(上接D62版)

北京京洲房地产开发有限公司出资1,600万元,占股本的40%。设立后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
鲁能美大集团有限公司	2,400.00	60.00
北京京洲房地产开发有限公司	1,600.00	40.00
合计	6,000.00	100.00

②)增加新股东、增加注册资本

2003年9月,琼山新市区综合开发公司以三宗地折合750万元入股海南英大,作为海南英大的新股东,占总股本的15.8%,原股东所占股份为鲁能英大集团有限公司占总股本的50.5%,北京京洲房地产开发有限公司占总股本的33.7%。注册资本由原4,000万元人民币增至4,750万元人民币。

变更后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
鲁能美大集团有限公司	2,400.00	50.53
北京京洲房地产开发有限公司	1,600.00	33.68
琼山新市区综合开发公司	750.00	15.79
合计	4,750.00	100.00

③)股权转让、股东变更

2004年3月,原股东海口东城综合开发公司将持有海南英大15.79%的全部股权转让给海南鲁能广大,股权转让价格为750万元。

变更后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
鲁能美大集团有限公司	2,400.00	50.53
北京京洲房地产开发有限公司	1,600.00	33.68
海南鲁能广大	750.00	15.79
合计	4,750.00	100.00

④)股权转让、股东变更、增加注册资本

2005年9月,鲁能置业以对海南英大的5,250万元债权转为对海南英大的投资,增加海南英大注册资本金。海南英大增资至1亿元。

变更后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
鲁能置业	5,250.00	52.50
鲁能美大集团有限公司	2,400.00	24.00
北京京洲房地产开发有限公司	1,600.00	16.00
海南鲁能广大	750.00	7.50
合计	10,000.00	100.00

⑤)股权转让、股东变更

2008年2月,北京京洲房地产开发有限公司将其持有的海南英大的16%的股权(1,600万元出资额)以28,954,905.33元转让给海南三亚湾。上述股权的转让价格以海南英大2007年6月30日经审计后的净资产值180,968,158.29元为参考。

变更后的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
鲁能置业	5,250.00	52.50
鲁能美大集团有限公司	2,400.00	24.00
海南三亚湾	1,600.00	16.00
海南鲁能广大	750.00	7.50
合计	10,000.00	100.00

关于本次股权转让价格的说明:2007年11月,北京京洲房地产开发有限公司与海南三亚湾新城开发有限公司签订《股权转让协议》,北京京洲房地产开发有限公司将其持有的海南英大的16%的股权(1,600万元出资额)以28,954,905.33元转让给海南三亚湾。本次股权转让时北京京洲房地产开发有限公司与海南三亚湾新城开发有限公司非国有控股企业,因此本次股权转让无需评估,本次转让价格依据海南英大2007年6月30日经审计后的净资产值确定。海南英大2007年6月30日经审计后的净资产值180,968,158.29元,北京京洲房地产开发有限公司持有的海南英大的16%的股权(1,600万元出资额)所对应的账面净资产值为28,954,905.33元,最终以28,954,905.33元转让。

鲁能集团本次注入上市公司的海南英大100%的股权在2009年11月30日的评估值为53,264.01万元。

按照相同股权比例测算,两次转让价格差异较大,主要差异是由于2007年转让是按照账面净资产审计值为基础,而本次转让是以评估值为基础,由于海南英大本次评估存货增值较大导致两次转让价格存在较大差异。

⑥)增加注册资本

2008年6月,海南英大将公司截止2008年3月31日资产负债表中未分配利润的16,000万元用于转增实收资本,按照各股东的出资比例,同比增加各股东的出资额。实收资本由10,000万元增至26,000万元。

变更后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
鲁能置业	13,650.00	52.50
鲁能美大集团有限公司	6,240.00	24.00
海南三亚湾	4,160.00	16.00
海南鲁能广大	1,950.00	7.50
合计	26,000.00	100.00

