上市地点:深圳证券交易所　　股票简称:广宇发展　　股票代码:000537

天津广宇发展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)

交易对方:山东鲁能集团有限公司
住　　所:济南市市中区经三路61号
通讯地址:山东省济南市市中区经三路17号鲁能中心

独立财务顾问 中信证券股份有限公司

报告书签署日期:二〇一〇年四月七日

公司声明

本重大资产重组报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况,并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn);备查文件的查阅方式为:电子文件刊载于巨潮资讯网,文本文件存放于本公司证券事务部。

本公司及董事会全体成员保证本报告内容的真实、准确、完整,并对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

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本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会、其它政府机关对本次重大资产购买所作的任何决定和意见,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。

本次重大资产重组完成后,本公司经营与收益的变化,由本公司自行负责;因本次重大资产购买引致的投资风险,由投资者自行负责。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、或其它专业顾问。

投资者若对本报告书存在任何疑问,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、本次交易需提交并购重组委审核

本公司本次拟收购的标的资产交易价格合计593,274.80万元,占广宇发展2009年12月31日经审计的合并财务会计报告期末资产总额的205.82%。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、本次标的资产价值

本次交易标的资产的定价是以中企华对标的资产的评估值为交易价格,最终定价以经国务院国资委备案的标的资产的评估值为准。中企华以2009年11月30日为评估基准日,对广宇发展本次发行股份拟收购的标的资产进行了评估,并出具了资产评估报告。根据中企华出具中企华报字(2010)第018号资产评估报告,本次拟收购的标的资产评估价值合计为593,274.80万元,其中拟收购的重庆鲁能34.5%股权评估值为68,275.40万元、拟收购的宜宾鲁能65%股权评估值为53,584.18万元、拟收购的鲁能亘富100%股权评估值为135,926.68万元、拟收购的海南鲁能广大100%股权评估值为166,361.10万元、拟收购的海南英大100%股权评估值为53,264.01万元、拟收购的海南三亚湾100%股权评估值为73,432.79万元、拟收购的海南盈滨岛50%股权评估值为42,430.64万元。

上述资产评估事项尚在履行国有资产评估备案程序。

三、发行价格和定价方式

本次非公开发行定价基准日为公司第六届董事会第十七次会议的董事会决议公告日。本次发行的发行价格为定价基准日前20个交易日的公司股票交易均价,即9.88元股。

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,应对该价格进行除权除息处理。

公司董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价=董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易总额/董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易总量。

四、股份锁定承诺

鲁能集团认购的本次非公开发行的股份,自本次股份发行结束之日起三十六个月内不得转让,之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。若本次重大资产重组申请最终未能获得中国证监会核准,则上述承诺自动失效。

五、申请豁免要约收购义务

本次交易前,鲁能集团持有本公司20.017%的股份,本次交易后,鲁能集团持有的本公司的股份将达到63.16%,将触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》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,鲁能集团将向中国证监会提出豁免要约收购申请。本次交易尚需获得中国证监会核准豁免鲁能集团因本次交易应履行的要约收购义务。

六、关联交易

截至本报告书签署日,鲁能集团持有本公司20.017%的股份,为本公司控股股东,公司此次向鲁能集团发行股份购买资产构成关联交易。本公司董事会会议审议该事项时,关联董事已回避表决,并由本公司独立董事出具独立意见;公司股东大会审议该事项时,关联股东须回避表决。

七、由于规划调整海南永庆木进大本次注入范围

由于海南盈滨岛公司下属全资子公司海南永庆的房地产开发用地的规划方案可能发生调整,海南永庆经营前景存在重大不确定性。为保护上市公司和投资者利益,海南盈滨岛公司与海南澄迈鲁能置业有限公司于2010年3月签订协议,将其持有的海南永庆100%股权进行转让,因此海南永庆未进入本次注入资产范围。

特别风险提示

一、标的资产估值风险

本次拟注入资产的评估基准日账面价值为22.33亿元,评估值为59.33亿元,增值率165.72%,评估增值幅度较高,增值原因主要是目前房地产市场较为景气,且拟注入房地产项目均为取得时间较早的处于滚动开发中的大盘开发项目,土地取得成本较低。

