

金元证券有限责任公司

关于莱茵达置业股份有限公司
非公开发行股份购买资产暨关联交易
之独立财务顾问报告

独立财务顾问： 金元证券有限责任公司
Goldstate Securities Co., Ltd.

二〇〇七年七月十八日

声 明

金元证券有限责任公司接受委托，担任莱茵达置业股份有限公司（以下简称“莱茵置业”或“公司”）本次非公开发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问（以下简称“本独立财务顾问”或“本机构”）。根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司股东大会规范意见》、中国证监会证监公司字（2001）105号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》、中国证监会令第35号《上市公司收购管理办法》等法律规范的有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，本独立财务顾问经过审慎调查，出具本独立财务顾问报告。

本独立财务顾问报告是在莱茵置业与莱茵达控股集团有限公司（以下简称“莱茵达集团”）签订的《发行股票并收购资产协议》、辽宁天健会计师事务所有限公司出具的莱茵置业2004~2006年度《审计报告》、辽宁天健会计师事务所有限公司出具的莱茵置业2004~2006年度及2007年1~4月《备考财务报表及审计报告》、辽宁天健会计师事务所有限公司出具的莱茵置业2007~2008年度《备考合并盈利预测审核报告》、浙江天册律师事务所出具的《法律意见书》、北京中锋资产评估有限责任公司出具的本次交易中莱茵置业拟购买资产之《资产评估报告书》，以及交易双方提供的其他有关资料的基础上发表的独立财务顾问意见，旨在对莱茵置业本次非公开发行股份购买资产暨关联交易行为做出独立、客观、公正的评价，以供投资者及有关各方参考。本独立财务顾问未参与莱茵置业本次资产收购的相关协议条款的磋商与谈判，提出的独立财务顾问意见是以假设本次资产收购的双方当事人均按照协议条款全面履行其所有职责为基础的。为此，本独立财务顾问特作如下声明：

1、本独立财务顾问与本次重大资产收购各方无任何关联关系，具有独立性；

2、本独立财务顾问对本次重大资产收购所作独立财务顾问报告的依据是莱茵置业、莱茵达集团及各中介机构等有关各方提供的资料，本次资产收购各方已向本独立财务顾问保证，其所提供的为出具本独立财务顾问报告所依据的所有文件和材料真实、准确、完整、及时，不存在任何重大遗漏、虚假记载或误导性陈述，并对其真实性、准确性、完整性和及时性负责；

3、本独立财务顾问特别提醒投资者注意，本独立财务顾问的职责范围并不包括应由莱茵置业董事会负责的对本次资产收购在商业上的可行性发表评论。本独立财务顾问报告仅对本次资产收购对莱茵置业全体股东是否公平、合理及对上市公司可能产生的影响发表意见，不构成对莱茵置业的任何投资建议，投资者根据本独立财务顾问报告所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任；

4、本独立财务顾问未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和对本报告做任何解释或者说明；

5、本独立财务顾问提请投资者认真阅读莱茵置业董事会发布的关于本次非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书，相关中介机构的审计报告、盈利预测审核报告、法律意见书、资产评估报告等一切文件；

6、截至本独立财务顾问报告公告之日，本机构以及知悉本次重大资产收购的本机构相关项目人员在最近6个月内没有自己或通过他人持有或买卖莱茵置业股票的行为。

重大事项提示

一、盈利预测风险

本独立财务顾问报告中的财务资料一章包含了莱茵置业的备考合并盈利预测。该备考合并盈利预测是假设莱茵置业发行股份并购买资产交易已在 2007 年 1 月 1 日完成并办妥各项手续的基础上编制的。本次盈利预测是以同一控制为基础编制，在会计处理上采用权益结合法，按本次收购完成后莱茵置业架构对拟收购资产于 2007 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日的预测经营成果纳入公司备考合并盈利预测，2006 年度的比较数据已按照相应假设进行备考调整。

盈利预测代表莱茵置业根据截至盈利预测报告签署日已知的情况和资料对 2007 年、2008 年公司的经营业绩做出的预测。预测基于许多假设，其中某些假设未必会实现或可能发生变化。请投资者在阅读《莱茵达置业股份有限公司备考合并盈利预测审核报告》时对以上假设予以关注。公司的实际经营业绩受到多方面因素影响，存在盈利预测不能实现的风险，提请投资者不应过度依赖盈利预测报告。

二、莱茵达集团申请豁免要约收购事宜

莱茵置业向莱茵达集团发行新股后，莱茵达集团持有莱茵置业股票的持股比例变化将触发要约收购义务。根据中国证监会《上市公司收购管理办法》的有关规定，本次交易属于要约收购义务豁免事项。据此，莱茵达集团将向中国证监会提出要约收购豁免的申请；如果中国证监会核准了莱茵达集团的要约收购豁免申请，莱茵达集团则无需进行要约收购。

三、关联交易的表决

莱茵达集团系莱茵置业的第一大股东，本次发行股份购买资产构成关联交易，在莱茵置业临时股东大会审议本次交易时，莱茵达集团应当回避表决。

四、本次交易的授权和批准

本次交易需提交莱茵置业临时股东大会审议，并经中国证监会的核准后实施。

目 录

第一节	释 义	1
第二节	绪 言	3
第三节	本次交易双方的基本情况及关联关系.....	4
第四节	本次交易的基本情况.....	11
第五节	本次拟以新增股份收购的资产情况.....	16
第六节	本次交易的合理性分析.....	36
第七节	本次交易对莱茵置业的影响分析.....	40
第八节	独立财务顾问对本次交易的意见.....	49
第九节	提请投资者注意的问题.....	55
第十节	备查文件.....	56

第一节 释 义

在本报告书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本报告	指	关于莱茵达置业股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告
莱茵置业、公司、资产购买方	指	莱茵达置业股份有限公司（深圳证券交易所 A 股上市公司）或本次发行股份购买资产完成后的莱茵达置业股份有限公司
莱茵达集团、资产出售方	指	莱茵达控股集团有限公司（莱茵置业的控股股东）
本次资产购买、本次交易	指	莱茵置业本次以新发行股份为对价购买标的资产的交易
标的资产、拟购买资产	指	扬州莱茵达置业有限公司 32.16% 股权、南通莱茵达置业有限公司 90% 股权、扬州莱茵西湖置业有限公司 100% 股权、扬州中茵置业有限公司 100% 股权、杭州莱茵达恒建房地产有限公司 65% 股权、南京莱茵达置业有限公司 100% 股权、嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 45% 股权
目标公司、标的公司	指	扬州莱茵达置业有限公司、南通莱茵达置业有限公司、扬州莱茵西湖置业有限公司、扬州中茵置业有限公司、杭州莱茵达恒建房地产有限公司、南京莱茵达置业有限公司、嘉兴市东方莱茵达置业有限公司
独立财务顾问	指	金元证券有限责任公司
辽宁天健会计师事务所	指	辽宁天健会计师事务所有限公司
发行股票并收购资产协议		莱茵置业与莱茵达集团于 2007 年 7 月 11 日签订的《发行股票并收购资产协议》
交易交割日	指	莱茵置业向莱茵达集团交付发行的股票，以及莱茵达集团向莱茵置业交付其出售的资产的日期
备考合并报表	指	假设本次交易于 2004 年 1 月 1 日完成，由公司按现行《企业会计制度》、《企业会计准则》相关规定而编制的并经辽宁天健会计师事务所审计的本次交易完成后业务架构 2004 年、2005 年、2006 年和 2007 年 1-4 月的备考会计报表
拟购买资产模拟合并财务报表	指	以 2007 年 4 月 30 日为基准日，以拟购买资产为主体编制并经辽宁天健会计师事务所审计的 2004 年、2005 年、2006 年和 2007 年 1-4 月模拟财务报表
拟购买资产模拟合并盈利预测	指	公司以拟购买资产为主体，根据相关假设编制并经辽宁天健会计师事务所审核的 2007 年、2008 年盈利预测
备考合并盈利预测	指	模拟本次交易完成后，公司根据相关假设编制的

		并经辽宁天健会计师事务所审核的 2007 年、2008 年盈利预测
交易日	指	深圳证券交易所正常营业日
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
105 号文	指	《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（中国证监会证监公司字（2001）105 号）
收购管理办法	指	《上市公司收购管理办法》（中国证监会令第 35 号）
公司章程	指	莱茵达置业股份有限公司章程

第二节 绪 言

为提高公司的核心竞争能力与可持续发展能力，莱茵置业拟向莱茵达集团发行股份为对价购买其拥有的优质房地产资产。

莱茵置业本次向莱茵达集团发行股票价格拟定为莱茵置业2006年10月24日召开的公司第五届董事会第八次会议决议公告日前二十个交易日公司股票均价的算术平均值的100%，即每股4.41元。

本次发行股票总数为13,000万股，本次发行完成后，莱茵置业的股本总额将增加至247,164,373股，其中无限售条件股份总数为69,048,611股，占总股本的比例为27.94%；第一大股东莱茵达集团持有莱茵置业股权比例由28.14%提高到65.93%。

按照中国证监会105号文的相关规定，本次资产购买属于重大资产购买行为，尚须报中国证监会核准。

本次非公开发行股份购买资产暨关联交易事宜尚有待2007年8月6日召开的莱茵置业2007年第一次临时股东大会批准。

鉴于莱茵达集团系莱茵置业的第一大股东，本次交易构成关联交易，在股东大会审议本次交易时，莱茵达集团应当回避表决。

根据《上市公司收购管理办法》第六十二条第三款的规定，本次交易属于可以向中国证监会申请免除发出要约的情形之一，莱茵达集团将向中国证监会提出豁免要约收购的申请。

本次发行特定对象为莱茵置业的第一大股东—莱茵达集团，莱茵达集团承诺因此而增持的股份自股份登记完成之日起36个月内不得转让。

第三节 本次交易双方的基本情况及关联关系

一、本次资产购买方简介

(一) 基本情况

莱茵达置业股份有限公司

注册地址：辽宁省沈阳市苏家屯区金钱松路9号

联系地址：沈阳市苏家屯区枫杨路78号房产大厦7楼

浙江省杭州市杭大路9号聚龙大厦西座10楼

法定代表人：高继胜

电话：024-89121255 0571-87851702

传真：024-89121255 0571-87851739

联系人：谢立

企业法人营业执照注册号：2101001104242

税务登记证：沈地税苏字210111243490016号

经营范围：房产开发、物业管理；房产租赁经营；实业投资；家具、日用杂品、建筑装饰材料批发、零售。

(二) 历史沿革

1、公司设立

公司为深圳证券交易所上市公司，系2002年由沈阳房天股份有限公司，即“辽房天A”更名而来。

沈阳房天股份有限公司前身为沈阳市房产局直属房产管理处，始建于1976年，为事业单位。1986年8月，根据沈编发【1986】223号文更名为沈阳市房产经理公司。1992年6月，根据沈体改发【1992】33号文，沈阳市房产经理公司向社会法人及内部职工发行股票以定向募集方式设立了沈阳房天股份有限公司，沈阳市财政局国有资产管理处将净值为6,335万元的国有资产全部投入沈阳房天股份有限公司，折股3,167.5万股；社会法人及内部职工以每股2元分别认购1,832.5万股和1,000万股。公司成立时总股本为6,000万股。

2、首次公开发行

1993年12月11日至1994年1月5日，根据中国证监会证监发审字【1993】93号文，沈阳房天股份有限公司新增发行社会公众股2,000万股。经深圳证券交易所深证市字【1994】第10号“上市通知书”批准，新增发行股份于1994年5月9日在深圳证券交易所挂牌交易。该次发行完成后，公司总股本增至8,000万股。

3、公司自成立起历次变更

(1) 1998年8月28日和31日，沈阳房天股份有限公司原控股股东沈阳资产经营有限公司分别与沈阳万华建设投资有限公司和沈阳绿都房产开发有限公司签订协议，将其所持有的沈阳房天股份有限公司44,486,750股（占总股本的37.97%）股权分别转让给沈阳万华建设投资有限公司和沈阳绿都房产开发有限公司。其中，沈阳万华建设投资有限公司受让股份34,486,750股，占总股本的29.43%；沈阳绿都房产开发有限公司受让股份为10,000,000股，占总股本的8.54%。