⑦)股权转让股东变更

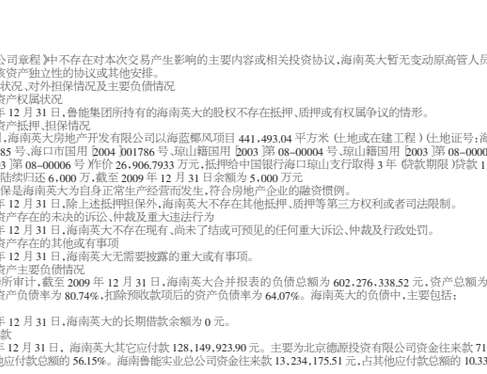
2009年12月,鲁能置业、鲁能美大集团有限公司、海南三亚湾、海南鲁能广大将所持海南英大股权无偿划转给鲁能集团。

变更后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
山东鲁能集团有限公司	26,000.00	100.00
合计	26,000.00	100.00

3、股权结构

海南英大的股权结构图如下:



海南英大《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,海南英大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。

4、资产权属状况、对外担保情况及主要负债情况

①)拟收购资产权属状况

截至2009年12月31日,鲁能集团所持有的海南英大的股权不存在抵押、质押或有权属争议的情形。

②)拟收购资产抵押、担保情况

2007年9月,海南英大房地产开发有限公司以海蓝椰风项目441,493.04平方米(土地成在建工程)(土地证号:海口市国用[2004]001785号、海口市国用[2004]001786号、琼山籍国用[2003]第08-00004号、琼山籍国用[2003]第08-00005号、琼山籍国用[2003]第08-00006号)作价26,906.7933万元,抵押给中国银行海口琼山支行取得3年(贷款期限)贷款11,000万元人民币。已陆续归还6,000万,截至2009年12月31日余额为5,000万元

上述抵押担保是为海南英大为自身正常生产经营而发生,符合房地产企业的融资惯例。

截至2009年12月31日,除上述抵押担保外,海南英大不存在其他抵押、质押等第三方权利或者司法限制。

③)拟收购资产存在的未决的诉讼、仲裁及重大违法行为

截至2009年12月31日,海南英大不存在现有、尚未了结或可预见的任何重大诉讼、仲裁及行政处罚。

④)拟收购资产在的其他或有事项

截至2009年12月31日,海南英大无需要披露的重大或有事项。

⑤)拟收购资产主要负债情况

经中瑞岳华所审计,截至2009年12月31日,海南英大合并报表的负债总额为602,276,338.52元,资产总额为745,981,570.27元,资产负债率为80.74%,扣除预收款项后的资产负债率为64.07%。海南英大的负债中,主要包括:

1)长期借款

截至2009年12月31日,海南英大的长期借款余额为0元。

2)其他应付款

截至2009年12月31日,海南英大其它应付款128,149,923.90元。主要为北京德源投资有限公司资金往来款71,952,781.94元,占其他应付款总额的56.15%。海南鲁能实业公公司资金往来款13,234,175.51元,占其他应付款总额的10.33%。

3)应付账款

截至2009年12月31日,海南英大应付帐款66,101,745.97元,主要为应付未付工程款。

4)预收款项

截至2009年12月31日,海南英大预收款项全部为一年以内的预收款,共计124,349,280.00元。

5、财务数据

海南英大最近三年的财务数据如下:

最近三年的资产负债表 单位:元

项目	2009.12.31	2008.12.31	2007.12.31
资产总计	745,981,570.27	1,207,162,628.86	1,809,388,148.90
负债合计	602,276,338.52	870,341,113.53	1,542,450,040.63
股东权益合计	143,705,231.75	336,821,515.33	266,938,108.27
归属于母公司股东权益合计	143,705,231.75	336,821,515.33	266,938,108.27

最近三年的利润表 单位:元

项目	2009年度	2008年度	2007年度
营业收入	-61,165,143.00	335,973,245.00	432,377,558.60
营业成本	-39,034,992.25	165,578,901.88	253,940,249.21
营业利润	-50,532,237.91	86,395,179.57	122,438,183.80
利润总额	-50,968,670.68	85,147,503.73	122,359,918.65
净利润	-40,516,283.58	69,883,407.06	103,988,623.15
归属于母公司股东的净利润	-40,516,283.58	69,883,407.06	103,988,623.15

注:

1)2009年财务数据摘自中瑞岳华会计师事务所出具的中瑞岳华专审字[2010]第04055号审计报告。2008年度和2007年度财务数据摘自中瑞岳华会计师事务所出具的中瑞岳华审字[2009]第2908审计报告。

