

股票代码：600246

股票简称：先锋股份

编号：临 2003--003

北京先锋置业股份有限公司 关于重大资产收购实施结果的公告

北京先锋置业股份有限公司(以下简称本公司)于 2002 年 12 月 14 日召开 2002 年第四次临时股东大会，大会审议并通过《变更募集资金用途》和《收购亚运新新家园一期项目全部资产及相关负债》的议案(该次股东大会决议于 2002 年 12 月 17 日公开披露)。

根据中国证券监督管理委员会发布的《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》以及《上海证券交易所股票上市规则》的规定，现将上述重大资产购买的实施结果公告如下：

一、根据本公司与北京京伯房地产开发有限公司(下称“京伯公司”)2002 年 9 月 27 日签订的《资产收购合同》的约定，公司就收购位于朝阳区辛店村路 162 号“亚运新新家园”一期项目全部资产及相关负债事宜，已于 2002 年 12 月 16 日获得北京市发展计划委员会、北京市建设委员会颁发的京计投资函[2002]612 号《关于亚运新新家园一期工程变更建设单位的复函》的批复，成为亚运新新家园一期项目的合法开发建设单位。

二、本公司已于 2002 年 12 月取得了北京市国土资源和房屋管理局颁发的京房售证字 358 号《北京市商品房预售许可证》，于 2003 年 1 月 24 日取得了北京市国土资源和房屋管理局颁发的、载明本公司为亚运新新家园一期项目土地使用权人的、编号为京市朝股国用(2003 出)字第 10030 号《中华人民共和国国有土地使用证》。

三、本公司于 2003 年 3 月 14 日与京伯公司签署《交接确认单》，确认本公司与京伯公司已就本次重大资产收购涉及之资产，包括土地使用权、在建工程和其他存货进行了全部移交。涉及本次收购资产部分的资料、文件及合同也已全部交付给本公司。

四、截止 2003 年 3 月 14 日，本公司与京伯公司签署《交接确认单》时，本公司已经根据法律规定，办理了合同权利义务转让应取得合同另一方同意的手续，本公司已取得京伯公司与合同另一方签署的合同项下的权利义务。

五、根据《资产收购合同》的约定，本次资产购买价款，交易双方同意以北京国地不动产咨询中心出具的 GD2002-129-QT60《土地估价报告》和北京六合正旭资产评估有限责任公司出具的(2002)第 075 号《资产评估报告书》中确认的评估价值作为定价依据，并以经评估后的资产净额作为资产购买价款，即人民币 10,096.53 万元。

根据《资产购买合同》关于基准日至完成交付日期间代收、垫付款项结算的规定，本公司和京伯公司对京伯公司在基准日(2002 年 6 月 30 日)至完成交付

日期间为亚运新新家园一期项目发生的垫付款和代收款进行了结算，双方在此确认，京伯公司代收款为人民币 295,500,644.00 元，京伯公司垫付款为人民币 265,444,082.26 元，二者结算后为，京伯公司应支付给公司的款项为人民币 30,056,561.74 元。

本公司和京伯公司同意，鉴于双方互负债务，即：京伯公司应支付给先锋股份的前款所述的人民币 30,056,561.74 元，以及根据《资产购买合同》约定公司应支付给京伯公司的共计人民币 10,096.53 万元，双方同意将二债权债务相互折抵，折抵后，公司实际应支付给京伯公司款项为人民币 70,908,770.04 元；

本公司已于 2003 年 3 月 5 日向京伯公司支付人民币 30,000,000.00 元，尚有 40,908,770.04 元人民币的资产购买价款未支付给京伯公司。京伯公司同意本公司延迟支付尚未支付的资产购买款，不追究违约责任。

六、具有证券从业资格的北京天元律师事务所为本公司本次重大资产购买实施结果出具了法律意见书，该法律意见书认为：

- 1、先锋股份本次重大资产收购的主体和内容均符合法律规定；
- 2、除先锋股份尚有 40,908,770.04 元人民币的资产购买价款尚未支付给京伯公司外，本次重大资产购买已依法完成了相关的变更、过户和移交手续且手续合法、有效。
- 3、本次重大资产购买完成后，公司的经营符合国家的产业政策、符合《公司法》第 152 条规定的上市条件，未发现有不合法律、法规规定的上市条件的情形。
- 4、先锋股份在本次重大资产收购实施过程中按有关规定履行了程序和信息披露义务。

