证券代码：600376　证券简称：天鸿宝业　编号：临 2007-026　（北京东城区安定门外大街 183 号）

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)

独立财务顾问 CITICS 中信证券股份有限公司

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告内容的真实、准确、完整，并对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会、其它政府机关对本次重大资产购买所作的任何决定和意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次向特定对象发行股份购买资产完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重大资产购买引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本报告存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师、或其它专业顾问。

特别事项说明

一、方案调整说明

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。

二、特别风险提示

本次交易最终实施尚需：取得中国证监会对首开集团的要约收购义务的豁免；取得公司股东大会的批准；取得中国证监会的核准；履行必要的资产交割手续。以上程序履行的结果具有一定的不确定性。

由于本次资产收购包括股权、房地产项目和持有型物业，涉及到的资产类别和数量较多，有些资产在权属确认和资产完整性上较为复杂，办理权属转移的时间也较长，存在产权不完善的风险。首开集团已做出承诺，由资产权属不完整导致的损失由首开集团承担。即使如此，产权不完善还可能对公司的经营产生不利影响。

近两三年来，针对房地产投资增长和房价上涨过快的现象，国家相继颁布了一系列的政策措施对房地产市场进行宏观调控，这些政策措施将在土地获取、信贷来源和税收缴纳等方面对房地产开发商产生影响。本公司以房地产开发为主业，本次收购的资产也是房地产主业资产，因此，相关政策可能对本公司的经营产生一定影响。同时，房地产市场存在波动性，市场变化和原材料价格波动都会对公司的经营产生影响，从而增加公司收入的不确定性。

股市的波动受诸多因素影响，投资者应当理性看待本次收购。

本公司在此特别提示投资者注意风险，并仔细阅读本报告书中“风险因素”、“本次拟以新增股份收购的资产情况”、“管理层讨论”等有关章节的内容。

第一章　释　义

除非另有说明，以下简称在本报告书中的含义如下：

本公司、公司、上市公司、天鸿宝业、受让方	指	北京天鸿宝业房地产股份有限公司（股票代码：600376）
首开集团、实际控制人、出让方	指	北京首都开发控股（集团）有限公司，本公司实际控制人
天鸿集团	指	原北京天鸿集团公司，现变更为北京首开天鸿集团有限公司，本次交易前公司第一大股东，首开集团全资子公司
城开集团	指	北京城市开发集团有限责任公司，首开集团全资子公司
首开置地	指	原北京天鸿置地土地开发有限公司，现已变更为北京首开置地土地开发有限责任公司，城开集团控股子公司
城开股份	指	北京城市开发股份有限公司，城开集团控股子公司
天鸿有限	指	北京天鸿房地产开发有限责任公司，城开集团参股子公司
首开天成	指	北京首开天成房地产开发有限公司，城开集团持股 40%，天鸿宝业持股 60%
惠明置业	指	北京惠明置业有限公司，城开集团持股 50%的子公司
国奥投资	指	国奥投资发展有限公司，城开集团参股子公司
科技园建设	指	北京科技园建设（集团）股份有限公司，城开集团参股子公司
重庆置业	指	北京天鸿集团重庆置业有限公司，城开集团全资子公司
武汉强华	指	武汉强华房地产开发有限公司，城开集团全资子公司
深圳祈年	指	深圳市祈年实业发展有限公司，城开集团全资子公司
海门融辉	指	海门市融辉置业有限公司，首开集团控股子公司
烟台天鸿时代	指	北京天鸿集团烟台天鸿时代房地产开发有限公司，首开集团控股子公司
北京颐安	指	北京颐安房地产股份有限公司，首开集团控股子公司
天鸿安信	指	北京天鸿安信房地产开发有限公司，首开集团参股子公司
中关村农林科技园	指	北京中关村农林科技园建设有限责任公司，首开集团持股 50%的子公司
三亚度假村公司	指	三亚天鸿度假村有限公司，首开集团控股子公司
宝辰饭店公司	指	北京宝辰饭店有限公司，首开集团控股子公司
燕华置业	指	北京燕华置业有限公司，首开集团控股子公司
京华房产	指	京华房产有限公司，首开集团控股子公司
发展大厦公司	指	北京发展大厦有限公司，首开集团持股 50%的子公司
北京联宝	指	北京联宝房地产有限公司，首开集团控股子公司
苏州宝京	指	苏州太湖宝京旅游房地产发展有限公司，京华房产的控股子公司
天津华升	指	天津华升有限公司，天鸿宝业控股子公司
耀辉置业	指	北京耀辉置业有限公司，天鸿宝业控股子公司
天鸿嘉诚	指	北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司，天鸿宝业控股子公司
海景实业	指	天津海景实业有限公司，天鸿宝业持股 50%的子公司
深圳金阳	指	深圳金阳投资有限责任公司，天鸿宝业股东，天鸿集团控股子公司
美都控股	指	美都控股股份有限公司（股票代码：600175），天鸿宝业股东，天鸿集团参股公司
深南光	指	深圳市南光（集团）股份有限公司（股票代码：000043），城开集团参股公司
交通银行	指	交通银行股份有限公司（股票代码：601328），城开集团参股公司
巴士股份	指	北京巴士股份有限公司（股票代码：600741），城开集团参股公司
定向增发、本次收购、本次交易	指	天鸿宝业向首开集团定向发行股份，收购首开集团拟注入上市公司的资产，实现首开集团主营业务资产的上市
董事会	指	北京天鸿宝业房地产股份有限公司董事会
股东大会	指	北京天鸿宝业房地产股份有限公司股东大会
中信证券／独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
法律顾问／律师事务所	指	北京市天银律师事务所
京都会计师事务所	指	北京京都会计师事务所有限责任公司
五联方圆会计师事务所	指	北京五联方圆会计师事务所有限公司
岳华会计师事务所	指	岳华会计师事务所有限责任公司
中企华评估事务所	指	北京中企华资产评估有限责任公司
本报告书	指	《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）》
《公司章程》	指	《北京天鸿宝业房地产股份有限公司章程》
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
105号文	指	《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》，证监公司字[2001]105 号
原会计准则	指	1992年财政部发布的《企业会计准则》
新会计准则	指	2006年 2 月 15 日财政部发布的修订后的《企业会计准则》，自 2007 年 1 月 1 日起施行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上证所、交易所	指	上海证券交易所
北京市国资委	指	北京市国有资产监督管理委员会
元	指	人民币元

第二章　绪　言

北京天鸿宝业房地产股份有限公司于1993年12月29日成立，系有效存续的企业法人。2001年1月15日，公司4000万A股股票在上证所上网定价发行，2001年3月12日在上证所挂牌上市。

