(上接 B31 版)

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

独立财务顾问

華歐國際 华欧国际证券有限责任公司 CHINA EURO SECURITIES Co., Ltd.

特别提示

1、本次资产收购的总额超过中宝股份截至2005年12月31日经审计的合并报表总资产的50%。按照证监会[2001]105号文的相关规定,本次交易属于重大资产收购行为,已获得中宝股份股东大会批准,尚须经中国证监会审核通过。

2、中宝股份向新湖集团发行新股后,新湖集团持有中宝股份的股权比例将触发要约收购,本次交易须中国证监会核准新湖集团的要约收购豁免申请后方可进行。

3、鉴于新湖集团已协议受让中宝股份第一大股东100%的股权,该股权转让已获中国证监会审核无异议后实施完成,本次资产收购构成关联交易。

4、中宝股份按照不考虑拟收购标的公司的评估增减值和考虑拟收购标的公司的评估增减值两种情况分别编制了备考合并会计报表,上述报表经中磊会计师事务所审计,并分别出具了《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会计报表专项审计报告》(中磊专审字[2006]3008号)。提请投资者详细阅读上述报告全文,并特别关注上述报告的编制基础和假设。

5、中宝股份按照不考虑拟收购标的公司的评估增减值且假设收购完成后的公司架构自2006年1月1日已存在、考虑拟收购标的公司的评估增减值且假设收购完成后的公司架构自2006年1月1日已存在、考虑拟收购标的公司的评估增减值且假设本次收购于2006年8月31日完成三种情况分别编制了盈利预测报告,上述报表已经中磊会计师事务所审核,并分别出具了《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备考盈利预测审核报告》(中磊专审字〔2006〕3007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〕3009号)。提请投资者详细阅读上述报告全文,并特别关注上述报告的编制基础和假设,由于各种假设具有不确定性,投资者进行投资决策时不应过分依赖盈利预测资料。

6、中磊会计师事务所出具了《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),该盈利预测审核报告中对本次交易完成后中宝股份2007年净利润的预测数为人民币402,018,783元。新湖集团2006年10月30日出具《承诺函》承诺,按上述盈利预测报告,若中宝股份2007年经审计年度财务报告的净利润低于中磊会计师事务所出具的《关于中宝股份备考盈利预测审核报告(中磊专审字[2006]3005号)》中402,018,783元的预测数,则不足部分由新湖集团在中宝股份2007年年度报告公告后15日内以现金方式无偿补足。

第一节 释义

除非另有说明,以下简称在本报告书中的含义如下:

中宝股份/公司/上市公司	指	中宝科控投资股份有限公司
新湖控股	指	新湖控股有限公司
新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
标的公司、本次拟收购的房地产公司	指	中宝股份拟发行新股收购的,新湖集团拥有的浙江新湖房地产集团有限公司等14家公司
标的资产、本次拟收购的房地产公司股权	指	中宝股份拟发行新股收购的,新湖集团拥有的浙江新湖房地产集团有限公司等14家公司的一定比例的股权
本次交易/本次收购	指	中宝股份向新湖集团定向发行12亿股,新湖集团以其持有的14家公司股权作为支付对价之交易
本报告/本独立财务顾问报告	指	华欧国际出具的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
哈高科	指	哈尔滨高科技(集团)股份有限公司
新湖创业	指	浙江新湖创业投资股份有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
浙江新湖	指	浙江新湖房地产集团有限公司
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
衢州新湖	指	衢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	芜湖长江长置业有限公司
安徽新湖	指	安徽新湖置业有限公司
江苏新湖	指	江苏新湖宝华置业有限公司
镇江新湖	指	镇江新湖置业有限公司
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	中宝股份与新湖集团签署的《中宝科控投资股份有限公司向浙江新湖集团股份有限公司发行股票收购资产协议》
《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]105号文/证监会105号文	指	《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》证监公司字[2001]105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	前二十个交易日公司股票收盘价的算术平均值
元	指	人民币元
本独立财务顾问、华欧国际	指	华欧国际证券有限责任公司
会计师、中磊会计师事务所	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	指	浙江东方资产评估有限公司
律师、竞天公诚	指	北京市竞天公诚律师事务所
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	中宝科控投资股份有限公司章程

第二节 声明

1、华欧国际接受中宝股份的委托,担任中宝股份本次发行股票收购资产暨关联交易之独立财务顾问,就该事项向中宝股份全体股东提供独立意见。新湖集团、中宝股份承诺向本独立财务顾问所提供的一切为出具本独立财务顾问报告所必需的材料、文件或其他依据均真实、准确、完整和及时,无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担全部责任。

2、本独立财务顾问本着诚实信用、勤勉尽责的精神,通过查阅资料、核对原始记录等方式进行了尽职调查,并在此基础上出具了本独立财务顾问报告。

3、本独立财务顾问报告不构成对中宝股份的任何投资建议,对投资者根据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险,本独立财务顾问不承担任何责任。本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读中宝股份董事会发布的《中宝科控投资股份有限公司发行股票收购资产暨关联交易报告书》及与本次交易有关的审计报告、资产评估报告书、法律意见书和盈利预测审核报告等文件全文。

4、本财务顾问没有委托和授权任何其他机构和个人提供未在本报告中列载的信息和对本报告做任何解释或说明。

第三节 本次交易相关当事人的基本情况

一、本次交易的交易各方

1、中宝科控投资股份有限公司
地址:浙江嘉兴市中山路禾兴路口
联系人:钱春、高磊
电话:(0573)2066053
传真:(0573)2066053

2、浙江新湖集团股份有限公司
地址:杭州市体育场路田家桥2号
联系人:顾尧根
电话:(0571)85173491
传真:(0571)85171731

二、本次资产重组各中介机构

(一)独立财务顾问
华欧国际证券有限责任公司
地址:上海浦东陆家嘴环路958号华能联合大厦1楼
电话:(021)38784818
传真:(021)68865411
联系人:栾志刚 胡欣 冯力涛 夏沛沛

(二)财务审计机构
中磊会计师事务所有限责任公司
地址:北京丰台区星火路1号昌宁大厦8层
电话:(0573)2627288
传真:(0573)2627279
经办注册会计师:濮文斌、顾宇倩

(三)资产评估机构
浙江东方资产评估有限公司
地址:浙江杭州市清泰街563号
电话:(0571)87178758
传真:(0571)87178826
经办资产评估师:汪沧海 周强

(四)法律顾问
北京市竞天公诚律师事务所
地址:北京朝阳门外大街20号联合大厦15层
电话:(010)65882200
传真:(010)65882211
经办律师:张绪生 项振华

第四节 本次交易的基本情况

一、本次交易的背景

1、中宝股份持续盈利能力不强,主营业务不突出

公司近三年虽然一直保持盈利,但盈利水平较低,近三年平均净利润为595.06万元,平均净资产收益率仅为0.97%,平均每股收益仅为0.02元/股。从盈利结构分析,公司2005年净利润为696.33万元,其中非经常性损益项目带来的利润为636.10万元,占净利润的91.35%,近三年扣除非经常性损益的净利润平均为−1,545.74万元。由此可见,公司通过经常性项目盈利的能力较弱,持续盈利能力不强。

从2005年公司的主营业务构成来看,公司最主要的收入来源依次为商业贸易、房地产、码头港口和酒店服务业。占公司主营业务收入67.16%的商业贸易业,其毛利率仅为1.61%,对主营业务利润的贡献极为有限。公司从2005年才开始涉足的房地产业是公司第二大业务板块,虽然毛利率达到36.25%,具有较强的盈利能力,但占公司主营业务收入的比重仅为18.09%。码头和酒店服务两类业务的毛利率虽然均高于40%,但占收入的比重均不足10%,对公司主营业务利润的贡献也较少。由此可见,公司目前存在主营业务较为分散,主要业务板块盈利能力较弱问题。

