绿景地产股份有限公司
重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书(摘要)

上市公司名称:绿景地产股份有限公司
股票上市地点:深圳证券交易所
股票简称:绿景地产
股票代码:000502
交易对方名称:广州市天誉房地产开发有限公司
住所:广州市天河区天河林和中路138、146号六层K室
通讯地址:广州市天河区林和中路8号海航大厦33楼

交易对方名称:海航置业控股(集团)有限公司
住所:海南省海口市国贸大道45号银通国际中心28楼
通讯地址:北京市朝阳区东三环北路乙2号大新华航空大厦21楼
交易对方名称:海航酒店控股集团有限公司
住所:上海市浦东新区金湘路333号1011室
通讯地址:海南省海口市国贸大道45号银通国际中心18楼

独立财务顾问

广发证券股份有限公司
GF SECURITIES CO., LTD.

二〇一〇年九月

声　明

1、本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整,对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负个别和连带的法律责任。

2、本报告所述的本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。审批机关对于本次重大资产重组相关事项所做的任何决定或意见,均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。

3、本次交易对方广州天誉、海航置业、酒店控股已分别出具《承诺函》,承诺就公司本次重大资产出售及发行股份购买资产所提供的信息具备真实性、准确性和完整性,保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

4、本次交易完成后,公司经营与收益的变化,由公司自行负责;因本次交易引致的投资风险,由投资者自行负责。

5、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、专业会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

一、本次重大资产重组方案

本次重大资产重组包括资产出售及发行股份购买资产两部分:

本公司向广州天誉出售花都绿景90%股权、佛山瑞丰66.25%股权、恒大广州80%股权、恒远物业30%股权、广西天誉100%股权、永福美景100%股权及永福绿景100%股权,上述7家公司股权交易价格为34,376.05万元,广州天誉以现金支付对价。

同时,本公司向海航置业、酒店控股发行股份购买海航酒店管理公司100%股权、城建天誉100%股权及燕京饭店45%股权,上述3家公司股权交易价格为151,287.63万元,新增股份的发行价格为本公司第八届董事会第八次会议决议公告日(2010年4月1日)前20个交易日公司股票均价,即10.77元/股,新增股份为140,471,337股(最终发行数量以中国证监会核准的股份数为准)。本次交易完成后,绿景地产将出售全部正常经营的子公司股权及相关业务,专注于经营高端酒店、写字楼;受托经营管理酒店、品牌输出及服务咨询。

二、本次交易构成关联交易

2010年9月28日,本公司与广州天誉签署了《资产出售协议》。根据《资产出售协议》,本公司拟向广州天誉出售全部正常经营子公司的股权及业务。

广州天誉为公司第一大股东,根据《上市规则》等法律法规的相关规定,本次交易构成关联交易。

三、本次交易构成重大资产重组

根据中准公司出具的中准审字[2010]第5014号《审计报告》,本公司2009年12月31日资产净额(归属于母公司所有者权益)为27,337.44万元。根据中广信出具的中广信评报字[2010]第170-1、2、3、4、5、6、7号《评估报告》,拟出售7家公司股权的评估值为34,376.05万元,占公司2009年末资产净额的125.75%;根据中联评估出具的中联评报字2010第699、700、701号《评估报告》,拟购买3家公司股权的评估值为151,287.63万元,占公司2009年末资产净额的553.41%。根据《重组办法》的规定,本次交易构成重大资产重组行为,需经中国证监会核准。

四、本次交易存在的主要风险因素

1、估值风险

本次交易的审计评估基准日为2010年7月31日。本次交易以交易标的的评估值为交易价格。

本次交易拟购买的标的股权共3个,其中城建天誉、海航酒店管理公司中联评估采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估,中联评估选取资产基础法的评估值作为城建天誉、海航酒店管理公司的最终评估结果。鉴于燕京饭店持续亏损,且燕京饭店于2007年改扩建后重新正式营业不久,未来的经营情况和未来收益具有不确定性,收益和风险较难预测和量化;也难以找到可比交易案例,不具备采用收益法和市场法评估的条件,故中联评估对燕京饭店只采用资产基础法一种方法进行评估,并以资产基础法的评估值作为最终评估结果。

本次交易拟出售的标的股权共7个,中广信对长期亏损运营的恒远物业以及无在开发项目及后续开发项目的永福美景、永福绿景采用资产基础法进行评估;对其余3个标的股权采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估,中广信选取资产基础法下的评估值作为上述3个标的股权的评估结果。

有关评估值的具体情况已经在本报告书“第四节　拟出售的交易标的”、“第五节　拟购买的交易标的”进行详细说明,请投资者仔细阅读。

2、燕京饭店和城建天誉的经营风险

燕京饭店所属北京唐拉雅秀酒店改扩建工程于2009年年底完成,由于改扩建,北京唐拉雅秀酒店于2009年4季度重新开业,2009年年度经营亏损,预计2010年将继续亏损,特别提请广大投资者注意燕京饭店的经营风险。

相比2008、2009年度,2010年1-7月城建天誉营业收入下降幅度较大,其原因在于城建天誉2008年度营业收入中的48.15%来自于写字楼销售;2009年,城建天誉将写字楼转售为租并按公允价值计量,2009年的较大部分盈利来自于公允价值变动收益;2010年,城建天誉写字楼基本出租完毕,酒店经营收入保持良好的增长,加上酒店控股增资、银行债务利息支出下降,预计2010年度营业收入、经营利润将保持良好增长势头,相关内容详见本报告书“第五节　拟购买的交易标的\二、城建天誉100%股权\(四)最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据\3、收入及结构”。

3、盈利预测风险

本次交易标的城建天誉、燕京饭店、海航酒店管理公司隶属酒店业和高端物业租赁业,其经营受市场环境及经济周期波动影响较大。根据中审亚太出具的《审计报告》、《盈利预测报告》和《备考盈利预测报告》,燕京饭店2010年1-7月份仍处于亏损状态,预计2010、2011年预计实现归属母公司股东的净利润-1,690.98万元、434.38万元;城建天誉2010年1-7月实现归属母公司股东的净利润2,646.46万元,2010、2011年预计实现归属母公司股东的净利润4,412.26万元、5,396.68万元;海航酒店管理公司2010年1-7月实现归属母公司股东的净利润895.40万元,2010、2011年预计实现归属母公司股东的净利润1,289.43万元、1,711.94万元;上市公司2010、2011年预计实现归属母公司股东的净利润4,228.02万元、6,606.94万元。

尽管目前宏观经济环境趋于好转,盈利预测报告和备考盈利预测报告在编制过程中也遵循了谨慎性原则,充分考虑了拟注入资产和上市公司的经营条件、经营环境和未来发展计划等因素,但由于政策调控和宏观经济运行存在不确定性,酒店业、高端物业租赁行业存在波动的可能,可能出现拟注入资产和公司实际经营成果与前述盈利预测存在差异的情形。

上市公司和城建天誉、燕京饭店、海航酒店管理公司将密切关注宏观经济发展形势和酒店业、高端物业租赁的市场动态,及时制定针对性措施,充分利用、发挥协同效应,尽力实现盈利预测目标。同时,针对盈利预测风险,本公司已与酒店控股签署了《补偿协议》,明确约定了补偿范围和方式,相关约定见《重组报告书》“第六节　本次交易合同/三、补偿协议”。

4、公允价值变动风险

城建天誉所持有的写字楼—海航大厦2009年度转投资性房地产并按公允价值计量,特别提请投资者注意按公允价值计量的投资性房地产价值随着市场价格的波动而波动,可能会面临公允价值变动损失。

针对公允价值变动风险,本公司已与酒店控股签署了《补偿协议》,明确约定了补偿范围和方式,相关约定见《重组报告书》“第六节　本次交易合同/三、补偿协议”。

5、审批风险

本次交易尚需满足多项交易条件方可完成,包括:绿景地产股东大会批准本次交易、同意豁免海航置业、酒店控股的要约收购义务;中国证监会核准本次交易并豁免海航置业、酒店控股的要约收购义务,因此本次交易能否最终取得批准或核准,以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性,提请广大投资者注意投资风险。

6、评估风险

恒远物业长期亏损运营,永福美景、永福绿景无在开发项目及后续开发项目,中广信对上述3个拟出售标的的股权仅采用资产基础法进行评估。

燕京饭店于2007年改扩建,2009年四季度重新营业,未来的经营情况和未来收益具有不确定性,收益和风险较难预测和量化,也难以找到可比交易案例,故中联评估对燕京饭店只采用资产基础法一种方法进行评估,并以资产基础法的评估值作为最终评估结果。

上述资产由于客观条件限制,评估机构无法按照《重组办法》第十八条(“重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的,资产评估机构原则上应当采取两种以上评估方法进行评估”)采用两种以上评估方法进行评估,提请广大投资者注意相关评估风险。

7、海航置业和酒店控股股权质押风险

海航集团拥有的海航置业117,500万元股权、15,000万元股权、20,450万元股权已分别质押给中国工商银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司洋浦分行、国家开发银行股份有限公司海南省分行,作为海南航空股份有限公司向该等银行借款的担保。

