

# 兰宝科技信息股份有限公司

## 重大资产出售、发行股份购买资产暨 关联交易报告书

上市公司：兰宝科技信息股份有限公司

股票简称：\*ST 兰宝

股票上市地点：深圳证券交易所

股票代码：000631

出售资产购买方：长春高新光电发展有限公司

注册地址：吉林省长春市高新开发区前进大街 2955 号七楼 704—708 室

通讯地址：吉林省长春市高新开发区前进大街 2955 号七楼 704—708 室

购买资产出售方：万向资源有限公司

注册地址：浦东新区银城东路 139 路 7 层

通讯地址：上海市浦东新区民生路 1518 号金鹰大厦 A 座 19 楼

独立财务顾问



签署日：二〇〇八年九月二日

## 董事会声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容真实、准确、完整，并对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易事项所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

# 目 录

<b>释 义</b> .....	6
<b>重大事项提示</b> .....	10
<b>特别风险提示</b> .....	12
<b>第一节 交易概述</b> .....	14
一、本次交易的背景和目的 .....	14
二、本次交易的基本情况 .....	17
三、本次交易的基本原则 .....	18
四、本次交易决策的基本情况.....	19
五、本次交易构成重大资产重组.....	21
六、本次交易构成关联交易 .....	21
<b>第二节 上市公司基本情况</b> .....	22
一、公司概况 .....	22
二、公司历史沿革 .....	22
三、公司最近三年的控制权变动及重大资产重组情况.....	26
四、公司主营业务情况 .....	26
五、公司最近两年一期财务状况.....	27
六、公司控股股东及实际控制人逻辑关系图.....	28
<b>第三节 本次交易对方介绍</b> .....	29
一、出售资产购买方—长春高新光电发展有限公司.....	29
二、购买资产出售方、发行对象—万向资源有限公司.....	30
<b>第四节 本次交易标的</b> .....	39
一、本次交易拟出售资产 .....	39
二、本次交易拟购买资产 .....	47
<b>第五节 发行股份情况</b> .....	124
一、有关本次发行股份的预案.....	124
二、本次交易前后公司股本结构的变化.....	125
三、本次交易对上市公司每股净资产的影响.....	126

四、本次交易对上市公司业绩的影响.....	126
<b>第六节 本次交易相关协议主要内容.....</b>	<b>128</b>
一、资产出售协议 .....	128
二、发行股份购买资产协议书.....	133
三、注入资产业绩补偿协议 .....	137
四、本次交易职工安置方案 .....	138
五、与本次交易有关的其他安排.....	139
<b>第七节 本次交易的合规性分析.....</b>	<b>140</b>
一、就本次交易是否符合《重组管理办法》第十条要求逐项说明.....	140
二、就发行股份购买资产是否符合《重组管理办法》第四十一条的逐项说明....	143
三、买卖上市公司股票情况说明.....	145
<b>第八节 本次交易的定价依据及公平、合理性分析.....</b>	<b>147</b>
一、本次交易定价依据 .....	147
二、董事会关于本次交易定价合理性的分析.....	148
三、董事会对本次资产交易评估事项的说明.....	154
四、独立董事对本次资产交易评估事项的意见.....	157
五、本次交易有利于公司的长远发展.....	158
六、本次交易符合公司及全体股东利益.....	159
<b>第九节 管理层讨论与分析.....</b>	<b>160</b>
一、本次重大资产重组前后上市公司的财务状况和经营成果.....	160
二、本次交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析.....	170
三、重组完成后兰宝信息业务发展目标.....	198
<b>第十节 风险因素.....</b>	<b>209</b>
一、政策风险 .....	209
二、管理风险 .....	212
三、经营风险 .....	214
四、其他风险 .....	217
<b>第十一节 财务会计信息.....</b>	<b>219</b>
一、上市公司拟出售资产财务会计报表 .....	219
二、拟购买资产——顺发恒业财务会计报表.....	221

三、根据本次交易模拟编制的本公司备考财务会计信息.....	224
四、盈利预测 .....	227
<b>第十二节 同业竞争与关联交易.....</b>	<b>231</b>
一、本次交易前的同业竞争情况.....	231
二、本次收购完成后，与上市公司的同业竞争情况.....	231
三、消除潜在同业竞争的措施.....	231
四、法律顾问及独立财务顾问对同业竞争发表的意见.....	232
五、本次交易前的关联交易情况.....	232
六、本次交易过程中的关联交易.....	232
七、本次交易完成后的关联交易.....	233
八、本公司对关联交易决策权力及程序的规定.....	236
九、规范关联交易的措施 .....	238
十、法律顾问及独立财务顾问就关联交易发表的意见.....	239
<b>第十三节 公司治理结构.....</b>	<b>240</b>
一、本次交易完成后公司法人治理结构的基本情况.....	240
二、本次交易完成后本公司拟采取的完善公司治理结构的措施.....	244
三、万向资源与本公司“五分开”承诺 .....	249
<b>第十四节 其他重要事项 .....</b>	<b>251</b>
一、本公司存在的重大诉讼、资产抵押、担保等情况.....	251
二、本次交易完成后上市公司资金占用、存在的重大诉讼、资产抵押、担保等情况的说明 .....	252
三、上市公司负债结构及是否因本次交易大量增加负债的说明.....	254
四、本公司在最近 12 个月内发生重大购买、出售、置换资产情况的说明.....	255
五、提请投资者注意的几个问题.....	255
六、监事会对本次重大资产出售、发行股份购买资产的意见.....	255
七、独立董事对本次交易的意见.....	256
八、中介机构对本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易的意见.....	257
<b>第十五节 本次交易所聘请的中介机构.....</b>	<b>259</b>
一、独立财务顾问 .....	259
二、财务审计机构 .....	259

三、资产评估机构 .....	260
四、法律顾问 .....	260
<b>第十六节 董事及有关中介机构声明.....</b>	<b>261</b>
<b>第十七节 附录和备查文件.....</b>	<b>269</b>

## 释 义

在本报告书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、上市公司、兰宝信息、*ST 兰宝、股份发行人	指	兰宝科技信息股份有限公司(股票代码：000631)
顺发恒业	指	顺发恒业有限公司
购买资产出售方、差额补足方、发行对象、万向资源	指	万向资源有限公司
出售资产购买方、高新光电	指	长春高新光电发展有限公司
重大资产出售、资产出售	指	兰宝信息以高新光电承接兰宝信息全部负债的形式向其出售全部资产之交易事项，高新光电拟承接负债金额少于资产评估值之间的差额 4,451.05 万元将由万向资源以其持有的顺发恒业部分股权价值向本公司补足
重大资产购买、发行股份购买资产	指	兰宝信息向万向资源发行股份购买其所持有的顺发恒业扣除前述填补资产出售中资产与负债差额 4,451.05 万元后剩余的股东权益之交易事项
本次重组、本次重大资产重组、本次交易	指	兰宝信息本次进行的重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易事项
重整计划	指	兰宝信息破产管理人制作的经兰宝信息债权人会议表决通过并由长春市中级人民法院裁定的《兰宝信息重整计划》
原控股股东、君子兰集团	指	长春君子兰集团有限公司
长春高新	指	长春高新技术产业发展总公司
长春通信	指	长春通信发展股份有限公司
深圳合利	指	深圳合利实业有限公司（原名“辽宁合

		利实业有限公司”，于2008年7月10日将名称变更为“深圳合利实业有限公司”）
一致行动人	指	万向资源有限公司与深圳合利实业有限公司为一致行动人关系
和嘉投资	指	北京和嘉投资有限公司
长春奥奇	指	长春奥奇汽车塑料涂装有限公司
长春力得	指	长春力得汽车工程塑料制品有限公司
长春考泰斯	指	长春考泰斯兰宝塑料制品有限公司
华禹光谷	指	华禹光谷股份有限公司
深圳京融	指	深圳京融科技有限公司
罗兰电器	指	长春罗兰电器有限公司
顺发惺惺	指	浙江顺发惺惺房地产开发有限公司
杭州和美	指	杭州和美房地产开发有限公司
淮南顺发	指	淮南顺发置业有限公司
纳德物业	指	浙江纳德物业服务服务有限公司
浙江工信	指	浙江工信房地产开发有限公司
杭州工信	指	杭州工信房地产开发有限公司
风雅置业	指	杭州工信风雅置业有限公司
工信物业	指	浙江天和工信物业管理有限公司
万向集团	指	万向集团公司
万向三农	指	万向三农有限公司
杭州顺苑	指	杭州顺苑实业有限公司
浙江工商信托	指	浙江省工商信托投资股份有限公司
宁波信友	指	宁波信友财务咨询有限公司
杭州汇贤	指	杭州汇贤建筑材料有限公司
浙江博鸿	指	浙江博鸿投资顾问有限公司
宁波博鸿	指	宁波博鸿国际贸易有限公司
纳德股份	指	纳德酒店股份有限公司



重组报告书、本重组报告书、本报告书、本报告	指	《兰宝科技信息股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》
《资产出售协议》	指	《兰宝科技信息股份有限公司与长春高新光电发展有限公司及万向资源有限公司资产出售协议》
《发行股份购买资产协议》	指	《兰宝科技信息股份有限公司与万向资源有限公司发行股份购买资产协议》
《业绩补偿协议》	指	《兰宝科技信息股份有限公司与万向资源有限公司注入资产业绩补偿协议》
《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》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》 (2006年5月修订)
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》 (中国证券监督管理委员会令第53号)
长春市国资委	指	长春市国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、深交所	指	深圳证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
基准日	指	本次重大资产出售、发行股份购买资产的审计、评估基准日为2008年5月31日
出售资产审计机构、中磊	指	中磊会计师事务所有限责任公司
出售资产评估机构、六合正旭	指	北京六合正旭资产评估有限责任公司
购买资产审计机构、浙江东方	指	浙江东方会计师事务所有限公司
购买资产评估机构、中天华	指	北京中天华资产评估有限责任公司
长春中院	指	长春市中级人民法院

独立财务顾问、广发证券	指	广发证券股份有限公司
律师、法律顾问	指	北京市金杜律师事务所
元	指	人民币元

## 重大事项提示

1、本公司重大资产出售、发行股份购买资产同步进行。本公司拟将目前拥有的资产全部出售给高新光电。根据六合正旭出具的六合正旭评报字[2008]第044号《资产评估报告书》，截至2008年5月31日，本公司全部资产账面值为22,040.68万元，评估值为29,727.44万元，全部负债总额为25,276.39万元，高新光电以承接本公司全部负债的形式受让上述资产，高新光电拟承接负债小于拟受让资产的差额4,451.05万元，将由万向资源以其持有的顺发恒业部分股权价值向本公司补足；顺发恒业股东权益评估值为164,237.74万元，本公司发行股份拟购买资产以经交易双方确认的顺发恒业股东权益评估值在扣除前述填补差额4,451.05万元后的余额159,786.69万元作为交易金额。除六合正旭出具的六合正旭评报字[2008]第044号《资产评估报告书》所包含的负债外，高新光电还需一并承接虽未在《资产评估报告书》中列示但基于2008年5月31日之前既存的事实和状态而实际应由兰宝信息承担的全部表外债务、对外担保以及其他或有债务；除上述《资产评估报告书》所包含的资产外，兰宝信息因实际承担担保责任而对主债务人所享有的全部追偿权一并转让给高新光电享有。

2、本公司此次出售资产总额22,040.68万元占本公司2007年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额21,479.4万元的102.6%；本次购买的顺发恒业资产总额473,427.06万元占本公司2007年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的2204.1%，依照《重组管理办法》的有关规定，本公司本次重大资产出售、发行股份购买资产构成重大资产重组行为，须报中国证监会审核。

3、截止本报告签署日，高新光电持有本公司股份4,437.4779万股，占本公司总股本的14.35%，为本公司第一大股东，本公司此次向高新光电出售资产构成关联交易。本公司第二大股东万向资源持有本公司股份3,365.1838万股，与本公司第三大股东深圳合利为一致行动人，二者合计持有本公司股份6,725.1838万股，占本公司总股本的21.75%，万向资源和深圳合利拥有本公司控制权，本公司此次向万向资源发行股份购买资产构成关联交易。

4、本次股份发行完成后，万向资源及其一致行动人深圳合利共计持有本公司85.56%的股份，触发了对本公司的要约收购义务。根据《上市公司收购管理

办法》第 62 条第二款、第三款的规定，本次发行股份购买资产属于可以向中国证监会申请免除发出收购要约的情形，万向资源及其一致行动人深圳合利将向中国证监会提出豁免要约收购申请。

5、截止本报告书签署日，本公司已取得债权人同意债务转移的金额为 24,264.47 万元，占高新光电拟承接债务总额 25,276.39 万元的 96%。

6、六合正旭受本公司委托采用成本法对本公司出售资产以 2008 年 5 月 31 日为基准日进行了评估。未采用收益评估的原因在于本公司的全部生产经营项目均分布在下属投资公司，而本公司下属投资公司除长春考泰斯外基本处于破产清算程序或停产状态，因此对本公司现有资产未来的获利能力及相应风险无法可靠计量，本次评估未采用收益法。

中天华受顺发恒业委托分别采用了成本法和收益法对本次拟购买资产顺发恒业股东权益以 2008 年 5 月 31 日为基准日进行了评估。成本法评估结果为 164,237.74 万元，评估增值 62,748.64 万元，增值率 61.83%；收益法评估结果为 166,470.39 万元，评估增值 64,981.29 万元，增值率 64.03%；两种评估方法的评估结果差异 2,232.65 万元，差异率为 1.36%。根据此评估目的及行业特点，本次评估以评估值较低的成本法评估结果为顺发恒业股东权益最终评估价值。

7、万向资源与本公司签署了《业绩补偿协议》，万向资源承诺顺发恒业 2008—2010 年三年合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于 21,454.07 万元、21,648.50 万元、25,000 万元。若顺发恒业实际盈利低于上述业绩承诺数，则由万向资源用现金的方式向本公司补足。

## 特别风险提示

### 一、本次交易方案不能获得批准的风险

本次交易尚需获得本公司股东大会的批准；证监会对本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易审核无异议，并豁免万向资源及其一致行动人深圳合利的要约收购义务。本次交易方案能否顺利获得上述有权部门和股东大会批准存在不确定性。

### 二、终止上市风险

公司因2003年、2004年、2005年连续三年亏损，根据深圳证券交易所深证上[2006]38号《关于兰宝科技信息股份有限公司股票暂停上市的决定》，公司股票自2006年5月15日起暂停上市。

虽然本公司2006年通过财政补贴、2007年通过债务重组实现了盈利，保住了公司上市地位，但自2005年起，公司的控股子公司华禹光谷、长春奥奇相继停产，厂房、生产设备被各债权人轮候查封和执行。截至本报告书签署日，本公司生产职工已被遣散，公司生产经营处于全面停顿状态，无法依靠现有资产恢复公司持续盈利能力，若公司不尽快恢复持续盈利能力，公司将面临终止上市风险。

### 三、主营业务变更风险

本次交易完成后，本公司将持有顺发恒业100%股权。本公司的主营业务将从汽车配套产业及光电信息产业变更为房地产开发与销售，主营业务将发生重大变更。如果不能尽快建立符合上市公司要求的组织结构和管理制度，将影响公司的管理水平与市场竞争力。

### 四、宏观调控风险

近年来，政府为引导房地产行业的健康发展，连续出台了多项房地产调控政策，涵盖了楼市的供应、需求、交易、行业规范等各个方面。宏观政策的趋紧对房地产行业将产生较大影响，房地产企业的融资能力和购房总需求受到一定制约，房地产行业面临结构调整，可能影响重组后本公司未来的规模扩张和发展速度，因此公司将来会面临一定的宏观调控风险。

### 五、经营风险

房地产项目开发周期长、投入资金大；房地产企业需要储备充足的可供开发土地；房地产项目的管理依赖公司管理团队的建设；房地产业属于资金密集型行业，行业技术门槛较低，一批实力雄厚的知名企业集团纷纷进军房地产行业，使得房地产企业竞争越来越激烈。因此项目定位、建设成本波动、销售价格变动、资金筹措能力、竞争楼盘供应情况等因素将会加大重组后本公司的经营风险。

## 六、大股东控制风险

在本次交易前，万向资源持有本公司股份33,651,838股，占公司总股本的10.88%，与一致行动人深圳合利合计持有公司67,251,838股股份，占公司总股本的21.75%，万向资源和深圳合利拥有本公司控制权。

本次股份发行完成后，万向资源及其一致行动人深圳合利将合计持有本公司1,432,950,045股股份，占公司本次重组完成后总股本的85.56%，因此本公司存在大股东控制风险。

## 七、盈利预测风险

本报告书中的财务会计信息一章中包含了经浙江东方审核的拟购买资产顺发恒业2008-2009年盈利预测和经中磊审核的本公司2008-2009年盈利预测报告，上述盈利预测报告遵循了谨慎性原则，在最佳估计假设的基础上编制，但其所依据的各种假设具有不确定性，投资者在进行投资决策时应谨慎使用且不应过分依赖该报告。

本公司在此特别提示投资者注意风险，并仔细阅读本报告书中“风险因素”、“同业竞争与关联交易”、“财务会计信息”等有关章节的内容。

## 第一节 交易概述

2008年9月1日，本公司召开了第五届董事会第三次会议，会议审议通过了本公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易的议案。本次重大资产出售、发行股份购买资产是本次交易不可分割的组成部分。

### 一、本次交易的背景和目的

#### （一）公司已处于资不抵债和暂停上市状态

自2004年以来受国内汽车配套行业竞争激烈、原材料涨价、欧元汇率变化等因素的影响，公司主营的汽车配套类业务持续下滑；公司光电信息类业务基本处于停产状态，未产生经济效益。由于2003年度、2004年度及2005年度连续三年亏损，公司已经自2006年5月15日起暂停上市，面临退市的风险。虽然公司2006年度通过财政补贴、2007年度通过债务重组实现了盈利，保住了上市公司地位，但公司业务基本处于停顿状态，无法依靠现有资产恢复公司持续盈利能力。

#### （二）公司业绩持续下滑，且无改善迹象

由于个别银行发现公司资金链紧张，逐步停止转贷并收缩银根，从而导致了各银行、其他债权人和担保权人的连锁反应，纷纷起诉。本公司自2003年起连续亏损，2005年起公司的控股子公司华禹光谷、长春奥奇相继停产，厂房、生产设备被各债权人轮候查封和执行。截至本报告书签署日，本公司生产职工已被遣散，公司生产经营处于全面停顿状态。

2003~2008年6月公司主要产业经营状况：

#### 1、主营业务收入变化情况表

单位：万元

	2008年1-6月	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年
汽车配套产业	0	0	0	38,107.99	72,773.91	61,003.71
光电信息业	0	0	4.06	-66.56	8,161.38	12,659.76
合计	0	0	4.06	38,041.43	80,935.29	73,663.47

公司 2003 年主营业务收入为 73,663.47 万元，其中汽车配套产业营业收入占了总收入的 82.81%，光电信息产业仅占到 17.19%；2004 年主营业务收入为 80,935.29 万元，汽车配套业务就占到 89.92%，而新建成的光电信息产业仅为 10.08%；由于公司外围宏观环境日趋严峻，主机配套市场竞争日趋激烈，且公司财务杠杆偏高，已无法稳定保证为主机厂供货，鉴于上述事实，在同主机厂充分沟通与论证后，决定引入战略投资者对长春力得进行增资扩股，以稳定本公司为一汽大众的捷达汽车保险杠的配套业务。在增资扩股完成后，本公司持有的长春力得股权比例由 74%变为 49%，不再纳入公司合并报表，致使公司 2005 年合并主营业务收入下降。2005 年公司汽车配套产业收入为 38,107.99 万元，较 2004 年下降了 34,665.92 万元，下降比例为 47.64%，而公司光电信息产业 2005 年停产，未能产生收入；2006 年公司汽车配套产业不再纳入合并报表范围，该项产业主营业务收入为 0，培育的光电信息产业并未按期给公司带来业务收入，没有产生预期效益，公司整体经营情况举步维艰；随着公司控股子公司华禹光谷进入破产程序，公司所有业务全部停顿。

## 2、主营业务利润变化情况表

单位：万元

	2008 年 1-6 月	2007 年	2006 年	2005 年	2004 年	2003 年
汽车配套产业	0	0	0	1,098.01	1,490.82	13,192.01
光电信息业	0	0	0.80	-519.67	-1,729.97	229.10
合计	0	0	0.80	578.34	-239.15	13,421.11

2003年至2006年，汽车配套产业利润逐渐递减，2004年汽车配套产业利润较2003年下降了88.7%，2005年下降速度有所放缓，但仍较2004年下降了26.35%，2006年没有实现利润。2003年~2006年汽车配套产业利润率平均下降了71.68%。光电信息产业2004年、2005年连续两年亏损，光电信息产业2004年利润较2003年下降了855.12%；2005年虽然亏损有所下降，不过仍然亏损519.67万元；2006年光电信息产业出现盈利，较2005年少亏损100.15%，但2006年全年光电信息产业的利润仅为0.8万元，2007年至本报告书签署日本公司主营业务未产生利润。

综上所述，本公司汽车配套产业及光电信息产业已不能为公司产生主营业务收入，本公司依靠现有产业难以维持正常经营，只有通过资产重组，引入新的战



略投资者，注入优质资产，才能从根本上改变公司经营状况。

### （三）公司下属控股、参股子公司业务基本停顿

公司共计控股3家企业（深圳京融、长春奥奇、华禹光谷）、参股3家企业（罗兰电器、长春力得、长春考泰斯），上述公司下属子公司中目前除长春考泰斯正常经营外，其他五家子公司已基本无生产经营活动，处于停顿状态，大部分资产已被查封冻结并进入执行阶段，该等公司董事、高管人员以及大部分员工已离职，其中长春奥奇、华禹光谷于2007年9月24日进入破产程序。华禹光谷于2008年4月11日被长春中院宣告破产。长春力得于2007年12月10日进入破产程序。公司下属子公司基本情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	备注
1	罗兰电器	1998	20.00%	停业
2	长春力得	1993	49.00%	破产程序中
3	长春考泰斯	2003	45.00%	正常经营
4	深圳京融	2004	70.00%	停业
5	华禹光谷	2000	71.83%	已被长春中院宣告破产
6	长春奥奇	2000	75.00%	破产程序中

### （四）重整计划债权的清偿工作均已按重整计划执行完毕

因本公司不能清偿到期债务，长春市中级人民法院根据公司债权人上海美东房地产有限公司的申请，于2007年6月14日以（2007）长民破字第21-1号《民事裁定书》裁定受理了对本公司的破产申请案件；2007年11月16日，根据本公司第二大股东深圳合利的申请，长春市中级人民法院以（2007）长民破字第21-3号《民事裁定书》裁定批准对本公司进行重整；2007年11月19日，公司破产管理人向法院递交了《兰宝科技信息股份有限公司重整计划草案》；2007年12月5日，在法院主持召开的第二次债权人会议上，依债权分类的债权人各表决组均审议通过了《兰宝科技信息股份有限公司重整计划草案》；2007年12月6日，公司破产管理人向法院提出了批准本公司重整计划的申请；2007年12月21日，公司收到法院（2007）长民破字第21—5号《民事裁定书》，裁定批准公司的重整计划并终止公司重整程序，进入重整计划执行阶段。

根据本公司重整计划，本公司重整所需的约3.80亿元偿债资金将由长春高新代为垫付，实际垫付的资金在支付给本公司的债权人后，转为本公司对长春高新相应数额的负债。至清偿期限届满时止，除部分债权人自愿延期受偿；一家债权人清偿款被法院冻结外，其余列入重整计划债权的清偿工作均已按重整计划执行完毕。截止本报告书签署日，重整计划债权的清偿工作均已按重整计划执行完毕。

### **（五）因未能在规定期限内披露 2007 年半年度报告，本公司被中国证监会立案调查**

本公司于2008年2月20日收到《中国证券监督管理委员会立案调查通知书》（吉证监立通字[2008]1号），因公司未能在规定期限内披露2007年半年度报告，中国证券监督管理委员会对公司进行立案调查。截止本报告书签署日，本次立案调查尚未结束。

综上所述，本公司目前已处于资不抵债、暂停上市状态，股票面临退市风险；公司生产职工已被遣散，生产经营处于全面停顿状态，无法依靠现有资产恢复公司持续盈利能力；公司下属控股、参股子公司除长春考泰斯外业务基本停顿，上述状况已经严重威胁到了本公司全体股东的根本利益。为了解决本公司目前所面临退市的严峻形势，帮助公司走出困境，并与实现公司长远发展目标相结合，公司决定进行资产重组，通过出售不良资产，发行股份购买优质资产改变公司经营状况，提高公司盈利能力和可持续发展能力，从根本上为解决本公司长远发展所面临的问题积极创造条件。

## **二、本次交易的基本情况**

### **（一）交易概况**

本公司与高新光电及万向资源就资产出售事宜签署了《资产出售协议》、与万向资源就发行股份购买资产事宜签署了《发行股份购买资产协议》（协议内容详见第六节、本次交易相关协议主要内容）。

根据上述协议安排，本公司将以高新光电承接本公司全部负债的形式向高新光电出售本公司现有全部资产，上述资产高于负债间的差额4,451.05 万元，将由万向资源以其持有的顺发恒业部分股权价值向本公司补足；同时，本公司将向万

向资源以发行股份的方式购买万向资源持有的顺发恒业100%股权在扣除上述填补差额4451.05 万元后的剩余部分。

通过出售盈利能力较差的资产，购买优质的房地产类资产，将有助于公司彻底解决历史遗留问题、摆脱经营危机、财务危机，使公司恢复持续发展能力和良好的盈利能力，为公司恢复上市创造有利条件。

## （二）交易对方

本公司本次重大资产出售的交易对方为高新光电；本公司本次发行股份购买资产的交易对方为万向资源。有关高新光电情况详见本报告“第三节 本次交易对方介绍/一、出售资产购买方—长春高新光电发展有限公司”；有关万向资源情况详见本报告“第三节 本次交易对方介绍/二、购买资产出售方、发行对象—万向资源有限公司”。

## （三）本次交易标的、交易价格及溢价情况

本公司拟将目前拥有的资产全部出售给高新光电，截至2008年5月31日，本公司全部资产评估值为29,727.44万元，全部负债总额为25,276.39万元，高新光电以承接本公司全部负债的形式受让上述资产，高新光电拟承接负债小于拟受让资产的差额4,451.05万元，将由万向资源以其持有的顺发恒业部分股权价值向本公司补足；顺发恒业股东权益评估值为164,237.74万元，本公司发行股份拟购买资产以经交易双方确认的顺发恒业股东权益评估值在扣除前述填补差额4,451.05万元后的余额159,786.69万元作为交易金额。

在本次交易完成后，本公司现有的全部资产与负债将转移给高新光电，万向资源持有的顺发恒业100%股权将全部注入本公司。

本次交易股份发行价格为1.17元/股（较本公司股票暂停上市前20个交易日均价0.88元/股溢价32.95%），发行股份数量为136,569.8207万股（最终发行价格、发行数量以中国证监会核准为准）。

## 三、本次交易的基本原则

- 1、有利于本公司的长期健康发展，有利于提升本公司业绩，符合本公司全体股东利益的原则；
- 2、尽可能避免同业竞争、减少关联交易的原则；

- 3、有利于保证本次重大资产出售、发行股份购买资产完成后资产的完整性以及生产经营的独立性原则；
- 4、有利于促进地方经济发展和产业结构调整的原则；
- 5、公开、公平、公正的原则；
- 6、社会效益、经济效益兼顾原则；
- 7、诚实信用、协商一致原则；
- 8、遵守相关法律、法规和规章的原则。

## 四、本次交易决策的基本情况

### （一）本次交易的决策过程

长春市政府的授权代表长春市国资委副主任贾贵春和万向集团公司的授权代表万向集团董事局董事管大源就双方合作事宜进行了磋商，具体过程如下：

1、2007年6月11日，管大源与贾贵春在长春开始初步接触。双方均认为：从保护投资者利益和发展上市公司角度，将共同支持兰宝信息开展重组工作；

2、2007年8月14日，管大源与贾贵春在深圳就兰宝信息重组相关事宜进行具体磋商，并达成一致意见：即对兰宝信息寻找战略投资者的工作设定最后期限，一旦在确定时限内仍无法满足重组兰宝信息之要求的，万向集团愿意在兰宝信息债务重组完成后，作为新的战略投资者身份介入兰宝信息重组；

3、2007年10月24日，管大源与贾贵春在长春进行会谈，会谈正式确定万向集团作为兰宝信息的意向重组方，要求万向着手聘请中介机构开展重组的各项准备工作，并约定由长春市国资委负责指定一家国有控股企业负责承接兰宝信息破产重整后剩余的资产和负债；

4、2007年12月5日，兰宝信息第二次债权人会议通过兰宝信息债务重整方案；

5、2008年3月26日，兰宝信息、万向资源和长春国资委指定的兰宝信息现有资产的承接企业高新光电三方就兰宝信息后续重组事宜正式签署意向性协议，兰宝信息重组正式启动。

### （二）本次交易已获得的授权与批准

1、2008年8月18日，万向资源同意对兰宝信息重大资产出售中资产和负债的差额4,451.05万元，以持有的顺发恒业股权价值的等额部分向兰宝信息补足；同

意以持有的顺发恒业100%股东权益评估值164,237.74万元在扣除上述填补差额4451.05万元后的余额159,786.69万元作为对价，以1.17元/股的价格认购兰宝信息本次发行的1,365,698,207股A股股份；

2、2008年8月19日，万向资源的唯一股东万向集团公司批准了万向资源上述决定；

3、2008年8月20日，高新光电董事会批准以承接兰宝信息全部负债的方式购买兰宝信息的全部资产。除上述资产和负债外，高新光电还需一并承接虽未在相关《资产评估报告书》中列示但基于2008年5月31日之前既存的事实和状态而实际应由兰宝信息承担的全部表外债务、对外担保以及其他或有债务；除上述《资产评估报告书》所包含的资产外，兰宝信息因实际承担担保责任而对主债务人享有的全部追偿权一并转让给高新光电享有；

4、2008年8月26日，长春市高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“长春高新管委会”）长高经字[2008]第101号《关于长春高新光电发展有限公司购买兰宝科技信息股份有限公司资产的批复》，同意高新光电以承接兰宝信息截至2008年5月31日及之前由其导致的全部已知及未知的预计负债及或有负债为对价，收购兰宝信息截至2008年5月31日经评估的全部资产（包括兰宝信息因向债权人承担保证责任而对主债务人享有的全部追偿权；

5、2008年9月1日，公司第五届董事会第三次会议通过了兰宝信息本次重大资产出售、发行股份购买资产方案。

### （三）本次交易尚需获得的授权与批准

1、本公司第五届董事会第三次会议审议了本次重大资产出售、发行股份购买资产相关事宜，尚需本公司2008年第三次临时股东大会审议通过本次重大资产出售、发行股份购买资产事宜。与本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易有利害关系的关联人将放弃在董事会、股东大会上对该议案的投票权；

2、根据相关审计评估报告，本公司此次出售资产总额22,040.68万元占本公司2007年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额21,479.4万元的102.6%；本次购买的顺发恒业资产总额473,427.06万元占本公司2007年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的2204.1%，因此，依照《重组管理办法》的有关规定，本次重大资产出售、发行股份购买资产构成重大资产重组行为，须报中国证监会

审核；

3、截止本报告书签署日，万向资源与其一致行动人深圳合利合计持有本公司21.75%股份，拥有本公司控制权。本次股份发行完成后，万向资源持有本公司83.55%股份，与一致行动人合计持有本公司85.56%股份，已触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》规定，本次发行股份购买资产尚需获得本公司2008年第二次临时股东大会审议免除万向资源及其一致行动人深圳合利要约收购本公司股份义务以及中国证监会批准万向资源及其一致行动人深圳合利免于以要约方式收购本公司股份的申请。

## 五、本次交易构成重大资产重组

截止本次交易的审计评估基准日2008年5月31日，根据相关审计评估报告，本公司此次出售资产账面值22,040.68万元占本公司2007年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额21,479.4万元的102.6%；本次购买的顺发恒业资产总额473,427.06万元占本公司2007年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的2204.1%，所以本次交易构成重大资产重组，需报中国证监会核准。根据《重组管理办法》的规定，出售资产的总额和购买资产的总额占其最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例均分别达到70%以上，本次交易需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

## 六、本次交易构成关联交易

截止本报告书签署日，高新光电持有本公司股份4,437.4779万股，占本公司总股本的14.35%，为本公司第一大股东，本公司此次向高新光电出售资产构成关联交易；万向资源持有本公司股份3,365.1838万股，为本公司第二大股东，与本公司第三大股东深圳合利为一致行动人，二者合计持有本公司股份6,725.1838万股，占本公司总股本的21.75%，万向资源和深圳合利拥有本公司控制权，本公司此次向万向资源发行股份购买资产构成关联交易。根据《上市规则》及相关法规关于关联交易之规定，本次交易构成关联交易，关联股东将回避表决。

## 第二节 上市公司基本情况

### 一、公司概况

公司名称：兰宝科技信息股份有限公司

公司英文名称：LAN BAO TECHNOLOGY INFORMATION CO., LTD

股票上市地：深圳证券交易所

证券代码：000631

证券简称：\*ST 兰宝

注册地址：长春市高新开发区蔚山路 4370 号

办公地址：长春市高新开发区蔚山路 4370 号

注册资本：309,165,558 元

法人代表：管大源

董事会秘书：程捷（代）

邮政编码：130012

联系电话：（0431）85159895

公司传真：（0431）85159895

经营范围：汽车塑料制品、电子元器件及光电子信息产品的研制、开发及销售，实业投资（除金融投资、风险投资）。

### 二、公司历史沿革

兰宝科技信息股份有限公司（曾用名：长春兰宝实业股份有限公司）系经长春市体改委批准，于1993年7月2日，由长春君子兰工业集团（公司）（现更名为：长春君子兰集团有限公司）、营口天力电机股份有限公司、中轻贸易中心共同发起设立的定向募集股份有限公司，总股本为3600万股（其中内部职工股500万股）。经证监会证监发字(1996)298号和证监发字(1996)299号文件批准，公司于1996年11月7日在深交所上网发行1600万股流通股，并于1996年11月22日挂牌上市。股票代码000631，证券简称为“长春兰宝”，上市时总股本为5200万股。

2000年11月6日,公司名称由“长春兰宝实业股份有限公司”正式更名为“兰宝科技信息股份有限公司”,2000年11月7日,公司股票简称更改为“兰宝信息”;2005年5月9日,公司股票简称更改为“\*ST兰宝”;2006年9月28日,公司股票简称更改为“S\*ST兰宝”;2008年7月15日公司股权分置改革方案实施完毕,股票简称更改为“\*ST兰宝”。公司历次股本变动情况如下:

#### **(一) 上市之初股本结构**

上市之初公司总股本为5200万股。非流通股股东共计持有3100万股,占总股本的59.62%,其中君子兰集团持有2000万股,占总股本的38.46%;天力公司持有1000万股,占总股本的19.23%;中轻贸易中心持有100万股,占总股本的1.92%。流通股股东持有2100万股,占总股本40.38%。

#### **(二) 1997年实施1996年利润分配方案**

根据公司第五次股东大会的决议,1997年实施1996年利润分配方案,即每10股送2股。红股交易日为1997年5月23日。此时公司总股本6240万股。非流通股股东共计持有3720万股,占总股本的59.62%,其中君子兰集团持有2400万股,占总股本的38.46%;天力公司持有1200万股,占总股本的19.23%;中轻贸易中心持有120万股,占总股本的1.92%。流通股股东持有2520万股,占总股本40.38%。

#### **(三) 1998年6月股权转让**

营口天力电机股份有限公司与长春通信于1998年6月18日签订《股权转让协议书》,将其持有的本公司法人股股权全部转让给长春通信,此次转让后,公司的股本结构没有发生变化,只是本公司第二大股东由营口天力电机股份有限公司变更为长春通信,营口天力电机股份有限公司不再持有本公司股权。

#### **(四) 1998年7月实施配股方案**

1998年实施1997年配股方案,即以配股时股本总额6240万股为基数,每10股配2.5股。完成本次配股后公司总股本7250.5万股。非流通股股东共计持有4100.5万股,占总股本的56.55%,其中君子兰集团持有2780.5万股,占总股本的38.34%;长春通信持有1200万股,占总股本的16.55%;中轻贸易中心持有120万股,占总股本的1.66%;流通股股东持有3150万股,占总股本43.45%。

#### **(五) 1998年10月利润分配及资本公积金转增股本**

公司于1998年中期对1997年度利润进行分配,按1998年7月14日配股后的股



本总额7250.5万股为基数，每10股送红股2股；并于1998年中期实施资本公积金转增股本方案，按股本7250.5万股为基数，每10股转增8股。送红股、转增股后公司总股本增至14501万股。其中非流通股8201万股，占总股本的56.55%，其中君子兰集团持有5561万股，占总股本的38.34%；长春通信持有2400万股，占总股本的16.55%；中轻贸易中心持有240万股，占总股本的1.66%；流通股股东持有6300万股，占总股本43.45%。

#### **（六）2000年6月实施配股方案**

2000年6月完成2000年配股方案，即以公司1999年末总股本14501万股为基数，每10股配售3股。完成本次配股后公司总股本为17169.2542万股。非流通股股东共计持有8979.2542万股，占总股本的52.30%，其中君子兰集团持有6339.2542万股，占总股本的36.92%；长春通信持有2400万股，占总股本的13.98%；中轻贸易中心持有240万股，占总股本的1.4%；流通股股东持有8190万股，占总股本47.70%。

#### **（七）2001年7月资本公积金转增股本**

2001年7月公司以总股本17169.2542万股为基数，向全体股东每10股转增4股。完成本次资本公积金转增股本后，公司总股本为24036.9558万股。非流通股股东共计持有12570.9558万股，占总股本的52.30%，其中君子兰集团持有8874.9558万股，占总股本的36.92%；长春通信持有3360万股，占总股本的13.98%；中轻贸易中心持有336万股，占总股本的1.4%；流通股股东持有11466万股，占总股本47.70%。

#### **（八）2004年9月股权转让**

深圳合利与长春通信于2004年9月20日签署《协议书》，以协议转让的方式，受让长春通信所持有的本公司3360万股社会法人股，占兰宝信息总股本的13.98%。通过本次转让，深圳合利取得本公司13.98%的股份，长春通信不再持有兰宝信息任何股份。

#### **（九）2008年2月股权拍卖**

2008年2月27日，本公司原控股股东君子兰集团持有的本公司8874.9558万股国有法人股股份被司法拍卖，其中万向资源竞得公司股份3365.1838万股，占公司总股本的14%；高新光电竞得公司股份4437.4779万股，占公司总股本的

18.46%；和嘉投资竞得公司股份1072.2941万股，占公司总股本的4.46%。

由于万向资源与本公司原股东深圳合利为一致行动人，万向资源竞拍取得本公司3365.1838万股后，二者合计持有公司6725.1838万股股份，占公司总股本的27.98%，拥有本公司控制权。

上述股权拍卖完成后，本公司的股本结构为：

股本结构	股数（股）	持股比例（%）	股权性质
总股本	240,369,558	100.00	
流通 A 股	114,660,000	47.70	社会公众股
非流通股	125,709,558	52.30	
其中：			
高新光电	44,374,779	18.46	国有法人股
万向资源	33,651,838	14.00	社会法人股
深圳合利	33,600,000	13.98	社会法人股
和嘉投资	10,722,941	4.46	社会法人股
中轻贸易中心	3,360,000	1.4	社会法人股

#### （十）2008 年 7 月完成股权分置改革

本公司2008年7月15日实施了以资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通股股东每 10 股定向转增 6 股的股权分置改革方案。完成本次股权分置改革后，公司的股本结构为：

股本结构	股数（股）	持股比例（%）	股权性质
总股本	<b>309,165,558</b>	<b>100.00</b>	
无限售条件流通 A 股	183,430,554	59.33	社会公众股
有限售条件流通 A 股	125,735,004	40.67	
其中：			
高新光电	44,374,779	14.35	国有法人股
万向资源	33,651,838	10.88	社会法人股
深圳合利	33,600,000	10.87	社会法人股
和嘉投资	10,722,941	3.47	社会法人股
中轻贸易中心	3,360,000	1.09	社会法人股
原公司高管	25,446	0.01	自然人

除上述股权变更外，截止本报告书签署日，本公司暂未发生股权变更情形。

### 三、公司最近三年的控制权变动及重大资产重组情况

#### （一）控制权变更情况

君子兰集团原持有本公司国有法人股88,749,558股，占公司股改前总股本的36.92%，为本公司第一大股东。2008年2月16日，君子兰集团所持的本公司股份全部被司法拍卖，其中万向资源竞得本公司股份33,651,838股，占公司股改前总股本的14%；高新光电竞得本公司股份44,374,779股，占公司股改前总股本的18.46%；和嘉投资竞得本公司股份10,722,941股，占公司股改前总股本的4.46%，上述股权过户手续已于2008年3月10日办理完毕，并于已于2008年5月13日在登记结算公司完成股权性质变更手续。

由于万向资源与本公司股东深圳合利为一致行动人，万向资源竞拍取得兰宝信息33,651,838股后，二者合计持有公司67,251,838股股份，占公司股改前总股本的27.98%；在股改完成后，万向资源及深圳合利持股数量不变，持股比例下降为21.75%，仍然拥有本公司控制权。

#### （二）最近三年重大资产重组情况

本公司最近三年没有进行重大资产重组。

### 四、公司主营业务情况

本公司重组前主营业务主要包括两个板块：汽车零部件产业板块和光电信息产业板块。公司属于控股型公司，通过下属参、控股公司从事上述业务。其中：

1、从事汽车零部件产业的子公司长春奥奇、长春力得、长春考泰斯，上市公司分别持有其75%、49%和45%的股权，上述子公司主要作为一汽大众汽车有限公司的配套厂家，主要产品包括汽车保险杠、塑料油箱等；

2、从事光电信息产业的子公司为华禹光谷，上市公司持有其71.83%的股权，主要产品有手机、笔记本电脑、液晶电视、镁合金壳体、背光源。

截至本报告书签署日，公司本部生产职工已被遣散，生产经营处于全面停顿状态，公司下属控股、参股子公司除考泰斯外其他公司业务也已基本停顿。

## 五、公司最近两年一期财务状况

### (一) 资产负债表主要数据

单位：元

项目	2008年6月30日	2008年5月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产总计	221,993,006.28	220,406,774.55	214,794,031.56	517,189,747.44
负债合计	255,260,587.92	252,763,968.07	380,446,379.09	1,142,296,478.77
股东权益合计	-33,267,581.64	-32,357,193.52	-165,652,347.53	-625,106,731.33
资产负债率	114.99%	114.68%	177.12%	220.87%

注：本公司2008年6月30日数据未经审计，下同。

### (二) 利润及利润分配表主要数据

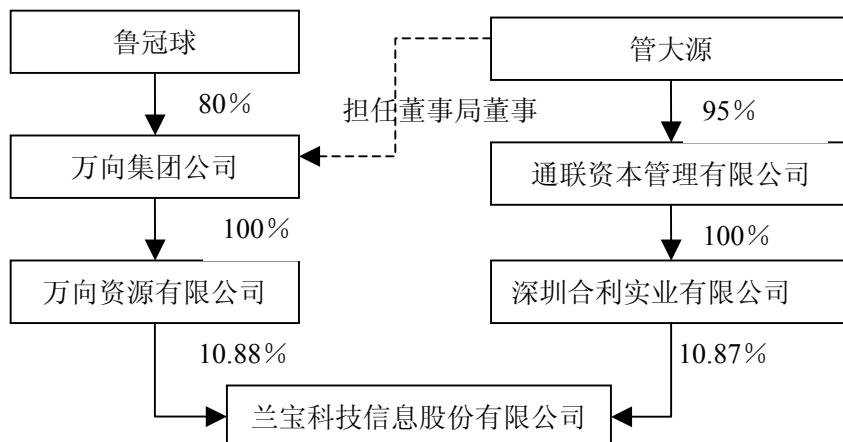
单位：元

项目	2008年1-6月	2008年1-5月	2007年	2006年
营业收入	0	0	0	0
营业利润	4,516,462.57	5,426,850.69	-332,643,137.51	-5,884,495.81
利润总额	132,384,765.89	133,295,154.01	459,454,383.80	34,053,599.75
净利润	132,384,765.89	133,295,154.01	459,454,383.80	34,053,599.75
审计意见	未审计	带强调事项的无保留意见	带强调事项的无保留意见	带强调事项的无保留意见

### (三) 每股指标

项目	2008年6月30日	2008年5月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
每股净资产(元)	-0.14	-0.13	-0.69	-2.60
项目	2008年1-6月	2008年1-5月	2007年	2006年
每股收益(元)	0.55	0.55	1.91	0.14
每股资本公积金(元)	1.31	1.31	1.31	1.31
每股现金流量(元)	-0.0002	-0.0002	-0.167	0.166
每股经营性现金流量(元)	-0.0002	-0.0002	-0.167	0.166

## 六、公司控股股东及实际控制人逻辑关系图



深圳合利是通联资本管理有限公司的全资子公司，管大源先生持有通联资本管理有限公司 95% 股权，为深圳合利的实际控制人，同时管大源先生在万向资源的控股股东万向集团担任董事局董事，并担任河北承德露露股份有限公司副董事长，万向德农股份有限公司董事长。根据《上市公司收购管理办法》第八十三条的规定，深圳合利为万向资源本次重组本公司的一致行动人。

本次交易前，万向资源与深圳合利共计持有本公司21.75%的股份，万向资源和深圳合利拥有对兰宝信息的控制权，公司的实际控制人为鲁冠球先生，公司实际控制人及万向资源基本情况详见“第三节、本次交易对方介绍/二、购买资产出售方、发行对象—万向资源有限公司”。

## 第三节 本次交易对方介绍

### 一、出售资产购买方一长春高新光电发展有限公司

#### (一) 公司概况

公司名称：长春高新光电发展有限公司

企业性质：有限责任公司（国有独资）

注册地址：高新开发区前进大街2955号七楼704—708室

办公地址：高新开发区前进大街2955号七楼704—708室

法定代表人：张晓明

注册资本：4,050万元

成立日期：2007年4月28日

税务登记证号码：220104661605269

经营范围：光电技术的研究、开发；光电子产品的生产、销售（国家法律法规禁止的不得经营；应经专项审批的项目未获批准之前不得经营）。

#### (二) 最近三年资本变化情况

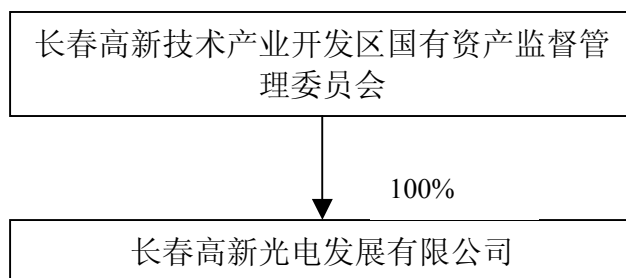
该公司成立时注册资本为50万元。2008年1月22日长春高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会向高新光电增资4,000万元，公司注册资本变更为4,050万元。截止本报告书签署日该公司注册资本未发生变化。

#### (三) 主要业务发展状况

由于该公司成立不久，暂未从事具体经营业务。

#### (四) 股权及控制关系情况

高新光电股东及持股比例：长春高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持有高新光电100%股权。



### （五）最近一年简要财务报表

截至 2007 年 12 月 31 日，高新光电总资产为 117,371,814.11 元，负债总额为 71,312,097.96 元，净资产为 46,059,716.15 元。2007 年度营业收入 0 元，净利润-16,134.84 元（该数据未经审计）。

### （六）高新光电为本公司的关联方

截至本报告书签署之日，高新光电持有本公司股份 44,374,779 股，占本次交易前公司总股本的 14.35%，为本公司的第一大股东。

### （七）向本公司推荐董事及高级管理人员的情况

本次重大资产出售、发行股份购买资产完成后，高新光电尚无提议改组本公司的董事会、监事会和高级管理人员的计划。

### （八）自成立以来受到处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

高新光电及其主要管理人员已出具声明，截止重组报告书签署日，高新光电自 2007 年成立以来不存在受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚及涉及经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况，其董事、监事、高级管理人员最近五年不存在受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚及涉及经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。

## 二、购买资产出售方、发行对象—万向资源有限公司

### （一）公司简介

公司名称：万向资源有限公司

注册地址：上海市浦东新区银城东路 139 号 7 层

办公地址：上海市浦东新区民生路 1518 号金鹰大厦 A 座 19 楼

企业性质：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：鲁伟鼎

注册资本：3 亿元

税务登记证号码：310115763000777X

经营范围：实业投资（除专项规定），国内贸易，经营各类商品和技术的

进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（涉及经行政许可的，凭许可证经营）。

成立日期：2004年5月24日

经营期限：2004年5月24日至不约定期限

## （二）历史沿革

公司于2004年5月由鲁冠球出资27,000万（出资比例90%），鲁伟鼎出资3,000万（出资比例10%）发起设立，注册资本合共30,000万元。2007年6月，鲁冠球和鲁伟鼎将其所持全部股权转让给万向集团，万向资源现为万向集团的全资子公司。

## （三）最近三年资本变化情况

万向资源未发生过资本变化。

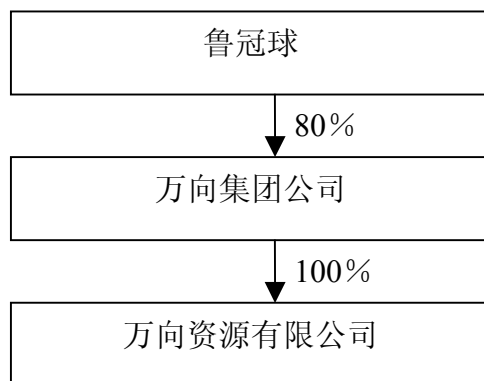
## （四）主要业务发展概况

公司立足有色金属、能源、黑色金属及房地产开发四大领域，通过专业贸易、辅以产业投资和金融工具的运用、始终以客户和市场为导向，成为在金属和能源业内，具有持续竞争力的全球贸易服务供应商。

万向资源经营的贸易品种包括电解铜、铝锭、锌锭、铜精矿等有色金属及矿产；铁矿砂、钢材、生铁等黑色金属；黄金、白银、钯等贵金属；以及成品油及化工产品等，其中电解铜、铝锭等已占华东市场的很大份额，业务已拓展到蒙古、伊朗、朝鲜、澳大利亚、美洲、欧洲等市场。

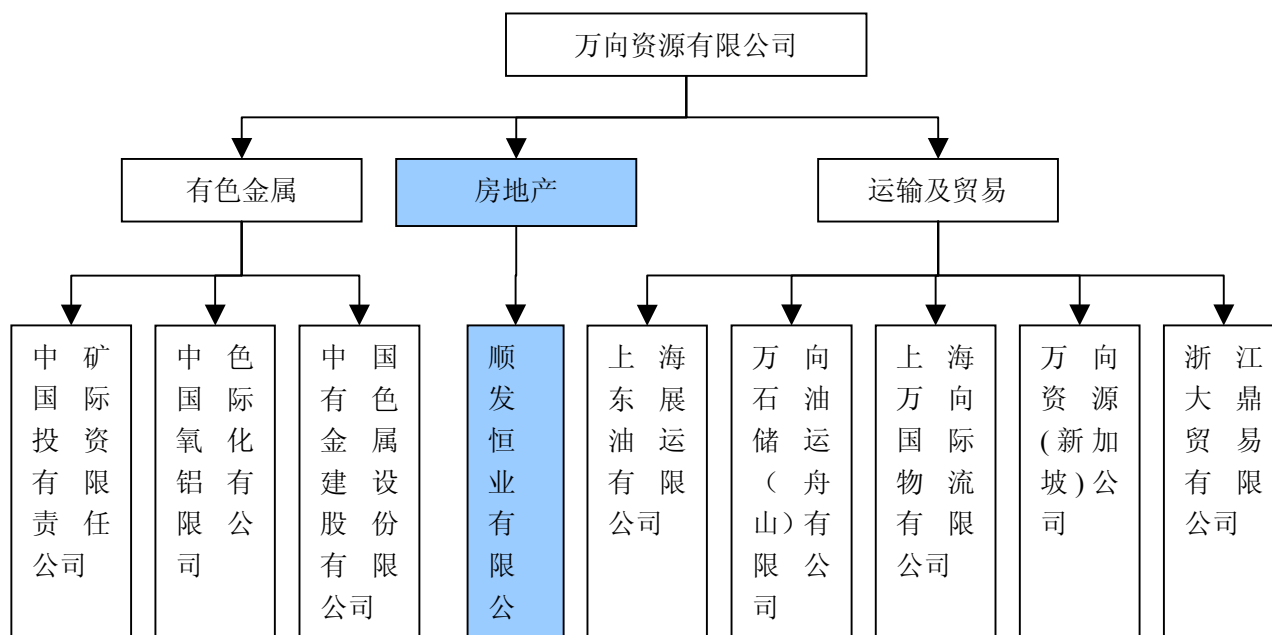
## （五）万向资源股权及控制关系情况

万向资源股权及控制关系结构如下图所示：



按产业类别划分的万向资源控股、参股公司结构图如下：





注：房地产为本次拟注入上市公司资产

### 1、万向资源控股、参股公司简表

序号	控股参股公司	法定代表人	注册资本(万元)	持股比例(%)	经营范围
1.	中矿国际投资有限责任公司	韩又鸿	10000	100	项目投资，投资管理，资产管理，投资咨询，技术开发，技术咨询，技术服务，货物出口、技术出口、代理出口，销售机械电子产品，钢材、铁矿石、钒铁合金、生铁等。
2.	万向资源(新加坡)公司	-	990 万美元	100	有色金属、成品油等产品的贸易
3.	中色国际氧化铝有限公司	张健	5000	10	自营和代理各种商品和技术的进出口业务等
4.	中国有色金属建设股份有限公司	罗涛	58080	7.77	承包本行业国外工程，境内外资工程；承包工程所需的设备、材料的出口；开发国内外铝、锌为主的有色金属资源；国外有色金属工程的咨询、勘测和设计等。
5.	顺发恒业有限公司	沈志军	78350	100	房地产开发经营，物业管理，装饰装潢，建筑装饰材料的销售；园林绿化，经济信息咨询，实业投资。凡以上涉及许可证制度的凭证经营

6.	万向石油储运（舟山）有限公司	韩又鸿	5000	75	石油及石油制品的仓储、石油信息技术咨询，代办运输。目前该公司没有正式运营
7.	上海万向国际物流有限公司	韩又鸿	4000	100	物流仓储设施的投资、建设、管理、营运，物流咨询以及国内贸易等。
8.	上海东展油运有限公司	韩又鸿	9900	51	从事国内沿海及长江中下游油类和货物运输及散装化学品船运输，船务代理，船舶供油水，船舶修理，金属材料，建筑材料。
9.	浙江大鼎贸易有限公司	韩又鸿	1000	50	金属材料、化工产品、建材、汽车配件、轻纺产品、机床设备、五金工具的销售，投资兴办实业等。

## 2、万向资源实际控制人—鲁冠球先生介绍

万向集团的实际控制人为鲁冠球先生。鲁冠球，1945年1月出生于浙江省杭州市。从60年代开始，做过锻工，自办个体修车铺、粮食加工厂；1969年创办萧山宁围农机厂，现发展为万向集团。鲁冠球先生现任万向集团董事局主席兼党委书记，香港理工大学荣誉博士。

几十年来，他先后荣获全国新闻人物、全国优秀企业家、全国劳动模范、全国十大杰出职工、中国经营大师、中国乡镇企业功勋、中国改革风云人物、紫荆花杯中国杰出企业家、CCTV中国经济年度人物、国际优秀企业家、全国首届“袁宝华企业管理金奖”等国家及国际荣誉。并担任了——中国企业联合会副会长、中国企业家协会副会长、中国机械工业联合会副会长、中国乡镇企业协会会长、机械工业发展规划审议委员会委员、浙江省企业联合会、企业家协会会长等；当选为——党的十三大、十四大代表和九届全国人大代表、十届全国人大主席团成员。鲁冠球先生直接控股万向集团、万向三农、杭州顺苑三大公司。

序号	控股公司	法定代表人	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围
1	万向集团公司	鲁冠球	45000	80	实业投资；机械设备及零部件制造、销售；经营进出口业务（范围详见《中华人民共和国进出口企业资格证书》）；承包境外机电行业工程和境内国际招标工程；对外派遣实施上述境外工程的劳务人员；国内贸易（法律、法规禁止或限制的项目除外）；房地产开发，物业管理。

2	万向三农有限公司	鲁冠球	30000	90	实业投资；农、林、牧、渔业产品的生产、加工（国家专项审批的除外）；其它无需报经审批的一切合法项目
3、	杭州顺苑实业有限公司	鲁伟鼎	40000	85	实业投资；银行投资；其他无须报经审批的一切合法项目。

