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D89版)

公司目前主要开发项目包括回龙观文化居住区后期G04-06、G08、G09经济适用房项目、北京耀辉国际城项目、北京单店住宅小区二期项目、天津湾项目、天津万德花园二期项目。上述各项目目前处于施工或前期规划阶段,未取得销售收入。

近两年来,公司开发投资规模迅猛增长,年开复工面积在100万平方米左右。由于房地产项目周期较长,各项目均处于前期规划或建设阶段,公司投入多,现金流出巨大,同时,由于没有可供结算收入的项目,公司近年来经营收入与往年相比有大幅减少。

1、主营业务收入情况

公司的主营业务是房地产开发、商品房销售、物业管理等。自设立股份公司以来,主营业务未发生变化。

公司近三年的主营业务收入构成情况如下:

单位:万元

类别	2006年度收入构成		2005年度收入构成		2004年度收入构成	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
销售商品房	3,231.70	66.85	44,117.04	96.33	81,586.56	99.04
租赁收入	1,149.29	23.78	1,269.19	2.77	787.54	0.96
其他收入	453.13	9.37	412.62	0.90	0	0
合计	4,834.12	100.00	45,798.85	100.00	82,374.10	100.00

本公司近三年的主营业务收入主要来自于北京地区,公司在天津的开发项目正处于投入阶段,没有结转收入。

2、资质情况

公司为国家建设部批准的一级房地产开发企业(资质证书编号:建开企[2001]011号),承担房地产项目的建设规模不受限制,可以在全国范围内承揽房地产开发项目。

3、项目开发情况

公司近三年来的开工面积、竣工面积和销售结转面积等开发情况如下:

单位:平方米

年份	开工面积	竣工面积	销售结转面积
2004年	64,821	27,385	61,414
2005年	728,365	37,681	54,230
2006年	1,048,912	0	5,021

公司目前正在开发和拟开发的项目情况如下:

(1)正在开发项目情况

①回龙观文化居住区后期G04-06、08、09区经济适用房

A、项目概况

回龙观文化居住区G区项目位于北京市昌平区东小口镇,是北京市最大的经济适用房项目——回龙观文化居住区的八期工程。G区项目用地位于回龙观文化居住区的东北部,距京昌高速路5,000米,距立汤路东延线2,500米,距城铁霍营车站2,000米。G区规划建设用地56.74公顷,规划总建筑面积约97.31万平方米,规划人口3万。G区项目定向为北京市城区棚户排除、文保、城中村整治、奥运及重点工程使用,同时也着重解决中低收入家庭的住房问题。

回龙观G04、G05、G06、G08、G09区项目由北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司开发建设。该公司是由北京天鸿宝业房地产股份有限公司和北京天鸿宝威土地开发有限责任公司出资设立的有限责任公司,注册资本为3,000万元,其中,北京天鸿宝业房地产股份有限公司以货币方式出资1,530万元,占天鸿嘉诚注册资本的51%;天鸿宝威土地开发有限责任公司以货币方式出资,1,470万元,占天鸿嘉诚注册资本的49%。

B、土地取得与资格文件

回龙观G区经济适用房项目已经取得:

《国有土地使用权证》(京昌国用(2007)第29-04-1927号、京昌国用(2007)第29-04-1928号、京昌国用(2007)第29-04-1929号、京昌国用(2007)第29-04-1930号、京昌国用(2007)第29-04-1931号)。

《建设用地规划许可证》(2005规(昌)地字0007号)。

《建设工程规划许可证》(2005规(昌)建字0104号、2005规(昌)建字0105号、2005规(昌)建字0106号、2005规(昌)建字0107号、2005规(昌)建字0108号、2005规(昌)建字0109号、2005规(昌)建字0149号、2005规(昌)建字0152号、2006规(昌)建字0005号、2006规(昌)建字0006号、2006规(昌)建字0007号、2006规(昌)建字0008号、2006规(昌)建字0009号、2006规(昌)建字0011号、2006规(昌)建字0012号、2006规(昌)建字0126号、2006规(昌)建字0127号、2006规(昌)建字0128号、2006规(昌)建字0155号、2006规(昌)建字0156号)。

《建筑工程施工许可证》(00(建)2005·2105号、00(建)2005·2106号、00(建)2005·2107号、00(建)2005·2109号、00(建)2005·2109号、00(建)2005·2110号、[2006]施建字1036号、[2006]施建字1107号、[2006]施建字1573号、[2006]施建字1873号、[2006]施建字1874号、[2006]施建字1875号)。

