北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书(摘要)

（上接 C28 版）

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、但尚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、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。

（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%。

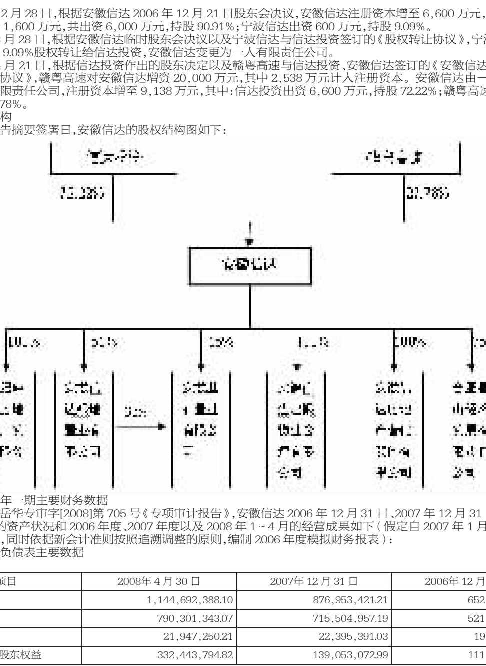
2006 年 12 月 28 日，根据安徽信达 2006 年 12 月 21 日股东会决议，安徽信达注册资本增至 6,600 万元，信达投资以货币方式增资 1,600 万元，共出资 6,000 万元，持股 90.91%；宁波信达出资 600 万元，持股 9.09%。

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

截至本报告摘要签署日，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
六福居	合国用(2007)第 898 号 合国用(2007)第 899 号	挂牌	无	合规地(2006)291 号	无	无
水岸茗都	合国用(2005)字第 705 号 合国用(2007)字第 832 号	拍卖	合规政建民许 20051089 号 合规政建民许 20051093 号 合规政建民许 20051150 号 合规政建民许 20051151 号 合规政建民许 20051148 号 合规政建民许 20061053 号 合规政建民许 20061056 号 合规政建民许 20061191 号 合规政建民许 20061192 号	合规政地(20001001)号	011106040003 011106040004 011106040005 S011105100002 011106030013 011106030008 011106040008 011106030009	合房预售证 第 20060638 号、 第 20060639 号、 第 20060549 号、 第 20060550 号、 第 20070180 号、 第 20070181 号、 第 20070182 号、 第 20070184 号、 第 20070185 号、 第 20071060 号、 第 20070183 号
西山银杏	合国用(2002)字第 0461 号 合国用(2002)字第 0462 号	股权收购	无	地字第 34010120080014 号	无	无

8、安徽信达及其控股子公司其他资产情况

安徽信达拥有、但登记在“安徽建银房地产开发公司”名下的房产有 2 项，具体情况如下：

序号	房屋所有权证号	面积（平方米）	座落	用途	土地使用权 证号
1	麻城忠介公 970148	123.59	琼山市府城镇金霖花园综合楼 801 室	住宅	两证合一
2	麻城忠介公 970149	123.59	琼山市府城镇金霖花园综合楼 802 室	住宅	两证合一

根据安徽信达出具的说明，将上述房产变更登记至安徽信达名下的手续正在办理中，房屋所有权证变更不存在法律障碍，预计 3 个月内办理完毕。

9、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安徽信达 72.22%的股权、赣粤高速拟以其持有的安徽信达 27.78%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 705 号《审计报告》和中联评估出具的中联评报字[2008]第 216 号《资产评估报告书》，安徽信达资产总额调整后账面值为 86,373.28 万元，评估值为 128,451.40 万元；负债总额调整后账面值为 55,959.45 万元，评估值为 55,959.45 万元；净资产调整后账面值为 30,413.83 万元，评估值为 72,491.95 万元。

（四）嘉兴信达

1、基本情况

公司名称：嘉兴市信达建设房地产开发有限公司

注册号：330402000011208

住所：嘉兴市中山东路 67 号

法定代表人：张树民

注册资本：6,020 万元

实收资本：6,020 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：1985 年 1 月 2 日

税务登记证号：浙税联字 330401146460288 号

组织机构代码证号：14646028－8

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（二级）；房屋拆迁；自有房屋的租赁。

2、历史沿革

嘉兴信达前身为嘉兴市基建咨询综合服务公司，系根据嘉兴市计划委员会《关于建立嘉兴市基建咨询综合服务公司的批复》（嘉市计[84]480 号）批准，于 1985 年 1 月 2 日登记设立，经济性质为集体所有制企业，注册资金 45,000 元，归口中国人民银行嘉兴市支行领导。

