（上接D190版）

“企业信用AAA级”企业、被浙江省政府新闻办对外传播中心和浙江省工商行政管理局新闻中心授予“品牌浙江宣传基地”、公司入选长江三角洲房地产开发企业80强及浙江省房地产开发企业30强、并荣列中国服务业企业500强。所开发的楼盘相继被评为“住在杭州”代表楼盘、“杭州市最佳人居奖”、“全国人居经典竞赛”规划、环境金质奖”等。“名城房产”注册商标被浙江省工商行政管理局评定为浙江省著名商标。目前公司正在开发“名城·左邻右舍”和“名城·燕园”等项目。

同时，为服务于集团所开发的房地产项目，集团设立了浙江名城物业管理有限公司，该公司是一家具有国家二级资质的专业物业管理公司，公司及下属物业公司管理的物业面积达到80万平方米。所管理的维也纳春天花园被建设部授予“物业管理示范住宅小区”。

名城集团的另一块业务是由浙江名城实业有限公司所经营的钢材贸易业务，公司年经销各类钢材15万吨，是唐钢、南钢、武钢的销售代理商，在唐山、南京、武汉、杭州等地设立业务经销处或分公司，销售网络遍及华东、华北等地。

（五）名城集团的审计情况

根据利安达事务所对本次亚华控股拟收购的名城集团出具的利安达审字〔2007〕第A1542-05号、利安达审字〔2007〕第A1542-04号《审计报告》，名城集团2004年12月31日、2005年12月31日、2006年12月31日以及2007年9月30日的资产状况和2004年度、2005年度、2006年度，以及2007年1-9月的经营成果如下：

资产负债表简表（合并）　　单位：元

| 项　目 | 2007年9月30日 | 2006年12月31日 | 2005年12月31日 | 2004年12月31日 |
|---|---|---|---|---|
| 流动资产合计 | 1,773,476,975.25 | 1,132,135,381.18 | 1,252,106,966.94 | 1,592,518,281.78 |
| 非流动资产合计 | 63,194,858.39 | 20,619,333.98 | 23,803,835.44 | 24,822,660.77 |
| 资产总计 | 1,836,671,833.64 | 1,152,754,715.16 | 1,275,910,802.38 | 1,617,340,942.55 |
| 流动负债合计 | 1,159,414,688.52 | 677,749,390.23 | 915,157,333.93 | 1,302,429,426.92 |
| 负债合计 | 1,438,209,963.89 | 797,749,390.23 | 1,020,464,566.20 | 1,499,508,503.02 |
| 少数股东权益 | 38,164,004.12 | 10,158,341.33 | 8,339,084.95 | 7,770,069.53 |
| 归属母公司所有者权益 | 360,297,865.63 | 344,846,983.60 | 247,107,151.23 | 110,062,370.00 |

注：2004年12月31日、2005年12月31日、2006年12月31日数据为执行旧会计准则，2007年9月30日数据为执行新会计准则。

利润表简表（合并）　　单位：元

| 项　目 | 2007年1-9月 | 2006年度 | 2005年度 | 2004年度 |
|---|---|---|---|---|
| 主营业务收入 | 741,798,663.93 | 1,353,038,581.05 | 1,270,703,290.56 | 651,106,148.38 |
| 主营业务利润 | 66,440,133.33 | 248,884,388.31 | 285,690,851.19 | 74,598,412.19 |
| 利润总额 | 66,739,770.65 | 185,211,470.59 | 238,758,791.71 | 48,484,029.55 |
| 净利润 | 37,431,558.26 | 117,739,832.37 | 157,044,781.23 | 28,103,315.82 |

注：2004、2005、2006年度数据为执行旧会计准则，2007年1-9月数据为执行新会计准则。

（六）名城集团的评估情况

以2007年9月30日为评估基准日，中锋评估对名城集团进行了资产评估，出具了中锋评报字〔2007〕第117号《资产评估报告》，名城集团的净资产评估值为67,442.71万元，名城集团100%股权的评估净值为67,442.71万元，名城集团的资产评估结果汇总如下表：

单位：万元

| 项　目 | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率 |
|---|---|---|---|---|---|
| | A | B | C | D=C-B | E=(C-B)/Bx100% |
| 流动资产 | 26,295.51 | 26,295.51 | 27,556.61 | 1,261.11 | 4.80 |
| 长期投资 | 59,039.14 | 59,039.14 | 90,451.07 | 31,411.93 | 53.21 |
| 固定资产 | 152.95 | 152.95 | 201.18 | 48.23 | 31.54 |
| 其中：在建工程 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 建筑物 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 设备 | 152.95 | 152.95 | 201.18 | 48.23 | 31.54 |
| 土地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其中：土地使用权 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其他资产（含递延资产） | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 资产总计 | 85,487.59 | 85,487.59 | 118,208.86 | 32,721.27 | 38.28 |
| 流动负债 | 50,409.76 | 50,409.76 | 50,409.76 | 0.00 | 0.00 |
| 长期负债 | 356.38 | 356.38 | 356.38 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 50,766.15 | 50,766.15 | 50,766.15 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 34,721.44 | 34,721.44 | 67,442.71 | 32,721.27 | 94.24 |

