

## 宜华地产股份有限公司澄清公告

### 特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### 一、传闻报道

近期网络媒体有对公司 2008 年收入确认以及 2007 年公司收购广东宜华房地产开发有限公司相关财务情况提出质疑的报道。报道主要质疑公司提前确认销售收入、虚增 2008 年业绩，以达到控股股东逃避向二级市场的公众股股东追送股改对价的目的。

#### 二、澄清说明

针对传闻报道，我司澄清如下：

##### 1、关于公司执行的收入政策

《企业会计准则》对于商品销售收入的确认，规定了相关原则：销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转给购货方；
- (2) 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对售出的商品实施控制；
- (3) 收入的金额能够可靠的计量；
- (4) 相关的经济利益能够流入企业；
- (5) 相关已发生或将发生的成本能够可靠计量。

公司根据《企业会计准则—基本准则》、《企业会计准则第 14 号—收入》，并结合房地产行业实际情况，公司制定的会计政策所规定的房地产商品销售收入确认条件为：A、商品房已完工，达到可移交状态，符合销售合同约定交付条件并

履行了交付手续；B、商品房买卖合同已签订；C、商品房买方已按商品房买卖合同规定支付购房款，并估计可按上述合同的规定收取余下楼款；D、房屋的建筑成本能够可靠地计量。上述确认收入政策是公司历各会计年度一贯执行的。公司对其他项目也执行与“宜嘉名都”同样的收入确认条件。

## 2、公司 2008 年度确认收入依据充足

公司 2008 年第四季度“宜嘉名都”和“宜悦雅轩”的收入情况：

楼盘	交楼时间	总价值 (万元)	总套数	结转套数 (套)	结转金额 (万元)	结转面积 (平方米)
宜悦雅轩	2008-8-30	15,000	715 (其中：房铺 556 套，车位 159 个)	195	4,443	14,442
宜嘉名都	2008-12-28	63,000	1777 (其中：房铺 1066 套，车位 711 个)	675	30,751	97,212
合计		78,000	2,492	870	35,194	111,654

公司 2008 年度确认收入的主要两个楼盘的情况如下：

楼盘	交楼时间	总价值 (万元)	建筑面积 (平方米)	总套数 (套)	结转收入 套数 (套)	结转收入 金额 (万元)
宜悦雅轩	2008-8-30	15,000	51,308	715 (其中：房铺 556 套，车位 159 个)	485 (其中：房铺 462 套，车位 23 个)	11,061
宜嘉名都	2008-12-28	63,000	184,137	1777 (其中：房铺 1066 套，车位 711 个)	675	30,751
合计		78,000	235,445	2,492	1,160	41,812

2008 年 6 月 5 日，“宜嘉名都”项目取得商品房预售许可证；2008 年 12 月 26 日，“宜嘉名都”各栋商品房取得《工程竣工验收报告书》；同时“宜嘉名都”项目取得汕头市公安消防局（2008 年 12 月 15 日取得）、汕头市澄海区供电局（2008 年 12 月 16 日取得）、汕头市澄海区燃气建设有限公司（2008 年 12 月 20 日取得）、汕头市特种设备检验所（2008 年 12 月 20 日取得）、汕头市澄海区第一房地产管理所（2008 年 12 月 24 日取得）、汕头市澄海区建设局（2008 年 12 月 25 日取得）、汕头市澄海区环境保护局（2008 年 12 月 25 日取得）、汕头市澄海区气象局（2008 年 12 月 26 日取得）等部门的相关验收证明文件。该项目

已经符合交付使用条件并交付，公司已经和购房者签订《商品房买卖合同》并经交易鉴证，售房款已收取或已经办理了银行按揭手续，根据公司制定并执行的会计制度，达到了确认和结转的条件。综上，公司不存在提前确认收入、虚增 2008 年业绩的情况。此外，公司聘请的四川君和会计师事务所有限责任公司对公司 2008 年财务报表出具了标准无保留意见的审计报告，认为：公司财务报表在所有重大方面已公允反映了公司在 2008 年 12 月 31 日财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。下一步公司尚需向有关主管部门申请验收备案、开发小区的总确权，办理房地产权证并交予购房人，下一步须办理的手续不影响公司 2008 年对该楼盘收入的确认。

### 3、2007 年公司收购广东宜华房地产开发有限公司合并成本的分配合理

2007 年 9 月 14 日，公司完成收购广东宜华房地产开发有限公司 96% 的股权变更过户手续，公司根据企业会计准则的规定确定 2007 年 9 月 30 日为企业合并的购买日。由于资产交接日距本次收购评估基准日 2006 年 11 月 30 日已相距 10 个月，广东宜华房产开发有限公司的资产及负债较 2006 年 11 月 30 日的状况已发生较大变化，为此，公司委托具备证券期货评估业务资格的广东恒信德律会计师事务所对广东宜华房产开发有限公司截止 2007 年 9 月 30 日的资产及负债的公允价值进行重新评估，评估增值 488,016,932.79 元，其中：拟开发的外砂土地评估增值 484,208,405.43 元，并以净资产的评估值 622,996,070.28 元扣除递延所得税负债 123,181,088.55 元后的净资产金额 499,814,981.73 元，按公司拥有 96% 的股权计 479,822,382.46 元确认为公司可辨认净资产的公允价值，并按规定，公司在编制合并会计报表时以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对广东宜华房产开发有限公司的财务报表进行调整。因此，2007 年公司收购广东宜华房地产开发有限公司合并成本的分配合理。

### 4、2007 年公司合并广东宜华房地产开发有限公司存货评估增值合理

2008 年 3 月 5 日广东恒信德律会计师事务所以 2007 年 9 月 30 日为基准日为广东宜华房地产开发有限公司出具了总体资产评估报告，其中，开发产品增值 1,859,134.36 元，存货中完工和正在开发的商住楼增值 6,719,013.56 元，存货中未开发土地增值 484,208,405.43 元。在评估报告中，对于开发产品采用成本法以其评估基准日正常合理的销售价格扣除销售税费和适当的税后利润确定评估值，

对于开发成本中正在开发的商住楼开发项目采用假设开发法进行,对于未开发的土地使用权价值采用基准地价系数修正法和市场比较法进行,在土地使用权完全价值的基础上扣除适当的税费后确定评估值。公司存货中的土地增值幅度较大,在完工及在建楼盘增值少,详见同日刊登于巨潮资讯网的《关于广东宜华房地产开发有限公司股东全部权益价值的评估说明》。

序号	楼盘名称	位置	土地证取得时间	成本价格(元)	土地面积(平方米)
1	外砂居住及配套用地	外砂新津河南北两岸、汕汾高速公路东西两侧、国道324线东西两侧	2005年12月	206,204,622.02	717,409.38
2	宜嘉名都	汕头市澄海区新市区同益路南侧、阜安路东侧	2008年6月	36,002,783.00	39,472.30
3	宜悦雅轩	龙江路以南大北山路以西	2007年4月	16,865,738.02	10,285.64
4	宜都帝景	汕头市澄海区文冠路口北侧与国道324线交界处	2007年2月	28,122,290.00	12,150.30

#### 5、2009年中报业绩预测

根据公司财务部门预测,预计公司2009年中报实现净利润约为3000万元。

#### 三、其他提示

公司所有信息均以在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网站(www.cninfo.com.cn)上刊登的公告为准,请广大投资者关注本公司刊登的公告,理性投资,注意风险。

#### 四、备查文件

《关于广东宜华房地产开发有限公司股东全部权益价值的评估说明》。

特此公告。

宜华地产股份有限公司董事会

二〇〇九年六月十六日