(上接D16版)

1.本次交易尚需本公司2009年第四次临时股东大会审议通过本次发行股份购买资产的相关事宜,与本次发行股份购买资产暨关联交易有利害关系的关联股东将在股东大会上对相关议案回避表决;

2.根据相关审计评估报告,本公司本次拟购买的标的资产交易价格合计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。

3.本次交易及股权分置改革完成后,佛奥集团及其一致行动人富桥实业合计将直接或间接持有本公司63.45%股份,已触发要约收购义务。本次交易尚需获得本公司2009年第四次临时股东大会审议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。

五、本次交易构成重大资产重组

本公司本次拟购买资产的交易价格为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%;因此本次交易构成重大资产重组,需报中国证监会核准。

六、本次交易构成关联交易

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,为本公司的控股股东;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,根据《上市规则》及相关法规关于关联交易之规定,万鸿集团此次向佛奥集团、富桥实业分别股份购买资产构成关联交易;与本次发行股份购买资产暨关联交易有利害关系的关联人须在股东大会上对该议案回避表决。

第二节 上市公司基本情况

一、公司概况

公司名称:万鸿集团股份有限公司

英文名称:WINOWNER GROUP CO.,LTD

注册地址:湖北省武汉市汉阳龙阳大道特8号

办公地址:湖北省武汉市武昌区武珞路28号

证券简称:S*ST万鸿

证券代码:600681

法定代表人:戚国荣

注册资本:208,068,030元

法人营业执照注册号:420100011101183

税务登记证号:420105177674772

上市地点:上海证券交易所

电话:027-88066666

传真:027-88061616

电子信箱:stock@winowner.com

经营范围:主营印刷机械及印刷电器产品制造;印刷物资销售;纸张、油墨、塑料及印刷工业专用设备销售;汽车货运《以供持有许可证的分支机构经营》经营企业和成员企业自产产品及相关技术的出口业务及生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术进口业务;经营本企业进料加工和“三来一补”业务;对书刊出版业、电子出版物、影视光盘、文化用品制作业、印刷业的投资。兼营家用电器、通信器材《不含无线发射装置)、电子产品、电子元器件、金属材料、炉料、纺织品、文化用品批发兼零售;广告设计制作;发布路牌、灯箱广告;代理国内自制广告业务;《合法文机构经营范围)。兼营纸塑包装制品及辅助材料开发研制、纸塑装璜饰品、商标、宣传工作画册、有价证券的印刷《以供持有许可证的分支机构经营)。

二、公司历史沿革

(一)公司设立

公司前身为武汉长印(集团)股份有限公司,于1992年经武汉市经济体制改革委员会“武体改〔1992〕第9号”文件批准,由原武汉印刷厂、北京京华信托投资公司、深圳万科企业股份有限公司联合发起组建,于1992年3月18日正式成立,总股本为5,263.04万股。1993年经中国证监会“证监发审字〔1993〕32号”文件批准,公司向社会公众发行1,760万股社会流通股。同年10月18日,公司开发行股票在上交所上市交易,股票简称“长印股份”,总股本为7,023.04万股。

(二)历次股权变动

根据公司1994年4月28日第一届第三次股东会通过的公司1992及1993年度分红方案,社会个人股东10股送4股,国家股、法人股10股送2股,另送2元现金;后根据第一届第三次股东会授权,公司董事会于1994年9月15日拟定配股方案,经“武汉市武证办〔1994〕49号”文件批准,向社会个人股东按每10股配3股,国家股、法人股配股有偿转让,每10股转配2股,本次配股于1994年10月14日完成,全此,公司总股本由7,023.04万股增至10,870.848万股。

根据公司第一届第四次股东会决议,1995年实施1994年度分红方案,即向所有股东每10股送1股红股,另派送0.5元现金红利《含税),除权除息基准日及流通派送红股上市交易日为1995年6月19日,此时公司总股本增至119,579,328股。

根据公司1997年度股东大会决议,公司以1997年末的总股本为基数向全体股东按10:1.6的比例派送红股,另每10股送现金红利0.40元《含税),除权除息及流通派送红股的股份上市交易日为1998年8月10日,此时公司总股本增至138,712,020股。

经财政部“财国字〔1998〕256号”文件批准,原武汉国资持有的武汉长印(集团)股份有限公司2000万股国家股股份于1998年8月转让给海润城成企业集团有限公司,此次股份转让后,海润城成企业集团有限公司成为公司第一大股东。经1999年度第二届八次董事会和第二届第二次股东大会审议通过,并经工商管理部门批准,公司更名为“武汉诚成文化投资集团股份有限公司”。