注：资产评估是以母公司报表为基础，与前述经审计的合并资产负债表有较大差异。

（七）评估增值情况分析

本次对名城集团的资产评估过程中，增值金额和增值幅度较大的是长期投资，长期投资账面价值59,039.14万元，评估价值90,451.07万元，增值率53.21%。其中：长期股权投资账面价值56,715.05万元，评估价值84,628.01万元，评估增值27,912.96万元，增值率49.22%；投资性房地产账面价值2,324.09万元，评估价值5,823.06万元，评估增值3,498.97万元，增值率150.55%。

长期投资

长期股权投资中共有11项，其中增值幅度较大的为名城集团持有南京钱塘房地产开发有限公司100%的股权和持有杭州市商业银行40%的股权，具体情况如下：

单位：万元

| 公司名称 | 账面总资产值 | 评估后总资产值 | 增值率 | 账面净资产值 | 评估后净资产值 | 增值率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 南京钱塘房地产开发有限公司 | 78,497.29 | 92,449.94 | 17.77 | 9,036.76 | 22,989.41 | 154.40 |
| 杭州市商业银行 | | | | 500.00 | 3,262.50 | 552.50 |

上述公司股权评估增值的原因是其目前正在开发的房地产项目资产评估增值，在开发房地产项目的情况请见本节第七项“拟购买资产主营业务的具体情况”。

（八）名城集团开发项目情况　　单位：平方米

| 项目名称 | 开发主体 | 占地面积 | 建筑面积 | 可售面积 | 未售面积 | 权益比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 名城·燕园 | 杭州名城左岸房地产开发有限 | 40,781 | 105,003 | 80,694 | 80,694 | 90.89% |
| 名城·左邻右舍 | 杭州名城房地产开发有限公司 | 38,705 | 120,674 | 95,748 | 95,748 | 100.00% |
| 名城·御水湾花园 | 南京钱塘房地产开发有限公司 | 164,650 | 225,800 | 191,809 | 14,522 | 100.00% |
| 合计 | | 244,136 | 451,477 | 368,251 | 190,964 | |

关于项目的具体情况参见本节第七项“拟购买资产主营业务的具体情况”。

（九）权证和批准的取得情况

截至目前，名城集团及下属项目公司已经根据项目进展情况，取得了上述房地产项目开发所需的资质、许可和批准，具有上述项目的合法开发权。

4、雄狮地产65%股权的情况

（一）雄狮地产基本情况

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 陕西雄狮房地产开发有限公司 |
| 公司性质 | 有限责任公司 |
| 注册地址 | 西安市雁塔区光路南段1号 |
| 注册资本 | 5000万元 |
| 法定代表人 | 陈浩 |
| 营业执照注册号 | 610000100022699 |
| 税务登记证号 | 雁地税证字610113661192839号 |
| 组织机构代码证号 | 66119283—6 |
| 经营范围 | 房地产开发、经营；金属材料（专控除外）、装饰材料的销售；室内装饰装修；旅游项目的开发 |

（二）雄狮地产历史沿革

雄狮地产成立于2007年6月14日，由国大集团、深圳市新东方投资有限公司、关左平、周亚欧和徐旻出资组建，注册资本为5000万元，截至2007年7月11日止，出资全部到位，其中国大集团出资2250万元，持有公司45%股权；深圳市新东方投资有限公司出资1250万元，持有公司25%股权；关左平、周亚欧和徐旻三个自然人各出资500万元，分别持有公司10%股权。国大集团为雄狮地产的第一大股东。

2007年9月29日，国大集团分别以5752148元受让了关左平持有的公司10%股权和周亚欧持有的公司10%股权，至此国大集团持有本公司65%股权，绝对控股雄狮地产。

（三）雄狮地产主营业务

目前，雄狮地产专注于开发位于西安市长安区子午镇南、秦岭北麓的京都·皇冠项目。该项目为总占地面积250766平方米，规划总建筑面积50477平方米，容积率0.16，总可售面积45217平方米的别墅项目。

（四）雄狮地产审计情况

根据利安达事务所对本次亚华控股拟收购的雄狮地产出具的利安达审字〔2007〕第A1542-10号《审计报告》，雄狮地产2007年9月30日的财务状况和2007年1-9月的经营成果如下：

