华天酒店集团股份有限公司对外投资暨关联交易公告

(上接D37版)

1996年9月23日，德瑞特公司与农工商签订《合建北京金方商贸大厦协议书》，约定由农工商公司提供建筑用地，德瑞特公司提供全部出资，建成金方大厦后按照比例进行分配。

1997年项目开工建设，建设单位是农工商。1997年10月7日，经北京市规划局批准，建筑面积获赠3800平方米，并获得建设工程规划许可证（97规建1465号）。由此，该项目总规划面积增至44290.8平方米。但该项目建至地上四层后，因多种原因于1998年停工。

2002年3月18日，农工商、德瑞特公司和浩博基业签订了《北京金方商贸大厦项目联合开发协议》，约定将原来的基建项目改为开发项目，由浩博基业开发建设，建成金方大厦后按照比例进行分配。

2003年1月，北京市计委、北京市建委联合颁发批复文件（京计投资函字［2003］第10号），同意金方大厦项目转为商品房开发项目，由农工商、浩博基业、德瑞特公司共同组织实施工程建设。2003年9月，该项目复工，办理了施工许可证，建设单位是农工商、德瑞特公司及浩博基业。2004年初，该项目主体结构封顶。

2004年9月8日，农工商、德瑞特公司和浩博基业签订了《具结书》，约定金方大厦项目由浩博基业投资建设，该项目的国有土地使用权和房屋产权归浩博基业所有。至此，农工商及德瑞特公司退出该项目，由浩博基业独家进行后续的投资开发建设。

2004年9月20日，浩博基业取得金方大厦项目《国有土地使用证》（京丰国用［2004出］第002003号），该宗土地使用权类型为出让，面积7078.77平方米，用途为商业、办公、地下车库，使用期限商业40年、办公及地下车库50年。

Ⓒ）土地抵押状况

据该土地使用证记载，该证件于2004年10月13日分别在北京市国土资源局丰台分局和北京市丰台区房屋管理局办理了两次抵押登记，一次抵押权利价值为4300万元，另一次抵押权利价值为5000万元，抵押权人都是中国建设银行北京前门支行（以下简称“建行前门支行”），期限都是自2004年9月29日起至2005年9月28日止。由于浩博基业一直没有清偿对建行前门支行的该笔债务，故上述抵押尚未解除。

为保证公司增资后，后续项目能顺利推进，公司拟与华天集团按照7:3的比例出资收购上述债权。目前，公司已与华能贵诚签订了《华能信托·希望11号指定信权受让单一资金信托合同》和《债权转让协议》，华天集团已向公司出具《委托收购函》，委托公司与华能贵诚签订相关协议。华能贵诚也与建行前门支行签订了《买断型信贷资产转让合同》，该笔债权收购完成后，浩博基业的土地将被抵押到公司名下。

Ⓓ）建筑物的法律状况

金方大厦在2004年取得《预售许可证》（该证已于2011年9月12日到期，现需办理延期销售手续）后，未向市场进行有效销售，而是经过抵押权人建行前门支行同意将房屋预售给浩博基业的债权人，作为对浩博基业借款的担保。在浩博基业与债权人签订《商品房买卖合同》后，双方又就该《商品房买卖合同》签订了《补充协议》、《备忘录》或《回购协议》等，约定如清偿完借款本息，各债权人同意退房，并配合浩博基业办理退房手续。现所有预售的债权人都签订了《债务重组协议》，同意办理解除网签退房手续。

由于浩博基业涉及到与北京住总集团有限责任公司、北京城乡建设集团有限责任公司以及自然人孙士江的法律纠纷，金方大厦地上一层、二层、四层的房产处于查封状态。上述三名诉讼主体已经签署了《债务重组协议》，同意对查封的房产解封。

