山东万杰高科技股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要(申报稿)

(上接D20版)

土地占用人	土地使用权人	土地证编号	座落地	土地面积(㎡)	原值(元)	净值(元)
山东万杰高科技股份有限公司	万杰集团	淄国用(1997)第B00520	博山205国道岱山段西侧	65,851.00	18,043,174.00	16,990,655.45
山东万杰高科技股份有限公司	万杰集团	淄国用(1997)第B00518	博山205国道岱山段西侧	29,297.00	8,115,269.00	7,641,878.32
山东万杰高科技股份有限公司	万杰集团	淄国用(2002)字第B00013	城城镇岱山村南	29,020.00	24,066,359.00	22,845,601.60
	万杰集团	淄国用(2002)字第B00015	城城镇岱山村南	71,604.00		
山东万杰高科技股份有限公司	万杰集团	淄国用(2002)第000410	博山经济开发区岱山村	6,301.00	1,789,541.00	1,690,122.00
山东万通达纤维有限公司	万杰集团	淄国用(2004)第B01062	博山经济开发区岱山村	38,309.00	10,841,447.00	10,335,512.76
淄博万杰医用包装材料有限公司	万杰集团	淄国用(2001)字第B00250	博山外向型工业加工区博石公路北侧	8,505.00	11,142,777.00	10,564,253.01
	万杰集团	淄国用(2001)字第B00258	博山外向型工业加工区博石公路北侧	31,476.00		
淄博富润化纤织造有限公司	万杰集团	淄国用(2001)字第B00257	博山外向型工业加工区岱山村委驻地	37,748.90	8,436,285.00	8,042,591.56
山东万杰医学高等专科学校	万杰集团	淄国用(2005)第B01136	博山经济开发区岱山村	76,687.00	122,850,000.00	114,330,249.98
	万杰集团	淄国用(2005)第B01137	博山经济开发区岱山村	77,078.00		
	万杰集团	淄国用(2005)第B01134	博山经济开发区岱山村	119,329.70		
淄博万杰辐射有限公司	万杰集团	淄国用(2005)第B00905	博山经济开发区岱山村	11,897.10	6,341,154.00	6,003,501.16
		合计		603,103.70	211,626,006.00	198,444,365.84

交易对方在与万杰高科签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议书》中确认:对于万杰高科尚未办理产权过户手续的房产及土地,认可其作为万杰高科用于作为与交易对方进行资产置换的对价组成部分。因此,上述万杰高科未完成产权过户的房产及土地不构成本次交易的障碍。

(二)置出资产对外担保情况

截至本报告出具日,万杰高科本部及分公司对外担保情况如下表:

金融机构	担保方	被担保方	起止日期	币种	担保金额(原币)	担保金额(本位币)
中国银行淄博博山支行	山东万杰高科技股份有限公司和淄博博易纤维有限公司共同担保	万杰集团有限责任公司	04.10.25-05.10.24	人民币	3,000,000.00	3,000,000.00

鉴于中国银行淄博博山支行已经签署债务转移承诺函,表示同意在证监会批准万杰高科重组方案的前提下解除万杰高科的对外担保。因此,该等担保将在本次交易被证监会核准后解除。

(三)置出资产主要负债情况

据大信会计师事务所出具的大信审字[2008]第0733号审计报告,截至2008年4月30日,万杰高科母公司报表的总负债为2,650,931,203.28元,其中,流动负债为2,650,931,203.28元,短期借款1,775,500,000.00元,其他应付款567,863,834.03元。

三、置出资产涉及债务转移情况

(一)金融债务转移情况

截至本报告出具日,根据相关债权人出具的债务转移函,已同意万杰高科金融债务随资产置出的情况如下表(欠息及罚息为截至2008年4月30日的审计数):

