
宜华地产股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易

报告书（草案）摘要

上市公司： 宜华地产股份有限公司

股票简称： 宜华地产

股票上市地点： 深圳证券交易所

股票代码： 000150

交易对方： 宜华企业（集团）有限公司

注册地址： 广东省汕头市澄海区莲下镇大坪工业区

通讯地址： 广东省汕头市金砂东路国际大酒店 20 楼

独立财务顾问



二〇一〇年三月

董事会声明

本公司及董事会全体成员保证重大资产重组报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证重大资产重组报告书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次发行股份购买资产暨关联交易事项所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次发行股份购买资产暨关联交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次发行股份购买资产暨关联交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对重大资产重组报告书及其摘要存在任何疑问，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。

本重大资产重组报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于深圳证券交易所网站<http://www.szse.cn/>；备查文件置于广东省汕头市澄海区文冠路口右侧宜都花园宜华地产股份有限公司供查阅。

目 录

释 义.....	5
重大事项提示.....	7
特别风险提示.....	9
第一节 交易概述.....	13
一、本次交易的背景和目的	13
二、本次交易的基本情况	14
三、本次交易的基本原则	16
四、本次交易决策的基本情况.....	16
五、本次交易构成重大资产重组.....	18
六、本次交易构成关联交易	18
第二节 上市公司基本情况.....	19
一、公司概况	19
二、公司历史沿革	19
三、公司最近三年的控制权变动及重大资产重组情况.....	23
四、公司主营业务情况	23
五、公司最近三年主要财务数据.....	25
六、公司控股股东及实际控制人情况.....	25
第三节 本次交易对方介绍.....	27
一、宜华集团概况	27
二、历史沿革	27
三、产权控制关系	28
四、业务发展情况	31
五、宜华集团主要下属企业情况.....	31
六、主要财务数据	32
七、宜华集团与上市公司关联关系的说明.....	32
八、宜华集团及其关联方向上市公司推荐董事及高管人员情况.....	33
九、最近五年之内受到处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况	33
第四节 本次交易标的.....	34

一、本次拟购买资产的基本情况.....	34
二、本次交易标的土地储备	58
三、拟购买资产主营业务和技术情况.....	60
四、交易标的评估情况	69
五、关于宜华集团通过下属公司取得土地是否违反前次重组承诺的说明.....	87
第五节 发行股份情况.....	89
一、本次发行股份的相关事项.....	89
二、本次交易前后公司股本结构的变化.....	90
三、本次交易对上市公司每股净资产的影响.....	91
四、本次交易对上市公司业绩的影响.....	91
第六节 财务会计信息.....	94
一、拟购买资产的财务会计报表.....	94
二、根据本次交易模拟编制的本公司备考财务会计信息.....	104
三、盈利预测	107

释 义

在本报告书摘要中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

宜华地产、公司、本公司、 上市公司	指	宜华地产股份有限公司
宜华集团、发行对象、交易 对方	指	宜华企业（集团）有限公司
揭东项目公司	指	揭东县宜华房地产开发有限公司
梅州项目公司	指	梅州市宜华房地产开发有限公司
湘潭项目公司	指	湘潭市宜华房地产开发有限公司
宜东项目公司	指	汕头市宜东房地产开发有限公司
宜华房产	指	广东宜华房地产开发有限公司
荣信投资	指	汕头市荣信投资有限公司
北京北大青鸟	指	北京天桥北大青鸟科技股份有限公司
上海北大青鸟	指	上海北大青鸟企业发展有限公司
本次交易、本次重组、本次 发行股份购买资产	指	本公司拟发行股份购买宜华集团持有的揭东项目公司 100%股权、梅州项目公司 100%股权、湘潭项目公司 100%股权以及宜东项目公司 100%股权之事宜
交易标的、标的资产、四家 项目公司	指	揭东项目公司、梅州项目公司、湘潭项目公司以及宜东项目公司
《发行股份购买资产合同》	指	宜华地产与宜华集团签署的《发行股份购买资产合同》
《发行股份购买资产补充 合同》	指	宜华地产与宜华集团签署的《发行股份购买资产合同的补充合同》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2008 年修

	订)》
《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》
《第 26 号准则》	指 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》
《若干问题的规定》	指 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证监会公告[2008]14 号）
《通知》	指 《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）
中国证监会	指 中国证券监督管理委员会
深交所	指 深圳证券交易所
登记公司	指 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
重组报告书	指 《宜华地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》
本报告书、本报告书摘要	指 《宜华地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）摘要》
审计、评估基准日	指 为实施本次发行股份购买资产而由各方协商一致后选定的对标的资产进行审计和评估的基准日，即 2009 年 12 月 31 日
广发证券、独立财务顾问	指 广发证券股份有限公司
国浩所、律师	指 国浩律师集团（广州）事务所
信永中和、审计机构	指 信永中和会计师事务所有限责任公司
亚洲评估、评估机构	指 亚洲（北京）资产评估有限公司
元	指 人民币元

重大事项提示

一、本公司根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《收购办法》等有关规定，编制了本报告书摘要，以供投资者决策参考之用。

二、在本次交易中，宜华地产拟向宜华集团发行股份购买其所拥有的土地储备，从而彻底解决了潜在的同业竞争问题，实现宜华集团房地产业务的整体上市，并增加公司的土地储备，进一步提升公司可持续发展能力。

三、本次发行股份购买资产暨关联交易的预案已经本公司于2010年2月11日召开的第四届董事会第二十二次会议审议通过。

本次发行股份购买资产暨关联交易的重大资产重组报告书已经本公司于2010年2月28日召开的第四届董事会第二十四次会议审议通过。

四、本次交易标的资产的收购价格以2009年12月31日为基准日，以具有证券业务资格的资产评估机构亚洲评估对标的资产的评估值为依据。本公司拟购买交易标的——揭东项目公司100%股权、梅州项目公司100%股权、湘潭项目公司100%股权以及宜东项目公司100%股权对应的账面净资产值合计为109,926.84万元，对应的净资产评估值合计为134,443.46万元，交易价格在上述评估值的基础上最终确定为134,443.46万元。

本次发行股票的定价基准日为第四届董事会第二十二次会议决议公告日，发行价格为本次董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价，即7.81元/股，预计非公开发行股份数量为172,142,719股。若公司股票在本次董事会决议公告日至发行日期间有派息、送股、资本公积金转增等除权、除息行为，发行价格、发行数量将相应调整，上述发行价格和发行数量尚需公司股东大会审议通过和中国证监会核准。

五、本公司本次拟购买的标的资产交易价格合计134,443.46万元，占本公司2009年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的120.69%。依照《重组办法》的有关规定，本次交易构成重大资产重组，同时，本次交易涉及发行股份购买资产，需提交中国证监会并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准后

方可实施。

六、截至本报告书摘要签署日，本次交易对方宜华集团持有本公司 48.48% 的股份，为本公司控股股东，公司此次向宜华集团发行股份购买资产构成关联交易。根据《上市规则》及相关法规关于关联交易之规定，宜华集团将在审议本次交易的股东大会上回避表决。

七、交易对方宜华集团承诺本次以资产认购的股份，自发行结束之日起36个月不得转让，之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

特别风险提示

一、本次交易方案不能获得批准的风险

本次交易尚需获得公司股东大会的批准并同意宜华集团免于发出要约，以及中国证监会核准本次交易并核准豁免宜华集团因本次交易应履行的要约收购义务。本次公司发行股份购买资产、宜华集团申请豁免要约收购义务同步进行，若其中任何一项未获相关批准或核准，则其他事项亦不实施。本次交易方案能否顺利获得公司股东大会和上述有权部门的批准或核准及获得批准或核准的时间存在不确定性。

二、宏观调控风险

房地产行业是国家近年来重点宏观调控对象，因此国家相关房地产宏观调控政策对公司将具有重大影响。自2008年初以来，受到国内外多种因素影响，中国经济出现了较为明显的下滑趋势，为了保持经济稳定增长，中央和地方政府陆续公布了大规模的刺激经济方案，国家对房地产行业的宏观调控政策也有所放松。随着2009年房地产行业的回暖，部分地区的房地产价格出现了不理性的上涨，自2009年底起，政府逐步加大了对房地产行业的调控。如果房地产市场继续保持“过热”的态势，不排除政府2010年在房地产宏观政策上还会出台更加严厉的调控措施，从而对本次交易完成后公司的经营状况产生一定程度上的不利影响。

三、经营风险

房地产业属于资金密集型行业，行业技术门槛较低，一批其他行业的大型企业集团依赖资金优势，纷纷进入房地产行业，使得房地产企业竞争越来越激烈。因此项目定位、建设成本波动、销售价格变动、资金筹措能力、竞争楼盘供应情况等因素将会加大重组后本公司的经营风险。

四、短期利润波动风险

在本次交易中，本公司拟向控股股东宜华集团定向发行股份购买四家房地产项目公司 100%股权，使得公司新增土地储备约 2,100 亩。由于本次交易拟购买

的四家项目公司自成立以来并未正式进行房地产的开发和经营，在 2009 年均存在不同程度的亏损。虽然亏损金额较小，但由于四家项目公司所拥有的资产主要为待开发的土地储备，短期内尚无法产生效益，其中，梅州项目、宜东莱芜项目计划于 2010 年开工，预计 2011 年产生收益，而湘潭项目和揭东项目分别计划在 2010 年和 2012 年开工，预计在 2012 年和 2014 产生收益。因此，本次交易完成后，公司每股收益、净资产收益率等财务指标可能会出现一定程度的下降。

五、开发土地收回、土地闲置费用征收风险

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理办法》、《闲置土地处理办法》以及《关于促进节约集约用地的通知》等法规的有关规定，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。在本次交易中，控股股东向上市公司注入大量的土地储备，相关土地储备若不能及时开发则宜华地产将面临土地被收回或被征收土地闲置费的风险。

六、缺乏后续开发资金的风险

由于行业发展的特殊性，房地产开发与销售需要大量资金投入，建设周期长，大大降低了企业资产的流动性，本次宜华地产向控股股东大规模收购土地储备，在本次交易完成后上市公司是否具备充足资金进行后续开发存在一定的不确定性。

七、本次拟注入的部分项目公司所持有暂定开发资质有效期较短的风险

在本次宜华地产拟购买的四家项目公司中，揭东项目公司、梅州项目公司和宜东项目公司等三家项目公司分别持有揭东县房产管理局 2009 年 9 月 11 日核发的粤揭东县房开证字第 0000006 号、平远县建设局于 2009 年 12 月 30 日核发的粤[平远]房开字第 0000013 号以及汕头市建设局于 2009 年 7 月 22 日核发的粤房开证字第 0040208 号《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，有效期分别至 2010 年 6 月 23 日、2010 年 12 月 31 日以及 2010 年 7 月 22 日。上述暂

定开发资质在到期后如果无法获得房地产开发主管部门对延长有效期的批准，相关项目公司将因开发资质的丧失而无法对其所有的房地产项目进行开发。

八、缺乏相关项目开发经验的风险

公司本次拟购买的土地储备中，揭东金都花园和梅州平远项目分别位于揭阳市揭东县和梅州市平远县。由于宜华地产对上述三线地区尚缺乏成功的项目开发实战经验，受当地经济水平、常住人口数量等因素制约，三线的县级城市项目开发的投资回报周期往往会由于商品房市场消化能力不强而被动拉长，从而影响资金回笼速度。本次交易完成后，上述项目如果不能准确把握开发思路和市场定位，可能会由于当地市场消化力不足而造成项目开发失败，从而影响上市公司的业绩。此外，本次拟注入上市公司的资产中包括宜东工业园项目，工业地产的运作模式相对住宅地产存在着较大的差别，工业地产开发经验的缺乏可能使重组后的上市公司面临一定的投资风险。

九、大股东控制风险

本次交易完成后，以本次发行股份数172,142,719股计算，宜华集团将持有本公司66.36%的股份。公司股权的相对集中削弱了中小股东对公司生产经营决策的影响力，虽然宜华集团及其实际控制人已经出具了规范与减少与上市公司关联交易、避免与上市公司同业竞争及保证上市公司经营独立性的相关承诺，但其仍可能利用其控制地位对公司重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉，因此本公司存在大股东控制风险。

十、与控股公司有关的风险

在本次交易中，本公司将发行股份购买揭东项目公司100%股权、梅州项目公司100%股权、湘潭项目公司100%股权及宜东项目公司100%股权。由于在本次发行股份前，本公司通过控制宜华房产和荣信投资100%的股权进行房地产的开发和销售，因此本次交易完成后，公司将继续按控股公司运作，公司利润将主要来源于对子公司的投资所得。上述项目公司作为本公司的全资控股子公司，其经营方针和利润分配政策受本公司的实际控制。但如果本公司对子公司控制不利或管理不善从而导致子公司经营发生困难，则会对公司现金流状况和盈利状况进而对公司股利分配能力带来不利影响。

十一、盈利预测风险

本报告书摘要中的财务会计信息一章中包含了经信永中和审核的拟购买标的资产2010-2011年盈利预测报告以及本公司2010-2011年备考盈利预测报告，上述盈利预测报告遵循了谨慎性原则，在最佳估计假设的基础上编制，但其所依据的各种假设具有不确定性，如公司备考盈利预测说明基本假设中“本公司制定的生产计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行”，假若梅州项目、宜东莱芜项目2011不能按照盈利预测的假定按期交付楼盘，公司2011年盈利将面临较大不确定性。因此，投资者在进行投资决策时应谨慎使用且不应过分依赖该报告。

第一节 交易概述

2010年2月28日，本公司召开了宜华地产第四届董事会第二十四次会议，审议通过了本公司发行股份购买资产暨关联交易的相关议案，上述议案尚需取得公司2010年第二次临时股东大会审议通过。

一、本次交易的背景和目的

（一）大股东履行前次股权分置改革及重大资产重组时所作承诺

2007年本公司股权分置改革、重大资产重组与股份转让同步实施，宜华集团出具了在持有宜华地产股权期间不从事房地产开发业务的承诺函：“为了保护广东宜华房地产开发有限公司（以下简称“宜华房产”）的合法利益，保证宜华房产的独立运作，杜绝出现同业竞争等损害宜华房产的利益的情形，本公司特出具本承诺函，并对此承担相应的法律责任。

在本公司直接或间接持有宜华房产股权期间，本公司不在任何地域以任何形式，从事法律、法规和规范性法律文件所规定的可能与宜华房产构成同业竞争的活动，即不从事任何形式的房地产开发、经营和销售业务。

如违反上述承诺导致宜华房产遭受损失，本公司将向宜华房产进行合理赔偿。”

为履行上述承诺，避免潜在的同业竞争问题，实现宜华集团房地产业务的整体上市，并保持上市公司的独立性，保护上市公司全体股东、特别是中小股东的利益，宜华集团决定以认购本公司发行股份的方式向本公司出售所持的优质房地产资产。

（二）增加土地储备，进一步提升公司可持续发展能力

随着房地产市场日趋成熟，以及近期中央、地方政府对房地产行业的调控政策不断出台和完善，房地产市场所面临的竞争将日趋激烈，行业集中度将逐渐提高，实力较弱的中小企业将逐步面临被淘汰的风险。而公司目前的规模依然偏小，为增强竞争实力和抗风险能力，必须扩大主营业务规模，增加土地储备。同时，为了进一步做大做强房地产业务，降低市场集中风险，公司在致力于汕头地区为

中心的城市住宅发展的同时,拟向具有较好成长性的湘潭、揭阳等二、三线城市的房地产市场拓展,进而逐步将业务范围辐射至全国其他地区。因此,本次公司拟以发行股份作为支付方式向宜华集团购买位于湘潭、梅州、揭阳等地的优质房地产资产,增加公司的土地储备。

通过本次定向增发,公司将增加土地储备近2,100亩,有利于公司的快速发展和进一步壮大,进一步提升公司可持续发展能力和抗经济周期风险能力。

（三）增强上市公司盈利能力，更好地维护全体股东利益

本次交易完成后,上市公司资产规模将进一步扩大,可持续发展能力将进一步增强。按照拟注入房地产项目的开发计划,自2011年起部分项目即可逐步推出市场销售。从长远来看,随着储备项目的增加,预计公司的销售收入和净利润将随之有着较大幅度的增长,每股收益也将在现有基础上进一步提高。

因此,本次交易能够为公司未来的经营业绩及持续盈利能力提供了有力的保障,可以快速提升公司投资价值和增加股东财富,从而有利于更好地维护全体股东的利益。

二、本次交易的基本情况

（一）交易概况

2010年2月11日,本公司与宜华集团就本次发行股份购买资产事宜签署了《发行股份购买资产合同》。

根据上述合同安排,本公司将向宜华集团定向发行股份,收购宜华集团所持有的湘潭项目公司100%股权、梅州项目公司100%股权、揭东项目公司100%股权及宜东项目公司100%股权。本次交易的标的资产的收购价格以具有证券从业资格的资产评估机构以2009年12月31日为基准日对标的资产的评估值为依据,由双方协商确定。发行数量不超过20,000万股。发行价格为宜华地产第四届董事会第二十二次会议决议公告日前20个交易日的宜华地产股票交易均价,即7.81元/股,若宜华地产股票在定价基准日至发行日期间除权、除息,发行价格将按照相关规则进行相应调整。

2010年2月28日,本公司与宜华集团就本次发行股份购买资产事宜签署了《发行股份购买资产合同的补充合同》。上述补充合同约定:本公司收购标的

资产的评估值合计为 134,443.46 万元，交易总价款为 134,443.46 万元。本公司以向宜华集团定向发行股份作为支付购买标的资产的对价，发行数量为 172,142,719 股股份（标的资产交易价格 134,443.46 万元 ÷ 7.81 元/股），在定价基准日至发行日期间，宜华地产如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照相关规则对发行数量进行相应调整，最终发行数量以中国证监会核准为准。

在本次交易中，公司拟以发行股份作为支付方式向宜华集团购买位于湘潭、梅州、揭阳等地的优质房地产资产，使得公司得以逐步向具有较好成长性的湘潭、揭阳等二、三线城市的房地产市场拓展，进而逐步将业务范围辐射至全国其他地区。

（二）交易对方

本公司本次发行股份购买资产的交易对方为本公司控股股东——宜华集团，有关交易对方情况详见本报告书摘要“第三节 本次交易对方介绍”。

（三）本次交易标的、交易价格及溢价情况

本次交易的交易标的为宜华集团所持有的揭东项目公司 100%股权、梅州项目公司 100%股权、湘潭项目公司 100%股权及宜东项目公司 100%股权，根据亚洲评估出具的《资产评估报告》（京亚评报字[2010]第 018 号），揭东项目公司 100%的股权的评估值为 5,752.45 万元，评估值较账面值增值 45.41%；根据亚洲评估出具的《资产评估报告》（京亚评报字[2010]第 019 号），梅州项目公司 100%的股权的评估值为 8,434.82 万元，评估值较账面值增值 40.11%；根据亚洲评估出具的《资产评估报告》（京亚评报字[2010]第 021 号），湘潭项目公司 100%的股权的评估值为 49,716.89 万元，评估值较账面值增值 17.79%；根据亚洲评估出具的《资产评估报告》（京亚评报字[2010]第 020 号），宜东项目公司 100%的股权的评估值为 70,539.30 万元，评估值较账面值增值 22.16%。根据上述评估结果，本公司收购标的资产的评估值合计为 134,443.46 万元，总体评估值较账面值增值 22.30%，交易总价款为 134,443.46 万元，本公司以向宜华集团定向发行股份作为支付购买标的资产的对价。发行数量为 172,142,719 股股份，在定价基准日至发行日期间，宜华地产如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照相关规则对发行数量进行相应调整。最终发行数量以中国证监会核准为准。

三、本次交易的基本原则

（一）有利于本公司的长期健康发展，有利于提升本公司业绩，符合本公司全体股东利益的原则；

（二）尽可能避免同业竞争、减少关联交易的原则；

（三）有利于保证本次发行股份购买资产完成后资产的完整性以及生产经营的独立性原则；

（四）有利于促进地方经济发展和产业结构调整的原则；

（五）公开、公平、公正的原则；

（六）社会效益、经济效益兼顾原则；

（七）诚实信用、协商一致原则；

（八）遵守相关法律、法规和规章的原则。

四、本次交易决策的基本情况

（一）本次交易的决策过程

1、本公司于2008年2月发起与大股东宜华集团的重大资产重组事宜，重组方式为上市公司向控股股东发行股份购买资产，前次重组方案因多重因素于2008年8月宣告放弃实施。

2、2010年1月重组项目重新启动，2010年1月11日，由公司董事长刘绍生先生主持，并邀请了独立财务顾问、律师和审计机构等中介机构，召开了第一次中介协调会部署本次重组前期准备工作，会议初步确定重组项目注入资产范围：包括宜华集团持有的揭东项目公司100%股权、梅州项目公司100%股权、湘潭项目公司100%股权以及宜东项目公司100%股权，并由公司实际控制人刘绍喜先生和刘绍生先生最终商讨并确定停牌时间。上述参与各方均同意对本次重组采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，严格限定相关信息的知悉范围，并贯穿于本次重大资产重组事项的过程始终。

3、2010年1月12日，刘绍喜先生和刘绍生先生就宜华地产资产重组事宜进行了交流，确定了于2010年1月12日下午3:00时后由上市公司董事会秘书陈奕民先生办理公司股票停牌事宜，公司本次重大资产重组正式启动。

4、2010年2月11日，本公司与宜华集团就本次重组事宜签署了《发行股份购买资产合同》，约定宜华地产向宜华集团定向发行不超过20,000万股股份，收购宜华集团所持有的湘潭项目公司100%股权、梅州项目公司100%股权、揭东项目公司100%股权及宜东项目公司100%股权，最终发行股份数量在双方确定标的资产最终交易价格后，再由标的资产交易定价除以发行价格来确定。

5、2010年2月28日，本公司与宜华集团就本次重组事宜签署了《发行股份购买资产合同的补充合同》，约定本公司收购标的资产的评估值合计为134,443.46万元，交易总价款为134,443.46万元，本公司以向宜华集团定向发行股份作为支付购买标的资产的对价。发行数量为172,142,719股股份。

（二）本次交易已获得的授权与批准

1、2010年2月11日，本公司召开第四届董事会第二十二次会议审议通过本次发行股份购买资产暨关联交易的预案及相关议案。

2、2010年2月27日，宜华集团召开股东会，审议同意以其持有的揭东项目公司100%股权、梅州项目公司100%股权、湘潭项目公司100%股权以及宜东项目公司100%股权按评估值合计134,443.46万元作价，认购本公司本次发行的172,142,719股股份。

3、本公司的独立董事会前认真审核了本次交易相关文件，对本次交易事项进行事前认可，同意提交公司董事会审议，并对本次发行股份购买资产暨关联交易事项发表了独立董事意见。

4、2010年2月28日，本公司召开了第四届董事会第二十四次会议，审议并通过了公司本次发行股份购买资产暨关联交易的相关议案。

（三）本次交易尚需获得的授权与批准

1、本次交易尚需本公司2010年第二次临时股东大会审议通过本次发行股份购买资产的相关事宜，与本次发行股份购买资产暨关联交易有利害关系的关联股东将在股东大会上对相关议案回避表决。

2、根据相关审计评估报告，本公司本次拟购买的标的资产交易价格合计134,443.46万元，占本公司2009年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的120.69%。依照《重组办法》的有关规定，本次交易构成重大资产重组，同时，本次交易涉及发行股份购买资产，需提交中国证监会并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准后方可实施。

3、本次交易完成后，宜华集团合计将持有本公司66.36%股份，已触发要约收购义务。本次交易尚需获得本公司2010年第二次临时股东大会审议同意宜华集团免于发出要约以及中国证监会核准豁免宜华集团因本次交易应履行的要约收购义务。

五、本次交易构成重大资产重组

本公司本次拟购买资产的交易价格为134,443.46万元，占本公司2009年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的120.69%；因此本次交易构成重大资产重组，需报中国证监会核准。

六、本次交易构成关联交易

截至本报告书摘要签署日，本次交易对方宜华集团持有本公司48.48%的股份，为本公司的控股股东，根据《上市规则》及相关法规关于关联交易之规定，宜华地产此次向宜华集团发行股份购买资产构成关联交易；与本次发行股份购买资产暨关联交易有利害关系的关联人须在股东大会对相关议案回避表决。

第二节 上市公司基本情况

一、公司概况

中文名称：宜华地产股份有限公司

股票简称：宜华地产

英文名称：YIHUA REAL ESTATE CO., LTD.