但是房地产行业与宏观经济息息相关,受经济周期波动影响较大,历来是国家宏观调控的重点。同时房地产项目开发周期长,所需资金量较大,要求开发商具有较强的抗风险能力。因此房地产行业发展过程中仍存在众多不确定性因素。本次标的公司主要资产—存货主要采用基于未来收益预期的方法进行评估,未来收益的实现存在不确定性因素。提请投资者注意评估增值较大所存在的风险。

二、审批风险

本次重大资产重组相关事宜已经公司第六届董事会第十九次会议审议通过。尚需满足多项条件方可完成,包括但不限于:

1、　本次交易的标的资产评估结果获得国务院国资委评估备案;
2、　国务院国资委关于本次重大资产重组事宜的批准;
3、　广宇发展股东大会关于本次重大资产重组事宜的批准;
4、　本次重大资产重组及发行股份购买资产获得中国证监会的核准,鲁能集团的要约收购义务获得中国证监会的豁免。

本次重大资产重组能否取得上述批准或核准,以及取得批准或核准的时间,均存在不确定性。

三、政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济联系紧密,受到国家宏观调控政策的影响较大。同时,我国房地产行业尚处于初级发展阶段,最近几年国内房地产行业开发投资规模持续快速增长,出现了局部地区房地产过热的现象,社会公众及社会舆论对于房产价格增长过快给予了较多的关注。为了国民经济更加协调健康发展,国家出台了一系列的政策法规,从　税收、信贷、土地、住房供应结构、规范房地产市场秩序"等方面对房地产市场进行宏观调控,该等政策变化会对发行人从事的房地产项目开发和经营造成一定影响。

四、经营风险

房地产项目开发具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点,并具有较强的地域特征。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广、到销售服务和物业管理等整个过程中,涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位。并且,房地产项目开发受到国土资源、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的监管。以上因素使得房地产公司对开发工程的进度、质量、投资、营销控制的难度较大,一旦某个环节出现问题,就会对整个项目开发产生影响,从而导致房地产公司营业成本增加,收益降低甚至出现亏损。

五、部分标的资产亏损风险

目前部分标的资产处于亏损状态,这主要是受到项目公司项目开发的周期性影响,如果项目公司所开发的项目尚未达到收入确认条件或者即使达到收入确认条件但产生的收入规模较少则项目公司会发生亏损,随着各项目逐渐开发完毕并达到收入确认条件,项目的盈利能力将会有逐步体现。

六、部分土地未取得土地使用权证风险

目前公司的有部分土地尚未取得土地使用权证,目前正在办理之中。主要原因可以分为两类,一类是由于公司刚刚签订了土地出让合同,公司已经全额交纳了土地出让金,正在履行正常的土地使用权证办理手续;另一类是由于拆迁尚未完成,公司将按当地土地管理部门的要求按期交付土地出让金取得相应证照。

七、控股股东控制风险

本次重组前,鲁能集团持有公司102,632,930股股份,占公司总股本的20.017%,是公司的控股股东。本次重组完成后,鲁能集团的持股比例将大幅上升,持股比例将高于50%。鲁能集团可能利用其绝对控股地位,通过行使表决权的方式决定或影响公司的重大决策事项。

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"风险因素"、"同业竞争与关联交易"、"财务会计信息"等有关章节的内容。

释　义

在本报告书中,除非上下文另有所指,下列简称具有如下含义:

本公司/公司/上市公司/广宇发展	指	天津广宇发展股份有限公司
鲁能集团/交易对方	指	山东鲁能集团有限公司
国网公司	指	国家电网公司
山东电力	指	山东电力集团公司
鲁能置业	指	山东鲁能置业集团有限公司
南开生化	指	天津南开生物化工有限公司
恒源置业	指	山东鲁能恒源置业有限公司
中信证券/独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
嘉源/法律顾问	指	北京嘉源律师事务所
中瑞岳华	指	中瑞岳华会计师事务所有限公司
中企华	指	北京中企华资产评估有限责任公司
重庆鲁能	指	重庆鲁能开发(集团)有限公司
宜宾鲁能	指	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
鲁能亘富	指	山东鲁能亘富开发有限公司
海南鲁能广大	指	海南鲁能广大置业有限公司
海南三亚湾	指	海南三亚湾新城开发有限公司
海南英大	指	海南英大房地产开发有限公司
海南盈滨岛	指	海南盈滨岛置业有限公司
海南永庆	指	海南永庆生态文化旅业有限公司
重庆鲁能英大	指	重庆鲁能英大置业有限公司
标的公司/鲁能集团下属七家房地产公司/旗下七家房地产公司	指	重庆鲁能开发(集团)有限公司、宜宾鲁能开发(集团)有限公司、海南鲁能广大置业有限公司、海南三亚湾新城开发有限公司、海南英大房地产开发有限公司、海南盈滨岛置业有限公司、山东鲁能亘富开发有限公司
交易标的/标的资产	指	重庆鲁能34.5%的股权、宜宾鲁能65%的股权、海南鲁能广大100%的股权、海南三亚湾100%的股权、海南英大100%的股权、海南盈滨岛50%的股权、鲁能亘富100%的股权
本报告书	指	《天津广宇发展股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》
本次交易/本次收购/本次重组	指	广宇发展向鲁能集团发行股份购买鲁能集团所持有的标的资产的行为
《发行股份购买资产协议》	指	《天津广宇发展股份有限公司与山东鲁能集团有限公司之发行股份购买资产协议》
《盈利预测补偿协议》	指	《天津广宇发展股份有限公司与山东鲁能集团有限公司之发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》
《避免同业竞争承诺函》	指	《山东鲁能集团有限公司避免同业竞争承诺函》
《避免同业竞争承诺函之补充承诺》		《山东鲁能集团有限公司避免同业竞争承诺函之补充承诺》
基准日	指	2009年11月30日
交割日	指	指交易双方协商确定的任意月份的首日
交割	指	《天津广宇发展股份有限公司与山东鲁能集团有限公司之发行股份购买资产协议》中规定的先决条件全部得到满足或被适当放弃,本次交易得以完成
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
最近两年一期	指	2007年、2008年及2009年1-11月
最近一年一期	指	2008年、2009年1-11月
最近两年	指	2007年、2008年
最近三年	指	2007年、2008年及2009年
元	指	人民币元

第一节　交易概述

一、本次交易的背景和目的

(一)本次交易的背景

为认真贯彻落实党的十六届三中、五中全会精神,加快国有企业改革和发展的步伐,完善国有资本有进有退、合理流动的机制,根据《国务院办公厅转发国资委关于推进国有资本调整和国有企业重组指导意见的通知》中"加快国有企业的股份制改革,大力推进改制上市,提高上市公司质量。积极支持资产或主营业务资产优良的企业实现整体上市,鼓励已经上市的国有控股公司通过增资扩股、收购资产等方式,把主营业务资产全部注入上市公司"的精神,鲁能集团拟推进旗下房地产业务整体上市工作。

鲁能集团作为本公司控股股东,与本公司存在相似的房地产开发业务。中国证监会从保持上市公司独立性、避免同业竞争的原则出发,鼓励上市公司通过非公开发行等方式实现集团资产整体上市。为此,鲁能集团拟对房地产业务进行整合,并借助资本市场,推动其实现持续健康发展和价值最大化。

总之,本次交易的实施有利于加快国有企业改革和发展的步伐,实现优质国有资产向国有控股的上市公司集中,全面提升上市公司的综合竞争实力。

(二)本次交易的目的

1、通过本次交易逐步实现鲁能集团房地产业务的整体上市

通过本次交易,鲁能集团将旗下七家房地产公司的股权注入广宇发展,是实现鲁能集团房地产业务整体上市的重要步骤,有利于贯彻、落实国务院关于加快国有企业股份制改革的精神,有利于增强上市公司的实力、提高上市公司持续发展的能力,保护上市公司和全体股东的利益。

