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 42 版)

回龙观文化居住区 G 区项目位于北京市昌平区东小口镇，是北京市最大的经济适用房项目——回龙观文化居住区的八期工程。G 区项目用地位于回龙观文化居住区的东北部，距京昌高速路 5,000 米，距立汤路东延线 2,500 米，距城铁霍营车站 2,000 米。G 区规划建设用地 55.74 公顷，规划总建筑面积约 97.31 万平方米，规划人口 3 万。G 区项目定向为北京市城区解危排险、文保、城中村整治、奥运及重点工程使用，同时也着重解决中低收入家庭的住房问题。

回龙观 G04、G05、G06、G08、G09 区项目由北京天鸿嘉诚房地产开发有限公司开发建设。该公司是由北京天鸿宝业房地产股份有限公司和北京天鸿宝威土地开发有限责任公司出资设立的有限责任公司，注册资本为 3,000 万元，其中，北京天鸿宝业房地产股份有限公司以货币方式出资 1,530 万元，占天鸿嘉诚注册资本的 51%；天鸿宝威土地开发有限责任公司以货币方式出资，1,470 万元，占天鸿嘉诚注册资本的 49%。

B、土地取得与资格文件

回龙观 G 区经济适用房项目已经取得：

《国有土地使用权证》（京昌国用（2007 划）第 29–04–1927 号、京昌国用（2007 划）第 29–04–1928 号、京昌国用（2007 划）第 29–04–1929 号、京昌国用（2007 划）第 29–04–1930 号、京昌国用（2007 划）第 29–04–1931 号）。

《建设用地规划许可证》（2005 规（昌）地字 0007 号）。

《建设工程规划许可证》（2005 规（昌）建字 0104 号、2005 规（昌）建字 0105 号、2005 规（昌）建字 0106 号、2005 规（昌）建字 0107 号、2005 规（昌）建字 0108 号、2005 规（昌）建字 0109 号、2005 规（昌）建字 0149 号、2005 规（昌）建字 0152 号、2006 规（昌）建字 0005 号、2006 规（昌）建字 0006 号、2006 规（昌）建字 0007 号、2006 规（昌）建字 0008 号、2006 规（昌）建字 0009 号、2006 规（昌）建字 0011 号、2006 规（昌）建字 0012 号、2006 规（昌）建字 0126 号、2006 规（昌）建字 0127 号、2006 规（昌）建字 0128 号、2006 规（昌）建字 0155 号、2006 规（昌）建字 0156 号）。

《建筑工程施工许可证》（00（建）2005·2105 号、00（建）2005·2106 号、00（建）2005·2107 号、00（建）2005·2108 号、00（建）2005·2109 号、00（建）2005·2110 号、[2006]施建字 1036 号、[2006]施建字 1107 号、[2006]施建字 1573 号、[2006]施建字 1873 号、[2006]施建字 1874 号、[2006]施建字 1875 号）。

《商品房预售许可证》（京房售证字（2005）经 25 号、京房售证字（2005）经 28 号、京房售证字（2006）经 7 号）。

C、项目进展与销售情况

本项目住宅分两期进行开发建设，一期（G04、G05、G08 区）工程于 2005 年 9 月取得施工许可证，建筑面积为 548,503.53 平方米，同年 10 月陆续开工，截止到目前大部分栋号正在办理竣工备案手续；二期（G06、G09 区）工程分别于 2006 年 8 月、9 月取得施工许可证，建筑面积为 264,168 平方米，同年 12 月底陆续开始开工建设。G05、G08、G06、G09 区配套商业计划于 2007 年年底取得规划许可证，G05、G08 区拟于 2008 年 9 月开工建设，G06、G09 区拟于 2009 年 6 月开工建设。

本项目截至 2007 年 1 月住宅销售面积达到 261,486 平方米，销售金额为 67,984.5 万元。

②耀辉国际城项目

A、项目概况

耀辉国际城项目位于北京市朝阳区建国路与西大望路口的东南角，开发性质为住宅及商业项目。

项目规划为集服务式公寓、豪华公寓、商业于一体的建筑综合体，占地面积 26,814.6 平方米，规划总建筑面积 247,646.3 平方米，其中住宅建筑面积 120,408.7 平方米，商业建筑面积 24,887 平方米（含地下）。预计总投资 338,568 万元。整体建筑分为两个主要部分，北楼为服务式公寓，建筑层数 46 层，其中地上 42 层，高度 169.2 米；南楼为豪华公寓，建筑层数 44 层，其中地上 40 层，高度 147.55 米。

该项目由北京耀辉置业有限公司负责开发。耀辉置业有限公司是由北京天鸿宝业房地产股份有限公司与北京王府世纪发展有限公司及王清福等 4 位自然人共同出资注册的有限责任公司（外商投资企业投资），注册资本为 5,000 万元，其中天鸿宝业出资 3,100 万元，占 62%股权，王府世纪发展有限公司出资 900 万元，占 18%股权。

B、项目土地取得与资格文件

耀辉国际城项目已经取得《国有土地使用权证》（京朝国有（2007 出）第 0274 号），《建设用地规划许可证》（2006 规地字 0136 号），《建设工程规划许可证》（2005 规建字 0643 号、2006 规建字 0400 号），《建筑工程施工许可证》（2006（建）011 号、[2006]施（朝）建字 0208 号）。

C、项目进展与销售情况

耀辉国际城项目已于 2006 年 5 月开工，计划竣工日期为 2009 年 7 月，目前正在进行正负零的结构施工，项目未进行销售。

③天津湾项目

A、项目概况

天津湾项目位于天津市河西区南北大街 1 号，北至中环线新围堤道（光华桥）、东至海河、南至大沽南路与洪泽东路、西至南北大街、毗邻地铁一号线、中环线，距津滨轻轨东兴路站不足 500 米，是海河综合开发的首批启动项目之一。

天津湾项目是一个超大型的开发项目。根据项目总体定位，天津湾建成后将形成一个由商业区、居住区、商务区、公园区组成的，包括购物中心、写字楼、滨水花园住宅、国际公寓、超五星级酒店、精品商业街、城市公园等在内的综合性城市功能区。项目共分 A、B、C、D、E 五个地块，整体定位为“休闲城市，复合地产”。规划地上建筑面积约 89.7 万平方米，地下建筑面积约 18 万平方米，总投资 46 亿元。

天津湾项目是由天津海景实业有限公司负责开发建设。海景实业是由天津房地产发展（集团）股份有限公司与北京天鸿宝业房地产股份有限公司共同出资注册成立的独立法人单位，2004 年注册资本金为 1 亿元，2006 年完成增资为 3 亿元，2007 年 6 月再次增资至 5 亿元，双方股东各占 50%的股份。

