

disclosure

中宝科控投资股份有限公司向特定对象发行股票收购资产暨关联交易报告书(草案)

(上接B15页)

浙江新湖与湖州市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》(湖出让[字](1998)19号、42号),取得建设用地批准书,国有土地使用权证(湖土国用[2006]字第0-9-7291号,合计面积3,634平方米),建设用地规划许可证、部分建设工程规划许可证、部分建筑工程规划许可证、部分商品房预售许可证,其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

iii)项目进度和销售情况
项目预计建筑面积约1.4万平方米,于2006年2月开始动工,将建设成为商办大楼,预计2008年初完成。

(3)“瑞安金座银座”项目
1)公司概况
项目由两幅土地组成,金座位于瑞安市安阳新区笕桥A地块,东至火车站南路,南至地海南路,西至规划道路,北至温塘塘河。银座位于瑞安市安阳新区笕桥B地块,东至安福路,南至侨联大厦,北至地海南路,西至笕桥河。项目占地面积7,809平方米,规划建设面积约0.3万平方米,瑞安金座项目是未来温州中心城市功能延伸的主要发展区之一。本项目所在的安阳新城广场是瑞安市政治文化、商业中心地段,集水景景观于一体。该项目的土地取得和资格文件

1)项目进度和销售情况
该项目已于《国有土地使用权出让合同》(瑞土出[2006]10号),取得国有土地使用权证(瑞国用[2006]第47-3513号,面积7,809平方米)。其他资格文件正在办理之中。

ii)项目进度和销售情况
该项目计划于2007年初开工建设,2011年6月完成。

2)浙江新湖所持嘉兴新湖100%股权
(1)公司概况
嘉兴新湖成立于2000年12月13日,法定代表人为叶正霆,注册地址为浙江省嘉兴市,注册资本2000万元,为浙江新湖全资子公司,该公司主营业务为房地产开发与销售,拥有房地产开发企业二级资质。该公司负责开发房地产项目为“嘉兴南湖绿都”项目。

(2)“嘉兴南湖绿都”项目概况
项目位于嘉兴秀洲区东,南面以500米,北临平湖塘,东、南均临与平湖塘及南湖相连的水路,西临沪宁线。项目占地面积90,152平方米,规划建设面积约13万平方米。项目以住宅为主,商业街为辅,目前已开发完成。2004年荣获“嘉兴十大品牌房产”称号。

(3)项目的土地取得和资格文件
嘉兴新湖已依法取得土地使用权。本项目取得了房地产开发所需资格文件和证书,主要包括:建设用地规划许可证、国有土地使用权证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售证、房地产权属证书等文件。

(4)项目进度和销售情况
项目于2001年12月开工,已于2006年6月全部竣工并已交付使用,销售率90%。

2)浙江新湖所持杭州新湖100%的股权
(1)公司概况
杭州新湖成立于2000年9月11日,法定代表人为林俊波,注册地址为浙江省杭州市,注册资本2000万元,为浙江新湖的全资子公司。该公司主营业务为房地产开发与销售。该公司负责开发房地产项目为“杭州北国之春”项目。

(2)“杭州北国之春”项目概况
项目位于京杭大运河之畔,东临金华路,西临丽水路,北依运河广场,南邻新昌路。项目占地面积15,921平方米,规划建设面积约6.4万平方米。项目处于拱墅区中心地带,毗邻新的拱墅区政府、运河博物馆、文化中心、商业步行街、河流景观长廊等。目前项目已开发完成。

(3)项目的土地取得和资格文件
杭州新湖已向原土地使用者付清土地补偿费,办理了土地有偿使用手续,依法取得该土地使用权。本项目取得了房地产开发所需资格文件和证书,主要包括:建设用地规划许可证、国有土地使用权证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售证、房地产权属证书等文件。

(4)项目进度和销售情况
项目于2002年1月开始动工,至2004年4月已销售告罄并完成全部交付。

4)浙江新湖所持淮安新湖45%股权
(1)公司概况
淮安新湖成立于2002年11月11日,法定代表人为叶正霆,注册地址为江苏省淮安市,注册资本2000万元,持有其55%的股权,剩余45%股权由温州市新业房地产开发有限公司持有。该公司主营业务为房地产开发与销售,拥有房地产开发企业二级资质。该公司负责开发房地产项目为“新湖国际广场”项目。

(2)“新湖国际广场”项目概况
项目坐落在淮安市楚州区中心地带,东经二路,西接北八路,北靠经八路,南面关天路,周边有32中小学教育设施,商业中心区的银座楼约600米左右。项目占地面积170,467平方米,规划建设面积约26万平方米。目前项目正在开发建设中。