(2) 2001年1月17日，沈阳万华建设投资有限公司和辽宁韦叶物业发展有限公司签订协议，将其持有的沈阳房天股份有限公司法人股26,747,600股转让给辽宁韦叶物业发展有限公司。转让完成后，辽宁韦叶物业发展有限公司持有沈阳房天股份有限公司法人股26,747,600股，占总股本的22.83%，成为沈阳房天股份有限公司第一大股东；沈阳万华建设投资有限公司仍持有沈阳房天股份有限公司法人股7,739,150股，占总股本的6.6%。

(3) 2001年5月16日，辽宁韦叶物业发展有限公司与华顿国际投资有限公司签订协议，将其持有的沈阳房天股份有限公司26,747,600股法人股转让给华顿国际投资有限公司。转让完成后，华顿国际投资有限公司持有沈阳房天股份有限公司法人股26,747,600股，占总股本的22.83%，成为沈阳房天股份有限公司第一大股东。

(4) 2001年12月20日，华顿国际投资有限公司与浙江莱茵达投资有限公司（后更名为“莱茵达控股集团有限公司”）签订协议，将其持有的沈阳房天股份有限公司法人股26,747,600股转让给浙江莱茵达投资有限公司。转让完成后，浙江莱茵达投资有限公司持有沈阳房天股份有限公司法人股26,747,600股，占总股本的22.83%，成为沈阳房天股份有限公司第一大股东。

(5) 2002年1月22日，沈阳万华建设投资有限公司与浙江莱茵达投资有限公司签订协议，将其持有的沈阳房天股份有限公司法人股7,739,150股法人股（占公司

总股本的6.60%)转让给浙江莱茵达投资有限公司。转让完成后,浙江莱茵达投资有限公司共持有公司34,486,750股,占总股本的29.43%,为沈阳房天股份有限公司的第一大股东。

(6) 经2002年度第一次临时股东大会审议通过,并经国家工商管理名称核准处、沈阳市工商行政管理局核准,2002年3月26日,沈阳房天股份有限公司名称变更为“莱茵达置业股份有限公司”。经深圳证券交易所核准,公司证券简称自2002年4月2日起变更为“莱茵置业”。

(7) 2006年4月19日,公司完成股权分置改革,莱茵达集团持有公司股权比例由29.43%变更为28.14%,仍为公司第一大股东。

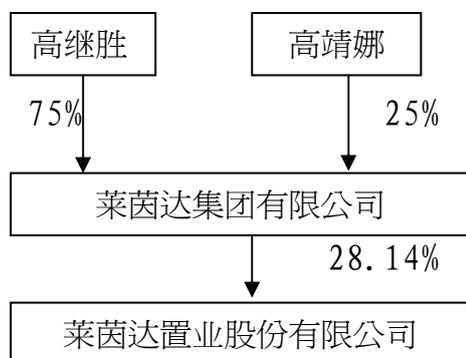
(三) 最新股权结构

公司最新的股权结构如下:

股份类别	持股数量	所占比例	股份性质
境内法人股	48,115,762	41.07%	有限售条件流通股
普通股	69,048,611	58.93%	无限售条件流通股
总股本数	117,164,373	100.00%	

截至本报告出具之日,莱茵达集团持有莱茵置业 32,966,575 股股份,占总股本的 28.14%,为莱茵置业的第一大股东。

截至本报告出具之日,莱茵置业与实际控制人之间的产权及控制关系如下图。



(四) 最近三年的主要会计数据及财务指标

根据经审计的莱茵置业2004年、2005年、2006年年度报告，莱茵置业最近三年的简要财务信息如下：

1、资产负债表主要数据 (单位：元)

项目	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
总资产	593,547,593.84	748,128,152.30	704,901,186.76
负债总额	403,104,315.97	565,399,867.74	550,595,367.13
股东权益	170,274,890.19	148,875,964.21	146,374,416.18

2、利润表主要数据 (单位：元)

项目	2006年度	2005年度	2004年度
主营业务收入	373,467,691.67	160,167,263.90	198,130,479.96
主营业务利润	71,682,514.45	50,587,463.92	47,690,649.51
利润总额	43,175,136.71	14,874,122.03	16,166,707.11
净利润	12,079,740.86	2,405,465.81	12,200,221.96

3、主要财务指标

报告期	2006年	2005年	2004年
每股净资产(元)(调整后)	1.41	1.28	1.24
资产负债率(母公司)(%)	55.31	62.85	63.68
扣除非经常性损益后的加权平均每股收益(元)	0.0515	0.03	0.1046
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.72	2.77	8.76
每股经营活动现金流量净(元)	-0.2169	0.6894	0.5364

二、本次资产出售方简介

(一) 基本情况

中文名称：莱茵达控股集团有限公司

英文名称: Lander Group Co., Ltd

注册地址: 杭州市西湖区文三路 453 号

办公地址: 杭州市西湖区杭大路 9 号聚龙大厦西座 11 楼

法定代表人: 高继胜

注册资本: 10,000 万元

企业法人营业执照注册号: 330000000002079

税务登记证号: 浙税联字 330103253906513

(二) 公司简介及经营情况

莱茵达集团前身是成立于 1995 年 4 月的浙江莱茵达经济发展有限公司, 注册资本为 1,000 万元, 其中越华经纺股份有限公司占注册资本的 49%, 浙江金纬房地产萧山公司占注册资本 51%。后经历次股权转让和增资, 现莱茵达集团注册资本 10,000 万元, 其中, 高继胜占注册资本的 75%, 高靖娜占注册资本的 25% (高继胜、高靖娜系父女关系)。

经过多年的发展, 莱茵达集团现已成为以房地产开发为主业, 相关产业协同发展的全国性大型产业集团。2004 年, 莱茵达集团被评为“全国公认的知名浙江房地产企业”和“浙江著名房地产品牌”; 2005 年、2006 年连续被评为“长三角”地区和浙江省房地产企业 30 强。

莱茵达集团目前经营范围为: 房地产开发经营; 实业投资; 纺织原料, 建筑材料, 金属材料, 化工原料 (不含危险品及易制毒品) 的销售, 物业管理及仓储服务, 计算机软件设计及系统集成工程; 经营进出口业务 (国家法律、法规禁止限制的除外)。

根据浙江岳华会计师事务所出具的莱茵达集团 2006 年度《审计报告》, 莱茵达集团 2006 年度的简要财务信息如下:

资产负债主要数据

单位: 元

项目	2006 年 12 月 31 日
流动资产	463,246,695.38

长期投资	74,690,578.90
固定资产	127,524,148.83
无形资产及其它资产	32,639,260.31
资产总计	698,100,683.42
流动负债	531,648,385.43
长期负债	70,000,000.00
递延税款	0
所有者权益合计	96,452,297.99

损益表主要数据

单位：元

项目	2006 年度
主营业务收入	286,830,891.89
主营业务利润	1,486,809.58
营业利润	-30,414,102.34
利润总额	-11,503,017.21
净利润	-11,503,017.21

(三) 向莱茵置业推荐的董事、监事及高级管理人员的情况

截至本报告出具之日，莱茵达集团推荐在莱茵置业任职的董事、监事及高级管理人员情况如下：

姓名	莱茵置业职务	莱茵达集团任职情况	性别	任职起止日期
高继胜	董事长	董事长	男	2006-03-19 至 2009-03-19
陶椿	董事	常务副总裁	女	2006-03-19 至 2009-03-19
高建平	董事	副总裁	男	2006-03-19 至 2009-03-19
黄国梁	董事	副总裁	男	2006-03-19 至 2009-03-19
夏建炳	董事、总经理	无	男	2006-03-19 至 2009-03-19
蒋威风	董事、副总经理	无	男	2006-03-19 至 2009-03-19
楼晓英	监事	总裁助理	女	2006-03-19 至 2009-03-19
许忠平	监事	南通莱茵达置业 有限公司总经理	男	2007-01-30 至 2009-03-09

(四) 最近五年内受到的处罚情况

截至本报告书出具之日，莱茵达集团已承诺：近五年以来未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁等情形。

三、交易双方的关联关系

截至本报告出具之日，莱茵达集团持有莱茵置业 32,966,575 股股份，占总股本的 28.14%，为莱茵置业的第一大股东。高继胜先生持有莱茵达集团 75% 的股份，系莱茵置业的实际控制人。

第四节 本次交易的基本情况

一、本次发行股份购买资产的意义

为了让莱茵置业的广大投资者能够分享到房地产行业增长带来的机遇，进一步提升公司盈利能力，公司拟向莱茵达集团非公开发行股票作为对价收购莱茵达集团拥有的房地产业务的相关资产，以实现莱茵达集团房地产业务的整体上市，提高公司盈利能力，推动公司的长久发展。

莱茵置业本次交易的意义如下：

（一）实现莱茵达集团房地产业务的整体上市，有利于彻底解决潜在的同业竞争问题。

为进一步提高莱茵置业的独立性和持续盈利能力，莱茵置业拟向莱茵达集团非公开发行股票作为对价购买莱茵达集团拥有的优质房地产资产。籍此，莱茵达集团将实现其房地产业务的整体上市。莱茵达集团承诺：莱茵达集团自身将不再从事房地产业务，未来所有房地产业务将全部由莱茵置业经营。这将进一步增强公司的独立性，有利于彻底解决与莱茵达集团之间存在的潜在的同业竞争问题，同时也有利于公司未来的规范运作和可持续发展。

（二）明显提升公司的盈利能力

本次交易完成后将全面提升公司的整体经营能力，消除公司对少数项目的依赖性，增加公司的土地储备，扩大了公司的经营规模，形成新的利润增长点，增强公司的持续盈利能力。

（三）增加业务收入，提升公司的业绩水平

本次交易完成后，莱茵置业的总资产规模、净资产规模、净利润和每股收益都将有较大幅度的增长，公司的业绩水平得到提升。

二、本次交易的原则

- 1、遵守国家有关法律、法规和行政性规章制度的原则；
- 2、强化公司发展战略，提高公司盈利能力，使公司具有持续经营能力的原则；

- 3、坚持公正、公开、公平的原则，不损害上市公司和全体股东利益的原则；
- 4、社会效益、经济效益兼顾原则；
- 5、诚实信用，协商一致的原则；
- 6、进一步完善公司治理，坚持公司与控股股东和实际控制人在人员、资产、财务、机构和业务等方面独立的原则。

三、本次交易的主要内容

经莱茵置业第五届第十五次董事会会议审议通过，拟提交公司 2007 年 8 月 6 日召开的 2007 年第一次临时股东大会审议的定向发行股份购买资产的方案。

根据莱茵置业与莱茵达集团签订的《发行股票并收购资产协议》，本次购买资产的范围包括：莱茵达集团所持有的扬州莱茵达置业有限公司 32.16% 股权、南通莱茵达置业有限公司 90% 股权、扬州莱茵西湖置业有限公司 100% 股权、扬州中茵置业有限公司 100% 股权、杭州莱茵达恒建房地产有限公司 65% 股权、南京莱茵达置业有限公司 100% 股权、嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 45% 股权。上述资产的评估价值为 72,683.36 万元（评估基准日为 2007 年 4 月 30 日）。在该评估值之基础上，经交易双方协商确定的拟购买资产的定价为 720,325,513.88 元，拟购买资产的价值扣除改由莱茵置业承担的莱茵达集团对南京莱茵达置业有限公司的 147,025,513.88 元其他应付款后的资产净值为 573,300,000 元。

莱茵置业与莱茵达集团签署的《发行股票并收购资产协议》主要内容如下：

（一）标的资产收购对价及支付

1、双方同意，莱茵置业以其向莱茵达集团发行人民币普通股股票并承接莱茵达集团对南京莱茵达置业有限公司的 147,025,513.88 元负债作为支付标的资产的对价。

2、标的资产经具有证券从业资格的资产评估机构北京中锋资产评估有限责任公司评估，评估净值为 72,683.36 万元（评估基准日为 2007 年 4 月 30 日）。

3、在上述评估值的基础上，经双方协商，确定的拟购买资产定价为 720,325,513.88 元。双方同意，上述标的资产的价值（720,325,513.88 元）扣除改由

莱茵置业承担的莱茵达集团对南京莱茵达置业有限公司的 147,025,513.88 元其他应付款后的资产净值为 573,300,000 元。

4、莱茵置业向莱茵达集团发行的人民币普通股股票面值为 1.00 元/股，发行价格为 2006 年 10 月 24 日召开的公司第五届董事会第八次会议决议公告日前二十个交易日公司股票均价的算术平均值的 100%，即 4.41 元。

