

---

# 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）

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本报告书内容真实、准确、完整，并对本报告书的虚假记载、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本报告书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。

投资者若对本报告书存在任何疑问，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。

# 目 录

释 义 .....	7
重大事项提示.....	9
特别风险提示.....	11
第一节 交易概述.....	15
一、 本次交易的背景和目的 .....	15
二、本次交易的基本情况 .....	16
三、本次交易的基本原则 .....	18
四、本次交易决策的基本情况.....	18
五、本次交易构成重大资产重组.....	20
六、本次交易构成关联交易 .....	20
第二节 上市公司基本情况.....	21
一、公司概况 .....	21
二、公司历史沿革 .....	21
三、公司最近三年的控制权变动及重大资产重组情况.....	25
四、公司主营业务情况 .....	25
五、公司最近三年主要财务数据.....	27
六、公司控股股东及实际控制人情况.....	27
第三节 本次交易对方介绍.....	29
一、宜华集团概况 .....	29
二、历史沿革 .....	29
三、产权控制关系 .....	30
四、业务发展情况 .....	33
五、宜华集团主要下属企业情况.....	33
六、主要财务数据 .....	34
七、宜华集团与上市公司关联关系的说明.....	34
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.....	35
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 .....	35
第四节 本次交易标的.....	36

一、本次拟购买资产的基本情况.....	36
二、本次交易标的土地储备 .....	60
三、拟购买资产主营业务和技术情况.....	62
四、交易标的评估情况 .....	71
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.....	89
<b>第五节 发行股份情况.....</b>	<b>91</b>
一、本次发行股份的相关事项.....	91
二、本次交易前后公司股本结构的变化.....	92
三、本次交易对上市公司每股净资产的影响.....	93
四、本次交易对上市公司业绩的影响.....	93
<b>第六节 本次交易相关协议主要内容.....</b>	<b>96</b>
一、《发行股份购买资产合同》 .....	96
二、《发行股份购买资产合同的补充合同》 .....	99
三、本次交易职工安置方案 .....	100
<b>第七节 本次交易的合规性分析.....</b>	<b>101</b>
一、就本次交易是否符合《重组办法》第十条要求逐项说明.....	101
二、就发行股份购买资产是否符合《重组办法》第四十一条的逐项说明.....	104
<b>第八节 董事会对本次交易定价依据及公平、合理性分析.....</b>	<b>106</b>
一、本次交易定价依据 .....	106
二、董事会关于本次交易定价合理性的分析.....	106
三、董事会对本次资产交易评估事项的说明.....	111
四、独立董事对本次资产交易评估事项的意见.....	112
<b>第九节 董事会对本次交易对公司影响的讨论与分析.....</b>	<b>113</b>
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果.....	113
二、对交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析.....	116
三、本次交易完成后的上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析.....	138
<b>第十节 风险因素与对策分析.....</b>	<b>145</b>
一、本次交易方案不能获得批准的风险.....	145
二、政策风险 .....	145
三、管理风险 .....	147
四、经营风险 .....	149
五、财务风险.....	153

六、其他风险 .....	155
<b>第十一节 财务会计信息</b> .....	<b>157</b>
一、 拟购买资产的财务会计报表 .....	157
二、根据本次交易模拟编制的本公司备考财务会计信息 .....	167
三、盈利预测 .....	170
<b>第十二节 同业竞争与关联交易</b> .....	<b>177</b>
一、本次交易前的同业竞争情况 .....	177
二、本次交易完成后，上市公司的同业竞争情况 .....	177
三、消除潜在同业竞争的措施 .....	177
四、法律顾问及独立财务顾问对同业竞争发表的意见 .....	178
五、本次交易前的关联交易情况 .....	178
六、本次交易过程中的关联交易 .....	179
七、本次交易完成后的关联交易 .....	179
八、本公司对关联交易决策权力及程序的规定 .....	181
九、规范关联交易的措施 .....	183
十、法律顾问及独立财务顾问就关联交易发表的意见 .....	184
<b>第十三节 本次交易对公司治理结构的影响</b> .....	<b>185</b>
一、本次交易对公司治理结构的影响 .....	185
二、宜华集团与刘绍喜先生关于保证本公司经营独立性的承诺 .....	187
<b>第十四节 中介机构对本次交易出具的结论性意见</b> .....	<b>189</b>
一、独立财务顾问对本次交易出具的结论性意见 .....	189
二、法律顾问对本次交易出具的结论性意见 .....	189
<b>第十五节 其他重要事项</b> .....	<b>191</b>
一、本公司存在的重大诉讼、资产抵押、担保等情况 .....	191
二、本次交易完成后上市公司资金占用、存在的重大诉讼、资产抵押、担保等情况的说明 .....	191
三、上市公司负债结构及是否因本次交易大量增加负债的说明 .....	192
四、上市公司最近十二个月内资产交易及其与本次交易的关系 .....	192
五、关于本次发行相关人员买卖上市公司股票的自查报告 .....	193
六、提请投资者注意的几个问题 .....	193
七、独立董事对本次交易的意见 .....	193
<b>第十六节 本次交易所聘请的中介机构</b> .....	<b>195</b>

一、独立财务顾问 .....	195
二、财务审计机构 .....	195
三、资产评估机构 .....	195
四、法律顾问 .....	196
<b>第十七节 董事及有关中介机构声明.....</b>	<b>197</b>
<b>第十八节 附录和备查文件.....</b>	<b>203</b>

## 释 义

在本报告书中，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
本报告、本报告书	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）》
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，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，公司短期内每股收益、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。

本公司在此特别提示投资者注意风险，并仔细阅读本报告书中“风险因素”、“同业竞争与关联交易”、“财务会计信息”等有关章节的内容。

## 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》(合同内容详见本报告书“第六节、本次交易相关协议主要内容/一、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》（合同内容详见本报告书“第六节、本次交易相关协议主要内容/二、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“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 (%)
<b>2009 年</b>						
<b>主营业务分行业情况</b>						
房地产开发	36,223.45	19,749.60	45.48%	-26.54%	-41.29%	13.69%
<b>主营业务分产品情况</b>						
房地产开发	36,223.45	19,749.60	45.48%	-26.54%	-41.29%	13.69%
<b>2008 年</b>						
<b>主营业务分行业情况</b>						
房地产开发	49,312.17	33,636.69	31.79%	133.76%	170.06%	-9.17%
<b>主营业务分产品情况</b>						
房地产开发	49,312.17	33,636.69	31.79%	133.76%	170.06%	-9.17%
<b>2007 年</b>						
<b>主营业务分行业情况</b>						
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%	-	-	-
<b>主营业务分产品情况</b>						
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 (%)
<b>2009 年</b>		
汕头	36,223.45	-26.54%
<b>2008 年</b>		
汕头	49,312.17	133.76%
<b>2007 年</b>		
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

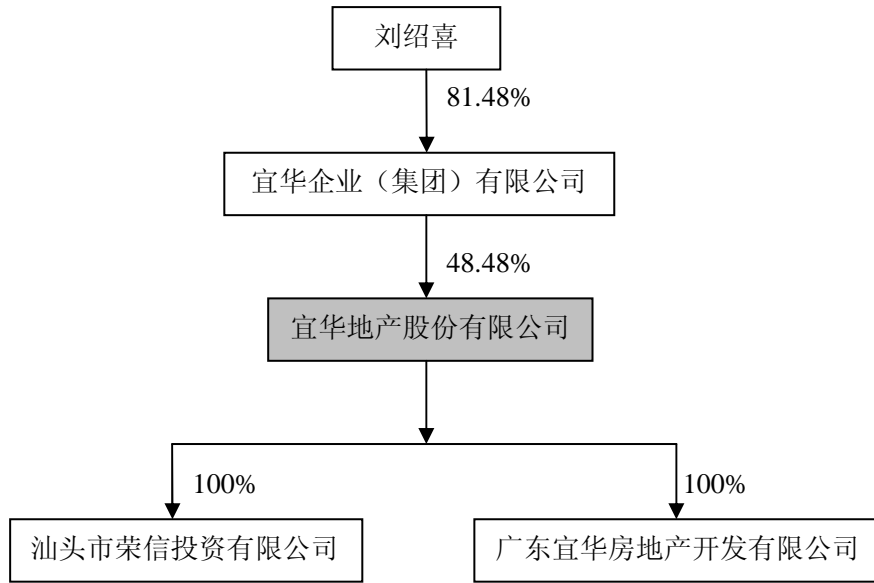
### （二）合并利润表、现金流量表主要财务数据（经审计）

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》。

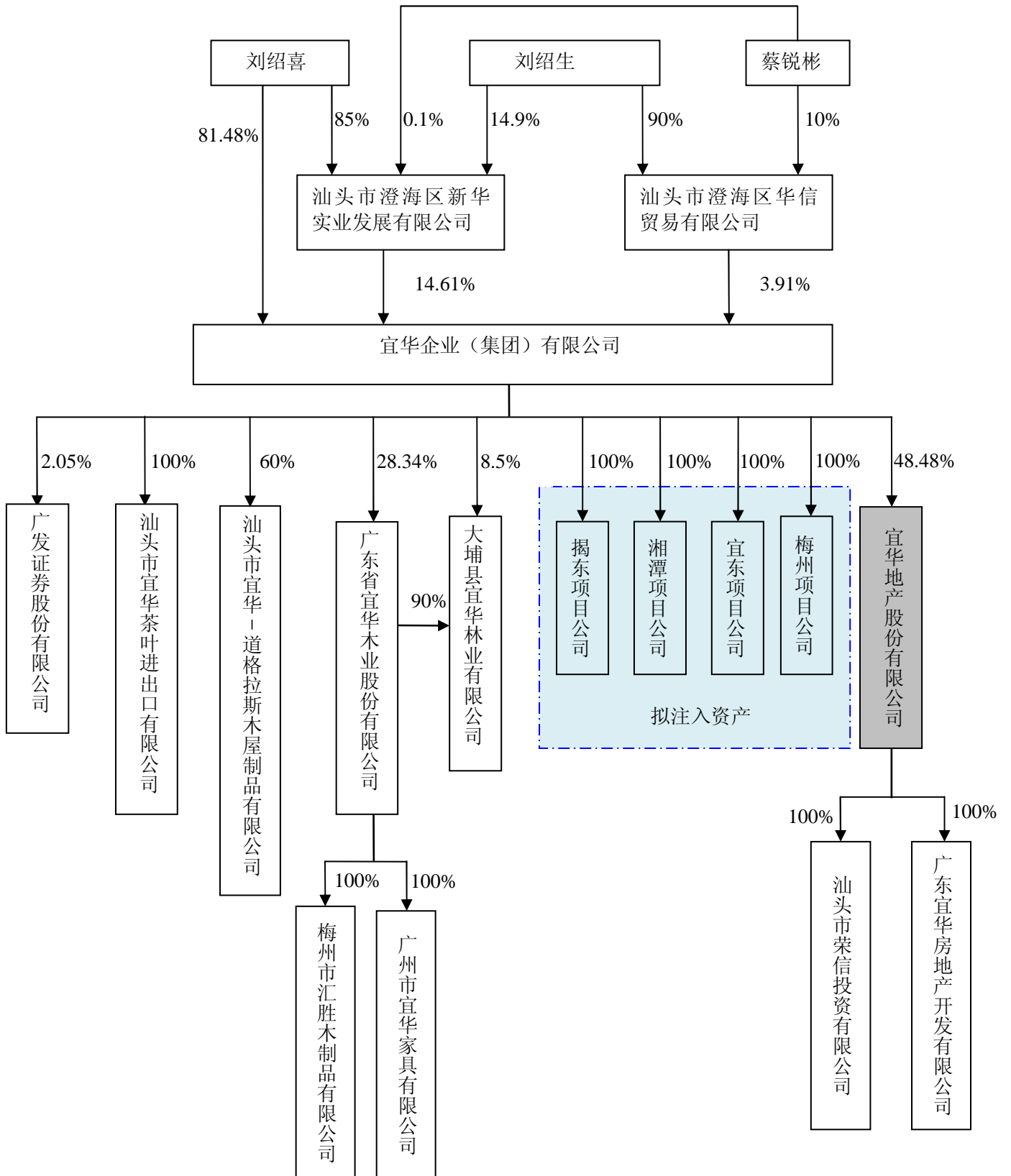
2000 年 12 月 8 日，宜华集团召开股东会议，通过变更股东并增加注册资本至 27,000 万元的决议，股东和出资比例变更为：刘绍喜出资 22,000 万元，占 81.48%；澄海市新华投资发展有限公司出资 3944 万元，占 14.61%；澄海市华信木业有限公司 526 万元，占 1.95%；汕头市龙湖区华新贸易发展有限公司 530 万元，占 1.96%。2000 年 12 月 14 日，公司在广东省工商行政管理局取得了《企业法人营业执照》。

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	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	30,000,000.00	-	10,000,000.00

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 <sup>2</sup> )	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				<b>74,187.00</b>		

**(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

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
筹资活动产生的现金流量净额	25,000,000.00	26,000,000.00	10,000,000.00

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 <sup>2</sup> )	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》，截止本报告书签署日，上述权证正在办理当中。

截止本报告书签署日，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本额 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 <sup>2</sup> )	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》，截止本报告书签署日，上述权证正在办理当中。

截止本报告书签署日，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，均用作于建设工业厂房；
- 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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	宜东项目	2015.3	2017.5	332,000	654,000	654,000

	三期	公司					
				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

住宅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。

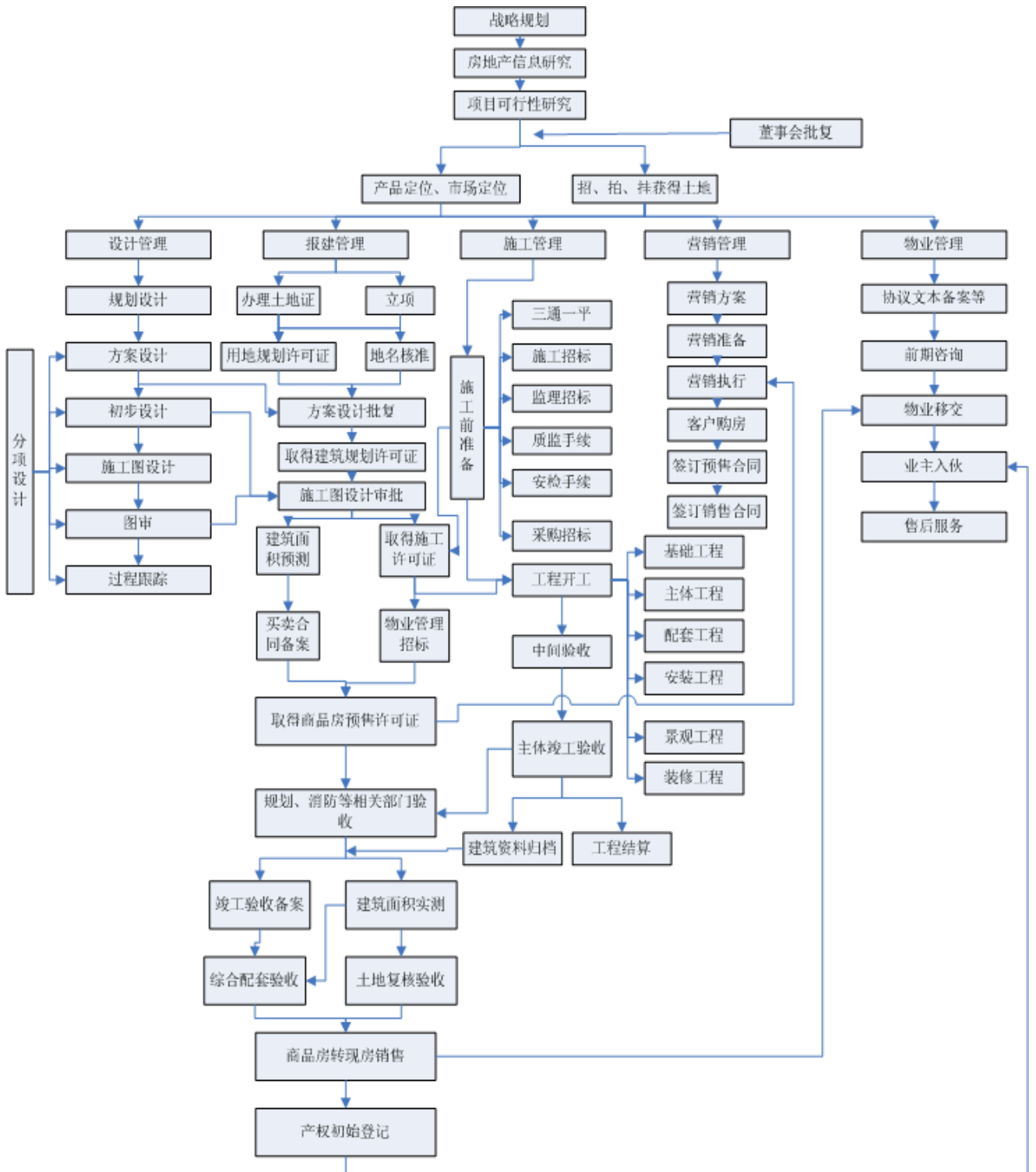
（2）立项审批阶段：这一阶段关键是取得“一书五证”（即项目建议书、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证、商品房预售许可证）。首先，在签定土地出让合同，并按约定缴付土地出让金后，取得国有土地使用权证。然后，将可行性研究报告等文件报有关主管部门审批后，取得其他“四证”。

（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。

详细住宅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。

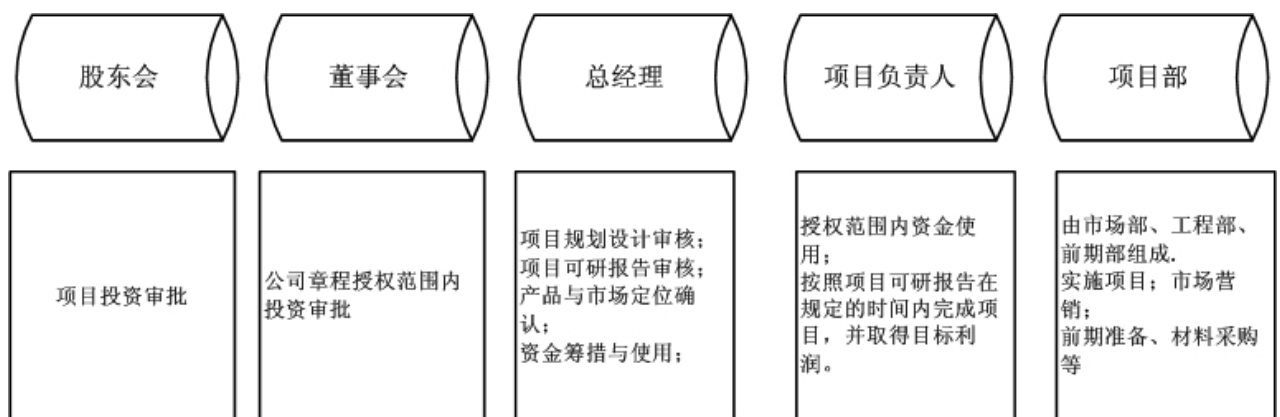
###### （4）投资项目选择

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者群体也存在差异，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)  $\times 1.2$  - 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	100
	人口密集度	100	111	115	104
	交通条件	100	111	115	104
	设施状况	100	112	115	104
	环境因素	100	111	115	104
	区域因素修正小计	100	0.6897	0.6250	0.8621
个别因素	开发程度	100	100	100	100
	临路状况	100	102	102	102
	与商服设施接近程度	100	110	110	110
	宗地面积(平方米)	100	99	99	100
	宗地形状	100	101	101	100
	剩余使用年限	1	1.0000	1.0000	1.0159
	个别因素修正小计	1	0.8929	0.8929	0.8929
容积率	1	0.7896	0.7896	0.8164	
修正价格(元/平方米)		631.67	856.49	562.86	
权数		0.34	0.33	0.33	
<b>比准价格(元/平方米)</b>			<b>683</b>		

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	好
	人口密集度	一般	较高	高	较高
	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	100
	人口密集度	100	103	104	102
	交通条件	100	101	101	101
	设施状况	100	101	101	99
	环境因素	100	99	99	99
	区域因素修正小计	100	0.9615	0.9524	0.9901
个别因素	开发程度	100	100	100	100
	临路状况	100	96	96	100
	与商服设施接近程度	100	103	104	102
	宗地面积(平方米)	100	99	99	99
	宗地形状	100	100	100	100
	剩余使用年限	1	1	1	1
	个别因素修正小计	1	1.0204	1.0101	0.9901
容积率	1	1.19	1	0.96	
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	
<b>比准价格(元/平方米)</b>			<b>2,588</b>		

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
因域	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
	<b>比准价格(元/平方米)</b>			<b>1,095</b>	

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%
	<b>合计</b>	<b>1,101,140,642.89</b>	<b>1,345,556,370.92</b>	<b>22.20%</b>	<b>1,405,638,615.68</b>	<b>27.65%</b>

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情况下进行的；

（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
<b>一、流动资产合计</b>	<b>39,563,397.54</b>	<b>57,528,509.92</b>	<b>17,965,112.38</b>	<b>45.41%</b>
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%
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>6,111.50</b>	<b>5,520.00</b>	<b>-591.50</b>	<b>-9.68%</b>
固定资产	6,111.50	5,520.00	-591.50	-9.68%
<b>三、资产总计</b>	<b>39,569,509.04</b>	<b>57,534,029.92</b>	<b>17,964,520.88</b>	<b>45.40%</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>9,536.00</b>	<b>9,536.00</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
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%
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、负债总计</b>	<b>9,536.00</b>	<b>9,536.00</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>七、净资产</b>	<b>39,559,973.04</b>	<b>57,524,493.92</b>	<b>17,964,520.88</b>	<b>45.41%</b>