海航集团拥有的酒店控股16,200万元股权、扬子江投资控股有限公司拥有的酒店控股9,900万元股权已分别质押给国家开发银行股份有限公司,作为海南航空股份有限公司向国家开发银行股份有限公司借款的担保;海航置业拥有的酒店控股55,000万元股权已质押给中国建设银行股份有限公司广州天河支行,作为酒店控股向中国建设银行股份有限公司广州天河支行借款的担保。

海航置业和酒店控股的股权质押对本次交易并无影响,但若在本次交易完成后,贷款人/出质人不能清偿到期债务,则可能引致本公司控股股东/实际控制人的更替。本公司将密切关注相关借款的清偿情况,督促贷款人(海南航空股份有限公司、酒店控股)按期偿还贷款。

本次交易面临的其他风险还包括:同业竞争风险、关联交易风险、大股东控制风险、宏观经济风险、政策风险、业务风险、市场风险、股市风险等。

五、本次重大资产重组涉及的主要承诺和已签署协议

1、海航置业、酒店控股承诺:自绿景地产本次股份发行完成之日起三十六个月内,不转让其所持的绿景地产股份,之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

2、2010年9月28日,绿景地产与广州天誉签署了《资产出售协议》,对本次重大资产出售具体事项进行了约定。

2010年9月28日,绿景地产与酒店控股、海航置业签署了《发行股份购买资产协议》,对本次发行股份购买资产具体事项进行了约定。

2010年9月28日,绿景地产与酒店控股签署了《补偿协议》,对本次发行股份购买资产涉及的利润补偿具体事项进行了约定。

3、海航置业、酒店控股、海航集团以及海航工会已出具了《关于避免同业竞争承诺函》,为有效解决同业竞争问题做出了安排。海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股已出具了《关于规范关联交易的承诺函》,承诺海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股及其全资子公司、控股子公司或拥有实际控制权或重大影响的其他公司,不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员,使得上市公司以不公平的条件,提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产,或从事任何损害上市公司利益的行为;承诺与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则,保证交易公平、公允,维护上市公司的合法权益,并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关规定和公司章程,履行相应的审议程序并及时予以披露。有关同业竞争、关联交易的具体情况已经在《重组报告书》“第十二节　同业竞争及关联交易”进行详细说明,请投资者仔细阅读。

六、其他需要重点关注的事项

本公司已与酒店控股签署了《补偿协议》,约定补偿范围和方式如下:

(1)燕京饭店

燕京饭店2010年亏损不高于1,690.98万元,2011、2012净利润分别不低于434.38万元、1,017.07万元。如低于,则本公司按照年总价1元向酒店控股回购股份,每年回购数量按照如下公式计算:

每年回购数量=(截至当期期末累积预测净利润数-截至当期期末累积实际净利润数)×燕京饭店45%股权认购股份总数÷补偿期限内燕京饭店各年的净利润数总和-已补偿股份数量

(2)城建天誉

A.城建天誉2010年、2011年、2012年三年净利润分别不低于4,412.26万元、5,396.68万元、5,922.82万元,如低于,则本公司按照年总价1元向酒店控股回购股份,每年回购数量按照如下公式计算:

每年回购数量=(截至当期期末累积净利润数-截至当期期末累积实际净利润数)×城建天誉100%股权认购股份总数÷补偿期限内城建天誉净利润数总和-已补偿股份数量;

B.本次公司拟购买交易标的之一的城建天誉所持有的写字楼—海航大厦2009年度转投资性房地产并按公允价值计量,在3年补偿期限届满时,本公司将对海航大厦进行减值测试,如期末减值额/海航大厦资产作价>补偿期限内已补偿股份总数/认购股份总数,则本公司另行按照1元总价向酒店控股回购股份,另需补偿的股份数量为:

期末减值额/每股发行价格-补偿期限内已补偿股份总数

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“董事会讨论与分析”、“风险因素”、“财务会计信息”等有关章节的内容。

释　义

除非文意另有所指,本报告书中下列词语具有如下含义:

上市公司/公司/本公司/绿景地产	指	绿景地产股份有限公司
广州天誉	指	本公司控股股东;本次交易对方之一,广州市天誉房地产开发有限公司
海航置业	指	本次交易对方之一,海航置业控股(集团)有限公司
酒店控股	指	本次交易对方之一,海航酒店控股集团有限公司,原名“海南海航酒店控股有限公司”2004年6月29日变更为现名
海航集团	指	海航集团有限公司
海航工会	指	海南航空股份有限公司工会委员会
海航实业	指	海航实业控股有限公司
海航酒店管理公司	指	本次拟购买交易标的之一,海南海航国际酒店管理有限公司
城建天誉	指	本次拟购买交易标的之一,广州市城建天誉房地产开发有限公司
燕京饭店	指	本次拟购买交易标的之一,北京燕京饭店有限责任公司
新华航空	指	中国新华航空有限责任公司
首旅股份	指	北京首都旅游股份有限公司
恒大集团	指	广州恒大实业集团有限公司
花都绿景	指	本次拟出售交易标的之一,广州市花都绿景房地产开发有限公司
佛山瑞丰	指	本次拟出售交易标的之一,佛山市瑞丰投资有限公司
恒大广州	指	本次拟出售交易标的之一,恒大地产广州有限公司
广西天誉	指	本次拟出售交易标的之一,广西天誉房地产开发有限公司
永福美景	指	本次拟出售交易标的之一,广西桂林永福美景地产开发有限公司
永福绿景	指	本次拟出售交易标的之一,广西桂林永福绿景工业园投资有限公司
恒远物业	指	本次拟出售交易标的之一,广州市恒远物业管理有限公司
拟出售资产	指	公司本次拟出售的花都绿景90%股权、佛山瑞丰66.25%股权、恒大广州80%股权、恒远物业30%股权、广西天誉100%股权、永福美景100%股权以及永福绿景100%股权
拟购买资产	指	公司本次拟购买的海航酒店管理公司100%股权、城建天誉100%股权及燕京饭店45%股权
报告书/本报告书	指	绿景地产重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书(摘要)
《重组报告书》	指	绿景地产重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书
股份发行定价基准日	指	绿景地产董事会首次审议本次重组相关事项决议公告日,即2010年4月1日
审计、评估基准日	指	2010年7月31日
广发证券/独立财务顾问	指	广发证券股份有限公司
中伦律所	指	北京市中伦律师事务所
中准公司	指	中准会计师事务所有限责任公司
中审亚太	指	中审亚太会计师事务所有限责任公司
中广信	指	广东中广信资产评估有限责任公司
中联评估	指	中联资产评估有限公司
本次交易/本次重组/本次重大资产重组	指	绿景地产向广州天誉出售花都绿景90%股权、佛山瑞丰66.25%股权、恒大广州80%股权、恒远物业30%股权、广西天誉100%股权、永福美景100%股权及永福绿景100%股权,并向海航置业、酒店控股发行股份购买海航酒店管理公司100%股权、城建天誉100%股权及燕京饭店45%股权的行为
《资产出售协议》	指	绿景地产股份有限公司、广州市天誉房地产开发有限公司签署的《重大资产出售协议》
《发行股份购买资产协议》	指	绿景地产股份有限公司、海航酒店控股集团有限公司、海航置业控股(集团)有限公司签署的《非公开发行股份购买资产协议》
《补偿协议》	指	绿景地产股份有限公司与海航酒店控股集团有限公司签署的《非公开发行股票购买资产的利润预测补偿协议》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《深圳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》
《公司章程》	指	《绿景地产股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元

第一节　交易概述

一、本次交易实施的背景和目的

(一)交易背景

本公司属于住宅类房产开发企业,开发模式为“购地-开发-销售”。尽管房地产企业经历了一个较长的繁荣时期,但是受限于资本规模,本公司的生存空间却被进一步压制,主要体现在如下方面:1、土地储备难:随着国家对土地市场调控力度的不断加大、土地使用权出让“招、拍、挂”制度的实施以及近年来地产市场价格的不断上升,土地出让价格不断攀升;出让土地面积过大以及土地挂牌出让竞买条件高,导致公司难以参与竞投。以广州、深圳为例,近年来在土地一级出让市场上,几乎难见类似绿景地产的中小开发企业的身影,土地基本被大型房地产企业购得。由于公司的开发资质较低(三级、四级及临时资质),在广东以外地区的竞争力更弱,获取开发土地相当困难。2、资本实力弱:房地产企业属于资本密集型企业,从储备土地到整个项目的运作完成需要大量的资金。而绿景地产的注册资本小,资本实力不强,导致公司几乎很难在大城市、二线城市拿到开发地块和运营大型房地产项目。3、融资能力差:房地产企业再融资有严格的门槛,公司目前还无法直接发行股票、债券等来筹资,主要是依靠银行贷款,由于资本小、缺乏土地储备、可供抵押资产不足而难以获得大量的开发资金。4、房地产行业正面临严厉的宏观调控:2010年1月10日,国务院出台“国十一条”,严格二套房贷款;2010年4月15日国务院又颁令,二套房首付款不低于50%;首套房且建筑面积逾90平米的,首付不低于30%;2010年4月17日,新国十条发布,实行更为严格的差别化住房信贷政策,对商品房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区,商业银行可暂停发放购买第三套及以上住房贷款。此后,各地纷纷推出调控实施细则。同时,各部委也纷纷打出针对房地产市场的政策调控组合拳:银监会2010年4月23日明确提出对于开发贷款和土地储备贷款“三不贷、三挂钩”原则;国税总局2010年5月17日发布《关于土地增值税清算有关问题的通知》;住建部6月7日划定二套房“认贷又认房”的标准。在上述调控政策综合作用下,目前,大多数城市的成交量下降,部分城市和部分项目价格出现下调。预计2010年三、四季度,“新国十条”及相关政策仍将继续发挥较大影响,全国及主要城市的房地产市场将持续调整。