5、莱茵置业向莱茵达集团发行股票的数量 13,000 万股(573,300,000 元÷4.41 元/股)。

6、莱茵置业向莱茵达集团发行的普通股股票的锁定期为本次发行而增持的股份自股权登记完成之日起 36 个月。

7、因本协议而发生的税费，根据国家有关规定分别由双方各自承担。

(二) 协议生效

本协议由双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章后，在下列条件全部满足后生效：

- 1、双方各自的股东（大）会批准；
- 2、目标公司的股东会批准；
- 3、本次发行股票收购资产事宜获中国证监会核准；
- 4、莱茵置业因本次向莱茵达集团发行股票收购资产事项所触发的要约收购义务，已经获得中国证监会的豁免。

(三) 交易的交割及其他安排

1、双方同意，标的资产的交割应于本协议生效后三个月内完成，届时以下事项应办理完毕：

(1) 标的公司就其股东由莱茵达集团变更为莱茵置业的工商变更登记办理完毕；

(2) 莱茵置业已向莱茵达集团发行了股票。

2、双方同意，自本协议签署之日起至本条所述之交割完成之日为过渡期；过渡期内，未经莱茵置业书面许可，莱茵达集团不得就标的资产设置质押等任何第三人权利，且应促使各标的公司在过渡期内不得作出有关资产处置、对外担保、利润分配或增加重大债务之行为。

3、双方同意，标的公司在审计基准日后至本协议所述之交割实际完成日之损益，由莱茵置业承担和享有。

4、在本协议所述的交割完成之日尚未到期的、原标的公司对莱茵达集团提供的担保以及由莱茵达集团对标的公司提供的担保，应依法获得莱茵置业有效批准。

（四）人员整合

本次向特定对象发行股票收购资产完成后，与标的资产经营业务相关人员按照下列原则整合：

1、标的公司中的主要管理人员及业务骨干，与标的公司劳动合同继续有效，莱茵置业暂不作调整；

2、莱茵达集团从事房地产开发业务管理、开发及销售工作之董事、高级管理人员及企业骨干，由莱茵置业在履行相关法律程序后，予以选举或聘任。

四、本次交易前后公司控制权的变化

本次交易前，莱茵达集团持有莱茵置业 28.14%的股份，为莱茵置业的控股股东。交易完成后，莱茵达集团持有莱茵置业的股份比例将增至 65.93%，仍为莱茵置业的控股股东。因此，本次交易前后，莱茵置业的控制权没有发生变化。

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	比例	持股数量（股）	比例
有限售条件的流通股股东	48,115,762	41.07%	178,115,762	72.06%
其中：莱茵达控股集团有限公司	32,966,575	28.14%	162,966,575	65.93%
无限售条件的流通股股东	69,048,611	58.93%	69,048,611	27.94%
合计	117,164,373	100.00%	247,164,373	100.00%

五、交易各方对本次交易的批准情况

1、2007年4月22日，莱茵置业第五届董事会第十二次会议审议通过了关于向莱茵达集团非公开发行股票并用于购买其资产的议案。

2、2007年4月22日，莱茵达集团临时股东会审议通过了以下属房地产项目公司股权认购莱茵置业公开发行人民币普通股股票的议案。与此同时，7家标的公司股东会亦就莱茵达集团将其持有的标的公司股权转让给莱茵置业事宜分别作出了股东会决议，批准了该等事项；7家标的公司之其他股东均放弃了莱茵达集团本次拟转让股份之优先购买权。

3、经对标的资产进行审计、评估，并经与莱茵达集团就资产定价事宜进行协商后，2007年7月18日，莱茵置业第五届董事会第十五次会议审议通过了本次交易的具体方案。

4、本次交易尚待莱茵置业2007年第一次临时股东大会的批准；

5、本次交易尚待莱茵置业2007年第一次临时股东大会对莱茵达集团免于以要约方式增持公司股份的批准；

6、本次交易尚待中国证监会的核准；

7、本次交易尚待中国证监会批准莱茵达集团免于以要约方式增持莱茵置业股份的申请。

六、莱茵达集团对本次认购股份的承诺

莱茵达集团承诺，因此本次发行而增持的股份自股份登记完成之日起36个月内不得转让。

第五节 本次拟以新增股份收购的资产情况

一、本次交易标的公司的整体情况

本次交易所涉及的资产为莱茵达集团所持有的扬州莱茵达置业有限公司 32.16% 股权、南通莱茵达置业有限公司 90% 股权、扬州莱茵西湖置业有限公司 100% 股权、扬州中茵置业有限公司 100% 股权、杭州莱茵达恒建房地产有限公司 65% 股权、南京莱茵达置业有限公司 100% 股权、嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 45% 股权。

莱茵置业本次拟收购资产经审计的账面值合计为 32,040.15 万元，评估值合计为 72,683.36 万元，评估增值 40,643.21 万元，评估增值率 126.85%。

单位：万元

	标的公司名称	股权比例	经审计账面净资产	股权价值	股权价值评估值	增值率
1	扬州莱茵达置业有限公司	32.16%	5,869.03	1,887.48	3,518.55	86.42%
2	南通莱茵达置业有限公司	90%	5,128.44	4,615.60	15,655.35	239.18%
3	扬州莱茵西湖置业有限公司	100%	4,850.98	4,850.98	5,120.28	5.55%
4	扬州中茵置业有限公司	100%	2,992.41	2,992.41	2,992.36	-0.0017%
5	杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	65%	1,199.16	779.45	2,517.90	223.03%
6	南京莱茵达置业有限公司	100%	14,530.31	14,530.31	38,244.50	163.21%
7	嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	45%	5,297.59	2,383.92	4,634.42	94.40%
	合计		39,867.92	32,040.15	72,683.36	126.85%

二、本次拟购买资产的详细资料

(一) 扬州莱茵达置业有限公司 32.16% 股权

1、基本情况

公司名称：扬州莱茵达置业有限公司

注册地址：扬州市沿河街 50 号-1

注册资本：2,000 万元

营业执照注册号：3210001400060

成立日期：2002 年 9 月 20 日

法定代表人：陶椿

经营范围： 房地产开发、销售，室内装饰、物业管理（以上全部范围凭资质证书在核定范围内经营），自有商业用房租赁，金属材料（不含贵稀金属）、建筑装饰材料销售。

2、股权结构

截至本报告出具之日，莱茵达集团持有其 32.16%的股权，莱茵置业持有其 16%的股权，莱茵置业全资子公司浙江南方莱茵达置业有限公司持有其 51.84%的股权。

3、主要业务

公司主营业务为房地产开发、销售，依照其持有的编号为扬州 KF00638 的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，按贰级资质从事房地产开发经营业务。目前正在开发的房地产项目为“莱茵苑”项目和“莱茵北苑”项目。

（1）“莱茵苑”项目

“莱茵苑”小区是扬州首家国家级康居示范工程。项目位于扬州老城区东北部，北侧为史可法东路，东侧紧邻古运河一带的高桥路，南临盐阜东路，紧贴护城河，西临马太路，整个小区四面临界，两面邻水。项目占地面积 107,380 平方米，规划建筑面积约 170,948.69 平方米。“莱茵苑”项目先后获得了“江苏优秀住宅金奖”、“第四届中国国际住宅产业展览会创新楼盘奖”、“2005 年度扬州人心目中的理想家园”、“2005 年度扬州最佳人居楼盘”等称号。目前该项目部分已经完工销售，部分正在开发建设中。

“莱茵苑”项目目前已取得扬国用（2002D）字第 325 号、扬国用（2002D）字第 326 号、扬国用（2002D）字第 327 号、扬国用（2002D）字第 328 号、扬国用（2003D）字第 371 号、扬国用（2005）字第 0297 号《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证。其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

项目规划建设住宅 42 幢，配置商业 2.7 万平方米，公建配套 1 万平方米。目前已交付面积占小区的 36%。其中包括 13 幢多层住宅、莱茵小镇商铺和高桥路商铺；在建未完工面积占小区的 64%。其中包括多层住宅 22 幢、小高层住宅 6 幢、史可法路商铺和马太路商铺。

(2) “莱茵北苑”项目

该项目位于东北分区，东至高桥路，南至史可法东路，西、北分别与电子开发公司开发的宿舍楼、垃圾中转站、高桥二村、吉祥苑小区等相邻，地块总用地面积 5.57 公顷。规划建设住宅及商铺等。

扬州莱茵达置业有限公司已与扬州市国土资源局签订了扬地合（2006）第 78 号《国有土地使用权出让合同》，出让土地总面积为 55,642 平方米，并已就全部的 55,642 平方米土地取得扬规地字 2006128 号《建设用地规划许可证》，就其中 26,666.1 平方米土地取得扬国用（2006）字第 0634 号《国有土地使用证》，就其中 25998.2 平方米土地取得扬国用（2007）字第 0295 号《国有土地使用证》。

该地块规划分三大功能区，A 区为二类居住用地及配套用地（R2），B 区为商务办公、商业金融、文化娱乐用地（C2、C3），C 区为商住用地。

4、财务状况

扬州莱茵达置业有限公司最近三年及一期基本财务信息如下：

A、资产负债表主要数据

项 目	单位：元			
	2007 年 4 月 30 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
资产总额	372,123,910.14	327,965,924.71	341,724,309.79	245,063,322.01
负债总额	313,433,602.63	271,947,863.27	318,037,680.35	229,228,011.32
少数股东权益	0	0	0	0
股东权益	58,690,307.51	56,018,061.44	23,686,629.44	15,835,310.69

B、利润表主要数据

项 目	单位：元	
	2007 年 1-4 月	
营业收入	38,918,299.00	
营业利润	4,456,117.97	
利润总额	4,381,709.45	
净利润	2,754,358.29	

项 目	单位：元		
	2006 年	2005 年	2004 年
主营业务收入	283,587,836.77	39,867,939.23	0

主营业务利润	50,446,253.83	13,556,536.75	0
利润总额	47,140,998.34	10,210,936.67	-2,426,201.59
净利润	32,331,432.00	7,851,318.75	-2,426,201.59

5、资产评估情况

以 2007 年 4 月 30 日为评估基准日，北京中锋资产评估有限责任公司对扬州莱茵达置业有限公司进行了评估，并出具了中锋评报字【2007】第 055 号《评估报告书》。根据评估报告，扬州莱茵达置业有限公司净资产的评估值为 10,940.76 万元，对应本次购买比例的股权价值为 3,518.55 万元。本次评估结果具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	35,490.00	35,490.00	40,634.12	5,144.12	14.49
长期投资	932.89	932.89	859.48	-73.41	-7.87
固定资产	34.94	34.94	35.96	1.02	2.91
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	34.94	34.94	35.96	1.02	2.91
无形资产	0.29	0.29	0.29	0.00	0.00
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他资产	754.27	754.27	754.27	0.00	0.00
资产总计	37,212.39	37,212.39	42,284.12	5,071.73	13.63
流动负债	31,338.74	31,338.74	31,338.74	0.00	0.00
长期负债	4.63	4.63	4.63	0.00	0.00
负债总计	31,343.36	31,343.36	31,343.36	0.00	0.00
净资产	5,869.03	5,869.03	10,940.76	5,071.73	86.42

评估结果与调整后账面值相比净资产增加 5,071.73 万元，增值率为 86.42%，主要原因为：

① 流动资产—存货评估增值 51,060,372.77 元，增值率为 23.23%。原因是由于我国国民经济持续、快速、健康的增长，房地产业也得到了空前的发展，对土地的需求旺盛，土地价格也一直处于上升趋势之中；扬州市是我国荣获 2006 年度中国唯一的“联合国人居奖”的城市，经济实力也呈较快速度增长，其土地价格和房地产价格近几年也一直处于上升趋势之中；加之扬州市市政投资力度较大，交通条件进一步改善，环境条件不断改观，人们对扬州市的土地市场和房地产市场具有良好的预期，扬州莱茵达置业有限公司开发的项目处于老城区，地理位置好，周围环

境较好，基本生活设施完善，交通便捷，老城区生活的方便与土地的稀缺造成本次评估存货的增值。

② 流动资产—其他应收款增值 380,862.29 元，原因为评估人员根据该科目核算内容、账龄长短、资产占有方各项规章制度、以往收款报销记录、各项凭证单据等资料，确定应收款评估值，同时将审计机构根据有关准则计提的坏账准备评估为 0，致使其他应收款评估增值。