表7：金方大厦网签抵押情况表

序号	房 号	购房人	面积（平米）	网上单价（元）	网上总价（元）	现状	签约日期	备注
1	地下车库-1层	王学华	3393.6	3713	12600000	已签约	2011年8月13日	表中网签销售面积均未作实际销售，表中相关的购房人实际上是浩博基业的债权人，网签的购房面积实质上是对其债权的抵押担保。涉及的网签金额是相关债权当时的金额，并非债务重组后的本息合计金额，本息合计金额以债务重组协议为准。
2	1、2、4层	住总集团	5888.34			查封（未销售）		
3	3层	王子骄（马福华之女）	1920.45	13788	26479163	已签约	2005年9月5日	
4	5层	王学华	1986.07	15000	29791050	已签约	2011年8月16日	
5	6层	王学华	1986.07	15000	29791050	已签约	2011年6月8日	
6	7层	王学华	1986.07	15000	29791050	已签约	2011年8月13日	
7	8层、1005	王学华	2254.44	15000	33816600	已签约	2011年8月13日	
8	9层	王学华	1986.07	15000	29791050	已签约	2011年6月8日	
9	1001 1002 1003 1402	李景双	1801.48	8300	14952284	已签约	2005年9月22日	
10	11层	北京市农工商开发贸易公司	1986.07	8500	16881595	已签约	2005年9月16日	
11	12层	北京市农工商开发贸易公司	1986.07	8500	16881595	已签约	2005年9月16日	
12	13层	马福华	1986.07	11098	22041404	已签约	2005年9月5日	
13	1403 1404	北京市农工商开发贸易公司	646.54	8500	5495590	已签约	2005年9月16日	
14	1401 1405	北京东方浩然煤炭经销有限公司	948.25	8000	7586000	已签约	2006年4月20日	
15	1501 1502		1071.16			未销售		
16	1004 1503		646.54			未销售		
17	1504 1505	曾繁柏	575.87	8800	5067656	已签约	2005年9月14日	
18	16层	北京天赋天和商贸有限责任公司	1986.07	8300	16484381	已签约	2005年9月16日	
19	17层	王学华	1986.07	15000	29791050	已签约	2011年6月8日	
20	18层	北京天赋天和商贸有限责任公司	1986.07	8300	16484381	已签约	2005年9月16日	
21	19层	北京城乡建设集团有限责任公司	1959.8	7654	15000309	已签约	2005年9月16日	
22	20层	北京城乡建设集团有限责任公司	1959.8	7654	15000309	已签约	2005年9月16日	
		实际网签面积	35320.93					

目前金方大厦50771平方米的总面积中，原来网签面积为36392.09平方米，后来解除了1071.16平方米的网签，目前以网签销售的形式抵押了35320.93平方米，尚有15450平方米未网签抵押，15450平方米中有5888.34平方米尚被查封。浩博基业具备房地产开发的资质。

5、财务审计情况

表9：最近一年又一期主要财务指标（单位：万元）

项目＼基准日	2012年8月31日	2011年12月31日
总资产	72363.31	58864.92
负债	83916.52	58873.83
净资产	-11553.21	-8.91

依据：

1、北京正瑞华会计师事务所有限责任公司对浩博基业2011年财务情况提交的【正瑞华审字（2012）第1063号】审计报告。

2、以2012年8月31日为基准日，具有证券从业资格的天健会计师事务所（特殊普通合伙）提交的【天健湘审（2012）758号】审计报告

6、资产评估报告

公司聘请具有证券业务资格的开元资产评估有限公司对浩博基业进行了评估。根据其提交的开元（湘）平报字（2012）第153号资产评估报告，以2012年8月31日为评估基准日，评估方法为市场法和成本基础法。评估结果如下：

北京浩博基业房地产开发有限公司全部股权价值评估结果汇总表

计量单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产（金方大厦在建工程）	72,356.83	89,506.50	17,149.67	23.70
2	非流动资产	6.48	5.89	-0.59	-9.10
3	固定资产	6.48	5.89	-0.59	-9.10
4	资产总计	72,363.31	89,512.39	17,149.08	23.70
5	流动负债	83,916.52	83,916.52	0.00	0.00
6	非流动负债				
7	负债合计	83,916.52	83,916.52	0.00	0.00
8	净资产（所有者权益）	-11,553.21	5,595.87	17,149.08	148.44

7、历年交易情况

浩博基业公司为基本完工的在建工程，除前述的为融资而发生的网签销售外，未发生实质性经营交易。

四、浩博基业债务重组的情况

1、相关债务形成情况

目前浩博基业共有15个债权人，相关的债务情况如下：

①）债权人王学华系自然人（身份证号码：320106196210121616）。2010年9月2日，王学华与浩博基业签订了《借款合同》，同意在北京金方大厦开发过程中，向浩博基业提供不低于50000万元的借款，实际陆续向浩博基业出借本金合计26400万元，按月利率19.8‰计息。浩博基业以金方大厦负1层、第5、6、7、8、9、17层和1005号房网签至王学华名下，并将浩博基业80%股权变更至王学华代理人荆金生名下的方式作为抵押担保。根据华天酒店、浩博基业、德瑞特公司及王学华本人签订《债务重组协议》，王学华对浩博基业债权本息合计33,107.00万元。

