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25版）

3、现金流量表主要数据

单位：元

项目／时间	2006年1～8月	2005年度	2004年度	2003年度
经营活动产生的现金流量净额	−374,627,967.96	734,999,483.03	166,886,097.84	42,351,933.33
投资活动产生的现金流量净额	−49,138,575.00	−1,781,112.32	10,253,080.12	6,120,718.61
筹资活动产生的现金流量净额	−232,106,722.70	−362,739,272.12	−28,781,751.61	65,511,915.24
现金及现金等价物净增加额	−655,864,640.13	364,596,614.13	147,354,164.19	101,989,469.17

4、主要财务指标

项目／时间	2006年1～8月	2005年度	2004年度	2003年度
每股经营活动产生的现金流量净额(元／股)	−4.0720	7.9891	1.8140	0.4603
净资产收益率(%)	−2.33	9.93	9.02	10.27
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	−2.37	8.22	8.16	7.74
每股收益(元／股)	−0.09732	0.4392	0.3729	0.3985
资产负债率（%）	77.30%	73.01	75.3	79.4

第五节 本次拟以新增股份收购的资产情况

根据万通星河与先锋股份于2006年9月21日签订的《新增股份收购资产协议书》，本次新增股份收购的资产为万通星河所拥有的万通时尚82%的股权、泰达万通65%的股权、万通龙山100%的股权，各项资产的情况如下：

一、万通时尚82%的股权

（一）万通时尚的基本情况

公司名称：天津万通时尚置业有限责任公司

注册地址：天津开发区第三大街16号29层

注册资本：250,000,000元

法定代表人：孟群

企业法人营业执照注册号码：1201911501677

经营范围：房地产开发、商品房销售、出租，包括住宅、商业写字楼及附属配套设施的开发、出售、出租及相关的经营和管理；物业管理；商务服务；房地产经济。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。

（二）万通时尚历史沿革及重组情况

万通时尚于2004年10月18日成立，注册资本3,000万元。其中，万通地产出资2,400万元，占注册资本的80%；天津泰达集团有限公司出资600万元，占注册资本的20%。

2004年12月，万通地产与天津泰达集团有限公司以货币资金对万通时尚进行增资，其中，万通地产增资10,966万元，天津泰达集团有限公司增资2,334万元。增资完成后，万通时尚的注册资本增至16,300万元，其中，万通地产共出资13,366万元，占注册资本的82%；天津泰达集团有限公司共出资2,934万元，占注册资本的18%。

2006年8月10日，万通地产与天津泰达集团有限公司以货币资金等比例对万通时尚再次增资，其中，万通地产增资7,134万元，天津泰达集团有限公司增资1,566万元。增资完成后，万通时尚的注册资本增至25,000万元，其中，万通地产共出资20,500万元，占注册资本的82%；天津泰达集团有限公司共出资4,500万元，占注册资本的18%。

2006年8月16日，万通地产将万通时尚82%的股权转让给万通星河。

截至本报告签署之日，万通时尚的股权结构如下：

股 东	持股比例（%）
万通星河	82
天津泰达集团有限公司	18

本公司本次拟收购万通星河持有的万通时尚82%股权，该股权收购完成以后，本公司将持有万通时尚82%的股权，成为万通时尚的第一大股东。

本次万通时尚股权转让已经取得万通时尚另一股东天津泰达集团有限公司的同意，尚需中国证监会的核准。

（三）万通时尚主要资产状况

万通时尚主要经营房地产开发业务，目前开发的主要项目为天津新城国际项目和新城东路项目。

1、天津新城国际项目

（1）天津新城国际项目概况

天津新城国际项目为住宅项目，位于天津经济技术开发区泰达时尚广场H2地块。该项目西南隔街与拥有开发区管委会、金融街、泰达国际心血管医院等公建配套设施的中央商务区相邻，西与泰丰公园、即将建设的泰达第二中小学相接，东与保税区近临。津滨轻轨紧临项目设站，建设中的京津塘高速二线终点设在该项目北部，规划中的京津高速铁路终点也将设在该项目南部。

该项目用地总面积为11.26万平方米，规划总建筑面积为48.19万平方米。

（2）天津新城国际项目土地取得与资格文件

天津新城国际项目分三期建设，一期已经取得《国有土地使用证》(开单国用(2006)第0071号)、《建设用地规划许可证》(编号2005000917)、《建设工程规划许可证》（编号2005002370）、《建筑工程施工许可证》(编号121192120060l005；1211921200511004)、《商品房销售许可证》(开发津房售字第2006—0001号与开发津房售字第2005—0016号)，二期已经取得《国有土地使用证》(开单国用(2006)第0070号)、《建设用地规划许可证》（编号2005000917）、《建筑工程施工许可证》（编号1211921200607027），三期已经取得《国有土地使用证》(开单国用(2006)第0072号)、《建设用地规划许可证》（编号2005000917），其他资格文件正在办理之中。

（3）天津新城国际项目进展与销售情况

天津新城国际项目一期规划建筑面积为15.86万平方米，已于2005年10月开工建设。1期共计开发6个楼栋，其中A1、A2、A4、A5、A6共计5个楼栋为毛坯户型，预计2007年9月竣工交付使用，A3为精装户型，预计2008年5月竣工交付使用。目前，A1、A2、A4、A5、A6五个楼栋已基本预售完毕。