**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
<b>一、流动资产合计</b>	<b>62,229,338.86</b>	<b>86,378,409.34</b>	<b>24,149,070.48</b>	<b>38.81%</b>
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%
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>5,456.60</b>	<b>4,550.00</b>	<b>-906.60</b>	<b>-16.61%</b>
固定资产	5,456.60	4,550.00	-906.60	-16.61%
<b>三、资产总计</b>	<b>62,234,795.46</b>	<b>86,382,959.34</b>	<b>24,148,163.88</b>	<b>38.80%</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>2,034,714.76</b>	<b>2,034,714.76</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
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%
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、负债总计</b>	<b>2,034,714.76</b>	<b>2,034,714.76</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>七、净资产</b>	<b>60,200,080.70</b>	<b>84,348,244.58</b>	<b>24,148,163.88</b>	<b>40.11%</b>

### 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
<b>一、流动资产合计</b>	<b>441,979,496.38</b>	<b>516,895,497.89</b>	<b>74,916,001.51</b>	<b>16.95%</b>
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%
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>1,740,813.57</b>	<b>1,900,860.00</b>	<b>160,046.43</b>	<b>9.19%</b>
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%
<b>三、资产总计</b>	<b>443,720,309.95</b>	<b>518,796,357.89</b>	<b>75,076,047.94</b>	<b>16.92%</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>21,627,419.32</b>	<b>21,627,419.32</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
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%
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、负债总计</b>	<b>21,627,419.32</b>	<b>21,627,419.32</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>七、净资产</b>	<b>422,092,890.63</b>	<b>497,168,938.57</b>	<b>75,076,047.94</b>	<b>17.79%</b>

### 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
<b>一、流动资产合计</b>	<b>579,572,520.84</b>	<b>707,550,024.67</b>	<b>127,977,503.83</b>	<b>22.08%</b>
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%
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>三、资产总计</b>	<b>579,572,520.84</b>	<b>707,521,600.71</b>	<b>127,977,503.83</b>	<b>22.08%</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>2,157,066.00</b>	<b>2,157,066.00</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
其他应付款	2,157,066.00	2,157,066.00	-	0.00%
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、负债总计</b>	<b>2,157,066.00</b>	<b>2,157,066.00</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>七、净资产</b>	<b>577,415,454.84</b>	<b>705,392,958.67</b>	<b>127,977,503.83</b>	<b>22.16%</b>

**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%
<b>合计</b>	<b>1,099,268,399.21</b>	<b>1,344,434,635.74</b>	<b>245,166,236.53</b>	<b>22.30%</b>

**（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。该标的资产业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 本次交易相关协议主要内容

### 一、《发行股份购买资产合同》

宜华地产和宜华集团（以下简称“合同双方”）于2010年2月11日在广东省汕头市澄海区签订《发行股份购买资产合同》（以下简称“本合同”）：

#### （一）本次交易概况

1、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。

2、收购完成后，四个项目公司成为宜华地产的全资子公司。

#### （二）标的资产的定价原则

合同双方同意，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。

#### （三）发行股份的具体方案

合同双方一致同意，宜华地产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。发行股份的基本方案如下：

1、股票发行对象仅限宜华集团，不涉及其他投资人。

2、发行股票的种类和面值：发行股票种类为人民币普通股（A股），每股面值为1.00元。

3、发行数量：发行数量不超过20,000万股，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。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。

4、发行价格：为定价基准日前20个交易日的宜华地产股票交易均价，即7.81元/股。定价基准日为宜华地产第四届董事会第二十二次会议决议公告日。



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。

5、宜华集团承诺：宜华集团本次以标的资产认购的宜华地产股份自本次发行结束之日起三十六个月内不转让，之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

#### **（四）资产的交割**

1、在本合同生效后，宜华集团应当积极办理标的资产的股权变更登记手续，宜华地产应当积极配合。双方保证于本合同生效之日起三个月内，完成标的资产的股权变更登记手续。

2、自本合同生效之日起三个月内，宜华集团应当将四个项目公司的相关文件资料移交与宜华地产，并且宜华集团应尽可能向宜华地产交付资料原件，确保该等资料的完整、真实、无遗漏，保证资料中的复印件与原件一致。

3、在完成标的资产过户至宜华地产名下的相关手续后，宜华地产应尽快完成向宜华集团定向发行股票，并办理股份的登记手续。

#### **（五）期间损益的归属**

自评估基准日至资产交割日，标的资产及相关业务产生的收益由宜华地产享有，标的资产及相关业务产生的亏损由宜华集团承担。

#### **（六）过渡期的安排**

1、合同双方同意，自本合同签署之日起至资产交割完成之日为过渡期。

2、宜华集团承诺在过渡期内，确保四个项目公司保持正常的经营，保证四个项目公司在该期间不会发生经营或者财务方面的异常情况。否则，宜华集团对由此造成宜华地产的损失应当予以赔偿。

3、过渡期内，未经宜华地产书面同意，宜华集团不得就标的资产设置质押等任何第三人权利，且应促使四个项目公司在过渡期内不得做出有关资产处置、对外担保、利润分配或增加重大债务之行为。

4、过渡期内，宜华集团不得与第三人签署转让、质押标的资产的任何协议或意向书，也不得向第三人承诺给予购买标的资产的选择权。

5、过渡期内，如果出现实质性变化或者其他可致使宜华集团的申明、保证或承诺变为不真实、不准确、不能实现或存在误导性的情形，宜华集团应在最短的时间内书面通知宜华地产，并提供合理详细的情况说明。

6、未经宜华地产书面同意，宜华集团不得有促使四个项目公司变更现有的注册资本、股权结构，增加新股东等损害宜华地产利益的行为。

7、过渡期内，宜华集团应当促使四个项目公司采取一切合理行动或避免采取某些行动，以确保四个项目公司及其项目运营所需的所有批准、资质及证照持续有效。

#### **（七）相关人员安排**

1、本次交易完成后，四个项目公司现有人员劳动关系保持不变，劳动合同继续有效。

2、本次交易完成后，宜华地产如拟改选或改聘四个项目公司的董事、监事及高级管理人员，将根据法律法规、规范性文件及公司章程所规定的程序予以选举或聘任。

#### **（八）合同的生效条件**

1、本合同经双方及其法定代表人或者授权代表签署后成立，本次向宜华集团发行股份购买资产事项一经宜华地产董事会、股东大会批准并经中国证监会核准，本合同即应生效。

2、双方同意，除本条第1款约定的生效条件外，本次向宜华集团发行股份购买资产事项还取决于以下先决条件的成就及满足：

（1）宜华集团股东会批准本次交易；

（2）宜华地产股东大会同意宜华集团免于以要约方式收购宜华地产的股份；

（3）宜华集团在本合同所涉股票发行中须承担的要约收购义务获得中国证监会的豁免。

3、本合同双方均有促使本合同得以生效的义务，并且应当尽最大努力成就上述合同生效条件。

#### **（九）违约责任**

1、宜华集团在本合同所作的声明、承诺或保证存在虚假、重大遗漏或者重大误解，或者未能履行本合同约定的义务，由此给宜华地产造成损失的，由宜华集团承担赔偿责任。

2、宜华地产在本合同所作的声明、承诺或保证存在虚假、重大遗漏或者重大误解，或者未能履行本合同约定的义务，由此给宜华集团造成损失的，由宜华地产承担赔偿责任。

3、如果本合同任何一方未能按照本合同的约定，适当及全面地履行本合同，应当对给对方造成的损失承担全部赔偿责任。

4、本合同的变更或解除不影响本合同守约方向违约方要求赔偿的权利。

## 二、《发行股份购买资产合同的补充合同》

2010年2月28日，宜华地产与宜华集团（以下简称“双方”）签订了《发行股份购买资产合同的补充合同》（以下简称“本补充合同”），主要内容如下：

### （一）标的资产的交易价格

1、标的资产的交易价格以亚洲评估出具的资产评估报告确定的标的资产的评估值为基准确定，评估基准日为 2009 年 12 月 31 日。

2、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，交易价格为 49,716.89 万元。

3、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，交易价格为 5,752.45 万元。

4、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，交易价格为 70,539.30 万元。

5、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，交易价格为 8,434.82 万元。

6、综上，宜华地产收购标的资产的总价款为 134,443.46 万元。

7、宜华集团应将标的资产完整的交付予宜华地产。

### （二）支付方式

1、合同双方一致同意，宜华地产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。

2、前款所述发行股份数，按发行价格，资产不足认购一股的余额，纳入宜华地产资本公积金。

### （三）税费承担

- 1、本次交易过程中，双方聘请专业机构的费用由聘请方自行承担。
- 2、本次交易双方应当按照相关规定各自缴纳税款和相关费用。

### （四）合同的生效条件

1、本补充合同经双方及其法定代表人或者授权代表签署后成立，本次向宜华集团发行股份购买资产事项一经宜华地产董事会、股东大会批准并经中国证监会核准，本合同即应生效。

2、双方同意，除本条第1款约定的生效条件外，本次向宜华集团发行股份购买资产事项还取决于以下先决条件的成就及满足：

- （1）宜华集团股东会批准本次交易；
- （2）宜华地产股东大会同意宜华集团免于以要约方式收购宜华地产的股份；
- （3）宜华集团在本合同所涉股票发行中须承担的要约收购义务获得中国证监会的豁免。

3、本合同双方均有促使本合同得以生效的义务，并且应当尽最大努力成就上述合同生效条件。

## 三、本次交易职工安置方案

宜华地产和宜华地产本次拟购买的四家项目公司的人员现有劳动关系不因本次交易而发生变化，因此本次交易不涉及职工安置。

## 第七节 本次交易的合规性分析

本公司对照《重组办法》的相关规定，就本公司本次发行股份购买资产暨关联交易的合规性说明如下：

### 一、就本次交易是否符合《重组办法》第十条要求逐项说明

#### （一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

宜华地产拟购买资产的主营业务均为房地产开发及销售，其生产经营符合法律、法规和各自章程的规定，符合国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录》（2005 年本）的规定；本次拟注入上市公司资产所涉及相关土地的处置符合我国土地管理法律法规的相关规定；截至本报告书签署日，公司拟购买资产的房地产项目的项目资本金比例符合国家宏观调控政策；本次交易不构成垄断行为，因此不适用于有关反垄断法规的规定；本次拟购买资产并未因违反环境保护有关法律法规而受到行政处罚。综上，本次重组所注入宜华地产的资产符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，本次交易符合《重组管理办法》第十条第（一）项规定。

#### （二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《上市规则》的相关规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指“社会公众持有的股份连续二十个交易日低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币四亿元的，社会公众持有的股份连续二十个交易日低于公司股份总数的 10%。”其中，“社会公众是指除了以下股东之外的上市公司其他股东：1、持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；2、上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人”。

在本次交易完成后，持有上市公司 10%以上股份的股东只有宜华集团，以本次发行股份数 172,142,719 股计算，本次交易完成后公司的总股本将增加至 496,142,719 股，超过 4 亿股，宜华集团将有本次交易完成后宜华地产 329,228,335 股股份，占发行完成后上市公司总股本的 66.36%，社会公众股东持

股比例超过 10%。因此，在本次重组完成后，上市公司不会出现因股权分布发生变化不再具备上市条件的情况。

此外，公司将继续保持组织结构健全和股东大会、董事会、监事会以及独立董事制度的完善，继续依法有效履行职责，保持公司良好运行和公司章程的合法有效，保持健全的内部控制制度和良好的财务状况。本次交易完成后，公司仍符合《证券法》和《上市规则》规定的股票上市条件。

综上，本次交易符合《重组办法》第十条第（二）项的要求。

### **（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形**

本次重大资产重组事宜是依据相关法律、法规进行的，由本公司董事会提出方案，聘请具有证券从业资格的审计机构、律师事务所、独立财务顾问等中介机构出具相关报告，并按程序报送有关监管部门审批。在本次重大资产重组中涉及到关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，交易过程中不存在损害公司和公司中小股东利益的情形。

公司本次拟购买资产已经具有证券从业资格的评估机构亚洲评估进行评估，亚洲评估及其经办评估师与本次交易涉及的资产、本公司以及交易对方均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。公司拟购买资产的交易价格以评估值来确定，定价公允，充分考虑了对公司中小股东利益的保护。

本次股份发行的定价按照市场化的原则，发行价格为公司召开审议本次重组预案的董事会决议公告前 20 个交易日股票交易均价 7.81 元/股，定价公允、合理，没有损害本公司非关联股东的利益。

综上，本次交易符合《重组办法》第十条第（三）项的要求。

### **（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法**

本次交易所涉及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%股权以及宜东项目公司 100%股权。截至本报告书签署日，交易对方所持有的上述股权类资产权属清晰，不存在查封、质押、冻结等限制权利行使的情形，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。宜华地产本次购买的资产为项目公司的股权，不涉及债权债务的移转。

综上所述，本次重大资产重组所涉及的资产权属清晰，相关债权债务处理合法，本次资产过户或者转移不存在法律障碍，本次交易符合《重组管理办法》第十条第（四）项的要求。

**（五）本次交易完成后有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形**

本次交易完成后，宜华地产将持有四家项目公司100%股权，经营性资产得到扩充，主营业务进一步突出，不存在影响主营业务稳定性和连续性的情形，不存在主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组办法》第十条第（五）项的规定。

**（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定**

本次交易完成后，上市公司具有明确的经营范围与主营业务，面向市场独立经营，业务独立。本次拟注入资产均合法拥有与房地产开发经营有关的土地、厂房、机器设备、人员、销售网络以及专利、非专利技术的所有权或者使用权，资产完整。公司在财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人也保持独立。拥有上市公司控制权的股东宜华集团及其实际控制人刘绍喜先生保证在本次交易完成后，上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面与宜华集团及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

综上所述，本次交易完成后，上市公司符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组办法》第十条第（六）项的规定。

**（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构**

本次交易前，公司已建立了较为完善的公司法人治理结构。本次交易完成后，为了避免“一股独大”和内部人控制的风险，维护全体股东特别是中小股东利益，公司将在目前已建立的法人治理结构上继续有效运作，并对《公司章程》及相关议事规则或工作细则加以修订，以保证公司法人治理结构的运作更加符合本次交易完成后本公司的实际情况。

在本次交易完成后，公司拟从股东与上市公司的关系、董事会、监事会、上市公司重大经营财务决策程序与规则、高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制、信息披露与透明度、上市公司内部控制机制等方面进一步完善法人治理结

构。

综上，本次交易符合《重组办法》第十条第（七）项的要求。

## 二、就发行股份购买资产是否符合《重组办法》第四十一条的逐项说明

### （一）上市公司发行股份购买资产有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

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。从长远来看，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有力的保障，有利于提升公司的投资价值和增加股东财富，从而更好地维护全体股东的利益。

### （二）上市公司发行股份购买资产有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争

在本次交易前后，宜华地产与控股股东宜华集团之间只存在金额较小的个别关联交易。宜华集团承诺：“本次交易完成后，在本公司作为宜华地产控股股东期间，将尽量减少并规范与宜华地产的关联交易。若有不可避免的关联交易，本公司与宜华地产将依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律、法规和《上市规则》、《宜华地产公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害宜华地产及宜华地产其他股东的合法权益。”

本次交易前，公司主营业务为房地产开发与销售；公司控股股东宜华集团拥有四家房地产项目公司，但未进行开发，与公司存在潜在同业竞争关系。宜华集团通过本次交易将全部房地产资产注入公司；交易完成后，宜华集团和公司之间将不再存在同业竞争。为避免将来其它可能出现的同业竞争问题，宜华集团特此承诺：“在本公司作为宜华地产控股股东期间，本公司保证不在中国境内外以任何形式直接或间接从事与宜华地产主营业务相竞争的业务活动，不以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与上市公司构成竞争的任何业务或活动。”

综上，在本次交易前后，公司均只存在金额较小的个别关联交易；本次交易完成后，公司与控股股东及其关联方不存在同业竞争；本次交易有利于公司



避免潜在的同业竞争，增强公司独立性。

**（三）上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具标准无保留意见审计报告**

信永中和对宜华地产2009年度财务报表出具了“XYZH/2009GZA1008号”标准无保留意见的审计报告。

**（四）上市公司发行股份所购买的资产，为权属清晰的经营性资产，能在约定期限内办理完毕权属转移手续**

上市公司发行股份购买的资产是宜华集团所合法拥有的揭东项目公司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，该等股权产权清晰，权属明确，不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况，根据生效的相关协议办理资产过户不存在法律障碍和风险，符合《重组办法》第五章第四十一条第（三）项的规定。

综上所述，本次交易符合证监会《重组办法》文件第十条及第四十一条的要求。

## 第八节 董事会对本次交易定价依据及公平、合理性分析

### 一、本次交易定价依据

根据宜华地产和宜华集团签订的《发行股份购买资产合同》和《发行股份购买资产补充合同》，宜华地产拟向宜华集团定向发行 172,142,719 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。本次拟收购标的资产的交易价格以亚洲评估出具的资产评估报告确定的标的资产的评估值为基准确定，评估基准日为 2009 年 12 月 31 日。根据亚洲评估出具的“京亚评报字[2010]第 018 号”、“京亚评报字[2010]第 019 号”、“京亚评报字[2010]第 020 号”和“京亚评报字[2010]第 021 号”《评估报告》，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。

在本次交易中，公司向宜华集团发行股份的定价基准日为宜华地产于 2010 年 2 月 11 日召开的第四届董事会第二十二次会议决议公告日，发行价格确定为定价基准日前 20 个交易日公司股票的交易均价 7.81 元/股，即董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额/董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

### 二、董事会关于本次交易定价合理性的分析

#### （一）本次交易公司拟购买资产评估合理性分析

##### 1、公司拟购买资产整体评估情况

本次交易的交易标的为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，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%。

## 2、标的资产评估增值原因说明

本次拟注入上市公司的四家项目公司评估增值主要是主要是由于其所拥有的存货（开发成本—土地使用权）评估增值所致。四家项目公司所拥有的土地使用权账面价值合计为110,114.06万元，占四家项目公司合计总资产账面价值的97.87%，评估后的账面价值为134,555.64万元，评估增值率为22.20%。增值原因主要系四家项目公司的土地大多为数年前取得，土地成本相对较低，随着近年国家宏观经济持续稳定发展，房地产市场的蓬勃发展，房地产一级市场——土地市场亦在此带动下地价不断攀升，评估基准日相同位置及用途的土地市场成交价格有较大增长，以致房地产开发项目评估增值。

## 3、从可比交易案例分析评估增值合理性

经统计，自2008年5月18日《重组办法》实施以来，购买房地产类资产并获得中国证监会核准的上市公司重大资产重组截止2009年12月31日共有26起，其中除新潮中宝换股吸收合并新潮创业以双方市场化估值为基础确定换股比例，不具有可比性外，以其余25起重大资产重组为可比案例样本区间，可比交易案例中上市公司拟购买资产的总资产评估增值率平均为82%，净资产评估增值率平均为372.71%，具体情况如下：

序号	公司名称	评估基准日	证监会批准时间	净资产评估增值率	总资产评估增值率
1	ST科苑	2008-12-31	2009-12	138.54%	43.31%
2	*ST雅砦	2009-01-31	2009-11	80.18%	26.33%
3	深圳华强	2008-09-30	2009-11	2835%	457%
4	华侨城A	2008-12-31	2009-10	79%	37%

5	ST耀华	2008-09-30	2009-09	44%	44%
6	中珠控股	2007-12-31	2009-07	94%	60%
7	S*ST 天香	2008-06-30	2009-06	136%	23%
8	宁波富达	2008-04-30	2009-03	410%	242%
9	中南建设	2008-06-30	2009-05	71%	15%
10	顺发恒业	2008-05-31	2009-02	62%	26%
11	ST 鲁置业	2008-04-30	2008-12	490%	80%
12	信达地产	2008-04-30	2008-12	64%	30%
13	嘉凯城	2007-09-30	2008-12	400%	84%
14	天保基建	2008-03-31	2008-12	1%	1%
15	甬成功	2007-07-31	2008-12	279%	71%
16	阳光发展	2007-12-31	2008-12	172%	68%
17	ST 中润	2007-12-31	2008-12	413%	57%
18	外高桥	2007-09-30	2008-12	182%	58%
19	*ST 海星	2007-10-31	2008-09	48%	29%
20	世茂股份	2007-08-31	2008-09	190%	101%
21	鑫茂科技	2007-05-31	2008-06	24%	12%
22	城投控股	2007-09-30	2008-06	94%	49%
23	苏宁环球	2007-06-30	2008-05	2772%	340%
24	宏润建设	2007-10-31	2008-05	186%	64%
25	SST 重实	2007-05-31	2008-05	53%	40%
	<b>平均值</b>			<b>372.71%</b>	<b>82%</b>

截至评估基准日2009年12月31日，本次拟购买四家项目公司合计的总资产评估增值率为21.79%，净资产评估增值率为22.30%。与上述可比上市公司发行股份购买房地产资产的交易相比，公司本次拟购买资产的评估增值率远远低于近年A股市场房地产资产注入的平均增值率水平，本次拟购买资产的定价合理，有利于保护上市公司及全体股东的利益。

**（二）从拟购买资产的交易市盈率及交易市净率分析本次定价的合理性**

截止本报告书签署日，已经公告了2009年年报的房地产上市公司的平均市盈率、市净率情况如下：

No.	证券代码	证券简称	市净率 <sup>注1</sup>	市盈率 <sup>注2</sup>
-----	------	------	-------------------	-------------------

1	000670	S*ST 天发	6.23	347.02
2	600823	世茂股份	3.14	94.67
3	002016	世荣兆业	7.27	76.48
4	000514	渝 开 发	4.07	55.46
5	600463	空港股份	4.12	44.39
6	600173	卧龙地产	4.31	39.66
7	600684	珠江实业	3.14	39.61
8	600246	万通地产	3.41	37.00
9	600533	栖霞建设	2.60	31.57
10	002133	广宇集团	3.94	29.26
11	000926	福星股份	2.17	25.52
12	600675	中华企业	4.33	25.20
13	000558	莱茵置业	4.67	22.63
14	600048	保利地产	3.14	22.40
15	000608	阳光股份	3.05	22.38
16	000918	嘉 凯 城	7.80	19.36
平均数			4.21	58.29