资产负债表简表（合并）　　单位：元

| 项　目 | 2007年9月30日 |
|---|---|
| 流动资产合计 | 128,599,843.47 |
| 非流动资产合计 | 369,504.17 |
| 资产总计 | 128,969,347.64 |
| 流动负债合计 | 79,336,645.79 |
| 负债合计 | 79,336,645.79 |
| 少数股东权益 | 0.00 |
| 所有者权益合计 | 49,632,701.85 |

利润表简表（合并）　　单位：元

| 项　目 | 2007年9月30日 |
|---|---|
| 主营业务收入 | 0.00 |
| 营业利润 | -367,298.15 |
| 利润总额 | -367,298.15 |
| 净利润 | -367,298.15 |

（五）雄狮地产评估情况

以2007年9月30日为评估基准日，中锋评估对雄狮地产进行了资产评估，出具了中锋评报字〔2007〕第118号《资产评估报告》，雄狮地产的净资产评估值为8,540.33万元，雄狮地产65%股权的评估净值为5,551.21万元，雄狮地产的资产评估结果汇总如下表：

单位：万元

| 项　目 | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率 |
|---|---|---|---|---|---|
| | A | B | C | D=C-B | E=(C-B)/Bx100% |
| 流动资产 | 12,859.98 | 12,859.98 | 16,437.73 | 3,577.75 | 27.82 |
| 长期投资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产 | 33.66 | 33.66 | 32.97 | -0.69 | -2.06 |
| 其中：在建工程 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 建筑物 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 设备 | 33.66 | 33.66 | 32.97 | -0.69 | -2.06 |
| 土地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.00 | 0.00 |
| 其中：土地使用权 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其他资产（含递延资产） | 2.57 | 2.57 | 2.57 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 12,896.93 | 12,896.93 | 16,473.99 | 3,577.06 | 27.74 |
| 流动负债 | 7,933.66 | 7,933.66 | 7,933.66 | 0.00 | 0.00 |
| 长期负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 负债总计 | 7,933.66 | 7,933.66 | 7,933.66 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 4,963.27 | 4,963.27 | 8,540.33 | 3,577.06 | 72.07 |

（六）雄狮地产开发项目情况　　单位：平方米

| 项目名称 | 开发主体 | 占地面积 | 建筑面积 | 可售面积 | 未售面积 | 权益比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 京都·皇冠山庄 | 陕西雄狮房地产开发有限公司 | 250,766 | 50,477 | 45,217 | 45,217 | 65% |

关于项目的具体情况参见本节第七项“拟购买资产主营业务的具体情况”。

（七）权证和批准的取得情况

截至目前，雄狮地产已经根据项目进展情况，取得了上述房地产项目开发所需的资质、许可和批准，具有上述项目的合法开发权。

（八）关于股权转让的同意

本次国大集团转让所持有雄狮地产65%的股权已经取得雄狮地产其他股东关于放弃优先受让权的同意函。

5、潍坊国大79%股权的情况

（一）潍坊国大基本情况

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 潍坊国大房地产开发有限公司 |
| 公司性质 | 有限责任公司 |
| 注册地址 | 潍坊高新区赵疃村委 |
| 注册资本 | 5000万元 |
| 法定代表人 | 郭大力 |
| 营业执照注册号 | 3707261800861 |
| 税务登记证号 | 鲁税潍字370705747842888X |
| 组织机构代码证号 | 74784288—X |
| 经营范围 | 房地产开发；商品房销售；物业管理；销售建筑材料、装饰材料、建筑五金、水暖设备（以上涉及资质证书的，凭有效资质证书经营） |

（二）潍坊国大历史沿革

潍坊国大房地产开发有限公司成立于2003年3月7日，注册资本为2000万元，其中国大集团出资1680万元，占注册资本的84%，浙江省五金交电化工有限公司出资160万元，占注册资本的8%，浙江惠丰投资发展有限公司出资160万元，占注册资本的8%。

2004年11月12日，国大集团将原持有的潍坊国大9%的股权分别转让给万强先生和仲旭琴女士，其中万强先生持有6%的股权，仲旭琴女士持有3%的股权。

2006年3月17日，万强持有公司6%的股权和仲旭琴3%的股权转让给自然人郭大力，并于2006年6月2日公司召开董事会和临时股东会议，确定将以上合计9%的股份变更至郭大力名下。

2007年7月27日，浙江百诚集团有限公司持有的160万元（占注册资本的8%）股权全部转让给浙江和诚投资管理有限公司，其他股东放弃优先受让权。浙江和诚投资管理有限公司为国大集团全资子公司浙江锆丰投资有限公司持股51%的控股孙公司，至此国大集团直接持有潍坊国大75%的股权，间接通过控股子公司持有其8%的权益。