天津新城国际项目二期规划建筑面积为17.45万平方米，预计2006年9月开工建设。2期共计开发7个楼栋，全部为毛坯户型，预计2007年4月开盘预售，2008年8月竣工交付使用。

天津新城国际项目三期规划建筑面积为14.88万平方米，预计2007年第3季度开工建设，2008年第2季度开盘预售，2009年第3季度竣工交付使用。

2、新城东路项目

（1）新城东路项目概况

新城东路项目为住宅项目，紧邻天津经济技术开发区中央商务区核心区，处于商务区和高档居住区过渡地带，北至第二大街，南至津滨轻轨，东望北海路，西毗市民广场。该项目距离轻轨市民广场站200米，与南开大学分校、开发区管委会、图书馆、CBD隔街相望，周边还分布有泰达公共体育中心、滨海中学与小学、综合医院、新港海关、政法大楼等。

该项目用地面积为6.35万平方米，拟开发总建筑面积为22.47万平方米。

（2）新城东路项目的土地取得与资格文件

新城东路项目的土地共四宗地，宗地编号为4−20−1、4−20−2、4−21−1、4−21−2，其中有宗地4−20−1、4−20−2已经取得《国有土地使用证》(证号：开单国用(2006)第0085号和第0086号)。该项目分三期建设，已经取得《建设用地规划许可证》（编号2006000716），其他资格文件正在办理之中。

（3）天津新城东路项目进展与销售情况

该项目用地已平整，具备全部市政条件，九通一平。

新城东路项目一期占地面积1.69万平方米，预计2007年1季度开工建设，2008年1季度开盘预售，2009年4季度竣工交付使用。

新城东路项目二期占地面积1.71万平方米，预计2008年2季度开工建设，2009年1季度开盘预售，2010年3季度竣工交付使用。

新城东路项目三期占地面积2.95万平方米，预计2008年2季度开工建设，2009年1季度开盘预售，2010年3季度竣工交付使用。

3、天津新城国际项目与新城东路项目周边市场情况

（1）项目地理位置情况

天津新城国际项目与新城东路项目位于天津经济技术开发区，天津经济技术开发区是滨海新区的核心区。滨海新区位于天津市的东部临海地区，拥有中国最大的人工港和国内外公认的发展工业的理想环境。进入21世纪，滨海新区的经济发展大大加速，经济增长速度长期保持在20%左右，大幅超出全国10%左右的发展水平。党的十六届五中全会和十届全国人大四次会议通过的一系列重要文件，把“推进天津滨海新区等条件较好地区的开发开放，带动区域经济发展”，写入了“十一五”规划建设，纳入全国总体发展战略布局，标志着滨海新区进入了一个新的发展阶段。2006年5月30日，党中央、国务院在天津召开推进滨海新区开发开放工作座谈会，向全国宣布进一步开发开放天津滨海新区。国务院总理温家宝2006年6月26日主持召开的国务院常务会议，明确指出要进一步推进天津滨海新区的开发开放，要把天津市建设成为国际港口城市、北方经济中心和生态城市。

政策的利好，吸引了众多的金融机构和投资商的进驻，截至2006年3月，天津开发区已累计4108家外资企业。便利的交通也为滨海增添了不少人气。2008年，京津城际轨道交通将正式开通，届时北京到天津只需30分钟。“十一五”滨海新区规划固定资产投资5000亿元，按其中房地产投资25%的保守估计，合1250亿元，比“十一五”全市实际完成的房地产投资额1103亿元超出147亿元(约1/7)。滨海在全市房地产中的地位将与其在全市经济中的作用相当，成为天津房地产市场的半壁江山，继“世纪危改”之后，新时期天津市房地产新的增长点已经形成。据测算，2005～2010年，滨海新区商品住宅市场交易金额将以年22.4%的速度递增，滨海新区使天津正在成为北方新的房地产开发区域热点。

（2）市场状况及周边项目情况

2006年上半年滨海新区商品住宅成交面积平稳攀升，尤其是在2006年5月底九部委房地产“新政”出台后，滨海新区的商品房成交面积依然保持平稳增长。2005年6月份开发区土地价格拍卖价格为2890元／平米，到同年11月份同一地方的土地拍卖价格已激增至5540元／平米。2006年上半年滨海新区商品住宅成交价格持续增长，较年初上涨了13.41%。

本项目旁边有伴景湾、滨海新城、爱丽榭等楼盘，这些项目情况见下表：

天津新城国际、新城东路项目周边类似项目情况表

项目名称	区位	地点	开发商	总规模（万㎡）	容积率	销售均价（元／㎡）
伴景湾	开发区	开发区四大街与泰祥路交口	天津星运集团	22	2.67	7400
滨海新城	开发区	开发区新城西路与4号路交口	津滨轻轨集团	34	4.2	6800
爱丽榭	开发区	滨海路与翔纬路交口	泰达集团	11	3.79	7300

（3）万通时尚产品定价情况

新城国际一期的销售情况

天津新城国际一期住宅已获得《天津市商品房销售许可证》(开发津房售字第2006—0001号、开发津房售字第2005—0016号)并开始预售。部分预售统计资料见下表：

天津新城国际项目一期部分楼幢销售均价

项目名称	预售面积(㎡)	预收金额(元)	销售均价（元／㎡）
A4幢	8,710.17	53,667,204	6,161.44
A5幢	13,282.82	82,691,147	6,225.42
A6幢	11,494.57	73,209,217	6,369.03
A3幢	11,377.77	89,537,164	7,869.48
合计	44,865.33	299,104,732	6,656.34