## (1) 万向集团控股、参股公司简表

序号	控股参股公司	法定代表人	注册资本（万元）	持股比例(%)	经营范围
1.	万向电动汽车有限公司	刘伟	15500	100	电动车辆及零部件、汽车零部件、电池的研究开发，锂离子动力电池的研究开发和生产，电池的销售，旅游休闲电动车的研究开发、生产和销售，电动车辆、汽车及零部件的技术服务，实业投资。
2.	万向进出口有限公司	沈志军	3000	100	经营和代理各类商品及技术的进出口业务
3.	浙江万向研究院有限公司	鲁冠球	20000	100	企业管理咨询，技术开发、技术咨询与服务，资产管理，太阳能产品的开发、销售。
4.	浙江普通服务市场有限公司	鲁伟鼎	22000	100	经济信息咨询服务（不含期货、证券），计算机软、硬件技术服务。汽车零部件的销售、配送及技术开发，汽车租赁，实业投资。
5.	湖北通达汽车零部件（集团）有限公司	鲁伟鼎	5000	100	汽车零部件、金属结构件、金属模具的生产、销售；汽车（不含小轿车）、金属材料、化工原料（不含危险品和国家限制经营的化学品）销售；模具、工装维修；计算机应用项目开发研制服务；汽车消声器、燃油箱技术检测、开发、设计。
6.	万向资源有限公司	鲁伟鼎	30000	100	实业投资，国内贸易，经营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。
7.	万向钱潮股份有限公司	鲁冠球	102558.7365	61.05	汽车零部件及相关机电产品的开发、制造和销售，实业投资开发，金属材料、建筑材料的销售。
8.	万向美国公司	-	-	60	汽车零部件国际贸易、技术开发、零部件产品的海外制造及售后服务及相应的投资活动。
9.	长春力得汽车工程塑料制品有限公司	丁兴贤	28166	51	生产汽车塑料保险杠、汽车配套用塑料件及民用塑料制品。
10.	万向财务有限公司	鲁伟鼎	100000	37.7	经营金融业务（凭《中华人民共和国金融许可证》经营，范围详见批准文件）。
11.	浙江航民股份有限公司	朱重庆	32580	19.03	纺织、印染及相关原辅材料的生产 and 销售，热电生产、煤炭的采购、销售（有效期至2010年6月30日），经营进出口业务。
12.	广州汽车集团股份有限公司	张房有	349966.5555	3.99	汽车工业及配套工业的投资业务、批发、零售：汽车（含小汽车）及零配件。货物进出口、技术进出口（法律、法规禁止的项目除外、法律、法规限制的项目须取得许可证后方可经营）。开展本公司成员企业进料加工和“三来一补”业务。

(2) 万向三农控股、参股公司简表

序号	控股参股公司	法定代表人	注册资本(万元)	持股比例(%)	经营范围
1.	浙江省远洋渔业集团股份有限公司	管大源	29100	85.567	经营进出口业务(详见经贸部批文), 远洋捕捞, 水产品收购; 水产养殖; 农业投资开发; 渔需物资, 船用设备、仪器的生产、销售、纺织品、工艺品的销售, 水产品、食品加工(限下属分支机构经营); 保险代理(限船舶保险、货物运输保险--有效期至2008年4月13日); 向境外派遣各类劳务人员(不含海员)凭《中华人民共和国对外劳务合作经营资格证书》经营。
2.	万向德农股份有限公司(证券代码:600371)	管大源	15500	56.848	农副产品及其深加工产品、化工产品(不含危险品及监控化学品)的生产、销售; 农业机械、汽车(不含小轿车)及配件、建筑材料的销售; 畜牧业及畜产品加工; 农业技术开发; 计算机服务; 企业管理服务。
3.	河北承德露露股份有限公司(证券代码:000848)	王宝林	19008.6	42.55	饮料、罐头食品的开发、生产与销售, 马口铁包装罐的生产和销售。
4.	德华集团控股股份有限公司	丁鸿敏	11380	41.213	各类装饰贴面板、胶合板、地板、木制品、家具、丝绸、钢琴、化工产品(不含危险品)的制造加工、销售、技术服务, 项目投资, 企业资产管理, 经营进出口业务(详见省外经贸厅批文)。

(3) 杭州顺苑控股、参股公司简表

序号	控股参股公司	法定代表人	注册资本(万元)	持股比例(%)	经营范围
1.	万向租赁有限公司	傅志芳	20000	100%	融资租赁: 设备、办公用品、生活文体用品、车辆、电脑、医疗器械、自有不动产租赁; 机械设备、机动车(不含小轿车)的销售; 经营进出口业务; 租赁咨询服务
2.	万向西部开发有限公司	丁光平	18000	100%	实业投资; 汽车服务市场体系建设; 商务信息咨询。
3.	上海万向置业有限公司注	鲁伟鼎	2000	100%	房地产开发经营, 自有房屋的融物租赁等。
4.	浙江省工商信托投资股份有限公司	胡子南	42347.52	32.23%	信托存款、信托贷款和信托投资, 委托存款、委托贷款和委托投资, 自有资金的贷款和投资, 融资性租赁, 有价证券业务, 代理业务, 担保与见证, 经济咨询和资信调查, 经国家外汇管理局批准的外汇业务, 中国人民银行批准的其他业务。

注: 上海万向置业有限公司成立于2006年4月8日, 该公司是应当地政

策需要而设立的项目公司，主要从事上海万向大厦自用写字楼的建设和管理，该大厦位于陆家嘴西路 99 号。该公司无其他房地产开发项目，也无土地储备计划，与顺发恒业不构成同业竞争。

#### （六）万向资源最近三年简要财务报表

单位：万元

项目	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
总资产	734,610.82	221,426.13	121,208.80
总负债	548,259.63	177,206.88	86,902.23
净资产	186,351.19	42,959.26	32,510.22
资产负债率	74.63%	80.03%	71.7%
项目	2007 年	2006 年	2005 年
营业收入	2,252,689.71	1,541,931.02	1,020,940.60
营业利润	146,009.18	18,609.75	12,272.05
利润总额	146,282.70	11,380.88	4,864.10
净利润	122,334.13	9,916.15	3,651.07
净资产收益率	65.65%	23.08%	11.23%

万向资源最近三年财务报表已经具有证券期货从业资格的会计师事务所审计。

#### （七）万向资源为本公司的关联方

截至本报告书签署之日，万向资源持有本公司股份 33,651,838 股，占本次交易前公司总股本的 10.88%，与一致行动人深圳合利合共持有上市公司 67,251,838 股股份，占公司总股本的 21.75%，万向资源为本公司的关联方。

#### （八）向本公司推荐董事及高级管理人员的情况

本次重大资产出售、发行股份购买资产完成后，万向资源尚无提议改组本公司的董事会、监事会和高级管理人员的计划。

#### （九）最近五年之内受到处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

万向资源及其主要管理人员、其控股股东万向集团及实际控制人鲁冠球先生均已出具声明，截至本报告书签署日，其最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚。

2005 年 10 月 8 日，万向资源与东方物产（集团）有限公司签订了工矿

产品购销合同。在合同履行过程中，万向资源已支付货款的货物被东方物产（集团）有限公司移走，2005年11月4日，东方物产（集团）有限公司向万向资源出具保证函，承诺偿付万向资源14,846,000元，后仍拖欠6,371,000元未支付。万向资源于6月19日向浦东新区人民法院提起诉讼，要求偿付拖欠的6,371,000元及利息约60万人民币。上海市浦东新区人民法院于2006年9月14日作出民事调解书，被告东方物产（集团）有限公司于2006年10月15日前向万向资源支付人民币7,000,000元，案件受理费和财产保全费共计79,885元由被告承担。万向资源已于2006年6月22日向法院申请查封了被告名下坐落于世纪大道1500号1701-A, 601-A, 601-B, 601-C, 601-D, 701-A, 701-B, 701-C, 701-D, 801-A, 802-B, 803-C, 804-D房产及被告名下交通银行1,052,100股股权；于2007年2月2日向法院申请查封了被告名下所持长江经济联合发展（集团）股份有限公司5,000,000股股权。并于2007年4月19日向法院申领了《债权凭证》。

除此之外，万向资源未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

## 第四节 本次交易标的

### 一、本次交易拟出售资产

本公司以高新光电承接本公司全部负债的形式向其出售本公司全部资产。因高新光电拟承接的负债总额小于本公司向其出售的资产总额，差额部分将由万向资源以其持有的顺发恒业部分股权价值向本公司补足。除六合正旭出具的六合正旭评报字[2008]第 044 号《资产评估报告书》所包含的负债外，高新光电还需一并承接虽未在《资产评估报告书》中列示但基于 2008 年 5 月 31 日之前既存的事实和状态而实际应由本公司承担的全部表外债务、对外担保以及其他或有债务；除上述《资产评估报告书》所包含的资产外，本公司因实际承担担保责任而对主债务人所享有的全部追偿权一并转让给高新光电享有。

#### （一）兰宝信息整体资产评估情况

##### 1、评估结果

根据六合正旭出具的六合正旭评报字(2008)第 044 号评估报告,截止 2008 年 5 月 31 日,兰宝信息总资产账面值 22,040.68 万元,调整后账面值 22,040.68 万元,评估值 29,727.44 万元,评估增值 7,686.76 万元,增值率 34.88%; 负债账面值 25,276.39 万元,调整后账面值 25,276.39 万元,评估值 25,276.39 万元,评估增值 0 万元; 净资产账面值-3,235.71 万元,调整后账面值-3,235.71 万元,评估值 4,451.05 万元,增值 7,686.76 万元,增值率 237.56%。评估结果汇总如下表所示:



单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增加率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	10,286.34	10,286.34	18,866.08	8,579.74	83.41
非流动资产	2	11,754.34	11,754.34	10,861.36	-892.98	-7.60
长期应收款	3					
长期投资	4	10,684.01	10,684.01	9,945.91	-738.10	-6.91
投资性房地产	5					
固定资产	6	1,070.33	1,070.33	915.45	-154.88	-14.47
其中：建筑物	7	1,044.66	1,044.66	899.07	-145.59	-13.94
机器设备	8	25.67	25.67	16.38	-9.29	-36.19
在建工程	9					
无形资产	10					
其中：土地使用权	11					
其它资产	12					
资产总计	13	22,040.68	22,040.68	29,727.44	7,686.76	34.88
流动负债	14	24,276.85	24,276.85	24,276.85		
非流动负债	15	999.54	999.54	999.54		
负债总计	16	25,276.39	25,276.39	25,276.39		
净资产	17	-3,235.71	-3,235.71	4,451.05	7,686.76	237.56

### (1) 流动资产

流动资产账面价值为 10,286.34 万元，评估值为 18,866.08 万元，评估增值 8,579.74 万元，评估增值率为 83.41%。流动资产主要指兰宝信息对兰宝信息工会的 10,278 万元、对华禹光谷的 5,208.33 万元、长春高新经济发展有限公司 1,500 万元的其他应收款。

### (2) 长期股权投资

长期股权投资账面值 10,684.01 万元，评估值为 9,945.91 万元，评估增值 -738.1 万元，评估增值率为 -6.91%。长期股权投资指兰宝信息持有的长春考泰斯 45%的股权、长春力得 49%股权、长春奥奇 75%的股权、华禹光谷 71.83%的股权、深圳京融 70%的股权、罗兰电器 20%的股权，上述长期股权投资中除持有的长春考泰斯股权价值评估值为 9,945.91 万元外，由于进入破产或资不抵债等原因其他公司的股权价值均为 0 值。

### (3) 负债

其中流动负债账面值为 24,276.85 万元，评估值为 24,276.85 万元，按照《重整计划》主要为应付给长春高新发展总公司等债权人的其他应付款；

非流动负债账面值为 999.54 万元，评估值为 999.54 万元。因兰宝信息为长春力得在上海浦东发展银行大连分行 4,000 万贷款提供担保而可能支付的预计负债。由于兰宝信息已破产重整，根据公司破产管理人对该债权人债权申报核对情况及经法院裁定批准的重整计划确定的偿债率，故上述预计负债的余额为 999.54 万元。

## 2、评估方法

### (1) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。

兰宝信息的全部生产经营项目均分布在下属投资公司，兰宝信息下属投资公司或处于破产清算程序中或处于停产状态，因此对其未来的获利能力及相应风险无法可靠计量，因此本次评估未采用收益法。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次估值未采用市场法；结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用成本法进行评估。

### (2) 成本法简介

成本法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的

方法。

#### ◆ 流动资产

1) 货币资金：对货币资金中的银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面值确定评估值。

2) 债权类往来款项：对其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项的可能收回的数额确定评估值。

#### ◆ 长期投资

兰宝信息拥有六家子公司，其中控股子公司三家，非控股子公司三家。控股子公司中的长春奥奇和华禹光谷已进入破产程序，其清算偿债后的剩余股东权益均小于零，根据公司法规定，其股权价值评估为零；控股子公司深圳京融整体评估后的净资产小于零，根据公司法规定，其股权价值评估为零。对于非控股子公司，长春力得已进入破产程序，通过评定、分析上述公司的偿债能力均小于 100%，净资产小于零，根据公司法规定，其股权价值评估为零；罗兰电器长期亏损，已长期处于停业状态，其评估基准日资产负债表中的净资产小于零，因此评估为零；长春考泰斯为兰宝信息的参股公司，兰宝信息对其没有控制权，六合正旭无法取得更详尽的资料进行整体评定估算，以被投资单位基准日的净资产乘以投资比例确定评估值。

#### ◆ 固定资产

##### 1) 房屋建筑物

本次评估范围内的房屋建筑物为企业自建的房产，本次采用成本法进行估价。

评估值=重置全价×成新率

重置全价=建安综合造价+前期费用+其他费用+资金成本

##### ①建安综合造价的确定

由于委托评估的建筑物存在结构相对简单、造价不高的特点，本次采用单方造价法确定其建安综合造价。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上根据该类型建筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下确定其基准单方造价，在此基础上依照建筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折算为建筑物的单方造价内，最终

确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

#### ②前期费用及其它费用确定

按照国家和吉林省内的有关规定取费。

#### ③资金成本

资金成本按合理工期的贷款利率计。建设资金按均匀投入，计息期按工期一半计算。

#### ④成新率的确定

A.对于价值大、重要的房屋建筑物采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率}=\text{现场勘察成新率}\times 60\%+\text{理论成新率}\times 40\%$$

$$\text{理论成新率}=(\text{经济耐用年限}-\text{已使用年限})/\text{耐用年限}\times 100\%$$

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分九大类：结构部分(基础、主体、屋盖)、装修部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电、暖)。通过上述建筑物造价中 9 类影响因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

B.对于单位价值小，结构相对简单的建筑物，主要采用年限法确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率}=\text{尚可使用年限}/(\text{尚可使用年限}+\text{已使用年限})\times 100\%$$

#### 2) 设备类

对设备采用成本法评估。

$$\text{评估值}=\text{重置全价}\times \text{成新率}$$

##### ①电子设备

本次评估范围内的电子设备主要为不需要安装及调试的办公设备。通过向供应商询价、或者是通过查阅网上报价资料所获取的价格作为重置全价。

电子办公设备的成新率一般按年限法来确定。

##### ②车辆

车辆重置全价由购置价、购置附加税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其他费用

依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

车辆购置税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税=购置价/(1+17%)×10%。

对车辆综合成新率的确定：

依据国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行使里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若差异较大则根据实际情况进行调整。

#### ◆ 负债

企业负债包括流动负债和非流动负债。

流动负债（其他应付款、应付职工薪酬、应交税金和应付股利）是在破产重整裁定后的债务金额的基础上，根据后期发生的事项及发现的证据调整后形成的，因此本次六合正旭按账面值确定评估值。

### 3、评估结果与调整后账面值比较变动情况及原因

#### （1）评估结果与调整后账面值比较变动情况

评估结果与调整后净资产账面值比较，增值 7,686.76 万元，增值率为 237.56%。与调整后账面值比较，其中：

1) 流动资产：评估值为 18,866.08 万元，与调整后账面值比较，增值 8,579.74 万元，增值率 83.41%。

2) 长期投资：评估值为 9,945.91 万元，与调整后账面值比较，减值 738.10 万元，减值率为 6.91%。

3) 固定资产：评估值为 915.45 万元，与调整后账面值比较，减值 154.88 万元，减值率为 14.47%。

#### （2）兰宝信息评估结果分析

兰宝信息评估结果与委评资产的调整后账面值比较，总体呈增值状况。

主要表现在以下几方面：

1) 流动资产

流动资产评估价值与调整后账面值比较，增值 8,579.74 万元，增值率 83.41%。增值的主要原因为其他应收款中坏账准备评估为零所致。

2) 长期投资

长期投资评估价值与调整后账面值比较减值 738.10 万元，减值率为 6.91%。减值原因是由于兰宝信息长期投资中包含股权投资差额，股权投资差额评估为零形成评估减值。

3) 固定资产

① 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产评估净值与调整后账面值比较减值 145.59 万元，减值率为 13.94%。减值的主要原因为经评估测算的房屋建筑物重置全价小于企业账面原值，形成评估减值。

② 设备类资产

设备类固定资产评估净值与调整后账面净值比较减值 9.29 万元，减值率 36.19%。减值的主要原因为车辆及电子设备价格近几年呈下降趋势，形成评估减值。

## (二) 债务转移情况

截止 2008 年 5 月 31 日，本公司负债总额为 25,276.39 万元，其中流动负债为 24,276.85 万元，非流动负债全部为预计负债，金额为 999.54 万元。根据《资产出售协议》，上述负债将全部转移给高新光电，截止本报告书签署日，本公司已取得债权人同意债务转移的金额为 24,264.47 万元，占高新光电拟承接债务总额的 96%。在资产交付日之前未取得债权人关于债务转移的同意函的负债（约 1,011.92 万元，为 999.54 万元的预计负债、11.98 万的应付职工薪酬以及 0.40 万元的应付股利），将由高新光电负责偿还，本公司不承担偿还责任。

### （三）其他股东放弃优先认股权情况

截至本报告书签署日，本公司旗下除华禹光谷为股份有限公司外，其他两家控股子公司（深圳京融、长春奥奇）和三家参股子公司（罗兰电器、长春力得、长春考泰斯）均为有限责任公司，上述有限责任公司其他股东放弃对该部分股权的优先购买权情况如下表所示：

	子公司名称	其他股东名称	股东持股比例	股东放弃优先认股情况
控股公司	深圳京融	1、长春华禹光电显示科技有限公司	30%	已取得
	长春奥奇	1、香港科特国际投资有限公司	15%	未表示明确意见
		2、德国杜尔公司	10%	未表示明确意见
参股公司	罗兰电器	1、长春君子兰集团有限公司	50%	已取得
		2、意大利梅罗尼设计股份公司	30%	未表示明确意见
	长春力得	1、万向集团公司	51%	已取得
	长春考泰斯	2、德国考泰斯股份有限公司	55%	未表示明确意见

2008年6月25日，本公司依法向上述被投资公司其他股东发出书面通知，告知公司拟向高新光电转让所持上述被投资公司股权事宜，并要求被投资公司其他股东在接到通知之日起30日内书面回复是否同意公司转让所持股权及是否行使优先购买权，逾期未答复，则视为同意。截至本报告书签署日，本公司已接到部分股东同意公司转让其所持有被投资公司股权并放弃优先购买权的答复，其余公司的部分股东均未在30日的期限内向公司作出明确答复。

根据本公司与高新光电、万向资源于2008年9月1日签署的《资产出售协议》约定，因资产存在瑕疵、权利受限或因其他原因无法完成实际交付、无法办理过户或工商变更手续均不构成公司对交付义务的违反，自本公司与

高新光电就本次资产出售签订交接确认书之日起，与本公司向高新光电出售之全部资产有关的全部权利和义务均由高新光电享有和承担，本公司对拟出售的全部资产不再享有任何权益。

## 二、本次交易拟购买资产

本公司拟向万向资源发行股份购买其持有的顺发恒业 100% 股权中扣除前述本公司资产出售中万向资源以其持有的顺发恒业部分股权价值填补高新光电承接负债小于受让资产的差额 4451.05 万元后的剩余部分。

### （一）顺发恒业基本情况及历史沿革

#### 1、基本情况

公司名称：顺发恒业有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：杭州市萧山经济技术开发区

主要办公地点：杭州市萧山区市心北路 777 号

法定代表人：沈志军

注册资本：78,350 万元人民币

成立日期：1997 年 3 月 10 日

税务登记证号码：33018114294228X

公司经营范围：房地产开发经营，物业管理，装饰装潢，建筑装饰材料的销售；园林绿化，经济信息咨询，实业投资。凡以上涉及许可证制度的凭证经营。

股东及持股比例：万向资源持股 100%

#### 2、顺发恒业历史沿革

##### （1）设立

顺发恒业有限公司原名浙江万向房地产开发有限公司，系由万向纳德股



份有限公司（后变更为“纳德酒店股份有限公司”）和万向集团共同出资设立，于 1997 年 3 月 10 日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为 3301811410147《企业法人营业执照》。公司成立时注册资本为人民币 3,800 万元，其中：纳德股份出资 1,938 万元，占注册资本的 51%；万向集团出资 1,862 万元，占注册资本的 49%。

## （2）股权变更过程

### ■ 2001 年 11 月股东变更

根据 2001 年 11 月 20 日股东会决议，全体股东一致同意：决定转让纳德股份在浙江万向房地产开发有限公司的 10%的股权给万向集团企业发展总公司；转让纳德股份在浙江万向房地产开发有限公司的 41%的股权给万向集团。

转让后各股东出资比例调整为万向集团占 90%，万向集团企业发展总公司占 10%股权。

### ■ 2003 年 6 月注册资本变更

根据 2003 年 6 月 12 日临时股东会决议第二号文件，会议一致同意将顺发恒业的注册资本从 3800 万元增加到 10000 万元。

增资后顺发恒业的股权结构为：万向集团本次增资 5580 万元，仍持有 90%股权；万向集团企业发展总公司增资 620 万元，增资后仍持有 10%股权。

### ■ 2004 年 4 月股东变更

根据 2004 年 4 月 27 日股东会决议，审议通过董事会提交的股权转让方案，同意浙江万向研究院（后更名为“浙江万向研究院有限公司”）收购万向集团企业发展总公司所持有的顺发恒业 10%的股权。

股权转让后顺发恒业的股权结构为：万向集团持有 90%股权；浙江万向研究院持有 10%股权。

### ■ 2006 年 10 月股东、注册资本变更

根据 2006 年 10 月 17 日股东会决议，同意股东浙江万向研究院有限公司将其所持 10%的顺发恒业股权转让给万向集团。

根据 2006 年 10 月 17 日顺发恒业股东决定，将公司类型变更为一人有限责任公司；万向集团向顺发恒业增资 22000 万元。

经过上述股东、注册资本变更后，顺发恒业股东为万向集团，注册资本 32000 万元，实缴注册资本 32000 万元。

■ 2007 年 1 月注册资本变更

2007 年 1 月，根据公司股东决议及修改后的章程，万向集团在原有 32000 万元股权基础上向顺发恒业增资 10000 万元。经过注册资本变更后，顺发恒业股东为万向集团，注册资本 42000 万元，实缴资本 42000 万元。

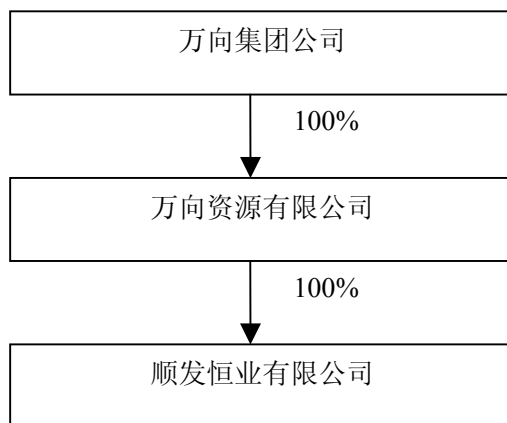
■ 2007 年 9 月注册资本变更

根据 2007 年 9 月 17 日股东决定，万向集团在原有 42000 万元股权基础上向顺发恒业增资 36350 万元。截至 2007 年 9 月 30 日，顺发恒业股东为万向集团，注册资本 78350 万元，实缴资本 78350 万元。顺发恒业《企业法人营业执照》注册号于 2007 年 9 月 20 日变更为 330181000021638。

■ 2007 年 11 月股东变更

2007 年 11 月 12 日，万向集团将其所持 100% 的顺发恒业股权转让给万向资源。

(二) 顺发恒业产权控制关系



顺发恒业为万向资源的全资子公司，公司章程中不存在对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议，顺发恒业暂无变动原高管人员的计划，不存在影响该资产独立性的协议或其他安排。

### （三）拟购买资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

#### 1、拟购买资产权属状况

截止本报告书签署日，万向资源持有的顺发恒业股权不存在抵押、质押或有权属争议的情形。

#### 2、拟购买资产对外担保情况

顺发恒业及其子公司按照房地产行业惯例为商品房买受人按揭提供阶段性保证，截止 2008 年 5 月 31 日累计金额为 350,617.20 万元；截止本报告书签署日，顺发恒业及其子公司不存在为万向资源、实际控制人及其关联方担保行为，也不存在为其他非关联企业担保的行为。

#### 3、拟购买资产主要负债情况

截止 2008 年 5 月 31 日，顺发恒业的负债总额为 368,461.9295 万元，主要为售楼预收款，截止 2008 年 5 月 31 日，顺发恒业售楼预收账款余额为 228,443 万元，占顺发恒业总负债的 62%，扣除售楼预收账款后，顺发恒业的资产负债率为 29.58%。

### （四）债权债务转移情况

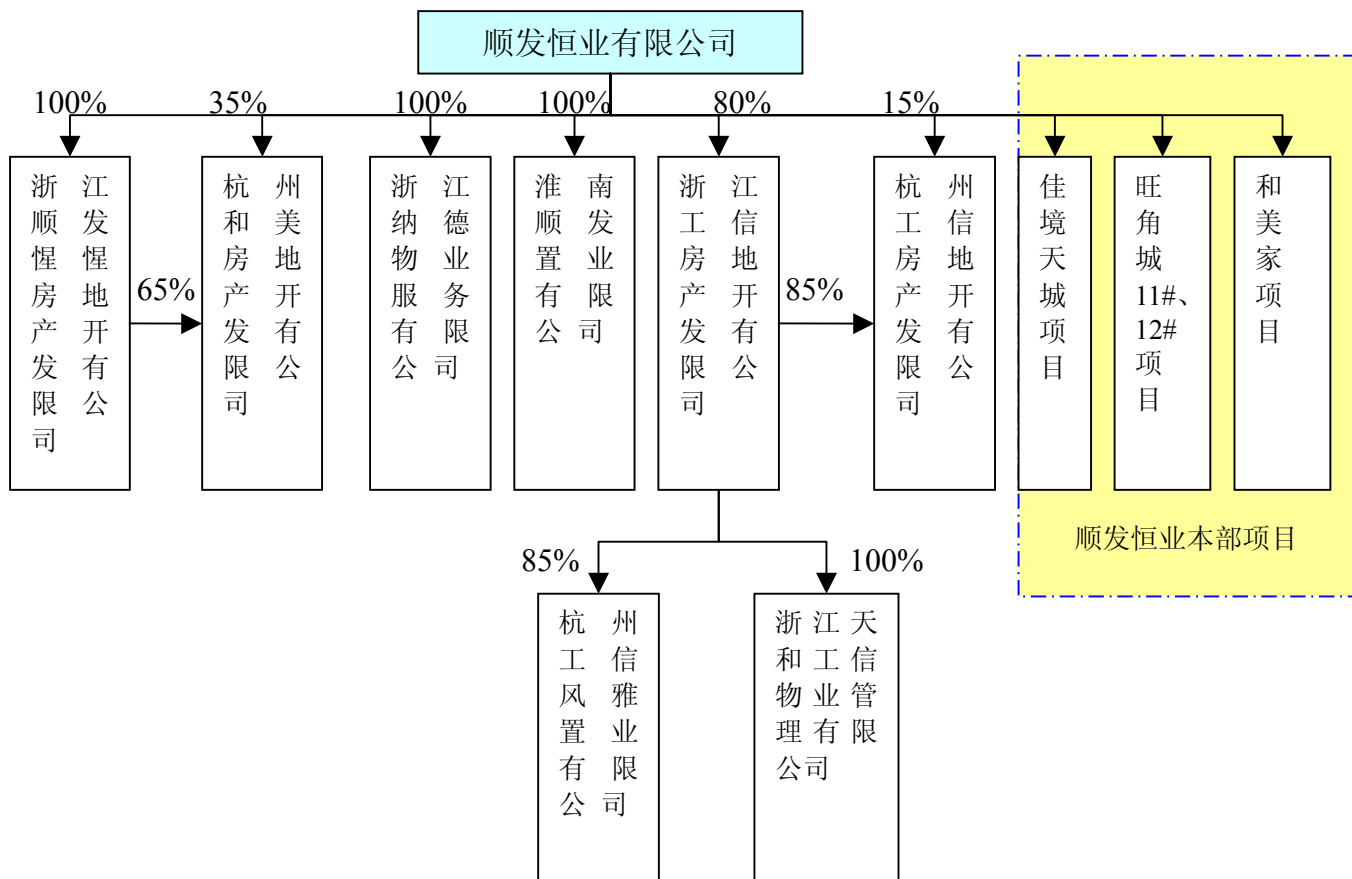
由于本次万向资源拟注入本公司的为顺发恒业 100% 股权，故本次发行股份购买资产不涉及债权债务转移情形。

### （五）顺发恒业最近三年主营业务发展情况

顺发恒业主要从事于房地产开发与销售、物业管理等业务。顺发恒业最近三年先后开发了美之园西区、佳境天城、倾城之恋、风雅钱塘 1 期等项目，总建筑面积 101.07 万平方米，其中可售面积 81 万平方米，已售面积 74.43 万平方米。目前公司正在建设的项目有风雅钱塘 2 期、旺角城 12 号项目，项目总建筑约 42.89 万平方米。旺角城 11 号、淮南项目等四个储备项目也将于近

期开工建设，总建筑面积约 84.99 万平方米。顺发恒业 2005 年~2007 年连续三年被杭州资信评估有限公司评定为“AAA”级企业；同时顺发恒业主要借款银行光大银行杭州萧山支行 2007 年度将顺发恒业内部授信评级为“AAA”。

顺发恒业的本部直属项目和股权关系如下图所示：



## 1、顺发恒业本部房地产项目

顺发恒业具有国家房地产一级开发资质，有如下在售、在建及储备房地产项目：

### (1) 在售项目

佳境天城项目：详见“第四节 本次交易标的/二、本次交易拟购买资产/(十一) 顺发恒业主营业务和技术情况/6、顺发恒业主要房地产项目情况/(2) 顺发恒业三年内已开发完工项目/2) 杭州佳境天城”。

## （2）在建项目

旺角城 12 号地块项目：详见“第四节 本次交易标的/二、本次交易拟购买资产/（十一）顺发恒业主营业务和技术情况/6、顺发恒业主要房地产项目情况/（3）在建项目”。该项目现进入基础施工阶段，计划房产交付时间为 2010 年底前。

## （3）储备项目

① 旺角城 11 号地块项目：详见“第四节 本次交易标的/二、本次交易拟购买资产/（十一）顺发恒业主营业务和技术情况/6、公司主要房地产项目情况/（4）土地储备情况/①旺角城 11 号地块概况”。

② 和美家项目：于 2007 年 2 月拍卖取得，成交价为 30500 万元。详见“第四节 本次交易标的/二、本次交易拟购买资产/（十一）顺发恒业主营业务和技术情况/6、公司主要房地产项目情况/（4）土地储备情况/③和美家项目概况”。

## 2、浙江顺发惺惺房地产开发有限公司

### （1）基本情况

顺发惺惺成立于 1998 年 3 月 6 日，注册资本 3,700 万元，住所为萧山经济技术开发区，法定代表人为沈志军，公司类型为有限责任公司；公司的经营范围为房地产开发，物业管理，销售，建筑装饰材料。顺发惺惺的股东为顺发恒业，持股比例为 100%。

### （2）经营情况

该公司未直接从事房地产开发业务，而是通过其持股比例 65%的杭州和美进行房地产开发业务。

**(3) 顺发怳怳最近两年一期主要财务数据**

根据浙江东方为顺发怳怳出具的标准无保留审计报告（浙东会审[2008]739号），顺发怳怳最近两年一期主要财务数据如下表所示：

单位：元

项目	2008年5月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
总资产	497,250,898.98	1,477,345,651.16	1,556,023,530.70
总负债	402,058,755.87	1,455,470,081.10	1,536,186,996.78
所有者权益	95,192,143.11	21,875,570.06	19,836,533.92
资产负债率	80.86%	98.52%	98.73%
项目	2008年1-5月	2007年	2006年
营业收入	1,154,466,181.19	0	0
营业利润	98,182,893.65	2,566,867.30	-7,353,465.19
利润总额	97,031,890.46	2,566,867.30	-7,358,465.19
净利润	73,316,573.05	2,039,036.14	-5,513,622.30
净资产收益率	77.02%	9.32%	-27.80%

**3、杭州和美房地产开发有限公司****(1) 基本情况**

杭州和美成立于2004年2月11日，注册资本2,000万元，住所为杭州市滨江区长河街道江一村，法定代表人为沈志军，公司类型为有限责任公司；该公司的经营范围：开发杭证储出（2003）53号地块房地产项目；销售建筑装饰材料。

杭州和美的股东为顺发恒业（持股比例35%）和顺发怳怳（持股比例65%）。

**(2) 经营情况**

杭州和美拥有国家房地产二级开发资质，有如下在售、在建及储备房地产项目：

① 在售项目

杭州和美目前在售的项目为倾城之恋项目，详见“第四节 本次交易标的/二、本次交易拟购买资产/（十一）顺发恒业主营业务和技术情况/6、公司主要房地产项目情况/（2）顺发恒业三年内已开发完工项目/3）杭州倾城之恋”。该项目为“中国人居环境金牌试点”项目之一。

② 在建及储备房地产项目

该公司暂无在建及储备项目

（3）杭州和美最近两年一期主要财务数据

根据浙江东方为杭州和美出具的标准无保留审计报告（浙东会审[2008]740号），杭州和美最近两年一期主要财务数据如下表所示：

单位：元

项目	2008年5月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
总资产	490,108,809.62	1,470,545,414.42	1,531,536,080.70
总负债	420,095,449.92	1,473,517,860.62	1,536,092,020.39
所有者权益	70,013,359.70	-2,972,446.20	-4,555,939.69
资产负债率	85.71%	100.20%	100.30%
项目	2008年1-5月	2007年	2006年
营业收入	1,154,466,181.19	0.00	0.00
营业利润	97,667,930.02	2,111,324.65	-7,845,202.67
利润总额	96,516,926.83	2,111,324.65	-7,850,202.67
净利润	72,985,805.90	1,583,493.49	-6,005,359.78
净资产收益率	104.25%	-	-

4、淮南顺发置业有限公司

（1）基本情况

淮南顺发成立于2007年9月，注册资本2000万元，注册地：淮南市大

通区民主东路（区房地产管理所），法定代表人为沈志军，公司类型为有限责任公司。经营范围：房地产开发、租赁、建筑装潢、物业管理、建筑材料、装潢材料的销售。

淮南顺发的股东为顺发恒业（持股比例为 100%）。

## （2）经营情况

淮南顺发是顺发恒业为淮南项目而刚筹建的项目公司，拥有国家房地产开发企业暂定资质证书，主要在安徽淮南市从事房地产开发业务。淮南项目具体情况详见“第四节 本次交易标的/二、本次交易拟购买资产/（十一）顺发恒业主营业务和技术情况/6、公司主要房地产项目情况/（4）土地储备情况/②淮南项目概况”。

## （3）淮南顺发最近一年又一期主要财务数据如下表所示：

根据浙江东方为淮南顺发出具的标准无保留审计报告（浙东会审[2008]741号），淮南顺发最近一年一期主要财务数据如下表所示：

单位：元

项目	2008年5月31日	2007年12月31日
总资产	120,629,283.46	120,544,204.46
总负债	100,667,188.51	100,579,686.51
所有者权益	19,962,094.95	19,964,517.95
资产负债率	83.45%	83.44%
项目	2008年1-5月	2007年
营业收入	-	-
营业利润	-4,564.00	-47,309.40
利润总额	-4,564.00	-47,309.40
净利润	-3,423.00	-35,482.05
净资产收益率	-0.02%	-0.18%



## 5、浙江纳德物业服务有限公司

### (1) 基本情况

纳德物业成立于 1995 年 6 月 16 日，注册资本 300 万元，住所为萧山经济技术开发区，法定代表人为沈志军，公司类型为有限责任公司；该公司经营范围为物业管理，餐饮，住宿，百货，副食品，劳保用品，花木盆景，绿化工程，五金机械，化工建材（凡涉及许可证凭证经营）。

纳德物业的股东为顺发恒业（持股比例为 100%）。

### (2) 经营情况

纳德物业目前取得二级物业管理资质，主要从事物业管理、绿化工程等。

### (3) 纳德物业最近两年一期主要财务数据

根据浙江东方为纳德物业出具的标准无保留审计报告（浙东会审[2008]742 号），纳德物业最近两年一期主要财务数据如下表所示：

单位：元

项目	2008 年 5 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
总资产	89,641,411.70	14,644,000.61	7,734,682.31
总负债	84,728,643.46	10,937,123.33	3,774,509.11
所有者权益	4,912,768.24	3,706,877.28	3,960,173.20
资产负债率	94.52%	74.69%	48.80%
项目	2008 年 1-5 月	2007 年	2006 年
营业收入	11,723,176.57	15,310,828.72	9,959,147.89
营业利润	1,599,929.36	289,935.46	590,963.71
利润总额	1,605,715.86	289,575.18	587,839.02
净利润	1,205,890.96	44,711.99	319,385.35
净资产收益率	24.55%	1.21%	8.06%

## 6、浙江工信房地产开发有限公司

### (1) 基本情况

浙江工信成立于 1998 年 9 月 17 日，注册资本 2500 万元，住所为杭州市体育场路 427-429 号，法定代表人为胡子南，公司类型为有限责任公司；该公司的经营范围：房地产开发经营，物业管理，室内外装饰工程，房地产销售代理，建筑机械、卫生洁具、建筑材料、木材、石材的销售。

浙江工信的股东为顺发恒业（持股比例 80%）、赵雪林（持股比例 12.8%）和金远春（持股比例 7.2%）。

### (2) 经营情况

该公司目前拥有国家房地产三级开发资质。作为专业的房地产开发公司，浙江工信曾经先后开发了萧山站前商贸广场、嘉善格林春天、上海博鸿大厦、杭州风雅钱塘等主要项目，累计完成投资 30 亿元。在上海市开发的上海博鸿大厦，获得“2004 上海市最受欢迎写字楼”荣誉称号，开发的格林春天住宅小区获得“上海市新文化品位楼盘”奖。

该公司原开发楼盘已全部开发完毕，目前已未直接从事房地产开发业务，而是通过其持股比例 85%的杭州工信、持股比例 85%的风雅置业从事房地产开发业务；通过持股比例 100%的工信物业从事物业管理业务。

### (3) 浙江工信最近两年一期主要财务数据

根据浙江东方为浙江工信出具的标准无保留审计报告（浙东会审[2008]743 号），浙江工信最近两年一期主要财务数据如下表所示：

单位：元

项目	2008 年 5 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
总资产	1,944,089,850.32	1,887,197,618.60	1,727,953,077.53
总负债	1,916,419,159.01	1,795,684,959.61	1,738,442,208.27
所有者权益	27,670,691.31	91,512,658.99	-10,489,130.74
资产负债率	98.58%	95.15%	100.61%

项目	2008年1-5月	2007年	2006年
营业收入	89,309,671.50	776,235,332.80	4,516,997.90
营业利润	6,989,589.48	153,383,602.65	-33,263,326.47
利润总额	1,697,590.13	152,588,741.54	-33,252,508.16
净利润	588,399.94	98,541,789.73	-28,019,911.25
净资产收益率	2.13%	107.68%	-

## 7、杭州工信房地产开发有限公司

### (1) 基本情况

杭州工信成立于2004年2月，目前注册资本3000万元，住所为滨江区西兴镇官河路5号，法定代表人为赵雪林，公司类型为有限责任公司；该公司的经营范围：开发杭政储出2003（52）号地块房地产项目（许可证有效期至2010年12月31日）；其他无需报经审批的一切合法项目。

杭州工信的股东为浙江工信（出资2550万，持股比例85%）和顺发恒业（出资450万，持股比例15%）。

### (2) 经营情况

杭州工信为开发“风雅钱塘1期、2期”项目专门设立的项目公司，目前具有国家房地产二级开发资质，有如下在售、在建及储备房地产项目：

#### ① 在售项目

杭州工信开发的项目风雅钱塘1期详见“第四节 本次交易标的/二、本次交易拟购买资产/（十一）顺发恒业主营业务和技术情况/6、公司主要房地产项目情况/（2）顺发恒业三年内已开发完工项目/4）风雅钱塘1期。

#### ② 在建及储备房地产项目

该公司在建项目为风雅钱塘2期，详见“第四节 本次交易标的/二、本次交易拟购买资产/（十一）顺发恒业主营业务和技术情况/6、公司主要房地产项目情况/（3）顺发恒业在建项目/1)风雅钱塘2期”。

该公司暂无储备项目。

(3) 杭州工信最近两年一期主要财务数据

根据浙江东方为杭州工信出具的标准无保留审计报告（浙东会审[2008]744号），杭州工信最近两年一期主要财务数据如下表所示：

单位：元

项目	2008年5月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
总资产	1,580,856,590.97	1,618,982,926.74	1,700,631,511.48
总负债	1,548,763,226.09	1,554,555,546.48	1,715,128,507.91
所有者权益	32,093,364.88	64,427,380.26	-14,496,996.43
资产负债率	97.97%	96.02%	100.85%
项目	2008年1-5月	2007年	2006年
营业收入	89,086,830.50	775,427,050.50	800,104.00
营业利润	22,556,090.21	124,082,458.53	-35,691,168.16
利润总额	16,933,723.24	123,323,181.12	-35,686,168.16
净利润	12,665,984.62	78,924,376.69	-28,872,922.01
净资产收益率	39.47%	122.50%	-

8、杭州工信风雅置业有限公司

(1) 基本情况

风雅置业成立于2007年10月24日，目前注册资本2000万元，住所为杭州余杭区临平街道西大街41号二楼，法定代表人为赵雪林，公司类型为有限责任公司；该公司的经营范围：房地产开发，其他无需报经审批的一切合法项目。

风雅置业的股东为浙江工信（出资1700万，持股比例85%）和自然人赵雪林（出资110万，持股比例5.5%）、金远春（出资60万，持股比例3%）、蔡华军（出资50万，持股比例2.5%）、孙坚（出资50万，持股比例2.5%）和许培丹（出资30万，持股比例1.5%）。

## (2) 经营情况

风雅置业是一家专为杭州市余杭区良渚项目（暂名“水云间”）开发成立的项目公司，拥有国家房地产开发企业暂定资质证书。有关项目介绍详见“第四节 本次交易标的/二、本次交易拟购买资产/（十一）顺发恒业主营业务和技术情况/6、公司主要房地产项目情况/（4）土地储备情况/④水云间项目概况”。

## (3) 风雅置业最近一年又一期主要财务数据

根据浙江东方为风雅置业出具的标准无保留审计报告（浙东会审[2008]745号），风雅置业最近一年一期主要财务数据如下表所示：

单位：元

项目	2008年5月31日	2007年12月31日
总资产	721,438,901.48	691,989,705.87
总负债	702,349,360.41	672,128,663.33
所有者权益	19,089,541.07	19,861,042.54
资产负债率	97.35%	97.13%
项目	2008年1-5月	2007年
营业收入	0	0
营业利润	-970,931.34	-185,276.61
利润总额	-970,931.34	-185,276.61
净利润	-771,501.47	-138,957.46
净资产收益率	-4.04%	-0.70%

## 9、浙江天和工信物业管理有限公司

### (1) 基本情况

工信物业成立于1999年6月18日，目前注册资本50万元，住所为杭州市体育场路427-429号，法定代表人为高立峰，公司类型为有限责任公司（法人独资）；该公司的经营范围：物业管理，房屋租赁服务、室内装潢与维修、

会议服务、咨询服务。

工信物业为浙江工信的全资子公司。

## (2) 经营情况

工信物业目前取得三级物业管理资质。该公司自 1999 年成立以来一直为天和大厦从事物业管理服务，2008 年 1 月，由于风雅置业水云间项目的需要，工信物业退出天和大厦物业管理服务，参与风雅置业水云间项目的前期物业以及后续的管理。

## (3) 工信物业最近两年又一期主要财务数据

根据浙江东方为工信物业出具的标准无保留审计报告（浙东会审[2008]746 号），工信物业最近两年一期主要财务数据如下表所示：

单位：元

项目	2008 年 5 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
总资产	2,088,516.09	2,169,250.12	2,270,762.05
总负债	487,290.68	463,575.76	748,042.66
所有者权益	1,601,225.41	1,705,674.36	1,522,719.39
资产负债率	23.33%	21.37%	32.94%
项目	2008 年 1-5 月	2007 年	2006 年
营业收入	222,841.00	808,282.30	816,068.92
营业利润	-105,556.62	299,271.73	-87,578.98
利润总额	-105,556.62	298,455.66	-88,260.67
净利润	-104,448.95	182,954.97	-57,000.54
净资产收益率	-6.52%	10.73%	-3.74%

## (六) 顺发恒业最近两年一期主要财务数据及指标

根据浙江东方为顺发恒业出具的标准无保留审计报告（浙东会审[2008]738 号），顺发恒业最近两年一期主要财务数据如下表所示：

单位：元

项目	2008年5月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产总计	4,734,270,580.72	3,879,515,850.17	3,900,266,226.88
负债合计	3,684,619,294.83	2,903,360,413.93	3,579,717,516.43
净资产	1,049,651,285.89	976,155,436.24	320,548,710.45
资产负债率	77.83%	74.84%	91.78%
项目	2008年1-5月	2007年	2006年
营业收入	1,858,307,932.04	1,445,579,768.70	211,542,349.34
营业利润	261,216,263.11	254,165,011.86	8,274,548.89
利润总额	264,747,587.00	256,273,926.50	11,815,064.62
净利润	192,572,368.34	195,668,170.75	4,224,082.32
净资产收益率	18.35%	20.04%	1.32%

顺发恒业具体的财务数据详见“第十一节 财务会计信息/二、拟购买资产—顺发恒业财务会计报表”。

#### (七) 其他股东放弃优先认股权情况

顺发恒业为万向资源下属一人有限责任公司，不存在需要取得其他股东放弃优先认股权的情形。

#### (八) 顺发恒业最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

日期	方式	参与方	结果
2006年10月	股权转让	浙江万向研究院有限公司将其所持10%的顺发恒业股权转让给万向集团	变更为万向集团全资子公司
2006年10月	增资	万向集团	注册资本变为32000万元
2007年1月	增资	万向集团	注册资本变为42000万元
2007年9月	增资	万向集团	注册资本变为78350万元

2007年11月	股权转让	万向集团将其所持100%的顺发恒业股权转让给万向资源。	变更为万向资源全资子公司
----------	------	-----------------------------	--------------

除上述表格所示情形外，顺发恒业最近三年不存在其他资产评估、交易、增资或改制情况。

### (九) 顺发恒业评估情况

中天华接受顺发恒业委托，根据国家关于资产评估管理的有关规定，对顺发恒业的资产及负债进行了评估，并出具了中天华资评报字(2008)1066号评估报告。

#### 1、评估结果

##### (1) 成本法评估值

顺发恒业有限公司总资产账面值为243,369.29万元，调整后账面值为243,369.29万元，评估值为306,117.93万元，评估增值62,748.64万元，增值率25.78%；

总负债账面值为141,880.19万元，调整后账面值为141,880.19万元，评估值为141,880.19万元，评估增值0.00万元，增值率0.00%；

净资产账面值为101,489.10万元，调整后账面值为101,489.10万元，评估值为164,237.74万元，评估增值62,748.64万元，增值率61.83%。

#### 成本法资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	214,523.60	214,523.60	240,579.83	26,056.23	12.15
长期投资	2	16,986.73	16,986.73	50,127.91	33,141.18	195.10
投资性房地产	3	7,313.00	7,313.00	10,206.10	2,893.10	39.56
固定资产	4	1,639.06	1,639.06	2,352.25	713.19	43.51
其中：在建工程	5	-	-	-	-	



项 目		账面价值	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%
建筑物	6	1,446.14	1,446.14	2,070.98	624.83	43.21
设 备	7	192.92	192.92	281.27	88.35	45.80
土 地	8	-	-	-	-	
无形资产	9	-	-	-	-	
其中：土地使用权	10	-	-	-	-	
其他资产	11	2,906.91	2,906.91	2,851.85	-55.06	-1.89
资产总计	12	243,369.29	243,369.29	306,117.93	62,748.64	25.78
流动负债	13	101,880.19	101,880.19	101,880.19	-	-
非流动负债	14	40,000.00	40,000.00	40,000.00	-	-
负债总计	15	141,880.19	141,880.19	141,880.19	-	-
净 资 产	16	101,489.10	101,489.10	164,237.74	62,748.64	61.83

## (2) 收益法评估值

采用收益法评估后,顺发恒业于评估基准日 2008 年 5 月 31 日股东全部权益价值为 166,470.39 万元。

## (3) 成本法和收益法评估值比较及分析

采用成本法和收益法顺发恒业于评估基准日 2008 年 5 月 31 日股东全部权益价值评估值如下表:

资产评估结果汇总比较表

金额单位: 万元

项目	帐面值	调整后帐面值	成本法评估值			收益法评估值		
			评估值	评估增值	增值率%	评估值	评估增值	增值率%
股东全部权益价值	101,489.10	101,489.10	164,237.74	62,748.64	61.83	166,470.39	64,981.29	64.03

如上表所示,成本法评估结果为 164,237.74 万元,评估增值 62,748.64 万元,增值率 61.83%;收益法评估结果为 166,470.39 万元,评估增值

64,981.29 万元，增值率 64.03%；两种评估方法的评估结果差异 2,232.65 万元，差异率为 1.36%。

因本次评估目的为确定顺发恒业股东全部权益价值，为兰宝信息拟进行的重大资产重组提供参考依据，根据此评估目的及行业特点，本次评估以成本法评估结果确定为最终评估结论。

#### （4）评估结论

综上所述，顺发恒业有限公司于评估基准日 2008 年 5 月 31 日股东全部权益的评估值为 164,237.74 万元。

## 2、评估方法的选择

### （1）资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

① 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公允市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

② 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

③ 成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

## （2）评估方法的选择

由于国内企业交易案例还不很多，交易市场尚未形成规模，在目前的条件下，不适宜采用市场法进行评估。

本次评估的企业的各项资产、负债资料齐备，同时可以在市场上取得类似资产的市场价格信息；另外企业目前有在售的楼盘和正在开发的土地，近年收益可以预测，故本次评估采用成本法和收益法。

## （3）采用成本法评估企业权益（净资产）价值

成本法也称资产基础法，采用成本法评估待估企业净资产价值，即对评估基准日企业拥有的各项资产采用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业净资产的市场价值。

各类资产及负债市场价值的具体评估方法说明如下：

### ◆ 货币性资产与债权性资产

① 货币资金：对现金在日记账与总账、报表余额一致的基础上，以清查调整后账面值作为评估值；对银行存款审查了有关银行存款日记账、银行存款对账单，并向开户银行寄发了询证函，在此基础上以清查调整后账面值作为评估值。

② 应收账款、其他应收款：从资金可能收回的角度，评估人员对每笔往来款情况进行了具体分析，根据客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，并结合账龄分析，按可收回程度确定评估值。

③ 应收票据：对应收票据进行清查核实，查阅应收票据明细账的基础上，了解核实票据的类别、增减变动的情况、出票日期、付款单位或个人名称、利息及付息条件等情况以调整后账面值作为评估值。

④ 预付款项：对于预付款项，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

### ◆ 股权投资

顺发恒业的长期投资为持有至到期投资和长期股权投资。持有至到期投资为顺发恒业对杭州和美的贷款，根据贷款合同、协议以及借款日、到期日和相应利率来确定其评估价值。根据本次评估目的的要求，对于被投资单位顺发惺惺、淮南顺发两家全资子公司及纳德物业、杭州和美、浙江工信、杭州工信四家控股子公司进行整体评估，然后再根据持股比例计算该项投资的价值。

#### ◆ 存货

① 开发产品：开发产品均为开发并已完工的房地产。其中可销售的房地产采用市场法评估，以待估房地产的市场售价(或已实现的销售价格)，扣除该房地产在完成销售过程中预计要发生的税费及适当利润，以此确定待估房地产的评估值。

② 开发成本：对于已经取得土地权证和相应的规划限制条件的开发项目，同时可取当地类似拟开发项目的房地产市场价格，房地产开发成本、费用、利润和相关税费水平，采用假设开发法进行评估。假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除预计的开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、适当开发利润和相关税费，以此估算估价对象的公开市场价值。

对于未取得土地权证和相应的规划限制条件的开发项目（如开发成本仅为设计费、前期工程款等），本次评估按核实后的账面值确定评估值。

#### ◆ 固定资产（房屋建筑物、车辆、电子设备）

##### ① 房屋建筑物

根据被评估房地产的特点，采用收益法及市场法进行评估。

##### A、收益法计算公式

$$P = \sum R_i \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中 P----评估值

r---资本化率

Ri---年纯收益

$i$  和  $n$ ---收益期限收益持续的年限为有限期  $n$ ,  $r$  每年不变且大于零;

收入按委估物业同一栋或同一地段的相同用途房地产租金计算收入; 成本费用及税金按同类房地产出租成本及杭州市的有关规定计算; 收益期限以房地产合法收益年限计算; 资本化率从安全系数与风险系数两方面考虑, 安全系数按现行一年期限银行定期存款利率计, 风险系数考虑房地产行业的风险因素估算。

## B、市场比较法

在搜集可比交易案例的前提下, 选择与评估对象用途一致、结构相同、地段相近的可比案例三个, 与评估对象进行比较, 对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正后, 求得三个修正后的比准价格, 再用简单算术平均法计算得到评估单价, 乘以建筑面积即求得评估值。计算公司如下:

比准价格 = 可比案例交易单价×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

评估单价 = (比准价格 1 + 比准价格 2 + 比准价格 3) ÷ 3

评估值 = 评估单价×建筑面积

### ② 车辆、电子设备

按持续使用原则, 以现行市场价为依据, 采用成本法, 确定机器设备的重置价格, 计算公式如下:

评估值 = 重置全价×成新率

其中: 设备重置全价 = 设备购置费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本

重置全价的测算

评估设备如计算机、打印机、传真机、空调, 这些设备因为便于采购无须特殊安装, 其重置全价仅包括设备购置价。

成新率的确定

机器设备成新率的确定

机器设备成新率的测定采用理论成新率法和现场鉴定完好分值法。具体操作主要根据现场勘察鉴定所掌握的设备现状, 结合行业特点及有关贬值因素, 并参考设备的规定使用年限、已使用年限及设备使用、保养和修理情况

综合确定成新率。

**a.现场鉴定完好分值法**

通过现场勘察，根据设备现时状态、设备的实际已使用时间、设备负荷率、设备的原始制造质量、维护保养状况以及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与公司工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

**b.理论成新率法：**

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100% 或

成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

**c.综合成新率**

一般按照上述两种方法的权重比来确定综合成新率，其中理论成新率占 40%，现场勘察鉴定完好分值法占 60%。即：

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 完好分值法成新率 × 60%

如设备投入使用时间较短主要采用年限法计算并根据设备的日常使用状况确定其成新率。

**◆ 其他资产**

其他资产主要包括长期待摊费用和递延所得税资产，采用成本法进行评估，根据公司提供的有关资料，考虑资产的受益年限及对公司持续经营的贡献程度，估算出资产的价值。

**◆ 负债**

负债为流动负债和长期负债，流动负债具体包括应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等，非流动负债包括长期借款，负债的评估依据公司提供的情况资料，进行业务与相关凭证帐簿资料的抽查核实，重点对大额往来债务进行了业务与合同及其合理性分析和函证工作。在此基础上，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定该项目的评估值。

#### (4) 收益法评估股东全部权益价值

##### 1) 收益法简介

收益法是通过将企业未来收益折算为现值确定资产价值的一种评估方法。其基本思路是通过估算资产在未来的预期收益和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

中天华根据对顺发恒业公司的经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力。但作为地产行业，其持续经营受其土地储备情况影响较大，针对地产行业的特点，本次评估仅对已经取得土地使用权证、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证及所开发物业类型和指标比较明确的项目采用收益法进行评估。

##### 2) 评估思路

在本次评估中，因考虑到顺发恒业公司所开发万向城市花园项目已经售罄，在售开发产品美之园和佳境天城为杭州萧山地区知名楼盘，在建项目旺角城地理位置优越，前景乐观，短期内有较为稳定的现金流量，在对顺发恒业开发项目及资产状况进行分析的基础上遵照如下思路对其进行评估：

- ① 首先，估算顺发恒业的经营性资产价值；
- ② 其次，估算出长期投资价值及溢余资产价值；
- ③ 将得到的顺发恒业经营性资产价值、长期投资价值及溢余资产价值加和，得到顺发恒业企业整体价值；
- ④ 将企业整体价值扣减付息债务价值得出顺发恒业股东全部权益价值。

##### 3) 评估模型

本次评估的基本模型为：

$$P_0 = (P_1 + P_2 + P_3) - D$$

式中：

P0: 顺发恒业股东全部权益价值评估值;

P1: 顺发恒业企业营业价值评估值;

P2: 顺发恒业长期投资的评估值;

P3: 溢余资产的评估值;

P1+P2+P3: 为企业整体价值, 系权益资本与付息债务资本的价值之和;

D: 为付息债务的价值。

### ① 营业价值评估值的确定

评估模型如下:

$$P1 = \sum_{i=1}^5 R_i (1+r)^{-i}$$

式中: P1 为经营性资产价值;

I 为预测年度;

R<sub>i</sub> 为未来第 i 年收益期的预期现金净流量;

r 为适用的折现率。

#### A、企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量, 计算公式如下:

$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用(扣除税务影响后)} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$$

#### B、收益期限的确定

根据顺发恒业最近几年的经营历史、经营能力以及市场需求和发展趋势等情况, 综合考虑顺发恒业公司的土地储备状况, 确定本次评估收益期限。对于已取得土地使用证且已经或正在开发的项目, 按其预计的销售期进行预测。根据资产占有方提供的资料, 本次评估假设第五年(即 2012 年)年底全部楼盘销售完毕。因此本次评估预测期确定为 5 年。

#### C、折现率 r 的选取

根据收益额与折现率匹配的原则, 采用国际上通常使用的 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率。顺发恒业的折现率确定为 10.6%。

$$\text{即: } r = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$



式中：

E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

Ke：权益资本成本

Kd：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

公式： $K_e = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a$

式中：

Rf：无风险利率

E(Rm)：市场预期收益率

β：权益的系统风险系数

a：企业特定的风险调整系数（个别风险溢价）

### ② 溢余资产及长期投资的价值确定

分析企业存在的溢余资产及长期投资，对溢余资产及长期投资采用成本法确定其评估值。

### ③ 付息债务：

基准日付息债务 = 短期借款 + 一年内到期的长期负债 + 长期借款。

## 3、评估增值原因的分析

各项资产评估值较调整后账面值增减值的主要原因是：

### (1) 流动资产增值原因分析

流动资产增值 26,056.23 万元，增值率 12.15%，流动资产增值主要是存货和应收（其他应收）款增值，分别如下：

1) 存货评估增值 25,802.44 万元，增值率 19.76%，顺发恒业的存货主要为开发产品及开发成本，其中开发产品增值 5,350.05 万元，增值率 17.78%，