数据来源：聚源数据库

注1：市盈率取可比公司2009年12月31日收盘价与2009年年报披露的每股收益的比值；

注2：市净率取可比公司2009年12月31日收盘价和2009年12月31日每股净资产的比值。

公司拟购买资产的交易市盈率、交易市净率水平如下：

项目公司	交易价格 (万元)	2009年12月31 日账面净资 产(万元)	2009年度净 利润(万元)	交易市净 率	交易市 盈率	预测市盈 率 <sup>注</sup>
揭东项目公司	5,752.45	3,956.00	-13.38	1.45	N/A	N/A
梅州项目公司	8,434.82	6,020.01	-28.92	1.40	N/A	5.27
湘潭项目公司	49,716.89	42,209.29	-304.12	1.18	N/A	N/A
宜东项目公司	70,539.30	57,741.55	-8.92	1.22	N/A	5.92
合计	134,443.46	109,926.84	-355.34	1.22	N/A	10.82

注：预测市盈率为各家项目公司的本次交易价格/2011年的净利润预测值

上表数据显示，本次拟购买的各家项目公司的交易市净率分别为 1.45、1.40 倍、1.18 倍和 1.22 倍，均要远远低于同类可比上市公司 2009 年末市净率的平均值 4.21 倍，拟购买资产的定价低于市场平均估值水平；由于本次拟注入上市

公司的四家项目公司所拥有的房地产项目均为待开发项目，在 2009 年度均未能产生利润，因此无法充分体现本次拟注入资产的真实盈利能力。而以标的资产按照其 2011 年度预测净利润来计算的合计市盈率为 10.82 倍，则远远低于同类可比上市公司 2009 年末的平均市盈率 58.29 倍，由此可见随着注入土地储备的逐步开工，公司未来几年的盈利能力将得到较大提高。综上可知，本次交易标的作价公允，能够充分地保护本公司及全体股东的利益。

### （三）本次交易新增股份发行价格的合规及合理性分析

本公司认为选择 7.81 元/股作为本次公司发行新股的价格是适当的，其原因在于：

#### 1、本次发行股份定价的合规性

在本次交易中，公司向宜华集团发行股份的定价基准日为宜华地产于 2010 年 2 月 11 日召开的第四届董事会第二十二次会议决议公告日，发行价格确定为定价基准日前 20 个交易日公司股票的交易均价，即 7.81 元/股，符合《重组办法》第四十二条“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价”的规定。

#### 2、较高的发行市盈率与市净率有利于保护上市公司股东的利益

根据信永中和出具的上市公司 2009 年度审计报告，本公司 2009 年度每股收益为 0.31 元，截至 2009 年 12 月 31 日的每股净资产为 2.24 元。以本次新增股份发行价格 7.81 元/股计算，本次新增股份的市净率为 3.48 倍，市盈率为 25.23 倍，高于标的资产 1.22 倍的交易市净率以及 10.82 倍的预测市盈率水平，较高的发行市盈率与市净率能够较好地维护了上市公司原股东的根本利益。

### （四）本次交易有利于公司的长远发展，符合公司及全体股东利益

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全部土地储备，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，公司得以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。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。

综上所述，本次交易对拟购买资产的定价以及发行股份的定价符合《重组办法》

相关规定，定价合理、公允，本次交易有利于公司的长远发展。公司本次交易构成关联交易，并履行了相应程序，公司拟购买资产已经过具有证券从业资格的审计机构和评估机构的审计及评估。公司拟购买资产的交易价格以评估值为基础确定。本次交易是交易各方在自愿、公平、公正原则下达成的，符合公司全体股东利益特别是中小股东的利益。

### 三、董事会对本次资产交易评估事项的说明

#### （一）关于评估机构的独立性与胜任能力

本次交易的评估机构为亚洲评估，上述中介机构具有有关部门颁发的评估资格证书，具有从事评估工作的专业资质，也具有较为丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。上述中介机构与本公司、宜华集团之间除业务关系外，无其他关联关系，具有独立性。

#### （二）关于评估假设前提的合理性

亚洲评估出具的评估报告所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，符合本次交易标的的实际情况，评估假设前提具有合理性。

#### （三）关于评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是在公司拟进行重大资产重组背景下，对本次交易所涉及的四家项目公司全部股东权益价值进行评估，为本次公司发行股份购买四家项目公司行为提供作价参考。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，亚洲评估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，对四家项目公司的主要资产—存货（开发成本—土地使用权）采用市场比较法进行评估，评估方法符合相关规定与评估对象的实际情况，与评估目的具有相关性。

#### （四）关于评估定价的公允性

本次交易公司拟购买资产由具有证券从业资格的评估机构进行了评估。评估机构在本次交易标的资产的评估过程中，采用的评估方法适当、评估假设前提合理；评估结果能够客观反映标的资产的实际价值。因此，拟购买资产的交易价格以评估值为基础确定，定价公允。

综上所述，本公司董事会认为：本次交易标的资产已经具有证券业务资格的资产评估机构进行评估，选聘的资产评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关，评估结论合理。本次公司拟购买资产均以评估值为基础确定交易价格，符合相关法律法规的规定，不会损害公司及广大中小股东利益。

#### **四、独立董事对本次资产交易评估事项的意见**

公司独立董事对评估相关事项发表的专项意见如下：

##### **（一）关于审计、评估机构的独立性与胜任能力**

本次交易聘请的审计机构与评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质，具有胜任能力；该等机构与公司及公司本次交易对象之间除正常的业务往来关系外，不存在其他的关联关系，评估机构的选聘程序合规；该等机构出具的报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

##### **（二）关于评估假设前提的合理性**

评估机构对标的资产进行评估过程所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，其假设符合标的资产的实际情况，假设前提合理。

##### **（三）评估定价的公允性**

评估机构在评估方法选取方面，综合考虑了标的资产行业特点和资产的实际状况，评估方法选择恰当、合理。标的资产的评估结果公允地反映了标的资产的市场价值，评估结论具有合理性。公司拟购买资产的交易价格以评估值为基础确定，定价公允、合理，不会损害公司及公司中小股东利益。



## 第九节 董事会对本次交易对公司影响的讨论与分析

本公司董事会结合公司近三年主营业务发展、财务状况、本次发行股份购买资产情况以及结合备考和盈利预测财务数据对公司在实施本次发行股份购买资产前后的行业特点、市场竞争情况、经营情况和财务状况等进行讨论与分析如下：

### 一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果

#### （一）财务状况分析

##### 1、资产与负债构成情况分析

##### （1）资产构成情况分析

单位：万元

项 目	2009 年		2008 年		2007 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	11,569.59	10.39%	25,929.17	21.27%	21,294.56	19.57%
应收账款	630.58	0.57%	735.12	0.60%	0.00	0.00%
预付款项	702.64	0.63%	757.43	0.62%	749.29	0.69%
其他应收款	735.47	0.66%	289.08	0.24%	342.28	0.31%
存货	96,494.76	86.62%	92,463.35	75.86%	85,551.66	78.63%
<b>流动资产合计</b>	<b>110,133.02</b>	<b>98.86%</b>	<b>120,174.14</b>	<b>98.59%</b>	<b>107,937.79</b>	<b>99.20%</b>
长期股权投资	75.00	0.07%	136.56	0.11%	136.69	0.13%
投资性房地产	135.50	0.12%	141.13	0.12%	0.00	0.00%
固定资产	851.92	0.76%	1,026.40	0.84%	60.82	0.06%
无形资产	10.04	0.01%	4.12	0.00%	4.06	0.00%
递延所得税资产	194.23	0.17%	404.33	0.33%	634.63	0.58%
资产差额（平衡项目）	0.00	0.00%	0.00	0.00%	28.99	0.03%
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,266.69</b>	<b>1.14%</b>	<b>1,712.53</b>	<b>1.41%</b>	<b>865.20</b>	<b>0.80%</b>

资产总计	111,399.72	100.00%	121,886.67	100.00%	108,802.99	100.00%
------	------------	---------	------------	---------	------------	---------

截至2009年12月31日，宜华地产的总资产为1,113,997,165.96元，其主要构成为：存货964,947,573.56元，货币资金115,695,888.41元，分别占总资产的86.62%和10.39%。与2008年相比，资产项目变化较大的有：货币资金比2008年同期减少143,595,843.75元，减少55.38%，这主要是公司在2009年12月以现金6,060万元收购荣信投资100%股权以及支付荣信投资往来款8,920.34万元所致。公司总资产比2008年同期减少104,869,535.13元，减少8.6%。

## （2）负债构成情况分析

单位：万元

项 目	2009年		2008年		2007年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	6,415.67	16.57%	21,897.16	37.42%	4,971.57	9.21%
预收款项	2,333.07	6.03%	7,897.08	13.50%	2,637.51	4.89%
应付职工薪酬	62.19	0.16%	50.73	0.09%	36.02	0.07%
应交税费	8,735.01	22.56%	8,996.01	15.37%	5,750.74	10.65%
应付利息	0.00	0.00%	0.00	0.00%	200.00	0.37%
应付股利	0.00	0.00%	200.00	0.34%	0.00	0.00%
其他应付款	8,904.87	23.00%	7,349.49	12.56%	28,119.86	52.09%
<b>流动负债合计</b>	<b>26,450.80</b>	<b>68.32%</b>	<b>46,390.47</b>	<b>79.28%</b>	<b>41,715.71</b>	<b>77.28%</b>
递延所得税负债	12,266.01	31.68%	12,122.27	20.72%	12,266.98	22.72%
其他非流动负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
<b>非流动负债合计</b>	<b>12,266.01</b>	<b>31.68%</b>	<b>12,122.27</b>	<b>20.72%</b>	<b>12,266.98</b>	<b>22.72%</b>
<b>负 债 合 计</b>	<b>38,716.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>58,512.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>53,982.68</b>	<b>100.00%</b>

截至2009年12月31日，宜华地产的总负债为387,168,113.45元，其主要构成为：递延所得税负债122,660,072.44元，应交税费87,350,119.42元，其他应付款89,048,662.51元，应付账款64,156,666.01元，分别占总负债的31.68%、22.56%、23%和16.57%。与2008年相比，负债项目变化较大的有：应付账款比2008年同期减少154,814,943.62元，减少70.7%，主要是由于主要系子公司宜华房产支付已决算的工程暂估款所致；预收款项比2008年同期减少55,640,075.84元，减少70.46%，主要是由于主要系子公司宜华房产2008年预收的房款在2009年结转为收入所致。

## 2、偿债能力分析

指标	2009年	2008年	2007年
资产负债率	34.75%	48.01%	49.62%
流动比率（次）	4.16	2.59	2.59
速动比率（次）	0.49	0.58	0.52

截至2009年12月31日，公司资产负债率为34.75%，较2008年有较大幅度下降，公司负债率在房地产行业公司中处于较低的水平。公司流动比率上升，而速动比率出现下降，原因是2009年公司流动负债较2008年下降42.98%，而流动资产同比仅下降8.36%；2009年流动资产中，存货同比增长4.36%，占总资产比重达到86.62%，货币资金余额同比下降55.38%，大于流动负债下降的幅度，货币资金占总资产比重为10.39%。

### 3、资产周转能力分析

指标	2009年	2008年	2007年
应收账款周转率	53.08	67.1	3.25
流动资产周转率	0.31	0.43	0.36
总资产周转率	0.31	0.43	0.31

公司2009年应收账款周转率、流动资产周转率和总资产周转率均低于2008年，主要原因是：公司2009年度没有新开工销售楼盘，本期销售楼盘都是以前年度竣工楼盘，销售面积下降，导致主营业务收入同比下降26%所致。公司资产周转能力指标同比虽出现下降，但与同行业上市公司比较，公司的营运能力仍处在较好的水平。

## （二）本次交易前上市公司的经营成果

### 1、主营业务毛利率、费用率分析

指标	2009年	2008年	2007年
主营业务毛利率	45.50%	31.8%	35.77%
销售费用率	1.16%	0.33%	0.28%
管理费用率	3.12%	2.45%	7.62%
财务费用率	-0.80%	-0.66%	-0.29%

2009年公司主营业务毛利率同比上升13.7个百分点，原因是2009年度销售的主要楼盘宜嘉名都销售价格较2008年同期有较大幅度的提高所致；公司2009年销售费用率较2008年提高0.83个百分点，管理费用率提高0.67个百分点，财务费用率下降0.14个百分点。

## 2、营业利润与净利润分析

单位：万元

指标	2009年	占营业收入百分比	2008年	占营业收入百分比	2007年	占营业收入百分比
营业利润	12,705.17	35.05%	11,451.52	23.21%	5,344.09	21.35%
利润总额	13,280.05	36.64%	11,571.90	23.46%	14,893.64	59.49%
归属母公司所有者的净利润	10,029.03	27.67%	8,201.40	16.63%	11,334.36	45.28%

公司2009年盈利能力较强，营业利润占营业收入百分比比较2008年提高了11.84个百分点，利润总额占营业收入百分比以及归属母公司所有者净利润占营业收入百分比均有较大提高，主要原因是本年度销售的楼盘宜嘉名都销售价格较去年同期有较大幅度的提高所致。

## 3、每股收益与净资产收益率分析

指标	2009年	2008年	2007年
基本每股收益（元/股）	0.31	0.25	0.35
稀释每股收益（元/股）	0.31	0.25	0.35
全面摊薄净资产收益率	13.8%	13.48%	21.54%
加权平均净资产收益率	14.66%	14.46%	24.15%

公司2009年每股收益、净资产收益率均较2008年有所提高，主要原因如前所述，仍为本年度销售的楼盘宜嘉名都销售价格较去年同期有较大幅度的提高所致。

## 二、对交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析

本次交易完成后，本公司主营业务仍为房地产开发与销售。

### （一）房地产行业基本情况分析

#### 1、我国房地产行业管理体制与政策

##### （1）行业管理体制

目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门是中华人民共和国住房和城乡建设部，主要负责制定产业政策，制定质量标准和规范。行业引导和服务职能由中国房地产业协会承担，主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进

行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作。同时，各地方政府的发展改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划局等负责对房地产项目建设实施行政许可性审批。

根据《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）与《房地产开发企业资质管理规定》（建设部令第77号），房地产开发企业资质分为一、二、三、四资质和暂定资质。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级揽业。一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积25万平米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。

宜华地产全资子公司宜华房产目前拥有国家一级房地产开发资质。

## （2）主要政策法规

房地产行业的监管主要涉及土地获取、项目规划设计、项目施工和销售等环节，现将有关部门发布的主要法律法规及相关通知汇编如下：

### 1) 房地产开发管理政策

2003年以来，为了促进房地产市场的持续健康发展，调整住房结构，建立健全住房保障制度，国务院及各部委相继发布了一系列房地产行业管理政策，主要内容如下：

时间	发文机关	文件名称	主要内容
2003年8月	国务院	《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国务院18号文件）	明确房地产行业为国民经济支柱地位，提出要调控土地供应，控制土地价格，支持符合条件的房地产开发企业和房地产项目
2005年3月	国务院	《关于切实稳定住房价格的通知》国办发明电（2005）8号	为抑制住房价格上涨过快从调整和改善住房供应结构、控制被动性住房需求、引导居民消费预期等方面提出要求（旧“国八条”）
2005年4月	国务院	《关于做好稳定住房价格工作的意见》国办发[2005]26号	提出八条措施调控房地产市场（新“国八条”），包括增加保障性住房，适当增加建设用地供应，加大金融监管，限制房地产交易等
2006年5月	国务院	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（“国六条”）	就住房供应结构、税收、信贷、土地、城市房屋拆迁、廉租房和经济适用房建设等方面提出意见

2006年5月	建设部等九部委	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（“国十五条”）	细化“国六条”要求，量化新建住房结构比例，规定自2006年6月1日起，新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房须占开发建设总面积70%以上等标准
2006年7月	建设部	《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》（建设部[2006]166号文）	企业取得预售许可证后的10日内开始销售商品房。未取得预售许可证的项目，不得发布商品房预售广告
2007年8月	国务院	《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	要求建立廉租房制度，保障最低收入家庭住房
2008年12月	国务院	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》国办发（2008）131号	要求加大保障性住房建设力度
2010年1月	国务院	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》国办发（2010）4号	要求增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设、落实地方政府责任

## 2) 土地管理政策

土地市场的调控政策主要集中在严格招拍挂、优先考虑保障性住房用地、防止屯地、增加土地占用成本、推动节约集约用地等方面，主要内容如下：

时间	发文机关	文件名称	主要内容
2004年3月	国土资源部、监察部	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	2004年8月31日以后，所有经营性土地全部需要通过“招拍挂”的方式进行出让
2006年5月	国土资源部	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》（国土资电发[2006]17号）	合理确定房地产开发用地供应规模和结构，优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应。严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定
2007年8月	国务院	《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）	廉租房和经济适用房建设用地实行行政划拨方式供应，各地要在土地供应计划中予以优先安排。同时，各地土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例不得低于10%
2007年9月	国土资源部	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）	各类经营性用地以招拍挂方式出让；按合同约定付清全部出让价款后才可领取土地证，也不得按付款比例分割发放土地证
2008年1月	国务院	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）	严格执行闲置土地处置政策，土地闲置满两年应当无偿收回并重新安排使用；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。对闲置土地要征缴增值地价
2009 年 12 月	财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》财综[2009]74 号	规范土地出让收入分期缴纳行为。市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年。经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%

### 3) 房地产信贷管理政策

近年来，根据宏观经济与房地产行业的实际发展状况，我国出台了一系列的房地产信贷管理政策，主要内容如下：

时间	发文机关	文件名称	主要内容
2003 年 6 月	中国人民银行	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发[2003]121 号）	央行第一个调控政策，在于加强房地产开发贷款管理、引导规范贷款投向。房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的 30%；且商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款
2004 年 5 月	国务院	《关于调整部分行业固定资产投资项目的资本金比例的通知》（国发[2004]13 号）	将包括房地产开发在内的固定资产投资项目的资本金比例提高为 35%（不含经济适用房项目）
2007 年 9 月	中国人民银行、银监会	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发[2007]359 号）	严格房地产开发贷款、住房消费贷款、商业用房购房贷款等管理。规定：第二套住房贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率不得低于同期基准利率的 1.1 倍
2007 年 12 月	中国人民银行、银监会	《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》（银发[2007]452 号）	以借款人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）为单位认定房贷次数
2008 年 7 月	中国人民银行、银监会	《关于金融促进节约集约用地的通知》（银发[2008]214 号）	要严格商业性房地产信贷管理，禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；同时，优先支持廉租住房、经济适用住房、限价商品住房及建筑面积在 90 平方米以下的中小套型普通商品住房建设
2008 年 10 月	中国人民银行	—	金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，最低首付款比例调整为 20%；下调个人住房公积金贷款利率
2008 年 12 月	国务院	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》国	加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度，支持房地产开发企业合理的

		办发（2008）131号	融资需求
2009年5月	国务院	《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》国发（2009）27号	保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%

## 2、房地产行业发展概况

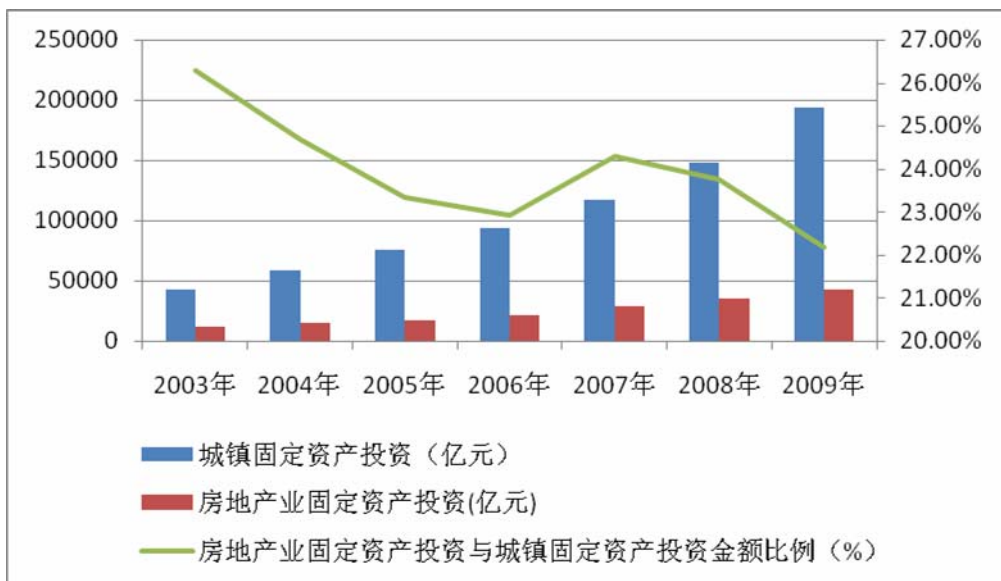
### （1）房地产行业基本情况

房地产业是指从事房地产业投资、开发、经营、管理和服务的经济实体所组成的产业部门。在国民经济体系中，房地产业是归属于第三产业的一个重要产业。我国正处于农业化向工业化城市化高速发展的阶段，国民经济的持续稳定增长、人民收入的稳步提升、居民消费水平的提升和消费升级，构成我国房地产市场快速发展的强劲动力，保证了我国房地产企业持续、健康地发展。

#### 1) 房地产业已成为国民经济的重要支撑

从我国历年固定资产投资的数据来看，2003年，房地产固定资产投资占城镇固定资产投资的比例为26.3%，受国家对房地产投资宏观调控的影响，2004年、2005年、2006年该比例有所回落，分别为24.7%、23.34%、22.94%，2007年又回升至24.31%，受全球金融危机与我国宏观经济下滑的影响，2008年、2009年该比例降为23.77%、22.18%。从2003年至2009年房地产投资与全国城镇固定资产投资比来看，该比例一直维持较高水平上，房地产投资已成为拉动固定资产投资和国民经济增长的重要力量。

