（上接A14版）

（七）本次发行的风险因素说明

1、政策风险

（1）宏观调控政策变化的风险

公司所处的房地产行业与国民经济联系极为密切，受国家宏观政策影响较大。近年来，针对国内部分地区出现的房地产投资过热、房价上涨幅度过快，以及中小户型、中低价位普通商品住宅供应不足的问题，国家从金融、税收、土地、拆迁等方面出台了相应的宏观调控政策。

国务院先后于2006年5月17日和2006年5月29日发布了《关于促进房地产业健康发展的六条意见》和《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见》，明确指出“房地产业是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业，要重点发展普通商品住房”。同时要求自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上；各级城市人民政府要优先保证中低价位、中小套型普通商品住房和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。

另外，国家从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了对土地的宏观调控。2004年《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》提出，要严格控制建设用地增量，建立和完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。2006年5月，国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2006年11月，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》，从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。2007年10月9日，国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，要求受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。

上述政策的实施对房地产开发企业从产品结构、市场需求、土地供应乃至是盈利模式等方面形成较大的影响。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

（2）财税信贷政策调控的风险

2006年12月28日，国家税务总局颁布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，对加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作做出了规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。政策的严格执行可能会降低公司利润，收紧公司现金流。

2006年5月，《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》要求，对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款。2007年9月27日，中国人民银行和银监会联合发布《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，严格了对房地产开发贷款、土地储备贷款、住房消费贷款等方面的管理，使得土地开发贷款难度进一步增大，进一步限制了开发商融资的渠道。此外，银行存款准备金率和贷款基准利率的上升将对房地产企业的贷款起到一定的抑制作用，该政策的调整提高了公司的融资成本。

2007年9月15日，中国人民银行在年内第五次上调金融机构贷款基准利率，5年期以上个人住房商业按揭基准利率上调了0.27个百分点，达7.83%，个人住房公积金贷款利率提高0.18个百分点，达5.22%。按揭贷款利率的上升将提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；自2007年10月起，各大银行先后调高了第二套房按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，潜在业主的购房难度增加。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，这些按揭贷款政策的变化将可能对公司产品销售产生不利影响。

2、经营风险

（1）房地产项目开发的风险

房地产项目开发具有周期长，投资大，涉及相关行业多等特点，并且要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。这使得公司对项目开发控制的难度增大，尽管公司具备较强的房地产项目开发操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，都可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升、收益下降，造成项目预期经营目标难以如期实现等问题。

房地产开发项目的主要开发成本集中于土地成本和建安成本方面。目前，由于国家宏观土地调控政策的不断出台和各地房地产商纷纷竞购，导致近年来土地价格居高不下，且呈持续升高的态势；同时，2003年以来，建筑材料如钢铁、铝合金等价格大幅上涨，也抬高了房地产项目的建安成本。土地成本和建安成本的增加直接导致公司面临开发成本不断增加的风险。

（2）土地风险

土地是不可再生的自然资源，土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司的经营带来风险。同时，由于房地产市场的周期性波动等原因也可能使公司面临土地闲置的风险。根据国家《中华人民共和国土地管理法》规定，如果公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

（3）销售风险

个人购房已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并做出快速反应，就可能造成产品积压，形成资金压力；此外，根据2006年《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》和2007年9月《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》的要求，个人住房按揭贷款特别是第二套房首付款比例有了显著的提高。此类规定及未来可能出台的关于首付的其他法规，将可能对公司的销售构成一定的风险。

3、管理风险

公司所从事的房地产开发业务具有周期长、综合性强的特点，且在苏浙沪地区实施，对于公司的资金实力、开发经验、人员素质、管理水平和持续经营能力等许多方面要求更高，本次非公开发行完成后，随着募投项目的开展，公司的规模、管理工作的复杂程度、管理幅度都将显著增大，如果公司管理水平和机制不能适应公司业务的发展，将可能影响公司经营及竞争能力。