1986 年 8 月 13 日，根据嘉兴市计划委员会《关于基建咨询综合服务公司改变企业名称和经济性质的批复》（嘉市计[86]227 号），嘉兴市基建咨询综合服务公司更名为“嘉兴市建设工程投资咨询公司”，经济性质变更为全民所有制，注册资金增至 10 万元，为中国人民银行嘉兴市支行下属企业。

1987 年 10 月 31 日，根据嘉兴市计划委员会《关于改变嘉兴市建设工程投资咨询公司全民性质为集体性质的批复》（嘉市计[1987]324 号），为解决招干招工指标问题，嘉兴市建设工程投资咨询公司变更为集体所有制企业。同时，嘉兴市建设工程投资咨询公司注册资金增至 71.4 万元。

1989 年 6 月 21 日，根据嘉兴市城乡建设委员会《市建委关于嘉兴市建设工程开发咨询公司更名为嘉兴市建设房地产开发公司的批复》（嘉建委计[1989]91 号），嘉兴市建设工程投资咨询公司更名为“嘉兴市建设房地产开发公司”，注册资金增至 302 万元。

1991 年 3 月 11 日，经嘉兴市工商行政管理局南湖分局核准，嘉兴市建设房地产开发公司注册资金增至 531.6 万元。

1992 年 10 月 13 日，根据嘉兴市计划委员会《市计委关于同意撤销原嘉兴市建设房地产开发公司并保留全民所有制建设房地产开发公司的批复》（嘉市计[1992]404 号），嘉兴市建设房地产开发公司变更为全民所有制企业。

1993 年 7 月 19 日，经嘉兴市工商行政管理局南湖分局核准，嘉兴市建设房地产开发公司注册资金增至 1,228.2 万元。

2000 年 7 月 26 日，经嘉兴市工商行政管理局南湖分局核准，嘉兴市建设房地产开发公司以任意盈余公积 771.8 万元转增资本，注册资金增至 2,000 万元。

2002 年 12 月 4 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）、《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），并经嘉兴市工商行政管理局南湖分局核准，嘉兴市建设房地产开发公司变更隶属关系，出资人变更为信达投资。

2004 年 6 月 29 日，根据中国信达《关于嘉兴市建设房地产开发公司改制事宜的批复》（信总函[2004]95 号），嘉兴市建设房地产开发公司改制为有限责任公司，名称变更为“嘉兴市信达建设房地产开发有限公司”，注册资本变更为 3,000 万元，其中：信达投资出资 2,400 万元，占注册资本的 80%；宁波中建房地产开发公司出资 600 万元，占注册资本的 20%。

2004 年 11 月 17 日，因股东宁波中建房地产开发公司改制更名为“宁波信达中建置业有限公司”，嘉兴信达的股东变更为信达投资、宁波信达。

2006 年 3 月 23 日，根据 2006 年 2 月 28 日嘉兴信达临时股东会决议，嘉兴信达注册资本增至 5,000 万元，其中：信达投资以 2004 年 11 月改制时留存的盈余公积 1,500 万元转增注册资本，共出资 3,900 万元，占注册资本的 78%；宁波信达以货币资金增资 500 万元，共出资 1,100 万元，占注册资本的 22%。

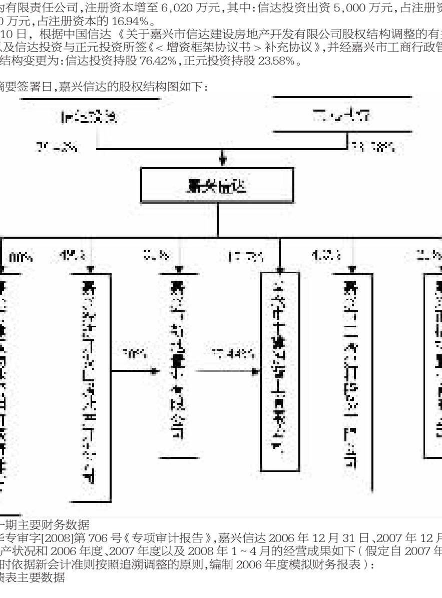
2008 年 3 月 31 日，根据嘉兴信达临时股东会决议以及宁波信达与信达投资签订的《股权转让协议》，宁波信达将其所持嘉兴信达 22%股权转让给信达投资，嘉兴信达变更为一人有限责任公司。

