(上接C35版)

1、基本情况

公司名称：上海信达银泰置业有限公司
注册号：310000000015639
住所：上海市浦东新区金新路58号
法定代表人：陈玉华
注册资本：41,827万元
实收资本：41,827万元
公司类型：有限责任公司
成立日期：1993年1月6日
税务登记证号：国、地税沪字310115132212726
组织机构代码证号：13221272-6
房地产开发资质：一级（建开企[2003]364号）
经营范围：房地产开发、经营，房地产咨询业务，建筑材料（含钢材、木材、水泥、装饰材料），建筑五金。

2、历史沿革

上海信达前身为上海银泰置业股份有限公司，系根据中国人民建设银行总行《关于同意将建设银行浙江开发浦东房地产总公司改组成“上海银泰置业股份有限公司”的批复》（建总函字[1992]第516号）、上海市经济体制改革办公室《关于同意建设银行浙江开发浦东房地产总公司采取定向募集方式组建上海银泰置业股份有限公司的批复》（沪体改[1992]第121号），于1993年1月6日在建设银行浙江开发浦东房地产总公司的基础上通过定向募集方式改制设立。股本总额为37,000万股，其中：中国人民建设银行信托投资公司、浙江省建设房地产开发公司等12家发起人认购13,100万股，占35.4%；40家建设银行系统内单位认购20,900万股，占65.49%；663名内部职工认购3,000万股，占8.1%。

1996年12月25日，上海银泰置业股份有限公司申请重新规范登记并经上海市工商行政管理局核准，股本总额为36,585.5751万股，其中：北京银建房地产开发公司、嘉兴市建设房地产开发公司、宁波中建房地产开发公司、绍兴市建设开发公司等12家发起人持股9,652.215万股，占股份总数的26.38%；安徽省建银房地产开发公司、新疆建银设备租赁公司等41家建行系统内社会法人持股26,793.9830万股，占股份总数的73.24%；公司内部职工持股139.3771万股，占股份总数的0.38%。

2003年7月8日，根据《财政部关于中国建设银行向中国信达资产管理公司划转第三批自办实体和对外投资的批复》（财金函[2002]76号）、中国信达《关于公司资本金实体实行集中管理的通知》（信总函[2002]219号），以及中国建设银行、中国信达联合下发的《关于办理上海银泰置业股份有限公司、三亚银泰城市开发有限公司和大连金元酒店有限公司划转给信达资产管理公司资本金有关事项的通知》(建总函[2003]606号)，建行及其自办实体北京银建房地产开发公司等48家上海银泰置业股份有限公司股东持有的股权被划转给信达投资。

2003年8月5日，上海银泰置业股份有限公司股东范若锋等11名自然人与信达投资签订《股权转让协议书》，将其所持公司0.38%股权无偿转让给信达投资。

2003年9月1日，上海市人民政府作出《关于同意上海银泰股份有限公司股权变更批复》（沪府发改批字[2003]第008号），同意北京银建房地产开发公司等48家上海银泰置业股份有限公司股东的全部股权，变更给信达投资；同意范若锋等11人持有的职工内部股，变更给信达投资。

2003年11月3日，经上海市工商行政管理局核准，上海银泰置业股份有限公司股权结构变更为：信达投资持有32,607.1211万股，占总股本的89.13%；嘉兴市建设房地产开发公司持有1,112.2万股，占总股本3.04%；安徽省建银房地产开发公司持有880万股，占总股本2.41%；新疆建银设备租赁总公司持有880万股，占总股本2.41%；绍兴市建设开发公司持有556万股，占总股本1.52%；宁波中建房地产开发公司持有550万股，占总股本1.50%。上述后5家公司所持上海银泰置业股份有限公司股份，系信达投资为保持上海银泰股份有限公司的股份有限公司企业性质，与其签订《委托持股协议》，委托其代为持有，信达投资实际持有上海银泰置业股份有限公司100%股权。

2005年6月3日，因股东嘉兴市建设房地产开发公司、安徽省建银房地产开发公司、宁波中建房地产开发公司更名，上海银泰置业股份有限公司的股东变更为信达投资、嘉兴信达、安徽信达、新疆建银设备租赁总公司、绍兴市建设开发公司、宁波信达。

2006年3月29日，根据上海银泰置业股份有限公司2005年度第三次临时股东大会《关于审议通过<公司名称变更为“上海信达银泰置业股份有限公司”的议案>的决议》，并经上海市工商行政管理局核准，上海银泰置业股份有限公司更名为“上海信达银泰置业股份有限公司”。

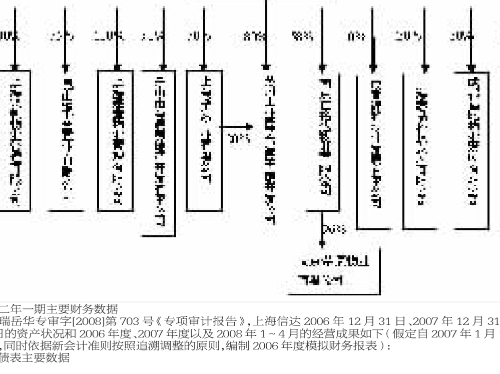
2007年12月18日，因新疆建银设备租赁总公司、绍兴市建设开发公司分别与信达投资签订《委托持股终止协议》，将其代持股权全部变更至信达投资名下，并经上海市工商行政管理局核准，上海信达银泰置业股份有限公司股权结构变更为：信达投资持股34,043.3751万股，占93.0514%；嘉兴信达持股1,112.2万股，占3.04%；安徽信达持股880万股，占2.4053%；宁波信达持股550万股，占1.5033%。

2008年4月7日，根据上海信达银泰置业股份有限公司股东大会决议以及嘉兴信达、宁波信达、安徽信达与信达投资签订的《上海市产权交易合同》，上海信达银泰置业股份有限公司其他股东将其所持股权全部转让给信达投资，上海银泰置业股份有限公司变更为一人有限责任公司，名称变更为“上海信达银泰置业有限公司”，出资人变更为信达投资。

2008年4月24日，根据信达投资作出的股东决定以及正元投资与信达投资、上海信达签订的《上海信达银泰置业有限公司增资协议》，正元投资对上海信达增资10,000万元，其中5,242万元计入注册资本。上海信达注册资本变更为41,827万元，其中：信达投资出资36,585万元，持股87.47%；正元投资增资5,242万元，持股12.53%。

3、产权关系

截至本报告签署日，上海信达的股权关系结构图所下：



4、最近二年一期主要财务数据

根据中瑞岳华专审字[2008]第703号《专项审计报告》，上海信达2006年12月31日、2007年12月31日以及2008年4月30日的资产状况和2006年度、2007年度以及2008年1~4月的经营成果如下（假定自2007年1月1日全面执行新会计准则，同时依据新会计准则按照追溯调整的原则，编制2006年度模拟财务报表）：

资产负债表主要数据

单位：元

项目	2008年4月30日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产总额	1,159,780,969.21	1,021,665,059.92	1,353,859,415.01
负债总额	477,179,268.53	453,806,080.14	864,864,258.13
少数股东权益	67,476,906.60	79,260,784.70	79,012,054.41
归属于母公司股东权益	615,124,794.08	488,598,195.08	409,983,102.47

（2）利润表主要数据

单位：元

项目	2008年1－4月	2007年度	2006年度
营业收入	23,129,184.27	301,783,696.25	349,603,265.03
营业利润	24,707,228.84	212,229,659.63	22,088,674.33
利润总额	24,894,322.74	212,616,527.42	22,029,968.32
净利润	24,242,720.90	163,774,252.09	2,167,539.75

（3）现金流量表主要数据

单位：元

项目	2008年1－4月	2007年度	2006年度
经营活动产生的现金流量净额	–2,651,718.73	90,064,723.26	27,835,608.37
投资活动产生的现金流量净额	–31,415.91	472,176,489.01	–2,327,329.80
筹资活动产生的现金流量净额	135,718,494.24	–463,426,823.51	–55,807,857.47
现金及现金等价物净增加额	133,035,359.60	98,791,875.17	–30,299,578.90

5、担保和负债情况

（1）负债情况

截止2008年4月30日主要负债情况如下：

项目	金额（元）	占比（%）
预收款项	135,782,377.93	28.46%
应交税费	54,655,893.72	11.45%
其他应付款	57,498,173.76	12.05%
一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	10.48%
长期借款	71,038,000.01	14.89%
递延所得税负债	84,704,740.57	17.75%
负债合计	477,179,268.53	100%