2007年9月5日，自然人郭大力持有的潍坊国大4%的股权以80万元转让给国大集团，其他股东放弃优先受让权。至此国大集团出资1580万元，直接持有潍坊国大79%的权益，浙江和诚投资管理有限公司以货币出资160万元，占注册资本的8%；浙江惠丰投资发展有限公司以货币出资160万元，占注册资本的8%；郭大力以货币出资100万元，占注册资本的5%。

2007年9月10日，潍坊国大召开全体股东会议，为改善公司财务状况和融资环境，降低资产负债率，全体股东一致同意，决议由各股东按现有股权比例对公司进行增资，公司注册资本由2000万元增加到5000万元。会议约定，国大集团的增资资金在2007年9月28日前支付至公司帐户，其余三家股东的增资资金在2007年12月31日前支付至公司帐户，如至2007年12月31日其余三家股东仍未向公司支付增资款的，则作为放弃本次增资，由其他股东按比例继续补足增资。

根据潍坊尊都有限责任会计师事务所出具的潍尊会所验字〔2007〕第42号《验资报告》，截至2007年9月26日止，国大集团的增资资金2370万元已经到帐，全部为货币出资，其他三个股东的增资资金尚未到帐。截至2007年9月26日止，变更后的累计注册资本为人民币5000万元，实收资本为人民币4370万元。截至2007年12月，其他三个股东的增资资金已全部到帐，至此潍坊国大的实收本增至为5,000万元，潍坊尊都有限责任会计师事务于2007年12月18日为此出具了潍尊会所验字〔2007〕第49号《验资报告》。

（三）潍坊国大主营业务

潍坊国大的主营业务为房地产开发经营和相应的物业管理。目前潍坊国大专注于开发潍坊国大·东方天韵项目。

东方天韵项目地处潍坊市高新技术开发区，占地面积344,544平方米；规划总建筑面积446,035平方米，总可售面积为325,267平方米，其中可售住宅建筑面积263,426平方米，可售公建建筑面积61,840平方米。

（四）潍坊国大审计情况

根据利安达事务所对本次亚华控股拟收购的潍坊国大出具的利安达审字〔2007〕第A1542-12号、利安达审字〔2007〕第A1542-11号《审计报告》，潍坊国大2004年12月31日、2005年12月31日、2006年12月31日以及2007年9月30日的资产状况和2004年度、2005年度、2006年度，以及2007年1-9月的经营成果如下：

资产负债表简表（合并）　　单位：元

| 项　目 | 2007年9月30日 | 2006年12月31日 | 2005年12月31日 | 2004年12月31日 |
|---|---|---|---|---|
| 流动资产合计 | 287,575,443.10 | 285,344,564.47 | 282,193,535.10 | 12,474,230.43 |
| 非流动资产合计 | 7,388,206.68 | 3,316,284.76 | 1,827,512.74 | 7,658,709.56 |
| 资产总计 | 294,963,649.78 | 288,660,849.23 | 284,021,047.84 | 20,132,939.99 |
| 流动负债合计 | 206,453,558.07 | 204,444,883.82 | 194,462,245.44 | 132,939.99 |
| 负债合计 | 266,453,558.07 | 284,444,883.82 | 274,462,245.44 | 132,939.99 |
| 所有者权益合计 | 28,510,091.71 | 4,215,965.41 | 9,558,802.40 | 20,000,000.00 |

注：2004年12月31日、2005年12月31日、2006年12月31日数据为执行旧会计准则，2007年9月30日数据为执行新会计准则。

利润表简表（合并）　　单位：元

| 项　目 | 2007年9月30日 | 2006年12月31日 | 2005年12月31日 | 2004年12月31日 |
|---|---|---|---|---|
| 主营业务收入 | - | - | - | - |
| 主营业务利润 | - | - | - | - |
| 利润总额 | -4,124,844.77 | -5,342,836.99 | -10,441,197.60 | - |
| 净利润 | -3,139,254.26 | -5,342,836.99 | -10,441,197.60 | - |

注：2004、2005、2006年度数据为执行旧会计准则，2007年1-9月数据为执行新会计准则。

（五）潍坊国大评估情况

以2007年9月30日为评估基准日，中锋评估对潍坊国大进行了资产评估，出具了中锋评报字〔2007〕第119号《资产评估报告书》，潍坊国大的净资产评估值为8,223.45万元，潍坊国大79%股权的评估净值为6,496.53万元，潍坊国大的资产评估结果汇总如下表：

