福建三农集团股份有限公司收购报告书（摘要）

上市公司名称：福建三农集团股份有限公司
股票上市地点：深圳证券交易所
股票简称：S*ST三农
股票代码：000732
收购人名称：福建泰禾投资有限公司
收购人住所：福州市五四北路333号
通讯地址：福州市湖东路43号奥林匹克大厦7楼
邮政编码：350003
联系电话：0591-87542888

报告书签署日期：二〇〇九年七月

收购人声明

本收购人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本报告书的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

一、本报告书系本收购人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司收购管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号—上市公司收购报告书》及其他相关的法律、法规和部门规章的有关规定编写。

二、依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》的规定，本报告书已全面披露了收购人《包括投资者与其一致行动的他人》在福建三农集团股份有限公司（以下简称"福建三农"）中拥有权益的股份。

截至本报告书签署之日，除本报告书披露的持股信息外，上述收购人没有通过任何其他方式在福建三农拥有权益。

三、本收购人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反收购人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

四、2009年6月7日，收购人福建泰禾投资有限公司（以下简称"泰禾投资"）股东会审议同意以合法拥有的福州泰禾房地产开发有限公司100%的股权认购福建三农发行的不超过78,411.95万股股份（以下简称"本次交易"、"本次收购"），并与福建三农签署了《福建三农集团股份有限公司与福建泰禾投资有限公司之发行股份购买资产协议》。福建三农第五届董事会第十二次会议和2009年第一次临时股东大会审议通过本次交易，但尚需中国证券监督管理委员会（以下简称"中国证监会"）的核准。

泰禾投资拟认购上市公司新增股份后持有的股份总额超过福建三农发行股份后总股本的30%，依据《上市公司收购管理办法》，本次收购将触发收购人的要约收购义务，福建三农第五届董事会第十二次会议和2009年第一次临时股东大会审议批准泰禾投资免于以要约收购的方式收购股份，但尚须取得中国证监会对收购人的要约收购义务的豁免。

五、本次收购是根据本报告书所载明的资料进行的。除收购人和所聘请的专业机构外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释说明。

特别提示

1.本次收购存在的重大不确定因素

①本次交易已经福建三农第五届董事会第十二次会议和2009年第一次临时股东大会审议通过，尚需经中国证监会核准，中国证监会是否核准本次交易存在不确定性。

②本次收购需取得中国证监会对于福建泰禾投资有限公司（以下简称"泰禾投资"）要约收购福建三农股份义务的豁免，上述收购义务能否取得豁免存在不确定性。

如果无法获得上述核准，则本次收购存在不能实施的风险。

2.因2004年、2005年、2006年度连续三年亏损，根据《深圳证券交易所上市规则》等相关规定，福建三农股票自2007年5月11日起暂停上市交易。2008年4月28日，福建三农披露了2007年年报（2007年净利润2,436.97万元），福建三农董事会认为公司已符合恢复上市条件，并于2008年5月7日向深圳证券交易所提出了恢复上市申请。福建三农于2008年5月12日收到深圳证券交易所公司部函（2008）第15号《关于同意受理福建三农集团股份有限公司恢复上市申请的函》，深圳证券交易所已于2008年5月12日正式受理股票恢复上市申请，但恢复上市申请能够获得深圳证券交易所同意仍存在不确定性。如果申请未能获得核准，福建三农股票将被终止上市。

3.根据泰禾投资、福建省三明市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称"三明市国资委"）与福建三农签署的相关债务承担协议，泰禾投资与三明市国资委共同出资现金48,131.06万元，代原控股股东及其关联方清偿占用福建三农的资金，上述款项分两次支付，首期泰禾投资已于2008年4月17日前累计向福建三农支付12,000万元；剩余36,131.06万元，泰禾投资已在2009年6月27日前支付完毕。

4.截至2008年12月31日，泰禾投资通过协议收购及司法拍卖，持有福建三农25,281,340股股份，持股比例为12.74%，为福建三农第一大股东，泰禾投资的实际控制人为黄其森先生。本次交易实施后，福建三农实际控制人黄其森先生通过泰禾投资合计持有福建三农80,940.08万股，占本次向特定对象发行股份及股权分置改革后总股本的79.57%。因此，其可能利用控股地位，对福建三农发展战略、人事任免、生产经营决策、利润分配等重大问题施加决定性的影响，如果福建三农法人治理结构不够健全，运作不够规范，有可能导致损害福建三农和中小股东利益。

