（上接B08版）

酒店9,458.75平方米,商业8,872.88平方米。

⑤项目权证及批准的取得情况

目前该项目已取得权证情况如下：

项目公司名称	《土地使用权证》	《建设用地规划许可证》	《建设工程规划许可证》	《建筑工程施工许可证》	《商品房预售许可证》
上海丰合	沪房地金字(2004)第003346号《国有土地使用权证》	沪金地(2008)16030728E0090 0号	–	–	–

2008年9月24日,“学府苑”项目调整建筑面积及投资的申请获得上海市金山区发展和改革委员会的批复(金发改投[2008]353号),同意“学府苑”项目的规划建筑面积及总投资额进行调整。2008年11月8日,上海市金山区房屋土地管理局《关于金山卫镇金山大道以南、学府路以东地块商品房项目初步设计的批复》(金房地(2008)226号),同意“学府苑”项目的总建筑面积调整为229,107平方米,总投资额调整为56,228万元。

⑥项目进度

“学府苑”项目预计共分两期,一期预计于2008年12月开工,竣工日期在2010年7-8月;二期预计于2009年9月开工,预计竣工日期为2011年底。上海丰合与开发地块中的动迁户均已签订动迁协议,动迁户将得到原地安置,目前上海丰合置业有限公司的动迁房工程已经开始建设,工程进度已经达到结构封顶。

⑦关于项目开发延迟不构成土地闲置的情况说明

上海丰合于2003年11月通过投标方式取得了金山区金山卫镇金卫村5、6组地块,并与上海市金山区房屋土地管理局签订了《国有土地出让合同》,动迁工作委托金山卫镇政府指定的动迁公司完成。根据合同规定,该地块需在2004年6月30日前动工。由于在动迁过程中,该地块居民不满意政府异地安置的动迁安置方案,要求在原址回搬(目前已达成一致,并签订动迁安置合同),造成上海丰合无法按照合同约定的条件进行开发建设。上海丰合从该地区的和谐稳定出发,同意动迁居民就地安置,安置面积约25,900平方米,但为此需调整原有建筑容积率。目前,项目的工程规划调整已获初步批复,正积极办理新的工程规划许可证。

2008年9月16日,上海市金山区金山卫镇人民政府出具《情况说明》,对上海丰合因前述动迁方案调整而致开工延迟的情况予以了证实,上海丰合地块不属闲置土地。

⑧关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、上海丰合历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2004-1-7	注册资本800万元	股东上海元丰房地产经营有限公司、上海合建房地产经营有限公司各持有90%和10%的股权	—
第一次股权转让	2004-5	80万元	上海合建房地产经营有限公司将其持有的10%股权以原出资额转让给朱洪道	—
第二次股权转让	2008-1-30	800万元	上海元丰房地产经营有限公司、朱洪道将其将所持股权按原出资额全部转让给高远置业	
第一次增资	2008-2-18	增资11,200万元	高远置业以现金增资	
第二次增资	2008-2-22	增资10,000万元	高远置业以现金增资	
基准日状态	2008-10-31	注册资本22,000万元	高远置业持有上海丰合100%股权（账面净值22,000万元）	—
本次交易作价	2008-10-31	24,998.05万元	以重置成本加和法评估作价	评估增值2,998.05万元,增值率13.63%

[2]、上海丰合本次评估增值原因分析

高远置业2008年1月30日收购上海丰合股东（上海元丰房地产经营有限公司、朱洪道）合计所持100%股权以原出资额进行是由于：上海丰合此时正在进行的回迁房建设和后续的开发需投入大量资金,且其原股东已无力经营,高远置业收购该项目后即分两次增资21,200万元,保证了该项目的建设进度,目前上海丰合的回迁房已封顶。

截至评估基准日,上海丰合存货(开发成本)账面净值为19,205.09万元。本次评估增值主要是由于存货中土地价格上涨导致流动资产评估增值3,479.28万元,最终导致高远置业对上海丰合的长期股权投资评估增值约为2,998.05万元。