七、本公司就支付京伯公司剩余资产购买价款事宜另行公告。

特此公告

北京先锋置业股份有限公司

董事会

二 00 三年三月十七日

**北京市天元律师事务所
关于北京先锋置业股份有限公司
重大资产购买实施结果的法律意见书**

京天股字（2003）第 001 号

致：北京先锋置业股份有限公司

根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）、《上海证券交易所股票上市规则》（2001 年修订本）（下称“《上市规则》”）、中国证券监督管理委员会颁布的《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（下称“105 号文”）及其它我国现行有效的有关法律、法规和规范性文件的规定，北京市天元律师事务所（下称“本所”）接受北京先锋置业股份有限公司（下称“先锋股份”）的委托，作为先锋股份的特聘专项法律顾问，就先锋股份购买北京京伯房地产开发有限公司（下称“京伯公司”）开发建设的“亚运新新家园”一期全部资产和与此相关负债（下称“本次重大资产购买”）的实施结果出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，交易双方已经向本所保证和承诺，其所提供的文件和所作的陈述和说明是完整、真实和有效的，有关文件原件及其上面的签字和印章是真实的，且一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已经向本所披露，而无任何隐瞒和疏漏之处。

本所发表本法律意见所依据的是本法律意见书出具日以前已经发生或存在的有关事实及我国有关之法律、法规和规范性文件，对于出具法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、交易双方或其它有关单位出具的证明文件。

本所在此同意将本法律意见书作为先锋股份本次重大资产购买实施结果向中国证监会及先锋股份所在地的证监会派出机构报送备案材料时所附的文件，并随其他备案材料一起报送并公告，并依法对本所出具的法律意见承担责任。

本法律意见书仅供先锋股份为本次重大资产购买之目的使用，不得被任何人用于其它任何目的。

本所律师根据《证券法》第十三条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对先锋股份提供的文件和有关事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、 本次重大资产购买内容

本次重大资产购买的内容包括：

- 1、根据先锋股份和京伯公司于 2002 年 9 月 27 日签署的《资产收购合同》，先锋股份同意购买并承担京伯公司于基准日（2002 年 6 月 30 日）的“亚运新新家园”一期全部资产和与此相关的负债。
- 2、关于本次资产购买价款，先锋股份和京伯公司同意以北京国地不动产咨询中心出具的 GD2002-129-QT60《土地估价报告》和北京六合正旭资产评估有限责任公司出具的（2002）第 075 号《资产评估报告书》中确认的评估价值作为定价依据，并以经评估后的资产净额作为资产购买价款，即人民币 10,096.53 万元。
- 3、《资产收购合同》规定在基准日和完成交付日期间，若京伯公司继续为“亚运新新家园”一期项目进行投资，或履行了应由先锋股份承担的债务，则构成京伯公司为先锋股份而发生的垫付行为，双方应在交付时进行结算；在基准日和完成交付日期间内发生的预售收入和其它收入均转为先锋股份所有。

二、 本次重大资产购买的实施结果

（一）相关授权与批准

2002 年 12 月 14 日，先锋股份召开 2002 年第四次临时股东大会，大会审议并通过了《变更募集资金用途》和《收购亚运新新家园一期项目全部资产及相关负债》的议案。

(二) 重大资产购买的实施结果

1、“亚运新新家园”一期项目转让所履行的主要行政审批程序

- (1) 先锋股份已于 2002 年 12 月 16 日取得了北京市发展计划委员会、北京市建设委员会颁发的京计投资函[2002]612 号《关于亚运新新家园一期工程变更建设单位的复函》，该复函批准位于朝阳区大屯乡辛店东侧的亚运新新家园项目一期工程的建设单位变更为先锋股份；
- (2) 先锋股份已于 2003 年 1 月 24 日取得了北京市国土资源和房屋管理局颁发的，载明先锋股份为土地使用权人的，编号为京市朝股国用(2003 出)字第 10030 号《中华人民共和国国有土地使用证》；
- (3) 先锋股份已于 2002 年 12 月取得了北京市国土资源和房屋管理局颁发的京房售证字 358 号《北京市商品房预售许可证》，成为亚运新新家园一期项目 186052 平方米的售房单位。

2、先锋股份购买“亚运新新家园”一期项目资产的过户手续

先锋股份购买的“亚运新新家园”一期项目资产共计 59,211.64 万元人民币，其中包括 51,363.24 万元人民币的土地使用权和 7,848.40 万元人民币的存货。根据先锋股份和京伯公司分别于 2002 年 12 月 31 日和 2003 年 3 月 14 日签署的《交接清单》和《交接确认单》，双方确认：