4、财务风险

（1）筹资风险

房地产开发属资金密集型行业，对项目资金的筹集是房地产项目顺利实施的重要保障，目前公司主要的资金来源为资本金、银行借款、销售回款和资本市场融资。如公司在建设过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则会影响公司的内部资金筹措。而产业政策、信贷政策、资本市场融资政策的调整及资本市场的重大波动，也会对公司的外部资金筹措产生影响，从而存在对公司正常经营及发展产生影响的风险。

（2）负债率较高的风险

截至2007年9月30日，公司的合并资产负债率为85.44%。随着公司规模的迅速扩大，如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的财务风险。

（3）净资产收益率短期内下降风险

本次非公开发行完成后，公司的净资产将大幅度增加，而新增项目大部分将于2009年开始销售，2010年后才产生利润。因此，公司短期内面临净资产收益率下降的风险。

5、市场风险

（1）受经济发展周期影响的风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，市场需求强劲、房价上涨，投资收益增加，行业前景看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降。因此，能否正确预测经济发展周期的波动，并有针对性的调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响公司的业绩。

（2）市场竞争的风险

随着房地产市场的发展，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产市场的竞争必然日趋激烈，房地产行业的重新洗牌在所难免，同时，随着我国加入WTO后市场的全面开放，大量拥有资金、技术和管理优势的海外地产基金和实力开发商积极介入国内地产市场。

本公司将面临日趋激烈的市场竞争。

浙江广厦股份有限公司董事会
二零零七年十一月十五日

浙江广厦股份有限公司关于本次非公开发行股票募集资金使运用的可行性报告的提案

（一）本次募集资金投资计划

本次发行股票的数量区间为12,000万股（含12,000万股）至18,000万股（含18,000万股），募集资金规模不超过320,000万元人民币（不含发行费用）。

1、项目的后续开发

序号	项目名称	项目总投资（万元）	拟投入募集资金金额（万元）	项目内容
1	天都·丽舍花园	500,709	235,000	住宅为主
2	东阳·新天地2#和3#地块	51,538	40,000	住宅为主
合计		552,247	275,000	–

注：以上项目名称为暂定名称

2、补充公司流动资金

拟投入募集资金35,000万元，用于补充公司流动资金。

上述项目的资金总需求量为552,247万元，本次拟通过募集资金投入数量为275,000万元，其余部分由企业通过自筹解决。同时，公司拟投入募集资金35,000万元用于补充流动资金。

本次发行募集资金到位后，如实际募集资金净额少于310,000万元，则由公司董事会根据实际情况在不改变上述拟投入项目的前提下，对上述单个或多个拟投入项目的投入募集资金金额进行调整，不足部分由公司自筹解决。如果募集资金净额超过310,000万元，剩余部分继续用于补充流动资金。

（二）本次募集资金投资项目

1、天都丽舍花园项目

（1）项目基本情况

天都丽舍花园项目是天都城项目的一部分，由公司控股子公司浙江天都实业有限公司负责实施。天都城项目位于杭州东北部余杭星桥镇，毗邻绕城高速公路和沪杭甬高速，距离杭州市中心15公里，距离320国道和杭州外环路均在2–3公里内。项目依山傍水，自然环境优美，利用山坡地和拆迁量较小的平地，用地条件优越。天都城规划占地面积7000余亩，总建筑面积480万平方米，规划居住人口近10万人，是以法兰西文化为城市文化的新城区。项目规划建有天都公园、天都国际度假酒店、香榭里大街、天都广场、欢乐广场以及交通、商业、教育、运动、娱乐等齐全的配套，采取名校和名医院策略，目标是建成一座21世纪的小康居住生活示范城和最具现代文明水准的新城。天都城的《控制性详细规划》已通过杭州市规划局审批。目前该项目的“香榭花园”和“爱丽山庄”正在开发建设之中，天都公园、天都国际度假酒店和天都广场均以投入使用。

天都丽舍花园项目总占地面积约414,849平方米，总建筑面积129.23万平方米，其中地上建筑面积为110.46万平方米，项目物业类型为普通高层住宅。项目分二期开发，一期为天福苑和天祥苑，总建筑面积67.81万平方米，计划2008中期开工，2009年年底开始销售，2011年开始陆续交付使用，2012年全部竣工。二期为天明苑和天韵苑，总建筑面积61.42万平方米，计划2009年年底开工，2011年开始销售，2012年开始陆续交付使用，2013年全部竣工。