（二）南通莱茵达置业有限公司 90%股权

1、基本情况

公司名称：南通莱茵达置业有限公司

注册地址：南通市开发区冠达商城 F217-220

注册资本：2,000 万元

营业执照注册号：206002107324

成立日期：2003 年 08 月 07 日

法定代表人：高继胜

经营范围：房地产开发、销售。（凭资质证书经营）

2、股权结构

截至本报告出具之日，莱茵达集团持有南通莱茵达置业有限公司 90%的股权，浙江省轻纺集团轻工业有限公司持有 10%的股权。

3、主要业务

南通莱茵达置业有限公司主营业务为房地产开发与销售，依照其持有的编号为依照其持有的编号为通 UP189 号的《中华人民共和国 房地产开发企业暂定资质证书》，按贰级资质开发范围承接开发业务。目前正在开发的房地产项目为“凤凰莱茵苑”项目。

“凤凰莱茵苑”项目位于南通新区，东至通启公路，南至海港引河，西至工农路与河道，北至洪江路，与南通新区行政中心隔河相望。整个小区三面临水、一面临街。项目占地面积 213,520 平方米，规划建筑面积 276,872 平方米。目前项目正在开发建设中。

该项目目前已取得苏通国用 2004 字第 0106003 号、苏通国用 2006 字第 0106041 号、苏通国用 2006 字第 0106043 号《国有土地使用证》及相关《建设工程

规划许可证》、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证。其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

项目规划建设主要为住宅，配套有幼儿园、商业服务用房等有关公建配套设施。分 5 期开发。一期、二期建筑面积分别为 44,165.9 平方米、54,141.33 平方米，现均已竣工交付并基本售罄；三期、四期规划建筑面积分别为 36,339.6 平方米、70,506.51 平方米，正处于施工和主体验收阶段；五期正在规划中。

4、财务状况

南通莱茵达置业有限公司最近三年及一期基本财务信息如下：

A、资产负债表主要数据

项目	单位：元			
	2007 年 4 月 30 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
资产总额	444,167,405.93	396,710,578.45	529,501,963.11	467,876,811.10
负债总额	392,882,992.57	350,166,285.23	519,752,531.01	452,608,030.06
少数股东权益	0	0	0	0
股东权益	51,284,413.36	46,544,293.22	9,749,432.10	15,268,781.04

B、利润表主要数据

项目	单位：元	
	项目	2007 年 1-4 月
	营业收入	46,396,668.40
	营业利润	6,839,457.90
	利润总额	6,839,457.90
	净利润	4,478,526.08

项目	单位：元		
	2006 年	2005 年	2004 年
主营业务收入	527,008,697.60	0	0
主营业务利润	58,091,951.08	0	0
利润总额	52,607,692.65	-5,519,348.94	-3,958,926.10
净利润	36,794,861.12	-5,519,348.94	-3,958,926.10

5、资产评估情况

以 2007 年 4 月 30 日为评估基准日，北京中锋资产评估有限责任公司对南通莱茵达置业有限公司进行了评估，并出具了中锋评报字【2007】第 052 号《评估报告

书》。根据评估报告，南通莱茵达置业有限公司净资产的评估值为 17,394.83 万元，对应本次购买比例的股权价值为 15,655.35 万元。本次评估结果具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	43,008.01	43,008.01	55,257.80	12,249.78	28.48%
长期投资	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产	46.18	46.18	62.78	16.60	35.96%
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	46.18	46.18	62.78	16.60	35.96%
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	1,362.55	1,362.55	1,362.55	0.00	0.00%
资产总计	44,416.74	44,416.74	56,683.13	12,266.39	27.62%
流动负债	30,788.30	30,788.30	30,788.30	0.00	0.00%
长期负债	8,500.00	8,500.00	8,500.00	0.00	0.00%
负债总计	39,288.30	39,288.30	39,288.30	0.00	0.00%
净资产	5,128.44	5,128.44	17,394.83	12,266.39	239.18%

评估结果与调整后账面值相比净资产增加 12,266.39 万元，增值率为 239.18%，主要原因为：

① 流动资产的评估值比调整后账面值增值 12,249.78 万元，增值率 28.48%，主要是由于产成品及在产品科目中核算的房地产开发项目形成的资产评估增值所致，其增值主要原因是取得土地使用权之日起到本次评估基准日，土地及房地产价格受市场因素影响，增值幅度较大，引起本次评估增值。

产成品及在产品科目列示的账面值为房地产开发已投入的成本、费用等，包括土地取得成本、前期费、建安工程费、配套设施费等。本次评估按市场价值评估，扣除相应的税费，形成最终评估值。最终评估值中已考虑了相应的可实现利润，故造成评估增值。

综上所述，以上原因造成产成品和在产品评估结果增值幅度较大。

② 固定资产——设备评估增值 16.60 万元，增值率 35.96%，主要为南通莱茵达置业有限公司部分车辆综合成新率较高，评估净值增值较大。

（三）扬州莱茵西湖置业有限公司 100%股权

1、基本情况

公司名称：扬州莱茵西湖置业有限公司

注册地址：扬州市扬子江北路 541 号

注册资本：5,000 万元

营业执照注册号：3210002304361

成立日期：2006 年 3 月 16 日

法定代表人：高继胜

经营范围：房地产开发经营，室内装璜，物业管理，房产中介服务，金属材料、建筑装饰材料的销售，商业用房经营管理（非市场经营管理）。（经营范围需行政许可的取得许可后在许可范围内经营）

2、股权结构

截至本报告出具之日，莱茵达集团持有其 100%的股权。

3、主要业务

扬州莱茵西湖置业有限公司主营业务为房地产开发与销售，拥有房地产开发企业暂定资质。目前负责开发的房地产项目为“瘦西湖·唐郡”项目。

项目位于扬州市蜀岗——瘦西湖风景区西侧，西临扬子江北路，北至平山堂东路，东至瘦西湖风景区，南与扬州税务学校交界。该项目所在区域环境优美，交通便捷。

“瘦西湖”项目的规划方案等目前正在报批中。该项目已于 2006 年 2 月 15 日与扬州市国土资源局签订了扬地合（2006）第 17 号《国有土地使用权出让合同》，出让土地总面积为 143,292 平方米，并已就其中 111,423 平方米取得扬规地字 2006123 号《建设用地规划许可证》，就其中 73,333.6 平方米土地取得扬国用（2006）第 0170 号《国有土地使用证》。

近期在地质勘察过程中，该项目所开发的扬州 223 号地块的东南一隅（占地 32,930 平方米）发现了重要历史文物——唐朝瓮城遗址，必须对该地块规划作重大调整，目前考古工作仍在继续，该地块发现文物部分的实施规划如何调整，有待于专家进一步论证，目前暂无法确定。其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、财务状况

扬州莱茵西湖置业有限公司最近一年及一期基本财务信息如下：

A、资产负债表主要数据

单位：元

项目	2007年4月30日	2006年12月31日
资产总额	174,028,351.15	130,585,204.88
负债总额	125,518,524.50	81,553,085.33
少数股东权益	0	0
股东权益	48,509,826.65	49,032,119.55

B、利润表主要数据

单位：元

项目	2007年1-4月
营业收入	0
营业利润	-872,685.46
利润总额	-872,685.46
净利润	-688,130.61

单位：元

项目	2006年
主营业务收入	0
主营业务利润	0
利润总额	-967,880.45
净利润	-967,880.45

5、资产评估情况

以2007年4月30日为评估基准日，北京中锋资产评估有限责任公司对扬州莱茵西湖置业有限公司进行了评估，并出具了中锋评报字【2007】第056号《评估报告书》。根据评估报告，扬州莱茵西湖置业有限公司净资产的评估值为5,120.28万元，对应本次购买比例的股权价值为5,120.28万元。本次评估结果具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评评估值	增减值	增值率%
流动资产	17,358.51	17,358.51	17,628.67	270.16	1.56
长期投资	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产	8.08	8.08	7.22	-0.86	-10.68

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	8.08	8.08	7.22	-0.86	-10.68
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	36.25	36.25	36.25	0.00	0.00
资产总计	17,402.84	17,402.84	17,672.13	269.29	1.55
流动负债	5,550.65	5,550.65	5,550.65	0.00	0.00
长期负债	7,001.21	7,001.21	7,001.21	0.00	0.00
负债总计	12,551.85	12,551.85	12,551.85	0.00	0.00
净资产	4,850.98	4,850.98	5,120.28	269.29	5.55

评估结果与调整后账面值相比净资产增加 269.29 万元，增值率为 5.55%，主要原因为土地价格上涨导致流动资产—存货增值 2,686,632.40 元。此外，固定资产—机器设备评估减值 8,627.93 元，减值率为 10.68%，减值原因主要是电子设备市场更新较快，整体呈性能上升、价格下降趋势，造成评估减值。

（四）扬州中茵置业有限公司 100%股权

1、基本情况

公司名称：扬州中茵置业有限公司

注册地址：仪征市大庆北路 88 号

注册资本：3,000 万元

营业执照注册号：3210812301215

成立日期：2006 年 9 月 26 日

法定代表人：高继胜

经营范围：房地产开发经营、室内装璜、物业管理服务（上述经营范围凭资质证书经营）；房产中介服务；金属材料、建筑装饰材料销售、商业用房经营管理。

2、股权结构

截至本报告出具之日，莱茵达集团持有其 100%的股权。

3、主要业务

该公司主营业务为房地产开发与销售，目前尚无开发项目。

4、财务状况

扬州中茵置业有限公司最近一年及一期基本财务信息如下：

A、资产负债表主要数据

单位：元

项目	2007年4月30日	2006年12月31日
资产总额	29,930,073.23	29,774,781.42
负债总额	5,951.00	6,916.36
少数股东权益	0	0
股东权益	29,924,122.23	29,767,865.06

B、利润表主要数据

单位：元

项目	2007年1-4月
营业收入	0
营业利润	156,257.17
利润总额	156,257.17
净利润	156,257.17

单位：元

项目	2006年
主营业务收入	0
主营业务利润	0
利润总额	-232,134.94
净利润	-232,134.94

5、资产评估情况

以2007年4月30日为评估基准日，北京中锋资产评估有限责任公司对扬州中茵置业有限公司进行了评估，并出具了中锋评报字【2007】第054号《评估报告书》。根据评估报告，扬州中茵置业有限公司净资产的评估值为2,992.36万元，对应本次购买比例的股权价值为2,992.36万元。本次评估结果具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,992.56	2,992.56	2,992.56	0.00	0.00
长期投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	0.45	0.45	0.39	-0.05	-11.56
其中：在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
设备	0.45	0.45	0.39	-0.05	-11.56

无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	2,993.01	2,993.01	2,992.96	-0.05	-0.0017
流动负债	0.60	0.60	0.60	0.00	0.00
长期负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	0.60	0.60	0.60	0.00	0.00
净资产	2,992.41	2,992.41	2,992.36	-0.05	-0.0017

评估结果与调整后账面值相比净资产减少 269.29 万元，减值率为 0.0017%。

（五）杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司 65%股权

1、基本情况

公司名称：杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司

注册地址：萧山区临浦镇东藩小区 22 幢 1-19 幢

注册资本：2,000 万元

营业执照注册号：3301812210941

成立日期：2004 年 12 月 17 日

法定代表人：高兴夫

经营范围：房地产开发经营；室内装饰；物业管理；金属材料、建筑材料销售。

2、股权结构

截至本报告出具之日，莱茵达集团持有其 65%的股权，剩余 35%由浙江省建筑房地产开发公司持有。

3、主要业务

杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司主营业务为房地产开发、销售，依照其持有的编号为萧房项字 2005002 号的《中华人民共和国 房地产开发企业资质证 书》，按项目级资质从事房地产开发经营业务。目前开发的房地产项目为“都市春 天”。

“都市春天”项目位于未来大杭州重点发展的居住生活区萧山临浦新区。项目 总建筑面积近 9 万平方米，由经典（6 层+1 跃层）多层公寓和临街商铺组成。现代

化的建筑外立面，架空层以及人性化的户型设计，使得社区在建筑品质上高人一等。在水景、特色步道等点缀下的绿化景观，更让居者零距离感受到大自然的无穷魅力，体验到绿的喜悦，把健康旋律写进了生活的华彩乐章。

该项目目前已取得杭萧国用（2005）第 0300011 号、杭萧国用（2005）第 0300012 号《国有土地使用证》以及相关《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。