根据公司1999年度股东大会决议,公司于2000年5月31日实施10转增5股的分配方案,总股本由138,712,020股增加为208,068,030股。

2002年5月8日,海润城成企业集团有限公司与湖南出版集团有限责任公司签订了股权转让协议,将其持有公司的法人股2,350万股转让给湖南出版集团有限责任公司。股权转让后,海润城成企业集团有限公司持有公司法人股2,000万股,占公司总股本的9.61%。湖南出版集团有限责任公司持有公司法人股2,350万股,占公司总股本的11.30%,成为公司第一大股东。

2003年2月16日,湖南出版集团有限责任公司与奥园集团有限公司签订了股权转让协议,将持有的公司法人股2,350万股转让给奥园集团有限公司;武汉正银房产有限公司将持有的公司法人股238.8672万股转让给奥园集团有限公司。股权转让后,奥园集团有限公司持有公司法人股2,588.8672万股,占公司总股本的12.44%,成为公司的第一大股东。以上股权转让于2003年5月18日办理完成股权过户手续。

经2002年度股东大会审议通过,2003年7月4日,公司更名为“武汉奥园城市发展股份有限公司”,股票简称更改为“奥园发展”。经2003年第一次临时股东大会审议通过,2003年12月,公司更名为“武汉万鸿集团股份有限公司”,股票简称更改为“万鸿集团”。

2003年12月18日,奥园集团有限公司与美城投资签订了《武汉万鸿集团股份有限公司法人股股份转让协议书》,美城投资受让奥园集团有限公司持有的本公司法人股25,888,672股,占公司总股本的12.44%,2004年4月19日完成股权过户,美城投资成为公司的第一大股东。经2003年年度股东大会审议通过,2004年8月12日,公司更名为“万鸿集团股份有限公司”,股票简称、证券代码不变。公司名称自2004年8月12日起开始启用。

2006年5月12日,根据海南省高级人民法院《2004琼执字第23-6号协助执行通知书,海南诚成企业集团有限公司所持有的公司2000万股非流通社会法人股股权司法划转至受买人美城投资。美城投资持有公司45,888,672股法人股,占本公司股份总额的22.05%,仍为公司第一大股东。

2008年12月29日,佛奥集团与美城投资签署股东李惠强、郭景祥分别签订了《股权转让合同》,收购美城投资100%的股权。上述股权转让完成后,佛奥集团间接控制万鸿集团22.05%的股权,成为公司间接控股股东,何长津先生为本公司的实际控制人。

2009年11月11日,公司公告了股权分置改革方案。公司拟以资本公积金4,340.952万元向流通股股东每10股流通股定向转增4股;同时,佛奥集团拟通过全资子公司奥健投资豁免公司2.6亿元的债务。公司股权分置改革方案高需公司2009年第三次临时股东大会暨相关股东会议审议通过方可实施。股权分置改革实施后,本公司总股本将增至251,477,550股,股本结构如下:

	股份数量(股)	占总股本比例(%)
一、有限售条件的流通股合计	99,544,230	39.58
其中:国家持股	14,678,862	5.84
社会法人持股	84,865,368	33.75
二、无限售条件的流通股合计	151,933,320	60.42
三、股份总数	251,477,550	100.00

(三)公司的股本结构

截至本报告书摘要签署日,公司的股本结构如下:

股本结构	股数(万股)	持股比例(%)
总股本	20,806.80	100.00
流通A股	10,852.38	52.16
非流通股	9,954.42	47.84

截至本报告书摘要签署日,公司前十名股东及其持股数量和比例情况如下:

股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股份性质
1.广州美城投资有限公司	45,888,672	22.05	非流通股
2.武汉国有资产经营公司	14,678,862	7.05	非流通股
3.上海万丰资产管理有限公司	4,593,600	2.21	非流通股
4.中国长城资产管理公司	3,090,814	1.49	非流通股
5.上海新元投资有限公司	2,874,880	1.38	非流通股
6.上海浦东信远贸易有限责任公司	2,480,000	1.19	非流通股
7.中国华融资产管理公司	2,388,672	1.15	非流通股
8.湖北省保险房地产开发公司	2,388,672	1.15	非流通股
9.北京仁达国际信息工程有限公司	1,722,600	0.83	非流通股
10.杨波	1,254,052	0.60	非流通股

三、公司最近三年的控制权变动及重大资产重组情况

(一)控制权变更情况

2008年12月29日,本公司控股股东美城投资的原股东——邓景祥和李惠强与佛奥集团签署了《股权转让合同》,将其分别持有的美城投资70%和30%的股权转让给佛奥集团。股权转让完成后,本公司控股股东不变,仍为美城投资;实际控制人变更为何长津先生。