目前正在开发的 A 区 1# 楼为商业建筑，占地面积 3.71 万平方米，规划建筑面积 10 万平方米，其中地上建筑面积 7.6 万平方米，总投资约 6 亿元。

B、项目土地取得与资格文件

海景实业已与天津市规划和国土资源局签订了《土地出让合同》，缴纳了全部土地出让金，并取得整个地块的《建设用地批准书》（天津市[2005]地准字第 019 号）；另外还签订了《城市基础设施配套合同》，缴纳了部分大市政费用。

天津湾 A 区 1# 楼项目已经取得：《国有土地使用证》（西单国用（2005）第 308 号），《建设用地规划许可证》（海河津地证字出让 2005–007），《建设工程规划许可证》（海河津建证字第 2006–004），《建筑工程施工许可证》（建施 1210330200508059），《商品房预售许可证》（津国土房售许字[2006]第 271–001 号）。

C、项目进展与销售情况

截止到 2006 年底，天津湾项目 A、B 地块完成拆迁，C、D、E 地块完成部分拆迁；A、B、C、D、E 地块的修建性详细规划已获得批复。B、E 地块正在进行方案设计，计划 2007 年内开工。

天津湾 A 区 1# 楼已于 2004 年 11 月开工，目前基本完成土建施工，计划 2007 年下半年竣工交用。该楼的写字楼部分正在销售中，销售情况良好。该楼的部分商业已签订了《预租合同》。

④万德花园（二期）

A、项目概况

万德花园项目，坐落于天津市南开区，位于南京路南侧、卫津路西侧、万德庄南北大街及万德庄大街四条道路所围合的地域内，距离地铁 1 号线的海光寺站不足百米，地处天津核心地段，毗邻包括天大、南开等高校的学府区和“天津硅谷”。

该项目是天津市重点工程项目。项目占地 16,399 平方米，规划总建筑面积约 11 万平方米。项目开发分两期实施：一期工程建筑面积 4.13 万平方米，由两座板楼组成，现已竣工交付使用；二期工程为一类高层建筑，由地下三层、地上六层的酒店及两幢二十五层塔楼组成。

万德花园项目由天津华升房地产发展有限公司负责开发。天津华升由天鸿宝业房地产股份有限公司、北京吉创投资有限公司和天津市房地产发展（集团）股份有限公司共同出资设立，注册资金为 5,000 万元，其中天鸿宝业出资 3,500 万元，占注册资本的 70%，北京吉创投资有限公司出资 1,000 万元，占注册资本的 20%，天津市房地产发展（集团）股份有限公司出资 500 万元，占注册资本的 10%。

目前正在开发的万德花园二期，占地 6,780 平方米，规划建筑面积 74,114 平方米，其中住宅建筑面积 40,940 平方米，商业建筑面积 18,110 平方米。预计项目总投资 45,974 万元。

B、项目土地取得与资格文件

万德花园项目已经取得《国有土地使用证》（津单国用（2001 更）字第 486 号），《建设用地规划许可证》（津地证出让补办 2000–0001 号），《建设工程规划许可证》 正在办理，《建筑工程施工许可证》正在办理。

C、项目进展与销售情况

万德花园（二期）项目目前正处于前期准备阶段，尚未开工，也没有进行销售。

（2）拟开发项目情况

单店住宅小区二期项目

A、二期项目概况

单店住宅小区二期项目位于北京市朝阳区东坝乡，近邻东五环，是北京的中央商务区和空港经济区的辐射区域。单店住宅小区二期项目为居住和配套项目，计划以中小户型为主，90 平方米以下的户型占 70%以上。

单店住宅小区二期项目的开发主体为北京首开天成房地产开发有限公司。首开天成公司是由公司和城开集团合资成立的有限公司，注册资本为 1 亿元，公司与城开集团的股权比例为 6:4。单店住宅小区二期项目中城开集团持有的 40%股权在本次收购中随城开集团进入上市公司，交易完成后该项目的权益将全部属于本公司。

单店住宅小区二期项目占地面积 504,900 平方米，规划建筑面积 448,371 平方米，其中住宅建筑面积 413,168 平方米，商业建筑面积 19,853 平方米。预计项目总投资 35 亿元，截至报告日已投资超过 7 亿元。

B、项目土地取得与资格文件

首开天成与北京市国土资源局签署了《国有土地使用权出让合同》（京地出[合]字（2006）第 581 号）。其它资格文件目前正在办理过程中。

C、单店住宅小区二期项目进展与销售情况

单店住宅小区二期项目正处于前期阶段，尚未开工，也未进行销售。

4、土地储备情况

公司在本次交易完成前的土地储备情况如下：

项目名称	地理位置	占地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	开发主体	土地用途	法律手续
天津湾	天津河西区南北大街	300,000	977,000	天津海景	住宅及商业用地	已签署土地出让协议
万德花园（二期）	天津市南开区万德庄大街 50 号	6,780	74,114	天津华升	住宅及商业用地	已取得土地使用证、部分规划许可证
回龙观文化居住区后期 G04–06,08,09 区	北京市昌平区东小口镇	61,000	104,000	天鸿嘉诚	住宅用地	已取得 1、《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》五个区均已办理完毕；2、《国有土地使用证》住宅部分除带底商的栋号外均已部办理完毕；
单店住宅小区二期	北京市朝阳区东坝乡	504,900	448,371	首开天成	住宅用地	已签署土地出让协议
合计		872,680	1,603,485			

注：土地储备指已取得土地尚未开工的项目或已开工项目尚未开发的部分。

第五章 本次交易具体方案

一、本次发行新股有关情况

（一）发行股票的类型

本次发行的股票为境内上市的人民币普通股（A 股）。

（二）股票面值

本次发行的股票每股面值人民币 1 元。

（三）发行方式

本次发行的股票全部采取定向发行的方式。

（四）发行对象

本次发行的对象为首开集团。

（五）发行价格

本次定向发行股票的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 10.44 元，进行了一定上浮，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。

（六）发行数量

本次定向发行股票的数量为 550,000,000 股。

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股数不做调整；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股数随之进行调整。

（七）锁定期安排

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。

（八）上市地点

在锁定期结束后，本次定向发行的股票将在上证所上市交易。

（九）关联交易事项

鉴于首开集团为公司实际控制人，且系本次发行股票的特定对象，故本次向特定对象发行股票事项构成关联交易。

本次交易没有导致公司实际控制人的变化。

二、本次收购的资产情况

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（以下简称“甘肃金运”）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。