项目规划建设住宅 24 幢，配置商业 11,688 万平方米，住宅 70,213 平方米，公建配套 700 平方米。

4、财务状况

杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司最近三年及一期基本财务信息如下：

A、资产负债表主要数据

单位：元

项目	2007 年 4 月 30 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
资产总额	312,656,089.68	263,863,154.71	203,654,532.31	58,477,982.20
负债总额	300,664,527.89	252,215,921.08	187,107,427.50	38,500,000.00
少数股东权益	0	0	0	0
股东权益	11,991,561.79	11,647,233.63	16,547,104.81	19,977,982.20

B、利润表主要数据

单位：元

项目	2007 年 1-4 月
营业收入	0
营业利润	-969,455.95
利润总额	-969,455.95
净利润	-1,018,730.00

单位：元

项目	2006 年	2005 年	2004 年
主营业务收入	0	0	0
主营业务利润	0	0	0
利润总额	-4,899,871.18	-3,430,877.39	-22,017.80
净利润	-4,899,871.18	-3,430,877.39	-22,017.80

5、资产评估情况

以 2007 年 4 月 30 日为评估基准日，北京中锋资产评估有限责任公司对杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司进行了评估，并出具了中锋评报字【2007】第 057 号《评估报告书》。根据评估报告，杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司净资产的评估值为 3,873.69 万元，对应本次购买比例的股权价值为 2,517.90 万元。本次评估结果具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评评估值	增减值	增值率%
流动资产	30,500.87	30,500.87	33,156.26	2,655.39	8.71
长期投资	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产	66.64	66.64	70.79	4.15	6.22
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	66.64	66.64	70.79	4.15	6.22
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	698.09	698.09	698.09	0.00	0.00
资产总计	31,265.61	31,265.61	33,925.14	2,659.53	8.51
流动负债	30,066.45	30,066.45	30,051.45	-15.00	-0.05
长期负债	0.00	0.00	0.00	0.00	
负债总计	30,066.45	30,066.45	30,051.45	-15.00	-0.05
净资产	1,199.16	1,199.16	3,873.69	2,674.53	223.03

评估结果与调整后账面值相比净资产增加 2,674.53 万元，增值率为 223.03%，主要原因为：

① 存货增值 26,209,390.31 元，增值率 9.31%，原因为杭州市房地产市场的发展与土地稀缺造成本次评估存货的增值。

② 其他应收款增值 344,483.46 元，原因为坏账准备评估为 0。

③ 机器设备—车辆评估增值 66,908.96 元，增值率 11.9%。

（六）南京莱茵达置业有限公司 100%股权

1、基本情况

公司名称：南京莱茵达置业有限公司

注册地址：南京江宁科学园天元东路 228 号

注册资本：2,000 万元

营业执照注册号：320121000200704240103

成立日期：2001年10月18日

法定代表人：高继胜

经营范围：房地产开发经营（项目贰级）；室内装潢；物业管理；金属材料、建筑装饰材料销售。

2、股权结构

截至本报告出具之日，莱茵达集团持有其100%的股权。

3、主要业务

南京莱茵达置业有限公司主营业务为房地产开发、销售，依照其持有的编号为宁J2004号的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，按贰级资质从事房地产开发经营业务。目前开发的房地产项目为“莱茵东郡”。

“莱茵东郡”项目位于南京江宁科学园中心地带，总占地面积近467000平方米，容积率0.8，绿化率45%以上，是大型现代田园风情高尚社区，兼具都市的便利和近效住宅优美的环境，集居家和第三产业于一体，属国际广泛公认的南京市“半小时生活圈”。

该项目目前已取得宁江国有2004第12829号、宁江国有2007第05682号、宁江国有2007第05685号《国有土地使用证》及相关《建设工程规划许可证》、部分建筑工程施工许可证、部分商品房预售许可证。其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

项目规划建设住宅158幢，配置商业15万平方米，公建配套1.0488万平方米。目前已交付面积占小区的67%，其中包括117幢多层住宅，商业8幢；在建未完工面积占小区的9%，其中包括多层住宅8幢、多层商业1幢，目前销售比例为32.3%左右；未开工面积占小区的24%，其中包括多层住宅21幢、商业3幢。

4、财务状况

南京莱茵达置业有限公司最近三年及一期基本财务信息如下：

A、资产负债表主要数据

项目	单位：元			
	2007年4月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
资产总额	358,518,805.77	441,090,417.20	362,466,866.75	297,306,986.37

负债总额	213,215,723.63	346,337,673.71	301,845,442.38	276,918,707.50
少数股东权益	0	0	0	0
股东权益	145,303,082.14	94,752,743.49	60,621,424.37	20,388,278.87

B、利润表主要数据

单位：元

项目	2007年1-4月
营业收入	253,299,571.14
营业利润	76,148,369.90
利润总额	76,092,179.90
净利润	51,105,562.67

单位：元

项目	2006年	2005年	2004年
主营业务收入	196,344,478.64	184,988,384.46	52,117,706.26
主营业务利润	65,084,498.55	71,013,751.23	21,282,915.09
利润总额	51,706,033.27	58,488,334.09	8,876,368.64
净利润	34,131,319.12	40,233,145.50	5,299,341.10

5、资产评估情况

以2007年4月30日为评估基准日，北京中锋资产评估有限责任公司对南京莱茵达置业有限公司进行了评估，并出具了中锋评报字【2007】第053号《评估报告书》。根据评估报告，南京莱茵达置业有限公司净资产的评估值为38,244.50万元，对应本次购买比例的股权价值为38,244.50万元。本次评估结果具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	35,372.36	35,372.36	58,994.26	23,621.89	66.78
长期投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	104.27	104.27	102.95	-1.32	-1.26
其中：在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
设备	104.27	104.27	102.95	-1.32	-1.26
无形资产	0.88	0.88	0.88	0.00	0.00
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

资产总计	35,851.88	35,851.88	59,472.45	23,620.57	65.88
流动负债	17,319.60	17,319.60	17,225.97	-93.62	-0.54
长期负债	4,001.98	4,001.98	4,001.98	0.00	0.00
负债总计	21,321.57	21,321.57	21,227.95	-93.62	-0.44
净资产	14,530.31	14,530.31	38,244.50	23,714.20	163.21

评估结果与调整后账面值相比净资产增加 23,714.20 万元，增值率为 163.21%，主要原因为：

① 存货评估值比调整后账面值增值 235,263,336.35 元，增值率 239.22%，主要是由于产成品及在产品科目中核算的房地产开发项目形成的实物资产评估增值所致，其增值主要原因分析如下：

土地增值主要是由于南京莱茵达取得土地时间较早（2001 年 9 月），取得成本较低，2001 年至 2007 年之间，土地价格上升较快，造成土地增值较大。

产成品增值的主要原因是产成品建造成本低，分摊的土地成本低，尤其是南京莱茵达取得土地时间较早，实行滚动开发，土地的增值造成产成品的增值。

② 应收账款增值 27,300 元，原因为坏账准备评估为零。

③ 其他应收款增值 928,278.66 元，原因为坏账准备评估为零。

(七) 嘉兴市东方莱茵达置业有限公司 45%股权

1、基本情况

公司名称：嘉兴市东方莱茵达置业有限公司

注册地址：嘉兴市中山路 115 号

注册资本：2,000 万元

营业执照注册号：3304001500490

成立日期：2003 年 8 月 7 日

法定代表人：高继胜

经营范围：普通商住房经营开发。

2、股权结构

截至本报告出具之日，莱茵达集团持有该公司 45%的股权，浙江赞成集团有限公司、自然人胡勇平分别持有 35%、20%的股权。

3、主要业务

该公司主营业务为房地产开发、销售，依照其持有的编号为浙房嘉房 375 号的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，按暂定资质从事房地产开发经营业务。目前开发的房地产项目为“中山名都”。

“中山名都”地处嘉兴市区中山路，南临嘉兴市 CBD，西面嘉兴宾馆，地理位置得天独厚，建筑群以高层为主体，陪衬以低矮裙房，总建筑面积近 80,000 平方米，以低密度、高绿化，花园式围合，追求建筑与环境，人与自然的合谐相处，建成后成为嘉兴市清新典雅、格调高尚的一流现代住宅区。

“中山名都”地处嘉兴市区中山路，南临嘉兴市 CBD，西面嘉兴宾馆，地理位置得天独厚，建筑群以高层为主体，陪衬以低矮裙房，总建筑面积近 80,000 平方米，以低密度、高绿化，花园式围合，追求建筑与环境，人与自然的合谐相处，建成后成为嘉兴市清新典雅、格调高尚的一流现代住宅区。

“中山名都”项目规划商业 1.2 万平方米，公建配套 1.8 万平方米，住宅 5 万平方米。目前已整体交付。

4、财务状况

嘉兴东方莱茵达置业有限公司最近三年及一期基本财务信息如下：

A、资产负债表主要数据

项目	单位：元			
	2007 年 4 月 30 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
资产总额	96,477,952.20	187,471,812.47	319,865,157.81	217,656,601.73
负债总额	43,502,054.96	149,889,481.50	304,883,925.63	199,908,255.59
少数股东权益	0	0	0	0
股东权益	52,975,897.24	37,582,330.98	14,981,232.18	17,748,346.14

B、利润表主要数据

项目	单位：元	
	项目	2007 年 1-4 月
营业收入	119,165,558.00	
营业利润	38,297,572.48	
利润总额	38,297,572.48	
净利润	25,382,038.77	

单位：元

项目	2006年	2005年	2004年
主营业务收入	252,956,486.00	0	0
主营业务利润	36,073,166.13	0	0
利润总额	34,109,414.45	-2,767,113.96	-2,251,653.86
净利润	252,956,486.00	-2,767,113.96	-2,251,653.86

5、资产评估情况

以2007年4月30日为评估基准日，北京中锋资产评估有限责任公司对嘉兴市东方莱茵达置业有限公司进行了评估，并出具了中锋评报字【2007】第058号《评估报告书》。根据评估报告，嘉兴市东方莱茵达置业有限公司净资产的评估值为10,298.71万元，对应本次购买比例的股权价值为4,634.42万元。本次评估结果具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	9,411.75	9,411.75	14,408.79	4,997.04	53.09
长期投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	147.94	147.94	152.02	4.08	2.76
其中：在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
设备	147.94	147.94	152.02	4.08	2.76
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	9,647.80	9,647.80	14,648.92	5,001.12	51.84
流动负债	4,350.21	4,350.21	4,350.21	0.00	0.00
长期负债	0.00	0.00	0.00	0.00	
负债总计	4,350.21	4,350.21	4,350.21	0.00	0.00
净资产	5,297.59	5,297.59	10,298.71	5,001.12	94.40

评估结果与调整后账面值相比净资产增加5,001.12万元，增值率为94.40%，主要原因为：

① 存货—产成品增值主要是受房地产市场因素影响，嘉兴市东方莱茵达置业有限公司开发的“中山名都”位于嘉兴市中心区域，地理位置较好，交通便捷，基本生活设施方便，这一区域的土地相对稀缺，房地产开发价值较高。因此从取得土

地使用权进行项目开发之日起到本次评估基准日，土地及房地产价格受市场因素影响，引起本次评估增值。

② 短期投资评估增值 414,580.00 元，增值原因是以获取的评估基准日各支股票收盘价计算的可变现价值确认评估值。

第六节 本次交易的合理性分析

一、本次交易资产定价的合理性分析

（一）本次收购资产评估增值原因及合理性分析

莱茵置业本次拟收购资产经审计的账面值合计为 32,040.15 万元，评估值合计为 72,683.36 万元，评估增值 40,643.21 万元，评估增值率 126.85%。资产评估增值的主要原因为本次交易的标的资产为房地产项目公司的股权，标的公司资产评估增值主要是由于产成品及在产品科目中核算的房地产开发项目形成的实物资产评估增值所致。由于近几年来，我国国民经济持续、快速、健康的增长，房地产业也得到了空前的发展，对土地的需求旺盛，房地产市场价格一直处于上升趋势之中，标的公司取得土地时间较早，取得成本较低，因而标的公司的土地和房产的增值较高，从而使本次评估增值。北京中锋资产评估有限责任公司对本次拟收购资产进行了评估并分别出具了评估报告。在评估报告中，评估人员根据评估对象规划设计指标（要点）、评估基准日实际开发程度、所收集各类资料等相关条件，对各类存货在核实数量、品质、开发程度基础上，根据《城镇土地估价规程》、《房地产估价规范》，具体分析剩余法（假设开发法）、市场比较法、重置成本法、基准地价系数修正法四种评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法进行评估。对同一评估对象采用多种评估方法时，对形成的各种初步结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步结论合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论做为存货评估值。

