

深圳市中侨发展股份有限公司

第三届董事会第十一次会议决议公告

2001年11月26日，深圳市中侨发展股份有限公司（以下简称“本公司”）在上海市浦东南路855号世界广场28楼召开了第三届董事会第十一次会议。应到董事5人，实到5人，监事会全体监事及公司高级管理人员列席会议，本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

鉴于公司目前经营状况恶化、主营业务停顿、财务出现危机，实施资产出售方案有利于调整公司资产结构、提高公司资产质量、恢复融资功能、推进产业转型，保护社会公众股东的利益，经到会董事表决，会议审议并通过了如下议案：

1、关于公司重大资产出售暨关联交易方案及相关合同书

（1）本公司将持有的深圳市中侨物业发展有限公司95%股权转让予大股东深圳市中侨实业有限公司，根据双方协商，转让价格为人民币1元。

（2）本公司将持有的上海新海房地产开发有限公司72%股权转让予关联企业大连柏兴房地产发展有限公司，根据双方协商，转让价格为人民币9500万元人民币，大连柏兴以3200万元现金和价值6300万元的位于大连甘井子区大连湾镇土城子村113.68亩国有土地使用权支付。大连柏兴房地产发展有限公司同意在协议生效的三十日内一次向本公司付清3200万元现金转让款，本公司董事会主人为应能按期收回上述款项。

（3）本公司将无锡泰德62%股权转让予大连柏兴，根据双方协商，转让价格按经审计的无锡泰德62%股权的账面价值确定为人民币16270万元，大连柏兴以其拥有的大连市甘井子区大连湾镇土城子村293.57亩国有土地使用权作价16270万元支付。

（4）、大连柏兴将价值人民币14950万元的位于大连市甘井子区大连湾镇土城子村269.75亩国有土地使用权无偿赠予本公司。

此项议案以投票方式表决，除 2 名关联董事回避表决外，其余 3 名董事一致通过。

2、关于公司实施资产重组的原则性方案

公司将分三个阶段推进资产重组工作。

(1) 第一阶段——剥离不良资产，注入优质资产

公司计划借助大股东深圳市中侨实业有限公司的支持，剥离部分经营情况不断恶化的不良资产，主要包括深圳市中侨物业发展有限公司 95% 股权、无锡泰德科教发展有限公司 62% 股权、上海新海房地产开发有限公司 72% 股权，使公司经营况不断滑坡的势头得以遏止，并大幅度降低公司的资产负债率。与此同时，公司将在大股东的支持下注入实物资产，启动高科技产业研发基地项目，以此作为产业转型的依托，并且提升公司的股东权益。

(2) 第二阶段——实施债务重组，推进产业转型

第一阶段重组完成后，公司的负债总量仍然偏高，为了尽可能减轻公司的偿债负担，根本改善公司的财务状况，寻求一切可能的机会，本着充分考虑各方利益的原则，积极争取有关优惠政策，与有关债权人特别是债权银行达成债务重组的协议，尽可能降低偿债风险，为公司开展正常经营提供财务上的保证。与此同时，在大股东的支持下注入高科技产业项目，逐步向高科技产业及其研发基地转变。该阶段资产重组如果得以顺利实施，公司的偿债风险将大大降低，财务状况将得到根本性改善，产业转型具备了实质基础，为公司的第二次创业打下了良好的运作基础。

(3) 第三阶段——恢复融资功能，发展高科技产业

为了更好地发展高科技产业并使之成为公司的主导产业，公司将根据国家有关政策的规定，采用债务融资、吸引战略投资者合资合作等各种融资手段筹集资金，依托大股东的产业资源，集中投入具有良好回报前景的高科技项目，树立公司在高科技产业领域内的核心竞争力，实现有效的主营业务收入、现金流和经常性收益。同时，积极争取国家政策扶持，做好通过资本市场实施股本融资的准备工作。该阶段资产重组如果得以顺利实施，公司作为上市公司的融资渠道功能将得以恢复，可以为发展高科技产业提供资金支持，同时使公司以高科技产业为主导产业的第二次创业具备了成功的基础。

此项议案经 5 名董事投票表决一致通过。

3、关于资产出售后是否产生关联交易和同业竞争的问题

本次交易完成后,本公司计划将主营业务逐步转向高科技业务和大连地区高科技产业研发基地及配套生活设施的开发,中侨实业及其控制的关联企业主要从事深圳地区的商品房开发。本公司认为,本公司与中侨实业及其控制的关联企业将不存在同业竞争,亦不会产生新的关联交易。同时,中侨实业承诺将不从事与本公司相竞争的业务。

此项议案经 5 名董事投票表决一致通过。

4、关于本公司与控股股东在资产、人员、财务方面分开的承诺

本公司历史上存在控股股东中侨实业占用本公司资金等不规范的情况,从 2000 年下半年开始,公司在该方面进行了清理和整顿,目前基本达到与中侨实业在资产、人员、财务方面的分离。本次资产出售与收购完成后,本公司董事会将按照有关法律法规的要求,使公司与股东单位在资产、人员和财务等方面严格分开,并且尽快妥善处理历史遗留问题,保障公司的利益。

此项议案经 5 名董事投票表决一致通过。

5、关于改聘会计师事务所的议案

由于本公司与深圳同人会计师事务所就审计费用支付方式等事项未能达成一致意见,本公司决定改聘上海东华会计师事务所为本公司 2001 年度审计师。

此项议案经 5 名董事投票表决一致通过。

6、提请股东大会授权董事会办理本次资产出售的相关事宜;

此项议案经 5 名董事投票表决一致通过。

7、关于召开 2001 年临时股东大会的议案。

此项议案经 5 名董事投票表决一致通过。

特此公告

深圳市中侨发展股份有限公司董事会

2001 年 11 月 27 日

深圳市中侨发展股份有限公司 第三届监事会第九次会议决议公告

深圳市中侨发展股份有限公司监事会于 2001 年 11 月 26 日在上海市浦东南路 855 号世界广场 28 楼召开会议。应到监事 3 名，实到 3 名，会议就本公司第三届董事会第十一次会议审议的有关事项做出如下决议：

1、通过列席公司三届董事会第十一次会议，监事会认为该次董事会会议的召集、召开、议案的审议以及表决程序均符合《公司法》、《公司章程》的规定；

2、监事会注意到，该次董事会会议审议通过的公司资产出售交易有关事项，均属于证监委及深交所有关条例所规定的重大资产出售行为，且属于关联交易行为；

3、监事会同时注意到，就上述交易，公司董事会已聘请具有相关资格的评估、审计、律师及财务顾问等中介机构出具有关报告及意见；

4、监事会认为，上述交易的定价以评估、审计为基础，经双方协商后确定，是公平、公正的，未发现存在内幕以及损害公司股东利益的情况。而且，以上交易对提高公司资产质量、推进产业转型等均有重大意义；

5、监事会认为，与会董事在审议、表决时履行了诚信义务，决议合法有效。

特此公告。

深圳市中侨发展股份有限公司

监 事 会

2001年11月27日

深圳市中侨发展股份有限公司董事会 关于召开2001年临时股东大会的公告

深圳市中侨发展股份有限公司第三届董事会第十一次会议决定召开2001年临时股东大会，现将有关会议事项公告如下：

一、会议议题：

- 1、关于公司重大资产出售暨关联交易方案及相关合同书的议案；
- 2、关于资产出售后是否产生关联交易和同业竞争的议案；
- 3、关于改聘会计师事务所的议案；
- 4、授权董事会办理本次资产出售相关事宜的议案。

二、会议时间：2001年12月28日（星期五）上午9：30

三、会议地点：深圳市宝安南路西湖花园三楼公司会议室

四、出席会议对象：

- 1、截止2001年12月18日下午交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的股东；
- 2、公司董事、监事及高级管理人员。

五、会议登记事项：

- 1、会议登记时间：2001年12月27日9:30~16:30
- 2、会议登记地点：深圳市宝安南路西湖花园三楼

3、法人股股东应持有法人授权委托书、法人营业执照、法人证明书、股东帐户卡、持股凭证以及出席者身份证进行登记。

4、个人股股东应持有本人身份证、股东帐户卡及持股凭证进行登记。

5、授权委托者还需持有授权委托书（附后）、委托人及代理人身份证进行登记。

六、其它事项：

1、本次股东大会参会股东的住宿及交通费自理。

3、本次会议联系人：杨玉梅 慕凌霞

联系电话：(0755) 5566868

传 真：(0755) 5566222

邮 编：518008

深圳市中侨发展股份有限公司

董 事 会

2001年11月27日

附：授权委托书

授 权 委 托 书

兹委托 先生（女士）代表本人（单位）出席深圳市中侨发展股份有限公司 2001 年临时股东大会，并按以下权限行使表决权：

- 1、对召开股东大会公告所列第 项审议事项投赞成票；
- 2、对召开股东大会公告所列第 项审议事项投反对票；
- 3、对召开股东大会公告所列第 项审议事项投弃权票；
- 4、对 1-3 项不作具体指示的事项，代理人（可/不可）按自己的意思表决。

委托人（签字或盖章）： 代理人：
委托人股东帐号： 代理人身份证号码：
委托人持有股数： 委托日期：
有效日期：

深圳市中侨发展股份有限公司
重大出售资产暨关联交易公告

深圳市中侨发展股份有限公司（以下简称“本公司”）与深圳市中侨实业有限公司（以下简称“中侨实业”）、大连柏兴房地产发展有限公司（以下简称“大连柏兴”）于 2001 年 11 月 26 日签署了《出资额转让协议书》及《资产赠予协议》，本公司董事会于同日召开会议，审议通过了该次重大资产出售暨关联交易行为，现根据《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定，将本次交易的有关情况公告如下：

一、交易情况概述

因房地产业务市场环境变化，加之本公司自身债务负担沉重，自 1999 年开始，公司逐渐陷入经营困境，主营业务收入和税后利润大幅度滑坡。至目前，除工程监理及物业管理业务尚正常营运外，作为主营业务的房地产开发已处于停顿状态，本公司面临严重的生存危机。为解决公司亏损问题，改善资产质量，形成新的利润增长点和持续经营能力，公司制订了全面重组方案，并决定实施本次交易作为全面重组第一阶段，为以后的深入重组奠定基础。

本次交易包含四部分。一是本公司将持有的深圳市中侨物业发展有限公司 95% 出资额转让予中侨实业，该公司经审计的转让基准日的净资产为 -212.90 万元，根据双方协商，转让价格为人民币 1 元；二是本公司将上海新海房地产开发有限公司（以下简称“上海新海”）72% 出资额转让予大连柏兴，根据双方协商，转让价格为人民币 9500 万元，大连柏兴以 3200 万元现金和价值 6300 万元的国有土地使用权支付；三是本公司将无锡泰德科教发展有限公司 62% 出资额转让予大连柏兴，根据双方协商，转让价格按经审计的无锡泰德 62% 出资额的帐面价值确定为人民币 16270 万元，大连柏兴以价值 16270 万元的国有土地使用权支付；四是大连柏兴将价值人民币 14950 万元的国有土地使用权无偿赠予本公司。有关协议已于 11 月 26 日签署，报请本公司临时股东大会审议批准后生效。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》，中侨实业为本公司控股股东，本公司与中侨实业关于中侨物业 95% 出资额的交易行为构成关联交易；中侨实业已经于 2001 年 6 月与原大连柏兴中方合营方签订协议，受让大连柏兴 50% 出资额，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第[7.3.4]条的规定，大连柏兴构成中侨股份的关联方（潜在关联人），本次交易涉及的关于无锡泰德 62% 出资额的转让、上海新海 72% 出资额的转让、实物资产的赠予均属于关联交易。关联方承诺放弃有关关联交易投票表决权并已在本公司董事会会议审议本次资产转让的议案时回避了表决。

由于本次交易涉及的资产量较大，按照有关法规，本次交易构成上市公司重大购买或出售资产行为。

本公司董事会会议已于 2001 年 11 月 26 日审议通过了以上重大资产出售方案及相关合同书，并决定提请 2001 年度临时股东大会审议通过，届时关联方将

在股东大会上回避对相关议案的表决。

二、交易有关各方基本情况介绍

(一) 深圳市中侨实业有限公司，系一家有限责任公司，注册资本为人民币 10000 万元，注册地址深圳市罗湖区宝安南路 3014 号西湖花园三层，法定代表人王德清，经营范围为兴办实业、国内商业和物资供销业，在深圳市工商行政管理局登记注册，注册号 4403011012258。中侨实业为本公司第一大股东，持有 46.74% 股份共计 56,280,000 股。