本次定向发行股票收购首开集团持有的 12 公司股权的情况如下（以 2007 年 3 月 31 日为基准日）：

序号	公司名称	注册资本（万元）	股权比例	主营业务	审计值（元）	评估值（元）
1	北京城市开发集团有限责任公司	50,000	100%	房地产开发	1,521,565,019.06	4,237,883,100.00
2	海门市融辉置业有限公司	5,000	90%	房地产开发	44,369,930.93	115,755,480.00
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	90%	房地产开发	8,610,946.00	247,936,860.00
4	北京颐安房地产股份有限公司	15,510.51	67.65%	房地产开发	95,914,762.73	163,329,898.05
5	北京天鸿安信房地产开发有限公司	2,000	20%	房地产开发	1,530,332.48	2,026,260.00
6	北京中关村农林科技园建设有限责任公司	30,000	50%	土地一级开发	147,177,942.94	147,506,850.00
7	三亚天鸿度假村有限公司	3,650	95.89%	物业经营	19,611,097.68	27,703,196.34
8	北京宝辰饭店有限公司	1,274	80%	物业经营	3,367,717.63	1,966,480.00
9	北京燕华置业有限公司	10,400	75%	物业经营	166,824,313.33	271,752,975.00
10	京华房产有限公司	2,000	70%	物业经营	190,216,965.88	378,117,460.00
11	北京发展大厦有限公司	1,787 万美元	50%	物业经营	92,460,279.14	282,016,850.00
12	北京联宝房地产有限公司	1,200 万美元	30%	物业经营	39,866,329.35	63,430,020.00
合 计					2,331,515,637.15	5,939,425,529.39

三、本次收购前后公司股权结构变化情况

本次定向发行收购资产前后，公司的股本结构如下：

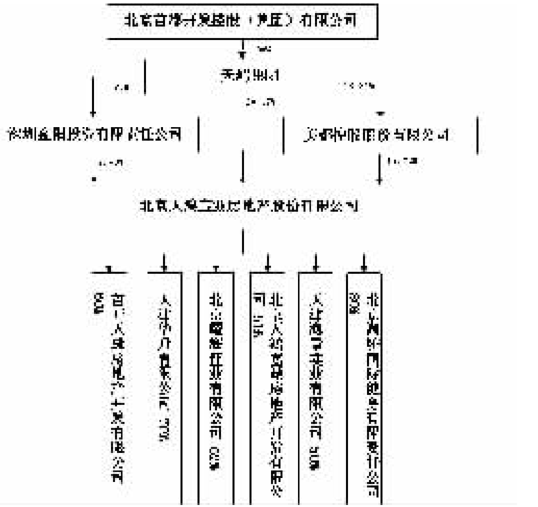
类型	发行前		发行后	
	数量（股）	比例	数量（股）	比例
有限售条件流通股	114,256,200	43.98%	664,256,200	82.03%
无限售条件流通股	145,543,800	56.02%	145,543,800	17.97%
总计	259,800,000	100%	809,800,000	100%

本次定向发行收购资产前后，公司的主要股东结构如下：

股东名称	股份类别	发行前		发行后	
		持股数（股）	占比	持股数（股）	占比
北京首都开发（控股）集团公司	有限售条件流通股			550,000,000	67.92%
北京天鸿集团公司	有限售条件流通股	73,186,815	28.17%	73,186,815	9.04%
美都控股股份有限公司	有限售条件流通股	34,615,384	13.32%	34,615,384	4.27%
深圳金阳投资有限责任公司	有限售条件流通股	6,443,040	2.48%	6,443,040	0.80%
	非限售条件流通股	12,990,000	5.00%	12,990,000	1.60%

公司主要股东的关联关系为：首开集团持有天鸿集团 100%的股权，天鸿集团持有美都控股 18.81%的股权，天鸿集团持有深圳金阳 80%的股权。

本次交易前公司的股权结构图如下：



北京首都开发控股（集团）有限公司
天鸿集团
深圳金阳投资有限责任公司
美都控股股份有限公司
北京天鸿宝业房地产股份有限公司

本次交易后公司股权投资结构图(见附图)

第六章 本次拟以新增股份收购的资产情况

一、拟以新增股份收购的公司情况

（一）北京城市开发集团有限责任公司 100%的股权

1、城开集团基本情况

公司名称：北京城市开发集团有限责任公司
公司性质：有限责任公司
注册地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号
注册资本：50,000 万元
法定代表人：任景全
企业法人营业执照注册号码：110000005013549

经营范围：建设用地开发、转让；出租、销售商品房；房屋拆迁、物业管理、维修；销售木材、金属材料、建筑材料、机械电器设备、电梯、锅炉；装饰工程施工；建筑工程设计；新型建筑材料开发；房地产信息咨询；体育场馆设施及垂钓场所经营与管理。

2、城开集团历史沿革、重组情况

1980 年 9 月，北京市政府为进一步加快城市的综合开发配套建设，解决首都城市住宅紧缺的难题，成立了“北京市城市建设开发总公司”。1992 年 11 月，以北京市城市建设开发总公司为核心企业，组建企业集团，更名为“北京城市建设开发集团总公司”。

1996 年 6 月，经北京市政府同意，城开集团改制为国有独资公司。1998 年 7 月，经工商登记，正式注册为“北京城市开发集团有限责任公司”，注册资本为 50,000 万元。

2005 年 12 月，经北京市政府批准，在北京市国有资产监督管理委员会主导下，由城开集团与天鸿集团两大集团合并重组而成的北京首都开发控股(集团)有限公司挂牌成立。城开集团成为首开集团 100%全资控股子公司。

2007 年 6 月，根据首开集团董事会决议（首开董会[2007]12 号）和北京市国资委关于首开集团主营业务上市的批复（京国资改革字[2007]11 号），首开集团将首开集团、天鸿集团所属与主营业务相关的资产与负债划入城开集团，与此同时将城开集团部分低效资产与负债调整出城开集团，然后将城开集团注入上市公司。

(1) 划入城开集团的资产如下：

① 划入城开集团的股权

A、首开集团持有的城开股份 96.88%的股权、天鸿有限 5.5%的股权、首开置地 90%的股权、国奥投资 31%的股权（说明：城开集团控股子公司城开股份另持有国奥投资 15%股权）；

B、天鸿集团持有的重庆置业 51%的股权；

C、北京市城开实业发展公司和北京市城市建设开发材料设备公司分别持有的北京颐安 6.07%和 1.93%的股权；

D、珠海经济特区燕海实业公司和海南燕海房屋建设开发公司持有的武汉强华 72.67%和 27.33%的股权；

F、天鸿集团和深圳金阳分别持有的深圳祈年 54.55%和 45.45%的股权。

② 天鸿集团划入城开集团的分支机构、项目

天鸿集团将北京丽亭华苑酒店（分公司）、回龙观开发部（项目部）、幸福村项目、桃园项目划入城开集团。

③ 天鸿集团划入城开集团的主要固定资产、投资性房地产

序号	固定资产名称	建筑面积（平方米）	房产证号	土地证号	土地性质
1	丽亭华苑酒店	33,469.33	京房权证海国字第 01299 号	海国用 2000 划字第 1565 号	目前为划拨性质，土地出让手续正在办理
2	宝辰饭店	34,190.71	正在办理中	正在办理中	出让
3	华宝大厦 5#	31,750.41	京房权证海国字第 002636 号	海淀区国用（97 出让）字第 0779 号	出让

