绿景地产股份有限公司
重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书（摘要）

上市公司名称：绿景地产股份有限公司
股票上市地点：深圳证券交易所
股票简称：绿景地产
股票代码：000502
交易对方名称：广州市天誉房地产开发有限公司
住所：广州市天河区天河林和中路138、146号六层K室
通讯地址：广州市天河区林和中路8号海航大厦33楼
交易对方名称：海航置业控股（集团）有限公司
住所：海南省海口市国贸大道45号银通国际中心28楼
通讯地址：北京市朝阳区东三环北路乙2号大新华航空大厦21楼
交易对方名称：海航酒店控股集团有限公司
住所：上海市浦东新区金湘路333号1011室
通讯地址：海南省海口市国贸大道45号银通国际中心18楼

独立财务顾问 广发证券股份有限公司 GF SECURITIES CO., LTD.

二〇一〇年九月

声 明

1、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个别和连带的法律责任。

2、本报告所述的本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。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，均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。

3、本次交易对方广州天誉、海航置业、酒店控股已分别出具《承诺函》，承诺就公司本次重大资产出售及发行股份购买资产所提供的信息具备真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

4、本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

5、投资者若对本报告存在任何疑问，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。

重大事项提示

一、本次重大资产重组方案

本次重大资产重组包括资产出售及发行股份购买资产两部分：

本公司向广州天誉出售花都绿景90%股权、佛山瑞丰66.25%股权、恒大广州80%股权、恒远物业30%股权、广西天誉100%股权、永福美景100%股权及永福绿景100%股权，上述7家公司股权交易价格为34,376.05万元，广州天誉以现金支付对价。

同时，本公司向海航置业、酒店控股发行股份购买海航酒店管理公司100%股权、城建天誉100%股权及燕京饭店45%股权，上述3家公司股权交易价格为151,287.63万元，新增股份的发行价格为本公司第八届董事会第八次会议决议公告日（2010年4月1日）前20个交易日公司股票均价，即10.77元/股，新增股份为140,471,337股（最终发行数量以中国证监会核准的股份数为准）。本次交易完成后，绿景地产将出售全部正常经营的子公司股权及相关业务，专注于经营高端酒店、写字楼；受托经营管理酒店、品牌输出及服务咨询。

二、本次交易构成关联交易

2010年9月28日，本公司与广州天誉签署了《资产出售协议》。根据《资产出售协议》，本公司拟向广州天誉出售全部正常经营子公司的股权及业务。

广州天誉为公司第一大股东，根据《上市规则》等法律法规的相关规定，本次交易构成关联交易。

三、本次交易构成重大资产重组

根据中准公司出具的中准审字［2010］第5014号《审计报告》，本公司2009年12月31日资产净额（归属于母公司所有者权益）为27,337,44万元。根据中广信出具的中广信评报字［2010］第170－1、2、3、4、5、6、7号《评估报告》，拟出售7家公司股权的评估值为34,376.05万元，占公司2009年末资产净额的125.75%；根据中联评估出具的中联评报字2010第699、700、701号《评估报告》，拟购买3家公司股权的评估值为151,287.63万元，占公司2009年末资产净额的553.41%。根据《重组办法》的规定，本次交易构成重大资产重组行为，需经中国证监会核准。

四、本次交易存在的主要风险因素

1、估值风险

本次交易的审计评估基准日为2010年7月31日。本次交易以交易标的的评估值为交易价格。

本次交易拟购买的标的股权共3个，其中城建天誉、海航酒店管理公司中联评估采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估，中联评估选取资产基础法的评估值作为城建天誉、海航酒店管理公司的最终评估结果。鉴于燕京饭店持续亏损，且燕京饭店于2007年改扩建后重新正式营业不久，未来的经营情况和未来收益具有不确定性，收益和风险较难预测和量化；也难以找到可比交易案例，不具备采用收益法和市场法评估的条件，故中联评估对燕京饭店只采用资产基础法一种方法进行评估；并以资产基础法的评估值作为最终评估结果。

本次交易拟出售的标的股权共7个，广信证券拟与控股股东恒远物业以及无在开发项目及后续开发项目的永福美景、永福绿景采用资产基础法进行评估；对其余3个标的股权采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估，中广信选取资产基础法下的评估值作为上述3个标的股权的评估结果。

