(上接B32版)

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%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	422,276,401.13	422,278,628.93	463,879,141.70	41,600,512.77	9.85%
长期投资	2	100,934,441.49	100,934,441.49	639,862,473.34	538,928,031.85	533.94%
固定资产	3	965,532.65	965,532.65	1,066,113.00	100,580.35	10.42%
其中:设备	4	965,532.65	965,532.65	1,066,113.00	100,580.35	10.42%
其它资产	5	34,692.80	34,692.80	39,029.40	4,336.60	12.50%
资产总计	6	524,211,068.07	524,213,295.87	1,104,846,757.44	580,633,461.57	110.76%
流动负债	7	229,575,187.67	229,577,415.47	229,577,415.47		
长期负债	8	15,163,680.00	15,163,680.00	15,163,680.00		
负债总计	9	244,738,867.67	244,741,095.47	244,741,095.47		
净资产	10	279,472,200.40	279,472,200.40	860,105,661.97	580,633,461.57	207.76%

评估结果与调整后账面值比较净资产增加580,633,461.57元,增值率207.76%,主要为:

1)流动资产—存货中的开发产品及开发成本由于近年来房价上涨,导致评估增值36,627,138.95元;

2)长期投资中由于子公司房地产开发项目评估增值,导致长期投资价值评估增值538,928,031.85元;

3)坏账准备评估为零,增值4,972,346.05元。

注:浙江新湖的评估结果中包括:嘉兴新湖100%股权的对应评估价值5,543.28万元,增值率41.37%;杭州新湖100%股权的对应评估价值4,958.73万元,增值率1.25%;淮安新湖55%股权的对应评估价值3,507.02万元,增值率116.02%;海宁绿城新湖50%股权的对应评估价值41,487.71万元,增值率1859.96%;衢州新湖23.08%股权的对应评估价值8,115.04万元,增值率196.55%。

3、衢州新湖76.92%的股权

1)公司概况

衢州新湖成立于2002年6月13日,法定代表人为汤云霞,注册地址为浙江省衢州市,注册资本为13,000万元,新湖集团持有其76.92%的股权,剩余的23.08%股权由新湖集团全资子公司浙江新湖持有。该公司主营业务为房地产开发经营,拥有房地产开发企业三级资质。

该公司负责开发房地产项目为"衢州新湖景城",项目位于西区九华路以北,白云路以西和高速公路景观带以东。项目占地面积480,507平方米,规划建筑面积约76万平方米。取得了国有土地使用权证(合计面积242,633平方米)、建设用地规划许可证、部分建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证。

项目分四期开发。一期规划建筑面积约19.6万平方米,于2004年4月动工,计划于2007年上半年交付,现已取得58,702平方米的预售许可证,销售比例40%左右;二期规划建筑面积约17.8万平方米,计划于2006年9月开始动工,2007年12月完成。三期规划建筑面积约18万平方米,计划于2007年3月开工,2010年6月完成;四期规划建筑面积约20.5万平方米,计划于2008年6月开工,2011年6月完成。

2)审计情况

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8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产	28,155.37	28,345.26	21,926.87
其中:存货	27,666.21	24,451.83	19,548.62
长期资产	247.86	329.77	275.95
资产总计	28,403.23	28,585.03	22,202.82
流动负债	9,546.52	14,437.38	9,622.91
长期负债	7,000.00	12,000.00	10,000.00
股东权益	11,856.71	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	-349.59	-133.29
利润总额	-290.93	-352.25	-133.69
净利润	-290.93	-352.25	-133.69

3)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,衢州新湖股东全部权益评估价值为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%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	281,553,684.78	281,553,684.78	514,714,946.73	233,161,261.95	82.81%
长期投资	2	345,690.39	345,690.39	345,690.39		
固定资产	3	769,263.36	769,263.36	876,046.00	106,782.64	13.88%
其中:设备	4	769,263.36	769,263.36	876,046.00	106,782.64	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	284,032,313.20	284,032,313.20	517,070,052.14	233,037,738.94	82.05%
流动负债	7	95,465,231.51	95,465,231.51	95,465,231.51		
长期负债	8	70,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00		
负债合计	9	165,465,231.51	165,465,231.51	165,465,231.51		
净资产	10	118,567,081.69	118,567,081.69	351,604,820.63	233,037,738.94	196.55%

评估结果与调整后账面值比较净资产增加233,037,738.94元,增值率196.55%,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13.88%。主要原因是:设备的财务折旧年限与经济使用年限的差异。

4、新湖美丽洲20%的股权

1)公司概况新湖美丽洲成立于2002年8月29日,法定代表人为邹丽华,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三级资质。

目前新湖集团持有新湖美丽洲20%的股权。剩余80%的股权暂为附有回购协议的"杭州新湖美丽洲置业有限公司股权投资资金信托计划"(以下简称新湖美丽洲信托计划)持有。金信信托为该计划的受托管理人。新湖美丽洲信托计划所附回购协议的回购方为新湖控股或其指定第三方。

作为新湖美丽洲80%的股权的回购方,新湖控股承诺在完成回购后1个月内,新湖控股促使新湖集团向中宝股份提议,按照法律法规和公司章程规定的程序,以16,000万元的价格(80%股权对应的评估值为87,354.22万元)将新湖美丽洲80%的股权以适当的交易方式转入公司。新湖控股还承诺,在新湖美丽洲80%的股权转入中宝股份前,不提议对新湖美丽洲的利润进行分配,该股权转入中宝股份前所形成的滚存利润,由中宝股份享有。

目前金信信托处于停业整顿阶段,但根据金信信托2006年10月30日出具的《关于"杭州新湖美丽洲置业有限公司股权投资资金信托计划"有关情况的说明》,新湖美丽洲股权投资资金信托计划已被浙江省金信信托个人债权甄别确认工作领导小组确认为"权属清晰、未被挪用"的信托业务。基于此,竞天公诚认为,新湖控股履行回购义务并于回购义务履行后将新湖美丽洲80%股权转入中宝股份不存在重大法律障碍。

该公司负责开发房地产项目为"新湖香格里拉",项目位于杭州市余杭区,占地面积约为766,311平方米,规划建筑面积约35万平方米。2005年项目获"2005浙江人居经典"、"2005全国人居经典综合大奖(别墅精品)"、"中国(长三角)山地别墅综合金奖"、"2005年浙江省首届休闲、创新人居经典金奖"。该项目取得了国有土地使用权证(合计面积701,880平方米)、建设用地规划许可证、部分建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证等。

项目计划分三期开发。一期规划为低密度生态住宅区,规划建筑面积约8万平方米,包括花溪苑、流杉苑、鸣翠苑和霞谷苑,于2004年10月开始动工,在建面积4万平方米,其中3万平方米于2005年春开始预售,销售率70%左右,预计2007-2008年可竣工交付。二期为低密度生态住宅和景观公寓,规划建筑面积约14万平方米,已于2006年初动工,计划于2008-2009年完成。三期为低密度生态住宅区,规划建筑面积约为13万平方米,计划于2007年动工,2010年完成。

2)审计情况

根据中磊会计师事务所审计的杭州新湖美丽洲置业有限公司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]3014号),杭州新湖美丽洲置业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8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产	70,111.07	56,550.31	42,667.71
其中:存货	57,316.95	48,621.79	36,755.32
长期资产	366.19	545.93	219.89
资产总计	70,477.26	57,096.23	42,887.60
流动负债	38,952.58	49,700.70	14,009.39
长期负债	25,000.00	0.00	20,000.00
股东权益	6,524.67	7,395.54	8,878.21