预收账款主要为预收房款，其中成都银泰花园预收房款约为10,391.35万元。

其他应付款中，购房定金2,159.69万元，贵港市恒信房地产开发有限公司贵港项目前期转让款1,250万元。

一年内到期的非流动负债是成都福地物业发展有限公司向中国银行双流支行的抵押担保借款，上海信达提供连带责任还款保证。

长期借款主要包括：

贷款单位	币种	借款条件	2008年4月30日（元）	2008年1月1日（元）
招商银行股份有限公司上海静安寺支行	人民币	保证借款	14,038,000.01	12,634,666.67
中国银行沈家门支行	人民币	抵押借款	57,000,000.00	20,000,000.00
合计			71,038,000.01	32,634,666.67

递延所得税负债是因负债的账面值与计税基础不同而形成的。

（2）对外担保情况

2006年8月15日，上海信达与中国银行双流支行签订《最高额保证合同》（编号：2006年信达银泰保字第01号），为成都福地物业发展有限公司自2006年8月28日至2007年2月28日期间与中国银行双流支行所签主合同项下的债务提供连带担保责任，债务本金金额不超过人民币5,000万元。

6、主营业务情况

上海信达自成立以来，在全国多个城市独立或合资开发了十余个房地产项目。项目性质有写字楼，多、高层住宅，别墅，商业用房和工业用房。

（1）本部

上海信达成立于1993年，先后开发完成了银桥大厦、玉兰苑、银泰花园和西上海阳光花园、太仓银泰花园、嘉善银泰花园等项目，总建筑面积达30万平方米。

已开发项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
银桥大厦	1993.08	1995.06	1.40	4.86	4.26	20,713.16	19,000
玉兰苑	1993.12	2001.02	3.74	9.05	9.00	11,360.31	23,892
银泰花园	1998.04	2000.04	3.50	4.80	4.75	17,439.75	——
西上海阳光花园	1998.06	2000.05	1.18	0.34	0.32	1,200	1,000
太仓银泰花园	1994.03	2002.05	4.26	4.49	4.42	7,129	——
嘉善银泰花园	1993.5	2003.10	5.84	4.68	4.68	8254.31	——

上海信达目前无在建房地产项目，正在积极寻求项目投资机会。

（2）上海华实置业有限公司

上海华实置业有限公司成立于1997年4月，上海信达持股70%。上海华实置业有限公司在上海开发了“长阳新苑”住宅项目，项目占地面积7.1万平方米，规划建筑面积13.56万平方米。

已开发项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
长阳新苑	1997.08	2000.09	7.10	13.56	13.00	48385.86	——

上海华实置业有限公司目前无在建房地产项目。

（3）南京仁裕达物业有限公司

南京仁裕达物业有限公司成立于1999年5月，上海信达持股58%，南京仁裕达物业有限公司开发的项目为南京长阳花园，项目占地面积8.51万平方米，规划建筑面积11.93万平方米。该项目荣获南京市建设委员会、南京市建筑工程局联合授予的“防治住宅工程质量通病示范工程优秀组织奖”。

已开发项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
长阳花园	2001.09	2006.04	8.51	11.93	11.90	44800	1000

南京仁裕达物业有限公司目前无在建房地产项目。

（4）昆山银泰置业有限公司

昆山银泰置业有限公司是上海信达的控股子公司，上海信达持股75%，成立后开发完成银泰花园项目，该项目占地面积14.5万平方米，总建筑面积7.7万平方米。详见下表：

已开发项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
昆山银泰花园	2003.11	2005.12	14.50	7.70	7.40	19305	8,958

昆山银泰置业有限公司目前无在建房地产项目。

（5）舟山市海晨房地产开发有限公司

舟山市海晨房地产开发有限公司为上海信达控股子公司，上海信达持股50%，主要开发项目为舟山碧海莲缘，项目总占地面积21.16万平方米，总建筑面积40万平方米，容积率1.8。项目共分五期开发，其中：一期占地面积6.54万平方米，建筑面积10万平方米；二期占地面积3.87万平方米，规划建筑面积6.2万平方米；三期占地面积4.67万平方米，建筑面积7.87万平方米；四期、五期占地面积6.08万平方米，建筑面积15.93万平方米。舟山市海晨房地产开发有限公司成立后开发完成了碧海莲缘项目一、二期，目前三期在建。详见下表：

已开发项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
碧海莲缘（一期）	2003.12	2006.03	6.54	10.00	9.60	33,614	783
碧海莲缘（二期）	2005.10	2007.10	3.87	6.20	5.80	20,979	

在建项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
碧海莲缘（三期）	2007.12	2009.11	4.67	7.87	7.81	42,000	--

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
碧海莲缘（三期）	7.87	开工面积	--	--	--
		竣工面积	--	7.87	--

（6）成都福地物业发展有限公司

成都福地物业发展有限公司于成立2002年6月，上海信达银泰持股60%。该公司目前正开发信达·银泰花园项目，项目位于成都双流西南航空港经济开发区，东与江安河相望，南临临港路三段，北临机场高速公路。总占地面积10.04万平方米，规划建筑面积9.09万平方米，项目为三层联排别墅住宅附以沿街商铺，分两期开发建设。详见下表：

在建项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
成都银泰花园	2006.06	2009.11	10.04	9.09	8.91	56,406	–

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
成都银泰花园	9.09	开工面积	4.81	–	–
		竣工面积	4.28	4.81	–

7、相关权证办理情况

在建、拟建项目相关权证办理情况如下：

项目名称	土地证		建设工程规划许可证号	建设用地规划许可证号	建设工程施工许可证号	商品房预售许可证号
	号码	取得方式				
碧海莲缘（三期）	舟山市普陀国用(2007)第6-2403号、6-2404号	出让	(2007)浙规证0941013号	(2003)浙规证0942084号	330903200711210000 330903200711210000 330903200711210000	无
碧海莲缘（四期）	舟山市普陀国用(2007)第2403号、6-2404号、6-2405号	出让	无	(2003)浙规证0942032号	无	无
碧海莲缘（五期）	舟山市普陀国用(2007)第6-2404号 舟山市普陀国用(2005)第6-2369号	出让	无	无	无	无
成都银泰花园	双国用(2002)字第00606号	拍卖	[2006]第042号	[2002]109	双施[2006 73号	成房预售双字第7080号 成房预售双字第7047号 成房预售双字第8017号 成房预售双字第7040号

8、上海信达及其控股子公司其他资产情况

除房地产项目项下房产外，登记在上海信达及其分公司、控股子公司名下的房产有4项，具体情况如下：

序号	所有权人	房屋所有权证号	面积（平方米）	座落	用途	土地使用权证号	取得方式
1	上海信达银泰置业有限公司	沪房地浦字(2008)第043173号	两证合一	金新路58号，浙桥路99号、105号	办公	两证合一，宗地面积14,057平方米	自建
2	上海信达银泰置业有限公司海南分公司	海口市房权证海房字第16455号	532.38	海口市海甸路北侧怡昌花园3-8别墅	住宅	1993年购买时，海南省房屋没有土地使用权证。	购买
3	成都福地物业发展有限公司	都房权证都房监证字第0073311号	308.43	大关镇青城山高尔夫山庄	住宅	都国用(2005)第07962号	购买
4	成都福地物业发展有限公司	蓉房权证成房监证字第1109385号	135.72	成都市武侯区航空路5号	住宅	武国用(2005)第03865号	购买

根据上海信达出具的说明，上海信达拥有西上海阳光花园三幢别墅，该房产项下的房地权证号为沪房地松字(1999)第001373号，尚需办理供电配套、技防系统验收后，方可办理房屋所有权证。

南京仁裕达物业有限公司拥有、但房屋所有权证和土地使用权证尚未取得的房产1项，位于南京市珠江路88号新世界中心A座2501室，建筑面积212.14平方米，系购买取得。根据南京仁裕达物业有限公司出具的说明，其已将相关资料报送房产局，预计2008年7月底可以取得该房产的房屋所有权证。

9、标的资产权益最近三年评估、交易、增资或改制情况

2008年4月24日，根据信达投资作出的股东决定以及正元投资与信达投资、上海信达签订的《上海信达银泰置业有限公司增资协议》，正元投资对上海信达增资10,000万元，其中5,242万元计入注册资本。上海信达注册资本变更为41,827万元，其中：信达投资出资36,585万元，持股87.47%；正元投资出资5,242万元，持股12.53%。

单位：万元

增资前		账面值	评估值	增资额	增资后	
注册资本	股权比例				注册资本	股权比例
36,585	信达投资100%	45,815.56	69,787.00	0	41,827	信达投资87.47%
	正元投资0	0	0	10,000		正元投资12.53%
合计	100%					100%