（四）万通时尚的审计情况

京都会计师事务所就万通时尚2004年度～2005年度的财务报表以及2006年1～8月的财务报表分别出具了北京京都审字(2006)第0811号审计报告。

万通时尚2004年度～2005年度及2006年8月的资产负债简表与利润简表如下：

2004年度～2005年度及2006年8月的资产负债简表

单位：元

项 目	2006年8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产：			
货币资金	290,562,007.83	391,295,853.21	17,669,018.90
其他应收款	62,515,836.32	53,125,994.35	45,687.00
预付账款	91,032,082.40	2,230,993.00	120,000,000.00
存货	1,123,575,268.51	540,064,583.58	144,639.15
待摊费用	61,132.75	76,238.80	0.00
流动资产合计	1,567,746,327.81	986,793,662.94	137,859,345.05
长期投资：			
长期股权投资	8,000,000.00	0.00	0.00
长期投资合计	8,000,000.00	0.00	0.00
固定资产：			
固定资产原价	2,720,490.84	2,620,542.84	1,610,380.00
减：累计折旧	728,838.81	397,743.95	6,022.64
固定资产净值	1,991,652.03	2,222,798.89	1,604,357.36
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00
固定资产净额	1,991,652.03	2,222,798.89	1,604,357.36
固定资产合计	1,991,652.03	2,222,798.89	1,604,357.36
资产总计	1,577,737,979.84	989,016,461.83	139,463,702.41

项 目	2006年8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动负债：			
应付票据	0.00	120,741,000.00	0.00
应付账款	260,960,460.64	98,213.00	0.00
预收账款	400,495,963.00	0.00	0.00
应付工资	377,057.76	60.00	129,861.35
应付福利费	795,001.61	430,221.70	37,072.01
应交税金	−38,654,879.63	139,703.53	43,329.02
其他应交款	−713,296.67	0.00	0.00
其他应付款	8,111,914.91	188,527,781.98	110,268,977.56
预提费用	8,026,000.00	0.00	0.00
流动负债合计	639,398,221.62	309,936,980.21	110,479,239.94
长期负债：			
长期借款	730,000,000.00	545,000,000.00	0.00
长期负债合计	730,000,000.00	545,000,000.00	0.00
负债合计	1,369,398,221.62	854,936,980.21	110,479,239.94
所有者权益：			
实收资本	250,000,000.00	163,000,000.00	30,000,000.00
未分配利润	−41,660,241.78	−28,920,518.38	−1,015,537.53
所有者权益合计	208,339,758.22	134,079,481.62	28,984,462.47
负债和所有者权益总计	1,577,737,979.84	989,016,461.83	139,463,702.41

2004年度～2005年度及2006年1～8月的利润简表

单位：元

项 目	2006年1至8月	2005年度	2004年度
一、主营业务收入	405,104,200.00	0.00	0.00
减：主营业务成本	357,632,045.40	0.00	0.00
主营业务税金及附加	22,483,283.10	0.00	0.00
二、主营业务利润	24,988,871.50	0.00	0.00
加：其他业务利润	0.00	236.11	0.00
减：营业费用	8,003,400.01	15,704,002.93	318,456.79
管理费用	29,751,064.26	6,692,938.54	731,253.48
财务费用	−39,432.89	5,355,675.49	−34,172.74
三、营业利润	−12,726,159.88	−27,752,380.85	−1,015,537.53
减：营业外支出	13,563.52	152,600.00	0.00
四、利润总额	−12,739,723.40	−27,904,980.85	−1,015,537.53
五、净利润	−12,739,723.40	−27,904,980.85	−1,015,537.53

（五）万通时尚82%股权的评估情况

以2006年8月31日为评估基准日，岳华会计师事务所对万通时尚82%股权进行了评估，并出具了岳评报字[2006]B084号资产评估报告书。根据评估结果，万通时尚的净资产评估值为32,631.50万元，万通时尚82%股权的评估净值为26,757.83万元。万通时尚的资产评估结果汇总如下表：

单位：万元

项 目		帐面净值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C−B	E=(C−B)/B*100%
流动资产	1	156,774.63	175,177.80	186,973.24	11,795.44	6.73
其中：存货	2	112,357.53	130,760.69	142,227.10	11,466.41	8.77
长期投资	3	800.00	800.00	799.72	−0.28	−0.03
固定资产	4	199.17	199.17	201.53	2.36	1.18
其中：机器设备	5	199.17	199.17	201.53	2.36	1.18
资产总计	6	157,773.80	176,176.97	187,974.49	11,797.52	6.70
流动负债	7	63,939.82	82,342.99	82,342.99	0.00	0.00
长期负债	8	73,000.00	73,000.00	73,000.00	0.00	0.00
负债总计	9	136,939.82	155,342.99	155,342.99	0.00	0.00
净 资 产	10	20,833.98	20,833.98	32,631.50	11,797.52	56.63

评估说明：万通时尚2006年8月31日流动资产的评估价值为186,973.24元，与调整后账面值175,177.80元相比，评估增值额为11,795.44元，增值率为6.73%。主要原因是万通时尚的房地产开发项目和土地增值。近二年来，天津市土地价格上涨较快，依据天津土地交易中心主办的住宅用地交易指数，2004年、2005年土地交易条件指数分别为114.2、120.1，土地价格增长趋势明显。