(5)上海金山康城企业发展有限公司

①基本情况

公司全称:上海金山康城企业发展有限公司

注册地址:上海市金山区金山卫镇新卫公路838号2号楼208室

主要经营场所地址:上海市金山区金山卫镇新卫公路838号2号楼208室

法定代表人:杨峥丽

注册资本:人民币10,000万元整

营业执照注册号:310228200010186 56

经营范围:建筑工程,市政工程,室内外装潢,园林绿化工程,建筑装潢材料,金属材料,五金交电销售,房地产开发、经营(涉及行政许可的凭许可证经营)。

成立日期:2007年5月30日

营业期限:2007年5月30日至2017年5月29日

组织机构代码:66245325-2

税务登记号:沪字310228662453252

②历史沿革

金山康城成立于2007年5月30日,系由高远控股有限公司和自然人吴燕妮、屠德龙共同出资组建,公司申请登记的注册资本为人民币10,000万元,由全体股东以现金方式分二期在二年内缴足,首期出资额为人民币2,000万元,其中高远控股有限公司出资1,060万元,占出资额的53%,吴燕妮出资640万元,占出资额的32%,屠德龙出资300万元,占出资额的15%,上述出资行为已经上海中鉴会计师事务所验资并出具“中鉴验字(2007)第0501号”(验资报告)。

2008年1月18日,高远控股有限公司和自然人吴燕妮、屠德龙缴足第二期出资款共计人民币8000万元,其中高远控股有限公司出资4240万元、吴燕妮出资2560万元、屠德龙出资1200万元,上述出资行为已经上海中惠会计师事务所有限公司验资并出具“沪惠报验字(2008)0127号”(验资报告)。二期出资完成后,公司注册资本为人民币1亿元,其中高远控股有限公司出资5300万元,占注册资本的53%,吴燕妮出资3200万元,占注册资本的32%,屠德龙出资1500万元,占注册资本的15%。

本次出资完成后,金山康城股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
高远控股有限公司	5300.00	53%
吴燕妮	3200.00	32%
屠德龙	1500.00	15%
合 计	10000.00	100%

2008年1月30日,经金山康城股东会议同意,高远控股有限公司、吴燕妮和屠德龙将其持有的金山康城的股权按原出资金额转让给高远置业。同日,高远控股有限公司、吴燕妮和屠德龙分别与高远置业签订股权转让协议。本次股权转让完成后,高远置业持有金山康城100%股权。

截至审计基准日,金山康城股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
上海高远置业(集团)有限公司	10,000	100%

上述注册资本已经股东会决议,并已办妥工商变更登记手续。

③主要财务状况

由于金山康城为新设立公司,目前暂无业务,该公司的财务如下表所示：

单位:元

项 目	2008年10月31日	2007年12月31日
资产合计	99,989,600.78	20,000,000.00
负债合计	375,100.00	0
所有者权益合计	99,614,500.78	20,000,000.00
项 目	2008年1-10月	2007年度
营业收入	0	0
利润总额	-385,499.22	0
净利润	-385,499.22	0

注:上述数据根据深华(2008)审字第9116号《审计报告》及子公司审定报表所得。

④项目情况

金山康城主要负责“金山康城”项目(暂定名)的开发。该项目是金山区府所在地——金山新城区南邻石化,地处龙首公园的龙头。建设范围内由千年古寺——万寿寺(37亩)东邻40米宽的河城河。拟建项目占地约120亩,拟建商铺约12.6万平方米。其中大型综合商场440,000平方米,小商铺52,000平方米。四星级宾馆约30,000平方米。拟建项目将是一个集购物,餐饮、娱乐、住宿、休闲、旅游为一体的大型购物中心。具有人文历史文化、佛文化、都市旅游文化的内涵。该项目目标是打造成为是金山区的一个商业中心、并且使之成为上海市著名的旅游购物中心之一。

⑤项目权证及批准的取得情况

金山康城拟开发地块因该块土地有高压线以及动迁户、金山区政府部门须将上述拆平才能招标。该块土地面积约为80,000方平方米,金山康城目前尚未取得该块土地的使用权。

⑥关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、金山康城历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2007-5-30	注册资本10,000万元	股东高远控股有限公司、吴燕妮、屠德龙各持53%、32%、15%股权	—
第一次股权转让	2008-1-30	10,000万元	高远控股有限公司、吴燕妮、屠德龙将所持股权按原出资额全部转让给高远置业	—
基准日状态	2008-10-31	注册资本10,000万元	高远置业持有金山康城100%股权(账面净值10,000万元)	—
本次交易作价	2008-10-31	9,961.45万元	以重置成本加和法评估作价	评估减值38.55万元