2、股权分置改革的顺利实施,为中宝股份实施本次交易创造了条件

2006年2月14日,公司顺利完成了股权分置改革。股权分置改革完成后,公司流通股与非流通股的股权性质差别已经消除,真正实现了同股同权、同股同价。股权分置改革的顺利完成为实施本次交易创造了良好的条件。本次交易的实施将有助于公司形成盈利能力较强的主营业务,并明确公司的未来发展方向。

3、本次交易为公司可持续发展奠定基础

公司结合自身发展情况,经过充分论证,拟向新湖集团非公开发行股票收购新湖集团旗下在全国范围内盈利能力良好,开发前景良好的主要房地产类资产,以确保公司未来房地产业务的发展拥有稳定的土地储备资源,为公司未来业绩的可持续增长提供基础,从根本上提高公司的持续发展能力,将公司打造成以房地产业为核心主业的颇具规模的优质蓝筹上市公司。

二、本次交易的基本原则

本次交易遵循以下原则:
1、遵守国家有关法律、法规及相关政策的规定;
2、"公开、公平、公正"以及"诚实信用、协商一致"的原则;
3、维护公司全体股东合法权益,特别是中小股东利益的原则;
4、有利于公司的长期健康发展,提升公司的经营业绩和持续发展能力,提高公司抗风险能力的原则。

三、本次交易对方情况介绍

1、基本情况介绍
公司名称:浙江新湖集团股份有限公司
法定代表人:邹丽华
企业类型:股份有限公司
注册地址:杭州市体育场路田家桥2号
主要办公地点:杭州市体育场路田家桥2号
注册资本:人民币29790万元
税务登记证号码:国税浙字330165142928410号;浙地税字330000142928410号

经营范围:能源、农业、交通、建材工业、海洋资源及旅游的投资开发,房地产开发经营,物业管理,海水养殖及海产品的深加工,五金交电、百货、建筑材料、木材、普通机械、金属材料、针纺织品、服装、办公自动化设备的销售,信息咨询服务。

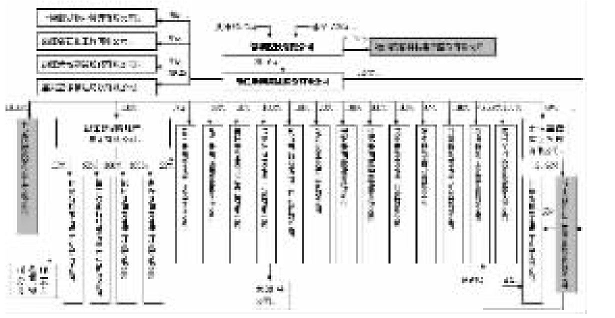
2、主要业务发展状况

房地产是新湖集团的主业之一。在浙江、上海、江苏、江西、安徽、山东、辽宁等省市开发房地产,新湖集团本着"建房产、建环境、建文化、建精神"的开发思路,精心打造高性价比的大众精品楼盘,近年来,不仅各地楼盘纷纷获奖,新湖集团也取得了多种荣誉,塑造了"新湖房产"品牌。

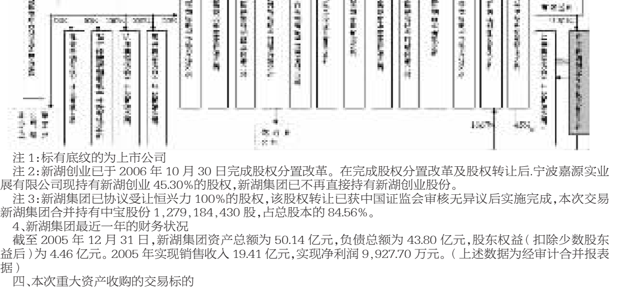
3、股权及控制关系、其他关联人的基本情况

截至2006年8月31日,新湖集团的股权及控制关系图示如下:

本次交易前的组织结构图



本次交易后的组织结构图



注1:标有底纹的为上市公司

注2:新湖创业已于2006年10月30日完成股权分置改革。在完成股权分置改革及股权转让后,宁波嘉源实业发展有限公司现持有新湖创业45.30%的股权,新湖集团已不再直接持有新湖创业股份。

注3:新湖集团已协议受让恒兴力100%的股权,该股权转让已获中国证监会审核无异议后实施完成,本次交易后新湖集团合并持有中宝股份1,279,184,430股,占总股本的84.56%。

4、新湖集团最近一年的财务状况

截至2005年12月31日,新湖集团资产总额为50.14亿元,负债总额为43.80亿元,股东权益(扣除少数股东权益后)为4.46亿元。2005年实现销售收入19.41亿元,实现净利润9,927.70万元。(上述数据为经审计合并报表数据)

四、本次重大资产收购的交易标的

(一)本次收购资产列表

序号	资产名称	备注
1	济南新湖100%股权	
2	浙江新湖100%股权	浙江新湖持有以下房产公司股权: (1)嘉兴新湖100%股权 (2)杭州新湖100%股权 (3)淮安新湖55%股权 (4)海宁绿城新湖50%股权 (5)衢州新湖23.08%股权
3	衢州新湖76.92%股权	新湖集团合并持有衢州新湖100%的股权
4	新湖美丽洲20%股权	注1
5	九江新湖远洲19%股权	注2
6	瑞安外滩100%股权	
7	安徽新湖100%股权	
8	芜湖长江长70%股权	
9	黄山新湖100%股权	
10	江苏新湖100%股权	
11	苏州新湖远洲43.33%股权	
12	沈阳新湖100%股权	
13	兴和投资100%股权	兴和投资持有上海新湖45%股权
14	镇江新湖90%股权	

注1:新湖美丽洲另外80%的股权为金信信托持有,金信信托是通过有回购协议的股权信托计划的方式持有该股权。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。

注2:九江新湖远洲另有51%的股权为江西信托持有,江西信托是通过有回购协议的股权信托计划的方式持有该股权。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。

(二)各项资产情况介绍

1、济南新湖100%股权

1)公司概况

济南新湖成立于2001年10月19日,法定代表人为邹丽华,注册地址为山东省济南市,注册资本8000万元,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暂定资质。

该公司负责开发的房地产项目为"泰安新湖瑞泰花园",该项目位于泰安市天平湖公园的南边,东临泮河。项目占地面积120,129平方米,预计规划建筑面积约17.7万平方米。该项目取得了建设用地批准书、国有土地使用权证(面积120,129平方米),其他资格文件正在办理之中。目前项目已完成规划设计、土地平整、工程投标等初步建设工作,处于开发准备阶段。项目计划分两期开发,一期预计建筑面积约8万平方米,计划于2007年1月开工,2008年4月完成。

2)审计情况

根据中磊会计师事务所审计的济南新湖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]3021号),济南新湖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	9,418.30	4,350.76	2,835.15
其中:存货	4,220.51	2,563.60	1,013.59
长期资产	56.37	52.62	46.93
资产总计	9,474.67	4,403.39	2,882.08
流动负债	1,714.91	1,605.12	4.85
长期负债	0.00	0.00	0.00
股东权益	7,759.76	2,798.27	2,877.23

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	−38.50	−78.96	−52.75
利润总额	−38.51	−78.96	−52.95
净利润	−38.51	−78.96	−52.95

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102号),截止评估基准日2006年8月31日,济南新湖股东全部权益评估价值为17,363.28万元,对应本次拟收购100%股权的评估价值为17,363.28万元。

