(上接B28版)

项目位于有“中国第一农民城”之称的温州市苍南县龙港镇，北临龙湖路、南靠东新街、西傍未来城市龙港大道，东侧为碧水荡漾的东河。整个小区地处龙港城市发展的中心地段。项目占地面积68,725平方米，规划建筑面积约9.5万平方米。目前项目正在开发建设中。

ii）项目的土地取得和资格文件

瑞安外滩与浙江省瑞安市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》（苍土出合字（2003）22号、苍土出合字（2004）91号），取得了国有土地使用权证（苍国用（2005）第02－1672号、第02－1673号，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。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。

4）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

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）长期投资因被投资单位亏损评估减值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。

2）“新湖山水华庭”项目概况

项目位于蚌埠市高新区迎河综合园区内，与蚌埠市唯一的“五星”级酒店—锦江大酒店和最大的风景公园—张公山公园相对而建，系综合商住小区。项目占地面积198,260平方米，规划建筑面积约25万平方米，致力于打造出新型时尚的智能化生态居住小区。目前项目正在开发建设之中。2005年项目被列为“中国人居环境金牌建设试点项目”。

3）项目的土地取得和资格文件

安徽新湖通过公开招投标，中标取得该项目开发权，办理了土地有偿使用手续并按合同规定支付地价，依法取得该土地使用权。

该项目已经与蚌埠市国土资源和房屋管理局签订了《国有土地使用权出让合同》，取得建设用地批准书，国有土地使用权证（蚌国用（出让）第03091号、蚌国用（出让）第03252号，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。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

项目分三期开发。一期规划建筑面积约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。

5）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

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。

2）“长江长现代城”项目概况

项目位于两江（青弋江和长江）交汇处，与市内最繁华的商业步行街仅一桥之隔，东起中山南路商业步行街的延伸段，南至箱子拐路，北靠青弋江，西临规划中的滨江公园。项目占地面积210,215平方米，规划建筑面积约58.6万平方米。目前项目正在开发建设中。2003年获全国人居建筑规划设计方案竞赛综合大奖。同年获得全国健康住区大奖。

3）项目的土地取得和资格文件

芜湖长江长通过参加芜湖市土地开发中心组织的公开招投标，中标取得该项目开发权，办理了土地有偿使用手续并按合同规定支付地价，依法取得该土地使用权。

芜湖长江长已经与芜湖市国土资源和房屋管理局签订了《国有土地使用权出让合同》，取得建设用地批准书、国有土地使用权证（芜国用（2001）字第336号、第339号，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。其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4）项目进度和销售计划

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。

5）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

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。

2）“新湖维多利亚广场”项目概况

项目毗邻黄山市中心主干道黄山中路，沿街长达1公里，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。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。

3）项目的土地取得和资格文件

黄山新湖已向原土地使用方付清土地补偿费，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的资格文件和证书，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、施工许可证、商品房预售证、房地产权属证明书等。

4）项目进度和销售情况

项目分三期开发。项目于2001年8月开工，2005年8月全部竣工并已交付使用，销售率98%左右。

5）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

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）应收账款因坏账准备评估为零而增加46,320.18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。

2）“新湖仙林翠谷”项目概况

项目位于南京市东北的宝华镇，距南京市区约20多分钟车程，在规划的南京三环线区域以内，其西侧与南京仙林大学城和宝华高新科技园区毗邻，北侧紧邻312国道，南侧为其他小区楼盘，东侧固为宝华山国家森林公园，是4A级国家森林公园景区。项目总占地面积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。目前项目正在开发建设中。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”。

3）项目的土地取得和资格文件

新湖集团竞得句容市王宕和连西山两地块，并分别与句容市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》。目前已取得国有土地使用证（句国用【2005】04483号、04895号和句土国用【2006】06034号，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。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，同时建设公共配套建筑，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。

5）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

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：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，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。

2）“苏州新湖景城”项目概况

项目位于吴江市吴江经济开发区，北距苏州市区9公里，东临上海虹桥机场85公里，境内205省道、京杭大运河及连接沪宁、沪杭高速公路的苏嘉高速公路纵贯南北。项目占地面积1,106,091平方米，规划建筑面积约166万平方米。目前项目正在开发建设中。

3）项目的土地取得和资格文件

通过挂牌交易方式取得国有土地使用权，新湖创业和浙江新湖分别与江苏省吴江市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》（XHWJ05–005等，合同土地面积合计1,106,091平方米），并取得国有土地使用证（江国用【2006】2600223、2600224、2600225、2600226号，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。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。

5）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	–	–

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。

2）“沈阳北国之春”项目概况

项目位于沈阳市铁西、皇姑、和平三区交界处，其东接太原街商圈，北邻西塔娱乐圈，南望铁百商圈，紧邻沈阳站中心地带，又处市政规划的汽车产业带门户区域。项目占地面积318,877平方米，规划建筑面积约70万平方米。目前项目正在开发建设中。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。

3）项目的土地取得和资格文件

沈阳新湖通过参加沈阳市土地开发中心组织的公开招投标，中标取得该项目开发权，办理了土地有偿使用手续并按合同规定支付地价，依法取得该土地使用权。目前已经与沈阳市国土资源和房屋管理局签订了《国有土地使用权出让合同》，取得部分建设用地批准书、国有土地使用权证（铁西国有（2003）字第70号、铁西国有（2004）字第于11号、第于12号、第47号、铁西国用（2005）第2号、第32号，铁西国用（2006）第13号，合计面积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，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，目前销售率达到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，销售率达到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，销售率达到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，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。

5）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	1,086.58
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

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。

i）“上海新湖明珠城”项目概况

项目是上海市内环线以内最大的“365”旧城改造项目之一，位于普陀区东新地块，东、南毗邻苏州河，北抵轻轨明珠线。项目占地面积228,717平方米，规划建筑面积约90万平方米。目前项目正在开发建设中。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；

ii）项目的土地取得和资格文件

该项目与上海市普陀区人民政府签订《上海市普陀区东新村地块改造开发合作协议书》，取得该项目开发权，办理了土地有偿使用手续并按合同规定支付地价，依法取得相应土地面积的土地使用权。

目前上海新湖取得建设用地规划许可证，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，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。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	7,125.91	–	–
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。

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 |