# 浙江国祥制冷工业股份有限公司

# 重大资产置换及发行股份购买资产

# 暨关联交易报告书

# （修订稿）

上市公司：浙江国祥制冷工业股份有限公司

股票简称：ST 国祥

股票上市地点：上海证券交易所

股票代码：600340

交易对方：华夏幸福基业股份有限公司

注册地址：河北省廊坊市新华路 169 号

通讯地址：河北省廊坊市新华路 169 号

**独立财务顾问：华泰联合证券有限责任公司**

**签 署 日 期 ： 二〇一一年八月二十九日**

# 公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，对报告书的虚假记载、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。

本次重大资产置换及发行股份购买资产的交易对方华夏幸福基业股份有限公司已出具承诺函，保证其为本次重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

审批机关对于本次重大资产重组相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。

本次重大资产置换及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；因本次重大资产置换及发行股份购买资产行为引致的投资风险，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。

# 特别提示

本公司于 2009 年 9 月 9 日公告了《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要（全文披露于上海证券交易所网站：www.sse.com）。现根据中国证监会审核的要求，对报告书进行了相应补充和更新，主要内容如下:

1、本次重大资产重组涉及的拟注入资产分别以2009年12月31日和2010年12月31日为基准日进行了加期审计和资产评估，以2011年6月30日为基准日进行了加期审计，同时更新调整了备考审计报告及盈利预测数据。在重组报告书“特别风险提示”、“第一节 交易概述”、“第四节 交易标的基本情况”、“第七节 本次交易的合规性分析”、“第八节 本次交易定价依据及公平合理性分析”、“第九节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析”、“第十节 风险因素分析及对策”、“第十一节 财务会计信息”、“第十四节 其他需要说明的事项”等涉及标的资产介绍及财务数据披露部分进行了相应的更新或补充。

2、对上市公司的置出资产分别以2009年12月31日和2010年12月31日为基准日进行了加期审计和资产评估，以2011年6月30日为基准日进行了加期审计；补充披露了上市公司由于2011年6月1日，浙江国祥实施了2010年度资本公积转增股本方案即每10股转增6股，本次交易调整拟发行股份数量及发行价格，以及交易之后的股权结构。在重组报告书“重大事项提示”、“第一节 交易概述”、“第二节 上市公司基本情况”、“第五节 本次发行股份情况”、“第六节 本次交易相关协议的主要内容”、“第七节 本次交易的合规性分析”、“第八节 本次交易定价依据及公平合理性分析”、“第九节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析”、“第十一节 财务会计信息”等涉及置出资产介绍及财务数据披露部分进行了相应的更新或补充。

3、本次交易对方华夏幸福以2010年12月31日为基准日进行了加期审计，补充披露了华夏幸福进一步作出盈利预测补偿承诺，并出具《关于利润预测补偿的承诺函》的情况。在重组报告书“重大事项提示”、“第三节 本次交易对方基本情况”等涉及交易对方介绍及财务数据披露部分进行了相应的更新或补充。

4、对“重大事项提示”中第2点，补充说明了相关资产的再次评估结果不构

成任何不利于公司和公司股东的变化，对本次交易的注入资产和置出资产的作价维持不变，仍以交易基准日2009年4月30日评估机构所出具评估报告中确认的资产评估净值为定价依据。

5、对“特别风险提示”中“6、国家金融政策变动风险”的财务数据进行了更新，以使投资者了解拟注入资产未来可能面临的融资成本情况。

6、对“特别风险提示”中“7、房地产税收政策变动风险”增加了国家税务总局调整了各地区土地增值税的预征税率的情况。

7、在“特别风险提示”中增加了“13、区域开发业务政府的履约支付风险”部分，以使投资者了解拟注入资产存在未来由于地方政府财政收入不足，难以及时、足额支付委托费用的风险。

8、对“第一节 交易概述/三、本次交易的决策过程”部分更新了本次交易已经履行的程序及获得的批准以及获得中国证监会的核准。

9、对“第一节 交易概述/四、本次交易构成关联交易”部分更新了华夏幸福及其关联方持有上市公司股权的情况。

10、对“第三节 本次交易对方基本情况/七、其他事项”部分更新了华夏幸福与上市公司的关联关系说明以及华夏幸福向本公司推荐的董事、监事及高级管理人员情况。

11、对“第四节 交易标的基本情况/二、本次交易拟注入资产/（二）京御地产历史沿革/3、内部资产重组”部分增加了“内部资产重组涉及的相关税收事项已经税务主管机关确认”，“华夏幸福向京御地产转让的全部资产和负债均已完整进入京御地产”，“转让债务取得债权人同意的情况”，“未取得债权人同意函部分的影响”的相关情况说明。

12、对“第五节 本次发行股份情况”部分更新了截至2011年6月30日与本次交易有关的临时股东大会及董事会审议表决通过情况。

13、对“第七节 本次交易的合规性分析/一、本次交易符合《重组管理办法》第十条规定/（一）本次交易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”部分更新披露了京御地产及其下属公司的相关业务资质。

14、对“第七节 本次交易的合规性分析/一、本次交易符合《重组管理办法》第十条规定/（三）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司

和股东合法权益的情形”部分更新披露了本次交易的股票发行价格及价格的合理、公允性。

15、对“第七节 本次交易的合规性分析/一、本次交易符合《重组管理办法》第十条规定/（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/1、拟置出资产”部分更新披露了截至2011年6月30日上市公司拟置出资产的变更及债权债务处理合法情况。

16、对“第八节 本次交易定价依据及公平合理性分析/二、本次交易评估的合理性分析/（四）评估方法的适用性/3、关于九通投资长期股权投资的评估”部分补充披露了对未来年度产业发展服务业务收入及新增落地投资额进行预测的谨慎性考虑以及九通投资收益法评估的实现情况。

17、对“第八节 本次交易定价依据及公平合理性分析/三、本次交易定价的合理性分析/（二）拟注入资产定价的合理性分析/3、拟注入资产的定价合理性分析”部分更新披露了本次非公开发行股份的发行价格，以及京御地产2009、2010年度已实现的净利润均超过其盈利预测数的情况。同时，更新可比交易估值分析情况。

18、对“第九节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析/二、拟注入资产中的房地产业务行业特点和经营情况的讨论与分析/（一）房地产行业基本概况”部分补充披露了房地产行业主要法律法规及政策，更新披露了截至2010年我国房地产业发展状况、土地供应情况、房地产市场供求情况、商品房销售量及销售价格情况。

19、对“第九节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析/二、拟注入资产中的房地产业务行业特点和经营情况的讨论与分析/（二）京御地产房地产项目所在区域发展分析” 部分更新披露了廊坊地区总体经济情况、廊坊地区房地产市场以及廊坊地区房地产销售情况。

20、对“第九节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析/三、拟注入资产中的区域开发业务的行业特点和经营情况的讨论与分析”部分更新披露了河北省有关区域开发的政府文件，区域开发政策对京御地产的有利及不利影响，以及截至2010年河北省环首都经济圈发展状况。

21、对“第九节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析/四、京御地产的竞争优势/（一）房地产业务竞争优势/”部分更新了京御地产截至2010年

底的人员情况及成功项目及所获奖项。

22、对“第十节 风险因素分析及对策/一、与本次重组相关的风险/（一）本次重组未能获得批准的风险”部分更新了已经获得的董事会和股东大会批准，以及取得证监会核准的情况。

23、对“第十节 风险因素分析及对策/二、政策风险” 部分补充披露了自2010年以来国家金融政策、国家税收政策的变化情况，并补充披露了因土地闲置问题可能对公司的房地产开发业务造成经营风险及经营损失的情况。。

24、对“第十节 风险因素分析及对策/三、经营风险” 部分补充披露了区域开发业务政府的履约支付风险。

25、对“第十节 风险因素分析及对策/四、其他风险/（一）大股东控制风险” 部分更新披露了华夏幸福及其关联方持有本公司股份比例。

26、对“第十二节 同业竞争与关联交易/一、同业竞争” 部分更新披露了华夏幸福及其关联方将持有本公司股份数量及华夏幸福关于区域开发业务的承诺情况。

27、对“第十二节 同业竞争与关联交易/二、关联交易” 部分更新披露相关关联交易情况。

28、对“第十三节 公司治理结构/二、本次交易完成后公司拟采取的完善公司治理结构的措施/（一）完善相关管理制度” 部分更新披露了2010年审议通过的相关制度。

29、对“第十四节 其他需要说明的事项/一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人及其关联人占用的情形”部分更新披露了截至2011年6月30日，拟注入京御地产与其关联方之间无往来款项，京御地产无为关联方担保的情形。

30、对“第十四节 其他需要说明的事项/二、本次交易完成后，上市公司不存为实际控制人及其关联人提供担保的情形”部分更新截至2011年6月30日拟注入资产京御地产及其子公司不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

31、对“第十四节 其他需要说明的事项/三、本次交易完成后，上市公司对外担保的情形”部分更新截至2011年6月30日拟注入资产京御地产对外提供担保的情形。

32、对“第十四节 其他需要说明的事项/五、区域开发业务的拓展”部分补

充披露京御地产通过下属子公司九通投资2011年的业务拓展情况。

33、对“第十四节 其他需要说明的事项/六、本公司在最近12个月内发生资产交易的情况的说明”部分补充披露了2009年4月30日至今的资产交易情况。

34、对“第十四节 其他需要说明的事项/八、相关人员买卖上市公司股票情况” 部分补充披露了华夏幸福及其董事、监事和高级管理人员的证券买卖行为。

35、对“第十四节 其他需要说明的事项/九、提请投资者注意的几个问题”部分补充披露了2009年度第二次临时股东大会及2010年度第三次临时股东大会审议通过的相关决议。

36、对“第十八节 备查文件/一、备查文件目录” 部分补充披露了2009年4月30日至今浙江国祥与华夏幸福签署的有关协议、浙江国祥董事会决议、浙江国祥临时股东大会决议、补充独立财务顾问报告、补充法律意见书、审计报告、评估报告、备考审计报告等备查文件。

本公司提请投资者注意：本次重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书已经进行了较大修改与调整，投资者在阅读和使用本公司重大出资产售及发行股份购买资产暨关联交易报告书时，应以本次披露的报告书内容为准。

# 目 录


**释 义 ..... 10**

**重大事项提示 ..... 13**

**特别风险提示 ..... 16**

**第一节 交易概述 ..... 22**

**一、本次交易的背景和目的** ..... 22
**二、本次交易的基本情况** ..... 23
**三、本次交易的决策过程** ..... 25
**四、本次交易构成关联交易** ..... 27
**五、本次交易构成重大资产重组** ..... 28

**第二节 上市公司基本情况 ..... 29**

**一、上市公司基本情况** ..... 29
**二、历史沿革及股本变动情况** ..... 29
**三、上市公司最近三年控股权变动情况** ..... 32
**四、控股股东及实际控制人** ..... 34
**五、主营业务概况** ..... 34
**六、最近三年主要财务指标** ..... 35
**七、最近三年重大资产重组情况** ..... 36

**第三节 本次交易对方基本情况 ..... 37**

**一、基本情况** ..... 37
**二、历史沿革** ..... 37
**三、华夏幸福股权结构及控制关系情况** ..... 39
**四、华夏幸福全资及控股公司情况简表** ..... 42
**五、华夏幸福主要业务发展状况** ..... 44
**六、华夏幸福最近三年主要财务指标** ..... 45
**七、其他事项** ..... 45

**第四节 交易标的基本情况 ..... 47**

**一、本次交易拟置出资产的基本情况** ..... 47
**二、本次交易拟注入资产** ..... 55

**第五节 本次发行股份情况 ..... 171**

**一、本次发行股份的相关情况** ..... 171
**二、本次交易前后公司股本结构的变化** ..... 173

**三、本次交易前后主要财务数据对比**.....173

第六节 本次交易相关协议的主要内容.....**175**

**一、重组协议及其补充协议**.....175

**二、盈利补偿协议及其补充协议**.....179

**三、关于盈利补偿的进一步承诺**.....181

第七节 本次交易的合规性分析.....**183**

**一、本次交易符合《重组管理办法》第十条规定**.....183

**二、本次交易的整体方案符合《重组办法》第四十一条的要求**.....188

第八节 本次交易定价依据及公平合理性分析.....**190**

**一、本次交易的定价依据**.....190

**二、本次交易评估的合理性分析**.....190

**三、本次交易定价的合理性分析**.....201

**四、董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表意见**.....208

**五、独立董事对本次评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表意见**.....208

第九节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析.....**209**

**一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果**.....209

**二、拟注入资产中的房地产业务行业特点和经营情况的讨论与分析**.....210

**三、拟注入资产中的区域开发业务的行业特点和经营情况的讨论与分析**.....223

**四、京御地产的竞争优势**.....235

**五、本次交易完成后上市公司的财务状况、盈利能力及持续发展能力分析**.....240

**六、未来公司经营策略及发展思路**.....246

**七、本次交易对上市公司的影响**.....251

第十节 风险因素分析及对策.....**253**

**一、与本次重组相关的风险**.....253

**二、政策风险**.....256

**三、经营风险**.....257

**四、其他风险**.....261

第十一节 财务会计信息.....**263**

**一、拟置出资产的财务资料**.....263

**二、拟注入资产的财务资料**.....264

**三、上市公司备考财务资料**.....265

**四、拟注入资产盈利预测**.....268

**五、上市公司备考盈利预测**.....270

第十二节 同业竞争与关联交易.....273
一、同业竞争.....273
二、关联交易.....274
第十三节 公司治理结构.....280
一、本次交易完成后公司法人组织机构设置.....280
二、本次交易完成后公司拟采取的完善公司治理结构的措施.....280
三、本次交易完成后控股股东及实际控制人对公司的“五分开”承诺.....283
第十四节 其他需要说明的事项.....285
一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人及其关联人占用的情形.....285
二、本次交易完成后，上市公司不存为实际控制人及其关联人提供担保的情形.....285
三、本次交易完成后，上市公司对外担保的情形.....285
四、本次交易完成后，上市公司负债结构合理性说明.....286
五、区域开发业务的拓展.....287
六、本公司在最近 12 个月内发生资产交易的情况的说明.....289
七、独立董事对本次重大资产置换及发行股份购买资产的意见.....290
八、相关人员买卖上市公司股票情况.....291
九、提请投资者注意的几个问题.....293
第十五节 中介机构对本次交易出具的结论性意见.....295
一、独立财务顾问意见.....295
二、律师意见.....295
第十六节 与本次交易有关的中介机构.....297
第十七节 董事、交易对方及相关中介机构的声明.....300
第十八节 备查文件.....308
一、备查文件目录.....308
二、备查文件地点.....309

# 释 义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 公司/本公司/上市公司/ST国祥/浙江国祥 | 指 | 浙江国祥制冷工业股份有限公司，在上海证券交易所上市，股票代码：600340 |
| 收购方/重组方/华夏幸福 | 指 | 华夏幸福基业股份有限公司 |
| 一致行动人 | 指 | 鼎基资本管理有限公司 |
| 上海国祥 | 指 | 上海国祥制冷工业有限公司，浙江国祥之 100%控股子公司 |
| 成都国祥 | 指 | 成都国祥制冷工业有限公司，原浙江国祥之 100%控股子公司，现已转让 |
| 东莞国祥 | 指 | 东莞市国祥制冷工业有限公司，浙江国祥之 100%控股子公司 |
| 国祥空调设备公司 | 指 | 浙江国祥空调设备有限公司，浙江国祥之 100%控股子公司 |
| 东方银联 | 指 | 北京东方银联投资管理有限公司，华夏幸福之股东 |
| 幸福投资 | 指 | 廊坊幸福基业投资有限公司，华夏幸福之股东 |
| 京御地产 | 指 | 廊坊京御房地产开发有限公司 |
| 大厂京御 | 指 | 大厂京御房地产开发有限公司 |
| 大厂幸福 | 指 | 大厂京御幸福房地产开发有限公司 |
| 大厂华夏 | 指 | 大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司 |
| 怀来京御 | 指 | 怀来京御房地产开发有限公司 |
| 固安京御 | 指 | 固安京御幸福房地产开发有限公司 |
| 固安幸福 | 指 | 固安幸福基业资产管理有限公司 |
| 固安华夏 | 指 | 固安华夏幸福基业房地产开发有限公司 |
| 京御幸福 | 指 | 廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 |
| 永定河公司 | 指 | 永定河房地产开发有限公司 |
| 金山岭公司 | 指 | 金山岭房地产开发有限公司 |
| 京御南海 | 指 | 京御南海置业有限公司 |
| 华御温泉 | 指 | 固安县华御温泉度假酒店服务有限公司 |
| 幸福物业 | 指 | 廊坊市幸福基业物业服务有限公司 |
| 香河物业 | 指 | 香河幸福基业物业服务有限公司 |

| | | |
|---|---|---|
| 幸福资产 | 指 | 固安幸福基业资产管理有限公司 |
| 乔博投资 | 指 | 北京乔博华夏投资管理有限公司 |
| 鼎新建设 | 指 | 廊坊鼎新建设投资有限公司 |
| 九通投资 | 指 | 九通基业投资有限公司 |
| 三浦威特 | 指 | 三浦威特园区建设发展有限公司 |
| 大厂鼎鸿 | 指 | 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司 |
| 华夏新城 | 指 | 廊坊华夏新城建设发展有限公司 |
| 九通公用 | 指 | 固安九通基业公用事业有限公司 |
| 九通发展 | 指 | 固安九通基业园区建设发展有限公司 |
| 怀来鼎兴 | 指 | 怀来鼎兴投资开发有限公司 |
| 文安鼎泰 | 指 | 文安鼎泰园区建设发展有限公司 |
| 沈阳鼎盛 | 指 | 沈阳鼎盛园区建设发展有限公司 |
| 廊坊瑞祥 | 指 | 廊坊市瑞祥基业投资有限公司 |
| 昌黎瑞祥 | 指 | 昌黎瑞祥投资开发有限公司 |
| 滦平瑞祥 | 指 | 滦平瑞祥投资开发有限公司 |
| 置出资产 | 指 | 浙江国祥交割日前的全部资产和负债 |
| 注入资产 | 指 | 华夏幸福持有的京御地产 100%股权 |
| 资产置换 | 指 | 浙江国祥以交割日前的全部资产和负债与华夏幸福所持京御地产 100%股权的等值部分进行置换 |
| 发行股份购买资产 | 指 | 注入资产超过置出资产价值的差额部分，由浙江国祥向华夏幸福定向发行股份作为购买对价，最终通过资产置换和发股购买使京御地产 100%股权进入上市公司 |
| 重大资产重组/本次重组/本次交易 | 指 | 浙江国祥与华夏幸福之间所进行的资产置换和发行股份购买资产两个不可分割的部分 |
| 本报告书 | 指 | 《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》 |
| 《重组协议》 | 指 | 本公司与华夏幸福于 2009 年 7 月 6 日签署的《浙江国祥制冷工业股份有限公司与华夏幸福基业股份有限公司之重大资产置换及发行股份购买资产协议》 |
| 《重组协议之补充协议》 | 指 | 本公司与华夏幸福于 2009 年 9 月 7 日签署的《浙江国祥制冷工业股份有限公司与华夏幸福基业股份有限公司之重大资产置换及发行股份购买资产 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 协议之补充协议》 |
| 《盈利补偿协议》 | 指 | 《关于盈利补偿的协议书》 |
| 《盈利补偿之补充协议》 | 指 | 《<关于盈利补偿的协议书>之补充协议》 |
| 《股份转让协议》 | 指 | 2009 年 6 月 22 日签署的《陈天麟与华夏幸福基业股份有限公司关于浙江国祥制冷工业股份有限公司之股份转让协议》 |
| 《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》 |
| 《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） |
| 中国证监会/证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 基准日 | 指 | 本次重大资产置换及发行股份购买资产的审计、评估基准日为 2009 年 4 月 30 日 |
| 交割日 | 指 | 浙江国祥、华夏幸福就注入资产、置出资产办理资产移交手续之日 |
| 独立财务顾问/联合证券 | 指 | 华泰联合证券有限责任公司（原名：联合证券有限责任公司） |
| 置出资产审计机构/天健审计 | 指 | 天健会计师事务所有限公司（原名：浙江天健东方会计师事务所有限公司） |
| 置出资产评估机构/浙江勤信评估/坤元资产评估 | 指 | 坤元资产评估有限公司（原名：浙江勤信资产评估有限公司） |
| 注入资产审计机构/大公天华审计/天职国际审计 | 指 | 本次重组注入资产的审计机构北京大公天华会计师事务所有限公司（简称：大公天华审计）已与天职国际会计师事务所有限公司完成合并，合并后以天职国际会计师事务所有限公司（简称：天职国际审计）为存续主体 |
| 注入资产评估机构/天健兴业评估 | 指 | 北京天健兴业资产评估有限公司 |
| 上市公司律师/金杜律所 | 指 | 北京市金杜律师事务所 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

# 重大事项提示

一、本次交易方案概述：浙江国祥拟以其全部资产及负债与华夏幸福持有的京御地产 100%股权进行整体资产置换，置换差额部分由浙江国祥向华夏幸福发行股份购买。

二、本次拟注入资产和置出资产的评估基准日为 2009 年 4 月 30 日，注入资产的评估净值 1,669,468,030.75 元，置出资产的评估净值为 265,531,142.15 元，本次交易中拟注入资产、拟置出资产的作价以经过具有证券业务资格的评估机构所出具评估报告中确认的资产评估净值为定价依据。

鉴于拟注入资产和置出资产的资产评估报告书有效期已于 2010 年 4 月 29 日到期，拟注入资产及拟置出资产的评估机构分别以 2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日对本次拟注入资产、拟置出资产进行了再次评估，拟注入资产补充评估基准日的评估净值分别为 2,726,008,771.92 元、5,732,098,954.57 元，拟置出资产补充评估基准日的评估净值分别为 281,247,235.71 元、296,530,731.28 元，考虑到拟注入资产在交易基准日（2009 年 4 月 30 日）至补充评估基准日期间产生的评估净值增值额远大于置出资产在相应期间产生的评估净值增值额，相关资产的再次评估结果不构成任何不利于公司和公司股东的变化。因此，公司 2010 年第三次临时股东大会决定，将继续推进 2009 年第二次临时股东大会审议通过的本次重大资产重组方案，对本次交易的注入资产和置出资产的作价维持不变，仍以交易基准日 2009 年 4 月 30 日评估机构所出具评估报告中确认的资产评估净值为定价依据。

三、本次交易浙江国祥原拟发行股份 222,141,912 股，2011 年 6 月 1 日，浙江国祥实施了 2010 年度资本公积转增股本方案即每 10 股转增 6 股，本次交易拟发行股份数量相应调整为 355,427,060 股，发行价格为本次交易首次董事会决议公告日（2009 年 7 月 9 日）前 20 个交易日公司股票均价 6.32 元/股，现经公司 2010 年度资本公积转增股本方案实施除权相应调整为 3.95 元/股。本次交易完成后，公司总股本达到 587,946,540 股，华夏幸福及其关联方将合计持有本公司 409,531,804 股股份，占本公司发行后总股本的 69.65%。京御地产将成为浙江国祥 100%控股的子公司。

四、华夏幸福与本公司签署了《盈利补偿协议》及《盈利补偿之补充协议》，华夏幸福承诺京御地产2009、2010、2011年实现归属于母公司所有者的净利润分别不低于24,571万元、31,635万元、44,129万元。若京御地产实际盈利低于上述业绩承诺数，则由华夏幸福以所持本公司股份对上市公司其他股东（不含华夏幸福及其关联方）进行补偿。根据天职国际审计出具的天职京审字[2010]1437号、天职京SJ[2011]849号《审计报告》，京御地产2009年、2010年分别实现归属于母公司所有者的净利润为25,270.18元和41,724.43元，均超过2009年、2010年盈利预测承诺的净利润，超过金额分别为699.18万元和10,089.43万元。

鉴于本次交易在2009年度未能实施，为保障上市公司利益，在《关于盈利补偿的协议书》及其补充协议的基础上，2011年5月5日，华夏幸福进一步作出盈利预测补偿承诺，出具了《关于利润预测补偿的承诺函》，承诺如下：

1、《关于盈利补偿的协议书》及其补充协议约定的盈利补偿期限由2009年、2010年、2011年修改为2011、2012、2013年。参考天健兴业以2010年12月31日为评估基准日对京御地产出具的天兴评报字（2011）第135号《评估报告书》，同时，根据京御地产编制的2011、2012、2013年度项目开发计划，华夏幸福承诺2011年、2012年、2013 年京御地产的盈利预测数（归属于母公司所有者的净利润）分别为别为94,876万元、128,380万元、147,060万元。

2、本次重大资产重组经中国证监会审核通过并实施完毕后，如京御地产2011、2012、2013年的实际盈利数未能达到上述盈利预测数，则应按以下公式计算确定华夏幸福当年需补偿的股份数量，并将华夏幸福持有的该等数量股份划转至浙江国祥董事会设立的专门账户进行锁定：

每年应当补偿的股份数量=（截至当期期末累积预测净利润数额－截至当期期末累积实际净利润数额）×认购股份总数÷补偿期限内各年的预测净利润数额总和－已补偿股份数量

如依据上述公式计算出来的结果为负数或零，则计算当年不新增锁定股份数量，也不减少原已锁定股份数量；累计可以锁定的股份数量以本次重大资产重组中华夏幸福认购的股份总数为上限。华夏幸福被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。在盈利补偿承诺期限届满时，浙江国祥就该部分被锁定股份

回购事宜召开股东大会。若股东大会通过，浙江国祥将以总价人民币1元的价格定向回购上述专户中存放的股份；若股东大会未通过上述定向回购议案，则华夏幸福将前述被锁定的股份赠送给浙江国祥股东大会股权登记日在册的其他股东（不含华夏幸福及其关联方），其他股东按其持有股份数量占股权登记日浙江国祥的股本数量（不含华夏幸福及其关联方）的比例享有获赠股份。

五、本次交易构成重大资产重组，本公司股东大会已审议通过本次重大资产重组事项，并同意豁免华夏幸福及其一致行动人因本次交易而触发的对浙江国祥的要约收购义务。2011 年 8 月 26 日，本次交易已获得中国证监会《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]1355 号）核准。同时，中国证监会《关于核准华夏幸福基业股份有限公司及一致行动人公告浙江国祥制冷工业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]1356 号），豁免华夏幸福及其一致行动人因本次交易而触发的对浙江国祥要约收购的义务。

六、本公司原第一大股东陈天麟于 2009 年 6 月 22 日与华夏幸福签署《股份转让协议》，陈天麟将所持浙江国祥全部 30,965,465 股股份（占本公司总股本的 21.31%）协议转让给华夏幸福，2010 年 1 月 29 日该等股份已完成过户登记手续。经浙江国祥 2010 年度资本公积转增股本方案实施调整后，华夏幸福持有本公司 49,544,744 股股份（占本公司重组前总股本的 21.31%），成为本公司第一大股东。根据《上海证券交易所股票上市规则（2008 年修订）》及相关法规关于关联交易之规定，本次重大资产重组构成关联交易。

# 特别风险提示

## 一、本次重组未能获得批准的风险

本次交易已经公司第三届董事会第十三次会议和第十五次会议审议通过，并经公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票具体方案的议案》，公司 2010 年第三次临时股东大会将《关于公司非公开发行股票具体方案的议案》的有效期延长至 2011 年 9 月 24 日。

2011 年 8 月 26 日，本次交易已获得中国证监会《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]1355 号）核准。同时，中国证监会《关于核准华夏幸福基业股份有限公司及一致行动人公告浙江国祥制冷工业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]1356 号），豁免华夏幸福及其一致行动人因本次交易而触发的对浙江国祥要约收购的义务。

## 二、拟注入资产估值风险

本次交易拟注入资产为京御地产 100%股权，天健兴业评估以 2009 年 4 月 30 日为评估基准日对拟注入资产进行评估，并出具了天兴评报字（2009）第 164 号《资产评估报告书》。本次对拟注入资产京御地产 100%股权的评估采取成本法，并以收益现值法进行验证。拟注入资产的评估增值主要体现在房地产开发项目的评估增值和长期股权投资的评估增值。此外，本次拟注入资产采用成本法评估时，嵌套使用了收益现值法对京御地产持有的九通投资长期股权投资进行评估。鉴于九通投资及其所属子公司主要从事区域开发业务，业务内容、委托服务费用的确定和结算均通过一系列已经签订的协议来执行，其账面成本与资产价值的对应性较弱，收入确认具有特殊性，产业发展服务（招商引资服务）的价值只能通过未来收益体现。因此，对九通投资的长期股权投资估值采用了收益现值法的评估结果。因收益现值法涉及到预测期、加权资本成本等多个参数，拟注入资产的评估存在一定的估值风险。

为降低京御地产采用成本法评估时嵌套使用收益现值法的估值风险，天健兴业评估针对收益现值法中涉及的未来收益期等参数的确定，主要参考了相关协议

的约定、已经完成的开发量和产业发展服务工作（入园企业数量和投资规模），并考虑未来业务收入的可预测性、估值的谨慎性等因素来确定。天健兴业评估仅以已经签订“入园协议”的企业预计在未来年度内完成的落地投资额来估算九通投资在未来年度内的产业发展服务收入，同时收益期也以这些企业完成投资为限来确定。在收益期内，土地整理、基础设施建设按照不超过以前年度的平均规模来谨慎考虑。

2010 年 4 月 30 日之后，上述评估报告已过有效期，根据《重组管理办法》等相关法规，天健兴业评估以 2009 年 12 月 31 日为评估基准日，对拟注入资产进行再次评估，并出具天兴评报字（2010）第 244 号《资产评估报告书》，该基准日拟注入资产的评估净值为 2,726,008,771.92 元，较交易作价基准日 2009 年 4 月 30 日拟注入资产评估净值 1,669,468,030.75 元增加 1,056,540,741.17 元。

2011 年 4 月，天健兴业评估以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日，对拟注入资产进行再次评估，并出具天兴评报字（2011）第 135 号《资产评估报告书》，该基准日拟注入资产的评估净值为 5,732,098,954.57 元，较交易作价基准日 2009 年 4 月 30 日拟注入资产评估净值 1,669,468,030.75 元增加 4,062,630,923.82 元。

本次重大资产重组拟注入资产交易作价仍以 2009 年 4 月 30 日天健兴业出具的拟注入资产评估净值为定价依据，即交易价格为 1,669,468,030.75 元。因此，拟注入资产估值风险较小。

**三、盈利预测相关风险**

京御地产编制了 2009 年度、2010 年度、2011 年度盈利预测，大公天华审计对京御地产 2009、2010 年的盈利预测情况出具了大公天华会专审字（2009）第 003 号《京御地产盈利预测审核报告》, 2009 年预测净利润为 24,571 万元，2010 年预测净利润为 31,635 万元。此外，京御地产 2011 年预测净利润为 44,129 万元。

根据天职国际审计出具的天职京审字[2010]1437 号、天职京 SJ[2011]849 号号《审计报告》，京御地产 2009 年、2010 年分别实现归属于母公司所有者的净利润为 252,701,838.59 元和 417,244,319.42 元，因此，本次重大资产重组涉及的京御地产 2009、2010 年实现的净利润均已超过承诺的预测净利润。

参考天健兴业以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日对京御地产出具的天兴评

报字（2011）第 135 号《评估报告书》，同时，根据京御地产编制的 2011、2012、2013 年度项目开发计划，华夏幸福承诺 2011 年、2012 年、2013 年京御地产的盈利预测数（归属于母公司所有者的净利润）分别为 94,876 万元、128,380 万元、147,060 万元。

本公司特提醒投资者，由于各种假设具有不确定性，同时，意外事件也可能对盈利预测的实现造成重大影响。因此，尽管盈利预测的各项假设遵循了谨慎性原则，但仍可能出现实际经营结果与盈利预测结果存在一定差异的情况。

**四、资产交割不确定性风险**

本次交易在获得中国证监会核准后方能办理资产交割等手续。因此，资产交割日具有一定不确定性，而资产交割日将直接决定本公司何时可将拟注入资产纳入本公司及未来盈利预测的实现。

**五、国家宏观调控政策风险**

本次交易完成后，本公司主营业务将转变为房地产开发与销售和区域开发。房地产开发受国家宏观调控政策和经济周期影响较大。国家通过对土地、信贷、税收、设定房屋购买者条件等进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及销售业绩等方面产生相应的影响。

国家目前未对区域开发进行统一性规范，由各地方各自制定相关政策，国家或地方对区域开发政策的变化将直接影响区域开发企业的经营模式及业绩。因此，国家相关房地产及区域开发宏观调控政策对公司将具有重大影响。

**六、国家金融政策变动风险**

公司未来将从事的房地产开发和区域开发业务，具有开发周期长，投入资金大的特点，因此，房地产开发和区域开发企业的资产负债率一般相对较高。国家金融政策的变动直接影响到企业取得项目贷款的难易程度和资金成本，同时也影响到购房者的按揭成本，这些都将对公司的稳定经营造成一定影响。尤其自 2010 年 2 月至 2011 年 6 月 20 日，中央银行已累计 12 次提高存款准备金率，大中型金融机构存款准备金率达 21.5%的历史高位。同时，自 2010 年 10 月以来，中央银行已累计 5 次加息。紧缩性的货币政策，直接约束银行放贷能力，从而导致企业获取资金成本上升。

## 七、房地产税收政策变动风险

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。2010 年 5 月 25 日，国家税务总局发布了《关于加强土地增值税征管工作的通知》，文件调整了各地区土地增值税的预征税率。未来房地产税收政策的变动将会对公司的经营产生一定影响。

## 八、土地闲置风险

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。根据国土资源部、住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》，因企业原因造成土地闲置一年以上的，企业及其控股股东禁止参加土地竞买活动。经国土部门核查，目前公司不存在因企业自身原因造成土地闲置一年以上的情形，未来公司将严格执行《土地出让合同》中的约定开发时间，避免因土地闲置问题对公司的房地产开发业务造成经营风险及经营损失。

## 九、主营业务变更及管理层变动的风险

本次交易完成后，本公司主营业务将由空调设备制造安装及配套服务彻底变更为房地产开发与销售和区域开发，面临主营业务变更的风险。由于本公司当前的管理层并没有该等业务的经营管理经验，在完成本次交易的同时公司的管理层也将相应的调整。新、老管理层之间能否顺利完成交接，新的管理层能否胜任上市公司管理以及运营新业务的工作，将直接影响本公司生产经营的稳定性。

## 十、市场集中风险

由于目前华夏幸福拟注入上市公司的房地产开发项目和区域开发业务及土地储备主要集中在河北省的廊坊、固安、大厂、香河、怀来等区域，即围绕北京的周边地区。因此本次交易完成后，一旦该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。

## 十一、房地产项目开发风险

房地产项目具有开发周期长，投入资金大，合作单位多的特点，同时需要接受规划、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，京御地产开发的房地产项目可能出现产品定位偏差、政府出台新规、与管理部门沟通不畅、施工方案不合理、合作单位配合不力、项目管理和组织不当等问题，从而导致项目开发周期延长、成本上升等不利影响。

**十二、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。

**十三、区域开发业务政府的履约支付风险**

本次华夏幸福拟注入资产京御地产的区域开发业务目前主要分布于环首都经济圈内的三县（河北省固安县、河北省大厂回族自治县、河北省怀来县），开发范围主要包括固安县委托范围内的以河北固安工业园区为核心的区域开发、大厂回族自治县委托范围内的以大厂潮白河工业区为核心的区域开发以及怀来县委托范围内的怀来生态新城的区域开发，由固安县人民政府（河北固安工业园区管委会）、大厂回族自治县人民政府（大厂潮白河工业区管委会）、怀来县人民政府（沙城经济技术开发区管委会）与京御地产所属子公司三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴进行区域开发业务审计结算，以委托区域产生的县级财政收入的留成部分作为支付三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴委托费用的资金来源，存在未来由于财政收入不足，难以及时、足额支付委托费用的风险。

**十四、受经济周期波动影响的风险**

经济发展具有周期性，房地产行业的发展和商品住宅销售情况、销售价格的波动与国家经济周期具有较大的相关性。当国家经济周期处于稳定发展期，消费者对自身收入有着较乐观的预期，有助于增加对房地产购买需求的实现；当国家经济增长停滞或发生衰退，消费者对自身收入有着较悲观的预期，受制于购买力，对房地产的购买需求较难实现。因此，国家宏观经济周期变化对重组完成后本公

司的房地产开发业务将会产生影响。另外，由于国家宏观经济周期影响消费者购买力，从而间接影响各类制造业企业的经营业绩与经营策略。一般情况下，在经济繁荣时期，企业扩张的意愿会有所增加；在经济衰退时期，企业收缩的意愿较强；而企业的扩张或收缩策略又影响到工业园区入园企业的数量与投资进度，以及工业园区的发展速度，对重组完成后本公司的区域开发业务将会产生影响。

**十五、盈利波动风险**

本次交易完成后，本公司的主营业务变更为房地产开发与销售和区域开发，因两类业务的收入确认时点的特殊性，可能导致本公司年度盈利存在较大波动性。其中，区域开发业务收入的确认原则为：相关事项经审计机构审计并出具专项审计报告并经工业区管委会确认后，本公司将根据工业区管委会确认的结果确认当年区域开发业务收入。区域开发业务中基础设施建设、园区综合服务、土地整理业务采用成本加成模式，即相关成本需经委托方确认后方能确认其结算金额。产业发展服务结算模式为以新增落地投资额的一定比例确认其结算金额，即相关新增落地投资额需经委托方确认后方能确认其结算金额。此外，园区委托协议及结算办法规定，园区综合服务、土地整理、产业发展服务原则上每年只结算一次；房地产开发业务的收入确认的时点为：在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时。由于房地产业务和区域开发业务收入确认原则的特殊性，将造成上市公司年度和月份之间盈利的不均衡性。

**十六、财务风险**

本次交易完成后，公司主营业务变更为房地产开发与销售和区域开发。因房地产项目开发周期较长，资金需求量较大，拟注入资产的资产负债率较高，预计本次交易完成后上市公司的资产负债率有所提高，可能会给公司带来一定的财务风险。

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”、“财务会计信息”等有关章节的内容。

# 第一节 交易概述

## 一、本次交易的背景和目的

### （一）本公司现有主营业务盈利能力弱，股东回报低

2007 至 2008 年，由于中央空调品牌的增加，各品牌之间的竞争加剧，导致公司产品毛利率不断下降。2008 年伴随全球金融危机在世界范围内的迅速蔓延，中央空调产品的需求迅速下滑，为公司经营带来了沉重压力。2007、2008 年公司实现销售收入分别为 30,635.71 万元、30,207.79 万元，实现净利润分别为 -3,117.21 万元、-3,853.09 万元。由于连续两年亏损，自 2009 年 5 月 4 日起，上海证券交易所对本公司实施退市风险警示的特别处理，公司股票简称由“国祥股份”变更为“*ST 国祥”（自 2010 年 7 月 1 日起，公司股票简称由“*ST 国祥”变更为“ST 国祥”）。公司 2009、2010 年度、2011 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润分别为 746.53 万 元、221.18 万元、-48.67 万元。

2009 至 2010 年，虽然公司实现了盈利，但营业利润仍为亏损，其中 2010 年度公司营业利润为-15.10 万元，公司主营业务的盈利能力仍未得到根本性好转。2011 年 1-6 月期间公司再度亏损。

### （二）华夏幸福拟借助资本市场平台谋求进一步发展

华夏幸福成立于 1998 年，主营房地产开发与区域开发业务，其下属子公司京御地产在廊坊市及北京周边地区从事房地产项目的开发与销售；下属子公司九通投资主要在京、津、冀地区从事区域开发业务。2004 至 2010 年，华夏幸福及京御地产房地产开发面积达到 395 万平方米，销售面积超过 246 万平方米；九通投资则成功开发了河北固安工业园区、大厂潮白河工业区，并拟拓展省内、外其他区域开发。在此基础上，华夏幸福为实现房地产开发业务和区域开发业务的快速发展，提升主营业务的整体竞争实力和行业地位，拟进入资本市场、拓宽融资渠道，为企业的后续发展提供动力。

### （三）本次交易可彻底改善公司经营状况，切实维护广大股东的利益

由于本公司在 2007 年度和 2008 年度连续两年亏损，至今主营业务盈利能力仍未得到根本性改善，面临暂停上市风险。为彻底改善公司的经营状况，切实维

护包括广大流通股股东在内的全体股东的利益，本公司拟通过重大资产置换及向华夏幸福发行股份购买资产的方式，将公司的现有全部资产、负债置出，同时注入优质的房地产开发和区域开发业务资产，使公司从行业竞争激烈、整体收益水平较低的加工制造领域转而进入盈利能力较强、且具有可持续发展能力的房地产开发及区域开发领域，彻底改善公司资产质量，迅速提升公司经营业绩，实现公司盈利能力和持续经营能力的根本性提升。

## 二、本次交易的基本情况

### （一）交易概况

本公司与华夏幸福就重大资产置换及向特定对象发行股份购买资产事宜签署了《重组协议》及《重组协议之补充协议》（协议内容详见“第六节 本次交易相关协议的要内容”）

根据上述协议安排，本次交易由重大资产置换和发行股份购买资产两部分组成：即浙江国祥拟以其全部资产和负债作为置出资产与华夏幸福持有的京御地产100%股权作为注入资产的等值部分进行置换；资产置换的差额部分即注入资产超过置出资产的价值由浙江国祥向华夏幸福发行股份购买。重大资产置换与发行股份购买资产互为前提、同步实施。

本次交易完成后，华夏幸福将成为本公司的控股股东，本公司的主营业务将由空调设备制造安装及配套服务，转型为房地产开发与销售和区域开发。

### （二）交易对方

根据本公司与华夏幸福签署的《重组协议》及《重组协议之补充协议》，本次重大资产置换及发行股份购买资产的交易对方为华夏幸福，有关华夏幸福情况详见本报告书“第三节 本次交易对方基本情况”。

### （三）本次交易的标的、交易价格及溢价情况

#### 1、置出资产交易价格及溢价

本次交易拟置出资产为本公司的全部资产和负债。

根据天健审计出具的浙天会审（2009）3588 号《审计报告》，截至 2009 年 4 月 30 日，置出资产的净资产（合并报表）为 252,681,911.48 元。根据浙江勤信

评估出具的浙勤评报（2009）149 号《资产评估报告》，截至 2009 年 4 月 30 日，置出资产的账面净值（母公司）为 291,667,471.62 元，评估净值为 265,531,142.15 元，较置出资产的母公司账面净值评估减值 26,136,329.47 元，增值率为-8.96%；该评估结果较合并净资产账面值增值 12,849,230.67 元，增值率为 5.09%。

根据《重组协议》，置出资产将以经过具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告所确认的评估净值为定价依据。

经双方协商一致，置出资产最终确定的交易价格为 265,531,142.15 元。

**2、注入资产交易价格及溢价**

本次交易的拟注入资产为华夏幸福拥有的京御地产 100%股权。

根据大公天华审计出具的大公天华会审字（2009）第 024 号《京御地产审计报告》，截至 2009 年 4 月 30 日，京御地产的净资产（合并报表）为 725,058,263.48 元；根据天健兴业评估出具的天兴评报字（2009）第 164 号《资产评估报告书》，截至 2009 年 4 月 30 日，京御地产的账面净值（母公司）为 732,938,695.26 元，评估净值为 1,669,468,030.75 元，较注入资产的账面值评估增值 936,529,335.49 元，增值率为 127.78%。该评估结果较合并净资产账面值增值 944,409,767.27 元，增值率为 130.25%。

根据《重组协议》，注入资产将以经过具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告所确认的评估净值为定价依据。

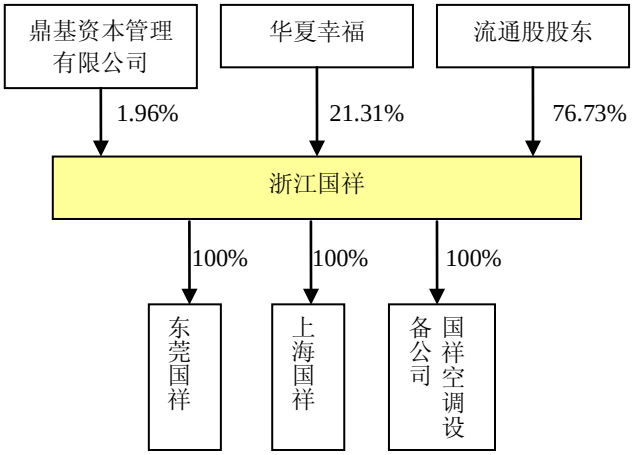
经双方协商一致，注入资产最终确定的交易价格为 1,669,468,030.75 元。

**3、发行股份定价**

本次交易中，浙江国祥向华夏幸福发行 A 股的发行价格为浙江国祥审议重大资产重组相关事宜的首次董事会决议公告日前 20 个交易日，即 2009 年 5 月 8 日至 2009 年 6 月 8 日期间 ST 国祥股票交易均价 6.32 元/股，现经公司 2010 年度资本公积转增股本方案实施除权相应调整为 3.95 元/股。若浙江国祥股票在定价基准日至交割日期间有除权、除息，发行价应相应调整。

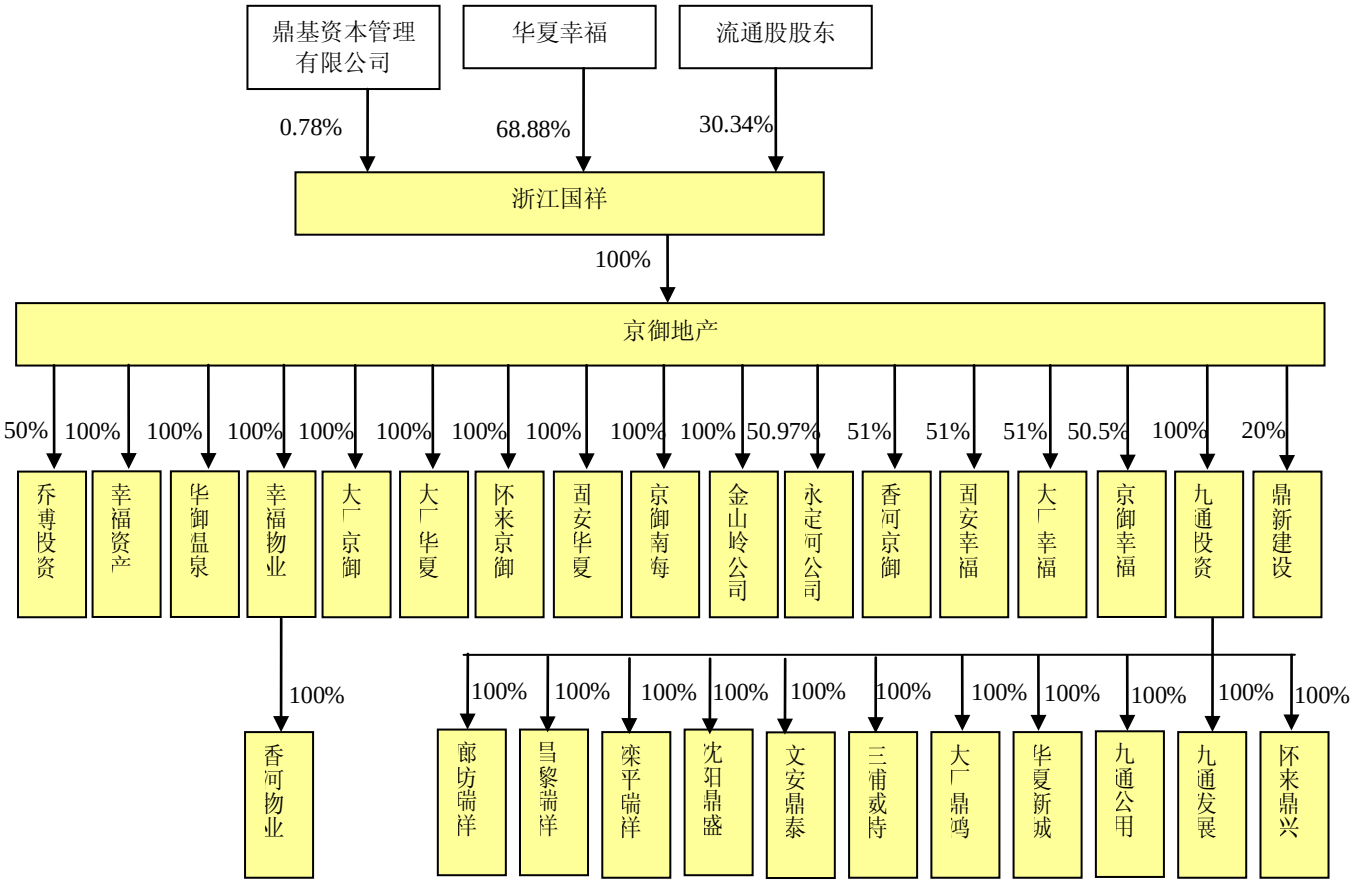
**（四）本次交易的图示**

**1、本次交易前**




注：东莞国祥目前正在履行注销程序。

**2、本次交易后**




本次交易完成后，本公司主营业务将变更为房地产开发与销售和区域开发业务。

**三、本次交易的决策过程**

## （一）本次交易已经履行的程序及获得的批准

1、2009 年 6 月 16 日，华夏幸福董事会审议并通过了以所持京御地产 100%股权作为注入资产，与浙江国祥全部资产和负债的等值部分进行资产置换，差额部分用于认购浙江国祥向华夏幸福非公开发行股份的决议。

2、2009 年 7 月 2 日，华夏幸福股东大会审议并通过了以所持京御地产 100%股权作为注入资产，与浙江国祥基准日的全部资产和负债的等值部分进行资产置换，差额部分用于认购浙江国祥向华夏幸福非公开发行股份的决议。

3、2009 年 9 月 1 日，华夏幸福董事会审议并通过了与浙江国祥签署《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》及《关于盈利补偿的协议书》的决议。

4、2010 年 1 月 26 日，华夏幸福董事会审议并通过了与浙江国祥签署《<关于盈利补偿的协议书>之补充协议》的决议。

5、2009 年 7 月 6 日，浙江国祥第三届董事会第十三次会议以现场会议方式召开，与本次重大资产置换及发行股份购买资产相关联的董事回避表决，会议审议并通过了本次 ST 国祥重大资产置换及发行股份购买资产的相关议案。

6、2009 年 9 月 7 日，浙江国祥第三届董事会第十五次会议以现场会议方式召开，与本次重大资产置换及发行股份购买资产相关联的董事回避表决，会议审议并通过了关于本次重大资产重组的具体方案（补充和修订）的议案、关于公司与华夏幸福签署《关于盈利补偿的协议书》的议案。

7、2009 年 9 月 24 日，浙江国祥召开 2009 年度第二次临时股东大会，与本次重大资产置换及发行股份购买资产相关联的股东回避表决，股东大会审议通过了本次重大资产置换及发行股份购买资产的相关事宜并批准华夏幸福免于以要约方式增持公司股份。

8、2010 年 1 月 27 日，浙江国祥第三届董事会第二十二次会议以通讯方式表决，与本次重大资产置换及发行股份购买资产相关联的董事回避表决，会议审议并通过了《<关于盈利补偿的协议书>之补充协议》的议案。

9、2010 年 8 月 23 日，浙江国祥第三届董事会第二十七次会议以现场会议

方式表决，与本次重大资产置换及发行股份购买资产相关联的董事回避表决，会议审议并通过了《关于公司非公开发行股票具体方案的议案有效期延长一年的议案》。

10、2010 年 9 月 9 日，浙江国祥召开 2010 年度第三次临时股东大会，与本次重大资产置换及发行股份购买资产相关联的股东回避表决，股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票具体方案的议案有效期延长一年的议案》。

**（二）本次交易已经获得中国证监会的核准**

1、本次重大资产重组已于 2011 年 8 月 26 日获得中国证监会的核准；

2、华夏幸福及其一致行动人收购本公司及要约收购义务豁免事项已于 2011 年 8 月 26 日获得中国证监会的核准。

**四、本次交易构成关联交易**

本次交易前，华夏幸福之关联方鼎基资本管理有限公司持有浙江国祥 285 万股流通股，占浙江国祥现有总股本的 1.96%，经公司 2010 年度资本公积转增股本方案实施调整，鼎基资本管理有限公司目前持有浙江国祥 456 万股流通股。

2009 年 6 月 22 日，浙江国祥原第一大股东陈天麟与华夏幸福签署《股份转让协议》，陈天麟拟将其持有浙江国祥的全部股份，共计 30,965,465 股转让给华夏幸福。华夏幸福和陈天麟已于 2009 年 6 月 25 日进行了信息披露，详见浙江国祥公告的《*ST 国祥详式权益变动报告书》、《*ST 国祥简式权益变动报告书》。该次股份转让与本次重大资产重组独立进行，不构成本次重大资产重组的前提条件。

2010 年 1 月 29 日，上述股份转让已完成过户登记手续，华夏幸福持有浙江国祥 30,965,465 股股份（占浙江国祥总股本的 21.31%），成为浙江国祥第一大股东。浙江国祥已于 2010 年 1 月 30 日进行了信息披露，详见浙江国祥公告的“关于第一大股东股权转让已完成过户登记的公告”。经浙江国祥 2010 年度资本公积转增股本方案实施调整，华夏幸福持有浙江国祥 49,544,744 股股份。

上述股权过户完毕后，华夏幸福及其关联方合计持有上市公司的股权比例为 23.27%，根据上海证券交易所《股票上市规则》（2008 年修订）的规定，华夏幸

福为上市公司的关联方。

综上所述，浙江国祥与华夏幸福拟进行的本次重组行为构成关联交易。

## 五、本次交易构成重大资产重组

根据天健审计出具的浙天会审（2009）2508 号《审计报告》，浙江国祥 2008 年 12 月 31 日经审计的合并报表资产净额为 265,022,337.28 元。

本次交易中拟置出资产为上市公司的全部资产及负债，根据天健审计出具的浙天会审（2009）3588 号《审计报告》，拟置出资产经审计的净额为 252,681,911.48 元，达到上市公司 2008 年度经审计的合并报表资产净额的 95.34%。

本次交易中拟注入资产京御地产的交易价格以经过具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告所确认的评估净值为定价依据，最终确定的交易价格为 1,669,468,030.75 元，达到上市公司 2008 年度经审计的合并报表资产净额的 629.93%。

本次交易中拟置出资产净额和拟注入资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产净额的比例均超过 50%，因此，本次交易构成上市公司重大资产重组。

另外，由于本次交易构成了《重组办法》第二十七条第二款规定的“上市公司出售全部经营性资产，同时购买其他资产”情形，因此本次交易需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

# 第二节 上市公司基本情况

## 一、上市公司基本情况

| | |
|---|---|
| 公司名称： | 浙江国祥制冷工业股份有限公司 |
| 公司英文名称： | Zhejiang King Refrigeration Industry CO.,LTD |
| 股票上市地： | 上海证券交易所 |
| 证券代码： | 600340 |
| 证券简称： | ST 国祥 |
| 企业性质： | 股份有限公司 |
| 注册地址： | 浙江省上虞市百官镇中塘 |
| 办公地址： | 浙江省上虞市百官镇中塘 |
| 注册资本： | 145,324,675 元（公司股本已增加为 232,519,480 元，正办理工商变更登记手续） |
| 法定代表人： | 王文学 |
| 营业执照注册号： | 330000400002350 |
| 邮政编码： | 312300 |
| 联系电话： | 021-67601100 |
| 传真： | 021-67601002 |
| 公司网站： | www.ekingair.com |
| 经营范围： | 恒温恒湿机、冷冻机组、冷水机组及其他制冷设备，风机盘管、空气调节箱及其他空调末端设备，节能环保空气净化系统，冷藏集装箱，智慧型变频住宅户式中央空调设备的设计、制造、安装，销售自产产品并提供维修及相关信息咨询服务。 |

## 二、历史沿革及股本变动情况

### （一）公司设立时的股权结构

浙江国祥系经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市[2001]24 号文和原对外贸易经济合作部外经贸资二函[2001]550 号文批准，由台湾国祥冷冻机

械股份有限公司、浙江上风实业股份有限公司、浙江春晖集团有限公司、上虞市上浦金属加工厂、上虞上峰压力容器厂共同发起设立的股份有限公司，股份有限公司成立时的股本总额为 6,000 万股，注册资本为 6,000 万元。

经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市[2003]26 号文和商务部商资二函[2003]138 号文批准，浙江国祥外方股东台湾国祥冷冻机械股份有限公司变更为台湾省籍自然人陈和贵。

公司的股权结构如下：

| 股东 | 持股数量（股） | 持股比例 | 股份类型 |
|---|---|---|---|
| 陈和贵 | 27,000,000 | 45% | 境外自然人持有股份 |
| 浙江上风实业股份有限公司 | 15,000,000 | 25% | 境内法人股 |
| 浙江春晖集团有限公司 | 12,000,000 | 20% | 境内法人股 |
| 上虞市上浦金属加工厂 | 3,000,000 | 5% | 境内法人股 |
| 上虞上峰压力容器厂 | 3,000,000 | 5% | 境内法人股 |
| 合　计 | 60,000,000 | 100% | |

**（二）公司公开发行后的股权结构**

经中国证监会证监发行字[2003]144 号文审核批准，2003 年 12 月 15 日，公司采用向二级市场全部投资者定价配售的发行方式，新增发行 4,000 万股人民币普通股，并经上海证券交易所上证上字[2003]151 号文核准于 2003 年 12 月 30 日在上交所上市交易。新股发行后，公司的股权结构如下：

| 股东 | 持股数量（股） | 持股比例 | 股份类型 |
|---|---|---|---|
| 发起人股东 | 60,000,000 | 60% | |
| 其中：陈和贵 | 27,000,000 | 27% | 境外自然人持有股份 |
| 浙江上风实业股份有限公司 | 15,000,000 | 15% | 境内法人股 |
| 浙江春晖集团有限公司 | 12,000,000 | 12% | 境内法人股 |
| 上虞市上浦金属加工厂 | 3,000,000 | 3% | 境内法人股 |
| 上虞上峰压力容器厂 | 3,000,000 | 3% | 境内法人股 |
| 社会公众股东 | 40,000,000 | 40% | 社会公众股 |
| 合计 | 100,000,000 | 100% | |

**（三）股权分置改革**

2006 年 2 月 20 日，公司第一大股东陈和贵先生与陈天麟先生签署了《股权转让协议》，陈天麟先生受让陈和贵先生持有的全部本公司股权 2,700 万股，占总股本的 27%。股份转让完成后，陈天麟先生持有本公司股份 2,700 万股，占公司总股本的 27%，陈和贵先生不再持有本公司股份。本次收购完成后，陈天麟先生成为浙江国祥的第一大股东和实际控制人。

2006 年 3 月 29 日公司股东大会通过了股权分置改革方案，对价安排为全体非流通股股东向流通股股东每 10 股送 3 股，并且公司减少注册资本人民币 4,675,325.00 元，公司以拥有的上海贵麟瑞通信设备有限公司 90%股权为对价定向回购陈天麟先生持有的 4,675,325 股非流通股股份。方案实施后，公司的股本总额减至 95,324,675 股，公司的股权结构如下：

| 股东 | 持股数量（股） | 持股比例 | 股份类型 |
|---|---|---|---|
| 限售流通股股东 | 43,324,675 | 45.45% | |
| 其中：外资自然人 | 22,181,013 | 23.27% | 境外自然人持有股份 |
| 社会法人股 | 21,143,662 | 22.18% | 境内法人股 |
| 社会流通股东 | 52,000,000 | 54.55% | 社会流通股 |
| 总股本 | 95,324,675 | 100% | |

**（四）资本公积金转增股本，总股本增至 145,324,675 股**

2006 年 7 月，根据 2005 年年度股东大会决议，公司以 2005 年末总股本 10,000 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股，因公司在股权分置改革过程中进行了定向回购，定向回购后公司的总股本由原来的 100,000,000 股缩减至 95,324,675 股，故本次资本公积转增股本每 10 股实际可得 5.24523 股。本次转增完成后，公司总股本由 95,324,675 股增加到 145,324,675 股，股权比例未发生变化。转增后，公司股权结构如下：

| 股东 | 持股数量（股） | 持股比例 | 股份类型 |
|---|---|---|---|
| 限售流通股股东 | 66,049,464 | 45.45% | |
| 其中：外资自然人 | 33,815,465 | 23.27% | 境外自然人持有股份 |
| 社会法人股 | 32,233,999 | 22.18% | 境内法人股 |
| 社会流通股 | 79,275,211 | 54.55% | 社会流通股 |
| 总股本 | 145,324,675 | 100% | |

浙江国祥限售流通股已于 2009 年 7 月 9 日全部解禁。

**（五）实际控制人变更**

2009 年 6 月 22 日，陈天麟与华夏幸福签署《股份转让协议》，约定陈天麟将其所持上市公司全部股份，共计 30,965,465 股（占上市公司总股本的 21.31%）协议转让给华夏幸福。

2010 年 1 月 29 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具《过户登记确认书》，确认陈天麟先生持有的浙江国祥无限售流通股 30,965,465 股已过户至华夏幸福名下。华夏幸福成为浙江国祥的第一大股东，华夏幸福及其关联方合计持有上市公司的股权比例为 23.27%。

| 股东 | 持股数量（股） | 持股比例 | 股份类型 |
|---|---|---|---|
| 华夏幸福 | 30,965,465 | 21.31% | 无限售条件流通股 |
| 鼎基资本管理有限公司 | 2,850,000 | 1.96% | 无限售条件流通股 |
| 其他股东 | 111,509,210 | 76.73% | 无限售条件流通股 |
| 总股本 | 145,324,675 | 100% | |

**（六）资本公积金转增股本，总股本增至 232,519,480 股**

2011 年 5 月，根据浙江国祥 2010 年年度股东大会决议，公司以 2010 年末总股本 145,324,675 股为基数，向全体股东每 10 股转增 6 股，共转增 87,194,805 股。本次转增完成后，公司总股本由 145,324,675 股增加到 232,519,480 股，股权比例未发生变化。资本公积转增股本后，公司股权结构如下：

| 股东 | 持股数量（股） | 持股比例 | 股份类型 |
|---|---|---|---|
| 华夏幸福 | 49,544,744 | 21.31% | 无限售条件流通股 |
| 鼎基资本管理有限公司 | 4,560,000 | 1.96% | 无限售条件流通股 |
| 其他股东 | 178,414,736 | 76.73% | 无限售条件流通股 |
| 总股本 | 232,519,480 | 100% | |

**三、上市公司最近三年控股权变动情况**

2006 年 6 月 2 日至 2010 年 1 月 29 日，上市公司的控股股东均为陈天麟先生。陈天麟先生 2006 年末持有 33,815,465 股上市公司股份，占上市公司总股本

的 23.27%；2007 年末持有 33,815,465 股上市公司股份，占上市公司总股本的 23.27%；2008 年末持有 33,815,465 股上市公司股份，占上市公司总股本的 23.27%。

2009 年 2 月 12 日，陈天麟先生通过大宗交易减持上市公司股份 285 万股，其所持上市股份减少至 30,965,465 股，占上市公司总股本的 21.31%

2009年6月22日，陈天麟与华夏幸福签署《股份转让协议》，约定陈天麟将所持上市公司全部股份，共计30,965,465股（占上市公司总股本的21.31%）协议转让给华夏幸福。

陈天麟先生原为浙江国祥董事长及总经理。2009 年 6 月 23 日，浙江国祥第三届董事会第十二次会议审议通过《关于陈天麟董事长辞去董事一职的议案》、《关于选举董事长的议案》、《关于增补二名董事的议案》等议案。根据上述议案和《浙江国祥制冷工业股份有限公司章程》的有关规定，陈天麟先生辞去浙江国祥董事、董事长、总经理职务已于 2009 年 6 月 23 日生效。2009 年 6 月 25 日，浙江国祥已在上交所网站披露上述事项。此后陈天麟先生未担任浙江国祥董事、监事或高级管理人员职务。至 2009 年 12 月 23 日，陈天麟先生自离职之日起已满 6 个月，其转让所持上市公司股份行为符合《公司法》等法律法规、中国证监会及上交所有关上市公司董事、监事和高级管理人员关于转让本公司股份的限制性规定。

浙江省商务厅于2010年1月5日出具了《浙江省商务厅关于浙江国祥制冷工业股份有限公司要求股份转让的批复》（浙商务外资函[2010]6号），同意浙江国祥制冷工业股份有限公司原自然人股东陈天麟将其所持有的浙江国祥21.31%的股份计30,965,465股转让给华夏幸福基业股份有限公司；同意撤销台港澳侨投资企业批准证书（外商浙府字[2001]01775号），并办理相关变更手续。

2010年1月29日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具《过户登记确认书》，确认陈天麟先生持有的浙江国祥无限售流通股30,965,465股已过户至华夏幸福名下。至此，华夏幸福持有上市公司30,965,465股股份（占本公司总股本的21.31%），成为上市公司第一大股东。华夏幸福及其关联方合计持有上市公司的股权比例为23.27%。

2011 年 6 月 1 日，浙江国祥实施经 2010 年年度股东大会审议通过的资本公积转增股本方案：每 10 股转增 6 股并进行除权后，华夏幸福持有上市公司 49,544,744 股股份，华夏幸福及其关联方合计持有上市公司 54,104,744 股股份，占上市公司总股本的 23.27%。

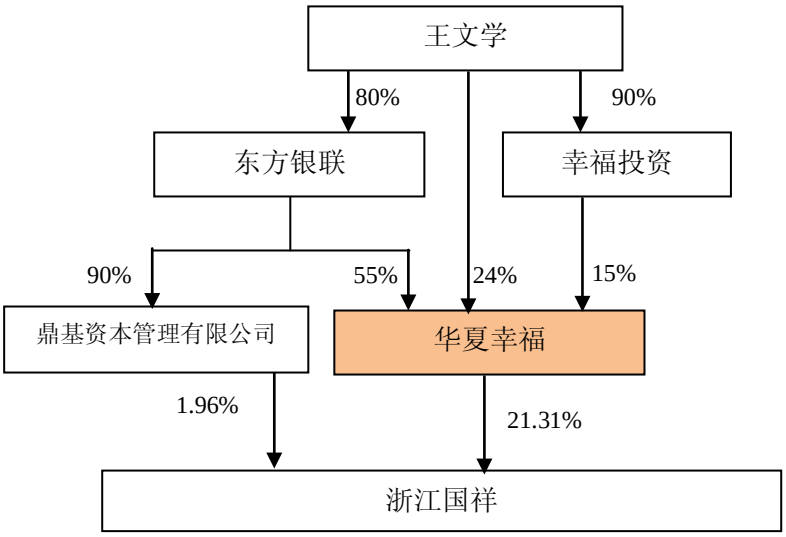
## 四、控股股东及实际控制人

截至本报告书签署之日，华夏幸福持有上市公司 49,544,744 股股份，占上市公司现有总股本的 21.31%，为上市公司的控股股东。

王文学先生通过东方银联、幸福投资合计拥有华夏幸福 94%的表决权比例，为华夏幸福和上市公司的实际控制人。

### （一）股权控制关系

截至本报告书签署之日，浙江国祥的股权控制关系如下图所示：




### （二）控股股东的基本情况

上市公司控股股东华夏幸福及实际控制人王文学先生的情况请详见本报告书“第三节 本次交易对方基本情况”。

## 五、主营业务概况

目前本公司的主营业务为空调设备制造安装及配套服务，主要产品为中央空调箱、冰水主机、热泵、风机盘管、恒温恒湿机等。

单位：万元

| 时间 | 项目 | 末端设备 | 冰水主机 | 热泵 |
|---|---|---|---|---|
| 2011 年 1-6 月 | 营业收入 | 7,458.05 | 4,622.67 | 4,329.47 |
| | 营业成本 | 5,602.01 | 3,587.93 | 3,507.20 |
| | 销售毛利率 | 33.13% | 28.84% | 23.45% |
| 2010 年 | 营业收入 | 10,486.46 | 7,487.09 | 6,796.34 |
| | 营业成本 | 8,027.86 | 6,234.99 | 5,001.94 |
| | 销售毛利率 | 23.45% | 16.72% | 26.40% |
| 2009 年 | 营业收入 | 8,127.20 | 5,329.30 | 4,185.19 |
| | 营业成本 | 6,985.48 | 4,260.07 | 3,382.71 |
| | 销售毛利率 | 14.05% | 20.06% | 19.17% |
| 2008 年 | 营业收入 | 18,574.51 | 5,538.02 | 5,515.06 |
| | 营业成本 | 15,212.49 | 4,547.78 | 4,583.62 |
| | 销售毛利率 | 18.10% | 17.88% | 16.89% |

公司产品 95%左右在国内销售，5%在港澳台及境外销售。2006 至 2008 年，由于中央空调品牌的增加，各品牌之间的竞争加剧，导致公司毛利率不断下降。2009 年，伴随全球金融危机在世界范围内的迅速蔓延，中央空调产品的需求迅速下滑，为公司经营带来了沉重压力。2010 年，受到中央空调市场整体需求旺盛的影响，公司营业收入有所增长，但因原材料和人工成本的上升导致公司仍然难以实现主营业务盈利。2011 年 1-6 月空调市场继续保持了持续稳定的增长趋势，公司的营业收入也稳步增长，但同时由于公司的内部治理结构和经营策略并没有改变，营业成本和期间费用仍然很高，当期并未能给公司股东带来收益。

## 六、最近三年主要财务指标

根据天健审计出具的浙天会审（2009）3588 号《审计报告》、天健审（2010）2688 号《审计报告》、天健审（2011）2778 号《审计报告》、天健审（2011）4569 号《审计报告》，本公司 2008 年至 2010 年及 2011 年 6 月经审计的合并报表主要财务数据如下：

单位：元

| 项目 | 2011.06.30 | 2010.12.31 | 2009.12.31 | 2009.04.30 | 2008.12.31 |
|---|---|---|---|---|---|
| 流动资产合计 | 153,890,010.83 | 151,437,001.90 | 171,144,586.65 | 134,542,094.27 | 159,820,191.80 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 非流动资产合计 | 235,865,678.92 | 212,227,124.08 | 169,023,064.30 | 210,645,072.60 | 217,376,679.38 |
| **资产总计** | **389,755,689.75** | **363,664,125.98** | **340,167,650.95** | **345,187,166.87** | **377,196,871.18** |
| 流动负债合计 | 115,539,960.45 | 88,961,698.55 | 67,680,058.44 | 92,505,255.39 | 111,437,832 |
| 非流动负债 | - | - | - | - | - |
| **负债合计** | **115,539,960.45** | **88,961,698.55** | **67,680,058.44** | **92,505,255.39** | **111,437,832.16** |
| 少数股东权益 | - | - | - | - | 736,701.74 |
| **归属母公司权益** | **274,215,729.30** | **274,702,427.43** | **272,487,592.51** | **252,681,911.48** | **265,022,337.28** |
| 资产负债率 | 29.64% | 24.46% | 19.90% | 26.80% | 29.54% |
| 每股净资产 | 1.18 | 1.89 | 1.88 | 1.74 | 1.82 |

| 项目 | 2011 年 1-6 月 | 2010 年度 | 2009 年度 | 2009 年 1-4 月 | 2008 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 170,084,884.24 | 252,611,053.67 | 183,384,193.63 | 37,752,202.21 | 302,077,919.51 |
| 营业成本 | 132,672,255.63 | 195,582,432.71 | 150,165,548.40 | 35,169,366.71 | 253,303,644.95 |
| 利润总额 | 511,978.51 | 2,214,834.92 | 7,465,255.23 | -12,340,425.80 | -38,244,889.16 |
| **归属母公司净利润** | **-486,698.13** | **2,214,834.92** | **7,465,255.23** | **-12,340,425.80** | **-38,819,198.37** |
| 基本每股收益 | -0.002 | 0.02 | 0.05 | -0.08 | -0.27 |

## 七、最近三年重大资产重组情况

除本次重组外，本公司最近三年未进行过重大资产重组。

# 第三节 本次交易对方基本情况

本次交易的对方为华夏幸福基业股份有限公司。

## 一、基本情况

公司名称：华夏幸福基业股份有限公司

住所：廊坊市广阳区新华路 169 号

法定代表人：王文学

注册资本：10.5 亿元

营业执照注册号：131000000004580

企业法人组织机构代码：70076906-4

企业类型：股份有限公司

经营范围：房地产开发、房屋租赁；销售建筑装饰材料；对房地产、工业园区基础设施投资及管理的咨询

成立时间：1998 年 7 月 10 日

经营期限：1998 年 7 月 10 日至 2018 年 7 月 10 日

税务登记证号码：冀廊地税广阳字 131003700769064 号、冀廊国税广阳字 131003700769064 号

通讯地址：河北省廊坊市广阳区新华路 169 号

联系电话：0316-2310042

## 二、历史沿革

### 1、1998 年，公司设立

华夏幸福前身为廊坊市华夏房地产开发有限公司（以下简称：华夏地产），系由王文学和廊坊市融通物资贸易有限公司共同出资设立，于 1998 年 7 月 10 日在河北省廊坊市工商行政管理局登记注册。华夏地产成立时注册资本为 200 万元，其中王文学出资 160 万元，占注册资本的 80%，廊坊市融通物资贸易有限公

司出资 40 万元，占注册资本的 20%。

**2、1999 年，第一次增资**

1998 年 12 月 12 日，根据华夏地产股东会决议，由王文学、廊坊市融通物资贸易有限公司以实物对华夏地产增资 1,800 万元，华夏地产注册资本由 200 万元增至 2,000 万元。增资后，王文学和廊坊市融通物资贸易有限公司的出资比例仍为 80%和 20%。1999 年 2 月 5 日，廊坊市审计集团安次事务所为此出具了廊审集安事验 B 字[1999]第 28 号《变更验资报告》。

**3、2001 年，第一次股权转让**

2001 年 3 月 1 日，根据华夏地产股东会决议，廊坊市融通物资贸易有限公司将其所持有的华夏地产 20%的股权转让给郭绍增。本次股权转让完成后，王文学持有华夏地产 80%的股权，郭绍增持有华夏地产 20%的股权。

**4、2004 年，第二次增资**

2004 年 2 月 23 日，根据华夏地产股东会决议，廊坊开发区东方皇冠会议中心有限公司作为新股东以土地向华夏地产投资 1 亿元。其中 3,000 万元用于增加注册资本，7,000 万元作为投资溢价计入资本公积，华夏地产注册资本由 2,000 万元增至 5,000 万元。本次增资后，廊坊开发区东方皇冠会议中心有限公司持有华夏地产的 60%股权，王文学持有华夏地产 32%的股权，郭绍增持有华夏地产 8%的股权。2004 年 3 月 1 日，河北光大会计师事务所有限责任公司为此出具冀光大审验字（2004）第 079 号《验资报告》。

**5、2006 年，第二次股权转让及第三次增资**

2006 年 9 月 28 日，根据华夏地产股东会决议，郭绍增将其持有的华夏地产 8%的股权无偿转让给王文学；同时，廊坊开发区东方皇冠会议中心有限公司以土地向华夏地产增资 2,000 万元，王文学以货币资金向华夏地产增资 3,000 万元，华夏地产注册资本由 5,000 万元增至 10,000 万元。本次股权转让和增资完成后，王文学持有华夏地产 50%的股权，廊坊开发区东方皇冠会议中心有限公司持有华夏地产 50%的股权。2006 年 12 月 4 日，河北光大会计师事务所有限责任公司为此出具冀光大审验字（2006）第 371 号《验资报告》。

**6、2007 年，第三次股权转让**

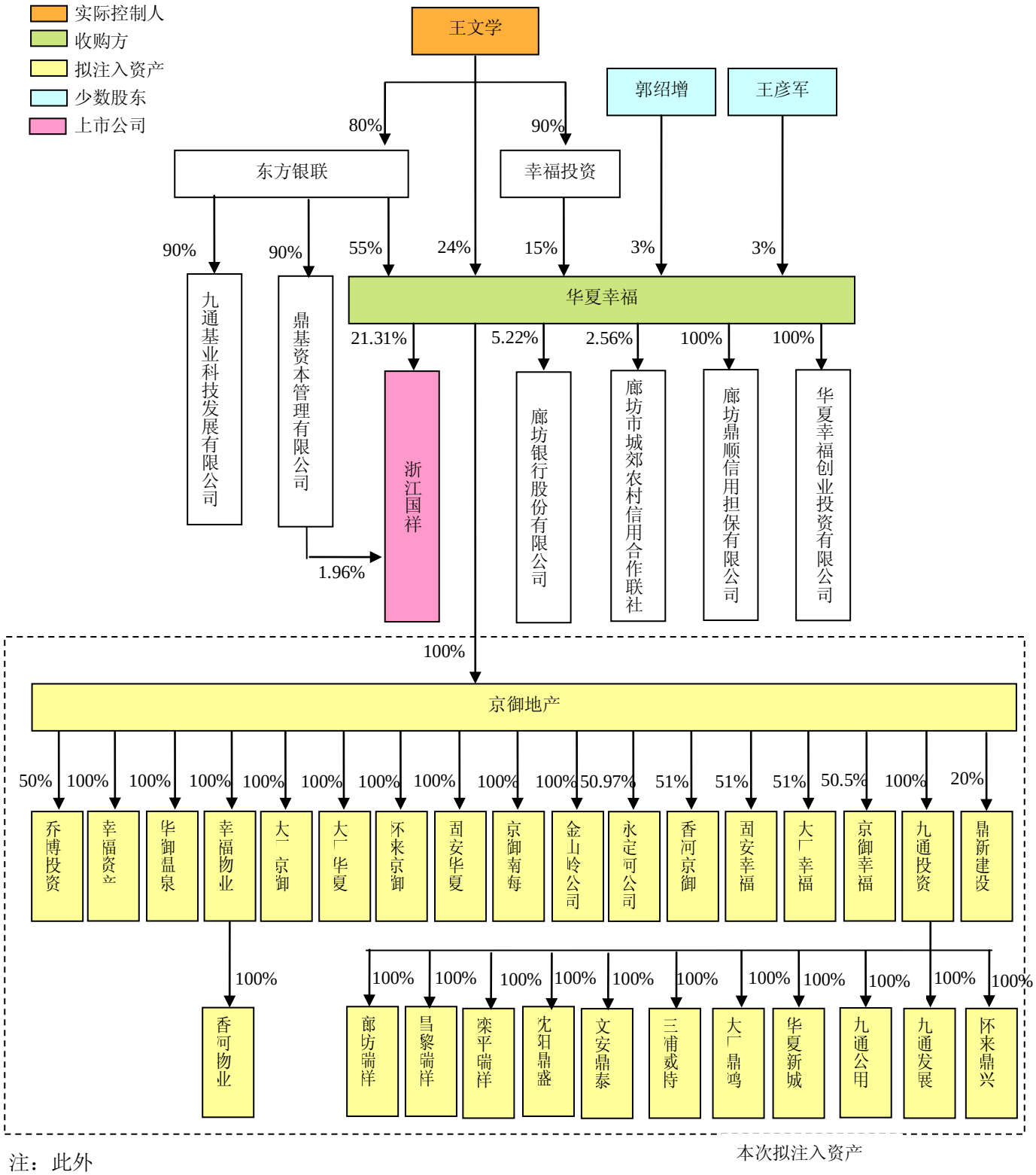
2007 年 10 月 31 日，根据华夏地产股东会决议，廊坊开发区东方皇冠会议中心有限公司将其持有的华夏地产 50%的股权分别转让给东方银联和王彦军，其中转让给东方银联 47%、转让给王彦军 3%；王文学将其持有的华夏地产 26%的股权分别转让给东方银联、郭绍增和廊坊幸福基业投资有限公司，其中转让给东方银联 8%、转让给郭绍增 3%、转让给廊坊幸福基业投资有限公司 15%。本次股权转让完成后，各股东的持股比例变更为：王文学占 24%，郭绍增占 3%，王彦军占 3%，东方银联占 55%，廊坊幸福基业投资有限公司占 15%。

**7、2007 年，整体改制为股份公司**

2007 年 12 月 15 日，根据华夏地产股东会决议，并根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的中天华资评报字（2007）1146 号《廊坊市华夏房地产开发有限公司改制设立股份有限公司评估项目资产评估报告书》，华夏地产评估基准日即 2007 年 10 月 31 日的净资产值扣除评估增值部分应缴纳的税金后，按照 1：0.66 折股，整体改制为股份公司。改制后，公司总股本为 10.5 亿元，各股东的持股比例为王文学占 24%，郭绍增占 3%，王彦军占 3%，东方银联占 55%，廊坊幸福基业投资有限公司占 15%。天华中兴会计师事务所有限公司于 2007 年 12 月 17 日为此出具天华中兴验字[2007]第 1270 号《验资报告》。2007 年 12 月 28 日，公司办理了工商变更登记手续并取得了廊坊市工商局换发的营业执照。公司名称变更为“华夏幸福基业股份有限公司”。

**三、华夏幸福股权结构及控制关系情况**

华夏幸福股权结构及控制关系结构如下图所示：




注：此外

郭绍增持有幸福投资 10%股权、东方银联 10%股权

王彦军持有东方银联 10%股权

幸福投资持有鼎基资本管理有限公司 10%股权

**1、华夏幸福实际控制人——王文学先生介绍**

王文学，男，汉族，44 岁，现任廊坊市第四届政协常委，廊坊市工商联副主席，第十一届河北省人大代表。1998 年至今，王文学先生一直担任华夏幸福基业股份有限公司董事长。

王文学先生控制的核心企业和关联企业基本情况如下表所示：

| 序号 | 公司名称 | 公司成立日期 | 法定代表人 | 注册资本（万元） | 主营业务 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京东方银联投资管理有限公司 | 2002.06.17 | 王文学 | 2,000 | 投资管理、投资咨询 | 王文学持股 80% |
| 2 | 廊坊幸福基业投资有限公司 | 2007.10.31 | 王文学 | 3,000 | 投资管理 | 王文学持股 90% |
| 3 | 鼎基资本管理有限公司 | 2008.01.16 | 卢亚光 | 5,000 | 投资管理 | 东方银联持股 90%<br>幸福投资持股 10% |
| 4 | 华夏幸福基业股份有限公司 | 1998.07.10 | 王文学 | 105,000 | 房地产开发与销售、区域开发 | 华夏幸福下属子公司情况请见“华夏幸福全资及控股公司情况简表” |

**2、东方银联基本情况**

公司名称：北京东方银联投资管理有限公司

注册地：北京市平谷区滨河工业区零号区 22 号

法定代表人：王文学

注册资本：2,000 万元

营业执照注册号：110117003887606

企业法人组织机构代码：74041060-3

经营范围：对文化娱乐项目、教育项目的技术管理；投资咨询（中介除外）、技术开发及转让、技术培训及服务、信息咨询（中介除外）

经营期限：2002 年 6 月 17 日至 2022 年 6 月 16 日

**3、幸福投资基本情况**

公司名称：廊坊幸福基业投资有限公司

注册地：固安县工业园区二号路北

法定代表人：王文学

注册资本：3,000 万元

营业执照注册号：131022000004193

企业法人组织机构代码：66773996-2

经营范围：投资基础设施、公用事业、产业投资招商、房地产、工业地产、物业管理、管理咨询等业务（法律、法规禁止的除外；除法律、行政法规规定需取得行政许可的，未获批准前不得经营）

经营期限：2007 年 10 月 31 日至 2027 年 10 月 30 日

**四、华夏幸福全资及控股公司情况简表**

截至 2011 年 6 月 30 日，华夏幸福全资及其控股子公司的情况如下表：

| 产业类别 | 序号 | 公司名称 | 成立日期 | 法定代表人 | 注册资本（万元） | 持股比例 | 控制权比例 | 主营业务 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 物业管理 | 1 | 廊坊市幸福基业物业服务有限公司 | 1999.8.10 | 马万军 | 500 | 100% | 100% | 社区物业服务、公共设施管理服务 |
| | 2 | 香河幸福基业物业服务有限公司 | 2009.12.24 | 马万军 | 100 | 100% | 100% | 社区物业服务、公共设施管理服务 |
| 酒店经营 | 3 | 固安县华御温泉度假酒店服务有限公司 | 2007.10.31 | 马万军 | 100 | 100% | 100% | 住宿、洗浴、餐饮（管理和经营京御地产拥有的金海温泉） |
| 资产管理 | 4 | 固安幸福基业资产管理有限公司 | 2010.12.14 | 轩震宇 | 1,000 | 100% | 100% | 自有物业经营管理 |
| 房地产开发 | 5 | 廊坊京御房地产开发有限公司 | 2002.12.27 | 王文学 | 70,000 | 100% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 6 | 大厂京御房地产开发有限公司 | 2009.2.16 | 孟惊 | 20,000 | 100% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 7 | 大厂京御幸福房地产开发有限公司 | 2010.1.8 | 胡学文 | 31,000 | 51% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 8 | 大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司 | 2010.7.14 | 孟惊 | 1,000 | 100% | 100% | 房地产开发与销售 |

| 产业类别 | 序号 | 公司名称 | 成立日期 | 法定代表人 | 注册资本（万元） | 持股比例 | 控制权比例 | 主营业务 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 9 | 固安京御幸福房地产开发有限公司 | 2009.12.21 | 孟惊 | 40,000 | 51% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 10 | 固安华夏幸福基业房地产开发有限公司 | 2010.7.29 | 孟惊 | 1,000 | 100% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 11 | 怀来京御房地产开发有限公司 | 2009.5.15 | 孟惊 | 10,000 | 100% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 12 | 香河京御房地产开发有限公司 | 2009.2.13 | 孟惊 | 16,500 | 51% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 13 | 廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 | 2009.8.21 | 马万军 | 99,000 | 50.5% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 14 | 京御南海置业有限公司 | 2010.12.21 | 孟惊 | 5,000 | 100% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 15 | 金山岭房地产开发有限公司 | 2010.11.17 | 孟惊 | 5,000 | 100% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 16 | 永定河房地产开发有限公司 | 2010.10.19 | 马晓东 | 10,000 | 50.97% | 100% | 房地产开发与销售 |
| 区域开发 | 17 | 廊坊鼎新建设投资有限公司 | 2009.5.5 | 孟惊 | 20,475 | 20% | 100% | 对工业园区基础设施建设投资、管理；安置房和工业厂房建设 |
| | 18 | 九通基业投资有限公司 | 2007.10.31 | 王文学 | 10,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 19 | 三浦威特园区建设发展有限公司 | 2002.6.27 | 王文学 | 50,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 20 | 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司 | 2007.5.29 | 胡学文 | 15,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 21 | 廊坊华夏新城建设发展有限公司 | 2003.11.26 | 胡学文 | 20,000 | 100% | 100% | 基础设施建设 |
| | 22 | 固安九通基业公用事业有限公司 | 2009.01.08 | 孟惊 | 500 | 100% | 100% | 公用设施维护及管理；物业管理 |
| | 23 | 固安九通基业园区建设发展有限公司 | 2006.6.21 | 孟惊 | 4,000 | 100% | 100% | 工业厂房建设及出租 |

| 产业类别 | 序号 | 公司名称 | 成立日期 | 法定代表人 | 注册资本（万元） | 持股比例 | 控制权比例 | 主营业务 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 24 | 怀来鼎兴投资开发有限公司 | 2009.2.19 | 孟惊 | 2,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 25 | 文安鼎泰园区建设发展有限公司 | 2011.5.12 | 胡学文 | 5,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 26 | 沈阳鼎盛园区建设发展有限公司 | 2011.6.13 | 胡学文 | 5,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 27 | 廊坊市瑞祥基业投资有限公司 | 2010.11.10 | 胡学文 | 3,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 28 | 昌黎瑞祥投资开发有限公司 | 2010.10.25 | 胡学文 | 10,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 29 | 滦平瑞祥投资开发有限公司 | 2010.7.8 | 胡学文 | 10,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| 担保 | 30 | 廊坊鼎顺信用担保有限公司 | 2005.10.17 | 马晓东 | 10,000 | 100% | 100% | 担保业务 |
| 投资 | 31 | 华夏幸福创业投资有限公司 | 2010.11.26 | 郭绍增 | 5,000 | 100% | 100% | 少数股东权益投资 |
| | 32 | 北京乔博华夏投资管理有限公司 | 2009.11.12 | 戴瑞峰 | 100 | 50% | 50% | 项目投资及管理 |
| 空调设备生产销售 | 33 | 浙江国祥制冷工业股份有限公司 | 2001.7.19 | 王文学 | 14,532.4675 | 21.31% | 23.27% | 空调设备生产、销售 |

## 五、华夏幸福主要业务发展状况

华夏幸福及其下属子公司京御地产拥有中国住房和城乡建设部颁发的房地产开发经营业务一级资质，其与京御地产多年来致力于河北省内的城市住宅、商业地产开发和北京周边的新兴小城镇建设。曾先后被评为省级和市级“优秀民营企业”、“房地产行业先进单位”、“房地产开发优秀企业”、“年度中国诚信地产品牌 200 强”、“河北省纳税信用等级 A 级企业”等。2004 至 2010 年，华夏幸福及京御地产累计房地产开发面积达到 395 万平方米。

截至 2011 年 6 月 30 日，京御地产及其所属子公司完工及在建项目 39 个，在建项目可售面积约为 450 万平方米。同时，京御地产现拥有 4,024,577.25 平方米（合 6,036.87 亩）土地开发储备，分别位于河北省廊坊市、固安、大厂、香河、

怀来地区。

京御地产下属公司九通投资及其所属子公司，从 2002 年开始运营区域开发业务，目前区域开发业务主要分布于环首都经济圈内的三县（河北省固安县、河北省大厂回族自治县、河北省怀来县），开发范围主要包括固安县委托范围内的以河北固安工业园区为核心的区域开发、大厂回族自治县委托范围内的以大厂潮白河工业区为核心的区域开发以及怀来县委托范围内的怀来生态新城的区域开发，对开发区域进行前期规划、基础设施建设、土地整理、产业发展服务（招商引资服务）、园区综合服务、厂房建设租赁等。

## 六、华夏幸福最近三年主要财务指标

华夏幸福 2008 至 2010 年度的主要财务数据和指标如下表（单位：万元）

| 项　　目 | 2010 年 12 月 31 日 | 2009 年 12 月 31 日 | 2008 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 1,708,590.55 | 837,182.61 | 448,963.88 |
| 股东权益 | 160,683.69 | 85,837.92 | 59,995.63 |
| 归属于母公司的股东权益 | 100,467.88 | 69,334.54 | 58,994.68 |
| 资产负债率 | 90.60% | 89.75% | 86.63% |
| **项　　目** | **2010 年度** | **2009 年度** | **2008 年度** |
| 营业收入 | 467,329.60 | 257,596.80 | 167,121.72 |
| 净利润（归属于母公司） | 31,169.23 | -259.02 | -40,496.20 |
| 净资产收益率 | 31.02% | -0.37% | -68.64% |

注：2008 年财务数据摘自北京京都天华会计师事务所有限责任公司出具的京都天华审字（2009）第 0005 号《审计报告》；2009 年、2010 年财务数据摘自中兴财光华会计师事务所出具的中兴财光华审会字[2011]1088 号《审计报告》。华夏幸福 2008 年出现较大亏损，主要系根据宏观经济环境、房地产市场情况等方面的变化，对部分改制过程中按照以 2007 年 10 月 31 日评估值入账的存货资产计提存货跌价损失所致。若扣除该减值因素影响，华夏幸福 2008 年实现净利润（归属于母公司）5,164.24 万元，营业收入比 2007 年增长 74.02%，净利润比 2007 年增长 50.66%。

## 七、其他事项

### 1、华夏幸福与上市公司的关联关系说明

本次交易前，华夏幸福之关联方鼎基资本管理有限公司持有浙江国祥 285 万股流通股，占浙江国祥现有总股本的 1.96%，经浙江国祥 2010 年度资本公积转

增股本方案实施调整后，鼎基资本管理有限公司持有浙江国祥 456 万股流通股。

2009 年 6 月 22 日，浙江国祥原第一大股东陈天麟与华夏幸福签署《股份转让协议》，陈天麟拟将其持有的浙江国祥 30,965,465 股股份转让给华夏幸福。2010 年 1 月 29 日，上述股份转让事项已完成过户登记手续，华夏幸福持有上市公司 30,965,465 股股份（占上市公司总股本的 21.31%），成为上市公司第一大股东。经浙江国祥 2010 年度资本公积转增股本方案实施调整后，华夏幸福持有浙江国祥 49,544,744 股股份。

华夏幸福及其关联方合计持有浙江国祥的股权比例为 23.27%，根据上海证券交易所《股票上市规则》（2008 年修订）的规定，华夏幸福为上市公司的关联方。

**2、华夏幸福向本公司推荐的董事、监事及高级管理人员情况**

华夏幸福向本公司共推荐五名董事，分别为王文学、安义、马晓东、郭绍增、胡学文，已经本公司 2009 年第一次临时股东大会、2010 年第一次临时股东大会审议通过。王文学经本公司第三届董事会第二十四次会议选举为公司董事长。

华夏幸福向本公司共推荐两名高级管理人员，分别为财务负责人孟庆林、董事会秘书啊咪娜，已经本公司第三届董事会第二十四次会议、第四届董事会第一次会议审议通过。

华夏幸福向本公司共推荐两名监事，分别为洪振忠、金亮，已经本公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过。金亮经本公司第三届董事会第十二次会议选举为公司监事会主席。

除上述情况外，截至本报告书签署日，不存在华夏幸福向本公司推荐其他董事、监事和高级管理人员的其他情况。

**3、华夏幸福及其主要管理人员最近五年内受行政处罚、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说明**

截至本报告书签署之日，华夏幸福及其主要管理人员最近五年内不存在其他行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、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。

# 第四节 交易标的基本情况

## 一、本次交易拟置出资产的基本情况

本次交易拟置出资产为浙江国祥的所有资产和负债，全部置出资产和负债将由华夏幸福承接。

### （一）拟置出资产范围

本次拟置出资产为浙江国祥的所有资产和负债，根据天健审计为浙江国祥出具的天健审（2011）4569 号《审计报告》，截至 2011 年 6 月 30 日拟置出资产及负债的构成情况（母公司）如下：

单位：元

| 资 产 | 2011 年 6 月 30 日 | 备注 |
|---|---|---|
| 货币资金 | 3,260,693.83 | |
| 其他应收款 | 79,252,109.87 | 应收外部往来款及应收子公司往来款 |
| 长期股权投资 | 213,546,493.00 | 上海国祥、东莞国祥、国祥空调设备公司长期股权投资 |
| **资产总计** | **296,059,296.70** | |
| **负 债** | | |
| 应交税费 | 304,541.01 | |
| **负债总计** | **304,541.01** | |

### （二）拟置出资产审计情况

根据天健审计对上述资产出具的浙天会审（2009）3588 号《审计报告》、天健审（2010）2688 号《审计报告》、天健审（2011）2778 号《审计报告》、天健审（2011）4569 号《审计报告》，截至 2009 年 4 月 30 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日和 2011 年 6 月 30 日，本公司本次拟置出资产及负债情况如下表所示：

单位：元

| 项目（合并报表数据） | 2011 年 6 月 30 日 补充审计 | 2010 年 12 月 31 日 补充审计 | 2009 年 12 月 31 日 补充审计 | 2009 年 4 月 30 日 基准日审计 |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 流动资产合计 | 153,890,010.83 | 151,437,001.90 | 171,144,586.65 | 134,542,094.27 |
| 非流动资产合计 | 235,865,678.92 | 212,227,124.08 | 169,023,064.30 | 210,645,072.60 |
| **资产总计** | **389,755,689.75** | **363,664,125.98** | **340,167,650.95** | **345,187,166.87** |
| 流动负债合计 | 115,539,960.45 | 88,961,698.55 | 67,680,058.44 | 92,505,255.39 |
| | | | | |
| **负债合计** | **115,539,960.45** | **88,961,698.55** | **67,680,058.44** | **92,505,255.39** |
| 少数股东权益 | - | - | - | - |
| **归属母公司权益** | **274,215,729.30** | **274,702,427.43** | **272,487,592.51** | **252,681,911.48** |
| 资产负债率 | 29.64% | 24.46% | 19.90% | 26.80% |

### （三）拟置出资产评估情况

根据浙江勤信评估出具的基准日为 2009 年 4 月 30 日的浙勤评报（2009）149 号《资产评估报告》，本次拟置出资产采用资产基础法和收益法进行评估，资产基础法的评估结果为 26,553.11 万元，收益法的评估结果为 13,162.39 万元，本次评估最终采用资产基础法的评估结果。截止 2009 年 4 月 30 日，本公司本次拟置出资产的评估结果汇总情况如下：

单位：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 |
| 一、流动资产 | 151,738,201.65 | 151,738,201.65 | 154,760,319.22 | 3,022,117.57 | 1.99 |
| 二、非流动资产 | 178,956,118.06 | 178,956,118.06 | 149,722,795.84 | -29,233,322.22 | -16.34 |
| 其中：长期股权投资 | 147,450,000.00 | 147,450,000.00 | 110,763,303.84 | -36,686,696.16 | -24.88 |
| 投资性房地产 | | | | | |
| 建筑物类固定资产 | 21,727,004.91 | 21,727,004.91 | 29,611,212.00 | 7,884,207.09 | 36.29 |
| 设备类固定资产 | 9,779,113.15 | 9,779,113.15 | 9,348,280.00 | -430,833.15 | -4.41 |
| 在建工程 | | | | | |
| 无形资产——土地使用权 | | | | | |
| 商誉 | | | | | |
| 长期待摊费用 | | | | | |
| 递延所得税资产 | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **资产总计** | **330,694,319.71** | **330,694,319.71** | **304,483,115.06** | **-26,211,204.65** | **-7.93** |
| 三、流动负债 | 39,026,848.09 | 39,026,848.09 | 38,951,972.91 | -74,875.18 | -0.19 |
| 四、非流动负债 | | | | | |
| 其中：递延所得税负债 | | | | | |
| **负债合计** | **39,026,848.09** | **39,026,848.09** | **38,951,972.91** | **-74,875.18** | **-0.19** |
| **资产净额** | **291,667,471.62** | **291,667,471.62** | **265,531,142.15** | **-26,136,329.47** | **-8.96** |

本次拟置出资产的评估净值为 265,531,142.15 元，较置出资产的母公司账面净值评估减值 26,136,329.47 元，增值率为-8.96%；该评估结果较合并净资产账面值增值 12,849,230.67 元，增值率为 5.09%。其差异原因系母公司采用成本法核算长期股权投资，子公司历史经营亏损，导致的子公司账面净资产低于母公司长期股权投资账面净值。

以 2009 年 12 月 31 日为基准日，浙江勤信评估对拟置出资产出具的浙勤评报（2010）162 号《资产评估报告》中确认的拟置出资产的评估净值为 281,247,235.71 元。

以 2010 年 12 月 31 日为基准日，坤元资产评估对拟置出资产出具的坤元评报（2011）139 号《资产评估报告》中确认的拟置出资产的评估净值为 296,530,731.28 元。

**（四）拟置出资产的抵押和担保情况**

根据天健审计为浙江国祥出具的天健审（2011）2778 号《审计报告》，截至 2011 年 6 月 30 日，浙江国祥无资产抵押及担保事项。

**（五）2009 年 4 月 30 日基准日后拟置出资产形态变化情况**

自 2009 年 4 月 30 日基准日后，浙江国祥除日常生产经营以外，拟置出资产的资产形态变化主要是由于浙江国祥过渡期内对置出资产进行内部资产调整和对外出售所致。具体变化情况如下：

**1、内部资产调整**

**（1）设立浙江国祥空调设备有限公司并增资**

浙江国祥根据 2009 年 7 月 6 日第三届董事会第十三次会议决议，以现金出

资设立浙江国祥空调设备有限公司（原名：浙江国祥压力容器设备有限公司），注册资本 2,300 万元，该等出资已经上虞天马联合会计师事务所验证并出具虞天马验（2009）第 308 号《验资报告》。2009 年 8 月 26 日，上虞市工商局为此核发了注册号为 330682000054313 的《企业法人营业执照》。

浙江国祥根据 2009 年 8 月 20 日第三届董事会第十四次会议决议和 2009 年 11 月 6 日召开的第三届董事会第十八次会议决议对国祥空调设备公司增加投资 2,900 万元，国祥空调设备公司注册资本由 2,300 万元增加至 5,200 万元，该等增资已经上虞天马联合会计师事务所验证并出具虞天马验（2009）第 464 号《验资报告》。2009 年 12 月 11 日，上虞市工商局为此核发了注册资本变更后的营业执照。

2009 年 12 月 29 日，上市公司第三届董事会第二十一次会议审议通过以现金方式出资 2,800 万元人民币对国祥空调设备公司进行增资。此次增资完成后，国祥空调设备公司注册资本将由 5,200 万元人民币增至 8,000 万元人民币。该等增资已经上虞天马联合会计师事务所验证并出具虞天马验（2010）第 38 号《验资报告》。2009 年 12 月 11 日，上虞市工商局为此核发了注册资本变更后的营业执照。2010 年 2 月 9 日，上虞市工商局为此核发了注册资本变更后的营业执照。

**（2）向国祥空调设备公司转让资产**

浙江国祥根据 2009 年 8 月 20 日第三届董事会第十四次会议决议，于 2009 年 9 月 5 日与国祥空调设备公司签署《资产转让协议》，约定以公司账面存有的应收账款、预付账款、其他应收款（其中对上海国祥、成都国祥、国祥空调设备的其他应收款除外）、存货、除房屋建筑物以外的固定资产（指机器设备和车辆）、应付账款、预付账款和其他应付款，按账面值，出售给国祥空调设备公司。2009 年 12 月 31 日，上市公司与国祥空调设备公司签署《<资产转让协议> 补充协议》和《交割确认书》，并于同日进行资产交割。

**（3）内部转让资产涉及的相关税收已经税务主管机关确认**

上虞市国家税务局于 2011 年 8 月 2 日出具《关于浙江国祥制冷工业股份有限公司 2009 年内部资产重组的涉税证明》，内容如下：“浙江国祥制冷工业股份有限公司（以下简称浙江国祥）及其全资子公司浙江国祥空调设备有限公司（以

下简称空调设备）均为我局辖区内的纳税义务人，已经依法在我局办理税务登记证并通过历年年检。

浙江国祥以 2009 年 7 月 31 日为基准日，将其账面值为 36,408,429.30 元的资产（包括应收账款、预付账款、其他应收款（其中对全资子公司上海国祥制冷工业有限公司、成都国祥制冷工业有限公司的其他应收款除外）、存货以及除房屋建筑物以外的固定资产（机器设备和车辆））以及账面值为 10,714,219.53 元的负债（包括应付账款、预收账款、其他应付款）转让至空调设备，转让价款为 25,694,209.77 元。前述内部资产重组已于 2009 年 12 月 31 日完成交割，且双方已按照法律规定及会计制度进行调账。

上述内部重组过程中涉及的资产转让主要分为三部分进行：

存货：账面金额 828,502.92 元，以买卖的形式进行，开具增值税专用发票，缴纳相应的增值税 140,845.49 元。

固定资产：账面净额为 9,299,339.55 元，以买卖的形式进行，缴纳相应增值税 349,245.03 元。

往来类账款：账面金额合计 26,139,741.34 元。

经我局核查发现，转让双方已就上述内部重组中涉及的资产和负债转让依法按时向我局申报和缴纳税金，不存在任何欠税、偷税及其他违反税收征管法律法规的行为，没有涉及任何税项纠纷或任何与缴税有关的处罚记录。”

**2、资产对外出售**

**（1）出售子公司股权**

浙江国祥根据2009年12月4日第三届董事会第二十次会议决议，于2009年12月7日以1200万元的价格转让成都国祥建材有限公司（原名：成都国祥制冷工业有限公司）100%股权。截至2011年6月30日，上市公司已收到股权转让款802万元，收款进度符合协议约定。

**（2）出售房产**

浙江国祥根据 2009 年 11 月 6 日第三届董事会第十八次会议决议，于 2009 年 11 月 19 日浙江国祥以 135 万元的价格转让北京市望京园三区 306 号楼-丙-302 房产；于 2009 年 12 月 26 日以 500 万元的价格转让上海永新大厦 6007 室房产。

截至 2009 年 12 月 31 日，上市公司已全额收到上述房产转让款。

根据 2009 年 11 月 17 日第三届董事会第十九次会议决议，及 2009 年 12 月 4 日召开的 2009 年度第四次临时股东大会决议，公司以 2630 万元的价格转让上海钱江商务广场第 14 层房产。截至 2009 年 12 月 31 日，上市公司已全额收到上述房产转让款。

**3、新增借款及清偿**

浙江国祥根据 2009 年 10 月 15 日第三届董事会第十六次会议决议，于 2009 年 11 月 4 日新增借款 8,000 万元，该借款已于 2009 年 11 月 30 日前全额清偿借款本息。截至 2011 年 6 月 30 日，公司没有任何银行等金融机构借款。

**4、拟置出资产形态变化事项已取得华夏幸福认可**

根据浙江国祥与华夏幸福于 2009 年 7 月 6 日签署的《重组协议》中 9.7 款约定，“评估基准日至交割日前，浙江国祥不会实施新的借款、担保、重组、长期股权投资、其他合并或收购交易，或者向股东或其他关联方提供资金支持，华夏幸福同意的除外；对于日常生产经营以外可能引发浙江国祥资产发生重大变化的决策，浙江国祥应事先征求华夏幸福的同意。”

根据浙江国祥与华夏幸福于2009 年9 月7日签署的《重组协议之补充协议》中 4.1 款约定，“为推进重大资产重组方案的实施，双方同意，浙江国祥依法经内部授权和批准后可于过渡期内对置出资产进行内部重组，包括以资产出售和增资方式将浙江国祥本部相关资产和负债转移给浙江国祥新设全资子公司浙江国祥空调设备有限公司。”

2010 年 1 月 27 日，华夏幸福出具《关于过渡期内置出资产形态变化的确认函》，确认：截至本确认函出具之日，本着“一事一通知”的原则，浙江国祥已就日常生产经营以外将引发置出资产发生重大变化的历次拟决策事项通知并征求本公司意见，本公司充分知悉该等事项，已逐次同意浙江国祥经内部授权和批准后可以依法实施相关借款、重组、长期股权投资等重大交易事项，并随时督促其依法及时履行信息披露义务。

综上所述，上市公司与华夏幸福签署的《重组协议之补充协议》已对《重组协议》中有关置出资产条款进行了变更和补充，并对上市公司内部重组事项达成

一致意见。此外华夏幸福出具确认函对浙江国祥已发生的历次置出资产的重大变化情况进行了书面确认，同意拟置出资产的上述变化事项。

**（六）拟置出资产中债务的债权人同意情况**

本次交易中上市公司拟置出资产为浙江国祥交割日前的全部资产和负债。根据《重组协议之补充协议》和浙江国祥与国祥空调设备公司进行资产转让等相关安排，对浙江国祥母公司原有债务的处置可分为两种方式：1、通过内部资产转让的方式转移给国祥空调设备公司；2、内部资产转让涉及转移债务以外的母公司债务，浙江国祥将于交割日前全部清偿或在交割日留存等值货币。

**1、转让给国祥空调设备公司的债务取得债权人同意情况及安排**

根据上市公司与国祥空调设备公司于 2009 年 12 月 31 日签署的《<资产转让协议> 补充协议》和《交割确认书》，上市公司于 2009 年 12 月 31 日与国祥空调设备公司就拟转让的资产、负债进行交割。

2009 年 12 月 31 日浙江国祥转让并交割的资产、负债明细如下表所示：

| 资产类项目 | 账面金额（元） | 负债类项目 | 账面金额（元） |
|---|---|---|---|
| 应收账款 | 15,137,025.95 | 应付账款 | 5,152,478.10 |
| 预付款项 | 9,100,656.83 | 预收款项 | 4,098,656.08 |
| 其他应收款 | 1,902,058.56 | 其他应付款 | 1,463,085.35 |
| 存货（含税） | 969,348.41 | | |
| 固定资产净额 | 9,299,339.55 | | |
| 合　计 | 36,408,429.30 | 合　计 | 10,714,219.53 |

对于此次资产转让事项，浙江国祥已向债权、债务人发出通知，并于 2009 年 9 月 8 日在《浙江日报》发出《关于债权债务转让的公告》。

截至 2011 年 6 月 30 日，拟转移债务中已取得债权人同意函的债务金额为 6,325,483.12 元，占该等债务总额的 59%；未取得债权人同意函但在 2011 年 6 月 30 日前已经清偿完毕的债务金额为 2,305,712.35 元，占该等债务总额的 21%；因此，该拟转移债务中已取得债权人同意函及已清偿完毕的债务金额占债务总额的 80%。

尚未取得债权人同意函且在 2011 年 6 月 30 日前未清偿完毕的债务金额为 2,118,598.01 元，占债务总额的 20%，该等债务共 239 笔，平均单笔金额为 8,864

元，最高单笔债务未超过 20 万元。

根据浙江国祥、国祥空调设备公司于 2009 年 12 月 31 日签署的《<资产转让协议> 补充协议》，对于交割日前尚未取得债权人书面同意函的债务，仍转移由国祥空调设备公司承担。若今后该等债权人向浙江国祥主张债权的，应由国祥空调设备公司承担该等债务的清偿义务。若浙江国祥已就该等债权人的债权主张承担了清偿义务的，则浙江国祥有权向国祥空调设备公司追偿。

浙江国祥转让至国祥空调设备公司的负债中，有 211.86 万元尚未取得债权人同意函且未在 2011 年 6 月 30 日前清偿完毕，占该等负债总额的 20%，但国祥空调设备公司已在《<资产转让协议> 补充协议》中承诺承担该等债务的清偿义务。并且国祥空调设备公司出具《关于承担内部重组中本部已转移债务的进一步承诺函》：交割日后，原债权人向浙江国祥主张权利的，国祥空调设备公司应负责立即妥善处理，并承担与此相关的一切法律责任和费用并放弃向浙江国祥追索的权利；若浙江国祥已自行清偿相关债务或承担相关责任，则国祥空调设备公司应及时向浙江国祥作出全额补偿，无条件确保浙江国祥不会因原债权人提出权利主张而承担任何责任、损失或额外风险。

**2、内部重组后剩余留存母公司债务的安排**

上市公司母公司于 2009 年 12 月 31 日与国祥空调设备公司进行资产交割后，截至 2011 年 6 月 30 日上市公司本部的账面剩余负债仅为应缴税金 304,541.01 元。该等负债将于交割日前全部清偿或由上市公司留存等值货币。

根据《重组协议》中第四条第一款约定，“浙江国祥应就与置出资产相关的债权债务转移事宜及时履行债权人同意、债务人通知等程序。对于未能在交割日前清理完毕或剥离出浙江国祥的负债（包含或有负债），浙江国祥在交割日留存等值货币。”

根据《重组协议之补充协议》中第四条第二款约定，“浙江国祥内部重组完毕后剩余留存本部的债务，浙江国祥应于交割日前全部清偿或在交割日留存等值货币。”上市公司计划根据《重组协议之补充协议》约定，对于该等债务于交割日前全部清偿或留存等值货币。截至 2011 年 6 月 30 日，浙江国祥本部账面货币资金余额 3,260,693.83 元，具备在交割日对未能清理完毕或剥离出上市公司的负

债（包含或有负债）留存等值货币的能力。

根据华夏幸福出具的《关于承担浙江国祥在本次重大资产重组交割日相关债务的承诺函》：华夏幸福承诺：（1）就浙江国祥在本次重大资产重组交割日剩余未清偿或者未取得债权人同意函的债务（含或有负债），交割日后，原债权人向浙江国祥主张权利的，本公司应负责立即妥善处理，并承担超过交割日当天浙江国祥本部实际留存的用于偿还该等债务的货币以外的、与此相关的一切法律责任和费用并放弃向浙江国祥追索的权利；若浙江国祥已自行清偿相关债务或承担相关责任，则应就超额部分及时向浙江国祥作出全额补偿，无条件确保浙江国祥不会因原债权人提出权利主张而承担任何责任、损失或额外风险。（2）对于《关于承担内部重组中本部已转移债务的进一步承诺函》项下，国祥空调设备公司在重大资产重组交割日后应承担的义务和责任，华夏幸福承诺在持有国祥空调设备公司股权期间承担连带责任。

综上所述，对于未能取得债权人同意函的转让给国祥空调设备公司的债务，国祥空调设备公司已对债务的清偿作出承诺；《重组协议》、《重组协议之补充协议》亦对重组完毕后留存于上市公司债务清偿作出了切实可行的安排，并由华夏幸福承诺确保浙江国祥不会因原债权人提出权利主张而承担任何责任、损失或额外风险承担。上述承诺能够为浙江国祥避免在本次重大资产重组完成后因原债权人提出权利主张而承担额外风险提供相应的保障。

**（七）人员安置情况**

2009 年 7 月 6 日华夏幸福与浙江国祥签署的《重组协议》中对于本次重组涉及的拟置出资产相关人员做出如下安排：

于交割日前，浙江国祥应与其本部与置出资产相关的员工提前解除劳动合同。浙江国祥长期股权投资企业所聘用员工的劳动关系不变。

2009 年 7 月 6 日浙江国祥职工代表大会审议通过本次重大重组方案，并同意“公司重大资产重组经中国证监会核准后一个月内，公司本部与置出资产相关的全体员工与公司提前解除劳动合同，浙江国祥长期股权投资企业所聘用员工的劳动关系不变。”

**二、本次交易拟注入资产**

本次拟注入浙江国祥的资产为华夏幸福持有的廊坊京御房地产开发有限公司的 100%股权。

**（一）京御地产基本情况**

| | |
|---|---|
| 公司名称： | 廊坊京御房地产开发有限公司 |
| 公司类型： | 有限责任公司（法人独资） |
| 成立时间： | 2002 年 12 月 27 日 |
| 注册地址： | 固安县经济技术园区 2 号路北 |
| 办公地址： | 固安县经济技术园区 2 号路北 |
| 注册资本： | 7 亿元 |
| 法定代表人： | 王文学 |
| 营业执照注册号： | 131022000000300 |
| 组织机构代码证号： | 73871255-7 |
| 税务登记证号： | 冀廊地税固安字 131022738712557 号<br>冀廊国税固安字 131022738712557 号 |
| 经营范围： | 房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营（凭资质证经营）、自有房屋租赁（法律、法规禁止的除外；法律法规规定需取得行政许可的，未获得批准前不得经营） |

**（二）京御地产历史沿革**

**1、公司设立情况**

京御地产原名固安县京御房地产开发有限公司，系由北京国基昌盛投资管理有限公司、岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣共同出资设立，于 2002 年 12 月 27 日在河北省固安县工商行政管理局登记注册，成立时注册资本 1000 万元，其中：北京国基昌盛投资管理有限公司以货币方式出资 400 万元，占注册资本的 40%；岳培富以货币方式出资 150 万元，占注册资本的 15%；陈德健以货币方式出资 150 万元，占注册资本的 15%；毕鹤玲以货币方式出资 150 万元，占注册资本的 15%；张惠荣以货币方式出资 150 万元，占注册资本的 15%。固安方城会计师事务所有限责任公司于 2002 年 10 月 10 日对此出具了固方会事验 B 字[2002]

第 065 号《验资报告》。

**2、自设立以来历次股权变动情况**

■ 第一次股权转让

2005 年 1 月 26 日，岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣分别与北京国基昌盛投资管理有限公司、北京山海缘投资管理有限公司六方共同签署《股权转让协议》，约定岳培富将其持有的京御地产 15%股权转让给北京国基昌盛投资管理有限公司，转让价格为 150 万元；陈德健、毕鹤玲、张惠荣分别将其持有的京御地产 15%股权转让给北京山海缘投资管理有限公司，转让价格分别为 150 万元。2005 年 1 月 25 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，一致同意接收北京山海缘投资管理有限公司为京御地产新股东。

根据京御地产的书面说明，本次股权转让原因主要系北京国基昌盛投资管理有限公司和北京山海缘投资管理有限公司市场化收购；该次股权转让定价依据为按照岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣当时对京御地产注册资本 1,000 万元的原始出资额协商定价，岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣分别持有的京御地产 15%股权分别作价 150 万元。

本次转让后，各股东的出资比例变更为：北京国基昌盛投资管理有限公司占 55%，北京山海缘投资管理有限公司占 45%。固安县工商行政管理局于 2005 年 2 月 3 日为京御地产核发了股权变更后的工商营业执照。

■ 第二次股权转让

2005 年 11 月 18 日，北京国基昌盛投资管理有限公司与北京泽人合物资有限公司签署《股权转让协议》，约定北京国基昌盛投资管理有限公司将其持有的京御地产 55%股权转让给北京泽人合物资有限公司，转让价格为 1,320 万元。2005 年 11 月 14 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，同意北京泽人合物资有限公司为股权受让方。

2005 年 11 月 20 日，北京山海缘投资管理有限公司与东方银联签署《股权转让协议》，约定北京山海缘投资管理有限公司将其持有的京御地产 45%股权转让给东方银联，转让价格为 1,080 万元。2005 年 11 月 18 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，同意东方银联为股权受让方。

根据京御地产的书面确认，本次股权转让原因主要系东方银联和北京泽人合物资有限公司市场化收购；该次股权转让定价依据为：按照京御地产当时仅拥有一宗位于河北省固安县的土地，占地面积约 234 亩，按照该宗土地对应的固安县 2005 年土地基准地价 150 元/平方米计算该宗土地价值协商定价。北京国基昌盛投资管理有限公司、北京山海缘投资管理有限公司分别持有的京御地产 55%、45%股权分别作价 1,320 万元、1,080 万元。

根据北京泽人合物资有限公司、东方银联的书面确认，其已按照《股权转让协议》的约定将全部股权转让款分别支付给北京国基昌盛投资管理有限公司、北京山海缘投资管理有限公司。

本次转让后，各股东的出资比例变更为：北京泽人合物资有限公司占 55%，东方银联占 45%。固安县工商行政管理局于 2005 年 11 月 28 日为京御地产核发了股权变更后的工商营业执照。

■ 公司名称变更

2006 年 3 月 1 日，固安县京御房地产开发有限公司名称变更为廊坊京御房地产开发有限公司，固安县工商行政管理局为京御地产核发了变更后的工商营业执照。

■ 第一次增资及第三次股权转让

2006 年 3 月 20 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意东方银联为增资方，以国有土地使用权向京御地产增资 4,000 万元，京御地产注册资本增至 5,000 万元。

本次增资涉及的土地使用权已经河北民杰不动产评估有限公司评估并出具《土地估价报告》（冀石民杰 2006（估）字第 052 号），确认截至 2006 年 3 月 15 日，证号为“固国用（2006）第 02004 号”的《国有土地使用证》项下的土地使用权的价值为 4,010.72 万元。

本次增资已经河北光大会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（冀光大审验字（2006）115 号）。

根据京御地产的书面确认，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发

项目土地储备所需，用于增资的实物资产已经评估机构依法评估。

2006 年 4 月 4 日，北京泽人合物资有限公司与廊坊市鼎基物资贸易有限公司签署《股权转让协议》，约定北京泽人合物资有限公司将其持有的京御地产 55%股权转让给廊坊市鼎基物资贸易有限公司，转让价格为 1,320 万元。2006 年 3 月 20 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，原股东东方银联放弃优先认购权。

固安县工商行政管理局于 2006 年 4 月 14 日为京御地产核发了股权变更后的工商营业执照。

根据京御地产的书面确认，本次股权转让原因主要系北京泽人合物资有限公司与廊坊市鼎基物资贸易有限公司对京御地产股权进行内部调整；该次股权转让定价依据为按照北京泽人合物资有限公司 2005 年 11 月收购京御地产 55%股权所支付的转让价款 1,320 万元协商定价，北京泽人合物资有限公司持有的京御地产 55%股权作价 1,320 万元。

根据北京泽人合物资有限公司的书面确认，其已收到廊坊市鼎基物资贸易有限公司按照《股权转让协议》的约定支付的全部股权转让款。

本次股权转让及增资后，各股东的出资比例变更为：廊坊市鼎基物资贸易有限公司占 11%，东方银联占 89%。固安县工商行政管理局于 2006 年 4 月 14 日为京御地产核发了股权变更后的工商营业执照。

■ 第二次增资

2006 年 5 月 10 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意廊坊市鼎基物资贸易有限公司、东方银联为增资方，分别以现金向京御地产增资 1,450 万、3,550 万元，共增资 5,000 万元，京御地产注册资本增至 10,000 万元。

本次增资已经河北光大会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（冀光大审验字（2006）169 号）。

根据京御地产的书面确认，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发自有资金所需。

本次增资后，各股东的出资比例变更为：廊坊市鼎基物资贸易有限公司占

20%，东方银联占 80%。固安县工商行政管理局于 2006 年 6 月 1 日为京御地产核发了本次增资后的工商营业执照。

■ 第四次股权转让

2006 年 8 月 3 日，东方银联与华夏幸福签署《股权转让协议》，约定东方银联将其持有的京御地产 30%股权转让给华夏幸福，转让价格为 3,000 万元。2006 年 7 月 12 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，同意华夏幸福为股权受让方。

根据京御地产的书面确认，本次股权转让原因主要系东方银联与华夏幸福对京御地产股权进行内部调整；该次股权转让定价依据为按照东方银联当时对京御地产注册资本 1 亿元的出资额协商定价，东方银联持有的京御地产 30%股权作价 3,000 万元。

根据东方银联提供的收款凭证，其已收到上述股权转让款。

本次转让后，各股东的出资比例变更为：廊坊市鼎基物资贸易有限公司占 20%，华夏幸福占 30%，东方银联占 50%。固安县工商行政管理局于 2006 年 8 月 7 日为京御地产核发了本次增资后的工商营业执照。

■ 第三次增资

2007 年 6 月 4 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意东方银联、华夏幸福、廊坊市鼎基实业有限公司（廊坊市鼎基物资贸易有限公司于 2007 年 1 月 16 日更名为廊坊市鼎基实业有限公司）为增资方，分别以现金向京御地产增资 5,000 万、3,000 万、2,000 万元，共增资 10,000 万元，京御地产注册资本增至 20,000 万元。

本次增资已经河北光大会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（冀光大审验字（2007）131 号）。

根据京御地产的书面确认，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发自有资金所需。

本次增资后，各股东的出资比例变更为：廊坊市鼎基实业有限公司占 20%，华夏幸福占 30%，东方银联占 50%。固安县工商行政管理局于 2007 年 6 月 13

日为京御地产核发了本次增资后的工商营业执照。

■ 第四次增资

2007 年 7 月 8 日，京御地产、固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司共同签署《投资协议》，约定按照固安县金盛房地产开发有限公司以经评估的相关国有土地使用权和房屋所有权作价 3,300 万元、固安金海橡塑集团有限公司以经评估的相关国有土地使用权和房屋所有权作价 3,400 万元、固安金海温泉度假村有限公司以经评估的相关构筑物及设施设备等实物作价 3,300 万元对京御地产投资入股，超过注册资本部分作为投资溢价。