债权人	同意置出债权(元)	同意置出贷款欠息及罚息额(元)	贷款本息合计(元)
中国工商银行淄博博山分行	339,000,000.00	10,467,375.02	349,467,375.02
中国民生银行济南分行	100,000,000.00	3,309,249.14	103,309,249.14
交通银行济南分行	50,000,000.00	1,316,249.5	51,316,249.50
交通银行淄博分行	171,350,000.00	5,091,869.81	176,441,869.81
淄博市商业银行	122,000,000.00	2,833,389	124,833,389.00
兴业银行济南分行	70,000,000.00	1,887,935.77	71,887,935.77
中信银行淄博分行	124,000,000.00	4,116,870.02	128,116,870.02
中国农业银行淄博市博山区支行	110,550,000.00	4,169,012.99	114,719,012.99
济南市商业银行成丰桥支行	19,000,000.00	628,281.12	19,628,281.12
上海浦东发展银行青岛分行	30,000,000.00	875,980.23	30,875,980.23
深圳发展银行济南分行	105,000,000.00	3,903,155.97	108,903,155.97
上海浦东发展银行广州分行	92,000,000.00	2,992,043.75	94,992,043.75
上海浦东发展银行郑州分行蒙荆山路支行	47,000,000.00	1,521,945.23	48,521,945.23
招商银行济南分行	80,000,000.00	10,176,070.54	90,176,070.54
中国光大银行济南分行	80,000,000.00	1,990,477.2	81,990,477.20
上海浦东发展银行济南分行	150,000,000.00	5,052,726.41	155,052,726.41
人民币合计	1,689,900,000.00	60,332,631.70	1,750,232,631.70

(二)其他债务转移情况

截至本报告出具日,万杰高科的其他债权人出具债务转移承诺函的情况如下表:

债权人	债权(元)
山东万通达纤维有限公司	244,055,319.36
淄博博易纤维有限公司	46,819,934.50
淄博富润化纤有限公司	42,071,500.14
淄博高新技术风险投资股份有限公司	548,260.00
淄博创佳贸易有限公司	20,000,000.00
淄博市地方税务局	920,374.31
淄博市国家税务局	238,173.87
山东三润中小企业投融资有限公司	73,800,000
合计	428,453,562.18

(三)担保转移情况

截至本报告出具日,万杰高科对外担保及其债权人同意转移或解除情况如下表:

被担保方名称	2008年4月30日担保余额	相关债权人是否同意
万杰集团有限责任公司	96,735,592.00	中国银行淄博博山支行与中国工商银行淄博博山分行均已同意
淄博万杰医院	100,942,884.00	中国银行淄博博山支行已同意
淄博博易纤维有限公司	70,975,885.00	中国工商银行淄博博山分行已同意
山东淄博通宇新材料有限公司	58,067,766.58	中国银行淄博博山支行已同意,但建行淄博博山支行就万杰高科4439万元的担保责任未出具同意函
山东万通达纤维有限公司	206,354,253.09	中国银行淄博博山支行与广东发展银行大连分行均已同意
总计	533,076,380.67	

综上,被债权人同意置出万杰高科的债务金额合计2,178,686,193.88元,占万杰高科截至2008年4月30日母公司报表总债务2,650,931,203.28元的82.19%;被债权人同意置出万杰高科的担保金额合计488,686,380.67元,占万杰高科对外担保总额的91.67%。万杰集团出具了承诺函,承诺:若本次交易实施后,凡未向万杰高科出具债务转移同意函,或未签署债务重组协议的债权人向万杰高科主张权利的,则由万杰集团核实后直接给付,并承担由此产生全部民事责任与相关费用,同时放弃对万杰高科进行追索的权利。

四、资产置换涉及的优先购买权放弃情况

(一)置出资产涉及股权的优先购买权放弃情况

置出资产涉及需要其他股东出具放弃优先购买权承诺函的有限责任公司股权为淄博爱斯特织造有限公司90%的股份、淄博富润化纤有限公司90%的股份、淄博博易纤维有限公司75%的股份、淄博万杰辐射有限公司75%的股份、山东淄博通宇新材料有限公司75%的股份、山东万通达纤维有限公司66.67%的股份、淄博万杰医用包装材料有限公司70%的股份。截至本报告出具日,上述有限责任公司的其他股东均出具了放弃优先购买权承诺函。

(二)置入资产涉及股权的优先购买权放弃情况

置入资产涉及需要其他股东出具放弃优先购买权承诺函的有限责任公司股权为泰安银座87%的股份以及东营银座85%的股份。截至本报告出具日,上述有限责任公司的其他股东均出具了放弃优先购买权承诺函。

五、置出资产最近三年交易情况

(一)股权交易

2005年1月25日,博山经济开放区博山村村民委员会将淄博万杰玉润纺织有限责任公司10%的权益转让给万杰高科。淄博万杰玉润纺织有限责任公司10%权益的评估净值为2,148.5万元,交易价格为2,148.5万元。同日,万杰集团将淄博万杰玉润纺织有限责任公司90%的股份转让给万杰高科。淄博万杰玉润纺织有限责任公司90%权益的评估净值为19,336.5万元,交易价格为19,336.5万元。