(2) 剥离城开集团资产主要情况如下：

① 城开集团持有的下述股权无偿划转给首开集团

序号	公司名称	注册资本（万元）	主营业务	未注入的原因	城开集团持股比例
1	北京新奥集团有限公司	50,000	土地一级开发	注入存在障碍	30%
2	珠海经济特区燕海实业公司	1,100	房地产开发	拟清算	100%
3	海南燕海房屋建设开发公司	1,000	房地产开发	拟清算	100%
4	上海普和置业有限公司	5,000	房地产开发	辅业经营,拟清算	95%
5	北京城信房地产有限公司	24,000	房地产开发	拟清算	50%
6	北京京城置业房地产开发经营有限公司	9,069.20	房地产开发	拟清算	50%
7	北京望京东环置业有限公司	1,200(万美元)	房地产开发	拟转让股权	10%
8	北京万信房地产开发公司	600(万美元)	房地产开发	无法按正常法律程序划转	10%
9	北京国岳房地产公司	3,000	房地产开发	拟转让股权	10%
10	北京丰运世纪房地产开发有限公司	800(万美元)	房地产开发	无法按正常法律程序划转	5%
11	北京宝星置业有限公司	10,000	房地产开发	无法按正常法律程序划转	5%
12	北京建国房地产公司	1,500 万美元	房地产开发	拟转让股权	3.33%
13	北京京信大厦	100	物业经营	拟清算	50%
14	北京花园燕都物业管理中心	800	物业经营	拟转让股权	45%
15	北京远洋大厦有限公司	24,929.27	物业经营	拟转让股权	2%
16	北京城市铁路股份有限公司	267,094	基础设施建设	辅业经营	5.77%
17	北京市城开实业发展公司	10,000	实业投资	辅业经营	100%
18	北京城开集团培训中心	50	培训	拟清算	100%
19	深圳华晟达投资控股有限公司	30,000	投资	无法按正常法律程序划转	3.23%
20	《城市开发》杂志社有限公司	30	出版	辅业经营	51%
21	华京国际贸易有限公司	50(万澳门元)	贸易	境外公司	76%

② 城开集团持有的下述股权无偿划转予北京市城开实业发展公司，并随城开实业划入首开集团

序号	公司名称	注册资本(万元)	主营业务	未注入原因	持股比例
1	北京市华风建筑承发包公司	100	工程承包	拟清算	100%
2	北京市望京实业总公司	3,000	物业管理	辅业经营	100%
3	北京市城市建设开发材料设备公司	3,000	材料供应	拟清算	100%
4	北京城市开发设计研究院	128	建筑设计	辅业经营	100%
5	北京城开劳务派遣有限责任公司	50	劳务服务	拟清算	36%
6	北京宏基建筑装饰工程有限公司	387.46	建筑装饰	无法按正常法律程序划转	70%
7	北京三佳和房地产咨询公司	150	房地产经纪	无法按正常法律程序划转	15%
8	北京方庄物业管理有限责任公司	1,100	物业管理	辅业经营	32.31%
9	北京亿方物业管理有限责任公司	1,000	物业管理	辅业经营	79.2%
10	北京博维信物资贸易有限责任公司	1,000	贸易	清算	24.22%
11	北京市京易建筑有限公司	1,536.82	建筑工程	拟转让股权	28.41%
12	北京怀北水泥厂	3,000	水泥	无法按正常法律程序划转	46.39%
13	海南国邦企业股份有限公司	15,000	贸易	无法按正常法律程序划转	8.14%

③ 城开集团将下述分支机构划出

城开集团将城开集团城区分公司、城开集团物资供应部、城开集团租赁部、城开集团体育场馆设施经营管理部划出。

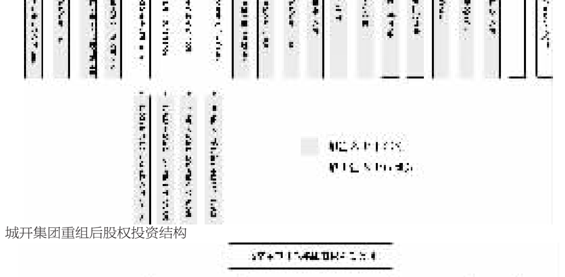
④ 城开集团将其拥有的 5,000 平方米以上固定资产划出，列表如下：

物业资产的剥离主要因为证照无法办齐或为首开集团下属公司辅业办公所用。

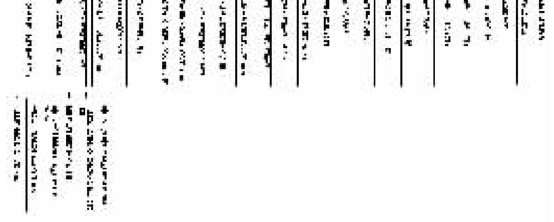
编号	用地位置	面积（平方米）	物业用途
1	北京市朝阳区花家地 1 号楼	6,375	自用办公
2	北京市朝阳区花家地 2 号楼	6,179	自用办公
3	北京市朝阳区花家地 1 号楼	5,054	商业出租
4	北京市朝阳区西坝河东里 85 号楼	5,280	住宅出租
5	北京市海淀区海淀南路 13 号楼	9,553	商业出租
6	北京市丰台区马家堡西里 38#	8,766	商业出租
7	北京市朝阳区安贞西里二区 17 号楼北侧	5,032	商业出租
8	北京市朝阳区望京西园四区 423 号	5,020	商业出租
9	北京市丰台区芳城园三区 1 号	15,729	商业出租
10	北京市丰台区芳城园三区 18 号	9,525	地下车库
11	北京市朝阳区望京西园四区 420 号	5,000	商业出租

城开集团重组前后股权投资结构如下：

城开集团重组前股权投资结构



城开集团重组后股权投资结构



截至本报告签署之日，首开集团拥有城开集团 100%股权。

公司本次拟收购首开集团持有的城开集团 100%股权，该股权收购完成以后，公司将持有城开集团 100%的股权。

3、主营业务情况

城开集团是全国第一家成立的房地产综合开发企业。自成立以来，城开集团坚持以土地一级开发和房地产开发为核心业务，积累了大量超大型楼盘的开发经验，培养了一大批经营管理人才。

城开集团现时持有建设部颁发的证书编号为建开企[2001]165 号《房地产开发企业资质证书》，资质等级为一级。

城开集团目前正在开发和拟开发的项目主要有回龙观七期，通惠家园 B 区，望京 A1 区 C 组团、K7 区、B 区商业综合楼，幸福二村 B 区综合楼、三村 C 区。

4、城开集团主要资产情况

截至 2007 年 3 月 31 日，城开集团的资产由城开集团子公司和城开集团本部、分公司（项目部）组成。

城开集团子公司情况如下：

（1）北京首开置地土地开发有限责任公司 90%股权

①首开置地基本情况

公司名称：北京首开置地土地开发有限责任公司
公司性质：有限责任公司
注册地址：北京市崇文区东花市北里东区 1 号楼三段五层
注册资本：30,000 万元
法定代表人：张国宏
企业法人营业执照编号：110000005857550
经营范围：土地开发；房地产开发；土地开发信息咨询。