（六）万通时尚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时尚2004年度、2005年度的经营业绩及2006年1−8月已实现的经营业绩；

（2）万通时尚编制的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）万通时尚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

京都会计师事务所审核了万通时尚编制的2006年度～2008年度盈利预测，并出具了北京京都专字(2006)第516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			2007年度预测数	2008年度预测数
	1−8月已审实现数	9−12月预测数	合计		
一、主营业务收入	40,510.42	0.00	40,510.42	47,839.69	131,352.04
减：主营业务成本	35,763.20	0.00	35,763.20	37,459.06	96,660.69
主营业务税金及附加	2,248.33	0.00	2,248.33	3,133.50	8,603.56
二、主营业务利润	2,498.89	0.00	2,498.89	7,247.13	26,087.79
减：营业费用	800.34	550.00	1,350.34	2,960.00	3,885.00
管理费用	2,975.11	315.00	3,290.11	806.60	884.68
财务费用	−3.94	0.00	−3.94	0.00	0.00
三、营业利润	−1,272.62	−865.00	−2,137.62	3,480.53	21,318.11
加：补贴收入	0.00	0.00	0.00	1,993.52	1,467.11
减：营业外支出	1.36	0.00	1.36	0.00	0.00
四、利润总额	−1,273.97	−865.00	−2,138.97	5,474.05	22,785.22
减：所得税	0.00	0.00	21.26	1,806.44	7,519.12
五、净利润	−1,273.97	−865.00	−2,160.23	3,667.61	15,266.10

二、泰达万通65%的股权

（一）泰达万通的基本情况

公司名称：天津泰达万通房地产开发有限公司

注册地址：天津市红桥区勤俭道200号

注册资本：200,000,000元

法定代表人：周立

企业法人营业执照注册号码：1201061005631

经营范围：房地产开发与经营；会展服务。（国家有专项专营规定的，按规定执行）

（二）泰达万通的历史沿革及重组情况

泰达万通于2004年7月30日成立，注册资本为8,000万元，股东分别为万通地产和天津泰达城市开发有限公司。其中，万通地产出资5,200万元，占注册资本的65%；天津泰达城市开发有限公司出资2,800万元，占注册资本的35%。

2006年8月1日，万通地产和天津泰达城市开发有限公司以货币资金对泰达万通等比例增资，万通地产增资7,800万元，天津泰达城市开发有限公司增资4,200万元。增资完成后，泰达万通的注册资本为2亿元，万通地产共出资13,000万元，占注册资本的65%；天津泰达城市开发有限公司共出资7,000万元，占注册资本的35%。

2006年8月14日，万通地产将泰达万通65%的股权全部转让给万通星河。

截至本报告签署之日，泰达万通的股权结构如下：

股 东	持股比例（%）
万通星河	65
天津泰达城市开发有限公司	35

本公司本次拟收购万通星河持有的泰达万通65%股权，该股权收购完成以后，本公司将持有泰达万通65%的股权，成为泰达万通的第一大股东。

本次泰达万通股权转让已经取得泰达万通另外一个股东天津泰达城市开发有限公司的同意，但需要中国证监会的核准。

（三）泰达万通的主要资产状况

泰达万通以房地产开发为主要业务，目前开发的项目为上游国际项目。该项目位于天津市南开区、河北区、红桥区交界的三岔河口，在天津市北部中心区的核心——泰达城内。上游国际项目东至子牙河南道，西至河北大街，南至新三条石大街，北至规划路，整体占地面积11.15万平方米，规划总建筑面积33.73万平方米，其中，规划地上总建筑面积28.14万平方米（规划住宅建筑面积24.31万平方米，规划公建建筑面积3.83万平方米），规划地下总建筑面积5.59万平方米，容积率为2.76。

（四）泰达万通的土地取得与资格文件

2004年8月27日，天津市规划和国土资源局、天津泰达城市开发有限公司双方签署了《天津市国有土地使用权出让合同》（津红南2004−065号地块）。同日，天津市规划和国土资源局、天津泰达城市开发有限公司、泰达万通三方签署了《天津市国有土地使用权出让合同》（津红南2004−065号地块）的补充合同，根据该补充合同，天津市规划和国土资源局、天津泰达城市开发有限公司同意将《天津市国有土地使用权出让合同》（津红南2004−065号地块）中的4号地块的土地受让方调整至泰达万通名下，由泰达万通受让该地块的土地使用权。鉴于该项目拟分三期开发，当地土地主管部门同意将该宗土地分为三块地核发《国有土地使用证》，目前公司已取得其中一块地《国有土地使用证》（编号：津字第060100000001号），另外两块地《国有土地使用证》正在办理当中。

该项目已经取得《建设用地规划许可证》（编号：海河津地证字出让2005−003），其他资格文件正在办理之中。

（五）泰达万通的项目进展与销售情况

上游国际项目一期拟开发地上建筑面积9.93万平方米，包括4幢高层住宅楼、3幢商业办公楼、3组低层庭院式住宅，预计于2006年3季度开工建设，2007年2季度开盘销售，2008年4季度竣工交付使用。