有关评估值的具体情况已经在本报告书《第四节 拟出售的交易标的"、《第五节 拟购买的交易标的"进行详细说明，请投资者仔细阅读。

2、燕京饭店和城建天誉的经营风险

燕京饭店所属北京唐拉雅秀酒店改扩建工程于2009年年底完成，由于改扩建，北京唐拉雅秀酒店于2009年4季度重新开业，2009年年度经营亏损，预计2010年将继续亏损，特别提请广大投资者注意燕京饭店的经营风险。

相比2008、2009年度，2010年1－7月城建天誉营业收入下降幅度较大，其原因在于城建天誉2008年度营业收入中的48.15%来自于写字楼销售；2009年，城建天誉将写字楼转售为租赁经营，2009年的收入部分益租来自于公允价值变动收益；2010年，城建天誉写字楼基本出租完毕，酒店经营收入保持良好的增长，加上酒店控股增资、银行借款利息支出降低，预计2010年年度营业收入、经营性利润将保持良好增长势头，相关内容详见本报告书《第五节 拟购买的交易标的二、城建天誉100%股权》（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据\3、收入及结构"。

3、盈利预测风险

本次交易标的城建天誉、燕京饭店、海航酒店管理公司隶属酒店业和高端物业租赁业，其经营受市场环境及经济周期波动影响较大。根据中审亚太出具的《审计报告》、《盈利预测报告》和《备考盈利预测报告》，燕京饭店2010年1－7月份仍处于亏损状态、预计2010、2011年预计实现归属母公司股东的净利润－1,690.98万元、434.38万元；城建天誉2010年1－7月实现归属母公司股东的净利润2,646.46万元，2010、2011年预计实现归属母公司股东的净利润4,412.26万元、5,396.68万元；海航酒店管理公司2010年1－7月实现归属母公司股东的净利润895.40万元，2010、2011年预计实现归属母公司股东的净利润1,289.43万元、1,711.94万元；上市公司2010、2011年预计实现归属母公司股东的净利润4,228.02万元、6,606.94万元。

尽管目前宏观经济环境趋于好转，盈利预测报告和备考盈利预测报告在编制过程中也遵循了谨慎性原则，充分考虑了拟注入资产和上市公司的经营条件、经营环境和未来发展计划等因素，但由于政策调控和宏观经济运行存在不确定性，酒店业、高端物业租赁行业存在波动的可能，可能出现拟注入资产实际经营成果与前述盈利预测存在差异的情形。

上市公司和城建天誉、燕京饭店、海航酒店管理公司将密切关注宏观经济发展形势和酒店业、高端物业租赁的市场动态，及时制定针对性措施，充分利用、发挥协同效应，尽力实现盈利预测目标。同时，针对盈利预测风险，本公司已与酒店控股签署了《补偿协议》，明确约定了补偿范围和方式，相关约定见《重组报告书》第六节 本次交易合同三、补偿协议"。

4、公允价值变动风险

城建天誉所持有的写字楼—海航大厦2009年度转投资性房地产并按公允价值计量，特别提请投资者注意按公允价值计量的投资性房地产价值随着市场价格的波动而波动，可能会面临公允价值变动损失。

针对公允价值变动风险，本公司已与酒店控股签署了《补偿协议》，明确约定了补偿范围和方式，相关约定见《重组报告书》第六节 本次交易合同三、补偿协议"。

5、审批风险

本次交易尚需满足多项交易条件方可完成，包括：绿景地产股东大会批准本次交易、同意豁免海航置业、酒店控股的要约收购义务；中国证监会核准本次交易并豁免海航置业、酒店控股的要约收购义务，因此本次交易能否最终取得批准或核准，以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

6、评估风险

恒远物业长期亏损运营，永福美景、永福绿景无在开发项目及后续开发项目，中广信对上述3个拟出售标的的股权仅采用资产基础法进行评估。

燕京饭店于2007年改扩建，2009年四季度重新营业，未来的经营情况和未来收益具有不确定性，收益和风险较难预测和量化，也难以找到可比交易案例，故中联评估对燕京饭店只采用资产基础法一种方法进行评估，并以资产基础法的评估值作为最终评估结果。

上述资产由于客观条件限制，评估机构无法按照《重组办法》第十八条（重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的，资产评估机构原则上应当采取两种以上评估方法进行评估"）采用两种以上评估方法进行评估，提请广大投资者注意相关评估风险。