资产评估结果汇总表

单位:元

资产项目		账面净值 A	调整后账面值 B	评估价值 C	增减值 D=C−D	增减率% E=D/B×100%
流动资产	1	94,183,000.39	94,183,000.39	190,528,341.29	96,345,340.90	102.30%
固定资产	2	111,209.82	111,209.82	253,568.00	142,358.18	128.01%
其中:设备	3	111,209.82	111,209.82	253,568.00	142,358.18	128.01%
其他资产	4	452,502.98	452,502.98		−452,502.98	−100.00%
资产合计	5	94,746,713.19	94,746,713.19	190,781,909.29	96,035,196.10	101.36%
流动负债	6	17,149,101.10	17,149,101.10	17,149,101.10		
负债合计	7	17,149,101.10	17,149,101.10	17,149,101.10		
净资产	8	77,597,612.09	77,597,612.09	173,632,808.19	96,035,196.10	123.76%

评估结果与调整后账面值比较净资产增加96,035,196.10元,增值率123.76%,主要为:

(1)存货中未开发土地评估增值96,344,560.90元,评估增值的主要原因是土地市场价格变化;

(2)机器设备评估增值142,358.18元,增值率128.01%。评估增值的主要原因是企业计提折旧年限小于评估中考虑的经济使用年限;

(3)长期待摊费用因公司前期运营中发生的业务招待费评估为零减值452,502.98元。

2、浙江新湖100%股权

浙江新湖成立于1994年12月26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25,000万元,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。负责开发的房地产项目为"杭州东新小区新湖苑"、"湖州龙溪苑三期"、"瑞安金座银座"。除了直接从事房地产经营外,浙江新湖还投资持有嘉兴新湖100%股权、杭州新湖100%股权、淮安新湖55%的股权、海宁绿城新湖50%股权及衢州新湖23.08%股权。

1)浙江新湖自身开展房地产业务情况

(1)"杭州东新小区新湖苑"项目

项目位于杭州市东新路以东,重工路以南,东新东路以西,香积寺路以北,项目占地面积46,600平方米,规划建筑面积约12.3万平方米。该项目于2000年1月开工,2004年5月全部竣工并已交付使用,现已基本售罄。

(2)"湖州龙溪苑三期"项目

项目位于湖州经济技术开发区,项目占地面积为3,634平方米,规划建筑面积约1.4万平方米,正在开发建设之中,取得了建设用地批准书、国有土地使用权证(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、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证。项目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

项目位于瑞安市安阳新区,项目占地面积7,809平方米,规划建筑面积约5.3万平方米,取得了国有土地使用权证(面积7,809平方米)。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

嘉兴新湖成立于2000年12月13日,法定代表人为叶正猛,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三级资质。

该公司负责开发房地产项目为"嘉兴新湖绿都",项目位于嘉兴市秀城区,占地面积90,152平方米,规划建筑面积约13万平方米。项目以住宅为主,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%左右,2004年荣获"嘉兴十大品牌房产"称号。

3)浙江新湖所持杭州新湖100%的股权

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。项目位于杭州市拱墅区,占地面积15,921平方米,规划建筑面积约6.4万平方米。目前项目已开发完毕,已销售告罄并完成全部交付。

4)浙江新湖所持淮安新湖55%股权

淮安新湖成立于2002年11月11日,法定代表人为叶正猛,注册地址为江苏省淮安市,注册资本2000万元,浙江新湖持有其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"新湖翔宇花园",项目位于淮安市楚州区,占地面积170,467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(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6.6万平方米,2003年5月份开工,2005年3月全部交付,现已基本售罄;二期规划建筑面积约6.4万平方米,于2004年10月动工,计划于2006年12月竣工交付,目前销售比例为60%左右;三期规划建筑面积约6万平方米,于2006年6月开工,计划于2007年12月竣工交付;剩余第四期正在规划中。

5)浙江新湖所持海宁绿城新湖50%的股权

海宁绿城新湖成立于2002年4月11日,法定代表人为王学超,注册地址为浙江省海宁市硖石镇,注册资本2000万元,浙江新湖持有其50%的股权,其余部分为绿城房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三级资质。

该公司负责开发房地产项目为"海宁百合新城",项目位于海宁市城南新区。项目占地面积942,344平方米,规划建筑面积约111.6万平方米。项目包括了多层公寓、高层公寓、独立别墅、联排别墅等多种建筑形态。目前项目正在开发建设中。项目取得了建设用地批准书,国有土地使用权证(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、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证。

该项目分16期。公寓一期规划建筑面积约7.9万平方米,于2003年底开工,2005年12月竣工完成,目前基本售罄;公寓二期规划建筑面积约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;公寓三期规划建筑面积约11.2万平方米,于2004年12月开工,计划2007年5月完成,目前销售比例30%左右;公寓四期规划建筑面积约6.4万平方米,于2005年8月开工,计划2008年11月完成;公寓五期规划建筑面积约6.6万平方米,计划于2007年3月开工,2009年6月完成。

别墅一期规划建筑面积约3万平方米,于2005年8月开工,计划2007年11月完成,目前已销售70%左右;别墅二期规划建筑面积约3万平方米,于2006年3月动工,计划2008年4月完成;别墅三期规划建筑面积约2万平方米,于2006年7月份动工,计划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

具体情况参见下文"3、衢州新湖76.92%的股权"。

7)浙江新湖审计情况

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(中磊专审字[2006]3027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8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产	117,256.32	82,015.07	66,423.44
其中:存货	69,411.52	58,282.31	35,021.21
长期资产	5,836.71	5,837.71	5,838.71
资产总计	122,266.79	97,574.06	70,986.96
流动负债	74,276.89	61,946.42	50,360.04
长期负债	12,016.37	14,000.00	3,850.00
股东权益	34,645.26	19,381.16	14,858.24

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	26,183.71	17,644.84	49,947.74
营业利润	6,389.13	3,586.81	5,524.85
利润总额	4,115.23	5,963.23	6,208.76
净利润	1,691.09	4,522.93	3,362.76

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,浙江新湖股东全部权益评估价值为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。

(下转 B33 版)

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的法律意见书

中宝科控投资股份有限公司:

本所作为在中华人民共和国(以下称"中国")取得律师执业资格的律师事务所,根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》(以下称 "《证券法》")、《上市公司证券发行管理办法》(以下称 "《管理办法》")、《上市公司证券发行管理办法》(以下称"《管理办法》")、《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》(以下称"《通知》")及其他有关法律、法规和中国证券监督管理委员会(以下称"中国证监会")的规定(以下称"法律、法规和规范性文件"),以及中宝科控投资股份有限公司(以下称"中宝股份")与本所签订的《专项法律顾问协议》,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就中宝股份2006年度向浙江新湖集团股份有限公司(以下称"新湖集团")发行120,000万股普通股股票(以下称"本次向特定对象发行股票")、新湖集团以其持有的房地产类子公司股权(以下称"收购资产")作为支付对价事宜(以下称"本次向特定对象发行股票收购资产"或"本次交易")出具本法律意见书。

本所律师已履行了法定职责,遵循了勤勉尽责和诚实信用原则,对本次交易以及对向中国证监会上报之核准申请的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证,保证本法律意见书不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏。

本所律师同意将本法律意见书作为中宝股份申请本次向特定对象发行股票收购资产所必备的法律文件,随同其他材料一同上报,并愿意承担相应的法律责任。

本所律师同意中宝股份部分或全部在其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中自行引用或按中国证监会审核要求引用本法律意见书的内容,但不得因引用而导致法律上歧义或曲解。

本法律意见书不对会计、审计、资产评估、财务分析、投资决策、业务发展等其他非法律之外的专业事项和报告发表意见。本法律意见书中对有关会计报表、审计报告、资产评估报告或业务报告中某些数据和结论的引述,并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。对于该等数据、报告的内容,本所以及本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

