

上海华源股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易报告书

(草案)

上市公司：上海华源股份有限公司

股票简称：*ST华源 *ST华源B

股票上市地点：上海证券交易所

股票代码：600094（A） 900940（B）

交易对方：福州东福实业发展有限公司

住所：福州市台江区国货东路榕禾花园禾发二楼

通讯地址：福州市台江区国货东路榕禾花园禾发二楼

交易对方：福州锦昌贸易有限公司

住所：福州市马尾区快安延伸区 14 号地科技园区创新楼 6F

通讯地址：福州市马尾区快安延伸区 14 号地科技园区创新楼 6F

交易对方：福州三嘉制冷设备有限公司

住所：福州市晋安区福马路 168 号名城花园 16 号楼 1801 单元

通讯地址：福州市晋安区福马路 168 号名城花园 16 号楼 1801 单元

交易对方：福州创元贸易有限公司

住所：福州开发区快安延伸区 14 号地科技园区创新楼 6E

通讯地址：福州开发区快安延伸区 14 号地科技园区创新楼 6E

独立财务顾问



国金证券股份有限公司
SINOLINK SECURITIES CO., LTD.

签署日期：二零零九年十月

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

目录	3
释 义	7
重大事项提示	10
特别风险提示	14
第一节 本次交易概述	17
一、本次交易的背景和目的	17
二、本次交易的基本原则	18
三、本次交易的基本情况	18
四、本次交易构成关联交易	19
五、本次交易构成重大资产重组	19
六、过渡期损益的安排	20
七、本次交易的决策情况	20
第二节 上市公司基本情况	23
一、公司概况	23
二、上市公司设立及股权变更情况	23
三、破产重整情况	28
四、最近三年的控股权变动	32
五、最近三年主营业务情况	33
六、最近三年一期主要财务数据和财务指标	33
七、公司控股股东及控制人逻辑关系图	34
第三节 交易对方的基本情况	35
一、东福实业及其一致行动人顾全控制关系、实际控制人	35
二、东福实业的基本情况	36
三、锦昌贸易的基本情况	43
四、三嘉制冷的基本情况	46
五、创元贸易的基本情况	48
第四节 本次交易的标的资产	50
一、基本情况及历史沿革	50
二、产权控制关系	54
三、股权权属状况、主要资产权属状况、对外担保情况及主要负债情况	54

四、债权债务转移情况.....	57
五、最近三年一期主营业务发展情况及最近两年一期经审计的主要财务数据和指标...	57
六、本次交易取得其他股东同意及符合公司章程规定的股权转让前置条件的情况.....	60
七、名城地产股权最近三年一期评估、交易、增资及改制情况.....	60
八、名城地产的评估情况.....	61
九、主营业务与技术情况.....	71
第五节 本次发行股份情况.....	113
一、本次发行概要.....	113
二、本次发行前后主要财务数据的对比.....	114
三、本次发行前后股本结构的变化.....	116
第六节 本次交易相关协议的主要内容.....	117
一、发行股份购买资产协议.....	117
二、业绩补偿协议.....	119
第七节 本次交易的合规性分析.....	121
一、本公司就本次交易是否符合《重组办法》第十条规定的逐条说明.....	121
二、本公司就本次交易是否符合《重组办法》第四十一条规定的逐项说明.....	123
三、买卖上市公司股票情况说明.....	124
第八节 本次交易定价依据及公平、合理性的分析.....	126
一、本次交易定价依据.....	126
二、本次交易股份发行价格定价思路说明.....	127
三、本次交易定价的公允性分析.....	128
四、董事会对本次交易评估事项的说明.....	134
五、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	135
第九节 本次交易对上市公司影响的讨论与分析.....	137
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析.....	137
二、对交易标的资产行业特点和经营情况的讨论和分析.....	139
三、根据 2009 年 1-3 月备考财务报告对上市公司完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势的分析.....	163
四、根据 2009 年 1-6 月备考财务报告对上市公司完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势的分析.....	178
五、本次交易对公司的影响.....	191
六、交易完成后华源股份未来发展计划.....	193

第十节 风险因素.....	197
一、与破产重整相关的风险.....	197
二、政策风险.....	198
三、经营风险.....	200
四、财务风险.....	202
五、其他风险.....	203
第十一节 财务会计信息.....	207
一、上市公司最近两年一期财务报表.....	207
二、名城地产最近两年一期财务报表.....	211
三、上市公司最近一年一期备考合并财务报表.....	215
四、名城地产盈利预测.....	218
五、上市公司盈利预测.....	220
六、本次备考财务报表编制的思路和具体编制方法说明.....	223
第十二节 同业竞争与关联交易.....	225
一、同业竞争.....	225
二、关联交易.....	227
第十三节 公司治理结构.....	231
一、本次交易完成后公司法人治理结构的基本情况.....	231
二、本次交易完成后本公司保持独立性的情况及拟采取措施.....	234
第十四节 其他事项.....	236
一、公司资金、资产被实际控制人及其关联人占用情况的说明.....	236
二、本次交易完成后上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的说明.....	236
三、负债结构合理性的说明.....	236
四、最近十二个月内资产交易及其与本次交易的关系.....	237
五、监事会对本次交易的意见.....	241
六、独立董事对本次交易的意见.....	241
七、独立财务顾问对本次交易的结论性意见.....	243
八、法律顾问对本次交易的结论性意见.....	243
九、提请投资者注意的几个问题.....	243
第十五节 本次交易相关证券服务机构.....	244
一、独立财务顾问.....	244
二、法律顾问.....	244

三、标的资产审计机构.....	244
四、上市公司审计机构.....	244
五、资产评估机构.....	245
第十六节 董事及相关中介机构的声明.....	246
一、公司董事声明.....	246
二、独立财务顾问声明.....	247
三、法律顾问声明.....	248
四、标的资产审计机构声明.....	249
五、上市公司审计机构声明.....	250
六、资产评估机构声明.....	251
第十七节 备查文件.....	252
一、备查文件目录.....	252
二、备查文件地点.....	253

释 义

公司、本公司、上市公司、华源股份	指	上海华源股份有限公司
本报告书	指	《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》
东福实业	指	福州东福实业发展有限公司
锦昌贸易	指	福州锦昌贸易有限公司
三嘉制冷	指	福州三嘉制冷设备有限公司
创元贸易	指	福州创元贸易有限公司
名城地产	指	名城地产（福建）有限公司
交易对方、重组方、东福实业及其一致行动人	指	福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司
本次交易、本次发行、本次重大资产重组	指	华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易发行股份，东福实业以其持有的名城地产 50.5%股权、锦昌贸易以其持有的名城地产 6.75%股权、三嘉制冷以其持有的名城地产 6.50%股权、创元贸易以其持有的名城地产 6.25%股权认购华源股份向其发行股份的行为
交易标的、标的资产、拟购买资产	指	名城地产（福建）有限公司 70%的股权
香港利伟	指	利伟集团有限公司
钱江集团	指	钱江集团有限公司
世界投资	指	世界投资私人有限公司（CHINA WORLD INVESTMENT PTE LTD）

英家皇道	指	福州英家皇道物业管理有限公司
名城物业	指	福州名城物业管理有限公司
马尾国土局	指	福州市马尾区国土资源局
上海一中院	指	上海市第一中级人民法院
上海二中院	指	上海市第二中级人民法院
华源集团	指	中国华源集团有限公司
中国华润	指	中国华润总公司
管理人	指	上海华源股份有限公司管理人
独立财务顾问、国金证券	指	国金证券股份有限公司
法律顾问、北京尚公	指	北京市尚公律师事务所
利安达	指	利安达会计师事务所有限责任公司
天职	指	天职国际会计师事务所有限公司
中兴评估	指	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
福建建联	指	福建建联有限责任会计师事务所
基准日	指	本次发行股份购买资产的审计、评估基准日为 2009 年 3 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
上海市外资委	指	上海市外国投资工作委员会
上海市商务委	指	上海市商务委员会
《重整计划》	指	《上海华源股份有限公司重整计划》

《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》
《企业破产法》	指	《中华人民共和国企业破产法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2008 年修订）》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证监会第 53 号令）
《补充规定》	指	《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》（中国证监会公告[2008]44 号）
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》（中国证监会第 35 号令）
《公司章程》	指	《上海华源股份有限公司公司章程》
元	指	如无特别说明，均指人民币元

重大事项提示

一、因华源股份无力清偿到期债务，债权人上海泰升富企业发展有限公司于2008年8月11日向上海二中院申请对华源股份进行破产重整。2008年9月27日，上海二中院依法受理华源股份破产重整案。2008年12月13日，上海二中院裁定批准《重整计划》。根据《重整计划》，华源股份全体股东同比例缩减股本，缩减比例为25%。在缩减股本的基础上，全体股东按一定比例让渡其持有的股票，其中，原控股股东华源集团让渡其所持有股票的87%；其他股东让渡其所持有股票的24%。

截止2008年12月31日，华源股份的相关资产已通过公开拍卖方式处置完毕；华源股份全体员工已与公司签署解除劳动合同协议；截止2009年4月24日，华源股份缩股、让渡工作已按照《重整计划》的规定如期完成。除未提供股票账户或股票账户不合格的债权人应受偿的股票以及为“未获偿债权”预留的股票均已划转至上海华源股份有限公司（破产企业财产处置专户）外，所有让渡用于偿债的股票已按照《重整计划》规定的受偿比例划转至债权人提供的股票账户；按照《重整计划》由重组方有条件受让的股票也已根据上海一中院（2009）沪一中执字第162号的裁定过户至东福实业及关联方俞丽女士的股票账户。截止2009年4月24日，《重整计划》已在执行期限内执行完毕。

二、本次交易发行股份的定价适用中国证监会公告[2008]44号《补充规定》之规定，采用协商定价。本公司与重组方等有关各方经过研究讨论确定了本次发行价格的协商原则，在此基础上，参考类似上市公司通过定向增发股份购买资产实施重大资产重组的发行股份定价情况，结合标的资产和公司自身的实际情况，以及比照已上市地产企业的相关财务指标，协商确定本次发行价格为2.23元/股。本次交易的发行股份定价充分考虑了上市公司、社会公众股东、债权人股东以及重组方的利益，有利于维护上市公司和全体股东特别是中小股东的合法权益，定价适当、公允。

（详情参见《国金证券股份有限公司关于上海华源股份有限公司重组相关事项的核查报告》之“三、关于华源股份本次非公开发行股份购买名城地产股权资产之股份发行定价的说明”）。

2009年10月11日，本公司第三次临时董事会会议审议通过了公司发行股份购买

资产暨关联交易的议案。根据《补充规定》，本次交易的发行价格尚须提交公司股东大会作出决议，决议须经出席会议的股东所持表决权的2/3以上通过，且经出席会议的社会公众股东所持表决权的2/3以上通过。关联股东东福实业、俞丽女士将回避表决。

三、华源股份出资人让渡的股份已根据上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第2-10号《民事裁定书》进行了分配和清偿。截至本报告书签署日，管理人账户还存放有华源股份10,019,620股A股股份，其中包括：已经债权人确认受领并授权暂存在管理人账户的股份；因债权人未能向管理人提供股票账户而无法分配的股份；用于保证未获偿债权能够得到清偿而预留的股份。

上述存放于管理人账户的股份将不参与表决。

中国建设银行股份有限公司上海分行同意放弃表决权。

四、本次拟购买资产名城地产的资产总额为293,250.52万元，华源股份2008年度经审计的合并报表资产总额为13,684.59万元。本次交易标的的资产总额占上市公司2008年度经审计的合并财务报表资产总额的比例为2,142.93%。根据《重组办法》的规定，本次交易构成了重大资产重组，需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

五、截止本报告书签署日，东福实业持有本公司73,986,870股A股股份，占本公司本次交易前股本总额的15.67%，为本公司第一大股东，与关联方俞丽女士（持有本公司47,691,464股B股）合计持有本公司121,678,334股，占公司股本总额的25.77%。本次交易为华源股份向东福实业及其一致行动人锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易发行股份购买资产，本次交易构成关联交易。根据《上市规则》及相关法规关于关联交易之规定，关联股东东福实业和俞丽女士将回避表决。

六、经公司2009年第三次临时董事会会议审议通过，华源股份于2009年10月11日与东福实业及其一致行动人签订了《发行股份购买资产协议》，拟对东福实业及其一致行动人发行股份购买其合计持有的名城地产70%股权；标的资产以评估基准日的净资产评估值231,802.25万元作为本次交易价格；公司拟以非公开发行的股份作为本次购买资产的对价，本次发行股份的价格为2.23元/股，发行数量1,039,471,959股A股。东福实业及其一致行动人承诺：本次认购的股票自本次股份发行结束且华源

股份股票恢复上市之日起三十六个月内不转让。

七、本次发行股份完成后，东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士将持有本公司股票1,161,150,293股，占发行后总股本的76.82%，触发了对本公司的要约收购义务，根据《收购办法》第62条第一款第一项、第三项的规定，本次发行股份购买资产属于可以向中国证监会申请免除发出收购要约的情形，东福实业及其一致行动人将向中国证监会提出豁免要约收购申请。本次交易尚需本公司股东大会通过发行股份购买资产议案并同意其免于发出收购要约，尚需中国证监会对东福实业及其一致行动人免于要约收购本公司的核准。

八、根据中兴评估出具的闽中兴评字[2009]第5003号评估报告，以2009年3月31日为评估基准日，分别采用了成本法和收益法对名城地产全部股东权益进行了评估：成本法评估结果为331,146.07万元，评估增值228,136.53万元，增值率221.47%；收益法评估结果为333,877.96万元，评估增值230,868.42万元，增值率224.12%；收益法评估值比成本法评估值高2,731.89万元，差异率为0.82%。根据此次评估目的及行业特点，经分析确认后，本次评估以成本法评估结果为名城地产全部股东权益最终评估价值。因此，本次交易拟购买资产名城地产70%的股权作价为231,802.25万元。

九、东福实业及其一致行动人与本公司签署了《业绩补偿协议》，东福实业承诺：如华源股份本次发行股份购买资产在2009年12月31日之前实施完毕，东福实业保证重组完成后的华源股份2009年、2010年和2011年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于40,924.75万元（其中，2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润不低于26,046.80万元）、46,152.11万元和68,490.75万元。如华源股份实际盈利数低于上述业绩承诺，则由东福实业以现金方式向华源股份补足当年实际盈利数与承诺业绩之间的差额部分，锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易对补足业绩承诺承担连带责任。

如果本次发行股份购买资产暨关联交易在2009年度未获得本公司股东大会和中国证监会的批准，导致华源股份本次发行股份购买资产无法在2009年12月31日之前实施完毕，公司将面临终止上市风险。

十、根据天职对本公司出具的带强调事项段的无保留意见的天职沪审字[2009]第 1154 号、第 1154-2 号审计报告，本公司不存在最近一年一期财务会计报告被注册会计师出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的情形。本次重大资产重组涉及的发行股份符合《重组办法》第四十一条第一款第二项之规定。通过本次交易将消除注册会计师出具的审计报告中强调事项段所提及的内容。

特别风险提示

一、本次交易方案不能获得批准的风险

本次发行股份购买资产暨关联交易尚需获得本公司股东大会的批准；本次交易尚需中国证监会审核通过，还须中国证监会豁免东福实业及其一致行动人的要约收购义务，本次交易所涉及增资事宜尚需取得商务主管部门的批准。本次交易方案能否顺利获得上述有权部门和公司股东大会批准存在不确定性。

二、终止上市的风险

本公司2005年、2006年、2007年连续三年亏损，根据上海证券交易所上证上字[2008]46号《关于对上海华源股份有限公司股票实施暂停上市的决定》，公司股票已于2008年5月19日被上交所暂停上市。2008年度，公司通过破产重整实现盈利。根据《上市规则》，公司已于2009年5月8日上交所提交了恢复上市申请，上交所已于2009年5月15日受理。截止本报告书签署日，本公司属于“无资产、无负债、无业务”的“净壳”。生产经营处于全面停顿状态，若公司不通过重大资产重组注入资产，尽快恢复持续盈利能力，公司将面临终止上市风险。

如果本次发行股份购买资产暨关联交易在2009年度未获得本公司股东大会和中国证监会的批准，公司将面临终止上市风险。

三、解散和清算的风险

本公司《重整计划》已于2009年4月24日执行完毕，重整后公司已无经营性资产和业务，全体职工已与公司签署解除劳动合同协议，公司经营管理无法延续。如本次重大资产重组未能完成，公司将面临严重的经营管理困难，根据《公司法》相关规定，公司存在解散并依法清算的风险。

四、未申报债权的追偿风险

根据《企业破产法》第九十二条第二款规定：“债权人未依照本法规定申报债权的，在重整计划执行期间不得行使权利；在重整计划执行完毕后，可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。”因此，不能完全排除部分未按时申报债权的债权人在重整计划执行完毕后，要求根据重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利的可能。

五、股市波动风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系、国内外政治经济形势、投资者心理因素等诸多因素的影响，是股票市场的正常现象，广大投资者需关注股市波动的风险。

同时，由于本公司执行《重整计划》后，原投资者持有的股票进行了缩股（比例为 25%）和让渡（比例为 24%），股份数缩减至原来的 57%。股票恢复上市后的价格要达到 7.67 元才能保证原投资者所持股票的市值不会低于以暂停上市前一个交易日的收盘价（4.37 元/股）计算的持股市值。根据盈利预测和重组方业绩承诺，公司未来三年年均每股收益为 0.343 元。房地产上市公司过去三年内（2006 年 9 月 29 日-2009 年 9 月 30 日）的平均市盈率最高为 46 倍，最低为 24 倍。假设股票复牌后未来三年的市盈率波动也能达到前三年的最高点和最低点，按市盈率法测算，复牌后股价将在 8.23 元—15.78 元之间波动。上述股价预测区间高于股票暂停上市前一交易日收盘价的复权价格 7.67 元。

但由于影响股市的因素较多，个股市盈率可能达不到行业的平均水平，甚至低于前三年行业最低点的水平。因此，投资者需关注股市波动的风险。

六、政策风险

本次交易完成后，本公司的主营业务将变更为房地产开发与经营，房地产行业受国家的政策影响较大。国家通过土地、信贷、税收等领域进行政策调整，会对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及经营业绩等方面产生重大影响。目前，国家对房地产业的管理和宏观调控力度较大，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产业的发展。因此，本次交易完成后，本公司将面临一定的政策风险。

七、经营风险

本次交易完成后，本公司唯一的经营性资产为名城地产70%股权。名城地产的房地产项目及土地储备均在福建省福州市，市场集中；房地产项目开发周期长、投入资金大，人工及主要原材料的价格波动直接影响项目开发成本；另外，房地产项目的管理情况、公司的土地储备情况、市场竞争的激烈程度等因素都将影响本公司的经营业绩。因此，本次交易完成后，本公司将面临一定的经营风险。

八、大股东控制风险

本次发行前，东福实业持有本公司73,986,870股A股股票，占华源股份本次交易前股本总额的15.67%，为本公司第一大股东，与关联方俞丽女士（持有本公司47,691,464股B股股票）合计持有公司股票121,678,334股，占公司股本总额的25.77%；本次发行后，东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士合计持有本公司股票1,161,150,293股，占发行后总股本的76.82%，实际控制本公司。如东福实业及其一致行动人、关联方利用其控股地位，对本公司重大决策、生产经营和人事安排等进行不恰当控制，则可能影响本公司其他股东特别是中小股东合法权益。

九、盈利预测风险

本报告书中的财务会计信息一节包含了经利安达审核的拟购买资产名城地产2009-2010年盈利预测和经天职审核的本公司2009-2010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，并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，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。

十、监管部门的立案调查导致的或有风险

2006年12月11日，公司收到中国证监会立案调查通知书（2006证监立通字012号），因“涉嫌违反证券法规”，中国证监会上海稽查局决定对公司立案调查。截止本报告书签署日，本次立案调查尚无明确结论。

十一、销售按揭担保风险

名城地产按房地产经营惯例为商品房买受人的贷款在取得房地产权证之前提供阶段性保证担保，截止2009年6月30日，累计担保余额为112,401.28万元。在担保期间，如买受人无力偿付贷款，贷款银行可以要求名城地产承担担保责任。

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”、“财务会计信息”等有关章节的内容。

第一节 本次交易概述

2009年10月11日，本公司召开了2009年第三次临时董事会会议，会议审议通过了本公司发行股份购买资产暨关联交易的议案。

一、本次交易的背景和目的

（一）公司股票已暂停上市，面临终止上市，只有通过重大资产重组方能实现恢复上市

因公司2005年、2006年、2007年连续三年亏损，上交所根据《上市规则》的有关规定，决定自2008年5月19日起对公司股票实行暂停上市。

通过执行《重整计划》，本公司在2008年度实现了盈利。依据《上市规则》，本公司在规定期限内披露了实现盈利的2008年年度报告并向上交所提交了恢复上市申请文件，上交所已于2009年5月15日受理。然而目前本公司仍无正常经营，只有完成重大资产重组才可能使公司重获持续经营能力，从而避免公司股票终止上市，实现公司股票恢复上市之目的。

（二）公司缺乏经营性资产和业务

本次破产重整前，本公司已全面停止了经营活动和业务。通过执行《重整计划》，公司全部资产处置完毕，亟待通过重大资产重组注入优质资产以恢复公司持续经营能力和提升盈利水平。

（三）公司通过执行《重整计划》成功实施了债务重组

本公司根据《重整计划》的规定，将出资人让渡的部分A股股票，按每100元债权受偿3.3股的比例，向债权人进行分配；同时，本公司资产处置所得款项在按顺序支付或偿还重整费用、担保债权、职工债权、税款债权后，剩余款项向普通债权人按比例分配。在本公司按上述方案履行完清偿债权的义务后，对于未获清偿的部分，根据《企业破产法》的规定，本公司不再承担清偿责任。截止2009年4月24日，《重整计划》执行完毕，为进行重大资产重组创造了条件。

综上所述，本公司股票目前已处于暂停上市状态，面临终止上市风险；全体职工已与公司签署解除劳动合同协议；公司所有资产均已处置完毕，没有任何经营性资产和业务，丧失了持续盈利能力。上述状况已经严重威胁到了本公司全体股东的

根本利益。为了解决本公司目前所面临终止上市的严峻形势，帮助公司走出困境，并与实现公司长远发展目标相结合，公司决定进行资产重组，通过发行股份购买优质资产改变公司经营状况，提高公司盈利能力和可持续发展能力，从根本上为解决本公司长远发展所面临的问题积极创造条件。

二、本次交易的基本原则

（一）有利于有效改善本公司财务状况和提高盈利能力，符合本公司全体股东利益的原则；

（二）兼顾原有股东、债权人股东和重组方的利益的原则；

（三）避免同业竞争、减少并规范关联交易的原则；

（四）有利于保证本次交易后资产完整性以及生产经营独立性的原则；

（五）公开、公平、公正的原则；

（六）诚实信用、协商一致的原则；

（七）有利于促进地方经济发展和产业结构调整的原则；

（八）社会效益、经济效益兼顾的原则；

（九）遵守相关法律、法规和规章的原则。

三、本次交易的基本情况

（一）简要情况

1、交易概况

本公司与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易签订了《发行股份购买资产协议》。根据该协议，本公司将以向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易发行股份的形式购买其合计持有的名城地产 70%股权。

通过购买优质的房地产类资产，将有助于公司恢复持续经营能力和盈利能力，为公司恢复上市创造有利条件。

2、交易对方

本次交易对方为东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易。交易对方情况详见本报告书“第三节 交易对方的基本情况”。

（二）本次交易价格及溢价情况

本次交易作价以中兴评估按成本法确定的标的资产的净资产评估值为依据，通

过协商确定。根据中兴评估出具的以 2009 年 3 月 31 日为评估基准日的闽中兴评字[2009]第 5003 号评估报告，名城地产 100%股权评估前账面净资产为 103,009.54 万元，评估后净资产为 331,146.07 万元。

本次交易的标的资产为名城地产 70%股权，标的资产评估前的账面净资产为 72,106.68 万元（103,009.54 万元 $\times$ 70%），评估后净资产为 231,802.25 万元（331,146.07 万元 $\times$ 70%），标的资产的净资产评估增值 159,695.57 万元，增值率 221.47%。

经协商，本次交易股份发行价格为 2.23 元/股，发行数量为 1,039,471,959 股 A 股。最终发行价格和发行数量以中国证监会核准为准。

四、本次交易构成关联交易

截止本报告书签署日，东福实业持有本公司 73,986,870 股 A 股股份，占本公司本次交易前股本总额的 15.67%，为本公司第一大股东，与关联方俞丽女士（持有本公司 47,691,464 股 B 股）合计持有本公司 121,678,334 股，占公司股本总额的 25.77%。本次交易为华源股份向东福实业及其一致行动人锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易发行股份购买资产，本次交易构成关联交易。根据《上市规则》及相关法规关于关联交易之规定，关联股东东福实业和俞丽女士将回避表决。

五、本次交易构成重大资产重组

本次交易拟购买的资产为名城地产 70%的股权资产。根据《重组办法》第十二条的规定，在计算判断资产重组是否达到重大的标准时，其资产总额以被投资企业的最近一个会计年度末资产总额和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以被投资企业最近一个会计年度的营业收入为准，资产净额以被投资企业的最近一个会计年度末的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。相关指标计算如下：

1、名城地产 2008 年末的资产总额为 293,250.52 万元，成交金额为 231,802.25 万元，本次交易购买的资产总额取较高者即 293,250.52 万元，占华源股份 2008 年度经审计的合并报表期末资产总额（13,684.59 万元）的 2,142.93%；

2、本次交易购买的资产在 2008 年实现的营业收入为 113,654.16 万元，占华源股份 2008 年度经审计的合并报表营业收入（28,850.86 万元）的 393.94%；

3、名城地产 2008 年末的净资产为 68,705.64 万元，成交金额为 231,802.25

万元，本次交易购买的资产净额以成交金额 231,802.25 万元为准，而华源股份 2008 年度经审计的合并报表净资产额为 0 万元。

根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成了重大资产重组，需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

六、过渡期损益的安排

标的资产自评估基准日至交割日期间运营所产生的盈利由上市公司享有。如标的资产在评估基准日至交割日期间产生了亏损，则亏损数额由东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易于审计完成后三十日内按其持股比例向本公司以现金方式补足。

七、本次交易的决策情况

（一）本次交易的决策过程

2008 年 12 月 13 日，上海二中院作出（2008）沪二中民四（商）破字第 2-5 号《民事裁定书》，裁定批准公司《重整计划》，终止重整程序。根据《重整计划》，为挽救华源股份，须引入具有一定实力且符合中国证监会关于上市公司重大资产重组规范性要求的重组方，并通过定向增发等合法方式向公司注入净资产不低于人民币 10 亿元、并具有一定盈利能力的优质资产，使公司恢复持续经营能力和持续盈利能力从而得以重生。

1、2009 年 2 月，华源集团与东福实业就华源股份重组事宜进行接洽，东福实业表达了参与重组的意愿。

2、2009 年 3 月 31 日，东福实业通过司法拍卖的方式，竞得公司原第一大股东华源集团持有的本公司 15,493.20 万股限售流通股（经缩股让渡后实际取得 1,510.59 万股）。2009 年 4 月 2 日，上海一中院以（2006）沪一中执字第 551 号、（2009）沪一中执字第 162 号民事裁定书，裁定华源集团持有的本公司 15,493.20 万股限售流通股的所有权及相应的其他权利归买受人东福实业所有。

3、2009 年 4 月 2 日，公司召开 2009 年第一次临时董事会会议，审议并通过了签署资产重组框架协议的议案。同日，公司与管理人与东福实业及其一致行动人签署《资产重组框架协议》，初步约定向东福实业及其一致行动人发行股份购买其合计持有的名城地产 70%股权。同时，东福实业作为重组方，将根据《重整计划》的规

定有条件受让华源股份出资人让渡的部分股票。

4、2009年4月22日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第2-11号民事裁定书，裁定东福实业受让华源股份5,888.10万股A股，关联方俞丽女士受让华源股份4,769.15万股B股。

（二）本次交易已经取得的授权与批准

1、2009年6月10日，上海市商务委员会原则同意华源股份本次重大资产重组涉及的增资扩股事项，并提请商务部审批。

2、2009年7月28日，商务部原则同意华源股份本次重大资产重组涉及的增资扩股事项。

3、东福实业于2009年9月25日召开公司董事会会议，审议通过了东福实业以其持有的名城地产50.5%股权作为认购华源股份本次发行股份的对价，审议并同意签订《发行股份购买资产协议》。

4、创元贸易执行董事于2009年9月25日作出执行董事决定，同意创元贸易以其持有的名城地产6.25%股权作为认购华源股份本次发行股份的对价，并同意签订《发行股份购买资产协议》。

5、锦昌贸易于2009年9月25日召开股东会会议，审议通过了锦昌贸易以其持有的名城地产6.75%的股权作为认购华源股份本次发行股份的对价，审议并同意签订《发行股份购买资产协议》。

6、三嘉制冷于2009年9月25日召开股东会会议，审议通过了三嘉制冷以其持有的名城地产6.5%的股权作为认购华源股份本次发行股份的对价，审议并同意签订《发行股份购买资产协议》。

7、名城地产于2009年9月30日召开股东会会议，审议通过了股东东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易将其各自所持公司股权全部转让给华源股份，作为认购华源股份本次发行股份的对价。股东东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、钱江集团均同意放弃对前述股权的优先购买权。

8、华源股份于2009年10月11日召开公司2009年第三次临时董事会会议，审议通过了《关于华源股份发行股份购买资产暨关联交易的议案》，同意华源股份向东福实

业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易以每股2.23元发行103,947.20万股股份购买其合计持有的名城地产70%股权,独立董事对本次发行股份购买资产事宜发表了独立意见。

(三) 本次交易尚需取得的授权和批准

- 1、本公司股东大会同意本次发行股份购买资产事项;
- 2、中国证监会核准本次发行股份购买资产事项;
- 3、中国证监会豁免东福实业及其一致行动人因本次发行股份收购资产而触发的要约收购义务;
- 4、本次交易所涉及增资事宜尚需取得商务主管部门的批准。

第二节 上市公司基本情况

一、公司概况

公司名称	上海华源股份有限公司
英文名称	SHANGHAI WORLDBEST CO., LTD
注册地址	上海市浦东陆家嘴东路 161 号招商局大厦 31 楼
办公地址	上海市愚园路 1107 号 1 号楼 201-2 室
股票上市地	上海证券交易所
证券简称	*ST 华源（A 股） *ST 华源 B（B 股）
证券代码	600094（A 股） 900940（B 股）
法定代表人	董云雄
注册资本	472,084,983 元
营业执照注册号码	310000400150891
税务登记证号码	310115607356396
企业经营范围	生产、加工聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品，服装服饰、生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（筹建）、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件，上述产品的研究开发、技术咨询、销售自产产品；投资举办符合国家产业政策的项目（具体项目另行报批）；经营进出口业务（涉及许可经营的凭许可证经营）。
邮政编码	200050
联系电话	021-52377362
传 真	021-62406575

二、上市公司设立及股权变更情况

（一）1996 年公司设立

（1）华源股份系经上海市浦东新区管委会以《关于同意设立上海华源股份有限公司的批复》（沪浦管[1995]283 号）、上海外资委以《关于设立中外股份“上海华源股份有限公司”的批复》（沪外资委批字[96]第 869 号）、上海市证券管理办公室

以《关于同意上海华源股份有限公司发行境内上市外资股的批复》(沪证办[1996]132号)、上海市人民政府以《中华人民共和国外商投资企业批准证书》(外经贸沪股份制字[1996]002号)批准,由中国华源集团有限公司、上海中国纺织国际科技产业城发展公司、常州华源化学纤维有限公司、锡山市长苑丝织厂、江苏秋艳(集团)公司等5家公司共同发起,以发起人的全部或部分资产折股投入,并向境外募集境内上市外资股(B股)而设立的股份有限公司。1996年7月18日,华源股份取得上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》,注册资本为18,353万元人民币。

1996年7月17日,大华会计师事务所出具华企字[96]第893号《关于上海华源股份有限公司(筹)实收资本验资报告》,确认截止1996年7月17日,华源股份实收资本为18,353万元。华源股份股权结构如下表:

股东	持股数量(股)	股份比例
华源集团	16,180,000	8.82%
上海中国纺织国际科技产业城发展公司	12,190,000	6.64%
常州华源化学纤维有限公司	44,370,000	24.17%
江苏秋艳(集团)公司	5,150,000	2.81%
锡山市长苑丝织厂	5,640,000	3.07%
B股股东	100,000,000	54.49%
合计	183,530,000	100.00%

(2) 超额配售B股

经国务院证券委员会以《关于同意上海华源股份有限公司发行11,500万股境内上市外资股的批复》(证委发[1996]21号)和上海外资委以《关于上海华源股份有限公司增资的批复》(沪外资委批字[96]第1100号)批准,华源股份完成1,500万股B股的超额配售工作,华源股份B股变更为11,500万股,并于1996年7月26日在上交所上市交易(B股股票代码:900940,简称:华源B股)。

1996年8月26日,大华会计师事务所出具华企字(96)第1000号《关于上海华源股份有限公司增加股本验资报告》,确认截止1996年8月23日,华源股份向社会募集的超额配售股款已到位,华源股份实收资本为19,853万元。

(二) 1997年A股上市

经中国证监会《关于上海华源股份有限公司申请公开发行股票批复》（证监发字[1997]354号）批复，华源股份于1997年6月24日向社会公众公开发行人民币普通股（A股）4,000万股，其中：向境内投资人发行的以人民币认购的内资股为3,600万股，于1997年7月3日在上交所上市；向公司职工发行的以人民币认购的公司职工股为400万股，于1998年1月6日在上交所上市。公司股本变更为23,853万股，其中：境内法人股（A股）8,353万股，占股份总数的35.02%；境内上市人民币普通股（A股）4,000万股，占股份总数的16.77%；境内上市外资股（B股）11,500万股，占股份总数的48.21%。

（三）1998年资本公积转增股本

根据上海市外资委《关于上海华源股份有限公司增资和修改章程的批复》（沪外资委批字[98]第842号）及公司1997年度股东大会决议，公司以1998年6月11日为股权登记日，按每10股转增2股的比例用资本公积金4,770.6万元向登记在册的全体股东转增股本，其中：境内法人股（A股）转增1,670.6万股，境内上市人民币普通（A股）转增800万股，境内上市外资股（B股）转增2,300万。公司股本变更为28,623.6万股。

（四）2000年送股、资本公积转增股本、配股

根据中国证监会《关于上海华源股份有限公司申请配股的批复》（证监公司字[2000]112号）、上海市外资委《关于上海华源股份有限公司转股、增资的批复》（沪外资委批字[2001]第0032号）及公司1999年度股东大会决议，公司以2000年8月22日为股权登记日，以总股本28,623.60万股为基数，按每10股送1股、转增4股、配8股的比例增加股本总额，共计派送2,862.36万股、转增11,449.44万股、配售6,240万股（境内上市外资股股东全部放弃配售）。公司股本变更为49,175.40万股。

（五）2000年公司股权转让

2000年9月14日，公司发起人股东上海中国纺织国际科技产业城发展有限公司与华源集团签订《股权转让合同》将所持公司5.11%股权以3,950万元的价格转让给公司另一发起人股东中国华源集团有限公司。该事项经上海市外国投资工作委员会《关于上海华源股份有限公司转股、增资的批复》（沪外资委批字[2001]第0032

号)的批复生效。至此,上海中国纺织国际科技产业城发展有限公司不再持有公司股权。

(六) 2007 年公司股权变更

2007 年 2 月 27 日,根据中华人民共和国商务部《商务部关于同意上海华源股份有限公司股权变更和增资的批复》(商资批[2007]356 号)、财政部《财政部关于上海华源股份有限公司国有股权划转有关问题的批复》(财企[2002]43 号)的批复,公司发起人股东常州华源化学纤维有限公司将所持公司 16.2%股权划转给公司另一发起人股东中国华源集团有限公司。至此,常州华源化学纤维有限公司不再持有公司股权。

(七) 2007 年股权分置改革

根据国务院国有资产监督管理委员会《关于上海华源股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》(国资产权[2007]39 号)、中华人民共和国商务部《商务部关于同意上海华源股份有限公司股权变更和增资的批复》(商资批[2007]356 号)及华源股份 2007 年第一次临时股东大会暨相关股东会议通过的股权分置改革方案,公司进行了股权分置改革:公司以资本公积金向股权分置改革方案实施日(2007 年 3 月 19 日)登记在册的全体流通 A 股股东每 10 股转增 7.2220 股;同时,用公司资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通 B 股股东每 10 股转增股本 2.8 股。转增完成后,公司的股本增至 62,944.51 万股,其中:有限售条件的流通 A 股为 17,435.40 万股,流通 A 股 19,013.11 万股,流通 B 股 26,496 万股。

(八) 2009 年华源集团股权司法拍卖

依据上海仲裁委员会于 2006 年 5 月 22 日作出的(2005)沪仲案字第 1439 号仲裁裁决书、海南省海口市琼山区人民法院于 2005 年 12 月 15 日作出的(2005)海中法民二终字第 175 号民事判决书以及海南省海口市中级人民法院于 2009 年 3 月 10 日将其冻结的上海华源股份有限公司股权委托上海一中院处置的公函,上海一中院于 2009 年 3 月 18 日委托上海长城拍卖有限公司拍卖被执行人华源集团持有的本公司 15,493.20 万股 A 股。

2009 年 3 月 31 日,东福实业以人民币 7,281,804 元的价格竞得上述 15,493.20 万股 A 股。根据竞买条件,东福实业在取得上述股份后应按照《重整计划》履行缩

减股本及股权转让的义务（缩减 25%，让渡缩减后股票的 87%），实际竞买取得本公司 1,510.59 万股 A 股，占缩股后总股本的 3.2%。

（九）华源股份破产重整及出资人权益调整

因公司无力清偿到期债务，经债权人上海泰升富企业发展有限公司申请，上海二中院于 2008 年 9 月 27 日以（2008）沪二中民四（商）破字第 2-1 号《民事裁定书》裁定受理公司破产重整一案。2008 年 12 月 13 日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第 2-5 号《民事裁定书》，裁定批准华源股份《重整计划》，终止重整程序。

根据华源股份管理人于 2009 年 4 月 24 日出具的《关于上海华源股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》（以下简称“《监督报告》”），截止该《监督报告》出具之日，华源股份的《重整计划》已经执行完毕。

2009 年 4 月 22 日，万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所出具万亚会沪业字（2009）第 904 号《验资报告》，确认截止 2009 年 4 月 21 日，华源股份实收资本为 472,084,983 元。

2009 年 9 月 7 日，上海市商务委员会以沪商外资批[2009]3008 号《市商务委关于同意上海华源股份有限公司减资的批复》同意华源股份总股本由 629,445,120 元人民币缩减至 472,084,983 元人民币。

2009 年 9 月 10 日，华源股份取得换发后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，注册资本为 472,084,983 元人民币。经核查，华源股份正在办理前述注册资本变更的工商变更登记手续。

（十）本公司前十大股东情况

截止 2009 年 9 月 30 日，本公司前十大股东持股数和持股比例如下表：

序号	股东姓名或名称	持股数量	持股比例
1	福州东福实业发展有限公司	73,986,870	15.67%
2	俞丽	47,691,464	10.10%
3	交通银行股份有限公司上海分行	11,295,592	2.39%
4	中国工商银行股份有限公司上海市分行	11,036,675	2.34%
5	管理人账户	10,019,620	2.12%

6	中国银行股份有限公司江苏省分行	9,115,888	1.93%
7	战毓春	6,817,200	1.44%
8	中国农业银行上海市分行	6,150,780	1.30%
9	兴业银行股份有限公司上海分行	3,744,630	0.79%
10	中国农业银行江苏省分行	3,517,858	0.75%

三、破产重整情况

（一）破产重整的原因

华源股份设立后，为维持并扩大生产经营，曾陆续向多家商业银行贷款，并为多家子公司提供担保，债务负担十分沉重。自 2004 年起，受市场影响，公司经营遇到困难；同时，由于各商业银行调整相关贷款政策，致使公司资金链出现断裂，企业生产经营所需流动资金严重不足。加之下属企业相继停产，致使债权人纷纷起诉华源股份，正常生产经营受到影响，公司陷入严重的财务危机。

由于华源股份无力清偿到期债务，债权人上海泰升富企业发展有限公司于 2008 年 8 月 11 日向上海二中院申请对公司进行破产重整。2008 年 9 月 27 日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第 2-1 号《民事裁定书》裁定受理华源股份破产重整一案，并依法指定上海华源股份有限公司清算组为管理人。2008 年 12 月 13 日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第 2-5 号《民事裁定书》，裁定批准华源股份《重整计划》，终止重整程序。华源股份进入《重整计划》执行阶段。

（二）《重整计划》的主要内容

破产重整期间，管理人根据《企业破产法》的规定，对申报债权进行了审查，并将审查结果提交华源股份第一次债权人会议核查。2008 年 11 月 19 日，上海二中院以（2008）沪二中民四商（破）字第 2-3 号《民事裁定书》，裁定确认华源股份第一次债权人会议核查通过的债权。

2008 年 11 月 20 日，经华源股份第二次债权人会议第一次表决，优先债权组、职工债权组、税款债权组依法通过《重整计划草案》；2008 年 11 月 21 日，华源股份出资人组依法通过《重整计划草案》；2008 年 12 月 1 日，经华源股份普通债权人组第二次表决，普通债权组依法通过《重整计划草案》。2008 年 12 月 13 日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第 2-5 号《民事裁定书》，裁定批准华源股

份《重整计划》。《重整计划》主要内容如下：

1、出资人权益调整方案

（1）缩减股本

华源股份全体股东同比例缩减股本，缩减比例为 25%。华源股份总股本由 62,944.5 万股减少至约 47,208.4 万股。

（2）股权让渡

华源集团让渡其所持有股票的 87%，共计让渡 10,109.3 万股 A 股；其他股东让渡其所持有股票的 24%，共计让渡 8,541.1 万股，其中 3,771.9 万股为 A 股、4,769.1 万股为 B 股。按上述方案，全体股东在缩减股本后让渡的股票共计 18,650.41 万股，其中 A 股 13,881.2 万股、B 股 4,769.1 万股。

华源股份出资人让渡股票中的 7,993.2 万股 A 股按债权比例向普通债权组债权人分配；剩余 5,888.1 万股 A 股、4,769.1 万股 B 股由重组方有条件受让。

2、债权清偿方案

（1）担保债权受偿方案

担保债权根据设置担保资产的评估情况，以相应的担保财产拍卖所得以全额清偿；剩余无法就担保物受偿的债权，列入普通债权组并按普通债权组受偿方案受偿。

（2）职工债权受偿方案

职工债权以华源股份资产处置所得全额清偿。

（3）税款债权受偿方案

税款债权以华源股份资产处置所得全额清偿。

（4）普通债权受偿方案

普通债权受偿方案包括两部分：一是以华源股份出资人让渡的股票按债权比例进行分配，以华源股份股票停牌前一日的收盘价格 4.37 元作为测算依据，每 100 元债权受偿 3.3 股华源股份 A 股，普通债权清偿比例为 14.42%；二是华源股份可处置资产的变现资金，在支付完重整费用、职工债权、税款债权后，仍有剩余的，剩余资金向普通债权人按比例分配。

（5）未获偿债权受偿方案

针对可能存在未申报的债权、主债务人提供担保物的债权、存在诉讼与仲裁未

决的债权和担保资产实际变现值低于评估值的债权（以下简称“未获偿债权”），管理人将预留 600 万股 A 股以保证未获偿债权能够切实得到清偿。

3、经营方案

（1）资产剥离

管理人根据华源股份现有资产的实际情况，制订资产处置方案，并根据《企业破产法》的规定，在向上海二中院报告并获得批准后，对相关资产进行处置。

（2）确定重组方并受让股权

具有一定实力且符合中国证监会关于上市公司重大资产重组规范性要求的潜在投资人，可确认为重组方，受让出资人让渡的部分股票。

（3）重组方注入资产

重组方应当在重整程序终结之后以定向增发等合法方式向华源股份注入净资产不低于人民币 10 亿元、并具有一定盈利能力的优质资产，使华源股份恢复持续经营能力和持续盈利能力，成为业绩优良的上市公司。

（三）《重整计划》的执行情况

1、出资人权益调整情况

（1）A 股缩股和让渡工作如期完成

根据上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-8 号《民事裁定书》，华源股份 A 股股份每 10 股缩减为 7.50 股。截止 2009 年 4 月 24 日，华源股份 A 股缩股工作全部完成，华源股份 A 股股本变动情况如下：

证券类别	变动前数量（股）	变动数量（股）	变动后数量（股）
无限售流通股	209,553,120	-52,387,232	157,165,888
限售流通股	154,932,000	-38,733,000	116,199,000
合计	364,485,120	-91,120,232	273,364,888

截止2009年4月24日，华源股份A股股东让渡的13,881.20万股A股股票已全部扣划至上海华源股份有限公司专户（破产企业财产处置专户）以下简称（“管理人账户”）。

（2）B 股缩股和让渡工作如期完成

根据上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-8 号《民事裁定书》：华源股份 B 股股份每 10 股缩减为 7.50 股。截止 2009 年 4 月 28 日，华源股份 B 股缩股工作全部完成，华源股份 B 股股本变动情况如下：

证券类别	变动前数量（股）	变动数量（股）	变动后数量（股）
普通股	264,960,000	-66,239,905	198,720,095
合计	264,960,000	-66,239,905	198,720,095

截止2009年4月28日，华源股份的B股股东让渡的4,769.15万股B股股票已全部扣划至管理人账户。

（3）上述 A 股、B 股缩股减资事项已经万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所审验，并于 2009 年 4 月 22 日出具万亚会沪业字（2009）第 904 号验资报告予以验证。

2、债权清偿情况

根据《重整计划》的规定，华源股份在管理人的监督下，将股东让渡的部分 A 股股票，按照每 100 元债权分配 3.3 股的比例，向华源股份的债权人进行清偿。根据上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-10 号《民事裁定书》，受领华源股份股票分配的普通债权人合计 133 家，其应受偿华源股份的股份数合计 70,059,377 股 A 股股票。截至本报告书签署日，华源股份共计向 92 名债权人清偿了 69,912,017 股华源股份 A 股股票，另有 40 名债权人已确认受领股票，并授权管理人将股票暂存在管理人账户中；另有 1 名债权人因未能向管理人提供股票账户，无法向其分配（以上 41 名债权人合计应受领 147,360 华源股份 A 股股票，仅占总受领股份数的 0.21%）。

在股票进行分配的同时，华源股份也按照《重整计划》向债权人进行现金清偿。截止 2009 年 4 月 24 日，华源股份将资产变现资金偿还职工债权人、税款债权人、担保债权人，清偿比例为 100%；偿还普通债权人的清偿比例为 1.09%。

3、经营方案的执行情况

（1）资产处置如期完成

①华源股份和公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍卖行有

限公司分别于 2008 年 12 月 17 日、2008 年 12 月 22 日和 2008 年 12 月 25 日对公司经营性资产及土地、房产进行了拍卖。2008 年 12 月 29 日，上海二中院出具（2008）沪二中民四（商）破字第 2-6 号《民事裁定书》，确认上述资产的拍卖结果；

②华源股份和公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍卖行有限公司分别于 2008 年 12 月 15 日和 2008 年 12 月 17 日对公司 13 家公司股权进行了拍卖，并已全部成交。2008 年 12 月 29 日，上海二中院于出具（2008）沪二中民四（商）破字第 2-7 号《民事裁定书》，确认了相关拍卖结果；

③华源股份于 2008 年 12 月 26 日将公司经上海拍卖行拍卖流拍的车辆和未予拍卖的办公用具等全部剩余资产以 448,877.61 元的价格转让；

截止 2008 年 12 月 31 日，华源股份的全部资产处置完毕。

（2）人员安置平稳、有序

公司根据《重整计划》的要求，严格按照相关法律法规的规定，积极稳妥地开展员工安置工作。截止 2008 年 12 月 31 日，公司已和全体员工签订解除劳动合同的协议。员工安置工作平稳、有序，员工合法、合规的权益得到充分保障。

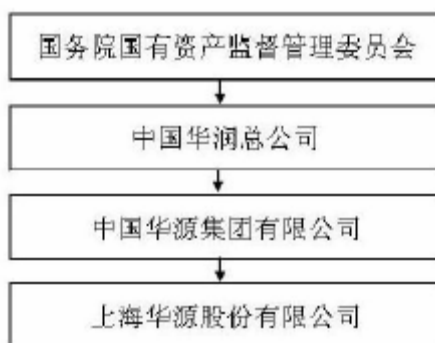
（3）选定东福实业及其一致行动人作为重组方

2009 年 4 月 2 日，华源股份、管理人与东福实业及其一致行动人签署《重组框架协议》，东福实业及其一致行动人承诺将其持有的名城地产 70%股权注入华源股份，使华源股份恢复盈利能力及持续经营能力。

2009 年 4 月 24 日，管理人向上海二中院出具了《关于上海华源股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》，华源股份《重整计划》在法定期限内执行完毕。

四、最近三年的控股权变动

公司 2006 年、2007 年和 2008 年三年的控股股东为华源集团，截止 2008 年 12 月 31 日，华源集团持有华源股份 154,932,000 股 A 股，占华源股份总股本的 24.61%。最近三年，华源股份的控股权未发生变化，终极持有人为国务院国有资产管理委员会。



2009 年 3 月 31 日，东福实业通过司法拍卖方式竞得华源集团持有本公司 154,932,000 股 A 股股票，进行缩股让渡后实际获得 1,510.59 万股 A 股。根据《重整计划》，2009 年 4 月 22 日，东福实业有条件受让 5,888.10 万股 A 股股票、4,769.15 万股 B 股股票，其中，4,769.15 万股 B 股股票由东福实业指定关联方俞丽女士持有。

通过上述股权拍卖和受让，东福实业及关联方俞丽女士共计持有上市公司 121,678,334 股股票，占总股本的 25.77%。其中，东福实业持有本公司 73,986,870 股 A 股股票，占总股本的 15.67%，为本公司第一大股东。

五、最近三年主营业务情况

华源股份的主营业务为生产和销售：合成、超细纤维，仿真丝面料，特种作业面料，纤维用聚酯切片，各种包装、装潢用聚酯切片，建筑装潢用新型复合材料，生物制药产品，现代通讯信息新材料及相关器件等。最近三年主营业务未发生变化。

单位：元

收入构成	2008年	2007年	2006年
化纤	14,230,386.78	224,317,712.95	361,053,509.89
织造	86,017,969.13	264,968,401.40	323,777,731.62
贸易	29,569,050.69	196,488,196.02	804,898,760.98
制衣	47,927.36	10,023,160.55	22,117,740.76
其他	144,721,327.50	227,528,649.25	245055475.9
合并抵消	-	35,586,314.57	60,489,971.93
合计	274,586,661.46	887,739,805.60	1,696,413,247.23

注：以上表格数据摘自华源股份公开披露的年度报告。

六、最近三年一期主要财务数据和财务指标

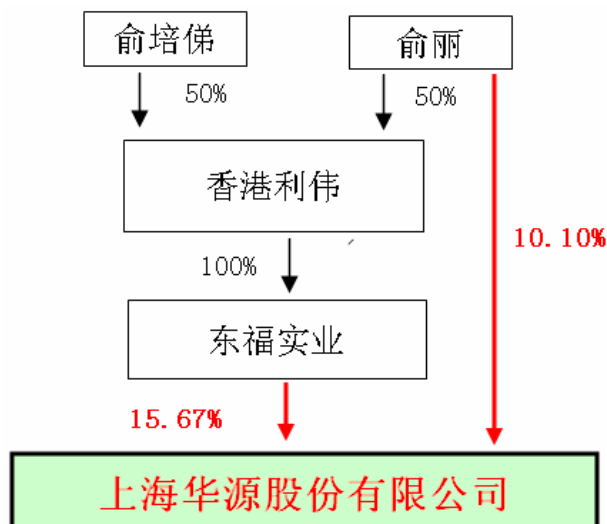
最近三年一期的合并财务报表主要财务数据和财务指标如下：

项目	2009年6月30日 /2009年1-6月	2009年3月31日 /2009年1-3月	2008年12月31日 /2008年度	2007年12月31日 /2007年度	2006年12月31日 /2006年度
总资产(万元)	1,494.24	8,989.94	13,684.59	239,331.88	370,543.15
所有者权益(万元)	-	-	-	-133,008.12	30,944.13
归属于母公司所有者的每股净资产(元/股)	-	-	-	-2.11	0.63
营业收入(万元)	-	-	28,850.86	90,960.80	182,521.38
利润总额(万元)	-	-	83,593.31	-114,010.60	-137,587.98
归属于母公司所有者的净利润(万元)	-	-	84,340.47	-107,163.02	-135,810.12
归属于母公司所有者的净利润(扣除非经常性损益)(万元)	-	-	-92,747.19	-64,025.97	-134,408.64
基本每股收益(元/股)	-	-	1.34	-1.61	-2.76
基本每股收益(扣除非经常性损益)(元/股)	-	-	-1.47	-1.22	-2.73

注：以上表格数据摘自华源股份公开披露的年度报告和中期报告。

七、公司控股股东及控制人逻辑关系图

本公司的控股股东及实际控制人的控制关系图：



本公司的实际控制人为俞培倮先生，实际控制人及控股股东东福实业基本情况详见“第三节 交易对方的基本情况”之“二、东福实业的基本情况”。

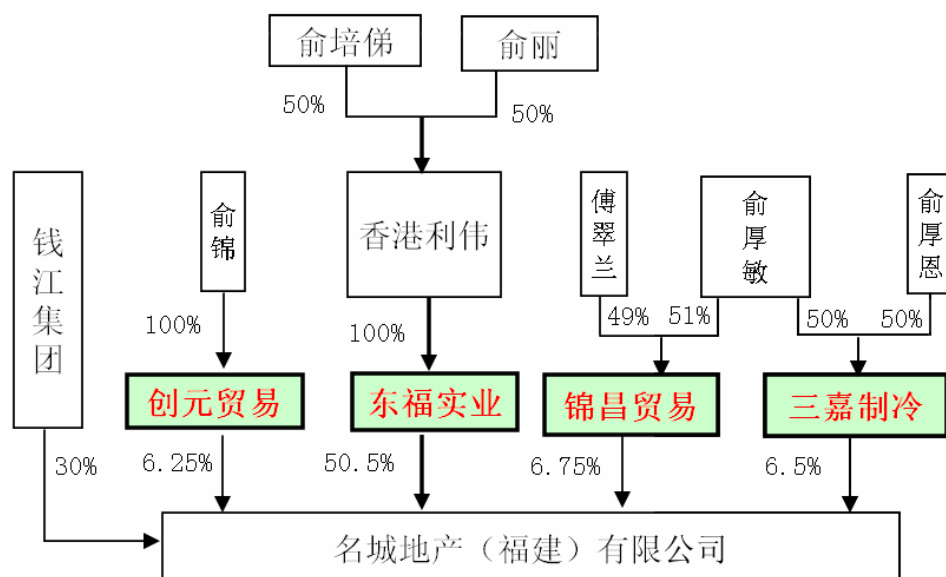
第三节 交易对方的基本情况

本次交易对方为：东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易 4 家企业法人。

一、东福实业及其一致行动人股权控制关系、实际控制人

（一）股权控制关系

东福实业及其一致行动人股权控制关系结构图如下：



（二）东福实业与锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易构成一致行动人的说明

东福实业的控股股东为香港利伟（香港利伟股东为俞培梯先生、俞丽女士）；锦昌贸易的股东为俞厚敏先生、傅翠兰女士；三嘉制冷的股东为俞厚敏先生、俞厚恩先生；创元贸易的股东为俞锦先生。上述 4 家企业法人的股东之间存在如下关系：

俞丽女士系俞培梯先生之女；

俞锦先生系俞培梯先生之子，俞丽女士之兄；

俞厚恩先生系俞培梯先生之侄；

俞厚敏先生系俞培梯先生之侄，俞厚恩先生之弟；

傅翠兰女士系俞培梯先生妻侄媳。

2009 年 4 月 2 日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易签署了《一致行

动协议》，构成本次交易的一致行动人。

（三）实际控制人

俞丽女士和俞培梯先生各持有东福实业控股股东香港利伟 50%股权。俞丽女士系俞培梯先生之女，俞丽女士未参与香港利伟、东福实业的经营管理，俞培梯先生为香港利伟、东福实业的实际控制人。

二、东福实业的基本情况

东福实业持有名城地产 50.5%股权，系本次发行股份的发行对象之一。

（一）基本情况

公司名称：福州东福实业发展有限公司

注册地址：福州市台江区国货东路榕禾花园禾发二楼

企业性质：有限责任公司（台港澳法人独资）

法定代表人：林光明

注册资本：1,000万美元

营业执照注册号：350100400003349

税务登记证号码：闽国地税字350110000000213

成立日期：1986年1月15日

经营范围：建造、销售商品房、生产销售建筑材料及相关五金件。

经营期限：1986年1月15日至2016年11月15日

（二）历史沿革及注册资本变化情况

1、1986 年 1 月东福实业设立

东福实业系经福州市人民政府出具的榕政综[1985]947 号《关于设立合作经营东福实业发展有限公司的批复》核准设立，由福州市房地产开发总公司与日本北九州东安贸易有限会社各出资 50 万美元组建，于 1986 年 1 月 15 日取得了福州市工商行政管理局核发的注册号为“工商企资字榕 130094 号”的《企业法人营业执照》。东福实业成立时的注册资本为 100 万美元，根据福州会计师事务所于 1988 年 8 月 9 日出具的[88]外资字 060 号《验资报告》，截止 1988 年 8 月 2 日，东福实业股东已按合营合同约定缴足了全部注册资本。

1991 年 8 月 8 日，东福实业领取了福建省人民政府核发的外经贸闽府字

[1991]02 号《中外合作经营企业批准证书》。

2、2000 年 5 月股权转让

经福州市国有资产管理局于 2000 年 5 月 24 日核发的榕国资[2000]188 号《关于同意福州市房地产开发总公司转让“福州东福实业发展有限公司”所持全部股权的批复》和福建省对外贸易经济合作厅于 2000 年 6 月 19 日核发的闽外经贸[2000]资字 212 号《关于同意福州东福实业发展有限公司股权转让等事项的批复》同意，通过签订《股权转让协议》，福州市房地产开发总公司将其持有的东福实业 50%股份全部转让给香港利伟，日本北九州东安贸易有限会社将其持有的东福实业 50%股份中的 20%转让给香港利伟。

3、2000 年 5 月增资

2000 年 5 月 25 日，日本北九州东安贸易有限会社与香港利伟签署《共同投资协议书》，约定双方共同投资东福实业。日本北九州东安贸易有限会社出资 300 万美元，占总股份 30%，香港利伟出资 700 万美元，占总股份 70%。东福实业注册资本由此增加至 1000 万美元。根据福建建联所于 2001 年 12 月 18 日出具的闽建联 CPA（2001）外验字第 027 号《验资报告》，截止 2001 年 12 月 17 日，东福实业的注册资本 1000 万美元已按约定全额缴清，均为货币资金出资。

4、2000 年 8 月股权转让

经福建省对外贸易经济合作厅于 2000 年 8 月 10 日核发的闽外经贸[2000]资字 286 号《关于同意福州东福实业发展有限公司股权转让的事项的批复》同意，通过签订《股权转让协议》，日本北九州东安贸易有限会社将其持有的东福实业 30%股权全部转让给香港利伟。

通过上述股权转让和增资后，香港利伟持有东福实业 100%股权，东福实业成为香港利伟 100%持股的外商独资企业。

从 2000 年 8 月股权转让至本报告书签署日，东福实业的股权结构和注册资本未发生变更。

（三）主要业务概况

自 2000 年至 2004 年以来，东福实业先后开发了“大名城”和“时代名城”项目。“大名城”被建设部住宅产业化促进中心授予“建设部三星级智能化小区”称

号，“时代名城”获“福州市优秀户型完美居室”奖。2003年东福实业开发的首个项目“大名城”在福州市获得了巨大成功，取得了高度的市场美誉。为更好地维护和提升“名城”品牌，东福实业、香港利伟、钱江集团于2004年合资设立了名城地产（福建）有限公司专门从事房地产业务。自名城地产设立后，东福实业未再开发新的房地产项目。

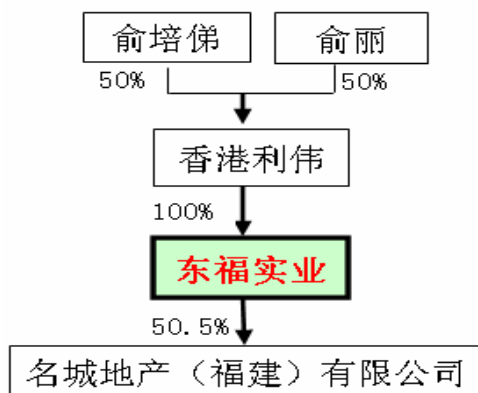
东福实业已开发的两个项目具体情况如下表：

项目名称	项目占地面积	建筑面积	类别	销售 状态	建成 年份
	(平方米)	(平方米)			
大名城	83,839.00	295,433.06	商住	已售 98%	2003 年
时代名城	32,974.00	89,490.35	商住	已售 99%	2004 年
合计	116,813.00	384,923.41	-	-	-

上述两个项目尚有部分办公楼、住宅、店面、车位等尾盘未销售完毕，为避免同业竞争，东福实业将该等尾盘全部委托给名城地产销售，详细情况见“第十二节 同业竞争与关联交易”之“一、同业竞争”。

（四）控股股东、实际控制人和控制关系图

东福实业股权及控制关系结构如下图所示：



1、控股股东香港利伟情况

香港利伟系东福实业唯一股东，占其100%股份。俞培倬先生和俞丽女士各持有香港利伟50%股权。

根据香港刘大潜律师行出具的《法律意见书》，香港利伟的历史沿革如下：

(1) 香港利伟成立于 1999 年 6 月 21 日，注册证书编号为 679777，成立时股东为 EASY BRIGHT NOMINEES LIMITED 和 YES WIN LIMITED, 各自持有 1 股，每股作价港币 1 元。

(2) 1999 年 7 月 30 日，香港利伟股本增至 10,000 股，每股作价港币 1 元。其中配售给俞培蓓 5,099 股，配售给俞林峰 4,899 股，每股作价港币 1 元。同时，香港利伟原股东 EASY BRIGHT NOMINEES LIMITED 和 YES WIN LIMITED 各自将持有的香港利伟 1 股分别转让给俞培蓓和俞林峰，每股作价港币 1 元，转让后，俞培蓓持有香港利伟 5,100 股，俞林峰持有香港利伟 4,900 股。

(3) 2001 年 6 月，俞培蓓将其持有的香港利伟股份转让给 KONG TJU YUN 100 股；俞林峰将其持有的香港利伟 4,900 股转让给 KONG TJU YUN。转让后，俞培蓓和 KONG TJU YUN 分别持有香港利伟 5000 股股份。

(4) 2004 年 12 月，KONG TJU YUN 将其持有的香港利伟 5000 股股份转让给俞丽，每股作价港币 1 元，转让后，俞培蓓和俞丽分别持有香港利伟 5000 股股份，各占 50%比例。

根据香港刘大潜律师行出具的《法律意见书》，香港利伟设立、董事和股东的变更及存续符合香港法律法规的规定。根据在香港公司注册处有关香港利伟的查册显示香港利伟合法存续。

2009 年 9 月 23 日，香港利伟出具了《确认函》，声明如下：“截止到本确认函签署之日，本公司持有的东福实业股权为合法所有，系本公司以自有合法资金投资，该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。”

自 2000 年 8 月至本报告书签署日，香港利伟持有东福实业 100%的股权，香港利伟系东福实业唯一股东，不存在代持股权的情形。

2、实际控制人简介

香港利伟为东福实业控股股东，持有东福实业 100%股权。俞培蓓先生和俞丽女士为香港利伟股东，分别持有香港利伟 50%股权。

2009年9月23日，俞丽出具了《确认函》，声明如下：“1. 截止到本确认函签署之日，本人持有的香港利伟股权为合法所有，系本人以自有合法资金投资，该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。2、截止到本确认函签署之日，本人未参与香港利伟的实际经营，本人已将本人对香港利伟的股权权利（股东收益权、知情权除外）授权俞培梯先生行使。俞培梯先生为香港利伟的实际控制人。”。因此，俞培梯先生通过香港利伟实际控制东福实业，系东福实业实际控制人。

俞培梯先生持有中华人民共和国香港特别行政区永久性居民身份证，身份证号为：P6118XX(1)；俞丽女士持有中华人民共和国香港特别行政区永久性居民身份证，身份证号为：P7200XX(6)。

俞培梯1999年投资创办香港利伟，2000年后回到大陆投资东福实业、名城地产等公司。俞培梯先生先后荣获2006亚太最具创造力之华商领袖、2007亚太经济卓越贡献之华商领袖，现任世界华人华侨（亚洲）青年总商会会长、香港福建社团联会荣誉会长、中国全国工商联房地产商会副会长、福建省政协委员、福州市侨联副主席、福州市企业家联合会常务副会长、福州市政协常委、福州市慈善总会荣誉会长等社会职务。

根据俞培梯先生出具的《声明》，俞培梯先生除直接持有香港利伟50%股权以外，无其他对外投资。

3、控制企业情况

截止本报告书签署日，东福实业除投资名城地产外，未投资或控制其他企业。

（五）最近两年一期简要财务情况和主要财务指标

根据利安达出具的审计报告，东福实业2007年、2008年和2009年1-6月的合并财务报表主要数据如下：

单位：元

项目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产	3,361,592,306.48	3,216,751,272.15	3,312,941,401.79
净资产	1,018,458,098.48	737,184,879.65	434,936,002.16

资产负债率(母公司)	53.28%	67.61%	75.93%
项目	2009年1-6月	2008年度	2007年度
营业收入	592,231,224.76	1,200,233,305.90	469,699,595.00
营业利润	317,133,929.51	420,557,334.16	144,928,419.73
利润总额	317,153,370.43	406,430,441.81	142,370,301.51
净利润	238,610,130.97	301,248,877.49	95,548,700.57
净资产收益率	23.43%	40.86%	21.97%

(六) 最近一年简要财务报表

东福实业2008年经利安达审计简要财务报表如下：

1、简要资产负债表

单位：元

项 目	合并数	母公司数
流动资产：		
货币资金	37,280,850.01	6,021,024.25
交易性金融资产	248,209.07	-
其他应收款	315,262,861.03	228,680,976.32
预付款项	157,096,589.01	-
存货	2,663,547,342.90	97,375,715.17
流动资产合计	3,173,435,852.02	332,077,715.74
非流动资产：		
长期股权投资	1,344,224.46	120,155,728.72
固定资产	7,115,041.70	520,354.77
商誉	950,981.04	-
长期待摊费用	3,476,897.74	-
递延所得税资产	30,428,275.19	3,008,960.21
非流动资产合计	43,315,420.13	123,685,043.70
资产总计	3,216,751,272.15	455,762,759.44
流动负债：		
短期借款	240,000,000.00	90,000,000.00

应付账款	120,239,075.03	87,011,561.63
预收款项	984,495,493.49	-
应付职工薪酬	654,951.73	-
应交税费	109,748,095.37	-8,614,175.12
其他应付款	433,028,776.88	117,081,122.24
一年内到期的非流动负债	190,000,000.00	-
流动负债合计	2,078,166,392.50	285,478,508.75
非流动负债：		
长期借款	401,400,000.00	-
非流动负债合计	401,400,000.00	-
负债合计	2,479,566,392.50	285,478,508.75
所有者权益		
实收资本	82,717,832.07	82,717,832.07
资本公积	7,655,728.72	7,655,728.72
盈余公积	26,692,826.63	7,991,068.99
未分配利润	233,461,069.86	71,919,620.91
归属于母公司所有者权益合计	350,527,457.28	170,284,250.69
少数股东权益	386,657,422.37	
所有者权益合计	737,184,879.65	170,284,250.69
负债及所有者权益总计	3,216,751,272.15	455,762,759.44

2、简要利润表

单位：元

项 目	合并数	母公司数
一、营业收入	1,200,233,305.90	63,811,680.90
减：营业成本	604,750,736.33	38,720,099.83
营业税金及附加	132,382,261.56	3,953,057.93
销售费用	15,382,262.89	121,833.37
管理费用	29,494,606.44	1,310,006.66

财务费用	7,420,114.90	6,692,986.47
资产减值损失	-9,686,685.64	-7,823,313.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,790.93	-
投资收益（损失以“-”号填列）	69,115.67	-
二、营业利润	420,557,334.16	20,837,010.46
加：营业外收入	126,614.01	-
减：营业外支出	14,253,506.36	50,000.00
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	406,430,441.81	20,787,010.46
减：所得税费用	105,181,564.32	5,196,752.62
四、净利润（净亏损以“-”填列）	301,248,877.49	15,590,257.84
归属母公司所有者的净利润	144,456,184.35	-
少数股东损益	156,792,693.14	-

（七）东福实业与上市公司构成关联关系

截止本报告书签署日，东福实业持有上市公司7,398.69万A股股份，占上市公司本次交易前股本总额的15.67%，为上市公司第一大股东，与关联方俞丽女士（持有上市公司4,769.15万股B股股份）合计持有上市公司12,167.83万股股份，占上市公司本次交易前股本总额的25.77%。东福实业为上市公司的关联方。

（八）东福实业及主要高管人员最近五年受处罚情况

最近五年，东福实业及其主要管理人员未有受到与证券市场有关的行政处罚、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的情况。

（九）东福实业向上市公司推荐董事或高管情况

截止本报告书签署日，东福实业及其一致行动人未向上市公司推荐董事或高管。

三、锦昌贸易的基本情况

锦昌贸易持有名城地产6.75%股权，系本次发行股份的发行对象之一。

（一）基本情况

公司名称：福州锦昌贸易有限公司

注册地址：福州市马尾区快安延伸区14号地科技园区创新楼6F房

企业性质：有限责任公司

法定代表人：俞厚敏

注册资本：2,800万人民币

营业执照注册号：350105100011220

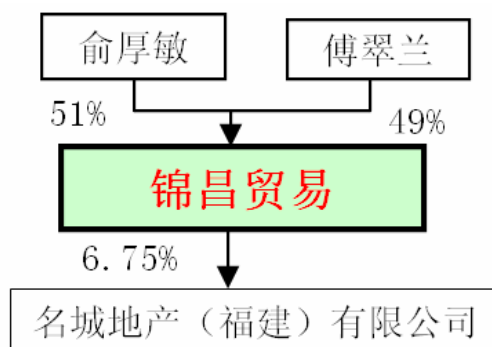
税务登记证号码：闽国地税字350100676520866

成立日期：2008年6月24日

经营范围：建筑材料、机电设备、通讯器材、电子产品、日用百货、办公用品的批发；自营和代理各类商品和技术进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

经营期限：2008年6月24日至2028年6月23日

（二）股权结构图



俞厚敏和傅翠兰为中华人民共和国境内居民，未持有他国居留权。俞厚敏住所：福清市三山镇嘉儒村安支154号，身份证号：350181198401042XXX；傅翠兰住所：福清市宏路镇宏路村宏西50号，身份证号：350181197901121XXX。俞厚敏同时持有三嘉制冷50%的股权，具体见本节“四、三嘉制冷的基本情况”。

（三）历史沿革及注册资本变化情况

1、2008年6月锦昌贸易设立

锦昌贸易成立于2008年6月24日，注册资本为500万元，其中俞厚敏出资255万元，占注册资本的51%，傅翠兰出资245万元，占注册资本的49%。2008年6月

12 日，福建建联出具的闽建联 CPA（2008）内验字第 016 号《验资报告》，确认锦昌贸易注册资本已全额缴清。

2、2009 年 3 月 10 日增资

根据锦昌贸易股东会决议及章程，2009 年 3 月 10 日，锦昌贸易注册资本由 500 万元增加至 1,300 万元，其中俞厚敏出资 663 万元，占注册资本的 51%；傅翠兰出资 637 万元，占注册资本的 49%。2009 年 3 月 11 日，福建建联出具的闽建联 CPA（2009）内验字第 009 号《验资报告》，确认锦昌贸易注册资本 1300 万元已全部缴清，均为货币出资。

3、2009 年 3 月 25 日增资

根据锦昌贸易股东会决议及章程，2009 年 3 月 25 日，锦昌贸易注册资本由 1300 万元增加至 2,800 万元，其中俞厚敏出资 1,428 万元，占注册资本 51%；傅翠兰出资 1,372 万元，占注册资本 49%。2009 年 3 月 26 日，福建建联出具的闽建联 CPA（2009）内验字第 019 号《验资报告》，确认锦昌贸易的注册资本 2,800 万元已全部缴足。

（四）主要财务情况

根据利安达出具的审计报告，截止 2008 年 12 月 31 日，锦昌贸易资产总额 5,648,689.78 元，负债 618,235.20 元，所有者权益 5,030,454.58 元，当年实现净利润 30,454.58 元；截止 2009 年 6 月 30 日，锦昌贸易资产总额 31,645,929.67 元，负债 3,462,132.40 元，所有者权益 28,183,797.27 元，2009 年 1-6 月实现净利润 153,342.69 元。

（五）锦昌贸易与上市公司构成关联关系

本次交易前，东福实业持有本公司 73,986,870 股 A 股，占总股本的 15.67%，为本公司第一大股东。锦昌贸易为东福实业的关联方及一致行动人，与上市公司构成关联关系。

（六）锦昌贸易及主要高管人员最近五年受处罚情况

最近五年，锦昌贸易及其主要管理人员未有受到与证券市场有关的行政处罚、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的情况。

（七）锦昌贸易向上市公司推荐董事或高管情况

截止本报告书签署日，锦昌贸易未向上市公司推荐董事或高管。

四、三嘉制冷的基本情况

三嘉制冷持有名城地产 6.50%股权，系本次发行股份的发行对象之一。

（一）基本情况

公司名称：福州三嘉制冷设备有限公司

注册地址：福州市晋安区王庄街道福马路168号名城花园16号楼1801单元

办公地址：福州市晋安区王庄街道福马路168号名城花园16号楼1801单元

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：俞厚恩

注册资本：2,801万元人民币

营业执照注册号：350100100148149

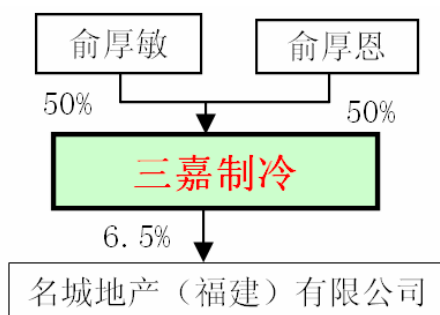
税务登记证号码：闽国地税字350100660351789号

成立日期：2007年3月27日

经营范围：制冷设备及配件、中央空调、机电设备的安装、批发、代购代销；家用电器、五金、交电（不含电动自行车）批发、代购代销。

经营期限：2007年3月27日至2027年3月26日

（二）股权结构图



俞厚敏和俞厚恩为中华人民共和国境内居民，未持有他国居留权。俞厚敏和俞厚恩为兄弟关系。俞厚敏住所：福清市三山镇嘉儒村安支 154 号，身份证号：350181198401042XXX；俞厚恩住所：福清市三山镇嘉儒村安支 154 号，身份证号：350181198109175XXX。俞厚敏同时持有锦昌贸易 51%的股权。

（三）历史沿革及注册资本变化情况

1、2007 年 3 月三嘉制冷设立

三嘉制冷成立于 2007 年 3 月 27 日，注册资本为 301 万人民币，其中俞厚恩出资 150.5 万元，占 50%，俞厚敏出资 150.5 万元，占 50%。2007 年 3 月 27 日，福建天和会计师事务所有限公司出具的福天会(2007)验字 D066 号《验资报告》，确认截止 2007 年 3 月 27 日，三嘉制冷的注册资本已全额缴清，均以货币出资。

2、2009 年 3 月 10 日增资

根据三嘉制冷股东会决议及章程，2009 年 3 月 10 日，三嘉制冷注册资本由 301 万元增加至 1301 万元，其中俞厚敏出资 650.5 万元，占注册资本的 50%；俞厚恩出资 650.5 万元，占注册资本的 50%。2009 年 3 月 10 日，福建建联出具的闽建联 CPA（2009）内验字第 010 号《验资报告》，确认截止 2009 年 3 月 10 日，三嘉制冷注册资本 1301 万元已全部缴清，均为货币出资。

3、2009 年 3 月 26 日增资

根据三嘉制冷股东会决议及章程，2009 年 3 月 26 日，三嘉制冷注册资本由 1301 万元增加至 2801 万元，其中俞厚敏出资 1400.5 万元，占注册资本的 50%；俞厚恩出资 1400.5 万元，占注册资本的 50%。2009 年 3 月 26 日，福建建联出具的闽建联 CPA（2009）内验字第 018 号《验资报告》，确认截止 2009 年 3 月 26 日，三嘉制冷注册资本 2801 万元已全部缴清，均为货币出资。

（四）主要财务情况

根据利安达出具的审计报告，截止 2007 年 12 月 31 日，三嘉制冷资产总额 2,823,683.28 元，负债-74,319.87 元，所有者权益 2,898,003.15 元，当年实现净利润-111,996.85 元；截止 2008 年 12 月 31 日，三嘉制冷资产总额 2,777,612.66 元，负债-134,752.68 元，所有者权益 2,912,365.34 元，当年实现净利润 14,362.19 元；截止 2009 年 6 月 30 日，三嘉制冷资产总额为 29,245,680.75 元，负债 1,381,337.48 元，所有者权益 27,864,343.27 元，公司 2009 年 1-6 月实现净利润 -48,022.07 元。

（五）三嘉制冷与上市公司构成关联关系

本次交易前，东福实业持有本公司 73,986,870 股 A 股，占总股本的 15.67%；为本公司第一大股东。三嘉制冷为东福实业的的关联方及一致行动人，与上市公司构成关联关系。

（六）三嘉制冷及主要高管人员最近五年受处罚情况

最近五年，公司及其主要管理人员未有受到与证券市场有关的行政处罚、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的情况。

（七）三嘉制冷向上市公司推荐董事或高管情况

截止本报告书签署日，三嘉制冷未向上市公司推荐董事或高管。

五、创元贸易的基本情况

创元贸易持有名城地产 6.25%股权，系本次发行股份的发行对象之一。

（一）基本情况

公司名称：福州创元贸易有限公司

注册地址：福州开发区快安延伸区14号地科技园区创新楼6E

办公地址：福州开发区快安延伸区14号地科技园区创新楼6E

企业性质：有限责任公司（台港澳自然人独资）

法定代表人：俞锦

注册资本：1,000万人民币

营业执照注册号：350105400000370

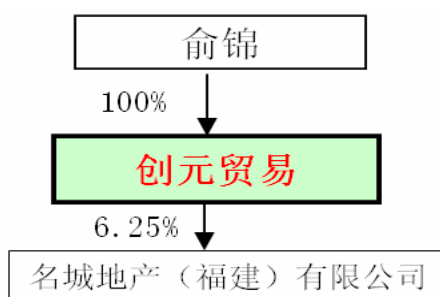
税务登记证号码：闽国地税字350100676517034号

成立日期：2008年6月27日

经营范围：建筑材料（不含钢材、沙石）、机电设备、通信与通讯器材、电子产品、日用百货、办公用品、酒店用品、酒店设备的批发与零售（不设店面）和技术进出口。

经营期限：2008年6月27日至2028年6月26日

（二）股权结构图



创元贸易唯一股东为俞锦，中国香港居民，持有中华人民共和国香港特别行政区永久性居民身份证：P7200XX（5），住所：香港九龙红磡海逸豪园 25 座 27D。

俞锦先生系俞培梯先生之子。

（三）历史沿革及注册资本变化情况

创元贸易系经福建省对外贸易经济合作厅以《关于设立外资企业福州创元贸易有限公司的批复》（闽外经贸资[2008]233 号）和福建省人民政府《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（商外资闽府外资字[2008]0044 号）批准设立，并于 2008 年 6 月 27 日取得福州经济技术开发区工商行政管理局核发的 350105400000370 号《企业法人营业执照》。注册资本为 1000 万人民币，俞锦出资 1000 万人民币，占注册资本 100%。2008 年 7 月 15 日，福建建联出具的闽建联 CPA（2008）外验字第 013 号《验资报告》，确认截止 2008 年 7 月 10 日，创元贸易的注册资本已全额缴清，均以货币出资。

创元贸易成立至今，股东和注册资本均未有变化。

（四）主要财务情况

根据利安达出具的审计报告，截止 2008 年 12 月 31 日，创元贸易资产总额 23,126,729.66 元，负债 14,078,991.86 元，所有者权益 9,047,737.80 元，当年实现净利润-952,262.20 元；截止 2009 年 6 月 30 日，创元贸易资产总额 44,677,146.03 元，负债 35,446,791.86 元，所有者权益 9,230,354.17 元，公司 2009 年 1-6 月实现净利润 182,616.37 元。

（五）创元贸易与上市公司构成关联关系

本次交易前，东福实业持有本公司 73,986,870 股 A 股，占总股本的 15.67%；为本公司第一大股东。创元贸易为东福实业的关联方及一致行动人，与上市公司构成关联关系。

（六）创元贸易及其主要高管人员最近五年受处罚情况

最近五年，创元贸易及其主要管理人员未有受到与证券市场有关的行政处罚、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的情况。

（七）创元贸易向上市公司推荐董事或高管情况

截止本报告书签署日，创元贸易未向上市公司推荐董事或高管。

第四节 本次交易的标的资产

在本次交易中，本公司拟购买的标的资产为东福实业及其一致行动人持有的名城地产70%的股权。名城地产相关情况介绍如下：

一、基本情况及历史沿革

（一）基本情况

企业名称：名城地产（福建）有限公司

企业法人营业执照注册号：350100400001079

企业类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

注册地址：福州开发区科技园区快安大道创新楼 606 室

法定代表人：ZHANG XING

注册资本：40,000 万元人民币

成立日期：2004 年 3 月 26 日

税务登记证号码：闽国地税字 350105759373734 号

经营范围：综合房地产开发。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

经营期限：2004 年 3 月 26 日至 2034 年 3 月 25 日

（二）历史沿革

1、2004年3月公司设立

名城地产系经福建省对外贸易经济合作厅于 2004 年 3 月 25 日核发的《福建省对外贸易经济合作厅关于同意设立名城地产（福建）有限公司的批复》（闽外经贸资审字[2004]009 号）和福建省人民政府于同日批准并核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府合资字[2004]0003 号）同意，由钱江集团、东福实业和香港利伟三方共同投资设立的有限责任公司。2004 年 3 月 26 日，经福州市工商行政管理局核准，名城地产正式成立，注册资本为 1.66 亿元人民币。

此后，名城地产的股东分五期缴纳其出资：①2004年3月29日，福建建联出具闽建联CPA（2004）外验字第006号《验资报告》，确认截止2004年3月2日，名城地产已收到股东钱江集团缴纳的注册资本7,470万元人民币，均为货币资金；②2004年4月

22日，福建建联出具闽建联CPA（2004）外验字第008号《验资报告》，确认截止2004年4月21日，名城地产已收到东福实业缴存的3,500万元人民币及香港利伟缴纳的1,209,985美元（折合1,001.49万元人民币），总计4,501.49万元人民币，均为货币资金；③2004年5月11日，福建建联出具闽建联CPA（2004）外验字第013号《验资报告》，确认截止2004年5月9日，名城地产已收到东福实业缴纳的注册资本1,480万元人民币，均为货币资金；④2004年7月21日，福建建联出具闽建联CPA（2004）外验字第019号《验资报告》，确认截止2004年7月8日，名城地产已收到香港利伟缴纳的注册资本2,953,287.38美元，均为货币资金，折合2,444.40万元人民币；⑤2004年8月13日，福建建联出具闽建联CPA（2004）外验字第023号《验资报告》，确认截止2004年8月12日，名城地产已收到香港利伟缴纳的注册资本850,684.57美元，均为货币资金，折合704.10万元人民币。至此，名城地产注册资本1.66亿元人民币已全部缴足，各股东具体出资情况如下表所示：

股东	认缴出资 (万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资占 注册资本比例
东福实业	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%
钱江集团	7,470.00	45.00%	7,470.00	45.00%
香港利伟	4,150.00	25.00%	4,150.00	25.00%
合计	16,600.00	100.00%	16,600.00	100.00%

2、2004年8月股权转让

经福建省对外贸易经济合作厅于2004年8月9日核发的《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司股权转让等事项的批复》（闽外经贸资[2004]167号）同意，钱江集团、香港利伟将各自所持有的名城地产15%股权分别转让给世界投资。本次股权转让后名城地产股权结构如下表所示：

股东	认缴出资 (万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资占 注册资本比例
东福实业	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%
钱江集团	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%
香港利伟	1,660.00	10.00%	1,660.00	10.00%

世界投资	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%
合计	16,600.00	100.00%	16,600.00	100.00%

3、2004年8月增资

经福建省对外贸易经济合作厅于2004年8月25日出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司增资的批复》（闽外经贸资[2004]192号）同意，名城地产的注册资本由1.66亿元人民币增加至2.5亿元人民币。福建建联于2004年9月6日、2004年9月13日出具了编号分别为闽建联CPA（2004）外验字第024号、闽建联CPA（2004）外验字第027号的《验资报告》，确认截止2004年9月9日，名城地产已收到各股东足额缴纳的增资款，且均为货币资金。

本次增资后名城地产的股权结构如下表所示：

股东	认缴出资 (万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资占 注册资本比例
东福实业	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
香港利伟	2,500.00	10.00%	2,500.00	10.00%
世界投资	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
合计	25,000.00	100.00%	25,000.00	100.00%

4、2006年10月股权转让

经福建省对外贸易经济合作厅于2006年10月11日出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2006]350号）同意，世界投资将其持有的名城地产30%股权分别转让给东福实业15%股权，转让给香港利伟15%股权。本次股权转让后名城地产的股权结构如下表所示：

股东	认缴出资 (万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资占 注册资本比例
东福实业	11,250.00	45.00%	11,250.00	45.00%
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
香港利伟	6,250.00	25.00%	6,250.00	25.00%
合计	25,000.00	100.00%	25,000.00	100.00%

5、2009年3月股权转让

经福建省对外贸易经济合作厅于2009年3月13日出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司股权转让的批复》（闽外经贸资[2009]61号）同意，香港利伟将其持有的名城地产25%股权分别转让给东福实业、创元贸易、锦昌贸易及三嘉制冷，其中东福实业获得5.5%股权、创元贸易获得10%股权、锦昌贸易获得5%股权、三嘉制冷获得4.5%股权。转让后香港利伟不再持有名城地产股权，名城地产公司性质也由中外合资经营企业变更为内资企业。本次股权转让后名城地产的股权结构如下表所示：

股东	认缴出资 (万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资占 注册资本比例
东福实业	12,625.00	50.50%	12,625.00	50.50%
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
创元贸易	2,500.00	10.00%	2,500.00	10.00%
锦昌贸易	1,250.00	5.00%	1,250.00	5.00%
三嘉制冷	1,125.00	4.50%	1,125.00	4.50%
合计	25,000.00	100.00%	25,000.00	100.00%

6、2009年3月增资

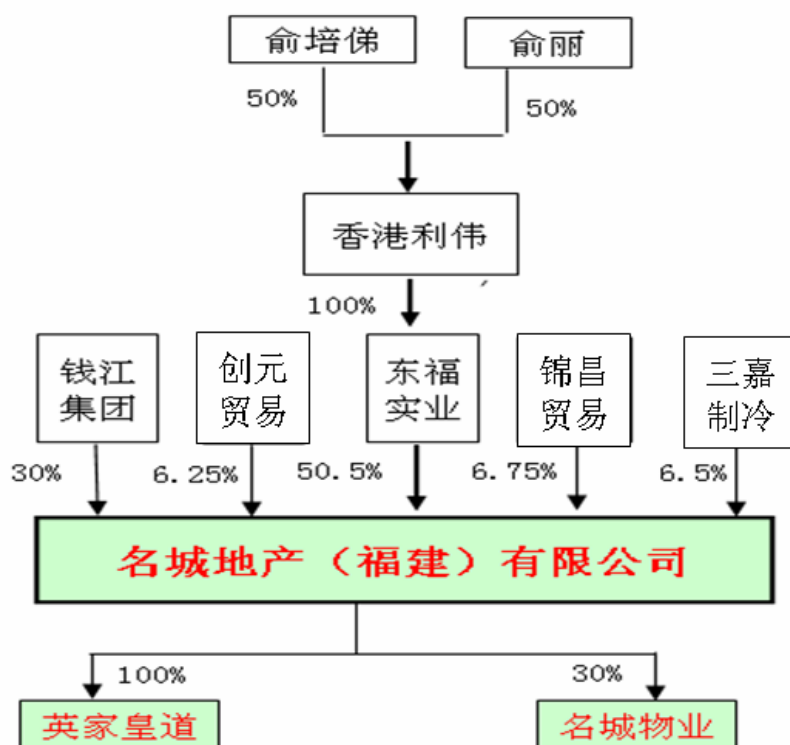
根据名城地产2009年3月25日的股东会决议，名城地产的注册资本将由2.5亿元人民币增加至4亿元人民币。2009年3月27日，福建建联出具闽建联CPA（2009）内验字第020号《验资报告》，确认截止2009年3月27日，名城地产的注册资本4亿元人民币已全部缴清，均为货币出资。本次增资后名城地产的股权结构如下表所示：

股东	认缴出资 (万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资占 注册资本比例
东福实业	20,200.00	50.50%	20,200.00	50.50%
钱江集团	12,000.00	30.00%	12,000.00	30.00%
创元贸易	2,500.00	6.25%	2,500.00	6.25%
锦昌贸易	2,700.00	6.75%	2,700.00	6.75%
三嘉制冷	2,600.00	6.50%	2,600.00	6.50%