(3)项目的土地取得和资格文件
淮安新湖已向原土地使用者付清土地补偿费,办理了土地有偿使用手续,依法取得该土地使用权。该项目已与淮安市楚州区国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》(楚地国[2002]003号),取得建设用地批准书,国有土地使用权证(楚国用[2002]字第000476号,面积170,467平方米),建设用地规划许可证、部分建设工程规划许可证、部分建筑工程规划许可证、部分商品房预售许可证。其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

(4)项目进度和销售情况
项目于2002年1月开始动工,至2004年4月已销售告罄并完成全部交付。

5)浙江新湖所持海宁新湖50%的股权
(1)公司概况
海宁新湖成立于2002年4月11日,法定代表人为王学辉,注册地址为浙江省海宁市硤石镇,注册资本2000万元,浙江新湖持有其50%的股权,其余50%股权由绿城地产集团有限公司持有。公司主营业务为房地产开发经营,拥有房地产开发企业二级资质。该公司负责开发房地产项目为“海宁百合新城”项目。

(2)“海宁百合新城”项目概况
海宁百合新城位于海宁市城南新区,与行政中心、中国皮革城、汽车南站、体育中心相邻,是未来城市中心之高尚生活社区。项目占地面积942,344平方米,规划建设面积约1116万平方米。海宁百合新城以“造梦”的理念来建造大型社区,其中包括了多层公寓、高层公寓、独立别墅、联排别墅等多种建筑形式。目前项目正在开发建设中。

(3)项目的土地取得和资格文件
海宁新湖已与原土地使用者签订了《国有土地使用权出让合同》(海地合[2002]13号和海地合[2005]5041号),并取得建设用地批准书,国有土地使用权证(海国用[2006]第4106023081号、第4106023089号,第4106020888号,第4106024248号和海国用[2006]第4106020942号,合计面积871,833平方米),建设用地规划许可证、部分建设工程规划许可证、部分建筑工程规划许可证、部分商品房预售许可证。其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

(4)项目进度和销售情况
该项目分16期,公寓一期规划建设面积约7.9万平方米,于2005年底开工,2005年12月竣工完成,目前基本售罄;公寓二期规划建设面积约6.5万平方米,于2004年6月开工,2006年6月验收完成,目前基本售罄;公寓三期规划建设面积约11.2万平方米,于2004年12月开工,计划于2005年5月完成,目前销售比例30%左右;公寓四期规划建设面积约6.4万平方米,于2005年8月开工,计划于2006年11月完成;公寓五期规划建设面积约6.6万平方米,计划于2007年3月开工,于2007年6月完成。

别墅一期规划建设面积约3万平方米,于2005年8月开工,计划于2007年11月完成,目前已销售70%左右;别墅二期规划建设面积约3万平方米,于2006年3月动工,计划于2008年4月完成;别墅三期规划建设面积约2万平方米,于2006年7月份动工,计划于2008年11月完成;剩余别墅四、五期及高层若干期正在规划中。

6)浙江新湖所持衢州新湖23.08%的股权
具体数据参见上文“2、衢州新湖76.92%的股权”。

7)浙江新湖开工作情况
根据中磊会计师事务所审计的浙江新湖房地产集团有限公司2004年12月31日、2005年12月31日和2006年8月31日的备考合并资产负债表以及2004年度、2005年度和2006年度1-8月份的备考合并利润表(中磊审字[2006]3003号),浙江新湖房地产集团有限公司最近两年一期的财务状况、经营成果如下:

资产负债表主要数据				
单位:万元				
	2006年1-8月	2005年	2004年	
主营业务收入	25,567.41	18,960.29	47,717.47	
营业利润	6,309.51	2,396.05	5,174.70	
利润总额	6,614.42	3,812.95	5,147.25	
净利润	4,306.63	3,066.10	3,006.94	

8)浙江新湖评估情况
根据东方资产评估出具的《资产评估报告书》(浙东评报字[2006]第103号),截止评估基准日2006年8月31日,浙江新湖股权公允价值评估值为86,010.57万元,对应本次拟收购100%股权的评估价值为86,010.57万元。

资产评估结果汇总表

单位:万元					
资产项目	账面净值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	106,677.46	97,618.39	79,693.73	-27,693.73	-25.95%
其中:存货	59,744.46	68,833.91	39,109.49	-29,724.42	-43.11%
长期资产	5,836.71	7,472.31	2,767.00	-2,069.71	-34.39%
资产总计	106,514.17	105,090.69	82,460.73	-22,629.96	-21.45%
流动负债	63,515.17	74,462.37	68,885.51	-10,576.86	-14.20%
长期负债	9,016.37	14,000.00	0.00	-14,000.00	-100.00%
股东权益	33,982.63	16,628.32	13,575.22	-13,107.41	-78.34%