10、相关评估情况

信达投资拟以其持有的上海信达87.47%股权、正元投资拟以其持有的上海信达12.53%股权认购ST天桥本次发行的股份。根据中瑞岳华出具的中瑞岳华专审字[2008]第703号《审计报告》和中联评估出具的中联评报字[2008]第214号《资产评估报告书》，上海信达资产总额调整后账面值为82,130.86万元，评估值为106,403.96万元；负债总额调整后账面值为21,476.26万元，评估值为21,476.26万元；净资产调整后账面值为60,654.601万元，评估值为84,927.70万元。

评估结果（评估基准日2008年4月30日）

人民币金额：万元

项目	账面值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	67,865.04	67,865.04	73,858.29	5,993.25	8.83
长期投资	12,785.36	12,785.36	30,297.13	17,511.77	136.97
固定资产	1,370.37	1,370.37	2138.45	768.08	56.05
其中：在建工程	–	–	–	–	
建筑物	1,119.34	1,119.34	1,815.67	696.33	62.21
设备	251.03	251.03	322.78	71.75	28.58
土地	–	–	–	–	
无形资产	–	–	–	–	
其中：土地使用权	–	–	–	–	
其他资产	110.09	110.09	110.09	–	–
资产总计	82,130.86	82,130.86	106,403.96	24,273.10	29.55
流动负债	13,005.79	13,005.79	13,005.79	–	–
非流动负债	8,470.47	8,470.47	8,470.47	–	–
负债总计	21,476.26	21,476.26	21,476.26	–	–
净资产	60,654.60	60,654.60	84,927.70	24,273.10	40.02

（2）资产评估方法

本次评估采用成本法得出上海信达净资产评估值为84,927.70万元。采用收益法得出上海信达评估值为83,073.46万元。本次股权价值评估以成本法评估结果作为价值参考依据。

（3）主要评估增值原因

上海信达净资产账面值60,654.60万元，评估值84,927.70万元，评估增值24,273.10万元。其中，长期投资评估增值136.97%，固定资产评估增值56.05%。长期投资评估增值是因为被投资单位的净资产增值或账面净值较原单位投资成本发生了较大的增长所致。房屋建筑物评估增值主要是因为持有的房屋建筑物市场价格较历史成本上涨较多导致增值。

11、上海信达与上市公司的重大会计政策或会计估计完全相同，不会因为重大会计政策或会计估计的差异或变更对上海信达的利润产生影响。

12、重大诉讼、仲裁事项

上海信达及其控股子公司存在如下未结重大诉讼案件：

（1）上海信达玉兰苑综合楼诉讼事项

2005年7月1日，上海银泰置业股份有限公司与上海千顺投资管理有限公司（以下简称“千顺公司”）签订《玉兰苑综合楼整体转让协议书》、《上海市商品房出售合同》，约定：上海银泰置业股份有限公司将其所有的建筑面积为35,661.47平方米的玉兰苑综合楼全幢转让给千顺公司。

因千顺公司拖延支付房款，上海银泰置业股份有限公司提起诉讼，请求法院判令解除前述相关协议。上海一中院于2007年7月13日作出（2006）沪一中民二（民）初字第148号民事判决，判决解除上述协议，并判令千顺公司支付违约金2,400万元，上海银泰置业股份有限公司退还千顺公司支付的购房款1,700万元，并支付相应的利息。千顺公司提起上诉，上海高院于2007年11月23日作出（2007）沪高民一（民）终字第112号民事判决，终审判决驳回上诉，维持原判。

2008年5月中旬，上海一中院立案受理上海信达的执行申请。该案目前正在执行中。根据上海信达委托的上海市海华永泰律师事务所调查，千顺公司目前实际已无可供执行的财产。

另，千顺公司在未取得玉兰苑综合楼房屋所有权的情况下，未经上海信达同意，即将玉兰苑综合楼对外出售或出租，将1-2楼分割成小商铺，以40年租期（租20年、送20年）出租给小业主，且约定在签订合同时小业主即付清全款。根据上海信达不完全统计，截至2005年12月31日，玉兰苑综合楼1-2楼共计出租228间，涉及小业主约210人，且部分小业主已通过不同方式向千顺公司提出要求终止合同。据上海信达委托的上海海华永泰律师事务所调查，截至2006年5月15日，小业主预付千顺公司的款项约2,877万元。

国枫所律师认为：

（1）根据（2007）沪高民一（民）终字第112号民事判决，上海信达与千顺公司签订的《玉兰苑综合楼整体转让协议书》、《上海市商品房出售合同》已被依法解除，上海信达合法拥有玉兰苑综合楼全幢房产的所有权；

（2）根据法院生效判决和上海信达对应付千顺公司购房款利息的测算，双方应付款项互抵后，上海信达尚需退还千顺公司利息约136万元，千顺公司有无财产可供执行对判决执行不会有直接影响；

（3）上海信达与玉兰苑综合楼1-3楼小业主不存在基于玉兰苑综合楼1-2层商铺租赁而产生的权利义务关系，无须承担小业主因前述合同解除所产生的相关损失的赔偿责任，但基于现实考虑，为尽快、妥善解决小业主问题，上海信达在政府、法院等部门的主持下协调解决小业主问题时，可能需要先垫付部分清理费用。据上海信达预计，垫付费用最多不超过千顺公司的违约金2,400万元。上海信达存在因千顺公司无财产可供执行而无法追偿所垫付清理费用的风险。

信达投资已出具书面承诺：“对于标的公司目前尚未了结的诉讼案件，如因诉讼事项引致费用支出，导致标的公司股权价值低于本次交易的评估值，由我公司负责用现金补齐”。国枫所律师认为，该诉讼事项对本次重大资产重组不构成实质性障碍。

（2）“银泰花园”工程款纠纷诉讼事项

2003年9月28日，昆山银泰置业有限公司（以下简称“昆山银泰”）作为发包人，与承包人浙江泰舜建设有限公司（以下简称“浙江泰舜”）签订《建筑工程施工合同》及《银泰花园施工总承包合同补充协议》，将其“银泰花园”项目的159幢别墅土建和水电安装工程项目委托给浙江泰舜施工建造，合同价款暂估为3,302.3435万元，采用可调价方式确定。

2005年7月8日，昆山银泰与浙江泰舜签订《补充协议书》，约定：浙江泰舜在2005年7月25日前将施工项目决算的全部资料交给昆山银泰及有关审价单位，审价结果确定后的30日内，昆山银泰一次性向浙江泰舜结清工程余款。《补充协议书》签定后，浙江泰舜将施工项目决算资料交给昆山银泰及有关单位，送审工程总造价为人民币8,004.6181万元，但双方对审价事宜产生争议。根据昆山银泰出具的说明，其已向浙江泰舜支付4,700万元工程款。

2005年12月8日，浙江泰舜以昆山银泰欠付工程款为由向上海仲裁委员会提交仲裁申请，请求裁决昆山银泰向浙江泰舜支付工程款33,064,181元及利息。

2006年6月11日，上海仲裁委员会作出（2005）沪仲案字第1407号《上海仲裁委员会裁决书》，裁决昆山银泰向浙江泰舜支付人民币18,630,360.41元。

2006年7月6日，浙江泰舜向苏州市中级人民法院（以下简称“苏州中院”）申请强制执行，昆山银泰向苏州中院申请不予执行。

2006年9月12日，苏州中院做出（2006）苏中执字第0238-1号民事裁定书，驳回被执行人昆山银泰公司不予执行的申请。昆山银泰因不服该裁定，向江苏省高级人民法院（以下简称“江苏高院”）申请复议。

2006年11月22日，江苏高院作出（2006）苏执监字第323号民事裁定书，终审裁定撤销苏州中院（2006）苏中执字第0238-1号民事裁定书，对上海仲裁委员会（2005）沪仲案字第1407号裁决书不予执行。

浙江泰舜向苏州中院对昆山银泰提起诉讼，请求苏州中院判令昆山银泰支付工程款人民币3,304.6181万元及逾期付款利息暂计人民币263.51万元。

在审判长建议双方协商解决的情况下，浙江泰舜在苏州中院2007年6月26日第二次开庭中要求昆山银泰支付人民币700万元工程，但昆山银泰不同意，并要求对工程款结算进行审价。苏州市中级人民法院已确定苏州姑苏工程造价事务所有限公司为工程款审价单位。目前，审价工作正在进行中。

国枫所律师认为，昆山银泰应付浙江泰舜的工程款数额，尚待苏州中院确定的第三方中介机构审价，昆山银泰需依照将来的生效判决向浙江泰舜支付一定数额“银泰花园”工程款。

信达投资已出具书面承诺：“对于标的公司目前尚未了结的诉讼案件，如因诉讼事项引致费用支出，导致标的公司股权价值低于本次交易的评估值，由我公司负责用现金补齐”。国枫所律师认为，该诉讼事项对本次重大资产重组不构成实质性障碍。