5.收购人认购福建三农发行的股票是福建三农发行股份购买资产暨关联交易的一部分，福建三农发行股份购买资产方案概述如下：

2009年6月7日，福建三农第五届董事会第十二次会议审议通过本次重组方案，并与泰禾投资签署了《发行股份购买资产协议》。福建三农拟向泰禾投资发行不超过78,411.95万股购买其合法拥有的福州泰禾100%的股权。

2009年6月26日，福建三农召开2009年第一次临时股东大会审议通过了上述交易方案。

泰禾投资特别承诺：假设本次交易于2009年6月30日前完成，福建三农2009年、2010年、2011年合并报表实现的归属于母公司所有者的净利润（下同）将分别不低于68,696.10万元（福建三农于2009年1-4月已确认的债务重组收益和预计负债转回7,013.32万元，以及将收回原大股东占款后可转回的坏账准备35,391.06万元），32,232.47万元和32,240万元。如果福建三农2009年、2010年、2011年实现的净利润分别不足上述承诺数额，泰禾投资将以现金向福建三农补足上述差额，补偿款支付时间不晚于福建三农年度股东大会审议通过当年度年报后的六十日内。

本次交易的置入资产已经具有证券从业资格的评估机构福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司进行评估，以2009年4月30日为评估基准日的福州泰禾净资产评估价值为242,292.91万元。交易作价为242,292.91万元。

6.本次交易完成后，福建三农主营业务将变更为农药生产、销售和房地产开发及经营。房地产业与国民经济状况联系极为密切，受经济发展周期和国家的宏观经济政策影响较大。近年来政府对包括房地产行业在内的基础行业实行宏观调控，陆续在土地市场、金融市场、税收政策方面出台一系列宏观调控措施，对房地产行业产生了重大影响。虽然，目前的宏观调控政策有松动的趋势，但不排除政府未来会继续出台针对房地产行业的相关调控措施的可能。

7.投资者在评价本次交易时，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本次交易完成后上市公司福建三农所面临的下述各项风险因素：

①房地产市场变化风险：自2008年以来，随着国内外宏观经济环境的变化，国家对房地产市场的不断调控和规范，消费者的观望情绪浓厚，北京、上海、深圳等一线城市的成交量降低至近年来的低谷，成交价格也出现不同程度的下降。2008年底以来房地产利好政策不断出台，刚性需求集中释放，成交量显著回升，但是拟购入资产作为区域性开发商，不可避免的受到当前房地产行业调整的影响。

②草甘膦市场价格波动的风险：自2008年第三季度以来草甘膦进入淡季，同时国内供应增加，现货市场价格大幅度下跌，价格从2008年高点10万元/吨下跌到目前2.3万元/吨以下。由于草甘膦进入淡季，预计未来价格总体仍将在低位波动。草甘膦产品的市场价格波动可能对福建三农盈利能力产生一定的影响。

③企业经营管理风险：本次交易完成后，福建三农新增主营业务房地产开发及经营。泰禾投资相关的资产、业务和人员随之进入福建三农。如果相关的管理人员和管理架构、运作模式不能尽快适应福建三农管理的要求，建立起符合福建三农发展所要求的组织结构和管理制度，将可能影响福建三农的管理水平和市场竞争力，致使福建三农未来发展面临管理风险。同时由于市场竞争格局变化，涉及的行业众多，会加大福建三农对项目的控制难度。

请投资者仔细阅读《福建三农集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》第十节"董事会就本次交易对上市公司影响进行的分析"中有关风险因素的分析及其他相关资料，并特别关注上述风险的提示。

