

证券代码:600175

证券简称:美都控股
MEIDU HOLDING CO.,LTD

美都控股股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案摘要)

(浙江省杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼四楼)

独立财务顾问:中国银河证券股份有限公司

二〇七年三月

重大事项提示

一、盈利预测风险
本报告书中涉及的经亚太会会计师事务所有限公司审计审核的 2004 年、2005 年及 2006 年 1-9 月备考财务报告及 2007 年、2008 年盈利预测报告相关数据供投资者决策参考之用，但该数据以本次交易实施后实际并表结果为准。

二、美都集团股份有限公司申请豁免要约收购事宜
美都集团股份有限公司本次认购公司股份应采取要约方式。美都集团股份有限公司将根据规定向中国证监会提出豁免要约收购申请，如果中国证监会核准该申请，美都集团则无须进行要约收购。

三、关联交易的表决
美都集团股份有限公司系美都控股股份有限公司的第一大股东，本次交易股份、购买资产构成关联交易，在股东大会审议本次交易时，美都集团股份有限公司应当回避表决。

四、本次交易的授权和批准
本次交易需提交本公司临时股东大会，并经中国证监会的核准后实施。

释义
在本报告书中，除非另有所指，下列词汇的含义是：

中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
公司 / 本公司 / 美都控股	指	美都控股股份有限公司
控股股东 / 美都集团	指	美都控股集团有限公司
恒升投资	指	浙江恒升投资有限公司
本次交易	指	本次交易中美都控股向美都集团非公开发行股份的行为
拟购买资产	指	美都控股拟以发行股份的方式购买浙江恒升投资开发有限公司 100% 股权的行为
备考合并报表	指	本公司此次拟收购的由美都集团拥有的恒升投资 100% 的股权
拟购买资产盈利预测	指	假设本次交易于 2004 年 1 月 1 日完成，由本公司按现行《企业会计制度》、《企业会计准则》及相关规定编制的本次交易完成后财务数据构成 2004 年和 2005 及 2006 年 1-9 月的备考财务报告
整体资产盈利预测	指	本公司拟购买资产为主，根据相关假设编制的经亚太会会计师事务所有限公司审阅的 2007 年、2008 年盈利预测
本报告书	指	本次美都控股股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书
元	指	人民币元

第一章 概览

一、本次交易概述
本次交易为美都控股将向美都集团定向发行 6300 万股，购买美都集团拥有的浙江恒升投资开发有限公司 100% 的股权。股票发行价格为 4.25 元 / 股，交易金额为 26775 万元。

二、本次交易其他重要事项

1. 本次交易前，美都集团持有 37,751,731 股本公司股份，占公司总股本的 22.68%。本次交易股份总数为 6300 万股，全部由美都集团认购。发行完成后，美都集团将持有美都控股 43.91% 的股份。

根据 2007 年 9 月 1 日施行的《上市公司收购管理办法》，美都集团继续增持本公司股份应当采取要约方式。根据该办法第 62 条规定，本次交易属于可以向证监会申请免除发出要约的情形。据此，美都集团将向中国证监会提出豁免要约收购申请。如果中国证监会核准申请，美都集团则无需进行要约收购。

2. 美都集团系美都控股的控股股东，本次交易股份、资产购买构成关联交易，在股东大会审议本次交易时，美都集团应当回避表决。

3. 公司根据中国证监会有关文件（证监公司字[2001]105 号文—《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》）的规定编制本报告书（草案），供投资者决策参考之用。

第二章 与本次交易有关的当事人

一、本次交易主体

(一) 资产购买方：美都控股股份有限公司

办公地址：杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼四楼

法定代表人：王爱明

电话：0571-88301388 / 88301613

传真：0571-88301607

(二) 资产出售方：美都集团股份有限公司

办公地址：浙江省杭州市密渡桥路 70 号美都恒升名楼 6 楼

法定代表人：胡锦初

联系人：胡锦初

电话：0571-88301696

美都控股股份有限公司第五届董事会第十五次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

美都控股股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）第五届董事会第十五次会议于 2007 年 3 月 29 日在本公司召开。会议通知方式为提前两个工作日电话通知。会议由董事长闻掌华先生主持，应到董事 9 人，实到董事 9 人。出席人员达到法定人数，符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司 2 名监事和 2 名高级管理人员列席了会议。会议由闻掌华董事长主持，审议并通过了如下议案：