(二) 大连柏兴房地产发展有限公司，系一家中外合资企业（港资），中侨实业于 2001 年 6 月与原中方合营方中国兴南集团大连公司签订出资额转让协议，收购该公司 50% 出资额。该公司注册资本为 4800 万元，注册地址大连甘井子区大连湾镇土城子村，法定代表人黄晓河，经营范围为房地产业，在大连市工商行政管理局登记注册，注册号企合辽大总副字第 03012 号。该公司 2000 年 12 月 31 日总资产 7110 万元，负债合计 3225 万元，净资产 3885 万元，1999 年 12 月 31 日总资产 7111 万元，负债合计 3210 万元，净资产 3901 万元，1998 年 12 月 31 日总资产 7267 万元，负债合计 3246 万元，净资产 4021 万元，

三、重大资产出售方案主要内容

(一) 必要性

因房地产业务市场环境变化，加之本公司自身的管理缺陷，自 1999 年开始，公司逐渐陷入经营困境，主营业务收入和税后利润大幅度滑坡。2000 年以来，现任董事会在完善法人治理结构、实现“三分离”及规范和避免关联交易、协调债权人关系等方面作出了很大的努力，在完善董事会的职能、加强公司的监督和信息披露等方面采取了有力的举措，但由于历史遗留问题还一时难以解决，加之行业竞争激烈、债务沉重、营运资金极度匮乏、商业信誉下降等原因，除工程监理及物业管理业务尚正常营运外，作为主营业务的房地产开发已处于停顿状态。公司 1999 年、2000 年、2001 年中期的净利润分别为 -12071 万元、-14432 万元和 -3587 万元，2001 年中期股东权益为 -2768 万元，面临严重的生存危机，如果不实施实质性的全面资产重组，公司将完全丧失持续经营能力，并且将极大地损害股东利益。

(二) 目的

1、剥离现有不良资产

本次交易拟剥离部分不良资产，使公司经营状况不断滑坡的势头得以遏止。

2、重塑公司主营业务和核心竞争力

公司拟在实施本次交易的同时，将主营业务由房地产业务变更为高科技业务，实现实质性的产业转型，从而提升公司的经营能力。

3、注入优质资产

通过实施本次交易，中侨实业拟向公司注入实物资产，并以次作为公司开展高科技业务的基础。

4、改善财务结构

通过实施本次交易，公司的资产负债率、股东权益等财务指标将得到大大改善，为公司的深入重组和发展奠定可靠的财务基础。

（三）交易标的的基本情况

1、无锡泰德科教发展有限公司，系一家中外合作经营企业，本公司持有其 62% 出资额。该公司注册资本为 440 万美元，注册地址锡山市东绛镇，法定代表人范钧，经营范围为房地产业，在江苏省无锡工商行政管理局登记注册，注册号企作苏锡总副字第 001443 号。根据深圳市同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第[E239]号审计报告，截至 2001 年 7 月 31 日，无锡泰德帐面总资产为 50687.33 万元，负债为 24445.62 万元，净资产为 26241.70 万元，2001 年 1-7 月份的主营业务收入为 39.87 万元，亏损额为 587.30 万元。在本次交易中，本公司拟将无锡泰德 62% 出资额出让予大连柏兴。

2、上海新海房地产开发有限公司，系一家中外合资经营企业，本公司持有其 72% 出资额。该公司注册资本为 1120 万美元，注册地址上海市陆家浜路 468 弄 30 号，法定代表人王德清，经营范围为房地产业，在上海市工商行政管理局登记注册，注册号企合沪总字第 003190 号（市局）。根据深圳市同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第[E240]号审计报告，截至 2001 年 7 月 31 日，上海新海帐面总资产为 14905.79 万元，负债为 15421.70 万元，净资产为 -515.91 万元，2001 年 1-7 月份的主营业务收入为 646.90 万元，亏损额为 1370.28 万元。在本次交易中，本公司拟将上海新海 72% 出资额出让予大连柏兴。

3、深圳市中侨物业发展有限公司，系一家有限责任公司，本公司持有其 95%

出资额。该公司注册资本为 6800 万元，注册地址深圳市罗湖区宝安南路西湖花园三层楼南面，法定代表人彭建湘，经营范围为房地产业，在深圳市工商行政管理局登记注册，注册号 440301107275。根据深圳市同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第[E241]号审计报告，截至 2001 年 7 月 31 日，中侨物业帐面总资产为 57139.81 万元，负债为 57344.03 万元，净资产为-212.90 万元，2001 年 1-7 月份的主营业务收入为 1254.02 万元，亏损额为 1737.94 万元。在本次交易中，本公司拟将中侨物业 95%出资额出让予中侨实业。

4、实物资产，大连柏兴拥有的位于大连市甘井子区大连湾镇土城子村 677 亩国有土地使用权以及相应的附属权益。根据上海上会资产评估有限公司出具的沪上会部评报字（2001）302-1、302-2、302-3 号资产评估报告，实物资产价值 37520 万元。

（四）交易对价和支付方式

本公司与中侨实业、本公司与大连柏兴分别签订了有关本次交易的多份协议，根据有关条款的约定，本次交易的交易对价支付方式如下：

1、本公司将中侨物业 95%股权转让予中侨实业，根据双方协商，转让价格为人民币 1 元。

2、本公司将上海新海 72%股权转让予大连柏兴，根据双方协商，转让价格为人民币 9500 万元，大连柏兴以 3200 万元现金和价值 6300 万元的位于大连市甘井子区大连湾镇土城子村 113.68 亩国有土地使用权支付（根据上海上会资产评估有限公司（2001）302-1 号资产评估报告按每亩评估价值人民币 55.42 万元作价）。

3、本公司将无锡泰德 62%股权转让予大连柏兴，根据双方协商，转让价格按经审计的无锡泰德 62%股权的账面价值确定为人民币 16270 万元，大连柏兴以其拥有的大连市甘井子区大连湾镇土城子村 293.57 亩国有土地使用权作价 16270 万元支付（根据上海上会资产评估有限公司（2001）302-2 号资产评估报告按每亩评估价值人民币 55.42 万元作价）。

4、大连柏兴将价值人民币 14949 万元的 269.75 亩国有土地使用权无偿赠予本公司（根据上海上会资产评估有限公司（2001）302-3 号资产评估报告按每亩评估价值人民币 55.42 万元作价）。

（五）交易基准日和协议生效日

本次交易的审计、评估基准日为 2001 年 7 月 31 日，协议生效日为本次股东大会审议批准后。

（六）出售资产所得款项的用途

出售资产所得款项 3200 万元，将全部用于资产重组需要。

（七）出售资产后本公司的生产经营系统

出售资产后本公司原房地产开发业务将被剥离，本公司计划通过随后的资产重组注入高科技项目，将主营业务逐步转向高科技业务和大连地区高科技产业研发基地及配套生活设施的开发。

（八）受让价款的支付

受让方在协议生效后的三十日内一次性向本公司支付受让价款的现金支付部分，实物资产的权利证书变更手续应当于 2001 年 12 月 31 日以前完成。

四、本次交易对上市公司的影响

1、对改善公司的财务状况的作用

本次交易将剥离的三个公司的总资产合计金额为人民币 122,732.93 万元，负债金额合计为人民币 97,211.35 万元（截止 2001 年 7 月 31 日），涉及交易对价现金 3200 万元和实物资产 37520 万元。若本次交易完成，则可产生非经常性损益（股权转让收益）人民币 9290 万元，增加净资产人民币 21615 万元。

2、对改善公司资产质量的作用

（1）由于本次交易剥离的资产均为不良资产，因此在本次交易完成以后，公司的资产质量将得到极大的改善。

（2）通过本次交易注入的实物资产位于沿海发达地区的大连市，具有良好的升值潜力，同时有条件成为公司拟发展的高科技产业研发基地的良好载体。

3、对公司持续经营能力的作用

（1）由于本次交易剥离的资产全部处于亏损状态，因此在本次交易完成以后，公司的亏损额将会大幅减少，从而为公司实现经常性收益的扭亏为盈奠定基础，并且为加强公司的持续经营能力提供了极大的财务支持。

（2）本次交易完成以后，公司获得了优质的实物资产。公司计划依托实物资产，贯彻“分期开发、分段投入、短期效益和长期发展相结合”的战略方针，发

展高科技产业研发基地,此举将从根本上确立和提高公司高科技业务的持续经营能力。

4、对公司恢复融资功能的作用

(1) 在本次交易完成以后,公司的财务状况大大改善,资产质量大大提高,将使公司恢复债务融资的条件。

(2) 公司还将在本次交易的基础上,实施进一步的深化重组,全力发展高科技业务。根据国家的有关政策,如果公司具备相应条件,可以通过股本融资筹集资金发展主营业务。

5、对保护社会公众投资者的作用

本次交易在交易方式、交易价格等方面都本着“公开、公正、公平”的原则,不存在损害公司以及社会公众投资者利益的情形。在本次交易完成后,公司的各项经营要素均得到提升,将为社会公众投资者的利益提供更有力的保障,符合公司的最大利益,亦符合全体股东的最大利益。

五、本次重大资产交易所涉及关联交易情况说明

本次交易所涉及的资产转让行为属于关联交易。本公司已聘请具有证券从业资格的深圳同人会计师事务所对截止 2001 年 7 月 31 日的中侨物业、无锡泰德、上海新海三公司的财务报告进行审计,聘请上海上会资产评估有限公司对大连柏兴拥有的 677 亩土地使用权进行评估,聘请上海新兰德投资咨询有限公司为本次交易的独立财务顾问,聘请北京同达律师事务所为本次交易的法律顾问。本次交易已经董事会审议通过,本董事会认为,通过此次关联交易,将有利于公司的长远发展,符合全体股东的利益。监事会对本次交易的公平性和诚实信用原则履行了审查和监督职能。

此项交易需经股东大会批准,与该关联交易有利害关系的关联人放弃在股东大会上对该议案的投票权。

六、本方案实施后关联交易与同业竞争情况说明

本次交易完成后,本公司计划将主营业务逐步转向高科技业务和大连地区高科技产业研发基地及配套生活设施的开发,中侨实业及其控制的关联企业主要从事深圳地区的商品房开发。本公司认为,本公司与中侨实业及其控制的关联企业将不存在同业竞争,亦不会产生新的关联交易。同时,中侨实业承诺将不从事与

本公司相竞争的业务。

七、本方案实施后与控股股东“三分开”情况说明

本公司董事会已作出承诺，本次资产出售与收购完成后，将按照有关法律法规的要求，与股东单位在资产、人员和财务等方面严格分开，并且尽快妥善处理历史遗留问题，保障本公司的利益。

八、风险提示

1、本次交易完成后，虽然公司的财务状况有了较大改善，但债务负担依然沉重。

2、本次交易完成后，本公司尚没有形成新的主营业务，公司持续经营能力的改善尚需依赖下一步的重组。

九、独立财务顾问意见

本公司已聘请上海新兰德投资咨询有限公司对本次交易对全体股东是否公平、合理出具意见。

根据上海新兰德投资咨询有限公司独立财务顾问意见，本次关联交易维护了全体股东特别是非关联股东的利益，对改善公司财务状况、提高资产质量、恢复融资功能具有积极的作用。

十、其他重要事项

1、本公司董事会认为，公司本次重大资产出售符合公平原则，有利于上市公司的长远发展，没有损害其他中小股东的利益。本公告中不存在重大遗漏或者误导，并对其内容的真实性、准确性、完整性负个别及连带责任。

2、北京同达律师事务所为本次重大资产出售出具了法律意见书。

十一、备查文件

- 1、本公司第三届董事会第十一次会议决议；
- 2、本公司第三届监事会第九次会议决议；
- 3、本公司重大资产出售及关联交易方案；
- 4、本公司与中侨实业签订的关于转让中侨物业 95% 股权的《出资额转让协议》；
- 5、本公司与大连柏兴签订的关于转让无锡泰德 62% 股权的《出资额转让协议》；

- 6、本公司与大连柏兴签订的关于转让上海新海 72% 股权的《出资额转让协议》；
- 7、本公司与大连柏兴签订的《资产赠予协议》；
- 8、本公司董事会关于与控股股东在人员、资产、财务上分开的承诺；
- 9、本公司董事会关于资产出售后是否产生关联交易或形成同业竞争问题的说明；
- 10、中侨实业关于资产出售后同业竞争与关联交易的承诺函；
- 11、深圳同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第 E239 号审计报告；
- 12、深圳同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第 E240 号审计报告；
- 13、深圳同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第 E241 号审计报告；
- 14、北京同达律师事务所出具的法律意见书；
- 15、上海上会资产评估有限公司出具的沪上会部评报字(2001)302-1、302-2、302-3 号资产评估报告；
- 16、上海新兰德投资咨询有限公司出具的独立财务顾问报告；
- 17、其他文件。