开发成本增值 20,452.39 万元，增值率 17.72%。增值原因主要为存货评估增值，本次存货评估采用市场法和假设开发法综合评估确定待估土地或已开发项目的评估值，因企业取得地块时间较早，如佳境天城项目土地 04 年 9 月取得土地证，土地价格相对较低，而杭州市 04 年至 07 年土地的市场价格、房产的市场价格上涨很快，故本次评估的存货(开发产品、开发成本)有较大的增值。

2) 应收帐款及其他应收款增值 253.79 万元。此部分增值原因为顺发恒业按照年限法计提了 253.79 万元坏账准备，而评估人员在评估时对往来进行了分析，并向企业相关人员询问其形成的原因及时间。最终按照账面值确认为评估值，故形成增值。

## (2) 关于长期投资-股权投资评估增值的原因分析

顺发恒业长期投资增值 33,141.18 万元，增值率 195.10%。其中杭州和美开发的倾城之恋项目、杭州工信的风雅钱塘项目及淮南土地评估增值是顺发恒业长期投资-股权投资评估增值的主要原因。

倾城之恋项目评估增值为 4,810.62 万元，增值率 10.34%，增值原因是该项目 2004 年 11 月取得土地证，于 2005 年 2 月开工建设，截止基准日土地价格上涨、房屋销售价格较高，从而造成增值。而顺发恒业持有杭州和美 65% 的股权，使得顺发恒业评估增值。

杭州工信开发建设的风雅钱塘项目增值 26,162.30 万元，增值率 23.25%，增值原因是风雅钱塘项目 2004 年 8 月开工建设，当时的开发成本较低，而评估基准日时当地房地产价格受全国房市的影响，上扬较大，故销售价格较高，故造成评估增值；杭州工信投资性房地产位于上海市静安区江宁路 495 号博鸿大厦的部分商业用房和车位，评估增值 1,641.73 万元，其评估增值原因是近些年来上海房地产市场价格上涨所致。而浙江工信持有杭州工信 85% 的股权，使得浙江工信评估增值。

淮南顺发的存货土地增值 1,094.93 万元，增值率 9.83%，淮南土地是淮南顺发的主要资产，该地块位于安徽省淮南市田家庵，面积为 267057 平方米，由于该宗地面积较大，是带动一方经济的主要项目，且 2007 年时取得成本较

低，故造成增值。

### （3）投资性房地产评估增值的原因分析

顺发恒业投资性房地产共有 3 项，评估增值 2,893.10 万元，增值率 39.56%，增值主要原因是顺发恒业刚开发楼盘佳境天城项目中的部分商铺等物业，其评估增值原因是当时土地及建安成本较低，而近些年来房地产市场价格普遍上涨所致。

### （4）固定资产增值的原因分析

顺发恒业固定资产主要为房屋建筑物和设备，房屋建筑物增值 624.83 万元，增值率 43.21%，增值原因是大部分房屋建筑物为顺发恒业自己开发建设，账面价值较低，而目前房地产市场比较景气，导致增值；设备增值 85.35 万元，增值率为 45.80%，增值原因是企业资产折旧提取过快所致。

## （十）顺发恒业主要经营策略

### 1、比较优势的竞争策略

顺发恒业利用比较优势的竞争策略来获得市场竞争的主动权。这一竞争策略主要基于以下几点：

（1）顺发恒业长期在竞争激烈、市场发育成熟度较高的杭州房地产市场进行项目开发，而杭州房地产市场在项目开发理念、产品设计、新材料和新技术的应用等方面都大大领先于二、三线城市房地产市场，因此，公司相对于二、三线城市的房地产开发商而言，具有明显的比较优势。

（2）顺发恒业作为一家具有十年房地产开发经验的专业房地产公司，积累了丰富的房地产开发管理经验，从立项前的调研到建筑方案设计，从工程招标到现场施工管理，从营销策划到销售及物业管理，在业务流程的各个环节，公司都拥有擅长业务的专门人才。在目前强调开发小户型、建造适宜于普通工薪阶层的商品住宅方面，顺发恒业更是积累了丰富的经验，具有明显的专业开发优势。

正是基于以上比较优势，2007年以后，顺发恒业进入淮南等二、三线城市房地产市场。

## 2、精致、高性价比的产品开发策略

顺发恒业在开发中小户型住宅产品时，以“产品精致”、“功能齐全”、“高性价比”为开发宗旨，从而使开发出的产品既做到“总价不高品质高”，又做到“面积不大功能全”，从而满足了广大普通民众的消费需求，得到了消费者的高度认可。

顺发恒业所开发的“佳境天城”中的 LOFT（小复式单位）户型，更是让购房客户重新审视了传统销售面积的计算方式。传统对于销售面积的定义往往是以平层建筑面积来计算，而 LOFT 的住宅形式以平层的面积来计算户型的总价，却有着近乎两层的层高，为居住者创造了更多可分隔利用的空间。顺发恒业所设计、建造的 LOFT 在隔成两层后，单层层高完全符合住宅标准；一楼客厅层高 5.4 米高，中空气派；楼上根据需要可划分为主卧、书房和儿童房等，而且根据不同的居住需求作了错层的处理，使主卧和餐厅最大可能地享受舒适层高。不同户型的设计结构可以满足不同买家自身居住的需求，从而为消费者创造出更加多彩的空间。

## 3、顺发恒业的区域扩张策略

顺发恒业确定的区域扩张路径是：利用在杭州房地产市场多年的经营优势，进一步在杭州市场做大做强，使杭州成为公司的管理中心、人才培训中心和产品研发中心；同时，随着公司资金、管理、人才等方面实力的增强，顺发恒业向数量众多、市场风险小、发展潜力大、项目开发周期短的二、三线城市房地产市场扩张；待公司实力进一步增强，并且北京、上海等城市房地产市场风险得到充分释放后，再向上海、北京等一线城市的房地产市场扩张，从而优化公司产品的区域布局。

由于二、三线城市数量众多，经济发展差别很大，所以，公司在选择二、三线城市的扩张目标时会考虑以下三个因素：其一，该城市的社会经济发展状况；其二，该城市房地产市场发展状况；其三，能否发挥公司的比较优势。

具体来说，主要遵循以下原则：

(1) 属于区域性的中心城市，或者是商业、旅游城市，对周边地区人们来置业具有较大的吸引力，城市化水平的提高对该城市房地产市场的长期发展具有促进作用。

(2) 城市发展已有明确的长期规划和功能定位，基础设施正在建设和不断完善之中，公司在这一时点进入该市场，土地的价格较低，但未来升值的潜力巨大。

(3) 城市房地产市场发展处于初期阶段，但发展潜力巨大；该城市的房地产市场需求以自住为主；公司进入该市场后，能迅速借助资金、技术、管理和品牌优势获得竞争主动权，成为当地房地产行业的龙头企业。

#### 4、顺发恒业的市场定位及主要消费者群体

##### (1) 顺发恒业的市场定位

按产品用途来划分，房地产包括住宅、写字楼、商业物业、工业厂房等多种形态，其中住宅市场占70%左右的比例，而在住宅市场中，中小户型住宅的市场需求大且具有很强的刚性，因此，顺发恒业的市场定位是以开发市场需求最大的中小户型的中档住宅为主营业务，同时适当拓展写字楼、商铺等具有稳定现金流的商业物业，使公司实现稳定、快速的增长。

##### (2) 主要消费者群体

顺发恒业产品属于性价比高的普通商品住宅，现在开发的项目地理位置往往不在市区繁华路段，但配套设施完善，价格合理，主要消费者群体为以下几类：

- 1) 从事相对复杂的劳动、具有稳定收入的消费者，如公务员、教师、医生、中高级技术工人等；
- 2) 已获得福利分房，但因福利房面积、功能等不完善而需要改善住房的消费者；
- 3) 企业中的中高级管理人员、技术人员等；

- 4) 广大中小企业主、个体工商户;
- 5) 异地来此发展的置业者。

## 5、顺发恒业主要从事房地产项目的类型

顺发恒业已经开发完成和正在开发的房地产项目主要采取自主经营的模式，实行房地产综合开发经营。顺发恒业主要从事住宅开发，另有少量与住宅配套的商铺及写字楼的开发，近三年所开发的项目基本是住宅小区。

### (十一) 顺发恒业主营业务和技术情况

#### 1、公司经营模式

##### (1) 公司房地产项目的定价模式和营销理念

###### 1) 顺发恒业开发的房地产开发项目定价模式

顺发恒业在对项目进行定价时，将会考虑以下因素：

- ① 居民收入水平的高低
- ② 生活配套设施
- ③ 经济发展阶段和情况
- ④ 市场供求状况
- ⑤ 周边地区同类房产的价格
- ⑥ 品牌因素
- ⑦ 开发成本，包括土地取得成本和建筑成本
- ⑧ 地理位置及自然环境
- ⑨ 人口因素等

在综合考虑上述因素的基础上，公司开发的房地产项目定价的操作程序是：

计算出项目总成本→调查其他有可比性楼盘的价格及销售情况→公司开发产品预期销售率→消费者购买意向→确定楼盘销售的基本价格。

在确定某一楼盘的价格后，根据住宅的楼层和房屋的朝向、户型以及购

买者的付款方式（分期付款、一次性付款或按揭）等因素综合考虑，以基本价格乘房屋价格调整系数（如折扣、房屋朝向层次系数等），采用“一房一价”的定价模式。项目开始正式销售时，开展项目的市场推广和营销活动，根据市场销售情况再对项目销售价格进行动态调整，并且在销售的不同阶段，推出不同的销售卖点。

## **2) 营销理念**

顺发恒业的营销理念是：将产品营销策划贯穿于项目决策、产品设计、项目施工、广告宣传、现场推广直至售后服务的全过程，在项目开发的每个环节，均站在业主的角度，来优化项目开发的每个流程，为客户提供性价比高的优质产品。

### **(2) 顺发恒业的主要融资模式**

顺发恒业目前开发房地产项目的主要融资方式为预收房款和一部分银行贷款。

### **(3) 顺发恒业的主要销售模式**

目前，顺发恒业的销售模式为：由策划部负责产品策划、营销方案审定，由市场部负责销售队伍的培训、销售价格的确、房交会参展以及各项目的销售目标考核，各开发项目（项目公司）组建销售部，负责案场销售和透明售网事务处理，办理签订商品房屋买卖合同及相关程序。项目交付后，剩余的尾盘物业如汽车库销售、商业物业招商与出售、杂物间买卖等统一交由策划部资产管理人统一打理。

### **(4) 顺发恒业的物业管理模式**

1995年顺发恒业成立了自己的物业管理公司—纳德物业。纳德物业经过招投标与顺发恒业签订的《前期物业管理服务合同》，接受顺发恒业的委托，对顺发恒业开发建设的佳境天城、倾城之恋、美之园等项目的物业项目实施前期物业管理，业主向纳德物业支付物业管理服务费。业主委员会成立后，则由小区业主委员会选择是否由纳德物业继续管理。此外，目前顺发恒业通

过浙江工信全资持有工信物业的股权，该公司主要参与风雅置业水云间项目的前期物业管理。

## 2、顺发恒业经营管理体制及内控制度

### (1) 房地产开发项目的决策程序

顺发恒业房地产开发项目的决策程序如下：

#### 1) 项目信息收集整理

策划部根据整体战略规划关于资源获取的地域、性质、规模、时间等来收集土地资源信息。

#### 2) 初选项目选择

首先，投资发展部经理将收集整理的有价值的项目信息报送分管副总，分管副总筛选后报送总经理办公会议。

其次，总经理办公会议依据项目位置、周边环境、市场前景、销售群体、投资估算等因素对项目进行初选，产生初选项目。

#### 3) 市场调研

对初选项目，投资发展部通过对项目的现场考察及市场调研，对初选项目进行可行性论证，完成《项目投资分析报告》的编制工作，并报送总经理办公会议审议。

#### 4) 投资项目选择

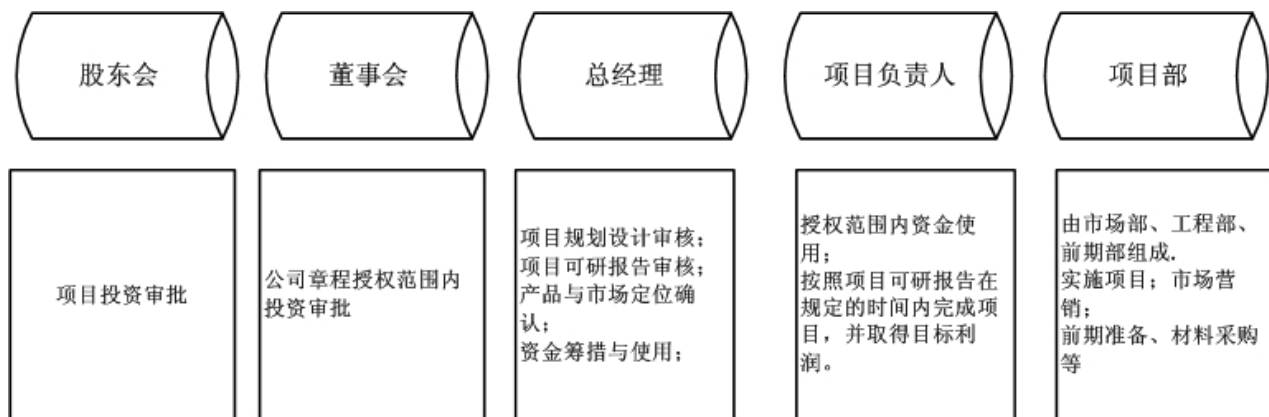
首先，总经理办公会议对《项目投资分析报告》进行审议，根据公司章程的规定，总经理在授权范围确定投资项目；授权范围外，报请董事会审议。

其次，董事会根据公司章程的规定，审议总经理报送的《项目投资分析报告》，在授权范围内确定投资项目；在授权范围外，报请股东审议。

### (2) 开发项目管理架构的设置

顺发恒业开发项目管理架构设置如下图所示：





### (3) 顺发恒业质量管理体系

顺发恒业秉承十余年的房地产开发经历，工程优良率达到100%。顺发恒业上下牢牢树立“百年大计，质量第一”的质量观念，并建立了严密的质量控制体系。包括：

#### 1) ISO9001:2000 质量管理体系

顺发恒业导入ISO9001:2000 质量管理体系，顺发恒业的房地产开发从项目策划到售后服务的每一个过程，都制定了详细的质量标准，确保有效控制。顺发恒业ISO9001:2000 质量管理体系中关于质量管理的相关程序包括：《房地产开发前期控制程序》、《房地产项目设计和开发控制程序》、《房地产生产与服务提供控制程序》、《过程和产品质量的监测控制程序》、《房屋销售控制程序》、《纠正和预防措施控制程序》等。

#### 2) 对施工单位的质量考核

顺发恒业采用招投标的方式来选择工程施工单位，保证每个施工单位都是具有相应资质并经国家建设主管部门认可注册的单位。在签订施工合同时，顺发恒业都与施工单位约定详细的质量保证条款，包括对工程质量等级的要求，出现质量不符和质量争议时的解决方法，检查和验收的进行，并要求施工单位根据要求随时提供有关工程质量的技术资料等。施工单位中标后向顺发恒业提供质量履约保证金，对其工程施工质量进行有效约束；在质量保修期间预留质量保修金，待质量保修期内不发生质量问题再退还施工单位。顺发恒业对施工单位的质量考核主要是按双方约定的质量条款进行，穿插以一定的检查，发现质量问题随时要求进行返工和重修。

### 3) 对特殊环境项目的质量控制

顺发恒业房地产开发项目所面临的特殊环境主要有，开发项目所处地区地上、地下存在文物；市中心交通要道及对景观要求较高的敏感地区；特殊气候条件下的施工建设；特殊地质条件下的施工建设；在环保方面有严格限制的地区。顺发恒业在思想上高度重视特殊环境项目，成立项目专责领导小组，在选择施工队伍、规划设计、施工管理等方面作出统一安排，严格质量管理，并对项目进行过程中出现的各种问题进行决策，保证项目达到良好的质量要求。

### 4) 采用新材料、新工艺的质量控制办法

顺发恒业主要以三条标准来决定是否采用新材料、新工艺，（1）是否能保证或提高工程质量；（2）是否方便施工与后期维护；（3）是否能节约成本或缩短工期。此外，顺发恒业在采用新材料、新工艺之前要求必须要取得其所有性能指标，并尽量取得其试用效果的资料；在使用过程中，一旦发现新材料、新工艺对工程有不良影响，必须立即停止使用，查实原因。顺发恒业将“四新”的使用经验以单个项目的实践基础上加以总结，并进一步在其他项目中进行改进与推广。

### 5) 建设项目实施中实际存在的或潜在的不合格因素的控制

质量体系运行、建设项目实施中会实际存在或潜在不合格因素，对于涉及影响产品质量和质量体系运行的各方面的活动，严格按照公司质量体系文件《纠正/预防措施管理程序》规定执行，顺发恒业采取以下纠正和预防措施处理步骤：

收集不合格信息。各职能部门和工程部负责各自职责范围内纠正和预防措施信息的收集。对于有些可能并非产品未达到规定的要求，只是没有满足客户预期的使用要求或期望而产生的报怨和申诉也应认真收集。

调查分析不合格产生的原因（预防应找出潜在的原因）。包括对有关人员是否经过培训，建设进度、投资等计划安排是否与质量关系处理得当；施工现场的环境是否适应；施工单位的施工工艺、装备是否符合要求等。

确定和执行纠正、预防措施，消除不合格（潜在）原因。

验证纠正、预防措施效果，对有效的纠正、预防措施予以巩固。

此外，顺发恒业还建立了设备材料供应、施工、管理设计等单位的质量

诚信档案。诚信好的单位，在后续设备材料采购、工程管理和设计招标中优先录用。

### 3、开发流程

房地产开发主要经历前期准备、设计管理、报建管理、施工管理、营销管理、物业管理等六个模块，这些模块之间既相互联系又相互独立。

(1) 前期准备：主要由公司根据战略规划，由专门部门或委托专业机构对拟开发项目的目标市场进行调查研究，制作可行性研究报告，然后通过招、拍、挂形式获得土地；

(2) 设计管理：设计是整个项目的实施的前提与基础，在此阶段，主要包括规划设计、方案设计、初步设计、施工图设计、图审以及过程跟踪等步骤；

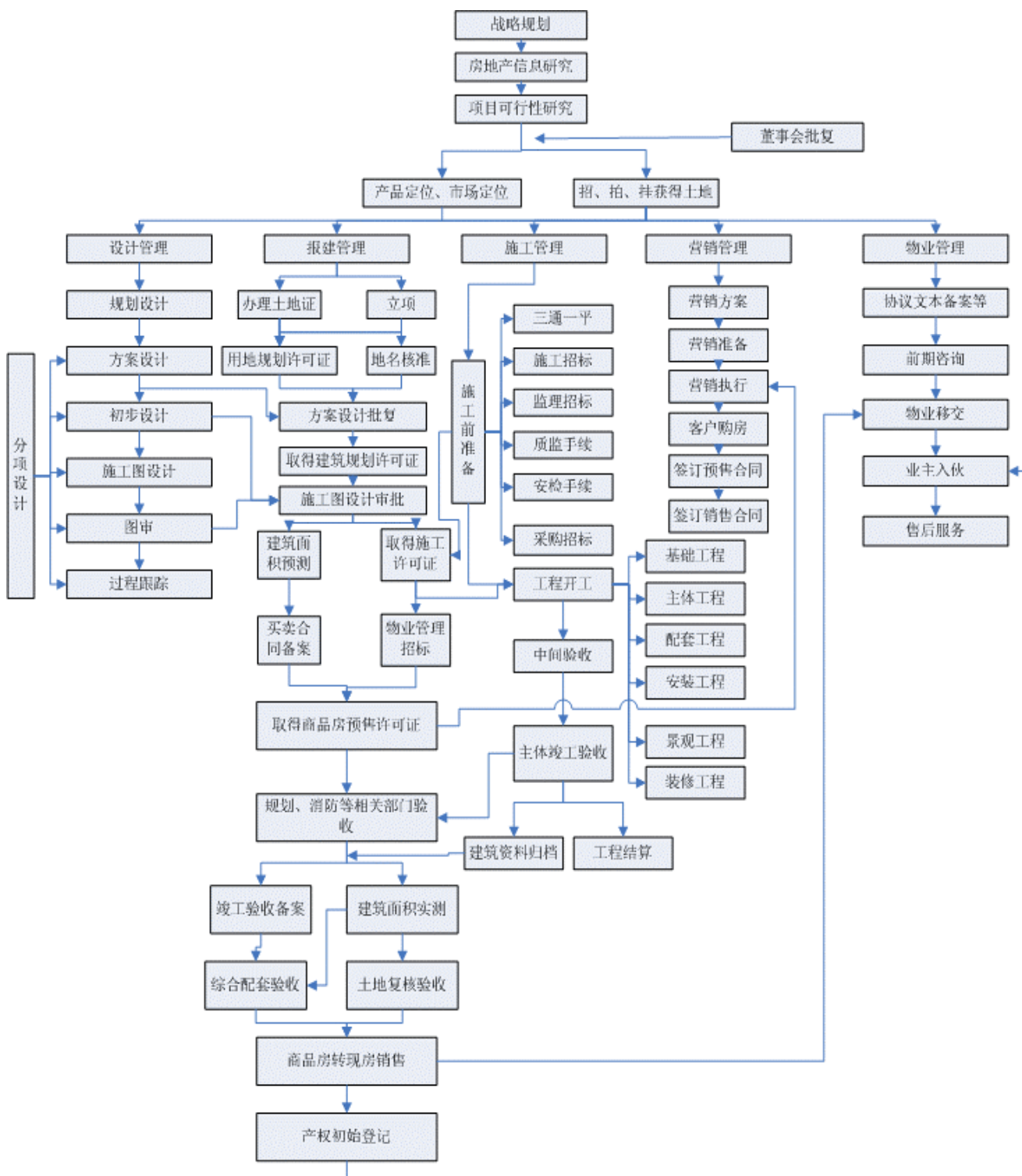
(3) 报建管理：这一业务模块关键是取得“一书五证”（即项目建议书、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证、商品房预售许可证）。在签订土地出让合同，并按约定缴付土地出让金后，取得国有土地使用权证。然后将可行性研究报告等文件报有关主管部门审批后，取得其他“四证”；

(4) 施工管理：主要包括完成施工前的准备，如完成三通一平、进行工程招标等。然后由承包单位进行施工，并进行中间验收、主体竣工验收等，然后将建筑资料归档到相关部门进行竣工备案等相关工作；

(5) 营销管理：主要包括营销方案、营销准备、营销执行以及客户购房等环节；

(6) 物业管理：主要指在房屋具备交件后，交付购房者，完成房屋销售、进入物业管理和售后服务阶段。

房地产项目开发流程图详细如下：



#### 4、顺发恒业房地产开发过程中主要业务的运作方式

##### (1) 勘察测绘单位的选择

顺发恒业在选择勘察测绘单位时，严格按照《建设工程勘察设计市场管

理规定》和《建设工程勘察设计管理条例》执行。通过工程勘察招标，择优选择勘察单位，保障勘察数据的准确性。首先，选择若干家（一般不少于3家）资信良好的勘察单位进行综合考察和审查，并填写考察报告；对高层建筑原则上要求具备甲级资质的勘察单位，对于普通建筑要求具备乙级以上资质的勘察单位。然后通过邀请招标的形式确定勘察单位。

目前，顺发恒业主要合作的勘察测绘单位有：

### **1) 浙江省浙南综合工程勘察院（美之园项目）**

是经建设部核准的乙级工程勘察施工单位，隶属于浙江省国土资源厅。下属设有五个工程勘察处及测绘分院、实验室。本院注册资金 600 万元，正式员工 94 人，其中各类专业技术员 61 人，占职工总数的 64.9%，具高级职称的 6 人，中级职称的 30 人，初级职称的 25 人。1992 年以来被命名为部、省、市级“文明单位”，1995 年以来被省建行评为“AAA 级”信用企业。

### **2) 浙江大学建筑设计研究院岩土工程分院（佳境天城项目）**

拥有建设部颁发的岩土工程勘察甲级资质证书，主要从事工业与民用建筑、市政工程、交通工程的岩土工程勘察、测试、软弱地基处理、深大基坑的支护设计、边坡挡墙设计与治理；重大地基基础的咨询、岩土工程勘察监理、隧道施工监控量测等。浙江大学岩土工程学科是国家的重点学科，拥有国际、国内最先进的土工试验、测试设备和雄厚技术力量。岩土工程分院始终坚持依托浙江大学岩土工程学科的技术优势，并有由一批较高专业理论水平的博士、硕士及工作经验丰富的教授级高级工程师、高级工程师、工程师组成的专业骨干技术队伍。承担和完成大量的浙江省及杭州市重点工程岩土工程勘察、测试、岩土工程咨询及科研项目。

### **3) 浙江省浙中地质工程勘察院（倾城之恋项目、旺角城 12 号）**

拥有建设部颁发的岩土工程勘察甲级资质证书，主要从事工业与民用建筑、市政工程、交通工程的岩土工程勘察、重大地基基础的咨询、岩土工程勘察监理、隧道施工监控量测等。法人代表：何蒙奎。通讯地址：浙江省金华市曙光路 163 号。

## （2）设计单位和设计方案的选择

顺发恒业根据《建设工程勘察设计市场管理规定》和《建设工程勘察设计管理条例》的有关规定，依据项目的规模和要求，对设计单位进行严格考察，采用邀请招标或直接委托的方式选择设计单位和设计方案。顺发恒业对设计单位的考察内容主要包括单位资质、过往业绩、管理水平、设计技术能力和协作配合能力等。

顺发恒业根据项目的具体情况和市场调查提出《设计任务书》，要求设计单位按照任务书和国家、地方规范以及规定进行设计。顺发恒业组织外部专家和公司技术人员组成专家组进行方案评审。设计方案评审的主要标准是设计依据是否可靠充分；资料是否齐全；各项设计、经济指标是否符合规划条件；设计的先进性、合理性、经济性是否符合《设计任务书》的要求；总图布局是否合理；建筑平面布置、外立面是否满足功能需要；结构选型是否先进、合理、经济等。必要时，公司有权要求设计单位根据评审结果修改设计方案。

目前，顺发恒业主要合作的设计单位有：

### 1) 杭州市建筑设计研究院有限公司（倾城之恋项目）

始建于 1952 年，2003 年底改制为有限公司，是浙江省首批勘察设计行业综合实力十强单位。具有国家颁发的建筑工程设计甲级资质证书、工程咨询甲级资质证书、建筑智能化系统工程设计甲级资质证书、施工图审查甲级证书、市政（园林）工程设计甲级资质证书、基坑围护设计甲级、市政（给水）工程设计乙级资质证书、工程造价咨询乙级资质、工程勘察设计单位全面质量管理达标合格证书和 ISO9001 质量体系认证证书。公司现有职工 260 余人，其中教授级高工 12 名，中高级技术人员 160 余人，技术人员占职工总数的 95%以上，经国家统一考试和考核，现有国家一级注册建筑师、一级注册结构工程师以及注册岩土工程师、注册造价工程师、注册咨询工程师等共计七十余名。

### 2) 中国美术学院风景建筑设计研究院（美之园西区、佳境天城、淮南项目、和美家项目）

具有国家建筑、市政、室内设计、综合甲级勘察设计资质的设计研究机

构。其主要业务包括城市设计、建筑设计、园林设计、室内外环境设计，其设计作品多次获得全国、省市的奖励。

### 3) 华森建筑与设计顾问公司（旺角城 12 号）

华森建筑与工程设计顾问有限公司是 1980 年在香港和深圳创建的中国第一家中外合资设计企业。目前华森在香港、广州、南京、杭州设立了分支机构，形成以深圳为中心，延伸全国的跨地区、一体化经营格局。公司业务范围涵盖建筑与工程设计的全部内容，包括建筑与小区规划、结构、给排水、空调通风、建筑智能化、电力电讯、民用动力、环境景观和建筑消防、人防工程的设计、咨询，是技术实力雄厚、专业配套齐全、拥有现代化设计和管理手段的甲级（综合）设计公司。

### 4) 澳大利亚 PTW 建筑设计公司（风雅钱塘项目、水云间项目）

成立于 1889 年，由詹姆斯·佩多创建。在长达一个多世纪的实践中，不仅成为澳洲最古老，也是最大和最多元的建筑设计公司之一，在国际上也具有相当的影响力。出自 PTW 设计的建筑和空间类型多种多样，包括商业建筑、住宅以及文体类和公共设施等，其中以体育场馆设计尤为突出，如 2008 北京奥运会的“水立方”游泳中心的设计。PTW 所设计的项目最大的特色是在城市中协调商业与文化以及公共用途的能力，由此加强了公共领域的多功能性和对城市资源的拓展。充分考虑项目所在国的本土文化，融合西方的新理念和视觉语言已成为 PTW 的设计宗旨。PTW 的运作模式是让设计该项目的工作人员自始至终跟进同一项目的设计与设施，这种体制有利于创作团队对项目的稳定操作，有助于项目进程的全面控制。1988 年 PTW 挺进中国，到了九十年代，PTW 在中国的项目开始有了进一步的深化，比如上海外滩 30 号办公楼、黄埔区体育中心及附属办公楼和杭州滨江风雅钱塘等，都是经过细致深化并融入了中国特色的完整建筑和空间设计作品。

### 5) 浙江大学建筑设计研究院（风雅钱塘项目）

浙江大学建筑设计研究院始建于 1953 年，是国家重点高校中最早成立的甲级设计研究院之一。现执有国家建筑工程设计、消防设计、建筑装饰设计、建筑专业咨询、施工图审查、建筑智能化系统工程设计、工程勘察（岩土工程）和市政公用（风景园林、道路、桥隧、给水、排水、环卫）等八项甲级证书。业务范围有高层、超高层的大型办公、宾馆、商业综合体、行政办公

楼；学校校园规划与设计；影剧院、图书馆、博物馆等文化建筑；居住区规划与设计；体育建筑；医院类建筑；城市设计；智能建筑设计、室内设计；风景园林与景观设计；市政公用工程；岩土工程；幕墙设计等。在历届优秀建筑设计评选中有 260 余项获得国家、部、省级优秀设计奖、优质工程奖及科技成果奖。

### （3）建筑施工单位的选择

顺发恒业长期坚持从严及高标准地选择施工单位，严格按照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》，省、市及地方有关建设工程施工招标投标管理办法执行，采用公开招标或邀请招标等方式，遵循公开、公平、公正、择优和诚实信用的原则，选择信誉好、实力强的施工单位。

通过省市招标投标管理办公室发布公司工程招标信息，对投标报名单位由公司主要领导及职能部门负责人和相关专家组成的招标领导小组进行资格预审，包括投标企业的工程资质、建设业绩、资信情况、技术力量、奖惩情况、在建工程等。通过预审的企业根据招标文件要求进行现场踏勘，文件答疑，编制标书。按规定时间进行开标、评标，本着公开、公平、公正的原则，择优选择施工企业，鉴定工程承包合同。对长期在顺发恒业承担项目施工任务，且工程管理规范、工程质量优良、信誉良好的施工企业，顺发恒业将列入企业名录，列入名录中的优秀企业可考虑直接参加项目的投标或通过邀标或议标的方式进行投标。

目前，顺发恒业主要合作的建筑施工单位有：

#### 1) 泛华工程有限公司（倾城之恋项目、旺角城 12 号）

泛华工程具有建设部颁发的房屋建筑工程总承包一级、市政工程总承包一级、地基与基础工程专业承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、钢结构工程专业承包一级、机电设备安装工程专业承包一级、建筑智能化工程专业承包二级等资质。泛华工程下辖九个建筑公司及二十余个分公司。拥有一级项目经理 356 人、二级项目经理 272 人、三级项目经理 150 人；拥有工程技术人员 3000 余人，其中：中高级专业技术人员 1200 余名；拥有全国优秀项目经理 7 人。经过十多年的发展壮大，泛华工程已承建了几百项大中型建设



项目工程建设任务。其中有 60 余项工程分别获得“鲁班奖”、“国家优质工程”、“长城杯”、“钱江杯”、“玉兰杯”、“闽江杯”等国家和省部级优秀施工、装饰等重要奖项，还被授予“迎接建国五十周年重大工程建设贡献单位”、“用户满意企业”、“重合同守信用”及“工程质量先进单位”。

## 2) 浙江昆仑建设集团股份有限公司（倾城之恋项目、旺角城 12 号）

该公司系国家施工总承包特级企业，注册资本金为三亿元，享有对外承包劳务经营权。昆仑建设创建于 1959 年 1 月，集团下属十余家成员单位，现有员工 8000 余名，拥有一支 1000 余人组成的高、中、初级各类专业技术骨干队伍。经过 40 余年的发展历程，昆仑建设积累了丰富的施工实践经验，技术力量雄厚，施工设备先进，检测手段科学完备。现集团总资产达 50 亿元人民币，年施工能力达 300 万平方米以上，是浙江省建筑施工行业中发展最快、经济效益增长最迅速的著名企业之一，是浙江省、杭州市建筑业的首批重点骨干企业，是全国建筑行业 500 强企业之一。历年来，昆仑建设创出了国家优质工程银质奖、国家康居住宅示范小区、国家建筑工程装饰奖等 150 余项国家、省、市级优质工程，300 余项优良工程，150 余只省、市双标化工地。

## 3) 浙江华强建设有限公司（美之园东区）

该公司是一家集房屋建筑、地基基础、市政道路、装饰装修、体育场地施工和预制构件制造、起重设备安装等为一体的综合性企业，具有国家房屋建筑施工总承包壹级资质。华强建设注册资本 5000 万元，资产总额达 2.5 亿元，为“信用 AAA 级”企业；该公司年施工能力 100 万平方米，工程质量合格率 100%。该公司现有员工 3000 余人，拥有各类高中级职称专业人才 300 余人，在职项目经理 70 余人。近年来，该公司曾多次荣获上海市“白玉兰杯”、浙江省“钱江杯”、杭州市“西湖杯”等优质工程奖，并连续被授予“杭州市重合同、守信用单位”、“安全生产文明施工标准化管理工地”、“区级先进建筑施工企业”等荣誉称号。

## 4) 浙江宝盛建设集团有限公司（美之园东区）

该公司是国家房屋建筑施工总承包一级资质，浙江省政府命名的“建筑之乡”萧山区的五强建筑企业之一。宝盛建设注册资金 5000 万元，下设十五个综合分公司及五个专业分公司。自创立以来，连续多次被评为浙江省先进

建筑施工企业、浙江省安全生产先进单位、浙江省劳动保障诚信单位、浙江省工商企业信用企业 A 级、杭州市特一级总承包信用排行优胜企业、AAA 级信用企业、“守合同重信用”单位、杭州市百强企业、萧山区百强企业等荣誉称号。多年来，合同履约 100%、工程合格率 100%、优良率在 85%以上，并涌现了大批优秀的建筑精品；创优质工程和优质结构工程五十三项，创市双标化样板工程四十二项，市双标化工程一百二十六项；并多次荣获钱江杯、西湖杯、湘湖杯、优胜杯、光启杯、兰花杯、中国轻纺城杯等。

#### **5) 浙江建安实业集团股份有限公司（美之园西区、佳境天城）**

该公司创建于 1984 年，是国家房建施工一级总承包企业，并且是集土建、市政、装饰、设备安装、消防安装、园林古建筑、钢结构、房产开发、设计为一体的综合性集团公司。建安实业注册资金 1.15 亿元，资产总额 6.2 亿元，流动资金 9000 万元，现有职工 8000 余名，其中专业技术职称人员 932 名，具有中高级职称人员 230 名，是一支经济技术管理门类齐全，技术力量雄厚，施工和管理经验丰富的队伍。该公司通过了 ISO9001—2000 质量体系认证，并经外贸部批准获得外经权。

#### **6) 浙江萧峰建筑工程有限公司（美之园西区）**

该公司创建于 1967 年，是一家以工业与民用建筑、市政、装饰、安装为一体的大型建筑施工一级企业。萧峰建筑现拥有总资产 1.39 亿元，各类技术人员 340 余人，从业人员 2630 余人。拥有一大批大学本科、大专以上学历的专业技术人才，其中高、中级以上职称人员 100 余人，年施工能力 100 万平方米以上。年施工合同额达 10 亿元，该公司坚持以科技为先导，具有较强的开发能力和创新意识，采用新技术、新工艺、新装备。通过技术改造，调整机制，在经营规模，技术装备，工程质量，安全文明生产等方面有较大突破，拥有施工规模相当的大中型施工机械。

#### **7) 浙江汇宇营建集团建筑营造有限公司（美之园西区）**

该公司创建于 1962 年，1999 年 6 月企业名称变更为浙江汇宇营建集团建筑营造有限公司。2004 年 12 月被建设部批准为国家房屋建筑工程施工总承包壹级资质企业。2000 年通过 ISO9002 国际质量体系认证，2004 年 12 月通过 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系及 OHSMS18001 职业安全健康管理体系认证，成为集工民建、地基基础、市政公用、建筑装饰等

于一体的综合性施工企业。

#### **8) 杭州永翔建设集团有限公司（佳境天城项目）**

该公司拥有工业、民用建筑、安装装饰、地基基础、市政工程建设、建筑智能化、建材检测、金属制品六家控股公司，是国家壹级资质的施工总承包企业。永翔建设拥有总股本 1.58 亿元，员工 1800 余人，各类专业技术人员 350 多名，下设九个办事处。年完成施工产值 10 亿元以上，工程质量合格率达 100%，于 2002 年 5 月通过 ISO9002 国际质量认证，并获 ISO9001 质量、环境、安全管理体系三合一认证，属同行中较具规模合拥有一定社会知名度的建筑企业之一。近年来，荣获“西湖杯”、“湘湖杯”等优质工程 19 只，创安全成产、文明施工标准化工地占施工项目的 70%以上

#### **9) 上海长宁建设工程总承包有限责任公司（佳境天城项目）**

该公司成立于 1994 年 12 月，1996 年 3 月由上海金鹿房产建设实业总公司、上海长宁公房资产经营公司、上海中山建设实业发展总公司、上海光华勘测设计院和上海长宁建设设计院等单位在原资质基础上联合投资组建而成。长宁建设总承包资质为贰级，可承担工业和民用建筑项目及与其资质相适应的其它专业的中型建筑项目的总承包，并有销售建筑材料、建筑五金、机电产品的资格。该公司专业技术力量雄厚，有独立勘测，设计，施工的综合能力，能对建设项目实行全过程组织，协调和管理，2000 年 9 月该公司通过 ISO9002 质量体系认证。

#### **10) 浙江省建工集团有限责任公司（风雅钱塘项目）**

该公司是一家具有 50 多年历史的房屋建筑工程施工企业，拥有房屋建筑施工总承包特级资质（建筑企业最高级别资质，省内仅 4 家）。多年来施工拓业发展、规模扩张、创立品牌战略的坚持，使建工已形成多元产业一体化的管理能力，各项经济技术指标名列全国同行前茅，先后 30 多项科技成果获国家建设部和省市表彰，创出国家、省、市优质工程共 100 余项，援外完成的项目被当地政府誉为第一流的建筑样板。

#### **11) 浙江大华建设集团有限公司（风雅钱塘项目）**

该公司是一家集团型施工总承包壹级企业，施工机械设备先进，经济实力雄厚，技术力量充实，坚持质量兴业，依靠技术进步，加强质量控制，追求规范管理。多次获得“双文明企业”、“优胜企业”、“先进施工企业”及“西

湖杯”优质工程奖。

### **12) 浙江省长城建设集团股份有限公司（风雅钱塘项目）**

该公司是多元化经营的大中型国家建筑施工总承包壹级企业。公司装备精良、技术先进、实力雄厚，坚持提供精良施工、文明施工、安全施工，率先在全省建安企业中通过了“质量、环境、安全三合一”整合管理体系，1998年以来在杭施工企业综合实力考评名列前茅，曾获全国建设技术创新工作先进单位、浙江省先进建筑企业施工单位，并多次荣获西湖杯、南胡杯、括苍杯、毘江杯、衢江杯、省钱江杯、省优质住宅、建设部优质样板工程和国家银质奖、鲁班奖。

### **13) 宁波华丰建设集团股份有限公司（风雅钱塘项目）**

该公司系国家一级建筑企业，以建筑起家，创建二十五年来，始终坚持“质量第一、品牌为先”因这一经营理念，并贯穿整个创新全过程。自成立以来，全部工程质量一次性合格率达 100%，先后创出国家“鲁班奖”，市级优质工程 400 余项，创国家和省、市级“建筑新技术应用示范工程”、“QC 成果一等奖”等各类科技成果奖 290 项。

#### **(4) 监理单位的选择**

为确保建设项目的合理性、科学性和积极性，根据《中华人民共和国建筑法》的要求，顺发恒业对每个房产项目的施工都实行工程监理制度。按照招标法及建设部及地方有关建设工程委托监理的规定及文件的精神，本着“公平、公正、科学、择优”的原则，对工程监理单位的选择向社会实行公开招标。

首先根据工程类别通过省市招标办及相关管理机构发布招标信息，对参加报名的投标企业经公司监理招标领导小组审查后按有关程序发放招标文件及图纸，经公开的开标、评标、决标程序选择资质符合要求、信誉良好，对工程质量、建设、投资控制及合同管理、信息管理有较强能力的监理企业作为中标企业。对长期在顺发恒业承担项目监理任务，严格按照《建设工程监理规范》报价且监理业务能力强、信誉好、监理效果好的监理单位可优先考虑邀请招标或议标的方式直接参加项目的监理工作。

目前，顺发恒业主要合作的监理单位有：

**1) 浙江工程建设监理公司（倾城之恋项目）**

该公司为全国甲级建设监理公司、全国先进工程建设监理单位。自 1992 年 8 月 5 日成立以来，先后承担了百余项大型工业与民用建筑的监理，获得 10 余项国家级和省部工程质量奖。近几年，浙江工程建设监理公司先后获得：全国先进工程建设监理单位、杭州市“AAA”级信用单位、省级重合同守信用单位等荣誉称号，于 2000 年 8 月 16 日通过 ISO9002 质量体系认证，并成为中国建设监理协会理事单位。

**2) 杭州天工建设监理咨询有限公司（美之园东区、西区；佳境天城；旺角城 12 号）**

该公司拥有公司职员 250 余人，2002 年通过 ISO9001 国际质量管理体系认证。企业具备房屋工程监理甲级资质，市政工程监理乙级资质。

**3) 浙江泛华工程监理有限公司（风雅钱塘 1 期）**

该公司具有国家工程建设监理甲级资质，技术力量雄厚，各专业配套齐全，在岗监理人员全部受过监理执业资格培训。公司始终秉承“诚信、守法、公正、科学”经营准则，在激烈的市场竞争中，以诚心可靠认真负责的企业作风，恪守严格监理原则，共筑广厦千万间，每年均有数十项工程荣获西湖杯等优质工程荣誉称号，2003 年度获得全国先进管理单位并受北京市监理协会的表彰。

**4) 浙江江南建设工程监理有限公司（风雅钱塘 2 期）**

该公司是全国首批甲级监理单位之一、浙江省首家甲级监理单位，先后完成 290 多项国家、省部级重点项目，监理项目涉及各类大型工业与民用建筑、园林、道路与桥梁、隧道等，被建设部授予“全国建设管理先进单位”、“2004 年度全国先进监理单位”、杭州市“先进监理单位”。

**(5) 对建筑施工单位的管理和监督**

顺发恒业设立工程部，代表公司对施工单位进行监督和管理。工程部在从事项目工程管理中，主要是检查督促监理对施工单位进行管理和监督，通过对施工单位施工的建筑产品的质量及行为进行控制来达到对施工单位的管

理和监督，必要时亲自检查和督促施工单位。工程部在现场对施工单位进行管理和监督时严格按照顺发恒业建立并通过的ISO9001质量管理体系文件要求，特别是“房地产建设过程控制程序”要求，按照《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《建筑标准强制性条文》，按项目施工合同和施工图纸，按照现行建筑工程施工及验收规范和建筑安装工程检验和评定标准，按现行设计与施工规程，通过监理及与监理一道对项目工程从工序质量到分项工程、分部工程、单位工程及整个项目工程质量进行全过程的控制和监督。

工程部对项目工程进行事前、事中和事后三个阶段控制。在某道工序或分部（项）以及单位工程正式施工前，工程部督促监理和施工单位做好施工准备工作。在项目施工过程中，工程部主要通过审核有关技术文件、报告，参加现场监理例会，参加甲供物资验证验收，参加项目中间验收，组织竣工验收和直接进行现场监督抽查的方式进行管理和监督。通过将不同施工阶段的关键工序设为质量控制点，加强对关键工序的重点控制。

对于特殊过程的施工（如大体积砼浇灌，桩基工程、深基础基坑支护等），工程部除按以上方式进行管理外，还督促监理并亲自审查施工单位的特殊过程施工方案，重大施工方案必要时组织专家评审，要求施工单位特殊工种的施工人员必须持证上岗，督促监理和施工单位对特殊过程加强监控，做好监控记录。在管理和监督施工单位过程中，如发现施工单位质保体系不完善，无力继续承担项目施工任务，公司立即更换施工队伍，原施工队伍今后不得再承接公司项目建设任务；如发现施工单位更换投标承诺的项目经理和项目班子，实际投入施工的队伍非投标承诺的队伍等违规情况，责令其立即调整；如发现其有严重违规操作处，可通过监理发停工指令，责令其整改。

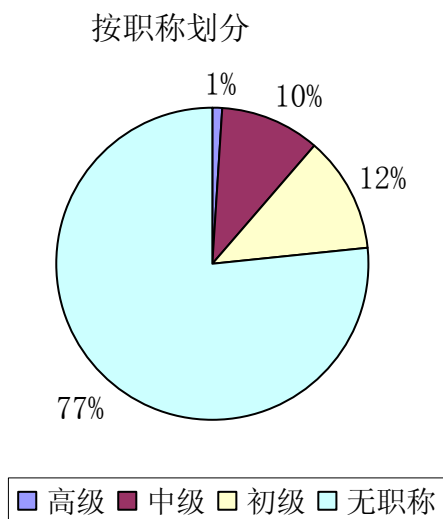
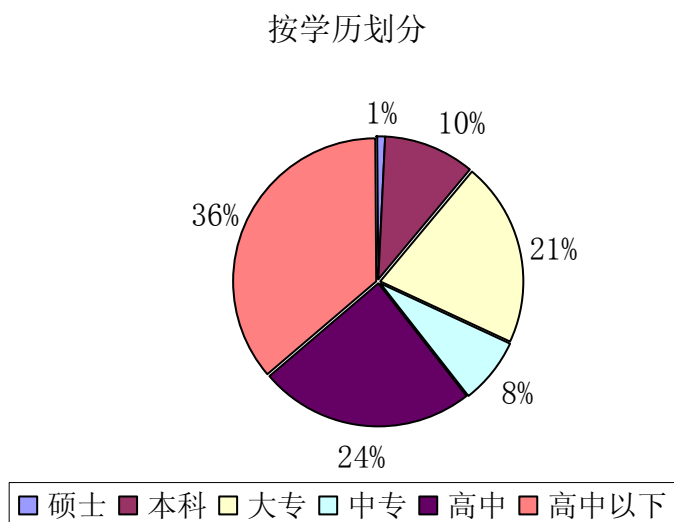
## 5、顺发恒业技术情况

### （1）开发资质

目前顺发恒业拥有国家建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书，可以在全国范围内从事房地产开发项目，证书编号为建开企【2006】548号。

## (2) 专业技术人员

顺发恒业（含子公司）现有在册员工 408 人，其中拥有本科及以上学历者 45 人，占职工总数 11.03%；拥有中级职称者 42 人，占员工总数的 10.29%，高级职称者 4 人，占员工总数的 0.98%。如下图所示：



顺发恒业无职称员工在公司员工人数中占有比例较大的原因在于纳德物业等下属服务型公司拥有约 300 人的清洁工、保安等物业管理人员。

## (3) 顺发恒业近期采用的新设计、新材料和新技术

建设部在对国家康居示范工程的要求中指出：要大力开发、推广、应用

先进成熟的住宅新技术、新工艺、新材料和新设备。顺发恒业在项目建设过程中，严格执行建设部的有关标准，注重规划和建筑设计创新，大量采用了先进成熟的住宅新技术、新工艺、新材料和新设备，大大提高了房屋的安全、卫生、实用、节能、环保和舒适性能，提高了房屋的使用和工程质量，大大改善了居住质量。

### 1) 规划、建筑设计创新

顺发恒业长期与国际、国内知名的设计公司合作，包括澳大利亚 PTW 公司、浙江大学建筑研究院、中国美术学院风景建筑设计研究院、杭州市建筑设计研究院有限公司、华森建筑与设计顾问公司等。优秀的合作团队保证公司的项目设计能够始于高起点，达到高水平。

在规划布局方面，强调尊重自然、保护生态的原则，尽量保护和利用地形地貌和原生植物，实现人与自然的和谐共生。大力开发利用地下空间，如倾城之恋在规划设计时，充分利用地形条件，打造下沉式半地下广场，取得了较好的社会效益和经济效益。在户型设计方面，关注采光、通风、景观价值和实用性，同时追求独特的个性空间。宽景洋房、入户花园、双层高空中花园、下沉庭院、全景餐厅客厅等产品形式得到市场很好的反响。在立面风格方面，顺发恒业从立面形式到颜色材质都形成了自己的风格并不断地进步。顺发恒业的房产品已经成为城市中一道亮丽的风景。

由于顺发恒业在设计方面比较突出的表现，得到了行业 and 市场的充分肯定。

### 2) 建筑结构“四新”应用

钢结构、木结构、钢—混凝土组合结构等新型结构形式具有施工快捷、绿色环保、集成化程度高等特点，是住宅产业化发展的方向。公司积极推广和实践新型结构形式并都有实际工程应用。

顺发恒业积极实行国家墙体改革政策，项目围护结构体系多采用模数多孔页岩砖新型材料，主要用于外墙和分户墙；隔断结构体系部分采用伊通加气砌块等轻质墙体材料。

顺发恒业为提高土地利用价值，特别是市中心项目都开发了超长超大的地下空间，在大体积混凝土施工中采用了抗裂、抗渗新技术及防水新材料，以保证地下空间使用的质量。如在旺角城深基坑维护施工中运用土钉墙的新



工艺，大大节约了施工成本，并缩短了施工周期。

### 3) 建筑节能“四新”应用

门窗系统：公司项目的门窗系统应用经过单层玻璃→双层玻璃→中空玻璃，塑钢型材→铝型材→断桥隔热铝型材，推拉窗→平开窗→内开内倒开启方式的发展历程。

顺发恒业采用具有节能环保双重效果的层顶绿化系统和外墙保温材料，如倾城之恋、旺角城等项目，既美化了环境，又能降低建筑的能耗。

### 4) 智能化系统“四新”应用

小区智能化控制网络系统是一个集楼宇可视对讲、家庭防盗报警、家用电器控制、计量表数据采集、小区周界防越报警、保安巡更管理、小区电视监控、小区设备监控、地下车库智能化管理和物业管理为一体的高度集成化的控制网络系统。考虑到信息时代的可持续性发展，公司根据建设项目的特点有选择地采用了小区智能化系统中的全部或部分子系统，确保用户在办公、居住、营业中的安全，并能享受高科技生活之便利。公司近年来开发的楼盘开始大量使用小区智能弱电系统。小区智能弱电系统运用先进的计算机技术、通信技术、控制技术及 IC 卡技术，采用系统集成方法，建立一个沟通小区内部住户与小区综合服务管理中心，住户与外部社会及住户与住户之间的综合性交互系统，为住户提供一个安全、舒适、便捷、节能、高效的生活环境。

### (4) 顺发恒业主要获奖情况

顺发恒业发展 10 年以来，在取得良好经济效益的同时，也取得了较好的社会效益。顺发恒业的快速发展得到了政府、媒体、同行等多方面的好评，获得了许多荣誉。

#### 顺发恒业荣誉

序号	获奖名称	评比单位	日期
1	2006 年中国值得尊敬的房地产品牌企业	中国主流媒体房地产联盟	2006
2	中国人居环境金牌建设试点项目	中国房地产及住宅研究会人居委员会	2005.8
3	住宅户型一等奖	杭州市建设委员会、杭州市土木建筑学会、杭州市房地产协会	2002.8

### 顺发项目获奖情况

序号	获奖名称	评比单位	日期
1	旺角城荣获"2008 市民最值得期待的楼盘"	萧山区建设局\消费者协会\搜房网等	2007.9
2	佳境天城荣获"2007 市民最喜爱的十佳楼盘"	萧山区建设局\消费者协会\搜房网等	2007.9
3	顺发美之园荣获 2006 年度杭州市第二届最佳人居奖	杭州市政府	2006
4	顺发佳境天城获 2005 中国十大最具投资价值国际化住区奖	人民日报社	2005.8
5	万向城市花园获 2004 年度二星级花园式小区	杭州市萧山区建设局	2004.9
6	美之园在 120 平方米以上组获住宅户型一等奖	杭州市建设委员会、杭州市土木建筑学会、杭州市房地产协会	2002.8
7	美之园获 70-100 平方米组住宅户型优秀奖	杭州市建设委员会、杭州市土木建筑学会、杭州市房地产协会	2002.8
8	万向城市花园被评为 2001 年度一星级花园式小区	杭州市萧山区建设局	2001.11

## 6、顺发恒业主要房地产项目情况

### (1) 顺发恒业近年来开发的主要房地产项目总体情况

截止本报告书签署日，顺发恒业自成立以来先后开发了“万向城市花园”、“顺发美之园”、“顺发佳境天城”、“顺发倾城之恋”、“风雅钱塘 1 期”等住宅小区，公司累计开发建筑面积达 115.72 万平方米，其中已销售面积为 87.79 万平方米。

#### 已开发楼盘基本情况表

序号	项目名称	项目公司	开工日期	竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	已售面积 (万平方米)
1	万向城市花园	顺发恒业	1998.6	2000.2	3.14	2.93
2	美之园东区	顺发恒业	2000.4	2003.8	11.51	10.42
3	美之园西区	顺发恒业	2004.2	2005.8	14.73	13.48

4	佳境天城	顺发恒业	2004.12	2007.11	38.76	26.99
5	倾城之恋	杭州和美	2005.2	2008.4	29.35	20.93
6	风雅钱塘 1 期	杭州工信	2004.8	2007.9	18.23	13.04
				合计:	115.72	87.79

(2) 顺发恒业三年内已开发完工项目

序号	项目名称	项目公司	开工日期	竣工日期	总建筑面积 (万平方米)	可售面积 (万平方米)	已售面积 (万平方米)
1	美之园西区	顺发恒业	2004.2	2005.8	14.73	13.92	13.48
2	佳境天城	顺发恒业	2004.12	2007.11	38.76	29.41	26.99
3	倾城之恋	杭州和美	2005.2	2008.4	29.35	22.46	20.93
4	风雅钱塘 1 期	杭州工信	2004.8	2007.9	18.23	15.21	13.04
				合计:	101.07	81	74.44

注：1、上述表格中可售、已售面积不含车位面积。2、美之园西区已售面积 13.48 万平方米包含 0.93 万平方米单独出售的杂物间。

1) 杭州·美之园西区

①项目概况

项目经营模式：由顺发恒业独立开发

占地面积：11.61 万平方米

规划建筑面积：14.73 万平方米

可销售面积：13.92 万平方米(不包括地下车库)

②项目选址

项目位于萧山城西湘湖度假区内

③资格文件取得情况

项目所取得资格文件如下表所示：

证件名称	证件号码	发证日期
建设用地规划许可证	(2001)浙规证 0110306	2001.10.23
国有土地使用权证	杭萧国用(2003)字第 0100017 号	2003.04.24

建设工程规划许可证	浙规证（2003）0110336	2005.07.05
	浙规证（2003）0110337	2005.07.05
	浙规证（2003）0110338	2005.07.05
	浙规证（2005）0110209	2005.07.20
建设工程施工许可证	330181200402230401	2004.02.24
	330181200402230501	2004.02.24
	330181200402230601	2004.02.24
	330181200606090401	2006.06.09
预售许可证	售许字（2004）第 032 号	2004.03.11
	售许字（2004）第 033 号	2004.03.11
	售许字（2004）第 034 号	2004.03.11
	售许字（2004）第 035 号	2004.03.11
	售许字（2004）第 036 号	2004.03.11
	售许字（2004）第 037 号	2004.03.11
	售许字（2004）第 038 号	2004.03.11
	售许字（2004）第 040 号	2004.03.24
	售许字（2004）第 041 号	2004.03.24
	售许字（2004）第 042 号	2004.03.24
	售许字（2004）第 043 号	2004.03.24
	售许字（2004）第 044 号	2004.03.24
	售许字（2004）第 045 号	2004.03.24
	售许字（2004）第 046 号	2004.03.24
	售许字（2004）第 047 号	2004.03.24
售许字（2004）第 048 号	2004.03.24	
售许字（2004）第 073 号	2004.04.20	

	售许字（2004）第 074 号	2004.04.20
	售许字（2004）第 075 号	2004.05.10
	售许字（2004）第 076 号	2004.04.20
	售许字（2004）第 077 号	2004.04.20
	售许字（2004）第 078 号	2004.04.20
	售许字（2004）第 079 号	2004.04.20
	售许字（2004）第 080 号	2004.04.20
	售许字（2004）第 081 号	2004.04.20
	售许字（2004）第 082 号	2004.04.20
	售许字（2004）第 094 号	2004.05.10
	售许字（2004）第 095 号	2004.05.10
	售许字（2004）第 096 号	2004.05.10
	售许字（2004）第 097 号	2004.05.10
	售许字（2004）第 098 号	2004.05.10
	售许字（2004）第 099 号	2004.05.10
	售许字（2004）第 100 号	2004.05.10
	售许字（2004）第 101 号	2004.05.10
	售许字（2004）第 102 号	2004.05.10
	售许字（2004）第 103 号	2004.05.10
	售许字（2004）第 104 号	2004.05.10
	售许字（2006）第 148 号	2006.09.29