（2）项目批文取得情况

公司通过公开招投标取得该项目开发权。全部9块项目用地已经分别与杭州市国土资源局余杭分局签了余土合（净）字【2007】101、余土合（净）字【2007】102、余土合（净）字【2007】103、余土合（净）字【2007】104、余土合（净）字【2007】107、余土合（净）字【2007】111、余土合（净）字【2007】112、余土合（净）字【2007】113和余土合（净）字【2007】114号《国有土地使用权出让合同》。国有土地使用权证、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和商品房预售许可证及其他资格文件将根据项目的开发进度陆续办理。

（3）项目投资估算

本项目预计总投资50.07亿元，其中：土地出让金及契税19.06亿元，建安成本28.33亿元，期间费用2.68亿元。本次募集资金投入23.50亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

（4）项目发展前景

随着《杭州市居住区发展规划》和《天都城控制性详细规划》的完成，天都城和周边各规划单元的城市功能关系得到了明确。根据规划，余杭将建成杭州城市东北部集生态、休闲、产业、居住为一体的“重要卫星城”，集聚人口40万左右，形成杭州东北部核心居住区。而位于新城中心的天都城成为杭州城市东北部卫星城的核心区域。这意味着天都城被完整纳入大杭州城市发展的规划，从原先理念中趋向单独的“卫星城”概念，回归到“城市化模式”的居住中心。目前，连接天都城和杭州主城的临丁路已经建成，将于2007年底建成的留石、秋石快速路，使得天都城到主城只需15分钟的车程，同时杭州主城区和余杭区市政公交一体化也将稳步推进。

经过六年的开发，天都城目前初具规模。已建成50万平米香榭里社区、1500亩的天都公园、天都国际度假酒店，同时将实行名校和名医院策略，目标是建成一座21世纪的小康居住生活示范城。

杭州主城区可供给的土地日益趋少，房价基本在万元以上，部分区域已高达2万元/平方米。天都城秉着“销售价格相对较低，物业质量保持不变”的经营理念，客户定位为“中等收入，对居住环境具有较高要求的人口”，其在销售上不断取得佳绩，如天都城天湖苑、天河苑、天风苑、天泉苑、天月苑开盘销售都获得不俗的业绩，各楼盘销售率均在95%以上。2007年9月1日开盘的天星苑2#、4#楼，开盘当天完成90%销售。本项目为天都城项目的组成部分，借助公司前期的投入及开拓，项目具备良好的发展前景。

（5）项目效益分析

项目	金额（万元）
总销售收入	725,641
营业税金及附加	40,636
开发成本	473,913
期间费用	26,796
项目净利	138,222
平均销售净利率（静态）	19.05%
投资收益率（静态）	25.53%

2、东阳新天地2#、3#项目

（1）项目基本情况

东阳新天地2#、3#地块项目由公司的全资子公司东阳市蓝天白云置业有限公司实施。项目位于东阳市西部，其中2号地块北靠规划居住区，南临孔山景区，东侧为付店村；相邻的3号地块南临杨大村，西靠西三路，北侧与义东公路相隔。

东阳新天地2#、3#地块项目总占地面积为151,782平方米，项目地块涉及的容积率为0.82至0.83，绿地率为42.50%至45.50%，项目拟开发的物业类型为三层双拼和独立别墅，总建筑面积为124,900平方米。预计开工时间为2008年4月，2009年开始销售，2010年7月陆续交付，2011年全部竣工。

（2）项目批文取得情况

公司通过公开招投标取得该项目开发权，全部项目用地已经取得了东阳市国用（2007）第2–92号和东阳市国用（2007）第2–93号国有土地使用权证。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和商品房预售许可证及其他资格文件根据项目的开发进度陆续办理。

（3）项目投资估算

预计项目总投资5.16亿元，其中：土地出让金及契税1.39亿元，建安成本3.08亿元，期间费用0.69亿元。本次募集资金投入4亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