(二)最近三年重大资产重组情况

截至本报告书摘要签署日,本公司最近三年无重大资产重组情况。

四、公司主营业务情况

公司原主营业务包括两个板块:印刷业务和房屋租赁。自2006年以来,本公司已陆续处置了大部分经营资产,生产经营已几乎全面停顿,基本处于无主营业务状态。

(一)印刷业务

公司前身为武汉长印集团股份有限公司,主要通过原子公司印特制版有限公司包装从事纸张、制版、塑料、商标、包装印刷和纸张贸易等业务。由于巨额债务引起的诉讼不断,近年来公司资产已经多次被法院强制执行偿债。截至本报告书摘要签署日,公司所持有的聆特制版和长印包装的股权已全部出售,公司已基本丧失所有印刷业务资产。

(二)房屋租赁

目前公司子公司长印房产通过出租武汉长信大厦取得部分租赁收入,但上述资产已抵押给广东发展银行北京分行,为北京东方诚成实业有限公司向广东发展银行北京分行贷款1.2亿元提供担保。

五、公司最近三年一期财务状况

(一)合并资产负债表主要财务数据《经众环所审计》

单位:元

项目	2009年10月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产总额	73,168,950.42	107,608,231.31	156,873,894.72	184,748,519.57
负债总额	569,250,323.07	592,305,924.09	750,013,137.70	750,045,414.60
股东权益(归属母公司)	-496,081,372.65	-484,697,692.78	-593,139,242.97	-565,296,894.99
每股净资产(归属母公司)	-2.38	-2.33	-2.85	-2.72
资产负债率	777.99%	550.43%	478.10%	405.98%

(二)合并利润表、现金流量表主要财务数据《经众环所审计》

单位:元

项目	2009年1-10月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入	5,490,889.79	8,431,736.39	9,330,565.39	54,920,362.84
营业利润	-46,579,977.16	-30,965,073.85	-42,286,968.64	-59,005,616.22
利润总额	-5,677,897.50	48,474,373.23	-27,842,347.98	-57,630,501.65
净利润(归属母公司所有者)	-5,677,897.50	50,163,503.85	-27,842,347.98	-57,630,501.65
每股收益(归属母公司所有者)	-0.027	0.24	-0.134	-0.277
每股经营活动产生的现金流量净额	0.014	0.142	0.030	-0.070

六、公司控股股东及实际控制人情况

公司控股股东为美城投资,其持有公司22.05%的股份。公司实际控制人为何长津先生,其通过控股佛奥集团而间接持有美城投资100%的股权。

(一)控股股东情况

名称:广州美城投资有限公司

住所:广州市越秀区东风东路518号自编8808房

法人代表:张海生

公司类型:有限责任公司《法人独资)

注册资本:125,000,000元

成立日期:2001年10月26日

主要经营业务:以自有资金投资。投资可行性分析、策划。市场调研、商品信息咨询。企业管理咨询。

(二)控股股东的母公司——佛奥集团概况

详见“第三节 本次交易对方介绍一、发行对象之一:佛奥集团。”

(三)实际控制人情况

详见“第三节 本次交易对方介绍一、发行对象之一:佛奥集团实际控制人—何长津先生介绍”。

(四)公司产权及控制关系图

(下转D18版)

第三节 本次交易对方介绍

一、发行对象之一:佛奥集团

(一)佛奥集团概况

公司名称:佛山市顺德佛奥集团有限公司

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:440606200016477

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

(二)佛奥集团实际控制人—何长津先生介绍

何长津先生,男,1961年5月出生,汉族,顺德区人大代表、佛山市政协委员。何长津先生自1982年开始创业,目前经营领域包括钢材深加工、能源贸易、加油站连锁经营和房地产等行业。

截至本报告书摘要签署日,除佛奥集团外,何长津先生控股或参股的主要公司如下:

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)	经营范围
1	富桥实业	1,000	90	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《3类、经营期限以许可证为准);《以下项目由分公司经营)煤售;汽油、柴油、润滑油、副食品、饮料。
2	佛山市顺德区金奥贸易有限公司	10	80	国内商业、物资贸易
3	佛山市顺德区精工钢板加工有限公司	300	40	加工、仓库存放服务
4	佛山市顺德区虹桥钢铁有限公司	1,000	50	销售钢材

(三)历史沿革

佛奥集团于2005年11月11日注册成立,成立时名称为“佛山市顺德佛奥房地产有限公司”,注册资本为3,800万元,2005年11月9日经广州源友会计师事务所审验,并出具“源友验字〔2005〕第005-1号《验资报告)。股权结构为:何长津出资2,470万元,占注册资本的65%,股东和出资760万元,占注册资本的20%,伍锦荣出资570万元,占注册资本的15%。

经2005年12月28日召开的股东会批准,并于2006年1月18日经佛山市顺德区工商行政管理局核准,佛奥集团名称变更为“佛山市顺德佛奥集团有限公司”。佛奥集团成立后,未进行过股权变更和注册资本变更。