比较而言,持有型物业有较好的发展空间:1、持有型物业更能抵御地产行业的宏观调控风险:持有型物业运营与普通地产开发有本质区别,普通地产从开发、建成到销售直接进入终端,通过对民生影响较大,更易遭受宏观调控;而持有型物业从开发、建成到销售只是开端,通过有效地运营管理,获取长期稳定的经营收入和不动产升值。因持有型物业收益持续、稳定,受国家宏观调控的影响程度较弱,具有更强的抗经济周期能力。2、我国仍然处于城镇化和人口红利的有利发展时期:根据中国社会科学院城市发展与环境研究所和社会科学文献出版社出版的《2010年城市蓝皮书》,截至2009年,中国城镇人口已经达到6.2亿,城镇化率达到46.6%,与2000年相比,城镇人口增加1.63亿,城镇化率提高10.4%,年均提高约1.2个百分点。而且,从中国的城镇化规模来看,不论是年净增量还是城镇人口总量,都已经长期处于世界第一的位置。“十二五”期间,中国将进入城镇化与城市发展双重转型的新阶段,预计城镇化率年均提高0.8-1.0个百分点,2015年达到52%左右,到2030年达到65%左右。由于城乡人口数量对比的变化,城市经济在国民经济中的主体地位更为强化,企业和居民对各类房地产的需求都将保持良好势头。在这种情况下,持有型物业发展空间非常乐观。3、我国目前持有型物业无论是数量上还是运营质量上均有较大发展空间:在欧洲发达国家,持有型物业一般占物业总数的50%左右,而在我国,目前这一比例还非常低,且多数为国有企业、机关、事业单位所持有,只有10%左右的持有型物业为市场化企业所经营;另外,过去几年是我国城市建设的高速发展期,一方面累积了一定数量的城市商业圈,另一方面城市黄金地段的优质物业增量越来越少,这些商业圈、黄金地段累积了城市大量商业资源。由于缺乏统一规划和有效运营,这些商业圈、黄金地段物业的价值还有待深入发掘。因此,我国目前持有型物业无论是数量上还是质量上均有较大发展空间。

(二)交易目的

1、通过实施差异化发展战略,实现上市公司可持续发展

本公司属于房产开发类企业,开发模式为“购地-开发-销售”。公司现有项目按照计划最迟于2011年开发完毕,如果无法获得新的土地储备,公司将面临无地开发的困境。另外,由于我国房地产市场的内外部环境变化和国家宏观调控政策的不断推出,从事房地产开发的市场风险加大,而经营持有型物业一方面可通过整体运营的方式实现物业升值,另一方面持有型物业可为本公司带来稳定、持续的现金流,避免了没有土地储备而无法持续经营的风险。

几乎所有的房产都可以用作持有型物业,但回报较高的持有型物业主要为中高档的商业物业,并且持有型物业的回报高低与经营者的运营能力息息相关。鉴于本公司潜在控股股东有多年地产开发、酒店运营管理经验,并持有诸多酒店、写字楼,因此,本公司拟通过本次交易,转型为专注于经营高端酒店、写字楼;受托经营管理酒店、品牌输出及服务咨询的上市公司。

2、解决上市公司与实际控制人余斌控制的香港上市公司之间的同业竞争

根据广东证监局2009年7月15日下发的《现场检查结果告知书》[(2009)12号],广东证监局认为“绿景地产实际控制人余斌控制的香港上市公司天誉置业(控股)有限公司主要经营房地产开发等业务,而且其主要营业地在中国内地,与上市公司存在同业竞争”。尽管公司实际控制人余斌先生自控股本公司以来,就一直在努力解决两家公司存在的同业竞争问题,但截止目前尚未有彻底解决同业竞争的方案。本次重组完成后,绿景地产的房地产开发项目将出售给广州天誉,同时,绿景地产将向海航置业、酒店控股发行股份购买其酒店、写字楼资产及海航酒店管理公司,本公司将专注于经营高端酒店、写字楼;受托经营管理酒店、品牌输出及服务咨询。

3、打造高端持有型物业运营商

经过近10年的发展,海航置业、酒店控股现已拥有诸多的酒店,写字楼和具备一定影响力的酒店管理品牌。公司本次通过收购海航置业、酒店控股相关酒店、写字楼,将一线城市高端酒店、写字楼纳入上市公司,并拟通过后续运营将公司打造成具有规模优势的高端酒店、写字楼经营者;在目前已形成的酒店管理品牌基础上,进一步强化品牌、渠道和信息化建设,打造中华民族高端酒店品牌运营商。

二、本次交易决策过程

2010年3月1日,本公司控股股东广州天誉致函本公司,称其正在筹划对上市公司的重大事项。本公司收到函后,即向深交所申请股票停牌。

2010年3月27日,广州天誉股东会审议通过购买本公司拟出售资产事宜。

2010年3月28日,海航置业股东会审议通过以其拥有的海航酒店管理公司100%股权认购公司本次拟发行股份事宜;2010年3月28日,酒店控股股东会审议通过以其拥有城建天誉100%股权、燕京饭店45%股权认购公司本次拟发行股份事宜。

2010年3月31日,公司第八届董事会第八次会议审议通过了公司重大资产出售、发行股份购买资产预案相关议案,同日,签署了附生效条件的《重大资产出售框架协议》、《非公开发行股份购买资产框架协议》,并于次日公告了公司本次重大资产重组预案。

2010年9月9日,公司职工大会表决通过了《绿景地产股份有限公司重大资产重组员工安置及补偿方案》。

2010年9月27日,广州天誉股东会审议通过本次购买公司资产具体事宜。

2010年9月27日,海航置业股东会审议通过以其拥有海航酒店管理公司100%股权认购公司本次拟发行股份、酒店控股股东会审议通过以其拥有的城建天誉100%股权、燕京饭店45%股权认购公司本次拟发行股份具体事宜。

2010年9月28日,公司第八届董事会第十四次会议审议通过了公司重大资产出售、发行股份购买资产正式方案相关议案。

三、本次交易对方

(一)广州天誉

公司名称:广州市天誉房地产开发有限公司
企业性质:有限责任公司
成立日期:1997年7月18日
注册地址:广州市天河区林和中路138、146号六层K室
注册资本:8,000万元
法定代表人:文小兵
营业执照号:4401012050245
税务登记号:地税粤字44010663320517X号
经营期限:自1997年7月18日至2034年8月9日
邮编:510080
经营范围:房地产开发

(二)海航置业

公司名称:海航置业控股(集团)有限公司
设立日期:2007年5月28日
企业类型:有限责任公司
法定代表人:朱卫军
注册资本:175,000万元
注册号码:460000000001414
住　　所:海南省海口市国贸大道45号银通国际中心28层
邮政编码:570000
经营范围:承担各类型工业与民用建设项目的策划、管理,室内外装饰装修工程,房地产项目投资开发,酒店项目开发、经营和对外投资管理,高尔夫地产开发、赛事组织和策划,高尔夫旅游业服务及咨询业务等。

(三)酒店控股

公司名称:海航酒店控股集团有限公司
设立日期:2003年10月21日
法定代表人:张翼
注册资本:100,000万元
企业法人营业执照注册号:310000000086265
经营期限:自2003年10月21日至2053年10月21日
税务登记证号:国/地税沪字310115765970754号
注册地址:上海市浦东新区金湘路333号1011室
邮政编码:200120
经营范围:酒店项目投资,酒店经营,酒店管理,旅游资源项目开发等

四、本次交易基本情况

本次交易包括资产出售和发行股份购买资产两部分,即本公司向广州天誉出售花都绿景90%股权、佛山瑞丰66.25%股权、恒大广州80%股权、恒远物业30%股权、广西天誉100%股权、永福美景100%股权及永福绿景100%股权。同时向海航置业、酒店控股发行股份购买海航酒店管理公司100%股权、城建天誉100%股权及燕京饭店45%股权。本次交易完成后,绿景地产将出售全部正常经营的子公司股权及相关业务,转型为经营高端酒店、写字楼;受托经营管理酒店、品牌输出及服务咨询的上市公司。

(一)资产出售

1、拟出售资产概况

7家拟出售公司概况如下:

公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本	主营业务范围
花都绿景	2000年7月21日	李乐伟	8,000万元	花都区狮岭镇金碧御水山庄房地产开发经营等。
佛山瑞丰	2007年9月3日	刘宇	13,000万元	对房地产进行投资;对有形资产和无形资产、动产和不动产投资、房地产开发、经营等
恒大广州	2003年5月19日	李乐伟	5,000万元	房地产开发经营;室内装饰等
恒远物业	2002年10月23日	刘宇	60万元	物业管理,室内装饰等
广西天誉	2006年4月20日	甄雪媚	3,000万元	房地产开发;自有土地租赁
永福美景	2008年1月14日	甄雪媚	1,000万元	房地产开发、经营;旅游、交通等的开发
永福绿景	2008年1月14日	甄雪媚	1,000万元	能源、基础设施、房地产开发、物业管理及规划设计等项目的投资