2005年1月25日,博山经济开放区岱山村村民委员会将淄博爱斯特织造有限公司10%的权益转让给万杰高科。淄博万杰玉润纺织有限责任公司10%权益的评估净值为1,420.18万元,交易价格为1,420.2万元。同日,万杰集团将淄博爱斯特织造有限公司80%的权益转让给万杰高科。淄博万杰玉润纺织有限责任公司80%权益的评估净值为14,201.75万元,交易价格为14,201.8万元。

2006年7月28日,万杰集团将山东万杰医学高等专科学校全部权益转让给万杰高科。山东万杰医学高等专科学校评估净值为63,304.44万元,交易价格为62,900万元。

(二)国有土地使用权交易

转让日期	转让方	受让方	土地位置	土地证号	土地面积(M2)	转让价款(元)
2005年11月29日	万杰集团	山东万杰高科技股份有限公司	淄博市博山205国道岱山段西侧	淄国用(1997)字第B00520号	65851	94,941,246
			淄博市博山205国道岱山段西侧	淄国用(1997)字第B00517号	31800	
			淄博市博山205国道岱山段西侧	淄国用(1997)字第B00518号	29297	
			淄博市城城镇岱山村南	淄国用(2004)字第B00013号	29020	
			淄博市城城镇岱山村南	淄国用(2004)字第B00015号	55720.7	
			淄博市博山经济开发区岱山村	淄国用(2002)字第B00410号	6310.2	
			淄博市博山经济开发区岱山村	淄国用(2004)字第B01063号	63892.5	
		淄博万杰辐射有限公司(万杰高科子公司)	淄博市博山经济开发区岱山村	淄国用(2004)字第B01063号	11897.1	6,341,154
		淄博博易纤维有限公司(万杰高科子公司)	淄博市博山外向型工业加工区纬六路北侧	淄国用(2001)字第B00255号	26654.1	7,383,186
		淄博富润化纤织造有限公司(万杰高科子公司)	淄博市博山外向型工业加工区岱山村	淄国用(2001)字第B00257号	29601	8,436,285
		山东淄博通宇新材料有限公司(万杰高科子公司)	淄博市博山外向型工业加工区纬六路南侧	淄国用(2001)字第B00254号	8664	11,342,926
			淄博市博山外向型工业加工区纬六路北侧	淄国用(2001)字第B00255号	31600.7	
		淄博万杰医用包装材料有限公司(万杰高科子公司)	淄博市博山外向型工业加工区博石公路北侧	淄国用(2001)字第B00250号	8505	11,142,777
			淄博市博山外向型工业加工区博石公路南侧	淄国用(2001)字第B00258号	31476	
		山东万通达纤维有限公司(万杰高科子公司)	淄博市博山经济开发区岱山村	淄国用(2004)字第B01062号	38309	10,841,447

注:上表国有土地使用权的转让价格与评估净值一致。

(三)房产交易

2005年1月25日,万杰集团将位于博山区经济技术开发区岱山村2,467.43平方米的房产(房产证号为:博山区字第05-0039607号、博山区字第05-0039626号)转让给万杰高科,该资产的评估净值为2,723万元,交易价格为2,723万元。

2005年11月29日,万杰集团将位于淄博市博山经济开发区岱山村3,094.55平方米的房产(房产证号为:博山区字第05-0039602号)转让给万杰高科,该资产的评估净值为5,964,500元,交易价格为5,964,500元。

六、置出资产评估情况

(一)置出资产评估方法

中和正信对置出资产进行了评估,主要资产的评估方法如下:

1、流动资产评估方法

1)货币资金的评估

评估中,在核对企业库存现金账账、账表、清单一致的基础上,对企业的现金进行了盘点,并倒推至评估基准日,确认账实相符后,以评估基准日的调整后账面值确定评估值。

2)应收款项的评估

评估中,在核对账账、账表、清单一致的基础上,对其款项的发生时间、具体内容、原因及债权人情况进行了解分析,并对大额债权进行了函证,对于未回函或未发函的款项,评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序,经分析核实后根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3)应收票据的评估

评估中,在核对账账、账表、清单一致的基础上,对其票据的发生时间、具体内容、进行了解分析,并核实了应收票据内容,经分析核实后的数额确定评估值。

4)预付账款的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析,对债权进行了函证,对预付款项可收货物的可收回情况进行核实,根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