第一节 释义

除非另有说明，本报告书中下列词语或简称具有的含义如下：

泰禾投资	指	福建泰禾投资有限公司
福州泰禾	指	福州泰禾房地产开发有限公司
中维地产	指	福建中维房地产开发有限公司，福州泰禾持股100%
北京泰禾	指	北京泰禾房地产开发有限公司，中维地产持股90%
中维投资	指	福建中维投资有限公司
晖禾装修	指	福建晖禾装修工程有限公司
泰禾集团	指	泰禾（福建）集团有限公司
泰禾物业	指	福州泰禾物业管理有限公司
金元投资	指	北京金元投资有限公司
北京泰禾中维	指	北京泰禾中维房地产开发有限公司
泰禾中维物业	指	北京泰禾中维物业管理有限公司
森博达	指	福建森博达投资有限公司
金诚数码	指	上海金诚数码信息技术有限公司
拓博实业	指	深圳市拓博实业有限公司
赛克赛思	指	福建赛克赛思投资有限公司
收购人	指	泰禾投资
上市公司/福建三农/S*ST三农	指	福建三农集团股份有限公司（证券代码000732）
财务顾问/民生证券	指	民生证券有限责任公司
审计师/利安达	指	利安达会计师事务所有限责任公司
福建华兴	指	福建华兴会计师事务所有限公司
评估师/福建中兴评估	指	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
本次收购/本次交易	指	收购人以所持有的福州泰禾100%股权，认购福建三农发行的A股股票
本次发行股份购买资产/本次发行/本次重大资产重组	指	根据福建三农第五届董事会第十二次会议审议通过的《福建三农集团股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》，福建三农向泰禾投资发行股份以购买其持有的福州泰禾100%股权
《发行股份购买资产协议》	指	2009年6月7日由福建三农与泰禾投资签署的对本次发行股份购买资产进行约定的《福建三农集团股份有限公司与福建泰禾投资有限公司之发行股份购买资产协议》
收购报告书	指	《福建三农集团股份有限公司收购报告书》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市公司收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》（证监会令第35号）
《重组管理办法》/《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号）
《规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证监会公告〔2008〕14号）
《指引》	指	《上市公司重大资产重组申报工作指引》
《备忘录（第二号）》	指	《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录（第二号）：上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2008年修订）》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元
万元	指	人民币万元

第二节 收购人介绍

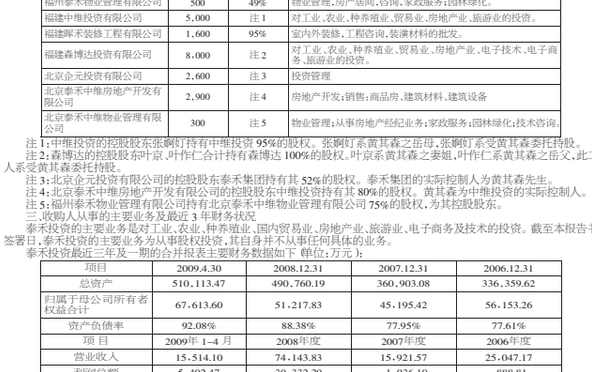
一、收购人简介

公司名称：福建泰禾投资有限公司
注册地址：福州市五四北路333号
法定代表人：黄其森
注册资本：人民币7000万元
企业法人营业执照注册号：350100100169466
组织机构代码：26018366-7
税务登记号：闽国地税字350102260183667
经营期限：1993年6月16日-2010年6月16日
经济性质：有限责任公司
经营范围：对工业、农业、种养殖业、国内贸易业、房地产业、旅游业、电子商务及技术的投资（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
股东姓名或名称：黄其森和黄祥健
通讯地址：福州市湖东路43号奥林匹克大厦7楼
联系电话：0591-87542888
传 真：0591-87601956
联 系 人：刘樵苏

二、收购人相关产权及控制关系

（一）收购人相关产权及控制关系图示

截至本报告书签署日，泰禾投资相关股权控制关系如下图：



注：虚线框标注部分为本次拟置入上市公司的标的资产。

（二）实际控制人情况

黄其森持有泰禾投资95%的股权，黄其森为泰禾投资的实际控制人。

黄其森先生，1965年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，身份证号码为：350102196501120074X，通讯地址为：福建省福州市湖东路43号奥林匹克大厦七层。黄其森先生于1984年从福州大学土木工程系本科毕业，1984年至1996年供职于中国建设银行福建省分行，1996年至今担任泰禾（福建）集团有限公司董事长、总裁，法人代表。目前，任福州市商业银行董事，福建省政协委员。