2008 年 4 月 24 日，根据信达投资作出的股东决定以及正元投资与信达投资、嘉兴信达签订的《嘉兴市信达建设房地产开发有限公司增资协议》，正元投资对嘉兴信达增资 10,000 万元，其中 1,020 万元计入注册资本。嘉兴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 6,020 万元，其中：信达投资出资 5,000 万元，占注册资本的 83.06%；正元投资增资 1,020 万元，占注册资本的 16.94%。

2008 年 7 月 10 日，根据中国信达《关于嘉兴市信达建设房地产开发有限公司股权结构调整的有关批复》（信总函[2008]147 号），以及信达投资与正元投资所签《＜增资框架协议书＞补充协议》，并经嘉兴市工商行政管理局南湖分局核准，嘉兴信达股权结构变更为：信达投资持股 76.42%，正元投资持股 23.58%。

3、股权结构

截至本报告摘要签署日，嘉兴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 706 号《专项审计报告》，嘉兴信达 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	865,531,040.76	700,313,082.75	551,983,680.71
负债总额	525,288,418.25	482,847,845.76	388,612,216.76
少数股东权益	11,885,434.94	12,145,855.29	12,522,986.88
归属于母公司股东权益	328,357,187.57	205,319,381.70	150,848,477.07

（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	33,735,499.97	224,467,005.65	360,213,617.52
营业利润	23,633,809.64	80,290,668.77	45,529,354.75
利润总额	23,633,809.64	89,421,325.87	47,655,847.21
净利润	23,129,509.06	54,055,637.21	39,369,392.15

（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	–58,105,480.29	35,258,644.35	49,825,267.90
投资活动产生的现金流量净额	9,983,069.27	–4,446,681.69	3,729,454.54
筹资活动产生的现金流量净额	130,646,918.75	–12,144,145.75	9,408,846.00
现金及现金等价物净增加额	82,524,507.73	18,667,816.91	62,963,568.44

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	326,837,925.42	62.22%
长期借款	180,000,000.00	34.27%
负债合计	525,288,418.25	100.00%

预收账款主要为翰林府项目 12,752.64 万元、百盛花园项目预收房款 19,810.59 万元。

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）
嘉兴市建行	人民币	抵押	100,000,000.00	100,000,000.00
嘉兴市商业银行梅湾支行	人民币	保证	5,000,000.00	
嘉兴市商业银行梅湾支行	人民币	抵押	35,000,000.00	
建行南湖支行	人民币	抵押	40,000,000.00	
合计			180,000,000.00	100,000,000.00

（2）对外担保情况

①2007 年 7 月 13 日，嘉兴信达与中国建行嘉兴市分行签订《保证合同》（编号：6380479992007198），约定：嘉兴信达为嘉兴市中建混凝土有限公司与中国建行嘉兴市分行所签《人民币资金借款合同》（编号：63804712302007198）项下的借款提供连带责任保证担保，借款期限为自 2007 年 7 月 13 日至 2008 年 7 月 12 日，担保债权本金为 500 万元。

②2007 年 8 月 30 日，嘉兴信达与中国建行嘉兴市分行签订《保证合同》（编号：6380479992007252），约定：嘉兴信达为嘉兴市中建混凝土有限公司与中国建行嘉兴市分行所签《人民币资金借款合同》（编号：63804712302007252）项下的借款提供连带责任保证担保，借款期限为自 2007 年 8 月 30 日至 2008 年 8 月 29 日，担保债权本金为人民币 200 万元。

③2008 年 1 月 8 日，嘉兴市中建混凝土有限公司与嘉兴市商业银行梅湾支行签订《保证合同》（编号：2008 年 11 保字第 0014 号），约定：嘉兴市中建混凝土有限公司为嘉兴市新地置业有限公司与嘉兴市商业银行梅湾支行所签《借款合同》（合同编号：2008 年 11 借字第 B0014 号）项下的借款提供连带责任保证担保，借款金额为人民币 500 万元，借款期限自 2008 年 1 月 8 日至 2009 年 6 月 30 日。

6、主营业务情况

（1）本部

①已开发项目介绍

嘉兴信达成立于 1985 年，23 年来一直专注于商品房住宅的开发建设，累计开发了 40 余个建设项目，自主开发或参与开发总建筑面积超过 200 万平方米，为嘉兴的城市建设和旧城改造做出了突出的贡献。其中：穆湖花园小区 2002 年通过国家级小康住宅示范小区评审并荣获建设部颁发的 “工程质量优秀奖”、“科技进步优秀奖”、“物业管理优秀奖”；2004 年开发翰林府第小区总建筑面积 28 万平方米，荣获中国建设银行 2006 年“总行级优秀楼盘”称号。