为了进一步提升公司综合竞争能力，扩大资产规模，实现公司资产和业务优化，提高公司盈利能力，公司本着公允及充分保护中小股东利益的原则，以发行股份为对价向首开集团购买其持有的12家公司股权，即城开集团100％股权、海门融辉90％股权、烟台天鸿时代90％股权、北京颐安67.65％股权、天鸿安信20％股权、中关村农林科技园50％股权、三亚度假村公司95.89％股权、宝辰饭店公司80％股权、燕华置业75％股权、京华房产70％股权、发展大厦公司50％股权、北京联宝30％股权，以期将天鸿宝业打造成为国内房地产行业的蓝筹公司。

根据公司2007年6月11日第五届第十五次董事会决议，本次股票发行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。本次发行的总股数为550，000，000股（公司的股票在定价基准日至发行日期间如果有除权的情况，发行价格及发行股数做相应调整）。

本次拟收购的12家公司股权经京都会计师事务所审计的帐面值为23.31亿元，经中企华评估事务所评估并经北京市国资委核准，评估值为59.39亿元。本次交易对该12家公司股权最终作价59.39亿元。

本次交易中，拟购买的资产总额、资产净额超过本公司截至2006年度经审计的合并报表总资产的50%、资产净额的50%。按照中国证监会证监公司字[2001]105号文件的相关规定，本次资产购买构成重大资产购买行为，须经中国证监会核准。

根据《上市公司收购管理办法》第62条的规定，本次交易属于向中国证监会申请免于发出要约收购的情形之一。首开集团将向中国证监会提出豁免要约收购申请。

鉴于天鸿集团为本公司第一大股东，直接持有本公司28.17%的股权，首开集团持有天鸿集团100%股权，是上市公司实际控制人，因此本次发行股票购买资产构成关联交易，在股东大会审议本次交易时，天鸿集团将回避表决。

如本交易得以完成，首开集团因此而新增持有的公司股份自股权登记完成之日起36个月内不上市交易。

本报告书根据105 号文及向特定对象发行股票的相关规定编制，以供投资者决策参考之用。

第三章　与本次收购有关的当事人

一、资产出让方
公司名称：北京首都开发控股（集团）有限公司
注册地址：北京市西城区复兴门内大街156号招商金融大厦D座13层
法定代表人：刘希模
联系人：王 怡
电话：（010）6642 8156
传真：（010）6642 8061

二、资产受让方
公司名称：北京天鸿宝业房地产股份有限公司
注册地址：北京市东城区安定门外大街183号京宝花园二层
法定代表人：杨文侃
联系人：龚谦炜
电话：（010）6440 1653
传真：（010）6440 1637

三、独立财务顾问
机构名称：中信证券股份有限公司
注册地址：深圳市罗湖区湖贝路1030号海龙王大厦
法定代表人：王东明
联系人：屈剑峰
办公地址：北京市朝阳区新源南路6号京城大厦5层
电话：（010）8458 8967
传真：（010）8486 5610

四、财务审计机构
机构名称：北京京都会计师事务所有限责任公司
注册地址：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层
法定代表人：徐 华
联系人：关黎明
电话：（010）6522 7605
传真：（010）6526 5257
机构名称：北京五联方圆会计师事务所有限公司
注册地址：北京市崇文区崇文门外大街9号北京新世界正仁大厦8层805室
法定代表人：焦 点
联系人：尹丽鸿
电话：（010）6709 1601
传真：（010）6709 1593
机构名称：岳华会计师事务所有限责任公司
注册地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦B座1201
法定代表人：李延成
联系人：潘 帅
电话：（010）8458 4413
传真：（010）8458 4428

五、资产评估机构
机构名称：北京中企华资产评估有限责任公司
注册地址：北京市东城区青龙胡同35号
法定代表人：孙月焕
联系人：江叔宝
电话：（010）6588 3588
传真：（010）6588 7033

六、法律顾问
机构名称：北京市天银律师事务所
注册地址：北京市海淀区三里河路一号西苑饭店5号楼
法定代表人：朱玉栓
联系人：吴团结
联系电话：（010）8838 1802
传真：（010）8838 1869

第四章　本次收购的背景及交易双方情况

一、本次收购的背景

（一）房地产行业整合步伐加快的要求

中国经济持续快速发展以及中国城市化进程的迅速推进，为房地产行业提供了巨大的发展空间。房地产企业抓住机遇，实施跨区域发展和规模扩张战略，加剧了房地产行业整合。一方面，有实力的开发商通过开辟多元化融资渠道、兼并收购等手段，获取大量资本、土地和人才资源，迅速扩大企业规模；另一方面，大量行业资源加速向优势企业集中，促进行业集中度提高和市场竞争格局发生重大改变，发展缓慢的企业将被迫出局。这种行业整合趋势给房地产企业带来了很大的竞争压力，只有那些准备充分并主动出击的企业才能抢占房地产行业竞争的制高点，保持行业领先地位。尤其是在当前宏观调控的大环境下，兼并收购已经发展成为国内房地产企业快速获取土地、资金、品牌等资源的主要手段。

（二）公司做大做强与持续发展的需要

公司2001年初上市以后，借助资本市场的融资功能和市场引导功能，获得一定资金进行业务拓展，开发了回龙观文化居住区、曙光花园等知名房地产项目，同时完善内部经营管理，取得了较好发展，为股东带来了较好的回报。公司历年分红情况如下：

时间	分配方案	共计派发现金（万元）
2002年	每 10 股派发现金红利 2 元(含税)	3,464
2003年	每 10 股派发现金红利 1.5 元(含税)	2,598
2004年	每 10 股派发现金红利 1 元(含税)	1,732
2005年	每 10 股派发现金红利 0.5 元(含税)	866
2006年	每 10 股派发现金红利 0.5 元(含税)	1,299

然而，房地产是资本密集型产业，资金需求量非常大，由于公司规模小，进一步融资的能力有限，阻碍了公司的业务发展，最近三年公司业绩逐年下滑，2006年扣除非经常性损益后的净利润为负值。在这种情况下，公司通过收购资产扩大规模已是势在必行。

公司向首开集团定向增发股票收购资产，一方面做大资产规模，将首开集团土地一级开发、房地产开发和持有型物业整合到公司旗下，实现了首开集团主营业务上市的目的；一方面优化资产结构，做强主营业务，提升资产营运效率，培育公司持续盈利能力，奠定公司持续发展的基础。

（三）股权分置改革奠定了更好的发展基础

在股权分置改革以前，非流通股股东和流通股股东有着不同的利益基础。这种股权分置状况不能充分发挥资本市场的价格发现和资源配置的作用，最终导致非流通股东与流通股东行为模式存在重大差异。上述差异的存在，使上市公司做大做强缺少根本的利益驱动机制。