根据上海信达出具的说明，并经国枫所律师适当核查，除以上2项诉讼案件外，上海信达不存在其他尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

13、其他重大事项

上海市浦东新区地方税务局出具《证明》：“上海信达银泰置业有限公司自2005年至今，能依法按时申报纳税，暂未发现税务重大违法行为”。

（二）宁波信达

1、基本情况

公司名称：宁波信达中建置业有限公司
注册号：330200000014073
住所：海曙区解放南路239号
法定代表人：孟飞
注册资本：17,969万元
实收资本：17,969万元
公司类型：有限责任公司
成立日期：1992年6月13日
税务登记证号：海税登字33020314407106X（地税）
组织机构代码证号：14407106-X
房地产开发资质：二级（浙房开203号）
经营范围：房地产开发经营，青鸟天桥房屋租赁。

2、历史沿革

宁波信达前身为宁波中建房地产开发公司，系根据宁波市计划委员会《关于同意成立宁波中建房地产开发公司的批复》（甬计建[1992]273号）、宁波市城乡建设委员会《关于同意成立宁波中建房地产开发公司的批复》（甬建综[1992]145号）批准，于1992年6月13日登记设立，注册资金1,000万元，企业性质为全民所有制，出资人为中国人民建设银行宁波市分行。

1998年3月12日，经宁波市工商行政管理局核准，宁波中建房地产开发公司注册资金增至3,400万元。

2002年7月15日，根据中国建设银行宁波市分行与中国信达资产管理公司杭州办事处签订的《建设银行自办经济实体移交信达资产管理公司协议书》，并经宁波市工商行政管理局核准，宁波中建房地产开发公司的出资人变更为中国信达。

2002年10月28日，根据中国信达《关于公司资本金实体实行集中管理的通知》（信总函[2002]219号）、《关于办理公司资本金实体工商变更登记的通知》（信总函[2002]239号），并经宁波市工商行政管理局核准，宁波中建房地产开发公司的出资人变更为信达投资。

2004年8月26日，根据中国信达《关于宁波中建房地产开发公司改制事宜的批复》（信总函[2004]153号），并经宁波市工商行政管理局核准，宁波中建房地产开发公司改制为有限责任公司，名称变更为“宁波信达中建置业有限公司”，注册资本为5,000万元，其中：信达投资出资4,500万元，占90%；嘉兴信达出资500万元，占10%。

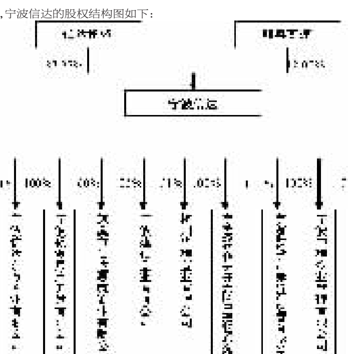
2006年12月22日，根据宁波信达2006年12月11日股东会决议，并经宁波市工商行政管理局核准，宁波信达注册资本增至15,800万元，其中：信达投资以货币方式增资10,800万元，共出资15,300万元，占96.84%；嘉兴信达出资500万元，占3.16%。

2008年3月28日，根据宁波信达临时股东会决议以及嘉兴信达与信达投资签订的《股权转让协议》，嘉兴信达将其持有的宁波信达3.16%股权转让给信达投资，宁波信达的出资人变更为信达投资，公司类型变更为一人有限责任公司。

2008年4月24日，根据信达投资作出的股东决定以及赣粤高速与信达投资、宁波信达签订的《宁波信达中建置业有限公司增资协议》，赣粤高速对宁波信达增资20,000万元，其中2,169万元计入注册资本。宁波信达注册资本变更为17,969万元，其中：信达投资出资15,800万元，占87.93%；赣粤高速出资2,169万元，占12.07%。

3、股权结构

截至本报告签署日，宁波信达的股权结构图如下：



4、最近二年一期主要财务数据

根据中瑞岳华专审字[2008]第704号《专项审计报告》，宁波信达2006年12月31日、2007年12月31日以及2008年4月30日的资产状况和2006年度、2007年度以及2008年1~4月的经营成果如下（假定自2007年1月1日全面执行新会计准则，同时依据新会计准则按照追溯调整的原则，编制2006年度模拟财务报表）：

（1）资产负债表主要数据

单位：元

项目	2008年4月30日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产总额	3368746281.00	2741493048.90	1,987,895,321.80
负债总额	2396815991.24	2030234564.12	1,459,567,431.64
少数股东权益	80,294,394.56	20,643,511.37	35,793,515.05
归属于母公司股东权益	891,635,895.20	690,614,973.41	492,534,375.11

（2）利润表主要数据

单位：元

项目	2008年1－4月	2007年度	2006年度
营业收入	604,408,522.52	433,815,935.30	387,518,772.16
营业利润	147,382,547.30	50,337,523.60	48,281,287.18
利润总额	154,983,602.29	61,155,944.25	71,191,831.37
净利润	105,833,278.62	36,969,589.13	47,773,425.16

（3）现金流量表主要数据

单位：元

项目	2008年1－4月	2007年度	2006年度
经营活动产生的现金流量净额	–8,884,995.52	99,619,895.45	144,801,784.11
投资活动产生的现金流量净额	–239,265,834.50	35,080,852.13	–16,638,526.22
筹资活动产生的现金流量净额	469,775,830.67	118,211,511.39	–3,105,823.37
现金及现金等价物净增加额	221,625,000.65	252,912,258.97	125,057,434.52

5、担保和负债情况

（1）负债情况

截止2008年4月30日主要负债情况如下：

项目	金额（元）	占比（%）
预收款项	720,999,603.82	30.08%
其他应付款	452469713.05	18.88%
长期借款	657,000,000.00	27.41%
负债合计	2396815991.24	100%

预收账款主要为预收房款，其中格兰春天预收房款约为40,316.88万元，格兰春晨预收房款约为9,563.98万元。

其他应付款中包括应付信达投资14,000万元，此款为信达投资在国家开发银行的贷款，贷款协议规定此款由青鸟天桥使用。

长期借款主要包括：

单位：元

贷款单位	币种	借款条件	2008年4月30日	2008年1月1日
嘉兴市建行	人民币	抵押借款	48,000,000.00	48,000,000.00
宁波银行四明支行	人民币	保证借款	44,000,000.00	44,000,000.00
中国建设银行宁波分行	人民币	抵押借款	335,000,000.00	145,000,000.00
中国工商银行宁波市分行	人民币	抵押借款	70,000,000.00	40,000,000.00
兴业银行宁波市分行	人民币	抵押借款	160,000,000.00	160,000,000.00
合计			657,000,000.00	437,000,000.00

（2）对外担保情况

①2007年6月11日，宁波信达与宁波银行四明支行签订《最高额保证合同》（编号：NBCB2401BY07012），为宁波银行四明支行自2007年6月11日至2009年6月11日对宁波新纪元置业有限公司形成的债权提供连带责任保证担保，最高债权限额为4,400万元。

②2007年11月27日，宁波信达与中国建行宁波市分行签订《最高额抵押合同》（编号：1273-[2007]营-3），以其甬国用（2005）第18759号土地使用权证项下的土地使用权作为抵押物，为宁波新纪元置业有限公司自2007年11月27日至2009年3月2日期间与中国建行宁波市分行所签主合同项下的债务提供担保，担保责任的最高限额为12,600万元。

③2008年1月23日，嘉兴市格林置业有限公司与工商银行宁波市分行签订《最高额抵押合同》（编号：2008年工营押字0123号），以其嘉国用（2007）第296420号、嘉国用（2007）第296423号土地使用权证项下的土地使用权作为抵押物，为宁波信达自2008年1月23日至2009年9月30日期间，在11,400万元的最高余额内对工商银行宁波市分行形成的债务提供抵押担保。

④2008年1月9日，宁波保税区中建资产经营有限公司向招商银行宁波分行出具《最高额不可撤销担保书》（编号：2008年保字第0124号），为宁波经济技术开发区中建物资贸易公司与招商银行宁波分行所签《授信协议》（编号：2008年新字第0124号）项下自2008年1月9日至2009年1月8日期间形成的债务提供连带责任保证担保。

⑤2006年11月22日，宁波新纪元置业有限公司与宁波市银行四明支行签订《最高额抵押合同》（编号NBCB2401DY06055），以其甬房权证自移字第H200300675号房屋所有权证项下的房产、甬国用（2003）字第6890号土地使用权证项下的土地使用权作为抵押物，为宁波中建物业管理有限公司自2006年11月23日至2008年10月20日期间与宁波市银行四明支行所签主合同项下的债权提供担保，最高债权限额为500万元。