7、海航置业和酒店控股股权质押风险

海航集团拥有的海航置业117,500万元股权、15,000万元股权、20,450万元股权已分别质押给中国工商银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司济南分行、国家开发银行股份有限公司海南省分行，作为海南航空股份有限公司向该等银行借款的担保。

海航集团拥有的酒店控股16,200万元股权、扬子江投资控股有限公司拥有的酒店控股9,900万元股权已分别质押给国家开发银行股份有限公司，作为海南航空股份有限公司向国家开发银行股份有限公司借款的担保；海航置业拥有的酒店控股55,000万元股权已质押给中国建设银行股份有限公司广州天河支行，作为酒店控股向中国建设银行股份有限公司广州天河支行借款的担保。

海航置业和酒店控股的股权质押对本次交易并无影响，但若在本次交易完成后，贷款人出质人不能清偿到期债务，则可能引致本公司控股股东或际控股人的变更。本公司将密切关注相关贷款的清偿情况，督促贷款人（海南航空股份有限公司、酒店控股）收期偿还贷款。

本次交易面临的其他风险还包括：同业竞争风险、关联交易风险、大股东控制风险、宏观经济风险、政策风险、业务风险、市场风险、股市风险等。

五、本次重大资产重组涉及的主要承诺和已签署协议

1、海航置业、酒店控股承诺：自绿景地产本次股份发行完成之日起三十六个月内，不转让其所持的绿景地产股份，之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

2、2010年9月28日，绿景地产与广州天誉签署了《资产出售协议》，对本次重大资产出售具体事项进行了约定。

2010年9月28日，绿景地产与酒店控股、海航置业签署了《发行股份购买资产协议》，对本次发行股份购买资产具体事项进行了约定。

2010年9月28日，绿景地产与酒店控股签署了《补偿协议》，对本次发行股份购买资产涉及的利润补偿具体事项进行了约定。

3、海航置业、酒店控股、海航集团以及海航工会已出具了《关于避免同业竞争承诺函》，为有效解决同业竞争问题做出了安排。海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股已出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股及其全资子公司、控股子公司或拥有实际控制权或重大影响的其他公司，不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为；承诺与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。有关同业竞争、关联交易的具体情况已经在《重组报告书》第十二节 同业竞争及关联交易"进行详细说明，请投资者仔细阅读。

六、其他需要重点关注的事项

本公司与酒店控股签署了《补偿协议》，约定补偿范围和方式如下：

（1）燕京饭店

燕京饭店2010年亏损不高于1,690.98万元、2011、2012净利润分别不低于434.38万元、1,017.07万元。如低于，则本公司按照年总价1元向酒店控股回购股份，每年回购数量按照如下公式计算：

每年回购数量=（截至当期期末累积预测净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×燕京饭店45%股权认购股份总数÷补偿期限内燕京饭店各年的净利润数总和－已补偿股份数量

（2）城建天誉

A.城建天誉2010年、2011年、2012年三年净利润分别不低于4,412.26万元、5,396.68万元、5,922.82万元，如低于，则本公司按照年总价1元向酒店控股回购股份，每年回购数量按照如下公式计算：

每年回购数量=（截至当期期末累积净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×城建天誉100%股权认购股份总数÷补偿期限内城建天誉净利润数总和－已补偿股份数量；

B.本次公司拟购买交易标的之一的城建天誉所持有的写字楼—海航大厦2009年度转投资性房地产并按公允价值计量，在3年补偿期限届满时，本公司将对海航大厦进行减值测试，如期末减值额/海航大厦资产作价>补偿期限内已补偿股份总数/认购股份总数，则本公司另行按照1元总价向酒店控股回购股份，另需补偿的股份数量为：

期末减值额/海航大厦资产作价－补偿期限内已补偿股份总数

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《董事会讨论与分析"、《风险因素"、《财务会计信息"等有关章节的内容。