2005年12月12日公司启动股权分置改革工作，2006 年1 月19日召开公司股权分置改革股东会议，审议通过了《北京天鸿宝业房地产股份有限公司关于股权分置改革方案》，2006 年2月14日为实施股权分置改革方案股权登记日，2006 年2月16 日公司股票复牌，股权分置改革圆满完成。公司股权分置改革的完成，使得非流通股和流通股的定价机制统一，非流通股股东与流通股股东利益一致，从而使得全体股东形成合力，为公司未来的发展奠定了坚实的基础。

二、本次收购的目的、原则和总体思路

（一）收购目的

本次收购的首要目的在于整合和优化公司实际控制人首开集团旗下的主营业务资产，实现首开集团主营业务上市，以便利用资本市场的资源配置功能，提高国有存量资产的效益。

其次，本次收购强化了公司房地产主营业务，完善了房地产开发业务链条，实现公司业务再造，进而夯实公司实施资本战略的产业经营基础，为资本市场培育优质的国有房地产上市企业。

第三，本次收购直接增加公司的房地产项目储备和土地储备，不仅扩大公司规模，而且形成了房地产项目的梯次开发格局，减少公司业务的波动性，增强公司的市场竞争力与抗风险能力，实现公司可持续发展。

（二）收购原则

1、本次收购秉承“公开、公平、公正”的市场化原则进行；
2、本次收购将依据国家法律法规和中国证监会的相关规定进行操作；
3、本次收购有利于公司持续发展；
4、本次收购有利于维护公司全体股东的合法权益，特别是中小股东权益；
5、本次收购遵循公司实际控制人的主营业务上市原则，将首开集团的土地一级开发业务、房地产开发业务和部分持有型物业等资产注入公司，避免了同业竞争，规范了关联交易。

（三）总体思路

第一步，首开集团对其下属资产进行整合重组，划分拟注入上市公司资产（包括土地一级开发业务、房地产开发业务和部分持有型物业）和不注入上市公司资产；

第二步，对首开集团拟注入上市公司资产进行审计评估，确定拟注入上市公司资产的价值；

第三步，公司向首开集团定向发行股份，收购首开集团拟注入上市公司的资产，实现首开集团主营业务资产的上市。

三、资产出让方情况介绍

（一）资产出让方基本情况
企业名称：北京首都开发控股（集团）有限公司
企业性质：国有独资有限责任公司
注册地址（办公地址）：北京市西城区复兴门内大街156号招商金融大厦D座13层
法定代表人：刘希模
注册资本：100，000万元
企业法人营业执照注册号码：1100001906735
税务登记证号码：京税证字110102782504544
主要经营范围：法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。

（二）首开集团成立以来的发展状况

首开集团由天鸿集团和城开集团于2005年11月22日合并重组成立。

2006年首开集团进行内部业务重组，成立置地、置业、房产经营及经济合作四大事业部，其中置地事业部主要从事土地一级开发，置业事业部主要从事房地产开发，房产经营事业部主要从事物业经营管理，经济合作事业部主要从事酒店及北京以外各项业务的管理。通过一年的内部业务重组，首开集团形成了土地一级开发、房地产开发和持有型物业经营三大主营业务协同发展的格局，成为立足北京市场的大型房地产开发控股集团。

首开集团2006年开复工规模600万平方米，年竣工面积200万平方米，物业经营面积近100万平方米，年销售收入达100亿元，综合实力居行业前列。

首开集团成立一年多来，“以诚信务实，和谐共赢，做中国最受信赖和尊敬的房地产企业”为企业愿景，不断增强企业竞争力，积极以社会责任打造中国房地产的典范企业，在业界赢得了良好的声誉和品牌形象。2006年，首开集团再次入围“北京市十大影响力企业”，并被评为“中国房地产百强企业”，名列规模第一和综合实力第四。2006年首开集团被授予“责任地产北京十大功勋企业”。

经京都会计师事务所审计，截至2006年12月31日，首开集团总资产为440.18亿元，净资产29.97亿元，主营业务收入121.12亿元，实现净利润1.21亿元。

（三）股权及控制关系

首开集团为国有全资控股的房地产开发控股集团有限公司。北京市人民政府以10亿元作为对首开集团的出资，授权北京市人民政府国有资产监督管理委员会对首开集团依法行使出资人职权，以其全部出资额为限对首开集团承担责任，并依法享有各项权利。首开集团在本次交易前是公司的实际控制人，在本次交易后是公司的控股股东。首开集团在本次交易前的股权结构如下：

本次交易前首开集团股权投资结构图：（见附图）

（四）出让方主要财务数据

经京都会计师事务所审计，截至2006年12月31日首开集团主要财务数据如下（原会计准则）：

主要财务数据（合并）

单位：元

项目	2006年度
资产总计	44,018,055,370.04
负债合计	40,003,491,858.05
所有者权益合计（剔除未处理资产损失后的金额）	2,996,851,709.07
主营业务收入	12,112,316,953.25
净利润（净亏损以“－”号填列）	121,334,698.74

（五）出让方向本公司推荐董事、监事或高级管理人员情况

截至本报告签署日，首开集团推荐在本公司任职的董事、监事或高级管理人员以及其在首开集团任职情况如下：

姓名	天鸿宝业职务	首开集团职务	性别	任职时间
杨文侃	董事长	副总经理、总会计师	男	2006.10－2009.5
杨成森	董事	置业事业部市场总监	男	2006.5－2009.5
王 怡	董事	投行业务部经理	男	2006.5－2009.5
阮庆革	监事会主席	资产管理部经理	男	2006.5－2009.5
容 宇	监事	财务部副经理	女	2006.5－2009.5

（六）首开集团成立以来的处罚、重大诉讼或仲裁事项

截至本报告签署日，首开集团自成立以来未受到过影响本次收购的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形。

截至本报告签署日，首开集团董事、监事、高级管理人员在最近五年内未受到过影响本次收购的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形。

四、资产收购方情况介绍

（一）资产收购方基本情况
公司法定名称：北京天鸿宝业房地产股份有限公司
英文名称：BEIJING TIANHONG BAOYE REAL ESTATE CO.，LTD
公司性质：股份有限公司（上市）
注册地址（办公地址）：北京市东城区安定门外大街183号京宝花园二层
股票上市地：上海证券交易所
股票简称：天鸿宝业
股票代码：600376
法定代表人：杨文侃
注册资本：25，980万元
企业法人营业执照注册号码：1100001502073
税务登记证号码：京税证字110101101309074
经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑工程咨询；室内外装饰装璜；技术开发、技术服务；销售自行开发的产品；购销建筑材料、化工轻工材料、工艺美术品、家具、机械电器设备（汽车除外）、五金交电、纺织品、百货、计算机软硬件、日用杂品；经贸信息咨询；劳务服务。

