

# 中宝控股投资股份有限公司



## 中宝控股投资股份有限公司

### 向特定对象发行股票收购资产暨关联交易报告书(草案)

独立财务顾问



#### 华歐國際 CHINA EURO SECURITIES Co., Ltd.

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、完整。

中国证监会监督管理委员会、其他政府机关对本次重大资产重组所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假或恶意陈述。

本次交易完成之后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易重大资产重组的实施的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书存有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

#### 特别提示

1、本次资产收购的总额超过本公司截至 2006 年 12 月 31 日经审计的合并报表总资产的 50%，按照证监会 105 号文的相关规定，属于重大资产重组行为，须经中国证监会核准。

2、本公司向新湖集团转让持有的本公司股权比例将触发要约收购，本次交易须向中国证监会核准后，新湖集团将持有本公司的股权比例将触发要约收购，本次交易须向中国证监会核准后，新湖集团的要约收购方案将向本公司股东申请后方可进行。

3、鉴于新湖集团已协议转让本公司第一大股东 100%的股权（该交易有待中国证监会审核无异议后完成），本次资产收购构成关联交易。

4、本公司编制了 2006 年度和 2006 年 8 月份的备考合并资产负债表以及 2004 年度、2005 年度和 2006 年度 1—8 月份的合并利润表（以下简称备考会计报表），中磊会计师事务所有限责任公司对备考会计报表进行了审核并出具了中磊审字〔2006〕第 004 号审计报告。该经审计的备考会计报表是本公司与新湖集团拟对价支付的十四家房地产子公司于 2006 年 1 月 1 日开始同一个经营实体的假设编制，并未考虑本公司收购支付的对价以及拟购房地产公司评估增值。

5、本公司编制了 2006 年度备考盈利预测，2007 年度备考盈利预测，该备考盈利预测已经中磊会计师事务所有限责任公司审定出具了中磊字〔2006〕第 005 号审核报告，备考盈利预测纳入了本公司原拟对价收购的十四家房地产子公司。本公司 2006 年和 2007 年的预计经营成果，并将两者之间于期间内的内部交易以抵销。盈利预测假设中宝股份对价收购的股权，作为本公司新湖元远 51% 的股权转让给新湖集团的要约收购在完成回购后，按照行业法规和本公司的章程规定的程序，以 7,000 万元的价格（51% 股权对应的评估值）向新湖集团支付。本公司 2006 年备考盈利预测有可比性，假设收购完成后公司的批准，为使 2006 年备考盈利预测与 2007 年盈利预测具有可比性，假设收购完成后公司的批准，为使 2006 年 1 月 1 日存在。

