

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 m ²)	容积率	销售均价(元/m ²)
红柔湖别墅	怀柔区	怀柔红螺国际岸	北京大地房地产开发有限公司	4.5	0.23	11560
纳帕溪谷	昌平区	亚泰温泉	北京翰宏置业房地产开发有限公司	21.00	0.3	13800
优山美地	顺义区	顺义优山国际小镇	北京碧水嘉房房地产开发有限公司	24	0.4	13790
(2) 万通龙山产品定价						
新新小镇目前已开发销售完毕的产品情况,新新小镇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 6,500 元/平方米以上(见下表)。						
名称	房号	楼号	实测面	销售状态		
双韭街	5	A14-3 号楼 4#	385.37	6629.47	已售	
文湖路	17	30 号楼 1#	496.74	6551.21	已售	
文湖路	6	36 号楼 1#	383.80	6509.90	已售	
(三) 万通龙山的结算情况						
京都会计师事务所对万通龙山 2005 年度的财务报表以及 2006 年 8 月的财务报表分别出具了北京京都审字[2006]第 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						
单位:元						
项 目	2006 年 8 月 31 日	2006 年 12 月 31 日				
流动资产:						
货币资金	15,528,859.01	1,372,432.51				
其他应收款	4,750,000.00	8,198,500.00				
存货	235,795,665.00	0.00				
流动资产合计	256,074,524.01	9,570,932.51				
流动负债:						
短期借款	150,000,000.00	10,000,000.00				
未分配利润	-263,607.94	-429,067.49				
所有者权益合计	149,736,392.06	9,570,932.51				
负债和所有者权益总计	256,074,524.01	9,570,932.51				
2005 年度及 2006 年 1~8 月的利润简表						
单位:元						
项 目	2006 年 1~8 月	2005 年度				
一、主营业务收入	0.00	0.00				
减: 主营业务成本	0.00	0.00				
主营业务税金及附加	0.00	0.00				
二、主营业务利润	0.00	0.00				
减: 营业费用	-151,500.00	431,500.00				
财务费用	-13,969.66	-2,432.51				
三、营业利润	166,495.95	-429,067.49				
四、利润总额	166,495.95	-429,067.49				
减: 所得税	0.00	0.00				
五、净利润	166,495.95	-429,067.49				

(八) 万通龙山的评估情况

以 2006 年 8 月 31 为评估基准日,京华会计师事务所对万通龙山 100% 股权进行了评估,并出具了资产评估字[2006]B083 号资产评估报告书。根据评估结果,万通龙山的资产评估值为 15,008.90 万元,万通龙山 100% 股权的评估净值为 15,008.90 万元。万通龙山的资产评估结果汇总如下表:

项 目	账面净值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率%
A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%	
流动资产	1,26,607.45	25,607.45	26,642.71	35.26	0.14
其中: 存货	23,579.57	23,579.57	23,589.93	10.26	0.04
固定资产	3	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	4	25,607.45	25,607.45	26,642.71	35.26
流动负债	5	10,633.81	10,633.81	10,633.81	0.00
长期负债	6	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	7	10,633.81	10,633.81	10,633.81	0.00
净资产	8	14,973.64	14,973.64	15,008.90	35.26

评估说明:

万通龙山全部资产的评估值与调整后账面价值相比增值 0.14%, 净资产增值 0.24%。评估价值与账面价值比较变化不大,主要是因为万通龙山主要资产为土地使用权,且均为近期取得,其中该部分土地是 2006 年 4 月通过拍卖所得,拍卖成交价格为 6,668 万元,本次评估值为 6,674.29 万元,与拍卖价格变化不大;一号地、四号地与等价相邻地相对,在 2006 年 8 月按照评估的重置成本,本次评估与账面价值变化不大。

(九) 万通龙山 2006 年度 -2008 年度盈利预测

1、盈利预测编制基础
(1) 经京都会计师事务所审计的万通龙山 2005 年度的经营业绩及 2006 年 1~8 月已实现的经营业绩;
(2) 万通龙山编制的 2006~2008 年度房地产开发计划、市场营销计划、投资计划及其他相关资料;

(3) 万通龙山一贯采用的会计政策及核算方法,该等会计政策及核算方法符合我国法律、法规和有关制度的规定和要求。

2、盈利预测结果汇总

截至本报告签署日,万通龙山收购的三号地的 57 套别墅及其分摊的土地使用权、五号地的土地使用权及其分摊的土地使用权,五号地的土地使用权及分摊的土地使用权,京都会计师事务所未将三号地的 57 套别墅及其分摊的土地使用权、五号地的土地使用权及分摊的土地使用权纳入本次盈利预测审核范围。