②）债权人郑锦芳系自然人（与王学华是一致行动人，身份证号码：330124196402190020），在金方大厦开发过程中，郑锦芳陆续向浩博基业出借本金合计1700万元，按月利率20.8‰计息。根据郑锦芳已签署的与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，郑锦芳对浩博基业债权本息合计2286.00万元。

③）债权人北京福建工程建设工程有限公司（以下简称“福建工”）的法定代表人系廖安国，主要经营施工总承包；安装、组装锅炉；租赁、大修起重机械设备等。2009年10月，浩博基业与福建五签订建设工程施工合同，约定由福建五完成室内外装修等工程，合同暂估价为10,000.00万元。后因多方面原因工程停工。根据福建五已签署的与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，浩博基业共欠福建五工程款7,208.84万元。

④）债权人北京福建五建设工程有限公司（以下简称“福建五”）的法定代表人系廖安国，主要经营施工总承包；安装、组装锅炉；租赁、大修起重机械设备等。2009年10月，浩博基业与福建五签订了《借款合同》，约定由福建五完成室内外装修等工程，合同暂估价为10,000.00万元。后因多方面原因工程停工。根据福建五已签署的与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，浩博基业共欠福建五工程款3,000.00万元。

⑤）债权人北京福建五建设工程有限公司（以下简称“福建五”）的法定代表人系黄福水，主要经营土方工程施工、机械修理、室内外装饰等。2007年2月7日，宏福建工中标成为金方大厦项目的总承包方，2009年11月27日宏福建工、城建五、浩博基业签订债权转让协议，将宏福建工对浩博基业的5100.00万元工程款债权转让给城建五。根据城建五已签署的与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，浩博基业已偿付1,050.00万元，尚欠付4,050.00万元及利息603.00万元，本息合计4,653.00万元。

⑥）北京住总集团有限责任公司（以下简称“住总集团”）法定代表人系张贵林，主要经营房地产开发经营；可承担各类工程、能源、交通、民用工程建设项目的施工总承包等。

1998年5月6日，中国农业银行营业部（以下简称“农行”）作为贷款方，德瑞特公司作为借贷方，住总集团作为担保方，签订了一份《保证担保借款合同》。合同约定贷款金额为3,200.00万元，担保方与借贷方对债务承担连带责任。后因德瑞特公司只向农行偿付了180余万元的利息，经农行起诉，北京市第二中级人民法院（以下简称“二中院”）判决住总集团向农行偿还借款本金3,200.00万元及利息。

住总集团随后起诉德瑞特公司以追偿上述债务。2001年6月4日，二中院作出《民事判决书》，判决德瑞特公司向住总集团偿付本息37764431.74元。基于德瑞特公司对住总集团的债务主要用于金方大厦的开发，且当时德瑞特公司持有浩博基业80%股权。二中院于2004年12月6日下达了《协助执行通知书》，查封了金方大厦1、2、4、5层及德瑞特公司持有浩博基业80%的股权。

2010年11月19日，德瑞特公司和住总集团达成《执行和解协议》，约定全部债务合计5800.00万元，并于协议签订时支付了1000.00万元。2011年7月7日，考虑到上述债务主要用于金方大厦的建设，浩博基业了出具还款计划，在支付了800万元之后，法院解除对金方大厦第五层及对德瑞特公司持有浩博基业80%股权的查封。

由于执行和解协议没有完全履行，金方大厦地上第一、二、四层尚被查封。根据住总集团已签署的与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，住总集团对浩博基业债权本息合计4563.032万元。

⑦）北京农业集团有限公司（以下简称“农业集团”）

农业集团法定代表人系戴军，主要经营制造、加工生物化工制品等。农工商系农业集团下属单位，法定代表人系熊万华，主要经营农副土特产品、畜产品、饲料及饲料添加剂等。

2002年3月28日，农工商、浩博基业、德瑞特公司签订了《金方大厦项目联合开发协议》，约定农工商和德瑞特公司将其联合开发的金方大厦项目转让到浩博基业名下，由浩博基业向农工商支付3,300.00万元的项目转让款。

之后，有关方陆续签订了补充协议以约定浩博还款事宜。至2005年8月9日农工商、德瑞特公司、浩博基业签订《补充协议（四）》时，确定将德瑞特公司对农工商1,226.00万元的债务转移到浩博基业名下，加上浩博基业尚欠农工商的转让款2,452.55万元及滞纳金121.45万元，浩博基业此时共欠农工商3,800.00万元。双方在协议中约定，该3,800.00万元以金方大厦第十一、十二层及第十四层03、04号房冲抵，并以一套住房和一辆奔驰车冲抵了滞纳金。因此，金方大厦第十一、十二层、1403、1404号房产已经网签到农工商名下。