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
文教小区	1985年	1988年		7.9	7.9	1,975	–
吉水小区	1987年	1988年		2.5	2.5	800	–
王店梅溪 1#–5# 楼	1988年	1990年		0.55	0.55	209	–
王店梅园路住宅	1988年	1990年		0.14	0.14	53.2	–
三水湾石榴坊	1989年	1990年		3.51	3.51	1,509.3	–
三水湾水仙坊	1989年	1993年		3.27	3.27	1,406.1	–
三水湾牡丹坊	1989年	1992年	5.63（含牡丹坊续建）	4.17	4.17	1,793.1	–
南杨路住宅	1989年	1990年		0.095	0.095	71.25	–
三水湾杜鹃坊	1989年	1990年		2.62	2.62	1,205.2	–
禾兴南路商品房	1990年	1991年		0.26	0.26	195	–
洪兴厂房	1990年	1991年		1.69	1.69	1,098.5	–
银秀苑	1991年	1992年	2.13	2.61	2.61	1,513.8	–
银河苑	1993年	1994年	0.38	0.70	0.70	406	–
银洲苑	1996年	1996年	0.65	1.22	1.22	707.6	–
天星湖小区	1992年	1995年		0.64	0.64	704	–
乍浦天妃小区	1992年	1993年		1.2	1.2	1,080	–
乍浦凤凰新村	1993年	1994年		1.1	1.1	990	–
禾兴公寓	1993年	1996年	1.17	2.07	2.07	3,726	–
洪合新村	1994年	1995年		0.29	0.29	130.5	–
三水湾银柳坊	1994年	2003年	3.27	5.1	5.1	4,590	–
荷花堤住宅	1995年	1996年	1.27	1.58	1.58	2,528	–
穆湖花园	1997年	2002年	10.67	14.7	14.7	26,460	–
清风阁	1999年	2002年	0.93	1.9	1.9	3,382	–
三水湾石榴坊	1999年	2001年		1.0	1.0	1,500	–
三水湾牡丹坊	2001年	2002年		0.94	0.94	1,391.2	–
天风阁	2003年 9 月	2004年 9 月	0.58	1.30	1.30	4,025.64	862.71
翰林府第一期	2003年 4 月	2005年 12 月	8.47	10.83	10.49	36,139.89	4,217.51
翰林府第二期 I、II 标段	2005年 7 月	2007年 11 月	3.45	5. 96	5.92	19,813.12	3,023.89

②在建项目情况介绍

翰林府第二期 III 标段：项目占地面积 0.88 万平方米，规划建筑面积为 2.45 万平方米，项目性质为住宅。翰林府第地理位置为：海盐塘河以东，纺工路以西，南至中环南路，北至长海路。整个小区的容积率为 1.6。

翰林府第三期：项目占地面积 3.37 万平方米，规划建筑面积为 8.61 万平方米，项目性质为商住综合。翰林府第地理位置为：海盐塘河以东，纺工路以西，南至中环南路，北至长海路。整个小区的容积率为 1.6。

信达东郡：项目占地面积 4 万平方米，规划建筑面积为 8.08 万平方米，项目性质为商住综合。信达东郡地理位置为：南溪路南，八号路东。整个小区的容积率为 1.8。

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
翰林府第二期 III 标段	2006.8.22	2008.6	0.88	2.45	2.38	10,079.56	9,900
翰林府第三期	2007.11.28	2009.12	3.37	8.61	7.29	38,972.00	0
信达·东郡	2008.08	2010.08	4.00	8.08	8.08	37,976.00	0

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
翰林府第二期 III 标段	2.45	开工面积	–	–	–
		竣工面积	2.45	–	–
翰林府第三期	8.61	开工面积	–	–	–
		竣工面积	–	8.61	–
信达·东郡	8.08	开工面积	8.08		
		竣工面积			8.08

（2）嘉兴市新地置业有限公司

①已开发项目介绍

嘉兴市新地置业有限公司由嘉兴品牌房产商——嘉兴信达和嘉兴经房公司共同投资组建，从创立之初就定下“品质追求，孜孜不倦”的产品理念，继承和发扬嘉兴信达以品质取信市场的经营理念，致力于为嘉兴民众提供更优质的居住空间。

嘉兴市新地置业有限公司在嘉兴开发的项目有：百墅花园一期，规划建筑面积为 3.87 万平方米；百墅花园二期，规划建筑面积为 3.95 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
百墅花园一期	2002年 11 月	2003年 10 月	3.98	3.87	3.77	11,650	557.30
百墅花园二期	2003年 12 月	2004年 12 月	1.95	3.95	3.92	14,458	291.84