（三）实际控制人控制的其他企业情况

黄其森控制的其他企业如下表所示：

企业名称	注册资本（万元）	黄其森直接出资比例	主营业务
泰禾（福建）集团有限公司	1,930,995	95%	房地产投资、房地产开发；物业管理；室内装饰装修；建筑材料批发、销售。
福州泰禾物业管理有限公司	500	49%	物业管理、房产居间、咨询、家政服务；园林绿化。
福建中维投资有限公司	5,000	注1	对工业、农业、种养殖业、贸易业、房地产业、旅游业的投资。
福建晖禾装修工程有限公司	1,600	95%	室内外装修、工程咨询、装潢材料的批发。
福建森博达投资有限公司	8,000	注2	对工业、农业、种养殖业、贸易业、房地产业、电子技术、电子商务、旅游业的投资。
北京金元投资有限公司	2,600	注3	投资管理
北京泰禾中维房地产开发有限公司	2,900	注4	房地产开发；销售：商品房、建筑材料、建筑设备
北京泰禾中维物业管理有限公司	300	注5	物业管理；从事房地产经纪业务；家政服务；园林绿化；技术咨询。

注1：中维投资的控股股东张炯灯持有中维投资95%的股权。张炯灯系黄其森之岳母，张炯灯系受黄其森委托持股。

注2：森博达的控股股东叶京、叶作仁合计持有森博达100%的股权。叶京系黄其森之妻姐，叶作仁系黄其森之岳父，此二人系受黄其森委托持股。

注3：北京金元投资有限公司的控股股东泰禾集团持有其52%的股权。泰禾集团的实际控制人为黄其森先生。

注4：北京泰禾中维房地产开发有限公司的控股股东中维投资持有其80%的股权。黄其森为中维投资的实际控制人。

注5：福州泰禾物业管理有限公司持有北京泰禾中维物业管理有限公司75%的股权，为其控股股东。

三、收购人从事的主要业务及最近3年财务状况

泰禾投资的主要业务是对工业、农业、种养殖业、国内贸易业、房地产业、旅游业、电子商务及技术的投资。截至本报告书签署日，泰禾投资的主要业务为从事股权投资，其自身并不从事任何具体的业务。

泰禾投资最近三年及一期的合并报表主要财务数据如下（单位：万元）：

项目	2009.4.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
总资产	510,113.47	490,760.19	360,903.08	336,359.62
归属于母公司所有者权益合计	67,613.60	51,217.83	45,195.42	56,153.26
资产负债率	92.08%	88.38%	77.95%	77.61%
项目	2009年1-4月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入	15,514.10	74,143.83	15,921.57	25,047.17
利润总额	5,492.47	30,332.29	-1,936.10	-888.81
净利润	3,788.02	24,086.39	-2,167.25	-503.64
净资产收益率	5.60%	47.03%	-	-

注：上述2006年度数据来经审计，2007年、2008年及2009年1-4月财务数据经利安达审计。

四、收购人最近五年受过行政处罚、刑事处罚、涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

泰禾投资在最近五年之内未受过任何行政处罚、刑事处罚、也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

五、收购人及董事、监事、高级管理人员情况

泰禾投资董事、监事、高级管理人员情况：

姓名	职务	国籍	身份证号码	长期居住地	是否取得其他国家或者地区的居留权
黄其森	执行董事、总经理	中国	350102196501 1XXXXX	福州	否
刘樵苏	监事	中国	350124197502 1XXXXX	福州	否

上述人员在最近五年之内未受过任何行政处罚、刑事处罚、也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

六、收购人及其控股股东、实际控制人在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况

收购人及其控股股东、实际控制人没有在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况。

第三节 收购决定及收购目的

一、收购目的

本次收购的目的之一是收购人以所持有的福州泰禾100%股权认购福建三农发行A股股票的方式，改善上市公司的资产质量、增强上市公司的持续盈利能力，降低终止上市的风险，提升上市公司的价值，从而保护上市公司及全体股东的利益。本次收购的目的之二是实现黄其森先生拥有的房地产业务整体借壳上市，从而促进其房地产业务更快更好地发展。

