

(上接 D18 版)

(三)公司的资质、人员和技术

1.公司的资质

本次重大资产重组后的公司彻底转型为房地产业,瀚港置地还需办理房地产业务相关的相关资质,目前正在申办中。

2.公司的专业技术人员

公司本着精干、高效的原则将组建一支高水准的专业技术人员队伍。专业技术人员将达 50 人,其中大专以上学历员工的比例为 90%,中级以上职称的专业技术人员占员工的比例为 55%以上。

3.在项目开发过程中采用的新技术和新材料的情况

公司对在项目开发过程中采用的新工艺、新技术将采取积极、审慎的态度。一方面,从开发建设的第一个环节—规划设计开始,在以人为本的前提下,引入生态、环保、节能的设计理念,对建设设施积极采用新技术、新工艺以确保工程质量与工期。另一方面,针对新技术、新材料、新工艺的市场检验期较短的特点,为确保质量,在采用前公司组织专家进行充分的论证,在条件允许的情况下,公司还会进行实际模拟试验。

(四)公司取得土地的手续和土地资源的储备状况

公司在本次资产重组完成后,将通过合法方式取得房地产业务开发所需土地使用权。

(五)公司房地产开发项目情况介绍

公司进行房产开发项目,除土地应取得合法完整的手续外,在完成土地开发、购房人房产开发阶段后,还需根据项目进度依法取得房产项目的“一书五证”。所谓房产项目的“一书五证”是指《项目建议书批复》、《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售(或销售)许可证》。

1.公司正在开发建设中的项目

位于重庆市渝北区石坪镇的东方健康疗养中心(东方山水)项目

A.项目概况

东方健康疗养中心项目位于渝北区铁山坪森林公园,总建筑面积 61195.34 平方米,以及项目占用的商业用途,出让取得国有土地使用权面积 61908.60 平方米。西临铁山坪主干道,东南可俯瞰渝长高速公路和长江,北临小山坡,周边由原生森林所包围。项目所在地风景优美,地理位置优越,极具发展潜力。项目充分利用得天独厚的自然地貌,天生丽质的自然景观,因地制宜,由 21% 建筑密度、60.3% 绿地比率、0.99 容积率的建筑群综合而成。

B.项目具备的资格文件

《重庆市国有土地使用权出让合同》(渝地[2004]合字渝北第 341 号)、《重庆市渝北区发展计划委员会关于重庆雅佳置业有限公司建设东方健康疗养中心(东水山水)项目的立项批文》(渝北计[2004]498 号)、《建设用地规划许可证》(渝规地证[2004]字第 0068 号)、《建设工程规划许可证》(渝规建证[2004]字第 0069 号)、《建筑工程施工许可证》(编号 510220200408160401)、《固定资产投资项目投资许可证》(编号 011696)、《国有土地使用证》(渝国用[2004]字第 1125 号)。

C.项目经营模式:自主开发。

D.主体工程的建设情况:已取得施工执照,正在建设中。

E.公司通过公开招投标准择重庆桃园建筑工程有限公司为该项目的承建方,对需分包的分项工程,由该公司组织总包、监理、设计共同评审进行招标分包。

F.施工总承包方的情况:重庆桃园建筑工程有限公司始建于 1979 年,系国家贰级资质企业与民用建筑施工总承包企业,IS09001 国际标准质量体系认证企业,注册资本 2221 万元。公司先后荣获重庆市“2000 年度优秀企业”、“1992 年度安全生产工作荣誉奖”、“1994 年度安全生产工作二等奖”、“重合同守信用企业”、“永川市级重合同守信用企业”、“四川省政府城镇集体企业综合经济效益“百强企业”,第二名”等荣誉称号,连续 6 年被四川省重庆市评为“优秀企业”、“重合同守信用企业”。

G.项目设计单位:中煤国际工程集团重庆设计研究院。

2.公司拟开发的项目:

随着本次重大资产重组而进入本公司的东方港湾项目中瀚港置地所属土地房屋开发项目。

五、公司房地产业务大致分五个阶段:

1.项目设计阶段:具体划分为以下十个工作流程:

1.调查获悉可供开发的土地资源信息,参加土地拍卖竞标获取土地。

2.根据市场需求进行投资决策,确定拟建项目的位臵、功能和档次。向计划部门立项,向项目管理部申报“规划选址意见书”,编制项目的可行性研究报告。

3.通过招标或方案征集确定设计单位,完成方案设计。向城市规划管理部门申报规划方案并取得“建设用地规划许可证”和“建设工程施工许可证”。

4.通过招投标准选择设计单位和监理单位。

5.办理开工报批手续取得“建设工程施工许可证”。

6.项目建设主体工程封顶后,办理“预售许可证”开展项目的市场营销工作。

7.组织项目施工直至竣工验收质量合格。

8.项目投入使用后,向购房者发出入住通知书,竣工后在一定的期限内办理产权证。

9.质量回访、保修、后期服务。

10.物业管理。

六、公司经营管理制度和质量控制体系

(一)房地产业开发项目决策程序

1.公司发展部负责收集土地信息、整理分析,准备项目资料。

2.成立项目前期工作小组,市场调研、现场考察,提出专业意见,形成可行性研究分析报告。

3.开决策方案会,邀请公司常年聘请的法律顾问等人士对项目进行论证。

4.董事会对论证结果进行决策,并形成投资决议。

5.参与土地竞拍。

6.签订土地协议,成立项目部按照房地产业开发流程组织实施。

(二)开发项目管理架构设置

公司按项目设立“项目部”,由项目部负责整个项目的开发过程,项目管理的部门设置为:由项目总经理负责,下设工程部、财务部、合约部、综合部。各司其职,相互配合,以确保公司房地产业务的顺利运行。

(三)公司开发项目质量控制体系

公司编制了房地产业质量管理制度,确保公司的房地产业务规范化、专业化,程序化,从而为项目的质量提供了有力的保证。

公司在专业机构的指导下建立了一整套完整的质量管理体系。该管理体系包括公司与下属单位的职能划分,项目部设立与撤消程序、项目报批报建管理程序、工程部工程质量安全管理程序、图纸审查管理程序、工程质量检查管理程序、项目中验收管理程序、工程竣工验收管理程序、工程档案管理程序、招投标管理程序、工程合同管理程序等程序文件,总进度计划控制指引、文件管理指引、会议指引等管理指引文件,结构图审查指引等图纸审查指引,地基基础等部分分项工程质量检查指引等。

上述的管理体系基本覆盖了房地产业开发的全过程,可以确保公司开发的项目达到质量目标—“单位产品合格率 100%、建安工程优良率 95% 以上、合同履约率 100%、投诉即时率 100%、维修即时率 100%”。

七、公司主要经营策略及市场推广模式

公司房地产业的市场定位是引领市场的优秀住宅商品,培育公司的综合竞争力,塑造企业良好的品牌形象,以重庆为中心发展成为国内一流的房地产业企业。

公司的目标消费群体为中等以上收入的家庭。

(二)主要从事房地产业项目的类型

公司计划主要在重庆城市开发集中等收入以上家庭、带精装修的完整的商品房。

(三)房地产项目的定价模式

房地产业的定价模式:根据项目建设的基本情况并结合市场竞争状况确定某一时期的房价售出,具体的定价过程为:公司根据对市场的调查、预测和对拟销售项目比较研究的结果,确定项目的销售价格区间,然后开始实行认筹价;通过认筹价,测定市场对项目定价的敏感性,据此对项目价格进行必要的调整,再确定项目的正式开盘价;开盘后,开展项目销售的市场推广活动,根据项目的市场销售情况不定期的对项目的销售价格进行动态调整,并在销售的不同时期,推出不同的促销手段和价格调整方案。

(四)采用的主要销售模式

公司开发的房产项目,采用预售期房和销售现房两种主要形式,销售模式为自行销售与委托其他房产中介代理销售相结合,公司营销部负责房产项目的市场推广工作。

(五)采用的物业管理模式

根据有关规定,公司开发的物业,由公司面向社会组织招投标,由公司有关的评审机构完成对物业管理公司的招标工作,以保证公开、公平、公正地选择出符合公司及开发项目需要的物业管理单位。

(六)公司经营管理、品牌建设、员工素质、企业文化等方面的竞争优势

1.在经营管理和品牌建设方面,公司将致力于通过科学先进的管理手段,建立高效的管理控制体系,并在将来的项目开发中,努力打造公司的品牌,为公司和广大居民提供优质的居住和生活场所。

2.在提高员工素质方面,公司倡导“我与企业共成长”,并且安排对员工进行企业文化、财务管理及建筑施工管理等的专业培训,使员工在工作过程中不断充实、完善自己。

3.在企业文化建设方面,公司非常重视企业文化的建设,提出了“团结、诚信、求实、创新”的企业精神。

八、公司的原材料供应

公司生产用原材料主要是建筑材料及设备,包括木材、水泥、钢材、电梯、电气设备等,原材料及设备采购主要有以下几种方式:

1.凡属土工、包料范围的材料、设备、配件、构筑物等由施工单位按建造合同的规定自行采购。

2.需由公司提供的材料、设备全部采用公开竞标的方式,按技术标要求和商务标要求,择优采购;