若无特殊说明,本法律意见书所述之货币单位均为人民币。

一、本次向特定对象发行股票收购资产方案

经本所律师核查,中宝股份本次向特定对象发行股票收购资产方案主要内容如下:

(一)发行股票对象:新湖集团。

(二)发行股票种类:人民币普通股(A股)。

(三)发行股票面值:1.00元。

(四)发行股票数量:120,000万股。

(五)发行股票价格:中宝股份第五届董事会第二十次会议决议公告日前20个交易日中宝股份股票的均价,即每股3.21元。

(六)发行股票方式:向特定对象非公开发行。

(七)发行股票的锁定期限:新湖集团所认购的本次非公开发行的股票,自发行结束之日起36月内不得转让。

(八)收购资产的标的:收购资产的标的为新湖集团所持14家房地产类子公司(以下称"标的公司")的股权(以下称"标的资产")。标的公司中,浙江新湖房地产集团有限公司持有4家房地产类子公司股权。

(九)本次交易的对价:中宝股份收购标的资产的价格为385,200万元;新湖集团认购中宝股份本次向特定对象发行股票的价格为385,200万元。

二、本次向特定对象发行股票收购资产之主体及资格的合法性

本次向特定对象发行股票收购资产之主体包括股票发行人和股票发行对象、收购人及被收购人。

(一)中宝股份既为股票发行人,又为收购人

1、中宝股份系一家依当时适用之法律、法规和规范性文件于1993年2月23日成立并有效存续的股份公司。经中国证监会证监发行字[1999]57号文批准,中宝股份于1999年6月2日向社会公众公开发行了A股股票并在上海证券交易所上市交易,股票代码为600208。

2、中宝股份现时持有浙江省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号为3300001000956),其住所为嘉兴市中山路禾兴路口,法定代表人为吴建元,注册资本为312,760,293元,公司类型为上市股份有限公司,经营范围为矿产地质(稀贵金属及宝石)勘查、矿物分析、化验、鉴定与测试;黄金饰品生产、加工、批发、零售;珠宝玉器的加工与销售;工艺美术品、百货、针纺织品、五金交电、化工产品(不含化学危险品)、日用杂货、家俱、劳品、建筑装饰材料、金属材料、木竹材、纺织化工原料、电子产品、通信设备(不含无线)、机电设备的销售,售后服务,国内广告设计制作发布,代理广告业务,附设酒店,社会停车;经营进出口业务,经营金银饰品进出口业务,实业投资,煤炭的销售。中宝股份通过了2005年度工商年检。

3、中宝股份已发行股份总数为312,760,293股。新湖集团直接及间接持有中宝股份有限售条件的流通股股份共计79,184,430股,占中宝股份股份总数的25.32%,其中,新湖集团直接持有32,384,430股,通过其全资子公司浙江恒兴力控股集团有限公司(以下称"恒兴力")持有46,800,000股。新湖集团、新湖控股有限公司(以下称"新湖控股")及黄伟为中宝股份的实际控制人。

4、据其章程的规定,中宝股份为一家永久存续的股份有限公司。

本所认为,根据法律、法规和规范性文件以及中宝股份章程的规定,中宝股份现时依法有效存续。截止本法律意见书出具之日,中宝股份不存在终止或任何导致中宝股份终止的法律情形。中宝股份具有本次交易的合法主体资格。

(二)新湖集团既为股票发行对象,又为被收购人。

1、新湖集团系一家依当时适用之法律、法规和规范性文件于1994年11月30日成立并有效存续的股份公司。新湖集团现时持有浙江省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号为3300001000072),住所为杭州市体育场路田家桥2号,法定代表人为邹丽华,注册资本为29,790万元,企业类型为股份有限公司,经营范围为能源、农业、交通、建材工业、海洋资源及旅游的投资开发,房地产开发经营,物业管理,海水养殖及海产品的深加工,五金交电、百货、建筑材料、木材、普通机械、金属材料、针纺织品、服装、办公自动化设备的销售,信息咨询服务。新湖集团已通过2005年度工商年检。

2、新湖集团现时发行股份总数为29,790万股,新湖控股持有新湖集团80.16%的股份。黄伟先生和其配偶李萍女士分别持有新湖控股92.42%及7.58%的股权。新湖控股和黄伟先生是新湖集团的实际控制人。

新湖控股系一家于2000年10月31日合法成立并有效存续的有限公司,现时持有浙江省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号为3300001007320),其住所为杭州市体育场路田家桥2号,法定代表人为黄伟,注册资本为66,000万元,经营范围为实业投资开发;建筑材料、金属材料、化工原料及产品(不含危险品)、百货、办公自动化设备的销售;经济信息咨询(不含证券、期货)。

新湖控股现时持有上市公司哈尔滨高科技(集团)股份有限公司(以下称"哈高科")有限售条件的流通股股份。哈高科向社会公众公开发行的A股股票在上海证券交易所上市交易,股票代码为600095,股票简称为哈高科。新湖控股持有哈高科110,493,933股股份,占哈高科股份总数的30.59%,为哈高科的控股股东。

3、据其章程的规定,新湖集团为一家永久存续的股份有限公司。

4、新湖集团持有宁波嘉源实业发展有限公司(以下称"宁波嘉源")99%的股权。宁波嘉源现时持有上市公司浙江新湖创业投资股份有限公司(以下称"新湖创业")有限售条件的流通股股份。新湖创业向社会公众公开发行的A股股票在上海证券交易所上市交易,股票代码为600840,股票简称为新湖创业,目前已发行股份总数为146,193,428股,宁波嘉源持有新湖创业66,221,584股股份,占新湖创业股份总数的45.3%。

本所认为,根据法律、法规和规范性文件以及其章程的规定,新湖集团现时依法有效存续。截止本法律意见书出具之日,新湖集团不存在终止或任何可能导致其终止的法律情形。新湖集团具有本次交易的合法主体资格。

三、本次向特定对象发行股票收购资产的实质条件

(一)本次向特定对象发行股票的条件

1、本次发行的特定对象为新湖集团。

本所认为,本次向特定对象发行股票收购资产方案已获得中宝股份2006年度第三次临时股东大会通过并形成决议,本次发行之特定对象符合《管理办法》第三十九条的规定。

2、本次向特定对象发行股票面值1.00元/股,发行价格为3.21元/股(即中宝股份第五届董事会第二十次会议决议公告日前20个交易日中宝股份股票的均价)。

本所认为,本次向特定对象发行股票价格符合《管理办法》第三十八条第(一)项之规定。

3、新湖集团认购的本次发行的股票,自发行结束之日起36个月内不得转让。

本所认为,本次向特定对象发行股票的限制转让符合《管理办法》第三十八条第(二)项之规定。

4、中宝股份实际控制人为新湖集团、新湖控股和黄伟先生,则本次向特定对象发行股票后,上述控制权情形未发生变更。

本所认为,本次向特定对象发行股票不会导致中宝股份实际控制权的变更,符合《管理办法》第三十八条第(三)项之规定。

5、截止本法律意见书出具之日,中宝股份未存在以下任一情形:

(1)中宝股份本次向特定对象发行股票申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;

(2)中宝股份的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除;

(3)中宝股份及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除;

(4)中宝股份现任董事、高级管理人员最近36个月内受到过中国证监会的行政处罚,或者最近12个月内受到过上海证券交易所公开谴责;

(5)中宝股份或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查;

(6)中宝股份最近1年及1期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告;

(7)中宝股份严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

基于上述,本所认为,中宝股份本次向特定对象发行股票符合法律、法规和规范性文件关于向特定对象非公开发行股票的实质条件,且不存在法律、法规和规范性文件中所规定之禁止向特定对象发行股票之情形。本次向特定对象发行股票尚需获得中国证监会的核准。