[2]、金山康城本次评估减值的原因

高远置业2008年1月30日收购金山康城股东(高远控股有限公司、吴燕妮、屠德龙)合计所持100%股权以原出资额进行是由于:金山康城尚未取得土地,且高远控股为高远置业实际控制人邹霆玉所控制。本次评估中金山康城的评估价值相比高远置业收购价格减值38.55万元。

金山康城为房地产开发公司,目前尚未获得土地,其未来的经营方向无法确定。本次金山康城账面发生一些费用导致亏损38.55万元,由于执行新会计准则高远置业本部财务报表对上海金山康城以成本法核算,最终导致高远置业对上海金山康城的长期股权投资评估减值约为38.55万元。

(6)昆山领地置业发展有限公司

①基本情况

公司全称:昆山领地置业发展有限公司

注册地址:锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧

主要经营场所地址:锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧

法定代表人:吴玫琼

注册资本:人民币7,500万元整

营业执照注册号:320583300016 7005

经营范围:房地产开发、经营;投资与资产管理;物业管理服务;园林绿化工程;建筑材料(除危险品)销售。(涉及资质管理的凭资质证书经营)

成立日期:2007年12月12日

营业期限:2007年12月12日至2027年12月11日

税务登记号:昆山国地税登字320583670106306号

组织结构代码:67010630-6

②历史沿革

昆山领地成立于2007年12月12日,系由高远置业、上海麦凯投资管理有限公司和自然人吴玫琼共同投资设立。公司注册资本为人民币2000万元,其中高远置业以现金出资900万元,占注册资本的45%;上海麦凯投资管理有限公司以现金出资500万元,占注册资本的25%;吴玫琼以现金出资600万元,占注册资本的30%。上述出资行为已经苏州仁泰会计师事务所验资并出具了“苏仁泰会内验[2007]第393号”(验资报告)。

该公司成立时的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
高远置业	900.00	45%
上海麦凯投资管理有限公司	500.00	25%
吴玫琼	600.00	30%
合 计	2000.00	100%

2007年12月28日,经昆山领地股东会同意,上海麦凯投资管理有限公司和吴玫琼分别将其所持有的昆山领地25%、30%的股权按原出资额转让给高远置业。本次转让完成后,高远置业持有昆山领地100%股权。

2008年3月21日,根据股东会决议,昆山领地申请增加注册资本人民币5500万元,变更后的注册资本为人民币7500万元。新增注册资本由原股东高远置业以现金认缴,上述增资行为已经苏州仁泰会计师事务所验资并出具了“苏仁泰会内验[2008]第90号”(验资报告),并已办妥工商变更登记手续。

截至审计基准日,昆山领地股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
上海高远置业(集团)有限公司	7,500	100%

③最近一年及一期的主要财务状况

由于昆山领地为2007年新成立的公司,该公司财务情况见下表所示：

单位:元

项 目	2008年10月31日	2007年12月30日
资产合计	222,580,669.45	114,124,719.70
负债合计	150,290,530.25	94,120,000.00
所有者权益合计	72,290,139.20	20,004,719.70
项 目	2008年1-10月	2007年度
营业收入	0	0
利润总额	-2,714,580.50	4,719.70
净利润	-2,714,580.50	4,719.70

注:上述数据根据深华(2008)审字第9116号《审计报告》及子公司审定报表所得。

④项目情况

昆山领地开发的“枫丹御园”项目位于江苏省昆山市锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧,南临锦虹路,东临锦富路,西临锦发路,北靠长寿路。目前锦溪镇政府全面开发五保湖周边的休闲娱乐配套设施,并已初具规模;且该项目地理位置与上海青浦相接,通过沪青平及苏沪高速可快捷抵达上海市区,项目增值潜力较大。具体来看,“枫丹御园”项目具有以下特点：

Ⅰ.“枫丹御园”项目地处锦溪风景区入口处,位置比较优越;

Ⅱ.项目地块形态完整,内部水系环绕,外部紧邻五保湖,有充分的水岸美景资源;

Ⅲ.项目地块区域内外道路系统完善、畅通,与上海A9和将来的A30相通;