上游国际二期拟开发地上建筑面积8.25万平方米，预计于2007年3季度开工建设，2008年1季度开盘销售，2009年4季度竣工交付使用。

上游国际三期拟开发地上建筑面积9.96万平方米，预计于2008年1季度开工建设，2008年3季度开盘销售，2010年3季度竣工交付使用。

（六）上游国际项目周边市场情况

1、项目地理位置情况

上游国际项目位于天津泰达城内，泰达城坐落于三岔河口地区，是海河开发的第一节点和北部中心区的核心地块，该区域路网稠密，交通优势尤为明显。天津的两横两纵快速路系统，其中西纵——河北大街快速路、北横——西青道快速路，在该地块交汇。正在兴建的慈海桥、三条石桥是海河系统中重要的桥梁组成部分。地块内三条石大街，南运河路、子牙河路也将建成城市的主要道路。作为未来京津铁路枢纽的天津西站，与泰达城咫尺之隔。由此便形成了快速路、桥梁为主干，城市干道为支撑，京津城际铁路紧密相连的立体交通体系。此外，泰达城周边既有三条石、大胡同传统工商业地区，又有美术学院、大悲禅院、李叔同故居等文化场所，地理位置得天独厚。

上游国际项目坐落于泰达城R4地块，紧靠天津内环线，距市中心很近。项目东面是河北区最繁荣的中山路，南面是万隆大胡同商业中心，估衣街（老城厢商圈），距离和平路商圈、小白楼商圈、南路写字楼集中区很近。上游国际项目东北部规划建设有2008年完工的地铁6号线，项目西边的天津西站正在建设地铁1号线，社区交通便捷。

2、市场状况

目前天津高档房区域主要包括老城厢、海河板块、梅江区域等，高价位主要体现在产品的高定位及土地供给稀缺上。海河沿线楼盘的主要价值体现在天津独特的、具有标志性的海河资源。2003年2月起，天津实施海河两岸综合开发改造工程，采取由上游到下游滚动开发的形式，根据海河两岸建筑年代、建筑情况和风貌特色构建了四个分区。

随着改造进程的不断深入，海河周边配套设施愈加完善，其中金融、商贸、文化服务业设施占到了60%以上，提升了海河两岸居住档次，经济、金融、商贸、文化等效益日益凸现，从而使海河区域迅速成为最具吸引力的区域。2005年是海河沿线新盘集中开工面市的一年，商品房销售均价不断创出新高，海河沿岸的二手房价格也上涨了50%左右。2006年海河沿线延续了2005年的良好销售态势，价格在年初即呈现出明显的上涨趋势，有的项目均价达到8000元／平方米。

上游国际位于海河综合开发的运河文化商贸区，既具有综合商务商业功能，同时又有土地的稀缺性，其价值潜力也逐步显示出来。

3、周边项目情况

周边环境中与上游国际类似的项目有先春园、海河大道、格调春天等，这些类似项目的基本情况见下表：

上游国际项目周边类似项目情况表

项目名称	项目位置	建筑面积(万平方米)	销售价格(元／平方米)
先春园4期	芥园道与复兴路交口	12	6000
海河大道1期	滨海路与翔纬路交口	8	7500
格调春天	西市大街	12.7	6600

（七）泰达万通的审计情况

京都会计师事务所就泰达万通2004年度～2005年度的财务报表以及2006年1～8月的财务报表分别出具了北京京都审字(2006)第0812号审计报告。

泰达万通2004年度～2005年度及2006年8月的资产负债表与利润表如下：

2004年度～2005年度及2006年8月的资产负债简表

单位：元

项 目	2006年8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产：			
货币资金	755,061.99	15,483,087.96	31,465,233.16
其他应收款	174,566.13	153,400.11	190,108,018.97
预付账款	492,310.28	2,640,000.00	0.00
存货	560,011,657.81	529,441,612.57	6,528,344.87
待摊费用	0.00	40,184.18	4,080.00
流动资产合计	561,433,596.21	547,758,284.82	228,105,677.00
固定资产：			
固定资产原价	1,698,656.00	1,347,030.00	1,289,202.00
减：累计折旧	358,636.08	220,151.63	44,156.69
固定资产净值	1,340,019.92	1,126,878.37	1,245,045.31
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00
固定资产净额	1,340,019.92	1,126,878.37	1,245,045.31
固定资产合计	1,340,019.92	1,126,878.37	1,245,045.31
无形资产及其他资产：			
长期待摊费用	8,502,565.31	771,650.01	1,145,738.89
无形资产及其他资产合计	8,502,565.31	771,650.01	1,145,738.89
资产总计	571,276,181.44	549,656,813.20	230,496,461.20

项 目	2006年8月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动负债：			
短期借款	0.00	83,000,000.00	0.00
应付账款	3,736,988.44	0.00	0.00
应付福利费	581,058.09	440,679.92	154,655.22
应交税金	12,457.28	13,903.98	22,783.60
其他应付款	384,915,119.85	397,606,302.27	152,552,896.47
预提费用	0.00	160,466.66	0.00
流动负债合计	389,245,623.66	481,221,352.83	152,730,335.29
负债合计	389,245,623.66	481,221,352.83	152,730,335.29
所有者权益：			
实收资本	200,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
未分配利润	−17,969,442.22	−11,564,539.63	−2,233,874.09
所有者权益合计	182,030,557.78	68,435,460.37	77,766,125.91
负债和所有者权益总计	571,276,181.44	549,656,813.20	230,496,461.20