(二)收购资产的实质条件

如果本次向特定对象发行股票收购资产方案获得实施及中宝股份与新湖集团签署之《中宝科控投资股份有限公司向浙江新湖集团股份有限公司发行股票收购资产协议》获得有效履行,并在中宝股份及其控股股东、实际控制人严格遵守法律、法规和规范性文件以及中宝股份章程相关规定的条件下,本次收购资产完成后:

1、中宝股份具有规范的法人治理结构,与实际控制人及其关联企业之间在人员、资产、财务上独立分开,资产完整,具有独立经营能力,在采购、生产、销售等方面能保持独立性;就新湖集团所持"新湖"商标(商标注册证号第3315040号),新湖集团已承诺许可中宝股份永久无偿使用并互相承担善意维护之职责。符合《通知》第三条之规定。

2、中宝股份股本总额不少于5,000万元;中宝股份股本总额超过40,000万元,公开发行的股份达到股份总数的10%以上;中宝股份不存在不按照规定公开其财务状况,或者对财务会计报告作虚假记载,且拒绝纠正的情形;中宝股份不存在2003年度、2004年度、2005年度3年连续亏损的情形;中宝股份不存在解散或者被宣布破产的情形;中宝股份不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定的不符合上市条件的其他情形。中宝股份具备《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》所规定的股票上市条件。符合《通知》第四条第(一)项的规定。

3、中宝股份主营业务突出、具有持续经营能力。符合《通知》第四条第(二)项之规定。

4、标的资产为新湖集团原所持标的公司的股权,该等股权产权清晰、权属明确,不存在潜在的产权法律纠纷。标的公司所拥有的主要资产不存在法律障碍。符合《通知》第四条第(三)项之规定。

5、收购资产之定价参考浙江东方资产评估有限公司所评估的标的资产之净资产值(评估基准日为2006年8月31日)计算。根据新湖集团2006年10月30日出具的《承诺函》,新湖集团承诺,按中磊会计师事务所有限责任公司(以下称"中磊所")出具的《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),如果中宝股份2007年经审计年度财务报告的净利润低于402,018,783元的预测数,则不足部分由新湖集团在中宝股份2007年年度报告公告后15日内以现金方式无偿补足。不存在明显损害中宝股份和全体股东利益的其他情形。符合《通知》第四条第(四)项之规定。

6、根据中磊所出具的《关于中宝科控投资股份有限公司2006年1–6月关联方资金往来及对外担保情况的专项说明》(中磊专字[2006]3002号),截止2006年6月30日,中宝股份不存在资金、资产被控股股东及其关联方占用的情形。根据《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]3005号),中宝股份亦不会因本次交易而构成资金、资产被控股股东及其关联方的占用。

基于上述,本所认为,中宝股份本次收购资产符合法律、法规和规范性文件关于上市公司重大购买、出售、置换资产规定的实质条件。本次收购资产尚需获得中国证监会的核准。

四、本次向特定对象发行股票收购资产的批准或授权

(一)已取得的批准或授权

截至本法律意见书出具之日,本次向特定对象发行股票收购资产已取得以下批准或授权:

1、2006年7月21日,中宝股份第五届董事会第二十次会议审议通过了《关于公司非公开发行股票收购资产的预案》及其它相关议案。中宝股份关联董事在本次董事会会议中回避了表决。中宝股份独立董事就本次向特定对象发行股票收购资产发表了独立意见。

2、2006年9月3日,中宝股份第五届董事会第二十二次会议审议通过了《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》,并决议召开中宝股份2006年度第三次临时股东大会审议本次交易相关议案。中宝股份关联董事在本次董事会会议中回避了表决。中宝股份独立董事就本次向特定对象发行股票收购资产暨关联交易发表了独立意见。

3、2006年9月3日,中宝股份第五届监事会第九次会议审议通过了《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》。

4、2006年9月22日,中宝股份2006年度第三次临时股东大会依法定程序审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《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》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次发行股票收购资产暨关联交易相关事宜的议案》及《关于新老股东共享新增股份前滚存的未分配利润的议案》。关联股东就相关议案回避了表决。

5、2006年9月3日,新湖集团2006年度第一次临时股东大会审议通过了《公司以下属房地产项目公司股权认购中宝科控投资股份有限公司非公开发行人民币普通股票的议案》。

6、标的公司除新湖集团以外的其他股东已书面同意放弃标的资产之优先购买权,且该等标的公司股东会已同意中宝股份收购该等标的资产。

基于上述,本所认为:

1、中宝股份董事会及股东大会已依法定程序做出批准本次向特定对象发行股票收购资产的决议。决议内容和程序合法、有效。

2、新湖集团股东大会已做出批准本次交易之决议,决议内容和程序合法、有效。

3、标的公司股东会已就收购资产事宜做出批准决议,决议内容和程序合法、有效。

(二)尚需取得的批准或授权

本次向特定对象发行股票收购资产尚需获得如下批准或授权:

1、中国证监会对本次向特定对象发行股票收购资产的核准。

2、中国证监会对新湖集团因本次向特定对象发行股票所触发的要约收购义务之豁免申请的核准。

五、就本次向特定对象发行股票收购资产签署的协议及合法性

中宝股份与新湖集团于2006年9月3日签署了《中宝科控投资股份有限公司向浙江新湖集团股份有限公司发行股票收购资产协议》(以下称"《协议》"),《协议》对标的资产、标的资产收购对价及支付、生效、交割及其他安排、人员整合、商标许可使用、声明、承诺与保证、法律适用及争议的解决等内容予以约定。《协议》的主要内容为:

(一)标的资产

收购资产的标的为新湖集团所持14家房地产类子公司(以下称"标的公司")的股权(以下称"标的资产")。标的公司中,浙江新湖房地产集团有限公司持有4家房地产类子公司股权。

(二)标的资产收购对价及支付

标的资产的收购对价将参考标的资产相对应的净资产评估值为基础确定。根据浙江东方资产评估有限公司2006年9月3日出具的浙东评报字(2006)第127号《资产评估报告书》,标的资产相对应之评估值合计为4,105,216,612.90元,协议双方约定交易价格为385,200万元。中宝股份以每股3.21元的价格向新湖集团发行120,000万股A股股票作为对价。本次发行的A股股票的锁定期为本次发行结束之日起36个月。

(三)协议的生效

《协议》由中宝股份、新湖集团双方法定代表人或授权代表签字盖章后,在下述条件全部满足时(以最后一个条件的满足日为生效日)生效:

1、中宝股份、新湖集团股东大会的批准;

2、本次向特定对象发行股票收购资产事项获得中国证监会的核准;

3、新湖集团因本次向特定对象发行股票收购资产事项所触发的要约收购义务,获得中国证监会的豁免。

(四)人员整合

本次向特定对象发行股票收购资产完成后,与标的资产经营业务相关人员将按照如下原则整合:

1、标的公司中的主要管理人员及业务骨干,与标的公司劳动合同继续有效,中宝股份暂不作调整;

2、新湖集团中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。

(五)商标使用许可

新湖集团合法持有商标注册证号为3315040号"新湖"图形及汉字商标;本次发行股票收购资产完成后,新湖集团同意在其合法持有该等注册商标期间,许可中宝股份及其控股子公司永久无偿使用;且在许可使用期间,新湖集团、中宝股份及其他被许可人应互相承担善意维护之职责。

(六)交割

标的资产的交割应于《协议》生效后三个月内(或经新湖集团和中宝股份书面议定的较后的日期)完成,届时,以下所有事项应办理完毕:

1、标的公司就其股东由新湖集团变更为中宝股份办理完毕工商变更登记。

2、中宝股份已向新湖集团发行了股票。

3、在本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,应依法律法规、规范性文件及中宝股份章程的规定获得中宝股份有效批准。