公司类型：股份有限公司（上市）

注册资本：324,000,000 元

成立日期：1993-02-19

法定代表人：刘绍生

注册地址：广东省汕头市澄海区文冠路北侧

电话：0754-85899788

传真：0754-85890788

电子信箱：zqb@yihuarealestate.com

通讯地址：广东省汕头市澄海区文冠路口右侧宜都花园

企业法人营业执照注册号：440000000016442

组织机构代码：19599304-8

国税登记号码：粤国税字 440515195993048 号

地税登记号码：粤地税字 440515195993048 号

经营范围：房地产开发与经营、销售、租赁；房屋工程设计、楼宇维修和拆迁，道路与土方工程施工；冷气工程及管道安装；对外投资；项目投资；资本经营管理和咨询（以上需持有资质经营的凭资质证书经营）。

二、公司历史沿革

（一）公司设立及股本变动情况

本公司成立时名为麦科特集团机电开发总公司，系经惠州市人民政府办公室以惠府办函[1993]252号文批准，于1993年2月19日由麦科特集团有限公司（原名

为“麦科特集团公司”）、中国对外贸易开发总公司、甘肃光学仪器工业公司和新标志有限公司按40%、30%、15%和15%的比例出资设立的联营公司。公司成立时注册资本为688万元。

1994年9月公司更名为麦科特集团光学工业总公司。同年10月，经惠州市人民政府办公室以惠府办函[1994]222号文批准进行规范性操作，公司性质变更为有限责任公司。

1998年12月公司更名为麦科特集团光学有限公司。

1999年3月19日，经广东省人民政府粤办函[1999]121号文及广东省体改委粤体改[1999]019号文批准，公司名称变更为麦科特光电股份有限公司，企业性质变更为股份有限公司；公司以截止1998年12月31日经审计的净资产11,000万元按1:1的比例折合成11,000万股，各股东持股比例不变。

2000年7月10日，中国证券监督管理委员会以证监发行字[2000]100号文核准本公司向社会公开发行人民币普通股股票7000万股。2007年7月21日和22日，公司发行人民币普通股股票（A股）7000万股，注册资本变更为18,000万元。

2001年3月18日，本公司2000年度股东大会通过向全体股东以资本公积金每10股转增8股的转增股本方案，并于2001年4月实施了资本公积金转增股本方案，本公司注册资本变更为32,400万元。

（二）2005年7月的控股权转让

2005年7月9日，北京北大青鸟与公司原控股股东上海北大青鸟签署了《股份转让合同》，约定上海北大青鸟将所持有的公司96,885,800股股份，占公司总股本的29.90%，转让给北京北大青鸟；2006年2月，上述转让获国务院国有资产监督管理委员会批准（国资产权[2005]1345号）和中国证监会（证监公司字[2006]9号）批准。北京北大青鸟向上海北大青鸟支付176,773,562.40元，但该股份当时未办理过户手续，上海北大青鸟为该股份的名义持有人。

（三）2006年12月的控股权转让

2006年12月19日，宜华集团与公司原股东分别签属了《股份转让合同》，协议受让上海北大青鸟持有的本公司96,885,800股股份（占总股本的29.9%）、惠州市益发光学机电有限公司持有的本公司54,034,200股股份（占总股本的16.68%）、惠州市科技投资有限公司持有的本公司14,680,000股股份（占总股本的4.53%），合计受让16,560万股公司股份。

经中国证监会以证监公司字[2007]133号文批复，同意豁免宜华集团要约收购义务。2007年9月14日，本次股权转让在登记公司完成过户手续，宜华集团合计持有本公司16,560万股股份，占公司总股本的51.11%，成为本公司的控股股东。

（四）重大资产重组

公司与北京北大青鸟于2006年12月19日订立四份《资产转让合同》；本公司、宜华集团与北京北大青鸟于2006年12月21日订立《资产重组合同》、于2007年1月28日订立《资产重组合同》的变更协议、于2007年4月18日订立《资产重组合同》的补充协议。根据上述合同约定，本公司将部分资产和相关债权债务出售给北京北大青鸟；将出售给北京北大青鸟后合法拥有的除麦科特俊嘉股权及相关债权债务外的资产和因出售部分资产给北京北大青鸟形成的本公司对北京北大青鸟的债权与宜华集团合法拥有的宜华房产96%的股权进行置换。上述资产出售、置换构成本公司重大资产重组行为。

2007年7月4日，中国证监会以证监公司字[2007]102号文批准公司本次重大资产方案；2007年7月30日，公司2007年度第二次临时股东大会暨A股市场相关股东会议审议通过了《公司重大资产出售、置换暨关联交易及股权分置改革的议案》。截至2007年底，上述重大资产重组已实施完毕，公司主营业务转变为房地产开发与经营。

（五）股权分置改革

2007年11月1日，本公司股权分置改革方案实施完毕，全体非流通股股东向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东合计送出1,260万股，相当于流通股每10股获送1股。本次股权分置改革方案实施后，本公司注册资本仍为32,400万元，宜华集团持有本公司股份降至15,300万股，占本公司总股本的47.22%。

（六）公司名称变更

2007年10月15日，本公司名称由“麦科特光电股份有限公司”变更为“宜华地产股份有限公司”，2007年10月19日股票简称由“S*ST光电”变更为“S*ST宜地”；由于股权分置改革实施完成，自2007年11月2日起，本公司的股票简称由“S*ST宜地”变更为“*ST宜地”；公司2007年度实现盈利，自2008年5月15日起，本公司的股票简称由“*ST宜地”变更为“宜华地产”。

（七）控股股东增持股份

2008年9月26日，宜华集团通过在二级市场增持了本公司股份50,000股，其持有本公司股份增至15,305万股股份，占本公司总股本的47.24%。

在股权分置改革中，公司原非流通股股东深圳市和顺泰投资有限公司、深圳发展银行佛山分行（深圳发展银行股份有限公司佛山分行原名称）、惠州市惠城区农村信用合作社联合社（已过户给自然人黄俊平）不执行对价安排，其应执行的的对价由宜华集团暂为代垫。2008年12月，深圳市和顺泰投资有限公司与宜华集团签订《垫付对价偿还协议》，约定该公司向宜华集团支付250万股本公司股份作为对宜华集团代垫股改对价的补偿，上述股份转让已于2008年12月8日在登记公司办理了相关股份过户手续。本次股份变动后，宜华集团持有本公司股份数增至15,555万股，持股比例由47.24%增加到48.01%，仍为公司控股股东。

2009年11月，深圳发展银行股份有限公司佛山分行与宜华集团就代垫对价偿还达成协议。根据协议，深圳发展银行股份有限公司佛山分行向宜华集团转让1,535,616股本公司的股份作为对宜华集团代垫股改对价的补偿，上述股份转让已于2009年11月24日在登记公司办理了相关股份过户手续。本次股份变动后，宜华集团持有本公司股份数增至15,708.56万股，持股比例由48.01%增加到48.48%，仍为公司控股股东。

（三）公司的股本结构

截至本报告书摘要签署日，公司的股本结构如下：

股本结构	股数（万股）	持股比例（%）
总股本	32,400.00	100
无限售条件流通股	16,696.44	51.53
限售流通股	15,703.56	48.47

截至2010年2月22日，公司前十名股东及其持股数量和比例情况如下：

股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股份性质
1. 宜华集团	157,085,616	48.48	其中157,035,616股为限售流通股，50,000股为无限售条件流通股
2. 深圳发展银行股份有限公司佛山分行	7,497,419	2.31	无限售条件流通股
3. 徐林	880,000	0.27	无限售条件流通股
4. 周怡	480,792	0.15	无限售条件流通股
5. 李凤霖	480,300	0.15	无限售条件流通股
6. 杨莉芳	477,099	0.15	无限售条件流通股

7. 汕头市南澎贸易有限公司	445,049	0.14	无限售条件流通股
8. 尹裕德	419,622	0.13	无限售条件流通股
9. 张鹏	400,450	0.12	无限售条件流通股
10. 吴文华	392,137	0.12	无限售条件流通股

三、公司最近三年的控制权变动及重大资产重组情况

（一）控制权变更情况

详见本节“二、公司历史沿革”之“（三）2006年12月的控股权转让”。

（二）最近三年重大资产重组情况

详见本节“二、公司历史沿革”之“（四）重大资产重组”。

四、公司主营业务情况

公司2007年实施重大资产重组，通过置换出光电类资产，置入盈利能力良好的房地产开发类资产。因此从2007年起，公司主营业务从光学仪器、机电设备及产品开发、研制、生产和销售变更为房地产开发与销售。

自2009年以来，国家为了应对国内外诸多不利因素的影响和保持经济平稳较快发展，继续实施积极的财政政策，以及宽松的货币政策，同时由于前期市场低迷积累的刚性需求在一段时间内也得到了释放，全国房地产市场呈现出明显的回暖态势。公司在2009年积极应对市场变化，合理安排项目开发进度，促进各项目销售及资金回笼，主要推进控股子公司宜华房产在汕头市澄海区“宜嘉名都”和龙湖区“宜悦雅轩”两个楼盘的销售工作，并积极策划外砂商住区一期的项目规划，为公司后续快速健康发展打下良好的基础。根据经信永中和审计的公司2009年度财务数据，公司2009年1-12月实现营业收入36,223.45万元，比2008年下降26.54%，这主要是由于公司主要楼盘“宜嘉名都”和“宜悦雅轩”均在2008年底开发完成，本年度没有新开工销售楼盘使得可售楼盘面积较去年有所下降而导致的；公司2009年1-12月实现归属上市公司股东净利润10,029.03万元，比2008年增长22.28%，这主要是由于2009年汕头房地产市场向好，公司2009年销售的主要楼盘“宜嘉名都”价格较2008年有较大幅度增长，公司销售利润率较2008年大幅增长13.69%所致。公司最近三年主营业务分行业、分地区情况如下所示：

（一）公司最近三年主营业务分行业、产品情况表：

单位：万元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	销售利润率比上年同期增减 (%)
2009 年						
主营业务分行业情况						
房地产开发	36,223.45	19,749.60	45.48%	-26.54%	-41.29%	13.69%
主营业务分产品情况						
房地产开发	36,223.45	19,749.60	45.48%	-26.54%	-41.29%	13.69%
2008 年						
主营业务分行业情况						
房地产开发	49,312.17	33,636.69	31.79%	133.76%	170.06%	-9.17%
主营业务分产品情况						
房地产开发	49,312.17	33,636.69	31.79%	133.76%	170.06%	-9.17%
2007 年						
主营业务分行业情况						
工艺品及其他制造业	3,462.30	3,529.80	-1.95%	-84.56%	-84.30%	-1.70%
房地产开发	21,095.11	12,455.30	40.96%	-	-	-
主营业务分产品情况						
光学产品	3,462.30	3,529.80	-1.95%	-84.31%	-84.10%	-1.36%
软件及系统集成	0.00	0.00	0.00%	-100.00%	-100.00%	-6.20%
内部抵销	0.00	0.00	0.00%	-100.00%	-100.00%	0.00%
房地产开发	21,095.11	12,455.30	40.96%	-	-	40.96%

（二）公司最近三年主营业务分地区情况表

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减 (%)
2009 年		
汕头	36,223.45	-26.54%
2008 年		
汕头	49,312.17	133.76%
2007 年		
惠州	3,462.30	-84.56%

汕头	21,095.11	-
----	-----------	---

五、公司最近三年主要财务数据

（一）合并资产负债表主要财务数据（经审计）

项目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（万元）	111,399.72	121,886.67	108,802.99
总负债（万元）	38,716.81	58,512.74	53,982.68
归属母公司的股东权益（万元）	72,682.91	60,829.35	52,627.96
每股净资产（元）	2.24	1.88	1.62
资产负债率（%）	34.75	48.00	49.62

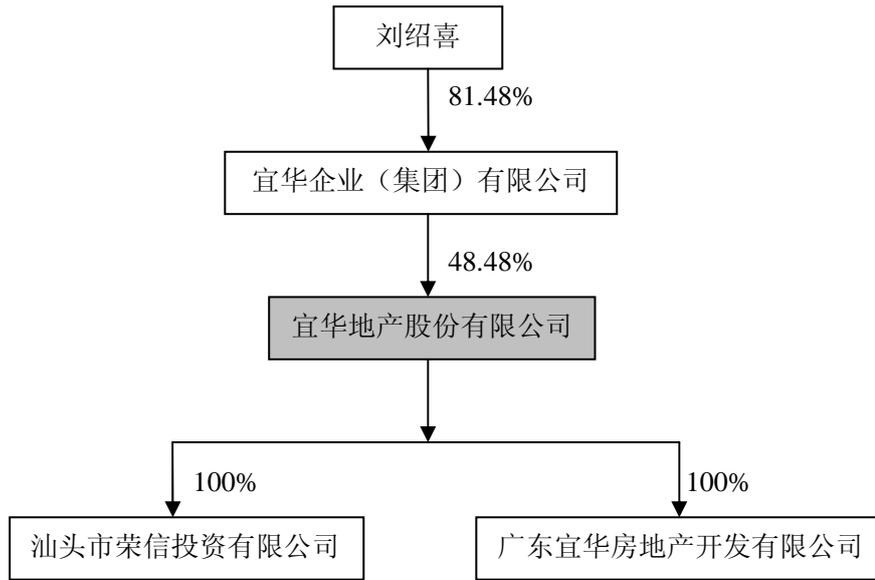
（二）合并利润表、现金流量表主要财务数据（经审计）

项目	2009年度	2008年度	2007年度
营业收入（万元）	36,246.97	49,328.89	25,033.61
营业利润（万元）	12,705.17	11,451.52	5,344.09
利润总额（万元）	13,280.05	11,571.90	14,893.64
归属母公司所有者的净利润（万元）	10,029.03	8,201.40	11,334.36
每股收益（元）	0.31	0.25	0.35
扣除非经常性损益后的每股收益（元）	0.29	0.25	0.09
每股经营性现金流量（元）	-0.25	0.15	0.08

六、公司控股股东及实际控制人情况

（一）公司产权控制关系

公司的控股股东是宜华集团，其持有公司48.48%的股权；公司的实际控制人为刘绍喜先生，本公司的产权控制关系如下：



（二）控股股东与实际控制人介绍

公司的控股股东为宜华集团，其介绍详见“第三节 本次交易对方介绍”；公司的实际控制人为刘绍喜先生，其介绍详见“第三节 本次交易对方介绍/三、产权控制关系/(二) 实际控制人及其他股东介绍/1、实际控制人——刘绍喜先生”。

第三节 本次交易对方介绍

一、宜华集团概况

企业名称：宜华企业（集团）有限公司

公司类型：有限责任公司

注册地址：广东省汕头市澄海区莲下镇大坪工业区

法定代表人：刘绍生

注册资本：27,000万元

营业期限：至长期

营业执照注册号：440583000009060

国税税务登记证：粤国税字 440583193162320

地税税务登记证：粤地税字 440583193162320

经营范围：销售：百货、针织品、工艺美术品（不含金银饰品）、陶瓷制品、建筑材料、五金、交电；以自由资产除国家法律、法规禁止外的行业进行投资；自有资产租赁。

二、历史沿革

宜华集团起步于 1987 年作坊式小木工场，经原澄海市（现已划入汕头市）人民政府批准于 1995 年 3 月 2 日由澄海县莲下槐东家具厂、澄海市宜华装饰木制品有限公司等九家企业组建成澄海市宜华企业（集团）有限公司，并于 1995 年 4 月 5 日领取企业法人营业执照，注册资本 3,800 万元。

1996 年 1 月 24 日，经广东省工商行政管理局《企业法人冠省名称登记核准通知书》（粤内企字名第 960066 号）同意，澄海市宜华企业（集团）有限公司变更为广东省宜华企业（集团）有限公司，注册资本为 3800 万元，并于 1996 年 2 月 12 日在广东省工商行政管理局取得了《企业法人营业执照》。

2000 年 1 月 29 日，宜华集团召开股东会议，决定增加注册资本至 5,000 万元，股东组成和出资比例变更为：澄海市泛海木业有限公司 995 万元，澄海市莲

下槐东家具厂 944 万元，澄海市宜华装饰木制品有限公司 763 万元，澄海市华信木业有限公司 526 万元，汕头市龙湖区建宜有限公司 150 万元，汕头市龙湖区华新贸易发展有限公司 530 万元，澄海市城市建设综合开发总公司南发经营部 592 万元，汕头经济特区华进实业发展公司 500 万元。

2000 年 3 月 1 日，宜华集团召开股东大会，通过了同意该公司名称变更为不冠以行政区域名称的“宜华企业（集团）有限公司”的决议。2000 年 3 月 14 日，经国家工商行政管理局企业注册局《企业名称变更核准通知书》（[国]名称变核内字[2000]第 056 号）同意，广东省宜华企业（集团）有限公司依法变更为宜华企业（集团）有限公司，注册资本为 5,000 万元，并于 2000 年 3 月 16 日在广东省工商行政管理局取得了《企业法人营业执照》。

2000 年 12 月 8 日，宜华集团召开股东会议，通过变更股东并增加注册资本至 27,000 万元的决议，股东和出资比例变更为：刘绍喜出资 22,000 万元，占 81.48%；澄海市新华投资发展有限公司出资 3944 万元，占 14.61%；澄海市华信木业有限公司 526 万元，占 1.95%；汕头市龙湖区华新贸易发展有限公司 530 万元，占 1.96%。2000 年 12 月 14 日，公司在广东省工商行政管理局取得了《企业法人营业执照》。

2002 年 12 月 8 日，宜华集团召开股东会议，通过变更股东的决议，股东和出资比例变更为：刘绍喜出资 22,000 万元，占 81.48%；澄海市新华实业发展有限公司（现已更名为“汕头市澄海区新华实业发展有限公司”）出资 3,944 万元，占 14.61%；澄海市华信木业有限公司（现已更名为“汕头市澄海区华信贸易有限公司”）1056 万元，占 3.91%。2002 年 12 月 26 日，宜华集团在广东省工商行政管理局取得了《企业法人营业执照》。

自 2002 年 12 月 26 日变更股权至今，宜华集团未出现注册资本或股本结构变动的情形。

三、产权控制关系

（一）产权及控制关系图

（二）实际控制人及其他股东简介

1、实际控制人——刘绍喜先生

刘绍喜先生直接持有宜华集团 81.48%的股权，通过持有汕头市澄海区新华实业发展有限公司 85%股权而间接持有宜华集团 14.61%股权。除此之外，刘绍喜先生并未直接或间接持有其他企业股权。

刘绍喜先生的简介如下：刘绍喜，男，1963年12月出生，中国国籍，汉族，中共党员，工商管理硕士（MBA），全国青联委员，广东省青联副主席。历获“全国优秀乡镇企业家”、“广东省十大杰出青年”、“广东省劳动模范”、第十一届“中国十大杰出青年”提名奖、第三届“中华管理英才”等荣誉称号，系广东省第九次党代会代表、广东省汕头市第十届人大代表和第五届政协委员、第六届政协常委、澄海市第十一届人大代表，具有丰富的企业经营管理经验。现任宜华集团董事长、广东省宜华木业股份有限公司董事长。

2、汕头市澄海区新华实业发展有限公司

汕头市澄海区新华实业发展有限公司持有宜华集团 14.61%的股权，汕头市澄海区新华实业发展有限公司成立于 2000 年 12 月 4 日，住所为汕头市澄海区城区文冠路北侧（国道 324 线路旁），法定代表人为蔡锐彬，注册资本和实收资本均为 8,000 万元，公司类型为有限责任公司，经营范围为销售：塑料制品、工业美术品（不含金银饰品）、销售针纺织品、日用百货、陶瓷制品、五金、交电、电子产品、建筑材料、纸及纸制品、汽车零部件、摩托车零部件、普通机械、仪器仪表、金属材料、化工原料及产品（不含危险品）。汕头市澄海区新华实业发展有限公司的股权结构为：刘绍喜持股 85%；刘绍生持股 14.9%，其为刘绍喜的弟弟，出生于 1970 年 11 月，现任宜华集团董事、宜华地产董事长兼总经理；蔡锐彬持股 0.1%，其出生于 1981 年 9 月，现任宜华集团董事、梅州项目公司董事以及宜东项目公司董事。

3、汕头市澄海区华信贸易有限公司

汕头市澄海区华信贸易有限公司持有宜华集团 3.91%的股权。汕头市澄海区华信贸易有限公司成立于 1995 年 6 月 15 日，住所为汕头市澄海区城区文冠路北侧，法定代表人为刘绍生；注册资本和实收资本均为 2,000 万；公司类型为有限责任公司，经营范围为：销售：原木，纸制品，服装，针制品，工艺美术品，（不含金银饰品），农副产品（不含粮食），陶瓷制品，五金，交电，化工，（不含危

险品), 百货, 建筑材料, 金属材料, 装饰材料, 电话通信设备, 汽车零部件, 皮革及制品。汕头市澄海区华信贸易有限公司的股权结构为: 刘绍生持股 90%, 蔡锐彬持股 10%。

四、业务发展情况

宜华集团是一家以木制品加工和房地产投资开发为龙头, 集投资、林业种植采伐、茶叶进出口、工程装修、文化等多元经营为一体的现代化大型综合性民营企业, 涉及的领域包括: 木业、房产、茶叶加工销售和投资等行业。

通过近年的产业整合, 宜华集团将属下的木业生产全部归并到控股子公司广东省宜华木业股份有限公司, 该公司已于 2004 年 8 月 24 日在上海证券交易所上市, 代码 600978, 目前该公司已成为国内家具制造业的龙头企业。

2007 年, 宜华集团将主要房地产资产宜华房产注入本公司, 近年来宜华房产在汕头市成功开发了“永华园”、“宜馨一期”、“宜馨二期”、“宜景轩”、“宜居华庭”、“宜都帝景”、“宜嘉名都”以及“宜悦雅轩”等多个商住楼盘。

五、宜华集团主要下属企业情况

产业	公司名称	注册资本 (万元)	注册地址	主营业务	持股比例
房地产业	宜华地产	32,400	广东省汕头市澄海区文冠路北侧	房地产开发与销售	48.48%
	揭东项目公司	4,000	揭东县地都镇金都花园	房地产开发经营	100%
	梅州项目公司	6,100	梅州市平远县大柘镇跃进岗	房地产开发经营	100%
	湘潭项目公司	43,000	湘潭市岳塘区建设中路4号	房地产开发经营	100%
	宜东项目公司	57,811	汕头市澄海区莱芜经济开发试验区岳声围	房地产开发经营	100%
木业	广东省宜华木业股份有限公司	100,466.27	广东省汕头市莲下槐东工业区	木家具、木地板等产品的生产和销售	28.34%
	汕头市宜华一道	220 万美元	汕头市凤凰山路 35 号厂	生产木屋预制件、装	60%