2)海南英大于2009年产生亏损的主要原因是:本年销售的房屋(含退房后重新销售的)无法达到收入确认条件,不能确认收入;待海南英大未来项目达到收入确认条件后,届时海南英大将具有一定的盈利能力。

6、主要资产业务情况

海南英大主要资产为房地产开发业务形成的存货,主要是开发成本与开发产品,截至2009年12月31日存货为518,327,535.51元。目前开发的项目主要为海蓝椰风项目,海蓝椰风项目是海南英大在海口开发的大型滨海度假项目,是海南超大型复合大盘,独具特色的长岛式高端度假生活社区。

最近三年房地产开发主要产品(按住宅或商用划分)的销售情况如下表所示:

产品类型	2009年度		2008年度		2007年度	
	合同销售面积(平米)	合同销售额(元)	合同销售面积(平米)	合同销售额(元)	合同销售面积(平米)	合同销售额(元)
住宅	18,089	160,562,848	43,722	335,973,245	52,118	432,377,559
商铺	0	0	0	0	0	0
车位	0	0	0	0	0	0
合计	18,089	160,562,848	43,722	335,973,245	52,118	432,377,559

注:因09年有退房,又有合同销售,合同销售额为两者之间差额

①)完工项目情况:

序号	项目名称	占地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	竣工日期	销售比例	主要类别
1	海蓝椰风一期项目	162,474.07	47,753.00	2007年4月	92%	住宅

②)在建项目情况:

1)海蓝椰风项目二期

海蓝椰风项目位于海口市区东海岸,位于市中心与机场之间,出入岛内外、市内外极为方便。

该项目规划用地面积177,520.56平方米,规划总建筑面积为79,040.34平方米,其中住宅77,730.64平方米,已经取得全部土地证。该项目规划建设以住宅为主,配建配套设施;其中住宅预计可以预售面积为86,968.18平方米,已取得预售证面积为59,989.12平方米。

目前该项目处于建设施工阶段。

该项目取得的资格许可文件情况如下:

资格文件	证书编号
建设用地规划许可证	2007052、2006202
土地使用权证	海口国用(2006)第008670号、海口国用(2004)第001785号、海口市国用(2005)第001311号
建设工程规划许可证	海市规证建(2006)AE-0192号、海市规证建(2007)AE-0060号
建筑工程施工许可证	460100200705250101、460100200705250201、460100200611170201、460100200611170101
预售许可证(部分)	[2007]海房预字(0118)号、(0119)号、(0120)号、(0121)号、(0122)号、(0123)号、[2008]海房预字(0019)号、(0020)号、(0021)号、(0022)号、(0023)号、(0024)号

2)海蓝椰风项目三期

海蓝椰风项目位于海口市区东海岸,位于市中心与机场之间,出入岛内外、市内外极为方便。

该项目规划用地面积90,799.58平方米,总规划建筑面积为41,101.95平方米,已经取得全部土地证。该项目规划建设以住宅为主,配建配套设施;其中住宅预计可以预售面积为35,990.18平方米。

目前该项目处于建设施工阶段。

该项目取得的资格许可文件情况如下:

资格文件	证书编号
修建性详细规划设计条件	XG-2008-024号
建设用地规划许可证	2006202
土地使用权证	琼山籍国用(2003)第08-00004号、琼山籍国用(2003)第08-00005号、琼山籍国用(2003)第08-00006号、海口市国用(2004)第001786号
建设工程规划许可证	2009A0068
建筑工程施工许可证	460100200906300101、460100200906300201
预售许可证	[2009]海房预字(0090)号

③)拟建项目情况:

1)海蓝椰风后期项目

海蓝椰风项目位于海口市区东海岸,位于市中心与机场之间,出入岛内外、市内外极为方便。

该项目规划用地面积484,901.28平方米,已经取得全部土地证。目前该项目处于规划准备阶段。

该项目取得的资格许可文件情况如下:

资格文件	证书编号
土地使用权证	海口市国用(2004)第001785号、海口市国用(2004)第001786号、海口市国用(2005)第001310号、海口市国用(2005)第001312号、海口市国用(2009)第002912号