(七)过渡期损益的安排

标的公司在评估基准日至本条所述之交割实际完成日之损益,由中宝股份承担或享有。

(八)新湖集团的声明、承诺和保证

1、新湖集团严格遵守了标的公司章程所规定的各项义务,不存在对标的公司经营及资产构成重大危险、或有责任、重大影响及导致标的公司终止之情形。

2、新湖集团各标的公司依法成立并有效存续,不存在违反法律法规、规范性文件及其公司章程所规定的导致或可能导致标的公司终止之情形。

3、新湖集团对标的资产拥有合法的、完整的权利;标的资产未设定任何形式的担保,不存在任何被查封、被扣押的情形,在任何法院、仲裁机构或政府机构也不存在针对标的资产的任何争议、诉讼、仲裁或行政决定或其他任何形式的行政、司法强制措施。

4、截至2006年8月31日,除新湖集团已经向中宝股份书面揭示的以外,标的公司的资产未被设立任何抵押、质押,标的公司也没有对外提供任何形式的担保;标的公司的资产均为合法取得的,标的公司对其资产拥有合法、完整的所有权或使用权、处分权。

5、新湖集团已经向中宝股份提供了签署本协议所需的真实的书面材料、副本材料和其他文件;该等材料及文件无任何形式的虚假陈述及重大遗漏。

6、对于原由新湖集团作为一方当事人签署而由标的公司实际履行的合同,新湖集团承诺确保标的公司能够继续履行。

7、本次向特定对象发行股票收购资产完成后,新湖集团将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,新湖集团将一律遵循等价、有偿、公平交易的原则,并依据有关规范性文件及中宝股份公司章程履行合法程序并订立相关协议或合同,及时进行信息披露,规范相关交易,保证不通过关联交易损害中宝股份及其他股东的合法权益。

8、新湖集团将按照中国法律及有关惯例的精神与中宝股份共同妥善处理本协议签署及履行过程中的任何未尽事宜;对于中宝股份因新湖集团违反上述保证条款所遭受的损失,新湖集团承诺承担赔偿责任。

六、标的资产及合法性

(一)标的资产

1、中宝股份本次交易之标的资产为新湖集团所持标的公司股权,具体为:

序号	标的资产	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	衢州新湖房地产开发有限公司77%股权	新湖集团合计持有衢州新湖房地产开发有限公司100%的股权
4	杭州新湖美丽洲置业有限公司20%股权	注1
5	九江新湖远洲置业有限公司19%股权	注2
6	瑞安外滩房地产开发有限公司100%股权	
7	安徽新湖置业有限公司100%股权	
8	芜湖长江长置业有限公司70%股权	
9	黄山市新湖房地产开发有限责任公司100%股权	
10	江苏新湖宝华置业有限公司100%股权	
11	苏州新湖远洲置业有限公司43.3%股权	
12	沈阳新湖房地产开发有限公司100%股权	
13	杭州兴和投资发展有限公司100%股权	杭州兴和投资发展有限公司持有上海新湖房地产开发有限公司45%股权
14	镇江新湖置业有限公司90%股权	

注1:金信信托投资股份有限公司(以下称"金信信托")基于有回购协议的股权信托计划而持有杭州新湖美丽洲置业有限公司80%的股权,股权回购时间最迟为2007年4月6日,股权回购方为新湖控股或其指定的第三方。

注2:江西国际信托投资股份公司(以下称"江信国际")基于有回购协议的股权信托计划而持有九江新湖远洲置业有限公司51%的股权,股权回购时间为2007年1月6日至2007年7月6日,股权回购方为新湖集团。

经新湖集团确认及本所核查,上述标的资产均为新湖集团合法拥有,产权清楚、权属明晰,不存在权利受到限制的情况及潜在产权法律纠纷。因中宝股份收购标的资产而导致的标的公司股权变更已取得相关标的公司股东会同意,且该等标的公司之非转让方股东(若有)已同意放弃优先购买权。中宝股份因收购标的资产而变更标的公司章程并将其持股比例记载于标的公司股东名册不存在法律障碍。标的公司所拥有的主要资产不存在法律障碍。

七、标的公司的重大事项

(一)标的公司概况

1、济南新湖房地产开发有限公司(以下称"济南新湖")

济南新湖成立于2001年10月19日,现时持有济南市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号3701001808498),住所为济南市槐荫区经五纬九路330号,法定代表人邹丽华,注册资本为8,000万元,经营业务范围为房地产开发、经营;房地产信息咨询;批发、零售;建材。济南新湖已通过2005年度工商年检。

根据济南新湖最新经备案的章程,新湖集团依法持有济南新湖100%的股权。

2、浙江新湖房地产集团有限公司(以下称"浙江新湖")

浙江新湖成立于1994年12月26日,现时持有浙江省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号3300001000103),住所为杭州市体育场路田家桥2号,法定代表人为林俊波,注册资本为25,000万元,经营范围为房地产开发经营。浙江新湖下设湖州分公司和瑞安分公司。浙江新湖已通过了2005年度工商年检。

根据浙江新湖最新经备案的章程,新湖集团依法持有其100%的股权。

浙江新湖现持有嘉兴新湖房地产开发有限公司100%股权、杭州新湖房地产开发有限公司100%股权、淮安新湖房地产开发有限公司55%股权及海宁绿城新湖房地产开发有限公司50%股权。

(1)嘉兴新湖房地产开发有限公司(以下称"嘉兴新湖")

嘉兴新湖成立于2000年12月30日,现时持有嘉兴市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号3304001002698),住所为嘉兴市纺工路2号,法定代表人为叶正猛,注册资本为2,000万元,经营范围为对现位于嘉兴精毛纺厂地块从事房地产开发与经营。根据嘉兴新湖最新经备案的章程,浙江新湖依法持有其100%的股权。

(2)杭州新湖房地产开发有限公司(以下称"杭州新湖")

杭州新湖成立于2000年9月11日,现持有杭州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号3301001003591),住所为杭州市拱墅区金华路242号–5,法定代表人为林俊波,注册资本为2,000万元,经营范围为杭政储出(2000)17号(拱西R–15)地块的开发、经营,物业管理,室内美术装饰;批发、零售;建筑材料,装饰材料。根据杭州新湖最新经备案的章程,浙江新湖依法持有其100%的股权。

(3)淮安新湖房地产开发有限公司(以下称"淮安新湖")

淮安新湖成立于2002年11月11日,现持有江苏省淮安工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号3208031100027),法定代表人叶正猛,注册资本2,000万元,经营范围为房地产开发经营;建筑材料、装璜材料销售(经营范围中涉及国家专项审批规定的需办理审批后方可经营)。根据淮安新湖最新经备案的章程,浙江新湖依法持有其55%的股权。

(4)海宁绿城新湖房地产开发有限公司(以下称"海宁新湖")

海宁新湖成立于2002年4月11日,现时持有海宁市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号3304812001914),住所为硖石镇方便路168号,法定代表人王学超,注册资本2,000万元,经营范围为房地产开发经营;建筑装潢材料、建筑机械、卫生洁具的批发与零售(涉及项目审批的,凭有效许可证经营)。根据海宁新湖最新经备案的章程,浙江新湖依法持有其50%的股权。

3、衢州新湖房地产开发有限公司(以下称"衢州新湖")

衢州新湖成立于2002年6月13日,现时持有衢州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号3308001003116),住所为衢州市白云南大道1号,法定代表人为汤云霞,注册资本为13,000万元,经营范围为房地产开发、经营(凭资质证书经营);建筑材料、装潢装饰材料的销售。衢州新湖已通过2005年度工商年检。

根据衢州新湖最新经备案的章程,新湖集团及浙江新湖分别持有衢州新湖77%及23%的股权。

4、杭州新湖美丽洲置业有限公司(以下称"新湖美丽洲")

