

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,烟台房地产市场两旺,城市房地产价格继续保持上升态势。与 2006 年同期比,房屋销售价格上升 6.5%,房屋租赁价格上升 1.2%,土地交易价格上升 4.8%;商品房销售价格上升幅度较大,同比增加 6.7%。(数据来源:中国烟台门户网站 www.yantai.gov.cn)

总体上,烟台房地产市场发展前景较大,前景好。未来两年高价位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的主要内容

一、资产收购及对应支付

(一) 拟收购资产的情况 2007 年 8 月 18 日,本公司召开的第五届董事会第十九次会议审议通过关于公司向实际控制人首开集团发行股份购买资产的议案;向首开集团定向发行 56,000 万股人民币普通股(A 股),收购首开集团持有的发行集团、瀚林置业、烟台天鸿时代、北京顺发、天鸿安信、中关村农林科技园、三亚度假村公司、宝辰饭店公司等 7 家全资、控股、联营企业,及顺发大厦公司、北京欧亚等 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 80,180 万股。

(二) 收购资产的定价原则与交易价格 首开集团与本公司一致同意,聘请具有证券从业资格的中国注册会计师事务所有限责任公司,具有证券从业资格的中国注册会计师事务所评估机构作为公司本次发行股份收购资产的审计机构、评估机构,对上述目标公司进行评估。

首开集团与本公司一致同意,根据经北京市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次收购资产的价格。 依据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中华评报字(2007)第 224 号《资产评估报告书》,本次收购首开集团资产的评估价值为 503,942.55 万元,该评估结果获得北京市国资委国资产权字(2007)76 号文批准。本次交易对拟收购的 12 家股权投资价 503,942.55 万元。

(三) 新增股份的定价原则与交易价格 首开集团与本公司一致同意,公司向首开集团发行股票的价格参照公司股票停牌公告日(2007 年 4 月 6 日)前二十个交易日公司股票日均收盘价的 104.4 元,进行一定上浮,确定为每股 10.80 元。

(四) 收购的税费 本次公司发行股票收购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约定各自承担。

二、本次收购的先决条件 1. 本次收购以本公司、首开集团双方签字、盖章。 2. 本公司、首开集团各自有权机关股东大会、董事会批准。

3. 根据收购相关国有资产管理法律、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核准批复。

4. 公司本次发行股票收购资产,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核准。

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

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. 本公司和首开集团同意,于增发完成后立即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,首开集团积极配合办理工商变更登记手续。

2. 首开持有的上述目标公司的股权过户至本公司后(即完成工商变更登记手续),本公司即成为上述各目标公司的股东,享有各目标公司股东权利,并承担相应义务;首开集团对各自目标公司享有股东权利,承担相应义务。

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,双方各自承担因履行本协议而应缴纳的相应税费和费用。

四、人员安置 本次公司发行股份收购首开集团资产完成后,标的公司的董事、监事继续履行职务,标的公司的高级管理人员及其他员工与标的公司签订的劳动合同继续有效,公司如拟改组或改选标的公司的董事会、监事会及高级管理人员,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登记完成之日起 36 个月内不转让。

第八章 财务会计信息

一、本公司财务报表

中恒会计师事务所对本公司 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、2006 年度及 2007 年 1-3 月的利润表及现金流量表进行了审计,并出具了信会审字[2007]第 A1369 号审计报告。

信恒会计师事务所对本公司 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,并出具了信会审字[2007]第 A1477 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《企业会计准则》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,本财务报表是按照企业会计准则及相应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》、证监公司字[2007]10 号《关于做好上市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,对相关事项进行了追溯调整。具体财务数据如下:

(一) 2004 年 12 月 31 日至 2006 年 12 月 31 日及 2007 年 3 月 31 日的资产负债表、2004 年度至 2006 年度及 2007 年 1-3 月的利润表及现金流量表

合并资产负债表 单位:元 2007年3月31日, 2006年12月31日, 2006年12月31日, 2004年12月31日

合并利润表 单位:元 2007年1-3月, 2006年度, 2006年度, 2004年度

合并资产负债表 单位:元 2007年1-6月

合并现金流量表 单位:元 2007年1-3月, 2006年度, 2006年度, 2004年度

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

合并现金流量表 单位:元 2007年1-6月

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、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

合并资产负债表 单位:元 2007年6月30日

备考现金流量表 单位:元 2007年1-3月, 2006年度, 2006年度, 2004年度

二、2007年6月30日的备考资产负债表、2007年1-6月的备考利润表及备考现金流量表

备考资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、2007年6月30日的备考资产负债表、2007年1-6月的备考利润表及备考现金流量表

备考资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、2007年6月30日的备考资产负债表、2007年1-6月的备考利润表及备考现金流量表

备考资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、2007年6月30日的备考资产负债表、2007年1-6月的备考利润表及备考现金流量表

备考资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、2007年6月30日的备考资产负债表、2007年1-6月的备考利润表及备考现金流量表

备考资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、2007年6月30日的备考资产负债表、2007年1-6月的备考利润表及备考现金流量表

备考资产负债表 单位:元 2007年6月30日

二、2007年6月30日的备考资产负债表、2007年1-6月的备考利润表及备考现金流量表

备考资产负债表 单位:元 2007年6月30日