	格拉斯木屋制品有限公司		区茶叶筒仓乙全座	饰木制品	
	大埔县宜华林业有限公司	5000	大埔县湖寮镇城北路155号—157号	林业种植、砍伐及运输、销售木制品等	8.5%
茶叶贸易	汕头市宜华茶叶进出口有限公司	1500	汕头市金砂东路丹霞庄西区茶叶大厦	茶叶加工销售；货物进出口、技术进出口	100%
投资	广发证券股份有限公司	250,704.57	广州市天河北路183号大都会广场43楼	证券经纪、证券投资咨询、财务顾问、证券承销与保荐、证券自营、资产管理等	2.05%

六、主要财务数据

宜华集团近三年合并主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2009年12月31日 (未经审计)	2008年12月31日 (经审计)	2007年12月31日 (经审计)
资产总额	821,369.02	683,431.59	601,202.95
负债总额	448,294.03	343,360.26	276,433.88
股东权益	373,075.00	340,071.33	324,769.07
归属母公司所有者权益	125,030.57	118,430.50	119,599.15
项目	2009年1-12月	2008年度	2007年度
营业收入	251,140.52	229,074.60	236,943.22
营业利润	45,588.55	32,597.97	42,717.17
利润总额	41,939.18	29,287.61	59,845.46
净利润	33,003.66	20,006.09	51,396.45
归属母公司净利润	6,600.07	1,906.25	24,197.60

七、宜华集团与上市公司关联关系的说明

截至本报告书摘要签署日，宜华集团持有本公司 48.48%的股份，为本公司的控股股东，宜华集团和本公司之间存在关联关系。

八、宜华集团及其关联方向上市公司推荐董事及高管人员情况

截至本报告书签署日，宜华地产董事长兼总经理刘绍生先生、董事、副总经理兼董秘陈奕民先生以及董事王少依女士由宜华集团推荐，上述人员在履行法律法规、规范性文件及公司章程所规定的程序后，经选举通过后聘用。

九、最近五年之内受到处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

宜华集团及其实际控制人刘绍喜先生均已出具声明，截至本报告书摘要签署日，宜华集团及其董事、监事、高级管理人员和刘绍喜先生最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚以及涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼。

第四节 本次交易标的

本次交易所涉标的资产包括：揭东项目公司100%股权、梅州项目公司100%股权、湘潭项目公司100%股权、宜东项目公司100%股权。

一、本次拟购买资产的基本情况

（一）揭东项目公司 100%的股权

1、基本情况

名称：揭东县宜华房地产开发有限公司

公司性质：有限责任公司（法人独资）

住所：揭东县地都镇金都花园

法定代表人：李宏基

注册资本：4,000 万元

实收资本：4,000 万元

成立日期：2007 年 1 月 18 日

营业期限：至长期

营业执照号：445221000007531

组织机构代码：79774064-6

税务登记证号：粤地税字 445221797740646

经营范围：房地产开发经营（凭有效资质证书经营）；销售：金属材料、建筑材料、化工产品（以上项目需前置审批及专营专控商品、项目除外）。

2、历史沿革

揭东项目公司成立于 2007 年 1 月 18 日，注册资本 1000 万元，均由宜华集团以货币出资。上述出资经揭阳市方圆会计师事务所出具揭方圆验[2007]10 号《验资报告》验证。

2009 年 8 月 20 日，揭东项目公司股东会审议通过宜华集团以货币认缴增资金额 3,000 万元的决议。本次增资后，揭东项目公司注册资本增至 4,000 万元，股东仍为宜华集团。本次增资经揭阳市方圆会计师事务所出具揭方圆验

[2009]173号《验资报告》验证。宜华集团本次对揭东项目公司以现金增资3,000万元主要用于土地平整、围墙工程、设计、售房部建设等项目前期费用。

3、产权与控制关系

揭东项目公司为宜华集团全资子公司，公司章程中没有可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议、暂无变动原高管人员的计划、不存在影响该资产独立性的协议或其他安排。

4、主要资产的权属状况、资金占用、对外担保及主要负债情况

（1）权属状况

截止本报告书摘要签署日，宜华集团拟注入上市公司的揭东项目公司股权产权清晰，不存在拟注入股权被质押和抵押的现象；揭东项目公司资产不存在抵押或冻结等权限受限的情况。

（2）资金占用及对外担保情况

截止2009年12月31日，揭东项目公司关联方其他应收款余额为388,628.92元，为宜华集团与揭东项目公司之间的正常往来款项，截止本报告书摘要签署日，宜华集团已归还所欠揭东项目公司全部款项；截止本报告书摘要签署日，揭东项目公司不存在为宜华集团、其实际控制人及其关联方担保行为，亦不存在为其他非关联企业担保的行为。

（3）主要负债情况

经信永中和审计，截止审计基准日2009年12月31日，揭东项目公司的总负债仅为9,536.00元，资产负债率仅为0.02%，不存在重大负债的情形。

5、最近三年主营业务发展情况

揭东项目公司成立于2007年1月，自成立以来一直未正式从事房地产的开发及经营业务，目前主要对位于揭阳市揭东县地都镇枫美村坑内地段的中高档住宅花园小区——揭东金都花园进行前期准备工作。根据该项目《可行性报告》，项目以建设别墅类产品、情景洋房、多层住宅为主，同时配套建设商铺、车库、幼儿园、泛会所、小型超市、游泳池及变配电房、消防控制中心等公共配套设施。项目预计开发时间为2012年10月-2014年8月，预计建筑面积约7.42万平方米，上述项目规划尚需当地发改部门审核后核发项目立项通知书以及建设规划部门的审核批准。

金都花园效果图



6、主要财务数据及主要财务指标（经信永中和审计）

(1) 主要财务数据

1) 简要合并资产负债表

单位：元

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产	39,569,509.04	9,931,946.84	9,944,821.26
总负债	9,536.00	238,198.71	-
所有者权益	39,559,973.04	9,693,748.13	9,944,821.26

2) 简要合并利润表

单位：元

项 目	2009年度	2008年度	2007年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-133,775.09	-249,073.13	-55,178.74
利润总额	-133,775.09	-251,073.13	-55,178.74
净利润	-133,775.09	-251,073.13	-55,178.74

3) 简要合并现金流量表

单位：元

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
经营活动产生的现金流量净额	-29,938,715.14	-98,436.12	-9,773,478.74
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
筹资活动产生的	30,000,000.00	-	10,000,000.00

现金流量净额			
现金及现金等价物 净增加额	61,284.86	-98,436.12	226,521.26

(2) 主要财务指标

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动比率（倍）	4148.85	41.65	-
资产负债率（%）	0.02%	2.40%	0%
净资产收益率（%）	-0.34%	-2.59%	-0.55%

7、资质

揭东项目公司现持有揭东县房产管理局 2009 年 9 月 11 日核发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》（粤揭东县房开证字第 0000006 号），有效期限至 2010 年 6 月 23 日。

8、土地储备情况

揭东项目公司所拥有的土地储备为占地 111.28 亩金都花园项目用地。

(1) 资格文件取得情况

揭东项目公司拥有以下取得《国有土地使用权证》的土地储备，明细如下：

土地证号	地址	地类	使用权类型	面积(M ²)	土地证取得时间	剩余年限
揭东国用(2007)字第321号	揭东县地都镇枫美村坑内地段	别墅	出让	34,187.00	20071107	53
揭东国用(2007)字第322号	揭东县地都镇枫美村坑内地段	别墅	出让	40,000.00	20071107	53
小计				74,187.00		

(2) 土地储备的取得成本和前期投入情况

金都花园项目的取得成本合计 8,800,000.00 元，为揭东项目公司从宜华集团处受让所得，折合单位土地成本为 118.62 元/平方米，土地转让价款已经全额支付完毕；在取得金都花园项目地块后，揭东项目公司对上述地块进行了土地平整、围墙工程、设计等前期投入，截止 2009 年 12 月 31 日，前期支付土地平整费用等合计 30,165,897.49 元，折合单位前期投入 406.62 元/平方米。

(3) 土地具体状况的说明

金都花园项目地处桑浦山脚，虽然自然环境得天独厚，但该地块地势高差大，施工前土地平整土方量大，需对山坡进行围护硬化，防止山体滑坡，同时项目周

边有多条山泉经过，需要修筑排水工程。截止本报告书摘要签署日，金都花园项目已完成山坡围护和绿化、高地削平低谷回填、土地原有建筑物的拆除、对临时山泉进道回填以及对固定山泉进行改道或汇总等前期准备工作，场地基本完成平整，该项目供水供电通信等市政设施完善，周边道路畅通，已具备了相应的开发施工条件，预期于 2012 年 10 月起正式开工建设。

金都花园项目已取得揭东县人民政府颁发的《国有土地使用权证》，尚需取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。

截止本报告书摘要签署日，该地块的土地出让金及需揭东项目公司承担的购地契税等主要税费已支付完毕，在开发过程中尚需缴纳营业税，城建税，教育附加税，印花税，土地增值税，企业所得税等税费。

9、其他股东放弃优先购买权情况

本次交易中，本公司拟购买的为揭东项目公司 100%股权，因此本次交易不涉及需要其他股东放弃优先购买权的情况。

10、债权债务转移情况

本次交易中，本公司拟购买的为揭东项目公司 100%股权，故本次交易不涉及债权债务转移情形。

11、揭东项目公司最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

2009 年 8 月 20 日，宜华集团向揭东项目公司以现金增资 3,000 万元，本次增资后，揭东项目公司注册资本增至 4,000 万元，股东仍为宜华集团。本次增资经揭阳市方圆会计师事务所出具揭方圆验[2009]173 号《验资报告》验证。

除上述情形外，揭东项目公司最近三年不存在其他资产评估、交易、增资或改制情况。

（二）梅州项目公司 100%的股权

1、基本情况

名称：梅州市宜华房地产开发有限公司

公司性质：有限责任公司（法人独资）

住所：梅州市平远县大柘镇跃进岗

法定代表人：李宏基

注册资本：6,100 万元

实收资本：6,100 万元

成立日期：2007 年 4 月 24 日

营业期限：至长期

营业执照号：441426000001612

组织机构代码证：66146825-X

税务登记证号：粤地税字 44142666146825X 号

经营范围：房地产开发经营、市政道路建设（凭有效的资质证书经营）；销售金属材料、建筑材料、化工产品（不含危险品）。

2、历史沿革

梅州项目公司成立于 2007 年 4 月 24 日，注册资本 1000 万元，宜华集团以货币出资。上述出资经梅州正德会计师事务所出具梅正会验字[2007]第 042 号《验资报告》验证。

2008 年 1 月 13 日，梅州项目公司股东会审议通过宜华集团以货币认缴增资金额 2,600 万元的决议，梅州项目公司注册资本由 1000 万元变更为 3600 万元。上述增资经梅州正德会计师事务所有限公司出具梅正会验字[2008]第 024 号《验资报告》验证。

2009 年 7 月 20 日，梅州项目公司股东会审议通过宜华集团以货币认缴增资金额 2,500 万元的决议。本次增资后，梅州项目公司注册资本增至 6,100 万元，股东仍为宜华集团。上述增资经梅州正德会计师事务所有限公司出具梅正会验字[2009]第 100 号《验资报告》验证。宜华集团本次对梅州项目公司以现金增资 2,500 万元主要用于土地平整、围墙工程、设计、售房部建设等项目前期费用。

3、产权与控制关系

梅州项目公司为宜华集团全资子公司，公司章程中没有可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议、暂无变动原高管人员的计划、不存在影响该资产独立性的协议或其他安排。

4、主要资产的权属状况、资金占用、对外担保及主要负债情况

（1）主要资产的权属情况

截止本报告书摘要签署日，宜华集团拟注入上市公司的梅州项目公司股权产权清晰，不存在拟注入股权被质押和抵押的现象；梅州项目公司资产不存在抵押或冻结等权限受限的情况。

（2）资金占用及对外担保情况

截止本报告书摘要签署日，梅州项目公司不存被宜华集团、其实际控制人及其关联方资金占用情况；不存在为宜华集团、其实际控制人及其关联方担保行为，不存在为其他非关联企业担保的行为。

（3）主要负债情况

经信永中和审计，截止审计基准日 2009 年 12 月 31 日，梅州项目公司的总负债为 2,034,714.76 元，资产负债率为 3.27%，主要负债均为其他应付款，包括应付平远县绿洋中纤板制造有限责任公司 1,094,126.91 元和应付宜华集团往来款 922,956.85 元。

5、主营业务发展情况

梅州项目公司成立于 2007 年 4 月，自成立以来一直未正式从事房地产的开发及经营业务，目前准备开发梅州市平远县平城北路和北环路交汇处绿洋地块、东路北段东侧汇胜地块的多层住宅项目——金色华府。根据该项目《可行性报告》，项目总占地面积约 194.5 亩，分四期开发，预计开发时间为 7 年，总建筑面积约 46.25 万平方米，其中一期的规划已获得平远县发展和改革局《关于梅州市宜华地产开发有限公司开发兴建宜华·金色华府商住小区项目立项的核准通知》（平发改[2009]122 号）核准，在其余各期规划经当地发改部门审核并核发项目立项通知书后，该项目的总体规划尚需得到当地建设规划部门的审核批准。

- 一期：占地约 44.5 亩，预计开发时间为 2010 年 4 月-2011 年 12 月，一期以开发中小户型的小高层住宅为主，总建筑面积约 8.19 万平方米；
- 二期：占地约 48 亩，预计开发时间为 2012 年 5 月-2014 年 2 月，二期主要开发多层住宅和小高层住宅，总建筑面积约 12.18 万平方米；
- 三期：占地约 48 亩，预计开发时间为 2013 年 8 月-2015 年 5 月，三期主要开发多层住宅和小高层住宅，总建筑面积约 12.18 万平方米；
- 四期：占地约 54 亩，预计开发时间为 2015 年 8 月-2017 年 10 月，四期主要开发多层住宅和小高层住宅，总建筑面积约 13.71 万平方米。

金色华府效果图



6、主要财务数据及主要财务指标（经信永中和审计）

（1）主要财务数据

1) 简要合并资产负债表

单位：元

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产	62,234,795.46	37,657,008.16	18,199,008.80
总负债	2,034,714.76	2,167,695.75	8,354,197.70
所有者权益	60,200,080.70	35,489,312.41	9,844,811.10

2) 简要合并利润表

单位：元

项 目	2009年度	2008年度	2007年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-289,231.71	-349,498.69	-155,188.90
利润总额	-289,231.71	-355,498.69	-155,188.90
净利润	-289,231.71	-355,498.69	-155,188.90

3) 简要合并现金流量表

单位：元

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
经营活动产生的现金流量净额	-24,962,893.11	-26,014,083.43	-9,967,682.12
投资活动产生的现金流量净额	-	-4,080.00	-4,200.00
筹资活动产生的	25,000,000.00	26,000,000.00	10,000,000.00

现金流量净额			
现金及现金等价物 净增加额	37,106.89	-18,163.43	28,117.88

(2) 主要财务指标

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动比率（倍）	30.58	17.37	2.18
资产负债率（%）	3.27%	5.76%	45.90%
净资产收益率（%）	-0.48%	-1.00%	-1.58%

7、资质

梅州项目公司目前拥有平远县建设局于2009年12月30日核发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》（粤[平远]房开字第0000013号），有效期限至2010年12月31日。

8、土地储备情况

梅州项目公司所拥有的土地储备为占地194.5亩金色华府项目用地。

(1) 资格文件取得情况

梅州项目公司所拥有的土地储备均已取得相应的《国有土地使用权证》，明细如下：

土地证号	地址	地类	使用权类型	面积(M ²)	土地证取得时间	剩余年限
平府国用(2007)第26170225号	平远大柘镇柘东路	商住	出让	33333.30	20071229	68
平府国用(2007)第26170226号	平远大柘镇柘东路	商住	出让	33333.30	20071229	68
平府国用(2007)第14261700229号	平远大柘镇柘东路	商住	出让	33333.30	20071012	66
平府国用(2007)第26170184号	平远大柘镇跃进岗	商住	出让	29658.00	20071031	67
小计				129657.90		

(2) 土地储备的取得成本和前期投入情况

金色华府项目的土地出让金合计36,307,564.00元，折合单位土地成本为280.03元/平方米，土地出让金已经全额支付完毕；在取得金色华府项目地块后，梅州项目公司对上述地块进行了土地平整、围墙工程、设计等前期投入，截止2009年12月31日，前期支付土地平整费用等合计25,874,713.52元，折合单位前期投入199.56元/平方米。

(3) 土地储备的具体状况说明

金色华府地块占地 194.5 亩，属于旧城改造项目，梅州项目公司前期已投入大量人力物力对原有建筑物进行拆除，并对拆迁后土地进行土方平整、低洼地块回填等工作。截止本报告书摘要签署日，土地已基本完成平整，开工前施工作业场地及施工通道硬底化，工地周边围护、销售展示中心粗胚搭建等工作已完成。施工前水电等配套已落实，项目周边市政道路设施畅通，符合相应的开工条件，目前梅州项目公司正在对该项目进行地质勘察，报批报建手续也正在进行中，预计项目将于 2010 年 4 月起正式动工建设。

截止本报告书摘要签署日，金色华府一期已获得平远县建设局《建设项目选址意见书》（选字第 2009-007 号）的核准、平远县发展和改革局《关于梅州市宜华地产开发有限公司开发兴建宜华·金色华府商住小区项目立项的核准通知》（平发改[2009]122 号）的立项批准以及由平远县环境保护局核发的《同意上报立项的证明》。金色华府项目全部 194.5 亩土地均已取得平远县人民政府颁发的《国有土地使用权证》，尚需办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》，截止本报告书摘要签署日，上述权证正在办理当中。

截止本报告书摘要签署日，金色华府地块的土地出让金及需梅州项目公司承担的购地契税等主要税费已支付完毕，在开发过程中尚需缴纳营业税，城建税，教育附加税，印花税，土地增值税，企业所得税等税费。

9、其他股东放弃优先购买权情况

本次交易中，本公司拟购买的为梅州项目公司 100%股权，因此本次交易不涉及需要其他股东放弃优先购买权的情况。

10、债权债务转移情况

本次交易中，本公司拟购买的为梅州项目公司 100%股权，故本次交易不涉及债权债务转移情形。

11、梅州项目公司最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

2008 年 1 月 13 日，宜华集团向梅州项目公司以现金增资 2,600 万元，本次增资后，梅州项目公司注册资本增至 3,600 万元，股东仍为宜华集团。本次增资经梅州正德会计师事务所有限公司出具梅正会验字[2008]第 024 号《验资报告》验证。

2009 年 7 月 20 日，宜华集团向梅州项目公司以现金增资 2,500 万元，本次增资后，梅州项目公司注册资本增至 6,100 万元，股东仍为宜华集团。本次增资

经梅州正德会计师事务所有限公司出具梅正会验字[2009]第 100 号《验资报告》验证。

除上述情形外，梅州项目公司最近三年不存在其他资产评估、交易、增资或改制情况。

（三）湘潭项目公司 100%的股权

1、基本情况

全称：湘潭市宜华房地产开发有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：湘潭市岳塘区建设中路 4 号

法定代表人：李宏基

注册资本：43,000 万元

实收资本：43,000 万元

成立日期：2007 年 1 月 15 日

营业期限：至长期

营业执照号：430300000011653

组织机构代码证：79687177-5

税务登记证号：国税：湘国税登字 430304796871775 号；地税：地税湘字 430304796871775 号

经营范围：房地产开发经营；房产租赁中介服务；楼宇维修；市政道路建设。（凭有效资质证经营）

2、历史沿革

湘潭项目公司成立于 2007 年 1 月 15 日，注册资本 2000 万元，均为宜华集团以货币出资。上述注册资本经湘潭诚正有限责任会计师事务所出具潭诚会验字[2007] 015 号《验资报告》验证。

2008 年 3 月 17 日，湘潭项目公司股东会审议通过宜华集团以货币认缴增资金额 11,100 万元。变更后的湘潭项目公司注册资本为人民币 13,100 万元。上述注册资本变更经湘潭诚正有限责任会计师事务所出具潭诚会验字[2008]第 093 号《验资报告》验证。

2009 年 11 月 25 日，湘潭项目公司股东会审议通过宜华集团以现金增资 29,900 万元，增资完成后湘潭项目公司注册资本增为 43,000 万元。上述注册资

本变更经湘潭诚正有限责任会计师事务所出具潭诚会验字[2009]第 568 号《验资报告》验证。宜华集团本次对湘潭项目公司以现金增资 29,900 万元主要用于支付拆迁平整工程款：湘江名城项目占地 288.98 亩，已全部完成拆迁平整工作，其中约 200 亩土地在 2009 年完成拆迁补偿、土地平整工程并进行结算，结算金额约 29,077 万元。

3、产权与控制关系

湘潭项目公司为宜华集团全资子公司，公司章程中没有可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议、暂无变动原高管人员的计划、不存在影响该资产独立性的协议或其他安排。

4、主要资产的权属状况、资金占用、对外担保及主要负债情况

（1）主要资产的权属情况

截止本报告书摘要签署日，宜华集团拟注入上市公司的湘潭项目公司股权产权清晰，不存在拟注入股权被质押和抵押的现象；湘潭项目公司资产不存在抵押或冻结等权限受限的情况。

（2）资金占用及对外担保情况

截止 2009 年 12 月 31 日，湘潭项目公司关联方其他应收款余额为 3,239,910.00 元，均为宜华集团与湘潭项目公司之间的正常往来款项，截至本报告书摘要签署日宜华集团已归还所欠湘潭项目公司全部款项；截止本报告书摘要签署日，湘潭项目公司不存在为宜华集团、其实际控制人及其关联方担保行为，不存在为其他非关联企业担保的行为。

（3）主要负债情况

经信永中和审计，截止审计基准日 2009 年 12 月 31 日，湘潭项目公司的总负债为 21,627,419.32 元，资产负债率为 4.87%，主要负债为应付湘潭市城市建设投资公司 20,995,904.00 元的其他应付款。

5、最近三年主营业务发展情况

湘潭项目公司成立于 2007 年 1 月，自成立以来该公司主要负责位于湘潭市岳塘区的湘江名城项目的前期开发准备工作。该项目位于福星西路以北，体育公园场馆暨东泗路以西、（新）东坪路以南的方形区域，与位于建设中路西侧的体育公园场馆隔东泗路紧邻正对，具有较高的商住开发价值。项目总占地面积 288.98 亩，根据该项目的《可行性报告》，项目主要以建设小高层住宅为主，同

时配套建设商铺、车库、幼儿园、泛会所、小型超市、游泳池及变配电房、消防控制中心等公共配套设施，分四期开发，预计开发时间为 2010 年 4 月-2018 年 1 月，计划通过 8 年开发完成。上述项目规划已经湘潭市发展和改革局属下的湘潭工程咨询公司出具的《宜华-湘江名城〈1 期〉项目申请报告》给予确认，尚待湘潭市发展和改革局审核后核发项目立项通知书以及得到当地建设规划部门的审核批准。