房地产固定资产投资与城镇固定资产投资比较



数据来源：Wind 资讯

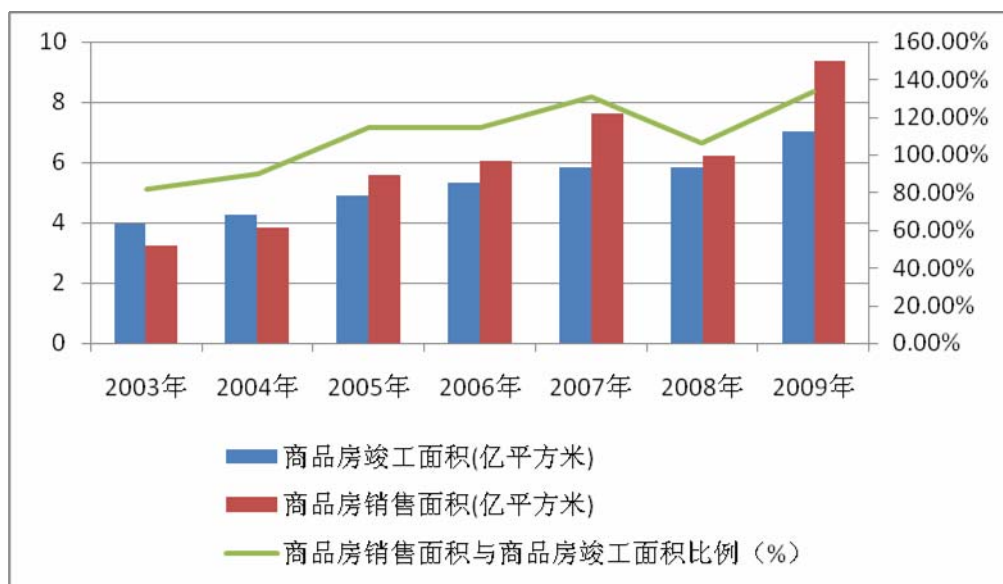


## 2) 房地产市场供应增速放缓，市场需求继续释放

受房地产市场旺盛需求的影响，我国商品房竣工面积保持增长，2004年商品房竣工4.25亿平方米，比上年增长为7.48%；2005年商品房竣工4.88亿平方米，比上年增长14.9%；2006年及2007年度的竣工面积增长率均值8%以上；2008年受宏观调控影响供给放缓，全面竣工面积为5.85亿平方米，同比增长0.46%；2009年在宏观政策支持下，竣工面积又增至为7.02亿平方米，同比增长20.03%。

我国商品房销售面积的总体增速高于商品房竣工面积的增速，2004年商品房销售3.82亿平方米，比上年增长18.56%，此后由于需求的不断释放，我国商品房销售面积逐年递增，2005年商品房销售5.58亿平方米，比上年增加45.87%；2006年商品房销售6.06亿平方米，比上年增加8.71%；2007年商品房销售7.62亿平方米，比上年增长增加25.67%；2008年度受全球金融危机与我国宏观经济下滑的影响，商品房销售面积降至6.21亿平方米；但2009年商品房销售面积大幅增至9.37亿平方米，同比增长50.93%。

商品房销售面积与竣工面积的比较



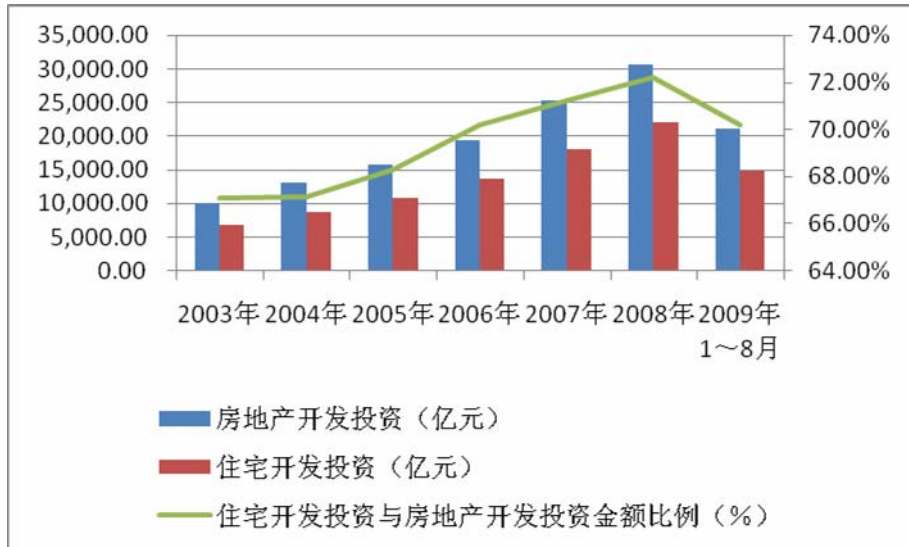
数据来源：Wind资讯

## 3) 住宅投资成为房地产投资主体且呈增长趋势

随着居民需求的不断释放，住宅投资日益成为房地产投资的主体，2003年我国共完成住宅开发投资6,782.41亿元，占该年房地产开发投资的67.11%；从2003年开始，国家加强了对房地产投资过热的宏观调控，但住宅投资在房地产投资中的主导地位没有变化，2004年该比例为67.16%；2005年为68.33%；2006年为

70.23%；2007年为71.24%；而2008年更是完成住宅投资22,081.26亿元，该比例涨至72.21%。

我国住宅开发走势图



数据来源：Wind资讯

#### 4) 商品房销售额和销售价格稳步增长

近年来，我国商品房销售额和销售价格总体呈现稳中有升的态势；其中，销售额上涨幅度大于价格上涨幅度。2003年商品房共完成销售7,670.90亿元；2004~2007年，各年商品房的销售额依次分别较上年增长35.26%、74.26%、13.44%、44.34%；2008年度受全球金融危机与我国宏观经济下滑的影响，我国商品房销售额为24,071.41亿元，较上年下降18.69%；但2009年1~8月我国商品房销售额已达到23,463.74亿元，同比增长69.86%。

2003年我国商品房销售均价为2,382元/平方米；2004~2007年，各年商品房的销售均价依次分别较上年增长14.02%、19.29%、4.45%、14.79%；2008年商销售均价与上年基本持平；2009年1~8月，我国商品房销售均价达到4,749.74元/平方米，同比增长22.54%。

我国商品房销售走势图



数据来源：Wind资讯

## （2）房地产行业的性质和特点

### 1) 区域性特征明显

房地产产品作为不动产具有明显的区域性特征。不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异对于房地产产品的需求不尽相同。房地产产品的区域化特征使房地产企业短期内无法具备规模化批量生产的条件，也使得房地产产品的价格主要受当地区域市场内供需关系的影响。

### 2) 具有较强的政策敏感性

房地产作为一种基本的生产、生活资料，其价格波动对民众的生活稳定有着重大影响。政府历来对房地产市场的关注度较高。房地产市场对于国家土地利用、银行信贷、城市规划以及财政税收等宏观调控政策具有很强的敏感性。

### 3) 资金密集型

房地产开发具有投资规模大、开发周期长、投入期与回收期不一致等特点，客观上决定了房地产行业资金密集型特点。

### 4) 兼具消费价值和投资价值

房地产产品不仅仅是消费品，同时也是投资品，投资性是房地产产品具备的一种固有属性。正是因为房地产产品具有的投资属性，因此投资性需求也是房地产市场的主要需求之一。

### 5) 市场集中度低、竞争激烈

房地产产品的区域性特征在一定程度上影响了其规模化生产，导致目前市场集中度很低。2008年房地产市场占有率最高的万科企业股份有限公司也仅占全国商品住宅市场份额的2.34%，房地产市场竞争激烈。

## （3）房地产行业竞争状况

### 1) 我国房地产行业进入壁垒日益提高

从房地产市场外部环境来看，住房需求复杂多变，竞争剧烈，政策影响力强；从经营特点来看，房地产行业投资大，开发专业性强，业务活动涉及面广，操作过程相当复杂，管理日益繁杂。因此，如果缺乏足够的资金、合适的土地资源、过硬专业技术和丰富的项目经验，将难以顺利进入房地产市场。

### 2) 房地产市场分散、整体开发水平不高

目前，我国房地产开发企业逾 3 万家，各房地产企业所占市场份额较低，具有全国性品牌优势的大型房地产公司较少，因此导致房地产行业整体开发水平较低。

### 3) 房地产行业竞争多元化

随着个人购房成为消费主体，房价的逐渐攀升，较高的行业利润吸引着不少企业通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式涉足房地产业，房地产市场竞争正朝着多元化、差异化的方向发展。

### 4) 房地产行业进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的加剧，资本实力将成为企业竞争的主导因素之一，实力雄厚、融资能力强、具有相当规模和品牌优势的房地产企业将成为市场的领导者。

#### （4）进入行业的主要障碍

房地产行业所运用的主要技术已经成熟化和公开化，不存在技术方面的进入壁垒。但进入本行业必须有雄厚的资金，企业持续发展还需要高水平的管理人才、良好的品牌、足够的高质量土地储备，这些都构成了一定的行业壁垒。

#### （5）与上下游的关联性

房地产业与国民经济的许多行业都有很强的产业关联性，如钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料、家电等产业都与房地产业密切相关。房地产业对国民经济的贡献率高，房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

## 3、影响房地产行业发展的因素

### （1）有利因素

#### 1) 宏观经济持续稳定发展

我国宏观经济形势持续、快速、健康发展，人均国民收入稳步、快速增长，城市居民对住房需求的质和量不断提高，成为房地产行业快速发展的直接动力。

目前我国仍处于人口红利期，储蓄和投资均保持高速增长，这为我国房地产业的发展奠定了稳固的基础。2008年下半年以来，受全球金融危机等因素影响，我国宏观经济出现下滑。为保持经济稳定增长，国家出台了大规模的经济刺激方案，以求实现经济发展的“软着陆”。预计我国国民经济增长速度在未来一段时间内有所回落，但仍将保持一个较稳定的增长速度，经济的发展有利于推动我国房地产行业的发展。

## 2) 国家产业政策支持

2002年以来，针对房地产行业发展过程中的结构性过热和局部性过热问题，国家开始对房地产行业实施宏观调控，但调控的目的并非打压房地产行业，而是为了房地产行业的长期持续发展。宏观调控政策并没有改变房地产行业作为国民经济支柱产业的地位，国家仍然会对普通商品房建设进行产业政策的扶持。

2003年8月国务院发布《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，指出房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业。促进房地产市场持续健康发展，是提高居民住房水平，改善居住质量，满足人民群众物质文化生活需要的基本要求；是促进消费，扩大内需，拉动投资增长，保持国民经济持续快速健康发展的有力措施；是充分发挥人力资源优势，扩大社会就业的有效途径。实现房地产市场持续健康发展，对于全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化具有十分重要的意义。

2009年年底以来，针对房地产市场发展中存在的结构性问题，中央政府及各部委先后出台措施，在加大保障性住房开发力度，进一步增加普通商品住房供给，支持居民自住和改善性购房需求的同时，对投资性和投机性需求采取抑制措施，以促进房地产行业长期稳定健康的发展。

## 3) 城市化进程加快

与我国迅速发展的工业化进程相比，以城镇人口占总人口的比例来衡量，我国的城市化进程明显滞后。2005—2008年，我国城镇人口占总人口比例逐年上升，分别为43%、43.90%、44.90%及45.68%。根据“十一五”发展规划，我国将继续加快城市化进程，“十一五”期末城市化水平将达到47%，转移4,500万农业劳动力进入城镇。因此，城市化进程的加快，随着农村劳动力向城市的转移，必然要求房地产业特别是住宅业持续发展与之适应。

## 4) 居民收入和消费水平的提高有利促进房地产市场需求

“十五”期间我国城镇居民人均可支配收入年均增长9.6%，农村居民人均纯收入年均增长5.3%，到“十五”期末分别达到10,493元和3,255元。根据“十一五”规划纲要，“十一五”期间我国城镇居民和农村居民人均可支配收入年均增长率均要达到5%。随着居民可支配收入的提高，将由对房地产更多的潜在需求转化为有效需求，促进房地产的发展。

## **(2) 不利因素**

### **1) 土地成本上升**

房地产开发对土地资源存在较大依赖性。随着我国城市化步伐的加快，城市用地和农业用地的矛盾进一步突出，土地的稀缺性将表现得更为突出，土地的稀缺性和供给的有限性促使土地价格不断攀升，将会不断提高房地产开发成本，房地产项目开发将面临更大的资金压力和销售风险。

### **2) 市场竞争加剧**

随着我国房地产行业的快速发展，市场参与主体日益增加。国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，房地产开发企业在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面开展多方位的展开竞争，从而直接影响房地产开发企业的盈利能力。

### **3) 房地产企业融资渠道少**

房地产是资金密集型行业，需要多种融资渠道，目前我国房地产企业主要的融资渠道是银行贷款，通过房地产投资信托基金、企业上市等渠道进行融资的企业较少。

## **4、我国房地产行业的发展趋势**

### **(1) 房地产行业发展空间巨大**

#### **1) 宏观经济持续稳定增长促进了房地产业的发展**

从2002年以来，我国宏观经济持续稳定增长，居民收入迅速提高，GDP和城镇居民可支配收入的增长是商品房需求的重要基础和前提。根据国家统计局统计数字表明，2008年及2009年全年国内生产总值（GDP）同比分别增长9.6%和8.7%。2009年3季度全国农村居民人均现金收入4307元，同比增长8.5%；城镇居民人均可支配收入12973元，同比增长9.3%。

联合国相关统计资料表明，住宅需求与人均GDP水平也有着相当密切的联系，人均GDP在1300~8000美元之间为房地产业的快速上升阶段。我国2009年人

均GDP约为3603美元，已经进入了3,000—5,000美元这一区间，因此，从长远来看，我国房地产行业还有很大的发展空间。

## 2) 我国城市化水平的提高将产生大量的房地产需求，从而促进房地产业的发展

2008年我国城市化率为45.7%，2020年前如果我国要达到55%的城市化目标，即使不计人口自然增长，也将有1.24亿人口要进入城市，如果按2008年城镇人均居住面积29.1平方米计算，可产生约35.94亿平方米的市场需求；如果按达到小康社会人均居住面积达到35平方米计算，可产生约43.23亿平方米的市场需求；如果考虑到未来20年达到中等发达国家60%以上的城市化水平以及人口增长等因素，则市场需求更大。

## 3) 住房改善需求潜力较大，人民生活水平提高对住房消费提出了更高的要求

随着生活水平的改善，人民消费在解决了单纯的温饱需求之后，将逐步迈向更高层次的消费需求，而最能体现人民物质生活水平的住房将成为消费热点。从人均住宅面积拥有量来看，我国居民与发达国家尚有很大的差距。目前，美国的人均居住面积是60多平方米，欧洲国家基本在30—50平方米之间，人口密度最大的日本也达到了人均31平方米的水平，而我国城镇居民2008年的人均居住面积为29.1平方米，世界各国的经验表明，在人均住房面积达到30至35平方米之前，将保持比较旺盛的住房需求。因此随着人民生活水平的不断提高，对住房的更高需求也会不断产生，成为支持房地产行业发展的原动力。

随着居民生活水平的提高、财富的积累、购买力的增强，改善性住房需求比例将逐步提高。需要新房成家的年轻人，需要改善自己生活的城市中年人，需要添加住房进城乡村居民，需要在中国中长期居住或者定居的国外人构成国内市场消费主力军。

## 4) “婴儿潮”带来的“人口红利”推动住房刚性需求的增加

建国后，我国共出现了三次“婴儿潮”，与未来15年房地产市场发展相关的是1963—1974年第二次“婴儿潮”和1980年代后期出生的第三次“婴儿潮”。近几年来国内房地产行业得以迅速发展，很大程度上得益于这部分人群对居住的真实性需求，而在未来10余年间仍是我国经济社会发展的“人口红利期”。随着年龄的增长，他们投资、消费能力和意愿的变化以及婚龄人口对于住房的刚性需求，

也将会对房地产行业未来的发展产生深刻影响。

## **（2）行业集中度将提高**

我国房地产企业数量多，规模小，市场集中度低。目前还没有一家房地产企业的市场占有率达到10%，行业无序竞争情况仍在很大范围内存在。根据产业经济理论，一个成熟的行业，20%的企业占有80%的市场份额，才能形成有序的竞争，促进行业的良性发展。因此，房地产行业的整合之路势在必行。

随着政府对房地产市场监管力度的不断加强，如加强对房地产企业的资质管理和房地产开发项目审批管理，严格执行房地产开发项目资本金制度，加强房地产贷款监管等，使房地产企业面临新一轮的整合，这给资金雄厚、管理规范、具有一定开发规模的公司提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

## **（3）自住性需求保持稳定增长，投资性需求将出现下降**

随着宏观经济的继续快速、平稳发展，我国居民自住性房地产需求保持了稳定增长的态势。由于目前房屋买卖税收政策的变化提高了投资者的投资成本，房地产的投资收益率下降，房地产投资性需求将随之下降。同时，随着国家鼓励的廉租房和经济适用房的快速发展，完整的住房供应体系也将逐步形成。

## **（4）房价预计将在较长一段时间内保持稳定**

2007年以来，随着房地产行业宏观调控政策的不断变化，房地长开发、销售及楼盘售价均呈现出一定的波动，但总体上看，国家推进保障房建设、增加普通商品住房供给，支持居民自住和改善性购房需求，促进房地产行业持续健康发展态度不会改变。综合来看，经济的高速发展、城市化水平的提高、住房改善需求的增加以及“婴儿潮”带来的“人口红利”等因素，将会有利于未来几年住房刚性需求的增加，这些因素都会对促进房价的稳定起到积极作用。

## **（5）房地产开发产品将逐步呈现细分化、差异化的特点**

随着房地产市场的发展和居民住房消费理念的转变，住房需求将呈现出较大的差别化，具有不同地域特征、不同档次、不同价位商品住房将吸引着不同阶层的消费者。过去房地产市场同质化的竞争打的是价格战，而差异化竞争则主要表现在品牌优势和附加值上，而那些能够取得差异化竞争优势的房地产开发企



业，往往能够在业内获得超过一般水平的利润。

### （6）土地供应管理更趋严格

由于我国人多地少，加之政府耕地保护政策的坚定贯彻，因而可用于城市住宅开发的土地面积更加稀缺。2007年9月，国土资源部发布了《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，进一步规范建设用地使用权的出让行为。2008年1月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》中再次强调，要严格执行闲置土地处置政策，并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地征缴增值地价。为了缩短土地开发周期，2007年12月出台的《土地储备管理办法》还要求土地储备机构对储备土地进行必要的前期开发，即对建设用地使用权实行“净地”出让。上述政策的推出，意味着在保护耕地的基本政策前提下，为缓解土地供需矛盾，盘活存量土地将继续成为下一步土地工作的重点，对闲置土地的处置力度将持续加大。

### （二）四家项目公司的核心竞争力及行业地位

本次交易拟购买资产包括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、揭阳项目公司100%股权及宜东项目公司100%股权。该4家项目公司的项目基本情况如下：

项目公司	项目名称	开工日期	预计竣工日期	用地面积(万平方米)	地类	预计建筑面积(万平方米)
揭东项目公司	金都花园	2012年10月	2014年8月	7.42	别墅类	7.42
梅州项目公司	金色华府	2010年4月	2017年10月	12.97	多层/小高层住宅	46.25
湘潭项目公司	湘江名城	2010年4月	2018年1月	19.27	住宅/商铺	78.54
宜东项目公司	莱芜项目	2010年6月	2013年11月	19.26	住宅	17.46
	宜东工业园	2011年2月	2017年5月	81.53	厂房	160.31
合计				140.44		309.98

#### 1、揭东项目公司

##### （1）区域总体经济运营情况分析

揭阳项目位于揭阳市揭东县地都镇枫美村坑内。揭东县为揭阳市下辖的一个

县，位于广东省东部，东接汕头市区和潮州市，面积 850 平方公里。总人口 123.5 万。揭东县是广东重点侨乡之一，海外侨胞有 50 多万人。

作为揭东县管辖的地都镇，位于汕头、潮州、揭阳三市交界，北倚桑浦山，南临榕江，全镇总面积 101 平方公里，人口 97864 人，辖 23 个行政村和 1 个居委会。206 国道横贯全境达 12.4 公里，以本项目金都花园为中心，东距汕头市区 12 公里，西距揭阳市区 25 公里，距广梅汕铁路揭阳火车站 23 公里，水陆交通便利，地理位置得天独厚，是粤东地区发祥的“金三角”。

2008 年揭东县完成生产总值 165.89 亿元，比上年增长 17.2%。其中，第一产业增加值 24.03 亿元，增长 5.0%；第二产业增加值 97.47 亿元，增长 22.1%；第三产业增加值 44.39 亿元，增长 13.3%。三次产业构成比例为 14.5:58.7:26.8。2009 年，揭东县经济、社会发展形势明显好于预期，上半年共完成 GDP 86.17 亿元，同比增长 11%；工业总产值 196.13 亿元，同比增长 12.3%；固定资产投资 31.6 亿元，同比增长 36%。

## （2）区域房地产市场分析

2001 年至 2005 年，揭东县城镇新建商品房成交面积分别为 4.1 万平方米、7.1 万平方米、3.5 万平方米、8.3 万平方米、8.1 万平方米，年均增长约为 11.5%，比全县生产总值年均增长率多 2 个百分点。“十一五”期间，城镇新建商品房需求量为 59.26 万平方米，其中：2006 年为 9.15 万平方米，2007 年 10.34 万平方米，2008 年为 11.68 万平方米，2009 年为 13.19 万平方米，2010 年预测约为 14.9 万平方米。