（二）公司历史沿革

北京天鸿宝业房地产股份有限公司成立于1993年12月29日，是经北京市经济体制改革委员会京体改字（93）第128号文件和京体改委字（1993）第152号文件批准，由北京市房地产开发经营总公司（现为天鸿集团）、北京华澳房产有限公司、北京市房屋建筑设计院共同发起，以定向募集方式设立的股份有限公司。公司设立时股本总额为6，825万股，出资方式全部为现金出资。

1996年12月24日，经北京市人民政府办公厅京政办函（1996）145号批准，将原以定向募集方式设立的股份有限公司重新确定为以发起方式设立的股份有限公司，并于1996年12月31日在北京市工商行政管理局办理重新登记手续。公司发起人为天鸿集团、北京华澳房产有限公司、北京市房屋建筑设计院、海南宝华实业股份有限公司、北京市房地产开发经营深圳公司（已更名为深圳金阳投资有限责任公司）、京华房产有限公司、北京宝华饭店、北京宝信实业发展公司、天鸿集团工会、京华房产有限公司工会、北京市房屋建筑设计院工会共11家单位。北京华澳房产有限公司已将其持有的股份转让给海南宝华实业股份有限公司（已更名为美都控股股份有限公司）。天鸿集团工会、北京市房屋建筑设计院工会、北京燕侨物业管理有限公司工会(原京华房产有限公司工会)已将所持股份转让给北京宝信实业发展公司。

2001年1月15日，公司4，000万A股股票在上证所上网定价发行，2001年3月12日在上证所挂牌上市。

2005年12月12日本公司启动股权分置改革工作，2006 年1 月19日公司股东会议审议通过了《北京天鸿宝业房地产股份有限公司关于股权分置改革方案》，2006 年2月16 日公司股票复牌。公司股权分置改革完成后，前三大股东天鸿集团、美都控股、深圳金阳的持股比例分别由原来的33.26%、16.17%、9.08%下降为28.17%、13.32%、7.48%。

2006年4月13日，北京天鸿宝业房地产股份有限公司第四届董事会第二十二次会议决议通过《关于天鸿宝业2005年度进行公积金转增股本的议案》。经审议，公司董事会决定以2005年末总股本17，320万股为基数，每10股转增5股，共计转增股份8，660万股。

截至本报告签署日，公司总股本25，980万股，主要股东持股情况如下表所示。

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股权性质	备注
发起人股东	114,256,154	48.97		
北京首开天鸿集团有限公司	73,186,815	28.17	有限售条件流通股	首开集团全资子公司
美都控股股份有限公司	34,615,384	13.32	有限售条件流通股	天鸿集团参股公司
深圳金阳投资有限责任公司	6,453,955	2.48	有限售条件流通股	天鸿集团控股子公司
	12,990,000	5.00	无限售条件流通股	
社会公众股东	145,543,846	51.03	无限售条件流通股	
合计	259,800,000	100		

（三）主要会计数据和指标

本公司最近三年一期的财务报表已经岳华会计师事务所审计，并出具了岳总审字[2007]第A1359号审计报告。

本公司2004年1月1日至2006年12月31日执行原企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定，从2007年1月1日起执行财政部2006年颁布的新企业会计准则。本财务报告是按新企业会计准则及应用指南的规定编制而成；在编制2004年、2005年、2006年财务报表时，根据中国证监会证监发[2006]136号《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》、证监会计字[2007]10号《关于发布<公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露>的通知》的规定、《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条规定，对相关项目进行了追溯调整。

1、资产负债表主要数据（合并）

单位：元

时间 项目	2007－03－31	2006－12－31	2005－12－31	2004－12－31
资产总额	3,863,641,195.52	3,791,928,293.90	2,631,788,060.03	2,000,172,823.72
负债总额	3,034,000,637.95	2,959,198,721.84	1,832,084,605.61	1,229,831,017.98
股东权益	829,640,557.57	832,729,572.06	799,703,454.42	770,341,805.74

2、利润表主要数据（合并）

单位：元

时间 项目	2007第一季度	2006年度	2005年度	2004年度
营业收入	7,528,569.88	49,932,610.59	458,379,396.17	823,747,962.92
营业利润	－3,898,986.49	10,466,338.63	35,596,017.46	76,555,380.37
利润总额	－3,883,956.66	10,641,499.38	35,699,748.89	76,474,440.35
净利润	－3,089,014.49	1,686,117.64	19,601,171.52	54,537,256.93

3.现金流量表主要数据（合并）

单位：元

时间 项目	2007第一季度	2006年度	2005年度	2004年度
经营活动现金流净额	－26,676,627.20	－504,191,059.28	－844,474,190.81	－178,345,887.35
投资活动现金流净额	1,108,990.00	194,739,189.74	－158,718,899.79	－48,279,734.70
筹资活动现金流净额	－30,390,600.50	166,731,389.86	692,892,563.08	548,942,881.14
现金及现金等价物净增加额	－55,958,237.70	－142,720,479.68	－310,300,527.52	322,317,259.09

4.主要财务指标（合并）

时间 项目	2007－03－31	2006－12－31	2005－12－31	2004－12－31
每股经营活动产生的现金流净额(元／股)	－0.10	－1.94	－4.88	－1.03
净资产收益率(%)	－0.37	0.20	2.45	7.08
每股收益(元／股)	－0.01	0.01	0.11	0.31
资产负债率(%)	78.53	78.04	69.61	61.49

（四）房地产业务状况

本次交易前，公司主营业务为房地产开发与经营，包括商品房、经济适用房、普通办公楼、商业设施以及土地的开发与销售。2004年，公司完成开复工面积6.48万平方米，实现主营业务收入82，374.1万元，比上年增加106.87%。2005年，公司共完成投资8.5亿元，完成开复工面积72.8万平方米，与上年相比，完成投资增加291.2%，完成开复工面积增加1023.7%。2006年，公司共完成投资近18亿元，完成开复工面积104.8万平方米，与上年相比，完成投资增加111.8%，完成开复工面积增加43.96%。