合计	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%

二、产权控制关系

截至2009年3月31日，名城地产产权控制关系如下：



注：2009年4月，名城地产与深圳市保利物业服务有限公司签订《股权转让协议》，约定将其持有的英家皇道100%股权中的70%转让给深圳市保利物业服务有限公司。2009年7月27日，英家皇道已完成工商登记变更。本次股权转让后，名城地产持有英家皇道30%股权，成为其参股东。

本次交易符合名城地产公司章程规定的股东转让股权的条件，符合东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷及创元贸易与华源股份签订的《发行股份购买资产协议》的约定，且不存在影响名城地产独立性的协议或其他安排。本次交易完成后，名城地产原有高管人员将保持稳定。

三、股权权属状况、主要资产权属状况、对外担保情况及主要负债情况

（一）股权权属状况

截至本报告书签署日，东福实业及其一致行动人持有的名城地产70%股权不存在被质押和冻结等权利受限的情形。

（二）主要资产权属状况

截至2009年3月31日，名城地产合并报表的资产总额为2,682,364,079.28元，主要为存货2,116,335,754.55元、货币资金244,764,342.96元及预付款项209,471,844.47元。存货中开发产品为776,461,061.50元，开发成本为1,339,874,693.05元；货币资金中库存现金为175,455.07元，银行存款为244,588,887.89元；预付款项主要为预付工程款、广告款及预付货款。

截至2009年3月31日，名城地产一年内到期的非流动负债及长期借款的抵押担保情况如下：

贷款银行	2009年3月31日余额（元）	借款期限	担保方式	抵押物	借款用途
农业银行福州鼓楼支行	60,000,000.00	2006.6.26至2009.5.25	抵押	东方名城·温莎堡已	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	80,000,000.00	2006.10.23至2009.4.20	抵押	施工部分建筑及相应土地使用权	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	14,300,000.00	2007.9.24至2010.5.23	抵押	东方名城·华郡、东	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	50,000,000.00	2007.9.30至2010.9.23	抵押	方名城·香郡、东方	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	150,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	名城·美郡部分建筑	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	120,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	及相应土地使用权	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	29,800,000.00	2008.12.18至2011.12.17	抵押	名城港湾B-1地块土地使用权（榕国用（2005）第MD000143号）	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2008.12.22至2011.12.17	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	40,000,000.00	2009.1.7至2011.11.17	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	60,000,000.00	2009.1.12至2011.12.10	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009.3.9至2011.11.25	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009.3.12至2011.11.18	抵押		房地产开发
合计	694,100,000.00				

上述抵押担保均系名城地产为正常生产经营而发生，符合房地产企业的融资惯例。

截至2009年3月31日，名城地产的主要资产权属清晰，除上述抵押担保外，不存在其他抵押、质押等第三方权利或者司法限制，名城地产亦不存在未决的诉讼、仲裁及重大违法行为。

截至2009年6月30日，名城地产合并报表的资产总额为3,165,021,446.83元，主要为存货2,186,886,276.66元、货币资金498,672,383.88元及预付款项

327,358,207.63元。存货中开发产品为770,979,081.77元，开发成本为1,415,907,194.89元；货币资金中库存现金为480,461.33元，银行存款为498,191,922.55元；预付款项主要为预付工程款、广告款及预付款项。

截至2009年6月30日，名城地产一年内到期的非流动负债及长期借款的抵押担保情况如下：

贷款银行	2009年6月30日余额（元）	借款期限	担保方式	抵押物	借款用途
农业银行福州鼓楼支行	15,900,000.00	2006.6.26至2010.4.20	抵押	东方名城·温莎堡已	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	80,000,000.00	2006.10.23至2010.4.20	抵押	施工部分建筑及相应土地使用权	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	14,300,000.00	2007.9.24至2010.5.23	抵押	东方名城·华郡、东	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	50,000,000.00	2007.9.30至2010.9.23	抵押	方名城·香郡、东方	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	150,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	名城·美郡部分建筑	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	120,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	及相应土地使用权	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	29,800,000.00	2008.12.18至2011.12.17	抵押	名城港湾B-1地块土地使用权（榕国用（2005）第MD000143号）	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2008.12.22至2011.12.17	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	40,000,000.00	2009.1.7至2011.11.17	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	60,000,000.00	2009.1.12至2011.12.10	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009.3.9至2011.11.25	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009.3.12至2011.11.18	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,200,000.00	2009.4.17至2011.12.17	抵押		房地产开发
建设银行福州广达支行	122,000,000.00	2009.6.19至2012.6.19	抵押	东方名城·天鹅堡的部分在建工程和相应土地使用权以及部分土地使用权	房地产开发
合计	802,200,000.00				

上述抵押担保借款均系名城地产为正常生产经营而发生，符合房地产企业的融资惯例。

截至2009年6月30日，名城地产的主要资产权属清晰，除上述抵押担保外，不存在其他抵押、质押等第三方权利或者司法限制，名城地产亦不存在未决的诉讼、仲裁及重大违法行为。

（三）主要负债情况

截至2009年3月31日，名城地产合并报表的负债总额为1,652,268,673.07元，主要为预收款项668,804,116.49元、长期借款554,100,000.00元、应交税费227,297,571.38元及一年内到期的非流动负债140,000,000.00元。其中，预收款项占负债总额的40.48%，扣除预收款项后，名城地产合并的资产负债率为36.66%。

截至2009年6月30日，名城地产合并报表的负债总额为2,111,783,774.38元，主要为预收款项1,106,481,828.73元、长期借款692,000,000.00元、应交税费160,235,615.94元及一年内到期的非流动负债110,200,000.00元。其中，预收款项占负债总额的52.40%，扣除预收款项后，名城地产合并的资产负债率为31.76%。

（四）对外担保情况

名城地产按照房地产行业惯例为商品房买受人按揭提供阶段性保证担保。截至2009年3月31日累计担保金额为107,139.52万元；除以上对外担保外，截至2009年3月31日，名城地产不存在为东福实业、实际控制人及其关联方担保的行为，也不存在为其他非关联方担保的行为。截至2009年6月30日累计担保金额为112,401.28万元；除以上对外担保外，截至2009年6月30日，名城地产不存在为东福实业、实际控制人及其关联方担保的行为，也不存在为其他非关联方担保的行为。

四、债权债务转移情况

本次交易的标的资产为东福实业及其一致行动人合计持有的名城地产70%股权，本次交易不涉及债权债务转移情形。

五、最近三年一期主营业务发展情况及最近两年一期经审计的主要财务数据和指标

（一）最近三年一期主营业务发展情况

名城地产的主营业务为综合房地产开发，持有编号为FZ-023006500000000的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，按二级资质从事房地产开发经营业务。

名城地产的房地产开发项目包含名城港湾一区、名城港湾二区（东方名城）及江滨锦城三期。项目总占地面积1,387.38亩，规划总建筑面积211.15万平方米。

近三年一期，名城地产已先后开发完工“名城港湾C地块复式住宅”、“名城港湾·名郡”、“江滨锦城三期”、“东方名城·华郡”及“东方名城·香郡”等五个项目，总建筑面积85.35万平方米，其中总可售面积83.04万平方米。

名城地产正在建设的项目包括“名城港湾C地块名城酒店”、“东方名城·蓝郡”、“东方名城·康郡”、“东方名城·美郡”、“东方名城·天鹅堡”及“东方名城·温莎堡”等六个项目，规划总建筑面积82.31万平方米，其中规划总可售面积78.96万平方米。

近三年一期名城地产拟建设的项目包括“名城港湾B地块”及“名城港湾D地块”，规划总建筑面积43.49 万平方米，其中规划总可售面积40.77万平方米。

根据福建省房地产行业相关资料的统计，名城地产在开发面积总量和销售额方面的综合排名为福州市第二位。根据腾讯蓝房网策划的2008福州楼市销售十强榜，名城地产位列其中；此外，在由海峡都市报、福建电视台新闻频道、腾讯蓝房网及福建日报社主办的2009信心地产峰会上，东方名城以其总销金额和总销面积成为2008年福州楼市单个楼盘的“双冠王”。

2006年度、2007年度及2008年度，名城地产分别被其主要贷款银行中国农业银行评为AAA+信用等级、AAA信用等级及省分行级房地产开发优质客户。近年来名城地产还获得了多项荣誉称号，主要包括：

序号	荣誉称号	颁发单位	颁发日期
1	先进会员单位	福建省房地产协会三资企业分会	2006年3月
2	福州市房地产十强企业	福州市第十四届住交会组委会	2006年4月
3	住宅产业贡献奖-影响力企业金奖	第五届中国国际住宅产业博览会组委会、建设部住宅产业化促进中心、中国建筑文化中心	2006年8月
4	2006年度中国经济百佳诚信企业	中华工商时报社、中国信息协会信用专委会、中国经济精英论坛联席会	2007年1月
5	2005-2006年度房地产开发经营诚信企业	福建省房地产业协会、福建省消费者权益保护委员会	2007年3月
6	福建省房地产业协会第五届理事会常务理事单位	福建省房地产业协会	2007年5月
7	放心工程示范单位	中国建设报《福建新闻周刊》	2007年5月
8	福建省诚信品牌地产推荐单位	中国建设报《海峡西岸新闻》	2007年6月

9	2005-2006年度守合同、重信用单位	福州市人民政府	2007年7月
10	福建地税纳税300强	福建省企业评价中心、福建省企业评价协会	2007年7月
11	“希望工程”贡献奖	共青团福州市委、福州市希望办	2007年8月
12	福建省住宅产业商会第一届理事会 (2007年-2010年) 副会长单位	福建省住宅产业商会	2007年8月
13	2007中国最具竞争力的房地产企业	国务院发展研究中心信息中心、建设部政策研究中心、中华全国工商业联合会房地产商会、中国经济年鉴社	2007年9月
14	福州楼市10年-责任地产成就奖	福州日报社、全国工商联房地产商会、福州市第十七届住交会组委会	2007年11月
15	2007福州地产标杆企业奖	福州日报社、全国工商联房地产商会、福州市第十七届住交会组委会	2007年11月
16	福建房地产企业100强	福建省企业评价中心、福建省企业评价协会	2008年8月
17	2008年福州楼市十强企业	福建日报、海峡都市报、福建电视台新闻频道、腾讯蓝房网	2009年3月

(二) 最近两年一期经审计的主要财务数据和指标

根据利安达出具的编号为利安达审字[2009]第1131号及利安达审字[2009]第1234号的《审计报告》，名城地产最近两年一期主要财务数据及指标如下表所示：

单位：元

项目	2009年6月30日 /2009年1-6月	2009年3月31日 /2009年1-3月	2008年12月31日 /2008年	2007年12月31日 /2007年
总资产	3,165,021,446.83	2,682,364,079.28	2,932,505,161.15	2,848,381,917.47
净资产	1,053,237,672.45	1,030,095,406.21	687,056,357.68	400,397,738.03
归属于母公司所有者权益合计	1,053,237,672.45	1,030,095,406.21	667,553,189.56	381,184,463.98
营业收入	589,797,516.76	482,538,759.00	1,136,541,625.00	350,095,948.00

净利润	235,592,569.01	212,450,302.77	285,658,619.65	80,001,647.20
经营活动产生的现金流量净额	20,057,648.65	-140,410,589.08	63,651,282.42	-223,334,685.99
现金及现金等价物净增加额	467,412,558.12	213,504,517.20	-62,157,700.12	-52,006,613.78
流动比率	2.20	2.40	1.57	1.54
资产负债率（母公司）	66.69%	61.60%	74.78%	84.45%
全面摊薄净资产收益率	21.60%	19.84%	43.22%	20.47%
加权平均净资产收益率	25.86%	25.76%	54.62%	24.02%

注：除特别指明外，以上财务数据及指标均取自或计算自合并资产负债表、合并利润表及合并现金流量表，全面摊薄及加权平均净资产收益率均采用扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润计算。

六、本次交易取得其他股东同意及符合公司章程规定的股权转让前置条件的情况

本次交易中，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷及创元贸易均同意将其各自所持名城地产股权全部转让给华源股份，作为认购华源股份本次发行股份的对价，上述四家公司及钱江集团均同意放弃对前述股权的优先购买权。

七、名城地产股权最近三年一期评估、交易、增资及改制情况

日期	交易或增资内容

2006 年 10 月	世界投资将其持有的名城地产 15%股权以 3,750 万元的价格转让给东福实业，并将其持有的名城地产 15%股权以 3,750 万元的价格转让给香港利伟。
2009 年 3 月	香港利伟将其持有的名城地产 5.5%股权、10%股权、5%股权及 4.5%股权分别以 1 元、2,500 万元、1,250 万元、1,125 万元的价格转让给东福实业、创元贸易、锦昌贸易及三嘉制冷。
2009 年 3 月	名城地产注册资本增加 15,000 万元，其中东福实业现金增资 7,575 万元、钱江集团现金增资 4,500 万元、锦昌贸易现金增资 1,450 万元、三嘉制冷现金增资 1,475 万元，增资后名城地产注册资本变更为 40,000 万元。
2009 年 4 月	为确定名城地产净资产价值，进而为华源股份拟进行的重大资产重组提供参考依据，中兴评估以 2009 年 3 月 31 日为评估基准日，对名城地产的资产及负债进行了评估，并出具了闽中兴评字（2009）第 5003 号资产评估报告书。

除上述表格所示情形外，名城地产股权最近三年一期不存在其他评估、交易、增资或改制情况。

八、名城地产的评估情况

具有证券期货从业资格的中兴评估以2009年3月31日为评估基准日，对名城地产的全部股东权益进行了评估(评估范围为资产、负债)，并出具了闽中兴评字(2009)第5003号资产评估报告书。

(一) 评估结果

1、成本法评估值

以 2009 年 3 月 31 日为评估基准日，经成本法评估后，名城地产资产总额现值 4,964,768,159.40 元，负债总额现值 1,653,307,484.07 元，净资产总额现值 3,311,460,675.33 元，净资产评估增值 2,281,365,269.12 元，净资产增值率 221.47%。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	帐面价值	调整后 帐面值	评估价值	增值额	增值率
流动资产	263,518.41	263,518.41	491,657.73	228,139.32	86.57%

长期投资	443.15	443.15	443.15	-	-
委托贷款	-	-	-	-	-
固定资产	504.47	504.47	624.14	119.67	23.72%
其中：建筑物	-	-	-	-	-
设备	504.47	504.47	624.14	119.67	23.72%
在建工程	-	-	-	-	-
固定资产减值准备	-	-	-	-	-
无形资产及其他资产	318.72	318.72	318.72	-	-
无形资产净额	-	-	-	-	-
长期待摊费用	318.72	318.72	318.72	-	-
其他长期资产	-	-	-	-	-
递延税款借项	3,451.66	3,451.66	3,433.08	-18.58	-0.54%
待处理财产损益	-	-	-	-	-
资产总计	268,236.41	268,236.41	496,476.82	228,240.41	85.09%
流动负债	109,816.87	109,816.87	109,844.72	27.85	0.03%
长期负债	55,410.00	55,410.00	55,486.03	76.03	0.14%
递延税款贷项	-	-	-	-	-
负债总计	165,226.87	165,226.87	165,330.75	103.88	0.06%
净资产	103,009.54	103,009.54	331,146.07	228,136.53	221.47%

2、收益法评估值

以2009年3月31日为评估基准日，经收益法评估后，名城地产的净资产评估值为333,877.96万元。

3、成本法和收益法评估值的比较及分析

以2009年3月31日为评估基准日，经成本法和收益法评估后，名城地产净资产的评估值如下表所示：

资产评估结果汇总比较表

单位：万元

项目	帐面值	调整后	成本法	收益法

		帐面值	评估值	评估增值	增值率	评估值	评估增值	增值率
净资产	103,009.54	103,009.54	331,146.07	228,136.53	221.47%	333,877.96	230,868.42	224.12%

如上表所示，成本法评估结果为331,146.07万元，评估增值228,136.53万元，增值率221.47%；收益法评估结果为333,877.96万元，评估增值230,868.42万元，增值率224.12%；采用这两种评估方法得出的名城地产净资产的评估结果相差2,731.89万元，差异率为0.82%。

本次评估目的是为了确定名城地产净资产价值，进而为华源股份拟进行的重大资产重组提供参考依据，根据此次评估目的及名城地产的实际情况，并考虑到收益法较成本法来讲受评估假设的限制更多一些，因此从谨慎性的角度出发，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结果。

4、评估结论

综上所述，以2009年3月31日为评估基准日，名城地产净资产的评估值为331,146.07万元。

相应地，本次交易标的资产（名城地产70%股权）的评估值为231,802.25万元（ $331,146.07 \times 70\% = 231,802.25$ ）。

（二）评估增值原因分析

名城地产的净资产价值在本次评估后增值的主要原因在于流动资产中存货价值的评估增值，在本次评估中存货评估增值额为228,065.00万元，占净资产评估增值总额228,136.53万元的99.97%。存货评估增值的原因主要为名城地产现有房地产项目增值。如，项目土地取得时间较早，原始成本价格较低，取得的楼面地价都在200-800元/平方米之间，而评估时的市场楼面地价至少要达到3,500元/平方米以上，涨幅为337.5%-1,650%。福州市房地产市场价格特别是商品房较前几年大幅提升，从福州市商品房的签约均价来看，其从2004年的不到3,500元/平方米上涨到2009年3月的7,121元/平方米。具体原因请参见“第八节 本次交易定价依据及公平、合理性的分析”之“三、本次交易定价的公允性分析”之“（一）标的资产交易定价的公允性分析”。

（三）评估方法的选择

1、评估的基本方法

企业整体价值评估方法包括成本法、收益法和市场法等，其具体内容为：

（1）成本法是指在合理评估企业各单项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

（2）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。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公允市场价值，但它是从决定资产现行公允市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。因此，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

（3）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，其常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公允市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

2、评估方法的选择

根据相关规定，上市公司重大重组涉及的资产原则上需采用两种方法进行评估和验证。根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型、评估对象及获利能力状况、评估时的市场条件、数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，由于类似的交易案例资料缺乏，市场法难以有效实行。因此以成本法为主对名城地产进行整体评估，同时采用收益法对其整体评估的企业价值进行验证，并根据分析确定最终评估结果。

3、采用成本法评估企业股东权益（净资产）价值

（1）评估思路

成本法系在对企业各个单项资产和负债进行分析后，根据实际情况适当地选择了市场法、收益法、假设开发法或重置成本法等进行评估的基础上，然后加和得出全部股东权益价值的方法。

（2）计算公式

全部股东权益价值＝各单项资产评估值之和－负债评估值

（3）各单项资产与负债的具体评估方法

①货币资金的评估：

货币资金主要是现金和银行存款，以经核实后的账面价值确认评估价值。

②应收款项（预付账款、其他应收款）的评估：

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

③存货的评估：

存货为已完工尚未销售结转的房产（产成品）及在开发的房地产项目（在产品）。

产成品的评估方法：已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的税后净利润确定评估值。

对于在产品（在建的项目），主要采用假设开发法进行评估。

④长期股权投资的评估

首先需了解具体投资形式、收益获取方式和占被投资单位资本的比重，再根据不同情况进行评估。本次对长期股权投资主要采用成本法进行评估。

⑤固定资产的评估

本次申报评估的固定资产为设备，设备的评估采用重置成本法。

设备的评估值=重置全价×成新率

设备评估时首先根据资产占有方提供的设备清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

⑥长期待摊费用的评估

以评估基准日尚存资产或权利的价值确定评估值。

⑦关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产是企业核算资产或负债以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异对企业未来所得税造成的影响。

评估范围的递延所得税资产是企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计准则及税法的相关规定。在此基础上按清查核实后账面价值确定评估值。

⑧负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持用者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

4、采用收益法评估企业股东权益（净资产）价值

收益法，就是运用适当的折现率或资本化率，将未来的纯收益折算为现值的估价方法。具体操作时可以采用净利润折现、净现金流量折现或未来收益资本化。

（1）计算模型

本次评估的收益法模型选用企业自由现金流折现。具体方法如下：

①股东全部权益价值=企业价值-有息债务

②企业价值=营业性资产价值+非经营性资产价值+长期投资价值，其中营业性资产价值按以下公式确定：企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+回收的营运资金的现值。

③有息债务指评估基准日账面上需要付息的债务，包括一年内到期的长期借款及长期借款等。

（2）息前自由现金流量的确定

本次评估采用企业息前自由现金流，息前自由现金流量的计算公式如下：

息前自由现金流量=销售现金收入-开发成本现金支出-主营业务税金及附加-期间费用（管理费用、销售费用等）-所得税+折旧及摊销-营运资金追加额。

（四）重要评估参数的取值情况

1、固定资产成新率的确定

固定资产的价值以其在整个使用过程中，具有获利能力的年限为依据。固定资产成新率主要根据尚可使用年限法，即：成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）。

对一般通用设备，以年限法为基础，结合设备利用程度、工作环境、维护保养及大修改造状况综合评定。

2、存货-产成品（开发产品）评估时主要评估参数的确定

（1）销售收入的确定

已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定产成品销售收入，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定产成品销售收入。

采用市场比较法确定产成品销售收入，是将被评估的房地产和同一供需圈内近期已销售的相同或相类似的房地产相比较，找出评估对象与每个参照物之间的房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的市场价。通过实地勘察和对周边区域的房地产市场调查并分析有关资料之后，根据评估对象的特点和实际情况，考虑到近期同一供需圈内类似于评估对象的房地产市场交易实例较多，因此，选取市场比较法测算评估对象产成品（房地产开发产成品）的销售收入可以更客观地体现其公开市场价值。

（2）土地增值税的测算

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

（3）折减净利润的确定

基于对未来市场风险的谨慎考虑，本次产成品的评估价值还扣除了其正常销售的适当净利润，计算公式为：

折减净利润=所得税后净利润×净利润折减率。

其中，已经签定商品房销售（预售）合同的产成品净利润折减率取10%，尚未

签定商品房销售(预售)合同的产成品净利润折减率取25%。

3、存货-在产品（开发成本）采用假设开发法评估时主要评估参数的确定

（1）开发完成后房地产价值（销售收入）的确定

本次评估在成品销售收入的确定方法如下：

①可售面积的确定

已办理商品房预售许可证的依据许可证上规定的可售面积；对于未办理预售许可证根据委托方提供的经规划部门审批后的建筑工程规划许可证、工程图纸，按照可售面积的测绘文件进行测算。

②销售价格确定

已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定其销售收入；尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定其评估基准日的现房市场价格。

2003-2008年福州市商品房价格呈逐年上涨趋势，特别是住宅类商品房涨幅较大，进行评估时房价虽有所“降温”，但在银行降息、扩大内需等宏观调控政策的影响下，预计未来福州市房价将逐步趋于平稳，故本次评估假设评估对象在未来开发、销售周期内的商品房销售价格与进行评估时现房市场价格保持稳定一致。

（2）后续开发成本的测算

后续开发成本=总开发成本-已支付的开发成本

其中，总开发成本包括土地取得成本及建设开发成本。土地取得成本按有关土地出让合同及税费缴纳标准规定的实际应支出成本，经核对财务凭证确定；建设开发成本结合评估对象工程实际状况，根据评估基准日执行的建筑工程预算定额和当地建筑材料、人工、机械台班市场价格确定其合理建筑安装工程以及基础和公共配套设施工程造价，同时核对企业财务帐表，对照其历史发生成本，确定其正常前期工程费、开发期间税费比率，再加上一定的不可预见费，最终加总确定。已支付的开发成本由核实过的账面实际发生金额确定。

本次评估假设在未来建设期内物价水平稳定，评估项目开发成本与评估基准日标准一致，且后续开发成本在相应项目建设期内均匀支出。

（3）土地增值税的测算

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

（4）折现率的测算

折现率是在采用现金流量折现法时需要确定的一个重要参数，与报酬资本化法中的报酬率的性质和求取方法相同，具体应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率。本次评估折现率的计算采用累加法，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。

无风险报酬率也称为安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本，由于现实中不存在完全无风险的投资，所以通常是选取同一时期相对无风险的报酬率去代替无风险报酬率，房地产项目评估涉及的安全利率一般选取同一时期的银行存款利率或国债利率。根据评估时行业特征结合委估项目的具体特点，本次评估选取五年期国债利率为无风险利率。2009年凭证式(一期)5年期国债，票面年利率4.0%，通过化为复利，则无风险报酬率=3.71%。

风险报酬率是指承担额外风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对评估对象房地产自身及其所在区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。风险报酬率可以通过以下公式确定：风险报酬率=行业平均风险报酬率×个别风险系数。对于具有众多同行业上市公司可选作参照物时，可用上市公司的加权平均净资产收益率扣除无风险报酬率作为行业风险报酬率。未来的房地产市场存在众多的未知因素和偶然因素，但考虑到近年来委估项目销售状况良好，且项目开发企业近年来在福州当地已开发了相当数量的成功楼盘，其品牌声誉得到社会广泛认可，另一方面委估项目周边的基础设施目前正在大规模扩建、新建，以上因素均有利于委估项目商品房价格的稳定，因此取项目个别风险调整系数+3%；另外2008年已公布年报的净资产在10亿元以上的房地产上市公司的加权平均净资产收益率为10.78%，则

$$\text{风险报酬率} = (10.78\% - 3.71\%) \times (1 + 3\%) = 7.28\%。$$

则，折现率=无风险报酬率+风险报酬率=3.71%+7.28%=10.99%，本次评估取整为11%。

4、收益法折现率的确定

为与本次预测的现金流量(企业现金流量)口径保持一致，本次评估折现率采用

国际上通常使用的WACC（加权平均资本成本）模型进行计算。其公式如下：

$$WACC = E / (D + E) * K_e + D / (D + E) * (1 - t) * K_d$$

其中：E为权益的市场价值（目标企业）；

D为债务的市场价值（目标企业）；

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

t为所得税率。

（1）权益资本成本 K_e 的确定

①无风险报酬率 R_f 的确定

无风险报酬率取评估时最近一期即2009年凭证式（一期）国债（5年期）的票面利率4.00%，折为复利为 $(1 + 4.00\% * 5)^{1/5} - 1 = 3.71\%$ ，因此本次无风险报酬率 R_f 取3.71%。

②企业风险系数 β （Beta）

选取沪深A股5家房地产类上市公司评估基准日前三年（2006年3月31日-2009年3月31日）的股票价格，进行风险系数的分析比较，测算出风险系数，如下所示：

项目	莱茵置业	天房发展	东华实业	万科A	保利地产
β （Beta）	0.98	1.04	1.19	0.95	0.9

D/E的取值：从财务学的角度来说，一般认为我国理想化的资产负债率是40%左右，结合名城地产评估时有息负债情况以及未来开发计划和筹资计划，确定目标资本结构为有息负债40%、权益60%，即D/E（有息负债/权益）为66.7%。

根据上市公司的资本结构及所得税率，将上述得出的 β （Beta）还原为无杠杆 β （Beta），再根据名城地产的目标资本结构及所得税率算出有杠杆的 β （Beta）为1.36。

③市场风险溢价 R_{pm} 的确定

取2009年已公布年报的房地产行业净资产在10亿元以上的收益率比较正常的上市公司的净资产收益率平均值10.78%，以此作为正常经营的房地产行业的报酬率。

④企业特定风险调整系数 R_c 的确定

在本次评估中，通过以下几个方面考虑企业未来经营中存在的 uncertainty 或劣势

来确定企业特有风险收益率：

a. 流动性因素

待估企业为非上市企业，股权的流动性较上市公司相比要弱，因此投资者在出售或转让时相对于参照企业来说较困难。

b. 经营风险

同上市公司比较，待估企业在经营管理上还需要进一步的充实和改进，因此，存在一定的风险。

通过对待估企业面临的市场、行业等方面的风险进行的分析，并考虑上述因素的影响，本次评估中待估企业的特定风险收益率取2%。

⑤权益资本成本 K_e 的确定

根据上述确定的参数，则权益资本成本计算如下：

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times R_{pm} + R_c \\ &= 3.71\% + 1.36 \times (10.78\% - 3.71\%) + 2\% = 15.32\% \end{aligned}$$

(2) 债务资本成本 K_d 的确定

取中国人民银行公布的金融机构人民币贷款基准利率（五年以上）5.94%。

(3) WACC（加权资本成本）的确定

综合以上参数的设置，可以得出如下结果：

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-t) \\ &= 15.32\% \times 60\% + 5.94\% \times 40\% \times (1-25\%) \\ &= 10.97\%，取整为11\%。 \end{aligned}$$

九、主营业务与技术情况

（一）主营业务及主要产品

1、主营业务

名城地产的主营业务为综合房地产开发。

2、主要产品

名城地产的主要产品为商品住宅。住宅型产品属于生活必需品，受自住性需求和改善性需求的影响，其需求刚性大，且具有较强的保值增值特性。此外，名城地产通过在项目中适量开发商业、酒店及办公地产，在为业主提供全方位社区配套的

同时，又可以适当丰富名城地产的产品类型及赢利模式，有效提升名城品牌的影响力。

（二）主要经营策略

1、比较优势的竞争策略

名城地产利用比较优势的竞争策略来获得市场竞争的主动权。这一竞争策略主要基于以下几点：

（1）名城地产长期在竞争激烈、市场发育成熟度较高的福州市房地产市场进行项目开发。福州市属于侨乡、民营企业相对集中的沿海经济开放城市，其房地产市场在项目开发理念、产品设计、新材料和新技术的应用等方面的要求均高于一般城市，中高端产品需求旺盛。而名城地产长期执行中高端的产品路线，具有明显的目标市场定位竞争优势。

（2）名城地产实际控制人俞培蓓先生领导的团队具有十年以上的房地产开发经历，积累了丰富的房地产开发管理经验，从立项前的调研到建筑方案设计，从施工单位选择到现场施工管理，从营销策划到销售及物业管理，在业务流程的各个环节，均拥有擅长业务的专门人才。同时，名城地产特别强调强强联合，主要设计、施工及技术和原材料的选用主要选择与国内外知名度较高的团队及品牌供应商进行紧密合作，使其顺利实施了“全过程品牌建设”的开发理念，保障了公司品牌长期健康运营。

（3）名城地产采用大规模的开发建设模式，使其在原材料采购上具有规模效应，为降低原材料采购成本创造了优势条件，同时管理费用也较低，这些构成了名城地产开发成本低于同行业平均水平的竞争优势，造就了其产品性价比高的优势，大大提高了名城地产的抗风险能力，形成了核心竞争力。

2、产品开发策略

名城地产以“崇尚品质、追求卓越”为开发宗旨，以“高性价比”及“高附加值”为开发策略，邀请品牌知名度较高的设计单位为项目提供设计服务，在产品设计中严把户型结构关，做到户型内外动线合理，居内空间合理布局，提倡空间利用最大化，强调居室舒适，控制公摊面积。从而使得开发出的产品建筑设计合理、功能齐全、户型多元、自然景观优越，为客户创造出更加多彩的空间，具有很强的竞

争力，得到了客户的高度认可。

3、区域扩张策略

名城地产确定的区域扩张策略是：利用在福州市房地产市场多年的品牌优势，结合已拥有的客户资源，积极融入海峡西岸经济区建设的大局，最大限度发挥侨乡优势，进一步在福州市场做大做强，使福州成为公司的管理中心、人才培训中心和产品研发中心；同时，随着公司资金、管理、人才等方面实力的增强，利用本次重组之契机，拟向上海、北京等经济发达的一线城市及经济较发达的天津、江苏和浙江市场挺进，从而达到拓展公司业务，优化公司产品区域布局，进而达到“名城”品牌全国连锁发展之规划。

4、项目市场定位及目标客户

（1）项目市场定位

名城地产开发项目的市场定位主要为高性价比中档产品及高附加值高端产品。首先，中档产品是各种类型房地产产品中需求最为稳定、受众面最广的产品类型；而高性价比策略通过产品创新使业主获得优惠的同时，还可通过广大业主的评价来不断提升品牌价值、扩大品牌影响力，并加速楼盘的销售。其次，名城地产通过充分挖掘特殊地块的潜力，在稀缺的核心资源型地块上适度开发高附加值高端产品；在具体的开发过程中，名城地产充分考虑到土地资源的不可再生性，并借助地块资源本身所蕴涵的自然景观、历史文化沉淀、交通条件等特质，因地制宜开发高附加值高端产品，以求在该地区的住宅产业化和城市建设进程中有所建树，从而体现名城地产作为企业公民的使命感和责任感。

（2）目标客户

与项目的市场定位相适应，名城地产的目标客户主要为福州市及其周边地区的中高收入阶层，该阶层消费群体具有收入稳定、消费能力较强、对生活品质要求较高的特点。从名城地产的客户结构看，主要包括：政府机关工作人员、事业单位工作人员、金融从业人员、私营企业主、个体工商户、华侨华人、企业中高级管理人员及技术人员等中高收入群体，同时也包括部分单位购买者。

（三）经营模式

1、房地产项目的定价模式和营销理念

（1）房地产项目的定价模式

名城地产对所开发的房地产项目主要采取市场化的定价模式。其中对中档房地产产品的定价强调性价比，即以类似产品的市场价格为参照，结合当地经济发展程度及居民收入水平、市场供求状况、项目地理自然环境、生活配套设施、预期的楼盘销售速度等因素，并凭借名城地产在成本控制和品质建设上所积累的成功经验，采取突出产品性价比、将产品升值空间部分让渡给业主的定价模式。对高端房地产产品的定价模式则着重强调产品品质，在充分把握高端产品市场供求的前提下采取按质定价的模式。

（2）营销理念

名城地产始终贯彻“客户至上”的营销理念。名城地产的营销人员不仅为客户提供从其接触项目开始至办理交房手续全程的专业服务，而且还从客户的角度考虑其个性化需求，从而真正做到为客户提供性价比高的优质产品。此外，针对不同的房地产产品，名城地产通过制定差异化的销售方法，力求让客户从专业化的服务中充分体会到产品的优良品质。

2、主要融资模式

名城地产目前所开发房地产项目的主要融资方式为预收房款和银行贷款。

3、采购模式

名城地产开发房地产项目所需原材料主要是建筑材料及设备，主要的建筑材料有钢筋、水泥、建筑装饰及园林绿化材料等，设备主要包括电梯、消防设备、通风与空调设备等；主要耗用的能源是电力。近几年钢筋价格呈现出一定的波动性，而水泥及电力的价格则总体上呈上涨趋势，由于这些原材料及能源在国内均大量生产，因此均能保证充足的供应。

名城地产房地产项目的施工均承包给施工单位，建筑材料主要由施工单位负责采购。为保证工程质量，施工单位应按照专用条款约定及设计和有关标准要求采购，并提供产品合格证明。

对电梯、门窗及一些应项目进度急需的建筑材料，由名城地产自行采购。对自行采购的材料，名城地产本着保证品质、控制成本的原则，根据材料的不同类别采取以下方式：

(1) 集中计划采购：通用性物料如外墙面砖、门窗铝型材等实行集中计划采购。材料部依照计划用量集中批量采购，统一管理，确保一定的库存量，使用单位按计划领用，实行内部核算。该模式适用于价格随采购量增大而有较大下降空间的物料采购；材料部对各单位采购需求计划进行宏观调控与协调，凡能形成批量采购的，一律由材料部负责办理批量采购。

(2) 特定采购：对于除采用上述采购方式之外的物料（如部分大宗物资采购、大型设备如电梯采购、固定资产添置、急用物资采购等），材料部依照采购申请逐单办理询价、议价及最终采购事务。

4、销售模式

名城地产采用的房产销售模式为自销，即由名城地产优秀的销售人员组建成销售团队独立进行销售。名城地产从成立起就着重培养自己的销售团队，目前已经建立了一只高素质、业务专业、服务意识强的营销队伍，销售人员已超过30人。自销模式适用于房地产市场较为成熟及市场消化能力较强的城市，名城地产通过采取自销模式，不仅可以培养自己的销售团队，还可降低销售成本。

具体而言，名城地产采用的自销模式体现在公司和项目两个层面。在公司层面，名城地产设立企划部及营销部，由其专门负责公司整体形象和品牌的宣传和推广，力求“名城”品牌深入人心，强化品牌效应；同时，通过与当地媒体机构的合作，使产品信息及时反映到市场，供客户参考。在各项目层面，名城地产设立营销组，专门负责具体项目的形象宣传，通过平面、立体媒体以及房交会等各种活动推广项目；营销组还需负责为项目业主提供从其接触项目开始至办理交房手续全程的专业服务。

同时，名城地产长期以来通过名城会俱乐部，建立了“塔式”客户资源管理库，充分利用俱乐部会员（老业主）资源，由老业主带出新的业主，从而不断充实其客户资源。

5、物业管理模式

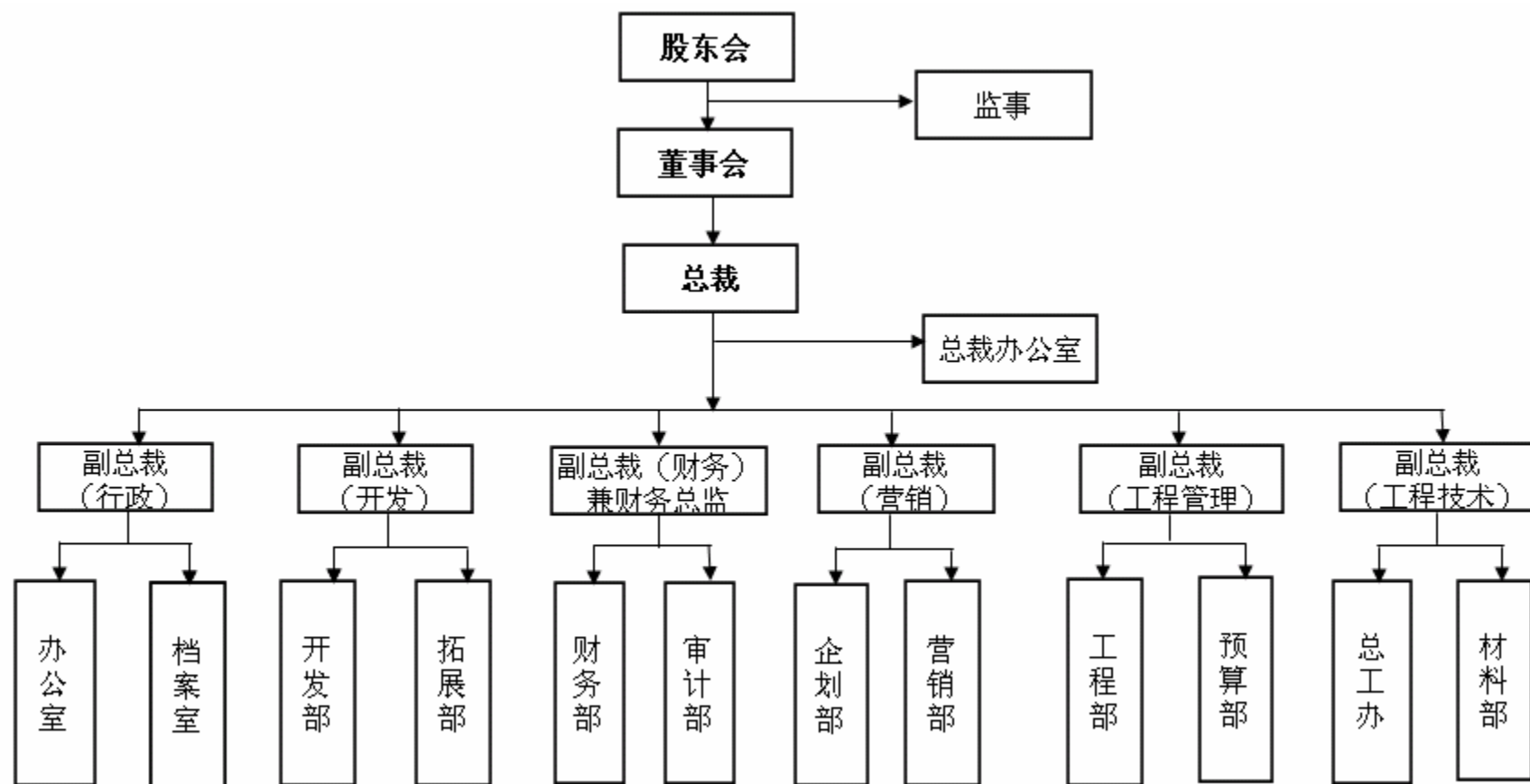
名城地产参股专业的物业管理公司，在与其签订前期物业管理服务合同后，由物业管理公司为业主提供专业的物业管理服务；待业主委员会成立后，业主委员会有权重新选聘新的物业管理公司。

目前，名城地产参股的物业管理公司英家皇道与名城物业的控股股东分别为深圳市保利物业服务有限公司及深圳市长城物业管理股份有限公司，均为国家一级物业管理企业。通过与国家优秀物业管理企业的合作，英家皇道与名城物业不仅能为业主提供高品质、全方位的物业管理服务，还能获取最新的物业管理行业动态及一线业主需求信息，从而不断提高物业服务质量，并有效提升了“名城”品牌的影响力。

（四）经营管理体制及产品和服务的质量控制

1、治理结构

名城地产与控股股东及实际控制人之间人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算，独立承担责任和风险。名城地产已根据《公司法》与《公司章程》的规定，设置了股东会、董事会、监事、总裁与各分管副总裁等部门和职位，公司各部门均按规定行使权限与承担责任，从而确保了公司的规范运行。此外，名城地产制定了严格的财务管理制度、劳动用工制度与项目开发管理制度等内控制度，并通过加强清廉风气的建设、成本控制与对法律风险的监控，确保了公司的有效运行。名城地产治理结构的完善也带来了公司管理团队的稳定，核心管理团队在公司从业 3 年以上的占 83%，反映了其管理团队的团结稳定和凝聚力。名城地产的治理结构图具体如下：



2、开发房地产项目的决策程序

名城地产开发房地产项目的决策遵循自下而上、层层把关的机制。具体情况如下表所示：

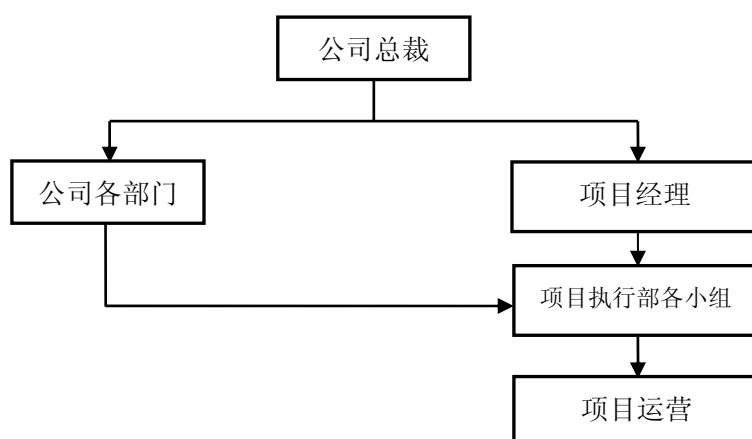
步骤	项目决策内容	责任部门	责任人
1	项目的预研报告	拓展部、企划部	副总裁（开发）、副总裁（营销）
2	项目经济可行性研究报告	财务部、营销部、预算部	副总裁（财务）兼财务总监、副总裁（营销）、副总裁（工程管理）
3	项目工程可行性研究报告	工程部、总工办、材料部	副总裁（工程管理）、副总裁（工程技术）
4	项目的决策报告	总裁办公室	总裁
5	项目的初步确定	董事会	董事会成员
6	项目的最终确定	股东会	股东会成员

3、房地产项目管理架构的设置

（1）名城地产开发房地产项目时，将从公司各相关部门抽调人员组成专门的项目执行部具体负责项目的运营。

项目执行部设项目经理，下设各小组，各小组除对项目经理负责外，还应就各自负责的工作向公司各相关部门汇报，接受其指导。公司各相关部门及项目经理最终向公司总裁汇报工作并接受其监督指导。名城地产管理层通过这样两种渠道对项目的开发运营进行管理控制，可以有效地控制项目风险，实现项目效益的最大化。

名城地产房地产项目管理架构图



(2) 项目经理及项目执行部各小组职责

①项目经理：负责项目的总体管理工作，并就项目的所有相关事项对总裁负责。

②行政组：由办公室选派专人组成；主要职责是维护项目的行政和日常管理秩序，并协调其他各组的工作。

③开发组：由开发部选派专人组成；主要职责是依照项目具体情况，确保项目开发审批手续的办理。

④营销组：由营销部选派专人组成；负责根据项目具体情况制定并实施营销计划，培训营销人员，为客户提供全程专业服务，并可根据营销需要对项目整体计划提出调整方案。

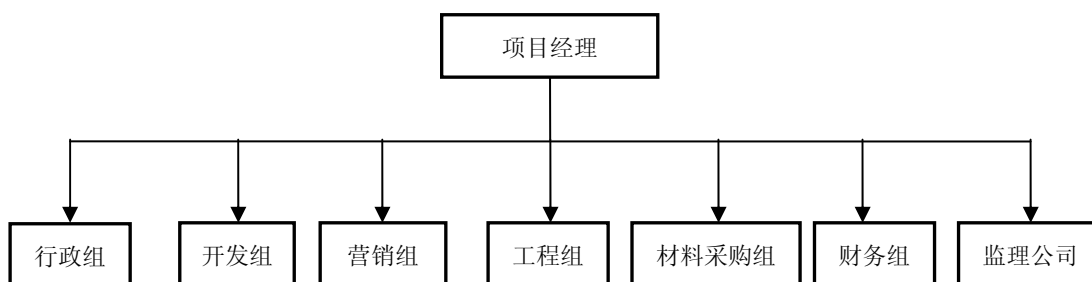
⑤工程组：由总工办及工程部选派专人组成；负责项目工程规划，图纸设计审查、施工进度控制、施工成本控制、与监理公司的配合及完工验收等工作。

⑥材料采购组：由材料部选派专人组成；负责根据工程计划及施工进度组织制定材料采购计划，准备材料采购合同及控制材料质量等工作，并将材料采购计划反馈至材料部。

⑦财务组：由财务部选派专人组成；负责项目的财务会计核算及成本监督。

⑧监理公司：由名城地产聘请；独立负责工程的质量监理。

项目执行部架构图



4、产品和服务的质量控制

(1) 质量控制体系

名城地产以全方位质量控制为目标，确立“以人为本、质量第一”的质量控制方针，并结合其在房地产开发领域多年的实践经验，建立了全公司统一的质量管理程序及配套措施，内容涵盖质量策划、文件和资料控制、勘察设计及施工过程控制、材料验收及工程产品检验、检验状态的控制、不合格品的控制、纠正和预防措施、入住验收和维修、质量记录控制、质量管理人员培训及质量通病统计等工程质量控制及管理的各个方面。名城地产下属各部门严格按照公司制定的有关质量管理程序及配套措施处理业务，开展质量管理活动，并在业务实践中不断丰富和补充质量管理制度。名城地产除采取必要的措施从内部杜绝发生贪污腐化的可能性外，还特别重视与设计、施工及监理等各合作单位之间清廉风气的建设，通过与各合作单位的密切协作来防范可能发生的腐败行为。

(2) 质量控制措施

质量是工程的生命，名城地产以对业主高度负责的精神，采取切实有效措施保证工程质量，具体情况如下：

①严格要求施工单位

名城地产要求每个施工单位都必须具有相应资质并经国家主管部门认可注册；施工单位中标后应交纳质量履约保证金，并在质量保修期间预留工程结算总造价的3%作为质量保证金；施工单位承包后不得将承包的全部工程转包给他人，也不得将工程肢解后转包给他人。

②严把材料质量关

a. 设计单位在工程设计资料及文件中应对建筑材料、建筑构配件和设备注明

规格、型号、性能等技术指标，设计人员不得指定生产厂、供应商。

b. 施工单位负责采购材料设备的，应按照专用条款约定及设计和有关标准要求采购，并提供产品合格证明。凡采购的材料设备经工程师验收后，与设计或标准要求不符，承包单位应立即运出施工场地，并重新采购合格材料或产品。

c. 对于拟采用的新材料及新工艺，以是否能保证和提高工程质量，是否方便施工和后期维护，是否能节约成本和缩短工期为标准。新材料及新工艺采用前，必须取得有关性能指标，并尽量取得试用效果资料。使用过程中如发现新材料及新工艺影响到工程质量，则立即停止使用并查明原因。

③确保工程施工质量

a. 项目立项后，项目执行部要编制包括勘察、设计、施工、甲供材料四个方面的质量计划，制作现行规范（包括国家、行业、地方颁布的规范、规程、规定）目录下发。

b. 项目施工过程中，设计单位要派专人留驻施工现场配合施工，并负责向发包人及施工单位进行设计交底、处理有关设计问题、参加隐蔽工程及竣工验收。设计单位发出的工程设计图必须加盖市建委的“施工图出图专用章”，若有图纸作废，应立即收回销毁，确保使用有效的工程图纸。

c. 施工单位要严格按照施工合同约定的质量保证条款施工作业，并根据要求随时提供有关工程质量的技术资料。此外，施工单位还要密切配合监理单位的检查检验，并为检查检验提供方便，若工程质量达不到约定标准，则应立即拆除并重新施工，直至符合标准。

d. 施工单位要在工程竣工验收前与公司签订质量保证书，按照法律、行政法规和国家关于工程质量保修的有关规定，对交付使用的工程在质量保修期内承担质量保修责任。

e. 名城地产每个项目均委托持证监理单位实施全方位监理，监理单位对施工现场作业进行指导、监督，并对已完成的分项分部工程逐项进行检查评定。

f. 项目竣工后，在施工单位自检基础上，名城地产组织设计单位、勘察单位、监理单位及施工单位等对工程质量进行全面检查验收，并签字盖章确认验收结果。

（五）房地产项目的开发流程

1、房地产项目开发的主要阶段

房地产项目的开发主要经历前期准备、设计及报建、施工、营销、物业管理及售后服务等五个阶段。

（1）前期准备阶段：主要是指对拟开发项目的市场前景进行调查研究，制作可行性研究报告，签订土地出让合同，获得立项批复及取得用地红线图等；

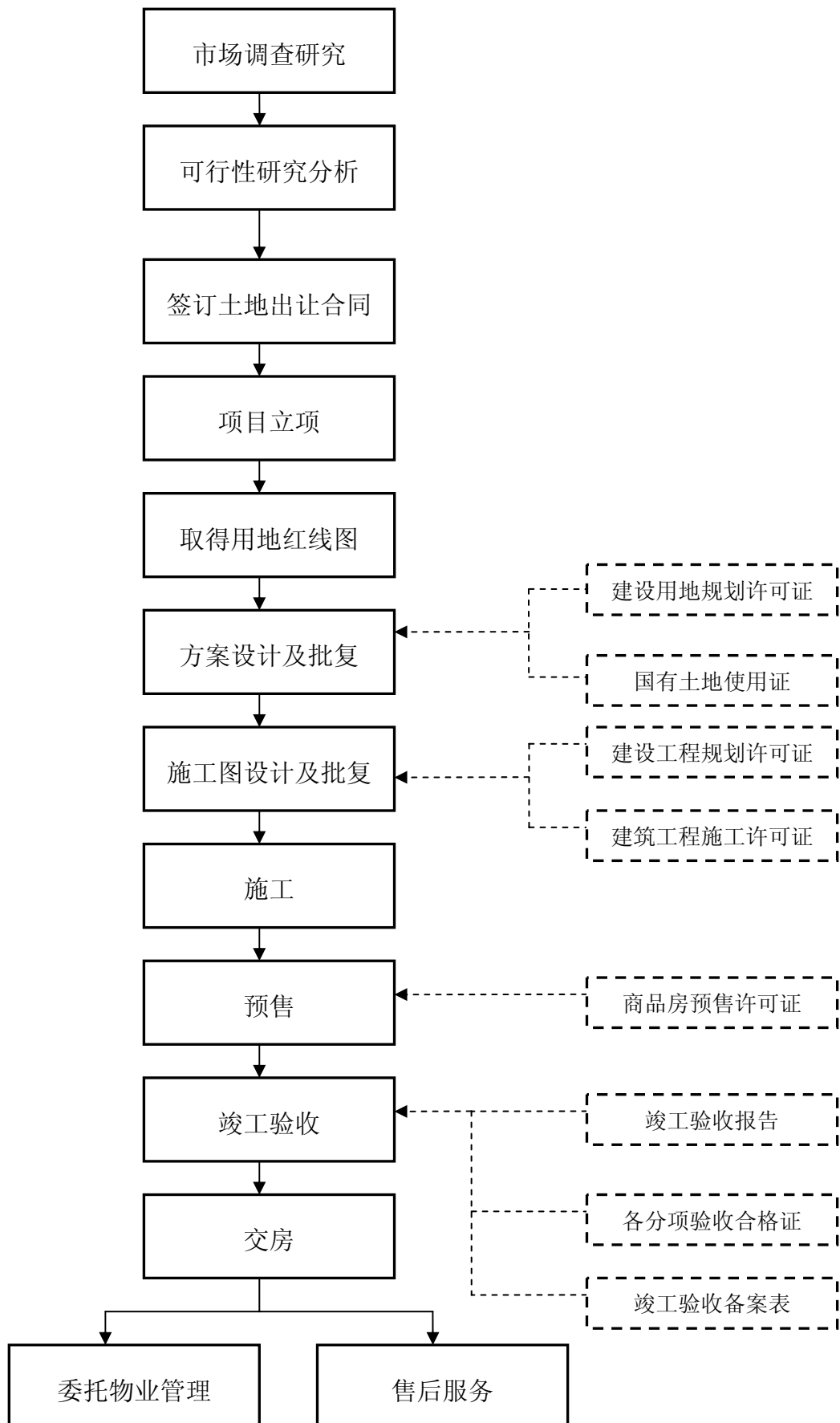
（2）设计及报建阶段：主要包括方案设计及批复、施工图设计及批复等步骤，在这一过程中需取得建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证；

（3）施工阶段：主要是指由承包单位进行工程施工，完成竣工验收，并将建筑资料归档至相关部门进行竣工验收备案等工作；

（4）营销阶段：主要是指名城地产在营销准备的基础上对潜在业主销售商品房的过程；

（5）物业管理及售后服务阶段：主要是指在房地产项目具备交房条件后，交付业主，并进而由物业公司进行物业管理，由名城地产提供售后服务。

2、房地产项目开发流程图



（六）房地产开发过程中主要业务的运作方式

1、设计单位和设计方案的选择

名城地产采取招标、议标方式和长期战略合作方式选择设计单位。当采取招标、议标方式时，名城地产主要考察设计单位的资质、业内信誉与评价、以往业绩、设计技术能力和协作配合能力等，而采取长期战略合作方式的主要是针对有长期良好合作基础的设计单位，名城地产通过直接委托的方式聘请其为项目设计单位。名城地产选择设计方案的主要标准是各项设计指标是否符合规划条件、设计是否经济合理等。

目前，与名城地产合作的设计单位主要有：

（1）中国建筑上海设计研究院

中国建筑上海设计研究院隶属于中国建筑工程总公司，是国家甲级设计研究院。中国建筑工程总公司是中国最大的建筑企业集团和最大的国际承包商，中国建筑上海设计研究院是其设计板块的核心团队，是其设计力量在上海及华东地区的集中体现。

中国建筑上海设计研究院现有员工 700 余人，其中包括教授级高级建筑师（教授级高级工程师）20 余人，高级建筑师（高级工程师）140 余人，一级注册建筑师、一级注册结构工程师、注册公用设备工程师 120 余人。自成立以来，中国建筑上海设计研究院先后完成了国内外千余项工程项目的设计，并有几十项获得了建设部、上海市、中国建筑工程总公司优秀设计奖、优秀工程奖等奖项。

（2）北京中华建规划设计研究院有限公司

北京中华建规划设计研究院有限公司是 1993 年经建设部批准成立的甲级设计单位，可承接各类建筑工程及相应的工程装修设计。经过十几年的不断发展，其已经成为技术人员精干、设备设施先进、设计质量过硬的大型规划设计企业。

北京中华建规划设计研究院有限公司现有建筑、结构、给排水、暖通、电气、燃气、计算机等领域的专业技术人员千余人，其中拥有中高级职称者占总人数的 80%以上，且有百余人为已注册国家一级建筑师和一级结构师。该公司设计业务遍及北京及全国二十多个省市，主持策划并承接了多项大中型建筑工程设计和规划设计项目，如北京鹏润家园、北京吉利大学、吉林昌茂花园小区及昌茂国际大厦等，并获得多项部级优秀设计奖励。

（3）福建建科建筑设计院有限公司

福建建科建筑设计院有限公司成立于 1998 年，为具有建设部颁发的建筑行业建筑工程甲级资质的综合设计机构。该公司下属 5 个设计所，3 个设计分院及 3 个加盟建筑设计事务所，现有各专业技术人员 150 多人，其中国家一级注册建筑师 8 人，一级注册结构师 7 人，注册公用设备师 6 人，教授级高级工程师 2 人，高级工程师 18 人。

福建建科建筑设计院有限公司以“质量第一，信誉第一，服务至上，力创精品”为宗旨，在全国范围内承接了各类设计项目，其中许多大型公共建筑和房地产项目得到了建设主管部门和业主的好评。此外，福建建科建筑设计院有限公司还在南安市市民中心安置房工程、仙游县行政服务中心、安溪大酒店（五星级）、福州西客站（福建省重点工程）及福建省信访大楼等一系列规模及社会影响力较大的项目中中标，在取得了良好的经济社会效益的同时，也发展为福建省最具实力和影响力的建筑设计公司之一。

（4）贝尔高林国际（香港）有限公司

贝尔高林国际（香港）有限公司成立于 1986 年，致力于为亚太地区提供综合土地规划及环境设计服务。自成立以来，贝尔高林国际（香港）有限公司凭借着富有创意及高水准的优质设计服务，其声誉与地位已经获得了国际认同。目前，贝尔高林国际（香港）有限公司在中国大陆已有十多个项目获得各类相关奖励，如北京万科星园获得 2000 年全国优秀住宅社区环境方案特别金奖、深圳鸿瑞花园获得 2000 年十大明星楼盘。

2、建筑施工单位的选择及对建筑施工单位的管理和监督

名城地产采取招标、议标方式和长期战略合作的方式选择施工单位。当采取招标、议标方式时，名城地产选择施工单位的主要标准是施工资质、业内信誉与评价、以往业绩及服务质量等。而采取长期战略合作方式的主要是针对有长期良好合作基础的施工单位，名城地产通过直接委托的方式聘请其为项目施工单位。

名城地产的项目执行部主要通过监理单位等的协助监理，对施工单位进行施工阶段质量、进度控制、文明施工、安全生产等方面的管理和监督，以保证开发项目工期、质量、品质和效益等各项指标的实现。

目前，与名城地产合作的建筑施工单位主要有：

（1）中国建筑第七工程局第三建筑公司

中国建筑第七工程局第三建筑公司具有房屋建筑工程施工总承包一级资质，曾先后获得全国重合同守信用企业、全国质量管理优秀企业、全国建筑业新技术应用先进集体、全国设备管理优秀企业、全国“安康杯”竞赛活动先进单位、福建省先进建筑业企业、福建省文明单位、3A 级信用企业等多项荣誉称号，并先后创鲁班奖、闽江杯、榕城杯优质工程 400 多项。

（2）福建汇海建工集团公司

福建汇海建工集团公司为福建汇海建工集团的核心企业，其前身为 1956 年成立的福州市马尾区第一建筑工程公司。福建汇海建工集团公司具有房屋建筑工程施工总承包二级资质，曾先后获得福州市守合同、重信用单位、省市文明单位及福建省“安康杯”竞赛先进企业等多项荣誉称号，其施工的项目曾获得全国住宅工程质量检查优良工程、五十周年国庆职工合理化建议优秀项目奖及“榕城杯”优质工程等多项荣誉。

3、监理单位的选择方式

为确保建设项目的质量，根据《中华人民共和国建筑法》的要求，名城地产对每个房地产项目的施工都实行了工程监理制度。在监理单位的选择上，名城地产目前主要采取与福州弘信工程监理有限公司进行战略合作的方式，随着项目的陆续开发，招标等方式将被广泛采用。

福州弘信工程监理有限公司成立于 1997 年，具有房屋建筑工程监理甲级资质。该公司拥有数十位全国注册监理工程师，且有较大比例的员工持有高级或中级职称，此外，其还拥有规划、建造、建筑、经济、会计、评估、咨询等各方面的专业人才，具有丰富的工程咨询、设计、施工监理经验。自成立以来，福州弘信工程监理有限公司承接了福建省交通厅综合大楼、福州国检广场、福州豪延、福州宜发大厦、福建省医科大学附属第一医院高层住宅、福州南台新苑小区、福州阳光城小区以及福州市内河整治顶管冲污工程、泉州垃圾填埋场以及西藏林芝生态公路等众多监理项目，其中许多项目被评为福建省优质工程或福州市优质工程。

（七）技术情况

1、专业技术人员

名城地产共有员工 167 人，其中享受国家津贴专家 1 人，教授级高工 3 人，拥有本科及以上学历者 41 人，占员工总数的 24.55%，拥有中高级职称者 32 人，占员工总数的 19.16%。

2、房地产项目开发过程中“四新”技术的应用情况

名城地产在项目开发过程中，采用了先进成熟的新技术、新工艺、新材料和新设备等“四新”技术，提高了房屋的安全、节能环保和舒适性能，改善了居住质量。

（1）建筑结构的“四新”应用

名城地产一直非常重视建筑结构的“四新”应用。例如，在地下室工程的设计过程中，名城地产为了有效利用土地资源并真正做到人车分流，采用了全地下室的结构形式；名城地产还对地下室结构采用 6m×8.4m 优化柱网布置，不仅节省了车位面积，而且节约了成本；此外，名城地产合理利用小区内外标高，通过适当抬高地下室顶板标高，既方便小区车辆入库，还可减少成本，节约工期。在大型商业建筑中，名城地产通过采用有粘结预应力后张技术，使得空间结构更合理，更能满足商业建筑客户的需求。例如，在东方名城系列项目的商业建筑结构设计，名城地产利用预应力技术，创造了 36m×72m、32m×72m 等多个特殊商业空间无柱网结构，既满足了使用要求，又节约了大量成本。

（2）建筑节能与环保的“四新”应用

节能与环保已成为和谐社会发展的重要标志之一，因此也成为名城地产在项目开发中的一个关注重点。

在保温隔热系统的节能方面，鉴于门窗系统在住宅保温隔热中起到的重要作用，名城地产从 2005 年起就开始在项目中采用对节能最有利的中空玻璃，并在其所开发的项目中大面积使用；名城地产还对外墙、屋顶保温系统等进行了处理和改进，有效地节约了能源。在景观环境的节能方面，名城地产坚持使用循环系统或者采用过滤水，既能确保景观效果又能节约水资源；此外，名城地产通过大量使用节能灯具以及在控制系统使用多路布置，不仅确保了项目小区的照明度，又最大限度地节省了能源。

在环境保护方面，名城地产所开发项目的外墙工程广泛采用通体砖 45×95 系列，在外墙的耐久性、抗腐蚀性、平整度及抗震性等方面都比其他住宅更为有

效；在水管的选择上，项目室内采用 PPR 水管，避免了水质被二次污染的可能，项目室外采用 PE 管，不仅抗裂而且抗下沉；在空调系统方面，名城地产采用了户式全热交换带新风的中央空调系统，在保证恒温的基础上，通过全热交换和新风进入，有效地节约了能源并保持了室内空气的清新。

（3）智能化系统的“四新”应用

小区智能化系统也是名城地产非常重视的内容。经过多年的发展，家庭防盗系统、计量数据采集系统、小区周界防越报警系统、小区设备监控系统、小区车辆远程控制系统、智能远程刷卡系统等已经成为名城地产所开发项目的必配系统。此外，名城地产还对门禁系统、车辆管理系统、电梯刷卡控制系统、智能信报箱系统、景观水控制系统、水箱清洗不停水系统等不断进行改进和提升。

例如，名城港湾 C 地块复式住宅项目采用的车辆远程刷卡感应系统利用远距离刷卡，使得车辆不用停靠即可进入小区或车库，在为业主提供便利的同时也提高了车辆的通行能力；智能化信报箱系统可以有效地控制垃圾信件进入；景观水控制系统使得水景的开启及运行都由电脑控制；而水箱清洗不停水系统采用高低水压区联通的方式，可实现不断水清洗水箱。

（八）开发项目的情况

近三年一期，名城地产已开发完工、在建及拟建的项目均位于名城港湾地块或其附近，其基本情况如下表所示：

项目位置	序号	项目名称	占地面积 (平方米)	(规划) 总建筑面积 (平方米)	物业形态	开发状态
名城港湾一区	1	名城港湾·名郡	123,099.70	279,209.64	住宅、商业及车位	已开发完工
	2	名城港湾B地块	118,266.00	361,639.78	住宅、商业及车位	拟建
	3	名城港湾C地块复式住宅	157,930.64	185,066.06	住宅、商业及车位	已开发完工

	4	名城港湾C地块名城酒店	33,136.96	41,208.65	酒店及车位	在建
	5	名城港湾D地块	18,776.00	73,258.65	住宅、商业及车位	拟建
名城港湾二区（东方名城）	6	东方名城·蓝郡	38,182.00	62,238.82	住宅及车位	在建
	7	东方名城·康郡	63,490.70	159,351.67	住宅、商业及车位	在建
	8	东方名城·华郡	60,153.97	148,667.44	住宅、商业及车位	已开发完工
	9	东方名城·香郡	65,549.63	165,947.93	住宅、商业及车位	已开发完工
	10	东方名城·美郡	37,017.80	80,968.39	住宅、商业及车位	在建
	11	东方名城·天鹅堡	84,075.90	265,152.51	住宅、商业及车位	在建
	12	东方名城·温莎堡	90,541.90	214,227.54	住宅、商业、酒店、办公及车位	在建
名城港湾地块附近	13	江滨锦城三期	34,700.30	74,603.80	住宅及商业	已开发完工
合计			924,921.50	2,111,540.88		

1、名城港湾地块情况



名城港湾地块位于福州市马尾区西部，是连接马尾区与福州市晋安区及台江区的交接点，地理位置十分优越。东江滨大道、建设中的福州市三环路及机场高速公路二期、拟建设的马尾大桥等城市快速干道以及温福铁路、即将通车的福厦铁路、在建的向莆铁路等城际高速轨道将在名城港湾地块周围构建起立体交通网络，拥有非常便利的交通条件。此外，规划中的福州市新行政中心、在建的福州海峡国际会展中心（福建省最大的展览城）以及即将竣工的福州火车南站等与名城港湾地块也仅是一江之隔，且魁岐大桥和马尾大桥将连接两地，而这也必将带动名城港湾地块所处区域的更快发展。

在房地产消费中，产品周边景观和环境是重要因素。名城港湾地块北靠鼓山、南濒闽江，西临建设中的海峡金融街，东依马尾良港，依托鼓山国家级风景名胜区和东江滨公园构建起优越的人居环境。此外，名城港湾地块所处的马尾区还是中国近代船政文化的发祥地和近代海军的摇篮，具有丰富的历史文化内涵。

2、已开发完工项目情况

截至2009年6月30日，名城地产先后开发完工“名城港湾C地块复式住宅”、“名城港湾·名郡”、“江滨锦城三期”、“东方名城·华郡”及“东方名城·香

郡”等五个项目。已完工项目具体情况如下：

(1) 名城港湾·名郡

①项目概况

开发模式：名城地产自主开发；

项目位置：位于福州市马尾区儒江东路18号，处于名城港湾一区的西北部；

占地面积：123,099.70平方米；

总建筑面积：279,209.64平方米；

总计容建筑面积：250,559.38平方米；

容积率：2.04；

总可售面积：271,951.22平方米；

产品类型：主要由5栋多层住宅、25栋小高层住宅及13栋高层住宅组成，融合了住宅、商业及车位等多种物业形态。

②土地用途合规情况和资格文件

本项目所处地块为名城港湾一区A地块及原规划为江滨锦城三期项目的部分地块，该两地块的土地用途均为商住楼，与本项目性质相符。

本项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2005）第MD000203号、榕国用（2006）第MD000612B号
建设用地规划许可证	榕开规地2004-56-1
建设工程规划许可证	榕开规建2006-038
建筑工程施工许可证	350105200605180101、350105200511080101
商品房预售许可证	<2006>榕房许字第2301号

③设计、施工及监理单位

本项目由巴马丹拿国际公司提供总体规划方案，北京中华建规划设计研究院有限公司进行建设工程设计，贝尔高林国际（香港）有限公司负责环境设计，中国建筑第七工程局第三建筑公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）负责主体工程施工，不存在分包情况，由福州弘信工程监理有限公司进行监理。

④项目销售情况

a. 本项目于2006年8月取得预售许可证，截至2009年6月30日已售建筑面积为

262,209.24平方米，销售率为96.42%。

b. 本项目销售确认进度如下：

销售确认进度	面积（平方米）	收入（万元）
2008年已经确认销售	250,820.28	101,355.82
2009年1-6月已经确认销售	-	-
截至2009年6月30日已经确认销售合计	250,820.28	101,355.82

（2）名城港湾C地块复式住宅

①项目概况

开发模式：名城地产自主开发；

项目位置：位于福州市马尾区东江滨大道88号，正面闽江，背靠鼓山，处于名城港湾一区的东南部；

占地面积：约为157,930.64平方米；

总建筑面积：185,066.06平方米；

总计容建筑面积：128,461.14平方米；

容积率：0.81；

总可售面积：184,357.98平方米；

产品类型：主要由177户独栋复式住宅、双拼复式住宅及236户联排复式住宅组成，融合了住宅、商业及车位等多种物业形态。

②土地用途合规情况和资格文件

本项目所处地块为名城港湾一区C地块，该块土地用途为商住楼，与本项目性质相符。

本项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国有（2004）第MD000121号
建设用地规划许可证	榕开规地2004-56-2
建设工程规划许可证	榕开规建2004-056-1、榕开规建2004-056-5、榕开规建2004-056-3、榕开规建2004-056-4
建筑工程施工许可证	350105200412240101、350105200501220101、350105200412240102

商品房预售许可证	<2005>榕房许字第2048号、<2005>榕房许字第2049号、<2005>榕房许字第2050号、<2007>榕房许字第2645号

③设计、施工及监理单位

本项目由巴马丹拿国际公司提供总体规划方案，由福建建科建筑设计院和福州郭斯颜建筑设计事务所进行建设工程设计，贝尔高林国际（香港）有限公司负责环境设计，福建汇海建工集团公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）负责主体工程施工，不存在分包情况，福州弘信工程监理有限公司进行监理。

④项目销售情况

a. 本项目于2005年6月至2007年9月间陆续取得现有各预售许可证，截至2009年6月30日已售建筑面积为139,461.54平方米，销售率为75.65%。

b. 本项目销售确认进度如下：

销售确认进度	面积（平方米）	收入（万元）
2006年已经确认销售	58,510.35	35,283.17
2007年已经确认销售	50,187.97	35,009.59
2008年已经确认销售	21,226.74	12,298.34
2009年1-6月已经确认销售	-	-
截至2009年6月30日已经确认销售合计	129,925.06	82,591.11

（3）东方名城·华郡

①项目概况

开发模式：名城地产自主开发；

项目位置：福州市马尾区东江滨大道68号，处于名城港湾二区的北部；

占地面积：约为60,153.97平方米；

总建筑面积：148,667.44平方米；

总计容建筑面积：126,930.02平方米；

容积率：2.11；

总可售面积：144,674.11平方米；

产品类型：主要由1栋低层商业建筑和9栋高层住宅组成，融合了住宅、商业及车位等多种物业形态。

②土地用途合规情况和资格文件

本项目所处地块为名城港湾二区G地块，该块土地用途为商住，与本项目性质相符。

本项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000623B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-018#、榕开规建2007-019#、榕开规建2007-026#、榕开规建2008-040号
建筑工程施工许可证	350105200512290101、350105200703210101、350105200703290101、350105200714050101、350105200808140101
商品房预售许可证	〈2007〉榕房许字第2666号、〈2007〉榕房许字第2670号、〈2008〉榕房许字第2612号、〈2009〉榕房许字第2729号

③设计、施工及监理单位

本项目由上海泛巢建筑设计事务所进行总体概念规划设计，中国建筑上海设计研究院负责建设工程设计，贝尔高林国际（香港）有限公司负责环境设计。中国建筑第七工程局第三建筑公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）负责主体工程施工，不存在分包情况，由福州弘信工程监理有限公司进行监理。

④项目销售情况

a. 本项目于2007年11月至2009年3月间陆续取得现有各预售许可证，截至2009年6月30日已售面积为82,918.47平方米，销售率为57.31%。

b. 截至2009年6月30日本项目尚未确认销售。

（4）东方名城·香郡

①项目概况

开发模式：名城地产自主开发；

项目位置：位于福州市马尾区东江滨大道68号，处于名城港湾二区的东北部；

占地面积：约为65,549.63平方米；

总建筑面积：165,947.93平方米；

总计容建筑面积：138,315.32 平方米；

容积率：2.11；

总可售面积：161,457.24 平方米；

产品类型：主要由1栋低层建筑、2栋低层商业建筑及9栋高层住宅组成，融合了住宅、商业及车位等多种物业形态。

②土地用途合规情况和资格文件

本项目所处地块为名城港湾二区G地块，该块土地用途为商住，与本项目性质相符。

本项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000623B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-020#、榕开规建2007-017-02号、榕开规建2007-027#、榕开规建2008-039号、榕开规建2008-040号
建筑工程施工许可证	350105200512290101、350105200703210101、350105200703290101、350105200704060101、350105200808140101、350105200808150101
商品房预售许可证	〈2007〉榕房许字第2666号、〈2007〉榕房许字第2670号、〈2008〉榕房许字第2612号、〈2009〉榕房许字第2729号、〈2009〉榕房许字第2735号

③设计、施工及监理单位

本项目由上海泛巢建筑设计事务所进行总体概念规划设计，中国建筑上海设计研究院负责建设工程设计，贝尔高林国际（香港）有限公司负责环境设计，中国建筑第七工程局第三建筑公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）负责主体工程施工，不存在分包情况，由福州弘信工程监理有限公司进行监理。

④项目销售情况

a. 本项目于2007年11月至2009年3月间陆续获得现有各预售许可证，截至2009年6月30日已售面积为114,630.38平方米，销售率为71.00%。

b. 本项目销售确认进度如下：

销售确认进度	面积（平方米）	收入（万元）

2009年1-6月已经确认销售	80,887.68	58,948.79
截至2009年6月30日已经确 认销售合计	80,887.68	58,948.79

(5) 江滨锦城三期

①项目概况

开发模式：名城地产自主开发；

项目位置：福州市马尾区儒江东路 28 号；

占地面积：34,700.30 平方米；

总建筑面积：74,603.80 平方米；

总计容建筑面积：64,612.47 平方米；

容积率：1.86；

总可售面积：67,982.25 平方米；

产品类型：主要由 17 栋多层住宅及 1 栋低层幼儿园组成，融合了住宅及商业等多种物业形态，主要用于满足福州市马尾区马尾镇人民政府安置拆迁户的需要。

②土地用途合规情况和资格文件

本项目所处地块位于名城港湾地块附近，该块土地用途为商住楼，与本项目性质相符。

本项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2006）第MD000613B号
建设用地规划许可证	榕开规地2005-020
建设工程规划许可证	榕开规建2005-033、榕开规建2006-064
建筑工程施工许可证	350105200504130101、350105200410150101、350105200609180102
商品房预售许可证	<2007>榕房许字第2539号

③设计、施工及监理单位

本项目由厦门中建东北设计院设计，福州开发区天安建筑工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包三级资质）负责主体工程施工，不存在分包情况，由福州弘信工程监理有限公司进行监理。

④项目销售情况

a. 本项目于2007年6月取得预售许可证，截至2009年6月30日已售面积为66,479.27平方米，销售率为97.79%。

b. 截至2009年6月30日本项目尚未确认销售。

3、在建项目

(1) 名城港湾C地块名城酒店

①项目概况

开发模式：名城地产自主开发；

项目位置：位于福州市马尾区江滨路东大道88号，正面闽江，背靠鼓山，处于名城港湾一区的东南部；

占地面积：约为33,136.96平方米；

规划总建筑面积：41,208.65平方米；

规划总计容建筑面积：26,953.68平方米；

规划容积率：0.81；

规划总可售面积：40,865.74平方米；

产品类型：将主要由1栋五星级酒店组成，融合了酒店及车位等物业形态；

预计总投资：38,000.00万元；

截至2009年6月30日已投资：21,880.61万元。

②土地用途合规情况和资格文件

本项目所处地块为名城港湾一区C地块，该块土地用途为商住楼，与本项目性质相符。

本项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国有（2004）第MD000121号
建设用地规划许可证	榕开规地2004-56-2
建设工程规划许可证	榕开规建2007-048号
建筑工程施工许可证	350105200507080101
商品房预售许可证	<2009>榕房许字第2726号

③设计、施工及监理单位

本项目由巴马丹拿国际公司提供总体规划方案。福建建科建筑设计院有限公司和福州郭斯颜建筑设计事务所负责建设工程设计，贝尔高林国际（香港）有限公司负责环境设计，Bent Severin & Associates PTE LTD进行室内设计。中国建筑第七工程局第三建筑公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）负责主体工程施工，不存在分包情况，由福州成建工程监理有限公司进行监理。

④项目建设进度及销售情况

- a. 本项目于2005年12月开始施工，预计于2010年3月完工。
- b. 本项目于2009年3月取得预售许可证，截至2009年6月30日尚未销售。
- c. 截至2009年6月30日本项目尚未确认销售。

（2）东方名城·蓝郡

①项目概况

开发模式：名城地产自主开发；

项目位置：位于福州市马尾区东江滨大道68号，正面闽江，背靠鼓山，处于名城港湾二区的西部；

占地面积：38,182.00平方米；

规划总建筑面积：62,238.82平方米；

规划总计容建筑面积：51,044.26平方米；

规划容积率：1.34；

规划总可售面积：59,617.10平方米；

产品类型：将主要由5栋小高层和2栋高层住宅组成，融合了住宅及车位等物业形态；

预计总投资：15,455.71万元；

截至2009年3月31日已投资：5,070.42万元。

②土地用途合规情况和资格文件

本项目所处地块为名城港湾二区E地块，该块土地用途为商住用地，与本项目性质相符。

本项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000621B号

建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-015号、榕开规建2007-016-1号、榕开规建2007-024-1号、榕开规建2007-024-2号
建筑工程施工许可证	350105200703290102、350105200704100101、350105200704070101
商品房预售许可证	-

③设计、施工及监理单位

本项目由上海泛巢建筑设计事务所进行总体概念规划设计，中国建筑上海设计研究院负责建设工程设计，贝尔高林国际（香港）有限公司负责环境设计。中国建筑第七工程局第三建筑公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）及福建汇海建工集团公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）负责主体工程施工，不存在分包情况，由福州弘信工程监理有限公司进行监理。

④项目建设进度及销售情况

- a. 本项目于2007年4月开始施工，预计于2011年12月完工。
- b. 截至2009年6月30日本项目尚未取得预售许可证，也尚未销售。
- c. 截至2009年6月30日本项目尚未确认销售。

（3）东方名城·康郡

①项目概况

开发模式：名城地产自主开发；

项目位置：位于福州市马尾区东江滨大道68号，处于名城港湾二区的西北部；

占地面积：约为63,490.70平方米；

规划总建筑面积：159,351.67平方米；

规划总计容建筑面积：135,812.59平方米；

规划容积率：2.14；

规划总可售面积：153,207.83平方米；

产品类型：将主要由4栋低层商业建筑和10栋高层住宅组成，融合了住宅、商业及车位等多种物业形态；

预计总投资：33,995.25万元；

截至2009年6月30日已投资：12,284.35万元。

②土地用途合规情况和资格文件

本项目所处地块为名城港湾二区F地块和G地块，该两地块用途为商住，与本项目性质相符。

本项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000622B号、榕国用（2007）第MD000623B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-016-2号、榕开规建2007-017-1号、榕开规建2007-018#、榕开规建2007-025#、榕开规建2008-041号
建筑工程施工许可证	350105200703290102、350105200704100101、350105200704070101、350105200512290101、350105200703210101、350105200808140101
商品房预售许可证	〈2007〉榕房许字第2666号、〈2009〉榕房许字第2735号

③设计、施工及监理单位

本项目由上海泛巢建筑设计事务所进行总体概念规划设计，中国建筑上海设计研究院负责建设工程设计，贝尔高林国际（香港）有限公司负责环境设计。中国建筑第七工程局第三建筑公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）及福建汇海建工集团公司（具有房屋建筑工程施工总承包二级资质）负责主体工程施工，不存在分包情况，由福州弘信工程监理有限公司进行监理。

④项目建设进度及销售情况

- a. 本项目于2007年3月开始施工，预计于2011年12月完工。
- b. 本项目于2007年11月至2009年3月间陆续获得现有各预售许可证，截至2009年6月30日已售面积为947.96平方米，销售率为0.62%。
- c. 截至2009年6月30日本项目尚未确认销售。

（4）东方名城·美郡

①项目概况

开发模式：名城地产自主开发；

项目位置：位于福州市马尾区东江滨大道68号，处于名城港湾二区的东部；

占地面积：37,017.80平方米；

规划总建筑面积：80,968.39平方米；

规划总计容建筑面积：71,839.20 平方米；

规划容积率：1.94；

规划总可售面积：78,810.47 平方米；

产品类型：将主要由1栋低层商业建筑和8栋高层住宅组成，融合了住宅、商业及车位等多种物业形态；

预计总投资：20,053.73 万元；

截至 2009 年 6 月 30 日已投资：16,732.27 万元。

②土地用途和资格文件

本项目所处地块为名城港湾二区H地块，福州市经济技术开发区计划统计局在其出具的《关于“名城港湾”H区一期工程核准意见的批复》（榕开计[2005]128号）及《关于“名城港湾”H区二期工程核准意见的批复》（榕开计[2005]132号）中，明确该地块建设商品房住宅及商业网点，在土地证上该块土地用途为住宅，在建设工程规划许可证上，该项目用地性质包括住宅、商业和店面。

本项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000624B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-021-1号、榕开规建2007-022#、榕开规建2007-028#、榕开规建2007-037号、榕开规建2007-021-2号
建筑工程施工许可证	350105200512290101、350105200703210101、350105200707090101、350105200808140101、350105200703290102
商品房预售许可证	〈2007〉榕房许字第2683号、〈2008〉榕房许字第2612号、〈2009〉榕房许字第2728号

③设计、施工及监理单位

本项目由上海泛巢建筑设计事务所进行总体概念规划设计，中国建筑上海设计研究院负责建设工程设计，贝尔高林国际（香港）有限公司负责环境设计。中国建筑第七工程局第三建筑公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）负责主体工程施工，不存在分包情况，由福州弘信工程监理有限公司进行监理。

④项目建设进度及销售情况

- a. 本项目于2007年3月开始施工，预计2009年9月完工。
- b. 本项目于2007年12月至2009年3月间陆续获得现有各预售许可证，截至2009年6月30日已售面积为4,859.11平方米，销售率为6.17%。
- c. 截至2009年6月30日本项目尚未确认销售。

(5) 东方名城·天鹅堡

①项目概况

开发模式：名城地产自主开发；

项目位置：位于福州市马尾区东江滨大道68号，正面闽江，背靠鼓山，处于名城港湾二区的南部；

占地面积：84,075.90平方米；

规划总建筑面积：265,152.51平方米；

规划总计容建筑面积：203,106.30平方米；

规划容积率：2.42；

规划总可售面积：253,492.99平方米；

产品类型：将主要由1栋低层商业建筑和11栋高层住宅组成，融合了住宅、商业及车位等多种物业形态；

预计总投资：72,590.55万元；

截至2009年6月30日已投资：27,578.05万元。

②土地用途合规情况和资格文件

本项目所处地块为名城港湾二区I地块，该块土地用途为商住，与本项目性质相符。

本项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000625B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-077-3号、榕开规建2007-078号、榕开规建2007-077-2号、榕开规建2007-079号、榕开规建2007-077-1号、榕开规建2007-077-4号
建筑工程施工许可证	350105200803130101、350105200810300101

商品房预售许可证	<2009>榕房许字第2736号

③设计、施工及监理单位

本项目由上海泛巢建筑设计事务所进行总体概念规划设计，中国建筑上海设计研究院负责建设工程设计，贝尔高林国际（香港）有限公司负责环境设计。截至2009年6月30日，本项目已签订《建设工程施工合同》的楼盘均由中国建筑第七工程局第三建筑公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）负责主体工程施工，不存在分包情况，由福州弘信工程监理有限公司进行监理。

④项目建设进度及销售情况

- a. 本项目于2008年3月开始施工，预计于2011年12月完工。
- b. 本项目于2009年3月取得现有预售许可证，截至2009年6月30日已售面积为3,904.98平方米，销售率为1.54%。
- c. 截至2009年6月30日本项目尚未确认销售。

（6）东方名城·温莎堡

①项目概况

开发模式：名城地产自主开发；

项目位置：位于福州市马尾区东江滨大道68号，正面闽江，背靠鼓山，处于名城港湾二区的东南部；

占地面积：90,541.90平方米；

规划总建筑面积：214,227.54平方米；

规划总计容建筑面积：156,275.28平方米；

规划容积率：1.73；

规划总可售面积：203,605.52平方米；

产品类型：将主要由1栋低层酒店、1栋低层商业建筑、4栋低层办公楼和6栋高层住宅组成，融合了住宅、商业、酒店、办公及车位等多种物业形态；

预计总投资：60,527.29万元；

截至2009年6月30日已投资：46,240.70万元。

②土地用途合规情况和资格文件

本项目所处地块为名城港湾二区J地块，该块土地用途为商住、办公，与本项目性质相符。

本项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000626B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-080号、榕开规建2007-082号、榕开规建2008-037号、榕开规建2008-038号、榕开规建2007-081号
建筑工程施工许可证	350105200707200101、350105200712290101、350105200808150101
商品房预售许可证	<2008>榕房许字第2624号

③设计、施工及监理单位

本项目由上海泛巢建筑设计事务所进行总体概念规划设计，中国建筑上海设计研究院负责建设工程设计，贝尔高林国际（香港）有限公司负责环境设计。截至2009年6月30日，本项目已签订《建设工程施工合同》的楼盘均由中国建筑第七工程局第三建筑公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）负责主体工程施工，不存在分包情况，由福州弘信工程监理有限公司进行监理。

④项目建设进度及销售情况

- a. 本项目于2007年8月开始施工，预计于2011年12月完工。
- b. 本项目于2008年9月取得现有预售许可证，截至2009年6月30日已售面积为58,718.37平方米，销售率为28.84%。
- c. 截至2009年6月30日本项目尚未确认销售。

4、拟建项目

（1）名城港湾B地块

①项目概况：

开发模式：名城地产自主开发；

项目位置：位于福州市马尾区快安投资区，地块东至快安大道、南至东江滨大道、西至福州海关新大楼、北至儒江大道，处于名城港湾一区的西南部；

占地面积：118,266.00 平方米；

规划总建筑面积：361,639.78 平方米；

规划总计容建筑面积：294,247.38 平方米；

规划容积率：2.49；

规划总可售面积：339,847.52 平方米；

产品类型：将主要由 22 栋高层住宅组成，融合住宅、商业及车位等多种物业形态。

②土地用途合规情况和资格文件

本项目所处地块为名城港湾一区B地块，其中名城港湾B-1地块土地用途为商住楼，名城港湾B-2地块土地用途为商业、住宅，均与本项目规划性质相符。

本项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2005）第MD000143号、榕国用（2009）第MD000894号
建设用地规划许可证	榕开规地2004-56-2
建设工程规划许可证	榕开规建2008-044号、榕开规建2008-045号、榕开规建2008-046号、榕开规建2008-047号、榕开规建2008-048号、榕开规建2008-049号、榕开规建2008-050号、榕开规建2008-051号、榕开规建2008-052号
建筑工程施工许可证	-
商品房预售许可证	-

③本项目目前尚处于规划阶段。

（2）名城港湾 D 地块

①项目概况：

开发模式：名城地产自主开发；

项目位置：位于福州市马尾区儒江东路，处于名城港湾一区的东北部；

占地面积：18,776.00 平方米；

规划总建筑面积：73,258.65 平方米；

规划总计容建筑面积：56,328.00 平方米；

规划容积率：3.00；

规划总可售面积：67,808.84 平方米；

产品类型：将主要由 1 栋多层建筑和 3 栋高层住宅组成，融合住宅、商业及车位等多种物业形态。

②土地用途合规情况和资格文件

本项目所处地块为名城港湾一区D地块，该块土地用途为商住楼，与本项目

规划性质相符。

本项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2005）第MD000191号
建设用地规划许可证	榕开规地2005-014
建设工程规划许可证	建字第350105200910014号、建字第350105200910015号
建筑工程施工许可证	-
商品房预售许可证	-

③本项目目前尚处于规划阶段。

5、土地储备

截至 2009 年 9 月 30 日，名城地产拥有的在建和拟建项目尚未开工规划建筑面积 1,277,351.57 平方米，根据名城地产的土地开发计划，上述土地储备预计可满足未来 3 年以上的开发需求。具体情况如下：

序号	项目名称	项目占地面积 (平方米)	尚未开工规划建筑 面积(平方米)	国有土地使 用证取得情况
1	名城港湾 B 地块	118,266.00	361,639.78	已经取得
2	名城港湾 D 地块	18,776.00	73,258.65	已经取得
3	东方名城·蓝郡	38,182.00	52,846.99	已经取得
4	东方名城·康郡	63,490.70	122,208.87	已经取得
5	东方名城·天鹅堡	84,075.90	217,051.58	已经取得
6	东方名城·温莎堡	90,541.90	26,025.90	已经取得
7	马尾快安 26 号地(注)	112,432.00	281,080.00 (计容 建筑面积)	尚未取得
8	马尾快安 53 号地(注)	65,109.00	143,239.80 (计容 建筑面积)	尚未取得
合计		590,873.50	1,277,351.57	

