股票代码:600681　　股票简称:S*ST 万鸿　　编号:2009—049

万鸿集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要(草案)

董事会声明

本公司及董事会全体成员保证重组报告书及其摘要内容真实、准确、完整,并对本报告书的虚假记载、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重组报告书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次发行股份购买资产暨关联交易事项所作的任何决定或意见,均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次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;因本次发行股份购买资产暨关联交易引致的投资风险,由投资者自行负责。

投资者若对重组报告书及其摘要存在任何疑问,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。

释　义

在本报告书摘要中,除非文义载明,下列简称具有如下含义:

万鸿集团,S*ST 万鸿,公司,本公司	指	万鸿集团股份有限公司
佛奥集团	指	佛山市顺德佛奥集团有限公司
富桥实业	指	佛山市顺德区富桥实业有限公司
本次交易对方,本次发行对象,重组方	指	佛奥集团和富桥实业
英城投资	指	广州英城投资有限公司
奥捷投资	指	佛山市顺德奥捷投资有限公司
武汉国资	指	武汉国有资产经营公司
创环达公司	指	武汉创环达投资管理有限公司
奥园置业,标的公司	指	佛山市奥园置业投资有限公司
东风房产	指	中山市东风佛奥房地产开发有限公司
同润房产	指	广州同润房地产开发有限公司
富星房产	指	佛山市富星房产有限公司
花桥置业	指	昆山中金花桥置业有限公司
佛山宾馆	指	佛山宾馆有限公司
盛世东方	指	北京盛世东方投资有限公司
中金数据	指	中金数据系统有限公司
洲际集团	指	InterContinental Hotels Group,全球知名的酒店管理集团
佛奥物业	指	佛山市佛奥物业服务有限公司
恩佳物业	指	佛山市顺德区恩佳物业管理有限公司
长印文化	指	武汉长印文化用品有限公司
长印包装	指	武汉长印包装印务有限公司
斯特制版	指	武汉斯特彩色制版有限公司
长森经贸	指	武汉长森经贸有限公司
东方诚成	指	武汉东方诚成传媒广告有限公司
广州万鸿	指	广州万鸿文化传播有限公司
长瑞经贸	指	武汉长瑞经贸有限公司
长印房产	指	武汉长印房地产开发有限公司
盛业集团	指	广州盛业集团有限公司
拟购买资产,标的资产,交易标的	指	佛奥集团和富桥实业计持有的奥园置业100%股权
本次重组,本次重大资产重组,本次交易,本次发行股份购买资产	指	指公司向佛奥集团和富桥实业发行股份购买其所合计持有的奥园置业100%股权
公司股权分置改革方案	指	本公司拟以现有流通股本10,852.38万股为基数,以资本公积金4,340.952万元向全体流通股股东每10股流通股定向转增4股,同时,佛奥集团通过子公司奥捷投资豁免公司对其2.6亿元的债务作为对价进行股权分置改革。
重组报告书	指	《万鸿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)》
本报告摘要,本报告书摘要	指	《万鸿集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要(草案)》
《发行股份购买资产协议》	指	《佛山市顺德佛奥集团有限公司、佛山市顺德区富桥实业有限公司与万鸿集团股份有限公司之非公开发行股份购买资产协议》
《盈利补偿协议》	指	《万鸿集团股份有限公司与佛山市顺德佛奥集团有限公司之盈利补偿协议》
定价基准日	指	确定万鸿集团本次发行股份价格的日期,即万鸿集团第六届董事会第七次会议决议公告日
审计、评估基准日	指	2009年3月31日
独立财务顾问,广发证券	指	广发证券股份有限公司
法律顾问,凯文所	指	北京市凯文律师事务所
众环所	指	武汉众环会计师事务所有限责任公司
万隆所	指	万隆亚洲会计师事务所有限公司
辽宁众华,评估师	指	辽宁众华资产评估有限公司
《上市规则》	指	《深证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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所,交易所	指	上海证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
元	指	人民币元

重大事项提示

1.本公司根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《收购办法》等有关规定,编制了本报告书摘要,以供投资者决策参考之用。

2.2009年11月21日,本公司与佛奥集团、富桥实业签署了《发行股份购买资产协议》,本公司拟向佛奥集团、富桥实业以增发新股的方式购买奥园置业100%股权。本次发行股份购买资产的评估基准日为2009年3月31日,根据辽宁众华出具的《众华评报字[2009]第6032号》《评估报告》,奥园置业的净资产账面值(母公司数)为21,956.51万元;奥园置业的净资产评估值为146,185.25万元,评估增值率为565.79%。根据万隆所出具的《万亚会业字[2009]万亚会业字[2009]第2689号》《审计报告》,截至2009年10月31日,奥园置业的净资产账面值(母公司数)为30,275.11万元,奥园置业的净资产评估值较其增值幅度为382.86%。