④项目投资、进度、工程质量和销售情况

λ 项目投资情况

名称	计算基础 (平方米)	单位成本 (元/平方米)	完工后总额 (万元)
1、土地成本	138,754.4 <sup>注1</sup>	983.26 <sup>注2</sup>	13,644.49

2、前期工程费	147,292.4	40.74	600.07
3、建筑、安装工程费	147,292.4	1,051.02	15,480.65
4、基础设施费	147,292.4	495.01	7,291.13
5、不可预见费	147,292.4	-	-
6、开发间接费用	147,292.4	196.83	2,899.12
7、经营税金及附加	147,292.4	270.61	3,985.93
<b>项目总投资合计</b>	<b>147,292.4</b>	<b>2980.56<sup>注3</sup></b>	<b>43,901.39</b>

注 1、2：总建筑面积 147,292.4 平方米，其中地上建筑面积 138,754.4 平方米，土地成本计 13,644.49 万元，单位成本 983.36 元/平方米，地上建筑面积单位成本 3,037.57 元/平方米；地下建筑面积 8,538.00 平方米无土地成本，单位建造成本 2,054.21 元/平方米。

注 3：此单位成本为总投资分摊到总建筑面积的成本。

### λ 项目进度、工程质量和销售情况

总建筑面积 14.73 万平方米，可销售面积 13.92 万平方米，其中住宅 12.87 万平方米（1000 套），车位 280 个，于 2005 年 8 月竣工交付，截止 2008 年 5 月 31 日，已实现住宅销售 997 套，销售面积 12.55 万平方米（未含 0.93 万平方米单独出售的杂物间），车位销售 20 个，尚余商铺未售。

美之园西区销售情况：

期间	类型	可销售总面积 (平方米)	当年销售面积 (平方米)	当年销售金额 (万元)
2004 年	住宅.商铺	139,193.72	63,158.44	318,521,131
2005 年	住宅.商铺	139,193.72	35,555.55	197,065,207
2006 年	住宅.商铺	139,193.72	9,888.00	53,362,719
2007 年	住宅.商铺	139,193.72	16,494.89	86,452,579
2008 年 1-5 月	住宅.商铺	139,193.72	388.44	2,743,677

美之园西区出租情况：

期间	类型	总面积 (平方米)	当年出租面积 (平方米)	出租收入 (元)
2005 年度	幼儿园	5,129	5,129	200,000
2006 年度	-	-	-	-
2007 年度	幼儿园	5,129	5,129	200,000
2008 年 1-5 月	-	-	-	-

美之园西区主营业务收入确认情况

类型	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年 1-5 月
销售收入 (元)	443,256,957	95,158,254	112,729,400	2,922,652

出租收入(元)	200,000	-	200,000	-
合计(元)	443,456,957	-	112,929,400	2,922,652

### ⑤共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

顺发恒业多层住宅按每平方米 30 元计代缴维修基金；高层住宅按每平方米 60 元计代缴维修基金。

### ⑥项目获得的荣誉

美之园西区所获荣誉情况如下表所示：

项目所获荣誉	颁发机构	颁发日期
杭州市第三届优秀住宅户型和居住环境评比，美之园在 120 平方米以上组获一等奖	杭州市建设委员会、杭州市土木建筑学会、杭州市房地产协会	2002.8
杭州市第三届优秀住宅户型和居住环境评比，美之园获 70-100 平方米组住宅户型优秀奖	杭州市建设委员会、杭州市土木建筑学会、杭州市房地产协会	2002.8
顺发美之园荣获 2006 年度杭州市第二届最佳人居奖	杭州市政府	2006

## 2) 杭州·佳境天城

### ①项目概况

项目经营模式：由顺发恒业独立开发

占地面积：16.87 万平方米

规划建筑面积：38.76 万平方米

可销售面积：29.41 万平方米(不包括地下汽车库/位)

### ②项目选址

该项目位于萧山区宁围镇市心北路 765 号，与杭州主城区仅一江之隔。

### ③资格文件取得情况

项目已取得资格文件如下表所示：

证件名称	证件号码	发证日期
建设用地规划许可证	(2004)浙规证 0110131	2004.08.10
国有土地使用权证	杭萧国用(2004)字第 0800051 号	2004.09.09
	杭萧国用(2004)字第 0800052 号	2004.09.16

建设工程规划许可证	浙规证（2004）0110292	2005.7.7
	浙规证（2005）0110030	2007.11.15
	浙规证（2005）0110036	2007.11.15
	浙规证（2005）0110087	2007.11.15
	浙规证（2005）0110090	2007.11.15
	浙规证（2005）0110091	2007.11.15
	浙规证（2005）0110125	2007.11.15
	浙规证（2005）0110228	2007.11.15
	浙规证（2005）0110229	2007.11.15
	浙规证（2005）0110092	2007.11.15
	浙规证（2006）0110054	2007.11.15
	浙规证（2006）0110130	2007.11.15
	浙规证（2007）0110070	2007.04.04
	建设工程施工许可证	330181200412160501
330181200502220301		2005.02.22
330181200503310401		2005.03.31
330181200503310501		2005.03.31
330181200505090301		2005.05.09
330181200505090401		2005.05.09
330181200508250101		2005.08.25
330181200603310201		2006.03.31
330181200603310301		2006.03.31
330181200606010501		2006.06.01
330181200705160101		2007.05.16
预售许可证	售许字（2005）第 028 号	2005.04.29
	售许字（2005）第 033 号	2005.05.30



	售许字（2005）第 054 号	2005.08.26
	售许字（2005）第 062 号	2005.09.21
	售许字（2005）第 075 号	2005.10.13
	售许字（2005）第 090 号	2005.12.20
	售许字（2006）第 056 号	2006.05.18
	售许字（2006）第 057 号	2006.05.18
	售许字（2006）第 058 号	2006.05.18
	售许字（2006）第 059 号	2006.05.18
	售许字（2006）第 060 号	2006.05.18
	售许字（2006）第 061 号	2006.05.18
	售许字（2006）第 062 号	2006.05.18
	售许字（2006）第 063 号	2006.05.18
	售许字（2006）第 064 号	2006.05.18
	售许字（2006）第 065 号	2006.05.18
	售许字（2006）第 066 号	2006.05.18
	售许字（2006）第 105 号	2006.07.12
	售许字（2006）第 106 号	2006.07.12
	售许字（2006）第 107 号	2006.07.12
	售许字（2006）第 135 号	2006.09.19
	售许字（2006）第 136 号	2006.09.19
	售许字（2006）第 137 号	2006.09.19
	售许字（2007）第 079 号	2007.05.15
	售许字（2007）第 144 号	2007.11.07

④项目投资、进度、工程质量和销售情况

λ 项目投资情况

名称	计算基础	单位成本	完工后总额
----	------	------	-------

	(平方米)	(元/平方米)	(万元)
1、土地成本	312,872.22 <sup>注1</sup>	1,969.44 <sup>注2</sup>	61,618.38
2、前期工程费	387,637.80	100.97	3,914.13
3、建筑、安装工程费	387,637.80	1,755.07	68,033.28
4、基础设施费	387,637.80	242.46	9,398.74
5、不可预见费	387,637.80	-	-
6、开发间接费用	387,637.80	359.43	13,932.80
7、经营税金及附加	387,637.80	385.52	14,944.31
<b>项目总投资合计</b>	<b>387,637.80</b>	<b>4,433.05<sup>注3</sup></b>	<b>171,841.64</b>

注 1、2：总建筑面积 387,637.80 平方米，其中地上建筑面积 312,872.22 平方米，土地成本计 61,618.38 万元，单位成本 1,969.44 元/平方米，地上建筑面积单位成本 4,812.9 元/平方米；地下建筑面积 74,765.58 平方米无土地成本，单位建造成本是 2,843.46 元/平方米。

注 3：此单位成本为总投资分摊到总建筑面积的成本。

#### λ 项目进度、工程质量和销售情况

总建筑面积 38.76 万平方米，可销售面积 29.41 万平方米，其中住宅 2166 套，车位 1432 个。项目于 2007 年 11 月份竣工。截止 2008 年 5 月 31 日，已销售住宅 2158 套，完成总房量 2166 套的 99.63%，已售面积 269,909.67 平方米，商铺全部未售（用于出租），汽车车位销售 430 个。

佳境天城销售情况：

期间	类型	可销售总面积 (平方米)	当年销售面积 (平方米)	当年销售金额(元)
2005 年	住宅.商铺	294,053.92	57,918.89	376,572,038
2006 年	住宅.商铺	294,053.92	69,854.62	482,807,597
2007 年	住宅.商铺	294,053.92	136,250.94	952,747,895
2008 年 1-5 月	住宅.商铺	294,053.92	5,885.22	49,541,156

佳境天城出租情况：

期间	类型	总面积 (平方米)	当年出租面积 (平方米)	出租收入 (元)
2007 年度	商业	22,790.12	8,912	439,215
2008 年 1-5 月	商业	22,790.12	9,772.	262,221

佳境天城主营业务收入确认情况：

类型	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年 1-5 月
销售收入(元)	-	-	1,116,079,123	659,224,050
出租收入(元)	-	-	439,215	820,548.76

合计	-	-	1,116,518,338	660,044,598.76
----	---	---	---------------	----------------

**⑤共用部位及共用设施设备维修基金执行情况**

顺发恒业已按 60 元/平方米计缴维修基金。

**⑥项目获得的荣誉**

佳境天城所获荣誉情况如下表所示：

**佳境天城获得荣誉情况**

项目所获荣誉	颁发机构	颁发日期
在“中国最具投资价值地产大选”中，顺发佳境天城获 2005 中国十大最具投资价值国际化住区奖	人民日报社	2005.8
佳境天城荣获“2007 市民最喜爱的十佳楼盘”	萧山区建设局\消费者协会\搜房网等	2007.9

**3) 杭州·倾城之恋**

**①项目概况**

项目经营模式：由和美房产独立开发

占地面积：9.12 万平方米

规划建筑面积：29.35 万平方米

可销售面积：22.46 万平方米(不包括地下汽车库)

**②项目选址**

该项目位于：滨江区长河街道江一村，滨怡路以北、月明路以南、江晖路以西、江汉路以东。

**③资格文件取得情况**

**倾城之恋资格文件取得情况**

证件名称	证件号码	发证日期
建设用地规划许可证	(2004)浙规建 01080099 号	2004.06.08
国有土地使用权证	杭滨国用(2004)字第 000088 号	2004.11.29
	杭滨国用(2004)字第 000089 号	2004.11.29
	杭滨国用(2004)字第 000090 号	2004.11.29
建设工程规划许可证	(2004)浙规证 01080090	2004. 10. 26

	(2004) 浙规证 01080122	2004. 12. 09
	(2005) 浙规证 01080029	2005. 03. 23
	(2005) 浙规证 01080040	2005. 04. 21
	(2005) 浙规证 01080124	2005. 11. 02
建设工程施工许可证	330108200501170101	2005. 01. 27
	330108200502230201	2005. 02. 23
	330108200504220101	2005.04.22
	330108200506100101	2005.06.10
	330108200506100201	2005.06.10
	330108200609300101	2006.09.30
	330108200609300201	2006.09.30
预售许可证	杭售许字(2005)第4019号	2005.12.31
	杭售许字(2005)第4025号	2005.12.31
	杭售许字(2005)第4031号	2005.12.31
	杭售许字(2005)第4039号	2005.12.31
	杭售许字(2006)第4018号	2006.08.25
	杭售许字(2008)第4018号	2008.06.22

#### ④项目投资、进度、工程质量和销售情况

##### λ 项目投资情况

名称	计算基础 (平方米)	单位成本 (元/平方米)	完工后总额 (万元)
1、土地成本	231,856.6 <sup>注1</sup>	2,623.24 <sup>注2</sup>	60,821.50
2、前期工程费	293,496.45	85.06	2,496.43
3、建筑、安装工程费	293,496.45	2,005.81	58,869.75
4、基础设施费	293,496.45	458.09	13,444.67
5、不可预见费	293,496.45	-	-
6、开发间接费用	293,496.45	329.23	9,662.73
7、经营税金及附加	293,496.45	376.09	11,038.00

项目总投资合计	293,496.45	5,326.58 <sup>注3</sup>	156,333.08
---------	------------	------------------------	------------

注 1、2：总建筑面积 293,496.45 平方米，其中地上建筑面积 231,856.6 平方米，土地成本计 6,0821.5 万元，单位成本 2,623.24 元/平方米，地上建筑面积单位成本 5,877.51 元/平方米；地下建筑面积 61,639.85 平方米无土地成本，单位建造成本是 3,254.27 元/平方米。

注 3：此单位成本为总投资分摊到总建筑面积的成本。

#### λ 项目进度、工程质量和销售情况

总建筑面积 29.35 万平方米，可销售面积 22.46 万平方米，住宅 1494 套，车位 1210 个。项目已于 2008 年 4 月份竣工交付，截止 2008 年 5 月 31 日，住宅已经销售 1493 套，完成总房量 1494 套的 99.93%，车位 300 个，商铺 6194.03 平方米。

倾城之恋销售情况：

期间	类型	可销售总面积 (平方米)	当年销售面积 (平方米)	当年销售金额 (元)
2005 年	住宅和商铺	224,576.05	98,507.8	655,371,258
2006 年	住宅和商铺	224,576.05	72,841.22	510,954,836
2007 年	住宅和商铺	224,576.05	36,930.09	290,937,115
2008 年 1-5 月	住宅和商铺	224,576.05	982.85	12,731,006

倾城之恋出租情况：无

倾城之恋主营业务收入确认情况：

类型	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年 1-5 月
销售收入(元)	-	-	111,607.91	1,154,466,181.19
出租收入(元)	-	-	39.73	0
合计	-	-	111,647.64	1,154,466,181.19

#### ⑤共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

顺发恒业按建筑面积每平方米 65 元计缴维修基金。

#### 4) 风雅钱塘1期

##### ①项目概况

项目经营模式：由杭州工信独立开发

占地面积：5.53 万平方米

规划建筑面积：18.23 万平方米

可销售面积：15.21 万平方米(不包括地下汽车库)

②项目选址

该项目位于：杭州市滨江区长河街道，江南大道以南、月明路以北、江晖路以西、江汉路以东。

③资格文件取得情况

风雅钱塘 1 期资格文件取得情况

证件名称	证件号码	发证日期
建设用地规划许可证	(2004)浙规建 01080119 号	2004.7.8
国有土地使用权证	杭滨国用(2004)字第 000102 号	2004.12.15
	杭滨国用(2004)字第 000103 号	2004.12.15
	杭滨国用(2004)字第 000104 号	2004.12.15
建设工程规划许可证	(2004)浙规证 01080125 号	2004.12.22
	(2004)浙规证 01080126 号	2004.12.22
	(2004)浙规证 01080127 号	2004.12.22
建设工程施工许可证	330108200502040101	2005.2.4
	330108200502160101	2005.2.16
	330108200502230101	2005.2.23
预售许可证	杭售许字(2005)第 4020 号	2005.7.25
	杭售许字(2005)第 4022 号	2005.8.7
	杭售许字(2005)第 4023 号	2005.8.25

④项目投资、进度、工程质量和销售情况

λ 项目投资情况

名称	计算基础 (平方米)	单位成本 (元/平方米)	完工后总额 (万元)
1、土地成本	155,413.4 <sup>注1</sup>	2,449.39 <sup>注2</sup>	38,066.77
2、前期工程费	182,307.14	76.17	1,388.58

3、建筑、安装工程费	182,307.14	1604.84	29,257.46
4、基础设施费	182,307.14	168.42	3,070.38
5、不可预见费	182,307.14		
6、开发间接费用	182,307.14	447.68	8,161.56
7、经营税金及附加	182,307.14	508.69	9,273.82
<b>项目总投资合计</b>	<b>182,307.14</b>	<b>4,893.86</b> <sup>注3</sup>	<b>89,218.57</b>

注 1、2：总建筑面积 182,307.14 平方米，其中地上建筑面积 155,413.4 平方米，土地成本计 38,066.77 万元，单位成本 2,449.39 元/平方米，地上建筑面积单位成本 5,255.19 元/平方米；地下建筑面积 26,893.74 平方米无土地成本，单位建造成本是 2,805.8 元/平方米。

注 3：此单位成本为总投资分摊到总建筑面积的成本。

### λ 项目进度、工程质量和销售情况

总建筑面积 18.23 万平方米，可销售面积 15.21 万平方米，住宅 842 套，车位 581 个，项目已于 2007 年 9 月份开始交付业主。截止 2008 年 5 月 31 日，住宅已销售 836 套，完成总房量 842 套的 99.29%，商铺已售 4615.62 平方米，汽车位已售 339 个。

风雅钱塘 1 期销售情况：

期间	类型	可销售总面积 (平方米)	当年销售面积 (平方米)	当年销售金额 (元)
2005 年	住宅和商铺	152128.52	60538.47	397,074,179
2006 年	住宅和商铺	152128.52	28736.14	197,382,718
2007 年	住宅和商铺	152128.52	35704.60	268,206,485
2008 年 1-5 月	住宅和商铺	152128.52	5443.61	86,533,693

风雅钱塘 1 期出租情况：无

风雅钱塘 1 期主营业务收入确认情况：

类型	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年 1-5 月
销售收入(元)	—	—	772,711,469	87,742,795
出租收入(元)	—	—	—	—
合计	—	—	772,711,469	87,742,795

### ⑤共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

顺发恒业已按建筑面积每平方米 65 元计缴维修基金。

## (3) 在建项目

序号	项目名称	项目公司	开工日期	预计竣工日期	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (万平方米)	可售面积 (万平方米)
1	风雅钱塘 2 期	杭州工信	2005.12	2008.11	52100	21.40	16.61
2	旺角城 12 号	顺发恒业	2007.6	2010.12	65967	21.49	15.96
					<b>122367</b>	<b>42.89</b>	<b>32.57</b>

注：上述表格中可售面积不含车位面积。

## 1) 风雅钱塘2期

## ①项目概况

项目经营模式：由杭州工信独立开发

占地面积：5.21 万平方米

规划建筑面积：21.40 万平方米

可销售面积：16.61 万平方米(不包括地下车库)

## ②项目选址

该项目位于：杭州市滨江区长河街道，江南大道以南、月明路以北、江晖路以西、江汉路以东。

## ③资格文件取得情况

## 风雅钱塘 2 期资格文件取得情况

证件名称	证件号码	发证日期
建设用地规划许可证	(2004)浙规建 01080119 号	2004.7.8
国有土地使用权证	杭滨国用(2004)字第 000100 号	2004.12.15
	杭滨国用(2004)字第 000101 号	2004.12.15
	杭滨国用(2005)字第 000005 号	2005.2.3
建设工程规划许可证	(2005)浙规证 01080084 号	2005.8.2
	(2005)浙规证 01080085 号	2005.8.2
	(2005)浙规证 01080140 号	2005.12.30



建设工程施工许可证	330108200512280201	2005.12.28
	330108200512280301	2005.12.28
	330108200512310101	2005.12.31
预售许可证	杭售许字（2006）第 4008 号	2006.3.31
	杭售许字（2006）第 4013 号	2006.5.18
	杭售许字（2006）第 4019 号	2006.9.17
	杭售许字（2006）第 4025 号	2006.10.21
	杭售许字（2007）第 4003 号	2007.4.21
	杭售许字（2007）第 4018 号	2007.7.14

#### ④项目投资、进度、工程质量和销售情况

##### λ 项目投资情况

名称	计算基础 (平方米)	单位成本 (元/平方米)	完工后总额 (万元)
1、土地成本	168,733.41 <sup>注1</sup>	2,464.77 <sup>注2</sup>	41,588.94
2、前期工程费	214,020.17	61.76	1,321.81
3、建筑、安装工程费	214,020.17	1699.25	36,367.36
4、基础设施费	214,020.17	194.36	4,159.76
5、不可预见费	214,020.17	81.44	1,742.92
6、开发间接费用	214,020.17	414.08	8,862.23
7、经营税金及附加	214,020.17	550.52	11,782.32
<b>项目总投资合计</b>	<b>214,020.17</b>	<b>4,944.64<sup>注3</sup></b>	<b>105,825.34</b>

注 1、2：总建筑面积 214,020.17 平方米，其中地上建筑面积 168,733.41 平方米，土地成本计 42,100.15 万元，单位成本 2,464.77 元/平方米，地上建筑面积单位成本 5,465.49 元/平方米；地下建筑面积 45,286.76 平方米无土地成本，单位建造成本是 3,000.72 元/平方米。

注 3：此单位成本为总投资分摊到总建筑面积的成本。

##### λ 项目进度、工程质量和销售情况

总建筑面积 21.4 万平方米，可销售面积 16.61 万平方米，住宅 1209 套，车位 1111 个可供销售。项目预计 2008 年底开始交付，截止 2008 年 5 月 31

日，现住宅已全部销售 1191 套，完成总房量 1209 套的 98.51%，汽车位销售 210 个。

风雅钱塘 2 期销售情况：

期间	类型	可销售总面积 (平方米)	当年销售面积 (平方米)	当年销售金额 (元)
2005 年	住宅和商铺	-	-	-
2006 年	住宅和商铺	166,121.03	73,834.51	514,498,585
2007 年	住宅和商铺	166,121.03	91,778.89	708,382,033
2008 年 1-5 月	住宅和商铺	-	-	-

风雅钱塘 2 期出租情况：无

风雅钱塘 2 期主营业务收入确认情况：未确认

⑤共用部位及共用设施设备维修基金执行情况

按建筑面积每平方米 65 元计缴维修基金。

2) 旺角城12号项目

①项目概况

项目经营模式：顺发恒业自主开发

占地面积：6.6 万平方米

规划建筑面积：21.49 万平方米

规划可销售面积：15.96 万平方米(不含地下停车位)

②项目选址

本项目位于萧山新老城区交接处，东接市心中路，南临铁路，西至工人路，北至与一号地块间规划道路。

③资格文件取得情况

旺角城 12 号用地于 2005 年 12 月 13 日与杭州市国土资源局萧山分局签订土地使用权出让合同书，并取得国有土地使用证。项目于 2007 年 3 月开工建设，2008 年 1 月取得预售许可证并开始销售。

旺角城 12 号项目资格文件获得情况

证件名称	证件号码	发证日期
建设用地规划许可证	(2006)浙规证 0110192 号	2006.09.04

国有土地使用权证	杭萧国用（2007）字第 4400015 号	2007.04.27
建设工程规划许可证	浙规证（2007）0110149	2007.06.20
	浙规证（2007）0110152	2007.06.21
建设工程施工许可证	330181200706280101	2007.06.28
	330181200706280201	2007.06.28
	330181200706280301	2007.06.28
预售许可证	售许字（2008）第 001 号	2008.01.23
	售许字（2008）第 002 号	2008.01.23
	售许字（2008）第 003 号	2008.01.23
	售许字（2008）第 007 号	2008.03.19
	售许字（2008）第 012 号	2008.04.23
	售许字（2008）第 031 号	2008.06.24

#### ④项目投资、进度、工程质量和销售情况

##### λ 项目投资情况

名称	计算基数 (平方米)	单位成本 (元/平方米)	预计总额 (万元)
1、土地成本	167,988 <sup>注1</sup>	2,736.03 <sup>注2</sup>	45,962
2、前期工程费	214,908	137.47	2,954.3
3、建筑、安装工程费	214,908	2551.28	54,829
4、基础设施费	214,908	275.41	5,918.85
5、不可预见费	214,908	50.00	1,074.54
6、开发间接费用	214,908	645	13,861.66
7、经营税金及附加	214,908	929.15	19,968.13
<b>项目总投资合计</b>	<b>214,908</b>	<b>6726.99<sup>注3</sup></b>	<b>144,568.48</b>

注 1、2：总建筑面积 214,908 平方米，其中地上建筑面积 167,988 平方米，土地成本计 45,962 万元，单位成本 2,736.03 元/平方米，地上建筑面积单位成本 7,324.34 元/平方米；地下建筑面积 46,920 平方米无土地成本，单位成本是 4,588.31 元/平方米。

注 3：此单位成本为总投资分摊到总建筑面积的成本。

#### λ 项目进度、工程质量和销售情况

总建筑面积 21.49 万平方米，可销售面积 15.96 万平方米，住宅 1007 套，另外车位 1138 个可供销售。项目总共 10 栋高层住宅及 2 幢公建，均进入主体施工阶段。该项目已于 2008 年 1 月份开始进行销售，截止 2008 年 5 月 31 日已领取预售许可证 549 套，已实现销售 425 套，车位销售 200 个，商铺 467 平方米。

旺角城 12 号销售情况：

期间	类型	可销售总面积 (平方米)	当年销售面积 (平方米)	当年销售金额 (元)
2008 年 1-5 月	住宅和商铺	159621	64618.27	666,530,613

旺角城 12 号出租情况：无

旺角城 12 号主营业务收入确认情况：未确认

#### ⑤公用部位及共用设施设备维修基金执行情况

公司按建筑面积每平方米 60 元计缴维修基金。

#### (4) 土地储备情况

2004 年 3 月，国土资源部、监察部联合下发了《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》，要求从 2004 年 8 月 31 日起，所有经营性的土地一律采取公开竞价方式出让，房地产企业所取得的土地如果在两年内不开发，政府无偿收回土地使用权。

2006 年 5 月建设部等中央九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》和 2008 年 1 月国土资源部发布的《闲置土地处置办法(国土资源部第 5 号令)》再次重申了这一制度，要求加大对闲置土地的处置力度。对超出合同约定动工开发日期满 1 年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工；满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。对虽按照合同约定日期动工建设，但开发建设面积不足 1/3 或已投资额不足 1/4，且未经批准中止开发建设连续满 1 年的，按闲置土地处置。

顺发恒业严格遵守国家相关宏观调控政策，从企业实际情况出发增加土

地储备，对每一个项目都经过严格的论证、研究，建立了项目前期调研、可行性研究、项目决策、项目实施等一系列的管理制度和决策体系。只有具备切实可行的项目开发方案，顺发恒业才会通过投标、出让等方式取得项目开发所需土地，因此顺发恒业并无闲置的土地储备，现有土地储备已经具有初步的开发计划或正在前期施工过程中。

顺发恒业目前拥有的土地储备，主要以拍卖方式取得。截至2008年5月31日，顺发恒业拥有的未建土地面积 43.77万平方米，规划建筑面积为84.99万平方米，可售面积约69.6万平方米，具体分布情况如下：

序号	项目名称	项目公司	预计开工日期	预计竣工日期	土地面积 (平方米)	总建筑面积 (万平方米)	可售面积 (万平方米)
1	旺角城 11 号	顺发恒业	2008.8	2011.12	55344.66	23.04	15.39
2	淮南项目	淮南顺发	2009.2	2012.10	267056.6	32.05	31.57
3	和美家项目	顺发恒业	2008.10	2011.12	58963.52	14.30	10.41
4	水云间项目	风雅置业	2008.12	2011.12	56323.00	15.60	12.23
				合计:	<b>437686.78</b>	<b>84.99</b>	<b>69.60</b>

注：上述表格中可售面积不含车位面积。

#### ① 旺角城 11 号地块概况：

项目位于杭州市萧山区市心中路，占地面积 55344.66 平方米，总建筑面积约 23.04 万平方米，已取得有土地使用证（杭萧国用(2007)第 4400002 号）和建设用地规划许可证（[2006]浙规证编号 0110192）。周边生活设施齐全。项目开工时间为 2008 年 8 月，竣工时间 2011 年 12 月。项目总建筑面积 23.04 万平方米，预售总面积 15.39 万平方米，由 8 幢高层住宅、5 幢商业、2 幢办公楼组成，其中住宅面积 8.77 万平方米（961 套）， 商铺及办公 6.62 万平方米，车位 1388 个。

#### ② 淮南项目概况：

项目位于淮南市大通区合徐连接线南侧，占地面积 26.71 万平方米，总建筑面积约 32.05 万平方米，已取得有土地使用证（淮国用(2007)第 020056 号）。预计项目开工时间 2009 年 2 月，竣工时间 2012 年 10 月，并于 2012 年 12 月 30 日起开始陆续交付。项目分二期建设，一期总建筑面积 20.37 万平方米，

预售总面积 20.07 万平方米，由 42 幢多层住宅和 12 幢公建(含商业)组成。住宅 1516 套，面积 16.68 万平方米，商铺 33900 平方米，地下汽车库 22740 平方米；二期总建筑面积 11.68 万平方米，预售总面积 11.50 万平方米，由 29 幢多层住宅组成。住宅 1060 套，面积 11.50 万平方米。

### ③ 和美家项目概况：

项目位于杭州市萧山区钱江世纪城，占地面积 58963.52 平方米，目前尚未取土地使用证。周边生活设施齐全。预计项目开工时间 2008 年 10 月，竣工时间 2011 年 12 月，并于 2011 年 12 月 30 日起开始陆续交付。项目分一期建设，总建筑面积 14.30 万平方米，预售总面积 10.41 万平方米。住宅 968 余套，面积 10 万 平方米，商铺 2727 平方米，地下总建筑面积 36877 平方米。

和美家项目是顺发恒业于 2007 年 2 月 5 日拍卖取得，成交价为 30,500 万元，顺发恒业已于 2007 年 2 月 8 日与杭州市萧山国土局签订了萧土合字[2007]储 204 号合同书。顺发恒业按合同约定支付了 60% 即 18,300 万的土地出让金，尚余 12,200 万未结清，故仍未能取得有关国有土地使用权证。在出让合同中，双方明确约定了出让方（杭州市萧山国土局）所出让的土地是以“净地”方式交给受让人（顺发恒业），约定交地时间为 2007 年 3 月，顺发恒业在土地成交后支付总成交价的 60%，余款于 2007 年 4 月底付清，即顺发恒业支付 40% 的尾款是在交地 1 个月后。但目前该项目受地面尚余少量建筑物及附着物未拆迁等原因限制，出让方至今未能使上述土地达至“净地”出让的状态，预计需要 3 个月的时间可达到净地状态。因此，顺发恒业暂缓支付剩余的 12,200 万元土地出让金余款。

为了尽快推进和美家项目建设，顺发恒业已经委托中国美院等设计单位开展规划与建筑设计，支付了 213.45 万元的设计进度款，并取得了规划审批部门原则通过的会议纪要。目前该项目在设计角度已经具备了动工条件。

根据顺发恒业与杭州市国土资源局萧山分局签订的《杭州市萧山区国有土地使用权出让合同书》（萧土合字[2007]储 04 号）第三十条“受让人按合同约定支付土地使用权出让金的，出让人必须按照合同约定，按时提供出让土地。出让人延期交付土地超过 6 个月的，受让人有权解除合同，出让人应当退还已经支付土地使用权出让金及赔偿利息损失。”以及第三十一条“受让人应

当按照合同约定进行开发建设，超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，出让人可以向受让人征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费；满2年未动工开发的，出让人可以无偿收回土地使用权；但因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必须的前期工作造成动工开发迟延的除外。”的约定，顺发恒业暂缓办理国有土地使有证的根本原因在于土地出让方未及时将拟出让土地达到“净地”状态并交付给顺发恒业，顺发恒业并不存在闲置土地的风险与合同履约的不当。

顺发恒业一直在等待土地出让方将该地块做成“净地”，顺发恒业承诺，一旦土地出让方将该地块按照出让合同要求达到净地并完成交付，顺发恒业将适时支付合同余款，并按照国家有关规定及时办理土地使用权，按时开发和美家项目，不会因此产生土地闲置风险。

担任本次重组的法律顾问金杜认为，顺发恒业取得萧储[2006]24号宗地的土地使用权证书不存在重大法律障碍。

担任本次重组的财务顾问广发证券认为，此次顺发恒业未及时办理国有土地使有证的根本原因在于土地出让方未及时将拟出让土地达到“净地”状态并交付给顺发恒业，顺发恒业完全可以按照合同约定解除该土地出让合同，取回已支付的土地出让金并取得利息赔偿。

根据顺发恒业所作出的承诺，顺发恒业依然在等待出让方履行合同义务，一旦达到交地状态则适时支付土地出让款余额。按照国家有关规定办理土地使用证，按时开发完成该项目。故不存在未按规定期限开发导致发生土地闲置费用与土地收回风险。

#### ④ 水云间项目概况：

项目位于杭州市余杭区良渚镇管家塘村，占地面积 56323 平方米，目前尚未取得土地使用证。该项目预计开工时间为 2008 年 12 月，竣工时间 2011 年 12 月，并于 2011 年 12 月 30 日起开始交付。项目分二期建设，总建筑面积 15.6 万平方米，预售总面积 12.23 万平方米。住宅 996 余套，面积 11.9 万平方米，商铺 3300 平方米，地下总建筑面积 33000 平方米。

水云间项目是由顺发恒业间接控股子公司风雅置业负责开发。水云间储备土地由浙江工信 2007 年 9 月 21 日通过拍卖方式取得的，并与杭州市余杭国土局签订了余土合（净）字[2007]42 号国有土地使用权出让合同，浙江工

信及为此项目而设立的项目公司风雅置业已于 2007 年 10 月 31 日全部缴纳了总额为 67,800 万元的土地使用权出让金(其中 44,945 万元由风雅置业支付)。2008 年 3 月 11 日,浙江工信、风雅置业和杭州市余杭国土局共同签署了《关于国有土地使用权出让合同的补充协议》,将前述出让合同的受让方由浙江工信变更为风雅置业。

目前水云间项目正在等待有关部门的规划审批,预计在本报告书签署日后 3 个月内完成审批。该项目在通过相关规划审批程序并缴清全部契税 2,034 万元后即可办理国有土地使用权证的申领手续。风雅置业已经严格按合同约定如期支付了土地款项,水云间项目取得有关国有土地使用权证已不存在法律障碍;另外,根据合同约定的交地时间为 2007 年 12 月 31 日,即在 2008 年 12 月 31 日前不可能产生土地困置风险,风雅置业将确保在 2008 年 12 月 31 日前动工。

担任本次重组的法律顾问金杜认为,风雅置业在缴纳全部契税后取得余政拍出[2007]01 号宗地的土地使用权证书不存在重大法律障碍。

金杜认为,顺发恒业及风雅置业暂未取得相关项目用地的土地使用权证书的情形应不构成本次重大资产重组的重大法律障碍。

担任本次重组的财务顾问广发证券认为,水云间项目取得有关国有土地使用权证已不存在重大法律障碍。

万向资源就顺发恒业直属项目“和美家”和间接控股子公司杭州工信所属“水云间”项目未取得土地使用证事项作出如下承诺:

“本公司承诺自本承诺函签署日 12 个月内取得上述项目土地使用权证;若顺发恒业不能在 12 个月内取得上述项目土地使用权证,且兰宝信息此次重大资产重组方案已获准实施,则本公司将以现金与上市公司就上述资产进行等额置换,以保证上市公司利益不受损失。”

担任本次重组的财务顾问广发证券认为,虽然万向资源拟注入兰宝信息的其中两块土地储备未取得国有土地使用证,但万向资源已就此作出相关承诺。该承诺基本符合公司的实际情况,切实有效,若触发了万向资源承诺生效条件而进行的等额置换并不影响本次交易的定价,从而有利于避免本次交易上市公司股东利益遭受损失。



## 7、顺发恒业主要客户和主要供应商情况

顺发恒业房地产开发业务的投入主要包括：土地出让金、前期工程费、开发期税费、建安工程费、公共及配套设施费、管理费用、销售费用、财务费用及税费等。房地产开发业务的产出主要是公司商品房销售取得的销售收入和自有房屋租赁收入。

### (1)主要客户情况

顺发恒业房地产开发以商品房为主，主力客户群为个人购房，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。2008年1-5月份顺发恒业前5名客户的销售额为24,141,103万元，占当期总销售额的比例仅为 1.3%。

单位：元

序号	客户	房产类	销售额	占当年主营业务比
1	祝章磊	商铺	6,700,790.00	0.36%
2	龚平	商铺	5,399,755.00	0.29%
3	钱凯、姚志高、周亚	商铺	4,034,140.00	0.22%
4	李坚,李挺	商铺	4,104,258.00	0.22%
5	黄克娥	商铺	3,902,160.00	0.21%
合计			24,141,103.00	1.3%

2007年向前5名客户的销售额为10,255,779元，占当年销售额的比例为0.71%。

单位：元

序号	客户	房产类型	销售额	占当年主营业务比例
1	楼建水、许文娟	住宅	2,107,650.00	0.15%
2	俞幼珍、楼伟杰	住宅	2,069,644.00	0.14%
3	孙海方	住宅	2,034,829.00	0.14%
4	高开屏	住宅	2,034,080.00	0.14%
5	章剑	住宅	2,009,576.00	0.14%
合计			10,255,779.00	0.71%

2006年向前5名客户的销售额为12,044,223元，占当年销售额的比例为5.69%。

单位：元

序号	客户	房产类型	销售额	占当年主营业务比例
1	杭州成波物资贸易有限公司	商铺	6,398,798.00	3.02%
2	金炜延	住宅	1,643,821.00	0.78%
3	范立华	住宅	1,419,781.00	0.67%
4	叶雪荣	住宅	1,341,935.00	0.63%
5	赵杭英	住宅	1,239,888.00	0.59%
合计			12,044,223.00	5.69%

## (2)主要供应商情况

开发房地产项目所需的原材料主要是建筑材料及设备，主要的建筑材料有钢筋、商品混凝土、墙体材料、建筑装饰材料、园林绿化材料、设备材料等；设备包括电梯、电气设备等。顺发恒业原材料及设备采购主要包括以下几种方式：一是由顺发恒业直接从生产企业采购，如钢材、水泥、重要的外墙饰面材料；二是由施工单位按建造合同经顺发恒业核定后采购，如消防设备；三是个别大宗设备由顺发恒业委托其他公司代理采购。为控制工程质量和降低开发成本，公司采购实行招投标方式，选择符合资质的3家以上投标单位（含3家）。对设备供货合同，还重点对安装条款、期限、质量保证等进行审核。

2008年1-5月份顺发恒业向前5名供应商采购额为6,492,878.18元，占当期顺发恒业采购总额的60.47%。

序号	供应商	采购额（元）	所占比例
1	杭州汇贤建筑材料有限公司	2,000,002.18	18.63%
2	杭州金鹰电梯工程有限	1,742,750.00	16.23%
3	杭州萧山数字电视有限	1,166,000.00	10.86%
4	杭州宏齐节能科技有限	1,026,798.00	9.56%
5	杭州临安精诚电器有限公司	557,328.00	5.19%
合计		6,492,878.18	60.47%

2007年顺发恒业向前5名供应商采购额为 23,507,780.81元，占当年顺发恒业采购总额的40.25%。

序号	供应商	采购额（元）	所占比例（%）
1	开开电缆科技有限公司	8,842,885.00	15.14
2	天津盛达安全科技实业公司浙江分公司	5,317,863.00	9.10
3	佛山市南海锦绣园林绿化有限公司	3,357,000.00	5.75

4	上虞专用风机有限公司	3,000,000.00	5.14
5	江苏上上电缆集团有限公司	2,990,032.81	5.12
合 计		23,507,780.81	40.25

2006年顺发恒业向前5名供应商采购额为39,460,218.86元，占当年顺发恒业采购总额的70.63%。

序号	供应商	采购额（元）	所占比例（%）
1	中国天津奥的斯电梯有限公司	18,682,743.93	33.44
2	杭州兴发铝业有限公司	6,974,124.93	12.48
3	悉雅特楼宇自控（杭州）有限公司	5,062,768.00	9.06
4	天津盛达安全科技实业公司浙江分公司	4,502,582.00	8.06
5	杭州萧山商业城荣祖电器销售部	4,238,000.00	7.59
合 计		39,460,218.86	70.63

### （3）与主要供应商或客户的关联关系

截止本报告书签署日，顺发恒业董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有其5%以上股份的股东与主要供应商或客户不存在关联关系。

## （十二）顺发恒业主要固定资产、无形资产情况

与顺发恒业业务及生产经营有关的主要资产包括土地、机器设备、商标、专利技术等，均不存在权属纠纷。

### 1、主要固定资产

顺发恒业主要固定资产包括：房屋及建筑物、运输设备、电子设备及其它、经营租入固定资产改良。根据浙江东方出具的浙东会审[2008]738号审计报告，截止2008年5月31日，顺发恒业固定资产原值为24,024,868.85元，固定资产净值为18,406,128.82元。

顺发恒业主要固定资产情况如下：

单位：元


类 别	原值	累计折旧	净值	成新率
房屋及建筑物	15,563,896.83	1,097,105.58	14,466,791.25	92.95%
运输设备	4,269,805.09	2,291,312.28	1,978,492.81	46.34%
通用设备	4,191,166.93	2,230,322.17	1,960,844.76	46.79%
合 计	24,024,868.85	5,618,740.03	18,406,128.82	76.61%

## 2、主要无形资产

公司无形资产包括商标和软件著作权。

### (1) 商标

顺发恒业获中国工商行政管理局商标局签发的公司《商标注册证》：核

定注册商标“顺发”（核定服务项目第37类：建筑）和商标图形：”，  
商标注册证第4206285号。

### (2) 软件著作权

截止2008年5月31日，顺发恒业共获得 10 项计算机软件使用许可，系自2002年通过购买方式获得，账面价值505,501元。截至2008年5月31日，顺发恒业所购买计算机软件累计摊销505,501元，净值0元。

## 第五节 发行股份情况

### 一、有关本次发行股份的预案

2008年9月1日，公司第五届董事会第三次会议表决通过了本次重大资产出售、发行股票购买资产暨关联交易的相关议案，并提交公司2008年第三次临时股东大会审议表决。有关本次发行股票的事项如下：

#### （一）发行股票种类与面值

本次发行股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

#### （二）发行数量

本次发行新股数量1,365,698,207股（最终以中国证监会核准的发行数量为准），占本次发行后公司总股本的81.54%。

#### （三）发行对象及认购方式

本次发行对象为万向资源，万向资源以其合法持有的顺发恒业100%股东权益评估值164,237.74万元（较账面值增值61.83%）在扣除本次重大资产出售中高新光电所承接资产与负债间差额4,451.05万元后的余额159,786.69万元认购本次发行的股份。

鉴于本次重组前万向资源持有本公司33,651,838股股份，与一致行动人深圳合利共计持有本公司股份67,251,838股，占本方案实施前公司总股本的21.75%，为本公司的控股股东，故本公司此次向万向资源发行股份购买资产构成关联交易。

#### （四）发行价格与定价依据

本次股票发行价格为1.17元/股（最终以证监会核准的发行价格为准），系按以下原则确定：发行价格在本次董事会决议公告日前二十个交易日公司

股票均价 0.88 元/股的基础上溢价 32.95%。

公司董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易均价=董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易总额/董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易总量。

#### （五）本次发行股票的锁定期

本次新发行股票的锁定期按中国证监会有关规定执行。

万向资源承诺以资产认购的股份，自本次发行结束之日起三十六个月内不得上市交易或转让，之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

#### （六）本次股份发行前的滚存利润安排

在本次发行完成后，为兼顾新老股东的利益，由本公司新老股东共同享有本次发行前的滚存未分配利润。

#### （七）发行股票拟上市地点

深圳证券交易所。

#### （八）本次发行股票决议有效期

本议案提交股东大会审议通过之日起一年内有效。

## 二、本次交易前后公司股本结构的变化

本次拟发行股份 1,365,698,207 股，若本次交易得到本公司股东大会批准，并得到中国证监会及其他有权部门的批准，则本公司总股本将从交易前的 309,165,558 股增加到交易完成后的 1,674,863,765 股，在本次交易前后公司的控制权和实际控制人并无发生变化，实际控制人依然为鲁冠球先生。

本次交易前后公司股本结构变动情况如下表：

	本次发行股份前		本次发行股份后	
	持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）

总股本	309,165,558	100.00	1,674,863,765	100.00
无限售条件 流通 A 股	183,430,554	59.33	183,430,554	10.95
有限售条件 流通 A 股	125,735,004	40.67	1,491,433,211	89.05
其中：高新光电	44,374,779	14.35	44,374,779	2.65
深圳合利	33,600,000	10.87	33,600,000	2.01
万向资源	33,651,838	10.88	1,399,350,045	83.55
中轻贸易中心	3,360,000	1.09	3,360,000	0.20
和嘉投资	10,722,941	3.47	10,722,941	0.64
原公司高管	25,446	0.01	25,446	0.00

万向资源与深圳合利为一致行动人。本次股份发行完成后，二者合计持有上市公司 143,295.0045 万股，占总股本的 85.56%。

### 三、本次交易对上市公司每股净资产的影响

根据中磊出具的中磊审字[2008]第 5020 号审计报告、中磊（2008）审字第 5019 号备考审计报告，以 2008 年 5 月 31 日为基准日，本公司每股净资产为 -0.13 元，本次资产重组方案完成后本公司每股净资产为 0.62 元。本次重组使本公司每股净资产增加了 0.75 元，较大幅度提升了公司资产质量。

上市公司重组前后净资产变化如下：

	净资产（万元）	总股本（万股）	每股净资产（元）
重组前（2008 年 5 月 31 日）	-3,235.72	24,036.9558	-0.13
重组方案实施后	104,965.13	167,486.3765	0.62

注：本公司已 2008 年 7 月 15 日完成股权分置改革方案的实施，截至本报告书签署日，公司的总股本已由股改前的 24,036.9558 万股变化为股改后的 30,916.5558 万股。

### 四、本次交易对上市公司业绩的影响

本次交易前，本公司 2004~2008 年 1-5 月每股收益如下表所示：

项目	2008 年 1-5 月	2007 年	2006 年	2005 年	2004 年
----	--------------	--------	--------	--------	--------

每股收益(元)	0.55	1.91	0.11	-0.53	-1.52
---------	------	------	------	-------	-------

公司2006年、2007年、2008年1-5月虽通过非经营性方式实现盈利，但由于公司各产业基本处于停产状态，很难通过自身产业维持持续经营能力。

根据浙江东方出具的浙东会专[2008]180号盈利预测审核报告，本次重组拟购买的顺发恒业2008年将实现的净利润为21,252.13万元（其中归属于母公司所有者的净利润为21,454.07万元）；2009年将实现的净利润为25,552.63万元（其中归属于母公司所有者的净利润为21,648.50万元）；万向资源承诺顺发恒业2008年、2009年、2010年三年实现归属于母公司所有者的净利润分别不低于21,454.07万元、21,648.50万元和25,000万元。若顺发恒业实际盈利低于上述业绩承诺数，则由万向资源用现金的方式向本公司补足。

根据中磊出具的中磊核字[2008]第5018号盈利预测审核报告，假设本次交易在2008年内完成，则本公司2008年净利润为36,958.43万元（其中归属于母公司所有者的净利润为37,160.37万元）、2009年净利润为25,552.63万元（其中归属于母公司所有者的净利润为21,648.50万元）。

根据中磊（2008）审字第5019号备考审计报告，截至2008年5月31日，重组完成后的上市公司归属母公司股东权益为104,569.41万元，按照本次股份发行完成后总股本167,486.3765万股计算，则2008年~2010年上市公司的业绩约为：

2008年		2009年		2010年	
每股收益	净资产收益率	每股收益	净资产收益率	每股收益 (承诺数)	净资产收益 率(承诺数)
0.22元	35.54%	0.13元	20.70%	0.15元	23.91%
(其中顺发恒业实现的每股收益为0.13元)	(其中顺发恒业实现的净资产收益率为20.52%)				

注：兰宝信息2008年净利润高于2009年和2010年，主要由于债务重组和资产出售收益而实现非经常性收益17,120.66万元。

通过本方案的实施，彻底改善了公司的盈利能力和可持续发展能力，从而能够有效保护广大投资者利益。



## 第六节 本次交易相关协议主要内容

### 一、资产出售协议

#### (一) 合同主体、签订时间

##### 1、合同主体

资产出售方：兰宝科技信息股份有限公司

出售资产购买方：长春高新光电发展有限公司

差额补足方：万向资源有限公司

##### 2、签订时间：2008年9月1日

#### (二) 交易标的

1、本次交易标的为截至基准日兰宝信息的全部资产及全部负债。

2、除六合正旭出具的六合正旭评报字[2008]第044号《资产评估报告书》所包含的负债外，高新光电还需一并承接虽未在《资产评估报告书》中列示但基于2008年5月31日之前既存的事实和状态而实际应由兰宝信息承担的全部表外债务、对外担保以及其他或有债务。

3、除上述《资产评估报告书》所包含的资产外，兰宝信息因实际承担担保责任而对主债务人所享有的全部追偿权一并转让给高新光电享有。

#### (三) 交易价格及定价依据

1、本次交易中全部资产的价值及全部负债的金额以《资产评估报告书》为依据，根据该《资产评估报告书》，截至基准日，兰宝信息全部资产的评估价值为29,727.44万元，全部负债总额为25,276.39万元。

2、高新光电拟承接的兰宝信息全部负债金额小于拟受让的兰宝信息全部资产价值的差额部分4,451.05万元，将由万向资源以其持有的等值于差额的顺

发恒业股权（股权价值为4,451.05万元）向兰宝信息予以补足。

3、在兰宝信息进行资产出售的同时，兰宝信息拟通过向万向资源非公开发行股份购买万向资源持有的顺发恒业 100%股权在扣除上述补足资产后的剩余权益，为此，兰宝信息和万向资源将另行签署《发行股份购买资产协议》。

#### （四）资产交付及负债承担

1、交付日的具体日期由兰宝信息、高新光电双方协商确定。

2、高新光电对拟受让的兰宝信息全部资产之现实情况已充分了解，兰宝信息按现状将全部资产交付高新光电。交付日后15日内双方应协同办理完毕相关的过户及工商变更手续，如因资产存在瑕疵、权利受限或因其他原因无法完成实际交付、无法办理过户或工商变更手续等均不构成兰宝信息对本协议的违反，但兰宝信息有义务按高新光电的要求和指令协助、配合高新光电行使权利。

3、兰宝信息、高新光电双方在此同意，自交付日起，兰宝信息向高新光电对拟出售资产的交付义务视为履行完毕。自交付日起，与兰宝信息拟向高新光电出售之全部资产有关的全部权利和义务均由高新光电享有和承担，兰宝信息对拟出售的全部资产不再享有任何权益。

4、高新光电对拟承接的兰宝信息全部负债之现实情况已充分了解，兰宝信息按现状将全部负债转移给高新光电。自交付日起，高新光电拟承接的兰宝信息全部负债视为转移完毕，兰宝信息对高新光电承接的全部负债不再承担任何清偿责任。

5、兰宝信息、高新光电双方同意，如因未能取得相关债权人同意而应由高新光电承接的兰宝信息全部负债所引发的相关债权人向兰宝信息追索债务的情况，兰宝信息向高新光电发出书面清偿通知，经各方依法确认后，高新光电向债权人清偿债务；因高新光电怠于清偿或其他原因造成兰宝信息损失的，高新光电负责向兰宝信息赔偿损失。

6、兰宝信息、高新光电双方同意，对于本次资产出售中的对外债权，兰宝信息应通知相关债务人。若发生相关债务人向兰宝信息清偿债务的情况，兰宝信息应通知该债务人向高新光电清偿，如兰宝信息接受债务人的清偿，

应在接受清偿后5个工作日内将清偿款交给高新光电；因兰宝信息怠于通知或未按约定将清偿款交给高新光电而造成高新光电损失的，兰宝信息负责向高新光电赔偿损失。

7、交付日当日，兰宝信息应向高新光电或高新光电指定的第三方递交兰宝信息所持有的与出售之全部资产以及高新光电所需承接之全部负债相关的文件原件，并由双方共同签署交接确认书。

### **（五）过渡期安排**

1、过渡期内，兰宝信息应按照与通常情况相符的经营方式正常开展各项经营。

2、过渡期内，兰宝信息拟出售的全部资产及高新光电拟承接的兰宝信息全部负债所产生的任何价值或金额变化均由高新光电享有和承担，将不会对本次资产出售的定价产生任何其他影响。

3、过渡期内，如因兰宝信息下属公司股权的转让而导致该公司其他股东行使优先购买权的，则兰宝信息向其他股东转让该公司股权所获得的对价仍为出售资产之一部分一并转让给高新光电。

### **（六）人员安置**

至交付日，兰宝信息不存在人员安置问题，其现有人员系为维持兰宝信息正常运转需要，而重新聘用的人员，因此，本次交易中不涉及兰宝信息的人员安置。

### **（七）本协议的生效**

- 1、本协议已经各方授权代表有效签署并加盖各方公章；
- 2、兰宝信息临时股东大会审议批准了本次资产出售的方案；
- 3、高新光电董事会已形成决议，批准高新光电以承接兰宝信息全部负债的形式受让兰宝信息全部资产，并获得高新光电上级主管部门的批准；
- 4、兰宝信息与万向资源签署的《发行股份购买资产协议》生效；
- 5、中国证监会批准本次资产出售。

## （八）兰宝信息之声明与保证

1、兰宝信息为依法设立并有效存续的具有独立主体资格的法人，根据有关法律规定具有签署并履行本协议的权利和能力。

2、兰宝信息已取得充分的授权和批准，有能力签订本协议。兰宝信息签订本协议时，已充分知悉了本协议的内容及后果，并保证完全受本协议的约束。兰宝信息签署、履行本协议不违反在本协议签署时任何现行有效的中国法律、法规等规范性文件，不存在违反其公司章程的情形。

3、就本次资产出售，兰宝信息没有、亦不会与其他方签订任何可能对本协议产生重大不利影响的合同、协议或文件。

4、兰宝信息向高新光电、万向资源及相关中介机构提供的资料数据及其他相关文件资料均为真实、准确、完整、无虚假陈述和重大遗漏。

5、兰宝信息将依法履行本次资产出售所需的相关法律程序。对于因本次资产出售所导致的兰宝信息所持有下属公司股权的转移，兰宝信息保证依据相关法律法规的规定以及相应公司章程的规定，履行必要的通知义务，以取得其他股东放弃优先购买权的书面文件或该等公司的股东会决议。对于因本次负债转移而需取得相关债权人同意的，兰宝信息将积极履行通知义务，以取得相关债权人的同意。此外，兰宝信息还将积极办理及协助高新光电获得本协议生效所需的一切相关批准和同意文件，并将协助配合高新光电办理相应的过户、变更登记或备案等手续。

6、过渡期内，兰宝信息将本着善意的原则，妥善管理兰宝信息拟出售的全部资产。

7、过渡期内，兰宝信息保证：除非经高新光电事先书面同意，及已披露事项外，兰宝信息不会对拟售之全部资产做出任何不利的处置行为。

8、兰宝信息的上述声明和保证系为保证高新光电、万向资源利益而作出，该等声明和保证真实、准确、完整、有效，并对兰宝信息具有约束力；兰宝信息上述声明、保证和承诺至本次资产出售完成前均持续有效。

## （九）高新光电之声明与保证

1、高新光电为依法设立并有效存续的具有独立主体资格的法人，根据有

关法律规定具有签署并履行本协议的权利和能力。

2、高新光电已取得充分的授权和批准，有能力签订本协议。高新光电签订本协议时，已充分知悉了本协议的内容及后果，并保证完全受本协议的约束。高新光电签署、履行本协议不违反在本协议签署时任何现行有效的中国法律、法规等规范性文件，不存在违反其公司章程的情形。

3、就本次资产出售，高新光电没有、亦不会与其他方签订任何可能对本协议产生重大不利影响的合同、协议或文件。

4、高新光电向兰宝信息、万向资源及相关中介机构提供的资料数据及其他相关文件资料均为真实、准确、完整、无虚假陈述和重大遗漏。

5、高新光电的上述声明和保证系为保证兰宝信息、万向资源利益而作出，该等声明和保证真实、准确、完整、有效，并对高新光电具有约束力；高新光电上述声明、保证和承诺至本次资产出售完成前均持续有效。

#### **(十) 万向资源之声明与保证**

1、万向资源为依法设立并有效存续的具有独立主体资格的法人，根据有关法律规定具有签署并履行本协议的权利和能力。

2、万向资源已取得充分的授权和批准，有能力签订本协议。万向资源签订本协议时，已充分知悉了本协议的内容及后果，并保证完全受本协议的约束。万向资源签署、履行本协议不违反在本协议签署时任何现行有效的中国法律、法规等规范性文件，不存在违反其公司章程的情形。

3、就本次资产出售，万向资源没有、亦不会与其他方签订任何可能对本协议产生重大不利影响的合同、协议或文件。

4、万向资源向兰宝信息、高新光电及相关中介机构提供的资料数据及其他相关文件资料均为真实、准确、完整、无虚假陈述和重大遗漏。

5、万向资源的上述声明和保证系为保证兰宝信息、高新光电利益而作出，该等声明和保证真实、准确、完整、有效，并对高新光电具有约束力；万向资源上述声明、保证和承诺至本次资产出售完成前均持续有效。

## 二、发行股份购买资产协议书

### （一）合同主体、签订时间

#### 1、合同主体：

股份发行人：兰宝科技信息股份有限公司

购买资产出售方、发行对方：万向资源有限公司

#### 2、签订时间：2008年9月1日

### （二）交易标的、交易价格及定价依据

1、根据中天华资评报字[2008]1066号《评估报告》，万向资源持有的顺发恒业100%股权的评估值为164,237.74万元，在扣除补足资产4,451.05万元后，标的资产的评估值为159,786.69万元。

2、兰宝信息、万向资源双方确认，标的资产的交易价格根据中天华资评报字[2008]1066号《评估报告》的评估结果确定，即标的资产的交易价格为159,786.69万元。