（4）项目发展前景

东阳新天地项目位于东阳市白云街道。白云街道地处东阳市西大门，毗邻义乌市。东义线、东永线、东嵊线贯穿全境，交通便捷，区位优势突出，为东阳经济开发区所在地，距义乌市中心20分钟车程。区内有西城、服装、小商品三大工业园区，正在开发中的“东阳新天地项目”规划471.38公顷，预计总建筑面积140万平方米，是集旅游、休闲健身、教育居住等为一体的高尚生活区，其规模为浙中之最，“东阳新天地项目”是东阳市实施“西延、北进、南连、东扩”城市发展战略，加快城市化进程的一项重点工程。

项目周边有高度集聚的人口和强有力的经济支撑，已形成强劲的住房消费需求，但缺乏真正意义上的高尚居住社区。本项目项目的建设将有力地提升东阳及义乌房地产项目的开发档次，较好地迎合当地高端消费人群对高档别墅类房地产项目的需求，项目发展前景看好。

东阳新天地项目以“浙中地区最高级的高尚居住社区”为建设定位，致力于开发具有优美环境景观、大面积花园庭院、高级物业管理、完善配套服务的高档别墅类住宅项目。本次“2#”、“3#”地块位于“东阳新天地”整体项目的西北侧，，与正开发的“江南紫荆庄园”紧倚，其结合万国建筑博览城现有的白云文化城、白云会展中心等，以其优美的自然环境、高档的品味与文化氛围、优越的区域环境、便捷的对外交通和齐全的配套实施。

从目前的各项政策看，政府对别墅、排屋等用地的审批趋于严格，导致今后市场上这类商品将出现稀缺，但是另一方面随着人们生活水平的提高、经济的富裕，别墅、排屋物业有较强需求，需求的旺盛将给该项目带来较好的收益率。

（5）项目效益分析

项目	总额（万元）
总销售收入	112,475
营业税金及附加	19,458
开发成本	44,668
期间费用	6,870
项目净利	31,110
平均销售净利率（静态）	27.66%
投资收益率（静态）	43.82%

3、补充公司流动资金必要性

截止2007年9月30日公司的资产负债率85.44%（合并报表口径），银行借款为293,070万元，较高的资产负债率和大量的银行借款导致公司财务费用居高不下，公司债务融资的能力受到一定的限制。

另一方面，由于房地产行业前期资金投入较大，现金流入滞后，因此需要大量的流动资金作为保障，公司未来开发项目众多，流动资金投入较大。

本次募集资金35,000万元补充流动资金后，将有效降低公司资产负债比率，防范财务风险，提高盈利能力。

综上所述，本次募集资金投向符合国家产业政策及相关的法律法规的规定，募集资金投入标的项目后，将大大推进标的项目的开发进程，加快项目的现金流入；同时促进公司中长期快速增长，保障公司持续稳定发展，增强公司的资本实力和业务发展实力，改善财务结构。

浙江广厦股份有限公司
董 事 会
二〇〇七年十一月十五日

前次募集资金使用情况专项报告

浙天会审[2007]第1855号

浙江广厦股份有限公司董事会：

我们接受委托，对贵公司的前次募集资金截至2007年9月30日的使用情况进行了专项审核。贵公司董事会的责任是提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据；我们的责任是发表专项审核意见，出具专项报告，并对专项报告的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。本专项报告根据中国证券监督管理委员会《上市公司非公开发行股票实施细施》的要求出具，所发表的专项审核意见是我们在进行了审慎调查，实施了必要的审核程序的基础上，根据审核过程中所取得的材料作出的职业判断。

经审核，贵公司前次募集资金的到位和使用情况如下：

一、前次募集资金的数额和到位时间

2007年3月22日，贵公司经中国证券监督管理委员会证监公司字[2007]42号文核准，向广厦控股创业投资有限公司定向发行人民币普通股（A股）33,705万股，发行价格4.05元。截至2007年4月2日，已全部到位，经浙江天健会计师事务所有限公司审验，并出具浙天会验[2007]第28号《验资报告》。