为充分保障中小股东的利益,奥园置业100%的股权的交易价格以评估值为基础,按评估值的90%确定为131,566.73万元。公司本次新增股份的发行价格为4.23元/股,为本公司第六届董事会第七次会议决议公告日前20个交易日的交易均价,也即2008年4月25日公司股票暂停交易前的前20个交易日的交易均价,本公司将向佛奥集团和富桥实业承诺其认购万鸿集团本次非公开发行的股票,自本次发行股份结束日为止,三十六个月内不转让。

3.本公司本次拟购买的标的资产的交易价格合计131,566.73万元,占本公司2008年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的1,222.65%。依照《重组办法》的有关规定,本次交易构成重大资产重组,同时,本次交易涉及发行股份购买资产,需提交中国证监会并购重组审核委员会审核,并经中国证监会核准后方可实施。

4.截至本报告书摘要签署日,佛奥集团全资子公司美城投资持有本公司22.05%的股份,为本公司控股股东;万鸿集团、佛奥集团和富桥实业的实际控制人均为何长津先生,公司此次向佛奥集团和富桥实业发行股份购买资产构成关联交易。根据《上市规则》及相关法规关于关联交易之规定,关联股东美城投资将在审议本次交易的股东大会上回避表决。

5.本次交易与公司股权分置改革完成后,佛奥集团及其一致行动人富桥实业将合计直接或间接持有本公司63.45%的股份(股权分置改革方案按每10股流通股定向转增4股),上述情形已触发要约收购义务。根据《收购办法》第62条的规定,本次发行股份购买资产属于可以向中国证监会申请免除发出收购要约的情形,经股东大会批准后,佛奥集团及其一致行动人将向中国证监会提出豁免要约收购申请。本次交易尚需获得本公司2009年第四次临时股东大会同意佛奥集团及富桥实业免于发出要约以及中国证监会核准豁免佛奥集团及富桥实业因本次交易应履行的要约收购义务。

6.根据本公司与佛奥集团签署的《业绩补偿协议》,佛奥集团承诺,如本次重组在2010年度实施完毕,万鸿集团于2010年度、2011年度、2012年度实现的扣除非经常性损益(标的资产在2010年期初至合并日实现的当期净损益除外)后归属于母公司所有者的净利润分别不低于17,447.23万元、20,229.88万元和21,926.89万元,按照本次股份发行及股权分置改革方案完成后总股本56,251.00万股计算,每股收益分别不低于0.31元/股、0.36元/股、0.39元/股(若以上期间本公司有送股、转增股本、配股等除权事项,则做相应调整)。若本公司在2010年度、2011年度和2012年度中的任何一年度实现的实际盈利数低于上述利润保证数,则佛奥集团将在本公司该年度的年度报告披露日后十个工作日内用现金的方式向本公司补齐差额,同时向除与佛奥集团属同一控制人控制的股东(佛奥集团、美城投资和富桥实业,以外的在追送股份股权登记日登记在册的本公司全体股东每10股追送2股股份,追送股份的上限为三次。

7.根据众环所对本公司出具的带强调事项段无保留意见的《众环审字[2009]408号》和《众环审字[2009]872号》(审计报告),本公司不存在最近一年一期财务会计报告被注册会计师出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的情形。本次重大资产重组涉及的发行股份符合《重组办法》第四十一条第一款第二项之规定,通过本次交易将消除注册会计师出具的审计报告中强调事项段所提及的内容。

特别风险提示

一、本次交易不能获得批准的风险

本次交易尚需获得公司股东大会的批准并同意佛奥集团及富桥实业免于发出要约,以及中国证监会核准本次交易并核准豁免佛奥集团及富桥实业因本次交易应履行的要约收购义务。本次公司发行股份购买资产、佛奥集团及富桥实业申请豁免要约收购义务同步进行,若其中任何一项未获相关批准或核准,则其他事项亦不实施。本次交易方案能否顺利获得公司股东大会和上述有权部门的批准或核准及获得批准或核准的时间存在不确定性。

二、终止上市风险

由于2005年、2006年、2007年度连续亏损,根据上交所《上证上字[2008]35号》《关于对万鸿集团股份有限公司股票暂停上市的决定》,公司股票自2008年5月19日起暂停上市。虽然公司2008年度通过债务重组实现了盈利,但截至本报告书摘要签署日,本公司已处置了大部分的经营资产,生产经营已全面停顿。若公司不能尽快恢复持续盈利能力,存在股票被终止上市的风险。

三、宏观调控风险

房地产行业是国家近年来重点宏观调控对象,因此国家相关房地产宏观调控政策对公司将具有重大影响。自2008年初以来,受到国内外多种因素影响,中国经济出现了较为明显的下滑趋势,为了保持经济稳定增长,中央和地方政府陆续公布了大规模的刺激经济方案,国家对房地产行业的宏观调控政策也有所放松。随着房地产市场回暖而引起部分地区的房价不理性增长,不排除在2009年年底或2010年有政策转向的可能性,从而将给公司的经营带来不确定的风险。