②在建项目情况介绍

百盛花园：该项目东至中环东路，南至足佳拍卖地块，西至东南十二路，北至河道。项目占地面积为 3.41 万平方米，规划建筑面积为 7.21 万平方米，用途为住宅，容积率为 1.8。

百隆花园：该项目东至中环东路，南至 10 米规划道路，西至小河，北至平湖塘。小区占地面积为 2.96 万平方米，规划建筑面积为 5.1 万平方米，用途为住宅，容积率为 1.5。

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
百盛花园	2006年 4 月	2008年 6 月	3.41	7.21	7.00	27,068.56	
百隆花园	2008年 1 月	2009年 12 月	2.96	5.10	4.84	21,005.06	

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
百盛花园	7.21	开工面积			
		竣工面积	7.21		
百隆花园	5.10	开工面积	5.10		
		竣工面积		5.10	

7、相关权属办理情况

（1）在建、拟建项目权属办理情况

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				
翰林府第二期 III 标段	嘉土国用(2005)第 198883 号	出让	(2006)浙规证 0400040	(2003)浙规证 0400059	330402200607180000	嘉售许字(2006)第 030 号
翰林府第三期	嘉土国用(2005)第 198882 号 嘉土国用(2005)第 198884 号	出让	(2007)浙规证 0400057		330402200711280101 330402200711280201	嘉售许字(2008)第 09 号
信达东郡	嘉土国用(2008)第 312358 号	拍卖	建字第 330401200830068 号	地字第(2008) 0470010 号	330402200805140000	无
余新地块	嘉土国用(2008)第 1005284 号	拍卖	无	地字第(2008) 0470011 号	无	无
百盛花园	嘉土国用(2005)第 181356 号	拍卖	(06)浙规证 0400026	(05)浙规证 0400006	330402200606210101 330402200508100101	嘉售许字(2006)第 024 号
百隆花园	嘉土国用(2007)第 284030 号	拍卖	(2007)浙规证 0400080	(2007)浙规证 0400028	330402200712280000	无

（2）未办理土地使用权证的土地情况

嘉兴信达与嘉兴市国土资源局于 2001 年 12 月 28 日签订《土地出让合同》（嘉土让合（2001–66）号），于 2008 年 4 月 30 日签订补充协议，取得位于中基路、总面积为 7,301.7 平方米的土地使用权，土地出让金总额 1,913.86 万元已全部支付完毕。根据嘉兴信达出具的说明，该地块的土地使用权证正在办理中。

8、嘉兴信达及其控股子公司自有资产情况

（1）土地

除上述房地产项目项下土地使用权外，登记在嘉兴信达名下的土地使用权有 3 宗，具体情况如下：

序号	土地使用权证号	座落	性质、面积、用途
1	嘉秀城国用（2004）第 008–00191 号	七星镇新荡村	出让；14831.3 平方米；工业用途。
2	嘉国用（2004）第 166788 号	中山东路 23 号	出让；362.4 平方米；商办综合用途。
3	嘉国用（2004）第 166784 号	荷花堤农贸市场 2 层商场	出让；1085.8 平方米；商业服务业用地。

（2）房产

除上述房地产项目项下房产外，登记在嘉兴信达名下的房产共有 2 项，具体情况如下：

序号	房产所有权证号	面积 (平方米)	座落	用途	土地使用权证号
1	嘉房权证禾字第 00129229 号	2,546.4	嘉兴市中山东路 23 号	办公	嘉土国用（2004）第 166788 号
2	嘉房权证禾字第 00129236 号	4,721	嘉兴市荷花堤农贸市场第二层商场	商业	嘉土国用（2004）第 166784 号

9、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嘉兴信达 76.42%的股权、正元投资拟以其持有的嘉兴信达 23.58%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 706 号《审计报告》和中联评估出具的中联评报字[2008]第 217 号《资产评估报告书》，嘉兴信达资产总额调整后账面值为 53,086.28 万元，评估值为 75,142.79 万元；负债总额调整后账面值为 24,719.57 万元，评估值为 24,719.57 万元；净资产调整后账面值为 28,366.71 万元，评估值为 50,423.22 万元。

（五）青岛信达

1、基本情况

公司名称：青岛信达荣昌置业集团有限公司

注册号：370200018036143–A

住所：青岛市高科技工业园王家麦岛东方之珠花园别墅 A–12 甲

法定代表人：高伟

注册资本：7,406 万元

实收资本：7,406 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：1997 年 3 月 10 日

税务登记证号：青崂国税青字 370212264627683 号

组织机构代码证号：26462768–3

房地产开发资质：三级（证书编号：023059）

经营范围：房地产经营，混凝土施工，建筑机具及设备租赁，咨询服务；批发、零售、“四代”：电子产品，化工产品（不含危险品），机械电子设备，仪器仪表，工艺美术品，百货，针纺织品，建筑材料；市场开办、经营。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