二、前次募集资金的实际使用情况

前次定向发行人民币普通股，由广厦控股创业投资有限公司以持有的通和置业投资有限公司100%的股权和广厦（南京）房地产投资实业有限公司35%的股权作为对价支付，通和置业投资有限公司和广厦（南京）房地产投资实业有限公司已分别于2007年4月2日和2007年3月5日办理完成工商变更登记，过户至本公司名下，并正常运营。

通和置业投资有限公司和广厦（南京）房地产投资实业有限公司2007年1–9月的净利润分别为21,690.99万元和–3,029.33万元。广厦（南京）房地产投资实业有限公司开发的项目尚未完工。

经将上述募集资金实际使用情况与本次向特定对象非公开发行股票发行申报材料中贵公司董事会《关于前次募集资金使用情况的说明》逐项对照，两者相符。

三、审核结论

根据上述情况，我们认为，贵公司董事会《关于前次募集资金使用情况的说明》关于前次募集资金使用情况的披露与实际使用情况基本相符。

本专项报告仅供贵公司本次向特定对象非公开发行股票发行申报材料使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本专项报告作为贵公司本次申请向特定对象非公开发行股票所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

浙江天健会计师事务所有限公司　中国注册会计师：朱大为
中国·杭州　中国注册会计师：沈培强
报告日期：2007年11月15日

浙江广厦股份有限公司关于前次募投资金使用情况说明的提案

一、前次募投资金的数额和资金到位时间

经中国证券监督管理委员会2007年3年22日证监公司字【2007】42号文件批准，本公司向广厦控股创业投资有限公司定向发行人民币普通股（A股）33,705万股，发行价格4.05元。截至2007年4月2日，已全部到位，并经浙江天健会计师事务所有限公司审验，并出具浙天会验字[2007]第28号《验资报告》。

二、前次募集资金的实际使用情况

前次定向发行人民币普通股，由广厦控股创业投资有限公司以持有的通和置业投资有限公司100%的股权和广厦（南京）房地产投资实业有限公司35%的股权作为对价支付，通和置业投资有限公司和广厦（南京）房地产投资实业有限公司已分别于2007年4月2日和2007年3月5日办理完成工商变更登记，过户至本公司名下，并正常运营。

通和置业投资有限公司和广厦（南京）房地产投资实业有限公司2007年1–9月的净利润分别为21,690.99万元和–3,029.33万元。广厦（南京）房地产投资实业有限公司开发的项目尚未完工。

三、前次募投资金的实际使用情况与公司信息披露文件中披露的有关内容比较

经逐项核对，公司有关信息披露文件中关于前次募集资金使用情况的披露与实际使用情况完全相符。

四、前次募集资金的使用情况及效果说明

前次募集资金使用情况与信息披露内容相符合，前次募集资金的使用按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和中国证监会、上海证券交易所的相关规定，规范运作。

公司前次募集资金的使用有利于减少同业竞争，改善上市公司资产质量，为公司未来业绩的可持续增长提供基础，使公司未来房地产业务发展获得稳定的项目资源支持，从根本上提高公司的核心竞争力，突出“苏浙沪地区房地产开发商”的发展战略定位，将加速把公司打造成以房地产为主的颇具规模的优质蓝筹上市公司。

浙江广厦股份有限公司
二〇〇七年十一月十五日

浙江天都实业有限公司股权转让资产评估项目资产评估报告书摘要

浙东评报字[2007]第118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。

浙江东方资产评估有限公司接受浙江广厦股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，以浙江天都实业有限公司提供的有关资料为基础，对浙江天都实业有限公司的股东全部权益价值行了评估。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和资产占有方的责任。我们的责任是按照资产评估准则计划和实施评估工作，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，现将资产评估情况报告如下：

一、资产评估委托方：浙江广厦股份有限公司

二、资产占有方：浙江天都实业有限公司

三、评估基准日：2007年9月30日

四、价值类型：

本评估项目价值类型为市场价值，市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估目的：股权转让

六、评估对象及范围

评估对象为2007年9月30日浙江天都实业有限公司的股东全部权益价值，在评估基准日2007年9月30日浙江天都实业有限公司经中国注册会计师审计后资产负债表列示的资产、负债及净资产的账面价值分别为1,585,685,500.75元、1,430,734,295.43元和154,951,205.32元，调整后的账面值分别为1,586,365,080.18元、1,431,413,874.86元和154,951,205.32元。