2007 年 8 月 8 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司为增资方，固安县金盛房地产开发有限公司以国有土地使用权（国有土地使用证号：固国用字［2003］12181、固国用字［2003］12182、固国用字［2003］12183）和房屋所有权(房屋所有权证号：固字 16618 号）向京御地产增资 3,300 万元，固安金海橡塑集团有限公司以国有土地使用权（国有土地使用证号：固国用字［2002］70058）和房屋所有权（房屋所有权证号：固字 12237）向京御地产增资 3,400 万元，固安金海温泉度假村有限公司以设施设备等实物向京御地产增资 3,300 万元，共增资 10,000 万元，京御地产注册资本增至 30,000 万元。

本次增资涉及固安县金盛房地产开发有限公司的国有土地使用权和房屋所有权已经石家庄石房房地产评估事务所有限公司评估并出具《房地产估价报告》（石房（2007）估字第 2007510 号），确认截至 2007 年 6 月 11 日，固安县金盛房地产开发有限公司拟投资入股至京御地产的房地产资产价值为 3,403.62 万元。

本次增资涉及固安金海橡塑集团有限公司的国有土地使用权和房屋所有权已经石家庄石房房地产评估事务所有限公司评估并出具《房地产估价报告》（石房（2007）估字第 2007511 号），确认截至 2007 年 6 月 11 日，固安金海橡塑集团有限公司拟投资入股至京御地产的房地产资产价值为 3,998.23 万元。

本次增资涉及固安金海温泉度假村有限公司的设施设备等实物已经河北中源厚德资产评估有限公司评估并出具《资产评估报告》（冀中源厚德评报字（2007）

第 0118 号），确认截至 2007 年 6 月 11 日，固安金海温泉度假村有限公司拟投资入股至京御地产的实物资产价值为 3,763.15 万元。

本次增资已经河北光大会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（冀光大审验字（2007）188 号）。

根据京御地产的书面确认，本次增资的原因主要系收购金海温泉度假村资产所需，用于增资的实物资产已经评估机构依法评估。

本次增资后，各股东的出资比例变更为：廊坊市鼎基实业有限公司占 13.33%，华夏幸福占 20%，东方银联占 33.34%，固安县金盛房地产开发有限公司占 11%，固安金海温泉度假村有限公司占 11%，固安金海橡塑集团有限公司占 11.33%。固安县工商行政管理局于 2007 年 8 月 28 日为京御地产核发了本次增资后的工商营业执照。

■ 第五次股权转让

2007 年 8 月 30 日，固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司分别与华夏房地产签署《股权转让协议》，约定固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司、固安县金盛房地产开发有限公司分别将其持有的京御地产 11.33%、11%、11%的股权转让给华夏幸福，转让价格分别为 3,800 万、3,690 万、3,500 万元。2007 年 8 月 30 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，同意华夏幸福为股权受让方。

根据京御地产的书面确认，本次股权转让原因主要系 2007 年 8 月以相关土地使用权和房屋所有权对京御地产增资的股东在相关房地产过户手续完成后退出房地产投资而进行的股权转让；该次股权转让定价依据为按照固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司当时对京御地产注册资本 3 亿元的出资额及相关税费协商定价，固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司分别持有的京御地产 11.33%、11%、11%股权分别作价 3,800 万、3,690 万、3,500 万元。

根据华夏幸福提供的转账凭证，其已分别支付上述股权转让款。

本次转让后，各股东的出资比例变更为：廊坊市鼎基实业有限公司占13.33%，华夏幸福占53.33%，东方银联占33.34%。固安县工商行政管理局于2007年8月30日为京御地产核发了股权变更后的工商营业执照。

■ 第六次股权转让

2007年10月25日，东方银联与华夏幸福签署《股权转让协议》，约定东方银联将其持有的京御地产33.34%股权转让给华夏幸福，转让价格为10,000万元。2007年10月25日，廊坊市鼎基实业有限公司（廊坊市鼎基物资贸易有限公司于2007年1月16日更名为廊坊市鼎基实业有限公司）与华夏幸福签署《股权转让协议》，约定廊坊市鼎基实业有限公司将其持有的京御地产13.33%股权转让给华夏幸福，转让价格为4,000万元。2007年10月25日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，同意华夏幸福为股权受让方。

根据京御地产的书面确认，本次股权转让原因主要系东方银联与华夏幸福对京御地产股权进行内部调整，同时华夏幸福从廊坊市鼎基实业有限公司收购京御地产剩余股权，以增强对京御地产的控制力；该次股权转让定价依据为按照东方银联、廊坊市鼎基实业有限公司当时对京御地产注册资本3亿元的出资额及2007年9月30日京御地产账面净资产2.8亿元协商定价，东方银联、廊坊市鼎基实业有限公司分别持有的京御地产33.34%、13.33%股权作价10,000万、4,000万元。

根据东方银联、廊坊市鼎基实业有限公司分别提供的收款凭证，其已分别收到上述股权转让款。

本次转让后，华夏幸福持有京御地产100%股权。固安县工商行政管理局于2007年11月30日为京御地产核发了股权变更后的工商营业执照。

■ 第五次增资

2009年2月25日，经京御地产股东书面决定，华夏幸福作为京御地产的唯一股东，以现金方式向京御地产增资20,000万元，京御地产注册资本由30,000万元增至50,000万元。

本次增资已经中兴财光华会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（中兴财光华审验字（2009）第1001号）。

根据京御地产的书面确认，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发自有资金所需。

本次增资后，华夏幸福持有京御地产 100%股权。固安县工商行政管理局于 2009 年 3 月 6 日为京御地产核发了本次增资后的工商营业执照。

■ 第六次增资

2009 年 4 月 21 日，经京御地产股东书面决定，华夏幸福作为京御地产的唯一股东，以现金方式向京御地产增资京御地产增资 20,000 万元，京御地产注册资本增至 70,000 万元。

本次增资已经中兴财光华会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（中兴财光华审验字（2009）第 1003 号）。

根据京御地产的书面确认，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发自有资金所需。

本次增资后，华夏幸福持有京御地产 100%股权。固安县工商行政管理局于 2009 年 4 月 28 日为京御地产核发了本次增资后的工商营业执照。

**3、内部资产重组**

**（1）华夏幸福与京御地产进行内部资产重组的情况**

华夏幸福与京御地产于 2009 年 2 月 18 日签订《华夏幸福基业股份有限公司与廊坊京御房地产开发有限公司整体资产内部重组协议》（下称《整体资产内部重组协议》），协议约定将华夏幸福下属的香河分公司、开发区分公司、固安分公司、霸州市分公司、胜芳分公司、第八大街分公司、北京管理咨询分公司等 7 家分公司的产权及华夏幸福本部与房地产开发有关的其他产权整体转让给京御地产（即将华夏幸福的房地产业务相关资产及负债按账面值整体转让给京御地产）。双方约定以 2009 年 4 月 25 日为交割日，在交割日当天双方办理资产转让的移交手续，包括转让资产、负债清单，递交与该等资产有关的全部证照、合同、文件及资料，并互相配合办理完成与该等资产有关的权属变更或过户手续。根据双方于 2009 年 4 月 25 日签署的《整体资产内部重组交割确认书》，交割日转让的资产合计 2,765,710,865.54 元，负债合计 2,765,710,865.54 元。转让并交割的资产、

负债情况如下表所示。

单位：元

| 资　　产 | 2009.4.25 | 负　　债 | 2009.4.25 |
|---|---|---|---|
| 货币资金 | 198,358,252.00 | 短期借款 | 39,000,000.00 |
| 交易性金融资产 | 1,000,000.00 | 应付账款 | 104,335,225.19 |
| 应收账款 | 1,472,558.64 | 预收款项 | 1,420,377,910.70 |
| 预付款项 | 15,422,024.20 | 应交税费 | -60,207,735.94 |
| 其他应收款 | 189,040,553.87 | 应付利息 | 2,970,197.27 |
| 存货 | 2,112,699,771.55 | 其他应付款 | 96,223,292.06 |
| 长期股权投资 | 240,784,783.99 | 一年内到期的非流动负债 | 126,500,000.00 |
| 固定资产 | 3,957,833.26 | 其他流动负债 | 34,245,259.13 |
| 递延所得税资产 | 2,975,088.03 | 长期借款 | 813,500,000.00 |
| | | 长期应付款 | 94,500,000.00 |
| | | 递延所得税负债 | 94,266,717.13 |
| **资产总计** | **2,765,710,865.54** | **负债合计** | **2,765,710,865.54** |

**（2）内部资产重组涉及的相关税收事项已经税务主管机关确认**

廊坊市地方税务局于 2009 年 6 月 25 日出具廊地税函（2009）54 号文，对华夏幸福与京御地产进行内部重组过程中的主要涉及土地增值税、营业税、企业所得税的税收事宜进行批复，内容如下：

营业税：华夏幸福整体资产内部重组是整体转让分公司资产、债权、债务及劳动力的行为，与企业销售不动产、转让无形资产的行为完全不同。根据《国家税务总局关于转让企业产权不征收营业税的批复》（国税函[2002]165 号）文件规定，“转让企业产权的行为不属于营业税征收范围，不应征收营业税。”对华夏幸福整体转让分公司产权行为不征收营业税。

企业所得税：华夏幸福资产内部重组符合《财政部国家税务总局关于关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知 》（财税 [2009]59 号）文件第五条规定条件，适用特殊性税务处理，廊坊京御房地产开发有限公司取得华夏幸福分公司资产的计税基础，以资产的原有计税基础确定。

土地增值税：华夏幸福资产内部重组实质上是京御地产对华夏幸福分公司实施了兼并，属于公司业务内部调整。根据《财政部国家税务总局关于土地增值税

一些具体问题规定的通知（财税[1995]48 号）文件第三条规定，“在企业兼并中，对被兼并企业将房地产转让到兼并企业中的，暂免征收土地增值税。”对华夏幸福资产内部重组暂免征收土地增值税。

**（3）华夏幸福向京御地产转让的全部资产和负债均已完整进入京御地产**

在此次内部资产重组过程中，华夏幸福向相关债权债务人发出了债权债务转移通知，并于 2009 年 3 月 23 日在《廊坊日报》刊登《债权债务转移公告》，于 2009 年 3 月 24 日在《河北日报》刊登《债权债务转移公告》。

截至 2009 年 6 月 30 日，原华夏幸福的房地产业务相关的资产已全部转让交割进入京御地产，由京御地产承继华夏幸福原有房地产项目的开发、建设。转让的长期股权投资为华夏幸福对九通投资的 100%股权，已于 2009 年 6 月 15 日办理工商变更手续；转让的相关土地使用权、房屋所有权已经完成过户登记手续；转让的相关房地产开发项目的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等开发证照已完成开发主体变更的换证手续或取得变更批复。

截至 2009 年 6 月 30 日，原华夏幸福与房地产业务相关的负债已全部转让交割进入京御地产，由京御地产承继。负债金额总计 2,765,710,865.54 元，其中销售商品房预收款 1,420,377,910.70 元；金融负债（含短期借款、一年内到期流动负债、长期借款、长期应付款）及利息 1,076,470,197.27 元；业务及往来款负债（含应付账款、其他应付款）200,558,517.25 元；应交税费、预提税金（对应其他流动负债科目）及递延所得税负债 68,304,240.32 元。

原华夏幸福房地产业务相关人员随整体资产内部重组进入京御地产，相关人员与京御地产签订了劳动合同变更协议。同时，相关人员的社保关系等已全部转移至京御地产。

**（4）转让债务取得债权人同意的情况**

房地产企业的预收款项主要为预售商品房形成，其债权人为商品房购买人。伴随未来京御地产所开发房地产项目竣工验收并交付使用，其预收款项将转为企业营业收入，不再为企业负债。2009 年 4 月 27 日前的商品房销售合同由华夏幸福与购房人签署，在《<商品房买卖合同>补充协议》第十七条通知中增加“乙方

（购房人）同意，在本协议履行期间，若甲方（华夏幸福）向甲方下属子公司转让相关资产和负债、产权等情况，本协议履行主体可自动变更为甲方下属子公司，本协议项下权利义务自动由甲方下属子公司承继。届时甲方仅对上述履行主体变更事项负有依法向乙方通知的义务，无须再行征求乙方同意”；2009 年 4 月 27 日后的商品房销售合同由京御地产直接与购房人签署。本次转移的 1,420,377,910.70 元预收款项负债，截至 2010 年 12 月 31 日，已全部结转为收入，不再构成对债权人的负债。

本次转移的 1,076,470,197.27 元金融负债，截至 2009 年 6 月 30 日，已全部取得相关债权人的同意函。

本次转移的 200,558,517.25 元业务及往来款负债，截至 2011 年 6 月 30 日，已取得债权人同意函的负债金额为 119,731,037.11 元，占该等债务总额的 59.70%；未取得债权人同意函但已经清偿完毕的负债金额为 68,112,995.88 元，占该等负债总额的 33.96%；未取得债权人同意函且尚未进行清偿的负债金额为 12,714,484.26 元，占该等债务总额的 6.34%。

本次转移的 68,304,240.32 元应交税费、预提税金（对应其他流动负债科目）及递延所得税负债，其中，预提土地增值税（对应其他流动负债科目）及递延所得税负债是京御地产根据税收相关法规及谨慎性原则进行预提的结果，且与存货资产直接相关，随存货资产一并转移，不涉及债权人的同意；应交税费（包括土地增值税、营业税、土地使用税、城建税及教育费附加）-60,207,735.94 元，为原华夏幸福预缴的各项税费，在 2009 年 4 月 25 日后京御地产进行实际纳税时，廊坊市地税局认可原华夏幸福预缴部分转移至京御地产，向京御地产征收应交税费和预缴税费的差额部分。因此，该等负债取得债权人同意的比例占该等负债总额的 100%。

本次华夏幸福向京御地产转让的负债金额合计 2,765,710,865.54 元，截至 2011 年 6 月 30 日，已取得债权人同意函或已清偿完毕的负债金额合计为 2,752,996,381.28 元，占全部转移负债金额的 99.54%；未取得债权人同意函且截至 2011 年 6 月 30 日未进行清偿的负债金额为 12,714,484.26 元，占全部转移负债金额的 0.46%。

**（5）未取得债权人同意函部分的影响**

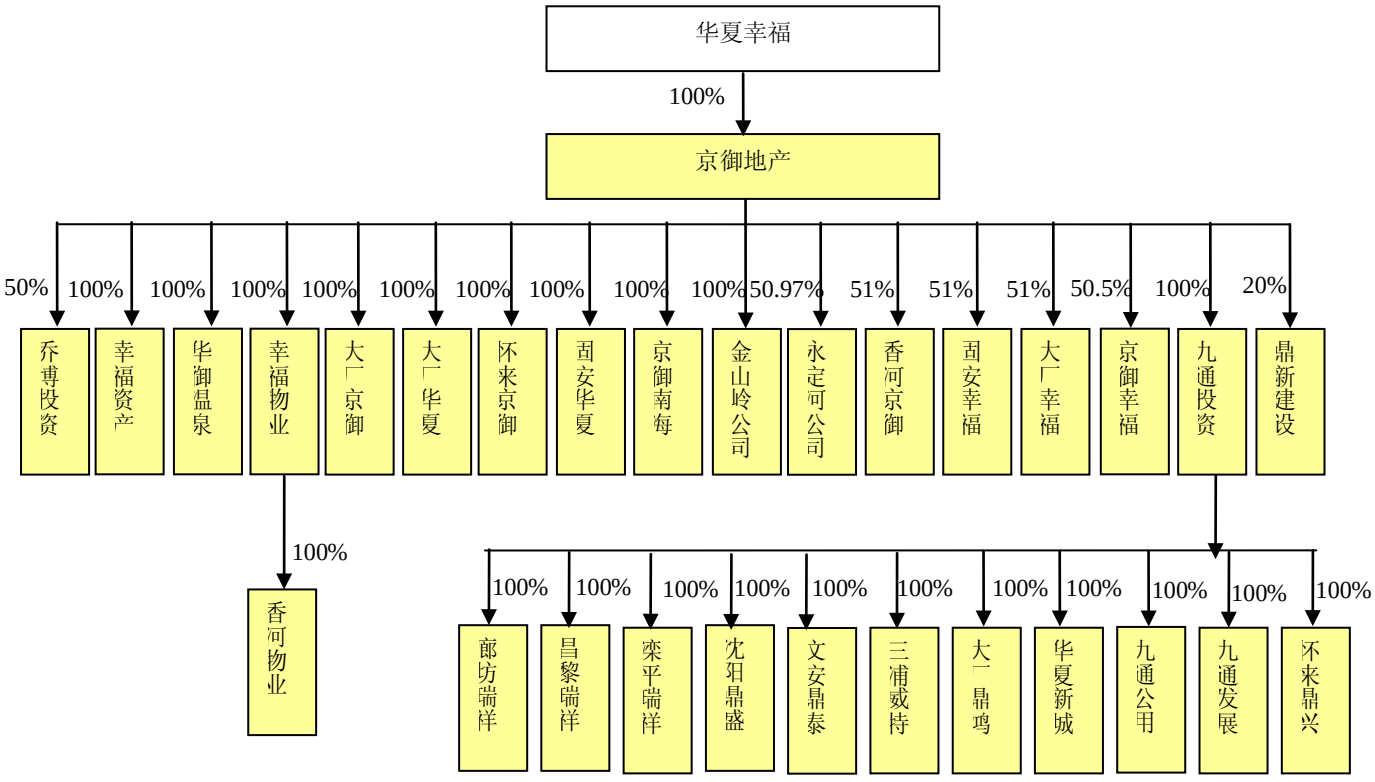
华夏幸福与京御地产签署的《整体资产内部重组协议》中，4.3 款约定：双方同意，如相关债权人在通知或公告的期限内未明确表示同意相关债务转移给京御房地产的，且届时依法向华夏幸福主张相关债权的，由双方承担连带责任。

根据上述协议约定，未取得债权人同意函部分的债务转让给京御地产后，为保护广大债权人的切实利益，华夏幸福承诺承担连带责任，该约定可以为京御地产避免因原债权人提出权利主张而承担额外风险提供相应的保障。

另外，华夏幸福与京御地产进行本次内部资产重组的目的是将华夏幸福原有房地产业务（含区域开发业务）相关全部资产和负债以资产转让方式转移至京御地产，使京御地产成为华夏幸福的房地产业务（含区域开发业务）经营平台。因此，本次内部资产重组涉及的原华夏幸福债务全部转让至京御地产，相关义务全部由京御地产承担，是保持了资产和业务的完整性。

**（三）京御地产股权结构及控制关系**

京御地产为华夏幸福的全资子公司，截至 2011 年 7 月 31 日其股权结构及控制关系如下图所示：



九通投资及其下属子公司、鼎新建设主要从事区域开发业务；京御地产及其他下属子公司主要从事房地产开发与销售、配套物业服务业务。

截至 2011 年 7 月 31 日，京御地产下属公司（含孙公司）情况如下表：

| 产业类别 | 序号 | 公司名称 | 成立日期 | 法定代表人 | 注册资本（万元） | 持股比例 | 控制权比例 | 主营业务 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 物业管理 | 1 | 廊坊市幸福基业物业服务有限公司 | 1999.8.10 | 马万军 | 500 | 100% | 100% | 社区物业服务、公共设施管理服务 |
| | 2 | 香河幸福基业物业服务有限公司 | 2009.12.24 | 马万军 | 100 | 100% | 100% | 社区物业服务、公共设施管理服务 |
| 酒店经营 | 3 | 固安县华御温泉度假酒店服务有限公司 | 2007.10.31 | 马万军 | 100 | 100% | 100% | 住宿、洗浴、餐饮（管理和经营京御地产拥有的金海温泉） |
| 资产管理 | 4 | 固安幸福基业资产管理有限公司 | 2010.12.14 | 轩震宇 | 1,000 | 100% | 100% | 自有物业经营管理 |
| | 5 | 大厂京御房地产开发有限公司 | 2009.2.16 | 孟惊 | 20,000 | 100% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 6 | 大厂京御幸福房地产开发有限公司 | 2010.1.8 | 胡学文 | 31,000 | 51% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 7 | 大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司 | 2010.7.14 | 孟惊 | 1,000 | 100% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 8 | 固安京御幸福房地产开发有限公司 | 2009.12.21 | 孟惊 | 40,000 | 51% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 9 | 固安华夏幸福基业房地产开发有限公司 | 2010.7.29 | 孟惊 | 1,000 | 100% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 10 | 怀来京御房地产开发有限公司 | 2009.5.15 | 孟惊 | 10,000 | 100% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 11 | 香河京御房地产开发有限公司 | 2009.2.13 | 孟惊 | 16,500 | 51% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 12 | 廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 | 2009.8.21 | 马万军 | 99,000 | 50.5% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 13 | 京御南海置业有限公司 | 2010.12.21 | 孟惊 | 5,000 | 100% | 100% | 房地产开发与销售 |

| 产业类别 | 序号 | 公司名称 | 成立日期 | 法定代表人 | 注册资本（万元） | 持股比例 | 控制权比例 | 主营业务 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 14 | 金山岭房地产开发有限公司 | 2010.11.17 | 孟惊 | 5,000 | 100% | 100% | 房地产开发与销售 |
| | 15 | 永定河房地产开发有限公司 | 2010.10.19 | 马晓东 | 10,000 | 50.97% | 100% | 房地产开发与销售 |
| 区域开发 | 16 | 廊坊鼎新建设投资有限公司 | 2009.5.5 | 孟惊 | 20,475 | 20% | 100% | 对工业园区基础设施建设投资、管理；安置房和工业厂房建设 |
| | 17 | 九通基业投资有限公司 | 2007.10.31 | 王文学 | 10,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 18 | 三浦威特园区建设发展有限公司 | 2002.6.27 | 王文学 | 50,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 19 | 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司 | 2007.5.29 | 胡学文 | 15,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 20 | 廊坊华夏新城建设发展有限公司 | 2003.11.26 | 胡学文 | 20,000 | 100% | 100% | 基础设施建设 |
| | 21 | 固安九通基业公用事业有限公司 | 2009.01.08 | 孟惊 | 500 | 100% | 100% | 公用设施维护及管理；物业管理 |
| | 22 | 固安九通基业园区建设发展有限公司 | 2006.6.21 | 孟惊 | 4,000 | 100% | 100% | 工业厂房建设及出租 |
| | 23 | 怀来鼎兴投资开发有限公司 | 2009.2.19 | 孟惊 | 2,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 24 | 文安鼎泰园区建设发展有限公司 | 2011.5.12 | 胡学文 | 5,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 25 | 沈阳鼎盛园区建设发展有限公司 | 2011.6.13 | 胡学文 | 5,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 26 | 廊坊市瑞祥基业投资有限公司 | 2010.11.10 | 胡学文 | 3,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 27 | 昌黎瑞祥投资开发有限公司 | 2010.10.25 | 胡学文 | 10,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |
| | 28 | 滦平瑞祥投资开发有限公司 | 2010.7.8 | 胡学文 | 10,000 | 100% | 100% | 开展区域开发业务 |

| 产业类别 | 序号 | 公司名称 | 成立日期 | 法定代表人 | 注册资本（万元） | 持股比例 | 控制权比例 | 主营业务 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 投资管理 | 29 | 北京乔博华夏投资管理有限公司 | 2009.11.12 | 戴瑞峰 | 100 | 50% | 50% | 项目投资及管理 |

### （四）京御地产主要资产、负债状况及抵押情况

#### 1、京御地产主要资产状况

① 根据天职国际审计出具的天职京 SJ[2011]1937 号《审计报告》，截至 2011 年 6 月 30 日京御地产的主要资产状况如下表所示：

单位：万元

| 项目（合并报表） | 2011.6.30 补充审计 | 主要构成 |
|---|---|---|
| 货币资金 | 329,143.76 | 现金、银行存款 |
| 预付款项 | 73,402.00 | 主要为预付土地款及工程款项 |
| 其他应收款 | 36,497.82 | 主要为拆迁保证金及备用金 |
| 存货 | 1,491,883.04 | 主要为房地产完工项目、在建项目，和区域开发在建项目，以及土地资产 |
| 固定资产 | 20,792.68 | 主要为房屋、建筑物和金海温泉度假村固定资产 |
| **资产总计** | **2,097,799.36** | |

②截至目前，京御地产及其下属公司拥有土地合计 8,123,394.16 平方米（合 12,185.09 亩），其中经营性用地 1,749,019.77 平方米（合 2,623.53 亩），在建及拟建项目用地 6,374,374.39 平方米（合 9,561.56 亩），其中拟建项目用地 4,024,577.25 平方米（合 6,036.87 亩），具体情况如下表所示：

| 分类 | 序号 | 证号 | 使用权类型 | 面积（平方米） | 坐落 | 土地用途 | 使用权终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **京御地产** | | | | | | | |
| 经营用性地 | 1 | 固国用（2006）第 02007 号 | 出让 | 67,863.30 | 京开路西侧、三号路北侧 | 单位住宅 | 2076-03-03 |
| | 2 | 固国用（2007）第 12132 号 | 出让 | 133,356.10 | 牛驼镇 | 工业 | 2048-06-12 |
| | 3 | 固国用（2007）第 12114 号 | 出让 | 30,825.20 | 林城一村交通厅副食基地西侧 | 单位住宅 | 2073-07-19 |
| | 4 | 固国用（2007）第 12115 号 | 出让 | 53,028.00 | 牛驼镇京开路西侧 | 工业 | 2048-07-01 |
| | 5 | 固国用（2007）第 12116 号 | 出让 | 114,017.30 | 林城一村康益泉南侧 | 单位住宅 | 2073-07-19 |
| | 6 | 固国用（2009）第 120036 号 | 出让 | 2,070.70 | 京开路西侧 | 城镇住宅用地 | 2073-07-19 |
| | 7 | 固国用（2009）第 120037 号 | 出让 | 5,016.70 | 京开路西侧 | 城镇住宅用地 | 2073-07-19 |
| | 8 | 廊国用（2009）第 00368 号 | 出让 | 1,572.49 | 新华路 169 号 | 城镇单一住宅用地 | 2074-08-31 |
| | 9 | 香国用（2009）字第 0236 号 | 出让 | 2,768.00 | 安平开发区 | 商业服务业 | 2038-05-19 |
| | 10 | 香国用（2009）字第 0235 号 | 出让 | 3,923.50 | 香安公路南 | 商业服务业 | 2035-07-20 |
| 在建及拟建项目用地 | 11 | 霸国用（2009）第 09010479 号 | 转让 | 128,842.00 | 霸州市胜芳镇北二环路南侧 | 住宅 | 2076-05-16 |
| | 12 | 廊国用（2009）第 01073 号 | 出让 | 57,907.10 | 西外环路东侧，北外环路南侧 | 城镇混合住宅用地 | 2077-12-11 |
| | 13 | 廊国用（2009）第 01075 号 | 出让 | 55,197.88 | 西外环路东侧，北外环路南侧 | 城镇混合住宅用地 | 2077-12-11 |
| | 14 | 香国用（2009）第 0133 号 | 出让 | 199,531.25 | 京津公路东 | 住宅 | 2077-04-09 |
| | 15 | 香国用（2009）第 0097 号 | 出让 | 130,515.30 | 京津公路东 | 个人住宅 | 2078-11-11 |
| | 16 | 固国用（2009）第 02001 号 | 出让 | 175,206.70 | 开发区二号路北 | 城镇住宅用地 | 2079-02-16 |
| | 17 | 固国用（2009）第 02002 号 | 出让 | 31,466.60 | 开发区二号路北 | 城镇住宅用地 | 2079-02-16 |
| | 18 | 固国用（2009）第 02003 号 | 出让 | 72,906.70 | 开发区二号路北 | 城镇住宅 | 2079-02-16 |
| | 19 | 固国用（2009）第 020033 号 | 出让 | 203,209.10 | 孔雀湖西街南侧、大广高速东侧 | 城镇住宅用地 | 2079-08-12 |
| | 20 | 固国用（2009）第 020063 号 | 出让 | 24,848.30 | 工业区二号路北侧、京开路西侧 | 城镇住宅用地 | 2079-11-24 |
| | 21 | 固国用（2010）第 020006 号 | 出让 | 26,056.40 | 京开路西侧、收费站北侧 | 城镇住宅用地 | 2080-01-26 |
| | 22 | 固国用（2010）第 020021 号 | 出让 | 26,666.20 | 北横街村北侧 | 城镇住宅用地 | 2080-06-24 |
| | 23 | 固国用（2010）第 020037 号 | 出让 | 8,397.30 | 京开路西侧 | 城镇住宅用地 | 2080-09-19 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 24 | 固国用（2010）第 020036 号 | 出让 | 5,256.20 | 永定路西侧（原北横街村） | 其他商服用地 | 2050-09-18 |
| | 25 | 大厂国用（2010）第 03009 号 | 出让 | 134,764.04 | 祁各庄镇谭台村西北 | 住宅 | 2079-11-16 |
| | 26 | 大厂国用（2010）第 03008 号 | 出让 | 70,466.04 | 祁各庄镇谭台村地西北 | 住宅 | 2079-11-16 |
| | 27 | 大厂国用（2010）第 03018 号 | 出让 | 67,801.01 | 祁各庄镇田各庄段 | 住宅 | 2079-10-20 |
| | 28 | 固国用（2009）第 020034 号 | 出让 | 47,292.00 | 孔雀环路东侧 | 城镇住宅用地 | 2079-08-18 |
| | 29 | 固国用（2009）第 020035 号 | 出让 | 54,014.00 | 官庄村南侧 | 城镇住宅用地 | 2079-08-18 |
| | 30 | 固国用（2009）第 020036 号 | 出让 | 72,714.00 | 孔雀环路北侧 | 城镇住宅用地 | 2079-08-18 |
| | 31 | 固国用（2009）第 020060 号 | 出让 | 147,937.00 | 江山路西、滨湖街北侧 | 城镇住宅用地 | 2079-11-24 |
| | 32 | 固国用（2009）第 020061 号 | 出让 | 238,666.00 | 大广高速西侧、东坨村东侧 | 城镇住宅用地 | 2079-11-24 |
| | 33 | 固国用（2009）第 020062 号 | 出让 | 132,968.00 | 北相村西侧、大广高速西侧 | 城镇住宅用地 | 2079-11-24 |
| | 34 | 固国用（2009）第 020065 号 | 出让 | 35,503.40 | 五号路北、六号路东侧 | 城镇住宅用地 | 2079-11-24 |
| | 35 | 固国用（2009）第 020067 号 | 出让 | 98,842.60 | 工业园区五号路北、六号路西 | 城镇住宅用地 | 2079-11-24 |
| | 36 | 固国用（2009）第 020066 号 | 出让 | 41,625.00 | 京开路东侧、去新型建材厂路北侧 | 城镇住宅用地 | 2079-11-24 |
| | 37 | 固国用（2009）第 020064 号 | 出让 | 36,873.30 | 五号路南、六号路东侧 | 城镇住宅用地 | 2079-11-24 |
| | 38 | 固国用（2010）第 020003 号 | 出让 | 4,883.20 | 京开路东侧、规划三号路北侧 | 城镇住宅用地 | 2080-01-20 |
| | 39 | 固国用（2010）第 020008 号 | 出让 | 13,029.30 | 二号路南侧、京开公路西侧 | 城镇住宅用地 | 2080-01-26 |
| | 40 | 固国用（2010）第 020007 号 | 出让 | 36,032.00 | 二号路南侧、六号路西侧 | 城镇住宅用地 | 2080-01-26 |
| | 41 | 固国用（2010）第 020005 号 | 出让 | 14,260.20 | 京开路东、北五里村路南侧 | 城镇住宅用地 | 2080-01-26 |
| | 42 | 固国用（2010）第 020022 号 | 出让 | 37,351.10 | 固安县工业区二号路南侧、六号路东侧 | 其他商服用地 | 2050-06-24 |
| | 43 | 香国用（2010）字第 0258 号 | 出让 | 66,667.00 | 安平镇鲁务村东 运河小岛内 | 住宅 | 2080-10-14 |
| | 44 | 固国用（2011）第 020003 号 | 出让 | 19,346.80 | 新昌街北侧、玉井路东侧（原北关村） | 城镇住宅 | 2081-01-16 |
| | 45 | 固国用（2011）第 020004 号 | 出让 | 21,838.00 | 新昌街北侧、玉井路西侧（原北关村） | 城镇住宅 | 2081-01-16 |
| | 46 | 固国用（2011）第 020026 号 | 出让 | 4,865.10 | 玉井路西、新昌街北侧 | 城镇住宅用地 | 2081-05-05 |

| 固安京御 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 在建拟用及建目地 | 1 | 固国用（2010）第 020009 号 | 出让 | 132,177.80 | 京开路西侧、永定河大堤南侧 | 城镇住宅用地 | 2080-01-20 |
| | 2 | 固国用（2010）第 020010 号 | 出让 | 108,051.50 | 京开路东、规划三号路南侧 | 城镇住宅用地 | 2080-01-20 |
| | 3 | 固国用（2010）第 020011 号 | 出让 | 93,336.60 | 京开路东、规划三号路南侧 | 城镇住宅用地 | 2080-01-20 |
| | 4 | 固国用（2010）第 020045 号 | 出让 | 66,666.00 | 吉祥街南侧、安宁路西侧 | 城镇住宅用地 | 2080-11-17 |
| | 5 | 固国用（2010）第 020012 号 | 出让 | 95,045.50 | 京开路东、规划三号路南侧 | 城镇住宅用地 | 2080-01-20 |
| | 6 | 固国用（2010）第 020040 号 | 出让 | 21,662.60 | 京开路东、刘园村北侧 | 批发零售用地 | 2050-09-18 |
| | 7 | 固国用（2010）第 020041 号 | 出让 | 9,212.30 | 京开路东、刘园村北侧 | 城镇住宅用地 | 2080-09-19 |
| | 8 | 固国用（2011）第 020012 号 | 出让 | 18,603.80 | 规划如意街南、吉祥街西侧 | 城镇住宅用地 | 2081-03-10 |
| | 9 | 固国用（2011）第 020016 号 | 出让 | 28,592.00 | 永和路东侧、东方街南侧 | 城镇住宅用地 | 2081-04-21 |
| | 10 | 固国用（2011）第 020017 号 | 出让 | 25,471.70 | 富寿街东、吉祥街北侧 | 城镇住宅用地 | 2081-04-21 |
| | 11 | 固国用（2011）第 020018 号 | 出让 | 8,477.90 | 永和路西、锦绣大道北 | 城镇住宅用地 | 2081-04-21 |
| | 12 | 固国用（2011）第 020019 号 | 出让 | 16,251.90 | 永和路西、锦绣大道北 | 城镇住宅用地 | 2081-04-21 |
| | 13 | 固国用（2011）第 020020 号 | 出让 | 12,857.30 | 富寿街东、吉祥街北侧 | 批发零售用地 | 2081-04-21 |
| | 14 | 固国用（2011）第 020027 号 | 出让 | 25,919.90 | 永定路东、锦绣大道南侧 | 城镇住宅用地 | 2081-05-05 |
| | 15 | 固国用（2011）第 020030 号 | 出让 | 10,535.20 | 吉祥街北侧、富售街西侧 | 城镇住宅用地 | 2081-05-15 |
| | 16 | 固国用（2011）第 020031 号 | 出让 | 1,700.40 | 永和路（规划）东侧、东方街（规划）南 | 城镇住宅用地 | 2081-05-15 |
| | 17 | 固国用（2011）第 020032 号 | 出让 | 66,416.10 | 如意街北侧、西玉村南侧 | 城镇住宅用地 | 2081-05-15 |
| | 18 | 固国用（2011）第 020033 号 | 出让 | 781.10 | 锦绣大道北侧、永和路（规划）东侧 | 城镇住宅用地 | 2081-05-15 |
| | 19 | 固国用（2011）第 020034 号 | 出让 | 33,014.40 | 锦绣大道北侧、东方街（规划）南侧 | 城镇住宅用地 | 2081-05-15 |
| | 20 | 固国用（2011）第 020035 号 | 出让 | 27,288.20 | 永祥路（规划）西侧、东方街（规划）南 | 城镇住宅用地 | 2081-05-15 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 21 | 固国用（2011）第 020036 号 | 出让 | 6,671.50 | 锦绣大道北、永和路东侧 | 城镇住宅用地 | 2081-05-15 |
| **京御幸福** | | | | | | | |
| 在建及拟建项目用地 | 1 | 廊国用（2010）第 01302 号 | 出让 | 64,666.63 | 北外环北侧、翟各庄西侧 | 城镇住宅用地、商务金融用地 | 城镇住宅用地终止日期为 2080-08-14 商务金融用地终止日期为 2050-08-14 |
| | 2 | 廊国用（2010）第 00756 号 | 出让 | 71,567.87 | 第九园西侧、古县路南侧 | 城镇混合住宅用地 | 城镇住宅用地终止日期为 2080-5-31，商业用地终止日期为 2050-05-31 |
| | 3 | 廊国用（2010）第 01304 号 | 出让 | 66,667.39 | 北外环南侧，永兴路西侧，新源道北侧 | 城镇住宅用地、商务金融用地 | 城镇住宅用地终止日期为 2080-8-12，商务金融用地终止日期为 2050-08-12 |
| | 4 | 廊国用（2010）第 01303 号 | 出让 | 72,882.03 | 北外环南侧，永兴路西侧，新源道北侧 | 城镇住宅用地、商务金融用地 | 城镇住宅用地终止日期为 2080-8-12，商务金融用地终止日期为 2050-08-12 |
| | 5 | 廊国用（2010）第 02753 号 | 出让 | 73,782.94 | 新源道南侧、广阳道北侧、裕华路西侧、永兴路东侧 | 城镇住宅用地、批发零售用地 | 城镇住宅用地终止日期为 2080-12-26，批发零售用地终止日期为 2050-12-26 |
| | 6 | 廊国用（2010）第 02763 号 | 出让 | 4,725.88 | 新源道北侧、北环路南侧、裕华 | 城镇住宅用地、批 | 城镇住宅用地终 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 路西侧、永兴路东侧 | 发零售用地 | 止日期为2080-12-28，批发零售用地终止日期为2050-12-28 |
| | 7 | 廊国用（2010）第02716号 | 出让 | 31,463.20 | 新源道北侧、北环路南侧、裕华路西侧、永兴路东侧 | 城镇住宅用地、批发零售用地 | 城镇住宅用地终止日期为2080-12-28，批发零售用地终止日期为2050-12-28 |
| | 8 | 廊国用（2010）第03011号 | 出让 | 110,577.50 | 永兴路西侧、北外路南侧、西环路东侧、新源道北侧 | 城镇住宅用地、批发零售用地 | 城镇住宅用地终止日期为2080-12-28，批发零售用地终止日期为2050-12-28 |
| | 9 | 廊国用（2011）第00385号 | 出让 | 60,599.23 | 永兴路西侧，规划路中心线以北 | 城镇住宅用地 | 2081-04-26 |
| | 10 | 廊国用（2011）第00498号 | 出让 | 72,780.48 | 永兴路西侧，规划路中心线以南 | 城镇住宅用地 | 2081-04-26 |
| **大厂幸福** | | | | | | | |
| 在建项目用地 | 1 | 大厂国用（2010）第03016号 | 出让 | 79,012.91 | 祁各庄镇谭台村西北 | 住宅 | 2079-11-16 |
| | 2 | 大厂国用（2010）第03019号 | 出让 | 120,986.77 | 祁各庄镇田各庄段 | 住宅 | 2079-10-20 |
| **大厂华夏** | | | | | | | |
| 拟建项目用地 | 1 | 大厂国用（2011）第03015号 | 出让 | 33,328.39 | 祁各庄镇谭台村段 | 住宅 | 2081-1-30 |
| | 2 | 大厂国用（2011）第03024号 | 出让 | 66,666.66 | 祁各庄镇谭台村段 | 住宅 | 2081-4-13 |
| | 3 | 大厂国用（2011）第03025号 | 出让 | 66,667.59 | 祁各庄镇谭台村段 | 住宅 | 2081-4-13 |
| | 4 | 大厂国用（2011）第03026号 | 出让 | 66,666.66 | 祁各庄镇谭台村段 | 住宅 | 2081-4-13 |
| **大厂京御** | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 在建及拟建项目用地 | 1 | 大厂国用（2009）第 03006 号 | 出让 | 186,999.72 | 群英渠北，田各庄东潭台西 | 住宅 | 2079-04-20 |
| | 2 | 大厂国用（2010）第 03021 号 | 出让 | 70,000.00 | 祁各庄镇谭台村段 | 住宅 | 2080-06-09 |
| | 3 | 大厂国用（2010）第 03022 号 | 出让 | 63,329.70 | 祁各庄镇谭台村段 | 住宅 | 2080-06-09 |
| | 4 | 大厂国用（2010）第 03032 号 | 出让 | 38,667.00 | 祁各庄镇窄坡村段 | 住宅 | 2080-10-14 |
| | 5 | 大厂国用（2010）第 03033 号 | 出让 | 21,333.00 | 祁各庄镇大东关村西 | 住宅 | 2080-10-14 |
| | 6 | 大厂国用（2010）第 03034 号 | 出让 | 54,000.00 | 祁各庄镇窄坡村段 | 住宅 | 2080-10-14 |
| | 7 | 大厂国用（2010）第 03035 号 | 出让 | 54,755.68 | 祁各庄镇西关村段 | 住宅 | 2080-10-14 |
| | 8 | 大厂国用（2010）第 03036 号 | 出让 | 48,644.45 | 祁各庄镇西关村段 | 住宅 | 2080-10-14 |
| | 9 | 大厂国用（2011）第 03002 号 | 出让 | 53,694.70 | 祁各庄镇谭台村段 | 住宅 | 2080-12-30 |
| | 10 | 大厂国用（2011）第 03003 号 | 出让 | 70,000.00 | 祁各庄镇田各庄村段 | 住宅 | 2080-12-30 |
| | 11 | 大厂国用（2011）第 03004 号 | 出让 | 67,886.36 | 祁各庄镇田各庄村段 | 住宅 | 2080-12-30 |
| | 12 | 大厂国用（2011）第 03005 号 | 出让 | 55,446.97 | 祁各庄镇田各庄村段 | 住宅 | 2080-12-30 |
| | 13 | 大厂国用（2011）第 03006 号 | 出让 | 19,469.91 | 祁各庄镇田各庄村段 | 住宅 | 2080-12-30 |
| **怀来京御** | | | | | | | |
| 在建及拟建项目用地 | 1 | 怀国用（2010）第 804 号 | 出让 | 66,666.70 | 怀来县东花园镇董庄子村东侧 | 住宅 | 2080-07-05 |
| | 2 | 怀国用（2010）第 1125 号 | 出让 | 60,464.57 | 怀来县东花园镇董庄子村东侧 | 住宅 | 2080-11-08 |
| | 3 | 怀国用（2010）第 1126 号 | 出让 | 65,535.48 | 怀来县东花园镇董庄子村东侧 | 住宅 | 2080-11-08 |
| | 4 | 怀国用（2010）第 1127 号 | 出让 | 64,328.60 | 怀来县东花园镇董庄子村东侧 | 住宅 | 2080-11-08 |
| | 5 | 怀国用（2010）第 1128 号 | 出让 | 35,671.40 | 怀来县东花园镇董庄子村东侧 | 住宅 | 2080-11-08 |
| | 6 | 怀国用（2011）第 763 号 | 出让 | 32,593.36 | 怀来县东花园镇董庄子村 | 住宅 | 2081-05-24 |
| | 7 | 怀国用（2011）第 764 号 | 出让 | 52,730.02 | 怀来县东花园镇董庄子村 | 住宅 | 2081-05-24 |
| | 8 | 怀国用（2011）第 765 号 | 出让 | 40,070.9 | 怀来县东花园镇董庄子村 | 住宅 | 2081-05-24 |
| | 9 | 怀国用（2011）第 766 号 | 出让 | 41,515.77 | 怀来县东花园镇董庄子村 | 住宅 | 2081-05-24 |
| | 10 | 怀国用（2011）第 767 号 | 出让 | 10,829.72 | 怀来县东花园镇董庄子村 | 住宅 | 2081-05-24 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **香河京御** | | | | | | | |
| 在建项目用地 | 1 | 香国用（2010）第 0065 号 | 出让 | 66,667.00 | 安平镇正阳路东、中兴后街南 | 住宅 | 2079-12-24 |
| 经营性用地 | 2 | 香国用（2011）第 0067 号 | 出让 | 60,000.00 | 安平镇正阳路东侧 | 工业 | 2061-02-25 |
| **固安华夏** | | | | | | | |
| 在建及拟建项目用地 | 1 | 固国用（2010）第 020039 号 | 出让 | 5,227.30 | 京开路西、朝阳大道北侧 | 批发零售用地 | 2050-09-18 |
| | 2 | 固国用（2010）第 020038 号 | 出让 | 29,931.50 | 京开路西、朝阳大道北侧 | 城镇住宅用地 | 2080-09-19 |
| | 3 | 固国用（2011）第 020001 号 | 出让 | 68,495.50 | 玉井路东侧、朝阳大道南侧（原北关村） | 城镇住宅 | 2081-01-16 |
| | 4 | 固国用（2011）第 020002 号 | 出让 | 11,364.10 | 永定路西侧、朝阳大道南侧（原北关村） | 其他商服用地 | 2051-01-16 |
| | 5 | 固国用（2011）第 020005 号 | 出让 | 29,495.30 | 永定路西侧、新昌街北侧 | 其他商服用地 | 2051-01-18 |
| | 6 | 固国用（2011）第 020009 号 | 出让 | 48,763.00 | 玉井路西、创新道北侧 | 城镇住宅用地 | 2081-02-24 |
| | 7 | 固国用（2011）第 020021 号 | 出让 | 27,742.20 | 育才北路东侧、固安二中南侧 | 城镇住宅用地 | 2081-04-21 |
| | 8 | 固国用（2011）第 020022 号 | 出让 | 50,729.80 | 育才路东侧、创新道北侧 | 城镇住宅用地 | 2081-04-21 |
| | 9 | 固国用（2011）第 020023 号 | 出让 | 14,530.30 | 玉井路西、创新道北侧 | 城镇住宅用地 | 2081-04-21 |
| | 10 | 固国用（2011）第 020008 号 | 出让 | 7,162.30 | 玉井路东侧、创新道北侧 | 城镇住宅用地 | 2081-02-24 |
| **永定河公司** | | | | | | | |
| 拟建项目用地 | 1 | 固国用（2010）第 020043 号 | 出让 | 64,071.30 | 吉祥街南侧、如意街北侧 | 城镇住宅用地 | 2080-11-17 |
| | 2 | 固国用（2010）第 020044 号 | 出让 | 69,260.00 | 吉祥街南侧、富寿街东侧 | 城镇住宅用地 | 2080-11-17 |
| | 3 | 固国用（2011）第 020007 号 | 出让 | 68,090.20 | 吉祥街东、永定河大堤南侧 | 城镇住宅用地 | 2081-02-24 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 4 | 固国用（2011）第 020010 号 | 出让 | 23,194.50 | 安宁路西、永定河大堤南侧 | 城镇住宅用地 | 2081-02-24 |
| | 5 | 固国用（2011）第 020015 号 | 出让 | 5,871.30 | 吉祥街东侧、如意街南侧 | 城镇住宅用地 | 2081-04-21 |
| | 6 | 固国用（2011）第 020028 号 | 出让 | 41,176.90 | 永定河大堤南侧、规划安宁路东 | 城镇住宅用地 | 2081-05-05 |
| | 7 | 固国用（2011）第 020029 号 | 出让 | 24,322.50 | 如意街南侧、永定河大堤西侧 | 城镇住宅用地 | 2081-05-15 |
| **怀来鼎兴** | | | | | | | |
| 拟建项目用地 | 1 | 怀国用（2010）第 1247 号 | 出让 | 28,123.43 | 怀来县东花园镇火烧营村 | 商业 | 2050-12-13 |
| 经营性用地 | 2 | 怀国用（2010）第 1248 号 | 出让 | 104,667.46 | 怀来县东花园镇大南辛堡村西侧 | 工业 | 2060-12-13 |
| | 3 | 怀国用（2010）第 1249 号 | 出让 | 66,666.82 | 怀来县东花园镇大南辛堡村西侧 | 工业 | 2060-12-13 |
| | 4 | 怀国用（2011）第 310 号 | 出让 | 84,000.00 | 怀来县东花园镇大南辛堡村西侧 | 工业 | 2061-03-20 |
| | 5 | 怀国用（2011）第 311 号 | 出让 | 95,593.23 | 怀来县东花园镇大南辛堡村东侧 | 工业 | 2061-03-20 |
| | 6 | 怀国用（2011）第 312 号 | 出让 | 49,333.33 | 怀来县东花园镇大南辛堡村西侧 | 工业 | 2061-03-20 |
| **三浦威特** | | | | | | | |
| 经营性用地 | 1 | 固国用（2009）第 020025 号 | 出让 | 8,180.00 | 固安工业园区三号路南侧 | 工业用地 | 2051-04-28 |
| | 2 | 固国用（2009）第 040058 号 | 出让 | 17,020.00 | 固安工业园区梁庄村 | 工业用地 | 2055-11-28 |
| | 3 | 固国用（2009）第 060056 号 | 出让 | 66,648.00 | 固安工业园区永辛路西东干渠北侧 | 工业用地 | 2053-07-26 |
| | 4 | 固国用（2009）第 020047 号 | 出让 | 25,047.10 | 五号路南侧、七号路东侧 | 公用设施用地 | 2059-08-19 |
| | 5 | 固国用（2009）第 020038 号 | 出让 | 201,032.00 | 北相村、官庄村北侧、大广高速西侧 | 工业用地 | 2059-08-18 |
| | 6 | 固国用（2010）第 020018 号 | 出让 | 119,998.80 | 永定河大堤南侧 | 工业用地 | 2059-12-15 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 7 | 固国用（2010）第 060028 号 | 出让 | 53,686.50 | 固安工业园区财通路西侧 | 工业用地 | 2059-12-15 |
| | 8 | 固国用（2010）第 060029 号 | 出让 | 135,097.10 | 固安工业园区兴民道北侧 | 工业用地 | 2059-12-15 |
| | 9 | 固国用（2010）第 060073 号 | 出让 | 30,666.70 | 工业区财通路西、兴民道北侧 | 公共设施用地 | 2060-06-23 |
| | 10 | 固国用（2010）第 020046 号 | 出让 | 1,590.86 | 固安开发区二号路南、京开路西侧 | 工业用地 | 2044-08-29 |
| | 11 | 固国用（2010）第 020047 号 | 出让 | 4,884.48 | 二号路南、京开路西侧 | 工业 | 2056-09-14 |
| | 12 | 固国用（2010）第 060074 号 | 划拨 | 43,333.30 | 固安工业区南区东辛村南侧、南孝城西侧 | 公共设施用地 | 无，发证日期 2010 年 7 月 12 日 |
| | 13 | 固国用（2011）第 020014 号 | 出让 | 33459.60 | 国泰路东、硅谷道南侧 | 工业 | 2061-03-10 |
| | 14 | 固国用（2011）第 060080 号 | 出让 | 518.40 | 中小企业北路南侧、世纪路西侧 | 工业 | 2061-05-24 |
| | 15 | 固国用（2011）第 060079 号 | 出让 | 3926.20 | 平安路东侧、北孝城村西侧 | 工业 | 2061-05-24 |
| | 16 | 固国用（2011）第 060078 号 | 出让 | 21093.50 | 中小企业北路南侧、世纪路西侧 | 工业 | 2061-05-24 |
| | 17 | 固国用（2011）第 020013 号 | 出让 | 108135.10 | 国泰路东、科技大道北侧 | 工业 | 2061-03-10 |

注：京御地产拥有的证号为霸国用（2009）第 09010479 号的国有土地使用权，证载土地使用权类型均为“转让”，该宗土地均系由华夏幸福在内部资产重组过程中转让至京御地产。该宗土地的管理机构霸州市国土资源局已于 2009 年 10 月 16 日对证载土地使用权类型为“转让”的含义进行了说明：“证载土地使用权类型‘转让’与‘出让’无实质差异，该宗土地的使用权类型可认定为出让，土地使用权人可根据核准的土地用途进行使用。”

③ 截至 2011 年 6 月 30 日，京御地产及其下属公司拥有经营性房产情况如下表所示：

| 序号 | 房产所有权证号 | 产权面积(平方米) | 座落 | 设计用途 |
|---|---|---|---|---|
| **京御地产** | | | | |
| 1 | 固房权字第 200800956 号 | 14,009.27 | 固安县京开路西侧、三号路北侧 1、2、4、6、8 号 | 商住 |
| 2 | 固房权字第 200800617 号 | 4,143.48 | 固安县京开路西侧、三号路北侧 10 号 | 商住 |
| 3 | 固房权字第 9358 号 | 11,875.20 | 牛驼镇 | 办公 |
| 4 | 固房权字第 12237 号 | 19,218.20 | 牛驼镇京开路西侧 | 办公 |
| 5 | 固房权字第 16618 号 | 9,544.10 | 固安县牛驼镇林城一村康益泉南侧 | 办公、商业 |
| 6 | 固房权字第 200900229 号 | 312.00 | 固安县牛驼镇金海温泉生态居家小区 3 号 | 别墅 |
| 7 | 固房权字第 200900230 号 | 312.00 | 固安县牛驼镇金海温泉生态居家小区 2 号 | 别墅 |
| 8 | 固房权字第 200900228 号 | 312.00 | 固安县牛驼镇金海温泉生态居家小区 4 号 | 别墅 |
| 9 | 固房权字第 200900227 号 | 297.00 | 固安县牛驼镇金海温泉生态居家小区 7 号 | 别墅 |
| 10 | 固房权字第 200900484 号 | 3,521.13 | 固安县京开路西二号路北 | 综合 |
| 11 | 固房权字第 201000010 号 | 9,528.93 | 固安县开发区、京开公路西侧 | 厂房 |
| 12 | 香 E 字第 868 号 | 1,017.20 | 香安公路南侧（安平开发区） | 商业 |
| 13 | 香 E 字第 870 号 | 8,382.82 | 香安公路南侧（安平开发区） | 商业 |
| 14 | 香 E 字第 869 号 | 838.80 | 安平开发区廊坊金冠物业发展有限公司院内 | 其他 |
| **三浦威特** | | | | |
| 1 | 固房权第 200901127 号 | 22,863.18 | 辛营村南侧 | 其他 |
| 2 | 固房权字第 200900576 号 | 785.64 | 固安县辛营村南侧 | 综合 |
| 3 | 固房权字第 200900842 号 | 2,799.07 | 固安县开发区五号路南侧、七号路北侧 | 综合 |

**2、京御地产主要负债状况**

根据天职国际审计出具的天职京 SJ[2011]1937 号《审计报告》，截至 2011 年 6 月 30 日京御地产的主要负债（合并财务报表口径）状况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2011.6.30 | 主要构成 |
|---|---|---|
| 短期借款 | 17,990.00 | 为短期银行借款 |
| 应付账款 | 54,640.28 | 主要为应付工程款 |
| 预收款项 | 1,244,937.07 | 主要为预售房地产销售款 |
| 其他应付款 | 102,990.59 | 主要为代收代付款项 |
| 一年内到期的流动负债 | 40,015.00 | 为一年内到期银行借款、信托借款 |
| 长期借款 | 143,180.00 | 为长期银行借款 |
| 长期应付款 | 48,775.00 | 主要为长期拆借资金 |
| 专项应付款 | 87,490.34 | 主要为拆迁专项资金 |
| **负债总计** | **1,763,869.44** | |

截至 2011 年 6 月 30 日京御地产负债总额 1,763,869.44 万元，其中预收款项 1,244,937.07 万元，占负债总额的 70.58%；银行长期借款及长期应付款 191,955.00 万元，占负债总额的 10.88%。

**3、京御地产资产抵押情况**

截至本报告书签署之日，本次交易拟注入的京御地产 100%股权权属清晰，不存在抵押、质押、担保等第三方权利或司法限制，亦不存在未决的诉讼、仲裁或者其他重大法律争议事项。

截至 2011 年 6 月 30 日，京御地产及其下属子公司的资产抵押情况如下表所示：

| 土地及房产所有人 | 抵押权人 | 借款人 | 土地及房产证号 | 抵押金额(万元) | 抵押期限 |
|---|---|---|---|---|---|
| 京御地产 | 工商银行 | 京御地产 | 固国用 2009 第 02003 号（部分）<br>固国用 2009 第 020033 号（部分）<br>固国用 2006 第 02007 号<br>房权证固房权字第 200800617 号<br>房权证固房权字第 200800956 号<br>廊房权证香 E 字第 870 号<br>廊房权证香 E 字第 868 号<br>廊房权证香 E 字第 869 号<br>香国用 2009 字第 0235 号<br>香国用 2009 字第 0236 号 | 19,200 | 2009.10.15-2012.7.14 |
| 京御地产 | 工商银行 | 京御地产 | 固国用 2009 第 020033 号<br>廊房权证字第 200904961 号<br>廊房权证字第 200904962 号<br>廊房权证字第 200904963 号 | 8,000 | 2009.12.29-2014.10.15 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 廊房权证字第 200904964 号<br>廊国用(2009)第 01562 号 | | |
| 京御地产 | 工商银行 | 大厂京御 | 固国用 2009 第 020066 号<br>固国用 2009 第 020067 号<br>固国用 2009 第 020062 号<br>大厂国用 2010 第 03009 号<br>大厂国用 2010 第 03008 号 | 30,000 | 2010.3.27-2012.9.25 |
| 固安京御 | | | 固国用 2010 第 020011 号 | | |
| 香河京御 | 工商银行 | 香河京御 | 香国用 2010 字第 0065 号 | 4,450 | 2011.4.14-2013.7.10 |
| 京御地产 | | | 固国用 2009 第 020036 号 | 5,560 | 2011.4.14-2013.6.24 |
| 京御地产 | 工商银行 | 大厂幸福 | 大厂国用 2010 第 03018 号 | 2,300 | 2011.5.3-2013.6.12 |
| 京御幸福 | | | 廊国用 2010 第 01303 号 | 3,700 | 2011.5.3-2013.9.12 |
| 京御地产 | 中国银行 | 京御地产 | 固国用 2009 第 020008 号<br>固国用 2009 第 020007 号 | 6,000 | 2009.8.31-2011.8.31 |
| 三浦威特 | 中国银行 | 固安京御 | 固国用 2010 第 020018 号 | 10,000 | 2011.3.15-2012.9.15 |
| 固安京御 | | | 固国用 2010 第 020009 号 | | |
| 大厂京御 | 农业银行 | 京御地产 | 大厂国用 2009 第 03006 号 | 3,000 | 2010.1.29-2012.7.28 |
| 京御地产 | 环京津（天津）投资基金合伙企业（有限合伙） | 鼎新建设 | 固国用 2009 第 020061 号 | 16,380 | 2009.12.2-2011.12.2 |
| 固安京御 | | | 固国用 2010 第 020012 号<br>固国用 2010 第 020011 号 | | |
| 三浦威特 | 固安联社 | 三浦威特 | 固国用 2009 第 020058 号<br>固房权字第 200902307 号 | 1,980 | 2010.6.29-2012.6.22 |
| 大厂京御 | 城郊联社 | 华夏新城 | 大厂国用 2009 第 03006 号 | 2,490 | 2009.9.16-2011.9.15 |
| 京御地产 | 河北银行 | 京御幸福 | 固国用 2010 第 020021 号<br>固国用 2011 第 020003 号<br>固国用 2011 第 020004 号 | 10,000 | 2011.3.1-2012.9.1 |
| 固安华夏 | | | 固国用 2011 第 020001 号 | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 固安华夏 | 沧州银行 | 华夏新城 | 固国用 2010 第 020039 号 | 490 | 2011.3.24-2012.3.23 |
| 京御地产 | 北京银团贷款（北京、廊坊银行） | 三浦威特 | 固国用 2009 第 020064 号<br>固国用 2009 第 020065 号<br>固国用 2009 第 020060 号<br>廊房权证字第 200905457 号 | 7,800 | 2010.3.31-2012.9.30 |
| 三浦威特 | 国开行 | 三浦威特 | 固国用 2009 第 040058 号<br>固国用 2009 第 020025 号<br>固国用 2009 第 020038 号 | 12,800 | 2007.3.30-2017.3.29 |

## （五）最近两年及一期主要财务指标

根据天职国际审计出具的天职京审字[2010]1437 号、天职京 SJ[2011]849 号《审计报告》、天职京 SJ[2011]1937 号《审计报告》，京御地产 2009 至 2011 年 6 月的财务状况如下：

1、合并资产负债简表

单位：元

| 项目 | 2011.6.30<br>补充审计 | 2010.12.31<br>补充审计 | 2009.12.31<br>补充审计 | 2009.4.30<br>基准日审计 |
|---|---|---|---|---|
| 流动资产合计 | 20,254,963,355.73 | 15,490,357,105.07 | 7,732,942,010.56 | 4,727,329,717.79 |
| 非流动资产合计 | 723,030,242.89 | 437,940,716.18 | 302,406,890.45 | 297,993,025.84 |
| **资产总计** | **20,977,993,598.62** | **15,928,297,821.25** | **8,035,348,901.01** | **5,025,322,743.63** |
| 流动负债合计 | 14,829,215,188.05 | 11,669,549,461.03 | 5,566,023,996.30 | 2,619,184,775.51 |
| 非流动负债合计 | 2,809,479,246.89 | 2,575,988,540.33 | 1,401,758,309.86 | 1,681,079,704.64 |
| **负债总计** | **17,638,694,434.94** | **14,245,538,001.36** | **6,967,782,306.16** | **4,300,264,480.15** |
| **所有者权益合计** | **3,339,299,163.68** | **1,682,759,819.89** | **1,067,566,594.85** | **725,058,263.48** |
| **归属母公司所有者权益** | **2,419,104,562.37** | **1,319,418,172.56** | **902,532,759.88** | **725,058,263.48** |
| 资产负债率 | 84.08% | 89.44% | 86.71% | 85.57% |
| 流动比率 | 1.37 | 1.33 | 1.39 | 1.80 |

注：2011 年 6 月 30 日的总负债中包括 1,244,937.07 万元预收账款，其中 1,235,278.42 万元为房地产销售预收款项，剔除房地产销售预收账款影响因素后的资产负债率约为 61.28%。

2、合并利润简表

单位：元

| 项目 | 2011 年 1-6 月<br>补充审计 | 2010 年度<br>补充审计 | 2009 年度<br>补充审计 | 2009 年 1-4 月<br>基准日审计 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 4,597,126,914.71 | 4,420,684,941.99 | 2,575,967,981.06 | 316,865,677.43 |
| 营业成本 | 2,565,744,111.35 | 2,894,973,109.43 | 1,779,780,435.33 | 131,074,005.93 |
| 利润总额 | 1,433,845,020.08 | 619,289,503.33 | 374,009,836.07 | 95,651,484.00 |
| **净利润** | **1,061,239,343.79** | **417,093,225.04** | **251,935,673.56** | **75,227,342.19** |
| **归属于母公司所有者净利润** | **1,085,064,763.53** | **417,244,319.42** | **252,701,838.59** | **75,227,342.19** |
| 毛利率 | 44.19% | 34.51% | 30.91% | 58.63% |
| 净利润率 | 23.60% | 9.44% | 9.78% | 23.74% |
| 净资产收益率 | 44.85% | 31.62% | 28.00% | |
| 总资产周转率 | 0.22 | 0.28 | 0.32 | |

注：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

净利润率=归属于母公司所有者净利润/营业收入

净资产收益率=归属于母公司所有者净利润/归属于母公司所有者净资产

总资产周转率=本年营业收入/本年总资产

## （六）主营业务情况

### 1、房地产开发与销售业务

京御地产自 2006 年开始运作房地产开发业务，目前拥有中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业一级资质。

京御地产及其下属从事房地产开发业务的公司拥有的房地产企业开发资质情况如下：

| 序号 | 公司名称 | 资质等级 | 证书编号 | 发证机关 | 资质有效期 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 京御地产 | 一级资质 | 建开企[2010]927 号 | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | 2013.04.06 |
| 2 | 京御幸福 | 肆级资质 | 冀建房开廊字第 442 号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2013.07.19 |
| 3 | 固安幸福 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第 432 号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2012.05.22 |
| 4 | 大厂京御 | 肆级资质 | 冀建房开廊字第 451 号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2013.07.19 |
| 5 | 大厂幸福 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第 434 号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2012.07.19 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 香河京御 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第 433 号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2012.05.22 |
| 7 | 大厂华夏 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第 540 号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2012.05.04 |
| 8 | 永定河公司 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第 486 号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2011.10.27 |
| 9 | 固安华夏 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第 485 号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2011.10.27 |
| 10 | 怀来京御 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第 438 号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2012.03.25 |
| 11 | 金山岭公司 | 暂定资质 | 冀建房开承字第 353 号 | 承德市住房和城乡建设局 | 2012.05.26 |

除上述公司外，京御地产下属京御南海未开始运作房地产开发项目，因此尚未申请房地产开发资质。

自 2006 年始，京御地产以“孔雀城”为品牌，致力于围绕北京城市周边的房地产项目开发，打造新兴小城镇，先后开发了永定河孔雀城、大运河孔雀城、潮白河孔雀城、八达岭孔雀城。京御地产近五年的开发业绩如下表所示：

| 年度 | 施工面积（万平方米） | 新开工面积（万平方米） | 竣工面积（万平方米） | 销售面积（万平方米） | 销售收入（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 2006 年 | 5.75 | 5.75 | 0.00 | 3.68 | 0.00 |
| 2007 年 | 22.46 | 16.71 | 5.75 | 10.92 | 18,388.91 |
| 2008 年 | 26.34 | 9.63 | 6.92 | 4.44 | 35,709.52 |
| 2009 年 | 60.55 | 41.13 | 31.60 | 38.16 | 159,964.87 |
| 2010 年 | 219.95 | 191.00 | 44.60 | 106.24 | 294,337.78 |
| **合计** | **264.22** | **264.22** | **88.87** | **163.44** | **508,401.08** |

注：“销售面积”为当期实际销售面积，含当期预售面积；销售收入为当期财务确认的收入。

当年施工面积=上年施工面积-上年竣工面积+当年新开工面积

施工面积合计为统计年度的施工面积之和，已剔除当年施工面积中部分当年未竣工面积在下年仍属于施工面积的影响。

华夏幸福以 2009 年 4 月 25 日为资产移交基准日，将其房地产业务整体资产——包括资产、负债、业务、人员全部转至京御地产，由京御地产承继华夏幸福原有房地产项目的开发、建设。华夏幸福拥有中国住房和城乡建设部颁发的房地产开发经营业务一级资质，致力于中等规模城市的住宅、商业地产开发，先后在廊坊地区成功开发了“华夏花园”高档住宅小区、“第五大街”商业步行街、“华夏

九园”中式住宅，其中“华夏九园”项目塑造了廊坊地区新中式住宅的典范。原华夏幸福开发的“华夏经典”项目于 2005 年被评为“省级优秀小区”，被国家建设部评为 2005 年“全国物业管理示范住宅小区”。“华夏奥韵”项目于 2008 年被河北省建设厅住宅产业化促进中心、河北省建设信息中心评为“河北省优秀住宅小区开发项目”。华夏幸福近五年的开发业绩如下表所示：

| 年度 | 施工面积（万平方米） | 新开工面积（万平方米） | 竣工面积（万平方米） | 销售面积（万平方米） | 销售收入（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 2004 年 | 24.00 | 12.42 | 11.77 | 12.99 | 15,719.91 |
| 2005 年 | 34.21 | 21.98 | 13.40 | 23.86 | 7,698.64 |
| 2006 年 | 39.02 | 18.21 | 29.65 | 9.52 | 22,835.68 |
| 2007 年 | 43.59 | 34.22 | 17.53 | 20.36 | 49,180.37 |
| 2008 年 | 58.17 | 32.11 | 40.47 | 15.97 | 87,035.93 |
| **合计** | **130.52** | **118.94** | **112.82** | **82.70** | **182,470.53** |

注：“销售面积”为当期实际销售面积，含当期预售面积；销售收入为当期财务确认的收入。

当年施工面积=上年施工面积-上年竣工面积+当年新开工面积

施工面积合计为统计年度的施工面积之和，已剔除当年施工面积中部分当年未竣工面积在下年仍属于施工面积的影响。

京御地产对华夏幸福房地产业务实施业务整合后，同时着力于“孔雀城”品牌的北京城市周边新兴小城镇建设和中等规模城市的住宅及商业地产开发。合并统计京御地产及原华夏幸福近七年开发房地产项目情况如下表所示：

| 年度 | 施工面积（万平方米） | 新开工面积（万平方米） | 竣工面积（万平方米） | 销售面积（万平方米） | 销售收入（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 2004 年 | 24.00 | 12.42 | 11.77 | 12.99 | 15,719.91 |
| 2005 年 | 34.21 | 21.98 | 13.40 | 23.86 | 7,698.64 |
| 2006 年 | 44.77 | 23.96 | 29.65 | 13.20 | 22,835.68 |
| 2007 年 | 66.05 | 50.93 | 23.28 | 31.28 | 67,569.28 |
| 2008 年 | 84.51 | 41.74 | 47.39 | 20.41 | 122,745.45 |
| 2009 年 | 60.55 | 41.13 | 31.60 | 38.16 | 159,964.87 |
| 2010 年 | 219.95 | 191.00 | 44.60 | 106.24 | 294,337.78 |
| **合计** | **394.74** | **383.16** | **201.69** | **246.14** | **690,871.61** |

注：“销售面积”为当期实际销售面积，含当期预售面积；销售收入为当期财务确认的收入。

当年施工面积=上年施工面积-上年竣工面积+当年新开工面积

施工面积合计为统计年度的施工面积之和，已剔除当年施工面积中部分当年未竣工面积在下年仍属于施工面积的影响。

**2、区域开发业务**

九通投资为京御地产区域开发业务板块的投资管理公司，下属三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴为区域开发平台公司，三浦威特主要负责固安县委托区域内的以河北固安工业园区为核心的区域开发；大厂鼎鸿主要负责大厂回族自治县委托区域内的以大厂潮白河工业区为核心的区域开发；怀来鼎兴主要负责怀来县委托区域内的怀来生态新城的开发；华夏新城主要负责基础设施建设；九通公用主要负责开发区域内公用设施的经营与管理；九通发展主要经营工业厂房建设和出租。

**（1）九通投资的基本情况及历史沿革**

| | |
|---|---|
| 公司名称： | 九通基业投资有限公司 |
| 公司类型： | 有限责任公司（法人独资） |
| 成立时间： | 2007 年 10 月 31 日 |
| 注册地址： | 廊坊市新世纪步行街第五大街商住公寓 CB4-301 |
| 注册资本： | 1 亿元 |
| 法定代表人： | 王文学 |
| 营业执照注册号： | 131000000003579 |
| 组织机构代码证号： | 66907346-3 |
| 税务登记证号： | 冀廊国税广阳字 131003669073463 号<br>冀廊地税步行街字 131003669073463 号 |
| 经营范围： | 对工业园区基础设施建设、房地产开发投资；工业园区基础设施建设施工（凭资质证经营） |

■ **2007 年，公司设立**

九通投资系由王文学和华夏地产共同出资设立，于 2007 年 10 月 31 日在河

北省廊坊市工商行政管理局登记注册。九通投资成立时注册资本为 1 亿元，其中华夏地产和王文学分别认缴 9,500 万元和 500 万元，持股比例分别为 95%和 5%。股东首次出资为注册资本的 20%，其中，华夏地产和王文学分别以现金认缴首次出资额 1,500 万元、500 万元。廊坊益华会计师事务所有限公司为此出具了（2007）廊会验 B 字 272 号《验资报告》。

■ **2009 年，第二次出资缴纳**

2009 年 2 月 18 日，根据九通投资股东会决议，决定华夏幸福缴纳九通投资第二期出资 8,000 万元。廊坊益华会计师事务所有限公司为此出具了（2009）廊会验 B 字 033 号《验资报告》。本次出资缴纳完成后，华夏幸福持有九通投资 95%股权，王文学持有九通投资 5%股权。

■ **2009 年，第一次股权转让**

2009 年 3 月 6 日，根据九通投资股东会决议，王文学将其所持有的九通投资 5%的股权转让给华夏幸福。2009 年 3 月 6 日，王文学与华夏幸福签署了《股权转让协议》。本次股权转让完成后，华夏幸福持有九通投资 100%股权。

■ **2009 年，第二次股权转让**

2009 年 4 月 23 日，根据九通投资股东会决议，华夏幸福将其所持有的九通投资 100%的股权转让给京御地产。2009 年 4 月 23 日，华夏幸福与京御地产签署了《股权转让协议》。本次股权转让完成后，京御地产持有九通投资 100%股权。

**（2）三浦威特与河北固安工业园区开发**

经廊坊市及固安县人民政府批准并委托三浦威特公司开发建设河北固安工业园区（以下简称“固安工业园区”）。委托工作内容包括但不限于进行区域规划、基础设施建设、土地整理、产业发展服务（招商引资专业化服务等）、园区综合服务等。委托区域以委托区域开发四至定界图为准，委托面积 60 平方公里，其中经河北省人民政府已批准的固安工业园区面积为 24 平方公里（冀政函[2009]89 号）。委托期限为 50 年。

■ 业务委托许可

2002 年 6 月 28 日，廊坊市政府决定“设立廊坊开发区固安工业园区”，“同意固安县政府、廊坊开发区委托廊坊开发区三浦威特园区建设发展有限公司对固安园区进行经营管理”（廊坊市人民政府（通知）（2002）90 号）。

根据三浦威特、固安县人民政府于 2005 年 12 月 2 日签署的《开发建设有关事项的委托协议》及其补充协议，三浦威特、河北固安工业园区管委会于 2006 年 4 月 6 日签署的《河北固安工业园区基础设施委托开发协议》、《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》、《河北固安工业园区综合服务框架协议》及其补充协议等一系列协议（以下简称“固安委托开发协议”），固安县人民政府、河北固安工业园区管委会委托三浦威特进行河北固安工业园区的开发建设工作，包括但不限于基础设施建设、招商引资专业化服务、土地整理、园区综合服务等内容，委托期限为 50 年，该项委托具有排他性，且非经受托方同意不得变更或撤销。

2006 年 4 月 18 日，河北固安工业园区管委会出具《关于委托廊坊开发区三浦威特园区建设发展有限公司开发建设事项的通知》：经廊坊市及固安县人民政府批准，委托三浦威特进行河北固安工业园区的开发建设工作。

2010 年 1 月 26 日，固安县人民政府出具《关于河北固安工业园区管理委员会职能的意见》（固政[2010]3 号）：经河北省人民政府批准，固安县于 2006 年依法设立河北固安工业园区，固安县人民政府成立了固安工业区管委会，作为县政府的派出机构，具体行使河北固安工业区的建设、招商、运营和管理等行政管理职能与市场服务职能。

根据《河北省商务厅关于上报<抓好开发区（园区）各类试点促进全面发展的总体方案>的请示》（冀商开管[2008]4 号）、《河北省商务厅关于上报<开发区（园区）市场化运作、利用未利用地试点的总体方案>的请示》（冀商开管[2008]7 号）、《河北省商务厅关于开发区（园区）市场化运作、利用未利用地试点工作进展情况的报告》（冀商开管[2008]9 号）等文件，河北省商务厅评定河北固安工业园区为全省市场化运作的成功范例，“政府主导、企业化运作”已成为该园区发展的核心动力，按照“市场化运作、多元化投入、企业化经营、专业化招商、标准化管理、个性化服务”的发展模式，吸收社会资本，采用市场机制试行企业化运作，全面负责园区规划建设，河北固安工业园区管委会作为政府派出机构全方位提供服务和管理。

河北固安工业园区为《关于同意设立河北张家口沙城经济开发区等 9 家开发区为省级开发区的批复》（冀政函[2006]30 号），经河北省人民政府批准设立、并经国家发展和改革委员会审核认定的省级开发区，可以试行河北省人民政府鼓励的市场化运作方式。

综上所述，三浦威特接受固安县人民政府及河北固安工业园区管委会委托开展区域开发业务，符合河北省关于开发区（园区）“企业化运作”的相关规定。

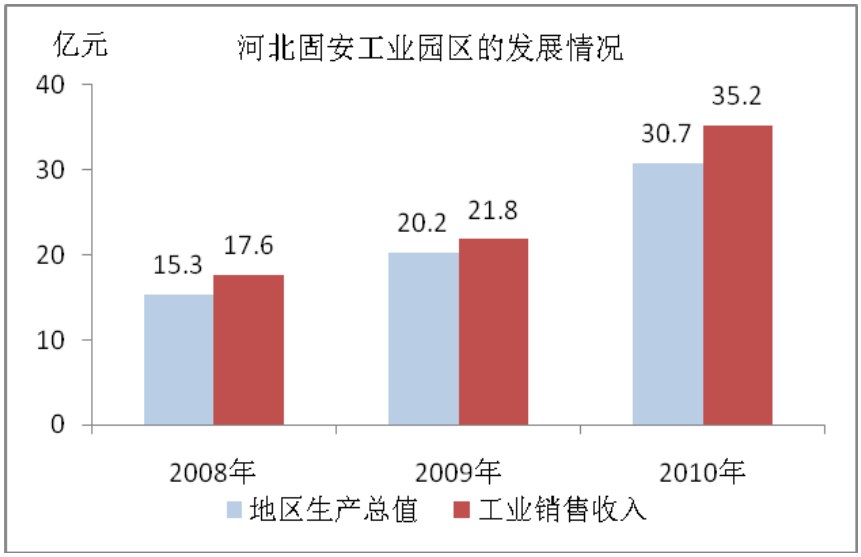
■ 园区概况

河北固安工业园区，曾用名“廊坊经济技术开发区固安园区”、“廊坊市固安工业区”，位于河北省廊坊市。2002 年 6 月 28 日，廊坊经济技术开发区固安工业园区奠基仪式的举行，标识着固安工业园区的正式启动。经国家发展和改革委员会审核认定，河北省政府批准，2006 年 3 月固安工业园区升级为省级开发区。

截至 2011 年 6 月 30 日，三浦威特在河北固安工业园区已完工或在建道路 40 段；修建景观、形象工程 4 项；修建污水处理厂 1 座；修建供热站 2 座。

截至 2011 年 6 月 30 日，固安工业园区签署入园协议 258 份，其中已投产企业 53 家、试生产企业 12 家、在建企业 45 家、已签约未进场企业 103 家，解约 40 家，其他情形 5 家。有效协议的签约总投资额为 325.3 亿元。

在政府推动，企业运作模式下，固安工业园区 2008-2010 年实现的生产总值及工业销售收入呈逐年增长趋势，如下图（单位：亿元）



■ 园区规划与产业定位

三浦威特公司先后聘请王志纲工作室对固安工业园区进行总体策划、美国 DPZ 公司进行固安工业园区概念规划、美国 EDSA 公司进行园区起步区概念设计、罗兰贝格进行园区产业定位研究、天津市城市规划设计研究院进行固安新城总体规划设计。罗兰贝格运用产业价值链分析、资源匹配性分析、产业集群分析、产业类型综合评估等研究方法，结合工业园区开发建设实践，为园区确立了“电子信息产业”、“汽车零部件产业”、“现代装备制造业”三大主导产业。

■ 园区优势

区位优势：固安工业园区位于天安门正南 50 公里，地处大北京核心位置，符合国际上最佳的“1 小时工业区”区位交通条件。且园区处于环渤海经济圈内，有利于承接京津产业链转移。

交通及物流优势：固安工业园区距首都机场 80 公里，距天津市区 100 公里，距天津新港 130 公里；周边 40 公里内拥有京沈、京津塘、京沪、京济、京石、津保等 10 条高速公路，和京九、京广、京沪、津保、京山等 5 条国家级铁路；100 公里范围内拥有首都国际机场、天津国际机场等两大国际机场和天津新港、京唐港；并有 106 国道、京深高速公路纵贯南北，廊涿省道、涿密高速公路横贯东西；园内还设有年货物吞吐能力 1000 万吨的京九三级甲等铁路货运站。

成本优势：固安工业园区在交通、土地、人力、资源等成本方面具有明显优势，土地成本在北京周边的开发区中相对较低。另外工业区还有“一免两减半”的税收优惠政策，免收或减收行政事业性收费，实现工业区区内供水、供热，从多方面降低入园企业运营成本。

全程无忧管家式服务：固安工业园区投资服务中心为企业提供全程、一站式服务，协助入园企业处理与政府各有关部门相关事宜，包括帮助入园企业进行设立登记、各项审批、土地、房产证办理、营业执照年检、纳税申报、户口迁移、员工子女入学，解除企业入园的后顾之忧，加快各项事宜的办理进度。

环境优势：固安工业园区拥有优美的自然环境，良好的商务环境和舒适的生活环境。固安县被中国花卉协会列为中国花木之乡，被中国矿业联合会命名为中国温泉之乡；工业区 30 分钟车程范围内有 6 个高尔夫球场、1 个五星级酒店、4

个四星级酒店、3 个温泉度假村；工业区位于固安城市核心区周边、三公里范围内拥有国家二级甲等医院及大型商品市场。

金融支持优势：固安工业园区已经与国家开发银行、中国工商银行、中国银行建立了合作关系，协助入园企业解决融资问题。

■ 招商引资情况

九通投资进行园区招商引资业务，从对目标客户的初次接触到签约的平均周期约为 6 个月。

近年来九通投资为固安工业园进行的招商引资工作成果如下表所示：

| 时间 | 到园区考察客户 | 选址客户 | 签约客户 | 考察签约率 |
|---|---|---|---|---|
| 2006 年及以前 | 300 | - | 20 | 6.67% |
| 2007 年度 | 450 | 56 | 23 | 5.11% |
| 2008 年度 | 726 | 195 | 29 | 3.99% |
| 2009 年度 | 1611 | 598 | 90 | 5.59% |
| 2010 年度 | 1081 | 288 | 68 | 6.29% |
| 2011 年 1-6 月 | 349 | 75 | 28 | 8.02% |
| **合计** | 4517 | 1212 | 258 | 5.71% |

■ 园区获奖及荣誉

| 序号 | 获奖、荣誉 | 颁发单位 | 时间 |
|---|---|---|---|
| 1 | 跨国公司最佳投资开发区 | 联合国全球契约组织、联合国环境规划署、中国国际跨国公司研究会 | 2007.11 |
| 2 | 中国优秀电子品牌环球万里行活动基地 | 中国电子商会 | 2008.01 |
| 3 | 中国十大最具投资价值工业园区 | 中国工业和现代服务业融合发展高峰会、中国国际名牌协会 | 2008.01 |
| 4 | 中国绿色制造最佳基地 | 中国电子报、2008 第二届绿色制造年会 | 2008.03 |
| 5 | 中国最具投资价值十大环保园区 | 中国社会科学院城市发展与环境研究中心、中国国际信用体系评估中心 | 2008.06 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6 | 河北省高新技术区域特色产业基地 | 河北省科技厅 | 2008.06 |
| 7 | 优秀通信产业基地 | 2008 年中国国际信息通信展览会 | 2008.10 |
| 8 | 河北省发展速度最快园区 | 河北省商务厅 | 2009.03 |
| 9 | 最具投资潜力十强开发区(省级) | 中国区域经济学会、经济观察报社 | 2009.07 |
| 10 | 2009 年最佳通信产业基地 | 中国电子信息产业发展研究院 | 2009.12 |

■ 园区运作模式

固安工业区创造性地采用“政府主导、企业运作”的运营机制。在明确责、权、利的基础上，按照“市场化运作、企业化经营、专业化招商、标准化管理、个性化服务”的市场化运作合作开发模式，由三浦威特公司负责组织并实施固安工业园区的开发建设。

2008 年 4 月 28 日，河北省人民政府发布的《关于促进开发区（园区）又快又好发展的指导意见（试行）》，肯定并鼓励开发区（园区）采用市场化运作方式，引入公司制开发模式，走市场化开发的路子。

■ 三浦威特的收入确认方式及结算方式

根据三浦威特与固安县人民政府及河北固安工业园区管委会签署的固安委托开发协议，三浦威特受河北固安工业园区管委会委托主要从事四类区域开发业务：包括基础设施建设、土地整理、产业发展服务（招商引资服务）、园区综合服务。

①基础设施建设：三浦威特负责在委托区域组织道路建设及供水、供电、供暖、供气、通信基础、排水等“九通一平”、场站及厂房建设等项目，由具备相关工程建设资质的施工单位承担前述各个工程项目的施工任务。

②土地整理：三浦威特主要参与土地征转计划及征转补偿方案的拟定，组织、督导、跟进以政府部门为主体进行集体土地征转补偿以及形成建设用地的相关工作，并承担土地征转过程中的土地整理成本（主要为土地补偿款、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费等）。

③产业发展服务（招商引资服务）：三浦威特对委托区域内工业园区进行宣传、推广，进行招商引资项目的洽谈，以及对入园企业提供“全程无忧式管家服务”，协助企业快速实现生产运营。

④园区综合服务：由三浦威特负责在委托区域组织有资质的服务单位，承担物业管理服务、道路清洁、绿化等公共项目维护。

根据三浦威特与河北固安县人民政府及河北固安工业园区管委会签署的固安委托开发协议，以及河北固安工业园区管委会出具的《河北固安工业园区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》（固工[2009]001 号），由工业区管委会和三浦威特共同确定审计机构对基础设施建设单个项目的实际投资成本、审计年度土地整理的实际投资成本、审计年度园区综合服务的运营成本、审计年度的入园企业的新增落地投资额进行专项审计并出具出具专项审计报告。（根据《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》、《河北固安工业园区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》，新增落地投资额主要包括入园企业当年新增的固定资产、在建工程、无形资产（土地使用权）、房屋租赁投资等能测算的投资额。）

根据专项审计报告，工业区管委会和三浦威特就单个项目经审计的基础设施建设费（含税，以审计结算为准）、当年经审计的上一年度土地整理费（含税，以审计结算为准）、当年经审计的上一年度园区综合服务费（含税，以审计结算为准），加成 10%作为委托结算费用，签署结算和支付确认函。工业区管委会和三浦威特按照当年经审计的上一年度新增落地投资额的 45%作为委托结算费用，签署结算和支付确认函。

三浦威特对各项区域开发业务的收入确认原则为：在工程竣工验收并交付或提供劳务后在双方确认的结算报告的基础上确认收入。即在具有资质的审计机构于次年为上年基础设施建设单个项目（基础设施建设业务按照单个项目竣工验收并移交进行审计结算，不以年度为审计结算周期）、土地整理业务、园区综合服务业务及工业区新增落地投资额出具专项审计报告，并由河北固安工业园区管委会向三浦威特出具关于委托开发项目评审结果的确认函和委托开发项目结算的确认函后，三浦威特根据工业区管委会确认的结果，确认当年区域开发业务收入。

根据《河北固安工业园区管理委员关于委托区域投资审计结算管理办法》（固工[2009]001 号），对于基础设施建设项目、土地整理业务、园区综合服务业务的委托结算费用，管委会可以选择一次性支付，也可以选择分期支付，但分期不超过 3 年。对于产业发展服务业务（招商引资）的委托结算费用管委会可以选择一次性支付当年招商佣金，也可以选择分期支付，但分期不超过 5 年。

■ 固安工业园区区域开发业务收入、成本及毛利率情况

三浦威特公司于 2003 年成立即受固安县人民政府委托开始开展河北固安工业区的招商引资工作，于 2006 年正式与河北固安工业园区管委会正式签署《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》及其补充协议。因此，在 2007 年度由具有资质的审计机构对以前年度区域开发各项业务出具相关专项审计报告后，三浦威特首次与工业区管委会确认并结算各类区域开发业务收入。

固安工业园区区域开发业务的主营业务收入（合并口径）情况如下：

单位：元

| 年度 | 2011 年 1-6 月 | 2010 年度 | 2009 年度 | 2008 年度 | 2007 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 基础设施建设 | 97,334,882.42 | （注 1） | 71,310,391.15 | 50,650,889.40 | 50,259,700.22 |
| 产业发展服务 | 542,049,687.15 | 354,398,782.63 | 85,007,073.31 | 67,370,108.30 | 143,486,137.64 |
| 土地整理 | 630,666,356.95 | 275,871,623.49 | 159,533,345.92 | 78,706,006.20 | 209,016,038.41 |
| 园区综合服务 | 12,562,819.20 | 4,706,546.34 | 3,743,410.72 | 2,204,745.71 | 2,493,044.52 |
| **合计** | **1,282,613,745.72** | **634,976,952.46** | **319,594,221.10** | **198,931,749.61** | **405,254,920.79** |

注 1: 2010 年度基础设施建设未达到竣工决算条件。

固安工业园区区域开发业务近三年的主营业务成本（合并口径）情况如下：

单位：元

| 年度 | 2011 年 1-6 月 | 2010 年度 | 2009 年度 | 2008 年度 | 2007 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 基础设施建设 | 74,066,260.90 | （注 2） | 55,997,151.81 | 42,522,067.91 | 44,336,001.93 |
| 产业发展服务（注 3） | | - | - | - | - |
| 土地整理 | 522,879,743.22 | 228,722,655.11 | 143,167,856.35 | 71,550,914.73 | 187,354,005.10 |
| 园区综合服务 | 9,731,496.31 | 3,955,715.36 | 3,130,386.07 | 2,004,314.28 | 2,068,207.07 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **合计** | **606,677,500.43** | **232,678,370.47** | **202,295,394.23** | **116,077,296.92** | **233,758,214.10** |

注 2：2010 年度基础设施建设未达到竣工决算条件。

注 3：产业发展服务成本（费用）主要为规划设计成本（例如测绘、规划设计费用）、招商成本（例如招商人员工资、招商办公费用）、品牌推广成本（例如广告、宣传费用）、研发成本（例如顾问、咨询费用）、投资服务成本（例如会务、招待费用）等销售费用。根据产业发展服务成本（费用）的性质，将其确认为企业的期间费用，计入当期损益。三浦威特自成立至 2011 年 6 月 30 日，累计为河北固安工业园区产业发展服务业务投入成本（费用）18,680.70 万元，均在发生年度计入销售费用。

固安工业园区区域开发业务的主营业务毛利率（合并口径）情况如下：

| **毛利率** | **2011 年 1－6 月** | **2010 年度** | **2009 年度** | **2008 年度** | **2007 年度** |
|---|---|---|---|---|---|
| 基础设施建设 | 23.91% | - | 21.47% | 16.05% | 11.79% |
| 产业发展服务 | - | - | - | - | - |
| 土地整理 | 17.09% | 17.09% | 10.26% | 9.09% | 10.36% |
| 园区综合服务 | 17.09% | 15.95% | 16.38% | 9.09% | 17.04% |
| **综合毛利率** | **52.70%** | **63.36%** | **36.70%** | **41.65%** | **42.32%** |

注：综合毛利率较高的主要原因是产业发展服务的成本在销售费用中列示所致，即计算综合成本未包含此部分成本费用。

### （3）大厂鼎鸿与大厂潮白河工业区开发

大厂鼎鸿受河北大厂回族自治县人民政府委托开发建设大厂潮白河工业区（大厂工业园区南区）。委托工作内容包括但不限于进行区域规划、基础设施建设、土地整理、产业发展服务（招商引资服务）、园区综合服务等。委托区域为大厂县祁各庄镇、邵府乡行政区范围，委托面积 70 平方公里，其中经河北省发展和改革委员会、河北省商务厅、河北省财政厅、河北省国土资源厅、河北省建设厅已批准的大厂潮白河工业区面积为 16 平方公里（冀发改工综 [2008]1935 号）。委托期限为 50 年。

■ 业务委托许可

根据 2006 年 11 月 8 日《大厂回族自治县人民政府委托书》大政[2006]73 号，大厂回族自治县政府委托组建大厂鼎鸿区域开发投资有限公司进行现代服务业

基地的规划、招商和基础设施建设。

根据大厂回族自治县人民政府、大厂鼎鸿于 2007 年 5 月 10 日签署的《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）基础设施委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）招商引资专业化服务协议》、《大厂工业园区（大厂现代服务业园区）综合服务框架协议》及其补充协议等一系列协议（以下简称“大厂委托开发协议”），大厂回族自治县人民政府委托大厂鼎鸿进行大厂潮白河工业区的开发建设工作，包括但不限于基础设施建设、招商引资专业化服务、土地整理、园区综合服务等内容，委托期限为 50 年，该项委托具有排他性，且非经受托方同意不得变更或撤销。

2010 年 1 月 25 日，大厂回族自治县人民政府出具《关于大厂潮白河工业区“政府主导、企业市场化运作”的开发模式的意见》（大政[2010]5 号）：按照“政府主导、企业化运作”的创新开发模式，大厂潮白河工业区由潮白河工业区管委会作为政府派出机构，全方位提供服务和管理；并引入大厂鼎鸿全面负责园区规划建设，采用市场机制试行企业化运作。这种开发模式符合国家及河北省有关开发区建设和发展的各项规定。县人民政府就大厂潮白河工业区发展的重大事项按季度定期上报省级、市级相关政府部门，并已获得相关上级主管部门的肯定和支持意见。

大厂潮白河工业区为根据《关于确定首批省级产业聚集区的通知》（冀发改工综[2008]1935 号），经河北省人民政府常务会议批准设立的首批省级产业聚集区，可以试行河北省人民政府鼓励的市场化运作方式。

综上所述，大厂鼎鸿接受大厂县人民政府委托开展区域开发业务，符合河北省关于开发区（园区）“企业化运作”的相关规定。

■ 园区概况

大厂潮白河工业区前身为河北大厂工业园区（南区），享受河北大厂工业园区政策（廊发改外资[2007]650 号）。2008 年经河北省人民政府批准，大厂工业园区（南区）更名为大厂潮白河工业区，并成为河北省首批省级产业聚集区（冀发改工综[2008]1935 号）。大厂潮白河工业区（即河北大厂工业园区南区）是河

北省 50 个重点小城镇综合开发建设区域之一，是廊坊市和大厂县“十一五”规划确定的重点发展地区。

截至 2011 年 6 月 30 日，大厂鼎鸿在大厂潮白河工业区已经完工或在建道路 53 段、景观及形象工程 12 项；供水厂 2 座，供热站 1 座。

截至 2011 年 6 月 30 日，大厂潮白河工业区签署入园协议 107 份，其中已投产企业 14 家、试生产企业 4 家、在建企业 44 家、已签约未进场企业 31 家，解约 14 家。有效协议的签约总投资额为 99.54 亿元。

■ 园区规划与产业定位

大厂鼎鸿先后聘请毕博管理咨询公司完成《大厂现代服务业基地招商战略》、美国华高莱斯公司完成《大厂潮白新城项目策划报告》、新都市城市规划设计研究院完成“大厂潮白新区”空间战略研究、美国 RTKL 设计公司完成“大厂潮白新区”概念性总体规划及起步区城市设计、河北省城乡规划设计院完成“大厂潮白新区”城市总体规划编制。通过毕博管理咨询公司对大厂潮白河工业区进行的产业定位研究，运用产业价值链分析、资源匹配性分析、产业集群分析、产业类型综合评估等研究方法，结合潮白河工业区开发建设实践，确立了工业园区的四大核心发展产业--现代装备制造业、新能源及环保产业、电子信息产业、现代服务业。

■ 园区优势

区位优势：大厂位于北京 CBD 正东 30 公里，比邻燕郊，与北京通州新城隔河相望，自然环境优美，属大北京区域内的成本洼地。

交通优势：大厂西距北京市区 40 公里，西北距首都国际机场 38 公里，东距秦皇岛港 250 公里，南距天津港 120 公里。北京至秦皇岛的电气化铁路、北京至哈尔滨的 102 国道横贯县境北部，京沈高速经过县境南端，交通条件便利。

成本优势：相对于京津周边的其它开发区，潮白河工业区在土地、税收、人工成本、能源动力、运输成本、原材料成本、交易费用等方面，具有明显的成本竞争优势。

运营机制优势：潮白河工业区采用市场化运作，企业化经营的新机制，实行专业化招商，标准化管理，个性化服务，为工业区发展带来了新的理念和模式，

使得工业区各种优势资源得到优化配置。

人力资源优势：环渤海地区较高的人口密度、庞大的人口基数可以保证一般人才的供应；北京的高级人才亦因北京距大厂不到一小时的车程而为潮白河工业区所用。

政策性优势：在大厂潮白河工业区投资的企业除享受国家政策外，还可享受多项税收优惠政策。大厂回族自治县具有《宪法》和《民族区域自治法》赋予的自治立法权和政策制定权，在招商引资优惠政策的执行上具有较大灵活性。

■ 招商引资情况

近年来九通投资为大厂潮白河工业区进行的招商引资工作成果如下表所示：

| 时间 | 到园区考察客户 | 选址客户 | 签约客户 | 考察签约率 |
|---|---|---|---|---|
| 2007 年度 | 128 | 10 | 4 | 3.13% |
| 2008 年度 | 258 | 52 | 12 | 4.65% |
| 2009 年度 | 657 | 190 | 32 | 4.87% |
| 2010 年度 | 518 | 125 | 46 | 8.88% |
| 2011 年 1-6 月 | 95 | 30 | 13 | 13.68% |
| 合计 | 1656 | 407 | 107 | 6.46% |

■ 园区获奖及荣誉

2009 年 7 月，通过中国品牌管理协会、中国社会科学院城市发展与环境中心、中国管理科学研究院城市经济研究中心、联合国人居环境发展促进会、亚洲城市发展促进会、商务时报社等 8 家国内外研究机构的联合评选，大厂潮白河工业区荣获“中国十大最佳投资环境工业园区”称号。

2010 年 9 月，在商务部投资促进事务局主办，中国国际投资促进中心承办，国务院发展研究中心资源与环境政策研究所、联合国工业发展组织国际环境监督管理机构等 20 多家国内、国际机构协办的第二届“中国最具投资潜力经济园区评荐活动”中，大厂潮白河工业区荣膺“中国最佳特色园区、专业园区单项奖——中国最具 CBD 潜质经济园区”奖。

■ 园区运作模式

大厂鼎鸿开发建设大厂潮白河工业区，是九通投资对“固安模式”的复制，在开发模式上仍然采用“政府主导，企业运作”的市场化运作合作开发模式。

2008 年 4 月 28 日，河北省人民政府发布的《关于促进开发区（园区）又快又好发展的指导意见（试行）》，肯定并鼓励开发区（园区）采用市场化运作方式，引入公司制开发模式，走市场化开发的路子。

■ 大厂鼎鸿的收入确认方式及结算方式

根据大厂鼎鸿与大厂回族自治县人民政府签署的大厂委托开发协议，大厂鼎鸿受河大厂回族自治县人民政府委托主要从事四类区域开发业务：包括基础设施建设、土地整理、产业发展服务（招商引资服务）、园区综合服务。其区域开发业务内容与三浦威特相同。

根据大厂回族自治县人民政府出具的《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》（2009 年 1 月 16 日），大厂鼎鸿与大厂回族自治县工业区管委会关于委托结算费用的结算、确认方式和三浦威特的结算模式相同。大厂鼎鸿与三浦威特区域开发业务的收入确认方式相同，具体请参见本节内“三浦威特与河北固安工业园区开发”相关内容。

大厂潮白河工业区区域开发业务的主营业务收入情况如下表（单位：元）

| 年度 | 2011 年 1－6 月 | 2010 年度 | 2009 年度 |
|---|---|---|---|
| 基础设施建设 | 88,804,773.15 | （注 1） | （注 1） |
| 产业发展服务 | 351,801,034.01 | 333,119,357.54 | 27,896,194.88 |
| 土地整理 | 265,076,370.16 | 154,216,191.97 | 213,599,302.43 |
| 园区综合服务 | 3,200,705.41 | （注 2） | （注 2） |
| **合计** | **708,882,882.73** | **487,335,549.51** | **241,495,497.32** |

注 1：2010 年度基础设施建设未达到竣工决算条件。

注 2：截至 2009 年末，大厂鼎鸿在大厂潮白河工业区的园区综合服务业务成本累计为 38.76 万元，因金额较低，大厂鼎鸿与大厂潮白河工业区管委会经协商并约定于 2011 年对截至 2010 年末的园区综合服务业务进行一并审计及结算。

大厂潮白河工业区区域开发业务主营业务成本情况如下表（单位：元）

| 年度 | 2011 年 1－6 月 | 2010 年度 | 2009 年度 |
|---|---|---|---|
| 基础设施建设 | 72,231,723.06 | - | - |
| 产业发展服务（注） | - | - | - |
| 土地整理 | 218,366,700.69 | 127,859,242.80 | 177,200,039.49 |
| 园区综合服务 | 2,636,702.32 | - | - |
| **合计** | **293,235,126.07** | **127,859,242.80** | **177,200,039.49** |

注：产业发展服务成本（费用）主要为规划设计成本（例如测绘、规划设计费用）、招商成本（例如招商人员工资、招商办公费用）、品牌推广成本（例如广告、宣传费用）、研发成本（例如顾问、咨询费用）、投资服务成本（例如会务、招待费用）等销售费用。根据产业发展服务成本（费用）的性质，将其确认为企业的期间费用，计入当期损益。大厂鼎鸿自成立至 2011 年 6 月 30 日，累计为大厂潮白河工业区产业发展服务业务投入成本（费用）10,594.52 万元，均在发生年度计入销售费用。

大厂潮白河工业区区域开发业务的主营业务毛利率情况如下：

| 毛利率 | 2011 年 1－6 月 | 2010 年度 | 2009 年度 |
|---|---|---|---|
| 基础设施建设 | 18.66% | - | - |
| 产业发展服务 | - | - | - |
| 土地整理 | 17.62% | 17.09% | 17.04% |
| 园区综合服务 | 17.62% | - | - |
| **综合毛利率** | **58.63%** | **73.76%** | **26.62%** |

注：综合毛利率较高的主要原因是产业发展服务的成本在销售费用中列示所致，即计算综合成本未包含此部分成本费用。

■ **委托范围的增加**

河北省人民政府为加快环首都经济圈产业发展，培育新的经济增长极，2010 年 10 月下发《河北省人民政府印发关于加快河北省环首都经济圈产业发展实施意见的通知》（冀政[2010]120 号），拟在紧邻北京、交通便利、基础较好、潜力较大的县（市、区）打造环首都经济圈，简称“13 县 1 圈 4 区 6 基地”，包括县（市、区）：即涿州市、涞水县、涿鹿县、怀来县、赤城县、丰宁满族自治县、滦平县、三河市、大厂回族自治县、香河县、广阳区、安次区、固安县，并在 13 个县（市、区）分别规划建设新兴产业示范园区。2011 年 1 月 31 日，河北省

人民政府下发《关于印发河北省环首都新兴产业示范区开发建设方案的通知》（冀政函[2011]19 号），其中包括大厂新兴产业示范区的开发建设方案。

为落实前述相关通知要求，大厂县人民政府与大厂鼎鸿于 2011 年 5 月 15 日签署《关于<大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）委托开发协议>的补充协议》，协议约定在原协议委托范围的基础上，规划设立新兴产业示范区，纳入委托开发区域。新兴产业示范区规划控制区在县城西部，东至主城区西边界，南至滨河路，西至潮白河工业区，北至一分干渠，规划总面积 50 平方公里（该新兴产业示范区规划范围中约 36.85 平方公里系包含于原委托区域 70 平方公里范围内，规划范围中约 13.15 平方公里为新增委托面积。即，大厂县人民政府委托大厂鼎鸿进行区域开发总面积目前已达 83.15 平方公里）。新兴产业示范区的开发建设相关事宜按照原协议约定执行，包括但不限于委托开发费用审计结算和支付金额、方式、期限等权利、义务和责任。大厂鼎鸿将按照大厂潮白河工业区的运作模式，规划建设大厂新兴产业示范区。

**（4）怀来鼎兴与怀来生态新城开发**

怀来鼎兴受怀来县人民政府委托，对以怀来县东花园镇为主的周边乡镇行政区范围进行开发建设，委托面积约 121.72 平方公里（具体以委托协议附图实测面积为准），委托合作期限为 50 年。委托工作内容包括但不限于进行区域规划、基础设施建设、产业发展服务（招商引资服务）、土地整理、服务管理城市运营等。目前，怀来鼎兴主要从事委托区域内的怀来生态新城的开发建设。

■ 业务委托许可

2009 年 9 月 24 日，怀来县人民政府作出“关于与怀来鼎兴投资开发有限公司开展区域开发合作的决定”（怀政[2009]39 号），委托怀来鼎兴负责委托区域内开放开发的相关事项，以促进委托区域加快发展，把委托区域建设成为引领怀来经济社会科学发展的重要增长极。

根据怀来县人民政府、怀来鼎兴于 2010 年 3 月 16 日签署的《关于整体合作开发建设管理的协议》（以下简称“怀来委托开发协议”），怀来县人民政府委托怀来鼎兴进行委托区域内的开发建设，包括但不限于基础设施建设、招商引资服务、土地整理、园区综合服务等内容，委托期限为 50 年，该项委托具有排他性，且

非经受托方同意不得变更或撤销。

■ 区域概况

目前怀来鼎兴主要从事委托区域范围内的怀来生态新城区域的开发建设。

怀来生态新城规划在河北省西北部，怀来县的东南部，燕山山脉北侧，永定河上游。选址在怀来县东花园镇、小南辛堡镇和瑞云观乡，规划总面积 437.11 平方公里，人口现状 4 万余人；东面、南面毗邻北京市，北面紧邻官厅水库，西面过官厅水库桥与怀来县城相接。规划的生态新城东距北京市区 42 公里，距著名的八达岭长城只有 6 公里，京包铁路、京张高速公路、京张公路横贯新城。

怀来生态新城位于京津冀经济圈的核心发展轴线上，紧邻北京，承担着连接北京和张家口乃至山西、内蒙的关键战略地位。同时，该区域包括在河北省 “京北生态新区” 规划的重点发展区域之中。

截至 2011 年 6 月 30 日，怀来鼎兴区在怀来工业区已经完工或在建道路 9 段、景观、形象工程 3 项。

截至 2011 年 6 月 30 日，怀来工业区签署入园协议 38 份，解约 1 家，签约未进场企业 37 家，有效协议的签约总投资额为 16.8 亿元。

■ 区域规划与产业定位

怀来生态新城规划提出“山水生态城市”的发展目标，以现代服务业为先导，以葡萄为特色，以生态总部为引擎，以休闲产业为补充，打造经济富有活力、社会发展和谐、环境优美宜人的山水生态城市。新城按照产业生态化的要求合理进行产业布局，构筑“一带（构筑官厅水库南岸休闲旅游度假带）一园（生态新城的现代服务产业园）两区（南部荒漠生态修复区和北部生态农业区）”的产业结构。新城产业发展方向主要为：高新技术产业、现代服务业、休闲旅游度假产业、房地产业、现代农业。

■ 区域优势

区位优势：北京城市总体规划提出，通过疏散中心城的产业、人口和部分职能，大力推进城市化进程，促进人口向新城和小城镇集聚，构建“两轴－两带－多中心”的城市空间结构。怀来位于北京“西部发展带”上，依靠“近水楼台”

的区位条件，具有率先承接北京疏解的部分城市职能、对接北京基础设施的天时地利之便，是京张经济发展轴上的关键节点。

生态优势：怀来是“中国葡萄酒之乡”，是中国最佳酿酒和鲜食葡萄栽培地区之一，与法国波尔多、美国加洲并称世界三大葡萄种植基地。紧邻北京的第二大水源地——官厅水库，构成了其独特的生态优势，环水库周围拥有梨园、海棠园、葡萄园等众多花果园，卧牛山旅游度假、太师庄休闲度假、永定河峡谷漂流、天漠滑沙旅游多个各具特色的旅游景点、景区。

交通优势：怀来紧邻北京，自古就有塞北通衢之称，县城沙城距北京市德胜门 120 公里，距张家口市中心 87 公里。京张高速公路开通后，从县城到北京北三环的车程为 1 小时，从与北京接壤的东花园镇到北京北三环车程约 40 分钟。沙城火车站是丰沙、京包、大秦、沙蔚四条电气化铁路的枢纽，为全国二等区段站。京张高速、京新高速、110 国道、宝平、康祁等国道、省道纵横交错，公路通车里程 650 公里。

■ 招商引资情况

怀来鼎兴 2009 年开始准备怀来生态新城的招商引资工作，招商引资成果如下表所示：

| 时间 | 到园区考察客户 | 选址客户 | 签约客户 | 考察签约率 |
|---|---|---|---|---|
| 2010 年度 | 324 | 52 | 28 | 8.64% |
| 2011 年 1-6 月 | 96 | 19 | 10 | 10.4% |
| **合计** | 420 | 71 | 38 | 9.05% |

■ 园区运作模式

怀来鼎兴开发建设怀来生态新城，是九通投资对“固安模式”的复制和发展，在开发模式上采用“政府主导、公司经营”的市场化运作合作开发模式。

■ 怀来鼎兴的收入确认方式及结算方式

根据怀来鼎兴与河北省怀来县人民政府于 2010 年 3 月 16 日签署的《关于整体合作开发建设管理的协议》，怀来鼎兴接受怀来县人民政府委托，主要从事四类区域开发业务：包括基础设施建设、公共设施建设、土地整理有关工作、产业

发展服务（招商引资服务）等。

①基础设施建设：怀来鼎兴负责在委托区域开发中提供土地平整、道路建设及供水、供电、供暖、供气、通信基础设施、排水设施等“九通一平”的基础设施建设工作。

②公共设施建设：怀来鼎兴负责在委托区域开发中提供公园、绿地、广场、景观环境等项目建设；文化、体育、教育、医疗等公益事业项目建设；供水、供暖、供气等公用事业运营管理；以及其他公共项目建设。

③土地整理有关工作：土地整理拆迁费用投资、农用地的复垦费用投资、村民安置还迁区的建设费用投资等土地整理有关工作。

④产业发展服务（招商引资服务）：怀来鼎兴全面负责委托区域的招商引资服务，包括：区域的产业定位及规划研究；区域的总体规划的咨询；区域内整体开发建设项目宣传推广；从获取投资项目信息、招商引资到企业开工建设及投产运营管理等工作。

⑤提供其他服务：规划设计、咨询等服务；物业管理、公共项目维护及公用事业服务等。

对上述①基础设施建设和②公共设施建设，怀来县人民政府应向怀来鼎兴支付建设费用，建设费用由两部分构成：A、建设成本：对怀来鼎兴具体建设项目的总投资额（含土地整理成本、建筑安装、利息及税金），以双方共同选定审计机构参照河北省最新的《建设工程预算定额》审计的竣工决算额为准；B、建设利润：按建设项目总投资额的 15%计算。怀来县人民政府应于具体建设项目竣工交付后 60 日内完成结算。

对上述③土地整理有关工作，怀来县人民政府应向怀来鼎兴支付土地整理费用，具体与三浦威特区域开发业务的收入结算方式基本相同。

对上述④产业发展服务（招商引资服务）的服务费总额，按照委托区域内入园企业当年新增固定资产投资额（固定资产投资额包括入驻园区企业的土地、厂房、设备等投资额，以中介机构审计为准）的 45%计算。结算时间为每年 2 月底前完成结算。

对规划设计、咨询服务费由双方按照成本费用的 110%计算。结算时间为每年 2 月底前完成结算。

对物业管理、公共项目维护及公用事业服务等提供按照国家定价执行；无国家定价，按照政府指导价或市场价确定。结算时间为每年 2 月底前完成结算。

由于怀来鼎兴于 2010 年 3 月接受怀来县政府委托，开始从事区域开发业务，截至 2010 年 12 月 31 日，尚未与怀来县政府（沙城经济技术开发区管委会）进行业务结算。截至 2011 年 6 月 30 日，怀来生态新城开发业务的主营业务收入情况如下表（单位：元）

| **2011 年 1—6 月** | **主营业务收入** | **主营业务成本** | **毛利率** |
|---|---|---|---|
| 基础设施建设 | （注 1） | （注 1） | - |
| 产业发展服务 | 58,675,144.73 | （注 2） | - |
| 土地整理 | 192,754,378.15 | 157,260,464.54 | 18.41% |
| 园区综合服务 | 16,562,382.64 | 10,927,491.31 | 34.02% |
| **合计** | **267,991,905.52** | **168,187,955.85** | **综合毛利率 37.24%** |

注 1：2011 年 1-6 月基础设施建设未达到竣工决算条件。

注 2：产业发展服务成本（费用）主要为规划设计成本（例如测绘、规划设计费用）、招商成本（例如招商人员工资、招商办公费用）、品牌推广成本（例如广告、宣传费用）、研发成本（例如顾问、咨询费用）、投资服务成本（例如会务、招待费用）等销售费用。根据产业发展服务成本（费用）的性质，将其确认为企业的期间费用，计入当期损益。怀来鼎兴自成立至 2011 年 6 月 30 日，累计为怀来生态新城产业发展服务业务投入成本（费用）1,465.06 万元，均在发生年度计入销售费用。

**（5）三浦威特与大厂鼎鸿近年来与政府的结算情况**

**①三浦威特、大厂鼎鸿近年来与工业区管委会的结算情况**

■ 河北固安工业园区（三浦威特与河北固安工业园区管委会结算情况）

单位：万元

| 时间段 | 年度内确认区域开发业务相关收入 | 园区财政分局年度内实际支付款项 | 年度末工业区财政分局预付款项情况 |
|---|---|---|---|
| 2005 年度 | 0.00 | 696.42 | 696.42 |
| 2006 年度 | 0.00 | 573.22 | 1269.64 |
| 2007 年度 | 40,525.49 | 19,662.26 | -19,593.59 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2008 年度 | 19,893.17 | 20,833.95 | -18,652.81 |
| 2009 年度 | 34,595.18 | 59,038.54 | 5,790.55 |
| 2010 年度 | 63,497.70 | 84,274.08 | **26,566.93** |
| **合计** | **158,511.54** | **185,078.47** | |

■ 大厂潮白河工业区（大厂鼎鸿与大厂潮白河工业区管委会结算情况）

单位：万元

| 时间段 | 年度内确认区域开发业务相关收入 | 园区财政分局年度内实际支付款项 | 年度末工业区财政分局预付款项情况 |
|---|---|---|---|
| 2009 年度 | 27,485.76 | 52,888.86 | 25,403.10 |
| 2010 年度 | 48,733.55 | 25,800.27 | **2,469.82** |
| **合计** | **76,219.31** | **78,689.13** | |

**②政府的履约能力分析**

**A、关于工业区管委会与三浦威特及大厂鼎鸿进行委托结算资金来源的相关文件**

**A-1 河北固安工业园区委托结算资金来源**

根据河北固安工业园区管理委员会文件《河北固安工业区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》（固工[2009]001 号）：

“县财政局对管委会上报委托区域财政收入情况核对无误后，依据《固安工业区财政体制的暂行规定》于次月向管委会安排拨付返还工业区的财政资金；管委会依据《河北固安工业区管理委员会关于预算管理的实施办法》于资金到账十日内拨付给三浦威特作为以下各项委托事项的服务费用。”

根据固安县人民政府文件《固安县人民政府办公室关于印发<固安工业区财政体制的暂行规定>的通知》（（2008）55 号）：“对固安工业区的财政体制规定如下：

固安工业区范围内缴纳的共享税县级留成部分全部返还。

固安工业区范围内缴纳的地方税收全部返回。

固安工业区范围内缴纳的非税财政收入的县级留成部分全部返还。”

**A-2 大厂潮白河工业区委托结算资金来源**

根据大厂回族自治县人民政府文件《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》规定：“县财政部门于指定专员上报委托区域财政收入情况

的次月，向园区财政局支付委托区域财政留成收入，专项用于园区财政局与大厂鼎鸿进行支付。”

根据大厂回族自治县人民政府文件《大厂回族自治县人民政府关于印发<大厂回族自治县关于对工业园区南区开发建设收益实行分享的办法>的通知》（大政[2008]56 号）规定：

“一、园区内税收收入基数的确定。园区内原祈各庄镇、邵府乡所属企业级个体私营商户依法缴纳的各项税收，不参与政府与鼎鸿公司分成。

二、委托开发区域新增税收参与投资分享。鼎鸿公司直接招商落户企业或在委托开发区域内依靠开发资源从事生产、经营等活动并在委托区域注册的企业形成的税收收入按照协议规定的比例实行投资分享。

三、各种非税收入按照政策规定实行逐级分享。土地出让转让收入、行政事业性收费收入、专项收入、企业管理费等非税收入，在扣除必要的成本费用后，形成的收益部分实行分享。”

根据大厂回族自治县财政局文件《大厂回族自治县财政局关于委托区域开发投资收益分享办法》（大财[2008]31 号），委托区域的财政总收入包括：（1）税收收入；（2）单位或个人缴纳的属于委托区域内的土地出让总价款、专项基金、专项收入及其他非税收入的县级留成部分；（3）上级政府对委托区域实施降低分享比利等优惠、补贴、奖励、返还等的部分。 同时该办法还约定，由县财政部门于指定专员上报财政收入情况的次月，向大厂工业园区南区财政分局支付委托区域税费留成收入和土地出让收益留成收入，由大厂工业园区南区财政分局与鼎鸿进行结算。

**B、河北固安工业园区及大厂潮白河工业区的财政收入来源**

河北固安工业园区及大厂潮白河工业区的财政收入主要包括县财政返还给工业区财政分局的工业区范围内税收的县级留成部分、工业区范围内土地出让金收入的县级留成部分和工业区范围内其他非税财政收入的县级留成部分。

**B-1 税收的县级留成部分**

由县财政返还到工业区财政的税收收入包括：共享税的县级留成部分及全部

地方税。涉及具体税种及县级留成比例情况如下：

| 税种 | 分类 | 县级留成比例 |
|---|---|---|
| 增值税 | 共享税 | 10% |
| 营业税 | 共享税 | 75% |
| 企业所得税 | 共享税 | 10% |
| 个人所得税 | 共享税 | 20% |
| 城建税 | 地方税 | 100% |
| 教育费附加 | 地方税 | 100% |
| 土地使用税 | 地方税 | 100% |
| 房产税 | 地方税 | 100% |
| 印花税 | 地方税 | 100% |
| 土地增值税 | 地方税 | 100% |
| 契税 | 地方税 | 100% |
| 耕地占用税 | 地方税 | 100% |

**B-2 土地出让金收入的县级留成部分**

产生于河北固安工业园区及大厂潮白河工业区的国有土地使用权出让金收入，除农业土地开发基金（农业开发基金=土地平均纯收益*15%，目前固安土地平均纯收益为 25 元/平方米，大厂土地平均纯收益为 30 元/平方米）中的 30%上缴省财政外，其余全部为县级留成部分，土地出让金收入的县级留成比例约为 99%。

**B-3 其他非税财政收入的县级留成部分**

其他非税财政收入主要包括政府性基金收入、专项收入、行政事业性收费收入、罚没收入、国有资本经营收入、国有资源（资产）有偿使用收入、其他收入。

**C、近年来河北固安工业园区及大厂潮白河工业区财政收入及支付情况**

河北固安工业园区和大厂潮白河工业区均设有财政分局，能够专项核算委托区域内产生的财政收入，并对三浦威特和大厂鼎鸿进行委托服务费用的支付。近年来河北固安工业园区及大厂潮白河工业区财政的收入及支付情况如下：

**C-1 河北固安工业园区财政收入及支付**

河北固安工业园区 2005 年至 2010 年的主要财政收入合计 337,429.78 万元，应支付三浦威特款项合计 158,511.54 万元，实际支付款项合计 185,078.47 万元，其中 26,566.93 为河北固安工业园区财政分局预付的款项。

**C-2 大厂潮白河工业区**

大厂潮白河工业区 2009 年、2010 年的主要财政收入合计 118,562.13 万元，应支付大厂鼎鸿款项合计 76,219.31 万元，实际支付款项合计 78,689.13 万元，其中 2,469.82 为大厂潮白河工业区财政分局预付的款项。

从近年来固安工业园区和大厂潮白河工业区的财政收入构成分析，土地出让金收入占财政收入总额的比例在 90%左右，主要原因为固安工业园区和大厂潮白河工业区内企业在投资初期享有企业所得税县级留成部分“一免两减半”的税收优惠政策以及地方行政性收费的优惠政策，致使工业区发展初期的税收收入较低，土地出让金收入占财政收入总额的比例较高。综合来看，固安工业园区财政收入逐年增长趋势明显。2010 年，固安工业园区财政收入达到 15.4 亿元，大厂潮白河工业区财政收入达到 6.3 亿元。

2005 至 2010 年间固安工业园区财政每年用于支付三浦威特委托服务费用的金额占工业区财政收入总额的比例平均为 65%，并呈逐步下降趋势；2009 年大厂潮白河工业区首次支付大厂鼎鸿委托服务费用的金额占当年工业区财政收入总额的比例为 95%，2010 年该比例下降为 41%。工业区管委会和工业区财政均按照《河北固安工业区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》和《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》的相关规定，将县财政局向工业区返还的工业区财政收入用于支付了三浦威特和大厂鼎鸿的各项区域开发委托费用。

**D、未来河北固安工业园区及大厂潮白河工业区的支付能力分析**

河北固安工业园区成立于 2002 年，位于天安门正南 50 公里，具有良好的交通及物流优势、成本优势、服务优势和环境优势。大厂潮白河工业区成立于 2006 年，位于北京 CBD 正东 30 公里，具有良好的交通优势、成本优势、人力资源优势、政策性优势。目前两个工业区虽然仍处于起步及发展阶段，但因其同时具备地理位置、投资成本、入园服务等多项优势，已经吸引了大批企业入园。随着工业园区的日趋成熟，以及工业区企业形成的产业集聚效应，将吸引更多数量、更大规模的企业投资工业区。河北固安工业园区和大厂潮白河工业区均位于北京周边地区，一方面能够享受北京的各项资源，同时能够利用成本优势承接北京地区

的产业转移，引领原有产业的升级。伴随工业区企业的不断增加、以及发展壮大，将能够为工业园区财政贡献稳定且持续增长的税收收入，保障工业区财政收入的稳定性。

工业区的日趋成熟也必将为入园企业提供更加良好的投资环境，从而增加工业区土地的附加值，加之土地资源的不断稀缺以及受北京地区土地价格影响，工业区土地仍具有一定的升值空间，将为未来工业区财政的土地出让收入带来新的增长。因此在未来，工业区税收将成为工业区财政收入的稳定来源，工业区土地出让收入将为工业区财政收入带来新的增长，从而保证了工业区财政具有充分的支付能力。