新湖美丽洲成立于2002年8月29日,现时持有杭州市工商行政管理局余杭分局核发的《企业法人营业执照》(注册号3301841015101),住所为余杭区良渚镇鸽宝山,公司法定代表人为邹丽华,注册资本为10,000万元,经营范围为房地产开发、经营。新湖美丽洲已通过2005年度工商年检。

根据新湖美丽洲最新经备案章程,新湖集团及金信信托分别持有新湖美丽洲20%及80%的股权。

5、九江新湖远洲置业有限公司(以下称"九江新湖远洲")

九江新湖远洲成立于2004年11月25日,现持有九江市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册证号为3604001012376),住所为九江市开发区西苑小区18栋,法定代表人为邹丽华,注册资本10,000万元,经营范围为房地产开发经营。九江新湖远洲已通过2005年度工商年检。

根据九江新湖远洲最新经备案的章程,新湖集团、远洲集团有限公司及江信国际分别持有九江新湖19%、30%及51%的股权。

6、瑞安外滩房地产开发有限公司(以下称"瑞安外滩")

瑞安外滩成立于1996年7月15日,现时持有瑞安市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号3303811005714号),住所为瑞安市玉海街道滨江大道满庭房大楼四楼,法定代表人为邹丽华,注册资本3,000万元,经营范围为房地产开发(三级,有效期至2008年7月12日)、建筑材料销售。瑞安外滩已通过2005年度工商年检。

根据瑞安外滩最新经备案的章程,新湖集团持有瑞安外滩100%的股权。

7、安徽新湖置业有限公司(以下称"安徽新湖")

安徽新湖成立于2002年7月25日,现时持有蚌埠市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号为3403001002690),住所为安徽省蚌埠市东海大道5588号,法定代表人为邹丽华,注册资本为5,000万元,经营范围为房地产开发经营(凭资质证);房地产咨询服务;物业管理;建筑及装饰材料的销售。安徽新湖已通过2005年度工商年检。

根据安徽新湖最新经备案的章程,新湖集团持有安徽新湖100%的股权。

8、芜湖长江长置业有限公司(以下称"芜湖长江长")

芜湖长江长成立于2001年10月18日,现时持有芜湖市工商行政管理局核发的注册号为3403001002690的《企业法人营业执照》,其住所为芜湖市中山南路一号地块,法定代表人为邹丽华,注册资本为3,000万元,经营范围为房地产开发经营(凭资质证);房地产咨询服务;物业管理;建筑及装饰材料销售。芜湖长江长已通过2005年度工商年检。

根据芜湖长江长最新经备案的章程,新湖集团持有芜湖长江长70%的股权。

9、黄山市新湖房地产开发有限责任公司(以下称"黄山新湖")

黄山新湖成立于2000年9月28日,现时持有黄山市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号为3410001000613),其住所为黄山市屯溪区黄山东路52号,法定代表人邹丽华,注册资本为2,000万元,经营范围为房地产开发、销售。黄山新湖已通过2005年度工商年检。

根据黄山新湖最新经备案的章程,新湖集团持有黄山新湖100%的股权。

10、江苏新湖宝华置业有限公司(以下称"江苏新湖")

江苏新湖成立于2004年12月10日,现时持有镇江市句容工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号3211831103090),其住所为江苏省句容市宝华镇经济技术开发区48号,法定代表人为邹丽华,注册资本为10,000万元,经营范围为房地产开发及经营。江苏新湖已通过2005年度工商年检。

根据江苏新湖最新经备案的章程,新湖集团持有江苏新湖100%的股权。

11、苏州新湖远洲置业有限公司(以下称"苏州新湖")

苏州新湖成立于2005年4月11日,现时持有苏州市吴江工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号3205842184875),其住所为江苏吴江经济开发区江陵西路,法定代表为邹丽华,注册资本为30,000万元,经营范围为房地产开发经营、物业管理、房地产中介(待取得资质后方可经营);销售:建筑装潢材料、机械设备、卫生洁具。苏州新湖已通过2005年度工商年检。

根据苏州新湖最新经备案的章程,新湖集团、远洲置业有限公司及新湖创业分别持有苏州新湖43.33%、40%及16.67%的股权。

12、沈阳新湖房地产开发有限公司(以下称"沈阳新湖")

沈阳新湖成立于2002年9月28日,现时持有沈阳市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号2101061150016),其法定代表人为邹丽华,住所为沈阳市铁西区北一东路31号,注册资本为2,000万元,经营范围为房地产开发和经营。

根据沈阳新湖最新经备案的章程,新湖集团持有沈阳新湖100%的股权。

13、杭州兴和投资发展有限公司(以下称"兴和投资")

兴和投资成立于2006年1月17日,现时持有浙江省杭州市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号为3301001007519),住所为杭州市下城区迴龙庙一弄16号,法定代表人为黄伟,注册资本为8,000万元,经营范围为实业投资;建筑材料,金属材料,化工原料及产品(除化学危险品及易制毒化学品),百货、办公自动化设备的批发与零售;投资管理、咨询(除证券、期货),经济信息咨询(除商务中介)等服务。

根据兴和投资最新经备案的章程,新湖集团持有兴和投资100%的股权。

兴和投资持有上海新湖房地产开发有限公司(以下称"上海新湖")45%的股权。

上海新湖成立于2001年4月23日,现时持有上海市工商行政管理局普陀分局核发的《企业法人营业执照》(注册号3101071019870),住所上海市普陀区中山北路2130号,法定代表人为陈坚,注册资本为8,000万元,经营范围为房地产开发经营,物业管理等。根据上海新湖最新经备案的章程,兴和投资持有其45%的股权。

14、镇江新湖

镇江新湖成立于2004年12月17日,现时持有江苏省镇江工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号为3211001103398),法定代表人为邹丽华,住所为江苏省镇江市中山西路59号五楼,注册资本为10,000万元,经营范围为房地产开发、销售(待取得资质后方可经营)。

根据镇江新湖最新经备案的章程,新湖集团持有镇江新湖90%的股权。

本所认为,上述各标的公司合法成立并有效存续,不存在根据法律、法规和规范性文件及其公司章程规定需要终止的情形。已取得与其从事房地产开发及销售业务所必须之资质,业务经营符合国家产业政策。

(二)项目开发情况

各标的公司及其所属子公司已经完成、正在进行或拟进行之项目情况为:

1、济南新湖

济南新湖目前拟开发"泰安瑞泰花园"项目。

济南新湖已就"泰安瑞泰花园"项目用地取得了《国有土地使用权证》(泰土国用(2006)第D–0106号)。

2、浙江新湖及其控股子公司

浙江新湖目前已开发完成"东新小区新湖苑"项目,正在开发"湖州龙溪苑三期"项目,拟开发"瑞安金座银座"项目。

浙江新湖已就"湖州龙溪苑三期"项目取得了《国有土地使用权证》(湖土国用(2005)第9–7231号)及相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证。

浙江新湖已就"瑞安金座银座"项目取得了《国有土地使用权证》(瑞国用(2006)第47–3513号)。

浙江新湖四家所属子公司所开发的项目

嘉兴新湖目前已完成开发"嘉兴新湖绿都"项目。

杭州新湖目前已完成开发"杭州北国之春"项目。

淮安新湖目前正在开发"淮安翔宇花园"项目,并就该项目取得了《国有土地使用权证》(楚国用(2002)字第000476号)及相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证。

海宁新湖正在开发"海宁百合新城"项目,并就该项目取得了《国有土地使用权证》(海国用(2005)第4106023081号——第4106023089号、第4106020885号、第4106024248号和海国用(2006)第4106020942号)及相关的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证。