5)存货的评估

存货包括:原材料、在库低值易耗品、包装物、委托外加工材料、产成品、在产品及在用低值易耗品。

①原材料的评估

原材料为外购部件和备件,经现场盘点账实相符,不存在报废资产。

评估中,原材料应按基准日市价加运输费、入库前费用等确定评估值,这些原材料均为近期购入,账面值与评估值相差不大,以调整后账面值确定评估值。

②在库低值易耗品的评估

在库低值易耗品为工作服、手套、梯子等,经现场盘点账实相符,不存在报废资产。评估中,在库低值易耗品均为近期购入,账面值与评估值相差不大,以调整后账面值确定评估值。

③产成品的评估

产成品为生产的各种型号的纺织品。评估人员经向企业财务人员及保管人员询问并查阅有关账簿、原始凭证,确认产成品账面价值的构成基本合理。经现场查看,产品质量不存在瑕疵。委估产成品全部为正常销售产品。根据评估基准日市场价格减去销售税金及附加、销售费用、所得税和适当数额的税后净利润确定评估值。计算公式为:

产成品评估值=实际数量×评估单价

评估单价=不含税单价-销售税金及附加-销售费用-所得税-净利润×利润折减系数

其中销售税金、销售费用、所得税和净利润均依据企业评估基准日库存产成品成本和预计售价结合近期的会计报表综合确定,利润折减系数根据产成品的销售状况确定。

2、长期股权投资评估方法

以控股子公司全部净资产评估值乘以万杰高科持股比例确定评估值:

3、投资性房地产评估方法

纳入本次评估范围的投资性房地产为厂房、办公用房及附属建筑,采用重置成本法进行评估,计算公式为:评估值=重置全价×成新率

重置全价:以该项房产决算资料中主要工程量为依据,按现行定额标准,计算直接费,根据规定的取费程序计算建安工程造价,再加上前期费用及其它费用、资金成本确定重置价。计算公式:重置全价=建筑安装工程造价+前期费用与其它费用+资金成本

成新率:采用年限法与打分法综合确定建筑物成新率。

4、房屋建筑物评估方法

纳入本次评估范围的建筑物为厂房、办公用房及附属建筑,采用重置成本法进行评估,计算公式为:评估值=重置全价×成新率

重置全价:以该项房产决算资料中主要工程量为依据,按现行定额标准,计算直接费,根据规定的取费程序计算建安工程造价,再加上前期费用及其它费用、资金成本确定重置价。计算公式:重置全价=建筑安装工程造价+前期费用与其它费用+资金成本

成新率:采用年限法与打分法综合确定建筑物成新率。

5、机器设备评估方法

评估中针对委估设备的不同情况,分别进行评估,其中对于实物已处于报废状态(或无法使用)的待报废的设备,评估中根据预计变现收入扣除清理费用后的可变现净值确定评估值,设备的必需配件或必需组成部分评估时统一合并入设备考虑,该配件或部分单列的按0值考虑;其余正常使用的设备采用重置成本法进行评估,即:评估值=重置价值×成新率

6、在建工程——土建评估方法

在核对企业在建工程账账、账表、清单一致的基础上,我们审核了企业提供的原始凭证与项目说明,并与企业相关人员交谈,我们在查阅了相关合同等资料基础上,以核实后的清查调整后账面价值作为评估值。

7、在建工程——设备安装评估方法

在建工程-设备安装为肿瘤医院的设备安装费用。相应在肿瘤医院的设备评估值体现,故安装费用的评估值为0。

8、无形资产评估方法

本次土地使用权的评估,由万杰集团有限责任公司委托山东永明不动产评估咨询有限公司评估。我公司评估人员在对委估土地进行现场勘查,并对山东永明不动产评估咨询有限公司出具的土地估价报告进行核查复后,将土地估价报告中的土地评估结果并入本次评估结果中。

委估的其他无形资产系帕码澳、奈达铂、智脑(格列吡嗪控释片)、曲亚(替米沙坦片)等药品技术及产品认证支出费用的摊余额,其中:曲亚(替米沙坦片)、智脑(格列吡嗪控释片)技术购入后经认证已取得相应的药品生产批件,经检查上述药品技术转让合同、产品认证相关费用的原始入账凭证等资料,技术转让交易情况正常,认证费用发生合理,且摊销合理,本次评估以清查调整后账面值为评估值。

9、负债评估方法

1)短期借款的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,根据账务审核资料等相关资料,进行了解分析和函证,该借款为评估基准日需实际承担的债务,评估中以调整后账面值确定评估值。

