

(上接 D5版)
 注释3:根据《2006年度非公开发行股票发行情况报告书》中承诺:若实际募集资金净额不能满足项目投资的的全部资金需求,本公司将以自有资金或通过其他融资方式解决;如果实际募集资金净额超过项目投资的的全部资金需求,超过部分将用于补充公司流动资金。本公司将本次募集资金超出募集资金投资项目投资额部分的2,173.50万元用于补充公司流动资金。

2、募集资金款项的实际支付情况如下:
 ①收购深圳市华盛业投资有限公司91.25%股权并投资开发深圳华业玫瑰郡项目:收购大股东华业发展(深圳)有限公司(以下简称“华业发展公司”)持有的深圳市华盛业投资有限公司(以下简称“华盛业公司”)91.25%股权,支付华业发展公司人民币289,454,721元;项目建设由华盛业公司具体实施,因此按《2006年度非公开发行股票发行情况报告书》披露,将剩余款项110,545,279元投入华盛业公司玫瑰郡项目。截至2009年6月30日,深圳华业玫瑰郡项目开发累计支出5.47亿元。

②长春华业玫瑰园项目:项目建设由长春华业房地产开发有限公司(以下简称“长春华业公司”)具体实施,因此按《2006年度非公开发行股票发行情况报告书》披露,将400,000,000元投入长春华业公司玫瑰园项目。截至2009年6月30日,长春华业玫瑰园项目开发累计支出7.18亿元。

三、募集资金实际投资项目变更情况
 根据本公司2008年7月7日召开的2008年第二次临时股东大会决议,本公司改变募集资金投资方式收购华盛业股权,具体情况列示如下表:

变更原因	投入募集资金	变更后原因	投入募集资金
收购华盛业公司91.25%股权并投资开发深圳华业玫瑰郡项目	40,000.00	收购华盛业公司91.25%股权并投资开发深圳华业玫瑰郡项目	40,000.00
合计	40,000.00	合计	40,000.00

为获得华盛业公司名下的深圳华业玫瑰郡项目的开发权,2006年11月8日本公司与大股东华业发展公司签订《股权转让协议书》,协议约定本公司以人民币9,046,406.00元受让华业发展公司持有的华盛业公司91.25%的股权。根据2006年第三次临时股东大会批准的《关于公司2006年度非公开发行股票方案的议案》,公司于2006年11月8日召开非公开发行股票项目可行性论证会,本公司以华盛业公司2006年10月31日经审计的净资产为定价依据,即以人民币9,046.4万元,收购华业发展公司持有的华盛业公司91.25%股权,并进一步以增资方式获得深圳华业玫瑰郡项目土地使用权。华业玫瑰园项目预计总投资额8.54亿元,募集资金投资总额不超过4亿元。

因深圳市国土资源和房产管理局龙岗分局以《深国房龙函[2008]377号》《关于申请进一步明确土地使用权变更方式的复函》,要求华盛业公司的股东(华业发展和深圳龙岗龙埔股份合作公司)以作价人方式办理深圳华业玫瑰郡项目土地使用权,2008年4月28日华盛业公司股东会决定,该公司注册资本由原来的人民币1,000.00万元增加至人民币32,175.00万元,由其股东华业发展以其合法拥有的G0120-0186宗地90.99%份额的土地使用权作价出资人民币20,837.00万元,以货币资金出资8,103.50万元;股东深圳龙岗龙岗龙埔股份合作公司以其合法拥有的G0120-0186宗地9.01%份额的土地使用权出资人民币2,063.00万元,以货币资金出资711.50万元;变更后注册资本为32,175.00万元。

由于上述上述变化,本公司与大股东华业发展公司2006年11月8日签订的《股权转让协议书》因上述变化而终止,且本公司2006年第三次临时股东大会决议中所涉及募集资金投资项目方式上也需要进行调整。