作为农工商的上级主管单位，农业集团签署了与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，约定支付共计3,900.00万元的退房款及借款，收回网签到农工商名下的第十一、十二层及第十四层03、04号房。

⑧）北京城乡建设集团有限责任公司（以下简称“城乡集团”）

城乡集团法定代表人系姜立贵，主要经营承包各种通用工业与民用建设项目的建筑施工、房地产开发、经营等。

2003年11月28日，城乡集团与浩博基业签订了《但保书借款协议》，约定由城乡集团向中国建设银行新华支行借款3,000.00万元专项用于缴纳金方大厦项目土地出让金。2005年3月30日，城乡集团与浩博基业签订《商品房买卖合同》，以金方大厦第十九、二十层抵销3,000.00万元的借款。

2005年3月30日，浩博基业、城乡集团另签订了《商品房买卖合同》，约定城乡集团以600.00万元购买金方大厦第十五层4套房屋，并于同日签订了《回购房屋协议》，约定浩博公司在一年内以690.00万元的价格回购上述4套房屋。2006年11月6日，浩博基业起诉至丰台区法院，请求宣告《回购房屋协议》无效，丰台区法院未予支持。2010年7月，城乡集团起诉到丰台区法院，要求浩博基业支付690.00万元的回购款及相应的利息，丰台区法院支持其诉讼请求，并作出（2010）丰民初字第14867号民事判决，确认浩博基业给付城乡集团房屋回购款690.00万元，并轮候查封了金方大厦第一、二、四层房产。

截止浩博基业、城乡集团签订《债务重组协议》之日，上述两项合计欠付本息69938.807.51元。

⑨）北京东方浩然煤炭经销有限公司（以下简称“东方浩然”）

东方浩然法定代表人系李保兰，主要经营煤炭销售。2004年1月9日、3月17日、4月27日，德瑞特公司、浩博基业与北京贝盟国际建筑装饰工程有限公司（以下简称“贝盟公司”）签订借款协议，向贝盟公司借款600.00万元。截至2005年1月31日，该笔借务已偿付120.00万元，尚欠480.00万元。鉴于上述款项用于金方大厦开发，贝盟公司、德瑞特公司、浩博基业于2005年1月31日签订了债务转移协议书，将上述债务转移到浩博基业名下。同日，浩博基业与贝盟公司签订了协议书，约定将金方大厦1401、1405号房产网签到贝盟公司名下以抵保还款。2006年4月17日，贝盟公司与浩博基业、东方浩然签署了三方《协议书》，将贝盟公司对浩博基业的债权转移给东方浩然，以抵偿贝盟公司对东方浩然的部分债务。

根据东方浩然已签署的与公司、德瑞特公司、浩博基业的《债务重组协议》，确认浩博基业对东方浩然债务本息合计20000000.00元。

⑩）北京中建九鼎建筑工程有限公司（以下简称“中建九鼎”）

中建九鼎法定代表人系甄军，主要经营施工总承包；专业承包等。

2007年9月20日，浩博基业与中建九鼎签订了《金方商贸大厦机电设备安装工程合同》。合同因故提前终止。已完成部分工程结算金额为5,809,879.70元。2010年2月1日，浩博基业与中建九鼎签订了《还款协议书》。

截止中建九鼎签署与华天酒店、德瑞特公司、浩博基业的《债务重组协议》之日，浩博基业已向中建九鼎支付了20万元的工程款，剩余工程款及逾期利息合计6,549,879.70元。

⑪）债权人李景双（系自然人，身份证号码：110101196304072594）

2005年5月10日，浩博基业和李景双签订了《金方商贸大厦商品房回购协议》，约定浩博基业向李景双借款1,000.00万元，借期6个月，利率25‰。为保障还款，浩博基业将第十层、十五层部分房产登记到李景双名下（后双方解除第十五层的合同，现在和李景双签约的房产为1001、1002、1003、1402）。

2009年3月25日，浩博基业作出《确认函》，确认尚需偿付李景双2,500.00万元（包括借款1,030.00万元及代付钢材款1,470.00万元），不计算利息。在浩博基业偿清该2,500.00万元后即可单方面解除上述四套房产的《商品房买卖合同》，并不承担违约责任。

