

北京天鸿宝业房地产股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)

(上接D93页)
A、中国证监会核准天鸿宝业2007年6月19日发行;
B、发行房产收购天鸿宝业7,620,000股,该款项已于2007年8月13日到位;

(一)本次发行前债权债务状况
本公司的主营业务为房地产开发与销售,具体经营业态为住宅类房地产开发,另有少量商业物业开发业务。目前公司资产中北京和天津地区,开发项目有北京文化居住区C04-06、09、09B商住用房项目、北京文化居住区二期项目、北京国际国际酒店项目、天津城市广场项目以及天津文化居住区二期项目,项目总占地面积有162,260平方米,总建筑面积约286,020平方米。

(二)关联交易
1. 本次发行前债权债务状况
本公司的主营业务为房地产开发与销售,具体经营业态为住宅类房地产开发,另有少量商业物业开发业务。目前公司资产中北京和天津地区,开发项目有北京文化居住区C04-06、09、09B商住用房项目、北京文化居住区二期项目、北京国际国际酒店项目、天津城市广场项目以及天津文化居住区二期项目,项目总占地面积有162,260平方米,总建筑面积约286,020平方米。

Table with 5 columns: 序号, 公司名称, 所在地, 主营业务, 本上市公司及关联情况. Lists various companies and their relationships.

由于本公司在境内没有任何房地产业务,所以与首开集团境外子公司不存在同业竞争。
(二)关联交易
1. 本次发行前债权债务状况
本公司的主营业务为房地产开发与销售,具体经营业态为住宅类房地产开发,另有少量商业物业开发业务。

Table with 5 columns: 序号, 项目名称, 项目概况, 处置计划. Lists projects and their disposal plans.

Table with 5 columns: 序号, 单位名称, 项目名称, 项目概况, 处置计划. Lists units and projects.

限上工程项目“代建”,是指政府或其授权机构委托工程监理单位或具有相应工程资质的其他企业,代表政府或建设单位组织和管理项目的建设,由建设单位自行承担责任,向从事项目管理的项目公司不进入本公司。
第二类:注入上市公司存在法律及其他障碍的子公司

Table with 5 columns: 序号, 单位名称, 项目名称, 项目概况, 处置计划. Lists units and projects.

北京天鸿宝业房地产股份有限公司和北京发展信业投资有限公司属于关联上市公司,进入上市公司符合法律规范,首开集团持有本公司,在现阶段项目完成后,不再进行股权转让;完善有关法律手续,北京发展信业投资有限公司上市公司存在障碍,拟进行股权转让,再于2009年12月31日前完成全部转让手续。

甘文天鸿宝业运营有限公司由于外债额度不敷使用优先收购,首开集团拟将持有的该公司股权转让给外股东,并于2009年12月31日前完成全部转让手续。

Table with 5 columns: 序号, 单位名称, 业务现状, 处置计划, 预计实施完成时间. Lists units and their business status.

(3) 境内上市的可转债
1. 北京天鸿宝业房地产股份有限公司: 尚未发行, 计划 2007年底
2. 北京天鸿宝业地产开发有限责任公司: 项目已停止, 清盘, 2009年底
3. 北京发展信业投资有限公司: 公司停止运营, 清盘, 2009年底

北京天鸿宝业地产开发有限责任公司: 项目已停止, 清盘, 2009年底
北京发展信业投资有限公司: 公司停止运营, 清盘, 2009年底

Table with 5 columns: 序号, 单位名称, 业务现状, 处置计划, 预计实施完成时间. Lists units and their business status.

北京天鸿宝业地产开发有限责任公司: 项目已停止, 清盘, 2009年底
北京发展信业投资有限公司: 公司停止运营, 清盘, 2009年底

Table with 5 columns: 序号, 单位名称, 业务现状, 处置计划, 预计实施完成时间. Lists units and their business status.

北京天鸿宝业地产开发有限责任公司: 项目已停止, 清盘, 2009年底
北京发展信业投资有限公司: 公司停止运营, 清盘, 2009年底

Table with 5 columns: 序号, 单位名称, 业务现状, 处置计划, 预计实施完成时间. Lists units and their business status.

北京天鸿宝业地产开发有限责任公司: 项目已停止, 清盘, 2009年底
北京发展信业投资有限公司: 公司停止运营, 清盘, 2009年底

北京天鸿宝业地产开发有限责任公司: 项目已停止, 清盘, 2009年底
北京发展信业投资有限公司: 公司停止运营, 清盘, 2009年底

北京天鸿宝业地产开发有限责任公司: 项目已停止, 清盘, 2009年底
北京发展信业投资有限公司: 公司停止运营, 清盘, 2009年底

Table with 5 columns: 担保人, 担保性质, 2007.03.31, 2006.12.31, 2005.12.31, 2004.12.31. Lists guarantors and amounts.