特此公告

深圳市中侨发展股份有限公司董事会

2001 年 11 月 27 日

北京市同达律师事务所关于深圳市中侨发展股份有限公司 重大资产置换行为的法律意见书

致：

深圳市中侨发展股份有限公司

根据深圳市中侨发展股份有限公司（以下简称“中侨股份”）与北京市同达律师事务所（以下简称“本所”）签订的《法律顾问聘请协议》，本所作为司法部、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）批准的具有从事证券法律业务资格的律师事务所，接受中侨股份委托，

担任本次中侨股份与深圳市中侨实业有限公司（以下称“中侨实业”）、大连柏兴房地产发展有限公司（以下简称“大连柏兴”）之间进行的重大出售与购买资产行为（以下简称“本次交易”）的专项法律顾问。根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国中外合资经营法》及其实施条例（以下简称“《合资企业法》”）、《中华人民共和国中外合作经营法》及其实施条例（以下简称“《合作企业法》”）、《关于规范上市公司重大购买或出售资产行为的通知》（以下简称“《规范通知》”）及《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称“《上市规则》”）等相关法律、法规及规范性文件的有关规定，本所现就本次交易出具本法律意见书。

为了出具本法律意见书，本所律师审查了中侨股份、中侨实业、大连柏兴以及本次交易的参与各方（以下称“参与各方”）提供的与本次交易有关的主体及参与各方的资格、协议及有关授权与批准、关联交易及同业竞争等有关文件资料的原件、副本及复印件，听取了参与各方的高级管理人员就有关事实的陈述和说明。本所已得到参与各方保证：参与各方向本所提供的文件、资料和陈述均是完整的、真实的和有效的，无任何虚假陈述及证明。

本所律师根据本法律意见书出具日以前已经发生的事实，并基于对这些事实的了解和对有关法律的理解以及基于向有关政府部门所作的查询，发表法律意见；并且本法律意见书仅依据本意见书出具日前已经发生或存在的事实和我国现行的法律、法规和规范性文件出具。对于本所律师无法独立查验的事实如政府批文、财务会计报表、审计报告和资产评估报告等，本所律师主要依赖于有关政府部门的文件和其他中介机构出具的文件。

本所同意将本法律意见书作为参与各方办理本次出售与购买资产行为的法定文件，随其他申报材料一起上报，并且依法对所发表的法律意见承担责任。

本法律意见书仅向中侨股份出具，仅供为本次交易之目的使用，未经本所事先书面同意，不得用于任何其它目的。

本所律师根据《证券法》第十三条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵公司提供的文件和有关事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、与本次交易有关的主体

1、中侨股份

中侨股份系于1994年4月13日经深圳市人民政府以深府函[1994]16号文件批准，以募集方式设立的股份有限公司，在深圳市工商行政管理局登记注册，注册号4403011006663。目前股

本总额为人民币 120,404,582.00 元，其中 3292 万股为社会公众股，在深交所上市流通。中侨股份经营范围为：加工、制造、销售机械设备、电子产品、新型材料、纺织品、服装、化工产品、建筑材料、激光材料、生物工程、医疗器材等，目前主营业务为房地产业务。中侨股份股票代码 000047，股票简称“ST 中侨”。

2、中侨实业

该公司是一家有限责任公司，注册资本为人民币 10000 万元，法定代表人王德清，经营范围为兴办实业、国内商业和物资供销业，在深圳市工商行政管理局登记注册，注册号 4403011012258。中侨实业为中侨股份第一大股东，持有其 46.74% 股份共计 56,280,000 万股。

3、大连柏兴

该公司是一家中外合资企业（港资），中侨实业于 2001 年 6 月与原中方合营方中国兴南集团大连公司签订出资额转让协议，收购该公司 50% 出资额。该公司注册资本为 4800 万元，法定代表人黄晓河，经营范围为房地产业，在大连市工商行政管理局登记注册，注册号企合辽大总副字第 03012 号。

经审查，本次交易的上述主体均为现依法存续的企业法人，均具备实施本次交易的主体资格和行为能力。

二、本次交易标的涉及的有关各方

1、无锡泰德科教发展有限公司（以下简称“无锡泰德”）

该公司系一家中外合作经营企业，中侨股份持有其 62% 出资额。该公司注册资本为 440 万美元，法定代表人范钧，经营范围为房地产业，在江苏省无锡工商行政管理局登记注册，注册号企作苏锡总副字第 001443 号。截至 2001 年 7 月 31 日，无锡泰德帐面总资产为 50687.33 万元，负债为 24445.62 万元，净资产为 26241.70 万元，2001 年 1-7 月份的主营业务收入为 39.87 万元，亏损额为 587.30 万元。在本次交易中，中侨股份拟将无锡泰德 62% 出资额出让予大连柏兴。深圳市同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第 E239 号审计报告，拒绝对中侨物业的财务状况发表审计意见。

2、上海新海房地产开发有限公司（以下简称“新海房产”）

该公司系一家中外合资经营企业（港澳台），中侨股份持有其 72% 出资额。该公司注册资本为 1120 万美元，法定代表人王德清，经营范围为房地产业，在上海市工商行政管理局登记注册，注册号企合沪总字第 003190 号（市局）。截至 2001 年 7 月 31 日，新海房产帐面总资产为 14905.79 万元，负债为 15421.70 万元，净资产为 -515.91 万元，2001 年 1-7 月份的主营业务收入为 646.90 万元，亏损额为 1370.28 万元。在本次交易中，中侨股份拟将新海房产 72% 出资额出让予大连柏兴。深圳市同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第 E240 号审计报告，拒绝对中侨物业的财务状况发表审计意见。

3、深圳市中侨物业发展有限公司（以下简称“中侨物业”）

该公司系一家有限责任公司，中侨股份持有其 95% 出资额。该公司注册资本为 6800 万元，法定代表人彭建湘，经营范围为房地产业，在深圳市工商行政管理局登记注册，注册号 440301107275。截至 2001 年 7 月 31 日，中侨物业帐面总资产为 57139.81 万元，负债为 57344.03 万元，净资产为 -212.90 万元，2001 年 1-7 月份的主营业务收入为 1254.02 万元，亏损额为 1737.94 万元。在本次交易中，中侨股份拟将中侨物业 95% 出资额出让予中侨实业。深圳市同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第 E241 号审计报告，拒绝对中侨物业的财务状况发表审计意见。经审查，本次交易标的涉及的上述主体均为现依法存续的企业法人。

三、本次交易的交易条件、交易协议以及合法性

1、交易条件

（1）中侨物业出资额转让

根据中侨实业与中侨股份于 2001 年 11 月 26 日签订的《出资额转让协议》，中侨股份将中侨物业 95% 出资额转让予中侨实业。根据双方协商，转让价格为人民币 1 元。经审查，该等转让价格高于经审计的中侨物业 95% 出资额的帐面价值。

（2）根据中侨股份与大连柏兴于 2001 年 11 月 26 日签订的《出资额转让协议》，中侨股份将新海房产 72% 出资额转让予大连柏兴，根据双方协商，转让价格为人民币 9500 万元。经审查，该等转让价格高于经审计的新海房产 72% 出资额的帐面价值。大连柏兴以 3200 万元现金和价值 6300 万元的国有土地使用权 113.68 亩（该国有土地使用权位于大连市甘井子区大连湾镇土城子村，根据上海上会资产评估有限公司出具的沪上会部评报字（2001）302-1 号资产评估报告按每亩评估价值人民币 55.42 万元作价，以下简称“实物资产”）支付。

(3) 根据中侨股份与大连柏兴于 2001 年 11 月 26 日签订的《出资额转让协议》，中侨股份将无锡泰德 62%出资额转让予大连柏兴，根据双方协商，转让价格按无锡泰德 62%出资额的帐面价值确定为人民币 16270 万元，大连柏兴以价值 16270 万元的 293.57 亩实物资产（根据上海上会资产评估有限公司出具的沪上会部评报字（2001）302-2 号按每亩评估价值人民币 55.42 万元作价）支付。

(4) 根据中侨股份与大连柏兴于 2001 年 11 月 26 日签订的《资产赠予协议》，大连柏兴以价值 14950 万元的 269.75 亩实物资产（根据上海上会资产评估有限公司出具的沪上会部评报字（2001）302-3 号按每亩评估价值人民币 55.42 万元作价）无偿赠予中侨股份。

2、交易协议

(1) 中侨实业与中侨股份于 2001 年 11 月 26 日签订关于转让中侨物业 95% 出资额的《出资额转让协议》，中侨实业董事会已经于 2001 年 11 月 20 日通过了同意签署该等协议的决议，中侨物业股东会已经于 2001 年 11 月 22 日通过了同意该等交易的决议，中侨物业的另一方股东深圳市中侨物业工贸有限公司已经于 2001 年 11 月 21 日出具了同意该等交易并放弃对该等出资额行使优先购买权的书面承诺。该等程序符合《公司法》、中侨物业章程的规定。

(2) 中侨股份与大连柏兴于 2001 年 11 月 26 日签订关于转让无锡泰德 62%出资额的《出资额转让协议》，大连柏兴董事会已经于 2001 年 11 月 23 日通过了同意签署该等协议的决议，无锡泰德董事会已经于 2001 年 11 月 20 日通过了同意该等交易的决议。

(3) 中侨股份与大连柏兴于 2001 年 11 月 26 日签订关于转让新海房产 72%出资额的《出资额转让协议》，大连柏兴董事会已经于 2001 年 11 月 23 日通过了同意签署该等协议的决议，新海房产董事会已经于 2001 年 11 月 19 日通过了同意该等交易的决议，该等程序符合《合资企业法》、《合作企业法》、大连柏兴章程、新海房产章程的规定。

(4) 中侨股份与大连柏兴于 2001 年 11 月 26 日签订关于赠予实物资产的《资产赠予协议》，大连柏兴董事会已经于 2001 年 11 月 23 日通过了同意签署该等协议的决议。该等程序符合《合资企业法》、大连柏兴章程的规定。

3、本次交易的合法性

(1) 经审查，上述交易协议的条款均符合我国法律的规定，均为有关各方的真实意思表示，并均为有关各方自愿签署。有关各方均具备签署和履行有关交易协议的法定资格和行为能力。

(2) 在本次交易过程中，出具审计报告的深圳同人会计师事务所、出具资产评估报告的上海会资产评估有限公司、出具独立财务顾问报告的上海新兰德证券投资咨询顾问有限公司及承办人员均具备从事相关证券业务的资格，符合有关法律、法规的规定。

(3) 经审查，没有发现与本次交易有关的应当披露而未披露的合同、协议、安排等内容。

(4) 中侨股份已经召开本年度董事会第十一次会议、第三届监事会第九次会议通过本次交易，该次会议的程序、内容合法有效。

(5) 在完成本法律意见书第四条有关的程序以后，本次交易即可生效。

四、本次交易的性质

1、本次交易属于关联交易

(1) 中侨实业持有中侨股份 46.74% 股份共计 56,280,000 万股，是中侨股份的第一大股东，根据《上市规则》第 7.3.2 条的规定，中侨实业是中侨股份的关联方，本次交易涉及的关于中侨物业 95% 出资额的转让属于关联交易。

(2) 中侨实业已经于 2001 年 6 月与原大连柏兴中方合营方签订协议，受让大连柏兴 50% 出资额，根据《上市规则》第 7.3.4 条的规定，大连柏兴构成中侨股份的关联方（潜在关联人），本次交易涉及的关于无锡泰德 62% 出资额的转让、新海房产 72% 出资额的转让、实物资产的赠予均属于关联交易。

2、本次交易属于上市公司重大购买或出售资产行为

根据《规范通知》第二条的有关规定，本次交易属于上市公司重大购买或出售资产行为。

五、本次交易的批准、备案和信息披露程序

1、本次交易的内部批准程序

本次交易尚需获得中侨股份股东大会并本次交易相关各方股东大会的依法批准。

2、本次交易的批准以及监管机构的备案程序

(1) 本次交易应当根据《规范通知》第三条的有关规定报中国证监会及其派出机构备案。

(2) 本次交易所涉其中无锡泰德 62%出资额、新海房产 72%出资额的转让应当获得外商投资审批主管机关的批准。

(3) 本次交易的生效尚需取得新海房产的另两方股东香港拓庭有限公司、上海南市区城市建设综合开发公司关于同意有关交易并放弃对新海房产 72%出资额行使优先购买权的书面承诺。