Ⅳ.项目定位于满足上海及周边地区人群追求较高生活品质的需求,主要用于休闲和养老,每户均有独立花园、阳光充沛、环境优越。

根据昆山领地提供的《中华人民共和国建设用地规划许可证》[地字第20080017号、昆山国有土地出让合同:昆地让存合(2007)字第77号、昆国用(2008)第12008119011号、昆国用(2008)第12008119012号土地使用权证及被评估企业出具的初步设计方案等资料显示:土地面积为116,787.00平方米,土地为出让性质的商业住宅用地,项目建成后包括地上建筑面积89,942.00平方米,其中:联排别墅85,402.00平方米,商业面积3,000.00平方米,公建配套建筑面积1,540.00平方米。商业建筑总用地≤20%;容积率≤2.5,其余为居住建筑用地,居住用地容积率≤1.0,建筑密度商业不大于50%,住宅不大于30%,绿地率住宅不低于40%,商业不低于20%。

⑤项目权证及批准的取得情况

目前该项目已取得土地权证如下表所示：

项目公司名称	《土地使用权证》	《建设用地规划许可证》	《建设工程规划许可证》	《建筑工程施工许可证》	《商品房预售许可证》
昆山领地	昆国用(2008)第00000016943号 昆国用(2008)第12008119011号	《建设用地规划许可证》[地字第20080017号]	建字20081892号、20081893号、20082419~20082429号	3205832008082201	(2008)预售准字第441号

注:“枫丹御园”项目为滚动开发,目前所获《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》仅为项目一期的部分楼盘,其余楼盘权证将根据项目开发进度陆续获得。《商品房预售许可证》为“枫丹御园”项目第一期的11幢,建筑面积12,309.94平方米。

⑥项目进度

“枫丹御园”项目已于2008年8月正式开工,目前一期联排别墅已有11幢开始预售,其中第一幢已经竣工,作为样板房,其余各幢正在建设过程中,主体工程正在施工,作为配套用房的物业管理用房已经竣工。截至2008年1月31日,已获得1,097,500.00元预收帐款(深华(2008)审字第9116号《审计报告》)。预计该项目一期可于2010年5月全部竣工;项目二期的联排别墅及沿街商铺预计也将于2011年6月份竣工。

⑦关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、昆山领地历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2007-12-12	注册资本2,000万元	股东高远置业、上海麦凯投资管理有限公司、吴枚琼各占45%、25%、30%的股权	—
第一次股权转让	2007-12-28	1,100万元	上海麦凯投资管理有限公司、吴玫琼将所持股权按原出资额全部转让给高远置业	—
第一次增资	2008-3-21	增资5,500万元	高远置业以现金增资	
基准日状态	2008-10-31	注册资本7,500万元	高远置业持有昆山领地100%股权(账面净值7,500万元)	—
本次交易作价	2008-10-31	11,184.47万元	以重置成本加和法评估作价	评估增值3,684.47万元,增值率49.13%

[2]、昆山领地本次评估增值原因分析

高远置业2007年12月收购昆山领地股东(上海麦凯投资管理有限公司、吴玫琼)合计所持45%股权以原出资额进行是由于：2007年11月9日,江苏省昆山市国土资源局与高远置业和上海麦凯投资管理有限公司签订昆山市国有土地使用权出让合同(昆地让存合(2007)字第77号,即昆山领地和昆山星地对应的土地合同),高远置业在上述土地取得的过程中起主要作用;同时,昆山领地从设立时即为高远置业所控制,经高远置业与上海麦凯投资管理有限公司、吴玫琼协商,股东一致同意将所持股权以原出资额转让给高远置业。

截至评估基准日,昆山领地存货(开发成本)账面价值为19,868.73万元。本次评估增值主要是因为存货开发成本中土地价格上涨导致流动资产评估增值3,955.35万元,最终导致高远置业对昆山领地的长期股权投资评估增值约为3,684.47万元。

(7)昆山星地置业发展有限公司

①基本情况

公司全称:昆山星地置业发展有限公司

注册地址:锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧

主要经营场所地址:锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧

法定代表人:吴玫琼

注册资本:人民币3000万元整

营业执照注册号:320583000239607

经营范围:房地产开发、经营;实业投资,投资咨询管理;物业管理服务,房屋租赁;园林绿化工程;建筑材料(除危险品)销售。(涉及行政许可、资质管理的凭许可证、资质证书经营)