注：2009 年 8 月名城地产通过挂牌方式竞得马尾快安 26 号地（南至儒江大道、北至福马铁路、西至 JVC 家园项目、东至湖里路；土地用途为居住用地和商业金融用地）及马尾快安 53 号地（南至规划路、林浦明渠、北至规划路、林浦明渠、西至规划路、林浦明渠、东至规划路；土地用途为居住用地和商业金融用地），截至 2009 年 9 月 30 日，该两地块已签

订了《国有建设用地使用权出让合同》，且已合计支付了竞买保证金 1 亿元，根据《国有建设用地使用权出让合同》的规定，竞买保证金可抵作第一期土地出让价款。目前，名城地产尚未取得该两地块的国有土地使用证。

以上除马尾快安 26 号地及马尾快安 53 号地外的土地储备项目的详细情况请参见“第四节 本次交易的标的资产”之“九、名城地产的主营业务与技术情况”之“（八）开发项目的情况”之“3、在建项目”及“4、拟建项目”部分的介绍。

（九）持有权益的情况

截至 2009 年 3 月 31 日，名城地产对外股权投资情况如下表所示：

公司名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	名城地产出资比例
英家皇道	301.00	301.00	100.00%
名城物业	500.00	500.00	30.00%

截至目前，名城地产持有英家皇道 30%股权，成为其参股股东，具体情况如下：

1、英家皇道

（1）基本情况介绍

名称：福州英家皇道物业管理有限公司

成立日期：2008 年 11 月 21 日

住所：福州市马尾区儒江东路 18 号名城港湾 A 地块 20#楼一层

注册资本：301 万元

实收资本：301 万元

法定代表人：王道炎

企业法人营业执照注册号：350100100205827

企业类型：有限责任公司

经营范围：物业管理。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

经营期限：2008 年 11 月 21 日至 2028 年 11 月 20 日

英家皇道成立时注册资本为 301 万元，全部由名城地产出资。根据 2008 年 11 月 19 日福建建联出具的《验资报告》（闽建联 CPA（2008）内验字第 035

号), 名城地产已于 2008 年 11 月 18 日一次性缴足出资 301 万元, 占注册资本的 100%。2009 年 4 月, 名城地产与深圳市保利物业服务有限公司签订《股权转让协议》, 约定将其持有的英家皇道 100%股权中的 70%转让给深圳市保利物业服务有限公司。2009 年 7 月 27 日, 英家皇道已完成工商登记变更。本次股权转让后, 名城地产持有英家皇道 30%股权, 成为其参股股东。

(2) 主要业务情况

根据初步规划, 名城地产开发的所有名城港湾二区项目, 包括东方名城·蓝郡、东方名城·康郡、东方名城·华郡、东方名城·香郡、东方名城·美郡、东方名城·天鹅堡及东方名城·温莎堡, 将由英家皇道负责物业管理工作。上述项目合计占地面积逾 40 万平方米, 规划总建筑面积逾 100 万平方米。

2、名城物业

(1) 基本情况

名称: 福州名城物业管理有限公司

成立日期: 2003 年 1 月 15 日

住所: 福州开发区快安延伸区 14 号地科技园区创新楼 6C

注册资本: 500 万元

实收资本: 500 万元

法定代表人: 吕雨华

企业法人营业执照注册号: 350105100008936

企业类型: 有限责任公司(国有控股)

经营范围: 物业管理。(以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定)

经营期限: 2003 年 1 月 15 日至 2023 年 1 月 14 日

(2) 历史沿革

名城物业成立于 2003 年 1 月 15 日, 注册资本为 100 万元, 出资人为陈华云、林倩、陈增荣, 其出资比例分别为 60%、30%、10%。名城物业的注册资本在其成立时已全部缴足, 且已经福建建联于 2003 年 1 月 13 日出具的编号为闽建联 CPA(2003)内验字第 002 号的验资报告审验。

2005 年 4 月, 陈增荣将其持有的名城物业 10%股权转让给陈华云, 本次股

权转让后陈华云持有名城物业 70%股权，林倩持有 30%股权。

2006 年 4 月，陈华云将持有的名城物业 70%股权转让给傅翠兰，本次股权转让后傅翠兰持有名城物业 70%股权，林倩持有名城物业 30%股权。

2006 年 10 月，傅翠兰将持有的名城物业 70%股权转让给深圳市长城物业管理股份有限公司，林倩将持有的 30%股权转让给名城地产。本次股权转让后，深圳市长城物业管理股份有限公司持股比例为 70%，名城地产持股比例为 30%。

2006 年 10 月，名城物业股东同比例增资扩股，增加注册资本 400 万元，增资后的注册资本为 500 万元。本次增资后，深圳市长城物业管理股份有限公司持股比例仍为 70%，名城地产持股比例仍为 30%。本次增资已经福建武夷有限责任会计师事务所于 2006 年 11 月 1 日出具的编号为闽武夷会所（2006）验字第 2014 号《验资报告》审验。

（3）主要业务情况

名城物业专业从事物业管理服务，现管理大名城、时代名城、名城港湾·名郡及名城港湾 C 地块复式住宅等项目，已经发展成为一家较大型的物业管理公司。

（十）拥有的固定资产、无形资产及特许经营权情况

1、固定资产

名城地产的固定资产为机械设备、运输工具、办公设备及其他。截至 2009 年 3 月 31 日，固定资产原值为 837.11 万元，净值为 504.47 万元，成新率为 60.26%。名城地产拥有的固定资产产权清晰、使用状态良好、无计提减值准备的情况，具体情况如下：

项目	固定资产原值(元)	累计折旧(元)	净值(元)	成新率
机械设备	259,800.00	110,611.50	149,188.50	57.42%
运输工具	5,046,363.36	1,954,673.03	3,091,690.33	61.27%
办公及其他设备	3,064,974.40	1,261,158.06	1,803,816.34	58.85%
合计	8,371,137.76	3,326,442.59	5,044,695.17	60.26%

截至 2009 年 6 月 30 日，名城地产固定资产原值为 1,045.23 万元，净值为 689.53 万元，成新率为 65.97%。名城地产拥有的固定资产产权清晰、使用状态良好、无计提减值准备的情况，具体如下：

项目	固定资产原值(元)	累计折旧(元)	净值(元)	成新率
机械设备	259,800.00	116,457.00	143,343.00	55.17%
运输工具	6,944,169.26	2,040,524.11	4,903,645.15	70.62%
办公设备及其他	3,248,372.40	1,400,037.55	1,848,334.85	56.90%
合计	10,452,341.66	3,557,018.66	6,895,323.00	65.97%

2、无形资产

名城地产获得四份由国家工商行政管理总局商标局签发的《商标注册证》，具体情况如下：

序号	商标	注册号	类别	注册人	取得方式	注册有效期限
1	名城港湾	4092913	第 19 类	名城地产	申请注册	2007.4.7-2017.4.6
2	名城港湾	4092914	第 36 类	名城地产	申请注册	2007.5.21-2017.5.20
3	名城港湾	4092915	第 37 类	名城地产	申请注册	2007.5.21-2017.5.20
4	名城港湾	4092916	第 42 类	名城地产	申请注册	2007.5.21-2017.5.20

3、拥有特许经营权的情况

截至 2009 年 3 月 31 日及 2009 年 6 月 30 日，名城地产均不存在拥有特许经营权的情况。

(十一) 近三年一期开发销售、主要客户及主要供应商情况

1、近三年一期开发销售情况

名城地产的产品为房地产项目，近三年一期内总体的产量、销量、销售收入及销售均价如下：

项目	2009 年 1-6 月	2009 年 1-3 月	2008 年	2007 年	2006 年
开发完工建筑面积(万平方米)	-	-	33.65	35.02	18.51

确认销售建筑面积(万平方米)	8.09	6.54	27.20	5.02	5.85
确认销售收入(万元)	58,948.79	48,253.88	113,654.16	35,009.59	35,283.17
销售均价(元/平方米)	7,287.73	7,383.07	4,177.74	6,975.69	6,030.25

2008年销售均价较低原因:2008年确认的销售收入主要来源于名城港湾·名郡项目,该项目于2006年开盘时,名城地产主动推出1,000套(占可售套数的1/3以上)均价为3,200元/平方米的特价房。特价房的推出拉低了整个项目的销售均价。

2、近三年一期主要客户情况

名城地产开发房地产项目的目标客户主要是个人消费者,因此,三年一期内前五大客户的销售额占当期房地产开发营业收入的比例较低,具体情况如下表所示:

期间	前五大客户合计 销售额(万元)	占当期房地产开发 营业收入比例
2009年1-6月	1,422.46	2.41%
2009年1-3月	1,422.46	2.95%
2008年	2,789.70	2.45%
2007年	3,363.20	9.61%
2006年	2,289.85	6.49%

由上表可见,最近三年一期名城地产不存在向单个客户的销售比例超过总额的50%或严重依赖于少数客户的情况。

3、近三年一期主要供应商情况

三年一期内,名城地产主要供应商的情况如下:

单位:万元

期间	前五大供应商 合计采购额（万元）	占当期采购总额比例
2009 年 1-6 月	1,694.31	44.62%
2009 年 1-3 月	342.15	62.78%
2008 年	4,115.12	53.79%
2007 年	5,004.18	60.36%
2006 年	4,020.00	53.25%

最近三年一期，名城地产不存在向单个供应商的采购比例超过当期采购总额的 50%或严重依赖于少数供应商的情况。

（十二）业务规范情况

名城地产在生产经营过程中遵守国家工商管理法律、法规，不存在因违法经营行为而受到福州经济技术开发区工商行政管理局行政处罚的情况。

根据福建省福州市地方税务局和福建省福州经济技术开发区国家税务局出具的证明，名城地产能够遵守国家有关税务法律、法规，不存在因违反税收法律法规而受到行政处罚的情况。

名城地产项目用地均通过合法方式取得，福州市国土资源局证明未发现名城地产有违反土地管理法律、法规的情况，且没有名城地产被行政处罚的相关记录。名城地产已开发完工项目、在建项目及拟建项目，均依据工程进度合法取得相应的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房预售许可证。福州市城乡规划局、福州市建设局及福州市房地产管理局均分别出具证明，确认名城地产能够遵守国家有关规划管理及房地产管理法律法规，不存在因违反规划法律法规、因违反有关工程建设等方面的法律法规、因施工质量问题、以及因违反房地产管理法律法规而受到行政处罚的情况。此外，福州市环境保护局也出具证明，确认名城地产能够遵守环境保护法律法规，未有项目因违反环境保护法律法规而受到行政处罚。

名城地产具有良好的信用等级，2006 年度、2007 年度及 2008 年度，名城地产分别被其主要贷款银行中国农业银行评为 AAA+信用等级、AAA 信用等级及省分行级房地产开发优质客户。名城地产目前无逾期银行借款，也无逾期还款的不良记录。

第五节 本次发行股份情况

一、本次发行概要

（一）本次发行股份的种类、每股面值

本次发行股票的种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为1.00元。

（二）本次发行股份的数量、占发行后总股本的比例

本次发行股票的数量为1,039,471,959股，占发行后总股本的68.77%。

（三）发行对象和支付方式

发行对象：东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易

支付方式：东福实业以其持有的名城地产50.50%的股权认购；锦昌贸易以其持有的名城地产6.75%的股权认购；三嘉制冷以其持有的名城地产6.50%的股权认购；创元贸易以其持有的名城地产6.25%的股权认购。

（四）发行价格及定价原则

本次非公开发行股份的定价适用《补充规定》之规定：“上市公司破产重整，涉及公司重大资产重组拟发行股份购买资产的，其发行股份价格由相关各方协商确定后，提交股东大会作出决议，决议须经出席会议的股东所持表决权的2/3以上通过，且经出席会议的社会公众股东所持表决权的2/3以上通过。关联股东应当回避表决。”

本次交易采用协商定价。经相关各方协商，本次股份发行价格为2.23元/股。该发行价格尚需提交股东大会进行审议。

（五）本次发行股份的锁定期

东福实业承诺：“本公司已持有的华源股份股票及本公司认购的华源股份本次发行股票，自本次发行股份结束且华源股份恢复上市之日起，三十六个月内不转让。”

锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别承诺：“本公司认购的华源股份本次非公开发行股票，自本次发行股份结束且华源股份恢复上市之日起，三十六个月内不转让。”

（六）发行股票拟上市地点

本次发行的股票在上海证券交易所上市。

（七）本次发行决议有效期限

与本次发行股票议案有关的决议自股东大会审议通过之日起12个月内有效。

二、本次发行前后主要财务数据的对比

（一）2009年1-3月备考财务数据和上市公司原报表数据的对比

根据天职沪审字[2009]第1154号《审计报告》、天职沪审字[2009]第1154-1号审计报告，将最近一年一期上市公司合并财务报表和备考合并财务报表的财务数据进行对比，具体对比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2009年3月31日/2009年1-3月		2008年12月31日/2008年度	
	合并报表数 (发行前)	备考合并报表数 (发行后)	合并报表数 (发行前)	备考合并报表数 (发行后)
总资产	8,617.33	268,236.41	13,684.59	293,250.52
总负债	8,617.33	165,226.87	13,684.59	224,544.88
所有者权益	-	103,009.54	-	68,705.64
归属于母公司所有者权益	-	72,106.68	-	46,728.72
营业收入	-	48,253.88	28,850.86	113,654.16
营业利润	-	28,103.73	-70,463.79	39,972.03
利润总额	-	28,102.93	83,593.31	38,564.34
净利润	-	21,245.03	83,594.77	28,565.86
归属于母公司所有者的净利润	-	14,877.96	84,340.47	20,045.81
资产负债率	100.00%	61.60%	100.00%	76.57%
扣除预收款项后的资产负债率（注1）	100.00%	36.66%	100.00%	43.00%
净资产收益率（注2）	-	20.63%	-	42.90%
每股净资产（元）（注3）	-	0.48	-	0.31
每股收益（元）（注4）	-	0.10	1.34	0.13
扣除非经常性损益后的每股收益（元）（注4）	-	0.10	-1.47	0.13

注1：扣除预收款项后的资产负债率=（总负债－预收款项）/总资产；

注2：净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益；

注3：本次备考合并财务报表的编制基于企业合并的会计处理采用非同一控制下不构成业务反向购买法的处理原则。在计算每股净资产时，总股本按交易完成后1,511,556,942股计算，净资产按照名城地产的净资产账面值×70%即721,066,784.35元计算（而不是按照标的资产的评估值计算），计算公式为“0.48元/股=标的资产净资产账面值721,066,784.35元/

本次交易完成后总股本1,511,556,942股”；

交易完成后华源股份（母公司）单体报表每股净资产为1.53元；

注4：在计算发行后每股收益时，总股本按交易完成后1,511,556,942股计算。

上表显示，本次交易完成后，上市公司的每股净资产由0元增加到0.48元（每股净资产（母公司）为1.53元），2009年一季度每股收益由0元增加到0.10元，净资产收益率由0增加到20.63%，资产质量和盈利能力得到了彻底改善。

（二）2009年1-6月备考财务数据和上市公司原报表数据的对比

根据天职沪审字[2009]第1154-2号《审计报告》、天职沪审字[2009]第1154-3号审计报告，通过将最近一年一期上市公司合并财务报表和备考合并财务报表的财务数据进行对比可知：本次交易完成后，上市公司的每股净资产由0元增加到0.49元，1-6月份每股收益由0元增加到0.11元，净资产收益率由0增加到22.38%，资产质量和盈利能力得到了彻底改善。本次发行前后公司的主要财务数据对比如下：

单位：万元

项目	2009年6月30日/2009年1-6月		2008年12月31日/2008年度	
	合并报表数 (发行前)	备考合并报表数 (发行后)	合并报表数 (发行前)	备考合并报表数 (发行后)
总资产	1,494.30	316,502.15	13,684.59	293,250.52
总负债	1,494.30	211,178.38	13,684.59	224,544.88
所有者权益	-	105,323.77	-	68,705.64
归属于母公司所有者权益	-	73,726.64	-	46,728.72
营业收入	-	58,979.75	28,850.86	113,654.16
营业利润	-	31,222.39	-70,463.79	39,972.03
利润总额	-	31,223.01	83,593.31	38,564.34
净利润	-	23,559.26	83,594.77	28,565.86
归属于母公司所有者的净利润	-	16,497.91	84,340.47 (注5)	20,045.81
资产负债率	100.00%	66.72%	100.00%	76.57%
扣除预收款项后的资产负债率(注1)	100.00%	31.76%	100.00%	43.00%
净资产收益率(注2)	-	22.38%	-	42.90%
每股净资产(元/股)(注3)	-	0.49	-	0.31
每股收益(元/股)(注4)	-	0.11	1.34	0.13
扣除非经常性损益后的每股收益(元/股)(注4)	-	0.11	-1.47	0.13

注1：扣除预收款项后的资产负债率=（总负债－预收款项）/总资产

注2：净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益

注3：本次备考合并财务报表的编制基于企业合并的会计处理采用非同一控制下不构成业务反向购买法的处理原则。在计算每股净资产时，总股本按交易完成后1,511,556,942股计算，净资产按照名城地产的净资产账面值×70%即737,266,370.71元计算（而不是按照标的资产的评估值计算），计算公式为“0.49元/股=标的资产净资产账面值737,266,370.71元/本次交易完成后总股本1,511,556,942股”。

若从华源股份（母公司）单体报表看，每股净资产的计算结果为1.53元；

注4：在计算发行后的每股收益时，总股本按交易完成后1,511,556,942股计算；

注5：主要系债务重组收益。

三、本次发行前后股本结构的变化

本次交易中本公司拟发行股份1,039,471,959股，发行完成后，本公司的总股本将从472,084,983股增加到1,511,556,942股。

本次发行前后本公司股本结构变动情况如下表：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
东福实业（A股）	73,986,870	15.67%	823,891,641	54.51%
锦昌贸易（A股）	—	—	100,234,796	6.63%
三嘉制冷（A股）	—	—	96,522,396	6.39%
创元贸易（A股）	—	—	92,809,996	6.14%
俞丽（B股）	47,691,464	10.10%	47,691,464	3.16%
其他股东	350,406,649	74.22%	350,406,649	23.18%
合计	472,084,983	100.00%	1,511,556,942	100.00%

本次发行前，东福实业持有本公司73,986,870股A股，为本公司第一大股东；俞丽女士持有本公司47,691,464股B股，东福实业及关联方俞丽女士合计持有本公司121,678,334股股份，占本次发行前总股本的25.77%。本次发行后，东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士合计持有本公司股份1,161,150,293股，占发行后总股本的76.82%。本次发行前后公司实际控制人未发生变化，均为俞培娣先生。

第六节 本次交易相关协议的主要内容

一、发行股份购买资产协议

（一）合同主体、签订时间

2009年10月11日，华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易（以下简称“协议各方”或“各方”）签订了《发行股份购买资产协议》（以下简称“协议”）。

（二）交易价格及定价依据

本次交易的标的资产为东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易合计持有的名城地产70%股权。

根据中兴评估出具的闽中兴评字[2009]第5003号《评估报告书》，经成本法评估，名城地产于评估基准日的资产总额为4,964,768,159.40元，负债总额为1,653,307,484.07元，净资产为3,311,460,675.33元。

经协议各方同意，标的资产的交易价格以前述《评估报告书》为作价依据，即交易价格为标的资产对应的股权资产于评估基准日的评估值2,318,022,472.73元（3,311,460,675.33元×70%）。

经协议各方协商，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易以持有名城地产的相应股权比例认购本公司本次发行的股份。根据《重组办法》及《补充规定》的规定，各方经协商一致，确定华源股份本次发行股份价格为2.23元/股。

（三）支付方式

华源股份拟向东福实业发行749,904,771股人民币普通股作为向东福实业购买其持有的名城地产50.5%股权的对价；

华源股份拟向锦昌贸易发行100,234,796股人民币普通股作为向锦昌贸易购买其持有的名城地产6.75%股权的对价；

华源股份拟向三嘉制冷发行96,522,396股人民币普通股作为向三嘉制冷购买其持有的名城地产6.5%股权的对价；

华源股份拟向创元贸易发行92,809,996股人民币普通股作为向创元贸易购买其持有的名城地产6.25%股权的对价；

标的资产作价与华源股份本次发行股份数乘以2.23元/股之间的差额为4.16元，重组方同意将该差额无偿赠与华源股份。

（四）资产交付或过户的时间安排

1、在协议生效后，各方应及时实施协议项下的发行股份购买资产事宜，并且应在协议生效后六个月内实施完毕；

2、自标的资产过户至华源股份名下之日起十五个工作日内，华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易发行股份，并按照有关规定到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易办理证券登记手续；

3、协议各方同意，名城地产股权变更登记至华源股份名下之日起为标的资产交割日。

（五）评估基准日至交割日期间损益的归属

1、协议各方同意在交割日后的三十日内，由华源股份聘请具备相关资质的会计师事务所对标的资产于评估基准日至交割期间的损益进行审计，并应根据审计结果对该损益进行书面确认；

2、自评估基准日至交割日期间，标的资产运营所产生的盈利由华源股份享有，所产生的亏损（如有）由东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易承担，并由东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易于审计完成后三十日内按其持股比例向华源股份以现金方式补足。

（六）合同的生效条件和生效时间

协议在以下条件均获满足之日生效：

1、东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易各自完成了本次认购股份的所有内部审批程序，协议各方法定代表人或授权代表在协议上签字并加盖各自公章；

2、华源股份的董事会和股东大会批准本次发行股份购买资产事项；

3、中国证监会核准华源股份本次发行股份购买资产的申请；

4、中国证监会豁免东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易因本次非公开发行股份购买资产所触发的要约收购义务。

（七）违约责任条款

1、协议经各方签署后，任何一方无故提出终止协议或不依协议履行义务或承诺，或所作的保证与事实不符，给其他方造成损失的，应当承担赔偿责任；

2、协议生效后，华源股份未按协议的约定向东福实业、锦昌贸易、三嘉制

冷、创元贸易发行股份的，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易有权解除协议，并有权要求华源股份赔偿损失；东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易未按协议的约定向华源股份转让标的资产的，华源股份有权解除协议，并有权要求东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易赔偿损失；

3、协议生效后，由于不可抗力造成协议不能履行或不能完全履行的，协议各方互不承担违约责任。

二、业绩补偿协议

（一）合同主体、签订时间

2009年10月11日，华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易（以下简称“协议各方”或“各方”）签订了《业绩补偿协议》（以下简称“协议”）。

（二）业绩承诺

东福实业承诺：如华源股份本次发行股份购买资产在2009年12月31日前实施完毕，东福实业保证重组完成后的华源股份2009年、2010年和2011年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于40,924.75万元（其中，2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润不低于26,046.80万元）、46,152.10万元和68,490.75万元。

（三）实际盈利数与东福实业业绩承诺差异的确定

协议各方同意，若华源股份本次发行股份购买资产在2009年12月31日前实施完毕，华源股份应当在2009年度、2010年度、2011年度审计时对其当年的实际盈利数与东福实业业绩承诺之间的差异情况进行审核，并聘请会计师事务所对此出具专项审核意见，实际盈利数与业绩承诺的差异根据会计师事务所出具的专项审核结果确定。

（四）补偿方式

如华源股份在2009年、2010年、2011年的任一年度的实际盈利数低于东福实业的业绩承诺，东福实业以现金方式向华源股份补足当年实际盈利数与业绩承诺之间的差额部分，并在华源股份相应年度报告公告之日起10个工作日内支付至华源股份指定的银行账户。锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易对前述补足华源股份业绩承担连带责任。

（五）生效条件

本协议自下列条件全部实现时生效：

（1）东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易各自完成了本次认购股份的所有内部审批程序，协议各方法定代表人或授权代表在本协议上签字并加盖各自公章；

（2）华源股份的董事会和股东大会批准本次发行股份购买资产事项；

（3）中国证监会核准华源股份本次非公开发行股份购买资产的申请；

（4）中国证监会豁免东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易因本次非公开发行股份购买资产所触发的要约收购义务。

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、本公司就本次交易是否符合《重组办法》第十条规定的逐条说明

（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

本次交易完成后，华源股份主营业务将变更为房地产开发与经营，房地产是国民经济支柱产业，符合国家产业政策；根据福州市环境保护局出具的证明，名城地产能够遵守环境保护法律法规，未有项目因违反环境保护法律法规而受到行政处罚；名城地产项目开发所涉及的土地系通过合法方式取得，福州市国土资源局证明未发现名城地产有违反土地管理法律、法规的情况，且没有名城地产被行政处罚的相关记录。房地产市场是一个竞争比较充分的市场，名城地产不存在违反国家反垄断法律、法规的情形。

本次交易符合《重组办法》第十条第（一）项规定。

（二）本次交易完成后，本公司具备股票上市条件

根据上交所《上市规则》的规定“股权分布不具备上市条件：指社会公众股东持有的股份连续二十个交易日低于公司总股本的 25%，公司股本总额超过人民币四亿元的，低于公司总股本的 10%。上述社会公众股股东指不包括下列股东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。”

本次交易完成后，本公司的股本总额将从目前的 472,084,983 股增加至 1,511,556,942 股，超过 4 亿股。东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士合计持有本公司股份比例为 76.82%，社会公众股东持股 340,371,952 股，持股比例为 22.52%，超过 10%，因此，本次交易完成后上市公司符合《上市规则》有关股票上市交易条件的规定。

本次交易符合《重组办法》第十条第（二）项之规定。

（三）本次重大资产重组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法进行的，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、评估机构、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，充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。交易过程中不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

本次交易标的资产的价格以具有证券从业资格的评估机构所出具的评估结果为依据。根据《补充规定》，本次发行股份的定价由交易各方协商并将提交股东大会作出决议。整个交易中标的资产定价公允、合理，不存在损害上市公司和股东的合法权益的情形。公司独立董事关注了本次交易的背景、交易价格的公允性以及重组完成后公司未来的发展前景，对本次交易方案提交董事会表决前进行了事前认可，同时就本次交易发表了独立意见，对本次交易的公平性给予认可。

本次交易符合《重组办法》第十条第（三）项的要求。

（四）本次重大资产重组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

本次交易标的资产为名城地产 70%股权，该资产产权清晰。截至本报告书签署日，该标的资产不存在被质押或冻结等权利受限情形；名城地产所有股东均同意放弃对上述 70%股权的优先购买权，资产过户或者转移不存在法律障碍，也不存在债权债务纠纷的情形，本次交易也不涉及债权债务转移的情形。

本次交易符合《重组办法》第十条第（四）项的要求。

（五）本次交易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完成后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易前，公司已暂停上市并面临终止上市风险。本次交易后，公司将拥有名城地产 70%的股权，公司主营业务将变更为房地产开发与经营。

名城地产立足于福建省省会福州市，依托“名城”品牌优势，积极融入海峡西岸经济区建设的大局，进一步在福州市场做大做强；同时，随着公司资金、管理、人才等方面实力的增强，择机拓展一线城市和经济发达区域市场，通过积极寻找开发机会，适时购进新的土地，逐渐增加公司的土地储备数量，以提高公司的发展潜力；名城地产拥有稳定的管理团队和良好的企业形象，掌握了成熟的销售模式，能够保持稳健的财务结构；名城地产自成立以来合法经营，不存在因

违反法律、法规和规范性文件、或因不具备房地产开发与销售能力而导致其无法持续经营的情形。

本次交易符合《重组办法》第十条第（五）项之规定。

（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

本次交易前，名城地产已建立了一套行之有效的公司治理结构，在资产、业务、财务、机构，人员等五方面和股东之间保持独立，具有独立的经营能力。东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别承诺，在本次重大资产重组完成后，将继续保持上市公司资产独立、业务独立、财务独立、机构独立，人员独立，使上市公司具有独立经营能力。

本次交易符合《重组办法》第十条第（六）项之规定。

（七）本次交易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，公司已按照《公司法》、《证券法》及中国证监会有关法律法规的要求，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，建立了健全的组织机构和较完善的法人治理结构，并予以执行。本次交易完成后，本公司将继续保持《公司章程》规定的上述法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则或工作细则，并将对《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重组完成后本公司的实际情况和主营业务持续发展的需要。本次交易有利于上市公司完善法人治理结构。

本次交易符合《重组办法》第十条第（七）项之规定。

二、本公司就本次交易是否符合《重组办法》第四十一条规定的逐项说明

（一）本次交易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

根据上市公司2009年1-3月份备考财务报告，交易前后上市公司的每股净资产由0元增加到0.48元，2009年一季度每股收益由0元增加到0.10元，净资产收益率由0增加到20.63%；根据上市公司2009年1-6月份备考财务报告，交易前后上市公司的每股净资产由0元增加到0.49元，2009年1-6月份每股收益由0元增加到0.11元，净资产收益率由0增加到22.38%，交易前后资产质量和盈利能力得到了彻底改善。（具体数据详见“第五节 本次发行股份情况”之“二、本次发行前后

主要财务数据的对比”。)

根据天职对上市公司备考盈利预测报表所出具的天职沪核字[2009]第1072号《审核报告》，假设本次交易在2009年内完成，本公司2009年、2010年合并财务报表归属于母公司所有者的净利润分别为40,924.75万元（其中，2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润为26,046.80万元）和46,152.11万元。

因此，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强上市公司持续盈利能力。

（二）本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

名城地产注入公司将使公司实现独立自主经营。本次交易遵循了避免同业竞争、减少并规范关联交易的原则，并采取了必要的整改措施。此外，东福实业、实际控制人俞培蓓先生已就避免未来可能的同业竞争、减少并规范未来可能的关联交易、保持公司独立性等事项做出了承诺。因此，本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性；

综合以上（一）和（二）所述，本次交易符合《重组办法》第四十一条第（一）项的规定。

（三）公司最近一年一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

根据天职对本公司出具的带强调事项段的无保留意见的天职沪审字[2009]第1154号、第1154-2号审计报告，本公司不存在最近一年一期财务会计报告被注册会计师出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的情形。本次重大资产重组涉及的发行股份符合《重组办法》第四十一条第（二）项规定。通过本次交易将消除注册会计师出具的审计报告中强调事项段所提及的内容。

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

本次交易标的资产名城地产70%的股权，产权清晰，不存在被质押或冻结等权利受限情形，产权过户或转移在约定期限内不存在实质性障碍，能在约定期限内办理完毕权属转移手续，符合《重组办法》第四十一条第（三）项的规定。

三、买卖上市公司股票情况说明

根据天职出具的自查报告，经办人员郑国强在 2007 年 11 月购入了 2000 股 A 股，并于 2008 年 1 月全部售出。该买卖行为距该股票暂停上市之日（2008 年 5 月 19 日）未满六个月。天职是在 2009 年才开始给华源股份提供审计服务，郑国强在此期间并未给华源股份提供审计服务。郑国强目前未持有华源股份的股票。

除此之外，根据上市公司及其董事、监事、高级管理人员，东福实业及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）以及上述人员的直系亲属，锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）、相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人的自查报告，自本公司 2008 年 5 月 19 日暂停上市前 6 个月至本报告书公布之日止，不存在买卖本公司股票的情况。

第八节 本次交易定价依据及公平、合理性的分析

一、本次交易定价依据

（一）标的资产的定价依据

根据利安达出具的利安达审字[2009]第1131号《审计报告》和中兴评估出具的闽中兴评字[2009]第5003号《评估报告》，截止2009年3月31日，名城地产经审计的股东权益的账面价值为103,009.54万元，名城地产的股东权益评估值为331,146.07万元，评估增值228,136.53万元，评估增值率为221.47%。名城地产70%的股东权益评估值为231,802.25万元。

根据《发行股份购买资产协议》，本公司将向东福实业及其一致行动人发行股份购买其合计持有的名城地产70%股权。本次交易标的资产价格以名城地产70%的股东权益评估值231,802.25万元作为交易价格。

（二）本次交易新增股份发行定价的依据

1、本次交易新增股份发行定价适用《补充规定》之规定的说明

本次交易发行股份的定价适用中国证监会公告[2008]44号《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》之规定的原因为如下：

（1）2008年12月13日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第2-5号《民事裁定书》，裁定批准华源股份《重整计划》，终止重整程序。华源股份进入《重整计划》执行阶段。2009年4月24日，管理人向上海二中院出具了《关于上海华源股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》，华源股份《重整计划》在法定期限内执行完毕。

（2）执行《重整计划》之经营方案，遴选东福实业及其一致行动人作为重组方。根据《重整计划》之经营方案关于重组方的要求，在管理人的监督和协助下，华源股份接洽了来自北京、吉林、浙江、福建、广东等多个地区的多家意向重组方。经过多方面的评选、调查和论证，华源股份最终确定了福州东福实业发展有限公司及其一致行动人作为华源股份的重组方。

（3）上海二中院裁定批准的华源股份《重整计划》规定，重组方应当在重整程序终结之后以定向增发等合法方式向华源股份注入净资产不低于人民币10亿元、并具有一定盈利能力的优质资产，使华源股份恢复持续经营能力和持续盈利能力，成为业绩优良的上市公司。因此，《重整计划》明确了本次交易的资产

注入方式、标的资产的有关要求等。

综上,《重整计划》明确了本次与发行股份购买资产有关的交易方式、标的资产的有关要求和增发对象的要求,本次交易是在本公司破产重整下拟发行股份购买资产的重大资产重组行为,符合《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》的规定情形。

2、本次交易新增股份发行价格的协商原则

本次交易新增股份发行价格采用协商定价。为保护本公司及全体股东的利益,本次发行价格的协商原则为:

(1) 遵循《公司法》、《证券法》、《重组办法》以及《补充规定》等相关法律法规的规定;

(2) 有利于有效改善公司财务状况和提高盈利能力;

(3) 兼顾本公司及原有股东特别是中小股东、重组方的利益;

(4) 社会效益和社会维稳、经济效益兼顾的原则;

(5) 公开、公平、公正的原则;

(6) 诚实信用、协商一致的原则。

二、本次交易股份发行价格定价思路说明

从理论上说,股份发行的定价公式为 $P=V/S=(V1+V2)/S$, 其中 P 为股份发行价格, V 为企业整体价值, V1 为从财务角度出发测算的企业价值, V2 为在中国国情和中国证券市场特定时期下所具有的上市公司壳资源价值, S 为上市公司原有股本。

企业整体的经济价值是指企业作为一个整体的公平市场价值,只有在运行中才能体现出来。如果企业停止运营,整体功能随之丧失,不再具有整体价值,因破产重整后,华源股份成为一家无经营性资产、净资产为零的公司,从财务估值角度出发, V1 应为零,故公司的价值体现为壳资源价值 V2。但壳资源价值是一个动态的、模糊的概念,很难从财务上进行估值。因此从公司价值估算的角度出发难以确定股份发行价格。

为此,本次交易采用协商定价的方式确定发行价格。

本次协商定价的基本原则是:在该发行价格下,股份发行完成后,应满足以下两个条件:

条件一：公司未来三年的年均每股收益不低于房地产上市公司的平均每股收益

根据统计，2008 年沪深两市所有房地产上市公司的平均每股收益为 0.315 元（未剔除 4 家亏损公司：光华控股、珠江控股、粤宏远 A、ST 万杰），若剔除 4 家亏损公司，平均每股收益为 0.343 元。根据条件一，公司未来三年的年均每股收益应不低于 0.343 元。

条件二：公司股票复牌后的预期价格不低于股票暂停上市前一交易日收盘价的复权价格，以保证原投资者所持股票在复牌后的市值不低于按股票暂停上市前一交易日收盘价（即 4.37 元）计算的持股市值

公司股票在暂停上市前一交易日收盘价为 4.37 元，缩股让渡后，原投资者的持股数缩减至原来的 57%，要保证原投资者的持股市值不变，股票复牌后的价格要在 7.67 元以上（ $4.37/57\%=7.67$ ）。

近三年来（2006 年 9 月 29 日—2009 年 9 月 30 日），房地产行业上市公司的平均市盈率波动较大，2008 年 10 月 28 日，上证指数为 1665，为近三年来最低点，当时，房地产行业平均市盈率为 24 倍。进入 2009 年以来，随着股指走高，房地产行业平均市盈率也逐渐增加。2009 年 8 月 4 日时，上证指数达到阶段性高点，房地产行业相应的平均市盈率为 46 倍。2009 年 1—9 月份，房地产行业平均市盈率约为 35 倍。

为满足股票复牌后的价格在 7.67 元，若市盈率按 46 倍（近三年高点）计算，复牌后每股收益要达到 0.16 元；若市盈率按 35 倍（2009 年 1—9 月份平均值）计算，复牌后每股收益要达到 0.22 元；若市盈率按 24 倍（近三年低点）计算，复牌后每股收益要达到 0.32 元。考虑到股市的波动性，公司未来三年的年均每股收益应在 0.16 元—0.32 元之间。

综上所述，为满足以上两个条件，同时为了更好的保护中小投资者利益，每股收益决定取上述高点，即公司未来三年年均每股收益应为 0.343 元/股。

根据测算，股份发行价格应为 2.23 元/股，才能达到上述条件。

三、本次交易定价的公允性分析

（一）标的资产交易定价的公允性分析

本次交易依据中兴评估按成本法对标的资产进行评估后的结果作为标的资

产的交易价格。本次交易以名城地产70%的股东权益评估值231,802.25万元作为交易金额。

根据中兴评估出具的闽中兴评字[2009]第5003号《评估报告》，截止2009年3月31日，名城地产总资产账面值为268,236.41万元，调整后账面值为268,236.41万元，评估值为496,476.82万元，评估增值228,240.41万元，增值率为85.09%；名城地产总负债账面值为165,226.87万元，调整后账面值为165,226.87万元，评估值为165,330.75万元，评估增值为103.88万元，增值率为0.06%；名城地产净资产账面值为103,009.54万元，调整后账面值为103,009.54万元，评估值为331,146.07万元，评估增值228,136.53万元，增值率221.47%。

名城地产的净资产价值在本次评估后增值的主要原因在于流动资产中存货价值的评估增值，在本次评估中存货评估增值额为228,065.00万元，占净资产评估增值总额228,136.53万元的99.97%。存货评估增值的原因主要为：

1、项目用地取得时间较早，原始成本较低。项目用地取得时的楼面地价都在200-800元/平方米之间，而评估时的市场楼面地价至少要达到3,500元/平方米左右。

2、福州市房地产市场价格特别是商品房的价格较前几年大幅提升。2004年以前福州市房地产市场价格增长平缓；2004年，福州市房地产市场价格上涨幅度有所提高；2005年以后，福州市房地产市场价格进入了一个飞速上涨的时期，但由于政府对房地产市场的宏观调控以及经济大环境的转变，福州市房地产市场价格增速在2007年下半年达到顶峰之后，2008年呈现出增速减缓的情形，但预计2009年房价将逐步趋于平稳。从福州市商品房的签约均价来看，其也从2004年的不到3,500元/平方米上涨到2009年3月的7,121元/平方米左右。

3、项目所处的江滨板块地理位置优越，且由于目前江滨板块可利用开发的剩余土地资源较为紧缺，因此该板块的商品住宅成交均价到2009年初更是达到了8,600元/平方米左右。

4、项目周边的基础设施近年来日趋完善，且目前仍在大规模建设，因此项目未来还有不少的价值提升空间。目前，项目周边道路、水、电、学校、医院等与生活息息相关的配套已基本完善，而福州市三环路、机场高速公路二期等城市快速干道、温福铁路、福厦铁路、向莆铁路等城际轨道交通以及福州火车南站也

已建成或正在建设中。此外，项目周边还有拟建设的马尾大桥、规划中的福州市新行政中心及在建的福州海峡国际会展中心等。

5、项目开发企业近年来在福州市已开发了相当数量的成功楼盘，除了获得良好的销售业绩，其品牌声誉也得到社会的广泛认可。

6、从项目本身来看，作为目前福州市东江滨地区规模最大的新建居住社区，项目的设计建造标准及自配套设施的完善度总体上优于周边同类产品。

综上所述，本次发行股份拟购买的标的资产评估增值合理，以评估值作为本次交易的定价依据能够真实、合理地反映拟购买资产的公允价值。

（二）本次交易新增股份发行价格的公允性分析

基于华源股份由于严重资不抵债进行破产重整的实际情况，并且综合考虑流通股股东、债权人以及重组方等各方利益，根据《重组办法》、《补充规定》的相关规定，经协商，本次新增股份的发行价格为2.23元/股。

1、发行价格高于本次交易前华源股份每股股份的实际价值

目前，公司无经营性资产和业务，已成为一个净资产为零的壳公司。

本次发行价格为2.23元/股，该发行价格高于本次交易前华源股份每股股份的实际价值。

2、本次拟购买的标的资产市盈率及市净率均低于同行业水平

（1）本次标的资产市盈率及市净率水平

本次发行股份拟购买资产的市盈率和市净率详见下表：

序号	项目	注 1	注 2
A	标的资产账面净资产(万元)	72,106.68	73,726.64
B	标的资产预计 2009 年实现净利润(万元)	40,924.75	40,924.75
C	标的资产 2008 年实现净利润(万元)	20,045.82	20,045.82
D	本次交易拟发行股份数量(万股)	103,947.20	103,947.20
E	发行价格(元/股)	2.23	2.23
F=A/D	每股净资产(元)	0.69	0.71
G=C/D	每股净利润(元)(按 2008 年已审实现数)	0.19	0.19
H=B/D	每股净利润(元)(按 2009 年盈利预测数)	0.39	0.39
I=E/F	标的资产市净率	3.21	3.14
J=E/G	标的资产市盈率(净利润按 2008 年已审实现数)	11.56	11.56
K=E/H	标的资产市盈率(净利润按 2009 年盈利预测数)	5.66	5.66

注1：标的资产账面净资产=名城地产2009年3月31日经审计的合并报表归属于母公司所

有者权益×70%;

注2: 标的资产账面净资产=名城地产2009年6月30日经审计的合并报表归属于母公司所有者权益×70%;

上表显示, 标的资产账面净资产若以2009年3月31日数计算, 标的资产的市净率为3.21, 净利润若按2008年已审实现数计算, 标的资产市盈率为11.56, 净利润若按2009年盈利预测数计算, 标的资产市盈率仅为5.66。

标的资产账面净资产若以2009年6月30日数计算, 标的资产的市净率为3.14, 净利润若按2008年已审实现数计算, 标的资产市盈率为11.56, 净利润若按2009年盈利预测数计算, 标的资产市盈率仅为5.66。

(2) 同行业可比上市公司的平均市盈率、市净率水平

境内可比房地产上市公司的市盈率以及市净率情况如下:

名称	截止 2009 年 3 月 31 日		截止 2009 年 6 月 30 日	
	市盈率(注 1)	市净率(注 2)	市盈率(注 3)	市净率(注 4)
万科 A	22.38	2.79	34.46	4.06
招商地产	23.78	2.56	33.78	3.59
中粮地产	89.88	4.07	139.25	6.26
中航地产	76.76	1.32	119.67	2.05
宜华地产	18.04	2.32	25.84	3.18
渝开发	52.19	3.37	79.75	5.09
莱茵置业	20.18	4.35	29.11	5.86
海德股份	28.13	5.06	42.63	7.43
亿城股份	17.07	1.82	16.87	2.68
名流置业	20.38	1.40	28.33	1.94
阳光发展	17.92	2.36	48.99	6.55
ST 重实	23.51	2.55	29.80	3.84
中国武夷	72.37	2.67	77.63	2.79
广宇集团	24.67	2.64	41.08	4.25
荣盛发展	20.59	3.48	35.72	5.83
滨江集团	22.59	4.92	26.56	7.86

浙江广厦	13.76	3.52	25.62	6.40
中江地产	13.00	3.29	13.27	4.11
卧龙地产	19.00	3.66	27.58	5.74
创兴置业	31.75	3.81	37.71	4.53
新湖中宝	26.03	4.79	37.17	6.60
万通地产	17.15	3.31	10.33	3.92
华发股份	18.63	2.89	25.67	3.93
华远地产	17.35	5.67	19.93	6.84
平均值	29.46	3.28	41.95	4.81
标的资产	11.56	3.21	11.56	3.14

注1：同行业可比上市公司市盈率取2009年3月31日收盘价与2008年年报披露的每股净利润的比值；

注2：同行业可比上市公司市净率取2009年3月31日收盘价与2009年3月31日的每股净资产的比值。

注3：同行业可比上市公司市盈率取2009年6月30日收盘价与2008年年报披露的每股净利润的比值；

注4：同行业可比上市公司市净率取2009年6月30日收盘价与2009年6月30日的每股净资产的比值。

注5：新湖中宝的收盘价取2009年6月29日的数据，因其6月30日开股东大会停牌一天。

（3）本次拟购买标的资产与同行业可比上市公司的对比

标的资产账面净资产若以2009年3月31日数计算，标的资产的市净率为3.21，与同行业可比上市公司3.28倍的平均市净率相当；标的资产账面净资产若以2009年6月30日数计算，标的资产的市净率为3.14，比同行业可比上市公司4.81的平均水平低了53.18%。

净利润若按2008年已审实现数计算，标的资产市盈率为11.56，低于同行业可比上市公司29.46的（截至2009年6月30日的平均市盈率为41.95）平均水平；净利润若按2009年盈利预测数计算，标的资产市盈率仅为5.66。

因此，本次交易有利于保护本公司股东尤其是中小股东的利益，交易定价合理、公允。

3、发行价格有利于提高本公司的盈利水平和盈利能力

根据天职出具的天职沪审字[2009]第1154号《审计报告》，本次交易前，本公司2008年合并报表归属于母公司所有者的净利润为84,340.47万元，每股收益为1.34元，扣除非经常性损益后的每股收益为-1.47元，扣除非经常性损益后的盈利水平低于行业平均水平。

根据天职出具的天职沪核字（2009）第1072号《审核报告》，预计本次交易完成后，华源股份2009年、2010年合并报表归属于母公司所有者的净利润分别为40,924.75万元（其中2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润为26,046.80万元）和46,152.11万元。同时，东福实业承诺本次重组完成后的上市公司2009年、2010年、2011年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于40,924.75万元（其中2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润不低于26,046.80万元）、46,152.11万元和68,490.75万元。上述业绩承诺保证了在2.23元/股的发行价格下公司2009年、2010年、2011年的每股收益分别不低于0.271元、0.305元、0.453元，公司盈利能力较强。本次交易完成后，本公司2009年、2010年的净资产收益率分别为41.69%、31.98%，高于沪深两市房地产企业平均净资产收益率水平，具体如下表：

项目	归属于母公司所有者的净利润(万元)	归属于母公司所有者权益(万元)	净资产收益率	每股收益(元/股)
2009年	40,924.75	98,153.48(注1)	41.69%	0.271
2010年	46,152.10	144,305.58(注2)	31.98%	0.305

注1：2009年末归属于母公司所有者权益=2009年3月31日备考合并报表中归属于母公司所有者权益+备考盈利预测表中2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润；

注2：2010年的归属于母公司所有者权益=2009年末归属于母公司所有者权益+2010年备考盈利预测中归属于母公司所有者的净利润；

注3：计算每股收益时，总股本按重组完成后1,511,556,942股计算。

3、发行价格兼顾了相关各方的利益

破产重整前，华源股份股本规模较大，面临严重经营困难和终止上市风险，重组难度较大。在破产重整过程中，涉及到华源股份原股东缩股、让渡等权益调整方案，对普通债权人设计增加了股票清偿方案，上述方案旨在引入较有实力的重组方，顺利完成重组，保护股东和债权人利益。

东福实业及其一致行动人本次拟注入上市公司的资产质量较好，盈利能力较强，华源股份以 2.23 元/股的价格发行股份认购其持有的名城地产 70%股权后，能够恢复上市公司的持续经营能力和持续盈利能力，其每股收益情况如下：

2009 年 每股收益	2010 年 每股收益	2011 年 每股收益	未来三年 年均每股收益
0.271 元/股	0.305 元/股	0.453 元/股	0.343 元/股

上表显示，未来三年年均每股收益为 0.343 元。

若市盈率按 46 倍（近三年高点）计算，复牌后股价为 15.78 元；若市盈率按 35 倍（2009 年 1—9 月份平均值）计算，复牌后股价为 12.01 元；若市盈率按 24 倍（近三年低点）计算，复牌后股价为 8.23 元。考虑到股市的波动性，股票复牌后的股价预期在 8.23 元—15.78 元之间，高于《重整计划》中作为清偿率测算依据的价格 4.37 元/股（即华源股份停牌前收盘价格），亦高于股票暂停上市前一交易日收盘价的复权价格 7.67 元（4.37 元/（1—缩股让渡比例 57%）。因此，该发行价格有效保障了中小股东的利益，并提高了债权人股东的债权清偿率。

重组方认购本次发行的股份后合计持股比例达到 76.82%，虽然重组方享有名城地产的权益被稀释，但重组方对上市公司还具有相当的控股比例，兼顾了重组方的利益。本次交易后，重组方对华源股份具有相当的控制力，有利于上市公司的稳定，有利于提高公司经营业绩，回报股东。

因此，本次交易充分考虑了本公司、社会公众股东以及重组方的利益，定价合理，有利于维护上市公司及其股东特别是广大中小股东的合法权益。

四、董事会对本次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中兴评估，该机构具有证券期货业务从业资格，同时具备从事评估工作的专业能力，也具有丰富的房地产相关业务评估经验，能胜任本次评估工作。中兴评估及其经办评估师与本公司、东福实业及其一致行动人除评估业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的和预期的利益和冲突，具有独立性。

（二）关于评估假设前提的合理性

本次评估假设主要分为宏观经济及政府经济政策层面、市场层面和企业自身层面三个层面。评估报告的假设前提能按照国家有关法规与规定进行、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，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

本次评估的目的是为本公司拟购买的资产在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为华源股份拟进行的重大资产重组提供价值参考依据。为本次交易，对拟购买资产评估采用的基本评估方法为：成本法和收益法，并最终以前者评估结果为最终评估结论。评估方法符合相关规定与评估对象的实际情况，与发行股份购买资产具有相关性。

（四）关于评估定价原则的合理性

本次交易聘请了具有证券从业资格的评估机构对标的资产进行了评估。本次交易中，标的资产的定价以评估值为依据，由各方在公平、自愿的原则下协商确定，资产定价具有公允性、合理性。

（五）上市公司董事会对本次评估的结论性意见

综上所述，本公司董事会认为，本次交易中，所选聘的评估机构具有独立性，评估基本假设合理，采用的评估方法合理且与评估目的具有相关性，评估定价公允、合理。

五、独立董事对本次交易评估事项的意见

本公司独立董事对评估相关事项发表的专项意见如下：

公司及交易对方按照“公开、公平、公正”的原则、在综合考察评估机构的资质条件、执业质量、信誉及执业能力后，与福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司签订了《资产评估业务委托书》，委托福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司对本次交易标的公司名城地产（福建）有限公司进行评估，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具了闽中兴评字(2009)第5003号《资产评估报告》。福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司及经办评估师与福州东福实业发展有限公司及其一致行动人以及本公司没有股权关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系；和上述公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见。

本次向特定对象发行股份购买资产委托的评估机构独立，评估假设前提合

理，评估方法适当，评估结果公允；本次拟购买资产的交易价款以评估值为基准，购买资产价格公平合理，符合上市公司的利益，不会损害其他非关联股东特别是中小股东的利益。

第九节 本次交易对上市公司影响的讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

2004年，公司经营遇到困难，现金流入不足，陷入了严重的财务危机。2005年—2007年三年连续亏损，公司股票于2008年5月19日被暂停上市。自2008年8月，公司开始破产重整，停止了全部生产经营业务。

2008年9月，公司根据法院裁定进入破产重整程序。截止2008年12月31日，公司所有资产均处置完毕。2009年4月24日，《重整计划》在规定期限内执行完成。

截止2009年4月24日，华源股份将资产变现资金偿还职工债权人、税款债权人、担保债权人的清偿比例为100%，偿还普通债权人的现金清偿比例为1.09%，比《重整计划》中预计的现金清偿比例高出0.5个百分点。

目前，公司无经营性资产和业务，已成为一个净资产为零的壳公司。

（一）本次交易前一年上市公司资产构成变动情况

经过破产重整后，公司资产在2008年末较2007年末发生了重大的变化，变化情况如下表：

单位：万元

项 目	2009年6月30日	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
资产总额	1,494.30	8,617.33	13,684.59	232,805.48
流动资产合计	1,494.30	8,617.33	13,684.59	45,437.86
非流动资产合计	-	-	-	187,367.62
其中：长期股权投资	-	-	-	15,249.47
固定资产	-	-	-	107,743.30
负债总额	1,494.30	8,617.33	13,684.59	370,129.39
所有者权益合计	-	-	-	-137,323.90
每股净资产	-	-	-	-2.18

1、如上表所示，截止2007年12月31日，公司的总资产为232,805.48万元，其中长期股权投资为15,249.47万元，固定资产为107,743.30万元。截止2008年12月31日，公司因执行破产重整计划已将所有资产处置完毕，总资产减少至13,684.59万元，期末资产全部为货币资金和其他应收款；负债总额减少

至 13,684.59 万元,全部为根据重整计划要求应支付的破产管理费用和应清偿的公司债务等。

2、资产变动具体情况

(1) 华源股份和公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍卖行有限公司分别于 2008 年 12 月 17 日、2008 年 12 月 22 日和 2008 年 12 月 25 日对公司经营性资产及土地、房产进行了拍卖。2008 年 12 月 29 日,上海二中院出具(2008)沪二中民四(商)破字第 2-6 号《民事裁定书》,确认上述资产的拍卖结果。

(2) 华源股份和公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍卖行有限公司分别于 2008 年 12 月 15 日和 2008 年 12 月 17 日对公司下属 13 家公司股权进行了拍卖,并已全部成交。2008 年 12 月 29 日,上海二中院出具(2008)沪二中民四(商)破字第 2-7 号《民事裁定书》,确认了相关拍卖结果。

(3) 华源股份于 2008 年 12 月 26 日将公司经上海拍卖行拍卖流拍的车辆和未予拍卖的办公用具等全部剩余资产以 448,877.61 元的价格转让。

截止 2008 年 12 月 31 日,华源股份的全部资产处置完毕。

截止 2009 年 3 月 31 日,本公司总资产 86,173,299.36 元,其中,货币资金为 64,603,799.43 元,其他应收款为 21,569,499.93 元,以上款项均为资产处置所得,需根据重整计划的要求用于支付破产管理费用和清偿公司债务。

截止 2009 年 6 月 30 日,本公司总资产 14,942,982.62 元,其中,货币资金为 14,495,924.69 元,其他应收款为 447,057.93 元,以上款项均为资产处置所得,需根据重整计划的要求用于支付破产管理费用和清偿公司债务。

(二) 本次交易前一年上市公司经营成果变动情况

公司从 2004 年开始,生产经营陷入困局,2007 年巨额亏损,2008 年 9 月进入破产重整程序,截止 2008 年底,所有经营性资产均已处置完毕。2008 年的营业收入和 2007 年相比由 90,960.80 万元大幅下降到 28,850.86 万元。2008 年的利润总额为 83,593.31 万元,主要来源于重整计划中的债务重组收益。公司在破产重整前后的经营成果变动情况如下表所示:

单位:万元

项目	2009 年 1-6 月份	2009 年 1-3 月	2008 年	2007 年

营业收入	-	-	28,850.86	90,960.80
利润总额	-	-	83,593.31	-114,010.60
归属于母公司所有者的净利润	-	-	84,340.47	-107,163.02
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	-	-	-92,747.19	-64,025.97
经营活动产生的现金流量净额	-6,076.27	-2,258.24	-114.82	4,485.58
每股收益（元/股）	-	-	1.34	-1.70
扣除非经常性损益后的每股收益（元/股）	-	-	-1.47	-1.02

注：以上数据根据天职对上市公司近两年一期合并会计报表出具的沪审字[2009]第1154号、第1154-2号《审计报告》。

二、对交易标的资产行业特点和经营情况的讨论和分析

在本次交易中，本公司将发行股份购买名城地产70%的股权资产。名城地产的主营业务为房地产综合开发，房地产行业的发展前景对公司经营的持续性和盈利能力影响较大，而房地产市场的发展又在较大程度上受宏观经济状况和政府宏观调控政策的影响。

（一）房地产行业基本概况

房地产作为国家的支柱产业，关乎国计民生，对经济结构、社会安定、政治稳定都至关重要。房地产的公共属性决定了政府必须行使管理和调控的职能。

1、行业监管体制

房地产行业的管理体制主要分为对行业宏观管理和房地产开发项目的管理，以及对房地产开发企业的管理两个方面。

目前，我国房地产行业管理的职能部门是国家住房和城乡建设部，主要负责制定产业政策，制定质量标准 and 规范。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开发项目实施行政性审批。

根据《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号）、建设部《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级、二级、三级、四级和暂定资质。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。

名城地产目前拥有福建省建设厅核准的二级房地产开发资质。

2、房地产行业的主要政策法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发、销售和物业管理等,对于房地产开发过程的各个环节,国家均制订了严格的政策法规进行规范和监管。同时,为规范房地产行业,促进行业的健康发展,国家陆续出台了规范行业发展的相关政策法规。国家对房地产行业调控的政策法规主要集中在土地、信贷、税收等方面,下面对各类政策法规作简单说明。

(1) 土地政策

2004年12月24日,国务院印发《关于深化改革、严格土地管理的决定》,该决定在严格土地执法、加强规划管理、保障农民权益、促进集约用地、健全责任制度等方面,作出了全面系统的规定。2006年5月30日,国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》,明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让;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。2006年8月1日,国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》,对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。2006年8月31日,国务院发布《关于加强土地调控有关问题的通知》,通知明确指出要针对当时土地管理特别是土地调控中出现的一些新动向、新问题,建设用地总量增长过快,低成本工业用地过度扩张,违法违规用地、滥占耕地等现象制定更严格的管理措施,切实加强土地调控。通知的发布也进一步影响了地价的构成和水平。地价由三个部分构成:一是取得成本、二是开发成本、三是政府收益。以上成本都有所提高,征地补偿安置费提高1倍,新增建设用地土地有偿使用费提高1倍,城镇土地使用税提高2倍,耕地占用税征收标准也有所提高。地价总水平增长三分之一到二分之一。2007年9月8日,国土资源部下发《关于加大闲置土地处置力度的通知》,对土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收;依法可以无偿收回的,坚决无偿收回;对违法审批而造成土地闲置的,要在2007

年年底前完成清退；合理确定建设用地使用权出让的宗地规模，缩短开发周期。2007 年 9 月 28 日，由国土资源部下发《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，将工业用地纳入招标拍卖挂牌范围、明确建设用地使用权可以分层出让、将土地使用权修改为建设用地使用权、进一步明确挂牌出让截止问题、进一步规范出让金缴纳和建设用地使用权证书发放等。2007 年 11 月 19 日，国土资源部、财政部、中国人民银行联合颁布《土地储备管理办法》，此举旨在完善土地储备制度，加强土地调控，规范土地市场运行，促进土地节约集约利用等。2008 年 1 月 3 日，国务院办公厅下发《国务院关于促进节约集约用地的通知》，通知指出：（1）优先开发利用空闲、废弃、闲置和低效利用的土地，努力提高建设用地利用效率。（2）严格执行闲置土地处置政策，即土地闲置满两年、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。2008 年 2 月 7 日，为了科学、有效地组织实施土地调查，保障土地调查数据的真实性、准确性和及时性，国务院发布了《土地调查条例》。有效的土地调查为科学规划、合理利用、有效保护土地资源，实施最严格的耕地保护制度，加强和改善宏观调控提供了依据。2008 年 10 月 6 日，国务院发布《关于印发全国土地利用总体规划纲要（2006—2020 年）的通知》，通知的主要精神集中在以下几个方面：以严格保护耕地为前提，统筹安排农用地；以推进节约集约用地为重点，提高建设用地保障能力；以加强国土综合整治为手段，协调土地利用与生态建设；以优化结构布局为途径，统筹区域土地利用；以落实共同责任为基础，完善规划实施保障措施。严格执行保护耕地和节约集约用地目标责任制，强化土地利用总体规划的整体控制作用，落实差别化的土地利用计划政策，健全保护耕地和节约集约用地的市场调节机制，建立土地利用规划动态调整机制，确保土地利用规划目标的实现。

（2）房地产信贷和利率政策

2006 年 5 月 24 日，建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，对项目资本金比例达不到 35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款。对空置 3 年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。2007 年 9 月 27 日，央行和银监会出台《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，进一步加强商业性房地产信贷管理。对已利用贷款

购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，首付比例不低于 40%，贷款利率不得低于同期同档次基准利率的 1.1 倍。

自 2003 年 9 月央行开始将存款准备金率从 6%上调至 7%以来，存款准备金率在 2007 年上调速度明显加快，仅仅 2007 年央行就上调 10 次，从 2007 年 1 月的 8.5%上调至 2007 年 12 月的 14.5%。进入 2008 年以来，在央行确定执行从紧的货币政策以来，继续上调存款准备金率，2008 年 6 月 7 日将存款准备金率上调至 17.5%的近年最高水平。同时央行通过多次小幅度加息政策。

2007 年央行连续 6 次加息，将一年期存贷款基准利率由年初的 2.52%、6.12%分别提高到 3.87%、7.47%。央行采取紧缩银根的政策缩小了对房地产行业的信贷规模，同时加大了房地产企业和个人购房的成本。

进入 2008 年下半年，受国际金融危机的影响，为保证经济稳定增长，央行连续 5 次减息，将一年期存贷款基准利率由年初的 3.87%、7.47%分别降低到 2.25%、5.31%。央行再贴现率连降两次，从年初的 4.32%降低到 1.80%。

2008 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号），意见明确指出要支持房地产开发企业合理的融资需求。加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设特别是在建项目的信贷支持力度；对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组有关企业或项目，提供融资支持和相关金融服务。支持资信条件较好的企业经批准发行企业债券，开展房地产投资信托基金试点，拓宽直接融资渠道。

2009 年 3 月 18 日，中国人民银行 中国银行业监督管理委员会根据《国务院办公厅关于当前金融促进经济发展的若干意见》（国办发〔2008〕126 号）精神，发布了《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，意见提到：要落实好房地产信贷政策，支持房地产市场平稳健康发展，进一步加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设、特别是在建项目的信贷支持力度。做好对有实力、有信誉的房地产开发企业兼并重组有关企业或项目的融资支持和配套金融服务。支持资信条件较好的房地产企业发行企业债券和开展房地产投资信托基金试点，拓宽房地产企业融资渠道。加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度，鼓励普通商品住房消费。各银行业金融机构要严格贯彻落实房地产信贷政策，努力改进和完善房地产金融服务，继续支持房地产行业平稳健康发展，

并切实做好风险防范工作。

2009年5月27日,国务院公布了固定资产投资项目资本金比例的调整。其中,普通商品住房项目投资的最低资本金比例从35%大幅调低至20%,这是自1996年设立房地产项目资本金比例制度以来的首次调低。自有资金比例降低,意味着开发商的贷款门槛降低,开发商发展新项目的动力将加强,开发商自有资金回报水平将有较大幅度的提高。这项调整也反映了国家当前继续支持房地产行业平稳发展的政策。

(3) 税收政策

2005年5月30日,为贯彻落实“关于做好稳定住房价格工作意见的通知”的精神,国家税务总局、财政部、建设部日前联合下发《关于加强房地产税收管理的通知》,要求相关部门加强协调配合,认真贯彻房地产管理和房地产税收等有关法律、法规和政策规定,加强房地产税收的征收管理,促进房地产市场健康发展。2006年3月6日,国家税务总局颁发了《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》(国税发[2006]31号),文件规定房地产开发企业预售收入按销售毛利率计算毛利额,扣除相关费用后缴纳企业所得税。2006年7月,国家税务总局发布了《关于个人住房转让所得税征收个人所得税有关问题的通知》,通知加强了对个人转让住房应缴纳的个人所得税的征收管理。

2006年12月28日,国家税务总局颁布《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》,对加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作做出了规定,从2007年2月起以房地产开发项目为单位进行清算。

2008年4月11日,国家税务总局发布了《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》,通知规定房地产开发企业按当年实际利润据实分季(或月)预缴企业所得税的,对开发、建造的住宅、商业用房以及其他建筑物、附着物、配套设施等开发产品,在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入,按照规定的预计利润率分季(或月)计算出预计利润额,计入利润总额预缴,开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整。

2008年10月22日,为适当减轻个人住房交易的税收负担,支持居民首次购买普通住房,财政部、国家税务总局联合发布了《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》,通知规定对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税

税率暂统一下调到 1%；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。

2008 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号），意见进一步鼓励普通商品住房消费，税收方面的主要内容为：加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度，在落实居民首次贷款购买普通自住房，享受贷款利率和首付款比例优惠政策的同时，对已贷款购买一套住房，但人均住房面积低于当地平均水平，再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民，可比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策；对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策，将现行个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转让免征营业税，改为超过 2 年（含 2 年）转让免征营业税；将个人购买普通住房不足 2 年转让的，由按其转让收入全额征收营业税，改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；将现行个人购买非普通住房超过 5 年（含 5 年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，改为超过 2 年（含 2 年）转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房不足 2 年转让的，仍按其转让收入全额征收营业税。以上政策暂定执行至 2009 年 12 月 31 日。

2009 年 3 月 6 日，为了加强从事房地产开发经营企业的企业所得税征收管理，规范从事房地产开发经营业务企业的纳税行为，国家税务总局发布了《关于房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知，通知对开发产品完工条件、核定征收的管理、房地产企业收入、成本、费用的核算和确认作了更明确的规定。同时规定了销售未完工开发产品取得收入的计税毛利率，将一般开发项目的计税毛利率由 20%、15%、10%降低到了 15%、10%、5%，每档均降低了 5 个百分点。

（4）其他政策

《物权法》于 2007 年 10 月 1 日正式实施，该法确立了住宅用地的使用权、小区车库的归属权及涉及到国家、集体、个人所有财产的归属权问题。

2006 年 5 月 17 日，在国务院总理温家宝主持召开的国务院常务会议上，专门研究了促进房地产业健康发展的六条具体措施，旨在整顿和规范房地产市场秩序，调整住房结构，引导合理消费。2006 年 5 月，建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，明确指出要重点发展满足当

地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房，规定自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。2006年7月，建设部、商务部等六部委联合发布了《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，提高了投资总额在1,000万美元以上的外商投资房地产企业的注册资本占投资总额的比例，同时对境外机构、个人在境内购买商品房作出了更加严格的规定。

以上政策法规的出台，抑制了投机性购房需求，有利于引导消费者理性购房，有利于引导房地产业的规范发展。

3、房地产行业特点

（1）资金密集型

房地产开发项目投资额大，投资周期长，对资金的需求量大，要求房地产开发企业具有雄厚的资金实力、良好的信用和融资能力。

（2）知识密集型，专业化分工和市场化程度高

房地产业涉及的相关行业多、开发流程复杂、涵盖领域广，要求具有较强的专业技术水平、丰富的项目操作能力和资源整合能力。

（3）较强的政策敏感性

房地产业自身具有高度的联动性，政府的管理和调控力度较大。政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产业的发展。

（4）较强的产业关联性

房地产行业涉及较长的产业链，其发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显，对国民经济的贡献率较高。

（5）生产资料具有典型的稀缺性

土地资源是房地产开发的重要生产资料，具有稀缺性、不可再生性和不动产性。我国地少人多，土地价格总体呈上升趋势。

（6）地域性强

房地产业的属地化经营特点十分明显，房地产产品设计和销售受当地人文环境和生活习惯影响较大，房地产供求状况受当地经济发展水平的影响较大。

（7）财务杠杆作用明显

房地产行业具有很高的财务杠杆效应，这使得在行业景气时，房地产开发企业的资本回报率和自有资产增值率相当高，然而，在行业不景气时，因财务杠杆而导致的财务风险较大。

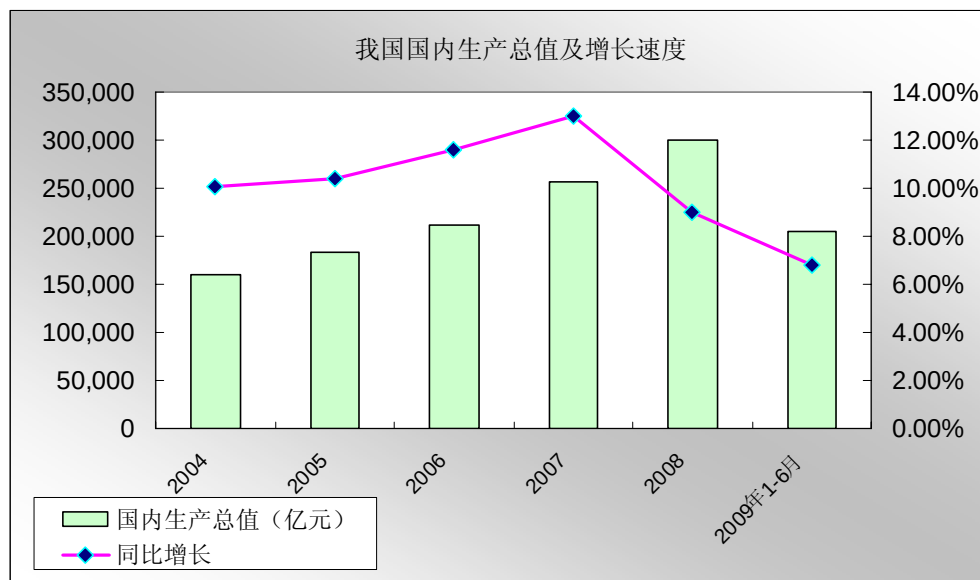
4、影响房地产行业发展的因素

（1）有利因素

1) 宏观经济持续稳定发展

“十五”期间（2001—2005 年），我国国内生产总值复合增长率达到 13.79%，为房地产业的快速发展奠定了良好的基础。根据“十一五”规划，“十一五”期间（2006—2010 年）我国 GDP 年均增长率将达到 7.5%。2007 年国内生产总值为 257,306 亿元，同比增长 13%。2008 年国内生产总值为 300,670 亿元，同比增长 9%。2009 年上半年，国内生产总值为 205,607 亿元，同比增长 6.78%。

我国宏观经济形势持续、快速、健康发展将成为房地产行业快速发展的动力，稳定发展的社会经济环境则为房地产市场的发展奠定了坚实的物质基础和需求保障。



2) 居民可支配收入不断提高

“十五”期间，我国城镇居民人均可支配收入的增长基本保持在 10%左右，农村居民人均纯收入年均增长 5.3%。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均要达到 5%。2007 年，我国

城镇居民人均可支配收入为 13,786 元，同比增长 12.2%；2008 年，我国城镇居民人均可支配收入为 15,781 元，同比增长 8.4%。随着居民可支配收入的提高，普通居民对改善居住环境的需要日益迫切，房地产市场中更多的潜在需求将转化为有效需求，促进房地产业的发展。

3) 城市化进程的快速发展将产生巨大的房地产消费刚性需求

根据中国科学院发布的《2004 中国可持续发展战略报告》，中国的城市化率到 2020 年将提高到 55%以上，“十一五”期间城市化水平将提高 4 个百分点。未来 10 年，预计中国的城市化水平仍将保持年均 1%左右的增长速度。因此，随着城市化进程的快速发展和农村劳动力向城市的转移，将产生巨大的房地产消费刚性需求。

4) 国家产业政策的支持

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《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。同时，支持具有资信和品牌优势的房地产企业通过兼并、收购和重组，形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。”

2009 年 3 月 18 日，中国银行业监督管理委员会根据《国务院办公厅关于当前金融促进经济发展的若干意见》精神，发布了《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，意见主要提到要落实好房地产信贷政策，支持房地产市场平稳健康发展，加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度，鼓励普通商品住房消费。各银行业金融机构要严格贯彻落实房地产信贷政策，努力改进和完善房地产金融服务，继续支持房地产行业平稳健康发展。

2009 年 5 月 27 日，国务院公布了固定资产投资项目资本金比例的调整。其

中,普通商品住房项目投资的最低资本金比例从35%大幅调低至20%,这是自1996年设立房地产项目资本金比例制度以来的首次调低。自有资金比例降低,意味着开发商的贷款门槛降低,开发商发展新项目的动力将加强,开发商自有资金回报水平将有较大幅度的提高。这项调整也反映了国家当前继续支持房地产行业平稳发展的政策。

5) 人口红利将为房地产市场带来长期可持续的繁荣

所谓“人口红利”,是指一个国家的劳动年龄人口占总人口比重较大,抚养率比较低,为经济发展创造了有利的人口条件,整个国家的经济成高储蓄、高投资和高增长的局面。中国目前的人口年龄结构就处在人口红利的阶段,劳动人口比例较高,保证了经济增长中的劳动力需求。目前我国20—60岁阶段人口占总人口的比例超过60%,无论从生产还是从消费和储蓄来看,“人口红利”都将在相当长一段时间内成为推动我国经济持续增长的利好因素。我国经济目前正处于历史上最好的时期,同时也是“人口红利”回报最丰厚的时期。从今后20—30年左右的时间来看,经济增长将会更加强劲,从而带来住房需求的提高,加大了改善型住房的需求。

(2) 不利因素

1) 融资渠道少

房地产是资金密集型行业。目前,我国房地产企业主要的融资渠道是银行贷款;而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过少。

2) 人才缺乏,制约行业发展

虽然目前国内从事房地产业的人数很多,但受过专业教育和训练、经验丰富的房地产专家很少。随着房地产业向规范化发展和竞争的加剧,特别是境外房地产企业进入国内市场后,国内房地产企业人才缺乏将更加明显。

3) 竞争激烈

目前,我国房地产企业规模较小,企业数量众多,行业集中度低,这都加剧了房地产行业的竞争。同时,虽然进入本行业具有一定的门槛,但具有核心技术、高水平的管理、良好品牌等的房地产龙头企业太少,造成竞争手段单一。

4) 全球性的金融危机增加了行业发展的不确定性

2007年4月,以美国新世纪房屋贷款公司申请破产保护为开端,美国次级

按揭贷款的风险开始显露。进入 2008 年，美国次贷危机进一步演化成全面性的金融危机。

由于金融危机的影响，我国未来的经济增长面临着比以往更多的不确定性。虽然居民的可支配收入在逐年提高，但居民对未来的收入水平的增长较以前抱更谨慎的态度，这些给房地产市场的发展带来了一定程度的压力。

5、我国房地产业发展概况

我国正处于工业化和快速城市化的发展阶段。整体国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来对住房改善性的需求，这些既是构成我国过去十几年来房地产市场快速发展的原动力，同时也是确保未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。

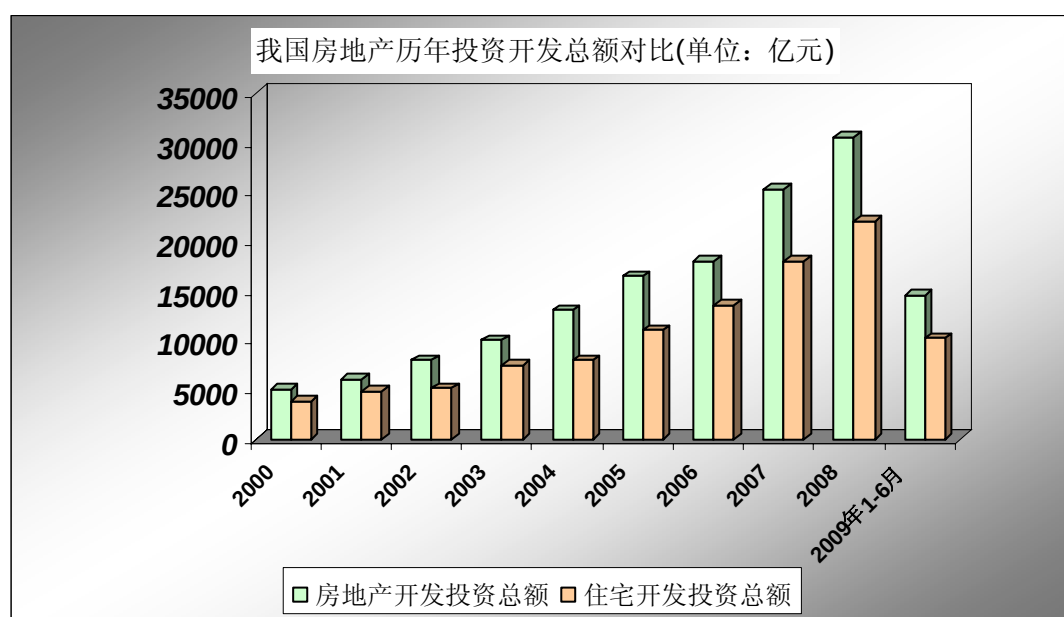
（1）房地产业已成为国民经济的支柱产业

2003年，国务院“18号文件”肯定了房地产作为国民经济发展的支柱产业的地位，据国家统计局的资料，2003年，房地产投资占城镇固定资产投资的比例为26.3%，2004年该比例达到24.7%，由于受国家对房地产投资过热的宏观调控，2005年该比例有所回落，但2006、2007、2008年有所回升，2006年该比例达到22.94%、2007年该比例达到24.31%、2008年该比例达到21.38%。从2003年至2008年房地产投资与全国城镇固定资产投资的比例来看，房地产投资已成为拉动固定资产投资和国民经济发展的重要力量。

（2）房地产开发投资持续增长

根据国家统计局的资料，2001—2008 年，全国房地产开发投资总额总体上保持持续增长。2001—2004 年房地产开发投资额增幅基本保持在 25%左右，2005 年受宏观调控影响，增幅有所回落，2006 年则略有反弹。2007 年全国房地产开发投资总额为 25,280 亿元，比上年增长 30.2%。其中，住宅开发投资总额为 18,010 亿元，增长 32.1%。2008 年下半年，由于国际金融危机、政府抑制过热政策的影响，房地产开发投资总额增幅呈下降趋势，但从全年来看，2008 年全国房地产开发投资总额为 30,580 亿元，比上年增长 20.87%，其中住宅开发投资总额为 22,081 亿元，增长 22.60%，投资额仍以超过 20%的增幅高位运行。2009 年 1—6 月，全国完成房地产开发投资 14,505 亿元，同比增长 9.9%，增幅比 1—5 月提高

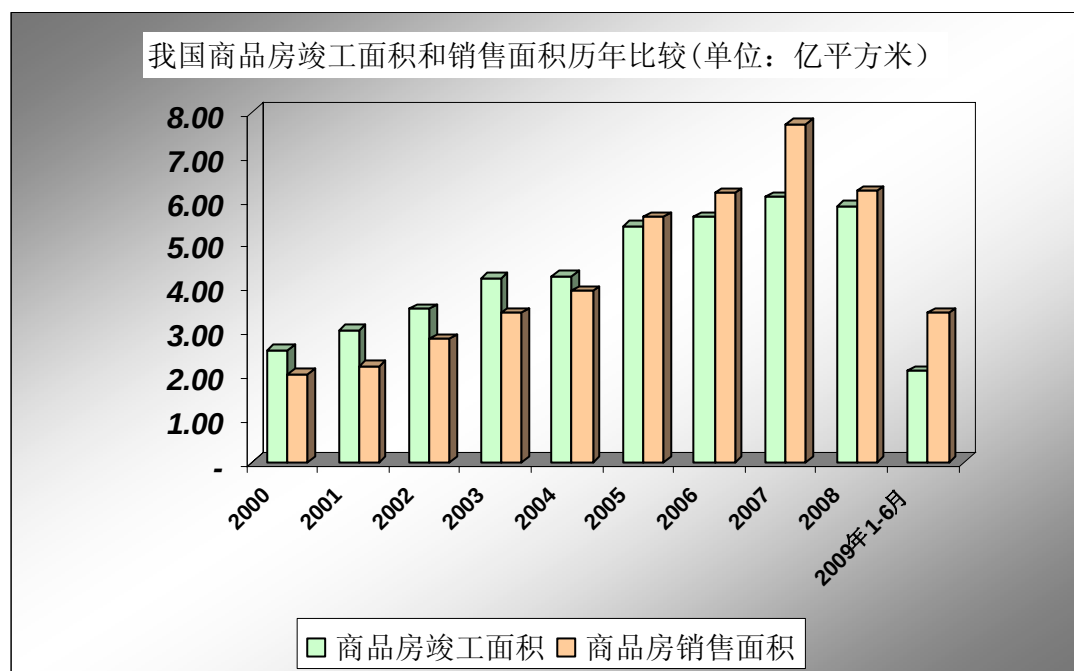
3.1 个百分点，比去年同期回落 23.6 个百分点。其中，商品住宅完成投资 10189 亿元，同比增长 7.3%。



数据来源：国家统计局

(3) 商品房竣工面积和销售面积稳步增长

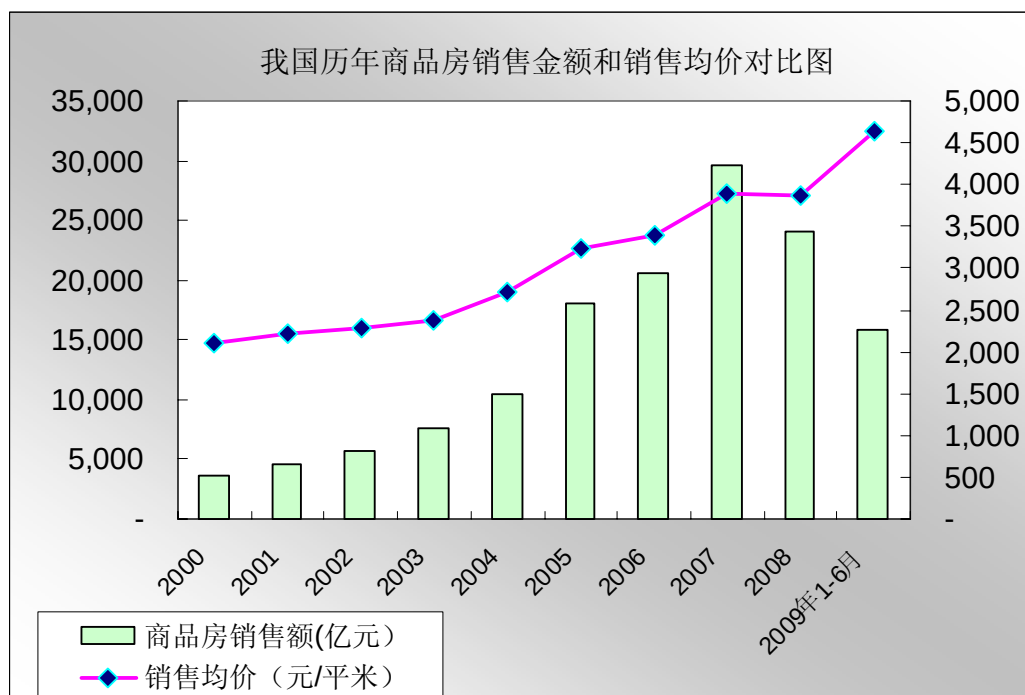
随着国民经济的快速增长、城市化进程的不断持续，2001—2008 年全国商品房住宅竣工面积和销售面积均呈现稳步增长的局面。2005 年以前，我国商品房竣工面积始终超过销售面积。而 2005—2008 年，我国商品房销售面积则高于竣工面积。总体而言，我国近年商品房竣工总量和销售总量都保持在高位水平，市场供求趋于合理。2007 年全国商品房竣工面积为 5.82 亿平方米，商品房销售面积为 7.62 亿平方米。市场需求旺盛，而供应略有不足。2008 年，由于全球金融危机的影响，全国商品住房竣工面积 5.85 亿平方米，同比下降 3.5%；商品房销售面积 6.21 亿平方米，同比下降 19.7%。2009 年 1-6 月，全国商品住房竣工面积 2.07 亿平方米，同比增长 22.3%，销售面积 3.41 亿平方米，同比增长 31.7%。



数据来源: 国家统计局

(4) 销售金额和销售价格持续上涨

近年来商品房销售金额及商品房销售均价保持快速增长, 2007 年我国商品房实现销售金额29,604 亿元, 占我国国内生产总值的比重达到12.0%; 2008年我国商品房实现销售金额24,071.41亿元, 占我国国内生产总值的比重达到8%。自2001 年至2007 年商品房销售金额和商品房均价逐年增长, 特别是2007 年我国许多城市房价出现了大幅度上扬, 2007年全国商品房销售均价为3885 元/平方米, 比2006 年增长15.4%。2008 年在国际金融危机和国家宏观调控政策的影响下, 商品房销售均价出现一定回落, 为3876元/平方米, 比2007年下降了0.23%。2009年1-6月, 全国城市房地产成交量持续走高, 各城市房价呈现普涨态势, 全国商品房销售额15,800亿元, 同比增长53.0%, 销售均价为4632 元/平方米, 比2008年增长19.50%。



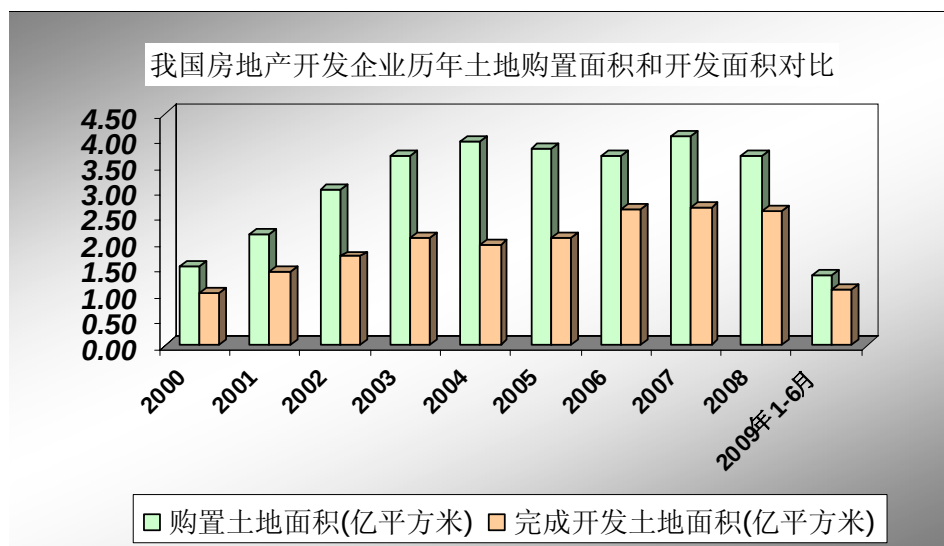
数据来源：国家统计局

(5) 土地购置面积持续大于当年开发面积

2001年以来,我国房地产企业每年的土地购置面积都大于当年开发面积。

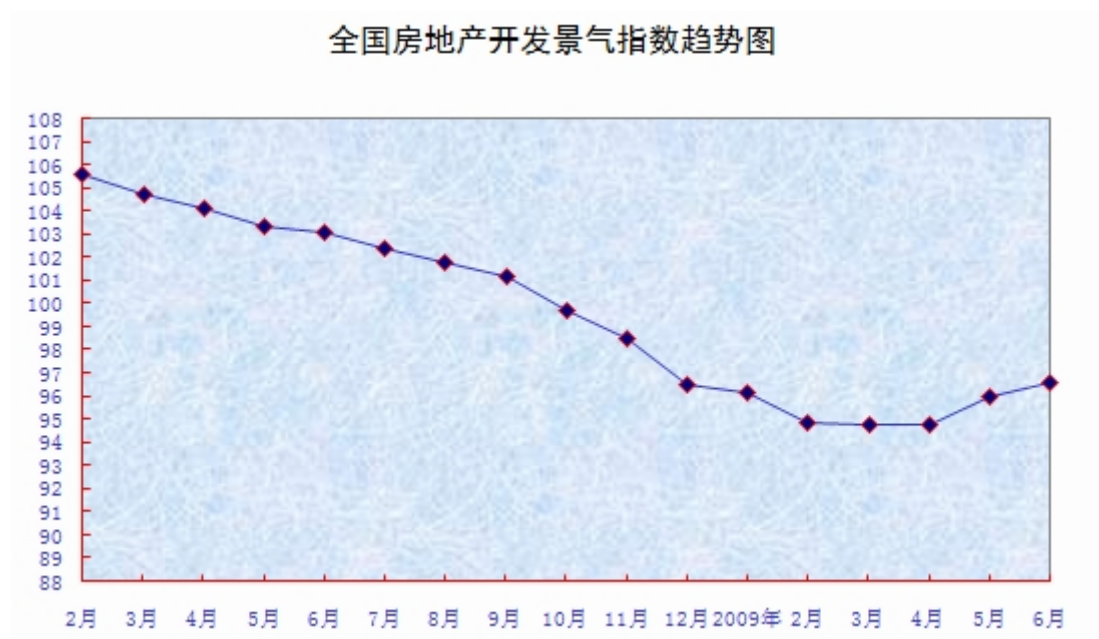
2001—2004年,土地购置面积保持稳步增长;2005、2006年土地购置面积略有下降,2007年后略有回升。2008年我国土地市场开始恢复理性,土地购置面积和开发面积增幅逐月下降,土地市场降温明显,全年房地产开发企业土地购置面积3.68亿平方米,比2007年下降8.60%;完成土地开发面积2.60亿平方米,比2007年下降5.60%。2009年1—6月,全国土地购置面积1.36亿平方米,同比下降26.5%,比上年同期增幅下降了34.1%;全国土地开发面积1.10亿平方米,同比下降15.2%,比上年同期增幅下降25.1%,这主要是由于2008年的房地产投资增长放缓,开发商建设速度放慢所致。

截止2009年6月30日,有高达11.62亿平方米的土地购置面积未被开发,主要原因是开发商因开发周期较长及储备土地的需要,以及因土地拆迁等原因无法进行开发等造成。房价持续上升的同时也带来了土地购置成本的上升。日益增长的土地成本已经成为刺激房价上涨的主要因素之一。



(6) 进入 2009 年上半年，全国房地产开发景气指数回升

受全球金融危机和国内房产调控政策影响，2008 年以来，全国房地产开发景气指数持续下降，2008 年 12 月房地产开发景气指数为 96.46，2009 年 3 月下降到 94.74，为 2007 年以来的最低值。2009 年 4 月，房地产开发景气指数出现回升，为 94.76；5 月份达到 95.94，比 4 月份提高了 1.18 点；6 月份，全国房地产开发景气指数为 96.55，比 5 月份提高 0.61 点，市场景气度已逐步回升。下图显示了 2008 年 2 月以来各月的景气指数，从图中可见，指数在 2009 年 3 月触底后稳步回升，到 6 月份达到 96.55。