为此,本公司募集资金投资项目中关于深圳华业玫瑰郡项目的投资方式变更为:本公司将使用募集资金40,000.00万元收购华盛业公司91.25%股权并投资开发深圳华业玫瑰郡项目,其中,以人民币289,454,721.00元收购华业发展持有华盛业公司91.25%股权,收购股权后剩余资金将用于项目的建设,项目不足资金将由华盛业公司自筹解决。本次变更仅对原定投资项目进行投资方式的变更,未对与该项目有关的其他内容:投资额、募集资金项目原定效益、有关的风险等产生负面影响。

这次变更事项本公司2008年7月7日召开的2008年第二次临时股东大会批准。上述变更已于2008年7月8日在《中国证券报》上刊登公告。

四、募集资金投资项目对外转让置换情况
 本公司不存在前次募集资金投资项目对外转让置换情况。

四、募集资金使用使用情况
 本公司不存在将临时将闲置募集资金用于其他用途。

前次募集资金使用使用情况与公司定期报告对照
 前次募集资金使用使用情况与公司定期报告的对照,除下述事项外不存在其他差异。本公司2007年年报披露:截至2008年3月1日,存放于中国工商银行股份有限公司北京昌平支行交通宽限期存款(账号为:020009581900030115)的募集资金已全部用于长春华业玫瑰园项目的开发建设,账户余额为零。为了方便公司日常银行结算,自2008年3月1日起,本公司将中国工商银行股份有限公司北京昌平支行交通宽限期存款(账号为:020009581900030115)的募集资金专户转为一般结算账户。但本公司中国工商银行股份有限公司北京昌平支行交通宽限期存款(账号为:020009581900030115)账户2008年3月1日帐户余额实际显示为4,175,924.71元。差异原因如下:
 ①本公司于2008年2月底将剩余募集资金400万元用于补充流动资金。银行实际于2008年3月4日支付,由于银行未达导致上述差异;
 ②除账户175,924.71元,系由募集资金专项账户产生的利息收入。

三、募集资金投资项目产生的经济效益情况
 前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

序号	实际投资项目	截止日投资项目计划完成率	承诺收益	最近三年又一期实际效益				
				2006年	2007年	2008年	2009年1-6月	2009年6月30日
1	收购华盛业公司91.25%股权并投资开发深圳华业玫瑰郡项目	工程在建设	11,670.00	-	-	-	-	-
2	长春华业玫瑰园项目	工程在建设	23,276.00	-	-	-1465.29	844.26	-621.03
3	补充公司流动资金	-	-	-	-	-	-	-

注1:1、由于房地产项目开发工期长,投资大的特点,一般要经过工程施工建设、商品房预售、工程竣工、收入确认几个步骤。本公司前次募集资金投资的深圳华业玫瑰郡项目目前处于工程建设中,现为预售阶段,可售面积13.12万平方米,截至2009年6月30日已售售5.2万平方米,销售率39%,实现销售3.60亿元,未售面积7.92万平方米,预计可以达到承诺效益。
 注2:2、本公司前次募集资金投资的长春华业玫瑰园项目可售面积30万平方米,其中12.06万平方米取得预售许可证。截至2009年6月30日,已售面积3万平方米,实现销售1.48亿元,其中结算2.84万平方米,确认收入11,294万元,未售面积27万平方米,预计可以达到承诺效益。
 注3:3、补充流动资金已用于公司的日常经营,流动资金投入后与其他资产形成一体,共同实现公司的正常生产经营,这些流动资金的投资情况没有进行单独核算,因此,对于这部分流动资金使用效益无法进行量化表述。

北京华业地产股份有限公司(盖章)
 法定代表人:
 主管会计工作负责人:
 会计机构负责人:
 年 月 日

北京华业地产股份有限公司为长春华业房地产开发有限公司提供担保的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