四、经营风险

一方面,房地产项目开发周期长、投入资金大,依赖开发商开发经验与管理能力;房地产企业的持续发展还需要具备一定的土地储备;另一方面,房地产业属于资金密集型行业,行业技术门槛较低,一批其他行业的大型企业集团依赖资金优势,纷纷进入房地产行业,使得房地产企业竞争越来越激烈。因此项目定位、建设成本波动、销售价格变动、资金筹措能力、竞争楼盘供应情况等因素将会加大重组后本公司的经营风险。

五、土地储备不足风险

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。本次交易标的公司——奥园置业拥有的未建土地面积约22.6万平方米,规划建筑面积约为121.6万平方米,现有土地储备已有初步的开发计划或正在前期施工过程中。按奥园置业及其下属项目公司现有的开发能力,在本次交易完成后,可满足本公司未来3-5年的开发需要。但随着公司房地产开发规模的不断扩大,本公司可能面临土地储备不足的风险。

六、大股东控制风险

在本次交易完成后,佛奥集团将直接持有本公司305,433,870股股份,通过全资子公司美城投资间接持有本公司45,888,672股股份;一致行动人富桥实业持有本公司5,598,584股股份,佛奥集团及其关联方将合计直接或间接持有本公司356,921,126股股份,占本公司本次发行股份购买资产及股权分置改革完成后总股本的63.45%。股权分置改革方案按每10股流通股定向转增4股),虽然佛奥集团及其实际控制人已经出具了规范与减少与上市公司关联交易、避免与上市公司同业竞争及保证上市公司经营独立性的相关承诺,但其仍可能利用其控制地位对公司重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉,因此本公司存在大股东控制风险。

七、资产负债率较高风险

根据万隆所出具的《万亚会业字[2009]第2689号》(审计报告),本次交易标的奥园置业截至2008年12月31日、2009年10月31日资产负债率分别为89.77%、76.35%,高于同行业上市公司截至2009年9月30日的平均资产负债率61.19%。随着公司规模的迅速扩大,合理的资产负债结构对公司而言愈发重要。如果资产负债率水平不能保持在合理的范围内,重组后上市公司将面临一定的财务风险。

八、盈利预测风险

本报告书摘要中的财务会计信息一章中包含了经万隆所审核的拟购买资产——奥园置业2009-2010年盈利预测报告以及本公司2009-2010年备考盈利预测报告,上述盈利预测报告遵循了谨慎性原则,在最佳估计假设的基础上编制,但其所依据的各种假设具有不确定性,投资者在进行投资决策时应谨慎使用且不应过分依赖该报告。

九、评估增值风险

本次交易标的资产的交易价格以经具有证券从业资格的资产评估机构出具的评估报告确认的交易标的评估值为基础,按评估值的90%确定。根据辽宁众华出具的《众华评报字[2009]第6032号》(评估报告),截至本次交易的评估基准日2009年3月31日,奥园置业的净资产账面值(母公司数)为21,956.51万元,净资产评估值为146,185.25万元,评估增值率为565.79%,评估结果较原账面值增值幅度较大。

十、佛山宾馆扩建项目存在不能按时完成拆迁,土地被收回风险

因原有规模不能满足经营需要,佛山宾馆正在扩建佛山宾馆北翼新大楼。该北翼新大楼扩建项目用地之一——05J地块(韡城区城门头路17、19、21号旧改用地),净用地面积2,100平方米,系佛山宾馆于2005年12月6日向佛山市土地交易中心拍卖取得。根据《交确认书》略明,佛山宾馆须自行办理该旧改用地的《房屋拆迁许可证》,在中标后两年内必须要与被拆迁户签订拆迁补偿合同且经房产管理部门备案并动工开发,否则《交确认书》将作废,竞得的土地使用权将被政府收回重新公开出让,佛山宾馆需按竞买保证金的50%支付违约补偿。

佛山宾馆于2006年4月21日取得《韡城拆拆许字[2006]第3号》《房屋拆迁许可证》,拆迁范围为城门头路17号及配套车房、19号及配套车房、21号及配套车房。由于动迁补偿未能一次性付清,佛山宾馆未能在《交确认书》中约定时间(2007年12月6日)与05J地块内所有被拆迁户签订拆迁补偿合同(协议);2007年底经佛山市政府批准延长拆迁期限至2008年8月31日,但佛山宾馆到期仍未能完成拆迁。经佛山市政府批准,佛山市国土资源局与佛山宾馆于2009年8月3日再次签订了《延续拆迁延期协议》,双方同意:佛山宾馆对05J地块的拆迁期限延长至2010年5月31日,但自2008年9月1日起至佛山宾馆与05J地块内所有拆迁户签订拆迁补偿合同且经房产管理部门备案之日,每延长一个月,佛山宾馆应向佛山市国土资源局支付05J地块地价总额1%的违约金;若佛山宾馆未能在2010年5月31日与05J地块内所有被拆迁户签订拆迁补偿合同(协议),而佛山市国土资源局经市政府批准作同意不收回05J地块并维持签订的成交确认书有效,则佛山宾馆可继续延期对05J地块进行拆迁。