2、历史沿革

青岛信达前身为青岛荣昌置业集团股份有限公司，系根据青岛市经济体制改革委员会《关于同意组建青岛荣昌集团的批复》（青体改发[1997]8 号），于 1997 年 3 月 10 日登记成立，注册资本 1,965 万元，股份总额为 1,965 万股，其中：法人股为 1,459 万股，由青岛建青实业总公司、青岛市银泰房地产信息有限公司、青岛荣昌实业有限公司、青岛荣昌娱乐有限公司、青岛荣昌电气工程有限公司、青岛荣昌物业经营管理有限公司出资认购；个人股为 506 万股，由 173 名内部职工出资认购并由单开、邹一静作为名义股东代持。

2003 年 4 月 15 日，中国信达与青岛市银泰房地产信息有限公司、青岛荣昌物业经营管理有限公司、青岛荣昌实业有限公司、青岛建青实业总公司、青岛荣昌娱乐有限公司、青岛荣昌电气工程有限公司分别签订《股权转让协议》，收购 1,459 万股青岛荣昌置业集团股份有限公司股份。

2003 年 8 月 1 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），《关于公司资本金实体实行集中管理的通知》（信总函[2002]219 号），中国信达与信达投资签订《股权转让协议》，将其所持 1,459 万股青岛荣昌置业集团股份有限公司股份转让给信达投资。

2003 年 8 月 12 日，青岛市经济体制改革办公室作出《关于青岛荣昌置业集团股份有限公司股权调整的批复》（青体改股字[2003]29 号），同意青岛荣昌置业集团股份有限公司各法人股东持有的 1,459 万股转让给信达投资持有，原内部职工持有的 506 万股转让给高伟等 6 名自然人持有。股权调整后，青岛荣昌置业集团股份有限公司总股本仍为 1,965 万股，其中：信达投资持有 1,459 万股，占 74.25%，高伟、仲军、毕连起、修方舟、邹一静、王蔓文等 6 人合计持有 506 万股，占 25.75%。上述 6 名自然人所持公司股权系中国信达为保留青岛荣昌置业集团股份有限公司的股份有限公司企业性质，与上述 6 名自然人签订《委托持股协议》，委托其代中国信达持有。

2003 年 8 月 24 日，青岛荣昌置业集团股份有限公司向登记机关申请，将其股东变更为信达投资、高伟、仲军、毕连起、修方舟、邹一静、王蔓文。

2005 年 7 月 27 日，根据 2005 年度临时股东大会决议，青岛荣昌置业集团股份有限公司向青岛市工商行政管理局申请，将公司名称变更为“青岛信达荣昌置业集团股份有限公司”。

2006 年 12 月 12 日，根据高伟、仲军与信达投资、毕连起与宁波信达、修方舟与安徽信达、邹一静与嘉兴信达、王蔓文与上海信达于 2006 年 12 月 6 日分别签订的《股份转让合同》，青岛信达荣昌置业集团股份有限公司向青岛市工商行政管理局申请，将其股东变更为信达投资、宁波信达、安徽信达、嘉兴信达、上海信达，其中：信达投资持股 1,755.5 万股，占 89.339%；宁波信达持股 80 万股，占 4.071%；安徽信达持股 43.5 万股，占 2.214%；嘉兴信达持股 43 万股，占 2.188%；上海信达持股 43 万股，占 2.188%。上述后 4 家青岛信达股东所持股份，系信达投资为保留青岛信达荣昌置业集团股份有限公司的股份有限公司企业性质，而委托其代为持有的。信达投资分别与其签订《委托持股协议》，信达投资实际持有青岛信达荣昌置业集团股份有限公司全部股份。

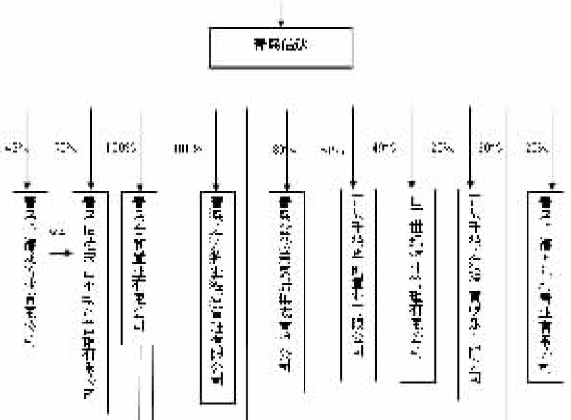
2007 年 3 月 6 日，根据 2007 年 2 月 26 日股东大会关于以公司资本公积金、盈余公积金、未分配利润增加注册资本的决议，青岛信达荣昌置业集团股份有限公司以资本公积金、盈余公积金、未分配利润共计 3,035 万元转增资本，注册资本增至 5,000 万元，各股东按每 1 股转增 1.544529 股的比例转增股本，持股比例不变。