- 一期：占地约 88.47 亩，预计开发时间为 2010 年 4 月-2012 年 10 月，容积率为 3.0，总建筑面积约 22.78 万平方米；
- 二期：占地约 72.15 亩，预计开发时间为 2012 年 6 月-2014 年 8 月，容积率为 2.84，总建筑面积约 18.76 万平方米；
- 三期：占地约 72.15 亩，预计开发时间为 2014 年 5 月-2016 年 5 月，容积率为 2.84，总建筑面积约 18.76 万平方米；
- 四期：占地约 56.21 亩，预计开发时间为 2016 年 2 月-2018 年 1 月，容积率为 3.9，总建筑面积约 18.24 万平方米。

湘江名城效果图



6、主要财务数据及主要财务指标（经信永中和审计）

（1）主要财务数据

1) 简要合并资产负债表

单位：元

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产	443,720,309.95	171,055,080.39	109,527,336.17
总负债	21,627,419.32	44,921,024.90	91,551,005.00
所有者权益	422,092,890.63	126,134,055.49	17,976,331.17

2) 简要合并利润表

单位：元

项 目	2009年度	2008年度	2007年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-3,016,994.86	-2,842,275.68	-2,023,668.83
利润总额	-3,041,164.86	-2,842,275.68	-2,023,668.83
净利润	-3,041,164.86	-2,842,275.68	-2,023,668.83

3) 简要合并现金流量表

单位：元

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
经营活动产生的现金流量净额	-280,831,784.27	-61,681,584.46	-19,397,873.29
投资活动产生的现金流量净额	-134,260.30	-1,426,885.00	-21,140.00
筹资活动产生的现金流量净额	299,000,000.00	62,700,000.00	20,000,000.00
现金及现金等价物净增加额	18,033,955.43	-408,469.46	580,986.71

(2) 主要财务指标

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动比率（倍）	20.44	3.75	1.19
资产负债率（%）	4.87%	26.26%	83.59%
净资产收益率（%）	-0.72%	-2.25%	-11.26%

7、资质

湘潭项目公司目前拥有湖南省住房和城乡建设厅于2009年12月25日核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（湘建房[潭]字第165号），资质等级为三级，有效期至2011年5月7日。

8、土地储备情况

湘潭项目公司所拥有的土地储备为占地288.98亩湘江名城项目用地。

(1) 资格文件取得情况

湘潭项目公司所拥有的土地储备均已取得相应的《国有土地使用权证》和《建设用地规划许可证》，明细如下：

1) 国有土地使用权证

土地证号	地址	地类	使用权类型	面积(M ²)	土地证取得时间	剩余年限
潭国用(2009)第 2100483 号	岳塘区东泗路西向	城镇混合住宅用地	出让	58979.10	20090522	50
潭国用(2008)第 5200001 号	岳塘区体育中心	城镇混合住宅用地	出让	133675.07	20090716	49
小计				192654.17		

2) 建设用地规划许可证

证件名称	证号	坐落	地类	使用权类型	面积(平方米)	取得日期
建设用地规划许可证	地字第 090158 号	湘潭市东泗路西侧,福星西路北侧	商住用地	-	58,979.10	2009.12
	地字第 090163 号	湘潭市东泗路西侧,福星西路北侧	商住用地	-	133,675.07	2009.12

(2) 土地储备的取得成本和前期投入情况

湘江名城项目的土地出让金合计 321,942,900.00 元，其中一期折合单位土地成本为 1,725 元/平方米，二~四期折合单位土地成本为 1,647.31 元/平方米，土地出让金已经全额支付完毕；在取得湘江名城项目地块后，湘潭项目公司对上述地块进行了前期的拆迁补偿、土地平整等工程，工程款项共投入 98,505,471.00 元，其中一期折合单位前期投入 470.51 元/平方米，二~四期折合单位前期投入 529.31 元/平方米。

(3) 土地具体状况的说明

项目占地 288.98 亩，属于旧城改造工程。该项目前期已投入大量的人力物力，对地面建筑物进行爆破拆除、排污渠道改造，低洼地块回填，并已协调有关部门对供电、供水及通信线路等进行改造，目前土地已基本平整完整，其中拟于 2010 年 4 月动工建设的“潭国用（2009）第 2100483 号”地块内部场地平整，开发程度达到“五通一平”，符合施工条件。项目周边市政道路等基础设施已基本畅通，小区道路等市政配套道路建设将在项目开发时同步进行。

湘潭项目 288.98 亩土地已取得湘潭市人民政府颁发的《国有土地使用权证》和湘潭市规划局颁发的《建设用地规划许可证》，尚需办理《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》，截止本报告书摘要签署日，上述权证正在办理当中。

截止本报告书摘要签署日，湘江名城项目地块的土地出让金及需湘潭项目公司承担的购地契税等主要税费已支付完毕，在开发过程中尚需缴纳营业税，城建税，教育附加税，印花税，土地增值税，企业所得税等税费。

9、其他股东放弃优先购买权情况

本次交易中，本公司拟购买的为湘潭项目公司 100%股权，因此本次交易不涉及需要其他股东放弃优先购买权的情况。

10、债权债务转移情况

本次交易中，本公司拟购买的为湘潭项目公司 100%股权，故本次交易不涉及债权债务转移情形。

11、湘潭项目公司最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

2008 年 3 月 17 日，宜华集团向湘潭项目公司以现金增资 11,100 万元，本次增资后，湘潭项目公司注册资本增至 13,100 万元，股东仍为宜华集团。本次增资经湘潭诚正有限责任会计师事务所出具潭诚会验字[2008]第 093 号《验资报告》验证。

2009 年 11 月 25 日，宜华集团向湘潭项目公司以现金增资 29,900 万元，本次增资后，湘潭项目公司注册资本增至 43,000 万元，股东仍为宜华集团。本次增资经湘潭诚正有限责任会计师事务所出具潭诚会验字[2009]第 568 号《验资报告》验证。

除上述情形外，湘潭项目公司最近三年不存在其他资产评估、交易、增资或改制情况。

（四）宜东项目公司 100%的股权

1、基本情况

全称：汕头市宜东房地产开发有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：汕头市澄海区莱芜经济开发试验区岳声围

法定代表人：蔡锐彬

注册资本：57,811 万元

成立日期：2001 年 3 月 19 日

营业期限：至长期

营业执照号：440583000003645

组织机构代码证：66989746-2

税务登记证号：国税：粤国税字 440515669897462 号；地税：粤地税字 440515669897462 号

经营范围：房地产开发经营，房产租赁代理，楼宇维修，市政道路建设。

2、历史沿革

宜东项目公司成立于 2001 年 3 月 19 日，注册资本 100 万元，该公司原名“汕头市澄海区宜华机动车驾驶员培训场有限公司，原经营范围为“机动车驾驶员培训、考场服务”。其中，宜华集团以货币出资 80 万元，刘绍山以货币出资 20 万元，澄海市丰业会计师事务所出具了澄丰会内验（2001）第 52 号《验资报告》验证。2001 年 3 月 19 日，汕头市工商行政管理局向宜东项目公司核发《企业法人营业执照》（注册号：4405831003329）。

2008 年 1 月 11 日，刘绍山将持有宜东项目公司 20%的股权作价 20 万元转让予宜华集团，宜华集团持有宜东项目公司 100%的股权；公司名称变更为“汕头市宜东房地产开发有限公司”、法定代表人变更为蔡锐彬、经营范围变更为“房地产开发经营，房产租赁代理，楼宇维修，市政道路建设”。

2008 年 1 月 26 日，宜东项目公司股东会审议通过宜华集团以货币增资 24,417 万元，增资完成后宜东项目公司注册资本增为 24,517 万元。上述注册资本经汕头市中诚会计师事务所（普通合伙）出具汕中会验字[2008]第 018 号《验资报告》验证。

2009 年 12 月 15 日，宜东项目公司股东会审议通过宜华集团以货币增资 19,681 万元，增资完成后宜东项目公司注册资本增为 44,198 万元。上述注册资本经汕头市可衡会计师事务所出具汕可衡会验字[2009]第 035 号《验资报告》验证。

2009 年 12 月 24 日，宜东项目公司股东会审议通过宜华集团以货币增资 13,613 万元，增资完成后宜东项目公司注册资本增为 57,811 万元。上述注册资本经汕头市可衡会计师事务所出具汕可衡会验字[2009]第 036 号《验资报告》验

证。

宜华集团在 2009 年期间对宜东项目公司合计以现金增资 33,294 万元，主要用作于支付土地款和土地工程款：其中支付莱芜项目 289 亩土地出让款约 7,225 万元；此外，莱芜项目和宜东工业园项目均位于海边，土地地形低洼，宜东项目公司在取得上述土地后分期进行了大量前期土地填沙平整开发，工程款大部份在 2009 年进行结算，结算金额约 26,016 万元。

3、产权与控制关系

宜东项目公司为宜华集团全资子公司，公司章程中没有可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议、暂无变动原高管人员的计划、不存在影响该资产独立性的协议或其他安排。

4、主要资产的权属状况、资金占用、对外担保及主要负债情况

(1) 主要资产的权属情况

截止本报告书摘要签署日，宜华集团拟注入上市公司的湘潭项目公司股权产权清晰，不存在拟注入股权被质押和抵押的现象；宜东项目公司资产不存在抵押或冻结等权限受限的情况。

(2) 资金占用及对外担保情况

截止本报告书摘要签署日，宜东项目公司不存被宜华集团、其实际控制人及其关联方资金占用情况；不存在为宜华集团、其实际控制人及其关联方担保行为，不存在为其他非关联企业担保的行为。

(3) 主要负债情况

经信永中和审计，截止审计基准日 2009 年 12 月 31 日，宜东项目公司的总负债为 2,157,066.00 元，资产负债率仅为 0.37%，主要负债为应付与控股股东宜华集团之间往来款 2,157,066.00 元。

5、最近三年主营业务发展情况

宜东项目公司成立于 2001 年 3 月，原经营范围为：机动车驾驶员培训及考场服务。自 2008 年 1 月增资扩股并更名后，该公司的主营业务范围变更为房地产开发经营，但该公司一直未正式从事房地产的开发经营业务，目前主要负责莱芜项目和宜东工业园项目开发的前期准备工作。

(1) 莱芜项目

目前宜东项目公司正在筹划对位于汕头市澄海区莱芜岛神女路与胜景路交

界东北侧，东面临海的莱芜项目的开发工作。莱芜项目占地 289 亩，地块紧邻南海海岸，拥有开阔的自然海景。根据该项目《可行性报告》，项目拟规划建设为多层情景洋房、小高层景观洋房等，项目分作两期开发，计划三年内开发完成。莱芜项目规划目前已通过由设计单位、专家组和澄海区规划局组成的审核小组审核，正待报澄海区人民政府审批。

- 一期：占地约 152 亩，预计开发时间为 2010 年 6 月-2011 年 12 月，总建筑面积约 9.12 万平方米；
- 二期：占地约 137 亩，预计开发时间为 2012 年 2 月-2013 年 11 月，总建筑面积约 8.34 万平方米。

莱芜项目效果图



(2) 宜东工业园项目开发

汕头市澄海宜东工业城位于澄海区东端莲阳河入海口北侧，北临金利路，东、南沿莲阳河沿堤道路，西接澄海东部工业区，占地面积约 1,223 亩。根据该项目《可行性报告》，项目分三期开发建设，预计开发时间为 2011 年 2 月-2017 年 5 月，主要以厂房开发为主，设有生活配套和公用配套。宜东工业园项目的初步规划已经澄海区莲下镇规划建设办公室出具了《澄海区金利路南侧汕头市宜东房地产开发有限公司有地规划设计条件》批复，具体规划尚待当地发改部门审核并核发项目立项通知书后得到建设规划部门的审核批准。

- 一期：占地约 336 亩，预计开发时间为 2011 年 2 月-2013 年 4 月，总建筑面积约 44.06 万平方米，其中：工业厂房 29.14 万平方米，公用配套设施 3.93 万平方米以及生活配套 10.99 万平方米；

- 二期：占地约 389 亩，预计开发时间为 2013 年 2 月-2015 年 5 月，总建筑面积约 50.85 万平方米，均用于建设工业厂房；
- 三期：占地约 498 亩，预计开发时间为 2015 年 3 月-2017 年 5 月，总建筑面积约 65.40 万平方米，其中：工业厂房 56.83 万平方米，生活配套 8.57 万平方米。

宜东工业园效果图



6、主要财务数据及主要财务指标（经信永中和审计）

（1）主要财务数据

1) 简要合并资产负债表

单位：元

项 目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
总资产	579,572,520.84	261,932,189.84	5,497,284.63
总负债	2,157,066.00	17,367,492.00	4,736,356.06
所有者权益	577,415,454.84	244,564,697.84	760,928.57

2) 简要合并利润表

单位：元

项 目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-89,243.00	-366,230.73	-15,736.71
利润总额	-89,243.00	-366,230.73	-15,736.71
净利润	-89,243.00	-366,230.73	-15,736.71

3) 简要合并现金流量表

单位：元

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
经营活动产生的现金流量净额	-332,940,021.20	-244,141,554.84	-6,501.63
投资活动产生的现金流量净额			
筹资活动产生的现金流量净额	332,940,000.00	244,170,000.00	
现金及现金等价物净增加额	-21.20	28,445.16	-6,501.63

(2) 主要财务指标

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动比率（倍）	268.69	15.08	1.16
资产负债率（%）	0.37%	6.63%	86.16%
净资产收益率（%）	-0.02%	-0.15%	-2.07%

7、资质

宜东项目公司目前拥有汕头市建设局于2009年7月22日核发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》（粤房开证字第0040208号），有效期至2010年7月22日。

8、土地储备情况

宜东项目公司拥有的土地储备为占地289亩的莱芜项目用地以及占地约1,223亩的宜东工业园用地。

(1) 资格文件取得情况

宜东项目公司所拥有的土地储备均已取得相应的《国有土地使用权证》，明细如下：

1) 莱芜项目

土地证号	地址	地类	使用权类型	面积(M ²)	土地证取得时间	剩余年限
澄国用第2009021号	莱芜岛北环中路北侧	居住	出让	30174.50	20090909	70
澄国用第2009022号	莱芜岛北环中路南侧	居住	出让	16664.60	20090909	70
澄国用第2009023号	莱芜岛北环中路南侧	居住	出让	42038.00	20090909	70

澄国用第 2009027 号	莱芜岛北环中路南侧	居住	出让	18784.60	20090909	70
澄国用第 2009025 号	莱芜岛北环中路北侧	居住	出让	48238.00	20090909	70
澄国用第 2009026 号	莱芜岛北环中路北侧	居住	出让	23081.40	20090909	70
澄国用第 2009024 号	莱芜岛环岛南路北侧	居住	出让	13617.30	20090909	70
小计				192598.40		

2) 宜东工业园项目

土地证号	地址	地类	使用权类型	面积(M ²)	土地证取得时间	剩余年限
澄国用(变)第 2008058 号	莲下镇培隆福建围外	综合	出让	33333.30	20080204	48
澄国用(变)第 2008059 号	莲下镇培隆福建围外	综合	出让	33333.30	20080204	48
澄国用(变)第 2008060 号	莲下镇利合新围	综合	出让	6666.68	20080204	48
澄国用(变)第 2008061 号	莲下镇利合新围	综合	出让	20000.61	20080204	48
澄国用(变)第 2008062 号	莲下镇利合新围	综合	出让	20000.00	20080204	48
澄国用(变)第 2008063 号	莲下镇培隆福建围外	综合	出让	33333.30	20080204	48
澄国用(变)第 2008064 号	莲下镇利合新围	综合	出让	33333.33	20080204	48
澄国用(变)第 2008065 号	莲下镇利合新围	综合	出让	20000.61	20080204	48
澄国用(变)第 2008066 号	莲下镇利合新围	综合	出让	33333.30	20080204	48
澄国用(变)第 2008067 号	莲下镇培隆福建围外	综合	出让	33333.30	20080204	48
澄国用(变)第 2008068 号	莲下镇利合新围	综合	出让	6666.60	20080204	48
澄国用(变)第 2008069 号	莲下镇利合新围	综合	出让	33333.30	20080204	48
澄国用(变)第 2008070 号	莲下镇利合新围	综合	出让	20000.61	20080204	48
澄国用(变)第 2008071 号	莲下镇培隆福建围外	综合	出让	46666.67	20080205	48
澄国用(变)第 2008072 号	莲下镇利合新围	综合	出让	20000.61	20080205	48
澄国用(变)第 2008073 号	莲下镇培隆福建围外	综合	出让	66666.67	20080205	48
澄国用(变)第 2008074 号	莲下镇利合新围	综合	出让	20000.61	20080205	48
澄国用(变)第 2008075 号	莲下镇培隆福建围外	综合	出让	66666.67	20080205	48

澄国用(变)第2008076号	莲下镇利合新围	综合	出让	13333.71	20080205	48
澄国用(变)第2008077号	莲下镇利合新围	综合	出让	13333.71	20080205	48
澄国用(变)第2008078号	莲下镇培隆福建围外	综合	出让	42000.00	20080205	48
澄国用(变)第2008079号	莲下镇培隆福建围外	综合	出让	66666.67	20080205	48
澄国用(变)第2008080号	莲下镇培隆福建围外	综合	出让	40000.00	20080205	48
澄国用(变)第2008108号	莲下镇培隆福建围外	综合	出让	20000.00	20080425	48
澄国用(变)第2008109号	莲下镇利合新围	综合	出让	6666.68	20080425	48
澄国用(变)第2008110号	莲下镇利合新围	综合	出让	13333.71	20080425	48
澄国用(变)第2008111号	莲下镇利合新围	综合	出让	6666.68	20080425	48
澄国用(变)第2008112号	莲下镇培隆福建围外	综合	出让	13333.30	20080425	48
澄国用(变)第2008113号	莲下镇培隆福建围外	综合	出让	13333.30	20080425	48
澄国用(变)第2009093号	莲下镇利合新围	综合	出让	20000.61	20090918	56
小计				8,153,37.84		

(2) 土地储备的取得成本和前期投入情况

1) 莱芜项目

莱芜项目的土地出让金合计 78,692,000.00 元，折合单位土地成本为 408.58 元/平方米，土地出让金已经全额支付完毕；在取得莱芜项目地块后，宜东项目公司对上述地块进行了前期的填沙平整等工程，截止 2009 年 12 月 31 日，工程款项合计投入 94,149,423.66 元，折合单位前期投入 488.84 元/平方米。

2) 宜东工业园项目

宜东工业园项目的土地是宜东项目公司从中地投资有限公司处受让所得，土地转让价款合计 61,150,000.00 元，已经全额支付完毕，折合单位土地成本为 75 元/平方米；在取得宜东工业园地块后，宜东项目公司对上述地块进行了前期的填沙平整等工程，截止 2009 年 12 月 31 日，工程款项合计投入 345,552,673.22 元，折合单位前期投入 423.82 元/平方米。

(3) 土地具体状况的说明

1) 莱芜项目

莱芜项目地块占地 289 亩，项目地处韩江支流入海口，地势低洼，宜东项目公司前期已对该地块进行筑堤、土方回填、对海滩去土换砂等工作。目前该项目筑堤工程、开工前施工作业场地、施工通道硬底化和工地围护等施工前期准备已完成，地块内部场地平整，供水、供电等配套设施完善，通信、有线电视等市政设施正在架设。已基本具备动工开发的条件，预计将于 2010 年 6 月开始正式动工建设。

莱芜项目 289 亩土地已取得汕头市澄海区人民政府颁发的《国有土地使用权证》，《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》正在办理当中。

截止本报告书摘要签署日，莱芜项目地块的土地出让金及需宜东项目公司承担的购地契税等主要税费已支付完毕，在开发过程中尚需缴纳营业税，城建税，教育附加税，印花税，土地增值税，企业所得税等税费。

2) 宜东工业园项目

宜东工业城项目地块占地 1,223 亩，项目地处韩江入海口属滩涂地块，地势低洼，宜东项目公司前期已对该地块完成了筑堤和土方回填等工作，海堤抗洪、抗台风能力达到五十年一遇的标准，项目内部场地平整。截止评估基准日 2009 年 12 月 31 日项目周边道路尚不够通畅，2010 年 1 月 7 日汕头市澄海区莲下镇人民政府发布了“省道 S231 凤湾线澄海莲鸿路段改建工程 BT 公开招标资格预审公告”，计划对项目周边道路“国道 324 线至金鸿路”、“金鸿路至培隆陇”进行改建，目前宜东项目公司正在对其他施工前期准备进行完善，项目预计将于 2011 年 2 月开始正式动工建设。

宜东工业园项目已取得汕头市澄海区人民政府颁发的《国有土地使用权证》，尚需办理《建设用地规划许可证》，《建设工程规划许可证》，《建设工程施工许可证》。

截止本报告书摘要签署日，宜东工业园项目地块的土地出让金及需宜东项目公司承担的购地契税等主要税费已支付完毕，在开发过程中尚需缴纳营业税，城建税，教育附加税，印花税，土地增值税，企业所得税等税费。

9、其他股东放弃优先购买权情况

本次交易中，本公司拟购买的为宜东项目公司 100%股权，因此本次交易不涉及需要其他股东放弃优先购买权的情况。

10、债权债务转移情况

本次交易中，本公司拟购买的为宜东项目公司 100%股权，故本次交易不涉及债权债务转移情形。

11、宜东项目公司最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

2008 年 1 月 11 日，宜东项目公司原股东刘绍山将持有宜东项目公司 20%的股权作价 20 万元转让予宜华集团，本次股权转让完成后，宜华集团持有宜东项目公司 100%的股权。

2008 年 1 月 26 日，宜华集团向宜东项目公司以现金增资 24,417 万元，本次增资后，宜东项目公司注册资本增至 24,517 万元，股东仍为宜华集团。本次增资经汕头市中诚会计师事务所(普通合伙)出具汕中会验字[2008]第 018 号《验资报告》验证。

2009 年 12 月 15 日，宜华集团向宜东项目公司以现金增资 19,681 万元，本次增资后，宜东项目公司注册资本增至 44,198 万元，股东仍为宜华集团。本次增资经汕头市可衡会计师事务所出具汕可衡会验字[2009]第 035 号《验资报告》验证。

2009 年 12 月 24 日，宜华集团向宜东项目公司以现金增资 13,613 万元，本次增资后，宜东项目公司注册资本增至 57,811 万元，股东仍为宜华集团。本次增资经汕头市可衡会计师事务所出具汕可衡会验字[2009]第 036 号《验资报告》验证。

除上述情形外，宜东项目公司最近三年不存在其他资产评估、交易、增资或改制情况。

二、本次交易标的土地储备

本次拟注入上市公司的四家项目公司所拥有的项目均为待开发的土地储备，占地面积合计约 1,404,430 平方米，其中住宅用地合计 589,097 平方米，宜东工业园用地合计 815,333 平方米；预计可售面积约 3,080,772 平方米，其中预计可售住宅面积合计约 1,364,455 平方米、可售商铺面积合计约 79,033 平方米、可售车位面积合计约 269,084 平方米以及可售厂房面积合计约 1,368,200 平方米。在本次交易完成后，公司的土地储备与现阶段开发规模保持在较为理想的水平，