(四)主要业务发展概况

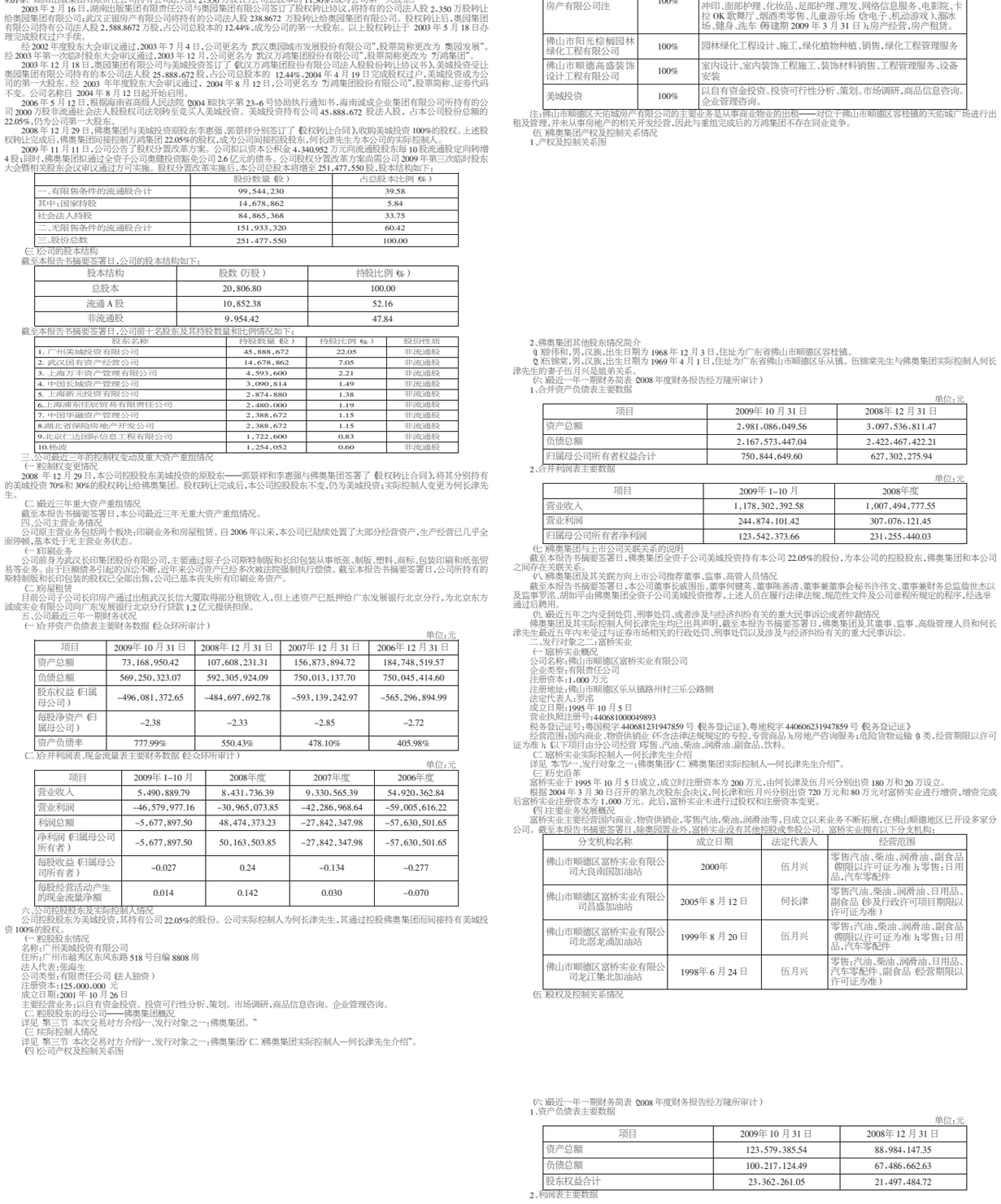
佛奥集团是一家多元化的控股型集团企业,主要业务范围包括装修设计工程、施工、园林绿化行业,对酒店业、旅游业、房地产行业进行投资等。佛奥集团控制的主要下属企业情况如下:

公司名称	持股比例	经营范围
奥园置业	98.2%	兴建、开发商品房住宅及其租赁服务
奥健投资	100%	对制造业、贸易业、社会服务业进行投资;为企业合并收购、债务重组、项目投资、企业管理提供咨询服务
佛奥物业	100%	物业管理、园林绿化服务、自有物业租赁服务、房产销售的策划及咨询服务。体育馆;网球馆、羽毛球馆、乒乓球馆、室外攀岩、室外篮球《经营期限以许可证为准)。房产中介服务;家政服务;国内商业、物资供销业《不含法律、行政法规和国务院决定禁止或应经许可的项目)
佛山市顺德区天佑城物业经营管理有限公司	100%	物业管理服务。
佛山市顺德区天佑城房产有限公司注	100%	国内商业、物资供销业《不含法律法规规定的专营、专控商品);零售;国内版图书、报纸、期刊、电子出版物《限以许可证为准);筹建;饮食、药品、通信器材、移动电话、珠宝首饰、音像制品销售,摄影冲印、面部护理、化妆品、足部护理、理发、网络信息服务、电影院、卡拉OK歌舞厅、烟酒类零售、儿童游乐场《仓电子、机动游戏)、溜冰场、健身、洗车《待建期2009年3月31日);房产经营,房产租赁。
佛山市阳光棕榈园林绿化工程有限公司	100%	园林绿化工程设计、施工,绿化植物种植、销售,绿化工程管理服务
佛山市顺德区天佑城物业设计工程有限公司	100%	室内设计、室内装饰工程施工、装饰材料销售、工程管理服务、设备安装
美城投资	100%	以自有资金投资。投资可行性分析、策划。市场调研,商品信息咨询。企业管理咨询。

注:佛山市顺德区天佑城房产有限公司的主要业务是从事商业物业的出租——对位于佛山市顺德区容桂镇的天佑城广场进行出租及管理,并未从事房地产的相关开发经营,因此与重组完成后的万鸿集团不存在同业竞争。

(五)佛奥集团产权及控制关系情况

1.产权及控制关系图



2.佛奥集团其他股东情况简介

①陈伟和,男,汉族,出生日期为1968年12月3日,住址为广东省佛山市顺德区容桂镇。

②伍锦荣,男,汉族,出生日期为1969年4月1日,住址为广东省佛山市顺德区乐从镇。伍锦荣先生与佛奥集团实际控制人何长津先生的妻子伍月兴是姐弟关系。

(六)最近一年一期财务简表《2008年度财务报告经万隆所审计)

1.合并资产负债表主要数据

单位:元

项目	2009年10月31日	2008年12月31日
资产总额	2,981,086,049.56	3,097,536,811.47
负债总额	2,167,573,447.04	2,422,467,422.21
归属母公司所有者权益合计	750,844,649.60	627,302,275.94

2.合并利润表主要数据

单位:元

项目	2009年1-10月	2008年度
营业收入	1,178,302,392.58	1,007,494,777.55
营业利润	244,874,101.42	307,076,121.45
归属母公司所有者净利润	123,542,373.66	231,255,440.03

(七)佛奥集团与上市公司关联关系的说明

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,为本公司的控股股东,佛奥集团和本公司之间存在关联关系。

(八)佛奥集团及其关联方向上市公司推荐董事、监事、高管人员情况

截至本报告书摘要签署日,本公司董事长或国伍、董事何健英、董事陈善清、董事兼董事会秘书许伟文、董事兼财务总监盛世杰以及监事罗洛、胡如平由佛奥集团全资子公司美城投资推荐,上述人员在履行法律法规、规范性文件及公司章程所规定的程序,经选举通过后聘用。

(九)最近五年之内受到处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

佛奥集团及其实际控制人何长津先生均已出具声明,截至本报告书摘要签署日,佛奥集团及其实际控制人何长津先生最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚以及涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼。

二、发行对象之二:富桥实业

(一)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《3类,经营期限以许可证为准);《以下项目由分公司经营)煤售、汽油、柴油、润滑油、副食品、饮料。

(二)富桥实业实际控制人—何长津先生介绍

详见“本节二、发行对象之一:佛奥集团/(二)佛奥集团实际控制人—何长津先生介绍”。

(三)历史沿革

富桥实业于1995年10月5日成立,成立时注册资本为200万元,由何长津及伍月兴分别出资180万和20万设立。

根据2004年3月30日召开的第九次股东会决议,何长津和伍月兴分别出资720万元和80万元对富桥实业进行增资,增资完成后富桥实业注册资本为1,000万元。此后,富桥实业未进行过股权和注册资本变更。

(四)主要业务发展概况

富桥实业主要经营国内商业、物资供销业、零售汽油、柴油、润滑油等,自成立以来业务不断拓展,在佛山顺德地区已开设多家分公司。截至本报告书摘要签署日,除佛奥园置业外,富桥实业没有其他控股或参股公司。富桥实业拥有以下分支机构:

分支机构名称	成立日期	法定代表人	经营范围
佛山市顺德区富桥实业有限公司大良南国加油站	2000年	伍月兴	零售汽油、柴油、润滑油、副食品《即限以许可证为准);零售:日用品,汽车零配件
佛山市顺德区富桥实业有限公司昌盛加油站	2005年8月12日	何长津	零售汽油、柴油、润滑油、日用品、副食品《涉及行政许可项目期限以许可证为准)
佛山市顺德区富桥实业有限公司北滘龙涌加油站	1999年8月20日	伍月兴	零售:汽油、柴油、润滑油、副食品《即限以许可证为准);零售:日用品,汽车零配件
佛山市顺德区富桥实业有限公司龙江集北加油站	1998年6月24日	伍月兴	零售:汽油、柴油、润滑油、日用品、汽车零配件、副食品《经营期限以许可证为准)

(五)股权及控制关系情况

(六)最近一年一期财务简表《2008年度财务报告经万隆所审计)

1.资产负债表主要数据

单位:元

项目	2009年10月31日	2008年12月31日
资产总额	123,579,385.54	88,984,147.35
负债总额	100,217,124.49	67,486,662.63
股东权益合计	23,362,261.05	21,497,484.72

2.利润表主要数据

单位:元

项目	2009年1-10月	2008年度
营业收入	174,704,379.21	161,004,978.47
营业利润	8,429,465.12	8,455,639.74
净利润	6,286,125.77	7,867,174.38

(七)富桥实业与上市公司关联关系的说明

截至本报告书摘要签署日,本公司控股股东美城投资与富桥实业的实际控制人均为何长津先生,富桥实业和本公司之间存在关联关系。

(八)富桥实业及其关联方向上市公司推荐董事、监事、高管人员情况

截至本报告书摘要签署日,本公司董事长戚国荣、董事何健英、董事陈善清、董事兼董事会秘书许伟文、董事兼财务总监盛世杰以及监事罗洛、胡如平由富桥实业关联方美城投资推荐,上述人员在履行法律法规、规范性文件及公司章程所规定的程序,经选举通过后聘用。

(九)最近五年之内受到处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

富桥实业及其实际控制人何长津先生均已出具声明,截至本报告书摘要签署日,富桥实业及其董事、监事、高级管理人员和何长津先生最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚以及涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼。

第四节 本次交易标的

本公司拟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%的股权。

一、交易标的基本情况

(一)基本情况

名称:佛山市奥园置业投资有限公司

企业性质:有限责任公司

注册资本:5,000万元

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:伍锦荣

成立日期:2004年12月31日

营业期限:至长期

营业执照号:440681400001868

税务登记证号:粤国税字440681744489996号,粤地税字440606744489996号

经营范围:兴建、开发商品房住宅及其租赁服务

房地产开发资质:二级《房地产开发企业资质证书为30015号)

股东及持股比例:佛奥集团持股98.2%;富桥实业持股1.8%。

(二)历史沿革

奥园置业于2002年11月18日由何长津、伍锦荣、顺德市海骏达房产有限公司与广州奥林匹克投资有限公司共同出资成立。奥园置业成立时注册资本为1,000万元,何长津、伍锦荣、顺德市海骏达房产有限公司与广州奥林匹克投资有限公司分别出资632万元、150万元、200万元与18万元,分别持有奥园置业63.2%、15%、20%与1.8%的股权。2002年11月4日经广东德正有限责任会计师事务所审验,并出具“粤德会验〔6〕字〔2002〕第4009号”《验资报告)。

根据奥园置业2004年12月15日股东会决议和修改后章程,经佛山市顺德区对外贸易经济合作局“顺外经贸外资〔2004〕354号”文件批准,奥园置业在注册资本总额保持不变的情况下,何长津将持有63.2%的股权、伍锦荣将持有15%的股权、顺德市海骏达房产有限公司持有20%的股权都转让给雄骏创展有限公司《香港)。变更后的股权结构为:广州奥林匹克置业投资有限公司持股1.8%、雄骏创展有限公司《香港)持股98.2%。公司类型变更为中外合资企业,经广东省人民政府“粤外贸粤顺合资证字〔2004〕0292号”《合港澳侨投资企业批准证书)批准,于2004年12月31日经工商行政管理机关核准注册登记,取得注册号为“企合顺总字第002137号”的《企业法人营业执照)。

根据奥园置业2005年12月31日董事会决议和修改后章程,经佛山市顺德区对外贸易经济合作局“顺外经贸外资〔2006〕024号”文件批准,奥园置业在注册资本总额保持不变的情况下,广州奥林匹克置业投资有限公司将所持有1.8%的股权转让给富桥实业。变更后股权结构为:富桥实业持股1.8%、雄骏创展有限公司《香港)持股98.2%。