(五)海南盈滨岛置业有限公司

1、基本情况

公司名称:海南盈滨岛置业有限公司

住所:海口市澄迈县老城开发区盈滨半岛二横路

营业执照注册号:460000000119304

法定代表人:赵健

注册资本:30,000万元

实收资本:30,000万元

公司类型:有限责任公司

成立日期:2007年7月6日

经营范围:为在规划范围内进行房地产开发及销售,酒店管理,旅游,种植养殖,高尔夫球场,游艇俱乐部及其配套设施的开发、建设、经营、管理(凭需行政许可的项目凭许可证经营)

股东和股权结构:海南盈滨岛的股东为鲁能集团和青岛恒源英大置业有限公司,持股比例分别为50%和50%。在公司董事会中,双方各派5名董事,在海南盈滨岛4名管理层成员中,鲁能集团委派3名,总经理、主管财务及生产运营的副总经理由鲁能集团委派,青岛恒源英大置业有限公司委派1名,鲁能集团对海南盈滨岛公司拥有控制权。青岛恒源英大置业有限公司的股权结构如下图所示:

注:The Equitable Unit Trust、The Millennium Unit Trust及The Union Unit Trsut为三家海外基金公司,与广宇发展及其董事、监事、高级管理人员、控股股东及其实际控制人无关联关系。

主要经营业务:房地产开发

房地产开发资质:暂定资质(证号:[2010]琼建房开证暂字第7018号)

控股子公司股权转让情况:

由于海南盈滨岛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。

2、历史沿革

①)设立

2007年7月,海南盈滨岛设立,注册资金为10,000万元,设立时股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
青岛恒源英大置业有限公司	9,000.00	90.00
海南英大	1,000.00	10.00
合计	10,000.00	100.00

②)增加注册资本、股权转让、股东变更

2008年4月,海南盈滨岛注册资本由1亿元增加至3亿元,增加注册资本2亿元,其中青岛恒源英大置业有限公司以货币增资6,000万元,海南英大以货币增资14,000万元。

变更后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
青岛恒源英大置业有限公司	15,000.00	50.00
海南英大	15,000.00	50.00
合计	30,000.00	100.00

③)股权转让、股东变更

2009年12月,海南英大将所持海南盈滨岛股权无偿划转给鲁能集团。

本次无偿划转后海南盈滨岛股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
青岛恒源英大置业有限公司	15,000.00	50.00
鲁能集团	15,000.00	50.00
合计	30,000.00	100.00

3、股权结构

海南盈滨岛的股权结构图如下:

海南盈滨岛《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,海南盈滨岛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。

4、资产权属状况、对外担保情况及主要负债情况

①)拟收购资产权属状况

截至2009年12月31日,鲁能集团所持有的海南盈滨岛的股权不存在抵押、质押或有权属争议的情形。

②)拟收购资产抵押、担保情况

截至2009年12月31日,海南盈滨岛无资产抵押、质押,不存在对鲁能集团的担保,不存在其他第三方权利或者司法限制。

③)拟收购资产存在的未决的诉讼、仲裁及重大违法行为

截至2009年12月31日,海南盈滨岛不存在现有、尚未了结或可预见的任何重大诉讼、仲裁及行政处罚。

④)拟收购资产在的其他或有事项

截至2009年12月31日,海南盈滨岛无需要披露的重大或有事项。

⑤)拟收购资产主要负债情况

经中瑞岳华所审计,截至2009年12月31日,海南盈滨岛合并报表的负债总额为893,225,632.66元,资产总额为1,030,964,242.25元,资产负债率为87.64%。海南盈滨岛的负债中,主要包括:

1)长期借款

截至2009年12月31日,海南盈滨岛的长期借款余额为0元。

2)其他应付款

截至2009年12月31日,海南盈滨岛其它应付款331,863,280.14元。其中与青岛恒源英大置业有限公司往来款105,439,128.71元,占其他应付款总额的31.77%。与海南鲁能广大置业有限公司往来款31,000,000.00元,占其他应付款总额的9.34%。

3)应付账款

截至2009年12月31日,海南盈滨岛应付帐款26,125,283.81元,主要为应付未付工程款。

4)预收款项

截至2009年12月31日,海南盈滨岛预收款项为0元。

5、财务数据

海南盈滨岛最近三年的财务数据如下:

最近三年的资产负债表 单位:元

项目	2009.12.31	2008.12.31	2007.12.31
资产总计	1,030,964,242.25	765,087,911.78	707,742,597.83
负债合计	893,225,632.66	507,759,176.97	615,229,948.03
股东权益合计	137,738,609.59	257,328,734.81	92,512,649.80
归属于母公司股东权益合计	137,738,609.59	251,640,237.85	81,984,119.84

最近三年的利润表 单位:元

项目	2009年度	2008年度	2007年度
营业收入	163,546.80	0.00	0.00
营业成本	30,486.02	0.00	0.00
营业利润	-35,552,873.85	-35,183,914.99	-10,980,000.00
利润总额	-36,002,873.85	-35,183,914.99	-10,980,000.00
净利润	-31,859,697.22	-35,183,914.99	-10,980,000.00
归属于母公司股东的净利润	-31,859,697.22	-30,343,881.99	-10,980,000.00

注:

1)2009年财务数据摘自中瑞岳华专审字[2010]第04005号审计报告。2008年度和2007年度财务数据摘自中瑞岳华会计师事务所出具的中瑞岳华审字[2009]第2909号审计报告。

2)海南盈滨岛在2008年和2009年出现亏损的原因是在此期间海南盈滨岛尚处于开发阶段,未形成销售,预计2010实现盈利。

6、主要资产业务情况

海南盈滨岛主要资产为房地产开发业务形成的存货,主要是开发成本与开发产品,截至2009年12月31日存货为79,903.24万元。项目主要地处海南省澄迈县老城盈滨半岛,东邻海口市西海岸,北临琼州海峡,项目南侧已建市政道路,东向为主要城市交通流向,交通便捷,拥有良好的海景资源。项目东距海口市区约24公里,毗邻海口金沙湾旅游度假区,未来发展与海口西海岸、金沙湾旅游度假区连成海口西部旅游观光带,发展前景良好。海南盈滨岛目前从事该地区房地产二级开发。

房地产项目基本情况如下所示:

①)拟告期内完工项目

海南盈滨岛在报告期内未有完工项目,也未进行销售。

②)在建项目情况

1)405亩项目

405亩项目位于澄迈县老城区。

该项目规划用地面积267,272平方米,规划总建筑面积为91,198平米,已经取得全部土地证。该项目规划建设以低密度住宅为主,其中住宅预计可以销售面积为88,164平方米。目前该项目处于工程建设阶段。

该项目取得的资格许可文件情况如下:

资格文件	证书编号
建设用地规划许可证	地字第254号、地字第312号
土地使用权证	老城国用(2007)第1000号、老城国用(2009)第1164号
建设工程规划许可证	(2009)澄建规建证第086号
建设工程施工许可证	[2009)053、[2009)054、[2009)055、[2009)056、

③)拟建项目情况

1)87亩项目

87亩项目位于澄迈县老城区。

该项目占地面积58,000平方米,总规划建筑面积为20,300平方米,该项目规划建设以低密度住宅为主,目前该项目处于规划设计阶段,已经取得全部土地证。该项目取得的资格许可文件情况如下:

资格文件	证书编号
土地使用权证	老城国用(2007)第1013号

2)12块宗地土地储备

海南盈滨岛公司下属12块宗地,其中11块地已缴付完毕全部土地出让金,取得全部土地证,规划用地面积为1,290,318.56平方米;目前还有一块地面积为249,334.58平方米土地已支付9,000万出让金,剩余2,300万出让金将按当地土地管理部门的要求按期支付。目前上述项目正在规划中。

已取得土地证的11个地块具体证书编号如下:

资格文件	证书编号
土地使用权证	老城国用(2007)第1001-1005号、老城国用(2007)第1009-1012、1014-1015号、老城国用(2009)第1164号

7、部分土地存在闲置风险

目前海南盈滨岛公司的部分土地尚未能够按照合同约定动工开发,具体如下表所示:

项目名称	土地合同签订日期	约定开工日期	约定竣工日期
87亩项目	2007年01月25日	2007年03月25日	2009年02月25日
27010-200609号地块	2007年02月07日	2007年04月07日	2009年03月07日
27012-200622号地块	2007年11月20日	2008年06月30日	2009年12月31日
27010-200615号地块	2006年12月30日	2007年06月05日	2009年01月05日

上述地块未能按期开发的原因主要有以下三方面:

①)大盘滚动开发。2006年鲁能集团与海南省澄迈县人民政府在对盈滨半岛整体成片开发初步设想的基础上签订框架协议,双方约定采取成片滚动开发的形式进行项目开发。

②)拆迁因素。由于当地农民对拆迁工作进行阻挠,导致拆迁工作进展缓慢,海南盈滨岛公司已跟当地政府进行了沟通,当地政府表示将设法进一步推进土地拆迁工作。

③)规划调整。由于本项目地块较为分散,部分地块由不同的房地产公司分别占有,无法进行开发,必须由规划局重新进行调整,目前当地规划部门正在重新考虑制定海南盈滨半岛的规划,待规划调整完成后,海南盈滨岛公司将立即着手进行后续开发工作。

8、其他股东放弃优先购买的情况

青岛恒源英大置业有限公司出具《同意函》:

①)同意鲁能集团将所持海南盈滨岛50%股权转让至广宇发展,青岛恒源英大置业有限公司相应放弃对上述拟转让股权的优先购买权并在相应召开的股东会议上对股权转让事宜投赞成票;

②)同意上述股权转让对海南盈滨岛《公司章程》进行相应修改并报相关工商登记管理部门备案。青岛恒源英大置业有限公司将为此提供必要的协助。

(六)宜宾鲁能开发(集团)有限公司

1、基本情况

公司名称:宜宾鲁能开发(集团)有限公司

住所:宜宾市南岸西区金沙江大道山水绿城鑫杰座

营业执照注册号:5115001807377

法定代表人:殷翀

注册资本:2亿元

实收资本:2亿元

公司类型:有限责任公司

成立日期:2000年12月13日

经营范围:市政工程、高新技术开发、信息通讯、房地产开发、建筑材料、国内贸易、广告、科研、教育培训、工业实业、园林绿化景观设计施工(以上经营范围必须在国家法律允许的范围内进行);住宿(仅限取得许可的分支机构经营)。

股东和股权结构:宜宾鲁能的股东为鲁能集团、重庆鲁能,分别持有其65%、35%的股权。

主要经营业务:房地产开发

房地产开发资质:武级(证号:512500A057),该资质证书已于2009年12月19日到期,宜宾市房地产管理局于2010年3月11日出具证明文件(宜宾鲁能开发(集团)有限公司属我市武级开发企业,现该公司的开发资质正在通过我局上报省建设厅换证")。

2、历史沿革

①)公司设立

2000年12月成立,宜宾鲁能由四个股东以现金出资方式成立。

股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
重庆鲁能开发(集团)有限公司	7,000.00	35.00
山东鲁能拓展置业有限公司	7,000.00	35.00
鲁能英大集团有限公司	3,000.00	15.00
山东电力核电建设集团公司	3,000.00	15.00
合计	20,000.00	100.00

②)股权转让、股东变更

2002年2月,重庆鲁能开发(集团)有限公司、鲁能英大集团有限公司分别将其持有的35%和15%的股权转让给山东鲁能控股集团公司。

变更后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
山东鲁能控股集团公司	10,000.00	50.00
山东鲁能拓展置业有限公司	7,000.00	35.00
山东电力核电建设集团公司	3,000.00	15.00
合计	20,000.00	100.00

③)股权转让、股东变更

2004年4月,山东鲁能控股集团公司将其持有的宜宾鲁能35%和15%的股份分别转让给重庆鲁能开发(集团)有限公司和鲁能英大集团有限公司;山东电力核电建设集团公司将其持有的宜宾鲁能15%的股份转让给山东鲁能拓展置业有限公司。

变更后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
山东鲁能拓展置业有限公司	10,000.00	50.00
重庆鲁能开发(集团)有限公司	7,000.00	35.00
鲁能英大集团有限公司	3,000.00	15.00
合计	20,000.00	100.00

④)股权转让、股东变更

2009年9月,鲁能置业(原山东鲁能拓展置业有限公司)、鲁能英大集团有限公司将所持宜宾鲁能无偿划转给鲁能集团。

变更后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
山东鲁能集团有限公司	13,000.00	65.00
重庆鲁能开发(集团)有限公司	7,000.00	35.00
合计	20,000.00	100.00

3、股权结构

宜宾鲁能的股权结构图如下:

宜宾鲁能《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,宜宾鲁能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。