成立日期:2008年1月16日

营业期限:2008年1月16日至2028年1月15日

税务登记号:昆山地税登字320583670986059号

组织机构代码:67098605-9

②历史沿革

昆山星地成立于2008年1月16日,系由高远置业、上海麦凯投资管理有限公司和自然人吴玫琼共同投资组建。昆山星地注册资本为人民币800万元。其中高远置业以现金出资360万元,占注册资本的45%;上海麦凯投资管理有限公司以现金出资200万元,占注册资本的25%;吴玫琼出资240万元,占注册资本30%。上述出资已经苏州仁泰会计师事务所验资并出具了“苏仁泰会内验[2008]第024号”(验资报告)。

该公司成立时的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
高远置业	360.00	45%
上海麦凯投资管理有限公司	200.00	25%
吴玫琼	240.00	30%
合 计	800.00	100%

2008年1月20日,经昆山星地股东会同意,上海麦凯投资管理有限公司、吴玫琼分别与高远置业签订股权转让协议,将各自持有的昆山星地的全部股份按原出资转让给高远置业。本次转让完成后,高远置业持有昆山星地100%股权。

2008年3月7日,根据股东会决议,昆山星地申请增加注册资本人民币2200万元,变更后的注册资本为人民币3000万元。新增注册资本由原股东高远置业认缴。上述出资已经苏州仁泰会计师事务所验资并出具了“苏仁泰会内验[2008]第069号”(验资报告)。上述注册资本已经股东会决议,并已办妥工商变更登记手续。

截至审计基准日,昆山星地股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
上海高远置业(集团)有限公司	3000	100%

上述注册资本已经股东会决议,并已办妥工商变更登记手续。

③主要财务状况

由于昆山星地为2008年新成立的公司,该公司财务情况见下表所示：

单位:元

投资者名称	2008年10月31日
资产合计	29,843,109.94
负债合计	19,205.00
所有者权益合计	29,823,904.94
项 目	2008年1-10月
营业收入	0
利润总额	-176,095.06
净利润	-176,095.06

注:上述数据根据深华(2008)审字第9116号《审计报告》及子公司审定报表所得。

④项目情况

昆山星地项目位于江苏省昆山市锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧,南临锦虹路,东临锦富路,西临锦发路,北靠长寿路。项目占地15,000平方米,该项目与昆山领地项目处于同一地块,即在昆山领地所规划的131,787平方米土地中有15,000平方米为昆山星地所有。该项目拟建酒店产权式公寓,规划建筑面积37,500平方米。昆山星地项目和昆山领地项目一起规划、共同开发,所以昆山星地的规划包含在昆山领地的规划之内。目前该项目尚处在前期规划设计阶段。

根据昆山星地提供的《中华人民共和国国有土地使用证》昆国用(2008)第12008119113号、昆山国有土地出让合同:昆地让存合(2007)字第77号记载的土地使用条件以及被昆山星地出具的初步设计方案等资料,昆山星地所拥有的15000.00平方米,土地为出让性质的商业服务业用地,项目建成后,地上建筑面积为37,500.00平方米,地下建筑面积为3200.00平方米,包括一幢产权式酒店公寓。规划容积率≤2.5,建筑密度商业不大于50%,绿地率商业不低于20%。

⑤项目权证及批准的取得情况

昆山星地所持有“锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧”地块为上海高远置业(集团)有限公司和上海麦凯投资管理有限公司于2007年11月通过公开招拍挂的方式取得。目前,该项目已取得《国有土地使用权证》和《建设用地规划许可证》,其余权证尚在办理之中。具体情况如下：

项目公司名称	《土地使用权证》	《建设用地规划许可证》	《建设工程规划许可证》	《建筑工程施工许可证》	《商品房预售许可证》
昆山星地	昆国用(2008)12008119113	地字第20080158号	—	—	—

⑥项目进度

昆山星地项目于2008年规划,目前正在进行前期报批工作,项目预计于2010年上半年开工,预计2011年可以结转收入。

⑦关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、昆山星地历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2008-1-16	注册资本800万元	股东高远置业、上海麦凯投资管理有限公司、吴枚琼各占45%、25%、30%的股权	—
第一次股权转让	2008-1-20	440万元	上海麦凯投资管理有限公司、吴玫琼将所持股权按原出资额全部转让给高远置业	—
第一次增资	2008-3-7	增资2,200万元	高远置业以现金增资	
基准日状态	2008-10-31	注册资本3,000万元	高远置业持有昆山星地100%股权(账面净值3,000万元)	—
本次交易作价	2008-10-31	3,813.21万元	以重置成本加和法评估作价	评估增值813.21万元,增值率27.11%

