

证券简称：*ST 科苑

证券代码：000979

公告编号：2010-10

安徽省科苑（集团）股份有限公司

股权收购公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

• 公司全资子公司北京中弘兴业房地产开发有限公司拟用自有资金11,500万元收购海南弘昇投资有限公司70%的股权。本次收购不构成关联交易。

• 本次收购对拓展公司房地产业务，寻找新的利润增长点具有积极意义。

• 本次股权收购事宜还需提交公司股东大会审议。

• 相关风险提示

1、开发主体变更风险：海南金昌投资有限公司能否继续作为南国荔园项目的开发主体存在一定的不确定性，尚需得到政府相关部门的认可。

2、市场风险：海南国际旅游岛计划即将推出，出让土地的取得成本将逐步走高，且出让土地按照招标、拍卖、挂牌等方式分期进行，亦存在公司无法取得出让土地的风险。

3、政策变动风险：目前，南国荔园项目土地出让尚未进行，海南金昌投资有限公司未取得出让土地。近期，海南省决定，在国际旅游岛规划完成和批准以前，海南省暂停土地出让，暂停审批新的土地开发项目。南国荔园项目的土地出让短期内能否继续进行存在风险。

一、交易概述

1、北京中弘兴业房地产开发有限公司系本公司全资子公司，其拟收购海南国升投资有限公司及海南和银置业有限公司合计持有的海南弘昇投资有限公司70%股权（其中海南国升投资有限公司占60%，海南和银置业有限公司占10%），经协商确定收购价格为11,500万元。本次收购不构成关联交易。

2、公司2010年1月28日召开的第四届董事会2010年第一次临时会

议审议通过了《关于同意北京中弘兴业房地产开发有限公司收购海南弘昇投资有限公司70%股权的议案》，公司董事均赞成该议案。

二、交易各方当事人情况介绍

1、股权转让方一：海南国升投资有限公司

住所：海口市秀英区秀华路二号301室

成立日期：2008年3月26日

法定代表人：黄海燕

注册资本：人民币壹亿元

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：460000000112612

经营范围：房地产的开发经营、农业、旅业项目投资、开发、经营。（凡涉及经营许可的项目凭许可证经营）

2、股权转让方二：海南和银置业有限公司

住所：海南省海口市秀英区秀华路二号501室

成立日期：2009年2月18日

法定代表人：张毅

注册资本：人民币二百万元

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：460000000202558

经营范围：房地产营销及策划；土石方工程；装饰装修工程；建材、钢材、机电设备的销售。（以上项目凡涉及行政许可的需凭许可证经营）

3、股权受让方：北京中弘兴业房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市平谷区夏各庄镇夏各庄村南街24号

法定代表人：金洁

注册资本：20000万元人民币

成立日期：2002年12月16日

营业执照注册号：110000005191847

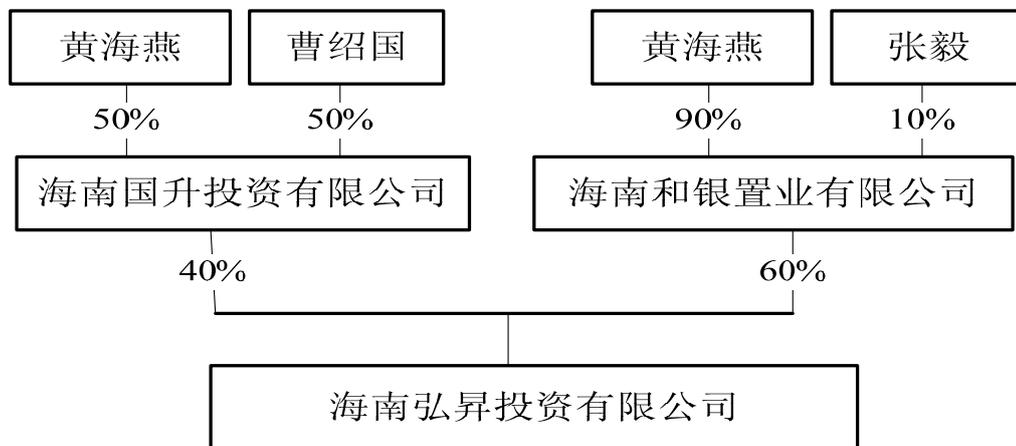
经营范围：房地产开发，销售自行开发后的商品房，房地产信息咨询，承办展览展示，组织文化艺术交流活动（演出除外）。

三、交易标的及相关公司情况

1、交易标的基本情况

公司名称：海南弘昇投资有限公司
住所：海南省海口市滨海大道201号黄金海岸花园80幢
成立日期：2010年1月7日
法定代表人：黄海燕
注册资本：人民币壹亿元
公司类型：有限责任公司
营业执照注册号：110000005191847
经营范围：房地产的开发、投资、经营；农业、旅业项目投资、开发。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）