3.需进口的原材料和设备由公司委托其他公司代理采购。目前,建筑材料和设备供货充足,总体情况良好。

公司与供水、供电、供气、电信等各公用事业单位有良好地合作关系,在项目报批、建设、交付使用等方面均能友好合作,不存在影响项目的实施和交付使用的情形。

九、公司的主要供应商和主要客户的情况

1.向前 5 名供应商合计的采购额占年度采购总额的比例

由于公司开发的项目均通过招标委托施工单位进行建设,非公司自建,通常情况下不发生采购行为。

2.向前 5 名客户的销售额占年度销售总额的比例

公司开发项目的销售均为自行销售或委托房地产业中介机构代理销售,不存在固定的客户。

3.公司无向单个供应商的采购比例或对单个客户的销售比例超过总额的 50% 的情况。

4.公司董事、监事、高级管理人员和技术人员,主要关联方或持有公司 5% 以上股份的股东与公司主要供应商不存在任何的股权关系。

第八节 同业竞争与关联交易

一、资产置换前的同业竞争情况

本次重大资产重组前,东方银星(即“冰熊股份”)第一步资产重组已经完成,公司原有主营业务冷柜生产销售活动已经停止,控股子公司重庆雅佳置业有限公司主要从事“东方山水”房地产业务开发项目停止销售。与控股子公司重庆雅佳置业及其关联企业从事业务存在同业,但由于产品开发定位、所处地理位置不同,不存在损害上市公司的情形。

二、资产置换后的同业竞争情况

由于本次拟置入的瀚港置地土地使用权经银星股份所开发的东方港湾项目内划出部分土地使用权,该等土地使用权因法理意义上是独立完整的,但在地理意

义上无法独立划分,且相关土地均用于商业建筑物和住宅开发,存在同业竞争。

1.银星集团控股或参股其他房地产业的情况

银星集团控股或参股的企业中有四家从事房地产业务的开发与经营,分别是东宏实业(重庆)有限公司、重庆银星经济技术发展股份有限公司、重庆雅佳置业有限公司和商丘市银星控股有限责任公司。

(1)东宏实业(重庆)有限公司

东宏实业(重庆)有限公司的经营业务仍然以房地产业务为主,目前经营项目为东宏家园,该项目已处于收尾阶段,将可能与上市公司的房地产业务构成同业竞争。为此,银星集团已承诺银星集团和东宏实业将不在与东方银星有开发项目的同一地区从事新的房地产业务,且凡是东方银星已经先进入的城市或区域,银星集团及其关联企业不再进入该城市或区域从事房地产业务。

(2)重庆银星经济技术发展股份有限公司

重庆银星经济技术发展股份有限公司成立于 1994 年。1998 年经重庆市经济体制改革委员会审批,由原重庆银星企业发展有限公司改制而来。公司注册资金 2000 万元,主要从事房地产业务、销售及建筑产品的经营。二级房地产业务资质,资信等级连年被评为农业银行重庆市分行“AAA”企业。

重庆银星经济技术发展股份有限公司目前负责开发大型楼盘“东方港湾”。该项目位于重庆市江北区约 210 亩,经规划部门批准,总建筑面积为 42.15 万亩,总投资 10 亿元人民币。已获得重庆市十佳住宅小区奖及荣誉称号。

2.在本次重大资产重组完成后,银星集团及其关联企业与东方银星在房地产业开发与经营业务上可能存在同业竞争的情形如下:

(1)东方银星与银星集团及其关联企业开发的房地产品商品出现同质化,针对同一或相近的目标客户群体销售产品。

(2)东方银星与银星集团及其关联企业在获取土地资源方面存在潜在的同业竞争;

(3)东方银星与银星集团及其关联企业在其他资源整合方面(如选聘设计队伍、雇请施工队伍、委托销售代理、竞标采购材料设备等)存在潜在的同业竞争。

三、避免同业竞争的措施和承诺

为避免同行业竞争,银星集团及其实际控制人作出如下承诺和安排:

(1)银星集团及其附属公司,其他关联企业将其房地产业务注入东方银星后,银星集团及其附属公司、其他关联企业将不再在东方银星有开发项目的同一地区从事新的房地产业务。

(2)银星集团及其附属公司、其他关联企业承诺将不再与东方银星在“同一地区”从事新的房地产业务。

A.银星集团承诺,对于所控股的东宏实业(重庆)有限公司目前正在开发的“东方港湾”项目已进入收尾阶段,待项目完成后,东宏实业(重庆)有限公司将不再与东方银星有开发项目的同一地区从事新的房地产业务。