2004年度～2005年度及2006年1～8月的利润简表

单位：元

项 目	2006年1至8月	2005年度	2004年度
一、主营业务收入	0.00	0.00	0.00
减：主营业务成本	0.00	0.00	0.00
主营业务税金及附加	0.00	0.00	0.00
二、主营业务利润	0.00	0.00	0.00
减：营业费用	107,304.62	620,450.00	0.00
管理费用	3,954,611.09	6,985,446.22	2,575,872.82
财务费用	2,328,986.88	1,724,769.32	−343,522.34
三、营业利润	−6,390,902.59	−9,330,665.54	−2,232,350.48
减：营业外支出	14,000.00	0.00	1,523.61
四、利润总额	−6,404,902.59	−9,330,665.54	−2,233,874.09
五、净利润	−6,404,902.59	−9,330,665.54	−2,233,874.09

（八）泰达万通的评估情况

以2006年8月31日为评估基准日，岳华会计师事务所对泰达万通65%股权进行了评估，并出具了岳评报字[2006]B085号资产评估报告书。根据评估结果，泰达万通的净资产评估值为25,420.41万元，泰达万通65%股权的评估净值为16,523.27万元。泰达万通的资产评估结果汇总如下表：

单位：万元

项 目		帐面净值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	E=C−B	E=(C−B)/B*100%
流动资产	1	56,143.36	56,143.36	63,382.69	7,239.33	12.89
其中：存货	2	56,001.17	56,001.17	63,239.58	7,238.41	12.93
固定资产	3	134.00	134.00	112.02	−21.98	−16.40
其中：机器设备	4	134.00	134.00	112.02	−21.98	−16.40
其它资产	5	850.26	850.26	850.26	0.00	0.00
资产总计	6	57,127.62	57,127.62	64,344.97	7,217.35	12.63
流动负债	7	38,924.56	38,924.56	38,924.56	0.00	0.00
负债总计	8	38,924.56	38,924.56	38,924.56	0.00	0.00
净 资 产	9	18,203.06	18,203.06	25,420.41	7,217.35	39.65

评估说明：

泰达万通全部资产的评估值与调整后账面值相比增值7,217.35万元，资产增值率12.63%。净资产增值7,217.35万元，净资产增值率39.65%。

1、流动资产评估增减值情况

流动资产评估增值7,239.33元，增值率为12.89%。主要为存货—土地评估增值。近二年来，天津市土地价格上涨较快，依据天津土地交易中心主办的住宅用地交易指数，2004年、2005年土地交易条件指数分别为114.2、120.1，土地价格增长趋势明显。

2、固定资产评估增减值情况

固定资产评估减值21.98万元，减值率为16.40%。(1)车辆评估减值，主要原因为车辆购置价格有所下降。(2)电子设备评估减值，主要原因为电子设备更新速度较快，购置价格下降，因此评估减值。

（九）泰达万通的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泰达万通2004年度、2005年度的经营业绩及2006年1～8月已实现的经营业绩；

（2）泰达万通编制的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）泰达万通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、泰达万通的盈利预测结果汇总

京都会计师事务所审核了泰达万通编制的2006年度～2008年度盈利预测，并出具了北京京都专字(2006)第515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			2007年度预测数	2008年度预测数
	1−8月已审实现数	9−12月预测数	合计		
一、主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	76,123.17
减：主营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	57,520.59
主营业务税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	4,986.07
二、主营业务利润	0.00	0.00	0.00	0.00	13,616.51
减：营业费用	10.73	1,221.30	1,232.03	2,299.98	2,468.60
管理费用	395.46	212.93	608.39	686.04	552.15
财务费用	232.90	0.00	232.90	0.00	0.00
三、营业利润	−639.09	−1,434.23	−2,073.32	−2,986.02	10,595.76
减：营业外支出	1.40	0.00	1.40	0.00	0.00
四、利润总额	−640.49	−1,434.23	−2,074.72	−2,986.02	10,595.76
减：所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	1,984.82
五、净利润	−640.49	−1,434.23	−2,074.72	−2,986.02	8,610.94

三、万通龙山100%的股权

（一）万通龙山的基本情况

公司名称：北京万通龙山置业有限公司

注册地址：北京市怀柔区庙城镇422号龙山新新家园

注册资本：150,000,000元

法定代表人：姚鹏

企业法人营业执照注册号码：1100001905966

经营范围：房地产开发；专业承包；技术开发、转让、培训、服务；仓储服务；信息咨询（不含中介服务）；承办展览展示；机电设备租赁；销售机械设备、电气设备、金属材料、建筑材料、装饰材料、工艺美术品、百货、定型包装食品、定型包装饮料。

（二）万通龙山的历史沿革及重组情况

万通龙山于2005年11月18日成立，注册资本为1,000万元，股东分别为万通地产和北京万通新世界商城有限责任公司。其中，万通地产出资990万元，占注册资本的99%；北京万通新世界商城有限责任公司出资10万元，占注册资本的1%。

2006年8月1日，万通地产收购北京万通新世界商城有限责任公司持有万通龙山1%的股份，该次收购后，万通地产持有万通龙山100%的股权。

2006年8月9日，万通地产以现金对万通龙山增资3,500万元，并将其持有的两块土地（北京市怀柔区庙城镇的新新小镇项目一号地与四号地）土地使用权的评估价值16,406.28万元中的10,500万元对万通龙山进行增资，其余的5,906.28万元作为万通龙山对万通地产的应付款入帐。本次增资完成以后，万通龙山的注册资本增至15,000万元。