(二) 标的资产项目所在的区域市场分析

名城地产自成立以来均在福建省福州市从事房地产开发，以下对福州市房地产市场进行分析。

1、福州城市总体规划概况

根据 1999 年获国务院批准的《福州城市总体规划》，福州城市发展战略为“东扩南进西拓”。东扩：发展鼓山新区、快安新区、马尾、长安、闽江口、琅岐经济区及长乐市区，推动鼓山新区与东江滨开发；南进：重点开发南台岛，加快形成包括金山新区在内的福厦高速公路沿线经济增长带；西拓：拓展至闽侯的荆溪镇、上街镇和甘蔗镇等，建设大学城。

（1）城市发展现状

以闽江为发展轴线，以中心城为依托，以空港、海港为导向，沿江向海、东进南下有序发展，形成“一城三组团”布局结构；出现东区、金山、西区、五四北四个新区，城市中心心理定位扩展到二环路以内。一城：中心城要形成市域、省域及海峡西岸经贸、金融、科技、文教、信息的中心；三组团：马尾发展为以电子、生物工程等高新技术产业为主体的经济技术开发区；长安依托长安港区建设发展以台资为主的新型工业；琅岐以建设农副产品基地为主，发展农副产品加工工业。

（2）未来发展趋势

按照福州十一五计划(2006-2010 年)，将实施“一城两翼双轴线”的闽江口城镇群发展战略，推进城市向“七山二水”的大福州格局转变，福州将形成“一城七组团”多中心互相带动的城市空间结构。至 2020 年，福州将完成滨江型城市——跨江型城市——滨海型城市的发展。

一城两翼双轴线

一城：由中心城区（鼓、晋、南台岛）和马尾长安、大学城、甘蔗荆溪、峡南、琅岐、长乐吴航、长乐滨海 7 组团组成。

两翼：指南翼经济区和北翼经济区。南翼经济区由福清海口城头、渔溪江阴、镜洋东张、龙头、中心城区等 5 个组团组成，发展港口工业及其他临海重工业；北翼经济区由环罗源湾地区、罗源、连江县城组成，重点发展环罗源湾区域，建成为福州港的重要港区。

双轴线：

沿海发展轴，北起罗源湾，经可门、官坂、长安、琅岐、国际机场、滨海新城、元洪投资区到江阴港区；

沿江发展轴，以福州中心城为起点，以闽江、乌龙江为依托，向西拓展至甘蔗、竹岐，向东发展至长安、琅岐和机场周边区域，重点发展闽江南岸，并与北岸形成 南北岸相呼应的沿江城市发展轴。

与城市总体规划相对应，福州市房地产区域布局可划分为四部分：市中心板块、金山板块、五四北新店板块、城南东部新城板块。标的资产“名城港湾”即位于城南东部新城板块。



2、福州市总体经济运行情况分析

福州市地处中国东南沿海、福建省东部的闽江口，与台湾省隔海相望，是福建省省会，国家历史文化名城，首批对外开放沿海港口城市，全国著名的侨乡和台胞祖籍地，东南沿海传统的商贸重镇和海峡西岸新兴的工业城市。

全市总面积 1.2 万平方公里，市区面积 1043 平方公里，现辖五个区、八个县（包括两个县级市）和一个经济区。五区为鼓楼区、台江区、仓山区、马尾区、晋安区，八县为闽侯县、连江县、罗源县、闽清县、永泰县、平潭县、福清市、长乐市，一个经济区为琅岐经济区。

2008 年末，全年全市常住总人口 683 万人，其中市区常住总人口 271 万人。2008 年，全市实现国内生产总值 2,284.16 亿元，按可比价格计算，比上年增长

15.68%，连续 3 年保持两位数增长。2008 年，城镇居民人均可支配收入 19009 元，比上年增长 16.0%。全市社会经济保持了平稳协调较快发展的良好势头。经济运行呈现出“快而稳、好而活”的基本态势。生产保持稳定，居民收入、就业形势基本平稳，全年经济都在保持一个平稳较快的增长。

2008 年，福州市全社会城镇固定资产投资 1,163.67 亿元，房地产开发投资总额为 309.80 亿元，房地产投资占城镇固定资产投资的比例为 26.62%，相比全国，该比例高了 5.98%，房地产已经成为福州市的支柱产业。

3、福州房地产市场情况分析

(1) 各板块房产形势分析

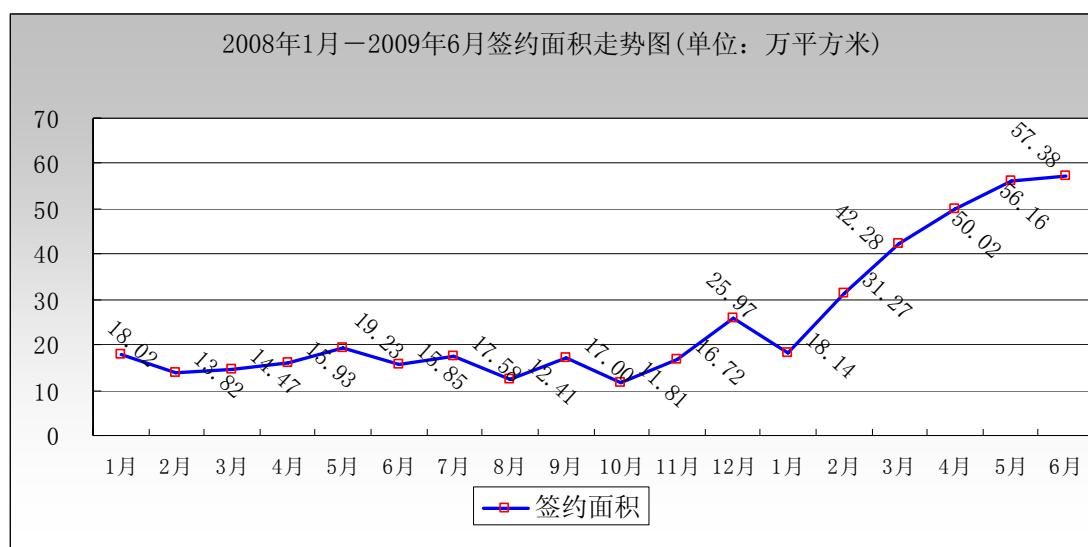
根据福州市房地产交易登记中心数据，截止 2009 年 10 月 6 日，福州市可售楼盘数共有 299 个，可售总套数 17,147 套，可售总面积 192.54 万平方米。从各板块划分来看，仓山区（金山板块所在区）的可售总面积最大，达到 79.66 万平方米；其次是城南东部新城板块所在的马尾区，可售总面积达到 35.90 万平方米，其中名城港湾二区项目（东方名城）就占到了一半以上。金山板块和城南东部新城板块的合计可售面积占到全市的 60.02%，具体如下表所示：

区域	主要所属板块	楼盘数(个)	总套数(套)	总面积(万㎡)
鼓楼区	市中心板块、五四北板块	38	2,380	28.04
晋安区	五四北板块	67	2,942	27.62
台江区	市中心板块	27	1,759	21.32
仓山区	金山板块	131	6,771	79.66
马尾区	城南东部新城板块	36	3,295	35.90
合 计		299	17,147	192.54

这两个板块所在地依山伴水，拥有不可复制的优美的天然景观。位于这两个板块的楼盘具有楼距大，绿化率高，朝向好、采光强、通风、视野佳的特点。随着生活水平的提高和家用车辆的普及，福州居民的置业要求已超越了仅仅满足居住需要的层次，正向着宜居化、郊区化、生活化、贴近自然的方向发展。这两个板块的楼盘正是基于这些要求所开发，拥有独特优势的金山板块和城南东部新城板块的知名大盘必能让提出了更高置业要求的福州居民得到最大的满足。

(2) 签约面积和签约均价分析

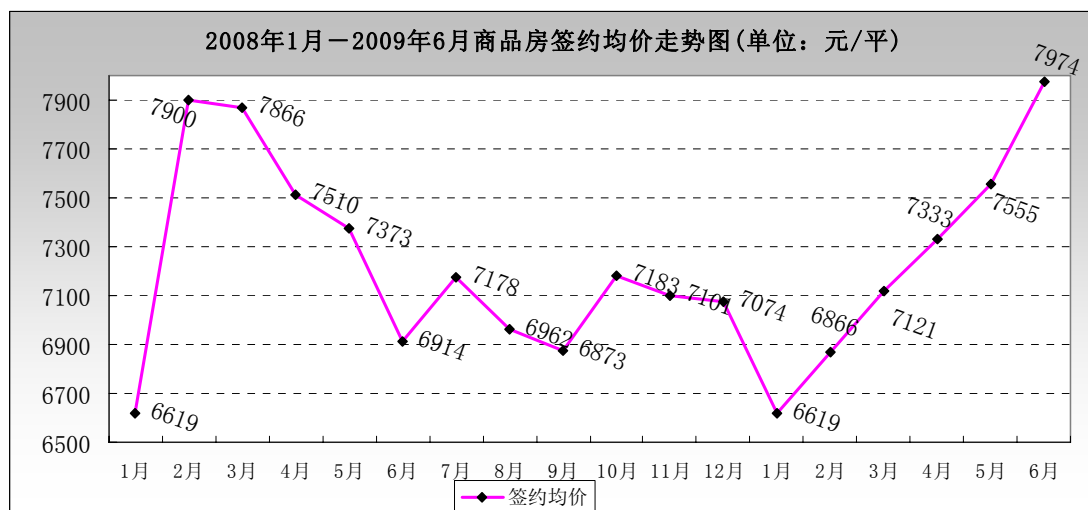
下图显示了 2008 年 1 月至 2009 年 6 月，福州市五个行政区的月度签约面积走势。2008 年 1—11 月，受宏观调控和全国市场大环境的影响，每月的成交面积均未突破 20 万平方米。2008 年 12 月以来，签约面积有一个快速的回升，特别是自 2009 年 2 月以来，签约面积每月增幅加大，到 6 月份达到了 57.38 万平方米，比 2008 年 16.57 万平方米的月度平均值增长了 245.75%。



③成交价格分析

2000—2007 年间，福州市的商品房价格一直保持增长势头。其中 2000—2004 年，价格处于缓慢增长期，2004 年的成交均价不到 3500 元/平；2005 年以后，商品房价格进入快速增长期，特别是 2007 年，成交均价达到 5800 元，比上年增长了 40%。

下图显示了 2008 年 1 月份以来福州市商品房签约均价的月度走势图，均价自 2009 年 1 月触底后，连续几个月逐步提高，到 6 月份签约均价达到 7974 元/平，超过 2008 年 7900 元/平的月度最高签约均价，显示出福州房地产市场信心的全面恢复。



4、2008 年福州房地产市场总体特征分析

(1) 房地产开发投资平稳增长

2008 年全市房地产开发投资较 2007 年增长 12.32%，显现平稳增长态势，与国民经济保持同步增长。

(2) 刚性需求在市场中占主导地位。

2008 年全年，本市居民购买商品住房面积占总量的 73%，购房需求基本是自住型、改善型。

(3) 2008 年，福州市全市商品房施工面积 248.62 万平方米，比上年增长 22.23%；房屋竣工面积 256.2 万平方米，比上年下降 37.79%；商品房销售面积 395.6 万平方米，比上年下降 24.66%，其中住宅销售 17463 套，销售面积 170.1 万平方米，下降 59.8%。

(4) 2008 年福州房地产市场，从购买套型看，面积小于 90 平方米的户型居首位，比例为 49.57%，其二是 90—100 平方米户型的，比例为 16.37%，其三是 120—144 平方米户型的，比例为 12.19%。

(5) 知名开发商入榕脚步加快

2007 年 9 月，万科以 27.2 亿元拍得位于福州市福泰钢铁厂一土地面积为 250 亩的地块；2008 年 5 月，华润地产分别以 9.6 亿元和 8.5 亿元拍得福州市区两幅地块。

万科、华润等知名开发商进入福州，说明福州现在已经具备足够的吸引力。随着福州城市的发展以及在海西建设中的地位日益显著，福州市越来越被看好。福州现在购房刚性需求量大，八县以及华侨人士纷纷置业，购买力越来越强。正

是看到这一点，福州市场吸引了不少开发商投资，不但本土的开发商想扎根福州，万科、华润等外来知名开发商也正加快脚步发展福州房地产市场。

5、2009年1-8月福州房地产市场信心全面恢复、市场回暖、交易活跃

2009年以来，随着宏观经济环境的趋稳，福州市房地产市场信心得到全面恢复，房地产投资逐月回升，市场回暖交易活跃，市场运行总体平稳，发展态势良好，具体表现为以下几个方面：

（1）房地产投资呈现恢复性回升

2009年1—8月，全市完成房地产开发投资197.76亿元，同比虽下降2.1%，但降幅明显收窄，比年初缩小64.28%。

（2）商品房销售总体保持快速增长势头

2009年1—8月，全市商品房销售面积414万平方米，同比增长105.2%；其中住宅销售面积389万平方米，同比增长107.99%。

（3）二手房市场交易活跃

2009年1—8月，市区二手房交易面积251万平方米，同比增长82.28%，其中二手住宅交易面积218万平方米，同比增长102.24%。

（4）土地供应力度加大

2009年1-8月，全市出让房地产开发用地17宗合1136.45亩，同比增长66.83%，成交价款54.87亿元，同比增长61.29%，其中住宅用地宗616.03亩，成交价款32.7亿元。

6、福州房地产市场消费者需求特征分析

2008年，全市住房消费仍然保持着以居住为主，市民消费为主，普通商品住房为主的格局。

从购房群体看，本市居民购买商品住宅面积占总量的73.06%。从购买套型看，面积小于90平方米的户型居首位，比例为49.57%，其二是90—100平方米户型的，比例为16.37%，其三是120—144平方米户型的，比例为12.19%。

从购买楼盘的分布看，本市居民倾向于购买知名开发商的大盘，这些大盘大部分位于具有风景优势的金山板块和城南东部新城板块。

7、福州房地产市场的发展前景分析

福州市良好的经济发展环境、快速提高的人均收入水平、得天独厚的地理环境和居住环境，以及国家加快构建海峡西岸经济区战略的实施，决定了福州房

地产市场的长期发展前景良好。未来支持和影响福州房地产市场健康稳定发展的主要因素主要是：

（1）福州整体经济持续快速发展

“十一五”前三年（2006年—2008年）全市实现国内生产总值分别为1,656.94亿元、1974.59亿元、2284.16亿元，年均增速保持在10%以上。

随着《国务院关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见》的通过，国家相关政策扶持将相继出台，其区域经济必将得到快速发展。福州作为“海西”区域省会中心城市，处于特殊的地理位置，与台湾一水之隔，更是著名的侨乡，福州未来宏观经济运行将继续保持持续快速发展，这将对福建房地产市场发展起到重要的推动作用。对福建房地产业将产生以下主要影响：一是居住环境将越来越好。在“海西”国策中，强调基础建设、城乡一体化建设和生态文明建设，这将使福建的居住环境越变越宜居；二是购买力的有效增加。随着海西建设的深入推进，福建在地缘上更能吸引台企、台资和台商进入，可以预见的是，未来的“海西”将吸引更多台商移居，这无形间使福建房屋购买力大大增加；三是台资和外资的大量进入。在“海西”国策实行后，福建会成为地产开发和投资的热土。这些都为福州房地产市场发展奠定坚实基础和动力源泉。

（2）居民可支配收入持续提高

2006年，福州城镇居民人均可支配收入达到14,206元，2007年达到16,420元。2008年，福州城镇居民人均可支配收入19,009元，比上年增长16.0%；农民人均纯收入7,142元，增长13.6%。居民可支配收入的迅速增加，将使更多住房潜在需求转化为有效需求。同时人们对生活质量要求的提高，也将促进改善性住房需求的增长，二次置业的消费群体正在日益壮大；

（3）城市化进程加快

2000年福州的城镇化率为52.6%，2006年增至55.5%，年增长率0.5%。而随着“海西”建设的不断做大做强，福州城市化进入飞速发展阶段；

（4）市场运作规范，政府有效支持

福州是国内较早实施土地公开“招拍挂”的城市之一，政府建立了土地储备中心，规范土地使用权转让，规范有序的土地市场对福州房地产市场的发展起到了重要的促进作用。经过近十年的稳定增长，福州目前的房地产市场已经相对比较成熟，消费者已愈趋理性，表现为更加注重住房的价格、户型、环境、配套、

物业等综合性价比，多数购房者出于刚性的自住需求，盲目投机的消费者已逐渐淡出市场，这些因素都将长期推动未来市场的持续健康发展。

（三）名城地产的竞争优势及局限

1、名城地产的竞争优势

（1）品质领先，产品具竞争力

名城地产一贯注重产品品质，从规划设计到项目建设，注重细节力求打造精美产品。“名城港湾C地块复式住宅”获得“中国知名楼盘”称号及“精瑞住宅科学技术奖（2005 年度）住宅全程策划优秀奖”，“东方名城”获得“2008最值得期待的港湾住区”的称号。

项目户型设计在充分考虑居民生活习惯的基础上，尽量提供全明户型并提高室内空间利用率；结合人性化完善社区智能化建设，提供贴身的物业服务。名城地产为保证开发项目的高附加值及高品质，主要和国内外知名的专业公司开展合作。例如，东方名城项目采用了上海泛巢建筑设计事务所、中国建筑上海设计研究院、贝尔高林国际（香港）有限公司等单位的组合设计，从而更有效、充分地利用了南闽江、北鼓山，一线江景住宅的资源优势。设计方案的综合优化、项目施工的严格管理、精益求精的物业服务，对产品品质的不懈追求，使“名城”产品在当地具有很强的市场竞争力。

（2）良好的社会口碑和企业品牌

在名城地产及其实际控制人俞培骥先生带领团队十年的开发历程中，以“崇尚品质，追求卓越”为开发宗旨，始终坚持“高性价比”和“高附加值”的精品化开发策略，已建成了“大名城”、“时代名城”、“名城港湾·名郡”、“名城港湾C地块复式住宅”、“东方名城·华郡”及“东方名城·香郡”等在区域市场具有很高影响力的中高档舒适住宅小区，成为其所在区域的代表性楼盘。其中，“大名城”被授予“中国健康住区”称号，“时代名城”获“福州市优秀户型完美居室奖”，获得了市场和社会的广泛认可，形成了良好的公司品牌，“名城”品牌在福州市已经成为了知名度、美誉度较高的地产品牌，成为了高质量、高性价比房产的代名词。

（3）拥有高素质的、稳定的开发管理团队

在多年的发展过程中，名城地产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。名城地产员工数 167 人，其

中享受国家津贴专家 1 人，教授级高工 3 人，拥有本科及以上学历者 41 人，占员工总数的 24.55%，拥有中高级职称者 32 人，占员工总数的 19.16%。

名城地产管理团队对公司忠诚度较高，核心管理团队中，在公司从业 3 年以上成员占 83%，公司把稳定管理团队和提高团队凝聚力作为公司企业文化，并作为公司管理核心要务。

名城地产实际控制人俞培梯先生具有 10 余年的房地产开发管理经验，市场意识敏锐、经营理念超前，在公司发展的关键时期能把握住机会，做出有利于公司跃进性发展的战略决策；名城地产高管人员在房地产开发、市场营销、工程建设、资本运作、财务管理等方面拥有丰富的经验，并具有很强的执行能力，这样一支高水平管理团队具备了带领公司进一步做大做强的经营管理能力。

（4）良好的公司资信

名城地产与多家银行，特别是中国农业银行，形成了长期稳定的银企合作关系。2006 年度、2007 年度及 2008 年度，名城地产分别被其主要贷款银行中国农业银行评为 AAA+信用等级、AAA 信用等级及省分行级房地产开发优质客户，公司具有良好的资信。

（5）项目开发的成本控制优势

名城地产及其管理团队通过多年的房地产开发实际操作，总结出一套行之有效的项目成本控制管理模式。在每一个项目的开发中，在坚持高品质的开发策略和清晰的目标消费者定位基础上，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，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。由于名城地产将产品质量、企业利润和客户满意度有效地结合，2006-2008 年该公司商品房销售毛利率均超过 44%，处于同行业较高水平。

（6）现有开发项目和土地资源的质素较高，并具有规模优势

名城地产多年来一直立足于本区域的快速发展，目前开发的项目和储备的土地资源位于福州。福州市作为中国最适合居住的城市之一，同时也是最具有幸福感的城市之一，吸引了大量的消费者在福州投资置业，使福州近年来房地产一直保持良好的发展态势，市场多年来处于供需两旺、价量齐升的格局，从 2006 年

起，更是吸引了万科、华润、世茂等国内知名房地产品牌企业进驻福州开展房地产投资开发业务，福州已经成为海西经济区房地产开发的重要城市。而名城地产作为福州本土最具实力的开发企业之一，占尽天时、地利、人和，项目区位优势明显。

名城地产项目占地 1,387.38 亩，沿江 3000 米，一字排开，是东江滨区域最大的临江项目，具有明显的规模优势。

2、名城地产的竞争劣势

（1）整体规模相对偏小

根据经利安达审计的名城地产合并财务报表，名城地产截止2008年12月31日的总资产293,250.52万元，2008年实现营业收入113,654.16万元；名城地产截止2009年6月30日的总资产316,502.14万元，2009年1—6月实现营业收入58,979.75万元。虽然名城地产综合实力在福州排名第二，但相比全国房地产行业龙头，其整体规模相对偏小。

（2）业务区域集中

公司目前项目全部集中在福州，业务区域集中。公司未来将在进一步做大做强福州市市场的同时，立足海西，择机向经济发达的一线城市上海、北京及经济较发达的天津、江苏和浙江市场挺进。尽管公司在福州区域市场上具有较强的综合竞争力，但在跨区域经营上与全国同行一流开发商相比仍存在较大的差距。

（3）融资渠道较为单一

目前名城地产房地产开发融资仍以自有资金、银行贷款和预售资金为主，融资渠道较为单一。在本次重组完成后，名城地产作为上市公司的唯一经营性资产，一方面将加强预售力度，加快资金回笼；另一方面也将积极拓展资本市场直接融资渠道。

三、根据2009年1-3月备考财务报告对上市公司完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势的分析

该节数据分析均基于备考财务报表编制基础的假设，一期的数据指的是2009年1-3月或2009年3月31日，同行业主要上市公司的一期数据取的是2009年1-3月或2009年3月31日的数据。

（一）本次交易前后上市公司主要财务数据对比

根据天职沪审字[2009]第1154号《审计报告》、天职沪审字[2009]第1154-1

号审计报告，将最近一年一期上市公司合并财务报表和备考合并财务报表的财务数据进行对比，具体对比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2009年3月31日/2009年1-3月		2008年12月31日/2008年度	
	合并报表数 (发行前)	备考合并报表数 (发行后)	合并报表数 (发行前)	备考合并报表数 (发行后)
总资产	8,617.33	268,236.41	13,684.59	293,250.52
总负债	8,617.33	165,226.87	13,684.59	224,544.88
所有者权益	-	103,009.54	-	68,705.64
归属于母公司所有者权益	-	72,106.68	-	46,728.72
营业收入	-	48,253.88	28,850.86	113,654.16
营业利润	-	28,103.73	-70,463.79	39,972.03
利润总额	-	28,102.93	83,593.31	38,564.34
净利润	-	21,245.03	83,594.77	28,565.86
归属于母公司所有者的净利润	-	14,877.96	84,340.47	20,045.81
资产负债率	100.00%	61.60%	100.00%	76.57%
扣除预收款项后的资产负债率（注1）	100.00%	36.66%	100.00%	43.00%
净资产收益率（注2）	-	20.63%	-	42.90%
每股净资产（元）（注3）	-	0.48	-	0.31
每股收益（元）（注4）	-	0.10	1.34	0.13
扣除非经常性损益后的每股收益（元）（注4）	-	0.10	-1.47	0.13

注1：扣除预收款项后的资产负债率=（总负债－预收款项）/总资产；

注2：净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益；

注3：本次备考合并财务报表的编制基于企业合并的会计处理采用非同一控制下不构成业务反向购买法的处理原则。在计算每股净资产时，总股本按交易完成后1,511,556,942股计算，净资产按照名城地产的净资产账面值×70%即721,066,784.35元计算（而不是按照标的资产的评估值计算），计算公式为“0.48元/股=标的资产净资产账面值721,066,784.35元/本次交易完成后总股本1,511,556,942股”；

交易完成后华源股份（母公司）单体报表每股净资产为1.53元；

注4：在计算发行后每股收益时，总股本按交易完成后1,511,556,942股计算。

上表显示，本次交易完成后，上市公司的每股净资产由0元增加到0.48元（每股净资产（母公司）为1.53元），2009年一季度每股收益由0元增加到0.10元，净资产收益率由0增加到20.63%，资产质量和盈利能力得到了彻底改善。

（二）本次交易完成后公司财务状况的分析

1、本次交易完成后公司资产的主要构成和资产状况分析

（1）资产的主要构成

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表数据，本次交易完成后本公司各类资产金额及占总资产的比例如下表：

项目	2009年3月31日		2008年12月31日	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例
流动资产	2,638,194,143.92	98.35%	2,892,719,056.00	98.65%
其中：货币资金	244,764,342.96	9.12%	31,259,825.76	1.07%
预付款项	209,471,844.47	7.81%	157,096,589.01	5.36%
其他应收款	67,622,201.94	2.52%	137,942,804.43	4.70%
存货	2,116,335,754.55	78.90%	2,566,171,627.73	87.52%
非流动资产	44,169,935.36	1.65%	39,786,105.15	1.36%
资产总计	2,682,364,079.28	100.00%	2,932,256,952.08	100.00%

本公司的主要资产为流动资产，截止2009年3月31日，流动资产占全部资产98.35%。流动资产主要构成为货币资金、预付款项和存货，其中货币资金合计占全部资产9.12%，较2008年末占比提升8.05%，显示本次交易完成后本公司的货币资金有较大幅度的提升；而存货合计占全部资产78.90%，这主要是由于交易完成后本公司所处的房地产行业特点所决定的。

（2）同行业主要上市公司资产状况比较

① 2008年度可比上市公司的资产状况比较如下表：

2008年12月31日								
名称	总资产(万元)	比例(%)	流动资产(万元)	比例(%)	货币资金(万元)	比例(%)	存货(万元)	比例(%)
万科A	11,923,657.97	100	11,345,637.32	95.15	1,997,828.59	16.76	8,589,869.65	72.04
招商地产	3,743,701.50	100	3,249,740.45	86.81	738,913.35	19.74	2,386,930.13	63.76

中粮地产	904,760.68	100	722,278.25	79.83	129,338.90	14.30	501,079.25	55.38
中航地产	476,315.87	100	395,958.03	83.13	59,310.90	12.45	303,276.13	63.67
宜华地产	121,886.67	100	120,174.14	98.59	25,929.17	21.27	92,463.35	75.86
渝开发	308,284.92	100	120,075.22	38.95	52,797.85	17.13	53,623.64	17.39
莱茵置业	195,203.64	100	163,014.85	83.51	24,461.14	12.53	133,722.23	68.50
海德股份	26,780.92	100	19,872.87	74.21	4,997.90	18.66	10,021.71	37.42
亿城股份	510,991.16	100	448,421.33	87.76	67,047.79	13.12	360,239.47	70.50
名流置业	621,686.01	100	592,569.71	95.32	104,566.24	16.82	373,093.44	60.01
阳光发展	268,022.61	100	265,509.81	99.06	19,601.57	7.31	188,013.58	70.15
ST 重实	187,532.15	100	158,733.19	84.64	3,526.08	1.88	140,528.18	74.94
中国武夷	459,380.19	100	355,220.96	77.33	38,262.23	8.33	232,442.30	50.60
广宇集团	539,854.97	100	504,997.79	93.54	13,504.31	2.50	484,190.12	89.69
荣盛发展	653,030.12	100	621,102.09	95.11	69,038.91	10.57	451,425.49	69.13
滨江集团	1,393,419.16	100	1,344,245.59	96.47	114,991.84	8.25	586,517.72	42.09
浙江广厦	899,587.74	100	790,188.92	87.84	43,480.15	4.83	676,499.92	75.20
中江地产	242,715.27	100	241,133.56	99.35	6,842.69	2.82	228,188.16	94.01
卧龙地产	210,877.90	100	179,157.35	84.96	15,481.47	7.34	147,900.28	70.14
创兴置业	61,474.60	100	34,038.16	55.37	975.29	1.59	13,888.79	22.59
新湖中宝	1,383,307.96	100	1,099,468.34	79.48	175,214.98	12.67	787,545.47	56.93
万通地产	738,516.56	100	671,634.36	90.94	89,076.24	12.06	476,806.73	64.56
华发股份	1,352,948.36	100	1,140,273.70	84.28	185,203.93	13.69	950,901.33	70.28
华远地产	488,981.56	100	380,880.58	77.89	59,310.31	12.13	272,644.39	55.76
平均值	1,154,704.94	100	1,040,180.27	90.08	168,320.91	14.58	768,408.77	66.55
华源股份	293,225.70	100	289,271.91	98.65	3,125.98	1.07	256,617.16	87.52

②2009年第一季度可比上市公司的资产状况比较如下表：

名称	总资产(万元)	比例 (%)	流动资产(万 元)	比例 (%)	货币资金(万 元)	比例 (%)	存货	比例 (%)
万科 A	12,483,389.63	100	11,910,407.63	95.41	2,692,192.19	21.57	8,425,540.14	67.49

招商地产	3,859,892.18	100	3,363,120.17	87.13	721,408.15	18.69	2,535,278.22	65.68
中粮地产	908,733.66	100	722,669.01	79.52	121,616.51	13.38	508,039.56	55.91
中航地产	534,539.33	100	416,729.11	77.96	53,132.99	9.94	318,545.52	59.59
宜华地产	120,497.99	100	118,737.37	98.54	25,272.99	20.97	92,165.93	76.49
渝开发	311,697.18	100	125,658.31	40.31	37,032.44	11.88	77,795.06	24.96
莱茵置业	206,426.62	100	173,969.97	84.28	27,036.26	13.1	140,122.49	67.88
海德股份	23,828.85	100	16,962.85	71.19	4,683.71	19.66	9,844.13	41.31
亿城股份	513,208.37	100	475,788.24	92.71	77,210.53	15.04	352,430.31	68.67
名流置业	617,734.51	100	587,314.45	95.08	127,493.89	20.64	376,453.39	60.94
阳光发展	272,675.15	100	270,164.93	99.08	6,629.79	2.43	193,554.19	70.98
ST 重实	193,906.45	100	163,435.40	84.29	6,389.09	3.29	140,909.05	72.67
中国武夷	506,113.28	100	399,455.34	78.93	70,715.26	13.97	218,410.77	43.15
广宇集团	608,898.20	100	569,247.44	93.49	76,450.75	12.56	489,401.17	80.37
荣盛发展	691,846.08	100	656,032.97	94.82	76,399.47	11.04	483,476.36	69.88
滨江集团	1,534,510.96	100	1,485,689.33	96.82	193,106.71	12.58	616,699.38	40.19
浙江广厦	932,240.62	100	823,167.29	88.3	51,898.56	5.57	706,469.91	75.78
中江地产	260,061.32	100	258,502.15	99.4	17,321.62	6.66	234,178.17	90.05
卧龙地产	207,749.13	100	176,434.62	84.93	20,322.83	9.78	143,546.06	69.1
创兴置业	60,033.01	100	32,973.53	54.93	309.19	0.52	13,704.36	22.83
新潮中宝	1,526,928.52	100	1,215,368.76	79.6	299,146.13	19.59	805,846.13	52.78
万通地产	797,090.49	100	664,527.40	83.37	93,909.34	11.78	491,474.87	61.66
华发股份	1,425,265.50	100	1,207,975.66	84.75	206,887.16	14.52	995,827.07	69.87
华远地产	478,597.93	100	372,060.24	77.74	53,491.20	11.18	269,678.63	56.35
平均值	1,211,494.37	100	1,091,933.01	90.13	210,835.70	17.4	776,641.29	64.11
华源股份	268,236.41	100	263,819.41	98.35	24,476.43	9.12	211,633.58	78.9

数据来源：Wind资讯

由上表可见，截止2009年3月31日，华源股份总资产为268,236.41万元，相比行业上市龙头企业仍有一定差距，同时考虑到目前已上市的房地产企业已经通过资本市场进行过股权融资，如果交易完成后的华源股份通过资本市场进行股权

融资，资产规模将在较短的时间内达到同行业上市公司中游水平。2009年3月31日货币资金余额较2008年末增长逾700%，现金存量较为充裕，能够较好地保证公司的正常运营。华源股份的存货占总资产的78.90%，高出同行业主要上市公司的平均水平14.79%。

华源股份流动资产占比为98.35%，高于同行业主要可比上市公司90.13%的平均水平，显示出重组完成后的华源股份资产质量总体良好，流动性较强。

2、负债的主要构成及分析

(1) 负债结构

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表数据，重组完成后本公司各类负债金额及占总负债的比例如下表：

项 目	2009年3月31日		2008年12月31日	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
流动负债	1,098,168,673.07	66.46%	1,844,048,803.47	82.12%
其中：短期借款	—	—	150,000,000.00	6.68%
应付账款	17,809,725.40	1.08%	33,227,513.40	1.48%
预收款项	668,804,116.49	40.48%	984,495,493.49	43.84%
应付职工薪酬	646,108.60	0.04%	654,951.73	0.03%
应交税费	227,297,571.38	13.76%	118,362,270.49	5.27%
其他应付款	43,611,151.20	2.64%	367,308,574.36	16.36%
一年内到期的非流动负债	140,000,000.00	8.47%	190,000,000.00	8.46%
非流动负债	554,100,000.00	33.54%	401,400,000.00	17.88%
其中：长期借款	554,100,000.00	33.54%	401,400,000.00	17.88%
负 债 合 计	1,652,268,673.07	100.00%	2,245,448,803.47	100.00%

从上表可以看出，重组完成后本公司主要负债为流动负债，截止2009年3月31日，流动负债占全部负债66.46%。但从流动负债明细来看，预收款项占有最大比重，占负债总额的40.48%。如果扣除预收款项，重组完成后本公司资产负债率仅为36.66%，具有较大的融资空间。

(2) 同行业主要上市公司负债结构比较

① 2008年度可比上市公司的负债结构比较如下表:

序号	代码	名称	2008年12月31日					
			总负债(万元)	比例(%)	流动负债(万元)	比例(%)	预收款项(万元)	比例(%)
1	000002.SZ	万科A	8,041,803.02	100	6,455,372.19	80.27	2,394,575.51	29.78
2	000024.SZ	招商地产	2,115,750.80	100	1,421,842.18	67.20	273,147.27	12.91
3	000031.SZ	中粮地产	577,092.09	100	436,978.95	75.72	5,453.29	0.94
4	000043.SZ	中航地产	301,932.72	100	259,929.72	86.09	8,402.15	2.78
5	000150.SZ	宜华地产	58,512.74	100	46,390.47	79.28	7,897.08	13.50
6	000514.SZ	渝开发	97,442.16	100	38,668.81	39.68	3,177.98	3.26
7	000558.SZ	莱茵置业	143,807.51	100	113,227.51	78.74	52,112.31	36.24
8	000567.SZ	海德股份	10,931.42	100	10,931.42	100.00	2,547.54	23.30
9	000616.SZ	亿城股份	256,809.69	100	188,508.10	73.40	75,904.43	29.56
10	000667.SZ	名流置业	152,949.14	100	94,101.14	61.52	1,515.77	0.99
11	000671.SZ	阳光发展	198,560.94	100	144,929.45	72.99	15,262.47	7.69
12	000736.SZ	ST重实	79,055.96	100	66,555.96	84.19	17,424.64	22.04
13	000797.SZ	中国武夷	340,286.82	100	278,126.63	81.73	42,188.14	12.40
14	002133.SZ	广宇集团	385,596.48	100	233,760.51	60.62	86,020.39	22.31
15	002146.SZ	荣盛发展	443,915.89	100	311,910.14	70.26	101,011.11	22.75
16	002244.SZ	滨江集团	1,047,953.46	100	844,647.46	80.60	426,014.11	40.65
17	600052.SH	浙江广厦	749,416.33	100	723,610.03	96.56	361,072.69	48.18
18	600053.SH	中江地产	166,654.05	100	114,574.05	68.75	13,796.77	8.28
19	600173.SH	卧龙地产	137,453.83	100	98,699.01	71.81	14,269.10	10.38
20	600193.SH	创兴置业	14,813.03	100	12,430.66	83.92	4,942.32	33.36
21	600208.SH	新湖中宝	875,297.01	100	577,117.71	65.93	115,631.15	13.21
22	600246.SH	万通地产	405,903.79	100	262,628.79	64.70	106,479.33	26.23
23	600325.SH	华发股份	872,535.64	100	536,526.33	61.49	312,909.12	35.86
24	600743.SH	华远地产	323,072.91	100	290,284.67	89.85	120,645.21	37.34
		平均值	741,564.48	100	565,072.99	76.20	190,100.00	25.63

		华源股份	224,544.88	100	184,404.88	82.12	98,449.55	43.84

数据来源：Wind资讯

② 2009年第一季度可比上市公司的负债结构比较如下表：

代码	名称	2009年3月31日					
		总负债（万元）	比例（%）	流动负债（万元）	比例（%）	预收款项（万元）	比例（%）
000002.SZ	万科A	8,510,154.31	100	6,626,383.43	77.86	2,738,790.75	32.18
000024.SZ	招商地产	2,215,281.42	100	1,679,890.67	75.83	381,074.11	17.20
000031.SZ	中粮地产	578,118.27	100	436,972.90	75.59	16,659.87	2.88
000043.SZ	中航地产	331,411.46	100	266,477.54	80.41	12,805.09	3.86
000150.SZ	宜华地产	57,760.24	100	45,639.54	79.02	9,910.79	17.16
000514.SZ	渝开发	98,735.01	100	45,389.75	45.97	3,250.94	3.29
000558.SZ	莱茵置业	155,763.18	100	126,183.18	81.01	73,396.96	47.12
000567.SZ	海德股份	7,724.31	100	7,724.31	100.00	2,185.54	28.29
000616.SZ	亿城股份	255,023.07	100	173,329.79	67.97	75,604.05	29.65
000667.SZ	名流置业	146,520.53	100	83,935.53	57.29	1,668.16	1.14
000671.SZ	阳光发展	203,129.06	100	157,897.56	77.73	31,127.33	15.32
000736.SZ	ST重实	84,114.14	100	71,614.14	85.14	20,344.77	24.19
000797.SZ	中国武夷	380,682.76	100	306,323.73	80.47	63,896.46	16.78
002133.SZ	广宇集团	453,586.36	100	226,716.55	49.98	107,254.12	23.65
002146.SZ	荣盛发展	473,645.83	100	351,742.28	74.26	111,953.79	23.64
002244.SZ	滨江集团	1,186,741.64	100	951,643.64	80.19	521,898.48	43.98
600052.SH	浙江广厦	787,331.96	100	755,878.66	96.01	384,257.50	48.81
600053.SH	中江地产	183,925.00	100	126,845.00	68.97	25,888.91	14.08
600173.SH	卧龙地产	130,341.66	100	94,635.72	72.61	9,597.95	7.36
600193.SH	创兴置业	14,021.26	100	12,638.88	90.14	5,266.14	37.56
600208.SH	新湖中宝	1,010,387.46	100	678,528.03	67.16	130,816.99	12.95
600246.SH	万通地产	477,965.52	100	311,200.52	65.11	131,282.23	27.47

600325. SH	华发股份	931, 771. 17	100	585, 931. 21	62. 88	326, 642. 29	35. 06
600743. SH	华远地产	307, 433. 06	100	268, 442. 28	87. 32	99, 070. 09	32. 22
	平均值	790, 898. 70	100	599, 665. 20	75. 82	220, 193. 43	27. 84
	华源股份	165, 226. 87	100	109, 816. 87	66. 46	66, 880. 41	40. 48

数据来源：Wind资讯

由上表可见，截止2009年3月31日，华源股份流动负债占负债总额的比例低于同行业主要上市公司平均水平，因此，重组完成后华源股份短期偿债压力小。而预收款项占总负债的比例高于同行业主要上市公司平均水平，主要是由于未达到收入确认条件的商品房预售好于行业平均水平，这说明本公司运营能力和销售能力较强。

3、偿债能力分析

(1) 交易完成后上市公司的主要偿债能力指标

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表数据，偿债能力指标如下：

项目	2009年3月31日	2008年12月31日
流动比率（次）	2.40	1.57
速动比率（次）	0.48	0.18
资产负债率	61.60%	76.57%
资产负债率（扣除预收款项）	36.66%	43.00%

(2) 同行业上市公司资产负债率指标比较

2008年末及2009年3月末同行业上市公司资产负债率指标如下表所示：

序号	代码	名称	2009年3月31日		2008年12月31日	
			资产负债率	资产负债率 (扣除预收款项)	资产负债率	资产负债率 (扣除预收款项)
1	000002. SZ	万科 A	68.17%	46.23%	67.44%	47.36%
2	000024. SZ	招商地产	57.39%	47.52%	56.51%	49.22%
3	000031. SZ	中粮地产	63.62%	61.78%	63.78%	63.18%
4	000043. SZ	中航地产	62.00%	59.60%	63.39%	61.63%
5	000150. SZ	宜华地产	47.93%	39.71%	48.01%	41.53%
6	000514. SZ	渝开发	31.68%	30.63%	31.61%	30.58%

7	000558.SZ	莱茵置业	75.46%	39.90%	73.67%	46.97%
8	000567.SZ	海德股份	32.42%	23.24%	40.82%	31.31%
9	000616.SZ	亿城股份	49.69%	34.96%	50.26%	35.40%
10	000667.SZ	名流置业	23.72%	23.45%	24.60%	24.36%
11	000671.SZ	阳光发展	74.49%	63.08%	74.08%	68.39%
12	000736.SZ	ST 重实	43.38%	32.89%	42.16%	32.86%
13	000797.SZ	中国武夷	75.22%	62.59%	74.08%	64.89%
14	002133.SZ	广宇集团	74.49%	56.88%	71.43%	55.49%
15	002146.SZ	荣盛发展	68.46%	52.28%	67.98%	52.51%
16	002244.SZ	滨江集团	77.34%	43.33%	75.21%	44.63%
17	600052.SH	浙江广厦	84.46%	43.24%	83.31%	43.17%
18	600053.SH	中江地产	70.72%	60.77%	68.66%	62.98%
19	600173.SH	卧龙地产	62.74%	58.12%	65.18%	58.42%
20	600193.SH	创兴置业	23.36%	14.58%	24.10%	16.06%
21	600208.SH	新湖中宝	66.17%	57.60%	63.28%	54.92%
22	600246.SH	万通地产	59.96%	43.49%	54.96%	40.54%
23	600325.SH	华发股份	65.38%	42.46%	64.49%	41.36%
24	600743.SH	华远地产	64.24%	43.54%	66.07%	41.40%
		平均值	65.28%	47.11%	64.22%	47.76%
		华源股份	61.60%	36.66%	76.57%	43.00%

数据来源：Wind资讯

从上表可以看出，2008年末、2009年第一季度末，重组完成后本公司资产负债率、扣除预收款项后的资产负债率均低于同行业主要上市公司平均水平，特别是，2009年第一季度末本公司扣除预收款项后的资产负债率低于同行业主要上市公司平均水平10.45%。因此，重组完成后本公司具有较强的偿债能力，有利于增强本公司的持续发展能力和抗风险能力。

(3) 同行业主要上市公司短期偿债能力指标比较

序号	代码	名称	2009年3月31日	2008年12月31日

			流动比率 (次)	速动比率 (次)	流动比率 (次)	速动比率 (次)
1	000002.SZ	万科A	1.80	0.53	1.76	0.43
2	000024.SZ	招商地产	2.00	0.49	2.29	0.61
3	000031.SZ	中粮地产	1.65	0.49	1.65	0.51
4	000043.SZ	中航地产	1.56	0.37	1.52	0.36
5	000150.SZ	宜华地产	2.60	0.58	2.59	0.60
6	000514.SZ	渝开发	2.77	1.05	3.11	1.72
7	000558.SZ	莱茵置业	1.38	0.27	1.44	0.26
8	000567.SZ	海德股份	2.20	0.92	1.82	0.90
9	000616.SZ	亿城股份	2.74	0.71	2.38	0.47
10	000667.SZ	名流置业	7.00	2.51	6.30	2.33
11	000671.SZ	阳光发展	1.71	0.49	1.83	0.53
12	000736.SZ	ST重实	2.28	0.31	2.38	0.27
13	000797.SZ	中国武夷	1.30	0.59	2.23	0.44
14	002133.SZ	广宇集团	2.51	0.35	2.16	0.09
15	002146.SZ	荣盛发展	1.87	0.49	1.99	0.54
16	002244.SZ	滨江集团	1.56	0.91	1.59	0.90
17	600052.SH	浙江广厦	1.09	0.15	1.09	0.16
18	600053.SH	中江地产	2.04	0.19	2.10	0.11
19	600173.SH	卧龙地产	1.86	0.35	1.82	0.32
20	600193.SH	创兴置业	2.61	1.52	2.74	1.62
21	600208.SH	新潮中宝	1.79	0.60	1.91	0.54
22	600246.SH	万通地产	2.14	0.56	2.56	0.74
23	600325.SH	华发股份	2.06	0.36	2.13	0.35
24	600743.SH	华远地产	1.39	0.38	1.31	0.37
		平均值	1.82	0.53	1.84	0.48
		华源股份	2.40	0.48	1.57	0.18

数据来源：Wind资讯

从上表看出，重组完成后的华源股份于基准日2009年3月31日的流动比率和速动比率分别为2.40和0.48，与同行业主要上市公司相比，流动比率高于同行业主要上市公司平均水平，而速动比率与同行业主要上市公司平均水平相当，因此，重组完成后的华源股份具有较强的短期偿债能力，本公司项目资金周转能力较好。

4、资产周转能力分析

(1) 重组完成后上市公司的资产周转能力指标

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表，资产周转能力指标如下：

项目	2009年1-3月	2008年度
应收帐款周转率	-	-
存货周转率	0.06	0.23
总资产周转率	0.17	0.39

注：1、应收账款期初期末余额为0元，因此计算应收账款周转率无意义；

2、存货周转率=营业成本/(期初存货余额+期末存货余额)×2，总资产周转率=营业收入/(期初总资产金额+期末总资产金额)×2；

3、计算2008年指标时，期初数取自名城地产2007年年末合并资产负债表中的存货余额和总资产金额。

(2) 同行业上市公司资产周转能力比较

重组完成后上市公司与同行业上市公司资产周转能力的比较如下表：

序号	代码	名称	2009年3月31日			2008年12月31日		
			应收帐款 周转率	存货周 转率	总资产周 转率	应收帐款周 转率	存货周转 率	总资产周 转率
1	000002.SZ	万科A	8.33	0.06	0.07	45.86	0.33	0.37
2	000024.SZ	招商地产	9.11	0.02	0.02	43.66	0.10	0.11
3	000031.SZ	中粮地产	5.32	0.01	0.01	36.75	0.15	0.14
4	000043.SZ	中航地产	1.99	0.04	0.05	15.42	0.49	0.41
5	000150.SZ	宜华地产	1.98	0.01	0.01	-	0.38	0.43
6	000514.SZ	渝开发	4.91	0.07	0.03	119.10	0.42	0.14
7	000558.SZ	莱茵置业	55.32	0.05	0.04	633.90	0.44	0.44

8	000567.SZ	海德股份	14.83	0.06	0.05	10.42	0.31	0.24
9	000616.SZ	亿城股份	23.44	0.07	0.07	38.11	0.20	0.20
10	000667.SZ	名流置业	2.90	0.01	0.02	40.83	0.18	0.24
11	000671.SZ	阳光发展	3.02	0.06	0.05	18.35	0.47	0.38
12	000736.SZ	ST 重实	1.43	0.00	0.01	3.85	0.01	0.02
13	000797.SZ	中国武夷	1.81	0.13	0.09	5.75	0.57	0.36
14	002133.SZ	广宇集团	103.14	0.02	0.03	93.15	0.16	0.19
15	002146.SZ	荣盛发展	26.93	0.08	0.09	142.80	0.29	0.36
16	002244.SZ	滨江集团	5.19	0.01	0.01	89.32	0.23	0.21
17	600052.SH	浙江广厦	4.35	0.00	0.00	410.73	0.35	0.35
18	600053.SH	中江地产	3.19	0.00	0.01	44.30	0.06	0.14
19	600173.SH	卧龙地产	7.55	0.09	0.11	45.49	0.36	0.39
20	600193.SH	创兴置业	-	0.01	0.00	-	0.92	0.44
21	600208.SH	新潮中宝	16.84	0.06	0.04	128.89	0.34	0.29
22	600246.SH	万通地产	17.98	0.02	0.04	391.46	0.57	0.63
23	600325.SH	华发股份	1,161.12	0.04	0.05	17,466.03	0.29	0.31
24	600743.SH	华远地产	-	0.05	0.06	-	1.02	0.89
		平均值	15.22	0.04	0.04	117.90	0.36	0.32
		华源股份	-	0.06	0.17	-	0.23	0.39

数据来源：Wind资讯

注：应收账款周转率平均值剔除指标明显偏离正常水平的华发股份。

从上表可见，公司2009年1—3月份的总资产周转率为0.17，高于同行业主要上市公司0.04的平均水平；公司2009年1—3月的存货周转率为0.06，高于同行业主要上市公司0.004的平均水平，公司开发产品销售情况良好，体现出本公司具备较强的营运能力以及产品营销能力，“名城”品牌的市场效应得以体现。

（三）经营成果和盈利能力分析

1、按项目分类，本公司最近一年一期营业收入构成

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表，本公司最近一年一期营业收入构成如下表：

单位：万元

产品类别	2009 年 1-3 月			2008 年度		
	营业收入	营业成本	毛利	营业收入	营业成本	毛利
名城港湾•名郡	-	-	-	101,355.82	49,508.66	51,847.16
名城港湾C地块 复式住宅	-	-	-	12,298.34	7,094.40	5,203.94
东方名城•香郡	48,253.88	13,804.47	34,449.40	-	-	-
合 计	48,253.88	13,804.47	34,449.40	113,654.16	56,603.06	57,051.10

从上表可以看出，本公司2008年盈利来源于名城港湾•名郡、名城港湾C地块复式住宅；2009年1-3月盈利来源于东方名城•香郡。

2、主要盈利指标分析

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表，本公司主要利润指标如下：

单位：元

项目	2009 年 1-3 月	2008 年度
营业收入	482,538,759.00	1,136,541,625.00
营业成本	138,044,716.89	566,030,636.50
营业利润	281,037,323.35	399,720,323.70
利润总额	281,029,250.11	385,643,431.35
净利润	212,450,302.77	285,658,619.65
营业利润率（主营业务利润率）	58.24%	35.17%
净资产收益率	20.63%	41.58%

本公司最近一年一期的净资产收益率分别为41.58%、20.63%，高于沪深两市房地产企业净资产收益率的平均水平。一方面是由于公司近年来在专业化水平逐步提高的同时，注重加强品牌建设以及开发和运营成本的控制，为保持公司的盈利能力和稳定发展提供了有力保证；一方面是因为目前本公司的净资产规模在同类上市公司中尚处于一个较低的水平。最近一年一期，公司主营业务利润率分别为35.17%和58.24%，高于同行业上市公司的平均水平；公司主营业务突出，有利于公司实现的可持续发展。

3、盈利预测报告的分析

根据天职出具的天职沪核字[2009]第1072号《审核报告》，本公司2009、2010年主要盈利预测数据如下：

项目	2010 年度预测数	2009 年度预测数	2009 年 1-3 月实际数
营业收入	213,069.13	176,499.11	48,253.87
营业成本	76,821.30	64,403.10	13,804.47
营业利润	87,948.74	77,763.36	28,103.73
利润总额	87,948.75	77,762.55	28,102.92
净利润	65,931.57	58,454.74	21,245.03
归属于母公司所有者的净利润	46,152.10	40,924.75	14,877.95

从上表可以看到，公司2009年度营业收入预测数176,499.11万元；2010年度营业收入预测数213,069.13万元。本公司2009年度、2010年度房地产开发收入系根据公司所开发的房地产项目的规模、开发进度、项目预售情况、营销计划的已实现情况及预计房地产市场的需求情况等因素进行分析后测算的；对2009年度、2010年度房地产销售单价的预测是基于本公司目前执行的产品销售价格，以及对2008年度已实现预售房产和2008年度、2009年度房地产市场走势的分析而确定的。

（四）上市公司盈利来源及未来盈利趋势分析

1、上市公司盈利来源

本次交易前，上市公司已无任何经营性资产和盈利来源。本次交易完成后，上市公司的唯一经营性资产和业务为名城地产70%股权，因此，上市公司的收入及盈利在短期内完全来源于名城地产。

2、从主营业务收入确认来看上市公司未来盈利的稳定性

2006年名城地产确认营业收入3.53亿元，2007年确认营业收入3.50亿元，2008年确认营业收入11.37亿元，2009年1—3月确认营业收入4.83亿元，2009年全年预计可确认营业收入约17.65亿元。从名城地产营业收入的确认来看，公司2006—2007年开发的名城港湾·名郡、名城港湾C地块复式住宅只有少部分达到交付要求，造成公司在2006—2007年确认营业收入较少。根据名城地产目前正在建设以及储备项目开发计划，公司2009—2011年预计将分别确认营业收入17.65亿

元、21.31亿元、31.65亿元。名城地产营业收入自2008年开始步入一个较为平稳的发展时期，这对于重组完成后的上市公司较为有利。

根据经审核的备考盈利预测报告以及重组方对上市公司的业绩承诺，重组完成后上市公司的盈利状况如下表所示：

单位：万元

项目	2009 年	2010 年	2011 年
重组完成后上市公司净利润	58,454.75	65,931.57	97,843.93
归属于母公司所有者的净利润	40,924.75	46,152.10	68,490.75

注：2009年、2010年数据来源于上市公司备考盈利预测报告，2011年数据来源于重组方的业绩承诺。

从上表可以看出，重组完成后上市公司业绩呈现平稳增长的趋势，重组完成后上市公司将彻底改变原有的经营状况和财务状，名城地产也将借助上市公司平台，实现更加平衡快速发展。

本次重大资产重组完成后，本公司将有机会分享我国房地产高速发展带来的巨大收益，能够不断提高公司的盈利能力、不断提升公司的内在价值，从而为广大股东带来良好的收益。重组完成后的本公司行业前景明朗，盈利模式清晰，具有较强的持续盈利能力。

四、根据2009年1-6月备考财务报告对上市公司完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势的分析

该节数据分析均基于备考财务报表编制基础的假设，一期的数据指的是2009年1-6月或2009年6月30日，同行业主要上市公司的一期数据取的是2009年1-6月或2009年6月30日的数据。

（一）本次交易前后上市公司主要财务数据对比

根据天职沪审字[2009]第1154-2号《审计报告》、天职沪审字[2009]第1154-3号审计报告，将最近一年一期上市公司合并财务报表和备考合并财务报表的财务数据进行对比，具体对比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2009 年 6 月 30 日/2009 年 1-6 月	
	合并报表数 (发行前)	备考合并报表数 (发行后)

总资产	1,494.30	316,502.15
总负债	1,494.30	211,178.38
所有者权益	-	105,323.77
归属于母公司所有者权益	-	73,726.64
营业收入	-	58,979.75
营业利润	-	31,222.39
利润总额	-	31,223.01
净利润	-	23,559.26
归属于母公司所有者的净利润	-	16,497.91
资产负债率	100.00%	66.72%
扣除预收款项后的资产负债率（注1）	100.00%	31.76%
净资产收益率（注2）	-	22.38%
每股净资产（元/股）（注3）	-	0.49
每股收益（元/股）（注4）	-	0.11
扣除非经常性损益后的每股收益（元/股）（注4）	-	0.11

注1：扣除预收款项后的资产负债率=（总负债－预收款项）/总资产

注2：净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益

注3：本次备考合并财务报表的编制基于企业合并的会计处理采用非同一控制下不构成业务反向购买法的处理原则。在计算每股净资产时，总股本按交易完成后1,511,556,942股计算，净资产按照名城地产的净资产账面值×70%即737,266,370.71元计算（而不是按照标的资产的评估值计算），计算公式为“0.49元/股=标的资产净资产账面值737,266,370.71元/本次交易完成后总股本1,511,556,942股”。

若从华源股份（母公司）单体报表看，每股净资产的计算结果为1.53元；

注4：在计算发行后的每股收益时，总股本按交易完成后1,511,556,942股计算。

上表显示，本次交易完成后，上市公司的每股净资产由0元增加到0.49元（每股净资产（母公司）为1.53元），2009年1-6月每股收益由0元增加到0.11元，净资产收益率由0增加到22.38%，资产质量和盈利能力得到了彻底改善。

（二）本次交易完成后公司财务状况的分析

1、本次交易完成后公司资产的主要构成和资产状况分析

（1）资产的主要构成

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表数据，本次交易完成后本公司各类资产金额及占总资产的比例如下表：

项目	2009年6月30日		2008年12月31日	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例
流动资产	3,117,268,710.24	98.49%	2,892,719,056.00	98.65%
其中：货币资金	498,672,383.88	15.76%	31,259,825.76	1.07%
预付款项	327,358,207.63	10.34%	157,096,589.01	5.36%
其他应收款	104,351,842.07	3.30%	137,942,804.43	4.70%
存货	2,186,886,276.66	69.10%	2,566,171,627.73	87.52%
非流动资产	47,752,736.59	1.51%	39,786,105.15	1.36%
资产总计	3,165,021,446.83	100.00%	2,932,256,952.08	100.00%

本公司的主要资产为流动资产，截止2009年6月30日，流动资产占全部资产98.49%。流动资产主要构成为货币资金、预付款项和存货，其中货币资金合计占全部资产15.76%，较2008年末占比提升14.69%，显示本次交易完成后本公司的货币资金有较大幅度的提升；而存货合计占全部资产69.10%，这主要是由于交易完成后本公司所处的房地产行业特点所决定的。

（2）同行业主要上市公司资产状况比较

截止2009年6月30日，可比上市公司的资产状况比较如下表：

名称	总资产(万元)	比例(%)	流动资产(万元)	比例(%)	货币资金(万元)	比例(%)	存货	比例(%)
万科A	12,451,992.87	100.00	11,880,877.65	95.41	2,688,042.35	21.59	8,416,579.93	67.59
招商地产	4,045,198.89	100.00	3,540,280.49	87.52	858,152.49	21.21	2,591,176.84	64.06
中粮地产	989,016.50	100.00	794,522.12	80.33	199,110.43	20.13	527,908.07	53.38
中航地产	592,479.74	100.00	474,763.04	80.13	79,938.54	13.49	341,438.65	57.63
宜华地产	114,444.84	100.00	112,988.72	98.73	23,355.17	20.41	87,528.50	76.48
渝开发	329,681.23	100.00	148,868.51	45.16	39,571.90	12.00	94,489.58	28.66
莱茵置业	228,339.11	100.00	195,280.09	85.52	25,700.90	11.26	152,793.89	66.92
海德股份	23,300.89	100.00	16,477.16	70.71	4,653.43	19.97	9,285.12	39.85
亿城股份	616,441.94	100.00	579,368.46	93.99	123,723.29	20.07	401,121.44	65.07
名流置业	649,174.83	100.00	617,221.14	95.08	106,741.53	16.44	390,201.76	60.11

阳光发展	294,755.20	100.00	292,246.14	99.15	20,819.65	7.06	199,669.73	67.74
ST 重实	195,159.75	100.00	164,306.35	84.19	11,737.61	6.01	143,467.11	73.51
中国武夷	535,439.79	100.00	427,514.51	79.84	105,217.18	19.65	230,364.69	43.02
广宇集团	589,329.50	100.00	547,515.48	92.90	60,221.21	10.22	483,138.28	81.98
荣盛发展	765,065.87	100.00	725,264.80	94.80	110,736.13	14.47	509,230.32	66.56
滨江集团	1,665,168.96	100.00	1,616,703.45	97.09	207,499.70	12.46	721,742.77	43.34
浙江广厦	890,757.82	100.00	784,418.27	88.06	53,510.25	6.01	680,843.20	76.43
中江地产	277,961.67	100.00	276,432.18	99.45	33,683.58	12.12	234,935.89	84.52
卧龙地产	218,415.58	100.00	187,514.96	85.85	22,739.06	10.41	151,795.05	69.50
创兴置业	80,058.89	100.00	24,210.30	30.24	1,672.11	2.09	13,027.41	16.27
新湖中宝	1,719,511.31	100.00	1,382,290.78	80.39	368,615.03	21.44	864,353.77	50.27
万通地产	831,577.05	100.00	703,093.18	84.55	115,210.41	13.85	494,780.10	59.50
华发股份	1,612,825.18	100.00	1,395,966.21	86.55	388,250.83	24.07	1,003,488.12	62.22
华远地产	577,970.50	100.00	495,631.72	85.75	170,130.56	29.44	276,661.27	47.87
名称	总资产	比例	流动资产	比例	货币资金	比例	存货	比例
平均值	1,262,252.83	100.00	1,140,989.82	84.23	242,459.72	15.25	792,500.89	59.27
华源股份	316,502.14	100.00	311,726.87	98.49	49,867.24	15.76	218,688.63	69.10

数据来源：Wind资讯

由上表可见，截止2009年6月30日，华源股份总资产为316,502.14万元，相比行业上市龙头企业仍有一定差距，同时考虑到目前已上市的房地产企业已经通过资本市场进行过股权融资，如果交易完成后的华源股份通过资本市场进行股权融资，资产规模将在较短的时间内达到同行业上市公司中游水平。2009年6月30日货币资金余额49,867.24万元，占总资产的比例由2008年末的1.07%增加到15.76%，增长逾1400%，现金存量较为充裕，能够较好地保证公司的正常运营。华源股份的存货占总资产的69.10%，高出同行业主要上市公司59.27%平均水平近10个百分点。

华源股份流动资产占比为98.49%，高于同行业主要可比上市公司84.23%的平均水平，显示出重组完成后的华源股份资产质量总体良好，流动性较强。

2、负债的主要构成及分析

(1) 负债结构

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表数据，重组完成后本公司各类负债金额及占总负债的比例如下表：

项 目	2009 年 6 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
流动负债	1,419,783,774.38	67.23%	1,844,048,803.47	82.12%
其中：短期借款	-	-	150,000,000.00	6.68%
应付账款	14,260,583.05	0.68%	33,227,513.40	1.48%
预收款项	1,106,481,828.73	52.40%	984,495,493.49	43.84%
应付职工薪酬	780,513.60	0.04%	654,951.73	0.03%
应交税费	160,235,615.94	7.59%	118,362,270.49	5.27%
其他应付款	27,825,233.06	1.32%	367,308,574.36	16.36%
一年内到期的非流动负债	110,200,000.00	5.22%	190,000,000.00	8.46%
非流动负债	692,000,000.00	32.77%	401,400,000.00	17.88%
其中：长期借款	692,000,000.00	32.77%	401,400,000.00	17.88%
负 债 合 计	2,111,783,774.38	100.00%	2,245,448,803.47	100.00%

从上表可以看出，重组完成后本公司主要负债为流动负债，截止2009年6月30日，流动负债占全部负债67.23%。但从流动负债明细来看，预收款项占有最大比重，占负债总额的52.40%。如果扣除预收款项，重组完成后本公司资产负债率仅为31.76%，具有较大的融资空间。

(2) 同行业主要上市公司负债结构比较

截止2009年6月30日，可比上市公司的负债结构比较如下表：

代码	名称	2009 年 6 月 30 日					
		总负债（万元）	比例（%）	流动负债（万元）	比例（%）	预收款项（万元）	比例（%）
000002.SZ	万科 A	8,271,498.70	100	6,263,861.29	75.73	2,997,974.86	36.24
000024.SZ	招商地产	2,379,615.83	100	1,895,786.42	79.67	652,080.28	27.40
000031.SZ	中粮地产	617,245.23	100	473,077.67	76.64	58,350.76	9.45

000043. SZ	中航地产	387, 639. 39	100	352, 667. 46	90. 98	35, 380. 23	9. 13
000150. SZ	宜华地产	48, 695. 04	100	36, 598. 32	75. 16	4, 422. 14	9. 08
000514. SZ	渝开发	116, 464. 35	100	61, 920. 50	53. 17	8, 256. 93	7. 09
000558. SZ	莱茵置业	174, 695. 28	100	137, 103. 22	78. 48	93, 480. 95	53. 51
000567. SZ	海德股份	6, 874. 35	100	6, 874. 35	100. 00	2, 150. 76	31. 29
000616. SZ	亿城股份	356, 011. 68	100	286, 431. 73	80. 46	196, 386. 65	55. 16
000667. SZ	名流置业	176, 665. 75	100	99, 383. 75	56. 26	3, 218. 35	1. 82
000671. SZ	阳光发展	226, 185. 63	100	184, 554. 14	81. 59	74, 456. 33	32. 92
000736. SZ	ST 重实	91, 546. 18	100	73, 046. 18	79. 79	26, 228. 78	28. 65
000797. SZ	中国武夷	405, 314. 27	100	325, 337. 37	80. 27	124, 566. 36	30. 73
002133. SZ	广宇集团	429, 669. 81	100	229, 189. 21	53. 34	141, 677. 95	32. 97
002146. SZ	荣盛发展	539, 066. 83	100	403, 484. 49	74. 85	182, 798. 03	33. 91
002244. SZ	滨江集团	1, 330, 227. 02	100	1, 067, 268. 02	80. 23	755, 085. 53	56. 76
600052. SH	浙江广厦	742, 153. 68	100	572, 002. 38	77. 07	365, 077. 54	49. 19
600053. SH	中江地产	203, 311. 27	100	141, 231. 27	69. 47	44, 417. 93	21. 85
600173. SH	卧龙地产	149, 169. 30	100	126, 520. 17	84. 82	11, 620. 04	7. 79
600193. SH	创兴置业	34, 170. 72	100	28, 840. 99	84. 40	6, 187. 28	18. 11
600208. SH	新潮中宝	1, 175, 264. 63	100	802, 924. 75	68. 32	206, 224. 31	17. 55
600246. SH	万通地产	507, 368. 51	100	353, 068. 51	69. 59	210, 730. 25	41. 53
600325. SH	华发股份	1, 106, 637. 79	100	703, 651. 04	63. 58	442, 390. 93	39. 98
600743. SH	华远地产	414, 800. 48	100	297, 267. 63	71. 67	104, 868. 25	25. 28
	平均值	828, 762. 15	100	621, 753. 78	75. 02	281, 167. 98	33. 93
	华源股份	211, 178. 38	100	141, 978. 38	67. 23	110, 648. 18	52. 40

数据来源：Wind资讯

由上表可见，截止2009年6月30日，华源股份流动负债占负债总额的比例为67. 23%，低于同行业主要上市公司75. 02%的平均水平，重组完成后华源股份短期偿债压力较小；而预收款项占总负债的比例为52. 40%，高于同行业主要上市公司33. 93%的平均水平，主要是由于未达到收入确认条件的商品房预售好于行业平均水平所致，这说明本公司运营能力和销售能力较强。

3、偿债能力分析

(1) 交易完成后上市公司的主要偿债能力指标

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表数据，偿债能力指标如下：

项目	2009年6月30日	2008年12月31日
流动比率（次）	2.20	1.57
速动比率（次）	0.23	0.18
资产负债率	66.72%	76.57%
资产负债率（扣除预收款项）	31.76%	43.00%

(2) 同行业上市公司资产负债率指标比较

2008年末及2009年6月30日同行业上市公司资产负债率指标如下表所示：

序号	代码	名称	2009年6月30日		2008年12月31日	
			资产负债率	资产负债率 （扣除预收款项）	资产负债率	资产负债率 （扣除预收款项）
1	000002.SZ	万科A	66.43%	42.35%	67.44%	47.36%
2	000024.SZ	招商地产	58.83%	42.71%	56.51%	49.22%
3	000031.SZ	中粮地产	62.41%	56.51%	63.78%	63.18%
4	000043.SZ	中航地产	65.43%	59.46%	63.39%	61.63%
5	000150.SZ	宜华地产	42.55%	38.68%	48.01%	41.53%
6	000514.SZ	渝开发	35.33%	32.82%	31.61%	30.58%
7	000558.SZ	莱茵置业	76.51%	35.57%	73.67%	46.97%
8	000567.SZ	海德股份	29.50%	20.27%	40.82%	31.31%
9	000616.SZ	亿城股份	57.75%	25.89%	50.26%	35.40%
10	000667.SZ	名流置业	27.21%	26.72%	24.60%	24.36%
11	000671.SZ	阳光发展	76.74%	51.48%	74.08%	68.39%
12	000736.SZ	ST重实	46.91%	33.47%	42.16%	32.86%
13	000797.SZ	中国武夷	75.70%	52.43%	74.08%	64.89%
14	002133.SZ	广宇集团	72.91%	48.87%	71.43%	55.49%
15	002146.SZ	荣盛发展	70.46%	46.57%	67.98%	52.51%

16	002244.SZ	滨江集团	79.89%	34.54%	75.21%	44.63%
17	600052.SH	浙江广厦	83.32%	42.33%	83.31%	43.17%
18	600053.SH	中江地产	73.14%	57.16%	68.66%	62.98%
19	600173.SH	卧龙地产	68.30%	62.98%	65.18%	58.42%
20	600193.SH	创兴置业	42.68%	34.95%	24.10%	16.06%
21	600208.SH	新湖中宝	68.35%	56.36%	63.28%	54.92%
22	600246.SH	万通地产	61.01%	35.67%	54.96%	40.54%
23	600325.SH	华发股份	68.61%	41.19%	64.49%	41.36%
24	600743.SH	华远地产	71.77%	53.62%	66.07%	41.40%
		平均值	65.66%	43.38%	64.22%	47.76%
		华源股份	66.72%	31.76%	76.57%	43.00%

数据来源：Wind资讯

从上表可以看出，2008年末，公司资产负债率为76.57%，高于同行业主要上市公司64.22%的平均水平；但扣除预收款项后，资产负债率为43.00%，低于同行业主要上市公司47.76%平均水平4.76个百分点。2009年6月30日，公司资产负债率为66.72%，与同行业主要上市公司65.66%的平均水平相当；但扣除预收款项后，资产负债率仅为31.76%，低于同行业主要上市公司43.38%平均水平逾10个百分点。

本次交易完成后，公司2009年6月30日的资产负债率较2008年末的资产负债率下降近10个百分点，说明2009年6月30日公司偿债能力较2008年末得到了加强；2009年6月30日和2008年末公司扣除预收款项后的资产负债率均低于同行业主要上市公司的平均水平，显示出公司具有较强的偿债能力，有利于增强本公司的持续发展能力和抗风险能力。

（3）同行业主要上市公司短期偿债能力指标比较

序号	代码	名称	2009年6月30日		2008年12月31日	
			流动比率 (次)	速动比率 (次)	流动比率 (次)	速动比率 (次)
1	000002.SZ	万科A	1.90	0.55	1.76	0.43
2	000024.SZ	招商地产	1.87	0.50	2.29	0.61

3	000031. SZ	中粮地产	1.68	0.56	1.65	0.51
4	000043. SZ	中航地产	1.35	0.38	1.52	0.36
5	000150. SZ	宜华地产	3.09	0.70	2.59	0.60
6	000514. SZ	渝开发	2.40	0.88	3.11	1.72
7	000558. SZ	莱茵置业	1.42	0.31	1.44	0.26
8	000567. SZ	海德股份	2.40	1.05	1.82	0.90
9	000616. SZ	亿城股份	2.02	0.62	2.38	0.47
10	000667. SZ	名流置业	6.21	2.28	6.30	2.33
11	000671. SZ	阳光发展	1.58	0.50	1.83	0.53
12	000736. SZ	ST 重实	2.25	0.29	2.38	0.27
13	000797. SZ	中国武夷	1.31	0.61	2.23	0.44
14	002133. SZ	广宇集团	2.39	0.28	2.16	0.09
15	002146. SZ	荣盛发展	1.80	0.54	1.99	0.54
16	002244. SZ	滨江集团	1.51	0.84	1.59	0.90
17	600052. SH	浙江广厦	1.37	0.18	1.09	0.16
18	600053. SH	中江地产	1.96	0.29	2.10	0.11
19	600173. SH	卧龙地产	1.48	0.28	1.82	0.32
20	600193. SH	创兴置业	0.84	0.39	2.74	1.62
21	600208. SH	新湖中宝	1.72	0.65	1.91	0.54
22	600246. SH	万通地产	1.99	0.59	2.56	0.74
23	600325. SH	华发股份	1.98	0.56	2.13	0.35
24	600743. SH	华远地产	1.67	0.74	1.31	0.37
		平均值	1.84	0.56	1.84	0.48
		华源股份	2.20	0.23	1.57	0.18

数据来源：Wind资讯

从上表看出，重组完成后，公司2009年6月30日的流动比率为2.20，高于同行业主要上市公司1.84的平均水平，说明公司短期偿债能力与行业平均水平相比较强；公司2009年6月30日的速动比率为0.23，比同行业主要上市公司0.56的平均水平低，这主要是由于公司的存货在流动资产中的占比较行业平均水平高所

致。

4、资产周转能力分析

(1) 重组完成后上市公司的资产周转能力指标

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表，资产周转能力指标如下：

项目	2009 年 1-6 月	2008 年度
应收帐款周转率	-	-
存货周转率	0.07	0.23
总资产周转率	0.19	0.39

注：1、应收账款期初期末余额为0元，因此计算应收账款周转率无意义；

2、存货周转率=营业成本/(期初存货余额+期末存货余额)×2，总资产周转率=营业收入/(期初总资产金额+期末总资产金额)×2；

3、计算2008年指标时，期初数取自名城地产2007年年末合并资产负债表中的存货余额和总资产金额；

(2) 同行业上市公司资产周转能力比较

重组完成后上市公司与同行业上市公司资产周转能力的比较如下表：

序号	代码	名称	2009 年 1-6 月		
			应收帐款周转率	存货周转率	总资产周转率
1	000002.SZ	万科A	22.67	0.18	0.18
2	000024.SZ	招商地产	27.61	0.07	0.07
3	000031.SZ	中粮地产	12.53	0.03	0.03
4	000043.SZ	中航地产	4.87	0.09	0.10
5	000150.SZ	宜华地产	31.33	0.08	0.11
6	000514.SZ	渝开发	6.94	0.15	0.07
7	000558.SZ	莱茵置业	192.91	0.12	0.12
8	000567.SZ	海德股份	45.52	0.13	0.10
9	000616.SZ	亿城股份	51.96	0.14	0.15
10	000667.SZ	名流置业	6.45	0.03	0.04
11	000671.SZ	阳光发展	6.60	0.18	0.14

12	000736.SZ	ST 重实	3.02	0.00	0.01
13	000797.SZ	中国武夷	4.24	0.30	0.21
14	002133.SZ	广宇集团	732.27	0.10	0.14
15	002146.SZ	荣盛发展	64.24	0.19	0.20
16	002244.SZ	滨江集团	7.60	0.02	0.01
17	600052.SH	浙江广厦	109.66	0.09	0.09
18	600053.SH	中江地产	9.42	0.01	0.02
19	600173.SH	卧龙地产	12.33	0.21	0.25
20	600193.SH	创兴置业	-	0.07	0.03
21	600208.SH	新潮中宝	63.02	0.18	0.12
22	600246.SH	万通地产	70.28	0.06	0.08
23	600325.SH	华发股份	2,813.36	0.07	0.09
24	600743.SH	华远地产	-	0.09	0.09
		平均值	37.66	0.11	0.10
		华源股份	-	0.07	0.19

数据来源：Wind资讯

注1：应收账款周转率平均值剔除指标明显偏离正常水平的广宇集团和华发股份；

注2：本公司的应收账款和应收票据期末余额为0，应收账款周转率为0。

从上表可见，公司2009年1—6月份的总资产周转率为0.19，高于同行业主要上市公司0.10的平均水平；公司2009年1—6月的存货周转率为0.07，低于同行业主要上市公司0.11的平均水平，主要是由于1—6月份预售的产品在2009年6月30日未达到收入确认条件所致。

公司开发产品销售情况良好，体现出本公司具备较强的营运能力以及产品营销能力，“名城”品牌的市场效应得以体现。

（三）经营成果和盈利能力分析

1、按项目分类，本公司最近一年一期营业收入构成

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表，本公司最近一年一期营业收入构成如下表：

单位：万元

产品类别	2009 年 1-6 月			2008 年度		
	营业收入	营业成本	毛利	营业收入	营业成本	毛利
名城港湾•名郡	-	-	-	101,355.82	49,508.66	51,847.16
名城港湾C地块 复式住宅	-	-	-	12,298.34	7,094.40	5,203.94
东方名城•香郡	58,948.79	17,084.69	41,864.10	-	-	-
物业费收入	30.96	41.04	-10.08	-	-	-
合 计	58,979.75	17,125.73	41,854.02	113,654.16	56,603.06	57,051.10

从上表可以看出，本公司2008年盈利来源于名城港湾•名郡、名城港湾C地块复式住宅；2009年1-6月盈利主要来源于东方名城•香郡。

2、主要盈利指标分析

根据本公司最近一年一期备考合并财务报表，本公司主要利润指标如下：

单位：元

项目	2009 年 1-6 月	2008 年度
营业收入	589,797,516.76	1,136,541,625.00
营业成本	171,257,340.02	566,030,636.50
营业利润	312,223,925.11	399,720,323.70
利润总额	312,230,097.61	385,643,431.35
净利润	235,592,569.01	285,658,619.65
营业利润率（主营业务利润率）	52.94%	35.17%
净资产收益率	22.37%	41.58%

本公司最近一年一期的净资产收益率分别为41.58%、22.37%，高于沪深两市房地产企业净资产收益率的平均水平。一方面是由于公司近年来在专业化水平逐步提高的同时，注重加强品牌建设以及开发和运营成本的控制，为保持公司的盈利能力和稳定发展提供了有力保证；一方面是因为目前本公司的净资产规模在同类上市公司中尚处于一个较低的水平。最近一年一期，公司主营业务利润率分别为35.17%和52.94%，高于同行业上市公司的平均水平；公司主营业务突出，有利于公司实现的可持续发展。

（四）上市公司盈利来源及未来盈利趋势分析

1、上市公司盈利来源

本次交易前，上市公司已无任何经营性资产和盈利来源。本次交易完成后，上市公司的唯一经营性资产和业务为名城地产70%股权，因此，上市公司的收入及盈利在短期内完全来源于名城地产。

2、从主营业务收入确认来看上市公司未来盈利的稳定性

2006年名城地产确认营业收入3.53亿元，2007年确认营业收入3.50亿元，2008年确认营业收入11.37亿元，2009年1—3月确认营业收入4.83亿元，2009年1—6月确认营业收入5.90亿元，2009年全年预计可确认营业收入约18.14亿元。从名城地产营业收入的确认来看，公司2006—2007年开发的名城港湾·名郡、名城港湾C地块复式住宅只有少部分达到交付要求，造成公司在2006—2007年确认营业收入较少。根据名城地产目前正在建设以及储备项目开发计划，公司2009—2011年预计将分别确认营业收入17.65亿元、21.31亿元、31.65亿元。名城地产营业收入自2008年开始步入一个较为平稳的发展时期，这对于重组完成后的上市公司较为有利。

根据经审核的备考盈利预测报告以及重组方对上市公司的业绩承诺，重组完成后上市公司的盈利状况如下表所示：

单位：万元

项目	2009年	2010年	2011年
重组完成后上市公司净利润	58,454.75	65,931.57	97,843.93
归属于母公司所有者的净利润	40,924.75	46,152.10	68,490.75

注：2009年、2010年数据来源于上市公司备考盈利预测报告，2011年数据来源于重组方的业绩承诺。

从上表可以看出，重组完成后上市公司业绩呈现平稳增长的趋势，重组完成后上市公司将彻底改变原有的经营状况和财务状况，名城地产也将借助上市公司平台，实现稳健快速发展。

本次重大资产重组完成后，本公司将有机会分享我国房地产高速发展带来的巨大收益，能够不断提高公司的盈利能力、不断提升公司的内在价值，从而为广大股东带来良好的收益。重组完成后的本公司行业前景明朗，盈利模式清晰，具有较强的持续盈利能力。

五、本次交易对公司的影响

（一）获得经营性资产和业务，主营业务将发生重大变化

本次交易完成后，名城地产70%股权成为本公司唯一的经营性资产，公司主营业务将转变为房地产开发与经营。

如果本次交易获得证监会审核通过，华源股份的基本面将发生重大变化，华源股份将能获得持续经营能力并实现盈利。

（二）公司股本结构发生变化

本次拟发行股份1,039,471,959股，本次交易完成后，公司的总股本将从472,084,983股增加到1,511,556,942股。

本次交易前后本公司股本结构变动情况如下表：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
东福实业（A股）	73,986,870	15.67%	823,891,641	54.51%
锦昌贸易（A股）	-	-	100,234,796	6.63%
三嘉制冷（A股）	-	-	96,522,396	6.39%
创元贸易（A股）	-	-	92,809,996	6.14%
俞丽（B股）	47,691,464	10.10%	47,691,464	3.16%
其他股东	350,406,649	74.22%	350,406,649	23.18%
合计	472,084,983	100.00%	1,511,556,942	100.00%

（三）本次交易有助于公司摆脱亏损局面，提高盈利能力

通过本次交易，标的资产可为上市公司带来持续稳定的收益。根据盈利预测（天职对华源股份出具了天职沪核字（2009）第1072号《审核报告》），本公司2009年度可实现营业收入176,499.11万元，可实现净利润58,454.75万元（其中归属于母公司所有者的净利润40,924.75万元）；2010年度可实现营业收入213,069.13万元，可实现净利润65,931.57万元（其中归属于母公司所有者的净利润46,152.10万元）。

本次交易完成后，本公司2009年、2010年的净资产收益率分别为41.69%、31.98%，高于沪深两市房地产企业平均净资产收益率水平，具体如下表：

项目	归属于母公司所有者的净利润(万元)	归属于母公司所有者权益(万元)	净资产收益率	每股收益(元/股)
2009年	40,924.75	98,153.48(注1)	41.69%	0.271
2010年	46,152.10	144,305.58(注2)	31.98%	0.305

注1：2009年末归属于母公司所有者权益=2009年3月31日备考合并报表中归属于母公司所有者权益+备考盈利预测表中2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润；

注2：2010年的归属于母公司所有者权益=2009年末归属于母公司所有者权益+2010年备考盈利预测中归属于母公司所有者的净利润；

注3：计算每股收益时，总股本按重组完成后1,511,556,942股计算。

因此，本次交易发行价格有利于提高本公司盈利能力。

（四）本次交易有助于避免终止上市、解散和清算的风险

由于本公司2005年、2006年、2007年连续三年亏损，上交所根据《上市规则》的有关规定，决定自2008年5月19日起对公司股票实行暂停上市。

如果本次重大资产重组能够顺利实施，将引入优良资产，有效改善本公司的资产质量和财务状况。

根据2009年1-3月备考财务报告，可知交易前后华源股份的总资产从8,617.33万增加至268,236.41万元，归属于母公司所有者权益从0万元增加至72,106.68万元，负债从8,617.33万增加至165,226.87元，资产负债率恢复到正常水平（资产负债率为61.60%，扣除预收帐款后的资产负债率为36.66%）。

根据2009年1-6月备考财务报告，可知交易前后华源股份的总资产从1,494.30万增加至316,502.14万元，归属于母公司所有者权益从0万元增加至73,726.64万元，负债从1,494.30万增加至211,178.38元，资产负债率恢复到正常水平（资产负债率为66.72%，扣除预收帐款后的资产负债率为31.76%）。

公司将获得持续经营和盈利能力，从而有助于避免公司终止上市、解散和清算的风险。

（五）本次交易有利于公司的长远发展

本次交易顺利实施后，本公司将有机会分享我国房地产发展带来的巨大收益，能够不断提高公司的盈利能力、不断提升公司的内在价值，本次交易有利于公司的长远发展。

（六）本次交易符合公司及全体股东利益

本次交易将使华源股份成为以房地产开发与经营为主业、具备优质资产和持续良好盈利能力的公司，华源股份股东可以分享优质资产带来的良好收益；如本次交易成功实施，将实现华源股份恢复上市，有利于切实维护华源股份全体股东利益。

六、交易完成后华源股份未来发展计划

（一）交易后上市公司的房地产开发战略

本次重组中华源股份将发行股份购买名城地产 70%股权，名城地产的经营范围为综合房地产开发。重组完成后，华源股份的主营业务将变更为房地产开发与经营，其发展战略的制定和实施目前将同时结合名城地产的发展战略和优势。

根据名城地产的经营现状和发展方向，基于对房地产行业未来发展趋势的判断和公司经营优劣势的分析，华源股份将实施以下发展战略：

利用子公司名城地产在福州市房地产市场多年的品牌优势，结合已拥有的客户资源，积极融入海峡西岸经济区建设的大局，最大限度发挥侨乡优势，进一步做大做强福州市场，使福州成为公司的管理中心、人才培训中心和产品研发中心；利用本次重组之契机，拟向上海、北京等经济发达的一线城市及经济较发达的天津、江苏和浙江市场挺进，从而达到拓展公司业务，优化公司产品区域布局，进而达到“名城”品牌全国连锁发展之规划。

主要战略目标如下：

1、产品开发方面：名城地产将继续坚持以住宅开发为主的经营战略，在利用丰富经验继续开发高性价比中档产品及高附加值高端产品的同时，根据房地产行业宏观调控政策的引导，逐步增加中小房型产品比重。高性价比中档产品在福州市场各类房地产产品中需求稳定、受众面广、有利于提高“名城”品牌价值，而在稀缺的核心资源型地块上适度开发高附加值高端产品，能够充分挖掘特殊地块的潜力；中小房型产品符合国家对房地产产品供应结构的引导，不易受宏观经济状况和宏观调控政策的影响。上述战略目标有助于名城地产在稳健发展的基础上保持较高的盈利能力。

2、适度拓展商业物业：名城地产开发项目地理位置优越，开发面积较大，通过在住宅小区里包含部分商业物业，一方面能借助地块资源本身所蕴涵的自然

景观、历史文化沉淀、交通条件等特质提升产品价值，另一方面也便利了居民的日常生活。公司将根据市场情况，选择性地保留部分商业物业，使之能为名城地产带来稳定的现金流。

3、业务规模方面：与已上市的部分行业龙头相比，目前名城地产规模偏小，经营地域集中，抗风险能力有待提高。借助此次交易，“名城”品牌影响力将得到提高，通过向经济发达的一线城市上海、北京及经济较发达的天津、江苏和浙江市场挺进，公司业务得到拓展，规模得到加强。

4、综合实力方面：通过此次发行股份购买资产及恢复上市，华源股份和名城地产将不断完善现代企业制度，提高核心竞争力，争取尽快发展为全国性大型优质房地产企业。

为达到上述发展目标，公司拟采取以下战略措施：

1、完善公司产品线：利用名城地产在住宅开发方面所积累的专业经验，加强与设计施工等单位的合作，加大中小户型研究和开发力度，不断提高产品功能和性价比，使公司产品线更加完整地覆盖住宅的各种类型，继续提高公司在住宅领域强有力的竞争优势。

2、优化业务流程，缩短项目建设周期，提高资金使用效率：为适应公司做大做强的战略目标，在确立了公司的市场定位后，建立并优化由目标城市选择、目标项目选择、项目规划设计、项目建设施工、项目售后服务等组成的业务流程。通过优化业务流程，来缩短项目建设周期，提高资金使用效率。

3、提高公司管理水平，再造公司组织结构：随着公司规模的不扩大，公司的组织结构和管理制度必须随之改变。根据公司业务发展要求，建立起决策效率和管理效率高的组织结构，同时配以相关的管理制度来保证组织结构的有效运转。

4、拓宽融资渠道：通过资本市场、银行借款、房地产信托基金、项目合作等多个方面，来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。

（二）未来三年名城地产发展计划（2009 年—2011年）

1、完工、在建、拟建项目概况

名城地产全部项目均位于名城港湾地块或其附近，总占地1,387.38亩，规划总建筑面积211.15万平方米。

名城地产已先后完成开发“名城港湾C地块复式住宅”、“名城港湾·名郡”、“江滨锦城三期”、“东方名城·华郡”及“东方名城·香郡”等五个项目，总建筑面积85.35万平方米，其中总可售面积83.04万平方米，截止2009年6月30日已售面积66.57万平方米。

名城地产正在建设的项目包括“名城港湾C地块名城酒店”、“东方名城·蓝郡”、“东方名城·康郡”、“东方名城·美郡”、“东方名城·天鹅堡”及“东方名城·温莎堡”等六个项目，规划总建筑面积82.31万平方米，其中规划总可售面积78.96万平方米，截止2009年6月30日已售面积6.84万平方米。

名城地产拟建设的项目包括“名城港湾B地块”及“名城港湾D地块”，规划总建筑面积43.49 万平方米，其中规划总可售面积40.77万平方米。

2、未来三年项目开发计划

名城地产未来三年的经营目标是集中资源，打造高性价比、高质量的商品住宅，做好名城港湾C地块名城酒店、东方名城·蓝郡、东方名城·康郡、东方名城·美郡、东方名城·天鹅堡、东方名城·温莎堡、名城港湾B地块及名城港湾D地块的建设。

在建和拟建项目的具体情况如下表：

项目名称	规划总可 售面积	(预计)开始 施工时间	预计 完工时间	预计总投资 额	截止 2009 年 3 月 31 日已投资	尚需投资
	万平方米			万元	万元	万元
名城港湾 B 地块	33.98	2010 年 7 月	2013 年 6 月	81,468.63	7,806.81	73,661.82
名城港湾 D 地块	6.78	2010 年 7 月	2011 年 12 月	18,246.64	3,997.35	14,249.29
名城港湾 C 地块名 城酒店	4.09	2005 年 12 月	2010 年 3 月	38,000.00	20,404.93	17,595.07
东方名城·蓝郡	5.96	2007 年 4 月	2011 年 12 月	15,455.71	4,780.45	10,675.26
东方名城·康郡	15.32	2007 年 3 月	2011 年 12 月	33,995.25	12,093.13	21,902.12
东方名城·美郡	7.88	2007 年 3 月	2009 年 9 月	20,053.73	15,902.20	4,151.53
东方名城·天鹅堡	25.35	2008 年 3 月	2011 年 12 月	72,590.55	25,007.81	47,582.74
东方名城·温莎堡	20.36	2007 年 8 月	2011 年 12 月	60,527.29	43,994.80	16,532.49
合计	119.73			340,337.80	133,987.48	206,350.32