根据上述分析，对于河北固安工业园区和大厂潮白河工业园区对三浦威特和大厂鼎鸿的支付能力及履约能力总结如下：

第一，根据《河北固安工业区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》和《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》等相关文件的规定，产生于委托区域内的财政收入可用于支付三浦威特和大厂鼎鸿的区域开发委托费用，在制度上规范并保障了工业区管委会对三浦威特和大厂鼎鸿委托费用的财政支付途径；

第二，固安工业园区管委会和大厂潮白河工业区管委会，以及工业区财政分局自成立以来，一直按照前述文件规定，将产生于委托区域内的财政收入用于支付三浦威特及大厂鼎鸿的区域开发委托费用；

第三，伴随河北固安工业园区及大厂潮白河工业区的持续发展，以及入园企业的持续增加，入园企业在建成投产及不断发展壮大后，工业区内的税收将显著增长。受益于“大北京”区域的不断扩张以及北京地区的产业转移，北京周边地区土地具有升值空间，从而将增加工业园区的土地出让收入。未来产生于工业园区的财政收入将能够持续保障对三浦威特和大厂鼎鸿的委托费用支付。

综上，固安县人民政府及大厂回族自治县人民政府文件规定的相关结算办法及支付方式，河北固安工业区管委会及大厂潮白河工业区管委会在历史上具有良好的履约记录，河北固安工业园区财政及大厂潮白河工业区财政在历史上具有足够的支付能力，且未来具有财政收入不断增长的潜力，能够保证未来对三浦威特

及大厂鼎鸿的委托费用的支付。

### （七）京御地产在建项目和储备项目介绍

截至 2011 年 6 月 30 日，京御地产及其下属公司已竣工及在建项目列表：

| | 项目名称 | 开发主体 | 开发时间 | 目前状态 | 占地面积（平方米） | 规划建筑面积（平方米） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 已竣工项目 | | | | | | |
| 1 | 胜芳中心广场 | 华夏幸福、京御地产 | 2006 年 05 月 | 已竣工 | 80,239.00 | 94,610.03 |
| 2 | 华夏九园 | 华夏幸福、京御地产 | 2007 年 08 月 | 已竣工 | 76,766.42 | 96,270.45 |
| 3 | 第六大街 | 华夏幸福、京御地产 | 2008 年 05 月 | 已竣工 | 51,722.98 | 63,756.00 |
| 4 | 永定河孔雀城一期——京御花园 | 京御地产 | 2006 年 04 月 | 已竣工 | 156,145.30 | 75,667.00 |
| 5 | 永定河孔雀城二期——祥园 | 京御地产 | 2007 年 05 月 | 已竣工 | 94,045.50 | 76,000.00 |
| 6 | 永定河孔雀城二期——瑞园 | 京御地产 | 2007 年 06 月 | 已竣工 | 123,103.60 | 109,600.00 |
| 7 | 永定河孔雀城三期——京御佳园 | 京御地产 | 2007 年 10 月 | 已竣工 | 75,270.00 | 63,248.00 |
| 8 | 永定河孔雀城三期——京御兴园 | 京御地产 | 2007 年 12 月 | 已竣工 | 60,861.40 | 59,787.00 |
| 9 | 永定河孔雀城三期——孔雀城佳园 | 华夏幸福、京御地产 | 2008 年 05 月 | 已竣工 | 60,533.33 | 60,921.80 |
| 10 | 永定河孔雀城三期——孔雀城和园 | 华夏幸福、京御地产 | 2008 年 06 月 | 已竣工 | 148,046.66 | 156,821.72 |
| 11 | 廊坊壹号 | 京御地产 | 2009 年 07 月 | 已竣工 | 14,103.71 | 37,902.00 |
| | **合计** | | | | **940,837.90** | **894,584.00** |
| 在建项目 | | | | | | |
| 1 | 华夏奥韵 | 华夏幸福、京御地产 | 2008 年 05 月 | 一、二期已竣工，三期在建 | 113,104.98 | 220,137.37 |
| 2 | 香槟国际花城 | 华夏幸福、京御地产 | 2007 年 05 月 | 一、二期已竣工，三期未建 | 128,842.00 | 203,800.00 |
| 3 | 华夏第九园•兰亭 | 京御幸福 | 2010 年 12 月 | 在建 | 71,567.87 | 183,276.60 |
| 4 | 华夏铂宫 | 京御幸福 | 2010 年 10 月 | 在建 | 64,666.63 | 197,189.34 |
| 5 | 华夏幸福城 | 京御幸福 | 2011 年 6 月 | 在建 | 360,098.94 | 1,495,778.00 |
| 6 | 永定河孔雀城一期——京御花园二期 | 京御地产 | 2010 年 04 月 | 在建 | 50,904.70 | 59,611.00 |
| 7 | 永定河孔雀城四期——孔雀城荣园 | 京御地产 | 2009 年 05 月 | 在建（1、2、3、5 标段竣工） | 175,206.70 | 215,081.00 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 永定河孔雀城四期——孔雀城荣园二期 | 京御地产 | 2009年05月 | 在建 | 31,466.60 | 31,767.00 |
| 9 | 永定河孔雀城五期——孔雀城棠墅园 | 京御地产 | 2009年11月 | 在建 | 72,906.70 | 73,000.00 |
| 10 | 永定河孔雀城五期——孔雀城棠墅园二期 | 京御地产 | 2009年11月 | 在建 | 203,209.10 | 229,386.16 |
| 11 | 永定河孔雀城六期——孔雀城御园一期（含一期夏园） | 固安京御 | 2010年05月 | 在建 | 107,524.00 | 118,476.60 |
| 12 | 永定河孔雀英国宫 | 固安华夏 | 2011年6月 | 在建 | 413,335.40 | 820,000.00 |
| 13 | 永定河孔雀城六期——孔雀城御园二期颂春园 | 固安京御 | 2010年11月 | 在建 | 90,963.00 | 99,929.00 |
| 14 | 永定河孔雀城六期——孔雀城御园二期叠翠园 | 永定河公司 | 2010年12月 | 在建 | 133,331.30 | 169,225.00 |
| 15 | 大运河孔雀城一期 | 华夏幸福、京御地产 | 2008年05月 | 在建（1至4标段竣工） | 199,531.25 | 199,635.00 |
| 16 | 大运河孔雀城二期 | 京御地产 | 2009年08月 | 在建 | 130,515.30 | 148,994.80 |
| 17 | 大运河孔雀城三期 | 香河京御 | 2010年04月 | 在建 | 66,667.00 | 85,716.54 |
| 18 | 潮白河孔雀城一期 | 大厂京御 | 2009年09月 | 在建 | 186,999.72 | 197,046.00 |
| 19 | 潮白河孔雀城二期——玺园一期 | 大厂幸福 | 2010年05月 | 在建 | 120,986.70 | 122,750.19 |
| 20 | 潮白河孔雀城二期——玺园二期 | 大厂幸福 | 2010年09月 | 在建 | 79,012.91 | 97,034.00 |
| 21 | 潮白河孔雀城3.1期 | 大厂京御 | 2010年12月 | 在建 | 117,276.00 | 122,959.44 |
| 22 | 潮白河孔雀城3.2期 | 大厂京御 | 2011年04月 | 在建 | 73164.61 | 98,863.83 |
| 23 | 潮白河孔雀城四期 | 京御地产 | 2011年04月 | 在建 | 221,125.00 | 235,733.47 |
| 24 | 大卫城4号线一期 | 固安京御 | 2010年06月 | 在建 | 108,051.50 | 261,741.20 |
| 25 | 大卫城4号线二期 | 固安京御 | 2010年12月 | 在建 | 93,336.60 | 233,050.00 |
| 26 | 大卫城4号线三期 | 固安京御 | 2011年5月 | 在建 | 95,045.50 | 259,275.00 |
| 27 | 八达岭孔雀城——1.1期 | 怀来京御 | 2010年09月 | 在建 | 66,666.70 | 80,044.03 |
| 28 | 八达岭孔雀城——1.2期 | 怀来京御 | 2011年6月 | 在建 | 158,593.41 | 158,593.41 |
| | **合计** | | | | **3,734,100.12** | **6,418,093.98** |

京御地产及其下属公司最近三年开发项目介绍：

**1、廊坊壹号（已竣工）**

① 项目概况

廊坊壹号项目由京御地产开发建设。本项目位于廊坊市广阳区，西至银河路，东达人民公园，北接第五大街。本项目处于廊坊市廊坊主城区核心地段，项目主体为两栋商业楼。本项目占地面积 14,103.71 平方米，可售面积 27,950.03 平方米。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 廊国用（2008）第 00252 号 | 2008 年 01 月 10 日 |
| | 廊国用（2009）第 00097 号 | 2009 年 02 月 19 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131000200900004 号 | 2009 年 02 月 17 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131000200900034 号 | 2009 年 06 月 09 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131000S090230101 号 | 2009 年 07 月 28 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 廊房预售证第 403 号 | 2009 年 09 月 27 日 |

本项目《国有土地使用证》廊国用（2009）第00097号原为华夏幸福所有，已于2009年2月19日变更到京御地产名下。

③ 项目开发进度

廊坊壹号项目于 2009 年 7 月开工建设，于 2010 年 12 月竣工验收并交付使用。本项目最早已于 2009 年 9 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，已完成销售 25,026.47 平方米，占总可售面积的 89.54%；项目未售面积 2,923.56 平方米，全部为商业。

**2、华夏奥韵（一、二期已竣工，三期在建）**

① 项目概况

华夏奥韵项目由华夏幸福、京御地产开发建设。本项目位于廊坊市广阳区，地处位于西外环和北外环交汇处。本项目为廊坊市首个运动主体社区，配套3.5万平方米运动主题森林公园、6,000平方米的运动会所、400米塑胶跑道、以及针对不同年龄阶段的主题运动区；同时配套7,000平方米商业街满足日常购物需求，8,500平方米中心景观花园满足休闲需求，幼儿园、小学满足儿童成长需求。本项目共分三期建设，其中一、二期已竣工，三期在建。

本项目占地面积三期合计113,104.98平方米，规划建筑面积为220,137.37平方米。一、二期共有建筑22栋，其中住宅楼19栋，商业住宅2栋(一层为商业)，商

业楼3栋；三期建设住宅5栋，及南部5栋沿街商业楼。项目总可售面积198,954平方米，其中：住宅可售面积189,664平方米，商业可售面积9,290平方米。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 廊国用（2009）第 01073 号 | 2009 年 04 月 30 日 |
| | 廊国用（2009）第 01075 号 | 2009 年 04 月 30 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131000200800002 号 | 2008 年 02 月 01 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131000200800005 号 | 2008 年 02 月 01 日 |
| | 建字第 131000200900002 号 | 2009 年 02 月 05 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131000S080130101 | 2008 年 05 月 16 日 |
| | 编号 131000S080140101 | 2009 年 04 月 10 日 |
| | 编号 131000S080140201 | 2009 年 07 月 16 日 |
| | 编号 131000S080140301 | 2009 年 09 月 23 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 廊房预售证第 368 号 | 2008 年 08 月 15 日 |
| | 廊房预售证第 381 号 | 2009 年 01 月 04 日 |
| | 廊房预售证第 387 号 | 2009 年 04 月 28 日 |
| | 廊房预售证第 399 号 | 2009 年 09 月 08 日 |
| | 廊房预售证第 20100009 号 | 2010 年 05 月 10 日 |

本项目的国有土地使用证已于 2009 年 4 月 30 日变更到京御地产名下。

河北省廊坊市城乡规划局于 2009 年 2 月 24 日批复同意原华夏幸福开发建设的华夏奥韵项目《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》建设单位变更为京御地产。

廊坊市建设局于 2009 年 3 月 17 日批复同意原华夏幸福开发建设的华夏奥韵项目《建设施工许可证》建设单位变更为京御地产。

廊坊市住房保障与房产管理局于 2009 年 3 月 12 日批复同意原华夏幸福开发建设的华夏奥韵项目《商品房预售许可证》开发单位变更为京御地产。

③ 项目开发进度

华夏奥韵项目一、二、三期分别于 2008 年 5 月、2010 年 4 月开工建设，分别于 2010 年 5 月、2010 年 11 月、2011 年 10 月可竣工验收并交付使用。本项目最早已于 2008 年 8 月开始预售。2011 年 6 月 30 日，本项目完成销售 197,661.37

平方米，占总可售面积的 99.35%；未售面积 1292.63 平方米，其中住宅 341.84 平方米，商业 950.79 平方米。

**3、香槟国际花城（一、二期已竣工，三期未建）**

① 项目概况

香槟国际花城项目由华夏幸福、京御地产开发建设。本项目位于霸州市胜芳镇北二环南侧。本项目采用新古典主义设计风格，结合板式小高层、低层普通住宅、低层花园洋房、底层商业等多种建筑形态，并搭配中心休闲广场、丰富多变的园林景观、运动主体公园，打造胜芳西部的“风景园林生活城”。本项目共分三期建设，其中一期已竣工交付，二期在建，三期未动工。

本项目占地面积合计128,842.00平方米，规划建筑面积203,800.00平方米。一、二期共有建筑37栋，全部为住宅楼，沿街底层为商业，三期拟建设11栋住宅楼。一、二期总可售面积140,513.48平方米，其中：住宅可售面积130,907.07平方米，商业可售面积9,606.41平方米。三期预计可售面积：54,365.16平方米。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 霸国用（2009）第 09010479 号 | 2009 年 04 月 30 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 编号 2007-001 号 | 2007 年 03 月 28 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 编号 2007-005 号 | 2007 年 04 月 15 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131081X070100101 | 2007 年 05 月 24 日 |
| | 编号 131081X070110101 | 2007 年 05 月 24 日 |
| | 编号 131081S080020101 | 2008 年 01 月 18 日 |
| | 编号 131081S080010101 | 2008 年 01 月 18 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 霸房预售证第 087 号 | 2007 年 06 月 20 日 |
| | 霸房预售证第 2008101 号 | 2008 年 05 月 30 日 |
| | 霸房预售证第 084 号 | 2007 年 05 月 25 日 |
| | 霸房预售证第 2008099 号 | 2008 年 04 月 18 日 |

本项目的国有土地使用证已于 2009 年 5 月 26 日变更到京御地产名下。

河北省霸州市建设局于 2009 年 3 月 5 日批复同意原华夏幸福开发建设的胜芳香槟国际花城项目《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》建设单位变更为京御地产。

霸州市住房保障与房产管理局于2009年3月11日批复同意原华夏幸福开发建设的胜芳香槟国际花城项目《商品房预售许可证》开发单位变更为京御地产。

③ 项目开发进度

香槟国际花城项目一期于2007年5月开工建设，于2008年11月竣工验收并交付使用；二期于2008年3月开工建设，于2009年9月竣工验收并交付使用。三期预计开工时间为2012年3月，竣工时间为2013年11月。本项目一期最早已于2007年5月开始预售。截至2011年6月30日，一、二期已完成销售139,652.70平方米，占总可售面积的99.40%；项目未售面积860.78平方米，全部为商业。

**4、华夏第九园•兰亭（在建）**

① 项目概况

华夏第九园• 兰亭项目由京御幸福开发建设。本项目位于廊坊市重点发展西北片区武警学院南侧，属于廊坊市核心发展的教育区和居住区，本项目紧邻自然公园，与华夏第九园仅一墙之隔，建成之后将于华夏九园融为一体，构成一个占地面积 200 余亩的廊坊市首例新中式人文风格住宅项目。本项目占地面积71,567.87平方米，规划建筑面积183,276.60平方米。本项目共有建筑22栋（17栋为住宅，5 栋为商业），总可售面积 154,218.75 平方米，其中：住宅可售面积为147,601.96平方米，商业可售面积6,616.79平方米。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 廊国用（2010）第00756号 | 2010年04月13日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第131000201000012号 | 2010年04月05日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第131000201000061号 | 2010年11月17日 |
| | 建字第131000201000071号 | 2010年12月20日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号131000S100390101 | 2010年12月02日 |
| | 编号131000S100740101 | 2011年03月07日 |
| 《商品房预售许可证》 | 廊房预售证第20100048号 | 2010年12月06日 |
| | 廊房预售证第20110019号 | 2011年04月22日 |

③ 项目开发进度

华夏第九园•兰亭项目于2010年12月开工建设，预计于2012年12月竣工

验收并交付使用。本项目最早于 2010 年 12 月开始预售，截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 110,682.23 平方米，占可售面积的 71.77%；项目未售面积 43,536.52 平方米，其中：住宅 36,919.73 平方米，商业 6,616.79 平方米。

**5、华夏铂宫（在建）**

① 项目概况

华夏铂宫项目由京御幸福开发建设。本项目位于廊坊市西北片区市民中心核心发展区，紧邻北风道和永兴路交通便捷；东临廊坊市新世纪公园，西邻环境优美的自然公园，具有良好的自然环境氛围。本项目占地面积 64,666.63 平方米，规划建筑面积 197,189.34 平方米。本项目共有建筑 16 栋，总可售面积 170,193.80 平方米，其中：住宅可售面积为 142,061.72 平方米，商业可售面积 3,987.50 平方米，写字楼可售面积 24,144.58 平方米。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 廊国用（2010）第 01302 号 | 2010 年 06 月 23 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131000201000018 号 | 2010 年 06 月 03 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131000201000040 号 | 2010 年 09 月 21 日 |
| | 建字第 131000201000072 号 | 2010 年 12 月 20 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131000S100290101 | 2010 年 10 月 22 日 |
| | 编号 131000S100630101 | 2011 年 03 月 07 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 廊房预售证第 20100046 号 | 2010 年 11 月 03 日 |
| | 廊房预售证第 20100020 号 | 2011 年 04 月 22 日 |

③ 项目开发进度

华夏铂宫项目于 2010 年 10 月开工建设，预计于 2012 年 12 月竣工验收并交付使用。本项目于 2010 年 11 月开始预售，截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 90,463.85 平方米，占可售面积的 53.15%；项目未售面积 79,729.95 平方米，其中：住宅 51,597.87 平方米，商业 3,987.50 平方米，写字楼 24,144.58 平方米。

**6、华夏幸福城（在建）**

① 项目概况

华夏幸福城由京御幸福开发建设。本项目地处廊坊市中央政务区，计划总占地面积 489,300 平方米（目前已取得六宗土地，证载面积合计 360,098.94 平方米；五张《建设用地规划许可证》，证载面积合计 360,099 平方米），计划总建筑面积 1495,778 平方米。项目预计建设建筑 114 栋，其中：住宅 75 栋，商业 33 栋，办公 2 栋，公建 4 栋。已取得土地证部分总可售面积 940,228 平方米，其中：住宅可售面积 815,227 平方米，商业可售面积 125,001 平方米。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 廊国用（2010）第 01304 号 | 2010 年 06 月 23 日 |
| | 廊国用（2010）第 01303 号 | 2010 年 06 月 23 日 |
| | 廊国用（2010）第 02753 号 | 2010 年 12 月 13 日 |
| | 廊国用（2010）第 02763 号 | 2010 年 12 月 13 日 |
| | 廊国用（2010）第 02716 号 | 2010 年 12 月 13 日 |
| | 廊国用（2010）第 03011 号 | 2010 年 12 月 23 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131000201000017 号 | 2010 年 06 月 03 日 |
| | 地字第 131000201000050 号 | 2010 年 11 月 25 日 |
| | 地字第 131000201000051 号 | 2010 年 11 月 25 日 |
| | 地字第 131000201000052 号 | 2010 年 11 月 25 日 |
| | 地字第 131000201000053 号 | 2010 年 11 月 25 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131000201100018 号 | 2011 年 04 月 26 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131000S110100101 | 2011 年 05 月 31 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 廊房预售证 20110027 号 | 2011 年 06 月 24 日 |

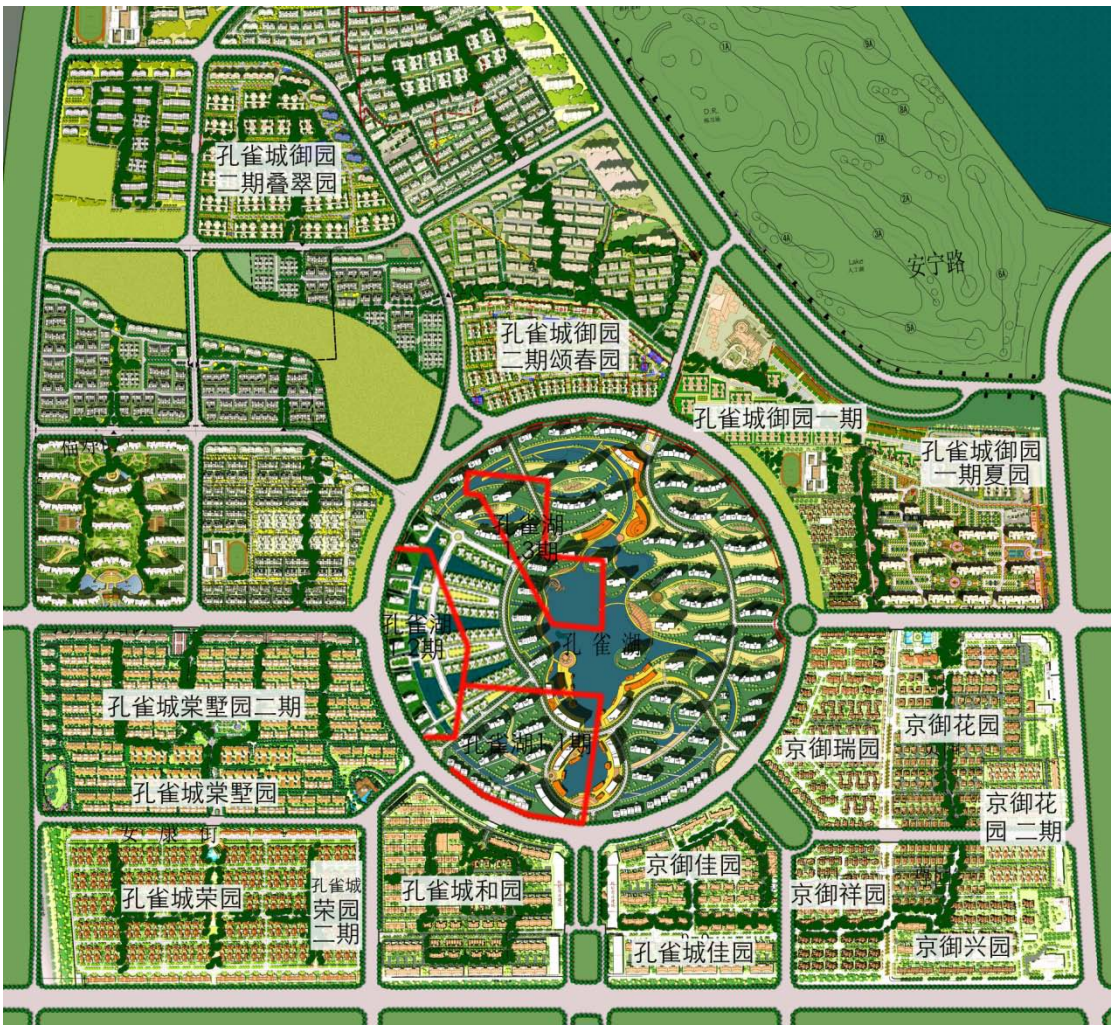
③ 项目开发进度

华夏幸福城项目于 2011 年 6 月开工建设，预计于 2013 年至 2014 年陆续竣工验收并交付使用。截至 2011 年 6 月 30 日，华夏幸福城项目尚未签约销售。

**7、永定河孔雀城项目**

永定河孔雀城位于京开高速与永定河交汇处，紧邻京开高速公路和 106 国道，距北京市区约 40 公里。本项目采用加州线型规划，结合当地的原生地貌、河岸特色等，体现休闲运动、田园风情、小镇氛围，打造北京周边的田园小镇。本项目目前共分七期规划建设，一期为京御花园；二期为京御祥园、京御瑞园；三期

为京御佳园、京御兴园、孔雀城和园、孔雀城佳园；四期为孔雀城荣园；五期项目孔雀城棠墅园；六期孔雀城御园；七期为孔雀城秋月园（7.1 期）、孔雀城悦荷园（7.5 期）。本项目目前一期、二期、三期、四期（部分）已经顺利入住，社区超市、医疗中心、健身房等配套已经开放，四期（部分）、五期、六期及京御花园二期在建、在售，孔雀城秋月园（7.1 期）、孔雀城悦荷园（7.5 期）已取得建设工程规划许可证。




**A、永定河孔雀城——京御花园二期（在建）**

① 项目概况

永定河孔雀城——京御花园二期由京御地产开发建设。本项目总占地面积 50,904.70 平方米，规划建筑面积 59,611 平方米。项目总可售面积 49,607.02 平方米，其中：住宅可售面积为 43,091.12 平方米，商业可售面积 6,515.90 平方米。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照编号 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2010）第 020006 号 | 2010 年 02 月 04 日 |
| | 固国用（2009）第 020063 号 | 2009 年 12 月 04 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201000003 号 | 2010 年 02 月 20 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022201000005 号 | 2010 年 02 月 25 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131022x100040201 | 2010 年 04 月 01 日 |
| | 编号 131022x100040101 | 2010 年 04 月 01 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 冀固房预售证第 2010007 号 | 2010 年 04 月 13 日 |
| | 冀固房预售证第 2010008 号 | 2010 年 05 月 18 日 |
| | 冀固房预售证第 2010018 号 | 2010 年 09 月 01 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2010 年 4 月开工，计划于 2011 年 10 月竣工验收并交付使用。本项目已于 2010 年 4 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 41,224.82 平方米，占可售面积的 83.10%。项目未售面积 8,382.20 平方米,其中：住宅 1,866.30 平方米，商业 6,515.90 平方米。

**B、永定河孔雀城四期——孔雀城荣园（在建）**

① 项目概况

永定河孔雀城四期——孔雀城荣园由京御地产开发建设。本项目占地面积 175,206.70 平方米，项目总可售面积 173569.46 平方米，其中：住宅可售面积为 168,100.52 平方米，商业可售面积平方米 5468.94 平方米。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2009）第 02001 号 | 2009 年 02 月 19 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022200900003 号 | 2009 年 03 月 09 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022200900006 号 | 2009 年 03 月 11 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131022200902301 | 2009 年 11 月 02 日 |
| | 编号 131022200902302 | 2009 年 11 月 02 日 |
| | 编号 131022200902303 | 2009 年 11 月 02 日 |
| | 编号 131022200902304 | 2009 年 11 月 02 日 |
| | 编号 131022200902305 | 2009 年 11 月 02 日 |

| | | |
|---|---|---|
| 《商品房预售许可证》 | 冀固房预售证第 2009008 号 | 2009 年 05 月 11 日 |
| | 冀固房预售证第 2009013 号 | 2009 年 06 月 19 日 |
| | 冀固房预售证第 2009016 号 | 2009 年 08 月 13 日 |

注：本项目《建筑工程施工许可证》最早于 2009 年 4 月办理，但因更换施工单位，新《建筑工程施工许可证》于 2009 年 11 月取得。

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2009 年 5 月开工，于 2010 年 12 月及 2011 年 5 月竣工验收并交付使用；本项目住宅部分已于 2009 年 5 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 166,812.08 平方米，占可售面积的 96.11%。项目未售面积 6757.38 平方米，其中：住宅 1,288.44 平方米，商业 5,468.94 平方米。

**C、永定河孔雀城四期——孔雀城荣园二期（在建）**

① 项目概况

永定河孔雀城四期——孔雀城荣园二期由京御地产开发建设。本项目占地面积 31,466.60 平方米，项目总可售面积 31,538.55 平方米，其中：住宅可售面积为 30,597.73 平方米，商业可售面积 940.82 平方米。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2009）第 02002 号 | 2009 年 02 月 19 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022200900010 | 2009 年 06 月 23 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022200900020 | 2009 年 07 月 25 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131022X100110101 | 2010 年 06 月 07 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 冀固房预售证第 2009021 号 | 2009 年 09 月 30 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2009 年 5 月开工，计划于 2011 年 6 月至 10 月竣工验收并交付使用。本项目住宅部分已于 2009 年 5 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 29,839.07 平方米，占可售面积的 94.61%。项目未售面积 1,699.48 平方米，其中：住宅 758.66 平方米，商业 940.82 平方米。

**D、永定河孔雀城五期——孔雀城棠墅园（在建）**

① 项目概况

永定河孔雀城五期——孔雀城棠墅园由京御地产开发建设。本项目占地面积72,906.70 平方米，规划总建筑面积 73,000 平方米。项目总可售面积 67,673.81 平方米，全部为住宅。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2009）第 02003 号 | 2009 年 02 月 19 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022200900011 号 | 2009 年 06 月 23 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022200900021 号 | 2009 年 07 月 25 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131022x100010101 | 2010 年 03 月 23 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 冀固房预售证第 2009026 号 | 2009 年 12 月 16 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2009 年 11 月开工，计划于 2011 年 10 月竣工验收并交付使用。本项目住宅部分已于 2009 年 12 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 67,673.81 平方米，占可售面积的 100%。

**E、永定河孔雀城五期——孔雀城棠墅园二期（在建）**

① 项目概况

永定河孔雀城五期——孔雀城棠墅园二期由京御地产开发建设。本项目占地面积 203,209.10 平方米，规划总建筑面积 229,386.16 平方米。项目总可售面积 225,174.84 平方米，全部为住宅。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2009）第 020033 号 | 2009 年 08 月 19 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022200900032 号 | 2009 年 11 月 14 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022200900066 号 | 2009 年 11 月 17 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131022x100020101 | 2010 年 03 月 23 日 |
| | 编号 131022x100020201 | 2010 年 03 月 23 日 |
| | 编号 131022x100020301 | 2010 年 03 月 30 日 |

| | | |
|---|---|---|
| | 编号 131022x100020401 | 2010 年 03 月 30 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 冀固房预售证第 2010003 号 | 2010 年 02 月 05 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2009 年 11 月开工，计划于 2011 年 10 月竣工验收并交付使用。本项目住宅部分已于 2010 年 2 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 218,437.58 平方米，占可售面积的 97.01%。项目未售面积 6,737.26 平方米，全部为住宅。

**F、永定河孔雀城六期——孔雀城御园一期（在建）**

① 项目概况

永定河孔雀城六期——孔雀城御园一期（含一期夏园）由固安京御开发建设。本项目总占地面积 107,524 平方米（本项目与永定河孔雀城六期——孔雀城御园二期颂春园共用一块土地，证号：固国用（2010）第 020009 号，证载土地面积：132,177.8 平方米，其中本项目使用土地面积 107,524 平方米），规划建筑面积 118,476.6 平方米。项目总可售面积 117,899.29 平方米，其中：住宅可售面积为 112,382.40 平方米，商业可售面积 5,516.89 平方米。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2010）第 020009 号 | 2010 年 02 月 08 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201000004 号 | 2010 年 02 月 20 日 |
| | 地字第 131022201000039 号 | 2010 年 02 月 06 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022201000006 号 | 2010 年 02 月 27 日 |
| | 建字第 131022201000113 号 | 2010 年 11 月 09 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131022x110140101 | 2011 年 02 月 14 日 |
| | 编号 131022x110140201 | 2011 年 02 月 14 日 |
| | 编号 131022x110030101 | 2011 年 01 月 14 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 冀固房预售证第 2010009 号 | 2010 年 05 月 18 日 |
| | 冀固房预售证第 2010032 号 | 2010 年 12 月 16 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2010 年 5 月至 2011 年 3 月开工，计划于 2012 年 5 月至 10 月陆续

竣工验收并交付使用。本项目住宅部分已于 2010 年 5 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 109,618.03 平方米，占可售面积的 92.98%。项目未售面积 8,281.26 平方米，其中：住宅 2,764.37 平方米，商业 5,516.89 平方米。

**G、永定河孔雀英国宫（在建）**

① 项目概况

永定河孔雀英国宫项目由固安华夏开发建设。本项目占地面积 413,335.40 平方米，规划建筑面积约 820,000 平方米。永定河孔雀英国宫分北区和南区开发建设，北区项目总可售面积为 360,121.00 平方米，其中：住宅 343,064.00 平方米，商业 17,057.00 平方米。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2010）第 020038 号 | 2010 年 09 月 29 日 |
| | 固国用（2010）第 020039 号 | 2010 年 09 月 29 日 |
| | 固国用（2011）第 020021 号 | 2011 年 04 月 28 日 |
| | 固国用（2011）第 020022 号 | 2011 年 04 月 28 日 |
| | 固国用（2011）第 020023 号 | 2011 年 04 月 28 日 |
| | 固国用（2011）第 020001 号 | 2011 年 01 月 20 日 |
| | 固国用（2011）第 020002 号 | 2011 年 01 月 21 日 |
| | 固国用（2011）第 020008 号 | 2011 年 03 月 02 日 |
| | 固国用（2011）第 020009 号 | 2011 年 03 月 02 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201100008 号 | 2011 年 02 月 10 日 |
| | 地字第 131022201100007 号 | 2011 年 02 月 10 日 |
| | 地字第 131022201100006 号 | 2011 年 02 月 10 日 |
| | 地字第 131022201100032 号 | 2011 年 06 月 30 日 |
| | 地字第 131022201100035 号 | 2011 年 06 月 30 日 |
| | 地字第 131022201100031 号 | 2011 年 06 月 30 日 |
| | 地字第 131022201100033 号 | 2011 年 06 月 30 日 |
| | 地字第 131022201100034 号 | 2011 年 06 月 30 日 |

| | | |
|---|---|---|
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022201100024 号 | 2011 年 04 月 20 日 |
| | 建字第 131022201100023 号 | 2011 年 04 月 20 日 |
| | 建字第 131022201100022 号 | 2011 年 04 月 20 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131022x110400101 | 2011 年 05 月 23 日 |
| | 编号 131022x110390101 | 2011 年 05 月 23 日 |
| | 编号 131022x110430101 | 2011 年 05 月 30 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 冀固房预售证第 2011018 号 | 2011 年 06 月 23 日 |

③ 项目开发进度

永定河孔雀英国宫项目于 2011 年 6 月开工建设，预计于 2012 年 11 月竣工并交付使用。截至 2011 年 6 月 30 日，本项目尚未签约销售。

**H、永定河孔雀城六期——孔雀城御园二期颂春园（在建）**

① 项目概况

永定河孔雀城六期——孔雀城御园二期颂春园由固安京御开发建设。本项目占地面积 90,963 平方米（本项目与永定河孔雀城六期——孔雀城御园一期共用一块土地，证号：固国用（2010）第 020009 号，证载土地面积：132,177.8 平方米，其中本项目使用土地面积 24,297 平方米），规划建筑面积 99,929 平方米，项目开发业态为住宅。项目可售面积预计约为 90,070.85 平方米，全部为住宅。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2010）第 020045 号 | 2010 年 11 月 19 日 |
| | 固国用（2010）第 020009 号 | 2010 年 02 月 08 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201000047 号 | 2010 年 11 月 18 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022201000115 号 | 2010 年 11 月 20 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131022x110070101 | 2011 年 01 月 18 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 冀固房预售证第 2011006 号 | 2011 年 01 月 30 日 |
| | 冀固房预售证第 2011010 号 | 2011 年 03 月 11 日 |

③ 项目进展与销售状况

项目本项目于 2011 年 1 月开工建设，预计于 2012 年 12 月至 2013 年 6 月预

计于 2013 年 5 月可竣工验收并交付使用，本项目于 2011 年 1 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 81,028.56 平方米，占可售面积的 89.96%。项目未售面积 9,042.29 平方米，全部为住宅。

**I、永定河孔雀城六期——孔雀城御园二期叠翠园（在建）**

① 项目概况

永定河孔雀城六期——孔雀城御园二期叠翠园由永定河公司开发建设。本项目占地面积 133,331.3 平方米，规划建筑面积 169,225 平方米，项目开发业态为住宅，项目可售面积预计约为 133192.12 平方米，全部为住宅。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2010）第 020043 号 | 2010 年 11 月 19 日 |
| | 固国用（2010）第 020044 号 | 2010 年 11 月 19 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201000043 号 | 2010 年 11 月 18 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022201000118 号 | 2010 年 12 月 10 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131022x110100101 | 2011 年 01 月 24 日 |
| | 编号 131022x110100201 | 2011 年 01 月 24 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 冀固房预售证第 2011007 号 | 2011 年 02 月 09 日 |
| | 冀固房预售证第 2011011 号 | 2011 年 03 月 11 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2011 年 1 月开工建设，预计于 2013 年 6 月可陆续竣工验收并交付使用，本项目于 2011 年 2 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 88,804.90 平方米，占可售面积的 66.67%。项目未售面积 44,387.22 平方米，全部为住宅。

**8、大运河孔雀城项目**

本项目位于香河经济技术开发区，北临“天下第一城”，东距京杭大运河 2.5 公里，距北京 CBD 约 30 公里。本项目采用南加州建筑风格，打造休闲运动、田园风情的小镇氛围。项目东侧预计配套建设 2,000 平方米的社区幼儿园，满足社

区内业主儿童教育；项目西北角建有 2,000 平方米的会所，内设专属咖啡厅、健身中心、康体中心、棋牌室、购物等设施，为业主提供舒适便利的休闲娱乐场所。本项目目前共分三期建设，一期部分已竣工，二期、三期在建。

**A、大运河孔雀城一期（在建）**

① 项目概况

大运河孔雀城一期由华夏幸福、京御地产开发建设。本项目占地面积199,531.25平方米，规划建筑面积199,635平方米，项目总可售面积为183,645.17平方米（含未建高层53,422平方米），全部为住宅。

② 资格文件取得情况

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 香国用（2009）字第 0133 号 | 2009 年 04 月 30 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131024200900012 号 | 2009 年 04 月 30 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131024200900008 号 | 2009 年 04 月 30 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131024X090020119 | 2009 年 04 月 30 日 |
| | 编号 131024X090020219 | 2009 年 07 月 08 日 |
| | 编号 131024X090020319 | 2009 年 04 月 30 日 |
| | 编号 131024X090130201 | 2009 年 07 月 16 日 |
| | 编号 131024X090130101 | 2009 年 07 月 16 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 香房预售证第 0805 号 | 2009 年 04 月 30 日 |
| | 香房预售证第 0905 号 | 2009 年 06 月 09 日 |
| | 香房预售证第 0816 号 | 2009 年 04 月 30 日 |
| | 香房预售证第 0911 号 | 2009 年 07 月 23 日 |

大运河孔雀城为原华夏幸福建设项目，项目建设涉及的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》已全部更换为建设单位为京御地产的新证照。

③ 项目进展与销售状况

本项目部分于 2008 年 5 月开工建设，预计于 2009 年 12 月可竣工验收并交付使用；剩余部分（高层住宅）预计于 2012 年 5 月开工建设，预计于 2014 年 10 月竣工。本项目最早已于 2009 年 1 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项

目完成销售 125,670.70 平方米，占总可售面积的 68.43%。项目未售面积 57,974.47 平方米（含未建高层及高层底商和车库）。

**B、大运河孔雀城二期（在建）**

① 项目概况

大运河孔雀城二期由京御地产开发建设。本项目占地面积130,515.30平方米，规划建筑面积148,994.8平方米，项目总可售面积119,075.11平方米，全部为住宅。

② 资格文件取得情况

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 香国用（2009）第 0097 号 | 2009 年 04 月 28 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131024200900020 号 | 2009 年 07 月 07 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131024200900015 号 | 2009 年 07 月 28 日 |
| | 建字第 131024200900019 号 | 2009 年 08 月 24 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131024X090150201 | 2009 年 08 月 04 日 |
| | 编号 131024X090150101 | 2009 年 08 月 04 日 |
| | 编号 131024X090170101 | 2009 年 09 月 04 日 |
| | 编号 131024X090170201 | 2009 年 09 月 04 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 香房预售证第 0912 号 | 2009 年 08 月 06 日 |
| | 香房预售证第 0913 号 | 2009 年 08 月 06 日 |
| | 香房预售证第 0916 号 | 2009 年 09 月 15 日 |
| | 香房预售证第 0917 号 | 2009 年 09 月 15 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2009 年 8 月开工建设，竣工时间为 2010 年 12 月至 2011 年 6 月。本项目最早已于 2009 年 9 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 11,7239.24 平方米，占可售面积的 98.46%。项目未售面积 1,835.87 平方米，全部为住宅。

**C、大运河孔雀城三期（在建）**

① 项目概况

大运河孔雀城三期由香河京御开发建设。本项目占地面积66,667平方米，规

划建筑面积为85,716.54平方米，项目总可售面积为70,641.04平方米，全部为住宅。

② 资格文件取得情况

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 香国用（2010）第 0065 号 | 2010 年 03 月 09 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131024201000004 号 | 2010 年 03 月 18 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131024201000002 号 | 2010 年 03 月 19 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131024x0100030101 | 2010 年 04 月 08 日 |
| | 编号 131024x0100030201 | 2010 年 04 月 08 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 香房预售证第 1012 号 | 2010 年 06 月 13 日 |
| | 香房预售证第 1018 号 | 2010 年 07 月 26 日 |
| | 香房预售证第 1020 号 | 2010 年 08 月 18 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2010 年 4 月开工建设，预计于 2012 年 7 月可竣工验收并交付使用；本项目最早已于 2010 年 6 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 65,350.38 平方米，占可售面积的 92.51%。项目未售面积 5,290.66 平方米，全部为住宅。

**9、潮白河孔雀城项目**

本项目位于廊坊市大厂县潮白新城、北京 CBD 正东 30 公里，潮白河畔，与通州新城隔河相望，既有现代新城的生活配套，又有周围水岸森林的生态意境，具有良好自然生态环境。本项目属南加州建筑风格，整体风格现代、典雅，配套建设 10,000 平方米商业物业，1,000 平方米会所设施，在社区内引进幼儿园、小学、中学，创造宜居环境。本项目目前共分四期建设，一期住宅部分已竣工，二期、三期、四期及商业部分在建。

**A、潮白河孔雀城一期（在建）**

① 项目概况

潮白河孔雀城一期由大厂京御开发建设。本项目占地面积186,999.72平方米，规划建筑面积197,046平方米，项目总可售面积137,401.78平方米，其中：住宅可售面积为134,124.78平方米，商业可售面积3,277平方米。

② 资格文件取得情况

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 大厂国用（2009）第 03006 号 | 2009 年 05 月 12 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131028200900005 号 | 2009 年 05 月 16 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131028200900017 号 | 2009 年 05 月 21 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131028x090150101 | 2009 年 09 月 03 日 |
| | 编号 131028x090260101 | 2009 年 10 月 25 日 |
| | 编号 131028x100040101 | 2010 年 03 月 01 日 |
| | 编号 131028x100150101 | 2010 年 04 月 30 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 大房预售证第 911 号 | 2009 年 12 月 10 日 |
| | 大房预售证第 0102 号 | 2010 年 04 月 01 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2009 年 9 月至 2010 年 7 月开工建设，预计于 2011 年 6 月至 2012 年 5 月可竣工验收并交付使用。本项目最早已于 2009 年 10 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 94,676.63 平方米，占可售面积的 68.90%。项目未售面积 42,725.15 平方米，其中住宅 39,448.15 平方米，商业 3,277 平方米。

**B、潮白河孔雀城二期——玺园一期（在建）**

① 项目概况

潮白河孔雀城二期——玺园一期由大厂幸福开发建设。本项目占地面积 120,986.77平方米，规划建筑面积122,750.19平方米，总可售面积96,657.56平方米，全部为住宅。

② 资格文件取得情况

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 大厂国用（2010）第 03019 号 | 2010 年 03 月 23 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131028201000008 号 | 2010 年 03 月 10 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131028201000010 号 | 2010 年 03 月 25 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131028x100160101 | 2010 年 05 月 10 日 |
| | 编号 131028x100170101 | 2010 年 05 月 10 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 大房预售证第 0105 号 | 2010 年 05 月 31 日 |

③ 项目进展与销售状况

潮白河孔雀城玺园一期项目于 2010 年 5 月开工建设，预计于 2012 年 5 月可竣工验收并交付使用；本项目已于 2010 年 6 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 83,914.40 平方米，占可售面积的 86.82%。项目未售面积 12,743.16 平方米，全部为住宅。

**C、潮白河孔雀城二期——玺园二期（在建）**

① 项目概况

潮白河孔雀城二期——玺园二期由大厂幸福开发建设。本项目占地面积79,012.91平方米，规划建筑面积97,034平方米，项目可售面积56,554.92平方米，全部为住宅。

② 资格文件取得情况

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 大厂国用（2010）第 03016 号 | 2010 年 03 月 23 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131028201000009 号 | 2010 年 03 月 01 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131028201000011 号 | 2010 年 03 月 25 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131028x100210101 | 2010 年 08 月 31 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 大房预售证第 0111 号 | 2010 年 09 月 30 日 |

③ 项目进展与销售状况

玺园二期项目部分于 2010 年 9 月开工建设，预计于 2012 年 11 月可竣工验收并交付使用；本项目最早已于 2010 年 10 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 39,703.18 平方米，占可售面积的 70.20%。项目未售面积 16,851.74 平方米，全部为住宅。

**D、潮白河孔雀城三期——3.1 期（在建）**

① 项目概况

潮白河孔雀城3.1期由大厂京御开发建设。本项目占地面积117,276平方米，规划建筑面积122,959.44平方米，项目总可售面积104,069.59平方米，全部为住宅。

② 资格文件取得情况

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 《国有土地使用证》 | 大厂国用（2010）第 03021 号 | 2010 年 06 月 10 日 |
| | 大厂国用（2010）第 03022 号 | 2010 年 06 月 10 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131028201000010 号 | 2010 年 06 月 08 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131028201000053 号 | 2010 年 09 月 20 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131028x100290101 | 2010 年 12 月 18 日 |
| | 编号 131028x110030101 | 2011 年 02 月 23 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 大房预售证第 0112 号 | 2010 年 12 月 31 日 |
| | 大房预售证第 1103 号 | 2011 年 04 月 29 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2010 年 12 月开工建设，预计于 2013 年 5 月可竣工验收并交付使用；本项目于 2011 年 1 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 60,995.37 平方米，占可售面积的 58.61%。项目未售面积 43,074.22 平方米，全部为住宅。

**E、潮白河孔雀城三期——3.2 期（在建）**

① 项目概况

潮白河孔雀城 3.2 期由大厂京御开发建设。项目占地面积 73,164.61 平方米，规划建筑面积 98,863.83 平方米。本项目已取得预售证部分证载面积为 79,666.38 平方米，全部为住宅。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证书号码 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 《国有土地使用证》 | 大厂国用（2011）第 03002 号 | 2011 年 01 月 21 日 |
| | 大厂国用（2011）第 03006 号 | 2011 年 01 月 21 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131028201000014 | 2010 年 12 月 24 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131028201100022 号 | 2011 年 02 月 15 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131028x110070101 | 2011 年 04 月 15 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 大房预售证第 1106 号 | 2011 年 05 月 25 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2011 年 4 月开工建设，预计于 2013 年 5 月可竣工验收并交付使用；

本项目于 2011 年 6 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 2,899.10 平方米，占已取得预售证部分可售面积的 3.64%。项目未售面积 76,767.28 平方米，全部为住宅。

**F、潮白河孔雀城四期（在建）**

① 项目概况

潮白河孔雀城四期由京御地产开发建设。本项目建设用地规划证面积 221,125 平方米，规划建筑面积 235,733.47 平方米平方米，项目目前已经取得预售证部分证载可售面积约为 44,560.02 平米。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 大厂国用（2010）第 03009 号 | 2010 年 03 月 23 日 |
| | 大厂国用（2010）第 03008 号 | 2010 年 03 月 23 日 |
| | 大厂国用（2010）第 03018 号 | 2010 年 03 月 23 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131028201000012 号 | 2010 年 02 月 26 日 |
| | 地字第 131028201000011 号 | 2010 年 02 月 26 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131028201000054 号 | 2010 年 10 月 10 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131028x110080101 | 2011 年 04 月 25 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 大房预售证第 1107 号 | 2011 年 05 月 25 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目预计分四期开发（4.1.1 期、4.1.2 期、4.2 期、4.3 期），预计竣工时间为 2013 年 5 月至 2015 年 10 月，其中 4.1.2 期于 2011 年 4 月开工建设，预计于 2013 年 5 月可竣工验收并交付使用；4.1.1 期及 4.2 期预计 2011 年 8 月份取得建筑工程施工许可证，竣工时间为 2013 年 10 月；4.3 期预计 2013 年 7 月份开工，竣工时间预计为 2015 年 10 月；4.1.2 期于 2011 年 6 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 557.56 平方米，占已取得预售证部分可售面积的 1.25%。项目未售面积 44,002.46 平方米，其中住宅 41,554.49 平方米,商业 2,447.97 平方米。

**10、大卫城 4 号线项目**

本项目位于固安总体规划城市核心区，京开高速东侧，永定河桥南，与京御地产开发的永定河孔雀城项目距离约 800 米，与北京房山仅一桥之隔，社区班车接驳北京 4 号线轻轨。本项目突出绿色景观建设及以人为本的设计理念，展现简洁、优雅的现代潮流，为年轻人打造北京周边的轻轨新城。整个项目分五到六期规划，目前一期、二期、三期在建。

**A、大卫城 4 号线一期（在建）**

① 项目概况

大卫城 4 号线一期由固安京御开发建设。本项目占地面积 108,051.5 平方米，规划建筑面积 261,741.2 平方米。本项目共有建筑 23 栋，其中：住宅 18 栋，商业 1 栋，其余 4 栋楼为幼儿园、设备用房。项目总可售面积 242,716.60 平方米，其中，住宅可售 238,598.10 平米，商业可售面积 4,118.50 平方米。

② 资格文件取得情况

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2010）第 020010 号 | 2010 年 02 月 08 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201000008 号 | 2010 年 03 月 11 日 |
| | 地字第 131022201000011 号 | 2010 年 04 月 18 日 |
| | 地字第 131022201000012 号 | 2010 年 04 月 18 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022201000028 号 | 2010 年 04 月 27 日 |
| | 建字第 131022201000029 号 | 2010 年 04 月 27 日 |
| | 建字第 131022201000057 号 | 2010 年 07 月 06 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131022x100130101 | 2010 年 06 月 25 日 |
| | 编号 131022x100130201 | 2010 年 06 月 25 日 |
| | 编号 131022x100190101 | 2010 年 08 月 31 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 冀固房预售证第 2010019 号 | 2010 年 09 月 01 日 |
| | 冀固房预售证第 2010023 号 | 2010 年 09 月 30 日 |
| | 冀固房预售证第 2010017 号 | 2010 年 07 月 30 日 |
| | 冀固房预售证第 2010024 号 | 2010 年 09 月 30 日 |
| | 冀固房预售证第 2010028 号 | 2010 年 11 月 08 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2010 年 6 月至 8 月分批开工建设，预计于 2012 年 7 月至 10 月可竣工验收并交付使用，本项目最早已于 2010 年 8 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 229,565.87 平方米，占可售面积的 94.58%。项目未售面积 13,150.73 平方米，其中住宅 9,032.23 平方米，商业 4,118.50 平方米。

**B、大卫城 4 号线二期（在建）**

① 项目概况

大卫城4号线二期由固安京御开发建设。本项目占地面积93,336.60平方米，规划建筑面积233,050平方米，项目可售面积预计约为215,715.79平方米，其中：住宅可售面积为213,645.97平方米，商业可售面积2,069.82平方米。

② 资格文件取得情况

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2010）第 020011 号 | 2010 年 02 月 08 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201000046 号 | 2010 年 11 月 12 日 |
| | 地字第 131022201000045 号 | 2010 年 11 月 12 日 |
| | 地字第 131022201000044 号 | 2010 年 11 月 12 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022201000108 号 | 2010 年 11 月 25 日 |
| | 建字第 131022201000109 号 | 2010 年 11 月 25 日 |
| | 建字第 131022201000110 号 | 2010 年 11 月 26 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131022x100460101 | 2010 年 12 月 24 日 |
| | 编号 131022x100460201 | 2010 年 12 月 24 日 |
| | 编号 131022x100460301 | 2010 年 12 月 24 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 冀固房预售证第 2011001 号 | 2011 年 01 月 24 日 |
| | 冀固房预售证第 2011003 号 | 2011 年 01 月 17 日 |
| | 冀固房预售证第 2011002 号 | 2011 年 01 月 13 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2010 年 12 月开工建设，预计于 2013 年 6 月可竣工验收并交付使用，本项目于 2011 年 1 月取得《商品房预售许可证》开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 202,129.19 平方米，占可售面积的 93.70%。项目未售面积 13,586.60 平方米，住宅 11,516.78 平米,商业 2069.82 平米。

**C、大卫城 4 号线三期（在建）**

① 项目概况

大卫城 4 号线三期由固安京御开发建设。本项目占地面积约 95,045.50 平方米，规划建筑面积约 259,275.00 平方米（已取得建设工程规划许可证面积约 184,206.00 平方米），项目可售面积预计约为 235,855.92 平方米，其中：住宅可售面积约为 232,155.92 平方米，商业可售面积约为 3,700.00 平方米。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证书号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2010）第 020012 号 | 2010 年 02 月 08 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201100005 号 | 2011 年 02 月 10 日 |
| | 地字第 131022201100004 号 | 2011 年 02 月 10 日 |
| | 地字第 131022201100029 号 | 2011 年 06 月 28 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字地 131022201100019 号 | 2011 年 04 月 06 日 |
| | 建字地 131022201100020 号 | 2011 年 04 月 08 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 131022X110410101 | 2011 年 05 月 24 日 |
| | 编号 131022X110420101 | 2011 年 05 月 24 日 |
| 《预售许可证》 | 冀固房预售证第 2011017 号 | 2011 年 06 月 23 日 |
| | 冀固房预售证第 2011019 号 | 2011 年 06 月 30 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目于 2011 年 5 月开工建设，预计于 2013 年 9 月可竣工验收并交付使用，本项目已于 2011 年 7 月已经开始预售

**11、八达岭孔雀城项目**

八达岭孔雀城项目位于河北省张家口市怀来县，项目定位为打造山地小镇。项目紧邻京北旅游圈，旅游资源丰富，方圆 50 公里半径范围内包含包括八达岭长城、八达岭国家森林公园、官厅水库、康西草原、野鸭湖湿地生态园、古崖居、龙庆峡等 82 处旅游景区，地理位置得天独厚。

**A、八达岭孔雀城——1.1 期（在建）**

① 项目概况

八达岭孔雀城项目——1.1期由怀来京御开发建设。本项目占地面积66,666.70平方米，规划建筑面积80,044.03平方米，分两期开发建设，第一期建设

面积38,163.39平方米，可售面积34,228.54平方米，全部为住宅。

② 资格文件取得情况

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 怀国用（2010）第 804 号 | 2010 年 07 月 07 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 13073020100015 号 | 2010 年 07 月 29 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 13073020100026 号 | 2010 年 09 月 03 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 130730X10022 | 2010 年 09 月 03 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 怀来（2010）房预售证第 21 号 | 2010 年 09 月 10 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目部分已于 2010 年 9 月开工建设，预计于 2012 年 5 月可竣工验收并交付使用；剩余部分预计于 2012 年 10 月开工建设，预计于 2014 年 12 月竣工。本项目最早已于 2010 年 9 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 22,656.55 平方米，占可售面积的 66.19%。项目未售面积 11,571.99 平方米（含未开工建设部分 7,336.39 平方米），全部为住宅。

**B、八达岭孔雀城——1.2 期（在建）**

① 项目概况

八达岭孔雀城——1.2 期由怀来京御开发建设。本项目占地面积 158,593.41 平方米，规划建筑面积约 158,593.41 平方米（已取得规划建筑面积约 43,403.95 平方米），可售面积 33,336.92 平方米，全部为住宅。

② 项目资质文件

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 怀国用（2010）第 1125 号 | 2010 年 11 月 09 日 |
| | 怀国用（2010）第 1126 号 | 2010 年 11 月 09 日 |
| | 怀国用（2011）第 763 号 | 2011 年 05 月 25 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 13073020110006 号 | 2011 年 04 月 13 日 |
| | 地字第 13073020110022 号 | 2011 年 06 月 21 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 13073020110018 号 | 2011 年 05 月 23 日 |
| 《建筑工程施工许可证》 | 编号 130730X11018 | 2011 年 06 月 17 日 |
| 《商品房预售许可证》 | 怀来（2011）房预售证第 06 号 | 2011 年 06 月 21 日 |

③ 项目进展与销售状况

本项目部分于 2011 年 6 月开工建设，预计于 2013 年 6 月可竣工验收并交付使用；剩余部分预计于 2011 年 10 月开工建设，预计于 2013 年 10 月至 2014 年 6 月竣工。本项目于 2011 年 6 月开始预售。截至 2011 年 6 月 30 日，项目完成销售 6,211.74 平方米，占已经取得预售证部分可售面积的 18.63%。项目未售面积 27,125.18 平方米，全部为住宅。

**12、京御地产在建项目情况汇总**

截至 2011 年 6 月 30 日，京御地产在建的房地产开发项目汇总情况如下表所示：（单位：平方米）

| 项目名称 | 产品类别 | 开发状态 | 占地面积 | 可售面积 | 已售面积（注 1） | 未售面积 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 华夏奥韵 | 住宅、商业 | 在建 | 113,104.98 | 198,954.00 | 197,661.37 | 1,292.63 |
| 香槟国际花城 | 住宅、商业 | 在建 | 128,842.00 | 140,513.48 | 139,652.70 | 860.78 |
| 华夏第九园•兰亭 | 住宅、商业 | 在建 | 71,567.87 | 154,218.75 | 110,682.23 | 43,536.52 |
| 华夏铂宫 | 住宅、商业、写字楼 | 在建 | 64,666.63 | 170,193.80 | 90,463.85 | 79,729.95 |
| 华夏幸福城 | 住宅、商业 | 在建 | 360,098.94 | 940,228.00 | 0 | 940,228.00 |
| 永定河孔雀城－京御花园二期 | 住宅、商业 | 在建 | 50,904.70 | 49,607.02 | 41,224.82 | 8,382.20 |
| 永定河孔雀城四期－ 孔雀城荣园 | 住宅、商业 | 在建 | 175,206.70 | 173,569.46 | 166,812.08 | 6,757.38 |
| 永定河孔雀城四期－孔雀城荣园二期 | 住宅、商业 | 在建 | 31,466.60 | 31,538.55 | 29,839.07 | 1,699.48 |
| 永定河孔雀城五期－孔雀城棠墅园 | 住宅 | 在建 | 72,906.70 | 67,673.81 | 67,673.81 | 0 |
| 永定河孔雀城五期－孔雀城棠墅园二期 | 住宅 | 在建 | 203,209.10 | 225,174.84 | 218,437.58 | 6,737.26 |
| 永定河孔雀城六期－孔雀城御园一期 | 住宅、商业 | 在建 | 107,524.00 | 117,899.29 | 109,618.03 | 8,281.26 |
| 永定河孔雀英国宫（注 2） | 住宅、商业 | 在建 | 413,335.40 | 360,121.00 | 0 | 360,121.00 |

| 项目名称 | 产品类别 | 开发状态 | 占地面积 | 可售面积 | 已售面积（注 1） | 未售面积 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 永定河孔雀城六期——孔雀城御园二期颂春园 | 住宅 | 在建 | 90,963 | 90,070.85 | 81,028.56 | 9,042.29 |
| 永定河孔雀城六期——孔雀城御园二期叠翠园 | 住宅 | 在建 | 133,331.30 | 133,192.12 | 88,804.90 | 44,387.22 |
| 大运河孔雀城一期 | 住宅 | 在建 | 199,531.25 | 183,645.17 | 125,670.70 | 57,974.47 |
| 大运河孔雀城二期 | 住宅 | 在建 | 130,515.30 | 119,075.11 | 117,239.24 | 1,835.87 |
| 大运河孔雀城三期 | 住宅 | 在建 | 66,667.00 | 70,641.04 | 65,350.38 | 5,290.66 |
| 潮白河孔雀城一期 | 住宅、商业 | 在建 | 186,999.72 | 137,401.78 | 94,676.63 | 42,725.15 |
| 潮白河孔雀城二期——玺园一期 | 住宅 | 在建 | 120,986.70 | 96,657.56 | 83,914.40 | 12,743.16 |
| 潮白河孔雀城二期——玺园二期 | 住宅 | 在建 | 79,012.91 | 56,554.92 | 39,703.18 | 16,851.74 |
| 潮白河孔雀城 3.1 期 | 住宅 | 在建 | 117,276.00 | 104,069.59 | 60,995.37 | 43,074.22 |
| 潮白河孔雀城 3.2 期 | 住宅 | 在建 | 73,164.61 | 79,666.38 | 2,899.10 | 76,767.28 |
| 潮白河孔雀城四期 | 住宅 | 在建 | 221,125 | 44,560.02 | 557.56 | 44,002.46 |
| 大卫城 4 号线 1 期 | 住宅、商业 | 在建 | 108,051.50 | 242,716.60 | 229,565.87 | 13,150.73 |
| 大卫城 4 号线 2 期 | 住宅 | 在建 | 93,336.60 | 215,715.79 | 202,129.19 | 13,586.60 |
| 大卫城 4 号线 3 期 | 住宅、商业 | 在建 | 10,4378.80 | 235,855.92 | 0 | 235,855.92 |
| 八达岭孔雀城 1.1 期 | 住宅 | 在建 | 66,666.70 | 34,228.54 | 22,656.55 | 11,571.99 |
| 八达岭孔雀城 1.2 期 | 住宅 | 在建 | 158,593.41 | 33,336.92 | 6,211.74 | 27,125.18 |
| **合计** | | | **3,734,100.12** | **4,507,080.31** | **2,393,468.91** | **2,113,611.40** |

注 1：“已售面积”包括预售面积，预售面积对应的销售收入将于 2011 年及以后项目竣工并交房时陆续结转。
注 2：固安英国宫项目分南区和北区开发，南区方案未定，表中所列仅为项目北区的“已售面积”和“未售面积”。

| 京御地产及其下属公司在建项目销售情况汇总表 | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 可售面积（平方米） | | | | 未售面积（平方米） | | | | 销售比例 | | | |
| | 住宅 | 商业 | 写字楼 | 合计 | 住宅 | 商业 | 写字楼 | 合计 | 住宅 | 商业 | 写字楼 | 合计 |
| 华夏奥韵 | 189,664.00 | 9,290.00 | - | 198,954.00 | 341.84 | 950.79 | - | 1,292.63 | 99.82% | 89.77% | - | 99.35% |
| 香槟国际花城 | 130,907.07 | 96,06.41 | - | 140,513.48 | - | 860.78 | - | 860.78 | 100% | 91.04% | - | 99.39% |
| 华夏第九园•兰亭 | 147,601.96 | 6,616.79 | - | 154,218.75 | 36,919.73 | 6,616.79 | - | 43,536.52 | 74.99% | 0% | - | 71.77% |
| 华夏铂宫 | 142,061.72 | 3,987.50 | 24,144.58 | 170,193.80 | 51,597.87 | 3,987.50 | 24,144.58 | 79,729.95 | 63.68% | 0% | 0% | 53.15% |
| 华夏幸福城 | 815,227.00 | 125,001.00 | - | 940,228.00 | 815,227.00 | 125,001 | - | 940,228.00 | 0% | 0% | - | 0% |
| 永定河孔雀城－京御花园二期 | 43,091.12 | 6,515.90 | - | 49,607.02 | 1,866.30 | 6,515.90 | - | 8,382.20 | 95.67% | 0% | - | 83.10% |
| 永定河孔雀城四期－孔雀城荣园 | 168,100.52 | 5,468.94 | - | 173,569.46 | 1,288.44 | 5,468.94 | - | 6,757.38 | 99.23% | 0% | - | 96.11% |
| 永定河孔雀城四期－孔雀城荣园二期 | 30,597.73 | 940.82 | - | 31,538.55 | 758.66 | 940.82 | - | 1,699.48 | 97.52% | 0% | - | 94.61% |
| 永定河孔雀城五期－孔雀城棠墅园 | 67,673.81 | - | - | 67,673.81 | - | - | - | - | 100% | - | - | 100% |
| 永定河孔雀城五期－孔雀城棠墅园二期 | 225,174.84 | - | - | 225,174.84 | 6,737.26 | - | - | 6,737.26 | 97.01% | - | - | 97.01% |
| 永定河孔雀城六期——孔雀城御园一期 | 112,382.40 | 5,516.89 | - | 117,899.29 | 2,764.37 | 5,516.89 | - | 8,281.26 | 97.54% | 0% | - | 92.98% |
| 永定河孔雀英国宫 | 343,064.00 | 17,057.00 | - | 360,121.00 | 343,064.00 | 17,057.00 | - | 360,121.00 | 0% | 0% | - | 0% |
| 永定河孔雀城六期——孔雀城御园二 | 90,070.85 | - | - | 90,070.85 | 9,042.29 | - | - | 9,042.29 | 89.96% | - | - | 89.96% |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 期颂春园 | | | | | | | | | | | | |
| 永定河孔雀城六期——孔雀城御园二期叠翠园 | 133,192.12 | - | - | 133,192.12 | 44,387.22 | - | - | 44,387.22 | 66.67% | - | - | 66.67% |
| 大运河孔雀城一期 | 183,645.17 | - | - | 183,645.17 | 57,974.47 | - | - | 57,974.47 | 68.43% | - | - | 68.43% |
| 大运河孔雀城二期 | 119,075.11 | - | - | 119,075.11 | 1,835.87 | - | - | 1,835.87 | 98.46% | - | - | 98.46% |
| 大运河孔雀城三期 | 70,641.04 | - | - | 70,641.04 | 5,290.66 | - | - | 5,290.66 | 92.51% | - | - | 92.51% |
| 潮白河孔雀城一期 | 134,124.78 | 3,277.00 | - | 137,401.78 | 39,448.15 | 3,277.00 | - | 42,725.15 | 70.59% | 0% | - | 68.90% |
| 潮白河孔雀城二期——玺园一期 | 96,657.56 | - | - | 96,657.56 | 12,743.16 | - | - | 12,743.16 | 86.82% | - | - | 86.82% |
| 潮白河孔雀城二期——玺园二期 | 56,554.92 | - | - | 56,554.92 | 16,851.74 | - | - | 16,851.74 | 70.20% | - | - | 70.20% |
| 潮白河孔雀城 3.1 期 | 104,069.59 | - | - | 104,069.59 | 43,074.22 | - | - | 43,074.22 | 58.61% | - | - | 58.61% |
| 潮白河孔雀城 3.2 期 | 79,666.38 | - | - | 79,666.38 | 76,767.28 | - | - | 76,767.28 | 3.64% | - | - | 3.64% |
| 潮白河孔雀城四期 | 42,112.05 | 2,447.97 | - | 44,560.02 | 41,554.49 | 2,447.97 | - | 44,002.46 | 1.32% | - | - | 1.25% |
| 大卫城 4 号线 1 期 | 238,598.10 | 4,118.50 | - | 242,716.60 | 9,032.23 | 4,118.50 | - | 13,150.73 | 96.21% | 0% | - | 94.58% |
| 大卫城 4 号线 2 期 | 213,645.97 | 2,069.82 | - | 215,715.79 | 11,516.78 | 2,069.82 | - | 13,586.60 | 94.61% | 0% | - | 93.70% |
| 大卫城 4 号线 3 期 | 232,155.92 | 3,700.00 | | 235,855.92 | 232,155.92 | 3,700 | | 235,855.92 | 0% | 0% | - | 0% |
| 八达岭孔雀城 1.1 期 | 34,228.54 | - | - | 34,228.54 | 11,571.99 | - | - | 11,571.99 | 66.19% | - | - | 66.19% |
| 八达岭孔雀城 1.2 期 | 33,336.92 | - | - | 33,336.92 | 27,125.18 | - | - | 27,125.18 | 18.63% | - | - | 18.63% |
| **合计** | 4,277,321.19 | 205,614.54 | 24,144.58 | 4,507,080.31 | 1,900,937.12 | 188,529.70 | 24,144.58 | 2,113,611.40 | 55.58% | 8.31% | 0% | 53.10% |

**13、京御地产储备项目**

截至2011年6月30日，京御地产及其下属公司已获取建设用地规划许可证或建设工程规划许可证的储备项目如下：

| 序号 | 项目名称 | 开发主体 | 预计开发时间 | 占地面积（平方米） | 规划建筑面积（平方米） |
|---|---|---|---|---|---|
| A | 孔雀湖 1.1 期 | 京御地产 | 2011 年 09 月 | 72,714.00 | 154,875.00 |
| B | 孔雀湖 1.2 期 | 京御地产 | 2011 年 10 月 | 47,292.00 | 52,652.72 |
| C | 孔雀湖 1.3 期 | 京御地产 | 2012 年 03 月 | 54,014.00 | 99,615.00 |
| D | 永定河孔雀城 7.1 期 | 永定河公司 | 2011 年 08 月 | 97,156.00 | 139,358.00 |
| E | 永定河孔雀城 7.5 期 | 固安京御 | 2011 年 08 月 | 38,329.00 | 51,470.00 |
| F | 大卫城一六线 1.1 期 | 京御地产 | 2011 年 08 月 | 55,446.97 | 138,975.00 |
| G | 北横街安置项目 | 京御地产 | 2011 年 09 月 | 40,319.70 | 58,166.16 |
| H | 潮白河孔雀英国宫一期 | 大厂华夏 | 2011 年 09 月 | 233,329.30 | 330,613.00 |
| | **合计** | | | **638,600.97** | **1,025,724.88** |

**A、孔雀湖 1.1 期**

本项目由京御地产开发建设，项目占地面积72,714平方米，规划建筑面积15,4875平方米。项目预计于2011年9月开工建设，预计于2013年9月可竣工验收并交付使用，已取得如下开发证照：

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2009）第 020036 号 | 2009 年 08 月 25 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201100009 号 | 2011 年 03 月 12 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022201100025 号 | 2011 年 04 月 29 日 |

注：本项目已于2011年8月5日取得《建筑工程施工许可证》（编号：131022X110540101）。

**B、孔雀湖 1.2 期**

本项目由京御地产开发建设，项目占地面积 47,292 平方米，规划建筑面积 52,652.72 平方米。项目预计于 2011 年 10 月至 2012 年 3 月开工建设，预计于 2013 年 10 月至 2014 年 5 月可竣工验收并交付使用，已取得如下开发证照：

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2009）第 020034 号 | 2009 年 08 月 25 日 |

| | | |
|---|---|---|
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201100010 号 | 2011 年 03 月 12 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 31022201100026 号 | 2011 年 04 月 29 日 |

注：本项目已于2011年8月5日取得《建筑工程施工许可证》（编号：131022X110540201）。

C、**孔雀湖 1.3 期**

本项目由京御地产开发建设，项目占地面积 54,014 平方米，规划建筑面积 99,615 平方米。本项目预计于 2012 年 3 月至 6 月开工建设，预计于 2014 年 5 月至 7 月可竣工验收并交付使用，已取得如下开发证照：

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2009）第 020035 号 | 2009 年 08 月 25 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201100011 号 | 2011 年 03 月 12 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022201100027 号 | 2011 年 04 月 29 日 |

注：本项目已于2011年8月5日取得《建筑工程施工许可证》（编号：131022X110540301）。

D、**永定河孔雀城 7.1 期**——孔雀城御园二期秋月园、孔雀城秋月园二期

本项目由永定河公司开发建设，紧邻永定河孔雀城六期，项目占地面积约 97,156.00 平方米，规划建筑面积约 139,358.00 平方米。

本项目预计于 2011 年 8 月开工建设，预计于 2013 年 6 至 10 月可竣工验收并交付使用。

已取得如下开发证照：

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2011）第 020010 号 | 2011 年 03 月 02 日 |
| | 固国用（2011）第 020007 号 | 2011 年 03 月 02 日 |
| | 固国用（2011）第 020015 号 | 2011 年 04 月 28 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201100025 号 | 2011 年 06 月 02 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022201100034 号 | 2011 年 06 月 16 日 |
| | 建字第 131022201100033 号 | 2011 年 06 月 16 日 |

**E、永定河孔雀城 7.5 期**——孔雀城悦荷园

本项目由固安京御开发建设，紧邻永定河孔雀城六期，项目占地面积约 38,329.00 平方米，规划建筑面积约 51,470.00 平方米。

本项目预计于 2011 年 8 月开工建设，预计于 2013 年 6 至 10 月可竣工验收并交付使用。

已取得如下开发证照：

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2011）第 020017 号 | 2011 年 04 月 28 日 |
| | 固国用（2011）第 020020 号 | 2011 年 04 月 28 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201100024 号 | 2011 年 06 月 02 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022201100032 号 | 2011 年 06 月 16 日 |

**F、大卫城一六线——1.1 期**

大卫城一六线位于廊坊市大厂县潮白新城，北京 CBD 正东 30 公里，紧邻潮白河，与通州新城隔河相望，与京御地产开发的潮白河孔雀城项目相邻，与北京通州仅一河之隔，社区班车接驳北京 1 号线轻轨，既有现代新城的生活配套，又有周围水岸森林的生态意境，具有良好自然生态环境。本项目定位于为年轻人打造北京周边的轻轨新城。

大卫城一六线——1.1 期项目由大厂京御开发建设，项目占地面积约 55,446.97 平方米，规划建筑面积预计约 138,975.00 平方米。本项目预计于 2011 年 8 月开工建设，预计于 2013 年 6 至 10 月可竣工验收并交付使用。

已取得如下开发证照：

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用（2011）第 03003 号 | 2011 年 1 月 21 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201100016 号 | 2011 年 6 月 21 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字地 131028201100023 号 | 2011 年 6 月 21 日 |

**G、北横街安置项目**

本项目由京御地产开发建设。项目位于廊坊市固安县北部，属拆迁安置项目，不作为商品房对外公开销售。本项目占地面积40,319.7平方米，规划建筑面积58,166.16平方米，规划建设多层住宅楼10栋。本项目预计建设时间为2011年9月至2012年11月。已取得如下开发证照：

| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 固国用(2010)第 020021 号 | 2010 年 06 月 30 日 |
| | 固国用(2010)第 020036 号 | 2010 年 09 月 29 日 |
| | 固国用(2010)第 020037 号 | 2010 年 09 月 29 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131022201000036 号 | 2010 年 10 月 12 日 |
| 《建设工程规划许可证》 | 建字第 131022201000119 号 | 2010 年 12 月 10 日 |

**H、潮白河孔雀英国宫一期**

本项目由大厂华夏开发建设，项目紧邻潮白河，与通州区只有一河之隔。项目占地面积233,329.30平方米，规划建筑面积330,613平方米。已取得如下开发证照：

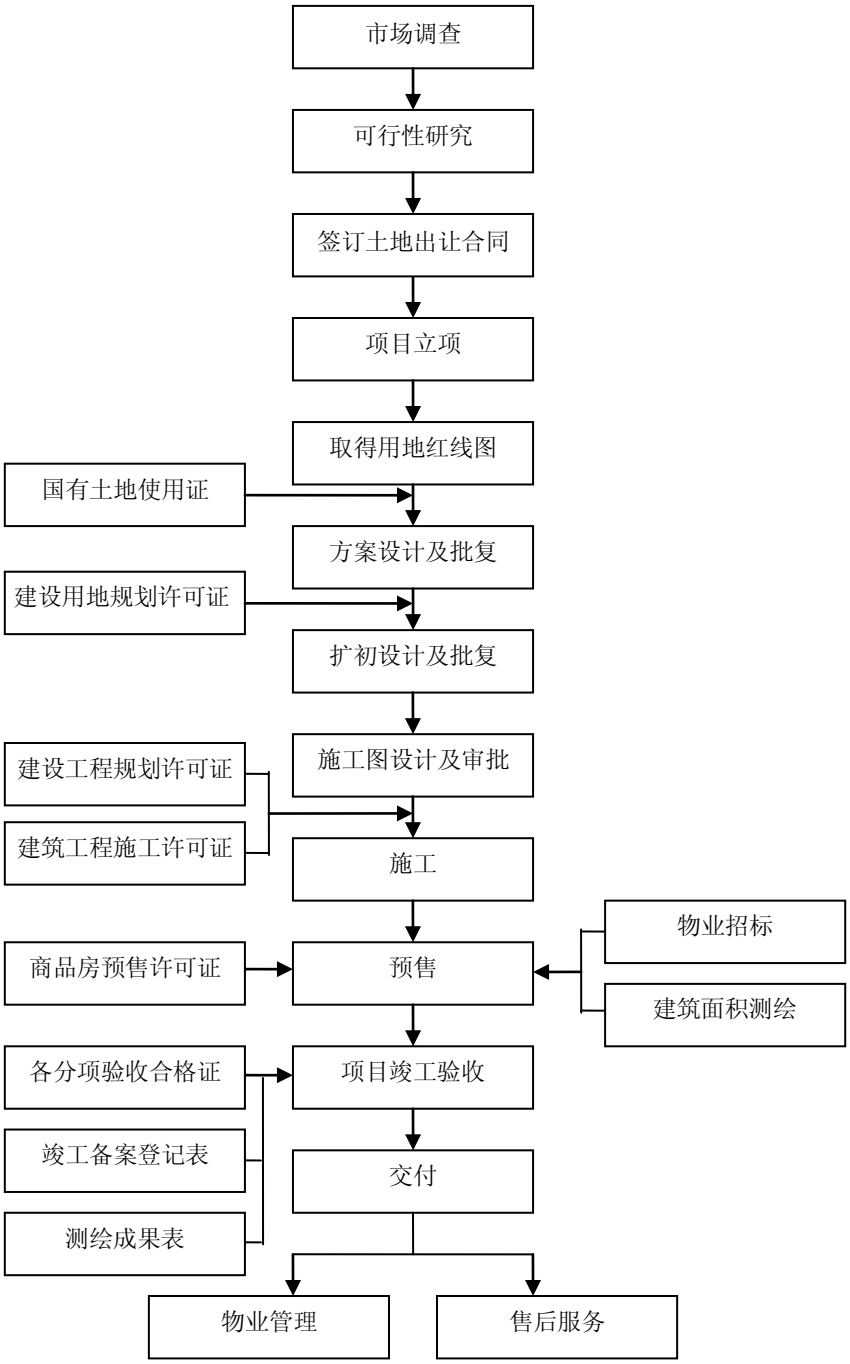
| 证照名称 | 证照号码 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 《国有土地使用证》 | 大厂国用(2011)第 03015 号 | 2011 年 01 月 29 日 |
| | 大厂国用(2011)第 03024 号 | 2011 年 05 月 16 日 |
| | 大厂国用(2011)第 03025 号 | 2011 年 05 月 16 日 |
| | 大厂国用(2011)第 03026 号 | 2011 年 05 月 16 日 |
| 《建设用地规划许可证》 | 地字第 131028201100006 号 | 2011 年 04 月 15 日 |

**（八）京御地产的经营模式**

**1、房地产开发经营模式**

**（1）房地产项目开发流程**

■ 开发流程




**（2）房地产项目开发模式**

■ 项目管理模式

京御地产目前执行的是矩阵式项目管理体系，管理架构为：总部——事业部——片区——项目部。由片区进行整个项目工作的推动，职能部门提供专业支持工作。整个项目根据业务流程可以分为：项目投资与开发管理、设计管理、采购管理、施工管理、营销管理等。

项目投资与开发管理的主要工作内容为取地前的投资可研分析、取地后项目立项、全程政府相关审批、管理部门的手续办理。

设计管理的工作内容为概念方案设计、初步设计、施工图设计管理、技术支持及现场技术服务工作。工作的重点在于对设计院工作的管理、设计资源的整合、图纸的质量控制。

采购管理的主要工作内容为项目甲供材料及设备的公开招标采购，甲定材料的核定，材料进场管理等工作。

施工管理的主要内容为合作资源单位管理、现场进度、质量、成本、安全的控制及文明施工、预决算及资金拨付、招投标及履约管理、项目竣工验收、工程交付等工作。

销售管理的主要内容为产品定位及策划工作、项目的推介及宣传、现场销售、物业交付、客户初始产权登记。

■ 采购模式

开发房地产项目所需的原材料主要是建筑材料及机电设备，主要的建筑材料有钢筋、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、主要机电设备等。京御地产原材料及设备采购主要包括以下几种方式：一是由京御地产直接从生产企业采购，如钢材、石材、空调、电线电缆等；二是由施工单位按建造合同经京御地产核定后采购，如钢筋、水泥、防水材料等；三是个别辅助性材料由施工单位自行采购。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、安装条款、期限、质量保证等进行审核，通过综合评比，确定最终采购方。

■ 定价模式

京御地产进行项目定价时主要考虑因素包括：产品成本及利润、产品市场竞争状况、产品地理位置、产品类型、产品配套、消费者注入力、公司资金周转、项目开发周期等。

针对京御地产所开发的北京周边新兴小城镇建设项目及原华夏幸福开发的

普通城市住宅，定价策略为“低开高走”、“小步多频”相结合，在项目初期以“相对好的产品、绝对优的价格”在市场中确立竞争地位，加速回笼资金、形成市场口碑；项目中期，保持价格稳中有升，同时加大促销力度，保证利润与回款；项目后期以精细化销售解决尾盘问题。

针对原华夏幸福开发的城市住宅、商业地产，定价策略为“产品+销售量+利润”，售前进行价格分析合成、售中进行价格控销调整、售后进行分析总结。

■ 销售推广模式

京御地产、原华夏幸福在多年的销售推广中积累了丰富的经营，并形成了自身独特的“三高+三精”销售推广模式，同时形成了：一个中心——客户；两大目标——销售、品牌；三种手段——活动、媒体、包装；四项管理——计划、执行、监督、反馈的销售推广体系。

“三高”指“高远、高品、高调”，推广理念高远、推广形式高品、品牌传播高调。“三精”指“精致、精准、精细”，销售策划包装精致、营销费用核算精细、客户渠道细分精准。

为重点打造“孔雀城”品牌，对孔雀城系列项目进行统一产品定位、概念设计、销售策划，由京御地产和原华夏幸福分别委托北京伟业理念房地产投资顾问有限公司、世联顾问公司对京御地产及原华夏幸福开发建设的“孔雀城”系列产品进行项目定位、营销策划、品牌推广及独家代理销售签订。

■ 物业管理模式

目前，京御地产、原华夏幸福所开发房地产项目由京御地产全资子公司幸福物业进行物业管理。

■ 融资模式

京御地产、原华夏幸福所开发房地产项目的资金来源主要为自有资金、银行贷款、预收房款，并以委托贷款为辅助性融资模式。

**（3）设计单位和设计方案的选择**

京御地产、原华夏幸福根据《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，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。

目前，京御地产主要设计合作方包括：

UDG联创国际旗下的上海联创建筑设计有限公司，成立于2001年，拥有国家建设部批准的建筑工程综合甲级设计资质、城市规划乙级资质、园林景观乙级资质。UDG联创国际目前拥有一支1000多名境内、外设计师共同组成的设计团队，其中75%拥有中高级职称。团队成员有来自国内各著名设计院经验丰富的建筑师、工程师、规划师、园林建筑师、室内设计师、建筑施工管理专家和各类专业顾问，以及来自英国、加拿大、美国、芬兰、德国、法国、马来西亚、菲律宾等国家的优秀设计师。据上海《设计新潮》杂志的权威调查，2011年UDG在中国建筑工程设计公司民营榜排名中名列第三位，上海民营设计企业第二位。

英国UA建筑设计有限公司（简称“UA”），其中国公司拥有中国建设部建筑设计甲级资质，拥有一支280多名境内、外设计师共同组成的设计团队。公司业务范围涉及城市规划、城市设计、建筑设计、景观设计、室内设计、居住区规划、高档住宅社区等方面形成了专业优势。UA进入中国市场已近十二年，完成了数十个国内知名的项目，跻身中国外资设计企业前三名。

原华夏幸福主要设计合作方包括：

CDG国际设计机构是一个注册在加拿大并有着深厚欧美背景的专业设计公司。目前在加拿大BC省维多利亚市及中国北京设有办事机构。该机构有专业设计人员一百余人。公司成立以来，在中国各地开展了广泛的业务，范围包括：城市及区域规划，建筑设计，景观设计，室内设计和项目策划。

**（4）建筑施工单位的选择**

京御地产、原华夏幸福按照招投标方式选择项目的总承包单位和专业分包单位，首先对行业内的优秀单位进行筛选，再对拟邀竞标施工单位进行考察，根据对投标单位背景、资质、实力、项目经理、历史业绩、施工设备等综合评分考核确定至少五家邀竞标单位，后根据竞标单位标书进行评标，经综合评定后，确定最终中标单位，并签订施工合同。

目前，京御地产主要施工合作方包括：

江苏天宇建设工程有限公司，成立于2001年，企业注册资本为1.16亿元。主要资质等级为房屋建筑工程施工总承包壹级及总建筑装修装饰工程、机电设备安装工程、消防设施工程专业承包壹级等，公司现有工程技术和各类专业职称人员1200多人，其中高、中级职称人员300多人，历年承建的各类工程达数千项，先后获省级优质工程50多项、（地）市级优质工程200多项。连续5年荣获江苏省建筑业“最佳企业”称号。

浙江广丰建设集团，成立于1990年，具有国家房屋建筑工程施工总承包壹级资质和市政工程、机电安装工程、建筑装饰等增项资质。该集团注册资金1.2亿元，企业资金实力雄厚，现有员工8000余人，其中，工程、技术、经济和专业管理人员1000余人，拥有各门类先进施工机械装备，具备高、大、难施工能力。

河北鹏达建设集团有限公司，成立于1983年，前身为河北省第四建筑装饰工程有限公司。该集团以工程总承包为主业，集设计、施工、设备安装、工程监理、房地产开发、工程咨询于一体，已通过国际ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系和OHSAS18001职业健康安全管理体系认证。该集团下属十个专业子公司和十四个建筑分公司，年施工能力200多万平米，业务遍及全国数十个省市、自治区，具有中、高级技术职称的管理人员500多人。

中国新兴建设开发总公司，成立于1953年，现隶属中国新兴（集团）总公司，为国务院国资委管理的大型国家房屋建筑施工总承包特级资质企业，同时拥有公路工程和机电安装工程两项施工总承包一级资质，拥有地基与基础、建筑装修装饰、建筑幕墙、钢结构、机电设备安装五个专业承包一级资质和幕墙、钢结构、装饰装潢3个设计甲级资质。总公司注册资金6.0588亿元，资产总额51亿元，员工总数4500人。

**（5）监理单位的选择**

京御地产、原华夏幸福按照招投标方式选择项目监理单位，首先对拟邀竞标施工单位进行考察，根据对投标单位资质、合作经历、公司管理、监理项目部人员资质及素质、历史业绩等综合评分考核确定至少五家邀竞标单位，后根据竞标单位标书进行评标确定最终中标单位，并签订施工监理合同。

目前，京御地产主要监理合作方包括：

河北三元建设监理有限公司，成立于1998年，甲级监理资质，现有工程技术人员298人，自成立以来，已承接了200多个大中型建设项目的监理任务。主要监理范围：房屋建筑工程监理、化工石油工程监理、市政公用工程监理、机电安装工程监理及公路工程监理。每年承接的房屋建筑工程监理达300多万平方米。

廊坊市瑞池工程建设监理有限公司，成立于2006年，具有乙级资质（甲级申报中），拥有高、中级工程技术人员100余人，其中20余具有全国注册监理工程师执业资格。

**（6）安全生产情况**

京御地产建立了以公司总经理为总负责、项目经理为项目安全生产责任人的安全保证体系，并且专门制定有《现场安全文明管理制度》，始终坚持以“安全第一、预防为主”的安全管理方针，杜绝重大人身伤亡事故和机械事故，确保安全生产，树立企业生产文明形象。

具体措施包括：建立安全文明生产规章制度，制定工程安全生产应急预案，项目部成立安全文明生产责任小组，施工单位每周组织全体工人进行安全教育并进行安全检查；施工班组每天进行班前安全教育，设置专职与兼职安全员；特殊工种必须持证上岗；公司责任工程师与施工单位管理人员分别进行安全防护措施检查；重点设备不经安全验收不得投入使用；对重点防护项目制定专项安全生产方案对有可能涉及到安全事故的主要施工节点采取专项施工方案，严格按照规范进行操作生产。

**（7）质量控制情况**

京御地产内部专门制定有《质量控制措施》及《工程质量管理制度》，通过实施以质量策划为先导，按程序化、规范化的模式进行工程质量的管理与控制，严格按照国家规范标准做好工程质量预控、过程控制和事后控制，通过建立严格而实用的质量管理控制措施、实施细则，实施全过程有效监控，树立创“过程精品”、“业主满意”的公司形象。

京御地产质量控制的重要环节包括：对防水材料等重要材料设备进行出厂前检查和试验检查，必要时进行监造；在设备材料选购过程中，选择有信誉的供货商并对供货商业绩进行动态管理，材料检验合格方可进场；在施工现场，建立完

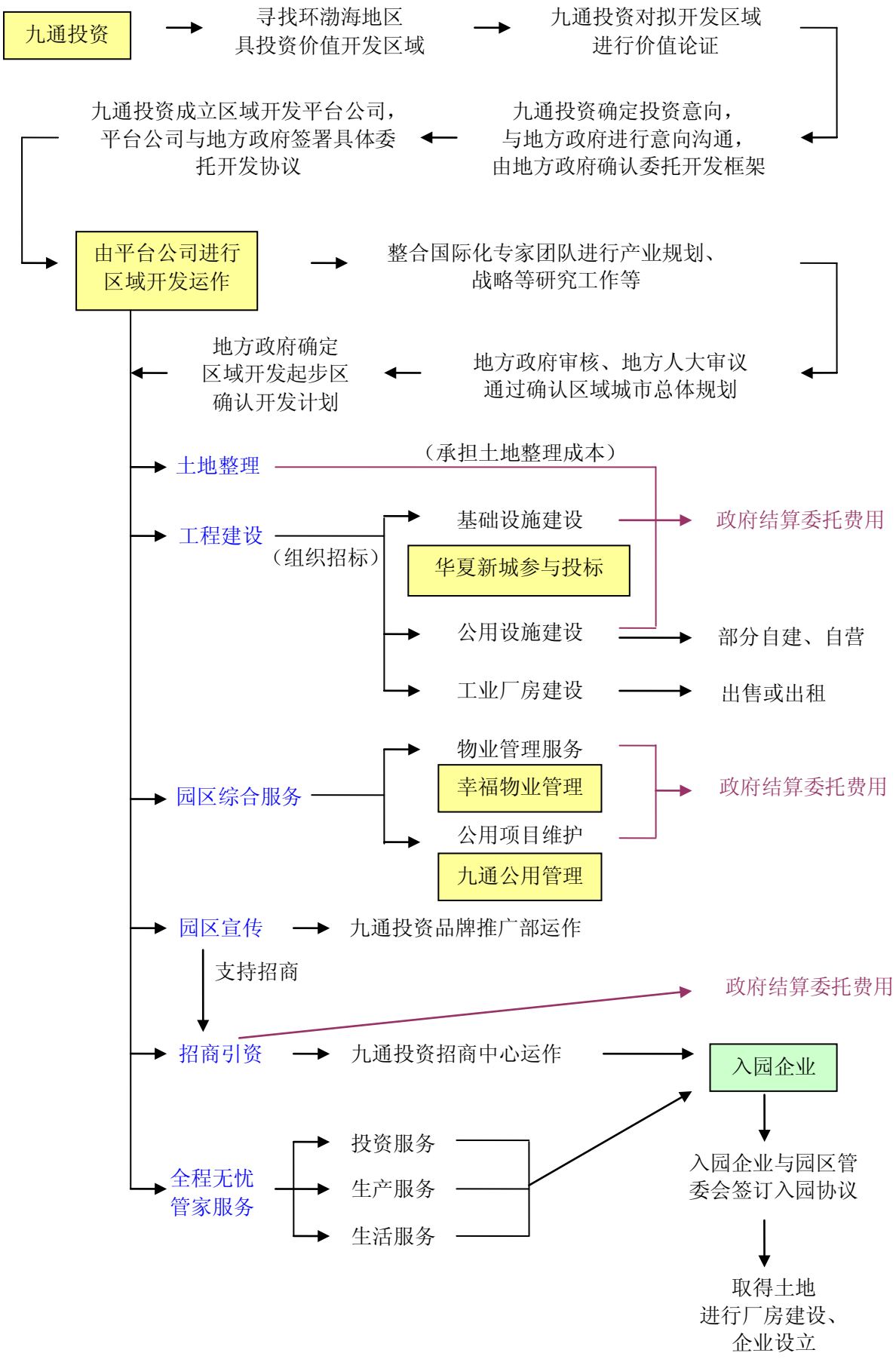
善的项目部质量管理责任制，对工程质量进行程序化管理和过程控制，在实施过程中实行样板制度、三检制度，同时公司定期组织集团和事业部相关工程技术人员对各个项目部进行工作检查，重点对工程质量抽查，并进行质量评定。

对于基坑回填、钢筋工程、模板工程、混凝土工程、防水工程等房地产建造重要工程程序均制定专项施工方案，设有详细的操作和检查步骤规范，并对过程中的重要指标做出具体规定。

**2、区域开发业务经营模式**

**（1）区域开发运作模式**

九通投资为京御地产区域开发业务板块的投资管理公司，九通投资现有的区域开发业务范围主要集中于固安县委托区域内的河北固安工业园区、大厂回族自治县委托区域内的大厂潮白河工业区、怀来县委托区域内的怀来生态新城的区域开发，未来将逐渐辐射到河北沿海地区、辽东半岛、山东半岛等环渤海区域。九通投资在区域开发实践过程中，形成了区域规划、产业定位、城市建设、品牌推广、招商引资、投资服务、综合服务的独特业务模式和竞争优势，其详细开发运作模式如下图所示：


九通投资
寻找环渤海地区
具投资价值开发区域
九通投资对拟开发区域
进行价值论证
九通投资确定投资意向，
与地方政府进行意向沟通，
由地方政府确认委托开发框架
九通投资成立区域开发平台公司，
平台公司与地方政府签署具体委
托开发协议
由平台公司进行
区域开发运作
整合国际化专家团队进行产业规划、
战略等研究工作等
地方政府审核、地方人大审议
通过确认区域城市总体规划
地方政府确定
区域开发起步区
确认开发计划
土地整理
（承担土地整理成本）
政府结算委托费用
工程建设
（组织招标）
基础设施建设
华夏新城参与投标
公用设施建设
部分自建、自营
工业厂房建设
出售或出租
园区综合服务
物业管理服务
幸福物业管理
公用项目维护
九通公用管理
政府结算委托费用
园区宣传
九通投资品牌推广部运作
支持招商
政府结算委托费用
招商引资
九通投资招商中心运作
入园企业
全程无忧
管家服务
投资服务
生产服务
生活服务
入园企业与园区管
委会签订入园协议
取得土地
进行厂房建设、
企业设立

**区域开发业务内容：**

三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴所开展的区域开发业务主要可分为以下四类：

■ 招商引资业务模式及经营资质情况

三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴公司下设的招商中心主要负责开发区域内工业园区的招商引资工作，招商中心在管理层面隶属于九通投资直接管理。

工业区招商引资主要分为以下几个工作流程：

① 确定目标产业市场，获取目标客户基本信息；

首先，对园区主导产业进行产业研究，明确产业市场的发展机会及产业政策导向，确定目标产业方向及重点细分市场，并以产业链发展为线索，锁定目标客户范围；然后，通过专业性的行业活动、媒体协会组织及相关部门机构，获取目标客户信息，重点对龙头企业进行深入研究及跟进，另外在专业媒体中发布园区品牌、招商信息，主动为客户提供信息线索；随后，通过电话、邮件、面访、走访等形式深入了解客户并挖掘、明确客户投资需求；在此过程中，不断建立、完善客户信息数据库 CRM 系统，进行持续地筛选分类、回访跟进，挖掘客户投资信息及投资需求；对有投资需求的客户进行重点跟进。

② 企业客户到园区实地考察、选址；

带领有投资意向的客户到园区进行实地考察，在过程中有解答客户的相关问题，为客户提供较全面的投资方案介绍；根据园区的开发进度，为客户提供园区内可供选择的投资地域，根据客户需求帮助客户选址；考察完毕后，与客户保持持续的商务沟通和咨询服务。

③ 与企业客户洽谈并签署协议；

根据企业客户投资计划，与基本确定入园的企业进行入园协议的洽谈，并准备签约仪式，工业区管委会与企业签署入园协议 。

④ 协助企业入园

在投资、生产、生活等各环节中为投资企业提供“全程无忧式管家服务”，协助企业取得土地、建设厂房、以及办理各项证照过程中的审批报送，协助企业快速实现投产运营。

根据现行法律、法规，从事工业区招商引资业务不需具备相关资质及许可。

■ 基础设施建设业务模式及经营资质情况

三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴在委托区域内的基础设施建设项目，目前由三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴作为投资建设主体，负责组织道路建设及供水、供电、供暖、供气、通信基础、排水等“九通一平”、场站及厂房建设等项目，依法履行立项、招投标、竣工验收等全部建设手续，并由具备相关工程建设资质的施工单位承担前述各个工程项目的施工任务。

根据《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例等有关法律规定，三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴分别作为招标人，委托有资质的招标代理机构办理相关施工招投标事项，具体工程项目的施工任务由具备相关资质的中标施工单位承担。其中，九通投资的全资子公司华夏新城通过招投标方式，目前承担了部分基础设施建设工程项目的施工任务。

华夏新城目前持有河北省建设厅核发的 A3104013102227 号《建筑业企业资质证书》，载明资质等级为市政公用工程施工总承包三级，承包工程范围为：可承担单项合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列市政公用工程的施工：（1）城市道路工程（不含快速路）；单跨度 20 米以内桥梁工程；公共广场工程；（2）2 万吨/日及以下给水厂；1 万吨/日及以下污水处理工程；1 立方米/秒及以下给水、污水泵站；5 立方/秒及以下雨水泵站；直径 1 米以内供水管道；直径 1.5 米以内污水管道；（3）生活垃圾转运站。

■ 土地整理业务模式及经营资质

三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴在委托区域内的土地整理业务，目前由政府部门负责组织并实施集体土地征用和农用地转为建设用地等工作，三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴实际主要参与土地征转计划及征转补偿方案的拟定，组织、督导、跟进以政府部门为主体进行集体土地征转补偿以及形成建设用地的相关工作，并承担土地征转过程中的土地整理成本（主要为土地补偿款、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费等），未直接从事土地征转工作。因此，不涉及从事该业务的资质及许可事项。

■ 园区综合服务业务模式及经营资质情况

三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴在委托区域内的综合服务业务的主要内容为：由三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴负责组织有资质的服务单位，承担物业管理服务、道路清洁、绿化等公共项目维护。其中，物业管理服务目前主要由京御地产的全资子公司幸福物业承担，公共项目维护目前主要由九通投资的全资子公司九通公用承担。

幸福物业目前持有河北省建设厅核发的冀建房物字第 003 号《物业管理企业资质证书》，载明资质等级为物业管理企业二级。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的冀廊固卫水证字（2009）第 0005 号《卫生许可证》，载明许可项目为集中式供水，地址为固安县开发区南区，许可证有效期至 2013 年 12 月 28 日。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的冀廊固卫水证字（2010）第 0001 号《卫生许可证》，载明许可项目为集中式供水，地址为固安县开发区北区，许可证有效期至 2014 年 1 月 24 日。

九通公用目前持有河北省住房和城乡建设厅核发的冀热 R021 号《集中供热许可证》，载明许可经营范围为供热，许可证有效期至 2012 年 3 月。

**支持性业务内容：**

■ 研发

九通投资下设研发中心，主要负责区域拓展研究，寻找环渤海地区具有投资价值的工业开发区域，并对拟开发区域进行价值论证；区域开发策略及竞争力研究，对区域开发运营模式进行研究论证，并寻找提升开发区域内的工业园区竞争力的方式；组织开发区域的规划设计的制定与修正，整合国际化专家团队进行产业规划、战略等研究工作等。

■ 全程无忧管家服务

九通投资目前开发的固安工业园区、大厂潮白河工业区、怀来生态新城突出对入园企业的个性化服务，投资服务部下设 24 小时服务指挥中心，24 小时为入园企业提供全方位服务。相较于其他工业园区的一站式服务，区域开发平台公司（三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴）下设的投资服务部将服务升级为“全程无忧

管家式服务”，对入园企业量身定做服务内容，为投资者营造温馨的投资环境。

| 全程无忧管家式服务 | |
|---|---|
| 投资服务 | （1）环保审批 （2）项目备案 （3）注册登记<br>（4）建设手续 （5）消防手续 （6）房屋确权手续<br>（7）提供设计院、施工方信息，跟进项目进度 |
| 生产服务 | （1）营业执照年检 （2）建厂期间税务申报（月度、季度、年度）<br>（3）办理车辆月票 （4）协助企业人员招聘<br>（5）企业物业管理 （6）协助企业媒体宣传<br>（7）提供融资信息 （8）协助申请优惠扶持政策<br>（9）建厂及生产期间水电及其它事宜的协调<br>（10）协调企业与政府各职能部门关系 |
| 生活服务 | （1）职工子女入学 （2）办理户口迁移<br>（3）租赁房屋等相关配套服务<br>（4）开展园区活动，丰富企业娱乐生活 |

■ 采购

区域开发业务中，涉及原材料采购的业务主要为工程建设类，工程建设类业务由区域开发公司以招投标形式委托承包方建设或管理，建设材料多采取乙供形式，区域开发公司不直接进行建设工程的原材料采购。

**（2）安全生产情况**

为确保施工安全，负责工程建设及管理的华夏新城专门制定有《安全管理三项制度》，从公司总经理到项目负责人再到从业人员实行逐级安全责任制。以安全投入保障制度、建设项目安全管理制度、安全设施检修维修制度、生产场所安全管理制度、重大危险源安全检测控制管理制度、消防安全管理制度、职业卫生管理制度、劳动防护用品发放管理制度、安全生产奖惩和责任追究制度、安全生产教育培训考核制度、特种作业人员管理制度、岗位标准化操作制度、安全生产事故报告和调查处理制度等制度，细化安全生产管理的各个关键环节，确保安全管理的高效实施和保障作用。同时，针对施工现场以及各个安全岗位都制定有严格的安全操作规范，对各项工作的细节和在特殊情况下的处理原则都做出了详细的规定。

**（3）质量控制情况**

负责工程建设及管理的华夏新城的质量控制措施包括设计控制、施工准备阶

段、施工管理阶段、竣工验收、保修六个过程控制。针对每个过程中可能产生的影响质量目标的主要因素，公司制定了实现质量目标控制的具体措施，并在每个项目中严格按照过程质量控制规范落实实施。

**（九）最近三年及一期主要产品产销量情况**

京御地产的房地产开发业务为开发和销售商品房，主要客户群为购房个人。京御地产区域开发业务的主要客户为区域开发的委托方。

2008年京御地产向前5名客户销售的金额为21,033.97万元，占京御地产当期销售收入总额的34%，其中未有对单个客户的销售比例超过总额的50%的情形。

2009年京御地产向前5名客户销售的金额为98,296.30万元，占京御地产当期销售收入总额的38%，其中未有对单个客户的销售比例超过总额的50%的情形。

2010年京御地产向前5名客户销售的金额为141,785.80万元，占京御地产当期销售收入总额的32%，其中未有对单个客户的销售比例超过总额的50%的情形。

2011年1-6月京御地产向前5名客户销售的金额为278,111.78万元，占京御地产当期销售收入总额的61%，其中未有对单个客户的销售比例超过总额的50%的情形。

**（十）最近三年及一期主要产品的原材料及能源供应情况**

房地产行业生产所需的原材料主要是土地、建筑材料及建筑设备。京御地产房地产项目开发的土地主要通过从各地土地储备中心招、拍、挂取得，主要建筑材料包括钢筋、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。京御地产的建筑材料及建筑设备采购主要包括以下几种方式：一是由京御地产直接从生产企业采购，如钢材、石材、空调、电线电缆等；二是由施工单位按建造合同经京御地产核定后采购，如钢筋、水泥、防水材料等；三是个别辅助性材料由施工单位自行采购。

区域开发业务中的基础设施建设项目涉及原材料的采购，采购原材料主要包括供水管材、电缆、水泥等，部分由京御地产下属华夏新城进行自主采购，部分通过施工单位进行采购。

2008年京御地产向前5名供应商采购原材料的金额为13,271.89万元，占京御

地产当期采购总额的21%，其中未有对单个客户的采购比例超过总额的50%的情形。

2009年京御地产向前5名供应商采购原材料的金额为408,195.28万元，占京御地产当期采购总额的66%，其中未有对单个客户的采购比例超过总额的50%的情形。

2010年京御地产向前5名供应商采购原材料的金额为424,151.98万元，占京御地产当期采购总额的56%，其中未有对单个客户的采购比例超过总额的50%的情形。

2011年1-6月京御地产向前5名供应商采购原材料的金额为238,197.72万元，占京御地产当期采购总额的35%，其中未有对单个客户的采购比例超过总额的50%的情形。

**（十一）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况**

京御地产成立于 2002 年 12 月 27 日，由北京国基昌盛投资管理有限公司、岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣共同出资 1000 万元注册成立，其中北京国基昌盛投资管理有限公司持股 40%，岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣各持股 15%。京御地产经过六次股权转让和六次增资，目前，注册资本为人民币 7 亿元，华夏幸福持有其 100%股权。京御地产的股权转让、增资、资产评估情况如下：

## 1、京御地产历次股权交易情况简表

| | 时间 | 股权转让情况 | 转让价格 | 转让后股权结构 | 转让原因 | 京御地产注册资本 | 作价依据 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第一次股权转让 | 2005 年 1 月 | 岳培富将其持有的固安县京御房地产开发有限公司 15%股权转让给北京国基昌盛投资管理有限公司；<br>陈德健、毕鹤玲、张惠荣分别将其持有的固安县京御房地产开发有限公司 15%股权转让给北京山海缘投资管理有限公司 | 均为 150 万元 | 北京国基昌盛投资管理有限公司占 55%；<br>北京山海缘投资管理有限公司占 45% | 北京国基昌盛投资管理有限公司和北京山海缘投资管理有限公司市场化收购 | 1,000 万元 | 按照当时对京御地产注册资本 1,000 万元的原始出资额协商定价 |
| 第二次股权转让 | 2005 年 11 月 | 北京国基昌盛投资管理有限公司将其持有的固安县京御房地产开发有限公司 55%的股权转让给北京泽人合物资有限公司；<br>北京山海缘投资管理有限公司将其持有的固安县京御房地产开发有限公司 45%的股权转让给东方银联 | 1,320 万元<br>1,080 万元 | 北京泽人合物资有限公司占 55%；<br>东方银联占 45% | 东方银联和北京泽人合物资有限公司市场化收购 | 1,000 万元 | 京御地产当时仅拥有一宗位于河北省固安县的土地，占地面积约 234 亩，按照该宗土地对应的固安县 2005 年土地基准地价 150 元/平方米计算该宗土地价值协商定价 |
| 第三次股权转让 | 2006 年 4 月 | 北京泽人合物资有限公司将其持有的京御地产 55%的股权转让给廊坊市鼎基物资贸易有限公司 | 1,320 万元 | 廊坊市鼎基物资贸易有限公司占 55%；<br>东方银联占 45% | 北京泽人合物资有限公司与廊坊市鼎基物资贸易有限公司对京御地产股权进行内部调整 | 1,000 万元 | 按照北京泽人合物资有限公司 2005 年 11 月收购京御地产 55%股权所支付的转让价款 1,320 万元协商定价 |
| 第四次股权转让 | 2006 年 8 月 | 东方银联将其持有的京御地产 30%的股权转让给华夏幸福 | 3,000 万元 | 廊坊市鼎基物资贸易有限公司占 20%；<br>华夏幸福占 30%；<br>东方银联占 50% | 东方银联与华夏幸福对京御地产股权进行内部调整 | 10,000 万元 | 按照东方银联当时对京御地产注册资本 1 亿元的出资额协商定价 |
| 第五次股权转让 | 2007 年 8 月 | 固安县金盛房地产开发有限公司将其持有的京御地产 11%的股权；<br>固安金海橡塑集团有限公司将其持有的京御地产 11.33%的股权；<br>固安金海温泉度假村有限公司将其持有的京御地产 11%的股权分别转让给华夏幸福 | 3,500 万元<br>3,800 万元<br>3,690 万元 | 廊坊市鼎基实业有限公司占 13.33%；<br>华夏幸福占 53.33%；<br>东方银联占 33.34% | 2007 年 8 月以相关土地使用权和房屋所有权对京御地产增资的股东在相关房地产过户手续完成后退出房地产投资而进行的股权转让 | 30,000 万元 | 按照固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司当时对京御地产注册资本 3 亿元的出资额及相关税费协商定价 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第六次股权转让 | 2007 年 10 月 | 东方银联将其持有的京御地产 33.34%的股权转让给华夏幸福；<br>廊坊市鼎基实业有限公司将其持有的京御地产 13.33%的股权转让给华夏幸福 | 10,000 万元<br><br>4,000 万元 | 华夏幸福持有京御地产 100%股权 | 东方银联与华夏幸福对京御地产股权进行内部调整，同时华夏幸福从廊坊市鼎基实业有限公司收购京御地产剩余股权，增强对京御地产控制力 | 30,000 万元 | 按照东方银联、廊坊市鼎基实业有限公司当时对京御地产注册资本 3 亿元的出资额及 2007 年 9 月 30 日京御地产账面净资产 2.8 亿元协商定价 |

## 2、京御地产历次增资情况简表

| | 时间 | 增资情况 | 增资后股权结构 | 增资后京御地产注册资本 | 增资原因 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第一次增资 | 2006 年 3 月 | 东方银联以其拥有的国有土地使用权向京御地产增资 4,000 万元 | 廊坊市鼎基物资贸易有限公司占 11%；<br>东方银联占 89% | 5,000 万元 | 增加京御地产房地产开发项目土地储备所需 |
| 第二次增资 | 2006 年 5 月 | 廊坊市鼎基物资贸易有限公司以现金向京御地产增资 1,450 万元；<br>东方银联以现金向京御地产增资 3,550 万元 | 廊坊市鼎基物资贸易有限公司占 20%；<br>东方银联占 80% | 10,000 万元 | 增加京御地产房地产开发自有资金所需 |
| 第三次增资 | 2007 年 6 月 | 廊坊市鼎基实业有限公司以现金向京御地产增资 2,000 万元；<br>东方银联以现金向京御地产增资 5,000 万元；<br>华夏幸福以现金向京御地产增资 3,000 万元 | 廊坊市鼎基物资贸易有限公司占 20%；<br>华夏幸福占 30%；<br>东方银联占 50% | 20,000 万元 | 增加京御地产房地产开发自有资金所需 |
| 第四次增资 | 2007 年 8 月 | 固安县金盛房地产开发有限公司以其拥有的国有土地使用权和房屋所有权向京御地产增资 3,300 万元；<br>固安金海橡塑集团有限公司以国有土地使用权和房屋所有权向京御地产增资 3,400 万元；<br>固安金海温泉度假村有限公司以设施设备等实物向京御地产增资 3,300 万元 | 廊坊市鼎基实业有限公司占 13.33%；<br>华夏幸福占 20%；<br>东方银联占 33.34%；<br>固安县金盛房地产开发有限公司占 11%；<br>固安金海温泉度假村有限公司占 11%；<br>固安金海橡塑集团有限公司占 11.33% | 30,000 万元 | 收购金海温泉度假村资产所需 |
| 第五次增资 | 2009 年 2 月 | 华夏幸福以现金向京御地产增资 20,000 万元 | 华夏幸福持有京御地产 100%股权 | 50,000 万元 | 增加京御地产房地产开发自有资金所需 |
| 第六次增资 | 2009 年 4 月 | 华夏幸福以现金向京御地产增资 20,000 万元 | 华夏幸福持有京御地产 100%股权 | 70,000 万元 | 增加京御地产房地产开发自有资金所需 |

### 3、京御地产最近三年评估情况

#### （1）基准日为 2007 年 10 月 31 日的评估

北京中天华资产评估有限责任公司接受廊坊市华夏房地产开发有限公司的委托，根据国家关于资产评估管理的有关规定，对廊坊市华夏房地产开发有限公司改制设立股份有限公司之该经济行为所涉及的相关资产和负债进行评估，评估基准日为 2007 年 10 月 31 日。中天华资产评估有限责任公司 2007 年 12 月 15 日为华夏幸福出具的中天华资评报字（2007）1146 号《资产评估报告书》，其中对华夏幸福的全资子公司京御地产的评估结果如下：

单位：万元

| 项目 | 账面价值 | 调整后账面值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| | A | B | C | D=C-B | E=D/B×100% |
| 流动资产 | 94,337.17 | 94,337.17 | 122,895.72 | 28,558.55 | 30.27 |
| 长期投资 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 0 | 0 |
| 固定资产 | 8,857.62 | 8,857.62 | 9,000.23 | 142.61 | 1.61 |
| 其中：在建工程 | - | - | - | - | - |
| 建筑物 | 7,751.52 | 7,751.52 | 7,823.34 | 71.82 | 0.93 |
| 设备 | 1,106.09 | 1,106.09 | 1,176.88 | 70.79 | 6.40 |
| 土地 | - | - | - | - | - |
| 无形资产 | - | - | - | - | - |
| 其中：土地使用权 | - | - | - | - | - |
| 其他资产 | 2,031.83 | 2,031.83 | 2,031.83 | 0 | 0 |
| **资产总计** | **105,326.61** | **105,326.61** | **134,027.78** | **28,701.16** | **27.25** |
| 流动负债 | 63,098.38 | 63,098.38 | 63,098.38 | 0 | 0 |
| 非流动负债 | 12,940.00 | 12,940.00 | 12,940.00 | 0 | 0 |
| **负债总计** | **76,038.38** | **76,038.38** | **76,038.38** | 0 | 0 |
| **净资产** | **29,288.23** | **29,288.23** | **57,989.39** | **28,701.16** | **98.00** |

以2007年10月31日为基准日的评估，京御地产资产评估范围与本次以2009

年 4 月 30 日为基准日的评估范围不一致：首先，九通投资、大厂京御等长期股权投资为 2009 年转入或于 2009 年成立；其次，在企业运营的过程中京御地产的存货资产范围亦发生了重大变化。

以 2007 年 10 月 31 日为基准日的评估，评估目的为对廊坊市华夏房地产开发有限公司改制设立股份有限公司之该经济行为所涉及的相关资产和负债进行评估；本次以 2009 年 4 月 30 日为基准日的评估，评估目的为华夏幸福拟以其持有的京御地产 100%股权置换浙江国祥制冷股份有限公司的全部资产和负债并认购其定向增发的股份的行为提供价值参考依据。两次评估的评估目的不同。

鉴于两次评估的基准日不同，评估的目的不同，评估的资产范围发生了重大变化，因此两次评估的结果不具有可比性。

**（2）基准日为 2009 年 4 月 30 日的评估**

本次交易评估基准日为 2009 年 4 月 30 日，天健兴业评估对拟注入资产京御地产 100%股权出具的天兴评报字（2009）第 164 号《资产评估报告书》，对京御地产分别采用资产基础法和收益法进行评估，资产基础法的评估结果为 166,946.80 万元，收益法的评估结果为 171,195.44 万元，本次评估最终采用资产基础法的评估结果。详见本报告“二、本次交易拟注入资产/（十二）本次拟注入资产的评估情况”。

**（3）基准日为 2009 年 12 月 31 日的评估**

以 2009 年 12 月 31 日为基准日，天健兴业评估对拟注入资产京御地产 100%股权出具的天兴评报字（2010）244 号《资产评估报告》中确认的拟注入资产的评估净值为 272,600.88 万元。

该次评估与拟注入资产本次以 2009 年 4 月 30 日为基准日的评估目的一致，评估值较以 2009 年 4 月 30 日为基准日的评估值增长 105,654.07 万元，主要系 2009 年 12 月 31 日较 2009 年 4 月 30 日京御地产的房地产开发项目增加、房地产开发项目售价提升、区域开发业务有所拓展、区域开发招商引资项目增加所致。

**（4）基准日为 2010 年 12 月 31 日的评估**

以 2010 年 12 月 31 日为基准日，天健兴业评估对拟注入资产京御地产 100%股权出具的天兴评报字（2011）第 135 号《资产评估报告》中确认的京御地产 100%股权的评估净值为 573,209.90 万元。

该次评估与拟注入资产本次以 2009 年 4 月 30 日为基准日的评估目的一致，评估净值较以 2009 年 4 月 30 日为基准日的评估净值增长 406,263.09 万元，主要系 2010 年 12 月 31 日较 2009 年 4 月 30 日京御地产的房地产开发项目增加、房地产开发项目售价提升、区域开发业务有所拓展、区域开发招商引资项目增加所致。

**（十二）本次拟注入资产的评估情况**

**1、评估结果**

根据天健兴业评估为京御地产出具的天兴评报字（2009）第164号《资产评估报告书》，本次对拟注入资产分别采用资产基础法和收益法进行评估，资产基础法的评估结果为166,946.80万元，收益法的评估结果为171,195.44万元，本次评估最终采用资产基础法的评估结果。以2009年4月30日为基准日，本公司本次拟注入资产采用资产基础法的评估结果汇总情况如下：

单位：万元

| 项目 | 帐面价值 | 调整后帐面值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| | A | B | C | D=C-B | E=D/B*100% |
| 流动资产 | 346,191.87 | 346,191.87 | 384,480.58 | 38,288.70 | 11.06 |
| 非流动资产 | 44,592.60 | 44,592.60 | 91,258.86 | 46,666.26 | 104.65 |
| 其中:可供出售金融资产 | - | - | - | - | |
| 持有至到期投资 | - | - | - | - | |
| 长期股权投资 | 28,178.48 | 28,178.48 | 75,162.75 | 46,984.27 | 166.74 |
| 投资性房地产 | 5,218.34 | 5,218.34 | 5,310.32 | 91.98 | 1.76 |
| 固定资产 | 9,547.98 | 9,547.98 | 9,346.11 | -201.87 | -2.11 |
| 在建工程 | - | - | - | - | |
| 无形资产 | 646.86 | 646.86 | 754.27 | 107.41 | 16.61 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 其他非流动资产 | - | - | - | - | |
| 资产总计 | 390,784.47 | 390,784.47 | 475,739.43 | 84,954.96 | 21.74 |
| 流动负债 | 202,052.63 | 202,052.63 | 202,052.63 | - | 0.00 |
| 非流动负债 | 115,437.97 | 115,437.97 | 106,740.00 | -8,697.97 | -7.53 |
| 负债总计 | 317,490.60 | 317,490.60 | 308,792.63 | -8,697.97 | -2.74 |
| 净资产 | 73,293.87 | 73,293.87 | 166,946.80 | 93,652.93 | 127.78 |

**2、评估情况说明**

**（1）评估增值的原因**

京御地产的净资产评估值与调整后的账面值相比增值 93,652.93 万元，净资产增值率为 127.78%。主要增值原因如下：

流动资产评估值与调整后账面值相比增值 38,288.70 万元，增值率为 11.06%。主要为存货增值，增值原因为房地产开发项目存货资产采用假设开发法、市场比较法、基准地价修正系数法进行评估，资产增值 38,124.27 万元，增值率为 13.87%。

长期股权投资评估值与调整后账面值相比增值 46,984.27 万元，增值率为 166.74%。其中，大厂京御评估值与调整后账面值相比增值 8,708.82 万元，增值率为 1741.76%，增值原因为：房地产开发项目存货资产采用假设开发法、基准地价修正系数法进行评估，资产增值 8,709.42 万元，增值率为 60.19%。九通投资评估值与调整后账面值相比增值 38,151.13 万元，增值率为 158.44%；九通投资及其所属子公司主要从事区域开发业务，业务内容、委托服务费用的确定和结算均通过一系列已经签订的协议来执行，由于其账面成本与资产价值的对应性较弱、收入确认具有特殊性、产业发展服务（招商引资服务）的价值只能通过未来收益体现，因此，京御地产对九通投资的长期股权投资评估值采用了收益现值法的评估结果。

**（2）评估方法及参数选择说明**

天健兴业评估采用了资产基础法和收益现值法的思路对京御地产的整体资产价值进行了评估。资产基础法的评估结果为 166,946.80 万元（其中，京御地产的长期股权投资九通投资选取了收益现值法评估结果），收益现值法的评估结果

为 171,195.44 万元（其中，京御地产本部及其长期股权投资九通投资采用收益现值法评估结果；京御地产其他长期股权投资由于不适合采用收益现值法进行评估，因此未进行收益现值法评估）。基于谨慎性的考虑，最终选择了资产基础法评估结果作为本次评估结果。

在资产基础法评估中，京御地产本部及大厂京御房地产开发存货资产应用假设开发法评估时，折现率取值如下：

普通住宅及配套的商业，折现率取为 12%；

低密度住宅及配套的商业，折现率取为 13%；

综合类物业，比如写字楼和公寓，折现率取为 14%；

商业类物业，折现率取为 15%。

九通投资应用收益现值法评估，在相关协议的框架下，出于谨慎性和可预测性考虑，根据基准日已经签订的《入园协议》预测未来年度入园企业的新增落地投资额及九通投资的产业发展服务业务收入，不再考虑新签订的入园协议及新增入园企业。九通投资收益现值法的预测期截至 2016 年末，折现率采用加权平均资本成本为 11.05%至 11.80%。

**（十三）股权转让情况**

由于本次拟注入本公司资产为华夏幸福拥有的京御地产100％股权，故不存在京御地产其他股东同意股权转让事宜，且京御地产公司章程中未有关于股权转让的前置条件条款。

# 第五节 本次发行股份情况

2009年7月6日，公司第三届董事会十三次会议审议通过了本次重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案的相关议案。

2009年9月7日，公司第三届董事会第十五次会议审议通过了本次重大资产重组的具体方案的相关议案，并提交公司2009年第二次临时股东大会审议表决。

2009年9月24日，公司召开2009年度第二次临时股东大会审议通过了本次重大资产置换及发行股份购买资产的相关事宜并批准华夏幸福免于以要约方式增持公司股份。

2010 年 8 月 23 日，公司第三届董事会第二十七次会议审议通过了《关于公司非公开发行股票具体方案的议案有效期延长一年的议案》。

2010 年 9 月 9 日，公司召开 2010 年度第三次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票具体方案的议案有效期延长一年的议案》。

## 一、本次发行股份的相关情况

### （一）发行股份的价格及定价依据

本次发行股份的发行价格以不低于公司第三届十三次董事会决议公告（2009年7月9日）前20个交易日公司股票交易均价（即2009年5月8日至2009年6月8日期间ST国祥股票交易均价）为原则确定。公司第三届十三次董事会决议公告前20个交易日公司股票交易均价为6.32元/股；2011年6月1日，上市公司实施经2010年年度股东大会审议通过的资本公积转增股本方案每10股转增6股并进行除权后，本次发行股份的价格按比例调整为3.95元/股。