能够满足公司未来 5-8 年的发展需要，同时本次拟注入资产中约有 1,223 亩土地将作为工业园区的开发，这将在较大程度上丰富公司产品开发的结构。

序号	项目名称	项目公司	开工日期	预计竣工日期	占地面积 (平方米)	预计建筑面积 (平方米)	预计可售面积 (平方米)
1	揭东金都花园	揭东项目公司	2012.10	2014.8	74,187	74,187	70,787
2	金色华府项目一期	梅州项目公司	2010.4	2011.12	29,658	81,927	81,672
3	金色华府项目二期	梅州项目公司	2012.5	2014.2	32,000	121,760	119,790
4	金色华府项目三期	梅州项目公司	2013.8	2015.5	32,000	121,760	119,790
5	金色华府项目四期	梅州项目公司	2015.8	2017.10	36,000	137,080	134,960
6	湘江名城一期	湘潭项目公司	2010.4	2012.10	58,980	227,778	226,875
7	湘江名城二期	湘潭项目公司	2012.6	2014.8	48,100	187,573	183,378
8	湘江名城三期	湘潭项目公司	2014.5	2016.5	48,100	187,573	183,378
9	湘江名城四期	湘潭项目公司	2016.2	2018.1	37,474	182,442	182,442
10	莱芜项目一期	宜东项目公司	2010.6	2011.12	101,333	91,200	91,200
11	莱芜项目二期	宜东项目公司	2011.10	2013.11	91,265	83,400	83,400
12	宜东工业园一期	宜东项目公司	2011.2	2013.4	224,000	440,600	440,600
13	宜东工业园二期	宜东项目公司	2013.2	2015.5	259,333	508,500	508,500
14	宜东工业园三期	宜东项目公司	2015.3	2017.5	332,000	654,000	654,000
				合计	1,404,430	3,099,780	3,080,772

三、拟购买资产主营业务和技术情况

（一）主要从事房地产项目的类型

本次拟注入上市公司的四家项目公司所拥有的房地产项目均处于前期准备阶段，拟开发的项目主要以住宅小区为主，另有部分与住宅配套的商铺；宜东项目公司拟开发的工业园项目为工业地产开发，在开发完成后主要用以对外销售。

（二）运作流程

1、住宅地产开发流程

房地产开发主要经历前期准备、立项审批、拆迁动工、开盘预售、竣工交付等五个阶段。

（1）前期准备阶段：主要由公司独立或委托专业咨询机构对拟开发项目的目标市场进行调查研究，制作可行性研究报告。

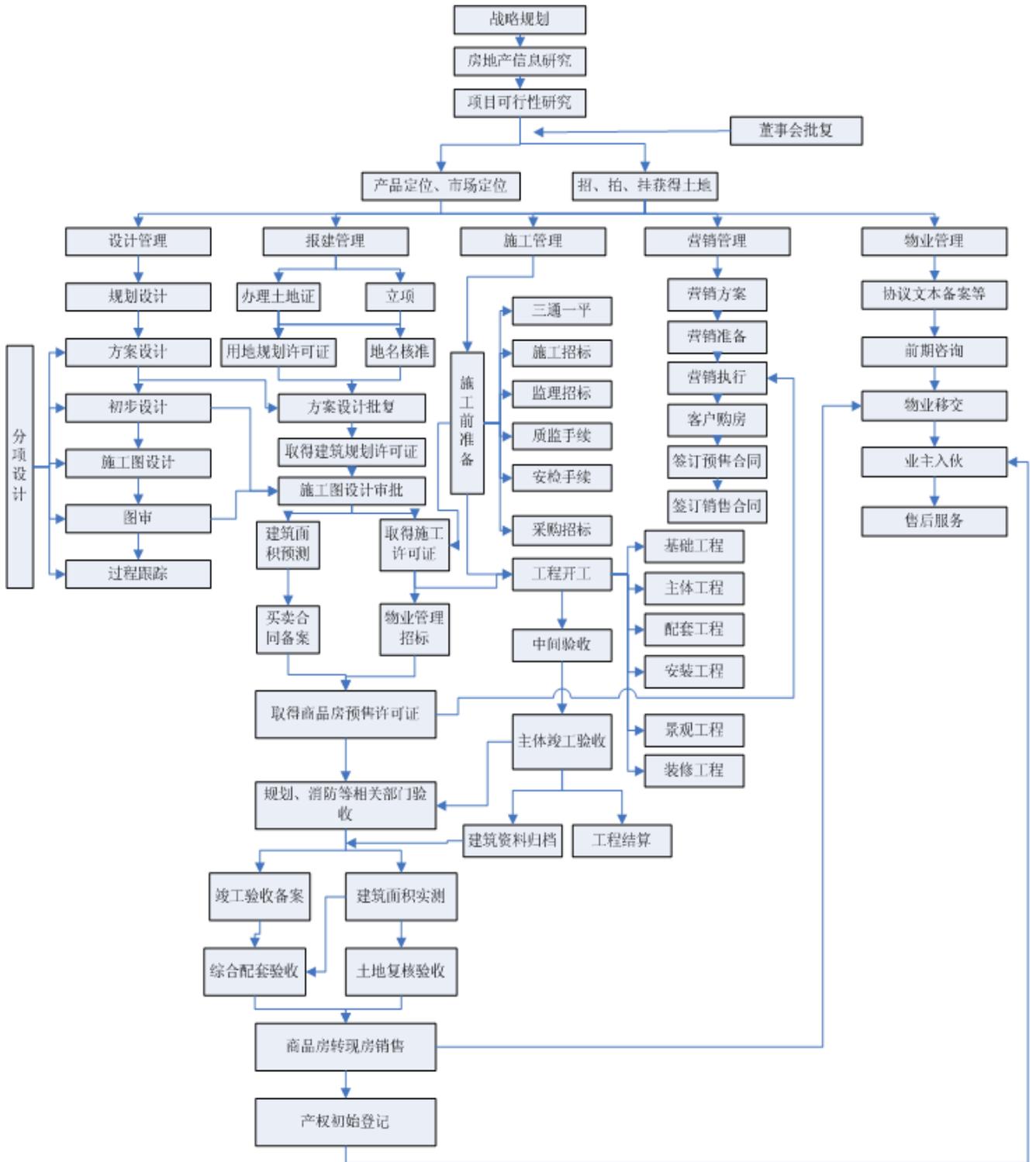
（2）立项审批阶段：这一阶段关键是取得“一书五证”（即项目建议书、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证、商品房预售许可证）。首先，在签定土地出让合同，并按约定缴付土地出让金后，取得国有土地使用权证。然后，将可行性研究报告等文件报有关主管部门审批后，取得其他“四证”。

（3）完成三通一平，进行工程招标，由承包单位进行施工。

（4）开始楼盘预售宣传，进行房屋预售

（5）房屋竣工验收后，交付购房者，完成房屋销售。

详细房地产项目开发流程图如下：



2、工业地产运作流程

工业地产运作流程主要分为工业地产选址、工业地产定位、工业地产园区设计建造、工业地产招商、园区服务五方面运行。

（1）工业地产选址

一般工业园区的选址从区域分析、产业分析、开发区分析、交通物流分析、

客户分析等方面出发，以满足目标客户本身的需求。

（2）工业地产定位

工业地产成功的定位在于能够把区域的资源整合起来，形成园区本身特有的优势，在具体定位的时候，要充分考虑市场的导向、资源的整合以及创新的能力，通过借助本区域优势，发展工业园区，进而促进开发区的发展。

（3）工业地产园区设计、建造

在确定园区选址及产业定位后，就要开始园区的设计及建造。工业园区的设计必需符合产业规划，不同类型的工业园区有不同的注意事项，厂房可按不同的企业需求建造为简易厂房、标准厂房或钢结构厂房。

（4）工业地产招商

招商是成功运营工业园的关键所在，而招商的核心是招商渠道的建设。通过搭建三大平台：政府沟通平台、中介商务平台、客户交流平台，以及四大传播渠道，网络、行业、户外、展会论坛，形成一个相对完整的工业园区推广宣传体系。

（5）园区服务

运营工业地产最后关键一环是提供园区服务。园区服务可分成两个方面，第一个层面是对政府和开发区的服务：推动产业的升级，促进区域产业的集群化，增加园区税收；第二个层面需要为客户提供增值服务，一方面要为工业园区提供物业管理服务，另一方面通过了解客户的产业链和供应链，打造独特的园区文化，为入园企业提供优质的增值服务。

（三）经营模式

本次拟注入的四家项目公司从事房地产开发业务主要沿用宜华房产原有的经营模式，并拟在定价、营销及物业管理等方面参照并部分复制宜华房产的成功经验：

1、房地产开发项目定价模式

（1）定价方法

四家项目公司拟开发房地产项目的定价模式将采用科学的房地产定价方法，灵活运用定价策略，确保预期利润和其他目标的实现，主要使用以下三类方法：

1) 成本导向定价法

成本导向定价指按开发成本和人为订立的利润比率确定价格，包括成本加成定价法和目标定价法，其中成本加成定价法主要以拟开发项目的成本为基础的一

种定价方法；而目标定价是在成本的基础上，按照目标收益率的高低计算售价。

2) 购买者导向定价法

购买者导向定价是以消费者的认知价值、需求强度及对价格的承受能力为依据，以市场占有率、品牌形象和最终利润为目标，真正按照有效需求来策划房地产价格，具体包括认知价值定价法和差异需求定价法，其中认知价值定价法是项目公司根据购买者对物业的认知价值来制定价格的一种方法，而差异需求定价是以不同目标客源的需求强度、总体资金承受能力为参考对象，分别求得各消费层次的有效需求来确定房地产价格。

3) 竞争导向定价法

竞争导向定价是以企业所处的行业地位和竞争定位而制定价格的一种方法。具体做法包括领导定价法、挑战定价法和随行就市定价法，其中领导定价法是指在区域性市场上处于行业领导者地位的开发商，可借助其品牌形象好，市场动员能力强的优势，使产品价格超过同类物业的价格水平；挑战定价法是针对具有向领导者挑战的实力但缺乏品牌认知度的企业，以更好的性能、更低的价格销售，从而扩大市场占有率；而随行就市定价法则选择当时市场同类物业的平均价格。

(2) 主要考虑因素

四家项目公司在对项目进行定价时，将会考虑以下因素：

- 1) 居民收入水平的高低
- 2) 生活配套设施
- 3) 经济发展阶段和情况
- 4) 市场供求状况
- 5) 周边地区同类房产的价格
- 6) 品牌因素
- 7) 开发成本，包括土地取得成本和建筑成本
- 8) 地理位置及自然环境
- 9) 人口因素等

(3) 操作程序

在综合考虑上述因素的基础上，项目公司开发的房地产项目定价拟采取的操作程序是：

- 1) 确定总体均价。根据项目公司自身在目标市场的知名度以及拟开发楼盘

的具体定位，使用前述三种定价方法，来确定项目总体均价；

- 2) 确定分期均价；
- 3) 确定各栋均价；
- 4) 确定各层均价；
- 5) 确定各套价格；
- 6) 计算付款方式及销售各阶段的优惠折扣系数；
- 7) 确定售楼部销售节目表价格，并在销售各阶段进行调整。

在价格策略上采用低开高走的价格策略，根据销售进展情况，每到一个调价时点，按预先确定的幅度将价格调高一次。项目高走可以形成房地产增值的表现，给前期购房者以信心，给购房意向者以刺激，造成旺盛的人气。

2、房地产项目开发的营销模式

四家项目公司拟采用的营销模式是：首先根据区域市场的不同消费特点，以客户需求为导向进行产品定位；将产品营销策划贯穿于项目决策、产品设计、项目施工、广告宣传、现场推广直至售后服务的全过程；在项目开发的每个环节，均站在业主的角度，来优化项目开发的每个流程；通过持续不断地提供性价比高的普通商品住宅，最大限度地满足消费者的需求。

3、房地产项目开发的销售模式

成功的房地产销售过程一般包括三个阶段，一是为使潜在的购买者了解物业状况而进行的宣传、沟通阶段；二是就有关价格及合同条件而进行的谈判阶段；三是双方协商一致后的签约阶段。

四家项目公司拟复制宜华房产的销售方式，即主要采用开发商自行销售的模式，个别项目考虑委托房地产经纪机构代理销售。在本次交易完成后，四家项目公司可以依托宜华房产自身原有的市场营销队伍、区域性的销售网络以及潜在的客户资源，从而有效地实现销售。

从具体的销售手段来看，各开发项目（项目公司）组建销售部，负责案场销售等事务处理，办理签订商品房屋买卖合同及相关程序。并采用招投标的办法选择专业的广告公司负责产品的广告策划、设计及发布工作，并由营销部牵头进行经常性的市场调研工作。制订的房地产促销手段主要包括广告宣传促销、楼盘庆典仪式、现场及售楼处销售、开盘期间价格促销、房地产交易会销售等。

4、房地产项目开发的融资方式

目前四家项目公司开发房地产项目的资金来源较为单一，主要为自有资金，随着项目的推进，后续资金来源主要为预收房款和部分银行贷款。在本次交易完成后，项目公司将得以依附宜华地产的上市公司平台，根据业务发展需要制定合理的资金需求计划，分析比较自有资金、商业信用、银行贷款、发行债券、配股、增发新股等多种融资工具的成本与优劣，结合公司的资本结构，利用多种融资方式，选择最优的融资组合，为公司筹措发展所需的资金。

5、物业管理模式

物业管理作为房地产开发品牌的重要延续，四家项目公司也将继续沿用宜华房产原有的物管模式：主要由广东宜华物业管理有限公司按照市场化的原则，与项目公司签订《物业管理服务合同》，在项目规划阶段，物业管理就提前参与到项目前期规划中去，全方位考虑项目建成后的各种物业管理问题，力求解决因规划建设考虑不周而产生的各种后期管理问题。该公司作为“广东省二级物业管理资质企业”，曾先后被评为“汕头市房地产管理先进企业”、“汕头市建设系统先进企业”，已经建立起一套优质的管理体系，准确把握物业管理的各个环节，独立地实施各项管理服务，并不断地自我完善。

6、工业地产运作模式

宜东工业园项目按照汕头市政府工业兴市的战略思想及城市建设可持续发展目标，在城市总体规划和现有经济水平的基础上，从实际出发，引导工业园区的有序建设发展。项目按照“总体规划、分步实施”的要求，做到“布局合理、功能齐全、设施完善、建设标准”。一方面既要符合创建现代化工业园区的需要，体现生产经济要求；还要符合城市景观的要求，整体感强；另一方面又要从人文精神出发，创造良好的产业环境条件，体现生态要求，计划把项目建成一个环境优美，配套设施齐全，保障安全、有利管理、经济合理的城市现代化工业园区。汕头市澄海区是中国重要的塑料玩具工艺品及毛织服装产业基地，这些产业在全球的市场上都占有相当大的比例，澄海城区及属下各镇塑料玩具工艺品及毛织服装行业发达，已形成较完整的产业链。宜东工业园项目依托汕头高新工业园、澄海东部工业园等工业园区及汕头大学，结合重点发展已有产业基础，如塑料、玩具、工艺品、服装等强势产业，补充完善产业链，推动产业结构的调整及产业升级，并带动相关产业的发展。

（四）经营管理体制及内控制度

1、房地产开发项目的决策程序

四家项目公司进行房地产开发项目的决策程序如下：

（1）项目信息收集整理

策划部根据整体战略规划关于资源获取的地域、性质、规模、时间等来收集土地资源信息。

（2）初选项目选择

首先，投资发展部经理将收集整理的有价值的项目信息报送分管副总，分管副总筛选后报送总经理办公会议。

其次，总经理办公会议依据项目位置、周边环境、市场前景、销售群体、投资估算等因素对项目进行初选，产生初选项目。

（3）市场调研

对初选项目，投资发展部通过对项目的现场考察及市场调研，对初选项目进行可行性论证，完成《项目投资分析报告》的编制工作，并报送总经理办公会议审议。

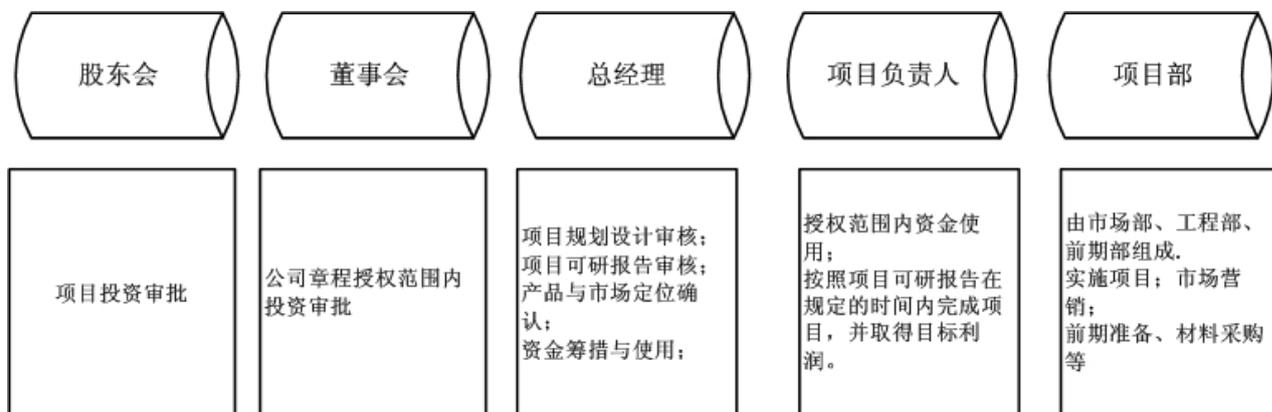
（4）投资项目选择

首先，总经理办公会议对《项目投资分析报告》进行审议，根据公司章程的规定，总经理在授权范围确定投资项目；授权范围外，报请董事会审议。

其次，董事会根据公司章程的规定，审议总经理报送的《项目投资分析报告》，在授权范围内确定投资项目；在授权范围外，报请股东审议。

2、开发项目管理架构的设置

四家项目公司开发项目管理架构设置如下图所示：



（五）项目的市场定位及主要消费者群体

根据项目所处的区域和项目定位不同，四家项目公司各自拟开发项目所面对

的目标消费群体也存在差异，以下分项目进行单独说明：

1、揭东金都花园项目

（1）市场定位

以高起点、高标准、高品质为出发点，营造一个大型的亲水运动休闲生态社区，以合理的价格定位，中、高档别墅住宅小区作为卖点吸引目标客户。

（2）消费者群体

- 1) 揭东县私营者、企业老板和中高层管理人员；
- 2) 政府部门的领导和中、高收入公务员；
- 3) 潮州、汕头等潮汕地区成功人士休闲度假或居住之用。

2、梅州金色华府项目

（1）市场定位

通过楼盘的精心规划建设配套，配合精准的市场推广，以倡导一种高尚、舒适、健康、人文的现代生活方式，引导梅州平远县居民对全新生活方式的向往。由于产品针对客户以首次置业，家庭人口 3—4 人的县城中等收入市场目标人群为主，因此住宅房产总价主要控制在 20 万之内。

（2）消费者群体

- 1) 个体工商业者、小型矿主；
- 2) 改善型住房需求人群，其中包括县城中高收入公务员；
- 3) 处于婚育年龄的年青人；
- 4) 周边乡镇购房入城人群；
- 5) 外出经商工作人员。

3、湘潭湘江名城项目

（1）市场定位

项目整体规划设计适度超前、引导消费，综合考虑商/住产品类型多样性，突出欧式风格，以打造湘潭区域最具规模、品位和档次，配套设施最先进齐全、物业管理最有优势、独具特色和卖点的楼盘作为总体开发思路，紧紧把握“自然、湘江、人文、体育”及“景、近、静、净、境”等元素来规划整合前述有利资源，将地中海坡地园林风情创新复制到项目，使本项目成为湘潭区域真正具有超强核心竞争力的“资源节约、环境友好”型高端城市宜居花园，同步体现“用心构筑生活”人居理念的核心价值，提升目标消费群对宜华品牌及项目的认知度、信任

度和美誉度。

（2）消费者群体

- 1) 政府公务员及“白领”群体；
- 2) 国企中高层及高校管理群体：如临近项目的湘潭钢铁公司、湘潭电机集团湘电股份及湘潭工程学院等 3 所本科院校、3 所大专院校、20 余所职校的管理人员；
- 3) 湘潭籍在外发展的成功人士；
- 4) 个体私营户；
- 5) 其他中高层管理人员、技工及自由职业者；
- 6) 此外，“长株潭”（长沙、株洲、湘潭）一体化发展大趋势、湘潭楼市价格洼地效应，使越来越多的外来客户被吸引前来投资置业，成为不可或缺的强势目标客户。

4、莱芜项目

（1）市场定位

项目所处地理位置优越，具有唯一性和稀缺性，因此具备成为高端项目的先天条件。本项目从“用心构筑生活”的人居理念出发，计划打造成一個汕头地区高品质海景住宅项目。

（2）消费者群体

- 1) 从事 IT、高新技术领域、成长性较好、利润回报较高产业的尖端技术人才与高级营销管理人士；
- 2) 金融、证券、保险、投资、贸易行业高级管理层；
- 3) 大、中型国有企业、事业单位的高级管理人士；
- 4) 大、中型私营企业主；
- 5) 政府官员、公务员；
- 6) 境外成功人士。

5、宜东工业园项目

（1）项目定位

园区依托汕头高新工业园、澄海东部工业园等工业园区及汕头大学，重点发展已有产业基础，如塑料、玩具、工艺品、服装等强势产业，补充完善产业链，扩充产业链外延，推动产业结构的调整及产业升级，并带动相关产业的发展。宜

东工业园将充分利用所处的优越地理位置，突出生态环境建设，以建设成为一个适宜创业发展的现代化绿色工业园。

（2）消费者群体

入园企业主要面向塑料、玩具、工艺及毛织服装等大中型工业企业。

（六）拟购买资产的主要固定资产、无形资产及特许经营权情况

1、主要固定资产

由于四家项目公司所拥有的资产均主要为存货（土地使用权），其所拥有的固定资产账面价值均较低，截止评估、审计基准日 2009 年 12 月 31 日，揭东项目公司所拥有的固定资产账面价值为 6,111.5 元，均为办公设备；梅州项目公司所拥有的固定资产账面价值为 5,456.60 元，均为办公设备及其他；湘潭项目公司所拥有的固定资产账面价值为 328,471.66 元，其中运输设备账面价值为 103,809.67 元，办公设备及其他账面价值为 224,661.99 元；而宜东项目公司并未拥有固定资产。

2、无形资产及特许经营权

截止评估、审计基准日 2009 年 12 月 31 日，四家项目公司并未拥有无形资产及特许经营权。

四、交易标的评估情况

亚洲评估依据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对本次拟注入宜华地产的四家项目公司股东全部权益价值进行了评估。

（一）评估方法

1、对企业整体资产价值采用资产基础法进行评估。

企业整体资产价值评估通常包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。资产基础法即分别对评估范围内各项资产进行评估，并以各项资产评估值之和为总资产评估值，并在对负债进行核实的基础上确定负债评估值，进而通过总资产

减负债得出委估的公司股东全部权益价值。

由于难于取得类似企业股权转让的交易案例，因此本次对四家项目公司并未采用市场法进行评估；同时，由于四家项目公司系单一项目公司，自成立至今尚未实现收入，无具有可比性的历史收益信息，同时在四家项目公司目前拥有的土地开发并完成销售后是否能持续取得土地进行开发并取得收入具有重大的不确定性，无法对未来收益进行合理预测，因此本次未采用收益法进行评估。

故本次评估以持续经营和公开市场为前提，根据评估目的、评估对象的实际情况和评估方法适用的前提条件，综合考虑各种影响因素，确定采用资产基础法对四家项目公司股东全部权益价值进行评估。

2、对四家项目公司的主要资产—存货（开发成本—土地使用权）采用市场比较法和假设开发法同时进行评估，并以市场比较法的评估结果为最终评估值

本次拟注入上市公司的四家项目公司的主要资产均为拟开发的存货（开发成本—土地使用权），截止评估基准日 2009 年 12 月 31 日，揭东项目公司、梅州项目公司、湘潭项目公司及宜东项目公司所拥有的土地储备账面价值分别占其账面总资产的 98.47%、99.92%、94.76%以及 99.99%，合计占四家项目公司总资产账面价值的 97.87%。