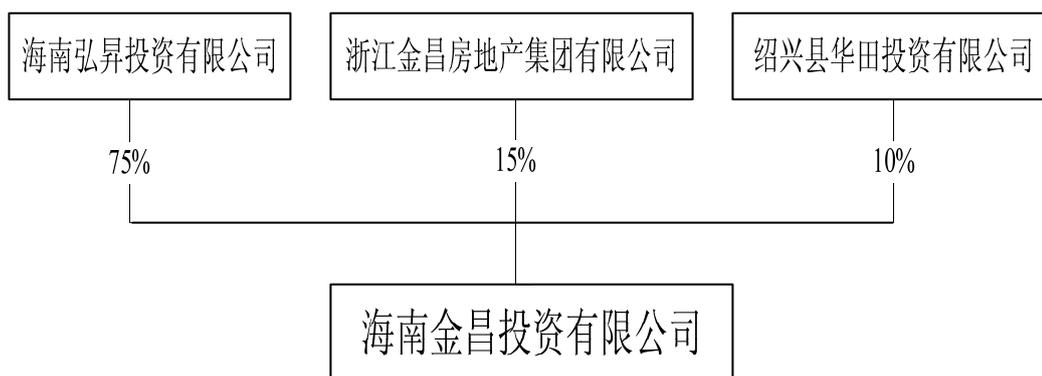
海南弘昇投资有限公司股权结构图如下：



2、海南金昌投资有限公司情况介绍

海南金昌投资有限公司于2007年9月21日在海南省工商行政管理局注册成立，注册资金人民币一亿元，法定代表人章永华，经营范围：房地产开发经营，农业、旅业项目投资、开发、经营，物业管理等。公司住所地：海口市秀英区秀华路2号二楼。

(1) 海南金昌投资有限公司股权结构图



(2) 海南金昌投资有限公司历次股权变化情况

海南金昌投资有限公司于 2007 年 9 月 21 日成立，成立时注册资本 10000 万元人民币，全部由浙江金昌房地产集团有限公司以货币出资方式出资。股权结构如下：

股东名称	认缴出资额	出资方式	持股比例	实缴出资额	出资方式
浙江金昌房地产集团有限公司	10000 万元人民币	货币出资	100%	10000 万元人民币	货币出资

海南金昌投资有限公司于 2010 年 1 月 20 日经海南省工商行政管理局核准变更登记，变更后现股东如下：

股东名称	认缴出资额	出资方式	持股比例	实缴出资额	出资方式
海南弘昇投资有限公司	7500 万元人民币	货币出资	75%	7500 万元人民币	货币出资
浙江金昌房地产集团有限公司	1500 万元人民币	货币出资	15%	1500 万元人民币	货币出资
绍兴县华田投资有限公司	1000 万元人民币	货币出资	10%	1000 万元人民币	货币出资

浙江金昌房地产集团有限公司将海南金昌投资有限公司 75% 的股权转让给海南弘昇投资有限公司的价格为 7500 万元，将 10% 的股权转让给绍兴县华田投资有限公司的价格为 1000 万元。

3、浙江金昌房地产集团有限公司基本情况介绍

公司名称：浙江金昌房地产集团有限公司

法人代表：潘政权

住所：浙江省绍兴县柯桥裕民路 1068 号绍兴国贸中心（北区）

12 幢 32-37

注册资本：60000 万元人民币

实收资本：60000 万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围： 房地产开发，自有房屋租赁。

浙江金昌房地产集团有限公司已获得海口市永兴镇旅游小镇及农村经济结构调整项目的开发权，并同意由海南金昌投资有限公司作为该项目的开发主体。

四、验资、审计及定价情况

1、根据海南中执信会计师事务所对海南弘昇投资有限公司出具的验资报告[中执信会验字（2010）2126 号]，相关情况如下：

海南弘昇投资有限公司申请登记的注册资本一亿元，入资时间：第一期：自公司成立之日起一月内投入注册资本 25%；第二期：一年内投足注册资本。截止 2010 年 1 月 22 日，海南弘昇投资有限公司实收资本 6000 万元。

2、北京中弘兴业房地产开发有限公司聘请天健会计师事务所安徽分所对海南金昌投资有限公司截止 2009 年 12 月 31 日的数据进行了审计（天健皖审[2010]1 号），主要财务数据如下：

单位：人民币元

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
资产总计	107,604,777.66	88,023,352.79
负债总计	23,138,734.60	109,586.88
净利润	-3,447,722.86	-6,031,783.63
所有者权益合计	84,466,043.06	87,913,765.91

3、鉴于对海口市永兴镇旅游小镇及农村经济结构调整项目（以下简称“南国荔园项目”）开发前景的良好预期，在海南弘昇投资有限公司注册资金 1 亿元全部到位后，北京中弘兴业房地产开发有限公司拟以 11500 万元收购其 70%股权。