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

### （二）发行股票种类与面值

本次发行股票种类为普通股（A 股），每股面值为 1.00 元。

**（三）发行对象、发行数量及认购方式**

本次发行的发行对象为华夏幸福，认购方式为资产认购。华夏幸福用以认购本公司发行股份的资产为：浙江国祥拟以其全部资产及负债作为置出资产与华夏幸福持有的京御地产 100%股权作为注入资产进行整体资产置换后的差额部分。本次交易中拟置出资产的评估净值为 265,531,142.15 元，拟注入资产的评估净值为 1,669,468,030.75 元，置换差额为 1,403,936,888.60 元；经上市公司资本公积转增股本并除权调整发股价格后，本公司将向华夏幸福发行 355,427,060 股股份。

**（四）本次发行股票的限售期**

2010 年 1 月 29 日，华夏幸福协议收购浙江国祥原第一大股东陈天麟所持上市公司 30,965,465 股股份（占上市公司总股本的 21.31%）已完成过户登记手续，华夏幸福成为浙江国祥的第一大股东；经 2011 年 6 月 1 日上市公司资本公积转增股本方案实施调整后，华夏幸福持有浙江国祥 49,544,744 股股份。本次华夏幸福以其持有的京御地产 100%股权与浙江国祥全部资产、负债进行置换后的差额部分认购浙江国祥发行的股份，根据《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条的规定，自本次新增股份发行结束之日起三十六个月内不转让，之后按中国证监会及上交所的有关规定执行。

**（五）公司股票在定价基准日至交割日期间若发生除权、除息，发行数量和发行价格的调整**

在本次发行定价基准日至交割日期间，若浙江国祥股票有除权、除息，发行价应相应调整，具体方式以浙江国祥股东大会决议内容为准。

2011 年 5 月 19 日，上市公司 2010 年年度股东大会，审议通过了《公司 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，决议以公司现有股本 145,324,675 股为基数，向公司全体股东每 10 股转增 6 股。

2011 年 6 月 1 日，上市公司实施了 2010 年度资本公积转增股本方案并进行了除权调整。

根据浙江国祥上述 2010 年度资本公积转增股本方案，本次重组的发行股份

价格由 6.32 元/股调整为 3.95 元/股；本次重组的发行股份数量由 222,141,912 调整为 355,427,060 股。

## 二、本次交易前后公司股本结构的变化

本次交易浙江国祥原拟发行股份 222,141,912 股，2011 年 6 月 1 日，浙江国祥实施了 2010 年度资本公积转增股本方案即每 10 股转增 6 股，本次交易拟发行股份数量相应调整为 355,427,060 股，本次交易已经公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过，若本次交易获得中国证监会的相关核准，则本公司总股本将从本次交易前的 232,519,480 股增加到交易完成后的 587,946,540 股。本次交易前后本公司的股权结构如下：

| 股东名称 | 本次交易前 | | 本次交易后 | |
|---|---|---|---|---|
| | 持股数量（股） | 持股比例 | 持股数量（股） | 持股比例 |
| 华夏幸福 | 49,544,744 | 21.31% | 404,971,804 | 68.88% |
| 鼎基资本管理有限公司 | 4,560,000 | 1.96% | 4,560,000 | 0.78% |
| 其他股东 | 178,414,736 | 76.73% | 178,414,736 | 30.34% |
| 股份总计 | 232,519,480 | 100% | 587,946,540 | 100% |

## 三、本次交易前后主要财务数据对比

根据天健审计对浙江国祥出具的天健审（2011）2778 号、天健审（2011）4569 号《审计报告》，天职国际审计出具的天职京 SJ[2011]851 号、天职京 SJ[2011]1972 号《备考审计报告》，本次交易前后本公司主要财务数据变化如下表所示：

单位：元

| 项目 | 本次交易前的财务数据 | | 本次交易后的备考财务数据 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2011.6.30 | 2010.12.31 | 2011.6.30 | 2010.12.31 |
| 总资产（元） | 389,755,689.75 | 363,664,125.98 | 20,977,993,598.62 | 15,928,297,821.25 |
| 总负债（元） | 115,539,960.45 | 88,961,698.55 | 17,638,694,434.94 | 14,245,538,001.36 |
| 归属于母公司所有者权益（元） | 274,215,729.30 | 274,702,427.43 | 2,419,104,562.37 | 1,319,418,172.56 |
| 总股本（股） | 232,519,480.00 | 145,324,675.00 | 587,946,540.00 | 367,466,587.00 |

| 项目 | 2011 年 1-6 月 | 2010 年度 | 2011 年 1-6 月 | 2010 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 170,084,884,24 | 252,611,053.67 | 4,597,126,914.71 | 4,420,684,941.99 |
| 归属于母公司所有者净利润（元） | -486,698.13 | 2,214,834.92 | 1,085,064,763.53 | 417,244,319.42 |
| 每股收益（元/股） | -0.002 | 0.02 | 1.85 | 1.14 |
| 每股净资产（元/股） | 1.18 | 1.89 | 4.11 | 3.59 |
| 净资产收益率 | -0.18% | 0.81% | 44.85% | 31.62% |
| 资产负债率 | 29.64% | 24.46% | 84.08% | 89.44% |

注：上表中 2010 年的每股收益和每股净资产按照上市公司 2010 年度资本公积转增股本方案实施前，本次重组完成后上市公司总股本 367,466,587 股计算；2011 年 1-6 月的每股收益和每股净资产按照上市公司 2011 年 6 月 1 日实施资本公积转增股本方案即每 10 股转增 6 股，本次重组完成后上市公司总股本 587,946,540 股计算。

# 第六节 本次交易相关协议的主要内容

2009 年 7 月 6 日，本公司与华夏幸福签署《浙江国祥制冷工业股份有限公司与华夏幸福基业股份有限公司之重大资产置换及发行股份购买资产协议》（以下简称“重组协议”）。

2009 年 9 月 7 日，本公司与华夏幸福签署《浙江国祥制冷工业股份有限公司与华夏幸福基业股份有限公司之重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》（以下简称“补充协议”）。

2009 年 9 月 7 日，本公司与华夏幸福签署《关于盈利补偿的协议书》（以下简称“盈利补偿协议”）。

2010 年 1 月 27 日，本公司与华夏幸福签署《<关于盈利补偿的协议书>之补充协议》，承诺以股份方式履行前述盈利预测补偿义务。

鉴于本次交易在 2009 年度未能实施，为保障上市公司利益，在《关于盈利补偿的协议书》及其补充协议的基础上，2011 年 5 月 5 日，华夏幸福进一步作出盈利预测补偿承诺，并出具《关于利润预测补偿的承诺函》。

## 一、重组协议及其补充协议

本次交易由重大资产置换和发行股份购买资产两部分组成，即浙江国祥拟以其全部资产和负债作为置出资产与华夏幸福持有的京御地产 100%股权作为注入资产的等值部分进行置换；资产置换的差额部分即注入资产超过置出资产的价值由浙江国祥向华夏幸福发行股份购买。重大资产置换与发行股份购买资产互为前提、同步实施。具体内容如下：

### （一）重大资产置换

浙江国祥拟以其全部资产及负债作为置出资产与华夏幸福持有的京御地产 100%股权中价值相对等部分进行资产置换。具体如下：

#### 1、交易对方

本次浙江国祥重大资产置换及发行股份购买资产的交易对方为华夏幸福。

**2、置出资产**

置出资产为浙江国祥全部资产和负债。对于未能在交割日前清理完毕或剥离出浙江国祥的负债（包含或有负债），浙江国祥在交割日留存等值货币。

**3、注入资产**

注入资产为重组方华夏幸福持有的京御地产 100%股权。

**4、定价原则及交易价格**

本次交易置出、注入资产的定价原则为：以 2009 年 4 月 30 日为审计、评估基准日，以经过具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告确认的评估净值为定价依据。

本次拟置出资产的评估机构为浙江勤信评估，根据浙江勤信评估出具的浙勤评报（2009）149 号《资产评估报告》，拟置出资产在 2009 年 4 月 30 日的评估净值为 265,531,142.15 元。

本次拟注入资产的评估机构为天健兴业评估，根据天健兴业评估出具的天兴评报字（2009）第 164 号《资产评估报告书》，拟注入资产在 2009 年 4 月 30 日的评估净值为 1,669,468,030.75 元。

**5、置换差额的处理方式**

注入资产超过置出资产价值的差额部分，由浙江国祥向华夏幸福发行股份购买。

**6、置出资产损益归属**

自评估基准日至交割日，置出资产发生的损益均由浙江国祥享有或承担。

评估基准日至交割日的损益的确定以资产交割审计报告为准。

**（二）发行股份购买资产**

注入资产超过置出资产的差额由浙江国祥向华夏幸福发行 A 股股票购买。

**1、发行种类和面值**

本次非公开发行的股票为人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。

**2、发行方式及发行对象**

向特定对象，即向华夏幸福非公开发行 A 股股票。

**3、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格**

根据《重组管理办法》等有关规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。”

交易均价的计算公式为：首次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价＝决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额/决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份的定价基准日为审议本次重组的预案的公司第三届十三次董事会决议公告日（2009 年 7 月 9 日）。

浙江国祥向华夏幸福发行 A 股的发行价格为人民币 6.32 元/股(浙江国祥审议重大资产重组相关事宜的首次董事会决议公告日前 20 个交易日，即 2009 年 5 月 8 日至 2009 年 6 月 8 日期间 ST 国祥股票交易均价)。若浙江国祥股票在定价基准日至交割日期间有除权、除息，发行价应相应调整，具体方式以浙江国祥股东大会决议内容为准。

2011年6月1日，浙江国祥实施经2010年年度股东大会审议通过的资本公积转增股本方案每10股转增6股并进行除权后，本次浙江国祥向华夏幸福发行A股的发行价格按比例调整为人民币3.95元/股。

**4、发行数量**

浙江国祥向华夏幸福非公开发行 A 股股票数量根据以下方式确定：

本次非公开发行股份的总股数=（注入资产交易价格-置出资产交易价格）÷本次非公开发行股份的发行价格

根据本次交易拟置出资产的评估值、拟注入资产的评估值和发行价格计算，本次浙江国祥向华夏幸福非公开发行股份总量为 355,427,060 股（经浙江国祥

2010 年度资本公积转增股本方案实施调整）。

**5、上市地点**

本次非公开发行股票拟在上海证券交易所上市。

**6、本次发行股份锁定期**

本次交易完成后，华夏幸福及其关联方拥有本公司权益的股份自本次发行结束之日起三十六个月内不转让，在此之后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

**7、注入资产损益归属**

自评估基准日至交割日，注入资产如果因实现盈利，或因其他原因而增加的净资产的部分归上市公司所有；如果因发生亏损，或因其他原因而减少的净资产部分，由华夏幸福在交割日以现金方式向浙江国祥全额补足。

评估基准日至交割日的损益的确定以资产交割审计报告为准。

**（三）资产交割或过户安排**

1、本次重大资产重组经中国证监会核准后一个月内，浙江国祥与华夏幸福应互相配合、办理完成注入资产和置出资产的移交和过户手续。

2、在交割日，浙江国祥与华夏幸福应就本协议项下的资产交割事宜签署资产交割协议或确认书。置出资产、注入资产的风险负担自交割日起发生转移。

3、交割日后，上市公司应聘请具有相关资质的中介机构就华夏幸福在发行股份购买资产过程中认购浙江国祥全部新增股份所支付的认购对价进行验资并出具验资报告，并及时向交易所和结算公司申请办理将新增股份登记至华夏幸福名下的手续。

**（四）与资产相关的人员安排**

浙江国祥将于交割日前与其本部与置出资产相关的员工提前解除劳动合同。浙江国祥长期股权投资企业所聘用员工的劳动关系不变。

鉴于注入资产性质均为股权，本次重大资产重组不涉及与注入资产有关的人

员安排事宜。

**（五）生效和终止**

**1、协议生效条件**

本协议于浙江国祥和华夏幸福双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章之后成立，经浙江国祥董事会和股东大会分别审议通过，并经中国证监会核准后即生效。

**2、协议终止条件**

除本协议另有约定外，在中国证监会核准之前，经浙江国祥与华夏幸福双方一致同意解除本协议时，本协议方可解除。

**（六）违约责任条款**

1、本协议签订后，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成其违约，应按照法律规定承担违约责任。

2、本协议一方承担违约责任应当赔偿其他方由此所造成的全部损失。

3、如因法律、法规或政策限制，或因上市公司股东大会未能审议通过，或因政府部门和/或证券交易监管机构(包括但不限于中国证监会、交易所及结算公司)未能批准或核准等任何一方不能控制的原因，导致置出资产、注入资产不能按本协议的约定转让和/或过户的，不视为任何一方违约。

4、如果一方违反本协议的约定，则守约方应书面通知对方予以改正或作出补救措施，并给予对方 15 个工作日的宽限期。如果宽限期届满违约方仍未适当履行本协议或未以守约方满意的方式对违约行为进行补救，则本协议自守约方向违约方发出终止本协议的通知之日终止。

**二、盈利补偿协议及其补充协议**

华夏幸福在本次交易中就盈利预测的补偿事项提供了切实可行的保障措施，分别于 2009 年 9 月 7 日、2010 年 1 月 27 日与浙江国祥签署了《关于盈利预测

补偿的协议书》及《<关于盈利补偿的协议书>之补充协议》。协议主要内容如下：

**（一）盈利预测数**

根据京御地产编制的 2009 年度、2010 年度、2011 年度盈利预测，大公天华审计对京御地产 2009、2010 年的盈利预测情况出具的大公天华会专审字（2009）第 003 号《京御地产盈利预测审核报告》。本次交易标的资产京御地产未来三年的预测净利润为：

京御地产未来三年的盈利预测数据

| **预测净利润** | **2009 年** | **2010 年** | **2011 年** |
|---|---|---|---|
| 单位：万元 | 24,571 | 31,635 | 44,129 |

**（二）盈利补偿承诺及补偿方式**

本次重大资产重组经中国证监会审核通过并实施完毕后，若京御地产在 2009 年、2010 年、2011 年任一会计年度的实际净利润数（以会计师事务所对京御地产的实际盈利数出具的专项审核意见中的数字为准）未能达到上述盈利预测数，则浙江国祥应在需补偿当年年报披露后的 10 个交易日内，计算并确定华夏幸福当年需补偿的股份数量，并将华夏幸福持有的该等数量股份划转至浙江国祥董事会设立的专门帐户进行锁定；累计可以锁定的股份数量以本次重大资产重组中华夏幸福认购的股份总数 355,427,060 股为上限（经浙江国祥 2010 年度资本公积转增股本方案实施调整）。浙江国祥在盈利补偿承诺期限届满时，就该部分被锁定股份回购事宜召开股东大会，若股东大会通过，浙江国祥将以总价人民币 1.00 元的价格定向回购上述专户中存放的股份；若股东大会未通过上述定向回购议案，则将被锁定的股份赠送给浙江国祥股东大会股权登记日在册的其他股东（不含华夏幸福及其关联方）。

$$\text{每年应锁定股份数}=\frac{(\text{累积预测利润数}-\text{累积实际盈利数})*\text{每股发行价格}*\text{认购股份总数}}{\text{补偿期内各年的净利润承诺数总和}*\text{认购价格}}-\text{已锁定股份总数}$$

认购价格指本次重大资产重组中浙江国祥非公开发行股份的价格（ 3.59 元/股，经浙江国祥 2010 年度资本公积转增股本方案实施调整）与浙江国祥董事会当年通过补偿决议日前 20 个交易日的加权平均的市场交易价格孰低的原则确

定。

**（三）补偿数额的调整**

双方同意，上市公司重大资产重组实施完成后如因下列原因导致未来实际盈利数低于盈利预测数或利润延迟实现的，本协议双方可协商一致，以书面形式对第一条约定的补偿数额予以调整：发生签署本协议时所不能预见、不能避免、不能克服的任何客观事实，包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、疫情或其他天灾等自然灾害，以及战争、骚乱、罢工等社会性事件。上述自然灾害或社会性事件导致标的资产发生重大经济损失、经营陷入停顿或市场环境严重恶化的，双方可根据公平原则，结合实际情况协商免除或减轻华夏幸福的补偿责任。

**（四）违约责任**

如华夏幸福违反协议约定未如期向上市公司进行补偿的，应按照该期应付款之金额，每逾期一日应向上市公司支付万分之一的违约金。

**（五）协议生效、解除和终止**

1、本协议为《重组协议》之不可分割的一部分。

2、本协议自协议双方签章之日起成立，《重组协议》生效时本协议同时生效。

3、《重组协议》解除或终止的，本协议解除、终止。

**三、关于盈利补偿的进一步承诺**

鉴于本次交易在 2009 年度未能实施，为保障上市公司利益，在《关于盈利补偿的协议书》及其补充协议的基础上，2011 年 5 月 5 日，华夏幸福进一步作出盈利预测补偿承诺，出具了《关于利润预测补偿的承诺函》，具体承诺如下：

1、《关于盈利补偿的协议书》及其补充协议约定的盈利补偿期限由 2009 年、2010 年、2011 年修改为 2011、2012、2013 年。参考天健兴业以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日对京御地产出具的天兴评报字（2011）第 135 号《评估报告书》，同时，根据京御地产编制的 2011、2012、2013 年度项目开发计划，华夏幸福承诺 2011 年、2012 年、2013 年京御地产的盈利预测数（归属于母公司所有者的净利润）分别为 94,876 万元、128,380 万元、147,060 万元。

2、本次重大资产重组经中国证监会审核通过并实施完毕后，如京御地产2011、2012、2013 年的实际盈利数未能达到上述盈利预测数，则应按以下公式计算确定华夏幸福当年需补偿的股份数量，并将华夏幸福持有的该等数量股份划转至浙江国祥董事会设立的专门账户进行锁定：

每年应当补偿的股份数量=（截至当期期末累积预测净利润数额－截至当期期末累积实际净利润数额）×认购股份总数÷补偿期限内各年的预测净利润数额总和－已补偿股份数量

如依据上述公式计算出来的结果为负数或零，则计算当年不新增锁定股份数量，也不减少原已锁定股份数量；累计可以锁定的股份数量以本次重大资产重组中华夏幸福认购的股份总数为上限。华夏幸福被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。

3、本承诺函应作为《关于盈利补偿的协议书》及其补充协议的组成部分，与《关于盈利补偿的协议书》及其补充协议具有同等效力。本承诺函有规定的，以本承诺函为准，本承诺函未规定的，以《关于盈利补偿的协议书》及其补充协议的规定为准。

# 第七节 本次交易的合规性分析

## 一、本次交易符合《重组管理办法》第十条规定

### （一）本次交易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

本次交易中拟注入资产为华夏幸福持有的京御地产的100%股权。

京御地产及其下属从事房地产开发业务的公司均拥有的房地产企业开发相应资质，从事物业管理服务的幸福物业、香河物业具有相应的物业管理、物业服务资质，具体如下：

| 序号 | 公司名称 | 资质等级 | 证书编号 | 发证机关 | 资质有效期 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 京御地产 | 一级资质 | 建开企[2010]927号 | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | 2013.04.06 |
| 2 | 京御幸福 | 肆级资质 | 冀建房开廊字第442号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2013.07.19 |
| 3 | 固安幸福 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第432号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2012.05.22 |
| 4 | 大厂京御 | 肆级资质 | 冀建房开廊字第451号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2013.07.19 |
| 5 | 大厂幸福 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第434号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2012.07.19 |
| 6 | 香河京御 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第433号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2012.05.22 |
| 7 | 大厂华夏 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第540号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2012.05.04 |
| 8 | 永定河公司 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第486号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2011.10.27 |
| 9 | 固安华夏 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第485号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2011.10.27 |
| 10 | 怀来京御 | 暂定资质 | 冀建房开廊字第438号 | 廊坊市住房保障和房产管理局 | 2012.03.25 |
| 11 | 金山岭公司 | 暂定资质 | 冀建房开承字第353号 | 承德市住房和城乡建设局 | 2012．05.26 |
| 12 | 廊坊市幸福基业物业服务有限公司 | 二级资质 | 冀建房物字第003号《物业管理企业资质证书》 | 河北省建设厅 | 2009.2.25发证，已年检 |
| 13 | 香河幸福基业物业服务有限公司 | 三级（暂定） | 廊物暂195号《物业服务企业资质证书》 | | 2011.11.14 |

除上述公司外，京御地产下属京御南海未开始运作房地产开发项目，因此尚未申请房地产开发资质。

京御地产的全资子公司九通投资负责区域开发业务，所开发区域中涉及的河北固安工业园区、大厂潮白河工业区符合国家及地方关于开发区审核、建设的相关法律、法规，九通投资在委托区域内从事的区域开发业务符合河北省关于开发区（园区）“企业化运作”的相关规定。九通投资下属公司华夏新城、九通公用均具有相应的业务资质，如下：

| 公司名称 | **资质证书名称** | **资质等级/内容** | **有效期** |
|---|---|---|---|
| 廊坊华夏新城建设发展有限公司 | A310401310222 号《建筑业企业资质证书》 | 市政公用工程施工总承包三级 | 2008.3.14 发证，已通过 2010 度年检 |
| 固安九通基业公用事业有限公司 | 冀廊固卫水证字（2009）第 0005 号《卫生许可证》 | 集中式供水（固安县开发区南区） | 2013.12.28 |
| | 冀廊固卫水证字（2010）第 0001 号《卫生许可证》 | 集中式供水（固安县开发区北区） | 2014.1.24 |
| | 冀热 R021 号《集中供热许可证》 | 供热 | 2012.3 |

根据相关国税、地税机关分别出具的完税证明，京御地产及其下属子公司自成立以来至相关纳税证明出具之日，无拖欠、偷税等违反有关税收法律、法规及规范性文件的行为，也未曾因违反税收规定而受到行政处罚。

京御地产及其下属子公司所拥有的土地均为通过招、拍、挂或协议受让途径合法取得，拥有土地主管部门签发的《国有土地使用证》，取得手续合法、权属清晰，经国土资源部门核查，目前公司不存在因企业自身原因造成土地闲置一年以上的情形，不存在违背国家土地管理政策的行为。

本次交易涉及的房地产开发及销售和区域开发业务不属于重污染行业，符合国家有关环境保护的相关政策。

本次交易不违反《中华人民共和国反垄断法》的规定。

因此本次交易完成后，本公司的经营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。

**（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件**

《上海证券交易所股票上市规则》（2008年修订）第十八章释义18.1第（十一）条规定如下：“股权分布不具备上市条件：指社会公众股东持有的股份连续二十个交易日低于公司总股本的25%，公司股本总额超过人民币四亿元的，低于公司总股本的10%。上述社会公众股股东指不包括下列股东的上市公司其他股东：（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。”

浙江国祥的现有总股本为 232,519,480 股。本次交易完成后，浙江国祥将向华夏幸福新增发行 355,427,060 股股份，增发完成后浙江国祥的总股本为 587,946,540 股，华夏幸福将持有浙江国祥 404,971,804 股股份，华夏幸福及其关联方合计持有浙江国祥 409,531,804 股股份，占浙江国祥增发后总股本的比例为 69.655%。持股比例低于 10%的股东所持浙江国祥股份数量占其增发后总股本的 30.345%，高于增发后总股本的 10%。因此，本次交易完成后本公司符合《上海证券交易所股票上市规则》有关股票上市交易条件的规定，符合《重组管理办法》第十条第（二）项规定。

**（三）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形**

本次重大资产重组事宜是依法进行的，由本公司董事会提出方案，聘请审计机构、评估机构、律师事务所、独立财务顾问等独立中介机构出具相关报告，并按程序报送有关监管部门审批。在本次重大资产重组中涉及到关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，有关关联方董事在董事会上回避表决，有关关联方股东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。整个交易过程不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形。

本次交易中拟置出资产和拟注入资产的价格以有证券从业资格的评估机构所出具的评估报告确认的评估净值为定价依据。本次交易中上市公司向华夏幸福非公开发行股票的发行价格为3.95元/股，不低于浙江国祥第三届第十三次董事会决议公告前二十个交易日股票交易均价（2009年5月8日至2009年6月8日期间ST

国祥股票交易均价为6.32元/股）并经浙江国祥2010年度资本公积转增股本方案实施调整后的价格。整个交易中标的资产定价公允、合理，不存在损害上市公司和股东的合法权益的情形。

公司独立董事关注了本次交易的背景、交易价格的公允性以及重组后公司未来的发展前景，同时就本次交易发表了独立意见，对本次交易的公平性给予认可，认为“本次重大资产重组按照资产评估值确定注入资产和置出资产的价格，按照法律法规的规定确定股份发行的价格，本次重大资产重组价格合理、公允。”

**（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**

**1、拟置出资产**

本次拟置出资产为浙江国祥的全部资产和负债，其中浙江国祥母公司在评估基准日 2009 年 4 月 30 日拥有的部分资产、负债已出售给国祥空调设备公司；母公司拥有的三处房产已全部对外出售；母公司的金融负债已全部偿还。基准日后拟置出资产形态变化情况详见本报告书“第四节 交易标的基本情况：一、本次交易拟置出资产的基本情况”。

截至2011年6月30日，上市公司拟置出资产已变更为上海国祥、东莞国祥、国祥空调设备公司三个公司股权、剩余货币资金、上市公司与子公司之间的往来款及少量外部往来款，且上述股权不存在质押、冻结等第三方权利限制的情形；上市公司的全部银行借款已于2009年12月31日前偿还，目前仍留存在浙江国祥的应交税金等少量负债将于资产交割日前清理完毕。

根据国祥空调设备公司出具《关于承担内部重组中本部已转移债务的进一步承诺函》，国祥空调设备公司已对未能取得债权人同意函的转让给其的债务的清偿作出承诺；根据《重组协议》、《重组协议之补充协议》，对于未能在交割日前清理完毕或剥离出浙江国祥的负债（包含或有负债），浙江国祥在交割日留存等值货币；根据华夏幸福出具的《关于承担浙江国祥在本次重大资产重组交割日相关债务的承诺函》，华夏幸福承诺确保浙江国祥不会因原债权人提出权利主张而承担任何责任、损失或额外风险承担。上述承诺能够为浙江国祥避免在本次重大资产重组完成后因原债权人提出权利主张而承担额外风险提供相应的保障。

综上所述，本公司拟置出资产的过户不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

**2、拟注入资产**

根据本公司与华夏幸福签署的《重大资产重组协议》，本次交易的拟注入资产为华夏幸福拥有的京御地产 100%股权。

华夏幸福拥有的京御地产 100%股权不存在质押、冻结等第三方权利限制的情形；京御地产亦不存在出资不实或影响其合法存续的情况；股权过户不存在法律障碍。本次交易双方浙江国祥和华夏幸福在已签署的《重大资产重组协议》中约定：本次重大资产重组经中国证监会核准后一个月内，浙江国祥、华夏幸福应互相配合、办理完成注入资产和置出资产的移交和过户手续。

本次交易完成后，京御地产的债权债务仍由京御地产承继，不涉及债权债务的转移或变更。

**（五）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**

本次交易完成后，上市公司主营业务将由空调设备制造安装及配套服务业务转型为房地产开发与销售和区域开发，京御地产具有较强的区域性房地产开发竞争实力和丰富的土地储备，并拥有排他性的区域开发权和较强的企业竞争力，能够彻底改善上市公司的资产质量，并迅速提升公司经营业绩，增强上市公司的持续经营能力。根据大公天华审计出具的大公天华会专审字（2009）第 003 号《京御地产盈利预测审核报告》，本次重组的拟注入资产京御地产 2009 年预计将实现净利润 24,571 万元，2010 年预计将实现净利润 31,635 万元。根据天职国际审计为京御地产出具的天职京审字[2010]1437 号、天职京 SJ[2011]849 号《审计报告》，京御地产 2009 年、2010 年分别实现归属于母公司的净利润 252,701,838.59 元、417,244,319.42 元，均已超过盈利预测承诺的净利润。

因此，本次交易完成后，公司的持续经营能力将显著增强，不存在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。

**（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控**

**制人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**

本次交易完成后，华夏幸福将成为浙江国祥的第一大股东，华夏幸福在上市公司体系外将不再从事房地产业务及区域开发业务运作，同时华夏幸福将以浙江国祥为平台经营房地产开发业务和区域开发业务。上市公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。华夏幸福及其实际控制人王文学先生出具了《关于保障浙江国祥制冷工业股份有限公司独立性的承诺函》，承诺将保证与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。

**（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**

本次交易前，浙江国祥已建立了较为完善的法人治理结构，本次交易完成后，上市公司仍将保持健全有效的法人治理结构。上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，根据实际情况对浙江国祥公司章程进行必要的修订，并依法依规对董事会、监事会成员以及上市公司高管人员进行适当调整，以适应本次重组后的业务运作及法人治理要求，继续完善公司治理结构。

本次交易完成后公司拟采取措施完善公司治理结构，促进公司进一步形成健全有效的治理机制。具体措施见“第十三节 公司治理结构”相关内容。

**二、本次交易的整体方案符合《重组办法》第四十一条的要求**

**（一）本次发行股票购买资产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持续盈利能力**

本次交易完成后，上市公司主营业务将由空调设备制造安装及配套服务业务转型为房地产开发与销售和区域开发，拟注入资产京御地产具有较强的区域性房地产开发竞争实力和丰富的土地储备，并拥有排他性的区域开发权和较强的企业竞争力，能够彻底改善上市公司的资产质量，并迅速提升公司经营业绩，增强上市公司的持续经营能力。

2007 年和 2008 年上市公司连续两年亏损，面临暂停上市的风险。2009 至 2010 年，虽然上市公司实现了盈利，但营业利润仍为亏损，公司主营业务的盈利能力仍未得到根本性好转。2011 年 1-6 月公司再度亏损。

本次拟注入资产京御地产的盈利能力较强，根据天职国际审计出具的天职京审字[2010]1437 号、天职京 SJ[2011]849 号《审计报告》、天职京 SJ[2011]1937 号《审计报告》，京御地产 2009 年、2010 年、2011 年 1-6 月分别实现归属于母公司的净利润 252,701,838.59 元、417,244,319.42 元、1,085,064,763.53 元。

因此，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、增强上市公司持续盈利能力。

**（二）本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性**

本次交易完成后，华夏幸福将房地产开发和区域开发业务全部注入浙江国祥，华夏幸福及其控制的其他企业、王文学先生控制的其他企业均不再从事房地产开发、销售或区域开发业务的情形。上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面均保持独立。

华夏幸福与其实际控制人王文学先生分别出具了《关于保障浙江国祥制冷工业股份有限公司独立性的承诺函》、《关于规范与浙江国祥制冷工业股份有限公司关联交易承诺函》、《关于避免与浙江国祥制冷工业股份有限公司同业竞争的声明与承诺函》。

因此，本次交易有利于上市公司减少关联交易，避免同业竞争，增强独立性。

**（三）上市公司最近一年及一期会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告**

天健审计为浙江国祥出具了浙天会审（2009）3588 号、天健审（2010）2688 号、天健审（2011）2778 号、天健审（2011）4569 号标准无保留意见的《审计报告》。

**（四）上市公司非公开发行股份所购买的资产权属清晰，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续**

上市公司本次发行股份购买的资产为华夏幸福拥有的京御地产 100%的股权，上述资产权属清晰，能够在约定期限内完成权属转移手续。

# 第八节 本次交易定价依据及公平合理性分析

## 一、本次交易的定价依据

根据《重组协议》及《重组协议之补充协议》，本公司以全部资产及负债作为置出资产与华夏幸福持有的京御地产 100%股权作为注入资产的等值部分进行置换；资产置换的差额部分即注入资产超过置出资产的价值由浙江国祥向华夏幸福发行股份购买。本次交易经交易双方协商确定，拟置出资产的作价按照评估后净资产值确定为 265,531,142.15 元，拟注入资产的作价按照评估后净资产值确定为 1,669,468,030.75 元，置换差额为 1,403,936,888.60 元。

本次交易的股份发行价格为本公司第三届董事会第十三次会议决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价并经浙江国祥 2010 年度资本公积转增股本方案实施调整后为 3.95 元/股，发行股份数量为 355,427,060 股（发行价格与发行数量以中国证监会最终核准为准）。

## 二、本次交易评估的合理性分析

### （一）本次交易资产评估机构的独立性

本次交易中，本公司聘请了浙江勤信评估对拟置出资产进行了评估。华夏幸福聘请了天健兴业评估对本次拟注入资产进行了评估。双方评估机构在本次评估中均严格遵守了独立的评估方式，对各方资产发表了客观的评估意见。

### （二）评估假设前提的合理性

天健兴业评估对京御地产全部股东权益价值进行评估过程中，主要遵循的一般性假设如下：

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖

方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营的假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

主要遵循的特殊性假设如下：

此次评估过程中使用收益现值法进行评估并定价的企业为九通投资，以下介绍九通投资的评估特定假设条件。

（1）被评估企业评估基准日的股本结构和资本结构是对公司价值及股权价值进行评估的基础；

（2）被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍按照公司计划持续使用；

（3）被评估企业的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其责任；

（4）被评估企业完全遵守所有有关的法律和法规；

（5）被评估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

（6）被评估企业发展规划及生产经营计划能如期实现；

（7）假设已签约为进场企业在未来预测期间内，能按照入园协议规定进行投资；

（8）假设被评估企业能够继续控制其拥有的各项资源（包括人力资源）、保持

核心竞争能力；

（9）假设被评估企业能够按照既定的战略持续经营；

（10）假设被评估企业在预测期内借款结构保持与基准日一致；

（11）假设企业未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

本次拟置出资产和拟注入资产的评估报告的一般性假设和特殊假设均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。

**（三）评估方法与评估目的的相关性**

天健兴业评估接受华夏幸福委托，对基准日 2009 年 4 月 30 日京御地产全部股东权益价值进行评估，为华夏幸福拟以其持有的京御地产 100%股权置换浙江国祥制冷股份有限公司的全部资产和负债并认购其定向增发的股份的行为提供价值参考依据。

企业价值的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。天健兴业评估认为：基于无法适当采用市场比较法对京御地产的价值进行评估，本次评估采用了资产基础法和收益现值法对京御地产的整体资产价值进行了评估。

资产基础法即首先采用适当的方法对各类资产的公允价值进行评估，然后加总扣除公司应当承担的负债，得出公司的整体资产价值。

收益现值法是通过将被评估企业预期收益的资本化或折现以确定评估对象的价值。

天健兴业评估采用资产基础法和收益现值法两种评估方法得到两个评估结果，但基于收益法评估的不确定性较大，从谨慎性考虑选择资产基础法评估结果作为最终评估结果。

天健兴业评估采用的两种评估方法得到的评估值能够为拟注入资产的作价提供合理的依据，也能为本次交易的目的提供较为准确的参考。本公司董事会及独立董事认为评估机构采用的评估方法合理。

**（四）评估方法的适用性**

本次评估范围内评估主体的主营业务主要分为房地产开发与销售和区域开发两类。基准日时点，房地产开发项目作为房地产开发企业的存货和主要资产集中在京御地产本部和大厂京御，区域开发业务集中在九通投资及其所属子公司。

本次评估对存货（开发产品和开发成本）分别采用假设开发法、市场比较法、基准地价修正系数法等方法进行评估。对于除九通投资之外的长期股权投资采用成本法评估结果，对九通投资采用收益法评估结果。对投资性房地产采用收益现值法和重置成本法进行评估；对无形资产中土地采用成本逼近法和基准地价修正系数法进行评估；对房屋建筑物、机器设备等其他资产采用重置成本法进行评估。

**1、关于开发产品的评估**

本次对京御地产存货中的开发产品采用市场价值倒扣法进行评估。对于已经签定商品房销售（预售）合同，但未结转收入的存量房，根据合同金额确定其销售收入；尚未签定商品房销售（预售）合同的存量房，采用市场比较法确定其销售收入，在此基础上扣除相关税费和适当比例的税后利润。根据企业实际销售情况，确定税后利润扣除比例为50%，从而确定评估值。

计算公式为：

开发产品评估值 = 销售收入 - 销售税费 - 土地增值税 - 所得税 - 适当比例的税后利润

市场比较法测算销售收入的计算公式如下：

销售收入=比准价格×建筑面积。

比准价格=可比实例价格×交易条件修正系数×时间因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

**2、关于开发成本的评估**

**（1）各类型开发成本的评估方法选择**

开发成本——已预售的房地产开发项目：房地产估价通常采用的方法包括市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。鉴于评估对象为正在开发过程中的不动产，其开发进度、开发完成后的不动产价值、后续开发建

设成本、规划最佳利用条件均能够合理确定，因此天健兴业评估选用假设开发法对其价值进行评估。

开发成本——已经取得建筑工程规划许可证但尚未达到预售条件的开发项目：考虑到方法的适用性，对于这类开发项目分别采用假设开发法和成本法进行评估，然后综合分析两个估价结果的合理性，确定最终评估值。成本法中土地评估采用市场比较法（首选）或基准地价修正系数法（当市场比较法不适用时使用）。

开发成本——待开发土地：对于待估宗地，由于周边缺乏交易案例，并且企业尚无明确的开发计划，因此无法采用市场比较法和假设开发法，考虑到宗地在当地基准地价覆盖范围内，并且土地征地成本可以合理的确定，故选用基准地价法和成本逼近法进行评估。

**（2）关于开发成本选用评估方法的具体说明**

A、假设开发法

在建不动产价值等于开发完成后的不动产价值扣除后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、投资利息、开发利润的余值。

本次评估的不动产属于企业价值评估中涉及的不动产评估，并且该项不动产属于存货中的不动产，尚需要在评估结果基础上扣除企业在开发过程中应缴纳的土地增值税和所得税。

由于房地产项目开发周期较长，出于对资金的时间价值的考虑，本次采用假设开发法中的现金流量折现法对评估对象进行估算，开发利润和投资利息不独立显现出来，而是隐含在折现计算过程中。

基本公式如下：

评估价值=税前评估价值-所得税

税前评估价值=开发完成后房地产价值现值-后续成本现值-后续管理费用现值-后续销售费用及税金现值-土地增值税现值

折现率为市场上类似开发项目所要求的平均报酬率（平均资本成本），体现了资金的利率和开发利润率两部分。

首先，从投资者期望回报的角度来考虑。投资者投资于某一房地产项目，他所期望的回报应当与其购买房地产行业股票相当，因此采用资本资产定价模型，计算出房地产行业的平均报酬率，以此作为投资房地产项目的投资回报率。

根据wind数据，99家从事房地产开发的上市公司的平均beta值为1.1733。

根据国债交易网发布的国债交易数据，于评估基准日，长期国债到期（年付息）收益率平均值为2.7%，以此作为无风险报酬率。

市场风险溢价是预期市场证券组合收益率与无风险收益率之间的差额。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师的研究课题。例如：在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从1926 年到1998年以算术平均计算，平均市场风险溢价为5.5%。基于中国股票市场历史较短，并且存在较大的波动性，到目前为止，未发现一家中国研究机构进行此项研究。本次评估直接采用《价值评估－证券分析、投资评估与公司理财》一书中推荐的数据，即中国市场风险溢价为7.5%，该数据是根据国家之间在宏观经济的波动程度、政治风险、市场结构等因素方面，进行差异比较得出的。

依此，投资期望回报率=Rf＋（E(Rm)-Rf）β＝2.7%+7.5%*1.1733=11.5%

其次，根据《廊坊市城镇土地分等定级与基准地价标准》确定过程中采用的还原率作为依据。廊坊市国土资源局于2008年7月发布了《关于印发廊坊市城镇土地分等与基准地价标准的通知》，在基准地价确定过程中，采用的各种用途房地综合还原利率为工业10%、住宅11%、大型商场15%、写字楼13%、沿街店铺14%、专业市场为13%。

天健兴业评估根据应用假设开发法评估的物业类型，确定应用的折现率如下：

普通住宅及配套的商业，折现率取为12%；

低密度住宅及配套的商业，折现率取为13%；

综合类物业，比如写字楼和公寓，折现率取为14%；

商业类物业，折现率取为15%。

B、成本法

对于截止评估基准日尚未开工建设，但已取得建筑工程规划许可证的项目，在应用成本法评估时，首先采用适当的评估方法对建设项目的土地价值进行评估，然后考虑已经发生的前期工程费、设计费等相关费用，并扣除原股东应当承担的土地增值税和所得税，得到开发项目的评估值。即：

开发项目评估值 = 项目土地评估值 + 前期已投入的工程费、设计费等相关费用 – 原股东应承担的土地增值税和所得税

对于项目土地价值的评估选用市场比较法和基准地价修正系数法。

■ 市场比较法

根据替代原则，以条件类似、使用价值相当的土地交易实例与估价对象加以对照比较进行因素修正后，求取估价对象价格。在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经对所掌握的大量交易案例的比较分析，从中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的三宗正常交易案例作为比较实例，通过交易时间、价格类型、交易形式、交易情况、土地使用年限、区域因素及个别因素等一系列修正调整后，分别求得试算比准价格，对其进行综合分析后，得出最终比准价格。

■ 基准地价修正系数法

根据《城镇土地估价规程》与《廊坊市城镇土地定级与基准地价更新报告》（固安卷），其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价设定开发程度下的宗地地价＝宗地所在区域的级别基准地价×K1×K2×K3×（1±∑K）＋开发程度修正

式中：K1——期日修正系数

K2——年期修正系数

K3——容积率修正系数

∑K——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

■ 成本逼近法

对于截止评估基准日周边缺乏交易案例，并且企业尚无明确的开发计划尚未开工建设的项目，只发生了土地取得费和一些前期设计、工程费，天健兴业评估选用成本逼近法作为成本法评估的方法之一。即：

开发项目评估值=项目土地评估值+前期已投入的工程费、设计费等相关费用 – 原股东应承担的土地增值税和所得税

土地价格=土地取得费+有关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

**3、关于九通投资长期股权投资的评估**

九通投资及其所属子公司主要从事区域开发业务，业务内容、委托服务费用的确定和结算均通过一系列已经签订的协议来执行，由于其账面成本与资产价值的对应性较弱、收入确认具有特殊性、产业发展服务（招商引资服务）的价值只能通过未来收益体现，因此，京御地产对九通投资的股权投资评估值采用了收益现值法的评估结果。

本次九通投资整体收益现值法评估，是从九通投资整体的角度在合并报表的基础上，采用收益现值法进行的评估。选用的收益现值法的具体方法为贴现现金流量法（DCF）。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出经营价值，加上未在投资收益中考虑的子公司价值，然后加上溢余资产价值与非经营性资产价值（减去非经营性负债价值），减去付息债务价值得出全部股东权益价值。

对于九通投资全部股东权益价值的估算，基本公式如下：

全部股东权益价值=企业价值－付息债务价值

企业价值=经营业务价值+未在投资收益考虑的子公司价值+溢余资产价值±非经营性资产价值（非经营性负债价值）

主营业务价值计算公式如下：

$$V=\sum_{t=1}^{n}\frac{FCFF_t}{(1+WACC_t)^t}+\frac{RV}{WACC_n}$$

其中：V——企业经营业务价值；

$FCFF_t$——预测 t 期企业自由现金流量（2009 年 5-12 月为第 1 期，依此类推）；

$WACC_t$——加权平均资本成本；

RV——企业营业经营期末可回收价值；

t ——预测期 t。

**（1）九通投资收益期的确定**

九通投资及其所属子公司主要从事区域开发业务，业务内容、委托、服务费用的确定和结算均通过一系列已经签订的协议来执行。九通投资及其所属公司的收益能力受该等排他性协议的保护和约束。

对于未来收益期的确定，主要参考了相关协议的约定、已经完成的开发量和产业发展服务工作（入园企业数量和投资规模），并考虑未来业务收入的可预测性、估值的谨慎性等因素，确定本次预测的收益期为 2009 年 5 月至 2016 年。在此基础上，天健兴业评估仅以已经签订“入园协议”的企业预计在未来年度内完成的落地投资额来估算九通投资在未来年度内的产业发展服务收入，同时收益期也以这些企业完成投资为限来确定，在收益期内，土地整理、基础设施建设按照不超过过去年度的最大规模来谨慎考虑。

截至 2009 年 4 月 30 日基准日，固安工业园区管委会和大厂潮白河工业区管委会共计与 116 家企业签订有效入园协议，根据进入本次评估范围内入园协议约定的企业投资计划和实际投资情况，同时考虑到入园协议约定投资时间及工程的合理工期等因素的影响，预计本次评估范围内的入园企业投资期为 2009 年 5 月至 2013 年，三浦威特和大厂鼎鸿的产业发展服务业务收入确认期至 2014 年。考虑历史款项结算周期因素及结算办法中约定工业区管委会可分三年支付结算费用，本次预测的收益期为 2009 年 5 月至 2016 年。

收益期末，假设公司不再经营，期末收回投资。

**（2）九通投资收益期自由现金流量（FCFF）的测算**

企业自由现金流量计算基本公式如下：

$$FCFF = 净利润 + 折旧、摊销 + 利息费用扣税后 - 营运资本增加 - 资本性支出$$

**（3）加权平均资本成本的计算**

在确定九通投资收益期自由现金流量基础上，确定与其口径相一致的加权平均资本成本（WACC），具体计算公式如下：

$$WACC = K_D \times (1-T) \times \frac{D}{V} + K_E \times \frac{E}{V}$$

其中：WACC——九通投资加权平均资本成本；

KD——付息债务资本成本；

KE——权益资本成本；

D——付息债务价值；

E——权益价值；

V——资本价值，V =D+E；

T——九通投资执行的所得税税率。

**（4）公司经营期末余值计算**

由于本次对九通投资的评估是基于现有已签订入园协议的基础，其收益期至2016 年，故本次对九通投资收益现值法评估时应考虑预测收益期末公司余值的加回。本次评估时，取九通投资 2016 年营运资金、固定资产净值之和的折现值作为九通投资期末余值。

**（5）对未来年度产业发展服务业务收入及新增落地投资额进行预测的谨慎性考虑**

根据河北固安工业园区管委会、大厂潮白河自治县人民政府与三浦威特、大

厂鼎鸿签署的委托开发协议，三浦威特、大厂鼎鸿的产业发展服务收入为经相关审计机构审计的入园企业当年新增落地投资额的 45%。因此，天健兴业评估在对九通投资未来产业发展服务收入进行预测时，首先预测了入园企业未来每年的新增落地投资额。

天健兴业评估时，考虑到企业的投资计划受国家政策、宏观经济环境等多方面因素的综合影响，由于无法对未来工业园区可能形成的新增入园企业数量和投资额进行合理预测，因此仅通过预测截至评估基准日时已经签订“入园协议”的入园企业在未来年度内将完成的落地投资额来估算未来年度内九通投资的产业发展服务收入。

在预测签订“入园协议”的入园企业在未来年度内将完成的落地投资额时，天健兴业评估进行了如下考虑，以期更谨慎合理地进行预测：

**A、针对不同阶段入园企业进行分情况考虑**

针对入园企业所处的不同投资阶段的特点，对入园企业的投资规模、特点分为（a）已投产企业及试生产企业、（b）在建企业、（c）已签约未进场企业三类分别考虑。

**B、针对在建企业和已签约未进场企业考虑违约风险**

通过对历史签约入园企业数量与实际进场投资企业数量的统计分析，在评估预测时，对基准日时点已签约未进场企业，在最终测算落地投资额时考虑了 30% 的未进场违约风险；对基准日时在建企业，在最终测算落地投资额时考虑了 10% 的违约风险。

**C、针对已签约未进场企业考虑延期进场**

通过对已入园企业实际进场时间与入园协议约定的入场时间之间差异的统计分析，在评估预测时，针对基准日时点已签约未进场企业考虑其在入园协议约定进场时间的基础上延后 12 个月。

**D、针对房屋建筑物类落地投资考虑工程分期付款**

通过对已进场企业历史落地投资实际确认的统计分析，在评估预测时，针对

入园企业房屋建筑物类落地投资，考虑了入园企业分期支付工程款，进而分期确认落地投资额的因素。

**E、按投资类型分类预测落地投资额**

根据委托开发协议，以及两个工业区的审计结算办法，并结合两个工业区的历史落地投资额专项审计情况，对上述入园企业的新增落地投资额分为土地、房屋建筑物及机器设备投资三种类型进行考虑。

**（6）九通投资收益法评估的实现情况**

根据天健兴业评估出具的天兴评报字（2009）第 164 号《资产评估报告》，其中对九通投资 100%股权采用收益发进行评估过程中，九通投资 2009 年 5-12 月的预测净利润为 8,807.68 万元，2010 年的预测净利润为 17,074.34 万元。

根据大公天华审计出具的大公天华会审字（2009）第 024 号《审计报告》、天职国际审计出具的天职京审字[2010]1437 号、天职京 SJ[2011]849 号《审计报告》，九通投资 2009 年 1-4 月实现净利润 100,757,562.03 元、2009 年度实现净利润 261,828,926.78 元（即 2009 年 5-12 月的净利润为 161,071,364.75 元）、2010 年度实现净利润 368,372,700.93 元，均超过评估中收益法预测的净利润水平。

**三、本次交易定价的合理性分析**

**（一）拟置出资产定价的合理性分析**

**1、拟置出资产的财务状况和盈利能力**

浙江国祥目前的主营业务为空调设备制造安装及配套服务，2007 至 2008 年，由于中央空调品牌的增加，各品牌之间的竞争加剧，导致公司产品毛利率不断下降。2008 年伴随全球金融危机在世界范围内的迅速蔓延，中央空调产品的需求迅速下滑，为公司经营带来了沉重压力。2007、2008 年实现销售收入分别为 30,635.71 万元、30,207.79 万元，实现净利润分别为-3,117.21 万元、-3,853.09 万元。由于连续两年亏损，自 2009 年 5 月 4 日起，上海证券交易所对本公司实施退市风险警示的特别处理（自 2010 年 7 月 1 日起，公司股票简称由“*ST 国祥”变更为“ST 国祥”）。公司 2009、2010 年度及 2011 年 1-6 月归属于上市公司股

东的净利润分别为 746.53 万 元、221.48 万元、-48.67 万元。

由于公司所处行业竞争激烈，以及公司自身产品优势的不断下降，导致公司在 2009 年至 2011 年上半年主营业务盈利能力仍未得到根本性好转，主营业务经营仍然难以实现盈利，其中 2010 年度及 2011 年上半年公司营业利润分别为-15.10 万元、93.70 万元。

**2、拟置出资产的交易价格**

根据浙江勤信评估出具的浙勤评报（2009）149 号《资产评估报告》，截止评估基准日 2009 年 4 月 30 日，公司拟置出资产总资产账面值为 330,694,319.71 元，调整后账面值为 330,694,319.71 元，评估值为 304,483,115.06 元，评估减值 26,211,204.65 元，增值率-7.93%；总负债账面值为 39,026,848.09 元，调整后账面值为 39,026,848.09 元，评估值为 38,951,972.91 元，评估减值 74,875.18 元，增值率-0.91%；净资产账面值为 291,667,471.62 元，调整后账面值为 291,667,471.62 元，评估值为 265,531,142.15 元，评估减值 26,136,329.47 元，增值率-8.96%。在评估值基础上，双方经协商一致同意公司本次拟置出资产价格为 265,531,142.15 元。

因以 2009 年 4 月 30 日为基准日的评估报告有效期限已届满，浙江勤信评估以 2009 年 12 月 31 日为基准日，对拟置出资产进行补充评估并出具浙勤评报（2010）162 号《资产评估报告》，拟置出资产的评估净值为 281,247,235.71 元。

因以 2009 年 12 月 31 日为基准日的评估报告有效期限再次届满，坤元资产评估以 2010 年 12 月 31 日为基准日，对拟置出资产进行补充评估并出具坤元评报（2011）139 号《资产评估报告》，拟置出资产的评估净值为 296,530,731.28 元。

考虑到本次重大资产重组涉及的拟注入资产在交易基准日（2009 年 4 月 30 日）至补充评估基准日期间产生的增值额远大于置出资产相应期间产生的评估增值额，相关资产的再次评估结果不构成任何不利于公司和公司股东的变化，因此，公司 2010 年第三次临时股东大会决定，将继续推进 2009 年第二次临时股东大会审议通过的本次重大资产重组方案，本次重组中拟置出资产的交易价格仍为评估基准日 2009 年 4 月 30 日的评估值 265,531,142.15 元。

综上所述，考虑到公司拟置出资产的盈利能力较差，本次交易中拟置出资产按照成本法评估的结果合理；交易价格以评估值评估值为基础，交易公允。

**（二）拟注入资产定价的合理性分析**

**1、拟注入资产的财务状况和盈利能力**

本次交易的注入资产为华夏幸福拥有的京御地产 100%股权，京御地产 2008 年至 2011 年 1-6 月的盈利状况如下：

单位：元

| 项目 | 2011年1-6月 | 2010年 | 2009年 | 2008年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 4,597,126,914.71 | 4,420,684,941.99 | 2,575,967,981.06 | 614,220,418.23 |
| 营业成本 | 2,565,744,111.35 | 2,894,973,109.43 | 1,779,780,435.33 | 382,042,536.28 |
| 归属于母公司所有者净利润 | **1,085,064,763.53** | **417,244,319.42** | **252,701,838.59** | **80,235,699.84** |
| 毛利率 | 44.19% | 34.51% | 30.91% | 37.80% |
| 净利润率 | 23.60% | 9.44% | 9.81% | 13.06% |
| 净资产收益率 | 44.85% | 31.62% | 28.00% | 17.69% |

京御地产 2008 年至 2010 年的净利润率均保持在 10%左右，净资产收益率平均为 25.77%，2011 年 1-6 月的净利润率和净资产收益率分别达到 23.60%和 44.85%，具有较强的盈利能力。且京御地产拥有较强的区域性房地产开发竞争实力和丰富的土地储备，其下属九通投资拥有排他性的区域开发权和较强的企业竞争力，能够保证重组完成后的上市公司拥有持续稳定的盈利能力。

本次交易完成后，上市公司主营业务将由空调设备制造安装及配套服务业务转型为房地产开发与销售和区域开发，将彻底改变公司现有业务盈利能力不足的局面，为本公司未来经营业绩的可持续增长奠定坚实基础。

**2、拟注入资产的交易价格**

截至 2009 年 4 月 30 日，京御地产 100%股权的总资产账面值为 3,907,844,712.07 元，调整后账面值为 3,907,844,712.07 元，评估值为 4,757,394,342.92 元，评估增值 849,549,630.85 元，增值率 21.74%；总负债账面值为 3,174,906,016.81 元，调整后账面值为 3,174,906,016.81 元，评估值为

3,087,926,312.17 元，评估减值 86,979,704.64 元，增值率-2.74%；净资产账面值为 732,938,695.26 元，调整后账面值为 732,938,695.26 元，评估值为 1,669,468,030.75 元，评估增值 936,529,335.49 元，增值率 127.78%。在评估值基础上，双方经协商一致同意公司本次拟注入资产的价格为 1,669,468,030.75 元。

因以 2009 年 4 月 30 日为基准日的评估报告有效期限已届满，天健兴业评估以 2009 年 12 月 31 日为基准日，对拟注入资产进行补充评估并出具天兴评报字（2010）第 244 号《资产评估报告》，京御地产 100%股权的评估净值为 2,726,008,771.92 元。

因以 2009 年 12 月 31 日为基准日的评估报告有效期限又届满，天健兴业评估以 2010 年 12 月 31 日为基准日，对拟注入资产进行补充评估并出具的天兴评报字（2011）第 135 号《资产评估报告》，京御地产 100%股权的评估净值为 5,732,098,954.57 元。

考虑到本次重大资产重组涉及的拟注入资产在交易基准日（2009 年 4 月 30 日）至补充评估基准日期间产生的增值额远大于置出资产相应期间产生的评估增值额，相关资产的再次评估结果不构成任何不利于公司和公司股东的变化，因此，公司 2010 年第三次临时股东大会决定，将继续推进 2009 年第二次临时股东大会审议通过的本次重大资产重组方案，本次重组中拟注入资产的价格仍为评估基准日 2009 年 4 月 30 日的评估值 1,669,468,030.75 元。

**3、拟注入资产的定价合理性分析**

本公司本次非公开发行股份的发行价格为 3.95 元/股，即本公司第三届董事会第十三次会议决议公告日（2009 年 7 月 9 日）前二十个交易日公司股票交易均价 6.32 元/股，经本公司 2010 年度资本公积转增股本方案实施调整后为 3.95 元/股。

本次交易中，天健兴业评估对本次拟注入资产进行了评估，并出具了天兴评报字（2009）第 164 号的《资产评估报告书》，经交易双方协商，本次拟注入资产按照评估值作价为 1,669,468,030.75 元。

另根据天职国际审计所出具的《京御地产盈利预测审核报告》，拟注入资产

2009 年预计可实现归属于母公司股东的净利润 24,571 万元，2010 年预计可实现归属于母公司股东的净利润 31,635 万元。根据天职国际审计出具的天职京审字[2010]1437 号、天职京 SJ[2011]849 号《审计报告》，京御地产 2009 年、2010 年分别实现归属于母公司所有者的净利润为 252,701,838.59 元和 417,244,319.42 元。京御地产 2009、2010 年度已实现的净利润均超过其盈利预测数。

本次拟注入资产的作价按照 2009 年京御地产实现净利润计算的市盈率为 6.61 倍；按照 2010 年京御地产实现净利润计算的市盈率为 4.00 倍；本次拟注入资产截至 2009 年 4 月 30 日评估基准日合并口径的账面净资产合计为 725,058,263.48 元，本次拟购买资产交易作价的市净率为 2.30 倍。

**（1）可比公司的估值分析**

本次拟购买的资产为房地产开发和区域开发公司的股权，而房地产行业与区域开发行业上市公司在我国 A 股市场中具有重要地位，在沪深 300 等重要成分股指数中占据较大行业比重，成为影响股指和市场整体估值水平的重要因素。经统计，目前国内资本市场房地产行业主要上市公司的估值情况如下：（以 2009 年 4 月 30 日股价为基础计算）：

| 序号 | 公司代码 | 公司简称 | 市净率（2008 年） | 市盈率（2008 年） | 预测市盈率（2009 年） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 000002 | 万科 A | 2.92 | 23.12 | 17.76 |
| 2 | 600048 | 保利地产 | 4.85 | 30.53 | 22.99 |
| 3 | 000069 | 华侨城 A | 6.69 | 40.74 | 27.80 |
| 4 | 600663 | 陆家嘴 | 5.68 | 54.26 | 47.27 |
| 5 | 600895 | 张江高科 | 4.58 | 45.03 | 31.46 |
| 6 | 000718 | 苏宁环球 | 9.63 | 35.92 | 21.34 |
| 7 | 600533 | 栖霞建设 | 2.23 | 30.74 | 21.82 |
| 8 | 600736 | 苏州高新 | 1.78 | 22.03 | 20.36 |
| 9 | 002146 | 荣盛发展 | 4.04 | 22.74 | 15.38 |
| 10 | 600743 | 华远地产 | 5.34 | 20.45 | 17.24 |
| 11 | 600266 | 北京城建 | 2.76 | 30.61 | 19.77 |
| 12 | 000540 | 中天城投 | 6.34 | 25.35 | 13.75 |
| 13 | 600503 | 华丽家族 | 5.08 | 25.25 | 27.87 |

| 序号 | 公司代码 | 公司简称 | 市净率（2008 年） | 市盈率（2008 年） | 预测市盈率（2009 年） |
|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 002133 | 广宇集团 | 3.19 | 30.05 | 20.66 |
| 15 | 600641 | 万业企业 | 5.23 | 36.79 | 33.14 |
| 16 | 600053 | 中江地产 | 3.58 | 14.06 | 20.17 |
| 17 | 000609 | 绵世股份 | 3.95 | 22.94 | - |
| 18 | 600463 | 空港股份 | 2.63 | 21.89 | - |
| 19 | 000502 | 绿景地产 | 7.23 | 30.74 | - |
| 20 | 600748 | 上实发展 | 6.28 | 44.90 | 38.95 |
| **平均值** | | | **4.70** | **30.41** | **24.57** |
| **中位数** | | | **4.72** | **30.29** | **21.34** |
| **本次交易（2009.4.30）** | | | **2.30** | | **6.79** |

数据来源：wind 资讯

注：1、市净率（2008 年）=2009 年 4 月 30 日每股价格÷2008 年度每股净资产（2008 年 12 月 31 日归属于母公司所有者净资产/2009 年 4 月 30 日股本）。

2、市盈率（2008 年）=2009 年 4 月 30 日每股价格÷2008 年度每股净利润（2008 年度归属于母公司所有者净利润/2009 年 4 月 30 日股本）。

3、预测市盈率（2009 年）=2009 年 4 月 30 日每股价格÷2009 年度预测每股净利润的平均值（2009 年 8 月 18 日来自 wind 资讯）。

通过对比，公司本次拟购买资产京御地产 100%股权的交易作价于交易基准日（2009.4.30）的市净率和市盈率均远低于同类可比上市公司的平均市净率和市盈率水平。.

**（2）可比交易的估值分析**

近年来，上市公司中涉及房地产业务及区域开发业务的资产重组频繁，其中包括了部分企业为完成借壳上市而进行的房地产及区域开发业务资产注入，以及现有房地产及区域开发业务上市公司为增强主业、扩充土地储备及开发区域而进行的资产的注入。

经统计，2008 年 4 月 30 日以来我国资本市场所发生的房地产及区域开发业务资产注入上市公司涉及重大资产重组的主要可比交易估值情况如下：

| 公司代码 | 公司简称 | 核准公告时间 | 净资产账面值（万元） | 交易价格（万元） | 交易作价增值率 | 交易 P/E |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 000981 | *ST 兰光 | 2011-5-12 | 85,935.37 | 331,552.47 | 286% | 7.92 |
| 000620 | *ST 圣方 | 2011-4-16 | 108,908.84 | 292,000.00 | 168% | 8.26 |
| 000732 | *ST 三农 | 2010-2-24 | 94,697.30 | 242,292.91 | 156% | 8.68 |
| 000979 | *ST 科苑 | 2009-12-30 | 80,108.35 | 191,087.32 | 139% | 9.66 |
| 000062 | 深圳华强 | 2009-7-31 | 10,856.95 | 153,657.75 | 1315% | 13.87 |
| 600568 | ST 潜药 | 2009-7-14 | 28,640.83 | 62,552.18 | 118% | 49.53 |
| 000882 | 华联股份 | 2009-6-3 | 55,631.73 | 82,936.52 | 49% | 55.46 |
| 600225 | *ST 天香 | 2009-6-2 | 59,666.61 | 140,646.76 | 136% | 9.63 |
| 000961 | 大连金牛 | 2009-5-22 | 250,706.13 | 459,220.06 | 83% | 8.58 |
| 600724 | 宁波富达 | 2009-4-2 | 172,530.39 | 794,755.05 | 361% | 45.40 |
| 000631 | ST 兰宝 | 2009-2-28 | 101,489.10 | 164,237.74 | 62% | 7.73 |
| 600510 | 黑牡丹 | 2009-1-22 | 207,205.12 | 232,505.89 | 12% | 14.86 |
| 600657 | ST 天桥 | 2008-12-24 | 384,930.33 | 630,172.34 | 64% | 10.19 |
| 000918 | ST 亚华 | 2008-12-22 | 91,441.09 | 456,841.19 | 400% | 7.08 |
| 600223 | ST 万杰 | 2008-12-18 | 54,997.19 | 319,505.56 | 481% | 12.90 |
| 000965 | 天保基建 | 2008-12-18 | 205,820.48 | 207,698.96 | 1% | 22.89 |
| 000506 | *ST 东泰 | 2008-12-17 | 41,496.18 | 167,048.64 | 303% | 7.67 |
| 000517 | ST 成功 | 2008-12-17 | 66,028.50 | 244,308.22 | 270% | 26.00 |
| 000761 | 阳光城 | 2008-12-10 | 39,394.31 | 107,046.39 | 172% | 35.34 |
| 600648 | 外高桥 | 2008-12-5 | 159,205.23 | 448,275.45 | 182% | 17.78 |
| 600415 | 小商品城 | 2008-8-19 | 129,537.06 | 340,700.00 | 163% | 23.75 |
| 600649 | 原水股份 | 2008-6-25 | 367,789.88 | 1,269,593.64 | 245% | 9.98 |
| 000718 | 苏宁环球 | 2008-5-23 | 17,741.14 | 509,517.74 | 2772% | 12.00 |
| 002062 | 宏润建设 | 2008-5-16 | 27,259.90 | 59,165.04 | 117% | 4.66 |
| **平均值** | | | | | **336%** | **17.91** |
| **中位数** | | | | | **166%** | **11.10** |
| **本次交易** | | | | | **128%** | **6.79** |

数据来源：上市公司公告

注：1、交易作价增值率 = 注入资产交易价格 ÷ 注入资产账面净值（母公司）- 1。

2、交易 P/E = 注入资产交易价格 ÷ 注入资产当年盈利预测数（当年上半年出具盈利预测报告）或下一年的盈利预测数（当年下半年出具盈利预测报告）。

根据上述分析，本次拟注入资产的作价市盈率和市净率均低于市场可比公司和可比交易的市盈率与市净率。同时根据《盈利补偿协议》及《盈利补偿补充协议》、《华夏幸福基业股份有限公司关于盈利补偿的承诺函》，华夏幸福对注入资产的未来盈利能力做出承诺和补偿安排，使得本公司拟注入资产的经营风险得到有效控制、盈利能力得到有效保障。

因此，本公司发行股份购买资产的定价方式符合《重组管理办法》中的相关规定，资产定价合理、公允，充分保护了上市公司和中小股东的利益。

**四、董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表意见**

本公司董事会认为：“承担本次重大资产重组的审计和评估机构均具有证券、期货相关业务资格，与公司不存在影响其为公司提供服务的利益关系，具备为公司提供审计和评估服务的独立性，选聘程序符合法律及公司章程的规定，并为本次重大资产重组出具了审计和评估报告，评估方法适当，评估假设前提和评估结论合理，符合相关规定。”

**五、独立董事对本次评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表意见**

本公司独立董事认为：“本次重大资产重组按照资产评估值确定注入资产和置出资产的价格，按照法律法规的规定确定股份发行的价格，本次重大资产重组价格合理、公允，本次重大资产置换及发行股份购买资产的评估机构独立、评估假设前提合理、评估方法与评估目的相关，评估定价公允。”

# 第九节 董事会就本次交易对上市公司影响的讨论与分析

## 一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果

### （一）本公司最近三年一期的财务状况

根据天健审计出具的浙天会审（2009）3588 号、天健审（2010）2688 号、天健审（2011）2778 号《审计报告》、天健审（2011）4569 号《审计报告》，本公司最近三年一期经审计的主要财务数据如下：

单位：元

| 项目 | 2011.06.30<br>补充审计 | 2010.12.31<br>补充审计 | 2009.12.31<br>补充审计 | 2009.04.30<br>基准日审计 | 2008.12.31 |
|---|---|---|---|---|---|
| 流动资产合计 | 153,890,010.83 | 151,437,001.90 | 171,144,586.65 | 134,542,094.27 | 159,820,191.80 |
| 非流动资产合计 | 235,865,678.92 | 212,227,124.08 | 169,023,064.30 | 210,645,072.60 | 217,376,679.38 |
| **资产总计** | **389,755,689.75** | **363,664,125.98** | **340,167,650.95** | **345,187,166.87** | **377,196,871.18** |
| 流动负债合计 | 115,539,960.45 | 88,961,698.55 | 67,680,058.44 | 92,505,255.39 | 111,437,832 |
| 非流动负债 | - | - | - | - | - |
| **负债合计** | **115,539,960.45** | **88,961,698.55** | **67,680,058.44** | **92,505,255.39** | **111,437,832.16** |
| 少数股东权益 | - | - | - | - | 736,701.74 |
| **归属母公司权益** | **274,215,729.30** | **274,702,427.43** | **272,487,592.51** | **252,681,911.48** | **265,022,337.28** |
| 资产负债率 | 29.64% | 24.46% | 19.90% | 26.80% | 29.54% |
| 每股净资产 | 1.18 | 1.89 | 1.88 | 1.74 | 1.82 |

| 项目 | 2011 年 1-6 月 | 2010 年度 | 2009 年度 | 2009 年 1-4 月 | 2008 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 170,084,884.24 | 252,611,053.67 | 183,384,193.63 | 37,752,202.21 | 302,077,919.51 |
| 营业成本 | 132,672,255.63 | 195,582,432.71 | 150,165,548.40 | 35,169,366.71 | 253,303,644.95 |
| 利润总额 | 511,978.51 | 2,214,834.92 | 7,465,255.23 | -12,340,425.80 | -38,244,889.16 |
| **归属母公司净利润** | **-486,698.13** | **2,214,834.92** | **7,465,255.23** | **-12,340,425.80** | **-38,819,198.37** |
| 基本每股收益 | -0.002 | 0.02 | 0.05 | -0.08 | -0.27 |

### （二）本公司最近三年一期的经营状况

目前本公司的主营业务为空调设备制造安装及配套服务，主要产品为中央空调箱、冰水主机、热泵、风机盘管、恒温恒湿机等。

单位：万元

| 时间 | 项目 | 末端设备 | 冰水主机 | 热泵 |
|---|---|---|---|---|
| 2011 年 1-6 月 | 营业收入 | 7,458.05 | 4,622.67 | 4,329.47 |
| | 营业成本 | 5,602.01 | 3,587.93 | 3,507.20 |
| | 销售毛利率 | 33.13% | 28.84% | 23.45% |
| 2010 年 | 营业收入 | 10,486.46 | 7,487.09 | 6,796.34 |
| | 营业成本 | 8,027.86 | 6,234.99 | 5,001.94 |
| | 销售毛利率 | 23.45% | 16.72% | 26.40% |
| 2009 年 | 营业收入 | 8,127.20 | 5,329.30 | 4,185.19 |
| | 营业成本 | 6,985.48 | 4,260.07 | 3,382.71 |
| | 销售毛利率 | 14.05% | 20.06% | 19.17% |
| 2008 年 | 营业收入 | 18,574.51 | 5,538.02 | 5,515.06 |
| | 营业成本 | 15,212.49 | 4,547.78 | 4,583.62 |
| | 销售毛利率 | 18.10% | 17.88% | 16.89% |

公司产品 95%左右在国内销售，5%在港澳台及境外销售。2006 至 2008 年，由于中央空调品牌的增加，各品牌之间的竞争加剧，导致公司毛利率不断下降。直至 2009 年，伴随全球金融危机在世界范围内的迅速蔓延，中央空调产品的需求迅速下滑，为公司经营带来了沉重压力。2010 年，受到中央空调市场整体需求旺盛的影响，公司营业收入有所增长，但因原材料和人工成本的上升导致公司仍然难以实现主营业务盈利。2011 年 1-6 月空调市场继续保持了持续稳定的增长趋势，公司的营业收入也稳步增长，但由于公司的内部治理结构和经营策略并没有根本改变，营业成本和期间费用仍然很高，当期亏损，未能给公司股东带来收益。

## 二、拟注入资产中的房地产业务行业特点和经营情况的讨论与分析

在本次交易中，京御地产100%股权为拟注入资产。京御地产主要从事房地产开发与销售和区域开发业务。本次交易完成后本公司将由中央空调制造业进入房地产开发与销售和区域开发业务领域，现就本次拟注入资产中的房地产业务的行业特点和经营情况进行必要的讨论与分析。拟注入资产中的区域开发业务的相关讨论与分析请参见“三、拟注入资产中的区域开发业务的行业特点和经营情况”相关内容。

## （一）房地产行业基本概况

### 1、房地产行业主要法律法规及政策

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发、项目销售等，与房地产项目开发过程直接相关的法律主要包括：《土地管理法》、《城市规划法》、《城市房地产管理法》、《建筑法》等。具体到房地产项目开发的各个阶段，国家均制订了严格的政策法规进行规范，在开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。主要相关法规政策包括：《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。近五年，国家相关部门对房地产开发业务具体环节出台的相关政策法规、部门规章如下：

| 时间 | 发文部门 | 相关文件 |
|---|---|---|
| 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 |
| 2006年5月 | 国务院办公厅 | 关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见 |
| 2006年7月 | 住建部 | 关于落实新建住房结构比例要求的若干意见 |
| 2006年7月 | 住建部 | 关于规范房地产市场外资准入和管理的意见 |
| 2006年8月 | 国土资源局 | 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范 |
| 2006年8月 | 国土资源局 | 协议出让国有土地使用权规范 |
| 2006年12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 |
| 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11月 | 建设部 | 经济适用住房管理办法 |
| 2007年11月 | 国土资源部、财政部、中国人民银行 | 土地储备管理办法 |
| 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 |
| 2008年1月 | 国土资源部 | 国务院关于促进节约集约用地的通知 |
| 2008年8月 | 银监会 | 关于金融促进节约集约用地的通知 |
| 2008年10月 | 中国人民银行 | 调整商业性个人住房贷款政策 |

| | | |
|---|---|---|
| 2008年12月 | 国务院办公厅 | 关于促进房地产市场健康发展的若干意见 |
| 2009年5月 | 国务院 | 国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知 |
| 2009年7月 | 银监会 | 银监会关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知 |
| 2009年12月 | 财政部、国土部 | 进一步加强土地出让收支管理的通知 |
| 2010年1月 | 国务院办公厅 | 关于促进房地产市场平稳健康发展的通知 |
| 2010年2月 | 银监会 | 流动资金贷款管理暂行办法 |
| 2010年3月 | 国土资源部 | 关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知 |
| 2010年4月 | 国务院 | 国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知 |
| 2010年4月 | 国家税务总局 | 关于加强土地增值税征管工作的通知 |
| 2010年9月 | 国土资源部、住房和城乡建设部 | 关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知 |
| 2011年1月 | 国务院常务会议 | 新“国八条” |

在此基础上，各地方2010年度出台的房地产相关政策包括：上海、重庆开征房产税；各主要城市出台房地产“限购令”。

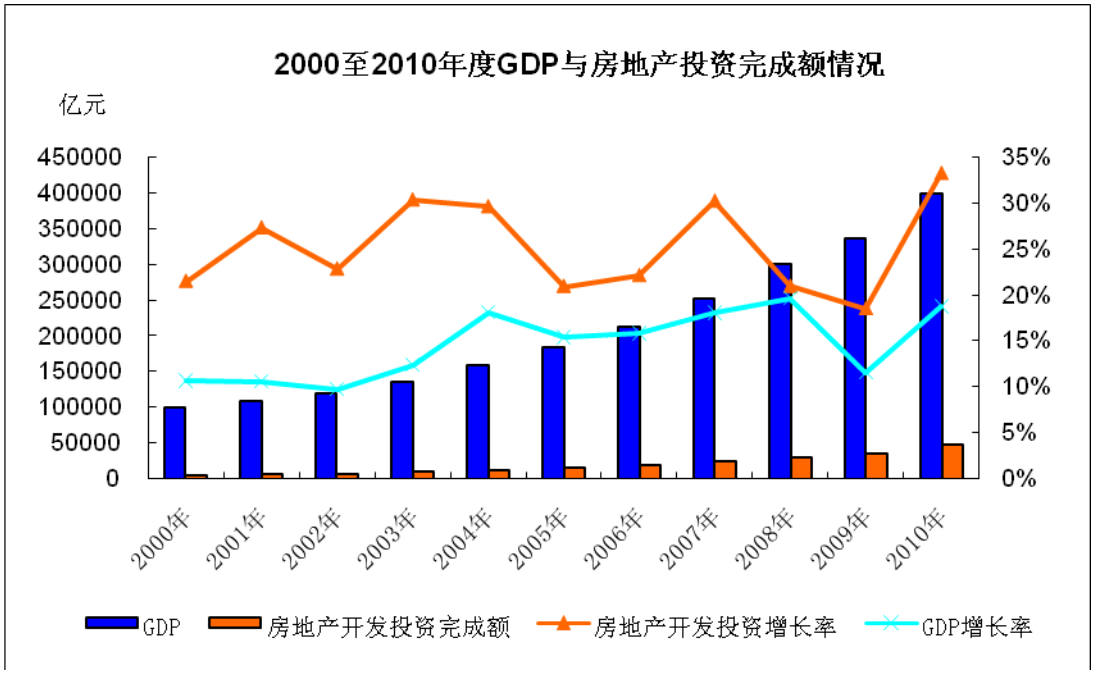
**2、我国房地产行业的发展概况**

**（1）我国房地产业发展状况**

从 2000 年开始，我国房地产业进入一轮繁荣期，2000 年至 2008 年房地产开发投资完成额年增长率均超过 20%，2009 年受国际金融危机影响一度下降到 18.5%，2010 年伴随国内经济形势好转再次回升至 33.2%。此轮房地产业的增长具有两大特点：一是本轮房地产业的增长是在经济总体持续增长、房地产业充分市场化竞争的背景下进行的，同时配合市场需求的释放，具有更加稳定的经济基础；二是本轮房地产业的增长具有全局性，属于各区域市场的整体繁荣。

近年来，我国房地产投资显著增长。房地产开发投资完成额的增长率在 2000 至 2007 年间均显著高于 GDP 的增长率（均未剔除价格因素）；在 2008 年国际金融危机的背景下仍保持略高于全国经济同比增长的水平；2009 年在国家扩大内需及鼓励投资的政策促进下，房地产投资再次成为拉动 GDP 增长的主要动力；2010 年房地产投资的增速达到近十年的最高水平，高于 GDP 增速 14.5 个百分点。

按地区划分，2010 年，东部地区房地产投资 28,009 亿元，较上年同期增长 32.7%；中部地区投资 10,516 亿元，增长 32.4%；西部地区投资 9,741 亿元，增长 35.3%。基于经济整体发展状况的优势，东部地区房地产投资额相对较大，但由于东部地区房地产投资饱和度较高、国家政策向中西部地区倾斜、中西部地区未来发展潜力更大等因素影响，西部地区房地产投资增长速度相对较高。



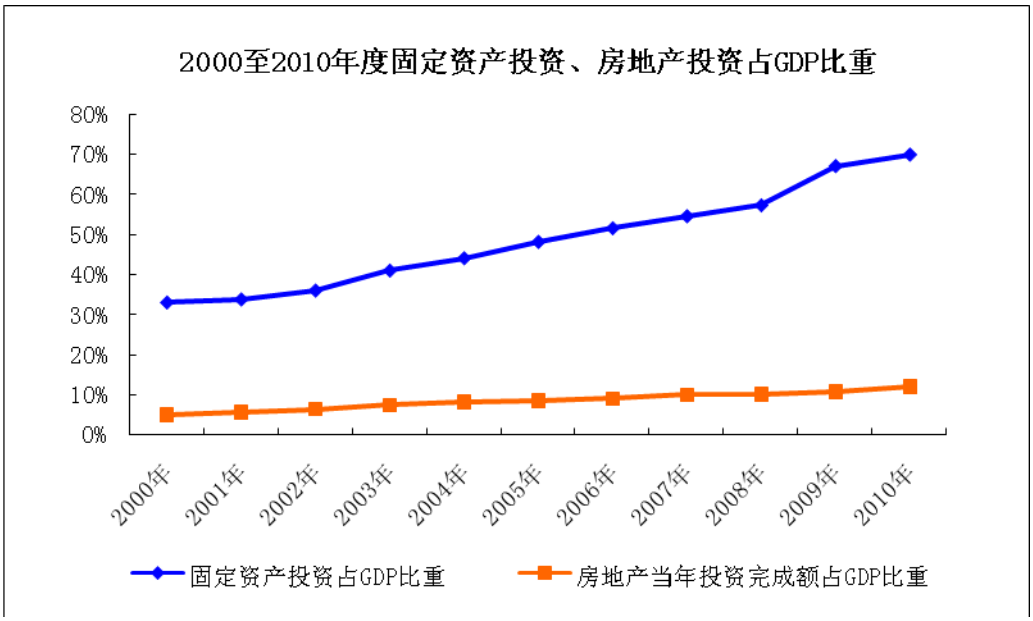

数据来源：国家统计局

**（2）房地产业已经成为国民经济的支柱产业**

2003 年 8 月 12 日，《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发[2003]18 号）确立了房地产业在国民经济中的支柱产业地位与作用，《通知》表明：“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。”由此可见，由于房地产业对国民经济的拉动作用，房地产业已经在国民经济发展中具有了举足轻重的地位。

自 2000 年至 2010 年度，我国固定资产投资占 GDP 的比重逐年提升，2010 年已达到 69.9%，成为 GDP 的最大组成部分，并创历史最高水平。固定资产投资按构成分为建筑安装工程投资、设备工具购置、其他费用，房地产业（包括房

地产开发投资和设备工具购置）对固定资产投资的贡献仅次于制造业。房地产企业年建设投资完成额从 2000 年的 4,984 亿元增长到 2010 年的 48,267 亿元，年均复合增长率为 25.5%。与此同时，房地产业与国民经济的众多行业都具有较强的关联性，如：钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料、家电等；另外，房地产业的发展也能够带动物业管理、房地产评估、房地产中介等一系列服务业的发展；因此，其对经济的拉动具有联动性，对经济的贡献远高于其自身投资。



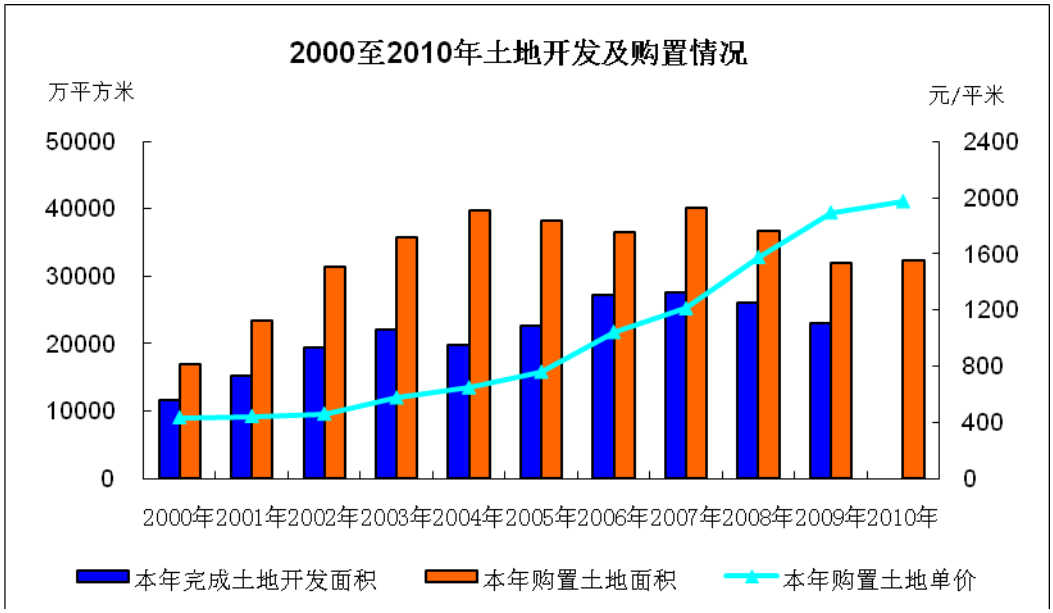

数据来源：国家统计局

**（3）土地供应情况**

2000 年至 2004 年间，我国房地产开发企业土地购置面积逐年增长，2005 年后出现了震荡，2005、2006 年土地购置面积均较上年有所下降。但由于多年土地储备的增加快于土地实际开发速度，2005 年后土地实际开发面积仍然保持持续增长。2008 年至 2010 年间，我国房地产开发企业的土地购置面积呈现下降或持平走势，主要原因为土地购置价格持续攀高，在增加房地产开发企业储地成本的同时，在一定程度上也增加了房地产企业的开发风险，部分房地产企业基于购地成本及风险考虑，适当减少了土地储备。

从 2003 年开始，我国土地购置单价进入了快速攀升时期，特别是在 2003 年、2006 年、2008 年、2009 年土地购置单价同比增幅均超过 20%。2010 年，在国家对房地产销售价格的调控背景下，基于对房地产市场后期走势的不确定性因素，

土地的购置面积及购置成本均未较 2009 年出现明显增长。




数据来源：国家统计局

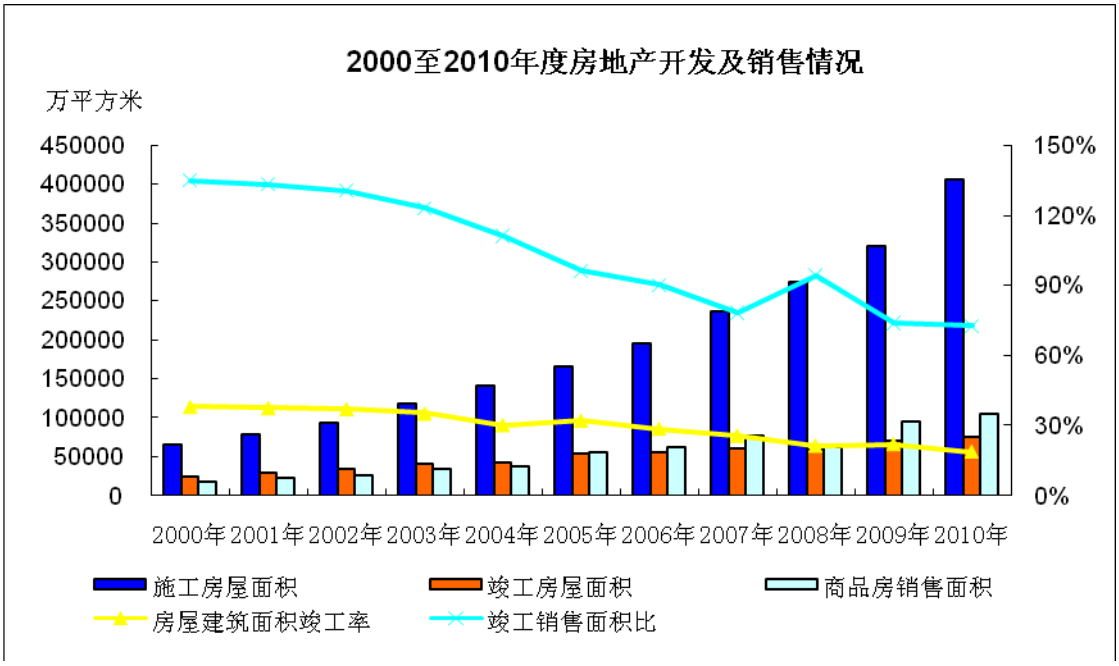
2010 年 3 月 8 日，国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知（国土资发〔2010〕34 号）要求土地价款首次缴纳比例不低于 50%，分期缴纳期限最长不超过一年；对存在闲置土地、囤地炒地等问题的开发商在一定时期内禁止其取地；依法处置闲置用地。该文件通过提高房地产开发企业取地付款比例、缩短付款期间的方式，同时加强闲置土地管理，在抑制房价过快上涨的同时有效控制了房地产开发企业的取地开发风险，并间接加强了对房地产企业开发资金的保障，降低企业财务风险，有利于房地产市场的长远健康发展。

**（4）房地产市场供求情况**

自 2000 至 2010 年间，我国房地产开发企业年施工房屋面积呈逐年增长趋势，2010 年施工房屋面积 40.55 亿平方米，10 年间年复合增长率达到 19.9%。2008 年竣工房屋面积 5.85 亿平方米，较 2007 年略有回落，主要原因是国际金融环境不稳定和国内信贷收紧的情况下，部分房地产企业放慢了开发进度，导致 2008 年房地产竣工面积下降；2009 年，受到国内房地产市场销售状况良好的影响，房地产企业恢复了开发进度，房地产竣工面积再次回升并增长至 7.02 亿平方米；2010 年，受国家抑制房地产价格快速上涨的政策影响，房地产企业的销售和开发资金均受到一定程度的影响，从而影响了项目开发进度，房地产竣工面积的增

长速度有所下降。由于房地产企业新增投资和新开发面积的逐年增长，房屋建筑面积竣工率由 2000 年的 38.10%下降到 2010 年的 18.74%，在未来几年中我国的在建房屋竣工面积仍将增加，商品房供给仍将增加。

自 2000 至 2010 年间，我国居民收入增长速度较快，城镇居民人均可支配收入由 2000 年的 6,280 元增长到 2010 年的 19,109 元。伴随居民收入的提高和购买力的增强，我国商品房需求逐步释放，商品房销售面积由 2000 年的 1.86 亿平方米，增长到 2010 年的 10.43 亿平方米，年均增速较房屋竣工面积高出 7 个百分点。2009 年在国内鼓励投资、鼓励消费、货币环境相对宽松的背景下，商品房销售面积达 9.48 亿平方米，同比增长 52%；2010 年，由于国家对房地产价格调控而出台的一系列调整政策，导致对房屋购买人的地域、贷款、房屋套数等限制，使得当年房地产销售面积仅较 2009 年增长 11%。我国房地产竣工销售面积比自 2005 年开始始终低于 1，表现出市场对商品房的需求仍然旺盛。




数据来源：国家统计局

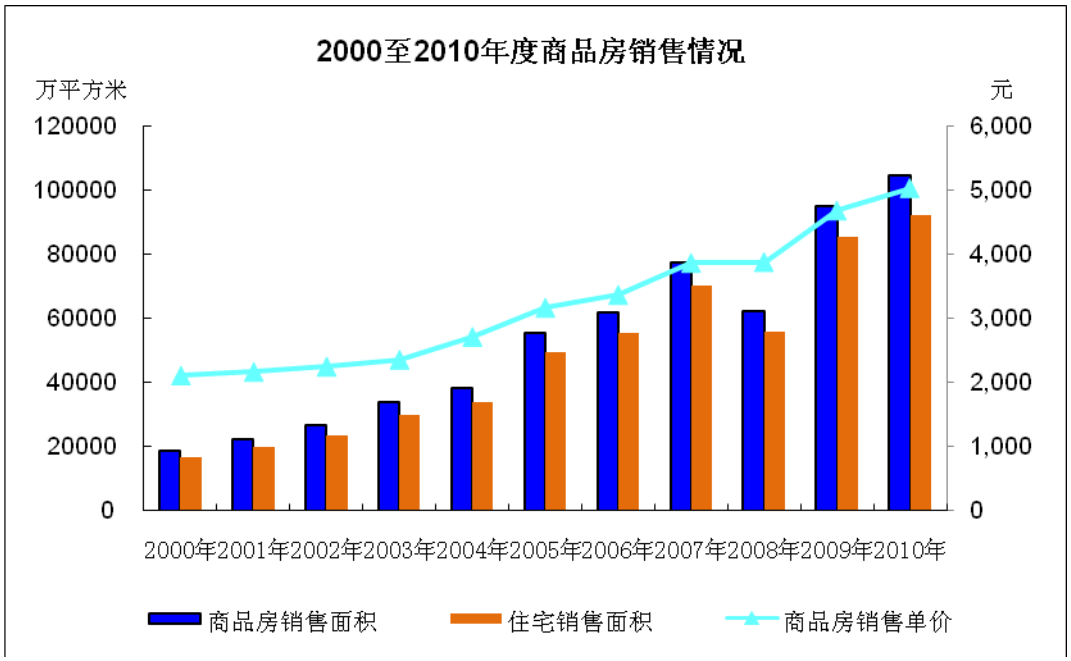
**（5）商品房销售量、销售价格**

自 2000 至 2007 年间我国商品房销售呈逐年增长趋势，2007 年商品房销售面积 7.73 亿平方米，较 2000 年的 1.86 亿平方米增长 315%。其中住宅类商品房占商品房总销售面积的 88%至 91%，为房地产开发企业建设和销售的主要产品，

其购买目的主要为家庭分化、居住条件改善、搬迁、外来人口居住、投资。由于居民对住宅的刚性需求，伴随居民收入水平提高，住宅类商品房销售情况逐年增长。

商品房销售均价自 2000 年后呈现逐年增长趋势，但由于经济发展水平及人口密度等条件的差别，各城市间商品房销售价格差距较大。

2008 年受到国际金融危机影响，商品房销售面积出现近年来的首次下滑，但仍高于 2006 年水平。进入 2009 年后，在国内经济触底回暖以及国家给予的房地产优惠政策背景下，2009 年销售面积 9.47 亿平方米，同比增长 52%，超过 2007 年最高水平，商品房销售均价达到 4,681 元/平方米，较 2008 年平均上涨 21%。2010 年，受国家对房地产价格的调控影响，商品房销售面积仅较 2009 年增长 10%，销售价格增长 7%，增速出现明显回落。




数据来源：国家统计局

2010 年 4 月 7 日，国务院针对近期房价上涨过快的现象，出台了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号），就遏制房价过快上涨提出通知要求，重点集中在以下五个方面：

第一，政府相关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责

第二，坚决抑制不合理住房需求，实施差别住房信贷政策

第三，增加住房有效供给，调整住房供应结构

第四，加快保障性安居工程建设

第五，加强市场监管，加强对房地产开发企业购地和融资的监管

以此为首的抑制房价过快上涨的相关政策，一方面体现了中央政府在保障居民实现住房需求和改善居住条件的同时抑制商品房房价过快上涨的决心，另一方面体现了对房地产市场健康、持续发展的长远规划。因此，对于正常、合法经营的房地产企业而言，短期内其经营业务可能受到房屋销售速度放缓、信贷资金减少及成本上升等影响；但长期看来，通过政府对房地产行业整体发展局面的调整和稳定，将淘汰一批规模小、运作不规范的房地产企业，从而有利于房地产行业的长远、健康发展。

**3、房地产企业的经营模式与特点**

**（1）周期性**

房地产投资受国家宏观经济情况影响较大，与国民经济的发展具有同周期性。房地产业的显著周期性特征，表现为房地产业在发展过程中呈现的高峰期和低谷期，并且这种周期性一般体现为该行业发展过程中开发规模的扩张与收缩交替循环以及价格变化的过程。

**（2）关联性**

房地产与钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料、家电等很多行业都有密切的关联性，供需之间相互影响。另外，房地产业的发展也能够带动物业管理、房地产评估、房地产中介等一系列服务业的发展。

**（3）地域性**

从房地产市场的供给角度看，房地产业开发建设和提供的商品具有位置的固定性和不可移动性特征，其发展的供求关系主要受当地经济发展水平、人均收入水平、人口密度的影响，不会通过地区之间的流动使这种不平衡缩小或消失。

**（4）政策敏感性**

相对一般产品而言，房地产属于人民的基本生活资料，其供求与价格变化对社会稳定与人民生活质量有较大影响。因此，政府部门经常通过规划、土地、金融、税收政策等手段，对房地产业进行调控，从而间接影响房地产的供给与价格。房地产行业的发展对政策的变化敏感性较强。

**（5）资金密集性**

房地产开发具有投资规模大、开发周期长、投入期与回收期脱节等特点，属于资金密集型行业，因此其对开发商的资金实力要求较高。

**4、影响我国房地产行业发展的因素**

**（1）有利因素**

**■ 宏观经济持续稳定发展**

伴随着我国国民经济的快速发展和居民收入的持续提高，房地产市场发展迅速。“十五”期间，我国国内生产总值复合增长率达到 13.95%。“十一五”期间我国国内生产总值复合增长率达到 16.46%。“十二五”期间，专家预测中国国内生产总值增长目标或在 7%至 7.5%之间，国民经济的持续健康发展将为房地产行业的发展奠定坚实基础。

**■ 国家产业政策重点支持**

房地产行业作为国民经济的支柱产业，国家近年来对房地产业进行的宏观调控政策并非抑制其发展，而是针对房地产业的地区性和结构性过热进行调整，以助于房地产行业的长期持续发展。

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。”

随着房地产市场的回升，部分城市出现了房价上涨过快等问题，国务院办公厅于 2010 年 1 月 10 日发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。

■ **城市化进程加大房地产消费需求**

我国正处于城市化的快速发展期和消费结构的升级阶段，对住宅和商业、办公等的需求将会持续释放。随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国总人口的比例也将持续增加。1991 年底该比例是 26.37%，2008 年底我国城镇人口达到 60,667 万人，城镇化率为 45.68%。2010 年 11 月 1 日（第六次全国人口普查标准时点）我国城镇人口为 6.66 亿，城镇化率为 49.68%，预计“十二五”期间，城镇人口将突破 7 亿，人口城镇化率超过 50%，城镇化率不断提高，将带来大量新增的商住需求。

■ **居民收入和消费水平的提高促进房地产市场需求**

2010 年我国城镇居民人均可支配收入 19,109 元，农村居民人均纯收入 7,088 元。2006 至 2010 年间，我国城镇居民人均可支配收入年均增长 12.77%，农村居民人均纯收入年均增长 12.63%（数据来源 wind 资讯），“十一五”规划的目标是年均增长 5%，已被大幅超越。“十二五”初定居民收入年均增长 7%，与经济增速目标一致，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。

■ **改善型居住需求增长**

根据国家统计局发布的《2007 年中国全面建设小康社会进程统计监测报告》（2008.12.18），城乡居民住房面积大幅提升，城镇居民人均居住面积由 2000 年 17.6 平方米提高到 2007 年的 22.6 平方米，农村居民人均住房使用面积（砖木、钢筋混凝土结构）由 2000 年的 19.8 平方米提高到 2007 年的 27.3 平方米。根据我国“全面建设小康社会“的目标，到 2020 年城镇人均住房面积将超过 30 平方米。因此，居民对居住条件的改善性需求将为房地产业的发展带来巨大空间。

**（2）不利因素**

■ **宏观政策调整**

由于 2009 年 4 月以来国内房地产市场回暖过快，导致房地产价格迅速上涨，房地产市场显现出过热迹象，为保持房地产长期稳定健康发展，2009 年 6 月，银监会发布《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》，2009 年 12 月 14 日召开的国务院常务会议中提出：加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。其后，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署五部委联合发布《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，随后，《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》等一系列政策和措施紧密出台。预计后续有关遏制部分城市房价过快上涨的政策还将继续出台，相关宏观政策的调整一方面有利于维持房地产市场的健康发展，另一方面也增加了房地产企业的经营限制及经营成本。

■ **融资渠道**

房地产行业是资金密集型行业，资金需求量大，需要多种融资渠道相互配合。目前我国房地产公司主要的融资渠道是银行贷款，通过房地产基金、企业上市等渠道进行融资的企业较少。

■ **房地产相关税费较多，加大房地产企业负担**

房地产相关税费较多，加重了房地产企业的成本负担；另一方面，也在一定程度上提高了商品房售价，降低了与消费者收入的匹配性。

■ **保障性住房**

为完善政府住房保障体系，目前各省市政府为中低收入住房困难家庭提供了廉租房、经济适用房和两限房等保障性住房。由于保障性住房对房屋售价加以限制，在一定程度上构成了对普通商品房的竞争。但由于保障性住房对购买人群条件的限制，其对普通商品房的竞争也是有限的。

**4、进入房地产行业的主要障碍**

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。

**（二）京御地产房地产项目所在区域发展分析**

京御地产和原华夏幸福所开发房地产项目均位于廊坊地区。

**1、廊坊地区总体经济情况**

廊坊市位于河北省中部偏东，北临京都，东与津门交界，南接沧州，西和古城保定毗连，地处京津两大城市之间，环渤海腹地，素有“京津走廊上的明珠”之称。廊坊市为全国首个通过ISO14001环境管理体系认证的中等城市，并获得“中国优秀旅游城市”、“中国人居环境范例奖”、“国家环保模范城”、“国家园林城市”、“全国投资环境诚信安全区”、“中国二十佳投资区”等国家级荣誉。截止2009年末全市总人口为413.3万人。其中市区规划面积70平方公里，已建成面积54平方公里，人口40万（数据来源：廊坊市政府网站）。

近年来，廊坊地区主要经济指标增速连续在河北省保持领先水平。2010年廊坊市地区生产总值完成1,331.1亿元，较上年增长12.5%；全部财政收入195.4亿元亿元，较上年增长36.3%；城镇固定资产投资完成909亿元，较去年下降29.0%；城镇居民人均可支配收入20,268元，增长10.6%。（数据来源：廊坊市2010年国民经济和社会发展统计公报）。

**2、廊坊地区房地产市场**

2008 年我国受到国际金融危机影响，经济增长及房地产投资均有所回落，但廊坊地区房地产投资仍保持较高热情，其增长率也远高于全国水平。2008 年廊坊市全社会固定资产投资 926 亿元，比上年增长 35.0%；全国全社会固定资产投资较上年增长 25.5%。2008 年廊坊市房地产开发投资 219 亿元，同比增长 77.8%；全国房地产开发投资较上年增长 20.9%。

2006 至 2009 年廊坊市商品房施工、竣工、销售面积均保持逐年增长态势，商品房市场供需两旺。2006 至 2009 年廊坊市商品房竣工销售比逐年下降，2008 年至目前该值保持在 1 以下，表明廊坊地区商品房需求增长较快，近年市场供求关系趋于供小于求。其中 2009 年，廊坊地区商品房施工面积、竣工面积、销售面积等各项指标均达到历史高点。

2009 年下半年，为防止房地产市场过热，保持房地产市场长期稳定健康发展，国家对房地产市场的调控政策有所调整，并从 2009 年 12 月陆续出台了《进一步加强土地出让收支管理的通知》、《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》等系列政策， 受此影响，廊坊地区商品房竣工面积、销售面积等指标比 2009 年有所下降，但商品房施工面积仍保持增长。

单位：万平方米

| 廊坊地区 | 2010 年 | 2009 年 | 2008 年 | 2007 年 | 2006 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 商品房施工面积 | 1882.92 | 1671.44 | 1362.46 | 963.89 | 584.31 |
| 商品房竣工面积 | 461.33 | 520.17 | 366.70 | 331.80 | 289.78 |
| 商品房（现房）销售面积 | 667.32 | 868.45 | 511.68 | 316.80 | 263.58 |
| 其中：住宅类商品房销售面积 | 630.01 | 851.66 | 501.60 | 304.20 | 234.29 |
| 竣工销售面积比 | 0.73 | 0.61 | 0.72 | 1.05 | 1.10 |

注：以上数据来自廊坊市房管局，数据范围包括廊坊市及廊坊辖区范围，商品房包括商品住宅、写字楼、商业等

竣工销售面积比 = 竣工面积/销售面积

### 3、廊坊地区房地产销售情况分析

廊坊市商品房销售额和销售均价近年来增长较快。2006~2009 年住宅类商品房销售额、销售单价复合增长率分别为 81.27%和 17.84%。2010 年受国家宏观经济调控影响，廊坊市住宅类商品销售金额有所回落，但商品房销售价格仍保持增长态势，较 2009 年增长 31.87%。

| 廊坊地区 | 2010 年 | 2009 年 | 2008 年 | 2007 年 | 2006 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 商品房销售金额（亿元） | 354.88 | 369 | 180.66 | 105.63 | 70.25 |
| 住宅类商品房销售金额（亿元） | 335.32 | 358 | 174.82 | 99.72 | 60.10 |
| 住宅类商品房销售均价（元/平方米） | 5,536 | 4,198 | 3,485 | 3,278 | 2,565 |

注：以上数据来自廊坊市房管局，数据范围包括廊坊市及廊坊辖区范围，商品房包括商品住宅、写字楼、商业等

## 三、拟注入资产中的区域开发业务的行业特点和经营情况的讨论与分析

本次拟注入资产京御地产的另一主要业务为区域开发。该区域业务主要通过其子公司九通投资进行投资管理和运作。目前九通投资区域开发业务主要集中在固安县委托开发区域内的河北固安工业园区、大厂回族县委托开发区域内的大厂潮白河工业区、怀来县委托区域内的怀来生态新城，开发内容包括在政府委托范围内，对委托区域进行前期规划、基础设施建设、土地整理、产业发展服务（招商引资服务）、园区综合服务、厂房建设租赁等。京御地产的区域开发不同于房地产行业中的工业地产开发，它是同时包含区域整体规划、基础设施建设、土地整理、工业地产开发、区域招商引资及区域综合服务的区域性整体开发。

**（一）区域开发的基本概况**

**1、区域开发的内容及行业属性**

区域开发不同于一般的房地产开发模式，区域开发是政府将某一区域的整体开发委托给一个企业来完成，并在政府的监督下对委托区域进行逐步开发。首先由企业负责组织对委托区域进行规划论证，在规划方案获得政府批准后，逐年制定开发计划，根据政府认可的开发计划进行逐片开发，建成的基础设施及公用设施项目由政府回购，平整的土地进入土地储备中心；在区域基础设施及公用设施建设的同时，由企业为开发区域进行招商引资，并为投资企业提供投资落地及经营期间的长期服务；在开发区域内，企业还可能负责开发区域的物业及公用设施管理。

**2、区域开发的行业管理**

**（1）我国对开发区的管理体系**

2003年由国务院办公厅颁布《国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》（国办发[2003]70号），开始了对开发区的全面清理整顿，整顿重点是省及省级以下人民政府和国务院有关部门批准设立的各类开发区，以及未经批准而扩建的国家级开发区。

同在2003年，由国家发展和改革委员会、国土资源部、建设部、商务部共同颁布了《关于清理整顿现有各类开发区的具体标准和政策界限的通知》（发改外资[2003]2343号），规范了开发区的两级审批制度：国家级开发区是经国务院批

准设立的各类开发区，其扩建要上报国务院审批；省级开发区是经省级政府批准设立的各类开发区。

为了促进国家级经济技术开发区持续、快速、健康发展，2005年国家商务部颁布了《国家级经济技术开发区扩建审批原则和审批程序》，对国家级开发区扩建提出了审批原则和审批程序。

为规范各省级及省级以下开发区建设，同在2005年，国家发展改革委员会、国土资源部、建设部联合颁布《清理整顿开发区的审核原则和标准》的通知，规范对省级及省级以下开发区清理整顿的审核原则和标准。

目前设立的国家级和省级各类开发区的管理由各级政府设立的开发区管理委员会负责，管理委员会作为各级政府派出机构，负责园区内投资项目、基本建设项目的审批；园区内企业登记以及各类高新技术企业、高新技术成果转化项目的认定；协调其他行政管理部门对园区内企业的日常行政管理、年检和落实优惠政策。因此目前国内在各类开发区的设立和扩建上是严格控制的。

**（2）河北省对区域开发的管理体系**

2008 年 4 月 28 日，河北省人民政府发布《关于促进开发区（园区）又快又好发展的指导意见（试行）》（冀政[2008]48 号），结合河北省实际情况，对开发区又快又好发展提出多项意见，其中包括创新开发区（园区）管理体制和运作机制的要求，包括但不限于：（1）创新开发机制：坚持“谁投资、谁受益”的原则，拓宽融资渠道，建立融资机制，促进开发区（园区）投资主体多元化。鼓励开发区（园区）采用市场化运作方式，引入公司制开发模式，大量吸纳国内外资本和民营企业投资于开发区（园区）的基础设施建设。（2）提高招商实效：强化市场运作，形成以政府为主导、企业为主体的招商工作促进机制。（3）建立社会化服务体系：鼓励有条件的开发区（园区）建立资产运营管理机构，负责开发区（园区）的建设和服务。（4）实行动态管理：将 2006 年清理整顿后予以公告的省级开发区（园区）纳入省级开发区管理序列，对目前各地符合城市及土地利用总体规划、主要经济指标达到一定规模要求的开发区（园区），经审核批准，纳入省级开发区管理序列，视情况给予不同的激励，鼓励走市场化开发的路子。

2010 年 10 月，河北省人民政府发布《关于加快河北省环首都经济圈产业发

展实施意见的通知》（冀政[2010]120 号），河北省目前在紧邻北京、交通便利、基础较好、潜力较大的县（市、区）打造环首都经济圈，简称“13 县 1 圈 4 区 6 基地”，包括县（市、区）：即涿州市、涞水县、涿鹿县、怀来县、赤城县、丰宁满族自治县、滦平县、三河市、大厂回族自治县、香河县、广阳区、安次区、固安县，并在 13 个县（市、区）分别规划建设新兴产业示范园区，每个园区面积 30 至 50 平方公里，以促进创新要素和产业项目向园区聚集，形成各具特色的新兴产业发展格局。该通知明确：（1）组织领导：成立以省政府常务副省长为组长，省直有关部门和承德、张家口、保定、廊坊 4 市政府主要负责同志为成员的“河北省加快环首都经济圈产业发展协调领导小组”，统筹协调解决环首都经济圈产业发展中的重大问题。（2）责任分工：省直有关部门要认真履行职责，支持环首都经济圈 4 市、13 个县（市、区）开展工作。高层次人才创业园区建设由省人力资源和社会保障厅负责，科技成果孵化园区建设由省科技厅负责，新兴产业示范园区建设由省发展改革委负责，现代物流园区由省发展改革委负责，养老基地建设由省民政厅负责，健身康复基地建设由省卫生厅负责，休闲度假基地建设由省旅游局负责，观光农业基地建设由省国资委和省建投集团负责，蔬菜发展基地建设由省农业厅负责，宜居生活基地由省住房和城乡建设厅负责。上述有关部门会同所在设区市、县（市、区）认真组织实施。（3）简化行政审批程序：省、市政府及所属部门的审批权限，除极个别要省政府把关的特殊行业外，一律下放到 13 个县（市、区）政府及园区管委会，下决心减少审批环节，提高效率，改善环境。

为加快特定区域发展创造良好环境，2010 年 12 月 31 日，河北省人民政府办公厅发布《关于对我省特定区域进一步下放行政审批权限的意见》（冀政办[2010]44 号），针对河北省政府确定的环首都经济圈 14 县（市、区）4 区 6 基地，秦皇岛、唐山、沧州沿海地区 11 县（市、区）8 区，石家庄正定新区，邯郸冀南新区，省级工业聚集区，省级以上高新技术产业开发区、经济技术开发区等区域，下放行政审批权限：（1）简政放权，明确下放一批行政审批事项。确定省国土资源厅、省环保厅、省商务厅、省地税局、省旅游局等 16 项行政审批事项，设区市级实施的涉及规划、土地管理、投资项目审批等 84 项行政审批事项下放至特定区域实施。特定区域管理机构不健全或没有相关职能的，下放到县（市、

区）政府实施；县级区政府没有相关职能的，暂由设区市政府实施。（2）深化改革，不断加大放权力度。本着“合法、合理、效能、责任、监督”的原则，凡是法律、法规没有明确规定必须由省级政府、市级政府或省级政府主管部门、市级政府主管部门实施的行政审批事项和高耗能、高排放的事项，一律下放至特定区域实施。进一步研究下放投资审批、项目核准和企业前置审批事项，减少、简化对中小企业的审批，赋予特定区域更大的行政审批权限。（3）转变职能，进一步提高行政审批效率。对下放的行政审批事项，要进一步减少审批内容，简化审批程序，缩短审批时限，实现行政审批大提速。

**3、区域开发业务的特点**

区域开发具有投资金额大、长期稳定回报、负责招商引资、提供增值服务、业务环节复杂的特点。

**（1）项目投资额较大**

区域开发涉及的基础设施建设项目、土地整理的资金投入大，占用周期较长，招商引资及管理运营等方面都需要前期的不断投入。通常，基础设施、公用设施建设项目在建成后，由政府按照建设成本及事先确定的利润率支付工程款，需开发商垫资的时间一般为 2 年左右。因此，目前区域性开发对开发商的资金实力要求较高。

**（2）长期稳定回报**

开发企业在区域开发前期的利润主要来自基础设施建设的固定回报，但伴随开发区域的成熟发展，更多的企业群体落户入园，开发企业的利润就更多地体现在招商服务费中。同时，工业厂房及配套公寓出租也将为开发企业的长期稳定收入提供保障。

**（3）负责招商引资**

政府委托企业进行区域开发的最终目的是发展区域经济，通过拉动区域投资、增加区域工业产值带动当地经济发展并增加政府财政收入。因此开发企业在进行区域基础设施建设的同时，通常负责对园区进行招商引资。

**（4）提供增值服务**

地方政府一般会通过政策的优惠吸引企业投资，但园区的配套环境建设、配套产业服务、配套金融服务等也是企业落户入园关注的重点。从长期来看，周全完备的产业增值服务更有助于吸引企业落户入园，因此由开发企业提供的园区配套环境建设、管理等增值服务也就成为了区域开发价值的体现。

**（5）业务环节复杂**

区域开发业务包含区域定位规划、基础设施建设、土地整理、区域推广、招商引资以及区域综合服务等众多环节，需要开发企业具有综合开发能力。开发企业在各个业务环节所体现的定位规划、区域推广、招商引资、投资服务以及资本整合能力也正是其核心竞争力所在。

**（6）区域开发业务具有排他性**

通常区域开发企业在区域开发前会与当地政府签订一定区域内的排他性开发委托协议，因此当开发企业进入一个开发区域后，其他企业不能够再进入该区域从事相同或相似的业务。

**4、影响区域开发业务的因素**

**（1）有利因素**

**■ 宏观经济持续稳定发展**

2003 年至 2010 年我国 GDP 年均增长率超过 10%，2008 年尽管受到全球经济危机影响，我国 GDP 增长率仍保持在 9.6%；固定资产投资在 2003 至 2010 年间年均增长均率超过 27%。国家宏观经济的持续、快速、健康稳定发展，为企业创造了良好的生存和投资环境，也为地方带来了持续的发展动力。国家宏观经济的持续稳定发展，是区域开发快速发展的重要保障。

**■ 国家对工业区的政策性支持**

虽然自 2003 年始，国务院有关部门开始清理整顿全国各类开发区，但此举仅在规范和整顿当时较为混乱的开发区局面，对于规范申报、符合标准的开发区仍然给予政策上的支持，包括给予开发区及开发区企业的各类优惠政策。基于开

发区所能发挥的产业聚集效应和规模效应，国家对开发区发展的政策性支持，有利于区域开发在合法合规地持续发展。

■ **国家出台的产业振兴规划**

2009 年初我国为保持合理的经济增速，推出十大产业振兴规划，包括钢铁、汽车、船舶、石化、纺织、轻工、有色金属、装备制造、电子信息、物流业，产业振兴规划有利于促进地方产业结构的换代升级，带动地区经济发展。而工业园区正是产业振兴的载体，在产业扩张的过程中，将在很大程度上刺激工业园区的建设，加快工业园的成熟发展。

■ **地方政府支持和推动**

区域开发能够产生规模带动效应，拉动地方经济发展，促进地方产业结构升级，加快地方城市化建设，解决地方就业等。区域开发是区域发展的捷径，能够帮助地方政府促进区域经济发展与区域建设，因而区域开发通常能够得到地方政府的支持，地方政府为开发区提供各种优惠政策与便利措施。

**（2）不利因素**

■ **宏观经济调控可能导致企业投资热情下降**

自 2010 年 2 月至 2011 年 6 月 20 日，中央银行已累计 12 次提高存款准备金率，大中型金融机构存款准备金率达 21.5%的历史高位。同时，自 2010 年 10 月以来，中央银行已累计 5 次加息，紧缩性的货币政策，直接约束银行放贷能力，从而导致企业获取资金成本上升。在此背景下，可能导致企业的扩产计划停滞，企业的投资热情有所下降，此种局面将影响到区域开发的效果，难以靠企业投资带动周边区域建设的快速发展。

■ **融资渠道和资金压力**

区域开发行业是资金密集型行业，需要丰富的融资渠道。但目前我国区域开发公司主要的融资渠道是银行贷款，通过信托基金、公开发行股票、发行债券类产品等渠道进行融资的企业仍为少数。

■ **专业人才缺乏**

区域开发行业在国内发展的时间较为短暂，受过专业培训、拥有丰富经验、具有多学科背景的从业人员很少。随着区域开发行业的逐步规范和成熟，区域开发人才的缺乏将更为明显地成为行业发展瓶颈。

**5、进入区域开发领域的主要障碍**

区域开发行业在国内的发展时间较短，根据此行业的经营模式与特点，进入此行业的企业必须有雄厚的资金实力，高水平的管理人才，优秀的招商团队，专业化的服务质量，这些都构成了进入此行业的壁垒。

**（二）京御地产开发区域分析**

**1、全国工业园区的发展状况**

自 2003 年国务院有关部门根据清理整顿开发区的有关法规和政策性文件，对全国各类开发区进行了清理整顿和设立审核，并停滞审批新设立和扩建各类省级开发区。根据国家发改委公布的《中国开发区审核公告目录》（2006 年版），截至 2006 年底，我国现有国家级开发区 222 家，包括经济技术开发区、高新技术产业开发区、保税区、出口加工区、边境经济合作区、其他类型开发区。省级开发区 1346 家，其中北京市 16 家，天津市 25 家，河北省 45 家。根据河北省政府的最新统计，截至 2011 年 4 月，河北省拥有省级以上开发区 62 家，其中国家级开发区 7 家。

对现已通过审核的开发区，通过突出区域产业特色，完善基础设施，优化投资环境，提高引资质量和水平，带动区域内现代制造业的发展，拉动地区经济。

**2、河北省环首都经济圈发展状况**

根据《关于加快河北省环首都经济圈产业发展的实施意见》（冀政[2010]120 号），河北省为加速环首都经济圈产业发展，培育新的经济增长极，在紧邻北京、交通便利、基础较好、潜力较大的县（市、区）打造环首都经济圈，简称“13 县 1 圈 4 区 6 基地”：13 县(市、区)：即涿州市、涞水县、涿鹿县、怀来县、赤城县、丰宁满族自治县、滦平县、三河市、大厂回族自治县、香河县、广阳区、安次区、固安县；1 圈：即以新兴产业为主导的环首都经济圈，全长 999.5 公里，面积 27,060 平方公里，人口 485.65 万人，2010 年区域 GDP1,196 亿元、全部财

政收入 200 亿元；4 区：即在环首都经济圈建设高层次人才创业园区、科技成果孵化园区、新兴产业示范园区、现代物流园区；6 基地：即在环首都经济圈内建设养老、健身、休闲度假、观光农业、绿色有机蔬菜、宜居生活基地。

环首都经济圈的目标和任务是：坚持一年打基础、三年见成效、五年大发展，加强与首都地区在发展空间、产业功能、资源要素、基础设施、产业政策等方面的对接融合，推动传统优势产业升层级、战略性新兴产业成规模、现代服务业上水平、现代农业提质效，将环首都经济圈建成京津冀一体化发展的先行区、对接首都的新兴产业带、环绕首都的明星城市带。2015 年，主要经济指标比 2010 年翻两番，地区生产总值由 2010 年的 1,196 亿元达到 4,784 亿元，年均增长 31%以上；全部财政收入由 2010 年的 200 亿元达到 800 亿元，年均增长 32%；城区总人口由 2010 年的 165 万人达到 300 万人、年均增长 12.7%，城镇化率由 2010 年的 33%上升到 60%、年均增长 5.4 个百分点。2020 年，主要经济指标比 2015 年再翻一番，地区生产总值达到 9,568 亿元，全部财政收入达到 1,600 亿元，城区总人口达到 400 万人，城镇化率达到 70%。

**3、廊坊市工业园区的发展状况**

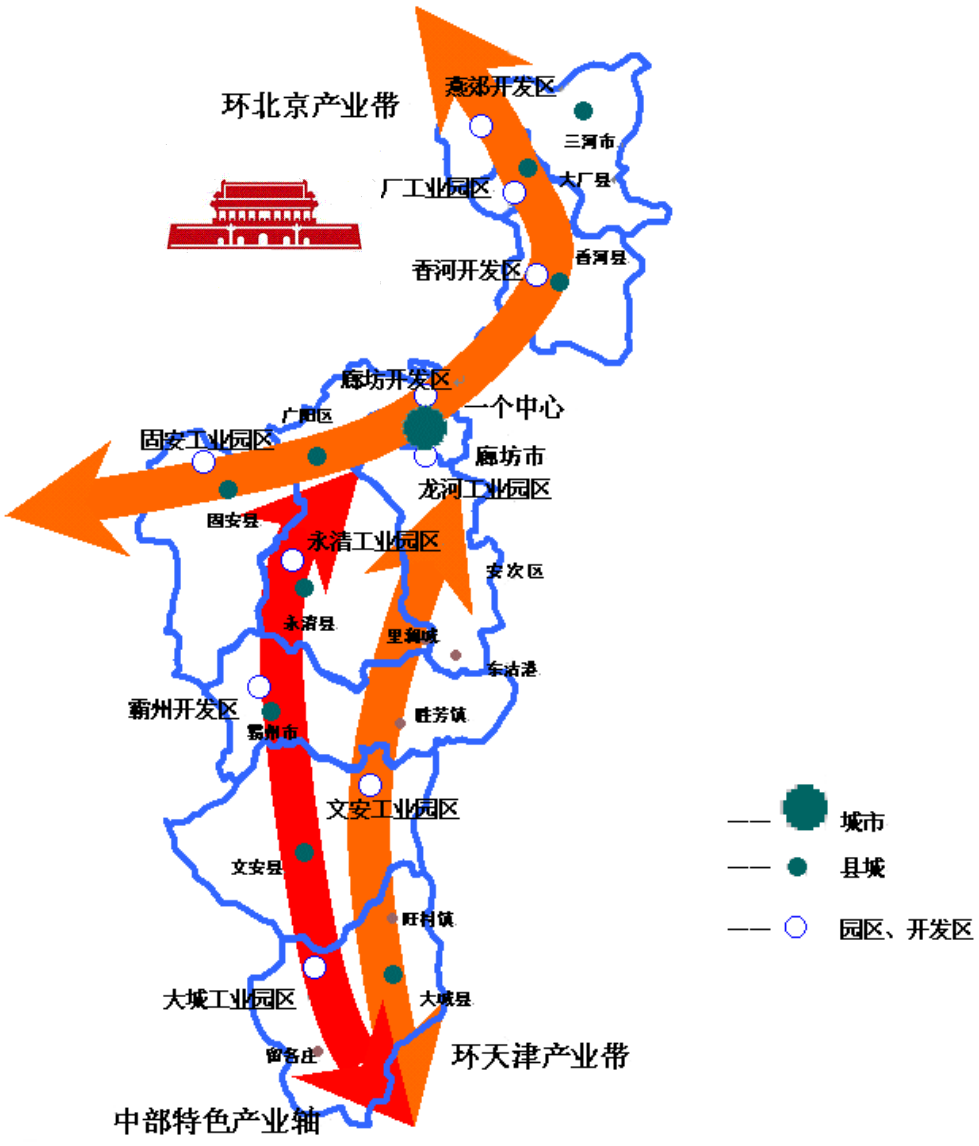
截至 2010 年底，廊坊市共有工业开发区 10 个，数量居全省第一，其中国家级开发区 3 个，省级经济开发区 2 个，省级工业园区 5 个，核准面积 5537 公顷，产业涉及信息电子、机械、汽车零部件、民生用品、新材料、化工、食品等。它们共同构筑了廊坊市以"两带一轴一中心"（环北京产业带、环天津产业带、中部特色产业轴和城市功能中心）、多园支撑、集群发展的空间格局。

| 序号 | 开发区名称 | 批准机关 | 批准时间 | 核准面积(公顷) | 主导产业 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 河北廊坊出口加工区（廊坊经济开发区内） | 国务院 | 2005.06 | 50 | 信息电子、光机电一体化、精密机械、保税物流 |
| 2 | 河北廊坊经济开发区 | 国务院 | 1992.07 | 1449 | 机械、新材料、汽车零部件 |
| 3 | 河北霸州经济开发区 | 省政府 | 1996.09 | 610 | 电子、精细化工、新材料 |
| 4 | 河北燕郊经济开发区 | 国务院 | 1992.08 | 1531 | 医药、新材料、食品 |
| 5 | 河北固安工业园区 | 省政府 | 2006.03 | 2400 | 汽车零部件、信息产品制造 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 河北永清工业园区 | 省政府 | 2006.03 | 185 | 化工、机械 |
| 7 | 河北香河经济开发区 | 省政府 | 1993.01 | 444 | 印刷包装、电子、服装 |
| 8 | 河北大城工业园区 | 省政府 | 2006.03 | 200 | 摩托车配件、电动三轮车、润滑油 |
| 9 | 河北文安工业园区 | 省政府 | 2006.03 | 318 | 胶合板、机械 |
| 10 | 河北大厂工业园区 | 省政府 | 2006.03 | 400 | 食品、机械、技术制品 |