3、衢州新湖

衢州新湖目前正在开发"衢州新湖景城"项目。

衢州新湖已就"衢州新湖景城"项目取得了《国有土地使用权证》(衢州国用(2003)字第1–41119号、衢州国用(2006)第5–27号、衢州国用(2006)第5–28号、衢州国用(2006)第5–29号及衢州国用(2006)第5–30号)及相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证与商品房预售许可证。

4、新湖美丽洲

新湖美丽洲正在开发"新湖香格里拉"项目。

新湖美丽洲已就"新湖香格里拉"项目取得了《国有土地使用权证》(杭余出国用(2002)字第13–1656号、杭余出国用(2003)字第13–779号、杭余出国用(2005)字第110–255号、杭余出国用(2005)字第110–254号、杭余出国用(2005)字第110–700号及杭余出国用(2005)字第110–416号)及相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房预售许可证。

5、九江新湖远洲

九江新湖远洲正在开发"新湖柴桑春天"项目。

九江新湖远洲已就"新湖柴桑春天"项目取得了《国有土地使用权证》(九城国用(2005)035号、九城国用(2005)036号、九城国用(2005)037号、九城国用(2005)084号、九城国用(2005)172号、九城国用(2006)第026号及九城国用(2006)第059号)及相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房预售许可证。

6、瑞安外滩

瑞安外滩已开发完成"瑞安外滩"项目,并正在开发"龙港新湖绿都"项目。

瑞安外滩已就"龙港新湖绿都项目"取得了《国有土地使用证》(苍国用(2005)第02–1672号及苍国用(2005)02–1673号)及相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房预售许可证。

7、安徽新湖

安徽新湖目前正在开发"新湖山水华庭"项目。

安徽新湖已就"新湖山水华庭"项目取得了《国有土地使用权证》(蚌国用(出让)第03091号及蚌国用(出让)第03252号)及相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证与商品房预售许可证。

8、芜湖长江长

芜湖长江长正在开发"长江长现代城"项目。

芜湖长江长已就"长江长现代城"项目取得了《国有土地使用权证》(芜国用(2001)字第336号、芜国用(2001)字第339号)及相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证与商品房预售许可证。

9、黄山新湖

黄山新湖目前已开发完成"新湖维多利亚广场"项目。

10、江苏新湖

江苏新湖目前正在开发"新湖仙林翠谷"项目。

江苏新湖已就"新湖仙林翠谷"项目取得了《国有土地使用证》(句国用(2005)04483号、句土国用(2005)04485号及句土国用(2006)第06034号)及相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房预售许可证。

11、苏州新湖

苏州新湖目前正在开发"苏州新湖景城"项目。

苏州新湖已就"苏州新湖景城"项目取得了《国有土地使用权证》(江国用(2006)2600223、2600224、2600225及2600226号)及相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证。

12、沈阳新湖

沈阳新湖正在开发"沈阳北国之春"项目。

沈阳新湖已就"沈阳北国之春"项目取得了《国有土地使用权证》(铁西国有(2004)第予11号、铁西国用(2005)第2号、铁西国有(2004)第予12号、铁西国用(2005)第32号及铁西国用(2006)第13号)及相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房预售许可证。

13、兴和投资之参股公司上海新湖

上海新湖目前正在开发"上海新湖明珠城"项目。

上海新湖已就"上海新湖明珠城"项目取得了《国有土地使用权证》(沪房地普字(2002)第022772号、第022773号和沪房地普字(2004)第005854号)、相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房预售许可证。

14、镇江新湖

镇江新湖负责开发"新湖涌金花园"项目,该项目目前正进行前期拆迁工作及规划设计工作。

就"新湖涌金花园"项目之建设用地,新湖集团与江苏省镇江市国土资源局于2004年10月签署了《国有土地使用权出让合同》)(镇国地出合2004–8–2号)该出让合同由镇江新湖实际履行。

基于上述,本所认为,各标的公司或其控股子公司负责开发的项目已取得必要的审批。

(三)标的公司及其控股子公司之重大债权债务关系

1、重大借款

(1)浙江新湖

截至2006年8月31日,浙江新湖长期借款共计1,500万元。

(2)衢州新湖

截至2006年8月31日,衢州新湖长期借款共计7,000万元。

(3)新湖美丽洲

截至2006年8月31日,新湖美丽洲有一年到期的长期借款10,000万元,其余长期借款25,000万元。

(4)九江新湖远洲

截至2006年8月31日,九江新湖长期借款12,500万元。

(5)芜湖长江长

截至2006年8月31日。芜湖长江长存在一年内到期的长期借款12,000万元,其余长期借款23,000万元。

(6)安徽新湖

截至2006年8月31日,安徽新湖有长期借款5,000万元。

(7)江苏新湖

截至2006年8月31日,江苏新湖有短期借款1,000万,长期借款8,000万。

(8)苏州新湖

截至2006年8月31日,苏州新湖长期借款21,000万。

(9)沈阳新湖

截至2006年8月31日,沈阳新湖短期借款3,500万,长期借款23,800万元。

本所认为,上述银行借款均签署了书面合同,内容和形式合法有效。

2、重大担保

截至2006年8月31日,标的公司的担保金额合计为23.91亿元,其中各标的公司为自身项目开发贷款提供的担保为14.91亿元,为未办理交房手续的销售房屋的按揭贷款担保3.78亿元,为新湖集团、新湖控股及其他企业提供担保5.22亿元。具体情况如下:

被担保人类型	担保类型	金额(万元)
按揭贷款	保证担保	37812.43
	小计	37812.43
其他企业	土地抵押	12210.00
	小计	12210.00
新湖控股、新湖集团	抵押担保	30000.00
	保证担保	10000.00
	小计	40000.00
自身项目开发	抵押担保	149050.00
	小计	149050.00
总计		239072.43

该等担保情况具体情况请见附件一"《标的公司担保明细表》"。

本所认为,标的公司对外担保不违反法律、法规和规范性文件的规定,但本次向特定对象发行股票收购资产完成后,标的公司向新湖控股、新湖集团提供的上述担保需依据法律、法规、规范性文件及中宝股份章程的规定获得中宝股份的有效批准,并依法予以披露。

(四)标的公司之重大合同

本所对各标的公司现时正在履行之《建设工程施工合同》及《建设主体工程施工合同》等重大合同进行了核查。

本所认为,各标的公司正在履行之重大合同内容和形式合法有效,具有可执行性。

(五)标的公司之侵权之债

根据新湖集团与各标的公司说明及本所核查,各标的公司不存在因劳动、产品质量及环境保护等事宜而发生的导致对标的公司产生或可能产生重大不利影响的重大侵权之债。

(六)标的公司之环境保护

根据新湖集团与各标的公司说明及本所核查,各标的公司环境保护执行情况不存在违反法律、法规和规范性文件规定而导致对标的公司产生或可能产生重大不利影响之情形。

(七)标的公司之税务

根据新湖集团与各标的公司说明及本所核查,各标的公司税务执行情况不存在违反法律、法规和规范性文件规定而导致对标的公司产生或可能产生重大不利影响之情形。

(八)标的公司之诉讼或仲裁

根据新湖集团与各标的公司说明及本所核查,各标的公司目前不存在正在进行或尚未了结的或可预见的导致对标的公司产生或可能产生重大不利影响的重大诉讼或仲裁。

八、本次向特定对象发行股票收购资产对中宝股份法人治理结构的影响

1、本次向特定对象发行股票收购资产不会影响中宝股份的资产完整,人员、机构、财务、业务的独立,中宝股份仍拥有独立的组织管理、生产经营、财务管理系统,并具有面向市场自主经营的能力。

2、中宝股份的实际控制人为新湖集团、新湖控股和黄伟先生,本次向特定对象发行股票后,上述控制权情形未发生变更。

(下转 B33 版)