该项目分16期,公寓一期规划建设面积约7.9万平方米,于2005年底开工,2005年12月竣工完成,目前基本售罄;公寓二期规划建设面积约6.5万平方米,于2004年6月开工,2006年6月验收完成,目前基本售罄;公寓三期规划建设面积约11.2万平方米,于2004年12月开工,计划于2005年5月完成,目前销售比例30%左右;公寓四期规划建设面积约6.4万平方米,于2005年8月开工,计划于2006年11月完成;公寓五期规划建设面积约6.6万平方米,计划于2007年3月开工,于2007年6月完成。

别墅一期规划建设面积约3万平方米,于2005年8月开工,计划于2007年11月完成,目前已销售70%左右;别墅二期规划建设面积约3万平方米,于2006年3月动工,计划于2008年4月完成;别墅三期规划建设面积约2万平方米,于2006年7月份动工,计划于2008年11月完成;剩余别墅四、五期及高层若干期正在规划中。

6)浙江新湖所持衢州新湖23.08%的股权
具体数据参见上文“2、衢州新湖76.92%的股权”。

7)浙江新湖开工作情况
根据中磊会计师事务所审计的浙江新湖房地产集团有限公司2004年12月31日、2005年12月31日和2006年8月31日的备考合并资产负债表以及2004年度、2005年度和2006年度1-8月份的备考合并利润表(中磊审字[2006]3003号),浙江新湖房地产集团有限公司最近两年一期的财务状况、经营成果如下:

资产负债表主要数据				
单位:万元				
	2006年1-8月	2005年	2004年	
主营业务收入	25,567.41	18,960.29	47,717.47	
营业利润	6,309.51	2,396.05	5,174.70	
利润总额	6,614.42	3,812.95	5,147.25	
净利润	4,306.63	3,066.10	3,006.94	

8)浙江新湖评估情况
根据东方资产评估出具的《资产评估报告书》(浙东评报字[2006]第103号),截止评估基准日2006年8月31日,浙江新湖股权公允价值评估值为86,010.57万元,对应本次拟收购100%股权的评估价值为86,010.57万元。

资产评估结果汇总表

单位:万元					
资产项目	账面净值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	106,677.46	97,618.39	79,693.73	-27,693.73	-25.95%
其中:存货	59,744.46	68,833.91	39,109.49	-29,724.42	-43.11%
长期资产	5,836.71	7,472.31	2,767.00	-2,069.71	-34.39%
资产总计	106,514.17	105,090.69	82,460.73	-22,629.96	-21.45%
流动负债	63,515.17	74,462.37	68,885.51	-10,576.86	-14.20%
长期负债	9,016.37	14,000.00	0.00	-14,000.00	-100.00%
股东权益	33,982.63	16,628.32	13,575.22	-13,107.41	-78.34%

该项目分16期,公寓一期规划建设面积约7.9万平方米,于2005年底开工,2005年12月竣工完成,目前基本售罄;公寓二期规划建设面积约6.5万平方米,于2004年6月开工,2006年6月验收完成,目前基本售罄;公寓三期规划建设面积约11.2万平方米,于2004年12月开工,计划于2005年5月完成,目前销售比例30%左右;公寓四期规划建设面积约6.4万平方米,于2005年8月开工,计划于2006年11月完成;公寓五期规划建设面积约6.6万平方米,计划于2007年3月开工,于2007年6月完成。

别墅一期规划建设面积约3万平方米,于2005年8月开工,计划于2007年11月完成,目前已销售70%左右;别墅二期规划建设面积约3万平方米,于2006年3月动工,计划于2008年4月完成;别墅三期规划建设面积约2万平方米,于2006年7月份动工,计划于2008年11月完成;剩余别墅四、五期及高层若干期正在规划中。

6)浙江新湖所持衢州新湖23.08%的股权
具体数据参见上文“2、衢州新湖76.92%的股权”。

7)浙江新湖开工作情况
根据中磊会计师事务所审计的浙江新湖房地产集团有限公司2004年12月31日、2005年12月31日和2006年8月31日的备考合并资产负债表以及2004年度、2005年度和2006年度1-8月份的备考合并利润表(中磊审字[2006]3003号),浙江新湖房地产集团有限公司最近两年一期的财务状况、经营成果如下:

资产负债表主要数据				
单位:万元				
	2006年1-8月	2005年	2004年	
主营业务收入	25,567.41	18,960.29	47,717.47	
营业利润	6,309.51	2,396.05	5,174.70	
利润总额	6,614.42	3,812.95	5,147.25	
净利润	4,306.63	3,066.10	3,006.94	

8)浙江新湖评估情况
根据东方资产评估出具的《资产评估报告书》(浙东评报字[2006]第103号),截止评估基准日2006年8月31日,浙江新湖股权公允价值评估值为86,010.57万元,对应本次拟收购100%股权的评估价值为86,010.57万元。

资产评估结果汇总表

单位:元					
资产项目	账面净值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	106,677.46	97,618.39	79,693.73	-27,693.73	-25.95%
其中:存货	59,744.46	68,833.91	39,109.49	-29,724.42	-43.11%
长期资产	5,836.71	7,472.31	2,767.00	-2,069.71	-34.39%
资产总计	106,514.17	105,090.69	82,460.73	-22,629.96	-21.45%
流动负债	63,515.17	74,462.37	68,885.51	-10,576.86	-14.20%
长期负债	9,016.37	14,000.00	0.00	-14,000.00	-100.00%
股东权益	33,982.63	16,628.32	13,575.22	-13,107.41	-78.34%

该项目分16期,公寓一期规划建设面积约7.9万平方米,于2005年底开工,2005年12月竣工完成,目前基本售罄;公寓二期规划建设面积约6.5万平方米,于2004年6月开工,2006年6月验收完成,目前基本售罄;公寓三期规划建设面积约11.2万平方米,于2004年12月开工,计划于2005年5月完成,目前销售比例30%左右;公寓四期规划建设面积约6.4万平方米,于2005年8月开工,计划于2006年11月完成;公寓五期规划建设面积约6.6万平方米,计划于2007年3月开工,于2007年6月完成。

别墅一期规划建设面积约3万平方米,于2005年8月开工,计划于2007年11月完成,目前已销售70%左右;别墅二期规划建设面积约3万平方米,于2006年3月动工,计划于2008年4月完成;别墅三期规划建设面积约2万平方米,于2006年7月份动工,计划于2008年11月完成;剩余别墅四、五期及高层若干期正在规划中。

6)浙江新湖所持衢州新湖23.08%的股权
具体数据参见上文“2、衢州新湖76.92%的股权”。

7)浙江新湖开工作情况
根据中磊会计师事务所审计的浙江新湖房地产集团有限公司2004年12月31日、2005年12月31日和2006年8月31日的备考合并资产负债表以及2004年度、2005年度和2006年度1-8月份的备考合并利润表(中磊审字[2006]3003号),浙江新湖房地产集团有限公司最近两年一期的财务状况、经营成果如下:

资产负债表主要数据				
单位:万元				
	2006年1-8月	2005年	2004年	
主营业务收入	25,567.41	18,960.29	47,717.47	
营业利润	6,309.51	2,396.05	5,174.70	
利润总额	6,614.42	3,812.95	5,147.25	
净利润	4,306.63	3,066.10	3,006.94	

8)浙江新湖评估情况
根据东方资产评估出具的《资产评估报告书》(浙东评报字[2006]第103号),截止评估基准日2006年8月31日,浙江新湖股权公允价值评估值为86,010.57万元,对应本次拟收购100%股权的评估价值为86,010.57万元。

资产评估结果汇总表

单位:元					
资产项目	账面净值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	106,677.46	97,618.39	79,693.73	-27,693.73	-25.95%
其中:存货	59,744.46	68,833.91	39,109.49	-29,724.42	-43.11%
长期资产	5,836.71	7,472.31	2,767.00	-2,069.71	-34.39%
资产总计	106,514.17	105,090.69	82,460.73	-22,629.96	-21.45%
流动负债	63,515.17	74,462.37	68,885.51	-10,576.86	-14.20%
长期负债	9,016.37	14,000.00	0.00	-14,000.00	-100.00%
股东权益	33,982.63	16,628.32	13,575.22	-13,107.41	-78.34%

该项目分16期,公寓一期规划建设面积约7.9万平方米,于2005年底开工,2005年12月竣工完成,目前基本售罄;公寓二期规划建设面积约6.5万平方米,于2004年6月开工,2006年6月验收完成,目前基本售罄;公寓三期规划建设面积约11.2万平方米,于2004年12月开工,计划于2005年5月完成,目前销售比例30%左右;公寓四期规划建设面积约6.4万平方米,于2005年8月开工,计划于2006年11月完成;公寓五期规划建设面积约6.6万平方米,计划于2007年3月开工,于2007年6月完成。