《商品房预售许可证》(京房售证字(2005)经25号、京房售证字(2005)经28号、京房售证字(2006)经7号)。

C、项目进展与销售情况

本项目住宅分两期进行开发建设,一期(G04、G05、G08区)工程于2005年9月取得施工许可证,建筑面积为548,503.53平方米,同年10月陆续开工,截止到目前大部分栋号正在办理竣工备案手续;二期(G06、G09区)工程分别于2006年8月、9月取得施工许可证,建筑面积为264,168平方米,同年12月底陆续开始开工建设。G05、G08、G06、G09区配套商业计划于2007年年底取得规划许可证,G05、G08区拟于2008年9月开工建设,G06、G09区拟于2009年6月开工建设。

本项目截至2007年1月住宅销售面积达到261,486平方米,销售金额为67,984.5万元。

②耀辉国际城项目

A、项目概况

耀辉国际城项目位于北京市朝阳区建国路与西大望路口的东南角,开发性质为住宅及商业项目。

项目规划为集服务式公寓、豪华公寓、商业于一体的建筑综合体,占地面积26,814.6平方米,规划总建筑面积247,646.3平方米,其中住宅建筑面积120,408.7平方米,商业建筑面积24,887平方米(含地下)。预计总投资338,568万元。整体建筑分为两个主要部分,北楼为服务式公寓,建筑层数46层,其中地上42层,高度169.2米;南楼为豪华公寓,建筑层数44层,其中地上40层,高度147.55米。

该项目由北京耀辉置业有限公司负责开发,耀辉置业有限公司是由北京天鸿宝业房地产股份有限公司与北京王府世纪发展有限公司及王清福等4位自然人共同出资注册的有限责任公司(外商投资企业投资),注册资本为5,000万元,其中天鸿宝业出资3,100万元,占62%股权,王府世纪发展有限公司出资900万元,占18%股权。

B、项目土地取得与资格文件

耀辉国际城项目已经取得《国有土地使用权证》(京朝国有(2007出)第0274号)、《建设用地规划许可证》(2006规地字0136号)、《建设工程规划许可证》(2005规建字0643号、2006规建字0400号)、《建筑工程施工许可证》(2006(建)011号、[2006]施(朝)建字0208号)。

C、项目进展与销售情况

耀辉国际城项目已于2006年5月开工,计划竣工日期为2009年7月,目前正在进行正负零的结构施工,项目未进行销售。

③天津湾项目

A、项目概况

天津湾项目位于天津市河西区南北大街1号,北至中环线新围堤道(光华桥)、东至海河、南至大沽南路与洪泽东路、西至南北大街、毗邻地铁一号线、中环线,距津滨轻轨东兴路站不足500米,是海河综合开发的首批启动项目之一。

天津湾项目是一个超大型的开发项目。根据项目总体定位,天津湾建成后将形成一个由商业区、居住区、商务区、公园区组成的,包括购物中心、写字楼、滨水花园住宅、国际公寓、超五星级酒店、精品商业街、城市公园等在内的综合性城市功能区。项目共分A、B、C、D、E五个地块,整体定位为“休闲城市,复合地产”。规划地上建筑面积约89.7万平方米,地下建筑面积约18万平方米,总投资46亿元。

天津湾项目是由天津海景实业有限公司负责开发建设。海景实业是由天津房地产发展(集团)股份有限公司与北京天鸿宝业房地产股份有限公司共同出资注册成立的独立法人单位,2004年注册资本金为1亿元,2006年完成增资为3亿元,2007年6月再次增资至5亿元,双方股东各占50%的股份。

目前正在开发的A区1#楼为商业建筑,占地面积3.71万平方米,规划建筑面积10万平方米,其中地上建筑面积7.6万平方米,总投资96亿元。

B、项目土地取得与资格文件

海景实业已与天津市规划和国土资源局签订了《土地出让合同》,缴纳了全部土地出让金,并取得整个地块的《建设用地批准书》(天津市[2005]地准字第019号);另外还签订了《城市基础设施配套合同》,缴纳了部分大市政费用。

天津湾A区1#楼项目已经取得:《国有土地使用证》(西单国用(2005)第308号)、《建设用地规划许可证》(海河津地证字出让2005-007)、《建设工程规划许可证》(海河津建证字第2006-004)、《建筑工程施工许可证》(建施1210330200508059)、《商品房预售许可证》(津国土房售许字[2006]第271-001号)。

C、项目进展与销售情况

截止到2006年底,天津湾项目A、B地块完成拆迁,C、D、E地块完成部分拆迁;A、B、C、D、E地块的修建性详细规划已获得批复。B、E地块正在进行方案设计,计划2007年内开工。

天津湾A区1#楼已于2004年11月开工,目前基本完成土建施工,计划2007年下半年竣工交用。该楼的写字楼部分正在销售中,销售情况良好。该楼的部分商业已签订了《预租合同》。

④万德花园(二期)