2)应付款项的评估

应付款项包括:应付帐款、其它应付款。

评估人员在核对了明细账、总账和报表后,抽查部分凭证对其他应付款的真实性进行了验证,并选择其中金额较大的债权户函证。根据凭证抽查和调查询问情况,其他应付款调整后账面值属实,均为评估基准日需实际承担的债务,评估中以调整后账面值确定评估值。

评估人员在核对了明细账、总账和报表后,抽查部分凭证对其他应付款的真实性进行了验证,并选择其中金额较大的债权户函证。根据凭证抽查和调查询问情况,其他应付款调整后账面值属实,均为评估基准日需实际承担的债务,评估中以调整后账面值确定评估值。

3)预收帐款的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,根据账务审核资料等相关资料,进行了解分析,均为评估基准日需实际承担的债务,评估中以调整后账面值确定评估值。

4)应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬系万杰高科技应付的工资,评估人员核对了有关入账单证,确认无误,评估中以调整后账面值确定评估值。

5)应交税费的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料,主要为企业期末多缴的增值税、营业税、个人所得税、企业所得税及房产税等,均为评估基准日需实际承担的债务,评估以调整后账面值确定评估值。

6)一年到期的非流动负债的评估:

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,根据账务审核资料等相关资料,进行了解分析和函证,该借款为评估基准日需实际承担的债务,评估中以调整后账面值确定评估值。

(二)置出资产评估结果

资产评估评估结果汇总表 单位:万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/IBI×100
流动资产	98,433.95	98,439.10	98,419.84	-19.26	-0.02
长期股权投资净额	97,034.99	97,034.99	103,030.78	5,995.79	6.18
投资性房地产	1,844.49	1,844.49	3,200.32	1,355.83	73.51
固定资产	79,248.80	79,243.66	81,459.50	2,215.84	2.80
其中:建筑物	29,846.33	29,846.33	28,864.48	-981.85	-3.29
设备	57,273.89	57,268.75	52,595.02	-4,673.73	-8.16
工程物资					
在建工程	12,980.01	12,980.01	15,965.14	2,985.13	23.00
无形资产净额	10,825.85	10,825.85	13,915.95	3,090.10	28.54
资产总计	300,368.09	300,368.10	315,991.53	15,623.43	5.20
流动负债	265,093.12	265,093.13	265,093.13		
负债总计	265,093.12	265,093.13	265,093.13		
净资产	35,274.97	35,274.97	50,898.40	15,623.43	44.29

(三)评估增减值原因

1、本部评估增减值原因

评估人员对山东万杰高科技股份有限公司提供的资产和负债进行评估后,部分资产的评估结果与调整后账面值比较发生了变动,具体变动情况如下:

1)房屋建筑物由于计提折旧与实际损耗有差异等原因形成减值;

2)机器设备、车辆和电子设备减值主要是由于企业的部分设备计提折旧与评估计算成新率采用的年限不同,导致设备减值。

2、淄博爱斯特织造有限公司评估增减值原因

1)存货增值是由于存货跌价准备评估值为零。

2)房屋建筑物减值主要是由于计提折旧与实际损耗有差异等原因形成减值。

3)机器设备减值主要是由于企业的部分机器设备计提折旧与评估计算成新率采用的年限不同导致评估增值。

4)无形资产评估增值主要是土地使用权评估增值造成。

3、淄博博易纤维有限公司评估增减值原因

1)流动资产增值原因为存货跌价准备评为零所致;

2)房屋建筑物由于计提折旧与实际损耗有差异等原因形成减值;

3)机器设备减值主要是由于企业的部分机器设备计提折旧与评估计算成新率采用的年限不同,导致设备减值;企业的生产用设备运转频率较高,使用强度大,导致成新率下降,使设备发生减值;

4)在建工程评估增值原因为在建工程减值准备评估为0造成增值;

5)无形资产评估增值原因为土地使用权评估增值造成。

4、淄博富润化纤织造有限公司评估增减值原因

1)流动资产增值原因为存货跌价准备评为零所致;

2)房屋建筑物减值由于该单位建筑物修缮滞后,故综合成新率较低,影响评估值,减值153%。

3)设备减值主要是由于企业的部分机器设备计提折旧与评估计算成新率采用的年限不同,导致设备减值;企业的生产用设备运转频率较高,使用强度大,导致成新率下降,使设备发生减值;部分设备报废致使设备发生减值。

4)无形资产评估增值主要是土地使用权评估减值造成。

5、山东万杰医学院评估增减值原因

1)流动资产增值原因为存货在用低值易耗品评估增值造成;

2)资产占有方提供的委估范围内的房屋建筑物与评估人员现场勘察的不符,评估人员以现场勘察的房屋建筑物为基础进行评估,评估值形成了减值;