京都会计师事务所对万通龙山编制的 2006 年度 -2008 年度盈利预测,并出具了北京京都专字[2006]第 520 号盈利预测审核报告,具体盈利预测情况如下表:

单位:万元

项 目	账面净值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率%
A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%	
流动资产	1	25,607.45	25,607.45	26,642.71	35.26
其中: 存货	2	23,579.57	23,579.57	23,589.93	10.26
固定资产	3	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	4	25,607.45	25,607.45	26,642.71	35.26
流动负债	5	10,633.81	10,633.81	10,633.81	0.00
长期负债	6	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	7	10,633.81	10,633.81	10,633.81	0.00
净资产	8	14,973.64	14,973.64	15,008.90	35.26

(十) 先锋股份关于万通龙山 2006 年度盈利预测的补充说明

由于万通龙山收购三号地的 57 套别墅及其分摊的土地使用权、五号地的土地使用权及其分摊的土地使用权尚未过户到万通龙山,鉴于三号地的 57 套别墅及其分摊的土地使用权,五号地的土地使用权及分摊的土地使用权,出于谨慎的考虑,京都会计师事务所未将三号地的 57 套别墅及其分摊的土地使用权、五号地的土地使用权及分摊的土地使用权纳入本次盈利预测审核范围。

京都会计师事务所对万通龙山编制的 2006 年度盈利预测,并出具了北京京都专字[2006]第 520 号盈利预测审核报告,具体盈利预测情况如下表:

单位:万元

项 目	2006 年度预测数	2007 年度预测数	2008 年度预测数
一、主营业务收入	22,710	24,769.13	30,028.67
减: 主营业务成本	14,222	16,360.07	19,166.65
主营业务税金及附加	2,125	2,290.76	2,765.06
二、主营业务利润	6,363	6,128.30	8,096.96
减: 营业费用	-15.16	296.80	933.30
财务费用	-1.40	0.00	-1.40
三、营业利润	1655	-748.43	-731.88
四、利润总额	1655	-748.43	-731.88
减: 所得税	0.00	0.00	0.00
五、净利润	1655	-748.43	-731.88

截至本报告书出具日,上述三家公司的资产不存在诉讼、仲裁、司法强制执行或其他重大争议事项。

第六节 本次新增股份收购资产协议书的主要内容

本公司与万通河山于 2006 年 9 月 21 日签署了《新增股份收购资产协议书》,资产收购协议主要内容如下:

(一) 拟收购资产的定价原则与交易价格

交易双方同意,对于拟收购资产的定价,将按照如下定价原则进行:

本次拟收购三个公司的交易价格,以评估基准日(2006 年 8 月 31 日)净资产评估值为基础,本着万通河山支持先锋股份发展的原则,以注册资本金额为底线,参照三个项目公司评估值比例,2007~2008 年盈利能力等因素,在不超过 10% 所有权价的范围内,由交易双方协商确定的,在确定交易价格时双方同时取整数。

根据上述定价原则,经协议双方协商同意,本次拟收购资产的定价如下:

(1) 万通河山尚 82% 股权:资产帐面价值为 17,083.86 万元,评估值为 26,757.83 万元,评估值较帐面价值增加 9,673.97 万元,增值幅度 56.63%。收购价格为 25,000 万元,较评估值 26,757.83 万元下减 1,523.27 万元;

(2) 泰达万通 65% 股权:资产帐面价值为 11,831.99 万元,评估值为 16,523.27 万元,评估值较帐面价值增加 4,691.28 万元,增值幅度 39.65%。收购价格为 15,000 万元,较评估值 16,523.27 万元下减 1,523.27 万元;

(3) 万通龙山 100% 股权:资产帐面价值为 14,973.64 万元,评估值为 15,008.90 万元,评估值较帐面价值增加 35.26 万元,增值幅度 0.24%。收购价格为 15,000 万元,较评估值 15,

008.90 万元下减 8.89 万元。

2. 评估基准日至交割日期间损益的处理原则

对于拟收购的股权,在评估基准日至交割日期间产生的亏损归万通河山承担,收益归先锋股份享有;交割日后产生的收益由先锋股份承担或享有。

(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 1.699 元。

经中国证监会核准的每股市价不低于或等于 8.99 元,导致新增发行的 5,200 万股股份将全部或超出拟收购资产的购买款,则差额部分在先锋股份新增发行 5,200 万股股份完成之日起的一年内,由不足一方对方以现金方式补足。

(三)