A、项目概况

万德花园项目,坐落于天津市南开区,位于南京路南侧、卫津路西侧、万德庄南北大街及万德庄大街四条道路所围合的地域内,距离地铁1号线的海光寺站不足百米,地处天津核心地段,毗邻包括天大、南开等高校的学府区和“天津硅谷”。

该项目是天津市重点工程项目。项目占地16,399平方米,规划总建筑面积约11万平方米。项目开发分两期实施:一期工程建筑面积4.13万平方米,由两座板楼组成,现已竣工交付使用;二期工程为一类高层建筑,由地下三层、地上六层的酒店及两幢二十五层塔楼组成。

万德花园项目由天津华升房地产发展有限公司负责开发。天津华升由天鸿宝业房地产股份有限公司、北京吉创投资有限公司和天津市房地产发展(集团)股份有限公司共同出资设立,注册资金为5,000万元,其中天鸿宝业出资3,500万元,占注册资本的70%,北京吉创投资有限公司出资1,000万元,占注册资本的20%,天津市房地产发展(集团)股份有限公司出资500万元,占注册资本的10%。

目前正在开发的万德花园二期,占地5,780平方米,规划建筑面积74,114平方米,其中住宅建筑面积40,940平方米,商业建筑面积18,110平方米。预计项目总投资45,974万元。

B、项目土地取得与资格文件

万德花园项目已经取得《国有土地使用证》(津单国用(2001更)字第486号)、《建设用地规划许可证》(津地证出让补办2000-0001号)、《建设工程规划许可证》正在办理,《建筑工程施工许可证》正在办理。

C、项目进展与销售情况

万德花园(二期)项目目前正处于前期准备阶段,尚未开工,也没有进行销售。

(2)拟开发项目情况

单店住宅小区二期项目

A、二期项目概况

单店住宅小区二期项目位于北京市朝阳区东坝乡,近邻东五环,是北京的中央商务区和空港经济区的辐射区域。单店住宅小区二期项目为居住和配套项目,计划以中小户型为主,90平方米以下的户型占70%以上。

单店住宅小区二期项目的开发主体为北京首开天成房地产开发有限公司。首开天成公司是由公司和城开集团合资成立的有限公司,注册资本为1亿元,公司与城开集团的股权比例为6:4。单店住宅小区二期项目中城开集团持有的40%股权在本次收购中随城开集团进入上市公司,交易完成后该项目的权益将全部属于本公司。

单店住宅小区二期项目占地面积504,900平方米,规划建筑面积448,371平方米,其中住宅建筑面积413,168平方米,商业建筑面积19,853平方米。预计项目总投资35亿元,截至报告日已投资超过7亿元。

B、项目土地取得与资格文件

首开天成与北京市国土资源局签署了《国有土地使用权出让合同》(京地出[合]字(2006)第581号)。其它资格文件目前正在办理过程中。

C、单店住宅小区二期项目进展与销售情况

单店住宅小区二期项目正处于前期阶段,尚未开工,也未进行销售。

4、土地储备情况

公司在本次交易完成前的土地储备情况如下:

项目名称	地理位置	占地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	开发主体	土地用途	法律手续
天津湾	天津河西区南北大街	300,000	977,000	天津海景	住宅及商业用地	已签署土地出让协议
万德花园(二期)	天津市南开区万德庄大街50号	6,780	74,114	天津华升	住宅及商业用地	已取得土地使用证、部分规划许可证
回龙观文化居住区后期G04-06,08,09区	北京市昌平区东小口镇	61,000	104,000	天鸿嘉诚	住宅用地	已取得1、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》五个区均已办理完毕;2、《国有土地使用证》住宅部分除带底商的栋号外均已部办理完毕;
单店住宅小区二期	北京市朝阳区东坝乡	504,900	448,371	首开天成	住宅用地	已签署土地出让协议
合计		872,680	1,603,485			

注:土地储备指已取得土地尚未开工的项目或已开工项目尚未开发的部分。

第五章 本次交易具体方案

一、本次发行新股有关情况

(一)发行股票的类型

本次发行的股票为境内上市的人民币普通股(A股)。

(二)股票面值

本次发行的股票每股面值人民币1元。

(三)发行方式

本次发行的股票全部采取定向发行的方式。

(四)发行对象

本次发行的对象为首开集团。

(五)发行价格

本次定向发行股票的价格参照公司股票停牌公告日(2007年4月5日)前二十个交易日公司股票每日均价的算术平均值,确定为每股10.80元。若经中国证监会最终核准的每股发行价格高于或低于10.80元,导致新增发行的55,000万股不足或超出购买资产的收购价款,则差额部分在公司新增发行55,000万股股份完成后的一年内,由不足一方向对方以现金方式补足。

(六)发行数量

本次定向发行股票的数量为550,000,000股。

在本次发行定价基准日至发行日期间,若公司发生派息行为,本次发行价格及发行股数不做调整;若公司发生送红股、转增股本、增发新股或配股等除权行为,本次发行价格及发行股数随之进行调整。