根据奥园置业2007年7月31日董事会决议和修改后章程,经佛山市顺德区对外贸易经济合作局“顺外经贸外资〔2007〕623号”文件批准,奥园置业在注册资本总额保持不变的情况下,雄骏创展有限公司《香港)将持有73.2%的股权作价3,414万元转让给佛奥集团。股权变更后各股东股权比例为:富桥实业持股1.8%、雄骏创展有限公司《香港)持股25%、佛奥集团持股73.2%。奥园置业于2007年9月10日经佛山市顺德区工商行政管理局核准变更登记,取得注册号为“440681400001868号《企业法人营业执照)。

根据奥园置业2008年7月23日股东会决议和股权转让协议,经佛山市顺德区对外贸易经济合作局“顺外经贸外资〔2008〕425号”文件批准,雄骏创展有限公司《香港)将其持有的25%的股权作价1616万元全部转让给佛奥集团,变更后股权结构为:富桥实业持股1.8%、佛奥集团持股98.2%。奥园置业于2008年8月28日经佛山市顺德区工商行政管理局核准变更登记并出具“顺核变通内字〔2008〕第0800595510号”《核准变更登记通知书)。股权转让后,奥园置业的企业类型变更为国内有限责任公司。

2008年9月6日,奥园置业股东会通过决议,全体股东一致同意公司增加注册资本至2,000万元,佛奥集团与富桥实业分别以货币向奥园置业增资982万元与18万元,奥园置业注册资本增为2,000万元,股东持股比例不变。本次增资于2008年9月8日经佛山市瑞诚会计师事务所有限公司审验,并出具“佛中会验字〔2008〕第Y0904号”《验资报告)。

2009年3月15日,奥园置业股东会通过决议,全体股东一致同意公司增加注册资本至5,000万元,佛奥集团与富桥实业分别以货币向奥园置业增资2,946万元与54万元,奥园置业注册资本增为5,000万元,股东持股比例不变。本次增资于2009年3月23日经佛山市金安达会计师事务所审验,并出具“佛金验字〔2009〕357号”《验资报告)。

(三)股权结构

佛奥集团与富桥实业分别持有奥园置业98.2%与1.8%的股权。奥园置业的股权结构图如下:

奥园置业《公司章程)中不存在对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议,奥园置业暂无变动原高管人员的计划,不存在影响该资产独立性的协议或其他安排。

(四)拟购买资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1.拟购买资产权属状况

截至本报告书摘要签署日,佛奥集团和富桥实业所持有的奥园置业股权不存在抵押、质押或有权属争议的情形。

2.拟购买资产抵押、担保情况

截至本报告书摘要签署日,奥园置业存在如下为自身借款所作的抵押担保:

①奥园置业的子公司同润房产拟开发产品中,位于广州市珠江新城A3-6地块《土地使用权证“粤府国用2006第01100160号”),土地面积5,382.00平方米,账面价值141,419,000.00元。为奥园置业取得交通银行股份有限公司佛山分行4,600.00万元借款作抵押物。

②奥园置业的子公司富星房产拟开发产品中的龙江镇龙洲西路北侧地块《土地使用证为“粤府(顺)国用(2008)第0700866号”),面积为32,611.38平方米,账面价值为47,295,835.00元。富星房产已于2009年6月1日与中国农业银行佛山顺德容桂支行签订最高额抵押合同,截至2009年10月31日以该土地使用权抵押借款100,000,000.00元。

③奥园置业的子公司东风房产以自身土地使用权《中府国用(2009)第030144号、中府国用(2007)第030466号、中府国用(2007)第030467号、中府国用(2007)第030469号、中府国用(2008)第030682号、中府国用(2008)第030683号及中府国用(2007)第030204号)账面价值合计187,738,943.40元用于向银行抵押借款,为东风房产取得交通银行股份有限公司中山分行62,000,000.00元的借款,中山市东风农村信用合作社66,720,000.00元借款作抵押物。

④奥园置业以土地11,708.40平方米《顺府国用(2003)第0500838号)为子公司东风房产取得交通银行股份有限公司中山分行40,000,000.00元借款作抵押物。

⑤奥园置业投资性房地产佛奥棕榈园十五宗商铺账面价值53,340,030.46元,为子公司富星房产取得中国农业银行佛山顺德容桂支行50,000,000.00元借款作抵押物。

⑥奥园置业的子公司佛山宾馆房产账面价值90,945,382.86元《粤房地证字第C4095393号、粤房地证字第C4095395号、粤房地证字第C4095397号、粤房地证字第C4095396号、粤房地证字第C4095398号、粤房地证字第C4095391号、粤房地证字第C4095390号、粤房地证字第C4095394号、粤房地证字第C4095052号),为佛山宾馆取得中国农业银行佛山市分行和中国农业银行佛山华达支行合计131,065,007.00元,兴业银行股份有限公司佛山分行55,000,000.00元借款作抵押物。