本次资产评估增值主要是由于近几年全国土地和房产价格普遍上涨导致的，北京中锋资产评估有限责任公司对莱茵置业本次拟收购资产所采用的评估方法是适当的。

（二）本次收购资产定价的公平合理性分析

1、本次收购资产的价格以评估值为基础下浮 0.9%确定

为了给本次交易提供价值参考，莱茵置业委托了北京中锋资产评估有限责任公司对本次交易拟收购的标的公司和标的资产进行了评估，经过评估，标的资产评估值合计为 72,683.36 万元，经交易双方协商确定的拟购买资产定价为 72,032.55 万元，较评估值下浮 0.9%。

2、从可比公司看本次资产定价的合理性

莱茵置业本次收购的资产全部为房地产资产，收购资产及业务全部在中国境内，因而主要选取了境内上市房地产公司作为本次交易的可比公司。

境内上市房地产公司市盈率、市净率情况如下：

公司名称	市盈率	市净率
万 科 A	33.31	4.82
招商地产	40.15	5.26
中粮地产	88.82	11.58
金 融 街	34.60	4.75
银基发展	41.88	2.67
阳光股份	53.65	5.42
保利地产	25.00	4.54
冠城大通	42.85	7.77
大龙地产	128.87	9.50
美都控股	169.33	5.85
中宝股份	17.09	2.03
华业地产	42.38	6.91
天房发展	199.74	3.94
金地集团	33.94	4.89
天地源	85.81	4.38
中华企业	26.47	5.06
可比公司均值	36.91	4.96

资料来源：天相投顾

注 1：可比公司每股收益按可比公司 2006 年度经审计的每股收益计算，可比公司每股净资产按可比公司 2006 年年报披露的每股净资产计算，股票价格取 2007 年 4 月 30 日收盘价。

注 2：可比公司均值采用可比公司总股本加权计算得出。

本次莱茵置业拟收购资产作价 72,032.55 万元，根据经辽宁天健会计师事务所审计的拟收购资产模拟合并财务报表（辽天会证审字[2007] 1091 号），2006 年拟收购资产之模拟合并净利润为 9,104.77 万元，以此计算，本次拟收购资产 2006 年的市盈率为 7.91 倍，低于可比公司 2006 年的市盈率的平均数。2006 年拟收购资产之模拟合并净资产值为 25,782.63 万元，以此计算，本次拟收购资产的市净率为 2.79 倍，低于可比公司市净率的平均数。根据辽宁天健会计师事务所审核的拟收购

资产 2007 年度、2008 年度模拟合并盈利预测报告，本次交易完成后，拟收购资产 2007 年、2008 年的预测市盈率分别为 5.69 倍、6.54 倍，低于可比公司的市盈率。与上述可比公司的资产定价相比，本次资产定价水平合理。

3、从可比交易看本次资产定价的合理性

2006 年以来，发生在房地产行业上市公司收购房地产资产的交易主要有：美都控股向大股东定向发行股票购买浙江恒升投资开发有限公司 100% 股权（以下简称“浙江恒升”，2007 年 3 月 30 日公告）、中宝股份向新湖集团定向发行股份购买济南新湖等 14 个公司的股权（以下简称“新湖房产”，2006 年 11 月 21 日公告）、万科 A（000002）收购南都房产集团有限公司等 4 家房地产公司（以下简称“南都房产”，2006 年 8 月 7 日公告）、冠城大通（600067）非公开发行股票收购北京京冠房地产开发有限公司（以下简称“京冠地产”，2006 年 8 月 4 日公告）、渝开发非公开发行股票收购大股东所拥有的房地产资产（2006 年 7 月 13 日公告）、香江控股（600162）与大股东通过资产置换置入商业地产（2006 年 5 月 24 日公告）等案例。其中，美都控股、中宝股份、万科 A、冠城大通所收购的房地产资产均属于住宅开发类房地产公司的股权，并且都处于江浙沪和北京等发达的东部地区，与标的资产具有很高的可比性。而渝开发所收购的重庆国际会议展览中心资产属于商业地产、香江控股所置入的均为商业地产，与本次交易的标的资产属性差别较大，可比性也较低。因此，主要将标的资产与美都控股、中宝股份、万科 A、冠城大通所收购的房地产资产定价进行比较。

上市公司简称	被收购资产简称	账面净资产 (万元)	评估价值 (万元)	交易作价 (万元)	评估增值率(%)	交易增值率(%)
莱茵置业	标的资产	32,040.15	72,683.36	72,032.55	126.85	124.82
美都控股	浙江恒升	2,067.89	27,898.52	26,775.00	1,249.13	1,194.80
中宝股份	新湖房产	122,138.67	410,408.41	385,200.00	236.02	215.38
冠城大通	京冠地产	10,560.31	36,388.08	36,000.00	244.57	240.90
万科 A	南都房产	40,419.00	245,557.00	176,566.00	507.53	336.84

资料来源：公司公告和资料并经金元证券整理

从可比交易看，本次拟收购资产的评估增值率低于可比交易的评估增值率，显著低于浙江恒升和南都房产的评估增值率，交易增值率也低于可比交易的交易增值率。与上述可比交易的资产定价相比，本次交易的资产定价水平合理。

二、本次发行新股定价合理性分析

莱茵置业本次向莱茵达集团发行股票的发行价格按照市场化原则，确定为2006年10月24日召开的公司第五届董事会第八次会议决议公告日前二十个交易日公司股票均价的算术平均值的100%，即4.41元。

上述定价方式符合《上市公司证券发行管理办法》关于非公开发行股票的定价要求，定价合理，充分保护了公司原有股东的利益。

第七节 本次交易对莱茵置业的影响分析

一、对股份公司业务的影响

（一）有利于迅速提高莱茵置业的资产和业务规模，做强做大上市公司

公司制订了“做精做强房地产主业，将莱茵置业发展成为具有强大竞争力的住宅产业集团”的发展战略规划，但是，目前公司资产规模偏小、资产负债率偏高，项目数量和土地储备不多，成为公司发展迫切需要解决的“瓶颈”问题。在此条件下，使得公司无法承接大型房地产开发项目，难以实现规模效应，经营业绩波动较大，持续盈利能力较弱。为增强公司的核心竞争力，公司有必要迅速扩大资产规模，增加利润增长点。本次交易完成后，公司将在很大程度上改变目前经营规模较小，开发项目单一、经营业绩波动较大的局面，成为国内规模较大的房地产开发企业，综合经营实力和持续经营能力将大大增强。

（二）有利于提高公司整体盈利水平，强化对股东的投资回报

此次交易完成前，从战略考虑，如无优质资产的注入，莱茵置业难以在短期内获得较大的发展，业绩平平的局面难以改观。通过本次交易，莱茵置业的经营局面将面临较大的改观、资产质量得以提高、结构得以优化，规模化经营的优势逐步显现。莱茵置业的盈利水平得以提高后，将提供给股东较好的回报。

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了比较完善的法人治理结构。本次交易完成后，根据《公司章程》等文件的规范，公司仍然将保持较为完善的法人治理结构，与大股东、实际控制人及其关联企业之间在资产、业务、人员、财务、机构等方面保持独立，具备直接面向市场独立经营的能力。

二、本次交易对公司法人治理结构的影响

（一）公司业务的独立性

公司具有明确的经营范围和独立自主的经营能力，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。在公司经营管理过程中，公司重大决策的程序和规则主要依据《公司章程》、三会议事规则和公司内部管理规章的规定进行，董事会对公司重大经营决策和重大投资事项进行认真讨

论，并充分听取专家和独立董事意见，独立作出决策，须经股东大会决定的事项报股东大会审议批准。

（二）公司资产的独立性

公司与控股股东的资产实现了从账务到实物分离。不存在资产产权界限不清或控股股东无偿使用公司资产的情形。

（三）公司人员的独立性

公司总经理、副总经理、会计机构负责人、财务经理、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司的劳动、人事及工资管理独立。

（四）公司机构的独立性

公司具有健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权。机构设置与控股股东相互独立，公司相应机构与控股股东及其关联企业的内设机构之间不存在上下级关系。

（五）公司财务的独立性

公司财务机构和财务人员完全独立，公司有独立的银行帐户和纳税专户，资金完全独立地存放在公司的银行帐户，公司有完整规范的财务管理制度，公司的财务管理制度是根据国家会计制度，结合公司实际情况制定的，完全独立于控股股东，公司财务机构及下属单位财务机构独立办理会计业务，进行会计核算，独立进行财务决策，无须向控股股东或其财务部门审批、备案或签署意见。

本次交易完成后，莱茵达集团持公司的股权比例将由目前的 28.14% 的股份增至 65.93%，公司将继续依照有关法律法规和公司章程严格执行已建立的规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，继续保持公司的业务独立、资产独立、财务独立及人员和机构独立，切实保护全体股东的利益。公司已经根据最新修订的《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国证券法》修订了《莱茵达置业股份有限公司章程》、《莱茵达置业股份有限公司股东大会议事规则》、《莱茵达置业股份有限公司董事会议事规则》、《莱茵达置业股份有限公司监事会议事规则》等法人

治理制度，并经股东大会审议通过有效实施。上述公司章程及各项规则对涉及公司法人治理的诸多方面做了明确规定。

本次交易中，公司与莱茵达集团签订的《发行股票并收购资产协议》中，就交易交割、人员整合、减少和规范关联交易等方面进行了明确的约定。莱茵达集团还先后出具了《避免同业竞争承诺函》、《新增股份限制流通或转让的承诺函》及关于保持莱茵置业独立性的《承诺函》等文件，对同业竞争问题、新增股份的流通以及保持公司独立性等问题做出了明确的承诺。

上述法人治理制度建立及执行对完善公司治理结构和规范公司运作将发挥积极的作用，并切实保护全体股东的利益。莱茵达集团出具的相关承诺的履行也将有利于莱茵置业在本次交易完成后保持业务独立、资产独立、财务独立及人员和机构的独立，有利于莱茵置业进一步完善公司法人治理结构，有利于保护莱茵置业全体股东的利益。

二、同业竞争情况

公司第一大股东莱茵达集团的主营业务之一也是房地产开发，其下属若干子公司亦从事房地产业务。本次交易完成后，莱茵达集团控股的全部房地产资产注入了公司。莱茵达集团于 2007 年 7 月 11 日向公司出具了《避免同业竞争承诺函》。主要内容如下：

莱茵达集团承诺，本次认购完成后，将在法律、法规、规范性文件及相关公司《章程》所规定的框架内，利用自身作为相关公司实际控制人之地位，直接或间接行使股东权利，促使相关公司以如下方式解决与莱茵置业之间的同业竞争问题：

1、杭州莱茵东郡房地产开发有限公司因项目开发销售完毕已经股东会决议解散，待清算工作结束后即予以注销；

2、杭州南都大厦有限公司负责开发建设莱茵达集团自用办公楼，目前与莱茵置业不存在同业竞争，在现有项目完成后不再发展和扩大房地产业务；

3、莱茵达集团自身将不再从事房地产业务，未来所有房地产业务将全部交由莱茵置业经营。自本承诺函出具之日起，莱茵达集团将认真履行前述承诺并在其作为莱茵置业第一大股东期间未来不会再以参股、控股、联营、合作、合伙、承包、租

赁等方式，直接、间接或代表任何人士、公司或单位在中国境内从事房地产开发及销售业务。

自本承诺函出具之日起，高继胜先生在其作为莱茵置业实际控制人期间未来不会再以参股、控股、联营、合作、合伙、承包、租赁等方式，直接、间接或代表任何人士、公司或单位在中国境内从事房地产的开发及销售业务，未来所有房地产业务将全部交由莱茵置业经营。

若莱茵达集团及高继胜先生违反上述承诺，则应对相关方因此而遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。

本独立财务顾问认为：“莱茵达集团及高继胜先生已承诺将有效地解决同业竞争问题以及避免在未来产生新的同业竞争。鉴于房地产行业的特殊性，莱茵达集团及其关联方以及莱茵置业的实际控制人作出的有关承诺如能有效执行，将能有效避免莱茵置业与有关方的同业竞争问题”。