(七)锁定期安排

如公司定向发行股票购买首开集团资产的交易得以完成,首开集团因此而增持的公司股份自股权登记完成之日起36个月内不上市交易。

(八)上市地点

在锁定期结束后,本次定向发行的股票将在上证所上市交易。

(九)关联交易事项

鉴于首开集团为公司实际控制人,且系本次发行股票的特定对象,故本次向特定对象发行股票事项构成关联交易。

本次交易没有导致公司实际控制人的变化。

二、本次收购的资产情况

本次交易为公司向首开集团发行股份收购首开集团的主营业务资产。2007年6月12日本公司公告定向增发方案,拟收购首开集团持有的16家公司股权。本报告书对该方案进行了调整。

具体变化为:(1)根据业务结构调整和资产整合的需要,首开集团与本公司协商一致,首开集团将北京城市开发股份有限公司96.88%的股权,北京天鸿房地产开发有限责任公司5.5%的股权,北京首开置地土地开发有限责任公司90%的股权划转至城开集团,城开集团100%股权进入本公司;(2)甘肃天鸿金运置业有限公司外部股东甘肃金运房地产开发(集团)有限公司(以下简称“甘肃金运”)不同意首开集团将其持有的甘肃天鸿金运置业有限公司55%股权转让给上市公司,依据《中华人民共和国公司法》等法律法规及规范性文件的规定,甘肃金运在同等条件下应收购首开集团持有的甘肃天鸿金运置业有限公司55%的股权,首开集团将与甘肃金运就上述股权转让进行积极协商并保证上述股权转让真实、有效,最迟于2009年12月31日转让完毕。

方案调整后,本公司拟向首开集团发行股票收购其直接持有的12家公司股权。

本次定向发行股票收购首开集团持有的12公司股权的情况如下(以2007年3月31日为基准日):

序号	公司名称	注册资本(万元)	股权比例	主营业务	审计值(元)	评估值(元)
1	北京城市开发集团有限责任公司	50,000	100%	房地产开发	1,521,565,019.06	4,237,883,100.00
2	海门市融辉置业有限公司	5,000	90%	房地产开发	44,369,930.93	115,755,480.00
3	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	3,000	90%	房地产开发	8,610,946.00	247,936,860.00
4	北京颐安房地产股份有限公司	15,510.51	67.65%	房地产开发	95,914,762.73	163,329,898.05
5	北京天鸿安信房地产开发有限公司	2,000	20%	房地产开发	1,530,332.48	2,026,260.00
6	北京中关村农林科技园建设有限责任公司	30,000	50%	土地一级开发	147,177,942.94	147,506,850.00
7	三亚天鸿度假村有限公司	3,650	95.89%	物业经营	19,611,097.68	27,703,196.34
8	北京宝辰饭店有限公司	1,274	80%	物业经营	3,367,717.63	1,966,480.00
9	北京燕华置业有限公司	10,400	75%	物业经营	166,824,313.33	271,752,975.00
10	京华房产有限公司	2,000	70%	物业经营	190,216,965.88	378,117,460.00
11	北京发展大厦有限公司	1,787万美元	50%	物业经营	92,460,279.14	282,016,850.00
12	北京联宝房地产有限公司	1,200万美元	30%	物业经营	39,866,329.35	63,430,020.00
	合 计				2,331,515,637.15	5,939,425,529.39

三、本次收购前后公司股权结构变化情况

本次定向发行收购资产前后,公司的股本结构如下:

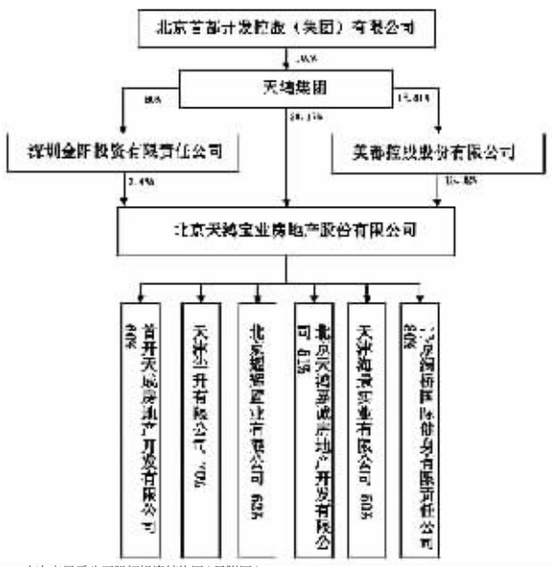
类型	发行前		发行后	
	数量(股)	比例	数量(股)	比例
有限售条件流通股	114,256,200	43.98%	664,256,200	82.03%
无限售条件流通股	145,543,800	56.02%	145,543,800	17.97%
总计	259,800,000	100%	809,800,000	100%