截至本报告书签署日,已有52户被拆迁户与佛山宾馆签订了《佛山市房屋拆迁合同》,部分是现金一次或分次补偿,部分是置换二手房,尚有24户未就拆迁补偿事宜与佛山宾馆达成协议。佛山宾馆现正与剩余尚未签订协议的被拆迁户协商,积极推动项目拆迁,争取在延长后的拆迁期限2010年5月31日前与所有被拆迁户签订拆迁补偿合同。

截至本报告书签署日,除上述事项外,上市公司本次交易拟购买资产不存在其他或有事项。

六、本次收购支付方式

标的资产交割日为佛奥集团和富桥实业持有奥园置业100%的股权过户至万鸿集团的工商变更登记日。万鸿集团于目标资产交割日成为目标公司的股东,合法享有和承担目标资产所代表的一切权利和义务。

3.佛奥集团和富桥实业应于目标资产交割日向万鸿集团交付对经营目标公司(包括其子公司)有实质影响的资产及有关资料,该等资料指目标公司(包括其子公司)的所有公司法定文件及其他文件,包括但不限于:从成立至今所获颁发的企业法人营业执照、所有的验资报告、股东会及董事会会议记录及决议、会计账簿、公司印章(包括公章、财务章、合同专用章等)、目标公司的组织文件、不动产的权属证书、所有尚在履行及将要履行的业务合同、客户资料等。

4.佛奥集团和富桥实业应于交割日之前签署根据目标公司的组织文件和有关法律规定办理目标资产过户至万鸿集团所需的全部文件。

5.各方应尽最大努力在目标资产交割日之后10个工作日内完成非公开发行的相关程序,包括但不限于聘请会计师事务所进行验资并出具验资报告;于上交所及股份登记机构办理目标股份发行、登记手续;及向中国证监会及其派出机构报告和备案等相关手续;并于上述股份发行后10个工作日内完成万鸿集团注册资本和股东变更的工商变更登记手续。

目标股份按前款要求登记于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司之日起,佛奥集团和富桥实业按本协议规定的持股数量享有股东权利并承担相应的股东义务。

(四)期间损益

目标资产在过渡期内所产生的损益全部归万鸿集团承担或享有。

(五)债权债务处理和员工安置

1.本次交易为收购目标公司的股权,不涉及债权债务的处理,原由目标公司承担的债权债务在交割日后仍然由目标公司享有和承担。

2.本次交易为收购目标公司的股权,因而亦不涉及职工安置问题。原由目标公司聘任的员工在交割日后仍然由目标公司继续聘任。

(六)税费分担

1.佛奥集团和富桥实业同意各自承担因目标资产评估增值(若有)而产生的全部税项。

2.各方应各自承担其为商谈、草拟、签订及执行本协议而产生的一切费用和开支。

3.因本次交易行为而产生的其他任何税、费,凡法律法规有规定者,依规定办理;无规定者,由各方平均分担。

(七)生效与终止

1.本协议自各方法定代表人或其授权代表签署并加盖各自公章之日起成立,自下述条件全部满足之日起生效:

①万鸿集团董事会已批准本次交易及本协议;

②万鸿集团股东大会已批准本次交易及本协议;

③万鸿集团股东大会已审议同意佛奥集团及富桥实业免于发出要约;

④佛奥集团已依据其章程规定履行完全部为进行本次交易及签署本协议而需履行的内部审批程序;

⑤富桥实业已依据其章程规定履行完全部为进行本次交易及签署本协议而需履行的内部审批程序;

⑥本次重组已经取得中国证监会的核准;

⑦中国证监会核准豁免佛奥集团和富桥实业因本次交易应履行的要约收购义务。

2.本协议于下列情形之一发生时终止:

①本协议无法生效;

②在本次交易完成日之前,经各方协商一致终止;

③在本次交易完成日之前,由于发生不可抗力或者本次重组所涉各方以外的其他原因而导致本次重组不能实施。

(八)违约与赔偿

1.本协议任何一方存在虚假不实陈述的情形及/或违反其声明、保证、承诺,不履行其在本协议项下的任何责任与义务,即构成违约。违约方应当根据其他方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付金额和足额的赔偿金。