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	-870.82	-1,457.67	-416.18
利润总额	-870.87	-1,482.67	-416.08
净利润	-870.87	-1,482.67	-416.08

3)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109号),截止评估基准日2006年8月31日,新湖美丽洲股东全部权益评估价值为109,192.77万元,对应本次拟收购20%股权的评估价值为21,838.55万元。

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%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	701,110,654.92	701,110,654.92	1,727,544,762.08	1,026,434,107.16	146.40%
长期投资	2	600,000.00	600,000.00	540,339.14	-59,660.86	-9.94%
固定资产	3	1,701,614.36	1,701,614.36	2,008,163.00	306,548.64	18.02%
其中:设备	4	1,701,614.36	1,701,614.36	2,008,163.00	306,548.64	18.02%
其它资产	5	1,360,284.00	1,360,284.00	1,360,284.00		
资产总计	6	704,772,553.28	704,772,553.28	1,731,453,548.22	1,026,680,994.94	145.68%
流动负债	7	389,525,845.79	389,525,845.79	389,525,845.79		
长期负债	8	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00		
负债总计	9	639,525,845.79	639,525,845.79	639,525,845.79		
净资产	10	65,246,707.49	65,246,707.49	1,091,927,702.43	1,026,680,994.94	1573.54%

评估结果与调整后账面值比较,净资产增加1,026,680,994.94元,增值率为1573.54%,主要为:

1)其他应收款因计提的坏账准备评估为零,其中的土地补偿款在开发成本中评估而增值549,246.16元,增值率为5.52%;

2)存货中开发成本因土地价格的变化评估增值1,025,884,861.00元,增值率为178.98%;

3)固定资产中设备评估增值306,548.64元,评估增值率18.02%;

4)长期投资评估减值59,660.86元,评估减值率-9.94%。

5、九江新湖远洲19%的股权

1)公司概况

九江新湖远洲成立于2004年11月25日,法定代表人为邹丽华,注册地址为江西省九江市,注册资本10,000万元。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暂定资质。该公司负责开发房地产项目为"新湖柴桑春天"项目。

2)新湖集团对九江新湖远洲持股情况

目前新湖集团、远洲集团有限公司分别持有九江新湖远洲19%、30%的股权。剩余的51%股权暂为附有回购协议的"新湖(柴桑春天股权投资集合资金信托计划"(以下简称九江新湖远洲信托计划)持有。江西国际信托投资股份有限公司为该计划的受托管理人。股权回购方为新湖集团。

作为九江新湖远洲51%的股权的回购方,新湖集团承诺在完成回购后1个月内,向中宝股份提议,按照法律法规和公司章程规定的程序,以7,000万元的价格(51%股权对应的评估值为13,260.86万元)将九江新湖远洲51%的股权以适当的交易方式转入公司。新湖集团还承诺在九江新湖远洲51%的股权转入中宝股份前,不提议对九江新湖远洲的利润进行分配,该股权转入中宝股份前所形成的滚存利润,由中宝股份享有。

3)"新湖柴桑春天"项目概况

项目位于九江市城西开发区,西起长江大道,东至九龙街,北至南海路,南至延河路北侧,处于九江市经济开发区、浔阳区、庐山区交汇处,地属开发区,为九江新城区的核心。项目占地面积635,400平方米,规划建筑面积约99万平方米,是九江目前最大的住宅开发项目之一。目前项目正在开发建设之中。2006年项目获江西省首个"中国人居环境金牌试点项目"。项目分六期开发。一期规划建筑面积约13.9万平方米,于2005年11月份开工,其中60,312平方米于2006年4月获得预售许可证并开始销售,预计2007年3月交付完成,目前销售比例为80%。二期规划建筑面积约19.9万平方米,于2006年9月动工,预计2008年6月完成。剩余四期正在规划中。

4)审计情况

根据中磊会计师事务所审计的九江新湖远洲置业有限公司2005年12月31日和2006年8月31日的资产负债表,2005年度和2006年度1-8月的利润表及利润分配表(中磊审字[2006]3017号),九江新湖远洲置业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	50,270.67	32,156.18	-
其中:存货	43,658.70	24,859.61	-
长期资产	161.79	177.46	-
资产总计	50,432.46	32,333.64	-
流动负债	29,083.69	16,988.63	-
长期负债	12,500.00	6,000.00	-
股东权益	8,848.77	9,345.01	-

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	-
营业利润	-507.53	-573.12	-
利润总额	-496.24	-673.12	-
净利润	-496.24	-673.12	-

5)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117号),截止评估基准日2006年8月31日,九江新湖远洲股东全部权益评估价值为26,001.69万元,对应本次拟收购19%股权的评估价值为4,940.32万元。

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%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	502,706,720.50	502,706,720.50	674,321,718.48	171,614,997.98	34.14%
固定资产	2	1,566,066.49	1,566,066.49	1,480,276.00	-85,790.49	-5.48%
其中:设备	3	1,566,066.49	1,566,066.49	1,480,276.00	-85,790.49	-5.48%
其它资产	4	51,834.17	51,834.17	51,833.33	-0.84	0.00%
资产总计	5	504,324,621.16	504,324,621.16	675,853,827.81	171,529,206.65	34.01%
流动负债	6	290,836,918.11	290,836,918.11	290,836,918.11		
长期负债	7	125,000,000.00	125,000,000.00	125,000,000.00		
负债总计	8	415,836,918.11	415,836,918.11	415,836,918.11		
净资产	9	88,487,703.05	88,487,703.05	260,016,909.70	171,529,206.65	193.85%

评估结果与调整后账面值比较,净资产增加171,529,206.65元,增值率193.85%,主要为:在开发项目中的土地使用权价值上涨较快引起增值。

6、瑞安外滩100%的股权

1)公司概况

瑞安外滩成立于1996年7月15日,法定代表人为邹丽华,注册地址为浙江省瑞安市,注册资本3000万元,为新湖集团全资子公司。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三级资质。

该公司负责开发房地产项目为"瑞安外滩"和"龙港新湖绿都"项目。该公司负责开发房地产项目为"瑞安外滩"和"龙港新湖绿都"项目。"瑞安外滩"项目已开发完成,至2004年已销售告罄并全部交付。"龙港新湖绿都"项目位于温州市苍南县龙港镇,项目占地面积68,725平方米,规划建筑面积约9.5万平方米。取得了国有土地使用权证(合计面积68,725平方米)、建设用地规划许可证、部分建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证,部分商品房预售许可证。项目分二期开发。一期规划建筑面积约5.2万平方米,于2004年2月份开工,2006年上半年验收交付,目前销售比例为70%左右;二期规划建筑面积约4.2万平方米,计划2007年初开工,2008年底完成。

2)审计情况

根据中磊会计师事务所审计的瑞安外滩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1—8月的利润表(中磊审字[2006]3016号),瑞安外滩房地产开发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8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产	25,517.78	21,314.32	24,281.04
其中:存货	12,363.99	8,072.41	9,154.05
长期资产	48.83	59.28	105.17
资产总计	25,566.62	21,373.60	24,386.21
流动负债	21,358.45	16,791.70	16,754.13
长期负债	0.00	0.00	0.00
股东权益	4,208.17	4,581.90	7,632.09