目前，揭东楼市平均售价为：普通住宅约 1,800-2,200 元/平方米、商铺约 6,000 元/平方米。但由于揭东金都花园以别墅类项目为主，目前揭阳市暂没有同类的别墅项目可作为市场参考，鉴于该项目距离汕头中心城区仅有 12 公里，且面向汕头、潮州和揭阳三地的高端客户，其售价可参考汕头市同类别墅项目，目前汕头可比的别墅类楼盘主要有：1) 香域水岸，项目占地 523 亩，分期进行开发，一期共规划 65 幢独栋、16 套双拼及 44 套联排独立，作为联泰地产的精品楼盘，目前，别墅售价约为 1.4 万/平方米，联排别墅售价约为 1 万/平方米左右；2) 柏嘉半岛二期，占地面积 540 亩，建筑面积 80 万平方米。一期项目建筑面积 22 万平方米，二期别墅区项目，总占地约 11 万平方米，共建 83 席。以别墅、多层和小高层为主，其中别墅售价为 8000—12000 元/平方米左右；3) 金叶

岛五期，总面积 34 万多平方米，规划 300 幢别墅，有多层与小高层住宅，已开发面积有 15 万平方米，目前共建成五期别墅 130 多幢。以别墅和小高层为主，其中别墅售价为 8400 元/平方米左右。

### （3）揭阳项目的竞争优势

1) 本项目土地性质为别墅用地，由于目前国家政策已停止批准别墅用地，且揭东县至今未有别墅小区，项目具有稀缺性和唯一性，有利于项目差异性定位和推广销售。

2) 项目总用地规模较大，可总体规划，分期开发，形成大盘规模化效应；且可以充分利用周边自然环境条件。

3) 自然条件得天独厚，不仅植物茂盛，而且依山傍水，拥有真正豪宅的基本特征，由于山地落差，建筑错落有致，更适合于享受田园自然美景，把别墅的特征发挥到极致。

4) 项目位于汕头、潮州、揭阳三市交界处，借助新机场建设，可通过一定的市场营销推广手段，改变市民置业的区域观念，融入到市民市区置业的心理范围内，可提升项目的价值，取得良好的经济效益。

### （4）揭阳项目的竞争劣势

本项目定位较高，在当地市场的认可度和客户接受程度具有一定的不确定性。

## 2、梅州项目公司

### （1）区域总体经济运营情况分析

平远县位于广东省北部，地处粤、闽、赣三省交界，现有人口 28 万。全县总面积 1381 平方公里，县城设在大柘镇，城区规划面积 11.8 平方公里，建成区面积 5.04 平方公里，有 7.5 万人口。

平远盛产柑、橙、柚、李、茶等农产品，有铁、煤、稀土、石灰石等丰富的矿产资源。平远县以资源为依托、以产品为龙头，逐步形成了建材行业、矿冶行业、机械行业、轻化行业、食品行业等五大行业为支柱的经济体系。根据平远县统计局资料显示，2009 年，平远县生产总值完成 29.12 亿元，按可比价计算，同比增长 8.6%，固定资产投资 7.49 亿元，同比增长 16.8%。

### （2）区域房地产市场分析

随着城镇规划的日新月异和城镇规模日益扩大，以及平远县政府对招商引

资力度不断加大，平远的经济稳步增长，普通百姓的收入水平逐渐提高。平远县城居民约 7.5 万人，乡镇居民约 20 万人。平远购房群体基本自用为主，普通居民是购房置业的主流群体，而商铺投资置业群体主要为平远县城和在外经商的高收入人群。

平远县城面积较小的户型（120 平方米左右）一直处于热销状态，大户型存在一定程度上的滞销现象。2007 年当地房地产市场并未因国家宏观调控而出现波动，销售价格一直处于稳步增长状态。平远县已建成的商品房销售率基本达到百分之百，目前仅有的几个零星楼盘尚不能满足消费者的需求。

平远县城 2006 年商品房成交 453 套，2007 年商品房成交 650 套左右，2008 年商品房竣工面积 57,607 平方米，共 369 套。目前，有三个较大规模的楼盘已推出或是在销售中，分别为：1) 优山美地，该项目是一个集“商、住、旅”三位一体的大型国际生活社区。项目总占地 614 亩，位于平远县平兴路 60 号，是目前平远最大的商住项目。现该项目发售的 4 栋 7 层情景洋房，建设规模共 16 梯，编号：D1-16，共约 192 户，户型有三房二厅、四房二厅、五房二厅，目前顶层 1880 元/平方米起至二层 2680 元/平方米，情景洋房均价为 2280 元/平方米。双拼别墅价格由 3500 元/平方米起价；2) 平城花园，总规划用地 280 亩。项目分三期开发，由洋房与别墅组成。洋房由 22 栋多高层洋房组成，多层住宅 6 层、小高层 12 层，多层价钱在 1900-2300 元/平方米元之间，小高层在 2300 元/平方米起价，户型分别有：三房二厅、四房二厅、五房二厅、三房复式、四房复式，面积在 110-160 平方左右。别墅价格在 3500 元/平方米以上。

### **(3) 梅州项目的竞争优势**

1) 项目北侧规划开发 5.3 公顷水体公园，西南侧规划开发 2.6 公顷山体公园，于 2011 年底竣工，2011 年初交付使用。双公园及住宅项目共占地 216 亩，环境优雅，配套完善，该片区成为平远县城宜居生活的新热点及趋势。

2) 地块位于平城北路与即将通车的北环路交汇处，交通较为便捷。

3) 两地块总用地面积 194.5 亩，具备规划大型住宅社区的条件，便于进行较高档住宅小区的规划。

4) 宜华地产与该区域其他竞争者相比，在企业品牌、形象、开发理念方面都具备了一定的优势，有助于公司在平远县城树立优质企业形象，形成宜华地产的品牌号召力。

#### （4）梅州项目的竞争劣势

项目所处位置距离城镇商业中心地区约 1 公里，对商铺经济价值造成一定的影响。

### 3、湘潭项目公司

#### （1）区域总体经济运营情况分析

湘潭隶属于长株潭城市群，是中部内陆省份湖南经济发展的金三角之一，也是重要的工业基地。湘潭承东启西、沟通南北，区位优势明显：京珠、上瑞高速交叉穿城而过，长潭西、潭醴等区域高速畅通，107、320 国道及京广、湘黔铁路均纵横交汇境内，武广高铁过境城区，湘江水道直入洞庭、通江达海，长沙黄花国际机场仅一小时车程。

湘潭市占地 5016 平方公里，辖岳塘、雨湖 2 区，韶山、湘乡 2 市及湘潭县 1 县，共计 35 个镇、24 个乡、22 个街道、244 个社区/居民委员会，常住人口约 287 万。其中，岳塘、雨湖 2 区是湘潭中心城区，常住人口达 72 万。

根据湘潭市统计局资料显示，2008 年，湘潭市内生产总值完成 654.76 亿元，按可比价计算，同比增长 13.8%。按常住人口计算，人均 GDP 为 23,672 元，增长 13.1%，地方财政收入 30.88 亿元，增长 27.6%。湘潭新型工业化和城市建设步伐在逐步加大，“打造一个中心（河东新区），贯通一条环线（二环线），构筑一道景观（湘江防洪景观大道）”的城市发展格局正加速形成。综合各种影响因素，湘潭市经济在以后几年内仍将保持平稳增长的态势。

#### （2）区域房地产市场分析

湘江将湘潭城区一分为二：老城区（雨湖区）在西北边，简称“河西”；新城区（岳塘区）在东南边，俗称“河东”。河西是传统商贸区，自古繁华；河东乃新兴工业区，企业林立。20 世纪末，地方政府响应中央扩大内需、拉动经济增长号召，大搞基础设施建设，房地产企业如雨后春笋般发展迅速。与此同时，政府不断规范调整房地产的土地交易价格、报建费和税率，开发重置成本相应提高，长株潭的融合促成投资消费互动加强，使得湘潭房价持续高走。

根据土地、环境、规模、价格水平及区域经济状况的不同，湘潭房地产开发可以分为以下几大板块：1) 河西商业板块，商业铺面均价已达 20,000 元/m<sup>2</sup>，该地区城市基础配套设施滞后，弹性发展空间受挤压，但其商业领航地位暂时不会动摇；2) 河东建设路口商业板块，该区域城市基础设施较发达，其发展后劲

强势，房地产发展主要以莲城商业步行街项目为中心，商业街以酒吧服务业和箱包皮具销售为主，商业铺面均价已达 15,000 元/m<sup>2</sup>；3) 东方红广场板块，随着市委、市政府行政东移，该地区道路交通规划超前，基础设施更趋完善，以东方红广场为轴心囊括 1.5 公里区域内，商业住宅开发集结。该地段主要为政府职能行政区，市场开发相对饱和，拓展空间受到局限，住宅市场均价在 1,900 元/平方米—2,500 元/平方米之间；4) 沿江风光带板块，可分为河东片沿江带和河西片沿江带，相对而言，河西片沿江带全部是密集的老城区，比河东片沿江带征拆成本更高、开发难度更大。

受金融危机及国内宏观经济波动影响，湘潭 2008 年房地产开发投资 34.39 亿元，同比下降 2.3%，商品房销售额 24 亿元，同比下降 28.5%，全年商品房销售面积 119.75 万平方米，同比下降 36%，商品房竣工面积 103.63 万平方米，同比降 25%。2009 年春节以来，湘潭市场供应相对减少，受政策面利好、流动性充裕等因素综合作用，存量不断消化，滞压的各类需求稳步释放，商品住宅成交量价逐月攀升，成交均价也在不断上升。目前，有三个代表性楼盘推出：1) 东方名苑，项目位于湘潭市新行政文化中心河东新区丝绸广场西南角，占地 550 亩，总建筑面积达 80 万平方米，是目前湘潭最大的住宅小区，分三期开发建设。现一期共有电梯小高层 23 栋，面积从 60—300 平方米不等，目前平均售价为 3442 元/平方米；2) 中瀚·财富广场，项目位于湘潭市新中心区、地处芙蓉路与吉安路交界处，是未来湘潭市的 CBD 中心地带。建设用地面积 1.11 万平方米，项目由 A、B、C 三座组成，其中 A 座为 22 层，B 座 14 层，C 座 17 层。总建筑面积为 63518 平方米，目前平均售价为 4010 元/平方米；3) 中地·凯旋，项目位于河东大道与宝塔路交汇西南角，占地 150 亩，由 16 栋 11 层和 10 栋 18 层的电梯房组成，共分为三期开发。现推出第一期，占地约 90 亩，户型面积从 95-160 平方米不等，平均售价为 4175 元/平方米。

### **(3) 湘潭项目的竞争优势**

1) 项目地块北临湘江，沿湘江河段长达 1.5 公里，结合市政府对湘江防洪景观沿江风光带工程综合规划开发，项目将拥有绝版江景，环境怡人。

2) 项目地块东接体育中心和桥头公园。2010 年湖南省第十一届城市运动会将在湘潭体育中心隆重举行。为满足省运会赛事要求，该区域内的城市道路路网正在紧锣密鼓的投资建设当中。建设中路正在拓宽改造、东泗路、体育路、东坪

路、福星西路、沿江路（防洪大堤）也在同步规划建设中。项目可充分利用江景和现代体育在湘潭首推概念楼盘。突显“人、生态、文化、科技”规划设计主题。

#### （4）湘潭项目的竞争劣势

1) 项目地处湘潭市河东岳塘区东坪镇，地块现有城市基础设施相对滞后，东坪镇也一直是政府社会综合治理的难点。

2) 项目周边未形成一定的生活氛围，各类市政配套不完善。

### 4、宜东项目公司

#### （1）区域总体经济运营情况分析

宜东项目公司位于汕头市澄海区莱芜经济开发试验区，目前开发项目包括位于澄海区的莱芜项目以及宜东工业园项目。

汕头市位于中国广东省东南部，濒临南海，地处韩江、榕江、练江出海口，素有“岭东门户，华南要冲”之称，是全国五个经济特区之一和南方重要港口城市。全市总面积 2,064 平方公里，总人口 495 万人；其中中心城区面积 443 平方公里，人口 137 万人。现辖金平、龙湖、澄海、濠江、潮阳、潮南 6 个区和南澳县。汕头澄海区总面积 345.23 平方千米，总人口 75 万。自改革开放以来，澄海工业经济快速发展，已成为中国重要的塑料玩具工艺品产业基地，同时也是中国抽纱两大发源地之一，生产的工艺毛衫深受海内外消费者的青睐，并在全球市场占有较大比例。特别是近几年来，采取一系列的优惠政策措施，如降低地价、电价、规费等，以及优化服务等方面，多方吸引国内外客户到澄海投资兴办实业。同时，鼓励国营、集体、三资、股份制、私营个体等多种所有制性质的经济一齐发展，促进了工业经济的迅速发展。

2009 年，全市实现生产总值 1035.73 亿元，同比增长 10.7%。其中，第一产业增加值 54.63 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 572.38 亿元，增长 10.8%；第三产业增加值 408.72 亿元，增长 11.7%。在工业生产逐步趋稳的情况下，优势传统产业逆势而起。其中，具有较强创新能力、拥有自主品牌的工艺玩具业增长 23.7%，增速连续六个月保持在 20%以上；纺织服装、食品医疗、音像材料等优势行业增速也均保持在 15%以上。全年，全市规模以上实现工业总产值 1533.66 亿元，增长 14.1%。中心城区人均可支配收入 13651 万元，同比增长 8.8%。

#### （2）区域房地产市场分析

2009 年汕头市房地产开发投资 38.09 亿元，同比增长 15.8%，商品房销售额

47.1 亿元，同比下降 1.1%。全年商品房竣工面积 162.2 万平方米，同比增长 24%，其中住宅竣工面积 123.8，同比增长 20.6%，商品房销售面积 127.44 万平方米，同比下降 7%。

2009 年 1—6 月份，汕头中心城区房地产交易成交 13669 宗，成交面积 138 万平方米，成交金额 37.9 亿元，与去年同比分别增长 60%、39%和 36%。其中，一手商品房成交 6770 宗，成交面积 61 万平方米，成交金额 25.2 亿元，与去年同比分别上升了 28%、12%和 22%。而二手房商品的交易更加活跃，中心城区成交 6899 宗，成交面积 77 万平方米，成交金额 12.7 亿元，比去年同期分别增长 112%、73%和 75%。中心城区上半年普通商品住房均价 3544 元/平方米，与去年同期的 3302 元/平方米相比较，每平方米均价上涨了 242 元。中心城区新推楼盘住房均价 3830 元/平方米，与 2008 年新推楼盘住房均价 3479 元/平方米上升了 351 元。目前，汕头推出的可比别墅类项目有三个：1) 香域水岸，项目占地 523 亩，分期进行开发，一期共规划 65 幢独栋、16 套双拼及 44 套联排独立，作为联泰地产的精品楼盘，目前，别墅售价约为 1.4 万/平方米，联排别墅售价约为 1 万/平方米左右；2) 柏嘉半岛二期，占地面积 540 亩，建筑面积 80 万平方米。一期项目建筑面积 22 万平方米，二期别墅区项目，总占地约 11 万平方米，共建 83 席。以别墅、多层和小高层为主，其中别墅售价为 8000—12000 元/平方米左右；3) 金叶岛五期，总面积 34 万多平方米，规划 300 幢别墅，有多层与小高层住宅，已开发面积有 15 万平方米，目前共建成五期别墅 130 多幢。以别墅和小高层为主，其中别墅售价为 8400 元/平方米左右。

### **(3) 宜东项目的竞争优势**

#### **1) 莱芜项目**

①项目所处地理位置优越，全线临海，稀缺性使得项目具备了高端项目的先天条件。

② 南澳大桥的建设加快莱芜及南澳的经济发展，带动整体经济的飞跃，同时带动地产行业的发展，提高周边地块的人气、商气、居住及投资价值。

③ 因地块所处的位置，对于临近市县的高层客户有强大吸引力，特别是金鸿公路的全线贯通，使汕头市区与澄海区的交通得到改善，有利于吸引汕头客户。

④ 宜华地产及宜华物业品牌号召力。

#### **2) 宜东工业城项目**



① 宜东工业城地处一马平川的潮汕平原东南部，位于莲阳河入海口北侧，东向有东方夏威夷之称的南澳岛，视野开阔，自然景色优美，气候温和。

② 宜东工业城为区级工业园，通过相邻工业园不同功能的互补，有利于汕头市区传统产业与高新产业的协调发展。

③ 宜东工业城距澄海市区 12 公里，距金鸿公路 5 公里，距汕头市区 15 公里，40 分钟可到达火车站、集装箱码头，交通条件十分便利。

④ 根据汕头市委、市政府实施的“工贸强市”战略，突出发展高新技术产业，以信息产业带动工业化，以优惠的工业园地价、税收等一系列措施，为工业园的招商引资，实现工业园的快速滚动发展，提供了有力的政策支持。

⑤ 澄海区是中国重要的塑料玩具工艺品产业基地，在该产业的全球市场占有率相当大的比例，澄海城区及属下各镇塑料玩具工艺品行业发达，已形成较完整的产业链。

## **(2) 宜东项目的竞争劣势**

### **1) 莱芜项目**

① 项目地块周边的小交通设施还有待完善，暂时的出入不便将影响到项目的短期销售。

② 项目地处南海东部前沿，受太平洋和南海热带气候的影响，常常受到台风、海潮、洪涝等自然灾害的侵害，近海建筑外墙会有一定程度的海风腐蚀影响，防灾害的成本较高。

③ 项目位于新的开发区，周边的配套设施不够完善将对项目的生活氛围、居住条件有一定的影响，如对硬件配套用自我完善来改变现况，在一定程度上将加大开发成本。

### **2) 宜东工业城项目**

① 宜东工业城所处地区周边为农村居民点，城市化水平较低，社会经济发展水平相对较为落后。

② 汕头市产业技术进步相对较慢，对高等学府等科研机构的科技成果运用及转化吸收不足，高科技含量的企业较少，科技资源相对贫缺。

③ 项目现状区域为零散农田、池塘和沙洲荒地，土地回填土方量较大，市政基础设施建设尚不完善，公共基础设施必须逐步实施建设，土地开发建设的基础投入较大。

④ 宜东工业城地势较低，部分地方外延自然入海，必需土地回填土方量较大，将导致土地开发成本相对较高。

### 三、本次交易完成后的上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析

#### （一）财务状况分析

为了分析本次交易完成后公司的财务状况，假设目标资产自起初已归属于公司来编制财务报表，编制基础及相关假设请参见“第十一节 财务会计信息”之“二、根据本次交易模拟编制的本公司备考财务会计信息”

##### 1、交易前后资产负债构成比较分析

公司 2009 年度、2008 年度的合并资产负债表及备考合并资产负债表对比如下所示：

单位：万元

项 目	2009 年备考数		2009 年实际数		2008 年备考数		2008 年实际数	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	13,416.72	5.99%	11,569.59	10.39%	25,963.07	15.28%	25,929.17	21.27%
应收账款	630.58	0.28%	630.58	0.57%	735.12	0.43%	735.12	0.60%
预付款项	702.64	0.31%	702.64	0.63%	18,813.42	11.07%	757.43	0.62%
其他应收款	1,105.63	0.49%	735.47	0.66%	1,072.15	0.63%	289.08	0.24%
存货	206,611.94	92.27%	96,494.76	86.62%	121,369.70	71.42%	92,463.35	75.86%
<b>流动资产合计</b>	<b>222,467.50</b>	<b>99.36%</b>	<b>110,133.02</b>	<b>98.86%</b>	<b>167,953.47</b>	<b>98.83%</b>	<b>120,174.14</b>	<b>98.59%</b>
长期股权投资	75.00	0.03%	75.00	0.07%	136.56	0.08%	136.56	0.11%
投资性房地产	135.50	0.06%	135.50	0.12%	141.13	0.08%	141.13	0.12%
固定资产	885.93	0.40%	851.92	0.76%	1,069.86	0.63%	1,026.40	0.84%
无形资产	10.56	0.00%	10.04	0.01%	4.42	0.00%	4.12	0.00%
长期待摊费用	140.72	0.06%			234.53	0.14%		
递延所得税资产	194.23	0.09%	194.23	0.17%	404.33	0.24%	404.33	0.33%
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,441.93</b>	<b>0.64%</b>	<b>1,266.69</b>	<b>1.14%</b>	<b>1,990.82</b>	<b>1.17%</b>	<b>1,712.53</b>	<b>1.41%</b>
<b>资产总计</b>	<b>223,909.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>111,399.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>169,944.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>121,886.67</b>	<b>100.00%</b>

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	6,459.40	15.64%	6,415.67	16.57%	21,963.44	33.80%	21,897.16	37.42%
预收款项	2,333.07	5.65%	2,333.07	6.03%	7,897.08	12.15%	7,897.08	13.50%
应付职工薪酬	70.92	0.17%	62.19	0.16%	63.24	0.10%	50.73	0.09%
应交税费	8,736.30	21.15%	8,735.01	22.56%	8,997.22	13.85%	8,996.01	15.37%
应付股利	-	0.00%	0.00	0.00%	200.00	0.31%	200.00	0.34%
其他应付款	11,433.99	27.69%	8,904.87	23.00%	13,738.93	21.14%	7,349.49	12.56%
<b>流动负债合计</b>	<b>29,033.68</b>	<b>70.30%</b>	<b>26,450.80</b>	<b>68.32%</b>	<b>52,859.91</b>	<b>81.35%</b>	<b>46,390.47</b>	<b>79.28%</b>
递延所得税负债	12,266.01	29.70%	12,266.01	31.68%	12,122.27	18.65%	12,122.27	20.72%
<b>非流动负债合计</b>	<b>12,266.01</b>	<b>29.70%</b>	<b>12,266.01</b>	<b>31.68%</b>	<b>12,122.27</b>	<b>18.65%</b>	<b>12,122.27</b>	<b>20.72%</b>
<b>负债合计</b>	<b>41,299.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>38,716.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>64,982.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>58,512.74</b>	<b>100.00%</b>

本次交易使宜华地产 2008 年 12 月 31 日的存货、总资产分别达到 121,369.70 万元和 169,944.29 万元，分别较重组前提高 31.26%和 39.43%；流动负债和总负债分别达到 52,859.91 万元和 64,982.18 万元，分别较重组前提高 13.95%和 11.06%。