单位：万元

| 项　目 | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率 |
|---|---|---|---|---|---|
| | A | B | C | D=C-B | E=(C-B)/Bx100% |
| 流动资产 | 28,757.54 | 28,757.54 | 34,101.76 | 5,344.22 | 18.58 |
| 长期投资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产 | 277.77 | 277.77 | 306.00 | 28.22 | 10.16 |
| 其中：在建工程 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 建筑物 | 206.82 | 206.82 | 215.15 | 8.33 | 4.03 |
| 设备 | 70.95 | 70.95 | 90.84 | 19.89 | 28.04 |
| 土地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其中：土地使用权 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其他资产（含递延资产） | 461.05 | 461.05 | 461.05 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 29,496.36 | 29,496.36 | 34,868.81 | 5,372.44 | 18.21 |
| 流动负债 | 20,645.36 | 20,645.36 | 20,645.36 | 0.00 | 0.00 |
| 长期负债 | 6,000.00 | 6,000.00 | 6,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 26,645.36 | 26,645.36 | 26,645.36 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 2,851.01 | 2,851.01 | 8,223.45 | 5,372.44 | 188.44 |

（六）潍坊国大开发项目情况　　单位：平方米

| 项目名称 | 开发主体 | 占地面积 | 建筑面积 | 可售面积 | 未售面积 | 权益比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 潍坊国大·东方天韵 | 潍坊国大房地产开发有限公司 | 344,544 | 446,035 | 325,267 | 325,267 | 79% |

关于项目的具体情况参见本节第七项“拟购买资产主营业务的具体情况”。

（七）权证和批准的取得情况

截至目前，潍坊国大已经根据项目进展情况，取得了上述房地产项目开发所需的资质、许可和批准，具有上述项目的合法开发权。

（八）关于股权转让的同意

本次国大集团转让所持有潍坊国大79%的股权已经取得潍坊国大其他股东关于放弃优先受让权的同意函。

拟注入房地产业务资产审计情况汇总　　单位：万元

| 公司名称 | 合并报表 资产总额 | 合并报表 负债总额 | 合并报表 归属母公司权益 | 母公司 资产总值 | 母公司 负债总额 | 母公司 资产净值 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 国际嘉业 | 566,968.14 | 502,533.90 | 48,253.83 | 192,478.13 | 162,261.46 | 30,216.68 |
| 中凯集团 | 292,422.71 | 279,244.69 | 10,796.98 | 126,931.26 | 105,906.71 | 21,024.55 |
| 名城集团 | 183,667.18 | 143,821.00 | 36,029.79 | 85,487.59 | 50,766.15 | 34,721.44 |
| 潍坊国大 | 29,496.36 | 26,645.36 | 2,851.00 | 29,496.36 | 26,645.36 | 2,851.00 |
| 陕西雄狮 | 12,896.93 | 7,933.66 | 4,963.27 | 12,896.93 | 7,933.66 | 4,963.27 |
| 合计 | 1,085,451.32 | 960,178.61 | 102,894.87 | 447,290.27 | 353,513.34 | 93,776.94 |

拟注入房地产业务资产评估情况汇总　　单位：万元

| 公司名称 | 合并报表 资产总额 | 合并报表 负债总额 | 合并报表 资产净值 | 评估值/配股 资产总值 | 评估值/配股 负债总额 | 评估值/配股 资产净值 | 股权比例 | 注入股权评估价值 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 国际嘉业 | 192,478.13 | 162,261.46 | 30,216.68 | 358,111.46 | 162,261.46 | 195,850.00 | 100% | 195,850.00 |
| 中凯集团 | 126,931.26 | 105,906.71 | 21,024.55 | 287,407.45 | 105,906.71 | 181,500.74 | 100% | 181,500.74 |
| 名城集团 | 85,487.59 | 50,766.15 | 34,721.44 | 118,208.86 | 50,766.15 | 67,442.71 | 100% | 67,442.71 |
| 潍坊国大 | 29,496.36 | 26,645.36 | 2,851.00 | 34,868.81 | 26,645.36 | 8,223.45 | 79% | 6,496.53 |
| 陕西雄狮 | 12,896.93 | 7,933.66 | 4,963.27 | 16,473.99 | 7,933.66 | 8,540.33 | 65% | 5,551.21 |
| 合计 | 452,925.22 | 359,148.28 | 93,776.94 | 815,070.57 | 353,513.34 | 461,557.23 | | 456,841.19 |