廊坊市辖区内 10 个工业开发区（见廊坊市产业空间布局规划图），重点发展的产业有所不同，在一定程度上减少了工业区之间的竞争。该 10 个工业开发区所处的地理位置、周边环境、配套设施建设、园区服务、交通便利性等条件各不相同，其自然条件和园区发展、服务条件都成为园区间的竞争要素。

廊坊市产业空间布局规划图



**4、廊坊地区工业园区优势分析**

**（1）总体经济情况**

九通投资下设的三浦威特和大厂鼎鸿的开发区域均位于廊坊市，廊坊市的总体经济状况请见本节“二、拟注入资产中的房地产业务行业特点和经营情况的讨论与分析/（二）京御地产房地产项目所在区域发展分析”。

**（2）区域优势**

廊坊市地处河北省，属环渤海经济圈范围内。环渤海经济圈占中国国土面积的 12%，人口的 20%，是中国港口区、工业区最为密集的地区之一。2010 年环渤海五省市(北京、天津、河北、辽宁、山东)的地区生产总值达 100,669.5 亿元，占全国国内生产总值 397,983.15 亿元的 25.29%，接近于长三角和珠三角的总和，其发展速度远高于全国平局经济增长速度。在依托原有的工业基础上，环渤海地区不仅保持了钢铁、原油、原盐等资源依托型产品优势，同时新兴的电子信息、生物制药、新材料等高新技术产业也迅猛发展，已成为继长三角和珠三角之后的中国经济发展的第三大增长极。

环渤海经济圈已形成了发达便捷的交通优势，雄厚的工业基础和科技教育优势，丰富的自然资源优势，密集的骨干城市群等五大优势。其特殊的地缘优势，不仅以承接了国内经济重心北移的形式带动区域经济发展，更以其在东北亚经济圈的重心地带兼具了承接国际产业转移的独特优势。

廊坊市作为紧邻北京东南的城市，处于首都经济圈京津核心主轴的战略腹地。其在首都经济圈“一轴、两核、三区”的发展框架下，充分利用北京的知识经济优势、天津的外向型经济、整个轴心产业带的产业链和产业集群效应与周边地区的产业分工协作，逐步发展成为京津地区的农副产品生产基地、建设项目转移基地、建设产业学研基地、建设休闲商务基地，重点推进电子信息产业配套产业和现代服务业。

**（3）政策优势**

根据《廊坊市国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》，廊坊市将重点开发建设现有园区，规划建设一批功能定位明确、产业特色鲜明、设施配套齐全

的乡镇工业集中区，充分发挥园区对经济社会发展的带动作用，把园区建设成招商引资、产业成长、机制创新的平台和县域经济发展的增长极。

在全面优化空间布局上，发挥廊坊市毗邻京津的区位优势，本着率先融入京津、全面融入京津的思路，沿着重要交通轴线，科学规划建设园区，促进产业生成聚集，加快构筑廊坊市“两带一轴一中心”（两带：环北京产业带、环天津产业带，一轴：中部特色产业轴，一中心：城市功能中心）多园支撑、集群发展的空间格局。环北京带以廊坊开发区、燕郊开发区、香河开发区、大厂工业园区、龙河工业园、固安工业园区 6 个功能区为核心，重点发展电子信息、汽车零部件、家具制造、食品加工与制造等优势产业，成为全市经济发展主要增长极，产业升级的先行区，计划 6 个产业功能区到 2010 年实现地区生产总值 500 亿元，实现财政收入 60 亿元，均占全市总量的 40％以上。

廊坊市重点发展的电子信息产业，将依托廊坊、燕郊开发区和固安工业区，建立完善液晶面板配套件、半导体、计算机及其外设三条产业链，建立形成计算机及其外设、液晶面板上游配套件、半导体、电子材料、视听整机及通讯设备的生产加工基地。汽车零部件产业，将依托廊坊、香河、燕郊开发区和固安工业园区，瞄准国内外整车汽车厂商的需求，成为一汽大众、北京现代、天津丰田等主流车型零部件的重要供应基地，汽车刹车盘、制动钳等关键零部件成为国际汽车厂商的重要采购基地。

在 2010 年廊坊市政府工作报告中指出，要在 2011 年高水平构筑园区载体平台，推进园区建设扩面提质，增强承载力和吸附力；提升对接京津的深度和广度，高起点、大手笔推进环首都经济圈建设，带动对接京津实现新突破；提升政策环境，强化重大项目政策支持力度，全面落实土地、财税等优惠政策。

**（4）企业投资热情**

依托廊坊市的区位、政策、成本等优势，国内外众多产业龙头企业选择投资廊坊，目前已初步形成了廊坊地区的电子信息、汽车零部件、食品加工与制造的产业集群。

电子信息产业已建成和在建的项目包括：华为北方生产基地、中兴北方生产

基地、京东方平板显示产业园等。

汽车零部件产业已建成和在建的项目包括：展望汽配城、正兴车轮生产基地、世源精工汽车配件、亚新科汽车零部件工业园、天合汽车发动机零部件等。

木材加工及家具制造行业已建成和在建的项目包括：香河顺德家具生产基地、胜芳八达公司家具项目、固安曲美家具生产、大厂文鼎古木家具生产基地项目等。

食品加工与制造行业已建成和在建的项目包括：五丰福成肉牛屠宰加工、明慧天泽肉联厂扩建、华农大豆饲料加工续建、梅花味精饲用酵母粉和鸡精调料、燕郊伊利食品项目等。

**四、京御地产的竞争优势**

本次交易的拟注入资产京御地产的主营业务为房地产开发与销售和区域开发。

**（一）房地产业务竞争优势**

以京御地产为平台的房地产业务，目前开发项目区域主要集中在廊坊地区、北京周边，未来房地产开发项目区域定位于京津冀地区的中等规模城市，适当选择部分大城市及经济相对发达的小城市。京津冀地区已成为目前中国经济增长的“第三极”，房地产市场发展潜力大。

以京御地产为平台的房地产业务充分汲取、改进国内外优秀设计理念和先进技术，充分借鉴大城市先进的房地产开发经营理念及运作模式，应用于中等城市高质量、高品位商品住宅的开发，为客户提供高性价比的产品和服务。

**1、经营理念**

京御地产房地产业务秉承“做一世而非做一事”的经营理念，始终坚持高品质的开发理念和细致入微的服务理念，坚持“正直、激情、卓越、创新、共赢”的核心价值观，积极进取的企业文化为公司的稳健经营奠定了坚实基础。

**2、人员素质**

京御地产（含原华夏幸福）是一家拥有十三年房地产开发经验的房地产专业公司，2010 年末拥有员工 3001 人，其中 68%拥有本科学历，平均年龄 29 岁；各类高级工程技术人员 16 人；中高层管理者中 90%具有研究生或同等学历教育背景，且具有丰富的房地产开发和管理经验。

**3、管理水平**

多年来，京御地产（含原华夏幸福）多次聘请国内外著名咨询机构为公司进行管理咨询，提升公司管理效率和管理水平，具体内容如下表所示：

| 咨询项目 | 公司名称 | 内容 |
|---|---|---|
| 战略咨询 | 罗兰贝格国际管理咨询公司 | 战略咨询 |
| 管理提升 | 林正大管理研究中心 | 系统管理提升 |
| 战略研究 | 毕博管理咨询公司 | 产业战略研究 |
| 行业研究 | IBM(国际商业机器公司) | 行业研究 |
| 组织变革 | 华信惠悦咨询公司 | 组织变革、薪酬体系 |
| 战略制定 | 新加坡博维管理咨询公司 | 公司战略制定 |
| 管控咨询 | 广州赛普管理咨询有限公司 | 组织架构、权责体系、流程、绩效管理 |
| 财务咨询 | KPMG 毕马威国际会计公司 | 财务咨询 |

**4、企业品牌**

京御地产对华夏幸福房地产业务实施业务整合前，华夏幸福十余年来坚持精品化产品开发策略，形成了良好的社会口碑和企业品牌，在房地产开发事业领域的发展过程中，先后建成的华夏都市精品系列项目例如“华夏花园”、“华夏经典”、“第五大街”、 “华夏新城”、“华夏奥韵”、“华夏九园”等在廊坊地区均有较高影响力。其中华夏花园小区被评为河北省唯一一个防控体系示范小区，第五大街荣获“廊坊市首届群众喜爱的十大明星楼盘”称号，华夏经典小区被国家建设部授予“2005年度全国物业管理示范小区”称号。华夏幸福先后被评为省级和市级“优秀民营企业”、“房地产行业先进单位”、“年度中国诚信地产品牌200强”等。

京御地产开发的永定河孔雀城项目曾获得“2008 年度最具影响力楼盘”（新地产、地产杂志）、“2008 中国节能减排典范楼盘”（中国房地产协会/中国建筑节能

减排产业联盟）。同时，京御地产以“孔雀城”为地产品牌，不断拓展大运河孔雀城、潮白河孔雀城、八达岭孔雀城等“孔雀城”系列新产品。“大运河•孔雀城”被2008中国商务地产年会评为“金牌地产投资项目奖”。八达岭孔雀城荣获第七届地产年度风云榜“2010年北京地产最值得期待楼盘”称号。“孔雀城”系列产品在第五届地产金融年会荣获“2009年北京市场品牌成就奖”、“2009年北京生态社区奖”、“2009年北京人文社区奖”、“2010年北京市场投资价值奖”，在中国地产（第二届）新趋势年会荣获“中国地产趋势代表作”、“中国地产区域贡献力大奖”、“中国地产人文社区代表作”、“中国地产生态社区代表作”、“中国地产宜居社区代表作”，在2010第十届中国房地产发展年会中荣获“中国最具人气楼盘”。

**5、技术水平**

京御地产（及原华夏幸福）长期与中国建筑设计研究院、中国建筑技术集团公司、五合国际等国际、国内知名的设计公司合作，确保公司建设项目在规划和建筑理念上的高起点。公司建设项目在吸收传统建筑风格和国外先进设计理念的同时，弘扬地方文化特色，着力于建筑的精细化与环境的优美化，同时倡导运动健康的生活方式，为业主提供舒适健康的生活空间，创造人与自然和谐的环境。

根据建设部对国家康居示范工程“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”的要求，京御地产在项目建设过程中，严格执行建设部的有关标准，注重规划和建筑设计创新，采用了先进成熟的住宅新技术、新工艺、新材料和新设备，提高了房屋的安全、质量、实用、节能、环保和舒适性能。在建筑结构方面，采用钢结构、木结构、钢－混凝土组合结构、轻质墙体等新材料和新工艺，缩短施工周期、提升建筑质量；在建筑节能方面，采用节能材质高密封门窗、中空玻璃、外墙成套保温体系以降低建筑耗能；在建筑智能化方面，采用集楼宇可视对讲、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。

**（二）区域开发业务竞争优势**

本次交易完成后，九通投资作为本公司区域开发的业务平台，在区域业务开发方面具有如下竞争优势：

**1、招商引资能力**

九通投资的招商引资能力主要体现在以下几个方面：

■ 经验丰富的招商团队

目前，九通投资下设一个招商中心，拥有 285 人的招商团队，负责对三浦威特开发区域内的河北固安工业园区、大厂鼎鸿开发区域内的大厂潮白河工业区、怀来鼎兴开发区域内的怀来生态新城进行招商引资。自 2002 年三浦威特公司成立起便开始固安工业园区启动区的招商引资工作，2003 年“亚新科（固安）汽车零部件有限公司”作为第一家企业入园至今，九通投资的招商团队在招商渠道的建立、招商信息的获取、招商手段的创新，以及对入园企业的投资分析、协议谈判、企业服务方面都积累了丰富的经验。

■ 基数庞大的企业数据库

九通投资已建立了客户关系管理（CRM）数据库系统，可以通过系统平台对客户信息进行查询、筛选、共享、分析、管理，拓展销售手段、细化销售计划与过程管理。目前，公司的客户关系管理数据库中已积累了 12 万份企业资料，能够对公司的区域招商引资形成有效的支持。

■ 先进有效的招商手段

九通投资通过多年招商的实践经验，已经形成了数据库电话营销、区域扫街招商、会议招商、大客户重点招商以及特定渠道招商五大招商体系，构建了精准有效的招商网络。

**2、区域定位规划能力**

九通投资的区域定位规划能力主要体现在以下几个方面：

■ 完善的理论体系

经过多年对区域发展理论的研究与实践，九通投资已经逐步形成了区域可持续发展、区域价值链结构、城市魅力体系、区域发展模式、区域开发策略等一系列理论成果，为区域开发提供了坚实的理论基础。

■ 全方位的解决方案

九通投资从区域的区位条件、资源禀赋、产业基础、社会经济结构等角度对区域进行系统分析，从而提出区域的战略定位、产业定位、发展规划、空间规划等方案，为区域的产业发展、城市发展及经济建设等提供全面的解决方案。

■ 强大的合作伙伴

通过多年合作，九通投资已经与国内外顶级的咨询机构——罗兰贝格、和君创业、仲量联行、易道、RTKL、DPZ、华高来斯等——形成了良好的合作关系，将公司区域开发的丰富经验和全球智慧进行了有效融合，为所开发区域提供具有领先性的产业定位、发展规划和空间规划。

**3、投资服务能力**

基于为客户提供优质服务的理念，以及与所开发区域当地政府部门的良好合作关系，区域开发平台公司（三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴）为入园企业建立了“全程无忧管家式”服务体系。

■ 行政服务

从企业与工业区管委会签订入园协议起，区域开发平台公司将为企业提供工商注册、立项审批、工程申报等辅助性行政服务。通过平台公司与当地相关管理部门良好的合作关系，协助企业准备审批材料、推动审批进度。

■ 生产服务

通过同园区内相关的服务单位与周边院校进行战略合作，区域开发平台公司在企业人力资源、物流运输以及后勤保障方面，为入园企业提供相关的咨询和服务，为企业解除生产的后顾之忧。

■ 增值服务

区域开发平台公司通过建立开发区域内信息交流平台、政策服务平台、金融服务平台，为园区企业在运用信息、享受政策、取得融资等方面提供增值服务，促进企业发展。

**4、品牌推广能力**

九通投资在品牌推广方面形成了政府影响、产业影响、招商促进三方面互动，在形成区域良好品牌形象的同时，也促进了区域的招商引资。

■ 政府影响

由于区域开发业务对地方社会经济发展具有带动作用，九通投资与地方政府官方媒体建立了良好的合作关系，通过政府媒体对区域招商引资、城市建设及社会发展方面进行相关的报道和宣传，提高了开发区域的社会关注度和影响力。廊坊市人民政府办公室曾以廊政办[2005]56 号文件的形式，全文转发市政府研究室关于固安园区开发建设做法的调研报告，廊坊市市长批示“要求各县（市、区）、市政府有关部门，以及各开发区（园区），认真学习、研究、借鉴固安经验，创新理念，改革机制，促进全市园区建设和招商引资工作再上新台阶”。“固安模式”在河北省范围内的推广学习，为固安工业区创造了更大范围的社会影响力。

■ 产业影响

通过与各类专业媒体的合作，在开发区域内主导产业的专业媒体上（如《汽车报》、《电子信息报》）进行广告宣传，在相关主导产业行业内形成稳定持续的影响力。

■ 招商促进

通过各类行业高端会议、区域性招商说明会、相关产业论坛、DM（Direct Mail）直投以及专业网站的宣传推广，直接对意向入园企业特别是企业决策人进行推广，促进招商引资。

**五、本次交易完成后上市公司的财务状况、盈利能力及持续发展能力分析**

**（一）本次交易完成后，上市公司的财务状况分析**

**1、本次交易完成后，上市公司的财务状况**

本次交易完成后，华夏幸福拥有的房地产业务和区域开发业务资产将全部注入上市公司，本公司原有的整体收益水平较低的制冷设备加工制造资产全部置换出本公司，本公司的资产质量和盈利能力将得到彻底改善。根据大公天华审计出

具的大公天华会审字（2009）第 025 号、天职国际审计出具的天职京审字[2010]1757 号、天职京 SJ[2011]851 号、天职京 SJ[2011]1972 号《备考审计报告》，本次重大资产重组后，浙江国祥最近三年及一期的模拟备考财务状况如下：

单位：元

| 项目 | 2011 年 6 月 30 日 | 2010 年 12 月 31 日 | 2009 年 12 月 31 日 | 2008 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 资产总额 | 20,977,993,598.62 | 15,928,297,821.25 | 8,035,348,901.01 | 2,108,640,201.81 |
| 负债总额 | 17,638,694,434.94 | 14,245,538,001.36 | 6,967,782,306.16 | 1,655,024,496.53 |
| 归属于母公司股东权益 | 2,419,104,562.37 | 1,319,418,172.56 | 902,532,759.88 | 453,615,705.28 |
| 资产负债率 | 84.08% | 89.44% | 86.71% | 78.49% |

注：2011 年 6 月 30 日的总负债中包括 1,244,937.07 万元预收账款，其中 1,235,278.42 万元为房地产销售预收款项，剔除房地产销售预收账款影响因素后的资产负债率约为 61.28%。

| 项目 | 2011 年 1-6 月 | 2010 年度 | 2009 年度 | 2008 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 4,597,126,914.71 | 4,420,684,941.99 | 2,575,967,981.06 | 614,220,418.23 |
| 营业成本 | 2,565,744,111.35 | 2,894,973,109.43 | 1,779,780,435.33 | 382,042,536.28 |
| 利润总额 | 1,433,845,020.08 | 619,289,503.33 | 374,009,836.07 | 104,682,838.12 |
| 净利润 | **1,061,239,343.79** | **417,093,225.04** | **251,935,673.56** | 80,235,699.84 |
| 归属于母公司所有者净利润 | **1,085,064,763.53** | **417,244,319.42** | **252,701,838.59** | 80,235,699.84 |
| 每股收益 | 1.85 | 1.14 | 0.69 | 0.22 |
| 净资产收益率 | 44.85% | 31.62% | 28.00% | 17.69% |

注：每股收益按发行后总股本 367,466,587 股计算。

**2、本次交易完成后，上市公司的主要资产构成及分析**

根据天职国际审计出具的天职京审字[2010]1757 号、天职京 SJ[2011]851 号、天职京 SJ[2011]1972 号《备考审计报告》，本公司最近两年及一期模拟备考合并

财务报表资产情况如下表：

| 项目 | 2011 年 6 月 30 日 | | 2010 年 12 月 31 日 | | 2009 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额（元） | 比例 | 金额（元） | 比例 | 金额（元） | 比例 |
| **流动资产合计** | **20,254,963,355.73** | **96.55%** | **15,490,357,105.07** | **97.25%** | **7,732,942,010.56** | **96.24%** |
| 其中：货币资金 | 3,291,437,604.06 | 15.69% | 2,752,229,308.23 | 17.28% | 1,254,005,816.35 | 15.61% |
| 交易性金融资产 | 581,683.16 | 0.00% | 649,009.89 | 0.00% | 1,713,170.14 | 0.02% |
| 应收票据 | 500,000.00 | 0.00% | - | - | 60,000.00 | 0.00% |
| 应收账款 | 944,615,416.25 | 4.50% | 19,917,026.55 | 0.13% | 12,078,190.46 | 0.15% |
| 预付款项 | 734,020,016.77 | 3.50% | 1,437,665,638.72 | 9.03% | 465,426,368.19 | 5.79% |
| 其他应收款 | 364,978,215.60 | 1.74% | 606,770,995.57 | 3.81% | 322,614,846.14 | 4.01% |
| 存货 | 14,918,830,419.89 | 71.12% | 10,673,125,126.11 | 67.01% | 5,677,043,619.28 | 70.65% |
| **非流动资产合计** | **723,030,242.89** | **3.45%** | **437,940,716.18** | **2.75%** | **302,406,890.45** | **3.76%** |
| 其中：持有至到期投资 | 342,000,000.00 | 1.63% | 96,000,000.00 | 0.60% | - | - |
| 长期股权投资 | - | - | - | - | 200,000.00 | 0.00% |
| 投资性房地产 | 73,041,734.13 | 0.35% | 75,170,313.49 | 0.47% | 79,427,472.25 | 0.99% |
| 固定资产 | 207,926,818.60 | 0.99% | 197,186,979.72 | 1.24% | 185,591,653.03 | 2.31% |
| 在建工程 | - | - | 12,931,973.19 | 0.08% | 11,041,595.45 | 0.14% |
| 无形资产 | 39,148,924.14 | 0.19% | 13,920,679.41 | 0.09% | 7,602,077.41 | 0.09% |
| 递延所得税资产 | 60,912,766.02 | 0.29% | 42,730,770.37 | 0.27% | 18,544,092.31 | 0.23% |
| **资产总计** | **20,977,993,598.62** | **100%** | **15,928,297,821.25** | **100%** | **8,035,348,901.01** | **100%** |

从上表可以看出，重组后本公司的主要资产为流动资产，截至 2011 年 6 月 30 日，流动资产占全部资产的 96.55%。流动资产主要构成为货币资金、预付款项、应收账款和存货。其中存货占全部资产的 71.12%，这主要是由于重组后本公司所处的房地产行业及区域开发行业特点决定的。同时，2011 年 6 月 30 日存货比 2010 年末增长 39.78%，主要是京御地产房地产开发项目销售状况良好，公司进一步扩大开发规模、加快开发进度所致。

**3、本次交易完成后，上市公司的主要负债构成及分析**

根据天职国际审计出具的天职京审字[2010]1757 号、天职京 SJ[2011]851 号、天职京 SJ[2011]1972 号《备考审计报告》，本公司最近两年模拟备考合并财务报表负债情况如下表：

| 项目 | 2011 年 6 月 30 日 | | 2010 年 12 月 31 日 | | 2009 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额（元） | 比例 | 金额（元） | 比例 | 金额（元） | 比例 |
| **流动负债合计** | **14,829,215,188.05** | **84.07%** | **11,669,549,461.03** | **81.92%** | **5,566,023,996.30** | **79.88%** |
| 其中：短期借款 | 179,900,000.00 | 1.02% | 175,000,000.00 | 1.23% | 71,000,000.00 | 1.02% |
| 应付票据 | - | - | - | - | 200,000,000.00 | 2.87% |
| 应付账款 | 546,402,750.31 | 3.10% | 359,720,041.49 | 2.53% | 273,866,704.46 | 3.93% |
| 预收款项 | 12,449,370,655.90 | 70.58% | 9,216,990,597.11 | 64.70% | 3,571,761,664.80 | 51.26% |
| 应付职工薪酬 | 1,800,727.45 | 0.01% | 23,215,802.28 | 0.16% | 1,015,004.21 | 0.01% |
| 应交税费 | 144,051,658.39 | 0.82% | 68,369,680.34 | 0.48% | 80,705,535.49 | 1.16% |
| 其他应付款 | 1,029,905,885.97 | 5.84% | 882,553,660.11 | 6.20% | 815,323,593.68 | 11.70% |
| 一年内到期的非流动负债 | 400,150,000.00 | 2.27% | 876,850,000.00 | 6.16% | 491,600,000.00 | 7.06% |
| 其他流动负债 | 77,633,510.03 | 0.44% | 66,849,679.70 | 0.47% | 60,751,493.66 | 0.87% |
| **非流动负债合计** | **2,809,479,246.89** | **15.93%** | **2,575,988,540.33** | **18.08%** | **1,401,758,309.86** | **20.12%** |
| 其中：长期借款 | 1,431,800,000.00 | 8.12% | 1,299,700,000.00 | 9.12% | 1,105,400,000.00 | 15.86% |
| 长期应付款 | 487,750,000.00 | 2.77% | 270,500,000.00 | 1.90% | 224,000,000.00 | 3.21% |
| 专项应付款 | 874,903,374.44 | 4.96% | 989,844,971.28 | 6.95% | 18,000,000.00 | 0.26% |
| 递延所得税负债 | 15,025,872.45 | 0.09% | 15,943,569.05 | 0.11% | 54,358,309.86 | 0.78% |
| **负债合计** | **17,638,694,434.94** | **100.00%** | **14,245,538,001.36** | **100.00%** | **6,967,782,306.16** | **100.00%** |

从上表可以看出，重组后本公司的主要负债为流动负债，截至 2011 年 6 月 30 日本公司流动负债占全部负债的比例为 84.07%，非流动负债占全部负债的比例为 15.93%。从流动负债明细来看，预收款项占比最大，占流动负债的 83.95%，占全部负债的 70.58%，该预收账款主要系已经预售的房地产项目尚未达到收入确认条件及预收区域开发结算款项所致，随着房地产开发项目的交付及区域开发业务的审计结算，这些款项将结转为营业收入，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。

**4、本次交易完成后，上市公司的偿债能力分析**

根据天职国际审计出具的天职京审字[2010]1757 号、天职京 SJ[2011]851 号、天职京 SJ[2011]1972 号《备考审计报告》，本公司重组后的偿债能力指标如下表：

| 项目 | 2011 年 6 月 30 日 | 2010 年 12 月 31 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 流动比率（次） | 1.37 | 1.33 | 1.39 |
| 速动比率（次） | 0.36 | 0.41 | 0.37 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 资产负债率 | 84.08% | 89.44% | 86.71% |

重组后上市公司所处房地产和区域开发行业属于资金密集型行业，重组后（备考）2009 年末、2010 年末、2011 年 6 月 30 日的资产负债率分别为 86.71%、89.44%、84.08%，这主要是由于京御地产目前正处于高速发展期，公司房地产开发项目销售趋势良好，房地产项目预售形成的预收款项较大而导致的。重组后上市公司截至 2011 年 6 月 30 日的负债总额中有 70.03%为商品房预收账款，在扣除商品房预收款影响后公司的资产负债率约为 61.28%，负债结构较为合理。此外，京御地产（含原华夏幸福）主要债权银行出具证明，证明华夏幸福和京御地产银行资信良好，未出现银行借款逾期未还情况。

**（二）本次交易完成后，上市公司的盈利能力分析**

根据天职国际审计出具的天职京审字[2010]1757号、天职京SJ[2011]851号、天职京SJ[2011]1972号《备考审计报告》，本次交易对本公司的盈利状况的影响如下：

| 项目 | 本次交易前 | | | 本次交易后 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2009 年 | 2010 年 | 2011 年 1-6 月 | 2009 年备考 | 2010 年备考 | 2011 年 1-6 月备考 |
| 归属于母公司净利润（万元） | 746.53 | 221.48 | -48.67 | 25,270.18 | 41,724.43 | 108,506.48 |
| 每股收益（元） | 0.05 | 0.02 | -0.002 | 0.69 | 1.14 | 1.85 |
| 净利润率 | 4.07% | 0.88% | -0.29% | 9.81% | 9.44% | 23.60% |
| 净资产收益率 | 2.74% | 0.81% | -0.18% | 28.00% | 31.62% | 44.85% |

本次交易前，本公司的主营业务为空调设备制造安装及配套服务，由于市场竞争日趋激烈，本公司原有业务利润率迅速下降，导致本公司2007年度至2008年度两年连续亏损。2009至2010年，虽然上市公司实现了盈利，但营业利润仍为亏损，公司主营业务的盈利能力仍未得到根本性好转。2011年1-6月公司再度亏损。

本次交易完成后，本公司的主营业务变更为盈利能力较强的房地产开发与销售和区域开发。根据天职国际审计出具的天职京审字[2010]1757号、天职京SJ[2011]851号、天职京SJ[2011]1972号《备考审计报告》，假设本次交易于2008年1月1日完成，则本公司2009年实现的归属于母公司所有者的净利润将由交易前

的746.53万元增至25,270.18万元；2009年每股收益增加至0.69元/股，2010年每股收益达到1.14元/股，2011年1-6月每股收益达到1.85元/股，较本次重组前有明显提升。

同时，本次交易完成后，本公司的净资产收益率将从本次交易前的 3%以下提高到 35%左右，净利润率将由本次交易前的 5%以下提高到 14%左右。

因此，本次交易有助于提高上市公司的盈利能力。

**（三）本次交易完成后，上市公司的持续发展能力分析**

**1、房地产开发与销售业务的持续发展能力**

京御地产（含原华夏幸福）从事房地产开发和销售十三年，拥有中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。其中第五大街荣获“廊坊市首届群众喜爱的十大明星楼盘”称号，华夏经典小区被国家建设部授予“2005 年度全国物业管理示范小区”称号，孔雀城系列项目曾获得“08 年度最具影响力楼盘”（新地产、地产杂志）、“2008 中国节能减排典范楼盘”（中国房地产协会/中国建筑节能减排产业联盟）、“2009 年北京市场品牌成就奖”（第五届地产金融年会）、“中国最具人气楼盘”（2010 第十届中国房地产发展年会）等。

截至 2010 年 12 月 31 日，京御地产及原华夏幸福历史累计房地产开发面积超过 395 万平方米；截至 2011 年 6 月 30 日，京御地产完工及在建项目 39 个，在建项目可售面积约为 450 万平方米；同时，京御地产现拥有 4,024,577.25 平方米（合 6,036.87 亩）土地开发储备，分别位于河北省廊坊市、固安、大厂、香河、怀来地区。京御地产的房地产开发项目，定位鲜明，具有竞争优势。因此，京御地产的房地产开发和销售业务具有持续经营能力。

**2、区域开发业务的持续发展能力**

除拥有十三年的房地产开发和销售经验外，京御地产同时拥有九年的区域开发管理经验。京御地产下属子公司三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴分别受廊坊市固安县人民政府、大厂回族自治县人民政府、张家口市怀来县人民政府委托从事县域内委托区域的开发建设，委托区域包含河北固安工业园区、大厂潮白河工业

区、怀来生态新城，从事业务包括对开发区域进行前期规划、基础设施建设、土地整理、产业发展服务（招商引资服务）、园区综合服务、厂房建设租赁等业务。

根据河北固安工业园区管委会、大厂潮白河自治县人民政府、怀来县人民政府与三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴签署的委托开发协议，前述委托开发均为排他性的，非经三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴同意不可撤销或变更，委托服务的委托期限为 50 年，所有委托建设费用根据协议约定的计算方式，由固安县人民政府（河北固安工业园区管委会）、大厂回族自治县人民政府（大厂潮白河工业区管委会）、怀来县人民政府（沙城经济技术开发区管委会）与三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴进行区域开发业务审计结算，委托开发协议的约定以及支付结算办法保证了京御地产区域开发业务的稳定性和可持续性。

此外，河北省人民政府为加快战略性新兴产业的发展，培育新的经济增长极，于 2011 年 1 月 31 日发布《关于印发河北省环首都新兴产业示范区开发建设方案的通知》（冀政函[2011]19 号），其中包括固安新兴产业示范区和大厂新兴产业示范区的开发建设方案。为落实前述通知要求，大厂县人民政府与大厂鼎鸿已签署相关区域委托开发协议的补充协议，约定在原委托区域基础上规划建设新兴产业示范区。大厂新兴产业示范区规划总面积 50 平方公里，起步区面积 11 平方公里（该新兴产业示范区规划范围中的约 36.85 平方公里系包含于原委托区域 70 平方公里范围内，规划范围中约 13.15 平方公里为新增委托面积。即，大厂县人民政府委托大厂鼎鸿进行区域开发总面积目前已达 83.15 平方公里）。大厂新兴产业示范区的开发建设相关事宜按照原协议约定执行。固安县人民政府与三浦威特的补充协议也在积极磋商中，相关补充协议的签订，进一步保证了京御地产区域开发业务的稳定性和可持续性。

## 六、未来公司经营策略及发展思路

### （一）房地产业务

#### 1、经营策略

（1）开发模式定位：城市地产运营专家，以城市住宅地产为主，建设有特色的标志性城市社区，同步开发与城市发展相匹配的商业地产。同时在北京周边、大北京生活圈范围内以“小镇规模，连锁发展”模式，滚动开发城市周边的新兴小

城镇住宅项目。

（2）经营策略：城市地产坚持“产品相对好，价格绝对优”。

（3）开发区域定位：重点布局北京、天津、廊坊三地，未来 3-5 年内立足于环渤海区域发展并进一步拓展业务至国内其它地区的目标城市。

（4）目标人群定位：城市地产以首次置业客户为主，以居住改善客户为辅；城市周边的新兴小城镇住宅以主动郊区化人群为主，被动郊区化人群为辅。

| 客户分类 | | 客户特征 | 关键置业因素 | 产品选择 |
|---|---|---|---|---|
| A 类客户——首次置业客户 | | | | |
| A1 | 高收入家庭子女 | 家庭富裕，父母支付首付或全款，具有强烈的优越感 | 项目品牌<br>产品舒适度<br>社区与配套 | 舒适两居或实用三居 |
| A2 | 年轻白领 | 通过自我奋斗获得高薪工作，追求生活品质<br>具有一定支付能力，但对价格较敏感 | 产品品质<br>周边环境、交通<br>价格 | 实用两居 |
| A3 | 普通年轻人 | 结婚刚性需求，以新城市移民为主<br>价格敏感，支付能力弱 | 交通<br>价格 | 紧凑型两居或过渡型一居 |
| B 类客户——居住改善客户 | | | | |
| B1 | 高端改善 | 公务员、个体老板、大企业中高层领导，多次置业<br>财富阶层，价格不敏感，注重身份，高端产品追随者 | 低密度产品社区<br>注重产品品质<br>与众不同的生活理念 | 舒适三居或四居 |
| B2 | 提升改善 | 具有一定积累，不满当前居住条件<br>二次置业，关注总价 | 居住面积放大，区域环境良好，配套完善<br>注重产品品质和总价 | 实用三居或两居 |

| 客户分类 | | 客户特征 | 关键置业因素 | 产品选择 |
|---|---|---|---|---|
| A | 主动郊区化 | 社会主流阶层，35-45 岁，有房有车，工作压力大，期望拥有京郊低密度住宅 | 住宅品质高、密度低，能够在社区及周边自然环境中与家人一起得到放松 | 郊区低密度住宅 |
| B | 被动郊区化 | 非社会主流阶层，大城市市内购房压力较大，但期望拥有自由住宅 | 交通便利<br>房屋总价低 | 郊区中等密度普通住宅 |

**2、战略与目标**

（1）城市地产方向：公司将适当发展城市地产开发项目，保持在廊坊地区普通住宅及商业地产的竞争力和影响力。

（2）城市周边新兴小城镇住宅方向：公司未来五年的战略目标是以“孔雀城”为品牌，从事北京周边住宅产品的开发，以环境优越的郊区新兴小城镇住宅作为公司未来房地产业务的主要特色和竞争优势。

（3）新产品研发：公司将针对养老社区、青年公寓、商务酒店、镇区商业等产品展开房地产业务的整体开发体系，开发符合特定群体需求的创新型产品。

**3、实现方式**

**（1）市场营销**

公司将对客户进行精细化分类研究其需求，将所开发项目精准对应特定客户群，并根据项目特征及目标人群特征选择有效销售渠道及销售手段。

**（2）品牌维护**

公司将努力提升“孔雀城”品牌在京津冀地区的知名度，以推广部为核心，明确品牌管理体系，制定详细的品牌宣传策略，以品牌带动销售，增加产品溢价。

**（3）产品研发**

公司将加强幸福长者、幸福成长、商务花园、镇区商业等新产品的研发，丰富公司产品业态，提高产品附加值，形成研发知识管理体系，实现未来产品的可复制性。

**（4）规模扩张**

公司将根据自身发展速度、开发策略及资金情况，选择分期开发、储备土地、收购项目等方式扩大公司规模，对公司目前的开发模式进行复制。

**（5）再融资渠道**

公司将根据市场变化及公司自身情况，分析比较资本市场融资、银行贷款、房地产信托基金、合作开发等多种融资方式的利弊，选择最优的融资组合，为公

司发展提供所需资金。

**（6）人力资源**

公司将采用矩阵式项目管理模式，每个项目成立项目负责组，并对项目的每个阶段实行特定部门管理，通过建立各层级人员的“选、训、考、用、留”用人标准，进行人员优化。

**（7）优化内部管理机制**

公司通过聘请外部资源单位对公司内部管理进行咨询，提升公司管理水平。

**4、与现有业务的关系**

京御地产及原华夏幸福自设立以来一直在从事房地产开发与销售业务，京御地产整合华夏幸福房地产业务后，将主要从事城市住宅地产、城市商业地产、新兴小城镇建设的开发。上述业务发展计划，建立在公司现有业务的基础上，并根据公司未来产品线丰富、规模扩张、上市后的战略调整制定。因此，公司现有业务是未来几年发展计划的基础，发展计划与现有业务之间具有发展的连贯性。

**（二）区域开发业务**

**1、经营策略**

（1）区域布局：区域开发业务的基础是当地的经济发展水平和产业成熟度，因此，公司在未来进行区域拓展和战略布局时，将聚焦于中国经济热点区域。目前，公司的主要开发区域集中在京津冀地区，未来将逐渐辐射到河北沿海地区、辽东半岛、山东半岛等环渤海区域。

（2）优化盈利模式：公司从事区域开发业务的策略性还在于形成区域开发与房地产开发的联动性，利用房地产开发提升区域开发的投资环境，利用区域开发带动房地产开发的区域影响力。

（3）模式复制：公司在区域开发实践过程中，将形成区域规划、产业定位、招商引资、投资服务、品牌推广的自身竞争优势，运用这些优势，通过模式复制的方式迅速扩大公司规模。

**2、战略与目标**

（1）现有开发区域：公司将逐步提升区域开发的服务能力，并进一步拓展所开发区域的知名度；帮助政府实现区域经济的快速发展，并同步实现公司利润。

（2）拟拓展开发区域：公司将充分发挥在区域开发方面的专业优势和资源优势，提早进行区域规划与研究，拓展具有地缘优势与经济发展潜力的新区域，实现公司区域开发模式的成功复制。

（3）综合实力：在公司规模扩张的过程中，优化公司的管理体系；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。

**3、实现方式**

**（1）招商引资**

公司将从提升园区投资环境、提高对客户的服务质量、提高营销人员素质、提高营销管理技术等方面加强招商引资团队及环境建设，提高招商签约率。

**（2）品牌维护**

公司将努力提升“河北固安工业园区”、“大厂潮白河工业区”的品牌知名度，特别是在园区主导产业中形成行业知名度，以品牌推广部为核心确立品牌管理体系，制定详细的品牌宣传策略，以品牌带动招商。

**（3）区域研究**

公司将加强在区域可持续发展、区域价值链结构、城市魅力体系、区域发展模式、区域开发策略等方面的理论研究，为区域开发提供坚实的理论基础；并从区域的区位条件、资源禀赋、产业基础、社会经济结构等角度对区域进行系统分析，为公司区域开发的战略布局提供技术支持。

**（4）规模扩张**

公司将根据自身发展速度、开发策略及资金情况，选择进入新的开发区域，对公司目前的区域开发模式进行复制。

**（5）再融资渠道**

公司将根据市场变化及公司自身情况，分析比较资本市场融资、银行贷款、委托贷款、信托基金融资等多种融资方式的利弊，选择最优的融资组合，为公司发展提供所需资金。

**（6）人力资源**

公司将通过“华夏之星”大学生招聘，从国内最优秀的高校挑选和储备未来发展需要的中高层管理人才；通过提供具有行业竞争力的薪酬和完善的个人发展计划吸引来自各行业的优秀高级人才，充实管理团队。

**（7）优化内部管理机制**

公司通过聘请外部资源单位对公司内部管理进行咨询，提升公司管理水平。

**4、与现有业务的关系**

九通投资自设立以来一直在从事区域开发业务，上述业务发展计划，建立在九通投资现有业务的基础上，并根据其未来业务扩张、规模扩大、上市后的战略调整制定。因此，公司现有业务是未来几年发展计划的基础，发展计划与现有业务之间具有发展的连贯性。

## 七、本次交易对上市公司的影响

### （一）有助于改善资产质量，提高盈利能力

根据大公天华审计出具的大公天华会审字（2009）第025号、天职国际审计出具的天职京审字[2010]1757号、天职京SJ[2011]851号、天职京SJ[2011]1972号《备考审计报告》，本次交易对本公司的盈利状况的影响如下：

| 项目 | 本次交易前 | | | 本次交易后 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2009年 | 2010年 | 2011年1-6月 | 2009年备考 | 2010年备考 | 2011年1-6月备考 |
| 归属于母公司净利润（万元） | 746.53 | 221.48 | -48.67 | 25,270.18 | 41,724.4343 | 108,506.48 |
| 每股收益（元） | 0.05 | 0.02 | -0.002 | 0.69 | 1.14 | 1.85 |
| 每股净资产（元） | 1.88 | 1.89 | 1.18 | 2.46 | 3.59 | 4.11 |

注：上表中2009及2010年的每股收益和每股净资产按照上市公司2010年度资本公积转增股本方案实施前，本次重组完成后上市公司总股本367,466,587股计算；2011年1-6月的每股收

益和每股净资产按照上市公司 2011 年 6 月 1 日实施资本公积转增股本方案即每 10 股转增 6 股，本次重组完成后上市公司总股本 587,946,540 股计算。

本次交易前，本公司的主营业务为空调设备制造安装及配套服务，由于市场竞争日趋激烈，本公司原有业务利润率迅速下降，导致本公司2007年度至2008年度两年连续亏损。2009至2010年，虽然上市公司实现了盈利，但营业利润仍为亏损，公司主营业务的盈利能力仍未得到根本性好转。2011年1-6月公司再度亏损。

本次交易完成后，本公司的主营业务变更为盈利能力较强的房地产开发与销售和区域开发。根据天职国际审计出具的天职京审字[2010]1757号、天职京SJ[2011]851号、天职京SJ[2011]1972号《备考审计报告》，假设本次交易于2008年1月1日完成，则本公司2009年、2010年、2011年1-6月将分别实现归属于母公司所有者的净利润25,270.18万元、41,724.43万元、108,506.48万元，较重组前有大幅度提升，同时上市公司的每股收益也将得到显著提升。

因此，本次交易有助于改善上市公司资产质量，提高上市公司持续盈利能力。

**（二）有利于公司的长远发展**

本次交易完成后，上市公司主营业务将由空调设备制造安装及配套服务业务转型为房地产开发与销售和区域开发，京御地产具有较强的区域性房地产开发竞争实力和丰富的土地储备，同时，京御地产还拥有排他性的区域开发权和较强的企业竞争力，能够增强上市公司的持续经营能力，有利于上市公司的长远发展。

# 第十节 风险因素分析及对策

投资者在评价本公司此次重大资产重组时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

## 一、与本次重组相关的风险

### （一）本次重组未能获得批准的风险

本次交易已经公司第三届董事会第十三次会议和第十五次会议审议通过，并经公司 2009 年第二届临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票具体方案的议案》，公司 2010 年第三次临时股东大会将《关于公司非公开发行股票具体方案的议案》的有效期延长至 2011 年 9 月 24 日。

2011 年 8 月 26 日，本次交易已获得中国证监会《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]1355 号）核准。同时，中国证监会《关于核准华夏幸福基业股份有限公司及一致行动人公告浙江国祥制冷工业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]1356 号），豁免华夏幸福及其一致行动人因本次交易而触发的对浙江国祥要约收购的义务。

### （二）拟注入资产估值风险

本次交易拟注入资产为京御地产 100%股权，天健兴业评估以 2009 年 4 月 30 日为评估基准日对拟注入资产进行评估，并出具了天兴评报字（2009）第 164 号《资产评估报告书》。本次对拟注入资产京御地产 100%股权的评估采取成本法，并以收益现值法进行验证。拟注入资产的评估增值主要体现在房地产开发项目的评估增值和长期股权投资的评估增值。此外，本次拟注入资产采用成本法评估时，嵌套使用了收益现值法对京御地产持有的九通投资长期股权投资进行评估。鉴于九通投资及其所属子公司主要从事区域开发业务，业务内容、委托服务费用的确定和结算均通过一系列已经签订的协议来执行，其账面成本与资产价值的对应性较弱，收入确认具有特殊性，产业发展服务（招商引资服务）的价值只能通过未来收益体现；因此，对九通投资的长期股权投资估值采用了收益现值法的评估结

果。因收益现值法涉及到预测期、加权资本成本等多个参数，拟注入资产的评估存在一定的估值风险。

为降低京御地产采用成本法评估时嵌套使用收益现值法的估值风险，天健兴业评估针对收益现值法中涉及的未来收益期等参数的确定，主要参考了相关协议的约定、已经完成的开发量和产业发展服务工作（入园企业数量和投资规模），并考虑未来业务收入的可预测性、估值的谨慎性等因素来确定。天健兴业评估仅以已经签订“入园协议”的企业预计在未来年度内完成的落地投资额来估算九通投资在未来年度内的产业发展服务收入，同时收益期也以这些企业完成投资为限来确定。在收益期内，土地整理、基础设施建设按照不超过以前年度的平均规模来谨慎考虑。

2010 年 4 月 30 日之后，上述评估报告已过有效期，根据《重组管理办法》等相关法规，天健兴业评估以 2009 年 12 月 31 日为评估基准日，对拟注入资产进行再次评估，并出具天兴评报字（2010）第 244 号《资产评估报告书》，该基准日拟注入资产的评估净值为 2,726,008,771.92 元，较交易作价基准日 2009 年 4 月 30 日拟注入资产评估净值 1,669,468,030.75 元增加 1,056,540,741.17 元。

2011 年 4 月，天健兴业评估以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日，对拟注入资产又进行再次评估，并出具天兴评报字（2011）第 135 号《资产评估报告书》，该基准日拟注入资产的评估净值为 5,732,098,954.57 元，较交易作价基准日 2009 年 4 月 30 日拟注入资产评估净值 1,669,468,030.75 元增加 4,062,630,923.82 元。

本次重大资产重组拟注入资产交易作价仍以 2009 年 4 月 30 日天健兴业出具的拟注入资产评估净值为定价依据，即交易价格为 1,669,468,030.75 元。因此，拟注入资产估值风险较小。

本公司特提醒投资者，虽然评估机构在评估过程中严格按照评估的相关规定，并履行了勤勉、尽职的义务，但仍存在因未来实际情况与评估假设不一致，未来资产市场价格与当前预测价值不一致，导致出现标的资产估值与实际情况不符的情形。

### （三）盈利预测相关风险

京御地产编制了 2009 年度、2010 年度、2011 年度盈利预测，大公天华审计对京御地产 2009、2010 年的盈利预测情况出具了大公天华会专审字(2009)第 003 号《京御地产盈利预测审核报告》。

为保护上市公司及全体股东利益，本次交易的交易对方华夏幸福承诺在本次交易完成后，若拟注入资产不能完成所作的盈利预测（2009 年净利润不低于 24,571 万元、2010 年净利润不低于 31,635 万元、2011 年净利润不低于 44,129 万元），差额部分则由华夏幸福补偿给上市公司。根据天职国际审计出具的天职京审字[2010]1437 号、天职京 SJ[2011]849 号号《审计报告》，京御地产 2009 年、2010 年分别实现归属于母公司所有者的净利润为 252,701,838.59 元和 417,244,319.42 元，因此，本次重大资产重组涉及的京御地产 2009、2010 年实现的净利润均已超过盈利预测承诺净利润 2009 年 24,571 万元和 2010 年 31,635 万元。

为进一步保障上市公司及全体股东利益，在《关于盈利补偿的协议书》及其补充协议的基础上，2011 年 5 月 5 日，华夏幸福进一步作出盈利预测补偿承诺，将《关于盈利补偿的协议书》及其补充协议约定的盈利补偿期限由 2009 年、2010 年、2011 年修改为 2011、2012、2013 年。参考天健兴业以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日对京御地产出具的天兴评报字（2011）第 135 号《评估报告书》，同时，根据京御地产编制的 2011、2012、2013 年度项目开发计划，华夏幸福承诺 2011 年、2012 年、2013 年京御地产的盈利预测数（归属于母公司所有者的净利润）分别分别为 94,876 万元、128,380 万元、147,060 万元。

本公司特提醒投资者，由于各种假设具有不确定性，同时，意外事件也可能对盈利预测的实现造成重大影响。因此，尽管盈利预测的各项假设遵循了谨慎性原则，但仍可能出现实际经营结果与盈利预测结果存在一定差异的情况。

### （四）资产交割不确定性风险

本次交易在获得中国证监会核准后方能办理资产交割等手续。因此，资产交割日具有一定不确定性，而资产交割日将直接决定本公司何时可将拟注入资产纳

入本公司及未来盈利预测的实现。

本公司将严格按照中国证监会的有关规定，及时履行本次交易所必须履行的各项程序，降低资产交割不确定性的风险。

## 二、政策风险

### （一）国家宏观调控政策风险

本次交易完成后，本公司主营业务将转变为房地产开发与销售和区域开发。房地产开发受国家宏观调控政策和经济周期影响较大。国家通过对土地、信贷、税收、设定房屋购买者条件等进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及销售业绩等方面产生相应的影响。

国家目前未对区域开发进行统一性规范，由各地方各自制定相关政策，国家或地方对区域开发政策的变化将直接影响区域开发企业的经营模式及业绩。因此，国家相关房地产及区域开发宏观调控政策对公司将具有重大影响。

本公司将紧密关注国家宏观调控政策，严格遵守国家的土地、税收、金融等政策，根据国民经济发展和行业趋势，合理安排项目开发节奏，调整公司运营模式，保持公司稳定发展。

### （二）国家金融政策变动风险

公司未来将从事的房地产开发和区域开发业务，具有开发周期长，投入资金大的特点，因此，房地产开发和区域开发企业的资产负债率一般相对较高。国家金融政策的变动直接影响到企业取得项目贷款的难易程度和资金成本，同时也影响到购房者的按揭成本，这些都将对公司的稳定经营造成一定影响。尤其自 2010 年 2 月至 2011 年 6 月 20 日，中央银行已累计 12 次提高存款准备金率，大中型金融机构存款准备金率达 21.5%的历史高位。同时，自 2010 年 10 月以来，中央银行已累计 5 次加息，紧缩性的货币政策，直接约束银行放贷能力，从而导致企业获取资金成本上升。

针对上述国家金融政策的变化的风险，本公司正积极扩充融资渠道，比如采用信托基金等融资模式，以减轻对银行单一融资渠道的依赖。

### （三）房地产税收政策变动风险

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。2010 年 5 月 25 日，国家税务总局发布了《关于加强土地增值税征管工作的通知》，文件调整了各地区土地增值税的预征税率。未来房地产税收政策的变动将会对公司的经营产生一定影响。

华夏幸福及京御地产长期以来规范经营，严格按照国家有关政策法规缴纳各项税收。本次交易对拟注入资产的评估已经充分考虑了土地增值税、所得税等相关税费的影响，并在拟注入资产及上市公司盈利预测中进行了扣除，不会造成公司本次评估结果的虚增和交易作价不公允的情形。未来，公司将根据税收政策变化及时制定相应的应对措施，降低税收变化风险。

### （四）土地闲置风险

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。根据《国土资源部 住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》，因企业原因造成土地闲置一年以上的，企业及其控股股东禁止参加土地竞买活动。经国土部门核查，目前公司不存在因企业自身原因造成土地闲置一年以上的情形，未来公司将严格执行《土地出让合同》中的约定开发时间，避免因土地闲置问题对公司的房地产开发业务造成经营风险及经营损失。

在本次交易完成后，本公司将严格遵守国家出台的关于土地的相关法律、法规及政策，同时有计划地进行项目开发和土地储备，为持续发展奠定基础。

## 三、经营风险

### （一）主营业务变更及管理层变动的风险

本次交易完成后，本公司主营业务将由空调设备制造安装及配套服务彻底变更为房地产开发与销售和区域开发，面临主营业务变更的风险。由于本公司当前

的管理层并没有该等业务的经营管理经验，在完成本次交易的同时公司的管理层也将相应的调整。新、老管理层之间能否顺利完成交接，新的管理层能否胜任上市公司管理以及运营新业务的工作，将直接影响本公司生产经营的稳定性。

在本次交易完成后，本公司将聘请丰富经营管理经验的管理人员以保证公司的稳定经营，确保本公司在完成本次资产重组后能实现平稳过渡和可持续发展。

**（二）市场集中风险**

由于目前华夏幸福拟注入上市公司的房地产开发项目和区域开发业务及土地储备主要集中在河北省的廊坊、固安、大厂、香河、怀来等区域，即围绕北京的周边地区。因此本次交易完成后，一旦该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。

虽然目前拟注入资产的市场集中在河北省，但随着近年来京御地产房地产业务的发展，公司规模不断壮大，公司拥有的“孔雀城”品牌以及所开发的“固安工业园区”已在河北省乃至北京市拥有一定知名度。另一方面，本次交易完成后，公司将制定清晰的发展规划和准确的市场定位，逐步拓展京津冀业务市场，以降低公司市场过于集中的风险。

**（三）房地产项目开发风险**

房地产项目具有开发周期长、投入资金大、合作单位多的特点，同时需要接受规划、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，京御地产开发的房地产项目可能出现产品定位偏差、政府出台新规、与管理部门沟通不畅、施工方案不合理、合作单位配合不力、项目管理和组织不当等问题，从而导致项目开发周期延长、成本上升等不利影响。

在本次交易完成后，公司将不断完善项目开发与建设的质量控制体系，加强科学决策与管理，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）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。

本次交易完成后，本公司将紧密关注国家土地政策的趋势，积极利用各种资源筹措资金，综合运用包括并购等手段拓宽增加土地储备的渠道，降低土地开发成本和项目开发的风险，满足公司可持续发展对土地合理储备的需求，减少土地储备带来的风险。

**（五）区域开发业务政府的履约支付风险**

本次华夏幸福拟注入资产京御地产的区域开发业务目前主要分布于环首都经济圈内的三县（河北省固安县、河北省大厂回族自治县、河北省怀来县），开发范围主要包括固安县委托范围内的以河北固安工业园区为核心的区域开发、大厂回族自治县委托范围内的以大厂潮白河工业区为核心的区域开发以及怀来县委托范围内的怀来生态新城的区域开发，由固安县人民政府（河北固安工业园区管委会）、大厂回族自治县人民政府（大厂潮白河工业区管委会）、怀来县人民政府（沙城经济技术开发区管委会）与京御地产所属子公司三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴进行区域开发业务审计结算，以委托区域产生的县级财政收入的留成部分作为支付三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴委托费用的资金来源，存在未来由于财政收入不足，难以及时、足额支付委托费用的风险。

根据固安县人民政府及大厂回族自治县人民政府文件规定的相关结算办法及支付方式，河北固安工业区管委会及大厂潮白河工业区管委会在历史上具有良好的履约记录，河北固安工业园区财政及大厂潮白河工业区财政在历史上具有足够的支付能力，且未来具有财政收入不断增长的潜力，能够保证未来对三浦威特及大厂鼎鸿的委托费用的支付。怀来鼎兴也将参照三浦威特和大厂鼎鸿的经验，确保怀来县政府未来能够及时、足额支付相关委托费用。

本次交易完成后，本公司将继续加强对河北固安工业园区、大厂潮白河工业区、怀来生态新城的建设工作，为入园企业提供更为优越的投资环境，吸引更多企业投资工业区，保障工业区财政收入的稳步增长，从而保障工业区财政分局对

本公司的支付能力。

**（六）受经济周期波动影响的风险**

经济发展具有周期性，房地产行业的发展和商品住宅销售情况、销售价格的波动与国家经济周期具有较大的相关性。当国家经济周期处于稳定发展期，消费者对自身收入有着较乐观的预期，有助于增加对房地产购买需求的实现；当国家经济增长停滞或发生衰退，消费者对自身收入有着较悲观的预期，受制于购买力，对房地产的购买需求较难实现。因此，国家宏观经济周期变化对重组完成后本公司的房地产开发业务将会产生影响。另外，由于国家宏观经济周期影响消费者购买力，从而间接影响各类制造业企业的经营业绩与经营策略。一般情况下，在经济繁荣时期，企业扩张的意愿会有所增加；在经济衰退时期，企业收缩的意愿较强；而企业的扩张或收缩策略又影响到工业园区入园企业的数量与投资进度，以及工业园区的发展速度，对重组完成后本公司的区域开发业务将会产生影响。

在本次交易完成后，本公司将密切关注宏观经济发展的动态，加强对宏观经济形势变化的分析，并针对经济周期的变化，提早调整公司的经营策略。

**（七）盈利波动风险**

本次交易完成后，本公司的主营业务变更为房地产开发与销售和区域开发，因两类业务的收入确认时点的特殊性，可能导致本公司年度盈利存在较大波动性。其中，区域开发业务收入的确认原则为：相关事项经审计机构审计并出具专项审计报告并经工业区管委会确认后，本公司将根据工业区管委会确认的结果确认当年区域开发业务收入由于区域开发业务中产业发展服务、园区综合服务、土地整理业务的专项审计报告于次年出具，因此将导致企业收入确认相对滞后；房地产开发业务的收入确认的时点为：在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时。由于房地产业务和区域开发业务收入确认原则的特殊性，将造成上市公司年度和月份之间盈利的不均衡性。

本次交易完成后，本公司将合理安排房地产项目开发和区域开发业务进度，严格按照会计准则的要求和本公司收入、成本确认条件结转房地产项目和区域开

发业务的收入和成本。

### （八）财务风险

本次交易完成后，公司主营业务变更为房地产开发与销售和区域开发。因房地产项目开发周期较长，资金需求量较大，拟注入资产的资产负债率较高，预计本次交易完成后上市公司的资产负债率有所提高，可能会给公司带来一定的财务风险。

本次交易完成后，本公司将加强房地产项目开发及区域开发的进度管理和销售管理，加快资金回笼和资金周转；同时，加强公司的现金流管理，保持公司适度的资产负债比例，保证公司的稳健经营。

## 四、其他风险

### （一）大股东控制风险

本次交易完成后，华夏幸福及其关联方持有本公司股份比例将合计达到69.65%，作为本公司控股股东，可能通过行使投票权或其它方式对本公司的经营决策等方面进行控制，从而给中小股东带来一定风险。

为了有效地控制该项风险可能给本公司带来的不利影响，一方面华夏幸福承诺在其成为本公司的控股股东后，将保证与本公司在人员、资产、业务、财务和机构方面“五分开”。另一方面，本公司将不断完善以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等问题进行特别的制度安排，制订关联交易回避制度等对控股股东的限制条款。此外，公司还建立了独立董事制度，通过充分发挥独立董事的作用，提高公司决策的科学性，更好地维护本公司及中小股东的利益。

### （二）股市风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。

股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，本公司提醒投资者应当具有

风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，本公司一方面将以股东利益最大化作为公司最终目标，加强内部管理，努力降低成本，积极拓展市场，提高盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。本次交易完成后，本公司将严格按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

**（三）其他风险**

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、拟置出资产的财务资料

本公司本次拟置出的为本公司的全部资产和负债，根据天健审计对上述资产出具的浙天会审（2009）3588 号《审计报告》、天健审（2010）2688 号、天健审（2011）2778 号、天健审（2011）4569 号《审计报告》，置出资产 2008 年至 2011 年 6 月经审计的主要财务数据如下：

### 1、合并资产负债简表

单位：元

| 项目 | 2011.6.30 | 2010.12.31 | 2009.12.31 | 2009.4.30 | 2008.12.31 |
|---|---|---|---|---|---|
| 流动资产合计 | 153,890,010.83 | 151,437,001.90 | 171,144,586.65 | 134,542,094.27 | 159,820,191.80 |
| 非流动资产合计 | 235,865,678.92 | 212,227,124.08 | 169,023,064.30 | 210,645,072.60 | 217,376,679.38 |
| **资产总计** | **389,755,689.75** | **363,664,125.98** | **340,167,650.95** | **345,187,166.87** | **377,196,871.18** |
| 流动负债合计 | 115,539,960.45 | 88,961,698.55 | 67,680,058.44 | 92,505,255.39 | 111,437,832 |
| 非流动负债 | - | - | - | - | - |
| **负债合计** | **115,539,960.45** | **88,961,698.55** | **67,680,058.44** | **92,505,255.39** | **111,437,832.16** |
| **所有者权益** | **274,215,729.30** | **274,702,427.43** | **272,487,592.51** | **252,681,911.48** | **265,759,039.02** |
| **归属母公司所有者权益** | **274,215,729.30** | **274,702,427.43** | **272,487,592.51** | **252,681,911.48** | **265,022,337.28** |

### 2、合并利润简表

单位：元

| 项目 | 2011 年 1-6 月 | 2010 年度 | 2009 年度 | 2009 年 1-4 月 | 2008 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 170,084,884.24 | 252,611,053.67 | 183,384,193.63 | 37,752,202.21 | 302,077,919.51 |
| 营业成本 | 132,672,255.63 | 195,582,432.71 | 150,165,548.40 | 35,169,366.71 | 253,303,644.95 |
| 利润总额 | 511,978.51 | 2,214,834.92 | 7,465,255.23 | -12,340,425.80 | -38,244,889.16 |
| **净利润** | **-486,698.13** | **2,214,834.92** | **7,465,255.23** | **-12,340,425.80** | **-38,530,925.10** |
| **归属于母公司所有者净利润** | **-486,698.13** | **2,214,834.92** | **7,465,255.23** | **-12,340,425.80** | **-38,819,198.37** |

### 3、合并现金流量简表

单位：元

| 项目 | 2011 年 1-6 月 | 2010 年度 | 2009 年度 | 2009 年 1-4 月 | 2008 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 17,513,098.53 | 47,373,840.27 | 23,297,242.58 | -1,364,985.91 | 18,754,039.73 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -19,558,544.17 | -50,897,022.21 | 40,931,553.62 | 1,228,709.33 | -10,025,061.24 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | - | -20,817,150.00 | -22,515,936.71 | -2,874,688.21 | -19,105,261.22 |
| **期末现金及现金等价物余额** | **54,628,147.33** | **56,777,985.41** | **81,260,719.79** | **36,548,179.26** | **39,582,509.49** |

## 二、拟注入资产的财务资料

本公司本次拟注入资产为京御地产 100%股权。

根据大公天华审计出具的大公天华会审字（2009）第 024 号《审计报告》、天职国际审计出具的天职京审字[2010]1437 号、天职京 SJ[2011]849 号、天职京 SJ[2011]1937 号《审计报告》，京御地产 2008 至 2011 年 6 月经审计的主要财务数据如下：

### 1、合并资产负债简表

单位：元

| 项目 | 2011.6.30 | 2010.12.31 | 2009.12.31 | 2009.4.30 | 2008.12.31 |
|---|---|---|---|---|---|
| 流动资产合计 | 20,254,963,355.73 | 15,490,357,105.07 | 7,732,942,010.56 | 4,727,329,717.79 | 1,904,786,261.07 |
| 非流动资产合计 | 723,030,242.89 | 437,940,716.18 | 302,406,890.45 | 297,993,025.84 | 203,853,940.74 |
| **资产总计** | **20,977,993,598.62** | **15,928,297,821.25** | **8,035,348,901.01** | **5,025,322,743.63** | **2,108,640,201.81** |
| 流动负债合计 | 14,829,215,188.05 | 11,669,549,461.03 | 5,566,023,996.30 | 2,619,184,775.51 | 935,424,496.53 |
| 非流动负债 | 2,809,479,246.89 | 2,575,988,540.33 | 1,401,758,309.86 | 1,681,079,704.64 | 719,600,000.00 |
| **负债总计** | **17,638,694,434.94** | **14,245,538,001.36** | **6,967,782,306.16** | **4,300,264,480.15** | **1,655,024,496.53** |
| **所有者权益合计** | **3,339,299,163.68** | **1,682,759,819.89** | **1,067,566,594.85** | **725,058,263.48** | **453,615,705.28** |
| **归属母公司所有者权益** | **2,419,104,562.37** | **1,319,418,172.56** | **902,532,759.88** | **725,058,263.48** | **453,615,705.28** |

## 2、合并利润简表

单位：元

| 项目 | 2011 年 1-6 月 | 2010 年度 | 2009 年度 | 2009 年 1-4 月 | 2008 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 4,597,126,914.71 | 4,420,684,941.99 | 2,575,967,981.06 | 316,865,677.43 | 614,220,418.23 |
| 营业成本 | 2,565,744,111.35 | 2,894,973,109.43 | 1,779,780,435.33 | 131,074,005.93 | 382,042,536.28 |
| 利润总额 | 1,433,845,020.08 | 619,289,503.33 | 374,009,836.07 | 95,651,484.00 | 104,682,838.12 |
| **净利润** | **1,061,239,343.79** | **417,093,225.04** | **251,935,673.56** | **75,227,342.19** | **80,235,699.84** |
| **归属于母公司所有者净利润** | **1,085,064,763.53** | **417,244,319.42** | **252,701,838.59** | **75,227,342.19** | **80,235,699.84** |

## 3、合并现金流量简表

单位：元

| 项目 | 2011 年 1-6 月 | 2010 年度 | 2009 年度 | 2009 年 1-4 月 | 2008 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 360,275,832.73 | 984,008,418.96 | 88,717,380.02 | -456,791,570.24 | 188,496,942.25 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -184,072,428.94 | -41,717,991.98 | 158,832,135.83 | 193,212,985.00 | -2,535,616.40 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 328,004,892.04 | 605,933,064.90 | 821,569,665.83 | 439,944,228.76 | -262,295,660.51 |
| **期末现金及现金等价物余额** | **3,256,437,604.06** | **2,752,229,308.23** | **1,204,005,816.35** | **311,252,278.19** | **134,886,634.67** |

## 三、上市公司备考财务资料

大公天华审计根据本次交易结构出具了大公天华会审字（2009）第 025 号《备考审计报告》，天职国际审计根据本次交易结构出具了天职京审字[2010]1757 号、天职京 SJ[2011]851 号、天职京 SJ[2011]1972 号《备考审计报告》。

### （一）备考会计报表编制基础

鉴于浙江国祥《重大资产置换及向特定投资者发行股份购买资产》的事项需经公司股东大会和中国证券监督管理委员会批准后方可实施，因此，本备考合并

财务报表系根据公司与华夏幸福签订的重大资产置换及发行股份购买资产相关的一系列协议之约定并按照以下假设基础编制：

1、假定公司以评估基准日（2009 年 4 月 30 日）的评估值向华夏幸福进行资产置换以及非公开发行股份购买华夏幸福依法持有京御地产 100%的股权。即假定本公司自 2008 年 1 月 1 日起拥有京御地产 100%的股权并并办妥过户手续，京御地产全部资产、负债和损益自 2008 年 1 月 1 日起就归属于本公司。

2、假定 2008 年 1 月 1 日公司已完成相关出售资产、负债的转让及过户手续，原空调业务与之相关的资产、负债不在本备考合并财务报表反映，与相关出售资产、负债对应的损益也不在本备考合并财务报表反映。

3、假定浙江国祥在本次重组中共计向华夏幸福增发 221,114,912 股普通股用于购买京御地产的股权。同时，假定 2008 年 1 月 1 日起“会计上的购买方”及“法律上的子公司”的股数为 366,466,587 股（包含增发前股本金额为 145,324,675 股），因上市公司实施资本公积转增股本，2011 年 6 月 30 日该股数变为 587,946,540 股。

4、在法律上，本公司（法律上的购买方）以增发新股的形式收购华夏幸福拥有的京御地产 100%股权，但鉴于合并完成后，京御地产的股东华夏幸福拥有并控制并购后经营实体之财务以及经营决策，并从其经营活动中获取利益的权利，按照实质重于形式原则，应当依据《企业会计准则第 20 号—企业合并》规定的“反向购买法”规定的会计处理原则编制备考合并财务报表，“会计上的购买方”及“法律上的子公司”均为京御地产，“会计上的被购买方”及“法律上的母公司”均为浙江国祥，即从会计角度上合并方法为京御地产购买浙江国祥。具体编制原则如下：

假定本公司按非公开发行股份购买资产完成后的报表架构编制其备考合并财务报表。即反向购买后，法律上的母公司（浙江国祥）应当遵从以下原则编制合并财务报表：①合并财务报表中,京御地产的资产、负债应以其在合并前的账面价值进行确认和计量；②合并财务报表中的留存收益和其他权益余额应当反映的是京御地产在合并前的留存收益和其他权益余额。③合并财务报表中股本金额为浙江国祥发行在外的普通股 367,466,587 元（367,466,587 股，每股金额为 1 元）。

2011 年 6 月 30 日合并财务报表中股本金额为浙江国祥发行在外的普通股 587,946,540 元（587,946,540 股，每股金额为 1 元）④根据《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》(财会便[2009]17 号) 非上市公司以所持有的对子公司投资等资产为对价取得上市公司的控制权，构成反向购买的，如果在交易发生时，上市公司未持有任何资产负债或仅持有现金、交易性金融资产等不构成业务的资产或负债的，上市公司在编制合并财务报表时，应当按照《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》(财会函[2008]60 号）的规定执行。即“企业购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，购买企业应按照权益性交易的原则进行处理，不得确认商誉或确认计入当期损益”，鉴于本公司重大资产、负债出售后留存的资产已不构成业务，故按照权益性交易原则处理，直接计入权益项目，未确认商誉或确认计入当期损益。⑤合并财务报表的比较信息为京御地产的比较信息。⑥备考合并财务报表不考虑拟注入资产的评估增减值，同时，不考虑浙江国祥备考财务报表期间内的资产、负债（包括或有负债）和损益。

本备考合并财务报表以京御地产经审计的 2008 年度、2009 年度、2010 年度、2011 年 1-6 月财务报表为基础，按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本公司以持续经营为基础编制财务报表。

**（二）注册会计师意见**

大公天华审计、天职国际审计认为，“浙江国祥备考财务报表已经按照企业会计准则和备考财务报表附注二所披露的编制基础编制，在所有重大方面公允反映了浙江国祥 2008 年 12 月 31 日、2009 年 4 月 30 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日、2011 年 6 月 30 日的备考财务状况及 2008 年度、2009 年 1-4 月、2009 年度、2010 年度、2011 年 1-6 月的备考经营成果。”

**（三）备考报表**

**1、备考资产负债简表**

单位：元

| 项目 | 2011.6.30 | 2010.12.31 | 2009.12.31 | 2009.4.30 | 2008.12.31 |
|---|---|---|---|---|---|
| 流动资产合计 | 20,254,963,355.73 | 15,490,357,105.07 | 7,732,942,010.56 | 4,727,329,717.79 | 1,904,786,261.07 |
| 非流动资产合计 | 723,030,242.89 | 437,940,716.18 | 302,406,890.45 | 297,993,025.84 | 203,853,940.74 |
| **资产总计** | **20,977,993,598.62** | **15,928,297,821.25** | **8,035,348,901.01** | **5,025,322,743.63** | **2,108,640,201.81** |
| 流动负债合计 | 14,829,215,188.05 | 11,669,549,461.03 | 5,566,023,996.30 | 2,619,184,775.51 | 935,424,496.53 |
| 非流动负债 | 2,809,479,246.89 | 2,575,988,540.33 | 1,401,758,309.86 | 1,681,079,704.64 | 719,600,000.00 |
| **负债总计** | **17,638,694,434.94** | **14,245,538,001.36** | **6,967,782,306.16** | **4,300,264,480.15** | **1,655,024,496.53** |
| **所有者权益合计** | **3,339,299,163.68** | **1,682,759,819.89** | **1,067,566,594.85** | **725,058,263.48** | **453,615,705.28** |
| **归属母公司所有者权益** | **2,419,104,562.37** | **1,319,418,172.56** | **902,532,759.88** | **725,058,263.48** | **453,615,705.28** |

**2、备考利润简表**

单位：元

| 项目 | 2011 年 1-6 月 | 2010 年度 | 2009 年度 | 2009 年 1-4 月 | 2008 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 4,597,126,914.71 | 4,420,684,941.99 | 2,575,967,981.06 | 316,865,677.43 | 614,220,418.23 |
| 营业成本 | 2,565,744,111.35 | 2,894,973,109.43 | 1,779,780,435.33 | 131,074,005.93 | 382,042,536.28 |
| 利润总额 | 1,433,845,020.08 | 619,289,503.33 | 374,009,836.07 | 95,651,484.00 | 104,682,838.12 |
| **净利润** | **1,061,239,343.79** | **417,093,225.04** | **251,935,673.56** | **75,227,342.19** | **80,235,699.84** |
| **归属于母公司所有者净利润** | **1,085,064,763.53** | **417,244,319.42** | **252,701,838.59** | **75,227,342.19** | **80,235,699.84** |

## 四、拟注入资产盈利预测

大公天华审计为本次交易的拟注入资产京御地产出具了大公天华会专审字（2009）第 003 号《京御地产盈利预测审核报告》。

### （一）盈利预测编制基础

本公司编制的2009年5-12月、2010年度盈利预测是综合公司所面临的市场环境和未来发展前景，并充分考虑现实各项基础、经营能力、未来的发展计划及下列各项基本假设的前提下，本着稳健性与谨慎性的原则而编制。

本盈利预测报告系按照 2007 年 1 月 1 日起在上市公司施行的新《企业会计准则》及相关规定为基础编制的，在各重要方面均与公司实际采用的会计政策和会计估计一致。本盈利预测已扣除所得税，但未计不确定的非经常性项目对公司的影响。

**（二）基本假设**

1、公司所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和国家对房地产行业的宏观调控政策在预测期间未发生重大变化；

2、公司主要经营所在地、行业形势及业务涉及地区的社会经济环境在预测期间无重大变化；

3、房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，同时受国家的宏观经济政策影响较大，假设国家对房地产行业的宏观政策在预测期间不发生重大变化；

4、公司的生产经营计划、项目开发进度如期实现，无重大变化；

5、公司盈利预测期内现行的信贷政策、贷款利率、市场行情等在预测期间无重大改变；

6、公司多年来致力于河北省内的城市住宅、商业地产开发和北京周边城市的低密度住宅开发，公司业务在一定时期内还会倚重这些地区房地产市场的持续健康发展，假设这些区域的房地产市场需求状况、价格状况无重大变化和重大影响；

7、国家税收政策及公司所在地方的税率及税收政策无重大改变；

8、公司不会受到重大或有事项的影响而导致营业成本的增长；

9、假设公司盈利预测期内没有发生重大的资产并购事项和重大投资项目；

10、公司将继续加强对应收款项的管理，预计预测期内没有重大的呆、坏账发生，且应收款项的规模和账龄年限不发生变化；

11、土地增值税系依据《河北省土地增值税管理办法》（冀地发〔2006〕37号）的规定，先按规定比率预征土地增值税，待项目结束后进行土地增值税清算，

多退少补。

12、不发生人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

### （三）盈利预测简表

单位：万元

| 项目 | 2009 年 1-4 月（实现数） | 2009 年 5-12 月（预测数） | 2009 年度（预测数） | 2010 年度（预测数） |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 31,687 | 216,850 | 248,537 | 322,161 |
| 营业成本 | 13,107 | 155,547 | 168,654 | 219,317 |
| 利润总额 | 9,565 | 22,733 | 32,298 | 42,753 |
| **净利润** | **7,523** | **17,048** | **24,571** | **31,635** |

## 五、上市公司备考盈利预测

大公天华审计对本次交易完成后，在一定假设前提下编制的本公司 2009 年度和 2010 年度备考盈利预测报告进行了审核，并出具了大公天华会专审字(2009)第 004 号《备考盈利预测审核报告》。

### （一）盈利预测编制基础

鉴于，本公司现有的空调生产设备等经营性资产将被全部置出，而置换入资产全部系优质房地产开发和区域开发资产，因此，本备考盈利预测编制基础及会计政策均采用拟注入资产之会计政策。

1、本公司第三届第六次董事会会议审议并通过了《重大资产置换暨发行股份购买资产》议案，拟通过以本公司的全部资产及负债与华夏幸福基业股份有限公司（简称“华夏幸福”）持有的廊坊京御房地产开发有限公司（简称“京御地产”）100%股权进行整体置换，置换差额部分由本公司向华夏幸福发行股份购买。

2、本公司以经浙江天健东方会计师事务所审计的浙江国祥制冷工业股份有限公司 2008 年度、2009 年 1-4 月的审计报告和北京大公天华会计师事务所有限公司审计的拟注入资产（即华夏幸福持有的京御地产 100%股权资产）的经营业绩为基础，综合公司所面临的市场环境和未来发展前景，并充分考虑现实各项基础、

经营能力、未来的发展计划及下列各项基本假设的前提下，本着稳健性与谨慎性的原则而编制。本盈利预测报告是按照 2007 年 1 月 1 日起在上市公司施行的新《企业会计准则》及相关规定为基础编制的，在各重要方面均与拟注入资产实际采用的会计政策和会计估计一致。本盈利预测已扣除所得税，但未计不确定的非经常性项目对公司的影响。

4、本盈利预测系根据拟注入资产经北京大公天华会计师事务所有限公司以大公天华会专审字(2009)第 003 号盈利预测审核报告予以审核后的 2010 年度盈利预测为基础，在综合考虑资产置换后本公司（本部）2010 年度很可能发生的日常管理费的基础上编制其 2010 年度盈利预测。

5、假定浙江国祥在本次合并中向华夏幸福增发 221,114,912 股普通股,增发后的股本总数为 366,466,587 股。合并财务报表系根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》反向购买法规定的会计处理原则进行编制的。

6、假定本次重大资产置换暨发行股份购买资产的重大交易于 2010 年 1 月 1 日之前完成其交割。

**（二）基本假设**

1、公司所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和国家对房地产行业的宏观调控政策在预测期间未发生重大变化；

2、公司主要经营所在地、行业形势及业务涉及地区的社会经济环境在预测期间无重大变化；

3、房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，同时受国家的宏观经济政策影响较大，假设国家对房地产行业的宏观政策在预测期间不发生重大变化；

4、公司的生产经营计划、项目开发进度如期实现，无重大变化；

5、公司盈利预测期内现行的信贷政策、贷款利率、市场行情等在预测期间无重大改变；

6、京御地产多年来致力于河北省内的城市住宅、商业地产开发和北京周边城市的低密度住宅开发，公司业务在一定时期内还会倚重这些地区房地产市场的

持续健康发展，假设这些区域的房地产市场需求状况、价格状况无重大变化和重大影响；

7、国家税收政策及公司所在地方的税率及税收政策无重大改变；

8、公司不会受到重大或有负债的影响而导致营业成本的增长；

9、假设公司盈利预测期内没有发生重大的资产并购事项和重大投资项目；

10、公司将继续加强对应收款项的管理，预计预测期内没有重大的呆、坏账发生，且应收款项的规模和账龄年限不发生变化；

11、土地增值税系依据《河北省土地增值税管理办法》（冀地发〔2006〕37号）的规定，先按规定比率预征土地增值税，待项目结束后进行土地增值税清算，多退少补。

12、不发生人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

**（三）备考盈利简表**

单位：万元

| 项目 | 2010 年度<br>（预测数） |
|---|---|
| 营业收入 | 322,161 |
| 营业成本 | 219,317 |
| 利润总额 | 42,423 |
| **净利润** | **31,305** |

# 第十二节 同业竞争与关联交易

## 一、同业竞争

### （一）本次交易前的同业竞争情况

本次交易前，本公司的主营业务为空调设备制造安装及配套服务，华夏幸福的主营业务为房地产开发与销售及区域开发，华夏幸福与本公司所从事的业务属不同行业，不存在同业竞争的情况。

### （二）本次交易后的同业竞争情况

本次交易完成后，本公司的主营业务将变更为房地产开发与销售和区域开发，华夏幸福及其关联方将持有本公司409,531,804股股份，华夏幸福成为本公司的控股股东，华夏幸福自身及其下属其他控股子公司将不再从事房地产开发与销售和区域开发业务，因此不会与本公司形成同业竞争。

### （三）消除潜在同业竞争的措施

在本次交易完成后，为了避免未来可能出现的本公司与其实际控制人的其他关联方之间的同业竞争，保护公司全体股东，特别是中小股东的利益，华夏幸福将房地产开发与销售和区域开发业务全部注入浙江国祥，华夏幸福与其实际控制人王文学分别出具承诺：除在重组中注入浙江国祥的廊坊京御房地产开发有限公司从事房地产开发与销售、区域开发业务外，华夏幸福及其控制的其他企业、王文学所控制的其他企业均不存在从事房地产开发与销售或区域开发业务的情形，亦不以直接或间接的方式从事与浙江国祥相同或相似的业务。

此外，华夏幸福关于区域开发业务的《承诺函》中承诺：“廊坊京御房地产开发有限公司目前通过下属子公司从事区域开发业务。根据京御地产区域开发业务发展的需要，本公司全力协助其区域开发项目的投资者洽谈、商务谈判等前期拓展，并已与文安县人民政府签署《关于整体合作开发建设经营文安县约定区域的合作协议》，与沈阳蒲河新城管理委员会签署《关于整体合作开发建设经营辽宁沈北新区约定区域的合作协议》。

本公司确定京御地产的全资子公司九通基业投资有限公司作为本公司下属区域开发业务的唯一平台。在上述河北省文安县、辽宁省沈北新区项目，或者本公司未来与相关政府部门磋商河北省内、省外其他的区域开发项目正式启动投资运转时，本公司承诺均由九通投资在委托开发区域当地设立项目公司，由项目公司与政府部门签署区域开发的具体协议、并落实委托开发费用审计结算和支付的金额、方式、期限等权利、义务和责任，最终由九通投资及其下属项目公司承担并实施当地的区域开发业务。”

上述相关承诺，能够避免本次交易完成后可能出现的本公司与华夏幸福及其控制的其他企业之间的同业竞争，保护公司全体股东，特别是中小股东的利益。

2011 年 5 月 12 日，九通投资已全资设立文安鼎泰园区建设发展有限公司作为文安县委托区域开发项目承担主体，该公司注册资本 5,000 万元。2011 年 6 月 13 日，九通投资已全资设立沈阳鼎盛园区建设发展有限公司作为沈北新区委托区域开发承担主体，该公司注册资本 5,000 万元。

**（四）律师和独立财务顾问对重组后同业竞争的意见**

**1、律师意见**

本次重大资产置换及发行股份注入资产的法律顾问金杜律所认为：“华夏幸福及其实际控制人王文学关于避免同业竞争承诺的内容不存在违反法律法规强制性规定的情形，在其约定的生效条件成就后对签约当事人具有法律约束力。”

**2、独立财务顾问意见**

本次重大资产置换及发行股份购买资产的独立财务顾问联合证券认为：“华夏幸福及其实际控制人王文学分别出具了关于避免与上市公司同业竞争的承诺函、关于规范与上市公司关联交易的承诺函、关于保障上市公司独立性的承诺函，为本次交易后减少可能发生的关联交易、避免同业竞争，增强上市公司独立性提供了保障。”

## 二、关联交易

**（一）本次交易前的关联交易情况**

除下述事项外，本次交易前，本公司与王文学先生、华夏幸福及其关联方之间不存在关联交易的情形。

根据华夏幸福于 2009 年 11 月 12 日出具的《关于华夏幸福基业股份有限公司代浙江国祥制冷工业股份有限公司承担本次重组相关中介机构费用的函》，华夏幸福基业股份有限公司承担本公司在重组期间垫付的相关中介机构费用。华夏幸福于 2010 年度向上市公司支付上市公司为本次重组期间垫付的全部相关中介机构费用合计 720.50 万元。

**（二）本次交易构成关联交易**

本次交易前，华夏幸福的关联方鼎基资本管理有限公司持有浙江国祥 285 万股流通股股份，占浙江国祥总股本的 1.96%，经浙江国祥 2010 年度资本公积转增股本方案实施调整后，鼎基资本管理有限公司持有浙江国祥 456 万股流通股股份。

2009 年 6 月 22 日，浙江国祥原第一大股东陈天麟与华夏幸福签署《股份转让协议》，陈天麟拟将其持有的浙江国祥 30,965,465 股股份转让给华夏幸福。2010 年 1 月 29 日，上述股份转让已完成过户登记手续，华夏幸福持有本公司 30,965,465 股股份，占浙江国祥总股本的 21.31%，成为本公司第一大股东。经浙江国祥 2010 年度资本公积转增股本方案实施调整后，目前华夏幸福持有本公司 49,544,744 股股份，华夏幸福及其关联方合计持本公司 54,104,744 股股份，占上市公司总股本的 23.27%，根据上海证券交易所《股票上市规则》（2008 年修订）的规定，华夏幸福为上市公司的关联方。

因此，本次浙江国祥拟以其全部资产及负债作为置出资产与华夏幸福持有的京御地产 100%股权作为注入资产进行整体资产置换，差额部分由浙江国祥向华夏幸福发行股份购买的交易行为，构成关联交易。

2009 年 7 月 6 日，本公司召开第三届董事会第十三次会议，审议并批准了与本次交易预案。因本次交易属于关联交易，根据《公司章程》等规定，在董事会审议本次交易事项时，关联董事已回避表决；独立董事就本次交易预案发表了独立意见。

2009 年 9 月 7 日，本公司召开第三届董事会第十五次会议，审议并批准了与本次交易有关的具体方案。因本次交易属于关联交易，根据《公司章程》等规定，在董事会审议本次交易事项时，关联董事已回避表决；独立董事就本次交易方案发表了独立意见。

### （三）本次重大重组后的关联方情况

本次交易完成后，本公司的主营业务将转变为房地产开发与销售和区域开发。本次交易后，本公司的主要关联方情况如下：

#### 1、存在控制的关联方

| 企业名称 | 与上市公司的关系 | 备注 |
|---|---|---|
| 华夏幸福基业股份有限公司 | 本公司母公司 | 本次新增股份发行完毕后，持有本公司 68.88%股份 |
| 廊坊幸福基业投资有限公司 | 本公司母公司股东 | 持有本公司母公司 15%股份 |
| 北京东方银联投资管理有限公司 | 本公司母公司股东 | 持有本公司母公司 55%股份 |
| 王文学 | 本公司的实际控制人 | - |
| 廊坊京御房地产开发有限公司 | 本公司一级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 九通基业投资有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 廊坊市幸福基业物业服务有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 固安县华御温泉度假酒店服务有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 固安幸福基业资产管理有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 大厂京御房地产开发有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 大厂京御幸福房地产开发有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 51%，控制权比例 100% |
| 大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 固安京御幸福房地产开发有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 51%，控制权比例 100% |
| 固安华夏幸福基业房地产开发有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 怀来京御房地产开发有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 香河京御房地产开发有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 51%，控制权比例 100% |
| 廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 50.5%，控制权比例 100% |

| | | |
|---|---|---|
| 京御南海置业有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 金山岭房地产开发有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 永定河房地产开发有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 50.97%，控制权比例 100% |
| 廊坊鼎新建设投资有限公司 | 本公司二级子公司 | 本公司持股比例 20%，控制权比例 100% |
| 三浦威特园区建设发展有限公司 | 本公司三级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司 | 本公司三级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 廊坊华夏新城建设发展有限公司 | 本公司三级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 固安九通基业公用事业有限公司 | 本公司三级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 固安九通基业园区建设发展有限公司 | 本公司三级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 怀来鼎兴投资开发有限公司 | 本公司三级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 香河幸福基业物业服务有限公司 | 本公司三级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 文安鼎泰园区建设发展有限公司 | 本公司三级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 沈阳鼎盛园区建设发展有限公司 | 本公司三级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 廊坊市瑞祥基业投资有限公司 | 本公司三级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 昌黎瑞祥投资开发有限公司 | 本公司三级子公司 | 本公司持股比例 100% |
| 滦平瑞祥投资开发有限公司 | 本公司三级子公司 | 本公司持股比例 100% |

**2、不存在控制的关联方**

（1）合营和联营企业情况

| 企业名称 | 与上市公司关系 | 备注 |
|---|---|---|
| 北京乔博华夏投资管理有限公司 | 合营企业 | 本公司持股比例 50%，控制权比例 50% |

（2）其他关联方

| 企业名称 | 与上市公司的关系 |
|---|---|
| 廊坊鼎顺信用担保有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 华夏幸福创业投资有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 鼎基资本管理有限公司 | 受同一实际控制人控制 |

**（四）本次交易完成后的关联交易**

根据天职国际审计出具的天职京 SJ[2011]1972 号《备考审计报告》，拟注入资产京御地产与其关联方之间无往来款项，京御地产无为关联方提供担保的情形，接受关联方担保的情况如下：

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---|---|---|---|---|---|
| 廊坊鼎顺信用担保有限公司 | 三浦威特 | 800 万元 | 2008.2.27 | 2013.2.26 | 否 |
| 华夏幸福基业股份有限公司 | 京御地产 | 12,000 万元 | 2010.4.1 | 2012.10.1 | 否 |

本次交易完成后，本公司主营业务将变更为房地产开发与销售和区域开发，按照目前各项业务运营模式，本公司不会与控股股东、实际控制人及其关联企业之间发生经常性关联交易。

**（五）减少和规范关联交易的措施和承诺**

1、本公司本次交易完成后发生的关联交易将严格按照《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》等关联交易决策制度文件的规定，进行关联方回避表决、履行必要的法律程序、签订合法有效的协议。

2、为规范和减少将来可能产生的关联交易，华夏幸福及其实际控制人王文学先生出具了关于避免和减少与上市公司关联交易的《承诺函》，承诺：华夏幸福及其控制的其他企业、王文学所控制的其他企业，原则上不与浙江国祥发生关联交易。如果浙江国祥在今后的经营活动中必须与华夏幸福或华夏幸福的关联企业发生不可避免的关联交易，华夏幸福将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和公司的有关规定履行有关程序，在股东大会涉及关联交易进行表决时，严格履行回避表决的义务；与浙江国祥依法签订协议，及时进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且华夏幸福及华夏幸福的关联企业将不会要求或接受浙江国祥给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害浙江国祥及其他股东的合法权益。

**（六）律师和独立财务顾问对重组后关联交易的意见**

1、律师意见

本次重大资产置换及发行股份购买资产的法律顾问金杜律所认为：“华夏幸福及其实际控制人王文学关于关联交易承诺的内容不存在违反法律法规强制性规定的情形，在其约定的生效条件成就后对签约当事人具有法律约束力。”

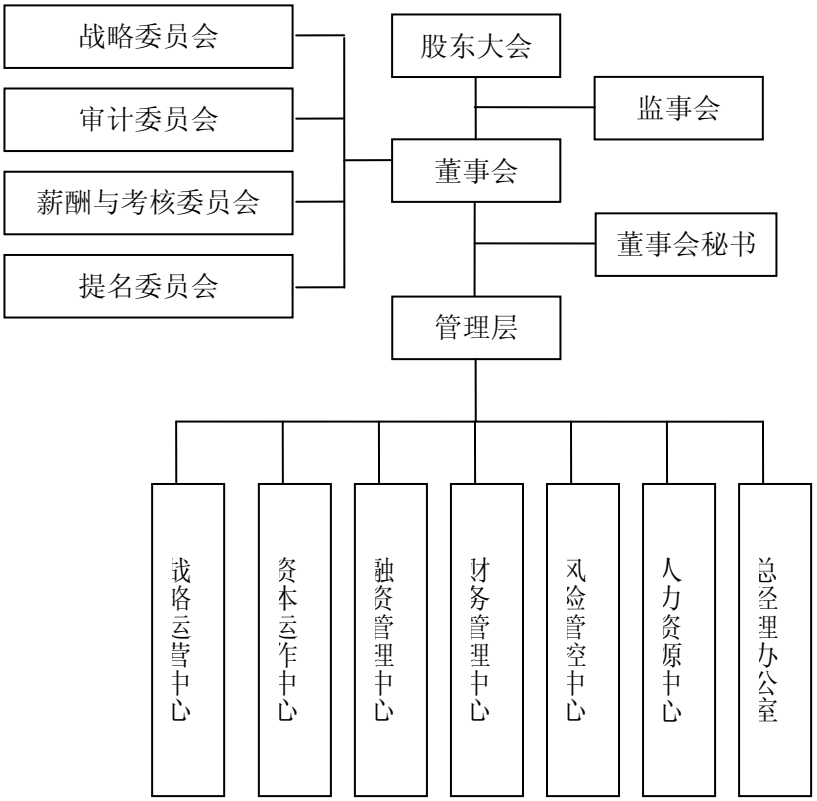
2、独立财务顾问意见

本次重大资产置换及发行股份购买资产的独立财务顾问联合证券认为：“浙江国祥与华夏幸福拟进行的本次重组行为构成关联交易；本次上市公司和华夏幸福发生的关联交易既可以解决上市公司的财务危机，保护上市公司和中小股东的利益，同时也符合华夏幸福的业务发展战略需要，本次关联交易具有必要性；本次重组涉及的关联交易程序符合相关规定，交易作价公允，上市公司采取了一系列对非关联股东的保护措施的保护措施，符合上市公司及全体股东的利益，能够保证本次交易不存在损害上市公司和非关联股东利益的情形。”

# 第十三节 公司治理结构

## 一、本次交易完成后公司法人组织机构设置

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》，为建立健全本公司法人治理结构和组织机构，本公司在本次交易完成后，对公司法人组织机构拟设置如下：




## 二、本次交易完成后公司拟采取的完善公司治理结构的措施

本次重大资产重组完成后，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，不断完善公司治理结构，规范公司运作。本公司拟将采取的措施主要包括以下几个方面：

### （一）完善相关管理制度

严格依据国家有关法律法规和中国证监会及交易所的规定和要求，对《公司章程》、《关联交易决策制度》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、

《监事会议事规则》、《总经理工作制度》、《独立董事制度》、《董事会秘书工作制度》、《投资者关系管理制度》和《信息披露管理制度》、《重大投资决策的程序和规则》、《重大关联交易的决策程序和规则》等内部决策和管理制度等进行完善。

为进一步规范浙江国祥内幕信息管理行为，加强内幕信息保密工作，维护公司信息披露的公开、公平、公正原则，浙江国祥于 2010 年 4 月 18 日召开第三届董事会第 24 次会议，审议通过了《浙江国祥制冷工业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》，该制度对内幕信息及其范围、内幕信息知情人及其范围、内幕信息管理等方面做出了明确规定。同时，公司还通过了《重大事项内部报告制度》、《外部信息使用人管理制度》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及变动管理制度》等系列制度，该系列制度从不同角度管理内幕信息，防控内幕交易，保障信息披露的公开、公平和公正。上述系列制度均已在上海证券交易所网站公开披露。

**（二）充分发挥专业委员会的职能**

在董事会下设立并完善战略与投资、审计、提名、薪酬与考核专门委员会，切实发挥董事会下设委员会的专业职能，并根据浙江国祥业务发展的需要，适时建立相关的职能部门。

**（三）明确本公司各相关机构职责**

1、股东与股东大会

本次交易完成后，本公司将严格按照《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。

2、控股股东与上市公司

本次交易完成后，本公司将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经营决策

和生产经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益或不正当收入，以维护广大中小股东的合法权益。

3、董事与董事会

为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》的有关规定选聘独立董事，使董事会成员中独立董事所占比例达到三分之一或者以上。

4、监事与监事会

本次交易完成后，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。

**（四）完善信息披露制度，增强公司透明度**

本公司已制订了《信息披露管理制度》，指定董事会秘书和证券事务代表负责信息披露工作、接待投资者来访和咨询工作，确保真实、准确、完整、及时地披露相关信息。除按照强制性规定披露信息外，本公司保证将主动、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。

**（五）绩效评价与激励约束机制**

1、绩效评价

本次交易完成后，本公司将积极着手建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准与程序，董事和经理人员的绩效评价由董事会或其下设的薪酬与考核委员会负责组织。独立董事、监事的评价将采取自我评价与相互评价相结合的方式进行。

2、经理人员的聘任

本公司将根据发展需要，通过对候选人“德、能、勤、绩”四方面的综合考核，

本着“公平、公开、公正”的原则，由董事会决定公司经理人员聘任。

3、经理人员的激励与约束机制

为促进本公司管理层切实履行忠实、诚信义务，防止因信息不对称而导致的内部人控制问题，本次交易完成后，本公司将在国家有关法律、法规许可并经有关部门许可的情况下，结合年薪制、分配奖励等激励制度，有计划地在本公司经理人员和骨干员工中推行认股权计划，建立经理人员的薪酬与公司绩效和个人业绩相联系的激励机制，以吸引人才，保持经理人员的稳定。

**（六）利益相关者**

本公司将尊重银行及其他债权人、职工、社区等利益相关者的合法权益，坚持可持续发展战略，关注所在社区的福利、环境保护、公益事业等问题，重视公司的社会责任。

## 三、本次交易完成后控股股东及实际控制人对公司的“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，华夏幸福及其实际控制人王文学先生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：

**（一）保证上市公司人员独立**

1、保证浙江国祥的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在华夏幸福及其控制的其他企业、王文学先生控制的其他企业（以下简称“关联企业”）中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在华夏幸福及其关联企业领薪。

2、保证浙江国祥的财务人员独立，不在华夏幸福及其关联企业、王文学先生控制的其他企业中兼职或领取报酬。

3、保证浙江国祥拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和华夏幸福及其关联企业、王文学先生控制的其他企业之间完全独立。

**（二）保证上市公司资产独立**

1、保证浙江国祥具有独立完整的资产，浙江国祥的资产全部能处于浙江国

祥的控制之下，并为浙江国祥独立拥有和运营。

2、保证华夏幸福及其关联企业、王文学先生控制的其他企业不以任何方式违法违规占有浙江国祥的资金、资产。

**（三）保证上市公司财务独立**

1、保证浙江国祥建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。

2、保证浙江国祥具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

3、保证浙江国祥独立在银行开户，不与华夏幸福及其关联企业、王文学先生控制的其他企业共用一个银行账户。

4、保证浙江国祥能够作出独立的财务决策，华夏幸福及其关联企业、王文学先生控制的其他企业不通过违法违规的方式干预浙江国祥的资金使用调度。

5、保证浙江国祥依法独立纳税。

**（四）保证上市公司机构独立**

1、保证浙江国祥建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

2、保证浙江国祥的股东大会、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。

3、保证浙江国祥拥有独立、完整的组织机构，与华夏幸福及其关联企业、王文学先生控制的其他企业间不发生机构混同的情形。

**（五）保证上市公司业务独立**

1、保证浙江国祥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、保证王文学先生及华夏幸福除通过合法程序行使股东权利之外，不对浙江国祥的业务活动进行干预。

3、保证尽量减少华夏幸福及其关联企业、王文学先生控制的其他企业与浙江国祥的关联交易，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 其他需要说明的事项

## 一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人及其关联人占用的情形

根据天职国际审计出具的天职京 SJ[2011]1937 号《审计报告》，截至 2011 年 6 月 30 日，拟注入京御地产与其关联方之间无往来款项，京御地产无为关联方担保的情形。

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。

## 二、本次交易完成后，上市公司不存为实际控制人及其关联人提供担保的情形

截至本报告书签署之日，本公司严格遵守《关于规范上市公司与关联方资往来及上市公司对外担保的通知》的规定，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

根据天职国际审计出具的天职京 SJ[2011]1937 号《审计报告》，截至 2011 年 6 月 30 日拟注入资产京御地产及其子公司不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

综上，本次交易完成后，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。

## 三、本次交易完成后，上市公司对外担保的情形

截至本报告书签署之日，本公司严格遵守《关于规范上市公司与关联方资往来及上市公司对外担保的通知》的规定，除下述担保情形外，不存在任何形式的对外担保行为。

根据天职国际审计出具的天职京 SJ[2011]1937 号《审计报告》，截至 2011 年 6 月 30 日，本次交易拟注入资产京御地产存在如下对外提供担保的情形：

（1）截至 2011 年 6 月 30 日，京御地产按照房地产经营惯例以 219,291,719.56

元货币资金为商品房购买人提供按揭贷款担保。在京御地产 100%股权注入本公司后，上述担保仍然由京御地产承担。

（2）京御地产将其持有的廊坊鼎新建设投资有限公司 20%的股权质押、固国用（2009）第 020061 号土地使用权和固安京御的固国用 2010 第 020011 号、固国用 2010 第 020012 号土地使用权抵押给环京津（天津）投资基金合伙企业（有限合伙），为环京津（天津）投资基金合伙企业（有限合伙）持有的廊坊鼎新建设投资有限公司 80%股权按约定条件从项目公司退出提供担保。

（3）京御地产将其持有的永定河房地产开发有限公司 51%的股权质押给中融信托，为中融信托享有的对项目公司（永定河房地产开发有限公司）92,000,000.00 元债权提供质押担保。

（4）京御地产将持有廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 50.50%的股权质押、廊国用(2010)第 01302 号 和廊国用(2010)第 00756 号土地使用权抵押给中航信托股份有限公司，为中航信托股份有限公司持有廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 49.50%的股权按约定条件从项目公司全部退出提供担保。

（5）京御地产将其持有的大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司 20%的股权质押给中融信托，为中融信托享有的对项目公司（大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司）250,000,000.00 元债权提供质押担保。

截至 2011 年 6 月 30 日，除上述对外担保外，拟注入资产京御地产不存在其他对外担保情形。

## 四、本次交易完成后，上市公司负债结构合理性说明

根据天职国际审计出具的天职京 SJ[2011]1972 号《备考审计报告》，截至 2011 年 6 月 30 日，上市公司备考资产负债情况如下表所示：

单位：元

| | 上市公司 | 上市公司备考 |
|---|---|---|
| 资产总额 | 389,755,689.75 | 20,977,993,598.62 |
| 流动负债 | 115,539,960.45 | 14,829,215,188.05 |
| 非流动负债 | - | 2,809,479,246.89 |
| 负债总额 | 115,539,960.45 | 17,638,694,434.94 |
| 资产负债率 | 29.64% | 84.08% |

本次交易前后，上市公司的资产负债率从 29.64%上升到 84.08%，增加幅度较大，主要系房地产企业通常银行借款较多且有较大金额的预收账款所致。截至 2011 年 6 月 30 日，上市公司备考报表预收账款 12,449,370,655.90 元，占负债总额的 70.58%；其中房地产销售预收账款 12,352,784,240.51 元，占负债总额的 70.03%。若剔除房地产销售预收账款影响，重组完成后本公司的资产负债率为 61.28%。

截至 2011 年 6 月 30 日，上市公司备考报表的有息负债为 249,960.00 万元，占负债总额的 14.17%；其中长期借款和长期应付款为 191,955.00 万元，占全部有息负债的 76.79%，且长期借款和长期应付款的剩余还款期限为 1.12 年（从 2011 年 6 月 30 日至还款期限的加权平均时间）。

综上，上市公司备考报表预收账款占负债总额的比例约为 70%，有息负债占负债总额的比例低于 15%，且有息负债中长期借款的比例较高，因此，本次重组完成后的上市公司负债结构较为合理。

**五、区域开发业务的拓展**

目前，京御地产通过下属子公司九通投资作为从事区域开发业务的唯一平台。为进一步在环渤海经济圈内拓展区域开发业务，根据京御地产区域开发业务发展的需要，华夏幸福全力协助其区域开发项目的前期拓展。在区域开发项目正式启动投资运转时，将由九通投资设立项目公司承担并实施委托区域的开发业务。

1、2011 年 4 月 29 日，华夏幸福与河北省的文安县人民政府签署《关于整体合作开发建设经营文安县约定区域的合作协议》及《关于整体合作开发建设经营文安县约定区域的合作协议的专项结算补充协议》，主要约定文安县政府将以文安县有关行政区划内区域的整体开发各事项委托给华夏幸福或其关联单位，委托总面积约为 21 平方公里，在委托期限内完成委托区域内包括“九通一平”等基础设施建设、公共设施建设、土地整理投资、产业发展服务等工作，委托期限为 30 年，自该协议生效之日计算；该委托是排他性的、非经华夏幸福同意不可撤销或变更。2011 年 5 月 12 日，九通投资全额现金出资设立文安鼎泰园区建设发展有限公司作为文安县委托区域开发承担主体，该公司注册资本 5,000 万元，

公司住所文安县县委党校院内。目前文安县区域开发项目尚处于前期准备阶段。

2、2011 年 4 月 9 日，华夏幸福与沈阳蒲河新城管理委员会签署《关于整体合作开发建设经营辽宁沈北新区约定区域的合作协议》，主要约定沈阳蒲河新城管理委员会将以辽宁沈北新区有关行政区划内区域的整体开发各事项委托给华夏幸福或其关联单位，项目分为两期进行开发建设，其中一期项目面积约为 5 平方公里，一期项目分为沈北新区产业园区和生态居住社区两个区域；二期项目面积不低于一期，具体四至、面积另行约定；沈阳蒲河新城管理委员会委托华夏幸福在委托期限内完成委托区域内包括土地整理投资、“七通”等基础设施建设、公共设施建设、产业发展服务等工作，委托期限为 20 年，自该协议生效之日计算；该委托是排他性的、非经华夏幸福同意不可撤销或变更。2011 年 6 月 13 日，九通投资全额现金出资设立沈阳鼎盛园区建设发展有限公司作为沈北新区委托区域开发承担主体，该公司注册资本 5,000 万元，公司住所沈阳市沈北新区辉山大街 123 号。目前，沈北新区的区域开发项目尚处于前期准备阶段。

3、2011 年 6 月 20 日，经双方股东决定，九通投资与北京瑞祥基业投资管理有限公司签订《股权转让协议》，九通投资收购北京瑞祥基业投资管理有限公司全资持有的廊坊市瑞祥基业投资有限公司、昌黎瑞祥投资开发有限公司和滦平瑞祥投资开发有限公司的 100%股权。收购价格以经具有证券从业资格的评估机构出具的评估报告所确认的评估价格为依据确定。三个公司均从事区域开发业务基本情况及区域开发情况如下：

（1）廊坊市瑞祥基业投资有限公司（简称“廊坊瑞祥”）

廊坊瑞祥成立于 2010 年 11 月 10 日，注册资本 3000 万元，注册地址为廊坊市广阳区九州镇人民政府三楼 302、304 室，经营范围：对工业园区基础设施投资、土地整理、污水处理项目的投资。廊坊瑞祥负责对廊坊市广阳区九州镇、白家务办事处行政区划内约 15 平方公里的委托区域进行的整体开发，拟以现代服务业为产业定位，打造“九州现代经济区”。目前，该区域开发尚处于前期准备阶段。

（2）昌黎瑞祥投资开发有限公司（简称“昌黎瑞祥”）

昌黎瑞祥成立于 2010 年 10 月 25 日，注册资本 10,000 万元，注册地址为昌黎县抚昌黄公路北侧（昌黎工业园区昌海大道 1 号），经营范围：园区基础设施投资、建设、管理、土地整理。昌黎瑞祥负责对包括西区昌黎工业园区 10 平方公里，东区黄金海岸区 5 平方公里在内的合计约 15 平方公里委托区域进行开发。目前，该区域开发尚处于前期总体规划阶段。

（3）滦平瑞祥投资开发有限公司（简称“滦平瑞祥”）

滦平瑞祥成立于 2010 年 7 月 8 日，注册资本 10,000 万元，注册地址为滦平滦平镇工贸城，经营范围：对工业园区基础设施进行投资；对土地整理、污水处理项目的投资。滦平瑞祥负责滦平县金山岭长城文化旅游园区约定区域旅游资源综合开发，委托面积约 75 平方公里。目前，该区域开发尚处于前期准备阶段。

## 六、本公司在最近 12 个月内发生资产交易的情况的说明

2008 年 11 月 26 日本公司以 78 万元的价格转让本公司所持有的成都国祥王牌空调设备有限公司 52%股权。截至 2008 年 12 月 31 日，本公司已全额收到股权转让款。

2008 年 12 月 5 日本公司以 171.6 元的价格转让本公司所持有的东莞市国祥空调设备有限公司 52%股权。本公司于 2008 年 12 月 10 日公司收到股权转让款 90 万元，于 2009 年 6 月 24 日收到余款 81.6 万元。

2009 年 1 月 8 日本公司以 51 万元的价格转让本公司所持有的苏州王牌冷气设备技术服务有限公司 51%股权。截至 2009 年 1 月 31 日，本公司已全额收到股权转让款。

本公司根据2009年12月4日第三届董事会第二十次会议决议，于2009年12月7日以1200万元的价格转让成都国祥建材有限公司（原名：成都国祥制冷工业有限公司）100%股权。截至2010年12月31日，本公司已收到股权转让款802万元，收款进度符合协议约定。

本公司根据 2009 年 11 月 6 日第三届董事会第十八次会议决议，于 2009 年 11 月 19 日浙江国祥以 135 万元的价格转让北京市望京园三区 306 号楼-丙-302 房产；于 2009 年 12 月 26 日以 500 万元的价格转让上海永新大厦 6007 室房产。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司已全额收到上述房产转让款。

根据 2009 年 11 月 17 日第三届董事会第十九次会议决议，及 2009 年 12 月 4 日召开的 2009 年度第四次临时股东大会决议，本公司以 2630 万元的价格转让上海钱江商务广场第 14 层房产。截至 2009 年 12 月 31 日，本公司已全额收到上述房产转让款。

2010 年 2 月 4 日本公司全资子公司浙江国祥空调设备有限公司通过出让取得证号为上虞市国用 2010 第 03230 号、上虞市国用 2010 第 03228 号、上虞市国用 2010 第 03229 号的三宗工业用地，用于新厂房建设使用，截至目前新厂房一期已建设完成并投入使用，二期正在建设中，预计于 2011 年 7 月份建设完成并投入使用。

2011 年 5 月 19 日，公司 2010 年度股东大会通过《关于解散全资子公司东莞市国祥制冷工业有限公司并在登记机关办理该公司注销登记手续的议案》。为整合公司资源提高管理效率，决定解散并注销该公司。东莞市国祥制冷工业有限公司已组成清算组，并于 2011 年 6 月 28 日在《东莞日报》刊登了清算公告。

除上述事项外，本公司在最近 12 个月内不存在其他重大资产交易情形，且上述资产交易与本次重大资产重组无关。

**七、独立董事对本次重大资产置换及发行股份购买资产的意见**

本公司于2009年9月7日召开了第三届第十五次董事会，独立董事均已对本次重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易发表了独立意见，独立董事章程、沈成德、吴青谊认为：

“1、本次重大资产重组的相关事项经公司第三届董事会第十五次会议审议通过，关联董事回避表决。本次董事会的召开程序、表决程序符合相关法律、法规及《浙江国祥制冷工业股份有限公司章程》的规定，在审议本次重大资产重组事项相关议案时履行了法定程序。

2、本次重大资产重组方案符合相关法律法规及监管规则的要求，有利于提高上市公司整体盈利能力，有利于改善上市公司财务状况，有利于上市公司的长远持续发展，符合上市公司全体股东的利益。

3、本次重大资产重组按照资产评估值确定注入资产和置出资产的价格，按照法律法规的规定确定股份发行的价格，本次重大资产重组价格合理、公允，本次重大资产置换及发行股份购买资产的评估机构独立、评估假设前提合理、评估方法与评估目的相关，评估定价公允。

4、本次重大资产重组完成后，公司原有业务全部退出，华夏幸福将其持有的京御地产100%股权注入上市公司，公司将成为以房地产开发与区域开发为主营业务的上市公司。经华夏幸福及其实际控制人承诺，本次重大资产重组后，华夏幸福及其实际控制人将不以直接或间接的方式从事与上市公司相同或相似的业务，以避免与上市公司的生产经营构成可能的直接的或间接的业务竞争。

5、本次重大资产重组完成后，为规范将来可能存在的关联交易，华夏幸福及其实际控制人已承诺，如果上市公司在今后的经营活动中必须与华夏幸福或其实际控制人、华夏幸福的关联企业发生不可避免的关联交易时，华夏幸福或其实际控制人、华夏幸福的关联企业应保证按照正常的商业条件进行，华夏幸福或其实际控制人、华夏幸福的关联企业不应要求或接受浙江国祥制冷工业股份有限公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并应保证不通过关联交易损害浙江国祥及其他股东的合法权益。

6、同意公司与华夏幸福签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及其补充协议，以及本次董事会就本次重大资产重组事项的总体安排。

7、本次重大资产重组尚需获得公司股东大会的审议通过和中国证监会的核准，华夏幸福及其一致行动人因发行股份购买资产触发要约收购义务尚需获得中国证监会的豁免。”

## 八、相关人员买卖上市公司股票情况

### （一）本公司及本公司董事、监事和高级管理人员的证券买卖行为

根据本公司的自查报告及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询记录，本公司现任董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在本公司有关本次交易的第三届董事会第十三次会议前六个月至第三届董事会第十五次会议公告之日止（以下称“核查期间”），不存在买卖本公司股票的情况。

## （二）交易对方华夏幸福及其董事、监事和高级管理人员的证券买卖行为

根据华夏幸福及其关联方的自查报告及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询记录，除下述情况外，交易对方及其现任董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在核查期间，不存在买卖本公司股票的情况：

| 序号 | 姓名 | 关联关系 | 变动时间 | 买卖方向 | 数量（股） | 价格（元/股） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 刘晓杰 | 华夏幸福、京御地产、华夏新城、大厂鼎鸿董事胡学文之配偶 | 2009.7.21 | 买入 | 3,000 | 10.24 |
| | | | 2009.7.28 | 卖出 | 3,000 | 10.66 |
| 2 | 夏黎 | 华夏幸福副总裁、九通科技基业发展有限公司总经理马晓东之配偶 | 2009.7.21 | 买入 | 500 | 9.45 |
| | | | 2009.7.29 | 卖出 | 500 | 11.19 |

当事人刘晓杰和夏黎已于 2009 年 9 月 7 日就其上述买卖股票行为进行书面说明，说明其买卖 ST 国祥股票时是基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，除 ST 国祥股票复牌时已公告的信息外，对本次交易的相关信息并不知情，也未通过其他任何途径获得本次交易的其他相关内容和信息；并承诺将本次买卖 ST 国祥股票所获收益划归至上市公司。

刘晓杰买卖ST国祥股票所获收益1,260元，夏黎买卖ST国祥股票所获收益870元已于2009年9月24日划归上市公司。同时，浙江国祥为刘晓杰和夏黎分别出具了收款收据。

华夏幸福对上述买卖股票的情况出具说明：华夏幸福于2009年2月向浙江国祥发出收购和重组浙江国祥的提议。2009年6月10日，浙江国祥发布重大事项暨停牌公告；2009年7月9日，浙江国祥发布重大资产重组预案；2009年9月9日，浙江国祥发布重大资产重组报告书（草案）。华夏幸福的董事兼副总裁胡学文、副总裁马晓东参与了华夏幸福对本次交易的决策，其在收到华夏幸福关于召开与本次交易有关事项的董事会通知时始可知悉有关本次交易的相关需决策信息。由于胡学文之配偶刘晓杰、马晓东之配偶夏黎买卖浙江国祥股票时浙江国祥重大资产重组预案已经公告，但相关审计、评估尚在进行中，尚未形成确定信息，除已公告的信息外，华夏幸福对2009年9月浙江国祥拟召开董事会审议重大资产重组报告书（草案）及相关事项尚未进行过内部讨论或决策，胡学文及其配偶刘晓杰、

马晓东及其配偶夏黎不可能在内部决策前知悉相关内容，其前述买卖浙江国祥股票均未利用与本次交易有关的内幕信息，其买卖浙江国祥股票的行为与本次交易不存在关联关系。

浙江国祥对上述买卖股票的情况出具说明：刘晓杰为本次交易对方华夏幸福的董事兼副总裁胡学文之配偶，夏黎为华夏幸福的副总裁马晓东之配偶，未参与浙江国祥对本次交易有关事项的决策，其买卖浙江国祥股票行为与浙江国祥进行本次交易不存在关联关系。

金杜律所作为本次交易的法律顾问，根据其出具的《补充法律意见书（二）》，金杜律所认为：“该等人员买卖浙江国祥股票的行为不会对本次交易构成法律障碍。”

**（三）本次交易的证券服务机构及其相关人员的证券买卖行为**

根据联合证券、金杜律所、天健审计、浙江勤信评估、大公天华审计、天健兴业评估的自查报告及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询记录，参与本次交易的证券服务机构及其具体业务经办人员在核查期间不存在买卖本公司股票的情况。

## 九、提请投资者注意的几个问题

（一）本次交易方案，经本公司2009年9月7日召开的第三届董事会第十五次会议审议通过，认为本次交易公平合理，符合上市公司和全体股东的利益，有利于上市公司的持续稳定发展。

2009年9月24日，本公司召开2009年度第二次临时股东大会，审议通过了本次重大资产置换及发行股份购买资产的相关事宜并批准华夏幸福免于以要约方式增持公司股份。

2010年9月9日，本公司召开2010年度第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司非公开发行股票具体方案的议案有效期延长一年的议案》。

（二）本次交易已经获得中国证监会的核准

1、本次重大资产重组已于 2011 年 8 月 26 日获得中国证监会的核准；

2、华夏幸福及其一致行动人收购本公司及要约收购义务豁免事项已于 2011 年 8 月 26 日获得中国证监会的核准。

# 第十五节 中介机构对本次交易出具的结论性意见

## 一、独立财务顾问意见

本公司聘请了联合证券作为本次交易的独立财务顾问。根据联合证券出具的《独立财务顾问报告》，独立财务顾问认为：

“（一）本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

（二）本次交易后，浙江国祥仍具备股票上市的条件；

（三）本次交易价格根据具有证券业务资格的评估机构的评估结果并经交易各方协商确定，定价公平、合理。本次发行股份购买资产的股份发行定价符合《重组管理办法》的相关规定。本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允、合理，有效地保证了交易价格的公平性；

（四）在相关各方充分履行其承诺和义务的情况下，本次交易不会损害非关联股东的利益；

（五）本次交易完成后，上市公司的资产质量将得到明显的改善，盈利能力得以显著提升，符合上市公司及全体股东的利益；

（六）本次交易后，浙江国祥将保持健全有效的法人治理结构，同时华夏幸福及其实际控制人承诺将与浙江国祥在业务、资产、财务、人员、机构方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

（七）本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，在重组各方履行本次重组的相关协议的情况下，不存在上市公司交付资产后不能及时获得相应对价情形。”

## 二、律师意见

本公司聘请了金杜律所作为本次交易的法律顾问。根据其出具的《法律意见书》，金杜律所认为：“本次交易的相关安排符合相关法律法规的规定；本次交易双方具备相关主体资格”；“在取得中国证监会对本次交易的核准，以及中国证

监会同意豁免华夏幸福因本次交易而以要约方式增持浙江国祥股份之后，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。”

# 第十六节 与本次交易有关的中介机构

## 一、独立财务顾问

名称：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：马昭明

地址：北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦

电话：010-68085588

传真：010-68085988

项目主办人：郑俊、庞晶晶

项目协办人：董光启、陈铁

## 二、法律顾问

名称：北京市金杜律师事务所

法定代表人：王玲

地址：北京市东三环中路 7 号财富中心 40 层

电话：010-58785200

传真：010-58785566

经办律师：景岗、姜翼凤

## 三、拟置出资产审计机构

名称：天健会计师事务所有限公司（原名：浙江天健东方会计师事务所有限公司）

法定代表人：胡少先

地址：杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 6-10 层

电话：0571-88216888

传真：0571-88216999

经办注册会计师：黄元喜、欧景华

**四、拟注入资产审计机构**

名称：北京大公天华会计师事务所有限责任公司

法定代表人：谭宪才

地址：北京市西城区车公庄大街五栋大楼 B1 座 13 层

电话：010-88395010

传真：010-88395010

经办注册会计师：谢贵中、刘继红

名称：天职国际会计师事务所有限公司（上述拟注入资产的审计机构北京大公天华会计师事务所有限公司已与天职国际会计师事务所有限公司完成合并，合并后天职国际会计师事务所有限公司作为存续主体）

法定代表人：陈永宏

地址：北京市海淀区车公庄西路乙 19 号华通大厦 B 座二层

电话：010-88827509

传真：010-88018737

经办注册会计师：谢贵中、王玥

**五、拟置出资产评估机构**

名称：坤元资产评估有限公司（原名：浙江勤信资产评估有限公司）

法定代表人：俞华开

地址： 杭州市教工路 18 号 EAC 企业国际 C 区 11 楼

电话：0571-88216941

传真：0571-87178826

经办注册评估师：柴山、潘文夫

**六、拟注入资产评估机构**

名称：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：孙建民

地址： 北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦

电话：010-68083096

传真：010-68081109

经办注册评估师：刘兴旺、吕浩

# 第十七节 董事、交易对方及相关中介机构的声明

## 董事声明

本公司全体董事承诺《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要，以及本公司所出具的相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别或连带的法律责任。

公司全体董事：

| | | |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |
| 王文学 | 郭绍增 | 胡学文 |
| _____ | _____ | _____ |
| 安义 | 马晓东 | 杨言荣 |
| _____ | _____ | _____ |
| 沈成德 | 吴青谊 | 章程 |

浙江国祥制冷工业股份有限公司董事会

2011 年 8 月 29 日

# 交易对方声明

本公司保证由本公司同意浙江国祥制冷工业股份有限公司在《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要中引用的本公司的内容已经本公司审阅，确认《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要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）：王文学

华夏幸福基业股份有限公司

2011 年 8 月 29 日

# 独立财务顾问声明

本公司保证由本公司同意浙江国祥制冷工业股份有限公司在《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要中引用的独立财务顾问报告内容已经本公司审阅，确认《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要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）：马昭明

项目主办人：郑　俊、庞晶晶

项目协办人：董光启、陈　铁

华泰联合证券有限责任公司

2011 年 8 月 29 日

# 律师声明

本所及经办律师保证由本所同意浙江国祥制冷工业股份有限公司在《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要中引用的法律意见书内容已经本所审阅，确认《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要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。

律师事务所负责人（或授权代表）：王玲

经办律师（签名）：景岗、姜翼凤

北京市金杜律师事务所

2011 年 8 月 29 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浙江国祥制冷工业股份有限公司在《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要中引用的相关审计报告的内容已经本所审阅，确认《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要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。