本次交易使宜华地产 2009 年 12 月 31 日的存货、总资产分别达到 206,611.94 万元和 223,909.43 万元，分别较重组前提高 114.12%和 101%；流动负债和总负债分别达到 29,033.68 万元和 41,299.68 万元，分别较重组前提高 9.76%和 6.67%。

## 2、交易前后偿债能力分析

财务指标	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	备考数	实际数	备考数	实际数
资产负债率	18.44%	34.75%	38.24%	48.01%
流动比率(次)	7.66	4.16	3.18	2.59
速动比率(次)	0.52	0.49	0.53	0.58

本次交易后，宜华地产的资产负债率仅为 18.44%，远低于 2009 年同行业上市公司 68.9%的平均水平，流动比率和速动比率在进一步上升，公司具备较强的后续融资能力。根据信永中和出具的编号为“XYZH/2009GZA1012 号”的备考审计报告，公司 2009 年 12 月 31 日货币资金余额为 13,416.72 万元，现金流较为

充足，另外公司已根据项目的实施计划，对自有资金、银行贷款、商品房预售款等开发资金来源作了合理的安排和配比，并适时通过定向增发等方式拓宽融资渠道，提高上市公司综合融资能力。

### 3、交易前后营运能力分析

财务指标	2009年12月31日		2008年12月31日	
	备考数	实际数	备考数	实际数
应收账款周转率	53.08	53.08	67.1	67.1
流动资产周转率	0.19	0.31	0.29	0.43
总资产周转率	0.18	0.31	0.29	0.43

本次交易导致2009年12月31日、2008年12月31日流动资产周转率、总资产周转率出现下降，主要原因是本次注入的项目公司土地处于待开发阶段，尚未产生收入，随着注入的土地进入开发阶段，公司的流动资产周转率和总资产周转率会逐渐上升。

#### （二）盈利能力分析

信永中和对本公司编制的2010年度、2011年度备考合并盈利预测报表进行了审核，并出具了编号为“XYZH/2009GZA1012-1号”的备考合并盈利预测审核报告，根据该报告内容，对公司盈利能力分析如下：

#### 1、交易前后收入和盈利规模比较

单位：万元

	2011年预测数	2010年预测数	2009年实际数
营业收入	91,195.55	8,285.90	36,246.97
营业利润	27,265.51	1,604.46	12,705.17
利润总额	27,248.07	1,587.29	13,280.05
归属母公司所有者的 净利润	20,198.74	840.56	10,029.03

公司2010年没有新楼盘销售，本次交易注入的项目在2010年尚处在建设阶段，暂不能产生销售收入，导致2010年营业收入较大幅度下降。随着开工建设的项目陆续进入销售阶段，公司2011年营业收入预计将达到91,195.55万元，较2009年增长151.6%，营业利润将达到27,265.51万元，较2009年增长114.6%。

#### 2、交易前后费用比率分析

单位：万元

	2011年预测数		2010年预测数		2009年实际数	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
营业收入	91,195.55	100%	8,285.90	100%	36,246.97	100%
销售费用	1,007.29	1.10%	394.09	4.76%	420.53	1.16%
管理费用	2,132.04	2.34%	2,087.97	25.20%	1,131.75	3.12%
财务费用	-51.13	-0.06%	-51.50	-0.62%	-289.31	-0.80%

由上表可见，本次交易完成后，公司2011年的销售费用率、管理费用率将较2009年有小幅下降。

### 3、每股收益指标分析

	2011年预测数	2010年预测数	2009年实际数
基本每股收益（元/股）	0.41	0.02	0.31

由于公司2010年没有新增楼盘销售，本次交易注入的项目在2010年尚处在开发建设阶段，暂不能产生销售收入，导致2010年每股收益出现较大幅度下降。随着新开工项目陆续进入销售阶段，宜华地产预计2011年基本每股收益较2009年实际数增长31.52%。

本次交易完成后，公司完成收购宜华集团的四个项目公司，增加土地储备约2,100亩，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。本次交易完成后，公司主营业务规模、盈利能力和可持续发展能力都将好于交易前，每股收益也得到增厚，本次重组对于改善上市公司质量、提升核心竞争力和增加股东价值具有重要意义。

#### （三）公司未来经营中的优劣势

##### 1、企业的竞争优势

自2000年成立以来，通过多年的努力，公司及核心子公司宜华房产在汕头房地产市场形成了一定的竞争优势，主要表现在以下方面：

##### （1）品牌优势

宜华地产成立以来，秉承了宜华集团所积累的品牌知名度和美誉度，通过近几年的快速发展，在市场树立了良好的口碑和一定品牌优势，公司始终坚持以“以诚信求立足，以品质求发展”为经营理念，旗下宜华房产2006年获得了“中

国房地产诚信企业”称号。公司坚持精品化的产品开发策略，先后建成了宜馨花园、宜景轩，宜居华庭、宜嘉名都等在区域市场具有较高影响力的大型舒适型住宅小区，成为当地高性价比住宅的典范。宜华地产以品质赢取口碑，通过自身不懈的努力，获得了市场和社会的广泛认可。

## （2）土地储备优势

宜华地产现有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，本次交易完成后，公司将新增土地储备约 2,100 亩，按照现有开发能力，可以保证未来五到八年的开发计划；同时宜华地产将以汕头地区为依托，逐步渗透到具有较好成长性的二级城市，通过积极寻找开发机会，适时购进新的土地，保持足够的土地储备以满足持续开发的需要。

## （3）规模优势

公司现有的外砂项目是汕头房地产市场上较大规模的普通住宅开发项目。宜华地产将充分发挥大盘开发的规模效应，一方面可以集中资金、技术、人力，降低开发成本及相关费用；另一方面，通过大盘开发聚集人气、形成区位优势、提升整个周边板块的价值；此外，还有利于迅速扩大公司的市场知名度和影响力。

## （4）成本控制优势

公司在兼顾产品价值和目标客户购买力的基础上，根据预期的目标收益锁定产品的基本目标成本，制定项目成本预算，在开发管理方面，从规划、设计、施工到销售、物业服务各个环节，坚持以成本预算控制为中心，一方面保障决定产品质量与品质的必要投入，另一方面压缩控制非必要的成本开支，力求精简高效；在成本控制方面，实行严格的成本核算流程，责任主体的报酬与每一环节质量、成本控制结果相挂钩。近几年，公司商品房销售毛利率始终处于同行业较高水平。

## （5）有效的流程管理机制

公司核心子公司宜华房产引入了流程管理体系及绩效管理体系，在原多年的开发管理上进行了大规模的企业流程再造，简化流程环节，进行充分授权，开展全面预算管理，健全公司的考核，为公司发展打下了良好的基础。流程中对公司房地产项目开发过程中所涉及的各项业务均规定了明确的工作及管理流程，使得房地产开发全流程明确到每道工序、完成每项任务的具体天数、负责单位，最大限度地保证了公司各个项目按照统一标准、流程进行开发，保证了工程质量与效

率。

### **（6）拥有稳定的开发团队和合作伙伴**

宜华地产是一家有着多年房地产开发经验的房地产专业公司，在多年的发展过程中，培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的管理团队。公司拥有一批营销、工程建设、资本运作、财务管理等方面的专家，具有丰富的房地产开发经营管理经验。

## **2、竞争劣势**

（1）公司目前的房地产业务主要在汕头地区，虽然公司在汕头房地产市场处于行业前列，具有较强的竞争优势。但在全国范围内，公司开拓的业务优势不明显，这将制约公司向长三角地区拓展，对外地项目的运作能力仍需进一步加强。在本次重组完成后，这一情形将得到改善。

（2）与大型房地产企业相比，公司存在资产规模偏小、人才储备不足、品牌建设相对落后等劣势。

## **3、发展战略与市场定位**

经过多年的发展，宜华地产如今已发展成为涵盖房地产开发、物业管理、城市基础设施建设等产业的大型投资企业。公司现为中国房地产企业家全国理事会理事单位、广东省房地产行业协会副会长单位、广东省房地产企业诚信联盟成员、汕头市房地产业协会副会长单位。

在本次交易完成的基础上，公司制定了长期的发展战略：以住宅类房地产开发为主业，立足汕头地区，扼守泛珠三角区域，进而辐射全国的梯次发展战略，公司将以二线、三线城市作为主要目标市场，以提供高住房建造质量、开发高性价比的商品住宅，为目标市场的消费者创造良好的居住环境，坚持“用心购筑生活”的品牌理念，采用统一的产品风格，统一的服务标准，统一的品牌管理系统，以实现公司品牌与项目品牌的整合与互动。在市场定位上，宜华地产凝聚着求新务实的精神，肩负缔造高端生活标准的企业使命，在发展过程中始终以“质量第一”严格要求自己，在开发出高品质房地产项目的同时，不断提升住宅质量、配套质量、生活质量，使新开发区域的城市价值不断得到飞跃性的提升。

本次交易完成后，公司获得大股东注入土地储备，依据各项目开发计划对注入的土地进行开发建设，这将增加公司的营业收入；同时，公司也将紧密的关注其他城市的商业机会，在充分评估风险和收益后择机进入，提升公司的经营规模

和效益。



## 第十节 风险因素与对策分析

投资者在评价本公司本次交易时，除本报告书提供的其他各项资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素：

### 一、本次交易方案不能获得批准的风险

本次交易尚需：1、获得公司股东大会的批准并同意宜华集团免于发出要约；2、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。

对策：本公司将严格按照中国证监会的有关规定、《公司章程》、《发行股份购买资产合同》以及《发行股份购买资产补充合同》等有关条款履行本次交易所必需的各项程序，及时办理相关手续，并真实、准确、完整、及时地披露相关信息。

### 二、政策风险

#### （一）房地产宏观调控风险

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。自2009年下半年以来，随着房地产市场回暖而引起部分地区的房价不理性增长，宏观政策开始对房地产行业进行适度的调控，从而有可能给公司的经营带来不确定的风险。

对策：近年来，随着地区间产业转移、城镇化快速推进等因素影响，二、三线城市的经济增长速度加快，居民可支配收入有持续提高的趋势，而房价收

入比和投资需求的比例相对较低。国家关于二套房首付比例提高、取消利率优惠等住房信贷紧缩政策对一线城市投机性、投资性需求有较大影响，对首次置业及改善性需求占比较高的二、三线城市的购房者影响较为有限。目前，公司已开发的和本次拟注入的的房地产项目均集中在汕头、揭阳、梅州和湘潭等二、三线城市，因此，现行的房地产信贷调控政策对公司项目运作影响较小。

截止 2009 年 12 月底，上市公司货币资金余额约为 1.16 亿元，现金流较为充足；此外公司已经根据项目的实施计划，对自有资金、银行贷款、商品房预售款等开发资金来源作了合理的安排和配比，并适时通过定向增发等方式拓宽融资渠道，提高上市公司综合融资能力，公司后续开发资金能够得到有效保证；同时，四家项目公司目前所持有的土地储备的土地出让金均已全部缴清。因此，国家关于土地出让金首次缴纳比例、缴纳时限等规定对公司影响较小。

此外，本次拟注入上市公司的约 2,100 亩土地储备中，除用于房地产开发的土地外，其余的 1,223 亩将用作工业园区的开发，这除了将在较大程度上丰富公司产品开发的结构外，也在一定程度上减轻国家房地产调控政策对公司项目运作及业务发展的影响。

## （二）税收政策变动风险

2006年12月28日国家税务总局发布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，文件规定：从2007年2月1日起以房地产开发项目为单位进行清算，对土地增值税的清算条件和扣除项目等清算事项进行了明确。2008年10月22日，财政部和国家税务总局联合发文，对个人销售或购买住房暂免征收印花税，对个人销售住房暂免征收土地增值税；地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策；从2008年11月1日起，对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率统一下调到1%，这些措施将在一定程度上减轻购房人的负担，对增加房地产需求起到了一定的刺激作用。

**对策：**本次拟购买的四家项目公司长期以来坚持规范经营，严格按照国家有关政策法规缴纳各项税收。在本次交易完成后，公司将继续加强对相关税收新政策、新动向的研究和学习，对政策的变化及早制定相应的策略，降低税收变化风险。

## （三）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》等文件的有关规定，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，且部分土地储备的拿地时间较早，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。

**对策：**宜华集团本次拟注入上市公司的土地储备中，梅州项目公司所持有的国有土地使用权证为平府国用（2007）第 14261700229 号等 4 块土地、湘潭项目公司所持有的国有土地使用权证为潭国用（2009）第 2100483 号等 2 块土地以及宜东项目公司所持有的国有土地使用权证为澄国用（2009）第 2009021 号等 7 块土地，相应项目的计划动工建设时间均未超过《土地出让合同》约定的开发时间一年，因此应不存在被收回或被征收土地闲置费的风险。

对于揭东项目公司所持有的国有土地使用权证为揭东国用(2007)字第 321 号等 2 块土地和宜东项目公司所持有的国有土地使用权证为澄国用(变)第 2009093 号等 30 块土地，上述项目的预计开发时间分别为 2012 年 10 月和 2011 年 2 月。对于上述土地，揭东县国土资源局和澄海区国土资源局已经分别出具了证明，同意上述项目按项目公司所制定的开发计划中的动工时间内开工建设。同时，宜华集团亦已出具了相关承诺：对于在本次交易中拟注入宜华地产的土地储备，如果因违反我国有关法律法规或相关合同约定被土地主管部门无偿收回、或导致重组后的宜华地产被征收土地闲置费，宜华集团将根据被收回土地储备在本次交易中的作价或被征收土地闲置费用的金额对宜华地产给予全额补偿。

### 三、管理风险

#### （一）大股东控制及公司治理的风险

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，若控股股东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，则可能影响公司其他股东特别是中小股东的合法权益，从而给中小股东带来一定的风险。此外，随着目前国家主管部门、证券市场以及投资者对上市公司的规范要求不断提高，上市公司的公司治理及管理水平也需不断完善和提高。

**对策：**为了有效地控制该项风险可能给本公司带来的影响，一方面宜华集团在本次交易中已做出承诺，保证与本公司做到人员、资产、业务、财务、机构独立，并承诺本次重组完成后不从事与本公司主营业务相竞争的活动，尽量减少并规范与本公司的关联交易，如发生不可避免的关联交易，将根据“公平、公开、公正”的交易原则签订相关的关联交易协议；另一方面，本公司已经建立了以健全的法人治理结构为核心的现代企业制度，并在《公司章程》中针对涉及关联交易的问题做出了特别的制度安排，制定了诸如关联交易回避表决制度等对控股股东限制的条款，引进独立董事提高公司决策的科学性，能够更好地维护本公司及中小股东的利益不受侵害。

## （二）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。

**对策：**从外部来看，由于我国近期内不断出台了对房地产行业的调控政策，各监管机构加强了对房地产企业的监管，各金融机构也强化了对房地产信贷的风险控制和管理，因而房地产企业的经营管理和项目开发等均受到严格的外部监管。从内部来看，公司将建立完善的财务管理制度和内部审计制度，并着实落实这些管理制度，从而加大对子公司的控制和管理，使得子公司的投资开发和经营管理做到规范化、制度化。公司将根据子公司经营管理情况，选择具有多年的房地产从业经验的人士担任子公司管理人员，从而更好的防范子公司可能发生的经营管理风险和投资决策风险。

## 四、经营风险

### （一）行业风险

经济发展具有周期性，房地产行业的发展和商品住宅价格的变化与国民经济景气周期关联度很大。当国民经济处于稳定发展期，消费者对自身收入的预期稳定时，对房地产有购买力的现实需求就相应增加；当国民经济增长缓慢或处于低谷，消费者对未来收入预期不佳时，对房地产有购买力的现实需求就会相应减少。因此，国民经济景气周期变化对本公司的生产经营会产生影响。

**对策：**公司对可能出台的房地产调控政策做了充分的预计和准备，将继续做好以下几项工作：一、坚持公司在二、三线城市房地产开发的思路，利用这些地区房价收入比和投资需求的比例相对较低的有利条件，做好后续开发；二、根据项目实施计划，对自有资金、银行贷款、商品房预售款等开发资金作出合理的安排和配比，并适时通过定向增发等方式拓宽融资渠道，提高公司综合融资能力；三、丰富公司产品开发的结构，在做好普通商品房开发的同时，适时进行工业园区的开发。

### （二）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。

**对策：**揭东项目公司、梅州项目公司和宜东项目公司所取得《暂定资质证书》的有效期为1年，根据《房地产开发企业资质管理规定》（中华人民共和国建设部部长令第77号），房地产开发主管部门可以视企业经营情况延长《暂定资质证书》有效期，但延长期限不超过2年。《暂定资质证书》延长有效期需提交以下资料：1、房地产开发企业申请暂定资质延续的报告；2、《暂定资质证书》正副本；3、企业营业执照；4、公司章程；5、企业审计报告；6、企业法定代表

人、总经理及工程技术、财务、统计、经营等负责人的任职文件和身份证复印件；7、企业建筑、结构、财务、统计及经济等专业管理人员的职称证书和身份证复印件；8、企业专业管理人员劳动合同；9、土地开发项目相关资料，提交资料符合条件的，房地产主管部门给予办理延期手续，申请资质延期和定级资质不需要缴交费用。

由于梅州项目公司所开发的平远县项目一期和宜东项目公司开发的莱芜项目一期均计划于 2010 年动工，预计竣工时间为 2011 年，随着累计开发建筑面积总量的增加，上述两家项目公司预计能在目前暂定资质有效期及法定延长期限内满足申请定级资质的要求。对于揭东项目公司所持有的揭东国用(2007)字第 321 号等 2 块国有土地使用权证，该项目计划开发时间为 2012 年 10 月。揭东县国土资源局已经出具了同意揭东项目公司对该土地延期至 2012 年 12 月前开发的同意函，同时揭东县房产管理局也出具了在揭东项目公司所持《暂定资质证书》到期后同意其申领新的《暂定资质证书》的同意函，因此揭东项目公司在所持有的暂定资质到期后至揭东金都花园动工期间，重新申请新的暂定资质并进行房地产开发不存在障碍。为进一步保障重组完成后宜华地产的合法权益，交易对方宜华集团承诺：“1、在上述项目公司所持有的房地产开发暂定资质到期后，申请资质延期和定级资质缴交的任何费用（如需）均由本公司全额承担；2、在本次重组完成后，若上述项目公司所持有的房地产开发暂定资质到期后，因无法获得房地产开发主管部门对延长有效期的批准而不能继续对其所有的房地产项目进行开发，本公司将在履行相关法定程序的前提下，采取通过宜华地产其他具备定级资质的项目子公司收购项目等合法方式对相关项目继续进行开发和建设，由此产生因工期延期、缴纳相关税费等而给宜华地产造成的全部损失，均由本公司全额承担。”

### （三）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。由于宜华地产对于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。

**对策：**宜华地产一直以来均以客户需求为导向，致力于为客户提供理想的居住环境。对于本次交易完成后公司将进入的揭阳市揭东县和梅州市平远县地区属于三、四线城市，相关项目公司已经对项目的区域市场、目标客户和竞争对手情况进行了深入研究，并根据自身项目特点准确地进行市场定位。对于揭东金都花园，由于主要开发的为别墅产品，因此该项目的客户定位在民营企业老板和中高层管理人员、政府部门公务员及揭阳、潮州、汕头三市成功人士休闲度假或家人居住之用。而对于梅州平远项目，由于该项目位于平远县城北面郊区，项目北面和西面农田农居环绕，因此项目的客户定位为个体工商业者、改善型住房需求人群、处于婚育年龄的年青人及周边乡镇购房入城人群。

近年来，公司陆续开发了宜馨花园、宜景轩、宜居华庭、宜都帝景等多个住宅小区，这些楼盘主要集中在汕头市澄海区。与2003年行政区划调整前的澄海市一样，揭阳揭东县、梅州平远县目前均处在房地产业发展的起步阶段，随着城市规划的日益完善和城市化进程的加快，势必推动距离中心城区较近的地带经济的快速发展，也必然推动区域房地产市场的发展。由于揭东、平远项目所在地经济发展、消费水平、居民消费观念及地理位置与原澄海地区的总体趋同性，公司在澄海地区房地产开发的主要经验将可用于公司本次拟注入的项目中，公司也将结合项目所在地的实际情况，有针对性制定差异化的开发和销售策略。

在本次拟注入上市公司的资产中包括宜东工业园项目，作为公司未来新的利润增长点，该项目的开发有助于宜华地产丰富产品开发的结构，帮助公司实现跨越性发展。尽管工业地产的运作模式与公司以往所进行的住宅项目开发存在着较大的差别，宜东工业园作为公司所开发的第一个工业地产项目，宜东项目公司已对其进行了清晰的定位和合理的规划，以确保项目的成功开发和运营：在选址方面，宜东工业园项目位于汕头市澄海区东端莲阳河入海口北侧，西联澄海东部工业区，距澄海城区12公里，距汕头市区15公里，40分钟可到达火车站，集装箱码头，交通条件十分便利；在定位方面，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，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；在规划方面，项目规划充分体现布局和结构的合理性，强调规划的长远效益，坚持以高标准、高起点作为整个工业园的建设原则，突出现代化，以超前的规划意识，适应经济迅速增长和产业类型不断变化的要求；在营销推广方面，在本项目建成后，宜东项目公司拟与专业的工业地产运营机构合作，根据项目定位和客户需求作出有针对性的项目招商、营销推广和运营管理安排。

#### （四）项目开发风险

房地产项目具有开发周期长，投资金额大，涉及相关行业广，合作单位多等特点，从市场研究、土地获得、投资决策、规划设计、建设施工，到市场营销、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等多个领域，同时要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。因此，本次交易完成后，如果本次拟注入公司的房地产项目某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，都可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