②首开置地历史沿革及重组情况

2003 年 6 月，天鸿集团、天鸿有限决定共同出资成立北京天鸿置地土地开发有限责任公司，开展土地一级开发业务。该公司注册资本 1,000 万元，其中：天鸿集团出资 600 万元，占总股本的 60%，天鸿有限出资 400 万元，占总股本的 40%。

2004 年 12 月，天鸿置地注册资本由 1,000 万元增加到 30,000 万元，其中：天鸿集团出资 27,000 万元，占总股本的 90%，天鸿有限出资 3,000 万元，占总股本的 10%。

2006 年 8 月，天鸿有限将其所持有的天鸿置地 10%的股权转让给北京宝汇房地产开发有限责任公司。

2006 年 10 月，天鸿集团与首开集团签署了国有资产无偿划转协议，将天鸿集团持有的天鸿置地 90%的股权无偿划转给首开集团。

2007 年 5 月，天鸿置地更名为北京首开置地土地开发有限责任公司。

2007 年 7 月，首开集团将其持有的首开置地 90%的股权无偿划转给城开集团。

截至本报告签署之日，城开集团持有首开置地 90%股权。

③主营业务和经营情况

首开置地主营土地一级开发，拟开发的主要项目为大兴区孙村组团居住区土地一级开发项目，总土地面积 199 公顷，总建筑面积超过 138.8 万平方米，总投资约 197,000 万元。目前该项目一期 23 公顷土地的一级开发工作由首开置地控股子公司北京首开兴业地产有限公司具体运作，主要包括征地、拆迁及相关大市政工程的建设，预计近期将实现一期土地的上市交易，取得土地交易收入。

经五联方圆会计师事务所审计，截至 2007 年 3 月 31 日，首开置地总资产 30,103 万元，净资产 29,870 万元，2007 年 1–3 月营业收入 18 万元，净利润 –63 万元。

（2）北京城市开发股份有限公司 96.88%股权

① 城开股份基本情况

公司名称：北京城市开发股份有限公司
公司性质：股份有限公司
注册地址：北京市丰台区方庄芳群园二区 11 号楼
注册资本：32,000 万元
法定代表人：刘 成
企业法人营业执照注册号码：1100001114177
经营范围：建设用地开发；出租、销售商品房；房屋拆迁；物业管理；销售建筑材料、机械电器设备；装饰工程施工；技术开发。

② 城开股份历史沿革及重组情况

北京城市开发股份有限公司系经北京市人民政府政函（1999）169 号批复批准，以发起方式设立，于 1999 年 12 月 28 日成立的股份有限公司，注册资本为 32,000 万元，其中城开集团占总股本的 96.88%，北京城建集团有限责任公司占总股本的 1.09%，北京住总集团有限责任公司占总股本的 1.09%，北京北辰实业集团公司占公司总股本的 0.63%，清华同方股份有限公司占总股本的 0.31%。

2005 年 12 月 10 日，天鸿集团和城开集团合并重组成立北京首都开发控股（集团）有限公司。根据京国资函（2006）18 号《关于北京城市开发集团有限责任公司和北京天鸿集团公司合并重组有关问题的函》，及首开集团首开发（2006）283 号《关于集团成员企业股权调整的通知》，城开股份原股东城开集团变更为首开集团，变更后首开集团持有城开股份 96.88%的股权，并于 2006 年 10 月取得变更后的企业法人营业执照。

2007 年 7 月，首开集团将其持有的城开股份 96.88%的股权无偿划转给城开集团持有。

截至本报告签署之日，城开集团持有城开股份 96.88%股权。

③主营业务和经营情况

城开股份主营房地产开发，持有建设部颁发的编号为建开[2002]347 号的《房地产企业资质证书》，资质等级为一级。

城开股份目前正在开发的项目有时代龙和项目和时代紫芳竹园（3 区）。时代龙和占地面积 13.4 万平方米，规划建筑面积 33.15 万平方米；时代紫芳竹园占地面积 2.7 万平方米，规划建筑面积 13.4 万平方米。

城开股份拟开发的项目有时代紫芳藤园（4 区）、荆园（5 区）和薇园（6 区）以及大兴榆垡项目，其中时代紫芳藤园（4 区）、荆园（5 区）和薇园（6 区）总占地面积 13.2 万平方米，规划建筑面积 34.3 万平方米；大兴榆垡项目占地面积 14.1 万平方米，规划建筑面积 7.3 万平方米。

经京都会计师事务所审计，截至 2007 年 3 月 31 日，城开股份总资产 307,382 万元，净资产 59,113 万元，2007 年 1–3 月营业收入 3,692 万元，净利润 –253 万元。

（3）北京天鸿房地产开发有限责任公司 5.5%股权

①天鸿有限基本情况

公司名称：北京天鸿房地产开发有限责任公司
公司性质：有限责任公司
注册地址：北京市东城区北河沿 103 号二层
注册资本：25,518 万元
法定代表人：柴志坤
企业法人营业执照注册号码：1100001507836
经营范围：房屋及土地的开发建设，经营销售商品房，室内外装饰装潢，信息咨询（不含中介服务）；销售建筑材料。

②天鸿有限历史沿革及重组情况

天鸿有限的前身是北京宝润房地产开发有限责任公司（以下简称“北京宝润”）。北京宝润成立于 1996 年 6 月，注册资本 1,000 万元，其中北京市房地产开发经营总公司（现为天鸿集团）出资 600 万元，占总股本的 60%，北京宝能热力有限责任公司出资 200 万元，占总股本的 20%，北京宝汇房地产开发有限责任公司出资 200 万元，占总股本的 20%。

1998 年 11 月，北京宝润决定以增资扩股方式实现内部职工的持股，北京宝润部分职工出资 326.78 万元，占增资后注册资本的 24.6%。

2002 年 2 月，北京宝润更名为北京天鸿房地产开发有限责任公司。随后，北京宝能热力有限责任公司、北京宝汇房地产开发有限责任公司和天鸿有限的所有自然人将其各自持有的天鸿有限的股权转让给北京宝信实业发展公司。

随后，天鸿有限进行增资。增资后的注册资本为 12,759 万元，天鸿集团持有 11%的股权，北京宝信实业发展公司持有 25.52%的股权，天鸿有限职工持股会持有 63.48%的股权。

2006 年 8 月，天鸿有限增加新股东中泰信托投资有限责任公司，并增加注册资本，经工商变更后的注册资本为 25,518 万元，中泰信托投资有限责任公司出资 12,759 万元，占总股本的 50%。