释 义

除非文意另有所指，本报告书中下列词语具有如下含义：

上市公司/公司/本公司/绿景地产	指	绿景地产股份有限公司
广州天誉	指	本公司控股股东；本次交易对方之一，广州市天誉房地产开发有限公司
海航置业	指	本次交易对方之一，海航置业控股（集团）有限公司
酒店控股	指	本次交易对方之一，海航酒店控股集团有限公司，原名"海南海航酒店控股有限公司"2004年6月29日变更为现名
海航集团	指	海航集团有限公司
海航工会	指	海南航空股份有限公司工会委员会
海航实业	指	海航实业控股有限公司
海航酒店管理公司	指	本次拟购买交易标的之一，海南海航国际酒店管理有限公司
城建天誉	指	本次拟购买交易标的之一，广州市城建天誉房地产开发有限公司
燕京饭店	指	本次拟购买交易标的之一，北京燕京饭店有限责任公司
新华航空	指	中国新华航空有限责任公司
首旅股份	指	北京首都旅游股份有限公司
恒大集团	指	广州恒大实业集团有限公司
花都绿景	指	本次拟出售交易标的之一，广州市花都绿景房地产开发有限公司
佛山瑞丰	指	本次拟出售交易标的之一，佛山市瑞丰投资有限公司
恒大广州	指	本次拟出售交易标的之一，恒大地产广州有限公司
广西天誉	指	本次拟出售交易标的之一，广西天誉房地产开发有限公司
永福美景	指	本次拟出售交易标的之一，广西桂林永福美景地产开发有限公司
永福绿景	指	本次拟出售交易标的之一，广西桂林永福绿景工业园投资有限公司
恒远物业	指	本次拟出售交易标的之一，广州市恒远物业管理有限公司
拟出售资产	指	公司本次拟出售的花都绿景90%股权、佛山瑞丰66.25%股权、恒大广州80%股权、恒远物业30%股权、广西天誉100%股权、永福美景100%股权以及永福绿景100%股权
拟购买资产	指	公司本次拟购买的海航酒店管理公司100%股权、城建天誉100%股权及燕京饭店45%股权
报告书/本报告书	指	绿景地产重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书（摘要）
《重组报告书》	指	绿景地产重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书
股份发行定价基准日	指	绿景地产董事会首次审议本次重组相关事项决议公告日，即2010年4月1日
审计、评估基准日	指	2010年7月31日
广发证券/独立财务顾问	指	广发证券股份有限公司
中伦律所	指	北京市中伦律师事务所
中准公司	指	中准会计师事务所有限责任公司
中审亚太	指	中审亚太会计师事务所有限责任公司
中广信	指	广东中广信资产评估有限责任公司
中联评估	指	中联资产评估有限公司
本次交易/本次重组/本次重大资产重组	指	绿景地产向广州天誉出售花都绿景90%股权、佛山瑞丰66.25%股权、恒大广州80%股权、恒远物业30%股权、广西天誉100%股权、永福美景100%股权及永福绿景100%股权，并向海航置业、酒店控股发行股份购买海航酒店管理公司100%股权、城建天誉100%股权及燕京饭店45%股权的行为
《资产出售协议》	指	绿景地产股份有限公司、广州市天誉房地产开发有限公司签署的《重大资产出售协议》
《发行股份购买资产协议》	指	绿景地产股份有限公司、海航酒店控股集团有限公司、海航置业控股（集团）有限公司签署的《非公开发行股份购买资产协议》
《补偿协议》	指	绿景地产股份有限公司与海航酒店控股集团有限公司签署的《非公开发行股票购买资产的利润预测补偿协议》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《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》
《公司章程》	指	《绿景地产股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元