**对策：**本公司及全资子公司宜华房产经过多年的专业化经营，已经在房地产开发方面积累了丰富的专业经验，组建了一支具有丰富项目管理及操作经验的团队，具备较强的项目操作能力和较强的专业经营能力。在本次交易完成后，宜华地产将制定科学的项目决策程序，完善项目开发与建设的质量控制体系，从项目开发建设到销售完成的全过程，公司将加大质量控制，充分考虑项目建设过程中的各种潜在不利因素，合理规划开发建设周期，力争降低此类风险给公司带来的不利影响。

#### （五）产品、原材料价格波动风险

房地产产品的进行房地产开发所用的原材料主要是水泥、沙石、钢材、玻璃、铝合金门窗、电线电缆等建筑材料及一些装修材料。近年来住房制度改革和城镇化步伐的加快，有效地拉动了我国住宅市场需求。国内房地产价格连续上涨，一些热点地区甚至呈现连续快速上涨。房地产价格的快速大幅上涨可能导致房地产上游行业投资过度膨胀，从而拉动建筑材料的价格大幅上涨，这将在一定程度上



损害房地产行业的健康长远发展，这也势必会影响本次交易完成后宜华地产经营业绩的稳定。

**对策：**在本次交易完成后，公司将从原材料采购、产品定价、政策跟踪、销售政策制定等各方面加强经营管理，通过持续关注房地产行业原材料价格，控制公司原材料成本，积极关注房地产产品价格运行趋势；并加大对原材料价格走势研究的投入，力争对原材料价格走势有一定的预判能力，从而为公司经营策略调整争取时间。

#### （六）销售风险

本次拟注入上市公司的房地产开发项目主要位于梅州、湘潭、揭东等二、三线城市，上述地区的房地产市场竞争情况虽然远没有北京、上海、深圳、广州等一线城市激烈，但房地产行业仍具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。如果上述地区房地产市场供求关系发生重大变化，或者公司的销售策略失误，可能会导致开发项目不能及时出售从而导致销售风险。

**对策：**公司将会针对每个具体项目认真研究市场及客户需求，进行项目设计规划，使项目推出时能够满足它所面对的特殊市场需要；其次，充分借助公司目前在区域性市场的比较优势，加强销售工作的力度和深度，尽量降低公司的销售风险；第三，加强开发项目流程的科学管理，有效监控项目开发过程中的各项环节，减低履约纠纷发生的可能性，进一步提升公司的市场形象。

## 五、财务风险

#### （一）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，公司短期内每股收益、净资产收益率等财务指标可能会出现一定程度的下降。

**对策：**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，宜华房产按照现有开发能力，可以保证未来五到八年的开发需要。随着梅州项目、宜东莱芜项目2010年开工、湘潭项目、揭东项目在2010年和2012年开工，公司在建项目规模将实现较快地增长，梅州项目、宜东莱芜项目预计2011年产生收益，湘潭项目、揭东项目预计在2012年和2014产生收益，从而为上市公司后续盈利提供充足的保障。本次交易后，公司短期内每股收益、净资产收益率可能会出现一定程度下降，但长期来看，本次交易符合全体股东特别是中小股东的利益。

### （二）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，上市公司是否有资金进行后续开发存在一定不确定性。

**对策：**截止2009年12月底，上市公司货币资金余额约为1.16亿元，现金流较为充足；同时公司的资产负债率约为34.75%，具备较强的债务融资能力。另一方面，在本次重组完成后，宜华地产将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，积极拓展资本市场直接融资工作，大力拓宽公司融资渠道，为公司做大做强提供强有力的资金支持。

### （三）资产流动性风险

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，由于行业的特点所决定，房地产企业速动比率较低，资产变现能力较差。本次交易完成后，公司营销能力直接影响着公司的资产流动性及短期偿债能力，如果由于项目开发和销售迟滞等因素导致资金周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

**对策：**公司一直以客户需求为导向，通过深入研究项目的区域市场、目标客户和竞争对手情况，从而准确地进行市场定位，为客户提供理想的居住环境。

在本次交易完成后，宜华地产将进一步制定科学的项目开发决策程序，在保证工程质量的前提下，将加大项目管理力度，通过多种手段确保工程进度如期执行。在销售方面，通过多种形式的促销，充分发挥品牌优势，加快回款速度，提高资金使用效率，提高资产周转率；公司还将做好资金筹集与运用的筹划工作，充分运用多种手段募集所需的项目开发资金，严格控制公司的资产负债比率，降低财务风险。

## 六、其他风险

### （一）盈利预测的风险

公司对本次交易后2010年、2011年的盈利情况进行了模拟备考盈利预测。即假设公司本次交易相关资产交割手续于《发行股份购买资产合同》约定的拟购买资产交割日前办理完毕，公司拟购买资产2010-2011年经营计划、开发经营能力、营销计划、投资计划及现实各项计划的基础、能力、潜力等无重大变化情况下的模拟盈利预测，信永中和对公司2010、2011年的盈利预测报告进行了审核并出具了审核报告。尽管上述备考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，造成实际经营成果与盈利预测结果存在一定差异的情况。此外，资产交割日的变化也会可能导致实际盈利与盈利预测结果存在差异。

**对策：**公司将进一步加强管理，加强对宏观经济形势和行业发展趋势的研判，对制定的生产、销售和投融资计划执行情况进行及时的跟踪并积极采取措施应对，努力达到盈利预测所设定的条件；公司同时提请投资者对上述风险予以关注，结合其它材料适当判断及进行投资决策；公司将严格按照《上市规则》和公司的《信息披露管理制度》，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者作出正确的投资决策。

### （二）评估增值风险

本次交易标的资产的交易价格以经具有证券从业资格的资产评估机构出具

的评估报告确认的交易标的评估值来确定。根据亚洲评估出具的“京亚评报字[2010]第 018 号”、“京亚评报字[2010]第 019 号”、“京亚评报字[2010]第 020 号”和“京亚评报字[2010]第 021 号”《评估报告》，截至评估基准日 2009 年 12 月 31 日，上市公司本次拟购买的四家项目公司的归属母公司净资产合计为 109,926.84 万元；净资产评估值为 134,443.46 万元，评估增值率为 22.30%，评估结果较原账面值有一定的增值。

**对策：**本次交易中的标的资产的价值已由具有证券从业资格的评估机构进行评估，标的公司净资产评估值较原账面值出现增值主要在于近年来，我国国民经济持续、快速、健康增长，使房地产业得到了迅速发展，对土地的需求旺盛，房地产市场价格一直处于上升趋势之中。此外，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。总体而言，标的资产的评估结果合理，能够较为真实、合理地反映拟购买资产的价值。

### （三）合并完成日不确定性的风险

本次交易尚待获得本公司股东大会批准、证监会核准以及公司股东大会和中国证监会豁免宜华集团的要约收购义务，方能实施本次重组事项，因而合并完成日具有不确定性。合并完成日的不确定将导致公司 2010 年度的经营和盈利存在着不确定性。

### （四）股市波动风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受公司的盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。因此，股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

**（五）**本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

## 第十一节 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
<b>流动资产：</b>		
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
<b>流动资产合计</b>	<b>39,563,397.54</b>	<b>9,921,521.34</b>
<b>非流动资产：</b>		
固定资产	6,111.50	10,425.50
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,111.50</b>	<b>10,425.50</b>
<b>资产总计</b>	<b>39,569,509.04</b>	<b>9,931,946.84</b>
<b>流动负债：</b>		
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
<b>流动负债合计</b>	<b>9,536.00</b>	<b>238,198.71</b>
<b>非流动负债：</b>		
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>9,536.00</b>	<b>238,198.71</b>
<b>股东权益：</b>		
股本	40,000,000.00	10,000,000.00
未分配利润	-440,026.96	-306,251.87
<b>股东权益合计</b>	<b>39,559,973.04</b>	<b>9,693,748.13</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>39,569,509.04</b>	<b>9,931,946.84</b>

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

#### 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
<b>流动资产：</b>		
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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-24,962,893.11</b>	<b>-26,014,083.43</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>-4,080.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>25,000,000.00</b>	<b>26,000,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>37,106.89</b>	<b>-18,163.43</b>

加:期初现金及现金等价物 余额	9,954.45	28,117.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>47,061.34</b>	<b>9,954.45</b>

#### 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
<b>流动资产：</b>		
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
<b>流动资产合计</b>	<b>441,979,496.38</b>	<b>168,289,606.18</b>
<b>非流动资产：</b>		
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,740,813.57</b>	<b>2,765,474.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>443,720,309.95</b>	<b>171,055,080.39</b>
<b>流动负债：</b>		
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
<b>流动负债合计</b>	<b>21,627,419.32</b>	<b>44,921,024.90</b>
<b>非流动负债：</b>		

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
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-280,831,784.27</b>	<b>-61,681,584.46</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-134,260.30</b>	<b>-1,426,885.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>299,000,000.00</b>	<b>62,700,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>18,033,955.43</b>	<b>-408,469.46</b>
加：期初现金及现金等价物余额	172,517.25	580,986.71
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>18,206,472.68</b>	<b>172,517.25</b>

#### 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
<b>流动资产：</b>		
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
<b>流动资产合计</b>	<b>579,572,520.84</b>	<b>261,932,189.84</b>
<b>非流动资产：</b>		
<b>非流动资产合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>资产总计</b>	<b>579,572,520.84</b>	<b>261,932,189.84</b>
<b>流动负债：</b>		
其他应付款	2,157,066.00	17,367,492.00
<b>流动负债合计</b>	<b>2,157,066.00</b>	<b>17,367,492.00</b>
<b>非流动负债：</b>		
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,157,066.00</b>	<b>17,367,492.00</b>
<b>股东权益：</b>		
股本	578,110,000.00	245,170,000.00
未分配利润	-694,545.16	-605,302.16
<b>股东权益合计</b>	<b>577,415,454.84</b>	<b>244,564,697.84</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>579,572,520.84</b>	<b>261,932,189.84</b>

**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
<b>一、营业总收入</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）：</b>	<b>-89,243.00</b>	<b>-366,230.73</b>
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）：</b>	<b>-89,243.00</b>	<b>-366,230.73</b>
减：所得税费用	-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）：</b>	<b>-89,243.00</b>	<b>-366,230.73</b>
五、其他综合收益	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-89,243.00</b>	<b>-366,230.73</b>

**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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-332,940,021.20</b>	<b>-244,141,554.84</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
投资活动现金流入小计	-	-
投资活动现金流出小计	-	-
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>332,940,000.00</b>	<b>244,170,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-21.20</b>	<b>28,445.16</b>
加：期初现金及现金等价物 余额	28,445.16	-
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>28,423.96</b>	<b>28,445.16</b>

#### 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
<b>流动资产：</b>		
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
<b>流动资产合计</b>	<b>2,224,675,001.42</b>	<b>1,679,534,693.74</b>
<b>非流动资产：</b>		
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>14,419,299.83</b>	<b>19,908,232.58</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,239,094,301.25</b>	<b>1,699,442,926.32</b>
<b>流动负债：</b>		
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
<b>流动负债合计</b>	<b>290,336,777.09</b>	<b>528,599,108.98</b>
<b>非流动负债</b>		
递延所得税负债	122,660,072.44	121,222,680.48
<b>非流动负债合计</b>	<b>122,660,072.44</b>	<b>121,222,680.48</b>
<b>负债合计</b>	<b>412,996,849.53</b>	<b>649,821,789.46</b>
<b>股东权益：</b>		
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
<b>股东权益合计</b>	<b>1,826,097,451.72</b>	<b>1,049,621,136.86</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,239,094,301.25</b>	<b>1,699,442,926.32</b>

## 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
<b>一、营业总收入</b>	<b>362,469,677.00</b>	<b>493,288,925.60</b>
其中：营业收入	362,469,677.00	493,121,725.60
<b>二、营业总成本</b>	<b>238,929,529.14</b>	<b>382,579,409.47</b>
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
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>123,522,422.28</b>	<b>110,708,158.96</b>

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
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>129,247,099.25</b>	<b>111,903,944.99</b>
减：所得税费用	32,510,210.14	30,182,720.98
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>96,736,889.11</b>	<b>81,721,224.01</b>
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
<b>六、其他综合收益</b>	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>96,736,889.11</b>	<b>81,721,224.01</b>
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变化；

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所造成重大不利影响。

## 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	-	-

<b>六、综合收益总额</b>	<b>-2,123,607.90</b>	<b>11,428,126.76</b>
-----------------	----------------------	----------------------

**(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
<b>一、营业收入</b>	-	-
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	-	-
<b>二、营业利润（损失以负号填列）</b>	<b>-4,108,477.93</b>	<b>-5,748,498.32</b>
加：营业外收入	913.00	1,004.30
减：营业外支出	27,500.00	30,250.00
<b>三、利润总额（损失以负号填列）</b>	<b>-4,135,064.93</b>	<b>-5,777,744.02</b>
减：所得税费用	-	-
<b>四、净利润</b>	<b>-4,135,064.93</b>	<b>-5,777,744.02</b>
<b>五、其他综合收益</b>	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-4,135,064.93</b>	<b>-5,777,744.02</b>

**(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
<b>一、营业收入</b>	-	<b>394,096,075.00</b>
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	-	-
<b>二、营业利润（损失以负号填列）</b>	<b>-2,332,064.89</b>	<b>158,983,989.06</b>
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
<b>三、利润总额（损失以负号填列）</b>	<b>-2,332,064.89</b>	<b>158,983,989.06</b>
减：所得税费用	-	39,745,997.27
<b>四、净利润</b>	<b>-2,332,064.89</b>	<b>119,237,991.79</b>
<b>五、其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-2,332,064.89</b>	<b>119,237,991.79</b>

## （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
<b>一、营业收入</b>	<b>82,858,973.48</b>	<b>911,955,468.92</b>
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	-	-
<b>二、营业利润（损失以负号填列）</b>	<b>16,044,623.94</b>	<b>272,655,063.68</b>
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



## 第十二节 同业竞争与关联交易

### 一、本次交易前的同业竞争情况

本次交易前，公司主营业务为房地产开发与销售；公司控股股东宜华集团拥有四家房地产项目公司，但未进行开发，与公司存在潜在的同业竞争关系。

### 二、本次交易完成后，上市公司的同业竞争情况

在本次交易中，宜华集团通过本次交易将全部房地产资产注入公司；交易完成后，宜华集团及其实际控制人刘绍喜和公司之间将不再存在同业竞争。

### 三、消除潜在同业竞争的措施

为了避免同业竞争，刘绍喜先生与宜华集团分别出具了《关于避免与宜华地产股份有限公司同业竞争的承诺函》，在作为宜华地产实际控制人/控股股东期间，作为如下承诺：

“为避免未来可能与宜华地产之间产生的同业竞争，本人/本公司承诺：在宜华地产存续并保持上市资格且本人/本公司构成对宜华地产实际控制的前提下，本人/本公司保证不从事与宜华地产主营业务构成竞争的业务，以确保宜华地产及其全体股东的利益不受损害，并具体承诺如下：

1、本人/本公司不会以任何方式(包括但不限于独资经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益)直接或间接从事与宜华地产主营业务构成竞争的业务。

2、本人/本公司将采取合法及有效的措施，促使本人/本公司现有或将来成立的全资子公司、控股子公司和其它受本人/本公司控制的企业不从事与宜华地产主营业务构成竞争的业务。

3、如本人/本公司(包括本人/本公司现有或将来成立的子公司和其它受本人/本公司控制的企业)获得的任何商业机会与宜华地产主营业务有竞争或可能构

成竞争，则本人/本公司将立即通知宜华地产，并优先将该商业机会给予宜华地产。

4、对于宜华地产的正常生产、经营活动，本人/本公司保证不利用实际控制人/控股股东地位损害宜华地产及宜华地产中小股东的利益。

5、如出现因本人/本公司违反上述承诺而导致宜华地产的权益受到损害的情况，本人/本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

#### 四、法律顾问及独立财务顾问对同业竞争发表的意见

法律顾问国浩所认为：“本次发行股份购买资产完成后，将从根本上消除宜华集团与宜华地产之间的同业竞争。宜华集团已就本次发行股份购买资产完成后避免与宜华地产产生同业竞争事宜出具了承诺函，该等承诺函对宜华集团具有法律约束力，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。”

独立财务顾问广发证券认为：“宜华地产已经对有关同业竞争情况进行了充分的披露，本次发行股份购买资产暨关联交易完成后，宜华地产与宜华集团之间不存在相同或类似业务，因此不存在同业竞争；同时，宜华集团及实际控制人刘绍喜先生出具的《关于避免与宜华地产股份有限公司同业竞争的承诺函》有利于避免宜华地产与控股股东与实际控制人之间的同业竞争情形，有利于保护宜华地产及其中小股东的利益。”

#### 五、本次交易前的关联交易情况

本次重大资产重组前，上市公司与关联方存在以下的关联交易行为。

##### （一）购买商品（单位：元）

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业				
其中：宜华木业股份有限公司	72,781.00	100	242,242.00	100
<b>合计</b>	<b>72,781.00</b>	<b>100</b>	<b>242,242.00</b>	<b>100</b>

注：公司与宜华木业股份有限公司之间的关联交易均为公司向宜华木业股份有限公司家居体验馆以购买日市场价进行的家具购买。

## （二）其他关联交易

除上述情形外，上市公司与关联方之间不存在其他关联交易行为。

## 六、本次交易过程中的关联交易

在本次交易中，交易对方——宜华集团持有公司 48.48% 的股份，是公司的控股股东，根据《上市规则》及相关法规关于关联交易之规定，宜华地产本次定向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有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

## 七、本次交易完成后的关联交易

根据信永中和对重组后宜华地产备考财务报表出具的“XYZH/2009GZA1012 号”《审计报告》，在本次重组完成后公司关联方及关联交易情况如下：

### （一）关联方概况

#### 1、母公司及最终控制方

母公司及最终控制方名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
宜华企业(集团)有限公司	有限责任	汕头	投资	刘绍生	19316232-0

#### 2、子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	营业执照编号
广东宜华房地产开发有限公司	有限	汕头	房地产开发	刘绍生	440583000001563
汕头市荣信投资有限公司	有限	汕头	房地产开发	刘绍生	4405830000009481
汕头市宜东房地产开发有限公司	有限	汕头	房地产开发	蔡锐彬	4405830000003645
揭东县宜华房地产开发有限公司	有限	揭东	房地产开发	李宏基	4452210000007531
梅州市宜华房地产开发有限公司	有限	梅州	房地产开发	李宏基	4414261001278
湘潭市宜华房地产开发有限公司	有限	湘潭	房地产开发	李宏基	430300000011653

#### 3、合营企业及联营企业

被投资单位名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	注册资本	持股比例 (%)	组织机构代码
---------	------	-----	------	------	------	----------	--------

被投资单位名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	注册资本	持股比例（%）	组织机构代码
联营企业							
麦科特俊嘉（惠州）数码科技有限公司	有限	惠州	电子	夏艳	1,000万港币	49.97	72877805-0

#### 4、其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1) 受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	宜华木业股份有限公司	购家具	61809568-9
(2) 其他关联关系方	宜华物业管理有限公司	无	73147783-0

#### (二) 关联交易

##### 1、购买商品（单位：元）

关联方类型及关联方名称	本年		上年	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业				
其中：宜华木业股份有限公司	72,781.00	100	684,740.00	100
<b>合计</b>	<b>72,781.00</b>	<b>100</b>	<b>684,740.00</b>	<b>100</b>

注：关联交易原则及定价政策：本公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行；本公司同关联方之间购销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

##### 2、其他关联交易

除上述情形外，重组后的上市公司与关联方之间不存在其他关联交易行为。

#### (三) 关联方往来余额

##### 1、关联方其他应收款（单位：元）

关联方（项目）	年末金额	年初金额
母公司及最终控制方	3,628,538.92	
其中：宜华企业（集团）有限公司	3,628,538.92	
<b>合计</b>	<b>3,628,538.92</b>	

##### 2、关联方应付账款

关联方（项目）	年末金额	年初金额
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	23,690.00	442,498.00
其中：广东省宜华木业股份有限公司	23,690.00	442,498.00
<b>合计</b>	<b>23,690.00</b>	<b>442,498.00</b>

### 3、关联方其他应付款

关联方（项目）	年末金额	年初金额
母公司及最终控制方	3,080,022.85	34,755,319.55
其中：宜华企业(集团)有限公司	3,080,022.85	34,755,319.55
<b>合计</b>	<b>3,080,022.85</b>	<b>34,755,319.55</b>

## 八、本公司对关联交易决策权力及程序的规定

本公司《公司章程》（2009年6月修订稿）中有关关联交易的规定如下：

（一）“第三十九条 公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。

“公司发现控股股东侵占公司资产的应立即申请司法冻结，凡控股股东不能以现金清偿的，则须通过变现股权偿还侵占资产。”

（二）“第四十一条 5、对股东、实际控制人及其关联方提供的担保

本公司为上述对象担保，应由本公司股东大会审议通过。

“本公司控股子公司为上述对象担保，由本公司股东大会审议并经控股子公司股东会通过。”

（三）“第五十六条 股东大会拟讨论董事、监事选举事项的，股东大会通知中将充分披露董事、监事候选人的详细资料，至少包括以下内容：

2、与本公司或本公司的控股股东及实际控制人是否存在关联关系；”

（四）“七十九条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议

的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

与关联交易有关联关系的股东的回避和表决程序如下：

1、关联股东应当在股东大会召开前向董事会披露其与该项交易的关联关系，并自行申请回避。

2、股东大会审议关联交易时，会议主持人应当向大会说明关联股东与该交易的具体关联关系。

3、股东大会对关联交易进行表决时，会议主持人应当宣布关联股东回避表决。该项关联交易由非关联股东进行表决。”

（五）“第九十七条 董事应当遵守法律、行政法规和本章程，对公司负有下列忠实义务：

9、不得利用其关联关系损害公司利益；

董事违反本条规定所得的收入，应当归公司所有；给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。”

（六）“第一百零七条 董事会行使下列职权：

8、在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；”

（七）“第一百一十条 董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

3、关联交易的决策权限：

交易金额不足 3000 万元或者低于公司最近一期经审计净资产绝对值 5%的关联交易(公司获赠现金资产和提供担保除外)，由董事会审查决定。同时超过上述两项限额的，董事会应当提交股东大会审议。