[2]、昆山星地本次评估增值原因分析

高远置业2008年1月收购昆山星地股东(上海麦凯投资管理有限公司、吴玫琼)合计所持45%股权以原出资额进行是由于：2007年11月9日,江苏省昆山市国土资源局与高远置业和上海麦凯投资管理有限公司签订昆山市国有土地使用权出让合同(昆地让存合(2007)字第77号,昆山星地所开发土地面积为其中的15,000平方米),高远置业在上述土地取得的过程中起主要作用;同时,昆山星地从设立时即为高远置业所控制,经高远置业与上海麦凯投资管理有限公司、吴玫琼协商,股东一致同意将所持股权以原出资额转让给高远置业。

截至评估基准日,昆山星地存货(开发成本)账面价值为2,364.27万元。本次评估增值主要是因为存货开发成本中土地价格上涨导致流动资产评估增值830.82万元,最终导致高远置业对昆山星地的长期股权投资评估增值约为813.21万元。

(8)苏州华茂置业有限公司

①基本情况

公司全称:苏州华茂置业有限公司

注册地址:太仓市城厢镇上海东路6号

法定代表人:顾振华

注册资本:人民币3,800万元整

营业执照注册号:320585000061052

经营范围:房地产开发、销售;物业管理;装潢设计;经销建筑材料、金属材料、五金交电、百货;项目投资(以上涉及资质经营的凭资质经营)。

成立日期:2007年8月13日

营业期限:2007年8月13日至2027年8月12日

组织机构代码:66578882-4

税务登记号:苏州地税登字320585665788824号

②历史沿革

苏州华茂成立于2007年8月3日,由雅鹿集团有限公司(以下简称“雅鹿集团”)独家出资设立,注资资本人民币3,800万元,由雅鹿集团100%持股。该出资已经苏州安信会计师事务验资并出具了“苏信会验内报字[2007]第0322号”的《验资报告》,出资方式为现金。

2007年10月30日,经苏州华茂股东会同意,雅鹿集团将苏州华茂置业有限公司100%的股份全部转让给江苏世荣投资集团有限公司及顾振华等45个自然人。

2008年1月10日,经苏州华茂股东会决议,江苏世荣投资集团有限公司及顾振华等45个自然人将其持有的苏州华茂100%的股权按原出资以共计3,800万元的价格转让给了苏州华发投资发展有限公司。

2008年1月20日,苏州华发投资发展有限公司将其所持有的苏州华茂100%的股份按原出资以人民币3,800万元全部转让给高远置业。本次转让完成后,高远置业持有苏州华茂100%股权。

截至审计基准日,苏州华茂的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
上海高远置业(集团)有限公司	3,800.00	100%
合 计	3,800.00	100%

③最近一年及一期的主要财务状况

由于苏州华茂为2007年新成立的公司,该公司财务情况见下表所示：

单位:元

项 目	2008-10-31	2007-12-31
资产合计	37,766,388.06	128,411,639.76
负债合计	797,000.00	91,450,000.00
所有者权益合计	36,969,388.06	36,961,639.76
项 目	2008年1-10月	2007年度
营业收入	0	0
利润总额	7,748.30	-1,038,360.24
净利润	7,748.30	-1,038,360.24

注:上述数据根据深华(2008)审字第9116号《审计报告》及子公司审定报表所得。

④项目情况

苏州华茂开发的“雅鹿城市广场”项目位于太仓经济技术开发区,该地块南侧为城市的主干道,东侧一条南北流向的河流是城市重要的生态景观水面,项目自然环境优越。“雅鹿城市广场”拟规划开发成以办公为主,集酒店、餐饮、会议、休闲娱乐一体的综合商业地产项目。

根据太仓市建设工程规划设计要求(太规建规(2005)037号)、太仓市规划建设局《关于雅鹿城市广场建筑及规划设计方案的批复》(太规建批[2007]108号)、苏州华茂提供的《雅鹿城市广场项目建筑设计方案》,“雅鹿城市广场”项目具体经济指标如下所示：