七、评估过程及方法

本公司评估人员对委托评估的资产实施了实地察看与核对，并进行了必要的市场调查与询证，履行了必要的评估程序，分别采用成本法和收益法对委托评估的浙江天都实业有限公司的股东全部权益价值进行评估，经综合分析，最终确定浙江天都实业有限公司的股东全部权益价值的评估值。

八、评估结果

1. 成本法评估结果

采用成本法评估后的股东全部权益价值为802,099,101.58元，比调整后账面净资产增值647,147,896.26元，增值率417.65%。各资产具体评估结果如下：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资产项目		帐面净值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C	D=C–B	E=(C–B)/B×100%
流动资产	1	1,388,645,770.49	1,389,325,349.92	2,082,376,793.67	693,051,443.75	49.88%
长期投资	2	2,559,082.34	2,559,082.34	2,542,011.76	–17,070.58	–0.67%
固定资产	3	163,074,848.33	163,074,848.33	177,543,329.00	14,468,480.67	8.87%
其中:房屋建筑物	4	157,648,273.98	157,648,273.98	171,243,143.00	13,594,869.02	8.62%
设备	5	5,426,574.35	5,426,574.35	6,300,186.00	873,611.65	16.10%
无形资产	6	11,861,711.83	11,861,711.83	67,543,916.00	55,682,204.17	469.43%
其中:土地使用权	7	11,861,711.83	11,861,711.83	67,543,916.00	55,682,204.17	469.43%
递延资产	8	19,544,087.76	19,544,087.76	19,544,087.76		
资产总计	9	1,585,685,500.75	1,586,365,080.18	2,349,550,138.19	763,185,058.01	48.11%
流动负债	10	907,345,417.96	908,024,997.29	908,024,997.29		
非流动负债	11	523,388,877.57	523,388,877.57	639,426,039.32	116,037,161.75	22.17%
负债总计	12	1,430,734,295.43	1,431,413,874.86	1,547,451,036.61	116,037,161.75	8.11%
净资产	13	154,951,205.32	154,951,205.32	802,099,101.58	647,147,896.26	417.65%

2.收益法评估结果

采用收益法评估计算的股东全部权益价值为841,000,000元，评估价值和调整后账面净资产154,951,205.32元相比增加了686,048,794.68元，增值率442.75%。

3.综合分析确定评估结果

采用成本法确定的股东全部权益价值为802,099,101.58元，采用收益法确定的股东全部权益价值为841,000,000元，两者相差38,900,898.42元，差异率4.85%，评估结果基本接近。成本加和法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据分项资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出成本加和法下股东全部权益价值的评估值；而收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估值的方法，考虑了各分项资产在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献以及房地产开发行业现状等因素对企业股东全部权益价值的影响，但是其未来收益有较多的不确定性。综合考虑，本次评估以成本法确定的评估值802,099,101.58元作为公司的股东全部权益价值。

在评估基准日2007年9月30日持续经营的前提下，评估后浙江天都实业有限公司的股东全部权益价值为802,099,101.58元，评估价值和调整后的账面净资产154,951,205.32元相比增加647,147,896.26元，增值率417.65%。

本评估结果不应当被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

九、评估报告有效期

本报告书所揭示的评估结论仅对浙江天都实业有限公司股权转让之经济行为有效，根据现行有关法律规定，本评估结论使用的有效期为一年，从评估基准日2007年9月30日起至2008年7月30日止。

法定代表人：　汪沧海　　注册资产评估师：　陈雄伟
注册资产评估师：　周强
浙江东方资产评估有限公司
二〇〇七年十一月十三日

证券代码：600881　股票简称：亚泰集团　编号：临2007–042号

吉林亚泰(集团)股份有限公司2007年度非公开发行股票结果暨股份变动公告

特 别 提 示

本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确、完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示：