3、本次交易的信息披露

中侨股份应当根据《上市规则》以及其他监管法律、法规的规定履行本次交易的信息披露义务。

六、本所认为应当说明的其他问题

1、中侨股份的上市公司资格

中侨股份在本次交易后其生产经营符合国家产业政策，除其经营业绩本所律师限于专业能力无法判断外，其他方面均符合《公司法》第 152 条规定的上市条件。

2、本次交易所涉实物资产—土地使用权

大连市土地管理部门于 2001 年 9 月书面确认在实物资产由大连柏兴补交有关土地出让金余额以后可以办理国有土地使用权证（出让）并依法进行处置。

七、结论意见

根据我国《公司法》、《证券法》、《上市规则》、《规范通知》及有关上市公司监管法律、法规的规定，本所律师认为：中侨股份在签定的本次交易的协议履行法定手续生效后，实施本次交易行为不存在法律障碍；中侨股份现无应披露而未披露的与本次交易相关的合同、协议、安排事项。

本意见书正本五份，副本五份。

北京市同达律师事务所

负责人：刘红宇

经办律师：刘红宇

经办律师：葛剑秋

二零零一年十一月二十六日

深圳市中侨发展股份有限公司重大购买和出售资产 独立财务顾问报告

重要提示

上海新兰德证券投资咨询顾问有限公司接受深圳市中侨发展股份有限公司的委托，担任其 2001 年度重大购买和出售资产交易的独立财务顾问，依据《中华人民共和国公司法》、（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、中国证监会《关于规范上市公司重大购买或出售资产行为的通知》（以下简称“《规范通知》”）、《深圳证券交易所上市规则》（以下简称“《上市规则》”）以及其他有关法律、法规和监管政策的规定，根据本行业公认的业务标准，出具本独立财务顾问报告。

本报告是在本次交易各方提供的有关资料的基础上，通过全面的调查、审核后制作的。本报告旨在对本次交易作出独立、客观、公正的评价，以供中侨股份的全体股东和广大投资者参考。

本报告的部分内容依赖于本次交易的中介机构提供的专业意见。

报告人提请投资者注意：本报告不构成对中侨股份的任何投资建议，对投资者根据本报告所作出的投资决策可能产生的风险，报告人不承担任何责任。

本报告基于以下假设前提出具：

- 1、本报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性、合法性和及时性。
- 2、国家现行法律、法规和监管政策不会出现重大变化。
- 3、宏观经济环境稳定，无其他不可抗力因素造成重大影响。
- 4、中介机构出具的意见公允、准确、合法。

特别风险提示：

本次交易所涉实物资产-土地使用权，大连市土地管理部门于2001年9月书面确认在实物资产由大连柏兴补交有关土地出让金余额后可以办理国有土地使用权证（出让）并依法进行处置。

一、定义

除非上下文另有所指，本报告中以下词语含义如其释义：

项目	释 义
中侨股份或公司	指深圳市中侨发展股份有限公司，在深圳证券交易所上市的股份有限公司，证券代码 000047。
深交所	指深圳证券交易所。
《上市规则》	指《深圳证券交易所上市规则》
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
《规范通知》	指《关于规范上市公司重大购买或出售资产行为的通知》
报告人	指上海新兰德投资咨询有限公司，为本次交易的独立财务顾问。
本报告	指本独立财务顾问报告。
本次交易	指本报告描述的中侨股份重大购买和出售资产的行为。
中侨实业	指深圳市中侨实业有限公司，其持有中侨股份 46.74%股份共计 56,280,000 万股，为中侨股份第一大股东。
大连柏兴	指中外合资大连柏兴房地产发展有限公司。

兴南大连	指中国兴南集团大连公司。
中侨物业	指中侨股份持有 95%股权的深圳市中侨物业发展有限公司。
无锡泰德	指中侨股份持有 62%股权的中外合作无锡泰德科教发展有限公司。
新海房产	指中侨股份持有 72%股权的中外合资上海新海房地产开发有限公司。
实物资产	指大连柏兴拥有的位于大连市甘井子区大连湾镇土城子村 677 亩国有土地使用权。
北京通达	指北京市通达律师事务所，为本次交易的法律顾问。
上海上会	指上海上会资产评估有限公司，为本次交易的资产评估师。
深圳同人	指深圳同人会计师事务所，为本次交易的审计师。
基准日	指 2001 年 7 月 31 日。

二、本次交易的背景

（一）中侨股份概况

中侨股份系于 1994 年 4 月 13 日经深圳市人民政府以深府函[1994]16 号文件批准，以募集方式设立的股份有限公司，目前股本总额为 120,404,582.00 元，其中 3292 万股为社会公众股，在深交所上市流通。中侨股份经营范围为：加工、制造、销售机械设备、电子产品、新型材料、纺织品、服装、化工产品、建筑材料、激光材料、生物工程、医疗器材等，目前主营业务为房地产业务。

（二）实施本次交易的必要性

因房地产业务市场环境变化，加之中侨股份自身债务负担沉重，自 1999 年开始，公司逐渐陷入经营困境，主营业务收入和税后利润大幅度滑坡。2000 年以来，现任董事会在完善法人治理结构、实现“三分离”及规范和避免关联交易、协调债权人关系等方面作出了很大的努力，在完善董事会的职能、加强公司的管理监督和信息披露等方面采取了有力的举措，但由于历史遗留问题还一时难以解决，加之行业竞争激烈、债务沉重、营运资金极度匮乏、商业信誉下降等原因，

除工程监理及物业管理业务尚正常营运外,作为主营业务的房地产开发已处于停顿状态。公司 1999 年、2000 年、2001 年中期的净利润分别为-12071 万元、-14432 万元和-3587 万元,2001 年中期股东权益为-2768 万元,面临严重的生存危机。该等危机主要表现在以下方面:

1、经营状况严重恶化

(1) 公司 2000 年度收入的主要来源是存量商品房的销售收入,占总收入 7585 万元的 92%。由于大部分存量商品房已于 2000 年销售,2001 年没有新的房地产开发项目开工,下属子公司新海房产和无锡泰德的在建项目处于停工状态,截至 2001 年 6 月 30 日,公司的经营状况仍然没有好转,上半年公司仅实现收入 1030 万元。收入来源几近枯竭是公司面临的最严峻的考验。

(2) 2000 年度审计报告反映,公司参股的中国华阳金融租赁公司和深圳中侨化纤纺织公司(简称“中侨化纤”)的直接投资 3466 万元因经营严重亏损已全额计提了减值准备,其余子公司也无一盈利;2001 年上半年母公司又发生投资损失 2300 万元。

(3) 公司没有制定出适合自身实际情况的产业规划和发展战略,导致业务繁杂,主营业务也并不具有特别的优势,已经开发出的产品也还存在一定的质量缺陷。因此,在竞争激烈的房地产市场上,公司不具备应有的竞争能力。

2、法人治理结构遗留问题严重

(1) 截止 2001 年 6 月 30 日,中侨实业占用公司资金达 2.88 亿元(基本属于历史遗留问题),不仅加重了公司的债务负担,还使公司因缺乏资金而无力恢复正常业务。

(2) 原董事会在经营方针的制订、投资计划的审核、资金使用的审批等不能履行应有的程序,控股股东对公司资产的侵占没有受到应有的制约,监事会没有有效行使自己的职责,经理人员对公司的管理效率低下而没有及时调整。

3、财务状况出现危机

(1) 2001年6月30日,公司逾期短期借款5.86亿元,流动比率为0.95,速动比率为0.39,资产负债率为94.85%,且在流动资产中应收款项和存货两项合计占98%以上。公司目前面临严重的债务危机。

(2) 2001年上半年,公司每股收益为-0.298元,净资产收益率为-1468.49%,主营业务收入为1631万元,比上年同期减少75.6%。由于公司主要业务陷入停顿状态,已经基本不再具备盈利能力。

(3) 2001年上半年,公司应收款项周转率为0.036,存货周转率为0.026,反映出公司生产经营基本处于停顿状态,存货严重积压,存货的流动性及周转水平低下。由于存量资金尚不能维持最基本的开支,当然也就没有能力购买生产必需的材料和设备。这种状况表明,公司已经丧失正常运转的能力。

(4) 2001年上半年,公司融资活动产生的现金流入量中,仅收到其他与筹资活动有关的现金44万元,这是公司生产经营陷入停顿、财务状况极端困难的表现。在目前的状况下,公司已无法从银行获得贷款,从证券市场融资更不可能,融资能力基本丧失,这将使公司的发展失去了必要的资金方面的支撑和保障。

(5) 2001年上半年,公司投资活动现金流出量仅为4.8万元。这是因为由于公司业务停顿,收入来源十分有限,已经没有足够的资金进行新的投资。

鉴于上述情况,报告人认为,如果不实施实质性的全面资产重组,公司将完全丧失持续经营能力,并且将不具备我国法律和监管政策规定的上市资格,这样将极大地损害股东、债权人的利益。

三、本次交易详情

(一) 目的和意义

1、剥离部分不良资产

本次交易拟剥离部分不良资产,使公司经营状况不断滑坡的势头得以遏止。

2、注入优质资产

通过实施本次交易，中侨实业拟向公司注入实物资产，并以此作为公司业务重组的基础。

3、改善财务结构

通过实施本次交易，公司的资产负债率、股东权益等财务指标将得到大大改善，为公司的深入重组和发展奠定可靠的财务基础。

（二）本次交易的实施方案

1、交易各方和交易标的基本情况（中侨股份除外）

（1）中侨实业，系中侨股份第一大股东，持有其 46.74% 股份共计 56,280,000 万股。该公司注册资本为 10000 万元，法定代表人王德清，经营范围为兴办实业、国内商业和物资供销业。

（2）大连柏兴，系一家中外合资企业，中侨实业于 2001 年 6 月与原中方合营方兴南大连签订股权转让协议，收购该公司 50% 股权。该公司注册资本为 4800 万元，法定代表人黄晓河，经营范围为房地产业。根据《上市规则》的有关规定，大连柏兴构成中侨股份的关联方。

（3）无锡泰德，系一家中外合作经营企业，中侨股份持有其 62% 股权。该公司注册资本为 440 万美元，法定代表人范钧，经营范围为房地产业。根据深圳市同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第 E239 号审计报告，截至 2001 年 7 月 31 日，无锡泰德帐面总资产为 50687.33 万元，负债为 24445.62 万元，净资产为 26241.70 万元，2001 年 1-7 月份的主营业务收入为 39.87 万元，亏损额为 587.30 万元。因无法就持续经营假设的合理性获取必要的证据、无法对涉讼事项实施必要的审计程序以作出会计判断等原因，深圳市同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第 E239 号审计报告，拒绝对无锡泰德的财务状况发表审计意见。

（4）新海房产，系一家中外合资经营企业，中侨股份持有其 72% 股权。该公司注册资本为 1120 万美元，法定代表人王德清，经营范围为房地产业。根据深圳市同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第 E240 号审计报告，截至 2001 年 7 月 31 日，新海房产帐面总资产为 14905.79 万元，负债为 15421.70 万元，

净资产为-515.91万元，2001年1-7月份的主营业务收入为646.90万元，亏损额为1370.28万元。因无法就持续经营假设的合理性获取必要的证据、无法对涉讼事项实施必要的审计程序以作出会计判断等原因，深圳市同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第E240号审计报告，拒绝对新海房产的财务状况发表审计意见。

(5) 中侨物业，系一家有限责任公司，中侨股份持有其95%股权。该公司注册资本为6800万元，法定代表人彭建湘，经营范围为房地产业。根据深圳市同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第E241号审计报告，截至2001年7月31日，中侨物业帐面总资产为57139.81万元，负债为57344.03万元，净资产为-212.90万元，2001年1-7月份的主营业务收入为1254.02万元，亏损额为1737.94万元。因无法就持续经营假设的合理性获取必要的证据、无法对涉讼事项实施必要的审计程序以作出会计判断等原因，深圳市同人会计师事务所出具的深同财字[2001]第E241号审计报告，拒绝对中侨物业的财务状况发表审计意见。

(6) 实物资产，大连柏兴拥有的位于大连市甘井子区大连湾镇土城子村677亩国有土地使用权。根据上海上会资产评估有限公司出具的沪上会部评报字(2001)302-1、302-2、302-3号评估报告，实物资产价值约37520万元。

2、交易条件和对价

中侨股份与中侨实业、中侨股份与大连中兴分别签订了有关本次交易的多份协议，根据有关条款的约定，本次交易的交易条件和对价如下：

(1) 中侨股份将中侨物业95%股权转让予中侨实业，根据双方协商，转让价格为人民币1元。

(2) 中侨股份将新海房产72%股权转让予大连柏兴，根据双方协商，转让价格为人民币9500万元，大连柏兴以3200万元现金和价值6300万元的部分实物资产(约113.68亩)支付。

(3) 中侨股份将无锡泰德的62%股权转让予大连柏兴，根据双方协商，转让价格为人民币16270万元，大连柏兴以价值16270万元的部分实物资产(约293.57亩)支付。