2、交易对方

本次交易本公司资产出售的交易对方为广州天誉,本次拟出售股权将由广州天誉承接。

3、定价依据

本次交易拟出售资产的交易价格以评估基准日具有证券从业资格的资产评估机构的评估结果确定。

评估基准日,拟出售资产评估值为34,376.05万元,确定交易价格为34,376.05万元。具体情况如下:

公司名称	母公司净资产账面值(万元)	公司净资产评估值(万元)	增值率	拟出售股权比例	拟出售股权评估值(万元)
花都绿景	13,639.92	13,924.92	2.09%	90%	12,532.43
佛山瑞丰	12,709.89	13,628.66	7.23%	66.25%	9,028.99
恒大广州	5,698.67	5,730.65	0.56%	80%	4,584.52
恒远物业	-2,158.46	-2,157.71	-	30%	0.00
广西天誉	2,709.08	6,074.67	124.23%	100%	6,074.67
永福美景	605.71	741.94	22.49%	100%	741.94
永福绿景	1,211.14	1,413.50	16.71%	100%	1,413.50
合计	34,415.95	39,356.63	14.36%		34,376.05

4、过渡期损益

过渡期为自评估基准日次日至交割日的期间。过渡期内,拟出售资产如果产生收益,则收益归上市公司所有;如果发生亏损,则亏损部分由广州天誉承担。

5、对价支付方式

广州天誉以现金方式支付。

6、人员安排

(1)本次拟出售资产均为股权资产,不涉及员工安置。拟出售资产公司的全部员工继续履行此前签署的劳动合同。

(2)本部部分现有员工将按照“人随资产走”的原则于交割日与绿景地产解除劳动合同,并与广州天誉重新签订劳动合同。该等员工的劳动关系转移手续依照相关的劳动法律、法规办理。其他员工与绿景地产的劳动合同继续履行。

关于本部现有员工的安置方案已于2010年9月9日经本部全体员工审议通过。

(二)发行股份购买资产

1、拟购买资产概况

拟购买3家公司概况如下:

公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本	主营业务范围
海航酒店管理公司	2005年4月1日	张翼	3,000万元	酒店管理及咨询服务等
城建天誉	2002年9月26日	王成华	86,048.8729万元	天河商旅七区地块开发、建设、销售、出租、管理以及经营自建商品房
燕京饭店	1981年3月12日	宋翔	11,268.9009万元	住宿;中西餐;零售烟;销售饮料、酒、食品等

2、本次发行股份购买资产方案

(1)发行股票种类与面值

本次发行股票种类为境内上市人民币普通股(A股),每股面值1.00元。

(2)发行方式

本次发行采用向特定对象非公开发行方式。

(3)发行对象及认购方式

本次发行对象为海航置业、酒店控股。其中,海航置业以其持有的海航酒店管理公司100%股权认购本次发行新增的股份;酒店控股以其持有的城建天誉100%股权、燕京饭店45%股权认购本次发行新增的股份。

(4)股份发行价格与定价依据

本次股份的发行价格按以下原则确定:发行价格为本公司第八届董事会第八次会议决议公告日(2010年4月1日)前20个交易日公司股票交易均价(本公司第八届董事会第八次会议决议公告日前20个交易日公司股票交易均价=该次董事会决议公告日前20个交易日股票交易总额/该次董事会决议公告日前20个交易日股票交易总量)。按上述方法计算的股份发行价格为10.77元/股。

股份发行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,则发行价格进行相应调整。

(5)拟购买资产的定价依据

本次评估的评估基准日为2010年7月31日,本次拟购买资产的交易价格以具有证券从业资格的资产评估机构的评估结果为准。评估基准日,拟购买资产评估值为151,287.63万元,确定交易价格为151,287.63万元。具体如下:

公司名称	母公司净资产账面值(万元)	母公司净资产评估值(万元)	增值率	拟出售股权比例	拟购买股权评估值(万元)
海航酒店管理公司	3,349.79	3,929.35	17.30%	100%	3,929.35
城建天誉	128,441.10	139,471.59	8.59%	100%	139,471.59
燕京饭店	7,906.92	17,525.98	121.65%	45%	7,886.69
合计	139,697.81	160,926.92	15.20%		151,287.63

(6)发行数量

本次发行股份数量为140,471,337股(最终发行股数以中国证监会核准的数量为准),不足1股的部分归上市公司所有。其中分别向海航置业、酒店控股发行的股份数量如下:

股东名称	认购股份数量(股)
海航置业	3,648,421
酒店控股	136,822,916
合计	140,471,337

股份发行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调整进行相应调整,具体方式以本公司股东大会决议内容为准。

(7)过渡期损益

过渡期为自评估基准日次日至交割日的期间。在过渡期内拟购买资产实现的全部收益由上市公司享有,拟购买资产出现的亏损则由海航置业、酒店控股分别以现金方式全额向上市公司弥补。

(8)锁定期安排

本次发行对象海航置业、酒店控股自本次发行结束之日起36个月内不得转让其在本次发行中认购的股份,之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

(9)上市地点

在锁定期满后,本次发行的股份将在深交所上市交易。

(10)决议的有效期

自公司股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

(11)人员安排

本次交易完成后,海航酒店管理公司、城建天誉以及燕京饭店的员工继续履行此前签署的劳动合同。

3、本次交易完成后的股权结构

股份类别	本次交易前		本次交易后	
	股票数量(股)	比例	股票数量(股)	比例
非流通股份			140,471,337	43.18%
其中:海航置业			3,648,421	1.12%
酒店控股			136,822,916	42.06%
流通股	184,819,607	100.00%	184,819,607	56.82%
其中:广州天誉	41,864,466	22.65%	41,864,466	12.87%
其他流通股	142,955,141	77.35%	142,955,141	43.95%
总股本	184,819,607	100.00%	325,290,944	100.00%

五、本次交易构成重大资产重组、关联交易

根据中准公司出具的中准审字[2010]第5014号《审计报告》,本公司2009年12月31日资产净额(归属于母公司所有者权益)为27,337.44万元。根据中广信出具的中广信评报字[2010]第170-1、2、3、4、5、6、7号《评估报告》,拟出售7家公司股权的评估值为34,376.05万元,占公司2009年末资产净额的125.75%;根据中联评估出具的中联评报字2010第699、700、701号《评估报告》,拟购买3家公司股权的评估值为151,287.63万元,占公司2009年末资产净额的553.41%。根据《重组办法》的规定,本次交易构成重大资产重组行为,需经中国证监会审核同意。

2010年9月28日,本公司与广州天誉签署了《资产出售协议》。根据《资产出售协议》,本公司拟向广州天誉出售全部正常经营子公司的股权及业务。广州天誉为公司第一大股东,根据《上市规则》等法律法规的相关规定,本次交易构成关联交易。

六、已履行及尚需履行的决策或审批程序

本次交易已履行的决策或审批程序如下:

2010年3月27日,广州天誉股东会审议通过本次购买公司资产事宜。

2010年3月28日,海航置业股东会审议通过以其拥有海航酒店管理公司100%股权认购公司本次拟发行股份事宜、酒店控股股东会审议通过以其拥有的城建天誉100%股权、燕京饭店45%股权认购公司本次拟发行股份事宜。

2010年3月31日,公司第八届董事会第八次会议审议通过了公司重大资产出售、发行股份购买资产预案相关议案,并于次日公告了公司本次重大资产重组预案。

2010年9月9日,本公司职工大会表决通过了《绿景地产股份有限公司重大资产重组员工安置及补偿方案》。

2010年9月27日,广州天誉股东会审议通过本次购买公司资产具体事宜。

2010年9月27日,海航置业股东会审议通过以其拥有海航酒店管理公司100%股权认购公司本次拟发行股份、酒店控股股东会审议通过以其拥有的城建天誉100%股权、燕京饭店45%股权认购公司本次拟发行股份具体事宜。

2010年9月28日,公司第八届董事会第十四次会议审议通过了公司重大资产出售、发行股份购买资产正式方案相关议案。

本次交易尚需履行以下决策或审批程序:

1、本公司股东大会批准本次交易并同意豁免海航置业、酒店控股要约收购义务;

2、中国证监会核准本次重大资产重组事宜并豁免海航置业、酒店控股的要约收购义务。

第二节　上市公司情况

一、公司概况

公司名称:绿景地产股份有限公司
英文名称:Lvjing Realestate Co.,Ltd.
股票简称:绿景地产
股票代码:000502
成立日期:1989年9月18日
注册资本:184,819,607元
法定代表人:余斌
董事会秘书:王斌
注册地址:广东省广州市天河区林和中路8号海航大厦35楼05单元
办公地址:广东省广州市天河区林和中路8号海航大厦35楼
邮编:510610
电话:020-22082999、22082969
传真:020-22082922
公司网站:www.000502.cn
邮箱:lvj@000502.cn
经营范围:房地产开发经营,室内外装饰装修工程,花木园林工程设计,旅游项目开发,高新科技产业开发,工农业项目开发,交通项目开发。