二、后续持股计划

截至本报告书签署之日，收购人尚没有在未来12个月内继续增持福建三农股份的计划，亦没有对本次收购取得的股份进行处置的计划。

三、收购人做出本次收购决定所履行的相关程序

收购人以所持福州泰禾股权认购福建三农本次发行股份，履行了下列相关程序：

1.2009年6月7日，泰禾投资召开股东会，审议通过了《福建泰禾投资有限公司股东会决议》，股东一致同意将该公司持有的福州泰禾100%股的权转让给福建三农以认购福建三农发行的股票；确定以福州泰禾以2009年4月30日为评估基准日的经评估的净资产242,292.91万元作为交易定价依据；同意福建三农以每股人民币3.09元为发行价格，认购福建三农发行的不超过78,411.95万股股票；授权执行董事黄其森先生就上述交易与福建三农签署相关协议。

2.2009年6月7日，福建三农召开第五届董事会第十二次会议，审议通过了《关于公司发行股份购买资产暨关联交易的议案》等议案。

3.2009年6月26日，福建三农召开2009年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司发行股份购买资产暨关联交易的议案》等议案。

第四节 收购方式

一、收购人在福建三农拥有权益的股份数量和比例

2008年4月3日，深圳市拓博实业有限公司与泰禾投资签订了《股份转让协议》，同意将其持有福建三农的10.59%的股权转让给泰禾投资，该股权转让事项已于2008年4月4日进行了披露。2008年12月，拓博实业持有的福建三农10.59%股权过户至泰禾投资名下。

2008年10月21日，泰禾投资通过司法拍卖取得赛克赛思持有的福建三农2.15%的股权。

通过上述股权转让及司法拍卖，泰禾投资持有福建三农2,528.13万股，占其股本总额的12.74%，为福建三农的第一大股东。

2009年6月7日，福建三农与收购人泰禾投资签署了《发行股份购买资产协议》。按照《发行股份购买资产协议》约定，泰禾投资以持有的福州泰禾的100%股权（评估值242,292.91万元），认购福建三农本次发行的不超过78,411.95万股A股股票。

本次交易完成后，福建三农的股本将由本次交易及股权分置改革实施前的19,846.94万股增至101,765.26万股。具体情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（万股）	持股比例	持股数量（万股）	持股比例
泰禾投资	2,528.11	12.74%	80,940.08	79.57%
其他限售流通股股东	5,789.11	29.17%	5,789.11	5.69%
流通股股东	11,529.70	58.09%	14,988.61	14.74%
合计	19,846.94	100.00%	101,717.80	100.00%

注：（1）上述股权结构综合考虑了本次向特定对象发行方案、股改方案实施（向流通股股东每10股定向转增3股，共转增3,458.91万股）的影响。

（2）最终数字以中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司确认值为准。

二、本次收购的基本情况

1、方案概述

本次收购是福建三农发行股份购买资产暨关联交易的一部分。本次发行股份购买资产暨关联交易方案概述如下：

福建三农于2008年4月开始论证发行股份购买资产的可行性，2008年4月至2009年6月期间，对发行股份购买资产方案进行了论证、研究。2009年6月7日，福建三农第五届董事会第十二次会议审议通过本次重组方案，福建三农拟向泰禾投资发行不超过78,411.95万股购买其合法拥有的福州泰禾100%的股权，并与泰禾投资签订了《发行股份购买资产协议》。2009年6月26日，福建三农召开2009年第一次临时股东大会，审议通过了本次重组方案。

泰禾投资特别承诺：假设本次交易于2009年6月30日前完成，福建三农2009年、2010年、2011年合并报表实现的归属于母公司所有者的净利润（下同）将分别不低于68,696.10万元（福建三农于2009年1-4月已确认的债务重组收益和预计负债转回7,013.32万元，以及将收回原大股东占款后可转回的坏账准备35,391.06万元），32,232.47万元和32,240万元。如果福建三农2009年、2010年、2011年实现的净利润分别不足上述承诺数额，泰禾投资将以现金向公司补足上述差额，补偿款支付时间不晚于福建三农年度股东大会审议通过当年度年报后的六十日内。

本次交易的置入资产已经具有证券从业资格的评估机构福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司进行评估，以2009年4月30日为评估基准日，福州泰禾净资产评估价值为242,292.91万元。交易作价为242,292.91万元。

2、收购人基本情况

（1）福州泰禾房地产开发有限公司

名称：福州泰禾房地产开发有限公司
注册资本：35,000万元
法定代表人：黄其森
注册地址：福州市湖东路43号奥林匹克大厦7层
税务登记证号码：闽国税字350102751381908号
营业执照号码：3501002014270
经营范围：房地产开发、销售；室内装饰装修；建筑材料批发、代销代购。