(4) 大连柏兴将价值人民币 14950 万元的部分实物资产 (约 270.22 亩) 赠予中侨股份。

3、交易基准日和权益交割日

本次交易的基准日为 2001 年 7 月 31 日,权益交割日为资产控制权的实际转移日。

(三) 本次交易的性质

1、根据《上市规则》，本次交易构成关联交易。

(1) 中侨实业为中侨股份控股股东，根据《上市规则》第 7.3.2 条的规定，中侨股份与

中侨实业关于中侨物业 95%股权的交易行为构成关联交易。

(2) 中侨实业已经于 2001 年 6 月与原大连柏兴中方合营方中国兴南集团大连公司签订协议，受让大连柏兴 50%出资额，根据《上市规则》第 7.3.4 条的规定，大连柏兴构成中侨股份的关联方（潜在关联人），本次交易涉及的关于无锡泰德 62%出资额的转让、新海房产 72%出资额的转让、实物资产的赠予均属于关联交易。

2、根据《规范通知》，本次交易构成上市公司重大购买或出售资产行为。

四、本次交易对中侨股份的积极作用

1、对改善公司的财务状况的作用

本次交易将剥离的三个公司的总资产合计金额为人民币 122,732.93 万元，负债金额合计为人民币 97,211.35 万元（截止 2001 年 7 月 31 日），涉及交易对价现金 3200 万元和实物资产 37520 万元。若本次交易完成，则可产生非经常性损益（股权转让收益）人民币 9290 万元，增加净资产人民币 21615 万元。

2、对改善公司资产质量的作用

(1) 根据本次交易剥离资产的经营状况以及深圳同人出具的审计意见分析，该等资产均为不良资产，因此在本次交易完成以后，公司的资产质量将得到极大的改善。

(2) 通过本次交易注入的实物资产位于沿海发达地区的大连市，具有良好的升值潜力，同时有条件成为公司业务重组的良好载体。

3、对改善公司持续经营能力的作用

(1) 由于本次交易剥离的资产全部处于亏损状态，因此在本次交易完成以后，公司的亏损额将会大幅减少，从而为公司实现经常性收益的扭亏为盈奠定基础，并且为改善公司的持续经营能力提供了极大的财务支持。

(2) 本次交易完成以后，公司获得了优质的实物资产。公司已经决定实施进一步重组，确立高科技业务以及相关产业研发基地开发业务并举的产业转型战略，如果该等重组顺利实施，将从根本上确立和提高公司的持续经营能力。

4、对公司恢复融资功能的作用

(1) 在本次交易完成以后，公司的财务状况大大改善，资产质量大大提高，将使公司恢复债务融资的条件。

(2) 公司还将在本次交易的基础上，实施进一步的深化重组，全力发展高科技业务。根据国家的有关政策，如果公司具备相应条件，可以通过股本融资筹集资金发展主营业务。

5、对保护社会公众投资者的作用

本次交易在交易方式、交易价格等方面都本着“公开、公正、公平”的原则，不存在损害公司以及社会公众投资者利益的情形。在本次交易完成后，公司的各项经营要素均得到一定提升，将为社会公众投资者的利益提供更有力的保障，符合公司的最大利益，亦符合全体股东的最大利益。

五、本次交易的批准、备案和信息披露程序

本次交易的生效还需履行以下程序。

1、本次交易的内部批准程序

(1) 本次交易尚需获得中侨股份股东大会的批准。

(2) 本次交易的生效尚需取得无锡泰德的另一方股东中国光大资讯天地有限公司关于同意有关交易并放弃对无锡泰德 62%出资额行使优先购买权的书面承诺。

(3) 本次交易的生效尚需取得新海房产的另两方股东香港拓庭有限公司、上海南区城市建设综合开发公司关于同意有关交易并放弃对新海房产 72%出资额行使优先购买权的书面承诺。

2、本次交易的批准以及监管机构的备案程序

(1) 本次交易应当根据《规范通知》第三条的有关规定报中国证监会及其派出机构备案。

(2) 本次交易部分标的的交割，应当获得有关政府部门的批准方能进行。其中无锡泰德 62%出资额、新海房产 72%出资额的转让应当获得当地外商投资审批部门的批准，实物资产的转让和过户应当获得当地土地管理部门的批准并取得相关权利证书。

3、本次交易的信息披露

中侨股份应当根据《上市规则》以及其他监管政策的规定履行本次交易的信息披露义务。

六、本次交易有关事项说明

1、关于中侨股份与中侨实业在资产、人员、财务方面分开的情况

中侨股份历史上存在控股股东中侨实业占用公司资金等不规范的情况，从 2000 年下半年开始，公司在该方面进行了清理和整顿，目前基本实现与中侨实业在资产、人员、财务方面的分离。中侨股份董事会已作出承诺，本次资产出售与收购完成后，将按照有关法律法规的要求，与股东单位在资产、人员和财务等方面严格分开，并且尽快妥善处理历史遗留问题，保障中侨股份的利益。

2、关于同业竞争

本次交易实施以后，中侨股份与中侨实业仍将分别从事房地产业务，根据业务区域、市场细分等因素分析，两者之间并不存在直接的、实质性的同业竞争。并且，中侨实业董事会已经出具书面承诺，其将不从事与中侨股份相竞争的业务。根据该等安排，报告人认为，中侨股份与中侨实业之间不存在直接的、实质性的同业竞争。

3、关联交易

本次交易实施以后，中侨实业仍然占用中侨股份部分资产，中侨股份为中侨物业提供的担保将构成对中侨实业子公司的担保。根据有关监管政策，该等情形应当予以规范。

七、风险因素

本次交易完成以后，公司也可能面临以下的风险：

1、持续经营能力的风险

本次交易完成以后，公司的仍然没有具备足够的经营基础以形成充分的主营业务收入、现金流以及主营业务利润，如果不实施进一步的有效的重组，公司仍然面临持续经营能力不足的风险。

2、经营管理风险

本次交易完成以后，虽然公司的财务状况得到极大改善，但债务负担仍然沉重。公司尚没有形成成熟的盈利增长点，盈利前景仍然不容乐观。公司的管理状况尚未得到根本性提高，可能制约公司的进一步发展。

3、上市资格风险

中侨股份在 1999 年度、2000 年度连续两年亏损，2001 年中期亏损，如果 2001 年度继续亏损，将不具备上市条件。

4、交易实现风险

本次交易的生效有赖于本报告第五条有关程序的顺利完成，如果在 2001 年 12 月 31 日以前该等程序无法完成，将对中侨股份 2001 年度的财务状况造成重大不利影响。

5、重组风险

本次交易完成以后，公司计划实施进一步的重组计划以根本改善和提升公司的经营能力。目前该等重组计划尚不具备实施条件，因此无法判断该等重组可能对公司造成的影响和风险。

八、结论意见

1、本次交易的有关安排符合《公司法》、《证券法》、《规范通知》、《上市规则》等有关法律、法规以及监管政策的规定。

2、本次交易的交易条件没有损害中侨股份、中侨股份股东的利益，并且有

利于中侨股份的长远发展。

3、本次交易的成功实施并达成既定目标有赖于有关生效条件的实现。

4、本次交易成功以后，公司尚需实施进一步重组方能实质性摆脱经营困境。

九、备查文件

1、交易文件

(1) 中侨股份第三届董事会第十一次会议以及第三届监事会第九次会议决议；

(2) 中侨实业董事会决议；

(3) 大连柏兴董事会决议；

- (4) 中侨股份与中侨实业签订的关于中侨物业 95%股权的《出资额转让协议》；
- (5) 中侨股份与大连柏兴签订的关于无锡泰德 62%股权的《出资额转让协议》；
- (6) 中侨股份与大连柏兴签订的关于新海房产 72%股权的《出资额转让协议》；
- (7) 中侨股份与大连柏兴签订的关于部分实物资产的《资产赠予协议》；
- (8) 中侨实业与兴南大连签订的关于大连中兴 50%股权的公司《出资额转让协议》。

2、中介机构专业意见

- (1) 深圳同人出具的审字[2001]第 E239 号审计报告；
- (2) 深圳同人出具的审字[2001]第 E240 号审计报告；
- (3) 深圳同人出具的审字[2001]第 E241 号审计报告；
- (4) 北京同达出具的法律意见书；
- (5) 上海上会出具的沪上会部评报字（2001）302-1 号；
- (6) 上海上会出具的沪上会部评报字（2001）302-2 号；
- (7) 上海上会出具的沪上会部评报字（2001）302-3 号资产评估报告。

上海新兰德证券投资咨询顾问有限公司

二零零一年十一月二十六日

深圳市中侨发展股份有限公司
转让三家企业的审计报告及财务报表

(一) 深圳市中侨物业发展有限公司之审计报告

深同财字[2001]第 E241 号

审 计 报 告

深圳市中侨物业发展有限公司董事会：

我们接受委托，审计了贵公司 2001 年 7 月 31 日的合并资产负债表、2001 年 1-7 月的合并利润及利润分配表和合并现金流量表。这些会计报表由贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是根据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合贵公司实际情况，实施了包括抽查会计记录、审核有关证据等我们认为必要的审计程序。

1. 经审计，我们发现，截至 2001 年 7 月 31 日止，贵公司长期投资的可收回性较差，其中投资于北京“京达花园”物业开发项目帐面余额 37,277,856.61 元、深圳市中侨房地产交易评估公司的帐面余额 3,800,000.00 元及深圳中侨模型有限公司帐面余额 1,018,032.93 元，共计 42,095,889.54 元。鉴于贵公司未提供截至 2001 年 7 月 31 日止该等资产的公允价值，故我们难以确定该等资产所需计提的减值准备的具体金额。

2. 如会计报表附注四.3 所述，截至 2001 年 7 月 31 日止，贵公司的其他应收款中计有 287,857,592.21 元债权帐龄普遍较长。截至本报告书日，贵公司尚未收回上述款项，亦未能提供可于近期收回上述款项的充分依据，我们亦无法通过其他审计程序以确认上述应收款项的可收回性。

3. 如会计报表附注四.5 所述，截至 2001 年 7 月 31 日止，贵公司存货中的美晨苑项目其账面余额为 42,130,002.17 元，鉴于贵公司未提供截至 2001 年 7 月 31 日止该等资产的公允价值，故我们难以确定该等资产所需计提的跌价准备的具体金额。

4. 如会计报表附注四.9 所述，截至 2001 年 7 月 31 日止，贵公司短期借款余额为 259,413,971.33 元，已经全部逾期，因贵公司无力偿还借款本息，上述借款中的大多数债权人已对贵公司提起诉讼；此外，如会计报表附注六所述，贵公司尚涉及多宗因为第三方向有关单位借款作担保而被起诉以及因未如约按期交付房屋而被起诉的讼案。我们对贵公司可能需要承担的罚息或其他损失无法作出合理估计。

5. 截至本报告书日止，由于贵公司管理当局未能对贵公司的诉讼、未决债权债务

等对会计报表重大影响的事项提供书面说明,我们对 贵公司所披露的诉讼或有事项的完整性难以确认。

6. 截至 2001 年 7 月 31 日止,贵公司已连续多年出现严重的经营亏损,股东权益已出现负数,经营陷于困境,主要资产的经营有效性较低,现金流量微弱,再筹资和支付能力均严重不足,因此,我们对 贵公司的可持续经营能力无法估计,也难以合理估计当 贵公司无法持续经营时,而就有关资产的可变现金额与分类以及负债金额与分类所需作出的调整。

如上所述,我们认为,我们不能就 贵公司持续经营假设的合理性获取必要的审计证据,不能对上述涉讼事项对资产负债的影响实施必要的审计程序,从而不能确定其对会计报表整体的影响程度,我们无法对上述会计报表是否符合《企业会计准则》和《房地产开发企业会计制度》的有关规定,以及是否公允地反映了 贵公司 2001 年 7 月 31 日的财务状况及 2001 年 1 月 1 日至 7 月 31 日的经营成果和现金流动情况表示审计意见。

深圳同人会计师事务所有限公司

中国注册会计师:胡三忠

中国注册会计师:周荣铭

2001 年 9 月 11 日

(二) 上海新海房地产开发有限公司之审计报告

深同财字[2001]第 E240 号

审 计 报 告

上海新海房地产开发有限公司董事会:

我们接受委托,审计了 贵公司 2001 年 7 月 31 日的资产负债表、2001 年 1-7 月的利润及利润分配表和 2001 年 1-7 月的现金流量表。这些会计报表由 贵公司负责,我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是根据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中,我们结合 贵公司实际情况,实施了包括抽查会计记录、审核有关证据等我们认为必要的审计程序。