2、通过本次交易解决潜在同业竞争问题的重要举措。

3、通过本次交易进一步提高上市公司的综合竞争力

通过本次交易,上市公司的总资产规模、归属于母公司股东权益规模、总收入以及归属于母公司股东的净利润水平均将大幅上升,有利于进一步提升上市公司的综合竞争能力、市场拓展能力、资源控制能力和后续发展能力,提升公司的盈利水平,增强上市公司的抗风险能力和可持续发展的能力。

二、本次交易的基本情况

(一)交易方案

公司拟向鲁能集团非公开发行股份购买其持有的七家房地产公司的股权。鲁能集团拟注入的资产评估值593,274.80万元,公司本次重组拟发行600,480,566股。

股票类型:人民币普通股(A股);

股票面值:人民币1.00元股;

定价依据:本次非公开发行定价基准日为第六届董事会第十七次会议决议公告日。本次非公开发行股份的价格为定价基准日前20个交易日的公司股票交易均价,即9.88元/股。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,应对该价格进行除权除息处理。最终发行价格尚须经本公司股东大会批准;

发行数量:本次发行的股份数量600,480,566股,董事会提请股东大会授权董事会根据具体情况确定最终发行数量;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情况进行相应处理;

发行对象:本次发行对象仅限鲁能集团,不涉及其他投资人;

发行方式:非公开发行;

锁定期安排:鲁能集团认购的本次非公开发行的股份,自本次股份发行结束之日起三十六个月内不得转让,之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。若本次重大资产重组申请最终未能获得中国证监会核准,则上述承诺自动失效。

认购方式:鲁能集团以其直接持有的下属七家房地产公司的股权认购本次发行的全部股份,即重庆鲁能34.5%的股权、宜宾鲁能65%的股权、海南鲁能广大100%的股权、海南三亚湾100%的股权、海南英大100%的股权、海南盈滨岛50%的股权、鲁能亘富100%的股权。

发行股票拟上市地点:深圳证券交易所;

本次非公开发行股票决议有效期:该议案提交股东大会审议通过之日起一年内有效;

本次拟收购资产相关期间损益的归属处置方案:拟收购资产及其相关业务在评估基准日至交易日期间的盈利或亏损归公司享有或承担。

截至本报告书签署日,本次重组完成前标的公司的股权结构图如下:

单位:万元

标的公司名称	股权比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	交易价格
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%	E=B
重庆鲁能开发(集团)有限公司	34.5%	23,859.76	68,275.40	44,415.65	186.15	68,275.40
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	65%	18,737.71	53,584.18	34,846.47	185.97	53,584.18
山东鲁能亘富开发有限公司	100%	71,143.36	135,926.68	64,783.32	91.06	135,926.68
海南鲁能广大置业有限公司	100%	71,247.72	166,361.10	95,113.38	133.50	166,361.10
海南三亚湾新城开发有限公司	100%	9,112.70	73,432.79	64,320.09	705.83	73,432.79
海南英大房地产开发有限公司	100%	14,683.36	53,264.01	38,580.65	262.75	53,264.01
海南盈滨岛置业有限公司	50%	14,489.29	42,430.64	27,941.35	192.84	42,430.64
合　计	---	223,273.90	593,274.80	370,000.90	165.72	593,274.80

三、本次交易的基本原则

(一)遵守国家有关法律、法规及相关政策的规定。

(二)坚持"公开、公平、公正"以及诚实信用、协商一致。

(三)保护上市公司全体股东特别是中小股东的利益。

(四)有利于公司的长期健康发展,提升上市公司业绩。

(五)进一步完善上市公司的法人治理结构,坚持上市公司与控股股东和实际控制人在人员、资产、财务、机构和业务等方面的独立。

(六)符合上市公司总体发展战略及经营方针,有利于上市公司效益最大化。

四、本次交易决策的基本情况

(一)本次交易的决策过程

1、2009年11月25日,公司召开登重大事项暂停牌公告,广宇发展股票停牌;

2、2009年12月7日,鲁能集团与南开生化、恒源置业分别签署了《关于天津广宇发展股份有限公司股权划转协议书》;

3、2009年12月23日,鲁能集团召开第五届董事会第三次会议,同意鲁能集团以经国务院国资委备案的资产评估报告确定的价格向广宇发展转让其持有的7家标的公司股权;