二、公司历史沿革及历次股本变动情况

(一)公司设立及股本结构的形成

1、公司前身

绿景地产的前身为海口新能源有限公司,是经海口市人民政府于1988年6月以《关于成立海口新能源有限公司的复函》(市府函[1988]395号)批准成立的有限公司。

2、1991年股票发行及上市

1991年,经海南省人民政府办公厅琼府办函[1991]38号文批准,海口新能源有限公司整体改组为海南新能源股份有限公司。根据中国人民银行海南省分行琼银[1991]管字第56号文批准,向特定对象增发股票16,740,500股,发行后公司总股本为61,392,323股。

经海南省股份制试点领导小组琼股份制领导小组字[1992]1号文及中国人民银行海南省分行琼银[1992]市管字第53号文批准,且报经深交所深证所字[1992]第134号文审查通过,中国人民银行深圳经济特区分行深人银复字[1992]第210号文批准,深交所深证市字(92)第16号《上市通知书》核准,公司股票于1992年11月23日在深交所上市,公司股票简称为“琼能源”。

3、1992年度分配利润

经海南省及深圳市证券主管机关批准,公司对公司原股东按每持有10股普通股配售3股普通股的比例配售新股。经海南省证券委员会办公室以琼证办函[1993]7号文批准,本公司1991年8月份发行的3,000万元可转换券其面额之30%即900万元于1993年6月7日至6月16日,按配股价(10元/股)转换成本公司普通股90万股,并进入深圳统一清算系统。

1993年,根据公司第二届股东大会通过并经海南省及深圳市证券主管机关批准的公司1992年年度分红方案,1992年度股利为每股派送0.4股红股,每股派现金股息0.08元,送股后公司总股本增至87,209,252股。

4、1993年配股

经海南省证券委员会办公室及深圳市证券主管机关批准,公司以配售价10元/股向全体股东配售人民币普通股18,687,696股。配股后,公司总股本增至105,896,948股。

5、1994年分配利润

根据公司1994年5月31日第三届股东大会通过的公司1993年度分红方案,每10股派发1.8股红股,另以公积金每10股送2.2股红股,送股后公司总股本增至148,255,727股。

6、1996年分配利润

根据公司1996年6月20日1995年度股东大会通过的1995年度分红派息方案,每10股派送0.5股,送股后公司总股本总额增至155,668,513股。

7、2002年股东及公司名称变更

2002年8月,广州恒大实业集团有限公司受让海南润达实业有限公司持有的上市公司法人股41,864,466股,成为上市公司第一大股东。2003年1月,经国家工商行政管理总局(国)名称变核内字[2002]第348号文核准,并经公司2002年第三次临时股东大会审议通过、海南省工商行政管理局注册登记,公司名称由“海南新能源股份有限公司”变更为“恒大地产股份有限公司”,公司股票简称变更为“恒大地产”。

8、2006年更名

经本公司2005年度股东大会审议通过,并报经国家工商行政管理总局、广东省工商行政管理局核准,自2006年5月20日起,本公司名称由“恒大地产股份有限公司”变更为“绿景地产股份有限公司”。

9、2006年股东变更

2006年7月20日,广州恒大实业集团有限公司与广州天誉签订《股权转让协议书》,拟将所持公司41,864,466股法人股(占公司总股本的26.89%)转让给广州天誉,中国证监会对此出具了证监公司字[2006]238号《关于广州市天誉房地产开发有限公司收购绿景地产股份有限公司信息披露的意见》,对广州天誉公告的收购报告书全文无异议。上述股权过户手续已于2006年12月27日在中登公司深圳分公司办理完毕。本次股权转让完成后,广州天誉持有公司41,864,466股股份,占公司总股本的26.89%,成为公司第一大股东。

10、2007年股权分置改革

2007年1月10日,股权分置改革方案实施完毕后,总股本由股改前155,668,513股增加为184,819,607股。

(二)股本结构

1、股本结构

截至2010年6月30日,公司的股本结构如下:

股份类别	股票数量(股)	比例(%)
有限售条件股份	1,490,475	0.81
其中:境内非国有法人持股	1,490,000	0.81
境内自然人持股	475	0.00
无限售条件股份	183,329,132	99.19
总股本	184,819,607	100.00

2、前十大股东情况

截至2010年6月30日,公司前十大股东持股情况如下:

股东名称	股东性质	持股数量(股)	持股比例(%)	有限售条件股数(股)
广州天誉	境内非国有法人	41,864,466	22.65	-
海通—工行—Dresdner bank aktiengesellschaft	境外法人	6,320,000	3.42	-
深圳市瑞华丰实业有限公司	境内非国有法人	1,470,000	0.80	1,470,000
东莞市南方建筑工程有限公司	境内法人	1,152,381	0.62	-
崔公文	境内自然人	561,000	0.30	-
钟伟凤	境内自然人	527,699	0.29	-
李健	境内自然人	495,900	0.27	-
谭咏韶	境内自然人	455,454	0.25	-
徐光荣	境内自然人	435,031	0.24	-
黄秋窈	境内自然人	425,971	0.23	-

(三)最近三年控股权变动及重大资产重组情况

最近三年,公司控股权未发生变动。

最近三年,公司未实施重大资产重组。

三、公司主营业务发展情况及主要财务指标

本公司主营业务为房地产开发,开发区域主要是广州及周边地区。公司在广州成功开发了两大住宅项目:“金碧御水山庄”(基本售罄)、“绿景东山华庭”(基本售罄)。在广州周边佛山顺德北滘的“誉晖花园”项目已对外预售,预计2011年年中交楼。此外,公司积极拓展了省外市场,在南宁开发“天誉江南花园”住宅项目,该项目已对外预售;在桂林拟进行工业园、旅游用地的开发,后因工业园整合、征地价格上升等原因,终止了桂林工业园、旅游用地开发事宜。

绿景地产近三年一期主要财务数据、经营指标如下:

项　目	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
资产总计(万元)	68,757.67	56,513.76	79,893.64	75,467.17
负债合计(万元)	38,641.00	21,595.47	48,445.57	46,935.70
归属于母公司所有者的权益(万元)	24,323.71	27,337.44	24,086.04	21,028.16
项　目	2010年1-7月	2009年度	2008年度	2007年度
营业总收入(万元)	3,417.77	45,914.74	46,691.03	44,366.30
营业总成本(万元)	6,387.83	43,523.34	35,794.32	39,207.26
营业利润(万元)	-2,970.06	2,391.40	10,896.71	5,213.68
利润总额(万元)	-3,050.84	4,700.19	10,760.82	5,227.77
归属于母公司所有者的净利润(万元)	-3,013.73	3,251.41	5,663.68	458.59
资产负债率(%)	56.20	38.21	60.64	62.19
净资产收益率(平均)(%)	-11.67	12.65	23.74	2.28
净资产收益率(扣除/平均)(%)	-11.60	5.91	24.07	1.75
每股收益(基本)(元)	-0.1631	0.1759	0.3064	0.0248
每股收益(扣除)(元)	-0.1621	0.0822	0.3108	0.0191
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.2697	0.47	-0.0274	1.065

四、公司控股股东及实际控制人情况

(一)控股股东概况

上市公司控股股东为广州天誉。

广州天誉,详见“第三节　交易对方情况\一、广州天誉”。

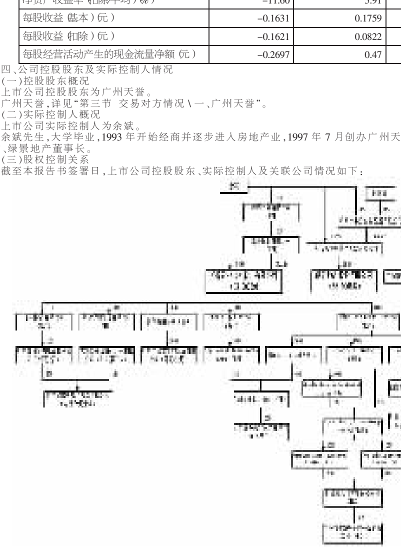
(二)实际控制人概况

上市公司实际控制人为余斌。

余斌先生,大学毕业,1993年开始经商并逐步进入房地产业,1997年7月创办广州天誉,目前任天誉置业(控股)有限公司董事会主席、绿景地产董事长。

(三)股权控制关系

截至本报告书签署日,上市公司控股股东、实际控制人及关联公司情况如下:



五、其他需要说明的事项

2010年2月8日[illegible]份有限公司佛山顺德[illegible]限届满之日起二年。[illegible]书签署日,本公司、佛[illegible]份有限公司佛山顺德北滘支行、佛山瑞丰同意解除本公司上述《保证合同》项下的连带担保责任,改由花都绿景承担。

第三节　交易对方情况

一、广州天誉

(一)公司概况

公司名称:广州市天誉房地产开发有限公司
企业性质:有限责任公司
成立日期:1997年7月18日
注册地址:广州市天河区林和中路138、146号六层K室
注册资本:8,000万元
法定代表人:文小兵
营业执照号:440101000103686
地税登记号:粤地税字44010663320517X号
组织机构代码:63320517-X
经营期限:自1997年7月18日至2034年8月9日
经营范围:房地产开发(持资质证书经营)