（2）中维地产

名称：福建中维房地产开发有限公司
注册资本：5,000万元
法定代表人：黄其森
注册地址：福州市保税区海峡会展广场D区306室
税务登记证号码：闽国地税字350100775374 3X号
营业执照号码：3501052001040
经营范围：房地产开发、销售；室内装饰装修；建筑材料批发。

（3）北京泰禾

名称：北京泰禾房地产开发有限公司
注册资本：5,297万元
法定代表人：黄其森
注册地址：北京市通州区潞城镇镇政府内
税务登记证号码：京税证字110112740403067
营业执照号码：110000410173036
经营范围：建设、出售、出租、管理在通州区胡各庄镇召里村、堡辛村、前北营村和后北营村规划确定范围内的房屋

3、主要业务最近发展状况

（1）福州泰禾房地产主要业务最近发展状况

福州泰禾主业经营房地产开发，拥有国家建设部监制、福建省建设厅颁发的贰级开发资质（编号为FZ-07430700000000）。福州泰禾成功开发了"梅塘月舍"等项目，得到了业主的高度认可，获得了良好的社会效益和经济效益。目前，福州泰禾正在建设"泰禾·红树林C"、"泰禾·红峪"项目，产品包含联排复式楼、叠拼复式楼、点式高层、板式高层等形式，是福州市区高端精品住宅项目。

最近三年，福州泰禾房地产项目开发情况：

①已经完成的项目

A、"梅塘月舍"项目简介

"梅塘月舍"项目位于福州市蒲尾巷66号，占地17,206.67㎡，总建筑面积68,871㎡，可销售面积63,026.71㎡，目前已全部售完。该项目主要产品为高层住宅，分2期由福建天元房地产开发有限公司建设。第一期1#、6#-8#楼开工时间2004年6月4日，竣工时间为2006年10月27日，入住时间为2006年12月20日；第二期2#-5#楼，开工时间为2004年7月31日，竣工时间2006年11月23日，入住时间为2006年12月20日。

B、"梅塘月舍"项目所获的奖励

2004年8月，福建家居文化博览会组委会、海峡都市报授予荷塘月舍项目"2004最受欢迎楼盘"奖；2004年9月，中国《福州"住"宅建设与室内设计博览会组委会授予荷塘月舍项目"2003-2004十大杰出楼盘"。

②正在开发的项目

A、泰禾·红树林C"项目

"泰禾·红树林C"项目位于福州市仓山区金山浦上板块，地处浦上大道与洪湾路交汇处。从该项目经浦上大道、尤溪洲大桥、二环路到市中心五一广场距离约6公里，车程15分钟。该项目西侧为金山公园，同时距乌龙江干宙湿地公园、南江滨公园车程仅数分钟，周边生态环境良好。

该项目规划用地面积97,013.90平方米，规划建筑面积203,258平方米，预计可销售面积192,054平方米，由24栋联排复式楼、11栋叠拼复式楼、7栋高层住宅组成，并由福州泰禾房地产开发有限公司独立开发建设。

该项目分两期建设，第一期于2007年3月开工建设，预计于2009年3月完工并达到入住标准。第二期计划于2008年11月开工建设，预计2011年8月完工并达到入住标准。

截止2009年4月30日，已售房产面积53,453.36平米（含预售），已建成联排复式楼24栋、叠拼复式楼11栋，尚有7栋高层待建。

B、"泰禾·红峪"项目

"泰禾·红峪"项目位于福州市仓山区金山浦上板块，地处浦上大道与洪湾路交汇处。该项目规划用地面积215,956.9平方米，规划建筑面积590,082平方米，预计可销售面积509,695.15平方米，由50栋叠拼复式楼、10栋多层、18栋高层组成并由福州泰禾房地产开发有限公司独立开发建设。

该项目分三期建设：第一期多层开工时间2007年8月，目前正在施工，预计2009年9月完成竣工并达到入住标准。第二期计划于2008年6月开工建设，预计2010年12月完工并达到入住标准。第三期计划于2009年7月开工建设，预计2012年8月完工并达到入住标准。