公司已完成的主要项目有曙光花园小区、回龙观龙腾苑、恩济庄小区、龙华园小区、观澜国际花园等。

（下转D90版）

股票简称：天鸿宝业　股票代码：600376　公告编号：临 2007-026

北京天鸿宝业房地产股份有限公司第五届董事会第十九次会议决议公告暨召开 2007 年第二次临时股东大会通知

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

重要提示：

本次董事会审议通过了《关于公司向首开集团发行股票购买资产的议案》，主要内容为：

1、发行方式：本次发行的股票全部采取定向发行的方式。

2、发行对象：此次定向发行股票的对象是北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“首开集团”）。

3、认购方式：首开集团以资产认购此次定向发行的股票。

一、公司第五届董事会第十九次会议决议情况

北京天鸿宝业房地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）第五届董事会第十九次会议于 2007 年 8 月 18 日在北京市东城区安外大街 185 号京宝大厦 4 层会议室召开。本次会议应到董事 9 人，实到董事 9 人。公司监事会成员列席了本次会议。会议由董事长杨文侃先生主持。与发行对象首开集团存在关联关系的董事杨文侃先生、王怡先生、杨成森先生、范永宁女士对相关议案回避表决。会议的通知、召开、表决程序符合法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，会议合法有效。

经与会董事认真审议，以逐项投票表决方式通过如下议案：

（一）审议通过了《关于公司符合向首开集团发行股票条件的议案》

公司已于 2006 年 2 月成功完成了股权分置改革工作。根据《公司法》、《证券法》以及《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的规定，经公司自查，认为已具备向首开集团发行股票的条件。

同意 9 票，反对 0 票，弃权票 0 票。

本议案需提交公司 2007 年度第二次临时股东大会表决。

（二）审议通过了《关于公司向首开集团发行股票购买资产的议案》

公司第五届董事会于 2007 年 6 月 11 日召开的第十五次会议审议通过了《关于公司向首开集团发行股票购买资产的议案》（详见 2007 年 6 月 12 日《中国证券报》、《上海证券报》）。

公司聘请了审计机构、评估机构、财务顾问、律师事务所等中介机构对本次公司向首开集团发行股票购买资产事宜开展审计、评估等工作，并出具相关报告和发表意见。

依据审计、评估结果并结合公司及首开集团的实际情况，公司对 2007 年 6 月 11 日通过的《关于公司向首开集团发行股票购买资产的议案》进行了调整，具体为：（1）首开集团将其持有的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%的股权划入北京城市开发集团有限责任公司，并随北京城市开发集团有限责任公司一并注入本公司；（2）甘肃天鸿金运置业有限公司另一股东甘肃金运房地产开发（集团）有限公司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%的股权注入本公司，而由甘肃金运房地产开发（集团）有限公司收购首开集团所持股权。详细内容见《天鸿宝业房地产股份有限公司向特定对象发行股票购买资产暨关联交易报告书》。

本次董事会对调整后的《关于公司向首开集团发行股票购买资产的议案》进行了审议，并由非关联董事对本议案进行逐项表决，结果如下：

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股票为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1 元。

2、发行方式

本次发行的股票全部采取定向发行的方式。

3、发行目的

为了进一步提升公司综合竞争能力，公司向首开集团定向发行股票收购首开集团旗下与主营业务相关的资产，以扩大资产规模，实现公司资产和业务优化，提高公司盈利能力，推动公司持续健康发展。

4、发行对象

本次发行的对象为首开集团。

5、购买资产范围

本次购买的资产全部为首开集团持有的下属公司股权，共计 12 家，具体如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	主营业务
1	北京城市开发集团有限责任公司	50,000 万元	100%	房地产开发
2	海门市融辉置业有限公司	5,000 万元	90%	房地产开发
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 万元	90%	房地产开发
4	北京颐安房地产股份有限公司	15,510 万元	67.65%	房地产开发
5	北京天鸿安信房地产开发有限公司	2,000 万元	20%	房地产开发
6	北京中关村农林科技园建设有限责任公司	30,000 万元	50%	土地一级开发
7	三亚天鸿度假村有限公司	3,650 万元	95.89%	物业经营
8	北京宝辰饭店有限公司	1,274 万元	80%	物业经营
9	北京燕华置业有限公司	10,400 万元	75%	物业经营
10	京华房产有限公司	2,000 万元	70%	物业经营
11	北京发展大厦有限公司	1,787 万美元	50%	物业经营
12	北京联宝房地产有限公司	1,200 万美元	30%	物业经营

6、购买资产的定价

公司购买的首开集团本次用于认购股票的资产业已经过具有证券从业资格的评估机构评估，评估价值为 59.39 亿元。北京市人民政府国有资产监督管理委员会已核准该评估结果。

7、发行价格

本次定向发行股票的价格参考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，最终确定为每股 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。

8、发行数量

公司向首开集团定向发行股票的数量为 55,000 万股。以中国证监会最终核准的发行数量为准。

9、锁定期安排

首开集团认购的本次发行的股票自股权登记完成之日起三十六个月内不转让或流通。

10、上市地点

股票锁定期满后，本次发行的股票将在上海证券交易所上市。

11、本次向首开集团定向发行股票购买资产决议有效期

本次发行股票购买资产决议的有效期为自公司股东大会审议通过本次发行股票议案之日起一年。

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数量不做调整；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数量随之进行调整。

非关联董事对本议案进行表决，表决票 5 票；同意 5 票；反对 0 票；弃权 0 票；回避 4 票。

本议案需提交公司 2007 年度第二次临时股东大会表决。与该关联交易有利害关系的关联股东在股东大会上对该议案将回避表决。

（三）审议通过《公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》

非关联董事对本议案进行表决，表决票 5 票；同意 5 票；反对 0 票；弃权 0 票；回避 4 票。

本议案需提交公司 2007 年度第二次临时股东大会表决。与该关联交易有利害关系的关联股东在股东大会上对该议案将回避表决。

（四）审议通过《关于向首开集团发行股票收购资产协议》

同意公司与首开集团签署《关于向首开集团发行股票收购资产协议》。

非关联董事对本议案进行表决，表决票 5 票；同意 5 票；反对 0 票；弃权 0 票；回避 4 票。

本议案需提交公司 2007 年度第二次临时股东大会表决。与该关联交易有利害关系的关联股东在股东大会上对该议案将回避表决。

（五）审议通过《关于提请股东大会批准首开集团免于以要约方式收购公司股份的议案》

首开集团因公司本次向其发行股票购买资产而触发以要约方式增持公司股份的义务。根据《上市公司收购管理办法》（中国证监会令第 35 号）的规定，同意首开集团向中国证监会申请免于发出收购要约。

