

北京万通先锋置业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

(上接 26 页)

苏州园林别墅周边类似项目情况表
项目 名称 区位 地点 开发商 总规模(万m²) 容积率 销售均价(元/m²)

(2)万通龙山产品定价
新中小镇目前已经开发销售完毕的产品情况,新中小镇普通别墅的最近签约的销售均价约6,000元/平方米,部分产品售价已达6500元/平方米以上(见下表)。

新中小镇普通别墅最近销售价格

名称 房号 楼号 套内面积 单价(元/平方米) 销售状态

京都会计师事务所就万通龙山2005年度财务报表以及2006年8月的财务报表分别出具了北京京都审字(2006)0819号审计报告。

万通龙山2005年度及2006年1至8月的财务简表如下:

2005年度及2006年8月的资产负债表简表

资产负债表简表
项目 2006年8月31日 2005年12月31日

资产负债表简表
项目 2006年8月31日 2005年12月31日

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表简表
项目 2006年1-8月 2005年度

008.90万元下减8.9万元。

2.评估基准日至交割日期间损益的处理原则
对于项目公司的股权,在评估基准日至交割日期间产生的亏损归万通星河承担,收益归先锋股份享有;交割日后产生的损益由先锋股份承担并享有。

(二)新增股份的定价原则与交易价格
本次新增股份的发行价格,先锋股份按照2006年3月20日第三届董事会第八次会议公告前股票20个交易日均价,确定为每股8.99元。

若经中国证监会最终核准的每股发行价格高于或低于8.99元,导致新增发行的5,200万股股份不足或超出拟收购资产的收购价格,则差额部分在先锋股份新增发行5,200万股股份完成后的一年内,由不足一方对方向以现金方式补足。

(三)税费的承担
与本次收购有关的税费(包括但不限于所得税、营业税、印花税或其他税项),由协议双方按照国家有关规定承担;如国家没有明文规定的,双方分别承担50%。

万通星河应负责办理项目公司的股权转让的相关手续,包括但不限于申报、通知、取得债权人的同意等手续,先锋股份应协助办理,由此产生的公证费、鉴证费、变更登记费等,由双方按照法律规定承担;如国家没有明文规定的,双方分别承担50%。

(七)万通星河的先决条件
(一)万通星河有权决策部门及先锋股份的董事会各自通过决议,批准与本次收购有关的所有事宜。

(二)先锋股份召开股东大会通过决议批准与本次收购有关的所有事宜。

(三)获得中国证监会对本次新增股份收购资产的核准。

(四)获得中国证监会对万通星河因本次新增股份而需要履行的强制性收购义务的豁免。

(五)获得其他主管机关的同意或许可(如适用)。

(六)评估基准日至交割日期间,项目公司的股权没有发生重大不利变化。

三、交割
在本次收购先决条件全部得到满足后,

1.万通星河履行如下义务:
(1)向先锋股份交付其内部批准本次项目公司股权转让以及本协议所预期的一切交易和安排的决议性文件、政府批文等的真实、完整副本。

2.先锋股份应履行如下义务:
(1)向万通星河交付与本次收购有关的先锋股份董事会、股东大会及其他本协议所预期的一切交易和安排的决议性文件、政府批文等的真实、完整副本。

(2)尽快办理作为支付对价的股权转让的发行、变更登记和过户手续,办理验资手续并领取新的工商营业执照。

(3)根据交割情况与万通星河协商确定交割日并签署确认书。

四、人员安置
本次收购完成后,项目公司的部门经理以上员工分别与各自项目公司签署的劳动合同,继续有效。

本次收购完成后,就项目公司的高级管理人员,包括但不限于经理、副经理、财务负责人、营销负责人,由先锋股份在履行法律法规、规范性文件及公司章程所规定的程序后予以选举或聘任。

五、关于股权转让的承诺
万通星河承诺,就本次先锋股份所新增的股份,自本次发行完成之日起36个月不转让。

七、本次新增股份收购资产前后公司股权关系变化
(一)本次发行新股有关情况

(二)发行股票的类型:人民币普通股(A股);

(三)股票票面:1元/股;

(四)发行股票数量:52,000,000股;

(五)发行股票价格:公司第三届董事会第八次会议公告前股票20个交易日均价(8.99元/股);

(六)发行股票对象:万通星河;

(七)发行股票方式:向特定对象非公开发行;

(八)发行股票锁定期限:万通星河认购的本次非公开发行的股票,自发行结束之日起三十六个月内不得转让;

(九)发行股票上市地点:上海证券交易所。

二、本公司的股权结构变化情况
本次新增股份收购资产前后,本公司的股权结构变化如下:

股权结构变化表
股份性质 数量(股) 比例(%)

北京万通星河置业有限公司
北京华远实业投资有限公司
北京先锋置业发展有限公司

北京万通星河置业有限公司
北京先锋置业发展有限公司

北京万通星河置业有限公司
北京先锋置业发展有限公司

北京万通星河置业有限公司
北京先锋置业发展有限公司

北京兴华会计师事务所有限责任公司对先锋股份2005年度财务报表进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告,即(2006)京兴华审字第一68号审计报告。本公司2006年1至8月的财务报表未经审计。本公司2005年度以及2006年8月合并资产负债表和利润简表情况如下:

2005年度及2006年8月合并资产负债表

资产负债表
项目 2006年8月31日 2005年12月31日

资产负债表
项目 2006年8月31日 2005年12月31日

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

资产负债表
项目 2006年1-8月 2005年度

万通、万通龙山三家公司2006年9-12月的损益均均衡发生。

2006年度-2008年度备考合并盈利预测表

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度

盈利预测表
项目 2006年度 2007年度 2008年度