2006 年 10 月，天鸿集团和首开集团签署了《国有资产无偿划转协议》，天鸿集团将持有的天鸿有限 5.5%的股权无偿划转给首开集团。

2007 年 8 月，首开集团将持有的 5.5%的天鸿有限股权转让给城开集团。

截至本报告签署之日，城开集团持有天鸿有限 5.5%股权。

③ 主营业务和经营情况

天鸿有限主营房地产开发，目前主要开发的项目是万象新天家园。万象新天家园位于北京市朝阳区常营乡，总占地面积 48.6 万平方米，规划建筑面积 82.5 万平方米。目前一期、二期已竣工并实现销售，拟开发的为三至六期，建筑面积为 40.6 万平方米，计划 2007 年开工建设。

天鸿有限截至 2007 年 3 月 31 日的主要财务数据为（未经审计）：总资产 325,349.94 万元，净资产 43,034.79 万元，2007 年 1–3 月净利润 –1,953.05 万元。

（4）北京首开天成房地产开发有限公司 40%股权

① 首开天成基本情况

公司名称：北京首开天成房地产开发有限公司
公司性质：有限责任公司
注册地址：北京市朝阳区建国门外大街丙 24 号 1808
注册资本：10,000 万元
法定代表人：巴峥嵘
企业法人营业执照注册号码：1100001989248
经营范围：房地产开发；销售自行开发后的商品房；建筑工程咨询；家居装饰；技术开发、技术服务。

② 历史沿革及重组情况

北京首开天成房地产开发有限公司由公司与城开集团共同出资组建，于 2006 年 8 月 31 日成立，注册资本为 10,000 万元，其中本公司出资 6,000 万元，占总股本的 60%；城开集团出资 4,000 万元，占总股本的 40%。

截至本报告签署之日，城开集团持有首开天成 40%的股权。

③主营业务和经营情况

首开天成主营房地产开发，目前准备开发的主要项目是 2006 年 9 月通过招拍挂取得的单店住宅小区二期项目。项目情况参考第四章第四节资产收购方情况介绍中的房地产业务状况中的拟开发项目情况。

经岳华会计师事务所审计，截至 2007 年 3 月 31 日，首开天成总资产 67,904 万元，净资产 9,924 万元，2007 年 1–3 月营业收入 0 万元，净利润 –74 万元。

（5）北京惠明置业有限公司 50%股权

① 惠明置业基本情况

公司名称：北京惠明置业有限公司
公司性质：有限责任公司
注册地址：北京市朝阳区南磨房路 37 号华腾北搪商务大厦 1011 室
注册资本：10,000 万元
法定代表人：程 丰
企业法人营业执照注册号码：110000010054003
经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；信息咨询；物业管理；项目投资；工程管理。

② 历史沿革及重组情况

北京惠明置业有限公司是由北京城建兴华地产有限公司和城开集团共同出资组建，于 2007 年 3 月 12 日成立，注册资本为 10,000 万元，其中北京城建兴华地产有限公司出资 5,000 万元，占总股本的 50%，城开集团出资 5,000 万元，占总股本的 50%。

截至本报告签署之日，城开集团持有惠明置业 50%的股权。

③ 主营业务和经营情况

惠明置业主营房地产开发，目前准备开发的主要项目是 2006 年 12 月通过招拍挂取得的广渠路 36 号住宅及配套项目。该项目位于北京市朝阳区广渠路 36 号，占地面积为 23.7 万平方米，规划总建筑面积 59.9 万平方米，预计总投资 41.97 亿元。项目预计于 2007 年 9 月开工，2009 年竣工，主要收入将于 2009 年和 2010 年取得。

（6）国奥投资发展有限公司 31%股权

① 国奥投资基本情况

公司名称：国奥投资发展有限公司
公司性质：有限责任公司
注册地址：北京市朝阳区北辰东路 8 号北京国际会议中心五层
注册资本：140,000 万元
法定代表人：赵 康
企业法人营业执照注册号码：110000410247221
经营范围：对北京奥林匹克公园（B 区）国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运营、维护、修理；商品房销售、物业管理、旅游项目开发；组织体育、文化交流活动（比赛、演出除外）。

② 历史沿革及重组情况

国奥投资成立于 2005 年 4 月 13 日，注册资本 14 亿元，北京城建集团有限责任公司出资 5,600 万元，占总股本的 4%，北京城建投资发展股份有限公司出资 28,000 万元，占总股本的 20%，天鸿集团出资 18,200 万元，占总股本的 13%，天鸿宝业出资 14,000 万元，占总股本的 10%，城开集团出资 11,200 万元，占总股本的 8%，城开股份出资 21,000 万元，占总股本的 15%，中信国安集团公司出资 28,000 万元，占总股本的 20%，北京控股有限公司出资 14,000 万元，占总股本的 10%。

2005 年 12 月，天鸿集团、城开集团依据北京市国资委的要求合并成立北京首都开发控股（集团）有限公司，2006 年 12 月 6 日根据国奥投资发展有限公司第一届董事会决议，本公司将所持的国奥投资 10%股权转让给天鸿集团持有。转让后天鸿集团持有国奥投资 23%的股权。

2007 年 1 月 16 日根据国奥投资发展有限公司第一届第六次董事会决议，本公司和城开集团分别将其持有的国奥投资 23%和 8%的股权合并转让给首开集团。转让后首开集团持有国奥投资 31%的股权。

2007 年 8 月，首开集团将其持有的 31%的股权无偿划转给城开集团持有。

截至本报告签署之日，城开集团直接持有国奥投资 31%的股权，城开集团通过其控股子公司城开股份持有国奥投资 15%股权。

③ 主营业务和经营情况

国奥投资的主营业务是对北京奥林匹克公园（B 区）国家体育馆和奥运村进行投资开发。

北京奥林匹克公园位于北京市朝阳区，其中国家体育馆占地面积为 6.87 万平方米，规划总建筑面积 8.1 万平方米，预计总投资约 8.5 亿元。国家体育馆已于 2005 年 5 月开工，将于 2007 年 10 月竣工，该项目的主要收入为北京 2008 年奥运会后的场馆经营所得。

奥运村占地面积为 27.5 万平方米，规划总建筑面积约 52.4 万平方米，预计总投资约 46 亿元。

经京都会计师事务所审计，截至 2007 年 3 月 31 日，国奥投资总资产 301,113 万元，净资产 137,479 万元，2007 年 1–3 月无主营业务收入，净利润 –936 万元。

（7）北京科技园建设（集团）股份有限公司 7.69%股权

① 科技园建设基本情况

公司名称：北京科技园建设（集团）股份有限公司
公司性质：股份有限公司
注册地址：北京市海淀区北四环中路 229 号
注册资本：130,000 万元
法定代表人：刘贵堂
企业法人营业执照注册号码：1100001094998
经营范围：基础设施开发、建设；房地产开发，销售商品房；物业管理；出租房屋。