2006年8月21日，万通地产将其持有的新新小镇项目三号地的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地上的20套别墅和上述资产相关的负债作价8,019.42万元人民币转让给万通龙山。

2006年8月21日，万通地产和万通星河签订股权转让协议，万通地产将万通龙山100%的股权转让给万通星河。

截至本报告签署之日，万通龙山的股权结构如下：

股 东	持股比例（%）
万通星河	100

本公司本次拟收购万通星河持有的万通龙山100%股权，该股权收购完成以后，本公司将持有万通龙山100%的股权，成为万通龙山的第一大股东。

本次万通龙山股权转让尚需要中国证监会的核准。

（三）主要资产概况

万通龙山主要经营房地产开发业务，目前拥有部分新新小镇项目。新新小镇项目位于北京市怀柔区庙城镇的京顺路畔，紧邻京承高速路出口，卧于怀柔龙山脚下，周边有朴素的乡野农耕，是城市居民理想的第二居所。

新新小镇项目分为一期项目和二期项目。一期项目已经完工；二期项目在一号地、二号地、三号地、四号地、五号地以及小彩各庄地块上开发。目前，二期项目的一号地和四号地已经过户到万通龙山名下，二期项目的小彩各庄地块在万通龙山通过挂牌竞得并缴纳土地出让金之后正处于办理《国有土地使用证》的过程中，二期项目的三号地和五号地的相关资产在被万通龙山收购后尚在办理过户手续之中。

1、目前万通龙山拥有的土地相关资产

新新小镇项目的二期项目一号地的土地用途是住宅，土地使用权面积1.95万平方米。一号地规划总建筑面积为1.46万平方米（其中：地上建筑面积为0.93万平方米，地下建筑面积为0.53万平方米），容积率为0.75。

新新小镇项目的二期项目四号地的土地用途为住宅和商业，土地使用权面积7.89万平方米。四号地规划建筑面积为5.04万平方米（均为苏州园林别墅型商品房），容积率为0.64。

新新小镇项目的二期项目小彩各庄地块的土地用途为住宅和商业，土地使用权面积为4.53万平方米。小彩各庄地块规划建筑面积为2.99万平方米。

2、即将进入万通龙山的土地相关资产

新新小镇项目的二期项目三号地的相关资产为三号地57套别墅及其分摊的土地使用权，三号地的土地用途为住宅，土地使用权面积为2.3万平方米。三号地的57套别墅的建筑面积1.68万平方米，其中咫进坊12套、碧沚坊22套、日耕坊23套。

新新小镇项目的二期项目五号地的相关资产为五号地的土地使用权及其地上的20套别墅，五号地的土地用途为住宅，土地使用权面积为1.82万平方米。五号地规划建筑面积1.34万平方米，实际建设可售商品房建筑面积0.98万平方米，实际容积率0.54。商品房开发类型均为独幢苏州园林式别墅，共20套，其中云从坊15套、濂溪坊5套。

（四）土地的取得与资格文件

1、一号地、四号地土地的取得与资格文件

一号地在万通地产向万通龙山增资之前，已经取得《国有土地使用证》（京怀国用（2004出）第0145号）、《建设工程用地许可证》（地2003−0020）、《建设工程规划许可证》（2003怀规建字−0143）。目前，万通龙山已经取得增资变更后的《国有土地使用证》（京怀国用（2006出）第0099号），其他相关许可证因增资而变更，相应资格文件手续正在办理之中。

四号地在万通地产向万通龙山增资之前，已经取得《国有土地使用证》（京怀国用（2004出）第0147号）、《建设工程用地许可证》（地2003−0020）、《建设工程规划许可证》（2005建字0001）、《建筑工程施工许可证》（〔2006〕施建字1436号）。目前，万通龙山已经取得增资变更后的《国有土地使用证》（京怀国用（2006出）第0100号），其他相关许可证因增资而变更，相应资格文件手续正在办理之中。

2、小彩各庄土地的取得与资格文件

2006年5月27日，万通龙山与北京市国土资源局签订了《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字（2006）第327号），万通龙山以挂牌竞买方式取得小彩各庄地块。小彩各庄地块已经取得《建设用地规划许可证》（2006规（怀）地字0007号），其他资格文件正在办理之中，其中小彩各庄地块已取得北京市土地利用事务中心向北京市国土资源局怀柔分局地籍科出具的《发证函》（编号：为（2006）年828号）。

3、三号地、五号地土地的取得与资格文件

三号地在被万通龙山收购之前，万通地产已经取得《国有土地使用证》（京怀国用（2004出）第0146号）、《建设工程用地许可证》（地2003−0020）、《建设工程规划许可证》（2003怀规建字−0141）、《建筑施工许可证》（建2004.1497）、《商品房预售许可证》（京房售证字〔2004〕644号）。目前，相关资格文件因转让而变更的手续正在办理之中，其中三号地已取得北京市土地利用事务中心向北京市国土资源局怀柔分局地籍科出具的《发证函》（编号：（2006）年922号）。