法定代表人（或授权代表）：胡少先

经办注册会计师（签名）：黄元喜、欧景华

天健会计师事务所有限公司

2011 年 8 月 29 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浙江国祥制冷工业股份有限公司在《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要中引用的相关审计报告和盈利预测审核报告中的内容已经本所审阅，确认《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要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。

法定代表人（或授权代表）：陈永宏

经办注册会计师（签名）：谢贵中、王玥

天职国际会计师事务所有限公司

2011 年 8 月 29 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浙江国祥制冷工业股份有限公司在《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要中引用的资产评估数据已经本公司审阅，确认《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要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。

法定代表人（或授权代表）：俞华开

经办注册资产评估师：柴山、潘文夫

坤元资产评估有限公司

2011 年 8 月 29 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浙江国祥制冷工业股份有限公司在《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要中引用的资产评估数据已经本公司审阅，确认《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要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。

法定代表人（或授权代表）：孙建民

经办注册资产评估师：刘兴旺、吕浩

北京天健兴业资产评估有限公司

2011 年 8 月 29 日

# 第十八节 备查文件

## 一、备查文件目录

1、 浙江国祥与华夏幸福签署的《重组协议》、《重组协议之补充协议》

2、 浙江国祥与华夏幸福签署的《盈利补偿协议》、《盈利补偿之补充协议》

3、 浙江国祥第三届董事会第十三次董事会决议

4、 浙江国祥第三届董事会第十五次董事会决议

5、 浙江国祥第三届董事会第二十二次董事会决议

6、 浙江国祥第三届董事会第二十七次董事会决议

7、 浙江国祥 2009 年第二次临时股东大会决议

8、 浙江国祥 2010 年第三次临时股东大会决议

9、 华夏幸福关于与浙江国祥签署《重组协议》、《重组协议之补充协议》及《盈利补偿协议》、《盈利补偿之补充协议》的董事会决议及股东大会决议

10、 联合证券为本次重大资产重组出具的《独立财务顾问报告》、《补充独立财务顾问报告》

11、 金杜律所为本次重大资产重组出具的《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》、《补充法律意见书（二）》、《补充法律意见书（三）》、《补充法律意见书（四）》、《补充法律意见书（五）》

12、 天健兴业评估为本次重大资产重组出具的《反馈意见的说明》

13、 天健审计为浙江国祥出具的浙天会审（2009）3588 号、浙天会审（2009）3653 号、天健审（2010）2688 号、天健审（2011）2778 号、天健审（2011）4569 号《审计报告》

14、 浙江勤信评估为浙江国祥出具的浙勤评报（2009）149 号、浙勤评报

（2010）162 号《评估报告》，坤元资产评估为浙江国祥出具的坤元评报（2011）139 号《评估报告》

15、 大公天华审计为京御地产出具的大公天华会审字（2009）第 024 号、大公天华会审字（2009）第 043 号《审计报告》、天职国际审计为京御地产出具的天职京审字[2010]1437 号、天职京 SJ[2011]849 号、天职京 SJ[2011]1937 号《审计报告》

16、 天健兴业评估为京御地产出具的天兴评报字（2009）第 164 号、天兴评报字（2010）第 244 号、天兴评报字（2011）第 135 号《评估报告书》

17、 大公天华审计为浙江国祥本次重大资产重组出具的大公天华会审字（2009）第 025 号、大公天华会审字（2009）第 025 号《备考审计报告》，天职国际审计为浙江国祥本次重大资产重组出具的天职京审字[2010]1757 号、天职京 SJ[2011]851 号、天职京 SJ[2011]1972 号《备考审计报告》

18、 大公天华审计为京御地产 2009 年 5-12 月、2010 年盈利预测报表出具的大公天华会专审字（2009）第 003 号《京御地产盈利预测审核报告》

19、 大公天华审计为浙江国祥本次重大资产重组编制的 2009 年 5-12 月、2010 年备考盈利预测报表出具的大公天华会专审字（2009）第 004 号《备考盈利预测审核报告》

## 二、备查文件地点

1、浙江国祥制冷工业股份有限公司

地址：北京市朝阳区东三环北路远洋新干线 b 座 806 室

电话：010-84518366

传真：010-84519366

联系人：啊咪娜

2、华泰联合证券有限责任公司

地址：北京市月坛北街 2 号月坛大厦

电话：010-68085588

传真：010-68085988

联系人：郑俊、庞晶晶

3、报纸《证券日报》、《上海证券报》

4、网址：www.sse.com.cn

# 华泰联合证券有限责任公司
# 关于浙江国祥制冷工业股份有限公司
# 重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易
# 之
# 补充独立财务顾问报告

华泰联合证券有限责任公司

二〇一〇年一月

# 华泰联合证券有限责任公司

# 关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易之补充独立财务顾问报告

**中国证券监督管理委员会：**

2010 年 1 月 11 日，贵会下发《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》091448 号（以下简称“《反馈通知》”），就浙江国祥制冷工业股份有限公司上报的《重大资产置换及发行股份购买资产核准》进行了审查，并提出了反馈要求。独立财务顾问华泰联合证券有限责任公司按《反馈通知》的要求对反馈意见进行了认真讨论,核查，并出具本补充独立财务报告，现提交贵会，请予审核。

# 释 义

在本说明中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 公司/上市公司/*ST国祥/浙江国祥 | 指 | 浙江国祥制冷工业股份有限公司，在上海证券交易所上市，股票代码：600340 |
| 上海国祥 | 指 | 上海国祥制冷工业有限公司，浙江国祥之 100%控股子公司 |
| 成都国祥 | 指 | 成都国祥制冷工业有限公司，原浙江国祥之 100%控股子公司 |
| 国祥空调设备公司 | 指 | 浙江国祥空调设备有限公司，浙江国祥之 100%控股子公司 |
| 收购方/重组方/华夏幸福 | 指 | 华夏幸福基业股份有限公司 |
| 东方银联 | 指 | 北京东方银联投资管理有限公司，华夏幸福之股东 |
| 京御地产 | 指 | 廊坊京御房地产开发有限公司，华夏幸福之 100%控股子公司 |
| 九通投资 | 指 | 九通基业投资有限公司，京御地产之 100%控股子公司 |
| 三浦威特 | 指 | 三浦威特园区建设发展有限公司，九通投资之100%控股子公司 |
| 华夏新城 | 指 | 廊坊华夏新城建设发展有限公司 |
| 置出资产 | 指 | 浙江国祥交割日前的全部资产和负债 |
| 注入资产 | 指 | 华夏幸福持有的京御地产 100%股权 |
| 资产置换 | 指 | 浙江国祥以交割日前的全部资产和负债与华夏幸福所持京御地产 100%股权的等值部分进行置换 |
| 发行股份购买资产 | 指 | 注入资产超过置出资产价值的差额部分，由浙江国祥向华夏幸福定向发行股份作为购买对价，最终通过资产置换和发股购买使京御地产 100%股权进入上市公司 |
| 重大资产重组/本次重组/本次交易 | 指 | 浙江国祥与华夏幸福之间所进行的资产置换和发行股份购买资产两个不可分割的部分 |
| 本独立财务顾问报 | 指 | 《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换 |

| | | |
|---|---|---|
| 告/本报告 | | 及发行股份购买资产暨关联交易申报文件之反馈材料说明》 |
| 《重组协议》 | 指 | 浙江国祥与华夏幸福于 2009 年 7 月 6 日签署的《浙江国祥制冷工业股份有限公司与华夏幸福基业股份有限公司之重大资产置换及发行股份购买资产协议》 |
| 《重组协议之补充协议》 | 指 | 浙江国祥与华夏幸福于 2009 年 9 月 7 日签署的《浙江国祥制冷工业股份有限公司与华夏幸福基业股份有限公司之重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》 |
| 《盈利补偿协议》 | 指 | 《关于盈利补偿的协议书》 |
| 《盈利补偿补充协议》 | 指 | 《<关于盈利补偿的协议书>之补充协议》 |
| 《股份转让协议》 | 指 | 2009 年 6 月 22 日签署的《陈天麟与华夏幸福基业股份有限公司关于浙江国祥制冷工业股份有限公司之股份转让协议》 |
| 《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》 |
| 《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） |
| 中国证监会/证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 基准日 | 指 | 本次重大资产置换及发行股份购买资产的审计、评估基准日为 2009 年 4 月 30 日 |
| 交割日 | 指 | 浙江国祥、华夏幸福就注入资产、置出资产办理资产移交手续之日 |
| 独立财务顾问/联合证券 | 指 | 华泰联合证券有限责任公司 |
| 上市公司律师/金杜律所 | 指 | 北京市金杜律师事务所 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

**目录**

问题三: 请申请人说明浙江国祥制冷工业股份有限公司拟转移至华夏幸福基业股份有限公司的资产形态发生变化是否构成对资产置换协议中有关标的资产条款的变更，是否需要并已取得华夏幸福的同意。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。 ..... 7

问题四: 请申请人以列表方式说明 ST 国祥拟转移至浙江国祥空调设备有限公司（以下简称国祥空调)和华夏幸福的资产中所涉及债务(包括或有负债)的详细情况，并补充说明相关债务转移取得债权人同意的进展情况，包括但不限于尚未取得同意函的债权人名单、涉及金额及其所占比例、预计取得同意函的时间以及可能存在的法律障碍和风险。请独立财务顾问和律师核查相关债权人的书面同意证明，并就债务转移不能取得同意函的情况对本次重组的影响和风险发表明确意见。 .....10

问题五: 请华夏幸福或其指定的其他主体就接收 ST 国祥置出债务作出明确承诺，承诺至少应包括以下内容: 如任何未向 ST 国祥出具债务或者担保责任转移同意函的债权人向 ST 国祥主张权利的，应代为承担相关责任及费用并放弃向 ST 国祥追索的权利，若 ST 国祥已自行清偿相关债务或承担相关责任，则应及时向 ST 国祥作出全额补偿。请独立财务顾问和律师对相关承诺函进行核查并发表明确意见。 .....12

问题六: 请申请人详细说明廊坊京御房地产开发有限公司(以下简称京御地产)历次股权转让的原因，转让股权的作价依据及其合理性，每次转让涉及的转让款支付是否到位，并结合相关内部决策文件和股权转让协议，说明股权转让是否履行必要的审议和批准程序，是否符合相关法律法规及公司章程的规定，是否取得其他股东放弃优先购买权的承诺。请独立财务顾问和律师在核查相关法律文件的基础上发表明确意见。 .....13

问题七: 请申请人详细说明京御地产历次增资的原因和必要性，增资资产的估值合理性，并结合增资的内部决策文件及相关增资协议，说明增资是否履行相关审议及批准程序，是否符合相关法律法规及公司章程的规定。请独立财务顾问和律

师在核查相关法律文件的基础上发表明确意见。 .....21

问题八: 请申请人说明华夏幸福以 2009 年 4 月 25 日为交割日拟转移至京御地产的资产与负债是否已完整进入京御地产，其中所涉及债务是否已取得全部债权人的同意，如尚未完全取得，请说明涉及金额、所占比例以及对本次重组的影响和风险。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。 .....26

问题九: 请申请人结合标的资产目前及未来资金情况、资产负债率水平，分析说明标的公司资金是否能够满足开发需求。请独立财务顾问核查并发表明确意见。 .....30

问题十: 请申请人补充说明三浦威特园区建设发展有限公司(以下简称三浦威特)和大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司(以下简称大厂鼎鸿)园区开发业务中的产业发展服务的收入确认依据及方式、新增落地投资额的计算方法、自协议签署日起每年新增落地投资额及产业发展业务的收入确认情况、近年来该业务相关成本的金额，并结合上述金额说明该业务收入、成本确认方法是否符合配比原则。请说明截至目前大厂潮白河开发区的相关情况并结合上述情况说明大厂鼎鸿未确认区域开发收入的原因。请独立财务顾问核查并发表明确意见。 .....32

问题十一: 请申请人说明报告期内三浦威特与大厂鼎鸿从事基础设施建设、土地整理及园区综合服务的毛利率与合同利率不符的原因，请独立财务顾问核查并发表明确意见。 .....37

问题十二: 请申请人结合相关资产历史经营实际情况补充说明从事园区开发业务的三浦威特与大厂鼎鸿近年来与政府的结算情况(包括但不限于金额、回款情况等)，对政府的履约支付能力进行充分分析并作出重大风险提示。请独立财务顾问核查并发表明确意见。 .....42

问题十三: 请评估机构结合当前经济形势、已签订入园协议的企业的合同执行情况以及对合同未执行部分的履约能力，说明按照入园协议未执行部分进行收入预计是否合理、谨慎。请独立财务顾问核查并发表明确意见。 .....49

问题十四: 请申请人说明改制评估时房地产存货的评估情况(包括但不限于账面值、评估值等)，并结合标的资产中存货的历史账面价值、报告期减值情况及目

前市场状况等说明上述资产评估中的各项假设(包括但不限于售价等)是否合理。请独立财务顾问和评估师核查后发表意见。 .....54

问题十五: 鉴于固安工业园区及大厂潮白河工业园区的入园协议签订双方为开发区管委会和入园企业,请申请人根据相关协议说明今后是否所有企业的投资额均构成标的公司产业发展服务的收入基数。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。 .....61

问题十六: 请申请人就华夏幸福对未来盈利预测补偿承诺的履约能力进行分析与说明,请相关主体就盈利预测的补偿提供切实可行的保障措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。 .....63

问题十七: 请申请人对京御地产及其各下属子公司是否获得了相关地方政府及/或行业主管部门的所有经营许可或资质,开展各项经营活动是否已履行了必要的登记或备案法律手续,是否按期足额缴纳各种税费等情况补充说明,并补充提供相应的许可证或资质证书。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。.....65

问题十八: 请申请人说明上市公司目前的控股股东自然人陈天麟是否为上市公司的董事、监事或高级管理人员,如是,请说明其向华夏幸福转让股权是否符合我会及上交所有关高管人员转让上市公司股份的限制性规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。 .....77

**问题三：请申请人说明浙江国祥制冷工业股份有限公司拟转移至华夏幸福基业股份有限公司的资产形态发生变化是否构成对资产置换协议中有关标的资产条款的变更，是否需要并已取得华夏幸福的同意。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。**

**答复：**

经本独立财务顾问核查，浙江国祥拟转移至华夏幸福的资产形态发生的变化、重大资产重组协议及补充协议中相关条款的约定、华夏幸福对该等变化的确认和同意情况如下：

**一、浙江国祥拟转移至华夏幸福的资产形态变化情况**

自 2009 年 7 月 6 日签署《重组协议》至 2009 年 12 月 31 日期间，浙江国祥除日常生产经营以外，置出资产的资产形态变化主要是由于浙江国祥过渡期内对置出资产进行内部资产调整所致。具体变化情况如下：

**1、内部资产调整**

**（1）设立浙江国祥空调设备有限公司**

浙江国祥根据 2009 年 7 月 6 日第三届董事会第十三次会议决议，以现金出资设立浙江国祥空调设备有限公司（原名：浙江国祥压力容器设备有限公司），注册资本 2300 万元，该等出资已经上虞天马联合会计师事务所验证并出具虞天马验（2009）第 308 号《验资报告》。2009 年 8 月 26 日，上虞市工商局为此核发了注册号为 330682000054313 的《企业法人营业执照》。

**（2）向国祥空调设备公司现金增资 2900 万元**

浙江国祥根据 2009 年 8 月 20 日第三届董事会第十四次会议决议和 2009 年 11 月 6 日召开的第三届董事会第十八次会议决议对国祥空调设备公司增加投资 2900 万元，国祥空调设备公司注册资本由 2300 万元增加至 5200 万元，该等增资已经上虞天马联合会计师事务所验证并出具虞天马验（2009）第 464 号《验资报告》。2009 年 12 月 11 日，上虞市工商局为此核发了注册资本变更后的营业执照。

**（3）拟向国祥空调设备公司现金增资 2800 万元**

2009 年 12 月 29 日，上市公司第三届董事会第二十一次会议审议通过以现金方式出资 2800 万元人民币对国祥空调设备公司进行增资。此次增资完成后，国祥空调设备公司注册资本将由 5200 万元人民币增至 8000 万元人民币。截至目前该等增资事项尚未完成。

**（4）向国祥空调设备公司转让资产**

浙江国祥根据 2009 年 8 月 20 日第三届董事会第十四次会议决议，于 2009 年 9 月 5 日与国祥空调设备公司签署《资产转让协议》，约定以公司账面存有的应收账款、预付账款、其他应收款（其中对上海国祥、成都国祥、国祥空调设备的其他应收款除外）、存货、除房屋建筑物以外的固定资产（指机器设备和车辆）、应付账款、预付账款和其他应付款，按账面值，出售给国祥空调设备公司。2009 年 12 月 31 日，上市公司与国祥空调设备公司签署《<资产转让协议> 补充协议》和《交割确认书》，并于同日进行资产交割。

**2、资产对外出售**

**（1）出售子公司股权**

浙江国祥根据2009年12月4日第三届董事会第二十次会议决议，于2009年12月7日以1200万元的价格转让成都国祥建材有限公司（原名：成都国祥制冷工业有限公司）100%股权。截至2009年12月31日，上市公司已收到股权转让款600万元，收款进度符合协议约定。

**（2）出售房产**

浙江国祥根据 2009 年 11 月 6 日第三届董事会第十八次会议决议，于 2009 年 11 月 19 日浙江国祥以 135 万元的价格转让北京市望京园三区 306 号楼-丙-302 房产；于 2009 年 12 月 26 日以 500 万元的价格转让上海永新大厦 6007 室房产。截至 2009 年 12 月 31 日，上市公司已全额收到上述房产转让款。

根据 2009 年 11 月 17 日第三届董事会第十九次会议决议，及 2009 年 12 月 4 日召开的 2009 年度第四次临时股东大会决议，于 2009 年 11 月 17 日以 2630

万元的价格转让上海钱江商务广场第 14 层房产。截至 2009 年 12 月 31 日，上市公司已全额收到上述房产转让款。

**3、新增借款及清偿**

浙江国祥根据 2009 年 10 月 15 日第三届董事会第十六次会议决议，于 2009 年 11 月 4 日新增借款 8,000 万元，该借款已于 2009 年 11 月 30 日前全额清偿借款本息。

**二、重组协议与重组协议之补充协议的约定**

根据浙江国祥与华夏幸福于 2009 年 7 月 6 日签署的《重组协议》中 9.7 款约定，“评估基准日至交割日前，浙江国祥不会实施新的借款、担保、重组、长期股权投资、其他合并或收购交易，或者向股东或其他关联方提供资金支持，华夏幸福同意的除外；对于日常生产经营以外可能引发浙江国祥资产发生重大变化的决策，浙江国祥应事先征求华夏幸福的同意。”

根据浙江国祥与华夏幸福于2009 年9 月7日签署的《重组协议之补充协议》中 4.1 款约定，“为推进重大资产重组方案的实施，双方同意，浙江国祥依法经内部授权和批准后可于过渡期内对置出资产进行内部重组，包括以资产出售和增资方式将浙江国祥本部相关资产和负债转移给浙江国祥新设全资子公司浙江国祥空调设备有限公司。”

**三、华夏幸福关于资产形态变化的书面确认**

根据《重组协议之补充协议》约定，华夏幸福已同意上市公司以资产出售和增资方式将浙江国祥本部相关资产和负债转移给国祥空调设备有限公司。即华夏幸福已认可了上市公司内部重组事项。

2010 年 1 月 27 日，华夏幸福出具《关于过渡期内置出资产形态变化的确认函》，确认：截至本确认函出具之日，本着“一事一通知”的原则，浙江国祥已就日常生产经营以外将引发置出资产发生重大变化的历次拟决策事项通知并征求本公司意见，本公司充分知悉该等事项，已逐次同意浙江国祥经内部授权和批准后可以依法实施相关借款、重组、长期股权投资等重大交易事项，并随时督促其依法及时履行信息披露义务。

**综上，本独立财务顾问认为，上市公司与华夏幸福签署的《重组协议之补充协议》已对《重组协议》中有关置出资产条款进行了变更和补充，并对上市公司内部重组事项达成一致意见。此外华夏幸福已出具确认函对浙江国祥发生的历次置出资产的重大变化情况进行了书面确认。**

**问题四：请申请人以列表方式说明ST国祥拟转移至浙江国祥空调设备有限公司（以下简称国祥空调）和华夏幸福的资产中所涉及债务(包括或有负债)的详细情况，并补充说明相关债务转移取得债权人同意的进展情况，包括但不限于尚未取得同意函的债权人名单、涉及金额及其所占比例、预计取得同意函的时间以及可能存在的法律障碍和风险。请独立财务顾问和律师核查相关债权人的书面同意证明，并就债务转移不能取得同意函的情况对本次重组的影响和风险发表明确意见。**

**答复：**

本次交易中上市公司拟置出资产为浙江国祥交割日前的全部资产和负债。根据《重组协议之补充协议》和浙江国祥与国祥空调设备公司进行资产转让等相关安排，对浙江国祥母公司原有债务的处置可分为两种方式：1、通过内部资产转让的方式转移给国祥空调设备公司；2、内部资产转让涉及转移债务以外的母公司债务，浙江国祥将于交割日前全部清偿或在交割日留存等值货币。

**一、转让给国祥空调设备公司的债务取得债权人同意情况及安排**

根据上市公司与国祥空调设备公司于 2009 年 12 月 31 日签署的《<资产转让协议> 补充协议》和《交割确认书》，上市公司于 2009 年 12 月 31 日与国祥空调设备公司就拟转让的资产、负债进行交割。

2009 年 12 月 31 日浙江国祥转让并交割的资产、负债明细如下表所示：

| 资产类项目 | 账面金额（元） | 负债类项目 | 账面金额（元） |
|---|---|---|---|
| 应收账款 | 15,137,025.95 | 应付账款 | 5,152,478.10 |
| 预付款项 | 9,100,656.83 | 预收款项 | 4,098,656.08 |
| 其他应收款 | 1,902,058.56 | 其他应付款 | 1,463,085.35 |
| 存货（含税） | 969,348.41 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 固定资产净额 | 9,299,339.55 | | |
| 合　计 | 36,408,429.30 | 合　计 | 10,714,219.53 |

对于此次资产转让事项，浙江国祥已向债权、债务人发出通知，并于 2009 年 9 月 8 日在《浙江日报》发出《关于债权债务转让的公告》。

截至 2010 年 1 月 28 日，拟转移债务中已取得债权人同意函的债务金额为 6,015,375.71 元，占该等债务总额的 56%；尚未取得债权人同意函的债务金额为 4,698,843.82 元，占该等债务总额的 44%。

尚未取得债权人同意函的债务共 275 笔，其中最高金额为对温州医学院附属第一医院的预付款 1,996,485.6 元，平均单笔金额为 17,087 元。对于债务金额较大的债权人公司仍在积极努力以期增加债权人同意的金额和比例。

根据浙江国祥、国祥设备公司于 2009 年 12 月 31 日签署《<资产转让协议>补充协议》，对于交割日前尚未取得债权人书面同意函的债务，仍转移由国祥空调设备公司承担。若今后该等债权人向浙江国祥主张债权的，应由国祥空调设备公司承担该等债务的清偿义务。若浙江国祥已就该等债权人的债权主张承担了清偿义务的，则浙江国祥有权向国祥空调设备公司追偿。

浙江国祥转让至国祥空调设备公司的负债中，有 469.88 万元尚未取得债权人同意函，占该等负债总额的 44%，但国祥空调设备公司已在《<资产转让协议>补充协议》中承诺承担该等债务的清偿义务。因此，浙江国祥不会因承担该等债权人的债务主张造成额外损失。

## 二、内部重组后剩余留存母公司债务的安排

上市公司于 2009 年 12 月 31 日与国祥空调设备公司进行资产交割后，上市公司母公司的账面剩余负债为：应付职工薪酬 235,988.21 元，应缴税金 410,337.19（未经审计金额）。该等负债将于交割日前全部清偿或由上市公司留存等值货币。

另根据浙江天健审计为浙江国祥出具的浙天会审（2009）3653 号《审计报告》，截至 2009 年 10 月 31 日，上市公司母公司以上海钱江商务广场第 14 层房产为自身提供贷款抵押担保，除此之外，上市公司母公司无其他担保事项及或有事项。上海钱江商务广场第 14 层房产已于 2009 年 12 月上市公司清偿银行借款

及利息后解除抵押。

根据《重组协议》中第四条第一款约定，“浙江国祥应就与置出资产相关的债权债务转移事宜及时履行债权人同意、债务人通知等程序。对于未能在交割日前清理完毕或剥离出浙江国祥的负债（包含或有负债），浙江国祥在交割日留存等值货币。”

根据《重组协议之补充协议》中第四条第二款约定，“浙江国祥内部重组完毕后剩余留存本部的债务，浙江国祥应于交割日前全部清偿或在交割日留存等值货币。”上市公司计划根据《重组协议之补充协议》约定，对于该等债务于交割日前全部清偿或留存等值货币。截至 2009 年 12 月 31 日，浙江国祥母公司账面货币资金余额 3496 万元（未经审计），具备在交割日对未能清理完毕或剥离出上市公司的负债（包含或有负债）留存等值货币的能力。

**综上，本独立财务顾问认为，对于未能取得同意函的转让给国祥空调设备公司的债务，国祥设备公司已对债务的清偿做出承诺;《重组协议》及《重组协议之补充协议》亦对重组完毕后留存于上市公司债务清偿做出了切实可行的安排。根据上述安排，如上述承诺、约定及相应的措施得以严格履行，浙江国祥的债务转移不会对本次重组构成重大影响。**

**问题五：请华夏幸福或其指定的其他主体就接收 ST 国祥置出债务作出明确承诺，承诺至少应包括以下内容：如任何未向 ST 国祥出具债务或者担保责任转移同意函的债权人向 ST 国祥主张权利的，应代为承担相关责任及费用并放弃向 ST 国祥追索的权利，若 ST 国祥已自行清偿相关债务或承担相关责任，则应及时向 ST 国祥作出全额补偿。请独立财务顾问和律师对相关承诺函进行核查并发表明确意见。**

## 一、国祥空调设备公司的承诺

国祥设备公司已出具《关于承担内部重组中本部已转移债务的进一步承诺函》：本公司承诺，对于交割日前尚未取得债权人书面同意函的债务，仍转移由国祥设备公司承担。交割日后，原债权人向浙江国祥主张权利的，本公司应负责

立即妥善处理，并承担与此相关的一切法律责任和费用并放弃向浙江国祥追索的权利；若浙江国祥已自行清偿相关债务或承担相关责任，则本公司应及时向浙江国祥作出全额补偿，无条件确保浙江国祥不会因原债权人提出权利主张而承担任何责任、损失或额外风险。

**二、华夏幸福的承诺**

华夏幸福已出具《关于承担浙江国祥在本次重大资产重组交割日相关债务的承诺函》：本公司承诺：（1）就浙江国祥在本次重大资产重组交割日剩余未清偿或者未取得债权人同意函的债务（含或有负债），交割日后，原债权人向浙江国祥主张权利的，本公司应负责立即妥善处理，并承担超过交割日当天浙江国祥本部实际留存的用于偿还该等债务的货币以外的、与此相关的一切法律责任和费用并放弃向浙江国祥追索的权利；若浙江国祥已自行清偿相关债务或承担相关责任，则应就超额部分及时向浙江国祥作出全额补偿，无条件确保浙江国祥不会因原债权人提出权利主张而承担任何责任、损失或额外风险。（2）对于《关于承担内部重组中本部已转移债务的进一步承诺函》项下，国祥设备公司在重大资产重组交割日后应承担的义务和责任，华夏幸福承诺在持有国祥设备公司股权期间承担连带责任。

**本独立财务顾问对华夏幸福和国祥设备出具的相关承诺函进行了核查，认为上述相关承诺能够为浙江国祥避免在本次重大资产重组完成后因原债权人提出权利主张而承担额外风险提供相应的保障。**

**问题六：请申请人详细说明廊坊京御房地产开发有限公司(以下简称京御地产)历次股权转让的原因，转让股权的作价依据及其合理性，每次转让涉及的转让款支付是否到位，并结合相关内部决策文件和股权转让协议，说明股权转让是否履行必要的审议和批准程序，是否符合相关法律法规及公司章程的规定，是否取得其他股东放弃优先购买权的承诺。请独立财务顾问和律师在核查相关法律文件的基础上发表明确意见。**

**答复：**

## 一、京御地产历次股权转让情况说明

京御地产自设立以来，共发生六次股权转让，具体情况如下：

**1、第一次股权转让：2005 年 1 月岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣分别转让股权**

2005 年 1 月 26 日，岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣分别与北京国基昌盛投资管理有限公司、北京山海缘投资管理有限公司六方共同签署《股权转让协议》，约定岳培富将其持有的京御地产 15%股权转让给北京国基昌盛投资管理有限公司，转让价格为 150 万元；陈德健、毕鹤玲、张惠荣分别将其持有的京御地产 15%股权转让给北京山海缘投资管理有限公司，转让价格分别为 150 万元。2005 年 1 月 25 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，一致同意接收北京山海缘投资管理有限公司为京御地产新股东。

2005 年 1 月 25 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，一致同意接收北京山海缘投资管理有限公司为京御地产新股东。

固安县工商行政管理局于 2005 年 2 月 3 日为京御地产核发了股权变更后的工商营业执照。

根据京御地产的书面说明，本次股权转让原因主要系北京国基昌盛投资管理有限公司和北京山海缘投资管理有限公司市场化收购；该次股权转让定价依据为按照岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣当时对京御地产注册资本 1,000 万元的原始出资额协商定价，岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣分别持有的京御地产 15%股权分别作价 150 万元。

**2、第二次股权转让：2005 年 11 月北京国基昌盛投资管理有限公司、北京山海缘投资管理有限公司分别转让股权**

2005 年 11 月 18 日，北京国基昌盛投资管理有限公司与北京泽人合物资有限公司签署《股权转让协议》，约定北京国基昌盛投资管理有限公司将其持有的京御地产 55%股权转让给北京泽人合物资有限公司，转让价格为 1,320 万元。2005 年 11 月 14 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，同意北京泽人合物资有限公司为股权受让方。

2005 年 11 月 20 日，北京山海缘投资管理有限公司与东方银联签署《股权转让协议》，约定北京山海缘投资管理有限公司将其持有的京御地产 45%股权转让给东方银联，转让价格为 1,080 万元。2005 年 11 月 18 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，同意东方银联为股权受让方。

固安县工商行政管理局于 2005 年 11 月 28 日为京御地产核发了股权变更后的工商营业执照。

根据京御地产的书面确认，本次股权转让原因主要系东方银联和北京泽人合物资有限公司市场化收购；该次股权转让定价依据为：按照京御地产当时仅拥有一宗位于河北省固安县的土地，占地面积约 234 亩，按照该宗土地对应的固安县 2005 年土地基准地价 150 元/平方米计算该宗土地价值协商定价。北京国基昌盛投资管理有限公司、北京山海缘投资管理有限公司分别持有的京御地产 55%、45%股权分别作价 1,320 万元、1,080 万元。

根据北京泽人合物资有限公司、东方银联的书面确认，其已按照《股权转让协议》的约定将全部股权转让款分别支付给北京国基昌盛投资管理有限公司、北京山海缘投资管理有限公司。

**3、第三次股权转让：2006 年 4 月北京泽人合物资有限公司转让股权**

2006 年 4 月 4 日，北京泽人合物资有限公司与廊坊市鼎基物资贸易有限公司签署《股权转让协议》，约定北京泽人合物资有限公司将其持有的京御地产 55%股权转让给廊坊市鼎基物资贸易有限公司，转让价格为 1,320 万元。2006 年 3 月 20 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，原股东东方银联放弃优先认购权。

固安县工商行政管理局于 2006 年 4 月 14 日为京御地产核发了股权变更后的工商营业执照。

根据京御地产的书面确认，本次股权转让原因主要系北京泽人合物资有限公司与廊坊市鼎基物资贸易有限公司对京御地产股权进行内部调整；该次股权转让定价依据为按照北京泽人合物资有限公司 2005 年 11 月收购京御地产 55%股权所支付的转让价款 1,320 万元协商定价，北京泽人合物资有限公司持有的京御地产

55%股权作价 1,320 万元。

根据北京泽人合物资有限公司的书面确认，其已收到廊坊市鼎基物资贸易有限公司按照《股权转让协议》的约定支付的全部股权转让款。

**4、第四次股权转让：2006 年 8 月东方银联转让股权**

2006 年 8 月 3 日，东方银联与华夏幸福签署《股权转让协议》，约定东方银联将其持有的京御地产 30%股权转让给华夏幸福，转让价格为 3,000 万元。2006 年 7 月 12 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，同意华夏幸福为股权受让方。

固安县工商行政管理局于 2006 年 8 月 7 日为京御地产核发了本次股权变更后的工商营业执照。

根据京御地产的书面确认，本次股权转让原因主要系东方银联与华夏幸福对京御地产股权进行内部调整；该次股权转让定价依据为按照东方银联当时对京御地产注册资本 1 亿元的出资额协商定价，东方银联持有的京御地产 30%股权作价 3,000 万元。

根据东方银联提供的收款凭证，其已收到上述股权转让款。

**5、第五次股权转让：2007 年 8 月固安金海橡塑集团有限公司、固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海温泉度假村有限公司分别转让股权**

2007 年 8 月 30 日，固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司分别与华夏房地产签署《股权转让协议》，约定固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司、固安县金盛房地产开发有限公司分别将其持有的京御地产 11.33％、11％、11％的股权转让给华夏幸福，转让价格分别为 3,800 万、3,690 万、3,500 万元。2007 年 8 月 30 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，同意华夏幸福为股权受让方。

固安县工商行政管理局于 2007 年 8 月 30 日为京御地产核发了股权变更后的工商营业执照。

根据京御地产的书面确认，本次股权转让原因主要系 2007 年 8 月以相关土地使用权和房屋所有权对京御地产增资的股东在相关房地产过户手续完成后退出房地产投资而进行的股权转让；该次股权转让定价依据为按照固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司当时对京御地产注册资本 3 亿元的出资额及相关税费协商定价，固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司分别持有的京御地产 11.33%、11%、11%股权分别作价 3,800 万、3,690 万、3,500 万元。

根据华夏幸福提供的转账凭证，其已分别支付上述股权转让款。

**6、第六次股权转让：2007 年 10 月东方银联、廊坊市鼎基实业有限公司分别转让股权**

2007 年 10 月 25 日，东方银联与华夏幸福签署《股权转让协议》，约定东方银联将其持有的京御地产 33.34%股权转让给华夏幸福，转让价格为 10,000 万元。2007 年 10 月 25 日，廊坊市鼎基实业有限公司（廊坊市鼎基物资贸易有限公司于 2007 年 1 月 16 日更名为廊坊市鼎基实业有限公司）与华夏幸福签署《股权转让协议》，约定廊坊市鼎基实业有限公司将其持有的京御地产 13.33%股权转让给华夏幸福，转让价格为 4,000 万元。2007 年 10 月 25 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，同意华夏幸福为股权受让方。

固安县工商行政管理局于 2007 年 11 月 30 日为京御地产核发了股权变更后的工商营业执照。

根据京御地产的书面确认，本次股权转让原因主要系东方银联与华夏幸福对京御地产股权进行内部调整，同时华夏幸福从廊坊市鼎基实业有限公司收购京御地产剩余股权，以增强对京御地产的控制力；该次股权转让定价依据为按照东方银联、廊坊市鼎基实业有限公司当时对京御地产注册资本 3 亿元的出资额及 2007 年 9 月 30 日京御地产账面净资产 2.8 亿元协商定价，东方银联、廊坊市鼎基实业有限公司分别持有的京御地产 33.34%、13.33%股权作价 10,000 万、4,000 万元。

根据东方银联、廊坊市鼎基实业有限公司分别提供的收款凭证，其已分别收到上述股权转让款。

根据京御地产的书面说明，其召开股东会审议历次股权转让事项前均会与相关股东沟通确认是否行使优先购买权，获其确认后召开的京御地产历次股东会上，全体股东一致同意相关股权转让，依法具有优先购买权的相关股东虽然没有单独出具放弃优先购买权的书面承诺，但是该等股东均已在相关股东会上明确同意有关公司作为股权受让方。

综上所述，京御地产历次股权转让均履行了必要的内部审议和批准程序，且已就历次股权转让履行必要的工商变更登记手续，符合《公司法》等相关法律法规及京御地产当时有效的公司章程的规定。

**2、京御地产历次股权转让情况简表**

| | 时间 | 股权转让情况 | 转让价格 | 转让后股权结构 | 转让原因 | 京御地产注册资本 | 作价依据 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第一次 | 2005 年 1 月 | 岳培富将其持有的固安县京御房地产开发有限公司 15%股权转让给北京国基昌盛投资管理有限公司；<br>陈德健、毕鹤玲、张惠荣分别将其持有的固安县京御房地产开发有限公司 15%股权转让给北京山海缘投资管理有限公司 | 均为 150 万元 | 北京国基昌盛投资管理有限公司占 55%；<br>北京山海缘投资管理有限公司占 45% | 北京国基昌盛投资管理有限公司和北京山海缘投资管理有限公司市场化收购 | 1,000 万元 | 按照当时对京御地产注册资本 1,000 万元的原始出资额协商定价 |
| 第二次 | 2005 年 11 月 | 北京国基昌盛投资管理有限公司将其持有的固安县京御房地产开发有限公司 55%的股权转让给北京泽人合物资有限公司；<br>北京山海缘投资管理有限公司将其持有的固安县京御房地产开发有限公司 45%的股权转让给东方银联 | 1,320 万元<br>1,080 万元 | 北京泽人合物资有限公司占 55%；<br>东方银联占 45% | 东方银联和北京泽人合物资有限公司市场化收购 | 1,000 万元 | 京御地产当时仅拥有一宗位于河北省固安县的土地，占地面积约 234 亩，按照该宗土地对应的固安县 2005 年土地基准地价 150 元/平方米计算该宗土地价值协商定价 |
| 第三次 | 2006 年 4 月 | 北京泽人合物资有限公司将其持有的京御地产 55%的股权转让给廊坊市鼎基物资贸易有限公司 | 1,320 万元 | 廊坊市鼎基物资贸易有限公司占 55%；<br>东方银联占 45% | 北京泽人合物资有限公司与廊坊市鼎基物资贸易有限公司对京御地产股权进行内部调整 | 1,000 万元 | 按照北京泽人合物资有限公司 2005 年 11 月收购京御地产 55%股权所支付的转让价款 1,320 万元协商定价 |
| 第四次 | 2006 年 8 月 | 东方银联将其持有的京御地产 30%的股权转让给华夏幸福 | 3,000 万元 | 廊坊市鼎基物资贸易有限公司占 20%；<br>华夏幸福占 30%；<br>东方银联占 50% | 东方银联与华夏幸福对京御地产股权进行内部调整 | 10,000 万元 | 按照东方银联当时对京御地产注册资本 1 亿元的出资额协商定价 |
| 第五次 | 2007 年 8 月 | 固安县金盛房地产开发有限公司将其持有的京御地产 11%的股权；<br>固安金海橡塑集团有限公司将其持有的京 | 3,500 万元<br>3,800 万元 | 廊坊市鼎基实业有限公司占 13.33%；<br>华夏幸福占 53.33%； | 2007 年 8 月以相关土地使用权和房屋所有权对京御地产增资的股东在 | 30,000 万元 | 按照固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 御地产 11.33%的股权；<br>固安金海温泉度假村有限公司将其持有的京御地产 11%的股权分别转让给华夏幸福 | 3,690 万元 | 东方银联占 33.34% | 相关房地产过户手续完成后退出房地产投资而进行的股权转让 | | 度假村有限公司当时对京御地产注册资本 3 亿元的出资额及相关税费协商定价 |
| 第六次 | 2007 年 10 月 | 东方银联将其持有的京御地产 33.34%的股权转让给华夏幸福；<br>廊坊市鼎基实业有限公司将其持有的京御地产 13.33%的股权转让给华夏幸福 | 10,000 万元<br>4,000 万元 | 华夏幸福持有京御地产 100%股权 | 东方银联与华夏幸福对京御地产股权进行内部调整，同时华夏幸福从廊坊市鼎基实业有限公司收购京御地产剩余股权，增强对京御地产的控制力 | 30,000 万元 | 按照东方银联、廊坊市鼎基实业有限公司当时对京御地产注册资本 3 亿元的出资额及 2007 年 9 月 30 日京御地产账面净资产 2.8 亿元协商定价 |

**经核查，本独立财务顾问认为，京御地产在历次股权转让理由明确，转让价格依据合理，转让过程中履行了必要的内部审议和批准程序，并已就上述股权转让履行必要的工商变更登记手续，在转让程序上符合《公司法》等相关法律法规以及京御地产当时有效的公司章程的规定。**

**问题七：请申请人详细说明京御地产历次增资的原因和必要性，增资资产的估值合理性，并结合增资的内部决策文件及相关增资协议，说明增资是否履行相关审议及批准程序，是否符合相关法律法规及公司章程的规定。请独立财务顾问和律师在核查相关法律文件的基础上发表明确意见。**

**答复：**

**一、京御地产历次增资情况说明**

京御地产自设立以来，共发生六次增资，其中现金增资四次，实物增资两次，具体情况如下：

**1、第一次增资：2006 年 3 月注册资本由 1,000 万元增至 5,000 万元**

2006 年 3 月 20 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意东方银联为增资方，以国有土地使用权向京御地产增资 4,000 万元，京御地产注册资本增至 5,000 万元。

本次增资涉及的土地使用权已经河北民杰不动产评估有限公司评估并出具《土地估价报告》（冀石民杰 2006（估）字第 052 号），确认截至 2006 年 3 月 15 日，证号为“固国用（2006）第 02004 号”的《国有土地使用证》项下的土地使用权的价值为 4,010.72 万元。

本次增资已经河北光大会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（冀光大审验字（2006）115 号）。

固安县工商行政管理局于 2006 年 4 月 14 日为京御地产核发了本次增资后的工商营业执照。

根据京御地产的书面确认，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发项目土地储备所需，用于增资的实物资产已经评估机构依法评估。

**2、第二次增资：2006 年 5 月注册资本由 5,000 万元增至 10,000 万元**

2006 年 5 月 10 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意廊坊市鼎基物资贸易有限公司、东方银联为增资方，分别以现金向京御地产增资 1,450 万、3,550 万元，共增资 5,000 万元，京御地产注册资本增至 10,000 万元。

本次增资已经河北光大会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（冀光大审验字（2006）169 号）。

固安县工商行政管理局于 2006 年 6 月 1 日为京御地产核发了本次增资后的工商营业执照。

根据京御地产的书面确认，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发自有资金所需。

**3、第三次增资：2007 年 6 月注册资本由 10,000 万元增至 20,000 万元**

2007 年 6 月 4 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意东方银联、华夏幸福、廊坊市鼎基实业有限公司（廊坊市鼎基物资贸易有限公司于 2007 年 1 月 16 日更名为廊坊市鼎基实业有限公司）为增资方，分别以现金向京御地产增资 5,000 万、3,000 万、2,000 万元，共增资 10,000 万元，京御地产注册资本增至 20,000 万元。

本次增资已经河北光大会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（冀光大审验字（2007）131 号）。

固安县工商行政管理局于 2007 年 6 月 13 日为京御地产核发了本次增资后的工商营业执照。

根据京御地产的书面确认，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发自有资金所需。

**4、第四次增资：2007 年 8 月注册资本由 20,000 万元增至 30,000 万元**

2007 年 7 月 8 日，京御地产、固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司共同签署《投资协议》，约定按照固安县金盛房地产开发有限公司以经评估的相关国有土地使用权和房屋所有权作价 3,300 万元、固安金海橡塑集团有限公司以经评估的相关国有土地使用权和房屋所有权作价 3,400 万元、固安金海温泉度假村有限公司以经评估的相关构筑物及设施设备等实物作价 3,300 万元对京御地产投资入股，超过注册资本部分作为投资溢价。

2007 年 8 月 8 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司为增资方，固安县金盛房地产开发有限公司以国有土地使用权（国有土地使用证号：固国用字［2003］12181、固国用字［2003］12182、固国用字［2003］12183）和房屋所有权(房屋所有权证号：固字 16618 号）向京御地产增资 3,300 万元，固安金海橡塑集团有限公司以国有土地使用权（国有土地使用证号：固国用字［2002］70058）和房屋所有权（房屋所有权证号：固字 12237）向京御地产增资 3,400 万元，固安金海温泉度假村有限公司以设施设备等实物向京御地产增资 3,300 万元，共增资 10,000 万元，京御地产注册资本增至 30,000 万元。

本次增资涉及固安县金盛房地产开发有限公司的国有土地使用权和房屋所有权已经石家庄石房房地产评估事务所有限公司评估并出具《房地产估价报告》（石房（2007）估字第 2007510 号），确认截至 2007 年 6 月 11 日，固安县金盛房地产开发有限公司拟投资入股至京御地产的房地产资产价值为 3,403.62 万元。

本次增资涉及固安金海橡塑集团有限公司的国有土地使用权和房屋所有权已经石家庄石房房地产评估事务所有限公司评估并出具《房地产估价报告》（石房（2007）估字第 2007511 号），确认截至 2007 年 6 月 11 日，固安金海橡塑集团有限公司拟投资入股至京御地产的房地产资产价值为 3,998.23 万元。

本次增资涉及固安金海温泉度假村有限公司的设施设备等实物已经河北中源厚德资产评估有限公司评估并出具《资产评估报告》（冀中源厚德评报字（2007）第 0118 号），确认截至 2007 年 6 月 11 日，固安金海温泉度假村有限公司拟投资入股至京御地产的实物资产价值为 3,763.15 万元。

本次增资已经河北光大会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（冀光大审验字（2007）188 号）。

固安县工商行政管理局于 2007 年 8 月 28 日为京御地产核发了本次增资后的工商营业执照。

根据京御地产的书面确认，本次增资的原因主要系收购金海温泉度假村资产所需，用于增资的实物资产已经评估机构依法评估。

**5、第五次增资：2009 年 2 月注册资本由 30,000 万元增至 50,000 万元**

2009 年 2 月 25 日，经京御地产股东书面决定，华夏幸福作为京御地产的唯一股东，以现金方式向京御地产增资 20,000 万元，京御地产注册资本由 30, 000 万元增至 50,000 万元。

本次增资已经中兴财光华会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（中兴财光华审验字（2009）第 1001 号）。

固安县工商行政管理局于 2009 年 3 月 6 日为京御地产核发了本次增资后的工商营业执照。

根据京御地产的书面确认，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发自有资金所需。

**6、第六次增资：2009 年 4 月注册资本由 50,000 万元增至 70,000 万元**

2009 年 4 月 21 日，经京御地产股东书面决定，华夏幸福作为京御地产的唯一股东，以现金方式向京御地产增资京御地产增资 20,000 万元，京御地产注册资本增至 70,000 万元。

本次增资已经中兴财光华会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（中兴财光华审验字（2009）第 1003 号）。

固安县工商行政管理局于 2009 年 4 月 28 日为京御地产核发了本次增资后的工商营业执照。

根据京御地产的书面确认，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发自有资金所需。

**二、京御地产历次增资情况简表**

| | 时间 | 增资情况 | 增资后股权结构 | 增资后京御地产注册资本 | 增资原因 |
|---|---|---|---|---|---|
| 第一次 | 2006 年 3 月 | 东方银联以其拥有的国有土地使用权向京御地产增资 4,000 万元 | 廊坊市鼎基物资贸易有限公司占 11%；<br>东方银联占 89% | 5,000 万元 | 增加京御地产房地产开发项目土地储备所需 |
| 第二次 | 2006 年 5 月 | 廊坊市鼎基物资贸易有限公司以现金向京御地产增资 1,450 万元；<br>东方银联以现金向京御地产增资 3,550 万元 | 廊坊市鼎基物资贸易有限公司占 20%；<br>东方银联占 80% | 10,000 万元 | 增加京御地产房地产开发自有资金所需 |
| 第三次 | 2007 年 6 月 | 廊坊市鼎基实业有限公司以现金向京御地产增资 2,000 万元；<br>东方银联以现金向京御地产增资 5,000 万元；<br>华夏幸福以现金向京御地产增资 3,000 万元 | 廊坊市鼎基物资贸易有限公司占 20%；<br>华夏幸福占 30%；<br>东方银联占 50% | 20,000 万元 | 增加京御地产房地产开发自有资金所需 |
| 第四次 | 2007 年 8 月 | 固安县金盛房地产开发有限公司以其拥有的国有土地使用权和房屋所有权向京御地产增资 3,300 万元；<br>固安金海橡塑集团有限公司以国有土地使用权和房屋所有权向京御地产增资 3,400 万元；<br>固安金海温泉度假村有限公司以设施设备等实物向京御地产增资 3,300 万元 | 廊坊市鼎基实业有限公司占 13.33%；<br>华夏幸福占 20%；<br>东方银联占 33.34%；<br>固安县金盛房地产开发有限公司占 11%；<br>固安金海温泉度假村有限公司占 11%；<br>固安金海橡塑集团有限公司占 11.33% | 30,000 万元 | 收购金海温泉度假村资产所需 |
| 第五次 | 2009 年 2 月 | 华夏幸福以现金向京御地产增资 20,000 万元 | 华夏幸福持有京御地产 100%股权 | 50,000 万元 | 增加京御地产房地产开发自有资金所需 |
| 第六次 | 2009 年 4 月 | 华夏幸福以现金向京御地产增资 20,000 万元 | 华夏幸福持有京御地产 100%股权 | 70,000 万元 | 增加京御地产房地产开发自有资金所需 |

**经核查，本独立财务顾问认为，京御地产增资系公司发展所需，相关土地使用权或房产等增资资产作价均依据评估机构出具的评估报告，京御地产历次增资行为和认购新增出资的增资方均已获得京御地产当时全体股东的一致同意。在历次增资过程中履行了必要的内部审议和批准程序，并已就历次增资履行必要的工商变更登记手续。京御地产历次增资符合《公司法》等相关法律法规及京御地产当时有效的公司章程的规定。**

**问题八：请申请人说明华夏幸福以 2009 年 4 月 25 日为交割日拟转移至京御地产的资产与负债是否已完整进入京御地产，其中所涉及债务是否已取得全部债权人的同意，如尚未完全取得，请说明涉及金额、所占比例以及对本次重组的影响和风险。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。**

**答复：**

**一、华夏幸福与京御地产进行内部资产重组的情况**

华夏幸福与京御地产于 2009 年 2 月 18 日签订《华夏幸福基业股份有限公司与廊坊京御房地产开发有限公司整体资产内部重组协议》（下称《整体资产内部重组协议》），协议约定将华夏幸福下属的香河分公司、开发区分公司、固安分公司、霸州市分公司、胜芳分公司、第八大街分公司、北京管理咨询分公司等 7 家分公司的产权及华夏幸福本部与房地产开发有关的其他产权整体转让给京御地产（即将华夏幸福的房地产业务相关资产及负债按账面值整体转让给京御地产）。双方约定以 2009 年 4 月 25 日为交割日，在交割日当天双方办理资产转让的移交手续，包括转让资产、负债清单，递交与该等资产有关的全部证照、合同、文件及资料，并互相配合办理完成与该等资产有关的权属变更或过户手续。根据双方于 2009 年 4 月 25 日签署的《整体资产内部重组交割确认书》，交割日转让的资产合计 2,765,710,865.54 元，负债合计 2,765,710,865.54 元。转让并交割的资产、负债情况如下表所示。

单位：元

| 资　　产 | 2009.4.25 | 负　　债 | 2009.4.25 |
|---|---|---|---|
| 货币资金 | 198,358,252.00 | 短期借款 | 39,000,000.00 |
| 交易性金融资产 | 1,000,000.00 | 应付账款 | 104,335,225.19 |
| 应收账款 | 1,472,558.64 | 预收款项 | 1,420,377,910.70 |
| 预付款项 | 15,422,024.20 | 应交税费 | -60,207,735.94 |
| 其他应收款 | 189,040,553.87 | 应付利息 | 2,970,197.27 |
| 存货 | 2,112,699,771.55 | 其他应付款 | 96,223,292.06 |
| 长期股权投资 | 240,784,783.99 | 一年内到期的非流动负债 | 126,500,000.00 |
| 固定资产 | 3,957,833.26 | 其他流动负债 | 34,245,259.13 |
| 递延所得税资产 | 2,975,088.03 | 长期借款 | 813,500,000.00 |
| | | 长期应付款 | 94,500,000.00 |
| | | 递延所得税负债 | 94,266,717.13 |
| **资产总计** | **2,765,710,865.54** | **负债合计** | **2,765,710,865.54** |

## 二、华夏幸福向京御地产转让的全部资产和负债均已完整进入京御地产

在此次资产转让过程中，华夏幸福向相关债权债务人发出了债权债务转移通知，并于 2009 年 3 月 23 日在《廊坊日报》刊登《债权债务转移公告》，于 2009 年 3 月 24 日在《河北日报》刊登《债权债务转移公告》。

截至 2009 年 6 月 30 日，原华夏幸福的房地产业务相关的资产已全部转让交割进入京御地产，由京御地产承继华夏幸福原有房地产项目的开发、建设。转让的长期股权投资为华夏幸福对九通投资的 100%股权，已于 2009 年 6 月 15 日办理工商变更手续；转让的相关土地使用权、房屋所有权已经完成过户登记手续；转让的相关房地产开发项目的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等开发证照已完成开发主体变更的换证手续或取得变更批复。

截至 2009 年 6 月 30 日，原华夏幸福与房地产业务相关的负债已全部转让交割进入京御地产，由京御地产承继。负债金额总计 2,765,710,865.54 元，其中销售商品房预收款 1,420,377,910.70 元；金融负债（含短期借款、一年内到期流动负债、长期借款、长期应付款）及利息 1,076,470,197.27 元；业务及往来款负债（含应付账款、其他应付款）200,558,517.25 元；应交税费、预提税金（对应其

他流动负债科目）及递延所得税负债 68,304,240.32 元。

原华夏幸福房地产业务相关人员随整体资产内部重组进入京御地产，相关人员与京御地产签订了劳动合同变更协议。同时，相关人员的社保关系等已全部转移至京御地产。

**三、转让债务取得债权人同意的情况**

房地产企业的预收款项为预售商品房形成，其债权人为商品房购买人。伴随未来京御地产所开发房地产项目竣工验收并交付使用，其预收款项将转为企业营业收入，不再为企业负债。2009 年 4 月 27 日前的商品房销售合同由华夏幸福与购房人签署，在《<商品房买卖合同>补充协议》第十七条通知中增加“乙方（购房人）同意，在本协议履行期间，若甲方（华夏幸福）向甲方下属子公司转让相关资产和负债、产权等情况，本协议履行主体可自动变更为甲方下属子公司，本协议项下权利义务自动由甲方下属子公司承继。届时甲方仅对上述履行主体变更事项负有依法向乙方通知的义务，无须再行征求乙方同意”；2009 年 4 月 27 日后的商品房销售合同由京御地产直接与购房人签署。本次转移的 1,420,377,910.70 元预收款项负债，截至 2009 年 12 月 31 日，已有 873,905,582.00 元结转为收入，不再构成对债权人的负债，占该等负债总额的 62%；剩余 546,472,328.70 元预计于 2010 年内结转收入，占该等负债总额的 38%。

本次转移的 1,076,470,197.27 元金融负债，截至 2009 年 6 月 30 日，已全部取得相关债权人的同意函。

本次转移的 200,558,517.25 元业务及往来款负债，截至 2009 年 6 月 30 日，已取得债权人同意函的负债金额为 119,909,834.11 元，占该等债务总额的 60%；截至 2009 年 12 月 31 日，未取得债权人同意函但已清偿完毕的该部分负债金额为 48,642,251.92 元，占该等负债总额的 24%；未取得债权人同意函且截至 2009 年 12 月 31 日尚未进行清偿的负债金额为 32,006,431.23 元，占该等债务总额的 16%。

本次转移的 68,304,240.32 元应交税费、预提税金（对应其他流动负债科目）及递延所得税负债，其中，预提土地增值税（对应其他流动负债科目）及递延所

得税负债是京御地产根据税收相关法规及谨慎性原则进行预提的结果，且与存货资产直接相关，随存货资产一并转移，不涉及债权人的同意；应交税费（包括土地增值税、营业税、土地使用税、城建税及教育费附加）-60,207,735.94 元，为原华夏幸福预缴的各项税费，在 2009 年 4 月 25 日后京御地产进行实际纳税时，廊坊市地税局认可原华夏幸福预缴部分转移至京御地产，向京御地产征收应交税费和预缴税费的差额部分。因此，该等负债取得债权人同意的比例占该等负债总额的 100%

本次华夏幸福向京御地产转让的负债金额合计 2,765,710,865.54 元，截至 2009 年 12 月 31 日，已取得债权人同意函或已清偿完毕的负债金额合计为 2,187,232,105.62 元，占全部转移负债金额的 79%；未取得债权人同意函且截至 2009 年 12 月 31 日未进行清偿的负债金额为 578,478,759.92 元（其中 94%为预收房地产销售款项），占全部转移负债金额的 21%。

**四、未取得债权人同意函部分的影响**

华夏幸福与京御地产签署的《整体资产内部重组协议》中，4.3 款约定：双方同意，如相关债权人在通知或公告的期限内未明确表示同意相关债务转移给京御房地产的，且届时依法向华夏幸福主张相关债权的，由双方承担连带责任。

根据上述协议约定，未取得债权人同意函部分的债务转让给京御地产后，为保护广大债权人的切实利益，华夏幸福承诺承担连带责任，该约定可以为京御地产避免因原债权人提出权利主张而承担额外风险提供相应的保障。

另外，华夏幸福与京御地产进行本次内部资产重组的目的是将华夏幸福原有房地产业务（含区域开发业务）相关全部资产和负债以资产转让方式转移至京御地产，使京御地产成为华夏幸福的房地产业务（含区域开发业务）经营平台。因此，本次内部资产重组涉及的原华夏幸福债务全部转让至京御地产，相关义务全部由京御地产承担，保持了资产和业务的完整性。

**经核查，本独立财务顾问认为，华夏幸福与京御地产进行的内部资产重组已经履行了必要的政府部门变更审批、登记等法律手续，华夏幸福以 2009 年 4 月 25 日作为交割日拟转让给京御地产的资产和负债已完整进入京御地产。根据**

**华夏幸福与京御地产签署的《整体资产内部重组协议》，华夏幸福已就未能取得相关债权人同意的债务转移事项做出明确承诺，该承诺可以为京御地产避免因原债权人提出权利主张而承担额外风险提供相应的保障。**

**问题九：请申请人结合标的资产目前及未来资金情况、资产负债率水平，分析说明标的公司资金是否能够满足开发需求。请独立财务顾问核查并发表明确意见。**

**一、京御地产目前资金状况及资产负债率水平**

本次重大资产重组的置入资产为京御地产 100%股权，根据大公天华审计出具的大公天华会审字(2009)第 043 号《京御地产审计报告》，截至 2009 年 10 月 31 日，京御地产合并报表中总资产为 7,257,699,690.86 元，其中流动资产为 6,949,023,087.26 元、货币资金为 1,066,195,831.93 元；总负债为 6,418,165,457.16 元，其中流动负债为 4,800,804,285.10 元、预收款项为 3,551,404,592.51 元。资产负债率为 88.43%（若剔除其中 3,118,964,770.12 元房地产销售预收款项影响因素后的资产负债率约为 65%。），流动比率为 1.45，根据目前房地产行业的平均资产负债率 85%水平（若剔除房地产销售预收款项影响因素后的平均资产负债率约为 66%），京御地产目前的资产负债率水平处于正常状态。

根据京御地产 2009 年 12 月 31 日的合并资产负债表及现金流量表（未经审计），京御地产账面货币资金为 12.23 亿元，资产负债率为 86.46%（若剔除其中 33.94 亿元房地产销售预收款项影响因素后的资产负债率约为 62.95%），比 10 月份的资产负债率水平有所下降。

**二、京御地产未来资金状况及资产负债率水平**

结合企业提供的未来项目开发及区域开发服务计划，并根据天健兴业出具的天兴评报字（2009）第 164 号《评估报告书》，京御地产公司管理层测算了未来公司现金流情况，公司未来三年经营现金流模拟表如下（单位：万元）

| 项　　目 | 2009 年 | 2010 年 | 2011 年 | 2012 年 |
|---|---|---|---|---|
| 经营活动现金流入 | 521,523 | 566,305 | 659,475 | 680,836 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 经营活动现金流出 | 497,780 | 559,224 | 645,147 | 615,399 |
| 经营活动现金流量净额 | 23,743 | 7,081 | 14,329 | 65,437 |

京御地产未来三年的资产负债模拟表如下（单位：万元）

| 项　　目 | 2009 年 | 2010 年 | 2011 年 | 2012 年 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 807,322 | 1,100,881 | 1,436,540 | 1,744,359 |
| 总负债 | 698,009 | 959,834 | 1,244,913 | 1,488,354 |
| 其中：预收款项 | 339,367 | 583,511 | 864,790 | 1,072,881 |
| 所有者权益 | 109,312 | 141,047 | 191,628 | 256,006 |
| 资产负债率 | 86.5% | 87.19% | 86.66% | 85.32% |
| 资产负债率（剔除预收款因素） | 62.95% | 54.35% | 45.73% | 41.83% |

上表基于如下基本假设：

1、针对公司 2009 年 4 月 30 日时点已经存在的项目与当时评估参数假设基本一致，并按照公司实际运营情况作了部分修正。本次现金流预测系依据实际销售进度和销售价格。

2、开发周期假设：自 2009 年 4 月 30 日之后的新增项目从拿地到销售时间间隔为 1 年，项目销售周期 2 年，拿地到项目竣工备案的时间周期为 2.5 年。

3、销售价格假设：自 2009 年 4 月 30 日之后的新增项目销售价格和目前区域销售价格持平，未考虑涨价因素。

4、成本和支付节奏假设：新增项目目标成本数据来源于公司历史目标成本数据库，工程款支付按如下开发周期分笔支付，前 0.5 年支付工程总造价的 10%，0.5-1 年支付工程总造价的 20%，1-1.5 年支付工程总造价的 25%，1.5-2 年支付总造价的 25%，2-2.5 年支付总造价的 30%。

京御地产在项目开发中采取“总体平衡、滚动开发”的策略，并将维持合理的负债结构水平。京御地产未来项目开发资金来源主要渠道有：

1、目前拥有的 12.23 亿元货币资金的良性循环；

2、商品住宅预售资金的合理增长。未来三年新增预售房款分别为 38.6 亿元、

45.9 亿元、46.1 亿元；

3、2009 年 4 月 30 日之后的新增项目融资。

**综上，本独立财务顾问认为，京御地产在建项目开发资金处于良性循环，未来项目发展所需资金富裕，经营现金流量净额无缺口，且呈逐年增长趋势；资产负债率总体保持稳定在 87%左右，若剔除房产销售预收款因素，则资产负债率呈逐年下降趋势。**

**问题十：请申请人补充说明三浦威特园区建设发展有限公司(以下简称三浦威特)和大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司(以下简称大厂鼎鸿)园区开发业务中的产业发展服务的收入确认依据及方式、新增落地投资额的计算方法、自协议签署日起每年新增落地投资额及产业发展业务的收入确认情况、近年来该业务相关成本的金额，并结合上述金额说明该业务收入、成本确认方法是否符合配比原则。请说明截至目前大厂潮白河开发区的相关情况并结合上述情况说明大厂鼎鸿未确认区域开发收入的原因。请独立财务顾问核查并发表明确意见。**

**答复：**

**一、产业发展服务业务收入确认依据及方式**

根据大公天华审计出具的大公天华会审字(2009)第 024 号、043 号《京御地产审计报告》，三浦威特和大厂鼎鸿在区域开发业务中的产业发展服务收入确认原则为：“在委托工业园区内进行产业定位、产业规划、城市规划、品牌建设、园区推广、招商引资、投资服务等产业发展服务，在提供劳务后按照双方确认的结算报告的基础上确认收入。”即在相关审计机构于次年为工业区上年新增落地投资额出具专项审计报告，并由河北固安工业园区管委会向三浦威特、大厂潮白河工业区管委会向大厂鼎鸿出具关于委托开发项目评审结果的确认函和委托开发项目结算的确认函后，三浦威特和大厂鼎鸿根据工业区管委会确认的结果，确认收入。

**二、关于新增落地投资额的计算方法的约定**

**（一）河北固安工业园区新增落地投资额的计算方法**

**1、《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》相关约定**

河北固安工业园区管委会与三浦威特签署的《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》中第四条对落地投资额及其确定的约定：

（1）落地投资额包括但不限于入园企业所占土地的价格、厂房设备、设备投资等能测算的投资。

（2）新增落地投资额由合法的甲级资质中介机构出具的落地投资审核报告确认，每年确认一次。

**2、《河北固安工业园区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》相关规定**

河北固安工业园区管委会出具的《河北固安工业园区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》（固工[2009]001 号）第一条对中介机构审计的规定："由管委会和三浦威特共同组织工业区投资评审单位的招标工作，依法通过招标手续共同确定具有甲级资质的中介机构，作为河北固安工业园区各项投资审计的评审单位。"对产业发展服务费的审计规定："按照审计年度对入园企业的新增落地投资额，以及协议规定的相关费用等每年进行一次审计。落地投资额审计范围，以实际，客观，公正的原则，对入园企业当年新增加的固定资产、在建工程、无形资产（土地使用权）、房屋租赁投资以及和落地投资有关的投资金额进行审计。"

根据上述文件，河北固安工业园区新增落地投资额的计算方法为，由工业区管委会和三浦威特共同聘请的具有甲级资质的审计机构对审计年度入园企业的新增落地投资额进行专项审计确定，新增落地投资额主要包括当年新增的入园企业购买土地的投资、厂房投资、机器设备投资、土地房屋租赁等能测算的投资额。

**（二）大厂潮白河工业区新增落地投资额的计算方法**

**1、《大厂工业区南区（大厂现代服务业园区）招商引资专业化服务协议》相关约定**

大厂回族自治县人民政府与大厂鼎鸿签署的《大厂工业区南区（大厂现代服

务业园区）招商引资专业化服务协议》中第四条对落地投资额及其确定的约定：

（1）落地投资额包括但不限于入园企业所占土地的价格、厂房设备、设备投资、流动资产投资等。

（2）新增落地投资额由合法的甲级资质中介机构出具落地投资审核报告确认，每年确认一次。

**2、《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》相关规定**

大厂回族自治县人民政府出具的《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》（2009 年 1 月 16 日）第一条对中介机构审计的约定：“由大厂县财政部门和大厂鼎鸿共同组织工业区投资评审单位的招标工作，依法通过招标手续共同确定具有甲级资质的中介机构，作为工业区各项投资审计的评审单位。”对产业发展服务费的审计规定：“按照审计年度入园企业的新增落地投资额，以及协议规定的相关费用等每年进行一次审计。落地投资额审计范围，以实际，客观，公正的原则，对入园企业当年新增加的固定资产、在建工程、无形资产（土地使用权）、土地房屋租赁投资以及和落地投资有关的关联方式为支付或垫付的投资金额进行审计。”

根据上述文件，大厂潮白河工业区新增落地投资额的计算方法为，由工业区管委会和大厂鼎鸿共同确定的具有甲级资质的审计机构对审计年度入园企业的新增落地投资额进行专项审计确定，新增落地投资额主要包括当年新增的入园企业购买土地的投资、厂房投资、机器设备投资、土地房屋租赁等能测算的投资额。

**三、自协议签署日起每年新增落地投资额及产业发展业务的收入确认情况、及近年来该业务相关成本的发生金额**

**（一）河北固安工业园区**

根据河北光大会计师事务所有限公司出具的《专项审计报告》，以及河北固安工业园区管委会出具的项目评审结果的确认函和委托开发项目结算的确认函，河北固安工业园区每年新增落地投资额情况、三浦威特每年确认产业发展服务业务收入及成本（销售费用）情况如下表所示：

| 新增落地投资年度 | 确认收入年度 | 经审计的新增落地投 | 三浦威特确认产业发 |
|---|---|---|---|

| | | 资额（万元） | 展服务收入（万元） |
|---|---|---|---|
| 2005 及以前年度 | 2007 年度（注） | 11,482.34 | 5,167.05 |
| 2006 年度 | 2007 年度 | 20,403.47 | 9,181.56 |
| 2007 年度 | 2008 年度 | 14,971.14 | 6,737.01 |
| 2008 年度 | 2009 年度 | 18,890.46 | 8,500.71 |
| | **合计** | **65,747.41** | **29,586.33** |

| 成本发生及确认年度 | 成本确认金额<br>（体现在利润表中的销售费用科目）（万元） |
|---|---|
| 2005 及以前年度 | 3,299.51 |
| 2006 年度 | 1,808.49 |
| 2007 年度 | 1,714.13 |
| 2008 年度 | 2,514.55 |
| 2009 年度 | 2,840.49 |
| **合计** | **12,177.17** |

注：三浦威特公司于 2003 年成立即受固安县人民政府委托开始开展河北固安工业区的招商引资工作，于 2006 年正式与河北固安工业区管委会正式签署《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》及其补充协议。因此，在 2007 年度由具有资质的审计机构出具关于工业区新增落地投资额的专项审计报告后，三浦威特首次与工业区管委会确认结算产业发展服务收入。

### （二）大厂潮白河工业区

根据河北光大会计师事务所有限公司出具的《专项审计报告》，以及大厂潮白河工业区管委会出具的项目评审结果的确认函和委托开发项目结算的确认函，大厂潮白河工业区每年新增落地投资额情况及大厂鼎鸿每年确认产业发展服务业务收入及成本（销售费用）情况如下表所示：

| 新增落地投资年度 | 确认收入年度 | 经审计的新增落地投资额（万元） | 大厂鼎鸿确认产业发展服务收入（万元） |
|---|---|---|---|
| 2008 年度 | 2009 年度 | 6,199.15 | 2,789.62 |
| | **合计** | **6,199.15** | **2,789.62** |

| 成本发生及确认年度 | 成本确认金额<br>（体现在利润表中的销售费用科目）（万元） |
|---|---|
| 2007 年度 | 354.74 |
| 2008 年度 | 955.84 |
| 2009 年度 | 1,538.70 |
| **合计** | **2,849.28** |

## 四、产业发展服务业务的收入、成本关系

三浦威特、大厂鼎鸿的产业发展服务收入系按照经专项审计的工业区入园企业当年新增落地投资额的45%确定，结算款项经委托方即工业区管委会确认后由其支付。新增落地投资额主要包括当年新增的入园企业购买土地的投资、厂房投资、机器设备投资、土地房屋租赁等能测算的投资额。

三浦威特、大厂鼎鸿的产业发展服务成本（费用）主要为规划设计成本（例如测绘、规划设计费用）、招商成本（例如招商人员工资、招商办公费用）、品牌推广成本（例如广告、宣传费用）、研发成本（例如顾问、咨询费用）、投资服务成本（例如会务、招待费用）等销售费用。

由三浦威特、大厂鼎鸿的产业发展服务收入的确定方式和成本（费用）的构成可以看出，构成产业发展服务收入基础的入园企业当年新增落地投资额与三浦威特、大厂鼎鸿每年对产业发展服务投入的成本（费用）之间无直接指向性关系。具体分析如下：

第一，入园企业与园区管委会签署入园协议并逐年度进行后续投资，可能是三浦威特、大厂鼎鸿当年投入产业发展服务成本（费用）产生的结果，也可能是以前年度投入产生的结果，因此，无法区分其对产业发展服务的投入与产出之间的直接对应关系。

第二，三浦威特、大厂鼎鸿对产业发展服务投入的成本（费用）不是直接决定其产业发展服务收入增加的唯一因素，投入成本（费用）与收入之间不能够形成正比例关系。

第三，三浦威特、大厂鼎鸿对产业发展服务投入的成本（费用），由于不能够指向某一笔确定的收入，也不能明确划分产生收入的期间，以及各期间内产生收入的比例，因此无法将一个年度（或会计期间）内累计发生的产业发展服务成本（费用）按照一个合理的标准在各会计期间中进行分摊。

从三浦威特、大厂鼎鸿所形成产业发展成本（费用）的性质来看，其与企业的收入相关，但无法直接与收入的形成过程或收入的多少直接对应，因此其应属于企业的期间费用，计入当期损益。虽然，产业发展服务成本（费用）与收入之间无直接配比关系，但将已经发生的产业发展服务成本（费用）计入当年的期间

费用，对于反映企业的经营成果而言更具有谨慎性。

**综上，本独立财务顾问认为，三浦威特和大厂鼎鸿在产业发展服务的收入确认依据符合会计准则的规定；产业发展服务的成本（费用）应属于企业的期间费用，应当计入当期损益。**

**五、大厂潮白河开发区的发展情况及大厂鼎鸿确认区域开发收入的情况**

截至 2009 年 12 月 31 日，大厂鼎鸿在大厂潮白河工业区已完工或在建道路 17 段；修建景观、形象工程 4 项；修建供水站 1 座；修建供热站 1 座。截至 2009 年 12 月 31 日，潮白河工业区签署的有效入园协议 41 份，其中 6 家企业已投产、在建企业 12 家、未进场企业 23 家。有效协议的签约总投资额为 48 亿元。

2009 年 7 月，通过中国品牌管理协会、中国社会科学院城市发展与环境中心、中国管理科学研究院城市经济研究中心、联合国人居环境发展促进会、亚洲城市发展促进会、商务时报社等 8 家国内外研究机构的联合评选，大厂潮白河工业区荣获“中国十大最佳投资环境工业园区”称号。

大厂鼎鸿于 2007 年与大厂回族自治县人民政府签署委托开发协议，始开展区域开发业务，于 2009 年首次与大厂潮白河工业区管委会共同聘请中兴财光华会计师事务所有限责任公司对截至 2008 年底入园企业新增落地投资及土地整理两项服务内容进行了专项审计，并由大厂潮白河工业区管委会出具了关于委托开发项目评审结果的确认函和委托开发项目结算的确认函。2009 年度大厂鼎鸿已确认产业发展服务收入 2,789.62 万元、土地整理收入 21,359.93 万元。基础设施建设项目，由于截至 2009 年底已完工项目的竣工验收备案手续尚未履行完毕，无法进行项目审计，因此，无法与大厂潮白河工业区管委会进行项目结算。园区综合服务业务，由于截至 2008 年底的业务金额较低，大厂鼎鸿与大厂潮白河工业区管委会经商谈并约定于 2010 年对截至 2009 年底的园区综合服务业务进行一并审计，并进行结算确认。

**问题十一：请申请人说明报告期内三浦威特与大厂鼎鸿从事基础设施建设、土地整理及园区综合服务的毛利率与合同利率不符的原因，请独立财务顾问核**

**查并发表明确意见。**

**一、三浦威特 2007 年至 2009 年区域开发业务收入、成本确认及毛利率情况**

根据大公天华审计为本次交易中拟注入资产出具的大公天华会审字(2009)第 024 号、043 号《京御地产审计报告》，以及京御地产未经审计的 2009 年度财务报表，三浦威特 2007 年至 2009 年区域开发业务收入、成本确认及毛利率情况如下表所示：

单位：元

| 收入确认年度 | 2009 年度 | 2008 年度 | 2007 年度 |
|---|---|---|---|
| 基础设施建设 | 71,310,391.15 | 50,650,889.40 | 50,259,700.22 |
| 土地整理 | 159,533,345.92 | 78,706,006.20 | 209,016,038.41 |
| 园区综合服务 | 3,743,410.72 | 2,204,745.71 | 2,493,044.52 |

| 成本确认年度 | 2009 年度 | 2008 年度 | 2007 年度 |
|---|---|---|---|
| 基础设施建设 | 55,997,151.81 | 42,522,067.91 | 44,336,001.93 |
| 土地整理 | 143,167,856.35 | 71,550,914.73 | 187,354,005.10 |
| 园区综合服务 | 3,130,386.07 | 2,004,314.28 | 2,068,207.07 |

| 毛利率 | 2009 年度 | 2008 年度 | 2007 年度 |
|---|---|---|---|
| 基础设施建设 | 21.47% | 16.05% | 11.79% |
| 土地整理 | 10.26% | 9.09% | 10.36% |
| 园区综合服务 | 16.38% | 9.09% | 17.04% |

**二、大厂鼎鸿 2009 年区域开发业务收入、成本确认及毛利率情况**

根据大公天华审计为本次交易中拟注入资产出具的大公天华会审字(2009)第 043 号《京御地产审计报告》，以及京御地产未经审计的 2009 年度财务报表，大厂鼎鸿 2009 年度区域开发业务收入、成本确认及毛利率情况如下表所示：

单位：元

| 收入 | 2009 年度收入 | 2009 年度成本 | 2009 年度毛利率 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| 基础设施建设 | 尚未结算 | - | - |
| 土地整理 | 213,599,302.43 | 177,200,039.49 | 17.04% |
| 园区综合服务 | 尚未结算 | - | - |

## 三、毛利率与合同利率不符的原因

### （一）相关协议及结算办法对委托建设费用比例的约定

#### 1、河北固安工业园区

固安县人民政府与三浦威特签署的《开发建设有关事项的委托协议》第三条第一款约定：“固安工业区的基础设施的委托建设费用为总投资额的 10%；物业管理、公共项目维护及公用事业服务提供按照国家定价执行，无国家定价，按照政府指导价或市场价确定。”

河北固安工业园区管委会出具的《河北固安工业园区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》（固工[2009]001 号）文件，第三条规定：“管委会和三浦威特就当年经审计的土地整理费（含税，以审计结算为准）、单个项目经审计的基础设施建设费（含税，以审计结算为准）、当年经审计的园区综合服务费（含税，以审计结算为准）签署结算和支付确认函。”

#### 2、大厂潮白河工业区

大厂回族自治县人民政府与大厂鼎鸿签署的《大厂现代服务业园区（大厂现代服务业园区）委托开发协议》第三条第一款约定：“大厂现代服务业园区内基础设施建设、公共设施建设，甲方按项目总投资额回购，并支付总投资额（以竣工决算为准）的 10%作为委托建设费用；物业管理、公共项目维护及公用事业服务提供按照国家定价执行，无国家定价，按照政府指导价或市场价确定。”

大厂回族自治县人民政府出具的《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》（2009 年 1 月 16 日）文件，第三条规定：“园区财政局和大厂鼎鸿就当年经审计的土地整理费（含税，以审计结算为准）、单个项目经审计的基础设施建设费（含税，以审计结算为准）、当年经审计的园区综合服务费（含税，以审计结算为准）签署结算和支付确认函。”

## （二）实际毛利率与合同毛利率的差异分析

京御地产区域开发业务实际发生毛利率与协议约定毛利率有所差异的原因主要有以下三点：

**1、税收因素**

（1）2009 年以后情况

根据上述文件内容，工业区管委会与三浦威特及大厂鼎鸿在基础设施建设、土地整理、园区综合服务三项业务中的结算基础是相关专项审计报告中的经审计业务金额和相关业务税收，在此基础上加成 10%作为工业区管委与和三浦威特及大厂鼎鸿的实际结算金额。上述文件从 2009 年开始执行。

土地整理业务及园区综合服务业务的营业税及其附加税率约为业务结算金额的 5.45%，基础设施建设业务营业税及其附加税率为约为业务结算金额的 3.27%。基础设施建设业务、土地整理业务及园区综合服务业务的所得税率按照企业当年净利润的 25%缴纳。在工业区管委会与三浦威特及大厂鼎鸿进行结算确认时，由于三浦威特及大厂鼎鸿相关企业收入、利润尚未确认，相关业务税收尚未准确计算并完全清缴，因此对业务相关税收部分进行预估，以预估税收和经审计业务金额经工业区管委会确认后作为双方结算基础。

（2）2009 年以前的情况

由于河北固安工业园区和大厂潮白河工业区的结算审计办法均在 2009 年制定，2009 年以前河北固安工业园区管委会与三浦威特之间就业务相关税收是否进入结算基础事项并未以文件形式加以明确，仅商定将截止结算日三浦威特预缴的营业税及其附加和企业所得税作为业务相关税收予以确认，并作为结算基础进行结算。对于实际缴纳税收超出结算税收的部分，由三浦威特自行承担。

河北固安工业园区区域开发业务税收影响因素分析表

单位：万元

| 业务结算年度 | 经审计业务金额 | 经管委会确认的相关业务税收 | 结算基础合计 | 结算金额 |
|---|---|---|---|---|
| | (1) | (2) | (3)=(1)+(2) | (4)=(3)*1.1 |
| **2007 年度** | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 基础设施建设 | 4,541.09 | 27.98 | 4,569.06 | 5,025.97 |
| 土地整理 | 18,735.40 | 266.06 | 19,001.46 | 20,901.60 |
| 园区综合服务 | 206.82 | 19.82 | 226.64 | 249.30 |
| **2008 年度** | | | | |
| 基础设施建设 | 4,576.43 | 28.20 | 4,604.63 | 5,065.09 |
| 土地整理 | 7,155.09 | 0.00 | 7,155.09 | 7,870.60 |
| 园区综合服务 | 200.43 | 0.00 | 200.43 | 220.47 |
| **2009 年度** | | | | |
| 基础设施建设 | 6,071.30 | 411.46 | 6,482.76 | 7,131.04 |
| 土地整理 | 13,234.74 | 1,268.29 | 14,503.03 | 15,953.33 |
| 园区综合服务 | 313.04 | 30.00 | 343.04 | 374.34 |

大厂潮白河工业区区域开发业务税收影响因素分析表

单位：万元

| 业务结算年度 | 经审计业务金额 | 经管委会确认的相关业务税收 | 结算基础合计 | 结算金额 |
|---|---|---|---|---|
| | (1) | (2) | (3)=(1)+(2) | (4)=(3)*1.1 |
| **2009 年度** | | | | |
| 基础设施建设 | 尚未结算 | | | |
| 土地整理 | 17,720.00 | 1,698.11 | 19,418.12 | 21,359.93 |
| 园区综合服务 | 尚未结算 | | | |

**2、华夏新城参与基础设施建设因素**

京御地产下属子公司华夏新城从事工程建设业务，其可投标参与三浦威特及大厂鼎鸿委托区域内的基础设施工程施工，并通过总包工程获得正常的工程利润。待基础设施建设项目竣工验收并交付使用后，审计机构将对该项基础设施建设项目的竣工决算情况进行专项审计，经专项审计的工程决算金额及与工程相关税收共同构成三浦威特、大厂鼎鸿与工业区管委会的结算基础。

**3、专项审计与企业实际发生成本的差异因素**

专项审计过程中，审计机构对基础设施建设、土地整理和园区综合服务的审计标准与三浦威特、大厂鼎鸿实际为业务的成本支出可能存在差异。而工业区管委会仅对审计机构认可并确认在专项审计报告中的金额进行结算，三浦威特、大厂鼎鸿实际发生的超出专项审计确认范围的成本计入企业业务成本，由三浦威特、大厂鼎鸿自行承担，不与工业区管委会进行结算。

综合上述三个因素，区域开发业务中基础设施建设业务、土地整理业务和园区综合服务业务的实际毛利率与和合同毛利率有所不同。

河北固安工业园区区域开发业务毛利率分析表

单位：万元

| 业务结算年度 | 京御地产合并报表成本 | 专项审计报告金额 | 相关业务税收 | 结算金额（业务收入） | 毛利率 |
|---|---|---|---|---|---|
| | （1） | (2) | (3) | （4）=[（2）+（3）]*1.1 | （5）=[（4）-（1）]/（4） |
| **2007 年度** | | | | | |
| 基础设施建设 | 4,433.60 | 4,541.09 | 27.98 | 5,025.97 | 11.79% |
| 土地整理 | 18,735.40 | 18,735.40 | 266.06 | 20,901.60 | 10.36% |
| 园区综合服务 | 206.82 | 206.82 | 19.82 | 249.30 | 17.04% |
| **2008 年度** | | | | | |
| 基础设施建设 | 4,252.21 | 4,576.43 | 28.20 | 5,065.09 | 16.05% |
| 土地整理 | 7,155.09 | 7,155.09 | 0.00 | 7,870.60 | 9.09% |
| 园区综合服务 | 200.43 | 200.43 | 0.00 | 220.47 | 9.09% |
| **2009 年度** | | | | | |
| 基础设施建设 | 5,599.72 | 6,071.30 | 411.46 | 7,131.04 | 21.47% |
| 土地整理 | 14,316.79 | 13,234.74 | 1,268.29 | 15,953.33 | 10.26% |
| 园区综合服务 | 313.04 | 313.04 | 30.00 | 374.34 | 16.38% |

大厂潮白河工业区区域开发业务毛利率分析表

单位：万元

| 业务结算年度 | 企业合并报表成本 | 结算报告金额 | 相关业务税收 | 结算金额（业务收入） | 毛利率 |
|---|---|---|---|---|---|
| | （1） | (2) | (3) | （4）=[（2）+（3）]*1.1 | （5）=[（4）-（1）]/（4） |
| **2009 年度** | | | | | |
| 土地整理 | 17,720.00 | 17,720.00 | 1,698.11 | 21.359.93 | 17.04% |

**综上，本独立财务顾问认为，三浦威特和大厂鼎鸿的基础设施建设、土地整理及园区综合服务三项业务按照相关文件条款规定与园区管委会进行结算。其实际毛利率受到税收因素、华夏新城参与基础设施建设因素、专项审计与企业实际发生成本的差异因素等因素影响，与合同毛利率有所差异是合理的。**

**问题十二:请申请人结合相关资产历史经营实际情况补充说明从事园区开发业务的三浦威特与大厂鼎鸿近年来与政府的结算情况(包括但不限于金额、回款**

**情况等)，对政府的履约支付能力进行充分分析并作出重大风险提示。请独立财务顾问核查并发表明确意见。**

**答复：**

**一、三浦威特、大厂鼎鸿近年来与工业区管委会的结算情况**

**（一）河北固安工业园区（三浦威特与河北固安工业园区管委会结算情况）**

单位：万元

| 时间段 | 年度内确认区域开发业务相关收入 | 园区财政分局年度内实际支付款项 | 年度末工业区财政分局预付款项情况 |
|---|---|---|---|
| 2005 年度 | 0.00 | 696.42 | 696.42 |
| 2006 年度 | 0.00 | 573.22 | 1269.64 |
| 2007 年度 | 40,525.49 | 19,662.26 | -19,593.59 |
| 2008 年度 | 19,893.17 | 20,833.95 | -18,652.81 |
| 2009 年度 | 31,959.42 | 56,402.78 | **5,790.55** |
| **合计** | **92,378.08** | **98,168.63** | |

2009 年度河北固安工业园区财政收入 130,607.62 万元，较以前年度有较大程度增长。为支持三浦威特在河北固安工业园区的建设开发进度，河北固安工业区管委会向三浦威特支付了 2009 年度及以前年度剩余未支付的委托开发费用合计 50,612.23 万元，并预付 5,790.55 万元开发资金，作为 2010 年度双方结算项目的预付款。

**（二）大厂潮白河工业区（大厂鼎鸿与大厂潮白河工业区管委会结算情况）**

单位：万元

| 时间段 | 年度内确认区域开发业务相关收入 | 园区财政分局年度内实际支付款项 | 年度末工业区财政分局预付款项情况 |
|---|---|---|---|
| 2009 年度 | 27,485.76 | 52,888.86 | **25,403.10** |
| **合计** | **27,485.76** | **52,888.86** | |

2009 年度，大厂鼎鸿对委托区域内已完工但尚未办理竣工备案手续的基础设施建设项目累计投入 9,788.16 万元，对已完成土地征转但尚未履行完土地收储手续的土地整理项目累计投入 12,784.94 万元。为支持大厂鼎鸿在大厂潮白河工业区的建设开发进度，大厂潮白河工业区管委会特向大厂鼎鸿预付 25,403.10 万元用于弥补大厂鼎鸿在工业区开发建设中的投入。上述基础设施建设和土地整理

投入，预计将于 2010 年一季度经专项审计后将由大厂潮白河工业区管委会与大厂鼎鸿确认并结算。

## 二、政府的履约能力分析

### （一）关于工业区管委会与三浦威特及大厂鼎鸿进行委托结算资金来源的相关文件

#### 1、河北固安工业园区

根据河北固安工业园区管理委员会文件《河北固安工业区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》（固工[2009]001 号）：

“县财政局对管委会上报委托区域财政收入情况核对无误后，依据《固安工业区财政体制的暂行规定》于次月向管委会安排拨付返还工业区的财政资金；管委会依据《河北固安工业区管理委员会关于预算管理的实施办法》于资金到账十日内拨付给三浦威特作为以下各项委托事项的服务费用。”

根据固安县人民政府文件《固安县人民政府办公室关于印发<固安工业区财政体制的暂行规定>的通知》（（2008）55 号）：

“对固安工业区的财政体制规定如下：

固安工业区范围内缴纳的共享税县级留成部分全部返还。

固安工业区范围内缴纳的地方税收全部返回。

固安工业区范围内缴纳的非税财政收入的县级留成部分全部返还。”

#### 2、大厂潮白河工业区

根据大厂回族自治县人民政府文件《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》：

“县财政部门于指定专员上报委托区域财政收入情况的次月，向园区财政局支付委托区域财政留成收入，专项用于园区财政局与大厂鼎鸿进行支付。”

根据大厂回族自治县人民政府文件《大厂回族自治县人民政府关于印发<大厂回族自治县关于对工业园区南区开发建设收益实行分享的办法>的通知》（大政

[2008]56 号）：

“一、园区内税收收入基数的确定。园区内原祈各庄镇、邵府乡所属企业级个体私营商户依法缴纳的各项税收，不参与政府与鼎鸿公司分成。

二、委托开发区域新增税收参与投资分享。鼎鸿公司直接招商落户企业或在委托开发区域内依靠开发资源从事生产、经营等活动并在委托区域注册的企业形成的税收收入按照协议规定的比例实行投资分享。

三、各种非税收入按照政策规定实行逐级分享。土地出让转让收入、行政事业性收费收入、专项收入、企业管理费等非税收入，在扣除必要的成本费用后，形成的收益部分实行分享。”

根据大厂回族自治县财政局文件《大厂回族自治县财政局关于委托区域开发投资收益分享办法》（大财[2008]31 号），委托区域的财政总收入包括：（1）税收收入；（2）单位或个人缴纳的属于委托区域内的土地出让总价款、专项基金、专项收入及其他非税收入的县级留成部分；（3）上级政府对委托区域实施降低分享比例等优惠、补贴、奖励、返还等的部分。 同时该办法还约定，由县财政部门于指定专员上报财政收入情况的次月，向大厂工业园区南区财政分局支付委托区域税费留成收入和土地出让收益留成收入，由大厂工业园区南区财政分局与鼎鸿进行结算。

**（二）河北固安工业园区及大厂潮白河工业区的财政收入来源**

河北固安工业园区及大厂潮白河工业区的财政收入主要包括县财政返还给工业区财政分局的工业区范围内税收的县级留成部分、工业区范围内土地出让金收入的县级留成部分和工业区范围内非税财政收入的县级留成部分。

**1、税收的县级留成部分**

由县财政返还到工业区财政的税收收入包括：共享税的县级留成部分及全部地方税。涉及具体税种及县级留成比例情况如下：

| 税种 | 分类 | 县级留成比例 |
|---|---|---|
| 增值税 | 共享税 | 10.00% |
| 营业税 | 共享税 | 75.00% |

| | | |
|---|---|---|
| 企业所得税 | 共享税 | 10.00% |
| 个人所得税 | 共享税 | 20.00% |
| 城建税 | 地方税 | 100.00% |
| 教育费附加 | 地方税 | 100.00% |
| 土地使用税 | 地方税 | 100.00% |
| 房产税 | 地方税 | 100.00% |
| 印花税 | 地方税 | 100.00% |
| 土地增值税 | 地方税 | 100.00% |
| 契税 | 地方税 | 100.00% |
| 耕地占用税 | 地方税 | 100.00% |

**2、土地出让金收入的县级留成部分**

产生于河北固安工业园区及大厂潮白河工业区的国有土地使用权出让金收入，除农业土地开发基金（农业开发基金=土地平均纯收益*15%，目前固安土地平均纯收益为 25 元/平方米，大厂土地平均纯收益为 30 元/平方米）中的 30%上缴省财政外，其余全部为县级留成部分，土地出让金收入的县级留成比例约为 99%。

**3、非税财政收入的县级留成部分**

非税财政收入主要包括政府性基金收入、专项收入、行政事业性收费收入、罚没收入、国有资本经营收入、国有资源（资产）有偿使用收入、其他收入。

**（三）近年来河北固安工业园区及大厂潮白河工业区财政的实际运行情况**

河北固安工业园区和大厂潮白河工业区均设有财政分局，能够专项核算委托区域内产生的财政收入，并对三浦威特和大厂鼎鸿进行委托服务费用的支付。近年来河北固安工业园区及大厂潮白河工业区财政的实际运行情况如下：

**1、河北固安工业园区**

根据河北固安工业园区管委会提供的相关数据，2005 年度至 2009 年度河北固安工业园区财政收入及对三浦威特公司区域开发业务的结算支付情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | | 2005 年 | 2006 年 | 2007 年 | 2008 年 | 2009 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 河北固 | 税收留成 | 918.62 | 989.51 | 1,956.25 | 2,697.53 | 16,470.62 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 安工业园区财政收入 | 土地出让金留成 | 0.00 | 0.00 | 21,872.91 | 24,060.00 | 114,137.00 |
| | 收入合计 | 918.62 | 989.51 | 23,829.16 | 26,757.53 | 130,607.62 |
| 实际支付三浦威特金额 | | 696.42 | 573.22 | 19,662.26 | 20,833.95 | 56,402.78 |

**2、大厂潮白河工业区**

根据大厂潮白河工业区管委会提供的相关数据， 2009 年度大厂潮白河工业区财政收入及对大厂鼎鸿公司区域开发业务的结算支付情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | | 2009 年 |
|---|---|---|
| 大厂潮白河工业区财政收入 | 税收留成 | 3,703.73 |
| | 土地出让金留成 | 52,025.00 |
| | 收入合计 | 55,728.73 |
| 实际支付大厂鼎鸿金额 | | 52,888.86 |

**（四）未来河北固安工业园区及大厂潮白河工业区的支付能力分析**

河北固安工业园区成立于 2002 年，位于天安门正南 50 公里，具有良好的交通及物流优势、成本优势、服务优势和环境优势。大厂潮白河工业区成立于 2006 年，位于北京 CBD 正东 30 公里，具有良好的交通优势、成本优势、人力资源优势、政策性优势。目前两个工业区虽然仍处于起步及发展阶段，但因其同时具备地理位置、投资成本、入园服务等多项优势，已经吸引了大批企业入园。随着工业园区的日趋成熟，以及工业区企业形成的产业集聚效应，将吸引更多数量、更大规模的企业投资工业区。河北固安工业园区和大厂潮白河工业区均位于北京周边地区，一方面能够享受北京的各项资源，同时能够利用成本优势承接北京地区的产业转移，引领原有产业的升级。伴随工业区企业的不断增加、以及发展壮大，将能够为工业园区财政贡献稳定且持续增长的税收收入，保障工业区财政收入的稳定性。

工业区的日趋成熟也必将为入园企业提供更加良好的投资环境，从而增加工业区土地的附加值，加之土地资源的不断稀缺以及受北京地区土地价格不断提升的影响，工业区土地仍具有的较大的升值空间，将为未来工业区财政的土地出让收入带来新的增长。因此，未来工业区税收将成为工业区财政收入的稳定来源，工业区土地出让收入将为工业区财政收入带来新的增长，从而保证了工业区财政

具有充分的支付能力。

根据上述分析，对于河北固安工业园区和大厂潮白河工业园区对三浦威特和大厂鼎鸿的支付能力及履约能力总结为以下四点：

第一，在《河北固安工业区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》和《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》的基础上，固安县人民政府制订了工业区财政的暂行办法，大厂回族自治县人民政府制定了工业区收益的分享办法，从制度上规范并保障了专项可用于支付三浦威特和大厂鼎鸿委托费用的财政收入来源及支出途径；

第二，河北固安工业园区管委会、大厂潮白河工业区管委会，以及工业区财政分局自成立以来，一直按照前述文件规定，将产生于委托区域内的财政收入首先用于支付三浦威特及大厂鼎鸿的委托费用；

第三，近年来河北固安工业园区及大厂潮白河工业区财政收入增长较快，能够覆盖需支付给三浦威特和大厂鼎鸿的委托费用。自三浦威特和大厂鼎鸿分别与河北固安工业园区管委会、大厂潮白河工业区管委会进行首次委托费用结算至今，工业区管委会均能够确保在确认委托结算费用的次年将上一年度应结算金额支付完毕。

第四，伴随河北固安工业园区及大厂潮白河工业区的持续发展，以及入园企业的持续增加，入园企业在建成投产及不断发展壮大后，将会为工业区内税收带来显著增长。受益于“大北京”区域的不断扩张以及北京地区的产业转移，北京周边地区地价具有继续上涨潜力，从而将增加工业园区的财政收入。未来产生于工业园区的财政收入将能够持续保障对三浦威特和大厂鼎鸿的委托费用支付。

综上所述，固安县人民政府及大厂回族自治县人民政府文件规定现行的结算办法及支付方式，河北固安工业区管委会及大厂潮白河工业区管委会在历史上具有良好的履约记录，河北固安工业园区财政及大厂潮白河工业区财政在历史上具有足够的支付能力，且未来具有财政收入不断增长的潜力，能够保证未来对三浦威特及大厂鼎鸿的委托费用的支付。

## 三、重大风险提示

针对工业区管委会的履约支付能力，浙江国祥已在《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》的特别“风险提示”和“第十节 风险因素分析及对策”作出重大风险提示。具体如下：

“本次华夏幸福拟注入资产京御地产目前的区域开发业务主要集中在河北固安工业园区和大厂潮白河工业区，由河北固安工业区管委会和大厂潮白河工业区管委会对京御地产所属子公司三浦威特和大厂鼎鸿的区域开发业务进行结算。工业区财政分局作为支付三浦威特和大厂鼎鸿委托费用的主体，存在未来由于工业区财政收入不足，对应结算委托费用难以支付的风险。

本次交易完成后，浙江国祥将继续加强对河北固安工业园区和大厂潮白河工业区的建设工作，为入园企业提供更为优越的投资环境，吸引更多企业投资工业区，保障工业区财政收入的稳步增长，从而保障工业区财政分局对浙江国祥的支付能力。”

**综上，本独立财务顾问认为，在工业区管委会严格履行委托协议和审计结算管理办法、工业区财政严格执行县政府相关文件的前提下，河北固安工业区管委会和大厂潮白河工业区管委会具有良好的履约支付能力。同时，针对工业区管委会的履约支付能力，浙江国祥已在《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》的特别“风险提示”和“第十节 风险因素分析及对策”作出了重大风险提示。**

**问题十三：请评估机构结合当前经济形势、已签订入园协议的企业的合同执行情况以及对合同未执行部分的履约能力，说明按照入园协议未执行部分进行收入预计是否合理、谨慎。请独立财务顾问核查并发表明确意见。**

**答复：**

**一、评估时对已签订入园协议企业落地投资额进行预测的谨慎性考虑**

天健兴业评估在对本次拟注入资产进行评估时，对京御地产旗下区域开发板块的控股子公司九通投资采用了收益法的评估结果。

根据工业区管委会和三浦威特、大厂鼎鸿签署的委托协议，三浦威特、大厂

鼎鸿的产业发展服务收入为经相关审计机构审计的入园企业当年新增落地投资额的 45%。因此，天健兴业评估在对九通投资未来产业发展服务收入进行预测时，首先预测了入园企业未来每年的新增落地投资额。

根据天健兴业评估出具的《反馈意见的说明》，本次评估时，考虑到企业的投资计划受国家政策、宏观经济环境等多方面因素的综合影响，评估机构无法对未来工业园区可能形成的新增入园企业数量和投资额进行合理预测，因此仅通过预测截至评估基准日时已经签订“入园协议”的入园企业在未来年度内将完成的落地投资额来估算未来年度内九通投资的产业发展服务收入。

在预测签订“入园协议”的入园企业在未来年度内将完成的落地投资额时，天健兴业评估进行了如下考虑，以期更谨慎合理地进行预测：

**1、针对不同阶段入园企业进行分情况考虑**

针对入园企业所处的不同投资阶段的特点，对入园企业的投资规模、特点进行分情况考虑。

（1）对于已投产企业及试生产企业，本次评估时，仅考虑其经管委会和三浦威特共同委托的第三方出具的专项审计报告审定确认的2008年度新增投资额，对后续年度不再考虑其投入所形成的落地投资额。

（2）对于在建企业，本次评估时综合企业实际开工时间、工程规模等因素，合理确定工期，并分土地投资、房屋建筑物投资及设备投资三类预测其未来投资。

（3）对于已签约未进场企业，本次评估时结合已签订的入园协议书、项目可行性研究报告、项目总平图及河北固安工业园区已进场企业的历史实际投资情况，采用与在建企业一致的方法预测其未来土地、房屋建筑物及设备投资等三类投资。

（4）对于上述企业不再考虑其二期工程中的房屋建筑物及设备投资。

**2、针对在建企业和已签约未进场企业考虑违约风险**

通过对历史签约入园企业数量与实际进场投资企业数量的统计分析，在评估预测时，针对基准日时点处于在建状态和已签约未入场状态的两类企业分别考虑

违约风险。

由于无法准确的预测具体企业的违约情况，因此在评估时采取了结合历史情况及当前整体经济环境，综合考虑整体违约风险的方式。通过分析河北固安工业园区历史签约投资与撤销投资的情况，工业区历年来撤销投资额占当年签约投资额的比例一直保持在 14.46%～23.56%之间。本次评估时，对已签约未进场企业，在最终测算落地投资额时考虑了 30%的未进场违约风险；对于在建企业，在最终测算落地投资额时考虑了 10%的违约风险。

**3、针对已签约未进场企业考虑延期进场**

通过对已入园企业实际进场时间与入园协议约定的入场时间之间差异的统计分析，在评估预测时，针对基准日时点已签约未入场企业考虑其在入园协议约定进场时间的基础上延期进场。

截至2009年6月30日，河北固安工业园区实际在建企业28家，其中，7家按协议规定时间进场，约占25%；5家提前进场，约占18%；16家延迟进场，约占57%，延迟时间分布在1-12个月之间。本次评估时，基于谨慎性考虑，对已签约未进场企业的预计进场时间在入园协议约定入场时间的基础上考虑延后12个月。

**4、针对房屋建筑物类落地投资考虑工程分期付款**

通过对已进场企业历史落地投资实际确认的统计分析，在评估预测时，针对入园企业房屋建筑物类落地投资，考虑了入园企业分期支付工程款，进而分期确认落地投资额的因素。

通过搜集、分析正在执行的施工合同，并与入园企业有关人员进行了解，得出入园企业在房屋竣工年度与下一年度对房屋建设工程款的支付比例一般为 7：3 或 6：4。本次评估时，考虑入园企业分期支付比例为 7：3，即工程竣工当年确认全部工程款 70%的投资额，第二年确认余下的 30%。

**5、按投资类型分类预测落地投资额**

根据管委会与三浦威特、大厂鼎鸿签订的委托协议，以及两个工业区的审计结算办法，并结合两个工业区的历史落地投资额专项审计情况，对上述入园企业

的落地投资额分为土地、房屋建筑物及机器设备投资三种类型进行考虑。具体考虑如下：

（1）土地投资：根据入园企业签订的入园协议约定的土地数量、土地单价综合确定入园企业对土地使用权的投资额；

（2）房屋建筑物投资：首先，通过分析工业区已投产、试生产和在建企业的建设容积率水平，对工业区入园企业的房屋建筑物建设容积率水平进行估计，并结合房屋建筑物的单位建造成本，对入园企业的房屋建筑物投资规模进行预测；其次，在对房屋建筑物投资预测时，还根据实际情况区别考虑了企业办公用房与生产用房在投资规模和造价水平上的差异。

（3）机器设备投资：通过分析工业区中已完成投资、且已生产一定时间的、成熟的、不同产业的企业在机器设备投资与土地、房屋建筑物投资在规模上的比例关系，进而分产业对在建或已签约未进场企业在未来的机器设备投资进行合理预测。

天健兴业评估认为：本次评估在对入园协议的未执行部分进行预测时，基于违约风险和延期进场等因素的考虑是合理、谨慎的。

**二、截至 2009 年 12 月 31 日，已签订入园协议企业对入园协议的执行情况**

天健兴业评估根据京御地产提供的入园企业投资及签约统计情况，对截至 2009 年 12 月 31 日已签订入园协议企业对入园协议的实际执行情况进行了分析。

**1、工业区 2008 年度新增落地投资额的专项审计情况**

根据中兴财光华会计师事务所有限责任公司出具的专项审计报告（中兴财光华审专字（2009）1033 号），河北固安工业园区 2008 年度新增落地投资额 18,890.46 万元，与天健兴业评估对九通投资进行收益法评估时的预测相一致。

根据中兴财光华会计师事务所有限责任公司于出具的专项审计报告（中兴财光华审专字（2009）1036 号），大厂潮白河工业区 2008 年度新增落地投资额 6,199.15 万元，与天健兴业评估对九通投资进行收益法评估时的预测相一致。

**2、截至 2009 年度已签订入园协议企业的进展情况**

由于入园企业每年的新增落地投资额需经审计后方能确认，因此无法将评估预测范围内已签订入园协议企业在 2009 年度的新增落地投资额与评估时的预测情况相比较。下面针对在评估时点、评估预测范围内在建和已签约未进场企业的违约情况进行分析：

**（1）河北固安工业园区**

截至 2009 年 12 月 31 日，评估范围内河北固安工业园区的在建项目不存在解约情况。

评估时点范围内已签约未进场企业共计 33 家，签约投资额 574,112.00 万元，原预测假设于 2010 年进场建设。截至 2009 年 12 月 31 日，已进场 13 家，签约投资额 101,300.00 万元，占全部已签约未进场企业签约投资额的 17.64%；已解约企业 6 家，签约投资额 93,218.00 万元，实际违约率为 16.24%，低于评估时考虑的 30%的违约风险。

另外，截至 2009 年 12 月 31 日，河北固安工业园区新签订有效入园协议 52 份，签约投资额合计 468,800.00 万元，且已有 3 家企业进场建设。

**（2）大厂潮白河工业区**

截至 2009 年 12 月 31 日，评估范围内大厂潮白河工业区的在建项目不存在解约情况。

评估时点范围内已签约未进场企业共计 10 家，签约投资额 191,837.00 万元，原预测假设于 2010 年进场建设。截至 2009 年 12 月 31 日，已进场 1 家，签约投资额 30,000.00 万元，占全部已签约未进场企业签约投资额的 15.64%；已解约企业 1 家，签约投资额 7,500.00 万元，实际违约率为 3.91%，低于评估时考虑的 30%的违约风险。

另外，截至 2009 年 12 月 31 日，大厂潮白河工业区新签订有效入园协议 18 份，签约投资额合计 108,000.00 万元，且已有 2 家企业进场建设。

通过上述对截至 2009 年 12 月 31 日河北固安工业园区和大厂潮白河工业区入园企业的进展情况分析，可以看出，工业区入园企业的开工建设情况好于预期、

违约率低于预期，且有新签约企业作为未来三浦威特和大厂新城产业发展服务收入的补充，预计未来年度三浦威特和大厂鼎鸿获得的产业发展服务业务实际收入将能够达到预期。

**综上，本独立财务顾问认为，本次交易中拟注入资产的评估机构天健兴业评估基于评估基准日已签订入园协议企业未来将产生的落地投资额，预测拟注入资产未来年度将产生的产业发展服务业务收入，其在预测时的考虑是合理、谨慎的。根据截至 2009 年 12 月 31 日已签订入园协议企业的进展情况，入园企业对入园协议的执行情况优于天健兴业评估的预测假设。**

**问题十四：请申请人说明改制评估时房地产存货的评估情况(包括但不限于账面值、评估值等)，并结合标的资产中存货的历史账面价值、报告期减值情况及目前市场状况等说明上述资产评估中的各项假设(包括但不限于售价等)是否合理。请独立财务顾问和评估师核查后发表意见。**

**答复：**

**一、改制评估时房地产存货的评估情况(包括但不限于账面值、评估值等)**

华夏幸福（前身为廊坊市华夏房地产开发有限公司）以 2007 年 10 月 31 日为基准日进行整体改制时，聘请了具有证券从业资格的评估机构北京中天华资产评估有限责任公司对其进行了资产评估。根据北京中天华资产评估有限责任公司于 2007 年 12 月 15 日出具的《廊坊市华夏房地产开发有限公司改制设立股份有限公司评估项目资产评估报告书》（中天华资评报字（2007）1146 号），截至 2007 年 10 月 31 日华夏幸福母公司的存货账面值为 1,117,259,958.87 元，评估值为 2,229,538,615.77 元，评估增值额为 1,112,278,656.90 元，增值率为 99.55%。华夏幸福根据此次评估结果对相关存货资产进行了账务调整，存货账面值调整为 2,229,538,615.77 元。

**二、2008 年底华夏幸福母公司存货资产情况**

根据廊坊煜坤价格评估咨询服务有限责任公司于 2009 年 1 月 4 日出具的华夏幸福基业股份有限公司价格评估报告书》（廊煜坤评字（2009）1005 号），截至 2008 年 12 月 31 日华夏幸福母公司存货的评估值为 1,918,723,486.09 元。华

夏幸福据此对母公司存货资产计提跌价准备合计 586,769,010.19 元。此次调整后，华夏幸福母公司 2008 年 12 月 31 日存货账面原值 2,492,234,219.11 元，存货跌价准备 586,769,010.19 元，存货账面净值 1,905,465,208.92 元。

2007 年整体改制时存货评估增值 1,112,278,656.90 元，截至 2008 年 12 月 31 日原 2007 年整体改制时存货评估增值部分随着成本结转已累计结转 290,823,763.46 元，相应存货计提的存货跌价准备为 448,313,250.12 元。2008 年 12 月 31 日华夏幸福母公司存货净值中包含改制评估增值金额 373,141,643.32 元（=2007 年存货评估增值-评估增值中已累计结转的部分-相应存货计提的存货跌价准备）。

## 三、2009 年 4 月 25 日华夏幸福整体资产内部重组

根据具有证券从业资格的评估机构天健兴业评估出具的《华夏幸福基业股份有限公司了解存货资产价值项目资产评估报告书》（天兴评报字（2009）第 178 号）以及京御地产与华夏幸福于 4 月 25 日签署《整体资产内部重组交割确认书》，华夏幸福向京御地产转让的资产为 2,765,710,865.54 元，负债为 2,765,710,865.54 元，转让的资产等于转让的负债。转让的资产中的存货账面原值为 2,618,006,459.59 元，存货跌价准备合计 505,306,688.04 元，存货账面净值 2,112,699,771.55 元。

2007 年整体改制时存货评估增值额 1,112,278,656.90 元，截至 2009 年 4 月 25 日原 2007 年整体改制时存货评估增值部分随着成本结转已累计结转 290,823,763.46 元，计提存货跌价准备 448,313,250.12 元。2009 年 4 月 25 日华夏幸福向京御地产转让的存货净值中包含改制评估增值金额 373,141,643.32 元。

## 四、2009 年 4 月 30 日京御地产存货资产情况

### 1、2009 年 4 月 30 日，由华夏幸福转让至京御地产的存货资产情况

自 2009 年 4 月 25 日至 2009 年 4 月 30 日由于转让后部分存货资产实现对外销售或满足收入确认条件等原因，京御地产结转了部分收入及相关成本，因此由华夏幸福转让至京御地产的存货资产账面原值为 2,502,520,999.13 元，存货跌价

准备为 486,336,106.07 元，存货账面净值为 2,016,184,893.06 元。同时，根据天健兴业评估出具的《资产评估报告书》（天兴评报字（2009）第 164 号），由华夏幸福转让至京御地产的存货评估值为 2,184,740,686.81 元。

其中，2007 年整体改制时存货评估增值额 1,112,278,656.90 元，截至 2009 年 4 月 30 日通过结转销售成本和计提减值准备等方式，累计消化了原 2007 年整体改制时存货评估增值额 764,359,838.34 元，剩余评估增值金额 347,918,818.56 元未消化，即华夏幸福向京御地产转让的存货中包含改制评估增值金额 347,918,818.56 元。

截至 2009 年 4 月 30 日，虽然由华夏幸福转让到京御地产的存货包含 2007 年改制评估时的评估增值额 347,918,818.56 元，但依据天健兴业评估出具的评估报告，由华夏幸福转让至京御地产的存货的评估值大于其账面净值，该等存货已不存在应计提减值准备而未计提的情形。

**2、2009 年 4 月 30 日，原京御地产母公司存货资产（即华夏幸福转让至京御地产的存货资产除外）的情况**

截至 2009 年 4 月 30 日，原京御地产母公司的存货资产账面原值 758,577,725.20 元，存货跌价准备为 25,967,670.33 元，存货账面净值为 732,610,054.87 元。

综合前述两个方面，京御地产母公司于 2009 年 4 月 30 日的存货资产账面原值 3,261,098,724.33 元，存货跌价准备为 512,303,776.40 元，存货账面净值为 2,748,794,947.93 元。同时，根据天健兴业评估出具《资产评估报告书》（天兴评报字（2009）第 164 号）京御地产母公司 2009 年 4 月 30 日存货评估值 3,130,037,613.06 元，增值额为 381,242,664.13 元，增值率为 13.87%。

**综上，本独立财务顾问认为，评估基准日由华夏幸福转让至京御地产的存货的评估值大于其账面净值，该等存货已不存在应计提减值准备而未计提的情形。京御地产母公司存货评估值大于其账面净值，京御地产母公司存货已不存在应计提减值准备而为计提的情形。**

**五、本次资产评估值较为合理**

本次评估时，针对存货资产所处的不同开发阶段（开发产品和开发成本）分别采用适当的方法进行评估。具体如下：

**1、对于开发产品的评估**

本次评估对京御地产存货中的开发产品采用市场价值倒扣法进行评估。对于已经签定商品房销售（预售）合同，但未结转收入的存量房，根据合同金额确定其销售收入；尚未签定商品房销售（预售）合同的存量房，采用市场比较法确定其销售收入，在此基础上扣除相关税费和适当比例的税后利润。根据企业实际销售情况，确定税后利润扣除比例为50%，从而确定评估值。

计算公式为：

开发产品评估值＝销售收入— 销售税费 —土地增值税 — 所得税 — 适当比例的税后利润

市场比较法测算销售收入的计算公式如下：

销售收入=比准价格×建筑面积。

比准价格=可比实例价格×交易条件修正系数×时间因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

**2、正在开发已经开始预售的开发项目**

正在开发已经开始预售开发项目是指已经取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证的建设项目。这类项目包括华夏九园二期、第六大街、华夏奥韵、香槟花城2-3期、中心广场3期、大运河一期、孔雀城佳园、孔雀城和园、京御三期。这类开发成本已经取得政府批准的规划利用方案，也可以合理测算各项目在基准日后将要发生的相关成本和税费等成本，符合假设开发法的适用条件，评估师采用假设开发法对这类存货进行评估。

**3、已经取得政府规划许可证但尚未达到预售条件的开发项目**

已经取得政府规划许可证但尚未达到预售条件的开发项目是指，已经取得国有土地使用证、建设用地规划许证、建设工程规划许可证等政府规划许可证，但

尚未达到预售条件的开发项目，这类项目包括孔雀城4.1期、孔雀城4.2期、孔雀城5期、大运河二期、璟和国际、廊坊壹号。对这类存货我们采用假设开发法和成本法对其进行评估，然后综合分析两个估价结果的合理性，确定最终评估值。成本法中土地评估采用市场比较法（首选）或基准地价修正系数法（当市场比较法不适用时使用）。

**4、待开发土地**

待开发土地是指已经取得国有土地使用证，但尚未取得政府批准的开发利用方案的土地。对这部分土地评估师采用成本法、基准地价法进行评估。具体包括卓凯土地、哈慈200亩、金海1、金海3、金海4。评估师按照两种方法的评估结果，综合确定土地评估值，在此基础上扣除土地增值税作为最终评估值。

对于上述正在开发或待开发项目，鉴于评估对象为正在开发过程中的不动产，其开发进度、开发完成后的不动产价值、后续开发建设成本、规划最佳利用条件均能够合理确定，因此我们选用假设开发法对其价值进行评估。

在建不动产价值等于开发完成后的不动产价值扣除后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、投资利息、开发利润的余值。

经上述评估，本次华夏幸福以资产认购浙江国祥定向增发股份项目的标的资产中存货评估值为 313,003.76 万元。其中存货-开发成本评估值为 257,026.99 万元；存货-开发产品评估值为 55,976.77 万元。

评估师通过进一步收集、整理了企业基准日后完成的销售情况，并对各项存货评估过程中采用的主要参数，包括房产销售计划及销售单价进行了对比，除个别项目因调整销售计划和销售策略等未能达到原计划外，企业实际完成的销售面积和销售价格均达到或超过评估计算参数。具体比较情况详见下表：

| 项目名称 | 业态 | 销售计划 | | | 实际情况 | | 完成情况比较（基准日后至 2009 年 12 月 31 日） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 日期 | 面积（m²） | 售价（元/m²） | 面积（m²） | 售价（元/m²） | 时间阶段 | 面积 | 售价 |
| 第六大街 | 商业 | 2009.12.31 | 1,035 | 9,500 | 1,696 | 13,100 | 达到 | 全部完成 | 超过 |
| | 公寓 | | 2,965 | 4,945 | 2,635 | 5,496 | | 少 330 平方米 | 超过 |
| | 写字楼 | | 19,290 | 4,600 | 13,177 | 4,534 | | 少 6,113 平方米 | 低 66 元 |
| 华夏九园（一、二期） | 住宅 | 2009.12.31 | 35,204 | 5,139 | 32,867 | 5,047 | 达到 | 少 2,337 平方米 | 低 92 元 |
| | 商业 | | 2,759 | 6,500 | 3,880 | 6,898 | | 全部完成 | 超过 |
| 华夏奥韵 | 住宅 | 2009.12.31 | 38,162 | 4,798 | 114,409 | 5,371 | 达到 | 全部完成 | 超过 |
| 胜芳中心广场 | 商业 | 2010.06.30 | 1,934 | 4,440 | 2,244 | 3,169 | 经过 4/7 | 全部完成 | 低 1271 元 |
| 香槟国际花城 | 住宅 | 2009.12.31 | 253 | 2,104 | 253 | 2,189 | 达到 | 全部完成 | 超过 |
| | 商业 | | 2,935 | 3,500 | 907 | 3,654 | | 少 2,028 平方米 | 超过 |
| 永定河孔雀城三期 — 京御佳园 | 联排 | 2010.06.30 | 884 | 5,000 | 662 | 5,410 | 经过 4/7 | 完成超过 4/7 | 超过 |
| | 叠拼 | | 994 | 3,806 | 994 | 3,516 | | 完成超过 4/7 | 超过 |
| | 洋房 | | 2,181 | 3,800 | 1,709 | 4,254 | | 完成超过 4/7 | 超过 |
| 永定河孔雀城三期 — 孔雀城佳园 | 叠拼 | 2010.05.31 | 2,807 | 3,564 | 12,304 | 3,962 | 经过 8/13 | 全部完成 | 超过 |
| | 洋房 | | | 3800 | 7,581 | 3,426 | | 销售进度提前 | 低 374 元 |
| 永定河孔雀城三期 — 孔雀城和园 | 联排 | 2009.12.31 | | 5200 | 77,943 | 5,783 | 达到 | 销售进度提前 | 超过 |
| | 叠拼 | | 19,619 | 4,100 | 24,753 | 4,169 | | 全部完成 | 超过 |

| 项目名称 | 业态 | 销售计划 | | | 实际情况 | | 完成情况比较（基准日后至 2009 年 12 月 31 日） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 日期 | 面积（$m^2$） | 售价（元/$m^2$） | 面积（$m^2$） | 售价（元/$m^2$） | 时间阶段 | 面积 | 售价 |
| | 洋房 | | 1,345 | 3,800 | 12,805 | 3,898 | | 全部完成 | 超过 |
| 永定河孔雀城四期一 孔雀城荣园 | 联排 | 2010.01.29 | 32,500 | 5,620 | 93,794 | 6,160 | 经过 8/9 | 全部完成 | 超过 |
| | 叠拼 | | 14,000 | 4,120 | 38,720 | 4,507 | | 全部完成 | 超过 |
| 大运河孔雀城一期 | 叠拼 | 2009.12.31 | 9,715 | 3,900 | 33,089 | 4,022 | 达到 | 全部完成 | 超过 |
| | 联排 | | | 5500 | 18,543 | 6,070 | | 销售进度提前 | 超过 |
| | 院墅 | | 1,135 | 6,400 | 2,774 | 6,930 | | 全部完成 | 超过 |
| 大运河孔雀城二期 | 联排 | 2010.06.12 | 16,144 | 5,100 | 42,421 | 6,181 | 经过 8/13 | 全部完成 | 超过 |
| 廊坊壹号 | 商业 1 号 | 2010.02.09 | 10,924 | 13,000 | 16612 | 14063 | 经过 8/9 | 全部完成 | 超过 |
| | 商业 2 号 | | 3,168 | 8,000 | | | | 销售计划调整，先销售商业 1 号楼，2 号楼目前未售 | |

通过上表比较可知，采用假设开发法对本次标的资产进行评估时：

（1）从销售进度来看，截至 2009 年 12 月 31 日，各项目设定在 2010 年 6 月前实现销售或开始销售的 12 个项目 25 项业态中，其中 3 项在 2009 年 4 月 30 日评估时点评估假设未销售，而目前已提前进行销售；销售进度完成或超额完成的有 17 项，完成率为 17/22=77.27%；另有 4 项未能按计划完成，占比 18.18%；另有 1 项销售计划做了调整。胜芳中心广场项目实际销售情况与评估时点预计销售的差异主要系公司调整销售策略和销售方式所致，该等调整累计减少评估值约 148 万元，占存货资产评估值的 0.05%，对评估价值影响很小。

（2）从销售单价来看，评估时设定的价格完成率为 18/22=81.82%。

（3）从销售面积计划总体完成情况看，原计划销售面积为 22 万平方米，而截至 2009 年 12 月 31 日实际销售近 56 万平方米，远远超过原计划销售面积。

**综上，本独立财务顾问认为，从本次注入资产涉及项目的目前销售总体情况看，评估师在评估报告中采用的假设是合理、谨慎的。**

**问题十五:鉴于固安工业园区及大厂潮白河工业园区的入园协议签订双方为开发区管委会和入园企业，请申请人根据相关协议说明今后是否所有企业的投资额均构成标的公司产业发展服务的收入基数。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。**