2011年11月15日，李景双将其对浩博基业债权中的1,705.572万元转让给孙士江。

李景双已经签署与华天酒店、德瑞特公司、浩博基业的《债务重组协议》，确认李景双享有对浩博基业的债权金额为800.00万元。

⑫）债权人孙士江（系自然人，身份证号码：232623197310017515）

2011年11月15日，李景双将其对浩博基业债权中的1,705.572万元转让给孙士江，孙士江随即起诉浩博基业和李景双，要求偿还上述债务。2012年1月12日，三方在黑河市中级人民法院达成民事调解书，约定浩博基业需偿还孙士江1,700.00万元，其中2012年3月31日前偿还50万元，2012年6月30日前偿还1,650.00万元，并需同时承担违约金200.00万元。

孙士江已经签署与华天酒店、德瑞特公司、浩博基业的《债务重组协议》。孙士江享有浩博基业债权本息合计1,900.00万元

⑬）债权人马福华和王子骄（马福华之女）（系自然人，马福华身份证号码：130704196905050026、王子骄身份证号码：130702199307160625）。

在金方大厦开发建设过程中，马福华及王子骄陆续向浩博基业借出1,135.00万元，约定年利率为20%。浩博基业将金方大厦第二、十三层房产网签给马福华作为抵押担保。

马福华、王子骄已经签署与华天酒店、德瑞特公司、浩博基业的《债务重组协议》，马福华、王子骄享有浩博基业债权本息合计3,000.00万元。

⑭）曾繁柏（系自然人，身份证号码：330106196509110049x）。

在北京金方大厦开发过程中，浩博基业发生对曾繁柏债务本金为128万元，浩博基业与曾繁柏签订了《购房合同》，以金方大厦1504、1505号房网签至曾繁柏名下作为抵押担保。现浩博基业要将上述房产回购回来，需支付曾繁柏800万元。目前曾繁柏已签署与华天酒店、德瑞特公司、浩博基业的《债务重组协议》。

⑮）建行前门支行

根据建行前门支行与浩博基业签订的《借款合同》（编号：2004-127390-001），建行前门支行向浩博基业提供借款本金余额为43,774,136.10元。后根据相关方协商确认，2012年12月，华天酒店与华天集团按7:3比例出资，以5005万元的价格以信托方式委托华能贵诚收购建行对浩博基业的债权。

2、公告提及的由曹德军及其控股公司承担的债务，补充按露主要协议内容，承担方式及解决相关债务的预计时间；补充按露公司拟采取何种保障措施，保证相关债务实际能由曹德军及其控股公司承担或在其不履行承诺时的风险应对措施。请独立董事对相关措施的有效性发表明确意见并按露。请提供曾德军及其控股公司同意承担相关债务的证明文件的原件并披露；

根据与浩博基业股东曹德军、德瑞特公司达成的一致意向，曹德军、德瑞特公司将共同承担浩博基业超出70000万元以上的债务，并由此向公司和华天集团出具了《承诺函》。为保障承诺的履行，在华天酒店、华天集团、浩博基业、曹德军、德瑞特公司只向农行偿付了180余万元的利息，经农行起诉，北京市第二中级人民法院（以下简称“二中院”）判决住总集团向农行偿还借款本金3,200.00万元及利息。

住总集团随后起诉德瑞特公司以追偿上述债务。2001年6月4日，二中院作出《民事判决书》，判决德瑞特公司向住总集团偿付本息37764431.74元。基于德瑞特公司对住总集团的债务主要用于金方大厦的开发，且当时德瑞特公司持有浩博基业80%股权。二中院于2004年12月6日下达了《协助执行通知书》，查封了金方大厦1、2、4、5层及德瑞特公司持有浩博基业80%的股权。

2010年11月19日，德瑞特公司和住总集团达成《执行和解协议》，约定全部债务合计5800.00万元，并于协议签订时支付了1000.00万元。2011年7月7日，考虑到上述债务主要用于金方大厦的建设，浩博基业了出具还款计划，在支付了800万元之后，法院解除对金方大厦第五层及对德瑞特公司持有浩博基业80%股权的查封。

由于执行和解协议没有完全履行，金方大厦地上第一、二、四层尚被查封。根据住总集团已签署的与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，住总集团对浩博基业债权本息合计4563.032万元。