Table with 5 columns: 被担保人, 2007.03.31, 2006.12.31, 2005.12.31, 2004.12.31. Lists borrowers and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

Table with 5 columns: 关联方, 2007年1-3月, 2006年, 2005年, 2004年. Lists related parties and amounts.

院办公厅下发了《关于建立国土资源部土地督察制度的通知》,2006年国务院发布了《关于加强土地督察有关问题的通知》,进一步明确了土地督察制度的实施步骤和范围。

政府机构改革变动直接影响房地产开发企业的盈利和资金流。国家财政部于2006年3月6日发布了《财政部关于房地产开发企业土地增值税清算有关问题的通知》(财税[2006]187号)。

2006年下半年以来,国家陆续推出了一系列宏观调控政策及房地产金融政策。2006年中国人民银行发布了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(银发[2006]121号)。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。

土地项目开发与融资。土地项目开发与融资,合作内容多,要受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多种管理部门的审批,这些部门对项目审批的透明度高,尽管本公司业务较强的提高房地产业务水平,房产开发(不含经营租赁)等固定资产投资项目的资本金比例由20%以上提高到35%以上。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。

土地项目开发与融资。土地项目开发与融资,合作内容多,要受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多种管理部门的审批,这些部门对项目审批的透明度高,尽管本公司业务较强的提高房地产业务水平,房产开发(不含经营租赁)等固定资产投资项目的资本金比例由20%以上提高到35%以上。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。

土地项目开发与融资。土地项目开发与融资,合作内容多,要受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多种管理部门的审批,这些部门对项目审批的透明度高,尽管本公司业务较强的提高房地产业务水平,房产开发(不含经营租赁)等固定资产投资项目的资本金比例由20%以上提高到35%以上。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。

土地项目开发与融资。土地项目开发与融资,合作内容多,要受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多种管理部门的审批,这些部门对项目审批的透明度高,尽管本公司业务较强的提高房地产业务水平,房产开发(不含经营租赁)等固定资产投资项目的资本金比例由20%以上提高到35%以上。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。

土地项目开发与融资。土地项目开发与融资,合作内容多,要受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多种管理部门的审批,这些部门对项目审批的透明度高,尽管本公司业务较强的提高房地产业务水平,房产开发(不含经营租赁)等固定资产投资项目的资本金比例由20%以上提高到35%以上。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。

土地项目开发与融资。土地项目开发与融资,合作内容多,要受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多种管理部门的审批,这些部门对项目审批的透明度高,尽管本公司业务较强的提高房地产业务水平,房产开发(不含经营租赁)等固定资产投资项目的资本金比例由20%以上提高到35%以上。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。

土地项目开发与融资。土地项目开发与融资,合作内容多,要受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多种管理部门的审批,这些部门对项目审批的透明度高,尽管本公司业务较强的提高房地产业务水平,房产开发(不含经营租赁)等固定资产投资项目的资本金比例由20%以上提高到35%以上。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。

土地项目开发与融资。土地项目开发与融资,合作内容多,要受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多种管理部门的审批,这些部门对项目审批的透明度高,尽管本公司业务较强的提高房地产业务水平,房产开发(不含经营租赁)等固定资产投资项目的资本金比例由20%以上提高到35%以上。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。

土地项目开发与融资。土地项目开发与融资,合作内容多,要受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多种管理部门的审批,这些部门对项目审批的透明度高,尽管本公司业务较强的提高房地产业务水平,房产开发(不含经营租赁)等固定资产投资项目的资本金比例由20%以上提高到35%以上。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。

土地项目开发与融资。土地项目开发与融资,合作内容多,要受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多种管理部门的审批,这些部门对项目审批的透明度高,尽管本公司业务较强的提高房地产业务水平,房产开发(不含经营租赁)等固定资产投资项目的资本金比例由20%以上提高到35%以上。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。

土地项目开发与融资。土地项目开发与融资,合作内容多,要受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多种管理部门的审批,这些部门对项目审批的透明度高,尽管本公司业务较强的提高房地产业务水平,房产开发(不含经营租赁)等固定资产投资项目的资本金比例由20%以上提高到35%以上。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。

土地项目开发与融资。土地项目开发与融资,合作内容多,要受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多种管理部门的审批,这些部门对项目审批的透明度高,尽管本公司业务较强的提高房地产业务水平,房产开发(不含经营租赁)等固定资产投资项目的资本金比例由20%以上提高到35%以上。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。

土地项目开发与融资。土地项目开发与融资,合作内容多,要受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多种管理部门的审批,这些部门对项目审批的透明度高,尽管本公司业务较强的提高房地产业务水平,房产开发(不含经营租赁)等固定资产投资项目的资本金比例由20%以上提高到35%以上。

随着商品土地价格的不断上涨,大和地产实力的不断增强,公司向市内的房地产销售价格越来越低。目前,商品土地价格已成为市场上涨,市场需求日益多元化和个性化,购房者对房地产产品和服务的要求也越来越高。