根据苏州华茂提供的《雅鹿城市广场项目建筑设计方案》中的建设方案,具体经济技术指标如下：

地块为商业用地属性,占地面积为41,489.90平方米,容积率2.0,总建筑面积约为99,478.20平方米,预计建造酒店1幢、综合楼1幢、办公楼1幢、酒店式公寓1幢、配套辅房1幢。

	苏州华茂主要经济指标一览表		
	项目	数量(平方米)	备注
1	规划用地面积	41,489.90	
2	可用地面积	41,489.90	
3	总建筑面积	99,478.20	
	酒店:地上	29,730.00	第3期
	酒店:地下	4,288.00	第3期
	综合楼:地上	12,785.00	第3期
	综合楼:地下	4,500.00	第3期
	办公楼:地上	28,956.20	第1期
	办公楼:地下	7,319.00	第1期
	酒店式公寓	9,500.00	第2期
	配套辅房	2,400.00	第2期
4	地上总建筑面积	83,371.20	
5	计算容积率建筑面积	83,371.20	
6	建筑密度	24.30%	
7	容积率	2	
8	绿地率	32%	
9	停车位(地面)	320	
10	停车位(地下)	320	

⑤项目权证及批准的取得情况

目前,苏州华茂“雅鹿城市广场”项目取得的权证如下：

项目公司名称	《土地使用权证》	《建设用地规划许可证》	《建设工程规划许可证》	《建筑工程施工许可证》	《商品房预售许可证》
苏州华茂	太国用(2007)第501012834号	地字第太城规(2008)026号	太城副(2008)050号	320585200808260101	—

注:《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》为“雅鹿城市广场”项目一期所取得。

⑥项目进度

“雅鹿城市广场”项目建设设计方案已经规划部门专家论证通过。项目一期已于2007底开工,办公楼(一期)目前已建成地下室和地上第二层,至本次重组基准日,形象进度约30%,办公楼(一期)预计2009年12月竣工。一、二期项目将于2010年陆续竣工并整体出售给雅鹿集团股份有限公司。项目三期现处于规划设计阶段,预计将于2009年下半年开工,2011年竣工。

⑦关于项目开发延迟不构成土地闲置的情况说明

2006年1月24日,江苏新雅鹿集团有限公司竞价获得了挂牌编号TCXQ2005-33号地块的国有土地使用权,并与太仓市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》(合同编号太土让合(2006)第3号)。根据该合同,江苏新雅鹿集团有限公司获得位于太仓市经济开发区郑和路北侧、娄江路西侧、宗地编号为3200600601的土地使用权,土地总面积为41,489.90平方米,土地用途为商业,出让年限为40年,土地成交总价款为2,900万元。由于缺少相应开发资质,2007年8月2日,江苏新雅鹿集团有限公司申请将该幅土地变更受让人为苏州华茂。苏州华茂于2007年9月10日获得编号为太国用(2007)第501012834号《国有土地使用权证》。

2008年8月26日,太仓市国土资源局出具《证明》,对苏州华茂因上述原因造成延期开工的情况予以证实,并说明不会因此收取土地闲置费,也不会将土地收回。

⑧关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、苏州华茂历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2007-8-3	注册资本3,800万元	雅鹿集团有限公司独家出资设立	—
第一次股权转让	2007-10-30	3,800万元	雅鹿集团有限公司将100%的股份按照原出资额全部转让给江苏世荣投资集团有限公司及顾振华等45个自然人	—
第二次股权转让	2008-1-10	3,800万元	江苏世荣投资集团有限公司及顾振华等45个自然人将100%的股权按原出资转让给了苏州华发投资发展有限公司	
第三次股权转让	2008-1-20	3,800万元	苏州华发投资发展有限公司将其所持有的苏州华茂100%的股份按原出资额全部转让给高远置业	
基准日状态	2008-10-31	注册资本3,800万元	高远置业持有苏州华茂100%股权(账面净值3,800万元)	—
本次交易作价	2008-10-31	5,717.17万元	以重置成本加和法评估作价	评估增值1,917.17万元,增值率50.45%

