有效期。

2、《关于公司符合公开发行股票基本条件的议案》;

3、《关于提请股东大会授权董事会办理本次非公开发行股票相关事项的议案》;

4、《关于非公开发行相关认购资产投资项目可行性的议案》;

5、《关于前次募集资金使用情况说明的议案》;

6、《关于非公开发行股票涉及关联交易报告的议案》。

(二)披露情况

上述议案相关内容披露于 2006 年 6 月 26 日《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn);

(三)特别强调事项

公司控股股东江苏苏宁环球集团有限公司作为关联方,第 1、4、6 项议案该股东回避表决。

第一项议案为特别决议,应当由出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权的 2/3 以上通过。

三、现场股东大会会议登记方法

1.登记方式:法人股股东凭单位证明、法定代表人授权委托书、股权证明及委托人身份证办理登记手续。

社会流通股股东须持本人身份证、证券帐号卡、授权委托代理人持身份证、授权委托书、委托人证券帐户卡办理登记手续。异地股东可采用信函或传真方式登记,不接受电话登记。

股东若委托代理人出席会议并行使表决权的,应将授权委托书于 8 月 29 日前送达至本公司登记地点。

2.登记地点:南京市大桥北路 77 号天华百润公司 310 室

四、参与网络投票的股东的身份认证与投票程序

1、采用交易系统投票的投票程序

(1)本次临时股东大会通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为 2006 年 8 月 30 日上午 9:30–11:30、下午 13:00–15:00,投票程序比照深圳证券交易所新股申购业务操作。

(2)投票代码:360718 投票简称:环球投票

(3)股东投票的具体程序为:

①买卖方向为买入;

②在"委托价格"项下填报本次临时股东大会的申报价格,100.00 元代表总议案,1.00 元代表议案一,以此类推。每一议案应以相应的价格分别申报;

	议案名称	对应申报价格
总议案	表示对以下议案一至议案六所有议案统一表决	100. 00 元
议案一	关于公司非公开发行股票的议案	1.00 元
	事项 1、发行股票的种类	1.01 元
	事项 2、每股面值	1.02 元
	事项 3、发行数量	1.03 元
	事项 4、发行对象及股份认购方式	1.04 元
	事项 5、发行价格	1.05 元
	事项 6、本次决议有效期	1.06 元
议案二	关于公司符合非公开发行股票基本条件的议案	2.00 元
议案三	关于提请股东大会授权董事会办理本次非公开发行股票相关事项的议案	3.00 元
议案四	关于非公开发行相关认购资产投资项目可行性的议案	4.00 元
议案五	关于前次募集资金使用情况说明的议案	5.00 元
议案六	关于非公开发行股票涉及关联交易报告的议案	6.00 元

③在"委托股数"项下填报表决意见,1 股代表同意,2 股代表反对,3 股代表弃权;

表决意见种类	对应的申报股数
同意	1股
反对	2股
弃权	3股

④对同一议案的投票只能申报一次,不能撤单;

⑤不符合上述规定的申报无效,深圳证券交易所交易系统作自动撤单处理。

(4)计票规则

在股东对总议案进行投票表决时,如果股东先对议案一至六中的一项或多项投票表决,然后对总议案投票表决,以股东对议案一至六中已投票表决议案的表决意见为准,未投票表决的议案,以对总议案的投票表决意见为准;如果股东先对总议案投票表决,然后对议案一至六中的一项或多项议案投票表决,则以对总议案的投票表决意见为准。

2、采用互联网投票的身份认证与投票程序

(1)股东获取身份认证的具体流程

按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务实施细则》的规定,股东可以采用服务密码或数字证书的方式进行身份认证。申请服务密码的,请登陆网址:http://www.szse.cn 或 http://wltp.cninfo.com.cn 的密码服务专区注册,填写相关信息并设置服务密码,该服务密码需要通过交易系统激活成功后的半日方可使用。申请数字证书的,可向深圳证券信息公司或其委托的代理发证机构申请。

(2)股东根据获取的服务密码或数字证书可登录网址 http://wltp.cninfo.com.cn 的互联网投票系统进行投票。

(3)投资者进行投票的时间

通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为:2006 年 8 月 29 日 15:00 至 8 月 30 日 15:00 期间的任意时间。

五、投票注意事项

1)网络投票不能撤单;

2)对同一表决事项的投票只能申报一次,多次申报的以第一次申报为准;

3)同一表决权既通过交易系统又通过互联网投票,以第一次投票为准;