⑥2008年1月9日，宁波新纪元置业有限公司向招商银行宁波分行出具《最高额不可撤销担保书》（编号：2008年字保字第0124号），为宁波经济技术开发区中建物资贸易公司与招商银行宁波分行所签《授信协议》（2008年新字第0124号）项下自2008年1月9日至2009年1月8日期间形成的债务提供连带保证担保，贷款及其他授信本金余额最高限额为1,000万元。

6、主营业务情况

宁波信达成立于1992年，16年来先后在宁波、嘉兴、杭州、台州、合肥等地进行房地产项目开发，先后开发20余个项目，累计开发面积210余万平方米。宁波信达被浙江省房协评选为2004年度浙江省房地产开发30强企业(名列第五位)、2005年度浙江省房地产开发50强企业，并入选“长江三角洲地区房地产企业80强”，多次被省市消费者协会评为消费者信得过单位。

（1）本部

①已开发项目介绍

宁波信达本部投资及开发建设的项目有：怡江新村、广济小区、高塘怡景苑、华侨城、建行大厦、怡嘉苑、枫丹公寓、枫丹·琴园、城市先锋、怡江春色、枫丹·馨园、格兰云天等20余个楼盘。有多个楼盘获奖，情况如下：钱江杯优质工程奖、全国优秀住宅金奖、中国21世纪绿色生态健康住宅创新示范小区金奖、中国住交会年度推介榜、中国（浙江）著名楼盘、中国土木工程学会双节双优住宅金奖、中国建筑设计奖建筑·环境双金奖、浙江人居经典奖、宁波市人居环境奖、宁波最具魅力楼盘，其中格兰云天还荣获房地产业最高奖——广厦奖等荣誉。已开发项目基本情况如下：

已开发项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
怡江新村	1993.03	1995.01	4.58	6.33	5. 86	9,477	–
广济小区	1994.01	1996.03	6.49	16.65	2.73	10,198	–
高塘怡景苑	1995.06	1997.03	1.87	3.9	3.24	8,381	–
怡嘉苑	1998.08	1999.11	1.78	3.5	3.04	7,449	–
枫丹公寓	1999.08	2001.09	2.2	5.7	4.67	15,110	–
枫丹琴园	2001.03	2003.01	1.09	2.54	2.44	9,391	–
怡沁苑	2001.11	2003.06	1.52	2.51	2.46	6,035	184
城市先锋	2001.09	2003.10	0.53	1.06	0.83	4,934	16
怡江春色	2001.12	2003.12	5.47	7.75	7.53	19,384	2,076
枫丹馨园	2002.07	2004.12	3.6	6.74	3.08	21,052	1,643
格兰云天一期	2002.03	2004.01	10.64	16.76	13.69	54,954	1,362
格兰云天二期	2004.01	2005.09	7.85	14.06	11.19	75,377	1,020

注：以上项目规划建筑面积包括地下部分。

②在建项目情况介绍

宁波信达本部目前在建项目有格兰春晨、格兰春天三期、宁波江北洪塘代建房项目。

格兰春晨：项目位于宁波市联丰西路，总占地面积5.67万平方米，规划建筑面积11.39万平方米，是以多层、小高层中小户型为主的住宅项目，于2007年8月开工建设，预计2009年12月竣工交付。

格兰春天三期：项目位于宁波鄞州中心区，占地面积为4.22万平方米，建筑总面积8.5万平方米，项目是以小高层为主的体现现代生活形态的综合社区，于2008年1月开工建设，预计2010年底竣工交付。

在建项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
格兰春晨	2007.08	2009.12	5.67	11.39	8.63	63,000	–
格兰春天三期	2008.01	2010.12	4.22	8.5	6.75	63,000	–

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
格兰春晨	11.39	开工面积	–	–	–
		竣工面积	–	11.39	–
格兰春天三期	8.5	开工面积	8.5	–	–
		竣工面积	–	–	8.5

（2）宁波信达东方置业有限公司

①已开发项目情况介绍

宁波信达东方置业有限公司前身为宁波市北仑区东方房地产建设开发实业公司，成立于1992年5月。该公司自成立以来一直致力于商品房住宅的开发，先后开发了华山新村、东方名都、清水丽庭、阳光丽庭等项目。

已开发项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
阳光丽庭	2004.08	2006.04	0.8	1.23	1.22	3,742	1,080
清水丽庭	2002.04	2003.11	2.06	3.98	3.98	11,479	233

②在建项目情况介绍

宁波信达东方置业有限公司正积极运作柴桥项目，该项目位于北仑区柴桥镇万景山路北面，占地3.44万平方米，规划建筑面积6.05万平方米，计划于2008年开工，2010年竣工。

在建项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
柴桥项目	2008.06	2010.09	3.44	6.05	5.86	23,600	–

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
柴桥项目	6.05	开工面积	6.05	–	–
		竣工面积	–	–	6.05

（3）嘉兴市格林置业有限公司

嘉兴市格林置业有限公司由宁波信达与信达投资系统内另一家实力雄厚的房地产公司——嘉兴信达共同投资组建，其中宁波信达占有80%股权，嘉兴信达占有20%股权。

①已开发项目情况介绍

格林小镇一期、二期：项目位于嘉兴秀城新区的格林小镇，总建筑面积20万平方米，是德式风格的多产品形式的高尚住宅小区。一期占地面积5.43万平方米，建筑面积8.04万平方米于2004年1月动工建设，2005年9月交付使用，在嘉兴当地得到了较好的评价；二期占地面积5万平方米，建筑面积7.42万平方米于2005年12月开工建设，于2008年6月交付使用。项目曾先后荣获2003年浙江省人居经典奖、2004年宁波最具魅力楼盘、中国21世纪绿色生态健康住宅、CHIAF2004年度推介榜著名楼盘、广厦奖。

已开发项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
格林小镇一期	2004.01	2005.09	5.43	8.04	6.72	24,554	8,468
格林小镇二期	2005.12	2007.12	5.0	7.42	6.36	25,835	6,432

②在建项目情况介绍

格林小镇三期：占地面积2.83万平方米，建筑面积5.4万平方米，已于2007年3月开工，预计2009年5月交付使用。

嘉兴C5地块：项目位于嘉兴市南湖新区五星路东侧，东南三路南侧，占地面积13.80万平方米，建筑面积24万平方米，产品包括联排别墅、花园洋房、公寓、多层及小高层住宅多种形式，是具有英国城镇特色的高尚住宅社区。项目计划分四期开发，首期样板区将于2008年7月开工建设，预计2010年8月交付。

在建项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
格林小镇三期	2007.04	2009.05	2.83	5.41	5.30	27,443	14,006
嘉兴C5一期	2008.07	2010.08	4.89	5.05	3	25,000	–

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
格林小镇三期	5.42	开工面积	–	–	–
		竣工面积	–	5.42	–
嘉兴C5一期	5.05	开工面积	5.05	–	–
		竣工面积	–	–	5.05

（4）宁波永顺房地产有限公司

宁波永顺房地产有限公司于2001年8月23日成立，为宁波信达全资子公司。房地产开发资质为“暂定三级”，经营范围为：房地产开发、销售；室内外装潢，水电安装服务；建材批发、零售；建筑设备租赁等。

近年永顺房地产有限公司开发的项目为“彩虹国际”项目。彩虹国际项目位于宁波市江东区彩虹南路与贺丞路交叉口南侧，属宁波市中心城区，地理位置比较优越，项目占地面积9,719.8平方米（约14.58亩），可用地面积9,719.8平方米，容积率3，项目由四栋18~27层高层住宅组成，底层部分为商铺。

已开发项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
彩虹国际	2003.12	2006.08	0.97	4.22	2.9	26,687	2,994

宁波永顺房地产有限公司目前无在建房地产项目。

（5）宁波新纪元置业有限公司

宁波新纪元置业有限公司成立于2000年11月，公司注册资本金1000万元，宁波信达出资750万元，持有75%股权。该公司自成立以来一直运作格兰春天项目。

该项目为宁波信达与宁波新纪元置业有限公司、宁波国信房地产开发建设公司共同投资开发，宁波信达持股15%，宁波新纪元置业有限公司持股75%，宁波国信房地产开发建设公司持股10%。项目共分二期开发：其中一期占地面积7.12万平方米，建筑面积9.84万平方米，于2006年1月开工建设，已于2008年6月交付；二期占地面积1.69万平方米，建筑面积5.86万平方米，已于2007年1月开工建设，预计于2009年8月交付使用。

已开发项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
格兰春天一期	2006.01	2007.12	7.12	9.84	7.62	48,842	8,328

在建项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
格兰春天二期	2007.01	2009.08	1.69	5.86	4.7	33,632	31,352

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
格兰春天二期	5.86	开工面积	–	–	–
		竣工面积	–	5.86	–