6、拟购买资产的评估和作价方法

本次证券控股拟通过向特定对象发行股份的方式，购买浙商集团及其一致行动人和杭钢集团所持有的房地产业务资产，拟购买资产将按照评估后的资产净值作价。

本次亚华控股拟购买的资产为房地产业务资产，其评估增值主要来源于购买资产中的房地产项目增值，即各项目公司存货中的开发产品（产成品）、在建开发产品（在产品）的评估增值，根据存货科目中资产形态的不同，采用的评估方法也有所不同，具体如下：

（一）开发产品的评估

主要指已经完工或领取房屋所有权证书，尚未销售或交房的存量房，这部分存货资产是根据本项目已经销售或周边可比项目已经销售的情况预计销售价格和销售收入，扣除全部销售税金、销售费用、其他税费、土地增值税、企业所得税和适当留存利润后，确定为该存货资产的评估价值。

如国际嘉业下的南京嘉业房地产有限公司存货科目中的阳光城一期产成品、名城集团下的南京钱塘房地产开发有限公司存货科目中的南京御水湾花园小区一期产成品、中凯集团下的郑州中凯置业有限公司存货科目中的郑州中凯城市之光项目产成品。

（二）在建开发产品的评估

对于已经投入建设的项目主要采取剩余法，即假设开发法，是指将评估对象的房地产项目开发完成后的预期实现收入，扣除后续建设所需投入的成本、费用、利息、正常税金（包括营业税及附加、印花税、土地增值税、企业所得税）及后续投入部分按比例应享有的项目利润，根据剩余价值来确定评估对象价值。

如中凯集团下的郑州中凯置业有限公司存货科目中的中凯华府公寓在建开发产品、上海中凯置业有限公司存货科目中的佘山别墅项目在建开发产品、国际嘉业下的苏州嘉元房地产开发有限公司存货科目中的阳光水榭项目在建开发产品等。

对于未投入建设的项目（即土地储备），主要采取基准地价系数修正法、假设开发法和市场比较法综合确定：

基准地价系数修正法是根据政府制定的，并以政府名义公布实施的基准地价标准，依据基准地价的级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而确定宗地公平市场价值；

假设开发法原理与前述相同；

市场比较法是选取同一区域或同一供求范围内的类似地区中与委估房地产特点相近的交易案例作为实例进行比较，并根据委估房地产与交易案例在交易情况、交易日期、区域因素和个别因素四个方面的比较进行系数修正，确定委估房地产的市场价值。

如中凯集团下杭州中江置业有限公司存货科目中东方红街项目土地、名城集团下的杭州名城左岸房地产开发有限公司存货科目中的名城燕园项目土地、雄狮地产存货科目中的京都·皇冠别墅项目土地等。

7、拟购买资产主营业务的具体情况

（一）拟购买资产的业务范围及资质

①业务范围的构成

本次交易完成后，公司将拥有国际嘉业100%股权、名城集团100%股权、中凯集团100%股权、雄狮地产65%股权和潍坊国大79%股权，因此本次交易完成后，本公司的主营业务将为房地产项目开发、建设；房地产项目的销售；自有房产的物业管理；房地产信息咨询；房地产销售代理等。

②经营资质与许可

国际嘉业于2007年1月17日取得中华人民共和国建设部颁发的房地产开发企业资质等级一级证书（证书编号：建开企〔2007〕610号），名城集团于2007年7月1日取得浙江省建设厅颁发的中华人民共和国房地产开发企业资质等级二级证书（证书编号：浙房开043号），中凯集团于2004年8月31日取得上海市房屋土地资源管理局颁发的房地产开发企业资质等级二级证书（证书编号：沪房资开第00687号）。