(二)历史沿革

1、1997年设立

1997年7月18日,广州天誉由广州市电力总公司、广州市丰嘉企业发展有限公司共同出资设立,公司注册资本为3,000万元,广州穗建审计师事务所出具了穗建审字(1997)第107号验资报告,对上述出资事宜予以验证。设立时,广州天誉的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
广州市电力总公司	2,100.00	70%
广州市丰嘉企业发展有限公司	900.00	30%
合计	3,000.00	100.00%

2、2002年股权转让

2002年6月,广州市电力总公司签署股东转让出资合同书,将其在广州天誉的出资2,100万元分别转让给广州市丰嘉企业发展有限公司(1,200万元)和广州市越秀山体育俱乐部(900万元)。该次股权转让后,广州天誉的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
广州市丰嘉企业发展有限公司	2,100.00	70%
广州市越秀山体育俱乐部	900.00	30%
合计	3,000.00	100.00%

3、2004年增资

2004年7月,广州市丰嘉企业发展有限公司对广州天誉进行增资,注册资本增至8,000万元。广州沛丰会计师事务所有限公司出具了穗沛丰验字[2004]5256号验资报告,对上述增资事宜予以验证。该次增资后,广州天誉股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
广州市丰嘉企业发展有限公司	7,100.00	88.75%
广州市越秀山体育俱乐部	900.00	11.25%
合计	8,000.00	100.00%

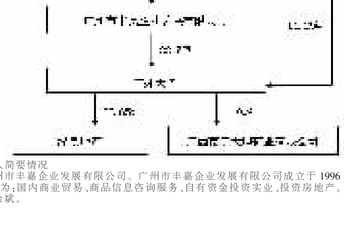
4、2008年股权转让

2008年11月,广州市越秀山体育俱乐部有限公司签署股东转让出资合同书,将其在广州天誉的出资900万元(占广州天誉原注册资本的11.25%)转让给自然人余斌。该次转让后,广州天誉股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
广州市丰嘉企业发展有限公司	7,100.00	88.75%
余斌	900.00	11.25%
合计	8,000.00	100.00%

(三)产权及控制关系

1、产权及控制关系图



2、主要股东及其他关联人简要情况

广州天誉控股股东为广州市丰嘉企业发展有限公司。广州市丰嘉企业发展有限公司成立于1996年10月,法定代表人为余斌,公司注册资本2亿元,经营范围为:国内商业贸易、商品信息咨询服务、自有资金投资实业、投资房地产。

广州天誉实际控制人为余斌。

(下转D14版)

证券简称:绿景地产　证券代码:000502　公告编号:2010-040

绿景地产股份有限公司
第八届董事会第十四次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实,准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司第八届董事会第十四次会议于2010年9月28日以通讯方式召开,本次会议应到董事9人,实到董事9人,有效表决票9票。会议经审议通过了如下议案:

一、审议通过《关于公司重大资产出售、发行股份购买资产符合相关法律、法规规定的议案》

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的有关规定,对照本次重大资产出售、发行股份购买资产(以下简称“本次交易”、“本次重大资产重组”)的条件,本次交易符合上述相关规定,具备《上市公司重大资产重组管理办法》第十条实施重大资产重组、第四十一条发行股票购买资产的所有条件。

同意9票;弃权0票;反对0票。

二、审议通过《关于公司重组符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的说明》

本次重大资产重组包括重大资产出售和向特定对象发行股份购买资产两部分。董事会对于本次重大资产重组是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定作出审慎判断,认为:

(一)本次重大资产重组所涉及资产不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。本次重大资产重组行为涉及的有关上市公司股东大会及中国证监会等政府部门审批事项,已在重组报告书中详细披露,并对可能无法获得批准的风险做出了特别提示。

(二)公司本次非公开发行股份拟购买的标的资产为酒店管理公司100%股权、燕京饭店45%股权和城建天誉100%股权。绿景地产本次非公开发行对象现时合法拥有标的资产的完整权利,不存在限制或者禁止转让的情形,上述资产权属清楚。标的资产不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。作为主要标的资产的企业股权均为控股权。

(三)本次重大资产重组有利于提高上市公司资产的完整性。有利于上市公司增强业务、资产、财务、机构和人员的独立性。

(四)本次交易有利于公司改善财务状况、增强持续盈利能力,有利于公司突出主业、增强抗风险能力、有利于公司增强独立性、避免同业竞争。

同意9票;弃权0票;反对0票。

三、审议通过《关于公司本次重大资产出售、发行股份购买资产涉及重大关联交易的议案》

公司本次交易中涉及:向大股东广州市天誉房地产开发有限公司出售:(1)广州市花都绿景房地产开发有限公司90%股权;(2)佛山市瑞丰投资有限公司66.25%股权;(3)恒大地产广州有限公司80%股权;(4)广州市恒远物业管理有限公司30%股权;(5)广西天誉房地产开发有限公司100%股权;(6)广西桂林永福美景地产开发有限公司100%股权;(7)广西桂林永福绿景工业园投资有限公司100%股权(以下统称“拟出售资产”)。根据《公司章程》和《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定已构成重大关联交易。

该议案内容涉及关联交易事项,关联董事余斌、林圣杰、李乐伟回避表决。出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了表决。

同意6票;弃权0票;反对0票。

四、审议通过《关于公司重大资产出售方案的议案》

公司拟向公司第一大股东广州市天誉房地产开发有限公司(以下简称“广州天誉”)出售如下股权:(1)广州市花都绿景房地产开发有限公司90%股权;(2)佛山市瑞丰投资有限公司66.25%股权;(3)恒大地产广州有限公司80%股权;(4)广州市恒远物业管理有限公司30%股权;(5)广西天誉房地产开发有限公司100%股权;(6)广西桂林永福美景地产开发有限公司100%股权;(7)广西桂林永福绿景工业园投资有限公司100%股权。

公司已聘请具备相应资质的评估机构对上述拟出售资产在评估基准日(2010年7月31日)的价值进行评估,拟出售资产的最终定价以评估机构出具的评估结果为准。上述拟出售资产的评估值为人民币34,376.05万元。

自评估基准日(2010年7月31日)次日起至交割日期间,上述拟出售资产产生的收益归公司享有,上述拟出售资产出现亏损由广州天誉承担。

该议案内容涉及关联交易事项,关联董事余斌、林圣杰、李乐伟回避表决。出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了表决。

同意6票;弃权0票;反对0票。

该议案尚需提交公司股东大会审议。

五、逐项审议通过《关于公司非公开发行股份购买资产方案的议案》

公司拟分别收购海航置业控股(集团)有限公司(以下简称“海航置业”)持有的海南海航国际酒店管理有限公司100%股权,以及海航酒店控股集团有限公司(以下简称“酒店控股”)持有的广州城建天誉房地产开发有限公司100%股权、北京燕京饭店有限责任公司45%股权(以下统称“目标资产”),公司以分别向海航置业、酒店控股非公开发行A股股票作为收购对价(以下简称“本次发行”、“本次非公开发行”或“本次非公开发行股份”)。

该议案内容涉及关联交易事项,关联董事余斌、林圣杰、李乐伟回避表决。出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了表决。

1、发行股份的种类和面值

本次发行股份的种类为人民币普通股(A股),每股面值为人民币1.00元。

同意6票;弃权0票;反对0票。

2、发行方式

本次发行采用向特定对象非公开发行股票的方式,在中国证监会核准后12个月内实施完毕。

同意6票;弃权0票;反对0票。

3、发行对象

本次发行的发行对象为海航置业、酒店控股。

同意6票;弃权0票;反对0票。

4、认购方式

本次发行的股份由海航置业、酒店控股以其各自拥有的目标资产全额认购。

同意6票;弃权0票;反对0票。

5、定价基准日及发行价格

本次发行的定价基准日即为公司第八届董事会第八次会议决议公告之日,发行价格为公司第八届董事会第八次会议决议公告日前20个交易日公司股票交易均价(即本次非公开发行股份的价格为10.77元/股),其计算方式为:公司第八届董事会第八次会议决议公告之日前20个交易日公司股票交易均价=董事会决议公告之日前20个交易日公司股票交易总额/董事会决议公告之日前20个交易日公司股票交易总量。

若公司股票在定价基准日至发行日期间除权、除息,发行价格应做相应调整,具体方式以公司股东大会决议内容为准。

同意6票;弃权0票;反对0票。

6、本次发行拟购买的目标资产

公司本次发行股份拟购买的目标资产为:

(1)海航置业持有的海南海航国际酒店管理有限公司100%股权;

(2)酒店控股持有的广州城建天誉房地产开发有限公司100%股权、北京燕京饭店有限责任公司45%股权。

同意6票;弃权0票;反对0票。

7、目标资产的定价

目标资产的交易价格以具备相应资质评估机构出具的评估结果为准,目标资产的评估值为人民币151,287.63万元。

同意6票;弃权0票;反对0票。

8、发行数量

本次发行的数量为:目标资产的最终定价/本次非公开发行股票的发行价格=140,471,337股(最终发行股数以中国证监会核准的股份数为准),不足1股部分归本公司所有。

同意6票;弃权0票;反对0票。

9、本次发行股份的限售期及上市安排

公司本次向海航置业、酒店控股非公开发行的股份,自本次发行结束之日起三年(36个月)内不得转让,之后按中国证监会及深圳证券交易所有关规定执行。

同意6票;弃权0票;反对0票。

10、拟购买资产自评估基准日至交割完成日期间的损益安排

拟购买资产自评估基准日次日至交割完成日止所产生的利润,由本次重大资产重组完成后的绿景地产享有;若目标资产自评估基准日至交割完成日期间产生亏损,则由海航置业、酒店控股分别以现金方式予以弥补。