1. 经审计,截至 2001 年 7 月 31 日止,贵公司的停建物业开发项目百汇中心帐面价值为 80,708,812.60 元,鉴于该项目单位工程尚未完工,无法办理工程决算,贵公司未能提供该工程的实际发生成本,与该工程相关的债务函证亦未能收回,故我们难以确定该等资产的

实际成本及相关负债的完整性。

2. 截至 2001 年 7 月 31 日止，贵公司的开发成本百汇中心帐面价值为 80,708,812.60 元，开发产品百汇公寓帐面价值为 28,179,889.72 元。鉴于 贵公司未提供截至 2001 年 7 月 31 日止该等资产的公允价值，故我们难以确定该等资产所需计提的资产跌价准备的具体金额。

3. 截至 2001 年 7 月 31 日止，贵公司的应收款项中有应收关联公司上海泰德资产管理有限公司 11,312,729.16 元、上海泰德贸易有限公司 17,843,825.92 元、香港拓庭有限公司 4,973,665.96 元的债权，以及其他债权 3,723,201.81 元。截至本报告书日止，贵公司尚未收回上述款项，亦未能提供可于近期收回上述款项的充分依据，我们亦无法通过其他审计程序以确认上述应收款项的可收回性。

4. 如会计报表附注三.6 所述，截至 2001 年 7 月 31 日止，贵公司短期借款余额为 47,839,197.77 元，已经全部逾期，因 贵公司无力偿还借款本息，上述借款中的大多数债权人已对 贵公司提起诉讼；此外，如会计报表附注五所述，贵公司尚涉及多宗因为第三方向有关单位借款作担保而被诉的讼案。由于 贵公司未能提供有关诉讼的法院裁定书和执行情况，我们对 贵公司可能需要承担的罚息或其他损失无法作出合理估计。

5. 截至本报告书日止，由于 贵公司管理当局未能对 贵公司的对外担保、诉讼等对会计报表重大影响的事项提供书面说明，我们对 贵公司所披露的对外担保、诉讼事项的完整性难以确认。

6. 截至 2001 年 7 月 31 日止，贵公司已连续出现严重的经营亏损，股东权益大幅下降，经营陷于困境，主要资产的经营有效性较低，现金流量微弱，再筹资和支付能力均严重不足，因此，我们对 贵公司的可持续经营能力无法估计，也难以合理估计当 贵公司无法持续经营时，而就有关资产的可变现金额与分类以及负债金额与分类所需作出的调整。

如上所述，我们认为，我们不能就 贵公司持续经营假设的合理性获取必要的审计证据，不能对上述涉讼事项对资产负债的影响实施必要的审计程序，从而不能确定其对会计报表整体的影响程度，我们无法对上述会计报表是否符合《企业会计准则》和《房地产开发企业会计制度》的有关规定，以及是否公允地反映了 贵公司 2001 年 7 月 31 日的财务状况及 2001 年 1 月 1 日至 7 月 31 日的经营成果和现金流动情况发表审计意见。

深圳同人会计师事务所有限公司

中国注册会计师：胡三忠

中国注册会计师：周荣铭

2001 年 8 月 25 日

(三) 无锡泰德科教发展有限公司之审计报告

深同财字[2001]第 E239 号

审 计 报 告

无锡泰德科教发展有限公司董事会：

我们接受委托,审计了 贵公司 2001 年 7 月 31 日的资产负债表、2001 年 1-7 月的利润及利润分配表和 2001 年 1-7 月的现金流量表。这些会计报表由 贵公司负责,我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是根据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中,我们结合 贵公司实际情况,实施了包括抽查会计凭证、审核有关证据等我们认为必要的审计程序。

1. 经审计,截至 2001 年 7 月 31 日止, 贵公司以出让方式取得的 288,373.30 平方米蠡湖泰德新城土地使用权帐面价值为 302,990,786.53 元、开发产品和开发成本帐面价值为 127,559,466.08 元。鉴于 贵公司未提供截至 2001 年 7 月 31 日止该等资产的公允价值,故我们难以确定该等资产所需计提的资产跌价准备的具体金额。

2. 截至 2001 年 7 月 31 日止, 贵公司的应收款项中有应收香港泰德投资公司 24,700,000.00 元债权和关联公司深圳市中侨实业有限公司 37,300,814.99 元债权,以及其他债权 1,173,476.76 元。截至本报告书日止, 贵公司尚未收回上述款项,亦未能提供可于近期收回上述款项的充分依据,我们亦无法通过其他审计程序以确认上述应收款项的可收回性。

3. 如会计报表附注四.6、四.11 所述,截至 2001 年 7 月 31 日止, 贵公司短期借款及一年内到期的长期负债余额为 86,649,030.00 元,已经全部逾期,因 贵公司无力偿还借款本息,上述借款中的大多数债权人已对 贵公司提起诉讼。截至本报告书日止,由于 贵公司未能提供有关诉讼的法院裁定书,我们对 贵公司可能需要承担的罚息或其他损失无法作出合理估计。

4. 截至本报告书日止,由于 贵公司管理当局未能对 贵公司的对外担保、诉讼等对会计报表有重大影响的事项提供书面说明,我们对 贵公司所披露的对外担保、诉讼事项的

完整性难以确认。

5. 截至 2001 年 7 月 31 日止, 贵公司已连续出现严重的经营亏损, 股东权益大幅下降, 经营陷于困境, 主要资产的经营有效性较低, 现金流量微弱, 再筹资和支付能力均严重不足, 因此, 我们对 贵公司的可持续经营能力无法估计, 也难以合理估计当 贵公司无法持续经营时, 而就有关资产的可变现金额与分类以及负债金额与分类所需作出的调整。

如上所述, 我们认为, 我们不能就 贵公司持续经营假设的合理性获取必要的审计证据, 不能对上述涉讼事项对资产负债的影响实施必要的审计程序, 从而不能确定其对会计报表整体的影响程度, 我们无法对上述会计报表是否符合《企业会计准则》和《房地产开发企业会计制度》的有关规定, 以及是否公允地反映了 贵公司 2001 年 7 月 31 日的财务状况及 2001 年元月 1 日至 7 月 31 日的经营成果和现金流动情况表示审计意见。

深圳同人会计师事务所有限公司

中国注册会计师: 胡三忠

中国注册会计师: 周荣铭

2001 年 8 月 28 日

资产负债表

编制单位：深圳市中侨物业发展有限公司

单位：人民币元

	报表项目	2001年7月31日	2000年12月31日	1999年12月31日
流动资产：				
	货币资金	2,083,510.31	2,835,247.42	2,386,066.18
	应收帐款	15,811,071.10	11,515,795.53	16,170,498.14
	其他应收款	313,777,116.53	303,987,993.88	289,649,561.23
	减：坏帐准备	21,602,194.40		15,291,002.97
	应收款项净额	307,985,993.23	315,503,789.41	290,529,056.40
	预付货款		695,709.74	380,084.74
	存货	196,163,563.48	201,824,576.28	256,456,487.80
	减：存货跌价准备	45,201,152.24	44,772,780.24	30,317,243.43
	存货净额	150,962,411.24	157,051,796.04	226,139,244.37
	待摊费用	5,225.15	62,677.00	190,252.69
	待处理流动资产净损失		34,871.69	
	流动资产合计	<u>461,037,139.93</u>	<u>476,184,091.30</u>	<u>519,624,704.38</u>
长期投资：				
	长期股权投资	42,468,352.37	42,468,352.37	89,773,700.90
	长期投资合计	42,468,352.37	42,468,352.37	89,773,700.90
	减：长期投资减值准备			
	长期投资净额	<u>42,468,352.37</u>	<u>42,468,352.37</u>	<u>89,773,700.90</u>
固定资产：				
	固定资产原价	74,489,744.91	74,431,487.91	74,785,055.91
	减：累计折旧	7,166,606.99	5,978,693.26	4,125,002.78
	固定资产减值准备			
	固定资产净值	67,323,137.92	68,452,794.65	70,660,053.13
	在建工程		98,523.34	98,523.34
	固定资产合计	<u>67,323,137.92</u>	<u>68,551,317.99</u>	<u>70,758,576.47</u>
无形资产及其他资产：				
	开办费		229,037.66	678,782.36
	长期待摊费用	569,484.90	1,495,308.94	2,929,067.77
	无形资产及其他资产合计	<u>569,484.90</u>	<u>1,724,346.60</u>	<u>3,607,850.13</u>
	资产总计	<u>571,398,115.12</u>	<u>588,928,108.26</u>	<u>683,764,831.88</u>

资产负债表(续)

编制单位：深圳市中侨物业发展有限公司

单位:人民币元

	报表项目	2001年7月31日	2000年12月31日	1999年12月31日
流动负债:				
	短期借款	259,413,971.33	262,835,000.00	292,835,000.00
	应付帐款	50,412,416.16	52,435,784.59	92,689,907.27
	预收货款	22,691,331.47	21,788,108.01	25,004,069.20
	应付工资	266,161.49	372,009.89	227,917.07
	应付福利费	447,267.66	435,048.21	408,505.48
	应交税金	53,760,031.02	53,319,196.94	49,628,968.09
	其他应交款	41,440.90	34,669.78	34,224.50
	其他应付款	80,144,682.08	91,131,770.35	69,837,026.33
	预计负债	18,529,635.99	20,062,574.89	15,000,000.00
	预提费用	87,733,354.18	71,184,991.35	44,372,579.43
	流动负债合计	<u>573,440,292.28</u>	<u>573,599,154.01</u>	<u>590,038,197.37</u>
长期负债:		—	—	—
	长期应付款			
	长期负债合计	=	=	=
	负 债 合 计	<u>573,440,292.28</u>	<u>573,599,154.01</u>	<u>590,038,197.37</u>
少数股东权益		86,870.22	78,636.66	6,090,067.76
股东权益:				
	股本	68,000,000.00	68,000,000.00	68,000,000.00
	资本公积	28,014,755.45	28,014,755.45	28,014,755.45
	未分配利润	(98,143,802.83)	(80,764,437.86)	(8,378,188.70)
	股东权益合计	<u>(2,129,047.38)</u>	<u>15,250,317.59</u>	<u>87,636,566.75</u>
	负债与股东权益总计	<u>571,398,115.12</u>	<u>588,928,108.26</u>	<u>683,764,831.88</u>

利润及利润分配表

编制单位：深圳市中侨物业发展有限公司

单位：人民币元

	报表项目	2001年1-7月	2000年	1999年
一.	主营业务收入	12,540,158.01	63,586,070.98	122,480,342.02
	减：折扣与折让			
	主营业务收入净额	12,540,158.01	63,586,070.98	122,480,342.02
	减：主营业务成本	10,278,016.40	53,020,520.19	127,175,292.25
	主营业务税金及附加	645,050.27	3,500,525.07	6,189,970.23
二.	主营业务利润	<u>1,617,091.34</u>	<u>7,065,025.72</u>	<u>(10,884,920.46)</u>
	加：其他业务利润	—	—	<u>1,329.30</u>
	减：存货跌价损失		14,455,536.81	
	营业费用	168,100.40	244,495.24	813,130.28
	管理费用	4,297,247.68	13,760,926.86	34,126,729.39
	财务费用	16,226,271.07	35,193,493.74	30,418,259.76
三.	营业利润	<u>(19,074,527.81)</u>	<u>(56,589,426.93)</u>	<u>(76,241,710.59)</u>
	加：投资收益			18,178.75
	营业外收入	106,175.46	42,023.30	478,749.55
	减：营业外支出	236,533.02	14,195,958.17	22,196,054.39
四.	利润总额	<u>(19,204,885.37)</u>	<u>(70,743,361.80)</u>	<u>(97,940,836.68)</u>
	减：所得税			
	减：少数股东损益	(1,825,520.40)	(6,855,353.29)	(8,143,994.13)
五.	净利润	<u>(17,379,364.97)</u>	<u>(63,888,008.51)</u>	<u>(89,796,842.55)</u>
	加：年初未分配利润	(80,764,437.86)	(16,876,429.35)	81,418,653.85
六.	未分配利润	<u>(98,143,802.83)</u>	<u>(80,764,437.86)</u>	<u>(8,378,188.70)</u>