（二）拟购买资产的房地产开发项目情况汇总

①年开发及待开发项目基本信息汇总　　单位：平方米

| 所属主体 | 编号 | 项目名称 | 开发主体 | 占地面积 | 建筑面积 | 可售面积 可售住宅 | 可售面积 可售商业 | 可售面积 合计 | 未售面积 | 权益比例 | 相应权益的未售面积 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 中凯集团 | 1 | 中凯·曼荼园 | 上海中凯置业有限公司 | 174,515 | 35,975 | 34,017 | 0 | 34,017 | 34,017 | 100.00% | 34,017 |
| | 2 | 中凯·铂宫 | 郑州东兴房地产开发有限公司 | 49,903 | 44,658 | 34,014 | 3,699 | 37,713 | 37,713 | 70.00% | 26,399 |
| | 3 | 中凯·华府 | 郑州中凯置业有限公司 | 60,667 | 124,149 | 110,649 | 13,500 | 124,149 | 124,149 | 100.00% | 124,149 |
| | 4 | 中凯·蓝域 | 江西中凯大地置业有限公司 | 84,542 | 152,176 | 143,201 | 7,915 | 151,116 | 151,116 | 64.00% | 96,714 |
| | 5 | 中凯·东方红街 | 杭州中江置业有限公司 | 91,953 | 261,429 | 176,093 | 67,260 | 243,353 | 243,353 | 90.00% | 219,018 |
| | 6 | 中凯·翠庭雨园 | 重庆华耀房地产开发有限公司 | 215,275 | 358,109 | 336,235 | 16,010 | 352,245 | 352,245 | 100.00% | 352,245 |
| | 7 | 中凯·千岛湖别墅 | 淳安中江房地产开发有限公司 | 20,000 | 6,000 | 5,758 | 0 | 5,758 | 5,758 | 100.00% | 5,758 |
| 名城集团 | 8 | 名城·燕园 | 杭州名城左岸房地产开发有限公司 | 40,781 | 105,003 | 75,960 | 4,734 | 80,694 | 80,694 | 90.89% | 73,343 |
| | 9 | 名城·左邻右舍 | 杭州名城房地产开发有限公司 | 38,705 | 120,674 | 89,210 | 6,538 | 95,748 | 95,748 | 100.00% | 95,748 |
| | 10 | 名城·御水湾花园 | 南京钱塘房地产开发有限公司 | 164,650 | 225,800 | 188,735 | 3,074 | 191,809 | 14,522 | 100.00% | 14,522 |
| 雄狮地产 | 11 | 国大京都·皇冠山庄 | 陕西雄狮房地产开发有限公司 | 250,766 | 50,477 | 45,217 | 0 | 45,217 | 45,217 | 65.00% | 29,391 |
| 潍坊国大 | 12 | 潍坊国大·东方天韵 | 潍坊国大房地产开发有限公司 | 344,544 | 446,035 | 263,426 | 61,840 | 325,267 | 325,267 | 79.00% | 256,961 |
| 国际嘉业 | 13 | 苏州嘉业·阳光假日新苑 | 苏州嘉业房地产开发有限公司 | 249,618 | 389,445 | 356,233 | 24,741 | 380,974 | 90,658 | 94.00% | 85,219 |
| | 14 | 苏州嘉业·苏纶厂项目 | 苏州嘉业房地产开发有限公司（项目搬迁） | 135,515 | 250,000 | 29,600 | 220,000 | 249,600 | 249,600 | 52.64% | 131,389 |
| | 15 | 南京嘉业·阳光城 | 南京嘉业房地产开发有限公司 | 114,685 | 202,630 | 144,293 | 15,780 | 160,073 | 74,137 | 97.66% | 72,402 |
| | 16 | 南京嘉业·国际城 | 南京嘉业房地产开发有限公司 | 32,250 | 254,257 | 68,000 | 112,000 | 180,000 | 180,000 | 97.66% | 175,788 |
| | 17 | 湖州嘉业大湖阳光假日二期 | 湖州嘉业房地产开发有限公司 | 413,683 | 250,658 | 209,082 | 34,626 | 243,708 | 243,708 | 98.80% | 240,784 |
| | 18 | 嘉善嘉业·阳光城 | 嘉善嘉业房地产开发有限公司 | 200,218 | 336,185 | 280,452 | 15,220 | 295,672 | 238,270 | 48.30% | 115,084 |
| | 19 | 南通嘉中·七星国际城 | 南通嘉中置业有限公司 | 222,440 | 420,000 | 293,000 | 104,000 | 397,000 | 397,000 | 32.00% | 127,040 |
| | 20 | 上海·嘉杰国际广场 | 上海建桥置业有限公司 | 24,279 | 124,300 | 47,635 | 55,395 | 103,030 | 74,379 | 55.00% | 40,908 |
| | 21 | 上海嘉正大厦 | 上海嘉正置业有限公司 | 11,113 | 43,681 | 0 | 39,215 | 39,215 | 39,215 | 38.50% | 15,098 |
| | 22 | 嘉联华铭座·宝善公寓 | 杭州海伟房地产开发有限公司嘉业房地产项目 | 11,847 | 56,174 | 17,600 | 23,078 | 40,678 | 16,271 | 60.00% | 9,763 |
| | 23 | 苏州三唐街商业 | 苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司 | 23,600 | 25,200 | | | | | 27.00% | 0 |
| 合计 | | | | 2,975,549 | 4,283,015 | 2,948,410 | 828,625 | 3,777,036 | 3,113,037 | | 2,341,740 |

注：1、苏州嘉业·苏纶厂项目是以苏州嘉业为主体与他方合作的项目，目前所有土地出让金缴纳以及费用承担，都是苏州嘉业承担56%费用，故根据约定苏州嘉业将占有苏伦厂项目所应设立项目公司权益的56%，目前该事项正在办理。