4)如需查询投票结果,请于投票当日下午 18:00 后登陆深圳证券交易所互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)点击"投票查询"功能,可以查看个人网络投票结果,或在投票委托的证券公司营业部查询。

六、其他事项

1、本次现场会议会期半天,出席会议者食宿、交通费用自理;

2、联系方式

地址:南京市大桥北路 77 号公司办公楼 310 室

邮政编码:210031

会议联系人:张伟华、邱洪涛

电话:(025)58496588

传真:(025)58496588

特此公告。

附:2006 年第一次临时股东大会会议授权委托书。

苏宁环球股份有限公司董事会

二 OO 六年八月十二日

苏宁环球股份有限公司

2006 年度第一次临时股东大会会议授权委托书

兹委托　　先生(女士)代表本人(本单位)出席苏宁环球股份有限公司 2006 年第一次临时股东大会会议,并代为行使表决权。

委托人签名(盖章):

受托人签名:

委托人身份证号码:

受托人身份证号码:

委托人持股数量:

受托时间:2006 年　月　日

委托人股东帐号:

注:授权委托书复印件有效。

证券简称:绿景地产　　证券代码:000502　　公告编号:2006—022

绿景地产股份有限公司董事会关于广州市天誉房地产开发有限公司收购事宜致全体股东的报告书

公司名称:绿景地产股份有限公司

公司住所:广州市天河区体育西路 109 号高盛大厦 12 楼 A 室

签署日期:2006 年 8 月 11 日

一、上市公司(指被收购公司)名称:绿景地产股份有限公司

办公地址:广东省广州市天河区体育西路 109 号高盛大厦 12 楼 A 室

联系电话:020–38791075

联系人:万代红

二、收购人名称:广州市天誉房地产开发有限公司

通讯地址:广东省广州市东风东路 836 号东峻广场 3 座 12 楼

联系电话:020–87666671

三、收购人财务顾问:联合证券有限责任公司

地址:广东省深圳市深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 10 层

联系人:韩楚　联系电话:010–68085588–605

四、董事会报告书签署日期:2006 年 8 月 11 日

董事会声明

一、特别提示:本次股份转让的实施需以中国证监会对广州市天誉房地产开发有限公司收购绿景地产无异议为前提。

由于绿景地产股份有限公司的股权分置改革工作已经启动,本次股权转让与绿景地产股份有限公司股权分置改革组合运作。本公司将及时向投资者公告本次股权转让的进展情况。收购人无条件同意绿景地产股份有限公司股权分置改革方案。本次股权转让过户手续需在相关股东会议表决通过股权分置改革方案后方能实施。

二、本公司全体董事确信本报告不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性、完整性负个别及连带责任;

三、本公司全体董事已履行诚信义务,向股东所提出的建议是基于公司和全体股东的整体利益、客观审慎做出的;

四、本公司全体董事没有任何与本次收购相关的利益冲突。

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:

绿景地产、本公司:　指绿景地产股份有限公司

恒大集团、出让方:　指广州恒大实业集团有限公司

广州天誉、收购人:　指广州市天誉房地产开发有限公司

天誉置业:　指天誉置业(控股)有限公司

本次收购:　指广州天誉协议受让恒大集团持有绿景地产 41,864,466 股法人股,占绿景地产总股本的 26.89%,进而成为绿景地产控股股东的行为。

证监会:　指中国证券监督管理委员会

深交所　指深圳证券交易所

本报告书:　指绿景地产股份有限公司董事会关于广州市天誉房地产开发有限公司收购事宜致全体股东的报告书

收购报告书摘要　指 广州市天誉房地产开发有限公司出具的绿景地产股份有限公司收购报告书摘要

元:　指人民币元

第二节 本公司基本情况

一、本公司基本情况

(一)本公司名称、股票上市地、简称、代码

公司名称:绿景地产股份有限公司

股票上市地:深圳证券交易所

股票简称:绿景地产

股票代码:000502

(二)本公司注册地、办公地点、联系人、通讯方式

公司注册地址:广东省广州市天河区体育西路 109 号高盛大厦 12 楼 A 室

公司办公地点:广东省广州市天河区体育西路 109 号高盛大厦 12 楼

联系人:万代红

联系电话:020–38791075

传真:020–38795658

(三)本公司主营业务、近三年业务发展状况及近三年主要会计数据和财务指标

1、公司主营业务:房地产开发经营;室内外装饰装修工程;花木园林工程设计;旅游项目开发,高新科技产品开发,工农业项目开发,交通项目开发。

2、近三年业务发展状况:公司 2003 年度成功完成重大资产置换,实现产业结构调整后,确立了房地产主业发展方向,由于近几年国家持续加大宏观调控力度,集中出台了土地供应、金融信贷、房地产销售、税收等一系列调控政策,对整个房地产市场的影响逐步显现;公司在房地产行业整体低靡的环境下,主营业务收入及利润也呈逐年下降的趋势,随着土地获取难度和成本增加,公司经营面临较大的压力,公司现金流较为紧张。