4、资产权属状况、对外担保情况及主要负债情况

①)拟收购资产权属状况

截至2009年12月31日,鲁能集团所持有的宜宾鲁能的股权不存在抵押、质押或有权属争议的情形。

②)拟收购资产抵押、担保情况

截至2009年12月31日,宜宾鲁能存在如下为自身借款所作的抵押担保:

2004年10月,宜宾鲁能以"B-05地块"155,092.55平方米土地(宜市南国用[2004]字第2963号)作价13,900万元,抵押给中国农业银行宜宾分行取得5年期贷款5,000万元人民币。合同编号:宜市农银借字(2004)第044018号;合同到期后签订补充协议,协议号为2009001。抵押合同编号:(宜营)农银高抵字No51906200600000691号。

2006年12月,宜宾鲁能以"A-28、C02地块"120,070平方米土地(宜市南国用[2006]字第3742号)作价17,240万元,抵押给中国农业银行宜宾分行取得5年期贷款12,000万元人民币。合同编号:(宜营)农银借字No51101200600012135,抵押合同编号:(宜营)农银高抵字No51906200600002470号。

2004年12月,宜宾鲁能开发(集团)有限公司以"B-07、B-18地块"158,836平方米土地(宜市南国用[2004]字第2964号、宜市南国用[2004]字第2965号)作价13,000万元,抵押给中国农业银行宜宾分行取得5年期贷款5,000万元人民币。合同编号:宜市农银借字(2004)第020001号;合同到期后签订补充协议,协议号为2009002。抵押合同编号:(宜营)农银高抵字No51906200700000279号。

上述抵押担保是宜宾鲁能为自身正常生产经营而发生,符合房地产企业的融资惯例。

截至2009年12月31日,除上述抵押担保外,宜宾鲁能不存在其他抵押、质押等第三方权利或者司法限制。

③)拟收购资产存在的未决的诉讼、仲裁及重大违法行为

截至2009年12月31日,宜宾鲁能不存在现有、尚未了结或可预见的任何重大诉讼、仲裁及行政处罚。

④)拟收购资产主要负债情况

经中瑞岳华审计,截至2009年12月31日,宜宾鲁能合并报表的负债总额为702,671,204.16元,资产总额为998,954,336.56元,资产负债率为70.34%,扣除预收款项的资产负债率为41.52%。宜宾鲁能的负债中,主要包括:

1)长期借款

截至2009年12月31日,宜宾鲁能长期借款期末余额为220,000,000.00元,均为质押借款。

2)其他应付款

截至2009年12月31日,宜宾鲁能其他应付款期末余额为79,853,058.63元。

3)应付账款

截至2009年12月31日,宜宾鲁能应付账款期末余额为90,561,752.66元。

4)预收款项

截至2009年12月31日,宜宾鲁能预售账款期末余额为287,899,804.00元,预收账款增加是因为2009年度已经预售尚未交付的商品房增加。

宜宾鲁能不存在对鲁能集团的担保,宜宾鲁能的资产不存在涉及诉讼、仲裁司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的情形。

5、财务数据

宜宾鲁能最近三年的财务数据如下:

最近三年的资产负债表 单位:元

项目	2009.12.31	2008.12.31	2007.12.31
资产总计	998,954,336.56	990,022,650.57	1,085,573,563.72
负债合计	702,671,204.16	737,161,098.79	849,344,445.83
股东权益合计	296,283,132.40	252,861,551.78	236,229,117.89

最近三年的利润表 单位:元

项目	2009年度	2008年度	2007年度
营业收入	484,958,864.87	254,380,435.68	532,604,604.94
营业成本	408,941,461.39	198,427,499.44	434,159,563.00
营业利润	58,253,386.90	16,096,566.31	-3,782,856.08
利润总额	58,292,167.41	15,164,390.75	-3,497,843.04
净利润	43,421,580.62	16,632,433.89	-7,363,734.51

注:上述2007、2008年度财务数据摘自中瑞岳华专审字[2009]第2897号《审计报告》,2009年度财务数据摘自中瑞岳华审字[2010]第03814号《审计报告》。