⑥）北京农业集团有限公司（系农工商主管单位，以下简称“农业集团”）

农业集团法定代表人系戴军，主要经营制造、加工生物化工制品等。

农工商系农业集团下属单位，法定代表人系熊万华，主要经营销售农副土特产品、畜产品、饲料及饲料添加剂等。

2002年3月28日，农工商、浩博基业、德瑞特公司签订了《金方大厦项目联合开发协议》，约定农工商和德瑞特公司将其联合开发的金方大厦项目转让到浩博基业名下，由浩博基业向农工商支付3,300.00万元的项目转让款。

之后，有关方陆续签订了补充协议以约定浩博还款事宜。至2005年8月9日农工商、德瑞特公司、浩博基业签订《补充协议（四）》时，确定将德瑞特公司对农工商1,226.00万元的债务转移到浩博基业名下，加上浩博基业尚欠农工商的转让款2,452.55万元及滞纳金121.45万元，浩博基业此时共欠农工商3,800.00万元。双方在协议中约定，该3,800.00万元以金方大厦第十一、十二层及第十四层03、04号房冲抵，并以一套住房和一辆奔驰车冲抵了滞纳金。因此，金方大厦第十一、十二层、1403、1404号房产已经网签到农工商名下。

作为农工商的上级主管单位，农业集团签署了与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，约定支付共计3,900.00万元的退房款及借款，收回网签到农工商名下的第十一、十二层及第十四层03、04号房。

⑦）北京天赋天和商贸有限责任公司（以下简称“天赋天和”）

天赋天和法定代表人系林基敏。主要经营销售建筑材料、民用建材、百货等。

2005年1月1日，浩博基业与天赋天和签订借款协议约定借款2700万元，利息合计335万元。2005年2月，浩博基业将金方商贸大厦9、16、18层网签到天赋天和名下，视为抵偿借务，如浩博基业偿还所欠债务则上述网签自动解除。2010年11月5日，浩博基业和天赋天和签署了《商品房买卖合同》解除协议书，分别将上述浩博基业欠付1000万元债务的金额，并非债务重组后的本息合计金额，本息合计金额以债务重组协议为准。

表8：金方大厦网签抵押情况表

序号	房 号	购房人	面积（平米）	网上单价（元）	网上总价（元）	现状	签约日期	备注
1	地下车库-1层	王学华	3393.6	3713	12600000	已签约	2011年8月13日	表中网签销售面积均未作实际销售，表中相关的购房人实际上是浩博基业的债权人，网签的购房面积实质上是对其债权抵押担保，涉及的网签金额是相关债权当时的金额，并非债务重组后的本息合计金额，本息合计金额以债务重组协议为准。
2	1、2、4层	住总集团	5888.34			查封（未销售）		
3	3层	王子骄（马福华之女）	1920.45	13788	26479163	已签约	2005年9月5日	
4	5层	王学华	1986.07	15000	29791050	已签约	2011年8月16日	
5	6层	王学华	1986.07	15000	29791050	已签约	2011年6月8日	
6	7层	王学华	1986.07	15000	29791050	已签约	2011年8月13日	
7	8层、1005	王学华	2254.44	15000	33816600	已签约	2011年8月13日	
8	9层	王学华	1986.07	15000	29791050	已签约	2011年6月8日	
9	1001 1002 1003 1402	李景双	1801.48	8300	14952284	已签约	2005年9月22日	
10	11层	北京市农工商开发贸易公司	1986.07	8500	16881595	已签约	2005年9月16日	
11	12层	北京市农工商开发贸易公司	1986.07	8500	16881595	已签约	2005年9月16日	
12	13层	马福华	1986.07	11098	22041404	已签约	2005年9月5日	
13	1403 1404	北京市农工商开发贸易公司	646.54	8500	5495590	已签约	2005年9月16日	
14	1401 1405	北京东方浩然煤炭经销有限公司	948.25	8000	7586000	已签约	2006年4月20日	
15	1501 1502		1071.16			未销售		
16	1004 1503		646.54			未销售		
17	1504 1505	曾繁柏	575.87	8800	5067656	已签约	2005年9月14日	
18	16层	北京天赋天和商贸有限责任公司	1986.07	8300	16484381	已签约	2005年9月16日	
19	17层	王学华	1986.07	15000	29791050	已签约	2011年6月8日	
20	18层	北京天赋天和商贸有限责任公司	1986.07	8300	16484381	已签约	2005年9月16日	
21	19层	北京城乡建设集团有限责任公司	1959.8	7654	15000309	已签约	2005年9月16日	
22	20层	北京城乡建设集团有限责任公司	1959.8	7654	15000309	已签约	2005年9月16日	
		实际网签面积	35320.93					