（1）评估方法的选取

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地估价方法有市场比较法、假设开发法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。土地估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

经评估人员现场踏勘，本次拟注入上市公司的四家项目公司所持有的土地储备近年来在同一供需圈内均具有相类似的可比交易案例，故可以采用市场比较法进行评估；由于上述土地储备均属于已取得国有土地使用权待开发房地产，故此次评估可以采用假设开发法进行评估；由于四家项目公司所处的揭阳市揭东县、梅州市平远县、湘潭市和汕头市澄海区的基准地价颁布较早，基准地价不能反映土地的市场价格，且未公开发布基准地价修正体系，故不采用基准地价系数修正法进行评估；由于上述土地储备均为没有现实收益的空地，没有单独的获利能力，不具备收益还原法的基本条件，故不采用收益还原法进行评估；由于上述土地储

备的价格大部份取决于效用并非成本，考虑到土地交易市场存在公开的市场信息，故不采用成本逼近法评估。

综上所述，评估人员认为采用市场比较法和假设开发法进行评估较为合理，因此在《评估报告》中对四家项目公司的主要资产—存货（开发成本—土地使用权）采用了市场比较法和假设开发法同时进行评估。

(2) 评估过程

1) 金都花园项目用地

A、市场比较法

评估人员根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，通过仔细筛选后确定三个比较住宅用地交易实例比较如下：

a) 比较因素说明

影响因素		金都花园项目用地	实例一：普宁市流沙城关东路西侧地块	实例二：揭西县五经富镇市场新亭子下地块	实例三：汕头市澄海区莱芜岛神女路东北侧莱发别墅区地块
交易价格(元/平方米)		待估	916.67	976.65	985.21
交易日期			2009年7月	2009年11月	2009年6月
交易情况			挂牌	挂牌	挂牌
区域因素	自然因素	好	好	好	好
	人口密集度	位于揭东县地都镇，毗邻汕头市市郊，人口密集度低	位于流沙城关东路西侧，人口密集度低	位于揭西县五经富镇市场新亭子下，人口密集度低	位于澄海区莱芜半岛，人口密集度低
	交通条件	G206路北侧、沙石路、郊区，一般	流沙城关东路西侧，好	揭西县五经富镇市场新亭子下，较好	临澄海路，较好
	设施状况	郊区，基础设施及公共设施差	位于流沙城关东路西侧，基础设施及公共设施好	位于揭西县五经富镇市场新亭子下，基础设施及公共设施较好	位于澄海区莱芜半岛，基础设施及公共设施一般
	环境因素	位于市郊，空气好无噪音，东面、北面、西面靠山，南面靠小学，环境好	位于市区，环境较好	位于揭西县五经富镇，环境较好	位于澄海区莱芜半岛，环境好
个别因素	容积率	1	≤3.5	≤2	≤2
	开发程度	三通一平	三通一平	三通一平	三通一平
	临路状况	生活性次干道	生活性次干道	生活性次干道	生活性次干道
	与商服设施接近程度	差	好	较好	差

宗地面积(平方米)	74187	7320	942	700
宗地形状	规则多边形	规则多边形	规则多边形	规则多边形
剩余使用年限	53	70	70	38

b) 比较修正系数情况

影响因素		金都花园项目用地	实例一：普宁市流沙城关东路西侧地块	实例二：揭西县五经富镇市场新亭子下地块	实例三：汕头市澄海区莱芜岛神女路东北侧莱发别墅区地块
交易价格(元/平方米)			916.67	976.65	985.21
交易日期		1	0.98	1	0.97
交易情况		1	1	1	1
容积率		1	1.25	1	1
区域因素	自然因素	100	100	100	100
	人口密集度	100	101	105	105
	交通条件	100	101	105	105
	设施状况	100	102	105	105
	环境因素	100	101	105	105
	区域因素修正小计	1	0.9524	0.8333	0.8333
个别因素	开发程度	100	100	100	100
	临路状况	100	102	103	104
	与商服设施接近程度	100	102	103	104
	宗地面积(平方米)	100	99	98	98
	宗地形状	100	100	100	100
	个别因素修正小计	1	0.9709	0.9615	0.9434
剩余使用年限		1	0.9878	0.9878	1.0389
修正价格(元/平方米)			683.47	773.02	829.55
权数			0.34	0.33	0.33
比准价格(元/平方米)			761		

因此，在确定委估地块的评估单价后，金都花园项目用地运用市场比较法确定的评估值为：761.00 元/平方米×74,187.00 平方米=56,456,307.00 元。

B、假设开发法

a) 估算建设期

本项目总建筑面积 74,187.00 平方米，规模一般，根据揭东县房地产开发建设期的平均水平，本项目的建设期取 2 年较为合适。

b) 预测总售价

评估机构通过采用市场比较法对可比楼盘现时市场价格进行评估，确定本项目的预测总售价。

c) 建筑工程费用的确定

根据揭东县建设工程价格信息数据资料，结合评估人员的经验及有关数据来确定建筑工程费用。

d) 利息的确定

建设期 2 年, 准备期半年, 施工期 1 年, 销售期半年, 假设建设期内资金均匀投入, 根据中国人民银行公布的一至三年 (含三年) 中长期贷款年利率为 5.40% 计算项目所需贷款利息。则利息 = 地价 $\times [(1+5.40\%)^2 - 1]$ + 建筑工程费用 $\times [(1+5.40\%)^{(2/2)} - 1]$ 。

e) 销售费用的确定

销售费主要包括: 销售代理费、广告费等, 根据揭东县房地产开发行业销售费用的发生平均水平, 并在搜集主要房地产上市公司 2008 全年的营业费用占销售收入比的基础上, 确定本次评估销售费用占销售总收入的比例取值为 3%。

f) 税费的确定

根据揭东县房地产开发税费征收情况, 税费项目 (不包括土地增值税和企业所得税) 包括营业税、教育费附加印花税等, 约占售价的 5.5% 左右。

g) 利润的确定

根据《企业绩效评价标准值 2009》, 2008 年房地产开发企业全行业净资产收益率平均值为 8.7%, 良好值为 11.4%, 本次评估取前述二者的均值 $(8.7\% + 11.4\%) / 2 = 10\%$ 作为开发商利润率, 则利润 = (地价 + 建筑工程费用) $\times 10\%$ 。

h) 应予扣除的土地增值税

土地增值税 = (售价 - (建筑工程费用 + 土地账面成本) - 利息 - 销售费用 - 税费) $\times 30\%$ 。

i) 应予扣除的企业所得税

企业所得税 = (售价 - (建筑工程费用 + 土地账面成本) - 利息 - 销售费用 - 税费 - 土地增值税) $\times 25\%$ 。

j) 评估结果

通过使用公式: 总地价 = 售价 - 建筑工程费用 - 利息 - 销售费用 - 税费 - 利润 - 土地增值税 - 企业所得税 = 62,504,595.06 元, 对应的单位地面地价 = 62,504,595.06 元 / 74,187.00 平方米 = 842.53 元 / 平方米。

2) 金色华府项目用地

A、市场比较法

金色华府项目用地共分“平府国用（2007）第 26170184 号商住用地”等四块地证，评估人员首先根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，通过仔细筛选后确定三个比较住宅用地交易实例与“平府国用（2007）第 26170184 号商住用地”地块比较如下：

a) 比较因素说明

影响因素		平府国用(2007)第 26170184 号商住用地	实例一：平远县大柘镇平岗路西侧地块	实例二：平远县大柘镇平城北路平远酒厂地块	实例三：五华县河东镇澄塘村地块
交易价格(元/平方米)		待估	810	1175.55	606.5
交易日期			2009年11月	2009年6月	2010年1月
交易情况			挂牌	挂牌	挂牌
区域因素	自然因素	好	好	好	好
	人口密集度	位于县城城边，人口密集度一般	位于县城中心，人口密集度较高	位于县城城边乡镇，人口密集度较高	位于县城城边乡镇，人口密集度较高
	交通条件	西临柘东路，东临环东路，交通条件较好	东临平岗路，位于县城中心交通条件好	临 S120 国道及河东路，交通条件好	临 S120 国道及河东路，交通条件好
	设施状况	县城待开发地块，基础设施及公共设施一般	县城中心，基础设施及公共设施好	县城待开发地块，基础设施及公共设施较好	县城待开发地块，基础设施及公共设施较好
	环境因素	位于县城城边，环境较好，适合居住	位于县城中心，商业条件较好，居住环境一般	位于县城城边，环境较好，适合居住	位于县城城边，环境较好，适合居住
个别因素	容积率	3.6	2	2	2.2
	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	临路状况	平城北路生活性主干道	平岗路生活性次干道	平城北路生活性主干道	临支路
	与商服设施接近程度	一般	好	好	好
	宗地面积(平方米)	29658	1283	1276	29702
	宗地形状	规则多边形	四边形	四边形	规则多边形
	剩余使用年限	67	69.5	69.5	50

b) 比较修正系数情况

影响因素	金色华府项目用地	实例一：平远县大柘镇平岗路西侧地块	实例二：平远县大柘镇平城北路平远酒厂地块	实例三：五华县河东镇澄塘村地块
交易价格(元/平方米)		810	1175.55	606.5

交易日期	100	100	97	100
交易情况	100	100	100	100
区域因素	自然因素	100	100	100
	人口密集度	100	111	115
	交通条件	100	111	115
	设施状况	100	112	115
	环境因素	100	111	115
	区域因素修正小计	100	0.6897	0.6250
个别因素	开发程度	100	100	100
	临路状况	100	102	102
	与商服设施接近程度	100	110	110
	宗地面积(平方米)	100	99	99
	宗地形状	100	101	101
	剩余使用年限	1	1.0000	1.0000
	个别因素修正小计	1	0.8929	0.8929
容积率	1	0.7896	0.7896	
修正价格(元/平方米)		631.67	856.49	562.86
权数		0.34	0.33	0.33
比准价格(元/平方米)		683		

因此，在确定委估地块的评估单价后，“平府国用（2007）第 26170184 号商住用地”地块运用市场比较法确定的评估值为：683.00 元/平方米×29,658 平方米=20,256,414.00 元。同理可得：“平府国用(2005)第 14261700267 号”等另外三块的商住用地评估值为 65,999,934.00 元，加上项目设计费用评估价值为 75,000.00 元，金色华府项目用地的评估值为 86,331,348.00 元。

B、假设开发法

在使用假设开发法评估时，评估人员也是首先对“平府国用（2007）第 26170184 号商住用地”进行评估。评估人员通过采用前述对金都花园项目用地评估类似的步骤，在确定估算建设期、预测总售价、建筑工程费用、利息、销售费用、税费、利润、应予扣除的土地增值税以及应予扣除的企业所得税后通过使用公式：总地价=售价-建筑工程费用-利息-销售费用-税费-利润-土地增值税-企业所得税，得出“平府国用（2007）第 26170184 号商住用地”地块地价为 21,385,771.50 元，对应的单位地面地价=21,385,771.50 元/29,658.00 平方米=721.08 元/平方米，使用同样的步骤得出“平府国用(2005)第 14261700267 号”等另外三块的商住用地评估值为 69,381,689.05 元，金色华府项目全部用地的评估值合计为 90,767,460.55 元。

3) 湘江名城项目用地

A、市场比较法

湘江名城项目用地共分“潭国用(2009)第 2100483 号”等两块地证，评估人员首先根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，通过仔细筛选后确定三个比较住宅用地交易实例对“潭国用(2009)第 2100483 号”地块比较如下：

a) 比较因素说明

影响因素	评估对象:潭国用(2009)第 2100483 号地块	实例一: 2008GT007 号地块	实例二: 2008PM012	实例三: 潭土网挂【2009】016 号地块	
交易价格(元/平方米)	待估	2388.46	3219.16	2451.19	
交易日期		2008年5月	2008年4月	2009年12月	
交易情况		挂牌	挂牌	挂牌	
区域因素	自然因素	好	好	好	
	人口密集度	一般	较高	高	
	交通条件	湘潭市岳塘区东泗路西侧、福星西路北侧，交通条件好	湘潭市岳塘区芙蓉路南侧，交通条件好	湘潭市岳塘区建设南路以东，交通条件好	湘潭市雨湖区杨家湾路北侧，交通条件好
	设施状况	岳塘区新城区，靠近新建的体育中心、游泳馆等，周边基础设施及公共设施好	岳塘区新城区主干道芙蓉路南侧，基础设施及公共设施好	岳塘区新城区主干道建设南路以东，基础设施及公共设施好	岳塘区老城区雨湖区杨家湾路北侧，主干道韶山路和车站路之间，基础设施及公共设施好
	环境因素	市区靠湘江，环境好	位于市区，环境好	位于市中心区，环境好	位于老城区，环境较好
个别因素	容积率	3	4.43	3	2.69
	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	临路状况	东泗路交通性次干道	芙蓉路交通性主干道	建设南路交通性主干道	杨家湾路交通性次干道
	与商服设施接近程度	好	好	好	好
	宗地面积(平方米)	58979.1	3495.98	7399.44	5109.65
	宗地形状	规则长方形	规则多边形	规则多边形	规则多边形
	剩余使用年限	商业 39.5 年、住宅 69.5 年	商业 38.5 年、住宅 68.5 年	商业 39.5 年、住宅 69.5 年	商业 40 年、住宅 70 年

b) 比较修正系数情况

影响因素	评估对象:潭国用(2009)第 2100483 号地块	实例一: 2008GT007 号地块	实例二: 2008PM012	实例三: 潭土网挂【2009】016 号地块
交易价格(元/平方米)	待估	2388.46	3219.16	2451.19

交易日期	100	96	96	100
交易情况	100	100	100	100
区域因素	自然因素	100	100	100
	人口密集度	100	103	104
	交通条件	100	101	101
	设施状况	100	101	101
	环境因素	100	99	99
	区域因素修正小计	100	0.9615	0.9524
个别因素	开发程度	100	100	100
	临路状况	100	96	96
	与商服设施接近程度	100	103	104
	宗地面积(平方米)	100	99	99
	宗地形状	100	100	100
	剩余使用年限	100	100	100
	个别因素修正小计	100	1.0204	1.0101
容积率	100	119	100	96
修正价格(元/平方米)	100	2,051.35	3,225.87	2,503.01
权数		0.34	0.33	0.33
比准价格(元/平方米)		2,588		

因此，在确定委估地块的评估单价后，“潭国用(2009)第2100483号”地块运用市场比较法确定的评估值为：2,588元/平方米×58,979.10平方米=152,637,910.80元。同理可得：“潭国用(2008)第5200001号”地块单位地面地价为2,563元/平方米，故该地块的评估值为2,563/平方米×133,675.07平方米=342,609,204.41元，湘江名城项目用地的评估值合计为495,247,115.21元。

B、假设开发法

在使用假设开发法评估时，评估人员也是首先对“平潭国用(2009)第2100483号”地块进行评估。评估人员通过采用前述对金都花园项目用地评估类似的步骤，在确定估算建设期、预测总售价、建筑工程费用、利息、销售费用、税费、利润、应予扣除的土地增值税以及应予扣除的企业所得税后通过使用公式：总地价=售价-建筑工程费用-利息-销售费用-税费-利润-土地增值税-企业所得税，得出“平潭国用(2009)第2100483号”地块地价为160,034,332.97元，对应的单位地面地价=160,034,332.97元/58,979.10平方米=2,713元/平方米，使用同样的步骤得出“潭国用(2008)第5200001号”地块评估值为345,851,676.15元，湘江名城项目全部用地的评估值合计为505,886,009.12元。

4) 莱芜项目用地

A、市场比较法

莱芜项目用地共分“澄国用(2009)第 2009024 号”等 7 块地证，除“澄国用(2009)第 2009024 号”位于澄海区莱芜岛环岛南路北侧外，“澄国用第 2009021 号”等其他 6 块用地均位于澄海区莱芜镇神女路与胜景路交界东北侧，评估人员首先根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，通过仔细筛选后确定三个比较住宅用地交易实例与“澄国用第 2009021 号”等 6 个地块比较如下：

a) 比较因素说明

影响因素		“澄国用第 2009021 号”等 6 个地块	实例一：莱东 -7-III-C3 地块	实例二：汕头市澄海区莲下镇 324 国道西侧、槐南路段地块	实例三：汕头市泰山中路西侧、洛河路南侧地块
交易价格(元/平方米)			985.71	825.03	1343.21
交易日期			2009 年 6 月	2010 年 1 月	2009 年 2 月
交易情况			挂牌	协议	挂牌
区域因素	自然因素		好	较好	好
	人口密集度	一般	一般	位于澄海区莲下镇槐南村，靠近镇政府，人口密集较高	位于龙湖区偏西北，人口密集度较高
	交通条件	澄海区莱芜岛神女路与胜景路交界东北侧	澄海区莱芜岛神女路东北侧，较好	靠国道，好	泰山中路西侧、洛河路南侧，好
	设施状况	待开发，一般	待开发，一般	靠近镇政府，基础设施及公共设施较好	位于龙湖区偏西北，基础设施及公共设施较好
	环境因素	靠海，好	靠海，好	靠国道，一般	位于市区，环境较好
个别因素	容积率	0.9	2	2	2
	开发程度	三通一平	三通一平	三通一平	三通一平
	临路状况	莱芜岛神女路生活性主干道	莱芜岛神女路生活性主干道	324 国道交通性主干道	泰山中路交通性主干道
	与商服设施接近程度	一般	一般	较好	较好
	宗地面积(平方米)	178981.1	700	4498.02	15098.2
	宗地形状	规则多边形	规则多边形	规则多边形	规则多边形
	剩余使用年限	69.5	38	54	69.5

b) 比较修正系数情况

影响因素	“澄国用第 2009021 号”等 6 个地块	实例一：莱东 -7-III-C3 地块	实例二：汕头市澄海区莲下镇 324 国道西侧、槐南路段地块	实例三：汕头市泰山中路西侧、洛河路南侧地块
交易价格(元/平方米)	待估	985.71	825.03	1343.21
交易日期	100	97	100	92
交易情况	100	100	100	100

区域因素	自然因素	100	100	99	98
	人口密集度	100	100	105	108
	交通条件	100	100	104	102
	设施状况	100	100	105	108
	环境因素	100	100	95	96
	区域因素修正小计	1	1.0000	0.9259	0.8929
个别因素	开发程度	100	100	100	100
	临路状况	100	100	90	90
	与商服设施接近程度	100	100	105	106
	宗地面积(平方米)	100	98	99	99
	宗地形状	100	100	100	100
个别因素修正小计	1	1.0204	1.0638	1.0526	
容积率	1	1	1	1	
剩余使用年限	1	0.95	0.99	1	
修正价格(元/平方米)	100	1,091.51	820.89	1,372.19	
权数		0.34	0.33	0.33	
比准价格(元/平方米)			1,095		

因此，在确定委估地块的评估单价后，“澄国用第 2009021 号”等 6 个地块运用市场比较法确定的评估值为：1,095 元/平方米×178,981.10 平方米=195,984,304.50 元。同理可得：“澄国用(2009)第 2009024 号”地块单位地面地价为 1,091 元/平方米，故该地块的评估值为 1,091/平方米×13,617.30 平方米=14,856,474.30 元，莱芜项目用地的评估值合计为 210,840,778.80 元。

B、假设开发法

评估人员通过采用前述对金都花园项目用地评估类似的步骤，在确定估算建设期、预测总售价、建筑工程费用、利息、销售费用、税费、利润、应予扣除的土地增值税以及应予扣除的企业所得税后通过使用公式：总地价=售价-建筑工程费用-利息-销售费用-税费-利润-土地增值税-企业所得税，得出莱芜项目用地总地价为 229,189,023.96 元，对应的单位地面地价=229,189,023.96 元/192,598.40 平方米=1,190 元/平方米。

5) 宜东工业园项目用地

A、市场比较法

评估人员根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，通过仔细筛选后确定三个比较工业用地交易实例与宜东工业园地块比较如下：

a) 比较因素说明

影响因素		宜东工业园地块	实例一：澄海区上 华镇夏岛路北侧、 高速公路东侧地块	实例二：澄海区凤翔 街道坝头片金鸿公路 东侧、凤翔路北侧、 奥飞动漫公司用地西 侧地块	实例三：汕头市澄 海区广益新市区 宁川东路东侧、同 益路南侧地块
交易价格(元/平方 米)			683.06	669.14	676.42
交易日期			2009年9月	2009年10月	2009年3月
交易情况			挂牌	挂牌	买卖
区域因素	交通状况	临新修道路	澄海区上华镇夏 岛路北侧、高速 公路东侧好	金鸿公路东侧、凤 翔路北侧,好	澄海区广益新市 区宁川东路东 侧、同益路南 侧,好
	基础设施状况	一般	较好	好	好
	环境状况	好	较好	较好	较好
	工业区成熟度	待开发	较好	奥飞动漫公司用地 西侧,好	澄海区新区,好
个别因素	宗地面积(平 方米)		30769	11836	2490
	容积率	2	2	2	2
	宗地形状	规则多边形	规则多边形	规则多边形	规则多边形
	临路状况	临新修交通性次 干道	交通性主干道	交通性次干道	交通性次干道
	开发程度	三通一平	三通一平	三通一平	三通一平
剩余使用年限		48	50	50	45

b) 比较修正系数情况

影响因素		宜东工业园地块	实例一：澄海区上 华镇夏岛路北侧、 高速公路东侧	实例二：澄海区凤翔 街道坝头片金鸿公路 东侧、凤翔路北侧、 奥飞动漫公司用地西 侧	实例三：汕头市澄 海区广益新市区 宁川东路东侧、同 益路南侧地块
交易价格(元/平方 米)			683.06	669.14	676.42
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	交通状况	100	103	104	104
	基础设施状况	100	103	104	104
	环境状况	100	98	98	98
	工业区成熟度	100	104	105	106
	区域因素修正 小计	1	0.9259	0.9009	0.8929
个别因素	宗地面积(平 方米)	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	临路状况	100	102	100	100
	开发程度	100	100	100	100
	个别因素修正 小计	1	0.9804	1.0000	1.0000
剩余使用年限			0.9963	0.9963	1.0067

修正价格(元/平方米)		617.77	600.60	607.99
权数		0.34	0.33	0.33
比准价格(元/平方米)		609		

因此，如上表计算得出宜东工业园地块的评估单价为 609 元/平方米，但由于上述 609 元/平方米的评估单价是假设委估土地剩余使用年期为 48 年的评估结果，而宜东工业园 815,337.96 平方米综合用地中“澄国用(变)第 2009093 号”地块（土地面积 20,000.61 平方米）的剩余使用年期为 56 年，因此需对其单独进行年期修正，修正系数为： $[1 - (1 + 8\%)^{-56}] / [1 - (1 + 8\%)^{-48}] = 1.0117$ ，因此“澄国用(变)第 2009093 号”地块的评估单价应该修正为：609 元/平方米 $\times 1.0117 = 616$ 元/平方米

综上，宜东工业园地块运用市场比较法确定的评估值为：609 元/平方米 $\times (815,337.96 - 20,000.61)$ 平方米 + 616 元/平方米 $\times 20,000.61$ 平方米 = 496,680,821.91 元。