●担保项目名称:长春华业房地产开发有限公司
 ●本次担保数量及累计为其担保数量:本次担保数量为30,000万元,截至公告日前,本公司为上述担保对象提供担保余额合计为15,000万元
 ●本次担保不存在反担保
 ●截止公告日前本公司累计对外担保数量为38,000万元
 ●本公司及控股子公司无逾期担保
 ●本次担保需提交本公司股东大会审议
 一、担保情况概述
 全资子公司长春华业房地产开发有限公司拟与交通银行股份有限公司吉林省分行签订《抵押合同》及《借款合同》,以自有土地证作为抵押物,向交通银行股份有限公司吉林省分行申请项目开发贷款,单笔贷款金额为人民币叁仟万元(即RMB300,000,000.00),贷款利率为基准利率,贷款期限为3年。为确保《抵押合同》及《借款合同》的顺利履行,北京华业地产股份有限公司与交通银行股份有限公司吉林分行签订《保证合同》,为此笔贷款提供连带责任保证。

上述担保事项已经公司四届十九次董事会会议审议和表决通过,公司5名董事一致通过了该议案。本项议案尚须提交公司2009年第三次临时股东大会审议。
 截至本公告日前,上市公司对控股子公司提供担保的累计金额为38,000万元,履行本次担保后对外担保累计金额为68,000万元。履行本次担保后,上市公司及其控股子公司对外担保总额合计为98,000万元,占公司截至2009年3月31日净资产的比例为48.81%。

二、被担保方基本情况
 公司名称:长春华业房地产开发有限公司
 注册地址:净月开发区森林路858号
 法定代表人:郑晓融
 注册资本:叁仟万圆整
 经营范围:房地产开发、经营(凭有关审批许可经营)
 与本公司关系:长春华业房地产开发有限公司系本公司的全资子公司
 截至2009年3月31日,总资产844,118,514.06元,负债总额829,641,984.64元,净资产14,476,529.42元,净利润2,464,689.93元。

三、担保协议的主要内容
 1、担保方式:保证;
 2、担保期间:债务履行期限届满之日(即立银行承兑汇票信用证保函备用信用证项下,为债权人垫付款项之日)起两年;
 3、担保金额:人民币30,000万元。
 四、董事会意见
 董事会本着勤勉尽责的原则,对上述需提供担保的公司有关资信情况进行了查证。董事会认为,长春华业房地产开发有限公司为本公司的全资子公司,本公司对其具有实际控制权,且经营业绩稳定,资信状况良好,担保风险可控,拟申请的贷款为满足华业玫瑰谷二期项目建设对资金的需求,公司拟对其提供的担保不会损害公司的利益。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量
 截至本公告日前,上市公司对控股子公司提供担保的累计金额为38,000万元,履行本次担保后对外担保累计金额为68,000万元,占公司截至2009年3月31日净资产的比例为33.87%,履行本次担保后,上市公司及其控股子公司对外担保总额合计为98,000万元,占公司截至2009年3月31日净资产的比例为48.81%。
 六、备查文件目录
 1、抵押合同)、借款合同、担保合同);
 2、本公司四届十九次董事会决议;
 3、长春华业房地产开发有限公司营业执照复印件;
 4、长春华业房地产开发有限公司最近一期财务报表。
 特此公告

北京华业地产股份有限公司董事会
 2009年8月10日
 股票代码:600240 股票简称:华业地产 编号:临2009-028

北京华业地产股份有限公司收购资产公告

特别提示:本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。
 重要内容提示:
 ●交易内容:北京华业地产股份有限公司(以下简称:本公司)全资子公司深圳市华富溢投资有限公司(以下简称:华富溢公司)出资16,000万元收购北京中新沃克建筑装饰工程有限公司(以下简称:中新公司)持有的北京国际合资有限公司(以下简称:国锐公司)100%的股权。
 ●此次华富溢公司出资收购国锐公司100%的股权不构成非关联交易;
 ●本次资产收购将有利于本公司加大对房地产项目的投入力度,增加新的利润增长点。
 一、交易概述
 1、2009年7月31日,华富溢公司与中新公司签订了《股权转让协议书》,根据《股权转让协议书》,华富溢公司以现金16,000万元受让中新公司持有的国锐公司100%的股权。