[2]、苏州华茂本次评估增值原因分析

高远置业2008年1月收购苏州华茂股东苏州华发投资发展有限公司所持100%股权以原出资额进行是由于:苏州华茂土地由江苏新雅鹿集团有限公司取得,苏州华茂所开发项目“雅鹿城市广场”一二期建成后将整体出售给雅鹿集团股份有限公司作为办公使用,其中江苏新雅鹿集团有限公司和雅鹿集团股份有限公司为关联公司。经高远置业与华发投资发展有限公司协商,股东同意将所持股权以原出资额转让给高远置业。

截至评估基准日,苏州华茂存货(开发成本)账面净值为3,347.23万元。本次评估增值主要是由于存货开发成本中土地价格上涨导致流动资产评估增值2,016.01万元,最终导致高远置业对苏州华茂的长期股权投资评估增值约为1,917.17万元。

(9)苏州华兆置业有限公司

①基本情况

公司全称:苏州华兆置业有限公司

注册地址:太仓市城厢镇太仓世纪广场财富商务大厦605室

主要经营场所地址:太仓市城厢镇太仓世纪广场财富商务大厦605室

法定代表人:顾振华

注册资本:人民币18,000万元整

营业执照注册号:320585000062502

经营范围:房地产开发、经营;物业管理;室内外建筑装潢设计、施工;经销建筑材料、五金交电、百货;项目投资(以上涉及资质经营的凭资质经营)。

成立日期:2007年10月17日

营业期限:2007年10月17日至2037年10月16日

组织机构代码:66835737-6

税务登记号:苏州地税登字320585668357376号

②历史沿革

苏州华兆成立于2007年10月17日,系由苏州华茂和上海东苑房地产开发(集团)有限公司共同出资组建。该公司当时注册资本为人民币6,000万元。其中,苏州华茂以现金出资4,680万元,占注册资本的78%;上海东苑房地产开发(集团)有限公司以现金出资1,320万元,占注册资本的22%。上述出资行为已经苏州安信会计师事务所验资并出具了“苏信验内报字[2007]第0392号”《验资报告》。

该公司成立时的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
苏州华茂	4680.00	78%
上海东苑房地产开发(集团)有限公司	1320.00	22%
合 计	6000.00	100%

2008年1月10日,苏州华茂将其持有的苏州华兆的78%的股份全部转让给苏州华发投资发展有限公司。

本次转让完成后,苏州华兆的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
苏州华发投资发展有限公司	4680.00	78%
上海东苑房地产开发(集团)有限公司	1320.00	22%
合 计	6000.00	100%

2008年1月10日,苏州华兆进行增资,苏州华发投资发展有限公司和上海东苑房地产开发(集团)有限公司分别向苏州华兆以现金增资人民币4,320万元和7,680万元。苏州华兆增资后的注册资本为18,000万元,其中苏州华发投资发展有限公司出资9,000万元,占50%股份;上海东苑房地产开发(集团)有限公司出资9,000万元,占50%股份。上述增资行为已经苏州安信会计师事务所验资并出具了“苏信会验内报字[2008]第0030号”《验资报告》。

本次增资完成后,苏州华兆的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
苏州华发投资发展有限公司	9000.00	50%
上海东苑房地产开发(集团)有限公司	9000.00	50%
合 计	18000.00	100%

2008年1月20日,苏州华发投资发展有限公司与高远置业签订了股权转让协议,将其所持有的苏州华兆的50%股权按原出资全部转让给高远置业;上海东苑房地产开发(集团)有限公司与自然人林汉彬签订了股权转让协议,将其所持有的苏州华兆22.5%的股权按原出资转让给林汉彬。上述转让经过苏州华兆股东会批准,并办理了工商变更的手续。本次转让完成后,高远置业持有苏州华兆50%股权。

转让完成后,截至审计基准日,苏州华兆的股东及投资情况如下：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
上海高远置业(集团)有限公司	9000	50%
上海东苑房地产开发(集团)有限公司	4950	27.5%
林汉彬	4050	22.5%
总计	18000	100%

根据苏州华兆2008年2月股东会决议,苏州华兆对公司章程进行修改,修改后的公司章程为:“公司设董事会,成员为5名,其中上海高远置业(集团)有限公司有权委派3名,其他两名股东各有权委派1名。董事任期三年,任期届满,可连选连任。董事会设董事长一人,由董事会选举产生”。因此,高远置业对苏州华兆具有实际控制权。

③最近一年及一期的主要财务状况

由于苏州华兆为2007年新成立的公司,该公司财务情况见下表所示：

单位:元