

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

(上接 45 页)

2007 年上半年, 烟台房地产市场产销两旺, 城市房地产继续保持上升态势。与 2006 年同期相比, 房屋销售价格上涨 5.6%, 房屋租赁价格上涨 1.2%, 土地交易价格上涨 4.8%; 商品房销售价格上升幅度较大, 同比增长 6.7%。(数据来源: 中国烟台政府门户网站 www.yantai.gov.cn)

总体上, 烟台房地产市场发展潜力较大, 前景好。未来两年高位的海景楼盘供应将继续稳步增加, 投资类物业市场的竞争将日趋激烈。

第七章 本次发行股份收购资产协议书的主要内容

一、 资产收购及对价支付

(一) 收购资产的情况

2007 年 8 月 18 日, 本公司召开的第五届董事会第十九次会议决议通过关于公司向实际控制人首开集团发行股票购买资产议案; 向首开集团定向发行 55,000 万股人民币普通股(A 股), 收购首开集团持有的标的公司海景福瑞、烟台天鸿、天鸿宾馆、中关村农林科技园、三亚度假村公司、宝辰饭店公司、华鸿置业、京华发展、发展大厦公司、北京联宝等 12 家公司(以下简称“目标公司”)的股权。本次发行后, 本公司总股本为 90,980 万股。

二、 收购资产的定价原则及交易价格

首开集团与本公司一致同意, 鸿泰具有证券从业资格的北京京都会计师事务所有限责任公司、具有证券业务资格的北京中企华资产评估有限公司为本公司本次发行股票购买资产的审计机构、评估机构, 对上述事项进行审计、评估。

首开集团与本公司一致同意, 根据经北京国有资产监督管理委员会核准的资产评估结果为基础确定本公司向首开集团购买资产的价款。

依据北京中企华资产评估有限公司出具的中企华评报字[2007]第 224 号《资产评估报告书》, 该评估结果获得北京市国有资产监督管理委员会确认的资产评估结果为基础确定本公司向首开集团购买资产的价款。

依据北京中企华资产评估有限公司出具的中企华评报字[2007]第 224 号《资产评估报告书》, 该评估结果获得北京市国有资产监督管理委员会确认的资产评估结果为基础确定本公司向首开集团购买资产的价款。

本次发行股票购买资产的评估值为 593,193,693.94256 万元。该评估结果获得北京市国有资产监督管理委员会确认的资产评估结果为基础确定本公司向首开集团购买资产的价款。

[2007]76 号文批复。本次发行股票购买资产的 12 家股东股权价值 593,193,693.94256 万元。

(三) 新增股份的定价原则及交易价格

首开集团与本公司一致同意: 本公司向首开集团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 10.44 元, 进行了一定上浮, 确定为每股 10.80 元。

(四) 税费的承担

本公司本次发行股票购买首开集团资产涉及的相关税费由本公司与首开集团根据有关法律、法规、规范性文件的规定及相关合同的约定各自承担。

二、 本次发行的表决条件

1. 本公司与首开集团双方签字、盖章。

2. 本公司、首开集团各自经有权机关股东大会、董事会批准。

3. 根据我国相关国有资产管理制度、法律、法规规定, 首开集团以资产认购股份获得北京市国有资产监督管理委员会的审核批准。

4. 本公司本次发行股票购买资产, 根据有关法律、法规及中国证监会发布规范性文件规定获得中国证监会的批准。

5. 首开集团作为本公司实际控制人, 本次以资产认购本公司发行股份获得中国证监会豁免以要约方式增持本公司股份的义务。

6. 在评估基准日至过户完成日期间, 目标公司的财务状况以及相关业务经营和前景没有发生重大不利变化。

三、 交割

1. 本公司与首开集团同意, 于增发完成日后应尽快办理首开集团持有的上述目标公司股权转让的工商变更登记手续, 首开集团积极配合本公司办理工商变更登记手续。

2. 首开持有的上述目标公司股权转让于至本公司后即完成工商变更登记手续, 本公司成为上述各目标公司的股东, 享有各目标公司股东权利, 并承担股东义务; 首开集团不再对各目标公司享有股东权利, 承担股东义务。

3. 首开集团持有的上述目标公司的股权的损益(含收益权)在评估基准日至过户完成日期间由本公司享有。

4. 本公司, 首开集团一致同意, 双方应各自承担因履行本协议而应缴纳的相应税项和费用。

四、 人员安置

本公司本次发行股票购买首开集团资产完成后, 标的公司的董事、监事继续履行原职责, 标的公司的高级管理人员及其他核心员工与标的公司签订的劳动合同继续有效。公司如拟改组或者改选标的公司的董事会、监事会及其高级管理人员, 将根据法律法规、规范性文件及公司章程所规定的程序予以选举或聘任。

五、 关于股权转让转让的承诺

首开集团承诺, 若首开集团本次以资产认购天鸿宝业股份得以完成, 首开集团对天鸿宝业拥有权益的股份自股权转让登记之日起 36 个月内不转让。

第八章 财务会计信息

一、 本公司财务报表

华信会计师事务所有限公司 2004 年 12 月 31 日, 2005 年 12 月 31 日, 2006 年 12 月 31 日及 2007 年 3 月 31 日的资产负债表, 2004 年度、2005 年度及 2007 年 1~3 月的利润表及现金流量表进行了审计, 并出具了华审字[2007]第 A1359 号审计报告。