7、相关权证办理情况

（1）在建、拟建项目权证办理情况如下：

项目名称	土地证		建设工程规划许可证号	建设用地规划许可证号	建设工程施工许可证号	商品房预售许可证号	备注
	号码	取得方式					
格兰春晨	甬鄞国用(2005)字第17-059号	拍卖	(2007)浙规(建)证0260608号	(2005)浙规地证026085号	330227200710250000 330227200710250000	鄞房预许字(内)第2008003号	
格林小镇三期	嘉土国用(2005)第220783号	拍卖	2007编号0470019	2003编号04600048	330402200704180000 330402200704180000	嘉南售许字(2007)第8号	
格兰春天二期	甬鄞国用(2005)第14-096号	招标	(2005)浙规工证026306	(2005)浙规地证026076	330227200512300000	鄞房预许字(内)第2007-018号	
格兰春天三期	甬鄞国用(2007)字第14-05080号	挂牌	(2007)浙规(建)证0260736	(2007)浙规(地)证0260094	330227200801210000	无	
广济小区B地块西侧	甬国用(2005)第18759号		无	(2006)浙规(地)证0200011	无	无	拆迁原因，不能启动。
汪董地块	鄞国用(2003)字第09-044号	挂牌	无	无	无	无	政府有新要求，用途未定，目前项目搁置。
嘉兴C5一期	嘉土国用(2007)第296422号	挂牌	(2007)编号04700191	(2007)编号0470085	330402200711130000	无	
嘉兴C5二期	嘉土国用(2007)第296423号	挂牌	无	无	无	无	
嘉兴C5三期	嘉土国用(2007)第296420号	挂牌	无	无	无	无	
嘉兴C5四期	嘉土国用(2007)第296421号	挂牌	无	无	无	无	
柴桥项目	仑国用(2007)字第13316号	挂牌	无	(2004)浙规(地)证0204164	无	无	
新碶恒山路	仑国用(2006)字第00274号	其他	无	1998浙规(地)证0204927	无	无	
潘火桥村B地块	鄞国用(2003)字第12-3353号 鄞国用(2004)第12-034号 鄞国用(2004)第12-035号	股权收购	无	无	无	无	

（2）未取得土地使用权证的土地情况如下：

宁波信达控股子公司拥有、但未取得土地使用权证的土地使用权有4宗，具体情况如下：

序号	土地使用权人	座落	性质、面积、用途	备注
1	宁波银鑫房地产开发有限公司	鄞州区下应街道潘火桥村	出让；50,841平方米；住宅。	出让合同编号为：鄞土招[2003]第4号
2	宁波建信置业有限公司	鄞州区集仕港镇杨家、丰成村	出让；65,146平方米；居住，可兼容小型商业设施。	2008年1月7日通过挂牌取得，出让合同编号为：鄞土挂[2007]第57号。
3	杭州华建置业有限公司	杭州市余杭区瓶窑镇55号地块	出让；62,042平方米；商住用地。	2007年11月5日通过挂牌取得，出让合同编号为：余土合（净）字[2007]45号。
4	宁波永顺房地产有限公司	鄞州区钟公庙镇汪董新村	出让；17,111平方米；住宅。	挂牌取得

根据上述土地使用权人出具的说明，上述第1宗土地因拆迁未完成，未取得土地使用权证；第2宗土地的土地出让金已经支付完毕，其中44,263平方米土地的土地使用权证正在办理中，其余土地须待拆迁完成方可交付；第3宗土地的土地出让金总额为20,488万元，土地使用权证正在办理；第4宗土地因受规划控制和政府原因，尚未拆迁，规划用地性质可能将作改变，政府可能重新挂牌。

8、宁波信达及其控股子公司其他资产情况

（1）房产

除房地产项目项下房产外，登记在宁波信达及其控股子公司名下并已取得土地使用权证的房产共有25项，具体情况如下：

序号	所有权人	房产所有权证号	面积（平方米）	座落	用途	土地使用权证号	取得方式
1	宁波信达中建置业有限公司	海曙字第200711842号	2344.97	海曙区解放南路251、239号	办公	甬国用（2005）第20754号	自建
2	宁波信达中建置业有限公司	海曙字第200711840号	234.94	海曙区解放南路241、245、249号	写字楼	甬国用（2005）第20754号	自建
3	宁波信达中建置业有限公司	海曙字第200519024号	369.62	新街5号楼4层	办公	甬海国用（2003）第04060号	受让
4	宁波信达中建置业有限公司	海曙字第200520909号	3067.22	海曙区大来街47、49号	办公	已取得	受让
5	宁波信达中建置业有限公司	海曙字第200712438号	2711.55	江北区怡东街11号	商业	已取得	自建
6	宁波信达东方置业有限公司	甬房权证仑（开）字第2005014009号	94.2	北仑新矸街道华山路星阳商场二楼	办公	仑国用（2008）第08341号	购买
7	宁波新纪元置业有限公司	H200300675	265	宁波市百丈东路37号	写字楼	甬国用(2003)字第6890号	拍卖
8	宁波保税区中建资产经营有限公司	甬房权证自新字第J2001100233	244.56	宁波江东中兴路639号23	商铺	甬国用(2001)字第8292号	购买
9	宁波保税区中建资产经营有限公司	甬房权证自新字第J200100509	106.49	宁波江东中兴路643号	商铺	甬国用(2001)字第11419号	购买
10	宁波保税区中建资产经营有限公司	甬房权证自新字第J200200881	6127.88	宁波江东中兴路671–679号	商铺	甬国用(2002)字第15738号	购买
11	宁波保税区中建资产经营有限公司	甬房权证自新字第J20010020号	55.98	宁波保税区兴农大厦09–218	办公	甬保土（2001）字第0027号	购买
12	宁波保税区中建资产经营有限公司	嘉房权证禾字第00100593号	130.4	嘉兴万家花园40幢204室	住宅	嘉土国用（2003）字第127261号	购买
13	宁波保税区中建资产经营有限公司	嘉房权证禾字第00111097号	111.35	嘉兴万家花园44幢105室	住宅	嘉土国用（2003）字第141596号	购买
14	宁波保税区中建资产经营有限公司	嘉房权证禾字第00118954号	240.66	嘉兴百墅花园9幢A室	住宅	嘉土国用（2004）字第154038号	购买
15	宁波中建物业管理有限公司	鄞房权证钟字第200701093号	561.08	锦寓路724号4楼	自用办公	甬鄞国用（2007）第9900509号	购买
16	宁波江北世纪顺达市场经营管理有限公司	甬房权证自新字第J200200617号	107.00	宁波海曙区镇明路488号	写字楼	甬海国用（2002）字第09286号	购买
17	宁波江北世纪顺达市场经营管理有限公司	甬房权证自新字第J200200497号	542.99	宁波海曙区镇明路488号	写字楼	甬海国用（2002）字第09211号	购买
18	宁波江北世纪顺达市场经营管理有限公司	甬房权证自新字第J200200496号	48.52	宁波海曙区镇明路496号	商铺	甬海国用（2002）字第09212号	购买
19	宁波江北世纪顺达市场经营管理有限公司	甬房权证江东字第J200727273号	82.16	宁波市江东区桑田路604、606号	商业	甬海国用（2008）字第2404035号	购买
20	宁波江北世纪顺达市场经营管理有限公司	甬房权证江东字第J200727280号	115.14	宁波市江东区桑田路612号	商业	甬海国用（2008）字第2404062号	购买
21	宁波江北世纪顺达市场经营管理有限公司	甬房权证江东字第J200727278号	89.77	宁波市江东区桑田路614号	商业	甬海国用（2008）字第2404063号	购买
22	宁波江北世纪顺达市场经营管理有限公司	甬房权证江东字第J200727277号	144.41	宁波市江东区桑田路616号	商业	甬海国用（2008）字第2404061号	购买
23	宁波江北世纪顺达市场经营管理有限公司	甬房权证江东字第J200727276号	106.06	宁波市江东区桑田路618号	商业	甬海国用（2008）字第2404060号	购买
24	宁波江北世纪顺达市场经营管理有限公司	甬房权证江东字第J200727283号	138.39	宁波市江东区桑田路620号	商业	甬海国用（2008）字第2404059号	购买
25	宁波新纪元置业有限公司	甬房权证自移字第H200300675	735.64	宁波市百丈东路37号	写字楼	甬国用（2003）字第6890号	拍卖

登记在宁波信达及其控股子公司名下、但尚未取得土地使用权证的房产有1项，具体情况如下：

序号	所有权人	房产所有权证号	面积（平方米）	座落	用途	取得方式
1	宁波经济技术开发区中建物资贸易公司	宁开房证字第G497号	89.2	开发区玫瑰花园5幢	办公	购买