上述项目预计总投资340,337.80万元，截止2009年3月31日已投133,987.48万元，预计尚需投资206,350.32万元。根据盈利预测报告，名城地产2009年、2010年预计实现营业收入176,494.60万元、213,080.98万元，两年合计实现营业收入389,575.58万元，已超过207,270.32万元的尚需投资额。考虑到商品房绝大部分采取预收款的形式，名城地产项目的后续资金来源仅通过未来两年的预售收入就能满足。为了平衡财务结构、提高公司净资产收益率，名城地产也可能会采取银行贷款或其他负债融资方式来满足项目尚需的投资。

第十节 风险因素

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、与破产重整相关的风险

（一）解散和清算的风险

本公司《重整计划》已于2009年4月24日执行完毕，重整后公司已无经营性资产和业务，全体职工已与公司签署解除劳动合同协议，公司经营管理无法延续。如本次重大资产重组未能完成，公司将面临严重的经营管理困难，根据《公司法》相关规定，公司存在解散并依法清算的风险。

在满足本次重组基本原则的基础上，公司将积极配合重组方推进重组工作，促使本次重大资产重组尽快完成，恢复公司持续经营能力和持续盈利能力，消除解散和清算风险。

（二）终止上市的风险

本公司2005年、2006年、2007年连续三年亏损，根据上海证券交易所上证上字[2008]46号《关于对上海华源股份有限公司股票实施暂停上市的决定》，公司股票已于2008年5月19日被上交所暂停上市。2008年度，公司通过破产重整实现盈利。根据《上市规则》，公司已于2009年5月8日向上交所提交了恢复上市申请，上交所已于2009年5月15日受理。截止本报告书签署日，本公司属于“无资产、无负债、无业务”的“净壳”。生产经营处于全面停顿状态，若公司不通过重大资产重组注入资产，尽快恢复持续盈利能力，公司将面临终止上市风险。

通过发行股份购买资产是本公司恢复上市的必要条件。通过向东福实业及其一致行动人发行新股购买优质房地类资产，将使公司获得经营性资产和业务，能够使得公司恢复持续发展能力和良好的盈利能力，因此本次交易有利于公司恢复上市。

（三）未申报债权的追偿风险

根据《企业破产法》第九十二条第二款规定：“债权人未依照本法规定申报债权的，在重整计划执行期间不得行使权利；在重整计划执行完毕后，可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。”因此，不能完全排除部分未按时申报债权的债权人在重整计划执行完毕后，要求根据重整计划规定的同类债

权的清偿条件行使权利的可能。

根据《重整计划》，管理人已从华源股份全体出资人让渡股票中预留600万股A股，以使未申报债权能够按照《重整计划》规定的比例获得清偿。自《重整计划》执行完毕之日起两年后，如预留股票仍有剩余，剩余股票将进行变现，变现资金按债权比例向华源股份普通债权人进行追加分配。

二、政策风险

（一）本次交易方案不能获得批准的风险

本次发行股份购买资产暨关联交易尚需获得本公司股东大会的批准；本次交易尚需中国证监会审核通过，还须中国证监会豁免东福实业及其一致行动人的要约收购义务，本次交易所涉及增资事宜尚需取得商务主管部门的批准。本次交易方案能否顺利获得上述有权部门和公司股东大会批准存在不确定性。

（二）宏观调控政策风险

本次交易完成后，本公司的主营业务将变更为房地产开发与经营，房地产行业受国家的政策影响较大。国家通过土地、信贷、税收等领域进行政策调整，会对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及经营业绩等方面产生重大影响。目前，国家对房地产业的管理和宏观调控力度较大，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产业的发展。

2008年9月以前，国家针对房地产行业出台了一系列宏观调控政策，调控措施主要有调整住房供应结构、提高中小户型住房供应比例、加大经济适用房及保障性住房的供应、加强房地产信贷管理、上调存款准备金率等，主要目的是“抑制房地产发展过热”；而2008年9月以后，随着全球性金融危机蔓延，中国经济形势也开始出现增长放缓的趋势。为了保持经济稳定较快的发展，中央政府转而实行适度宽松的货币政策和积极的财政政策，关于房地产行业的政策环境发生变化，由先前的“抑制过热、促进健康发展”的政策意图转变为“拓宽融资渠道、减轻财务负担、鼓励自住、改善性消费”的扶持型政策。

国家根据房地产业发展状况利用行政、金融等多种手段对房地产的需求和供给进行调节，已经成为一种常态，这对房地产开发企业的发展态势必然产生影响。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来

发展造成不利的影响。就长远而言，经济实力的增强、人民生活水平的提高、城市化进程的加快仍然是我国未来发展阶段的必然趋势，这种趋势将引导和促进我国房地产业持续稳定健康发展，公司将顺应国家当前应对经济危机的强力拉动内需的行动纲领，加强自身的有效管理和经营，提供更多适销对路的普通商品住宅，创造良好的社会效益，同时也为公司股东创造更优厚的回报，使公司获得更加广阔的发展机遇。

（三）土地政策变化的风险

土地是房地产业生存和发展的基础，是不可再生的自然资源，土地成本是房地产开发成本的重要组成部分，土地成本的高低直接决定开发项目的成败，土地市场的政策变化对房地产开发企业影响重大。在土地供应方面，为了规范和集约土地的使用，国家相继实施了一系列的控制措施，包括土地“两税一费”增加一倍的制度，严格控制土地供应量，强制实施土地的招标、拍卖或挂牌出让制度，为保证失地农民的利益提高拆迁补偿的标准，以及加大对闲置土地的处置力度等。土地政策变化直接影响土地供应结构、供应方式和土地取得成本，可能使公司面临难以以合适的价格取得经营开发所需土地的风险。在土地储备方面，如果公司土地储备数量不足，将不能保障公司经营的持续性和稳定性；如果公司土地储备数量过多，既占用公司大量资金，影响公司资金的使用效率，又可能因在合同约定的时间未动工开发而被征收土地闲置费甚至被无偿收回土地使用权，这将给公司经营带来风险。

名城地产各项目开发业务中的土地均是严格按照国家土地政策、执行土地出让或转让的法律程序取得，不存在违规和非法占用、转让土地的情形。公司将与当地城市规划、国土资源部门保持密切联系，及时掌握政府关于土地利用总体规划及土地政策、地价政策的调整，及时采取相应的对策，在详细的市场调研和可行性分析的基础上增加土地储备，尽量降低土地成本和项目开发的风险。截止2009年9月30日，名城地产拥有的在建项目和拟建项目合计占地面积达59.09万平方米，其中尚未开工规划建筑面积达127.74万平方米，基本可满足未来3年以上的开发需要。名城地产在取得土地使用权后将按照合同规定的开工条件及时规划报建，在规定的时间内动工开发、销售，规避资金沉淀和土地闲置的风险。

（四）税收政策变化风险

房地产开发及销售过程涉及多项税种，如契税、印花税、营业税、土地增值税、企业所得税等，政府有关房地产开发企业的税收政策，特别是土地增值税变动将对本公司的盈利和现金流状况产生较大影响。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，这对本次重组完成后华源股份盈利水平将会产生一定影响。

目前，名城地产根据榕地税（2005）36号文规定，普通住宅按1%预缴土地增值税；根据榕地税（2008）56号文规定，自2008年5月1日开始，普通住宅按1%预缴土地增值税，非普通住宅按2%预缴土地增值税，非住宅按4%预缴土地增值税。名城地产的土地增值税缴纳均按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等关于土地增值税的政策执行，名城地产已根据项目所在地税务管理部门的规定，以预售收款为预交基数预缴了相应的土地增值税。同时，在结转销售确认收入时，名城地产严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定对土地增值税进行了预提。

针对本次交易，相关评估工作严格按照相关的法律、法规及评估准则，在对标的资产评估中充分考虑了土地增值税、所得税等相关税费的影响，并按照上述测算结果在拟置入资产评估及上市公司盈利预测中进行了扣除，不会导致评估结果虚增和交易作价不公允。

三、经营风险

（一）市场集中风险

名城地产现有房地产项目及土地储备均在福建省福州市，市场集中。因此本次交易后，一旦该地区房地产市场趋冷，商品住宅价格下跌，可能对华源股份未来收益造成不利影响。

近年来，福州市整体经济持续快速发展、居民可支配收入持续提高、城市化进程加快以及国家加快构建海峡西岸经济区战略的实施等因素决定了福州市房地产市场需求稳定、长期发展前景良好，市场变化风险较小。同时，名城地产已经制定了清晰的发展规划和准确的市场定位，在立足发展现有市场的同时，将选择性地择机进入合适的城市经济圈，为实现中期战略目标奠定基础。本次交易

完成后，本公司将根据房地产的行业特点并结合名城地产发展规划，制定并实施相应市场开拓战略，降低市场集中带来的风险。

（二）房地产产品、原材料价格波动风险

房地产产品是一种兼具使用价值和投资价值的特殊商品，房地产产品的价格决定因素非常复杂，既反映企业的开发成本，又受经济发展程度、发展阶段以及同类产品的供需情况、租金、利率、其他投资品种表现的影响。房地产产品的主要原材料是土地和建材，其价格波动将直接影响房地产开发成本。土地方面，全国各地均已实行土地公开出让制度，特别是在《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》出台之后，房地产企业地价支付的周期进一步缩短，加大了公司进行土地储备的资金压力；建材方面，公司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。这些原材料成本是房地产产品建筑成本的重要成分，其供应渠道的顺畅与否，价格的高低走势都会直接影响到公司的建筑成本继而影响公司产品的价格竞争力，影响公司的盈利水平。

房地产产品及其原材料的影响因素十分复杂，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，降低房地产产品和原材料大幅波动对公司造成的不利影响。公司还将通过落实完善法人治理结构、提高公司核心竞争力，打造百年企业的企业发展方向，以长期稳定的发展熨平短期市场波动对公司内在价值的潜在影响。

（三）项目开发风险

房地产开发是一项很复杂的系统工程，涉及环节多、开发时间长、投资金额大、涉及部门和协作单位多。在投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理，从而加大了公司对开发项目的综合控制难度。虽然名城地产具备较强的房地产项目操作能力，但如果项目的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、工程质量不佳等问题，造成项目预期经营目标难以如期实现或使公司品牌受到损害。

为加强对所开发项目的管理,尽量降低开发风险,公司建立了对项目开发前、中、后的全过程管理机制,具体为:加强项目决策管理,严格执行项目审核程序,本着谨慎原则对项目进行可行性研究并征询专业机构意见,在充分论证基础上决定开发项目,项目从土地取得到建成销售等每个开发环节都按照国家和地方法律法规规定严格进行,取得政府必要的授权或审批手续及相关证书;项目开发时,与施工单位、材料供应商、监理单位等合作单位密切配合,严格按项目进度施工,保证工程质量,并积极组织营销,保证资金运转顺利,不允许出现无故停工、材料供应不及时等现象;项目开发完成后,保证资金及时回笼,认真核算项目成本、收益,做好项目的收尾工作,向物业管理机构移交管理设施。

四、财务风险

(一) 筹资风险

房地产行业是资金密集型行业,资金对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响,名城地产目前正处于快速发展期,规划项目较多,对公司筹资能力要求更高。目前名城地产房地产开发融资渠道主要是历年滚存的自有资金(包括预售商品房的预收款项)和银行贷款。在本次重组完成后,如果华源股份不能根据公司发展规划和项目实施进度有效地筹集所需资金,将直接影响公司的经济效益和长期发展。

名城地产具有较高的银行资信,目前各项目预售情况良好,重组完成后作为本公司的唯一经营性资产实体,将继续通过优化业务流程,缩短项目建设周期,加强营销工作,提高资金使用效率;加强公司与银行建立的长期稳定的银企合作关系,争取银行对公司房地产项目开发贷款的支持;此外,公司亦将根据业务发展需要制定合理的资金需求计划,积极利用资本市场,拓宽公司融资渠道,在分析比较自有资金、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缺点后,结合公司的资本结构,选择最优的融资组合,为公司做大做强提供资金支持。

(二) 销售按揭担保风险

名城地产按房地产经营惯例为商品房买受人的贷款在取得房地产权证之前提供阶段性保证担保,截止2009年6月30日,累计担保余额为112,401.28万元。在担保期间,如买受人无力偿付贷款,贷款银行可以要求名城地产承担担保责任。

名城地产为商品房购房者在取得房产证之前提供按揭贷款阶段性保证担保属于行业惯例，是房地产企业经营过程中一个必备的环节，此类担保责任时间较短，给公司正常经营造成较大影响的可能性较低。本次交易完成后，本公司和名城地产将进一步履行项目开发规范程序，严格按商品房买卖合同约定的时间与标准交付房产，保证购房者办理相关权属证照与接收房屋均不存在法律障碍，杜绝了因公司自身过失而导致产证办理风险；同时，公司将为客户提供代办理客户房产证等相关权证服务，缩短房屋交付后的办证周期，进一步降低公司的风险。

（三）未弥补亏损金额巨大的风险

根据天职出具的天职沪审字[2009]第1154号《审计报告》，截止2009年3月31日，公司未分配利润为-1,522,300,681.51元，未弥补亏损金额巨大。如果本公司未分配利润长期为负，本公司将在长时间内无法向股东分配股利，从而对全体股东的利益产生不利影响。

本次交易后，华源股份持有名城地产70%股份，其资产质量和盈利能力得到实质性提高，公司未弥补亏损金额有望在较短时间内得以弥补。

（四）盈利预测风险

本报告书中的财务会计信息一节包含了经利安达审核的拟购买资产名城地产2009-2010年盈利预测和经天职审核的本公司2009-2010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，并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，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

如本公司在2009年、2010年、2011年的任一年度的实际盈利数低于东福实业的业绩承诺，东福实业将以现金方式向本公司补足当年实际盈利数与业绩承诺之间的差额部分，并在本公司相应年度报告公告之日起10个工作日内支付至本公司指定的银行账户。锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易对前述补足本公司业绩承担连带责任。

五、其他风险

（一）主营业务及管理层变更风险

本次交易完成后，本公司的主营业务将变更为房地产开发与经营，主营业务将发生重大变更。同时，由于本公司当前的管理层并没有该等业务的经营管理

经验，在本次交易完成后，公司管理层也将相应的调整。新、老管理层之间能否顺利完成交接，新的管理层能否胜任上市公司管理以及运营新业务的工作，将直接影响本公司生产经营的稳定性。

公司将不断完善法人治理结构，建立符合上市公司要求的组织结构和管理制度，在本次交易完成后，本公司将保持名城地产管理层的稳定，聘请具有房地产业务经验和上市公司经营管理经验的人员组成公司高级管理人员班子，保证公司稳定经营，确保本公司在完成本次重组完成后能实现平稳过渡和可持续发展。

（二）大股东控制风险

本次发行前，东福实业持有本公司73,986,870股A股股票，占华源股份本次交易前股本总额的15.67%，为本公司第一大股东，与关联方俞丽（持有本公司47,691,464股B股股票）合计持有公司股票121,678,334股，占公司股本总额的25.77%；本次发行后，东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士合计持有本公司股票1,161,150,293股，占发行后总股本的76.82%，实际控制本公司。如东福实业及其一致行动人、关联方利用其控股地位，对本公司重大决策、生产经营和人事安排等进行不恰当控制，则可能影响本公司其他股东特别是中小股东合法权益。

为了有效地防范可能存在的该项风险给本公司带来的不利影响，一方面，东福实业承诺在其成为本公司的控股股东后，将保证与本公司做到人员、资产、业务、财务和机构“五分开”；另一方面，本公司将不断完善以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等问题进行特别的制度安排，制订关联交易回避制度等对控股股东的限制条款，充分发挥独立董事的作用，提高公司决策的科学性，保护上市公司和中小股东利益不受侵害。

（三）监管部门的立案调查导致的或有风险

2006年12月11日，公司收到中国证券监督管理委员会立案调查通知书（2006证监立通字012号），因“涉嫌违反证券法规”，中国证券监督管理委员会上海稽查局决定对公司立案调查。截止本报告书签署日，本次立案调查尚无明确结论。

公司在配合调查的过程中努力自纠自查，对存在的治理结构及制度建设中的不规范事项进行相应整改；同时公司将积极推进本次重大资产重组，有效改善公司资产质量及提升盈利能力，根本改善公司基本面，努力消除公司立案调查事项

带来的不良影响，并以优良的业绩回报广大投资者。

2009年9月27日，华源股份出具了《承诺函》，承诺如下：“如果我公司因中国证监会上海稽查局立案稽查导致任何行政处罚，在我公司重组前能够承担的范围内，我公司将用自有资金支付由此可能产生的行政处罚费用或相关的民事诉讼赔偿等费用；若相关的费用超出我公司能够承担的范围，将由中国华源集团有限公司负责承担。”

同日，华源股份原控股股东华源集团出具了《承诺函》，承诺如下：“如果上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）因中国证监会上海稽查局立案稽查导致任何行政处罚，在华源股份重组前能够承担的范围，华源股份将用自有资金支付由此可能产生的行政处罚费用或相关的民事诉讼赔偿等费用；若相关的费用超出华源股份能够承担的范围，我公司负责承担由此导致的全部费用。”。

华源股份及华源集团通过《承诺函》的方式对本次立案调查可能导致的行政处罚及后续可能产生的民事诉讼等做了合理安排，该安排有利于保护华源股份的利益，有利于消除该立案调查所产生的相关后果。

（四）股市波动风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系、国内外政治经济形势、投资者心理因素等诸多因素的影响，是股票市场的正常现象，广大投资者需关注股市波动的风险。

同时，由于本公司执行《重整计划》后，原投资者持有的股票进行了缩股（比例 25%）和让渡（比例 24%），股份数缩减至原来的 57%。股票恢复上市后的价格要达到 7.67 元才能保证原投资者所持股票的市值不会低于以暂停上市前一个交易日的收盘价（4.37 元/股）计算的持股市值。根据盈利预测和重组方业绩承诺，未来三年年均每股收益为 0.343 元，若市盈率按 46 倍（近三年高点）计算，复牌后股价为 15.78 元；若市盈率按 35 倍（2009 年 1—9 月份平均值）计算，复牌后股价为 12.01 元；若市盈率按 24 倍（近三年低点）计算，复牌后股价为 8.23 元。考虑到股市的波动性，股票复牌后的股价预期在 8.23 元—15.78 元之间，高于股票暂停上市前一交易日收盘价的复权价格 7.67 元（详细分析见本报告书第八节之二、（二）本次交易新增股份发行价格的公允性分析）。但基于股

市的波动性，重组完成后公司股票市盈率甚至有可能达不到近三年的低点 24 倍，因此，该部分投资者更需关注股市波动的风险。

（五）不可抗力

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、上市公司最近两年一期财务报表

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。天职审计了公司 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 3 月 31 日、2009 年 6 月 30 日的资产负债表和合并资产负债表以及 2007 年度、2008 年度、2009 年 1—3 月、2009 年 1—6 月的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注，出具了编号为天职沪审字[2009]第 1154 号、1154—2 号，审计意见为带强调事项段无保留审计意见的《审计报告》，对公司持续经营能力存在不确定性进行了强调说明。

华源股份最近两年一期的财务报表如下：

（一）最近两年一期合并资产负债表

单位：元

项目	2009 年一期		2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
	2009 年 6 月 30 日	2009 年 3 月 31 日		
货币资金	14,495,924.69	64,603,799.43	83,814,543.85	33,853,560.40
应收票据	—	—	425,683.60	20,086,666.30
应收账款	—	—	—	101,530,660.66
预付款项	—	—	—	11,133,813.13
应收股利	—	—	—	250,000.00
其他应收款	447,057.93	21,569,499.93	52,605,622.60	104,248,499.76
存货	—	—	—	183,275,381.74
流动资产合计	14,942,982.62	86,173,299.36	136,845,850.05	454,378,581.99
持有至到期投资	—	—	—	16,500,000.00
长期股权投资	—	—	—	152,494,745.45
固定资产	—	—	—	1,077,432,987.30
在建工程	—	—	—	351,407,277.16
工程物资	—	—	—	897,048.12

固定资产清理	-	-	-	230,862.68
无形资产	-	-	-	254,270,635.21
商誉	-	-	-	17,307,853.56
长期待摊费用	-	-	-	2,997,139.32
递延所得税资产	-	-	-	137,700.55
非流动资产合计	-	-	-	1,873,676,249.35
资 产 总 计	14,942,982.62	86,173,299.36	136,845,850.05	2,328,054,831.34
短期借款	-	-	-	1,658,146,219.77
应付票据	-	-	-	1,400,000.00
应付账款	-	-	-	103,981,825.78
预收款项	-	-	-	17,153,072.21
应付职工薪酬	-	-	-	306,765,212.77
应交税费	-	-	-	25,617,409.19
应付利息	-	-	-	268,924,484.54
其他应付款	14,942,982.62	86,173,299.36	136,845,850.05	394,067,120.39
一年内到期的非流动负债	-	-	-	402,713,288.23
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	14,942,982.62	86,173,299.36	136,845,850.05	3,178,768,632.88
长期借款	-	-	-	180,683,959.43
长期应付款	-	-	-	561,280.00
预计负债	-	-	-	341,280,000.00
非流动负债合计	-	-	-	522,525,239.43
负 债 合 计	14,942,982.62	86,173,299.36	136,845,850.05	3,701,293,872.31
实收资本	472,084,983.00	629,445,120.00	629,445,120.00	629,445,120.00
资本公积	918,294,986.96	760,934,849.96	760,934,849.96	548,359,455.38
盈余公积	131,920,711.55	131,920,711.55	131,920,711.55	131,920,711.55
未分配利润	-1,522,300,681.51	-1,522,300,681.51	-1,522,300,681.51	-2,593,445,287.03
外币报表折算差额	-	-	-	-109,119,508.86

归属于母公司所有者权益	-	-	-	-1,392,839,508.96
少数股东权益	-	-	-	19,600,467.99
所有者权益合计	-	-	-	-1,373,239,040.97
负债及所有者权益合计	14,942,982.62	86,173,299.36	136,845,850.05	2,328,054,831.34

(二) 最近两年一期合并利润表

单位：元

项 目	2009 年一期		2008 年度	2007 年度
	2009 年 1-6 月	2009 年 1-3 月		
一、营业总收入	-	-	288,508,555.78	909,608,023.66
其中：营业收入	-	-	288,508,555.78	909,608,023.66
二、营业总成本	-	-	1,266,017,283.73	1,669,990,853.34
其中：营业成本	-	-	301,046,488.55	878,635,805.13
营业税金及附加	-	-	602,968.01	1,833,218.32
销售费用	-	-	8,640,339.89	24,441,028.94
管理费用	-	-	235,369,962.11	253,665,461.89
财务费用	-	-	147,772,667.86	107,684,365.12
资产减值损失	-	-	572,584,857.31	403,730,973.94
投资收益	-	-	272,870,866.20	-61,332,472.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-765,607.68	-146,805,844.14
汇兑收益	-	-		-809,341.51
三、营业利润	-	-	-704,637,861.75	-822,524,643.47
加：营业外收入	-	-	1,816,470,459.48	40,359,097.62
减：营业外支出	-	-	275,899,469.85	357,940,498.15
其中：非流动资产处置损失	-	-	108,271,019.36	5,734,317.19
四、利润总额	-	-	835,933,127.88	-1,140,106,044.00

减：所得税费用	-	-	-14,544.23	3,867,271.19
五、净利润	-	-	835,947,672.11	-1,143,973,315.19
归属于母公司所有者权益	-	-	843,404,673.37	-1,071,630,188.46
少数股东损益	-	-	-7,457,001.26	-72,343,126.73
六、每股收益	-	-		
(一) 基本每股收益	-	-	1.34 (注)	-1.70
(二) 稀释每股收益	-	-	1.34 (注)	-1.70

注：2008年实现的净利润主要为债务重组收益；若扣除非经常性损益，归属于母公司所有者的净利润为-92,747.19万元，相应每股收益为-1.47元/股。

(三) 最近两年一期合并现金流量表

单位：元

项目	2009年一期		2008年度	2007年度
	2009年 1-6月	2009年 1-3月		
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	334,754,632.08	1,023,621,064.26
收到的税费返还	-	-	111,596.45	20,950,239.73
收到其他与经营活动有关的现金	2,928,539.31	2,818,342.93	102,248,805.86	35,878,992.58
经营活动现金流入小计	2,928,539.31	2,818,342.93	437,115,034.39	1,080,450,296.57
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	234,389,470.98	848,614,937.46
支付给职工以及为职工支付的现金	8,641,921.00	8,617,827.00	142,805,951.24	93,243,415.70
支付的各项税费	25,320,025.52	9,384,834.49	11,572,127.05	39,136,326.87
支付其他与经营活动有关的现金	29,729,277.40	7,398,035.14	59,829,171.77	54,599,801.87
经营活动现金流出小计	63,691,223.92	25,400,696.63	448,596,721.04	1,035,594,481.90
经营活动产生的现金流量净额	-60,762,684.61	-22,582,353.70	-11,481,686.65	44,855,814.67
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	46,500,000.00	35,363,673.43
取得投资收益收到的现金	-	-	400,234.43	4,541,335.52

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50,379,225.14	29,350,383.13	137,754,944.55	23,240,590.08
收到其他与投资活动有关的现金			2,419,269.13	3,578,007.93
投资活动现金流入小计	50,379,225.14	29,350,383.13	187,074,448.11	66,723,606.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	3,272,760.34	20,574,510.20
投资支付的现金	-	-	30,000,000.00	41,459,973.84
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	20,442,683.65	9,005,927.23
投资活动现金流出小计	-	-	53,715,443.99	71,040,411.27
投资活动产生的现金流量净额	50,379,225.14	29,350,383.13	133,359,004.12	-4,316,804.31
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	-	-	-	354,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	24,070.35	99,713,905.16
筹资活动现金流入小计	-	-	24,070.35	454,013,905.16
偿还债务支付的现金	58,935,159.69	25,978,773.85	60,608,775.13	457,567,278.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			2,377,001.84	23,583,266.51
支付其他与筹资活动有关的现金			2,070,380.82	94,387,420.47
筹资活动现金流出小计	58,935,159.69	25,978,773.85	65,056,157.79	575,537,965.20
筹资活动产生的现金流量净额	- 58,935,159.69	-25,978,773.85	-65,032,087.44	-121,524,060.04
四、汇率变动对现金的影响			-6,884,246.58	-7,206,051.88
五、现金及现金等价物净增加额	-69,318,619.16	-19,210,744.42	49,960,983.45	-88,191,101.56
加：期初现金及现金等价物的余额	83,814,543.85	83,814,543.85	33,853,560.40	122,044,661.96
六、期末现金及现金等价物余额	14,495,924.69	64,603,799.43	83,814,543.85	33,853,560.40

二、名城地产最近两年一期财务报表

本次交易的标的资产为名城地产的70%股权，为完整的经营性资产。

名城地产以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。利安达审计了名城地产2007年12月31日、2008年12月31日、2009年3

月31日和2009年6月30日的资产负债表和合并资产负债表；2007年度、2008年度、2009年1—3月和2009年1—6月的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注，并出具了编号为利安达审字[2009]第1131号、第1234号的标准无保留意见《审计报告》。

（一）最近两年一期合并资产负债表

单位：元

项 目	2009 年一期		2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
	2009 年 6 月 30 日	2009 年 3 月 31 日		
货币资金	498,672,383.88	244,764,342.96	31,259,825.76	93,417,525.88
交易性金融资产	-	-	248,209.07	-
其他应收款	104,351,842.07	67,622,201.94	137,942,804.43	240,105,061.63
预付款项	327,358,207.63	209,471,844.47	157,096,589.01	211,336,369.43
存货	2,186,886,276.66	2,116,335,754.55	2,566,171,627.73	2,279,480,387.93
流动资产合计	3,117,268,710.24	2,638,194,143.92	2,892,719,056.00	2,824,339,344.87
长期股权投资	1,333,985.20	1,421,460.61	1,344,224.46	1,275,108.79
固定资产	6,895,323.00	5,044,695.17	6,594,686.93	6,516,782.27
商誉	-	-	950,981.04	950,981.04
长期待摊费用	2,897,414.80	3,187,156.27	3,476,897.74	4,635,863.62
递延所得税资产	36,626,013.59	34,516,623.31	27,419,314.98	10,663,836.88
非流动资产合计	47,752,736.59	44,169,935.36	39,786,105.15	24,042,572.60
资产总计	3,165,021,446.83	2,682,364,079.28	2,932,505,161.15	2,848,381,917.47
短期借款	-	-	150,000,000.00	-
应付账款	14,260,583.05	17,809,725.40	33,227,513.40	254,404,528.82
预收款项	1,106,481,828.73	668,804,116.49	984,495,493.49	1,063,456,372.32
应付职工薪酬	780,513.60	646,108.60	654,951.73	8,100.00
应交税费	160,235,615.94	227,297,571.38	118,362,270.49	-33,487,887.97
其他应付款	27,825,233.06	43,611,151.20	367,308,574.36	353,603,066.27
一年内到期的 非流动负债	110,200,000.00	140,000,000.00	190,000,000.00	200,000,000.00

流动负债合计	1,419,783,774.38	1,098,168,673.07	1,844,048,803.47	1,837,984,179.44
长期借款	692,000,000.00	554,100,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00
非流动负债合计	692,000,000.00	554,100,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00
负债合计	2,111,783,774.38	1,652,268,673.07	2,245,448,803.47	2,447,984,179.44
实收资本	400,000,000.00	400,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
盈余公积	65,323,767.25	63,009,540.63	41,755,318.96	13,118,446.40
未分配利润	587,913,905.20	567,085,865.58	375,797,870.60	118,066,017.58
归属于母公司所有者权益	1,053,237,672.45	1,030,095,406.21	667,553,189.56	381,184,463.98
少数股东权益	-	-	19,503,168.12	19,213,274.05
所有者权益合计	1,053,237,672.45	1,030,095,406.21	687,056,357.68	400,397,738.03
负债及所有者权益总计	3,165,021,446.83	2,682,364,079.28	2,932,505,161.15	2,848,381,917.47

(二) 最近两年一期合并利润表

单位：元

项 目	2009 年一期		2008 年度	2007 年度
	2009 年 1-6 月	2009 年 1-3 月		
一、营业收入	589,797,516.76	482,538,759.00	1,136,541,625.00	350,095,948.00
减：营业成本	171,257,340.02	138,044,716.89	566,030,636.50	167,738,233.33
营业税金及附加	77,479,980.76	62,971,308.05	128,429,203.63	38,685,602.25
销售费用	15,334,240.01	1,628,060.46	15,260,429.52	11,937,601.68
管理费用	19,535,293.53	7,056,983.59	28,304,599.78	15,505,747.41
财务费用	168,962.54	23,206.24	727,128.43	-106,977.68
资产减值损失	1,966,774.72	33,635.76	-1,863,371.82	-3,235,210.75
加：公允价值变动收益	1,790.93	-	-1,790.93	
投资收益	8,167,209.00	8,256,475.34	69,115.67	-212,349.59
二、营业利润	312,223,925.11	281,037,323.35	399,720,323.70	119,358,602.17
加：营业外收入	14,245.74	-	126,614.01	0.8
减：营业外支出	8,073.24	8,073.24	14,203,506.36	2,566,483.00
三、利润总额	312,230,097.61	281,029,250.11	385,643,431.35	116,792,119.97
减：所得税费用	76,637,528.60	68,578,947.34	99,984,811.70	36,790,472.77
四、净利润	235,592,569.01	212,450,302.77	285,658,619.65	80,001,647.20
五、综合收益总额	235,592,569.01		285,658,619.65	80,001,647.20

其中：归属于母公司 所有者的综合收益总额	235,684,482.89		286,368,725.58	80,146,272.53
归属于少数股东的 综合收益总额	-91,913.88		-710,105.93	-144,625.33

(三) 最近两年一期合并现金流量表

单位：元

项 目	2009 年一期		2008 年度	2007 年度
	2009 年 1-6 月	2009 年 1-3 月		
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	765,422,991.00	166,847,382.00	1,001,874,844.17	850,817,146.13
收到的其他与经营活动有关的现金	437,823,358.77	423,923,014.61	584,708.26	206,025.07
现金流入小计	1,203,246,349.77	590,770,396.61	1,002,459,552.43	851,023,171.20
购买商品、接受劳务支付的现金	573,820,083.12	386,998,347.40	695,586,872.98	637,147,593.94
支付给职工以及为职工支付的现金	8,447,288.74	4,236,812.70	14,164,290.08	4,650,096.98
支付的各项税费	106,274,261.44	9,173,878.52	125,979,811.08	77,918,899.63
支付的其他与经营活动有关的现金	494,647,067.82	330,771,947.07	103,077,295.87	354,641,266.64
现金流出小计	1,183,188,701.12	731,180,985.69	938,808,270.01	1,074,357,857.19
经营活动产生的现金流量净额	20,057,648.65	-140,410,589.08	63,651,282.42	-223,334,685.99
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	120,293,946.78	120,293,946.78	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-3,170,608.35	-3,170,608.35	-	-
合并子公司收到的子公司期初现金	-	-	-	885,368.69
现金流入小计	117,123,338.43	117,123,338.43	-	885,368.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,411,308.00	55,560.00	1,964,888.00	4,394,696.00
投资所支付的现金	-	-	250,000.00	-
现金流出小计	2,411,308.00	55,560.00	2,214,888.00	4,394,696.00

投资活动产生的现金流量净额	114,712,030.43	117,067,778.43	-2,214,888.00	-3,509,327.31
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	150,000,000.00	150,000,000.00	1,000,000.00	16,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	1,000,000.00	16,500,000.00
借款所收到的现金	312,200,000.00	160,000,000.00	209,800,000.00	470,000,000.00
现金流入小计	462,200,000.00	310,000,000.00	210,800,000.00	486,500,000.00
偿还债务所支付的现金	101,400,000.00	57,300,000.00	278,400,000.00	279,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	28,157,120.96	15,852,672.15	55,994,252.07	32,662,764.57
现金流出小计	129,557,120.96	73,152,672.15	334,394,252.07	311,662,764.57
筹资活动产生的现金流量净额	332,642,879.04	236,847,327.85	-123,594,252.07	174,837,235.43
四、汇率变动对现金的影响	-	-	157.53	164.09
五、现金及现金等价物净增加额	467,412,558.12	213,504,517.20	-62,157,700.12	-52,006,613.78
加：期初现金及现金等价物	31,259,825.76	31,259,825.76	93,417,525.88	145,424,139.66
六、期末现金及现金等价物	498,672,383.88	244,764,342.96	31,259,825.76	93,417,525.88

三、上市公司最近一年一期备考合并财务报表

本公司依据交易完成后的资产、业务架构编制了最近一年一期的备考合并财务报表，天职对本公司编制的最近一年一期备考合并财务报表进行了审计，出具了天职沪审字[2009]第 1154-1 号、第 1154-3 号标准无保留意见的审计报告。

（一）备考财务报表的编报基础和基本假设

1、本财务报表编制系基于本公司自 2008 年 1 月 1 日起重整计划全部执行完毕，重整程序终结后，本公司无相关资产、人员及业务。

2、本财务报表编制系基于本次定向增发暨重大资产重组于 2008 年 1 月 1 日公司已完成向东福实业及其一致行动人非公开发行股票，并办妥目标公司及相关资产的收购手续。以该等资产实际发生的经济业务为基础，并按照财政部令第 33 号及财政部财会[2006]3 号所颁布的企业会计准则体系、证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》、证监会关于《公开发行证券的

公司信息披露规范问答第7号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的通知等相关规定（以下简称新会计准则及其相关规定）编制。

3、本次备考财务报表的编制基于企业合并的会计处理采用非同一控制下反向收购的处理原则，并假设2008年1月1日为购买日。

根据《企业会计准则第20号——企业合并》有关规定，在非同一控制下的企业合并中，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。根据财会函[2008]60号有关规定，企业购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，购买企业应按照权益性交易的原则进行处理，不得确认商誉或确认计入当期损益。

在本交易完成后，名城地产之大股东成为华源股份的第一大股东，即名城地产在购买日取得了对华源股份的控制权，且被购买的华源股份因破产重整完成后已无经营性资产、无人员，不构成业务。因此，华源股份合并名城地产属于非同一控制下的反向收购，名城地产为会计上的购买方，华源股份为会计上的被购买方，按权益性交易原则进行相关会计处理。

4、本备考合并报表以业经利安达会计师事务所有限责任公司2009年8月15日审计并出具的利安达字[2009]第1234号名城地产截止2009年6月30日三年一期财务报表的审计报告和利安达会计师事务所有限责任公司2009年4月23日审计并出具的利安达字[2009]第1131号名城地产截止2009年3月31日三年一期财务报表的审计报告为基础进行编制。

（二）备考财务报表

1、最近一年一期备考合并资产负债表

单位：元

项 目	2009年一期		2008年12月31日
	2009年6月30日	2009年3月31日	
货币资金	498,672,383.88	244,764,342.96	31,259,825.76
交易性金融资产	-	-	248,209.07
预付款项	327,358,207.63	209,471,844.47	157,096,589.01
其他应收款	104,351,842.07	67,622,201.94	137,942,804.43

存货	2,186,886,276.66	2,116,335,754.55	2,566,171,627.73
流动资产合计	3,117,268,710.24	2,638,194,143.92	2,892,719,056.00
非流动资产			
长期股权投资	1,333,985.20	1,421,460.61	1,344,224.46
固定资产	6,895,323.00	5,044,695.17	6,594,686.93
商誉	-	-	950,981.04
长期待摊费用	2,897,414.80	3,187,156.27	3,476,897.74
递延所得税资产	36,626,013.59	34,516,623.31	27,419,314.98
非流动资产合计	47,752,736.59	44,169,935.36	39,786,105.15
资 产 总 计	3,165,021,446.83	2,682,364,079.28	2,932,505,161.15
短期借款		17,809,725.40	150,000,000.00
应付账款	14,260,583.05	668,804,116.49	33,227,513.40
预收款项	1,106,481,828.73	646,108.60	984,495,493.49
应付职工薪酬	780,513.60	227,297,571.38	654,951.73
应交税费	160,235,615.94	43,611,151.20	118,362,270.49
其他应付款	27,825,233.06	140,000,000.00	367,308,574.36
一年内到期的非流动负债	110,200,000.00	1,098,168,673.07	190,000,000.00
流动负债合计	1,419,783,774.38	1,098,168,673.07	1,844,048,803.47
长期借款	692,000,000.00	554,100,000.00	401,400,000.00
非流动负债合计	692,000,000.00	554,100,000.00	401,400,000.00
负 债 合 计	2,111,783,774.38	1,652,268,673.07	2,245,448,803.47
归属于母公司所有者权益合计	737,266,370.71	721,066,784.35	467,287,232.69
少数股东权益	315,971,301.74	309,028,621.86	219,769,124.99
所有者权益合计	1,053,237,672.45	1,030,095,406.21	687,056,357.68
负债及所有者权益合计	3,165,021,446.83	2,682,364,079.28	2,932,505,161.15

2、最近一年一期备考合并利润表

单位：元

项 目	2009 年一期		2008 年度
	2009 年 1-6 月	2009 年 1-3 月	

一、营业总收入	589,797,516.76	482,538,759.00	1,136,541,625.00
二、营业总成本	285,742,591.58	209,757,910.99	736,888,626.04
其中:营业成本	171,257,340.02	138,044,716.89	566,030,636.50
营业税金及附加	77,479,980.76	62,971,308.05	128,429,203.63
销售费用	15,334,240.01	1,628,060.46	15,260,429.52
管理费用	19,535,293.53	7,056,983.59	28,304,599.78
财务费用	168,962.54	23,206.24	727,128.43
资产减值损失	1,966,774.72	33,635.76	-1,863,371.82
加:公允价值变动收益	1,790.93	1,790.93	-1,790.93
投资收益	8,167,209.00	8,254,684.41	69,115.67
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	77,236.15	79,027.08	69,115.67
汇兑收益		-	
三、营业利润	312,223,925.11	281,037,323.35	399,720,323.70
加:营业外收入	14,245.74	-	126,614.01
减:营业外支出	8,073.24	8,073.24	14,203,506.36
四、利润总额	312,230,097.61	281,029,250.11	385,643,431.35
减:所得税费用	76,637,528.60	68,578,947.34	99,984,811.70
五、净利润	235,592,569.01	212,450,302.77	285,658,619.65
归属于母公司所有者的净利润	164,979,138.02	148,779,551.65	200,458,107.91
少数股东损益	70,613,430.99	63,670,751.12	85,200,511.74
加:其他综合收益			
六、综合收益总额	235,592,569.01		285,658,619.65
其中:归属于母公司所有者的综合收益总额	164,979,138.02		200,458,107.91
归属于少数股东的综合收益总额	70,613,430.99		85,200,511.74

四、名城地产盈利预测

利安达对名城地产编制的2009年、2010年盈利预测报告进行了审核,并出具了利安达专字[2009]第1176号《盈利预测审核报告》,发表如下意见:“我们审核了后附的名城地产(福建)有限公司编制的2009年度、2010年度的盈利预测表。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》。名城地产管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测说明中披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为盈利预测提供合理基础。而且,我们认为,该盈利预测是在这些假设的基础上恰当编制的。并按照盈利预测编制基

础的规定进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。”。

（一）盈利预测表的编制基础

名城地产2009年度、2010年度的盈利预测，是在名城地产2006年度、2007年度、2008年度、2009年1至6月经利安达审计的经营成果的基础上，以现时的经营能力，结合名城地产2009年度、2010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》，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名城地产实际采用的会计政策一致。

（二）基本假设

本盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该资料。在盈利预测期间作以下假设：

- （1）名城地产遵循的中国现行政策、法律法规和所在地经济环境无重大变化；
- （2）名城地产遵循的税收制度和有关税收优惠政策无重大变化；
- （3）名城地产经济业务所涉及的国家 and 地区目前的政治、法律、经济政策无重大变化；
- （4）名城地产生产经营业务涉及国家现行外汇汇率、银行信贷利率在正常的范围内变动；
- （5）名城地产经营计划能如期实现，2009年及以后年度能持续经营；
- （6）无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响；
- （7）名城地产会计政策、会计估计无变化。

（三）名城地产合并盈利预测表

单位：万元

项 目	2008 年度 已审实现数	2009 年度预测数			2010 年度 预测数
		2009 年 1-3 月 实现数	2009 年 4-12 月 预测数	合计	
一、营业收入	113,654.16	48,253.87	128,240.73	176,494.60	213,080.98
减：营业成本	56,603.06	13,804.47	50,593.05	64,397.52	76,827.43

营业税金及附加	12,842.92	6,297.13	24,926.77	31,223.90	44,342.13
销售费用	1,526.04	162.81	1,477.19	1,640.00	1,720.00
管理费用	2,830.46	705.70	1,596.42	2,302.12	2,262.66
财务费用	72.71	2.32	7.68	10.00	10.00
资产减值损失	-186.34	3.36		3.36	
公允价值变动收益	-0.18				
投资收益	6.91	825.65	20.00	845.65	30.00
二、营业利润	39,972.04	28,103.73	49,659.62	77,763.35	87,948.76
加：营业外收入	12.66				
减：营业外支出	1,420.35	0.81		0.81	
三、利润总额	38,564.35	28,102.92	49,659.62	77,762.54	87,948.76
减：所得税费用	9,998.48	6,857.89	12,449.90	19,307.79	22,017.19
四、净利润	28,565.87	21,245.03	37,209.72	58,454.75	65,931.57

五、上市公司盈利预测

天职对华源股份编制的 2009 年、2010 年盈利预测报告进行了审核，并出具了天职沪核字（2009）第 1072 号《审核报告》，发表如下意见：“我们审核了后附的上海华源股份有限公司 2009 年度、2010 年度备考合并盈利预测报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。华源股份和名城地产（福建）有限公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在后附的华源股份备考合并盈利预测附注二中进行了披露。根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照企业会计准则编制基础的规定进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。”

（一）模拟盈利预测的编制基础

本公司备考合并盈利预测以假设本公司向俞培梯先生实际控制下的东福实业及其一致行动人锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易发行 1,039,471,959 A 股股票购买其合计持有的名城地产（福建）有限公司 70%的股权的非公开定向发行股票完成后，本公司以名城地产的预期业绩为基础编制。

1、本公司拟向俞培梯先生实际控制下的东福实业及其一致行动人发行 1,039,471,959 A 股股票购买其合计持有的名城地产 70%的股权。其中，向东福实业发行不超过 749,904,771A 股购买其持有的名城地产 50.50%的股权、向锦昌贸易发行不超过 100,234,796A 股购买其持有的名城地产 6.75%的股权、向三嘉制冷发行不超过 96,522,396A 股购买其持有的名城地产 6.50%的股权、向创元贸易发行不超过 92,809,996A 股购买其持有的名城地产 6.25%的股权。本公司本次发行股份购买资产的发行价格采用协商价格。经过初步协商和研究，本公司本次发行股份购买资产的发行价格为 2.23 元。

本合并盈利预测的编制以上述协议为依据进行编制。同时，上述发行股份事项尚待本公司股东大会、中国证券监督管理委员会等批准或核准。

2、本合并盈利预测报告以业经利安达会计师事务所有限责任公司 2009 年 4 月 23 日审计（利安达审字[2009]第 1131 号审计报告）的名城地产 2006 年 1 月 1 日至 2009 年 3 月 31 日的经营业绩为基础，参考业经利安达会计师事务所有限责任公司审核（利安达专字[2009]第 1176 号盈利预测审核报告）的名城地产 2009-2010 年度的商品房开发经营能力、开发计划、营销计划及已签订的销售合同、采购合同和费用预算、投资计划、融资计划等相关资料，并充分考虑国内市场变化趋势等因素后进行编制。

3、在编制该合并盈利预测过程中，考虑本公司已于 2007 年 1 月 1 日起执行财政部令第 33 号及财政部财会[2006]3 号文件所颁布的企业会计准则体系（以下简称新会计准则），同时参照《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136 号）的相关规定，因此本合并盈利预测遵循新会计准则的有关规定，所依据的会计政策在重要方面均与本公司采用的会计政策一致，同时结合名城地产所在的房地产行业特点，对部分会计政策进行了完善。

4、假设本公司自期初即按本次重大资产出售及发行股份完成后的公司架构，并按照财会函[2008]60号“企业购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，购买企业应按照权益性交易的原则进行处理的原则进行处理，不得确认商誉或确认计入当期损益”的规定编制本备考合并盈利预测报告。

（二）基本假设

本公司盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。在盈利预测

期间作以下假设：

- 1、预测期内公司所在地区的社会经济环境及公司的经营条件无重大变化；
- 2、预测期内公司所遵循的国家和地方现行的法律、法规无重大变化；
- 3、预测期内国家现行的金融政策、利率、汇率无重大变化；
- 4、预测期内公司执行的税收政策、税率无重大变化；
- 5、预测期内公司所从事的行业及市场情况无重大变化；
- 6、预测期内公司主要原材料和劳务供应能够满足公司商品房开发经营需要，供应价格无重大变化；
- 7、公司的商品房开发计划、营销计划能如期实现，无重大变化，公司主要产品价格无重大变化；
- 8、公司向特定对象发行股票用于购买资产事项能够获得公司股东大会和中国证券监督管理委员会等批准或核准，以保证公司 2009 年度及以后年度均能持续经营；
- 9、如因不可预见的因素导致自有资金不足而另行增加银行借款，可能会对预期经营成果的实现产生一定影响；
- 10、预测期内无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响；
- 11、本公司会计政策、会计估计无变化；
- 12、本公司于2008年1月1日重整计划业已全部执行完毕，重整程序终结。

（三）上市公司备考合并盈利预测表

单位：万元

项 目	2008 年度 已审实现数	2009 年度预测数			2010 年度 预测数
		2009 年 1-3 月 实现数	2009 年 4-12 月 预测数	合计	
一、营业收入	113,654.16	48,253.87	128,240.73	176,494.60	213,080.98
减：营业成本	56,603.06	13,804.47	50,593.05	64,397.52	76,827.43
营业税金及附加	12,842.92	6,297.13	24,926.77	31,223.90	44,342.13
销售费用	1,526.05	162.81	1,477.19	1,640.00	1,720.00
管理费用	2,830.46	705.70	1,596.42	2,302.12	2,262.66
财务费用	72.71	2.32	7.68	10.00	10.00
资产减值损失	-186.34	3.36		3.36	
加：公允价值变动收益	-0.18	0.18		0.18	

投资收益	6.91	825.47	20.00	845.47	30.00
其中：对联营企业和合营企业的投资	6.91	7.72		7.72	
二、营业利润	39,972.03	28,103.73	49,659.62	77,763.35	87,948.76
加：营业外收入	12.66				
减：营业外支出	1,420.35	0.81		0.81	
三、利润总额	38,564.34	28,102.92	49,659.62	77,762.54	87,948.76
减：所得税费用	9,998.48	6,857.89	12,449.90	19,307.79	22,017.19
四、净利润	28,565.86	21,245.03	37,209.73	58,454.76	65,931.57
归属于母公司所有者的净利润	20,045.81	14,877.95	26,046.81	40,924.76	46,152.10
归属于少数股东的净利润	8,520.05	6,367.08	11,162.92	17,530.00	19,779.47

六、本次备考财务报表编制的思路和具体编制方法说明

（一）本次备考财务报表编制的思路说明

1、购买方的说明

《企业会计准则第 20 号——企业合并》第十条规定：“非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。”《企业会计准则讲解 2008》第二十一章：“通过权益互换实现的企业合并，发行权益性证券的一方通常为购买方，但如果有证据表明发行权益性证券的一方，其生产经营决策在合并后被参与合并的另一方控制，则其应为被购买方，参与合并的另一方为购买方。”

本次交易中，华源股份通过发行股份的方式购买东福实业及其一致行动人持有的名城地产 70%的股权，在交易完成后，发行权益性证券的一方为华源股份，但由于交易完成后，本公司的生产经营决策在合并后被参与合并的另一方名城地产的控股股东东福实业控制，因此，将本次交易中名城地产确认为会计上的购买方。

2、本次交易中被购买方华源股份是否构成业务的说明

华源股份在重整计划执行完成后已无经营性资产、无负债、无业务，因此，本次交易中名城地产购买的华源股份并不构成业务。

3、对于不构成业务的反向购买的会计处理方法的说明

财政部 2008 年 12 月 26 日颁布的《关于做好执行企业会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）一(三)5 中规定：“企业购买上市公

司，被购买的上市公司不构成业务的，购买企业应按照权益性交易的原则进行处理，不得确认商誉或确认计入当期损益。”

财政部会计司 2009 年 3 月发布的《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17 号）规定：对于非上市公司以所持有的对子公司投资等资产为对价取得上市公司的控制权，构成反向购买的，若在交易发生时，上市公司未持有任何资产负债或仅持有现金、交易性金融资产等不构成业务的资产或负债的，上市公司在编制合并财务报表时，应当按照《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）的规定执行。

（二）本次交易备考合并财务报表按照以下原则编制：

（1）合并报表中，法律上子公司名城地产的资产、负债应以其在合并前的帐面价值进行确认和计量。

（2）合并财务报表中的权益余额应当反映的是法律上子公司在合并前的权益余额。

（3）合并财务报表中的权益结构应当反映法律上母公司的权益结构，即法律上母公司发行在外权益性证券的数量及种类。

（4）合并财务报表的比较信息应当是法律上子公司的比较信息（即法律上子公司当期合并财务报表）。

第十二节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）本次交易前的同业竞争情况

本次交易前，重组方及其关联企业与上市公司分别从事不同的行业，重组方及其关联企业与上市公司不存在同业竞争的情况。

（二）本次交易后的同业竞争情况

本次交易完成后，名城地产 70%股权为公司唯一的经营性资产，公司主营业务将变更为房地产开发与经营。东福实业将持有本公司 823,891,641 股股份，占发行后总股本的 54.51%，成为公司的控股股东。

东福实业除 2004 年之前开发的“大名城”、“时代名城”两项目外，未再开发新的房地产项目。

截止 2009 年 4 月 25 日，上述两项目尚有部分办公楼、住宅、店面、车位等尾盘未销售完毕，具体情况如下：

项目名称	住宅		店面、办公楼 (平方米)	车位	
	套	平方米		个	平方米
大名城	10	1,965.87	10,626.41	232	6,937.79
时代名城	2	240.45	583.96	62	1,845.74
合计	12	2,206.32	11,210.37	294	8,783.53

东福实业已将上述尾盘全部委托给名城地产销售，与上市公司不存在同业竞争情况。

（三）消除同业竞争的措施和承诺

1、措施

为避免同业竞争，2009 年 4 月 25 日，东福实业与名城地产签订了《委托销售协议》，将“大名城”、“时代名城”两个项目的尾盘全部委托给名城地产销售。

2、承诺

为避免同业竞争，东福实业及其一致行动人于 2009 年 10 月 11 日分别出具了《避免同业竞争的承诺函》。

（1）控股股东东福实业及其实际控制人承诺：

“截至本承诺函出具之日，本公司及本公司实际控制人与上市公司之间不存

在同业竞争关系。本次重组完成后，本公司及本公司实际控制人承诺：在作为上市公司的控股股东或实际控制人期间不从事与上市公司及下属控股子公司主要经营业务具有同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营。如在上述期间，本公司及本公司实际控制人获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属控股子公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其它股东利益不受损害。”

（2）锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易分别承诺：

“截至本承诺函出具之日，本公司与上市公司之间不存在同业竞争关系。本次重组完成后，本公司承诺：在作为上市公司的控股股东一致行动人期间不从事与上市公司及下属控股子公司主要经营业务具有同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营。如在上述期间，本公司获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属控股子公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其它股东利益不受损害。”

（四）法律顾问及独立财务顾问对同业竞争发表的意见

法律顾问北京尚公认为：东福实业已与名城地产签署了《委托销售协议》，通过委托名城地产代为销售尾楼的方式，有效避免了同业竞争；东福实业及其实际控制人俞培梯先生、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易已分别做出承诺以避免与华源股份发生同业竞争，在上述承诺得到切实履行的前提下，本次重大资产重组完成后，华源股份与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间将不会存在同业竞争，未来的同业竞争风险能够得到有效避免。

独立财务顾问国金证券认为：本次交易完成后，实际控制人俞培梯先生、东福实业及其一致行动人已将可能构成同业竞争的业务进行了规范。除此，东福实业及实际控制人控制的其他企业业务与名城地产均有明显差异，不构成同业竞争；同时，实际控制人俞培梯先生、东福实业及其一致行动人已经做出了明确的承诺，并采取了切实可行的措施，能够避免与公司可能发生的同业竞争。实际控制人俞培梯先生、东福实业及其一致行动人出具的避免同业竞争的承诺将有助于保护公司及其中小股东的利益。

二、关联交易

（一）本次交易前的关联交易情况

本次交易前，实际控制人俞培蓓先生、东福实业及其一致行动人与上市公司不存在关联交易的情形。

（二）本次交易构成关联交易

截止本报告书签署日，东福实业持有本公司73,986,870股A股，占公司本次交易前股本总额的15.67%，为本公司第一大股东，与关联方俞丽女士（持有本公司47,691,464股B股）合计持有本公司121,678,334股，占公司股本总额的25.77%。本次交易为华源股份向东福实业及其一致行动人锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易发行股份购买资产，本次交易构成关联交易。根据《上市规则》及相关法规关于关联交易之规定，关联股东东福实业和俞丽女士将回避表决。

（三）本次交易完成后的关联交易情况

1、本次交易完成后的关联方情况

（1）存在控制关系的关联方

关联方名称	与上市公司关系
俞培蓓	实际控制人
利伟集团有限公司	母公司的控股股东
福州东福实业发展有限公司	母公司
名城地产（福建）有限公司	控股子公司

（2）不存在控制关系的关联方

关联方名称	与上市公司关系
福州创元贸易有限公司	持股 5%以上股东单位
福州锦昌贸易有限公司	持股 5%以上股东单位
福州三嘉制冷设备有限公司	持股 5%以上股东单位
福州名城物业管理有限公司	控股子公司名城地产参股的公司
福州英家皇道物业管理有限公司	控股子公司名城地产参股的公司
钱江集团有限公司	控股子公司名城地产的股东单位

注：名城地产（福州）有限公司原为俞培蓓先生100%控股的子公司；2009年3月26日，俞培蓓先生将该公司100%股权转让给凯隆企业有限公司；凯隆企业有限公司与俞培蓓先生及

重组方不存在关联关系。福州东星房地产开发有限公司原为利伟集团有限公司的全资子公司；2009年3月26日，利伟集团有限公司将该公司100%股权转让给凯隆企业有限公司；凯隆企业有限公司与俞培梯先生及重组方不存在关联关系。

2、本次交易后的关联交易及关联往来情况

本次交易完成后，东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士合计持有本公司 1,161,150,293 股股份，占本公司总股本的 76.82%，实际控制本公司。本次交易完成后可能存在的关联交易情况如下：

(1) 名城地产向三嘉制冷、锦昌贸易采购空调、瓷砖

单位：元

企业名称	采购金额				交易内容
	2007 年度	2008 年度	2009 年 1-3 月	2009 年 1-6 月	
福州三嘉制冷设备有限公司	427,350.45	721,084.00	-	-	销售空调设备
福州锦昌贸易有限公司	-	-	-	5,990,065.28	销售瓷砖、楼宇对讲系统

2007 年，名城地产向三嘉制冷采购空调设备，采购金额为 427,350.45 元；2008 年，名城地产向三嘉制冷采购空调设备，采购金额为 721,084.00 元，截止 2009 年 3 月 31 日，该货款已全部结清。

2009 年 1-6 月，名城地产向锦昌贸易采购瓷砖和楼宇对讲系统，采购金额为 5,990,065.28 元，截止 2009 年 6 月 30 日，该货款已全部结清。

(2) 公司 2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-6 月分别支付租金 19 万元、12 万元和 79.43 万元给东福实业。

(3) 名城地产与关联方应收应付款项期末余额

单位：万元

会计科目	关联方名称	2008 年 12 月 31 日		2009 年 3 月 31 日		2009 年 6 月 30 日	
		款项余额	款项性质	款项余额	款项性质	款项余额	款项性质
预付款项	福州锦昌贸易有限公司	-		274.94	货款	-	
预付款项	福州东福实业发展有限公司					79.43	租金
其他应收款	福州创元贸易有限公司	1,190.00	往来款	-		-	
其他应收款	福州东福实业发展有限公司	7,136.09	往来款	-		-	
其他应付款	钱江集团有限公司	3,750.00	往来款	-		-	
其他应付款	福州东星房地产开发	8,426.74	往来款	-		-	

	有限公司						
其他应付款	名城地产（福州）有限公司	1,630.85	往来款	-		-	
其他应付款	福州名城物业管理有限公司	52.27	往来款	42.54	往来款	2.60	往来款
其他应付款	福州东福实业发展有限公司	-		250.00	往来款		

（4）为彻底消除同业竞争，东福实业与名城地产签订《委托销售协议》，将“大名城”、“时代名城”两个项目的尾盘全部委托给名城地产销售，委托费为销售房屋总价的1%。

（四）规范关联交易的措施

1、规范措施

华源股份《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》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。本次重大资产重组完成后，公司将进一步完善相关的关联交易制度，尽量减少与关联方的关联交易，对确实无法避免的关联交易，严格按照相关关联交易制度履行关联交易决策程序，做到关联交易决策程序合规、合法，关联交易定价公允，不损害中小股东的利益。

2、规范关联交易的承诺

为规范关联交易，实际控制人俞培佛先生、东福实业及其一致行动人于2009年10月11日分别出具了《关于规范关联交易的承诺》。

（1）控股股东东福实业及其实际控制人承诺如下

“本公司及本公司实际控制人承诺，本公司、本公司控股股东、实际控制人及相关关联方目前不存在与上海华源股份有限公司（简称“华源股份”）及其关联方发生关联交易的情形。本公司、本公司实际控制人同时承诺，在重大资产重组完成后，将会严格遵守有关上市公司监管法规，尽量避免与华源股份及华源股份关联公司发生关联交易，若本公司、本公司控股股东、实际控制人及相关关联方未来与华源股份及其关联方发生必要的关联交易，本公司、本公司控股股东、实际控制人及相关关联方将严格按市场公允公平原则，在华源股份履行上市公司有关关联交易内部决策程序的基础上，保证以规范公平的方式进行交易并及时披

露相关信息，从制度上保证华源股份作为上市公司的利益不受损害。”

(2) 锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易分别承诺如下

“本公司承诺，本公司目前不存在与上海华源股份有限公司（简称“华源股份”）及其关联方发生关联交易的情形。本公司同时承诺，在重大资产重组完成后，将会严格遵守有关上市公司监管法规，尽量避免与华源股份及其关联方发生关联交易，若本公司未来与华源股份及其关联方发生必要的关联交易，本公司将严格按市场公允公平原则，在华源股份履行上市公司有关关联交易内部决策程序的基础上，保证以规范公平的方式进行交易并及时披露相关信息，从制度上保证华源股份作为上市公司的利益不受损害。”

(五) 法律顾问及独立财务顾问对关联交易发表的意见

法律顾问北京尚公认为：上述关联交易合法、有效，不存在违反法律、行政法规的强制性或禁止性规定的情形；东福实业及其实际控制人出具的承诺合法有效，在东福实业及其实际控制人严格履行承诺的前提下，将不会发生因东福实业及其关联方与华源股份之间关联交易而导致华源股份及其中小股东权益受到损害的情形。

独立财务顾问国金证券认为：本次交易在对非关联股东的保护上措施得当，严格履行了关联交易的规定程序，不存在损害非关联股东的行为。对于本次交易完成后可能发生的关联交易，实际控制人俞培梯先生、东福实业及其一致行动人已进行了规范；同时，实际控制人俞培梯先生、东福实业及其一致行动人出具了规范关联交易的承诺，有利于保证与上市公司未来可能发生的关联交易的公平、公允和合理，有利于保护上市公司及其中小股东的合法权益。上述必要的关联交易已严格按市场公允公平原则，履行了有关决策程序，不会损害上市公司及中小股东的利益。

第十三节 公司治理结构

一、本次交易完成后公司法人治理结构的基本情况

（一）公司法人治理结构的基本架构

根据《公司法》、《证券法》等法律法规和《上市公司治理准则》等中国证监会规定以及新修订的《公司章程》，本公司在本次交易前已建立了相关法人治理结构的基本架构，包括股东大会、董事会、监事会、董事会秘书、总经理，制定了与之相关的议事规则或工作细则。

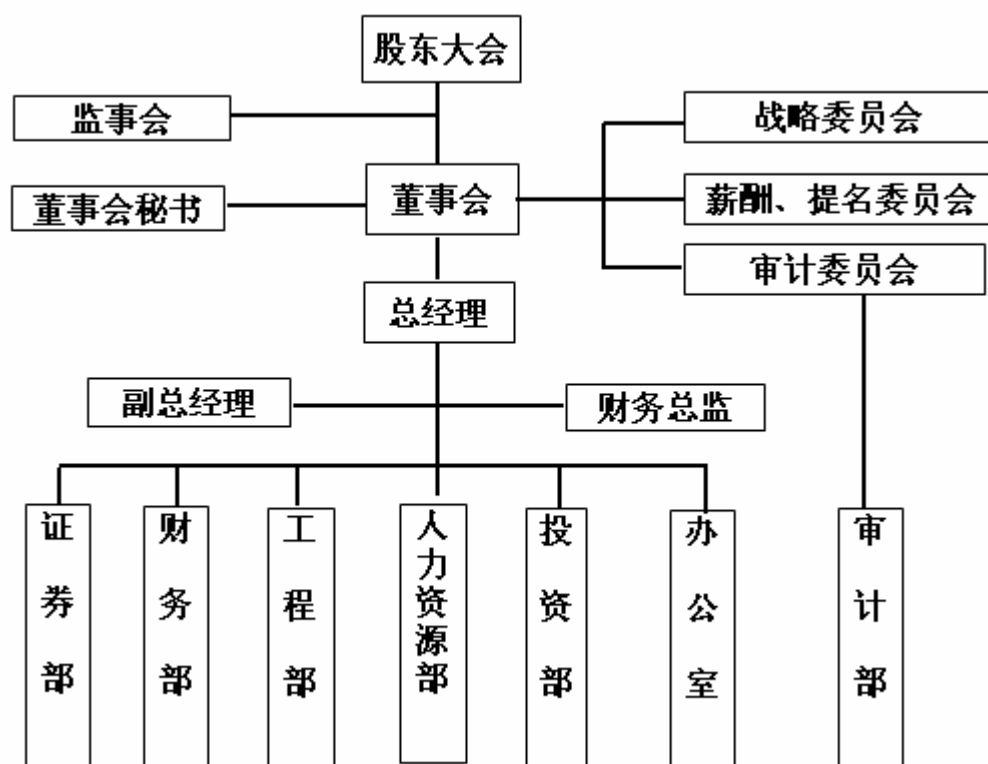
本次交易完成后，本公司将保持《公司章程》规定的上述法人治理结构的有效运作，执行相关的议事规则或工作细则，并在必要时对《公司章程》及相关议事规则或工作细则加以修订，以保证公司法人治理结构的运作更加符合本次交易完成后公司的实际情况。

（二）本次交易完成后本公司的管理层人事安排

在本届董事会于 2009 年 9 月份任期届满后，将依法选举产生新一届董事会。东福实业及其一致行动人已向本公司表示将提名若干熟悉房地产业务的人员作为董事候选人。本公司将依照合法程序聘任具有房地产开发经验或证券市场经验的人才组成公司高级管理层。在新的管理层到位之前，本公司现有管理层将严格履行自身职责，确保公司各项工作持续稳定开展，并全力配合新管理层的接收工作，积极争取交接工作能够顺利完成。

（三）本次交易完成后本公司的组织机构设置

本次重大资产重组完成后，本公司拟设立的组织机构如下图所示：



主要机构职能如下：

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：决定公司经营方针和投资计划；选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议代表公司发行在外有表决权股份总数的百分之五以上的股东的提案；审议法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会负责召集股东大会，并向大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立和解散方案等《公司法》和《公司章程》规定的职权；在股东大会授权范围内，决定公司的对外投资、资产抵押及其

它担保事项。

3、监事会

监事会行使下列职权：检查公司的财务；对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；提议召开临时股东大会；列席董事会会议；公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

4、董事会秘书

董事会设董事会秘书。董事会秘书是公司高级管理人员，对董事会负责。董事会秘书的主要职责是：准备和递交国家有关部门要求的董事会和股东大会出具的报告和文件；筹备董事会会议和股东大会，并负责会议的记录和会议文件、记录的保管；负责公司信息披露事务，保证公司信息披露的及时、准确、合法、真实和完整；保证有权得到公司有关记录和文件的人及时得到有关文件和记录。公司章程和公司股票上市的证券交易所上市规则所规定的其他职责。

5、总经理

总经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制订公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；拟定公司职工的工资、福利、奖罚，决定公司职工的聘用和解聘；提议召开董事会临时会议；公司章程或董事会授予的其他职权。

6、内部机构设置

根据运作和管理要求，公司的部门设置和人员编制以精干高效为基本原则，现下设证券部、财务部、投资部、工程部、市场部、人力资源部等六个部门。其中各部门的职能为：

证券部：协助董事会秘书履行职责，处理董事会日常事务，履行投资者关系管理职责。

财务部：会计核算、融资决策、资产管理、风险防范、预决算管理等与股权投资管理

投资部：负责项目可行性研究、产品设计。

工程部：负责项目工程的施工监控，把握工程的技术可行性与经济合理性。

人力资源部：负责人力资源管理。

办公室：负责日常行政管理、法律事务、信息管理等

（四）公司内部管理制度

本次资产重组完成后，本公司将根据实际情况，进一步完善本公司的内部管理制度。

二、本次交易完成后本公司保持独立性的情况及拟采取措施

本次交易完成后，为保证未来上市公司的独立运作，本公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求完善公司治理结构，采取措施保持上市公司的规范、独立运作。

东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人俞培梯先生已向本公司承诺，在成为华源股份控股股东后，将保持上市公司的人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。本公司将具有独立经营能力。

本公司保持独立性具体的情况和措施如下：

（一）资产独立、完整

目前名城地产权属清晰、不存在或有事项，东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人俞培梯先生的房地产相关资产均已进入名城地产。

东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人承诺，将保证华源股份资产独立、完整，与东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人控制的其他企业资产分离清晰，保证严格控制关联交易事项，杜绝非法占用华源股份资金、资产及其他资源的行为，并不要求华源股份向其提供任何形式的担保。

（二）业务独立

名城地产的主营业务为综合房地产开发。目前，名城地产已建立了较为完整的房地产开发和销售系统，具有面向市场自主经营的能力。东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人除持有名城地产股权外，并不存在其他房地产业务。

东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人承诺，不会滥用控股股东或实际控制人的地位干预华源股份及拟注入到本公司的名城地产的正常经营活动。

本公司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。

（三）财务独立

名城地产设有独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了规范的财务规章制度和较为完整的会计核算体系。名城地产具有独立的银行账户，独立的纳税帐号。名城地产目前不存在为控股股东、实际控制人及其控制的企业提供担保的情况，不存在将本公司借款转借给股东的情况，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的企业占用公司资金及其他经营资源或干预公司资金使用的情况。

东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人承诺，将促使华源股份建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度；促使华源股份独立在银行开户，不与东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人控制的其他企业共用一个银行账户；促使华源股份依法独立纳税；促使华源股份能够独立作出财务决策，促使华源股份依法建立独立的工资管理制度，并在有关社会保障、工薪报酬等方面分账独立管理；保证不干预华源股份的资金使用。

（四）机构独立

名城地产成立后已建立了适应生产经营需要的组织结构和独立的职能部门，并有独立的办公场所。同时，名城地产建立了自己的管理制度和内控制度，并按照名城地产《公司章程》规定的职责独立运作。

东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人承诺，将促使华源股份依法建立和完善法人治理结构，并建立独立、完整的组织机构，华源股份的生产经营和办公机构与控股股东将完全分开，不会存在混合经营、合署办公的情形。

（五）人员独立

名城地产成立后，已建立了独立的职能部门和生产部门，相应的生产和管理人员也已到位，目前已能独立履行职责。

东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人承诺，华源股份的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员将专职在华源股份工作、并在华源股份领取薪酬，不在东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人控制的其他企业双重任职；保证华源股份的人事关系、劳动关系独立于东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人控制的其他企业；同时，将保证拟注入到华源股份的名城地产的原有管理人员的稳定。

第十四节 其他事项

一、公司资金、资产被实际控制人及其关联人占用情况的说明

根据天职出具的天职沪审字[2009]第 770-1 号《关于上海华源股份有限公司 2008 年度控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》，截止 2008 年 12 月 31 日，本公司不存在资金、资产被华源集团或其关联人非经营性占用的情形。

本次交易前，本公司不存在资金、资产被控股股东东福实业或其关联人占用的情形。

本次交易完成后，本公司将严格执行中国证监会、国务院国资委《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号），严禁实际控制人、控股股东及其关联人非经营性占用上市公司资金，规范与实际控制人、控股股东及其关联人的经营性资金往来。

二、本次交易完成后上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的说明

本次交易前，上市公司不存在为控股股东及其关联人提供担保的情形。

东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人承诺，在本次交易完成后，东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人不要求上市公司提供任何形式的担保。

三、负债结构合理性的说明

根据本公司最近一年一期经审计的备考合并财务报表，本公司的负债结构如下：

项目	2009 年 6 月 30 日	2009 年 3 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
资产总额	3,165,021,446.83	2,682,364,079.28	2,932,505,161.15
负债总额	2,111,783,774.38	1,652,268,673.07	2,245,448,803.47
预收款项	1,106,481,828.73	668,804,116.49	984,495,493.49
资产负债率	66.72%	61.60%	76.57%
剔除预收款项后的资产负债率	31.76%	36.66%	43.00%

注：剔除预收款项后的资产负债率=（负债总额-预收款项）/资产总额

本次交易前，公司已无经营性资产，2008年12月31日、2009年3月31日的资产负债率均为100%。根据2009年1-3月备考财务报告，本次交易完成后，上市公司2008年12月31日、2009年3月31日的资产负债率为76.57%、61.60%，剔除预收款

项后的资产负债率为43.00%、36.66%。根据2009年1-6月备考财务报告,本次交易完成后,上市公司2009年6月30日的资产负债率为66.72%,剔除预收款项后的资产负债率为31.76%。本次交易完成后,公司存在较大金额的预收款项是公司资产负债率较高的主要原因,符合房地产企业负债结构的特点。

通过本次重组,公司的负债结构合理,不存在因本次交易大量增加负债(包括或有负债)的情况。

四、最近十二个月内资产交易及其与本次交易的关系

2008年4月至本报告书签署日,本公司交易额在500万元以上的资产交易情况如下:

1、2008年5月7日,扬州市维扬区法院根据公司及受让人英威达纤维(上海)有限公司的申请,依法裁定公司持有的英威达纤维有限公司10%股权以人民币65,438,050.49元的价格变卖归买受人英威达纤维(上海)有限公司持有。

2、本公司持有的安徽华源化纤有限公司71.36%股权和安徽飞达合成纤维有限公司58.06%股权被司法拍卖,2008年6月由滨洲东方化纤有限公司以800.00万元竞得;其中750万元代偿常州华源蕾迪斯有限公司的中行常州分行贷款,50万元归还常州中行垫付的审计、评估费用。

3、2008年7月,根据江苏省高级人民法院民事裁定书(2007)苏执字第0034号,本公司下属常州化纤分公司以常州市钟楼开发区国有土地使用权账面价值4,163.99万元,裁定作价6,560万元抵偿本公司向江苏银行股份有限公司常州分行的同金额银行借款。

4、2008年7月10日,江苏省高级人民法院依法拍卖本公司分公司常州化纤名下位于常州市大仓路65号的房产,拍卖所得2,662万元代偿常州华源蕾迪斯有限公司的中行常州分行贷款。

5、2008年8月,根据江苏省常州市中级人民法院(2006)常执字第293号、(2006)常复执字第313-1号民事裁定书,本公司分公司常州化纤分公司名下常州市勤业三村的房屋,裁定以613.44万元的价格抵偿给债权银行中国工商银行股份有限公司常州新区支行,中国工商银行股份有限公司常州新区支行补偿给中国农业银行常州城区支行90万元。

6、2008年8月,根据常州市中级人民法院裁定,本公司常州化纤分公司名

下常州市钟楼开发区国有土地使用权上的房屋作价 3,898 万元抵偿给江苏银行股份有限公司常州分行。

7、2008 年 8 月，本公司将持有的华源（墨西哥）纺织实业有限公司 100% 股权以 35,000.00 万元转让给中国恒天集团公司。

8、本公司分公司常州化纤公司向工商银行常州分行营业部借款总额 2,800 万元逾期未还，本公司提供连带责任担保。2006 年 1 月 13 日工商银行常州分行营业部向常州市中级人民法院起诉。常州市中级人民法院于 2008 年 4 月 10 日下达民事判决，判令分公司向工商银行常州分行营业部归还本金 2800 万元及偿付利息。2008 年 8 月 6 日，常州市中级人民法院予以执行，拍卖分公司的生产线设备及存货，拍得价款总计 2,352 万元。

9、2008 年 8 月 8 日，常州市中级人民法院裁定本公司（本公司分公司常州化纤名下）所有的位于常州市钟楼开发区北港工业园区土地上的建筑物、构筑物，以第二次拍卖保留价 3,898 万元作价 3,898 万元代偿常州华源蕾迪斯有限公司的江苏银行常州分行贷款。

10、常州合成材料分公司向原告常州市商业银行（现更名为江苏银行常州分行）合计借款 2,500 万元未还，本公司提供连带担保责任。2006 年 1 月，江苏银行常州分行向常州市中级人民法院起诉，常州市中级人民法院经审理于 2006 年 2 月 27 日主持调解，又在 2006 年 8 月 3 日的立案执行过程中，查明本公司及分公司无可供执行的财产，2008 年 5 月 16 日，常州市中级人民法院依法裁定《民事调解书》终结执行。2008 年 8 月 20 日，江苏银行与常州市区农村信用合作联社五星信用社、常州机械设备进出口有限公司、常州市钟楼区五星街道谭墅村民委员会等其他债权人，就分公司机器设备拍卖款 1130 万元的分配问题达成执行协议，江苏银行常州分行从中分得 813.09 万元。

11、2008 年 9 月，根据江苏省常州市中级人民法院民事裁定书（2008）常执字第 295 号，本公司下属常州合成材料分公司名下钟楼区账面价值为 452.36 万元房产，以 999.30 万元抵偿给常州市农村信用合作联社五星信用社。

12、2008 年 12 月，为执行《重整计划》，本公司依法处置了全部资产，具体情况如下：

（1）华源股份和公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍

卖行有限公司分别于 2008 年 12 月 17 日、2008 年 12 月 22 日和 2008 年 12 月 25 日对公司以下表格所述资产进行了拍卖，并已确认成交。2008 年 12 月 29 日，上海市二中院于出具（2008）沪二中民四（商）破字第 2-6 号《民事裁定书》，确认了拍卖结果：

序号	拍卖标的	成交价（元）	买受人
1	上海华源股份有限公司无锡织染分公司整体经营性资产	20,000,000	吴江市兆丰织造有限公司
2	上海华源股份有限公司所有的天津市河东区津塘公路二号桥地毯路 24 号的厂房和土地使用权（土地面积：41,903.20m ² ；建筑面积：33,674.31 m ² ）	29,080,000	天津市滨海盛华物流有限公司
3	上海华源股份有限公司所有的上海市陆家嘴东路 161 号招商局大厦 31 楼的房产（建筑面积：1777.04 m ² ）	54,022,016	上海茂晟投资管理有限公司、林建初、池建东、陈生超
4	上海华源股份有限公司所有的江苏省常熟市尚湖风景区的土地使用权（土地证号：2004001993，土地面积：195,990.80m ² ）	21,160,000	常熟市虞山尚湖开发建设有限责任公司
	合 计	124,262,016	

（2）华源股份和公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍卖行有限公司分别于 2008 年 12 月 15 日和 2008 年 12 月 17 日对公司以下表格所述 13 家公司股权进行了拍卖，并已全部成交。2008 年 12 月 29 日，上海市二中院于出具（2008）沪二中民四（商）破字第 2-7 号《民事裁定书》，确认了以下资产拍卖结果：

序号	拍卖标的	成交价（元）	买受人
1	浙江华源工贸有限公司 95%股权	6,000	上海华原房地产开发经营有限公司
2	上海华源伊湾经济发展有限公司 98.04%股权	41,000	上海华原房地产开发经营有限公司

3	上海华源格林威实业有限责任公司 82.78%股权	5,500	上海华原房地产开发经营有限公司
4	上海华源投资发展(集团)有限公司 40.62%股权	1,000	华源集团
5	华源集团地毯有限公司 25%股权	2,050,000	上海华原房地产开发经营有限公司
6	北京华源亚太管材技术有限公司 26.3%股权	1,000	上海华原房地产开发经营有限公司
7	上海华源纽森贸易有限公司 10%股权	1,000	上海华原房地产开发经营有限公司
8	南通源生纤维有限公司 35%股权	1,000	上海华原房地产开发经营有限公司
9	上海华源光纤通讯有限公司 70%股权	30,000	上海华原房地产开发经营有限公司
10	南通华通化纤有限公司 60%股权	1.00	华源集团
11	扬州华源彩虹针织有限公司 91.18%股权	1.00	华源集团
12	常州华源蕾迪斯有限公司 50.49%股权	1.00	华源集团
13	安徽华皖碳纤维(集团)有限公司 90%股权	1.00	华源集团

(3) 根据上海拍卖行有限责任公司出具的成交确认书, 确认如下资产拍卖成交:

序号	拍卖标的	成交价 (元)	买受人
1	常州化纤公司持有的“茶花”牌注册商标专用权	33,500	常州市晨东化纤有限公司
2	本公司常州化纤分公司和本公司常州合成分公司账面剩余资产第二部分(含围墙、厂区道路、雨棚等厂区构筑物及自动门)	28,515	常州市钟楼区五星街道谭墅村民委员会
3	本公司常州化纤分公司和本公司常州合成分公司账面剩余资产第一部分(含废旧设备及物资等)	720,500	上海国顺物资利用有限公司
4	本公司账面应收款项	3,730,000	上海华原房地产开发经营有限公司

(4) 根据公司提供的《资产转让协议》, 公司与上海华源纽森贸易有限公司于 2008 年 12 月 26 日签订协议, 将公司经上海拍卖行拍卖流拍的车辆和未予拍卖的办公用具等全部剩余资产以 448,877.61 元的价格转让给上海华源纽森贸

易有限公司。

上述第 12 项为与公司破产重整相关的资产处置行为，破产重整为本次交易创造了条件。

五、监事会对本次交易的意见

2009 年 10 月 11 日，本公司 2009 年第一次监事会会议审议通过了关于公司重大资产重组的议案。公司监事会认为：

在本次资产重组中，公司依法运作，决策程序符合法律、法规和《公司章程》，公司董事能严格依法履行职责。公司的本次资产重组聘请了相关具有证券从业资格的审计机构、评估机构、独立财务顾问和律师事务所，对公司的资产重组出具了相应的专业报告，该重组事项是公平的、合理的，符合全体股东的利益，有利于公司的长远发展。

此外，公司监事会将本着依法行使监督职能的原则，监督公司董事会和经营管理层依照法律、法规和公司章程的规定，扎实推进资产重组工作，切实保障全体股东和公司的利益。

六、独立董事对本次交易的意见

本公司于 2009 年 10 月 11 日召开了 2009 年第三次临时董事会会议。本公司独立董事，认真审阅了本次发行股份购买资产暨关联交易报告书及其他相关文件，对本次重大资产重组暨关联交易事项表示认可，认为本次发行股份购买资产方案切实可行，同意提交公司股东大会审议，同时认为本报告书客观地表述了公司重组前后的实际情况以及拟注入本公司资产的实际情况，同意发行股份购买资产暨关联交易报告书提交公司股东大会审议，并就本次重大资产重组暨关联交易发表意见如下：

1、公司事前就本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易通知了独立董事，提供了相关资料，进行了必要的沟通，获得了独立董事对交易方案的认可，独立董事认真审阅了上述交易文件后，同意将上述议案提交董事会审议。

2、本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易符合中国法律法规以及中国证券监督管理委员会的相关规则，符合公司长远发展目标，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

3、本次向特定对象发行股份购买资产之发行股份定价依据适当，程序合规，

最终确定的发行价格合理、公允，有利于维护公司和全体股东特别是中小股东的利益。

4、鉴于福州东福实业发展有限公司为公司之第一大股东，本次交易构成关联交易；公司现任董事不存在应当履行回避义务的情形，董事会表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定，关联交易遵循了公正、公允的原则，符合法定程序，不会损害公司股东特别是中小股东的利益，同意关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的议案及相关议案提交股东大会审议。

5、根据独立审计机构利安达会计师事务所有限责任公司出具的利安达专字[2009]第 1176 号《盈利预测审核报告》、天职国际会计师事务所有限公司出具的天职沪核字[2009]第 1072 号《盈利预测审核报告》，本次发行股份购买的资产盈利能力强，可以从根本上恢复公司的持续经营能力和持续盈利能力；东福实业及其一致行动人亦对上市公司 2009~2011 年度做出了相应的盈利承诺。本次交易以具有证券、期货从业资格的评估机构出具的《资产评估报告》作为定价依据，定价公允。

6、公司向特定对象发行股份购买资产方案暨关联交易，符合国家法律和中国证券监督管理委员会的规定，方案合理，切实可行。本次交易完成后，公司的主营业务将变化为房地产开发及经营，公司与实际控制人及其控制的企业之间不存在同业竞争。

7、公司和交易对方按照“公开、公平、公正”的原则、在综合考察评估机构的资质条件、执业质量、信誉及执业能力后，委托名城地产与福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司签订了《资产评估业务委托书》，委托福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司对本次交易标的资产名城地产（福建）有限公司 70%股权进行评估，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具了闽中兴评字(2009)第 5003 号《资产评估报告》。福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司及经办评估师与东福实业及其一致行动人以及本公司没有股权关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系；和上述公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见。

本次向特定对象发行股份购买资产委托的评估机构独立，评估假设前提合理，评估方法适当，评估结果公允；本次拟购买资产的交易价款以评估值为基准，

购买资产价格公平合理，符合上市公司的利益，不会损害其他非关联股东特别是中小股东的利益。

七、独立财务顾问对本次交易的结论性意见

本次交易的独立财务顾问国金证券认为：本次交易符合国家有关法律、法规和政策的规定，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，对全体股东公平、合理。通过本次交易，华源股份获得优质地产类资产，有助于化解公司面临终止上市的风险，有利于提升上市公司的盈利能力，符合上市公司和全体股东的利益。

八、法律顾问对本次交易的结论性意见

法律顾问北京尚公认为：华源股份本次发行股份购买资产暨关联交易事宜符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《收购办法》等法律、法规及规范性文件的规定，并已依法履行了现阶段应当履行的程序；在华源股份履行完本法律意见书所述尚需取得的授权和批准后，华源股份本次发行股份购买资产将不存在实质性法律障碍。

九、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 2009 年 10 月 11 日经本公司 2009 年第三次临时董事会审议通过，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，尚需本公司股东大会审议通过。

（三）本次发行股份购买资产暨关联交易方案尚需中国证监会核准，并豁免东福实业及其一致行动人要约收购义务后方可实施。

（五）2006年12月11日，公司收到中国证监会立案调查通知书（2006证监立通字012号），因“涉嫌违反证券法规”，中国证监会上海稽查局决定对公司立案调查。截止本报告书签署日，本次立案调查尚无明确结论。

（六）本次交易所涉及的增资事宜尚需取得商务主管部门的批准。

第十五节 本次交易相关证券服务机构

一、独立财务顾问

名称：国金证券股份有限公司

法定代表人/代行职权人：王晋勇

注册地址：四川省成都市青羊区东城根上街 95 号

办公地址：福建省厦门市湖滨北路 72 号

邮编：361000

联系电话：0592-5350608

传真：0592-5350511

项目主办：陈家干、王强林

项目组成员：林亮、傅志锋、王丽平

二、法律顾问

名称：北京市尚公律师事务所

单位负责人：李庆

住所：北京市东长安街 10 号长安俱乐部 3 层

邮编：100006

联系电话：010-65288888

传真：010-65226989

经办律师：陈国琴、刘天航、洪育鹏

三、标的资产审计机构

名称：利安达会计师事务所有限责任公司

法定代表人：黄锦辉

住所：北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼东区 20 层 2008 室

邮编：100025

联系电话：010-85866870

传真：010-85866877

经办注册会计师：凌运良、楚三平

四、上市公司审计机构

名称：天职国际会计师事务所有限公司

法定代表人：陈永宏

住 所：北京市海淀区车公庄路乙 19 号 208—210 室

邮 编：100044

联系电话：010-88018766

传 真：010-88018737

经办注册会计师：王传邦、郑国强

五、资产评估机构

名 称：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：黄耀林

住 所：福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座 11 层

邮 编：350003

联系电话：0591-87840063

传 真：0591-87858645

经办注册评估师：李重阳、陈飞

第十六节 董事及相关中介机构的声明

一、公司董事声明

本公司全体董事承诺《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要，以及本公司出具的相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司董事

董云雄

于水村

赵继东

王锡炯

刘星昌

杨晓杰

张文贤

陈彦模

梅 均

上海华源股份有限公司

年 月 日

二、独立财务顾问声明

本公司保证上海华源股份有限公司在《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容已经本公司审阅，确认《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因上述引用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。

法定代表人代行职权人：_____

王晋勇

项目主办：_____

陈家干

王强林

项目协办成员：_____

林 亮

傅志锋

王丽平

国金证券股份有限公司

年 月 日

三、法律顾问声明

本所及经办律师保证上海华源股份有限公司在《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本所出具的法律意见书的相关内容已经本所审阅，确定《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因上述引用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：_____

李 庆

经办律师：_____

陈国琴

经办律师：_____

刘天航

经办律师：_____

洪育鹏

北京市尚公律师事务所

年 月 日

四、标的资产审计机构声明

本所及经办会计师保证上海华源股份有限公司在《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本所出具的审计报告、盈利预测审核报告中的相关内容已经本所审阅，确定《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因上述引用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。

法定代表人：_____

黄锦辉

经办注册会计师：_____

凌运良

经办注册会计师：_____

楚三平

利安达会计师事务所有限责任公司

年 月 日

五、上市公司审计机构声明

本所及经办会计师保证上海华源股份有限公司在《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本所出具的审计报告、盈利预测审核报告中的相关内容已经本所审阅，确定《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因上述引用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。

法定代表人：_____

陈永宏

经办注册会计师：_____

王传邦

经办注册会计师：_____

郑国强

天职国际会计师事务所有限公司

年 月 日

六、资产评估机构声明

本公司及经办评估师保证上海华源股份有限公司在《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的资产评估报告中的相关内容已经本公司审阅，确定《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因上述引用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。