现金流量表

编制单位：深圳市中侨物业发展有限公司

单位：人民币
元

序号	报表项目	2001年1-7月	2000年	1999年
一.	经营活动产生的现金流量:			
	销售商品.提供劳务收到的现金	<u>3,672,626.26</u>	<u>5,799,840.89</u>	<u>25,730,780.07</u>
	收取的租金	137,785.00	225,727.44	366,215.21
	收到的增值税销项税和退回的增值税款		188,696.75	128,840.85
	收到的其他与经营活动有关的现金	3,120,187.58	38,392,377.57	2,815,538.51
	现金流入小计	<u>6,930,598.84</u>	<u>44,606,642.65</u>	<u>29,041,374.64</u>
	购买商品.接受劳务支付的现金	1,433,323.75	1,239,851.62	13,556,907.00
	经营租赁所支付的现金	<u>98,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>286,000.00</u>
	支付给职工以及为职工支付的现金	2,645,334.75	3,758,484.28	3,772,553.46
	支付的增值税款		261,257.60	151,156.17
	支付的所得税款	1,650.00		
	支付的除增值税.所得税以外的其他税费	190,191.39	304,337.66	927,859.92
	支付的其他与经营活动有关的现金	3,274,721.44	5,444,437.50	3,756,985.03
	现金流出小计	<u>7,643,221.33</u>	<u>11,108,368.66</u>	<u>22,451,461.58</u>
	经营活动产生的现金流量净额	<u>(712,622.49)</u>	<u>33,498,273.99</u>	<u>6,589,913.06</u>
二.	投资活动产生的现金流量			
	处置固定资产.无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	—	—	<u>1,077,312.10</u>
	现金流入小计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1,077,312.10</u>
	购建固定资产.无形资产和其他长期资产所支付的现金	58,257.00	87,442.00	323,574.00
	现金流出小计	<u>58,257.00</u>	<u>87,442.00</u>	<u>323,574.00</u>
	投资活动产生的现金流量净额	<u>(58,257.00)</u>	<u>(87,442.00)</u>	<u>753,738.10</u>
三.	筹资活动产生的现金流量			
	借款所收到的现金			60,282,334.76
	收到的其他与筹资活动有关的现金			1,411,182.29
	现金流入小计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>61,693,517.05</u>
	偿还债务所支付的现金		30,000,000.00	23,285,000.00
	发生筹资费用所支付的现金			10,000.00
	偿还利息所支付的现金		2,621,788.05	3,378,537.20
	支付的其他与筹资活动有关的现金		332,300.00	49,590,522.15
	现金流出小计	<u>0.00</u>	<u>32,954,088.05</u>	<u>76,264,059.35</u>
	筹资活动产生的现金流量净额	<u>0.00</u>	<u>(32,954,088.05)</u>	<u>(14,570,542.30)</u>
四.	汇率变动对现金的影响	(823.32)	(7,562.70)	73,266.42
五.	现金及现金等价物净增加额	<u>(771,702.81)</u>	<u>449,181.24</u>	<u>(7,153,624.72)</u>

现金流量表(续)

编制单位: 深圳市中侨物业发展有限公司

单位:人民币元

序号	报表项目	2001年1-7月	2000年	1999年
1.	不涉及现金收支的投资和筹资活动	—	—	—
	以投资偿还债务		47,129,636.31	
	以存货偿还债务	3,421,028.67	39,877,944.00	82,619,280.00
2.	将净利润调节为经营活动的现金流量			
	净利润	(17,379,364.97)	(63,888,008.51)	(89,796,842.55)
	加: 少数股东损益	(1,825,540.40)	(6,855,353.29)	(8,143,994.13)
	计提的坏帐准备或转销的坏帐	(635,243.19)	6,840,607.98	(1,268,546.90)
	固定资产折旧	1,187,913.73	1,947,587.35	814,114.34
	待摊费用摊销	2,047,843.63	127,575.69	149,423.95
	无形资产摊销	176,969.21	1,883,503.53	1,787,998.37
	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)		(73,625.58)	734,750.95
	计提存货减值准备	<u>428,372.00</u>	—	—
	投资损失(减损益)			(18,178.75)
	财务费用	16,226,271.07	35,193,493.74	30,422,099.71
	存货的减少	2,239,984.13	54,631,911.52	77,244,232.76
	经营性应收项目的减少(减增加)	7,996,474.62	(32,130,965.99)	37,899,914.55
	经营性应付项目的增加(减减少)	(11,176,302.32)	35,821,547.55	(43,111,607.33)
	其他			(123,451.91)
	经营活动产生的现金流量净额	<u>(712,622.49)</u>	<u>33,498,273.99</u>	<u>6,589,913.06</u>
3.	现金及现金等价物净增加情况:			
	货币资金的期末余额	2,063,544.61	2,835,247.42	2,386,066.18
	减: 货币资金的期初余额	2,835,247.42	2,386,066.18	9,539,690.90
	现金及现金等价物净增加额	<u>(771,702.81)</u>	<u>449,181.24</u>	<u>(7,153,624.72)</u>

资产负债表

编制单位：无锡泰德科教发展有限公司

单位：人民币元

	报表项目	2001年7月31日	2000年12月31日	1999年12月31日
流动资产：		-	-	-
	货币资金	351,235.61	362,680.83	33,574.74
	应收帐款	385,633.32	385,633.32	1,666,649.79
	其他应收款	62,788,658.43	62,801,603.45	62,814,516.50
	减：坏帐准备	3,158,714.59	3,315,003.39	3,224,058.32
	应收款项净额	60,015,577.16	59,872,233.38	61,257,107.97
	存货	430,550,252.61	430,602,577.03	454,292,738.93
	减：存货跌价准备			
	存货净额	430,550,252.61	430,602,577.03	454,292,738.93
	待处理流动资产净损失			724,923.70
	流动资产合计	<u>490,917,065.38</u>	<u>490,837,491.24</u>	<u>516,308,345.34</u>
固定资产：				
	固定资产原价	18,129,549.15	18,450,049.15	8,823,322.00
	减：累计折旧	2,173,318.54	1,957,888.26	1,117,987.02
	固定资产减值准备			
	固定资产净值	15,956,230.61	16,492,160.89	7,705,334.98
	固定资产清理	-	(180,530.00)	-
	固定资产合计	<u>15,956,230.61</u>	<u>16,311,630.89</u>	<u>7,705,334.98</u>
无形资产及其他资产：				
	无形资产			
	无形资产及其他资产合计	-	-	-
	资产总计	<u>506,873,295.99</u>	<u>507,149,122.13</u>	<u>524,013,680.32</u>

资产负债表(续)

编制单位：无锡泰德科教发展有限公司

单位:人民币元

	报表项目	2001年7月31日	2000年12月31日	1999年12月31日
流动负债:				
	短期借款	58,849,030.00	58,870,000.00	58,870,000.00
	应付帐款	57,788,034.20	57,766,320.59	59,169,638.53
	应付福利费	775,350.39	807,831.19	776,746.10
	应交税金	3,599,914.84	3,462,580.32	2,954,120.14
	其他应付款	60,031,543.82	7,368,431.12	10,130,959.97
	预提费用	35,612,375.38	27,403,471.75	21,850,132.44
	一年内到期的长期负债	27,800,000.00	23,600,000.00	23,600,000.00
	流动负债合计	<u>244,456,248.63</u>	<u>179,278,634.97</u>	<u>177,351,597.18</u>
长期负债:		—	—	—
	长期应付款		59,580,461.68	59,490,461.68
	长期负债合计	—	<u>59,580,461.68</u>	<u>59,490,461.68</u>
	负债合计	<u>244,456,248.63</u>	<u>238,859,096.65</u>	<u>236,842,058.86</u>
少数股东权益				
股东权益:				
	股本	25,740,000.00	25,740,000.00	25,740,000.00
	资本公积	309,406,547.53	309,406,547.53	309,406,547.53
	未分配利润	(72,729,500.17)	(66,856,522.05)	(47,974,926.07)
	股东权益合计	<u>262,417,047.36</u>	<u>268,290,025.48</u>	<u>287,171,621.46</u>
	负债与股东权益总计	<u>506,873,295.99</u>	<u>507,149,122.13</u>	<u>524,013,680.32</u>

利润及利润分配表

编制单位：无锡泰德科教发展有限公司

单位：人民币元

	报表项目	2001年1-7月	2000年	1999年
一.	主营业务收入	398,667.00	9,521,329.59	8,441,815.00
	减：主营业务成本	349,064.42	14,656,601.75	8,942,012.42
	主营业务税金及附加	19,933.35	476,066.48	474,430.00
二.	主营业务利润	<u>29,669.23</u>	<u>(5,611,338.64)</u>	<u>(974,627.42)</u>
	加：其他业务利润	<u>(99,690.51)</u>	<u>(393,860.55)</u>	<u>62,050.52</u>
	减：存货跌价损失			
	营业费用		63,350.00	151,192.57
	管理费用	882,530.69	1,331,520.73	5,102,153.61
	财务费用	4,991,104.46	8,322,874.79	11,765,976.34
三.	营业利润	<u>(5,943,656.43)</u>	<u>(15,722,944.71)</u>	<u>(17,931,899.42)</u>
	加：投资收益			
	营业外收入	70,678.31		165,238.14
	减：营业外支出		45,820.27	
四.	利润总额	<u>(5,872,978.12)</u>	<u>(15,768,764.98)</u>	<u>(17,766,661.28)</u>
	减：所得税			
	减：少数股东损益			
五.	净利润	<u>(5,872,978.12)</u>	<u>(15,768,764.98)</u>	<u>(17,766,661.28)</u>
	加：年初未分配利润	(66,856,522.05)	(51,087,757.07)	(30,208,264.79)
六.	未分配利润	<u>(72,729,500.17)</u>	<u>(66,856,522.05)</u>	<u>(47,974,926.07)</u>

现金流量表

编制单位:无锡泰德科教发展有限公司

单位:人民币元

序号	报表项目	2001年1-7月	2000年	1999年
一.	经营活动产生的现金流量:	—	—	—
	销售商品.提供劳务收到的现金	—	56,930.30	1,416,105.00
	收取的租金	19,382.00	26,882.00	2,098.70
	收到的增值税销项税和退回的增值税款		1,566,833.51	1,825,106.64
	收到的其他与经营活动有关的现金	500,116.90		
	现金流入小计	519,498.90	1,650,645.81	3,243,310.34
	购买商品.接受劳务支付的现金		155,107.00	2,288,502.73
	支付给职工以及为职工支付的现金	217,036.90	478,515.92	578,750.17
	支付的除增值税.所得税以外的其他税费	6,186.00	3,850.87	71,449.21
	支付的其他与经营活动有关的现金	307,721.22	628,163.28	492,476.72
	现金流出小计	530,944.12	1,265,637.07	3,431,178.83
	经营活动产生的现金流量净额	(11,445.22)	385,008.74	(187,868.49)
二.	投资活动产生的现金流量			
	收回投资所收到的现金			
	现金流入小计	0.00	0.00	0.00
	支付的其他与经营活动有关的现金			
	现金流出小计	0.00	0.00	0.00
	投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00
三.	筹资活动产生的现金流量			
	收到的其他与筹资活动有关的现金			
	现金流入小计	0.00	0.00	0.00
	偿还利息所支付的现金		391,380.45	2,998,095.84
	现金流出小计	0.00	391,380.45	2,998,095.84
	筹资活动产生的现金流量净额	0.00	(391,380.45)	(2,998,095.84)
四.	汇率变动对现金的影响			(281.56)
五.	现金及现金等价物净增加额	(11,445.22)	(6,371.71)	(3,186,245.89)

现金流量表(续)

编制单位:无锡泰德科教发展有限公司

单位:人民币元

序号	报表项目	2001年1-7月	2000年	1999年
1.	不涉及现金收支的投资和筹资活动			
	以存货偿还债务		12,863,862.42	8,441,815.00
2.	将净利润调节为经营活动的现金流量			
	净利润	(5,872,978.12)	(15,768,764.98)	(17,766,661.28)
	加: 少数股东损益			
	计提的坏帐准备或转销的坏帐	235,750.04	90,945.07	3,185,638.19
	固定资产折旧	489,942.39	839,901.24	535,053.18
	财务费用	4,991,104.46	8,322,874.79	8,569,292.34
	存货的减少	349,064.42	14,066,564.75	(3,945,778.77)
	经营性应收项目的减少(减增加)	5,298,545.55	(2,208,347.38)	4,496,618.71
	经营性应付项目的增加(减减少)	(5,502,873.96)	(4,165,846.79)	5,213,901.23
	其他		(792,317.96)	(475,931.99)
	经营活动产生的现金流量净额	<u>(11,445.22)</u>	<u>385,008.74</u>	<u>(187,868.39)</u>
3.	现金及现金等价物净增加情况:			
	货币资金的期末余额	351,235.61	27,203.03	33,574.74
	减: 货币资金的期初余额	362,680.83	33,574.74	3,219,820.53
	现金及现金等价物净增加额	<u>(11,445.22)</u>	<u>(6,371.71)</u>	<u>(3,186,245.79)</u>