本次定向发行收购资产前后,公司的主要股东结构如下:

股东名称	股份类别	发行前		发行后	
		持股数(股)	占比	持股数(股)	占比
北京首都开发(控股)集团公司	有限售条件流通股			550,000,000	67.92%
北京天鸿集团公司	有限售条件流通股	73,186,815	28.17%	73,186,815	9.04%
美都控股股份有限公司	有限售条件流通股	34,615,384	13.32%	34,615,384	4.27%
深圳金阳投资有限责任公司	有限售条件流通股	6,443,040	2.48%	6,443,040	0.80%
	非限售条件流通股	12,990,000	5.00%	12,990,000	1.60%

公司主要股东的关联关系为:首开集团持有天鸿集团100%的股权,天鸿集团持有美都控股18.81%的股权,天鸿集团持有深圳金阳80%的股权。

本次交易前公司的股权结构图如下:



本次交易后公司股权投资结构图(见附图)

第六章 本次拟以新增股份收购的资产情况

一、拟以新增股份收购的公司情况

(一)北京城市开发集团有限责任公司100%的股权

1、城开集团基本情况

公司名称:北京城市开发集团有限责任公司

公司性质:有限责任公司

注册地址:北京市西城区复兴门内大街156号

注册资本:50,000万元

法定代表人:任景全

企业法人营业执照注册号码:1100000005013549

经营范围:建设用地开发、转让;出租、销售商品房;房屋拆迁、物业管理、维修;销售木材、金属材料、建筑材料、机械电器设备、电梯、锅炉;装饰工程施工;建筑工程设计;新型建筑材料开发;房地产信息咨询;体育场馆设施及垂钓场所经营与管理。

2、城开集团历史沿革、重组情况

1980年9月,北京市政府为进一步加快城市的综合开发配套建设,解决首都城市住宅紧缺的难题,成立了“北京市城市建设开发总公司”。1992年11月,以北京市城市建设开发总公司为核心企业,组建企业集团,更名为“北京城市建设开发集团总公司”。

1996年6月,经北京市政府同意,城开集团改制为国有独资公司。1998年7月,经工商登记,正式注册为“北京城市开发集团有限责任公司”,注册资本为50,000万元。

2005年12月,经北京市政府批准,在北京市国有资产监督管理委员会主导下,由城开集团与天鸿集团两大集团合并重组而成的北京首都开发控股(集团)有限公司挂牌成立。城开集团成为首开集团100%全资控股子公司。

2007年6月,根据首开集团董事会决议(首开董会[2007]12号)和北京市国资委关于首开集团主营业务上市的批复(京国资改革字[2007]11号),首开集团将首开集团、天鸿集团所属与主营业务相关的资产与负债划入城开集团,与此同时将城开集团部分低效资产与负债调整出城开集团,然后将城开集团注入上市公司。

(1)划入城开集团的资产如下:

① 划入城开集团的股权

A、首开集团持有的城开股份96.88%的股权、天鸿有限5.5%的股权、首开置地90%的股权、国奥投资31%的股权(说明:城开集团控股子公司城开股份另持有国奥投资15%股权);

B、天鸿集团持有的重庆置业51%的股权;

C、北京市城开实业发展公司和北京市城市建设开发材料设备公司分别持有的北京颐安6.07%和1.93%的股权;

D、珠海经济特区燕海实业公司和海南燕海房屋建设开发公司持有的武汉强华72.67%和27.33%的股权;

E、天鸿集团和深圳金阳分别持有的深圳折年54.55%和45.45%的股权。

② 天鸿集团划入城开集团的分支机构、项目

天鸿集团将北京丽亭华苑酒店(分公司)、回龙观开发部(项目部)、幸福村项目、桃园项目划入城开集团。

③ 天鸿集团划入城开集团的主要固定资产、投资性房地产

序号	固定资产名称	建筑面积(平方米)	房产证号	土地证号	土地性质
1	丽亭华苑酒店	33,469.33	京房权证海国字第01299号	海国用2000划字第1565号	目前为划拨性质,土地出让手续正在办理
2	宝辰饭店	34,190.71	正在办理中	正在办理中	出让
3	华宝大厦5#	31,750.41	京房权证海国字第002636号	海淀区国用(97出让)字第0779号	出让

(2)剥离城开集团资产主要情况如下:

① 城开集团持有的下述股权无偿划转给首开集团

序号	公司名称	注册资本(万元)	主营业务	未注入的原因	城开集团持股比例
1	北京新奥集团有限公司	50,000	土地一级开发	注入存在障碍	30%
2	珠海经济特区燕海实业公司	1,100	房地产开发	拟清算	100%
3	海南燕海房屋建设开发公司	1,000	房地产开发	拟清算	100%
4	上海普和置业有限公司	5,000	房地产开发	辅业经营,拟清算	95%
5	北京城信房地产有限公司	24,000	房地产开发	拟清算	50%
6	北京京城置业房地产开发经营有限公司	9,069.20	房地产开发	拟清算	50%
7	北京望京东环置业有限公司	1,200(万美元)	房地产开发	拟转让股权	10%
8	北京万信房地产开发公司	600(万美元)	房地产开发	无法按正常法律程序划转	10%
9	北京国岳房地产公司	3,000	房地产开发	拟转让股权	10%
10	北京丰运世纪房地产开发有限公司	800(万美元)	房地产开发	无法按正常法律程序划转	5%
11	北京宝星置业有限公司	10,000	房地产开发	无法按正常法律程序划转	5%
12	北京建国房地产公司	1,500万美元	房地产开发	拟转让股权	3.33%
13	北京京信大厦	100	物业经营	拟清算	50%
14	北京花园燕都物业管理中心	800	物业经营	拟转让股权	45%
15	北京远洋大厦有限公司	24,929.27	物业经营	拟转让股权	2%
16	北京城市铁路股份有限公司	267,094	基础设施建设	辅业经营	5.77%
17	北京市城开实业发展公司	10,000	实业投资	辅业经营	100%
18	北京城开集团培训中心	50	培训	拟清算	100%
19	深圳华展达投资控股有限公司	30,000	投资	无法按正常法律程序划转	3.23%
20	《城市开发》杂志社有限公司	30	出版	辅业经营	51%
21	华京国际贸易有限公司	50(万澳门元)	贸易	境外公司	76%

② 城开集团持有的下述股权无偿划转予北京市城开实业发展公司,并随城开实业划入首开集团

序号	公司名称	注册资本(万元)	主营业务	未注入原因	持股比例
1	北京市华风建筑承发包公司	100	工程承包	拟清算	100%
2	北京市望京实业总公司	3,000	物业管理	辅业经营	100%
3	北京市城市建设开发材料设备公司	3,000	材料供应	拟清算	100%
4	北京城市开发设计研究院	128	建筑设计	辅业经营	100%
5	北京城开劳务派遣有限责任公司	50	劳务服务	拟清算	36%
6	北京宏基建筑装饰工程有限公司	387.46	建筑装饰	无法按正常法律程序划转	70%
7	北京三佳和房地产咨询公司	150	房地产经纪	无法按正常法律程序划转	15%
8	北京方庄物业管理有限责任公司	1,100	物业管理	辅业经营	32.31%
9	北京亿方物业管理有限责任公司	1,000	物业管理	辅业经营	79.2%
10	北京博雅信物资贸易有限责任公司	1,000	贸易	清算	24.22%
11	北京市京易建筑有限公司	1,536.82	建筑工程	拟转让股权	28.41%
12	北京怀北水泥厂	3,000	水泥	无法按正常法律程序划转	46.39%
13	海南国邦企业股份有限公司	15,000	贸易	无法按正常法律程序划转	8.14%

③ 城开集团将下述分支机构划出

城开集团将城开集团城区分公司、城开集团物资供应部、城开集团租赁部、城开集团体育场馆设施经营管理部划出。

④ 城开集团将其拥有的5,000平方米以上固定资产划出,列表如下:

物业资产的剥离主要因为证照无法办齐或为首开集团下属公司辅业办公所用。

编号	用地位置	面积(平方米)	物业用途
1	北京市朝阳区花家地1号楼	6,375	自用办公
2	北京市朝阳区花家地2号楼	6,179	自用办公
3	北京市朝阳区花家地1号楼	5,054	商业出租
4	北京市朝阳区西坝河东里85号楼	5,280	住宅出租
5	北京市海淀区海淀南路13号楼	9,553	商业出租
6	北京市丰台区马家堡西里38#	8,766	商业出租
7	北京市朝阳区安贞西里二区17号楼北侧	5,032	商业出租
8	北京市朝阳区望京西园四区423号	5,020	商业出租
9	北京市丰台区芳城园三区1号	15,729	商业出租
10	北京市丰台区芳城园三区18号	9,525	地下车库
11	北京市朝阳区望京西园四区420号	5,000	商业出租

城开集团重组前后股权投资结构如下:

城开集团重组前股权投资结构(见附图)

城开集团重组后股权投资结构(见附图)

截至本报告签署之日,首开集团拥有城开集团100%股权。

公司本次拟收购首开集团持有的城开集团100%股权,该股权收购完成以后,公司将持有城开集团100%的股权。

3、主营业务情况

城开集团是全国第一家成立的房地产综合开发企业。自成立以来,城开集团坚持以土地一级开发和房地产开发为核心业务,积累了大量超大型楼盘的开发经验,培养了一大批经营管理人才。