B、假设开发法

评估人员通过采用前述对金都花园项目用地评估类似的步骤，在确定估算建设期、预测总售价、建筑工程费用、利息、销售费用、税费、利润、应予扣除的土地增值税以及应予扣除的企业所得税后通过使用公式：总地价 = 售价 - 建筑工程费用 - 利息 - 销售费用 - 税费 - 利润 - 土地增值税 - 企业所得税，得出宜东工业园项目用地总地价为 517,291,526.99 元，对应的单位地面地价 = 517,291,526.99 元 / 815,337.96 平方米 = 634 元/平方米。

(3) 评估结果的选择

对于四家项目公司所拥有的土地储备，评估机构分别采用市场比较法和假设开发法进行评估的结果汇总如下表所示：

评估基准日：2009 年 12 月 31 日

单位：元

项目公司	项目	账面值	市场比较法		假设开发法	
			评估值	增值率	评估值	增值率
揭东项目公司	金都花园	38,965,897.49	56,456,307.00	44.89%	62,504,595.06	60.41%
梅州项目公司	金色华府	62,182,277.52	86,331,348.00	38.84%	90,767,460.55	45.97%
湘潭项目公司	湘江名城	420,448,371.00	495,247,115.21	17.79%	505,886,009.12	20.32%
宜东项目公司	莱芜项目	172,841,423.66	210,840,778.80	21.99%	229,189,023.96	32.60%

	宜东工业园	406,702,673.22	496,680,821.91	22.12%	517,291,526.99	27.19%
	合计	1,101,140,642.89	1,345,556,370.92	22.20%	1,405,638,615.68	27.65%

考虑到假设开发法评估是根据房地产估价的合法原则和最高最佳使用原则，结合各公司的开发规划，判断房地产的最佳开发利用方式（包括用途、规模、档次等）。同时运用假设开发法估价是根据当地房地产市场行情或供求状况，预测未来开发完成后的房地产价值。由于这些判断和预测存在着可变因素，最终确定以市场比较法的评估值作为四家项目公司所拥有土地储备的最终评估结果，即四家项目公司所拥有的土地储备合计账面值为 1,101,140,642.89 元，最终评估值为 1,345,556,370.92 元，评估增值率为 22.20%。

（二）评估程序实施过程和情况

1、接受委托

亚洲评估在了解委估资产的构成、产权状况、评估范围、评估基准日、评估目的等有关情况后与宜华地产签订资产评估业务约定书，正式受理该项资产评估业务。

2、编制评估计划

依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

3、现场调查

评估人员听取企业有关人员介绍企业情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况；指导被评估单位清查资产、准备评估资料，对被评估单位填报的资产清查评估明细表进行审核，与企业有关财务记录数据进行核对；评估人员在委托方相关人员的陪同下，进行现场勘查，对土地资产情况进行勘查记录并现场拍照；查阅收集委估资产的产权证明文件；对企业活动的主要方面进行考察；获取企业的相关财务资料和评估所需的企业的其他资料等。

4、收集评估资料

按资产类别进行价格查询和市场询价，收集价格资料；收集土地取得的相关法律性资料、产权资料以及土地开发的相关资料，作为评估作价的依据。

5、评定估算

选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析、补充、完善，确定资产基础法的评估结果。

6、编制和提交评估报告

撰写资产评估报告书初稿，向委托方征询意见，在与委托方充分商讨和必要修改后，按规定程序进行内部复核，最后向委托方提供正式的评估报告。

（三）评估假设

1、一般假设

（1）宏观经济环境稳定的假设：假设国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；四家项目公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率、利率等政策无重大变化；行业政策按照发展规划实施，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势不变；

（2）持续经营的假设：假设四家项目公司继续保持现有的经营管理模式持续经营；

（3）公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的；

（4）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。一方面为资产评估得以进行创造了条件，另一方面限定了资产评估的外部环境，即资产是被置于市场交易之中的；

（5）管理水平社会平均化的假设：假设四家项目公司的经营和管理达到社会平均水平，其经济效益的降低或提高不是源于管理水平的变化，而是源于外部异常经济因素的影响。因此，本次评估不考虑经营者的主观因素对该公司经济效益和企业价值的影响；

（6）不可抗拒的自然灾害或其他无法预测的突发事件不作为预测企业未来情况的相关因素。

（7）不考虑通货膨胀因素的影响。资金的无风险报酬率保持目前的水平。

（8）假设 2010 年 1 月起，四家项目公司所处行业大环境、基本政策无重大变化，即房地产行业的市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；房产能实现正常销售，即不受开发成本、城市规划等政策的限制，并且能获取正常的价差。

2、特殊假设：

（1）四家项目公司现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳步推进该公司的房地产经营开发计划，并努力保持良好的经营态势；

（2）没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

（四）评估结论

1、揭东项目公司评估结果分类汇总表

评估基准日：2009年12月31日

被评估单位：揭东宜华房地产开发有限公司

单位：人民币 元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
一、流动资产合计	39,563,397.54	57,528,509.92	17,965,112.38	45.41%
货币资金	189,370.00	189,370.00	-	0.00%
其他应收款	376,970.05	388,628.92	11,658.87	3.09%
存货	38,997,057.49	56,950,511.00	17,953,453.51	46.04%
二、非流动资产合计	6,111.50	5,520.00	-591.50	-9.68%
固定资产	6,111.50	5,520.00	-591.50	-9.68%
三、资产总计	39,569,509.04	57,534,029.92	17,964,520.88	45.40%
四、流动负债合计	9,536.00	9,536.00	-	0.00%
应付职工薪酬	4,536.00	4,536.00	-	0.00%
应交税费	5,000.00	5,000.00	-	0.00%
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	9,536.00	9,536.00	-	0.00%
七、净资产	39,559,973.04	57,524,493.92	17,964,520.88	45.41%

2、梅州项目公司评估结果分类汇总表

评估基准日：2009年12月31日

被评估单位：梅州宜华房地产开发有限公司

单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
一、流动资产合计	62,229,338.86	86,378,409.34	24,149,070.48	38.81%
货币资金	47,061.34	47,061.34	-	0.00%
存货	62,182,277.52	86,331,348.00	24,149,070.48	38.84%
二、非流动资产合计	5,456.60	4,550.00	-906.60	-16.61%
固定资产	5,456.60	4,550.00	-906.60	-16.61%

三、资产总计	62,234,795.46	86,382,959.34	24,148,163.88	38.80%
四、流动负债合计	2,034,714.76	2,034,714.76	-	0.00%
应付职工薪酬	11,515.00	11,515.00	-	0.00%
应交税费	5,000.00	5,000.00	-	0.00%
其他应付款	2,018,199.76	2,018,199.76	-	0.00%
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	2,034,714.76	2,034,714.76	-	0.00%
七、净资产	60,200,080.70	84,348,244.58	24,148,163.88	40.11%

3、湘潭项目公司评估结果分类汇总表

评估基准日：2009年12月31日

被评估单位：湘潭宜华房地产开发有限公司

单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
一、流动资产合计	441,979,496.38	516,895,497.89	74,916,001.51	16.95%
货币资金	18,206,472.68	18,206,472.68	-	0.00%
其他应收款	3,324,652.70	3,441,910.00	117,257.30	3.53%
存货	420,448,371.00	495,247,115.21	74,798,744.21	17.79%
二、非流动资产合计	1,740,813.57	1,900,860.00	160,046.43	9.19%
固定资产	328,471.66	419,685.00	91,213.34	27.77%
无形资产	5,173.20	5,173.20	-	0.00%
长期待摊费用	1,407,168.71	1,476,001.80	68,833.09	4.89%
三、资产总计	443,720,309.95	518,796,357.89	75,076,047.94	16.92%
四、流动负债合计	21,627,419.32	21,627,419.32	-	0.00%
应付账款	437,290.00	437,290.00	-	0.00%
应付职工薪酬	71,249.10	71,249.10	-	0.00%
应交税费	2,911.67	2,911.67	-	0.00%
其他应付款	21,115,968.55	21,115,968.55	-	0.00%
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	21,627,419.32	21,627,419.32	-	0.00%
七、净资产	422,092,890.63	497,168,938.57	75,076,047.94	17.79%

4、宜东项目公司评估结果分类汇总表

评估基准日：2009年12月31日

被评估单位：汕头宜东房地产开发有限公司

单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
------	------	------	-----	-----

一、流动资产合计	579,572,520.84	707,550,024.67	127,977,503.83	22.08%
货币资金	28,423.96	28,423.96	-	0.00%
存货	579,544,096.88	707,521,600.71	127,977,503.83	22.08%
二、非流动资产合计	-	-	-	-
三、资产总计	579,572,520.84	707,521,600.71	127,977,503.83	22.08%
四、流动负债合计	2,157,066.00	2,157,066.00	-	0.00%
其他应付款	2,157,066.00	2,157,066.00	-	0.00%
五、非流动负债合计	-	-	-	-
六、负债总计	2,157,066.00	2,157,066.00	-	0.00%
七、净资产	577,415,454.84	705,392,958.67	127,977,503.83	22.16%

5、四家项目公司评估值汇总表

评估基准日：2009年12月31日

单位：人民币元

单位	净资产			
	账面值	评估值	增值额	增值率
揭东项目公司	39,559,973.04	57,524,493.92	17,964,520.88	45.41%
梅州项目公司	60,200,080.70	84,348,244.58	24,148,163.88	40.11%
湘潭项目公司	422,092,890.63	497,168,938.57	75,076,047.94	17.79%
宜东项目公司	577,415,454.84	705,392,958.67	127,977,503.83	22.16%
合计	1,099,268,399.21	1,344,434,635.74	245,166,236.53	22.30%

（五）评估增值原因的说明

本次评估的四家项目公司的账面净资产按权益计算合计约 109,926.84 万元，评估价值约为 134,443.46 万元，增值 24,516.62 万元，增值率 22.30%。增值的原因是土地使用权价值增值，土地使用权价值增值的主要原因是：

1、国家宏观经济持续稳定发展，房地产市场的回暖使得房地产一级市场——土地市场亦在此带动下地价不断攀升，导致土地资产价值升值；

2、四家项目公司取得土地的时间较早，成本较低导致土地资产价值增值。如揭东、梅州项目公司土地在 2007 年取得土地使用权证，湘潭项目公司所拥有的湘江名城土地储备是宜华集团在 2006 年 9 月与湘潭市城市建设投资开发公司签订合同，投资湘潭市政基础设施，投资款作为宜华集团土地出让金，宜华集团在 2007 年 1 月出资组建湘潭项目公司来承接这些土地，2009 年进行土地结算并取得土地使用权证，而汕头宜东工业园项目用地，是宜华集团 2006 年 8 月 9 日与中地投资有限公司签订转让合同取得，后因分期付款原因，于 2008 年才取得

土地使用权证。因此，上述四个项目公司土地取得时间基本在 2006 年、2007 年期间，其历史成本较低，因此导致拟置入土地的评估有一定增值。

3、政府在拟注入土地周边大规模基础设施建设工程项目的启动，导致土地资产价值增值：如揭东金都花园项目土地因周边正兴建潮汕机场，同时厦门至深圳新开辟的铁路在附近通过；梅州金色华府项目土地因天汕高速的开通和不断延伸；宜东工业园 1, 223 亩地块因澄海区地方政府已经启动周边道路建设的招标，南澳大桥开工建设，正在启动的汕头东部城市经济带开发建设，将有力地推动汕头新一轮大规划、大建设、大发展，促进地域经济社会的可持续发展。

五、关于宜华集团通过下属公司取得土地是否违反前次重组承诺的说明

宜华集团在 2007 年重组光电股份（宜华地产前身）时，已在重组报告书中披露宜华集团拥有一定的土地储备，宜华集团将在资产置换交割完成后三年内将其实际控制的土地储备全部注入上市公司，并另行单独作出承诺：在直接或间接持有宜华房产股权期间，公司不在任何地域以任何形式，从事法律、法规和规范性文件所规定的可能与宜华房产构成同业竞争的活动，即不从事任何形式的房地产开发、经营和销售业务。

对于本次拟注入上市公司的土地储备，其取得方式说明如下：1、宜东项目公司所拥有的莱芜项目地块 289 亩、湘潭项目公司所拥有的湘江名城项目地块 288.98 亩以及梅州项目公司所拥有的金色华府 194.5 亩用地均为宜华集团在 2007 年重组光电股份实施完成前已与当地国土管理部门达成了出让意向，后为理顺宜华集团与项目公司之间的土地关系，分别由宜东项目公司于 2008 年 7 月通过竞拍的方式、湘潭项目公司于 2009 年 5 月和 7 月通过出让的方式以及由梅州项目公司在 2007 年 10 月和 12 月通过出让的方式取得上述土地储备；2、宜东工业园 1, 223 亩用地则是宜华集团于 2006 年 8 月 9 日与中地投资有限公司签订转让合同取的，2008 年 1 月 11 日宜华集团、宜东项目公司和中地投资有限公司三方签订三方协议，三方同意由宜东项目公司承接上述土地；3、揭东项目公司所拥有的金都花园项目用地则是经 2006 年 10 月 13 日广东省汕头市中级人民法院民事调解书（2006）汕中法民二初字第 52 号裁定：因汕头经济特区国际商务

发展公司承认结欠宜华集团借款，汕头经济特区国际商务发展公司自愿以公司名下位于揭东县地都镇枫美村坑内土地使用权证用于抵还结欠宜华集团的借款。揭东项目公司于 2007 年 1 月 21 日与宜华集团签订了债权转让合同，于 2007 年 5 月 16 日通过司法裁定（汕头市中级人民法院[2007]汕中法执一字第 56 号《民事裁定书》）承接上述土地储备，并于 2007 年 11 月取得国有土地权证。

由上述可见，宜华集团本次拟注入本公司的土地储备在其 2007 年重组光电股份完成前或已与土地管理部门签订了土地出让合同或达成了出让意向，或已与第三方签订了土地转让合同，但大部分尚未取得土地使用权证，土地权属尚不清晰。另外，重组光电股份能否成功存在不确定性，公司的房地产开发业务需要正常推进，出于谨慎考虑，宜华集团在重组光电股份时，暂未将这部分土地纳入重组范围，但同时作出承诺在重组完成三年内将其控制的土地储备全部注入上市公司。事实上，宜华集团下属项目公司在与土地管理部门达成土地出让意向后，一直在进行相关土地储备的拆迁、平整工作，截止本报告书摘要签署日，四个项目公司所拥有的土地已达到相应的可开发状态。

综上所述，宜华集团通过下属项目子公司取得土地属于在重组光电股份之前已存在的情形，宜华集团已在重组光电股份报告中专门披露并做出避免同业竞争的承诺，本次将四个项目公司注入上市公司，正是宜华集团履行重组光电股份时做出的承诺，因此不存在违反重组承诺的情形。

第五节 发行股份情况

一、本次发行股份的相关事项

2010年2月28日，公司第四届董事会第二十四次会议表决通过了本次发行股票购买资产暨关联交易的相关议案，并提交公司2010年第二次临时股东大会审议表决。有关本次发行股票的事项如下：

（一）发行方式

本次发行采取非公开发行方式。

（二）发行股份的种类和面值

本次发行股份种类为人民币普通股（A股），每股面值为1.00元。

（三）发行数量

本次发行数量为172,142,719股，最终发行数量将提请股东大会授权董事会，根据中国证监会的核准确定。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照相关规则对发行数量进行相应调整。

注：上述发行股份数，按发行价格，资产不足认购一股的余额，纳入公司资本公积金。

（四）发行对象

本次发行对象仅限宜华集团，不涉及其他投资人。

（五）认购方式

宜华集团以其持有的揭东项目公司100%股权、梅州项目公司100%股权、湘潭项目公司100%股权及宜东项目公司100%股权认购本次发行的股份。该标的资产经具有证券从业资格的亚洲评估进行评估，揭东项目公司于2009年12月31日的股东全部权益的评估价值为5,752.45万元，梅州项目公司于2009年12月31日的股东全部权益的评估价值为8,434.82万元，湘潭项目公司于2009年12月31日的股东全部权益的评估价值为49,716.89万元，宜东项目公司于2009年12月31日的股东全部权益的评估价值为70,539.30万元。按照评估结果，确定收购标的资产的最终交易价格为134,443.46万元。

（六）发行价格及定价依据

本次发行以第四届董事会第二十二次会议决议公告日为定价基准日，发行价格为定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价，即 7.81 元/股。

若公司股票在定价基准日至发行日期间除权、除息，发行价格将按照相关规则进行相应调整。

（七）发行股份的禁售期

公司本次向宜华集团发行的股份，自本次发行结束之日起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。

（八）上市地点

在锁定期满后，本次非公开发行的股票将在深圳证券交易所上市交易。

（九）标的资产自定价基准日至交割日期间损益的归属

自评估基准日至交割日，标的资产及相关业务产生的收益由公司享有，标的资产及相关业务产生的亏损由宜华集团承担。

（十）本次发行前滚存未分配利润的安排

在本次发行完成后，为兼顾新老股东的利益，由新老股东共享本次发行前滚存未分配利润。

（十一）本次发行决议有效期限

本次向特定对象发行股票购买资产决议的有效期为具体发行方案提交股东大会审议通过之日起十二个月。

二、本次交易前后公司股本结构的变化

本次交易本公司拟发行 172,142,719 股股份，本次交易完成后，本公司总股本将从交易前的 324,000,000 股增加到交易完成后的 496,142,719 股。在本次交易前后公司的控股股东和实际控制人并无发生变化，控股股东仍为宜华集团，实际控制人仍为刘绍喜先生。

本次交易前后公司股本结构变动情况如下表：

	非公开发行前			非公开发行完成后	
	股数（万股）	比例（%）		股数（万股）	比例（%）
无限售流通股	16,696.44	51.53	无限售流通股	16,696.44	33.65

限售流通股	15,703.56	48.47	限售流通股	32,917.83	66.35
总股本	32,400.00	100	总股本	49,614.27	100

三、本次交易对上市公司每股净资产的影响

根据信永中和出具的“XYZH/2009GZA1008号”宜华地产2009年度审计报告以及对重组后宜华地产备考财务报表出具的“XYZH/2009GZA1012号”《审计报告》，在假设公司本次重大资产重组已经实施完成的情况下，截至2009年12月31日，公司归属母公司所有者权益将由重组前的726,829,052.51元增加至1,826,097,451.72元，按公司发行股份完成后的总股本49,614.27万股计算，每股净资产将提高到3.68元，较同期公司实际每股净资产2.24元增加了1.44元。由此可见，本次交易有助于本公司充实资本实力，增厚每股净资产，为公司长期发展夯实基础。

四、本次交易对上市公司业绩的影响

（一）本次交易完成后的盈利能力

项目	2008年度			2009年度		
	实际数	备考数	增幅	实际数	备考数	增幅
营业收入（万元）	49,328.89	49,328.89	0%	36,246.97	36,246.97	0%
营业利润（万元）	11,451.52	11,070.82	-3.32%	12,705.17	12,352.24	-2.78%
利润总额（万元）	11,571.90	11,190.39	-3.30%	13,280.05	12,924.71	-2.68%
归属母公司所有者的净利润（万元）	8,201.40	7,819.89	-4.65%	10,029.03	9,673.69	-3.54%
净资产收益率（%）	13.48%	7.64%	-5.84%	13.80%	5.30%	-8.50%
每股收益（元）	0.25	0.16	-37.73%	0.31	0.19	-37.01%

由上表可见，公司的营业收入、利润总额和净利润在本次交易完成后均处于基本持平或稍有下降的水平，而2009年度备考的净资产收益率和每股收益较本次交易前分别下降了8.50%和37.01%，这主要是由于本次拟注入的房地产项目均处于开发前期准备阶段，在报告期内尚未能产生收益，各家项目公司在2008、2009

年度均存在一定程度的亏损所致，同时随着重组完成后公司净资产规模和总股本均有所增加，进而致使公司净资产收益率和每股收益在报告期内进一步摊薄。

此外，从上表也可以看出，虽然公司在2009年的实际净资产收益率和每股收益较2008年均有一定程度的增长，但营业收入却较2008年度大幅减少26.5%，这主要是公司在2009年度没有新增开工销售楼盘，所销售楼盘都是以前年度竣工楼盘，销售面积有所下降所致。截止本报告书摘要签署日，公司待建的土地储备主要包括全资子公司宜华房产待开发的汕头市外砂项目约1,076亩用地以及荣信投资位于汕头市区258亩别墅用地，如果不能有效增加后续可开发项目，公司的后续盈利能力和未来持续发展能力将存在一定的不确定性。

（二）未来盈利能力

根据信永中和对本公司2010年、2011年度备考盈利预测出具的“XYZH/2009GZA1012-1号”审核报告，上市公司主要盈利预测数据如下表所示：

项目	2010年	2011年
营业收入（万元）	8,285.90	91,195.55
营业利润（万元）	1,604.46	27,265.51
利润总额（万元）	1,587.29	27,248.07
归属母公司所有者的净利润（万元）	840.56	20,198.74
每股收益（元）	0.02	0.41

由上表可见，公司2010年的归属母公司所有者净利润约为840.56万，较2009年大幅下降91.31%，这主要由于房地产开发项目存在一定周期性的原因，本次拟购买的房地产项目在2010年尚未能产生收益，公司2010年的主要收入仍来自于公司原有已开发项目的销售，这也进一步说明了随着可销售面积的逐渐减少，公司目前已开发的项目已经逐渐无法支撑公司的后续业绩。在本次交易完成后，公司的盈利能力预计在2011年开始有大幅度提升，其中归属母公司所有者净利润预计较2009年增加108.80%，每股收益预计较2009年实际数增加31.52%，这主要是本次收购的标的公司中梅州项目公司所开发的金色华府项目和宜东项目公司所开发的莱芜项目从2011年起开始逐步贡献利润。随着湘潭项目公司所开发的湘潭名

城项目、宜东项目公司所开发的宜东工业园等项目逐步竣工并实现销售，预计公司的销售收入和净利润将随之有着较大幅度的增长，每股收益也将在现有基础上进一步提高。

综上所述，通过本次交易将能弥补公司在土地储备方面的瓶颈，使得公司保持足够的土地储备以满足持续开发的需要，并为公司后续发展奠定良好的基础。在现有土地储备和集团拟注入土地的基础上，宜华地产按照现有开发能力，可以保证未来五到八年的开发计划。随着注入土地储备的逐步开工，公司下属项目公司同步开发楼盘将有较大的增加，在建项目规模将实现较快地增长，从而为上市公司后续盈利的来源提供充足的保障。因此，本次交易完成后，公司未来几年的盈利能力将得到较大提高，本次交易符合全体股东特别是中小股东的利益。

第六节 财务会计信息

一、拟购买资产的财务会计报表

（一）揭东项目公司财务会计报表

1、揭东项目公司最近两年的资产负债表

编制单位：揭东县宜华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产：		
货币资金	189,370.00	128,085.14
其他应收款	376,970.05	-
存货	38,997,057.49	9,793,436.20
流动资产合计	39,563,397.54	9,921,521.34
非流动资产：		
固定资产	6,111.50	10,425.50
非流动资产合计	6,111.50	10,425.50
资产总计	39,569,509.04	9,931,946.84
流动负债：		
应付职工薪酬	4,536.00	7,270.00
应交税费	5,000.00	5,000.00
其他应付款	-	225,928.71
流动负债合计	9,536.00	238,198.71
非流动负债：		
非流动负债合计	-	-
负债合计	9,536.00	238,198.71
股东权益：		
股本	40,000,000.00	10,000,000.00
未分配利润	-440,026.96	-306,251.87
股东权益合计	39,559,973.04	9,693,748.13
负债和股东权益总计	39,569,509.04	9,931,946.84