**答复：**

**一、河北固安工业园区产业发展服务的收入基数**

**1、《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》相关约定**

河北固安工业园区管委会与三浦威特签署的《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》中第三条对委托费用约定：每年提供的招商引资专业化服务（即产业发展服务）费用为当年落地投资额的 45%。

第四条对落地投资额及其确定的约定：

（1）落地投资额包括但不限于入园企业所占土地的价格、厂房设备、设备

投资等能测算的投资。

（2）新增落地投资额由合法的甲级资质中介机构出具的落地投资审核报告确认，每年确认一次。

**2、《河北固安工业园区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》相关规定**

河北固安工业园区管委会出具的《河北固安工业园区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》（固工[2009]001 号）文件，第一条对中介机构审计的规定：“由管委会和三浦威特共同组织工业区投资评审单位的招标工作，依法通过招标手续共同确定具有甲级资质的中介机构，作为河北固安工业园区各项投资审计的评审单位。”对产业发展服务费的审计规定：“按照审计年度对入园企业的新增落地投资额，以及协议规定的相关费用等每年进行一次审计。落地投资额审计范围，以实际、客观、公正的原则，对入园企业当年新增加的固定资产、在建工程、无形资产（土地使用权）、房屋租赁投资以及和落地投资有关的投资金额进行审计。”

根据上述文件，三浦威特产业发展服务的收入基数为经审计的年度入园企业的新增落地投资额。新增落地投资额主要包括当年新增的入园企业购买土地的投资、厂房投资、机器设备投资、土地房屋租赁等能测算的投资额，而非入园企业的全部投资额。

**二、大厂潮白河工业区产业发展服务的收入基数**

**1、《大厂工业区南区（大厂现代服务业园区）招商引资专业化服务协议》相关约定**

大厂回族自治县人民政府与大厂鼎鸿签署的《大厂工业区南区（大厂现代服务业园区）招商引资专业化服务协议》中第三条对委托费用约定：每年提供的招商引资专业化服务（即产业发展服务）费用为当年落地投资额的 45%。

第四条对落地投资额及其确定的约定：

（1）落地投资额包括但不限于入园企业所占土地的价格、厂房设备、设备投资、流动资产投资等。

（2）新增落地投资额由合法的甲级资质中介机构出具落地投资审核报告确认，每年确认一次。

**2、《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》相关规定**

大厂回族自治县人民政府出具的《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》（2009 年 1 月 16 日）文件，第一条对中介机构审计的约定：“由大厂县财政部门和大厂鼎鸿共同组织工业区投资评审单位的招标工作，依法通过招标手续共同确定具有甲级资质的中介机构，作为工业区各项投资审计的评审单位。”对产业发展服务费的审计规定：“按照审计年度入园企业的新增落地投资额，以及协议规定的相关费用等每年进行一次审计。落地投资额审计范围，以实际、客观、公正的原则，对入园企业当年新增加的固定资产、在建工程、无形资产（土地使用权）、土地房屋租赁投资以及和落地投资有关的关联方式为支付或垫付的投资金额进行审计。”

根据上述文件，大厂鼎鸿产业发展服务的收入基数为经审计的年度入园企业的新增落地投资额。新增落地投资额主要包括当年新增的入园企业购买土地的投资、厂房投资、机器设备投资、土地房屋租赁等能测算的投资额，而非入园企业的全部投资额。

**综上，本独立财务顾问认为，根据相关协议和文件约定，三浦威特、大厂鼎鸿产业发展服务的基数是审计年度经有资质的审计机构进行专项审计确认的入园企业的新增落地投资额。新增落地投资额主要包括当年新增的入园企业购买土地的投资、厂房投资、机器设备投资、土地房屋租赁等能测算的投资额，而非入园企业的全部投资额。**

**问题十六：请申请人就华夏幸福对未来盈利预测补偿承诺的履约能力进行分析与说明，请相关主体就盈利预测的补偿提供切实可行的保障措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。**

**答复：**

根据浙江国祥与华夏幸福于 2009 年 9 月 7 日签署的《盈利补偿协议》，华夏

幸福承诺：若京御地产在 2009 年、2010 年、2011 年任一会计年度的实际利润数未能达到盈利预测数，则由华夏幸福以现金等其他合法方式向上市公司全额补足。

华夏幸福于 2009 年 4 月 25 日将房地产相关业务、资产和负债全部转让给全资子公司京御地产，此后，华夏幸福成为投资控股型公司，其控股京御地产、廊坊鼎顺信用担保有限公司，参股廊坊市城郊农村信用合作联社、廊坊银行股份有限公司、北京京客隆（廊坊）有限公司。由于华夏幸福除持有长期股权投资外，无其他经营性资产，其现金流将主要来源于股权投资的变现或从被投资企业处取得分红。鉴于华夏幸福未来的现金流来源有限，因此未来其以现金方式对京御地产盈利预测进行补偿存在一定的不确定性。

华夏幸福为在本次交易中就盈利预测的补偿为上市公司提供切实可行的保障措施，已于 2010 年 1 月 27 日就盈利预测的补偿一事与上市公司签署《<关于盈利补偿的协议书>之补充协议》（以下简称《盈利补偿补充协议》），修改了原协议的补偿方式条款。

**一、上市公司与华夏幸福签署《<关于盈利补偿的协议书>之补充协议》**

根据 2010 年 1 月 27 日浙江国祥召开的第三届董事会第二十二次会议决议，浙江国祥于 2010 年 1 月 27 日与华夏幸福签署《盈利补偿补充协议》，约定将原《盈利补偿协议》中第三条补偿方式修改为回购股份方式。

若京御地产在 2009 年、2010 年、2011 年任一会计年度的实际利润数不足盈利预测数，则浙江国祥应在需补偿当年年报披露后的 10 个交易日内，计算并确定华夏幸福当年需补偿的股份数量，并将华夏幸福持有的该等数量股份划转至浙江国祥董事会设立的专门帐户进行锁定；累计可以锁定的股份数量以本次重大资产重组中华夏幸福认购的股份总数 222,141,912 股为上限（如果承诺期内浙江国祥进行送股、配股、转增导致华夏幸福持有的浙江国祥股份数量发生变化，则锁定股份的上限相应调整）。浙江国祥在盈利补偿承诺期限届满时，就该部分被锁定股份回购事宜召开股东大会，若股东大会通过，浙江国祥将以总价人民币 1.00 元的价格定向回购上述专户中存放的股份；若股东大会未通过上述定向回购议案，则将被锁定的股份赠送给浙江国祥股东大会股权登记日在册的其他股东（不

含华夏幸福及其关联方）。

$$每年应锁定股份数=\frac{(累积预测利润数-累积实际盈利数)*每股发行价格*认购股份总数}{补偿期内各年的净利润承诺数总和*认购价格}$$

-已锁定股份数

认购价格指本次重大资产重组中浙江国祥非公开发行股份的价格（ 6.32 元/股，如果承诺期内浙江国祥进行送股、配股、转增，则发行价格相应调整）与浙江国祥董事会当年通过补偿决议日前20个交易日的加权平均的市场交易价格孰低的原则确定。

**二、华夏幸福对未来盈利预测补偿承诺的履约能力分析**

根据《盈利补偿协议》和《盈利补偿补充协议》，华夏幸福将对京御地产在 2009 年、2010 年、2011 年任一会计年度的实际利润数不足盈利预测数的部分计算并确定华夏幸福当年需补偿的股份数量，每年锁定于浙江国祥董事会设立的专门帐户，并于盈利补偿承诺期限届满时由上市公司以 1 元价格定向回购上述专户中存放的股份或将被锁定的股份赠送给浙江国祥的其他股东（不含华夏幸福及其关联方）。

上述补偿方案中，被锁定、回购或赠送的股份数量以本次交易中华夏幸福取得的上市公司新增股份为限，而华夏幸福在本次交易前已向上市公司原股东陈天麟购买上市公司 30,965,465 股股份。在本次交易后，华夏幸福将持有 253,107,377 股上市公司股份，其所拥有的上市公司股份数能够保障可能发生的对上市公司的补偿得以实施。

**综上，本独立财务顾问认为，华夏幸福已就未来京御地产的盈利预测补偿承诺提供切实可行的保障措施。华夏幸福与上市公司签署《盈利补偿补充协议》，承诺以上市公司股份回购的方式为京御地产的盈利预测提供补偿。若该协议得以执行，则该补偿方式具有较强的可实施性。**

**问题十七:请申请人对京御地产及其各下属子公司是否获得了相关地方政府及/或行业主管部门的所有经营许可或资质，开展各项经营活动是否已履行了必要的登记或备案法律手续，是否按期足额缴纳各种税费等情况补充说明，并补**

**充提供相应的许可证或资质证书。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。**

**答复：**

经核查，京御地产及其下属子公司主营房地产开发与销售和区域开发业务情况如下：

**一、房地产开发与销售业务的资质及许可情况**

**（一）房地产开发资质证书**

经核查，截至2009年12月31日，京御地产及其所属子公司中仅京御地产、大厂京御已实际开展房地产开发与销售业务，其已取得相关资质证书如下：

| 序号 | 公司名称 | 主营业务 | 资质证书 | 资质等级 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 京御地产 | 房地产开发与销售 | 《房地产开发企业资质证书》（冀建房开廊字第 122 号） | 二级资质 |
| 2 | 大厂京御 | 房地产开发与销售 | 《房地产开发企业资质证书》（冀建房开廊字第 378 号） | 暂定资质 |

目前京御地产已向中华人民共和国住房与城乡建设部申请房地产开发一级资质。

**（二）房地产开发项目证照**

经核查，截至 2009 年 12 月 31 日，京御地产原开发第六大街、华夏九园、胜方中心广场项目均已竣工验收；目前在建房地产开发项目 11 个，储备房地产开发项目 3 个，其取得房地产项目开发证照情况如下表所示：

| 京御地产在建、在售项目及储备项目取得五证情况汇总表 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 《国有土地使用证》 | 《建设用地规划许可证》 | 《建设工程规划许可证》 | 《建筑工程施工许可证》 | 《商品房预售许可证》 |
| 京御地产在建、在售项目 | | | | | |
| 华夏奥韵 | 廊国用（2009）第 01073 号<br>廊国用（2009）第 01075 号 | 地字第 131000200800002 号 | 建字第 131000200800005 号<br>建字第 131000200900002 号 | 编号 131000S080130101<br>编号 131000S080140101<br>编号 131000S080140201<br>编号 131000S080140301 | 廊房预售证第 368 号<br>廊房预售证第 381 号<br>廊房预售证第 387 号<br>廊房预售证第 399 号 |
| 香槟国际花城 | 霸国用（2009）第 09010479 号 | 编号 2007-001 号 | 编号 2007-005 号 | 编号 131081X070100101<br>编号 131081X070110101<br>编号 131081S080020101<br>编号 131081S080010101 | 霸房预售证第 087 号<br>霸房预售证第 2008101 号<br>霸房预售证第 084 号<br>霸房预售证第 2008099 号 |
| 廊坊壹号 | 廊国用（2008）第 00252 号<br>廊国用（2009）第 00097 号 | 地字第 131000200900004 号 | 建字第 131000200900034 号 | 编号 131000S090230101 | 廊房预售证第 403 号 |
| 永定河孔雀城三期——京御佳园 | 固国用（2008）第 02007 号 | 固规字廊规用地 F（2007）031 号 | 固规字廊规工程 F（2007）060 号 | 编号 131022X0702101 | 冀固房预售证第 2007014 号<br>冀固房预售证第 2008022 号 |
| 永定河孔雀城三期——京御兴园 | 固国用（2008）第 02005 号 | 固规字廊规用地 F（2007）032 号 | 固规字廊规工程 F（2007）050 号 | 编号 131022X0702201 | 冀固房预售证第 2007019 号 |
| 永定河孔雀城三期——孔雀城佳园 | 固国用（2009）第 020007 号 | 地字第 131022200900005 号 | 建字第 131022200800016 号 | 编号 131022X0801501 | 冀固房预售证第 2009004 号 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 永定河孔雀城三期——孔雀城和园 | 固国用（2009）第 020008 号 | 地字第 131022200900006 号 | 建字第 131022200900017 号 | 编号 131022X0801601<br>编号 131022X0801602<br>编号 131022X0801603 | 冀固房预售证第 2009007 号<br>冀固房预售证第 2009006 号<br>冀固房预售证第 2009005 号<br>冀固房预售证第 20090012 号<br>冀固房预售证第 20090015 号 |
| 永定河孔雀城四期——孔雀城荣园 | 固国用（2009）第 02001 号<br>固国用（2009）第 02002 号 | 地字第 131022200900003 号<br>地字第 131022200900010 号 | 建字第 131022200900006 号<br>建字第 131022200900020 号 | 编号 131022200900501<br>编号 131022200900502<br>编号 131022200902301<br>编号 131022200902302<br>编号 131022200902303<br>编号 131022200902304<br>编号 131022200902305 | 冀固房预售证第 2009013 号<br>冀固房预售证第 2009016 号<br>冀固房预售证第 2009008 号<br>冀固房预售证第 2009021 号 |
| 大运河孔雀城一期 | 香国用（2009）第 0133 号 | 地字第 131024200900012 号 | 建字第 131024200900008 号 | 编号 131024X090020119<br>编号 131024X090020219<br>编号 131024X090020319<br>编号 131024X090130201<br>编号 131024X090130101 | 香房预售证第 0805 号<br>香房预售证第 0816 号<br>香房预售证第 0905 号<br>香房预售证第 0911 号 |
| 大运河孔雀城二期 | 香国用（2009）第 0097 号 | 地字第 131024200900020 号 | 建字第 131024200900015 号<br>建字第 131024200900019 号 | 编号 131024X090150101<br>编号 131024X090150201<br>编号 131024X090170101<br>编号 131024X090170201 | 香房预售证第 0912 号<br>香房预售证第 0913 号<br>香房预售证第 0916 号<br>香房预售证第 0917 号 |
| 潮白河孔雀城一期 | 大厂国用（2009）第 03006 号 | 地字第 131028200900005 号 | 建字第 131028200900017 号 | 编号 131028X090260101 | 大房预售证第 911 号 |

| 京御地产储备项目 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 永定河孔雀城五期——棠墅园 | 固国用（2009）第 02003 号 | 地字第 131022200900011 号 | 建字第 131022200900021 号 | | |
| 永定河孔雀城五期——棠墅园（二期） | 固国用（2009）第 020033 号 | 地字第 131022200900032 号 | 建字第 131022200900066 号 | | |
| 璟和国际 | 廊开国用（2009）第 040 号 | 地字第 131000200900017 号 | 建字第 131000200900037 号 | | |

## 二、区域开发业务的经营许可情况

### （一）河北省有关鼓励开发区（园区）开发建设采用市场化运作方式的规定

2008 年 4 月 28 日，河北省人民政府发布《关于促进开发区（园区）又快又好发展的指导意见（试行）》（冀政[2008]48 号），结合河北省实际情况，对开发区又快又好发展提出多项意见，其中包括创新开发区（园区）管理体制和运作机制的要求，包括但不限于：（1）创新开发机制：坚持“谁投资、谁受益”的原则，拓宽融资渠道，建立融资机制，促进开发区（园区）投资主体多元化。鼓励开发区（园区）采用市场化运作方式，引入公司制开发模式，大量吸纳国内外资本和民营企业投资于开发区（园区）的基础设施建设。（2）提高招商实效：强化市场运作，形成以政府为主导、企业为主体的招商工作促进机制。（3）建立社会化服务体系：鼓励有条件的开发区（园区）建立资产运营管理机构，负责开发区（园区）的建设和服务。（4）实行动态管理：将 2006 年清理整顿后予以公告的省级开发区（园区）纳入省级开发区管理序列，对目前各地符合城市及土地利用总体规划、主要经济指标达到一定规模要求的开发区（园区），经审核批准，纳入省级开发区管理序列，视情况给予不同的激励，鼓励走市场化开发的路子。

河北固安工业园区为《关于同意设立河北张家口沙城经济开发区等 9 家开发区为省级开发区的批复》（冀政函[2006]30 号），经河北省人民政府批准设立、并经国家发展和改革委员会审核认定的省级开发区；大厂潮白河工业区为根据《关于确定首批省级产业聚集区的通知》（冀发改工综[2008]1935 号），经河北省人民政府常务会议批准设立的首批省级产业聚集区。因此，河北固安工业园区、大厂潮白河工业区的开发建设，可以试行河北省人民政府鼓励的市场化运作方式。

### （二）三浦威特作为河北固安工业园区开发建设“企业化运作”的许可

根据三浦威特、固安县人民政府于 2005 年 12 月 2 日签署的《开发建设有关事项的委托协议》及其补充协议，三浦威特、河北固安工业区管委会于 2006 年 4 月 6 日签署的《河北固安工业园区基础设施委托开发协议》、《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》、《河北固安工业园区综合服务框架协议》及其补充协议等一系列协议（以下简称“固安委托开发协议”），固安县人民政府、河北固安工业区管委会委托三浦威特进行河北固安工业园区的开发建设工作，包括但不

限于基础设施建设、招商引资专业化服务、对土地的开发整理、综合服务等内容，委托期限为 50 年，该项委托具有排他性，且非经受托方同意不得变更或撤销。

2006 年 4 月 18 日，河北固安工业区管委会出具《关于委托廊坊开发区三浦威特园区建设发展有限公司开发建设事项的通知》：经廊坊市及固安县人民政府批准，委托三浦威特进行河北固安工业园区的开发建设工作。

2010 年 1 月 26 日，固安县人民政府出具《关于河北固安工业园区管理委员会职能的意见》（固政[2010]3 号）：经河北省人民政府批准，固安县于 2006 年依法设立河北固安工业园区，固安县人民政府成立了固安管委会，作为县政府的派出机构，具体行使河北固安工业区的建设、招商、运营和管理等行政管理职能与市场服务职能。

根据《河北省商务厅关于上报<抓好开发区（园区）各类试点促进全面发展的总体方案>的请示》（冀商开管[2008]4 号）、《河北省商务厅关于上报<开发区（园区）市场化运作、利用未利用地试点的总体方案>的请示》（冀商开管[2008]7 号）、《河北省商务厅关于开发区（园区）市场化运作、利用未利用地试点工作进展情况的报告》（冀商开管[2008]9 号）等文件，河北省商务厅评定河北固安工业园区为全省市场化运作的成功范例，“政府主导、企业化运作”已成为该园区发展的核心动力，按照“市场化运作、多元化投入、企业化经营、专业化招商、标准化管理、个性化服务”的发展模式，吸收社会资本，采用市场机制试行企业化运作，全面负责园区规划建设，河北固安工业区管委会作为政府派出机构全方位提供服务和管理。

**综上所述，本独立财务顾问认为，三浦威特接受固安县人民政府及河北固安工业区管委会委托开展区域开发业务，符合河北省关于开发区（园区）“企业化运作”的相关规定。**

### （三）大厂鼎鸿作为大厂潮白河工业区开发建设“企业化运作”的许可

根据大厂回族自治县人民政府、大厂鼎鸿于 2007 年 5 月 10 日签署的《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）基础设施委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）招商引资专业化服务协议》、《大厂工业园区（大厂现代服务业园区）

综合服务框架协议》及其补充协议等一系列协议（以下简称“大厂委托开发协议”），大厂回族自治县人民政府委托大厂鼎鸿进行大厂潮白河工业区的开发建设工作，包括但不限于基础设施建设、招商引资专业化服务、对土地的开发整理、综合服务等内容，委托期限为 50 年，该项委托具有排他性，且非经受托方同意不得变更或撤销。

2010 年 1 月 25 日，大厂回族自治县人民政府出具《关于大厂潮白河工业区“政府主导、企业市场化运作”的开发模式的意见》（大政[2010]5 号）：按照“政府主导、企业化运作”的创新开发模式，大厂潮白河工业区由潮白河工业区管委会作为政府派出机构，全方位提供服务和管理；并引入大厂鼎鸿全面负责园区规划建设，采用市场机制试行企业化运作。这种开发模式符合国家及河北省有关开发区建设和发展的各项规定。县人民政府就大厂潮白河工业区发展的重大事项按季度定期上报省级、市级相关政府部门，并已获得相关上级主管部门的肯定和支持意见。

**综上所述，本独立财务顾问认为，大厂鼎鸿接受大厂县人民政府委托开展区域开发业务，符合河北省关于开发区（园区）“企业化运作”的相关规定。**

**（四）京御地产区域开发具体业务的资质及许可情况**

三浦威特及大厂鼎鸿所开展的区域开发业务主要可分为以下四类：

**1、土地整理业务的资质及许可情况**

三浦威特及大厂鼎鸿在委托区域内的土地整理业务，目前由政府部门负责组织并实施集体土地征用和农用地转为建设用地等工作，三浦威特及大厂鼎鸿实际主要参与土地征转计划及征转补偿方案的拟定，组织、督导、跟进以政府部门为主体进行集体土地征转补偿以及形成建设用地的相关工作，并承担土地征转过程中的土地整理成本（主要为国有土地整理开发费用），未直接从事土地征转工作。因此，不涉及从事该业务的资质及许可事项。

**2、基础设施建设业务的资质及许可情况**

三浦威特及大厂鼎鸿在委托区域内的基础设施建设项目，目前由三浦威特及大厂鼎鸿负责组织道路建设及供水、供电、供暖、供气、通信基础、排水等“九通一平”、场站及厂房建设等项目，由具备相关工程建设资质的施工单位承担前

述各个工程项目的施工任务。

根据《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例等有关法律规定，三浦威特及大厂鼎鸿分别作为招标人，委托有资质的招标代理机构办理相关施工招投标事项，具体工程项目的施工任务由具备相关资质的中标施工单位承担。其中，九通投资的全资子公司廊坊华夏新城建设发展有限公司（以下简称“华夏新城”）通过招投标方式，目前承担了部分基础设施建设工程项目的施工任务。

华夏新城目前持有河北省建设厅核发的 A3104013102227 号《建筑业企业资质证书》，载明资质等级为市政公用工程施工总承包三级，承包工程范围为：可承担单项合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列市政公用工程的施工：（1）城市道路工程（不含快速路）；单跨度 20 米以内桥梁工程；公共广场工程；（2）2 万吨/日及以下给水厂；1 万吨/日及以下污水处理工程；1 立方米/秒及以下给水、污水泵站；5 立方/秒及以下雨水泵站；直径 1 米以内供水管道；直径 1.5 米以内污水管道；（3）生活垃圾转运站。

**3、招商引资业务的资质及许可情况**

三浦威特及大厂鼎鸿在委托区域内的招商引资业务的主要流程为：首先是确定目标产业市场，获取目标客户基本信息，并通过电话、面访等形式挖掘、明确客户投资需求；企业客户到园区进行实地考察、选址，解答客户的相关问题，为客户提供较全面的投资方案，并根据需要，与客户保持持续的商务沟通和咨询服务；根据客户投资计划，进行协议洽谈、签署；在投资、生产、生活等各环节中为投资企业提供“全程无优式管家服务”，协助企业快速实现生产运营。根据现行法律、法规，从事该等业务不需具备相关资质及许可。

**4、园区综合服务业务的资质及许可情况**

三浦威特及大厂鼎鸿在委托区域内的综合服务业务的主要内容为：由三浦威特及大厂鼎鸿负责组织有资质的服务单位，承担物业管理服务、道路清洁、绿化等公共项目维护。其中，物业管理服务目前主要由京御地产的全资子公司廊坊市幸福基业物业服务有限公司（以下简称“幸福物业”）承担，公共项目维护目前主要由九通投资的全资子公司固安九通基业公用事业有限公司（以下简称“九通公用”）承担。

幸福物业目前持有河北省建设厅核发的冀建房物字第 003 号《物业管理企业资质证书》，载明资质等级为物业管理企业二级。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的固卫水字（2008）第 0800082 号《卫生许可证》，载明许可项目为生活饮用水，地址为固安县开发区北区，许可证有效期至 2012 年 12 月 1 日。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的固卫水字（2008）第 0800088 号《卫生许可证》，载明许可项目为生活饮用水，地址为固安县开发区南区，许可证有效期至 2012 年 12 月 4 日。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的冀廊固卫水证字（2009）第 0005 号《卫生许可证》，载明许可项目为集中式供水，地址为固安县开发区南区，许可证有效期至 2013 年 12 月 28 日。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的冀廊固卫水证字（2009）第 0001 号《卫生许可证》，载明许可项目为集中式供水，地址为固安县开发区北区，许可证有效期至 2014 年 1 月 24 日。

九通公用目前持有河北省住房和城乡建设厅核发的冀热 R021 号《集中供热许可证》，载明许可经营范围为供热，许可证有效期至 2011 年 3 月。

**综上所述，本独立财务顾问认为，三浦威特及大厂鼎鸿在政府部门实施土地征转过程中主要承担相关土地整理成本，组织有相关资质的单位承担委托区域内基础设施建设、园区综合服务，以及开展招商引资专业化服务，符合河北省有关鼓励开发区（园区）开发建设采用市场化运作方式的规定，目前实际承担相关基础设施建设、园区综合服务任务的京御地产下属子公司华夏新城、幸福物业、九通公用已取得业务相关的资质证书或许可证。**

## 三、完税情况

根据相关国税、地税机关分别出具的完税证明，京御地产及其下属子公司自成立以来至相关纳税证明出具之日，无拖欠、偷税等违反有关税收法律、法规及规范性文件的行为，也未曾因违反税收规定而受到行政处罚。

## 四、土地出让金交纳情况

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第 39 号),受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后,方可申请办理土地登记,领取国有建设用地使用权证书。未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的,不得发放国有建设用地使用权证书,也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号),未按合同约定缴清全部土地价款的,不得发放土地证书,也不得按土地价款缴纳比例分割发放土地证书。

经核查,截至 2009 年 10 月 31 日,京御地产有 11 个在建房地产开发项目和 3 个储备房地产开发项目用地。根据京御地产提供的土地出让合同、土地转让合同和土地出让金缴纳凭证、土地转让款支付凭证以及相关说明,其已分别全额交纳土地出让金,并依法取得国有土地使用证。

自 2009 年 4 月 30 日本次交易的审计、评估基准日至 2009 年 10 月 31 日本次补充审计基准日期间,京御地产及其下属子公司通过土地出让或协议转让方式新增取得以下 11 宗土地使用权。根据京御地产提供的土地出让合同、土地转让合同和土地出让金缴纳凭证、土地转让款支付凭证,其已分别就下表中所列示新增土地使用权全额交纳土地出让金或土地转让款,并取得国有土地使用证:

| 序号 | 权利人 | 土地证编号 | 使用权类型 | 使用权面积（平方米） | 座落 | 土地用途 | 使用权终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 京御地产 | 固国用（2009）第 020033 号 | 出让 | 203,209.10 | 孔雀湖西街南侧、大广高速东侧 | 城镇住宅用地 | 2079.08.12 |
| 2 | 京御地产 | 固国用（2009）第 020034 号 | 出让 | 47,292.00 | 孔雀环路东侧 | 城镇住宅用地 | 2079.08.18 |
| 3 | 京御地产 | 固国用（2009）第 020035 号 | 出让 | 54,014.00 | 官庄村南侧 | 城镇住宅用地 | 2079.08.18 |
| 4 | 京御地产 | 固国用（2009）第 020036 号 | 出让 | 72,714.00 | 孔雀环路北侧 | 城镇住宅用地 | 2079.08.18 |
| 5 | 京御地产 | 大厂国用（2009）第 08016 号 | 出让 | 70,575.26 | 前丞相村西北 | 住宅用地 | 2077.09.28 |
| 6 | 京御地产 | 大厂国用（2009）第 08015 号 | 出让 | 9,662.75 | 前丞相村西北 | 住宅用地 | 2077.09.28 |
| 7 | 京御地产 | 大厂国用（2009）第 08017 号 | 出让 | 98,844.53 | 前丞相村西 | 住宅用地 | 2077.12.30 |
| 8 | 京御地产 | 大厂国用（2009）第 08018 号 | 出让 | 26,014.51 | 华安路东侧 | 住宅用地 | 2079.04.10 |
| 9 | 京御地产 | 大厂国用（2009）第 03013 号 | 出让 | 188,787.77 | 祁各庄镇田各庄段 | 住宅 | 2079.10.20 |
| 10 | 三浦威特 | 固国用（2009）第 020047 号 | 出让 | 25,047.10 | 五号路南侧、七号路东侧 | 公用设施用地 | 2059.08.19 |
| 11 | 三浦威特 | 固国用（2009）第 020038 号 | 出让 | 201,032.00 | 北相村、官庄村北侧、大广高速西侧 | 工业用地 | 2059.08.18 |

**问题十八:请申请人说明上市公司目前的控股股东自然人陈天麟是否为上市公司的董事、监事或高级管理人员，如是，请说明其向华夏幸福转让股权是否符合我会及上交所有关高管人员转让上市公司股份的限制性规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。**

**答复：**

**一、陈天麟先生目前未担任浙江国祥董事、监事或高级管理人员职务**

2009 年 6 月 23 日，浙江国祥第三届董事会第十二次会议，审议通过《关于陈天麟董事长辞去董事一职的议案》、《关于选举董事长的议案》、《关于增补二名董事的议案》等议案。根据上述议案和现行有效的《浙江国祥制冷工业股份有限公司章程》的有关规定，陈天麟先生辞去浙江国祥董事、董事长、总经理职务已于 2009 年 6 月 23 日生效。2009 年 6 月 25 日，浙江国祥已在上交所网站披露上述事项。此后陈天麟先生未担任浙江国祥董事、监事或高级管理人员职务。

**二、上市公司董事、监事和高级管理人员转让所持浙江国祥股份的有关限制性规定**

根据《公司法》第一百四十二条，公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%；离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。

根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》（证监公司字[2007]56 号）第四条，上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份在下列情形下不得转让：（一）本公司股票上市交易之日起 1 年内；（二）董事、监事和高级管理人员离职后半年内；（三）董事、监事和高级管理人员承诺一定期限内不转让并在该期限内的；（四）法律、法规、中国证监会和证券交易所规定的其他情形。

根据《上海证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员股份管理业务指引》第八条，上市公司董事、监事和高级管理人员离任并委托上市公司申报个人

信息后，交易所自其离职日起六个月内将其持有及新增的本公司股份予以全部锁定，期满后将其所持本公司无限售条件股份予以全部自动解锁。

根据现行有效的《浙江国祥制冷工业股份有限公司章程》第二十五条，公司董事、监事和高级管理人员应当向公司申报所持有的公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%；上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。关于上述公司发起人、董事、监事、高级管理人员持有公司股份的转让事项，若该等人员为公司 2005 年度股权分置改革事项或其他原因做出时间上或数量上更加严格的限制性约定、承诺，则应按该等约定、承诺执行。

**三、关于陈天麟转让所持有的浙江国祥股份的情况**

2009 年 6 月 22 日，华夏幸福与陈天麟先生签署《股份转让协议》，约定华夏幸福受让陈天麟先生所持有的浙江国祥 30,965,465 股股份，占浙江国祥总股本的比例为 21.31%。《股份转让协议》同时约定本次股份转让取得一切所需之政府批准、同意和许可，包括但不限于主管商务部门或者其他合格主管审批机构颁发的批准协议项下的股份转让的批复或核准方可生效。

2010 年 1 月 5 日，浙江省商务厅出具《关于浙江国祥制冷工业股份有限公司要求股份转让的批复》（浙商务外资函[2010]6 号），同意浙江国祥原自然人股东陈天麟将其所持有的 21.31%浙江国祥股份计 30,965,465 股转让给新股东华夏幸福，股份转让后，浙江国祥转为内资企业。

2010 年 1 月 29 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具《过户登记确认书》，确认陈天麟天生持有的浙江国祥无限售流通股 30,965,465 股已过户至华夏幸福名下，华夏幸福为该 30,965,465 股股份的持有人。

**综上，本独立财务顾问认为，本次股份转让的实施符合《公司法》等法律法规、中国证监会及上交所有关上市公司董事、监事和高级管理人员转让本公司股份的限制性规定，股权过户已办理完毕。**

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易之补充独立财务顾问报告》之签章页）

法定代表人（或授权代表）：

马昭明

项目主办人：

郑 俊 庞晶晶

项目协办人：

董光启 陈 铁

华泰联合证券有限责任公司

2010 年 1 月 29 日

# 华泰联合证券有限责任公司

# 关于浙江国祥制冷工业股份有限公司

# 重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易

# 之

# 补充独立财务顾问报告

华泰联合证券有限责任公司

二〇一〇年三月

# 华泰联合证券有限责任公司

# 关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易之补充独立财务顾问报告

**中国证券监督管理委员会：**

2010 年 1 月 11 日，贵会下发《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》091448 号（以下简称“《反馈通知》”），就浙江国祥制冷工业股份有限公司上报的《重大资产置换及发行股份购买资产核准》进行了审查，并提出了反馈要求。独立财务顾问华泰联合证券有限责任公司按《反馈通知》的要求对反馈意见进行了认真讨论、核查，并于 2010 年 1 月 29 日报送反馈意见的答复材料。现就反馈问题中提出的在京御地产从事区域开发业务过程中，政府的履约支付能力问题另行出具补充独立财务顾问报告，现提交贵会，请予审核。

# 释 义

在本说明中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 收购方/重组方/华夏幸福 | 指 | 华夏幸福基业股份有限公司 |
| 京御地产 | 指 | 廊坊京御房地产开发有限公司，华夏幸福之 100%控股子公司 |
| 九通投资 | 指 | 九通基业投资有限公司，京御地产之 100%控股子公司 |
| 三浦威特 | 指 | 三浦威特园区建设发展有限公司，九通投资之100%控股子公司 |
| 大厂鼎鸿 | 指 | 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司，九通投资之100%控股子公司 |
| 独立财务顾问/联合证券 | 指 | 华泰联合证券有限责任公司 |
| 上市公司律师/金杜律所 | 指 | 北京市金杜律师事务所 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

**问题一：关于河北固安工业园区管理委员会、大厂潮白河工业区管理委员会对三浦威特及大厂鼎鸿进行区域开发业务委托费用结算和支付等事宜的相关规范性文件的法律效力。**

答复：

一、关于河北固安工业园区管理委员会对三浦威特进行区域开发业务委托费用结算和支付等事宜的相关规范性文件的法律效力

2005 年 12 月 2 日，三浦威特园区建设发展有限公司、固安县人民政府签署《开发建设有关事项的委托协议》及其补充协议。2006 年 4 月 6 日，三浦威特、河北固安工业园区管理委员会（系固安县人民政府派出机构，以下简称“固安工业园区管委会”）签署《河北固安工业园区基础设施委托开发协议》、《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》、《河北固安工业园区综合服务框架协议》及其补充协议等一系列协议（以下统称“固安委托开发协议”）。

固安委托开发协议项下委托开发费用结算和支付的具体操作目前主要适用以下规范性文件：

1、经固安县人民政府研究通过，固安县人民政府办公室于 2008 年 7 月 16 日印发的《固安工业区财政体制的暂行规定》（2008）55 号）。该规定规范河北固安工业园区税收征管体制并明确县财政和工业区财政的财政利益分配关系，自 2008 年 1 月 1 日起执行。

**本独立财务顾问认为，上述规定主要系固安县对河北固安工业园区明确县财政和工业区财政进行利益分配的具体内容的规定，该规定由固安县人民政府办公室印发，有关内容没有违反法律、行政法规和规章的强制性规定，对固安县人民政府、固安工业园区管委会及县政府有关部门具有法律约束力。**

2、固安工业园区管委会于 2009 年 1 月 10 日印发的《关于委托区域投资审计结算管理办法》（固工[2009]001 号）。该办法就三浦威特在委托期限内从事委托区域内的整体开发业务涉及的审计、结算和支付等事宜进一步明确操作办法，自 2009 年 1 月 1 日起执行。

**本独立财务顾问认为，上述办法主要系固安工业园区管委会落实其履行固安委托开发协议项下委托开发费用结算和支付的金额、方式、期限等义务和责任的具体工作制度，固安工业园区管委会制定和执行该具体工作制度没有超越其合法权限，该具体工作制度内容没有违反法律、行政法规和规章的强制性规定，对固安工业园区管委会及有关具体执行部门具有法律约束力。**

**二、关于大厂潮白河工业区管理委员会对大厂鼎鸿进行区域开发业务委托费用结算和支付等事宜的相关规范性文件的法律效力**

2007 年 5 月 10 日，大厂回族自治县人民政府、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司签署《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）基础设施委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）招商引资专业化服务协议》、《大厂工业园区（大厂现代服务业园区）综合服务框架协议》及其补充协议等一系列协议（以下简称“大厂委托开发协议”）。

大厂委托开发协议项下委托开发费用结算和支付的具体操作目前主要适用以下规范性文件：

1、大厂回族自治县人民政府于 2008 年 12 月 15 日印发的《关于对工业园区南区开发建设收益实行分享的办法》（大政[2008]56 号）。大厂回族自治县财政局于 2008 年 12 月 30 日印发的《关于委托区域开发投资收益分享办法》（大财[2008]31 号）。前述办法规范大厂工业园区南区（现名大厂潮白河工业区）内税收收入及非税收入的分享及管理体制，均自 2007 年 5 月 10 日起执行。

**本独立财务顾问认为，上述办法主要系大厂回族自治县人民政府对大厂潮白河工业区明确县财政和工业区财政进行财政收入分享及管理体制具体内容的规定，该办法大厂回族自治县人民政府办公室和大厂回族自治县财政局印发，有关内容没有违反法律、行政法规和规章的强制性规定，对大厂回族自治县人民政府、大厂潮白河工业区管理委员会（系大厂回族自治县人民政府派出机构，以下简称“大厂潮白河工业区管委会”）及县政府有关部门具有法律约束力。**

2、大厂回族自治县人民政府于 2009 年 1 月 16 日印发的《委托区域投资审计结算管理办法》。该办法就大厂鼎鸿在委托期限内从事委托区域内的整体开发

业务涉及的审计、结算和支付等事宜进一步明确操作办法，自 2009 年 1 月 1 日起执行。

**本独立财务顾问认为，上述办法主要系大厂回族自治县人民政府、潮白河工业区管委会落实其履行大厂委托开发协议项下委托开发费用结算和支付的金额、方式、期限等义务和责任的具体工作制度，大厂回族自治县人民政府制定和执行该等具体工作制度没有超越其合法权限，该等具体工作制度内容没有违反法律、行政法规和规章的强制性规定，对大厂回族自治县人民政府、大厂潮白河工业区管委会及有关具体执行部门具有法律约束力。**

**问题二：关于固安工业园区管委会、大厂潮白河工业区管委会未来对三浦威特和大厂鼎鸿进行区域开发业务委托费用结算、支付的履约能力。**

答复：

一、关于固安工业园区管委会对三浦威特、大厂潮白河工业区管委会对大厂鼎鸿进行区域开发业务委托费用结算、支付的规定

**1、关于固安工业园区管委会对三浦威特进行区域开发业务委托费用结算、支付的规定**

根据《固安县人民政府办公室关于印发<固安工业区财政体制的暂行规定>的通知》（（2008）55 号）和《河北固安工业区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》（固工[2009]001 号）规定，固安县财政局向固安工业园区财政分局返还的产生于工业区内的税收和非税财政收入的县级留成部分，该部分财政资金可用于固安工业园区管委会与三浦威特进行区域开发各项委托费用的结算、支付。

**2、关于大厂潮白河工业区管委会对大厂鼎鸿进行区域开发业务委托费用结算、支付的规定**

根据《大厂回族自治县人民政府关于印发<大厂回族自治县关于对工业园区南区开发建设收益实行分享的办法>的通知》（大政[2008]56 号）、《大厂回族自治

县财政局关于委托区域开发投资收益分享办法》（大财[2008]31 号）和《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》，大厂回族自治县财政局向潮白河工业区财政分局返还的产生于委托区域内的税收和非税财政收入的县级留成部分，该部分财政资金可用于大厂潮白河工业区管委会与大厂鼎鸿进行区域开发各项委托费用的结算、支付。

**二、固安工业园区管委会对三浦威特、大厂潮白河工业区管委会对大厂鼎鸿近年来就区域开发委托费用的结算、支付情况**

**1、固安工业园区管委会对三浦威特近年来就区域开发委托费用的结算情况**

单位：万元

| 时间段 | 年度内确认区域开发业务相关收入 | 园区财政分局年度内实际支付款项 | 年度末工业区财政分局预付款项情况（负数表示欠付） |
|---|---|---|---|
| 2005 年度 | 0.00 | 696.42 | 696.42 |
| 2006 年度 | 0.00 | 573.22 | 1269.64 |
| 2007 年度 | 40,525.49 | 19,662.26 | -19,593.59 |
| 2008 年度 | 19,893.17 | 20,833.95 | -18,652.81 |
| 2009 年度 | 31,959.42 | 56,402.78 | **5,790.55** |
| **合计** | **92,378.08** | **98,168.63** | |

通过分析固安工业园区管委会与三浦威特近年来就区域开发委托费用的结算情况，在 2005 年至 2009 年期间，固安工业园区管委会与三浦威特确认应结算委托费用合计 92,378.08 万元，固安工业园区财政分局实际支付 98,168.63 万元。截至 2009 年 12 月 31 日，固安工业园区管委会不存在拖欠三浦威特委托费用的情况。由于固安工业园区目前仍处于发展的初期阶段，工业区财政收入相对较低，因此固安工业园区财政分局在支付三浦威特委托费用时存在一定的滞后性，但均能够保证于次年将上一年度累计应支付的委托费用支付完毕。

**2、大厂潮白河工业区管委会对大厂鼎鸿近年来就区域开发委托费用的结算情况**

单位：万元

| 时间段 | 年度内确认区域开发业务相关收入 | 园区财政分局年度内实际支付款项 | 年度末工业区财政分局预付款项情况 |
|---|---|---|---|
| 2009 年度 | 27,485.76 | 52,888.86 | **25,403.10** |
| **合计** | **27,485.76** | **52,888.86** | |

大厂潮白河工业区管委会于 2009 年度首次与大厂鼎鸿进行区域开发委托费用的结算，确认应结算金额 27,485.76 万元，大厂潮白河工业区财政于 2009 年度支付委托费用 27,485.76 万元，并预付 25,403.10 万元用于支持大厂鼎鸿在大厂潮白河工业区的开发建设。

## 三、固安工业园区管委会和大厂潮白河工业区管委会在未来的履约支付能力分析

### （一）近年来固安工业园区及大厂潮白河工业区的财政收入和实际支付委托费用的情况

固安工业园区和大厂潮白河工业区均设有财政分局，能够专项核算委托区域内产生的财政收入，并向三浦威特和大厂鼎鸿支付区域开发委托费用。近年来固安工业园区及大厂潮白河工业区的财政收入和实际支付情况如下：

#### 1、固安工业园区

根据固安工业园区管委会提供的相关数据，2005 年度至 2009 年度固安工业园区财政收入及对三浦威特公司区域开发业务委托费用的支付情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | | 2005 年 | 2006 年 | 2007 年 | 2008 年 | 2009 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 固安工业园区财政收入 | 税收留成 | 918.62 | 989.51 | 1,956.25 | 2,697.53 | 16,470.62 |
| | 土地出让金留成 | 0.00 | 0.00 | 21,872.91 | 24,060.00 | 114,137.00 |
| | 收入合计 | 918.62 | 989.51 | 23,829.16 | 26,757.53 | 130,607.62 |
| 实际支付三浦威特金额 | | 696.42 | 573.22 | 19,662.26 | 20,833.95 | 56,402.78 |

#### 2、大厂潮白河工业区

根据大厂潮白河工业区管委会提供的相关数据，2009 年度大厂潮白河工业区财政收入及对大厂鼎鸿公司区域开发业务委托费用的支付情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | | 2009 年 |
|---|---|---|
| 大厂潮白河工业区财政收入 | 税收留成 | 3,703.73 |
| | 土地出让金留成 | 52,025.00 |
| | 收入合计 | 55,728.73 |
| 实际支付大厂鼎鸿金额 | | 52,888.86 |

从近年来固安工业园区和大厂潮白河工业区的财政收入构成分析，土地出让金收入占财政收入总额的比例在90%左右，主要原因为固安工业园区和大厂潮白河工业区内企业在投资初期享有企业所得税县级留成部分“一免两减半”的税收优惠政策以及地方行政性收费的优惠政策，致使工业区发展初期的税收收入较低，土地出让金收入占财政收入总额的比例较高。综合来看，固安工业园区财政收入逐年增长趋势明显。2009年，固安工业园区财政收入达到13亿元，大厂潮白河工业区财政收入达到5.5亿元。

2005至2009年间固安工业园区财政每年用于支付三浦威特委托服务费用的金额占工业区财政收入总额的比例平均为70%，2009年大厂潮白河工业区首次支付大厂鼎鸿委托服务费用的金额占当年工业区财政收入总额的比例为95%。工业区管委会和工业区财政均按照《河北固安工业区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》和《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》的相关规定，将县财政局向工业区返还的工业区财政收入用于支付了三浦威特和大厂鼎鸿的各项区域开发委托费用。

**（二）工业区管委会和工业区财政在未来的履约、支付能力分析**

河北固安工业园区成立于2002年，位于天安门正南50公里；大厂潮白河工业区成立于2006年，位于北京CBD正东30公里，具有良好的交通及物流优势、成本优势、服务优势、环境优势和人力成本优势。目前两个工业区虽然仍处于起步及发展阶段，但因其同时具备地理位置、投资成本、入园服务等多项优势，已经吸引了大批企业在落户工业区。随着工业园区的日趋成熟，以及工业区企业形成的产业集聚效应，将吸引更多数量、更大规模的企业投资工业区。河北固安工业园区和大厂潮白河工业区均位于北京周边，一方面能够享受“大北京”范围带来的各项资源，同时能够利用成本优势承接北京地区的产业转移，引领原有产业的升级。伴随工业区企业的不断增加和发展壮大，以及税收优惠期的结束，将能够为工业园区财政贡献稳定且持续增长的税收收入，保障工业区财政收入的稳定性。

工业区的日趋成熟也必将为拟投资企业提供更加良好的投资环境，从而增加工业区内的土地附加值，加之目前固安工业园区以及大厂潮白河工业区内的土地

价格远低于北京郊区大兴、通州地区的土地价格，因此工业区内的工业用地以及配套住宅用地仍具有的较大的升值空间，将为未来工业区财政的土地出让收入带来新的增长。同时，工业区财政收入中税收收入占财政总收入的比例，将随着工业区的发展不断提高，最终成为工业区稳定而主要的财政收入来源。

因此，未来工业区内的税收将成为工业区财政收入的稳定来源，工业区内的土地出让收入将为工业区财政收入带来新的增长，同时税收收入占总财政收入的比例将会不断提高，从而保证了工业区财政在未来仍具有对区域开发委托结算费用的履约支付能力。

根据上述分析，对于固安工业园区管委会对三浦威特、大厂潮白河工业园区管委会对大厂鼎鸿的履约支付能力可归纳为以下三点：

第一，根据《河北固安工业区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》和《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》等相关文件的规定，产生于委托区域内的财政收入可用于支付三浦威特和大厂鼎鸿的区域开发委托费用，在制度上规范并保障了工业区管委会对三浦威特和大厂鼎鸿委托费用的财政支付途径；

第二，固安工业园区管委会和大厂潮白河工业区管委会，以及工业区财政分局自成立以来，一直按照前述文件规定，将产生于委托区域内的财政收入用于支付三浦威特及大厂鼎鸿的区域开发委托费用；并且历史年度的结算周期不超过一年。

第三，伴随河北固安工业园区及大厂潮白河工业区的持续发展，以及入园企业的持续增加，入园企业在建成投产及不断发展壮大后，工业区内的税收将显著增长。受益于“大北京”区域的不断扩张以及北京地区的产业转移，北京周边地区土地具有较大升值空间，从而将增加工业园区的土地出让收入。未来产生于工业园区的财政收入将能够持续保障对三浦威特和大厂鼎鸿的委托费用支付。

综上所述，固安县人民政府和固安工业区管委会、大厂回族自治县人民政府和大厂潮白河工业区管委会分别为固安委托开发协议、大厂委托开发协议项下委托开发费用的结算和支付制定了具体的操作办法；河北固安工业园区管委会及大

厂潮白河工业区管委会在历史上具有良好的履约记录；河北固安工业园区财政及大厂潮白河工业区财政在历史上具有足够的支付能力，且未来具有财政收入不断增长的潜力，能够保证未来对三浦威特及大厂鼎鸿的区域开发委托费用的支付。

**综上，在上述审计结算办法和县政府、工业区管委会为保障对三浦威特和大厂鼎鸿进行区域开发委托费用的结算而出具的相关规范性文件的基础上，通过分析固安工业园区管委会、大厂潮白河工业区管委会历史年度对委托费用的支付情况和工业区财政历史年度的收入情况，以及工业区财政收入在未来的成长性，本独立财务顾问认为，河北固安工业园区管委会和大厂潮白河工业区管委会在未来具有对三浦威特和大厂鼎鸿区域开发委托费用的履约支付能力。**

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易之补充独立财务顾问报告》之签章页）

法定代表人（或授权代表）：

马昭明

项目主办人：

郑　俊　　庞晶晶

项目协办人：

董光启　　陈　铁

华泰联合证券有限责任公司

2010年 3月 10日

# 华泰联合证券有限责任公司

# 关于浙江国祥制冷工业股份有限公司

# 重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易

# 之

# 补充独立财务顾问报告（三）

华泰联合证券有限责任公司

二〇一〇年八月

# 华泰联合证券有限责任公司

# 关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及

# 发行股份购买资产暨关联交易之补充独立财务顾问报告（三）

**中国证券监督管理委员会：**

2011 年 7 月 22 日，经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组委员会审核，浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案获有条件通过。2011 年 7 月 26 日，贵会出具《关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案反馈意见的函》（上市部函[2011]229 号）（简称“反馈意见的函”），要求独立财务顾问就相关事项进行核查并发表意见。独立财务顾问华泰联合证券有限责任公司按《反馈意见的函》的要求对相关事项进行了认真核查，并出具本补充独立财务报告，现提交贵会，请予审核。

# 释 义

在本报告中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

| | | |
|---|---|---|
| 公司/上市公司/ST国祥/浙江国祥 | 指 | 浙江国祥制冷工业股份有限公司，在上海证券交易所上市，股票代码：600340 |
| 本报告 | 指 | 华泰联合证券有限责任公司关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易之补充独立财务顾问报告（三） |
| 收购方/重组方/华夏幸福 | 指 | 华夏幸福基业股份有限公司 |
| 空调设备公司 | 指 | 浙江国祥空调设备有限公司，浙江国祥之 100%控股子公司 |
| 京御地产 | 指 | 廊坊京御房地产开发有限公司 |
| 幸福物业 | 指 | 廊坊市幸福基业物业服务有限公司 |
| 香河物业 | 指 | 香河幸福基业物业服务有限公司 |
| 九通投资 | 指 | 九通基业投资有限公司 |
| 三浦威特 | 指 | 三浦威特园区建设发展有限公司 |
| 大厂鼎鸿 | 指 | 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司 |
| 华夏新城 | 指 | 廊坊华夏新城建设发展有限公司 |
| 九通公用 | 指 | 固安九通基业公用事业有限公司 |
| 怀来鼎兴 | 指 | 怀来鼎兴投资开发有限公司 |
| 重大资产重组/本次重组/本次交易 | 指 | 浙江国祥与华夏幸福之间所进行的资产置换和发行股份购买资产两个不可分割的部分 |
| 中国证监会/证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 基准日 | 指 | 本次重大资产置换及发行股份购买资产的审计、评估基准日为 2009 年 4 月 30 日 |
| 独立财务顾问/联合证券 | 指 | 华泰联合证券有限责任公司（原名：联合证券有限责任公司） |
| 注入资产审计机构/大公天华审计/天职国际审计 | 指 | 本次重组注入资产的审计机构北京大公天华会计师事务所有限公司（简称：大公天华审计）已与天职国际会计师事务所有限公司完成合并，合并后以 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 天职国际会计师事务所有限公司（简称：天职国际审计）为存续主体 |
| 注入资产评估机构/天健兴业评估 | 指 | 北京天健兴业资产评估有限公司 |
| 上市公司律师/金杜律所 | 指 | 北京市金杜律师事务所 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

目录

问题一、请评估机构对本次评估方法予以明确。请独立财务顾问核查并发表明确意见。 ..... 5

问题二、请申请人、评估机构补充披露三浦威特土地使用权增值的原因、合理性，评估中九通投资资本性支出及预计收入变化的合理性，京御地产汇总的净现金流预测表。请独立财务顾问核查并发表明确意见。 ..... 5

问题三、请补充披露律师就园区开发模式的合法性、持续性发表的核查意见。请独立财务顾问核查并发表明确意见。 .....11

问题四、请补充披露税务主管机关对 ST 国祥向国祥空调转让资产的税收确认文件，以及对华夏幸福向京御地产整体转让资产的税收确认文件。请补充披露重组后上市公司由外商投资企业转为内资企业，是否存在税收补缴情况，请律师核查并发表意见。请独立财务顾问核查并发表明确意见。 ..... 19

问题五、请补充披露园区开发、房地产开发的收入确认原则。请独立财务顾问核查并发表明确意见。 ..... 23

问题六、请补充披露公司防控内幕交易的制度安排。请独立财务顾问核查并发表明确意见。 ..... 24

**问题一、请评估机构对本次评估方法予以明确。请独立财务顾问核查并发表明确意见。**

**答复：**

经核查，本次交易的拟注入资产为京御地产 100%股权，天健兴业评估以 2009 年 4 月 30 日为评估基准日对拟注入资产进行评估，并出具了天兴评报字（2009）第 164 号《资产评估报告》。本次对拟注入资产京御地产 100%股权分别采用了资产基础法和收益法进行了评估，并采用资产基础法评估结论作为最终评估结果。

在采用资产基础法对京御地产进行评估的过程中，评估师对经营性资产均采用了基于未来收益折现的思路，比如对于房地产开发项目采用了假设开发法，对于园区开发业务（即九通基业及其子公司）采用了收益现值法。

评估师采用资产基础法对京御地产的 100%股权价值进行评估，遵循了现行的评估准则，但是从评估思路来看，对京御地产整体资产的评估，实质上采用了特殊假设基础上的收益现值法。即，对于房地产开发业务，未来收益仅考虑了已经取得规划许可证的待开发项目和在开发项目，对于区域开发业务，仅考虑了有效的已经签约的入园协议、现有的土地整理、基础设施建设、园区服务进度和规模。

**综上，本独立财务顾问认为，拟注入资产的评估机构天健兴业评估对拟注入资产的评估方法已予以明确，其采用的评估方法适用，评估结果合理。**

**问题二、请申请人、评估机构补充披露三浦威特土地使用权增值的原因、合理性，评估中九通投资资本性支出及预计收入变化的合理性，京御地产汇总的净现金流预测表。请独立财务顾问核查并发表明确意见。**

**答复：**

（一）关于三浦威特土地使用权评估增值原因及合理性分析

三浦威特是一家在固安工业园区内从事区域开发的有限公司，主要业务包括基础设施建设与管理、土地整理、产业发展服务、园区综合服务等。

截至评估基准日 2009 年 4 月 30 日，三浦威特的存货中记载 26 宗土地使用权，除一宗土地用途为住宅之外，其他均为工业用途。土地均位于固安工业园区内，土地面积合计为 1,281,705.10 平方米，土地取得途径主要包括三浦威特被

动接收经营不善或终止经营原入园企业的土地。土地使用权获取时间为 2003 年～2008 年，土地取得时间较早，成本较低。（2009 年，当地土地管理部门重新换发了土地使用证，因此有 25 宗土地证办理时间均为 2009 年，1 宗污水厂用地未换证，为 2008 年办理的土地证）

天健兴业评估师主要采用成本逼近法和基准地价调整系数法对土地使用权进行了评估，估价结果的确定参考了基准时点政府出让给入园企业的土地使用权价格。土地使用权评估价值低于当地政府基准地价体系设定的同级别土地价格，与入园企业获取土地的成本相当，为 10 万～14 万/亩，土地使用权评估值基本反应了园区土地市场价格水平。26 宗土地使用权市场价值评估值合计为 338,142,800.00 元。

由于待估土地使用权属于企业价值评估中的存货类资产，拟转让给未来新入园企业，因此在上述土地市场价值评估值中扣除销售环节发生的费用及税金，即营业税及附加、土地增值税和企业所得税等税费之后的余额作为最终评估结果。评估结果合计为 195,787,700.00 元。

与土地获取成本（账面值 110,667,728.98 元）相比，土地评估结果增值较多。其原因主要为土地取得时间较早、取得成本较低、当地土地市场价格水平已经有较大幅度的上涨。另外土地使用权市场价值的确定不仅考虑了基准地价水平，而且还考虑了入园企业土地实际取得成本，并且最终土地评估值还扣除了模拟土地交易过程中发生的土地增值税等各项税费。

同时，评估师对该 26 宗土地截至 2011 年 6 月 30 日的处置情况及 2010 年 12 月 31 日的评估值进行了统计。

该 26 宗土地中，已处置 23 宗，账面值合计 10,532.26 万元，2009 年 4 月 30 日评估时，该 23 宗土地市场价值为 32,961.14 万元，扣减土地增值税等相关税费后的评估结果为 18,918.61 万元。该部分土地的实际处置价合计 36,508.02 万元，高于 2009 年 4 月 30 日评估市场价值；

对于未处置的 3 宗土地，经了解该 3 宗土地为公司为园区变电站、热力站及污水处理厂配置的土地。该 3 宗土地账面值合计 534.51 万元，2009 年 4 月 30 日评估结果为 660.16 万元。本次 2010 年 12 月 31 日评估时，该 3 宗土地评估结果为 675.75 万元，高于原 09 年 4 月 30 日评估结果。

因此，该 26 宗土地评估值的确定是谨慎和合理的。

（二）评估中九通投资资本性支出及预计收益变化的合理性分析

考虑到区域开发业务的特点以及可预测性，在采用收益现值法对九通投资进行评估的过程中，评估人员以现有已签订的入园协议、现有园区开发规模和进度为基础，并以有限年收益期为前提进行预测，未考虑基准日之后新增的入园协议、开发规模的增长为企业带来的收益贡献，未来收益的预测体现了应有的谨慎。

1、九通投资的资本性支出及其合理性分析

采用企业自由现金流量折现法对企业价值进行评估，需要考虑公司在未来年度内的收益和资本性支出。基于谨慎性考虑，对于九通投资未来收益的预测，以“已签订入园协议的企业”完成投资，政府支付的所有的服务费收入为预测期限，其他土地整理收入、基建收入、公用事业服务收入的预测也以此为限。不再按照“永续经营”考虑。收益期限为 2009 年 5 月至 2016 年 12 月。

相应的资本性支出也按照企业在预测期限内，为实现相应的收益应当追加投入的资本来考虑。在九通投资未来收益期限内，每年的资本性支出如下：

首先，考虑到未来收益期内新增入园企业的供暖供水需求，九通投资需要在固安工业园园区内对供暖、供水管网及设备追加投入。通过与九通投资相关业务部门沟通，九通投资预计在未来 2009 年 5-12 月及 2010 年需追加投入 2,865.06 万元。

其次，考虑到九通投资经过以前年度的投资，已经形成了一定的固定资产规模，在保持现有开发规模前提下，预计在未来收益预测期内不再发生大额的固定资产支出。但是考虑到企业维持现有规模经营，需要对部分固定资产进行更新改造，通过与企业沟通，按照当期固定资产的折旧额 108.21 万元作为当年需要追加的资本性支出。

各年度资本性支出详见下表：

单位：万元

| 项目 | 2009.5-12 | 2010 年 | 2011 年 | 2012 年 | 2013 年 | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 资本性支出 | 1,104.44 | 1,940.97 | 108.21 | 108.21 | 108.21 | 108.21 | 108.21 | 108.21 |

该数据以 2010 年 12 月 31 日为基准日进行补充评估时已更改。该时点考虑到历史已形成的供暖、供水管网等固定资产，能满足预测期内园区开发需要，故

而在未来收益预测期内不再发生大额的固定资产支出，按照当期固定资产折旧939.16万元，作为收益期内的固定资产投资支出。

2、九通投资预计收益变化的合理性分析

本次评估中，对于九通投资未来收益预测主要考虑了产业发展服务收入、土地整理收入、基建收入、公用事业服务收入、土地转让收入等五部分收益，其中前四部分为园区开发委托协议等协议书约定的园区开发收入，最后一项为持有土地的转让收入。预测期内的收入构成如下表所示。

| 项目 | 2009.5-12 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 招商引资服务费 | 11,290.33 | 27,962.92 | 29,919.67 | 42,751.69 | 27,405.83 | 13,178.25 | - | - |
| 基建投资 | 19,679.54 | 20,088.56 | 15,372.39 | 9,092.38 | 7,364.92 | 7,897.89 | 8,275.68 | 8,275.68 |
| 土地整理 | 40,927.45 | 33,259.27 | 22,821.32 | 12,471.24 | 12,638.47 | 13,553.22 | 14,270.09 | 14,270.09 |
| 公用事业 | 346.64 | 482.58 | 486.65 | 494.15 | 501.80 | 509.61 | 517.57 | 525.68 |
| 其他收入 | 364.43 | 836.41 | 943.20 | 2,005.41 | 2,032.64 | 2,062.07 | 2,093.84 | 2,128.16 |
| 经营期末土地处置 | - | - | - | - | - | - | - | 33,814.27 |
| 合计 | 72,608.38 | 82,629.74 | 69,543.24 | 66,814.87 | 49,943.67 | 37,201.04 | 25,157.17 | 59,013.88 |

首先，产业发展服务收入是九通投资的主要收入，占比平均达到43%，总体表现为先升后降的趋势。根据与当地政府签订的相关委托协议，产业发展服务收入为当年经政府审计确认的落地投资额的45%，主要包括了入园企业在土地使用权、房屋建筑物及机器设备等三部分的投资。评估时，仅考虑了已经签订入园协议的企业，在未来完成实际投入时，政府按照“委托协议”支付的产业发展服务费，在收益预测期内，随着基准日前签订入园协议的该部分企业陆续进场，其各项投资额陆续确认，在预测期前期产业发展服务收入呈上升趋势。在预测期后几年，随着基准日前签订入园协议的该部分企业各项投资额的陆续确认完成，九通投资的收益呈逐年下降的趋势。

其次，对于土地整理收入、基建收入、公用事业服务收入的确认保持了平均的规模。在收益预测期内，对于园区的开发，保持了近两年的平均规模，相应的各项委托开发项目的收入规模保持了均衡的水平，变化不大。但是由于九通投资历史年度存量未结算的土地整理及基建工程金额较大，在预测期前两年，即2009年5-12月及2010年，确认的收入金额较高。

第三，土地转让收入在2016年确认。对于基准日持有土地的转让，由于企业没有明确的转让规划，出于谨慎考虑，假设在预测期末、即2016年一次性将

土地进行转让并确认收入，由此造成最后一期收益现金流较上年度增幅较大。

综上，各项因素导致预测期内，收入呈现前升后降的趋势，并且在最后一年，由于土地转让收入的确认，收入又大幅上升。公司收益水平也保持了同样的趋势。

（三）京御地产汇总净现金流预测表

通过对京御地产及九通投资利润表和现金流预测表进行汇总，京御地产于2009年5-12月、2010年、2011年的净利润分别为：17,087.18万元、35,252.69万元、37,203.44万元。

京御地产汇总净现金流预测表如下：

**单位：万元**

| 项目 | 2009.5-12 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、主营业务收入 | 214,184.27 | 318,897.22 | 281,728.10 | 163,342.88 | 212,084.87 | 91,325.56 | 25,157.17 | 59,013.88 |
| 减：主营业务成本 | 153,993.68 | 217,797.09 | 182,432.87 | 83,092.23 | 117,767.89 | 55,622.50 | 21,540.64 | 32,649.25 |
| 主营业务税金及附加 | 17,619.03 | 21,652.53 | 20,517.01 | 13,946.67 | 22,860.43 | 6,767.56 | 962.95 | 12,366.42 |
| 二、主营业务利润 | 42,571.56 | 79,447.59 | 78,778.22 | 66,303.98 | 71,456.55 | 28,935.50 | 2,653.58 | 13,998.21 |
| 加：其他业务利润 | | | | | | | | |
| 减：营业费用 | 10,927.02 | 17,637.77 | 17,877.79 | 11,141.27 | 15,304.56 | 8,995.84 | 2,658.66 | 2,720.93 |
| 管理费用 | 8,092.19 | 12,690.09 | 12,178.73 | 8,936.56 | 7,381.79 | 6,426.92 | 2,999.66 | 3,736.67 |
| 财务费用 | 879.47 | 1,935.06 | -1,062.38 | -3,622.29 | -4,150.45 | -3,364.20 | -2,510.33 | -1,726.08 |
| 三、营业利润 | 22,672.88 | 47,184.68 | 49,784.08 | 49,848.44 | 52,920.66 | 16,876.92 | -494.40 | 9,266.70 |
| 加：投资收益 | | | | | | | | |
| 四、利润总额 | 22,672.88 | 47,184.68 | 49,784.08 | 49,848.44 | 52,920.66 | 16,876.92 | -494.40 | 9,266.70 |
| 减：所得税 | 5,585.71 | 11,931.99 | 12,580.64 | 12,596.47 | 13,364.73 | 4,354.01 | 11.40 | 2,451.89 |
| 五、净利润 | 17,087.18 | 35,252.69 | 37,203.44 | 37,251.96 | 39,555.92 | 12,522.91 | -505.80 | 6,814.81 |
| 加：扣除税收影响后利息费用 | 5,926.80 | 12,413.68 | 10,281.69 | 5,253.66 | 5,990.94 | 2,055.81 | 14.32 | 0.00 |
| 折旧和摊销 | 732.93 | 1,157.54 | 1,226.65 | 1,226.65 | 1,226.65 | 1,226.65 | 639.35 | 639.35 |
| 减：营运资金增加 | 81,023.33 | 34,236.89 | -38,743.82 | -49,902.39 | 6,069.45 | -43,840.66 | -12,307.77 | -15,064.56 |
| 存货变动额 | -13,742.84 | -67,119.23 | -70,882.22 | -10,344.92 | -55,294.82 | -29,762.88 | 0.00 | 0.00 |
| 加：预收账款变动额 | 13,464.45 | -58,326.22 | -55,064.38 | -45,417.76 | -14,498.64 | -996.82 | 0.00 | 0.00 |
| 资本性支出 | 1,189.02 | 2,067.84 | 235.08 | 235.08 | 235.08 | 235.08 | 108.21 | 108.21 |
| 六、企业自由现金流量 | -31,258.16 | 21,312.19 | 103,038.36 | 58,326.74 | 81,265.17 | 88,177.00 | 12,347.43 | 22,410.51 |

注：上表为九通基业预测与京御地产本部预测简单加总。

**综上，本独立财务顾问认为：（1）三浦威特土地使用权增值的原因主要为土地取得时间较早、取得成本较低、当地土地市场价格水平已经有较大幅度的上涨所致，同时，其评估增值幅度具有合理性。在评估中，天健兴业评估按照企业在预测期限内为实现相应的收益应当追加投入的资本考虑了九通投资资本性支出相关因素，首先，考虑到未来收益期内新增入园企业的供暖供水需求，九通投资需要在固安工业园园区内对供暖、供水管网及设备追加投入，其次，考虑到九通投资经过以前年度的投资，已经形成了一定的固定资产规模，在保持现有开发规模前提下，预计在未来收益预测期内不再发生大额的固定资产支出。但是考虑到企业维持现有规模经营，需要对部分固定资产进行更新改造，通过与企业沟通，按照当期固定资产的折旧额作为当年需要追加的资本性支出。（2）九通投资预计收益变化的合理性。首先，产业发展服务收入是九通投资的主要收入，占比平均达到 43%，总体表现为先升后降的趋势；其次，对于土地整理收入、基建收入、公用事业服务收入的确认保持了平均的规模；第三，土地转让收入在 2016 年确认。综合各项因素导致预测期内，收入呈现前升后降的趋势，并且在最后一年，由于土地转让收入的确认，收入又大幅上升。公司收益水平也保持了同样的趋势。（3）已补充京御地产汇总的净现金流预测表。**

**问题三、请补充披露律师就园区开发模式的合法性、持续性发表的核查意见。请独立财务顾问核查并发表明确意见。**

**答复：**

本独立财务顾问对拟注入资产涉及的园区开发模式的合法性、持续性进行了认真核查，并发表了相关核查意见，内容如下：

京御地产的区域开发业务目前主要分布于河北省环首都经济圈内三县（河北省固安县、大厂回族自治县、怀来县），包括固安县委托范围内以河北固安工业园区为核心的区域开发、大厂回族自治县委托范围内以大厂潮白河工业区为核心的区域开发，以及怀来县委托范围内以怀来生态新城（沙城经济开发区）为核心的区域开发，具体业务主要包括土地整理、基础设施建设、招商引资、园区综合服务，由固安县人民政府、大厂回族自治县人民政府、怀来县人民政府及其在委托开发区域内的派出机构与京御地产相关下属子公司（以下简称“项目公司”）进

行区域开发业务审计、结算和支付，以委托开发区域产生的县级财政收入的留成部分作为支付委托开发费用的资金来源。

（一）委托范围

京御地产区域开发业务的委托范围主要位于河北省固安县、大厂回族自治县、怀来县，属于河北省“十二五”规划纲要及河北省人民政府《关于加快河北省环首都经济圈产业发展实施意见的通知》（冀政[2010]120 号）等文件规定的河北省环首都经济圈 14 县 1 圈 4 区 6 基地内的三县，已开发区域集中于三县委托范围内对应的河北固安工业园区、大厂潮白河工业区和怀来生态新城（沙城经济开发区）。

河北固安工业园区系根据《关于同意设立河北张家口沙城经济开发区等 9 家开发区为省级开发区的批复》（冀政函[2006]30 号），经河北省人民政府批准设立、并经国家发展和改革委员会审核认定的省级开发区。

大厂潮白河工业区系根据《关于确定首批省级产业聚集区的通知》（冀发改工综[2008]1935 号），经河北省人民政府常务会议批准设立的河北省省级产业聚集区。

根据京御地产的书面说明，怀来生态新城与沙城经济开发区存在面积交叉，已开发区域以怀来生态新城与沙城经济开发区交叉部分的区域范围为核心。沙城经济开发区系根据《关于同意设立河北张家口沙城经济开发区等 9 家开发区为省级开发区的批复》（冀政函[2006]30 号），经河北省人民政府批准设立、并经国家发展和改革委员会审核认定的省级开发区。

（二）县人民政府的委托地位及权限

根据《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》，县人民政府有权执行国民经济和社会发展计划、预算，管理本行政区域内的经济、城乡建设事业和财政事务等。

根据河北省人民政府办公厅发布《关于对我省特定区域进一步下放行政审批权限的意见》（冀政办[2010]44 号），针对河北省政府确定的环首都经济圈 14 县（市、区）4 区 6 基地，省级工业聚集区，省级以上高新技术产业开发区、经济技术开发区等区域，简政放权，明确下放一批行政审批事项。确定省国土资源厅、省环保厅、省商务厅、省地税局、省旅游局等 16 项行政审批事项，设区市级实

施的涉及规划、土地管理、投资项目审批等 84 项行政审批事项下放至特定区域实施。特定区域管理机构不健全或没有相关职能的，下放到县（市、区）政府实施。

据此，固安县人民政府、大厂回族自治县人民政府、怀来县人民政府具备作为三县区域开发业务委托方的主体资格，其委托项目公司从事委托范围内区域开发业务的行为没有超越合法权限，具备与项目公司签署委托开发协议的权限。

（三）项目公司设立及存续

1、固安县区域开发项目承担主体为三浦威特，该公司由京御地产全资子公司九通投资持有 100%股权。

2、大厂回族自治县开发项目承担主体为大厂鼎鸿，该公司由九通投资持有 100%股权。

3、怀来县开发项目承担主体为怀来鼎兴，该公司由九通投资持有 100%股权。

经核查，三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴均为依法设立并有效存续的有限公司，截至本反馈意见答复出具之日，其不存在根据法律法规及其公司章程规定需予终止的情形，具备与县人民政府签署委托开发协议的主体资格。

（四）区域开发模式——政府主导、市场化运作

2008 年 4 月 28 日，河北省人民政府发布《关于促进开发区（园区）又快又好发展的指导意见（试行）》（冀政[2008]48 号），结合河北省实际情况，对开发区又快又好发展提出多项意见，其中包括创新开发区（园区）管理体制和运作机制的要求，包括但不限于：

1、创新开发机制：坚持“谁投资、谁受益”的原则，拓宽融资渠道，建立融资机制，促进开发区（园区）投资主体多元化。鼓励开发区（园区）采用市场化运作方式，引入公司制开发模式，大量吸纳国内外资本和民营企业投资于开发区（园区）的基础设施建设。

2、提高招商实效：强化市场运作，形成以政府为主导、企业为主体的招商工作促进机制。

3、建立社会化服务体系：鼓励有条件的开发区（园区）建立资产运营管理机构，负责开发区（园区）的建设和服务。

4、实行动态管理：将 2006 年清理整顿后予以公告的省级开发区（园区）纳

入省级开发区管理序列，对目前各地符合城市及土地利用总体规划、主要经济指标达到一定规模要求的开发区（园区），经审核批准，纳入省级开发区管理序列，视情况给予不同的激励，鼓励走市场化开发的路子。

根据《河北省商务厅关于上报<抓好开发区（园区）各类试点促进全面发展的总体方案>的请示》（冀商开管[2008]4 号）、《河北省商务厅关于上报<开发区（园区）市场化运作、利用未利用地试点的总体方案>的请示》（冀商开管[2008]7 号）、《河北省商务厅关于开发区（园区）市场化运作、利用未利用地试点工作进展情况的报告》（冀商开管[2008]9 号）等文件，河北省商务厅评定河北固安工业园区为全省市场化运作的成功范例，“政府主导、企业化运作”已成为该园区发展的核心动力，按照“市场化运作、多元化投入、企业化经营、专业化招商、标准化管理、个性化服务”的发展模式，吸收社会资本，采用市场机制试行企业化运作，全面负责园区规划建设，园区管委会作为政府派出机构全方位提供服务和管理。

根据《大厂回族自治县人民政府关于大厂潮白河工业区“政府主导、企业市场化运作”的开发模式的意见》（大政[2010]5 号）：按照“政府主导、企业化运作”的创新开发模式，大厂潮白河工业区由潮白河工业区管委会作为政府派出机构，全方位提供服务和管理；并引入大厂鼎鸿全面负责园区规划建设，采用市场机制试行企业化运作。这种开发模式符合国家及河北省有关开发区建设和发展的各项规定。县人民政府就大厂潮白河工业区发展的重大事项按季度定期上报省级、市级相关政府部门，并已获得相关上级主管部门的肯定和支持意见。

根据《怀来县人民政府关于与怀来鼎兴投资开发有限公司开展区域开发合作的决定》（怀政[2009]39 号）：按照省、市实施的对外开发战略，结合怀来县“增强五区、壮大五业”的发展需要，怀来县人民政府采用“政府推动+企业运作”的合作模式委托怀来鼎兴负责委托开发区域内开放开发的相关事项，以促进委托区域加快发展。

据此，项目公司开展区域开发业务的模式符合河北省关于鼓励开发区开发建设采用“市场化运作”的创新开发模式的规定。

（五）委托开发协议及业务持续性保障

1、三浦威特与固安县人民政府于 2005 年 12 月 2 日签署《开发建设有关事

项的委托协议》及其补充协议，三浦威特与河北固安工业园区管理委员会（系固安县人民政府派出机构，以下简称“固安管委会”）于 2006 年 4 月 6 日签署《河北固安工业园区基础设施委托开发协议》、《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》、《河北固安工业园区综合服务框架协议》及其补充协议等一系列协议，主要约定固安县人民政府、固安管委会委托三浦威特进行河北固安工业园区的开发建设工作，包括但不限于基础设施建设、招商引资专业化服务、对土地的开发整理、综合服务等内容，委托总面积为 60 平方公里（具体以委托协议附图实测面积为准），委托期限为 50 年，该项委托具有排他性，且非经受托方同意不得变更或撤销。

2、大厂鼎鸿与大厂回族自治县人民政府于 2007 年 5 月 10 日签署《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）基础设施委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）招商引资专业化服务协议》、《大厂工业园区（大厂现代服务业园区）综合服务框架协议》等一系列专项协议及补充协议，主要约定大厂回族自治县人民政府将以大厂县祁各庄镇、邵府乡行政区划为界范围内的整体开发各事项委托给大厂鼎鸿，委托总面积为 70 平方公里（具体以委托协议附图实测面积为准），大厂回族自治县人民政府委托大厂鼎鸿在委托期限内完成委托区域内包括“九通一平”等基础设施建设、村庄改造与建设、公共设施建设、招商引资及园区服务等工作，委托期限为 50 年，自该协议生效之日计算；该委托是排他性的、非经受托方同意不可撤销或变更。

大厂鼎鸿、大厂回族自治县人民政府于 2011 年 5 月 15 日签署《关于<大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）委托开发协议>的补充协议》，大厂回族自治县人民政府委托大厂鼎鸿在原委托区域基础上规划建设大厂新兴产业示范区，示范区的开发建设相关事宜按照原协议约定执行并严格遵守经审核的各项规则，原协议更名为《整体合作开发建设经营大厂县约定区域的合作协议》。根据大厂鼎鸿的书面说明，大厂示范区中的规划面积约 36.85 平方公里系包含于原委托区域，规划面积约 13.15 平方公里为新增委托面积，大厂鼎鸿目前的实际委托开发区域面积增至 83.15 平方公里。

3、怀来鼎兴与怀来县人民政府于 2010 年 3 月 16 日签署《关于整体合作开

发建设管理的协议》，主要约定怀来县政府将以怀来县有关行政区划内区域的整体开发各事项委托给怀来鼎兴，委托总面积约 121.72 平方公里（具体以委托协议附图实测面积为准），怀来县政府委托怀来鼎兴在委托期限内完成委托区域内包括“九通一平”等基础设施建设、公共设施建设、产业发展服务等工作，委托期限为 50 年，自该协议生效之日计算；该委托是排他性的、非经受托方同意不可撤销或变更。

经核查，上述委托开发协议约定项目公司在委托范围内从事区域开发业务的权限均为排他性，非经项目公司同意不可撤销或变更，委托期限为 50 年。该等委托年限较长且具排他性，可以保证京御地产区域开发业务的可持续性。

此外，上述委托开发协议约定的委托范围分别为固安县内约 70 平方公里、大厂回族自治县内约 83.15 平方公里、怀来县内约 121.72 平方公里。该等委托范围较广，可以保证京御地产区域开发业务的可持续性。

经核查，上述委托开发协议的主要内容没有违反法律、行政法规的强制性规定，对委托双方具有法律约束力；上述委托开发协议约定的项目公司从事区域开发业务的权限且排他性，委托年限较长，委托范围较广，可以保证京御地产区域开发业务的可持续性。

（六）具体开发业务及所需资质

根据委托开发协议、投资事项确认书、京御地产的书面说明等文件，项目公司目前实际开展的区域开发业务主要如下：

1、土地整理

目前由政府部门负责组织并实施集体土地征用和农用地转为建设用地等工作，三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴实际主要参与土地征转计划及征转补偿方案的拟定，组织、督导、跟进以政府部门为主体进行集体土地征转补偿以及形成建设用地的相关工作，并承担土地征转过程中的土地整理成本（主要为国有土地整理开发费用），没有直接从事土地征转工作。

2、基础设施建设

目前由三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴负责组织道路建设及供水、供电、供暖、供气、通信基础、排水等“九通一平”、场站及厂房建设等项目，由具备相关工程建设资质的施工单位承担前述各个工程项目的施工任务。

根据京御地产提供的相关招投标文件、施工协议及其书面说明，在组织各个基础设施项目实施过程中，根据《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例等有关法律规定，三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴分别作为招标人，委托有资质的招标代理机构办理相关施工招投标事项，具体工程项目的施工任务由具备相关资质的中标施工单位承担。其中，九通投资的全资子公司华夏新城通过招投标方式，目前承担了部分基础设施建设工程项目的施工任务。

华夏新城目前持有河北省建设厅核发并已完成2010年检的A3104013102227号《建筑业企业资质证书》，载明资质等级为市政公用工程施工总承包三级，承包工程范围为：可承担单项合同额不超过企业注册资本金5倍的下列市政公用工程的施工：（1）城市道路工程（不含快速路）；单跨度20米以内桥梁工程；公共广场工程；（2）2万吨/日及以下给水厂；1万吨/日及以下污水处理工程；1立方米/秒及以下给水、污水泵站；5立方/秒及以下雨水泵站；直径1米以内供水管道；直径1.5米以内污水管道；（3）生活垃圾转运站。

3、招商引资

就委托区域内的招商引资项目，主要流程为：首先是确定目标产业市场，获取目标客户基本信息，并通过电话、面访等形式挖掘、明确客户投资需求；企业客户到园区进行实地考察、选址，解答客户的相关问题，为客户提供较全面的投资方案，并根据需要，与客户保持持续的商务沟通和咨询服务；根据客户投资计划，进行协议洽谈、签署；在投资、生产、生活等各环节中为投资企业提供“全程无优式管家服务”，协助企业快速实现生产运营。

4、园区综合服务

由三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴负责组织有资质的服务单位，承担物业管理服务、道路清洁、绿化等公共项目维护。其中，物业管理服务目前主要由京御地产的全资子公司幸福物业承担，公共项目维护目前主要由九通投资的全资子公司九通公用承担。

幸福物业目前持有河北省建设厅核发的冀建房物字第003号《物业管理企业资质证书》，载明资质等级为物业管理企业二级。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的冀廊固卫水证字（2009）第0005号《卫生许可证》，载明许可项目为集中式供水，地址为固安县开发区南区，许可

证有效期至 2013 年 12 月 28 日。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的冀廊固卫水证字（2009）第 0001 号《卫生许可证》，载明许可项目为集中式供水，地址为固安县开发区北区，许可证有效期至 2014 年 1 月 24 日。

九通公用目前持有河北省住房和城乡建设厅核发的冀热 R021 号《集中供热许可证》，载明许可经营范围为供热，许可证有效期至 2012 年 3 月。

综上，三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴在政府部门实施土地征转过程中主要承担相关土地整理成本，组织有相关资质的单位承担委托区域内基础设施建设、园区综合服务，以及开展招商引资专业化服务，符合河北省关于鼓励开发区开发建设采用“市场化运作”的创新开发模式的规定及委托开发协议的约定，目前实际承担相关基础设施建设、园区综合服务任务的京御地产下属子公司华夏新城、幸福物业、九通公用已取得必要的资质证书或许可证。

（七）委托开发费用的审计、结算和支付制度

1、固安管委会于 2009 年 1 月 10 日印发《关于委托区域投资审计结算管理办法》（固工[2009]001 号），就三浦威特在委托期限内从事委托区域内的整体开发业务涉及的审计、结算和支付等事宜进一步明确操作办法，自 2009 年 1 月 1 日起执行。经固安县人民政府研究通过，固安县人民政府办公室于 2008 年 7 月 16 日印发《固安工业区财政体制的暂行规定》（（2008）55 号），规定了河北固安工业园区税收征管体制并明确财政利益分配关系，明确了县人民政府支付委托开发费用的资金来源和履约能力，自 2008 年 1 月 1 日起执行。

2、大厂回族自治县人民政府于 2009 年 1 月 16 日印发《委托区域投资审计结算管理办法》，就大厂鼎鸿在委托期限内从事委托区域内的整体开发业务涉及的审计、结算和支付等事宜进一步明确操作办法，自 2009 年 1 月 1 日起执行。大厂回族自治县人民政府于 2008 年 12 月 15 日印发《关于对工业园区南区开发建设收益实行分享的办法》（大政[2008]56 号），大厂回族自治县财政局于 2008 年 12 月 30 日印发《关于委托区域开发投资收益分享办法》（大财[2008]31 号），规定了大厂潮白河工业区内税收收入及非税收入的分享及管理体制，明确了县人民政府支付委托开发费用的资金来源和履约能力，自 2007 年 5 月 10 日起执行。

3、怀来鼎兴与怀来县人民政府于 2010 年 3 月 16 日签署的《关于整体合作开发建设管理的协议》第五、六条专门就怀来鼎兴在委托期限内从事委托区域内整体开发业务涉及的审计、结算和支付，以及县人民政府支付委托开发费用的资金来源和履约能力等事宜进行了详细约定并明确了操作流程，自签署之日起执行。

经核查，上述办法和协议主要系落实县人民政府履行委托开发协议项下委托开发费用结算和支付的金额、方式、期限等义务和责任的具体工作制度，县人民政府及其派出机构制定和执行该具体工作制度没有超越合法权限，该具体工作制度的主要内容没有违反法律、行政法规的强制性规定，对县人民政府及有关具体执行部门具有法律约束力，可以保证京御地产持续获得委托开发费的资金来源。

**综上，本独立财务顾问认为，京御地产的区域开发业务模式符合河北省关于鼓励开发区开发建设采用“市场化运作”的创新开发模式规定，县人民政府和项目公司已就委托范围内区域开发业务签署委托开发协议，县人民政府及其派出机构已就委托开发费用审计、结算和支付事宜制定具体工作制度，该等协议和制度的主要内容没有违反法律、行政法规的强制性规定，如得到严格执行，可以保证京御地产区域开发业务的持续性。**

**问题四、请补充披露税务主管机关对 ST 国祥向国祥空调转让资产的税收确认文件，以及对华夏幸福向京御地产整体转让资产的税收确认文件。请补充披露重组后上市公司由外商投资企业转为内资企业，是否存在税收补缴情况，请律师核查并发表意见。请独立财务顾问核查并发表明确意见。**

**答复：**

（一）税务主管机关对 ST 国祥向国祥空调转让资产的税收确认文件

上虞市国家税务局于 2011 年 8 月 2 日已出具《关于浙江国祥制冷工业股份有限公司 2009 年内部资产重组的涉税证明》，内容如下：“浙江国祥制冷工业股份有限公司（以下简称浙江国祥）及其全资子公司浙江国祥空调设备有限公司（以下简称空调设备）均为我局辖区内的纳税义务人，已经依法在我局办理税务登记证并通过历年年检。

浙江国祥以 2009 年 7 月 31 日为基准日，将其账面值为 36,408,429.30 元的资产（包括应收账款、预付账款、其他应收款（其中对全资子公司上海国祥制冷

工业有限公司、成都国祥制冷工业有限公司的其他应收款除外）、存货以及除房屋建筑物以外的固定资产（机器设备和车辆）以及账面值为 10,714,219.53 元的负债（包括应付账款、预收账款、其他应付款）转让至空调设备，转让价款为 25,694,209.77 元。前述内部资产重组已于 2009 年 12 月 31 日完成交割，且双方已按照法律规定及会计制度进行调账。

上述内部重组过程中涉及的资产转让主要分为三部分进行：

存货：账面金额 828,502.92 元，以买卖的形式进行，开具增值税专用发票，缴纳相应的增值税 140,845.49 元。

固定资产：账面净额为 9,299,339.55 元，以买卖的形式进行，缴纳相应增值税 349,245.03 元。

往来类账款：账面金额合计 26,139,741.34 元。

经我局核查发现，转让双方已就上述内部重组中涉及的资产和负债转让依法按时向我局申报和缴纳税金，不存在任何欠税、偷税及其他违反税收征管法律法规的行为，没有涉及任何税项纠纷或任何与缴税有关的处罚记录。”

（二）税务主管机关对华夏幸福向京御地产整体转让资产的税收确认文件

廊坊市地方税务局于 2009 年 6 月 25 日已出具廊地税函（2009）54 号文，对华夏幸福与京御地产进行内部重组过程中的主要涉及土地增值税、营业税、企业所得税的税收事宜进行批复，内容如下：

营业税：华夏幸福整体资产内部重组是整体转让分公司资产、债权、债务及劳动力的行为，与企业销售不动产、转让无形资产的行为完全不同。根据《国家税务总局关于转让企业产权不征收营业税的批复》（国税函[2002]165 号）文件规定，“转让企业产权的行为不属于营业税征收范围，不应征收营业税。”对华夏幸福整体转让分公司产权行为不征收营业税。

企业所得税：华夏幸福资产内部重组符合《财政部国家税务总局关于关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知 》（财税 [2009]59 号）文件第五条规定条件，适用特殊性税务处理，廊坊京御房地产开发有限公司取得华夏幸福分公司资产的计税基础，以资产的原有计税基础确定。

土地增值税：华夏幸福资产内部重组实质上是京御地产对华夏幸福分公司实

施了兼并，属于公司业务内部调整。根据《财政部国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知（财税[1995]48 号）文件第三条规定，“在企业兼并中，对被兼并企业将房地产转让到兼并企业中的，暂免征收土地增值税。”对华夏幸福资产内部重组暂免征收土地增值税。

（三）重组后上市公司由外商投资企业转为内资企业，不存在税收补缴情况

根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》及其实施细则，在中外合资经营企业的注册资本中，外国合营者的投资比例一般不低于 25%，中外合资经营依照国家有关税收的法律和行政法规的规定，可以享受减税、免税的优惠待遇。

根据原《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》及其实施细则，对生产性外商投资企业，经营期在十年以上的，从开始获利的年度起，第一年和第二年免征企业所得税，第三年至第五年减半征收企业所得税。外商投资企业实际经营期不满十年的，应当补缴已免征、减征的企业所得税税款。

根据浙江国祥首次公开发行股票招股说明书、上市公告书及其公司设立、历次股权变更的商务部门批准文件、工商部门登记和备案文件，浙江国祥自成立之日起外资股东所持浙江国祥股份比例的主要变化情况如下：

1、外资股东持股比例高于 25%

浙江国祥的前身为由台湾省籍自然人陈和贵、绍兴市制冷设备厂共同投资并于 1993 年 5 月 28 日成立的浙江国祥制冷工业有限公司（台港澳投资企业批准证书号为外经贸资浙府字[1993]3797 号，陈和贵持股比例 70%），经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市[2001]24 号文和原对外贸易经济合作部外经贸资二函[2001]550 号文批准，于 2001 年 7 月 19 日依法整体变更为外商投资股份有限公司（外经贸资审 A 字[2001]0030 号，陈和贵持股比例 45%）。

经中国证监会证监发行字[2003]144 号文及上交所上证上字[2003]151 号文核准，浙江国祥首次公开发行 A 股并于 2003 年 12 月 30 日在上交所上市，陈和贵对浙江国祥的持股比例变更为 27%。

陈和贵于 2006 年 3 月 20 日与陈天麟签署转让协议，将所持浙江国祥 27%股份转让给陈天麟。该转让已获商务部《关于同意国祥制冷工业股份有限公司转股、减资的批复》（商资批[2006]1081 号）批准，转让完成后，台湾省籍自然人陈天

麟持有浙江国祥 27%股份。

2、外资股东持股比例下降至 25%以下

经浙江国祥 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议审议通过，并获商务部《关于同意国祥制冷工业股份有限公司转股、减资的批复》（商资批[2006]1081 号）、上交所《关于同意浙江国祥制冷工业股份有限公司实施定向回购股份的批复》（上证上字[2006]390 号）批准，浙江国祥于 2006 年 3 月 29 日实施了股权分置改革方案，陈天麟对浙江国祥的持股比例下降至 23.27%。

3、外资股东退出，上市公司变更为内资企业

经陈天麟于 2009 年 2 月 12 日通过上交所大宗交易系统减持浙江国祥 1.96%股份，并于 2009 年 6 月 22 日与华夏幸福签署《股份转让协议》将剩余所持浙江国祥 21.31%股份协议转让给华夏幸福，陈天麟不再持有浙江国祥的股份。2010 年 1 月 5 日，浙江省商务厅出具《关于浙江国祥制冷工业股份有限公司要求股份转让的批复》（浙商务外资函[2010]6 号），同意浙江国祥转为内资企业。

2010 年 5 月 17 日，浙江国祥已就变更为内资企业事宜办理完毕工商变更登记手续，并获得浙江省工商行政管理局核发的注册号为 3300004000023450 的《企业法人营业执照》。浙江国祥的公司类型从股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）变更为股份有限公司（上市）。

根据上述外资股东所持浙江国祥股份比例的主要变化情况，浙江国祥自 1993 年 5 月 28 日成立之日起至实施股权分置改革方案前的外资股东持股比例高于 25%，且实际经营期在十年以上，依法可以享受外商投资企业减税、免税的优惠待遇，且不会因 2006 年 3 月 29 日实施股权分置改革方案导致外资股东持股比例下降至 23.27%而需补缴已免征、减征的企业所得税税款。自 2006 年股权分置改革方案实施完毕之日起，浙江国祥因外资股东持股比例下降至 25%以下而已不再继续享受外商投资企业相关税收优惠政策。经浙商务外资函[2010]6 号文批准，浙江国祥已于 2010 年 5 月 17 日办理完毕从外商投资的股份有限公司（外资比例低于 25%）变更为内资企业的法律手续。

综上，本次重大资产重组实施后，就浙江国祥以前年度已享受的外商投资企业相关税收优惠待遇，其不存在需补缴该等已免征、减征税款的情形。

**综上，本独立财务顾问认真核查了税务主管机关对 ST 国祥向国祥空调转让**

**资产的税收确认文件，以及对华夏幸福向京御地产整体转让资产的税收确认文件，认为前述税收确认文件已对 ST 国祥、华夏幸福在内部资产重组过程中涉及的相关税收事项进行了确认，不存在任何欠税、偷税及其他违反税收征管法律法规的行为。本次重大资产重组实施后，就浙江国祥以前年度已享受的外商投资企业相关税收优惠待遇，其不存在需补缴该等已免征、减征税款的情形。**

**问题五、请补充披露园区开发、房地产开发的收入确认原则。请独立财务顾问核查并发表明确意见。**

**答复：**

（一）园区开发收入的确认原则

在提供劳务交易的收入和成本能够可靠地计量，且与交易相关的经济利益很可能流入企业，确认提供劳务收入的实现。如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，并将已发生的劳务成本作为当期费用。基础设施建设、土地整理、园区综合服务、产业发展服务（招商引资服务）等园区开发收入的具体确认原则如下：

1、基础设施建设

在工程项目竣工验收并交付使用时，相关工程成本经双方共同委托具有资质的审计机构出具了专项审计报告，有关审计结果业经园区管委会予以评审并出具结算确认函时，同时，相关的收入已经收到或取得了收款的证据时，确认基础设施建设收入的实现。

2、土地整理

次年对上年度的实际发生且符合（或达到）结算条件的土地整理成本经双方共同委托具有资质的审计机构出具了专项审计报告，有关审计结果业经园区管委会予以评审并出具结算确认函时，同时，相关的收入已经收到或取得了收款的证据时，确认土地整理收入的实现。

3、园区综合服务

次年对上年度实际发生的园区综合服务成本经双方共同委托具有资质的审计机构出具了专项审计报告，有关审计结果业经园区管委会予以评审并出具结算确认函时，同时，相关的收入已经收到或取得了收款的证据时，确认园区综合服务收入的实现。

4、产业发展服务（招商引资服务）

次年对上年度的新增落地投资额经双方共同委托具有资质的审计机构出具了专项审计报告，有关审计结果业经园区管委会予以评审并出具结算确认函时，同时，相关的收入已经收到或取得了收款的证据时，确认产业发展服务（招商引资服务）收入的实现。

（二）房地产开发的收入确认原则

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，并取得了购买方付款证明，在办理了商品房实物移交手续时，确认收入的实现。购买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝办理商品房实物移交手续的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

**经核查，本独立财务顾问认为，拟注入资产的园区开发、房地产开发的收入确认原则符合企业会计准则的规定以及公司业务实际情况。**

**问题六、请补充披露公司防控内幕交易的制度安排。请独立财务顾问核查并发表明确意见。**

**答复：**

为进一步规范浙江国祥内幕信息管理行为，加强内幕信息保密工作，维护公司信息披露的公开、公平、公正原则，浙江国祥于 2010 年 4 月 18 日召开第三届董事会第 24 次会议，审议通过了《浙江国祥制冷工业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》，该制度对内幕信息及其范围、内幕信息知情人及其范围、内幕信息管理等方面做出了明确规定。同时，公司还通过了《重大事项内部报告制度》、《外部信息使用人管理制度》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及变动管理制度》等系列制度，该系列制度从不同角度管理内幕信息，防控内幕交易，保障信息披露的公开、公平和公正。上述系列制度均已在上海证券交易所网站公开披露。

**经核查，本独立财务顾问认为，上市公司已经建立了较为健全的防控内幕交易的系列制度，该系列制度可从不同角度管理内幕信息，防控内幕交易，保障**

信息披露的公开、公平和公正。本独立财务顾问将在重组进展过程中及重组完成后加强对上市公司防控内幕交易的持续督导工作。

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易之补充独立财务顾问报告（三）》之签章页）

法定代表人（或授权代表）：

马昭明

项目主办人：

郑　俊　　庞晶晶

项目协办人：

董光启　　陈　铁

华泰联合证券有限责任公司

2017年8月　日

金杜律师事务所
KING&WOOD
PRC LAWYERS

北京市朝阳区东三环中路7号北京财富中心写字楼A座40层 邮编100020
40th Floor, Office Tower A, Beijing Fortune Plaza, 7 Dongsanhuan Zhonglu
Chaoyang District, Beijing 100020, China
Tel: (8610) 58785588 Fax: (8610) 58785566 www.kingandwood.com

# 北京市金杜律师事务所
# 关于浙江国祥制冷工业股份有限公司
# 重大资产置换及发行股份购买资产之
# 补充法律意见书（一）

致：浙江国祥制冷工业股份有限公司

根据《中华人民共和国公司法》(以下简称"《公司法》")、《中华人民共和国证券法》(以下简称"《证券法》")、《上市公司收购管理办法》(以下简称"《收购办法》")、《上市公司重大资产重组管理办法》(以下简称"《重组管理办法》")等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，北京市金杜律师事务所（以下简称"金杜"或"本所"）受浙江国祥制冷工业股份有限公司（以下简称"浙江国祥"或"上市公司"）委托，作为特聘专项法律顾问，就浙江国祥以原有全部资产和负债与华夏幸福基业股份有限公司（以下简称"华夏幸福"）所持廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称"京御地产"）100%股权的等值部分进行资产置换，差额部分向华夏幸福发行股份进行购买所涉及的有关事项（以下简称"本次重大资产重组"或"本次交易"）所涉及的有关事项提供法律服务。为本次交易，本所已于2009年9月7日出具《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之法律意见书》(以下简称"《法律意见书》")。本所现根据《法律意见书》出具日之后发生或发现的与本次交易有关的重大事实和情况，出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对本所已出具的《法律意见书》相关内容的补充，并构成《法律意见书》不可分割的一部分。

本所在《法律意见书》中发表法律意见的前提、假设和有关用语释义同样适用于本补充法律意见书。

本补充法律意见书仅供公司为本次交易之目的而使用，不得用作任何其他目的。

本所同意将本补充法律意见书作为本次交易所必备的法律文件，随其他申报

材料一起提交中国证券监督管理委员会（以下简称"中国证监会"）审核，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

现本所及经办律师根据中国现行的法律、法规、规章及其他规范性文件之规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具补充法律意见如下：

## 一、 本次交易的批准和授权

2009 年 9 月 24 日，浙江国祥召开 2009 年第二次临时股东大会，以特别决议方式批准本次重大资产重组相关议案并批准华夏幸福在以资产认购股份过程中免于以要约方式增持浙江国祥股份。

根据上述以及《法律意见书》中披露的本次交易已取得的批准和授权，金杜认为：在取得中国证监会对本次交易的核准，以及中国证监会同意豁免华夏幸福因本次交易而以要约方式增持浙江国祥股份之后，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。

## 二、 内部重组及相关债务转移

根据浙江国祥第三届董事会第十四次会议决议，浙江国祥与其全资子公司浙江国祥空调设备有限公司（以下简称"国祥空调公司"）于 2009 年 9 月 5 日签署《资产转让协议》，主要内容为：（1）以 2009 年 7 月 31 日为基准日，浙江国祥将祥账面金额合计 41,728,195.62 元的应收账款、预付账款、部分其他应收款、存货及除房屋建筑物以外的固定资产，以及账面金额合计 14,700,627.38 元的部分应付账款、预付账款和其他应付款（以下简称"拟转移债务"）转让给国祥空调公司；（2）标的资产的转让价格按基准日的账面值计算，净额为 27,027,568.24 元；（3）转让价款由国祥空调公司于交割前预付 1,500 万元，其余在交割完成后一星期内付清，若基准日至交给日标的资产净额发生变化，则根据变化情况对转让价款进行相应调整；（4）对于因未能取得相应债权人同意转让之书面意见的部分负债，导致相应债务无法合法转让的，则该部分债务仍留存于浙江国祥，由国祥空调公司从应付给浙江国祥的转让价款中作相应调整。

根据浙江国祥的书面说明并经适当核查，截至本补充法律意见书出具日，上述拟转移债务总额 14,700,627.38 元中，已回收债权人同意函涉及债务金额共计 2,785,699.41 元。

根据该等债权人分别出具的函件，同意其与浙江国祥之间尚未履行完毕的债务转让给国祥空调公司承担，同时因合同产生的权利义务亦转让给国祥空调公司享有及承担。

本补充法律意见书正本一式五份。

(以下无正文，为签字页)

(此页无正文，系《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（一）》之签章页)

北京市金杜律师事务所

经办律师：

景 岗

姜翼凤

单位负责人：

王 玲

二〇〇九年九月二十四日

金杜律师事务所
KING&WOOD
PRC LAWYERS

北京市朝阳区东三环中路7号北京财富中心写字楼A座40层 邮编100020
40th Floor, Office Tower A, Beijing Fortune Plaza, 7 Dongsanhuan Zhonglu
Chaoyang District, Beijing 100020, China
Tel: (8610) 58785588 Fax: (8610) 58785566 www.kingandwood.com

# 北京市金杜律师事务所
# 关于浙江国祥制冷工业股份有限公司
# 重大资产置换及发行股份购买资产之
# 补充法律意见书（二）

致：浙江国祥制冷工业股份有限公司

根据《中华人民共和国公司法》(以下简称"《公司法》")、《中华人民共和国证券法》(以下简称"《证券法》")、《上市公司收购管理办法》(以下简称"《收购办法》")、《上市公司重大资产重组管理办法》(以下简称"《重组管理办法》")等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，北京市金杜律师事务所（以下简称"金杜"或"本所"）受浙江国祥制冷工业股份有限公司（以下简称"浙江国祥"或"上市公司"）委托，作为特聘专项法律顾问，就浙江国祥以原有全部资产和负债与华夏幸福基业股份有限公司（以下简称"华夏幸福"）所持廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称"京御地产"）100%股权的等值部分进行资产置换，差额部分向华夏幸福发行股份进行购买所涉及的有关事项（以下简称"本次重大资产重组"或"本次交易"）所涉及的有关事项提供法律服务。为本次交易，本所分别于2009年9月7日、9月24日出具《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之法律意见书》(以下简称"《法律意见书》")、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（一）》(以下简称"《补充法律意见书（一）》")。本所现根据中国证券监督管理委员会（以下简称"中国证监会"）出具的091448号《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》规定的第一项关于补充核查前六个月买卖上市公司股票情况的补正要求，出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对本所已出具的《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》相关内容的补充，并构成《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》不可分割的一部分。

本所在《法律意见书》中发表法律意见的前提、假设和有关用语释义同样适用于本补充法律意见书。

本补充法律意见书仅供公司为本次交易之目的而使用，不得用作任何其他目的。

本所同意将本补充法律意见书作为本次交易所必备的法律文件，随其他申报材料一起提交中国证监会审核，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

现本所及经办律师根据中国现行的法律、法规、规章及其他规范性文件之规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具补充法律意见如下：

根据浙江国祥、华夏幸福提供的自查报告和买卖股票的情况说明，浙江国祥、华夏幸福的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属的自查报告和买卖股票的情况说明以及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的相关文件，浙江国祥、华夏幸福及其各自的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在本次重大资产重组自查期间相关人员存在如下买卖浙江国祥股票的情形：

| 序号 | 姓名 | 关联关系 | 变动时间 | 买卖方向 | 数量（股） | 价格（元/股） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 刘晓杰 | 华夏幸福董事兼副总裁胡学文之配偶 | 2009.7.21 | 买入 | 3,000 | 10.24 |
| | | | 2009.7.28 | 卖出 | 3,000 | 10.66 |
| 2 | 夏黎 | 华夏幸福副总裁马晓东之配偶 | 2009.7.21 | 买入 | 500 | 9.45 |
| | | | 2009.7.29 | 卖出 | 500 | 11.19 |

1. 胡学文之配偶刘晓杰曾于2009年7月21日至2009年7月28日期间买卖浙江国祥股票，马晓东之配偶夏黎曾于2009年7月21日至2009年7月29日期间买卖浙江国祥股票。根据华夏幸福出具的买卖股票的情况说明，华夏幸福的董事兼副总裁胡学文、副总裁马晓东参与了华夏幸福对本次交易的决策，其在收到华夏幸福关于召开与本次交易有关事项的董事会通知时始可知悉有关本次交易的相关需决策信息。由于胡学文之配偶刘晓杰、马晓东之配偶夏黎买卖浙江国祥股票时浙江国祥重大资产重组预案已经公告，但相关审计、评估尚在进行中，尚未形成确定信息，除已公告的信息外，华夏幸福对2009年9月浙江国祥拟召开董事会审议重大资产重组报告书（草案）及相关事项尚未进行过内部讨论或决策，胡学文及其配偶刘晓杰、马晓东及其配偶夏黎不可能在内部决策前知悉相关内容，

其前述买卖浙江国祥股票均未利用与本次交易有关的内幕信息，其买卖浙江国祥股票的行为与本次交易不存在关联关系。

2. 根据刘晓杰、夏黎分别出具的买卖股票的情况说明，其买卖浙江国祥股票时是基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，除浙江国祥股票复牌时已公告的信息外，对本次交易的相关信息并不知情，也未通过其他任何途径获得本次交易的其他相关内容和信息。其愿意并承诺将买卖浙江国祥股票所获收益划归至上市公司。根据浙江国祥提供的统一收款收据，刘晓杰、夏黎已分别将其买卖浙江国祥股票的收益 1,260 元、870 元上交浙江国祥。

3. 根据浙江国祥出具的买卖股票的情况说明，刘晓杰为本次交易对方华夏幸福的董事兼副总裁胡学文之配偶，夏黎为华夏幸福的副总裁马晓东之配偶，未参与浙江国祥对本次交易有关事项的决策，其买卖浙江国祥股票行为与浙江国祥进行本次交易不存在关联关系。如本次交易得以实施完成，对纳入上市公司范围内的原华夏幸福人员，其将加强关于《公司法》、《证券法》以及相关规范性文件的教育，杜绝上市公司内部人员及其关联人利用内幕消息买卖上市公司股票的行为。

综上，如上述浙江国祥、华夏幸福及相关人员确认的情况属实，相关承诺得以执行，则该等人员买卖浙江国祥股票的行为应不会对本次交易构成法律障碍。

本补充法律意见书正本一式五份。

(以下无正文，为签字页)

(此页无正文，系《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（二）》之签章页)

北京市金杜律师事务所

经办律师：

景 岗

姜翼凤

单位负责人：

王 玲

二〇〇九年十月二十一日

金杜律师事务所
KING&WOOD
PRC LAWYERS

北京市朝阳区东三环中路7号北京财富中心写字楼A座40层 邮编100020
40th Floor, Office Tower A, Beijing Fortune Plaza, 7 Dongsanhuan Zhonglu
Chaoyang District, Beijing 100020, China
Tel: (8610) 58785588 Fax: (8610) 58785566 www.kingandwood.com

# 北京市金杜律师事务所
# 关于浙江国祥制冷工业股份有限公司
# 重大资产置换及发行股份购买资产之
# 补充法律意见书（三）

**致：浙江国祥制冷工业股份有限公司**

根据《中华人民共和国公司法》(以下简称"《公司法》")、《中华人民共和国证券法》(以下简称"《证券法》")、《上市公司收购管理办法》(以下简称"《收购办法》")、《上市公司重大资产重组管理办法》(以下简称"《重组管理办法》")等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，北京市金杜律师事务所（以下简称"金杜"或"本所"）受浙江国祥制冷工业股份有限公司（以下简称"浙江国祥"或"上市公司"）委托，作为特聘专项法律顾问，就浙江国祥以原有全部资产和负债与华夏幸福基业股份有限公司（以下简称"华夏幸福"）所持廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称"京御地产"）100%股权的等值部分进行资产置换，差额部分向华夏幸福发行股份进行购买所涉及的有关事项（以下简称"本次重大资产重组"或"本次交易"）所涉及的有关事项提供法律服务。为本次交易，本所分别于2009年9月7日、9月24日、10月21日出具《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之法律意见书》(以下简称"《法律意见书》")、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书(一)》(以下简称"《补充法律意见书（一）》")、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书(二)》(以下简称"《补充法律意见书（二）》")。本所现根据中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")出具的091448号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(以下简称"《反馈意见》")的要求，出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对本所已出具的《法律意见书》、《补充法律意见书(一)》、《补充法律意见书（二）》相关内容的补充，并构成《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》、《补充法律意见书（二）》不可分割的一部分。

本所在《法律意见书》中发表法律意见的前提、假设和有关用语释义同样适用于本补充法律意见书。

本补充法律意见书仅供浙江国祥为本次交易之目的而使用，不得用作任何其他目的。

本所同意将本补充法律意见书作为本次交易所必备的法律文件，随其他申报材料一起提交中国证监会审核，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

现本所及经办律师根据中国现行的法律、法规、规章及其他规范性文件之规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具补充法律意见如下：

**一、 请申请人说明浙江国祥制冷工业股份有限公司（以下简称ST国祥）拟转移至华夏幸福基业股份有限公司（以下简称华夏幸福）的资产形态发生变化是否构成对资产置换协议中有关标的资产条款的变更，是否需要并已取得华夏幸福的同意。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。（《反馈意见》第3项）**

根据浙江国祥提供的交易协议、相关董事会决议、股东大会决议及临时公告内容，截至本补充法律意见书出具日，除日常生产经营以外，置出资产的资产形态变化主要系因浙江国祥过渡期内对置出资产进行内部重组导致。

（一）重组协议有关浙江国祥过渡期内对置出资产进行内部重组的约定

根据浙江国祥、华夏幸福于2009年7月6日签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》，双方约定：交割日前，浙江国祥不会实施新的借款、担保、重组、长期股权投资、合并或收购交易，或者向股东或其他关联方提供资金支持；对于日常生产经营以外可能引发浙江国祥资产发生重大变化的决策，浙江国祥应事先征求华夏幸福的同意。

根据浙江国祥、华夏幸福于2009年9月7日签署的《重大资产置换及发行股份购买资产补充协议》，双方确认：浙江国祥依法经内部授权和批准后可于过渡期内对置出资产进行内部重组，包括以资产出售和增资方式将浙江国祥本部相关资产和负债转移给浙江国祥新设全资子公司浙江国祥空调设备有限公司（原名“浙江国祥压力容器设备有限公司”，于2009年9月2日更名为“浙江国祥空调设备有限公司”，以下简称“国祥设备公司”）。

经适当核查，《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及其补充协议已获得浙江国祥于2009年7月6日召开的第三届董事会第十三次会议、于2009年9月7日召开的第三届董事会第十五次会议、于2009年9月24日召开的2009年度第二次临时股东大会分别审议通过，并已获得华夏幸福于2009年6月16日召开的董事会会议、于2009年7月2日召开的临时股东大会、于2009年9月1日召开的董事会会议分别审议通过。

（二）浙江国祥的内部重组

1. 新设全资子公司、向其出售浙江国祥本部资产和负债并对其增资

（1）新设子公司：国祥设备公司系根据浙江国祥于2009年7月6日召开的第三届董事会第十三次会议设立，浙江国祥以货币出资2,300万元，持股比例100%。该等出资已经上虞天马联合会计师事务所（以下简称"天马会计师事务所"）验证并出具虞天马验（2009）第308号《验资报告》。2009年8月26日，上虞市工商行政管理局向国祥设备公司核发注册号为330682000054313的《企业法人营业执照》。

（2）出售浙江国祥本部资产和负债：2009年8月20日，浙江国祥召开第三届董事会第十四次会议，同意浙江国祥向国祥设备公司出售资产和负债。2009年9月5日，浙江国祥、国祥设备公司签署《资产转让协议》，约定浙江国祥将标的资产（包括应收账款、预付账款、其他应付款、存货以及除房屋建筑物以外的固定资产等资产，以及应付账款、预收账款、其他应付款等负债）出售给国祥设备公司。2009年12月31日，浙江国祥、国祥设备公司签署《<资产转让协议>补充协议》，约定2009年12月31日作为标的资产转让之交割日。2009年12月31日，浙江国祥、国祥设备公司签署《交割确认书》，以交割日标的资产的账面值计算，标的资产的转让价款为25,694,209.77元。上述转让价款总额中，国祥设备公司已支付15,000,000.00元，余款10,694,209.77元在交割完成后30日内以转账方式支付。

（3）向国祥设备公司现金增资2,900万：2009年8月20日，浙江国祥召开第三届董事会第十四次会议，同意浙江国祥以现金5,272,995.09元和上海永新大厦6007室、北京华鼎世家1-丙-302、钱江商务广场14层的三处房产对国祥设备公司进行增资，增资完成后，国祥设备公司的注册资本增至5,200万元。2009年11月6日，浙江国祥召开第三届董事会第十八次会议，对浙江国祥向国祥设备公司以固定资产增资的方案调整为：浙江国祥拟以现金5,272,995.09元和上海永新大厦6007室房产、北京华鼎世家1-丙-302、钱江商务广场14层的三处房产或其出售后获得的现金对国祥设备公司进行增资。该等增资已经天马会计师事务所验证并出具虞天马验（2009）第464号《验资报告》。2009年12月11日，上虞市工商行政管理局就本次增资向国祥设备公司换发《企业法人营业执照》。

（4）向国祥设备公司现金增资2,800万：2009年12月29日，浙江国祥召开第三届董事会第二十一次会议，同意浙江国祥以现金方式2,800万元对全资子公司国祥设备公司进行增资，增资后，国祥设备公司注册资本从5,200万元增至8,000万元。该等增资手续尚未办理完成。

2. 对外出售资产

（1） 出售上海永新大厦 6007 室房产：根据浙江国祥于 2009 年 11 月 6 日召开的第三届董事会第十八次会议、交易双方于 2009 年 12 月 26 日签署的相关房屋买卖合同，浙江国祥以总价款共计 500 万元对外出售位于上海市淮海中路 887 号的永新大厦 6007 室房产。

（2） 出售北京望京园三区 306 号楼丙-302：根据浙江国祥于 2009 年 11 月 6 日召开的第三届董事会第十八次会议、交易双方于 2009 年 11 月 19 日签署的相关房屋买卖合同，浙江国祥以总价款共计 135 万元对外出售位于北京市朝阳区望京园三区 306 号楼丙-302 房产。

（3） 出售上海钱江商务广场 14 层：根据浙江国祥于 2009 年 11 月 17 日召开的第三届董事会第十九次会议、于 2009 年 12 月 4 日召开的 2009 年度第四次临时股东大会、交易双方于 2009 年 11 月 17 日签署的相关房屋买卖合同，浙江国祥以总价款共计 2,630 万元对外出售位于伊犁南路 111 号 1401 室的钱江商务广场 14 层。

（4） 出售成都国祥建材有限公司 100%股权：根据浙江国祥于 2009 年 12 月 4 日召开的第三届董事会第二十次会议、交易双方于 2009 年 12 月 7 日签署的相关股权转让协议，浙江国祥以总价款共计 1,200 万元对外出售所持成都国祥建材有限公司 100%股权。

3. 新增借款

根据浙江国祥于 2009 年 10 月 15 日召开的第三届董事会第十六次会议，浙江国祥拟申请额度不超过 11,000 万元的融资借款，期限不超过 3 个月。经适当核查，浙江科永化工有限公司、中国银行股份有限公司上虞支行、浙江国祥已于 2009 年 11 月 14 日签署《委托贷款合同》，约定借款金额为 8,000 万元，借款期限为 25 天。浙江国祥已于 2009 年 11 月 30 日偿还前述借款。

经适当核查，浙江国祥已就上述内部重组有关事项，根据相关法律法规和现行有效的《浙江国祥制冷工业股份有限公司章程》的规定，履行必要的内部审议和批准程序，并就该等事项及相关决议在上海证券交易所（以下简称“上交所”）网站公开披露。

（三）华夏幸福关于资产形态发生变化的书面确认

华夏幸福已出具《关于过渡期内置出资产形态变化的确认函》：截至本确认函出具之日，本着“一事一通知”的原则，浙江国祥已就日常生产经营以外将引发置出

资产发生重大变化的历次拟决策事项通知并征求本公司意见，本公司充分知悉该等事项，已逐次同意浙江国祥经内部授权和批准后可以依法实施相关借款、重组、长期股权投资等重大交易事项，并随时督促其依法及时履行信息披露义务。

综上，金杜认为，就置出资产除日常生产经营以外因内部重组导致的资产形态变化，浙江国祥已履行必要的内部审议和批准程序，并依法履行信息披露义务，浙江国祥、华夏幸福已签署《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》对《重大资产置换及发行股份购买资产协议》中有关置出资产条款的补充、有关内部重组安排达成一致意见，华夏幸福已对浙江国祥过渡期内置出资产形态变化做出进一步书面确认。

**二、 请申请人以列表方式说明 ST 国祥拟转移至浙江国祥空调设备有限公司（以下简称国祥空调）和华夏幸福的资产中所涉及债务（包括或有负债）的详细情况，并补充说明相关债务转移取得债权人同意的进展情况，包括但不限于尚未取得同意函的债权人名单、涉及金额及其所占比例、预计取得同意函的时间以及可能存在的法律障碍和风险。请独立财务顾问和律师核查相关债权人的书面同意证明，并就债务转移不能取得同意函的情况对本次重组的影响和风险发表明确意见。（《反馈意见》第 4 项）**

经适当核查，根据《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及其补充协议、浙江国祥内部重组协议等相关文件，浙江国祥本部债务置出可分为两种方式：（1）总额为 10,714,219.53 元的本部债务，通过内部重组转移给国祥设备公司；（2）内部重组涉及转移债务以外的本部债务，浙江国祥本部于交割日前全部清偿或在交割日留存等值货币。

（一） 内部重组涉及浙江国祥本部向国祥设备公司转移债务的安排

1. 相关转移债务的内容

根据浙江国祥、国祥设备公司已签署的《交割确认书》，截至内部重组交割日 2009 年 12 月 31 日，浙江国祥本部向国祥设备公司转移债务总额 10,714,219.53 元，具体内容为：账面金额为 5,152,478.10 元的应付账款，账面金额为 4,098,656.08 元的预收账款，账面金额为 1,463,085.35 元的其他应付款。

2. 债权人同意函取得情况

根据《交割确认书》、浙江国祥提供的债权人同意函并经适当核查，就上述转移债务总额，截至 2010 年 1 月 28 日，已取得债权人同意函的债务金额为 6,015,375.71 元，占该等债务总额的 56%；尚未取得债权人同意函的债务金额为 4,698,843.82 元，占该等债务总额的 44%。

3. 债权人公告

除向相关债权人发出债务转移的征询函以外，浙江国祥已于2009年9月8日共同在《浙江日报》刊登《关于债权债务转让的公告》，通知相关债权人于公告刊登之日起45日内登记并核对相关债权，浙江国祥对外负有的相关债务，在获得相关债权人的同意后，将转让给国祥设备公司承担，与该等债务相对应的合同权利义务，亦一并转让给国祥设备公司。

4. 未取得债权人同意函的债务清偿措施

根据浙江国祥、国祥设备公司已签署的《<资产转让协议>补充协议》，对于内部重组交割日前尚未取得债权人书面同意函的债务，仍转移由国祥设备公司承担。若今后该等债权人向浙江国祥主张债权的，应由国祥设备公司承担该等债务的清偿义务。若浙江国祥已就该等债权人的债权主张承担了清偿义务的，则浙江国祥有权向国祥空调设备公司追偿。

（二）浙江国祥内部重组完毕后剩余留存本部债务清偿的安排

根据《重大资产置换及发行股份购买资产协议》，浙江国祥应就与置出资产相关的债权债务转移事宜及时履行债权人同意、债务人通知等程序。对于未能在本次重大资产重组交割日前清理完毕或剥离出浙江国祥的负债（包含或有负债），浙江国祥在交割日留存等值货币。

《重大资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议》再一次确认，浙江国祥内部重组完毕后剩余留存本部的债务，浙江国祥应于本次重大资产重组交割日前全部清偿或在交割日留存等值货币。

综上，相关已经取得债权人同意函的债务转移给国祥设备公司不存在实质性法律障碍，国祥设备公司已就浙江国祥内部重组涉及本部向其转移债务的清偿等事项作出承诺，《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及其补充协议已就浙江国祥内部重组完毕后剩余留存本部的债务清偿等事项约定了切实可行的保障措施；据此，金杜认为，本次重大资产重组经中国证监会核准后，如上述承诺、约定及相应的措施得以严格履行，则不会对本次重大资产重组构成重大不利影响。

**三、 请华夏幸福或其指定的其他主体就接收ST国祥置出债务作出明确承诺，承诺至少应包括以下内容：如任何未向ST国祥出具债务或者担保责任转移同意函的债权人向ST国祥主张权利的，应代为承担相关责任及费用并放弃向ST国祥追索的权利，若ST国祥已自行清偿相关债务或承担相关责任，则应及时向ST国祥作出全额补偿。请独立财务顾问和律师对相关承诺函进行核查并发表明确意**

**见。（《反馈意见》第 5 项）**

（一） 内部重组涉及浙江国祥本部向国祥设备公司转移债务的承诺

国祥设备公司已出具《关于承担内部重组中本部已转移债务的进一步承诺函》：本公司承诺，对于交割日前尚未取得债权人书面同意函的债务，仍转移由国祥设备公司承担。交割日后，原债权人向浙江国祥主张权利的，本公司应负责立即妥善处理，并承担与此相关的一切法律责任和费用并放弃向浙江国祥追索的权利；若浙江国祥已自行清偿相关债务或承担相关责任，则本公司应及时向浙江国祥作出全额补偿，无条件确保浙江国祥不会因原债权人提出权利主张而承担任何责任、损失或额外风险。