五、南国荔园项目相关情况介绍

南国荔园项目位于海南省海口市中心区西南，距海口市中心 15 公里，距海口美兰国际机场 25 公里。项目地处雷琼国家地质公园内，紧邻海榆中线及规划中的中线高速路，属于羊山南部现代农业观光旅游区，拥有稀缺的火山口遗址风貌、丰富的自然植被以及优质火山矿泉和温泉资源，保存有被喻为海口城市“绿肺”的热带季雨林和独具特色的玄武岩石建古村落，沉淀了有数百年历史的深邃的火山民俗文化。

南国荔园项目计划开发低密度大型旅游区，配合海南国际旅游岛及海口永兴镇国际旅游小镇的规划，项目规划建设以旅游度假功能板块为主，包括五星级酒店、温泉酒店、高尔夫球场、高尔夫庄园、森林农庄、商业街等等。该项目最终提供配套建设用地不少于 4500 亩。

项目将采取一级、二级联动，分三期滚动开发的模式，在 8 年的时间内完成全部开发建设。开发完成后，商业部分（五星级酒店、温泉酒店、高尔夫球场、商业街）持有经营，居住部分（高尔夫庄园、森林农庄）按分时度假产品模式操作，获得长期稳定的现金流回报。

根据相关约定，该项目建设用地依据开发进度，按照招标、拍卖、挂牌等方式依法分期出让，截止 2010 年底预计土地出让数量共 1500 亩。

六、南国荔园项目相关风险及应对措施

（1）开发主体变更风险及应对措施

2008 年 12 月浙江金昌房地产集团有限公司与海口市人民政府签署了南国荔园项目合作框架协议，2009 年 6 月双方又签署了合作补充协议，当时海南金昌投资有限公司系浙江金昌房地产集团有限公司的全资子公司，协议约定由同意海南金昌投资有限公司作为该项目的开发主体。现浙江金昌房地产集团有限公司仅持有海南金昌投资有限公司 15% 的股权，尽管海南金昌投资有限公司在该项目前期已投入大量资金，但能否继续作为开发主体存在一定的不确定性，尚需得到政府相关部门的认可。

公司将采取积极措施，规避海南金昌投资有限公司作为开发主体发生变更的相关风险。对于可能存在开发主体变更的风险，中弘卓业集团有限公司作为本公司控股股东作出了相关承诺，如若海南金昌投资有限公司作为海口市永兴镇旅游小镇及农村经济结构调整项目的开发主体发生变更，导致海南金昌投资有限公司无法继续运作该项目，公司本次股权收购投入资金所造成的损失，中弘卓业集团有限公司承诺以现金方式予以全额补偿。

（2）市场风险及应对措施

海南国际旅游岛计划即将推出，将导致海南出让土地的价格逐步走高，但同时海南紧缺有限的土地资源也会促进海南房地产价格中长期也会跟着走高。

根据相关约定，一级开发完成之后，项目建设用地按照招标、拍

卖、挂牌等方式分期出让，因此在土地出让过程中存在公司无法取得土地的风险。对此，公司将会采取合理有效的措施力争规避该风险。

(3) 政策变动风险及应对措施

目前，南国荔园项目土地出让尚未进行，海南金昌投资有限公司未取得出让土地。近期，海南省决定，在国际旅游岛规划完成和批准以前，海南省暂停土地出让，暂停审批新的土地开发项目。南国荔园项目作为政府已作出中长期整体规划的项目，开发周期较长，预计该政策不会对该项目的进程造成过大的影响。

七、本次股权受让对上市的影响

1、本次股权受让的资金来源：此次股权受让的资金均为北京中弘兴业房地产开发有限公司的自有资金。

2、此次股权受让有利于拓展公司房地产业务，培育上市公司新的利润增长点。

八、独立董事意见

独立董事认为：本次股权收购利于拓展公司房地产业务，增加土地储备，收购价格存在溢价系基于对拟开发项目的良好预期，且控股股东中弘卓业集团有限公司也出具了相关承诺，不存在损害公司及其他中小股东的利益的情形。对于股权转让完成后拟开发项目存在的开发主体变更、市场风险、政策变动风险等诸多风险，我们要求公司董事会采取合理有效的措施，予以规避或降低风险。

九、备查文件目录

- 1、公司第四届董事会2010年第一次临时会议决议
 - 2、独立董事意见
 - 3、海南中中执信会计师事务所出具的验资报告[中执信会验字(2010) 2126号]
 - 4、天健会计师事务所安徽分所出具的审计报告（天健皖审[2010]1号）
 - 5、中弘卓业集团有限公司对本次股权收购所作的承诺
- 特此公告

安徽省科苑（集团）股份有限公司
董 事 会

2010年2月3日