法定代表人：_____

黄耀林

经办注册评估师：_____

李重阳

经办注册评估师：_____

陈 飞

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

年 月 日

第十七节 备查文件

一、备查文件目录

- 1、华源股份董事会关于本次重大资产重组的决议
- 2、华源股份独立董事关于本次重大资产重组的意见
- 3、《国金证券股份有限公司关于上海华源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》
- 4、《北京市尚公律师事务所关于上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易法律意见书》
- 5、名城地产最近三年一期的财务报告和审计报告
- 6、名城地产的资产评估报告书
- 7、华源股份最近两年一期的财务报告和审计报告
- 8、华源股份最近一年一期的备考财务报告及其审计报告
- 9、名城地产 2009 年-2010 年盈利预测报告及审核报告
- 10、华源股份 2009 年-2010 年盈利预测报告及审核报告
- 11、东福实业最近两年一期的财务报告及审计报告
- 12、锦昌贸易最近一年一期的财务报告及审计报告
- 13、三嘉制冷最近两年一期的财务报告及审计报告
- 14、创元贸易最近一年一期的财务报告及审计报告
- 15、华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易签订的《发行股份购买资产协议》
- 16、华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易签订的《资产重组框架协议》
- 17、华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易签订的《业绩补偿协议》
- 18、东福实业与名城地产签订的《委托销售协议》
- 19、东福实业 2009 年 9 月 25 日的董事会决议
- 20、锦昌贸易 2009 年 9 月 25 日的股东会决议
- 21、三嘉制冷 2009 年 9 月 25 日的股东会决议
- 22、创元贸易 2009 年 9 月 25 日的执行董事决定

23、东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易和俞丽女士关于股份限售期的承诺

24、东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易的营业执照复印件

25、名城地产的权属证明文件（营业执照、组织机构代码证、税务登记证）

26、与名城地产生生产经营有关的资质证明或批准文件（房地产二级开发资质证明）

27、东福实业及其实际控制人俞培蓓先生、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易避免同业竞争的承诺函

28、东福实业及其实际控制人俞培蓓先生、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易规范关联交易的承诺函

29、东福实业及其实际控制人俞培蓓先生、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易关于“五独立”的诺函

二、备查文件地点

投资者可在下列地点、报纸或网址查阅本报告书和有关备查文件：

1、上海华源股份有限公司

注册地址：上海市浦东陆家嘴东路 161 号招商局大厦 31 楼

办公地址：上海市静安区愚园路 1107 号 1 号楼 201—2

电话：021-52377367

联系人：迟志强

2、国金证券股份有限公司

地 址：上海市浦东南路 528 号证券大厦南塔 2104-2107 室

电话：021-68826002

传真：021-68826800

联系人：陈家干、王强林

（本页无正文，为《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》之签署页）

上海华源股份有限公司

2009 年 月 日

上海华源股份有限公司独立董事关于本次发行股份购买资产暨关联交易的事前认可函

上海华源股份有限公司 2009 年第三次临时董事会定于 2009 年 10 月 11 日召开，会议将审议公司向福州东福实业发展有限公司及其一致行动人发行股份购买名城地产（福建）有限公司 70%股权的议案，该事项属于关联交易。根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，作为上海华源股份有限公司的独立董事，经认真审阅上述关联交易的资料，认为上述关联交易的实施没有损害公司及全体股东的利益，可以从根本上恢复公司的持续经营能力和持续盈利能力，从而规避公司股票终止上市的风险，实现公司股票恢复上市，同意将上述关联交易事项提交公司 2009 年第三次临时董事会审议。

独立董事：

张文贤

陈彦模

梅均

上海华源股份有限公司独立董事关于本次发行股份 购买资产暨关联交易的事前认可函

上海华源股份有限公司 2009 年第三次临时董事会定于 2009 年 10 月 11 日召开，会议将审议公司向福州东福实业发展有限公司及其一致行动人发行股份购买名城地产（福建）有限公司 70% 股权的议案，该事项属于关联交易。根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，作为上海华源股份有限公司的独立董事，经认真审阅上述关联交易的有关资料，认为上述关联交易的实施没有损害公司及全体股东的利益，可以从根本上恢复公司的持续经营能力和持续盈利能力，从而规避公司股票终止上市的风险，实现公司股票恢复上市，同意将上述关联交易事项提交公司 2009 年第三次临时董事会审议。

独立董事：

张文贤

陈彦模

梅 均

上海华源股份有限公司独立董事

关于本次发行股份购买资产暨关联交易的独立意见

本公司独立董事，认真审阅了本次发行股份购买资产暨关联交易报告书及其他相关文件，对本次重大资产重组暨关联交易事项表示认可，认为本次发行股份购买资产方案切实可行，同意提交公司股东大会审议，同时认为本报告书客观地表述了公司重组前后的实际情况以及拟注入本公司资产的实际情况，同意发行股份购买资产暨关联交易报告书提交公司股东大会审议，并就本次重大资产重组暨关联交易发表意见如下：

1、公司事前就本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易通知了独立董事，提供了相关资料，进行了必要的沟通，获得了独立董事对交易方案的认可，独立董事认真审阅了上述交易文件后，同意将上述议案提交董事会审议。

2、本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易符合中国法律法规以及中国证券监督管理委员会的相关规则，符合公司长远发展目标，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

3、本次向特定对象发行股份购买资产之发行股份定价依据适当，程序合规，最终确定的发行价格合理、公允，有利于维护公司和全体股东特别是中小股东的利益。

4、鉴于福州东福实业发展有限公司为公司之第一大股东，本次交易构成关联交易；公司现任董事不存在应当履行回避义务的情形，董事会表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定，关联交易遵

循了公正、公允的原则，符合法定程序，不会损害公司股东特别是中小股东的利益，同意关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的议案及相关议案提交股东大会审议。

5、根据独立审计机构利安达会计师事务所有限责任公司出具的利安达专字[2009]第 1176 号《盈利预测审核报告》、天职国际会计师事务所有限公司出具的天职沪核字[2009]第 1072 号《盈利预测审核报告》，本次发行股份购买的资产盈利能力强，可以从根本上恢复公司的持续经营能力和持续盈利能力；东福实业及其一致行动人亦对上市公司 2009～2011 年度做出了相应的盈利承诺。本次交易以具有证券、期货从业资格的评估机构出具的《资产评估报告》作为定价依据，定价公允。

6、公司向特定对象发行股份购买资产方案暨关联交易，符合国家法律和中国证券监督管理委员会的规定，方案合理，切实可行。本次交易完成后，公司的主营业务将变化为房地产开发及经营，公司与实际控制人及其控制的企业之间不存在同业竞争。

7、公司和交易对方按照“公开、公平、公正”的原则、在综合考察评估机构的资质条件、执业质量、信誉及执业能力后，委托名城地产与福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司签订了《资产评估业务委托书》，委托福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司对本次交易标的资产名城地产（福建）有限公司 70%股权进行评估，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具了闽中兴评字(2009)第 5003 号《资产评估报告》。福建中兴资产评估房地产土地

估价有限责任公司及经办评估师与东福实业及其一致行动人以及本公司没有股权关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系；和上述公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见。

本次向特定对象发行股份购买资产委托的评估机构独立，评估假设前提合理，评估方法适当，评估结果公允；本次拟购买资产的交易价款以评估值为基准，购买资产价格公平合理，符合上市公司的利益，不会损害其他非关联股东特别是中小股东的利益。

独立董事：

张文贤

陈彦模

梅 均

2009年10月11日

北京市尚公律师事务所
关于上海华源股份有限公司发行股份购买资
产暨关联交易法律意见书



北京市尚公律师事务所
S&P LAW FIRM

二 00 九年 【】 月 【】 日

中国·北京市东长安街 10 号长安大厦 3 层

邮编：100006

Add: At 3/F Beijing Tower, No.10 East Chang An Avenue, Beijing China Postcode: 100006

电话 (Tel): (8610) 65288888

传真 (Fax): (8610) 65226989

网址: www.splf.com.cn

电子邮箱: splf@splf.com.cn

目 录

一、本次重大资产重组所涉各方主体资格.....	4
（一）华源股份的主体资格.....	4
（二）东福实业的主体资格.....	9
（三）锦昌贸易的主体资格.....	13
（四）三嘉制冷的主体资格.....	14
（五）创元贸易的主体资格.....	16
（六）一致行动协议	17
二、本次重大资产重组的授权和批准.....	17
（一）已经取得的授权和批准.....	17
（二）尚需取得的授权和批准.....	19
三、本次重大资产重组方案和相关协议.....	19
（一）本次重大资产重组方案.....	19
（二）发行股份购买资产协议.....	20
（三）业绩补偿协议	22
四、本次重大资产重组的实质条件.....	23
五、本次重大资产重组的标的资产及所涉公司的主要资产.....	26
（一）名城地产 70%股权的权属情况.....	26
（二）名城地产主体情况.....	26
（三）名城地产的主要资产.....	31
六、名城地产的抵押担保情况.....	47
（一）项目贷款抵押担保.....	47
（二）为商品房买受人提供的阶段性担保.....	48
七、同业竞争和关联交易.....	49
（一）同业竞争	49
（二）关联交易	51
八、名城地产的重大诉讼、仲裁及行政处罚情况.....	55
（一）重大诉讼或仲裁.....	55
（二）行政处罚情况	55
九、本次重大资产重组的信息披露情况.....	56
十、其他需要说明的情况.....	56
十一、本次重大资产重组的中介机构.....	57
（一）独立财务顾问	57
（二）审计机构	57
（三）资产评估机构	57
（四）法律顾问	57
十二、结论	58

北京市尚公律师事务所

关于上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易 法律意见书

致：上海华源股份有限公司

北京市尚公律师事务所（以下简称“本所”）接受上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）委托，担任华源股份向福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司、福州创元贸易有限公司（以下简称“东福实业”、“锦昌贸易”、“三嘉制冷”、“创元贸易”，合称为“重组方”或“交易对方”）非公开发行 1,039,471,959 股 A 股股份购买重组方合计持有的名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）70%股权（以下简称“标的资产”）暨关联交易事宜（以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”或“本次发行股份购买资产”）的专项法律顾问。

根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组办法》”）、《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》（以下简称“《补充规定》”）、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（以下简称“《若干规定》”）、《上市公司收购管理办法》（以下简称“《收购办法》”）、《上市公司证券发行管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》（2008 年修订）（以下简称“《上市规则》”）及其他有关法律、法规和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）有关规范性文件的规定，本所就华源股份本次重大资产重组事宜，出具本法律意见书。

本所律师声明事项：

1、为出具本法律意见书，本所律师依据中国现行有关法律、行政法规和规范性文件，对本次重大资产重组相关主体的法律资格及本次重大资产重组应具备的条件进行了核查，查阅了本所律师认为出具本法律意见书所需查阅的文件、资料，并就有关事项向相关人员作了询问并进行了必要的讨论。

在前述核查过程中，本所得到的华源股份、东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、

创元贸易和标的公司名城地产如下保证：其所提供的与本次重大资产重组相关的原始书面材料、副本材料或者口头证言是真实、准确、完整的，有关材料上的所有签字和/或印章真实，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件相一致，且一切足以影响本法律意见书的事实和文件资料均已向本所披露，无任何隐瞒、疏漏之处。

2、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、司法机关、华源股份、重组方、名城地产或者其他有关单位出具的证明文件、声明或承诺出具法律意见。

3、本所依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实及中国有关法律、法规和规范性文件，并且基于本所律师对有关事实的了解和对有关法律的理解发表本法律意见。在本法律意见书中，本所认定某些事项或文件是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规为依据的，同时也充分考虑了有关政府部门给予的批准和确认。

4、在本法律意见书中，本所仅对本次重大资产重组的合法性及对本次重大资产重组具有重大影响的法律问题发表法律意见，而不对与本次重大资产重组有关的会计、审计、资产评估、盈利预测等事项和报告发表意见。本法律意见书中对有关会计报表、审计报告和资产评估报告或其他业务报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或者默示的保证。对于该等数据、报告的内容，本所及本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

5、本所及本所经办律师遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，恪守律师职业道德和执业纪律，已严格履行法定职责，对本次重大资产重组的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查和验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

6、本所同意将本法律意见书作为华源股份本次重大资产重组所必备的法定文件，随同其他申报材料上报中国证监会审查及进行相关的信息披露。本所律师依法对本法律意见书中所出具的法律意见承担责任。

7、本所律师同意华源股份在其关于本次重大资产重组申请资料中自行引用或按中国证监会审核要求引用本法律意见书的全部或部分内容，但不得因引用而

导致歧义或曲解。对于华源股份及其他中介机构未严格引用本法律意见书的内容，本所不承担责任。

8、本法律意见书仅供华源股份为本次重大资产重组之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的或用途。

鉴此，本所及本所经办律师依据《证券法》第二十条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次华源股份发行股份购买资产暨关联交易所涉事项进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、本次重大资产重组所涉各方主体资格

（一）华源股份的主体资格

华源股份系本次非公开发行股份的发行人，本次购买资产的资产收购方。

1、华源股份基本情况

华源股份现持有上海市工商行政管理局于 2008 年 5 月 20 日颁发的注册号为 310000400150891 的《企业法人营业执照》，住所为上海市浦东陆家嘴东路 161 号招商局大厦 31 楼；注册资本为 472,084,983 元人民币（注册资本的工商登记变更手续正在办理中）；法定代表人为董云雄；企业类型为股份有限公司（中外合资、上市）；经营范围为生产、加工聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品、服装服饰、生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（筹建）、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件，上述产品的研究开发、技术咨询，销售自产产品；投资举办符合国家产业政策的项目（具体项目另行报批）；经营进出口业务（涉及许可经营的凭许可证经营）。

经本所律师核查，华源股份已通过上海市工商行政管理局 2008 年度工商年检和上海市外国投资工作委员会（以下简称“上海外资委”）2008 年度外商投资企业联合年检。

2、华源股份设立及历史沿革

2.1 华源股份设立

华源股份系经上海市浦东新区管委会以《关于同意设立上海华源股份有限公司的批复》（沪浦管[1995]283 号）、上海外资委以《关于设立中外股份“上海华

源股份有限公司”的批复》（沪外资委批字[96]第 869 号）、上海市证券管理办公室以《关于同意上海华源股份有限公司发行境内上市外资股的批复》（沪证办[1996]132 号）、上海市人民政府以《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸沪股份制字[1996]002 号）批准，由中国华源集团有限公司（以下简称“华源集团”）、上海中国纺织国际科技产业城发展公司、常州华源化学纤维有限公司、锡山市长苑丝织厂、江苏秋艳（集团）公司等 5 家公司共同发起，以发起人的全部或部分资产折股投入，并向境外募集境内上市外资股（B 股）而设立的股份有限公司。1996 年 7 月 18 日，华源股份取得上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册资本为 18,353 万元人民币（以下币种，如无特别标明，均指人民币）。

1996 年 7 月 17 日，大华会计师事务所出具华企字[96]第 893 号《关于上海华源股份有限公司（筹）实收资本验资报告》，确认截止 1996 年 7 月 17 日，华源股份实收资本为 18,353 万元。华源股份股权结构如下表：

股东	持股数量（股）	股份比例
华源集团	16,180,000	8.82%
上海中国纺织国际科技产业城发展公司	12,190,000	6.64%
常州华源化学纤维有限公司	44,370,000	24.17%
江苏秋艳（集团）公司	5,150,000	2.81%
锡山市长苑丝织厂	5,640,000	3.07%
B 股股东	100,000,000	54.49%
合计	183,530,000	100%

2.2 超额配售 B 股

经国务院证券委员会以《关于同意上海华源股份有限公司发行 11,500 万股境内上市外资股的批复》（证委发[1996]21 号）和上海外资委以《关于上海华源股份有限公司增资的批复》（沪外资委批字[96]第 1100 号）批准，华源股份完成 1,500 万股 B 股的超额配售工作，华源股份 B 股变更为 11,500 万股，并于 1996 年 7 月 26 日在上海证券交易所（以下简称“上交所”）上市交易（B 股股票代码：900940，简称：华源 B 股）。

1996 年 8 月 26 日，大华会计师事务所出具华企字（96）第 1000 号《关于上海华源股份有限公司增加股本验资报告》，确认截止 1996 年 8 月 23 日，华源股

份向社会募集的超额配售股款已到位，华源股份实收资本为 19,853 万元。

2.3 公开发行 A 股及上市

1997 年 6 月 24 日，经中国证监会以《关于上海华源股份有限公司申请公开发行股票批复》（证监发字[1997]354 号）批准，华源股份向社会公开发行人民币普通股（A 股）4,000 万股，其中，向境内投资人发行的以人民币认购的内资股为 3,600 万股，于 1997 年 7 月 3 日在上交所上市；向公司职工发行的以人民币认购的公司职工股为 400 万股，于 1998 年 1 月 6 日在上交所上市（A 股股票代码：600094，简称：华源股份）。

1997 年 6 月 28 日，大华会计师事务所出具华企字（97）第 1053 号《验资报告》，确认截止 1997 年 6 月 28 日，华源股份实收资本为 23,853 万元。

2.4 1998 年转增股本

根据上海外资委《关于上海华源股份有限公司增资和修改章程的批复》（沪外资委批字[98]第 842 号）及华源股份 1997 年度股东大会决议，华源股份按每 10 股转增 2 股的比例用资本公积金 4,770.60 万元向全体股东转增股本，其中，向发起人转增的 1,670.60 万股未上市流通，向社会公众股东转增的 800 万股于 1998 年 6 月 12 日在上交所上市，向境外投资人转增的 2,300 万股于 1998 年 6 月 17 日在上交所上市。

1998 年 6 月 12 日，大华会计师事务所出具华业字（98）第 824 号《验资报告》，确认截止 1998 年 6 月 5 日，华源股份实收资本为 28,623.60 万元。

2.5 2000 年送股、资本公积金转增股本、配股

根据中国证监会《关于华源股份申请配股的批复》（证监公司字[2000]112 号）、中国证监会上海证券监管办公室《关于核准上海华源股份有限公司利润分配及资本公积金转增股本方案的通知》（沪证司[2000]163 号）、上海外资委《关于上海华源股份有限公司转股、增资的批复》（沪外资委批字[2001]第 0032 号）及华源股份 1999 年度股东大会决议，华源股份以总股本 28,623.60 万股为基数，按每 10 股送 1 股、转增 4 股、配 8 股的比例增加股本总额，共计派送 2,862.36 万股、转增 11,449.44 万股、配售 6,240 万股（境内上市外资股股东全部放弃配售），公司股本变更为 49,175.40 万股。

2000 年 9 月 22 日，大华会计师事务所出具华业字（2000）第 1140 号《验资报告》，确认华源股份实收资本为 49,175.40 万元。

2.6 2000 年股权转让

2000 年 9 月 14 日，上海中国纺织国际科技产业城发展有限公司与华源集团签订《股权转让合同》，将其持有的华源股份 5.11% 股权以 3,950 万元的价格转让给华源集团。上海外资委以《关于上海华源股份有限公司转股、增资的批复》（沪外资委批字[2001]第 0032 号）批准了该股权转让事宜。

2.7 2007 年股权划转

根据财政部于 2002 年 2 月 20 日《关于上海华源股份有限公司国有股权划转有关问题的批复》（财企[2002]43 号）和商务部于 2007 年 2 月 27 日《关于同意上海华源股份有限公司股权变更和增资的批复》（商资批[2007]356 号），常州华源化学纤维有限公司持有的华源股份 16.2% 股权全部被划转给华源集团。

2.8 股权分置改革

根据国务院国有资产监督管理委员会《关于上海华源股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（国资产权[2007]39 号）及华源股份 2007 年第一次临时股东大会暨相关股东会议通过的股权分置改革方案，华源股份用资本公积金向股权分置改革方案实施日登记在册的全体流通 A 股股东每 10 股转增 7.2220 股，向方案实施日登记在册的全体流通 B 股股东每 10 股转增 2.8 股。转增完成后，华源股份的股本增至 62,944.51 万股，其中有限售条件的流通 A 股 17,435.40 万股，无限售条件流通 A 股 19,013.11 万股，无限售条件流通 B 股 26,496 万股。

商务部于 2007 年 3 月 5 日以《商务部关于同意上海华源股份有限公司股权变更和增资的批复》（商资批[2007]356 号）批准了上述增资事宜。

2007 年 3 月 26 日，万隆会计师事务所有限公司上海分所出具万会沪业字（2007）第 864 号《验资报告》，确认截止 2007 年 3 月 22 日，华源股份实收资本为 62,944.51 万元。

2.9 华源股份股票暂停上市

因华源股份 2005 年、2006 年、2007 年连续三年亏损，根据中国证监会《亏损上市公司暂停上市和终止上市实施办法（修订）》、《关于执行〈亏损上市公司暂停上市和终止上市实施办法（修订）〉的补充规定》及上交所《上市规则》等规定，上交所决定自 2008 年 5 月 19 日起对华源股份股票实施暂停上市。

2.10 华源股份破产重整及出资人权益调整

因华源股份无力清偿到期债务，经债权人上海泰升富企业发展有限公司申请，上海市第二中级人民法院（以下简称“上海二中院”）于2008年9月27日以（2008）沪二中民四（商）破字第2-1号《民事裁定书》裁定受理华源股份破产重整一案。根据经华源股份债权人会议（含出资人组）表决通过并经上海二中院裁定批准的《上海华源股份有限公司重整计划》（以下简称“《重整计划》”），华源股份全体股东同比例缩减股本，缩减比例为25%，华源股份总股本由629,445,120股缩减至472,084,983股。

根据华源股份管理人于2009年4月24日出具的《关于上海华源股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》（以下简称“《监督报告》”），截止该《监督报告》出具之日，华源股份的《重整计划》已经执行完毕。

2009年4月22日，万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所出具万亚会沪业字（2009）第904号《验资报告》，确认截止2009年4月21日，华源股份实收资本为472,084,983元。

2009年9月7日，上海市商务委员会以沪商外资批[2009]3008号《市商务委关于同意上海华源股份有限公司减资的批复》同意华源股份总股本由629,445,120元人民币缩减至472,084,983元人民币。

2009年9月10日，华源股份取得换发后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，注册资本为472,084,983元人民币。经核查，华源股份正在办理前述注册资本变更的工商变更登记手续。

截止2009年9月30日，华源股份前十大股东情况如下：

股东名称	持股数量（股）	股权比例
东福实业	73,986,870	15.67%
俞丽	47,691,464	10.10%
交通银行股份有限公司上海分行	11,295,592	2.390
中国工商银行股份有限公司上海市分行	11,036,675	2.340
华源股份(破产企业财产处置专户)	10,019,620	2.120
中国银行股份有限公司江苏省分行	9,115,888	1.930
战毓春	6,817,200	1.440
中国农业银行股份有限公司上海市分行	6,150,780	1.300
兴业银行股份有限公司上海分行	3,744,630	0.790
中国农业银行股份有限公司江苏省	3,517,858	0.750

分行		

经核查，本所律师认为，华源股份系依法设立的股份有限公司，除了因执行《重整计划》同比例缩减股本事宜正在办理工商变更登记手续外，历次注册资本变更、股权转让等事宜，均办理了相应的工商变更登记手续；上海市商务委员会已经批复同意华源股份缩减总股本事宜，注册资本变更的工商登记手续不存在法律障碍；华源股份目前合法有效存续，不存在根据中国现行有效法律、法规、规范性文件及华源股份公司章程规定需要终止的情形，依法具备本次重大资产重组的主体资格。

（二）东福实业的主体资格

东福实业系本次非公开发行股份的发行对象之一；本次购买资产的资产出售方之一。

1、东福实业基本情况

东福实业现持有福州市工商行政管理局于 2007 年 9 月 18 日颁发的注册号为 350100400003349 的《企业法人营业执照》，住所为福州市台江区国货东路榕禾花园禾发二楼；注册资本为 1000 万美元；法定代表人为林光明；企业类型为有限责任公司（台港澳法人独资）；经营期限为 1986 年 1 月 15 日至 2016 年 11 月 15 日；经营范围为建造、销售商品房、生产销售建筑材料及相关五金件（涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期内从事生产经营）。利伟集团有限公司（以下简称“香港利伟”）为东福实业的唯一股东，持有东福实业 100% 股权。

经核查，东福实业已通过福州市工商行政管理局 2008 年度工商年检和 2008 年度外商投资企业联合年检。

2、东福实业设立及历史沿革

2.1 东福实业设立

东福实业系经福州市人民政府以《关于设立合作经营东福实业发展有限公司的批复》（榕政综[1985]947 号）批准，由福州市房地产开发总公司与日本北九州东安贸易有限会社签署《合作经营东福实业发展有限公司合同》，共同投资设立的中外合作经营企业。1986 年 1 月 15 日，取得福州市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册资本为 100 万美元，福州市房地产开发总公司与日本北

九州东安贸易有限会社各占 50%比例。

1988 年 8 月 9 日，福州会计师事务所出具（88）外资字 060 号《验资报告》，确认截止 1988 年 8 月 2 日，东福实业股东已按合营合同约定缴足了注册资本。

2.2 2000 年 5 月股权转让

2000 年 5 月 10 日，福州市房地产开发总公司与香港利伟签订《股权转让协议》，将其持有的东福实业 50%股权以 268 万元价格转让给香港利伟；福州市国有资产管理局于 2000 年 5 月 24 日以《关于同意福州市房地产开发总公司转让在“福州东福实业发展有限公司”所持全部股权的批复》（榕国资[2000]188 号）批准了此次股权转让。2000 年 5 月 15 日，日本北九州东安贸易有限会社与香港利伟签订《股权转让协议》，将其持有的东福实业 50%股权中的 20%股权以 107.20 万元价格转让给香港利伟。

福建省对外贸易经济合作厅于 2000 年 6 月 19 日以《关于同意福州东福实业发展有限公司股权转让等事项的批复》（闽外经贸[2000]资字 212 号）批准了前述股权转让事宜。东福实业已就前述股权转让事宜依法办理完毕工商变更登记手续。

2.3 2000 年 5 月增资

2000 年 5 月 25 日，日本北九州东安贸易有限会社与香港利伟签署《共同投资协议书》，将东福实业注册资本增加至 1000 万美元，其中日本北九州东安贸易有限会社出资 300 万美元，占注册资本 30%，香港利伟出资 700 万美元，占注册资本 70%；出资方式为外汇（美元或其它可自由兑换外币）。福建省对外贸易经济合作厅于 2000 年 6 月 19 日以《关于同意福州东福实业发展有限公司股权转让等事项的批复》（闽外经贸[2000]资字 212 号）批准了前述增资事宜。

2001 年 12 月 18 日，福建建联有限责任会计师事务所（以下简称“福建建联”）出具闽建联 CPA（2001）外验字第 027 号《验资报告》，确认截止 2001 年 12 月 17 日，东福实业的实收资本为 1000 万美元。东福实业已就前述增资事宜办理了工商变更登记手续。

2.4 2000 年 8 月股权转让

2000 年 7 月 4 日，日本北九州东安贸易有限公社与香港利伟签订《股权转让协议》，将其持有的东福实业 30%股权以 160.80 万元价格转让给香港利伟。2000

年 8 月 10 日，福建省对外贸易经济合作厅以《关于同意福州东福实业发展有限公司股权转让的事项的批复》（闽外经贸[2000]资字 286 号）批准了前述股权转让事宜。东福实业已就前述股权转让事宜依法办理了工商变更登记手续，股权转让完成后东福实业变更为香港利伟 100%持股的外商独资企业。

2.5 2006 年 5 月经营范围变更

2006 年 4 月 3 日，东福实业召开董事会会议，会议表决通过在东福实业原经营范围的基础上增加“建筑材料及相应五金件的生产与销售”。2006 年 4 月 30 日，福建省对外贸易经济合作局以《关于同意福州东福实业发展有限公司增加经营范围的批复》（榕外经贸资[2006]资字 149 号）批准了前述经营范围变更事宜。东福实业已就前述经营范围变更事宜依法办理了工商变更登记手续，东福实业变更后的经营范围为“建造、销售商品房，生产建筑材料及相关五金件”。东福实业已就前述经营范围变更事宜办理了工商变更登记手续。

3、东福实业的股东及实际控制人

3.1 香港利伟的历史沿革

香港利伟系东福实业的唯一股东，持有东福实业 100%股权。

根据香港刘大潜律师行出具的《法律意见书》并经本所律师查验，香港利伟的历史沿革如下：

（1）香港利伟成立于 1999 年 6 月 21 日，注册证书编号为 679777，成立时股东为 EASY BRIGHT NOMINEES LIMITED 和 YES WIN LIMITED，各自持有 1 股，每股作价港币 1 元。

（2）1999 年 7 月 30 日，香港利伟股本增至 10,000 股，每股作价港币 1 元。其中配售给俞培埏 5,099 股，配售给俞林峰 4,899 股，每股作价港币 1 元。同时，香港利伟原股东 EASY BRIGHT NOMINEES LIMITED 和 YES WIN LIMITED 各自将持有的香港利伟 1 股分别转让给俞培埏和俞林峰，每股作价港币 1 元，转让后，俞培埏持有香港利伟 5,100 股，俞林峰持有香港利伟 4,900 股。

（3）2001 年 6 月，俞培埏将其持有的香港利伟股份转让给 KONG TJU YUN 100 股；俞林峰将其持有的香港利伟 4,900 股转让给 KONG TJU YUN。转让后，俞培埏和 KONG TJU YUN 分别持有香港利伟 5000 股股份。

(4) 2004 年 12 月, KONG TJU YUN 将其持有的香港利伟 5000 股股份转让给俞丽, 每股作价港币 1 元, 转让后, 俞培梯和俞丽分别持有香港利伟 5000 股股份, 各占 50%比例。

根据香港刘大潜律师行出具的《法律意见书》, 香港利伟设立、董事和股东的变更及存续符合香港法律法规的规定; 根据 2009 年 3 月 6 日在香港公司注册处有关香港利伟的查册并没有显示香港利伟存续的障碍。

2009 年 9 月 23 日, 香港利伟出具《确认函》, 确认其持有的东福实业权益其以自有合法资金投资, 该权益之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持权益等情形, 不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况, 也不存在质押或其他任何限制权利的情形。

3.2 东福实业的实际控制人

俞培梯先生和俞丽女士分别持有香港利伟 50%股权, 俞培梯先生系俞丽女士之父。

东福实业的实际控制人为俞培梯先生。

俞培梯先生, 中国香港居民, 香港身份证号码: P6118XX (1)。

俞培梯先生先后荣获 2006 亚太最具创造力之华商领袖、2007 亚太经济卓越贡献之华商领袖, 现任世界华人华侨(亚洲)青年总商会会长、香港福建社团联合会荣誉会长、中国全国工商联房地产商会副会长、福建省政协委员、福州市侨联副主席、福州市企业家联合会常务副会长、福州市政协常委、福州市慈善总会荣誉会长等社会职务。

2009 年 9 月 23 日, 俞培梯和俞丽分别出具了《确认函》, 确认俞培梯和俞丽持有的香港利伟的股权, 均为其自有合法资金投资, 该权益之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持权益等情形, 不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况, 也不存在质押或其他任何限制权利的情形; 截止《确认函》签署之日, 俞丽未参与香港利伟的实际经营, 俞丽已将其对香港利伟的股权权利(股东收益权、知情权除外)授权俞培梯先生行使; 俞培梯为香港利伟的实际控制人。

经本所律师核查, 俞丽已通过签订授权书的方式, 将其在香港利伟的股权权

利（股东收益权、知情权除外）授权俞培梯先生行使，俞丽未参与香港利伟的实际经营，俞培梯先生实际控制香港利伟；自 2000 年 8 月至今，香港利伟 100%持有东福实业的股权，该股权上不存在协议安排等情形。东福实业的实际控制人为俞培梯先生。

经核查，本所律师认为，东福实业系依法设立的有限责任公司，历次变更均履行了必要的程序，取得了有权部门的批准，并办理了相应的工商变更手续，符合行为当时适用法律、法规及规范性文件规定；东福实业目前合法有效存续，不存在根据中国现行有效法律、法规、规范性文件及东福实业章程的规定需要终止的情形，依法具备本次重大资产重组的主体资格。

（三）锦昌贸易的主体资格

锦昌贸易系本次非公开发行股份的发行对象之一；本次购买资产的资产出售方之一。

1、锦昌贸易基本情况

锦昌贸易现持有福州市工商行政管理局颁发的 350105100011220 号《企业法人营业执照》，住所为福州市马尾区快安延伸区 14 号地科技园区创新楼 6F 房；注册资本为 2,800 万元，其中俞厚敏出资 1,428 万元，占注册资本 51%；傅翠兰出资 1,372 万元，占注册资本 49%；法定代表人为俞厚敏；企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股）；经营期限为 2008 年 6 月 24 日至 2028 年 6 月 23 日；经营范围为建筑材料、机电设备、通讯器材、电子产品、日用百货、办公用品的批发；自营和代理各类商品和技术进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（以上经营范围凡涉及行政许可的项目应在取得有关部门批准或许可后方可经营）

经核查，锦昌贸易已通过福州市工商行政管理局 2008 年度工商年检。

2、锦昌贸易设立及历史沿革

2.1 锦昌贸易设立

锦昌贸易成立于 2008 年 6 月 24 日，注册资本为 500 万元，其中俞厚敏出资 255 万元，占注册资本的 51%，傅翠兰出资 245 万元，占注册资本的 49%。2008 年 6 月 12 日，福建建联出具闽建联 CPA（2008）内验字第 016 号《验资报告》，确认锦昌贸易实收资本为 500 万元。

2.2 2009 年 3 月 10 日增资

根据锦昌贸易股东会决议及章程，2009 年 3 月 10 日，锦昌贸易注册资本由 500 万元增加至 1300 万元，其中俞厚敏出资 663 万元，占注册资本的 51%；傅翠兰出资 637 万元，占注册资本的 49%。2009 年 3 月 11 日，福建建联出具闽建联 CPA（2009）内验字第 009 号《验资报告》，确认锦昌贸易实收资本为 1300 万元。锦昌贸易已就本次增资事宜依法办理完毕工商变更登记手续。

2.3 2009 年 3 月 25 日增资

根据锦昌贸易股东会决议及章程，2009 年 3 月 25 日，锦昌贸易注册资本由 1300 万元增加至 2800 万元，其中俞厚敏出资 1428 万元，占注册资本 51%；傅翠兰出资 1372 万元，占注册资本 49%。2009 年 3 月 26 日，福建建联出具的闽建联 CPA（2009）内验字第 019 号《验资报告》，确认锦昌贸易的实收资本为 2800 万元。锦昌贸易已就本次增资事宜依法办理完毕工商变更登记手续。

3、锦昌贸易股东

俞厚敏先生和傅翠兰女士为锦昌贸易股东，其中俞厚敏持有锦昌贸易 51% 股权，傅翠兰持有锦昌贸易 49% 股权。俞厚敏先生系俞培梯先生的侄子，傅翠兰女士为俞培梯先生妻侄媳。

经核查，本所律师认为，锦昌贸易系依法设立的有限责任公司，历次注册资本变更均符合法律规定，且均办理了相应的工商变更登记手续；锦昌贸易目前合法有效存续，不存在根据中国现行有效法律、法规、规范性文件及锦昌贸易章程的规定需要终止的情形，依法具备本次重大资产重组的主体资格。

（四）三嘉制冷的主体资格

三嘉制冷系本次非公开发行股份的发行对象之一；本次购买资产的资产出售方之一。

1、三嘉制冷基本情况

三嘉制冷现持有福州市工商行政管理局颁发的 350100100148149 号《企业法人营业执照》，住所为福州市晋安区王庄街道福马路 168 号名城花园 16 号楼 1801 单元；注册资本为 2801 万人民币，其中俞厚恩出资 1400.5 万元，占 50%，俞厚敏出资 1400.5 万元，占 50%；法定代表人为俞厚恩；企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股）；经营期限为 2007 年 3 月 27 日至 2027 年 3 月 26 日；

经营范围为制冷设备及配件、中央空调、机电设备的安装、批发、代购代销；家用电器、五金、交电（不含电动自行车）批发、代购代销。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

经核查，三嘉制冷已通过福州市工商行政管理局 2008 年度工商年检。

2、三嘉制冷设立及历史沿革

2.1 三嘉制冷设立

三嘉制冷成立于 2007 年 3 月 27 日，注册资本为 301 万元，其中俞厚恩出资 150.5 万元，占 50%，俞厚敏出资 150.5 万元，占 50%。2007 年 3 月 27 日，福建天和会计师事务所有限公司出具福天会(2007)验字 D066 号《验资报告》，确认截止 2007 年 3 月 27 日，三嘉制冷的实收资本为 301 万元。

2.2 2009 年 3 月 10 日增资

根据三嘉制冷股东会决议及章程，2009 年 3 月 10 日，三嘉制冷注册资本由 301 万元增加至 1301 万元，其中俞厚敏出资 650.5 万元，占注册资本的 50%；傅翠兰出资 650.5 万元，占注册资本的 50%。2009 年 3 月 10 日，福建建联出具闽建联 CPA（2009）内验字第 010 号《验资报告》，确认截止 2009 年 3 月 10 日，三嘉制冷实收资本为 1301 万元。三嘉制冷已就本次增资事宜依法办理完毕工商变更登记手续。

2.3 2009 年 3 月 26 日增资

根据三嘉制冷股东会决议及章程，2009 年 3 月 26 日，三嘉制冷注册资本由 1301 万元增加至 2801 万元，其中俞厚敏出资 1400.5 万元，占注册资本的 50%；傅翠兰出资 1400.5 万元，占注册资本的 50%。2009 年 3 月 26 日，福建建联出具闽建联 CPA（2009）内验字第 018 号《验资报告》，确认截止 2009 年 3 月 26 日，三嘉制冷实收资本为 2801 万元。三嘉制冷已就本次增资事宜依法办理完毕工商变更登记手续。

3、三嘉制冷的股东

俞厚恩和俞厚敏为三嘉制冷的股东，各持有三嘉制冷 50% 股权。俞厚敏先生和俞厚敏先生系兄弟关系，均为俞培梯先生的侄子。

经核查，本所律师认为，三嘉制冷系依法设立的有限责任公司，历次注册资本变更符合法律规定，且均办理了相应的工商变更登记手续；三嘉制冷目前合

法有效存续，不存在根据中国现行有效法律、法规、规范性文件及三嘉制冷章程的规定需要终止的情形，依法具备本次重大资产重组的主体资格。

（五）创元贸易的主体资格

创元贸易系本次非公开发行股份的发行对象之一；本次购买资产的资产出售方之一。

1、创元贸易基本情况

创元贸易现持有福州经济技术开发区工商行政管理局颁发的 350105400000370 号《企业法人营业执照》，住所为福州开发区快安延伸区 14 号地科技园区创新楼 6E；注册资本为 1000 万元；法定代表人为俞锦；企业类型为有限责任公司（台港澳自然人独资）；经营期限为 2008 年 6 月 27 日至 2028 年 6 月 26 日；经营范围为建筑材料（不含钢材、沙石）、机电设备、通信与通讯器材、电子产品、日用百货、办公用品、酒店用品、酒店设备的批发与零售（不设店面）和技术进出口。

经核查，创元贸易已通过福州经济技术开发区工商行政管理局 2008 年度工商年检和 2008 年度外商投资企业联合年检。

2、创元贸易设立及历史沿革

创元贸易系经福建省对外贸易经济合作厅以《关于设立外资企业创元贸易贸易有限公司的批复》（闽外经贸资[2008]233 号）和福建省人民政府以《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（商外资闽府外资字[2008]0044 号）批准设立的有限责任公司（台港澳自然人独资）。2008 年 6 月 27 日，取得福州经济技术开发区工商行政管理局颁发的 350105400000370 号《企业法人营业执照》，注册资本为 1000 万元，俞锦出资 1000 万元，占注册资本 100%。

2008 年 7 月 15 日，福建建联出具闽建联 CPA（2008）外验字第 013 号《验资报告》，确认截止 2008 年 7 月 10 日，创元贸易的实收资本为 1000 万元。

3、创元贸易股东

俞锦先生系创元贸易唯一股东，持有创元贸易 100% 股权。俞锦先生系俞培倬先生之子。

经核查，本所律师认为，创元贸易系依法设立的有限责任公司，目前合法有效存续，不存在根据中国现行有效法律、法规、规范性文件及创元贸易章程的规

定需要终止的情形，依法具备本次重大资产重组的主体资格。

（六）一致行动协议

2009年4月2日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易签署了《一致行动协议》，约定本次重大资产重组完成后，在锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易持有华源股份股票期间，锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易均将其持有股票的表决权无条件委托东福实业代为行使，并同意在华源股份股东大会上行使表决权与东福实业保持一致，东福实业同意接受锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易的委托。

本所律师认为，上述《一致行动协议》由东福实业及其一致行动人在平等、自愿的基础上签订，符合中国相关法律法规的规定；根据《收购办法》第八十三条的规定，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易作为本次交易对方构成一致行动人。

二、本次重大资产重组的授权和批准

（一）已经取得的授权和批准

1、华源股份2009年第三次临时董事会于2009年【】月【】日审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议案》、《关于公司非公开发行股票购买资产方案的议案》、《关于上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）及〈报告书摘要〉的议案》、《关于公司发行股份购买资产的有关财务报告、盈利预测报告和评估报告的议案》、《关于公司与福州东福实业发展有限公司及其一致行动人签署〈发行股份购买资产协议〉的议案》、《关于公司与福州东福实业发展有限公司及其一致行动人签署〈业绩补偿协议〉的议案》、《关于提请股东大会批准福州东福实业发展有限公司及其一致行动人免于以要约方式增持公司股份的议案》、《关于公司董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表的意见》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份相关事项的议案》、《关于公司董事会作为征集人公开征集2009年第二次临时股东大会投票权的议案》、《关于召开公司2009年第二次临时股东大会的议案》。

华源股份独立董事在华源股份2009年第三次临时董事会会议上发表了肯定性结论的独立意见。

2、东福实业于 2009 年 9 月 25 日召开公司董事会会议，同意东福实业以其持有的名城地产 50.5% 股权作为认购华源股份本次非公开发行股份的对价，并同意东福实业与华源股份、创元贸易、三嘉制冷、锦昌贸易签订《发行股份购买资产协议》。

3、锦昌贸易于 2009 年 9 月 25 日召开公司股东会会议，同意锦昌贸易以其持有的名城地产 6.75% 的股权作为认购华源股份本次非公开发行股份的对价，并同意锦昌贸易与华源股份、东福实业、三嘉制冷、创元贸易签订《发行股份购买资产协议》。

4、三嘉制冷于 2009 年 9 月 25 日召开公司股东会会议，同意三嘉制冷以其持有的名城地产 6.5% 的股权作为认购华源股份本次非公开发行股份的对价，并同意三嘉制冷与华源股份、东福实业、创元贸易、锦昌贸易签订《发行股份购买资产协议》。

5、创元贸易执行董事于 2009 年 9 月 25 日作出执行董事决定，同意创元贸易以其持有的名城地产 6.25% 股权作为认购华源股份本次非公开发行股份的对价，并同意创元贸易与华源股份、东福实业、三嘉制冷、锦昌贸易签订《发行股份购买资产协议》。

6、名城地产于 2009 年 9 月 25 日召开公司股东会会议，同意股东东福实业、创元贸易、锦昌贸易、三嘉制冷将其各自所持公司股权全部转让给华源股份，作为认购华源股份本次非公开发行股份的对价。股东东福实业、创元贸易、锦昌贸易、三嘉制冷、钱江集团有限公司（以下简称“钱江集团”）均同意放弃对前述股权的优先购买权。

7、2009 年 6 月 9 日，上海市商务委员会以沪商外资批[2009]1845 号《关于上海华源股份有限公司破产重整并通过定向增发进行增资扩股的请示》原则同意华源股份本次重大资产重组涉及的增资扩股事项，并提请商务部审批。

8、2009 年 7 月 28 日，商务部以商资批[2009]183 号《关于原则同意上海华源股份有限公司破产重整暨增资扩股的批复》原则同意华源股份破产重整暨向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易定向发行人民币普通股方案。

（二）尚需取得的授权和批准

- 1、华源股份股东大会审议批准本次发行股份购买资产暨关联交易事项。
- 2、中国证监会核准本次重大资产重组事项。
- 3、中国证监会豁免东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易因本次非公开发行股份购买资产所触发的要约收购义务。
- 4、华源股份需就本次增资事宜取得商务部的正式批准。

三、本次重大资产重组方案和相关协议

（一）本次重大资产重组方案

本次重大资产重组的方案为：华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易以 2.23 元/股价格，非公开发行 1,039,471,959 股 A 股股份，其中，向东福实业发行 749,904,771 股，向锦昌贸易发行 100,234,796 股，向三嘉制冷发行 96,522,396 股，向创元贸易发行 92,809,996 股；东福实业与锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易作为一致行动人以合计持有的名城地产 70% 股权资产作价 2,318,022,472.73 元，认购华源股份本次发行的股份；名城地产 70% 股权资产所对应的作价与华源股份发行股份数乘以 2.23 元/股之间的差额由重组方无偿赠与华源股份。

根据利安达会计师事务所有限责任公司（以下简称“利安达”）出具的利安达审字[2009]第 1234 号《审计报告》及天职国际会计师事务所有限公司（以下简称“天职”）出具的天职沪审字[2009]第 1154-2 号《审计报告》，按照《重组办法》第十一条和第十二条规定的计算标准，标的资产 2008 年度的期末资产总额和营业收入分别为 293,250.52 万元、113,654.16 万元；华源股份 2008 年度期末资产总额和营业收入分别为 13,684.59 万元、28,850.86 万元；拟购买的资产总额占华源股份最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例为 2,142.93%，拟购买的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占华源股份同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例为 393.94%，均达到 50% 以上。

本所律师认为，根据《重组办法》第十一条、第十二条规定，本次交易构成上市公司重大资产重组；本次交易的方案符合《重组办法》第四十一条、第四十三条及《补充规定》等相关法律法规的规定。

（二）发行股份购买资产协议

2009年【】月【】日，华源股份与重组方（以下简称“协议各方”或“各方”）签署了《发行股份购买资产协议》（以下简称“协议”），该协议主要内容如下：

1、拟购买的标的资产

本次华源股份发行股份购买的标的资产为东福实业合法持有的名城地产 50.5% 股权、锦昌贸易合法持有的名城地产 6.75% 股权、三嘉制冷合法持有的名城地产 6.5% 股权、创元贸易合法持有的名城地产 6.25% 的股权，即由重组方合计持有的名城地产 70% 股权资产。

2、标的资产的价格

根据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“中兴评估”）出具的闽中兴评字[2009]第 5003 号《评估报告书》，名城地产 70% 股权于评估基准日的评估值为 2,318,022,472.73 元，其中，东福实业持有的名城地产 50.5% 股权所对应的评估值为 1,672,287,641.04 元，锦昌贸易持有的名城地产 6.75% 股权所对应的评估值为 223,523,595.58 元，三嘉制冷持有的名城地产 6.5% 股权所对应的评估值为 215,244,943.90 元，创元贸易持有的名城地产 6.25% 股权所对应的评估值为 206,966,292.21 元；协议各方同意以上述评估值作为拟购买资产的交易价格。

3、股份发行、认购和限售

3.1 华源股份本次发行的方式为向特定对象非公开发行新股，所发行股份的种类为境内上市人民币普通股（A 股），面值为人民币 1 元。

3.2 根据《重组办法》及《补充规定》的规定，各方经协商一致，确定华源股份本次发行股份价格为 2.23 元/股。

3.3 华源股份本次发行的股份数量为 1,039,471,959 股 A 股股份，其中，向东福实业发行 749,904,771 股，向锦昌贸易发行 100,234,796 股，向三嘉制冷发行 96,522,396 股，向创元贸易发行 92,809,996 股。

3.4 名城地产 70% 股权所对应的作价与华源股份本次发行股份数乘以 2.23 元/股之间的差额为 4.16 元，重组方同意将该差额无偿赠与华源股份。

3.5 本协议各方同意本次发行的股份数量以及发行价格以中国证监会最终核准的数量和价格为准。

3.6 重组方承诺，本次发行中认购的华源股份股票，在本次股份发行结束且自华源股份股票恢复上市之日起三十六个月内不转让。

4、标的资产的交割和发行股份的登记

4.1 在协议生效后，各方应及时实施协议项下的发行股份购买资产事宜，并且应在协议生效之日起六个月内实施完毕，届时，以下事项应办理完毕：

（1）各方配合名城地产办理完毕股权变更的工商登记手续，使重组方所持名城地产的股权变更登记至华源股份名下。

（2）自标的资产过户至华源股份名下之日起十五个工作日内，华源股份向重组方发行股份，并按照有关规定到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为重组方办理华源股份本次发行股份的证券登记手续。

4.2 协议各方同意，名城地产股权变更登记至华源股份名下之日为标的资产交割日（以下简称“交割日”）。

5、标的资产权利转移和风险承担

各方同意并确认，标的资产的权利和风险自交割日起发生转移，华源股份自交割日起即为标的资产的唯一所有权人，标的资产的权利和风险自交割日起由华源股份享有和承担。

6、评估基准日至交割日期间的损益归属

6.1 各方同意在交割日后的三十日内，由华源股份聘请的具备资质的会计师事务所对标的资产于评估基准日至交割日期间损益进行审计，协议各方应根据审计结果对标的资产期间损益进行书面确认。

6.2 自评估基准日至交割日期间，标的资产运营所产生的盈利由华源股份享有，所产生的亏损（如有）由重组方承担，并由重组方于审计完成后三十日内按其持股比例向华源股份以现金方式补足。

7、协议生效

协议自下列条件全部实现时生效：

（1）重组方各自完成了本次认购股份的所有内部审批程序，协议各方法定代表人或授权代表在协议上签字并加盖各自公章；

（2）华源股份的董事会和股东大会批准华源股份本次发行股份购买资产事项；

（3）中国证监会核准华源股份本次非公开发行股份购买资产的申请；

(4) 中国证监会豁免重组方因本次非公开发行股份购买资产所触发的要约收购义务。

本所律师认为,《发行股份购买资产协议》对标的资产、交易价格、定价依据、股份发行条款、附条件生效条款、资产交割、违约责任、评估基准日至交割完成日期间的损益归属等必载事项予以明确约定,符合《重组办法》、《若干规定》等法律法规的规定;该协议由各方在平等、自愿的基础上签订,在其约定的生效条件满足后即开始生效。

(三) 业绩补偿协议

2009 年【】月【】日,华源股份与重组方(以下简称“协议各方”或“各方”)签署了《业绩补偿协议》(以下简称“协议”),该协议主要内容如下:

1、业绩承诺

东福实业承诺,如华源股份本次发行股份购买资产在2009年12月31日前实施完毕,东福实业保证重组后的华源股份2009年、2010年、2011年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于40,924.75万元(其中,2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润不低于26,046.80万元)、46,152.10万元和68,490.75万元。

2、实际盈利数与东福实业业绩承诺差异的确定

协议各方同意,若华源股份本次发行股份购买资产在2009年12月31日前实施完毕,华源股份应当在2009年度、2010年度、2011年度审计时对华源股份当年的实际盈利数与东福实业承诺业绩的差异情况进行审查,并由会计师事务所对此出具专项审核意见,实际盈利数与东福实业承诺业绩的差异根据会计师事务所出具的专项审核结果确定。

3、补偿方式

如华源股份在三年期内的任一年度的实际盈利数低于东福实业承诺的业绩,由东福实业以现金方式向华源股份补足当年实际盈利数与东福实业承诺业绩之间的差额部分,并由东福实业于华源股份相应年度报告公告之日起10个工作日内支付至华源股份指定的银行账户。

锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易对前述补足华源股份业绩承诺数承担连带责任。

4、生效条件

该协议自下列条件全部实现时生效：

(1) 重组方各自完成了本次认购股份的所有内部审批程序，协议各方法定代表人或授权代表在协议上签字并加盖各自公章；

(2) 华源股份的董事会和股东大会批准华源股份本次发行股份购买资产事项；

(3) 中国证监会核准华源股份本次非公开发行股份购买资产的申请；

(4) 中国证监会豁免重组方因本次非公开发行股份购买资产所触发的要约收购义务。

本所律师认为，《业绩补偿协议》由各方在平等、自愿的基础上签订，符合中国相关法律法规的规定，在其约定的生效条件满足后即开始生效。

四、本次重大资产重组的实质条件

根据《重组办法》第十一条的规定，本次交易构成重大资产重组；同时，本次华源股份购买资产是以发行股份为其支付对价的手段，应当符合《重组办法》有关上市公司发行股份购买资产的特别规定。经本所律师适当核查，本次重大资产重组符合以下条件：

1、本次重大资产重组的标的公司名城地产的主营业务为综合房地产开发。根据相关政府部门出具的《证明》、名城地产出具的《声明》并经本所律师适当核查，名城地产在最近三年内不存在违反工商、税务、环境保护、土地管理等相关法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重的情形；也不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的情形。

本所律师认为，本次重大资产重组符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定，本次重大资产重组不构成《反垄断法》规定的垄断行为，符合《重组办法》第十条第一项之规定。

2、本次重大资产重组完成后，华源股份的股本总额将增至 151,155.69 万股；社会公众股东合计持有 34,038.70 万股，占发行后总股本的 22.52%。

本所律师认为，本次重大资产重组完成后，华源股份的股本总额和股权分布符合《证券法》和《上市规则》的规定，本次重大资产重组不会导致华源股份不符合股票上市条件，符合《重组办法》第十条第二项之规定。

3、本次重大资产重组的标的资产价格按评估值确定为 2,318,022,472.73 元，

发行股份的定价由重大资产重组各方协商确定为 2.23 元/股，且已经华源股份【】年【】董事会决议通过。华源股份的独立董事发表的独立意见认为，本次发行股份购买资产委托的评估机构独立，评估假设前提合理，评估方法适当，评估结果公允；本次拟购买标的资产的交易价款以评估值为基准，购买资产价格公平合理，符合华源股份的利益，不会损害其他非关联股东特别是中小股东的利益。

本所律师认为，本次重大资产重组各方具备相应的主体资格，并且已经依法履行相应决策程序，本次重大资产重组定价由交易各方协商确定，发行价格的定价方式符合《补充规定》之规定。独立董事对该项交易已发表专项意见，符合《重组办法》第十条第三项之规定。

4、经本所律师核查，本次重大资产重组所涉及的股权资产权属清晰，不存在被质押、查封或冻结等权利限制情形，也不存在纠纷和潜在纠纷，且其他股东已同意放弃优先购买权，股权的过户和转移不存在法律障碍，符合《重组办法》第十条第四项之规定。

5、本次重大资产重组完成后，华源股份的主营业务将转变为房地产开发及经营。华源股份变更后的主营业务范围符合国家产业政策，不存在违反法律、法规和规范性文件而导致其无法持续经营的情形。

根据天职出具的天职沪核字[2009]第 1072 号《审核报告》，预测本次发行股份购买资产完成后，华源股份 2009 年、2010 年合并报表归属于母公司所有者的净利润分别为 40,924.75 万元（其中，2009 年 4-12 月归属于母公司所有者的净利润为 26,046.80 万元）和 46,152.10 万元。本次重大资产重组完成后，华源股份将具有持续经营能力。

本所律师认为，本次重大资产重组有利于华源股份增强持续经营能力，不存在可能导致华源股份在本次重大资产重组后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》第十条第五项之规定。

6、根据重组方出具的《关于确保上市公司独立性的承诺函》，其将从资产、业务、财务、机构、人员等方面保障华源股份的独立性。本所律师认为，本次重大资产重组有利于华源股份在资产、业务、财务、机构、人员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，符合《重组办法》第十条第六项之规定。

7、本次重大资产重组前，华源股份已经按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规和规范性文件的规定，设置了股东大会、董事会、监事会等组织机构，制定了相应的组织管理制度，组织机构健全。重组方在其出具的《关于确保上市公司独立性的承诺函》中承诺：将促使华源股份依法建立和完善法人治理结构，并建立独立、完整的组织机构，华源股份的生产经营和办公机构与重组方将完全分开，不会存在混合经营、合署办公的情形。本所律师认为，本次重大资产重组将有利于华源股份健全或保持有效的法人治理结构，符合《重组办法》第十条第七项之规定。

8、根据华源股份为本次重大资产重组编制的《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》、天职出具的天职沪审字[2009]第 1154 号《审计报告》、天职沪审字[2009]第 1154-1 号《审计报告》、天职沪审字[2009]第 1154-2 号《审计报告》、天职沪审字[2009]第 1154-3 号《审计报告》和天职沪核字[2009]第 1072 号《审核报告》，本次重大资产重组有利于提高华源股份资产质量、改善华源股份的财务状况和增强持续盈利能力。重组方已经就减少和规范与华源股份的关联交易、避免与华源股份同业竞争、保障华源股份的独立性分别出具承诺函。

本所律师认为，本次重大资产重组有利于华源股份减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性，符合《重组办法》第四十一条第一款第一项之规定。

9、根据天职对华源股份出具的带强调事项段的无保留意见的天职沪审字[2009]第 1154-2 号审计报告，华源股份不存在最近一年一期财务会计报告被注册会计师出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的情形。

本所律师认为，本次重大资产重组符合《重组办法》第四十一条第一款第二项之规定。

10、华源股份本次重大资产重组中以发行股份方式支付标的资产对价，购入资产为重组方合计持有的名城地产 70%股权资产，根据重组方承诺和本所律师核查，标的资产为权属清晰的经营性资产，能够在约定期限内办理完毕权属转移手续。

本所律师认为，本次重大资产重组符合《重组办法》第四十一条第一款第三项之规定。

11、重组方分别出具了《承诺函》，承诺重组方通过本次重大资产重组认购的华源股份股票，自本次非公开发行股份结束且华源股份恢复上市之日起，三十六个月内不转让。本所律师认为，重组方的股份锁定承诺符合《重组办法》第四十三条之规定。

综上，本所律师认为，本次重大资产重组符合《重组办法》、《补充规定》和相关规范性文件规定的关于上市公司重大资产重组的实质性条件。

五、本次重大资产重组的标的资产及所涉公司的主要资产

本次重大资产重组的标的资产为东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易合计持有的名城地产 70%股权。

（一）名城地产 70%股权的权属情况

根据名城地产提供的工商登记资料及本所律师核查，截止本法律意见书出具日，东福实业持有名城地产 50.5%股权；锦昌贸易持有名城地产 6.75%股权；三嘉制冷持有名城地产 6.5%股权；创元贸易持有名城地产 6.25%股权。

根据福州经济技术开发区工商行政管理局于 2009 年 3 月 30 日出具的《证明》及本所律师核查，东福实业、创元贸易、锦昌贸易、三嘉制冷合法持有名城地产合计 70%股权，并拥有该等股权的完整权利，该等股权权属清晰，不存在被质押、查封、冻结、托管等权利限制情况。

经本所律师核查，名城地产现行有效的公司章程不存在限制名城地产股东转让股权的约定，根据名城地产股东会决议，股东东福实业、创元贸易、锦昌贸易、三嘉制冷和钱江集团同意放弃对此次转让的名城地产股权的优先购买权。

本所律师认为，本次重大资产重组涉及的名城地产股权转让符合名城地产公司章程关于股权转让的规定，不存在其他限制名城地产股东转让股权的合同或约定，且本次名城地产股权转让事宜已经取得其他股东的同意及其放弃优先购买权承诺，在取得中国证监会关于本次重大资产重组的核准后，可以依据《发行股份购买资产协议》的约定办理相关股权变更事宜。

（二）名城地产主体情况

1、名城地产基本情况

名城地产现持有福州市工商行政管理局颁发的注册号为 350100400001079

的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 40,000 万元，法定代表人为 ZHANG XING，住所为福州开发区科技园区快安大道创新楼 606 室，企业类型为有限责任公司（外商投资企业与内资合资），营业期限为 2004 年 03 月 26 日至 2034 年 03 月 25 日，经营范围为综合房地产开发（以上经营范围涉及许可经营项目的，应当在取得有关部门的许可后方可经营）。截止本法律意见书出具之日，名城地产股权结构如下：

股东	实收资本（万元）	股权比例
东福实业	20,200	50.50%
钱江集团	12,000	30.00%
创元贸易	2,500	6.25%
锦昌贸易	2,700	6.75%
三嘉制冷	2,600	6.5%
合计	40,000	100%

经核查，名城地产已通过福州市工商行政管理局 2008 年度工商年检。

2、名城地产设立及历史沿革

2.1 名城地产设立

名城地产系经福建省对外贸易经济合作厅于 2004 年 3 月 25 日以《关于同意设立名城地产（福建）有限公司的批复》（闽外经贸资审字[2004]009 号）和福建省人民政府于 2004 年 3 月 25 日以《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府合资字[2004]0003 号）批准，由钱江集团、东福实业、香港利伟三方签署《合资经营名城地产（福建）有限公司合同》和《中外合资名城地产（福建）有限公司章程》，共同投资设立的中外合资企业。2004 年 3 月 26 日，名城地产取得福州市工商行政管理局颁发的注册号为企合闽榕总字第 006407 号《企业法人营业执照》，注册资本为 1.66 亿元。

名城地产注册资本共分五期缴纳：①2004 年 3 月 29 日，福建建联出具闽建联 CPA（2004）外验字第 006 号《验资报告》，确认截止 2004 年 3 月 2 日，名城地产已收到股东钱江集团缴纳的注册资本 7,470 万元，均为货币资金；②2004 年 4 月 22 日，福建建联出具闽建联 CPA（2004）外验字第 008 号《验资报告》，确认截止 2004 年 4 月 21 日，名城地产已收到东福实业缴存的 3500 万元人民币及香港利伟缴纳的 1,209,985 美元（折合人民币 10,014,940.34 元），总计 4501.49

万元，均为货币资金；③2004年5月11日，福建建联出具闽建联CPA（2004）外验字第013号《验资报告》，确认截止2004年5月9日，名城地产已收到东福实业缴纳的注册资本1,480万元人民币，均为货币资金；④2004年7月21日，福建建联出具闽建联CPA（2004）外验字第019号《验资报告》，确认截止2004年7月8日，名城地产已收到香港利伟缴纳的注册资本2,953,287.38美元（折合2444.40万元人民币），均为货币资金；⑤2004年8月13日，福建建联出具闽建联CPA（2004）外验字第023号《验资报告》，确认截止2004年8月12日，名城地产已收到香港利伟缴纳的注册资本850,684.57美元（折合704.10万元人民币），均为货币资金。截止2004年8月12日，名城地产实收资本为1.66亿元。名城地产设立时股权结构如下表：

股东	实收资本（万元）	股权比例
东福实业	4,980	30%
钱江集团	7,470	45%
香港利伟	4,150	25%
合计	16,600	100%

2.2 2004年8月股权转让

2004年7月27日，钱江集团、香港利伟分别与世界投资私人有限公司（以下简称“世界投资”）签订《股权转让协议书》，约定将各自所持有的名城地产15%股权分别转让给世界投资。2004年8月9日，福建省对外贸易经济合作厅以《关于同意名城地产（福建）有限公司股权转让等事项的批复》（闽外经贸资[2004]167号）批准上述股权转让；本次股权转让已办理工商变更登记手续。本次股权转让后名城地产股权结构如下表：

股东	实收资本（万元）	股权比例
东福实业	4,980	30%
世界投资	4,980	30%
钱江集团	4,980	30%
香港利伟	1,660	10%
合计	16,600.00	100%

2.3 2004年8月增资

经福建省对外贸易经济合作厅于2004年8月25日以《关于同意名城地产（福

建)有限公司增资的批复》(闽外经贸资[2004]192号)批准,名城地产的注册资本由1.66亿元增加至2.5亿元。2004年9月6日和2004年9月13日,福建建联分别出具闽建联CPA(2004)外验字第024号和第027号《验资报告》,确认截止2004年9月9日,名城地产的实收资本为2.5亿元;本次增资已办理工商变更登记手续。本次增资后名城地产的股权结构如下表:

股东	实收资本(万元)	股权比例
东福实业	7,500	30%
钱江集团	7,500	30%
香港利伟	2,500	10%
世界投资	7,500	30%
合计	25,000.00	100.00%

2.4 2006年10月股权转让

2006年9月22日,世界投资分别与东福实业、香港利伟签订《股权转让协议》,将其持有的名城地产30%股权分别转让给东福实业15%股权,转让给香港利伟15%股权;2006年10月11日,福建省对外贸易经济合作厅以《关于名城地产(福建)有限公司股权转让事项的批复》(闽外经贸资[2006]350号)批准上述股权转让;本次股权转让已办理工商变更登记手续。本次股权转让后名城地产的股权结构如下表:

股东	实收资本(万元)	股权比例
东福实业	11,250	45%
钱江集团	7,500	30%
香港利伟	6,250	25%
合计	25,000	100%

2.5 2009年3月股权转让

2009年2月26日,香港利伟分别与东福实业、锦昌贸易、创元贸易、三嘉制冷签订《股权转让协议》,将其持有的名城地产25%股权分别转让给东福实业5.5%股权、转让给创元贸易10%股权、转让给锦昌贸易5%股权、转让给三嘉制冷4.5%股权;2009年3月13日,福建省对外贸易经济合作厅以《关于同意名城地产(福建)有限公司股权转让的批复》(闽外经贸资[2009]61号)批准上述股权转让,转让后香港利伟不再持有名城地产股权,名城地产公司性质由中外合资企

业变更为有限责任公司（外商投资企业与内资合资）；本次股权转让已办理工商变更登记手续。本次股权转让后名城地产股权结构如下表：

股东	实收资本（万元）	股权比例
东福实业	12,625	50.50%
钱江集团	7,500	30.00%
创元贸易	2,500	10.00%
锦昌贸易	1,250	5.00%
三嘉制冷	1,125	4.50%
合计	25,000.00	100%

2.6 2009年3月增资

名城地产于2009年3月25日召开股东会决议，审议通过名城地产注册资本由2.5亿元增加至4亿元。2009年3月27日，福建建联出具闽建联CPA（2009）内验字第020号《验资报告》，确认截止2009年3月27日，名城地产的实收资本为4亿元。本次增资已办理完毕工商变更登记手续。本次增资后名城地产股权结构如下表：

股东	实收资本（万元）	股权比例
东福实业	20,200	50.50%
钱江集团	12,000	30.00%
创元贸易	2,500	6.25%
锦昌贸易	2,700	6.75%
三嘉制冷	2,600	6.50%
合计	40,000	100%

3、房地产开发企业资质

名城地产现持有福建省建设厅于2007年9月4日颁发的编号为FZ-023006500000000的房地产开发资质证书，其资质等级为贰级，有效期至2009年12月31日。

综上，本所律师认为，名城地产为依法设立并有效存续的有限责任公司；相关增资及股权转让履行了必要的程序，取得了有权部门的批准，并办理了相应的工商变更手续，符合行为当时适用法律、法规及规范性文件规定；截止本法律

意见书出具之日，名城地产合法存续，不存在根据中国现行有效法律、法规、规范性文件及名城地产公司章程规定需要终止的情形。

（三）名城地产的主要资产

1、对外股权投资

经核查，截止本法律意见书出具之日，名城地产对外股权投资如下表：

公司名称	注册资本（万元）	名城地产出资比例
福州名城物业管理有限公司	500	30%
福州英家皇道物业管理有限公司	301	30%

1.1 福州英家皇道物业管理有限公司的基本情况 & 历史沿革

福州英家皇道物业管理有限公司（以下简称“英家皇道”）现持有福州经济技术开发区工商行政管理局颁发的注册号为 350100100205827 的《企业法人营业执照》，注册资本为 301 万元，住所为福州市马尾区儒江东路 18 号名城港湾 A 地块 20# 楼一层；法定代表人为王道炎；经营范围为物业管理（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

英家皇道成立于 2008 年 11 月 21 日，成立时注册资本为 301 万元，全部由名城地产出资。根据福建建联于 2008 年 11 月 19 日出具的《验资报告》（闽建联 CPA（2008）内验字第 035 号），名城地产已于 2008 年 11 月 18 日一次性缴足出资 301 万元，占注册资本的 100%。

2009 年 4 月 28 日，名城地产与深圳市保利物业服务有限公司签署《股权转让协议》，名城地产将所持英家皇道 70% 的股权转让给深圳市保利物业服务有限公司，本次股权转让已于 2009 年 7 月 27 日办理完毕工商变更登记手续。

1.2 福州名城物业管理有限公司的基本情况 & 历史沿革

福州名城物业管理有限公司（以下简称“名城物业”）现持有福州市马尾区工商行政管理局颁发的注册号为 350105100008936 的《企业法人营业执照》，注册资本为 500 万元，住所为福州开发区快安延伸区 14 号地科技园区创新楼 6C；法定代表人为吕雨华；经营范围为物业管理（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）。

名城物业成立于 2003 年 1 月 15 日，注册资本为 100 万元，出资人为陈华云、林倩、陈增荣，其出资比例分别为 60%、30%、10%。2003 年 1 月 13 日，福建建

联出具闽建联 CPA(2003)内验字第 002 号的《验资报告》，确认前述注册资本已经缴足。

2005 年 4 月 30 日，陈增荣与陈华云签订《股权转让协议》，约定陈增荣将其持有的名城物业 10%股权转让给陈华云，本次股权转让后陈华云持有名城物业 70%股权，林倩持有 30%股权。名城物业已就本次股权转让办理完毕工商变更登记手续。

2006 年 4 月 25 日，陈华云与傅翠兰签订《股权转让协议》，约定陈华云将其持有的名城物业 70%股权转让给傅翠兰，本次股权转让后傅翠兰持有名城物业 70%股权，林倩持有名城物业 30%股权。名城物业已就本次股权转让办理完毕工商变更登记手续。

2006 年 10 月 22 日，名城地产、深圳市长城物业管理股份有限公司（以下简称“长城物业”）与傅翠兰、林倩签订《名城物业公司增资改组协议书》，约定傅翠兰将其持有的名城物业 70%股权转让给长城物业，林倩将其持有的 30%股权转让给名城地产。股权转让后，长城物业与名城地产对名城物业同比例增资扩股，增加注册资本 400 万元，增资后的注册资本为 500 万元，长城物业占有 70%股权，名城地产占有 30%股权。本次增资已经福建武夷有限责任会计师事务所于 2006 年 11 月 1 日出具的闽武夷会所（2006）验字第 2014 号《验资报告》确认出资到位，并办理完毕工商变更登记手续。

综上，本所律师认为，英家皇道和名城物业为依法设立并有效存续的有限责任公司；相关增资行为及股权转让履行了必要程序，并办理了相应的工商变更手续，符合行为当时适用法律、法规及规范性文件规定；截止本法律意见书出具之日，英家皇道和名城物业合法存续，不存在根据中国现行有效法律、法规、规范性文件及其公司章程规定需要终止的情形。

2、名城地产的土地使用权取得、房地产项目、土地储备情况

2.1 名城地产的土地使用权情况

经核查，截止本法律意见书出具日，名城地产通过与福州市马尾区国土资源局（以下简称“马尾国土局”）及相关方签订国有土地出让合同，共计取得 1,102,496.50 平方米土地，目前规划建设 13 个项目。土地使用权取得情况如下：

2.1.1 “名城港湾·名郡”（第一部分）、“名城港湾B地块”、“名城港

湾C地块复式住宅”及“名城港湾C地块名城酒店”项目的土地使用权取得情况

2003年11月27日，东福实业与马尾国土局签订榕马地挂合[2003]04号《国有土地使用权出让合同》，约定将位于福州市马尾快安投资区24、36、37、38、38-2号地，宗地编号为马宗地2003挂-04号，总计面积为420,467.00平方米的国有土地使用权通过公开挂牌交易方式出让给东福实业。2004年6月3日，东福实业、名城地产、马尾国土局三方签订《〈福州市马尾区国有土地使用权出让合同〉认定书》，将受让方由东福实业变更为名城地产。之后，名城地产与马尾国土局又分别于2004年7月16日、2004年8月1日、2005年6月14日签订榕马地挂合[2003]（补）04号、榕马地挂合[2003]（补）05号、榕马地挂合[2003]04号-补05号《补充合同》，约定将该宗地划分为A地块、B-1地块、B-2地块及C地块，并将出让的土地面积做了部分调整。福州市人民政府分别于2004年7月20日、2005年8月17日以榕政地[2004]313号、榕政地[2005]222号文批复同意了前述变更事宜。

截止本法律意见书出具之日，该宗地国有土地使用权证及抵押情况如下表：

地块	面积(平方米)	土地使用权证编号	发证日期	项目名称	抵押情况
A	106,933	榕国用(2005)第MD000203号	2005-8-23	名城港湾·名郡	无
B-1	58,700	榕国用(2005)第MD000143号	2005-1-10	名城港湾B地块	设有抵押
B-2	59,600	榕国用(2009)第MD000894号	-		无
C	191,067.6	榕国用2004第MD000121号	2004-8-5	名城港湾C地块 复式住宅 名城港湾C地块 名城酒店	无
总计	416,300.6				

2.1.2 “名城港湾D地块”项目的土地使用权取得情况

2005年1月26日，名城地产（福州）有限公司（以下简称“名城福州”）与马尾国土局签订榕马地挂合[2005]02号《国有土地使用权出让合同》，约定将宗地编号为马宗地2005挂-02，面积为18,776.00平方米（合28.2亩）的国有土地使用权通过公开挂牌交易方式出让给名城福州。

2005年3月10日，名城福州、名城地产、马尾国土局三方签订《福州市马尾区国有土地使用补充合同》，将上述土地受让人由变更为名城地产。福州市人民政府于2005年6月23日以榕政地[2005]159号文批复同意前述变更。

截止本法律意见书出具之日，该宗地国有土地使用权证及抵押情况如下表：

地块	面积(平方米)	土地使用权证编号	发证日期	项目名称	抵押情况
D	18,776	榕国用(2005)第MD000191号	2005-6-27	名城港湾D地块	无

2.1.3 “江滨锦城三期”、“名城港湾·名郡”（第二部分）项目的土地使用权取得情况

2004年8月26日，名城地产与马尾国土局签订榕马地挂合[2004]02号《国有土地使用权出让合同》，约定将宗地编号为马宗地2004挂-02号，面积为50,867.00平方米（合76.3亩）的国有土地使用权通过公开挂牌交易方式出让给名城地产。福州市人民政府于2005年9月7日以榕政地[2005]254号文批复同意了上述国有土地使用权出让事宜。

截止本法律意见书出具之日，该宗地国有土地使用权证及抵押情况如下表：

地块	面积(平方米)	土地使用权证编号	发证日期	项目名称	抵押情况
江滨锦城三期	34,700.3	榕国用2006第MD000613B号	2006-9-25	江滨锦城三期	无
A'	16,166.7	榕国用2006第MD000612B号	2006-9-25	名城港湾·名郡	无
总计	50,867.00				

2.1.4 “东方名城·蓝郡、康郡、华郡、香郡、美郡、温莎堡、天鹅堡”项目的土地使用权取得情况

2004年7月9日，马尾国土局与魏成辉先生签订榕马地挂合[2004]01号《国

有土地使用权出让合同》，约定将位于福州市马尾快安投资区 58、59、60、61、62、63 号地宗地编号为马宗地 2004 挂-01 号，面积为 439,012 平方米的国有土地使用权通过公开挂牌交易方式出让给魏成辉先生；之后，魏成辉、名城地产、马尾国土局三方签订榕马地挂合[2004]01 号补 01 号《福州市马尾区国有土地使用补充合同》，将上述土地出让合同的受让人由魏成辉变更为名城地产。2005 年 9 月 29 日，福州市人民政府以榕政地 [2005]322 号文批复同意前述变更事宜。

2007 年 2 月 28 日，名城地产与马尾国土局签订了榕马地挂合[2004]01 号补 02 号《补充合同》，对原合同项下的土地内规划道路及地块边界调整等做了约定。2007 年 4 月 19 日，福州市人民政府以榕政地 [2007]187 号文批复同意前述变更事宜。

2007 年 8 月 8 日，名城地产与马尾国土局签订榕马地挂合[2004]01 号补 03 号《补充合同》，就原榕马地挂合[2004]01 号补 02 号《补充合同》中约定的补缴地价款等相关事宜做了约定。

截止本法律意见书出具之日，该宗地国有土地使用权证及抵押情况如下表：

地块	面积（平方米）	土地使用权证编号	发证日期	项目名称	抵押情况
E	38,182	榕国用（2007）第 MD000621B 号	2007-8-10	东方名城·蓝郡	无
F	5200.80	榕国用（2007）第 MD000622B 号	2007-4-20	东方名城·康郡	无
G	183,993.50	榕国用（2007）第 MD000623B 号	2007-4-20	东方名城·康郡东方名城·华郡东方名城·香郡	设有抵押
H	37,017.80	榕国用（2007）第 MD000624B 号	2007-4-20	东方名城·美郡	设有抵押
I	84,075.90	榕国用（2007）第 MD000625B 号	2007-4-20	东方名城·天鹅堡	设有抵押
J	90,541.90	榕国用（2007）第 MD000626B 号	2007-8-10	东方名城·温莎堡	设有抵押
总计	439,012.00				

2.1.5 “马宗地 2009 挂-06 号地”土地使用权取得情况

2009 年 8 月 13 日,名城地产在福州市马尾区 2009 年度第四次国有建设用地使用权公开出让挂牌交易活动中,竞得编号为马宗地 2009 挂-06 号地块的土地使用权,并与马尾国土局签订榕马土让[2009]04-1 号《福州市马尾区国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》。同日,马尾国土局与名城地产签订榕马地挂合[2009]06 号《国有建设用地使用权出让合同》,约定将位于福州市马尾快安科技园区 26 号地编号为马宗地 2009 挂-06 号,面积为 112,432 平方米的国有土地使用权通过公开挂牌交易方式出让给名城地产,出让价款为 69,942.6 万元,名城地产应于合同签订之日起 360 日内交付全部成交地价款,具体分三期付清:第一期在出让合同签订之日起 60 日内支付成交地价款的 40%;第二期在出让合同签订之日起 180 日内支付成交地价款的 30%;第三期在出让合同签订之日起 360 日内支付成交地价款的 30%。合同约定在名城地产付清全部出让价款后申请办理建设用地使用权登记。2009 年 8 月 12 日,名城地产已向马尾国土局支付竞买保证金 5000 万元人民币。根据《国有建设用地使用权出让合同》第九条规定,竞买保证金可抵作第一期土地出让价款。目前,名城地产尚未取得该宗地国有土地使用权证。

2.1.6 “马宗地 2009 挂-07 号地”土地使用权取得情况

2009 年 8 月 13 日,名城地产在福州市马尾区 2009 年度第四次国有建设用地使用权公开出让挂牌交易活动中,竞得编号为马宗地 2009 挂-07 号地块的土地使用权,并签订榕马土让[2009]04-2 号《福州市马尾区国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》。同日,马尾国土局与名城地产签订榕马地挂合[2009]07 号《国有建设用地使用权出让合同》,约定将位于福州市马尾快安科技园区 53 号地编号为马宗地 2009 挂-07 号,面积为 65,109 平方米的国有土地使用权通过公开挂牌交易方式出让给名城地产,出让价款为 41,077.4 万元,名城地产应于合同签订之日起 360 日内交付全部成交地价款,具体分三期付清:第一期在出让合同签订之日起 60 日内支付成交地价款的 40%;第二期在出让合同签订之日起 180 日内支付成交地价款的 30%;第三期在出让合同签订之日起 360 日内支付成交地价款的 30%。合同约定在名城地产付清全部出让价款后申请办理建设用地使用权登记。2009 年 8 月 12 日,名城地产已向马尾国土局支付竞买保证金 5000 万元人民币。

根据《国有建设用地使用权出让合同》第九条规定，竞买保证金可抵作第一期土地出让价款。目前，名城地产尚未取得该宗地国有土地使用权证。

根据名城地产出具的说明并经本所律师核查，除马宗地 2009 挂-06 号和马宗地 2009 挂-07 号地外，名城地产已依法取得了上述其余地块的国有土地使用权证书；名城地产最近三年在取得土地过程中不存在违法违规行为，不存在违反国家或地方出台的政策（包括行政管理、开发、金融、外资、物业管理及市场秩序等政策）情形。

本所律师认为，名城地产与马尾国土局及相关方签订的《国有土地使用权出让合同》合法、有效，名城地产对依法取得国有土地使用权的土地有权进行开发建设。

2.2 名城地产房地产项目情况

2.2.1 名城港湾·名郡

名城港湾·名郡位于福州市马尾区儒江东路 18 号，所处地块为名城港湾 A 地块和 A' 地块，占地面积为 123,099.70 平方米，规划总建筑面积为 279,209.64 平方米。经名城地产确认，该项目已开发完毕，并于 2006 年 8 月取得预售许可证，截止 2009 年 6 月 30 日已售建筑面积为 262,209.24 平方米，销售率为 96.42%。

项目取得的证书如下：

证书名称	证书编号
国有土地使用权证	榕国用（2005）第MD000203号、榕国用（2006）第MD000612B号
建设用地规划许可证	榕开规地2004-56-1
建设工程规划许可证	榕开规建2006-038
建筑工程施工许可证	350105200605180101、350105200511080101
商品房预售证	<2006>榕房许字第2301号

经核查，本所律师认为，名城港湾·名郡项目用地、规划、施工、预售等相应取得了政府有关部门的批准，并依照土地利用规划和国有土地使用证确定的土地用途进行建设开发，不存在违反《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

2.2.2 名城港湾C地块复式住宅

名城港湾C地块复式住宅位于福州市马尾区东江滨大道88号，所处地块为名

城港湾C地块，占地面积约为157,930.64平方米，规划总建筑面积为185,066.06平方米。经名城地产确认，该项目已开发完毕，并于2005年6月至2007年9月陆续取得部分预售许可证，截止2009年6月30日已售建筑面积为139,461.54平方米，销售率为75.65%。

项目取得的证书如下：

证书名称	证书编号
国有土地使用权证	榕国有2004第MD000121号
建设用地规划许可证	榕开规地2004-56-2
建设工程规划许可证	榕开规建2004-056-1、榕开规建2004-056-25、榕开规建2004-056-3、榕开规建2004-056-4
建筑工程施工许可证	350105200412240101、350105200501220101、350105200412240102
商品房预售证	<2005>榕房许字第2048号、<2005>榕房许字第2049号、<2005>榕房许字第2050号、<2007>榕房许字第2645号

经核查，本所律师认为，名城港湾C地块复式住宅项目用地、规划、施工、预售等相应取得了政府有关部门的批准，并依照土地利用规划和国有土地使用证确定的土地用途进行建设开发，不存在违反《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

2.2.3 江滨锦城三期

江滨锦城三期位于福州市马尾区儒江东路28号，所处地块为江滨锦城三期地块，占地面积为34,700.30平方米，规划总建筑面积为74,603.80平方米。经名城地产确认，该项目已开发完毕，并于2007年6月取得预售许可证，截止2009年6月30日已售面积为66,479.27平方米，销售率为97.79%。

项目取得的证书如下：

证书名称	证书编号
国有土地使用权证	榕国用（2006）第MD000613B号
建设用地规划许可证	榕开规地2005-020
建设工程规划许可证	榕开规建2005-033、榕开规建2006-064
建筑工程施工许可证	350105200504130101、350105200410150101、350105200609180102
商品房预售证	<2007>榕房许字第2539号

经核查，本所律师认为，江滨锦城三期项目用地、规划、施工、预售等相应取得了政府有关部门的批准，并依照土地利用规划和国有土地使用证确定的土地用途进行建设开发，不存在违反《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

2.2.4 东方名城·华郡

东方名城·华郡位于福州市马尾区东江滨大道68号，所处地块为名城港湾二区G地块，占地面积约为60,153.97平方米，规划总建筑面积为148,667.44平方米。经名城地产确认，该项目已开发完毕，并于2007年11月至2009年3月陆续取得部分预售许可证，截止2009年6月30日已售面积为82,918.47平方米，销售率为57.31%。

项目取得的证书如下：

证书名称	证书编号
国有土地使用权证	榕国用（2007）第MD000623B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-018#、榕开规建2007-019#、榕开规建2007-026#、榕开规建2008-040号
建筑工程施工许可证	350105200512290101、350105200703210101、350105200703290101、350105200714050101、350105200808140101
商品房预售证	<2007>榕房许字第2666号、<2007>榕房许字第2670号、<2008>榕房许字第2612号、<2009>榕房许字第2729号

经核查，本所律师认为，东方名城·华郡项目用地、规划、施工、预售等相应取得了政府有关部门的批准，并依照土地利用规划和国有土地使用证确定的土地用途进行建设开发，不存在违反《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

2.2.5 东方名城·香郡

东方名城·香郡位于福州市马尾区东江滨大道68号，所处地块为名城港湾二区G地块，占地面积约为65,549.63平方米，规划总建筑面积为165,947.93平方米。经名城地产确认，该项目已开发完毕，并于2007年11月至2009年3月陆续取得部分预售许可证，截止2009年6月30日已售面积为114,630.38平方米，销售率为

71.00%。

项目取得的证书如下：

证书名称	证书编号
国有土地使用权证	榕国用（2007）第MD000623B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-020#、榕开规建2007-017-02号、榕开规建2007-027#、榕开规建2008-039号、榕开规建2008-040号
建筑工程施工许可证	350105200512290101、350105200703210101、350105200703290101、350105200704060101、350105200808140101、350105200808150101
商品房预售证	<2007>榕房许字第2666号、<2007>榕房许字第2670号、<2008>榕房许字第2612号、<2009>榕房许字第2729号、<2009>榕房许字第2735号

经核查，本所律师认为，东方名城·香郡项目用地、规划、施工、预售等相应取得了政府有关部门的批准，并依照土地利用规划和国有土地使用证确定的土地用途进行建设开发，不存在违反《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

2.2.6 名城港湾C地块名城酒店

名城港湾 C 地块名城酒店位于福州市马尾区东江滨大道 88 号，所处地块为名城港湾 C 地块，占地面积约为 33,136.96 平方米，规划总建筑面积为 41,208.65 平方米。经名城地产确认，该项目还未开发完毕，尚在建筑施工阶段，已取得预售许可证，但截止 2009 年 6 月 30 日尚未销售。

项目取得的证书如下：

证书名称	证书编号
国有土地使用证	榕国有（2004）第MD000121号
建设用地规划许可证	榕开规地2004-56-2
建设工程规划许可证	榕开规建2007-048号
建筑工程施工许可证	350105200507080101

商品房预售许可证	<2009>榕房许字第2726号

经核查，本所律师认为，名城港湾C地块名城酒店项目用地、规划、施工、预售等相应取得了政府有关部门的批准，并依照土地利用规划和国有土地使用证确定的土地用途进行建设开发，不存在违反《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

2.2.7 东方名城·蓝郡

东方名城·蓝郡位于福州市马尾区东江滨大道68号，所处地块为名城港湾二区E地块，占地面积为38,182.00平方米，规划总建筑面积为62,238.82平方米。经名城地产确认，该项目还未开发完毕，尚在建筑施工阶段，截止2009年6月30日尚未取得预售许可证，也未销售。

项目取得的证书如下：

证书名称	证书编号
国有土地使用权证	榕国用（2007）第MD000621B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-015号、榕开规建2007-016-1号、榕开规建2007-024-1号、榕开规建2007-024-2号
建筑工程施工许可证	350105200703290102、350105200704100101、350105200704070101

经核查，本所律师认为，东方名城·蓝郡项目用地、规划、施工等相应取得了政府有关部门的批准，并依照土地利用规划和国有土地使用证确定的土地用途进行建设开发，不存在违反《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

2.2.8 东方名城·康郡

东方名城·康郡位于福州市马尾区东江滨大道68号，所处地块为名城港湾二区F地块和G地块，占地面积约为63,490.70平方米，规划总建筑面积为159,351.67平方米。经名城地产确认，该项目还未开发完毕，尚在建筑施工阶段，但已于2007年11月至2009年3月陆续取得部分预售许可证，截止2009年6月30日已售面积为947.96平方米，销售率为0.62%。

项目取得的证书如下：

证书名称	证书编号
国有土地使用权证	榕国用（2007）第MD000622B号、榕国用（2007）第MD000623B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-016-2号、榕开规建2007-017-1号、榕开规建2007-018#、榕开规建2007-025#、榕开规建2008-041号
建筑工程施工许可证	350105200703290102、350105200704100101、350105200704070101、350105200512290101、350105200703210101、350105200808140101
商品房预售证	<2007>榕房许字第2666号、<2009>榕房许字第2735号

经核查，本所律师认为，东方名城·康郡项目用地、规划、施工、预售等相应取得了政府有关部门的批准，并依照土地利用规划和国有土地使用证确定的土地用途进行建设开发，不存在违反《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

2.2.9 东方名城·美郡

东方名城·美郡位于福州市马尾区东江滨大道68号，所处地块为名城港湾二区H地块，占地面积为37,017.80平方米，规划总建筑面积为80,968.39平方米。经名城地产确认，该项目还未开发完毕，尚在建筑施工阶段，但已于2007年12月至2009年3月陆续取得部分预售许可证，截止2009年6月30日已售面积为4,859.11平方米，销售率为6.17%。

项目取得的证书如下：

证书名称	证书编号
国有土地使用权证	榕国用（2007）第MD000624B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-021-1号、榕开规建2007-022#、榕开规建2007-028#、榕开规建2008-037号、榕开规建2007-021-2号

建筑工程施工许可证	350105200512290101、350105200703210101、 350105200707090101、350105200808140101、 350105200703290102
商品房预售证	<2007>榕房许字第2683号、<2008>榕房许字第2612号、 <2009>榕房许字第2728号

经核查，本所律师认为，东方名城·美郡项目用地、规划、施工、预售等相应取得了政府有关部门的批准，并依照土地利用规划和国有土地使用证确定的土地用途进行建设开发，不存在违反《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

2.2.10 东方名城·天鹅堡

东方名城·天鹅堡位于福州市马尾区东江滨大道68号，所处地块为名城港湾二区I地块，占地面积为84,075.90平方米，规划总建筑面积为265,152.51平方米。经名城地产确认，该项目还未开发完毕，尚在建筑施工阶段，但已于2009年3月取得预售许可证，截止2009年6月30日已售面积为3,904.98平方米，销售率为1.54%。

项目取得的证书如下：

证书名称	证书编号
国有土地使用权证	榕国用（2007）第MD000625B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-077-3号、榕开规建2007-078号、榕开规建2007-077-2号、榕开规建2007-079号、榕开规建2007-077-1号、榕开规建2007-077-4号
建筑工程施工许可证	350105200803130101、35010520080300101
商品房预售证	<2009>榕房许字第2736号