（二） 浙江国祥内部重组完毕后剩余留存本部债务清偿的承诺

华夏幸福已出具《关于承担浙江国祥在本次重大资产重组交割日相关债务的承诺函》：本公司承诺：（1）就浙江国祥在本次重大资产重组交割日剩余未清偿或者未取得债权人同意函的债务（含或有负债），交割日后，原债权人向浙江国祥主张权利的，本公司应负责立即妥善处理，并承担超过交割日当天浙江国祥本部实际留存的用于偿还该等债务的货币以外的、与此相关的一切法律责任和费用并放弃向浙江国祥追索的权利；若浙江国祥已自行清偿相关债务或承担相关责任，则应就超额部分及时向浙江国祥作出全额补偿，无条件确保浙江国祥不会因原债权人提出权利主张而承担任何责任、损失或额外风险。（2）对于《关于承担内部重组中本部已转移债务的进一步承诺函》项下，国祥设备公司在重大资产重组交割日后应承担的义务和责任，华夏幸福承诺在持有国祥设备公司股权期间承担连带责任。

金杜认为，本次重大资产重组经中国证监会核准后，如上述承诺及相应的措施得以严格履行，可以为浙江国祥避免在本次重大资产重组完成后因原债权人提出权利主张而承担额外风险提供相应的保障。

**四、 请申请人详细说明廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称京御地产）历次股权转让的原因，转让股权的作价依据及其合理性，每次转让涉及的转让款支付是否到位，并结合相关内部决策文件和股权转让协议，说明股权转让是否履行必要的审议和批准程序，是否符合相关法律法规及公司章程的规定，是否取得其他股东放弃优先购买权的承诺。请独立财务顾问和律师在核查相关法律文件的基础上发表明确意见。（《反馈意见》第 6 项）**

根据京御地产自设立以来的历次董事会决议、股东会文件、股权转让协议、工商登记资料，京御地产自设立以来，共发生六次股权转让，具体情况如下：

（一） 第一次股权转让：2005 年 1 月岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣分别转让股权

2005 年 1 月 26 日，岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣分别与北京国基昌盛投资管理有限公司、北京山海缘投资管理有限公司六方共同签署《股权转让协议》，约定岳培富将其持有的京御地产 15%股权转让给北京国基昌盛投资管理有限公司，转让价格为 150 万元；陈德健、毕鹤玲、张惠荣分别将其持有的京御地产 15%股权转让给北京山海缘投资管理有限公司，转让价格分别为 150 万元。

2005 年 1 月 25 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，一致同意接收北京山海缘投资管理有限公司为京御地产新股东。

根据京御地产的书面说明并经适当核查，本次股权转让原因主要系北京国基昌盛投资管理有限公司、北京山海缘投资管理有限公司市场化收购；本次股权转让定价依据为按照岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣当时对京御地产注册资本 1,000 万元的原始出资额，由股权转让双方协商定价，岳培富、陈德健、毕鹤玲、张惠荣分别持有的京御地产 15%股权分别作价 150 万元。

（二） 第二次股权转让：2005 年 11 月北京国基昌盛投资管理有限公司、北京山海缘投资管理有限公司分别转让股权

2005 年 11 月 18 日，北京国基昌盛投资管理有限公司与北京泽人合物资有限公司（以下简称“泽人合”）签署《股权转让协议》，约定北京国基昌盛投资管理有限公司将其持有的京御地产 55%股权转让给泽人合，转让价格为 1,320 万元。2005 年 11 月 14 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，即泽人合为股权受让方。

2005 年 11 月 20 日，北京山海缘投资管理有限公司与北京东方银联投资管理有限公司（以下简称“东方银联”）签署《股权转让协议》，约定北京山海缘投资管理有限公司将其持有的京御地产 45%股权转让给东方银联，转让价格为 1,080 万元。2005 年 11 月 18 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，即东方银联为股权受让方。

根据泽人合、东方银联、京御地产分别所作的书面说明并经适当核查，本次股权转让原因主要系东方银联、泽人合市场化收购；本次股权转让定价依据为：京御地产当时仅拥有一宗土地，该宗土地位于河北省固安县，占地面积约 234 亩，按照该宗土地对应的固安县 2005 年土地基准地价 150 元/平方米计算该宗土地价值，由股权转让双方协商定价，北京国基昌盛投资管理有限公司、北京山海缘投资管理有限公司分别持有的京御地产 55%、45%股权分别作价 1,320 万、1,080 万元。

根据泽人合、东方银联分别所作的书面说明，其已按照《股权转让协议》的约定将全部股权转让款分别支付给北京国基昌盛投资管理有限公司、北京山海缘投资管理有限公司。

（三） 第三次股权转让：2006 年 4 月泽人合转让股权

2006 年 4 月 4 日，泽人合与廊坊市鼎基物资贸易有限公司签署《股权转让协议》，约定泽人合将其持有的京御地产 55%股权转让给廊坊市鼎基物资贸易有限公司，转让价格为 1,320 万元。2006 年 3 月 20 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，原股东东方银联放弃优先认购权。

根据泽人合、京御地产分别所作的书面说明并经适当核查，本次股权转让原因主要系泽人合与廊坊市鼎基物资贸易有限公司对京御地产股权进行内部调整；本次股权转让定价依据为按照泽人合 2005 年 11 月收购京御地产 55%股权所支付的转让价款 1,320 万元，由股权转让双方协商定价，泽人合持有的京御地产 55%股权作价 1,320 万元。

根据泽人合的书面说明，其已收到廊坊市鼎基物资贸易有限公司按照《股权转让协议》的约定支付的全部股权转让款。

（四） 第四次股权转让：2006 年 8 月东方银联转让股权

2006 年 8 月 3 日，东方银联与廊坊市华夏房地产开发有限公司（华夏幸福的前身，以下统称“华夏幸福”）签署《股权转让协议》，约定东方银联将其持有的京御地产 30%股权转让给华夏幸福，转让价格为 3,000 万元。2006 年 7 月 12 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，即华夏幸福为股权受让方。

根据京御地产的书面说明并经适当核查，本次股权转让原因主要系东方银联与华夏幸福对京御地产股权进行内部调整；本次股权转让定价依据为按照东方银联当时对京御地产注册资本 1 亿元的出资额，由股权转让双方协商定价，东方银联持有的京御地产 30%股权作价 3,000 万元。

根据东方银联提供的收款凭证，其已收到上述股权转让款。

（五） 第五次股权转让：2007 年 8 月固安金海橡塑集团有限公司、固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海温泉度假村有限公司分别转让股权

2007 年 8 月 30 日，固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限

公司、固安金海温泉度假村有限公司分别与华夏幸福签署《股权转让协议》，约定固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司、固安县金盛房地产开发有限公司分别将其持有的京御地产 11.33％、11％、11％的股权转让给华夏幸福，转让价格分别为 3,800 万、3,690 万、3,500 万元。2007 年 8 月 30 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，即华夏幸福为股权受让方。

根据京御地产的书面说明并经适当核查，本次股权转让原因主要系 2007 年 8 月以相关国有土地使用权和房屋所有权对京御地产增资的股东在相关房地产过户手续完成后退出房地产投资而进行的股权转让；本次股权转让定价依据为按照固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司当时对京御地产注册资本 3 亿元的出资额考虑相关税费承担，由股权转让双方协商定价，固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司分别持有的京御地产 11.33％、11％、11％股权分别作价 3,800 万、3,690 万、3,500 万元。

根据华夏幸福提供的转账凭证，其已分别支付上述股权转让款。

（六） 第六次股权转让：东方银联、廊坊市鼎基实业有限公司分别转让股权

2007 年 10 月 25 日，东方银联与华夏幸福签署《股权转让协议》，约定东方银联将其持有的京御地产 33.34％股权转让给华夏幸福，转让价格为 10,000 万元。2007 年 10 月 25 日，廊坊市鼎基实业有限公司（原名“廊坊市鼎基物资贸易有限公司”，于 2007 年 1 月 16 日更名为“廊坊市鼎基实业有限公司”）与华夏幸福签署《股权转让协议》，约定廊坊市鼎基实业有限公司将其持有的京御地产 13.33％股权转让给华夏幸福，转让价格为 4,000 万元。2007 年 10 月 25 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意上述股权转让，即华夏幸福为股权受让方。

根据京御地产的书面说明并经适当核查，本次股权转让原因主要系东方银联与华夏幸福对京御地产股权进行内部调整，同时华夏幸福从廊坊市鼎基实业有限公司收购京御地产剩余股权，增强对京御地产的控制力；本次股权转让定价依据为按照东方银联、廊坊市鼎基实业有限公司当时对京御地产注册资本 3 亿元的出资额及 2007 年 9 月 31 日京御地产账面净资产，由股权转让双方协商定价，东方银联、廊坊市鼎基实业有限公司分别持有的京御地产 33.34％、13.33％股权作价 10,000 万、4,000 万元。

根据东方银联、廊坊市鼎基实业有限公司分别提供的收款凭证，其已分别收到上述股权转让款。

根据京御地产的书面说明，其召开股东会审议历次股权转让事项前均会与相关股东沟通确认是否行使优先购买权，获其确认后召开的京御地产历次股东会上，

全体股东一致同意相关股权转让，依法具有优先购买权的相关股东虽然没有单独出具放弃优先购买权的书面承诺，但是该等股东均已在相关股东会上明确同意有关公司作为股权受让方。

综上，金杜认为，京御地产已就历次股权转让履行必要的内部审议和批准程序，并完成必要的工商变更登记手续，上述股权转让符合《公司法》等相关法律法规及京御地产当时有效的公司章程的规定。

**五、 请申请人详细说明京御地产历次增资的原因和必要性，增资资产的估值合理性，并结合增资的内部决策文件及相关增资协议，说明增资是否履行相关审议及批准程序，是否符合相关法律法规及公司章程的规定。请独立财务顾问和律师在核查相关法律文件的基础上发表明确意见。（《反馈意见》第 7 项）**

根据京御地产自设立以来的历次董事会决议、股东会文件、投资协议、工商登记资料，京御地产自设立以来，共发生六次增资，其中现金增资 4 次，实物增资 2 次，具体情况如下：

（一） 第一次增资：2006 年 3 月注册资本增至 5,000 万

2006 年 3 月 20 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意东方银联为增资方，以国有土地使用权向京御地产增资 4,000 万元，京御地产注册资本增至 5,000 万元。

本次增资涉及东方银联的土地使用权已经河北民杰不动产评估有限公司评估并出具《土地估价报告》（冀石民杰 2006（估）字第 052 号），确认于评估基准日 2006 年 3 月 15 日，固国用（2006）第 02004 号《国有土地使用证》项下土地使用权的价值为 4,010.72 万元。

本次增资已经河北光大会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（冀光大审验字（2006）115 号）。

根据京御地产的书面说明，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发项目土地储备所需，用于增资的实物资产已经评估机构依法评估。

（二）第二次增资：2006 年 5 月注册资本增至 10,000 万元

2006 年 5 月 10 日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意廊坊市鼎基物资贸易有限公司、东方银联为增资方，分别以现金向京御地产增资 1,450 万、3,550 万元，共增资 5,000 万元，京御地产注册资本增至 10,000 万元。

本次增资已经河北光大会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（冀光大审验字（2006）169号）。

根据京御地产的书面说明，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发自有资金所需。

（三）第三次增资：2007年6月注册资本增至20,000万元

2007年6月4日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意东方银联、华夏幸福、廊坊市鼎基实业有限公司为增资方，分别以现金向京御地产增资5,000万、3,000万、2,000万元，共增资10,000万元，京御地产注册资本增至20,000万元。

本次增资已经河北光大会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（冀光大审验字（2007）131号）。

根据京御地产的书面说明，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发自有资金所需。

（四）第四次增资：2007年8月注册资本增至30,000万元

2007年7月8日，京御地产、固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司共同签署《投资协议》，约定按照固安县金盛房地产开发有限公司以经评估的相关国有土地使用权和房屋所有权作价3,300万元、固安金海橡塑集团有限公司以经评估的相关国有土地使用权和房屋所有权作价3,400万元、固安金海温泉度假村有限公司以经评估的相关构筑物及设施设备等实物作价3,300万元对京御地产投资入股，超过注册资本部分作为投资溢价。

2007年8月8日，京御地产股东会作出决议，全体股东一致同意固安县金盛房地产开发有限公司、固安金海橡塑集团有限公司、固安金海温泉度假村有限公司为增资方，固安县金盛房地产开发有限公司以国有土地使用权和房屋所有权向京御地产增资3,300万元，固安金海橡塑集团有限公司以国有土地使用权和房屋所有权向京御地产增资3,400万元，固安金海温泉度假村有限公司以设施设备等实物向京御地产增资3,300万元，共增资10,000万元，京御地产注册资本增至30,000万元。

本次增资涉及固安县金盛房地产开发有限公司的房地产出资已经石家庄石房房地产评估事务所有限公司评估并出具《房地产估价报告》（石房（2007）估字第2007510号），确认于评估基准日2007年6月11日，固国用字[2003]12181号、固

国用字[2003]12182 号、固国用字[2003]12183 号《国有土地使用证》和固字 16618 号《房屋所有权证》项下的房地产总价为 3,403.62 万元。

本次增资涉及固安金海橡塑集团有限公司的房地产已经石家庄石房房地产评估事务所有限公司评估并出具《房地产估价报告》（石房（2007）估字第 2007511 号），确认于评估基准日 2007 年 6 月 11 日，固国用字[2002]70058 号《国有土地使用证》和固字 12237 号《房屋所有权证》项下的房地产总价为 3,998.23 万元。

本次增资涉及固安金海温泉度假村有限公司的实物出资已经河北中源厚德资产评估有限公司评估并出具《资产评估报告》（冀中源厚德评报字（2007）第 0118 号），确认于评估基准日 2007 年 6 月 11 日，相关设施设备等实物的价值为 3,763.15 万元。

本次增资已经河北光大会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（冀光大审验字（2007）188 号）。

根据京御地产的书面说明，本次增资的原因主要系收购金海温泉度假村资产所需，用于增资的实物资产已经评估机构依法评估。

（五）第五次增资：2009 年 2 月注册资本增至 50,000 万元

2009 年 2 月 25 日，经京御地产股东书面决定，华夏幸福作为京御地产的唯一股东，以现金方式向京御地产增资 20,000 万元，京御地产注册资本增至 50,000 万元。

本次增资已经中兴财光华会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（中兴财光华审验字（2009）第 1001 号）。

根据京御地产的书面说明，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发自有资金所需。

（六）第六次增资：2009 年 4 月注册资本增至 70,000 万元

2009 年 4 月 21 日，经京御地产股东书面决定，华夏幸福作为京御地产的唯一股东，以现金方式向京御地产增资京御地产增资 20,000 万元，京御地产注册资本增至 70,000 万元。

本次增资已经中兴财光华会计师事务所有限责任公司验证并出具《验资报告》（中兴财光华审验字（2009）第 1003 号）。

根据京御地产的书面说明，本次增资的原因主要系增加京御地产房地产开发自有资金所需。

经适当核查，上述增资行为已获得京御地产历次召开的股东会全体股东一致同意或由唯一股东作出书面决定，相关实物出资已依法评估作价，据此，金杜认为，京御地产已就上述增资行为履行必要的内部审议和批准程序，并已就上述增资行为履行验资手续和必要的工商变更登记手续，上述增资行为符合《公司法》等相关法律法规及京御地产当时有效的公司章程的规定。

**六、 请申请人说明华夏幸福以2009年4月25日为交割日拟转移至京御地产的资产与负债是否已完整进入京御地产，其中所涉及债务是否已取得全部债权人的同意，如尚未完全取得，请说明涉及金额、所占比例以及对本次重组的影响和风险。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。（《反馈意见》第8项）**

（一） 资产与负债整体转移并进入京御地产的情况

2009年4月25日，华夏幸福、京御地产签署《整体资产内部重组交割确认书》，确认华夏幸福原下属7家分公司、九通基业投资有限公司（以下简称"九通基业"）100%股权、华夏幸福本部与房地产开发有关的其他产权均通过本次重组和平移进入京御地产；其中，资产合计2,765,710,865.54元，负债合计2,765,710,865.54元，资产和负债的帐面值相等；与上述资产和负债相关的全部证照、合同、文件及资料已于交割日2009年4月25日交付给京御房地产。

根据京御地产提供相关证书、批复、工商登记文件等材料，上述整体资产内部重组涉及华夏幸福向京御地产所转移的九通基业股权已完成股东变更登记手续；所转移的相关土地使用权、房屋所有权已经完成过户登记手续，由京御地产取得换发的房地产权属证书；所转移的房地产开发项目的相关建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等批复或许可证，已完成开发主体变更的换证手续或取得变更批复；所转移的相关债权已完成债务人通知手续；所转移的债务情况如下文所述。

（二） 债权人同意函的取得情况

1. 金融机构债务转移

根据京御地产提供的中国建设银行股份有限公司廊坊分行、中国银行股份有限公司廊坊分行、中国农业银行廊坊市安次区支行、中国工商银行股份有限公司廊坊万庄支行、廊坊市城郊农村信用合作联社等金融机构出具的同意函及其书面说明，截至2009年6月30日，就华夏幸福向京御地产转移的金融机构债务1,076,470,197.27元（含长期借款、长期应付款、短期借款、一年内到期的非流动

负债、应付利息），已回收债权人同意函涉及债务金额共计 1,076,470,197.27 元，占该等债务总额的 100%。

2. 经营性债务转移

根据京御地产提供的债权人同意函及其书面说明，截至 2009 年 12 月 31 日，就华夏幸福向京御地产转移的业务及往来款负债 200,558,517.25 元（含应付账款、其他应付款），已回收债权人同意函涉及债务金额共计 119,909,834.11 元，已偿还债务金额共计 48,642,251.92 元，两项合计 168,552,086.03 元，占该等债务总额的 84%，未取得债权人同意函且尚未清偿涉及债务金额共计 32,006,431.22 元，占该等债务总额的 16%。

根据京御地产的书面说明，截至 2009 年 12 月 31 日，就华夏幸福向京御地产转移的预收帐款金额 1,420,377,910.70 元，已依法结转收入金额共计 873,905,582.00 元，占该等债务总额的 62%；就尚未结转的预收账款，随着未来京御地产所开发房地产项目竣工验收并交付使用，将转为营业收入，不再作为负债。

3. 债权人公告及未取得债权人同意函的债务清偿措施

除向相关债权人发出债务转移的征询函以外，华夏幸福、京御地产已于 2009 年 3 月 22 日共同在《河北日报》刊登《债权债务转移公告》，通知相关债权人于公告刊登之日起 30 日内申报债权并办理转移手续；如未及时办理，且债权人届时依法向华夏幸福主张债权的，债务履行主体变为京御地产，为保护广大债权人的切实利益，华夏幸福承诺将对前述债权人的债权承担连带责任。

根据华夏幸福、京御地产于 2009 年 2 月 18 日签署的《整体资产内部重组协议》，如相关债权人在通知或公告的期限内未明确表示同意相关债务转移给京御地产的，由双方承担连带责任。

金杜认为，相关已经取得债权人同意函的债务转移给京御地产不存在实质性法律障碍，华夏幸福已就未能取得相关债权人同意的债务转移事项作出明确承诺，如相关承诺及相应的措施得以严格履行，可以为京御地产避免因原债权人提出权利主张而承担额外风险提供相应的保障。

**七、 鉴于固安工业园区及大厂潮白河工业园区的入园协议签订双方为开发区管委会和入园企业，请申请人根据相关协议说明今后是否所有企业的投资额均构成标的公司产业发展服务的收入基数。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。（《反馈意见》第 15 项）**

根据京御地产提供的相关招商引资专业化服务协议、投资审计结算制度等文件，三浦威特园区建设发展有限公司（以下简称"三浦威特"）、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司（以下简称"大厂鼎鸿"）的产业发展服务收入不以所有入园企业的投资额为基数，而是以相关招商引资专业化服务协议所约定的、投资审计结算制度所规定的入园企业的新增投资额为收入基数。

（一）有关固安工业园区招商引资专业化服务费的确定方式

根据河北固安工业园区管理委员会（以下简称"固安管委会"）、三浦威特于2006年4月6日签署的《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》，三浦威特每年提供的招商引资专业化服务费用为当年落地投资额的45%；落地投资额包括但不限于入园企业所占土地的价格、厂房投资、设备投资等能测算的投资；新增投资投资额由合法的甲级资质中介机构出具投资审核报告确认，每年确定一次。

根据《河北固安工业园区管理委员会关于委托区域投资审计结算管理办法》（固工[2009]001号），确定落地投资额审计范围：以实际、客观、公正的原则，对入园企业当年新增加的固定资产、在建工程、无形资产（土地使用权）、房屋租赁投资以及和落地投资有关的投资金额进行审计。

（二）有关大厂潮白河工业区招商引资专业化服务费的确定方式

根据大厂回族自治县人民政府、大厂鼎鸿于2007年5月10日签署的《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）招商引资专业化服务协议》，大厂鼎鸿每年提供的招商引资专业化服务费用为当年落地投资额的45%；落地投资额包括但不限于入园企业所占土地的价格、厂房投资、设备投资、流动资产投资等；新增投资投资额由合法的甲级资质中介机构出具投资审核报告确认，每年确定一次。

根据《大厂回族自治县人民政府委托区域投资审计结算管理办法》、《潮白河工业区管委会结算审计工作政府沟通会议纪要》（潮管[2009]8号），确定落地投资额审计科目范围：以实际、客观、公正的原则，对入园企业固定资产、在建工程、无形资产（土地使用权）、土地、房屋租赁投资以及和落地投资有关的往来科目（原则上只包括与土地投资有关的科目）进行审计。

综上，金杜认为，三浦威特、大厂鼎鸿的招商引资专业化服务应按照招商引资专业化服务协议的有关约定和投资审计结算制度的有关规定，按入园企业的新增落地投资额确定收入基数，且新增落地额应由有资质的中介机构进行审计，主要包括入园企业所占土地的价格、厂房投资、设备投资、土地房屋租赁等能测算的投资。

**八、 请申请人对京御地产及其各下属子公司是否获得了相关地方政府及/或**

**行业主管部门的所有经营许可或资质，开展各项经营活动是否已履行了必要的登记或备案法律手续，是否按期足额缴纳各种税费等情况补充说明，并补充提供相应的许可证或资质证书。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。（《反馈意见》第 17 项）**

京御地产及其下属子公司主营房地产开发与销售、区域开发业务情况如下：

（一）房地产开发与销售业务的合法经营情况

1. 企业资质证书

根据相关房地产项目证照登记的开发主体、京御地产的书面说明并经适当核查，截至2009年12月31日，仅京御地产、大厂京御房地产开发有限公司（以下简称"大厂京御"）已实际开展房地产开发与销售业务，其已取得相关资质证书如下：

| 序号 | 公司名称 | 主营业务 | 资质证书 | 资质等级 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 京御地产 | 房地产开发与销售 | 《房地产开发企业资质证书》（冀建房开廊字第 122 号） | 二级资质 |
| 2 | 大厂京御 | 房地产开发与销售 | 《房地产开发企业资质证书》（冀建房开廊字第 378 号） | 暂定资质 |

2. 房地产项目证照

经适当核查，截至 2009 年 10 月 31 日，京御地产尚未开工或已开工建设的全部 14 个房地产开发项目（《法律意见书》披露的原已开工建设项目第六大街、华夏九园已分别取得《河北省建设工程竣工验收备案证明书》，原未开工项目潮白河孔雀城（一期）现已开工，新增未开工项目堂墅园（二期）），均已按照建设进度取得相应的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证：

（以各国有土地使用证记载为准）

| 编号 | 项目名称 | 土地面积（平方米） | 现开发主体 | 土地用途 |
|---|---|---|---|---|
| （一）已开工建设的项目：11 个 | | | | |
| 1 | 华夏奥韵 | 55,197.88 | 京御地产 | 城镇混合住宅用地 |
| | | 57,907.1 | | 城镇混合住宅用地 |
| 2 | 香槟国际花城 | 128,842 | 京御地产 | 住宅 |
| 3 | 京御佳园 | 75,270.00 | 京御地产 | 单位住宅 |
| 4 | 京御兴园 | 60,861.40 | 京御地产 | 商业服务业 |
| 5 | 孔雀城佳园 | 60,533.33 | 京御地产 | 住宅、商住 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 6 | 孔雀城和园 | 148,046.66 | 京御地产 | 住宅、商住 |
| 7 | 孔雀城荣园 | 175,206.70 | 京御地产 | 城镇住宅用地 |
| | | 31,466.60 | | 城镇住宅用地 |
| 8 | 大运河孔雀城（一期） | 199,531.25 | 京御地产 | 个人住宅 |
| 9 | 大运河孔雀城（二期） | 130,515.30 | 京御地产 | 个人住宅 |
| 10 | 廊坊壹号 | 11,501.11 | 京御地产 | 商业 |
| | | 2,602.60 | 京御地产 | 商业 |
| 11 | 潮白河孔雀城（一期） | 186,999.72 | 大厂京御 | 住宅 |
| （二） 尚未开工建设的项目：3 个 | | | | |
| 1 | 璟和国际 | 76,686.1 | 京御地产 | 商业 |
| 2 | 堂墅园 | 72,906.70 | 京御地产 | 城镇住宅用地 |
| 3 | 堂墅园（二期） | 203,209.10 | 京御地产 | 城镇住宅用地 |

（二） 区域开发业务的合法经营情况

1. 河北省有关鼓励开发区（园区）开发建设采用市场化运作方式的规定

2008 年 4 月 28 日，河北省人民政府发布《关于促进开发区（园区）又快又好发展的指导意见（试行）》（冀政[2008]48 号），结合河北省实际情况，对开发区又快又好发展提出多项意见，其中包括创新开发区（园区）管理体制和运作机制的要求，包括但不限于：（1）创新开发机制：坚持“谁投资、谁受益”的原则，拓宽融资渠道，建立融资机制，促进开发区（园区）投资主体多元化。鼓励开发区（园区）采用市场化运作方式，引入公司制开发模式，大量吸纳国内外资本和民营企业投资于开发区（园区）的基础设施建设。（2）提高招商实效：强化市场运作，形成以政府为主导、企业为主体的招商工作促进机制。（3）建立社会化服务体系：鼓励有条件的开发区（园区）建立资产运营管理机构，负责开发区（园区）的建设和服务。（4）实行动态管理：将 2006 年清理整顿后予以公告的省级开发区（园区）纳入省级开发区管理序列，对目前各地符合城市及土地利用总体规划、主要经济指标达到一定规模要求的开发区（园区），经审核批准，纳入省级开发区管理序列，视情况给予不同的激励，鼓励走市场化开发的路子。

河北固安工业园区系根据《关于同意设立河北张家口沙城经济开发区等 9 家开发区为省级开发区的批复》（冀政函[2006]30 号），经河北省人民政府批准设立、并经国家发展和改革委员会审核认定的省级开发区；大厂潮白河工业区系根据《关于确定首批省级产业聚集区的通知》（冀发改工综[2008]1935 号），经河北省人民政府常务会议批准设立的首批省级产业聚集区；据此，河北固安工业园区、大厂潮白河工业区的开发建设，可以试行河北省人民政府鼓励的市场化运作方式。

2. 三浦威特作为河北固安工业园区开发建设“企业化运作”的主体资格

根据三浦威特、固安县人民政府于 2005 年 12 月 2 日签署的《开发建设有关事项的委托协议》及其补充协议，三浦威特、固安管委会于 2006 年 4 月 6 日签署的《河北固安工业园区基础设施委托开发协议》、《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》、《河北固安工业园区综合服务框架协议》及其补充协议等一系列协议（以下简称“固安委托开发协议”），固安县人民政府、固安管委会委托三浦威特进行河北固安工业园区的开发建设工作，包括但不限于基础设施建设、招商引资专业化服务、对土地的开发整理、综合服务等内容，委托期限为 50 年，该项委托具有排他性，且非经受托方同意不得变更或撤销。

2006 年 4 月 18 日，固安管委会出具《关于委托廊坊开发区三浦威特园区建设发展有限公司开发建设事项的通知》：经廊坊市及固安县人民政府批准，委托三浦威特进行河北固安工业园区的开发建设工作。

2010 年 1 月 26 日，固安县人民政府出具《关于河北固安工业园区管理委员会职能的意见》（固政[2010]3 号）：经河北省人民政府批准，固安县于 2006 年依法设立河北固安工业园区，固安县人民政府成立了固安管委会，作为县政府的派出机构，具体行使河北固安工业区的建设、招商、运营和管理等行政管理职能与市场服务职能。

根据《河北省商务厅关于上报<抓好开发区（园区）各类试点促进全面发展的总体方案>的请示》（冀商开管[2008]4 号）、《河北省商务厅关于上报<开发区（园区）市场化运作、利用未利用地试点的总体方案>的请示》（冀商开管[2008]7 号）、《河北省商务厅关于开发区（园区）市场化运作、利用未利用地试点工作进展情况的报告》（冀商开管[2008]9 号）等文件，河北省商务厅评定河北固安工业园区为全省市场化运作的成功范例，“政府主导、企业化运作”已成为该园区发展的核心动力，按照“市场化运作、多元化投入、企业化经营、专业化招商、标准化管理、个性化服务”的发展模式，吸收社会资本，采用市场机制试行企业化运作，全面负责园区规划建设，园区管委会作为政府派出机构全方位提供服务和管理。

综上，金杜认为，固安县人民政府及其批准设立的固安管委会具有与三浦威特签署河北固安工业区委托开发相关协议的权限，由固安县人民政府及固安管委会主导、三浦威特企业化运作的河北固安工业园区开发模式是经河北省商务厅评定的河北省人民政府鼓励的开发区（园区）市场化运作成功范例，在相关委托开发协议约定的期限内，三浦威特具有河北固安工业园区开发建设“企业化运作”的主体资格。

3. 大厂鼎鸿作为大厂潮白河工业区开发建设“企业化运作”的主体资格

根据大厂回族自治县人民政府、大厂鼎鸿于 2007 年 5 月 10 日签署的《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）基础设施委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）招商引资专业化服务协议》、《大厂工业园区（大厂现代服务业园区）综合服务框架协议》及其补充协议等一系列协议（以下简称"大厂委托开发协议"），大厂回族自治县人民政府委托大厂鼎鸿进行大厂潮白河工业区的开发建设工作，包括但不限于基础设施建设、招商引资专业化服务、对土地的开发整理、综合服务等内容，委托期限为 50 年，该项委托具有排他性，且非经受托方同意不得变更或撤销。

2010 年 1 月 25 日，大厂回族自治县人民政府出具《关于大厂潮白河工业区"政府主导、企业市场化运作"的开发模式的意见》（大政[2010]5 号）：按照"政府主导、企业化运作"的创新开发模式，大厂潮白河工业区由潮白河工业区管委会作为政府派出机构，全方位提供服务和管理；并引入大厂鼎鸿全面负责园区规划建设，采用市场机制试行企业化运作。这种开发模式符合国家及河北省有关开发区建设和发展的各项规定。县人民政府就大厂潮白河工业区发展的重大事项按季度定期上报省级、市级相关政府部门，并已获得相关上级主管部门的肯定和支持意见。

综上，金杜认为，大厂县人民政府具有与大厂鼎鸿签署大厂潮白河工业区委托开发相关协议的权限，由大厂县人民政府及其批准设立的大厂回族自治县潮白河工业区管委会主导，大厂鼎鸿企业化运作的大厂潮白河工业区开发模式符合河北省有关鼓励开发区（园区）开发建设采用市场化运作方式的规定，在相关委托开发协议约定的期限内，大厂鼎鸿具有大厂潮白河工业区开发建设"企业化运作"的主体资格。

4. 区域开发具体业务的合法性

根据固安委托开发协议、大厂委托开发协议、相关投资审计结算制度、大厂回族自治县财政局出具的《大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司投资事项确认书》、固安管委会出具的《关于三浦威特园区建设发展有限公司投资结算事项确认书》、固安管委会出具《关于对三浦威特公司土地整理成本评审结构认定》、京御地产的书面说明等文件，三浦威特、大厂鼎鸿目前实际开展的区域开发业务主要如下：

（1） 土地整理（仅针对土地征转）

就三浦威特及大厂鼎鸿委托区域内的土地整理项目，目前由政府部门负责组织并实施集体土地征用和农用地转为建设用地等工作，三浦威特及大厂鼎鸿实际主要参与土地征转计划及征转补偿方案的拟定，组织、督导、跟进以政府部门为

主体进行集体土地征转补偿以及形成建设用地的相关工作，并承担土地征转过程中的土地整理成本（主要为国有土地整理开发费用），没有直接从事土地征转工作。

（2） 基础设施建设

就三浦威特及大厂鼎鸿委托区域内的基础设施建设项目，目前由三浦威特及大厂鼎鸿负责组织道路建设及供水、供电、供暖、供气、通信基础、排水等“九通一平”、场站及厂房建设等项目，由具备相关工程建设资质的施工单位承担前述各个工程项目的施工任务。

根据京御地产提供的相关招投标文件、施工协议及其书面说明，在组织各个基础设施项目实施过程中，根据《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例等有关法律规定，三浦威特及大厂鼎鸿分别作为招标人，委托有资质的招标代理机构办理相关施工招投标事项，具体工程项目的施工任务由具备相关资质的中标施工单位承担。其中，九通投资的全资子公司廊坊华夏新城建设发展有限公司（以下简称“华夏新城”）通过招投标方式，目前承担了部分基础设施建设工程项目的施工任务。

华夏新城目前持有河北省建设厅核发的 A3104013102227 号《建筑业企业资质证书》，载明资质等级为市政公用工程施工总承包三级，承包工程范围为：可承担单项合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列市政公用工程的施工：（1）城市道路工程（不含快速路）；单跨度 20 米以内桥梁工程；公共广场工程；（2）2 万吨/日及以下给水厂；1 万吨/日及以下污水处理工程；1 立方米/秒及以下给水、污水泵站；5 立方/秒及以下雨水泵站；直径 1 米以内供水管道；直径 1.5 米以内污水管道；（3）生活垃圾转运站。

（3） 招商引资

就三浦威特及大厂鼎鸿委托区域内的招商引资项目，主要流程为：首先是确定目标产业市场，获取目标客户基本信息，并通过电话、面访等形式挖掘、明确客户投资需求；企业客户到园区进行实地考察、选址，解答客户的相关问题，为客户提供较全面的投资方案，并根据需要，与客户保持持续的商务沟通和咨询服务；根据客户投资计划，进行协议洽谈、签署；在投资、生产、生活等各环节中为投资企业提供“全程无优式管家服务”，协助企业快速实现生产运营。

（4） 园区综合服务

就三浦威特及大厂鼎鸿委托区域内的综合服务项目，主要内容为：由三浦威特及大厂鼎鸿负责组织有资质的服务单位，承担物业管理服务、道路清洁、绿化等公共项目维护。其中，物业管理服务目前主要由京御地产的全资子公司廊坊市

幸福基业物业服务有限公司（以下简称“幸福物业”）承担，公共项目维护目前主要由九通投资的全资子公司固安九通基业公用事业有限公司（以下简称“九通公用”）承担。

幸福物业目前持有河北省建设厅核发的冀建房物字第 003 号《物业管理企业资质证书》，载明资质等级为物业管理企业二级。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的固卫水字（2008）第 0800082 号《卫生许可证》，载明许可项目为生活饮用水，地址为固安县开发区北区，许可证有效期至 2012 年 12 月 1 日。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的固卫水字（2008）第 0800088 号《卫生许可证》，载明许可项目为生活饮用水，地址为固安县开发区南区，许可证有效期至 2012 年 12 月 4 日。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的冀廊固卫水证字（2009）第 0005 号《卫生许可证》，载明许可项目为集中式供水，地址为固安县开发区南区，许可证有效期至 2013 年 12 月 28 日。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的冀廊固卫水证字（2009）第 0001 号《卫生许可证》，载明许可项目为集中式供水，地址为固安县开发区北区，许可证有效期至 2014 年 1 月 24 日。

九通公用目前持有河北省住房和城乡建设厅核发的冀热 R021 号《集中供热许可证》，载明许可经营范围为供热，许可证有效期至 2011 年 3 月。

综上，金杜认为，三浦威特及大厂鼎鸿在政府部门实施土地征转过程中主要承担相关土地整理成本，组织有相关资质的单位承担委托区域内基础设施建设、园区综合服务，以及开展招商引资专业化服务，符合河北省有关鼓励开发区（园区）开发建设采用市场化运作方式的规定，目前实际承担相关基础设施建设、园区综合服务任务的京御地产下属子公司华夏新城、幸福物业、九通公用已取得必要的资质证书或许可证。

（三） 完税情况

根据相关国税、地税机关分别出具的完税证明，京御地产及其下属二级子公司、以及从事区域开发业务的三浦威特、大厂鼎鸿，自成立以来至相关纳税证明出具之日，无拖欠、偷税等违反有关税收法律、法规及规范性文件的行为，也未曾因违反税收规定而受到行政处罚。

（四） 土地出让金交纳情况

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号），受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号），未按合同约定缴清全部土地价款的，不得发放土地证书，也不得按土地价款缴纳比例分割发放土地证书。

根据京御地产提供的相关合同、证照及其书面说明，截至 2009 年 10 月 31 日，京御地产尚未开工或已开工建设的全部 14 个房地产开发项目，已分别交纳全部土地出让金，并依法取得国有土地使用证。

根据京御地产提供的相关合同、证照及其书面说明，除《法律意见书》附件二所列京御地产及其控股子公司持有的相关国有土地使用证（不包括房地产开发项目的土地使用权），截至 2009 年 10 月 31 日，京御地产及其控股子公司通过土地出让或协议转让方式新增取得以下 11 宗土地使用权，其已分别就该等新增土地使用权交纳全部土地出让金或土地转让款，并依法取得国有土地使用证：

| 序号 | 权利人 | 土地证编号 | 使用权类型 | 使用权面积（平方米） | 座落 | 用途 | 终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 京御地产 | 固国用（2009）第 020033 号 | 出让 | 203,209.10 | 孔雀湖西街南侧、大广高速东侧 | 城镇住宅用地 | 2079.08.12 |
| 2 | 京御地产 | 固国用（2009）第 020034 号 | 出让 | 47,292.00 | 孔雀环路东侧 | 城镇住宅用地 | 2079.08.18 |
| 3 | 京御地产 | 固国用（2009）第 020035 号 | 出让 | 54,014.00 | 官庄村南侧 | 城镇住宅用地 | 2079.08.18 |
| 4 | 京御地产 | 固国用（2009）第 020036 号 | 出让 | 72,714.00 | 孔雀环路北侧 | 城镇住宅用地 | 2079.08.18 |
| 5 | 京御地产 | 大厂国用（2009）第 08016 号 | 出让 | 70,575.26 | 前丞相村西北 | 住宅用地 | 2077.09.28 |
| 6 | 京御地产 | 大厂国用（2009）第 08015 号 | 出让 | 9,662.75 | 前丞相村西北 | 住宅用地 | 2077.09.28 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 京御地产 | 大厂国用（2009）第08017号 | 出让 | 98,844.53 | 前丞相村西 | 住宅用地 | 2077.12.30 |
| 8 | 京御地产 | 大厂国用（2009）第08018号 | 出让 | 26,014.51 | 华安路东侧 | 住宅用地 | 2079.04.10 |
| 9 | 京御地产 | 大厂国用（2009）第03013号 | 出让 | 188,787.77 | 祁各庄镇田各庄段 | 住宅 | 2079.10.20 |
| 10 | 三浦威特 | 固国用（2009）第020047号 | 出让 | 25,047.10 | 五号路南侧、七号路东侧 | 公用设施用地 | 2059.08.19 |
| 11 | 三浦威特 | 固国用（2009）第020038号 | 出让 | 201,032.00 | 北相村、官庄村北侧、大广高速西侧 | 工业用地 | 2059.08.18 |

**九、 请申请人说明上市公司目前的控股股东自然人陈天麟是否为上市公司的董事、监事或高级管理人员，如是，请说明其向华夏幸福转让股权是否符合我会及上交所有关高管人员转让上市公司股份的限制性规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。（《反馈意见》第18项）**

（一）上市公司董事、监事和高级管理人员转让所持本公司股份的有关限制性规定

根据《公司法》第一百四十二条，公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的25%；离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。

根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》（证监公司字[2007]56号）第四条，上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份在下列情形下不得转让：（一）本公司股票上市交易之日起1年内；（二）董事、监事和高级管理人员离职后半年内；（三）董事、监事和高级管理人员承诺一定期限内不转让并在该期限内的；（四）法律、法规、中国证监会和证券交易所规定的其他情形。

根据自2007年6月1日起实施的《上海证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员股份管理业务指引》第八条，上市公司董事、监事和高级管理人员离任并委托上市公司申报个人信息后，交易所自其离职日起六个月内将其持有及新

增的本公司股份予以全部锁定，期满后将其所持本公司无限售条件股份予以全部自动解锁。

根据《浙江国祥制冷工业股份有限公司章程》第二十五条，公司董事、监事和高级管理人员应当向公司申报所持有的公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%；上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。关于上述公司发起人、董事、监事、高级管理人员持有公司股份的转让事项，若该等人员为公司 2005 年度股权分置改革事项或其他原因做出时间上或数量上更加严格的限制性约定、承诺，则应按该等约定、承诺执行。

（二）陈天麟先生目前未担任浙江国祥董事、监事或高级管理人员职务

2009 年 6 月 23 日，浙江国祥召开第三届董事会第十二次会议，审议通过《关于陈天麟董事长辞去董事、董事长一职的议案》、《关于选举董事长的议案》、《关于选举总经理、常务副总和董事会秘书的议案》等议案。根据前述议案和《浙江国祥制冷工业股份有限公司章程》的有关规定，陈天麟先生辞去浙江国祥董事、董事长、总经理职务已于 2009 年 6 月 23 日生效。2009 年 6 月 25 日，浙江国祥已在上交所网站披露上述辞职情形。

根据浙江国祥公告的历次董事会决议、股东大会决议及其提供的经工商备案的《董事、监事、经理/委员情况表》，自上述辞职生效之日起至本补充法律意见书出具日，陈天麟先生没有担任浙江国祥国祥的董事、监事或高级管理人员职务。

（三）关于转让浙江国祥股份的进展

2009 年 6 月 22 日，华夏幸福与陈天麟先生签署《股份转让协议》，约定华夏幸福受让陈天麟先生所持有的浙江国祥 30,965,465 股股份，占浙江国祥总股本的比例为 21.31%。《股份转让协议》同时约定本次股份转让取得一切所需之政府批准、同意和许可，包括但不限于中国商务部或者其他合格主管审批机构颁发的批准协议项下的股份转让的批复或核准方可生效。

2010 年 1 月 5 日，浙江省商务厅出具《关于浙江国祥制冷工业股份有限公司要求股份转让的批复》（浙商务外资函[2010]6 号），同意浙江国祥原自然人股东陈天麟将其在浙江国祥所持有的 21.31%的股份计 3,096.5465 万股转让给新股东华夏幸福，股份转让后，浙江国祥转为内资企业。

2010 年 1 月 28 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具《过户登记确认书》，确认陈天麟天生持有的浙江国祥 30,965,465 股已过户到华夏幸福名下，华夏幸福为该 30,965,465 股无限售流通股的持有人。

综上，陈天麟先生向华夏幸福转让所持浙江国祥 30,965,465 股股份已生效并实施，金杜认为，本次股份转让的实施符合《公司法》等法律法规、中国证监会及上交所有关上市公司董事、监事和高级管理人员转让本公司股份的限制性规定。

**十、 请申请人补充完善华夏幸福关联方及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人），以及上述自然人的直系亲属在上市公司就本次重组首次董事会决议公告日前 6 个月至重组报告书公布之日二级市场交易情况的自查报告。同时，鉴于申请人曾于 2008 年 6 月 26 日开始停牌策划重组事宜，并于 7 月 25 日发布重组预案，但于 10 月 24 日放弃实施重组，请申请人补充提供该次重组中申请人及其关联方、申请人及其关联方的董事、监事、高级管理人员（或主要负责人），以及上述自然人的直系亲属在该次重组预案公布前 6 个月至公告放弃重组之日二级市场交易情况的自查报告。对在此期间上述人员发生的股票交易，请申请人说明其是否符合法律法规的规定，对于不符合规定的，提出具体解决措施，并由律师发表意见。上述说明、分析、解释、意见等文件和材料中的相关内容应在重组报告书中予以披露。（《反馈意见》第 19 项）**

（一）本次重大资产重组中，华夏幸福关联方及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）在自查期间买卖股票的情形

根据华夏幸福提供的关联方名单、相关公司和人员出具的自查报告，以及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的相关查询文件，除《补充法律意见书（二）》所述相关人员买卖浙江国祥股票情形以外，华夏幸福的关联方及其董事、监事、高级管理人员，以及前述自然人的直系亲属在本次重大资产重组自查期间不存在其他买卖浙江国祥股票的情形。

（二）2008 年 6 月 26 日前次重大资产重组筹划中，浙江国祥及其关联方、相关董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）在自查期间买卖股票的情形

根据浙江国祥提供的知情人名单、浙江国祥出具的买卖股票的情况说明，以及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的相关查询文件，浙江国祥及其关联方、相关董事、监事、高级管理人员及前述自然人的直系亲属，在前次重大资产重组自查期间存在以下买卖浙江国祥股票的情形：

（1）浙江上风实业股份有限公司出售和减持浙江国祥股票

浙江上风实业股份有限公司原为浙江国祥非流通股股东，2007 年 6 月 12 日浙江上风实业股份有限公司所持的 7,266,234 股浙江国祥股票首次上市流通，2008 年 6 月 17 日浙江上风实业股份有限公司所持的 7,266,234 股浙江国祥股票上市流通。

浙江上风实业股份有限公司于2008年6月25日、7月29日、7月30日分别通过二级市场出售共计761,444股前述解禁的浙江国祥股票。

根据浙江国祥出具的买卖股票的情况说明，在前次重大资产重组整个过程中，浙江国祥原第二大股东浙江上风实业股份有限公司及其董事、监事、高级管理人员均未参与任何有关该等重组事项的讨论、商议、论证或决策，除浙江国祥已公告信息以外，其不可能知悉前次重大资产重组有关的任何事项。浙江上风实业股份有限公司出售和减持浙江国祥股票时是基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，除浙江国祥股票已公告的信息外，对前次重大资产重组交易的相关信息并不知情，其前述出售和减持浙江国祥股票均未利用与前次重大资产重组有关的内幕信息，其出售和减持浙江国祥股票的行为与前次重大资产重组不存在关联关系。

（2）浙江春晖集团有限公司出售和减持浙江国祥股票

浙江春晖集团有限公司原为浙江国祥非流通股股东，2007年6月12日浙江春晖集团有限公司所持的7,266,234股浙江国祥股票首次上市流通，2008年6月17日浙江春晖集团有限公司所持的7,059,988股浙江国祥股票上市流通。浙江春晖集团有限公司于2008年1月25日、2月18日、2月19日、2月22日、2月25日、2月26日、3月11日、5月26日、6月23日、6月24日、6月25日分别通过二级市场出售共计2,438,531股前述解禁的浙江国祥股票。就浙江春晖集团有限公司于2008年2月26日前出售浙江国祥股票的情形，浙江国祥已于2008年2月26日接到浙江春晖集团有限公司通知后发布《关于限售股份持有人出售股份的公告》。

根据浙江国祥出具的买卖股票的情况说明，截至2008年6月26日前次重大资产重组停牌公告前，浙江国祥原第三大股东浙江春晖集团有限公司及其董事、监事、高级管理人员均未参与任何有关该等重组事项的讨论、商议、论证或决策，除浙江国祥已公告信息以外，其不可能知悉前次重大资产重组有关的任何事项。浙江春晖集团有限公司出售和减持浙江国祥股票时是基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，除浙江国祥股票已公告的信息外，对前次重大资产重组交易的相关信息并不知情，其前述出售和减持浙江国祥股票均未利用与前次重大资产重组有关的内幕信息，其出售和减持浙江国祥股票的行为与前次重大资产重组不存在关联关系。

综上，如上述确认的情况属实，则相关关联方在前次重大资产重组自查期间出售和减持浙江国祥股票的行为应不会对本次重大资产重组构成法律障碍。

本补充法律意见书正本一式两份。

（以下无正文，为签字页）

（此页无正文，系《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（三）》之签章页）

北京市金杜律师事务所

经办律师：

景　岗

姜翼凤

单位负责人：

王　玲

二零一零年一月二十九日

金杜律师事务所
KING&WOOD
PRC LAWYERS

北京市朝阳区东三环中路7号北京财富中心写字楼A座40层 邮编100020
40th Floor, Office Tower A, Beijing Fortune Plaza, 7 Dongsanhuan Zhonglu
Chaoyang District, Beijing 100020, China
Tel: (8610) 58785588 Fax: (8610) 58785566 www.kingandwood.com

# 北京市金杜律师事务所
# 关于浙江国祥制冷工业股份有限公司
# 重大资产置换及发行股份购买资产之
# 补充法律意见书（四）

致：浙江国祥制冷工业股份有限公司

根据《中华人民共和国公司法》(以下简称"《公司法》")、《中华人民共和国证券法》(以下简称"《证券法》")、《上市公司收购管理办法》(以下简称"《收购办法》")、《上市公司重大资产重组管理办法》(以下简称"《重组管理办法》")等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，北京市金杜律师事务所（以下简称"金杜"或"本所"）受浙江国祥制冷工业股份有限公司（以下简称"浙江国祥"或"上市公司"）委托，作为特聘专项法律顾问，就浙江国祥以原有全部资产和负债与华夏幸福基业股份有限公司（以下简称"华夏幸福"）所持廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称"京御地产"）100%股权的等值部分进行资产置换，差额部分向华夏幸福发行股份进行购买所涉及的有关事项（以下简称"本次重大资产重组"或"本次交易"）所涉及的有关事项提供法律服务。为本次交易，本所分别于2009年9月7日、2009年9月24日、2009年10月21日、2010年1月29日出具《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之法律意见书》(以下简称"《法律意见书》")、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（一）》(以下简称"《补充法律意见书（一）》")、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（二）》(以下简称"《补充法律意见书（二）》")、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（三）》(以下简称"《补充法律意见书（三）》")。本所现根据中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")的要求，出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对本所已出具的《法律意见书》、《补充法律意见书(一)》、《补充法律意见书（二）》、《补充法律意见书（三）》相关内容的补充，并构成《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》、《补充法律意见书（二）》、《补充法律意见书（三）》不可分割的一部分。

本所在《法律意见书》中发表法律意见的前提、假设和有关用语释义同样适用于本补充法律意见书。

本补充法律意见书仅供浙江国祥为本次交易之目的而使用，不得用作任何其他目的。

本所同意将本补充法律意见书作为本次交易所必备的法律文件，随其他申报材料一起提交中国证监会审核，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

现本所及经办律师根据中国现行的法律、法规、规章及其他规范性文件之规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具补充法律意见如下：

**（一）关于河北固安工业园区区域开发业务涉及委托开发费用结算和支付等事宜的相关规范性文件的法律效力**

2005 年 12 月 2 日，三浦威特园区建设发展有限公司（以下简称"三浦威特"）、固安县人民政府签署《开发建设有关事项的委托协议》及其补充协议。2006 年 4 月 6 日，三浦威特、河北固安工业园区管理委员会（系固安县人民政府派出机构，以下简称"固安管委会"）签署《河北固安工业园区基础设施委托开发协议》、《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》、《河北固安工业园区综合服务框架协议》及其补充协议等一系列协议（以下统称"固安委托开发协议"）。

经适当核查，固安委托开发协议项下委托开发费用结算和支付的具体操作目前主要适用以下规范性文件：

1. 经固安县人民政府研究通过，固安县人民政府办公室于 2008 年 7 月 16 日印发的《固安工业区财政体制的暂行规定》（2008）55 号）。该规定规范河北固安工业园区税收征管体制并明确财政利益分配关系，自 2008 年 1 月 1 日起执行。

经适当核查，金杜认为，上述规定主要系对与河北固安工业园区有关的财政利益分配内容的规定，已取得必要的政府批准，有关内容没有违反法律、行政法规的强制性规定，对固安县人民政府、固安管委会及县政府有关部门具有法律约束力。

2. 固安管委会于 2009 年 1 月 10 日印发的《关于委托区域投资审计结算管理办法》（固工[2009]001 号）。该办法就三浦威特在委托期限内从事委托区域内的整体开发业务涉及的审计、结算和支付等事宜进一步明确操作办法，自 2009 年 1 月 1 日起执行。

经适当核查，金杜认为，上述办法主要系固安管委会落实其履行固安委托开发协议项下委托开发费用结算和支付的金额、方式、期限等义务和责任的具体工作制度，固安管委会制定和执行该具体工作制度没有超越合法权限，该具体工作制度内容没有违反法律、行政法规的强制性规定，对固安管委会及有关具体执行部门具有法律约束力。

**（二）关于大厂潮白河工业区区域开发业务涉及委托开发费用结算和支付等事宜的相关规范性文件的法律效力**

2007 年 5 月 10 日，大厂回族自治县人民政府、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司（以下简称"大厂鼎鸿"）签署《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）基础设施委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）招商引资专业化服务协议》、《大厂工业园区（大厂现代服务业园区）综合服务框架协议》及其补充协议等一系列协议（以下简称"大厂委托开发协议"）。

经适当核查，大厂委托开发协议项下委托开发费用结算和支付的具体操作目前主要适用以下规范性文件：

1. 大厂回族自治县人民政府于 2008 年 12 月 15 日印发的《关于对工业园区南区开发建设收益实行分享的办法》（大政[2008]56 号）。大厂回族自治县财政局于 2008 年 12 月 30 日印发的《关于委托区域开发投资收益分享办法》（大财[2008]31 号）。前述办法规范大厂工业园区南区（现名大厂潮白河工业区）内税收收入及非税收入的分享及管理体制，均自 2007 年 5 月 10 日起执行。

经适当核查，金杜认为，上述办法主要系对与大厂潮白河工业区有关的财政利益分配内容的规定，已取得必要的政府批准，有关内容没有违反法律、行政法规的强制性规定，对大厂回族自治县人民政府、潮白河工业区管委会（系大厂回族自治县人民政府派出机构）及县政府有关部门具有法律约束力。

2. 大厂回族自治县人民政府于 2009 年 1 月 16 日印发的《委托区域投资审计结算管理办法》。该办法就大厂鼎鸿在委托期限内从事委托区域内的整体开发业务涉及的审计、结算和支付等事宜进一步明确操作办法，自 2009 年 1 月 1 日起执行。

经适当核查，金杜认为，上述办法主要系大厂回族自治县人民政府、潮白河工业区管委会落实其履行大厂委托开发协议项下委托开发费用结算和支付的金额、方式、期限等义务和责任的具体工作制度，大厂回族自治县人民政府制定和执行该等具体工作制度没有超越合法权限，该等具体工作制度内容没有违反法律、行政法规的强制性规定，对大厂回族自治县人民政府、潮白河工业区管委会及有关具体执行部门具有法律约束力。

本补充法律意见书正本一式两份。

（以下无正文，为签字页）

（此页无正文，系《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（四）》之签章页）

北京市金杜律师事务所

经办律师：

景 岗

姜翼凤

单位负责人：

王 玲

二零一零年三月 十 日

金杜律师事务所
KING&WOOD
PRC LAWYERS

北京市朝阳区东三环中路7号北京财富中心写字楼A座40层 邮编100020
40th Floor, Office Tower A, Beijing Fortune Plaza, 7 Dongsanhuan Zhonglu
Chaoyang District, Beijing 100020, China
Tel: (8610) 58785588 Fax: (8610) 58785566 www.kingandwood.com

# 北京市金杜律师事务所
# 关于浙江国祥制冷工业股份有限公司
# 重大资产置换及发行股份购买资产之
# 补充法律意见书（五）

**致：浙江国祥制冷工业股份有限公司**

根据《中华人民共和国公司法》(以下简称"《公司法》")、《中华人民共和国证券法》（以下简称"《证券法》"）、《上市公司收购管理办法》（以下简称"《收购办法》"）、《上市公司重大资产重组管理办法》(以下简称"《重组管理办法》")等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，北京市金杜律师事务所(以下简称"金杜"或"本所")受浙江国祥制冷工业股份有限公司(以下简称"浙江国祥"或"上市公司")委托，作为特聘专项法律顾问，就浙江国祥以原有全部资产和负债（以下简称"置出资产"）与华夏幸福基业股份有限公司（以下简称"华夏幸福"）所持廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称"京御地产"）100%股权（以下简称"注入资产"）的等值部分进行资产置换，差额部分向华夏幸福发行股份进行购买所涉及的有关事项（以下简称"本次重大资产重组"或"本次交易"）所涉及的有关事项提供法律服务。为本次交易，本所分别于2009年9月7日、2009年9月24日、2009年10月21日、2010年1月29日、2010年3月10日出具《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之法律意见书》（以下简称"《法律意见书》"）、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（一）》（以下简称"《补充法律意见书（一）》"）、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（二）》（以下简称"《补充法律意见书（二）》"）、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（三）》（以下简称"《补充法律意见书（三）》"）、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（四）》（以下简称"《补充法律意见书（四）》"）。本所现根据天职国际会计师事务所有限公司出具的天职京SJ[2011]849号《廊坊京御房地产开发有限公司审计报告》的相关内容以及自《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》、《补充法律意见书（二）》、《补充法律意见书（三）》、《补充法律意见书（四）》出具日

起至本补充法律意见书出具日期间本次交易相关事项变化的有关情况，出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对本所已出具的《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》、《补充法律意见书（二）》、《补充法律意见书（三）》、《补充法律意见书（四）》相关内容的补充，并构成《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》、《补充法律意见书（二）》、《补充法律意见书（三）》、《补充法律意见书（四）》不可分割的一部分。

本所在《法律意见书》中发表法律意见的前提、假设和有关用语释义同样适用于本补充法律意见书。

本补充法律意见书仅供浙江国祥为本次交易之目的而使用，不得用作任何其他目的。

本所同意将本补充法律意见书作为本次交易所必备的法律文件，随其他申报材料一起提交中国证监会审核，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

现本所及经办律师根据中国现行的法律、法规、规章及其他规范性文件之规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具补充法律意见如下：

## 一、本次交易双方的主体资格

### 1.1 浙江国祥（置出资产的出售方、注入资产的购买方、新增股份的发行方）的主体资格

浙江国祥持有浙江省工商行政管理局（以下简称"浙江省工商局"）核发的注册号为 330000400002350 号的《企业法人营业执照》，证载浙江国祥目前的注册资本为 145,324,675 元，实收资本为 145,324,675 元，住所为浙江省上虞市百官镇中塘，法定代表人为王文学，成立日期为 1993 年 5 月 28 日，公司类型为其他股份有限公司(上市)，经营范围为：恒温恒湿机，冷冻机组，冷水机组等制冷设备，风机盘管，空气调节箱及其他空调末端设备，节能环保空气净化系统，冷藏集装箱，智慧型变频住宅户式中央空调设备的设计、制造、安装，销售自产产品并提供维修及相关信息咨询服务。

浙江国祥 2010 年年度股东大会已审议通过《关于公司 2010 年度利润分配及

资本公积金转增股本预案》，以总股本 145,324,675 股为基数，用资本公积金每 10 股转增 6 股。该资本公积金转增股本预案现已实施完毕，浙江国祥的总股本变更为 232,519,480 股。因 2010 年度资本公积金转增股本导致浙江国祥注册资本变更及换发《企业法人营业执照》等手续正在办理过程中。

经核查，金杜认为，浙江国祥为依法设立并有效存续的股份有限公司，截至本补充法律意见书出具日，其不存在根据法律法规及其公司章程规定需予终止的情形，具有本次交易的主体资格。

1.2 华夏幸福（置出资产的购买方、注入资产的出售方、新增股份的认购方）的主体资格

华夏幸福持有廊坊市工商行政管理局（以下简称"廊坊市工商局"）核发并经 2010 年度工商年检的注册号为 131000000004580 的《企业法人营业执照》，载明其注册资本为 10.5 亿元，实收资本为 10.5 亿元，住所为廊坊市广阳区新华路 169 号，法定代表人为王文学，成立日期为 1998 年 7 月 10 日，公司类型为股份有限公司，经营范围为：房地产开发、房屋租赁；销售建筑装饰材料；对房地产、工业园区基础设施投资及管理的咨询。

经核查，金杜认为，华夏幸福为依法设立并有效存续的股份有限公司，截至本补充法律意见书出具日，其不存在根据法律法规及其公司章程规定需予终止的情形，具有本次交易的主体资格。

## 二、 本次交易的授权和批准

2010 年 9 月 9 日，浙江国祥召开 2010 年第三次临时股东大会，审议通过《关于公司非公开发行股票具体方案的议案有效期延长一年的议案》、《关于提请股东大会延长授权董事会办理本次重大资产重组相关事宜有效期的议案》，将该等议案的有效期限延长一年至 2011 年 9 月 24 日。

根据上述以及《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》中披露的本次交易已取得的批准和授权，金杜认为，在取得中国证监会对本次交易的核准，以及中国证监会同意豁免华夏幸福因本次交易而以要约方式增持浙江国祥股份之后，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。

## 三、 注入资产

本次交易的注入资产为华夏幸福所持京御地产 100%股权。

2.1 京御地产基本情况

京御地产现持有固安县工商行政管理局核发并经2010年度工商年检的注册号为131022000000300的《企业法人营业执照》，载明其注册资本为7亿元，实收资本为7亿元，住所为固安县经济技术园区2号路北，法定代表人为王文学，成立日期为2002年12月27日，公司类型为有限责任公司（法人独资），经营范围为：房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营（凭资质证经营）、自有房屋租赁。

经核查，金杜认为，华夏幸福持有的京御地产100%股权真实、合法、有效，该等股权之上不存在质押、冻结、司法查封等权利受到限制或禁止转让的情形；京御地产为合法设立并有效存续的有限责任公司，截至本补充法律意见书出具日，不存在依据法律法规及其公司章程需要终止的情形。

2.2 京御地产的对外投资情况

截至2011年5月31日，京御地产控股子公司17家，主要情况见附件一。

2.3 房地产开发项目

根据京御地产提供的房地产开发项目证照及其书面承诺并经核查，截至2010年12月31日，京御地产在建、拟建的房地产开发项目情况如下：

（以各国有土地使用证记载为准）

| 编号 | 项目名称 | 土地面积（平方米） | 开发主体 | 土地用途 |
|---|---|---|---|---|
| （一） 在建项目 | | | | |
| 1 | 华夏奥韵 | 113,104.98 | 京御地产 | 城镇混合住宅用地 |
| 2 | 香槟国际花城 | 128,842 | 京御地产 | 住宅 |
| 3 | 华夏第九园·兰亭 | 71,567.87 | 廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 | 城镇混合住宅用地 |
| 4 | 华夏铂宫 | 64,666.63 | 廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 | 城镇住宅用地、商务金融用地 |
| 5 | 永定河孔雀城一期 | 24,848.3 | 京御地产 | 城镇住宅用地 |
| | | 26,056.4 | 京御地产 | 城镇住宅用地 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 6 | 永定河孔雀城四期 | 175,206.70 | 京御地产 | 城镇住宅用地 |
| | | 31,466.60 | 京御地产 | 城镇住宅用地 |
| 7 | 永定河孔雀城五期 | 72,906.7 | 京御地产 | 城镇住宅用地 |
| | | 203,209.1 | 京御地产 | 城镇住宅用地 |
| 8 | 永定河孔雀城六期——孔雀城御园一期 | 132,177.8 | 固安京御幸福房地产开发有限公司 | 城镇住宅用地 |
| 9 | 大运河孔雀城一期 | 199,531.25 | 京御地产 | 个人住宅 |
| 10 | 大运河孔雀城二期 | 130,515.30 | 京御地产 | 个人住宅 |
| 11 | 大运河孔雀城三期 | 66,667 | 香河京御房地产开发有限公司 | 住宅 |
| 12 | 潮白河孔雀城一期 | 186,999.72 | 大厂京御房地产开发有限公司 | 住宅 |
| 13 | 潮白河孔雀城二期 | 120,986.77 | 大厂京御幸福房地产开发有限公司 | 住宅 |
| | | 79,012.91 | | |
| 14 | 潮白河孔雀城 3.1 期 | 63,329.7 | 大厂京御房地产开发有限公司 | 住宅 |
| | | 70,000 | | |
| 15 | 大卫城 4 号线 1 期 | 108,051.5 | 固安京御幸福房地产开发有限公司 | 城镇住宅用地 |
| 16 | 大卫城 4 号线 2 期 | 93,336.6 | 固安京御幸福房地产开发有限公司 | 城镇住宅用地 |
| 17 | 八达岭孔雀城 1.1 期 | 66,666.7 | 怀来京御房地产开发有限公司 | 住宅 |
| （二） 拟建项目 | | | | |
| 1 | 永定河孔雀城六期——颂春园 | 66,666 | 固安京御幸福房地产开发有限公司 | 城镇住宅用地 |
| | | 132,177.8 | | |
| 2 | 永定河孔雀城六期——叠翠园 | 64,071.3 | 永定河房地产开发有限公司 | 城镇住宅用地 |
| 3 | 潮白河孔雀城第四期 | 134,764.04 | 京御地产 | 住宅 |
| 4 | 华夏幸福城 | 72,882.03 | 廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 | 城镇住宅用地、商务金融用地 |
| | | 51,017.4 | | 城镇住宅用地 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 66,667.39 | | 城镇住宅用地、商务金融用地 |
| | | 46,667 | | 城镇住宅用地 |
| 5 | 北横街安置项目 | 26,666.2 | 京御地产 | 城镇住宅用地 |
| | | 8,397.3 | | 城镇住宅用地 |
| | | 5,256.2 | | 其他商服用地 |

经核查，上述在建、拟建项目根据项目开发进度取得了相应的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证，具体情况详见本法律意见书附件二。

2.4 区域开发项目

2.4.1 区域开发的项目公司情况

京御地产的全资子公司九通基业投资有限公司（以下简称"九通投资"）目前通过下属子公司从事区域开发业务，截至 2011 年 5 月 31 日，其控股子公司 7 家，主要情况见附件三。

2.4.2 固安县委托区域开发

固安县委托区域开发项目承担主体为三浦威特园区建设发展有限公司（以下简称"三浦威特"），按照"政府主导、企业化运作"的创新开发模式，三浦威特通过与相关政府部门签署下列开发协议，取得了委托开发协议约定的期限内固安县委托区域开发建设"企业化运作"的主体资格：

三浦威特与固安县人民政府于 2005 年 12 月 2 日签署《开发建设有关事项的委托协议》及其补充协议，三浦威特与河北固安工业园区管理委员会（系固安县人民政府派出机构，以下简称"固安管委会"）于 2006 年 4 月 6 日签署《河北固安工业园区基础设施委托开发协议》、《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》、《河北固安工业园区综合服务框架协议》及其补充协议等一系列协议，主要约定固安县人民政府、固安管委会委托三浦威特进行河北固安工业园区的开发建设工作，包括但不限于基础设施建设、招商引资专业化服务、对土地的开发整理、综合服务等内容，委托总面积为 60 平方公里（具体以委托协议附图实测面积为准），委托期限为 50 年，该项委托具有排他性，且非经受托方同意不得变更或撤销。

2.4.3 大厂回族自治县委托区域开发

大厂回族自治县委托区域开发项目承担主体为大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司（以下简称“大厂鼎鸿”），按照“政府主导、企业化运作”的创新开发模式，大厂鼎鸿通过与相关政府部门签署下列开发协议，取得了委托开发协议约定的期限内大厂回族自治县委托区域开发建设“企业化运作”的主体资格：

（1） 大厂鼎鸿与大厂回族自治县人民政府（以下简称“大厂县政府”）于2007年5月10日签署《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）基础设施委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）招商引资专业化服务协议》、《大厂工业园区（大厂现代服务业园区）综合服务框架协议》等一系列专项协议及补充协议，主要约定大厂县政府将以大厂县祁各庄镇、邵府乡行政区划为界范围内的整体开发各事项委托给大厂鼎鸿，委托总面积为70平方公里（具体以委托协议附图实测面积为准），大厂县政府委托大厂鼎鸿在委托期限内完成委托区域内包括“九通一平”等基础设施建设、村庄改造与建设、公共设施建设、招商引资及园区服务等工作，委托期限为50年，自该协议生效之日计算；该委托是排他性的、非经受托方同意不可撤销或变更。

（2） 根据《河北省人民政府印发关于加快河北省环首都经济圈产业发展实施意见的通知》（冀政[2010]120号），河北省目前在紧邻北京、交通便利、基础较好、潜力较大的县（市、区）打造环首都经济圈，简称“13县1圈4区6基地”，并在13个县（市、区）分别规划建设新兴产业示范园区，其中包括大厂回族自治县。根据《河北省人民政府关于印发河北省环首都新兴产业示范区开发建设方案的通知》（冀政函[2011]19号），大厂示范区的规划控制区在县城西部，东至主城区西边界，南至滨河路，西至潮白河工业区，北至一分干渠。规划总面积50平方公里，起步区面积11平方公里。

（3） 大厂鼎鸿、大厂县政府于2011年5月15日签署《关于<大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）委托开发协议>的补充协议》，大厂县政府委托大厂鼎鸿在原委托区域基础上规划建设大厂新兴产业示范区，示范区的开发建设相关事宜按照原协议约定执行并严格遵守经审核的各项规则，原协议更名为《整体合作开发建设经营大厂县约定区域的合作协议》。根据大厂鼎鸿的书面说明，大厂示范区中的规划面积约36.85平方公里系包含于原委托区域，规划面积约13.15平方公里为新增委托面积，大厂鼎鸿目前的实际委托开发区域面积增至83.15平方公里。

2.4.4 怀来县委托区域开发

怀来县委托区域开发项目承担主体为怀来鼎兴投资开发有限公司（以下简称“怀来鼎兴”），按照“政府主导、企业化运作”的创新开发模式，怀来鼎兴通过与相关政府部门签署下列开发协议，取得了委托开发协议约定的期限内怀来县委托区域开发建设“企业化运作”的主体资格：

怀来县人民政府于2009年9月24日作出《关于与怀来鼎兴投资开发有限公司开展区域开发合作的决定》（怀政[2009]39号），委托怀来鼎兴负责委托区域内开放开发的相关事项，包括制定完善发展规划、实施基础设施建设、开展招商引资、服务管理城市运营及其他委托事项。

怀来鼎兴与怀来县人民政府于2010年3月16日签署《关于整体合作开发建设管理的协议》，主要约定怀来县政府将以怀来县有关行政区划内区域的整体开发各事项委托给怀来鼎兴，委托总面积约 121.72 平方公里（具体以委托协议附图实测面积为准），怀来县政府委托怀来鼎兴在委托期限内完成委托区域内包括“九通一平”等基础设施建设、公共设施建设、产业发展服务等工作，委托期限为50 年，自该协议生效之日计算；该委托是排他性的、非经受托方同意不可撤销或变更。

根据《河北省人民政府印发关于加快河北省环首都经济圈产业发展实施意见的通知》（冀政[2010]120号），环首都经济圈“13县1圈4区6基地”包含怀来县。根据《河北省人民政府关于印发河北省环首都新兴产业示范区开发建设方案的通知》（冀政函[2011]19号），怀来示范区的规划控制区在怀来县东花园区域，东至与北京延庆县交界，南至南部山前，西至东镇公路，北至京包铁路，规划总面积55平方公里，起步区面积16平方公里。根据怀来鼎兴的书面说明，前述协议项下的委托面积包含了怀来示范区。

2.4.5 拓展中的委托区域开发

根据华夏幸福提供的材料，以下区域开发业务目前正处于投资谈判阶段，京御地产的控股股东华夏幸福已就河北省文安县、辽宁省沈北新区相关区域开发业务与政府部门签署了下列委托开发协议：

（1） 华夏幸福、文安县人民政府于2011年4月29日签署《关于整体合作开发建设经营文安县约定区域的合作协议》及《关于整体合作开发建设经营文安县约定区域的合作协议的专项结算补充协议》，主要约定文安县人民政府将以河北省文安县有关行政区划内区域的整体开发各事项委托给华夏幸福或其关联单位，委托总面积约为 21 平方公里，文安县人民政府委托华夏幸福在委托期限内完成委托区域内包括“九通一平”等基础设施建设、公共设施建设、土地整理投资、

产业发展服务等工作，委托期限为 30 年，自该协议生效之日计算；该委托是排他性的、非经受托方同意不可撤销或变更。2011 年 5 月 12 日，九通投资独资设立文安鼎泰园区建设发展有限公司作为文安县委托区域开发项目承担主体。

（2） 华夏幸福、沈阳蒲河新城管理委员会于 2011 年 4 月 9 日签署《关于整体合作开发建设经营辽宁沈北新区约定区域的合作协议》，主要约定沈阳蒲河新城管理委员会将以辽宁沈北新区有关行政区划内区域的整体开发各事项委托给华夏幸福或其关联单位，项目分为两期进行开发建设，其中一期项目面积约为 5 平方公里，一期项目分为沈北新区产业园区和生态居住社区两个区域；二期项目面积不低于一期，具体四至、面积另行约定；沈阳蒲河新城管理委员会委托华夏幸福在委托期限内完成委托区域内包括土地整理投资、“七通”等基础设施建设、公共设施建设、产业发展服务等工作，委托期限为 20 年，自该协议生效之日计算；该委托是排他性的、非经受托方同意不可撤销或变更。

华夏幸福已出具《承诺函》：根据京御地产区域开发业务发展的需要，华夏幸福全力协助其区域开发项目的投资者洽谈、商务谈判等前期拓展，并已签署《关于整体合作开发建设经营文安县约定区域的合作协议》，《关于整体合作开发建设经营辽宁沈北新区约定区域的合作协议》。华夏幸福确定九通投资作为其下属区域开发业务的唯一平台。在上述河北省文安县、辽宁省沈北新区项目，或者华夏幸福未来与相关政府部门磋商河北省内、省外其他的区域开发项目正式启动投资运转时，承诺均由九通投资在委托开发区域当地设立项目公司，由项目公司与政府部门签署区域开发的具体协议、并落实委托开发费用审计结算和支付的金额、方式、期限等权利、义务和责任，最终由九通投资及其下属项目公司承担并实施当地的区域开发业务。

2.5 主要资质证书

| 序号 | 公司名称 | 资质证书名称 | 资质等级 | 有效期 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 京御地产 | 建开企[2010]972 号《房地产开发企业资质证书》 | 一级 | 2013.4.6 |
| 2 | 廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 | 冀建房开廊字第 442 号《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2011.5.6（注） |
| 3 | 固安京御幸福房地产开发有 | 冀建房开廊字第 432 号《房地产开发企业 | 暂定 | 2012.5.22 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 限公司 | 暂定资质证书》 | | |
| 4 | 固安华夏幸福基业房地产开发有限公司 | 冀建房开廊字第485号《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2011.10.27 |
| 5 | 大厂京御房地产开发有限公司 | 冀建房开廊字第378号《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2010.8.3（注） |
| 6 | 大厂京御幸福房地产开发有限公司 | 冀建房开廊字第434号《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2011.3.22（注） |
| 7 | 大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司 | 冀建房开廊字第540号《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2012.5.4 |
| 8 | 香河京御房地产开发有限公司 | 冀建房开廊字第433号《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2012.5.22 |
| 9 | 怀来京御房地产开发有限公司 | 冀建房开廊字第438号《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2012.3.25 |
| 10 | 永定河房地产开发有限公司 | 冀建房开廊字第486号《房地产开发企业暂定资质证书》 | 暂定 | 2011.10.27 |
| 11 | 廊坊市幸福基业物业服务有限公司 | 冀建房物字第003号《物业管理企业资质证书》 | 二级 | 2009.2.25发证，正办理2010年检 |
| 12 | 香河幸福基业物业服务有限公司 | 廊物暂195号《物业服务企业资质证书》 | 三级（暂定） | 2011.11.14 |
| 13 | 廊坊华夏新城建设发展有限公司 | A3104013102227号《建筑业企业资质证书》 | 市政公用工程施工总承包三级 | 2008.3.14发证，已通过2010年检 |
| 14 | 固安九通基业 | 冀廊固卫水证字（2009）第0005号《卫生许可证》 | 集中式供水（固安县开发区南区） | 2013.12.28 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 公用事业有限公司 | 冀廊固卫水证字（2010）第0001号《卫生许可证》 | 集中式供水(固安县开发区北区) | 2014.1.24 |
| | | 冀热R021号《集中供热许可证》 | 供热 | 2012.3 |

注：冀建房开廊字第442号、冀建房开廊字第378号、冀建房开廊字第434号《房地产开发企业资质证书》有效期已届满，根据京御地产的书面说明，相关项目公司目前正在办理资质延期或者资质等级升级为四级等相关换证手续。

## 四、本次交易的实质条件

(一) 浙江天健东方会计师事务所有限公司对浙江国祥2009年、2010财务报告进行审计后出具标准无保留意见的天健审[2010]2688号、天健审[2011]2778号《审计报告》，符合《重组管理办法》第四十一条第(二)项之规定。

(二) 根据浙江国祥相关董事会会议决议等文件，浙江国祥发行股份购买资产的发行价格不低于定价基准日前20个交易日股票交易的均价即6.32元/股；浙江国祥于2011年5月19日召开的2010年年度股东大会已审议通过《关于公司2010年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，拟定以公司现有股本145,324,675股为基数，用资本公积金每10股转增6股。前述利润分配方案现已实施完毕，本次非公开发行股票的价格将相应调整为不低于3.95元/股，发行股份的数量相应调整为不超过355,427,060股，符合《重组管理办法》第四十二条之规定。

(三) 经核查，截至本补充法律意见出具日，金杜认为，本次交易符合《重组管理办法》等相关法律法规规定的其他实质性条件。

## 五、结论

基于上述事实，金杜认为，本次交易自《法律意见书》出具日至本补充法律意见书出具日所发生的变化，不会对《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》、《补充法律意见书（二）》、《补充法律意见书（三）》、《补充法律意见书（四）》所发表的结论意见构成影响，本次交易的相关安排符合相关法律法规的规定，本次交易双方仍然具备相关主体资格，在取得本法律意见书"4.2本次交易尚需履行的批准和授权"所述的全部批准或核准后，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。

本补充法律意见书正本一式五份。

（以下无正文，为签字页）

（此页无正文，系《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（五）》之签章页）

北京市金杜律师事务所

经办律师：

晏岗

姜翼凤

单位负责人：

王玲

二〇一一年 六月九日

附件一：京御地产的控股子公司

| 序号 | 被投资公司名称 | 成立时间 | 注册资本(万元) | 持股比例 | 经营范围 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 | 2009.08.21 | 99,000 | 50.51% | 房地产开发，楼房销售 |
| 2 | 固安京御幸福房地产开发有限公司 | 2009.12.21 | 40,000 | 51% | 房地产开发、工业厂房开发与经营 |
| 3 | 固安华夏幸福基业房地产开发有限公司 | 2010.07.29 | 1,000 | 100% | 房地产开发、工业厂房开发与经营、楼房销售；自有房屋出租 |
| 4 | 大厂京御房地产开发有限公司 | 2009.02.16 | 20,000 | 100% | 房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、房屋租赁 |
| 5 | 大厂京御幸福房地产开发有限公司 | 2010.01.08 | 31,000 | 51% | 房地产开发、楼房销售；工业厂房开发与经营，房屋租赁 |
| 6 | 大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司 | 2010.07.14 | 1,000 | 100% | 房地产开发、工业厂房开发与经营；楼房销售、房屋租赁。 |
| 7 | 香河京御房地产开发有限公司 | 2009.02.13 | 16,500 | 51% | 房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、房屋租赁。 |
| 8 | 怀来京御房地产开发有限公司 | 2009.05.15 | 10,000 | 100% | 房地产开发、楼房销售，工业厂房开发与经营，自有房屋租赁 |
| 9 | 金山岭房地产开发有限公司 | 2010.11.17 | 5,000 | 100% | 房地产开发；商品房销售 |
| 10 | 永定河房地产开发有限公司 | 2010.10.19 | 40,810 | 50.97% | 房地产开发、工业厂房开发与经营 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 京御南海置业有限公司 | 2010.12.21 | 5,000 | 100% | 房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁 |
| 12 | 九通基业投资有限公司 | 2007.10.31 | 10,000 | 100% | 对工业园区基础设施建设、房地产开发投资；工业园区基础设施建设施工 |
| 13 | 廊坊市鼎新建设投资有限公司（注1） | 2009.05.05 | 20,475 | 20% | 对工业园区基础设施建设投资、管理；土地整理；公共设施管理；投资咨询 |
| 14 | 廊坊市幸福基业物业服务有限公司（注2） | 1999.08.10 | 500 | 100% | 公共设施管理服务、水、暖、电设备维修，社区服务；房屋租赁咨询、代理，房屋买卖咨询、代理 |
| 15 | 固安县华御温泉度假酒店服务有限公司 | 2007.10.31 | 100 | 100% | 宾馆、温泉浴、体育馆、室内游泳馆、美发、中型餐馆、集中式供水、KTV、种植、养殖 |
| 16 | 固安幸福基业资产管理有限公司 | 2010.12.14 | 1,000 | 100% | 项目投资及投资管理；投资咨询；经济信息咨询；技术交流 |
| 17 | 北京乔博华夏投资管理有限公司 | 2009.11.12 | 100 | 50% | 投资管理，投资咨询，资产管理 |

注 1：根据《廊坊鼎新建设投资有限公司章程》、环京津（天津）投资基金合伙企业（有限合伙）出具的确认函，环京津（天津）投资基金合伙企业（有限合伙）为廊坊鼎新建设投资有限公司（以下简称"鼎新建设"）目前持有鼎新建设 80%股权，其为鼎新建设的财务投资者，该公司的经营方针、决策、董事、监事和经营管理层的任免均由京御地产决定和控制，其确认京御地产对鼎新建设享有实际控制权。

注 2：廊坊市幸福基业物业服务有限公司目前持有香河幸福基业物业服务有限公司 100%股权。

附件二：京御地产房地产开发项目证照详细情况

（一）在建项目

1. 华夏奥韵

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 廊国用 2009 第 01075 号 | 2009.4.30 |
| | 廊国用 2009 第 01073 号 | 2009.4.30 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131000200800002 号 | 2008.2.1 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131000200800005 号 | 2008.2.1 |
| | 建字第 131000200900002 号 | 2009.2.5 |
| 建筑工程施工许可证 | 131000S080130101 | 2008.5.16 |
| | 131000S080140101 | 2009.4.10 |
| | 131000S080140201 | 2009.7.16 |
| | 131000S080140301 | 2009.9.23 |
| 商品房预售证 | （廊）房预售证第 368 号 | 2008.8.15 |
| | （廊）房预售证第 381 号 | 2009.1.4 |
| | （廊）房预售证第 387 号 | 2009.4.28 |
| | （廊）房预售证第 399 号 | 2009.9.8 |
| | （廊）房预售证第 20100009 号 | 2010.5.10 |

2. 香槟国际花城

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 霸国用（2009）第 09010479 号 | 2009.4.30 |
| 建设用地规划许可证 | 2007－001 | 2007.3.28 |
| 建设工程规划许可证 | 2007－005 | 2007.4.15 |
| 建筑工程施工许可证 | 131081X070100101 | 2007.5.24 |
| | 131081X070110101 | 2007.5.24 |

| | | |
|---|---|---|
| | 131081S080020101 | 2008.1.18 |
| | 131081S080010101 | 2008.1.18 |
| 商品房预售证 | 霸房预售证第 084 号 | 2007.5.25 |
| | 霸房预售证第 087 号 | 2007.6.20 |
| | 霸房预售证第 2008101 号 | 2008.5.30 |
| | 霸房预售证第 2008099 号 | 2008.4.18 |

3. 华夏第九园·兰亭

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 国有土地使用证 | 廊国用（2010）第 00756 号 | 2010.4.13 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131000201000012 号 | 2010.4.5 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131000201000061 号 | 2010.11.17 |
| | 建字第 131000201000071 号 | 2010.12.20 |
| 建筑工程施工许可证 | 131000S100390101 | 2010.12.2 |
| 商品房预售许可证 | （廊）房预售证第 20100048 号 | 2010.12.6 |

4. 华夏铂宫

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 国有土地使用证 | 廊国用（2010）第 01302 号 | 2010.6.23 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131000201000018 号 | 2010.6.3 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131000201000040 号 | 2010.9.21 |
| | 建字第 131000201000072 号 | 2010.12.20 |
| 建筑工程施工许可证 | 131000S100290101 | 2010.10.22 |
| 商品房预售许可证 | （廊）房预售证第 20100046 号 | 2010.11.3 |

5. 永定河孔雀城一期-京御花园二期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 国有土地使用证 | 固国用（2009）第 020063 号 | 2009.12.4 |
| | 固国用（2010）第 020006 号 | 2010.2.4 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131022201000003 号 | 2010.2.20 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131022201000005 号 | 2010.2.25 |
| 建设工程施工许可证 | 131022X100040101 | 2010.4.1 |
| | 131022X100040201 | 2010.4.1 |
| 商品房预售许可证 | （冀固）房预售证第 2010007 号 | 2010.4.13 |
| | （冀固）房预售证第 2010008 号 | 2010.5.18 |
| | （冀固）房预售证第 2010018 号 | 2010.9.1 |

6. 永定河孔雀城四期

（1） 孔雀城荣园

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 国有土地使用证 | 固国用 2009 第 02001 号 | 2009.2.19 |
| 建设用地规划许可证 | 地资第 131022200900003 号 | 2009.3.9 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131022200900006 号 | 2009.3.11 |
| 建筑工程施工许可证 | 编号 131022200902301 | 2009.11.2 |
| | 编号 131022200902302 | 2009.11.2 |
| | 编号 131022200902303 | 2009.11.2 |
| | 编号 131022200902304 | 2009.11.2 |
| | 编号 131022200902305 | 2009.11.2 |
| 商品房预售证 | （冀固）房预售证第 2009008 号 | 2009.5.11 |
| | （冀固）房预售证第 2009013 号 | 2009.6.19 |
| | （冀固）房预售证第 2009016 号 | 2009.8.13 |

（2） 孔雀城荣园二期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 固国用（2009）第 02002 号 | 2009.2.19 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 13102220090010 号 | 2009.6.23 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131022200900020 号 | 2009.7.25 |
| 建筑工程施工许可证 | 编号 131022X100110101 | 2010.6.7 |
| 商品房预售证 | （冀固）房预售证第 2009021 号 | 2009.9.30 |

7. 永定河孔雀城五期

（1） 孔雀城棠墅园

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 固国用（2009）第 02003 号 | 2009.2.19 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131022200900011 号 | 2009.6.23 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131022200900021 号 | 2009.7.25 |
| 建设工程施工许可证 | 131022X100010101 | 2010.3.23 |
| 商品房预售许可证 | （冀固）房预售证第 2009026 号 | 2009.12.16 |

（2） 孔雀城棠墅园二期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 固国用（2009）第 020033 号 | 2009.8.19 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131022200900032 号 | 2009.11.14 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131022200900066 号 | 2009.11.17 |
| 建设工程施工许可证 | 131022X100020101 | 2010.3.23 |
| | 131022X100020201 | 2010.3.23 |
| | 131022X100020301 | 2010.3.30 |
| | 131022X100020401 | 2010.3.30 |
| 商品房预售许可证 | （冀固）房预售证第 2010003 号 | 2010.2.5 |

8. 永定河孔雀城六期——孔雀城御园一期（含一期夏园）

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 固国用（2010）第 020009 号 | 2010.2.8 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131022201000004 号 | 2010.2.20 |
| | 地字第 131022201000039 号 | 2010.11.6 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131022201000006 号 | 2010.2.27 |
| | 建字第 131022201000113 号 | 2010.11.9 |
| 建设工程施工许可证 | 131022X110140201 | 2011.2.14 |
| | 131022X110140101 | 2011.2.14 |
| | 131022X110030101 | 2011.1.14 |
| 商品房预售许可证 | （冀固）房预售证第 2010009 号 | 2010.5.18 |
| | （冀固）房预售证第 2010032 号 | 2010.12.16 |

9. 大运河孔雀城一期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 香国用 2009 字第 0133 号 | 2009.4.30 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131024200900012 号 | 2009.4.30 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131024200900008 号 | 2009.4.30 |
| 建筑工程施工许可证 | 131024X090020119 | 2009.4.30 |
| | 131024X090020219 | 2009.4.30 |
| | 131024X090020319 | 2009.4.30 |
| | 131024X090130201 | 2009.7.16 |
| | 131024X090130101 | 2009.7.16 |
| 商品房预售证 | （香）房预售证第 0805 号 | 2009.4.30 |
| | （香）房预售证第 0816 号 | 2009.4.30 |
| | （香）房预售证第 0905 号 | 2009.6.9 |

| | | |
|---|---|---|
| | 香房预售证第 0911 号 | 2009.7.23 |

10. 大运河孔雀城二期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 国有土地使用证 | 香国用 2009 第 0097 号 | 2009.4.28 |
| 建设用地规划许可证 | 建字第 131024200900020 号 | 2009.7.7 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131024200900015 号 | 2009.7.28 |
| | 建字第 131024200900019 号 | 2009.8.24 |
| 建筑工程施工许可证 | 编号 131024X090150101 | 2009.8.4 |
| | 编号 131024X090150201 | 2009.8.4 |
| | 编号 131024X090170101 | 2009.9.4 |
| | 编号 131024X090170201 | 2009.9.4 |
| 商品房预售许可证 | 香房预售证第 0912 号 | 2009.8.6 |
| | 香房预售证第 0913 号 | 2009.8.6 |
| | 香房预售证第 0916 号 | 2009.9.15 |
| | 香房预售证第 0917 号 | 2009.9.15 |

11. 大运河孔雀城三期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 国有土地使用证 | 香国用（2010）第 0065 号 | 2010.3.9 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131024201000004 号 | 2010.3.18 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131024201000002 号 | 2010.3.19 |
| 建筑工程施工许可证 | 131024X0100030201 | 2010.4.8 |
| | 131024X0100030101 | 2010.4.8 |
| 商品房预售许可证 | （香）房预售证第 1012 号 | 2010.6.13 |
| | （香）房预售证第 1018 号 | 2010.7.26 |
| | （香）房预售证第 1020 号 | 2010.8.18 |

12. 潮白河孔雀城一期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 大厂国用（2009）第 03006 号 | 2009.5.12 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131028200900005 号 | 2009.5.16 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131028200900017 号 | 2009.5.21 |
| 建筑工程施工许可证 | 131028X090150101 | 2009.9.3 |
| | 131028X090260101 | 2009.10.25 |
| | 131028X100040101 | 2010.3.1 |
| | 131028X100150101 | 2010.4.30 |
| 商品房预售许可证 | （大）房预售证第 911 号 | 2009.12.10 |
| | （大）房预售证第 0102 号 | 2010.4.1 |

13. 潮白河孔雀城二期

（1） 玺园一期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 大厂国用（2010）第 03019 号 | 2010.3.23 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131028201000008 号 | 2010.3.10 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131028201000010 号 | 2010.3.25 |
| 建筑工程施工许可证 | 131028X100160101 | 2010.5.10 |
| | 131028X100170101 | 2010.5.10 |
| 商品房预售许可证 | （大）房预售证第 105 号 | 2010.5.31 |

（2） 玺园二期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 大厂国用（2010）第 03016 号 | 2010.3.3 |

| | | |
|---|---|---|
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131028201000009 号 | 2010.3.1 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131028201000011 号 | 2010.3.25 |
| 建筑工程施工许可证 | 131028X100210101 | 2010.8.31 |
| 商品房预售许可证 | （大）房预售证第 0111 号 | 2010.9.30 |

14. 潮白河孔雀城 3.1 期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 国有土地使用证 | 大厂国用（2010）第 03022 号 | 2010.6.10 |
| | 大厂国用（2010）第 03021 号 | 2010.6.10 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131028201000010 号 | 2010.6.8 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131028201000053 号 | 2010.9.20 |
| 建筑工程施工许可证 | 131028X100290101 | 2010.12.18 |
| 商品房预售许可证 | （大）房预售证第 0112 号 | 2010.12.31 |

15. 大卫城 4 号线 1 期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 国有土地使用证 | 固国用（2010）第 020010 号 | 2010.2.8 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131022201000008 号 | 2010.3.11 |
| | 地字第 131022201000011 号 | 2010.4.18 |
| | 地字第 131022201000012 号 | 2010.4.18 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131022201000028 号 | 2010.4.27 |
| | 建字第 131022201000029 号 | 2010.4.27 |
| | 建字第 131022201000057 号 | 2010.7.6 |
| 建设工程施工许可证 | 131022X100130101 | 2010.6.25 |
| | 131022X100130201 | 2010.6.25 |
| | 131022X100190101 | 2010.8.31 |
| 商品房预售许可证 | （冀固）房预售证第 2010017 号 | 2010.7.30 |

| | | |
|---|---|---|
| | （冀固）房预售证第 2010024 号 | 2010.9.30 |
| | （冀固）房预售证第 2010023 号 | 2010.9.30 |
| | （冀固）房预售证第 2010019 号 | 2010.9.1 |
| | （冀固）房预售证第 2010028 号 | 2010.11.8 |

16. 大卫城 4 号线 2 期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 国有土地使用证 | 固国用（2010）第 020011 号 | 2010.2.8 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131022201000046 号 | 2010.11.12 |
| | 地字第 131022201000045 号 | 2010.11.12 |
| | 地字第 131022201000044 号 | 2010.11.12 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131022201000108 号 | 2010.11.25 |
| | 建字第 131022201000109 号 | 2010.11.25 |
| | 建字第 131022201000110 号 | 2010.11.26 |
| 建设工程施工许可证 | 131022X100460101 | 2010.12.24 |
| | 131022X100460201 | 2010.12.24 |
| | 131022X100460301 | 2010.12.24 |

17. 八达岭孔雀城 1.1 期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 国有土地使用证 | 怀国用（2010）第 804 号 | 2010.7.7 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 13073020100015 号 | 2010.7.29 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 13073020100026 号 | 2010.9.3 |
| 建设工程施工许可证 | 130730X10022 | 2010.9.3 |
| 商品房预售许可证 | （怀来 2010）房预售证第 21 号 | 2010.9.10 |

（二）拟建项目

1. 永定河孔雀城六期——孔雀城御园二期颂春园

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 固国用（2010）第 020009 号 | 2010.2.8 |
| | 固国用（2010）第 020045 号 | 2010.11.19 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131022201000047 号 | 2010.11.13 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131022201000115 号 | 2010.11.20 |

2. 永定河孔雀城六期——御园二期叠翠园

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 固国用（2010）第 020043 号 | 2010.11.19 |
| | 固国用(2010)第 020044 号 | 2010.11.19 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131022201000043 号 | 2010.11.12 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131022201000118 号 | 2010.12.10 |

3. 潮白河孔雀城四期

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 大厂国用（2010）第 03009 号 | 2010.3.23 |
| | 大厂国用（2010）第 03008 号 | 2010.3.23 |
| | 大厂国用（2010）第 03018 号 | 2010.3.23 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 131028201000011 号 | 2010.2.26 |
| | 地字第 131028201000012 号 | 2010.2.26 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 131028201000054 号 | 2010.10.10 |

4. 华夏幸福城

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
| --- | --- | --- |
| 国有土地使用证 | 廊国用（2010）第 01303 号 | 2010.6.3 |

| | | |
|---|---|---|
| | 廊国用（2010）第01304号 | 2010.6.23 |
| | 廊国用（2010）第02763号 | 2010.12.13 |
| | 廊国用（2010）第02753号 | 2010.12.13 |
| | 廊国用（2010）第02716号 | 2010.12.13 |
| | 廊国用（2010）第03011号 | 2010.12.23 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第131000201000017号 | 2010.6.3 |
| | 地字第131000201000050号 | 2010.11.25 |
| | 地字第131000201000051号 | 2010.11.25 |
| | 地字第131000201000052号 | 2010.11.25 |
| | 地字第131000201000053号 | 2010.11.25 |

5. 北横街安置项目

| 权属证书名称 | 证书编号 | 发证日期 |
|---|---|---|
| 国有土地使用证 | 固国用（2010）第020021号 | 2010.6.30 |
| | 固国用（2010）第020036号 | 2010.9.29 |
| | 固国用（2010）第020037号 | 2010.9.29 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第131022201000036号 | 2010.10.12 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第131022201000119号 | 2010.12.10 |

附件三：九通投资控制的二级子公司

| 序号 | 被投资公司名称 | 成立时间 | 注册资本(万元) | 持股比例 | 经营范围 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 三浦威特园区建设发展有限公司 | 2002.06.27 | 50,000 | 100% | 园区基础设施建设与管理，土地整理，污水处理，供热投资 |
| 2 | 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司 | 2007.05.29 | 15,000 | 100% | 园区基础设施投资建设与管理、市政管理、土地整理、投资咨询服务、物业管理、厂房建设租赁 |
| 3 | 怀来鼎兴投资开发有限公司 | 2009.02.19 | 2,000 | 100% | 对工业园区基础设施建设与管理进行投资，土地整理，对园区污水的处理，公用事业管理及相关咨询 |
| 4 | 文安鼎泰园区建设发展有限公司 | 2011.5.12 | 5,000 | 100% | 园区基础设施建设与管理，土地整理 |
| 5 | 廊坊华夏新城建设发展有限公司 | 2003.11.26 | 20,000 | 100% | 市政公用工程施工总承包三级，建筑材料销售 |
| 6 | 固安九通基业公用事业有限公司 | 2009.01.08 | 500 | 100% | 生活饮用水，供热，污水厂经营及运营管理，道路、绿化、环卫等市政公用设施经营养护，物业服务咨询管理，管理咨询 |
| 7 | 固安九通基业园区建设发展有限公司 | 2006.06.21 | 4,000 | 100% | 园区基础设施建设与管理、工业厂房租赁、管理咨询、技术咨询 |

金杜律师事务所
KING&WOOD
PRC LAWYERS

北京市朝阳区东三环中路7号北京财富中心写字楼A座40层 邮编100020
40th Floor, Office Tower A, Beijing Fortune Plaza, 7 Dongsanhuan Zhonglu
Chaoyang District, Beijing 100020, China
Tel: (8610) 58785588 Fax: (8610) 58785566 www.kingandwood.com

# 北京市金杜律师事务所
# 关于浙江国祥制冷工业股份有限公司
# 重大资产置换及发行股份购买资产之
# 补充法律意见书（六）

**致：浙江国祥制冷工业股份有限公司**

根据《中华人民共和国公司法》(以下简称"《公司法》")、《中华人民共和国证券法》（以下简称"《证券法》"）、《上市公司收购管理办法》（以下简称"《收购办法》"）、《上市公司重大资产重组管理办法》(以下简称"《重组管理办法》")等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的有关规定，北京市金杜律师事务所（以下简称"金杜"或"本所"）受浙江国祥制冷工业股份有限公司（以下简称"浙江国祥"或"上市公司"）委托，作为特聘专项法律顾问，就浙江国祥以原有全部资产和负债（以下简称"置出资产"）与华夏幸福基业股份有限公司（以下简称"华夏幸福"）所持廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称"京御地产"）100%股权（以下简称"注入资产"）的等值部分进行资产置换，差额部分向华夏幸福发行股份进行购买所涉及的有关事项（以下简称"本次重大资产重组"或"本次交易"）所涉及的有关事项提供法律服务。为本次交易，本所分别于2009年9月7日、2009年9月24日、2009年10月21日、2010年1月29日、2010年3月10日和2011年6月9日出具《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之法律意见书》（以下简称"《法律意见书》"）、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（一）》（以下简称"《补充法律意见书（一）》"）、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（二）》（以下简称"《补充法律意见书（二）》"）、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书(三)》（以下简称"《补充法律意见书(三)》"）、《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书(四)》（以下简称"《补充法律意见书(四)》"）和《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书(五)》（以下简称"《补充法律意见书(五)》"）。本所现根据中国证券监督管理委员会（以下简称"中国证监会"）上市公司监管部出具的上市部函[2011]229号《关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案反馈意见的函》（以下简称"《反馈意见》"）

的要求，出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对本所已出具的《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》、《补充法律意见书（二）》、《补充法律意见书（三）》、《补充法律意见书（四）》和《补充法律意见书（五）》相关内容的补充，并构成《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》、《补充法律意见书（二）》、《补充法律意见书（三）》、《补充法律意见书（四）》和《补充法律意见书（五）》不可分割的一部分。

本所在《法律意见书》中发表法律意见的前提、假设和有关用语释义同样适用于本补充法律意见书。

本补充法律意见书仅供浙江国祥为本次交易之目的而使用，不得用作任何其他目的。

本所同意将本补充法律意见书作为本次交易所必备的法律文件，随其他申报材料一起提交中国证监会审核，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

现本所及经办律师根据中国现行的法律、法规、规章及其他规范性文件之规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具补充法律意见如下：

**一、 请补充披露律师就园区开发模式的合法性、持续性发表的核查意见。（《反馈意见》第 3 项）**

京御地产的区域开发业务目前主要分布于河北省环首都经济圈内三县（河北省固安县、大厂回族自治县、怀来县），包括固安县委托范围内以河北固安工业园区为核心的区域开发、大厂回族自治县委托范围内以大厂潮白河工业区为核心的区域开发，以及怀来县委托范围内以怀来生态新城（沙城经济开发区）为核心的区域开发，具体业务主要包括土地整理、基础设施建设、招商引资、园区综合服务，由固安县人民政府、大厂回族自治县人民政府、怀来县人民政府及其在委托开发区域内的派出机构与京御地产相关下属子公司（以下简称“项目公司”）进行区域开发业务审计、结算和支付，以委托开发区域产生的县级财政收入的留成部分作为支付委托开发费用的资金来源。

（一） 委托范围

京御地产区域开发业务的委托范围主要位于河北省固安县、大厂回族自治县、怀来县，属于河北省十二五规划纲要及河北省人民政府《关于加快河北省环首都经济圈产业发展实施意见的通知》（冀政[2010]120号）等文件规定的河北省环首都经济圈14县1圈4区6基地内的三县，已开发区域集中于三县委托范围内对应的河北固安工业园区、大厂潮白河工业区和怀来生态新城（沙城经济开发区）。

河北固安工业园区系根据《关于同意设立河北张家口沙城经济开发区等9家开发区为省级开发区的批复》（冀政函[2006]30号），经河北省人民政府批准设立、并经国家发展和改革委员会审核认定的省级开发区。

大厂潮白河工业区系根据《关于确定首批省级产业聚集区的通知》（冀发改工综[2008]1935号），经河北省人民政府常务会议批准设立的河北省省级产业聚集区。

根据京御地产的书面说明，怀来生态新城与沙城经济开发区存在面积交叉，已开发区域以怀来生态新城与沙城经济开发区交叉部分的区域范围为核心。沙城经济开发区系根据《关于同意设立河北张家口沙城经济开发区等9家开发区为省级开发区的批复》（冀政函[2006]30号），经河北省人民政府批准设立、并经国家发展和改革委员会审核认定的省级开发区。

（二）县人民政府的委托地位及权限

根据《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》，县人民政府有权执行国民经济和社会发展计划、预算，管理本行政区域内的经济、城乡建设事业和财政事务等。

根据河北省人民政府办公厅发布《关于对我省特定区域进一步下放行政审批权限的意见》（冀政办[2010]44号），针对河北省政府确定的环首都经济圈14县（市、区）4区6基地，省级工业聚集区，省级以上高新技术产业开发区、经济技术开发区等区域，简政放权，明确下放一批行政审批事项。确定省国土资源厅、省环保厅、省商务厅、省地税局、省旅游局等16项行政审批事项，设区市级实施的涉及规划、土地管理、投资项目审批等84项行政审批事项下放至特定区域实施。特定区域管理机构不健全或没有相关职能的，下放到县（市、区）政府实施。

据此，固安县人民政府、大厂回族自治县人民政府、怀来县人民政府具备作为三县区域开发业务委托方的主体资格，其委托项目公司从事委托范围内区域开发业务的行为没有超越合法权限，具备与项目公司签署委托开发协议的权限。

（三） 项目公司设立及存续

1. 固安县区域开发项目承担主体为三浦威特园区建设发展有限公司（以下简称“三浦威特”），该公司由京御地产全资子公司九通投资有限公司（以下简称“九通投资”）持有100%股权。

2. 大厂回族自治县开发项目承担主体为大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司（以下简称“大厂鼎鸿”），该公司由九通投资持有100%股权。

3. 怀来县开发项目承担主体为怀来鼎兴投资开发有限公司（以下简称“怀来鼎兴”），该公司由九通投资持有100%股权。

经核查，三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴均为依法设立并有效存续的有限公司，截至本补充法律意见书出具日，其不存在根据法律法规及其公司章程规定需予终止的情形，具备与县人民政府签署委托开发协议的主体资格。

（四） 区域开发模式——政府主导、市场化运作

2008年4月28日，河北省人民政府发布《关于促进开发区（园区）又快又好发展的指导意见（试行）》（冀政[2008]48号），结合河北省实际情况，对开发区又快又好发展提出多项意见，其中包括创新开发区（园区）管理体制和运作机制的要求，包括但不限于：

1. 创新开发机制：坚持“谁投资、谁受益”的原则，拓宽融资渠道，建立融资机制，促进开发区（园区）投资主体多元化。鼓励开发区（园区）采用市场化运作方式，引入公司制开发模式，大量吸纳国内外资本和民营企业投资于开发区（园区）的基础设施建设。

2. 提高招商实效：强化市场运作，形成以政府为主导、企业为主体的招商工作促进机制。

3. 建立社会化服务体系：鼓励有条件的开发区（园区）建立资产运营管理机构，负责开发区（园区）的建设和服务。

4. 实行动态管理：将2006年清理整顿后予以公告的省级开发区（园区）纳入省级开发区管理序列，对目前各地符合城市及土地利用总体规划、主要经济指标达到一定规模要求的开发区（园区），经审核批准，纳入省级开发区管理序列，视情况给予不同的激励，鼓励走市场化开发的路子。

根据《河北省商务厅关于上报<抓好开发区（园区）各类试点促进全面发展的总体方案>的请示》（冀商开管[2008]4号）、《河北省商务厅关于上报<开发区（园区）市场化运作、利用未利用地试点的总体方案>的请示》（冀商开管[2008]7号）、《河北省商务厅关于开发区（园区）市场化运作、利用未利用地试点工作进展情况的报告》（冀商开管[2008]9号）等文件，河北省商务厅评定河北固安工业园区为全省市场化运作的成功范例，“政府主导、企业化运作”已成为该园区发展的核心动力，按照“市场化运作、多元化投入、企业化经营、专业化招商、标准化管理、个性化服务”的发展模式，吸收社会资本，采用市场机制试行企业化运作，全面负责园区规划建设，园区管委会作为政府派出机构全方位提供服务和管理。

根据《大厂回族自治县人民政府关于大厂潮白河工业区“政府主导、企业市场化运作”的开发模式的意见》（大政[2010]5号）：按照“政府主导、企业化运作”的创新开发模式，大厂潮白河工业区由潮白河工业区管委会作为政府派出机构，全方位提供服务和管理；并引入大厂鼎鸿全面负责园区规划建设，采用市场机制试行企业化运作。这种开发模式符合国家及河北省有关开发区建设和发展的各项规定。县人民政府就大厂潮白河工业区发展的重大事项按季度定期上报省级、市级相关政府部门，并已获得相关上级主管部门的肯定和支持意见。

根据《怀来县人民政府关于与怀来鼎兴投资开发有限公司开展区域开发合作的决定》（怀政[2009]39号）：按照省、市实施的对外开发战略，结合怀来县“增强五区、壮大五业”的发展需要，怀来县人民政府采用“政府推动+企业运作”的合作模式委托怀来鼎兴负责委托开发区域内开放开发的相关事项，以促进委托区域加快发展。

据此，项目公司开展区域开发业务的模式符合河北省关于鼓励开发区开发建设采用“市场化运作”的创新开发模式的规定。

（五）委托开发协议及业务持续性保障

1. 三浦威特与固安县人民政府于2005年12月2日签署《开发建设有关事项的委托协议》及其补充协议，三浦威特与河北固安工业园区管理委员会（系固安县人民政府派出机构，以下简称“固安管委会”）于2006年4月6日签署《河北固安工业园区基础设施委托开发协议》、《河北固安工业园区招商引资专业化服务协议》、《河北固安工业园区综合服务框架协议》及其补充协议等一系列协议，主要约定固安县人民政府、固安管委会委托三浦威特进行河北固安工业园区的开发建设工作，包括但不限于基础设施建设、招商引资专业化服务、对土地的开发整理、

综合服务等内容，委托总面积为60平方公里（具体以委托协议附图实测面积为准），委托期限为50年，该项委托具有排他性，且非经受托方同意不得变更或撤销。

2. 大厂鼎鸿与大厂回族自治县人民政府于2007年5月10日签署《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）基础设施委托开发协议》、《大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）招商引资专业化服务协议》、《大厂工业园区（大厂现代服务业园区）综合服务框架协议》等一系列专项协议及补充协议，主要约定大厂回族自治县人民政府将以大厂县祁各庄镇、邵府乡行政区划为界范围内的整体开发各事项委托给大厂鼎鸿，委托总面积为70平方公里（具体以委托协议附图实测面积为准），大厂回族自治县人民政府委托大厂鼎鸿在委托期限内完成委托区域内包括"九通一平"等基础设施建设、村庄改造与建设、公共设施建设、招商引资及园区服务等工作，委托期限为50年，自该协议生效之日计算；该委托是排他性的、非经受托方同意不可撤销或变更。

大厂鼎鸿、大厂回族自治县人民政府于2011年5月15日签署《关于<大厂工业园区南区（大厂现代服务业园区）委托开发协议>的补充协议》，大厂回族自治县人民政府委托大厂鼎鸿在原委托区域基础上规划建设大厂新兴产业示范区，示范区的开发建设相关事宜按照原协议约定执行并严格遵守经审核的各项规则，原协议更名为《整体合作开发建设经营大厂县约定区域的合作协议》。根据大厂鼎鸿的书面说明，大厂示范区中的规划面积约36.85平方公里系包含于原委托区域，规划面积约13.15平方公里为新增委托面积，大厂鼎鸿目前的实际委托开发区域面积增至83.15平方公里。

3. 怀来鼎兴与怀来县人民政府于2010年3月16日签署《关于整体合作开发建设管理的协议》，主要约定怀来县政府将以怀来县有关行政区划内区域的整体开发各事项委托给怀来鼎兴，委托总面积约121.72平方公里（具体以委托协议附图实测面积为准），怀来县政府委托怀来鼎兴在委托期限内完成委托区域内包括"九通一平"等基础设施建设、公共设施建设、产业发展服务等工作，委托期限为50年，自该协议生效之日计算；该委托是排他性的、非经受托方同意不可撤销或变更。

经核查，上述委托开发协议约定项目公司在委托范围内从事区域开发业务的权限均为排他性，非经项目公司同意不可撤销或变更，委托期限为50年，该等委托年限较长且具排他性，可以保证京御地产区域开发业务的可持续性。

此外，上述委托开发协议约定的委托范围分别为固安县内约 70 平方公里、大厂回族自治县内约 83.15 平方公里、怀来县内约 121.72 平方公里，该等委托范围较广，可以保证京御地产区域开发业务的可持续性。

经核查，上述委托开发协议的主要内容没有违反法律、行政法规的强制性规定，对委托双方具有法律约束力；上述委托开发协议约定的项目公司从事区域开发业务的权限且排他性，委托年限较长，委托范围较广，可以保证京御地产区域开发业务的可持续性。

（六）具体开发业务及所需资质

根据委托开发协议、投资事项确认书、京御地产的书面说明等文件，项目公司目前实际开展的区域开发业务主要如下：

1. 土地整理

目前由政府部门负责组织并实施集体土地征用和农用地转为建设用地等工作，三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴实际主要参与土地征转计划及征转补偿方案的拟定，组织、督导、跟进以政府部门为主体进行集体土地征转补偿以及形成建设用地的相关工作，并承担土地征转过程中的土地整理成本（主要为国有土地整理开发费用），没有直接从事土地征转工作。

2. 基础设施建设

目前由三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴负责组织道路建设及供水、供电、供暖、供气、通信基础、排水等“九通一平”、场站及厂房建设等项目，由具备相关工程建设资质的施工单位承担前述各个工程项目的施工任务。

根据京御地产提供的相关招投标文件、施工协议及其书面说明，在组织各个基础设施项目实施过程中，根据《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例等有关法律规定，三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴分别作为招标人，委托有资质的招标代理机构办理相关施工招投标事项，具体工程项目的施工任务由具备相关资质的中标施工单位承担。其中，九通投资的全资子公司廊坊华夏新城建设发展有限公司（以下简称“华夏新城”）通过招投标方式，目前承担了部分基础设施建设工程项目的施工任务。

华夏新城目前持有河北省建设厅核发并已完成 2010 年检的 A3104013102227 号《建筑业企业资质证书》，载明资质等级为市政公用工程施工总承包三级，承包

工程范围为：可承担单项合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列市政公用工程的施工：（1）城市道路工程（不含快速路）；单跨度 20 米以内桥梁工程；公共广场工程；（2）2 万吨/日及以下给水厂；1 万吨/日及以下污水处理工程；1 立方米/秒及以下给水、污水泵站；5 立方/秒及以下雨水泵站；直径 1 米以内供水管道；直径 1.5 米以内污水管道；（3）生活垃圾转运站。

3. 招商引资

就委托区域内的招商引资项目，主要流程为：首先是确定目标产业市场，获取目标客户基本信息，并通过电话、面访等形式挖掘、明确客户投资需求；企业客户到园区进行实地考察、选址，解答客户的相关问题，为客户提供较全面的投资方案，并根据需要，与客户保持持续的商务沟通和咨询服务；根据客户投资计划，进行协议洽谈、签署；在投资、生产、生活等各环节中为投资企业提供“全程无优式管家服务”，协助企业快速实现生产运营。

4. 园区综合服务

由三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴负责组织有资质的服务单位，承担物业管理服务、道路清洁、绿化等公共项目维护。其中，物业管理服务目前主要由京御地产的全资子公司廊坊市幸福基业物业服务有限公司（以下简称“幸福物业”）承担，公共项目维护目前主要由九通投资的全资子公司固安九通基业公用事业有限公司（以下简称“九通公用”）承担。

幸福物业目前持有河北省建设厅核发的冀建房物字第 003 号《物业管理企业资质证书》，载明资质等级为物业管理企业二级。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的冀廊固卫水证字（2009）第 0005 号《卫生许可证》，载明许可项目为集中式供水，地址为固安县开发区南区，许可证有效期至 2013 年 12 月 28 日。

九通公用目前持有固安县卫生局核发的冀廊固卫水证字（2009）第 0001 号《卫生许可证》，载明许可项目为集中式供水，地址为固安县开发区北区，许可证有效期至 2014 年 1 月 24 日。

九通公用目前持有河北省住房和城乡建设厅核发的冀热 R021 号《集中供热许可证》，载明许可经营范围为供热，许可证有效期至 2012 年 3 月。

综上，三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴在政府部门实施土地征转过程中主要

承担相关土地整理成本，组织有相关资质的单位承担委托区域内基础设施建设、园区综合服务，以及开展招商引资专业化服务，符合河北省关于鼓励开发区开发建设采用“市场化运作”的创新开发模式的规定及委托开发协议的约定，目前实际承担相关基础设施建设、园区综合服务任务的京御地产下属子公司华夏新城、幸福物业、九通公用已取得必要的资质证书或许可证。

（七）委托开发费用的审计、结算和支付制度

1. 固安管委会于2009年1月10日印发《关于委托区域投资审计结算管理办法》（固工[2009]001号），就三浦威特在委托期限内从事委托区域内的整体开发业务涉及的审计、结算和支付等事宜进一步明确操作办法，自2009年1月1日起执行。经固安县人民政府研究通过，固安县人民政府办公室于2008年7月16日印发《固安工业区财政体制的暂行规定》（（2008）55号），规定了河北固安工业园区税收征管体制并明确财政利益分配关系，明确了县人民政府支付委托开发费用的资金来源和履约能力，自2008年1月1日起执行。

2. 大厂回族自治县人民政府于2009年1月16日印发《委托区域投资审计结算管理办法》，就大厂鼎鸿在委托期限内从事委托区域内的整体开发业务涉及的审计、结算和支付等事宜进一步明确操作办法，自2009年1月1日起执行。大厂回族自治县人民政府于2008年12月15日印发《关于对工业园区南区开发建设收益实行分享的办法》（大政[2008]56号），大厂回族自治县财政局于2008年12月30日印发《关于委托区域开发投资收益分享办法》（大财[2008]31号），规定了大厂潮白河工业区内税收收入及非税收入的分享及管理体制，明确了县人民政府支付委托开发费用的资金来源和履约能力，自2007年5月10日起执行。

3. 怀来鼎兴与怀来县人民政府于2010年3月16日签署的《关于整体合作开发建设管理的协议》第五、六条专门就怀来鼎兴在委托期限内从事委托区域内整体开发业务涉及的审计、结算和支付，以及县人民政府支付委托开发费用的资金来源和履约能力等事宜进行了详细约定并明确了操作流程，自签署之日起执行。

经核查，上述办法和协议主要系落实县人民政府履行委托开发协议项下委托开发费用结算和支付的金额、方式、期限等义务和责任的具体工作制度，县人民政府及其派出机构制定和执行该具体工作制度没有超越合法权限，该具体工作制度的主要内容没有违反法律、行政法规的强制性规定，对县人民政府及有关具体执行部门具有法律约束力，可以保证京御地产持续获得委托开发费的资金来源。

综上，金杜认为，截至本补充法律意见书出具日，京御地产的区域开发业务模式符合河北省关于鼓励开发区开发建设采用“市场化运作”的创新开发模式规定，

县人民政府和项目公司已就委托范围内区域开发业务签署委托开发协议，县人民政府及其派出机构已就委托开发费用审计、结算和支付事宜制定具体工作制度，该等协议和制度的主要内容没有违反法律、行政法规的强制性规定，如得到严格执行，可以保证京御地产区域开发业务的持续性。

**二、 请补充披露重组后上市公司由外商投资企业转为内资企业，是否存在税收补缴情况，请律师核查并发表意见。（《反馈意见》第 4 项）**

根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》及其实施细则，在中外合资经营企业的注册资本中，外国合营者的投资比例一般不低于 25%，中外合资经营依照国家有关税收的法律和行政法规的规定，可以享受减税、免税的优惠待遇。

根据原《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》及其实施细则，对生产性外商投资企业，经营期在十年以上的，从开始获利的年度起，第一年和第二年免征企业所得税，第三年至第五年减半征收企业所得税。外商投资企业实际经营期不满十年的，应当补缴已免征、减征的企业所得税税款。

根据浙江国祥首次公开发行股票招股说明书、上市公告书及其公司设立、历次股权变更的商务部门批准文件、工商部门登记和备案文件，浙江国祥自成立之日起外资股东所持浙江国祥股份比例的主要变化情况如下：

（一） 外资股东持股比例高于 25%

浙江国祥的前身为由台湾省籍自然人陈和贵、绍兴市制冷设备厂共同投资并于 1993 年 5 月 28 日成立的浙江国祥制冷工业有限公司（台港澳投资企业批准证书号为外经贸资浙府字[1993]3797 号，陈和贵持股比例 70%），经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市[2001]24 号文和原对外贸易经济合作部外经贸资二函[2001]550 号文批准，于 2001 年 7 月 19 日依法整体变更为外商投资股份有限公司（外经贸资审 A 字[2001]0030 号，陈和贵持股比例 45%）。

经中国证监会证监发行字[2003]144 号文及上交所上证上字[2003]151 号文核准，浙江国祥首次公开发行 A 股并于 2003 年 12 月 30 日在上交所上市，陈和贵对浙江国祥的持股比例变更为 27%。

陈和贵于 2006 年 3 月 20 日与陈天麟签署转让协议，将所持浙江国祥 27%股份转让给陈天麟。该转让已获商务部《关于同意国祥制冷工业股份有限公司转股、减资的批复》（商资批[2006]1081 号）批准，转让完成后，台湾省籍自然人陈天麟持有浙江国祥 27%股份。

（二） 外资股东持股比例下降至25%以下

经浙江国祥2006年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议审议通过，并获商务部《关于同意国祥制冷工业股份有限公司转股、减资的批复》（商资批[2006]1081号）、上交所《关于同意浙江国祥制冷工业股份有限公司实施定向回购股份的批复》（上证上字[2006]390号）批准，浙江国祥于2006年3月29日实施了股权分置改革方案，陈天麟对浙江国祥的持股比例下降至23.27%。

（三） 外资股东退出，上市公司变更为内资企业

经陈天麟于2009年2月12日通过上交所大宗交易系统减持浙江国祥1.96%股份，并于2009年6月22日与华夏幸福签署《股份转让协议》将剩余所持浙江国祥21.31%股份协议转让给华夏幸福，陈天麟不再持有浙江国祥的股份。2010年1月5日，浙江省商务厅出具《关于浙江国祥制冷工业股份有限公司要求股份转让的批复》（浙商务外资函[2010]6号），同意浙江国祥转为内资企业。

2010年5月17日，浙江国祥已就变更为内资企业事宜办理完毕工商变更登记手续，并获得浙江省工商行政管理局核发的注册号为3300004000023450的《企业法人营业执照》，浙江国祥的公司类型从股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）变更为股份有限公司（上市）。

根据上述外资股东所持浙江国祥股份比例的主要变化情况，浙江国祥自1993年5月28日成立之日起至实施股权分置改革方案前的外资股东持股比例高于25%，且实际经营期在十年以上，依法可以享受外商投资企业减税、免税的优惠待遇，且不会因2006年3月29日实施股权分置改革方案导致外资股东持股比例下降至23.27%而需补缴已免征、减征的企业所得税税款。自2006年股权分置改革方案实施完毕之日起，浙江国祥因外资股东持股比例下降至25%以下而已不再继续享受外商投资企业相关税收优惠政策。经浙商务外资函[2010]6号文批准，浙江国祥已于2010年5月17日办理完毕从外商投资的股份有限公司（外资比例低于25%）变更为内资企业的法律手续。

综上，金杜认为，本次重大资产重组实施后，就浙江国祥以前年度已享受的外商投资企业相关税收优惠待遇，其不存在需补缴该等已免征、减征税款的情形。

本补充法律意见书正本一式五份。

（以下无正文，为签字页）

（此页无正文，系《北京市金杜律师事务所关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产之补充法律意见书（六）》之签章页）

北京市金杜律师事务所

经办律师：

景 岗

姜翼凤

单位负责人：

王 玲

二〇一一年八月五日