3、兰宝信息、万向资源双方同意，万向资源以其持有的标的资产作为认购对价认购兰宝信息发行的标的股份。

### （三）本次股份发行方案

#### 1、发行股份种类与面值

本次发行股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

#### 2、发行数量

本次发行股份的数量为1,365,698,207股。

#### 3、发行价格

本次发行股份之发行价格为兰宝信息第五届第三次董事会决议公告日前20个交易日兰宝信息股票交易均价0.88元/股的基础上溢价32.95%，即1.17元/股。

#### 4、发行股份的锁定期限

本次发行股份的锁定期按中国证监会有关规定执行。万向资源承诺其通

过本次发行股份取得的标的股份自本次发行股份结束后36个月内不进行交易或转让。

#### 5、总认购款

作为认购标的股份的对价，万向资源应向兰宝信息支付认购款159,786.69万元。

#### 6、发行股份的上市地点

本次发行股份的上市地点为深圳证券交易所。

7、本次股份发行的发行数量及发行价格以中国证监会最后核准确定的发行数量及发行价格为准。

### **（四）资产交付及过户期安排**

1、在本协议生效后，万向资源应按本协议约定将标的资产尽快过户至兰宝信息名下。

2、在标的资产过户至兰宝信息名下后5个工作日内，兰宝信息应向深圳证券交易所和深圳登记结算中心为万向资源申请办理目标股份的登记手续，将目标股份及时登记至万向资源名下。

### **（五）过渡期相关安排**

1、过渡期内，万向资源应尽最大努力促使顺发恒业按与通常情况相符的经营方式开展各项业务经营。

2、兰宝信息、万向资源双方同意，过渡期内顺发恒业产生的损益均由兰宝信息享有及承担。

3、过渡期内，未经兰宝信息事先书面同意，万向资源不得就顺发恒业之股权新设质押等任何第三方权利。

### **（六）人员安排**

本次交易不涉及人员安置问题。顺发恒业及其下属公司的现有员工依然与其所属各用人单位保持劳动合同关系，不发生劳动关系的变更。

### （七）本协议生效条件

本协议在以下条件均获满足之日生效：

- 1、本协议已经双方授权代表有效签署并加盖双方公章；
- 2、兰宝信息董事会及临时股东大会批准本次交易，并批准万向资源免于以要约方式增持兰宝信息股份；
- 3、兰宝信息与高新光电及万向资源签署的《资产出售协议》生效；
- 4、中国证监会批准本次交易并审核同意豁免万向资源以要约方式增持兰宝信息股份。

### （八）兰宝信息之声明与保证

1、兰宝信息为依法设立并有效存续的具有独立主体资格的法人，且兰宝信息已取得充分的授权和批准，具备签署并履行本协议的资格和能力。

2、兰宝信息签订本协议时，已充分知悉了本协议的内容及后果，并保证完全受本协议的约束。兰宝信息签署、履行本协议不违反在本协议签署时任何现行有效的中国法律、法规等规范性文件，不存在违反其公司章程的情形。

3、就本次交易，兰宝信息没有、亦不会与其他方签订任何可能对本协议产生重大不利影响的合同、协议或文件。

4、兰宝信息向万向资源及相关中介机构提供的资料数据及其他相关文件资料均为真实、准确、完整、无虚假陈述和重大遗漏。

5、兰宝信息的上述声明和保证系为保证万向资源利益而作出，该等声明和保证真实、准确、完整、有效，并对兰宝信息具有约束力；兰宝信息上述声明、保证和承诺至本次交易完成前均持续有效。

### （九）万向资源之陈述与保证

1、万向资源为依法设立并有效存续的具有独立主体资格的法人，且万向资源已取得充分的授权和批准，具备签署并履行本协议的资格和能力。

2、万向资源签订本协议时，已充分知悉了本协议的内容及后果，并保证完全受本协议的约束。万向资源签署、履行本协议不违反在本协议签署时任何现行有效的中国法律、法规等规范性文件，不存在违反其公司章程的情形。



3、就本次交易，万向资源没有、亦不会与其他方签订任何可能对本协议产生重大不利影响的合同、协议或文件。

4、万向资源已向兰宝信息充分披露了顺发恒业的相关信息，并保证提供给兰宝信息及其中介机构的资料数据及其他相关文件资料均为真实、准确、完整、无虚假陈述和重大遗漏。

5、万向资源保证其合法拥有顺发恒业100%股权的所有权，并保证顺发恒业从事目前正在经营的业务已取得所有必要的批准、授权、核准、许可、证照、登记及备案，万向资源持有的顺发恒业100%股权未被设置任何质押或其他权利限制。

6、本协议生效后，万向资源将积极配合兰宝信息办理顺发恒业股权过户的相关变更手续。

7、过渡期内，万向资源将不会改变顺发恒业的生产经营状况，并保证顺发恒业在上述期间资产状况的完整性。

8、本协议经双方签署之日起，万向资源、万向资源关联企业及万向资源实际控制人承诺不再从事与兰宝信息构成或可能构成同业竞争的任何业务。

9、对于兰宝信息通过本次交易获得的顺发恒业已经竣工验收的项目，如根据相关法律规定需补交的土地增值税而降低认购资产基准日评估值部分，由万向资源全额承担。

10、本协议生效后，对于兰宝信息通过本次交易获得的万向资源房地产在开发项目及土地储备中，在资产过户日后一年内如果因中国有关法律、法规或相关合同约定被土地主管部门无偿收回的，或被征收土地闲置费的，万向资源将按基准日该土地使用权的评估值或被实际征收的土地闲置费向兰宝信息予以全额补偿。

11、万向资源特别承诺：如本次交易在2008年度实施完毕，万向资源承诺顺发恒业2008年—2010年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于21,454.07万元、21,648.50万元、25,000万元。若实际净利润低于上述承诺业绩的部分，万向资源负责以现金向兰宝信息补足。

12、万向资源的上述声明、保证和承诺系为保证兰宝信息利益而作出，该等声明和保证真实、准确、完整、有效，并对万向资源具有约束力；万向资源上述声明、保证和承诺至本次交易完成前均持续有效

## （十）违约责任

1、本协议经兰宝信息、万向资源双方签署后，任何一方无故提出终止本协议或不依本协议履行义务或承诺，或承诺的事项不真实，给对方造成损失的，应当承担赔偿责任。

2、本协议生效后，兰宝信息未按本协议的约定向万向资源发行标的股份的，万向资源除有权解除本协议及要求兰宝信息赔偿损失外，并有权要求兰宝信息按拟发行的标的股份的总认购价的2%向万向资源支付违约金；万向资源未按本协议的约定向兰宝信息转让顺发恒业股权的，兰宝信息除有权解除本协议及要求万向资源赔偿损失外，并有权要求万向资源按转让标的价值的2%向兰宝信息支付违约金。

3、除本协议前条约定的情形以外，本协议生效后，由于一方的过失、过错造成本协议不能履行或不能完全履行或被政府有关部门认定为无效或延迟股权、股份过户的，由实施损害行为的一方承担违约责任。

4、本协议生效后，由于不可抗力造成本协议不能履行或不能完全履行的，双方互不承担违约责任。

## 三、注入资产业绩补偿协议

### （一）万向资源承诺

如本次发行股份购买资产在 2008 年度实施完毕，顺发恒业实现的合并报表归属于母公司所有者的净利润不低于：2008 年度 21,454.07 万元、2009 年度 21,648.50 万元和 2010 年度 25,000.00 万元。

未实现上述承诺业绩时，万向资源将就实际净利润与承诺业绩的差额款在兰宝信息当年《公司年度报告》公告之日起十五个工作日内，以现金形式向兰宝信息补足。

### （二）实际净利润数额的确定

兰宝信息、万向资源同意，2008、2009 和 2010 三个年度顺发恒业实际净利润数额以兰宝信息聘请的具有证券从业资格的会计师事务所出具的顺发恒

业 2008、2009 和 2010 三个年度《审计报告》的净利润数值为准。

### （三）补偿方式

顺发恒业实际净利润未达到上述承诺业绩的，万向资源将在兰宝信息公告相关年度《公司年度报告》之日起十五个工作日内，将补偿金汇入兰宝信息指定的银行账户。

### （四）违约责任

本协议生效后，任何一方未按本协议约定履行义务而给对方造成损失的，应承担赔偿责任。

万向资源未按本协议的约定向兰宝信息及时、足额支付补偿金的，兰宝信息有权要求万向资源每逾期一日按未能支付的补偿金数额的万分之五向兰宝信息支付违约金。

### （五）协议的生效、解除和终止

本协议经兰宝信息、万向资源双方签字盖章之日起成立，兰宝信息、万向资源双方签订的《发行股份购买资产协议》生效时本协议生效，若兰宝信息、万向资源双方签订的《发行股份购买资产协议》解除或终止，则本协议自动解除或终止。

如本次交易未能在 2008 年度实施完毕，兰宝信息、万向资源双方将视实际情况重新签署业绩补偿协议。

## 四、本次交易职工安置方案

在本次交易前，本公司原有职工已与公司签订解除劳动关系合同，现有人员系为维持兰宝信息正常运转需要，而重新聘用的人员，因此，本次交易中不涉及兰宝信息的人员安置。

## 五、与本次交易有关的其他安排

### （一）变更公司名称

公司拟在本次重大资产重组涉及的全部事项获得完全的批准或核准后，将公司注册名称由“兰宝科技信息股份有限公司”变更为“顺发恒业股份有限公司”，如在办理工商变更登记名称核准中，工商行政管理部门要求变更该名称的，以届时在工商行政管理部门办理的名称核准为准。

### （二）变更公司经营范围

公司拟在本次重大资产重组涉及的全部事项获得完全的批准或核准后，将公司的经营范围“汽车塑料制品、电子元器件及光电子信息产品的研制、开发及销售，实业投资（除金融投资、风险投资）。”变更为“房地产开发经营，物业管理，装饰装潢，建筑装饰材料的销售；园林绿化，经济信息咨询，实业投资。凡以上涉及许可证制度的凭证经营。”

### （三）公司注册地址

本公司暂无将注册地址区域由长春变更至其他区域的计划。

## 第七节 本次交易的合规性分析

本公司对照《重组管理办法》的相关规定，就本公司本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易的合规性说明如下：

### 一、就本次交易是否符合《重组管理办法》第十条要求逐项说明

（一）符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

本次重组完成后，本公司的主营业务将由汽车、光电产业转变为房地产开发。本次拟注入本公司的顺发恒业，主要从事房地产开发，不存在违背国家环境保护政策的行为；顺发恒业房地产开发所涉及的土地均为通过招标、拍卖、挂牌交易等途径合法取得，不存在违背国家土地管理政策的行为；另外房地产市场是一个竞争较为完全的市场，顺发恒业不存在违反国家反垄断法规的情形。故本次重组所注入本公司资产符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，本次交易符合《重组管理办法》第十条第（一）项规定。

（二）本次交易完成后，本公司具备股票上市条件。

根据深圳证券交易所发布的《关于<深圳证券交易所股票上市规则>有关上市公司股权分布问题的补充通知》的有关规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指“公司股本总额超过人民币4亿元的，社会公众持股的比例低于10%”，其中，“社会公众不包括：1、持有上市公司10%以上股份的股东及其一致行动人；2、上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人”。

本次交易完成后，本公司的股本总额将从目前的 309,165,558 股增加至 1,674,863,765 股，超过 4 亿股。除万向资源及其一致行动人深圳合利持有的 85.56% 股权外，其余股份全部由社会公众股东持有；同时公司将继续保持组织结构健全和股东大会、董事会、监事会以及独立董事制度的完善，继续依法有效履行职责，保持公司良好运行和公司章程的合法有效，保持健全的内部控制制度和良好的财务状况。本次交易完成后，公司仍符合《证券法》规定的股票上市条件，本次交易符合《重组办法》第十条第（二）项规定。

**（三）本次交易资产定价公允，不存在损害上市公司和非关联股东合法权益的情形。**

本次交易是依法进行，由本公司董事会提出方案，聘请有关中介机构出具审计、评估、法律、独立财务顾问等相关报告，并按程序报相关部门审批。本次交易中涉及关联交易的处理遵循了公开、公平、公正的原则并履行了合法程序，有关关联方在股东大会上回避表决，以充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。本次交易不存在损害本公司和非关联股东利益的情形。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十条第（三）项的要求。

**（四）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。**

本次交易拟出售的资产为本公司合法拥有，其中的长期股权投资虽存在被司法冻结的情形，但因本公司已完成破产重整，债权人已不存在继续冻结本公司所持有的长期股权投资的理由，经合理判断，在该股权过户时将不存在法律障碍。

高新光电拟承接的兰宝信息全部债务已经获得 96% 债权人同意转移债务的承诺；对于其余 1,011.93 万元债务（占拟承接债务总额的 4%），根据《资产出售协议》，自交付日起，高新光电拟承接的兰宝信息全部负债视为转移完毕，兰宝信息对高新光电承接的全部负债不再承担任何清偿责任。

万向资源本次注入本公司的为其合法拥有的顺发恒业股权，截至本报告书签署日，上述股权不存在查封、质押、冻结等限制权利行使的情形，且万

向资源在《发行股份购买资产协议》中承诺，在本公司取得顺发恒业 100% 股权并办理完毕工商变更登记前，顺发恒业股权资产权属情况不会发生任何变化。

因此，本次交易涉及的资产产权清晰，资产过户或转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十条第（四）项的要求。

**（五）本次交易完成后有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。**

在本次交易前，公司已经暂停上市并面临退市风险；本次交易完成后，公司主营业务将变更为房地产开发与销售。

万向资源拟注入上市公司的房地产企业将以杭州为依托，逐步渗透到具有较好成长性的其他城市，通过积极寻找开发机会，适时购进新的土地，逐渐增加公司的土地储备数量，以提高公司的发展潜力；同时，万向资源承诺在本次重大资产重组完成后 3 年内不上市交易或转让本次以资产认购的本公司股份，有利于保持上市公司股权结构的稳定；此外，万向资源拟注入的房地产企业均拥有稳定的管理团队和良好的企业形象，掌握了成熟的销售模式，能够保持稳定的财务结构。

最后，万向资源拟注入的房地产资产优良，自成立以来合法经营，不存在因违反法律、法规和规范性文件、或因不具备房地产开发与销售能力而导致其无法持续经营的情形。本次交易符合《重组管理办法》第十条第（五）项规定。

**（六）符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。**

拥有本公司控制权的股东万向资源及实际控制人保证在本次交易完成后，本公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面与万向资源及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

**(七) 有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。**

根据《公司法》、《证券法》等法律法规和《上市公司治理准则》等中国证监会规定以及《公司章程》，本公司在本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易前已建立健全了相关法人治理结构的基本架构，包括股东大会、董事会、监事会、董事会秘书、总经理，制定了与之相关的议事规则或工作细则，并予以执行。本次重大资产重组完成后，本公司将继续保持《公司章程》规定的上述法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则或工作细则，并对《公司章程》及相关议事规则或工作细则加以修订，以保证公司法人治理结构的运作更加符合重组完成后公司的实际情况。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十条第（七）项规定。

## 二、就发行股份购买资产是否符合《重组管理办法》第四十一条的逐项说明

**(一) 上市公司发行股份购买资产有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力。**

根据中磊为本次交易出具的中磊审字[2008]第 5020 号审计报告、中磊审字[2008]第 5019 号备考合并资产负债表和备考合并利润表，以 2008 年 5 月 31 日为比较基准日，本次交易前与备考反映的资产负债结构对比如下：

项目	本次交易前	备考合并报表
	2008 年 5 月 31 日	2008 年 5 月 31 日
流动比率	0.42	1.38
资产总额（万元）	22,040.68	473,427.06
负债总额（万元）	25,276.40	368,461.93
净资产总额(万元)	-3,235.72	104,965.13
资产负债率（%）	114.68	77.83
股本总额（万股）	24,036.9558	167,486.3765 <sup>注</sup>
每股净资产（元/股）	-0.13	0.62
项目	2008 年 1-5 月	2008 年 1-5 月
净利润(万元)	13,329.52	19,257.24
每股收益（元/股）	0.55	0.12

注：以发行股份完成后的总股本计算。



假设本公司 2008 年 5 月 31 日实施完成本次交易，则本公司基准日每股净资产由-0.13 元提高到 0.62 元，提升了 0.75 元/股；实现净利润 19,257.24 万元，全部为经营性收入，而在本次交易前，本公司 2008 年 1-5 月虽然实现盈利 13,329.52 万元，但主要为非经常性收益，在扣除非经常性损益后的每股收益仅为 0.02 元/股。

根据浙江东方出具的浙东会专[2008]180 号盈利预测审核报告，本次重组拟购买的顺发恒业 2008 年将实现的净利润为 21,252.13 万元（其中归属于母公司所有者的净利润为 21,454.07 万元）；2009 年将实现的净利润为 25,552.63 万元（其中归属于母公司所有者的净利润为 21,648.50 万元）；根据中磊出具的中磊核字[2008]第 5018 号盈利预测审核报告，假设本次交易在 2008 年内完成，则本公司 2008 年净利润为 36,958.43 万元（其中归属于母公司所有者的净利润为 37,160.37 万元）、2009 年净利润为 25,552.63 万元（其中归属于母公司所有者的净利润为 21,648.50 万元）。

综上，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强上市公司持续盈利能力。

故本次交易符合《重组管理办法》第四十一条第（一）项的规定。

## **（二）本次发行股份购买资产有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争**

本次交易顺发恒业相关人员、机构将随资产进入上市公司，有利于公司实现独立自主经营，因而有利于本公司减少与万向资源及其关联方的关联交易。同时，本次发行完成后，万向资源及关联方已不从事房地产开发，与本公司不存在同业竞争，万向资源及其控股股东万向集团、实际控制人鲁冠球先生关于避免同业竞争的承诺亦有利于避免潜在同业竞争。

综上，本次发行有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争。

## **（三）上市公司最近一年一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告**

会计师就公司 2007 年、2008 年 5 月 31 日的财务报表出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，符合《重组管理办法》第四十一条第（二）

项关于“上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告”的规定。

通过本次重组将消除会计师出具的强调事项段所提及的内容。

**(四) 上市公司发行股份所购买的资产，为权属清晰的经营性资产，能在约定期限内办理完毕权属转移手续。**

上市公司发行股份购买的顺发恒业股权产权清晰，权属明确，不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况，根据生效的相关协议办理资产过户不存在法律障碍，相关债权债务的处理合法有效，其实施不存在法律障碍和风险，符合《重组管理办法》第五章第四十一条第(三)项的规定。

### **三、 买卖上市公司股票情况说明**

根据本公司及本公司董事、监事、高级管理人员，万向资源及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人），相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属的自查及在中国证券登记结算公司深圳分公司的查询结果，自本公司2006年5月15日暂停上市前6个月至重组报告书公布之日止，本公司原董事长刘铁杲配偶曲书兰于2006年4月25日买入本公司股票50,000股(合共持有91,200股)持有至今；本公司原董事孙成连配偶徐宛平于2006年4月25日卖出其持有的本公司全部股票8,200股；除此之外，其他法人和自然人不存在买卖本公司股票及其他相关证券的情况。

本公司本次重大资产重组是在长春市政府下主导下进行，本公司与高新光电和万向资源于2008年3月26日签订《兰宝科技信息股份有限公司重大重组相关事宜的意向性协议》，初步确定本次重组的框架性方案。刘铁杲先生配偶曲书兰于2006年4月25日买入本公司股票50,000股；本公司原董事孙成连配偶徐宛平于2006年4月25日卖出其持有的本公司全部股票8,200股均发生在2006年5月15日本公司股票暂停上市之前，上述人员买卖本公司股票与本公司本次重组并无关联性，故上述人员买卖股票行为未以本次重组作为内

幕交易，对本公司本次重组不造成影响。另外，根据本公司2008年8月7日召开的2008年第二次临时股东大会决议，刘铁杲先生和孙成连先生已不再担任本公司董事职务。

## 第八节 本次交易的定价依据及公平、合理性分析

### 一、本次交易定价依据

根据《资产出售协议》，本公司拟以高新光电承接本公司全部负债的形式向其出售本公司全部资产。根据中磊出具的中磊审字[2008]第 5020 号《审计报告》、六合正旭出具的六合正旭评报字(2008)第 044 号《资产评估报告》，本公司拟出售资产经审计的账面价值为 22,040.68 万元，评估值为 29,727.44 万元，评估增值 7,686.76 万元，评估增值率为 34.88%；本公司拟转移给高新光电的负债经审计的账面价值为 25,276.39 万元，评估值为 25,276.39 万元，评估增值率为 0%。本次交易以本公司拟出售资产的评估值 29,727.44 万元为交易金额，高新光电拟承接负债小于拟受让资产的差额 4,451.05 万元，将由万向资源以持有的顺发恒业部分股权价值向本公司补足。

根据《发行股份购买资产协议书》，本公司将向万向资源发行股份购买其持有的顺发恒业 100% 股权中扣除前述资产出售中向本公司填补差额 4,451.05 万元后的剩余部分。根据浙江东方出具的浙东会审[2008]738 号《审计报告》和中天华出具的中天华资评报字(2008)1066 号《评估报告》，顺发恒业经审计的股东权益的账面价值为 101,489.10 万元，评估值为 164,237.74 万元，评估增值 62,748.64 万元，评估增值率为 61.83%。

本次交易以经交易双方确认的顺发恒业 100% 股东权益评估值在扣除前述资产出售中向本公司填补差额 4451.05 万元后的余额 159,786.69 万元作为交易金额。本次交易股份发行价格为 1.17 元/股，发行价格较兰宝信息定价基准日前 20 个交易日均价 0.88 元/股溢价 32.95%，发行股份数量为 1,365,698,207 股（发行价格、发行数量以中国证监会最终核准的为准）。

## 二、董事会关于本次交易定价合理性的分析

### (一) 重大资产出售定价的合理性分析

#### 1、拟出售资产定价的合理性分析

本公司本次向高新光电出售的全部资产主要包括流动资产和长期股权投资两项。

流动资产账面价值为 10,286.34 万元，评估值为 18,866.08 万元，评估增值 8,579.74 万元，评估增值率为 83.41%。流动资产主要指兰宝信息对兰宝信息工会的 10,278 万元、对华禹光谷的 5,208.33 万元、长春高新经济发展有限公司 1,500 万元的其他应收款。在对其他应收款的评估过程中，将其他应收款的坏账准备评估为零，导致评估增值。

长期股权投资账面值 10,684.01 万元，评估值为 9,945.91 万元，评估增值 -738.1 万元，评估增值率为 -6.91%。长期股权投资指兰宝信息持有的长春考泰斯 45% 的股权、长春力得 49% 股权、长春奥奇 75% 的股权、华禹光谷 71.83% 的股权、深圳京融 70% 的股权、罗兰电器 20% 的股权，上述长期股权中除长春考泰斯还处于正常经营外，其他公司均已进入破产程序或资不抵债，净资产均为负数，故该等公司的股权价值在本次评估均为 0 值；本公司持有的长春考泰斯股权价值评估值为 9,945.91 万元，与账面值相比减值原因是由于该项长期投资中包含股权投资差额，股权投资差额评估为零形成评估减值。

截止 2008 年 5 月 31 日，本公司总资产账面值 22,040.68 万元，调整后账面值 22,040.68 万元，评估值 29,727.44 万元，评估增值 7,686.76 万元，增值率 34.88%。

结合公司的实际情况，本公司董事会认为以本公司全部资产评估值作为本次向高新光电出售资产的成交金额符合公司现有资产的运行状态，定价基本合理。

#### 2、高新光电承接负债的合理性分析

高新光电拟承接的债务为本公司截止 2008 年 5 月 31 日的全部负债，总额为 25,276.39 万元，评估未增减值。其中其他应付款 24,264.47 万元、应付

职工薪酬 11.98 万元、应付股利 0.41 万元、预计负债 999.54 万元。其他应付款与预计负债的具体情况如下：

- (1) 长春市国有资产投资经营公司 18.54 万元；
- (2) 长春君子兰集团有限公司 13.29 万元；
- (3) 破产重整管理人报酬 943.87 万元；
- (4) 长春高新 23,288.77 万元（此金额已包括长春高新 2008 年 6 月 9 日替本公司偿付给东盛科技股份有限公司 1,354.74 万元的负债）；
- (5) 预计偿还给上海浦东发展银行大连分行的 999.54 万元。

截止 2008 年 5 月 31 日，兰宝信息资产负债率高达 114.68%，处于资不抵债状态。兰宝信息除向控股股东万向资源及其关联方借款维持基本生存外，已无其他资金流入，公司仅靠债务重组实现非经常性盈利，本公司董事会认为，高新光电承接本公司上述债务是最为现实有效的解决本公司历史遗留问题的措施。

### 3、万向资源补足出售资产与负债差额的合理性分析

因高新光电拟承接的负债总额小于本公司拟向其出售的资产总额，差额部分 4451.05 万元将由万向资源以其持有的顺发恒业部分股权价值向本公司等额补足，这样将避免本次资产出售对公司股东利益造成的损害。

综上所述，本公司董事会认为，本次拟出售资产定价公允、合理。

#### (二) 本次非公开发行定价的合理性分析

本公司拟向万向资源发行股份购买其持有的顺发恒业 100% 股权中扣除前述填补差额 4451.05 万元后的剩余部分。

根据浙江东方出具的浙东会审[2008]738 号《审计报告》和中天华出具的中天华资评报字(2008)1066 号《评估报告》，顺发恒业经审计股东权益的账面价值为 101,489.10 万元，评估值为 164,237.74 万元，评估增值 62,748.64 万元，评估增值率为 61.83%。

本次交易以经交易双方确认的顺发恒业 100% 股东权益评估值在扣除前述填补差额 4451.05 万元后的评估值余额 159,786.69 万元作为交易金额。

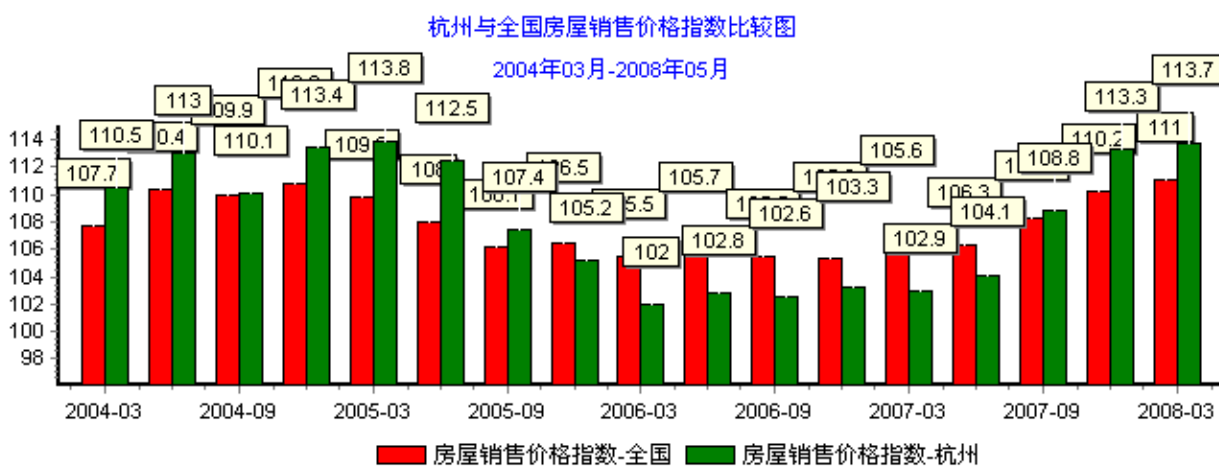
根据中天华出具的中天华资评报字(2008)1066号评估报告,截止2008年5月31日,顺发恒业总资产账面值为243,369.29万元,调整后账面值为243,369.29万元,评估值为306,117.93万元,评估增值62,748.64万元,增值率25.78%;顺发恒业总负债账面值为141,880.19万元,调整后账面值为141,880.19万元,评估值为141,880.19万元,评估增值0.00万元,增值率0.00%。

顺发恒业资产增值主要由于流动资产增值和长期股权投资增值两个方面:

1、流动资产账面值214,523.60万元,增值26,056.23万元,增值率12.15%,流动资产增值主要来自于存货的增值,存货增值的原因为顺发恒业现有房地产项目,如佳境天城取得土地价格较低,而杭州地区土地价格和房产市场价格上涨很快,导致存货增值17.69%。

2、长期股权投资账面值16,986.73万元,增值33,141.18万元,增值率195.10%,顺发恒业长期股权投资单位杭州和美开发的倾城之恋项目、杭州工信的风雅钱塘项目及淮南顺发土地评估增值是顺发恒业长期股权投资评估增值的主要原因。这些房地产公司所拥有的土地取得成本较低,加之当地房价上涨较快,控股子公司存货增值,从而导致顺发恒业持有的长期股权投资增值较大。

杭州地区与全国房屋销售价格指数比较如下图所示:



数据来源: Wind资讯

杭州地产价格指数从2006年一季度的102点平稳增长到2007年一季度的102.9点后,在一年内飙升至2008年一季度的111点,一年上升了8.1个

点。除 2006 年 3 月到 2007 年 6 月杭州房屋销售价格指数低于全国水平外，其他时期均高于全国平均水平。

综上所述，本次发行股份所购买的资产评估增值合理，以拟购买资产的评估值作为本次交易定价依据能够真实、合理地反映拟购买资产的价值。

### (三) 本次交易新增股份发行价格的合理性分析

#### 1、交易价格高于停牌前 20 天均价且高于同类公司平均水平

本公司暂停上市前 20 天股票均价为 0.88 元/股，确定 1.17 元/股作为本次发行新股认购资产的价格较暂停上市前 20 天均价溢价 32.95%。

2006 年~2007 年期间，以资产认购股份的非公开发行项目，正常交易的上市公司基本按照停牌前 20 天均价作为发行股份的价格。

而对于类似兰宝信息被暂停上市且通过非公开发行认购资产的上市公司，如 2006 年暂停上市的 S\*ST 星源，发行价格为 1.25 元/股，较暂停上市前溢价 47.58%；S\*ST 棱光的发行价格为 1.78 元/股，较暂停上市前溢价 41.27%；2007 年暂停上市的 S\*ST 天华的发行价格为 2.67 元/股，较暂停上市前 20 天均价仅溢价 5.12%，6 家公司平均溢价 21.69%。兰宝信息此次非公开发行价格较暂停上市前 20 天均价溢价 32.95%，具体情况见下表所示：

证券代码	证券简称	公告日期	停牌日期	停牌前 20 天平均股价	发行价格	发行溢价比例	重组行业属性	实施进程
600053	ST 江纸	2006-7-7	2006-6-26	3.91	3.91	0%	房地产	已实施
600759	S*ST 华侨	2007-5-10	2006-12-28	1.92	1.92	0%	房地产	股东大会通过
600173	S*ST 丹江	2007-1-30	2006-12-14	2.57	2.57	0%	房地产	已实施
600239	S 红河	2007-5-18	2006-12-28	4.57	4.57	0%	房地产	证监会核准
600629	S*ST 棱光	2007-1-30	2006-4-28	1.26	1.78	41.27%	房地产	已实施
600745	S*ST 天华	2007-10-13	2007-5-8	2.54	2.67	5.12%	房地产	已实施
000592	S*ST 星源	2007-9-29	2006-5-8	0.847	1.25	47.58%	林业	已实施
600259	S*ST 聚脂	2007-12-13	2007-5-25	6.61	6.68	1%	采矿	重组委通过
000517	S*ST 成功	2008-1-16	2006-3-10	2.16	2.92	35.19%	房地产	重组委通过
600703	S*ST 天颐	2008-1-19	2007-5-25	4.33	4.33	0%	电子	已实施
000631	*ST 兰宝	-	2006-5-15	0.88	1.17	32.95%	房地产	董事会通过

数据来源：Wind 资讯

注：灰色阴影部分为被暂停上市后，已恢复上市或正在恢复上市的公司。



## 2、交易价格高于当前市场价格

根据中磊出具的《长春君子兰集团有限公司持有的兰宝科技信息股份有限公司社会法人股 44374779 股涉案拍卖项目资产评估报告书》（中磊评报字[2007]第 5008 号），以 2007 年 11 月 27 日为基准日，兰宝信息股权参考拍卖价值为 0.2602 元/股。

2008 年 2 月 16 日，吉林省中成拍卖有限责任公司受长春中院的委托，对君子兰集团持有的兰宝信息股权成功进行了拍卖，成交价为 1.02 元/股。

兰宝信息以 1.17 元/股作为本次股份发行的发行价，较前述评估价溢价 349.65%，较前述拍卖成交价溢价 14.71%，高于兰宝信息股票市场价格。

## 3、本次拟购买的标的资产市盈率及市净率均低于同行业水平

### （1）本次拟购买标的资产所对应的市盈率、市净率水平

浙江东方会计师事务所对本次非公开发行股份购买资产——顺发恒业出具了浙东会审[2008]738号审计报告，以2008年5月31日为审计基准日，顺发恒业归属母公司股东权益为1,045,694,098.49元，2008年1—5月归属于母公司所有者的净利润为193,521,906.24元。

由于本次发行股份所购买的资产为顺发恒业100%股权在扣除向本公司填补重大资产出售中交易差额后的剩余部分，按相应比例计算本次拟购买标的资产截至基准日的归属母公司股东权益为1,017,354,494.49元，2008年1—5月归属于母公司所有者的净利润为188,277,223.12元，本次发行股份拟购买资产的市盈率和市净率详见下表：

拟购买资产账面股东权益	1,017,354,494.49元	每股净资产	0.745元
拟购买资产净利润	188,277,223.12元	每股净利润	0.138元
发行数量	1,365,698,207股	发行价格	1.17元/股
拟购买资产市净率 <sup>注1</sup>		1.57	
拟购买资产市盈率 <sup>注2</sup>		3.54	

注1：市净率取本次发行价格和拟购买资产2008年5月31日每股账面净值的比值

注2：市盈率取本次发行价格和拟购买资产2008年1—5月每股净利润\*12/5的比值

(2) 同行业主要上市公司的平均市盈率、市净率水平

截至2008年5月31日，境内主要房地产上市公司动态市盈率、动态市净率情况如下：

No.	股票代码	股票名称	动态市净率 <sup>注1</sup>	动态市盈率 <sup>注2</sup>
1	000002	万科A	4.49	47.25
2	000024	招商地产	2.91	156.09
3	000031	中粮地产	4.45	114.92
4	000046	泛海建设	3.01	75.39
5	000402	金融街	1.75	88.4
6	000667	名流置业	1.92	15.57
7	000718	苏宁环球	2.41	33.84
8	000897	津滨发展	5.54	145.72
9	600007	中国国贸	3.05	37.62
10	600158	中体产业	16.64	31.33
11	600208	新湖中宝	5.88	49.82
12	600266	北京城建	3.25	43.57
13	600325	华发股份	2.8	26.14
14	600376	首开股份	3.62	32.91
15	600383	金地集团	2.24	50.26
16	600638	新黄浦	3.64	54.74
17	600639	浦东金桥	3.7	41.58
18	600663	陆家嘴	3.85	960.2
19	600675	中华企业	3.76	24.02
20	600748	上实发展	7.15	61.72
21	600895	张江高科	5.27	48.3
22	600048	保利地产	3.5	38.42
23	601588	北辰实业	3.39	83.44
24	002146	荣盛发展	4.33	18.82

平均值	4.27	95.00
-----	------	-------

数据来源：聚源数据库

注1：动态市净率取可比公司2008年5月30日收盘价与2008年第一季度季报披露的每股净资产的比值；

注2：市盈率取可比公司2008年5月30日收盘价与2008年第一季度季报披露的每股净利润\*4的比值。

### （3）本次拟购买标的资产与同行业上市公司的对比

从上述比较可见，对应本次发行股份数量1,365,698,207股，发行价格1.17元/股，拟购买资产的市净率约1.57倍，市盈率约3.54倍，均大大低于近期国内主要上市房地产公司二级市场4.27倍平均市净率水平和95.00倍的平均市盈率水平。

## 三、董事会对本次资产交易评估事项的说明

### （一）关于审计、评估机构的独立性与胜任能力

本次出售资产的审计机构为北京中磊会计师事务所，评估机构为北京六合正旭资产评估有限责任公司；本次购买资产的审计机构为浙江东方会计师事务所有限公司，评估机构为北京中天华资产评估有限责任公司。

上述中介机构具有有关部门颁发的审计或评估资格证书，具有从事审计或评估工作的专业资质，也具有较为丰富的业务经验，能胜任本次审计或评估工作。上述中介机构与本公司、万向资源、高新光电除业务关系外，无其他关联关系，具有独立性。

### （二）关于资产评估方法及采用的理由和相关考虑

#### 1、资产评估方法及采用的理由和相关考虑

（1）本次评估的目的是对本公司拟出售和拟购买的资产在评估基准日所表现的现时公允市场价值发表专业意见，为兰宝信息出售和购买资产的经济

行为提供价值参考依据。

(2) 本次交易的交易双方参考评估结果，经协商达成最终交易金额。交易双方是自愿买方与自愿卖方，当事人双方各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

(3) 本次评估范围和对象为万向资源所持有的顺发恒业截止到 2008 年 5 月 31 日经审计后的资产负债表中反映的全部资产及负债以及兰宝信息截止到 2008 年 5 月 31 日经审计后的资产负债表中反映的全部资产及负债。

(4) 鉴于本次评估目的及委估资产特点，对顺发恒业评估采用的基本方法为成本法、收益法；对兰宝信息评估采用的基本方法为成本法。在假设企业持续经营的前提下，评估师采用与委托评估资产相适应的评估方法分别对评估对象进行评估并确定资产价值。

## 2、顺发恒业 100%股权评估方法、采用的理由和相关考虑

中天华分别采用了成本法和收益法对顺发恒业股东权益进行了评估。收益法与成本法评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值	调整后账面值	成本法评估值			收益法评估值		
			评估值	评估增值	增值率%	评估值	评估增值	增值率%
股东全部权益价值	101,489.10	101,489.10	164,237.74	62,748.64	61.83	166,470.39	64,981.29	64.03

如上表所示，顺发恒业股东权益价值评估采用成本法评估结果为 164,237.74 万元，评估增值 62,748.64 万元，增值率 61.83%；收益法评估结果为 166,470.39 万元，评估增值 64,981.29 万元，增值率 64.03%；两种评估方法的评估结果差异 2,232.65 万元，差异率为 1.36%。

因本次评估目的为确定顺发恒业股东全部权益价值，为兰宝信息拟进行的重大资产重组提供参考依据，根据此评估目的及行业特点，本次评估以成本法评估结果为最终评估结论。

## 3、兰宝信息全部资产及负债评估方法、采用的理由和相关考虑

六合正旭采用了成本法对兰宝信息全部资产及负债进行了评估，截止

2008年5月31日，兰宝信息总资产账面值22,040.68万元，调整后账面值22,040.68万元，评估值29,727.44万元，评估增值7,686.76万元，增值率34.88%；负债账面值25,276.39万元，调整后账面值25,276.39万元，评估值25,276.39万元，评估增值0万元；净资产账面值-3,235.71万元，调整后账面值-3,235.71万元，评估值4,451.05万元，增值7,686.76万元，增值率237.56%。

兰宝信息的全部生产经营项目均分布在下属投资公司，兰宝信息下属投资公司或处于破产清算程序中或处于停产状态，因此对其未来的获利能力及相应风险无法可靠计量，因此本次评估未采用收益法；因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次估值未采用市场法；结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用成本法进行评估。

**本董事会认为，评估方法适当、评估结果是合理的。**

### **(三) 关于评估假设前提的合理性**

相关报告的评估假设前提能按照国家有关法规与规定进行、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

### **(四) 关于评估方法与本次交易的相关性**

为本次交易，本公司和顺发恒业分别聘请了评估机构，其中：对拟出售资产评估采用的基本方法为成本法；对拟购买资产评估采用的基本方法为成本法与收益法，并最终采用成本法评估结果为最终评估结论。评估方法符合相关规定与评估对象的实际情况，与本次重大资产出售、发行股份购买资产具有相关性。

### **(五) 关于评估定价原则的合理性**

本次资产交易虽为关联交易，但涉及的出售资产及购买资产作价系以评估值为依据，为此聘请了具有证券从业资格的评估机构对出售及购买资产进行了评估；本次交易中，出售及购买资产以经评估后的价值为定价基础，双

方协商以协议价格进行交易，资产定价合理。

#### **四、独立董事对本次资产交易评估事项的意见**

本公司独立董事对评估相关事项发表的专项意见如下：

##### **（一）关于审计、评估机构的独立性与胜任能力**

本次出售资产的审计机构为北京中磊会计师事务所，评估机构为北京六合正旭资产评估有限责任公司；本次购买资产的审计机构为浙江东方会计师事务所有限公司，评估机构为北京中天华资产评估有限责任公司。

上述中介机构具有有关部门颁发的审计或评估资格证书，具有从事审计或评估工作的专业资质，也具有较为丰富的业务经验，能胜任本次审计或评估工作。上述中介机构与本公司、万向资源、高新光电除业务关系外，无其他关联关系，具有独立性。

##### **（二）关于审计、评估机构的选聘程序的合规性**

本次审计、评估的对象为兰宝信息拟出售资产和万向资源拟向本公司注入的顺发恒业 100%股权。为此，本公司和顺发恒业各自聘请了审计机构和评估机构。上市公司已分别与审计、评估机构签署了相关协议，选聘程序合规。

##### **（三）关于评估假设前提的合理性**

相关报告的评估假设前提能按照国家有关法规与规定进行、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

##### **（四）关于评估结论的合理性**

相关中介机构实施了相应的审计、评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了符合规定的方法，评估结论合理。

### （五）资产定价原则的合理性

本次万向资源拟用于认购公司本次发行股票的为顺发恒业股权，以评估值为依据，资产评估机构对顺发恒业的股东权益进行了评估，进行等值交易，资产定价合理；本次本公司拟以高新光电承接本公司全部负债的形式向其出售本公司全部资产，因高新光电拟承接的负债总额小于本公司拟向其出售的资产总额，差额部分将由万向资源以其持有的顺发恒业部分股权价值向本公司等额补足，这样将避免本次资产出售对公司股东利益造成的损害，本次拟出售资产定价公允、合理。

### （六）评估方法与本次交易的相关性

为本次交易，兰宝信息和顺发恒业分别聘请了评估机构，其中：对拟出售资产评估采用的基本方法为成本法；对拟购买资产评估采用的基本方法为成本法与收益法，土地估价采用假设开发法，并最终采用成本法评估结果为最终评估结论。评估方法符合相关规定与评估对象的实际情况，与本次交易具有相关性。

## 五、本次交易有利于公司的长远发展

本次交易完成后，公司将成为万向资源控股的一家以房地产开发与销售为主营业务的上市公司。

近些年我国经济快速发展，人们可支配收入不断增加，高水平、多层次的住房消费性需求将逐步表现为房地产市场需求的快速增长。然而目前我国房地产市场供给还不够充足，供给结构还很不合理，房地产市场的消费性需求仍将保持较大规模和较快增速，非消费性需求也将在较长时期内持续存在，住房需求的总体规模不会压缩。同时考虑到交易完成后公司在杭州地区及浙江省内具有的品牌优势和土地储备优势，以及公司规模快速扩张，公司将有机会分享我国房地产高速发展带来的巨大收益，能够不断提高公司的盈利能力、不断提升公司的内在价值，从而为广大股东带来良好的收益。

## 六、本次交易符合公司及全体股东利益

公司目前面临严重的财务危机，缺乏可持续经营能力并面临退市的风险，这一状况严重威胁到了公司全体股东与债权人的利益。本次交易的完成将彻底改变公司的主营和盈利能力，将使公司摆脱边缘化与退市的风险，从而在根本上解决公司的生存问题和长远发展的问题。

此外，本次关联交易履行了相应程序，其中，本次交易涉及的全部资产均经过了具有证券从业资格的审计机构和评估机构的审计及评估，且拟注入资产包含的土地使用权已经过具有相应土地评估资质的机构进行评估。

公司拟出售资产以评估值为基准定价，资产承接方以承接上市公司全部负债为对价受让公司全部资产，拟转移给高新光电的负债的评估值低于出售资产评估值，出售资产与负债间的差额部分由万向资源以其持有的顺发恒业部分股权价值向本公司补足；拟购买资产以评估值为基准定价，发行价格较定价基准日前 20 个交易日均价溢价 32.95%。本次交易是交易各方在自愿、公平、公正原则下达成的，因此本次交易价格的制定充分考虑了各方利益特别是兰宝信息及其非关联股东的合法权益，不存在损害兰宝信息及其非关联股东的情形。



## 第九节 管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司近三年主营业务发展、财务状况、本次重大资产重组情况，拟购买资产近三年的经营发展、财务状况以及结合备考和预测财务数据对公司在实施本次重大资产重组前后的行业特点、市场竞争情况、经营情况和财务状况等进行讨论与分析如下：

### 一、本次重大资产重组前后上市公司的财务状况和经营成果

#### (一) 本次重大资产重组前后上市公司的财务状况对比

##### 1、本次重大资产重组前公司的财务状况

自2004年以来受国内汽车配套行业竞争激烈、原材料涨价、欧元汇率变化等因素的影响，公司主营的汽车配套类业务持续下滑；公司光电信息类业务基本处于停产状态，未产生经济效益。截至本报告书签署日，本公司依靠现有产业难以维持其正常经营，汽车配套产业和光电信息产业均已不能为公司产生主营业务收入。本次重大资产重组前兰宝信息最近一年一期的财务状况如下：

项 目	2008年5月31日	2007年12月31日
资产总额(元)	220,406,774.55	214,794,031.56
负债总额(元)	252,763,968.07	380,446,379.09
股东权益(元)	-32,357,193.52	-165,652,347.53
每股净资产(元)	-0.13	-0.69
资产负债率(%)	114.68	177.12
项 目	2008年1-5月	2007年1-12月
营业收入(元)	0	0
营业利润(元)	5,426,850.69	-332,643,137.51
利润总额(元)	133,295,154.01	459,454,383.80
净利润(元)	133,295,154.01	459,454,383.80

每股收益(元)	0.55	1.91
扣除非经常性损益后的每股收益(元)	0.02	-1.40

## 2、本次重大资产重组后公司的财务状况

本次交易完成后，万向资源所拥有的房地产资产将全部注入上市公司，本公司原有不良资产将全部剥离出本公司，本公司的资产质量和盈利能力将得到彻底改善。根据中磊出具的中磊审字[2008]第 5019 号备考审计报告，本次重大资产重组后兰宝信息最近一年又一期的模拟备考财务状况如下：

项 目	2008 年 5 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
资产总额（元）	4,734,270,580.72	3,879,515,850.17
负债总额（元）	3,684,619,294.83	2,903,360,413.93
股东权益（元）	1,049,651,285.89	976,155,436.24
资产负债率(%)	77.83	74.84
项 目	2008 年 1-5 月	2007 年 1-12 月
营业收入（元）	1,858,307,932.04	1,445,579,768.70
营业利润（元）	261,216,263.11	254,165,011.86
利润总额（元）	264,747,587.00	256,273,926.50
净利润（元）	192,572,368.34	195,668,170.75
归属于母公司所有者的净利润(元)	193,521,906.24	194,647,998.96
每股收益(元)	0.12	0.12
扣除非经常性损益后的每股收益(元)	0.12	0.12
净资产收益率（%）	18.35	20.04

## 3、本次重大资产重组前后公司主要财务数据的对比

根据中磊出具的中磊审字[2008]第 5020 号审计报告、中磊（2008）审字第 5019 号备考审计报告，通过将 2008 年 5 月 31 日本次重大资产重组前后公司合并财务报表主要财务数据进行对比，可以知道本次重大资产重组后上市公

司的资产质量和盈利能力将得到彻底改善，具体情况如下表所示：

	重大资产重组前	比较	重大资产重组后 (模拟备考)
总资产（元）	220,406,774.55	小于	4,734,270,580.72
总负债（元）	252,763,968.07	小于	3,684,619,294.83
净资产（元）	-32,357,193.52	小于	1,049,651,285.89
营业收入（元）	0	小于	1,858,307,932.04
营业利润（元）	5,426,850.69	小于	261,216,263.11
利润总额（元）	133,295,154.01	小于	264,747,587.00
净利润（元）	133,295,154.01	小于	192,572,368.34
资产负债率	114.68%	大于	77.83%
扣除预收账款后的资产 负债率	114.68%	大于	29.58%
每股收益（元）	0.55	大于	0.12
扣除非经常性损益后的每 股收益(元)	0.02	小于	0.12
每股净资产（元）	-0.13	小于	0.62

在本次重大资产重组前，兰宝信息已经自 2005 年至 2007 年连续三年严重资不抵债，根据中磊（2008）审字第 5019 号备考审计报告，重组后上市公司资产规模和资产质量都要远远优于重组前的上市公司，其中每股净资产较本次重组前上市公司的每股净资产要增厚 0.75 元。

重组前的上市公司在 2006 年、2007 年、2008 年 1-5 月虽通过非经营性手段实现盈利，但公司生产经营处于全面停顿状态，无法依靠现有资产恢复公司持续盈利能力。2007 年公司在扣除非经常性损益后的每股收益为-1.40 元，2008 年 1—5 月公司在扣除非经常性损益后的每股收益为 0.02 元；而重组完成后的上市公司仅仅 2008 年 1—5 月的净资产收益率便可高达到 18.35%，按本次交易完成后总股本 1,674,863,765 股计算，每股收益可达 0.12 元，将比重组前上市公司扣除非经常性损益后的每股收益增加 0.10 元，盈利能力远强于重组前上市公司。

## （二）重组后公司财务状况分析

### 1、重组后资产的主要构成和资产减值准备

#### （1）资产的主要构成

根据本公司最近一年一期模拟备考合并财务报表数据，重组后本公司各类负债金额及占总负债的比例如下表：

	2008年5月31日		2007年12月31日	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
<b>流动资产</b>	<b>4,541,727,786.02</b>	<b>95.93</b>	<b>3,752,672,970.80</b>	<b>96.73</b>
其中：货币资金	433,236,203.87	9.15	316,006,691.03	8.15
应收票据	3,340,119.08	0.07	300,000.00	0.01
应收账款	2,779,610.59	0.06	2,450,056.29	0.06
预付账款	875,829,791.24	18.50	94,966,576.84	2.45
其他应收款	54,906,599.41	1.16	37,032,341.31	0.95
存货	3,171,635,461.83	66.99	3,301,917,305.33	85.11
<b>非流动资产</b>	<b>192,542,794.70</b>	<b>4.07</b>	<b>126,842,879.37</b>	<b>3.27</b>
其中：可供出售金融资产	22,880,000.00	0.48	—	—
投资性房地产	107,352,528.88	2.27	65,751,755.12	1.69
固定资产	18,406,128.82	0.39	17,690,359.17	0.46
商誉	5,000,000.00	0.11	5,000,000.00	0.13
长期待摊费用	1,724,641.89	0.04	1,967,000.41	0.05
递延所得税资产	37,179,495.11	0.79	36,433,764.67	0.94
<b>资产总计</b>	<b>4,734,270,580.72</b>	<b>100</b>	<b>3,879,515,850.17</b>	<b>100</b>

重组后本公司主要资产为流动资产，截至2008年5月31日，流动资产占全部资产95.93%。流动资产主要构成为货币资金和存货，其中货币资金合计占全部资产9.15%，显示重组后的本公司现金存量较为充裕；而存货合计占全部资产66.99%，这主要是由于重组后本公司所处的房地产行业特点所决定的，存货主要包括了在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地使用权、开发产品、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

#### （2）资产减值准备

截至 2008 年 5 月 31 日，重组后本公司应收账款原值 2,925,905.88 元，由于应付账款账龄均在 1 年以内，收账风险较小，坏账准备计提比例为 5%，合共计提坏账准备 146,295.29 元；其他应收款原值 58,218,448.81 元，其中的 96.48% 账龄在 1 年以内，收账风险较小，合计计提坏账准备 3,311,849.40 元。经测试，截至 2008 年 5 月 31 日，期末预付款项不存在减值迹象，不需计提坏账准备；期末应收票据不存在减值迹象，不需计提坏账准备。

重组后本公司期末未发现有可能变现净值低于存货成本的情况，故未计提存货跌价准备；重组后本公司期末未发现有可能收回金额低于其账面价值的情况，故未计提投资性房地产减值准备；重组后本公司期末未发现有可能收回金额低于其账面价值的情况，故未计提固定资产减值准备；经测试，截至 2008 年 5 月 31 日，期末商誉的可收回金额高于账面价值，故本期未计提商誉减值准备。

## 2、负债的主要构成及分析

### (1) 负债结构

根据本公司最近一年一期模拟备考合并财务报表数据，重组后本公司各类负债金额及占总负债的比例如下表：

	2008 年 5 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额 (元)	比例 (%)	金额 (元)	比例 (%)
<b>流动负债</b>	<b>3,284,619,294.83</b>	<b>89.14</b>	<b>2,503,360,413.93</b>	<b>86.22</b>
其中：短期借款	172,000,000.00	4.67	—	—
应付账款	356,404,035.61	9.67	273,042,977.31	9.40
预收款项	2,284,430,073.89	62.00	2,123,770,687.23	73.15
应付职工薪酬	28,427,086.01	0.77	8,330,537.60	0.29
应交税费	-104,185,463.18	-2.83	-121,329,232.84	(4.18)
其他应付款	547,543,562.50	14.86	119,545,444.63	4.12
一年内到期的非流动负债	—	—	100,000,000.00	3.44
<b>非流动负债</b>	<b>400,000,000.00</b>	<b>10.86</b>	<b>400,000,000.00</b>	<b>13.78</b>
其中：长期借款	400,000,000.00	10.86	400,000,000.00	13.78
<b>负债总计</b>	<b>3,684,619,294.83</b>	<b>100</b>	<b>2,903,360,413.93</b>	<b>100</b>

从上表可以看出，重组后本公司主要负债为流动负债，截至 2008 年 5 月 31 日，流动负债占全部负债 89.14%。但从流动负债明细来看，预收账款占有最大的比重，占全部流动负债的 69.55%，占负债总额的 62%，因此相对较高的流动负债比例不会对公司造成较大的短期债务偿还压力。

## (2) 资产负债率分析

重组后本公司所处的房地产行业属资金密集型行业，根据聚源数据统计的资料显示，截至本报告书签署之日，已公布 2008 年第一季季报的上市房地产开发与经营类企业共有 122 家，在剔除资不抵债的同行业上市公司后，该公司截至 2008 年 3 月 31 日的平均资产负债率为 56.77%，低于重组后的兰宝信息在审计评估基准日 2008 年 5 月 31 日 77.83% 的资产负债率。但考虑到不少目前已上市的房地产企业已经通过资本市场进行过股权融资，并结合本公司负债总额中有 62% 为售楼预收账款，在扣除预收款后的资产负债率仅为 29.58% 来看，重组后本公司的资产负债率稳健、合理。此外，顺发恒业近年来发展势头强劲，现金流充裕，银行资信良好，未出现银行借款逾期未还现象，本公司在重组后不会出现因资产负债率偏高导致的偿债风险。

## 3、偿债能力分析

根据本公司最近一年一期模拟备考合并财务报表数据，本公司重组后的偿债能力指标如下表：

项目	2008 年 5 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动比率(次)	1.38	1.50
速动比率(次)	0.42	0.18
资产负债率(%)	77.83	74.84
息税前利润(元)	263,493,977.88	260,247,210.03
利息保障倍数	169.47	56.60

从上表可见，重组后的兰宝信息流动比率和速动比率都不高，截至 2008 年 5 月 31 日，公司流动比率和速动比率分别为 1.38 和 0.42，这主要是由公司所处房地产业的行业特点所决定的：房地产企业的存货和预收账款分别占流动资产和流动负债的比例较高，因此使其流动比率尤其是速动比率略显较

低。而与同行业上市公司相比，重组后兰宝信息的资产流动比率、速动比率仍相对较低，但考虑到公司的息税前利润和利息保障倍数较高，可以足额偿还借款利息；且公司发展前景明朗、盈利能力较强，具有良好的银行资信，因此，重组后的兰宝信息不存在重大的偿债压力。

#### 4、资产周转能力分析

项目	2008年1-5月	2007年度
应收帐款周转率（次/年）	728.78	525.65
存货周转率（次/年）	1.41	0.44
总资产周转率（次/年）	0.94	0.37

由于公司主要采用款到交房的销售结算方式，因此最近一年一期公司应收帐款较营业收入的比率较低，应收账款周转率基本保持在较高水平。从上表可见，由于公司2008年1-5月所确认的营业收入较去年同期有大幅增长，使得公司各项资产周转指标均较2007年度有较大提高。总体而言，公司产品销售情况良好，存货周转率及总资产周转率基本处于较佳水平，体现出公司具备较强的营运能力以及产品营销能力。

### （三）经营成果和盈利能力分析

#### 1、按业务分类，本公司最近一年一期营业收入构成

单位：元

项目	2008年1-5月			2007年度		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
房地产开发	1,844,645,828.21	1,461,316,315.62	390,936,418.47	1,237,787,432.99	863,351,348.80	374,436,084.19
物业管理服务	11,946,017.57	3,529,084.22	810,027.47	8,392,886.49	3,684,895.12	4,707,991.37
酒店服务	0	0	0	54,675,558.45	15,297,802.28	39,377,756.17
汽车零部件销售	0	0	0	140,353,263.70	139,239,023.43	1,114,240.27
合计	1,856,591,845.78	1,464,845,399.84	391,746,445.94	1,441,209,141.63	1,021,573,069.63	419,636,072.00

注：2007年度顺发恒业营业收入中存在酒店服务和汽车零部件等的销售数据，2007



年11月顺发恒业已将该部分与房地产开发无关的产业全部进行了剥离。

从上表可见，近年来公司房地产开发收入及经营业绩都得到了稳步增长，这一方面在于随着公司实力的增强，新增开发面积逐年提高，从而可售面积大幅提高；另一方面在于近几年房地产市场的蓬勃发展，住宅价格不断上涨而带来的主营业务收入增加。

在公司营业收入中，房地产开发收入一直是最主要的营业收入来源，截至2008年5月31日，房地产开发收入占营业收入的比例高达99.37%，且持续稳定，显示了公司主营业务突出，发展势头良好。

## 2、按地区分类，本公司最近一年一期营业收入构成

单位：元

项 目	2008年1-5月			2007年度		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
浙江省内	1,856,591,845.78	1,464,845,399.84	391,746,445.94	1,312,289,264.56	893,410,173.65	418,879,090.91
浙江省外				128,919,877.07	128,162,895.98	756,981.09
合 计	1,856,591,845.78	1,464,845,399.84	391,746,445.94	1,441,209,141.63	1,021,573,069.63	419,636,072.00