- (1) 先锋股份购买京伯公司所有的位于朝阳区辛店路 162 号的土地使用权(使用面积为 99003 平方米)已变更至先锋股份名下，并于 2003 年 1 月 24 日取得了北京市国土资源和房屋管理局核发的编号为京市朝股国用(2003 出)字第 10030 号《中华人民共和国国有土地使用证》；
- (2) 京伯公司出售给先锋股份的共计 7,848.40 万元人民币的存货(包括亚运新新家园一期项目地上已经建设完毕和正在建设的地上建筑物和构筑物，以及设备和材料等)已全部移交给了先锋股份。

3、先锋股份购买“亚运新新家园”一期项目资产涉及的债权债务转让

- (1) 本次重大资产购买涉及的债务转移共计 49,115.11 万元人民币，根据先锋股份和京伯公司分别于 2002 年 12 月 31 日和 2003 年 3 月 14 日签署的《交接清单》和《交接确认单》，以及先锋股份、京伯公司和债权人之间签署的《权利义务转让合同》等文件，先锋股份已经根据法律规定取得了全部债权人的同意；
- (2) 为了资产所涉及业务的连续性和完整性，先锋股份承继了京伯公司已经签

署但尚未履行完毕的双方约定的合同项下的权利和义务,根据先锋股份和京伯公司分别于 2002 年 12 月 31 日和 2003 年 3 月 14 日签署的《交接清单》和《交接确认单》,以及先锋股份、京伯公司和合同相对方之间签署的《权利义务转让合同》等文件,先锋股份已经根据法律规定取得了合同相对方的同意,由先锋股份继续享有和履行该等合同项下的权利和义务。

4、其它文件

根据先锋股份和京伯公司于 2002 年 12 月 31 日日签署的《交接清单》,双方确认,京伯公司已根据《资产购买合同》的规定向先锋股份移交了与本次重大资产购买有关的全部资料、文件和合同。

5、资产购买价款

- (1) 根据先锋股份和京伯公司于 2002 年 12 月 31 日签署的《交接清单》中确认,在基准日和完成交付日期间,京伯公司代先锋股份垫付的款项为人民币 265,444,082.26 元,代收预售款项为人民币 295,500,644.00 元,二者相折抵后,京伯公司应向先锋股份支付人民币 30,056,561.74 元。双方同意,将前述京伯公司应支付给先锋股份的人民币 30,056,561.74 元与先锋股份应支付给京伯公司的资产购买价款人民币 10,096.53 万元相折抵,折抵后,先锋股份应支付给京伯公司的资产购买价款为人民币 70,908,770.04 元;
- (2) 经查,先锋股份已于 2003 年 3 月 5 日向京伯公司支付了资产购买价款共计人民币 30,000,000.00 元,尚有人民币 40,908,770.04 元资产购买价款未支付给京伯公司。根据先锋股份和京伯公司于 2003 年 3 月 14 日签署的《交接确认单》,京伯公司同意先锋股份迟延支付尚未支付的资产购买价款,并不追究其违约责任。

三、 上市条件

根据先锋股份的陈述与说明,本次重大资产购买完成后,先锋股份的经营符合国家的产业政策、符合《公司法》第 152 条规定的上市条件。本所律师认为,本次重大资产购买完成后先锋股份符合法律、法规规定的上市条件。

四、 本次重大资产购买的信息披露

根据先锋股份的陈述与说明，经本所律师核查，先锋股份已如实披露了本次重大资产购买依法应披露的有关公告、协议、合同、中介机构意见、董事会和股东会决议等文件，先锋股份不存在与本次重大资产购买有关的应披露而未披露的合同、协议或安排等内容。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为，本次重大资产购买的主体和内容均符合法律规定，且已按《公司章程》、《上市规则》及“105号文”的有关规定履行了程序及披露义务。除先锋股份尚有40,908,770.04元人民币的资产购买价款未支付给京伯公司外，本次重大资产购买已经依法完成了应履行的全部变更、过户和移交等手续，且所办理的各项手续均合法、有效。

本法律意见书的出具日期为以下所署日期，并由本所律师王振强、王辉签字，本所加盖律师事务所公章。

本法律意见书正本一式肆份。

北京市天元律师事务所

经办律师：_____（签字）

王 振 强 律 师

_____（签字）

王 辉 律 师

二零零三年三月十五日