4、2009年12月24日,国务院国资委原则同意鲁能集团所提交的《山东鲁能集团有限公司关于以资产认购天津广宇发展股份有限公司股份之可行性报告》;

5、2009年12月24日,公司召开第六届董事会第十七次会议审议通过《关于审议<天津广宇发展股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案>》等相关议案;

6、2010年1月13日,公司收到国务院国有资产监督管理委员会《关于天津广宇发展股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》(国资产权[2010]7号),国务院国有资产监督管理委员会同意公司股东山东鲁能恒源置业有限公司和天津南开生物化工有限公司将持有的公司424.15万股(占总股本的0.827%)和9,839,143万股(占总股本的19.19%)股份无偿划转给鲁能集团。上述相关股东于2010年2月9日完成股权划转手续,截至本报告书签署日鲁能集团持有公司102,632,930股,占公司总股本的20.017%,为公司控股股东。

7、2010年3月27日,公司发布公告称,3月26日公司接到鲁能集团通知,根据《关于整体划转山东鲁能集团有限公司股权的通知》(国家电网财[2010]333号文),山东电力持有的鲁能集团股权将无偿划转至国网公司。

8、2010年4月7日,公司与鲁能集团就本次重大资产重组正式签署《天津广宇发展股份有限公司与山东鲁能集团有限公司之发行股份购买资产协议》和《天津广宇发展股份有限公司与山东鲁能集团有限公司之发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》;

9、2010年4月7日,公司召开第六届董事会第十九次会议,审议并通过了《天津广宇发展股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》等相关议案,并提交股东大会进行审议。

(二)本次交易尚需获得的授权与批准

本次发行股份购买资产构成重大资产重组行为,还需取得以下批准或核准后方可实施:

1、本次交易的标的资产评估结果获得国务院国资委评估备案;

2、鲁能集团实施本次交易获得国务院国资委正式批准;

3、广宇发展股东大会审议通过;

4、本次重大资产重组及发行股份购买资产获得中国证监会的核准,鲁能集团的要约收购义务获得中国证监会的豁免。

五、本次交易构成重大资产重组

本公司本次拟收购资产的交易价格为593,274.80万元,占本公司2009年12月31日经审计的合并财务会计报告期末资产总额的205.82%;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

截至本报告书签署日,鲁能集团持有本公司20.017%的股份,为本公司的控股股东,根据《深圳证券交易所股票上市规则》及相关法规关于关联交易之规定,广宇发展此次向鲁能集团发行股份购买资产构成关联交易;本公司董事会会议审议该事项时,关联董事已回避表决,并由本公司独立董事出具独立意见。公司股东大会审议该事项时,关联股东需回避表决。

第二节　上市公司基本情况

一、公司概况

公司名称:天津广宇发展股份有限公司

英文名称:TIANJIN GUANGYU DEVELOPMENT CO., LTD.

注册地址:天津经济技术开发区第三大街16号(泰达中心)

办公地址:天津市南开区南京路358号今晚报大厦24层

法定代表人:赵健

董事会秘书:韩玉卫

注册资本:人民币512,717,581元

公司类型:股份有限公司

股票简称:广宇发展

股票代码:000537

上市地点:深圳证券交易所

公司网址:http://www.gyfz000537.com

经营范围:GD系列自动售货机的生产和销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询;GD系列防伪检测仪生产、销售;电子设备产品生产、销售;软件技术开发、销售;计算机相关产品生产、销售业务;金融机具、自动售检票系统、智能卡、多维码识读设备等电子设备产品生产、销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询;喷涂;自营和代理各类商品和技术的进出口;电气设备的检修、维护。

注:

1公司于2010年3月16日发布公告,拟注入上市公司的海南盈滨岛置业有限公司下属子公司海南永庆生态文化旅业有限公司,由于该公司海南广宇发用地的规划方案可能发生调整,该公司经营前景因此存在重大不确定性。为保护上市公司和投资者利益,该公司股权将不进入本次注入资产范围。