资产负债表

编制单位：上海新海房地产开发有限公司

单位:人民币元

	报表项目	2001年7月31日	2000年12月31日	1999年12月31日
流动资产:		-	-	-
	货币资金	2,152,490.75	2,152,438.28	2,946,795.87
	应收帐款	1,502,882.60	3,233,106.30	835,089.50
	其他应收款	36,350,540.25	36,162,432.52	35,298,534.74
	减: 坏帐准备	4,508.65	9,699.32	2,505.27
	应收款项净额	37,848,914.20	39,385,839.50	36,131,118.97
	预付货款		60,000.00	30,000.00
	存货	108,888,702.32	109,962,273.69	117,451,986.92
	减: 存货跌价准备			
	存货净额	108,888,702.32	109,962,273.69	117,451,986.92
	流动资产合计	<u>148,890,107.27</u>	<u>151,560,551.47</u>	<u>156,559,901.76</u>
固定资产:				
	固定资产原价	438,640.80	475,610.80	475,610.80
	减: 累计折旧	270,827.68	258,451.18	202,945.90
	固定资产减值准备			
	固定资产净值	167,813.12	217,159.62	272,664.90
	固定资产合计	<u>167,813.12</u>	<u>217,159.62</u>	<u>272,664.90</u>
无形资产及其他资产:				
	无形资产			
	无形资产及其他资产合计			
	资产总计	<u>149,057,920.39</u>	<u>151,777,711.09</u>	<u>156,832,566.66</u>

资产负债表(续)

编制单位：上海新海房地产开发有限公司

单位:人民币元

	报表项目	2001年7月31日	2000年12月31日	1999年12月31日
流动负债:				
	短期借款	47,839,197.77	49,333,455.34	54,573,581.42
	应付帐款	20,427,565.10	21,876,733.42	19,810,735.86
	预收货款	20,000.00	4,780,126.08	100,000.00
	应付福利费			28,425.86
	应付股利			17,587,746.35
	应交税金	3,367,553.82	3,806,619.27	3,847,298.24
	其他应交款	6,678.05	7,835.61	7,956.30
	其他应付款	57,429,900.71	52,265,328.11	31,775,631.71
	预计负债	11,760,407.85		
	预提费用	13,365,740.90	11,163,973.30	8,384,027.30
	流动负债合计	<u>154,217,044.20</u>	<u>143,234,071.13</u>	<u>136,115,403.04</u>
长期负债:		—	—	—
	长期应付款			
	长期负债合计	=	=	=
	负 债 合 计	<u>154,217,044.20</u>	<u>143,234,071.13</u>	<u>136,115,403.04</u>
少数股东权益		-	-	-
股东权益:				
	股本	57,057,723.55	57,057,723.55	57,057,723.55
	未分配利润	(62,216,847.36)	(48,514,083.59)	(36,340,559.93)
	股东权益合计	<u>(5,159,123.81)</u>	<u>8,543,639.96</u>	<u>20,717,163.62</u>
	负债与股东权益总计	<u>149,057,920.39</u>	<u>151,777,711.09</u>	<u>156,832,566.66</u>

利润及利润分配表

编制单位：上海新海房地产开发有限公司

单位：人民币元

	报表项目	2001年 1-7月	2000年	1999年
一.	主营业务收入	6,469,036.00	2,737,756.12	1,489,040.05
	减：主营业务成本	10,262,621.54	7,684,215.00	1,410,750.00
	主营业务税金及附加	32,377.40	(41,342.63)	74,675.36
二.	主营业务利润	<u>(3,825,962.94)</u>	<u>(4,905,116.25)</u>	<u>3,614.69</u>
	加：其他业务利润	<u>12,156.48</u>	<u>51,763.64</u>	<u>(528,312.15)</u>
	减：存货跌价损失			
	营业费用	231,036.22	85,844.40	314,308.05
	管理费用	568,816.68	899,035.86	876,454.61
	财务费用	2,279,737.55	4,906,492.56	5,084,506.06
三.	营业利润	<u>(6,893,396.91)</u>	<u>(10,744,725.43)</u>	<u>(6,799,966.18)</u>
	加：投资收益			
	营业外收入		30,000.00	
	减：营业外支出	6,809,366.86		9,669.22
四.	利润总额	<u>(13,702,763.77)</u>	<u>(10,714,725.43)</u>	<u>(6,809,635.40)</u>
	减：所得税			
	减：少数股东损益			
五.	净利润	<u>(13,702,763.77)</u>	<u>(10,714,725.43)</u>	<u>(6,809,635.40)</u>
	加：年初未分配利润	(48,514,083.59)	(37,799,358.16)	(29,530,924.53)
六.	未分配利润	<u>(62,216,847.36)</u>	<u>(48,514,083.59)</u>	<u>(36,340,559.93)</u>

现金流量表

编制单位：上海新海房地产开发有限公司

单位：人民币元

序号	报表项目	2001年1-7月	2000年	1999年
一.	经营活动产生的现金流量：	—	—	—
	销售商品.提供劳务收到的现金	1,863,294.00	4,295,596.80	589,898.60
	收取的租金	12,800.00	54,500.00	77,393.20
	收到的增值税销项税和退回的增值税款	235,391.78	535,611.49	1,968,889.83
	现金流入小计	<u>2,111,485.78</u>	<u>4,885,708.29</u>	<u>2,636,181.63</u>
	购买商品.接受劳务支付的现金		366,762.00	
	经营租赁所支付的现金	—		64,200.00
	支付给职工以及为职工支付的现金	154,661.90	533,302.08	332,560.30
	支付的所得税款			1,000,000.00
	支付的除增值税.所得税以外的其他税费	1,186.49	55,250.47	57,679.29
	支付的其他与经营活动有关的现金	547,779.86	1,743,688.07	2,989,590.52
	现金流出小计	<u>703,628.25</u>	<u>2,699,002.62</u>	<u>4,444,030.11</u>
	经营活动产生的现金流量净额	<u>1,407,857.53</u>	<u>2,186,705.67</u>	<u>(1,807,848.48)</u>
二.	投资活动产生的现金流量			
	处置固定资产.无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	<u>2,700.00</u>	—	<u>500.00</u>
	现金流入小计	<u>2,700.00</u>	<u>0.00</u>	<u>500.00</u>
	购建固定资产.无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,580.00		
	现金流出小计	<u>4,580.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
	投资活动产生的现金流量净额	<u>(1,880.00)</u>	<u>0.00</u>	<u>500.00</u>
三.	筹资活动产生的现金流量			
	借款所收到的现金			19,490,000.00
	现金流入小计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>19,490,000.00</u>
	偿还债务所支付的现金	1,201,000.00	790,000.00	19,973,000.00
	偿还利息所支付的现金	204,925.06	2,184,290.08	362,637.06
	现金流出小计	<u>1,405,925.06</u>	<u>2,974,290.08</u>	<u>20,335,637.06</u>
	筹资活动产生的现金流量净额	<u>(1,405,925.06)</u>	<u>(2,974,290.08)</u>	<u>(845,637.06)</u>
四.	汇率变动对现金的影响		(6,773.18)	(5,950.22)
五.	现金及现金等价物净增加额	<u>52.47</u>	<u>(794,357.59)</u>	<u>(2,658,935.76)</u>

现金流量表(续)

编制单位:上海新海房地产开发有限公司

单位:人民币元

序号	报表项目	2001年1-7月	2000年	1999年
1.	不涉及现金收支的投资和筹资活动	—	—	—
	以固定资产进行长期投资			761,979.20
	以存货偿还债务	—	12,851,355.00	2,116,100.00
2.	将净利润调节为经营活动的现金流量			
	净利润	(13,702,763.77)	(10,714,725.43)	(6,809,635.40)
	加: 少数股东损益			
	计提的坏帐准备或转销的坏帐	(5,190.67)	7,194.05	(5,420.12)
	固定资产折旧	31,585.99	55,505.28	171,669.48
	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)	19,640.51		9,669.22
	预计负债净损失	6,789,726.35		
	财务费用	2,279,737.55	4,906,492.56	5,294,610.60
	存货的减少	10,277,305.00	7,056,260.00	193,936.34
	经营性应收项目的减少(减增加)	1,602,115.97	(3,291,914.58)	3,658,873.59
	经营性应付项目的增加(减减少)	(5,884,299.40)	3,842,602.61	(4,321,552.19)
	其他		325,291.18	
	经营活动产生的现金流量净额	<u>1,407,857.53</u>	<u>2,186,705.67</u>	<u>(1,807,848.48)</u>
3.	现金及现金等价物净增加情况:			
	货币资金的期末余额	2,152,490.75	2,152,438.28	2,946,795.87
	减: 货币资金的期初余额	2,152,438.28	2,946,795.87	5,605,731.63
	现金及现金等价物净增加额	<u>52.47</u>	<u>(794,357.59)</u>	<u>(2,658,935.76)</u>

大连柏兴房地产发展有限公司

部分资产评估报告摘要

大连柏兴房地产发展有限公司资产评估项目, 委托方大连柏兴房地产发展有限公司。评估范围为大连柏兴房地产发展有限公司部分资产, 评估基准日2001年7月31日, 评估目的是大连柏兴房地产发展有限公司拟与深圳市中侨发展股份有限公司进行资产转让, 需确定大连柏兴房地产发展有限公司转让资产在评估基准日价值。

经评估, 大连柏兴房地产发展有限公司在评估基准日2001年7月31日部分开发土地使用权评估价值63000000元。

本评估报告结论成立, 是以所评估资产能继续使用, 大连柏兴房地产发展有限公司拥有已开发土地使用权, 没有作出抵押和担保等为前条件的。是反映评估对象按本次评估目的, 根据公

开市场的原则确定的现行公允市价。没有考虑将来可能承担的抵押担保事宜,以及特殊的交易方式,可能追加付出的价格等对评估价值的影响。未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力对资产价值的影响。

评估结论是对评估基准日资产公允价值的反映。

评估结论仅为本次评估目的服务。

本评估结论,从评估基准日2001年7月31日起,一年内有效。

以上内容摘自资产评估报告书[沪上会部评报字(2001)302-1号],欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

上海上会资产评估有限公司

中国注册资产评估师:

法人代表:管文建

姚根荣

总评估师:姚根荣

王 伟

2001年11月26日

大连柏兴房地产发展有限公司

部分资产评估报告摘要

大连柏兴房地产发展有限公司资产评估项目,委托方大连柏兴房地产发展有限公司。评估范围为大连柏兴房地产发展有限公司部分资产,评估基准日2001年7月31日,评估目的是大连柏兴房地产发展有限公司拟与深圳市中侨发展股份有限公司进行资产置换,需确定大连柏兴房地产发展有限公司置换资产在评估基准日价值。

经评估,大连柏兴房地产发展有限公司在评估基准日2001年7月31日部分开发土地使用权评估价值162700000元。

本评估报告结论成立,是以所评估资产能继续使用,大连柏兴房地产发展有限公司拥有已开发土地使用权,没有作出抵押和担保等为前提条件的。是反映评估对象按本次评估目的,根据公开市场的原则确定的现行公允市价。没有考虑将来可能承担的抵押担保事宜,以及特殊的交易方式,可能追加付出的价格等对评估价值的影响。未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力对资产价值的影响。

评估结论是对评估基准日资产公允价值的反映。

评估结论仅为本次评估目的服务。

本评估结论,从评估基准日2001年7月31日起,一年内有效。

以上内容摘自资产评估报告书[沪上会部评报字(2001)302-2号],欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

上海上会资产评估有限公司

中国注册资产评估师:

法人代表:管文建

姚根荣

总评估师:姚根荣

王 伟

2001年11月26日

大连柏兴房地产发展有限公司

部分资产评估报告摘要

大连柏兴房地产发展有限公司资产评估项目，委托方大连柏兴房地产发展有限公司。评估范围为大连柏兴房地产发展有限公司部分资产，评估基准日2001年7月31日，评估目的是大连柏兴房地产发展有限公司拟与深圳市中侨发展股份有限公司进行资产赠与，需确定大连柏兴房地产发展有限公司赠与资产在评估基准日价值。

经评估，大连柏兴房地产发展有限公司在评估基准日2001年7月31日部分开发土地使用权评估价值149497636.20元。

本评估报告结论成立，是以所评估资产能继续使用，大连柏兴房地产发展有限公司拥有已开发土地使用权，没有作出抵押和担保等为前提条件的。是反映评估对象按本次评估目的，根据公开市场的原则确定的现行公允市价。没有考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方式，可能追加付出的价格等对评估价值的影响。未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力对资产价值的影响。

评估结论是对评估基准日资产公允价值的反映。

评估结论仅为本次评估目的服务。

本评估结论，从评估基准日2001年7月31日起，一年内有效。

以上内容摘自资产评估报告书[沪上会部评报字（2001）302-3号]，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

上海上会资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

法人代表：管文建

姚根荣

总评估师：姚根荣

王 伟

2001年11月26日