2、北京国际合资有限公司成立于2009年9月4日,是经北京市工商行政管理局批准成立的有限责任公司,注册资金人民币16,800万元,法定代表人为张崇山。房地产

2、此次华富溢公司出资收购国锐公司100%的股权不构成非关联交易;
 3、定价依据:本次收购价格拟以经评估的国锐公司截至2009年6月30日的净资产值为基础确定。截至2009年6月30日,国锐公司净资产评估值为17,102.53万元。
 3、本次资产收购已经公司2009年7月31日召开的四届十八次董事会审议通过,本次资产收购无需附股东大会审批。

二、交易各方当事人情况介绍
 1、北京中新沃克建筑装饰工程有限公司,成立于2003年11月27日。注册地址:北京市海淀区钓鱼台嘉园5号楼B04室,法定代表人:牛晓荣,注册资本:人民币5000万元,经营范围:专业承包;法律、行政法规、国务院决定禁止的,不得经营;法律、行政法规、国务院决定规定应许可的,经登记机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营;法律、行政法规、国务院决定未规定许可的,自主选择经营项目开展经营活动。
 中新公司与中国、华富溢公司及其公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无关联关系。

2、深圳市华富溢投资有限公司,成立于1999年7月1日。注册地址:深圳市福田区上步中路深纺大厦20F;法定代表人:郑晓融,注册资本:人民币1063.8万元,经营范围:投资兴办实业。(具体项目另行申报)国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);从事南山地块号为K701-0014号土地的房地产开发经营业务。
 三、交易标的的基本情况
 1、北京国际合资有限公司成立于2009年4月18日,是经北京市工商行政管理局海淀分局批准成立的有限责任公司,注册资金人民币1000万元,法定代表人为刘述涛。公司经营范围是投资管理、信息咨询(不含中介服务)、企业管理技术培训。北京中新沃克建筑装饰工程有限公司,持有北京国际合资有限公司100%的股权。

根据具有从事证券业务资格的北京中元国际资产评估有限责任公司出具的《中元评报字2009 117号《评估报告》》,国锐公司的主要资产评估结果如下:
 单位:人民币 万元

项目	2009年6月30日
总资产	62,006.29
总负债	44,903.67
净资产	17,102.62

国锐公司持有北京君合百年房地产开发有限公司(以下简称:君合公司)55.95%股权,君合公司享有位于北京市通州区梨园镇小街地区的自由小镇项目(暂定名)的开发建设经营权。

四、股权转让协议的主要内容
 1、本次股权转让协议中:股权转让方为中新公司;股权转让受让方为华富溢公司。
 2、本次转让股份的转让价款为1.6亿元人民币。
 3、转让上列意向其所持国锐公司100%股权转让给受让方,股权转让价款为1.6亿元人民币,此金额以其所持国锐公司评估值为基础,由评估报告并作为定价依据。
 本协议签署之日起3个工作日内,转让方向工商登记部门申请办理变更国锐公司工商登记手续,在取得变更后的工商营业执照当日,受让方将转让价款1.6亿元人民币支付到协议指定的账户,同时转让方向受让方移交国锐公司营业执照,君合公司营业执照及公章交付给受让方,然后双方开始公司交接及项目交接工作。
 五、收购、出售资产的目的和公司的承诺
 此次华富溢公司以自有资金收购君合百年44.05%的股权,将有利于公司加大对房地产项目的投入力度,为未来几年公司的经营增加新的利润增长点,进一步增强对抗市场风险的能力。