非关联董事对本议案进行表决，表决票 5 票；同意 5 票；反对 0 票；弃权 0 票；回避 4 票。

本议案需提交公司 2007 年度第二次临时股东大会表决。与该关联交易有利害关系的关联股东在股东大会上对该议案将回避表决。

（六）审议通过《关于提请股东大会授权董事会办理本次向首开集团发行股票购买资产相关事宜的议案》

根据公司拟向首开集团发行股票的安排，为高效、有序完成公司本次发行股票工作，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律法规以及《公司章程》的有关规定，公司董事会拟提请公司股东大会授权董事会全权办理与本次发行股票有关的全部事项，包括但不限于：

1、授权董事会根据具体情况制定和实施本次向首开集团发行股票购买资产的具体方案，其中包括发行时机、发行数量、发行起止日期、发行价格的选择；

2、授权董事会签署本次发行股票过程中的重大合同；

3、授权董事会办理本次向首开集团发行股票购买资产的申报事宜；

4、授权董事会聘请财务顾问等中介机构；

5、如证券监管部门对于向首开集团发行股票购买资产政策发生变化或市场条件发生变化，授权董事会对本次向首开集团发行股票购买资产的方案进行相应调整；

6、授权董事会根据本次实际发行股票的结果，修改《公司章程》相应条款及办理工商变更登记；

7、授权董事会在本次发行完成后，办理本次发行股份在上海证券交易所上市事宜；

8、授权董事会办理与本次向首开集团发行股票购买资产有关的其他事项；

9、本授权自股东大会审议通过后一年内有效。

表决票 9 票；同意 9 票；反对 0 票；弃权 0 票。

本议案需提交公司 2007 年度第二次临时股东大会表决。

（七）审议通过《关于由新老股东共享向首开集团发行股票前滚存未分配利润的议案》

公司本次向首开集团定向发行股票完成后，由公司新老股东按各自的股权比例共同享有本次向首开集团定向发行股票前滚存的未分配利润。

非关联董事对本议案进行表决，表决票 5 票；同意 5 票；反对 0 票；弃权 0 票；回避 4 票。

本议案需提交公司 2007 年度第二次临时股东大会表决。与该关联交易有利害关系的关联股东在股东大会上对该议案将回避表决。

（八）审议通过《托管协议》

同意公司与首开集团签署《托管协议》，该协议自中国证监会核准公司向首开集团发行股票购买资产后生效。为避免首开集团与公司之间的同业竞争，首开集团拟将其所属的未注入公司的从事土地一级开发、房地产开发、持有型物业经营的全资、控股、参股子公司股权及持有型物业资产托管予公司。具体内容见公司随后的关联交易公告。

非关联董事对本议案进行表决，表决票 5 票；同意 5 票；反对 0 票；弃权 0 票；回避 4 票。

本议案需提交公司 2007 年度第二次临时股东大会表决。与该关联交易有利害关系的关联股东在股东大会上对该议案将回避表决。

（九）审议通过《单店项目变更合同主体的议案》

北京市朝阳区东坝乡住宅小区二期项目（以下简称“单店项目”）为本公司控股子公司北京首开天成房地产开发有限公司（以下简称“首开天成”）通过招、拍、挂取得的项目。2006 年 9 月 19 日，首开天成与北京天鸿集团公司（现名为北京首开天鸿集团有限公司，以下简称“天鸿集团”）签订《单店项目土地开发建设补偿协议》，首开天成向天鸿集团支付单店项目土地补偿费 99,960.48 万元，由天鸿集团负责单店项目的土地整理。天鸿集团与北京天鸿置地土地开发有限责任公司（现名为北京首开置地土地开发有限责任公司，以下简称“首开置地”）签署《单店项目授权委托协议书》，天鸿集团委托首开置地具体负责单店项目土地的整理。

鉴于北京城市开发集团有限责任公司（以下简称“城开集团”）为首开集团的全资子公司且本次注入公司，且首开置地本次亦随城开集团注入公司。为减少关联交易，首开天成与天鸿集团签订《北京市朝阳区东坝乡住宅小区二期项目土地开发建设补偿协议之中止协议》，天鸿集团达到 30,000 万元土地补偿费所对应的合同效果和进度，《土地开发建设补偿协议》效力即行终止。首开天成与城开集团签署《北京市朝阳区东坝乡住宅小区二期项目土地开发建设补偿协议》，由城开集团负责单店项目尚未完成部分约合 69,960.48 万元土地补偿的工作量，天鸿集团、城开集团及首开置地签订《北京市朝阳区东坝乡住宅小区二期项目授权委托协议书》，终止天鸿集团与首开置地之间的委托关系，由城开集团委托首开置地继续完成单店项目土地整理。上述协议已签署，上述协议在获得各自有权机关审批通过后生效。

非关联董事对本议案进行表决，表决票 5 票；同意 5 票；反对 0 票；弃权 0 票；回避 4 票。

本议案需提交公司 2007 年第二次临时股东大会表决。与该关联交易有利害关系的关联股东在股东大会上对该议案将回避表决。

（十）审议通过《关于公司会计政策调整的议案》

本公司的会计政策调整的内容为：本公司坏账损失采用备抵法核算，期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、预付账款和其他应收款），采用个别法进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；对于单项金额不重大的应收款项以及经单独测试未发生减值的应收款项，按账龄分析法计提坏账准备。对关联方应收款项不计提坏账准备。

表决票 9 票；同意 9 票；反对 0 票；弃权 0 票。

（十一）审议通过《关于召开 2007 年第二次临时股东大会的议案》

表决票 9 票；同意 9 票；反对 0 票；弃权 0 票。

详见第二部分《关于召开 2007 年第二次临时股东大会的通知》

（十二）审议通过《盈利预测报告》

北京京都会计师事务所对天鸿宝业房地产股份有限公司编制的 2007 年度、2008 年度盈利预测进行了审核，并出具了北京京都专字（2007）952 号《盈利预测审核报告》。

表决票 9 票；同意 9 票；反对 0 票；弃权 0 票。

二、关于召开 2007 年第二次临时股东大会的通知

公司决定于 2007 年 9 月 5 日采取现场会议与网络投票相结合的方式召开公司 2007 年第二次临时股东大会。现将本次临时股东大会的有关事宜通知如下：

（一）会议召开时间：
现场会议召开时间：2007 年 9 月 5 日下午 3:00
网络投票时间：2007 年 9 月 5 日上午 9:30－11:30、下午 1:00－3:00

（二）现场会议召开地点：北京市东城区安定门外大街 189 号天鸿宝景大厦五层

（三）股权登记日：2007 年 8 月 29 日

（四）召集人：公司董事会

（五）会议方式：本次临时股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，公司将通过上海证券交易所交易系统向股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过该系统行使表决权。