华信会计师事务所有限公司 2007 年 6 月 30 日的资产负债表、2007 年 1~6 月的利润表及现金流量表进行了审计, 并出具了华审字[2007]第 A1477 号审计报告。

本公司本次发行股票购买首开集团资产后的公司报表, 是根据法律法规、规范性文件及公司章程所规定的程序予以选举或聘任。

六、 关于股权转让的承诺

首开集团承诺, 若首开集团本次以资产认购天鸿宝业股份得以完成, 首开集团对天鸿宝业拥有权益的股份自股权转让登记之日起 36 个月内不转让。

二、 合并资产负债表

单位: 元

项目 2007 年 3 月 31 2006 年 12 月 31 2006 年 12 月 31 2004 年 12 月 31

流动资产:

货币资金 102,937,598.37 158,898,836.07 301,616,315.75 611,916,842.37

应收票据 1,798,547.74 1,813,347.04 2,848,220.24 2,422,925.59

预付账款 366,319,202.22 359,442,695.60 333,042,305.29 197,703,044.12

其他应收款 304,256,427.88 396,062,467.69 458,438,135.96 38,046,765.30

存货 2,901,161,438.50 2,614,751,256.88 1,178,889,290.44 962,452,360.35

其他流动资产 112,381.26 196,702.89 130,933.64 78,597.08

流动资产合计 3,566,573,574.83 3,493,161,276.68 2,711,965,261.31 1,812,620,516.61

非流动资产:

长期股权投资 149,548,452.99 151,063,474.80 206,374,827.45 93,279,466.90

投资性房地产 127,192,547.01 127,993,253.27 131,076,078.30 80,247,555.55

固定资产 6,673,369.83 6,975,979.06 8,076,593.58 4,919,175.31

长期待摊费用 144,413.92

递延所得税资产 13,653,252.26 12,888,310.09 12,256,309.39 8,961,696.43

非流动资产合计 297,067,626.9 296,767,017.22 299,822,798.72 187,952,307.11

资产总计 3,863,641,195.82 3,791,928,293.90 2,631,788,060.03 2,000,172,823.72

流动负债:

短期借款 1,050,000,000.00 1,050,000,000.00 380,000,000.00

应付票据 141,798,247.52 99,306,076.90 85,837,308.21 105,663,245.75

预收账款 694,600,307.66 627,511,662.84 60,932,370.75 316,693,777.29

应付账款 8,029,023.34 7,673,567.21 7,036,690.49 5,289,312.27

应付职工薪酬 -20,869,538.18 -14,427,363.42 23,527,402.53 12,651,081.51

应付利息 2,032,474.70 2,032,474.70 5,160,000.00

应付股利 288,421,561.38 313,058,195.67 224,464,313.54 27,269,797.33

一年内到期的非流动负债 750,000,000.00 750,000,000.00 200,000,000.00

其他流动负债 11,324,176.69 14,889,722.10 85,072,128.25 182,273,803.02

流动负债合计 2,925,946,241.11 2,850,144,330.00 1,727,030,213.77 1,029,831,071.98

非流动负债:

长期借款 149,548,452.99 151,063,474.80 206,374,827.45 93,279,466.90

投资性房地产 127,192,547.01 127,993,253.27 131,076,078.30 80,247,555.55

固定资产 6,673,369.83 6,975,979.06 8,076,593.58 4,919,175.31

长期待摊费用 144,413.92

递延所得税负债 13,653,252.26 12,888,310.09 12,256,309.39 8,961,696.43

非流动负债合计 297,022.21 47,776,148.95 -4,403,268.14 -362,247.07

负债合计 3,043,641,069.76 2,995,198,721.84 1,829,846,056.61 1,229,831,071.98

股东权益:

股本 259,800,000.00 259,800,000.00 173,200,000.00 173,200,000.00

资本公积 281,716,195.15 281,716,195.15 368,316,195.15 368,316,195.15

盈余公积 80,068,499.65 80,068,499.65 79,377,281.71 75,485,638.09

未分配利润 129,536,731.23 132,374,515.65 134,801,473.70 131,614,478.56

母公司所有者权益 751,120,394.22 753,968,190.65 755,605,234.16 748,616,312.69

少数股东权益 78,519,161.15 78,779,391.41 44,008,230.26 21,725,430.05

股东权益合计 829,640,597.05 822,729,527.06 799,703,454.42 770,341,805.74

合并利润表

单位: 元

项目 2007 年 1~3 月 2006 年度 2006 年度 2004 年度

一、 营业收入 7,528,569.88 49,932,610.95 458,379,306.17 823,747,962.92

减: 营业成本 4,103,777.97 34,116,079.78 349,057,574.01 603,787.03

营业税金及附加 387,469.49 3,208,965.06 29,338,658.82 48,072,994.33

销售费用 1,202,982.94 13,856,466.72 13,352,290.97 79,801,398.98

管理费用 6,519,847.42 27,556,236.69 26,480,924.62 19,396,753.29

财务费用 1,560,040.44 7,175,411.53 -1,125,410.75 -3,528,341.18

资产减值损失 -2,956,604.90 1,331,271.14 2,276,072.90 -689,081.61

加: 投资收益(损失以“-”号填列) -210,022.21 47,776,148.95 -4,403,268.14 -362,247.07