此次华富溢公司自有资金收购国锐公司100%的股权,将有利于公司加大对房地产项目的投入力度,为未来几年公司的经营增加新的利润增长点,进一步增强对抗市场风险的能力。
 六、备查文件目录
 1、股权转让协议书;
 2、中元国际资产评估有限责任公司出具的中元评报字2009 116号《评估报告》。
 特此公告

北京华业地产股份有限公司董事会
 2009年8月10日

资产评估报告书摘要

中元评报字 009 116号
 重要提示
 以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。
 北京华业地产股份有限公司
 中元国际资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,就北京国锐合投资有限公司股权价值评定事宜对该项股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象是股东全部权益价值,评估范围是北京国锐合投资有限公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产、固定资产、无形资产以及流动负债。
 评估基准日为2009年6月30日。
 本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则,遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则,依据委托资产的实际情况、有关市场交易资料和市场价格标准,并参考资产的历史成本,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用资产基础法计算确定评估值。

本次评估的价值类型为市场价值。
 截止评估基准日2009年6月30日,经资产基础法评估,北京国锐合投资有限公司的资产:账面值45,875.68万元,评估值62,006.29万元,增值16,130.61万元,增值率35.16%;负债:账面值44,903.67万元,评估值44,903.67万元;净资产:账面值972.01万元,评估值17,102.62万元,增值16,130.61万元,增值率1,659.50%。

评估结论详细情况见评估明细表。
 资产评估结果汇总表
 评估基准日:2009年6月30日
 单位:人民币万元

项目	账面价值				评估价值				增减值				增值率%			
	A	B	C	D=C-B	E	F	G	H	I=D/H	J	K	L	M			
流动资产	1	19,043.39	19,043.39	0.00	0.00	0.00	0.00									
非流动资产	2	26,832.29	42,962.90	16,130.61	60.12											
长期应收款	3															
长期股权投资	4	26,832.29	42,962.90	16,130.61	60.12											
投资性房地产	5															
固定资产	6															
其中:建筑物	7															
机器设备	8															
在建工程	9															
无形资产	10															
其中:土地使用权	11															
其它资产	12															
资产总计	13	45,875.68	62,006.29	16,130.61	35.16											
流动负债	14	44,903.67	44,903.67	0.00	0.00											
非流动负债	15															
负债总计	16	44,903.67	44,903.67	0.00	0.00											
净资产	17	972.01	17,102.62	16,130.61	1,659.51											

被评估单位近三年一直处于亏损状态,主要系企业主要业务为投资或股权投资,企业本部无其他的经营项目及收益来源,企业未收益取决于投资收益,因此,根据以前年度财务数据及现有资料无法预测企业未来的收益,故本项目未采用收益法评估。
 资产基础法长期投资评估过程中,已包括子公司房地产开发项目开发使用开发法评定的收益价值,本公司在综合考虑了不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,基于本次评估的目的与企业的状况,以资产基础法的评估结论作为对北京国锐合投资有限公司股东全部权益价值的评估值,估值为人民币17,102.61万元。

在使用评估结论时,提请报告使用者关注以下特别事项:
 1、对君合百年房地产开发有限公司的其他应收款账面金额112,514,441.13元,审计核实君合百年房地产开发有限公司账面金额为123,903,929.37元,差异11,389,488.24元,被评估单位未提供原因。本次评估以账面金额112,514,441.13元确认。此项评估有可能造成评估增值11,389,488.24元。
 2、被评估单位未提供委托方与资产与单位股东达成的意向书;
 3、在本次评估中,我们就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估,未考虑可能存在的账外资产及负债的影响;
 4、在评估基准日后,有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:
 ①当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;
 ②当资产价格标准发生变化时,对资产评估价值产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值;
 ③当评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