三、关联交易情况

（一）本次交易前公司关联方

1、存在控制和共同控制关系的关联方

企业名称	主营业务	与公司关系	注册资本(元)	所持股份或权益
莱茵达控股集团有限公司	实业投资等	第一大股东	100,000,000.00	28.14%
沈阳莱茵达商业有限公司	房产经纪代理	控股子公司	5,000,000.00	100%
扬州莱茵达置业有限公司	房地产开发	控股子公司	20,000,000.00	67.84%
浙江南方莱茵达置业有限公司	房地产开发	控股子公司	20,000,000.00	100%
嘉善莱茵达置业有限公司	房地产开发	控股子公司	10,000,000.00	100%
仪征莱茵达置业有限公司	房地产开发	控股子公司	50,000,000.00	95%
上海莱德置业有限公司	房地产开发	控股子公司	20,000,000.00	95%

2、不存在控制关系或共同控制关系的关联方情况

企业名称	与莱茵置业关系
扬州莱茵西湖置业有限公司	同一实际控制人
扬州中茵置业有限公司	同一实际控制人

杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	同一实际控制人
杭州南都大厦有限公司	同一实际控制人
浙江东信亿泰信息技术有限公司	同一实际控制人
浙江省轻纺集团轻工业有限公司	同一实际控制人
南通莱茵达置业有限公司	同一实际控制人
浙江千叶农业科技发展有限公司	同一实际控制人
浙江怡和柏洋广告公司	同一实际控制人
杭州莱茵东郡房地产开发有限公司	同一实际控制人
南京莱茵达置业有限公司	同一实际控制人
嘉兴市嘉禾北京城购物广场有限公司	同一实际控制人
浙江莱茵达商业发展有限公司	同一实际控制人

(二) 本次交易后公司关联方

1、存在控制和共同控制关系的关联方

企业名称	主营业务	与公司关系	注册资本(元)	所持股份或权益
莱茵达控股集团有限公司	实业投资等	第一大股东	100,000,000.00	65.93%
沈阳莱茵达商业有限公司	房产经纪代理	控股子公司	5,000,000.00	100%
扬州莱茵达置业有限公司	房地产开发	控股子公司	20,000,000.00	100%
浙江南方莱茵达置业有限公司	房地产开发	控股子公司	20,000,000.00	100%
嘉善莱茵达置业有限公司	房地产开发	控股子公司	10,000,000.00	100%
仪征莱茵达置业有限公司	房地产开发	控股子公司	50,000,000.00	95%
南通莱茵达置业有限公司	房地产开发	控股子公司	20,000,000.00	90%
扬州中茵置业有限公司	房地产开发	控股子公司	30,000,000.00	100%
南京莱茵达置业有限公司	房地产开发	控股子公司	20,000,000.00	100%
杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司	房地产开发	控股子公司	30,000,000.00	65%
扬州莱茵西湖置业有限公司	房地产开发	控股子公司	50,000,000.00	100%
上海莱德置业有限公司	房地产开发	控股子公司	20,000,000.00	95%

2、不存在控制或共同控制的关联方

企业名称	与莱茵置业关系
嘉兴市东方莱茵达置业有限公司	合营企业
浙江怡和柏洋广告公司	同一实际控制人
杭州莱茵东郡房地产开发有限公司	同一实际控制人
嘉兴市嘉禾北京城购物广场有限公司	同一实际控制人

浙江莱茵达商业发展有限公司	同一实际控制人
浙江千叶农业科技发展有限公司	同一实际控制人
杭州南都大厦有限公司	同一实际控制人
浙江东信亿泰信息技术有限公司	同一实际控制人
浙江省轻纺集团轻工业有限公司	同一实际控制人

（三）关联交易情况

根据经辽宁天健会计师事务所审计的本次交易的备考财务报表（辽天会证审字[2007]1090号），公司2007年最近一期备考关联交易情况如下：

1、采购产品、商品

截至2007年4月30日，南通莱茵达置业有限公司尚欠莱茵达集团代为采购的电梯供货款1,497,819.20元。

2、担保

（1）莱茵达集团以其持有的莱茵达置业股份有限公司1,700万元股权作为质押为莱茵达置业股份有限公司向交行沈阳分行担保借款1,000万元，借款期限自2007年1月30日至2008年1月29日。

（2）莱茵达集团与浙江省建设投资集团共同为杭州莱茵达恒建房地产开发有限公司向建行杭州文晖支行担保借款4,000万元，借款期限自2004年4月29日至2008年4月29日。

3、其他

（1）上海莱德置业有限公司与莱茵达集团往来款借方累计发生额34,328,400.00元，贷方累计发生额65,500,665.70元，截至2007年4月30日，该公司尚欠莱茵达集团31,172,265.70元。

（2）莱茵置业与莱茵达集团往来款期初余额639,572.42元，借方累计发生额15,639,572.42元，贷方累计发生额15,000,000.00元，期末无余额。

（3）浙江南方莱茵达置业有限公司与莱茵达集团往来款期初余额100,000.00元，借方累计发生额340,543.25元，贷方累计发生额310,103.25元，截至2007年4月30日，该公司尚欠莱茵达集团69,560.00元。

4、其他往来款

目标公司与莱茵达集团其他往来款期初余额 5,000,000.00 元，借方累计发生额 36,000,000.00 元，贷方累计发生额 41,000,000.00 元，期末无余额。

（四）本次交易完成后公司关联交易的安排

本次交易完成后，公司与莱茵达的资产边界发生变化。为了规范公司与莱茵达集团及其关联公司之间的关联交易，公司制定了规范和减少关联交易的措施：

1、公司已经在章程中制定了规范关联交易的有关条款，对关联交易决策权限和程序做了具体规定，其中包括明确了关联方的界定、关联交易的审核权限、表决程序等方面。

2、本次交易完成后，公司发生的关联交易将严格按照《公司章程》等文件规定，履行必要的法律程序，依照合法有效的协议进行。

3、公司在本次交易的《发行股票并收购资产协议》中对关联交易也进行了约定，主要内容为：本次向特定对象发行股票收购资产完成后，莱茵达集团将尽可能减少和规范与莱茵置业及其控股子公司之间的关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，莱茵达集团将一律遵循等价、有偿、公平交易的原则，并依据有关规范性文件及莱茵置业章程履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，规范相关交易，保证不通过关联交易损害莱茵置业及其他股东的合法权益。

本独立财务顾问认为：“本次交易完成后，莱茵置业房地产业务和资产的独立性、完整性大大增强，本次交易不会导致公司与控股股东及其关联方之间产生持续性的关联交易。”

四、对股份公司财务状况的影响

（一）本次交易对公司资产、负债规模的影响

根据公司 2007 年 4 月 30 日的资产负债表（未经审计）和经辽宁天健审计的 2007 年 4 月 30 日莱茵置业备考财务报表（辽天会证审字[2007]1090 号），本次交易前后公司的总资产、净资产变化、负债情况如下：

项目	2007年4月30日	2007年4月30日(备考)	增幅
资产总额(万元)	70,257.54	180,000.55	156.20%
负债总额(万元)	51,509.92	144,964.41	181.43%
净资产(万元)	16,641.49	33,879.85	103.59%

本次交易完成后,公司的总资产规模从70,257.54万元增加到180,000.55万元,增加了156.20%,净资产规模从16,641.49万元增加到33,879.85万元,增加了103.59%,公司的总资产、净资产规模均有较大幅度的增长。公司负债总额从51,509.92万元增加到144,964.41万元,增加了181.43%,增幅略高于总资产和净资产的增幅。

(二) 对公司偿债能力的影响

根据公司2007年4月30日的资产负债表(未经审计)和经辽宁天健审计的2007年4月30日莱茵置业备考财务报表(辽天会证审字[2007]1090号),截至2007年4月30日,莱茵置业在本次交易前后的主要偿债能力指标变化情况如下:

项目	2007年4月30日	2007年4月30日(备考)	增幅
流动比率	0.94	1.22	29.79%
速动比率	0.20	0.23	15.00%
资产负债率	73.32%	80.53%	9.83%
扣除预收账款后的资产负债率	51.55%	46.55%	-9.70%

本次交易完成后,莱茵置业的短期偿债能力得到提高,流动比例比本次交易完成前提高29.79%,速动比例比本次交易完成前提高15%,流动比例提高较多而速动比例提高较少的原因在于本次交易完成后公司的流动资产规模大幅增长,而存货在莱茵置业流动资产总额中所占的比例较大。本次交易完成后,莱茵置业的资产负债率由73.32%上升到80.53%,但公司的资产规模增加,扣除预收账款的资产负债率由51.55%下降到46.55%,公司的抗风险能力由此得到增强。

(三) 对公司盈利能力的影响

根据公司2006年经审计的会计报表和经辽宁天健审计的2006年莱茵置业备考财务报表(辽天会证审字[2007]1090号),本次交易前后,公司的主要盈利指标变化如下:

项目	2006年度	2006年度(备考)	增幅
----	--------	------------	----

主营业务收入（万元）	37,346.77	109,682.09	193.69%
净利润（万元）	1,207.97	9,773.56	709.08%

本次收购完成后，根据 2006 年度相关数据计算，公司的主营业务收入增长 193.69%，净利润增长 709.08%。

根据公司 2006 年经审计的会计报表、经辽宁天健审计的 2006 年莱茵置业备考财务报以及经辽宁天健审核的莱茵置业 2007 年度、2008 年度备考合并盈利预测报告（辽天会证核字[2007]1097 号），在本次交易前后，莱茵置业的净利润、每股收益变化如下：

项目	2006 年度 会计报表	2006 年度 备考财务报表	2007 年度 备考合并盈利预测	2008 年度 备考合并盈利预测
净利润（万元）	1,207.97	9,773.56	11,920.44	12,770.13
摊薄每股收益（元）	0.1031	0.3954	0.4823	0.5167

本次交易对公司的未来盈利水平有较大影响。如本次交易能够顺利实施，公司 2007 年、2008 年的预测净利润分别为 11,920.44 万元、12,770.13 万元，预测每股收益分别为 0.4823 元、0.5167，均比 2006 年有较大幅度的提高。

第八节 独立财务顾问对本次交易的意见

一、前提假设

本报告所发表的意见基于下述假设前提之上：

- 1、国家现行的法律、法规无重大变化，本次关联交易标的所处行业的国家政策及市场环境无重大变化；
- 2、本次关联交易涉及有关各方所在地区的社会、经济环境无重大变化；
- 3、本次关联交易涉及有关各方提供及相关中介机构出具的文件资料真实、准确、完整；
- 4、本次关联交易各方遵循诚实信用原则，各项合同协议得以充分履行；
- 5、无其它不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、独立财务顾问的意见

（一）关于本次交易对上市公司及全体股东利益的影响

本次交易的实施提升了莱茵置业房地产业务的整体经营能力，通过本次交易，增加了公司的土地储备，扩大了公司的经营规模，增强了公司的持续盈利能力。此外，本次交易将有效解决与莱茵达集团之间存在的同业竞争问题，进一步增强了公司的独立性，有利于公司未来的规范运作和可持续发展。本次交易符合莱茵置业和全体股东的利益。

（二）关于本次交易对非关联股东利益的影响

本次发行价格按照市场化的原则，参照 2006 年 10 月 24 日召开的公司第五届董事会第八次会议决议公告日前二十个交易日公司股票均价的算术平均值（4.41 元/股），确定的每股发行价格为 4.41 元。

此外，莱茵达集团承诺因本次交易而增持的股份自股份登记完成之日起36个月内不得转让。

本独立财务顾问认为，莱茵置业本次发行股份价格及莱茵达集团的股份锁定承诺符合市场化原则，符合《上市公司证券发行管理办法》（证监会令[2006]第 30 号）的有关规定，未损害莱茵置业现有非关联股东的利益。

（三）对符合 105 号文四个条件及相关规定的分析

1、本次交易完成后，莱茵置业仍具备上市条件

本次交易完成后，莱茵置业的股本总额将增加至 247,164,373 股，其中无限售条件股份总数为 69,048,611 股，占总股本的比例为 27.94%；控股股东莱茵达集团持有莱茵置业股权比例由 28.14%提高到 65.93%，莱茵达集团的控制权未发生变化。

公司在最近三年内无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载；股份公司满足《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