同意6票;弃权0票;反对0票。

11、本次发行的上市地点

锁定期满后,本次发行的股份将在深圳证券交易所上市交易。

同意6票;弃权0票;反对0票。

12、本次发行前滚存未分配利润的处理

本次发行前公司滚存未分配利润将由本次发行后公司新老股东共同享有。

同意6票;弃权0票;反对0票。

该议案尚需提交公司股东大会审议通过,并经中国证监会核准后方可实施。

六、审议通过《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》

本次重大资产重组包括重大资产出售和向特定对象发行股份购买资产两部分,重大资产出售的受让方为公司第一大股东广州天誉,且重大资产出售、发行股份购买资产的事项同步实施、互为前提,因此,本次公司重大资产重组均构成关联交易。

该议案内容涉及关联交易事项,关联董事余斌、林圣杰、李乐伟回避表决。出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了表决。

同意6票;弃权0票;反对0票。

该议案尚需提交公司股东大会审议。

七、审议通过《关于公司与广州天誉签订附条件生效的<重大资产出售协议>的议案》

该议案内容涉及关联交易事项,关联董事余斌、林圣杰、李乐伟回避表决。出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了表决。

同意6票;弃权0票;反对0票。

该议案尚需提交公司股东大会审议。

八、审议通过《关于公司与海航置业、酒店控股签订附条件生效的<非公开发行股份购买资产协议>的议案》

该议案内容涉及关联交易事项,关联董事余斌、林圣杰、李乐伟回避表决。出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了表决。

同意6票;弃权0票;反对0票。

该议案尚需提交公司股东大会审议。

九、审议通过《关于公司与酒店控股签订<非公开发行股份购买资产的利润预测补偿协议>的议案》

该议案内容涉及关联交易事项,关联董事余斌、林圣杰、李乐伟回避表决。出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了表决。

同意6票;弃权0票;反对0票。

该议案尚需提交公司股东大会审议。

十、审议通过了《关于批准本次交易有关审计报告、评估报告、盈利预测报告的议案》

该议案包括:绿景地产2010年7月31日审计报告;绿景地产2009年、2010年7月31日备考审计报告;绿景地产2010年、2011年备考合并盈利预测审核报告;拟出售资产2010年7月31日审计报告;拟出售资产基准日评估报告;拟购买资产2年1期审计报告;拟购买资产基准日评估报告;拟购买资产2010年、2011年盈利预测审核报告。

该议案内容涉及关联交易事项,关联董事余斌、林圣杰、李乐伟回避表决。出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了表决。

同意6票;弃权0票;反对0票。

十一、审议通过了《关于本次交易资产评估事宜的议案》

1、评估机构的独立性

在调查研究的基础上,本次交易公司聘请了广东中广信资产评估有限责任公司对公司拟出售资产进行评估,聘请了中联资产评估有限公司对公司拟购买资产进行评估,评估机构的选聘程序合规。上述评估机构均具有相关主管部门颁发的评估资格证书,具有证券从业资格。上述评估机构与上市公司和交易对方之间除正常的业务关系外,不存在其他关联关系,具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

评估假设前提是按照国家有关法规与规定提出的,遵循了市场的通用惯例或准则,符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

对可以采用2种方法进行评估的拟出售标的资产中,中广信分别采用了基础资产法和收益法进行评估;对于不能用2种方法进行评估的拟出售标的资产,中广信采用了基础资产法进行评估;对于存货,中广信采取了假设开发法进行评估。

对可以采用2种方法进行评估的拟购买标的资产中,中联评估分别采用了基础资产法和收益法进行评估;对于不能用2种方法进行评估的拟购买标的资产,中联评估采用了基础资产法进行评估;对于物业,中联评估采取了收益还原法进行评估。

因此,本次资产评估是根据本次评估的特定目的及被评估资产的特点选择评估方法,所采用的评估方法符合相关规定与评估对象的实际情况,与评估目的具有相关性。

4、评估定价的公允性

评估机构在本次交易标的资产的评估过程中,采用的评估方法适当、评估假设前提合理,评估结果能够客观反映标的资产的实际价值,因此,本次交易以标的资产的评估结果确定交易价格,定价公允。

综上所述,公司董事会认为:公司就出售资产与购买资产分别聘请的评估机构具有证券从业资格,本次交易评估机构的选聘程序合规,评估机构具有充分的独立性。本次评估的假设前提合理,评估方法与评估目的相关,评估方法选择合理,重要评估参数取值合理,预期收益的可实现性较强,评估定价公允,不会损害公司及其股东、特别是中小股东的利益。

该议案内容涉及关联交易事项,关联董事余斌、林圣杰、李乐伟回避表决。出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了表决。

同意6票;弃权0票;反对0票。

十二、审议通过《关于提请股东大会非关联股东批准海航置业控股(集团)有限公司、海航酒店控股集团有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》

本次发行完成后,海航置业控股(集团)有限公司、海航酒店控股集团有限公司将持有本公司140,471,337股股份,占公司总股本的43.18%,将触发要约收购义务。根据中国证监会《上市公司收购管理办法》的有关规定,海航置业与其一致行动人酒店控股符合向中国证监会提出免于以要约收购方式增持公司股份的条件,公司董事会提请股东大会审议批准海航置业与其一致行动人酒店控股免于以要约收购方式增持股份的议案。海航置业与其一致行动人也将向中国证监会申请免于以要约收购方式增持公司股份,待取得中国证监会豁免海航置业与其一致行动人酒店控股的要约收购后,公司本次重大资产出售、发行股份购买资产方可实施。

该议案内容涉及关联交易事项,关联董事余斌、林圣杰、李乐伟回避表决。出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了表决。

同意6票;弃权0票;反对0票。

该议案尚需提交公司股东大会审议。

十三、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理重大资产出售、发行股份购买资产相关事项的议案》

1、授权董事会根据具体情况制定和实施本次交易的具体方案,包括但不限于发行时机、发行数量、发行起止日期、发行价格等;

2、授权签署本次交易过程中的重大合同;

3、授权办理本次交易申报事项;

4、根据有关主管部门要求和证券市场的实际情况,在股东大会决议范围内对本次交易具体安排进行调整;

5、根据本次交易的结果,办理工商登记变更手续及有关备案手续;

6、授权在本次交易结束后,办理重大资产重组和新发行股票在深圳证券交易所上市事宜;

7、如中国证监会对重大资产重组和非公开发行股票有新的政策规定,授权公司董事会根据此等新的政策,对本次交易方案进行相应的调整;

8、在法律、法规、规范性文件及《公司章程》允许范围内,授权办理与本次交易申报、上市等有关的其他事项;

9、本授权自股东大会审议通过后十二个月内有效。

该议案内容涉及关联交易事项,关联董事余斌、林圣杰、李乐伟回避表决。出席本次会议的6名非关联董事对此议案进行了表决。

同意6票;弃权0票;反对0票。

该议案尚需提交公司股东大会审议。

十四、审议通过《关于召开公司2010年第4次临时股东大会的议案》

公司董事会决定于2010年10月14日召开公司2010年第4次临时股东大会,审议上述第四至第九项、第十二、第十三项议案。

由于本次董事会会议对公司第八届董事会第八次会议中审议的需提交股东大会的议案进行了修订、完善,故第八届董事会第八次会议审议通过的相关议案不再提交股东大会审议。

同意9票;弃权0票;反对0票。

特此公告。

绿景地产股份有限公司
董　事　会
二〇一〇年九月二十八日

证券简称:绿景地产　证券代码:000502　公告编号:2010-041

绿景地产股份有限公司关于召开2010年第四次临时股东大会的通知公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实,准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

绿景地产股份有限公司第八届董事会第十四次会议于2010年9月28日以通讯方式召开,会议决定于2010年10月14日召开公司2010年第四次临时股东大会,本次股东大会采取现场投票及网络投票相结合的方式进行。现将本次股东大会有关事项公告如下:

一、会议基本情况:

1、会议召集人:绿景地产股份有限公司董事会;

2、公司第八届董事会第十四次会议审议通过了《关于召开公司2010年第4次临时股东大会的议案》,本次股东大会会议召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程等的规定;

3、会议召开日期和时间:

(1)现场会议召开时间:2010年10月14日下午14:00

(2)网络投票时间:其中:通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为2010年10月14日上午9:30至11:30,下午13:00至15:00;通过深圳证券交易所互联网投票的具体时间为:2010年10月13日15:00至2010年10月14日15:00期间的任意时间。

4、会议召开与表决方式:本次临时股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式。公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)向全体股东提供网络形式的投票平台,股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。同一表决权只能选择现场或网络表决方式中的一种。如果同一股份通过现场、交易系统和互联网重复投票,以第一次投票表决结果为准。

5、出席对象:

(1)截至2010年9月30日下午收市时在中国证券登记结算有限公司深圳分公司登记在册的全体股东。上述本公司全体股东均有权出席股东大会,并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是本公司股东。