注：2007年度顺发恒业营业收入中存在酒店服务和汽车零部件等的销售数据，2007年11月顺发恒业已将该部分与房地产开发无关的产业全部进行了剥离

从上表数据可以看出，目前公司业务发展区域主要还是集中在浙江省内。但自2007年起，公司开始走出杭州市场，进入安徽淮南的房地产市场，淮南项目预计开工时间为2008年10月，竣工时间2012年10月，并将于2012年12月30日起开始陆续交付。公司已经制定清晰的发展规划和准确的市场定位，公司业务将由杭州逐渐向其他中等规模城市扩张，逐步实现公司跨区域开发普通商品住房的战略目标。随着公司跨地区业务的进一步拓展，杭州以外地区和城市的业务将逐渐成为公司收入和利润的重要来源。

## 3、主要盈利指标分析

根据本公司最近一年一期模拟备考合并财务报表数据，重组后本公司主



要利润指标如下

单位：元

项 目	2008年1—5月	2007年度
主营业务收入	1,856,591,845.78	1,441,209,141.63
主营业务成本	1,464,845,399.84	1,021,573,069.63
主营业务利润	391,746,445.94	419,636,072
其他业务利润	636,235.95	2,957,095.01
营业利润	261,216,263.11	254,165,011.86
利润总额	264,747,587.00	256,273,926.50
净利润	192,572,368.34	195,668,170.75
主营业务利润率(%)	21.10	29.17
净资产收益率(%)	18.35	20.04

从上表来看，与其他房地产上市企业公司相比，本公司最近一年一期的净资产收益率在行业中居于较高的水平，这一方面是因为目前公司的净资产规模在同类上市公司中尚处于一个较低的水平；另一方面则是由于公司近年来在专业化水平逐步提高的同时，注重加强品牌建设以及开发和运营成本的控制，为保持公司的盈利能力和稳定发展提供了有力保证。而在主营业务利润率方面，公司与同行业上市公司的平均水平基本持平，反映了公司主营业务较为突出，能够在同行竞争中立于不败之地，有利于公司实现可持续性发展。

#### 4、盈利预测报告的分析

中磊对本公司编制的 2008 年度、2009 年度备考合并盈利预测报告进行了审核，并出具了中磊核字[2008]第 5018 号盈利预测审核报告，本公司 2008、2009 年主要财务数据预测（合并数）如下：

项 目	项 目	2009 年度 预测数	2008 年度 预测数	2008 年 6-12 月 预测数	2008 年 1-5 月 实际数
	营业总收入	162,882.63	238,891.39	53,060.60	185,830.79
	营业总成本	127,496.73	209,064.37	49,685.24	159,379.13
	营业利润	35,385.90	29,989.67	3,375.36	26,614.31
	利润总额	35,522.69	46,312.01	6,557.74	39,754.27
	净利润	25,552.63	36,958.43	4,421.68	32,536.75
	归属于母公司所有者的净利润	21,648.50	37,160.37	4,528.67	32,631.70

从上表可以看到，公司 2008 年度营业收入预测数 238,891.39 万元，其中

房地产开发收入为 236,873.92 万元；2009 年度营业收入预测数 162,882.63 万元，其中房地产开发收入为 161,288.99 万元。本公司 2008 年度、2009 年度房地产开发收入系根据公司所开发的房地产项目的规模、开发进度、项目预售情况、营销计划的已实现情况及预计房地产市场的需求情况等因素进行分析后测算的；对 2008 年度、2009 年度房地产销售单价的预测是基于本公司目前执行的产品销售价格，以及对 2008 年度已实现预售房产和 2008 年度、2009 年度房地产市场走势的分析而确定的，其中：（1）2008 年度房地产开发收入预测数 236,873.92 万元，较 2007 年度实际数增加 113,095.18 万元，主要系本公司控股子公司和美房产开发的“倾城之恋”项目完工交付实现收入 150,758.52 万元所致；（2）2009 年度房地产开发收入预测数 161,288.99 万元，较 2007 年度实际数增加 37,510.25 万元，主要系本公司开发的“风雅钱塘”项目二期完工交付实现收入 118,456.20 万元所致。

公司 2008 年度预测营业外收入预测数 17,120.66 万元，其中 2008 年 1—5 月实际发生 13,884.94 万元，主要为本公司根据有关债权人豁免债务确认的债务重组利得及依法行使抵销权而确认的不需支付款项利得 12,786.83 万元；根据本次重大资产出售相关内容，预计将取得资产及负债转让收益 3,235.72 万元。2009 年度营业外收入预测数 300 万元，系根据杭州市萧山区宁围镇人民政府 2005 年 1 月 4 日关于给予万向集团相关配套政策的《函》的规定，预计 2009 年度可收到的奖励款 300 万元。

#### （四）关于重组后上市公司持续经营能力的结论

综上所述，重组后的上市公司将拥有顺发恒业 100% 的股权，成为万向资源控股的一家以房地产开发与销售为主业的公司。近年来顺发恒业资产规模不断扩大、盈利能力不断增强、品牌建设不断取得进展。截至 2008 年 5 月 31 日，顺发恒业总资产 4,734,270,580.72 元，2008 年 1—5 月实现净利润 192,572,368.34 元，其中归属于母公司所有者的净利润为 193,521,906.24 元，显示出较强的盈利能力和较快的发展速度。近些年我国经济快速发展，人们可支配收入不断增加，高水平、多层次的住房消费性需求将逐步表现为房地产市场需求的快速增长。然而目前我国房地产市场供给还不够充足，供

给结构还很不合理，房地产市场的消费性需求仍将保持较大规模和较快增速，非消费性需求也将在较长时期内持续存在，住房需求的总体规模不会压缩。同时考虑到顺发恒业在杭州地区和淮南地区具有的品牌优势和土地储备优势，在本次重大资产重组完成后，本公司将有机会分享我国房地产高速发展带来的巨大收益，能够不断提高公司的盈利能力、不断提升公司的内在价值，从而为广大股东带来良好的收益。

因此，重组后的本公司行业前景明朗，盈利模式清晰，具有较强的持续盈利能力。

## 二、本次交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析

在本次交易中，本公司将被注入顺发恒业 100% 的股权。顺发恒业的主营业务主要为房地产开发与销售，房地产行业的发展前景对公司经营的持续性和盈利能力影响较大，而房地产市场的发展又在较大程度上受宏观经济状况和政府宏观调控政策的影响。

### （一）房地产行业基本概况

#### 1、房地产市场的行业管理

##### （1）行业管理体制

目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门是国家建设部，主要负责制定产业政策，制定质量标准 and 规范。行业引导和服务职能由中国房地产业协会承担，主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作。同时，各地方政府的发展改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划局等负责对房地产项目建设实施行政审批。

根据《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）建设部《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第77号），房地产开发企业资质分为一、二、三、四资质和暂定资质。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级揽业。一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积25万平方米以下的开发建

设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。

顺发恒业目前拥有国家一级房地产开发资质。

## (2) 房地产行业的主要法律法规

房地产行业的监管主要涉及土地获取、项目规划设计、项目施工和销售及物业管理等环节，行业政策法规主要可分为对房地产开发企业的管理、对房地产开发项目的管理、对商品房的销售管理以及税收信贷管理等四个方面。现将有关部门发布的主要法律法规及相关通知汇编如下：

### 1) 房地产开发企业的设立和资质管理

时间	发文部门	文件名
2004年4月	国务院	《国务院关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》
2000年3月	建设部	《房地产开发企业资质管理规定》
1998年7月	国务院	《城市房地产开发经营管理条例》
1995年1月	全国人大	《中华人民共和国城市房地产管理法》

### 2) 房地产项目的开发管理

时间	发文部门	文件名
2008年2月	国务院	关于贯彻落实《国务院关于促进节约集约用地的通知》的通知
2008年1月	国务院	《国务院关于促进节约集约用地的通知》
2004年10月	国家发改委	《外商投资项目核准暂行管理办法》
2004年11月	国务院、发改委	《外商投资产业指导目录》
2004年11月	国家发改委	《关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知》
2004年10月	国土资源部	《建设项目用地预审管理办法》
2004年7月	国务院	《国务院关于投资体制改革的决定》
2004年7月	国务院	《政府核准的投资项目目录》
2002年5月9日	国土资源部	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》
2001年7月	建设部	《建筑工程施工许可管理办法》
2001年6月	国务院	《城市房屋拆迁管理条例》
2000年6月	建设部	《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行规定》

2000年4月	建设部	《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》
1999年3月	国土资源部	《建设用地审查报批管理办法》
1990年5月	国务院	《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
1992年12月	建设部	《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》
1989年12月	全国人大	《中华人民共和国城市规划法》

### 3) 商品房销售管理

时间	发文部门	文件名
2007年12月	中国人民银行、银监会	《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》
2007年9月	中国人民银行、银监会	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》
2007年6月	国家税务总局	关于贯彻落实建设部等八部门《关于开展房地产市场秩序专项整治的通知》的通知
2007年1月	建设部	《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》
2006年12月	建设部	《关于加强房地产估价机构监管有关问题的通知》
2006年9月	建设部	《房地产交易秩序专项整治工作方案》
2006年9月	国家外汇管理局	《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》
2006年7月	中国人民银行	《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》
2006年5月	国务院及九部委	国六条:《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》
2005年4月	建设部、发改委等七部门	《关于做好稳定住房价格工作的意见》
2005年3月	国务院	《关于切实稳定住房价格的通知》
2004年9月	银监会	《商业银行房地产贷款风险管理指引》
2004年7月	建设部	《城市商品房预售管理办法》
2004年7月	国家发改委、建设部	《物业服务收费明码标价规定》
2004年1月	建设部	《商品房销售管理办法》
2003年6月	中国人民银行	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》
2002年8月	建设部、原国家计委等六部委	《关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的若干意见》
2001年8月	建设部	《城市房地产抵押管理办法》
2001年6月	中国人民银行	《中国人民银行关于规范住房金融业务的通知》
2001年4月	建设部	《商品房销售管理办法》
1995年6月	全国人大	《担保法》

### 4) 房地产企业税收、信贷等管理

时间	发文部门	文件名
2007年12月	中国人民银行	《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》

2007年9月	中国人民银行	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》
2007年1月	国家税务总局	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》
2006年8月	中国银行业监督管理委员会	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》
2006年6月	国家税务总局	《关于调整房地产营业税有关政策的通知》
2006年3月	国家税务总局	《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》
2005年10月	国家税务总局	《关于实施房地产税收一体化管理若干问题的通知》
2005年5月	国家税务总局、财政部、建设部	《关于加强房地产税收管理的通知》
2004年9月	中国银监会	《商业银行房地产贷款风险指引》
2003年6月	中国人民银行	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》
2000年12月	财政部、国家税务总局	《关于调整住房租赁市场税收政策的通知》
2000年9月	财政部	《关于企业住房制度改革中有关财务处理问题的通知》
2000年9月	财政部、国家税务总局	《关于住房公积金管理中心有关税收政策的通知》
2000年5月	建设部、人民银行	《住房置业担保管理试行办法》
1999年7月	财政部、国家税务总局	《关于调整房地产市场若干税收政策的通知》
1999年4月	中国人民银行	《经济适用住房开发贷款管理暂行规定》
1999年4月	国务院	《住房公积金管理条例》
1998年4月	中国人民银行	《关于加大住房信贷投入支持住房建设与消费的通知》

### (3) 房地产行业的产业政策

国家对房地产行业的产业政策与房地产行业本身的发展周期紧密相关。20世纪90年代末，当房地产行业处于发展的低谷期时，国家对房地产行业实施扶持发展的产业政策；2003年以来，房地产行业出现了结构性的过热时期，国家开始对房地产行业实施结构性的调控政策。

#### 1) 在房地产行业发展的低谷时期，国家对房地产行业实施以扶持发展为主的产业政策

20世纪90年代初，我国房地产业处于发展的初期，国家对房地产行业实施以扶持为主的产业政策。1992年6月，《中共中央国务院关于加快发展第三

产业的决定》中把房地产业列入“投资少，收效快，效益好，就业容量大与国民经济和人民生活关系密切相关的重点行业”，此后，房地产业被列为国民经济的重要支柱产业来扶持发展。

1998年，房地产行业在经历了几年的调整后，国家又开始从住房制度改革和金融支持等方面来扶持房地产业的发展，1998年至2001年，政府出台了一系列促进房地产业发展的政策，主要有：

①取消福利分房，实行住房商品化、货币化，逐步建立起包括商品房、经济适用房、廉租屋的多层次住房供应体系；

②促进住房消费信贷，个人住房贷款年限延长至30年，多次降低住房贷款年利率；

③取消房屋开发管理费、工程造价审查费、征地安置不可预见费等47项不合理的收费项目；

④促进存量房转让市场发展，公房、经济适用房补交差价后可以进入市场流通，形成房地产二、三级市场联动格局；

⑤制定鼓励居民购房的税收政策。比如，多次降低购房契税税率等；

⑥允许房地产企业上市融资。

**2) 在房地产业发展出现结构性过热后，国家在继续肯定房地产业作为国民经济支柱产业的同时，对房地产行业实施结构性的宏观调控政策**

2003年以来，我国房地产行业出现局部性和结构性的过热，国家开始对房地产行业实施结构性的调控政策。国务院及有关部委从2002年4月起多次发文，要求加强国有土地资产管理，整顿和规范房地产市场及土地市场秩序。主要政策有：

①自2002年7月1日起，房地产经营性用地必须以招标拍卖挂牌方式出让；而且详细规定了各类经营性用地的招标拍卖挂牌出让的程序，明确了法律责任，从而使土地供应行为规范化。

②适当提高钢铁、电解铝、水泥、房地产开发等固定资产投资项目资本金比例。房地产开发（不含经济适用房项目）均由30%及以上提高到35%及以上。

③规定建筑商不得为开发商垫资建楼，开发商开发项目自有资金不低于

项目总投资的35%，购房者的月房产支出不得超过收入的50%。

④2005年3月17日，中国人民银行上调个人住房贷款利率。

⑤2005年6月1日，国家税务总局对个人购买住房不足两年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收5%的营业税。

⑥银监会要求新开办房地产信托业务必须“四证”齐全，贷款企业房地产开发资质不低于二级，开发项目资本金比例不低于35%。

⑦国家税务总局提出了房地产税收一体化管理体系的建设问题，明确规定以前靠“自觉缴纳”的个人所得税和土地增值税将强制征收。

⑧2006年5月，国务院及九部委出台了“国六条”和《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》的宏观调控政策，从金融、税收、建筑规划设计等方面对房地产业实施结构性的调控。

## 2、我国房地产业的发展概况

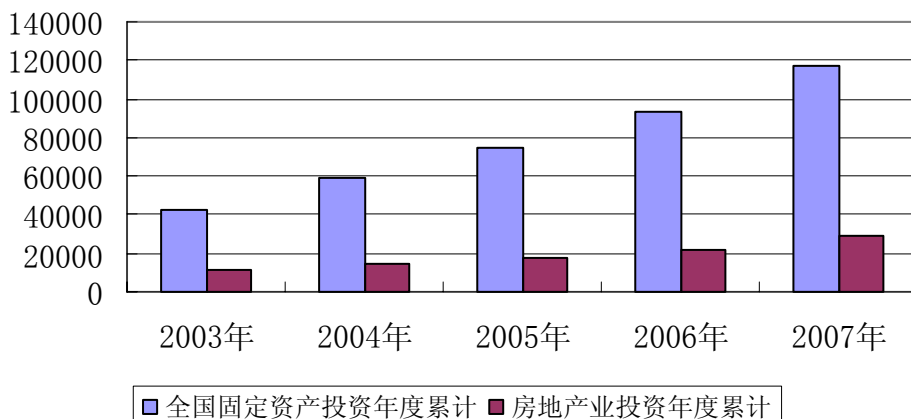
我国正处于农业化向工业化城市化高速发展的阶段，国民经济的持续稳定增长、人民收入的稳步提升、居民消费水平的提升和消费的升级，构成我国房地产市场快速发展的强劲动力，保证了我国房地产企业持续、健康地发展。

### (1) 房地产业已成为国民经济的支柱产业

2003年，国务院“18号文件”肯定了房地产作为国民经济发展的支柱产业的地位，从下表数据来看，2003年，房地产投资占城镇固定资产投资的比例为26.3%，2004年该比例达到24.7%，由于受国家对房地产投资过热的宏观调控，2005年该比例有所回落，但2006，2007年逐步回升，2006年该比例达到22.94%、2007年该比例达到24.31%。从2003年至2007年房地产投资与全国城镇固定资产投资的比例来看，房地产投资已成为拉动固定资产投资和国民经济发展的重要力量。



房地产投资与城镇固定资产投资比较

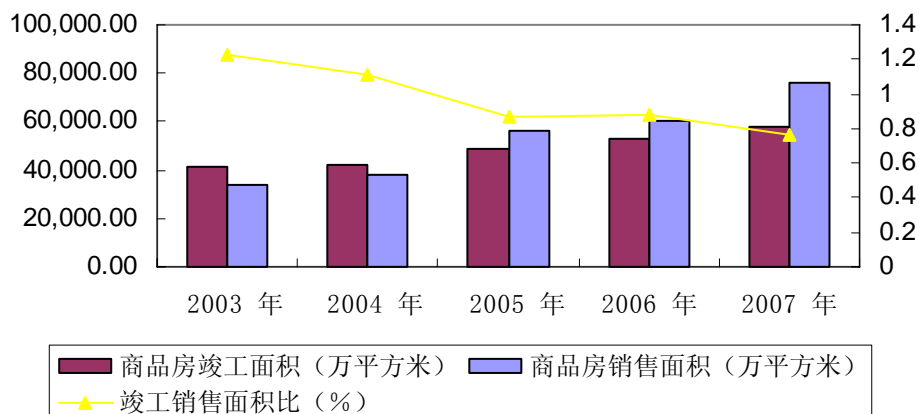


数据来源：Wind 资讯

## (2) 房地产市场供求情况趋于合理

从2003年开始，国家加强了对房地产投资过热的宏观调控，2004年商品房竣工面积增幅回落到2.41%，2005年商品房竣工48,793万平方米，比上年增长14.9%。2006年商品房竣工53,019万平方米，比上年增长8.66%。2002年我国商品房销售26,808.3万平方米，比上年增长19.6%，此后由于需求的不断释放，商品房销售面积逐年递增，2005年全年商品房共完成销售55,800万平方米，比上年增长46%；2006年共完成商品房销售60,005.9万平方米，比上年增长7.54%；2007年全年商品房共完成销售76,193万平方米，同比增加27%。同时，商品房供求结构趋于平衡，2002年商品房竣工销售面积比为1.30，此后开始逐年回落，并于2005年下降至1以下，2006年该比例为0.88，2007年该比例下降至0.76，需求大于供给，市场供求情况趋于合理。

商品房竣工面积与销售面积的比较



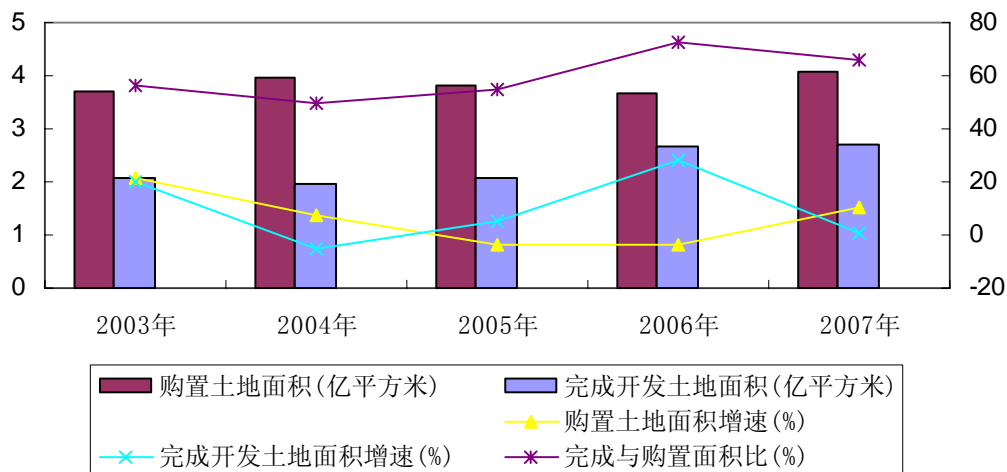
数据来源：Wind 资讯

### (3) 增量土地供应总体平稳，存量土地开发力度增大

受市场供求影响，2003年至2007年间土地购置面积基本保持较为平稳状态。2003年全国完成土地购置面积3.7亿平方米，较上年增长21.67%；2004年全国完成土地购置面积3.98亿平方米，较上年增长7.63%；2005年全国完成土地购置面积3.82亿平方米，较上年同比减少3.96%；2006年全国完成土地购置面积3.68亿平方米，较上年同比减少3.71%。2007年全国土地购置面积为4.06亿平方米，较上年增长10.38%。

而在完成土地开发方面，全国土地开发面积在2003~2005年期间基本处于较为平稳状态，约占购置土地面积的53.48%。2003年全国完成土地开发面积为2.09亿平方米，同比增长20.22%；2004年全国完成土地开发面积为1.97亿平方米，同比减少5.34%；2005年全国完成土地开发面积为2.08亿平方米，同比增长5.18%；2006年全国完成土地开发面积为2.66亿平方米，同比增长28.14%。2007年全国土地开发面积为2.69亿平方米，增长速度放缓，同比增长1%。2003年、2004年、2005年、2006年和2007年全国完成土地开发面积占土地购置面积之比分别为56.49%、49.5%、54.45%、72.28%和66.26%，这说明房地产开发企业在适当新购置土地的同时加大存量土地的开发力度。

购置土地面积与完工面积的比较



数据来源：Wind 资讯

**(4) 居民需求继续释放，住宅投资成为房地产投资主体且呈增长趋势**

随着居民需求的不断释放，住宅投资日益成为房地产投资的主体，2002年我国共完成住宅投资5,227.8 亿元，占该年房地产开发投资的67.1%；从2003年开始，国家加强了对房地产投资过热的宏观调控，但住宅投资在房地产投资中的主导地位没有变化，2004 年该比例为67.2%；2005 年为68.5%；2006 年为69.82%；而2007年更是完成住宅投资18,000亿元，该比例涨至71.2%。

2002年-2007年我国住宅开发走势图

数据来源：Wind 资讯

**(5) 商品房销售额和销售价格稳步增长**

近年来，我国商品房销售额和销售价格均呈稳中有升之势。其中，销售额上涨幅度领先于价格上涨幅度。2003 年商品房共完成销售7,955.7 亿元，比上年增长31.9%；2004-2007年，各年商品房的销售额依次分别较上年增长30.4%、66.8%、18.5%、44.3%。2003 年商品房销售均价为2,359元/平方米，比上年增长4.84%，2004-2007年，各年商品房的销售均价依次分别较上年增长15.05%、10.4%、12.9%、14.9%。

### 2002年-2007年我国商品房销售走势图

数据来源：Wind 资讯

### 3、影响我国房地产行业发展的因素

#### (1) 有利因素

##### 1) 宏观经济持续稳定发展

“十五”期间我国国内生产总值年均增长 9.5%，为房地产业的快速发展奠定了良好的基础。根据“十一五”规划，未来五年我国国内生产总值年均增长率将达到 7.5%，宏观经济形势持续、快速、健康发展将成为房地产行业快速发展的动力。

##### 2) 国家产业政策重点支持

2002年以来，针对房地产行业发展过程中的结构性过热和局部性过热问题，国家开始对房地产行业实施宏观调控，但调控的目的并非打压房地产行业，而是为了房地产行业的长期持续发展。宏观调控政策并没有改变房地产行业作为国民经济支柱产业的地位，国家仍然会对普通商品房建设进行产业政策的扶持。

2003年8月国务院《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》指出：“房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业。促进房地产市场持续健康发展，是提高居民住房水平，改善居住质量，满足人民群众物质文化生活需要的基本要求；是促进消费，扩大内需，拉动投资增长，保持国民经济持续快速健康发展的有力措施；是充分发挥人力资源优势，扩大社会就业的有效途径。实现房地产市场持续健康发展，对于全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化具有十分重要的意义。同时，支持具有资信和品牌优势的房地产企业通过兼并、收购和重组，形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。”

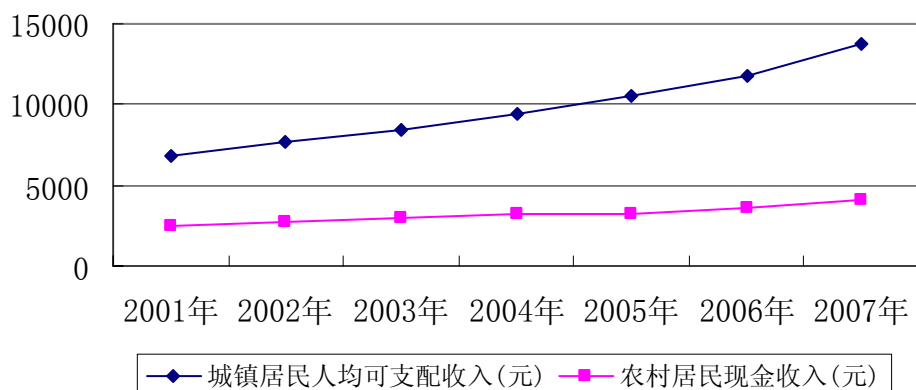
### 3) 城市化进程的加快能产生巨大的房地产消费需求

与我国迅速发展的工业化进程相比，以城镇人口占总人口的比例来衡量，我国的城市化进程明显滞后。2004—2007年，我国城镇人口占总人口比例逐年上升，分别为41.76%、43%、43.90%及44.90%。根据“十一五”发展规划，我国将继续加快城市化进程，“十一五”期末城市化水平将达到47%，转移4,500万农业劳动力进入城镇。因此，城市化进程的加快，随着农村劳动力向城市的转移，必然要求房地产业特别是住宅业持续发展与之适应。

### 4) 居民收入和消费水平的提高有利促进房地产市场需求

“十五”期间我国城镇居民人均可支配收入年均增长9.6%，农村居民人均纯收入年均增长5.3%，到“十五”期末分别达到10,493元和3,255元。根据“十一五”规划纲要，“十一五”期间我国城镇居民和农村居民人均可支配收入年均增长率均要达到5%。随着居民可支配收入的提高，将由对房地产更多的潜在需求转化为有效需求，促进房地产的发展。

城镇与农村居民现金人均收入变化趋势



数据来源：Wind 资讯

### 5) 改善型居住需求强劲增长

2004—2007年我国城镇居民人均居住面积逐年上升，分别达到23.7、26、27及28平方米，根据建设部政策研究中心发布的《2020年中国居民居住目标预测研究报告》(2004.11.23)，2020年我国达到小康社会，城镇居民人均居住面积将达到35平方米，按照14.5亿人口计算，2020年，将新增住宅需求117亿平方米，大大高于现有市场供需情况，具体预测情况如下表所示。因此，居民对居住条件的改善需求将为房地产业的发展带来巨大空间。

	人口(亿)	城市化率	人均居住面积(平方米)	城镇住宅面积(亿平方米)	新增需求(亿平方米)	年均增长需求(亿平方米)
2007年	13.2	44.90%	28	166		8.7
2020年	14.5	55%	35	279	113	

数据来源：建设部

### (2) 不利因素

#### 1) 融资渠道少

房地产是资金密集型行业，需要多种融资渠道，目前我国房地产公司主要的融资渠道是银行贷款，通过房地产投资信托基金、企业上市等渠道进行融资的企业过少。

#### 2) 人才缺乏，制约行业发展

虽然目前国内从事房地产业的人数很多，但受过专业教育和训练、经验丰富的房地产专家很少。随着房地产业向规范化发展和竞争的加剧，特别是

境外房地产企业进入国内市场后，国内房地产企业人才缺乏将更加明显。

### **3) 房地产相关税费较多，加重了房地产企业的成本负担**

目前，我国房地产行业的税费管理体制不太合理，开发过程中的费用品种繁多，加重了房地产企业的成本负担。

### **(3) 进入本行业的主要障碍**

房地产行业所运用的主要技术已经成熟化和公开化，不存在技术方面的进入壁垒。但进入本行业必须有雄厚的资金，企业持续发展还需要高水平的管理人才、良好的品牌、足够的高质量土地储备，这些都构成了一定的行业壁垒。

## **4、我国房地产行业的发展趋势**

### **(1) 房地产行业发展空间巨大**

#### **1) 我国经济的高速发展促进了房地产业的发展**

从2002年以来，我国经济保持着快速发展势头，GDP增长维持在10%左右，在GDP高速增长的同时居民收入也大幅增长，GDP和城镇居民可支配收入的增长是商品房市场化之后需求的重要基础和前提。根据国家统计局统计数字表明，2006年及2007年全年国内生产总值（GDP）同比分别增长10.7%和11.4%。2006年城镇居民人均可支配收入11,759元，扣除价格上涨因素实际增长10.4%，2007年城镇居民人均可支配收入13,786元，扣除价格因素后实际增长12.2%，增幅高于上年同期2个百分点。

#### **2) 从我国宏观经济的发展趋势来看，我国房地产业还有很大的增长空间**

联合国相关统计资料表明，住宅需求与人均GDP水平也有着相当密切的联系，人均GDP在1300~8000美元之间为房地产业的快速上升阶段。我国2007年人均GDP为18,713元，按2007年平均汇率7.6071计算，约合2,460美元，按照当前的平均增长速度以及人民币汇率变化趋势来看，到2010年我国人均GDP将达到3,000—3,500美元这一区间，因此，从长远来看，我国房地产行业还有非常大的发展空间。

#### **3) 我国城市化水平的提高将产生大量的房地产需求，从而促进房地产行业的发展**

如前所述，2007年我国城市化率为44.9%，2020年前如果我国要达到55%的城市化目标，即使不计人口自然增长，也将有1.33亿人口要进入城市，如果按2007年人均28平米的居住面积目标，可产生约37.33亿平方米以上的市场需求；如果按达到小康社会人均居住面积达到35平方米计算，可产生约88亿平方米以上的市场需求；如果考虑到未来20年达到中等发达国家60%以上的城市化水平以及人口增长等因素，则市场需求更大。

**4) 住房改善需求潜力较大，人民生活水平提高对住房消费提出了更高的要求。**

近年来，我国居民家庭食品消费支出占家庭消费总支出的比重，即恩格尔系数逐年下降。2007年，我国城镇居民和农村居民的恩格尔系数分别为36.3%和43.1%。人们温饱之后的需求重点，必然转向住、行、教育等方面，最能体现人民物质生活水平的住房将成为消费热点。从人均住宅面积拥有量来看，我国居民与发达国家尚有很大的差距。目前，美国的人均居住面积是60多平方米，欧洲国家基本在30—50平方米之间，人口密度最大的日本也达到了人均31平方米的水平，而我国城镇居民2007年的人均居住面积为28平方米，世界各国的经验表明，在人均住房面积达到30至35平方米之前，将保持比较旺盛的住房需求。因此随着人民生活水平的不断提高，对住房的更高需求也会不断产生，成为支持房地产行业发展的原动力。

## **(2) 行业集中度将提高**

政府对房地产市场监管力度的不断加强，如加强对房地产企业的资质管理和房地产开发项目审批管理，严格执行房地产开发项目资本金制度，加强房地产贷款监管等，使房地产企业面临新一轮的整合，这给资金雄厚、管理规范、具有一定开发规模的公司提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

## **(3) 自住性需求保持稳定增长，投资性需求将出现下降**

随着宏观经济的继续快速、平稳发展，我国居民自住性房地产需求保持了稳定增长的态势。但由于目前加息和房屋买卖税收政策的变化提高了投资者的投资成本，房地产的投资收益率下降，房地产投资性需求将随之下降。



随着国家鼓励的廉租房和经济适用房的快速发展，完整的住房供应体系也将逐步形成。

#### **(4) 房价涨幅将下降，但仍能维持稳中略升的态势**

国家宏观调控政策的实施抑制了部分投资性的房地产需求，但自住性需求仍然旺盛，预测2008年房价涨速继续放缓，房价将出现稳中略升的态势。以2007年来看，全国2007年商品房竣工面积为58,236万平方米，增长9.8%，完成销售面积76,193万平方米，涨幅为25.7%，销售与竣工面积比为1.31，高于06年1.14的水平。

### **(二) 重组后公司开发项目所处的区域市场分析**

2007年，顺发恒业开始走出杭州市场，进入安徽淮南的房地产市场。由于房地产市场的区域差异性很大，以下分别对公司在建项目所处的区域房地产市场进行分析。

#### **1、杭州房地产市场发展情况**

##### **(1) 总体经济运营情况分析**

杭州市是浙江省省会和经济、文化、科教中心，长江三角洲中心城市之一，国家历史文化名城和重要的风景旅游城市，地处长江三角洲南翼、杭州湾西端、钱塘江下游、京杭大运河南端，是中国东南部的交通枢纽。

2007年，杭州全市实现地区生产总值（GDP）4103.89亿元，按可比价格计算，比上年增长14.6%，连续17年保持两位数增长。其中，第一产业增加值167.57亿元，第二产业增加值2059.15亿元，第三产业增加值1877.17亿元，比上年分别增长2.6%、14.4%和16.1%。全市社会经济保持了平稳协调较快发展的良好势头。经济运行呈现出“快而稳、好而活”的基本态势。固定资产投资增速走高，第三产业增加值增幅提高；生产保持稳定，居民收入、就业形势基本平稳，全年经济都在保持一个平稳较快的增长。

2007年，杭州全社会固定资产投资1684.13亿元，其中限额以上固定资产投资1583.78亿元，两者均比上年增长15.3%。从限额以上固定资产投资方向看，第一产业投资2.33亿元，比上年增长30.1%；第二产业投资528.63亿元，增长13.7%，其中工业投资527.11亿元，增长13.6%；第三产业投资

1052.82 亿元，增长 16.1%。2007 年全市完成房地产开发投资 518.79 亿元，比上年增长 17.2%。商品房施工面积 5006.2 万平方米，比上年增长 10.1%；竣工面积 947.77 万平方米，增长 21%。全年商品房销售 1150.66 万平方米，增长 51.1%，其中住宅销售 1042.82 万平方米，增长 53.4%。市区公开摇号销售经济适用房 86.97 万平方米、10072 套，比上年分别增长 31.7%和 37.0%。

## （2）区域房产市场分析

### 1) 总体概况

2004 年起宏观调控措施的相继出台，造成了不少土地的流拍，同时 2006 年的 70/90 政策的出台，进一步增加了杭州区域内楼盘的供应紧张程度。自 2006 年下半年以来，杭城楼市呈现明显的变化，由早期的依赖价格大战占有市场，成交量逐渐加大到价格与成交共同繁荣，再到目前的价格高居不下，成交量逐渐萎缩。根据 2007 年 11 月 1 日由杭州市房管局公布的《关于申报商品房预销售计划的通知》，今后建筑面积在 3 万平方米以上的楼盘，一次性申报预销售面积必须在 3 万平方米以上；而总建筑面积在 3 万平方米以下的楼盘，则必须一次性销售。预计此举将在短期内进一步减少房产的供应量。

而在土地市场方面，杭州 2007 年的土地供应数量却是不断增大，土地成交价格更是一再创下历史新高。根据统计，自 2007 年 2 月 13 日[2007]1 号地块出让以来，2007 年杭州八城区共成交土地 86 宗，这些土地总共约 5982 亩，可供建筑面积约 962.3 万平方米，其中住宅 4408 亩，可供建筑面积约 625.6 万平方米。而纵观杭州历年的土地出让数量，2003 年推出了 4937 亩，2004 年 2893 亩、2005 年 3367 亩、2006 年 3692 亩，连续三年均在 3000 亩左右。而 2007 年土地出让数量更是高达 5982 亩，达到土地供应的高峰。

在供应量大幅增加的同时，成交价格也是屡创新高。杭政储出[2007]17 号钱江新城地块、杭政储出[2007]20 号金松地块、杭政储出[2007]23 号浙江工商大学地块、杭政储出[2007]24 号三墩地块、杭政储出[2007]43 号转塘地块，以及杭政储出[2007]59 号杭一棉地块等出让土地的成交价格不断创下历史新高，目前杭州主城区成交土地楼面价基本在 10000 元/平方米以上。

### 2) 各区域房产形势简要

① 从在售楼盘的可售面积来看，日前市中心板块（含钱江新城）为供应

大户，占全市总量约 40%，大滨江、大城西板块尾随其后。

从容积率指标对比来看，目前仍以市中心板块为首，平均容积率高达 2.97，目前市中心板块在售楼盘以小高层、高层为主；而最低为其他板块（之江、银湖等区域）仅为 0.8，目前在售楼盘以别墅、排屋为主，呈现两极分化态势。

目前在售楼盘项目数量市中心板块遥遥领先。

从在售楼盘数量上来看，目前市中心板块遥遥领先，占到全市的 52.5%，大滨江、大城西、大城北、大城东板块目前在售楼目相差不是很大，但其容积率在 1.39—2.71 之间，特别是大滨江、大城北、大城东容积率相差更小，提供的大多以小高层、高层的公寓住房为主；这三个板块竞争非常激烈。

② 而在楼市潜在供应量方面，市中心、大城西板块高居榜首；结合土地市场，大城东楼盘的竞争将更加激烈。

从各板块潜在供应量来看，市中心板块和大城西板块合计占到全市比例的一半之多，所占比例为 53%。市中心板块潜在供应量主要集中在钱江新城与市中心板块的边缘地带（浙江大学紫金港区域、拱宸桥等区域），而老城区区域（环城西、北、东路以内）由于土地几乎已经出让完毕，未来供应量非常少；市中心板块的边缘地带近几年随着工厂搬迁，交通、环境的改善等利好因素，近几年出让土地增加，潜在供应量增大。大城西板块的潜在供应主要集中在闲林、老余杭区域，将来有近 500 万平方米的潜在供应量上市，市场竞争将日趋激烈。

从土地市场上来看，根据杭州市住房建设规划(2006.6-2007.12)的规定未来的土地供应主要集中在滨江、下沙、九堡、乔司、城北等区域，特别是在下沙供应充足的楼市，今年内将有 20 宗土地 1000 多亩的土地出让，可以预计在二、三年以后下沙的楼市竞争将更加激烈。

③ 之江、闲林、小和山和老余杭块成为杭城楼市别墅类产品的主要供应基地。

从目前杭州（不考虑青山湖区域）在售别墅类产品的项目数量来看，主要集中在其他板块（之江、银湖）与大城西板块（闲林、小和山、老余杭）等自然资源禀赋高的区域，这两个板块所占比例高达 68.96%，可见杭州别墅类物业开发对于山水景观资源的利用已达到了高峰阶段，从另一个侧面也反

映出杭州的别墅开发商还停留在对自然资源的利用上，开发水平有待提高。

④ 在杭州市主城区土地供给有限和居民住房选址随经济收入水平提高而郊区化的国际趋势下，未来杭州的住宅也将呈现出郊区化的特点。

近年来由于城市功能逐渐转变，杭州市区的住宅用地越来越少，城市边缘新兴的板块逐渐发展，城市中心则逐渐发展成为以商业为主。杭州将有序引导城市空间布局，以杭州主城为中心，以钱塘江为轴线，加强江南（滨江区、萧山城区和江南临江地区）、临平、下沙等三个副城和塘栖、良渚、余杭、临浦、瓜沥和义蓬六个外围组团建设。

### **（3）2007 年杭州房地产市场总体特征分析**

#### **1）2007 年成为杭州楼市的“尾盘消化年”**

在供需矛盾突出的情况下，2007 年成为杭州楼市尾盘的消化年。2007 年新房上市量的萎缩，而住宅市场却依旧火爆，出现了供不应求的场面，带动了尾盘的消化。同时，在新开楼盘价格不断上调，而处于尾盘的楼盘的价格比同区域的楼盘相对低，而受到市场的关注，也加速了尾盘的消化。

#### **2）外地人购房者成上升趋势**

2007 年外地人在杭购房比例达 22%，相比 2006 年同期的 17% 提高了五个百分点。外地人在杭州购房比例明显提高，主要有两方面的原因：其一，杭州成为越来越多的外地富裕的人异地置业安家的理想之地；其二，杭州相对上海等大城市房价较低，升值空间比较大，在资本向二线城市转移的时候，杭州自然成为投资居住的理想之地。

#### **3）短期供需矛盾较为突出**

2007 年，杭州主城区总共新上市 353.6 万平方米，相比 2006 年的 400 万平方米销售量，供应量明显不足。新增上市量的减少造成可售住宅面积的大幅度减少，2008 年 3 月 31 日，杭州可售住宅面积为 206 万平方米，比 2007 年初减少了三分之一。杭州 2007 年 11 月出台的《关于申报商品房预销售计划的通知》，使得不少原定 11 月开盘的楼盘因为开发量不够标准而推迟开盘，进一步加重了短期的供需矛盾。

#### **4）中小户型房源逐渐增加**

受国家“90/70”政策的影响，杭州小户型住宅的供应量开始增加，2007 年前 11 个月杭州小户型房源上市占了总住宅 30%，比去年提高了 14 个百分点。

在杭州可售面积大幅度减少、房价上涨、住宅市场供求矛盾突出的情况下，小户型单位的总价位较低，比较受市场欢迎，因此成为市场消化的主体。

### **5) 土地与房价交互推动市场上扬**

2007年杭州住宅市场需求旺盛，住宅市场房价上涨迅速，期间土地市场也随之水涨船高，最高楼面地价从6月的1.22万元/平方米到9月的1.57万元/平方米，再到11月底的1.9万元/平方米。一方面楼市的火爆，增加开发商对市场的期望值，不断以大手笔拿地，推动土地价格不断上涨。另一方面，土地价格上涨，使开发成本增加，也带动房价上涨。在土地市场和住宅市场的相互作用下，使杭州房地产市场不断上扬。

### **6) 外地开发商入杭脚步加快**

随着房地产企业全国化、一体化成为一种不可阻挡的趋势，区域企业为王的局面慢慢被改变。杭州地处中国经济最发达的长三角，市场经济发达，成为众多外地优势房地产企业优先考虑进入的城市。外地开发商明显加快了进入杭州的步伐，以期在未来发展中占据有利的位置。如百强开发商雅戈尔置业，首次在杭州拿地，就把杭州的最高楼面地价提高到1.57万元/平方米，显示出外地开发商争夺杭州市场的态势。

## **(4) 2007年杭州房产市场消费者需求特征分析**

### **1) 购房自住需求带热楼市，首次置业是需求主流**

在经历2005年、2006年两年的宏观政策影响后，自住需求成为2007年楼市最主要的支撑；而在不同的自住需求类型中，首次置业需求的表现相当旺盛，成为自住需求中的主流类型，也是楼市中最不受政策影响的刚性需求。

### **2) 房价影响力回归，重新成为主导购房的最重要因素**

在影响购房的众多因素中，房价和地段依然是意向购房者最关心的两个因素。从2006年开始，地段超过房价成为影响购房的第一选择，但在2007年，由于杭州房价的大幅度上涨，总价趋高，对意向购房者的购房需求和决策均产生较大的影响。房价对购买决策的影响再次超过地段，成为主导购房的最重要因素。

### **3) 区域选择中，新兴板块崭露头角**

随着杭州楼市郊区化的发展，不少新兴板块浮出水面并迅速发展。在2007年的众多房地产板块中，最受购房者欢迎的是人文环境浓郁、配套成熟、地

段优势明显的城西文教区；滨江几大板块因为楼盘集中，区域前景良好也较受欢迎；而一些新兴板块在购房者心中也魅力不浅，如西溪湿地、九堡板块、三墩板块都较受欢迎；2007年城北也因为桥西板块的发力重新进入购房者的眼球。

#### **4) 高层住宅成为杭州住宅供应的主力产品。**

由于杭州市中心土地越来越稀缺，给楼市带来的最直接变化，是现在新建的楼盘动辄都是二三十层的高楼，尤其是新开发的几个区域，如下沙、滨江，几乎都是以高层住宅为主。而随着杭州高端收入人群的逐渐增加，一些经济实力比较雄厚的买家会更加在意住宅的私密性，更加偏好开阔的视野从而选择高层。高层住宅成为了目前、也是未来杭州住宅供应的主力产品。

#### **5) 报纸是意向购房者购房信息最重要的来源。**

在购房信息来源的选择上，传统媒体报纸和网络分居第一和第二位，第三和第四位分别是电视和杂志，此四大途径是当前购房者获取购房信息最为有效的传媒渠道。对于开发商而言，选择更有效的传媒渠道对于楼盘的宣传推广能起到事半功倍的效果。

### **(5) 2008年杭州房产整体形势预测**

#### **1) 市场整体展望**

2007年，受近两年调控政策的影响，商品房供应链比较紧张，在一定供应结构内存在供不应求的现象。相比而言，2008年杭州楼市供应将比较充足，预计首推上市的新盘起码在50个以上，再加上现有的老盘新开增量房源，预计未来一两年内，杭州楼市的总供应面积将有望达到1200万平方米左右，按平均每套100平方米计算，也就是说将有近10万套商品房面市。2008年也自然成了杭州楼市启动大年。

#### **2) 同质化竞争白热化**

随着“70/90”政策后供应期的到来，2008年，90平方米以下户型将大量涌入市场。据统计，未来几年总体住宅可供应面积约为1260万平方米，可供应住宅不少于10套，其中90平方米及以下占了五成以上，而作为“70/90”政策高峰期的2008年，自然是同质化竞争不可避免。

#### **3) 大牌开发商集体抢市**

2007年是大型开发商进入杭州房产年。万科、雅戈尔、世贸等纷纷涌入，

并不断创造和刷新区域内土地成交新高。2008年，随着品牌开发商产品供应期的到来，知名品牌楼盘也将公之与众。

#### 4) 房贷等政策从紧，供应急增，区域房产再次面临考验

2007年底，房贷政策再次从紧，房产销售再次面临考验，12月份成交已显现再次回落的态势。2008年随着供应周期的到来，杭州楼市供应将相对呈现充裕的局面。而从消费者层面来看，市场供应充足、房贷形势从紧，观望心态将在阶段内有加重的趋势。价格大战预计将重现杭州市场，前阶段非理性上涨过快的部分区域尤其是市郊不排除价格调整的可能。

## 2、淮南市房地产市场发展情况

### (1) 概述

淮南市位于淮河中游，安徽省中部偏北，东与滁州市属凤阳、定远县毗邻，南依合肥接壤，西南与六安地区，西及西北与阜阳市、亳州市接壤，东北与蚌埠市相交。东西长78公里，南北宽51公里。全市总面积2121平方公里，其中市区面积1091平方公里，凤台县面积1030平方公里，建成区面积78平方公里。市辖田家庵区、八公山区、潘集区、大通区、谢家集区及凤台县（含毛集社会发展综合实验区）等5区1县，41个乡镇、19个街道，295个居民委员会和552个村民委员会。2007年末，全市总人口为211.84万人，其中非农业人口99.98万人。

### (2) 国民经济和社会发展情况及未来走向预测

淮南市2007年全年完成国内生产总值318.96亿元，按可比价计算，比上年增长16.5%。人均国内生产总值13590元，比上年增加2007元，增长21.7%。

淮南市物价总水平基本稳定，2007年全年城镇居民消费价格总指数为105.9。其中，食品类价格上升6.3%，居住类价格上升7.8%，交通和通讯价格下降2.3%，医疗保健及个人用品类价格上升2.0%，娱乐教育文化用品及服务类价格上升1.9%。城乡恩格尔系数分别为44.43%和49.03%，呈继续下降的态势，生活水平不断提高。

近几年来，淮南的经济运行情况还是保持了良好的势态，无论是国内生

产总值，居民可支配收入，或是地方财政收入，社会固定资产投资及房地产开发等方面，基本上呈稳步上升的趋势，并从 2003 年开始达到了两位数的增长。城乡居民的储蓄存款余额也有很大增长，总体发展形势良好，并且发展速度正在加快。从居住类价格指数看，2003 年以前每年大致以 2% 左右的水平增长，2006 年、2007 年的增长比例分别达到了 8.4% 和 7.8%，增长速度有所加快。

### (3) 2007 年淮南房地产市场情况及分析

2007 年以来，淮南市商品房价格总体呈稳步上扬态势，上涨幅度约在 6%—8% 左右。受经济发展、居住环境等因素的影响，淮南市商品房价格区域间差异较大，全年商品房屋均价 2514 元/平方米，现房均价 2511 元/平方米，期房均价 2515 元/平方米。分区域来看，东西部地区差异明显：田家庵区现房均价 2540 元/平方米，其中住宅 2343 元/平方米，期房均价 2696 元/平方米，其中住宅 2580 元/平方米；谢家集区现房均价为 1891 元/平方米，其中住宅均价 1927 元/平方米，期房均价 2392 元/平方米，其中住宅均价 2254 元/平方米；八公山区现房均价 1626 元/平方米，其中住宅均价为 1475 元/平方米，期房均价 1981 元/平方米，均为住宅；潘集区住宅期房均价为 1700 元/平方米；凤台县现房均价为 1749 元/平方米，其中住宅为 1526 元/平方米，期房均价为 1969 元/平方米，其中住宅为 1921 元/平方米。自 2006 年四季度后推出的新盘主要集中在以下区域：

1) 沿淮南东西主干道——洞山大道两边，舜耕山以北区域。代表楼盘有：上东锦城、山水居、阳光国际、优山美地、居仁村改造工程等。这些楼盘中，上东锦城、山水居、阳光国际一期、二期、优山美地已基本销售完毕，销售均价在 2600 元至 3100 元不等。居仁村改造工程回迁安置后剩余 400 套左右的商品房目前确定均价为 2150 元，但已定不到房，市面上已涨升至 2300—2400 元。该区域因靠近舜耕山，附近无化工、煤矿等污染企业，且未来随着淮矿集团泉九（泉山至九龙岗）地区沉陷区整治改造工程的实施，居住环境将大为改善，淮南当地消费者对该区域的认同度越来越高。使得淮南“东进南扩”的城市发展方向首先在“南扩”这一方向上取得越来越广泛的认同。

2) 老城市中心区朝阳西路沿线，广场北路两侧。代表楼盘有：银鹭·万



树城（多层为主，总建筑面积 60 万平米），新时代广场（高层住宅）。该区域楼盘受益于淮南新体育馆的建成（2007 年开始豆腐文化节开幕仪式将在此举行），位于淮南两所省重点高中（淮南一中、淮南二中）学区，以及淮南目前的第一大盘——惠利花园的基本建成交付、人气已日益聚集等综合因素，银鹭·万树城一、二期前后推出，市场反应较好，销售均价 2700 元左右。新时代广场 60%左右为回迁安置房，销售均价也在 2700 元左右。

3) 老城市中心区朝阳东路以南及朝阳东路尽头与开发区交界区域。代表楼盘有：领域、春晓名苑、巴黎春天，这些楼盘中领域目前为形象推广阶段，目标为打造淮南第一高档楼盘，销售价格预计将定在 3000 元左右。春晓名苑为当地一家小型房地产公司开发，是一个向淮矿集团一下属煤矿定向销售的楼盘，销售均价在 2300 元左右。巴黎春天向市场推出了首批 5 幢小高层房源，销售均价为 2400 元。该区域为老城市中心区向东开发区方向延伸的区域，居住环境一般，靠近老城区是其主要支撑。

淮南当地居民购买能力的增强，将给淮南房价的上扬注入了较强的推动力。市场需求由原来简单的满足居住兼顾子女就学向着追求商品房自身品质、居住环境演变。沿淮南东西主干道——洞山大道两边，舜耕山以北区域楼盘的热销已经很好的佐证了这种趋势的演变，这种趋势正随着淮南山南新区开发提上议事日程，南扩东进的深入而逐步向东向南蔓延，从而给这些区块未来房地产的开发带来深远的影响。

整个淮南未来城市规划的方向是“东进南扩”。淮滁、淮六两条高速公路建设现均已立项批复，淮蚌高速已于 2007 年二季度开始实施，上述三条高速与现有的京福高速（合徐为其中一段）的互通立交设于项目地块东侧农民新村以东约一公里处，距项目地块约 2.5—3 公里。并将建设新的淮南客运中心；与淮蚌高速平行的京沪高速铁路将于 2012 年全面通车；206 国道今后将从地块西侧现规划建设的中兴路经过，通往山南新区。

随着上述这些高速公路、铁路设施建设的实施，尤其是淮南新的客运中心建设，将给淮南城市东部带来良好的发展机遇。位于大通区境内的房地产市场未来的发展具有良好预期。

### （三）顺发恒业面临的竞争状况

## 1、顺发恒业在建项目所处的房地产市场竞争格局

### (1) 杭州：行业复苏导致房地产企业数量急增

杭州是我国房地产发展较早和较快的城市之一，1996年杭州市共有房地产业法人单位442家，占当年总法人单位数量的1.3%；此后，随着杭州市房地产市场持续向好，越来越多的企业进入房地产市场，2001年杭州市房地产企业法人企业达到1,385家，占当年总法人企业数量的2.4%，比1996年增加213.3%；截至2004年年底，杭州市房地产业法人单位继续增加至2,039家，占当年总法人企业数量的2.5%，比2001年增加47.2%，其中房地产开发经营法人企业838家，房地产市场竞争激烈（数据来源：杭州市各年《基本单位普查公报》及《经济普查主要数据公报》）。

### (2) 淮南市场竞争的激烈程度较低

相对于杭州而言，淮南房地产市场竞争的激烈程度要低许多，房地产企业数量较少，而且资质较低，当地没有具有一级资质的开发商，由于经济发展、地理位置等关系，淮南市相对于杭州等城市，房地产起步较晚，前几年主要以当地开发商为主进行开发，随着淮南市经济的发展、当地开发商的逐渐成熟，以及一线城市的房地产开发商向二线、三线城市的渗透，淮南房地产市场竞争日趋激烈。

## 2、顺发恒业的竞争优势

(1) 2006年5月出台的“国六条”和“九部委意见”等宏观调控政策，对公司而言，是扩大市场份额，获得更好发展的良机

“国六条”和“九部委意见”调控的重点是调整房地产供应结构，抑制房价过快上涨，对公司而言，这些调控政策使公司面临的发展机遇远大于风险，其原因主要有：

本次宏观调控政策的一个重要特点是要求开发加大对中小户型住宅的开发，而顺发恒业的发展始于以中小户型为主的普通住宅的开发，该公司在中小户型住宅开发方面积累了丰富的经验，在中小户型住宅开发方面具有比较明显的优势。

顺发恒业现有项目所在地杭州、淮南等城市均执行建设部《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》(建住房[2006]165号)文件，而且现有在

建项目杭州旺角城、和美家等项目均拿到建筑工程施工许可证，所以在新的调控政策出台后仍按原来规划方案实施，因此，这些项目不需重新规划和设计，因而不会耽误项目进度，能够实现原来的预期收益，为该公司下一步快速发展提供资金上的保障。

顺发恒业面对房地产业宏观调控，具有很强的市场适应能力，该公司具有十几年的房地产开发经验，经历过九十年代对房地产市场的宏观调控，熟悉房地产市场的周期性变化，与近年来新进入房地产行业的企业相比，具有较强的专业经营能力和应对市场风险的能力。

## **(2) 顺发恒业具备较强的可持续发展能力**

顺发恒业的可持续发展能力主要体现在以下几方面：

### **1) 顺发恒业具有较强的异地扩张能力**

异地扩张是房地产公司做大做强的必经之路，异地扩张能否成功，关键在于公司的管理、组织结构、风险控制等方面能否跟得上。10年来，顺发恒业先后在杭州、淮南等地进行房地产项目开发，这些项目都取得了较大的成功，这说明公司能在不同区域快速地复制公司的管理能力、组织结构、业务开发能力和盈利能力，在向异地发展过程中，项目公司能在集团公司监控和支持下，稳健快速地开拓业务，这是顺发恒业未来进一步向更多区域扩张的基础。

2) 顺发恒业在中小户型住宅开发方面的专业优势已经使该公司的在售楼盘获益，可以预期，这一专业优势也将使该公司未来开发的项目受益

3) 顺发恒业将择机增加新的土地储备，为该公司的可持续发展提供源动力

顺发恒业的市场部、策划部和建筑设计研究中心已建立起一套新项目的评价和选择模式，根据这一模式，顺发恒业在选择新项目时，将从宏观经济发展形势、区域选择、目标城市选择和目标地块选择等评价路径来确定参与新项目的竞拍。

**(3) 顺发恒业将项目开发区域主要定位于二、三线城市，这些城市房地产市场发展空间巨大，受宏观调控政策影响小，投资风险较低**

1) 二、三线城市经济持续快速发展，其经济增长率普遍高于一线城市，成为支撑二、三线城市房地产市场最重要的力量。

目前中国城市数量约为 656 个，城镇人口约 5.92 亿，在中国新一轮的区域经济增长中，起到助推器作用的不是那些一线的中心城市，而是那些二、三级城市。北京、上海、深圳、广州 4 个有影响力城市所占全国 GDP 的比重，从 1994 年起至 2005 年只有小幅增长，仅仅是从 10% 上升到了 14%，而二线城市的经济增长速度大大高于北京、上海、深圳和广州，有的城市经济增长速度甚至可以达到 30%。

二、三线城市经济的持续发展使得居民收入水平不断提高，从而产生了大量的购房需求。

2) 与一线城市相比，二、三线城市的购房需求以自住为主，泡沫成份较少，受宏观调控的影响小，投资风险较低。

一些大城市如上海和北京，由于在过去数年已吸引了不少内地及海外投资者，再加上短期炒房一族，使得一线城市房地产市场的投机相对较大。

与一线城市相比，二、三线城市房地产市场的购房需求以自住为主，海外投资者鲜有光顾，短期炒楼者较少。本次宏观调控的对象主要是对非自住性需求加以抑制，而对自住性需求政策上还是鼓励的。