2)公司于2010年3月27日发布公告,3月26日公司接到鲁能集团通知,根据《关于整体划转山东鲁能集团有限公司股权的通知》(国家电网财[2010]333号文),山东电力持有的鲁能集团股权将无偿划转至国网公司。

本次重组完成后标的公司的股权结构图如下:

注:

上图中鲁能集团持有广宇发展的股权比例以本次发行600,480,566股计算,最终持股比例以实际发行股份数量为准。

(二)交易标的

根据本公司与鲁能集团于2010年4月7日签订的《天津广宇发展股份有限公司与山东鲁能集团有限公司之发行股份购买资产协议》,本公司拟收购的交易标的如下表所示:

序号	标的公司名称	注册资本(万元)	拟收购股权比例	主营业务
1	重庆鲁能开发(集团)有限公司	20,000	34.5%	房地产开发
2	宜宾鲁能开发(集团)有限公司	20,000	65%	房地产开发
3	山东鲁能亘富开发有限公司	105,000	100%	房地产开发
4	海南鲁能广大置业有限公司	42,000	100%	房地产开发
5	海南三亚湾新城开发有限公司	10,000	100%	房地产开发
6	海南英大房地产开发有限公司	26,000	100%	房地产开发
7	海南盈滨岛置业有限公司	30,000	50%	房地产开发

(三)交易价格及溢价情况

鲁能集团与本公司一致同意,聘请具有证券从业资格的中瑞岳华会计师事务所有限公司、具有证券从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司为公司本次发行股份购买资产的审计机构、评估机构,对本次交易所涉及的7家标的公司进行审计、评估。

鲁能集团与本公司一致同意,根据经国务院国有资产监督管理委员会备案的资产评估结果为基础,确定本次交易标的资产的交易价格。

根据中企华出具的《中企华评报字(2010)第018号"(简称"评估报告")),本公司本次拟通过向鲁能集团发行股份购买标的资产的评估值为593,274.80万元(评估基准日为2009年11月30日),上述资产评估事项尚待履行国务院国资委评估备案程序。

据此,本次交易所涉及标的公司相关股权的交易价格确定为593,274.80万元,标的资产交易价格相对其评估值没有溢价。若国务院国资委对评估结果提出异议,导致评估结果发生变化时则交易价格将进行相应调整。

本次交易所涉及7家标的公司股权账面价值、评估价值、评估增减值、评估增减值率及交易价格具体如下:

资料来源:《天津广宇发展股份有限公司2009年年度报告》

截至2009年12月31日,公司前十名股东及其持股数量和比例情况如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股份性质
1	天津南开生物化工有限公司	98,391,430	19.19	A股流通股
2	戈德集团有限公司	18,000,000	3.51	A股流通股
3	中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深	15,562,013	3.04	A股流通股
4	中国工商银行-广发稳健增长证券投资基金	9,499,940	1.85	A股流通股
5	天津环球磁卡股份有限公司	8,208,000	1.6	A股流通股
6	中国农业银行-华夏平稳增长混合型证券投资基金	7,003,297	1.37	A股流通股
7	中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001深	6,222,019	1.21	A股流通股
8	中国建设银行-泰达荷银效率优选混合型证券投资基金	5,721,284	1.12	A股流通股
9	中国银行-友邦华泰积极成长混合型证券投资基金	5,646,084	1.1	A股流通股
10	黄初升	5,522,979	1.08	A股流通股

资料来源:《天津广宇发展股份有限公司2009年年度报告》

注:2009年12月7日,鲁能集团分别与南开生化和恒源置业两家公司签订了《国有股权无偿划转协议》(以下简称"股权划转协议")),南开生化和恒源置业分别拟将其持有的本公司98,391,430股(占本公司总股本的19.19%)和4,241,500股(占本公司总股本的0.827%)全部无偿划转给鲁能集团。公司已于2010年1月13日收到国务院国资委《关于天津广宇发展股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》。上述相关股东于2010年2月9日完成股权划转手续,截至本报告书签署日鲁能集团持有本公司102,632,930股,占本公司总股本的20.017%,为本公司控股股东。