五号地在被万通龙山收购之前，万通地产已经取得《国有土地使用证》（京怀国用（2004出）第0148号）、《建设工程用地许可证》（地2003−0020）、《建设工程规划许可证》（2005建字0006）、《建筑施工许可证》（建2005.1473）、《商品房预售许可证》（京房售证字〔2005〕556号）。目前，相关资格文件因转让而变更的手续正在办理之中其中五号地已取得北京市土地利用事务中心向北京市国土资源局怀柔分局地籍科出具的《发证函》（编号：（2006）年921号）。

（五）项目进展与销售情况

一号地预计2007年1月开工建设，2007年第2季度开盘预售，2008年12月竣工交付使用。

三号地预计在2006年底竣工交付使用。

四号地预计2007年1月开工建设，2007年第2季度开盘预售，2010年12月竣工交付使用。

五号地预计2006年底竣工交付使用。

小彩各庄地块预计2007年1月开工建设，2007年第2季度开盘预售，2008年12月竣工交付使用。

（六）新新小镇项目周边市场情况

1、项目地理位置情况

新新小镇位于北京市怀柔区庙城镇。怀柔位于北京东北部，怀柔距市区50公里，距首都机场72公里，是首都重要的绿色生态屏障、环保型产业基地、会展休闲旅游胜地，素有“京郊明珠”、“首都后花园”之美誉。怀柔城是北京东部发展带上的重要节点，国际交往中心的重要组成部分，在新城发展策略上定位为引导发展会议、旅游、休闲度假、影视文化等功能。庙城镇是怀柔区的南大门，南与顺义接壤，是怀柔城区东扩南移的重点发展区域，总面积32.7平方公里。新修订的《北京城市总体规划》把怀柔定位为“北京东部发展带上的重要节点，北京的新城之一”，将进一步带动怀柔城市建设与房地产的开发。根据《北京城市总体规划》，怀柔区提出今后10年目标是：“到2015年，怀柔将成为以旅游休闲、会议会展、文化娱乐为支柱的功能多样、特色鲜明、品位高尚、在北京地区有较高知名度的休闲度假城市、会议交流城市、时尚文化城市和都市产业基地，成为一个消费贸易城市”。

怀柔山水结构合理，浅山地貌坡度小于15度，全区98%以上的地区属于北京市饮用水保护区，地表水质量达到国家饮用水二级标准，全区林木覆盖率达到71%，是北京市林木覆盖率最高的区，绿化覆盖率达48.07%，是京郊首座“园林式城镇”，空气质量二级以上良好天数约为74%，始终居于全市各区首位，具备了开发建设别墅的自然环境优势。从历史文脉看，怀柔有红螺寺等一大批古建筑，历史沉积深厚。经过近几年的发展，怀柔市政条件良好，电力充沛，网络覆盖率达97%，通信便捷，污水排放达到国家二级标准。2006年10月京承高速怀柔段的建成通车，大大拉近了怀柔与市区的距离，2008年城市铁路也将开通。交通的便利使得怀柔与北京市区有极强的沟通力，而怀柔市区的配套成为境内众多别墅成熟配套的有力支持。因此，怀柔成为北京别墅开发极具潜力的区域。

2、市场状况

随着限制别墅类用地政策的出台，房地产市场上新增的别墅供应量开始减少。从2006年1−8月北京别墅市场供给、销售情况看，别墅需求大于供给迹象明显。中国房地产指数系统北京别墅指数办公室监测显示：2006年1−8月北京别墅市场销售（以签约为准）别墅5235套，销售面积139.78万平方米。2006年8月北京别墅指数为2224点，比6月指数上涨了25点，涨幅1.16%，今年以来上涨速度逐期加快；与去年同期相比，别墅指数上涨50点，涨幅2.32%。2006年以来除1月外，单月销售量均超过当月新增供给量，尤其是2−4月，别墅套数销供比、面积销供比平均值均在2−3之间。8月份，市场销售套数是批准套数的2.10倍。从1−8月的整体水平来看，套数销供比为1.48，面积销供比为1.31。别墅市场新开盘项目寥寥无几，新批准销售量与市场需求量之间的缺口有扩大趋势，市场以吸纳存量为主，但供方后劲不足，价格上扬成为必然趋势。

3、周边市场情况

万通龙山目前的产品主要分为两类，一类为普通别墅，另一类是以苏州园林为主题的高档别墅。

（1）周边市场情况

A 周边普通别墅市场情况

新新小镇项目位于北京市怀柔区庙城镇的京顺路畔，紧邻京承高速路出口，卧于怀柔龙山脚下，周边有朴素的乡野农耕，是城市居民理想的第二居所。周边环境中与新新小镇普通别墅类似的项目有塞班假日、My villa、山水墅，这些项目的概况见下表：

新新小镇普通别墅周边类似项目情况表

项目名称	地点	开发商	总规模（万㎡）	容积率	销售均价（元／㎡）
塞班假日	怀柔区青春路61号院	北京东升房地产开发有限公司	4.1	0.5	4794
My villa	怀柔区杨宋镇凤翔科技园区附近	北京凤桐祥瑞房地产开发公司	20	0.4	5621
山水墅	怀柔区雁栖镇雁西环岛西北侧	北京丰源祥房地产开发有限公司	2.39	0.36	5991

B 苏州园林别墅周边市场情况

周边环境中与新新小镇苏州园林别墅类似的项目有红螺湖别墅、纳帕溪谷、优山美地等项目，这些类似项目的基本情况见下表：

（下转27版）