（六）会议审议的提案及其对应的网络投票表决序号：

1、《关于公司符合向首开集团发行股票条件的议案》网络投票表决序号为 1
2、发行股票的种类和面值：网络投票表决序号为 2
3、发行方式：网络投票表决序号为 3
4、发行目的：网络投票表决序号为 4
5、发行对象：网络投票表决序号为 5
6、购买资产范围：网络投票表决序号为 6
7、购买资产的定价：网络投票表决序号为 7
8、发行价格：网络投票表决序号为 8
9、发行数量：网络投票表决序号为 9
10、锁定期安排：网络投票表决序号为 10
11、上市地点：网络投票表决序号为 11
12、本次向首开集团定向发行股票购买资产决议有效期：网络投票表决序号为 12
13、《公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》网络投票表决序号为 13
14、《关于向首开集团发行股票收购资产协议》网络投票表决序号为 14
15、《关于提请股东大会批准首开集团免于以要约方式收购公司股份的议案》网络投票表决序号为 15
16、《关于授权董事会办理本次向首开集团发行股票购买资产相关事宜的议案》网络投票表决序号为 16
17、《关于由新老股东共享向首开集团发行股票前滚存未分配利润的议案》网络投票表决序号为 17
18、《托管协议》网络投票表决序号为 18
19、《单店项目变更合同主体的议案》网络投票表决序号为 19

（七）会议出席对象：

1、截至于 2007 年 8 月 29 日(股权登记日)交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司全体股东。该等股东均有权参加现场会议或在网络投票时间内参加网络投票。该等股东有权委托他人作为代理人持股东本人授权委托书参加会议，该代理人不必为股东。

2、公司董事、监事、高级管理人员、见证律师等。

（八）表决权

公司股东投票表决时，同一表决权只能选择现场、网络投票方式中的一种。同一表决权出现重复表决的以第一次投票为准。

（九）参加现场会议登记方法

1、登记方式：

(1)个人股东应出示本人身份证、持股凭证和证券帐户卡；个人股东委托他人出席会议的，受托人应出示本人身份证、委托人身份证复印件、授权委托书、持股凭证和证券帐户卡。

(2)法人股东出席会议的，应出示法定代表人身份证、法人股东单位的营业执照复印件和持股凭证；法人股东委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证、法人股东单位的营业执照复印件、法人股东单位的法定代表人依法出具的书面委托书和持股凭证。

(3)异地股东可以传真方式登记。

2、参加现场会议登记时间：2007 年 9 月 4 日

3、登记地点及授权委托书送达地点：
北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层

（十）其他事项

1、公司将于 2007 年 8 月 31 日就本次股东大会发布提示性公告。
2、与会股东食宿及交通费自理。
3、网络投票期间，如投票系统遇突发重大事件影响，则股东大会的进程按当日通知进行。

备查文件：
1、监事会决议
2、独立董事意见
3、关于公司向特定对象发行股票购买资产暨关联交易报告书
4、关于向首开集团发行股票收购资产协议
5、资产托管协议
6、北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字（2007）第 224 号
7、北京京都会计师事务所有限责任公司出具的拟购买资产的审计报告
8、北京京都会计师事务所有限责任公司出具的合并备考审计报告
9、北京京都会计师事务所有限责任公司出具的备考盈利预测审核报告
10、北京市天银律师事务所出具的法律意见书
11、中信证券股份有限公司出具的独立财务顾问报告
12、其他文件

附件：
附件 1：公司股东参加网络投票的操作流程。
附件 2：公司 2007 年第二次临时股东大会登记表及授权委托书。

特此公告。

北京天鸿宝业房地产股份有限公司
董 事 会
二〇〇七年八月十八日

附件 1：　公司股东参加网络投票的操作流程

一、投票流程

1、投票代码

沪市挂牌投票代码	沪市挂牌投票简称	表决议案数量	说 明
738376	天鸿投票	19	A股

2、表决议案

公司简称	议案序列号	议案内容	对应申报价格
天鸿投票	1	《关于公司符合向首开集团发行股票条件的议案》	1元
	2	发行股票的种类和面值	2元
	3	发行方式	3元
	4	发行目的	4元
	5	发行对象	5元
	6	购买资产具体范围	6元
	7	购买资产的定价	7元
	8	发行价格	8元
	9	发行数量	9元
	10	锁定期安排	10元
	11	上市地点	11元
	12	本次向首开集团定向发行股票购买资产决议有效期	12元
	13	《公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》	13元
	14	《关于向首开集团发行股票收购资产协议》	14元
	15	《关于提请股东大会批准首开集团免于以要约方式收购公司股份的议案》	15元
	16	《关于提请股东大会授权董事会办理本次向首开集团发行股票购买资产相关事宜的议案》	16元
	17	《关于由新老股东共享向首开集团发行股票前滚存未分配利润的议案》	17元
	18	《托管协议》	18元
	19	《单店项目变更合同主体的议案》	19元

3、表决意见

表决意见种类	对应的申报股数
同意	1股
反对	2股
弃权	3股

4、买卖方向：均为买入

二、投票举例

1、股权登记日持有＂天鸿宝业＂A 股的投资者对公司的第一个议案(《关于公司符合向首开集团发行股票条件的议案》)投同意票，其申报如下：

投票代码	买卖方向	申报价格	申报股数
738376	买入	1元	1股

2、如某投资者对公司的第一个议案投了反对票，只要将申报股数改为 2 股，其他申报内容相同。

投票代码	买卖方向	申报价格	申报股数
738376	买入	1元	2股

三、投票注意事项

1、股东大会有多个待表决的议案，可以按照任意次序对各议案进行表决申报，表决申报不得撤单。
2、对同一议案不能多次进行表决申报，多次申报的，以第一次申报为准。
3、对不符合上述要求的申报将作为无效申报，不纳入表决统计。

附件 2：

授权委托书

兹全权委托　　先生（女士）代表我本人（单位）出席北京天鸿宝业房地产股份有限公司 2007 年第二次临时股东大会，并对会议通知中所列事项代为行使表决权。

委托人姓名：　　　　身份证号码：
委托人持股数：　　　委托人股东帐户：
委托人签名：
（委托人为法人股股东，应加盖单位印章）
受托人姓名：　　　　身份证号码：
委托日期：

证券代码：600376　股票简称：天鸿宝业　编号：临 2007—027

北京天鸿宝业房地产股份有限公司第五届监事会第十次会议决议公告

北京天鸿宝业房地产股份有限公司第五届监事会第十次会议于 2007 年 8 月 18 日在北京市东城区安外大街 185 号京宝大厦 407 室会议室召开。会议应到监事 3 名，实到 3 名。会议的召开符合《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》的规定。会议由监事会召集人阮庆革先生主持。会议审议了以下内容，出席会议的监事审议通过了《关于公司向北京首都开发控股（集团）有限公司发行股票购买资产的议案》。