截至2009年10月31日,奥园置业不存在为其他第三方借款提供抵押担保。上述抵押担保均系奥园置业为自身正常生产经营而发生,符合房地产企业的融资惯例。奥园置业的主要资产权属清晰,除上述抵押担保外,不存在其他抵押、质押等第三方权利或者司法限制。

3.拟购买资产存在的未决的诉讼、仲裁及重大违法行为。

①“广州市白云第二建筑工程有限公司诉奥园置业建设工程施工合同纠纷。广州市白云第二建筑工程有限公司于2008年12月向佛山市顺德区人民法院提起诉讼,诉请奥园置业支付3,565,499.34元工程款及利息并承担全部诉讼费用,佛山市顺德区人民法院于2008年12月29日受理,案号为“(2009)顺法民一初字第00779号”。截至本报告书摘要签署日,该诉讼仍在一审审理中。

②诉时耀诉奥园置业房屋买卖合同纠纷。自然人诉时耀于2009年6月24日向佛山市顺德区人民法院提起诉讼,诉请奥园置业退还购房定金60万元及利息并承担全部诉讼费用,佛山市顺德区人民法院于2009年7月17日受理,案号为“(2009)顺法民一初字第03955号”。截至本报告书摘要签署日,该诉讼尚在一审审理中。

除上述未决诉讼外,奥园置业不存在其他未决的诉讼、仲裁及重大违法行为。佛奥集团就上述未决诉讼承诺如下:

“在本次万鸿集团重大资产重组完成后,若出现奥园置业因上述案件败诉而产生需支付赔偿情形,由本公司负责承担该等赔偿责任。

截至本承诺出具日,除上述案件外,奥园置业及其下属子公司不存在现有、尚未了结或可预见的任何重大诉讼、仲裁及行政处罚。”

4.拟购买资产存在的其他或有事项

因现有规模不能满足经营需要,奥园置业控股子公司佛山宾馆正在扩建佛山皇冠假日酒店北翼新大楼。该北翼新大楼扩建项目用地之一——“(05)地块《顺城区城门头路17、19、21号)在建工程”,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档卖取得。据《交确认书》规则,该地块规划为佛山皇冠假日酒店的扩建用地,佛山宾馆须自行办理该项目改用地的《房屋拆迁许可证),并按有关规定采取货币补偿方式或异地安置补偿方式对地块范围内的被拆迁人进行补偿;《交确认书》还规定,佛山宾馆在中标后两年内必须要与被拆迁产权人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》作废,竞得的土地使用权将被政府收回重新公开出让,佛山宾馆需按变买保证金的50%支付违约补偿。

佛山宾馆于2006年4月21日取得《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。由于法律法补偿未能与被拆迁人洽谈一致,佛山宾馆未能在《交确认书》如约签订期间(2007年12月6日)与(05)地块内所有被拆迁产权人签订拆迁补偿合同《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签订拆迁。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《继续拆迁延期协议),双方同意:佛山宾馆对(05)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(05)地块内所有拆迁产权人签订拆迁补偿合同且经房产管理部门备案之日,每延长一日,佛山宾馆应向佛山市国土资源局支付(05)地块地价总额1%的898.9元的违约金;若佛山宾馆未能在2010年5月31日与(05)地块内所有被拆迁产权人签订拆迁补偿合同《协议),而佛山市国土资源局经市政府批准作同意不收回(05)地块并维持签订的协议全面认可有效,则佛山宾馆可继续延期对(05)地块进行拆迁。

截至本报告书摘要签署日,已有52产被拆迁产权人与佛山宾馆签订了《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产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产协商,积极推动项目拆迁,争取在延长后的拆迁期限2010年5月31日前与所有被拆迁产签订拆迁补偿合同。

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

5.拟购买资产主要负债情况

经万隆所审计,截至2009年10月31日,奥园置业合并报表的负债总额为1,284,505,553.26元,资产总额为1,682,467,231.23元,资产负债率为76.35%。奥园置业的负债中,主要包括:

1)长期借款

截至2009年10月31日,奥园置业及其子公司的长期借款余额为488,065,007.00元,包括:①佛山宾馆为扩建北翼新大楼以房屋建筑物作为抵押物向兴业银行股份有限公司佛山分行55,000,000.00元。中国农业银行佛山市分行和中国农业银行佛山华达支行合计借款131,065,007.00元;②东风房产为项目开发分别以自身及奥园置业的土地使用权作为抵押物向交通银行股份有限公司中山分行借款102,000,000.00元;③富星房产为自身项目开发以土地使用权作为抵押物向中国农业银行佛山顺德容桂支行借款100,000,000.00元;④富星房产以奥园置业投资性房地产佛奥棕榈园十五宗商铺作为抵押物向中国农业银行佛山顺德容桂支行借款