经核查，本所律师认为，东方名城·天鹅堡项目用地、规划、施工、预售等相应取得了政府有关部门的批准，并依照土地利用规划和国有土地使用证确定的

土地用途进行建设开发，不存在违反《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

2.2.11 东方名城·温莎堡

东方名城·温莎堡位于福州市马尾区东江滨大道68号，所处地块为名城港湾二区J地块，占地面积为90,541.90平方米，规划总建筑面积：214,227.54平方米。经名城地产确认，该项目还未开发完毕，尚在建筑施工阶段，但已于2008年9月取得现有预售许可证，截止2009年6月30日已售面积为58,718.37平方米，销售率为28.84%。

项目取得的证书如下：

证书名称	证书编号
国有土地使用权证	榕国用（2007）第MD000626B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-080号、榕开规建2007-082号、榕开规建2008-037号、榕开规建2008-038号、榕开规建2007-081号
建筑工程施工许可证	350105200707200101、350105200712290101、0105200808150101
商品房预售证	<2008>榕房许字第2624号

经核查，本所律师认为，东方名城·温莎堡项目用地、规划、施工、预售等相应取得了政府有关部门的批准，并依照土地利用规划和国有土地使用证确定的土地用途进行建设开发，不存在违反《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

2.2.12 名城港湾B地块

名城港湾B地块位于福州市马尾区快安投资区，所处地块为名城港湾一区B地块，占地面积约为118,266.00平方米，规划总建筑面积为361,639.78平方米。经名城地产确认，该项目尚在规划阶段，未开始施工。

项目取得的证书如下：

证书名称	证书编号

国有土地使用权证	榕国用（2005）第MD000143号
建设用地规划许可证	榕开规地2004-56-2
建设工程规划许可证	榕开规建2008-044号、榕开规建2008-045号、榕开规建2008-046号、榕开规建2008-047号、榕开规建2008-048号、榕开规建2008-049号、榕开规建2008-050号、榕开规建2008-051号、榕开规建2008-052号

经核查，本所律师认为，名城港湾B地块项目用地、规划等相应取得了政府有关部门的批准，不存在违反《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

2.2.13 名城港湾D地块项目

名城港湾D地块位于福州市马尾区儒江东路，所处地块为名城港湾一区D地块，占地面积为18,776.00平方米，规划总建筑面积：73,258.65平方米。经名城地产确认，该项目尚处于规划阶段，未开始施工。

项目取得的证书如下：

证书名称	证书编号
国有土地使用权证	榕国用（2005）第MD000191号
建设用地规划许可证	榕开规地2005-014
建设工程规划许可证	建字第350105200910014号、建字第350105200910015号

经核查，本所律师认为，名城港湾D地块项目用地、规划等相应取得了政府有关部门的批准，不存在违反《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

2.3 土地储备情况

2.3.1 截止2009年9月30日，名城地产拥有的尚未开发的土地储备情况如下：

序号	项目名称	项目占地面积 (平方米)	尚未开工规划建筑 面积(平方米)	国有土地使 用证

1	名城港湾 B 地块	118,266.00	361,639.78	榕国用（2005）第 MD000143 号、 榕国用（2009）第 MD000894 号
2	名城港湾 D 地块	18,776.00	73,258.65	榕国用（2005）第 MD000191 号
3	马尾快安 26 号地	112,432.00	-	尚未取得
4	马尾快安 53 号地	65,109.00	-	尚未取得
合计		314,583.00		

2.3.2 截止 2009 年 9 月 30 日，名城地产拥有的已开发部分项目，尚余部分土地的储备情况如下：

序号	项目名称	项目占地面积（其中部分已开发） （平方米）	尚未开工规划建设面积（平方米）	国有土地使用证取得情况
1	东方名城·蓝郡	38,182.00	52,846.99	榕国用（2007）第 MD000621B 号
2	东方名城·康郡	63,490.70	122,208.87	榕国用（2007）第 MD000622B 号
3	东方名城·天鹅堡	84,075.90	217,051.58	榕国用（2007）第 MD000625B 号
4	东方名城·温莎堡	90,541.90	26,025.90	榕国用（2007）第 MD000626B 号
合计		276,290.50	418,133.34	

经核查，本所律师认为，名城地产通过国有土地招拍挂程序竞得马尾快安 26 号地和马尾快安 53 号地，并签订了《国有建设用地使用权出让合同》，该合同合法、有效；除前述两块土地外，名城地产已依法取得了上述其余地块的国有土地使用权证书，在土地取得过程中不存在违反《土地管理法》、《土地管理法

实施条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规的情形。

3、其他资产情况

根据名城地产提供的资料，名城地产持有四份由国家工商行政管理总局商标局签发的《商标注册证》，具体情况如下：

序号	商标	注册号	类别	注册人	取得方式	注册有效期限
1	名城港湾	4092913	第 19 类	名城地产	申请注册	2007. 4. 7-2017. 4. 6
2	名城港湾	4092914	第 36 类	名城地产	申请注册	2007. 5. 21-2017. 5. 20
3	名城港湾	4092915	第 37 类	名城地产	申请注册	2007. 5. 21-2017. 5. 20
4	名城港湾	4092916	第 42 类	名城地产	申请注册	2007. 5. 21-2017. 5. 20

根据名城地产提供的资料及经本所律师核查，名城地产前述商标权的取得合法有效，权属关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷的情况。

六、名城地产的抵押担保情况

（一）项目贷款抵押担保

经本所律师核查，截止2009年6月30日，名城地产提供抵押担保的借款余额为802,200,000.00元人民币，名城地产以其所有的房屋建筑物及土地使用权提供抵押担保，具体情况如下：

贷款银行	2009年6月30 日余额（元）	借款期限	担保方式	抵押物	借款用途
农业银行福州鼓楼支行	15,900,000.00	2006.6.26至2010.4.20	抵押	东方名城·温莎堡已	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	80,000,000.00	2006.10.23至2010.4.20	抵押	施工部分建筑及相应 土地使用权（土地证 号：榕国用（2007） 第MD000626B号）	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	14,300,000.00	2007.9.24至2010.5.23	抵押	东方名城·华郡、东	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	50,000,000.00	2007.9.30至2010.9.23	抵押	方名城·香郡、东方	房地产开发

农业银行福州鼓楼支行	150,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	名城·美郡部分建筑	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	120,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	及相应土地使用权 (土地证号: 榕国用 (2007)第MD000623B 号、榕国用(2007) 第MD000624B号)	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	29,800,000.00	2008.12.18至2011.12.17	抵押	名城港湾B-1地块土 地使用权(土地证号: 榕国用(2005)第 MD000143号)	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2008.12.22至2011.12.17	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	40,000,000.00	2009.1.7至2011.11.17	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	60,000,000.00	2009.1.12至2011.12.10	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009.3.9至2011.11.25	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009.3.12至2011.11.18	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,200,000.00	2009.4.17至2011.12.17	抵押		房地产开发
建设银行福州广达支行	122,000,000.00	2009.6.19至2012.6.19	抵押	东方名城·天鹅堡的 部分在建工程和相应 土地使用权以及部分 土地使用权(土地证 号: 榕国用(2007) 第MD000625B号)	房地产开发
合计	802,200,000.00				

(二) 为商品房买受人提供的阶段性担保

根据名城地产提供的《说明》，名城地产按房地产行业经营惯例为商品房买受人提供阶段性保证担保，担保期限自《个人购房担保借款合同》签订之日起，至商品房买受人取得所购房屋的房地产权利证书并办妥抵押登记手续之日止。截止2009年6月30日，名城地产为其客户购房按揭贷款提供的阶段性担保累计总额为112,401.28万元。

经名城地产确认及本所律师核查，除前述项目贷款抵押担保和阶段性担保外，名城地产不存在其他影响持续经营的担保及其他或有事项。名城地产的前述抵押担保借款所融资金均用于自身的房地产项目开发，对项目开发的完成起到积

极有利作用；名城地产为商品房买受人提供的阶段性担保为房地产业内的行业惯例，商品房买受人取得房地产权利证书并办妥抵押登记手续后，名城地产的担保责任即行解除。本所律师认为，前述担保不会对名城地产的经营产生重大不利影响，对本次重大资产重组也不构成重大法律障碍。

七、同业竞争和关联交易

（一）同业竞争

1、本次重大资产重组前同业竞争情况

经本所律师核查，本次重大资产重组前，重组方及其关联公司与华源股份分别从事不同的行业，与华源股份之间不存在同业竞争。

2、本次重大资产重组完成后同业竞争情况

2.1 本次重大资产重组完成后，名城地产 70%股权为华源股份唯一的经营性资产，华源股份的主营业务将变更为房地产开发与经营。东福实业将持有华源股份 823,891,641 股股份，占发行后总股本的 54.51%，成为华源股份的控股股东。

根据东福实业及其实际控制人俞培娣先生出具的说明，东福实业除 2004 年之前开发“大名城”、“时代名城”两项目外，未再开发新的房地产项目。截止 2009 年 6 月 6 日，东福实业已开发的“大名城”、“时代名城”项目中尚有部分办公楼、住宅、店面、车位等尾盘未售完，具体情况如下：

项目名称	住宅		店面、办公楼 (平方米)	车位	
	套	平方米		个	平方米
大名城	10	1,965.87	10,626.41	232	6,937.79
时代名城	2	240.45	583.96	62	1,845.74
合计	12	2,206.32	11,210.37	294	8,783.53

2009 年 6 月 6 日，东福实业与名城地产签署了《委托销售协议》，已将上述尾盘全部委托给名城地产销售，有效避免了与重组完成后的华源股份及其子公司产生同业竞争。

2.2 根据锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易出具的《关于避免同业竞争的承诺函》并经本所律师核查，本次重大资产重组完成后锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易将不存在与华源股份构成同业竞争的情形。

3、解决同业竞争措施

3.1 为避免同业竞争，2009 年 6 月 6 日，东福实业与名城地产签订了《委托销售协议》，将“大名城”、“时代名城”两个项目的尾盘全部委托给名城地产销售。

3.2 为避免同业竞争，东福实业及其一致行动人于 2009 年【】月【】日分别出具了《避免同业竞争的承诺函》。

3.2.1 控股股东东福实业及其实际控制人承诺：

“截止本承诺函出具之日，本公司及本公司实际控制人与上市公司之间不存在同业竞争关系。本次重组完成后，本公司及本公司实际控制人承诺：在作为上市公司的控股股东或实际控制人期间不从事与上市公司及下属控股子公司主要经营业务具有同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营。如在上述期间，本公司及本公司实际控制人获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属控股子公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其它股东利益不受损害。”

3.2.2 锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易分别承诺：

“截止本承诺函出具之日，本公司与上市公司之间不存在同业竞争关系。本次重组完成后，本公司承诺：在作为上市公司的控股股东一致行动人期间不从事与上市公司及下属控股子公司主要经营业务具有同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营。如在上述期间，本公司获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属控股子公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其它股东利益不受损害。”

综上，本所律师认为，东福实业已与名城地产签署了《委托销售协议》，通过委托名城地产代为销售尾楼的方式，有效避免了同业竞争；东福实业及其实际控制人俞培梯先生、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易已分别做出承诺以避免与华源股份发生同业竞争，在上述承诺得到切实履行的前提下，本次重大资产重组完成后，华源股份与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间将不会存在同业竞争，未来的同业竞争风险能够得到有效避免。

（二）关联交易

1、本次交易前的关联交易情况

本次交易前，实际控制人俞培梯先生、重组方与华源股份不存在关联交易的情形。

2、本次交易构成关联交易

2.1截止本法律意见书出具之日，东福实业持有华源股份73,986,870股A股，占华源股份本次交易前股本总额的15.67%，为华源股份第一大股东，与关联方俞丽女士（持有华源股份47,691,464股B股）合计持有华源股份121,678,334股，占华源股份股本总额的25.77%。本次交易为华源股份向东福实业及其一致行动人锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易发行股份购买资产，本次交易构成关联交易。根据《上市规则》及相关法规以及华源股份公司章程关于关联交易的规定，关联股东东福实业和俞丽女士将回避表决。

2.2 相关方已聘请具有证券从业资格的利安达、中兴评估对本次发行股份购买资产所涉资产和权益进行了审计和评估，并聘请国金证券股份有限公司出具《独立财务顾问专项核查报告》，华源股份与重组方签订了《发行股份购买资产协议》，并明确该等协议在经华源股份股东大会批准及完成其他报批手续后生效并实施。

华源股份独立董事对本次关联交易发表独立意见如下：

“1）公司事前就本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易通知了独立董事，提供了相关资料，进行了必要的沟通，获得了独立董事对交易方案的认可，独立董事认真审阅了上述交易文件后，同意将上述议案提交董事会审议。2）本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易符合中国法律法规以及中国证券监督管理委员会的相关规则，符合公司长远发展目标，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。3）鉴于，福州东福实业发展有限公司为公司之第一大股东，本次交易构成关联交易；公司现任董事不存在应当履行回避义务的情形，董事会表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定，关联交易遵循了公正、公允的原则，符合法定程序，不会损害公司股东特别是中小股东的利益，同意关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的议案及相关议案提交股东大会审议。4）根据独立审计机构利安达会计师事务所有限责任公司出具的利安达

专字[2009]第 1176 号、天职国际会计师事务所有限公司出具的天职沪核字[2009]第 1072 号《盈利预测审核报告》，本次发行股份购买的资产盈利能力强，可以从根本上恢复公司的持续经营能力和持续盈利能力；福州东福实业发展有限公司及其一致行动人亦对上市公司 2009—2011 年度做出了相应的盈利承诺。本次交易以具有证券、期货从业资格的评估机构出具的《资产评估报告》作为定价依据，定价公允。5) 公司向特定对象发行股份购买资产方案暨关联交易，符合国家法律和中国证券监督管理委员会的规定，并有利于增强公司的持续盈利能力，符合公司和全体股东的利益，方案合理，切实可行。本次交易完成后，公司的主营业务将变化为房地产开发及经营，公司与实际控制人及其控制的企业之间不存在同业竞争。6) 公司及交易对方按照“公开、公平、公正”的原则、在综合考察评估机构的资质条件、执业质量、信誉及执业能力后，与福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司签订了《资产评估业务委托书》，委托福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司对本次交易标的资产名城地产（福建）有限公司 70% 股权进行评估，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具了闽中兴评字(2009)第 5003 号《资产评估报告》。福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司及经办评估师与福州东福实业发展有限公司及其一致行动人以及本公司没有股权关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系；和上述公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见。本次向特定对象发行股份购买资产委托的评估机构独立，评估假设前提合理，评估方法适当，评估结果公允；本次拟购买资产的交易价款以评估值为基准，购买资产价格公平合理，符合上市公司的利益，不会损害其他非关联股东特别是中小股东的利益。”

3、本次交易完成后的关联交易情况

3.1 本次交易完成后的关联方及关联关系

根据《企业会计准则》及《上市规则》等规范性文件的规定以及天职出具的天职沪审字[2009]第 1154-3 号《审计报告》，本次交易完成后华源股份的主要关联方包括：

(1) 存在控制关系的关联方

关联方名称	与上市公司关系
俞培梯	实际控制人
利伟集团有限公司	母公司的控股股东
福州东福实业发展有限公司	母公司
名城地产（福建）有限公司	控股子公司

(2) 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与上市公司关系
福州创元贸易有限公司	持股 5%以上股东单位
福州锦昌贸易有限公司	持股 5%以上股东单位
福州三嘉制冷设备有限公司	持股 5%以上股东单位
福州名城物业管理有限公司	控股子公司名城地产参股的公司
福州英家皇道物业管理有限公司	控股子公司名城地产参股的公司
钱江集团有限公司	控股子公司名城地产的股东

注：名城地产（福州）有限公司原为俞培梯先生100%持股的公司；2009年3月26日，俞培梯先生将该公司100%股权转让给凯隆企业有限公司（以下简称“凯隆”）；凯隆与俞培梯先生、重组方及华源股份不存在关联关系。福州东星房地产开发有限公司原为香港利伟的全资子公司；2009年3月26日，香港利伟将该公司100%股权转让给凯隆；凯隆与俞培梯先生、重组方及华源股份不存在关联关系。

3.2 本次交易完成后的关联交易及关联往来情况

本次交易完成后，华源股份及其控股的名城地产与关联方的关联交易情况如下：

(1) 名城地产向三嘉制冷、锦昌贸易采购空调、建筑材料等

单位：元

企业名称	2009年1-6月 金额	2008年度 金额	交易内容
福州三嘉制冷设备有限公司		721,084.00	空调
福州锦昌贸易有限公司	5,990,065.28		建筑材料等
合 计	<u>5,990,065.28</u>	<u>721,084.00</u>	

经核查,2008年,名城地产向三嘉制冷采购空调设备,采购金额为721,084.00万元;2009年1-6月,名城地产向锦昌贸易采购建筑材料等,采购金额为5,990,065.28万元。

(2) 名城地产2007年度、2008年度和2009年1-6月分别向东福实业支付租金19万元、12万元和79.43万元。

(3) 最近一年一期名城地产与关联方应收应付款项期末余额

单位:元

企业名称	2009.6.30		2008.12.31	
	金额	百分比(%)	金额	百分比(%)
其他应收款:				
福州创元贸易有限公司			11,900,000.00	8.55
福州东福实业发展有限公司			71,360,919.72	51.28
合 计			<u>83,260,919.72</u>	<u>59.83</u>
预付款项				
福州东福实业发展有限公司	794,256.00	0.24		
合 计	<u>794,256.00</u>	<u>0.24</u>		
应付账款				
福州锦昌贸易有限公司	1,192,728.25	8.36		
合 计	<u>1,192,728.25</u>	<u>8.36</u>		
其他应付款:				
钱江集团有限公司			37,500,000.00	10.21
名城地产(福州)有限公司			16,308,500.00	4.44
福州名城物业管理有限公司	26,013.64	0.09	522,743.80	0.14
福州东星房地产开发有限公司			84,267,398.00	22.94
福州东福实业发展有限公司	2,490,304.57	8.95		
合 计	<u>2,516,318.21</u>	<u>9.04</u>	<u>138,598,641.80</u>	<u>37.73</u>

(4) 经本所律师核查,为避免同业竞争,2009年6月6日,东福实业与名城地产签订《委托销售协议》,将东福实业尚未销售完的“大名城”、“时代名城”两个房地产项目中尚余的尾楼全部委托给名城地产进行销售,委托费为销售房屋总价的1%。

4、规范关联交易措施

东福实业及其实际控制人俞培梯先生和锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别出具《承诺函》，承诺：“1）截止本承诺函出具之日，本公司、本公司控股股东、本公司实际控制人及相关关联方与华源股份之间不存在关联交易的情形；2）在本次重组完成后，本公司、本公司控股股东、本公司实际控制人及相关关联方将尽量避免与华源股份发生不必要的关联交易。若本公司、本公司控股股东、本公司实际控制人及相关关联方与华源股份发生难以避免的关联交易，本公司承诺将通过严格的决策程序并按照市场化的定价原则，遵循公正、公平、公开的原则依法与华源股份签订协议，严格履行合法程序，并按照有关法律、法规和《上市规则》、华源股份章程等规定履行信息披露义务及办理有关报批程序，以保证不通过关联交易损害华源股份及其他股东的合法权益。”

综上，本所律师认为，上述关联交易合法、有效，不存在违反法律、行政法规的强制性或禁止性规定的情形；东福实业及其实际控制人出具的承诺合法有效，在东福实业及其实际控制人严格履行承诺的前提下，将不会发生因东福实业及其关联方与华源股份之间关联交易而导致华源股份及其中小股东权益受到损害的情形。

八、名城地产的重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

（一）重大诉讼或仲裁

经名城地产书面确认并经本所律师适当核查，截止本法律意见书出具日，名城地产不存在尚未执行完毕或未决的重大诉讼或者仲裁事项，也不存在其他重大违法行为。

（二）行政处罚情况

根据相关主管部门出具的书面证明文件并经本所律师适当核查，名城地产不存在因违反环境保护、税收管理、工程质量、劳动安全等规定受到行政处罚的情形。

1、根据福建省福州经济技术开发区工商行政管理局出具的《证明》，名城地产在生产经营过程中遵守国家工商行政管理法律、法规，不存在因违法经营行为受到行政处罚的情况。

2、根据福建省福州市地方税务局和福州市经济技术开发区国家税务局分别

出具的《证明》，名城地产能够遵守国家有关税务法律、法规规定，不存在因违反税收法律法规受到行政处罚的情况。

3、根据福州市劳动和社会保障局出具的《证明》，名城地产依法缴纳职工养老、失业、医疗等社会保险金，不存在因违反劳动和社会保障法律法规受到行政处罚的情况。

4、根据福州市国土资源局、福州市房地产管理局、福州市环境保护局、福州市建设局、福州市城乡规划局和国家外汇管理局福建省分局分别出具的《证明》，名城地产不存在因违反土地管理、房地产管理、环保、工程建设、规划管理、外汇管理等法律法规受到相关部门行政处罚的情况。

九、本次重大资产重组的信息披露情况

经本所律师核查，截止本法律意见书出具之日，华源股份履行了法定的信息披露义务，华源股份和重组方之间不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

十、其他需要说明的情况

经核查，华源股份于 2006 年 12 月 11 日收到证监会“2006 证监立通字 012 号”《立案调查通知书》，因华源股份“涉嫌违反证券法规”，证监会上海稽查局对华源股份立案调查，截止本法律意见书出具之日，立案调查仍在进行中，尚无调查结论意见。

就华源股份因上述立案调查可能导致的行政处罚及可能由此产生的民事诉讼及相关的民事诉讼赔偿事宜，华源股份和华源集团分别于 2009 年 9 月 27 日出具了《承诺函》，承诺如下：

1、如果华源股份因中国证监会上海稽查局立案稽查导致任何行政处罚，在华源股份重组前自有资金能够承担的范围内，华源股份将用自有资金支付由此可能产生的行政处罚费用，若行政处罚费用超出华源股份重组前自有资金能够承担的范围，将由中国华源集团有限公司负责承担；若由于本次行政处罚导致相关的民事诉讼或赔偿，相关的民事诉讼或赔偿费用将全部由中国华源集团有限公司负责承担。

2、保证本次华源股份被立案稽查及由此可能导致的行政处罚或相关民事诉

讼不会对本次重大资产重组以及重组后的华源股份造成重大不利影响。

本所律师经核查后认为：华源股份及华源集团通过《承诺函》的方式对本次立案调查可能导致的行政处罚及后续可能产生的民事诉讼等做了合理安排，该安排有利于保护华源股份的利益，不会对本次重大资产重组以及重组后的华源股份造成重大不利影响；另因华源股份本次“涉嫌违反证券法规”的行为系在华源股份原实际控制人控股期间发生，与本次重大资产重组的重组方无关，本次重大资产重组完成后，华源股份的控股股东将变更为东福实业，实际控制人将变更为俞培梯先生，华源股份在经营管理等方面将发生实质性变更，本次重大资产重组方案的实施将有助于减轻或消除华源股份之前违法违规的相关后果。根据中国证监会《关于上市公司立案稽查及信息披露有关事项的通知》（证监发[2007]111号）规定，上述立案调查事项不会构成华源股份本次重大资产重组的法律障碍。

十一、本次重大资产重组的中介机构

（一）独立财务顾问

国金证券股份有限公司在本次交易中担任华源股份的独立财务顾问，其持有中国证监会颁发的 Z28051000 号《经营证券业务许可证》。

（二）审计机构

天职国际会计师事务所有限公司在本次交易中担任华源股份的审计机构，其持有财政部、中国证监会颁发的 08 号《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

利安达会计师事务所有限责任公司在本次交易中担任标的公司名城地产的审计机构，其持有财政部、中国证监会颁发的 15 号《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

（三）资产评估机构

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司在本次交易中担任标的资产的评估机构，其持有财政部颁发的 35020001 号《资产评估资格证书》、中国证监会颁发的 0591057002 号《证券期货相关业务评估资格证书》。

（四）法律顾问

本所在本次交易中担任华源股份的法律顾问，本所持有北京市司法局颁发的第 010096100210 号《律师事务所执业许可证》。

经适当核查验证，本所律师认为，参与本次重大资产重组活动的独立财务顾问、审计机构、资产评估机构、法律顾问均具有相关证券业务从业资格，经办人员均具有相应签字资格。

十二、结论

综上所述，本所律师认为，华源股份本次发行股份购买资产暨关联交易事宜符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《收购办法》等法律、法规及规范性文件的规定，并已依法履行了现阶段应当履行的程序；在华源股份履行完本法律意见书所述尚需取得的授权和批准后，华源股份本次发行股份购买资产将不存在实质性法律障碍。

本法律意见书一式【】份，经本所律师签字并经本所盖章后生效。

（以下为本法律意见书签署页，无正文）

（此页无正文，为《北京市尚公律师事务所关于上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书》之签署页）

北京市尚公律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

二〇〇九年 月 日

国金证券股份有限公司
关于上海华源股份有限公司
发行股份购买资产暨关联交易
之
独立财务顾问报告

独立财务顾问



二零零九年十月

重要声明

国金证券股份有限公司接受上海华源股份有限公司董事会的委托,担任华源股份本次发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问,并制作本报告书。本独立财务顾问报告是依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《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》、《上海证券交易所股票上市规则(2008年修订)》等法律、法规的有关规定,按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神,遵循客观、公正的原则,在认真审阅相关资料和充分了解本次交易行为的基础上,发表独立财务顾问意见,旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价,以供华源股份全体股东及有关方面参考。

作为华源股份本次交易的独立财务顾问,国金证券未参与华源股份本次交易相关协议条款的磋商与谈判,对此提出的意见是在假设本次交易的各方当事人均按照相关协议条款全面履行其所有职责的基础上提出的。本独立财务顾问特作如下声明:

一、 华源股份及其交易对方东福实业、创元贸易、锦昌贸易和三嘉制冷向本独立财务顾问提供了出具独立财务顾问报告所必需的资料,保证所提供的资料真实、准确、完整,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对资料的真实性、准确性和完整性负责;

二、 本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务,有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异;

三、 本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查,确信披露文件的内容与格式符合要求;

四、 本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托财务顾问出具意见的重大资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定,所披露的信息真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;

五、有关本次重大资产重组事项的专业意见已提交独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具此专业意见；

六、本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

七、本独立财务顾问的职责范围并不包括应由华源股份董事会负责的对本次交易在商业上的可行性评论。本独立财务顾问报告旨在通过对《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》所涉内容进行详尽的核查和深入的分析，就本次交易是否合法、合规以及对华源股份全体股东是否公平、合理发表独立意见。

八、本独立财务顾问提醒投资者注意，本独立财务顾问报告不构成对华源股份的任何投资建议，对投资者根据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

九、本独立财务顾问重点提请广大投资者认真阅读华源股份董事会发布的关于《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及与本次发行股份购买资产有关的审计报告、资产评估报告书、法律意见书和备考报表审计报告、盈利预测审核报告等文件全文。

十、本独立财务顾问同意将本报告书作为华源股份本次交易的法定文件，报送中国证监会。

目 录

重要声明.....	2
目 录	4
特别风险提示.....	6
第一节 释 义.....	9
第二节 重大事项提示.....	12
第三节 本次交易各方基本情况.....	15
一、上市公司的基本情况.....	15
二、交易对方的基本情况.....	26
第四节 本次交易概述.....	39
一、本次交易的背景和目的.....	39
二、本次交易的基本原则.....	40
三、本次交易的基本情况.....	40
四、本次交易的决策情况.....	42
五、本次交易的标的资产.....	44
六、风险因素.....	67
第五节 本次交易相关协议主要内容.....	77
一、发行股份购买资产协议.....	77
二、业绩补偿协议.....	79
第六节 独立财务顾问意见.....	81
一、假设前提.....	81
二、本次交易符合《重组办法》第十条的规定.....	81
三、本次交易符合《重组办法》第四十一条的规定.....	84
四、关于本次交易的定价依据及公平合理性分析.....	85
五、标的资产评估方法的适当性及评估假设前提的合理性等的分析.....	94
六、根据 2009 年 1-3 月备考财务报告，本次交易有利于改善公司财务状况及提高上市公司盈利能力.....	104
七、根据 2009 年 1-6 月备考财务报告，本次交易有利于改善公司财务状况及提高上市公司盈利能力.....	115

八、本次交易有利于从根本上改变上市公司基本面、增强公司可持续发展能力及改善公司治理机制.....	124
九、本次交易对同业竞争的影响分析.....	132
十、本次交易构成关联交易.....	134
十一、相关补偿安排的合理性、可行性分析.....	140
十二、其他需要说明的情况.....	141
十三、独立财务顾问对本次交易的总体意见.....	142
第七节 其他重要事项.....	143
一、公司资金、资产被控股股东及其关联人占用情况的说明.....	143
二、本次交易完成后上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的说明.....	143
三、负债结构合理性的说明.....	143
四、最近十二个月内资产交易及其与本次交易的关系.....	144
五、关于本次重大资产重组相关人员买卖上市公司股票的核查.....	148
六、监事会对本次交易的意见.....	148
七、独立董事对本次交易的意见.....	149
八、法律顾问对本次交易的结论性意见.....	150
九、提请投资者注意的几个问题.....	150
第八节 独立财务顾问的内核程序及内核意见.....	152
一、内核程序.....	152
二、内核小组意见.....	152
第九节 备查文件.....	153
一、备查文件目录.....	153
二、备查文件地点.....	154

特别风险提示

本独立财务顾问在此特别提示投资者注意风险，并仔细阅读《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》中相关章节的内容。

一、本次交易方案不能获得批准的风险

本次交易尚需获得华源股份股东大会的批准；本次交易尚需中国证监会审核通过，还须中国证监会豁免东福实业及其一致行动人的要约收购义务，本次交易所涉及增资事宜尚需取得商务主管部门的批准。本次交易方案能否顺利获得上述有权部门和公司股东大会批准存在不确定性。

二、终止上市的风险

华源股份2005年、2006年、2007年连续三年亏损，公司股票已于2008年5月19日被上交所暂停上市。2008年度，上市公司通过破产重整实现盈利，根据《上市规则》，已于2009年5月8日上交所提交了恢复上市申请，上交所已于2009年5月15日受理。但目前上市公司尚缺乏持续经营能力，只有通过重大资产重组注入优质资产后方可实现恢复上市。如重大资产重组未能完成，则华源股份股票将终止上市。

三、解散和清算的风险

华源股份《重整计划》已于2009年4月24日执行完成，截止本独立财务顾问报告签署日，公司已无经营性资产和业务，全体员工已与公司签署了解除劳动合同协议，经营管理无法延续。如本次重大资产重组未能完成，公司将面临严重的经营管理困难，并面临解散并依法清算的风险。

四、未申报债权的追偿风险

根据《企业破产法》第九十二条第二款规定：“债权人未依照本法规定申报债权的，在重整计划执行期间不得行使权利；在重整计划执行完毕后，可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。”因此，亦不能完全排除部分

未在债权申报期间申报债权的债权人在重整计划执行完毕后，要求根据重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利的可能。

五、政策风险

本次交易完成后，华源股份的主营业务将变更为房地产开发与经营，房地产行业受国家的政策影响较大。国家通过土地、信贷、税收等领域进行政策调整，会对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及经营业绩等方面产生重大影响。目前，国家对房地产业的管理和宏观调控力度较大，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产业的发展。因此，本次交易完成后，华源股份将面临一定的政策风险。

六、经营风险

本次交易完成后，华源股份唯一的经营性资产为名城地产70%股权。名城地产的房地产项目及土地储备均在福建省福州市，市场集中；房地产项目开发周期长、投入资金大，人工及主要原材料的价格波动直接影响项目开发成本；另外，房地产项目的管理情况、公司的土地储备情况、市场竞争的激烈程度等因素都将影响公司的经营业绩。因此，本次交易完成后，公司将面临一定的经营风险。

七、大股东控制风险

本次交易前，东福实业持有华源股份73,986,870A股股票，与关联方俞丽女士合计持有上市公司股份121,678,334股，占发行前总股本的25.77%；本次交易后，东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士合计持有上市公司股票1,161,150,293股，占发行后总股本的76.82%。如东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士利用其控股地位，对华源股份重大决策、生产经营和人事安排等进行不恰当控制，则可能影响华源股份其他股东特别是中小股东合法权益。

八、盈利预测风险

《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》中的财务会计信息一节中包含了经利安达审核的拟购买资产名城地产2009-2010年盈利预测和经天职审核的华源股份2009-2010年盈利预测报告，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，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。

九、监管部门的立案调查导致的或有风险

2006年12月11日，华源股份收到中国证监会立案调查通知书（2006证监立通字012号），因“涉嫌违反证券法规”，中国证监会上海稽查局决定对公司立案调查。截止本报告书签署日，本次立案调查尚无明确结论。

十、销售按揭担保风险

名城地产按房地产经营惯例为商品房买受人的贷款在取得房地产权证之前提供阶段性保证担保，截止2009年6月30日，累计担保余额为112,401.28万元。在担保期间，如买受人无力偿付贷款，贷款银行可以要求名城地产承担担保责任。

十一、股市波动风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系、国内外政治经济形势、投资者心理因素等诸多因素的影响，是股票市场的正常现象，广大投资者需关注股市波动的风险。

同时，由于本公司执行《重整计划》后，原投资者持有的股票进行了缩股（比例为25%）和让渡（比例为24%），股份数缩减至原来的57%。股票恢复上市后的价格要达到7.67元才能保证原投资者所持股票的市值不会低于以暂停上市前一个交易日的收盘价（4.37元/股）计算的持股市值。根据盈利预测和重组方业绩承诺，公司未来三年年均每股收益为0.343元。房地产上市公司过去三年内（2006年9月29日-2009年9月30日）的平均市盈率最高为46倍，最低为24倍。假设股票复牌后未来三年的市盈率波动也能达到前三年的最高点和最低点，按市盈率法测算，复牌后股价将在8.23元—15.78元之间波动。上述股价预测区间高于股票暂停上市前一交易日收盘价的复权价格7.67元。

但由于影响股市的因素较多，个股市盈率可能达不到行业的平均水平，甚至低于前三年行业最低点的水平。因此，投资者需关注股市波动的风险。

本独立财务顾问在此特别提示投资者注意风险，并仔细阅读本报告书相关章节的内容。

第一节 释 义

公司、上市公司、华源股份	指	上海华源股份有限公司
东福实业	指	福州东福实业发展有限公司
锦昌贸易	指	福州锦昌贸易有限公司
三嘉制冷	指	福州三嘉制冷设备有限公司
创元贸易	指	福州创元贸易有限公司
名城地产、标的公司	指	名城地产（福建）有限公司
交易对方、重组方、东福实业及其一致行动人	指	福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司
本次交易、本次重大资产重组	指	华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易发行股份，东福实业以其持有的名城地产 50.5%股权、锦昌贸易以其持有的名城地产 6.75%股权、三嘉制冷以其持有的名城地产 6.5%股权、创元贸易以其持有的名城地产 6.25%股权认购华源股份向其发行股份的行为
交易标的、标的资产、拟购买资产	指	名城地产（福建）有限公司 70%的股权
香港利伟	指	利伟集团有限公司
钱江集团	指	钱江集团有限公司
世界投资	指	世界投资私人有限公司（CHINA WORLD INVESTMENT PTE LTD）
英家皇道	指	福州英家皇道物业管理有限公司

名城物业	指	福州名城物业管理有限公司
马尾国土局	指	福州市马尾区国土资源局
上海一中院	指	上海市第一中级人民法院
上海二中院	指	上海市第二中级人民法院
华源集团	指	中国华源集团有限公司
中国华润	指	中国华润总公司
重组报告书	指	《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》
本独立财务顾问报告、本财务顾问报告、本报告书	指	《国金证券股份有限公司关于上海华源股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告》
《发行股份购买资产协议》	指	《上海华源股份有限公司与福州东福实业发展有限公司及其一致行动人发行股份购买资产协议》
《委托销售协议》	指	东福实业与名城地产签署的《委托销售协议》
管理人	指	上海华源股份有限公司管理人
本独立财务顾问、国金证券	指	国金证券股份有限公司
法律顾问、北京尚公	指	北京市尚公律师事务所
利安达	指	利安达会计师事务所有限责任公司
天职	指	天职国际会计师事务所有限公司
中兴评估	指	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
福建建联	指	福建建联有限责任会计师事务所
基准日	指	本次发行股份购买资产的审计、评估基准日为 2009

		年 3 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
上海市外资委	指	上海市外国投资工作委员会
上海市商务委	指	上海市商务委员会
《重整计划》	指	《上海华源股份有限公司重整计划》
《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》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2008 年修订）》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证监会第 53 号令）
《补充规定》	指	《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》（中国证监会公告[2008]44 号）
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》（中国证监会第 35 号令）
《公司章程》	指	《上海华源股份有限公司公司章程》
元	指	如无特别说明，均指人民币元

第二节 重大事项提示

一、因华源股份无力清偿到期债务，债权人上海泰升富企业发展有限公司于2008年8月11日向上海二中院申请对华源股份进行破产重整。2008年9月27日，上海二中院依法受理华源股份破产重整案。2008年12月13日，上海二中院裁定批准《重整计划》。根据《重整计划》，华源股份全体股东同比例缩减股本，缩减比例为25%。在缩减股本的基础上，全体股东按一定比例让渡其持有的股票，其中，原控股股东华源集团让渡其所持有股票的87%；其他股东让渡其所持有股票的24%。

截止2008年12月31日，华源股份的相关资产已通过公开拍卖方式处置完毕；华源股份全体员工已与公司签署解除劳动合同协议；截止2009年4月24日，华源股份缩股、让渡工作已按照《重整计划》的规定如期完成。除未提供股票账户或股票账户不合格的债权人应受偿的股票以及为“未获偿债权”预留的股票均已划转至上海华源股份有限公司（破产企业财产处置专户）外，所有让渡用于偿债的股票已按照《重整计划》规定的受偿比例划转至债权人提供的股票账户；按照《重整计划》由重组方有条件受让的股票也已过户至东福实业及关联方俞丽女士的股票账户。《重整计划》已在执行期限内执行完毕。

二、本次交易发行股份的定价适用中国证监会公告[2008]44号《补充规定》之规定，采用协商定价。公司与重组方、独立财务顾问等专业机构经过研究讨论确定了本次发行价格的协商原则，在此基础上，参考类似上市公司通过定向增发股份购买资产实施重大资产的发行股份定价情况，结合标的资产和公司自身实际情况，以及比照已上市地产企业的相关财务指标，协商确定本次发行价格为2.23元/股。

（详情参见《国金证券股份有限公司关于上海华源股份有限公司重组相关事项的核查报告》之“三、关于华源股份本次非公开发行股份购买名城地产股权资产之股份发行定价的说明”）。

2009年10月11日，本公司第三次临时董事会会议审议通过了公司发行股份购买资产暨关联交易的议案。根据《补充规定》，本次交易的发行价格尚须提交公司股东大会作出决议，决议须经出席会议的股东所持表决权的2/3以上通过，且经出席会议的社会公众股东所持表决权的2/3以上通过。关联股东东福实业、

俞丽女士将回避表决。

三、华源股份出资人让渡的股份已根据上海二中院(2008)沪二中民四(商)破字第2-10号《民事裁定书》进行了分配和清偿。截至本报告书签署日,管理人账户还存放有华源股份10,019,620股A股股份,其中包括:已经债权人确认受领并授权暂存在管理人账户的股份;因债权人未能向管理人提供股票账户而无法分配的股份;用于保证未获偿债权能够得到清偿而预留的股份。

上述存放于管理人账户的股份将不参与表决。

中国建设银行股份有限公司上海分行同意放弃表决权。

四、本次拟购买资产名城地产的资产总额为293,250.52万元,华源股份2008年度经审计的合并报表资产总额为13,684.59万元。本次交易标的的资产总额占上市公司2008年度经审计的合并财务报表资产总额的比例为2,142.93%。根据《重组办法》的规定,本次交易构成了重大资产重组,需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

五、截止本报告书签署日,东福实业持有本公司73,986,870股A股股份,占本公司本次交易前股本总额的15.67%,为本公司第一大股东,与关联方俞丽女士(持有本公司47,691,464股B股)合计持有本公司121,678,334股,占公司股本总额的25.77%。本次交易为华源股份向东福实业及其一致行动人锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易发行股份购买资产,本次交易构成关联交易。根据《上市规则》及相关法规关于关联交易之规定,关联股东东福实业和俞丽女士将回避表决。

六、经公司2009年第三次临时董事会会议审议通过,华源股份于2009年10月11日与东福实业及其一致行动人签订了《发行股份购买资产协议》,拟对东福实业及其一致行动人发行股份购买其合计持有的名城地产70%股权;标的资产以评估基准日的净资产评估值231,802.25万元作为本次交易价格;公司拟以非公开发行的股份作为本次购买资产的对价,本次发行股份的价格为2.23元/股,发行数量1,039,471,959股A股。东福实业及其一致行动人承诺:本次认购的股票自本次股份发行结束且华源股份股票恢复上市之日起三十六个月内不转让。

七、本次发行股份完成后,东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士将持有本公司股票1,161,150,293股,占发行后总股本的76.82%,触发了对本公司的要约收购义务,根据《收购办法》第62条第一款第一项、第三项的规定,本次

发行股份购买资产属于可以向中国证监会申请免除发出收购要约的情形，东福实业及其一致行动人将向中国证监会提出豁免要约收购申请。本次交易尚需本公司股东大会通过发行股份购买资产议案并同意其免于发出收购要约，尚需中国证监会对东福实业及其一致行动人免于要约收购本公司的核准。

八、根据中兴评估出具的闽中兴评字[2009]第5003号评估报告，以2009年3月31日为评估基准日，分别采用了成本法和收益法对名城地产全部股东权益进行了评估：成本法评估结果为331,146.07万元，评估增值228,136.53万元，增值率221.47%；收益法评估结果为333,877.96万元，评估增值230,868.42万元，增值率224.12%；收益法评估值比成本法评估值高2,731.89万元，差异率为0.82%。根据此次评估目的及行业特点，经分析确认后，本次评估以成本法评估结果为名城地产全部股东权益最终评估价值。因此，本次交易拟购买资产名城地产70%的股权作价为231,802.25万元。

九、东福实业及其一致行动人与本公司签署了《业绩补偿协议》，东福实业承诺：如华源股份本次发行股份购买资产在2009年12月31日之前实施完毕，东福实业保证重组完成后的华源股份2009年、2010年和2011年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于40,924.75万元（其中，2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润不低于26,046.80万元）、46,152.11万元和68,490.75万元。如华源股份实际盈利数低于上述业绩承诺，则由东福实业以现金方式向华源股份补足当年实际盈利数与承诺业绩之间的差额部分，锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易对补足业绩承诺承担连带责任。

如果本次发行股份购买资产暨关联交易在2009年度未获得本公司股东大会和中国证监会的批准，导致华源股份本次发行股份购买资产无法在2009年12月31日之前实施完毕，公司将面临终止上市风险。

十、根据天职对本公司出具的带强调事项段的无保留意见的天职沪审字[2009]第1154号、第1154-2号审计报告，本公司不存在最近一年一期财务会计报告被注册会计师出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的情形。本次重大资产重组涉及的发行股份符合《重组办法》第四十一条第一款第二项之规定。通过本次交易将消除注册会计师出具的审计报告中强调事项段所提及的内容。

第三节 本次交易各方基本情况

一、上市公司的基本情况

（一）公司概况

公司名称：上海华源股份有限公司

公司英文名称：SHANGHAI WORLDBEST CO., LTD

注册地址：上海市浦东陆家嘴东路161号招商局大厦31楼

办公地址：上海市愚园路1107 号1 号楼201-2 室

证券代码：600094（A） 900940（B）

证券简称：*ST华源

股票上市地：上海证券交易所

法定代表人：董云雄

注册资本：472,084,983元

营业执照注册号码：310000400150891

税务登记证号码：310115607356396

企业经营范围：生产、加工聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品，服装服饰、生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（筹建）、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件，上述产品的研究开发、技术咨询、销售自产产品；投资举办符合国家产业政策的项目（具体项目另行报批）；经营进出口业务（涉及许可经营的凭许可证经营）。

（二）华源股份设立及历史沿革

1、1996 年公司设立

（1）华源股份系经上海市浦东新区管委会以《关于同意设立上海华源股份有限公司的批复》（沪浦管[1995]283 号）、上海外资委以《关于设立中外股份“上海华源股份有限公司”的批复》（沪外资委批字[96]第 869 号）、上海市证券管理办公室以《关于同意上海华源股份有限公司发行境内上市外资股的批复》（沪证办[1996]132 号）、上海市人民政府以《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸沪股份制字[1996]002 号）批准，由中国华源集团有限公司、上海中国

纺织国际科技产业城发展公司、常州华源化学纤维有限公司、锡山市长苑丝织厂、江苏秋艳（集团）公司等 5 家公司共同发起，以发起人的全部或部分资产折股投入，并向境外募集境内上市外资股（B 股）而设立的股份有限公司。1996 年 7 月 18 日，华源股份取得上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册资本为 18,353 万元人民币。

1996 年 7 月 17 日，大华会计师事务所出具华企字[96]第 893 号《关于上海华源股份有限公司（筹）实收资本验资报告》，确认截止 1996 年 7 月 17 日，华源股份实收资本为 18,353 万元。华源股份股权结构如下表：

股东	持股数量（股）	股份比例
华源集团	16,180,000	8.82%
上海中国纺织国际科技产业城发展公司	12,190,000	6.64%
常州华源化学纤维有限公司	44,370,000	24.17%
江苏秋艳（集团）公司	5,150,000	2.81%
锡山市长苑丝织厂	5,640,000	3.07%
B 股股东	100,000,000	54.49%
合计	183,530,000	100%

（2）超额配售 B 股

经国务院证券委员会以《关于同意上海华源股份有限公司发行 11,500 万股境内上市外资股的批复》（证委发[1996]21 号）和上海外资委以《关于上海华源股份有限公司增资的批复》（沪外资委批字[96]第 1100 号）批准，华源股份完成 1,500 万股 B 股的超额配售工作，华源股份 B 股变更为 11,500 万股，并于 1996 年 7 月 26 日在上交所上市交易（B 股股票代码：900940，简称：华源 B 股）。

1996 年 8 月 26 日，大华会计师事务所出具华企字（96）第 1000 号《关于上海华源股份有限公司增加股本验资报告》，确认截止 1996 年 8 月 23 日，华源股份向社会募集的超额配售股款已到位，华源股份实收资本为 19,853 万元。

2、1997 年 A 股上市

经中国证券监督管理委员会《关于上海华源股份有限公司申请公开发行股票的批复》（证监发字【1997】354 号）批复，华源股份于 1997 年 6 月 24 日向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）4,000 万股，其中：向境内投资人发行的以人民币认购的内资股为 3,600 万股，于 1997 年 7 月 3 日在上交所上市；向公

司职工发行的以人民币认购的公司职工股为 400 万股，于 1998 年 1 月 6 日在上交所上市。公司股本变更为 23,853 万股，其中：境内法人股（A 股）8,353 万股，占股份总数的 35.02%；境内上市人民币普通股（A 股）4,000 万股，占股份总数的 16.77%；境内上市外资股（B 股）11,500 万股，占股份总数的 48.21%。

3、1998 年资本公积转增股本

根据上海市外资委《关于上海华源股份有限公司增资和修改章程的批复》（沪外资委批字【98】第 842 号）及公司 1997 年度股东大会决议，公司以 1998 年 6 月 11 日为股权登记日，按每 10 股转增 2 股的比例用资本公积金 4,770.6 万元向登记在册的全体股东转增股本，其中：境内法人股（A 股）转增 1,670.6 万股，境内上市人民币普通（A 股）转增 800 万股，境内上市外资股（B 股）转增 2,300 万。公司股本变更为 28,623.6 万股。

4、2000 年送股、转增、配股

根据中国证监会《关于上海华源股份有限公司申请配股的批复》（证监公司字[2000]112 号）、上海市外资委《关于上海华源股份有限公司转股、增资的批复》（沪外资委批字【2001】第 0032 号）及公司 1999 年度股东大会决议，公司以 2000 年 8 月 22 日为股权登记日，以总股本 28,623.60 万股为基数，按每 10 股送 1 股、转增 4 股、配 8 股的比例增加股本总额，共计派送 2,862.36 万股、转增 11,449.44 万股、配售 6,240 万股（境内上市外资股股东全部放弃配售）。公司股本变更为 49,175.40 万股。

5、2000 年公司股权转让

2000 年 9 月 14 日，公司发起人股东上海中国纺织国际科技产业城发展有限公司与华源集团签订《股权转让合同》将所持公司 5.11% 股权以 3950 万元的价格转让给公司另一发起人股东中国华源集团有限公司。该事项经上海市外国投资工作委员会《关于上海华源股份有限公司转股、增资的批复》（沪外资委批字【2001】第 0032 号）的批复生效。至此，上海中国纺织国际科技产业城发展有限公司不再持有公司股权。

6、2007 年公司股权变更

2007 年 2 月 27 日，根据中华人民共和国商务部《商务部关于同意上海华源股份有限公司股权变更和增资的批复》（商资批【2007】356 号）、财政部《财政

部关于上海华源股份有限公司国有股权划转有关问题的批复》（财企【2002】43号）的批复，公司发起人股东常州华源化学纤维有限公司将所持公司16.2%股权划转给公司另一发起人股东中国华源集团有限公司。至此，常州华源化学纤维有限公司不再持有公司股权。

7、2007年股权分置改革

根据国务院国有资产监督管理委员会《关于上海华源股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（国资产权【2007】39号）、中华人民共和国商务部《商务部关于同意上海华源股份有限公司股权变更和增资的批复》（商资批【2007】356号）及华源股份2007年第一次临时股东大会暨相关股东会议通过的股权分置改革方案，公司进行了股权分置改革：公司以资本公积金向股权分置改革方案实施日（2007年3月19日）登记在册的全体流通A股股东每10股转增7.2220股；同时，用公司资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通B股股东每10股转增股本2.8股。转增完成后，公司的股本增至62,944.51万股，其中：有限售条件的流通A股为17,435.40万股，流通A股19,013.11万股，流通B股26,496万股。

8、2009年华源集团股权司法拍卖

依据上海仲裁委员会于2006年5月22日作出的（2005）沪仲案字第1439号仲裁裁决书、海南省海口市琼山区人民法院于2005年12月15日作出的（2005）海中法民二终字第175号民事判决书以及海南省海口市中级人民法院于2009年3月10日将其冻结的上海华源股份有限公司股权委托上海一中院处置的公函，上海一中院于2009年3月18日委托上海长城拍卖有限公司拍卖被执行人华源集团持有的公司15,493.20万股A股。

2009年3月31日，东福实业以人民币7,281,804元的价格竞得上述15,493.20万股A股。根据竞买条件，东福实业在取得上述股份后应按照《重整计划》履行缩减股本及股权让渡的义务（缩减25%，让渡缩减后股票的87%），实际竞买取得公司1,510.59万股A股，占缩股后总股本的3.2%。

9、华源股份破产重整及出资人权益调整

因公司无力清偿到期债务，经债权人上海泰升富企业发展有限公司申请，上海二中院于2008年9月27日以（2008）沪二中民四（商）破字第2-1号《民

事裁定书》裁定受理公司破产重整一案。2008年12月13日,上海二中院以(2008)沪二中民四(商)破字第2-5号《民事裁定书》,裁定批准华源股份《重整计划》,终止重整程序。

根据华源股份破产管理人于2009年4月24日出具的《关于上海华源股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》(以下简称“《监督报告》”),截止该《监督报告》出具之日,华源股份的《重整计划》已经执行完毕。

2009年4月22日,万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所出具万亚会沪业字(2009)第904号《验资报告》,确认截止2009年4月21日,华源股份实收资本为472,084,983元。

2009年9月7日,上海市商务委员会以沪商外资批[2009]3008号《市商务委关于同意上海华源股份有限公司减资的批复》同意华源股份总股本由629,445,120元人民币缩减至472,084,983元人民币。

2009年9月10日,华源股份取得换发后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》,注册资本为472,084,983元人民币。经核查,华源股份正在办理前述注册资本变更的工商变更登记手续。

截止2009年9月30日,公司前十大股东持股数和持股比例如下表:

序号	股东姓名或名称	持股数量	持股比例
1	福州东福实业发展有限公司	73,986,870	15.67%
2	俞丽	47,691,464	10.10%
3	交通银行股份有限公司上海分行	11,295,592	2.39%
4	中国工商银行股份有限公司上海市分行	11,036,675	2.34%
5	管理人账户	10,019,620	2.12%
6	中国银行股份有限公司江苏省分行	9,115,888	1.93%
7	战毓春	6,817,200	1.44%
8	中国农业银行上海市分行	6,150,780	1.30%
9	兴业银行股份有限公司上海分行	3,744,630	0.79%
10	中国农业银行江苏省分行	3,517,858	0.75%

经本独立财务顾问核查,2009年3月31日,华源股份原大股东华源集团所持股份被司法拍卖给东福实业,2009年4月20日,因执行华源股份《重整计划》,

东福实业及关联方俞丽女士有条件受让了华源股份5,888.1万A股和4,769.1万B股，公司控股股东由华源集团变更为东福实业，实际控制人由国务院国有资产监督管理委员会变更为俞培佛先生。除此之外，近三年内未发生其他控制权转移情况。

（三）破产重整情况

1、破产重整的原因

华源股份设立后，为维持并扩大生产经营，曾陆续向多家商业银行贷款，并为多家子公司提供担保，债务负担十分沉重。自2004年起，受市场影响，公司经营遇到困难；同时，由于各商业银行调整相关贷款政策，致使公司资金链出现断裂，企业生产经营所需流动资金严重不足。加之下属企业相继停产，致使债权人纷纷起诉华源股份，正常生产经营受到影响，公司陷入严重的财务危机。

由于华源股份无力清偿到期债务，债权人上海泰升富企业发展有限公司于2008年8月11日向上海二中院申请对公司进行破产重整。2008年9月27日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第2-1号《民事裁定书》裁定受理华源股份破产重整一案，并依法指定上海华源股份有限公司清算组为管理人。2008年12月13日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第2-5号《民事裁定书》，裁定批准华源股份《重整计划》，终止重整程序。华源股份进入《重整计划》执行阶段。

2、《重整计划》的主要内容

破产重整期间，管理人根据《企业破产法》的规定，对申报债权进行了审查，并将审查结果提交华源股份第一次债权人会议核查。2008年11月19日，上海二中院以（2008）沪二中民四商（破）字第2-3号《民事裁定书》，裁定确认华源股份第一次债权人会议核查通过的债权。

2008年11月20日，经华源股份第二次债权人会议第一次表决，优先债权组、职工债权组、税款债权组依法通过《重整计划草案》；2008年11月21日，华源股份出资人组依法通过《重整计划草案》；2008年12月1日，经华源股份普通债权人组第二次表决，普通债权组依法通过《重整计划草案》。2008年12月13日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第2-5号《民事裁定书》，裁定批准华源股份《重整计划》。《重整计划》主要内容如下：

（1）出资人权益调整方案

①缩减股本

华源股份全体股东同比例缩减股本，缩减比例为 25%。华源股份总股本由 62,944.5 万股减少至约 47,208.4 万股。

②股权让渡

华源集团让渡其所持有股票的 87%，共计让渡 10,109.3 万股 A 股；其他股东让渡其所持有股票的 24%，共计让渡 8,541.1 万股，其中 3,771.9 万股为 A 股、4,769.1 万股为 B 股。按上述方案，全体股东在缩减股本后让渡的股票共计 18,650.41 万股，其中 A 股 13,881.2 万股、B 股 4,769.1 万股。

华源股份出资人让渡股票中的 7,993.2 万股 A 股按债权比例向普通债权组债权人分配；剩余 5,888.1 万股 A 股、4,769.1 万股 B 股由重组方有条件受让。

（2）债权清偿方案

①担保债权受偿方案

担保债权根据设置担保资产的评估情况，以相应的担保财产拍卖所得以全额清偿；剩余无法就担保物受偿的债权，列入普通债权组并按普通债权组受偿方案受偿。

②职工债权受偿方案

职工债权以华源股份资产处置所得全额清偿。

③税款债权受偿方案

税款债权以华源股份资产处置所得全额清偿。

④普通债权受偿方案

普通债权受偿方案包括两部分：一是以华源股份出资人让渡的股票按债权比例进行分配，每 100 元债权受偿 3.3 股华源股份 A 股，以华源股份股票停牌前一日收盘价格 4.37 元作为测算依据，普通债权清偿比例为 14.42%；二是华源股份可处置资产的变现资金，在支付完重整费用、职工债权、税款债权后，仍有剩余的，剩余资金向普通债权人按比例分配。

⑤未获偿债权受偿方案

针对可能存在未申报的债权、主债务人提供担保物的债权、存在诉讼与仲裁未决的债权和担保资产实际变现值低于评估值的债权（以下简称“未获偿债权”），

管理人将预留 600 万股 A 股以保证未获偿债权能够切实得到清偿。

(3) 经营方案

①资产剥离

管理人根据华源股份现有资产的实际情况，制订资产处置方案，并根据《企业破产法》的规定，在向上海二中院报告并获得批准后，对相关资产进行处置。

②确定重组方并受让股权

具有一定实力且符合中国证监会关于上市公司重大资产重组规范性要求的潜在投资人，可确认为重组方，有条件受让出资人让渡的部分股票。

③重组方注入资产

重组方应当在重整程序终结之后以定向增发等合法方式向华源股份注入净资产不低于人民币 10 亿元、并具有一定盈利能力的优质资产，使华源股份恢复持续经营能力和持续盈利能力，成为业绩优良的上市公司。

3、《重整计划》的执行情况

(1) 出资人权益调整情况

①A 股缩股和让渡工作如期完成

根据上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-8 号《民事裁定书》，华源股份 A 股股份每 10 股缩减为 7.50 股。截止 2009 年 4 月 24 日，华源股份 A 股缩股工作全部完成，华源股份 A 股股本变动情况如下：

证券类别	变动前数量（股）	变动数量（股）	变动后数量（股）
无限售流通股	209,553,120	-52,387,232	157,165,888
限售流通股	154,932,000	-38,733,000	116,199,000
合计	364,485,120	-91,120,232	273,364,888

截止2009年4月24日，华源股份A股股东让渡的13,881.20万股A股股票已全部扣划至上海华源股份有限公司专户（破产企业财产处置专户）。

②B 股缩股和让渡工作如期完成

根据上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-8 号《民事裁定书》：华源股份 B 股股份每 10 股缩减为 7.50 股。截止 2009 年 4 月 28 日，华源股份 B 股缩股工作全部完成，华源股份 B 股股本变动情况如下：

证券类别	变动前数量（股）	变动数量（股）	变动后数量（股）

普通股	264,960,000	-66,239,905	198,720,095
合计	264,960,000	-66,239,905	198,720,095

截止2009年4月28日，华源股份的B股股东让渡的4,769.15万股B股股票已全部扣划至上海华源股份有限公司专户（破产企业财产处置专户）。

③上述A股、B股缩股减资事项已经万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所审验，并于2009年4月22日出具万亚会沪业字（2009）第904号验资报告予以验证。

（2）债权清偿情况

根据《重整计划》的规定，华源股份在管理人的监督下，将股东让渡的部分A股股票，按照每100元债权分配3.3股的比例，向华源股份的债权人进行清偿。根据上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第2-10号《民事裁定书》，受领华源股份股票分配的普通债权人合计133家，其应受偿华源股份的股份数合计70,059,377万A股股票。截至本报告签署日，华源股份共计向92名债权人清偿了69,912,017股华源股份A股股票，另有40名债权人已确认受领股票，并授权管理人将股票暂存在管理人账户中；另有1名债权人因未能向管理人提供股票账户，无法向其分配（以上41名债权人合计应受领147,360华源股份A股股票，仅占总受领股份数的0.21%）。

在股票进行分配的同时，华源股份也按照《重整计划》向债权人进行现金清偿。截止2009年4月24日，华源股份将资产变现资金偿还职工债权人、税款债权人、担保债权人，清偿比例为100%；偿还普通债权人的清偿比例为1.09%。

（3）经营方案的执行情况

①资产处置如期完成

■华源股份和公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍卖行有限公司分别于2008年12月17日、2008年12月22日和2008年12月25日对公司经营性资产及土地、房产进行了拍卖。2008年12月29日，上海二中院出具（2008）沪二中民四（商）破字第2-6号《民事裁定书》，确认上述资产的拍卖结果；

■华源股份和公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍卖行有限公司分别于2008年12月15日和2008年12月17日对公司13家公司股

权进行了拍卖，并已全部成交。2008年12月29日，上海二中院于出具（2008）沪二中民四（商）破字第2-7号《民事裁定书》，确认了相关拍卖结果；

■华源股份于2008年12月26日将公司经上海拍卖行拍卖流拍的车辆和未予拍卖的办公用具等全部剩余资产以448,877.61元的价格转让；

截止2008年12月31日，华源股份的全部资产处置完毕。

②人员安置平稳、有序

公司根据《重整计划》的要求，严格按照相关法律法规的规定，积极稳妥地开展员工安置工作。截止2008年12月31日，公司已和全体员工签订了解除劳动合同的协议。员工安置工作平稳、有序，员工合法、合规的权益得到充分保障。

③选定东福实业及其一致行动人作为重组方

2009年4月2日，华源股份、管理人与东福实业及其一致行动人签署《重组框架协议》，东福实业及其一致行动人承诺将其持有的名城地产70%股权注入华源股份，使华源股份恢复盈利能力及持续经营能力。

2009年4月24日，管理人向上海二中院出具了《监督报告》，华源股份《重整计划》在法定期限内执行完毕。

（四）公司主营业务发展情况

华源股份的主营业务为生产和销售：合成、超细纤维，仿真丝面料，特种作业面料，纤维用聚酯切片，各种包装、装潢用聚酯切片，建筑装潢用新型复合材料，生物制药产品，现代通讯信息新材料及相关器件等。最近三年主营业务未发生变化。

单位：元

收入构成	2008年	2007年	2006年
化纤	14,230,386.78	224,317,712.95	361,053,509.89
织造	86,017,969.13	264,968,401.40	323,777,731.62
贸易	29,569,050.69	196,488,196.02	804,898,760.98
制衣	47,927.36	10,023,160.55	22,117,740.76
其他	144,721,327.50	227,528,649.25	245055475.9
合并抵消	-	35,586,314.57	60,489,971.93

合计	274, 586, 661. 46	887, 739, 805. 60	1, 696, 413, 247. 23

注：以上表格数据摘自华源股份公开披露的年度报告。

截至2008年9月27日，华源股份进入重整程序前，华源股份下设3家分公司，包括常州化纤分公司、常州合成材料分公司、无锡织染分公司，并有9家控股子公司及5家参股子公司。目前，公司框架内资产全部处置完毕。

经核查，截至本独立财务顾问报告签署日，华源股份无经营性资产和业务，全体员工已与公司签署解除劳动合同协议。

（五）公司最近三年又一期财务状况

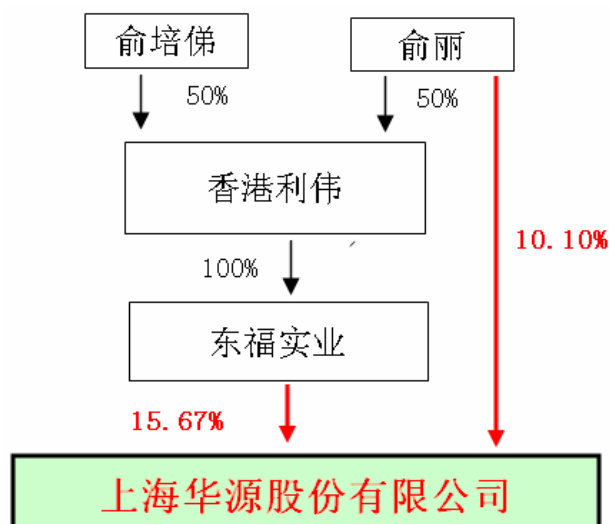
最近三年一期的合并财务报表主要财务数据和财务指标如下：

项目	2009年6月30日 /2009年1-6月	2009年3月31日 /2009年1-3月	2008年12月31日 /2008年度	2007年12月31日 /2007年度	2006年12月31日 /2006年度
总资产(万元)	1,494.24	8,989.94	13,684.59	239,331.88	370,543.15
所有者权益(万元)	-	-	-	-133,008.12	30,944.13
归属于母公司所有者的每股净资产(元/股)	-	-	-	-2.11	0.63
营业收入(万元)	-	-	28,850.86	90,960.80	182,521.38
利润总额(万元)	-	-	83,593.31	-114,010.60	-137,587.98
归属于母公司所有者的净利润(万元)	-	-	84,340.47	-107,163.02	-135,810.12
归属于母公司所有者的净利润(扣除非经常性损益)(万元)	-	-	-92,747.19	-64,025.97	-134,408.64
基本每股收益(元/股)	-	-	1.34	-1.61	-2.76
基本每股收益(扣除非经常性损益)(元/股)	-	-	-1.47	-1.22	-2.73

注：以上表格数据摘自华源股份公开披露的年度报告和中期报告。

（六）公司控股股东及实际控制人逻辑关系图

公司控股股东及实际控制人逻辑关系图：



俞丽女士和俞培倮先生各持有东福实业控股股东香港利伟50%的股权，俞丽女士系俞培倮先生之女，未参与香港利伟及东福实业的经营管理，俞培倮先生为香港利伟及东福实业的实际控制人。

截至本独立财务顾问报告签署日，东福实业为华源股份的第一大股东，公司的实际控制人为俞培倮先生。

二、交易对方的基本情况

本次交易对方为：东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易4家企业法人。

（一）东福实业的基本情况

1、公司概况

公司名称：福州东福实业发展有限公司

注册地址：福州市台江区国货东路榕禾花园禾发二楼

企业性质：有限责任公司（台港澳法人独资）

法定代表人：林光明

注册资本：1000万美元

营业执照注册号：350100400003349

税务登记证号码：闽国地税字350110000000213

成立日期：1986年1月15日

经营范围：建造、销售商品房、生产销售建筑材料及相关五金件。

经营期限：1986年1月15日至2016年11月15日

2、历史沿革

①1986 年 1 月公司成立

东福实业系经福州市人民政府出具的榕政综[1985]947 号《关于设立合作经营东福实业发展有限公司的批复》核准设立，由福州市房地产开发总公司与日本北九州东安贸易有限会社各出资 50 万美元组建，于 1986 年 1 月 15 日取得了福州市工商行政管理局核发的注册号为“工商企资字榕 130094 号”的《企业法人营业执照》。东福实业成立时的注册资本为 100 万美元。1991 年 8 月 8 日，东福实业领取了福建省人民政府核发的外经贸闽府字[1991]02 号《中外合作经营企业批准证书》。

②2000 年 5 月股权转让

经福州市国有资产管理局于 2000 年 5 月 24 日核发的榕国资[2000]188 号《关于同意福州市房地产开发总公司转让“福州东福实业发展有限公司”所持全部股权的批复》和福建省对外贸易经济合作厅于 2000 年 6 月 19 日核发的闽外经贸[2000]资字 212 号《关于同意福州东福实业发展有限公司股权转让等事项的批复》同意，通过签订《股权转让协议》，福州市房地产开发总公司将其持有的东福实业 50%股份全部转让给香港利伟，日本北九州东安贸易有限会社将其持有的东福实业 50%股份中的 20%转让给香港利伟。

③2000 年 5 月增资

2000 年 5 月 25 日，日本北九州东安贸易有限会社与香港利伟签署《共同投资协议书》，约定双方共同投资东福实业。日本北九州东安贸易有限会社出资 300 万美元，占总股份 30%，香港利伟出资 700 万美元，占总股份 70%。东福实业注册资本由此增加至 1000 万美元。根据福建建联所于 2001 年 12 月 18 日出具的闽建联 CPA（2001）外验字第 027 号《验资报告》，截止 2001 年 12 月 17 日，东福实业的注册资本 1000 万美元已按约定全额缴清，均为货币资金出资。

④2000 年 8 月股权转让

经福建省对外贸易经济合作厅于 2000 年 8 月 10 日核发的闽外经贸[2000]资字 286 号《关于同意福州东福实业发展有限公司股权转让的事项的批复》同意，通过签订《股权转让协议》，日本北九州东安贸易有限公社将其持有的东福实业 30%股权全部转让给香港利伟。

通过上述股权转让和增资后，香港利伟持有东福实业 100%股权，东福实业成为香港利伟 100%持股的外商独资企业。

通过上述三次股权转让和一次增资后，截至本财务顾问报告签署日，东福实业注册资本增加至1000万美元，香港利伟集团有限公司持有东福实业100%的股权。

3、主要业务情况

自 2000 年成立至 2004 年以来，东福实业先后开发了“大名城”和“时代名城”等项目。“大名城”被建设部住宅产业化促进中心授予“建设部三星级智能化小区”称号，“时代名城”获“福州市优秀户型完美居室”奖。2003 年东福实业开发第一个项目“大名城”就在福州市获得了巨大的成功，取得了高度的市场美誉。为更好的维护和提高“名城”品牌价值，2004 年，东福实业、香港利伟、钱江集团合资设立了名城地产（福建）有限公司专门从事房地产业务。自名城地产设立后，东福实业未再开发新的房地产项目。

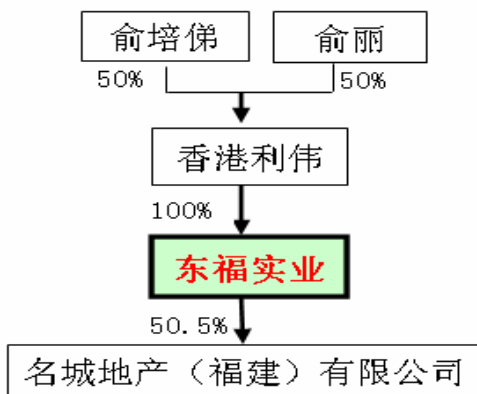
东福实业已开发的两个项目具体情况如下表：

项目名称	项目占地面积	建筑面积	类别	销售 状态	建成 年份
	（平方米）	（平方米）			
大名城	83,839.00	295,433.06	商住	已售 98%	2003 年
时代名城	32,974.00	89,490.35	商住	已售 99%	2004 年
合计	116,813.00	384,923.41	-	-	-

上述两个项目尚有部分办公楼、住宅、店面、车位等尾盘未销售完毕，为避免同业竞争，东福实业将该等尾盘全部委托给名城地产销售。

4、东福实业股权及控制关系情况

截至本独立财务顾问报告签署日，东福实业股权及控制关系图如下：



(1) 东福实业控股股东-香港利伟简介

香港利伟系东福实业唯一股东，占其 100%股份。股东为俞培梯和俞丽，各占 50%股份。俞丽女士未参与香港利伟的经营管理，香港利伟的控股股东及实际控制人为俞培梯先生。

根据香港刘大潜律师行出具的《法律意见书》，香港利伟的历史沿革如下：

(1) 香港利伟成立于 1999 年 6 月 21 日，注册证书编号为 679777，成立时股东为 EASY BRIGHT NOMINEES LIMITED 和 YES WIN LIMITED, 各自持有 1 股，每股作价港币 1 元。

(2) 1999 年 7 月 30 日，香港利伟股本增至 10,000 股，每股作价港币 1 元。其中配售给俞培梯 5,099 股，配售给俞林峰 4,899 股，每股作价港币 1 元。同时，香港利伟原股东 EASY BRIGHT NOMINEES LIMITED 和 YES WIN LIMITED 各自将持有的香港利伟 1 股分别转让给俞培梯和俞林峰，每股作价港币 1 元，转让后，俞培梯持有香港利伟 5,100 股，俞林峰持有香港利伟 4,900 股。

(3) 2001 年 6 月，俞培梯将其持有的香港利伟股份转让给 KONG TJU YUN 100 股；俞林峰将其持有的香港利伟 4,900 股转让给 KONG TJU YUN。转让后，俞培梯和 KONG TJU YUN 分别持有香港利伟 5000 股股份。

(4) 2004 年 12 月，KONG TJU YUN 将其持有的香港利伟 5000 股股份转让给俞丽，每股作价港币 1 元，转让后，俞培梯和俞丽分别持有香港利伟 5000 股股份，各占 50%比例。

根据香港刘大潜律师行出具的《法律意见书》，香港利伟设立、董事和股东的变更及存续符合香港法律法规的规定。根据在香港公司注册处有关香港利伟的查册显示香港利伟合法存续。

2009 年 9 月 23 日，香港利伟出具了《确认函》，声明如下：“截止到本确认函签署之日，公司持有的东福实业股权为合法所有，系公司以自有合法资金投资，该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。”

自 2000 年 8 月至本报告书签署日，香港利伟持有东福实业 100%的股权，香港利伟系东福实业唯一股东，不存在代持股权的情形。

（2）实际控制人简介

香港利伟为东福实业控股股东，持有东福实业 100%股权。俞培梯先生和俞丽女士为香港利伟股东，分别持有香港利伟 50%股权。

2009 年 9 月 23 日，俞丽出具了《确认函》，声明如下：“1. 截止到本确认函签署之日，本人持有的香港利伟股权为合法所有，系本人以自有合法资金投资，该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。2、截止到本确认函签署之日，本人未参与香港利伟的实际经营，本人已将本人对香港利伟的股权权利（股东收益权、知情权除外）授权俞培梯先生行使。俞培梯先生为香港利伟的实际控制人。”。

因此，俞培梯先生通过香港利伟实际控制东福实业，系东福实业实际控制人。

俞培梯先生持有中华人民共和国香港特别行政区永久性居民身份证，身份证号为：P6118XX（1）；俞丽女士持有中华人民共和国香港特别行政区永久性居民身份证，身份证号为：P7200XX（6）。

俞培梯 1999 年投资创办香港利伟，2000 年后回到大陆投资东福实业、名城地产等公司。俞培梯先生先后荣获 2006 亚太最具创造力之华商领袖、2007 亚太经济卓越贡献之华商领袖，现任世界华人华侨（亚洲）青年总商会会长、香港福建社团联合会荣誉会长、中国全国工商联房地产商会副会长、福建省政协委员、福州市侨联副主席、福州市企业家联合会常务副会长、福州市政协常委、福州市慈善总会荣誉会长等社会职务。

根据俞培梯先生出具的《声明》，俞培梯先生除直接持有香港利伟 50%股权以外，无其他对外投资。

5、东福实业最近两年又一期简要财务报表

根据利安达出具的审计报告，东福实业 2007 年、2008 年和 2009 年 1-6 月的合并财务报表主要数据如下：

单位：元

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
总资产	3,361,592,306.48	3,216,751,272.15	3,312,941,401.79

净资产	1,018,458,098.48	737,184,879.65	434,936,002.16
资产负债率(母公司)	53.28%	67.61%	75.93%
项目	2009年1-6月	2008年度	2007年度
营业收入	592,231,224.76	1,200,233,305.90	469,699,595.00
营业利润	317,133,929.51	420,557,334.16	144,928,419.73
利润总额	317,153,370.43	406,430,441.81	142,370,301.51
净利润	238,610,130.97	301,248,877.49	95,548,700.57
净资产收益率	23.43%	40.86%	21.97%

6、东福实业与华源股份构成关联关系

截至本财务顾问报告书签署之日，东福实业持有华源股份73,986,870股A股股票，占华源股份本次交易前股本总额的15.67%，为上市公司的第一大股东，与关联方俞丽女士（持有华源股份47,691,464股B股股票）合计持有公司股票121,678,334股，占华源股份本次交易前股本总额的25.77%。东福实业与上市公司构成具有控制关系的关联方。

7、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

截至本独立财务顾问报告书签署日，东福实业及其主要管理人员、其控股股东香港利伟及实际控制人俞培梯先生最近五年内未有受到与证券市场有关的行政处罚、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的情况。

8、东福实业向上市公司推荐董事或高管情况

截至本独立财务顾问报告书签署日，东福实业及其一致行动人未向上市公司推荐董事或高管。

（二）锦昌贸易的基本情况

1、公司概况

公司名称：福州锦昌贸易有限公司

注册地址：福州市马尾区快安延伸区14号地科技园区创新楼6F房

企业性质：有限责任公司

法定代表人：俞厚敏

注册资本：2800万人民币

营业执照注册号：350105100011220

税务登记证号码：闽国地税字350100676520866

成立日期：2008年6月24日

经营范围：建筑材料、机电设备、通讯器材、电子产品、日用百货、办公用品的批发；自营和代理各类商品和技术进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

经营期限：2008年6月24日至2028年6月23日

2、历史沿革

（1）锦昌贸易设立

锦昌贸易成立于2008年6月24日，注册资本为500万元，其中俞厚敏出资255万元，占注册资本的51%，傅翠兰出资245万元，占注册资本的49%。2008年6月12日，福建建联会计师事务所有限公司出具的闽建联CPA(2008)内验字第016号《验资报告》，确认锦昌贸易注册资本已全额缴清。

（2）增加注册资本（2009-03-10）

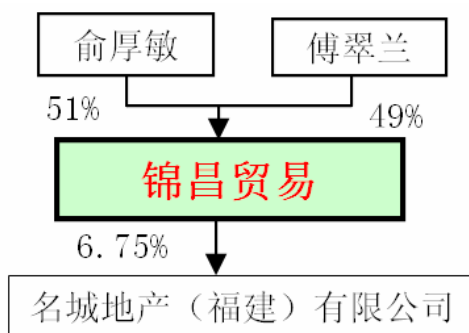
根据锦昌贸易股东会决议及章程，2009年3月10日，锦昌贸易注册资本由500万元增加至1300万元，其中俞厚敏出资663万元，占注册资本的51%；傅翠兰出资637万元，占注册资本的49%。2009年3月11日，福建建联出具的闽建联CPA（2009）内验字第009号《验资报告》，确认锦昌贸易注册资本1300万元已全部缴清，均为货币出资。

（3）增加注册资本（2009-03-25）

根据锦昌贸易股东会决议及章程，2009年3月25日，锦昌贸易注册资本由1300万元增加至2800万元，其中俞厚敏出资1428万元，占注册资本51%；傅翠兰出资1372万元，占注册资本49%。2009年3月26日，福建建联出具的闽建联CPA（2009）内验字第019号《验资报告》，确认锦昌贸易的注册资本2800万元已全部缴足。

3、股权结构图

股权及控制关系图如下：



(1) 股东介绍

俞厚敏和傅翠兰为中华人民共和国境内居民，未持有他国居留权。

俞厚敏为锦昌贸易的大股东，住所：福清市三山镇嘉儒村安支154号，身份证号：350181198401042XXX；俞厚敏同时持有三嘉制冷50%的股权。

傅翠兰住所：福清市宏路镇宏路村宏西50号，身份证号：350181197901121XXX。

(2) 锦昌贸易与东福实业构成一致行动人

东福实业实际控制人俞培倌先生与锦昌贸易的股东之间存在以下关系：

俞厚敏先生系俞培倌先生之侄；

傅翠兰女士系俞培倌先生妻侄媳。

2009年4月2日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易签署了《一致行动协议》，根据《收购办法》第八十三条的规定，东福实业与锦昌贸易构成本次交易的一致行动人。

4、主要财务情况

根据利安达出具的审计报告，截止2008年12月31日，锦昌贸易资产总额5,648,689.78元，负债618,235.20元，所有者权益5,030,454.58元，当年实现净利润30,454.58元；截止2009年6月30日，锦昌贸易资产总额31,645,929.67元，负债3,462,132.40元，所有者权益28,183,797.27元，2009年1-6月实现净利润153,342.69元。

5、锦昌贸易与上市公司构成关联关系

本次交易前，东福实业持有华源股份73,986,870股A股，占总股本的15.67%，为公司第一大股东。锦昌贸易为东福实业的关联方及一致行动人，与上市公司构成关联关系。

6、锦昌贸易及主要高管人员最近五年受处罚情况

最近五年，锦昌贸易及其主要管理人员未有受到与证券市场有关的行政处罚、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的情况。

7、锦昌贸易向上市公司推荐董事或高管情况

截至本独立财务顾问报告签署日，锦昌贸易未向上市公司推荐董事或高管。

（三）三嘉制冷的基本情况

1、公司概况

公司名称：福州三嘉制冷设备有限公司

注册地址：福州市晋安区王庄街道福马路168号名城花园16号楼1801单元

办公地址：福州市晋安区王庄街道福马路168号名城花园16号楼1801单元

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：俞厚恩

注册资本：2,801万元人民币

营业执照注册号：350100100148149

税务登记证号码：闽国地税字350100660351789号

成立日期：2007年3月27日

经营范围：制冷设备及配件、中央空调、机电设备的安装、批发、代购代销；家用电器、五金、交电（不含电动自行车）批发、代购代销。

经营期限：2007年3月27日至2027年3月26日

2、历史沿革

（1）2007年3月三嘉制冷设立

三嘉制冷成立于2007年3月27日，注册资本为301万人民币，其中俞厚恩出资150.5万元，占50%，俞厚敏出资150.5万元，占50%。2007年3月27日，福建天和会计师事务所有限公司出具的福天会(2007)验字D066号《验资报告》，确认截止2007年3月27日，三嘉制冷的注册资本已全额缴清，均以货币出资。

（2）2009年3月10日增资

根据三嘉制冷股东会决议及章程，2009年3月10日，三嘉制冷注册资本由301万元增加至1301万元，其中俞厚敏出资650.5万元，占注册资本的50%；傅翠兰出资650.5万元，占注册资本的50%。2009年3月10日，福建建联出具的

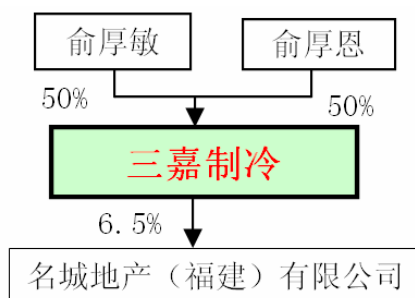
闽建联 CPA（2009）内验字第 010 号《验资报告》，确认截至 2009 年 3 月 10 日，三嘉制冷注册资本 1301 万元已全部缴清，均为货币出资。

（3）2009 年 3 月 26 日增资

根据三嘉制冷股东会决议及章程，2009 年 3 月 26 日，三嘉制冷注册资本由 1301 万元增加至 2801 万元，其中俞厚敏出资 1400.5 万元，占注册资本的 50%；傅翠兰出资 1400.5 万元，占注册资本的 50%。2009 年 3 月 26 日，福建建联出具的闽建联 CPA（2009）内验字第 018 号《验资报告》，确认截至 2009 年 3 月 26 日，三嘉制冷注册资本 2801 万元已全部缴清，均为货币出资。

3、股权结构

股权及控制关系图如下：



（1）股东介绍

俞厚敏和俞厚恩为中华人民共和国境内居民，未持有他国居留权。

俞厚敏和俞厚恩为兄弟关系。俞厚敏住所：福清市三山镇嘉儒村安支154号，身份证号：350181198401042XXX；俞厚恩住所：福清市三山镇嘉儒村安支154号，身份证号：350181198109175XXX。俞厚敏同时持有锦昌贸易51%的股权。

（2）三嘉制冷与东福实业构成一致行动人

东福实业实际控制人俞培梯先生与三嘉制冷的股东之间存在以下关系：

俞厚恩先生系俞培梯先生之侄；

俞厚敏先生系俞培梯先生之侄，俞厚恩先生之弟；

2009 年 4 月 2 日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易签署了《一致行动协议》，根据《收购办法》第八十三条的规定，东福实业与三嘉制冷构成本次交易的一致行动人。

4、主要财务情况

根据利安达出具的审计报告，截止2007年12月31日，三嘉制冷资产总额2,823,683.28元，负债-74,319.87元，所有者权益2,898,003.15元，当年实现净利润-111,996.85元；截止2008年12月31日，三嘉制冷资产总额2,777,612.66元，负债-134,752.68元，所有者权益2,912,365.34元，当年实现净利润14,362.19元；截止2009年6月30日，三嘉制冷资产总额为29,245,680.75元，负债1,381,337.48元，所有者权益27,864,343.27元，公司2009年1-6月实现净利润-48,022.07元。

5、三嘉制冷与上市公司构成关联关系

本次交易前，东福实业持有华源股份 73,986,870 股 A 股，占总股本的 15.67%，为公司第一大股东。三嘉制冷为东福实业的关联方及一致行动人，与上市公司构成关联关系。

6、三嘉制冷及主要高管人员最近五年受处罚情况

最近五年，公司及其主要管理人员未有受到与证券市场有关的行政处罚、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的情况。

7、三嘉制冷向上市公司推荐董事或高管情况

截至本独立财务顾问报告签署日，三嘉制冷未向上市公司推荐董事或高管。

（四）创元贸易的基本情况

1、公司概况

公司名称：福州创元贸易有限公司

注册地址：福州开发区快安延伸区14号地科技园区创新楼6E

办公地址：福州开发区快安延伸区14号地科技园区创新楼6E

企业性质：有限责任公司（台港澳自然人独资）

法定代表人：俞锦

注册资本：1000万人民币

营业执照注册号：350105400000370

税务登记证号码：闽国地税字350100676517034号

成立日期：2008年6月27日

经营范围：建筑材料（不含钢材、沙石）、机电设备、通信与通讯器材、电子产品、日用百货、办公用品、酒店用品、酒店设备的批发与零售（不设店面）

和技术进出口。

经营期限：2008年6月27日至2028年6月26日

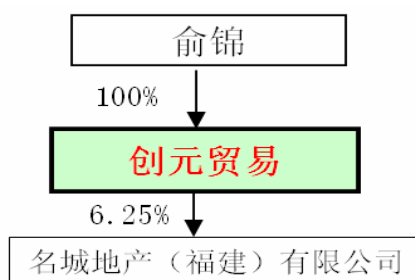
2、历史沿革

创元贸易系经福建省对外贸易经济合作厅以《关于设立外资企业福州创元贸易有限公司的批复》（闽外经贸资[2008]233 号）和福建省人民政府《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（商外资闽府外资字[2008]0044 号）批准设立，并于 2008 年 6 月 27 日取得福州经济技术开发区工商行政管理局核发的 350105400000370 号《企业法人营业执照》。注册资本为 1000 万人民币，俞锦出资 1000 万人民币，占注册资本 100%。2008 年 7 月 15 日，福建建联会计师事务所有限公司出具的闽建联 CPA（2008）外验字第 013 号《验资报告》，确认截止 2008 年 7 月 10 日，创元贸易的注册资本已全额缴清，均以货币出资。

公司成立至今，股东和注册资本均未有变化。

3、股权结构

股权及控制关系图如下：



（1）股东介绍

创元贸易唯一股东为俞锦，中国香港居民，持有中华人民共和国香港特别行政区永久性居民身份证：P7200 XX（5），住所：香港九龙红磡海逸豪园25座27D。

（2）创元贸易与东福实业构成一致行动人

东福实业实际控制人俞培梯先生与创元贸易的股东之间存在以下关系：

俞锦先生系俞培梯先生之子。

2009年4月2日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易签署了《一致行动协议》，根据《收购办法》第八十三条的规定，东福实业与创元贸易构成本次交易的一致行动人。

4、主要财务情况

根据利安达出具的审计报告，截止 2008 年 12 月 31 日，创元贸易资产总额 23,126,729.66 元，负债 14,078,991.86 元，所有者权益 9,047,737.80 元，当年实现净利润-952,262.20 元；截止 2009 年 6 月 30 日，创元贸易资产总额 44,677,146.03 元，负债 35,446,791.86 元，所有者权益 9,230,354.17 元，公司 2009 年 1-6 月实现净利润 182,616.37 元。

5、创元贸易与上市公司构成关联关系

本次交易前，东福实业持有华源股份 73,986,870 股 A 股，占总股本的 15.67%，为公司第一大股东。创元贸易为东福实业的关联方及一致行动人，与上市公司构成关联关系。

6、创元贸易及主要高管人员最近五年受处罚情况

最近五年，创业贸易及其主要管理人员未有受到与证券市场有关的行政处罚、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的情况。

7、创元贸易向上市公司推荐董事或高管情况

截至本独立财务顾问报告签署日，公司未向上市公司推荐董事或高管。

经核查，本独立财务顾问认为，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据中国现行有效法律、法规、规范性文件及章程需要终止的情形，上述四家公司具备作为本次发行股份之发行对象参与本次重大资产重组的主体资格。

第四节 本次交易概述

2009年10月11日，华源股份召开了2009年第三次临时董事会会议，会议审议通过了公司发行股份购买资产暨关联交易的议案。

一、本次交易的背景和目的

（一）公司股票已暂停上市，面临终止上市，只有通过重大资产重组方能实现恢复上市。

因公司 2005 年、2006 年、2007 年连续三年亏损，上交所根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，决定自 2008 年 5 月 19 日起对公司股票实行暂停上市。

通过执行《重组计划》，在 2008 年度华源股份实现了盈利。依据《上海证券交易所股票上市规则》，公司在规定期限内披露了实现盈利的 2008 年年度报告并向上证所提交了恢复上市申请文件，并得到上证所受理。然而目前华源股份仍无正常经营，只有完成重大资产重组才可能使公司重获持续经营能力，从而规避公司股票终止上市，实现公司股票恢复上市之目的。

（二）公司缺乏经营性资产和业务，亟待通过重大资产重组恢复公司持续经营能力和提升盈利水平。

本次破产重整前，华源股份已全面停止了经营活动和业务。通过执行《重组计划》，公司全部资产和权益均被处置。目前公司已经没有经营性资产和业务，亟待通过重大资产重组注入优质资产以恢复公司持续经营能力和提升盈利水平。

（三）通过执行《重整计划》成功实施债务重组，为进行重大资产重组创造了条件。

华源股份根据《重整计划》的规定，将出资人让渡的部分A股股票，按每100元债权受偿3.3股的比例，向债权人进行分配；同时，公司资产处置所得款项在按顺序支付或偿还重整费用、担保债权、职工债权、税款债权后，剩余款项向普通债权人按比例分配。在公司按上述方案履行完清偿债权的义务后，对于未获清偿的部分，根据《企业破产法》的规定，公司不再承担清偿责任。截止2009年4月24日，《重整计划》执行完毕，为进行重大资产重组创造了条件。