3)设备增值是因材料价格上升,部分设备及车辆计提折旧的速度与实际使用磨损情况不一致导致评估增值;

4)无形资产评估增值主要是土地使用权评估减值造成。

6、淄博万杰辐射有限公司评估增减值原因

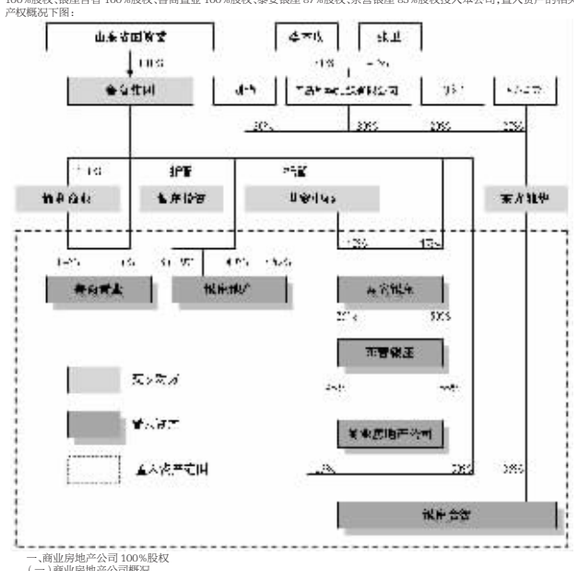
1)房屋建筑物增值主要是因为该单位建筑物为2000年后建造,入账价值较低;部分房屋建筑物由于维修、改造或重新装饰的原因,形成增值;近几年来房屋价格上涨,也形成了增值;还有部分房屋建筑物由于计提折旧等原因形成减值。

2)设备减值主要是由于企业的部分机器设备计提折旧与评估计算成新率采用的年限不同,导致设备减值;企业的生产用设备运转频率较高,使用强度大,导致成新率下降,使设备发生减值;部分设备报废致使设备发生减值。

3)无形资产评估增值原因为土地使用权评估增值造成。

第五节 置入资产介绍

通过本次交易,鲁商集团、银座投资、世贸中心、东方航华、通利商业将其持有的商业房地产公司100%股权、银座地产100%股权、银座合智100%股权、鲁商置业100%股权、泰安银座87%股权、东营银座85%股权投入本公司,置入资产的相关产权概况下图:



一、商业房地产公司100%股权

(一)商业房地产公司概况

企业名称:山东省商业房地产开发有限公司

企业法人营业执照注册号:370000018011665

企业性质:有限责任公司

注册地址:济南市高新区新字北路1号

主要办公地:济南市高新区新字北路1号

法定代表人:陈飞

注册资本:3,640万元

成立日期:1992年9月3日

税务登记证号码:鲁税济字370112163053228

经营范围:房地产开发及经营(凭资质证书经营);建筑材料、日用百货、五金交电销售;建筑技术咨询;房屋出租。

商业房地产公司的房地产二级开发资质已过期,现正在申请办理相关资质。

(二)商业房地产公司历史沿革与产权控制关系

山东省商业房地产开发有限公司原名"山东省商业房地产开发公司",是1992年9月3日由鲁商集团出资800万元注册成立的国有企业。2004年,公司变更注册资本为2000万元,仍然为国有企业。2007年1月,根据山东省国资委2006年10月30日出具的《关于山东省商业房地产开发公司国有产权处置有关问题的批复》,鲁商集团以山东省商业房地产开发公司资产评估后部分净资产2002万元(评估基准日为2005年10月31日)作为出资,占新公司注册资本的55%,新加入股东以现金出资1638万元,占新公司注册资本的45%,改制设立山东省商业房地产开发有限公司,公司注册资本由2,000万元增加到3,640万元。改制后,商业房地产公司的股东出资情况如下表:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
鲁商集团	2,002	55%
上海方辰投资有限公司	1,092	30%
葛健	124	3.41%
董红林	112	3.08%
邢美松	106	2.91%
张福燕	105	2.88%
靳鲁东	99	2.72%
合计	3,640	100%

截至本报告出具日,商业房地产公司股东的出资情况如下表:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
鲁商集团	2,002	55%
山东世界贸易中心	1,638	45%
合计	3,640	100%