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	6,520.39	4,284.74	17,715.24
营业利润	2,284.18	2,169.78	4,647.49
利润总额	2,245.55	2,086.89	4,600.63
净利润	1,626.27	1,449.81	3,019.68

3)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116号),截止评估基准日2006年8月31日,瑞安外滩股东全部权益评估价值为13,866.44万元,对应本次拟收购100%股权的评估价值为13,866.44万元。

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%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	255,177,842.19	259,433,771.41	355,945,043.56	96,511,272.15	37.20%
固定资产	2	338,523.73	338,523.73	412,311.00	73,787.27	21.80%
其中:设备	3	338,523.73	338,523.73	412,311.00	73,787.27	21.80%
其它资产	4	149,825.46	149,825.46	147,488.30	-2,337.16	-1.56%
资产总计	5	255,666,191.38	259,922,120.60	356,504,842.86	96,582,722.26	37.16%
流动负债	6	213,584,524.83	217,840,454.05	217,840,454.05		
负债总计	7	213,584,524.83	217,840,454.05	217,840,454.05		
净资产	8	42,081,666.55	42,081,666.55	138,664,388.81	96,582,722.26	229.51%

评估结果与调整后账面原值比较,净资产增加96,582,722.26元,增值率229.51%,主要原因为:

1)其他应收款坏账准备评估为零,评估增加185,473.62元;

2)存货中因完工开发产品市价高于成本评估增值48,295,176.50元;

3)存货中未开发土地因地价上涨评估增值48,030,622.03元。

7、安徽新湖100%的股权

1)公司概况

安徽新湖成立于2002年7月25日,法定代表人为邹丽华,注册地址为安徽省蚌埠市,注册资本5,000万元,为新湖集团的全资子公司。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三级资质。

该公司负责开发房地产项目为"新湖山水华庭",项目位于蚌埠市高新区迎河综合园区内,占地面积198,260平方米,规划建筑面积约25万平方米,取得了建设用地批准书,国有土地使用权证(合计面积198,318平方米),建设用地规划许可证、部分建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证。项目分三期开发。一期规划建筑面积11.3万平方米,于2004年2月份开工,目前已全部完工并可以交付使用,销售比例为90%左右;二期规划建筑面积约6万平方米,于2005年10月份开工,计划2007年6月完成,目前销售比例为22%左右;三期规划建筑面积7.8万平方米,计划于2007年初开工,2009年6月完成。

2)审计情况

根据中磊会计师事务所审计的安徽新湖置业有限公司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1—8月的利润表(中磊审字[2006]3019号),安徽新湖置业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8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产	16,996.69	15,720.83	15,158.14
其中:存货	13,991.72	12,803.37	11,681.64
长期资产	327.01	342.66	77.19
资产总计	17,323.71	16,063.49	15,235.33
流动负债	7,323.46	6,235.53	10,673.37
长期负债	5,000.00	5,000.00	0.00
股东权益	5,000.25	4,827.96	4,561.95

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	3,318.38	11,428.77	0.00
营业利润	175.93	269.33	-285.30
利润总额	172.41	266.01	-285.34
净利润	172.29	266.01	-285.34

3)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110号),截止评估基准日2006年8月31日,安徽新湖股东全部权益评估价值为8,976.76万元,对应本次拟收购100%股权的评估价值为8,976.76万元。

资产评估结果汇总表

单位: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	1	169,966,933.40	169,966,933.40	207,732,412.91	37,765,479.51	22.22%
固定资产	2	3,270,140.16	3,270,140.16	5,269,746.00	1,999,605.84	61.15%
其中:房屋建筑物	3	2,674,788.50	2,674,788.50	4,551,000.00	1,876,211.50	70.14%
机器设备	4	595,351.66	595,351.66	718,746.00	123,394.34	20.73%
资产合计	5	173,237,073.56	173,237,073.56	213,002,158.91	39,765,085.35	22.95%
流动负债	6	73,234,574.05	73,234,574.05	73,234,574.05		
长期负债	7	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00		
负债合计	8	123,234,574.05	123,234,574.05	123,234,574.05		
净资产	9	50,002,499.51	50,002,499.51	89,767,584.86	39,765,085.35	79.53%

评估结果与调整后账面值比较,净资产增加39,765,085.35元,增值率79.53%,主要为土地增值和开发产品市场价格变动造成。

8、芜湖长江长70%的股权

1)公司概况

芜湖长江长成立于2002年10月18日,法定代表人为邹丽华,注册地址为安徽省芜湖市,注册资本3,000万元,其中新湖集团占70%,浙江如源投资发展有限公司占30%。该公司主营业务为房地产、建筑装璜材料、机电设备批零等,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"长江长现代城",项目位于芜湖市两江(青弋江和长江)交汇处,项目占地面积210,215平方米,规划建筑面积约58.6万平方米。2003年获全国人居建筑规划设计方案竞赛综合大奖和全国健康住区大奖。项目取得了建设用地批准书、国有土地使用权证(合计面积132,915平方米)、建设用地规划许可证、部分建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证。项目分三期开发。一期建筑面积约22.8万平方米,于2003年5月动工,已交付面积82,596平方米,在建面积121,014平方米,其中已取得预售许可证面积为39,613平方米,销售率为90%,计划2006年12月完成;二期规划建筑面积约20.8万平方米,于2005年3月部分动工,其中在建面积为89,483平方米,在建部分已全部取得预售许可证,销售率为70%,计划2007年12月完成;三期正在规划中。

2)审计情况

根据中磊会计师事务所审计的芜湖长江长置业有限公司2004年12月31日、2005年12月31日和2006年8月31日的资产负债表及2004年度、2005年度和2006年1—8月的利润及利润分配表(中磊审字[2006]3020号),芜湖长江长置业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8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产	65,366.38	50,304.70	43,483.88
其中:存货	41,096.92	35,320.99	35,757.75
长期资产	114.52	72.66	117.81
资产总计	65,480.90	50,377.36	43,601.69
流动负债	38,763.19	32,800.12	29,781.94
长期负债	23,000.00	14,000.00	12,000.00
股东权益	3,717.71	3,577.24	1,819.75

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	2,208.35	17,141.73	0.00
营业利润	224.19	2,132.53	-224.64
利润总额	209.66	2,121.55	-231.58
净利润	140.47	1,757.49	-231.58

3)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111号),截止评估基准日2006年8月31日,芜湖长江长股东全部权益评估价值为27,809.93万元,对应本次拟收购70%股权的评估价值为19,466.95万元。

资产评估结果汇总表

单位: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	1	653,663,755.00	653,663,755.00	894,750,477.70	241,086,722.70	36.88%
固定资产	2	1,145,237.62	1,145,237.62	980,689.00	-164,548.62	-14.37%
其中:设备	3	1,145,237.62	1,145,237.62	980,689.00	-164,548.62	-14.37%
资产合计	4	654,808,992.62	654,808,992.62	895,731,166.70	240,922,174.08	36.79%
流动负债	5	387,631,887.56	387,631,887.56	387,631,887.56		
长期负债	6	230,000,000.00	230,000,000.00	230,000,000.00		
负债合计	7	617,631,887.56	617,631,887.56	617,631,887.56		
净资产	8	37,177,105.06	37,177,105.06	278,099,279.14	240,922,174.08	648.04%