基于上述事实，莱茵置业在实施本次交易后，符合继续上市的要求。

2、本次交易完成后，股份公司仍具备持续经营能力

本次交易完成后，莱茵置业的资产规模、业务规模及抵御风险的能力将大幅增强，盈利水平显著提升。公司的整体持续经营能力将明显得以加强。公司经营符合国家有关产业政策，且不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致公司无法持续经营的情形。

总之，本次交易使莱茵置业的资产质量与盈利能力得到提高，抵抗市场竞争风险的能力进一步增强，股份公司具备持续经营能力。

3、本次交易涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况

根据莱茵达集团与公司签署的《发行股票并收购资产协议》，莱茵达集团已承诺：对标的资产拥有合法的、完整的权利；标的资产未设定任何形式的担保，不存在任何被查封、被扣押的情形，在任何法院、仲裁机构或政府机构也不存在针对标的资产的任何争议、诉讼、仲裁或行政决定或其他任何形式的行政、司法强制措施。

同时，莱茵达集团出具《确认函》保证：莱茵达集团有充分的权力进行《发行股票并收购资产协议》项下之目标股权的转让，已经获得签署及履行本协议的一切合法的权力、权利或授权；莱茵达集团签署及履行《发行股票并收购资产协议》不会导致其违反有关法律、法规、规范性文件以及莱茵达集团、扬州莱茵达置业有限公司、南通莱茵达置业有限公司、扬州莱茵西湖置业有限公司、扬州中茵置业有限

公司、杭州莱茵达恒建房地产有限公司、南京莱茵达置业有限公司、嘉兴市东方莱茵达置业有限公司的《公司章程》，也不存在与莱茵达集团既往已签署的协议或已经向其他第三方所作出的任何陈述、声明、承诺或保证相冲突之情形。

莱茵达集团保证对目标股权享有合法、完整的所有权，具有一切必需之权利和授权而拥有和处置其目标股权；在《发行股票并收购资产协议》签署之日及目标股权交割日，目标股权上不存在任何未披露的质押或其他担保权益，也不存在任何其他形式的共有所有权或其他第三方权利。

在目标股权交割后，如有任何第三方就目标股权的所有权、处置权提出任何异议或索赔，均由莱茵达集团负责处理，如果莱茵置业因此种异议或索赔遭受任何损失，莱茵达集团将在该等损失确定后负责足额赔偿贵公司的相关损失；自评估基准日至目标股权交割日期间，莱茵达集团保证在正常的经营活动中，将根据以往惯常的和合法的方式持有目标股权，不发生任何影响目标股权的损害或其他损失；莱茵达集团承诺若目标公司中的任何一家公司在交割之前、当日或之后获悉任何事项构成或可能构成违反保证或与其有所抵触，莱茵达集团会即时以书面向莱茵置业披露。

据此，莱茵达集团对本次转让的有关资产及股权具有合法的所有权和处置权，资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况。

4、本次交易不存在明显损害上市公司和全体股东利益的其他情形

本次交易依法由莱茵置业董事会提出方案，委托中介机构根据有关规定制作审计、评估、法律、独立财务顾问等相关报告，并按程序报有关监管部门审批。在交易中涉及到关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，购买价款以评估值为基准协商确定，发行新股定价按照市场化原则以定价基准日前二十日股票交易均价确定，定价方式公平，不会损害上市公司非关联股东的利益。

5、本次交易符合《收购管理办法》的有关规定

根据《上市公司收购管理办法》第 62 条规定，本次交易属于可以向中国证监会申请免于发出要约收购的情形之一。据此，莱茵达集团将向中国证监会提出豁免要约收购的申请。

6、关于拟交易资产在同一管理层之下持续经营的说明

本次莱茵置业拟购买的资产主要是公司股权，本次交易完成后，标的公司中的主要管理人员及业务骨干的原劳动合同将继续有效，莱茵置业暂未有调整计划，以保持经营管理层的相对稳定。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易符合中国证监会 105 号文中第四条及有关规定的要求。

（五）关于本次交易对股份公司的法人治理结构及独立性的影响

本次交易前，莱茵置业在资产、人员、财务、机构等方面均与莱茵达集团分开，莱茵达集团依法行使出资人权利。本次交易完成后，由于莱茵达集团下属的从事房地产业务的资产及主要管理人员将全部进入上市公司，莱茵置业已承诺将按照有关法律法规关于规范上市公司治理结构的要求，尽快完善上市公司新的股东大会、董事会、监事会、专业委员会等决策机构和经营管理层，进一步整合公司的房地产业务，以保持莱茵置业的独立性及持续经营能力。

本独立财务顾问认为，莱茵置业已经建立了相对完善的股份公司治理结构。本次交易后，莱茵置业将通过一系列措施以达到与莱茵达集团及其关联企业在人员、资产、财务、机构、业务等方面的相互独立，确保股份公司的业务独立、资产完整、人员独立、财务独立和机构独立。

（六）关于本次交易后的同业竞争及关联交易

本次交易完成后，莱茵达集团将成为一家以投资控股为主的集团公司，其下属所有原从事房地产业务的子公司将并入莱茵置业；莱茵达集团的其他子公司主营业务不变。

本独立财务顾问认为，莱茵达集团及高继胜先生已承诺将有效地解决同业竞争问题以及避免在未来产生新的同业竞争。鉴于房地产行业的特殊性，莱茵达集团及其关联方以及莱茵置业的实际控制人作出的有关承诺如能有效执行，将能有效避免莱茵置业与有关方的同业竞争问题。本次交易完成后，莱茵置业房地产业务和资产的独立性、完整性大大增强，本次交易不会导致公司与控股股东及其关联方之间产生持续性的关联交易。

(七) 关于本次交易是否存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联方占用及向实际控制人或其他关联方提供担保的情况

截止本报告签署日,按照中国证监会、国务院国资委颁布的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》之规定,辽宁天健会计师事务所已出具了《关于莱茵达置业股份有限公司 2007 年 1-4 月备考控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明》(辽天会证核字[2007]1095 号),截至 2007 年 4 月 30 日,莱茵达集团非经营性占款余额为零,其本期占用累计发生额及偿还累计发生额均发生在莱茵达控股集团与本次拟收购的七家公司之间;经营性占款 149.78 万元为南通莱茵达置业有限公司预付莱茵达集团电梯供货合同款。

本次交易完成后,除正常生产经营活动产生的债权、债务外,股份公司与关联方之间并无其它的相互债权、债务往来,没有为控股股东及公司持股 50%以下的其它关联方、任何非法人单位或个人提供担保。同时,公司已承诺,本次交易完成后,将继续严格遵守《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》中的相关规定。

(八) 关于公司是否在最近 12 个月内发生重大资产出售、购买、置换交易行为情况

经核查,莱茵置业最近 12 个月内没有发生重大资产出售、购买、置换交易等资产变化的情况。

(九) 关于本次交易资产评估方法的适当性

北京中锋资产评估有限责任公司担任本次非公开发行股份购买资产标的的评估机构,对莱茵置业本次拟购买的 7 家公司之股权进行了评估,并于 2007 年 7 月 10 日出具了中锋评报字【2007】第 052 号~058 号《资产评估报告书》,评估基准日为 2007 年 4 月 30 日。

本次资产评估采用的基本方法为成本加和法,在具体资产中分别采用剩余法、市场比较法、基准地价系数修正法等评估方法。本次拟收购资产经审计的账面值合计为 32,040.15 万元,评估值合计为 72,683.36 万元,评估增值 40,643.21 万元,评估增值率 126.85%。

本独立财务顾问认为,本次资产评估增值主要是由于近几年全国土地和房产价

格普遍上涨所导致，标的公司由于取得土地时间较早，取得成本较低，因而标的公司拥有的土地和房产的增值较高，从而使本次评估增值。北京中锋资产评估有限责任公司对莱茵置业本次拟收购资产所采用的评估方法是适当的。

（十一）关于是否存在影响股东及其他投资者作出合理判断的有关本次交易的其他信息

经核查，对于能够影响股东及其他投资者做出合理判断的有关本次交易的重大信息，莱茵置业董事会均已履行信息披露义务，未发现存在其他未揭示的但影响股东及其他投资者做出合理判断的有关本次交易的重大信息。

（十二）结论

本次发行股份购买资产遵守了国家相关法律、法规及现有关联交易程序的要求、履行了必要的信息披露义务、符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定，相关关联交易定价合理、公允，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形。通过本次交易，扩大了莱茵置业的资产规模和经营规模，增强了公司的持续盈利能力和抵御风险能力，并最终提升了公司房地产业务的核心竞争力。此外，本次交易将有效解决莱茵置业与莱茵达集团之间存在的潜在同业竞争问题，进一步增强了公司的独立性，有利于公司未来的规范运作和可持续发展。

综上，本次交易公平、合理、合法，有利于莱茵置业和全体股东的长远利益。

第九节 提请投资者注意的问题

本独立财务顾问在此提请投资者，本次收购尚需注意以下事项：

1、《关于公司向特定对象非公开发行股票并用于购买其资产的议案》已分别经 2007 年 4 月 22 日公司召开的莱茵置业第五届董事会第十二次会议及 2007 年 7 月 18 日召开的第五届董事会第十五次会议审议通过。关联董事高继胜先生、陶椿女士、夏建炳先生、高建平先生、黄国梁先生、蒋威风先生回避了该议案的表决，其他非关联董事一致同意。

2、《关于公司向特定对象非公开发行股票并用于购买其资产的议案》尚须经 2007 年 8 月 6 日召开的莱茵置业 2007 年第一次临时股东大会表决通过。莱茵达集团系莱茵置业的控股股东，本次发行股份购买资产构成关联交易，在股东大会审议本次交易时，莱茵达集团将回避表决。

3、本次发行新股实施后，莱茵达集团的持股比例将达到要约收购的条件。中国证监会若批准莱茵达集团的要约收购豁免申请，莱茵达集团将无需根据相关规定进行要约收购。

4、本报告书引用的经辽宁天健会计师事务所审核的莱茵置业 2007-2008 年度备考合并盈利预测报告中的相关数据谨供投资者决策参考之用，最终数据以本次交易实施并表结果为准。

5、本次股份发行以及标的资产的交割将于《发行股票并收购资产协议》生效后三个月内完成，包括且不限于工商变更登记、股权变更登记、产权变更登记等。

6、本次交易尚需经莱茵置业股东大会批准以及中国证监会的核准。

7、本独立财务顾问特别提请莱茵置业各位股东及投资者认真阅读与本次交易相关的审计报告、盈利预测审核报告、资产评估报告、发行股份购买资产暨关联交易报告书等公开披露的信息资料。

第十节 备查文件及联系方式

一、备查文件

- 1、莱茵置业第五届董事会第八次会议决议、第五届董事会第十二次会议决议和第五届董事会第十五次会议决议
- 2、莱茵置业第五届监事会第八次会议决议
- 3、莱茵置业独立董事关于本次交易的专项意见
- 4、莱茵置业《发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》
- 5、浙江天册律师事务所出具的《关于莱茵达置业股份有限公司向特定对象发行股票收购资产的法律意见书》
- 6、经辽宁天健会计师事务所有限公司审计的拟购买资产 2004、2005、2006 年度及 2007 年 1-4 月会计报告
- 7、经辽宁天健会计师事务所有限公司审计的莱茵置业 2004、2005、2006 年度及 2007 年 1-4 月备考合并会计报告
- 8、经辽宁天健会计师事务所有限公司审核的莱茵置业 2007~2008 年度备考合并盈利预测报告
- 9、北京中锋资产评估有限责任公司出具的本次交易中莱茵置业拟购买资产之《资产评估报告书》
- 10、其他与本次发行股份购买资产有关的重要文件。

二、备查地点

(一) 莱茵达置业股份有限公司

地址：沈阳市苏家屯区枫杨路 78 号房产大厦 7 楼证券办公室

浙江省杭州市杭大路 9 号聚龙大厦西座 10 楼

电话：024-89107779、0571-87851702

传真：024-89121255、0571-87851739

联系人：徐逸波、谢立

(二) 金元证券有限责任公司

地址：上海浦东南路 379 号金穗大厦 14 楼

电话：021-68869012

传真：021-68869026

项目联系人：王志栋、季新翔

（此页无正文，为《关于莱茵达置业股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》签字盖章页）

项目联系人：王志栋、季新翔

法定代表人（授权代表）：

金元证券有限责任公司

二〇〇七年七月十八日