第一节 交易概述

一、本次交易实施的背景和目的

（一）交易背景

本公司属于住宅类房产开发企业，开发模式为"购地－开发－销售"。尽管房地产企业经历了一个较长的繁荣时期，但是受限于资本规模，本公司的生存空间却被进一步压制，主要体现在如下方面：1、土地储备难：随着国家对土地市场调控力度的不断加大，土地使用权出让"招、拍、挂"制度的实施以及近年来地产市场价格的不断上升，土地出让价格不断攀升；出让土地面积过大以及土地拍卖出让竞买条件苛，导致公司难以参与竞拍，因此，近年来在土地一级出让市场上几乎垂见类似绿景地产的中小开发企业的身影，土地基本被大型房地产企业垄断。由于公司的开发资质较低（三级、四级及临时资质），在广东以外地区的竞争力更弱，获取开发土地相当困难。2、资本实力弱：房地产企业属于资本密集型企业，从储备土地到整个项目的运作完成需要大量的资金。而绿景地产的注册资本小，资本实力不强，导致公司几乎很难在大城市、二线城市拿到开发地块和运营大型房地产项目。3、融资能力差：房地产企业再融资有严格的门槛，公司目前还无法直接发行股票、债券等来筹资，主要是依靠银行贷款，由于资本小、缺乏土地储备等，可供抵押资产不足而难以获得大量的开发资金。4、房地产行业正面临产能过剩风险：2010年1月10日，国务院出台《关于一套、严格二套房贷款；2010年4月15日国务院又颁令，二套房首付款不低于50%；首套房日建筑面积逾90平米的，首付不低于30%；2010年4月17日，新国十条发布，实行更为严格的差别化住房信贷政策，对商品房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可暂停发放购买第三套及以上住房贷款。此后，各地纷纷推出调控实施细则。同时，各部委也纷纷打出针对房地产市场的政策调控组合拳；银监会2010年4月23日明确提出对于开发贷款和土地储备贷款"三不贷、三挂钩"原则；国税总局2010年5月17日发布《关于土地增值税清算有关问题的通知》；住建部6月7日划定"二套房"认贷认房"的标准。在上述调控政策综合作用下，目前，大多数城市的成交量下降，部分城市和部分项目价格出现下调。预计2010年三、四季度，"新国十条"及相关政策仍将继续发挥较大影响，全国及主要城市的房地产市场将持续调整。

长远而言，持有型物业有较好的发展空间：1、持有型物业更能抵御地产行业的宏观调控风险；持有型物业运营与普通地产开发有本质区别，普通地产从开发、建成到销售直接进入终端，通过销售产品来实现利润，并且对民生影响较大，更易遭受宏观调控；而持有型物业从开发、建成到销售只是开端，通过有效地运营管理，获取长期稳定的经营收入和不动产升值。因持有型物业收益持续、稳定，受国家宏观调控的影响程度较弱，具有更强的抗经济周期能力。2、我国仍然处于城镇化和人口红利的有利发展时期：根据中国社会科学院城市发展与环境研究所和社会科学文献出版社出版的《2010年城市蓝皮书》，截至2009年，中国城镇人口已经达到6.2亿，城镇化率达到46.6%，与2000年相比，城镇人口增加1.63亿，城镇化率提高10.4%，年均提高约1.2个百分点。而且，从中国的城镇化规模来看，不论是年净增量还是城镇人口总量，都已经长期处于世界第一的位置。"十五"期间，中国经历大城镇化与城市发展双重转型的新阶段，预计城镇化率年均提高0.8－1.0个百分点，2015年达到52%左右，到2030年达到65%左右。由于城乡人口数量对比的变化，城市经济在国民经济中的主体地位更为强化，企业和居民对各类房地产的需求都将保持良好势头。在这种情况下，持有型物业发展空间非常乐观。3、我国目前持有型物业无论是数量上还是运营质量上均有较大发展空间：在欧洲发达国家，持有型物业一般占物业总数的50%左右，而在我国，目前这一比例还非常低，且多数为国有企业、机关、事业单位所持有，只有10%左右的持有型物业为市场化企业所经营；另外，过去几年是我国城市建设的高速发展期，一方面要积累一定数量的城市商业圈，另一方面城市黄金地段的优质物业增量越来越少，这些商业圈、黄金地段聚积了城市大量商业资源，由于缺乏统一规划和有效监管，这些商业圈、黄金地段物业的价值还有待深入发掘。因此，我国目前持有型物业无论是数量上还是质量上均有较大发展空间。

（二）交易目的

1、通过实施差异化发展战略，实现上市公司可持续发展

本公司属于房产开发类企业，开发模式为"购地－开发－销售"。公司现有项目按照计划最迟于2011年开发完毕，如果无法获得新的土地储备，公司将面临无地开发的困境。另外，由于我国房地产市场的内外部环境变化和国家调控政策的不断推出，从事房地产开发的市场风险加大，而经营持有型物业一方面可通过整体运营的方式实现物业升值，另一方面持有型物业可为本公司带来稳定、持续的现金流，避免了没有土地储备而无法持续经营的风险。

目前，我国的房产市场可以用持有型物业，但回报较高的持有型物业主要为中高档的商业物业，并且持有型物业的回报高低与经营者的运营能力息息相关。鉴于本公司潜在控股股东有多年地产开发、酒店运营管理经验，并持有诸多酒店、写字楼，因此，本公司拟通过本次交易，转型为专注于经营高端酒店、写字楼；受托经营管理酒店、品牌输出及服务咨询的上市公司。