根据宁波经济技术开发区中建物资贸易公司出具的说明，因公司2008年4月改制更名为“宁波经济技术开发区中建物资有限公司”，上述第3项房产现正办理房屋所有权证变更登记手续，之后方可办理土地使用权证。

宁波信达及其控股子公司拥有、但未取得房屋所有权证的房产有2项，具体情况如下：

序号	公司名称	面积（平方米）	座落	用途	土地使用权证号	取得方式
1	宁波信达中建置业有限公司	2,198.8	江东区甬江镇包家村	仓储	甬国用（2005）第20874号	受让
2	宁波保税区中建资产经营有限公司	1,363.2	东钱湖白石一期别墅23–25、28–30幢	住宅		抵债取得

根据宁波保税区中建资产经营有限公司出具的说明，上述第2项房产位于东钱湖旅游开发区，因被列入拆迁规划，有关部门停止办理房屋相关权证。

（2）在建工程

根据宁波信达出具的说明，除上述房地产开发项目外，宁波信达还有1项在建工程，项目名称为洪塘5#安置房项目，为代建的安居工程项目，由宁波市江北区人民政府洪塘街道办事处投资，批准建筑面积为185,004平方米，土地为国有划拨，已取得甬国用（2006）第0591184号、甬国用（2006）第0591185号土地使用权证、（2005）浙规（地）字0200049号建设用地规划许可证、（2006）浙规（建）证0201105号建设工程规划许可证，以及330203200610120101号建筑工程施工许可证。

9、标的资产权益最近三年评估、交易、增资或改制情况

（1）2006年12月22日，根据宁波信达2006年12月11日股东会决议，并经宁波市工商行政管理局核准，宁波信达注册资本增至15,800万元，其中：信达投资以货币方式增资10,800万元，共出资15,300万元，占96.84%；嘉兴信达出资500万元，占3.16%。

单位：万元

增资前		增资额	增资后	
注册资本	股权比例		注册资本	股权比例
5,000	信达投资90%	10,800	15,800	信达投资96.84%
	嘉兴信达10%	0		嘉兴信达3.16%
合计	100%			100%

（2）2008年3月28日，根据宁波信达临时股东会决议以及嘉兴信达与信达投资签订的《股权转让协议》，嘉兴信达将其持有的宁波信达3.16%股权转让给信达投资，宁波信达的出资人变更为信达投资，公司类型变更为一人有限责任公司。因嘉兴信达实际为信达投资的全资子公司，因此此次交易未进行评估，审计基准日为2007年12月31日。

单位：万元

出让方	所持股权比例	受让方	账面值（母公司）	评估值	交易价格
嘉兴信达	3.16%	信达投资	1,522.66	–	1,522.66

（3）2008年4月24日，根据信达投资作出的股东决定以及赣粤高速与信达投资、宁波信达签订的《宁波信达中建置业有限公司增资协议》，赣粤高速对宁波信达增资20,000万元，其中2,169万元计入注册资本。宁波信达注册资本变更为17,969万元，其中：信达投资出资15,800万元，占87.93%；赣粤高速出资2,169万元，占12.07%。此次增资的审计评估基准日均为2008年2月29日。

单位：万元

增资前		账面值	评估值	增资额	增资后	
注册资本	股权比例				注册资本	股权比例
15,800	信达投资100%	55,088.90	145,676.84	0	17,969	信达投资87.93%
	赣粤高速0%	0	0	20,000		赣粤高速12.07%
合计	100%					100%

10、本次发行股份购买资产相关评估情况

信达投资拟以其持有的宁波信达87.93%的股权、赣粤高速拟以其持有的宁波信达12.07%的股权认购ST天桥本次发行的股份。根据中瑞岳华出具的中瑞岳华专审字[2008]第704号《审计报告》和中联评估出具的中联评报字[2008]第215号《资产评估报告书》，宁波信达资产总额调整后账面值为219,890.72万元，评估值为279,672.96万元；负债总额调整后账面值为141,762.00万元，评估值为141,762.00万元；净资产调整后账面值为78,128.72万元，评估值为137,910.96万元。

（1）评估结果（评估基准日2008年4月30日）

金额单位：人民币万元

项目	账面值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C–B	E=D/B×100%
流动资产	117,714.22	117,714.22	134,527.48	16,813.26	14.28
长期投资	98,797.55	98,797.55	136,515.82	37,718.27	38.18
固定资产	2,946.73	2,946.73	8,197.44	5,250.71	178.19
其中：在建工程	–	–	–	–	
建筑物	2,857.56	2,857.56	8,074.28	5,216.72	182.56
设备	89.17	89.17	123.16	33.99	38.12
土地	–	–	–	–	
无形资产	0.3	0.3	0.3	–	–
其中：土地使用权	–	–	–	–	
其他资产	431.92	431.92	431.92	–	–
资产总计	219,890.72	219,890.72	279,672.96	59,782.24	27.19
流动负债	94,809.98	94,809.98	94,809.98	–	–
非流动负债	46,952.02	46,952.02	46,952.02	–	–
负债总计	141,762.00	141,762.00	141,762.00	–	–
净资产	78,128.72	78,128.72	137,910.96	59,782.24	76.52

（2）资产评估方法

本次评估采用成本法得出宁波信达净资产评估值为137,910.96万元。采用收益法得出宁波信达评估值为131,729.90万元。本次股权价值评估以成本法评估结果作为价值参考依据。

（3）评估增值原因

宁波信达净资产账面值78,128.72万元，评估值137,910.96万元，评估增值59,782.24万元。其中，长期投资评估增值38.18%，是因为被投资单位的净资产增值或账面净值较原单位投资成本发生了较大的增长所致。

固定资产评估增值率为178.19%。主要为房屋建筑物类资产增值，房屋增值的主要原因是宁波地区商品房市场价格不断攀升所致。

11、宁波信达与上市公司的重大会计政策或会计估计完全相同，不会因为重大会计政策或会计估计的差异或变更对宁波信达的利润产生影响。

12、重大诉讼、仲裁事项

根据宁波信达出具的说明，并经过国枫所律师适当核查，宁波信达不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

13、其他重大事项

（1）税务

宁波市海曙地方税务局出具《证明》：“宁波信达中建置业有限公司最近三十六个月内如期缴纳各项税款，不存在未经批准的缓缴税款的行为，亦不存在因违反有关税收征管方面的法律、法规的规定而受到处罚的情形”。

（2）房屋和土地管理

宁波市建设委员会出具《证明》：“宁波信达中建置业有限公司最近三十六个月内，严格遵守国家房地产开发管理的有关规定，不存在因违反有关房地产开发管理方面的法律、法规的规定而受到处罚的情形”。

宁波市国土资源局出具《证明》：“宁波信达中建置业有限公司最近三十六个月内，严格遵守国家土地管理的有关规定，未发生因违反有关土地管理方面的法律法规而受到行政处罚的情形”。

（三）安徽信达

1、基本情况

公司名称：安徽信达房地产开发有限公司
注册号：340000000007317
住所：合肥市包河区美菱大道148号
法定代表人：唐礼银
注册资本：9,138万元
实收资本：9,138万元
公司类型：有限责任公司
成立日期：1992年03月05日
税务登记证号：合国包河税字340111148942504号、皖地税合字340111148942504号
组织机构代码证号：14894250-4
房地产开发资质：二级
经营范围：房地产开发（凭资质证书经营）及商品房销售，房地产租赁，室内外装饰。

2、历史沿革

安徽信达前身为中国人民建设银行安徽省分行房地产开发经营部，系根据《关于成立中国人民建设银行安徽省分行房地产开发经营部的通知》（[88]建人字第74号），于1989年1月17日登记设立，注册资金409.7万元，企业性质为全民所有制，出资人为中国建行安徽省分行。

1992年3月5日，根据中国人民银行安徽省分行《关于同意省建设银行房地产开发公司经营部更名的批复》（[91]皖人银字第427号），并经安徽省工商行政管理局核准，中国人民建设银行安徽省分行房地产开发经营部更名为“安徽省建银房地产开发公司”，同时，其注册资金变更为200万元。

1992年12月19日，经安徽省工商行政管理局核准，安徽省建银房地产开发公司注册资金增加至2,400万元。

2002年8月30日，根据《财政部关于中国建设银行向中国信达资产管理公司划转第二批自办实体和对外投资的批复》（财金函[2002]25号）、《关于中国建设银行向中国信达资产管理公司划转资本金有关事项的通知》（建总函[2002]325号），中国信达下发《关于公司资本金实体实行集中管理的通知》（信总函[2002]219号），将财政部批准的中国信达资本金项下的30家实体统一划转信达投资实行集中管理，其中包括安徽省建银房地产开发公司。