本监事会认为，本次关联交易的价格公允、合理，不存在损害本公司中小股东利益的情形，本次交易决策程序符合现行有关法律、法规及规范性文件的规定。

特此公告

北京天鸿宝业房地产股份有限公司
监 事 会
二00七年八月十八日

北京天鸿宝业房地产股份有限公司独立董事关于重大资产收购暨关联交易的独立意见

北京天鸿宝业房地产股份有限公司（以下简称“公司”）于 2007 年 8 月 18 日在北京市东城区安外大街 185 号京宝大厦 407 室召开了第五届董事会第十九次会议，根据《中华人民共和国公司法》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、《北京天鸿宝业房地产股份有限公司章程》等有关规定，我们作为公司的独立董事，已审阅了《关于公司向首开集团发行股票购买资产的议案》等相关议案，现就公司本次向北京首都开发控股（集团）有限公司（以下简称“首开集团”）定向发行股票收购资产暨关联交易事宜(以下简称“本次收购”)发表独立意见如下：

鉴于首开集团为公司的实际控制人，且为本次发行股票的特定对象，本次收购构成关联交易。

一、根据上海证券交易所《股票上市规则》的有关规定，作为公司的独立董事，就提交公司第五届董事会第十九次会议审议的向首开集团发行股票购买资产事项事前予以认可。

我们认为，公司本次收购能够进一步提升公司综合竞争能力，有效避免同业竞争，扩大资产规模，实现公司资产和业务优化，提高公司盈利能力，推动公司持续健康发展。收购价格以国有资产管理部门核准的评估价值为依据，交易价格合理、公允。我们同意将关于公司向首开集团发行股票购买资产的议案等相关议案提交公司第五届董事会第十九次会议进行表决。

二、基于独立判断的原则，在第五届董事会第十九次董事会会议上，对本次收购发表独立意见如下：

1、公司本次董事会的召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，本次收购属于关联交易，公司董事会在审议相关议案时关联董事杨文侃、杨成森、王怡回避表决，出席会议的非关联董事对相关议案进行表决。会议履行了法定程序。

2、本次收购已聘请具有证券从业资格的评估机构进行评估。评估机构采用适当方法进行独立评估，评估结果公允、合理；收购价格以国有资产管理部门核准的评估价值为依据，交易价格合理、公允，不存在损害公司中小投资者利益的情形；新股发行价格的定价原则公平、合理，符合现行有效的法律、法规和规范性文件的规定。

3、本次收购方案的内容合法、有效，不存在违反现行有效的法律、法规和规范性文件强制性规定的情形。

4、本次收购将进一步提升公司综合竞争能力，有效避免同业竞争，扩大资产规模，实现公司资产和业务优化，提高公司盈利能力，推动公司持续健康发展。

我们同意将关于公司向首开集团发行股票购买资产的议案等相关议案提交公司 2007 年第二次临时股东大会审议。

独立董事签字：
刘洪玉：
宋　常：
梁积江：
二〇〇七年八月十八日

北京首都开发控股(集团)有限公司拟向北京天鸿宝业房地产股份有限公司股权投资项目资产评估报告书摘要

中企华评报字(2007)第 224 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

因北京首都开发控股(集团)有限公司(以下简称“首开集团”)拟以其持有的 12 家长期股权投资，向北京天鸿宝业房地产股份有限公司(以下简称“天鸿宝业”)股权投资事宜，北京中企华资产评估有限责任公司接受首开集团的委托，采用了资产基础法和收益法，对该经济行为所涉及的 12 家被投资单位的全部资产和相关负债及股东全部权益价值进行了评估，在此基础上计算首开集团拟注入天鸿宝业的长期投资价值，为本次经济行为提供价值参考依据。

评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，对委托评估的资产实施了实地查勘、调查与询证，对委估资产在 2007 年 3 月 31 日持续经营前提下所表现的市场价值作出了公允反映。根据上述评估工作，得出如下评估结论：

纳入范围的首开集团持有的 12 家长期股权投资评估前投资账面价值为 233151.56 万元 (12 家被投资单位账面值业经北京京都会计师事务所有限责任公司、北京五联方圆会计师事务所有限公司和岳华会计师事务所有限责任公司等审计机构审计，投资账面价值根据被投资单位审计后账面净资产乘以首开集团持股比例确定)；调整后投资账面价值为 233151.56 万元；评估后的总价值为 593942.55 万元，增值 360790.99 万元，增值率 154.75%。

具体评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资比例	帐面价值	调整后帐面价值	评估值	增值额	增值率%
1	北京城市开发集团有限责任公司	100.00%	152156.50	152156.50	423788.32	271631.82	178.52
2	北京中关村农林科技园建设有限责任公司	50.00%	14717.79	14717.79	14750.69	32.89	0.22
3	北京颐安房地产股份有限公司	67.65%	9591.48	9591.48	16332.99	6741.51	70.29
4	北京天鸿安信房地产开发有限公司	20.00%	153.03	153.03	202.63	49.59	32.41
5	烟台天鸿时代房地产开发有限责任公司	90.00%	861.09	861.09	24793.69	23932.59	2779.32
6	海门市融辉置业有限公司	90.00%	4436.99	4436.99	11575.55	7138.55	160.89
7	京华房产有限公司	70.00%	19021.70	19021.70	37811.75	18790.05	98.78
8	北京燕华置业有限公司	75.00%	16682.43	16682.43	27175.30	10492.87	62.90
9	北京联宝房地产有限公司	30.00%	3986.63	3986.63	6343.00	2356.37	59.11
10	北京发展大厦有限公司	50.00%	9246.03	9246.03	28201.69	18955.66	205.01
11	北京宝辰饭店有限公司	80.00%	336.77	336.77	196.65	－140.12	－41.61
12	三亚天鸿度假村有限公司	95.89%	1961.11	1961.11	2770.32	809.21	41.26
	合 计		233151.56	233151.56	593942.55	360790.99	154.75

本报告所揭示的评估结论仅对首开集团拟向天鸿宝业股权投资项目有效，使用有效期为自评估基准日起 1 年，超过一年需要重新进行评估。

法定代表人：孙月焕
(签章) 注册资产评估师：魏　新
注册资产评估师：严哲河
注册资产评估师：江叔宝　注册资产评估师：李建英
注册资产评估师：王鸿育　注册资产评估师：蒋建军
注册资产评估师：何　哲
北京中企华资产评估有限责任公司
二〇〇七年七月十七日