4、北京国锐合投资有限公司申报的资产和负债已经北京兴华会计师事务所审计,并出具了2009年度《审计报告》第4-760号“审计报告”,本次评估是在北京兴华会计师事务所审计的基础上进行的。
 6、本次评估的评估对象为股东全部权益价值,本次考虑控股权溢价、少数股权折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响;
 7、评估基准日后发生的重要事项:
 根据基准日至评估报告提出日期之间未发现可能影响评估结论的重大事项。
 评估报告目前有关规定,本评估结论的使用有效期为一年,即自2009年6月30日至2010年6月29日有效。

除上述事项外,本报告长期股权投资评估结果是根据《中元评报字2009 117号》评估结果计算得出,因此《中元评报字2009 117号》中的重要事项将对本报告评估结果产生影响,请报告使用者一并阅读。
 法定代表人:
 注册资产评估师:
 注册资产评估师:

中元国际资产评估有限责任公司
 2009年7月31日
 股票代码:600240 股票简称:华业地产 编号:临2009-029

北京华业地产股份有限公司收购资产公告

重要内容提示:
 ●交易内容:北京华业地产股份有限公司(以下简称:本公司)全资子公司深圳市华富溢投资有限公司(以下简称:华富溢公司)出资2379.83万元收购北京东环置业有限公司(以下简称:东环置业)、华建国际实业(深圳)有限公司(以下简称:华建国际)持有的北京君合百年房地产开发有限公司(以下简称:君合公司)21.43%的股权;
 ●此次华富溢公司出资收购君合公司44.05%的股权事宜为非关联交易;
 ●本次资产收购将有利于本公司加大对房地产项目的投入力度,增加新的利润增长点。

一、交易概述
 1、华富溢公司拟与东环置业、华建国际签署《股权转让协议书》,根据《股权转让协议书》,华富溢公司以现金2379.83万元受让东环置业、华建国际持有的君合公司22.62%、21.43%的股权。
 2、此次华富溢公司出资收购君合公司44.05%的股权事宜为非关联交易;
 3、定价依据:本次收购价格拟以经评估的君合公司截至2009年6月30日的净资产值为基础确定。截至2009年6月30日,君合公司净资产评估值为76,788.02万元,其中东环置业、华建国际合计持有的44.05%的股权拥有的净资产的评估值为33,825.12万元。
 3、本次资产收购已经公司2009年8月10日召开的四届十九次董事会审议通过,本次资产收购无需附股东大会审批。

二、交易各方当事人情况介绍
 1、北京东环置业有限公司成立于1993年8月14日。注册地址:北京市东城区东中街30号楼6.7.8层,法定代表人:郭琳琳,注册资本:美元10041.35万元,经营范围:在规划范围内从事房地产的开发、建设、公寓和写字楼、商业设施的出租、出售,娱乐配套服务设施的经营及其物业管理。
 2、华建国际实业(深圳)有限公司,成立于1999年1月17日。注册地址:深圳市福田区市民路商务中心商务大厦23楼7-11单元,法定代表人:顾建国,注册资本:港币23,400万元,经营范围:从事国际经济信息咨询;投资管理咨询;增加、投资兴办各类实业项目(具体项目另行申报);增加:从事企业股权投资管理咨询(不含金融限制项目),在合法取得土地使用权范围内从事事项房地产开发经营。
 东环置业、华建国际与本公司、华富溢公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无关联关系。
 2、深圳市华富溢投资有限公司,成立于1999年7月1日。注册地址:深圳市福田区上步中路深纺大厦20F;法定代表人:郑晓融,注册资本:人民币1063.8万元,经营范围:投资兴办实业。(具体项目另行申报)国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);从事南山地块号为K701-0014号土地的房地产开发经营业务。
 三、交易标的的基本情况
 1、北京君合百年房地产开发有限公司成立于2009年9月4日,是经北京市工商行政管理局批准成立的有限责任公司,注册资金人民币16,800万元,法定代表人为张崇山。房地

产
 开发(不含土地成片开发)、高档公寓、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营;大型主题公园的建设、经营;销售自行开发的商品房;房地产业信息咨询(中介除外);机电设备设备技术开发、技术转让、技术服务。
 根据具有从事证券业务资格的北京中元国际资产评估有限责任公司出具的中元评报字2009 117号《评估报告》,君合公司的主要资产评估结果如下:
 单位:人民币 万元