三、公司最近三年的控股权变动情况及重大资产重组情况

(一)最近三年的控股权变动情况

公司最近三年控制权变动情况请参见"第二节　上市公司基本情况/二、公司历史沿革"。

(二)最近三年重大资产重组情况

截至本报告书签署日,公司最近三年无重大资产重组情况。

四、公司主营业务情况

公司营业范围为GD系列自动售货机的生产和销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询;GD系列防伪检测仪生产、销售;电子设备产品生产、销售;软件技术开发、销售;计算机相关产品生产、销售业务;金融机具、自动售检票系统、智能卡、多维码识读设备等电子设备产品生产、销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询;喷涂;自营和代理各类商品和技术的进出口;电气设备的检修、维护。

目前,房地产收入占公司营业收入的90%以上,公司利润的来源主要依靠子公司重庆鲁能。重庆鲁能主营业务为房地产开发与销售,拥有壹级房地产开发资质。

五、公司最近三年财务状况

(一)合并资产负债表主要财务数据

单位:万元

项　目	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
资产合计	288,248.82	273,985.12	293,028.67
负债合计	209,310.71	207,954.08	225,683.23
归属于母公司所有者权益	50,416.57	42,149.41	48,632.11
股东权益合计	78,938.11	66,031.04	67,345.44

(二)合并利润表主要财务数据

单位:万元

项　目	2009年度	2008年度	2007年度
营业收入	101,737.46	171,883.19	97,325.71
营业成本	58,537.25	124,257.16	73,473.47
营业利润	18,849.98	10,482.59	9,525.44
利润总额	19,177.28	9,805.51	12,012.10
净利润	12,822.44	2,851.27	7,220.81
归属母公司股东的净利润	8,182.53	-4,003.76	4,972.76

(三)合并现金流量表主要财务数据

单位:万元

项　目	2009年度	2008年度	2007年度
经营活动现金流量净额	44,866.87	-13,076.00	51,968.10
投资活动现金流量净额	201.23	148.37	465.02
筹资活动现金流量净额	-59,540.93	11,473.37	-44,136.33
现金及现金等价物净增加额	-14,472.83	-1,454.26	8,296.79

注:广宇发展2009年和2008年财务数据引自中瑞岳华会计师事务所有限公司出具的中瑞岳华审字[2010]第00125号审计报告,2007年度财务数据引自北京五联方圆会计师事务所有限公司出具的五联方圆审字[2009]09003号审计报告。

六、公司控股股东及实际控制人情况

公司控股股东为山东鲁能集团有限公司,其持有公司20.017%的股份。公司实际控制人为国家电网公司。

(一)控股股东

山东鲁能集团有限公司,成立于2002年12月12日,法定代表人徐鹏,注册资本100亿元。注册地址为济南市市中区经三路61号。营业执照注册号:370000018078034。经营范围包括:投资于电力产业、采矿业、制造业、房地产业、建筑业、交通运输和仓储业、住宿和餐饮业、金融业、科学研究和综合技术服务(不含法律、法规限制的范围);批发和零售贸易(不含法律、法规限制的范围);企业管理服务。

近年来,鲁能集团围绕建设"资源型、公众型、集团化、国际化,资产质量优良、经营业绩优秀"的一流企业集团战略目标,大力发展资源型产业,形成了发电、煤炭、房地产、铝产业以及物流在内的发展战略格局。具体业务经营情况如下:

1、发电业务

鲁能集团拥有的火力发电机组性能稳定、能耗低,且大多都定位于大型煤电一体化基地或坑口电厂,用煤有保障,抗风险能力强。

2、煤炭业务

鲁能集团战略定位为电力为主的资源型企业。围绕电力主业,鲁能集团积极发展煤炭采掘业,拥有山东省内及山西、内蒙古、新疆、黑龙江等大型煤矿项目,大部分煤矿项目为当地电厂项目提供配套煤源,已具备较强的煤电产业联动优势。