本次交易完成后,商业房地产公司原有高管人员将继续留任,且不存在影响拟置入的商业房地产公司独立性的协议或其他安排。

(三)商业房地产公司股权权属状况、对外担保情况及主要负债

截至本报告出具日,本次交易拟置入万杰高科的商业房地产公司100%股权权属清晰,不存在抵押、质押、担保等第三方权利或者司法限制,亦不存在未决的诉讼、仲裁或者其他重大法律争议事项。

截至本报告出具日,商业房地产公司为其参股子公司临沂尚城2,000万元借款提供了担保。

截至2008年4月30日,商业房地产公司的负债总额为719,078,287.56元,其中,流动负债为702,607,407.83元,流动负债中包括421,575,793.26元的预收账款。

(四)商业房地产公司最近三年主营业务发展情况

最近三年,商业房地产公司及其控股或参股的公司开发了银座数码广场项目、河马石四季景园项目、沂龙湾项目。2005年~2007年,商业房地产公司分别实现主营业务收入171,222,447.35元、46,426,074.14元、72,278,857.14元,归属于母公司所有者的净利润-12,088,218.94元、-49,322,840.40元、-8,528,970.50元。商业房地产公司2006年和2007年经审计的主要财务指标如下表:

主要财务指标	2007年	2006年
总资产(元)	809,465,700.10	639,338,993.08
归属于母公司的所有者权益(元)	30,055,388.49	22,204,358.99
主营业务收入(元)	72,278,857.14	46,426,074.14
归属于母公司所有者的净利润(元)	-8,528,970.50	-49,322,840.40
净资产收益率	-28.38%	-222.13%
资产负债率	95.59%	94.68%

(五)商业房地产公司评估情况

1、评估方法

中企华对商业房地产公司的评估采取了成本法与收益法。

1)成本法

关于流动资产的评估,主要采用成本法。

关于存货的评估,主要采用成本法和假设开发法。对存货-原材料的评估主要采用成本法,按评估基准日的市场价加计适当的运杂费确定评估值。本次对存货-开发成本的评估主要采用假设开发法,开发成本价值=续建完成后的房地产价值-续建成本-销售费用-管理费用-不可预见费用-资金成本-销售税金及附加-所得税-适当数额的净利润。对存货-在用低值易耗品采用成本法进行评估,根据评估基准日市场价格加上合理的运杂费确定其重置全价,然后根据使用年限并结合现场勘察情况确定成新率。

对长期投资的评估采用收益法和成本法,对被投资单位进行整体评估来确定被投资单位基准日的净资产,以评估后被投资单位的净资产乘以投资单位的持股比例得出长期投资的评估价值。

对设备类资产的评估,评估值=重置全价×综合成新率。其中,对少量计算机的评估采用现行市价法,以现行市价作为评估值。

对于负债,评估人员根据企业提供的各科目明细表,对原始凭证进行了审核,以经过审查核实后的、基准日存在的、需支付的负债作为其评估值,对于各类负债中,经核实并非实际承担的负债项目,按零值计算。

2)收益法

收益法评估模型选用企业自由现金流模型。

企业整体价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期投资价值

全部股东权益价值=企业整体价值-有息债务

2、评估结果

根据中企华出具的评估报告,银座地产的评估结果依据成本法确定,评估结果汇总表如下(单位:万元):

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	21,934.16	21,934.16	23,336.55	1,402.39	6.39
非流动资产	13,335.85	13,335.85	29,595.69	16,259.84	121.93
长期应收款					
长期投资	12,806.81	12,806.81	29,062.22	16,255.41	126.93
投资性房地产					
固定资产	42.22	42.22	46.65	4.43	10.49
其中:建筑物					
机器设备	42.22	42.22	46.65	4.43	10.49
在建工程					
无形资产					
其中:土地使用权					
其它资产	486.82	486.82	486.82	0.00	0.00
资产总计	35,270.01	35,270.01	52,932.24	17,662.23	50.08
流动负债	29,223.81	29,223.81	29,223.81	0.00	0.00
非流动负债					
负债总计	29,223.81	29,223.81	29,223.81	0.00	0.00
净资产	6,046.20	6,046.20	23,708.43	17,662.23	292.12

3、评估增减值原因分析

评估增值17,662.23万元,增值率292.12%。主要原因是:

1)流动资产评估增值1,402.39万元,增值的主要原因是公司存货评估增值。存货评估增值的主要原因是近年随着济南地区基础配套设施的不断完善和地区经济的持续发展,房地产价格较以前有较大幅度的增长,房产售价扣除适当的销售净利润、销售费用和销售税金等费用后计算的评估结果高于企业账面成本。