② 历史沿革及重组情况

北京市科技园建设（集团）股份有限公司是经北京市人民政府批准，由北京市国有资产经营有限责任公司、北京首创股份有限公司等八家股东共同出资发起设立的股份有限公司，于 1999 年 11 月成立，注册资本 163,000 万元。

2002 年 10 月 1 日，根据科技园建设第一次临时股东大会决议，科技园建设股东减至七家，注册资本变更为 130,000 万元。

2007 年 3 月，根据科技园建设 2007 年第一次临时股东大会决议，公司股本结构进行调整，股权结构变更为：北京市国有资产经营有限责任公司出资 71,000 万元，持股比例为 54.62%；北京城建投资发展股份有限公司出资 28,000 万元，持股比例为 21.54%；北京海开房地产集团公司出资 21,000 万元，持股比例为 16.15%；城开集团出资 10,000 万元，持股比例为 7.69%。

截至本报告签署日，城开集团持有科技园建设 7.60%股权。

③ 主营业务和经营情况

科技园建设主要从事土地一级开发、房地产开发、科技园区建设及相关产业。截至 2006 年 12 月 31 日，集团已开发土地逾 6.3 平方公里，竣工建筑面积 68 万平方米，土地储备 3 平方公里，正在开发和拟开发的二级建设项目总建筑面积达 84 万平方米。已完成或正在开发建设的项目包括中关村高科技商务中心区——中关村广场、软件园、生命科学园、领秀硅谷、国际商城、朱辛庄新城等一批北京市重点项目。

截至 2006 年 12 月 31 日，科技园建设总资产 749,444 万元，净资产 144,484 万元，2006 年度主营业务收入 176,167 万元，净利润 6,449 万元（未经审计）。

（8）北京天鸿集团重庆置业有限公司 100%股权

① 重庆置业基本情况

公司名称：北京天鸿集团重庆置业有限公司
注册地址：重庆市江北区建新南路 11 号博天庭 26 号楼
注册资本：10,000 万元
法定代表人：潘 文
企业法人营业执照注册号码：5000001805770
经营范围：房地产开发、物业管理、装修工程（以上经营范围凭资质证书执业），商品信息咨询，自有房屋租赁。

② 历史沿革及重组情况

重庆置业成立于 2004 年 11 月 30 日，注册资本为 10,000 万元，其中天鸿集团出资 5,100 万元，占总股本的 51%，云南国际信托投资有限公司出资 4,900 万元，占总股本的 49%。

2006 年 7 月 13 日，重庆置业股东会议通过决议，同意云南国际信托投资有限公司向城开集团转让其所持有的重庆置业 49%的股权。

2007 年 6 月，天鸿集团将其持有的重庆置业 51%的股权无偿划转给城开集团。

截至本报告签署之日，城开集团共持有重庆置业 100%的股权。

③ 主营业务和经营情况

重庆置业主营房地产开发，拟开发的主要项目为江北农场地块住宅及商业项目。该项目位于重庆市江北区，占地面积 41.4 万平方米，规划建筑面积约 60 万平方米，总投资约 23 亿元，拟于 2007 年底开工建设，2009 年底交用并实现销售。

经五联方圆会计师事务所审计，截至 2007 年 3 月 31 日，重庆置业总资产 47,110 万元，净资产 9,804 万元，2007 年 1–3 月无营业收入，净利润 –24 万元。

（9）武汉强华房地产开发有限公司 100%股权

① 武汉强华基本情况

公司名称：武汉强华房地产开发有限公司
公司性质：有限责任公司
注册地址：武汉市汉阳鹦鹉大道 214 号颐翠苑小区 1 栋 7 单元 402
注册资本：3,000 万元
法定代表人：张文瑞
企业法人营业执照注册号码：4201001104004
经营范围：房地产综合开发；商品房销售。

② 历史沿革及重组情况

武汉强华房地产开发有限公司系经武汉市人民政府“武外资办[1993]272 号”文批准，于 1993 年 4 月 28 日由香港强华公司和珠海经济特区燕海实业公司共同发起设立的合资公司，注册资本 3,000 万元，其中中方珠海经济特区燕海实业公司出资 2,180 万元，占总股本的 72.67%，外方香港强华有限公司出资 820 万元，占总股本的 27.33%。

2003 年 7 月外方股东香港强华有限公司将其持有的武汉强华 27.33%的股权转让给上海燕海房地产开发经营有限公司，公司性质变更为内资有限责任公司。2004 年上海燕海房地产开发经营有限公司将其持有的武汉强华 27.33%的股权转让给海南燕海房屋建设开发公司。

2007 年 6 月，海南燕海房屋建设开发公司将其持有的武汉强华 27.33%的股权无偿划转给城开集团，珠海经济特区燕海实业公司将其持有的 72.67%股权无偿划转给城开集团。

截至本报告签署之日，城开集团持有武汉强华 100% 股权。

③ 主营业务和经营情况

武汉强华主营房地产开发，拟开发的主要项目为武汉颐翠苑住宅小区项目。该项目位于武汉市汉阳区，占地面积 2 万平方米，规划建筑面积约 5.2 万平方米，总投资约 1.3 亿元，拟于 2007 年下半年开工建设，2008 年底交用并实现销售。

经京都会计师事务所审计，截至 2007 年 3 月 31 日，武汉强华总资产 4,644 万元，净资产 1,631 万元，2007 年 1–3 月无营业收入，净利润 –7.8 万元。

（10）深圳市祈年实业发展有限公司 100%股权

① 深圳祈年基本情况

公司名称：深圳市祈年实业发展有限公司
公司性质：有限责任公司
注册地址：深圳市福田区深南中路 4009 号投资大厦 15 层 A、F 区
注册资本：1,100 万元
法定代表人：潘 文
企业法人营业执照注册号码：4403011030247
经营范围：兴办实业（具体项目另报）、国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）、福田区 B201–25 地块房地产开发经营权；酒店管理；自有公寓租赁；会所管理。

② 历史沿革及重组情况

深圳祈年成立于 1999 年 8 月，注册资本为 1,000 万元，其中天鸿集团出资 600 万元，占总股本的 60%，北京市房地产开发经营深圳公司出资 400 万元，占总股本的 40%。

2000 年，深圳金阳以深圳市福田区深南中路景田段 B201–25 号宗地的土地使用权折合 100 万元，对深圳祈年出资。增资后深圳祈年的注册资本由 1,000 万元变为 1,100 万元，其中，深圳金阳投资有限责任公司占比 45.45%。

2002 年 9 月深圳祈年的股东之一北京市房地产开发经营深圳公司更名为深圳金阳投资有限责任公司。

2007 年 7 月，深圳金阳将其持有的深圳祈年 45.45%的股权无偿划转给城开集团，天鸿集团将其持有的 54.55%的股权无偿划转给城开集团。

截至本报告签署日，城开集团共持有深圳祈年 100%股权。

③ 主营业务和经营情况

深圳祈年主营房地产开发，已开发完成深圳安柏丽晶园项目。该项目于 2001 年 3 月开工，2003 年 6 月竣工交用。安柏丽晶园共有 T1–T7 共 7 栋住宅楼和少量底商，除 T5 楼以外，住宅楼基本售罄，深圳祈年预留 T5 整栋楼改造成服务式公寓、底商改造成办公区域用于出租经营。