3) 二、三线城市房地产开发整体实力较弱，一线城市房地产开发商进入二、三线城市，比较优势明显。

二、三线城市房地产开发商整体实力较差，房地产产品品质与一线城市相差较远。二、三线城市大部分房地产公司运作不规范，开发商的诚信度较低，产品设计、产品质量存在许多问题，开发商整体形象不佳。因此，对于一线城市中那些开发经验丰富、资金与技术力量雄厚、全程营销策划程序化的房地产公司而言，进入二、三线城市发展能获得更大的空间。

4) 二、三线城市房地产市场是中国城市化水平提高的最大受益者。

提高城市化水平是我国社会、经济发展的一项长期国策。1998 年以来，我国城市化水平每年都保持了 1.5%~2.2% 的增长，在未来 15~20 年内，中国的农村城市化进程仍将以无可阻挡的势头迅猛发展，成为拉动经济增长的又一个龙头。而广大的二、三线城市是消化、吸收农村劳动力的主力军，房地产商们如果抓住这个机遇，积极投入到二、三线城市房地产市场开发中，就可以分享到相当可观的市场份额。

5) 二、三线城市房地产发展相对较慢，土地供应较充足。

二、三线城市房地产市场处于刚开始迅速发展的阶段，发展机会较多，开发商在二、三线城市可以拿到大幅土地。另外，二、三线城市的房地产市场发育比一线城市要晚几年，土地成本平均每平方米建筑面积相对一线城市低 1,000 元左右甚至更高，开发成本要低两三成。

#### **(4) 拥有高素质的开发管理团队**

本次拟注入上市公司的资产——顺发恒业是一家有着十年房地产开发经验的房地产专业公司，在多年的发展过程中，该公司培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的管理团队。顺发恒业（含子公司）现有在册员工 408 人，其中中高级职称的员工 46 名，占 11.27% 的比例。该公司的中高级管理人员均为各专业领域的专家，具有丰富的房地产开发和管理经验，并具有极强的执行能力，具备了带领公司往更高领域发展的经营管理能力。

顺发恒业董事长沈志军先生具有 10 余年的房地产开发管理经验，市场意识敏锐并超前，在公司发展的关键时期能把握住机会，做出有利于公司跃进性发展的战略决策；顺发恒业其它高管人员如副总经理、项目公司的总经理，则分别是营销、工程建设、资本运作、财务管理等方面的专家，具有丰富的房地产开发经营管理经验，其中不少人是具有高学历学位、理论水平较高的专业人士。这样一支高水平管理团队具备了带领公司进一步做大做强的经营管理能力。

#### **(5) 企业十年来坚持精品化产品开发策略形成的良好的社会口碑和企业品牌**

在顺发恒业十年的开发历程中，以“崇尚品质，追求卓越”为开发理念，始终坚持精品化的产品开发策略，先后建成了“城市花园”、“美之园”、“佳境天城”、“倾城之恋”等在区域市场具有较高影响力的舒适型住宅小区，成为当地高性价比精品住宅的典范。其中“美之园”小区获得了杭州市第二届最佳人居奖称号，“倾城之恋”小区被评为建设部金牌试点小区，“佳境天城”小区被评为浙江省十大最具投资价值地产项目“最佳综合品质奖”，获得了市场和社会的广泛认可，形成了良好的公司品牌，并获得了“2006 中国值得尊敬的房地产品牌企业”的荣誉称号。

#### **(6) 公司通过运用现代化的管理手段，不断提高管理水平，从而达到**

## 提高管理效率和盈利能力的目的

房地产开发过程涉及到许多环节，整个过程非常复杂，如果管理跟不上，则往往会导致成本失控，盈利能力降低。顺发恒业在多年的房地产开发过程中，积累了丰富的管理经验，并且实施了 ISO9001:2000 质量管理体系，提升公司在房地产开发过程中的质量控制水平，提高企业管理的科学化与规范化，从而增强公司的盈利能力。

近几年来，顺发恒业所开发房地产项目具有较高的盈利水平，公司管理水平的提高在盈利能力上逐渐得到了体现。

### (7) 项目开发的成本控制优势

顺发恒业通过多年的房地产开发实际操作，总结出一套行之有效的项目成本控制管理模式。在每一个项目的开发中，在坚持高品质的开发策略和清晰的目标消费者定位基础上，根据预期的目标收益锁定产品的基本目标成本，制定项目成本预算。在开发管理方面，从规划、设计、施工到销售、物业服务各个环节，坚持以成本预算控制为中心，一方面保障决定产品质量与品质的必要投入，另一方面压缩控制非必要的成本开支，力求精简高效；在成本控制方面，实行严格的成本核算流程，责任主体的报酬与每一环节质量、成本控制结果相挂钩。由于顺发恒业将产品质量、企业利润和客户满意有效地结合，2004-2007年该公司商品房销售毛利率均处于同行业较高水平。

### (8) 现有开发项目和土地资源的质素较高

顺发恒业的总部设于浙江杭州，多年来一直立足于本区域的快速发展，目前开发的项目和储备的土地资源大部分位于杭州。杭州作为中国最适合居住的城市之一，同时也是最具有幸福感的城市之一，吸引了大量的消费者在杭州投资置业，使杭州近年来房地产一直保持良好的发展态势，市场多年来处于供需两旺，价量齐升的格局，从2006年起，更是吸引了万科、中海、世茂、凯德置地等国内知名房地产品牌企业进驻杭州开展房地产投资开发业务，杭州已经成为国内除北京、上海、广州、深圳等一线城市外房地产开发的重要城市。而顺发恒业作为杭州本土最具实力的开发企业之一，占尽天时、地利、人和，项目区位优势明显。

### (9) 顺发恒业“以人为本”的企业文化提升了公司的综合竞争实力

顺发恒业以改善人类居住环境为最高经营理念，推行“以人为本”、“开

拓进取”的企业精神。“开拓进取”体现在公司经营中的不断前进，永不停步；而“以人为本”不仅表明公司对人才的高度重视，而且体现了该公司在项目开发过程中时刻奉行客户至上的理念，坚持以居住环境去适应人的需求，把对业主的关心体现到设计、施工、管理的各个方面。

### **3、顺发恒业的竞争劣势**

#### **(1) 经营范围较为单一**

顺发恒业主要以普通商品住宅小区的开发建设为主，商业地产所占的比例较低，产品比较单一。

#### **(2) 整体规模相对偏小**

截至2008年5月31日，顺发恒业总资产4,734,270,580.72元，2008年1—5月实现营业收入1,858,307,932.04元，相比行业龙头企业仍有一定差距。

#### **(3) 融资渠道较为单一**

目前顺发恒业房地产开发融资仍以自有资金、银行贷款和预售资金为主，融资渠道较为单一。在本次重组完成后，顺发恒业作为上市公司的全资子公司，一方面将加强营销工作，加快预售资金回笼；另一方面也将积极拓展资本市场直接融资工作。

## **三、重组完成后兰宝信息业务发展目标**

基于内部资源和外部经济环境，在本次交易完成后，兰宝信息将根据注入资产的行业特点和经营情况，拟制定以下业务发展目标，并对可预见将来的业务发展作出计划与安排。由于未来几年国家宏观经济环境变化等不确定因素，不排除公司根据经济形势变化和实际经营状况对下述业务发展目标进行修正、调整和完善的可能性。

### **(一) 公司发展战略**

#### **1、制订公司发展战略的行业背景**

##### **(1) 目前，我国房地产行业发展面临的问题**

1998年以来，我国房地产行业在住房制度改革和银行按揭支持的推动

下，出现了长达9年的井喷式增长。房地产行业的发展在促进国民经济增长，改善人们居住条件的同时，也面临一些突出问题：

1) 北京、上海、深圳等一线城市房地产市场在国内外投机资金的推动下，房价上涨过快，房价过高，出现了明显的过热

北京、上海、深圳等一线城市的经济发展水平高、商旅活动频繁，房地产市场相对较为发达。2002年以来，国内外投机资金相继进入上述房地产市场，通过短期的买进卖出，推动房价快速上涨，从中谋利。房价的快速上涨引发了各行业资本进入房地产业，从事房地产开发，房地产供应量急速上升，从而导致了房地产供求两热的现象。

2) 房地产市场供给出现结构性失衡

房地产市场的结构性失衡主要表现在高档商品房供给量过大，中低档商品房供应量不足，从而导致一方面，高档商品房销售不畅、空置房增加明显，另一方面，广大普通老百姓的住房需求得不到满足。

## (2) 近期房地产行业宏观调控政策的特点

2002年房地产业发展出现局部性过热以来，国家从土地、税收、金融等方面出台了一系宏观调控政策，来规范房地产业的发展。2006年5月，建设部、发改委等九部委联合出台了《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》；2006年7月，建设部又出台了具体的实施细则。

仔细分析上述调控政策的具体内容，可以发现此次宏观调控政策具有以下特点：

1) 在控制房地产投机性需求的同时，仍然支持普通老百姓以自住为主的购房需求。

九部委出台的宏观调控政策，如通过提高房地产转让营业税、对外资购房采取限制性措施、提高首付比例等政策，其主要目的是控制上海、北京等城市房地产市场中的投机性需求，而对普通老百姓以自住为主的购房需求，仍然通过银行按揭给予支持。

2) 通过强制性规定来改善房地产供应结构，满足广大老百姓的住房需求。

此次宏观调控政策的另一个重点是改善房地产供应结构，如要求各城市全年新建项目中，90平米以下户型所占比例不低于70%；加大廉租房建设等，



通过实施这些政策来改善房地产供应结构，满足广大老百姓的住房需求。

### **(3) 宏观调控政策下，重组后上市公司面临的发展机遇**

#### **1) 宏观调控政策有利于房地产业的长期健康发展**

本次宏观调控政策的目的是为了促使房地产业的健康、持续发展。虽然从短期来看，宏观调控政策会影响房地产行业的发展速度，但从长期来看，支持房地产业的长期发展的因素仍然在起作用，重组完成后兰宝信息所处的房地产行业仍然具有广阔的发展前景。

#### **第一，中国宏观经济的长期稳定发展为房地产业发展提供了坚实的基础**

在可预见的未来若干年，中国经济的活力依然存在，中国经济发展必将带来中国资产价格的上涨。从长期来看，房地产行业长期发展前景仍然看好。

#### **第二，中国经济所处的发展阶段仍然有利于房地产业发展**

借鉴国外房地产业发展经验，可以通过人均GDP这个指标来判断行业发展趋势。从国际上来看，人均GDP处于1,000—4,000美元时，是迎来一个国家房地产业发展的黄金期，而未来中国人均GDP在很长时间内会处于这一区间内。这一点与当初日本和香港房地产大泡沫时期的GDP背景是不一样的。

#### **第三，城市化水平在提高至70%以前，房地产行业不会出现大衰退**

城市化水平提高的最直接受益者是城市的房地产业，这一点从近几年中国小城市的发展中已经明显体现出来。目前我国的城市化水平为43%，从国外的发展经验来看，在城市化水平达到70%以前，房地产行业不会出现大幅度的衰退。

#### **2) 二、三线城市房地产市场以自住需求为主，受宏观调控影响较小，随着这些城市经济的快速发展，房地产市场的发展潜力大**

据统计，目前我国二、三线城市数量达到660多个，这些城市房价水平较低，投机需求较小。随着“西部大开发”、“中部崛起”、“东北振兴老工业基地”等国家战略的实施，以及上海、北京、广州、深圳等中心城市对周边城市的经济带动和辐射，广大二、三线城市特别是中心周边的二、三线城市经济也将会持续快速地发展，这些城市房地产市场的发展潜力巨大。顺发恒业2007年开始进入二、三线城市房地产市场，二、三线城市房地产市场的发展潜力为本公司发展提供了很好的发展机遇。

#### **3) 顺发恒业在开发中小户型住宅方面积累了丰富的经验**

此次宏观调控政策的一个主要内容是新建项目的小户型限制。顺发恒业建造满足普通老百姓需求的普通住宅，在逾十年的房地产专业开发历程中，顺发恒业在开发面积较小、功能齐全、性价比高的普通住宅方面积累了丰富的经验，因此，此次宏观调控政策的户型限制有利于发挥本公司在开发中小户型住宅方面的经验优势，从而获得市场竞争主动权。

## 2、公司发展战略

兰宝信息基于对房地产行业未来发展趋势的判断和公司经营优劣势的分析，将实施以下发展战略：

“充分发挥公司全资子公司顺发恒业10年来在中小户型住宅开发方面积累的专业优势，以开发性价比高、功能齐全的中小户型住宅为主导产品，同时通过品牌推广和盈利模式复制，将公司主营业务向更多的二、三线城市扩张。”

此外，公司在普通住宅开发业务向其它区域扩张的同时；也将适当拓展写字楼、商铺等具有稳定现金流的商业物业，逐步提高商业物业收入在公司主营业务收入中的比重，使公司业绩在稳定中实现快速增长。

顺发恒业长期以来注重对中小户型住宅产品的开发和研究，在中小户型住宅开发方面形成了独特的竞争优势，这主要是基于以下理论判断：我国中小户型住宅的房价收入比处于合理范围之内，这类细分市场的需求量大，并且这类需求是一个刚性需求，受房地产业宏观调控的影响较小。

年份	平均房价 (元/平米)	城镇居民人均可 支配收入(元)	平均家庭 人口	家庭年总收 入(元)	房价收入比 (70 平米)	房价收入比 (60 平米)
1991	756	1700.6	3.43	5833.06	9.07	7.78
1992	996	2026.6	3.37	6829.64	10.21	8.75
1993	1208	2577.4	3.31	8531.19	9.91	8.50
1994	1612	3496.2	3.28	11467.54	9.84	8.43
1995	1509	4283	3.32	14219.56	7.43	6.37
1996	1595	4838.9	3.2	15484.48	7.21	6.18
1997	1766	5160.3	3.19	16461.36	7.51	6.44
1998	1807	5425.1	3.16	17143.32	7.38	6.32
1999	1798	5854	3.14	18381.56	6.85	5.87
2000	1952	6280	3.12	19593.6	6.97	5.98
2001	2068	6860	3.1	21266	6.81	5.83
2002	2216	7546	3.03	22864.5	6.78	5.82
2003	2359	8472	3.03	25670.16	6.43	5.51
2004	2714	9422	3.02	28454.44	6.68	5.72
2005	3240	10493	3.1	32528.3	6.97	5.98

数据来源：国家统计局

发达国家房价收入比的合理范围为 3—6 倍，我国作为一个新兴市场国

家，经济高速发展，GDP 水平正适合于房地产业的高速发展。从上述表格中的数据可以看出，1991 年以来，按 70 平米和 60 平米计算的房价收入比呈现出逐步下降的趋势，并且 2005 年 60 平米的房价收入比处于国际上 3—6 倍的合理范围之内，这说明，中小户型的住宅具有非常广泛的需求基础。

### (1) 战略目标

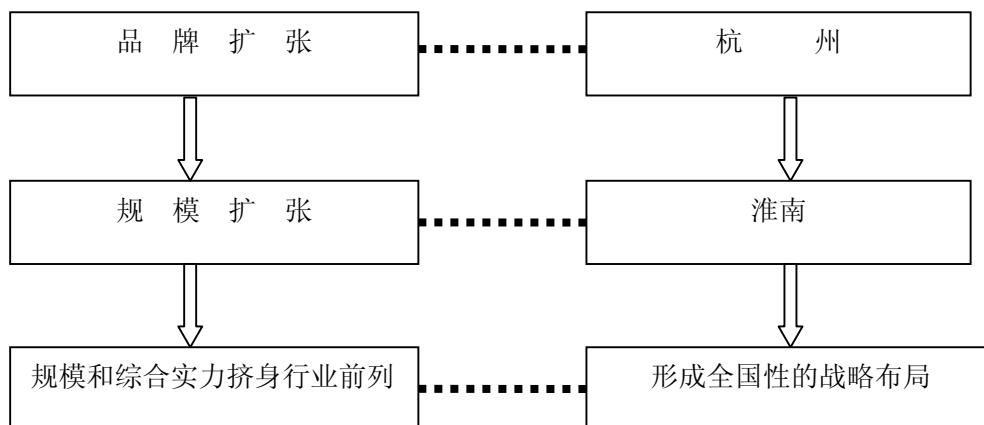
**1) 在产品开发方面：**公司将充分发挥在中小户型开发方面的专业经验优势，通过研究、设计和开发高性价比的中小房型住宅，使公司在中小户型住宅开发方面形成独特的竞争优势和较高的品牌知名度。

**2) 在拓展商业物业方面：**公司开发的住宅小区里包含了部分商业物业，由于公司开发的住宅小区规模较大，因此，这些小区的竣工使用能提升周边商业设施的人气。一般而言，相对于其开发成本，公司开发的住宅小区中附带的商业物业的市场价值较高，出租情况较好，公司将根据市场情况，选择性地保留这类商业物业，使之能为公司带来稳定的现金流。

**3) 在公司规模方面：**将不断优化的产品和日渐提升的“顺发”品牌扩张至更多的二、三线城市，并择机向北京、上海等城市的房地产市场扩张，使公司资产规模、盈利能力、年开发量等指标进入房地产行业前列。

**4) 在综合实力方面：**在公司规模扩张的过程中，优化公司的业务流程和管理流程；拓宽公司的融资渠道；培养公司人才队伍，全面提升公司的综合实力。

上述战略目标的实现路径是：



## (2) 公司发展的战略措施

**1) 完善公司产品线:** 利用公司在普通住宅开发方面所积累的专业经验,研究和开发中小户型、功能齐全、性价比高的普通住宅,力求公司在这一领域形成强有力的竞争优势。

**2) 优化公司业务流程, 缩短公司项目建设周期, 提高资金使用效率:** 为适应公司做大做强的战略目标, 在确立了公司的市场定位后, 要建立并优化由目标城市选择、目标项目选择、项目规划设计、项目建设施工、项目售后服务等组成的业务流程。并通过优化业务流程, 来缩短项目建设周期, 提高资金使用效率。

**3) 提高公司管理水平, 再造公司组织结构:** 随着公司规模的不不断扩大, 公司的组织结构和管理制度必须随之改变。根据公司业务发展要求, 建立起决策效率和管理效率高的组织结构, 同时配以相关的管理制度来保证组织结构的有效运转。

**4) 拓宽融资渠道:** 通过资本市场、银行借款、房地产信托基金、项目合作等多个方面, 来大力拓宽公司融资渠道, 为公司做大做强提供强有力的资金支持。

## (二) 未来三年公司发展计划 (2008 年—2010 年)

### 1、未来三年公司房地产开发计划和经营目标

顺发恒业未来三年的经营目标是集中资源, 在宏观调控的大形势下, 打造高性价比、高质量的普通商品住宅, 做好现有旺角城12号项目、风雅钱塘2期的建设; 准备开发旺角城11号项目、和美家项目、水云间项目以及淮南项目。公司未来可建筑总积约84.99万平方米, 预计实现销售收入594,734万元。

2008年的经营目标是计划开工52.94万平方米, 新增可销售面积38.03万平方米。未来三年新增房地产开发计划如下表:

项目	建筑面积 (万平方米)	预计销售收入 (万元)	预计利润 (万元)	项目 进展	预计竣工 时间	2008 年 (万平方米)	2009 年 (万平方米)	2010 年 (万平方米)
旺角城 11 号	23.04	233,667	税前 76149	前期 准备	2011.12	23.04	—	—
			税后 57112					

和美家	14.3	116,133	税前 30564	前期准备	2011.12	14.3	—	—
			税后 22923					
水云间	15.6	166,700	税前 28217	前期准备	2011.12	15.6	—	—
			税后 21163					
淮南项目	32.05	78,234	税前 18412	前期准备	2012.10	—	20.37	11.68
			税后 13809					
合计	84.99	594,734	税前 153342 税后 115007			52.94	20.37	11.68

2009 年杭州工信开发的风雅钱塘 2 期将交付给业主，预计可以确认销售收入约 11.85 亿元；2010 年，顺发恒业本部开发的旺角城 12 号项目将交付给业主，预计可确认销售收入约 12.79 亿元。

## 2、市场开发与营销网络建设计划

公司将继续以杭州及周边区域为发展主战场，进入区域第一集团，成为领导性品牌；在此基础上集中优势资源，选择性地择机进入合适的城市经济圈，为实现中期战略目标奠定基础；跟踪研究中等收入阶层的住宅市场需求的新的特点和新趋势，进行市场细分，扩大细分市场的开发规模。同时，通过住宅产业标准化、信息化、现代化大平台的搭建，倡导康居生活新概念，打造住宅换代产品。因此，公司今后两年将在扩大细分市场规模化和特色化的基础上，为公司两年后向外扩大经营规模奠定竞争实力。

公司今后两年计划进行以下主要营销网络建设：

- (1) 建立从目标市场调研、细分市场、广告促销、市场销售到售后服务、物业管理服务全过程营销的理念和体系；
- (2) 建立能够充分利用企业内外高素质营销策划人才的虚拟营销策划人力资源库；
- (3) 建立产业链内供应商的合作营销关系网；
- (4) 借助信息高速公路，建立营销信息集中化收集、处理和分渠道、分层次传输和反馈的营销大平台；
- (5) 树立营销人员是企业的关键人员的资源观念，培养和招聘最优秀的销售人才，建立一支过硬的营销队伍。

## 3、人力资源开发计划

根据公司业务发展目标确定人员扩充计划和素质要求，使公司的人力资

源结构与公司的产品开发、生产、销售相适应，并保留适度的储备；充分贯彻“以人为本”的人才观，坚持业务发展以人才先导的经营策略。

在未来三年内，除计划招聘大量的本科人员外，还计划聘用硕士、博士研究生和行业高级技术人员，引进一批房地产管理、规划及工程技术人员；并适当引入投资、证券、财务、法律方面的专业人员。

#### **4、技术开发与创新计划**

公司将结合杭州佳境天城、倾城之恋和旺角城等大型住宅小区的开发建设，以《国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录》为政策指引，密切跟踪国际国内房地产开发方面的最新科研成果，以规划设计概念的创新为基础，重点关注房地产开发和住宅小区建设的新技术、新材料、新工艺的应用，一方面使公司开发的项目具有优良的品质、齐备的功能和完善的配套设施，另一方面实现进一步缩短工期、控制成本，提高效益的目的。

#### **5、收购兼并及对外扩充计划**

本公司在具体的项目拓展过程中，除采取常规的出让获取项目的方式，在充分论证的基础上，还可以根据市场情况和公司发展的需要，采用收购和兼并等资本运作方式作为市场开发计划实施的补充手段，凭借顺发恒业在资金实力和品牌文化等方面的优势，进行横向并购同行业和纵向并购产业链环节的目标企业。

#### **6、再融资计划**

在本次重组完成后，本公司将根据业务发展需要制定合理的资金需求计划，分析比较自有资金、商业信用、银行贷款、发行债券、配股、增发新股等多种融资工具的成本与优劣，结合公司的资本结构，利用多种融资方式，选择最优的融资组合，为公司筹措发展所需的资金。

公司将通过合理运用各种渠道所募集资金和自有资金，在未来三年内集中精力搞好拟投资项目的建设，进一步增强公司的优势，培育高回报的利润增长点，实现跨越式发展。

#### **7、深化改革和组织结构调整规划**

公司将继续引进国内外先进的管理理论和经验，根据公司实际情况，进一步完善科学决策机制，投资管理体制、技术开发与创新机制、生产管理制度、法人治理制度和内控制度，加强企业管理，努力降低生产、营销和管理

成本，不断提高产品竞争力。

## 8、国际化经营的规划

本公司目前主要在国内市场开展房地产业务，尚未进行国际化经营。本公司长期以来注重与国际著名的设计公司、管理咨询公司和同行业企业的合作和交流，致力于建立和完善国际化的公司管理体系，完善国际化的公司评价和项目评价体系。公司将配合我国加入WTO给房地产业带来的新变化展开国际化经营：一方面积极引入国际化的技术及经营管理，如通过国际招标方式引入国外规划设计单位、选择使用国际先进的建材等；另一方面公司将积极参与国际竞争，尤其是与进入主要目标市场的国际化企业展开竞争，以此为契机，全面提高公司经营管理水平，壮大公司实力，为将来有条件时向国际房地产市场进军打下良好的基础。

### （三）拟定上述计划依据的假设条件

- 1、公司此次重大资产重组能够获得股东大会审议通过以及获得相关有权审核部门批准；
- 2、公司能够保持现有高级管理人员、核心技术人员的稳定性或连续性；
- 3、公司所处的宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常发展状态，不存在重大影响公司发展的不可抗力现象的发生；
- 4、公司各项目所在的城市地区无重大恶性社会事件发生。

### （四）实施上述计划所面临的主要困难

- 1、多项目同时开发，对重组后的兰宝信息在战略管理、业务规划、资金调配和规划、人力资源的调配和规划等多方面的能力都提出了更高的要求。
- 2、公司所从事的房地产开发行业存在投入高、回收期长、受宏观经济影响明显、周期波动大、竞争激烈的特点，给公司长期稳定发展带来不确定性因素。
- 3、重组后的兰宝信息所进行的超大规模项目开发由于开发销售周期长，开发过程中面临的政策、市场环境变化可能会在一定程度上加大项目开发经营的风险。

## （五）确保实现上述发展计划拟采用的方式、方法或途径

公司已经在员工素质、经营管理、营销推广、产品质量和品牌宣传等方面确立了一定的优势。公司将在发扬稳健经营作风的基础上，深入贯彻开拓、创新的理念，不断提高房地产开发水平，充分发扬公司的竞争优势，确保实现上述发展计划。

1、进一步完善公司的法人治理结构，建立健全高标准的符合上市公司规范运作的相关制度。目前，在规范公司治理结构方面，公司已制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等系列规章制度；按照《上市公司章程指引》修改了公司章程，并引进了三位独立董事。今后，公司还将从制度建设方面进一步完善法人治理结构。

2、建立更加科学的企业组织形式。目前公司围绕核心业务流程，从“价值流”的角度，确立了各部门以及各个职位（岗位）对公司的价值。今后，随着公司的不断发展和壮大，公司的部门组织结构还会按照业务流程再造进行优化，以进一步优化公司组织形式，更加适应市场的需求。

3、加强企业文化建设，确立学习型组织。企业文化是规范、引导企业和员工行为的隐含制度，是企业管理体系的深层底蕴。公司将依托现有的企业文化建设成果，建立起更具时代性和行业性的企业文化，并通过企业文化再造，组建学习型组织，进一步提升企业的核心竞争力。

4、加强人力资源开发，建立健全企业内部员工的考核和激励机制，并发挥人力资源管理的多重战略功能。目前，先导的企业同时运作的是“资本”和“知本”。房地产业所具有的高投资、高风险、高智力的特征，更需要有高素质的人才，因此，人力资源的持续开发是公司培育持久竞争优势的关键。为此，公司在借鉴国内外成长型企业成功经验和激励制度的基础上，建立起了一套较为完善的员工考核、晋升、培训和奖惩激励机制，以留住和吸引高层次人才。今后，公司还将依据员工的能力和贡献，设计出更具竞争力的薪酬结构和激励措施，如期权激励等。另外，随着知识经济和信息经济时代的到来，知识、技术、经验等知识型资本会不断得到升值，未来的房地产企业不光是看锁定了多少人才，而是看锁定了多少人的头脑和智慧。因此，公司



未来人力资源的开发除了要最大限度地挖掘公司内部的智力资源外，也要充分整合社会的智力资源，建立起企业的“外脑群”、“专家库”，即所谓“不求所有，但求所用”。

5、贯彻住宅产业现代化战略，加快住宅产业现代化的步伐。更好地提高住宅产品的质量，是公司今后做大做强的一个必然选择，为此，公司必须将实现以下三个方面的战略途径转变：

(1) 从单一品牌优势向整合品牌或组合品牌优势转变，即建设优质商品住宅不仅要有品牌的开发商，而且也要有品牌的上游供应商和下游服务商。

(2) 通过与国外厂商合资建立房屋工厂，从住宅建设的“工地化”向“工厂化”转变，即从目前的以非标准化的分散手工作业为主转变为以标准化、系列化、集成化和规模化的工厂作业为主。

(3) 从“全能化”的开发模式向“专业化、配套化”的开发模式转变，即立足于住宅产业的专业化建设，借助与集团公司及其所属企业和中国住宅产业联盟的优势，建立上游新型材料和配件产品的社会化和配套化的供应体系，以及下游物业管理、小区服务等方面的专业化和高效化的服务体系。

#### **(六) 上述业务发展规划与现有业务的关系**

顺发恒业自设立以来一直在从事房地产业务开发，现有业务基本为住宅小区的开发建设。上述业务发展规划，是在公司现有业务的基础上按照公司的发展战略所进行的扩大和再发展。因此，现有业务是公司未来几年发展规划的基础，发展规划与现有业务密切相关并具有很强的连贯性。

## 第十节 风险因素

投资者在评价本公司本次交易时，除本报告书提供的其他各项资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素：

### 一、政策风险

#### （一）本次交易方案不能获得批准的风险

本次交易尚需：1、获得公司股东大会的批准并豁免万向资源及其一致行动人深圳合利的要约收购义务；2、中国证监会对本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易审核无异议，并豁免万向资源及其一致行动人深圳合利的要约收购义务。本次交易方案能否顺利获得上述有权部门和公司股东大会的批准存在不确定性。

**对策：**本公司将严格按照中国证监会的有关规定、《公司章程》、《资产出售协议》以及《发行股份购买资产协议》的有关条款履行本次交易所必需的各项程序，及时办理相关手续，并真实、准确、完整、及时地披露相关信息。

#### （二）房地产宏观调控政策变化的风险

回顾近5年宏观调控政策，2003-2004年国家主要从加强信贷业务管理、规范土地市场交易等宏观层面进行调控；自2005年起，国家宏观调控目标明确为稳定房价，把住房问题上升到中央层面，除了继续强化土地及金融政策外，更是深入到了房地产交易环节，开始征收营业税；2006年更进一步推进和完善了具体的调控政策，从调整楼市供应结构的“90平方米以下的户型占楼盘70%比例”政策，到房地产交易环节税收政策收紧，实施新的营业税、个人所得税、土地增值税这“三税并进”的税费政策，再到限制外资、行业规范等，涵盖到了楼市的供应、需求、交易、行业规范等各个方面。

2007年以来，国家房地产宏观调控思路更加清晰，政策趋向更加鲜明，

措施得以细化，责任更加明确：2007年3月16日，全国人民代表大会第五次会议表决通过了《中华人民共和国物权法》（10月1日起实行）；2007年8月份国务院出台的《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》规定（24号文）使得建立及完善住房保障体系成为2007年调控的中心思路。10月29日，全国人大常委会通过了《节能法》的修正案，2008年4月正式实施；2007年11月8日，国家八部委关于《廉租住房保障办法》出台；2007年11月19日，其中国家八部委中的七个部门对《经济适用房住房管理办法》又做了更加明晰的规定。

**对策：**公司的未来发展计划要适应新形势的宏观调控政策，向三个方面转变：第一，发展节能、省地、环保型建筑；第二，要重点发展面向广大群众的普通商品房；第三，要保持适当的房地产投资规模。

### （三）房地产业金融政策变化的风险

2003年下半年以来，国家相继出台了一系列针对房地产业的金融政策，如2003年6月中国人民银行发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发2003〔121〕号）；2004年4月27日，国务院通知提高房地产行业资本比例，房地产开发（不含经济适用房）等固定资产投资项目资本金比例由20%及以上提高到35%及以上。2005年初，中国人民银行调整房贷利率，将原住房贷款优惠利率回归到同期贷款利率水平。自2007年起，国家连续6次加息、16次调整准备金率，目前的五年以上贷款基准利率和存款准备金率分别为7.83%和17.5%。2007年9月27日，央行、银监会联合颁布《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（359号文），政策要求：对于贷款购买第二套房，首付不低于四成，利率为基准利率的1.1倍；不得发放加按揭、不指定用途贷款、循环贷；严格房地产开发贷款，项目资本金不达35%，不得发放贷款等。2007年12月11日，中国人民银行、银监会联合发布《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》，明确了以借款人家庭为单位认定房贷次数。上述偏紧的房地产金融政策一方面对房地产行业的资金供给进行了严格的规范，提高了重组后兰宝信息进行房地产开发项目获取资金的成本，另一方面也将导致潜在业主较难甚至无法获得按揭融资或者还贷压力增大，从而

影响潜在购房者的购买力，将对公司发展产生不利影响。

对策：针对上述国家房地产金融政策的变化风险，本公司将采取一系列措施以尽量减小宏观调控及信贷紧缩对本公司经营的不利影响：（1）在间接融资方面，本公司将在现有银行借款结构基础上提高中、长期借款的比例，减轻本公司的短期支付压力；（2）在楼盘销售方面，本公司将加强销售工作，加快资金回笼速度；在楼盘开发方面，将适度控制投资规模；（3）本公司将密切关注中国人民银行的利率政策和信贷政策的变化，加强和商业银行的沟通，及时了解住房按揭贷款利率和可获得性的变化并采取相应措施，降低政策风险给公司经营带来的不利影响。

#### （四）税收政策变动风险

2006年12月28日国家税务总局发布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，文件规定：从2007年2月1日起以房地产开发项目为单位进行清算，对土地增值税的清算条件和扣除项目等清算事项进行了明确，这对重组完成后兰宝信息盈利水平将会产生一定影响；另一方面，从2008年起，公司适用的所得税率也将发生变化。

对策：顺发恒业及其下属的房地类公司长期以来坚持规范经营，严格按照国家有关政策法规缴纳各项税收。今后公司将加强对相关税收新政策、新动向的研究和学习，对政策的变化及早制定相应的策略，降低税收变化风险。针对《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，万向资源已在《发行股份购买资产协议》中已就注入资产是否需要补缴土地增值税作出承诺，对于兰宝信息通过本次交易获得的顺发恒业已竣工验收的项目，如根据相关法律规定需补交的土地增值税而降低认购资产基准日评估值部分，由万向资源全额承担。

#### （五）土地收回、土地闲置费用征收风险

根据国务院办公厅下发的《国务院关于促进节约集约用地的通知》，土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。对闲

置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法。通知要求，2008年6月底前，各省、自治区、直辖市人民政府要将闲置土地清理处置情况向国务院做出专题报告，这对重组完成后的兰宝信息土地储备量及盈利水平可能产生一定的影响。

**对策：**万向资源在《发行股份购买资产协议》中承诺，本协议生效后，对于兰宝信息通过本次交易获得的万向资源房地产在开发项目及土地储备中，在资产过户日后一年内如果因中国有关法律、法规或相关合同约定被土地主管部门无偿收回的，或被征收土地闲置费的，万向资源将按基准日该土地使用权的评估值或被实际征收的土地闲置费向兰宝信息予以全额补偿。

## 二、管理风险

### （一）大股东控制风险

本次交易完成后，万向资源与其一致行动人深圳合利合计持有本公司85.56%的股份。公司股权的相对集中削弱了中小股东对公司生产经营决策的影响力，若控股股东利用其控制地位对公司重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉，则可能影响公司其他股东特别是中小股东的合法权益，从而给中小股东带来一定的风险。

**对策：**为了有效地控制该项风险可能给本公司带来的影响，一方面万向资源承诺在本次重大资产重组完成后，将保证与本公司做到人员、资产、业务、财务、机构独立；另一方面，本公司建立了以健全的法人治理结构为核心的现代企业制度，并在《公司章程》中针对涉及关联交易的问题做出了特别的制度安排，制定了诸如关联交易回避表决制度等对控股股东限制的条款，引进独立董事提高公司决策的科学性，有利于更好地维护本公司及中小股东的利益不受侵害。本公司与控股股东发生的不可避免的关联交易，均将根据“公平、公开、公正”的交易原则签订相关的关联交易协议。

### （二）主营业务变更的风险

本次交易完成后，本公司的主营业务将从汽车配套业务及光电信息产业

变更为房地产开发与销售，主营业务发生重大变更。由于本公司没有从事过房地产开发与销售，因而面临主营业务变更的风险。

**对策：**本公司向万向资源发行股份拟购买的资产为顺发恒业股权，属于股权资产，从而有利于本公司主营业务的转变实现平稳过渡，为本公司顺利进入房地产行业奠定坚实的基础。2008年8月7号，本公司2008年第二次临时股东大会表决通过了选举公司第五届董事会成员、选举公司第五届监事会成员和聘任新的高级管理人员的议案，目前本公司的管理层拥有丰富的房地产开发与销售管理工作经验，并将通过完善本公司的治理结构及内部管理制度，使其完全适合本公司在新行业背景下的生产与经营。

### （三）与控股公司有关的风险

本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易完成后，公司不直接从事房地产开发活动，将按控股公司运作，因此公司利润将主要来源于对子公司的投资所得，但公司作为绝对控股股东，将能够有效控制子公司的经营方针和利润分配政策。但如果公司对子公司控制不利或管理不善从而导致子公司经营发生困难，则会对公司现金流状况和盈利状况进而对公司股利分配能力带来不利影响。

**对策：**从外部来看，由于我国近期内不断出台了对房地产行业的调控政策，各监管机构加强了对房地产企业的监管，各金融机构也强化了对房地产信贷的风险控制和管理，因而房地产企业的经营管理和项目开发等均受到严格的外部监管。从内部来看，一方面，公司将建立完善的财务管理制度和内部审计制度，并着实落实这些管理制度，从而加大对子公司的控制和管理，使得子公司的投资开发和经营管理做到规范化、制度化；另一方面，公司高级管理人员将兼任子公司的重要管理岗位，加大对子公司的实际控制；最后，公司高级管理人员均具有多年的房地产从业经验和丰富的企业管理经验，有能力防范子公司可能发生的经营管理风险和投资决策风险。

### 三、经营风险

#### （一）市场集中风险

由于目前万向资源拟注入资产——顺发恒业及其子公司所投资开发的房地产项目及土地储备主要集中在浙江杭州市、安徽淮南市，因此本次交易完成后，一旦该等地区房地产市场趋冷，商品住宅价格下跌，可能对公司未来收益造成不利影响。

**对策：**虽然目前拟注入资产的市场主要集中在浙江杭州市、安徽淮南市，但近年来顺发恒业的房地产业务发展迅猛，规模不断壮大，盈利能力不断提升；另一方面，公司已经制定清晰的发展规划和准确的市场定位，届时，公司将立足现有市场并逐步扩大周边省市的房地产市场，以降低公司市场过于集中的风险。

#### （二）土地储备风险

土地是房地产开发企业持续经营的基本保障。土地储备不足将会影响公司后续项目的持续开发，造成公司的经营业绩波动，但土地储备过多，占用资金量过大，又会影响企业资金的周转效率和收益回报，给经营带来风险，同时，还可能会由于资金、市场等原因不能及时开发，从而将面临交纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

目前顺发恒业拥有656.53亩的出让土地，其中合同确认土地面积172.92亩，顺发恒业的土地储备与现阶段开发规模保持在合理的水平。按该公司现有开发能力，在本次交易完成后，可满足上市公司未来3—5年开发需要。但随着公司房地产开发规模的不断扩大，公司可能面临土地储备不足的风险。

**对策：**在本次交易完成后，本公司紧密跟踪国家和当地政府对土地政策调整的步调和趋势，并密切结合公司未来发展的需要，利用顺发恒业在房地产行业的品牌优势，拓宽增加土地储备的渠道和来源，有计划、有步骤的增加土地储备，以保持本公司土地存量足够公司开发所用，同时满足本公司可持续发展对土地资源合理保有量的需要，减少土地政策变化带来的风险。

### （三）项目开发风险

房地产项目具有开发周期长，投资金额大，涉及相关行业广，合作单位多等特点，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。因此，本次交易完成后，虽然顺发恒业具备较强的房地产项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，都可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

**对策：**在本次交易完成后，公司将制定科学的项目决策程序，完善项目开发与建设的质量控制体系，从项目开发建设到销售完成的全过程，公司将加大质量控制，充分考虑项目建设过程中的各种潜在不利因素，合理规划开发建设周期，力争降低此类风险给公司带来的不利影响。

### （四）产品、原材料价格波动风险

住房制度改革和城镇化步伐的加快，有效地拉动了我国住宅市场需求。近年来国内房地产价格连续上涨，一些热点地区甚至呈现连续快速上涨。房地产价格的快速大幅上涨可能导致行业投资过度膨胀，从而拉动建筑材料的价格大幅上涨，造成房地产行业大起大落，损害行业的健康长远发展，这也势必会影响本次交易完成后本公司经营业绩的稳定。

**对策：**在本次交易完成后，公司将持续关注房地产行业原材料的价格走势，并加大对原材料价格走势研究的投入，力争对原材料价格走势有一定的预判能力，从而为公司经营策略调整争取时间。

### （五）资产流动性风险

由于行业发展的特殊性，房地产开发与销售需要大量资金投入，建设周期长，大大降低了企业资产的流动性，因而房地产企业速动比率较低，资产变现能力较差。本次交易完成后，公司营销能力直接影响着公司的资产流动性及短期偿债能力，如果由于项目开发和销售迟滞等因素导致资金周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。



对策：在本次交易完成后，公司将制定科学的项目开发决策程序，在保证工程质量的前提下，公司将加大项目管理力度，通过多种手段确保工程进度如期执行。在销售方面，通过多种形式的促销，充分发挥品牌优势，加快回款速度，提高资金使用效率，提高资产周转率；公司将做好资金筹集与运用的筹划工作，充分运用多种手段募集所需的项目开发资金，严格控制公司的资产负债比率，降低财务风险。

#### （六）安全生产风险

在本次重组前，顺发恒业始终坚持“安全第一、预防为主”的方针，但由于顺发恒业所属行业的特殊性，始终存在着安全生产隐患、设备故障、人为操作失误以及自然因素给公司安全生产带来的风险，这些风险因素会对本次重组完成后的上市公司正常生产经营以及公司业绩带来一定的影响。

对策：在本次交易完成后，公司将在生产中进一步认真贯彻执行《安全生产法》以及《安全规程》等法律法规，不断完善各项安全管理制度，强化各级安全责任落实情况，坚持质量标准化，加强员工安全技术培训，使安全管理工作经常化、制度化、科学化、规范化，最大程度地降低安全生产隐患给公司带来的影响。

#### （七）受经济周期影响的风险

经济发展具有周期性，房地产行业的发展和商品住宅价格的变化与国民经济景气周期关联度很大。当国民经济处于稳定发展期，消费者对自身收入的预期稳定时，对房地产有购买力的现实需求就相应增加；当国民经济增长缓慢或处于低谷，消费者对未来收入预期不佳时，对房地产有购买力的现实需求就会相应减少。因此，国民经济景气周期变化对重组完成后本公司的生产经营会产生影响。

对策：在本次交易完成后，本公司将密切关注和跟踪宏观经济发展的动态，加强对宏观经济形势变化的预测，分析经济周期对房地产行业及本公司的影响，并针对经济周期的变化，相应调整经营策略。

## 四、其他风险

### （一）公司终止上市风险

本公司因2003年、2004年、2005年连续三年亏损，根据深圳证券交易所深证上[2006]38号《关于兰宝科技信息股份有限公司股票暂停上市的决定》，公司股票自2006年5月15日起暂停上市。

虽然本公司 2006 年通过财政补贴、2007 年通过债务重组实现了盈利，保住了公司上市地位，但自 2005 年起，公司的控股子公司华禹光谷、长春奥奇相继停产，厂房、生产设备被各债权人轮候查封和执行。截至目前，本公司本部生产职工已被遣散，公司生产经营处于全面停顿状态，无法依靠现有资产恢复公司持续盈利能力，若公司不尽快恢复持续盈利能力，公司将面临终止上市风险。

**对策：**通过本次重大资产出售、发行股份购买资产是公司恢复上市的必要条件。通过资产出售并向万向资源发行新股购买优质房地类资产，有利于公司彻底摆脱经营危机和财务危机，能够使得公司恢复持续发展能力和良好的盈利能力，因此本次交易有利于公司恢复上市。

### （二）资产查封、抵押风险

公司本次拟出售资产中的部分资产已被法院轮候查封，因兰宝信息破产重整前的诉讼案件，兰宝信息持有的长春考泰斯 45%的股权、长春力得 49%股权、长春奥奇 75%的股权、华禹光谷 71.83%的股权已被法院轮候查封；截至本报告书签署日，万向资源拟注入兰宝信息资产中的部分土地使用权因顺发恒业为自身贷款向银行进行了抵押。

**对策：**目前兰宝信息破产重整程序已经终结，兰宝信息将按照重整计划清偿对债权人的负债。在兰宝信息重整计划执行完毕后，兰宝信息对债权人不再负债，法院将根据债权人的申请协助解除上述公司股权的查封，从而确保此次资产重组的顺利进行。此外，由于本次万向资源注入上市公司的是其持有顺发恒业的股权，该项股权产权清晰，不存在产权瑕疵情形，故上述资产抵押事项对本次注入上市公司不构成障碍。

（三）本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

## 第十一节 财务会计信息

### 一、上市公司拟出售资产财务会计报表

本公司本次拟出售的为本公司全部资产，根据中磊出具带强调事项段无保留意见的中磊审字[2008]第 5020 号审计报告，本公司拟出售的整体资产最近两年一期经审计的财务会计报表如下：

#### (一) 拟出售资产最近两年一期的资产负债表

单位：人民币元

资 产	2008 年 5 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	83,164.49	137,679.66	40,299,440.98
其他应收款	102,780,223.34	102,764,523.34	326,671,841.74
<b>流动资产合计</b>	<b>102,863,387.83</b>	<b>102,902,203.00</b>	<b>366,971,282.72</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	106,840,079.57	100,983,320.16	137,501,116.74
固定资产	10,703,307.15	10,908,508.40	12,706,547.98
无形资产			10,800.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>117,543,386.72</b>	<b>111,891,828.56</b>	<b>150,218,464.72</b>
<b>资产总计</b>	<b>220,406,774.55</b>	<b>214,794,031.56</b>	<b>517,189,747.44</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）</b>			
<b>流动负债：</b>			
短期借款			111,997,231.00
应付职工薪酬	119,781.36	130,649.06	3,145,247.87
应交税费			8,919,144.27
应付利息			19,704,596.30
应付股利	4,104.00	4,104.00	4,104.00
其他应付款	242,644,650.18	370,316,193.50	363,875,159.48
一年内到期的非流动负债			30,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>242,768,535.54</b>	<b>370,450,946.56</b>	<b>537,645,482.92</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			30,000,000.00

预计负债	9,995,432.53	9,995,432.53	574,650,995.85
<b>非流动负债合计</b>	<b>9,995,432.53</b>	<b>9,995,432.53</b>	<b>604,650,995.85</b>
<b>负债合计</b>	<b>252,763,968.07</b>	<b>380,446,379.09</b>	<b>1,142,296,478.77</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	240,369,558.00	240,369,558.00	240,369,558.00
资本公积	315,304,568.87	315,304,568.87	315,304,568.87
减：库存股			
盈余公积	36,019,184.73	36,019,184.73	36,019,184.73
未分配利润	-624,050,505.12	-757,345,659.13	-1,216,800,042.93
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>-32,357,193.52</b>	<b>-165,652,347.53</b>	<b>-625,106,731.33</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>220,406,774.55</b>	<b>214,794,031.56</b>	<b>517,189,747.44</b>

(二) 拟出售资产最近两年一期的利润表

单位：人民币元

项 目	2008年1-5月	2007年度	2006年度
一、主营业务收入			
减：主营业务成本			
营业税金及附加			
二、主营业务利润			
加：其他业务利润			
减：营业费用			
管理费用	429,932.25	22,700,512.85	4,000,915.15
财务费用	-23.53	9,286,593.27	4,218,871.58
资产减值损失		273,731,416.55	-1,668,966.44
投资收益（损失以“-”号填列）	5,856,759.41	-26,924,614.84	666,324.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,426,850.69	-332,643,137.51	-5,884,495.81
加：营业外收入	127,868,303.32	868,847,784.19	40,000,000.00
减：营业外支出		76,750,262.88	61,904.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	133,295,154.01	459,454,383.80	34,053,599.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	133,295,154.01	459,454,383.80	34,053,599.75
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.55	1.91	0.14

(二) 稀释每股收益	0.55	1.91	0.14
------------	------	------	------

## 二、拟购买资产——顺发恒业财务会计报表

浙江东方对顺发恒业最近两年一期财务报表出具了浙东会审[2008]738号《审计报告》。

### (一) 财务报表的编制基准与方法

1、顺发恒业2006年执行财政部《企业会计准则—基本准则》（财政部令[1992]5号）及具体准则、《企业会计制度》。

根据中国证券监督管理委员会《关于公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号——新旧会计准则过渡期间比较财务信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10号）的有关规定，顺发恒业自2007年1月1日起执行修订后的《企业会计准则—基本准则》（财政部令[2006]33号）和具体准则（以下统称“新企业会计准则”）。

本财务报表已对新企业会计准则要求追溯调整的项目在可比会计期间进行了追溯调整，按新会计准则的规定重述了可比会计期间资产负债表和利润表有关项目的确认、计量和披露；并已按照新企业会计准则所要求列报的报表种类、报表项目对可比会计期间的报表类别、报表项目进行了追溯调整，不再列示“利润分配表”，增加了“所有者权益变动表”。

2、根据浙江工信、杭州工信分别于2008年1月29日、2008年1月30日召开的股东会决议，同意浙江工商信托将其持有的浙江工信72%的股权转让给上海万向置业，同意浙江博鸿将其持有的浙江工信8%的股权、杭州工信15%的股权转让给上海万向置业。上海万向置业已于2008年1月支付上述股权转让款项。浙江工信于2008年3月7日办妥工商变更登记手续，杭州工信于4月2日办妥工商变更登记手续。

根据顺发恒业2008年5月24日与上海万向置业签订的《股权转让协议》，顺发恒业以12,500万元的价格受让其持有的浙江工信80%的股权，以2,500万元的价格受让其持有的杭州工信15%的股权。浙江工信、杭州工信已于2008年5月27日办妥工商变更登记手续，顺发恒业于2008年5月30日支付股权

转让款 14,000 万元。顺发恒业自 2008 年 5 月 31 日起将其纳入合并财务报表范围。

上海万向置业为杭州顺苑的控股子公司，而杭州顺苑由顺发恒业实际控制人鲁冠球先生持股 85%，故顺发恒业在编制合并财务报表时，将对浙江工信及其控股子公司杭州工信的控股合并作为同一控制下企业合并处理。

上海万向置业于 2008 年 3 月 7 日取得浙江工信及其子公司杭州工信控制权，顺发恒业在编制合并利润表时，已按照同一控制下企业合并的要求，将浙江工信 2008 年 3-5 月净利润纳入顺发恒业合并财务报表范围。

## (二) 顺发恒业最近两年一期的合并资产负债表

单位：人民币元

资 产	2008 年 5 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	433,236,203.87	316,006,691.03	184,801,997.10
应收票据	3,340,119.08	300,000.00	1,570,730.70
应收账款	2,779,610.59	2,450,056.29	19,065,623.34
预付款项	875,829,791.24	94,966,576.84	98,430,696.90
应收利息			
其他应收款	54,906,599.41	37,032,341.31	142,139,536.99
存货	3,171,635,461.83	3,301,917,305.33	3,213,609,272.77
<b>流动资产合计</b>	<b>4,541,727,786.02</b>	<b>3,752,672,970.80</b>	<b>3,659,617,857.80</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	22,880,000.00		
长期股权投资	0.00	0.00	100,174,727.15
投资性房地产	107,352,528.88	65,751,755.12	10,776,716.96
固定资产	18,406,128.82	17,690,359.17	98,349,967.28
商誉	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
长期待摊费用	1,724,641.89	1,967,000.41	6,900,754.42
递延所得税资产	37,179,495.11	36,433,764.67	19,446,203.27
<b>非流动资产合计</b>	<b>192,542,794.70</b>	<b>126,842,879.37</b>	<b>240,648,369.08</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,734,270,580.72</b>	<b>3,879,515,850.17</b>	<b>3,900,266,226.88</b>
<b>负债和所有者权益</b>			
<b>流动负债：</b>			
短期借款	172,000,000.00	0.00	97,000,000.00
应付账款	356,404,035.61	273,042,977.31	27,333,490.49
预收款项	2,284,430,073.89	2,123,770,687.23	1,969,656,871.24
应付职工薪酬	28,427,086.01	8,330,537.60	11,319,526.71

应交税费	-104,185,463.18	-121,329,232.84	-130,966,228.35
其他应付款	547,543,562.50	119,545,444.63	298,286,983.84
一年内到期的非流动负债	0.00	100,000,000.00	350,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>3,284,619,294.83</b>	<b>2,503,360,413.93</b>	<b>2,622,630,643.93</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	400,000,000.00	400,000,000.00	957,086,872.50
<b>非流动负债合计</b>	<b>400,000,000.00</b>	<b>400,000,000.00</b>	<b>957,086,872.50</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,684,619,294.83</b>	<b>2,903,360,413.93</b>	<b>3,579,717,516.43</b>
归属于母公司所有者权益	1,045,694,098.49	976,155,436.24	318,016,207.33
少数股东权益	3,957,187.40	0.00	2,532,503.12
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,049,651,285.89</b>	<b>976,155,436.24</b>	<b>320,548,710.45</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,734,270,580.72</b>	<b>3,879,515,850.17</b>	<b>3,900,266,226.88</b>

(三) 顺发恒业最近两年一期合并利润表

单位：人民币元

项 目	2008 年度 1-5 月	2007 年度	2006 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,858,307,932.04</b>	<b>1,445,579,768.70</b>	<b>211,542,349.34</b>
其中：营业收入	1,858,307,932.04	1,445,579,768.70	211,542,349.34
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,597,091,668.93</b>	<b>1,191,414,756.84</b>	<b>203,267,800.45</b>
其中：营业成本	1,465,925,250.15	1,022,986,601.69	119,948,846.22
营业税金及附加	111,740,982.67	85,746,245.69	9,456,534.96
销售费用	6,459,420.76	53,597,701.41	43,404,640.84
管理费用	10,073,628.28	33,416,899.85	19,500,609.23
财务费用	-1,253,609.12	3,973,283.53	10,650,622.73
资产减值损失	-84,332.21	-4,160,359.81	1,757,034.46
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-1,761,000.00		
投资收益(损失以“-”号填列)	-2,469,328.40	4,145,615.52	1,450,487.99
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>261,216,263.11</b>	<b>254,165,011.86</b>	<b>8,274,548.89</b>
加：营业外收入	10,981,138.99	4,174,256.25	4,584,174.59
减：营业外支出	7,449,815.10	2,065,341.61	1,043,658.86
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>264,747,587.00</b>	<b>256,273,926.50</b>	<b>11,815,064.62</b>
减：所得税费用	72,175,218.66	60,605,755.75	7,590,982.30
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>192,572,368.34</b>	<b>195,668,170.75</b>	<b>4,224,082.32</b>
归属于母公司所有者的净利润	193,521,906.24	194,647,998.96	3,500,130.03
少数股东损益	-949,537.90	1,020,171.79	723,952.29
其中：被合并方在合并	-2,062,300.67	-	-



前实现的净利润			
---------	--	--	--

#### （四）注册会计师审计意见

浙江东方会计师事务所有限公司审计了顺发恒业财务报表，包括2008年5月31日、2007年12月31日、2006年12月31日的母公司资产负债表和合并资产负债表，2008年1-5月、2007年度、2006年度的母公司利润表和合并利润表、母公司现金流量表和合并现金流量表、母公司所有者权益变动表和合并所有者权益变动表，以及财务报表附注，并出具了浙东会审[2008]738号审计报告。注册会计师审计意见如下：

“我们认为，顺发恒业财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了顺发恒业2008年5月31日、2007年12月31日、2006年12月31日的财务状况以及2008年1-5月、2007年度、2006年度的经营成果和现金流量。”

### 三、 根据本次交易模拟编制的本公司备考财务会计信息

在假设本次重大资产出售、向万向资源发行股份购买资产在2006年12月31日实施完毕的基础上，中磊对本公司编制的最近一年一期兰宝信息备考合并财务报表进行了审计，并出具了中磊审字[2008]第5019号审计报告。

#### （一）备考会计报表编制基准及注册会计师审计意见

##### 1、 备考合并财务报表编制基础和基本假设

（1）本备考合并财务报表系假设本次重大资产出售、向万向资源发行股份购买资产在2006年12月31日实施完毕，相关的资产交割手续并以办妥，重大资产出售损益已在2006年12月31日予以确认，并且未考虑资产出售损益涉及的相关税金对本备考合并财务报表的影响，拟购入的资产自2007年1月1日起由本公司持有并经营，在拟出售的资产2008年1月—5月、2007年度的财务报表业经中磊会计师事务所审计、拟购入资产2008年1月—5月、

2007 年度财务报表业经浙江东方会计师事务所审计（浙东会审字[2008]738 号）的基础上，按照 2006 年 2 月财政部颁发的《企业会计准则》有关规定，采用附注五所述编制备考合并财务报表采用的各项主要会计政策、会计估价及合并财务报表的编制方法进行简单汇总编制。未考虑拟购入资产评估增减值和股份溢价发行对本备考合并财务报表的影响。

(2) 因纳入本备考合并财务报表范围的拟购入资产的财务报表亦在备考状态下编制，不宜区分股东权益明细项目，因此与拟购入资产相关的股东权益项目在本备考合并财务报表归属于母公司股东权益项目及少数股东权益项目中列示。

(3) 假设 2007 年 1 月 1 日起本公司主营业务调整为房地产开发业务。

## 2、注册会计师审计意见

中磊审计了兰宝信息备考合并财务报表，包括 2008 年 5 月 31 日、2007 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2008 年 1—5 月、2007 年度备考合并利润表以及备考合并财务报表附注，并出具了中磊审字[2008]第 5019 号审计报告。注册会计师审计意见如下：

“我们认为，上述备考合并财务报表符合财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则的规定，在所有重大方面公允反映了兰宝信息 2008 年 5 月 31 日、2007 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2008 年 1—5 月、2007 年度备考经营成果。”

## (二) 备考会计报表

### 1、最近一年一期备考资产负债表

单位：人民币元

资 产	2008 年 5 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	433,236,203.87	316,006,691.03
交易性金融资产		
应收票据	3,340,119.08	300,000.00
应收账款	2,779,610.59	2,450,056.29
预付款项	875,829,791.24	94,966,576.84
其他应收款	54,906,599.41	37,032,341.31
存货	3,171,635,461.83	3,301,917,305.33