2004年6月23日，根据信达投资《关于安徽省建银房地产开发公司实施企业改制的批复》（信司发[2004]76号），安徽省建银房地产开发公司改制为有限责任公司，名称变更为“安徽信达房地产开发有限公司”，注册资本增至3,000万元，其中：信达投资出资2,400万元，持股80%；宁波中建房地产开发公司出资600万元，持股20%。

2006年7月11日，根据安徽信达2006年4月19日股东会3号决议，安徽信达以经审计后的利润转增资本2,000万元，注册资本增至5,000万元，其中：信达投资增资2,000万元，合计出资4,400万元，占88%；宁波信达出资600万元，占12%。

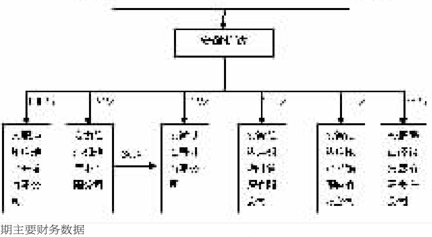
2006年12月28日，根据安徽信达2006年12月21日股东会决议，安徽信达注册资本增至6,600万元，信达投资以货币方式增资1,600万元，共出资6,000万元，持股90.91%；宁波信达出资600万元，持股9.09%。

2008年3月28日，根据安徽信达临时股东会决议以及宁波信达与信达投资签订的《股权转让协议》，宁波信达将其所持安徽信达9.09%股权转让给信达投资，安徽信达变更为一人有限责任公司。

2008年4月21日，根据信达投资作出的股东决定以及赣粤高速与信达投资、安徽信达签订的《安徽信达房地产开发有限公司增资协议》，赣粤高速对安徽信达增资20,000万元，其中2,538万元计入注册资本。安徽信达由一人有限责任公司变更为有限责任公司，注册资本增至9,138万元，其中：信达投资出资6,600万元，持股72.22%；赣粤高速出资2,538万元，持股27.78%。

3、股权结构

截至本报告签署日，安徽信达的股权结构图如下：



4、最近二年一期主要财务数据

根据中瑞岳华专审字[2008]第705号《专项审计报告》，安徽信达2006年12月31日、2007年12月31日以及2008年4月30日的资产状况和2006年度、2007年度以及2008年1~4月的经营成果如下（假定自2007年1月1日全面执行新会计准则，同时依据新会计准则按照追溯调整的原则，编制2006年度模拟财务报表）：

（1）资产负债表主要数据

单位：元

项目	2008年4月30日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产总额	1,144,692,388.10	876,953,421.21	652,830,639.79
负债总额	790,301,343.07	715,504,957.19	521,779,358.34
少数股东权益	21,947,250.21	22,395,391.03	19,939,779.63
归属于母公司股东权益	332,443,794.82	139,053,072.99	111,111,501.82

（2）利润表主要数据

单位：元

项目	2008年1－4月	2007年度	2006年度
营业收入	6,309,611.29	227,001,398.75	202,048,137.39
营业利润	–6,178,228.74	35,284,194.62	28,716,728.41
利润总额	–6,418,238.81	35,215,406.72	28,647,894.63
净利润	–7,057,418.98	26,830,771.48	17,565,981.71

（3）现金流量表主要数据

单位：元

项目	2008年1－4月	2007年度	2006年度
经营活动产生的现金流量净额	–10,393,763.01	–111,496,269.79	–42,040,166.34
投资活动产生的现金流量净额	–107,189.00	43,979,745.04	–23,826,127.71
筹资活动产生的现金流量净额	175,925,044.00	111,797,092.22	77,656,189.69
现金及现金等价物净增加额	165,424,091.99	44,280,567.47	11,789,895.64

5、担保和负债情况

（1）负债情况

截止2008年4月30日主要负债情况如下：

项目	金额（元）	占比（%）
预收款项	265,755,584.39	33.63%
其他应付款	314,938,924.74	39.85%
长期借款	50,000,000.00	6.33%
负债合计	790,301,343.07	100%

预收款项为预收售房款。

其他应付款期末数中主要包括应付信达投资借款28,060.21万元，应付安徽广厦的投标保证金1,500万元。

（2）对外担保情况

截至2008年4月30日，安徽信达不存在对外担保。

6、主营业务情况

（1）本部

①已开发项目介绍

安徽信达自成立之日起开发建设了银杏苑综合商住小区，项目位于合肥市美菱大道148号，项目占地面积17.87万平方米，建筑面积25万平方米，项目从1997年开工建设，现已全部开发建设完成并已销售完毕。由安徽控股的安徽信达银地置业有限公司开发的生活地带农贸市场项目，分为绿怡居、汇林阁、翠庭园、嘉和苑四个项目，分别位于合肥市政务文化新区的东南西北四个点上，涵盖和辐射了整个政务文化新区。项目占地面积3.06万平方米，总建筑面积7.2万平方米，建有约500个摊位，现已基本销售完毕。

已开发项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
银杏苑	1997年	2006年	17.87	25	22	42,849.87	–
生活地带	2003年	2007年	3.06	7.2	7	21,223.71	–

②在建项目情况介绍

水岸茗都：项目位于合肥市政务文化新区，西至圣泉路，北至习友路，东、南临支路，占地面积10.1万平方米，规划建筑面积22.11万平方米，规划用途为住宅，容积率1.98。

在建项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
水岸茗都	2005.11	2010.10	10.1	22.11	21.5	90,000	20,566

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
水岸茗都	22.11	开工面积	14.11	–	–
		竣工面积	8	–	14.11

（2）合肥庐州房地产开发有限公司

①已开发项目介绍

合肥庐州房地产开发有限公司自成立之日起开发建设了“信达·文景雅居”项目，项目占地面积3.89万平方米，总建筑面积约8.9万平方米。项目于2004年开工，2006年全部建成交付，现已全部销售完毕。“信达·花样年华”项目位于合肥市城市中心的繁华地带，项目占地面积0.26万平方米，建筑面积1.63万平方米。项目于2004年开工，2006年9月建成交付使用，现已全部销售完毕。万事达小区占地面积1.2万平方米，建筑面积3.1万平方米，项目于1998年开工，2005年建成交付，现已全部销售完毕。栈塘小区占地面积1.24万平方米，建筑面积3.2万平方米。项目于1993年开工，2002年建成交付，现已全部销售完毕。金枫苑小区占地面积1万平方米，建筑面积3.7万平方米。项目于2000年开工，2004年建成交付，现已全部销售完毕。

已开发项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
文景雅居	2004年	2006年	3.89	8.9	8	25,345.3	–
花样年华	2004年	2006年	0.26	1.63	1.5	7,817.67	–
万事达小区	1998年	2005年	1.2	3.1	3.1	4,900	–
栈塘小区	1993年	2002年	1.24	3.2	3.2	3,500	–
金枫苑小区	2000年	2004年	1	3.7	3.7	7,400	–

②在建项目情况介绍

信达·好第坊：项目位于合肥市东流路，东至盛大村，南至望湖北路，西至枫丹城市花园，北至东流路，用地面积2.74万平方米，规划建筑面积6.94万平方米，规划用途为住宅，容积率2.53。

在建项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
好第坊	2007.6	2009.12	2.74	6.94	6.9	27,600	5,722

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
好第坊	8.92	开工面积	1.62	–	–
		竣工面积	4	4.92	–

（3）合肥蜀山经济发展有限责任公司

合肥蜀山经济发展有限责任公司是安徽信达以股权收购方式取得的项目公司，安徽信达持有该公司75%的股权，目前该公司正运作西山银杏项目。

西山银杏项目位于合肥铁路西站西南约300米处，北临望江路，西面和南面是通往合肥民用机场的铁路专用线，东侧是怀宁路。总用地面积9.3万平方米，可建设用地面积6.97万平方米，规划建筑面积22.6万平方米。

在建项目基本情况表

单位：万元／万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
西山银杏	2008.8	2012.12	7.5	22.6	22.4	100800	–

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
西山银杏	22.6	开工面积	8.6	10	4
		竣工面积	–	–	8.6

7、相关权证办理情况

在建、拟建项目权证办理情况如下：

项目名称	土地证		建设工程规划许可证号	建设用地规划许可证号	建设工程施工许可证号	商品房预售许可证号
	号码	取得方式				
好第坊	合国用(2004)第0700号	挂牌	合规建民许2007636 合规建民许2007637 合规建民许2007638 合规建民许2007639 合规建民许2007931 合规建民许2007932 合规建民许2007369 合规建民许2007370	合规地(2004)115号	010007060077 010007090076	合房预售证第20071219号、第20071220号、第20071221号、第20071222号、第20070971号、第20070972号

(下转C37版)