3、公司近三年的会计数据和财务指标如下:(单位:元)

项目	2005年	2004年	2003年
主营业务收入	188,104,268.19	274,960,166.00	233,084,448.29
净利润	5,253,315.16	25,224,838.61	52,039,720.72
总资产	536,637,072.64	540,334,137.86	475,752,023.78
股东权益	265,169,500.15	263,946,517.49	237,779,601.97
每股收益	0.0337	0.1620	0.3343
每股净资产	1.7034	1.6956	1.5275
调整后的每股净资产	1.6690	1.6608	1.4970
每股经营活动产生的现金流量净额	–0.0942	–0.1593	0.2510
净资产收益率(%)	1.98	9.56	21.88

上述主要会计数据和财务指标均摘自公司年报,公司近三年的年报分别 2006 年 3 月 18 日、2005 年 3 月 18 日、2004 年 3 月 31 日刊登于《中国证券报》和《证券时报》上。

4、本次收购前,本公司的资产、业务、人员等与最近一期披露的情况相比未发生重大变化。

二、本公司股本的相关情况

(一)公司已发行的股本总额、股本结构(截至本次收购前)

项目	股数(万股)	所占比例(%)
1、未上市流通股份	9850.95	63.28
其中:		
境内法人股份	1896.74	12.18
募集法人股份	7954.21	51.10
2、已上市流通股份	5715.90	36.72
其中:		
人民币普通股	5715.90	36.72
股份总数	15566.85	100

(二)收购人持有、控制本公司股份情况

在本次收购之前,收购人未持有本公司股份;此次收购完成后,收购人将持有本公司 41,864,466 股法人股,占本公司总股本的 26.89%,成为本公司第一大股东。

(三)截至收购报告书摘要公告日公司前十名股东及其持股情况

股东名称	持股数量(股)	比例(%)	股份性质
广州恒大实业集团有限公司	41,864,466	26.89	法人股
南阳银都建国酒店	25,449,550	16.35	法人股
新理益集团有限公司	5,602,667	3.60	法人股
上海致真投资咨询有限公司	3,103,713	1.99	法人股
上海方圆娱乐总汇有限公司	3,000,000	1.93	法人股
上海人家餐饮管理有限公司	1,800,000	1.16	法人股
深圳市瑞华丰实业有限公司	1,470,000	0.94	法人股
上海景贤投资有限公司	1,320,000	0.85	法人股
海南鹏新贸易有限公司	1,000,000	0.64	法人股
海南亿祺贸易有限公司	1,000,000	0.64	法人股

第三节 利益冲突

一、本公司董事、监事、高级管理人员没有在收购人公司担任任何职务,本公司及本公司董事、监事、高级管理人员与收购人不存在关联关系;

二、本公司董事、监事、高级管理人员在《收购报告书摘要》公告之日未持有收购人股份,在过去六个月内也不存在交易情况;上述人员及其家属无其他在收购人及其关联企业任职情况;

三、本公司董事、监事、高级管理人员不存在与本次收购相关的利益冲突;不存在订有相关合同及收购成功与否将对该合同产生重大影响事项;

四、除本公司监事石磊配偶李青于 2006 年 6 月购入本公司股票 2000 股至今仍未卖出外,本公司其他董事、监事、高级管理人员及其亲属在《收购报告书摘要》公告之日未持有本公司股份,在《收购报告书摘要》公告之日前六个月不存在买卖本公司股票的情况。

第四节 董事会建议或声明

一、本公司对收购人的调查

公司董事会就本次收购事项,对收购人的资信情况、收购意图和后续计划进行充分的调查,调查结果如下:

(一)收购人的资信情况

收购方广州市天誉房地产开发有限公司企业性质为有限责任公司;注册资本:捌仟万元;注册地:广州市天河区天河林和中路 138、146 号六层 K 室;法定代表人:文小兵;营业执照注册号码:4401011101954;企业法人组织机构代码:63320517–X;税务登记证号:国税粤字 44010663320517X 号、地税粤字 44010663320517X 号。主营业务:房地产开发(持资质证书经营)。