2、以上权益比例为国际嘉业100%的股权、中凯集团100%权益、名城集团100%权益、潍坊国大79%权益和雄狮地产65%权益注入上市公司，上市公司拟将对各个项目拥有的权益比例。

（三）在开发及待开发项目情况介绍

上海中凯企业集团有限公司

①上海中凯置业有限公司

中凯·曼荼园别墅

项目概况

中凯·曼荼园别墅项目位于上海佘山国家旅游度假区，佘天昆路以南、沈砖公路以北、皇家花园以东。由于佘山是上海市辖区内仅有的一座山，距上海市中心仅45分钟车程，已经成为了上海市新兴的国际生活社区，因而也成为了众多高档别墅的聚集地。

目前本项目周边正在开发或在售的别墅项目有上海紫园、佘山高尔夫别墅和世茂佘山庄园等。但由于本高端别墅项目以独特的建筑风格和高品位的艺术内涵，已经在设计上具有很大优势，加之周边各类共建配套设施、区域绿化率、景观环境等，都将给中凯·曼荼园别墅带来更多的吸引力。

中凯·曼荼园别墅项目占地面积174,515平方米；规划建筑面积35,975平方米，其中住宅建筑面积34,017平方米，商业建筑面积1,958平方米，容积率为0.2，总可售面积为34,017平方米，总车位204个。本项目共由79栋高档居住别墅、1栋商务别墅及1栋会所组成。

土地取得与资格文件

中凯·曼荼园目已经取得了：

《国有土地使用权证》（上海松字〔2004〕第027807号）；

《建设用地规划许可证》（松字地〔2005〕17051201E01805号）；

《建筑工程规划许可证》（佘字〔2006〕17060622F01882号、沪松建〔2006〕17060911F02843号）；

《建筑工程施工许可证》（310227200603271819号）；

《商品房预售许可证》（松江房产〔2007〕预字0000971号）。

项目进展与销售状况

截至目前，公司已经全部缴纳了该项目的土地出让金和土地开发补偿费，并已经取得了项目开发所需的《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。

本项目于2007年9月领取第一批预售证，并开始预售，预计2009年10月项目全部竣工。截至目前，已基本完成主体结构施工，项目实际进度与计划进度基本相符。

根据佘山区域周边其他别墅项目的销售进度和成交价格情况，公司做出如下销售进度计划：2008年销售14套、2009年销售20套、2010年销售20套、2011年销售25套，至此本别墅项目将全部销售完毕。

项目分析

本项目计划总投资18亿元，预计可实现销售收入24亿元，预计可实现利润总额达6亿元。

佘山别墅项目销售价格和销售进度预测

| 年份 | 2008年 | 2009年 | 2010年 | 2011年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 销售套数(套) | 14 | 20 | 20 | 25 | 79 |
| 单价(万元/套) | 3000 | 3000 | 3050 | 3080 | |
| 收入(万元) | 42000 | 60000 | 61000 | 77000 | 240000 |

②郑州中凯东兴房地产开发有限公司

中凯·铂宫项目

1、项目概况

中凯·铂宫项目位于河南省郑州市郑东新区龙湖环路与南北运河交汇处，东西运河中段北岸，龙湖南区居住区内，紧邻第一城市中心轴线，与CBD隔东西运河相望。CBD内、外环路、中州大道等市政干道构建了纵横交错、畅通无阻的立体交通网络，交通极为便利。

本项目周边配套齐全，小区的西边和北边是宝龙城市广场，宝龙广场是河南顶级的时尚消费体验中心，目前已经和家乐福、星美影院等签约进驻；小区的东边是实验小学和实验中学，教育条件完备。小区的南边则紧邻运河，风景秀丽。此外郑东新区经济快速发展，将成为未来城市中心。

本项目是河南省唯一涉外别墅区，小区内仅有222户，业主购买需经过东区管委会身份认证，业主综合素质较高，从而能够吸引高端客户对本项目的关注。

该项目占地面积49,903平方米，规划建筑面积144,658平方米，可售面积为37,713平米，其中住宅可售面积为34,014平方米，商业可售面积3,699平方米，可售车位235个。

2、土地取得与资格文件

中凯·铂宫项目已经取得了：

《国有土地使用权证》（郑国用〔2006〕第0472号、郑国用〔2006〕第0254号）；

《建设用地规划许可证》（2005〕郑东规地管许字〔0037〕号）；

《建设工程规划许可证》（2006〕郑东规管建字〔0字〕第〔0028〕号）；

《建筑工程施工许可证》（410105200605031201、410105200605031301、410105200605031401、410105200605031501、410105200605031601）；

《商品房预售许可证》（2006〕郑房管预字第D0113号、2006〕郑房管预字第D0114号