评估结果与调整后账面值比较,净资产增加240,922,174.08元,增值648.04%,主要为土地增值和开发产品市场价格变动造成。

9、黄山新湖100%的股权

1)公司概况

黄山新湖成立于2000年9月28日,法定代表人为邹丽华,注册地址为安徽省黄山市,注册资本2,000万元,为新湖集团的全资子公司。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"新湖维多利亚广场",项目位于黄山市黄山中路,项目总占地面积114,452平方米,规划建筑面积约18万平方米。目前项目已开发完成,2005年8月全部竣工并已交付使用,销售率98%左右。项目曾获得中国房地产协会、中国房地产报社授予的"中国健康住区"荣誉称号。

2)审计情况

根据中磊会计师事务所审计的黄山新湖房地产开发有限责任公司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]3018号),黄山新湖房地产开发有限责任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8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产	9,634.49	14,577.47	22,241.81
其中:存货	2,679.24	3,619.96	10,432.99
长期资产	58.26	66.92	75.42
资产总计	9,692.75	14,644.39	22,317.23
流动负债	3,218.51	8,539.63	16,872.34
长期负债	0.00	0.00	2,568.00
股东权益	6,474.24	6,104.75	2,876.89

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	1,393.17	18,004.87	8,677.82
营业利润	451.92	5,989.59	1,462.37
利润总额	453.66	5,968.25	1,456.26
净利润	369.49	3,997.86	888.18

3)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119号),截止评估基准日2006年8月31日,黄山新湖股东全部权益评估价值为7,076.13万元,对应本次拟收购100%股权的评估价值为7,076.13万元。

资产评估结果汇总表

单位: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	1	96,344,944.88	96,344,944.88	102,536,394.55	6,191,449.67	6.43%
长期投资	2	250,000.00	250,000.00	75,852.77	-174,147.23	-69.66%
固定资产	3	318,593.25	318,593.25	320,220.00	1,626.75	0.51%
其中:机器设备	4	318,593.25	318,593.25	320,220.00	1,626.75	0.51%
无形资产	5	13,965.33	13,965.33	13,965.33	0	0.00%
资产合计	6	96,927,503.46	96,927,503.46	102,946,432.65	6,018,929.19	6.21%
流动负债	7	32,185,114.45	32,185,114.45	32,185,114.45		
长期负债	8					
负债合计	9	32,185,114.45	32,185,114.45	32,185,114.45		
净资产	10	64,742,389.01	64,742,389.01	70,761,318.20	6,018,929.19	9.30%

评估结果与调整后账面值比较,净资产增加6,018,929.19元,增值率9.30%,主要为:

1)其他应收款因坏账准备评估为零而增加646,219.44元;

2)存货中已完工开发产品,因"新湖维多利亚广场"项目已全部竣工,周边配套成熟,且大部分房产均已交付使用,小区氛围日浓,且近两三年,黄山市房地产价格持续走高,评估增值5,498,910.05元。

3)长期投资因被投资单位亏损评估减值174,147.23元。

10、江苏新湖100%的股权

1)公司概况

江苏新湖成立于2004年12月10日,法定代表人为邹丽华,注册地址为江苏省句容市,注册资本10,000万元,为新湖集团的全资子公司。该公司主营业务为房地产开发经营,拥有房地产开发企业(暂定)二级资质。

该公司负责开发房地产项目为"新湖仙林翠谷",项目位于南京市东北的宝华镇,总占地面积637,048平方米,规划建筑面积约50.8万平方米,产品主要为低密度生态型的风情小院。项目荣获"2005年中国(长三角)十佳环境景观楼盘"、"2005年中国最具影响力楼盘50强"。项目已取得了国有土地使用证(合计面积632,465平方米),建设用地规划许可证、部分建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证。项目分五期开发,一期规划建筑面积约7万平方米,建筑类别以别墅式排屋为主,辅以部分独立别墅,同时建设以会所为主的公建配套建筑,于2006年3月开始动工,计划2008年6月完成。其余四期计划于2006年底开始陆续动工。

2)审计情况

根据中磊会计师事务所审计的江苏新湖宝华置业有限公司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1—8月的利润表(中磊审字[2006]3022号),江苏新湖宝华置业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8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产	21,939.53	7,019.86	100.00
其中:存货	18,402.51	5,492.84	
长期资产	37.87	9,477.53	11,700.00
资产总计	21,977.41	16,497.39	11,800.00
流动负债	4,225.89	14,603.11	9,802.63
长期负债	8,000.00	-	-
股东权益	9,751.52	1,894.28	1,997.36

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	-142.32	-87.90	-2.64
利润总额	-142.76	-103.08	-2.64
净利润	-142.76	-103.08	-2.64

3)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112号),截止评估基准日2006年8月31日,江苏新湖股东全部权益评估价值为49,699.18万元,对应本次拟收购100%股权的评估价值为49,699.18万元。

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%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	219,395,362.70	219,395,362.70	618,871,474.13	399,476,111.43	182.08%
固定资产	2	378,722.14	378,722.14	379,214.00	491.86	0.13%
其中:机器设备	3	378,722.14	378,722.14	379,214.00	491.86	0.13%
资产合计	4	219,774,084.84	219,774,084.84	619,250,688.13	399,476,603.29	181.77%
流动负债	5	42,258,862.03	42,258,862.03	42,258,862.03		
长期负债	6	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00		
负债合计	7	122,258,862.03	122,258,862.03	122,258,862.03		
净资产	8	97,515,222.81	97,515,222.81	496,991,826.10	399,476,603.29	409.66%

评估结果与调整后账面值比较,净资产增加399,476,603.29元,增值率409.66%,主要为:

1)坏账准备账面金额按零值计算评估值,评估增值164,911.43元;

2)存货中未开发土地评估增值399,311,200.00元,评估增值的主要原因是土地市场价格变化。

11、苏州新湖远洲43.33%的股权

1)公司概况

苏州新湖远洲成立于2005年4月11日,法定代表人为邹丽华,注册地址为江苏省苏州市,注册资本30,000万元,其中新湖集团占43.33%,远洲集团有限公司占40%,新湖创业(600840)占16.67%。该公司主营业务为房地产开发经营等,拥有房地产开发企业(暂定)二级资质。

该公司负责开发房地产项目为"苏州新湖景城",项目位于吴江市吴江经济开发区,占地面积1,106,091平方米,规划建筑面积约166万平方米,取得了国有土地使用权证(合计面积259,060平方米)、部分建设用地规划许可证,部分建设工程规划许可证、部分建筑工程施工许可证。项目计划分七期开发,一期规划建筑面积约29万平方米,产品规划以TOWNHOUSE、情景洋房和花园洋房为主,中心规划2.48万平方米的小区人工湖,大型的集中绿化景观构成景观规划,于2006年6月份开工,计划2007年12月完成;剩余七期正在规划中。

2)审计情况

根据中磊会计师事务所审计的苏州新湖远洲置业有限公司2005年12月31日和2006年8月31日的资产负债表,2005年度和2006年度1-8月的利润表(中磊审字[2006]3023号),苏州新湖远洲置业有限公司最近一年一期的财务状况、最近一期经营成果如下:

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	58,054.32	35,723.47	-
其中:存货	37,679.41	15,234.10	-
长期资产	73.70	186.18	-
资产总计	58,128.02	35,909.65	-
流动负债	7,607.70	5,909.65	-
长期负债	21,000.00	0.00	-
股东权益	29,520.32	30,000.00	-

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	-	-
营业利润	-479.68	-	-
利润总额	-479.68	-	-
净利润	-479.68	-	-

3)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118号),截止评估基准日2006年8月31日,苏州新湖远洲股东全部权益评估价值为34,386.37万元,对应本次拟收购43.33%股权的评估价值为14,899.61万元。

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%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	580,543,208.70	580,543,208.70	629,226,378.04	48,683,169.34	8.39%
固定资产	2	721,954.61	721,954.61	699,270.00	-22,684.61	-3.14%
其中:设备	3	721,954.61	721,954.61	699,270.00	-22,684.61	-3.14%
无形资产	4	15,000.00	15,000.00	15,000.00		
资产总计	5	581,280,163.31	581,280,163.31	629,940,648.04	48,660,484.73	8.37%
流动负债	6	76,076,983.41	76,076,983.41	76,076,983.41		
长期负债	7	210,000,000.00	210,000,000.00	210,000,000.00		
负债总计	8	286,076,983.41	286,076,983.41	286,076,983.41		
净资产	9	295,203,179.90	295,203,179.90	343,863,664.63	48,660,484.73	16.48%

评估结果与调整后账面值比较,净资产增加48,660,484.73元,增值率16.48%,主要为:存货中开发成本——土地资产评估增值48,651,520.00元,增值率13.39%,系土地价格不断上涨。

12、沈阳新湖100%的股权

1)公司概况

沈阳新湖成立于2002年9月28日,法定代表人为邹丽华,注册地址为辽宁省沈阳市,注册资本2,000万元,为新湖集团的全资子公司。该公司主营业务为房地产开发和经营,拥有房地产开发企业三级资质。

该公司负责开发房地产项目为"沈阳北国之春",项目位于沈阳市铁西、皇姑、和平三区交界处,占地面积318,877平方米,规划建筑面积约70万平方米。2003年该项目被评为沈阳十大畅销楼盘。2004年5月,被建设部授予中国景观环境示范住宅称号。2005年被评为全国人居经典项目。项目取得了国有土地使用权证(合计318,555平方米)、部分建设用地规划许可证,部分建筑工程施工许可证,部分商品房预售许可证。

该项目分五期开发。一期规划建筑面积约9.5万平方米,于2003年开工,全部实现当年交付,目前销售额达到98.7%;二期规划建筑面积约19.8万平方米,于2004年开工,2005年全部竣工交付,销售额达到93%;三期规划建筑面积约4.9万平方米,于2005年7月动工,计划于2006年10月全部竣工验收交付,目前已全部取得预售资格,销售额达到98%;四期规划建筑面积约14.7万平方米,于2006年年初开始动工,其中在建部分的建筑面积为87,575平方米,由于处在主体工程建设阶段,暂未取得预售资格,计划于2008年9月完成。五期正在规划中。

2)审计情况

根据中磊会计师事务所审计的沈阳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,2004年度、2005年度和2006年度1-8月的利润表及利润分配表(中磊审字[2006]3024号),沈阳新湖房地产开发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8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产	71,580.60	75,239.75	82,283.12
其中:存货	54,136.78	53,496.06	61,967.71
长期资产	231.05	262.71	135.70
资产总计	71,811.65	75,502.46	82,418.82
流动负债	43,968.50	70,672.69	53,332.24
长期负债	23,800.00	-	28,000.00
股东权益	4,043.16	4,829.77	1,086.578

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	10,998.78	38,402.97	18,244.16
营业利润	2,125.90	5,273.14	-260.42
利润总额	2,185.24	5,269.03	-259.89
净利润	1,713.39	3,743.19	-259.89

3)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113号),截止评估基准日2006年8月31日,沈阳新湖股东全部权益评估价值为39,729.76万元,对应本次拟收购100%股权的评估价值为39,729.76万元。

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%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	715,806,016.35	715,806,016.35	1,072,145,677.20	356,339,660.85	49.78%
固定资产	2	2,310,516.57	2,310,516.57	2,836,854.00	526,337.43	22.78%
其中:建筑物	3	456,791.62	456,791.62	603,980.00	147,188.38	32.22%
机器设备	4	1,853,724.95	1,853,724.95	2,232,874.00	379,149.05	20.45%
资产合计	5	718,116,532.92	718,116,532.92	1,074,982,531.20	356,865,998.28	49.69%
流动负债	6	439,684,950.44	439,684,950.44	439,684,950.44		
长期负债	7	238,000,000.00	238,000,000.00	238,000,000.00		
负债合计	8	677,684,950.44	677,684,950.44	677,684,950.44		
净资产	9	40,431,582.48	40,431,582.48	397,297,580.76	356,865,998.28	882.64%

评估结果与调整后账面净值比较,净资产增加356,865,998.28元,增值率882.64%,主要为:

1)在开发项目中的土地按假设开发法、市场法评估增值296,590,218.70元,增值率70.19%;

2)开发产品按售价扣除相关的税费进行评估,增值59,505,002.19元,增值率50.07%。

13、兴和投资100%的股权

1)公司概况

兴和投资成立于2006年1月17日,法定代表人为黄伟,注册地址浙江省杭州市,注册资本8,000万元,为新湖集团的全资子公司。该公司主要从事实业投资,其主要资产为所持上海新湖房地产开发有限公司45%的股权。

2)上海新湖概况

上海新湖成立于2001年4月23日,法定代表人为陈坚,注册地址为上海市,注册资本8,000万元,除兴和投资外,新湖创业和深圳市东海潮投资发展有限公司分别持有其50%和5%的股权。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"上海新湖明珠城"项目。公司在上海市商品住宅50强评比活动中获得了"2005年宜居特别贡献企业"称号,并入选2005年上海市商品住宅销售金额、销售面积双50强。

"上海新湖明珠城"项目是上海市内环线以内"365"旧城改造项目之一,位于普陀区东新地块。项目占地面积228,717平方米,规划建筑面积约90万平方米。2005年项目曾获第三届上海市房地产开发企业50强入围奖;2005年上海最受欢迎楼盘综合金奖;2005年上海十大年度楼盘奖;2005年第四届上海市优秀住宅银奖;2005年上海市"园林杯"优质工程奖。该项目取得了建设用地规划许可证,国有土地使用权证(合计面积163,116平方米),部分建设工程规划许可证,部分建筑工程施工许可证,部分商品房预售许可证。

项目分四期开发。一期规划建筑面积约29万平方米,于2002年初开始动工,目前已交房面积为157,301平方米,在建面积130,037平方米,其中61,552平方米已取得了预售许可证,正处于销售阶段,销售比例达到90%以上,预计2006年底实现竣工交付;二期规划建筑面积约41.4万平方米,于2005年初开始动工,目前在建202,050平方米,其中98,083平方米主体结顶,已取得预售许可证,刚于近期开盘,销售比例约30%;三期、四期正在规划中。