2008 年 4 月 2 日，根据股东大会关于变更股份有限公司为有限责任公司的决议、2008 年 4 月 1 日股东会决议以及宁波信达、安徽信达、嘉兴信达、上海信达分别与信达投资签订的《股权转让合同》，并经青岛市工商行政管理局核准，青岛信达荣昌置业集团股份有限公司变更为一人有限责任公司，名称变更为“青岛信达荣昌置业有限责任公司”。

2008 年 4 月 23 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、青岛信达签订的《青岛信达荣昌置业有限责任公司增资协议》，正元投资对青岛信达增资 15,000 万元，其中 2,406 万元计入注册资本。青岛信达荣昌置业有限责任公司由一人有限责任公司变更为有限责任公司，名称变更为“青岛信达荣昌置业集团有限公司”，注册资本增至 7,406 万元，其中：信达投资出资 5,000 万元，持股 67.51%；正元投资增资 2,406 万元，持股 32.49%。

3、股权结构

截至本报告摘要签署日，青岛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 702 号《专项审计报告》，青岛信达 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	1,731,389,032.36	1,418,963,633.92	976,478,291.49
负债总额	1,483,839,070.29	1,311,707,776.26	850,134,146.24
少数股东权益	62,664,636.04	65,056,125.73	67,010,371.00
归属于母公司股东权益	184,885,326.02	42,199,731.93	59,333,774.25

（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	95,376,400.65	478,328,016.98	571,519,274.97
营业利润	–5,545,309.07	5,546,869.33	76,928,392.72
利润总额	–6,534,786.16	5,632,285.60	75,953,956.48
净利润	–9,705,895.60	–13,339,887.59	36,648,268.79

（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	–89,077,990.50	–254,689,075.23	6,515,467.97
投资活动产生的现金流量净额	–348,642.00	–53,455,380.41	–88,363,504.48
筹资活动产生的现金流量净额	233,979,188.79	331,757,112.42	–14,787,190.18
现金及现金等价物净增加额	144,552,556.29	23,612,656.78	–96,635,226.69

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（％）
短期借款	298,100,000.00	20.09%
其他应付款	448,309,600.12	30.21%
长期借款	446,660,130.64	30.10%
负债合计	1,483,839,070.29	100.00%

短期借款情况为：

借款类别	2008年 4 月 30 日（元）	2008年 1 月 1 日（元）
信用借款	139,300,000.00	157,300,000.00
抵押借款	123,800,000.00	118,000,000.00
保证借款	35,000,000.00	13,000,000.00
合 计	298,100,000.00	288,300,000.00

其他应付款均为往来款，包括应付信达投资 6,498.28 万元；应付太平湾置业公司 3,833.68 万元；应付中农信公司 2,211.15 万元。

长期借款包括：

贷款单位	币种	借款条件	2008年 4 月 30 日（元）	2008年 1 月 1 日（元）
工行开发区支行	人民币	抵押借款	200,000,000.00	127,000,000.00
青岛黄岛农村合作银行	人民币	抵押借款	58,000,000.00	58,000,000.00
建行铁路支行	人民币	抵押借款	186,500,000.00	186,500,000.00
建行深圳蛇口支行	人民币	抵押借款	736,068.40	980,941.85
青岛华丰农村合作银行	人民币	抵押借款	1,424,062.24	
合计			446,660,130.64	372,480,941.85

（2）对外担保情况

1）2007 年 12 月 6 日，青岛信达与中国建行青岛市北支行签订《保证合同》（编号：2007 最高额保 008），为莱西市建设总公司与中国建行岛市北支行自 2007 年 12 月 6 日至 2008 年 12 月 6 日期间所签借款合同项下的借款提供连带责任担保，债务本金余额不超过人民币 1,300 万元。

2）2008 年 1 月 3 日，青岛信达与恒丰银行青岛高新技术经济开发区支行签订《最高额保证合同》，为莱西市建设总公司对恒丰银行青岛高新技术经济开发区支行自 2008 年 1 月 3 日至 2009 年 1 月 3 日期间形成的债务提供连带责任保证担保，债务本金最高限额为人民币 1,500 万元。