前款赔偿金包括直接损失和间接损失的赔偿,但不得超过违反协议一方订立本协议时预见到或者应当预见到的因违反本协议可能造成的损失。

2.任何按前款提出的索赔应以书面形式提出,并应附有对引起该等索赔的事实及情况的合理而详尽的描述。

二、《业绩补偿协议》的主要内容

(一)合同主体、签订时间

2009年11月21日,万鸿集团与佛奥集团、富桥实业(以下简称"双方")签订了《业绩补偿协议》(以下简称"本协议")。

(二)承诺交易

1.交易概述及定价依据

①各方同意,万鸿集团向佛奥集团和富桥实业非公开发行目标股份,用以支付目标资产的收购对价。发行的目标股份的数量按按照下述公式确定(不足一股的余额计入万鸿集团的资本公积):目标股份数量=目标资产收购对价/目标股份发行价格。

②各方同意,目标资产的收购对价将以《评估报告》显示的目标资产的评估值为依据,由二方协商确定。

依据辽宁众华评估有限责任公司出具的《评估报告》,截至评估基准日,目标资产经评估的资产净值为1,461,852,536.18元。

各方协商确认,标的资产的交易价格以上述评估的资产净值为基础,按评估值的90%确定为1,315,667,282.56元。

③各方同意,目标股份的发行价格为每股4.23元,系根据万鸿集团确定本次重大资产重组方案的董事会决议公告日前20个交易日的股票交易均价(也即:万鸿集团之股票暂停上市前20个交易日的股票交易均价)确定(万鸿集团暂停上市前20个交易日公司股票交易均价=万鸿集团暂停上市前20个交易日公司股票交易总额/万鸿集团暂停上市前20个交易日公司股票交易总量),但最终的发行价格以中国证监会核准的价格为准,并相应调整发行的股份数。万鸿集团如在前述董事会决议公告日至非公开发行股票的发行日期间内派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项发生,将不对发行价格和发行数量作相应除权、除息的处理。

2.非公开发行股份的具体安排

1.发行对象:佛奥集团、富桥实业。

2.发行股票种类:人民币普通股股份。

3.发行股票面值:人民币1.00元。

4.发行股票数量:311,032,454股,其中向佛奥集团发行305,433,870股,向富桥实业发行5,598,584股。

5.股票发行方式:采取向特定的发行对象即佛奥集团和富桥实业非公开发行股票的方式。

6.股票限售期:佛奥集团和富桥实业承诺其各自认购的本次非公开发行之股票,自本次发行结束且万鸿集团恢复上市之日起36个月内不转让,之后将严格按照中国证监会和上交所的有关规定执行。

7.本次发行前公司滚存未分配利润如何对有的方案

本次发行完成后,由本公司新老股东共同享有或承担本公司本次发行前的滚存未分配利润。

8.发行股票拟上市地点:上海证券交易所。

9.本次发行股票决议有效期

提交股东大会审议通过之日起一年内有效。

(三)交割

1.各方同意于先决条件全部或就后的60个工作日内进行交割。

2.目标资产交割日为佛奥集团和富桥实业持有奥园置业100%的股权过户至万鸿集团的工商变更登记日。万鸿集团于目标资产交割日成为目标公司的股东,合法享有和承担目标资产所代表的一切权利和义务。

3.佛奥集团和富桥实业应于目标资产交割日向万鸿集团交付对经营目标公司(包括其子公司)有实质影响的资产及有关资料,该等资料指目标公司(包括其子公司)的所有公司法定文件及其他文件,包括但不限于:从成立至今所获颁发的企业法人营业执照、所有的验资报告、股东会及董事会会议记录及决议、会计账簿、公司印章(包括公章、财务章、合同专用章等)、目标公司的组织文件、不动产的权属证书、所有尚在履行及将要履行的业务合同、客户资料等。

4.佛奥集团和富桥实业应于交割日之前签署根据目标公司的组织文件和有关法律规定办理目标资产过户至万鸿集团所需的全部文件。

5.各方应尽最大努力在目标资产交割日之后10个工作日内完成非公开发行的相关程序,包括但不限于聘请会计师事务所进行验资并出具验资报告;于上交所及股份登记机构办理目标股份发行、登记手续;及向中国证监会及其派出机构报告和备案等相关手续;并于上述股份发行后10个工作日内完成万鸿集团注册资本和股东变更的工商变更登记手续。

目标股份按前款要求登记于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司之日起,佛奥集团和富桥实业按本协议规定的持股数量享有股东权利并承担相应的股东义务。

(四)期间损益

目标资产在过渡期内所产生的损益全部归万鸿集团承担或享有。

(五)债权债务处理和员工安置

1.本次交易为收购目标公司的股权,不涉及债权债务的处理,原由目标公司承担的债权债务在交割日后仍然由目标公司享有和承担。

2.本次交易为收购目标公司的股权,因而亦不涉及职工安置问题。原由目标公司聘任的员工在交割日后仍然由目标公司继续聘任。

(六)税费分担

1.佛奥集团和富桥实业同意各自承担因目标资产评估增值(若有)而产生的全部税项。

2.各方应各自承担其为商谈、草拟、签订及执行本协议而产生的一切费用和开支。

3.因本次交易行为而产生的其他任何税、费,凡法律法规有规定者,依规定办理;无规定者,由各方平均分担。

(七)生效与终止

1.本协议自各方法定代表人或其授权代表签署并加盖各自公章之日起成立,自下述条件全部满足之日起生效:

①万鸿集团董事会已批准本次交易及本协议;

②万鸿集团股东大会已批准本次交易及本协议;

③万鸿集团股东大会已审议同意佛奥集团及富桥实业免于发出要约;

④佛奥集团已依据其章程规定履行完全部为进行本次交易及签署本协议而需履行的内部审批程序;

⑤富桥实业已依据其章程规定履行完全部为进行本次交易及签署本协议而需履行的内部审批程序;

⑥本次重组已经取得中国证监会的核准;

⑦中国证监会核准豁免佛奥集团和富桥实业因本次交易应履行的要约收购义务。

2.本协议于下列情形之一发生时终止:

①本协议无法生效;

②在本次交易完成日之前,经各方协商一致终止;

③在本次交易完成日之前,由于发生不可抗力或者本次重组所涉各方以外的其他原因而导致本次重组不能实施。

(八)违约与赔偿

1.本协议任何一方存在虚假不实陈述的情形及/或违反其声明、保证、承诺,不履行其在本协议项下的任何责任与义务,即构成违约。违约方应当根据其他方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付金额和足额的赔偿金。

前款赔偿金包括直接损失和间接损失的赔偿,但不得超过违反协议一方订立本协议时预见到或者应当预见到的因违反本协议可能造成的损失。

2.任何按前款提出的索赔应以书面形式提出,并应附有对引起该等索赔的事实及情况的合理而详尽的描述。

二、《业绩补偿协议》的主要内容

(一)合同主体、签订时间

2009年11月21日,万鸿集团与佛奥集团(以下简称"双方")签订了《业绩补偿协议》(以下简称"本协议")。

(二)实际盈利数、利润预测数与利润保证数

1.双方一致确认,万鸿集团目重组实施完毕后连续三个会计年度(除重组实施完毕当年)实现的扣除非经常性损益(标的资产在2010年期初至合并日实现的当期净损益除外)后归属母公司所有者净利润及每股收益(以下统称"实际盈利数")应以万鸿集团按中国现行有效的会计准则和中国证监会有关规定编制并经审计的财务会计报告为准。

双方一致确认,本次重组经万鸿集团股东大会批准和中国证监会核准,且万鸿集团向佛奥集团发行股票在上海证券交易所及中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完毕证券登记手续之日,为本次重组实施完毕日。

2.根据万隆所出具的《万亚会业字[2009]第2426号》《备考盈利预测审核报告》测算,万鸿集团于2010年度实现的扣除非经常性损益(标的资产在2010年期初至合并日实现的当期净损益除外)后归属母公司所有者的净利润为17,447.23万元;根据万鸿集团测算,万鸿集团于2011年度、2012年度实现的扣除非经常性损益(标的资产在2010年期初至合并日实现的当期净损益除外)后归属母公司所有者的净利润为20,229.88万元与21,926.89万元(以下统称"利润预测数")。

3.佛奥集团保证,如本次重组在2010年度实施完毕,万鸿集团于重组实施完毕后连续三个会计年度,即2010年度、2011年度、2012年度实现的扣除非经常性损益(标的资产在2010年期初至合并日实现的当期净损益除外)后归属母公司所有者的净利润不低于上述利润预测数。本次重组实施完毕后,万鸿集团总股本将增至56,251万股(考虑了股权分置改革影响),折算成每股收益后,万鸿集团于2010年度、2011年度、2012年度实现的每股收益不低于0.31元/股、0.36元/股、0.39元/股(若以上期间乙方有送股、转增股本、配股等除权事项,则做相应调整)。

上述佛奥集团保证万鸿集团实现的扣除非经常性损益(标的资产在2010年期初至合并日实现的当期净损益除外)后归属母公司所有者净利润与每股收益战线称"利润保证数"。

4.本次重组后标的资产将作为万鸿集团全资子公司进行经营和管理,万鸿集团确认其在本次资产重组完成日后的连续三个会计年度内将不会对相关资产进行处置或转让。

(三)补偿方式

1.佛奥集团保证,如本次重组在2010年度实施完毕,万鸿集团于2010年度、2011年度、2012年度实现的扣除非经常性损益(标的资产在2010年期初至合并日实现的当期净损益除外)后归属于母公司所有者的净利润分别不低于17,447.23万元、20,229.88万元与21,926.89万元,则该项债务豁免相当于流通股东每10股获送2.954股;同时,本公司拟以现有流通股本10,852.38万股为基数,以资本公积金4,340.952万元向全体流通股股东定向转增股份,流通股东每10股流通股将获得4股定向转增股份,相当于流通股股东每10股获送1.583股,公司股权分置改革的综合对价水平相当于流通股东每10股获送4.537股。公司股权分置改革方案能够有效地减轻公司的债务负担,为公司恢复上市创造条件。