城开集团现时持有建设部颁发的证书编号为建开企[2001]165号《房地产开发企业资质证书》,资质等级为一级。

城开集团目前正在开发和拟开发的项目主要有回龙观七期,通惠家园B区,望京A1区C组团、K7区、B区商业综合楼,幸福二村B区综合楼、三村C区。

4、城开集团主要资产情况

截至2007年3月31日,城开集团的资产由城开集团子公司和城开集团本部、分公司(项目部)组成。

城开集团子公司情况如下:

(1)北京首开置地土地开发有限责任公司90%股权

①首开置地基本情况

公司名称:北京首开置地土地开发有限责任公司

公司性质:有限责任公司

注册地址:北京市崇文区东花市北里东区1号楼三段五层

注册资本:30,000万元

法定代表人:张国宏

企业法人营业执照编号:1100000005857550

经营范围:土地开发;房地产开发;土地开发信息咨询。

②首开置地历史沿革及重组情况

2003年6月,天鸿集团、天鸿有限决定共同出资成立北京天鸿置地土地开发有限责任公司,开展土地一级开发业务。该公司注册资本1,000万元,其中:天鸿集团出资600万元,占总股本的60%,天鸿有限出资400万元,占总股本的40%。

2004年12月,天鸿置地注册资本由1,000万元增加到30,000万元,其中:天鸿集团出资27,000万元,占总股本的90%,天鸿有限出资3,000万元,占总股本的10%。

2006年8月,天鸿有限将其所持有的天鸿置地10%的股权转让给北京宝汇房地产开发有限责任公司。

2006年10月,天鸿集团与首开集团签署了国有资产无偿划转协议,将天鸿集团持有的天鸿置地90%的股权无偿划转给首开集团。

2007年5月,天鸿置地更名为:北京首开置地土地开发有限责任公司。

2007年7月,首开集团将其持有的首开置地90%的股权无偿划转给城开集团。

截至本报告签署之日,城开集团持有首开置地90%股权。

③主营业务和经营情况

首开置地主营土地一级开发,拟开发的主要项目为大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目,总土地面积199公顷,总建筑面积超过138.8万平方米,总投资约197,000万元。目前该项目一期23公顷土地的一级开发工作由首开置地控股子公司北京首开兴业地产有限公司具体运作,主要包括征地、拆迁及相关大市政工程的建设,预计近期将实现一期土地的上市交易,取得土地交易收入。

经五联方圆会计师事务所审计,截至2007年3月31日,首开置地总资产30,103万元,净资产29,870万元,2007年1-3月营业收入18万元,净利润-63万元。

(2)北京城市开发股份有限公司96.88%股权

①城开股份基本情况

公司名称:北京城市开发股份有限公司

公司性质:股份有限公司

注册地址:北京市丰台区方庄芳群园二区11号楼

注册资本:32,000万元

法定代表人:刘 成

企业法人营业执照注册号码:1100001114177

经营范围:建设用地开发;出租、销售商品房;房屋拆迁;物业管理;销售建筑材料、机械电器设备;装饰工程施工;技术开发。

②城开股份历史沿革及重组情况

北京城市开发股份有限公司系经北京市人民政府政函(1999)169号批复批准,以发起方式设立,于1999年12月28日成立的股份有限公司,注册资本为32,000万元,其中城开集团占总股本的96.88%,北京城建集团有限责任公司占总股本的1.09%,北京住总集团有限责任公司占总股本的1.09%,北京北辰实业集团公司占公司总股本的0.63%,清华同方股份有限公司占总股本的0.31%。

2005年12月10日,天鸿集团和城开集团合并重组成立北京首都开发控股(集团)有限公司。根据京国资函(2006)18号《关于北京城市开发集团有限责任公司和北京天鸿集团公司合并重组有关问题的函》,及首开集团首开发(2006)283号《关于集团成员企业股权调整的通知》,城开股份原股东城开集团变更为首开集团,变更后首开集团持有城开股份96.88%的股权,并于2006年10月取得变更后的企业法人营业执照。

2007年7月,首开集团将其持有的城开股份96.88%的股权无偿划转给城开集团持有,相关手续尚在办理过程中。

③主营业务和经营情况

城开股份主营房地产开发,持有建设部颁发的编号为建开[2002]347号的《房地产企业资质证书》,资质等级为一级。

城开股份目前正在开发的项目有时代龙和项目和时代紫芳竹园(3区)。时代龙和占地面积13.4万平方米,规划建筑面积33.15万平方米;时代紫芳竹园占地面积27万平方米,规划建筑面积13.4万平方米。

城开股份拟开发的项目有时代紫芳藤园(4区)、荆园(5区)和微园(6区)以及大兴榆垡项目,其中时代紫芳藤园(4区)、荆园(5区)和微园(6区)总占地面积113.2万平方米,规划建筑面积34.3万平方米;大兴榆垡项目占地面积14.1万平方米,规划建筑面积7.3万平方米。