(2)本公司的董事、监事和高级管理人员。

(3)本公司聘请的律师。

6、现场会议召开地点:广州市天河区林河中路8号海航大厦35楼公司会议室。

二、会议审议事项:

1、本次股东大会审议的提案由公司第八届董事会第十四次会议审议通过后提交,其程序合法,内容完备。

2、本次股东大会审议的议案如下:

(1)《关于公司重大资产出售方案的议案》;

(2)《关于公司非公开发行股份购买资产方案的议案》;

(3)《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》;

(4)《关于公司与广州天誉签订附条件生效的<重大资产出售协议>的议案》;

(5)《关于公司与海航置业、酒店控股签订附条件生效的<非公开发行股份购买资产协议>的议案》;

(6)《关于公司与酒店控股签订<非公开发行股份购买资产的利润预测补偿协议>的议案》;

(7)《关于提请股东大会非关联股东批准海航置业控股(集团)有限公司、海航酒店控股集团有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》;

(8)《关于提请股东大会授权董事会全权办理重大资产出售、发行股份购买资产相关事项的议案》。

3、以上议案内容详见2010年9月29日《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上刊登的本公司《第八届董事会第十四次会议决议公告》及其他相关公告。

三、出席现场会议股东的登记办法:

1、法人股股东持营业执照复印件、法人单位授权委托书和出席人身份证办理登记;社会公众股股东持本人身份证、股东账户卡办理登记;委托代理人持本人身份证、授权委托书、委托人股东账户卡、委托人身份证复印件办理登记。

2、登记地点:绿景地产股份有限公司证券事务部。

3、登记时间:2010年10月8日上午9:30-12:00,下午13:30-17:00。

四、参与网络投票的股东的身份认证与投票程序

本次股东大会向股东提供网络投票平台,网络投票包括交易系统投票和互联网投票,网络投票程序如下:

(一)采用交易系统投票的投票程序:

1、通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为2010年10月14日上午9:30--11:30,下午13:00--15:00,投票程序比照深圳证券交易所新股申购业务操作;

2、投票代码:360502;投票简称:绿景投票;

3、股东投票的具体程序为:

(1)买卖方向为买入投票;

(2)在“委托价格”项下填报本次临时股东大会的议案序号,1.00元代表议案1,以2.00元代表议案2,依此类推。每一议案应以相应的价格分别申报。如股东对所有议案(包括议案的子议案)均表示相同意见,则可以只对“总议案”进行投票;

议案序号	议案名称	议案序号
100	总议案	100.00
1	关于公司重大资产出售方案的议案	1.00
2	关于公司非公开发行股份购买资产方案的议案	2.00
	发行股份的种类和面值	2.01
	发行方式	2.02
	发行对象	2.03
	认购方式	2.04
	定价基准日及发行价格	2.05
	本次发行拟购买的目标资产	2.06
	目标资产的定价	2.07
	发行数量	2.08
	本次发行股份的限售期及上市安排	2.09
	拟购买资产自评估基准日至交割完成日期间的损益安排	2.10
	本次发行的上市地点	2.11
	本次发行前滚存未分配利润的处理	2.12
3	绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书	3.00
4	关于公司与广州天誉签订附条件生效的<重大资产出售协议>的议案	4.00
5	关于公司与海航置业、酒店控股签订附条件生效的<非公开发行股份购买资产协议>的议案	5.00
6	关于公司与酒店控股签订<非公开发行股份购买资产的利润预测补偿协议>的议案	6.00
7	关于提请股东大会非关联股东批准海航置业控股(集团)有限公司、海航酒店控股集团有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案	7.00
8	关于提请股东大会授权董事会全权办理重大资产出售、发行股份购买资产相关事项的议案	8.00

(3)在“委托股数”项下填报表决意见,1股代表同意,2股代表反对,3股代表弃权;

(4)对同一议案的投票只能申报一次,不能撤单;

(5)不符合上述规定的申报无效,深圳证券交易所交易系统作自动撤单处理。

(二)采用互联网投票的投票程序

1、股东获取身份认证的具体流程

按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务实施细则》的规定,股东可以采用服务密码或数字证书的方式进行身份认证。申请服务密码的,请登陆网址http://wltp.cninfo.com.cn的密码服务专区注册,填写相关信息并设置服务密码。如服务密码激活指令上午11:30前发出后,当日下午13:00即可使用;如服务密码激活指令上午11:30后发出后,次日方可使用。申请数字证书的,可向深圳证券信息公司或其委托的代理发证机构申请。

2、股东根据获取的服务密码或数字证书可登录网址http://wltp.cninfo.com.cn的互联网投票系统进行投票。

(3)投资者进行投票的时间

通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为2010年10月13日15:00至2010年10月14日15:00期间的任意时间。

五、其他事项:

1、出席本次股东大会现场会议的股东食宿费、交通费自理。

2、联系人:王先生、胡小姐

3、电　话:020—22082969、22082956

4、传　真:020—22082922

5、邮　编:510610

特此公告。

绿景地产股份有限公司
董　事　会
二〇一〇年九月二十八日

附件

授权委托书

兹委托　　　　先生(女士)代表本人(本单位)出席绿景地产股份有限公司2010年10月14日召开的2010年第四次临时股东大会,并代表本人(本单位)按本授权委托书指示进行投票表决:

序号	议　案	同意	反对	弃权
1	《关于公司重大资产出售方案的议案》			
2	《关于公司非公开发行股份购买资产方案的议案》			
	(1)发行股份的种类和面值			
	(2)发行方式			
	(3)发行对象			
	(4)认购方式			
	(5)定价基准日及发行价格			
	(6)本次发行拟购买的目标资产			
	(7)目标资产的定价			
	(8)发行数量			
	(9)本次发行股份的限售期及上市安排			
	(10)拟购买资产自评估基准日至交割完成日期间的损益安排			
	(11)本次发行的上市地点			
	(12)本次发行前滚存未分配利润的处理			
3	《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》			
4	《关于公司与广州天誉签订附条件生效的<重大资产出售协议>的议案》			
5	《关于公司与海航置业、酒店控股签订附条件生效的<非公开发行股份购买资产协议>的议案》			
6	《关于公司与酒店控股签订<非公开发行股份购买资产的利润预测补偿协议>的议案》			
7	《关于提请股东大会非关联股东批准海航置业控股(集团)有限公司、海航酒店控股集团有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》			
8	《关于提请股东大会授权董事会全权办理重大资产出售、发行股份购买资产相关事项的议案》			

委托人(签字或法人单位盖章):
法定代表人签字:
委托人深圳证券帐户号:
委托人身份证号码:
委托人持有股份:
代理人姓名:
代理人身份证号码:
委托日期:二〇一〇年　月　日

绿景地产股份有限公司独立董事关于公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易的独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则(2008年修订)》的有关规定,作为公司的独立董事,本着实事求是、认真负责的态度,基于独立判断的立场,现就公司拟向公司第一大股东广州市天誉房地产开发有限公司(下称“广州天誉”)出售资产及向海航置业控股(集团)有限公司(下称“海航置业”)、海航酒店控股集团有限公司(下称“酒店控股”)发行股份购买资产(下称“本次重大资产重组”或“本次交易”)暨关联交易发表如下独立意见:

一、广州天誉直接持有公司22.65%的股份,是公司的第一大股东,因此本次交易构成了关联交易。

二、本次交易以及签订的相关协议符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定,本次交易涉及的关联交易事项公开、公平、合理。

三、本次交易实施完成后,有利于改善公司财务状况,增强公司持续盈利能力,符合公司和全体股东的利益,不存在损害中小股东利益的情形。

四、本次交易完成后,公司将继续保持独立运作,海航置业、酒店控股已承诺保证公司的独立性。

五、承担本次重大资产重组的审计机构具有证券业务资格,与公司不存在影响其为公司提供服务的利益关系,具备独立性,审计机构的选聘程序符合法律及公司章程的规定,出具的报告客观、公正。

六、关于评估事项

1、公司本次交易聘请的评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质,具有胜任能力;该等机构与公司及公司本次交易对象之间除正常的业务往来关系外,不存在其他的关联关系,具备独立性;评估机构的选聘程序合规;该等机构出具的报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

2、评估机构对标的资产进行评估过程所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规,综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则,其假设符合标的资产的实际情况,假设前提合理。评估机构在评估方法选取方面,综合考虑了标的资产行业特点和资产的实际状况,评估方法选择恰当、合理。重要评估参数取值合理,预期收益的可实现性较强。标的资产的评估结果公允地反映了标的资产的市场价值,评估结论具有合理性。本次交易标的资产的交易价格以评估结果确定,定价依据与交易价格公允。

七、海航置业拟以其拥有的海南海航国际酒店管理有限公司100%的股权、酒店控股拟以其拥有的广州市城建天誉房地产开发有限公司100%的股权、北京燕京饭店有限责任公司45%的股权认购公司非公开发行的股份,符合可以向中国证监会申请免于发出要约的情形,经公司股东大会非关联股东审议表决批准后,可以向中国证监会申请豁免要约收购。

八、关联董事在表决过程中依法进行了回避,也未代理非关联董事行使表决权。关联董事回避后,参会的非关联董事对此议案进行了表决,表决程序符合有关法规和公司章程的规定。

九、同意《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》。

独立董事:刘锦湘、毛炳强、吴英伟
二〇一〇年九月二十八日