2、解决上市公司与实际控制人余斌控制的香港上市公司之间的同业竞争

根据广东证监局2009年7月15日下发的《现场检查结果告知书》（2009）12号），广东证监局认为"绿景地产实际控制人余斌控制的香港上市公司天誉置业（控股）有限公司主要经营房地产开发等业务，而且其主要营业地在中国内地，与上市公司存在同业竞争"。尽管公司实际控制人余斌先生自控股本公司以来，就一直在努力解决两家公司存在的同业竞争问题，但截止目前尚未有彻底解决同业竞争的方案。本次重组完成后，绿景地产的房地产开发项目将出售给广州天誉，同时，绿景地产将向海航置业、酒店控股发行股份购买其酒店、写字楼资产及海航酒店管理公司，本公司将专注于经营高端酒店、写字楼；受托经营管理酒店、品牌输出及服务咨询。

3、打造高端持有型物业运营商

经过近10年的发展，海航置业、酒店控股现已拥有诸多的酒店、写字楼和具备一定影响力的酒店管理品牌。公司本次通过收购海航置业、酒店控股相关酒店、写字楼，将一线城市高端酒店、写字楼纳入上市公司，并拟通过后续运营将公司打造成具竞争力和规模优势的高端酒店、写字楼经营者；在目前已形成的酒店管理品牌基础上，进一步强化品牌、渠道和管理能力建设，打造中华民族高端酒店品牌运营商。

二、本次交易决策过程

2010年3月1日，本公司控股股东广州天誉致函本公司，称其正在筹划对上市公司的重大事项。本公司收到函后，即向深交所申请股票停牌。

2010年3月27日，广州天誉股东会审议通过购买本公司拟出售资产事宜。

2010年3月28日，海航置业股东会审议通过以其拥有的海航酒店管理公司100%股权认购公司本次拟发行股份事宜；2010年3月28日，酒店控股股东会审议通过以其拥有城建天誉100%股权、燕京饭店45%股权认购公司本次拟发行股份事宜。

2010年3月31日，公司第八届董事会第八次会议审议通过了公司重大资产出售、发行股份购买资产预案相关议案，同日，签署了附生效条件的《重大资产出售框架协议》、《非公开发行股份购买资产框架协议》，并于次日公告了公司本次重大资产重组预案。

2010年9月9日，公司职工大会表决通过了《绿景地产股份有限公司重大资产重组员工安置及补偿方案》。

2010年9月27日，广州天誉股东会审议通过本次购买公司资产具体事宜。

2010年9月27日，海航置业股东会审议通过以其拥有海航酒店管理公司100%股权认购公司本次拟发行股份、酒店控股股东会审议通过以其拥有的城建天誉100%股权、燕京饭店45%股权认购公司本次拟发行股份具体事宜。

2010年9月27日，公司第八届董事会第十四次会议审议通过了《重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要等有关议案。

三、本次交易方案概况

（一）交易对方

本公司属于住宅类房产开发企业，开发模式为"购地－开发－销售"。尽管房地产企业经历了一个较长的繁荣时期，但是受限于资本规模，本公司的生存空间却被进一步压制，主要体现在如下方面：1、土地储备难：随着国家对土地市场调控力度的不断加大，土地使用权出让"招、拍、挂"制度的实施以及近年来地产市场价格的不断上升，土地出让价格不断攀升；出让土地面积过大以及土地拍卖出让竞买条件苛，导致公司难以参与竞拍，因此，近年来在土地一级出让市场上几乎垂见类似绿景地产的中小开发企业的身影，土地基本被大型房地产企业垄断。由于公司的开发资质较低（三级、四级及临时资质），在广东以外地区的竞争力更弱，获取开发土地相当困难。2、资本实力弱：房地产企业属于资本密集型企业，从储备土地到整个项目的运作完成需要大量的资金。而绿景地产的注册资本小，资本实力不强，导致公司几乎很难在大城市、二线城市拿到开发地块和运营大型房地产项目。3、融资能力差：房地产企业再融资有严格的门槛，公司目前还无法直接发行股票、债券等来筹资，主要是依靠银行贷款，由于资本小、缺乏土地储备等，可供抵押资产不足而难以获得大量的开发资金。4、房地产行业正面临产能过剩风险：2010年1月10日，国务院出台《关于一套、严格二套房贷款；2010年4月15日国务院又颁令，二套房首付款不低于50%；首套房日建筑面积逾90平米的，首付不低于30%；2010年4月17日，新国十条发布，实行更为严格的差别化住房信贷政策，对商品房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可暂停发放购买第三套及以上住房贷款。此后，各地纷纷推出调控实施细则。同时，各部委也纷纷打出针对房地产市场的政策调控组合拳；银监会2010年4月23日明确提出对于开发贷款和土地储备贷款"三不贷、三挂钩"原则；国税总局2010年5月17日发布《关于土地增值税清算有关问题的通知》；住建部6月7日划定"二套房"认贷认房"的标准。在上述调控政策综合作用下，目前，大多数城市的成交量下降，部分城市和部分项目价格出现下调。预计2010年三、四季度，"新国十条"及相关政策仍将继续发挥较大影响，全国及主要城市的房地产市场将持续调整。