3)兴和投资审计情况

根据中磊会计师事务所审计的杭州兴和投资发展有限公司2006年8月31日的资产负债表以及2006年度1—8月份的利润表(中磊审字[2006]3026号),杭州兴和投资发展有限公司最近一期的财务状况、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	3,506.24	-	-
其中:存货	0.00	-	-
长期资产	11,631.67	-	-
资产总计	15,137.91	-	-
流动负债	12.00	-	-
长期负债	0.00	-	-
股东权益	15,125.91	-	-

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	-	-
营业利润	0.00	-	-
利润总额	7,125.91	-	-
净利润	7,125.91	-	-

4)兴和投资评估情况

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114号),截止评估基准日2006年8月31日,兴和投资股东全部权益评估价值为90,999.86万元,对应本次拟收购100%股权的评估价值为90,999.86万元。

采用成本法评估的各资产具体变动情况如下:

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%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	35,062,362.97	35,062,362.97	35,062,362.97		
长期投资	2	116,259,062.60	116,259,062.60	875,056,193.62	758,797,131.02	652.68%
固定资产	3					
递延资产	4	57,637.03	57,637.03	0.00	-57,637.03	-100.00%
资产合计	5	151,379,062.60	151,379,062.60	910,118,556.59	758,739,493.99	501.22%
流动负债	6	120,000.00	120,000.00	120,000.00		
长期负债	7					
负债合计	8	120,000.00	120,000.00	120,000.00		
净资产	9	151,259,062.60	151,259,062.60	909,998,556.59	758,739,493.99	501.62%

评估结果与调整后帐面值比较净资产增加758,739,493.99元,增值率501.62%,主要为长期投资评估增值758,797,131.02元,增值率652.68%。

14、镇江新湖90%的股权

1)公司概况

镇江新湖成立于2004年12月17日,法定代表人为邹丽华,注册地址为江苏省镇江市,注册资本10,000万元,新湖集团持有其90%的股权,成就控股集团有限公司和浙江元盛实业集团有限公司分别持有其8%和2%的股权。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"新湖涌金花园",项目位于镇江市西北部润州路以东,运粮河以北,桃西路以西,占地面积594,505平方米,规划建筑面积约63万平方米,目前该项目正在进行前期拆迁工作、土地手续办理及规划设计工作。。新湖集团与江苏省镇江市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》(合同土地面积594,505平方米)。

2)审计情况

根据中磊会计师事务所审计的镇江新湖置业有限公司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1—8月的利润表(中磊审字[2006]3025号),镇江新湖置业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8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产	13,070.29	13,044.62	1,987.88
其中:存货	30.20	2.18	0.00
长期资产	26.04	30.72	0.00
资产总计	13,096.33	13,075.34	1,987.88
流动负债	3,720.94	11,537.78	0.00
长期负债	0.00	0.00	0.00
股东权益	9,375.39	1,537.56	1,987.88

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	-162.17	-450.32	-12.12
利润总额	-162.17	-450.32	-12.12
净利润	-162.17	-450.32	-12.12

3)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120号),截止评估基准日2006年8月31日,镇江新湖股东全部权益评估价值为9,573.16万元,对应本次拟收购90%股权的评估价值为8,615.84万元。

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%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	130,702,934.34	130,702,934.34	132,635,245.34	1,932,311.00	1.48%
固定资产	2	260,358.82	260,358.82	305,729.00	45,370.18	17.43%
其中:机器设备	3	260,358.82	260,358.82	305,729.00	45,370.18	17.43%
资产合计	4	130,963,293.16	130,963,293.16	132,940,974.34	1,977,681.18	1.51%
流动负债	5	37,209,412.40	37,209,412.40	37,209,412.40		
长期负债	6	0	0	0		
负债合计	7	37,209,412.40	37,209,412.40	37,209,412.40		
净资产	8	93,753,880.76	93,753,880.76	95,731,561.94	1,977,681.18	2.11%

(三)拟收购资产情况汇总

1、拟收购资产房地产经营概况汇总

(下转B34版)

(上接B32版)

3、中宝股份仍具有健全的股东大会、董事会和监事会的议事规则,该等议事规则符合相关法律、法规和规范性文件的规定,不会因本次交易受到影响。

4、中宝股份章程以及中宝股份的股东大会、董事会、监事会的议事规则规定了关联交易的决策、回避表决、信息披露的程序,已有必要的措施保护其他股东的合法利益,不会因本次交易受到影响。

5、本次向特定对象发行股票收购资产后,新湖集团目前从事房地产开发业务管理、开发及销售工作之董事、高级管理人员及业务骨干,由中宝股份在履行法律法规、规范性文件及其章程所规定的程序后予以选举或聘用。

本所认为,本次向特定对象发行股票收购资产不会对中宝股份法人治理结构造成新的实质性的影响。

九、同业竞争和关联交易

(一)同业竞争

1、本次向特定对象发行股票收购资产完成后,中宝股份、新湖创业及哈高科业务均涉及住宅地产的开发及销售。为避免该等公司业务出现同业竞争,2006年8月23日,新湖集团、新湖控股及黄伟先生出具了《避免同业竞争承诺函》。

新湖控股在《避免同业竞争承诺函》承诺:

在其实际控制新湖集团、哈高科、中宝股份及新湖创业期间,新湖控股将在法律、法规、规范性文件及相关公司章程所规定的框架内,利用其实际控制之地位,直接或间接行使股东权利,促使新湖集团、中宝股份、新湖创业及哈高科未来住宅地产的开发和销售业务范围之划分及其现有项目之处理以如下方式解决:

(1)未来业务划分

A.新湖集团在其实际控制中宝股份期间,不再从事住宅地产开发及销售业务;

B.中宝股份在中国境内(不包括上海市、江苏省)从事住宅地产的开发及销售;

C.新湖创业在上海市及江苏省从事住宅地产的开发及销售;

D.哈高科不以住宅地产为主业,仅仅在黑龙江省从事小型住宅地产项目(建筑面积20万平米以下)的开发及销售。

(2)现有项目处理

A.对于新湖集团目前正在进行的现有项目,原则上均转入中宝股份;对于新湖集团虽然参股但未来可能拥有控制权的、由股权信托控股的两个项目(即九江新湖远洲置业有限公司及杭州新湖美丽洲置业有限公司),由新湖集团作为股权信托的回购方或作为新湖控股依据信托计划的安排所指定的回购方,承诺于信托计划到期后,将该等股权回购后以公允价格转入中宝股份。

B.对于中宝股份、新湖创业、哈高科正在进行且不符合未来业务划分范围的现有项目,由中宝股份、新湖创业、哈高科仅仅在现有项目范围内开展住宅地产的开发及销售业务,直至项目销售最终完成。

C.新湖集团、中宝股份、新湖创业、哈高科不得再行发展或扩大不符合各方未来业务划分范围之业务规模。

(3)其他承诺

A.除中宝股份、新湖创业、哈高科及新湖集团直接或间接涉及住宅地产开发及销售业务外,新湖控股未以,且在其实际控制新湖集团、哈高科、中宝股份及新湖创业期间未来亦不会以,参股、控股、联营、合作、合伙、承包、租赁等方式,直接、间接或代表任何人士、公司或单位在中国境内从事住宅地产开发及销售业务。

B.新湖控股在其实际控制新湖集团、哈高科、中宝股份及新湖创业期间,将在合适的市场时机,在法律法规及规范性文件规定的范围内,进一步整合该等公司之住宅地产业务。

新湖集团在《避免同业竞争承诺函》中承诺:

(1)在法律、法规、规范性文件及新湖集团章程所规定之框架内,履行完毕相关程序后,严格遵守未来业务划分及现有项目之处理规定。

(2)除现有项目及通过中宝股份与新湖创业从事住宅地产的开发及销售业务外,新湖集团未以,且在其实际控制中宝股份期间未来亦不会以,参股、控股、联营、合作、合伙、承包、租赁等方式,直接、间接或代表任何人士、公司或单位在中国境内从事住宅地产的开发及销售业务。

(3)在其实际控制中宝股份及新湖创业期间,新湖集团将在法律、法规、规范性文件及相关公司章程所规定的框架内,利用自身实际控制中宝股份及新湖创业之地位,直接或间接行使股东权利,促使中宝股份及新湖创业业务发展符合避免同业竞争之要求。

黄伟先生在《避免同业竞争承诺函》中承诺:

除通过中宝股份、新湖创业、哈高科及新湖集团间接从事住宅地产开发及销售业务外,黄伟先生未以,且在其作为中宝股份、新湖创业、哈高科、新湖集团及新湖控股实际控制人期间未来亦不会以,参股、控股、联营、合作、合伙、承包、租赁等方式,直接、间接或代表任何人士、公司或单位在中国境内从事住宅地产的开发及销售业务。

2、本次向特定对象发行股票收购资产完成后,除新湖集团、新湖控股及黄伟先生2006年8月23日出具《避免同业竞争承诺函》所述及之部分现有项目,新湖集团、中宝股份、新湖创业及哈高科住宅地产业务范围的分布符合《避免同业竞争承诺函》所述及的该等公司未来业务划分范围。

3、现时除中宝股份规划开发的"上海新湖景城"项目和新湖创业已有部分开发建设的"上海新湖明珠城"项目处于同一城市外,其他项目均处于不同城市。"上海新湖景城"项目和"上海新湖明珠城"项目处于上海市不同城区,处于不同的开发时期,各自开发的规模和物业形态有较大的差异。

4、就《避免同业竞争承诺函》所述及的由信托公司依据信托计划安排而持有的股权回购后处理事宜,新湖控股与新湖集团已于2006年9月3日及2006年10月15日出具了《承诺函》。

新湖控股承诺,在新湖美丽洲80%的股权回购完成后1个月内,促使新湖集团依照法律法规和中宝股份章程规定的程序,向中宝股份提议将新湖美丽洲80%的股权以16,000万元的价格(该80%股权对应评估值为87,354.22万元),以适当的交易方式转入中宝股份;同时亦承诺,在新湖美丽洲80%的股权转入中宝股份前,不提议对新湖美丽洲的利润进行分配,该股权转入中宝股份前所形成的滚存利润,由中宝股份所享有。

新湖集团承诺,在九江新湖远洲51%的股权回购完成后1个月内,依照法律法规和中宝股份章程规定的程序,向中宝股份提议将九江新湖远洲51%的股权以7,000万元的价格(该51%股权对应评估值为13,260.86万元),以适当的交易方式转入中宝股份;同时亦承诺,在九江新湖远洲51%的股权转入中宝股份前,不提议对九江新湖远洲的利润进行分配,该股权转入中宝股份前所形成的滚存利润,由中宝股份所享有。

综上,本所认为:

(1)新湖集团、新湖控股与中宝股份、新湖创业、哈高科之间现时不构成实质性的竞争。

(2)如果《避免同业竞争承诺函》能够得到有效履行,按地域划分中宝股份、新湖创业、哈高科及新湖集团、新湖控股业务范围能够有效解决未来该等公司的同业竞争问题。

(3)《避免同业竞争承诺函》所述及的由信托公司依据信托计划安排而持有的股权回购后处理事宜,新湖控股及新湖集团已进行了妥善安排,未来不存在因新湖控股或新湖集团履行回购协议而造成其直接持有房地产公司股权造成竞争的可能。尽管金信信托目前处于停业整顿阶段,但根据金信信托2006年10月30日出具的《关于"杭州新湖美丽洲置业有限公司股权投资资金信托计划"有关情况的说明》,新湖美丽洲股权投资资金信托计划已被浙江省金信信托个人债权甄别确认工作领导小组确认为"权属清晰、未被挪用"的信托业务。基于此,本所认为,新湖控股履行回购义务并于回购义务履行后将新湖美丽洲80%股权转入中宝股份不存在法律障碍。

(二)关联交易

1、本次交易前的关联交易情况

(1)新湖集团为中宝股份担保贷款余额6,500万元。

(2)中宝股份于2005年12月28日召开股东大会,审议通过了将账面值合计4,787.78万元的部分债权转让给恒兴力。

(3)中宝股份于2005年6月以人民币1,600万元受让了新湖集团持有的嘉善新湖房地产开发有限公司(以下称"嘉善新湖")40%的股权,中宝股份下属子公司浙江允升投资集团有限公司以人民币400万元及2,000万元分别受让了新湖集团持有的嘉善新湖10%的股权和浙江瑞特实业有限公司持有的嘉善新湖50%的股权。

2、本次交易完成后的关联方

(1)存在控制关系的关联方

A. 新湖集团,为中宝股份的第一大股东。

B. 新湖控股,为中宝股份的实际控制人。

C. 黄伟先生,为中宝股份的实际控制人。

D. 瑞安外滩、黄山新湖、芜湖长江长、安徽新湖、江苏新湖、沈阳新湖、镇江新湖、济南新湖、苏州新湖远洲、兴和投资、浙江允升投资集团有限公司、嘉兴钻石王朝娱乐有限公司、嘉兴新国浩商贸有限公司、辽宁中宝太平洋经贸有限责任公司、上海中瀚置业有限公司、嘉兴市乍浦开发集团有限公司、嘉兴市东方物流有限公司、嘉兴市南湖国际教育投资有限公司、嘉兴市路桥建设开发公司、天台劳伦斯置业有限公司、上海众孚实业有限公司、杭州大清谷旅游开发有限公司、嘉善新湖、杭州新湖、嘉兴新湖、海宁新湖、淮安新湖、瑞安外滩物业管理有限公司、上海众孚燃料有限公司、浙江世航乍浦港口有限公司、浙江五洲乍浦港口有限公司、嘉兴市乍浦金地标准厂房公司及上海众孚房产经纪有限公司,均为中宝股份的子公司。

(2)不存在控制关系的关联方

A. 嘉兴社会发展资产经营投资有限公司、上海子江投资发展有限公司及涌金实业(集团)有限公司,为中宝股份股东。

B. 嘉兴立诚精毛纺织有限公司、上海新湖物业管理有限公司及新湖创业,为受同一实际控制人控制的公司。

C. 新湖美丽洲、九江新湖、嘉兴卓维科技有限公司、嘉兴惠肯烟糖有限责任公司、嘉兴惠肯百货有限公司、中宝燃气实业有限公司及嘉兴新湖物业管理有限公司,为参股公司。

3、如果本次交易能获实施,新增加的关联交易包括:

(1)商标许可使用

本次向特定对象发行股票收购资产完成后,新湖集团同意在其合法持有商标注册证号为3315040号"新湖"图形及汉字商标期间,许可中宝股份及其控股子公司永久无偿使用该等商标。