#### 释义

除另有说明外，在本报告书中的含义如下：

G 中宝 / 中宝股份 / 本公司 / 公司 指 中宝控股投资股份有限公司

新湖控股 指 新湖控股集团有限公司

新湖集团 指 浙江新湖集团股份有限公司

恒兴力 指 浙江恒兴力集团有限公司

标的公司 / 本公司 / 本次拟收购的房地产公司 指 本公司拟收购的新湖股份有限公司、新湖集团拥有的浙江新湖房地产有限公司等 14 家公司

标的资产 / 本次拟收购的房地产公司股权 指 本公司拟收购的新湖股份有限公司等 14 家公司的一比例的股权

本次交易 指 本公司向新湖集团转让执行 12 亿股，新湖集团以其持有的 14 家公司股权作为支付对价的交易

本报告书 指 G 中宝向特定对象发行股票收购资产暨关联交易报告书（草案）

G 哈高科 指 哈尔滨高科（集团）股份有限公司

新湖创业 指 浙江新湖创业投资有限公司

宁波嘉源 指 宁波嘉源企业发展有限公司

浙江新湖 指 浙江新湖房地产有限公司

杭州新湖 指 杭州新湖房地产开发有限公司

新湖美丽洲 指 杭州新湖美丽洲置业有限公司

嘉兴新湖 指 嘉兴新湖房地产开发有限公司

兴和投资 指 杭州兴和投资发展有限公司

湖州新湖 指 湖州新湖房地产开发有限公司

瑞安外滩 指 瑞安外滩房地产开发有限公司

九江新湖远洲 指 九江新湖远洲置业有限公司

黄山新湖 指 黄山新湖房地产开发有限公司

芜湖长江长 指 芜湖长江实业有限公司

安徽新湖 指 安徽新湖置业有限公司

江苏新湖 指 江苏新湖置业有限公司

苏州新湖远洲 指 苏州新湖远洲置业有限公司

淮安新湖 指 淮安新湖房地产开发有限公司

济南新湖 指 济南新湖房地产开发有限公司

沈阳新湖 指 沈阳新湖房地产开发有限公司

上海新湖 指 上海新湖房地产开发有限公司

海宁绿城新湖 指 海宁绿城新湖房地产开发有限公司

上海中瀚 指 上海中瀚置业有限公司

嘉善新湖 指 嘉善新湖房地产开发有限公司

金信信托 指 金信信托投资股份有限公司

江西信托 指 江西国际信托投资股份有限公司

资产收购协议 指 G 中宝与新湖集团签署的《中宝控股投资股份有限公司向新湖集团股份有限公司发行股票购买资产协议》

《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

证监会 [2001]106 号文 / 监会 106 号文 指 《关于上市公司重大资产重组、出售、置换资产若干问题的通知》证监公司字〔2001〕106 号

证监会、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

前二十个交易日公司股票均价 指 前二十个交易日每日公司股票收盘价的算术平均值

元 指 人民币元

独立财务顾问、华欧国际 指 华欧国际证券有限责任公司

会计师、中磊 指 中磊会计师事务所有限责任公司

资产评估师、东方资产评估师 指 浙江东方资产评估有限公司

律师事务所、海天公诚律师事务所 指 浙江海天公诚律师事务所

审计基准日 指 2006 年 8 月 31 日

评估基准日 指 2006 年 8 月 31 日

《公司章程》 指 中宝控股投资股份有限公司章程

第一节 序言

2006 年 9 月 3 日本公司召开了五届董事会第二十二次会议，经本次董事会审议并通过了《非公开发行股票收购资产暨关联交易议案》并提交股东大会审议批准。同时本公司与新湖集团签署了《中宝控股投资股份有限公司向新湖集团股份有限公司发行股票收购资产协议》。根据该协议，本公司本次以 321 元/股的价格，向新湖集团定向发行 12 亿

股股票，新湖集团以下列资产作为支付对价：

序号	资产名称	备注
1	济南新湖房地产开发有限公司 100% 股权	
2	浙江新湖房地产集团有限公司 100% 股权	浙江新湖房地产集团有限公司持有以下房地产公司股权： (1)嘉兴新湖房地产开发有限公司 100% 股权 (2)杭州新湖房地产开发有限公司 100% 股权 (3)淮安新湖房地产开发有限公司 55% 股权 (4)海宁绿城新湖房地产开发有限公司 50% 股权 (5)衢州新湖房地产开发有限公司 23% 股权
3	衢州新湖美丽洲置业有限公司 77% 股权	注 1
4	杭州新湖美丽洲置业有限公司 20% 股权	注 2
5	九江新湖远洲置业有限公司 19% 股权	注 2

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司五届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司非公开发行股票收购资产的预案》，此后的中介机构开展审计、评估等各项工作并形成了相关的审计报告、评估报告、法律意见书等文件。在此基础上，公司与浙江新湖集团股份有限公司（以下简称“新湖集团”）签署了《关于浙江新湖集团股份有限公司向新湖集团股份有限公司发行股票收购资产协议》，并形成了《关于公司向特定对象发行股票收购资产暨关联交易议案》。该议案的内容包括《关于浙江新湖集团股份有限公司向新湖集团股份有限公司发行股票收购资产协议》、《向特定对象发行股票收购资产暨关联交易议案》、《关于新老股东共享新增股份的未分配利润的议案》、《关于新老股东共享新增股份的未分配利润的议案》的有关条款。

一、审议通过了《关于公司向特定对象发行股票收购资产暨关联交易的议案》

表决结果：同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票。

公司五届董事会第二十二次会议通过了《关于公司非公开发行股票收购资产的预案》，此后的中介机构开展审计、评估等各项工作并形成了相关的审计报告、评估报告、法律意见书等文件。在此基础上，公司与浙江新湖集团股份有限公司（以下简称“新湖集团”）签署了《关于浙江新湖集团股份有限公司向新湖集团股份有限公司发行股票收购资产协议》，并形成了《关于公司向特定对象发行股票收购资产暨关联交易议案》。该议案的内容包括《关于浙江新湖集团股份有限公司向新湖集团股份有限公司发行股票收购资产协议》、《向特定对象发行股票收购资产暨关联交易议案》、《关于新老股东共享新增股份的未分配利润的议案》、《关于新老股东共享新增股份的未分配利润的议案》的有关条款。

二、审议通过了《关于公司向特定对象发行股票收购资产的议案》

表决结果：同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本公司向特定对象发行股票的特别对象为新湖集团。

三、审议通过了《关于公司向特定对象发行股票的议案》

表决结果：同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本公司向特定对象发行股票的发行价格为公司第五届董事会第二十次会议决议公告日前二十个交易日公司股票的均价，即 321 元/股。

四、审议通过了《关于公司向特定对象发行股票收购资产暨关联交易的议案》

表决结果：同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本公司本次向新湖集团非公开发行股票，新湖集团以持有的房地产业务资产作为支付对价。

五、本次向特定对象发行股票锁定期限

新湖集团所认购的本公司发行的股票，自发行结束之日起三十六个月内不得转让。

六、本次向特定对象发行股票的上市地点

本公司向特定对象发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

七、本次向特定对象发行股票的定价原则

本公司向特定对象发行股票的发行价格为公司第五届董事会第二十次会议决议公告日前二十个交易日公司股票的均价，即 321 元/股。

八、本次向特定对象发行股票收购资产定价

本公司本次向新湖集团非公开发行股票，新湖集团以持有的房地产业务资产作为支付对价。

九、评估基准日

本公司本次向新湖集团非公开发行股票，新湖集团以持有的房地产业务资产作为支付对价。

十、本次向特定对象发行股票的支付方式

新湖集团以下列资产作为支付对价：

序号	资产名称	备注
1	济南新湖房地产开发有限公司 100% 股权	
2	浙江新湖房地产集团有限公司 100% 股权	浙江新湖房地产集团有限公司持有以下房地产公司股权： (1)嘉兴新湖房地产开发有限公司 100% 股权 (2)杭州新湖房地产开发有限公司 100% 股权 (3)淮安新湖房地产开发有限公司 55% 股权 (4)海宁绿城新湖房地产开发有限公司 50% 股权 (5)衢州新湖房地产开发有限公司 23% 股权
3	衢州新湖美丽洲置业有限公司 77% 股权	注 1
4	杭州新湖美丽洲置业有限公司 20% 股权	注 2
5	九江新湖远洲置业有限公司 19% 股权	注 2

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。