表中网签销售面积均未作实际销售，相关的购房人实际上是浩博基业的债权人，网签的购房面积实质上是对其债权抵押担保。涉及的网签金额是相关债权当时的金额，并非债务重组后的本息合计金额，本息合计金额以债务重组协议为准。

目前金方大厦50771平方米的总面积中，原来网签面积为36392.09平方米，后来解除了1071.16平方米的网签，目前以网签销售的形式抵押了35320.93平方米，尚有15450平方米未网签抵押，15450平方米中有5888.34平方米尚被查封。浩博基业具备房地产开发的资质。

5、财务审计情况

表9：最近一年又一期主要财务指标（单位：万元）

项目＼基准日	2012年8月31日	2011年12月31日
总资产	72363.31	58864.92
负债	83916.52	58873.83
净资产	-11553.21	-8.91

依据：

1、北京正瑞华会计师事务所有限责任公司对浩博基业2011年财务情况提交的【正瑞华审字（2012）第1063号】审计报告。

2、以2012年8月31日为基准日，具有证券从业资格的天健会计师事务所（特殊普通合伙）提交的【天健湘审（2012）758号】审计报告

6、资产评估报告

公司聘请具有证券业务资格的开元资产评估有限公司对浩博基业进行了评估。根据其提交的开元（湘）平报字（2012）第153号资产评估报告，以2012年8月31日为评估基准日，评估方法为市场法和成本基础法。评估结果如下：

北京浩博基业房地产开发有限公司全部股权价值评估结果汇总表

计量单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产（金方大厦在建工程）	72,356.83	89,506.50	17,149.67	23.70
2	非流动资产	6.48	5.89	-0.59	-9.10
3	固定资产	6.48	5.89	-0.59	-9.10
4	资产总计	72,363.31	89,512.39	17,149.08	23.70
5	流动负债	83,916.52	83,916.52	0.00	0.00
6	非流动负债				
7	负债合计	83,916.52	83,916.52	0.00	0.00
8	净资产（所有者权益）	-11,553.21	5,595.87	17,149.08	148.44

7、历年交易情况

浩博基业公司为基本完工的在建工程，除前述的为融资而发生的网签销售外，未发生实质性经营交易。

四、浩博基业债务重组的情况

1、相关债务形成情况

目前浩博基业共有15个债权人，相关的债务情况如下：

①）债权人王学华系自然人（身份证号码：320106196210121616）。2010年9月2日，王学华与浩博基业签订了《借款合同》，同意在北京金方大厦开发过程中，向浩博基业提供不低于50000万元的借款，实际陆续向浩博基业出借本金合计26400万元，按月利率19.8‰计息。浩博基业以金方大厦负1层、第5、6、7、8、9、17层和1005号房网签至王学华名下，并将浩博基业80%股权变更至王学华代理人荆金生名下的方式作为抵押担保。根据华天酒店、浩博基业、德瑞特公司及王学华本人签订《债务重组协议》，王学华对浩博基业债权本息合计33,107.00万元。

②）债权人郑锦芳系自然人（与王学华是一致行动人，身份证号码：330124196402190020），在金方大厦开发过程中，郑锦芳陆续向浩博基业出借本金合计1700万元，按月利率20.8‰计息。根据郑锦芳已签署的与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，郑锦芳对浩博基业债权本息合计2286.00万元。

③）债权人北京福建工程建设工程有限公司（以下简称“福建工”）的法定代表人系廖安国，主要经营施工总承包；安装、组装锅炉；租赁、大修起重机械设备等。2009年10月，浩博基业与福建五签订建设工程施工合同，约定由福建五完成室内外装修等工程，合同暂估价为10,000.00万元。后因多方面原因工程停工。根据福建五已签署的与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，浩博基业共欠福建五工程款7,208.84万元。

④）债权人北京福建五建设工程有限公司（以下简称“福建五”）的法定代表人系廖安国，主要经营施工总承包；安装、组装锅炉；租赁、大修起重机械设备等。2009年10月，浩博基业与福建五签订了《借款合同》，约定由福建五完成室内外装修等工程，合同暂估价为10,000.00万元。后因多方面原因工程停工。根据福建五已签署的与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，浩博基业共欠福建五工程款3,000.00万元。