截止2009年4月30日，该项目已售房产面积共计30,680.42平米（含预售），其中叠拼复式楼13,699.88平米，多层住宅16,980.54平米。目前，叠拼复式15栋、多层7栋、高层1栋在建。

2、中维地产母公司主要业务最近发展状况

中维地产是福州市较为知名的房地产开发企业，拥有国家建设部监制、福建省建设厅颁发的贰级开发资质（编号为FZ-04690730000000号）。中维地产的主营业务为住宅房地产开发业务，目前正在开发的项目有"泰禾·红树林A"和"泰禾·红树林B"。

（1）"泰禾·红树林A"项目

"泰禾·红树林A"项目规划用地面积99,448平方米，规划建筑面积214,300平方米，预计可销售面积216,315.25平方米，由39栋联排复式楼、10栋高层组成并由福建中维房地产开发有限公司独立开发建设。

该项目分二期建设，第一期于2006年3月开工建设，于2008年6月竣工并达到入住条件。第二期于2007年9月开工建设，目前正在施工，预计2010年9月完工并达到入住标准。第三期计划于2009年7月，预计2012年10月完工并达到入住标准。

（2）"泰禾·红树林B"项目

"泰禾·红树林B"项目规划占地面积99,344平方米，规划建筑面积202,600平方米，预计可销售面积166,021.93平方米，由13栋叠拼复式楼、22栋联排复式楼、4栋高层组成并由中维地产独立开发建设。

该项目分三期建设，第一期于2006年9月开工建设，预计将于2008年10月完工并达到入住标准。第二期于2007年2月开工建设，目前正在施工，预计2008年10月完工并达到入住标准。第三期于2007年10月开工建设，目前正在施工，预计2010年5月完工并达到入住标准。

截止2009年4月30日，"泰禾·红树林A"和"泰禾·红树林B"项目已售房产面积共计142,372.38平米（含预售），其中联排和叠拼复式楼105,379.63平米，高层36,992.75平米。已建成联排复式楼43幢、叠拼复式楼13幢，在建高层9幢。

3、北京泰禾主要业务最近发展状况

北京泰禾的主营业务为住宅房地产开发业务，拥有北京市住房和城乡建设委员会颁发的肆级资质证书，证书编号：TZ-B-4200。

目前，北京泰禾正在建设"泰禾·红廊"（原名"临河岸上的院子"）项目，产品主要包括独栋别墅、它院别墅等。

该项目位于北京市通州区东六环外，京哈铁道以南、运潮减河北岸，属于通州新城规划范围内。项目周边交通便捷，北距京哈高速800米，南距通胡大街（新华大街延长线）200米，可沿该两条路线通过京通快速路到达CBD，车程仅25分钟；西距东六环路2公里，至首都机场车程20分钟；项目西侧紧邻城市干道宋梁路，向南直通京津公路。该项目周边景观资源优越；项目紧邻运潮减河，拥有一段长达800米，面积达81,000平米的私有河堤公园，两岸自然的原生树、缓坡绿化与80米宽的河面相映成趣，独享北京稀缺的水景资源。该项目周边拥有丰富的教育、医疗和商业娱乐等配套资源，定位为稀缺高端精品住宅，是高收入阶层理想居所。东区、西区合计规划建设208栋独立别墅。

该项目占地223,640平方米，总建筑面积107,800平方米，预计可销售面积90,375平方米，截止2009年4月30日，已售房产面积22,161.31平米，其中西区已建成别墅14幢，在建79幢；东区已建和在建99幢；另有在建大会所1幢。

2、拟注入资产的财务状况

本次拟注入的福州泰禾2006年12月31日、2007年12月31日、2008年12月31日、2009年4月30日的资产负债表，2006年度、2007年度、2008年度、2009年1-4月的利润表、现金流量表等按照财政部2006年2月15日颁发的《企业会计准则》进行编制，并经利安达会计师事务所审计。