(二)本次重大资产重组的目的

如前所述,本公司目前已处于资不抵债、暂停上市状态,存在股票被终止上市风险;本公司生产经营基本处于停顿状态,债务负担沉重,无法依靠现有资产恢复公司持续盈利能力,上述状况已经严重威胁到了本公司全体股东的根本利益。为了彻底扭转公司的经营困境及面临退市的严峻形势,并与实现公司长远发展的目标相结合,公司拟进行本次重组,通过发行股份购买佛奥集团及其一致行动人富桥实业所持有的优质房地产开发类及酒店经营类资产,从而恢复持续盈利能力,实现可持续发展。

通过本次重大资产重组,本公司的主营业务将转变为房地产开发、销售以及酒店经营。在本次交易完成后,公司将拥有完整的房地产开发业务经营体系、盈利前景良好的房地产开发项目以及现金流稳定的酒店经营类业务。采取房地产开发和酒店经营双主业的经营模式,有利于拓宽公司盈利增长点,实现对上市公司产业发展的长远布局以及保证上市公司获得持续盈利能力。同时考虑到本次交易完成后公司在佛山、广州以及中山等珠三角地区所具有的品牌优势和土地储备优势,以及公司规模的快速扩张,公司将有机会分享我国房地产高速发展带来的巨大收益,从而不断提升公司的内在价值,为广大股东带来良好的收益。

二、本次交易的基本情况

(一)交易概况

2009年11月21日,本公司与佛奥集团、富桥实业就本次发行股份购买资产事宜签署了《发行股份购买资产协议》。协议内容详见重组报告书第六节、本次交易相关协议主要内容/一、发行股份购买资产协议)。

根据上述协议安排,本公司拟向佛奥集团、富桥实业以增发新股的方式购买其合计持有的奥园置业100%股权。截至评估基准日2009年3月31日,根据辽宁众华出具的《众华评报字[2009]第6032号》《评估报告》,奥园置业的净资产账面值(母公司数)为21,956.51万元;净资产评估值为146,185.25万元,评估增值率为565.79%。为充分保障中小股东的利益,奥园置业100%的股权的交易价格以评估值为基础,按评估值的90%确定为131,566.73万元。公司本次新增股份的发行价格为4.23元/股,为本公司第六届董事会第七次会议决议公告日前20个交易日的交易均价,也即2008年4月25日公司股票暂停交易前的20个交易日的交易均价,本公司将向佛奥集团和富桥实业分别定向发行不超过305,433,870股和5,598,584股股份。佛奥集团和富桥实业承诺认购万鸿集团本次非公开发行股份所获股份的股票,自本次发行股份结束日为止,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。

3.本公司本次拟购买的标的资产的交易价格合计131,566.73万元,占本公司2008年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的1,222.65%。依照《重组办法》的有关规定,本次交易构成重大资产重组,同时,本次交易涉及发行股份购买资产,需提交中国证监会并购重组审核委员会审核,并经中国证监会核准后方可实施。