2004 年至 2006 年,广州天誉连续三年荣获"广东地产资信二十强";天誉花园项目荣获广州明星楼盘"最佳建筑设计、最具投资价值物业"奖,广州首届"十大最佳名牌住区"奖,广州"双十佳楼盘"奖,"住房按揭明星楼盘"奖,"住房信贷优秀客户"奖,"放心楼盘"奖,"安全生产最佳楼板工地"奖,"重合同、守信用"奖等。截至 2005 年 12 月 31 日,广州天誉总资产 499,420,043 元,净资产 49,533,385 元,由于房地产开发企业的特殊性,随着广州天誉开发的房地产项目结转收入和利润,其对应的净资产、资产负债率等财务指标都会得到较大改善。另外,为了确保本次收购,广州天誉提供银行资信证明,证明自身具备收购实力。

(二)收购人的收购意图

在此次收购之前,广州天誉的实际控制人余斌先生已经间接控股了一家香港联交所上市公司天誉置业。根据余斌先生对旗下房地产企业的规划,天誉置业只专注于广州地区高档物业发展及经营。收购人将把绿景地产定位为其从事普通住宅类房地产开发业务的旗舰公司,支持绿景地产巩固和扩大在广州地区普通住宅类房地产开发领域的优势,并借助上市公司所拥有的资本运作平台,在适当时机支持绿景地产将其核心业务普通住宅类房地产开发延伸到广州地区之外,向成为全国性的有竞争力的房地产开发商的目标迈进。

(三)后续计划

1、广州天誉近期无继续增持本公司股份的计划,但不排除在收购完成及本公司股权分置改革完成后,广州天誉为增强对本公司控制权的需要而增持本公司股份的可能;广州天誉无对本次收购后持有的本公司股份进行处置的计划,广州天誉与其他股东之间就本公司股份不存在任何合同或者安排。

2、本次收购完成后,广州天誉将按照相关法规、公司章程规定,对本公司董、监事会成员和高级管理人员进行适当调整,但主要原则为尽量维持本公司现有管理团队的稳定。

3、除上述计划外,广州天誉将保持绿景地产的经营的延续性,暂无改变本公司现有主营业务,组织机构等计划。

二、现实际控制人占用公司资金情况

经本公司董事会核查,截止 2006 年 7 月 20 日,恒大集团无任何对绿景地产的应付未付欠款:

1、绿景地产没有为恒大集团及其他关联方垫支工资、福利、保险、广告等期间费用及相互代为承担成本和其他支出情况;

2、绿景地产没有拆借公司的资金给恒大集团及其他关联方使用情况;

3、绿景地产没有通过银行或非银行金融机构向恒大集团及其他关联方提供委托贷款情况;

4、绿景地产没有委托恒大集团及其他关联方进行投资活动情况;

5、绿景地产没有为恒大集团及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票情况;

6、绿景地产没有代恒大集团及其他关联方偿还债务情况;

7、绿景地产没有为恒大集团及其他关联方提供担保的情况。

第五节 重大合同和交易事项

本公司及关联方在本次收购发生前 24 个月内,没有对本次收购产生重大影响的下列事件发生:

1、订立重大合同;

2、进行资产重组或者其他重大资产处置、投资行为;

3、第三方拟对本公司的股份以要约或者其他方式进行收购,或者本公司对其他公司的股份进行收购;

4、正在进行的其他与上市公司收购有关的谈判。

第六节 其他

一、本公司没有为避免对董事会报告书内容产生误解必须披露的其他信息;

二、本公司没有证监会或者深交所要求披露的其他信息;

三、董事会全体成员声明:

董事会已履行诚信义务,采用审慎合理的措施,对本报告书所涉及的内容均已进行详细审查;

董事会承诺本报告书不存在虚假记载、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。

董事签字:

声明日期:2006 年 8 月 10 日

第七节 备查文件

1、截至《收购报告书摘要》公告之日,本公司董事、监事、高级管理人员及其亲属持有本公司股票情况及过去六个月买卖本公司股票情况证明

2、本公司章程

3、《股权转让协议书》

上述备查文件备置地点一为深圳证券交易所;备置地点二为本公司董秘办,地址为广州市天河区体育西路 109 号高盛大厦 12 楼,联系人:万代红,联系电话:020–38791075。

绿景地产股份有限公司

董 事 会

2006 年 8 月 11 日