B.银星集团目前在正开发的“东方明珠项目”,鉴于银星股份的资产、债务清理需要时间和东方明珠项目相关开发法律手续变更需要有关主管衙门审批,故本次资产重组不能进入东方银星,银星集团及其附属公司、其他关联企业将不再与东方银星有开发项目的同一地区从事新的房地产业务。

C.鉴于银星集团及其关联企业承诺将不再与东方银星在“同一地区”从事新的房地产业务。

(2)凡是东方银星已经先进入的城市或地区,重庆银星集团及其关联企业不再进入该城市或地区从事房地产业务。

(3)当东方银星将进一步拓展其经营业务范围或新产品、新技术的研究开发范围时:

A.如银星集团及其附属公司、其他关联企业当时还未对此进行生产、开发、经营或研究的,则银星集团及其附属公司、其他关联企业同时属于东方银星对该项目类业务的优先权,并同意任何银星集团及其附属公司、其他关联企业所研制开发与东方银星生产的产品或经营的任何业务有直接竞争或有可能竞争的新产品、新技术、设计、系统、发明或专利权或其有关改进均全部属于东方银星所有。

(4)对于银星集团及其附属公司及其他关联企业参与开发的新技术,银星集团及其附属公司、其他关联企业将促使技术所有人将该技术提供给东方银星。

(5)银星集团及其附属公司、其他关联企业违反本项承诺书的任何一项承诺,违约方将补偿东方银星因此遭受的一切直接或间接的经济损失。

D.中介机构对本公司经营的争议的意愿:

本次资产重组的法律顾问重庆君策律师事务所认为:“本次资产重组完成后,银星集团及其关联企业在同一地区存在相同之处,但根据银星集团及其附属公司对该项目类业务的优先权,并同意任何银星集团及其附属公司、其他关联企业将不再与东方银星有开发项目的同一地区从事新的房地产业务。”

E.独立财务顾问认为:“东方银星已对本次资产重组前后所存在的有关同业竞争情况进行了充分的披露,首次列入东方银星的瀚港置地与银星集团、银星股份等关联企业之间存在同业竞争。银星集团对避免同业竞争作出了相应安排和承诺,将采取下属房地产开发公司的股权托管给上市公司的方法以保障同业竞争不会损害上市公司的利益,同时银星集团承诺本次资产重组完成后 6 个月之内启动相关程序,将下属全部房地产开发业务注入东方银星,以彻底解决同业竞争问题,我们认可以此措施能够达到避免和消除东方银星同银星集团之间同业竞争的承诺。”

F.独立财务顾问认为:“东方银星已对本次资产重组前后所存在的有关同业竞争情况进行了充分的披露,首次列入东方银星的瀚港置地与银星集团、银星股份等关联企业之间存在同业竞争。银星集团对避免同业竞争作出了相应安排和承诺,将采取下属房地产开发公司的股权托管给上市公司的方法以保障同业竞争不会损害上市公司的利益,同时银星集团承诺本次资产重组完成后 6 个月之内启动相关程序,将下属全部房地产开发业务注入东方银星,以彻底解决同业竞争问题,我们认可以此措施能够达到避免和消除东方银星同银星集团之间同业竞争的承诺。”

G.中介机构对本公司经营的争议的意愿:

本次资产重组的法律顾问重庆君策律师事务所认为:“本次资产重组完成后,银星集团及其附属公司对该项目类业务的优先权,并同意任何银星集团及其附属公司、其他关联企业将不再与东方银星有开发项目的同一地区从事新的房地产业务。”

H.独立财务顾问认为:“东方银星已对本次资产重组前后所存在的有关同业竞争情况进行了充分的披露,首次列入东方银星的瀚港置地与银星集团、银星股份等关联企业之间存在同业竞争。银星集团对避免同业竞争作出了相应安排和承诺,将采取下属房地产开发公司的股权托管给上市公司的方法以保障同业竞争不会损害上市公司的利益,同时银星集团承诺本次资产重组完成后 6 个月之内启动相关程序,将下属全部房地产开发业务注入东方银星,以彻底解决同业竞争问题,我们认可以此措施能够达到避免和消除东方银星同银星集团之间同业竞争的承诺。”

I.中介机构对本公司经营的争议的意愿:

本次资产重组的法律顾问重庆君策律师事务所认为:“本次资产重组完成后,银星集团及其附属公司对该项目类业务的优先权,并同意任何银星集团及其附属公司、其他关联企业将不再与东方银星有开发项目的同一地区从事新的房地产业务。”

J.中介机构对本公司经营的争议的意愿:

本次资产重组的法律顾问重庆君策律师事务所认为:“本次资产重组完成后,银星集团及其附属公司对该项目类业务的优先权,并同意任何银星集团及其附属公司、其他关联企业将不再与东方银星有开发项目的同一地区从事新的房