⑤）债权人北京福建五建设工程有限公司（以下简称“福建五”）的法定代表人系黄福水，主要经营土方工程施工、机械修理、室内外装饰等。2007年2月7日，宏福建工中标成为金方大厦项目的总承包方，2009年11月27日宏福建工、城建五、浩博基业签订债权转让协议，将宏福建工对浩博基业的5100.00万元工程款债权转让给城建五。根据城建五已签署的与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，浩博基业已偿付1,050.00万元，尚欠付4,050.00万元及利息603.00万元，本息合计4,653.00万元。

⑥）北京住总集团有限责任公司（以下简称“住总集团”）法定代表人系张贵林，主要经营房地产开发经营；可承担各类工程、能源、交通、民用工程建设项目的施工总承包等。

1998年5月6日，中国农业银行营业部（以下简称“农行”）作为贷款方，德瑞特公司作为借贷方，住总集团作为担保方，签订了一份《保证担保借款合同》。合同约定贷款金额为3,200.00万元，担保方与借贷方对债务承担连带责任。后因德瑞特公司只向农行偿付了180余万元的利息，经农行起诉，北京市第二中级人民法院（以下简称“二中院”）判决住总集团向农行偿还借款本金3,200.00万元及利息。

住总集团随后起诉德瑞特公司以追偿上述债务。2001年6月4日，二中院作出《民事判决书》，判决德瑞特公司向住总集团偿付本息37764431.74元。基于德瑞特公司对住总集团的债务主要用于金方大厦的开发，且当时德瑞特公司持有浩博基业80%股权。二中院于2004年12月6日下达了《协助执行通知书》，查封了金方大厦1、2、4、5层及德瑞特公司持有浩博基业80%的股权。

2010年11月19日，德瑞特公司和住总集团达成《执行和解协议》，约定全部债务合计5800.00万元，并于协议签订时支付了1000.00万元。2011年7月7日，考虑到上述债务主要用于金方大厦的建设，浩博基业了出具还款计划，在支付了800万元之后，法院解除对金方大厦第五层及对德瑞特公司持有浩博基业80%股权的查封。

由于执行和解协议没有完全履行，金方大厦地上第一、二、四层尚被查封。根据住总集团已签署的与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，住总集团对浩博基业债权本息合计4563.032万元。

⑦）北京农业集团有限公司（系农工商主管单位，以下简称“农业集团”）

农业集团法定代表人系戴军，主要经营制造、加工生物化工制品等。

农工商系农业集团下属单位，法定代表人系熊万华，主要经营销售农副土特产品、畜产品、饲料及饲料添加剂等。

2002年3月28日，农工商、浩博基业、德瑞特公司签订了《金方大厦项目联合开发协议》，约定农工商和德瑞特公司将其联合开发的金方大厦项目转让到浩博基业名下，由浩博基业向农工商支付3,300.00万元的项目转让款。

之后，有关方陆续签订了补充协议以约定浩博还款事宜。至2005年8月9日农工商、德瑞特公司、浩博基业签订《补充协议（四）》时，确定将德瑞特公司对农工商1,226.00万元的债务转移到浩博基业名下，加上浩博基业尚欠农工商的转让款2,452.55万元及滞纳金121.45万元，浩博基业此时共欠农工商3,800.00万元。双方在协议中约定，该3,800.00万元以金方大厦第十一、十二层及第十四层03、04号房冲抵，并以一套住房和一辆奔驰车冲抵了滞纳金。因此，金方大厦第十一、十二层、1403、1404号房产已经网签到农工商名下。

作为农工商的上级主管单位，农业集团签署了与华天酒店、浩博基业、德瑞特公司的《债务重组协议》，约定支付共计3,900.00万元的退房款及借款，收回网签到农工商名下的第十一、十二层及第十四层03、04号房。

⑧）北京天赋天和商贸有限责任公司（以下简称“天赋天和”）

天赋天和法定代表人系林基敏。主要经营销售建筑材料、民用建材、百货等。

2005年1月1日，浩博基业与天赋天和签订借款协议约定借款2700万元，利息合计335万元。2005年2月，浩博基业将金方商贸大厦9、16、18层网签到天赋天和名下，视为抵偿借务，如浩博基业偿还所欠债务则上述网签自动解除。2010年11月5日，浩博基业和天赋天和签署了《商品房买卖合同》解除协议书，分别将上述浩博基业欠付1000万元债务的金额，并非债务重组后的本息合计金额，本息合计金额以债务重组协议为准。

表8：金方大厦网签抵押情况表

序号	房 号	购房人	面积（平米）	网上单价（元）	网上总价（元）	现状	签约日期	备注
1	地