1、发行数量和价格

股票种类：人民币普通股（A股）

发行数量：10,416万股

发行价格：18元/股

募集资金净额：185,298.084万元

2、各投资者认购的数量和限售期

序号	发行对象	认购数量（万股）	限售期
1	吉林济业工贸集团有限公司	1,945	12个月
2	吉林省信托投资有限责任公司	1,716	12个月
3	邢本义	1,635	12个月
4	辽源市财政局	1,532	12个月
5	三江航天集团财务有限责任公司	1,000	12个月
6	浙江北辰投资发展有限公司	1,000	12个月
7	吉林省兴国投资有限公司	790	12个月
8	邢小彬	518	12个月
9	财富证券有限责任公司	280	12个月

3、预计上市时间：

本次对上述投资者发行的股票的禁售期为12个月，禁售期自2007年11月15日开始计算，预计于2008年11月15日上市流通。

4、资产过户情况

本次发行的股票全部以现金认购，不涉及资产过户情况。

重要声明

本公告的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况。投资者欲了解更多信息，应仔细阅读《吉林亚泰（集团）股份有限公司2007年度非公开发行股票发行情况报告书》，该报告书刊载于上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn上。

一、本次发行概况

（一）本次发行履行的程序

1、2007年1月25日，亚泰集团2007年第1次临时董事会审议通过了关于本次非公开发行A股股票的各项议案。

2、2007年2月13日，亚泰集团2007年第二次临时股东大会审议通过了关于本次非公开发行A股股票的各项议案。

3、2007年9月11日，中国证券监督管理委员会发行审核委员会2007年第122次工作会议审核通过了本公司非公开发行A股股票事宜。

4、2007年10月9日，亚泰集团非公开发行股票申请正式获得中国证券监督管理委员会《关于核准吉林亚泰（集团）股份有限公司非公开发行股票的通知》（证监发行字[2007]345号）核准。

（二）本次发行情况

1、发行种类及面值

境内上市的人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

2、发行数量

本次非公开发行股票数量为10,416万股。

3、发行价格

本次非公开发行股票价格为18元/股。该价格相当于审议本次非公开发行的董事会决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价的90%即6.60元/股的272.72%，相当于公布发行情况报告书前二十个交易日公司股票收盘价均价21.38元/股的84.19%，相当于公告发行情况报告书前一个交易日公司股票收盘价18.41元/股的97.77%。

4、募集资金金额及发行费用

本次非公开发行股票的募集资金总额为1,874,880,000元，根据中准会计师事务所有限公司出具的公司2007年度非公开发行股票费用明细表审核说明，扣除相关发行费用（包括承销费用、律师费用、审计、验资费用、登记费用等）21,899,160元，募集资金净额为1,852,980,840元。

（三）验资和股份登记

2007年11月8日，中准会计师事务所有限公司对本公司非公开发行募集资金的情况进行了审验，并出具了中准验字[2007]第2022号《验资报告》，经审验，本次非公开发行募集资金已足额到账。2007年11月15日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了本次非公开发行相关股份登记事宜。

（四）保荐人和公司律师关于本次非公开发售过程和认购对象合规性的结论意见

本次非公开发行股票的保荐人国信证券有限责任公司认为：

发行人本次非公开发行股票遵循了公平、公正、公开和透明的原则，发行人本次非公开发行股票的定价和股票分配过程合规，发行人本次非公开发行符合中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司证券发行管理办法》等法律、法规的有关规定。

本次非公开发行股票的律师浩天信和律师事务所认为：

截至专项法律意见书出具之日，发行人本次非公开发行股票所涉及的认购对象和发行对象均符合非公开发行股票的相关法律法规和股东大会决议以及《认购邀请书》的规定；本次非公开发行股票的发行过程和发行结果公平、公正，均符合非公开发行股票的相关法律法规的规定及中国证监会核准文件的要求；本次非公开发行股票的询价及配售行为合法有效。