2、揭东项目公司最近两年利润表

编制单位：揭东县宜华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009年度	2008年度
-----	--------	--------

一、营业收入：	-	-
减：营业成本	-	-
管理费用	121,403.00	249,311.62
财务费用	713.22	-238.49
资产减值损失	11,658.87	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）：	-133,775.09	-249,073.13
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	2,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）：	-133,775.09	-251,073.13
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）：	-133,775.09	-251,073.13
五、其他综合收益	-	-
六、综合收益总额	-133,775.09	-251,073.13

3、揭东项目公司最近两年现金流量表

编制单位：揭东县宜华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009 年度	2008 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到的其他与经营活动有关的现金	559,498.62	629.58
经营活动现金流入小计	559,498.62	629.58
购买商品、接受劳务支付的现金	29,203,621.29	
支付给职工以及为职工支付的现金	31,858.00	71,861.31
支付的各项税费	-	-
支付的其他与经营活动有关的现金	1,262,734.47	27,204.39
经营活动现金流出小计	30,498,213.76	99,065.70

经营活动产生的现金流量净额	-29,938,715.14	-98,436.12
二、投资活动产生的现金流量：		
投资活动现金流入小计	-	-
投资活动现金流出小计	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	30,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	30,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	30,000,000.00	-
四、汇率变动对现金的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	61,284.86	-98,436.12
加：期初现金及现金等价物余额	128,085.14	226,521.26
六、期末现金及现金等价物余额	189,370.00	128,085.14

4、注册会计师审计意见

信永中和对揭东项目公司财务报表，包括2008年12月31日和2009年12月31日的资产负债表，2008年度和2009年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并分别出具了编号为“XYZH/2009GZA1008-2号”和“XYZH/2009GZA1008-6号”的标准无保留意见《审计报告》，认为揭东项目公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了揭东项目公司2008年12月31日和2009年12月31日的财务状况以及2008、2009年度的经营成果和现金流量。

（二）梅州项目公司财务会计报表

1、梅州项目公司最近两年的资产负债表

编制单位：梅州市宜华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产：		
货币资金	47,061.34	9,954.45
存货	62,182,277.52	37,640,023.91
流动资产合计	62,229,338.86	37,649,978.36

非流动资产：		
固定资产	5,456.60	7,029.80
非流动资产合计	5,456.60	7,029.80
资产总计	62,234,795.46	37,657,008.16
流动负债：		
应付职工薪酬	11,515.00	7,573.00
应交税费	5,000.00	5,000.00
其他应付款	2,018,199.76	2,155,122.75
流动负债合计	2,034,714.76	2,167,695.75
非流动负债：		
非流动负债合计	-	-
负债合计	2,034,714.76	2,167,695.75
股东权益：		
股本	61,000,000.00	36,000,000.00
未分配利润	-799,919.30	-510,687.59
股东权益合计	60,200,080.70	35,489,312.41
负债和股东权益总计	62,234,795.46	37,657,008.16

2、梅州项目公司最近两年利润表

编制单位：梅州市宜华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009 年度	2008 年度
一、营业总收入	-	-
二、营业总成本	289,231.71	349,498.69
其中：销售费用	53,000.00	-
管理费用	235,524.35	348,828.96
财务费用	707.36	669.73
三、营业利润（亏损以“-”号填列）：	-289,231.71	-349,498.69
加：营业外收入		
减：营业外支出		6,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）：	-289,231.71	-355,498.69
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）：	-289,231.71	-355,498.69
六、其他综合收益	-	-

七、综合收益总额	-289,231.71	-355,498.69
----------	-------------	-------------

3、梅州项目公司最近两年现金流量表

编制单位：梅州市宜华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009 年度	2008 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到的其他与经营活动有关的现金	336,189.94	17,418,390.89
经营活动现金流入小计	336,189.94	17,418,390.89
购买商品、接受劳务支付的现金	24,542,253.61	17,408,333.00
支付给职工以及为职工支付的现金	156,115.54	108,741.76
支付的各项税费	-	-
支付的其他与经营活动有关的现金	600,713.90	25,915,399.56
经营活动现金流出小计	25,299,083.05	43,432,474.32
经营活动产生的现金流量净额	-24,962,893.11	-26,014,083.43
二、投资活动产生的现金流量：		
投资活动现金流入小计		
支付其他与投资活动有关的现金		4,080.00
投资活动现金流入小计	-	4,080.00
投资活动产生的现金流量净额	-	-4,080.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	25,000,000.00	26,000,000.00
筹资活动现金流入小计	25,000,000.00	26,000,000.00
筹资活动现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	25,000,000.00	26,000,000.00
四、汇率变动对现金的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	37,106.89	-18,163.43
加：期初现金及现金等价物余额	9,954.45	28,117.88

六、期末现金及现金等价物余额	47,061.34	9,954.45
----------------	-----------	----------

4、注册会计师审计意见

信永中和对梅州项目公司财务报表，包括2008年12月31日和2009年12月31日的资产负债表，2008年度和2009年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并分别出具了编号为“XYZH/2009GZA1008-3号”和“XYZH/2009GZA1008-7号”的标准无保留意见《审计报告》，认为梅州项目公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了梅州项目公司2008年12月31日和2009年12月31日的财务状况以及2008、2009年度的经营成果和现金流量。

（三）湘潭项目公司财务会计报表

1、湘潭项目公司最近两年的资产负债表

编制单位：湘潭市宜华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产：		
货币资金	18,206,472.68	172,517.25
预付款项		165,500,000.00
其他应收款	3,324,652.70	196,827.43
存货	420,448,371.00	2,420,261.50
流动资产合计	441,979,496.38	168,289,606.18
非流动资产：		
固定资产	328,471.66	417,193.02
无形资产	5,173.20	3,000.00
长期待摊费用	1,407,168.71	2,345,281.19
非流动资产合计	1,740,813.57	2,765,474.21
资产总计	443,720,309.95	171,055,080.39
流动负债：		
应付账款	437,290.00	662,775.00
应付职工薪酬	71,249.10	110,259.85
应交税费	2,911.67	2,070.50
其他应付款	21,115,968.55	44,145,919.55
流动负债合计	21,627,419.32	44,921,024.90
非流动负债：		
非流动负债合计	-	-
负债合计	21,627,419.32	44,921,024.90
股东权益：		

股本	430,000,000.00	131,000,000.00
未分配利润	-7,907,109.37	-4,865,944.51
股东权益合计	422,092,890.63	126,134,055.49
负债和股东权益总计	443,720,309.95	171,055,080.39

2、湘潭项目公司最近两年利润表

编制单位：湘潭市宜华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009 年度	2008 年度
一、营业总收入	-	-
减：营业成本	-	-
管理费用	2,907,160.86	2,834,360.47
财务费用	-1,366.30	748.38
资产减值损失	111,200.30	7,166.83
二、营业利润（亏损以“-”号填列）：	-3,016,994.86	-2,842,275.68
加：营业外收入	830.00	-
减：营业外支出	25,000.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）：	-3,041,164.86	-2,842,275.68
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）：	-3,041,164.86	-2,842,275.68
五、其他综合收益	-	-
六、综合收益总额	-3,041,164.86	-2,842,275.68

3、湘潭项目公司最近两年现金流量表

编制单位：湘潭市宜华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009 年度	2008 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到的其他与经营活动有关的现金	49,338,132.72	117,046.32
经营活动现金流入小计	49,338,132.72	117,046.32

购买商品、接受劳务支付的现金	258,204,512.25	59,000,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	847,911.05	698,345.91
支付的各项税费	25,806.78	69,548.78
支付的其他与经营活动有关的现金	71,091,686.91	2,030,736.09
经营活动现金流出小计	330,169,916.99	61,798,630.78
经营活动产生的现金流量净额	-280,831,784.27	-61,681,584.46
二、投资活动产生的现金流量：		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	134,260.30	1,426,885.00
投资活动现金流入小计	134,260.30	1,426,885.00
投资活动产生的现金流量净额	-134,260.30	-1,426,885.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	299,000,000.00	42,700,000.00
取得借款收到的现金	20,000,000.00	20,000,000.00
筹资活动现金流入小计	319,000,000.00	62,700,000.00
偿还债务支付的现金	20,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	20,000,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	299,000,000.00	62,700,000.00
四、汇率变动对现金的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	18,033,955.43	-408,469.46
加：期初现金及现金等价物余额	172,517.25	580,986.71
六、期末现金及现金等价物余额	18,206,472.68	172,517.25

4、注册会计师审计意见

信永中和对湘潭项目公司财务报表，包括2008年12月31日和2009年12月31日的资产负债表，2008年度和2009年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并分别出具了编号为“XYZH/2009GZA1008-4号”和“XYZH/2009GZA1008-8号”的标准无保留意见《审计报告》，认为湘潭项目公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大

方面公允反映了湘潭项目公司2008年12月31日和2009年12月31日的财务状况以及2008、2009年度的经营成果和现金流量。

（四）宜东项目公司财务会计报表

1、宜东项目公司最近两年的资产负债表

编制单位：汕头市宜东房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产：		
货币资金	28,423.96	28,445.16
预付款项	-	15,059,982.00
其他应收款	-	7,633,900.00
存货	579,544,096.88	239,209,862.68
流动资产合计	579,572,520.84	261,932,189.84
非流动资产：		
非流动资产合计	-	-
资产总计	579,572,520.84	261,932,189.84
流动负债：		
其他应付款	2,157,066.00	17,367,492.00
流动负债合计	2,157,066.00	17,367,492.00
非流动负债：		
非流动负债合计	-	-
负债合计	2,157,066.00	17,367,492.00
股东权益：		
股本	578,110,000.00	245,170,000.00
未分配利润	-694,545.16	-605,302.16
股东权益合计	577,415,454.84	244,564,697.84
负债和股东权益总计	579,572,520.84	261,932,189.84

2、宜东项目公司最近两年利润表

编制单位：汕头市宜东房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009年度	2008年度
一、营业总收入	-	-
减：销售费用	76,500.00	
管理费用	243,223.00	130,553.94
财务费用	5,620.00	-423.21
资产减值损失	-236,100.00	236,100.00

二、营业利润（亏损以“-”号填列）：	-89,243.00	-366,230.73
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）：	-89,243.00	-366,230.73
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）：	-89,243.00	-366,230.73
五、其他综合收益	-	-
六、综合收益总额	-89,243.00	-366,230.73

3、宜东项目公司最近两年现金流量表

编制单位：汕头市宜东房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009 年度	2008 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到的其他与经营活动有关的现金	7,870,000.00	11,988,690.89
经营活动现金流入小计	7,870,000.00	11,988,690.89
购买商品、接受劳务支付的现金	325,510,352.20	248,130,115.00
支付给职工以及为职工支付的现金	37,600.00	34,284.94
支付的其他与经营活动有关的现金	15,262,069.00	7,965,845.79
经营活动现金流出小计	340,810,021.20	256,130,245.73
经营活动产生的现金流量净额	-332,940,021.20	-244,141,554.84
二、投资活动产生的现金流量：		
投资活动现金流入小计	-	-
投资活动现金流出小计	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	332,940,000.00	244,170,000.00

筹资活动现金流入小计	332,940,000.00	244,170,000.00
筹资活动现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	332,940,000.00	244,170,000.00
四、汇率变动对现金的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-21.20	28,445.16
加：期初现金及现金等价物余额	28,445.16	-
六、期末现金及现金等价物余额	28,423.96	28,445.16

4、注册会计师审计意见

信永中和对宜东项目公司财务报表，包括2008年12月31日和2009年12月31日的资产负债表、2008年度和2009年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并分别出具了编号为“XYZH/2009GZA1008-1号”和“XYZH/2009GZA1008-5号”的标准无保留意见《审计报告》，认为宜东项目公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了宜东项目公司2008年12月31日和2009年12月31日的财务状况以及2008、2009年度的经营成果和现金流量。

二、根据本次交易模拟编制的本公司备考财务会计信息

（一）备考会计报表编制基准

1、根据企业会计准则同一控制下企业合并应将合并后的主体视同在以前期间一直存在，即本次收购的资产产生的损益自2008年1月1日至2009年12月31日期间一直存在于上市公司。2008年1月1日至2009年12月31日期间目标公司对原股东的利润分配，视同备考合并主体的股利分配。

2、对于同一控制下的企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。支付对价根据十九号文的相关规定，应按宜华地产非公开发行股权信息公告日前三十个交易日的每日加权平均价格算术平均值为基础确定，现暂未确定，故本备考财务报表在编制中未调整其取得净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差。

本备考财务报表以公司和宜东项目公司、揭东项目公司、梅州项目公司和湘潭项目公司经审计的 2008 年度、2009 年度的财务报表为基础，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》的有关规定，采用附注所述重要会计政策、会计估计及合并财务报表的编制方法进行了相关调整和重新表述，并对两者之间于 2008 年度、2009 年度期间的交易及往来余额在编制本备考财务报表时汇总抵销。

（二）备考会计报表

1、最近两年备考合并资产负债表

编制单位：宜华地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	134,167,216.39	259,630,734.16
应收账款	6,305,754.22	7,351,181.59
预付款项	7,026,372.46	188,134,246.05
其他应收款	11,056,281.90	10,721,485.73
存货	2,066,119,376.45	1,213,697,046.21
流动资产合计	2,224,675,001.42	1,679,534,693.74
非流动资产：		
长期股权投资	750,000.00	1,365,568.65
投资性房地产	1,354,978.96	1,411,288.23
固定资产	8,859,258.19	10,698,620.45
无形资产	105,608.20	44,215.00
长期待摊费用	1,407,168.71	2,345,281.19
递延所得税资产	1,942,285.77	4,043,259.06
非流动资产合计	14,419,299.83	19,908,232.58
资产总计	2,239,094,301.25	1,699,442,926.32
流动负债：		
应付账款	64,593,956.01	219,634,384.63
预收款项	23,330,724.70	78,970,800.54
应付职工薪酬	709,168.47	632,383.34
应交税费	87,363,031.09	89,972,198.46
应付股利	-	2,000,000.00

其他应付款	114,339,896.82	137,389,342.01
流动负债合计	290,336,777.09	528,599,108.98
非流动负债		
递延所得税负债	122,660,072.44	121,222,680.48
非流动负债合计	122,660,072.44	121,222,680.48
负债合计	412,996,849.53	649,821,789.46
股东权益：		
股本	324,000,000.00	324,000,000.00
资本公积	1,451,773,811.86	746,588,599.34
盈余公积	17,542,049.55	17,542,049.55
未分配利润	32,781,590.31	-63,955,298.80
归属于公司普通股股东的权益合计	1,826,097,451.72	1,024,175,350.09
少数股东权益		25,445,786.77
股东权益合计	1,826,097,451.72	1,049,621,136.86
负债和股东权益总计	2,239,094,301.25	1,699,442,926.32

2、最近两年备考利润表

编制单位：宜华地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009 年度	2008 年度
一、营业总收入	362,469,677.00	493,288,925.60
其中：营业收入	362,469,677.00	493,121,725.60
二、营业总成本	238,929,529.14	382,579,409.47
其中：营业成本	197,552,355.64	336,410,749.50
营业税金及附加	24,601,788.03	31,513,261.61
销售费用	4,334,806.11	1,632,094.68
管理费用	14,824,847.11	15,628,309.81
财务费用	-2,887,386.09	-3,240,429.40
资产减值损失	503,118.34	635,423.27
投资收益	-17,725.58	-1,357.17
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	123,522,422.28	110,708,158.96
加：营业外收入	7,149,679.84	1,238,723.96
减：营业外支出	1,425,002.87	42,937.93
其中：非流动资产处置损失		27,246.98

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	129,247,099.25	111,903,944.99
减：所得税费用	32,510,210.14	30,182,720.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	96,736,889.11	81,721,224.01
归属于公司普通股股东的净利润	96,736,889.11	78,198,872.99
少数股东损益	-	3,522,351.02
六、其他综合收益	-	-
七、综合收益总额	96,736,889.11	81,721,224.01
归属于母公司股东的综合收益总额		78,198,872.99
归属于少数股东的综合收益总额	96,736,889.11	3,522,351.02

（三）注册会计师审计意见

信永中和对本公司以本次交易为基础编制的两年财务报表进行了审计，并出具了“XYZH/2009GZA1012号”标准无保留意见的《审计报告》，认为宜华地产备考财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了宜华地产备考的2009年12月31日、2008年12月31日的财务状况、合并财务状况以及备考的2009年度、2008年度的经营成果、合并经营成果和现金流量、合并现金流量。

三、盈利预测

（一）拟购买资产的盈利预测

信永中和对四家项目公司按照盈利预测编制基础和基本假设编制的2010年、2011年度盈利预测进行了审核，并分别出具了“XYZH/2009GZA1012-2号”、“XYZH/2009GZA1012-3号”、“XYZH/2009GZA1012-4号”和“XYZH/2009GZA1012-5号”《盈利预测审核报告》。

1、财务报表的编制基础

四家项目公司2010年度和2011年度盈利预测是以业经信永中和会计师事务所审计的各项目公司2008年度及2009年度利润表为基础，以现在的经营能力，结合各项目公司2010年度和2011年度的投资计划、经营计划、财务收支计划及其他有关资料为依据，遵循我国现行法律、法规和企业会计准则，按照一般公认的会计原则，并采用适当的方法编制的。编制该盈利预测所依据的会计政策在各重要方面均与各项目公司实际采用的会计政策一致。

2、盈利预测基本假设

1. 各项目公司所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不会发生重大变化；
2. 各项目公司所遵循的税收政策不发生重大影响；
3. 各项目公司适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
4. 各项目公司所从事的房地产行业及市场状况不会发生重大变化；
5. 各项目公司能够正常营运，组织结构不会发生重大变化；
6. 各项目公司经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化；
7. 各项目公司制定的生产计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；
8. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成重大不利影响。

3、盈利预测表

(1) 揭东项目公司

公司名称：揭东县宜华房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	2010 年度预测数	2011 年度预测数
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
营业税金及附加	-	-
减：销售费用	-	-
管理费用	406,447.76	598,500.49
财务费用	8,000.00	8,000.00
资产减值损失		-
加：公允价值变动收益（损失以负号填列）	-	-
加：投资收益（损失以负号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（损失以负号填列）	-414,447.76	-606,500.49
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-

其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（损失以负号填列）	-414,447.76	-606,500.49
减：所得税费用	-	-
四、净利润	-414,447.76	-606,500.49
五、其他综合收益	-	-
六、综合收益总额	-414,447.76	-606,500.49

(2) 梅州项目公司

公司名称：梅州市宜华房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	2010 年度预测数	2011 年度预测数
一、营业收入	-	92,278,586.80
减：营业成本	-	66,540,523.44
营业税金及附加	-	6,790,867.00
减：销售费用	703,929.02	1,834,012.54
管理费用	1,409,678.88	1,865,681.47
财务费用	10,000.00	10,000.00
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益（损失以负号填列）	-	-
加：投资收益（损失以负号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（损失以负号填列）	-2,123,607.90	15,237,502.35
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（损失以负号填列）	-2,123,607.90	15,237,502.35
减：所得税费用	-	3,809,375.59
四、净利润	-2,123,607.90	11,428,126.76
五、其他综合收益	-	-
六、综合收益总额	-2,123,607.90	11,428,126.76

(3) 湘潭项目公司

公司名称：湘潭市宜华房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	2010 年度预测数	2011 年度预测数
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
营业税金及附加	-	-
减：销售费用	349,403.57	1,075,606.72
管理费用	3,760,577.29	4,674,544.82
财务费用	-1,502.93	-1,653.22
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益（损失以负号填列）	-	-
加：投资收益（损失以负号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（损失以负号填列）	-4,108,477.93	-5,748,498.32
加：营业外收入	913.00	1,004.30
减：营业外支出	27,500.00	30,250.00
三、利润总额（损失以负号填列）	-4,135,064.93	-5,777,744.02
减：所得税费用	-	-
四、净利润	-4,135,064.93	-5,777,744.02
五、其他综合收益	-	-
六、综合收益总额	-4,135,064.93	-5,777,744.02

(4) 宜东项目公司

公司名称：汕头市宜东房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	2010 年度预测数	2011 年度预测数
一、营业收入	-	394,096,075.00
减：营业成本	-	200,271,301.23
营业税金及附加	-	30,266,578.56
减：销售费用	689,099.98	2,664,330.97
管理费用	1,632,964.91	1,899,875.18
财务费用	10,000.00	10,000.00
资产减值损失	-	-

加：公允价值变动收益（损失以负号填列）	-	-
加：投资收益（损失以负号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（损失以负号填列）	-2,332,064.89	158,983,989.06
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（损失以负号填列）	-2,332,064.89	158,983,989.06
减：所得税费用	-	39,745,997.27
四、净利润	-2,332,064.89	119,237,991.79
五、其他综合收益	-	-
六、综合收益总额	-2,332,064.89	119,237,991.79

（二）上市公司盈利预测

信永中和对本公司编制的 2010 年、2011 年度备考盈利预测进行了审核，并出具了“XYZH/2009GZA1012-1 号”审核报告。

1、财务报表的编制基础

本公司参照经信永中和审计的 2009 年度本公司的经营业绩、2009 年度经审计拟收购目标公司的经营业绩，以及本公司编制的 2010 年度、2011 年度的经营计划、投资计划、费用预算等，并假设本公司与拟收购目标公司在 2010 年 1 月 1 日开始时同属一个经营实体，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则进行确认和计量，编制了 2010 年度、2011 年度的备考盈利预测。

本公司对大股东宜华集团持有的宜东项目公司、揭东项目公司、梅州项目公司和湘潭项目公司的 100%股权的收购，属同一控制下的企业合并，因此，本备考盈利预测 2010 年、2011 年预测数纳入了本公司原有业务 2010 年度、2011 年度预测数和拟收购目标公司 2010 年度、2011 年度的预测经营成果。

编制本备考盈利预测报告所选用的主要会计政策和会计估计在所有重大方面均与信永中和审计的 2008 年度—2009 年度本公司备考财务报表所采用的会计政策一致。

2、盈利预测假设

本公司的盈利预测是基于下列假设：

(1) 本公司所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不会发生重大变化；

(2) 本公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

(3) 本公司适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

(4) 本公司所从事的房地产行业及市场状况不会发生重大变化；

(5) 本公司能够正常营运，组织结构不会发生重大变化；

(6) 本公司经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化；

(7) 本公司制定的生产计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

(8) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

3、备考盈利预测表

编制单位：宜华地产股份有限公司

单位：人民币元

项目	2010 年度预测数	2011 年度预测数
一、营业收入	82,858,973.48	911,955,468.92
减：营业成本	36,163,254.33	538,694,455.28
营业税金及附加	6,345,505.81	69,723,988.19
减：销售费用	3,940,936.22	10,072,893.20
管理费用	20,879,663.98	21,320,396.01
财务费用	-515,010.80	-511,327.44
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益（损失以负号填列）	-	-
加：投资收益（损失以负号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（损失以负号填列）	16,044,623.94	272,655,063.68
加：营业外收入	255,816.36	255,907.66
减：营业外支出	427,500.00	430,250.00
三、利润总额（损失以负号填列）	15,872,940.30	272,480,721.34
减：所得税费用	7,467,314.80	70,493,326.49
四、净利润	8,405,625.50	201,987,394.85

其中：归属于母公司股东净利润	8,405,625.50	201,987,394.85
五、其他综合收益	-	-
六、综合收益总额	8,405,625.50	201,987,394.85

宜华地产股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：刘绍生

2010年2月28日