经五联方圆会计师事务所审计，截至 2007 年 3 月 31 日，深圳祈年总资产 29,139 万元，净资产 21,254 万元，2007 年 1–3 月营业收入为 736 万元，净利润 258 万元。

（11）北京颐安房地产股份有限公司 8%股权

① 北京颐安基本情况

公司名称：北京颐安房地产股份有限公司
公司性质：股份有限公司
注册地址：北京市海淀区双榆树西里 10 号楼
注册资本：15,510.51 万元
法定代表人：马希胜
企业法人营业执照注册号码：1100001502825
经营范围：房地产开发，销售商品房；物业管理；销售建筑材料；设备租赁；咨询服务。

② 历史沿革及重组情况

北京颐安房地产股份有限公司于 1994 年 8 月经北京市体改委批准设立，注册资本为 15,510.51 万元，其中：城开集团以所属的北京市第二城市建设开发公司净资产折合人民币 10,493.51 万元，认购 10,493.51 万股，占总股本的 67.65%；中国轻工业原材料总公司出资 1,200 万元，认购 1,200 万股，占总股本的 7.74%；北京第一城市建设开发房屋经营管理公司出资 1,000 万元，认购 1,000 万股，占总股本的 6.45%；北京市城开实业发展公司出资 942 万元，认购 942 万股，占总股本的 6.07%；中国化工进出口总公司出资 750 万元，认购 750 万股，占总股本的 4.84%；中远房地产开发公司出资 605 万元，认购 605 万股，占总股本的 3.9%；北京市城市建设开发材料设备公司出资 300 万元，认购 300 万股，占总股本的 1.93%；北京市第二城市建设工程公司出资 220 万元，认购 220 万股，占总股本的 1.42%。

1999 年 9 月北京市第二城市建设工程公司将其持有的全部股份转让给北京城建集团。2002 年 3 月中国化工进出口总公司将其持有的全部股份转让给中远房地产开发公司。2006 年 11 月城开集团将其股权调整到首开集团。

2007 年 7 月，北京城开实业发展公司和北京市城市建设开发材料设备公司分别将其持有的北京颐安 6.07%和 1.93%股权无偿划转给城开集团。

截至本报告签署日，城开集团拥有北京颐安 8%的股权。

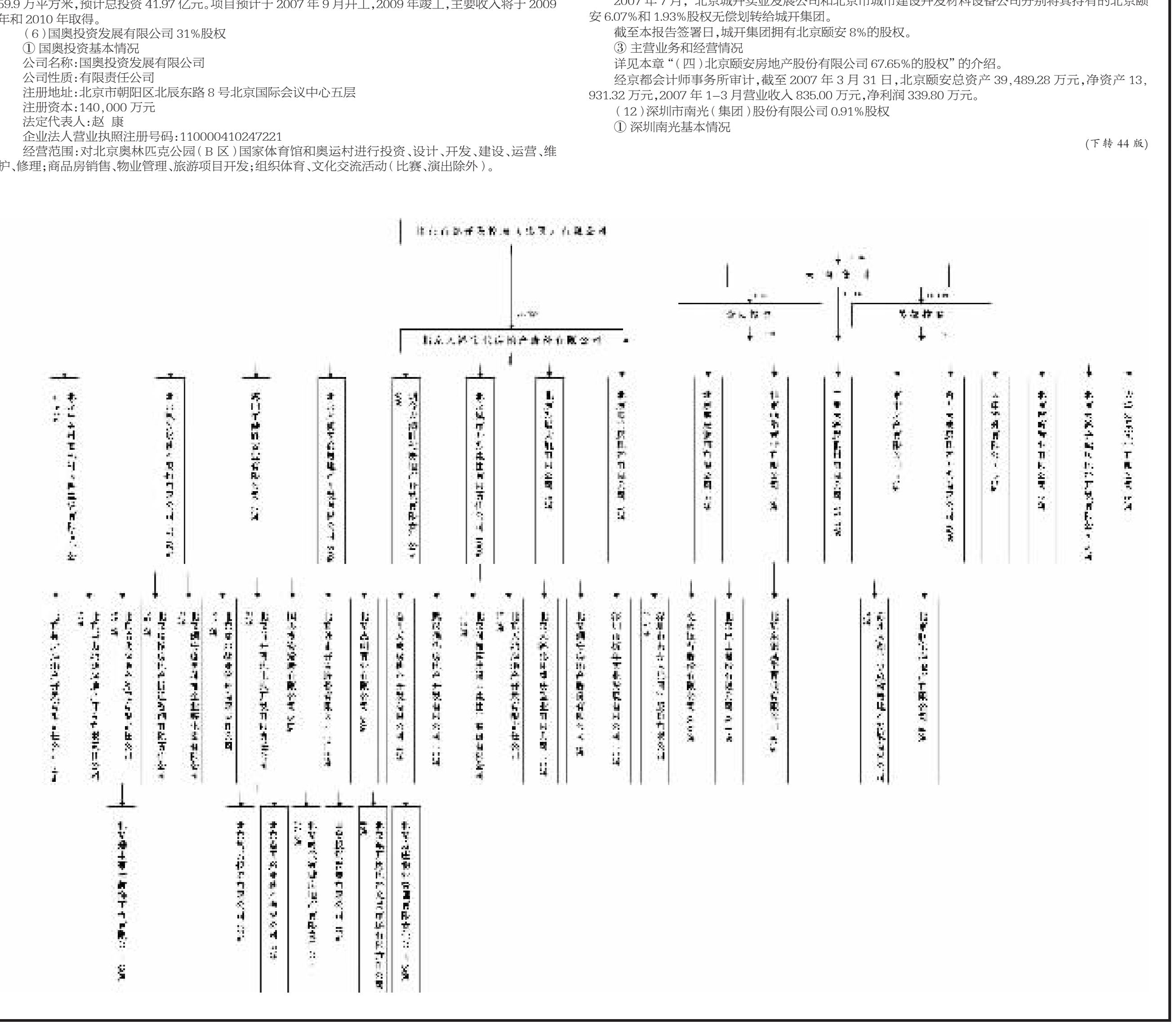
③ 主营业务和经营情况

详见本章“（四）北京颐安房地产股份有限公司 67.65%的股权”的介绍。

经京都会计师事务所审计，截至 2007 年 3 月 31 日，北京颐安总资产 39,489.28 万元，净资产 13,931.32 万元，2007 年 1–3 月营业收入 835.00 万元，净利润 339.80 万元。

（12）深圳市南光（集团）股份有限公司 0.91%股权

① 深圳南光基本情况

(下转 44 版)