2)长期投资评估增值

长期投资评估增值16,255.41万元,增值的主要原因是控股的长期投资单位的存货评估增值。

3)固定资产评估增值4.43万元,主要原因是评估确定的经济寿命年限与折旧年限不同造成的。

(六)商业房地产公司所开发的项目和持有权益的情况

1、银座数码广场项目

银座数码广场项目是商业房地产公司开发的大型科技商务中心,位于山东省济南市解放路43号,地处济南市解放路与山大路交汇处,用地面积11,636平方米,总建筑面积73,362.94平方米。该项目由主楼和裙楼两部分组成,其中主楼高23层,为5A级智能化甲级写字楼;裙楼共6层,为科技产品的专业市场;并有地下停车场两层,可提供240个停车位。

银座数码广场是济南市政府山大路改造的重点建设项目,已成为济南的中关村-山大路上的标志性建筑。该项目已于2004年1月竣工并交付使用,目前销售面积占可销售面积的90%左右,剩余面积主要为一楼商铺面积。为进一步提高经济效益,发挥闲置资产的作用,对剩余商铺在不影响销售的情况下实行对外租赁。

截至目前,该项目已取得《国有土地使用证》(历下国用[2002]字第0100050号、历下国用[2004]字第0100262号,用途分别为科研设计和其他商服用地)、《建设用地规划许可证》([2001]鲁01-01-103)、《建设工程规划许可证》([2003]鲁01-01-167)、《建筑工程施工许可证》(20030263)、《商品房预售许可证》(济房开拆预许字第02-145号、济房开拆预许字第04-001号)。

2、青岛星洲75%股权

1)青岛星洲概况

青岛星洲(企业法人营业执照)注册号为370200180773 5,税务登记证号码为青税字370203733522818。公司位于青岛市市北区延安路117号,法定代表人陈飞,注册资本2,000万元。公司经营范围为房地产项目开发、经营(未取得资质不得经营),销售:钢材、水泥、建材(需许可经营的、须凭许可证经营)。青岛星洲于2006年7月30日取得《房地产开发企业暂定资质证书》(编号026555)。

2)青岛星洲历史沿革与产权控制关系

青岛星洲成立于2002年2月6日。青岛星洲设立之时,发起人出资情况如下表:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
山东创业投资发展有限公司	500	50%
汪静	250	25%
张雁萍	250	25%
合计	1,000	100%

2003年9月13日,商业房地产公司对青岛星洲增资1000万元。同年,青岛恒达信托投资管理有限公司分别受让张雁萍对青岛星洲的250万元出资和汪静对青岛星洲250万元出资。截至2003年9月13日,青岛星洲的股东出资情况如下表:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
商业房地产公司	1,000	50%
山东创业投资发展有限公司	500	25%
青岛恒达信托投资管理有限公司	500	25%
合计	2,000	100%

经2006年11月6日公司股东大会决议通过,原股东青岛恒达信托投资管理有限公司、山东创业投资发展有限公司分别将其各自持有的青岛星洲的25%的股权均作价500万元,分别转让给商业房地产公司,济南数码物业管理有限公司(以下简称"数码物业"),转让后青岛星洲的股东出资情况如下表:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
商业房地产公司	1,500	75%
数码物业	500	25%
合计	2,000	100%

本次交易完成后,青岛星洲原有高管人员将继续留任,且不存在影响拟置入的青岛星洲75%股权独立性的协议或其他安排。

3)青岛星洲拥有项目概况

青岛星洲目前开发的唯一房地产项目为河马石四季景园项目,该项目位于青岛市最大的住宅社区浮山新区,地处青岛市市北区劲松二路西、合肥路北、同德路南、劲松一路东。四季景园用地总面积为161,935.8平方米,总建筑面积73,362.94平方米。该项目由主楼和裙楼两部分组成,其中主楼高23层,为5A级智能化甲级写字楼;裙楼共6层,为科技产品的专业市场;并有地下停车场两层,可提供240个停车位。

银座数码广场是济南市政府山大路改造的重点建设项目,已成为济南的中关村-山大路上的标志性建筑。该项目已于2004年1月竣工并交付使用,目前销售面积占可销售面积的90%左右,剩余面积主要为一楼商铺面积。为进一步提高经济效益,发挥闲置资产的作用,对剩余商铺在不影响销售的情况下实行对外租赁。

截至目前,该项目已取得《国有土地使用证》(历下国用[2002]字第0100050号、历下国用[2004]字第0100262号,用途分别为科研设计和其他商服用地)、《建设用地规划许可证》([2001]鲁01-01-103