(二)富桥实业基本情况

公司名称:佛山市顺德区富桥实业有限公司

企业类型:有限责任公司

注册资本:3,800万元

注册地址:佛山市顺德区乐从镇乐从大道东B268号

法定代表人:何长津

成立日期:2005年11月11日

营业执照注册号:4406062001647

税务登记证号:粤国税字440681782040639号《税务登记证》、粤地税字440606782040639号《税务登记证》

经营范围:装修工程设计、施工,园林绿化工程(涉及资质证书的凭有效资质证书经营);对酒店业、制造业、商业、旅游业、房地产业进行投资。

(三)富桥实业概况

公司名称:佛山市顺德区富桥实业有限公司

企业类型:有限责任公司

注册资本:1,000万元

注册地址:佛山市顺德区乐从镇路州村三乐公路侧

法定代表人:罗洛

成立日期:1995年10月5日

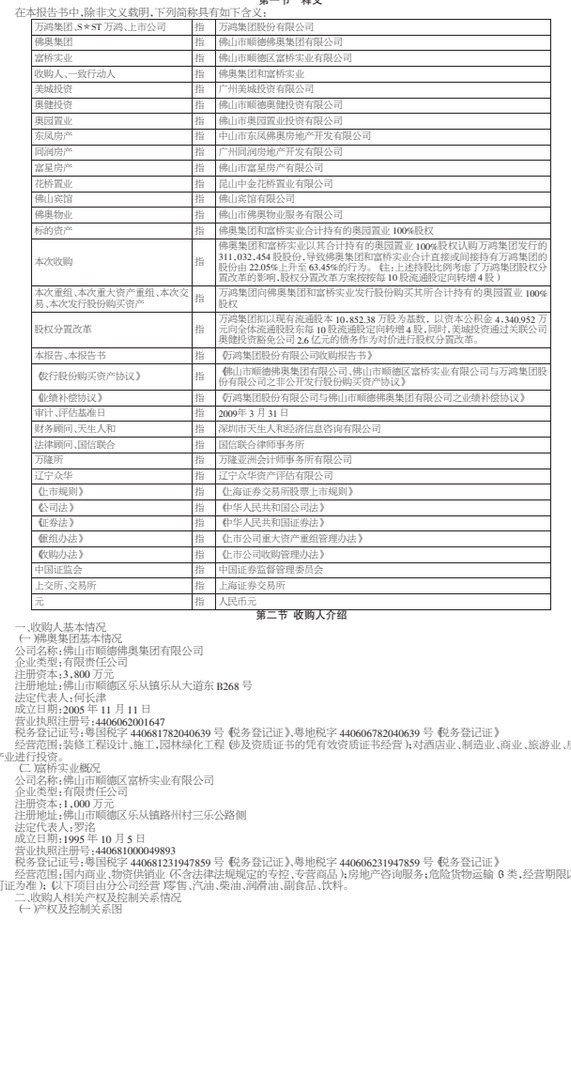
营业执照注册号:440681000049893

税务登记证号:粤国税字440681231947859号《税务登记证》、粤地税字440606231947859号《税务登记证》

经营范围:国内商业、物资供销业(不含法律法规规定的专控、专营商品);房地产咨询服务;危险货物运输0类,经营期限以许可证为准);(以下项目由分公司经营)零售:汽油、柴油、润滑油、副食品、饮料。

二、收购人相关产权及控制关系情况

(一)产权及控制关系图


万鸿集团,S*ST 万鸿,上市公司
指
万鸿集团股份有限公司
佛奥集团
指
佛山市顺德佛奥集团有限公司
富桥实业
指
佛山市顺德区富桥实业有限公司
收购人,一致行动人
指
佛奥集团和富桥实业
英城投资
指
广州英城投资有限公司
奥捷投资
指
佛山市顺德奥捷投资有限公司
奥园置业
指
佛山市奥园置业投资有限公司
东风房产
指
中山市东风佛奥房地产开发有限公司
同润房产
指
广州同润房地产开发有限公司
富星房产
指
佛山市富星房产有限公司
花桥置业
指
昆山中金花桥置业有限公司
佛山宾馆
指
佛山宾馆有限公司
佛奥物业
指
佛山市佛奥物业服务有限公司
标的资产
指
佛奥集团和富桥实业合计持有的奥园置业100%股权
本次收购
指
佛奥集团和富桥实业以其合计持有的奥园置业100%股权认购万鸿集团发行的311,032,454股股份,导致佛奥集团和富桥实业合计直接或间接持有万鸿集团的股份由22.05%上升至63.45%的行为。(注:上述持股比例考虑了万鸿集团股权分置改革的影响,股权分置改革方案按每10股流通股定向转增4股)
本次重组,本次重大资产重组,本次交易,本次发行股份购买资产
指
万鸿集团和富桥实业发行股份购买其所合计持有的奥园置业100%股权
股权分置改革
指
万鸿集团拟以现有流通股本10,852.38万股为基数,以资本公积金4,340.952万元向全体流通股股东每10股流通股定向转增4股,同时,英城投资通过关联公司奥捷投资豁免公司2.6亿元的债务作为对价进行股权分置改革。
本报告,本报告书
指
《万鸿集团股份有限公司收购报告书》
《发行股份购买资产协议》
指
《佛山市顺德佛奥集团有限公司、佛山市顺德区富桥实业有限公司与万鸿集团股份有限公司之非公开发行股份购买资产协议》
《业绩补偿协议》
指
《万鸿集团股份有限公司与佛山市顺德佛奥集团有限公司之业绩补偿协议》
审计、评估基准日
指
2009年3月31日
财务顾问,天生人和
指
深圳市天生人和经济信息咨询有限公司
法律顾问,国信联合
指
国信联合律师事务所
万隆所
指
万隆亚洲会计师事务所有限公司
辽宁众华
指
辽宁众华资产评估有限公司
《上市规则》
指
《上海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》
《重组办法》
指
《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购办法》
指
《上市公司收购管理办法》
中国证监会
指
中国证券监督管理委员会
上交所,交易所
指
上海证券交易所
登记结算公司
指
中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
元
指
人民币元
佛奥集团
富桥实业
英城投资
奥捷投资
奥园置业
东风房产
同润房产
富星房产
花桥置业
佛山宾馆
佛奥物业
标的资产
本次收购
本次重组,本次重大资产重组,本次交易,本次发行股份购买资产
公司股权分置改革方案
重组报告书