3、房地产业务

近年来,鲁能集团房地产业务快速发展,在北京、海口、三亚、重庆、宜宾、大连、济南等城市建成和正在开发房地产项目。

4、其他业务

鲁能集团除经营上述三类业务外,还向下游适度拓展,进入了氧化铝、电解铝产业以及物流等业务。

2、鲁能集团最近三年的简要财务状况

单位:元

项目	2009.12.31	2008.12.31	2007.12.31
资产总额	100,911,633,413.54	116,044,827,101.97	100,640,806,847.54
负债总额	80,807,727,728.27	99,956,057,330.91	84,613,076,301.71
资产负债率	80.08%	86.14%	84.07%
归属于母公司所有者权益合计	15,347,594,756.93	9,269,370,867.43	9,196,618,294.16
少数股东权益	4,756,310,928.34	6,819,398,903.63	6,831,112,251.67
项目	2009年	2008年	2007年
营业收入	26,887,473,936.84	40,234,585,712.32	33,979,178,354.99
利润总额	5,551,988,111.36	908,157,755.75	2,441,983,568.16
净资产收益率	20.82%	0.92%	7.04%
归属于母公司所有者的净利润	4,038,965,289.51	187,920,361.37	772,933,057.64
少数股东损益	147,128,313.46	-39,417,011.49	355,761,656.34

注:2009年财务数据未经审计,2008年、2007年经审计财务数据由鲁能集团提供。

四、相关处罚及重大诉讼或仲裁

近五年内,鲁能集团与经济纠纷有关的金额在5,000万元以上的重大民事诉讼或仲裁如下:

诉讼当事人	案由	基本事实	诉讼概况	是否结案/执行完毕
山东鲁能集团有限公司("鲁能集团")vs仲圣控股有限公司("仲圣控股")	合作合同纠纷	双方于2003年在济南签署《上海静湖森林庄园项目合作框架协议书》,约定鲁能集团借款5,000万元给仲圣控股,并约定若双方完成协议约定的合作项目并签署该项目的股权转让协议后,鲁能集团的借款改为投资该项目的定金。由于一直未在该项目上达成股权转让协议,鲁能集团多次催要借款未果,提起诉讼	2009年10月,济南市中级人民法院一审判决解除双方的合作协议,仲圣控股向鲁能集团清偿5000万元借款并赔偿损失;仲圣控股不服一审判决,向山东省高级人民法院提起上诉,目前正在进行二审程序。	尚未结案

除上述所列经济纠纷外,截至本报告书签署日,收购人在最近五年之内不存在受到与证券市场有关的行政处罚、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的情况。

五、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书签署日,鲁能集团董事、监事、高级管理人员基本情况如下:

姓名	职务	国籍	长期居住地	有无其他国家/地区居留权
韩君	董事长	中国	济南	否
徐鹏	副董事长、总经理	中国	济南	否
赵健	董事、副总经理	中国	济南	否
商其德	董事	中国	济南	否
徐仲华	董事、副总经理	中国	济南	否
丁勇	董事、副总经理	中国	济南	否
董文华	董事	中国	济南	否
赵孟祥	监事	中国	济南	否
蒋文祥	监事	中国	济南	否
刘明星	监事	中国	济南	否
国汉斌	副总经理	中国	济南	否
李洪强	副总经理	中国	济南	否
袁风光	副总经理	中国	济南	否
袁德鹏	副总经理	中国	济南	否
王洪海	总工程师	中国	济南	否
孙瑜	总经济师	中国	济南	否

上述人员在最近五年之内不存在受到与证券市场有关的行政处罚、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的情况。

六、收购人持有、控制境内、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%的简要情况

截至本报告书签署日,收购人持有上市公司广东金马旅游集团股份有限公司("代码:000602")29.63%的股份。

截至本报告书签署日,收购人持有上市公司天津广宇发展股份有限公司("代码:000537")20.017%的股份。

截至本报告书签署日,隶属于收购人的山东鲁能物资集团有限公司持有上市公司山东新能泰山发电股份有限公司("代码:000720")7.53%的股份。

除以上披露之外,截止本报告书签署之日,收购人未持有、控制其他上市公司百分之五以上的发行在外的股份。

(下转D62版)

天津广宇发展股份有限公司收购报告书摘要

上市公司名称:天津广宇发展股份有限公司
股票上市地点:深圳证券交易所
股票简称:　广宇发展
**股票