6、主要资产业务情况

宜宾鲁能主要资产为房地产开发业务形成的存货,主要是开发成本与开发产品,截至2009年12月31日存货为639,109,754.58元;目前开发的项目主要为宜宾经济技术开发区山水绿城土地整治、基础设施建设和房地产开发建设项目。该项目地处宜宾经济技术开发区西区,位于金沙江东南岸,与宜宾市旧城区隔金沙江相望,与东区紧邻并与宜珙铁路相隔,东靠七星山系,南为丘陵。区域内地质条件较好,地形地貌为丘陵地形。

最近三年宜宾鲁能房地产开发主要产品(按住宅或商用划分)的销售情况如下表所示:

产品类型	2009年度		2008年度		2007年度	
	合同销售面积(平米)	合同销售额(元)	合同销售面积(平米)	合同销售额(元)	合同销售面积(平米)	合同销售额(元)
住宅	172,717.00	459,270,000.00	107,587.00	280,220,000.00	212,566.00	504,020,000.00
商铺	9,259.00	26,110,000.00	19,098.00	77,350,000.00	6,503.00	27,050,000.00
车位						
合计	181,976.00	485,380,000.00	126,685.00	357,570,000.00	219,069.00	531,070,000.00

①)完工项目情况

序号	项目名称	占地面积(万平方米)	建筑面积(万平方米)	竣工日期	销售比例	主要类别
1	碧峰园小区	19.92	22.48	2006年11月	96%	住宅
2	山水庭院项目	11.70	22.28	2006年7月	97%	商业、住宅综合
3	C街区项目	10.32	13.79	2006年12月	98%	商业、住宅用地
4	D街区项目	5.62	14.98	2008年12月	94%	商业、住宅
5	E街区项目	7.21	11.05	2007年12月	98%	住宅
6	黄冈实验学校项目	2.62	2.32	2008年6月	已经移交	教育、住宅
7	林中漫步项目	5.25	10.63	2009年10月	93%	住宅
8	鑫空间项目	12.01	15.13	2009年12月	92%	商业、住宅
9	农贸市场项目	0.2002	0.2002	2010年3月	-	农贸市场
合计		74.85	112.86			

②)在建项目情况

目前宜宾鲁能在建项目为鑫领寓。鑫领寓项目位于宜宾市翠屏区南岸西区,由西侧金沙江大道、北侧城市次干道6、东侧城市次干道1、南侧城市次干道7围合而成。

该项目规划用地面积为89,151平方米,规划总建筑面积为288,638平方米。该项目规划建设以住宅为主,配建商业,已经取得全部土地证。目前该项目处于工程建设阶段。

该项目取得的资格许可文件情况如下:

资格文件	证书编号
建设用地规划许可证	地字第(2008)29号
土地使用权证	宜市翠国用(2009)第02934号
建设工程规划许可证	建字第(2009)字第43号、建字第(2009)字第48号
建筑工程施工许可证(部分)	512501200911020101(改)、512501200911020102(改)
预售许可证(部分)	(2009)房预售证第26号

③)拟建项目情况

目前宜宾鲁能尚有23块地块处于规划设计阶段,规划用地面积949,459.19平方米,已经缴付完全部出让金,取得全部土地证,地块全部位于宜宾市翠屏区南岸西区,由西侧金沙江大道、北侧城市次干道6、东侧城市次干道1、南侧城市次干道7围合而成;规划建设以住宅为主,各地块所取得的土地使用权证情况如下:

资格文件	证书编号
土地使用权证	宜宾市国用[2001]字第7569号、宜市翠国用[2008]字第7289号、宜市南国用[2004]字第0032号、宜市南国用[2004]字第2963号、宜市南国用[2004]字第2964号、宜市南国用[2004]字第2844号、宜市南国用[2004]字第2845号、宜市南国用[2004]字第2846号、宜市南国用[2004]字第2965号、宜市南国用[2004]字第2847号、宜市南国用[2006]字第3741号、宜市南国用[2004]字第2849号、宜市南国用[2006]字第3740号、宜市南国用[2004]字第2966号、宜市南国用[2005]字第3584号、宜市南国用[2005]字第3585号、宜市南国用[2005]字第2817号、宜市南国用[2005]字第2819号、宜市南国用[2005]字第2818、宜市南国用[2004]字第2890号、宜市南国用[2004]字第2858号、宜市南国用[2004]字第2859号、宜市南国用[2004]字第2860号

根据山东