①福州泰禾最近三年及一期合并财务报表

①资产负债表

单位：元

项 目	2009年4月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动资产：				
货币资金	399,483,431.83	399,939,217.13	108,877,943.68	78,827,764.47
交易性金融资产	626,851.20	488,743.20	933,213.60	1,040,925.60
应收票据				
应收账款	41,753,928.92	138,012,247.50	937,530.10	
其他应收款	2,798,044.77	15,379,267.04	926,325,142.84	1,453,697,752.79
预付款项	344,661,749.84	297,854,046.68	216,491,767.85	663,412,182.84
应收利息				
应收股利				
存货	3,620,961,785.56	3,343,515,966.63	2,268,027,673.13	1,082,634,580.52
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	4,410,285,492.12	4,195,189,488.18	3,521,593,271.20	3,279,613,206.22
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	10,617,355.61	11,038,849.28	9,306,739.34	9,644,415.87
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	417,714.10	360,025.42	17,621.40	25,484.73
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				192,136.18
递延所得税资产	16,877,741.54	17,687,776.75	22,992,310.75	18,623,130.22
其他非流动资产				
非流动资产合计	27,912,811.25	29,086,651.45	32,316,671.49	28,485,167.00
资产总计	4,438,198,303.37	4,224,276,139.63	3,553,909,942.69	3,308,098,373.22

资产负债表（续）

项 目	2009年4月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动负债：				
短期借款	571,480,245.00	580,000,000.00	25,000,000.00	
交易性金融负债				
应付票据	70,000,000.00	60,000,000.00		
应付账款	68,119,902.71	101,468,488.49	69,691,443.39	61,695,633.04
预收款项	1,231,606,664.42	1,026,482,161.42	1,138,508,219.42	579,119,688.52
应付职工薪酬	1,313,690.19	1,885,640.03	1,626,201.17	705,547.81
应交税费	11,927,920.17	28,333,197.44	-75,882,968.46	-13,054,036.78
应付利息	1,166,666.67			
应付手续费及佣金				
其他应付款	62,324,103.32	24,893,478.44	19,545,638.61	729,452,950.92
一年内到期的非流动负债	507,000,000.00	702,000,000.00	251,000,000.00	120,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	2,524,939,192.48	2,525,062,965.82	1,429,488,534.13	1,477,919,783.51
非流动负债：				
长期借款	947,000,000.00	650,000,000.00	1,183,000,000.00	902,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债			33,303.40	79,505.45
其他非流动负债				
非流动负债合计	947,000,000.00	650,000,000.00	1,183,033,303.40	902,079,505.45
负债合计	3,471,939,192.48	3,175,062,965.82	2,612,521,837.53	2,379,999,288.96
所有者权益				
实收资本	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00	310,000,000.00
减：库存股				
资本公积	420,000,000.00	664,017,064.16	547,836,665.84	599,053,979.66
盈余公积	15,148,268.10	2,853,974.06	2,853,974.06	424,588.26
未分配利润	161,824,740.37	12,317,348.59	25,685,766.60	3,821,294.38
归属于母公司所有者权益合计	946,973,008.47	1,029,188,386.81	926,376,406.50	913,299,862.30
少数股东权益	19,286,102.42	20,024,787.00	15,011,698.66	14,799,221.96
所有者权益合计	966,259,110.89	1,049,213,173.81	941,388,105.16	928,099,084.26
负债及所有者权益总计	4,438,198,303.37	4,224,276,139.63	3,553,909,942.69	3,308,098,373.22

②利润表

单位：元

项 目	2009年1-4月	2008年度	2007年度	2006年度
一、营业收入	28,707,021.13	741,438,304.00	159,215,700.00	250,471,652.50
减：营业成本	8,352,895.89	349,545,531.21	92,646,959.99	170,678,267.81
营业税金及附加	3,415,965.24	100,206,682.90	16,076,155.31	25,510,264.75
销售费用	12,015,802.65	25,015,278.44	24,317,519.27	25,663,524.89
管理费用	10,137,006.22	30,859,775.56	22,688,778.97	17,627,738.94
财务费用	-1,983.67	-3,186,359.89	-856,457.07	4,124,490.78
资产减值损失	-4,359,872.16	-67,722,824.85	29,646,957.60	34,037,995.85
加：公允价值变动收益（损失以"-"号填列）	137,808.00	-444,470.40	-107,712.00	240,925.60
投资收益（损失以"-"号填列）	0.00	53,856.00	847,440.00	18,216.00
其中：对联营企业和合营企业的投资				
二、营业利润	-714,985.04	306,329,606.23	-24,564,486.07	-26,911,488.92