（一）拟出售资产概况

1、拟出售资产概况

7家拟出售公司概况如下：

公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本	主营业务范围
花都绿景	2000年7月21日	李乐伟	8,000万元	花都区狮岭镇金碧御水山庄房地产开发经营等。
佛山瑞丰	2007年9月3日	刘宇	13,000万元	对房地产进行投资；对有形资产和无形资产、动产和不动产投资、房地产开发、经营等
恒大广州	2003年5月19日	李乐伟	5,000万元	房地产开发经营；室内装饰等
恒远物业	2002年10月23日	刘宇	60万元	物业管理，室内装饰等
广西天誉	2006年4月20日	甄雪媚	3,000万元	房地产开发；自有土地租赁
永福美景	2008年1月14日	甄雪媚	1,000万元	房地产开发、经营；旅游、交通等的开发
永福绿景	2008年1月14日	甄雪媚	1,000万元	能源、基础设施、房地产开发、物业管理及规划设计等项目的投资

2、交易对方

本次交易本公司资产出售的交易对方为广州天誉，本次拟出售股权将由广州天誉承接。

3、定价依据

本次交易拟出售资产的交易价格以评估基准日具有证券从业资格的资产评估机构的评估结果确定。

评估基准日，拟出售资产评估值为34,376.05万元，确定交易价格为34,376.05万元。具体情况如下：

公司名称	母公司净资产账面值（万元）	公司净资产评估值（万元）	增值率	拟出售股权比例	拟出售股权评估值（万元）
花都绿景	13,639.92	13,924.92	2.09%	90%	12,532.43
佛山瑞丰	12,709.89	13,628.66	7.23%	66.25%	9,028.99
恒大广州	5,698.67	5,730.65	0.56%	80%	4,584.52
恒远物业	-2,158.46	-2,157.71	–	30%	0.00
广西天誉	2,709.08	6,074.67	124.23%	100%	6,074.67
永福美景	605.71	741.94	22.49%	100%	741.94
永福绿景	1,211.14	1,413.50	16.71%	100%	1,413.50
合计	34,415.95	39,356.63	14.36%		34,376.05

4、过渡期损益

过渡期为自评估基准日次日至交割日的期间。过渡期内，拟出售资产如果产生收益，则收益归上市公司所有；如果发生亏损，则亏损部分由广州天誉承担。

5、对价支付方式

广州天誉以现金方式支付。

6、人员安排

（1）本次拟出售资产均为股权资产，不涉及员工安置。拟出售资产公司的全部员工继续履行此前签署的劳动合同。

（2）本部部分现有员工将按照"人随资产走"的原则于交割日与绿景地产解除劳动合同，并与广州天誉重新签订劳动合同。该等员工的劳动关系转移手续依照相关的劳动法律、法规办理。其他员工与绿景地产的劳动合同继续履行。

关于本部现有员工的安置方案已于2010年9月9日经本部全体员工审议通过。

（二）发行股份购买资产

1、拟购买资产概况

拟购买3家公司概况如下：

公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本	主营业务范围
海航酒店管理公司	2005年4月1日	张翼	3,000万元	酒店管理及咨询服务等
城建天誉	2002年9月26日	王成华	86,048.8729万元	天河商旅七区地块开发、建设、销售、出租、管理以及经营自建商品房
燕京饭店	1981年3月12日	宋翔	11,268.9009万元	住宿；中西餐；零售烟；销售饮料、酒、食品等