(2)保证和抵押

新湖集团及新湖控股为中宝股份及其下属公司浙江允升投资集团有限公司、衢州新湖、苏州新湖远洲、江苏新湖、沈阳新湖、芜湖长江长、新湖美丽洲、九江新湖远洲、上海新湖、浙江新湖合计提供了16.73亿元的各类担保;而中宝股份的子公司衢州新湖、浙江新湖和新湖美丽洲为新湖集团及新湖控股提供的各类担保合计4亿元。

(3)共同投资

新湖创业和新湖集团共同投资苏州新湖远洲。苏州新湖远洲注册资本为30,000万元,其中,新湖集团出资13,000万元,新湖创业出资5,000万元。

(4)关联方借贷

截止2006年8月31日,浙江新湖尚欠新湖集团73,986,227.95元;衢州新湖尚欠新湖集团2,762,205.92元;镇江新湖尚欠新湖集团464,459.35元;江苏新湖尚欠新湖集团1,139,287.50元,尚欠新湖控股869,375.00元,尚欠叶正猛733,200.00元;济南新湖尚欠新湖集团265,627.54元;苏州新湖远洲尚欠新湖集团151,590.78元;九江新湖远州尚欠新湖集团922,561.87元。

4、就该等关联交易处理事宜,在《协议》中,新湖集团及中宝股份达成如下一致意见:

(1)对于在《协议》所述的交割完成之日尚未到期的、原由标的公司对新湖集团提供的担保以及由新湖集团对标的公司提供的担保,应根据法律法规、规范性文件及中宝股份章程的规定获得有效批准。

(2)新湖集团同时承诺,在本次向特定对象发行股票收购资产完成后,新湖集团应尽可能减少和规范与中宝股份及其控股子公司之间的关联交易;对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易,新湖集团应一律遵循等价、有偿、公平交易的原则,并依据有关规范性文件及中宝股份章程的规定履行合法程序并订立相关协议或合同,及时进行信息披露,对相关交易予以规范。

本所认为:

1、"新湖"商标无偿的许可及使用将有利于中宝股份的经营,在有关协议签署及履行法律法规及规范性文件及中宝股份章程所规定的程序后,不存在损害公司及股东利益之情形。

2、因本次向特定对象发行股票收购资产所导致中宝股份与关联公司之间的担保,需依据相关法律法规及规范性文件及中宝股份章程之规定获得有效批准。

3、本次向特定对象发行股票收购资产未导致新湖集团占用中宝股份资金的情形发生;但就中宝股份与关联公司之间往来款项,中宝股份应依据法律、法规和规范性文件及中宝股份章程之规定逐步予以规范。

4、中宝股份章程及其内部治理准则规定了关联交易的批准及表决程序,能够有效防范控股股东利用关联交易损害中宝股份利益情形之发生。

十、中宝股份的重大事项

(一)本次交易前后中宝股份股本结构及新湖集团持股情况的变化

本次交易前后中宝股份股本结构变化如下:

类别	本次交易前		本次新增数量(股)	本次交易后	
	持股数(股)	比例		持股数(股)	比例
一、有限售条件的流通股	147,640,293	47.21%	1,200,000,000	1,347,640,293	89.08%
1、国家持股	17,207,713	5.50%	-	17,207,713	1.14%
2、境内法人持股	130,432,580	41.71%	1,200,000,000	1,330,432,580	87.95%
二、无限售条件的股份	165,120,000	52.79%	-	165,120,000	10.92%
1、人民币普通股	165,120,000	52.79%	-	165,120,000	10.92%
合计	312,760,293	100.00%	1,200,000,000	1,512,760,293	100.00%

本次交易前后新湖集团直接持有中宝股份股份的变化如下:

股东名称	本次交易前		本次新增数量(股)	本次交易后	
	持股数(股)	比例		持股数(股)	比例
新湖集团	32,384,430	10.35%	1,200,000,000	1,232,384,430	81.47%
其他股东	280,375,863	89.65%	-	280,375,863	18.53%
其中:恒兴力	46,800,000	14.96%	-	46,800,000	3.09%
合计	312,760,293	100.00%	1,200,000,000	1,512,760,293	100.00%

注:本次交易后新湖集团及其全资子公司恒兴力合计持有中宝股份1,279,184,430股股份,占中宝股份股份总数的84.56%。

(二)最近12个月内发生的重大资产收购、出售、置换行为

2005年12月5日,中宝股份向恒兴力转让应收账款,该资产的账面价值为47,877,858.52元人民币,评估价值为47,877,858.52元人民币,实际出售金额为47,877,858.52元人民币。本次出售价格的确定依据以评估值为依据。该事项已于2005年11月26日公告。

除本次交易和上述交易外,中宝股份在本法律意见书之前的最近12个月内不存在其他重大的出售、收购或置换资产的行为。

十一、本次交易的中介机构及其资格合法性

(一)资产评估

中宝股份已委托浙江东方资产评估有限公司(以下称"东方评估公司")对标的资产进行了评估。东方评估公司于2006年9月3日出具了《资产评估报告书》(浙东评报字(2006)第127号),并对各标的公司资产状况分别出具了《评估报告书》。东方评估公司具有合法的执业资格。

(二)土地评估

中宝股份已委托浙江利达地产评估有限公司(以下称"利达评估公司")对各标的公司之土地状况予以评估,利达评估公司于2006年9月3日出具了《土地估价报告》(浙利达估(2006)字第221号至浙利达估(2006)字第238号)和《土地估价技术报告》(浙利达估(2006)技字第221号至浙利达估(2006)技字第238号)。利达评估公司具有合法的执业资格。

(三)审计及盈利预测

中宝股份已委托中磊所对本次交易之相关事项进行审计。中磊所于2006年9月3日出具《中宝科控投资股份有限公司备考会计报表专项审计报告》(中磊专审字(2006)3004号)、《中宝科控投资股份有限公司备考盈利预测审核报告》(中磊专审字(2006)3005号)、《中宝科控投资股份有限公司盈利预测审核报告》(中磊专审字(2006)3006号)以及各标的公司之《审计报告》。中磊所具有合法的执业资格。

(四)独立财务顾问

中宝股份已委托华欧国际证券有限责任公司(以下称"华欧国际")作为本次交易的独立财务顾问。华欧国际于2006年9月3日出具《关于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之独立财务顾问报告》。华欧国际具有合法的执业资格。

(五)法律顾问

中宝股份已委托本所作为本次交易的法律顾问。本所出具了本法律意见书。本所具有合法的执业资格。

十二、对中宝股份关于本次向特定对象发行股票收购资产申请报告法律风险的评价

1、本所律师参与了中宝股份关于本次向特定对象发行股票收购资产申请报告及其他材料的编制及讨论。

2、本所律师已审阅了中宝股份关于本次向特定对象发行股票收购资产申请报告及其他材料,并特别审阅了其中引用的本所法律意见书的相关内容。

3、本所确认中宝股份关于本次向特定对象发行股票收购资产申请报告不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

十三、结论

综上所述,本所认为,中宝股份本次向特定对象发行股票收购资产符合法律、法规和规范性文件的有关规定。本次向特定对象发行股票收购资产尚需获得中国证监会的核准。

北京市竞天公诚律师事务所
负责人 张绪生
经办律师 项振华
经办律师 张绪生
二零零六年十一月一日