项目	2009年6月30日
总资产	185,985.67
总负债	109,197.65
净资产	76,788.02

君合公司享有位于北京市通州区梨园镇小街地区的自由小镇项目(暂定名)的开发建设经营权。
 四、股权转让协议的主要内容
 1、本次股权转让协议中:股权转让方为东环置业、华建国际;股权转让受让方为华富溢公司。
 2、本次股权转让的转让价款为人民币237,298,346.35元。
 3、转让上列意向其所持君合公司的中元国际资产评估有限责任公司出具的《评估报告》作为定价依据。
 本协议签署之日起100日内,转让方与丙方共同向工商登记部门申请办理变更项目公司工商登记手续,在取得变更后的工商营业执照当日,丙方将转让价款237,298,346.35元人民币支付到转让方指定的账户,同时按照双方约定的开始公司交接及项目交接工作。
 五、收购、出售资产的目的和公司的承诺
 此次华富溢公司以自有资金收购君合百年44.05%的股权,将有利于公司加大对房地产项目的投入力度,为未来几年公司的经营增加新的利润增长点,进一步增强对抗市场风险的能力。

六、备查文件目录
 1、本次股权转让协议书;
 2、中元国际资产评估有限责任公司出具的中元评报字2009 117号《评估报告》。
 特此公告

北京华业地产股份有限公司董事会
 2009年8月10日
 股票代码:600240 股票简称:华业地产 编号:临2009-030

开发(不含土地成片开发)、高档公寓、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营;大型主题公园的建设、经营;销售自行开发的商品房;房地产业信息咨询(中介除外);机电设备设备技术开发、技术转让、技术服务。
 根据具有从事证券业务资格的北京中元国际资产评估有限责任公司出具的中元评报字2009 117号《评估报告》,君合公司的主要资产评估结果如下:
 单位:人民币 万元

项目	2009年6月30日
总资产	185,985.67
总负债	109,197.65
净资产	76,788.02

君合公司享有位于北京市通州区梨园镇小街地区的自由小镇项目(暂定名)的开发建设经营权。
 四、股权转让协议的主要内容
 1、本次股权转让协议中:股权转让方为东环置业、华建国际;股权转让受让方为华富溢公司。
 2、本次股权转让的转让价款为人民币237,298,346.35元。
 3、转让上列意向其所持君合公司的中元国际资产评估有限责任公司出具的《评估报告》作为定价依据。
 本协议签署之日起100日内,转让方与丙方共同向工商登记部门申请办理变更项目公司工商登记手续,在取得变更后的工商营业执照当日,丙方将转让价款237,298,346.35元人民币支付到转让方指定的账户,同时按照双方约定的开始公司交接及项目交接工作。
 五、收购、出售资产的目的和公司的承诺
 此次华富溢公司以自有资金收购君合百年44.05%的股权,将有利于公司加大对房地产项目的投入力度,为未来几年公司的经营增加新的利润增长点,进一步增强对抗市场风险的能力。

六、备查文件目录
 1、本次股权转让协议书;
 2、中元国际资产评估有限责任公司出具的中元评报字2009 117号《评估报告》。
 特此公告

北京华业地产股份有限公司
 董事会
 2009年8月10日

资产评估报告书摘要

中元评报字 009 117号
 重要提示
 以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。
 北京华业地产股份有限公司
 中元国际资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,就北京君合百年房地产开发有限公司股权价值评定事宜对该项股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象是股东全部权益价值,评估范围是北京君合百年房地产开发有限公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产)以及流动负债。
 评估基准日为2009年6月30日。
 本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则,遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则,依据委托资产的实际情况、有关市场交易资料和市场价格标准,并参考资产的历史成本,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用资产