2、本次发行股份购买资产方案

（1）发行股票种类与面值

本次发行股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

（2）发行方式

本次发行采用向特定对象非公开发行方式。

（3）发行对象及认购方式

本次发行对象为海航置业、酒店控股。其中，海航置业以其持有的海航酒店管理公司100%股权认购本次发行新增的股份；酒店控股以其持有的城建天誉100%股权、燕京饭店45%股权认购本次发行新增的股份。

（4）股份发行价格与定价依据

本次股份的发行价格按以下原则确定：发行价格为本公司第八届董事会第八次会议决议公告日（2010年4月1日）前20个交易日公司股票交易均价（本公司第八届董事会第八次会议决议公告日前20个交易日公司股票交易均价=该次董事会决议公告日前20个交易日股票交易总额/该次董事会决议公告日前20个交易日股票交易总量）。按上述方法计算的股份发行价格为10.77元/股。

股份发行定价基准日至本次发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则发行价格进行相应调整。

（5）拟购买资产的定价依据

本次评估的评估基准日为2010年7月31日，本次拟购买资产的交易价格以具有证券从业资格的资产评估机构的评估结果为准。

评估基准日，拟购买资产评估值为151,287.63万元，确定交易价格为151,287.63万元。具体如下：

公司名称	母公司净资产账面值（万元）	母公司净资产评估值（万元）	增值率	拟出售股权比例	拟购买股权评估值（万元）
海航酒店管理公司	3,349.79	3,929.35	17.30%	100%	3,929.35
城建天誉	128,441.10	139,471.59	8.59%	100%	139,471.59
燕京饭店	7,906.92	17,525.98	121.65%	45%	7,886.69
合计	139,697.81	160,926.92	15.20%		151,287.63

（6）发行数量

本次发行股份数量为140,471,337股（最终发行股数以中国证监会核准的数量为准），不足1股的部分归上市公司所有。其中分别向海航置业、酒店控股发行的股份数量如下：

	股东名称	认购股份数量（股）
海航置业		3,648,421
酒店控股		136,822,916
合计		140,471,337

股份发行定价基准日至本次发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行数量也将根据发行价格的调整进行相应调整，具体方式以本公司股东大会决议内容为准。

（7）过渡期损益

过渡期为自评估基准日次日至交割日的期间。在过渡期内拟购买资产实现的全部收益由上市公司享有，拟购买资产出现的亏损则由海航置业、酒店控股分别以现金方式全额向上市公司弥补。

（8）期定期安排

本次发行对象海航置业、酒店控股自本次发行结束之日起36个月内不得转让其在本次发行中认购的股份，之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

（9）上市地点

在锁定期满后，本次发行的股份将在深交所上市交易。

（10）决议的有效期

自公司股东大会决议通过之日起十二个月内有效。

（11）人员安排

本次交易完成后，海航酒店管理公司、城建天誉以及燕京饭店的员工继续履行此前签署的劳动合同。

3、本次交易完成后的股权结构

股份类别	本次交易前		本次交易后	
	股票数量（股）	比例	股票数量（股）	比例
非流通股份			140,471,337	43.18%
其中：海航置业			3,648,421	1.12%
酒店控股			136,822,916	42.06%
流通股	184,819,607	100.00%	184,819,607	56.82%
其中：广州天誉	41,864,466	22.65%	41,864,466	12.87%
其他流通股	142,955,141	77.35%	142,955,141	43.95%
总股本	184,819,607	100.00%	325,290,944	100.00%

五、本次交易构成重大资产重组、关联交易

根据中准公司出具的中准审字［2010］第5014号《审计报告》，本公司2009年12月31日资产净额（归属于母公司所有者权益）为27,337,44万元。根据中广信出具的中广信评报字［2010］第170－1、2、3、4、5、6、7号《评估报告》，拟出售7家公司股权的评估值为34,376.05万元，占公司2009年末资产净额的125.75%；根据中联评估出具的中联评报字2010第699、700、701号《评估报告》，拟购买3家公司股权的评估值为151,287.63万元，占公司2009年末资产净额的553.41%。根据《重组办法》的规定，本次交易构成重大资产重组行为，需经中国证监会核准。

2010年9月28日，本公司与广州天誉签署了《资产出售协议》。根据《资产出售协议》，本公司拟向广州天誉出售全部正常经营子公司的股权及业务。广州天誉为公司第一大股东，根据《上市规则》等法律法规的相关规定，本次交易构成关联交易。

六、已履行及尚需履行的决