别墅一期规划建设面积约3万平方米,于2005年8月开工,计划于2007年11月完成,目前已销售70%左右;别墅二期规划建设面积约3万平方米,于2006年3月动工,计划于2008年4月完成;别墅三期规划建设面积约2万平方米,于2006年7月份动工,计划于2008年11月完成;剩余别墅四、五期及高层若干期正在规划中。

6)浙江新湖所持衢州新湖23.08%的股权
具体数据参见上文“2、衢州新湖76.92%的股权”。

7)浙江新湖开工作情况
根据中磊会计师事务所审计的衢州新湖房地产开发有限公司2004年12月31日、

2005年12月31日和2006年8月31日的资产负债表以及2004年度、2005年度和2006年度1-8月份的利润表(中磊审字[2006]3015号),衢州新湖房地产开发有限公司最近一年一期的财务状况、经营成果如下:

资产负债表主要数据				
单位:万元				
	2006年8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日	
流动资产	28,116.37	28,345.26	21,928.67	
其中:存货	27,696.21	24,451.83	19,548.62	
长期资产	247.86	329.77	276.56	
资产总计	28,403.23	28,585.03	22,202.82	
流动负债	9,565.62	14,437.38	9,622.91	
长期负债	7,000.00	12,000.00	10,000.00	
股东权益	11,836.71	2,147.64	2,579.91	

利润表主要数据

单位:万元				
	2006年1-8月	2005年	2004年	
主营业务收入	0.00	0.00	0.00	
营业利润	-285.49	-349.69	-133.29	
利润总额	-290.93	-352.25	-133.69	
净利润	-290.93	-352.25	-133.69	

6)评估情况
根据东方资产评估出具的《资产评估报告书》(浙东评报字[2006]第108号),截止评估基准日2006年8月31日,衢州新湖股权公允价值评估值为35,160.48万元,对应本次拟收购76.92%股权的评估价值为27,045.44万元。

资产评估结果汇总表

单位:元						
资产项目	账面净值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率%	
流动资产	1	281,163,684.78	281,553,684.78	514,714,946.73	233,161,261.95	82.81%
长期资产	2	345,690.39	346,690.39	345,690.39	-	-
固定资产	3	769,263.36	769,263.36	676,046.60	-106,762.64	-13.88%
其中:设备	4	769,263.36	769,263.36	676,046.60	-106,762.64	-13.88%
递延资产	5	1,363,674.67	1,363,674.67	1,133,369.02	-230,305.65	-16.89%
资产合计	6	294,023,313.20	294,023,313.20	517,070,022.14	223,037,789.94	82.06%
流动负债	7	96,465,231.51	96,465,231.51	96,465,231.51	-	-
长期负债	8	70,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00	-	-
负债合计	9	166,465,231.51	166,465,231.51	166,465,231.51	-	-
净资产	10	118,567,081.69	118,567,081.69	350,604,820.63	232,037,789.94	196.56%

评估结果与调整后账面值比较,净资产增加233,037,789.94元,增值率196.56%,主要为:

1)其他应收款因坏账准备评估为零而增加301,637.50元,增值率为13.37%;

2)存货中开发成本(土地)因市场价格变化评估增值232,859,624.45元,增值率为136.47%;

3)设备评估值为876,046.00元,评估增值106,782.64元,增值率为为13.88%。主要原因是:设备的折旧年限与经济使用年限的差异。

4)新湖美丽湾20%的股权
(1)公司概况
新湖美丽湾成立于2002年9月29日,法定代表人为邵丽华,注册地址为浙江省杭州市,注册资本10,000万元。该公司主营业务为房地产开发经营,拥有房地产开发企业二级资质。该公司负责开发房地产项目为“新湖香格里拉”项目。

2)新湖美丽湾持有新湖美丽湾的特约情况
目前新湖美丽湾持有新湖美丽湾20%的股权,剩余80%的股权暂为附有回购协议的“杭州新湖美丽湾置业有限公司股权投资信托计划”(以下简称“新湖美丽湾信托计划”)持有,余金信托为该计划的受托管理人。新湖美丽湾信托计划所附回购协议为“新湖美丽湾信托计划”第二三方。

作为新湖美丽湾80%的股权的回购方,新湖控股承诺在完成回购后,按照法律法规和本公司章程规定的程序,以16,000万元的价款(80%股权对应的评估值为87,354.22万元)将新湖美丽