二、发行结果及对象简介

（一）发行结果

本次非公开发行股票的发行结果如下：

发行对象	认购数量（万股）	限售期	上市流通时间
吉林济业工贸集团有限公司	1,945	12个月	2008年11月15日
吉林省信托投资有限责任公司	1,716	12个月	2008年11月15日
邢本义	1,635	12个月	2008年11月15日
辽源市财政局	1,532	12个月	2008年11月15日
三江航天集团财务有限责任公司	1,000	12个月	2008年11月15日
浙江北辰投资发展有限公司	1,000	12个月	2008年11月15日
吉林省兴国投资有限公司	790	12个月	2008年11月15日
邢小彬	518	12个月	2008年11月15日
财富证券有限责任公司	280	12个月	2008年11月15日
合 计	10,416		

本次非公开发行结束后，将根据中国证券监督管理委员会《上市公司证券发行管理办法》及发行对象的承诺对所发行股份予以锁定。

（二）发行对象情况

1、吉林济业工贸集团有限公司

公司名称：吉林济业工贸集团有限公司

公司类型：有限责任公司

注册地址：绿园区西新镇警备路

注册资本：3,241万元

法定代表人：于济

经营范围：生产车箱、车箱安装；经销汽车（除小汽车）、汽车配件、五金、建筑材料、轮胎、钢材、木材。

认购数量：1,945万股

承诺锁定期：12个月，上市流通日2008年11月15日

关联关系及最近一年重大交易情况：除以现金认购公司本次发行的股份外，该发行对象与公司不存在关联关系，最近一年与公司无重大交易，亦无其他交易安排。

2、吉林省信托投资有限责任公司

公司名称：吉林省信托投资有限责任公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：长春市长春大街500号

注册资本：15,966万元

法定代表人：高福波

经营范围：（本外币）受托经营资金信托业务；受托经营动产、不动产及其他财产的信托业务；受托经营国家有关法规允许从事的投资基金业务；作为基金管理公司发起人从事投资基金业务；受托经营公益信托；经营企业资产的重组、购并及项目融资；公司理财、财务顾问等中介业务；受托经营国务院有关部门批准的国债、企业债券承销业务；代理财产的管理、运用与处分；代保管业务；信用见证、资信调查及经济咨询业务；以银行存放、同业拆放、融资租赁或投资方式运用自有资金；以自有财产为他人提供担保；办理金融同业拆借；中国人民银行批准的其他业务。

认购数量：1,716万股

承诺锁定期：12个月，上市流通日2008年11月15日

关联关系及最近一年重大交易情况：截止2007年10月10日，该发行对象持有公司4,384,928股无限售条件的流通股，为公司的股东。除以现金认购公司本次发行的股份外，该发行对象最近一年与公司无重大交易，亦无其他交易安排。

3、邢本义

名　称：邢本义

身份证号码：220103194311023212

认购数量：1,635万股

承诺锁定期：12个月，上市流通日2008年11月15日

关联关系及最近一年重大交易情况：截止2007年10月10日，该发行对象持有公司2,460,188股无限售条件的流通股，为公司的股东。除以现金认购公司本次发行的股份外，该发行对象最近一年与公司无重大交易，亦无其他交易安排。

4、辽源市财政局

名　称：辽源市财政局

机构类型：机关法人

地　址：吉林省辽源市龙山区人民大街524号

法人（负责人）：王文东

认购数量：1,532万股

承诺锁定期：12个月，上市流通日2008年11月15日

关联关系及最近一年重大交易情况：截止2007年10月10日，该发行对象持有公司16,396,980股无限售条件的流通股，为公司的股东。除以现金认购公司本次发行的股份外，该发行对象最近一年与公司无重大交易，亦无其他交易安排。

5、三江航天集团财务有限责任公司

名　称：三江航天集团财务有限责任公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：武汉市常青路45号航天大厦一楼

注册资本：30,000万元

法定代表人：黄学明

经营范围：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转帐结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；经批准发行财务公司债券；承销成员单位的企业债券；对金融机构的股权投资；有价证券投资。

认购数量：1,000万股

承诺锁定期：12个月，上市流通日2008年11月15日

关联关系及最近一年重大交易情况：除以现金认购公司本次发行的股份外，该发行对象与公司不存在关联关系，最近一年与公司无重大交易，亦无其他交易安排。

6、浙江北辰投资发展有限公司

名　称：浙江北辰投资发展有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：绍兴县华