3）2008 年 2 月 3 日，青岛信达与中国银行莱西支行签订《保证合同》（编号：2008 年西中银保字 001 号），为莱西市建设总公司与中国银行莱西支行所签《人民币资金借款合同》（编号：2008 年西中银保字 001 号）项下的 700 万元借款提供连带责任保证担保，借款期限自 2008 年 2 月 13 日至 2009 年 2 月 13 日。

4）2007 年 10 月 18 日，青岛信达与深圳发展银行青岛开发区支行签订《最高额抵押担保合同》（编号：深发青经支额抵字第 20071018001 号），以其西国用（2006）第 G0112 号土地使用权证项下的 10,258 平方米土地使用权作抵押物，为青岛信达荣昌基础建设工程有限公司与深圳发展银行青岛开发区支行所签《综合授信额度合同》（编号：深发青经支综字第 20071018001 号）项下债务提供担保，债务本金最高额为人民币 2,500 万元，借款期限自 2007 年 10 月 24 日至 2008 年 10 月 17 日，银行承兑汇票自 2007 年 10 月 29 日至 2008 年 4 月 29 日

5）2007 年 6 月 20 日，青岛信达与中国建行青岛铁路专业支行签订《保证合同》（编号：2007–JL–001），为青岛信达荣昌基础建设工程有限公司与中国建行青岛铁路专业支行所签《人民币资金借款合同》（编号：2007–JL–001）项下的债务提供连带责任保证担保，担保债务本金为 3,500 万元。

6）2007 年 6 月 21 日，青岛信达与中国建行青岛铁路专业支行签订《抵押合同》（编号：2007–FK–001），以其西国用 2007 第 G0385 号土地使用权证项下的土地使用权作为抵押物，为青岛千禧龙置业有限公司与中国建行青岛铁路专业支行所签《人民币资金借款合同》（编号：2007–FK–001）项下 900 万元借款提供抵押担保，借款期限自 2007 年 6 月 21 日至 2009 年 6 月 20 日。

7）2007 年 6 月 21 日，青岛信达与中国建行青岛铁路专业支行签订《抵押合同》（编号：2007–FK–002），以其西国用 2007 第 G0386 号土地使用权证项下的土地使用权作为抵押物，为青岛千禧龙置业有限公司与中国建行青岛铁路专业支行所签《人民币资金借款合同》（编号：2007–FK–002）项下的 1,510 万元借款提供抵押担保，借款期限自 2007 年 6 月 21 日至 2009 年 6 月 20 日。

8）2007 年 6 月 26 日，青岛信达与中国建行青岛铁路专业支行签订《抵押合同》（编号：2007–FK–003），以其青房地权市字第 268858 号房地权证项下的房产作为抵押物，为青岛千禧龙置业有限公司与中国建行青岛铁路专业支行所签《人民币资金借款合同》（编号：2007–FK–003） 项下的 5,065 万元借款提供抵押担保，借款期限自 2007 年 6 月 26 日至 2009 年 6 月 25 日。

9）2007 年 7 月 10 日，青岛信达与中国建行青岛铁路专业支行签订《抵押合同》（编号：2007–FK–005），以其西国用 2007 第 G0134 号土地使用权证项下的土地使用权作为抵押物，为青岛千禧龙置业有限公司与中国建行青岛铁路专业支行所签《人民币资金借款合同》（编号：2007–FK–005）项下的 1,835 万元借款提供抵押担保，借款期限自 2007 年 7 月 10 日至 2009 年 7 月 9 日。

10）2007 年 9 月 21 日，青岛信达向招商银行青岛山东路支行出具《最高额不可撤销担保书》（编号：2007 年信第 21070909），为青岛信达荣昌基础建设工程有限公司与招商银行青岛山东路支行所签《授信协议》（编号：2007 年信第 21070909 号）项下的债务提供连带责任保证担保，授信期间为 2007 年 9 月 21 日至 2008 年 9 月 20 日，授信额度总额为人民币 3,000 万元）。

11）2007 年 9 月 27 日，青岛信达与工商银行青岛开发区支行签订《抵押合同》（编号：2007 年抵字 0927–2 号），以其青房地权市字第 350583 号房地产权证项下房产作为抵押物，为青岛千禧华丽置业有限公司与工商银行青岛开发区支行所签《借款合同》（编号：2007 年开发字第 0927 号）项下的的 3,500 万元借款提供担保，借款期限自 2007 年 9 月 27 日至 2010 年 9 月 20 月。

（下转 C30 版）