一、审议通过了《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的议案》

为进一步增强公司的核心竞争力，完善公司的治理结构，减少与第一大股东的关联交易，保证公司长远发展，经与第一大股东美都集团股份有限公司（以下简称“美都集团”）协商，公司拟向美都集团发行股份购买与本公司主营业务相关的经营性资产。本次发行股份购买资产的有关情况如下：

1. 发行股份的种类和面值：本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

2. 发行方式：本次发行的股票全部采取向特定对象发行的方式。

3. 发行对象：本次发行的特定对象为美都集团。

4. 购买资产范围：美都集团股份有限公司持有的浙江恒升投资开发有限公司 100% 的股权（下称“资产”）。

5. 发行价格：本次发行价格按照市场化的原则，参照本次公司临时停牌公告（2007 年 1 月 18 日）前二十个交易日市场均价的算术平均数（4.25 元），发行价格为每股 4.25 元。

6. 发行数量：本次发行的股份数量为标的资产的交易价与每股发行价格的比值，按标的资产评估值 2789852 万元商确计算交易 26775 万元，发行价格按照每股 4.25 元，本次发行的股份数量为 6300 万股。

7. 发行股份的持股期限限制：美都集团承诺本次发行的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让。

8. 决议有效期：与本议案有关的决议自公司股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。

上述收购资产从评估基准日到交割日之间产生的损益（包括上述收购资产评估增值部分在评估基准日至交割日期间发生的折旧和摊销，下同）归本公司享有或承担。

表决结果：同意七票，反对零票，弃权零票，关联方董事闻掌华、金利国回避表决。

二、审议通过了《关于发行股份的持股期限限制的议案》

美都控股集团有限公司认购本次发行的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让。

表决结果：同意七票，反对零票，弃权零票，关联方董事闻掌华、金利国回避表决。

三、审议通过了《关于提请股东大会非关联股东批准美都集团股份有限公司免于发出要约收购的议案》

根据《上市公司收购管理办法》的规定，美都集团认购本次发行的股份，符合可以向中国证监会申请免于发出要约的情形。公司董事会提请公司股东大会非关联股东批准美都集团免于发出要约，并向中国证监会提出申请。在取得中国证监会的豁免后，本次发行股份购买资产暨关联交易的方案方可实施。

表决结果：同意七票，反对零票，弃权零票，关联方董事闻掌华、金利国回避表决。

四、审议通过了《关于提请股东大会授权董事会办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》

授权主要内容包括：

(1) 制定和实施本次发行股份购买资产暨关联交易的具体方案，并根据中国证监会的核准情况确定本次发行股份购买资产的时机；

(2) 修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次发行股份购买资产暨关联交易有关的协议及文件；