<b>流动资产合计</b>	<b>4,541,727,786.02</b>	<b>3,752,672,970.80</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	22,880,000.00	
投资性房地产	107,352,528.88	65,751,755.12
固定资产	18,406,128.82	17,690,359.17
商誉	5,000,000.00	5,000,000.00
长期待摊费用	1,724,641.89	1,967,000.41
递延所得税资产	37,179,495.11	36,433,764.67
<b>非流动资产合计</b>	<b>192,542,794.70</b>	<b>126,842,879.37</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,734,270,580.72</b>	<b>3,879,515,850.17</b>
<b>负债和所有者权益</b>		
<b>流动负债：</b>		
短期借款	172,000,000.00	
应付账款	356,404,035.61	273,042,977.31
预收款项	2,284,430,073.89	2,123,770,687.23
应付职工薪酬	28,427,086.01	8,330,537.60
应交税费	-104,185,463.18	-121,329,232.84
其他应付款	547,543,562.50	119,545,444.63
一年内到期的非流动负债		100,000,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>3,284,619,294.83</b>	<b>2,503,360,413.93</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	400,000,000.00	400,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>400,000,000.00</b>	<b>400,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,684,619,294.83</b>	<b>2,903,360,413.93</b>
归属于母公司所有者权益	1,045,694,098.49	976,155,436.24
少数股东权益	3,957,187.40	
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,049,651,285.89</b>	<b>976,155,436.24</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,734,270,580.72</b>	<b>3,879,515,850.17</b>

## 2、最近一年一期备考利润表

单位：人民币元

项 目	2008年1-5月	2007年度
一、营业总收入	1,858,307,932.04	1,445,579,768.70
其中：营业收入	1,858,307,932.04	1,445,579,768.70
二、营业总成本	1,597,091,668.93	1,191,414,756.84
其中：营业成本	1,465,925,250.15	1,022,986,601.69
营业税金及附加	111,740,982.67	85,746,245.69
销售费用	6,459,420.76	53,597,701.41
管理费用	10,073,628.28	33,416,899.85

财务费用	-1,253,609.12	3,973,283.53
资产减值损失	-84,332.21	-4,160,359.81
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,761,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,469,328.40	4,145,615.52
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>261,216,263.11</b>	<b>254,165,011.86</b>
加：营业外收入	10,981,138.99	4,174,256.25
减：营业外支出	7,449,815.10	2,065,341.61
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>264,747,587.00</b>	<b>256,273,926.50</b>
减：所得税费用	72,175,218.66	60,605,755.75
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）*</b>	<b>192,572,368.34</b>	<b>195,668,170.75</b>
归属于母公司所有者的净利润	193,521,906.24	194,647,998.96
少数股东损益	-949,537.90	1,020,171.79

## 四、盈利预测

### （一）拟购买资产—顺发恒业盈利预测

浙江东方对顺发恒业编制的 2008、2009 年的盈利预测表进行了审核，并出具了浙东会专[2008]180 号盈利预测审核报告。

#### 1、盈利预测基本假设

本盈利预测是基于下列假设作出的：

- （1）国家现行的法律、法规无重大改变；
- （2）国家现行的利率、汇率无重大变化；
- （3）国家现行的金融政策无重大变化；
- （4）顺发恒业所在地区和业务发生地区不会发生重大的通货膨胀；
- （5）顺发恒业所在地区的社会经济环境无重大改变，所在行业形势、市场行情无异常变化；
- （6）顺发恒业所从事房地产开发行业布局及房产市场需求状况、价格状况及变动趋势无重大变化；

- (7) 不存在重大不利因素影响顺发恒业开发产品的建造和销售；
- (8) 顺发恒业目前执行的税赋、税率政策以及享受的税收优惠无重大改变（本盈利预测报告已提到变化的除外）；
- (9) 无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

## 2、盈利预测表

单位：人民币万元

	2009 年度 预测数	2008 年度 预测数	2008 年 6-12 月 预测数	2008 年 1-5 月 实际数
<b>一、营业总收入</b>	<b>162,882.63</b>	<b>238,891.39</b>	<b>53,060.60</b>	<b>185,830.79</b>
其中：营业收入	162,882.63	238,891.39	53,060.60	185,830.79
<b>二、营业总成本</b>	<b>127,496.73</b>	<b>209,394.41</b>	<b>49,685.24</b>	<b>159,709.17</b>
其中：营业成本	105,022.94	185,855.54	39,263.01	146,592.53
营业税金及附加	12,555.18	14,968.86	3,794.76	11,174.10
销售费用	5,515.18	4,236.98	3,591.04	645.94
管理费用	3,480.32	3,436.50	2,429.14	1,007.36
财务费用	798.11	352.53	477.89	-125.36
资产减值损失	125.00	120.97	129.40	-8.43
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-176.10		-176.10
投资收益（损失以“-”号填列）		-246.93		-246.93
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>35,385.90</b>	<b>29,496.99</b>	<b>3,375.36</b>	<b>26,121.63</b>
加：营业外收入	300.00	1,098.11		1,098.11
减：营业外支出	163.21	798.32	53.34	744.98
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>35,522.69</b>	<b>29,796.78</b>	<b>3,322.02</b>	<b>26,474.76</b>
减：所得税费用	9,970.06	8,544.65	1,327.13	7,217.52
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>25,552.63</b>	<b>21,252.13</b>	<b>1,994.89</b>	<b>19,257.24</b>
归属于母公司所有者的净利润	21,648.50	21,454.07	2,101.88	19,352.19
少数股东损益	3,904.13	-201.94	-106.99	-94.95

### （二）上市公司盈利预测

中磊对兰宝信息编制的2008年度、2009年度备考合并盈利预测报告进行了审核，并出具了中磊核字[2008]第5018号盈利预测审核报告。

#### 1、模拟盈利预测的编制基础

公司依据经中磊会计师事务所审计后的母公司 2007 年度财务报表为重大资产出售的基础，结合公司和拟购入资产 2008 年度、2009 年度生产经营发展规划和相应的对策、措施及其他有关资料，参照浙江东方会计师事务所出具的拟购入资产顺发恒业 2008 年度、2009 年度盈利预测审核报告（浙东会专[2008] 180 号），以同一控制为编制基础，采用的会计政策及会计估计方

法遵循了国家现行的法律、法规、新颁布的企业会计准则的规定，在各重要方面均与公司实际采用的会计政策及会计估计一致。

## 2、盈利预测基本假设

本盈利预测是基于下列假设作出的：

- (1) 国家现行的法律、法规无重大改变；
- (2) 国家现行的利率、汇率无重大变化；
- (3) 国家现行的金融政策无重大变化；
- (4) 本公司所在地区和业务发生地区不会发生重大的通货膨胀；
- (5) 本公司所在地区的社会经济环境无重大改变，所在行业形势、市场行情无异常变化；
- (6) 本公司所从事房地产开发行业布局及房产市场需求状况、价格状况及变动趋势无重大变化；
- (7) 不存在重大不利因素影响本公司开发产品的建造和销售；
- (8) 本公司目前执行的税赋、税率政策以及享受的税收优惠无重大改变（本盈利预测报告已提到变化的除外）；
- (9) 无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。
- (10) 公司与万向资源、高新光电签署的《兰宝科技信息股份有限公司重大重组相关事宜之意向性协议书》，已经股东大会及中国证券监督管理委员会核准通过，并于 2008 年度实施完毕，即公司重大资产出售、向万向资源发行股份购买资产于 2008 年度实施完毕，并办妥相关的资产交割手续，顺发恒业自 2008 年度纳入本次备考盈利预测。合并日前顺发恒业已实现的净利润未在合并财务报表归属于母公司的净利润下单独列示并在财务附注的非经常性损益中加以单独说明。
- (11) 本公司在预测报告年度除执行重大资产出售、向万向资源发行股份购买资产等发生的相应损益及小额零星费用外，不会产生其他的损益。

## 3、模拟盈利预测表

单位：人民币万元

	2009 年度 预测数	2008 年度 预测数	2008 年 6-12 月 预测数	2008 年 1-5 月 实际数
一、营业总收入	162,882.63	238,891.39	53,060.60	185,830.79
其中：营业收入	162,882.63	238,891.39	53,060.60	185,830.79

<b>二、营业总成本</b>	127,496.73	209,064.37	49,685.24	159,379.13
其中：营业成本	105,022.94	185,855.54	39,263.01	146,592.53
营业税金及附加	12,555.18	14,968.86	3,794.76	11,174.10
销售费用	5,515.18	4,236.98	3,591.04	645.94
管理费用	3,480.32	3,529.49	2,429.14	1,100.35
财务费用	798.11	352.53	477.89	-125.36
资产减值损失	125.00	120.97	129.40	-8.43
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-176.10		-176.10
投资收益（损失以“-”号填列）		338.75		338.75
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	35,385.90	29,989.67	3,375.36	26,614.31
加：营业外收入	300.00	17,120.66	3,235.72	13,884.94
减：营业外支出	163.21	798.32	53.34	744.98
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	35,522.69	46,312.01	6,557.74	39,754.27
减：所得税费用	9,970.06	9,353.58	2,136.06	7,217.52
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	25,552.63	36,958.43	4,421.68	32,536.75
归属于母公司所有者的净利润	21,648.50	37,160.37	4,528.67	32,631.70
少数股东损益	3,904.13	-201.94	-106.99	-94.95

## 第十二节 同业竞争与关联交易

### 一、本次交易前的同业竞争情况

本次交易前，公司主营业务为汽车配套产业和光电信息产业，万向资源、万向集团与公司之间不存在同业竞争的情形。

### 二、本次收购完成后，与上市公司的同业竞争情况

本次交易完成后，公司的主营业务将变更为房地产开发，万向资源及其一致行动人深圳合利将持有本公司85.56%的股权，成为公司的绝对控股股东，万向集团将成为公司的间接控股股东。

在本次重大资产重组完成后，万向集团、万向资源及其关联方与上市公司不存在同业竞争情形。

### 三、消除潜在同业竞争的措施

为了避免未来可能出现的同业竞争，保证双方的合法权益及公司全体股东，特别是中小股东的利益，本次重组完成后的公司控股股东万向资源、间接控股股东万向集团、实际控制人鲁冠球先生对上市公司作出了以下承诺：

“1、本公司/本人除通过万向资源有限公司全资子公司顺发恒业有限公司从事房地产开发业务外，本公司/本人及其他关联方并未从事房地产开发业务，对重组后的上市公司不构成潜在同业竞争；

2、本公司/本人及关联方保证不利用对兰宝信息的控制地位损害兰宝信息及兰宝信息其他股东的利益；

3、本公司/本人及关联方保证不在中国境内外以任何形式直接或间接从事与兰宝信息主营业务相竞争的业务活动；

4、如出现因本公司/本人及关联方违反上述承诺而导致兰宝信息的权益受到损害的情况，本公司/本人将依法承担相应的赔偿责任。”



## 四、法律顾问及独立财务顾问对同业竞争发表的意见

法律顾问北京金杜律师事务所认为：万向资源、万向集团公司及其实际控制人已做出相关承诺以避免与公司发生同业竞争，本次非公开发行及重大资产重组完成后，公司与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间将不会存在同业竞争的情形。

独立财务顾问广发证券股份有限公司认为：“兰宝信息已经对有关同业竞争情况进行了充分的披露，本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易完成后，兰宝信息与万向集团、万向资源之间不存在相同或类似业务，因此不存在同业竞争；同时，万向集团、万向资源及实际控制人鲁冠球先生出具的《与上市公司避免同业竞争的承诺函》有利于避免兰宝信息与万向集团、万向资源及其控股公司之间的同业竞争情形，有利于保护兰宝信息及其中小股东的利益”。

## 五、本次交易前的关联交易情况

本次重大资产重组前，上市公司与万向集团、万向资源、高新光电不存在关联交易行为。

## 六、本次交易过程中的关联交易

### （一）重大资产出售构成关联交易

截止本报告签署日，高新光电持有本公司股份 4,437.4779 万股，占本公司总股本的 14.35%，为本公司第一大股东，本公司此次向高新光电出售资产构成关联交易。

### （二）发行股份购买资产构成关联交易

截止本报告签署日，万向资源持有本公司股份 3,365.1838 万股，与一致行动人深圳合利共计持有本公司股份 6,725.1838 万股，占本公司总股本的 21.75%，万向资源与深圳合利拥有本公司控制权，本公司此次向万向资源发

行股份购买资产构成关联交易。

## 七、本次交易完成后的关联交易

本次交易完成后，万向资源将其持有的顺发恒业100%股权注入上市公司，万向资源及其一致行动人深圳合利将合计持有本公司1,447,337,564股股份，占公司总股本的85.56%，公司的主营业务将变更为房地产开发与销售。本次重大资产重组后可能存在的关联交易情况如下：

### ①关联方未结算项目金额

关联方名称	2008年5月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备	余额	坏账准备
(1)银行存款						
万向财务	24,114,451.27		116,565,662.61		33,931,061.01	
(2)其他应收款						
宁波信友	1,587,500.00	79,375.00				
小 计	1,587,500.00	79,375.00			133,994,221.70	6,746,866.09
(3)短期借款						
浙江工商信托	100,000,000.00				45,000,000.00	
小 计	100,000,000.00				97,000,000.00	
(4)应付账款						
杭州汇贤	1,092,350.50					
(5)预收账款						
蔡华军	840,000.00					
浙江博鸿	10,001.00					
小 计	850,001.00					
(6)其他应付款						
浙江工商信托	60,572,500.00					
浙江博鸿	10,000.00					
杭州汇贤	246,491,987.82					
宁波博鸿	40,341,640.00					
省烟草黄岩公司	2,343,435.00					
省烟草天台公司	897,978.00					
省烟草仙居公司	733,948.00					
省烟草舟山公司	1,409,017.00					
省烟草普陀公司	23,288,899.44					
省烟草长兴公司	3,178,507.67					
香溢控股	11,114,805.00					
小 计	390,382,717.93		575,520.00		117,606,311.73	

- ◆ 顺发恒业与万向集团控股的万向财务之间发生的存款业务存在关联交易，顺发恒业截至 2008 年 5 月 31 日在万向财务的存款余额为

2,411.45 万元、截至 2007 年 12 月 31 日为 11,656.57 万元、截至 2006 年 12 月 31 日为 3,393.11 万元；

- ◆ 原浙江工信控股股东浙江工商信托持有宁波信友 50% 股权，截止 2008 年 5 月 31 日，工信物业为宁波信友提供借款 158.75 万元；
- ◆ 截止 2008 年 5 月 31 日向原控股股东浙江工商信托借款余额 10000 万元；
- ◆ 因杭州汇贤为浙江工信原关键管理人员控制的公司（截止本报告书签署日，浙江工信已与杭州汇贤无任何关联关系），其为杭州工信提供建筑材料构成关联交易，2008 年 1-5 月，杭州汇贤为浙江工信及其关联方提供货物 211.25 万元，占同类购货业务比例 0.99%；
- ◆ 浙江博鸿为浙江工信原股东、杭州汇贤和宁波博鸿为浙江工信关键管理人员控制的公司、浙江工商信托为浙江工信原控股股东、浙江省烟草公司各子公司为控股股东浙江工商信托原母公司下级企业，顺发恒业存在应付给上述公司 39038.27 万元的应付账款，若在本次重组前未完成支付，重组后上市公司则与上述公司存在关联交易。

## ②提供物业管理

纳德物业存在为重组前顺发恒业关联方、重组后上市公司存在继续为关联方提供物业管理服务的情形，上述行为构成关联交易，2006 年至 2008 年 5 月 31 日纳德物业给关联方提供关联交易情况如下表所示：

关联方 名称	2008 年 1-5 月			2007 年度		
	金额	占同类销货 业务的比例	定价政策	金额	占同类销货 业务的比例	定价政策
万向钱潮	241,935.42	2.03%	市场价格	361,652.85	4.31%	市场价格
万向集团公司	251,183.56	2.10	市场价格	1,939,074.33	23.10%	市场价格
万向学院	147,850.00	1.24	市场价格	555,600.00	6.62%	市场价格
钱潮轴承	74,289.22	0.67	市场价格	162,856.97	1.94%	市场价格
万向系统	456.59		市场价格	88,364.87	1.05%	市场价格
万向电动汽车	154,036.42	1.29	市场价格	133,372.90	1.59%	市场价格
萧山锻铸造	83,560.86	0.70	市场价格	47,565.00	0.57%	市场价格
浙江博鸿	14,999.00	0.13	市场价格			
小计	968,311.07	8.11		3,288,486.92	29.36%	

续上表

关联方名称	2006 年度		
	金额	占同类销货业务的比例	定价政策
万向钱潮	517,734.45	7.34%	市场价格
万向集团公司	663,263.40	9.41%	市场价格
万向学院	150,000.00	2.13%	市场价格
钱潮轴承	154,897.00	2.20%	市场价格
万向系统	116,829.00	1.66%	市场价格
万向电动汽车	106,952.84	1.52%	市场价格
萧山锻造	361,052.90	5.12%	市场价格
小计	2,070,729.59	29.36%	

### ③租赁

根据顺发恒业与纳德股份签订的《房屋租赁合同》，顺发恒业将根据顺发恒业与纳德股份签订的《房屋租赁合同》，顺发恒业将五一风尚酒店租赁给纳德股份使用，租赁期限为 2007 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，该酒店 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日为装修期及试营业期，顺发恒业象征性收取 1,000.00 元的租赁费；自 2008 年 1 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日年租金为 134 万元。

纳德股份为万向集团间接控股公司，随着顺发恒业进入上市公司，顺发恒业与纳德股份的该笔交易将形成重组后上市公司与控股股东下属子公司间的关联交易。

### ④ 让渡资金

顺发恒业及控股子公司向关联企业借款而产生的利息，形成重组后上市公司与控股股东及关联方的关联交易。

顺发恒业将资金存放于万向财务形成的利息收入构成重组后上市公司与控股股东及关联方的关联交易。

◆ 2006 年至 2008 年 5 月 31 日顺发恒业与控股股东及关联方结算资金占用利息如下：

关联方名称	2008 年 1-5 月	2007 年度	2006 年度
-------	--------------	---------	---------

万向财务		15,795,758.23	19,648,393.31
万向集团公司		14,304,430.00	19,437,600.00
千岛湖旅游		1,783,073.25	4,513,576.18
普通服务			3,409,954.81
浙江工商信托	1,422,500.00		
杭州汇贤	4,396,524.09		
工信典当	94,770.00		
宁波博鸿	600,840.00		
省烟草普陀公司	312,800.00		
香溢控股	164,220.00		
合 计	6,991,654.09	31,883,261.48	47,009,524.30

◆ 存款利息收入及控股子公司存放万向财务资金利息如下：

关联方名称	2008年1-5月	2007年度	2006年度
万向财务	505,417.09	1,563,286.06	5,369,534.74

### ⑤ 担保

根据浙江工信与浙江工商信托签订的《借贷合同》，浙江工信向浙江工商信托借款 6,000 万元，借款期限为 2008 年 4 月 17 日至 2008 年 10 月 16 日。根据浙江工商信托与工信典当签订的《保证合同》，工信典当为浙江工信上述借款提供保证，保证期限为 2008 年 10 月 16 日至 2010 年 10 月 16 日。重组后上市公司将由于此项担保形成与浙江工信原控股股东间的关联交易。

## 八、本公司对关联交易决策权力及程序的规定

本公司《公司章程》（2008年7月修订稿）中有关关联交易的规定如下：

1、“第三十九条 公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的,给公司造成损失的,应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利,控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益,不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。”

2、“第四十一条 公司下列对外担保行为,须经股东大会审议通过。

(五)对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。”

3、“第五十六条 股东大会拟讨论董事、监事选举事项的,股东大会通知中将充分披露董事、监事候选人的详细资料,至少包括以下内容:

(二)与本公司或本公司的控股股东及实际控制人是否存在关联关系;”

4、“第七十九条 股东大会审议有关关联交易事项时,涉及关联交易各股东,应当回避表决,关联股东所代表的有表决权的股份不计入出席股东大会有效表决权的股份总数;股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。”

5、“第九十八条 董事应当遵守法律、行政法规和本章程,对公司负有下列忠实义务:

(九)不得利用其关联关系损害公司利益;”

6、“第一百零八条 董事会行使下列职权:

(八)在股东大会授权范围内,决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项;”

7、“第一百一十一条 董事会建立严格的审查和决策程序,总额达到公司最近一年经审计的净资产20%以下(包括20%)的出售或购买资产、基建、技改项目、对外投资、借贷,股东大会授权董事会拥有决策权。总额达到公司最近一年经审计的净资产20%以上的出售或购买资产、基建、技改项目、对外投资、借贷,应当报股东大会批准。重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审。

公司对外担保应当遵守以下规定:(一)公司对外担保须经全体董事三分之二以上成员签署通过方为有效;(二)公司对外担保应当要求对方提供反担保,且反担保的提供方应当具有实际承担能力;(三)公司须严格按照《上市规则》、《公司章程》的有关规定,认真履行对外担保情况的信息披露义务,并按规定向注册会计师如实提供公司全部对外担保事项;(四)公

司独立董事应在年度报告中，对公司累计和当期对外担保情况、执行上述规定情况进行专项说明，并发表独立意见。”

8、“第一百二十条 董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代表其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作出的决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足3人的，应将该事项提交股东大会审议。”

9、“第一百四十三条 监事不得利用其关联关系损害公司利益,若给公司造成损失的,应当承担赔偿责任。”

10、“第一百九十五条 释义

(一)控股股东,是指其持有的股份占公司股本总额50%以上的股东;持有股份的比例虽然不足50%,但依其持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会的决议产生重大影响的股东。

(二)实际控制人,是指虽不是公司的股东,但通过投资关系、协议或者其他安排,能够实际支配公司行为的人。

(三)关联关系,是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系,以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是,国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。”

## 九、规范关联交易的措施

1、兰宝信息《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理办法》等制度中，已就关联交易表决程序、关联交易事项表决中关联方回避表决办法、独立董事在重大关联交易中的作用等内容进行了详细规定。

2、万向资源规范关联交易的承诺

为了规范和减少将来可能产生的关联交易，万向资源出具了关于避免和减少与上市公司关联交易的《承诺函》。万向资源承诺：

“在作为兰宝信息控股股东期间，将尽可能避免和减少与兰宝信息之间

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，将遵循公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、《深圳证券交易所股票上市规则》以及兰宝信息《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理相关手续，保证不通过关联交易损害兰宝信息及其他股东的合法权益。”

## 十、法律顾问及独立财务顾问就关联交易发表的意见

法律顾问北京市金杜律师事务所认为：“上述关联交易协议的内容和形式均合法、有效，不存在违反法律、行政法规的强制性或禁止性规定的情况；万向集团公司及其实际控制人的上述避免或减少关联交易的承诺合法、有效。”

独立财务顾问广发证券认为：“兰宝信息已建立了关联交易表决制度，万向资源、万向集团公司及其实际控制人鲁冠球先生均已出具相关承诺，上述措施有助于确保未来关联交易的公平性、公允性和合理性，未来可能发生的关联交易如严格依照有关规定和承诺履行将可以有效避免损害兰宝信息及其他股东利益。”



## 第十三节 公司治理结构

### 一、本次交易完成后公司法人治理结构的基本情况

#### （一）公司法人治理结构的基本架构

根据《公司法》、《证券法》等法律法规和《上市公司治理准则》等中国证监会规定以及《公司章程》，本公司在本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易前已建立健全了相关法人治理结构的基本架构，包括股东大会、董事会、监事会、董事会秘书、总经理，制定了与之相关的议事规则或工作细则，并予以执行。本次重大资产重组完成后，本公司将继续保持《公司章程》规定的上述法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则或工作细则，并对《公司章程》及相关议事规则或工作细则加以修订，以保证公司法人治理结构的运作更加符合本次重大资产重组完成后公司的实际情况。

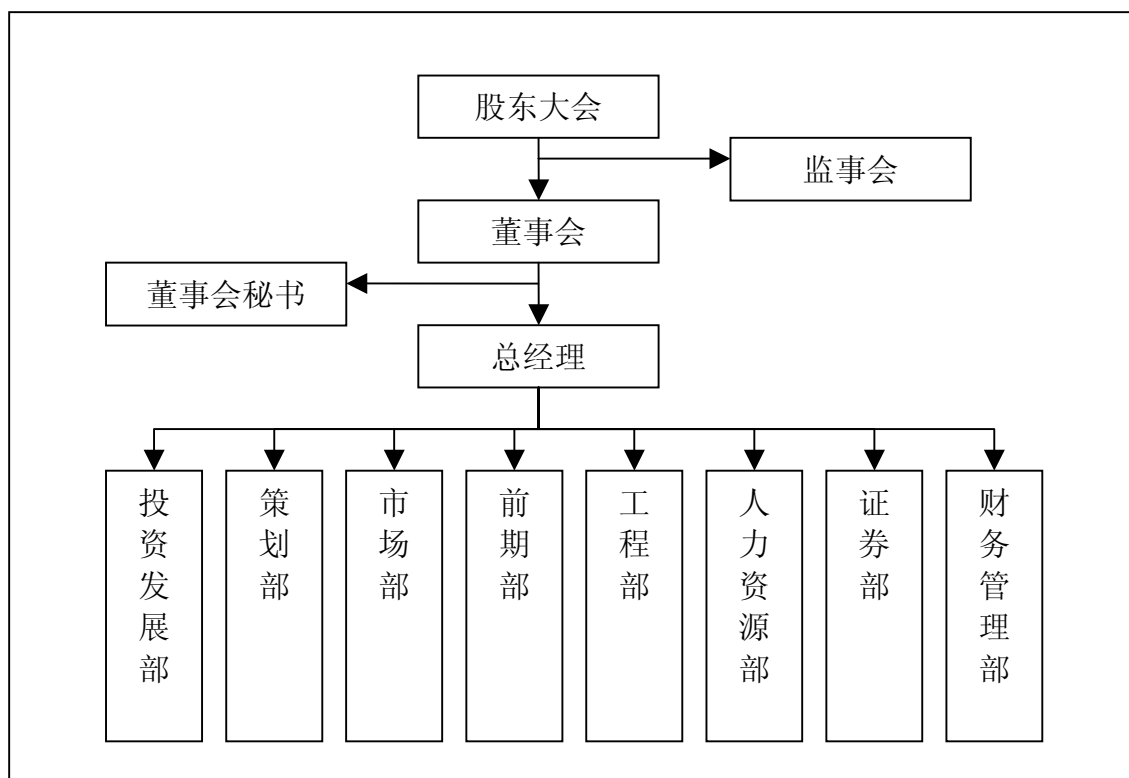
#### （二）截至本报告书签署日，本公司已经进行的管理层人事安排

2008年8月7号，本公司2008年第二次临时股东大会表决通过了选举公司第五届董事会成员、选举公司第五届监事会成员的议案。同日，经第五届董事会全体董事一致同意，召开了第五届董事会第一次会议，聘任了公司新的高级管理人员，目前本公司的管理层拥有丰富的房地产开发与销售管理工作经验，并将通过完善本公司的治理结构及内部管理制度，使其完全适合本公司在新行业背景下的生产与经营。

#### （三）本次交易完成后本公司的组织结构设置

本次重大资产重组完成后，本公司拟设立的组织结构如下图所示：

主要机构职能如下：



## 1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：决定公司经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本做出决议；对发行公司债券做出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议；审议批准第四十一条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

## 2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会行使下列职权：负责召集股东大会，并向大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投

资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立和解散及变更公司形式的方案；在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的管理制度；制订公司章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；独立董事提名权；法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。超过股东大会授权的事项，应当提交股东大会审议。

法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

### **3、监事会**

监事会行使下列职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司的财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，提议召开临时股东大会，在董事会不能履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；提议召开临时董事会；本章程规定的其他职权。

### **4、董事会秘书**

董事会设董事会秘书。董事会秘书是公司高级管理人员，对董事会负责。董事会秘书的主要职责是：准备和递交国家有关部门要求的董事会和股东大会出具的报告和文件；筹备董事会会议和股东大会，并负责会议的记录和会议文件、记录的保管；负责公司信息披露事务，保证公司信息披露的及时、准确、合法、真实和完整；保证有权得到公司有关记录和文件的人及时得到

有关文件和记录。公司章程和公司股票上市的证券交易所上市规则所规定的其他职责。

## 5、总经理

总经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制订公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；提议召开董事会临时会议；公司章程或董事会授予的其他职权。

## 6、内部机构设置

根据运作和管理要求，公司的部门设置和人员编制以精干高效为基本原则，现下设投资发展部、策划部、市场部、前期部、工程部、人力资源部、证券部、财务管理部等八个部门。其中各部门的职能为：

投资发展部：负责项目可行性研究、产品设计。

策划部：市场调研、客户关系管理与营销策划。

市场部：负责统筹各项目的销售与案场管理。

前期部：负责项目开发过程中的报批事务处理与配套工程的协调。

工程部：负责项目工程的施工监控，把握工程的技术可行性与经济合理性。

人力资源部：日常行政管理、人力资源管理、法律事务、信息管理等。

证券部：协助董事会秘书履行职责，处理董事会日常事务，履行投资者关系管理职责。

财务管理部：会计核算、融资决策、资产管理、风险防范、预决算管理等与股权投资管理。

### （四）公司内部管理制度

本公司在本次重大资产重组之前已拥有了一套实施多年的、行之有效的内部管理制度。本次重大资产重组完成后，本公司将根据实际情况，进一步

完善本公司的内部管理制度。

## 二、本次交易完成后本公司拟采取的完善公司治理结构的措施

本公司按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关文件的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，先后制订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》和《独立董事工作制度》等管理制度。本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易完成后，本公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

### （一）股东与本公司的关系

本次重大资产重组完成前，公司做到了业务独立于控股股东，办公人员独立，机构独立，财务独立，达到了“五分开、三独立”的标准。本次重大资产重组完成后，本公司将继续严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利，在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权。积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对本公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预本公司的决策和生产经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。控股股东万向资源并出具了承诺函，保证上市公司达到“五分开、三独立”的标准。

### （二）董事会、监事会

公司董事会、监事会、经理享有《公司法》和公司章程规定的权利。

本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易完成后，本公司将进

进一步完善公司治理结构，充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用。本公司独立董事的选聘、独立董事工作制度的建立和执行将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定。本公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

### （三）公司重大经营财务决策程序与规则

对于重大投资决策，公司成立项目规划实施领导小组。领导小组由公司项目分管副总、财务管理部、各项目小组责任人及工程技术负责人组成。在必要的情况下，公司聘请外部咨询机构协助公司进行重大投资、财务及经营管理方面的决策。公司重大投资决策的基本程序是：

项目信息汇集→项目初步筛选→项目初步决策→项目市场调研→总经理批准执行的项目由总经理上报董事会。董事会按照其法定的工作程序与职责对新建项目行使最终决策权。公司章程规定需由股东大会审议的重大经营决策，将由董事会提交股东大会审议通过。

公司重大财务决策的程序与规则与重大投资决策的程序与规则基本相同，也是在充分调研的基础上，根据具体情况逐级审核，最终由总经理提交董事会。董事会按照其法定的工作程序与职责对重要财务决策行使最终决策权。公司章程规定需由股东大会审议的重大财务决策，将由董事会提交股东大会审议通过。

本次重大资产重组完成后，本公司将进一步完善公司治理结构，充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用，继续聘请外部决策咨询机构（人员）参与公司的重大经营决策。对生产经营活动中的重大投资决策，聘请专业投资咨询机构、科研院所参与项目的可行性研究与论证工作，提供专业性指导意见。

#### （四）人力资源管理及激励机制

本次重大资产重组完成后，本公司将继续坚持“以人为本、科学管理、工作高效、有效激励”的人力资源管理原则，根据公司业务的发展需要设置岗位，明确岗位的职责和权利，确定岗位工作规范，选聘优秀的人才。

##### 1、严格选聘人员

人员选聘中要求有项目人员一般应具备以下任职条件：①五年以上的相关工作经历；②年龄一般30岁以上；③熟悉中国房地产市场的法律、规范、制度等；④有较强的组织协调能力、管控能力。其他专业人员则要求有相关的专业教育背景或经验。员工都要求有一定的管理工作经验，有较好的创新精神和学习能力。

##### 2、加强员工培训理论知识培训

公司积极创造条件，通过外聘专业人员或参加专业培训等形式对员工进行工程、管理、财务、法律等方面的理论和职业技能进行培训，更新和丰富员工的知识。创建学习型组织：依据公司实施的以项目公司为核心的运作方式，在项目公司中推行学习型组织，在实践中互相学习，取长补短，从而提高公司人员的综合素质。

##### 3、合理制定激励机制

目标：保证员工个人利益与公司整体利益相一致，促进员工之间和部门之间的积极合作，以利于公司的长期发展；

原则：员工分配与项目绩效、岗位业绩挂钩；固定收入和效益收入区别对待；业务核心岗位与业务辅助岗位区别对待；

方法：员工薪酬结构分为保障收入、岗位收入、激励收入三块：

①保障收入根据员工所担负岗位性质、重要程度、工作量大小及其技能素质要求确定，在平时按月发放，为岗位收入下限。

②岗位收入根据员工岗位职责、工作目标等综合要素确定，岗位收入为岗位收入上限。

③项目激励收入根据项目效益和岗位业绩经考核评价后确定。

## （五）信息披露与透明度

在本次重组完成后，本公司拟按照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》要求制订《信息披露管理制度》，指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。

本次重大资产重组完成后，本公司将加强信息披露工作，除按照强制性规定披露信息外，本公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

## （六）公司内部控制机制

### （1）控制环境

#### ① 组织结构

本次重大资产重组完成后，公司将按照《公司法》、《证券法》等法律、法规及《公司章程》的相关规定，建立合理的决策、经营与监督机制。股东会、董事会、监事会依法行使职责，运行正常有效。公司与股东之间经营管理完全独立。

为有效地计划、协调和控制经营活动，公司已合理地确定了组织单位的形式和性质，并贯彻不相容职务相分离的原则，比较科学地划分了每个组织单位内部的责任权限，形成相互制衡机制。公司由总经理全面主持公司日常生产经营和管理工作，聘用的高级管理人员均具备一定的学历和管理经验，各部门权责分明，确保控制措施有效执行。公司指定专门的人员具体负责内部稽核，保证相关会计控制制度的贯彻实施。

#### ② 人事政策与实际运作

公司将建立和实施较科学的聘用、培训、轮岗、考核、奖惩、晋升和淘汰等人事管理制度，并聘用足够的人员，使其能完成所分配的任务。

#### ③ 管控方法

为对授权使用情况进行有效控制及对公司的活动实行监督，公司将建立经济责任考核分配制度，较及时地按照情况的变化修改控制政策。

#### ④ 外部影响



影响公司的外部环境主要是有关管理监督机构的监督、审查，经济形势及行业动态等。公司将适时地根据外部环境的行动及变化不断提高控制意识，强化和改进内部控制政策及程序。

### （2）会计系统

公司将按《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》和《企业会计制度》等法律法规及其补充规定的要求制定适合公司的会计制度和财务管理制度，并明确制订会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序。公司将切实实行会计人员岗位责任制，聘用较充足的会计人员并给予足够的资源。

### （3）控制程序

为合理保证各项目标的实现，公司将建立相关的控制程序，主要包括：交易授权控制、责任分工控制、凭证与记录控制、资产接触与记录使用控制、独立稽查控制、电子信息系统控制等。

① 交易授权控制：明确授权批准的范围、权限、程序、责任等相关内容，单位内部的各级管理层必须在授权范围内行使相应的职权，经办人员也必须在授权范围内办理经济业务。

② 责任分工控制：合理设置分工，科学划分职责权限，贯彻不相容职务相分离及每一个人的工作能自动检查另一个人或更多人工作的原则，形成相互制衡机制。不相容的职务主要包括：授权批准与业务经办、业务经办与会计记录、会计记录与财产保管、业务经办与业务稽核、授权批准与监督检查等。

③ 凭证与记录控制：合理制定凭证流转程序，经营人员在执行交易时能及时编制有关凭证，编妥的凭证及早送交会计部门以便记录，已登账凭证依序归档。

④ 资产接触与记录使用控制：严格限制未经授权的人员对财产的直接接触，采取定期盘点、财产记录、账实核对、财产保险等措施，以使各种财产安全完整。

⑤ 独立稽查控制：公司设置专人对物资采购、劳务采购、委托加工的真实性、准确性和手续的完备程度进行审查；责成财务部对下属公司（项目）进行独立稽查。

⑥ 电子信息系统控制：公司应用财务管理、销售管理、物业管理的专业

软件，制定较为严格的电子信息系统控制制度，在电子信息系统开发与维护、数据输入与输出、文件储存与保管等方面实现了系统控制。

### 三、万向资源与本公司“五分开”承诺

为保证与公司在人员、资产、财务、机构及业务上的独立，万向资源对重组后的上市公司出具了承诺函，作出了“五分开”的承诺，具体承诺如下：

#### “1、保证本公司与贵公司之间人员独立

(1) 保证贵公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在贵公司专职工作，不在本公司、本公司之控股子公司或其他为本公司控制的企业之间双重任职。

(2) 保证贵公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本公司之间完全独立。

#### 2、保证本公司与贵公司之间资产独立完整

(1) 保证贵公司具有独立完整的资产，贵公司的资产全部能处于贵公司的控制之下，并为贵公司独立拥有和运营。

(2) 保证本公司及本公司之控股子公司或其他为本公司控制的企业不以任何方式违法违规占有贵公司的资金、资产。

(3) 保证不以贵公司的资产为本公司及本公司之控股子公司或其他为本公司控制的企业提供担保。

#### 3、保证本公司与贵公司之间财务独立

(1) 保证贵公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。

(2) 保证贵公司具有规范、独立的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度。

(3) 保证贵公司独立在银行开户，不与本公司共用一个银行帐户。

(4) 保证贵公司能够作出独立的财务决策，本公司不通过违法违规的方式干预贵公司的资金使用调度。

(5) 保证贵公司的财务人员独立，不在本公司兼职和领取报酬。

(6) 保证贵公司依法独立纳税。

#### 4、保证贵公司与本公司之间机构独立

(1) 保证贵公司建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织结构。

(2) 保证贵公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

5、保证贵公司与本公司之间业务独立

(1) 保证贵公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

(2) 保证本公司除通过行使股东权利之外，不对贵公司的业务活动进行干预。

(3) 保证本公司及本公司的控股子公司或为本公司控制的企业不在中国境内外从事与贵公司相竞争的业务。

(4) 保证尽量减少本公司及本公司的控股子公司或为本公司控制的企业与贵公司的关联交易；无法避免的关联交易则按照‘公开、公平、公正’的原则依法进行。”

## 第十四节 其他重要事项

### 一、本公司存在的重大诉讼、资产抵押、担保等情况

#### （一）兰宝信息2007年重大诉讼、仲裁事项

辽宁省大连市中级人民法院（2006）大民合初字第87号民事判决书判决本公司对长春力得在上海浦东发展银行大连分行的4000万元贷款承担连带清偿责任。长春力得不服上述判决，向辽宁省高级人民法院提起上诉。2007年2月2日，辽宁省高级人民法院（2006）辽民二终字第206号民事裁定书裁定：撤销辽宁省大连市中级人民法院（2006）大民合初字第87号民事判决书判决；发回辽宁省大连市中级人民法院重审。目前，此案正在审理中。

#### （二）公司破产重整相关事宜

2007年6月14日，公司收到了吉林省长春市中级人民法院（2007）长民破字第21-1号《民事裁定书》，由于公司未能清偿债权人上海美东房地产有限公司到期债务，该公司向吉林省长春市中级人民法院申请宣告公司破产。经法院审查，认为公司符合破产条件，已立案受理上海美东房地产有限公司对公司的破产申请。

2007年9月24日，本公司控股75%的子公司——长春奥奇、控股71.83%的子公司——华禹光谷、间接控股54%的子公司——长春华禹镁业有限公司（以下简称：华禹镁业）分别收到吉林省长春市中级人民法院第（2007）长民破字第22-1号《民事裁定书》、第（2007）长民破字第23-1号《民事裁定书》、第（2007）长民破字第24-1号《民事裁定书》，法院同意受理长春市社会保险局对长春奥奇的破产申请、裁定长春奥奇破产清算组为长春奥奇破产管理人；同意受理高新发展总公司对华禹光谷的破产申请、裁定华禹光谷破产清算组为华禹光谷破产管理人；同意受理兰宝公司管理人对华禹镁业的破产申请、裁定华禹镁业破产清算组为华禹镁业破产管理人。2008年4月11日长春中院宣告华禹光谷破产。

2007年11月16日，公司收到吉林省长春市中级人民法院（2007）长民破字第21-3号《民事裁定书》，根据裁定法院已准许公司重整。

2007年11月26日，本公司收到了吉林省长春市中级人民法院（2007）长民破字第21-2号《民事裁定书》，对本公司破产管理人所编制的债权表所载的交通银行股份有限公司长春分行等35名债权人的1,726,071,772.55元的无担保债权予以确认。同时《民事决定书》确定本公司破产管理人报酬的给付标准为：根据债务人兰宝信息最终清偿的财产价值总额，在《最高人民法院关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》第二条所规定的确定管理人报酬比例限制标准上限的70%分段计算，分期给付本公司破产管理人报酬。

2007年12月21日，公司收到法院（2007）长民破字第21—5号《民事裁定书》，裁定批准公司的重整计划并终止公司重整程序。

### （三）资产抵押、担保情况

截至本报告书签署日，公司已完成破产重整，在法院规定的期限内债务已清偿完毕，因此，本公司资产抵押、对外担保的解除已基本不存在重大障碍。

### （四）公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占有的情形

本公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占有的情形。具体情况详见中磊会计师事务所出具的中磊核字[2008]第5003号《关于兰宝科技信息股份有限公司2007年度控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》。

## 二、本次交易完成后上市公司资金占用、存在的重大诉讼、资产抵押、担保等情况的说明

### （一）本次交易完成后上市公司存在的资金占用，为实际控制人及其关联人提供担保的说明

本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；上市公司不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

### （二）本次拟购买资产存在的各种债务担保

本次交易拟购买资产——顺发恒业及子公司按照房地产行业惯例为商品房买受人按揭提供阶段性保证，截止2008年5月31日累计金额为350,617.20万元。在顺发恒业100%股权注入本公司后，上述担保仍然由顺发恒业承担。

### （三）本次拟购买资产存在的未决诉讼或仲裁

1. 自然人来国忠就与顺发恒业商品房买卖合同产生纠纷事宜于 2005 年 4 月 20 日向杭州市萧山区人民法院提起诉讼，要求公司支付其逾期交房的违约金 22,772.83 元和水电等其他设施的逾期交付违约金 22,772.83 元。杭州市萧山区人民法院于 2005 年 8 月 19 日以《民事判决书》（（2005）萧民一初字第 1373 号）判定驳回来国忠的诉讼请求。2005 年 9 月 5 日，来国忠向浙江省杭州市中级人民法院提起上诉，请求撤销（2005）萧民一初字第 1373 号《民事判决书》并判令顺发恒业支付违约金 45,545.66 元和承担一、二审所有诉讼费用。浙江省杭州市中级人民法院于 2005 年 12 月 9 日以《民事判决书》（（2005）杭民一终字第 1464 号）判定不予支持来国忠诉讼请求，维持原判。随后，来国忠向浙江省杭州市人民检察院提起申诉，浙江省杭州市人民检察院于 2007 年 9 月 6 日出具《民事行政检察立案决定书》（杭检民行立[2007]61 号）决定立案审查。截至 2008 年 5 月 31 日，该诉讼尚在审理中。

2. 自然人王永强以资产侵占为由，于 2006 年 3 月 20 日向浙江省杭州市中级人民法院对纳德物业提起诉讼，请求纳德物业归还 889.90 万元的观赏鱼以及价值 15 万元的养殖设备。2007 年 6 月 12 日，浙江省杭州市中级人民法院以《民事判决书》（（2006）杭民一初字第 57 号）判定驳回王永强的诉讼请求。2007 年 7 月 2 日，王永强向浙江省高级人民法院提交民事上诉状，请求判令撤销杭州市中级人民法院（2006）杭民一初字第 57 号民事判决书判决，依法改判或发回重审。2007 年 12 月 18 日，浙江省高级人民法院以《民事判决书》（（2007）浙民一终字第 281 号）判决如下：纳德物业于本判决生效后 10 日内赔偿王永强观赏鱼及养殖设备损失合计 85 万元；驳回王永强其他诉讼请求。顺发恒业已于 2008 年 1 月全额支付上述诉讼赔偿款。王永强因不服《民事判决书》（（2007）浙民一终字第 281 号）向中华人民共和国最高人民法院申请再审，2008 年 4 月 2 日，顺发恒业收到《应诉通知书》（（2008）民申字第 5 号。截至 2008 年 5 月 31 日，上述诉讼尚未开庭审理。

3. 中国民生银行股份有限公司杭州分行以借款纠纷为由，于 2008 年 2 月 22 日向杭州市上城区人民法院对自然人黄献兵和杭州工信提起诉讼，请求自然人黄献兵归还其贷款本金 1,086,250.01 元，计算至 2008 年 2 月 1 日的利息 19,715.30 元及至实际清偿之日以所欠本息总和、按年利率 9.98325%计算

的利息和其为实现债权所支付的律师费 23,600.00 元,并要求杭州工信对自然人黄献兵的上述付款义务承担连带清偿责任。2008 年 5 月 14 日,杭州市上城区人民法院以《民事判决书》((2008)上民二初字第 194 号判决如下:自然人黄献兵于该判决生效之日起十日内归还中国民生银行股份有限公司杭州分行借款本金 1,086,250.01 元,支付计算至 2008 年 2 月 1 日止的贷款利息 19,715.30 元以及以 1,105,965.31 元为基数、按年利率 9.98325%计算自 2008 年 2 月 2 日起至该判决确定的履行之日止的利息,支付律师费 23,600.00 元;杭州工信对自然人黄献兵的上述付款义务承担连带保证责任,杭州工信承担保证责任后,有权向自然人黄献兵追偿。截至 2008 年 5 月 31 日,杭州工信与中国民生银行股份有限公司杭州分行就此事项尚在协商解决。

万向资源就兰宝信息本次拟购买资产存在的未决诉讼或仲裁承诺如下:  
“本公司在完成对兰宝信息重大资产重组后,若因顺发恒业及其下属子公司因上述案件败诉而产生需支付赔偿情形,则由本公司负责承担该等赔偿责任。”

### 三、上市公司负债结构及是否因本次交易大量增加负债的说明

根据中磊审字[2008]第 5020 号审计报告,上市公司 2008 年 5 月 31 日,公司的资产总额和负债总额分别为 220,406,774.55 元和 252,763,968.07 元,资产负债率为 114.68%;根据中磊(2008)审字第 5019 号备考审计报告,截止 2008 年 5 月 31 日,上市公司备考资产总额和负债总额分别为 4,734,270,580.72 元和 3,684,619,294.83 元,其中 2,284,430,073.89 元为房屋销售预收款,资产负债率为 77.83%,扣除房屋销售预收款后,公司的资产负债率为 29.58%。通过本次重组,上市公司的负债结构合理,不存在因本次交易大量增加负债(包括或有负债)的情况。

## 四、本公司在最近 12 个月内发生重大购买、出售、置换资产情况的说明

除本次交易外，在本报告书签署日前12个月内，本公司未发生重大购买、出售、置换资产的交易行为。

## 五、提请投资者注意的几个问题

（一）本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易方案，已于2008年9月1日经本公司第五届第三次董事会审议通过，认为本次交易是公平合理的，符合上市公司和全体股东的利益，有利于上市公司今后的持续稳定发展。

（二）本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易方案尚需经本公司股东大会审议通过，由于本次重大资产出售、发行股份购买资产属关联交易，关联股东应回避表决。

（三）本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易方案尚需报中国证监会审核批准以及其他有权审核部门批准后方可实施，有权审核部门详见本报告书第十节内容“风险因素”。

（四）本次交易完成后，尚需相关管理部门对本次交易涉及的资产办理变更登记。

## 六、监事会对本次重大资产出售、发行股份购买资产的意见

兰宝科技信息股份有限公司第五届监事会第三次会议于2008年9月1日在公司会议室召开，会议审议并通过了《关于重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易的议案》。

监事会认为：

“1、本次交易的操作程序和表决程序合法

（1）本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易严格遵守国家有关法律、法规及规章的规定，公司聘请的法律顾问对本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易的合法性出具了法律意见；



(2) 本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易事项，在提交董事会会议审议之前已经公司独立董事审核，并出具了同意将该事项提交董事会会议审议的独立意见；

(3) 在本次董事会会议中，与本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易相关关联董事均已回避表决，程序符合相关法律法规的规定。

2、本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易价格公平、合理，没有损害全体股东特别是中小股东的利益。

本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易所涉及的资产均经过了具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估事务所的审计或评估；公司聘请的独立财务顾问对本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易的公允性出具了独立的财务顾问意见。公司聘请的法律顾问就本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易符合《公司法》、《证券法》、《上市规则》及证监会有关上市公司监管规则的规定出具了专项法律意见书。

3、本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易有利于公司的持续稳定发展，符合全体股东的利益。”

## 七、独立董事对本次交易的意见

本公司于2008年9月1日召开了第五届第三次董事会，独立董事均已对本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易发表了独立意见，独立董事陶久华、张生久和杨贵鹏认为：

“1、本次交易的操作程序和表决程序合法

(1) 本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易严格遵守国家有关法律、法规及规章的规定，公司聘请的法律顾问对本次重大资产重组的合法性出具了法律意见；

(2) 在本次董事会会议中，与本次重大资产重组相关关联董事均已回避表决，程序符合相关法律法规的规定。

2、本次重大资产重组价格公平、合理，没有损害全体股东特别是中小股东的利益。本次重大资产重组所涉及的资产均经过了具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估事务所的审计或评估；公司聘请的独立财务顾问对本

次重大资产重组的公允性出具了独立的财务顾问意见。公司聘请的法律顾问就本次重大资产重组事宜符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及证监会有关上市公司监管规则的规定出具了专项法律意见书。

3、本次重大资产重组将会在很大程度上改善公司资产质量，提高盈利能力，同时还有利于提升公司的核心竞争力，有利于公司的持续稳定发展，符合全体股东的利益。因此，我们认为，公司本次重大资产重组是公开、公平、公正的，决策程序和实施过程合法、规范，交易价格合理、公允，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

4、同意上述重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易，并将该议案提交公司股东大会审议。”

## **八、中介机构对本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易的意见**

本公司聘请了具有证券从业资格的广发证券股份有限公司作为本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问。根据广发证券股份有限公司出具的独立财务顾问报告，广发证券认为：“本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易符合国家有关法律、法规和政策的规定，履行并遵守了相关信息披露规则，体现了公平、公开、公正的原则，符合上市公司和全体股东的利益，不会损害非关联股东的利益，对全体股东公平、合理。同时，通过本次重大资产重组，兰宝信息将实现主营业务转型，能够现实有效的解决兰宝信息历史遗留问题，有利于公司彻底摆脱经营危机和财务危机，恢复持续发展能力和良好的盈利能力，有助于规范生产经营和关联交易行为，降低关联交易比例，尽可能地避免及消除潜在的同业竞争。本次交易有利于公司恢复上市，提升兰宝信息的发展空间和公司价值，有利于保护兰宝信息及其股东的合法权益。”

本公司聘请了北京市金杜律师事务所作为本次重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易的法律顾问。根据北京市金杜律师事务所出具的法律意见书，金杜认为：“在取得本法律意见书所述必要的授权和批准后，公

司本次非公开发行及重大资产重组不违反中国有关法律、法规、规章及其他规范性文件和《公司章程》的相关规定。”

## 第十五节 本次交易所聘请的中介机构

### 一、独立财务顾问

名称：广发证券股份有限公司

地址：广东省珠海市吉大海滨南路光大国际贸易中心26楼2611室

法定代表人：王志伟

电话：020-87555888

传真：020-87557566

邮政编码：510075

项目主办：曾建、卢骏

项目组成员：武艳焱、戴思勤

### 二、财务审计机构

#### （一）出售资产审计机构

名称：北京中磊会计师事务所

地址：北京市丰台区桥南科学城星火路1号昌宁大厦8层

法定代表人：熊靖

电话：010-51120372

传真：010-51120377

邮政编码：100070

经办注册会计师：曹斌、王树奇

#### （二）购买资产审计机构

名称：浙江东方会计师事务所有限公司

地址：杭州解放路89号星河大厦8F/10F

法定代表人：胡建军

电话：0571-87559090

传真：0571-87559100

邮政编码：310009

经办注册会计师：钱仲先、高峰、林国雄

### 三、资产评估机构

#### （一）出售资产评估机构

名称：北京六合正旭资产评估有限责任公司  
地址：北京西三环北路72号世纪经贸大厦A2501  
法定代表人：黄二秋  
电话：010-51667811  
传真：010-51667811-222  
邮政编码：100037  
经办注册评估师：黄二秋、侯娟

#### （二）购买资产评估机构

名称：中天华资产评估有限责任公司  
地址：北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼  
法定代表人：李晓红  
电话：010-88395166  
传真：010-88395661  
邮政编码：100044  
经办注册评估师：史志山、杨剑萍

### 四、法律顾问

名称：北京市金杜律师事务所  
地址：北京市朝阳区东三环中路39号建外Sohu A座31层  
负责人：王玲  
电话：010-58785588  
传真：010-58785522  
邮政编码：100022  
经办律师：刘延岭 唐丽子

## 第十六节 董事及有关中介机构声明

## 董事声明

本公司全体董事承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事：管大源、孔令智、沈志军、李旭华、陈贵樟、程捷、张生久、陶久华、杨贵鹏

兰宝科技信息股份有限公司

2008年9月1日

## 独立财务顾问声明

本公司已对《兰宝科技信息股份有限公司重大资产、发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的独立财务顾问报告内容进行了审阅，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）： 蔡文生

项目主办：曾建、卢骏

项目组成员：武艳焱、戴思勤

广发证券股份有限公司

2008年9月1日



## 律师声明

本所及经办律师保证已对《兰宝科技信息股份有限公司重大资产、发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的法律意见书内容进行了审阅，确认本报告书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：王 玲

经办律师：刘延岭、唐丽子

北京市金杜律师事务所

2008年9月1日

## 承担审计业务的会计师事务所声明

本所及经办会计师保证由本所同意兰宝科技信息股份有限公司在《兰宝科技信息股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的财务报告中的数据已经本所审计，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：熊靖

经办注册会计师：曹斌、王树奇

中磊会计师事务所有限责任公司

2008年9月1日

## 承担审计业务的会计师事务所声明

本所及经办会计师保证由本所同意兰宝科技信息股份有限公司在《兰宝科技信息股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的财务报告中的数据已经本所审计，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：胡建军

经办注册会计师：钱仲先、高峰、林国雄

浙江东方会计师事务所有限公司

2008年9月1日

## 承担评估业务的资产评估机构声明

本公司保证由本公司同意兰宝信息股份有限公司在《兰宝科技信息股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的数据已经本公司审阅，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：李晓红

经办评估师：史志山、杨剑萍

北京中天华资产评估有限责任公司

2008年9月1日

## 承担评估业务的资产评估机构声明

本公司保证由本公司同意兰宝信息股份有限公司在《兰宝科技信息股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的数据已经本公司审阅，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人： 黄二秋

经办评估师： 黄二秋、侯娟

北京六合正旭资产评估有限责任公司

2008年9月1日

## 第十七节 附录和备查文件

- 一、《兰宝科技信息股份有限公司与长春高新光电发展有限公司及万向资源有限公司资产出售协议》
- 二、《兰宝科技信息股份有限公司与万向资源有限公司发行股份购买资产协议》
- 三、《兰宝科技信息股份有限公司与万向资源有限公司关于注入资产的业绩补偿协议》
- 四、兰宝信息拟出售资产（整体）最近二年又一期的专项审计报告
- 五、兰宝信息拟购买资产最近二年又一期专项审计报告兰宝信息
- 六、兰宝信息最近一年又一期备考审计财务报告
- 七、兰宝信息拟出售资产评估报告
- 八、兰宝信息拟购买资产评估报告
- 九、顺发恒业2008年~2009年盈利预测及审核报告
- 十、兰宝信息2008年~2009年盈利预测及审核报告
- 十一、广发证券股份有限公司《关于兰宝科技信息股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》
- 十二、北京市金杜律师事务所《关于兰宝科技信息股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易之法律意见书》
- 十三、兰宝信息董事会关于重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易决议
- 十四、兰宝信息独立董事关于重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易的意见
- 十五、兰宝信息监事会关于重大资产出售、发行股份购买资产的决议
- 十六、万向资源关于以顺发恒业有限公司股权重组兰宝科技信息股份有限公司决定
- 十七、万向资源股东关于同意万向资源以顺发恒业有限公司股权重组兰宝科技信息股份有限公司决定

- 十八、 万向资源《关于规范关联交易的承诺函》
- 十九、 万向集团《关于规范关联交易的承诺函》
- 二十、 公司实际控制人鲁冠球先生《关于规范关联交易的承诺函》
- 二十一、 高新光电《关于规范关联交易的承诺函》
- 二十二、 万向资源《关于避免同业竞争的承诺函》
- 二十三、 万向集团《关于避免同业竞争的承诺函》
- 二十四、 公司实际控制人鲁冠球先生《关于避免同业竞争的承诺函》
- 二十五、 万向资源关于“五分开”的承诺函
- 二十六、 万向资源三年内不转让或上市交易以资产认购股份的承诺函
- 二十七、 其他股东放弃优先购买权的同意函

投资者可在下列地点、报纸或网址查阅本报告书和有关备查文件：

1、兰宝科技信息股份有限公司

企业名称：兰宝科技信息股份有限公司

注册地址：长春市高新技术产业开发区蔚山路4370号

办公地址：长春市高新技术产业开发区蔚山路 4370 号

电话：0431-85159895

联系人：程捷

2、广发证券股份有限公司

地 址：广东省珠海市吉大海滨南路光大国际贸易中心26楼2611室

电话：020-87555888转

传真：020-87557566

联系人：曾建、卢骏

3、报纸

2008年9月2日《证券时报》

4、网址

<http://www.szse.cn>

兰宝科技信息股份有限公司

2008年9月2日