经京都会计师事务所审计,截至2007年3月31日,城开股份总资产307,382万元,净资产59,113万元,2007年1-3月营业收入3,692万元,净利润-253万元。

(3)北京天鸿房地产开发有限责任公司5.5%股权

①天鸿有限基本情况

公司名称:北京天鸿房地产开发有限责任公司

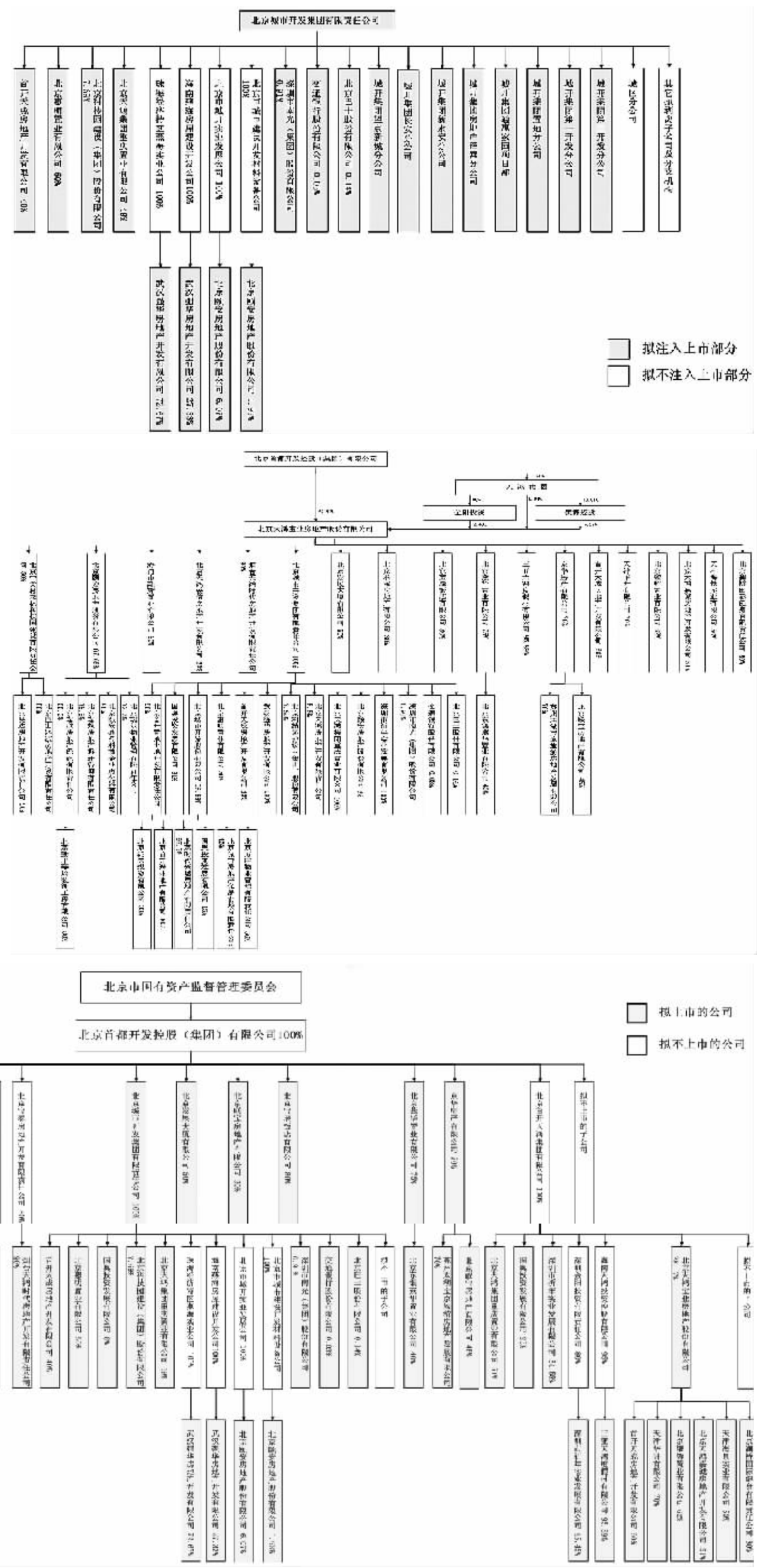
公司性质:有限责任公司

注册地址:北京市东城区北河沿103号二层

注册资本:25,518万元

法定代表人:柴志坤

企业法人营业执照注册号码:1100001507836

经营范围:房屋及土地的开发建设,经营销售商品房,室内外装饰装潢,信息咨询(不含中介服务);销售建筑材料。

(下转D91版)