(3) 本次发行股份购买资产暨关联交易的事项完成后，办理公司章程相关条款修改所涉及的工商变更登记手续；

(4) 如国家对发行股份购买资产暨关联交易有新的规定，根据新规定对本次发行股份购买资产暨关联交易的方案进行调整；

上述授权自公司股东大会通过之日起 12 个月内有效。

表决结果：同意七票，反对零票，弃权零票，关联方董事闻掌华、金利国回避表决。

六、审议通过了《关于新老股东共享本次发行前滚存未分配利润的议案》

根据业务发展需要，公司拟向美都集团股份有限公司以发行股份的方式购买资产。本次发行完成后，公司新老股东按照发行后的股权比例共享公司本次发行前滚存的未分配利润。

表决结果：同意七票，反对零票，弃权零票，关联方董事闻掌华、金利国回避表决。

七、审议通过了《美都控股股份有限公司与本公司签署的〈商标许可使用

传 真：0571-88301688

二、独立财务顾问

名称：中国银河证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座

法定代表人：肖时庆

联系人：陆国华

电话：(021)68538888

传 真：(021)58520552

三、法律顾问

名称：国浩律师集团(杭州)事务所

办公地址：浙江省杭州市中山北路 310 号中大广场五矿大厦 5 楼

负责人：沈伟丰

联系人：徐旭玲、胡小明

电 话：0571-85775888 0571-85775643

传 真：0571-85775643

四、财务审计机构

名称：亚太会汇计师事务所有限公司

办公地址：北京市崇文区天坛内东里 3 号三楼

法定代表人：杨守任

联系人：雷小玲、辛志高

电 话：0398-68529076

传 真：0398-68529007

五、资产评估机构

名称：北京中华会计师事务所有限公司

办公地址：北京市崇文区天坛内东里 3 号三楼

法定代表人：郭涛

联系人：王富贵、陈喜良

电 话：0391-6143844

传 真：0391-6153118

第三章 本次交易基本情况

一、本次交易的基本情况

(一) 定向增发股份购买关联交易的必要性

1. 响应股权分置改革过程中中小股东的建议

在股权分置改革过程中，应为广大中小股东要求，第一大股东计划将优质资产在合适的时机注入上市公司，并在美都控股股份有限公司股权分置改革说明书中予以披露。本公司股权分置方案实施以来，广大股东纷纷致电，询问资产注入的进展并加以积极启动。

2. 第一大股东增加持股比例，进一步支持上市公司的发展

目前，美都集团有限公司持有本公司 22.685% 的股份，与北京天鸿集团公司及其关联方持有的本公司股份比例(21.87%)比较接近。通过本次定向增发股份，能较大幅度增加第一大股东的持股比例，进一步获得第一大股东对公司发展的支持。

3. 解决潜在的同业竞争问题

目前本公司的主要业务为房地产经营开发、酒店经营；而美都集团股份有限公司及其关联方（除本公司外）亦以房地产经营开发为主。本次定向增发股份购买第一大股东的房地产类资产有利于妥善解决潜在的同业竞争问题。

本公司（及本公司的子公司）开发的房地产项目主要分布在浙江地区，如杭州美都置业公司所开发的“美都一号”、湖州东园建设公司所开发的“百合公寓”，千岛湖旅游房产公司开发的“千岛云碧山”项目；而美都集团股份有限公司及其关联方（除本公司外）在房地产方面的项目亦处于浙江地区，如浙江恒升开发有限公司开发的“美都现代城”、“蓝色港湾”及“恒升商业大厦”项目。

4. 增加上市公司核心竞争力

本公司自 2003 年迁址以来，经过三年的经营培育，房地产主业逐步走向成熟，各房地产业项目稳步推进，公司的房地产业发展呈现良好态势。但相对于以房地产业为主的上市公司，本公司规模尚小。2008 年及 2004 年房地产业务将成为本公司的主导产业之一，与房地产业相关的收入占比将大大提升。

5. 提升上市公司的核心竞争力、扩大市场影响、增加广大中小股东的投资回报。

通过本次资产的收购，将大幅度增加本公司在房地产业务上的核心竞争力。

(二) 本次交易概况

为提升上市公司的核心竞争力、扩大市场影响，增加广大中小股东的投资回报，美都控股股份有限公司拟向第一大股东美都集团股份有限公司定向发

行股份收购与美都控股股份有限公司主营业务相关的优质资产——浙江恒升投资开发有限公司 100% 的股权。

此次交易向发行股份的数量为 6300 万股，收购资产的账面净值为 2,067,500 万元人民币，评估价值为 27,898.52 万元人民币，收购价格为 267,750,000 元，股票发行价格为临时停牌公告日(2007 年 1 月 15 日)前二十个交易日公司股价均值的平均值，即 4.25 元 / 股。

(三) 资产的购买方

本次交易中资产的购买方为美都控股股份有限公司。

(四) 资产的出售方

本次交易中资产的出售方为美都集团股份有限公司。

美都集团股份有限公司原名“浙江美都控股集团有限公司”，“浙江美都实业股份有限公司”成立于 1998 年 1 月 24 日，美都集团前身是创立于 1993 年的德清县莫干山美都房地产开发