控股子公司发生的交易金额在 2000 万元以上不足 3000 万元或者在本公司最近一期经审计合并报表净资产值 4%以上不足 5%的关联交易(公司获赠现金资产和提供担保除外)，由本公司董事会审议并经控股子公司股东会通过。同时超过上述两项限额的，由本公司股东大会审议并经控股子公司股东会通过。

本公司及控股子公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在本公司董事会审议通过及时披露，并提交本公司股东大会审议。

上述“交易”、“关联交易”和“关联人”的范围依《深圳证券交易所股票上

市规则》的相关规定确定。”

（八）“第一百一十九条 董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足3人的，应将该事项提交股东大会审议。”

（九）“第一百四十一条 监事不得利用其关联关系损害公司利益，若给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。”

（十）“第一百九十二条 释义

3、关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。”

## 九、规范关联交易的措施

（一）宜华地产《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理办法》等制度中，已就关联交易表决程序、关联交易事项表决中关联方回避表决办法、独立董事在重大关联交易中的作用等内容进行了详细规定。

（二）刘绍喜先生与宜华集团分别出具了《关于规范和减少与宜华地产股份有限公司关联交易的承诺函》，承诺：

“在作为宜华地产实际控制人/控股股东期间：

1、不利用自身对宜华地产的实际控制人/控股股东地位及重大影响，谋求宜华地产在业务合作等方面给予本人/本公司优于市场第三方的权利。

2、不利用自身对宜华地产的实际控制人/控股股东地位及重大影响，谋求与宜华地产达成交易的优先权利。

3、杜绝本人/本公司及所控制的企业非法占用宜华地产资金、资产的行为，在任何情况下，不要求宜华地产违规向本人/本公司及所控制的企业提供任何形式的担保。

4、本人/本公司及所控制的企业不与宜华地产及其控制的企业发生不必要的关联交易，如确需与宜华地产及其控制的企业发生不可避免的关联交易，保证：

（1）督促宜华地产按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件和宜华地产章程的规定，履行关联交易的决策程序，本人/本公司并将严格按照该等规定履行关联股东的回避表决义务；

（2）遵循平等互利、诚实信用、等价有偿、公平合理的交易原则，以市场公允价格与宜华地产进行交易，不利用该等交易从事任何损害宜华地产利益的行为；

（3）根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件和宜华地产章程的规定，督促宜华地产依法履行信息披露义务和办理有关报批程序。”

## 十、法律顾问及独立财务顾问就关联交易发表的意见

法律顾问国浩所认为：“本次发行股份购买资产涉及的关联交易，已依法履行必要的审议批准程序和信息披露义务。宜华集团已就本次发行股份购买资产完成后尽量减少并规范与宜华地产的关联交易事宜出具了承诺函，该等承诺函对宜华集团具有法律约束力，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。”

独立财务顾问广发证券认为：“本次交易构成关联交易，本次交易定价公允，交易程序合法合规，本次交易有利于拓展宜华地产的主营业务，增强公司的可持续发展能力，避免宜华地产和宜华集团之间存在的潜在同业竞争，且没有损害公司及公司其他股东的利益。上市公司已建立了关联交易表决制度，宜华集团及其实际控制人刘绍喜先生均已出具《关于规范和减少与宜华地产股份有限公司关联交易的承诺函》，上述措施有助于保证上市公司未来关联交易的公平性、公允性和合理性，避免损害上市公司和非关联股东利益。”



## 第十三节 本次交易对公司治理结构的影响

### 一、本次交易对公司治理结构的影响

在本次交易前，本公司已经按照《公司法》、《证券法》和证监会有关文件的要求，制订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》和《独立董事工作制度》等管理制度，建立了完善的法人治理结构。本次交易不会导致公司的法人治理结构发生重大调整，也不会涉及公司重大经营决策规则与程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。

本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

#### （一）股东与本公司的关系

本次重大资产重组完成前，公司做到了业务独立于控股股东，办公人员独立，机构独立，财务独立，达到了“五分开、三独立”的标准。本次重大资产重组完成后，本公司将继续严格按照《公司章程》的相关要求，履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利，在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权。积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对本公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预本公司的决策和生产经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。控股股东宜华集团并出具了承诺函，保证上市公司达到“五分开、三独立”的标准。

#### （二）董事会、监事会、经理和其他高级管理人员

公司董事会、监事会、经理和其他高级管理人员享有《公司法》和公司章程规定的权利。

本次发行股份购买资产暨关联交易完成后，本公司将进一步完善公司治理结构，充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决

策的科学性等方面的积极作用。本公司独立董事的选聘、独立董事工作制度的建立和执行将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定。本公司将继续严格按照《公司章程》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

### （三）关联交易管理

公司在《公司章程》、《关联交易决策制度》中规定了关联交易的回避制度、决策权限、决策程序等内容，并在实际工作中充分发挥独立董事的作用，以确保关联交易价格的公开、公允、合理，从而保护股东利益。本次交易后，公司将尽量减少新增关联交易的出现，以保证减少关联交易对公司的正常业务开展所造成的影响。同时，公司也将继续采取有效措施防止股东及其关联方以各种形式占用或转移公司资金、资产及其他资源和防止关联人干预公司的经营，损害公司利益，并进一步完善公司日常经营中的关联交易管理。

### （四）公司重大经营财务决策程序与规则

#### 1、公司重大投资决策的程序

为规范公司重大投资行为、规避相应投资风险，公司股东大会对董事会进行了有限授权。公司章程明确规定：“董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。”，较好地控制了重大投资的风险。在本次交易完成后，公司将根据实际经营的需要，进一步完善公司的重大投资的科学决策程序。

#### 2、重大财务决策的程序

公司重大财务决策的程序与规则是在充分调研的基础上，根据具体情况逐级审核，最终由总经理提交董事会，董事会按照其法定的工作程序与职责对重要财务决策行使最终决策权。公司章程规定需由股东大会审议的重大财务决策，将由董事会提交股东大会审议通过。

本次重大资产重组完成后，本公司将进一步完善公司治理结构，充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用，继续聘请外部决策咨询机构（人员）参与公司的重大经营决策。对生产经营活动中的重大投资决策，聘请专业投资咨询机构、科研院所参与项目

的可行性研究与论证工作，提供专业性指导意见。

#### （五）人力资源管理及绩效考核机制

本次重大资产重组完成后，本公司将继续坚持科学地引进和开发公司人力资源，提高人力资源管理水平，满足公司发展对人才的需要，根据公司业务的发展需要设置岗位，明确岗位的职责和权利，确定岗位工作规范，选聘优秀的人才。

#### （六）信息披露与透明度

在本次重组完成后，本公司将按照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》要求进一步完善《信息披露管理制度》，指定董事会秘书负责信息披露及股东和投资者的来访接待工作，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。公司设有的主要沟通渠道有：股东大会、公司网站、电子邮件、传真及电话等，让股东表达意见或行使权利。

为进一步加强投资者关系管理工作，在本次重大资产重组完成后，公司将加强信息披露工作，进一步完善《投资者关系管理办法》，以保证与投资者良好的沟通，保证信息披露的公开、公平和公正，提供公司的透明度。除按照强制性规定披露信息外，本公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

## 二、宜华集团与刘绍喜先生关于保证本公司经营独立性的承诺

为保证与公司在人员、资产、财务、机构及业务上的独立，刘绍喜先生与宜华集团对重组后的上市公司出具了《关于保证宜华地产股份有限公司独立性的承诺函》，具体内容如下：

“在作为宜华地产实际控制人/控股股东期间，本人/本公司与宜华地产在人员、财务、资产、业务和机构等方面将遵循五分开原则，保持相互独立，遵守中国证监会有关规定，规范运作上市公司。具体承诺如下：

#### （一）本人/本公司与宜华地产之间的人员独立

1、宜华地产的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在宜华地产专职工作，不在本人/本公司及控制的其他企业兼任除董事、监事以外的职务，不在本人/本公司及其控制的其他企业领薪，保持宜华地产人员的

独立性。

2、宜华地产拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本人/本公司之间完全独立。

（二）本人/本公司与宜华地产之间资产独立完整

1、宜华地产具有独立完整的资产、其资产全部处于宜华地产的控制之下，并为宜华地产独立拥有和运营。

2、本人/本公司不以任何方式违法违规占用宜华地产的资金、资产。

3、本人/本公司将不以宜华地产的资产为自身的债务提供担保。

（三）本人/本公司与宜华地产之间的财务独立

1、宜华地产保持独立的财务部门和独立的财务核算体系。

2、宜华地产具有规范、独立的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度。

3、宜华地产独立在银行开户，不与本人/本公司共享一个银行账户。

4、宜华地产能够作出独立的财务决策，本人/本公司不通过违法违规的方式干预宜华地产的资产使用调度。

5、宜华地产的财务人员独立，不在本人/本公司及控制的其他企业兼职和领取报酬。

6、宜华地产依法独立纳税。

（四）本人/本公司与宜华地产之间机构独立

1、宜华地产继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

2、宜华地产的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

（五）本人/本公司与宜华地产之间业务独立

1、宜华地产拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

2、本人/本公司除通过行使股东权利之外，不对宜华地产的业务活动进行干预。”

## 第十四节 中介机构对本次交易出具的结论性意见

### 一、独立财务顾问对本次交易出具的结论性意见

本公司聘请了具有证券从业资格的广发证券作为本次发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问。根据广发证券出具的独立财务顾问报告，广发证券认为：“本次交易符合国家有关法律、法规和政策的规定，履行并遵守了相关信息披露规则，体现了公平、公开、公正的原则，符合上市公司和全体股东的利益，不会损害非关联股东的利益，对全体股东公平、合理。本次交易有利于拓展宜华地产的主营业务，有效地解决了宜华地产和控股股东潜在的同业竞争，改善公司资产质量和盈利能力，增强公司的可持续发展能力，从而有助于提升宜华地产的公司价值，有利于保护宜华地产及其股东的合法权益。本次交易符合《重组办法》、《若干问题的规定》、《第26号准则》及其他相关规定。”

### 二、法律顾问对本次交易出具的结论性意见

本公司聘请了国浩所作为本次发行股份购买资产暨关联交易的法律顾问。根据国浩所出具的法律意见书，国浩所认为：“宜华地产本次发行股份购买资产的相关方具备相应的主体资格、依法有效存续；本次交易涉及的有关事项已获得了现阶段必要的授权与批准，已履行了法定的信息披露和报告义务；本次交易的相关合同合法、有效；本次交易的标的资产权属清晰，权属证书完备有效，不存在产权纠纷或潜在纠纷，标的资产不存在设置质押、被查封、冻结、托管等限制其转让的情形，也不存在其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定；本次交易涉及的债权债务及职工的处理安排合法有效，其实施和履行不存在法律障碍和风险；宜华地产、宜华集团和其他相关各方已依法履行现阶段必要的信息披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组若干问题的规定》、《发行管理办法》、《非公开发行实施细则》、《收购管理办法》及相关法律、法规

和规范性文件的规定的原则和实质条件；参与本次交易活动的证券服务机构具备必要的资格。本次交易尚需获得宜华地产股东大会的批准、中国证监会核准本次交易以及豁免宜华集团要约收购义务。”

## 第十五节 其他重要事项

### 一、本公司存在的重大诉讼、资产抵押、担保等情况

#### （一）重大诉讼、仲裁事项

截至本报告书签署日，本公司不存在未决的诉讼、仲裁及重大违法行为。

#### （二）资产抵押、担保或其他或有事项

本公司之全资子公司宜华房产按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供保证担保，截止 2009 年 12 月 31 日，累计未解除的担保总额为人民币 17,210.86 万元。担保期限自保证合同生效之日起，至承购人所购住房的房地产所有权证办结及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。除上述事项外，本公司不存在资产抵押、担保或其他或有事项。

#### （三）公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占有的情形

截至2009年12月31日，本公司不存在控股股东占用资金及其他关联方非经营性占用资金的情况，也未对控股股东及其所属企业提供担保。

### 二、本次交易完成后上市公司资金占用、存在的重大诉讼、资产抵押、担保等情况的说明

#### （一）本次交易完成后上市公司存在的资金占用，为实际控制人及其关联人提供担保的说明

截至本报告书签署日，宜华集团及其关联方不存在对本次交易完成后上市公司（包括合并报表范围和备考合并报表范围）的资金占用、上市公司（包括合并报表范围和备考合并报表范围）为其提供担保或者存在侵害上市公司利益的其他情形。

#### （二）本次拟购买资产存在的质押、担保等权利受限的情况

截止本报告书签署日，宜华集团拟注入上市公司的四家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；四家项目公司资产不存在抵押或冻结等权限受限的情况。

#### （三）本次拟购买资产存在的未决诉讼或仲裁

截至本报告书签署日，宜华集团拟注入上市公司的四家项目公司均不存在未决的诉讼、仲裁及重大违法行为。

### **三、上市公司负债结构及是否因本次交易大量增加负债的说明**

根据信永中和出具的“XYZH/2009GZA1008号”《审计报告》，截止2009年12月31日，上市公司的资产总额和负债总额分别为1,113,997,165.96元和387,168,113.45元，资产负债率为34.75%；根据信永中和对重组后宜华地产备考财务报表出具的“XYZH/2009GZA1012号”《审计报告》，在假设本次重组已经完成的基础上，截止2009年12月31日，上市公司备考资产总额和负债总额分别为2,239,094,301.25元和412,996,849.53元，资产负债率仅为18.44%，因此本次交易不会使得上市公司出现大量增加负债的情形。

### **四、上市公司最近十二个月内资产交易及其与本次交易的关系**

本次交易前12个月，公司购买、出售资产事宜如下：

2009年12月22日，本公司与林培初先生、刘帆先生签订了《关于汕头市荣信投资有限公司的股权转让合同》，分别以3636.00万元、2424.00万元受让其持有的荣信投资60%、40%的股权。此次股权收购完成后，荣信投资成为了本公司的全资子公司。本次收购不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，也不构成关联交易。根据深圳证券交易所《股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次收购已经本公司第四届董事会第二十次会议审议通过。

上述资产交易事宜与本次交易不存在关联性，上述资产交易事宜与本次交易均有利于本公司增加土地储备，提升公司可持续发展能力。除上述事宜外，本次交易前12个月，公司无其他购买、出售资产事宜。



## 五、关于本次发行相关人员买卖上市公司股票的自查报告

经核查和各方确认，本公司、宜华集团、本次拟注入的四家项目公司以及上述公司的董事、监事、高级管理人员（或主要负责人），相关专业机构及其项目经办人员，以及上述自然人的直系亲属在本次交易停牌前六个月至本报告书签署日期间不存在买卖本公司股票的情况。

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司查询结果，未发现上述人员在上述期间存在买卖宜华地产股票的情况。

## 六、提请投资者注意的几个问题

（一）本次发行股份购买资产暨关联交易方案，已于2010年2月28日经本公司第四届董事会第二十四次会议审议通过，认为本次交易是公平合理的，符合上市公司和全体股东的利益，有利于上市公司今后的持续稳定发展。

（二）本次发行股份购买资产暨关联交易方案尚需经本公司股东大会审议通过，由于本次发行股份购买资产属关联交易，关联股东应回避表决。

（三）本次发行股份购买资产暨关联交易方案尚需报中国证监会审核批准以及其他有权审核部门批准后方可实施。

（四）本次交易完成后，尚需相关管理部门对本次交易涉及的资产办理变更登记。

## 七、独立董事对本次交易的意见

本公司于2010年2月28日召开了第四届第二十四次董事会，独立董事均已对本次发行股份购买资产暨关联交易发表了独立意见，独立董事胡坚、谭劲松和袁胜华认为：

“（一）本次交易构成重大资产重组暨关联交易，经董事会审议后需提交公司股东大会审议。公司董事会审议该关联交易事项时，关联董事刘绍生、王少依、陈奕民均应当回避表决该议案，也不得代理其他董事行使表决权。公司股东大会

审议该关联交易事项时，因宜华集团为本次关联交易的交易对方，宜华集团应当回避表决该议案。

(二)本次交易涉及的标的资产的交易价格以具有证券从业资格的资产评估机构出具的资产评估报告确定的评估值为依据，由双方协商确定。本次交易价格的定价原则符合相关法律法规的规定。本次交易是公平、合理的，不会损害公司和股东的利益。

(三)本次交易完成后，宜华集团拥有的优质房地产资产将全部注入公司，彻底消除与公司存在的潜在同业竞争，有利于提高公司资产的完整性，增加公司的土地储备，进一步提升公司的可持续发展能力。随着项目的开发销售，公司的盈利能力将大幅提升，财务状况将得到有效改善，符合公司和全体股东的利益。

根据以上分析，本人同意公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的有关议案及事项。”

## 第十六节 本次交易所聘请的中介机构

### 一、独立财务顾问

名称：广发证券股份有限公司  
地址：广州市天河北路183号大都会广场43楼  
法定代表人：王志伟  
电话：020-87555888  
传真：020-87557566  
邮政编码：510075  
项目主办：卢骏、占志鹏

### 二、财务审计机构

名称：信永中和会计师事务所有限责任公司  
地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层  
法定代表人：张克  
电话：010-65542288  
传真：010-65547190  
邮编：100027  
经办注册会计师：唐玲、刘正福

### 三、资产评估机构

名称：亚洲（北京）资产评估有限公司  
地址：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼3-4层  
法定代表人：郭献一  
电话：010-88219191  
传真：010-88215565  
邮政编码：100039  
经办注册评估师：凌松柏、欧阳春竹

#### 四、法律顾问

名称：国浩律师集团（广州）事务所

地址：广州市体育西路189号城建大厦9楼

负责人：程秉

电话：020-38799345

传真：020-38799335

邮政编码：510620

经办律师：程秉、李彩霞、王志宏

## 第十七节 董事及有关中介机构声明

## 董事承诺

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规的有关规定以及中国证监会的有关要求，本公司董事会全体成员承诺如下：

本公司全体董事会成员保证本报告书的内容真实、准确、完整，对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

董事签名：

\_\_\_\_\_  
刘绍生

\_\_\_\_\_  
陈奕民

\_\_\_\_\_  
王少侬

\_\_\_\_\_  
王绵远

\_\_\_\_\_  
胡 坚

\_\_\_\_\_  
谭劲松

\_\_\_\_\_  
袁胜华

宜华地产股份有限公司

2010年2月28日

## 独立财务顾问声明

广发证券股份有限公司（以下简称“本公司”）接受宜华地产股份有限公司（以下简称“宜华地产”）董事会的委托，担任宜华地产本次发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问，并制作独立财务顾问报告及相关文件。

本公司同意《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》（以下简称“重组报告书”）对本公司出具的独立财务顾问报告内容及结论性意见进行引用，并确认重组报告书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

特此声明。

法定代表人（或授权代表）：肖雪生

项目主办人：卢骏、占志鹏

广发证券股份有限公司

2010年2月28日

## 律师声明

本所及经办律师保证已对《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》中引用的法律意见书内容进行了审阅，确认本报告书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人（或授权代表）：程秉

经办律师：程秉、李彩霞、王志宏

国浩律师集团（广州）事务所

2010年2月28日



## 承担审计业务的会计师事务所声明

本公司及经办会计师保证由本公司同意宜华地产股份有限公司在《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》中引用的财务报告中的数据已经本所审计，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人（或授权代表）：张克

经办注册会计师：唐玲、刘正福

信永中和会计师事务所有限责任公司

2010年2月28日

## 承担评估业务的资产评估机构声明

本公司保证由本公司同意宜华地产股份有限公司在《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》中引用的数据已经本公司审阅，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人（或授权代表）：张志华

经办评估师：凌松柏、欧阳春竹

亚洲（北京）资产评估有限公司

2010年2月28日

## 第十八节 附录和备查文件

- 一、广发证券《关于宜华地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》
- 二、国浩所《关于宜华地产股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书》
- 三、宜华地产与宜华集团之《发行股份购买资产合同》
- 四、宜华地产与宜华集团之《发行股份购买资产合同的补充合同》
- 五、四家项目公司最近两年审计报告
- 六、宜华地产最近两年备考审计财务报告
- 七、四家项目公司资产评估报告
- 八、宜华地产2010、2011年备考盈利预测报告和审核报告
- 九、四家项目公司2010、2011年盈利预测报告和审核报告
- 十、宜华地产董事会关于发行股份购买资产暨关联交易决议
- 十一、宜华地产独立董事关于发行股份购买资产暨关联交易的意见
- 十二、宜华集团股东会关于本次以资产认购宜华地产定向发行股份的决定
- 十三、宜华集团《关于规范和减少与宜华地产关联交易的承诺函》
- 十四、刘绍喜先生《关于规范和减少与宜华地产关联交易的承诺函》
- 十五、宜华集团《关于避免与宜华地产同业竞争的承诺函》
- 十六、刘绍喜先生《关于避免与宜华地产同业竞争的承诺函》
- 十七、宜华集团关于《关于保证宜华地产独立性的承诺函》
- 十八、刘绍喜先生《关于保证宜华地产独立性的承诺函》
- 十九、宜华集团《关于股份锁定期的承诺函》
- 二十、宜华集团关于提供资料真实性的承诺
- 二十一、宜华集团关于土地储备的承诺
- 二十二、宜华集团关于本次拟注入的部分标的公司持有的开发资质为暂定资质的相关承诺

投资者可在下列地点或网址查阅本报告书和有关备查文件：

1、宜华地产股份有限公司

企业名称：宜华地产股份有限公司

公司注册地址：广东省汕头市澄海区文冠路北侧

公司办公地址：广东省汕头市澄海区文冠路口右侧宜都花园

电话：0754-85899788

联系人：刘晓

2、广发证券股份有限公司

地 址：广州市天河北路183号大都会广场43楼

电话：020-87555888转

传真：020-87557566

联系人：卢骏、占志鹏

3、网址

<http://www.szse.com.cn>

（此页无正文，为《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）》之签字盖章页）

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