综上所述，公司股票目前已处于暂停上市状态，面临终止上市风险；全体

职工已与公司签署解除劳动合同协议；公司所有资产均已处置完毕，没有任何经营性资产和业务，丧失了持续盈利能力。上述状况已经严重威胁到了公司全体股东的根本利益。为了解决公司目前所面临终止上市的严峻形势，帮助公司走出困境，并与实现公司长远发展目标相结合，公司决定进行资产重组，通过发行股份购买优质资产改变公司经营状况，提高公司盈利能力和可持续发展能力，从根本上为解决公司长远发展所面临的问题积极创造条件。

二、本次交易的基本原则

（一）有利于有效改善公司财务状况和提高盈利能力，符合公司全体股东利益的原则；

（二）兼顾原有股东、债权人股东和重组方的利益的原则；

（三）避免同业竞争、减少并规范关联交易的原则；

（四）有利于保证本次交易后资产完整性以及生产经营独立性的原则；

（五）公开、公平、公正的原则；

（六）诚实信用、协商一致的原则；

（七）有利于促进地方经济发展和产业结构调整的原则；

（八）社会效益、经济效益兼顾的原则；

（九）遵守相关法律、法规和规章的原则。

三、本次交易的基本情况

（一）本次交易发行方案

1、发行价格与定价依据

根据《重组办法》和《补充规定》的规定，本次交易采用协商定价原则。经相关各方协商，本次股票发行价格确定为2.23元/股。该发行价格尚需提交股东大会进行审议。

2、本次发行股份的种类、每股面值

本次发行股票的种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为1.00元。

3、本次发行股份的数量、占发行后总股本的比例

本次发行股票的数量为1,039,471,959股，占发行后总股本的68.77%。

4、发行对象及认购方式

本次发行对象为东福实业及其一致行动人（锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易）。

东福实业及其一致行动人以其合计持有的名城地产70%的股权评估值231,802.25万元认购本次发行股份。

5、本次发行股份的锁定期

东福实业及其一致行动人分别承诺：本次认购的股票自本次发行股份结束且华源股份恢复上市之日起三十六个月内不得转让。

6、发行股票拟上市地点：上海证券交易所。

7、本次交易前后公司股本结构的变化如下表：

本次交易中公司拟发行股份1,039,471,959股，发行完成后，公司的总股本将从472,084,983股增加到1,511,556,942股。

本次发行前后公司股本结构变动情况如下表：

单位：股

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
东福实业（A股）	73,986,870	15.67%	823,891,641	54.51%
锦昌贸易（A股）	-	-	100,234,796	6.63%
三嘉制冷（A股）	-	-	96,522,396	6.39%
创元贸易（A股）	-	-	92,809,996	6.14%
俞丽（B股）	47,691,464	10.10%	47,691,464	3.16%
其他股东	350,406,649	74.22%	350,406,649	23.18%
合计	472,084,983	100.00%	1,511,556,942	100.00%

本次发行前，东福实业持有公司73,986,870股A股，为公司第一大股东；俞丽女士持有公司47,691,464股B股，东福实业及关联方俞丽女士合计持有公司121,678,334股股份，占本次发行前总股本的25.77%。本次发行后，东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士合计持有公司股份1,161,150,293股，占发行后总股本的76.82%。本次发行前后公司实际控制人未发生变化，均为俞培佛先生。

8、本次重大资产重组前后主要财务数据的影响

本次重大资产重组前，华源股份连续三年亏损，2008年进行破产重整，公

公司已无任何经营性资产，净资产为0.00元。虽然2008年度华源股份通过债务重组实现盈利，但目前公司已无任何经营性资产和业务，华源股份不具有持续盈利能力。2008年度公司扣除非经常性损益后的每股收益为-1.47元，2009年1-3月公司每股收益为0.00元。

根据天职沪审字[2009]第1154号《审计报告》、天职沪审字[2009]第1154-1号审计报告（2007-2008年，2009年1-3月），本次交易完成后，上市公司的每股净资产由0元增加到0.48元（每股净资产（母公司）为1.53元），2009年一季度每股收益由0元增加到0.10元，净资产收益率由0增加到20.63%。根据天职沪审字[2009]第1154号-2《审计报告》、天职沪审字[2009]第1154-3号审计报告（2007-2008年，2009年1-6月），上市公司的每股净资产由0元增加到0.49元，1-6月份每股收益由0元增加到0.11元，净资产收益率由0增加到22.38%。如果重组完成，华源股份的资产规模和资产质量将得以根本性改善。

（二）本次交易构成重大资产重组

本次拟购买资产名城地产的资产总额为293,250.52万元，华源股份2008年度经审计的合并报表资产总额为13,684.59万元。本次交易标的的资产总额占上市公司2008年度经审计的合并财务报表资产总额的比例为2,142.93%。根据《重组办法》的规定，本次交易构成了重大资产重组，需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

（三）本次交易构成关联交易

截至本独立财务顾问报告签署日，东福实业持有华源股份73,986,870股A股股票，占华源股份本次交易前股本总额的15.67%；与关联方俞丽女士（持有公司47,691,464股B股股票）合计持有公司股票121,678,334股，占华源股份本次交易前股本总额的25.77%。本次交易系华源股份与控股股东之间的资产购买行为，根据《上市规则》及相关法律法规关于关联交易之规定，本次交易构成关联交易。

四、本次交易的决策情况

（一）执行《重整计划》的经营方案，确定重组方

2008年12月13日，上海二中院作出（2008）沪二中民四（商）破字第2-5号《民事裁定书》，裁定批准公司《重整计划》，终止重整程序。根据《重整计划》，为挽救华源股份，须引入具有一定实力且符合中国证监会关于上市公司重大资产

重组规范性要求的重组方，并通过定向增发等合法方式向公司注入净资产不低于人民币 10 亿元、并具有一定盈利能力的优质资产，使公司恢复持续经营能力和持续盈利能力从而得以重生。

1、2009 年 2 月，华源集团与东福实业就华源股份重组事宜进行接洽，东福实业表达了参与重组的意愿。

2、2009 年 3 月 31 日，东福实业通过司法拍卖的方式，竞得公司原第一大股东华源集团持有的公司 15,493.20 万股限售流通股（经缩股让渡后实际取得 1,510.59 万股）。2009 年 4 月 2 日，上海一中院以（2006）沪一中执字第 551 号、（2009）沪一中执字第 162 号民事裁定书，裁定华源集团持有的公司 15,493.20 万股限售流通股的所有权及相应的其他权利归买受人东福实业所有。

3、2009 年 4 月 2 日，公司召开 2009 年第一次临时董事会会议，审议并通过了签署资产重组框架协议的议案。同日，公司与管理人与东福实业及其一致行动人签署《资产重组框架协议》，初步约定向东福实业及其一致行动人发行股份购买其合计持有的名城地产 70%股权。同时，东福实业作为重组方，将根据《重整计划》的规定有条件受让华源股份出资人让渡的部分股票。

4、2009 年 4 月 22 日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第 2-11 号民事裁定书，裁定东福实业受让华源股份 5,888.10 万股 A 股，关联方俞丽女士受让华源股份 4,769.15 万股 B 股。

（二）本次交易已经取得的授权与批准

1、2009 年 6 月 10 日，上海市商务委员会原则同意华源股份本次重大资产重组涉及的增资扩股事项，并提请商务部审批。

2、2009 年 7 月 28 日，商务部原则同意华源股份本次重大资产重组涉及的增资扩股事项。

3、东福实业于 2009 年 9 月 25 日召开公司董事会会议，审议通过了东福实业以其持有的名城地产 50.5%股权作为认购华源股份本次发行股份的对价，审议并同意签订《发行股份购买资产协议》。

4、创元贸易执行董事于 2009 年 9 月 25 日作出执行董事决定，同意创元贸易以其持有的名城地产 6.25%股权作为认购华源股份本次发行股份的对价，并同意签订《发行股份购买资产协议》。

5、锦昌贸易于 2009 年 9 月 25 日召开公司股东会会议，审议通过了锦昌贸易以其持有的名城地产 6.75%的股权作为认购华源股份本次发行股份的对价，审议并同意签订《发行股份购买资产协议》。

6、三嘉制冷于 2009 年 9 月 25 日召开公司股东会会议，审议通过了三嘉制冷以其持有的名城地产 6.5%的股权作为认购华源股份本次发行股份的对价，审议并同意签订《发行股份购买资产协议》。

7、名城地产于 2009 年 9 月 30 日召开公司股东会会议，审议通过了股东东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易将其各自所持公司股权全部转让给华源股份，作为认购华源股份本次发行股份的对价。股东东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、钱江集团均同意放弃对前述股权的优先购买权。

8、华源股份于 2009 年 10 月 11 日召开公司 2009 年第三次临时董事会会议，审议通过了《关于华源股份发行股份购买资产暨关联交易的议案》，同意华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易以每股 2.23 元发行 103,947.20 万股股份购买其合计持有的名城地产 70%股权，独立董事对本次发行股份购买资产事宜发表了独立意见。

（三）本次交易尚需取得的授权和批准

- 1、公司股东大会同意本次发行股份购买资产事项；
- 2、中国证监会核准本次发行股份购买资产事项；
- 3、中国证监会豁免东福实业及其一致行动人因本次发行股份收购资产而触发的要约收购义务；
- 4、本次交易所涉及增资事宜尚需取得商务主管部门的批准。

五、本次交易的标的资产

在本次交易中，标的资产为东福实业及其一致行动人持有的名城地产70%的股权。名城地产相关情况介绍如下：

（一）公司概况

企业名称：名城地产（福建）有限公司

企业法人营业执照注册号：350100400001079

企业类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

注册地址：福州开发区科技园区快安大道创新楼 606 室

法定代表人：ZHANG XING

注册资本：40,000 万元人民币

成立日期：2004 年 3 月 26 日

税务登记证号码：闽国地税字 350105759373734 号

经营范围：综合房地产开发。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

经营期限：2004 年 3 月 26 日至 2034 年 3 月 25 日

（二）历史沿革

1、2004年3月公司设立

名城地产系经福建省对外贸易经济合作厅于 2004 年 3 月 25 日核发的《福建省对外贸易经济合作厅关于同意设立名城地产（福建）有限公司的批复》（闽外经贸资审字[2004]009 号）和福建省人民政府于同日批准并核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府合资字[2004]0003 号）同意，由钱江集团、东福实业和香港利伟三方共同投资设立的有限责任公司。2004 年 3 月 26 日，经福州市工商行政管理局核准，名城地产正式成立，注册资本为 1.66 亿元人民币。

此后，名城地产的股东分五期缴纳其出资：①2004年3月29日，福建建联出具闽建联CPA（2004）外验字第006号《验资报告》，确认截止2004年3月2日，名城地产已收到股东钱江集团缴纳的注册资本7,470万元人民币，均为货币资金；②2004年4月22日，福建建联出具闽建联CPA（2004）外验字第008号《验资报告》，确认截止2004年4月21日，名城地产已收到东福实业缴存的3,500万元人民币及香港利伟缴纳的1,209,985美元（折合1,001.49万元人民币），总计4,501.49万元人民币，均为货币资金；③2004年5月11日，福建建联出具闽建联CPA（2004）外验字第013号《验资报告》，确认截止2004年5月9日，名城地产已收到东福实业缴纳的注册资本1,480万元人民币，均为货币资金；④2004年7月21日，福建建联出具闽建联CPA（2004）外验字第019号《验资报告》，确认截止2004年7月8日，名城地产已收到香港利伟缴纳的注册资本2,953,287.38美元，均为货币资金，折合2,444.40万元人民币；⑤2004年8月13日，福建建联出具闽建联CPA（2004）外验

字第023号《验资报告》，确认截止2004年8月12日，名城地产已收到香港利伟缴纳的注册资本850,684.57美元，均为货币资金，折合704.10万元人民币。至此，名城地产注册资本1.66亿元人民币已全部缴足，各股东具体出资情况如下表所示：

股东	认缴出资 (万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资占 注册资本比例
东福实业	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%
钱江集团	7,470.00	45.00%	7,470.00	45.00%
香港利伟	4,150.00	25.00%	4,150.00	25.00%
合计	16,600.00	100.00%	16,600.00	100.00%

2、2004年8月股权转让

经福建省对外贸易经济合作厅于2004年8月9日核发的《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司股权转让等事项的批复》（闽外经贸资[2004]167号）同意，钱江集团、香港利伟将各自所持有的名城地产15%股权分别转让给世界投资。本次股权转让后名城地产股权结构如下表所示：

股东	认缴出资 (万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资占 注册资本比例
东福实业	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%
钱江集团	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%
香港利伟	1,660.00	10.00%	1,660.00	10.00%
世界投资	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%
合计	16,600.00	100.00%	16,600.00	100.00%

3、2004年8月增资

经福建省对外贸易经济合作厅于2004年8月25日出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司增资的批复》（闽外经贸资[2004]192号）同意，名城地产的注册资本由1.66亿元人民币增加至2.5亿元人民币。福建建联于2004年9月6日、2004年9月13日出具了编号分别为闽建联CPA（2004）外验字第024号、闽建联CPA（2004）外验字第027号的《验资报告》，确认截止2004

年9月9日，名城地产已收到各股东足额缴纳的增资款，且均为货币资金。

本次增资后名城地产的股权结构如下表所示：

股东	认缴出资 (万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资占 注册资本比例
东福实业	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
香港利伟	2,500.00	10.00%	2,500.00	10.00%
世界投资	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
合计	25,000.00	100.00%	25,000.00	100.00%

4、2006年10月股权转让

经福建省对外贸易经济合作厅于2006年10月11日出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2006]350号）同意，世界投资将其持有的名城地产30%股权分别转让给东福实业15%股权，转让给香港利伟15%股权。本次股权转让后名城地产的股权结构如下表所示：

股东	认缴出资 (万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资占 注册资本比例
东福实业	11,250.00	45.00%	11,250.00	45.00%
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
香港利伟	6,250.00	25.00%	6,250.00	25.00%
合计	25,000.00	100.00%	25,000.00	100.00%

5、2009年3月股权转让

经福建省对外贸易经济合作厅于2009年3月13日出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司股权转让的批复》（闽外经贸资[2009]61号）同意，香港利伟将其持有的名城地产25%股权分别转让给东福实业、创元贸易、锦昌贸易及三嘉制冷，其中东福实业获得5.5%股权、创元贸易获得10%股权、锦昌贸易获得5%股权、三嘉制冷获得4.5%股权。转让后香港利伟不再持有名城地产股权，名城地产公司性质也由中外合资经营企业变更为内资企业。本次

股权转让后名城地产的股权结构如下表所示：

股东	认缴出资 (万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资占 注册资本比例
东福实业	12,625.00	50.50%	12,625.00	50.50%
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
创元贸易	2,500.00	10.00%	2,500.00	10.00%
锦昌贸易	1,250.00	5.00%	1,250.00	5.00%
三嘉制冷	1,125.00	4.50%	1,125.00	4.50%
合计	25,000.00	100.00%	25,000.00	100.00%

6、2009年3月增资

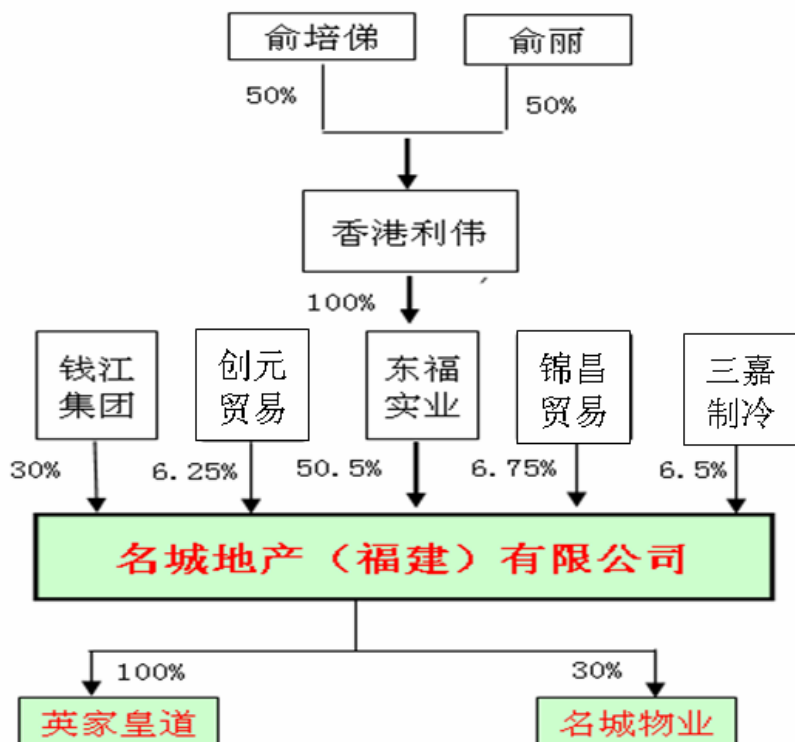
根据名城地产2009年3月25日的股东会决议，名城地产的注册资本将由2.5亿元人民币增加至4亿元人民币。2009年3月27日，福建建联出具闽建联CPA(2009)内验字第020号《验资报告》，确认截止2009年3月27日，名城地产的注册资本4亿元人民币已全部缴清，均为货币出资。本次增资后名城地产的股权结构如下表所示：

股东	认缴出资 (万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资占 注册资本比例
东福实业	20,200.00	50.50%	20,200.00	50.50%
钱江集团	12,000.00	30.00%	12,000.00	30.00%
创元贸易	2,500.00	6.25%	2,500.00	6.25%
锦昌贸易	2,700.00	6.75%	2,700.00	6.75%
三嘉制冷	2,600.00	6.50%	2,600.00	6.50%
合计	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%

经核查，本独立财务顾问认为，名城地产自设立之日起历年来均依法通过工商年检；相关增资行为及股权转让符合我国当时适用之法律、法规及规范性文件规定。

（三）股权控制关系

截至2009年3月31日，名城地产股权控制关系图如下：



注：2009年4月，名城地产与深圳市保利物业服务有限公司签订《股权转让协议》，约定将其持有的英家皇道100%股权中的70%转让给深圳市保利物业服务有限公司。2009年7月27日，英家皇道已完成工商登记变更。本次股权转让后，名城地产持有英家皇道30%股权，成为其参股股东。

（四）名城地产的股权权属状况、主要资产权属状况、主要负债情况及对外担保情况

1、东福实业及其一致行动人持有的名城地产70%股权的权属状况

经核查，截至本独立财务顾问报告签署日，东福实业及其一致行动人持有的名城地产70%股权不存在被质押和冻结等权利受限的情形。东福实业及其一致行动人将其持有的名城地产70%的股权受让不存在法律障碍。

2、主要资产权属状况

截至2009年3月31日，名城地产合并报表的资产总额为2,682,364,079.28元，主要为存货2,116,335,754.55元、货币资金244,764,342.96元及预付款项209,471,844.47元。存货中开发产品为776,461,061.50元，开发成本为1,339,874,693.05元；货币资金中库存现金为175,455.07元，银行存款为

244,588,887.89元；预付款项主要为预付工程款、广告款及预付货款。

截至2009年3月31日，名城地产一年内到期的非流动负债及长期借款的抵押担保情况如下：

贷款银行	2009年3月31 日余额（元）	借款期限	担保方式	抵押物	借款用途
农业银行福州鼓楼支行	60,000,000.00	2006.6.26至2009.5.25	抵押	东方名城·温莎堡已	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	80,000,000.00	2006.10.23至2009.4.20	抵押	施工部分建筑及相应 土地使用权	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	14,300,000.00	2007.9.24至2010.5.23	抵押	东方名城·华郡、东	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	50,000,000.00	2007.9.30至2010.9.23	抵押	方名城·香郡、东方	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	150,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	名城·美郡部分建筑	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	120,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	及相应土地使用权	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	29,800,000.00	2008.12.18至2011.12.17	抵押	名城港湾B-1地块土 地使用权（榕国用 （2005）第MD000143 号）	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2008.12.22至2011.12.17	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	40,000,000.00	2009.1.7至2011.11.17	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	60,000,000.00	2009.1.12至2011.12.10	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009.3.9至2011.11.25	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009.3.12至2011.11.18	抵押		房地产开发
合计	694,100,000.00				

上述抵押担保均系名城地产为正常生产经营而发生，符合房地产企业的融资惯例。

截至2009年3月31日，名城地产的主要资产权属清晰，除上述抵押担保外，不存在其他抵押、质押等第三方权利或者司法限制，名城地产亦不存在未决的诉讼、仲裁及重大违法行为。

截至2009年6月30日，名城地产合并报表的资产总额为3,165,021,446.83元，主要为存货2,186,886,276.66元、货币资金498,672,383.88元及预付款项327,358,207.63元。存货中开发产品为770,979,081.77元，开发成本为1,415,907,194.89元；货币资金中库存现金为480,461.33元，银行存款为498,191,922.55元；预付款项主要为预付工程款、广告款及预付货款。

截至2009年6月30日，名城地产一年内到期的非流动负债及长期借款的抵押担保情况如下：

贷款银行	2009年6月30 日余额（元）	借款期限	担保方式	抵押物	借款用途
农业银行福州鼓楼支行	15,900,000.00	2006.6.26至2010.4.20	抵押	东方名城·温莎堡已	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	80,000,000.00	2006.10.23至2010.4.20	抵押	施工部分建筑及相应 土地使用权	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	14,300,000.00	2007.9.24至2010.5.23	抵押	东方名城·华郡、东	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	50,000,000.00	2007.9.30至2010.9.23	抵押	方名城·香郡、东方	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	150,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	名城·美郡部分建筑	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	120,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	及相应土地使用权	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	29,800,000.00	2008.12.18至2011.12.17	抵押	名城港湾B-1地块土 地使用权（榕国用 （2005）第MD000143 号）	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2008.12.22至2011.12.17	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	40,000,000.00	2009.1.7至2011.11.17	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	60,000,000.00	2009.1.12至2011.12.10	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009.3.9至2011.11.25	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009.3.12至2011.11.18	抵押		房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,200,000.00	2009.4.17至2011.12.17	抵押		房地产开发
建设银行福州广达支行	122,000,000.00	2009.6.19至2012.6.19	抵押	东方名城·天鹅堡的 部分在建工程和相应 土地使用权以及部分 土地使用权	房地产开发
合计	802,200,000.00				

上述抵押担保借款均系名城地产为正常生产经营而发生，符合房地产企业的融资惯例。

截至2009年6月30日，名城地产的主要资产权属清晰，除上述抵押担保外，不存在其他抵押、质押等第三方权利或者司法限制，名城地产亦不存在未决的诉讼、仲裁及重大违法行为。

经核查，名城地产的主要资产权属清晰，除为企业正常生产经营而将自有项目建筑和土地使用权用于向银行借款的抵押担保外，主要资产不存在其他抵押、质押等第三方权利或者司法限制，名城地产亦不存在未决的诉讼、仲裁及重大违法行为。

3、名城地产的主要负债情况

经核查，名城地产负债主要为售楼预收款和银行负债。截至2009年3月31日名城地产售楼预收款为66,880.41万元；名城地产向主要贷款银行中国农业银行股份有限公司福州市鼓楼支行合计借款69,410.00万元。截至2009年6月30日名城地产售楼预收款为110,472.35万元；名城地产向中国农业银行股份有限公司福州市鼓楼支行和中国建设银行股份有限公司福州广达支行合计借款80,220.00万元。

经核查，截至2009年3月31日，名城地产合并报表的总资产为268,236.41万元，合并报表的负债总额为165,226.87万元，资产负债率为61.60%，扣除预收款项66,880.41万元后的资产负债率为36.66%；截至2009年6月30日，名城地产合并报表的总资产为316,502.14万元，合并报表的负债总额为211,178.38万元，资产负债率为66.72%，扣除预收款项110,648.18万元后的资产负债率为31.76%。名城地产资产负债率较低，结构合理。

4、名城地产的对外担保情况

经核查，名城地产按照房地产行业惯例为其客户购房按揭贷款提供阶段性担保，截至2009年3月31日累计担保金额为107,139.52万元，截至2009年6月30日累计担保金额为112,401.28万元。截至本独立财务顾问报告签署日，除为客户购房按揭贷款提供阶段性担保外，名城地产不存在为东福实业、实际控制人及其关联方提供担保的情形，也不存在为其他非关联方担保的行为。

（五）名城地产最近三年一期主营业务情况

名城地产的主营业务为综合房地产开发，持有编号为FZ-023006500000000的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，按二级资质从事房地产开发经营业务。

名城地产的房地产开发项目包含名城港湾一区、名城港湾二区（东方名城）及江滨锦城三期。项目总占地面积1,387.38亩，规划总建筑面积211.15万平方米。

近三年一期，名城地产已先后开发完工“名城港湾C地块复式住宅”、“名城港湾·名郡”、“江滨锦城三期”、“东方名城·华郡”及“东方名城·香郡”等五个项目，总建筑面积85.35万平方米，其中总可售面积83.04万平方米。

名城地产正在建设的项目包括“名城港湾C地块名城酒店”、“东方名城·蓝郡”、“东方名城·康郡”、“东方名城·美郡”、“东方名城·天鹅堡”及“东方名城·温莎堡”等六个项目，规划总建筑面积82.31万平方米，其中规划总可售面积78.96万平方米。

近三年一期名城地产拟建设的项目包括“名城港湾B地块”及“名城港湾D地块”，规划总建筑面积43.49 万平方米，其中规划总可售面积40.77万平方米。

根据福建省房地产行业相关资料的统计，名城地产在开发面积总量和销售额方面的综合排名为福州市第二位。根据腾讯蓝房网策划的2008福州楼市销售十强榜，名城地产位列其中；此外，在由海峡都市报、福建电视台新闻频道、腾讯蓝房网及福建日报社主办的2009信心地产峰会上，东方名城以其总销金额和总销面积成为2008年福州楼市单个楼盘的“双冠王”。

2006年度、2007年度及2008年度，名城地产分别被其主要贷款银行中国农业银行评为AAA+信用等级、AAA信用等级及省分行级房地产开发优质客户。

（六）名城地产的主要资产

1、对外股权投资

截至2009年3月31日，名城地产对外股权投资情况如下表所示：

公司名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	名城地产出资比例
英家皇道	301.00	301.00	100.00%
名城物业	500.00	500.00	30.00%

2009年4月，名城地产与深圳市保利物业服务有限公司签订《股权转让协议》，约定将其持有的英家皇道100%股权中的70%转让给深圳市保利物业服务有限公司。2009年7月27日，英家皇道已完成工商登记变更。本次股权转让后，名城地产持有英家皇道30%股权，成为其参股股东。

2、名城地产的房地产项目情况和相关权证取得情况

(1) 名城地产项目概况

近三年一期，名城地产已开发完工、在建及拟建的项目均位于名城港湾地块或其附近，其基本情况如下表所示：

项目位置	序号	项目名称	占地面积 (平方米)	(规划) 总建筑面积 (平方米)	物业形态	开发状态
名城港湾一区	1	名城港湾·名郡	123,099.70	279,209.64	住宅、商业及车位	已开发完工
	2	名城港湾B地块	118,266.00	361,639.78	住宅、商业及车位	拟建
	3	名城港湾C地块复式住宅	157,930.64	185,066.06	住宅、商业及车位	已开发完工
	4	名城港湾C地块名城酒店	33,136.96	41,208.65	酒店及车位	在建
	5	名城港湾D地块	18,776.00	73,258.65	住宅、商业及车位	拟建
名城港湾二区(东方名城)	6	东方名城·蓝郡	38,182.00	62,238.82	住宅及车位	在建
	7	东方名城·康郡	63,490.70	159,351.67	住宅、商业及车位	在建
	8	东方名城·华郡	60,153.97	148,667.44	住宅、商业及车位	已开发完工
	9	东方名城·香郡	65,549.63	165,947.93	住宅、商业及车位	已开发完工
	10	东方名城·美郡	37,017.80	80,968.39	住宅、商业及车位	在建
	11	东方名城·天鹅堡	84,075.90	265,152.51	住宅、商业及车位	在建

	12	东方名城·温莎堡	90,541.90	214,227.54	住宅、商业、 酒店、办公及 车位	在建
名城港湾 地块附近	13	江滨锦城三期	34,700.30	74,603.80	住宅及商业	已开发完工
合计			924,921.50	2,111,540.88		

(2) 名城地产项目权证取得情况

①已完工项目

近三年一期，名城地产先后完成“名城港湾C地块复式住宅”、“名城港湾·名郡”、“江滨锦城三期”、“东方名城·华郡”及“东方名城·香郡”等五个项目的开发。以上项目权证取得情况如下：

■名城港湾·名郡

该项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2005）第MD000203号、榕国用（2006）第MD000612B号
建设用地规划许可证	榕开规地2004-56-1
建设工程规划许可证	榕开规建2006-038
建筑工程施工许可证	350105200605180101、350105200511080101
商品房预售许可证	<2006>榕房许字第2301号

■名城港湾C地块复式住宅

该项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国有（2004）第MD000121号

建设用地规划许可证	榕开规地2004-56-2
建设工程规划许可证	榕开规建2004-056-1、榕开规建2004-056-5、榕开规建2004-056-3、榕开规建2004-056-4
建筑工程施工许可证	350105200412240101、350105200501220101、350105200412240102
商品房预售许可证	〈2005〉榕房许字第2048号、〈2005〉榕房许字第2049号、〈2005〉榕房许字第2050号、〈2007〉榕房许字第2645号

■ 东方名城·华郡

该项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000623B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-018#、榕开规建2007-019#、榕开规建2007-026#、榕开规建2008-040号
建筑工程施工许可证	350105200512290101、350105200703210101、350105200703290101、350105200714050101、350105200808140101
商品房预售许可证	〈2007〉榕房许字第2666号、〈2007〉榕房许字第2670号、〈2008〉榕房许字第2612号、〈2009〉榕房许字第2729号

■ 东方名城·香郡

该项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000623B号

建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-020#、榕开规建2007-017-02号、榕开规建2007-027#、榕开规建2008-039号、榕开规建2008-040号
建筑工程施工许可证	350105200512290101、350105200703210101、350105200703290101、350105200704060101、350105200808140101、350105200808150101
商品房预售许可证	〈2007〉榕房许字第2666号、〈2007〉榕房许字第2670号、〈2008〉榕房许字第2612号、〈2009〉榕房许字第2729号、〈2009〉榕房许字第2735号

■江滨锦城三期

该项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2006）第MD000613B号
建设用地规划许可证	榕开规地2005-020
建设工程规划许可证	榕开规建2005-033、榕开规建2006-064
建筑工程施工许可证	350105200504130101、350105200410150101、350105200609180102
商品房预售许可证	〈2007〉榕房许字第2539号

经核查，名城地产已开发完工项目履行了房地产项目的法定审批程序，取得了相应的证件。

②在建项目

名城地产在建项目包括以下六个项目，其权证取得情况如下：

■名城港湾C地块名城酒店

该项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国有（2004）第MD000121号
建设用地规划许可证	榕开规地2004-56-2
建设工程规划许可证	榕开规建2007-048号
建筑工程施工许可证	350105200507080101
商品房预售许可证	<2009>榕房许字第2726号

■ 东方名城·蓝郡

该项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000621B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-015号、榕开规建2007-016-1号、榕开规建2007-024-1号、榕开规建2007-024-2号
建筑工程施工许可证	350105200703290102、350105200704100101、350105200704070101
商品房预售许可证	-

■ 东方名城·康郡

该项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000622B号、榕国用（2007）第MD000623B号

建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-016-2号、榕开规建2007-017-1号、榕开规建2007-018#、榕开规建2007-025#、榕开规建2008-041号
建筑工程施工许可证	350105200703290102、350105200704100101、350105200704070101、350105200512290101、350105200703210101、350105200808140101
商品房预售许可证	〈2007〉榕房许字第2666号、〈2009〉榕房许字第2735号

■ 东方名城·美郡

该项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000624B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-021-1号、榕开规建2007-022#、榕开规建2007-028#、榕开规建2007-037号、榕开规建2007-021-2号
建筑工程施工许可证	350105200512290101、350105200703210101、350105200707090101、350105200808140101、350105200703290102
商品房预售许可证	〈2007〉榕房许字第2683号、〈2008〉榕房许字第2612号、〈2009〉榕房许字第2728号

■ 东方名城·天鹅堡

该项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000625B号

建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-077-3号、榕开规建2007-078号、榕开规建2007-077-2号、榕开规建2007-079号、榕开规建2007-077-1号、榕开规建2007-077-4号
建筑工程施工许可证	350105200803130101、350105200810300101
商品房预售许可证	<2009>榕房许字第2736号

■ 东方名城·温莎堡

该项目取得的房地产开发所需的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2007）第MD000626B号
建设用地规划许可证	榕开规地2007-003
建设工程规划许可证	榕开规建2007-080号、榕开规建2007-082号、榕开规建2008-037号、榕开规建2008-038号、榕开规建2007-081号
建筑工程施工许可证	350105200707200101、350105200712290101、350105200808150101
商品房预售许可证	<2008>榕房许字第2624号

经核查，名城地产在建项目依据进度履行了房地产项目的法定审批程序，取得了相应的证件。

③ 拟建项目

名城地产拟建项目包括以下两个项目，其权证取得情况如下：

■ 名城港湾 B 地块

该项目取得的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号

国有土地使用证	榕国用（2005）第MD000143号、榕国用（2009）第MD000894号
建设用地规划许可证	榕开规地2004-56-2
建设工程规划许可证	榕开规建2008-044号、榕开规建2008-045号、榕开规建2008-046号、榕开规建2008-047号、榕开规建2008-048号、榕开规建2008-049号、榕开规建2008-050号、榕开规建2008-051号、榕开规建2008-052号
建筑工程施工许可证	-
商品房预售许可证	-

■名城港湾D地块

该项目取得的资格文件主要包括：

资格文件	证件编号
国有土地使用证	榕国用（2005）第MD000191号
建设用地规划许可证	榕开规地2005-014
建设工程规划许可证	建字第350105200910014号、建字第350105200910015号
建筑工程施工许可证	-
商品房预售许可证	-

名城地产以上拟建项目依据进度履行了房地产项目的法定审批程序，取得了相应的证件。

（3）土地储备

截至2009年9月30日，名城地产拥有的在建和拟建项目尚未开工规划建筑面积1,277,351.57平方米，根据名城地产的土地开发计划，上述土地储备预计可满足未来3年以上的开发需求。具体情况如下：

序号	项目名称	项目占地面积 (平方米)	尚未开工规划建筑 面积(平方米)	国有土地使 用证取得情况
1	名城港湾 B 地块	118,266.00	361,639.78	已经取得
2	名城港湾 D 地块	18,776.00	73,258.65	已经取得
3	东方名城·蓝郡	38,182.00	52,846.99	已经取得
4	东方名城·康郡	63,490.70	122,208.87	已经取得
5	东方名城·天鹅堡	84,075.90	217,051.58	已经取得
6	东方名城·温莎堡	90,541.90	26,025.90	已经取得
7	马尾快安 26 号地(注)	112,432.00	281,080.00 (计容 建筑面积)	尚未取得
8	马尾快安 53 号地(注)	65,109.00	143,239.80 (计容 建筑面积)	尚未取得
合计		590,873.50	1,277,351.57	

注：2009 年 8 月名城地产通过挂牌方式竞得马尾快安 26 号地（南至儒江大道、北至福马铁路、西至 JVC 家园项目、东至湖里路；土地用途为居住用地和商业金融用地）及马尾快安 53 号地（南至规划路、林浦明渠、北至规划路、林浦明渠、西至规划路、林浦明渠、东至规划路；土地用途为居住用地和商业金融用地），截至 2009 年 9 月 30 日，该两地块已签订了《国有建设用地使用权出让合同》，且已合计支付了竞买保证金 1 亿元，根据《国有建设用地使用权出让合同》的规定，竞买保证金可抵作第一期土地出让价款。目前，名城地产尚未取得该两地块的国有土地使用证。

（七）固定资产、无形资产及特许经营权情况

1、固定资产

名城地产的固定资产为机械设备、运输工具、办公设备及其他。截至 2009 年 3 月 31 日, 固定资产原值为 837.11 万元, 净值为 504.47 万元, 成新率为 60.26%。名城地产拥有的固定资产产权清晰、使用状态良好、无计提减值准备的情况, 具体情况如下:

项目	固定资产原值(元)	累计折旧(元)	净值(元)	成新率
机械设备	259,800.00	110,611.50	149,188.50	57.42%
运输工具	5,046,363.36	1,954,673.03	3,091,690.33	61.27%
办公及其他设备	3,064,974.40	1,261,158.06	1,803,816.34	58.85%
合计	8,371,137.76	3,326,442.59	5,044,695.17	60.26%

截至 2009 年 6 月 30 日, 名城地产固定资产原值为 1,045.23 万元, 净值为 689.53 万元, 成新率为 65.97%。名城地产拥有的固定资产产权清晰、使用状态良好、无计提减值准备的情况, 具体如下:

项目	固定资产原值(元)	累计折旧(元)	净值(元)	成新率
机械设备	259,800.00	116,457.00	143,343.00	55.17%
运输工具	6,944,169.26	2,040,524.11	4,903,645.15	70.62%
办公设备及其他	3,248,372.40	1,400,037.55	1,848,334.85	56.90%
合计	10,452,341.66	3,557,018.66	6,895,323.00	65.97%

2、名城地产获得四份由国家工商行政管理总局商标局签发的《商标注册证》，具体情况如下：

序号	商标	注册号	类别	注册人	取得方式	注册有效期限

1	名城港湾	4092913	第 19 类	名城地产	申请注册	2007. 4. 7-2017. 4. 6
2	名城港湾	4092914	第 36 类	名城地产	申请注册	2007. 5. 21-2017. 5. 20
3	名城港湾	4092915	第 37 类	名城地产	申请注册	2007. 5. 21-2017. 5. 20
4	名城港湾	4092916	第 42 类	名城地产	申请注册	2007. 5. 21-2017. 5. 20

3、拥有的特许经营权的情况

截至 2009 年 3 月 31 日及 2009 年 6 月 30 日，名城地产均不存在拥有特许经营权的情况。

经核查，本独立财务顾问认为，名城地产上述资产的取得均为合法有效，除本独立财务顾问报告中业已揭示的情况外，相关权属证书完备、权属关系明晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷的情况。

（八）主要财务数据和指标

根据利安达出具的编号为利安达审字[2009]第1131号及利安达审字[2009]第1234号的《审计报告》，名城地产最近两年一期主要财务数据及指标如下表所示：

单位：元

项目	2009年6月30日/2009年 1-6月	2009年3月31日/2009 年1-3月	2008年12月31日 /2008年	2007 年 12 月 31 日 /2007 年
总资产	3, 165, 021, 446. 83	2, 682, 364, 079. 28	2, 932, 505, 161. 15	2, 848, 381, 917. 47
净资产	1, 053, 237, 672. 45	1, 030, 095, 406. 21	687, 056, 357. 68	400, 397, 738. 03
归属于母公司所有者 权益合计	1, 053, 237, 672. 45	1, 030, 095, 406. 21	667, 553, 189. 56	381, 184, 463. 98
营业收入	589, 797, 516. 76	482, 538, 759. 00	1, 136, 541, 625. 00	350, 095, 948. 00
净利润	235, 592, 569. 01	212, 450, 302. 77	285, 658, 619. 65	80, 001, 647. 20
经营活动产生的现金 流量净额	20, 057, 648. 65	-140, 410, 589. 08	63, 651, 282. 42	-223, 334, 685. 99
现金及现金等价物净 增加额	467, 412, 558. 12	213, 504, 517. 20	-62, 157, 700. 12	-52, 006, 613. 78
流动比率	2. 20	2. 40	1. 57	1. 54
资产负债率（母公司）	66. 69%	61. 60%	74. 78%	84. 45%
全面摊薄净资产收益	21. 60%	19. 84%	43. 22%	20. 47%

率				
加权平均净资产收益率	25.86%	25.76%	54.62%	24.02%

注：除特别指明外，以上财务数据及指标均取自或计算自合并资产负债表、合并利润表及合并现金流量表，全面摊薄及加权平均净资产收益率均采用扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润计算。

（九）名城地产股权最近三年一期评估、交易、增资及改制情况

日期	交易或增资内容
2006 年 10 月	世界投资将其持有的名城地产 15%股权以 3,750 万元的价格转让给东福实业，并将其持有的名城地产 15%股权以 3,750 万元的价格转让给香港利伟。
2009 年 3 月	香港利伟将其持有的名城地产 5.5%股权、10%股权、5%股权及 4.5%股权分别以 1 元、2,500 万元、1,250 万元、1,125 万元的价格转让给东福实业、创元贸易、锦昌贸易及三嘉制冷。
2009 年 3 月	名城地产注册资本增加 15,000 万元，其中东福实业现金增资 7,575 万元、钱江集团现金增资 4,500 万元、锦昌贸易现金增资 1,450 万元、三嘉制冷现金增资 1,475 万元，增资后名城地产注册资本变更为 40,000 万元。
2009 年 4 月	为确定名城地产净资产价值，进而为华源股份拟进行的重大资产重组提供参考依据，中兴评估以 2009 年 3 月 31 日为评估基准日，对名城地产的资产及负债进行了评估，并出具了闽中兴评字（2009）第 5003 号资产评估报告书。

除上述表格所示情形外，名城地产股权最近三年一期不存在其他评估、交易、增资或改制情况。

（十）标的资产评估情况

具有证券期货从业资格的中兴评估对名城地产100%的股权进行了评估。根据中兴评估出具的闽中兴评字(2009)第5003号评估报告，截至2009年3月31日，经成本法评估，名城地产资产总额现值4,964,768,159.40元，负债总额现值1,653,307,484.07 元，净资产总额现值3,311,460,675.33元，净资产评估增值2,281,365,269.12元，净资产增值率221.47%；经收益法评估，名城地产净资产评估值为333,877.96万元，评估增值230,868.42万元，增值率224.12%；两种评估方法的评估结果差异2,731.89万元，差异率为0.82%。

因本次评估目的为确定名城地产全部股东权益价值，为华源股份拟进行的重大资产重组提供参考依据，根据此评估目的及行业特点，经分析确认，本次评估以成本法评估结果为最终评估结论。综上所述，名城地产于评估基准日2009年3月31日全部股东权益的评估值为331,146.07万元。标的资产名城地产70%的股权评估值为231,802.25万元（ $331,146.07 \times 70\% = 231,802.25$ ）。

名城地产的净资产价值在本次评估后增值的主要原因在于流动资产中存货价值的评估增值，在本次评估中存货评估增值额为228,065.00万元，占净资产评估增值总额228,136.53万元的99.97%。存货评估增值的原因主要为名城地产现有房地产项目增值。如，项目土地取得时间较早，原始成本价格较低，取得的楼面地价都在200-800元/平方米之间，而评估时的市场楼面地价至少要达到3,500元/平方米以上，涨幅为337.5%-1,650%。福州市房地产市场价格特别是商品房较前几年大幅提升，从福州市商品房的签约均价来看，其从2004年的不到3,500元/平方米上涨到2009年3月的7,121元/平方米。

（十一）标的资产盈利预测情况

利安达对名城地产编制的2009年、2010年盈利预测报告进行了审核，并出具了利安达专字[2009]第1176号盈利预测审核报告。名城地产未来两年盈利预测的主要财务数据如下表所示：

项目	2008 年度已审实现数	2009 年度预测数			2010 年度预测数
		2009 年 1-3 月实现数	2009 年 4-12 月预测数	合计	
一、营业收入	113,654.16	48,253.87	128,240.73	176,494.60	213,080.98
减：营业成本	56,603.06	13,804.47	50,593.05	64,397.52	76,827.43
营业税金及附加	12,842.92	6,297.13	24,926.77	31,223.90	44,342.13
销售费用	1,526.04	162.81	1,477.19	1,640.00	1,720.00
管理费用	2,830.46	705.70	1,596.42	2,302.12	2,262.66
财务费用	72.71	2.32	7.68	10.00	10.00
资产减值损失	-186.34	3.36		3.36	
加：公允价值变动收益	-0.18				
投资收益	6.91	825.65	20.00	845.65	30.00
二、营业利润	39,972.04	28,103.73	49,659.62	77,763.35	87,948.76
加：营业外收入	12.66				

减：营业外支出	1,420.35	0.81		0.81	
三、利润总额	38,564.35	28,102.92	49,659.62	77,762.54	87,948.76
减：所得税费用	9,998.48	6,857.89	12,449.90	19,307.79	22,017.19
四、净利润	28,565.87	21,245.03	37,209.72	58,454.75	65,931.57

六、风险因素

（一）与破产重整相关的风险

1、解散和清算的风险

《重整计划》已于2009年4月24日执行完成，公司已无经营性资产和业务，全体员工已与公司签署了解除劳动合同协议，经营管理面临严重困难。如本次重大资产重组未能完成，根据《公司法》相关规定，公司存在被解散并依法清算的风险。

在满足本次交易的基本原则基础上，公司将积极配合相关中介机构，努力推进重组工作，促使本次重大资产重组尽快完成，恢复公司持续经营能力和持续盈利能力，消除解散和清算风险。

2、终止上市的风险

华源股份股票已于2008年5月19日起被暂停上市。通过破产重整后，公司2008年度财务报告才实现盈利，根据《上海证券交易所股票上市规则》，公司已于2009年5月8日向上海证券交易所递交了恢复上市申请，并得到上交所受理。目前，公司已无资产和盈利来源，亟待通过重大资产重组注入资产后实现恢复上市。如重大资产重组未能完成，公司持续盈利能力不能尽快恢复，则公司股票面临终止上市风险。

通过发行股份购买资产是公司恢复上市的必要条件。通过向东福实业及其一致行动人发行新股购买优质房地类资产，将使公司获得经营性资产和业务，能够使得公司恢复持续发展能力和良好的盈利能力，公司规避终止上市的风险，实现恢复上市之目的。

3、未申报债权的追偿风险

根据《企业破产法》第九十二条第二款规定：“债权人未依照本法规定申报债权的，在重整计划执行期间不得行使权利；在重整计划执行完毕后，可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。”因此，不能完全排除部分未

按时申报债权的债权人在重整计划执行完毕后,要求根据重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利的可能。

根据《重整计划》,管理人已从华源股份全体出资人让渡股票中预留600万股A股,以使未申报债权能够按照《重整计划》规定的比例获得清偿。自《重整计划》执行完毕之日起两年后,如预留股票仍有剩余,剩余股票将进行变现,变现资金按债权比例向华源股份普通债权人进行追加分配。

（二）政策风险

1、本次交易方案不能获得批准的风险

本次发行股份购买资产暨关联交易尚需获得公司股东大会的批准;本次交易尚需中国证监会核准通过,还须中国证监会豁免东福实业及其一致行动人的要约收购义务,本次交易所涉及增资事宜尚需取得商务主管部门的批准。本次交易方案能否顺利获得上述有权部门和公司股东大会批准存在不确定性。

2、宏观调控政策风险

本次重组后,公司将进入房地产行业,房地产业是我国国民经济发展的支柱产业和重要的经济增长点,同时,受国民经济发展周期的影响较大。我国房地产业发展尚不成熟,为引导和规范行业的健康发展,政府通常运用产业政策、财政政策、货币政策等政策工具进行宏观调控。

2008年9月以前,国家针对房地产行业出台了一系列宏观调控政策,调控措施主要有调整住房供应结构、提高中小户型住房供应比例、加大经济适用房及保障性住房的供应、加强房地产信贷管理、上调存款准备金率等,主要目的是“抑制房地产发展过热”;而2008年9月以后,随着全球性金融危机蔓延,中国经济形势也开始出现增长放缓的趋势。为了保持经济稳定较快的发展,中央政府转实行适度宽松的货币政策和积极的财政政策,关于房地产行业的政策环境发生变化,由先前的“抑制过热、促进健康发展”的政策意图转变为“拓宽融资渠道、减轻财务负担、鼓励自住、改善性消费”的扶持型政策。

国家根据房地产业发展状况利用行政、金融等多种手段对房地产的需求和供给进行调节,已经成为一种常态,这对房地产开发企业的发展态势必然产生影响。如果公司不能适应宏观调控政策的变化,则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。就长远而言,经济实力的增强、人民生活水平的提高、城

城市化进程的加快仍然是我国未来发展阶段的必然趋势，这种趋势将引导和促进我国房地产业持续稳定健康发展，公司将顺应国家当前应对经济危机的强力拉动内需的行动纲领，加强自身的有效管理和经营，提供更多适销对路的商品住宅，创造良好的社会效益，同时也为公司股东创造更优厚的回报，使公司获得更加广阔的发展机遇。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产业生存和发展的基础，是不可再生的自然资源，土地成本是房地产开发成本的重要组成部分，土地成本的高低直接决定开发项目的成败，土地市场的政策变化对房地产开发企业影响重大。在土地供应方面，为了规范和集约土地的使用，国家相继实施了一系列的控制措施，包括土地“两税一费”增加一倍的制度，严格控制土地供应量，强制实施土地的招标、拍卖或挂牌出让制度，为保证失地农民的利益提高拆迁补偿的标准，以及加大对闲置土地的处置力度等。土地政策变化直接影响土地供应结构、供应方式和土地取得成本，可能使公司面临难以以合适的价格取得经营开发所需土地的风险。在土地储备方面，如果公司土地储备数量不足，将不能保障公司经营的持续性和稳定性；如果公司土地储备数量过多，既占用公司大量资金，影响公司资金的使用效率，又可能因在合同约定的时间未动工开发而被征收土地闲置费甚至被无偿收回土地使用权，这将给公司经营带来风险。

名城地产各项目开发业务中的土地均是严格按照国家土地政策、执行土地出让或转让的法律程序取得，不存在违规和非法占用、转让土地的情形。公司将与当地城市规划、国土资源部门保持密切联系，及时掌握政府关于土地利用总体规划及土地政策、地价政策的调整，及时采取相应的对策，在详细的市场调研和可行性分析的基础上增加土地储备，尽量降低土地成本和项目开发的风险。截止2009年9月30日，名城地产拥有的在建项目和拟建项目合计占地面积达59.09万平方米，其中尚未开工规划建筑面积达127.74万平方米，基本可满足未来3年以上的开发需要。公司在取得土地使用权后将按照合同规定的开工条件及时规划报建，在规定的时间内动工开发、销售，规避资金沉淀和土地闲置的风险。

4、税收政策变化风险

房地产开发及销售过程涉及多项税种，如契税、印花税、营业税、土地增值

税、企业所得税等，政府有关房地产开发企业的税收政策，特别是土地增值税变动将对公司的盈利和现金流状况产生较大影响。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，这对本次重组后华源股份盈利水平将会产生一定影响。

目前，名城地产根据榕地税（2005）36号文规定，普通住宅按1%预缴土地增值税；根据榕地税（2008）56号文规定，自2008年5月1日开始，普通住宅按1%预缴土地增值税，非普通住宅按2%预缴土地增值税，非住宅按4%预缴土地增值税。

名城地产的土地增值税缴纳均按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等关于土地增值税的政策执行，名城地产已根据项目所在地税务管理部门的规定，以预售收款为预交基数预缴了相应的土地增值税。同时，在结转销售确认收入时，名城地产严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定对土地增值税进行了预提。

针对本次交易，相关评估工作严格按照相关的法律、法规及评估准则，在拟购买资产评估中充分考虑了土地增值税、所得税等相关税费的影响，并按照上述测算结果在拟置入资产评估及上市公司盈利预测中进行了扣除，不会导致评估结果虚增和交易作价不公允。

（三）经营风险

1、市场集中风险

名城地产现有房地产项目及土地储备集中在福建省福州市，因此本次交易后，一旦该地区房地产市场趋冷，商品住宅价格下跌，可能对华源股份未来收益造成不利影响。

近年来，福州市整体经济持续快速发展、居民可支配收入持续提高、城市化进程加快以及国家加快构建海峡西岸经济区战略的实施等因素决定了福州市房地产市场需求稳定、长期发展前景良好，市场变化风险较小。同时，名城地产已经制定了清晰的发展规划和准确的市场定位，在立足发展现有市场的同时，将选择性地择机进入合适的城市经济圈，为实现中期战略目标奠定基础。本次交易

完成后，公司将根据房地产的行业特点并结合名城地产发展规划，制定并实施相应市场开拓战略，降低市场集中带来的风险。

2、房地产产品、原材料价格波动风险

房地产产品是一种兼具使用价值和投资价值的特殊商品，房地产产品的价格决定因素非常复杂，既反映企业的开发成本，又受经济发展程度、发展阶段以及同类产品的供需情况、租金、利率、其他投资品种表现的影响。房地产产品的主要原材料是土地和建材，其价格波动将直接影响房地产开发成本。土地方面，全国各地均已实行土地公开出让制度，特别是在《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》出台之后，房地产企业地价支付的周期进一步缩短，加大了公司进行土地储备的资金压力；建材方面，公司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。这些原材料成本是房地产产品建筑成本的重要成分，其供应渠道的顺畅与否，价格的高低走势都会直接影响到公司的建筑成本继而影响公司产品的价格竞争力，影响公司的盈利水平。

房地产产品及其原材料的影响因素十分复杂，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，降低房地产产品和原材料大幅波动对公司造成的不利影响。公司还将通过落实完善法人治理结构、提高公司核心竞争力，打造百年企业的企业发展方向，以长期稳定的发展熨平短期市场波动对公司内在价值的潜在影响。

3、项目开发风险

房地产开发是一项很复杂的系统工程，涉及环节多、开发时间长、投资金额大、涉及部门和协作单位多。在投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理，从而加大了公司对开发项目的综合控制难度。虽然名城地产具备较强的房地产项目操作能力，但如果项目的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、工程质量不佳等问题，造成项目预期经营目标难以如期实现或使公司品牌受到损害。

为加强对所开发项目的管理，尽量降低开发风险，公司建立了对项目开发前、中、后的全过程管理机制，具体为：加强项目决策管理，严格执行项目审核程序，本着谨慎原则对项目进行可行性研究并征询专业机构意见，在充分论证基础上决定开发项目，项目从土地取得到建成销售等每个开发环节都按照国家和地方法律法规规定严格进行，取得政府必要的授权或审批手续及相关证书；项目开发时，与施工单位、材料供应商、监理机构等合作单位密切配合，严格按项目进度施工，保证工程质量，并积极组织营销，保证资金运转顺利，不允许出现无故停工、材料供应不及时等现象；项目开发完成后，保证资金及时回笼，认真核算项目成本、收益，做好项目的收尾工作，向物业管理机构移交管理设施。

（四）财务风险

1、筹资风险

房地产行业是资金密集型行业，资金对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响，名城地产目前正处于快速发展期，规划项目较多，对公司筹资能力要求更高。目前名城地产房地产开发融资渠道主要是历年滚存的自有资金（包括预售商品房的预收账款）和银行贷款。在本次重组完成后，如果华源股份不能根据公司发展规划和项目实施进度有效地筹集所需资金，将直接影响公司的经济效益和长期发展。

名城地产具有较高的银行资信，目前各项目预售情况良好，重组后作为公司的唯一经营性资产实体，将继续通过优化业务流程，缩短项目建设周期，加强营销工作，提高资金使用效率；公司将与银行建立长期稳定的银企合作关系，争取银行对公司房地产项目开发贷款的支持；此外，公司亦将根据业务发展需要制定合理的资金需求计划，积极利用资本市场，拓宽公司融资渠道，在分析比较自有资金、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缺点后，结合公司的资本结构，选择最优的融资组合，为公司做大做强提供资金支持。

2、销售按揭担保风险

名城地产按房地产经营惯例为商品房买受人的贷款在取得房地产权证之前提供阶段性保证担保，截止2009年6月30日，累计担保余额为112,401.28万元。在担保期间，如买受人无力偿付贷款，贷款银行可以要求名城地产承担担保责任。

名城地产为商品房购房者在取得房产证之前提供按揭贷款阶段性保证担保属于行业惯例，是房地产企业经营过程中一个必备的环节，此类担保责任时间较短，给公司正常经营造成较大影响的可能性较低。本次交易完成后，公司和名城地产将进一步履行项目开发规范程序，严格按商品房买卖合同约定的时间与标准交付房产，保证购房者办理相关权属证照与接收房屋均不存在法律障碍，杜绝了因公司自身过失而导致产证办理风险；同时，公司将为客户提供代办理客户房产证等相关权证服务，缩短房屋交付后的办证周期，进一步降低公司的风险。

3、未弥补亏损金额巨大的风险

根据天职出具的天职沪审字[2009]第1154号《审计报告》，截至2009年3月31日，公司未分配利润为-1,522,300,681.51元，未弥补亏损金额巨大。如果公司未分配利润长期为负，华源股份将在长时间内无法向股东分配股利，从而对全体股东的利益产生不利影响。

本次交易后，华源股份持有名城地产70%股份，其资产质量和盈利能力得到实质性提高，公司未弥补亏损金额将逐步得以弥补。

4、盈利预测风险

《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》中的财务会计信息一节中包含了经利安达审核的拟购买资产名城地产2009-2010年盈利预测和经天职审核的华源股份2009-2010年盈利预测报告，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，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。

如华源股份在2009年、2010年、2011年的任一年度的实际盈利数低于东福实业的业绩承诺，东福实业将以现金方式向公司补足当年实际盈利数与业绩承诺之间的差额部分，并在公司相应年度报告公告之日起10个工作日内支付至公司指定的银行账户。锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易对前述补足华源股份业绩承担连带责任。

（五）其他风险

1、主营业务及管理层变更风险

本次交易完成后，华源股份的主营业务将变更为房地产开发与经营，主营业务将发生重大变更。公司当前的管理层并没有该等业务的经营管理经验；同时，

在本次交易完成后，公司管理层也将相应的调整。新、老管理层之间能否顺利完成交接，新的管理层能否胜任上市公司管理以及运营新业务的工作，将直接影响华源股份生产经营的稳定性。

公司将不断完善法人治理结构，建立符合上市公司要求的组织结构和管理制度，在本次交易完成后，公司将保持名城地产管理层的稳定，聘请具有房地产业务经验和上市公司经营管理经验的人员组成公司高级管理人员班子，保证公司稳定经营，确保华源股份在完成本次重组后能实现平稳过渡和可持续发展。

2、大股东控制风险

本次交易前，华源股份第一大股东东福实业与关联方俞丽女士合计持有公司25.77%的股份；本次交易后，东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士合计持有公司76.82%的股份。如东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士利用其控股地位，对公司重大决策、生产经营和人事安排等进行不恰当控制，则可能影响华源股份其他股东特别是中小股东合法权益。

为了有效地防范可能存在的该项风险给上市公司带来的不利影响，一方面东福实业承诺在其成为公司的控股股东后，将保证与公司做到人员、资产、业务、财务和机构“五分开”。另一方面，公司将不断完善以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等问题进行特别的制度安排，制订关联交易回避制度等对控股股东的限制条款，充分发挥独立董事的作用，提高公司决策的科学性，保护上市公司和中小股东利益不受侵害。

3、监管部门的立案调查尚未结案导致的或有风险

2006年12月11日，公司收到中国证券监督管理委员会立案调查通知书（2006证监立通字012号），因“涉嫌违反证券法规”，中国证券监督管理委员会上海稽查局决定对公司立案调查。截止本报告书签署日，本次立案调查尚无明确结论。

公司在配合调查的过程中努力自纠自查，对存在的治理结构及制度建设中的不规范事项进行相应整改；同时公司将积极推进本次重大资产重组，有效改善公司资产质量及提升盈利能力，根本改善公司基本面，努力消除公司立案调查事项带来的不良影响，并以优良的业绩回报广大投资者。

2009年9月27日，华源股份出具了《承诺函》，承诺如下：“如果我公司因中国证监会上海稽查局立案稽查导致任何行政处罚，在我公司重组前能够承担

的范围内，我公司将用自有资金支付由此可能产生的行政处罚费用或相关的民事诉讼赔偿等费用；若相关的费用超出我公司能够承担的范围，将由中国华源集团有限公司负责承担。”

同日，华源股份原控股股东华源集团出具了《承诺函》，承诺如下：“如果上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）因中国证监会上海稽查局立案稽查导致任何行政处罚，在华源股份重组前能够承担的范围，华源股份将用自有资金支付由此可能产生的行政处罚费用或相关的民事诉讼赔偿等费用；若相关的费用超出华源股份能够承担的范围，我公司负责承担由此导致的全部费用。”。

华源股份及华源集团通过《承诺函》的方式对本次立案调查可能导致的行政处罚及后续可能产生的民事诉讼等做了合理安排，该安排有利于保护华源股份的利益，有利于消除该立案调查所产生的相关后果。

4、股市波动风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系、国内外政治经济形势、投资者心理因素等诸多因素的影响，是股票市场的正常现象，广大投资者需关注股市波动的风险。

同时，由于本公司执行《重整计划》后，原投资者持有的股票进行了缩股（比例为 25%）和让渡（比例为 24%），股份数缩减至原来的 57%。股票恢复上市后的价格要达到 7.67 元才能保证原投资者所持股票的市值不会低于以暂停上市前一个交易日的收盘价（4.37 元/股）计算的持股市值。根据盈利预测和重组方业绩承诺，公司未来三年年均每股收益为 0.343 元。房地产上市公司过去三年内（2006 年 9 月 29 日-2009 年 9 月 30 日）的平均市盈率最高为 46 倍，最低为 24 倍。假设股票复牌后未来三年的市盈率波动也能达到前三年的最高点和最低点，按市盈率法测算，复牌后股价将在 8.23 元—15.78 元之间波动。上述股价预测区间高于股票暂停上市前一交易日收盘价的复权价格 7.67 元。

但由于影响股市的因素较多，个股市盈率可能达不到行业的平均水平，甚至低于前三年行业最低点的水平。因此，投资者需关注股市波动的风险。

本独立财务顾问认为，前述对于本次交易后预估的政策风险、经营风险、财务风险及其他风险的披露以及采取的相应对策符合行业及企业实际情况，切

实可行。

第五节 本次交易相关协议主要内容

一、发行股份购买资产协议

（一）合同主体、签订时间

2009年10月11日，华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易（以下简称“协议各方”或“各方”）签订了《发行股份购买资产协议》（以下简称“协议”）。

（二）交易价格及定价依据

本次交易的标的资产为东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易合计持有的名城地产70%股权。

根据中兴评估出具的闽中兴评字[2009]第5003号《评估报告书》，经成本法评估，名城地产于评估基准日的资产总额为4,964,768,159.40元，负债总额为1,653,307,484.07元，净资产为3,311,460,675.33元。

经协议各方同意，标的资产的交易价格以前述《评估报告书》为作价依据，即交易价格为标的资产对应的股权资产于评估基准日的评估值2,318,022,472.73元（3,311,460,675.33元×70%）。

经协议各方协商，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易以持有名城地产的相应股权比例认购公司本次发行的股份。根据《重组办法》及《补充规定》的规定，各方经协商一致，确定华源股份本次发行股份价格为2.23元/股。

（三）支付方式

华源股份拟向东福实业发行749,904,771股人民币普通股作为向东福实业购买其持有的名城地产50.5%股权的对价；

华源股份拟向锦昌贸易发行100,234,796股人民币普通股作为向锦昌贸易购买其持有的名城地产6.75%股权的对价；

华源股份拟向三嘉制冷发行96,522,396股人民币普通股作为向三嘉制冷购买其持有的名城地产6.5%股权的对价；

华源股份拟向创元贸易发行92,809,996股人民币普通股作为向创元贸易购买其持有的名城地产6.25%股权的对价；

标的资产作价与华源股份本次发行股份数乘以2.23元/股之间的差额为4.16元，重组方同意将该差额无偿赠与华源股份。

（四）资产交付或过户的时间安排

1、在协议生效后，各方应及时实施协议项下的发行股份购买资产事宜，并且应在协议生效后六个月内实施完毕；

2、自标的资产过户至华源股份名下之日起十五个工作日内，华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易发行股份，并按照有关规定到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易办理证券登记手续；

3、协议各方同意，名城地产股权变更登记至华源股份名下之日起为标的资产交割日。

（五）交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

1、协议各方同意在交割日后的三十日内，由华源股份聘请具备相关资质的会计师事务所对标的资产于评估基准日至交割期间的损益进行审计，并应根据审计结果对该损益进行书面确认；

2、自评估基准日至交割日期间，标的资产运营所产生的盈利由华源股份享有，所产生的亏损（如有）由东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易承担，并由东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易于审计完成后三十日内按其持股比例向华源股份以现金方式补足。

（六）合同的生效条件和生效时间

协议在以下条件均获满足之日生效：

1、东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易各自完成了本次认购股份的所有内部审批程序，协议各方法定代表人或授权代表在协议上签字并加盖各自公章；

2、华源股份的董事会和股东大会批准本次发行股份购买资产事项；

3、中国证监会核准华源股份本次发行股份购买资产的申请；

4、中国证监会豁免东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易因本次非公开发行股份购买资产所触发的要约收购义务。

（七）违约责任条款

1、协议经各方签署后，任何一方无故提出终止协议或不依协议履行义务或承诺，或所作的保证与事实不符，给其他方造成损失的，应当承担赔偿责任；

2、协议生效后，华源股份未按协议的约定向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易发行股份的，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易有权解除协议，并有权要求华源股份赔偿损失；东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易未按协议的约定向华源股份转让标的资产的，华源股份有权解除协议，并有权要求东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易赔偿损失；

3、协议生效后，由于不可抗力造成协议不能履行或不能完全履行的，协议各方互不承担违约责任。

经核查，本独立财务顾问认为，在交易各方所签订的交易合同中，规定了标的资产在交割前期间内及交割日后的具体安排，以及明确了交易双方的相关违约责任，交易合同所约定的资产交付安排是合理的，能够有效避免上市公司在支付对价后不能及时获得资产的风险，相关的违约责任切实有效。

二、业绩补偿协议

（一）合同主体、签订时间

2009年10月11日，华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易（以下简称“协议各方”或“各方”）签订了《业绩补偿协议》（以下简称“协议”）。

（二）业绩承诺

东福实业承诺：如华源股份本次发行股份购买资产在2009年12月31日前实施完毕，东福实业保证重组完成后的华源股份2009年、2010年和2011年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于40,924.75万元（其中，2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润不低于26,046.80万元）、46,152.10万元和68,490.75万元。

（三）实际盈利数与重组方业绩承诺差异的确定

协议各方同意，若华源股份本次发行股份购买资产在2009年12月31日前实施完毕，华源股份应当在2009年度、2010年度、2011年度审计时对其当年的实际盈利数与东福实业业绩承诺之间的差异情况进行审核，并聘请会计师事务所对此出具专项审核意见，实际盈利数与业绩承诺的差异根据会计师事务所出具的专项审核结果确定。

（四）补偿方式

如华源股份在 2009 年、2010 年、2011 年的任一年度的实际盈利数低于东福实业的业绩承诺，东福实业以现金方式向华源股份补足当年实际盈利数与业绩承诺之间的差额部分，并在华源股份相应年度报告公告之日起 10 个工作日内支付至华源股份指定的银行账户。锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易对前述补足华源股份业绩承担连带责任。

（五）生效条件

本协议自下列条件全部实现时生效：

- （1）东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易各自完成了本次认购股份的所有内部审批程序，协议各方法定代表人或授权代表在本协议上签字并加盖各自公章；
- （2）华源股份的董事会和股东大会批准本次发行股份购买资产事项；
- （3）中国证监会核准华源股份本次非公开发行股份购买资产的申请；
- （4）中国证监会豁免东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易因本次非公开发行股份购买资产所触发的要约收购义务。

经核查，本独立财务顾问认为，交易各方所签订的《业绩补偿协议》合法、有效，。该协议约定了业绩承诺、生效条件，明确了实际盈利数与重组方业绩承诺差异的确定和补偿方式，补偿协议所约定的生效条件是合理的，所确定的补偿方式能够有效保证上市公司在重组完成后的利润，有利于保护华源股份及其股东的合法权益。

第六节 独立财务顾问意见

一、假设前提

本独立财务顾问对本次交易发表独立财务顾问意见，是基于以下的基本假设：

- （一）本次重组各方均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- （二）有关中介对本次重组出具的法律、财务审计、盈利预测和评估等文件真实可靠；
- （三）本次重组有关各方所提供的有关本次重组的资料真实、准确、完整、及时、合法；
- （四）国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化；
- （五）本次重组各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- （六）本次重组各方目前执行的税种、税率无重大变化；
- （七）无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易符合《重组办法》第十条的规定

（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

本次交易完成后，华源股份主营业务将变更为房地产开发与经营，房地产是国民经济支柱产业，符合国家产业政策；根据福州市环境保护局出具的证明，名城地产能够遵守环境保护法律法规，未有项目因违反环境保护法律法规而受到行政处罚；名城地产项目开发所涉及的土地系通过合法方式取得，福州市国土资源局证明未发现名城地产有违反土地管理法律、法规的情况，且没有名城地产被行政处罚的相关记录。房地产市场是一个竞争比较充分的市场，名城地产不存在违反国家反垄断法律、法规的情形。

综上，本次交易的标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《重组办法》第十条第（一）项规定。

（二）本次交易完成后，华源股份具备股票上市条件

根据上交所《上市规则》的规定“股权分布不具备上市条件：指社会公众股东持有的股份连续二十个交易日低于公司总股本的 25%，公司股本总额超过人民币四亿元的，低于公司总股本的 10%。上述社会公众股股东指不包括下列股东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。”

本次交易完成后，华源股份的股本总额将从目前的 472,084,983 股增加至 1,511,556,942 股，超过 4 亿股。东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士持有上市公司股份比例为 76.82%，社会公众股东持股 340,371,952 股，持股比例为 22.52%，超过 10%，满足《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

因此，本次交易完成后，公司仍符合以上法律法规规定的股票上市条件，本次交易符合《重组办法》第十条第（二）项之规定。

（三）本次重大资产重组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法进行的，由公司董事会提出方案，聘请具有证券从业资格的审计机构、评估机构、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，充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。交易过程中不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

本次交易标的资产的价格以具有证券从业资格的评估机构所出具的评估结果为依据。根据《补充规定》，本次发行股份的定价由交易各方协商并将提交股东大会作出决议。整个交易中标的资产定价公允、合理，不存在损害上市公司和股东的合法权益的情形。公司独立董事关注了本次交易的背景、交易价格的公允性以及重组完成后公司未来的发展前景，对本次交易方案提交董事会表决前进行了事前认可，同时就本次交易发表了独立意见，对本次交易的公平性给予认可。

本次交易符合《重组办法》第十条第（三）项的要求。

（四）本次重大资产重组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

本次交易标的资产为名城地产 70%的股权，该资产产权清晰。截至本独立财务顾问报告签署日，该标的资产不存在被质押或冻结等权利受限情形；名城地产所有股东均同意放弃对上述 70%股权的优先购买权，资产过户或者转移不存在法律障碍，也不存在债权债务纠纷的情形，本次交易也不涉及债权债务转移的情形。

综上所述，本次交易符合《重组办法》第十条第（四）项的要求。

（五）本次交易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

本次交易前，华源股份已无经营性资产和业务。本次交易完成后，名城地产 70%的股权将成为公司唯一的经营性资产和业务，公司的主营业务将变更为房地产开发与经营。

本次交易拟注入公司的名城地产将立足福建省福州市，依托“名城”品牌优势，积极融入海峡西岸经济区建设的大局，进一步在福州市场做大做强；同时，随着公司资金、管理、人才等方面实力的增强，将择机开拓经济发达的一线城市上海、北京及经济较发达的天津、江苏和浙江等市场，通过积极寻找开发机会，适时购进新的土地，逐渐增加公司的土地储备数量，以提高公司的发展潜力；同时，名城地产拥有稳定的管理团队和良好的企业形象，掌握了成熟的销售模式，能够保持稳定的财务结构；并且，名城地产自成立以来合法经营，不存在因违反法律、法规和规范性文件、或因不具备房地产开发与销售能力而导致其无法持续经营的情形。

因此，本次交易符合《重组办法》第十条第（五）项之规定。

（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

本次交易前，名城地产已建立了一套行之有效的公司治理结构，在资产、业务、财务、机构，人员等五方面和股东之间保持独立，具有独立的经营能力。

控股股东东福实业及其实际控制人俞培梯先生承诺，本次交易完成后，保证华源股份在人员、资产、财务、机构、业务等方面与东福实业及其关联人保持

独立。

本次交易符合《重组办法》第十条第（六）项之规定。

（七）本次交易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，华源股份已按照《公司法》、《证券法》及中国证监会有关法律法规的要求，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，建立了健全的组织机构和较完善的法人治理结构，并予以执行。本次交易完成后，华源股份将继续保持《公司章程》规定的上述法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则或工作细则，同时，上市公司将对《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重组完成后华源股份的实际情况主营业务持续发展的需要。本次交易有利于上市公司完善法人治理结构。

综上所述，本次交易符合《重组办法》第十条第（七）项之规定。

三、本次交易符合《重组办法》第四十一条的规定

（一）本次交易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

根据上市公司2009年1-3月份备考财务报告，交易前后上市公司的每股净资产由0元增加到0.48元，2009年一季度每股收益由0元增加到0.10元，净资产收益率由0增加到20.63%；根据上市公司2009年1-6月份备考财务报告，交易前后上市公司的每股净资产由0元增加到0.49元，2009年1—6月份每股收益由0元增加到0.11元，净资产收益率由0增加到22.38%。

根据天职对上市公司备考盈利预测报表所出具的天职沪核字[2009]第1072号《审核报告》，假设本次交易在2009年内完成，公司2009年、2010年合并财务报表归属于母公司所有者的净利润分别为40,924.75万元（其中，2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润为26,046.80万元）和46,152.11万元。

因此，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强上市公司持续盈利能力。

（二）本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

名城地产具有独立自主经营能力。本次交易遵循了避免同业竞争、减少并

规范关联交易的原则，并采取了必要的整改措施。此外，东福实业、实际控制人俞培梯先生已就避免未来可能的同业竞争、减少并规范未来可能的关联交易、保持公司独立性等事项做出了承诺。因此，本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。

综合以上（一）和（二）所述，本次交易符合《重组办法》第四十一条第（一）项的规定。

（三）公司最近一年一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

根据天职对公司出具的带强调事项段的无保留意见的天职沪审字[2009]第1154号审计报告，公司不存在最近一年一期财务会计报告被注册会计师出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的情形。本次重大资产重组涉及的发行股份符合《重组办法》第四十一条第（二）项规定。通过本次交易将消除注册会计师出具的审计报告中强调事项段所提及的内容。

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

本次交易标的资产名城地产70%的股权，产权清晰，不存在被质押或冻结等权利受限情形，产权过户或转移在约定期限内不存在实质性障碍，能在约定期限内办理完毕权属转移手续，符合《重组办法》第四十一条第（三）项的规定。

四、关于本次交易的定价依据及公平合理性分析

（一）本次交易定价依据

1、标的资产的定价依据

根据利安达出具的利安达审字[2009]第1131号审计报告和中兴评估出具的闽中兴评字(2009)第5003号资产评估报告书，截至2009年3月31日，名城地产经审计的股东权益的账面价值为103,009.54万元，名城地产的股东权益评估值为331,146.07万元，评估增值228,136.53万元，评估增值率为221.47%。名城地产70%的股东权益评估值为231,802.25万元。

根据《发行股份购买资产协议》，华源股份将向东福实业及其一致行动人发行股份购买其合计持有的名城地产70%股权。本次交易标的资产价格以经交易双方确认的名城地产70%的股东权益评估值231,802.25万元作为交易金额。

2、本次交易新增股份发行定价的依据

（1）本次交易新增股份发行定价适用《补充规定》之规定的说明

本次交易发行股份的定价适用中国证监会公告[2008]44号《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》之规定的原因为如下：

①2008年12月13日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第2-5号《民事裁定书》，裁定批准华源股份《重整计划》，终止重整程序。华源股份进入《重整计划》执行阶段。2009年4月24日，管理人向上海二中院出具了《关于上海华源股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》，华源股份《重整计划》在法定期限内执行完毕。

②执行《重整计划》之经营方案，遴选东福实业及其一致行动人作为重组方。根据《重整计划》之经营方案关于重组方的要求，在管理人的监督和协助下，华源股份接洽了来自北京、吉林、浙江、福建、广东等多个地区的多家意向重组方。经过多方面的评选、调查和论证，华源股份最终确定了福州东福实业发展有限公司以及其一致行动人作为华源股份的重组方。

③上海二中院裁定批准的华源股份《重整计划》规定，重组方应当在重整程序终结之后以定向增发等合法方式向华源股份注入净资产不低于人民币10 亿元、并具有一定盈利能力的优质资产，使华源股份恢复持续经营能力和持续盈利能力，成为业绩优良的上市公司。因此，《重整计划》明确了本次交易的资产注入方式、标的资产的有关要求等。

综上，《重整计划》明确了本次与发行股份购买资产有关的交易方式、标的资产的有关要求和增发对象的要求，本次交易是在公司破产重整下拟发行股份购买资产的重大资产重组行为，符合《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》的规定情形。

（2）本次交易新增股份发行价格的协商原则

本次交易新增股份发行价格采用协商定价。为保护华源股份及全体股东的利益，本次发行价格的协商原则为：

①遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》以及《补充规定》等相关法律法规的规定；

②有利于有效改善公司财务状况和提高盈利能力。

③兼顾公司及原有股东、债权人股东和重组方的利益。

在上述原则下，经协商，本次交易新增股份发行价格为2.23元/股，发行股份数量为103,947.20万A股（发行价格、发行数量以中国证监会最终核准的为准）。

（二）本次交易股份发行价格定价思路说明

从理论上说，股份发行的定价公式为 $P=V/S=(V1+V2)/S$ ，其中 P 为股份发行价格，V 为企业整体价值，V1 为从财务角度出发测算的企业价值，V2 为在中国国情和中国证券市场特定时期下所具有的上市公司壳资源价值，S 为上市公司原有股本。

企业整体的经济价值是指企业作为一个整体的公平市场价值，只有在运行中才能体现出来。如果企业停止运营，整体功能随之丧失，不再具有整体价值，因破产重整后，华源股份成为一家无经营性资产、净资产为零的公司，从财务估值角度出发，V1 应为零，故公司的价值体现为壳资源价值 V2。但壳资源价值是一个动态的、模糊的概念，很难从财务上进行估值。因此从公司价值估算的角度出发难以确定股份发行价格。

为此，本次交易采用协商定价的方式确定发行价格。

本次协商定价的基本原则是：在该发行价格下，股份发行完成后，应满足以下两个条件：

条件一：公司未来三年的年均每股收益不低于房地产上市公司的平均每股收益

根据统计，2008 年沪深两市所有房地产上市公司的平均每股收益为 0.315 元（未剔除 4 家亏损公司：光华控股、珠江控股、粤宏远 A、ST 万杰），若剔除 4 家亏损公司，平均每股收益为 0.343 元。根据条件一，公司未来三年的年均每股收益应不低于 0.343 元。

条件二：公司股票复牌后的预期价格不低于股票暂停上市前一交易日收盘价的复权价格，以保证原投资者所持股票在复牌后的市值不低于按股票暂停上市前一交易日收盘价（即 4.37 元）计算的持股市值

公司股票在暂停上市前一交易日收盘价为4.37元，缩股让渡后，原投资者的持股数缩减至原来的57%，要保证原投资者的持股市值不变，股票复牌后的价格要在7.67元以上（ $4.37/57\%=7.67$ ）。

近三年来（2006年9月29日—2009年9月30日），房地产行业上市公司的平均市盈率波动较大，2008年10月28日，上证指数为1665，为近三年来最低点，当时，房地产行业平均市盈率为24倍。进入2009年以来，随着股指走高，房地产行业平均市盈率也逐渐增加。2009年8月4日时，上证指数达到阶段性高点，房地产行业相应的平均市盈率为46倍。2009年1—9月份，房地产行业平均市盈率约为35倍。

为满足股票复牌后的价格在7.67元，若市盈率按46倍（近三年高点）计算，复牌后每股收益要达到0.16元；若市盈率按35倍（2009年1—9月份平均值）计算，复牌后每股收益要达到0.22元；若市盈率按24倍（近三年低点）计算，复牌后每股收益要达到0.32元。考虑到股市的波动性，公司未来三年的年均每股收益应在0.16元—0.32元之间。

综上所述，为满足以上两个条件，同时为了更好的保护中小投资者利益，每股收益决定取上述高点，即公司未来三年年均每股收益应为0.343元/股。

根据测算，股份发行价格应为2.23元/股，才能达到上述条件。

（三）本独立财务顾问关于本次交易定价合理性的分析

1、标的资产交易定价的公允性分析

本次交易依据中兴评估按成本法对标的资产进行评估后的结果作为标的资产的交易价格。本次交易以名城地产70%的股东权益评估值231,802.25万元作为交易金额。

根据中兴评估出具的闽中兴评字[2009]第5003号《评估报告》，截止2009年3月31日，名城地产总资产账面值为268,236.41万元，调整后账面值为268,236.41万元，评估值为496,476.82万元，评估增值228,240.41万元，增值率为85.09%；名城地产总负债账面值为165,226.87万元，调整后账面值为165,226.87万元，评估值为165,330.75万元，评估增值为103.88万元，增值率为0.06%；名城地产净资产账面值为103,009.54万元，调整后账面值为103,009.54万元，评估值为331,146.07万元，评估增值228,136.53万元，增值率221.47%。

名城地产的净资产价值在本次评估后增值的主要原因在于流动资产中存货价值的评估增值，在本次评估中存货评估增值额为228,065.00万元，占净资产评估增值总额228,136.53万元的99.97%。存货评估增值的原因主要为：

1、项目用地取得时间较早，原始成本较低。项目用地取得时的楼面地价都在200-800元/平方米之间，而评估时的市场楼面地价至少要达到3,500元/平方米左右。

2、福州市房地产市场价格特别是商品房的价格较前几年大幅提升。2004年以前福州市房地产市场价格增长平缓；2004年，福州市房地产市场价格上涨幅度有所提高；2005年以后，福州市房地产市场价格进入了一个飞速上涨的时期，但由于政府对房地产市场的宏观调控以及经济大环境的转变，福州市房地产市场价格增速在2007年下半年达到顶峰之后，2008年呈现出增速减缓的情形，但预计2009年房价将逐步趋于平稳。从福州市商品房的签约均价来看，其也从2004年的不到3,500元/平方米上涨到2009年3月的7,121元/平方米左右。

3、项目所处的江滨板块地理位置优越，且由于目前江滨板块可利用开发的剩余土地资源较为紧缺，因此该板块的商品住宅成交均价到2009年初更是达到了8,600元/平方米左右。

4、项目周边的基础设施近年来日趋完善，且目前仍在大规模建设，因此项目未来还有不少的价值提升空间。目前，项目周边道路、水、电、学校、医院等与生活息息相关的配套已基本完善，而福州市三环路、机场高速公路二期等城市快速干道、温福铁路、福厦铁路、向莆铁路等城际轨道交通以及福州火车南站也已建成或正在建设中。此外，项目周边还有拟建设的马尾大桥、规划中的福州市新行政中心及在建的福州海峡国际会展中心等。

5、项目开发企业近年来在福州市已开发了相当数量的成功楼盘，除了获得良好的销售业绩，其品牌声誉也得到社会的广泛认可。

6、从项目本身来看，作为目前福州市东江滨地区规模最大的新建居住社区，项目的设计建造标准及自配套设施的完善度总体上优于周边同类产品。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次发行股份所购买的资产评估增值合理，资产预期收益具有可实现性，以拟购买资产的评估值作为本次交易定价依据能够真实、合理地反映拟购买资产的价值。

中兴评估用收益法对名城地产的全部股东权益进行了估值验证，在一定程度上验证了评估结论的公允性。

2、本次交易新增股份发行价格的公允性分析

基于华源股份由于严重资不抵债进行破产重整的实际情况，并且综合考虑社会公众股股东、债权人以及重组方等各方利益，根据《重组办法》、《补充规定》的相关规定，经初步协商和论证，本次交易新增股份的发行价格为2.23元/股。

①发行价格高于华源股份发行前的实际价值

目前，公司无经营性资产和业务，已成为一个净资产为零的壳公司。

本次发行价格为2.23元/股，该发行价格高于本次交易前华源股份每股股份的实际价值。

②本次拟购买的标的资产市盈率及市净率均低于同行业水平

a、本次拟购买的标的资产市盈率及市净率水平

本次发行股份拟购买资产的市盈率和市净率详见下表：

序号	项目	注 1	注 2
A	标的资产账面净资产(万元)	72,106.68	73,726.64
B	标的资产预计 2009 年实现净利润(万元)	40,924.75	40,924.75
C	标的资产 2008 年实现净利润(万元)	20,045.82	20,045.82
D	本次交易拟发行股份数量(万股)	103,947.20	103,947.20
E	发行价格(元/股)	2.23	2.23
F=A/D	每股净资产(元)	0.69	0.71
G=C/D	每股净利润(元)(按 2008 年已审实现数)	0.19	0.19
H=B/D	每股净利润(元)(按 2009 年盈利预测数)	0.39	0.39
I=E/F	标的资产市净率	3.21	3.14
J=E/G	标的资产市盈率(净利润按 2008 年已审实现数)	11.56	11.56
K=E/H	标的资产市盈率(净利润按 2009 年盈利预测数)	5.66	5.66

注1：标的资产账面净资产=名城地产2009年3月31日经审计的合并报表归属于母公司所有者权益×70%；

注2：标的资产账面净资产=名城地产2009年6月30日经审计的合并报表归属于母公司所有者权益×70%；

上表显示，标的资产账面净资产若以2009年3月31日数计算，标的资产的市净率为3.21，净利润若按2008年已审实现数计算，标的资产市盈率为11.56，净利润若按2009年盈利预测数计算，标的资产市盈率仅为5.66。

标的资产账面净资产若以2009年6月30日数计算，标的资产的市净率为3.14，净利润若按2008年已审实现数计算，标的资产市盈率为11.56，净利润若按2009年盈利预测数计算，标的资产市盈率仅为5.66。

b、同行业可比上市公司的平均市盈率、市净率水平

境内可比房地产上市公司的市盈率以及市净率情况如下：

名称	截止 2009 年 3 月 31 日		截止 2009 年 6 月 30 日	
	市盈率(注 1)	市净率(注 2)	市盈率(注 3)	市净率(注 4)
万科 A	22.38	2.79	34.46	4.06
招商地产	23.78	2.56	33.78	3.59
中粮地产	89.88	4.07	139.25	6.26
中航地产	76.76	1.32	119.67	2.05
宜华地产	18.04	2.32	25.84	3.18
渝开发	52.19	3.37	79.75	5.09
莱茵置业	20.18	4.35	29.11	5.86
海德股份	28.13	5.06	42.63	7.43
亿城股份	17.07	1.82	16.87	2.68
名流置业	20.38	1.40	28.33	1.94
阳光发展	17.92	2.36	48.99	6.55
ST 重实	23.51	2.55	29.80	3.84
中国武夷	72.37	2.67	77.63	2.79
广宇集团	24.67	2.64	41.08	4.25
荣盛发展	20.59	3.48	35.72	5.83
滨江集团	22.59	4.92	26.56	7.86
浙江广厦	13.76	3.52	25.62	6.40
中江地产	13.00	3.29	13.27	4.11
卧龙地产	19.00	3.66	27.58	5.74
创兴置业	31.75	3.81	37.71	4.53
新湖中宝	26.03	4.79	37.17	6.60
万通地产	17.15	3.31	10.33	3.92
华发股份	18.63	2.89	25.67	3.93
华远地产	17.35	5.67	19.93	6.84

平均值	29.46	3.28	41.95	4.81
标的资产	11.56	3.21	11.56	3.14

注1：同行业可比上市公司市盈率取2009年3月31日收盘价与2008年年报披露的每股净利润的比值；

注2：同行业可比上市公司市净率取2009年3月31日收盘价与2009年3月31日的每股净资产的比值。

注3：同行业可比上市公司市盈率取2009年6月30日收盘价与2008年年报披露的每股净利润的比值；

注4：同行业可比上市公司市净率取2009年6月30日收盘价与2009年6月30日的每股净资产的比值。

注5：新湖中宝的收盘价取2009年6月29日的数据，因其6月30日开股东大会停牌一天。

c、本次拟购买标的资产与同行业可比上市公司的对比

标的资产账面净资产若以2009年3月31日数计算，标的资产的市净率为3.21，与同行业可比上市公司3.28倍的平均市净率相当；标的资产账面净资产若以2009年6月30日数计算，标的资产的市净率为3.14，比同行业可比上市公司4.81的平均水平低了53.18%。

净利润若按2008年已审实现数计算，标的资产市盈率为11.56，低于同行业可比上市公司29.46的（截至2009年6月30日的平均市盈率为41.95）平均水平；净利润若按2009年盈利预测数计算，标的资产市盈率仅为5.66。

因此，本次交易有利于保护公司股东尤其是中小股东的利益，交易定价合理、公允。

③发行价格有利于提高公司的盈利水平和盈利能力

根据天职出具的天职沪审字[2009]第1154号《审计报告》，本次交易前，公司2008年合并报表归属于母公司所有者的净利润为84,340.47万元，每股收益为1.34元，扣除非经常性损益后的每股收益为-1.47元，扣除非经常性损益后的盈利水平低于行业平均水平。

根据天职出具的天职沪核字（2009）第1072号《审核报告》，预计本次交易完成后，华源股份2009年、2010年合并报表归属于母公司所有者的净利润分别为40,924.75万元（其中2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润为26,046.80

万元)和46,152.11万元。同时,东福实业承诺本次重组完成后的上市公司2009年、2010年、2011年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于40,924.75万元(其中2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润不低于26,046.80万元)、46,152.11万元和68,490.75万元。上述业绩承诺保证了在2.23元/股的发行价格下公司2009年、2010年、2011年的每股收益分别不低于0.271元、0.305元、0.453元,公司盈利能力较强。本次交易完成后,公司2009年、2010年的净资产收益率分别为41.69%、31.98%,高于沪深两市房地产企业平均净资产收益率水平,具体如下表:

项目	归属于母公司所有者的净利润(万元)	归属于母公司所有者权益(万元)	净资产收益率	每股收益(元/股)
2009年	40,924.75	98,153.48(注1)	41.69%	0.271
2010年	46,152.10	144,305.58(注2)	31.98%	0.305

注1: 2009年末归属于母公司所有者权益=2009年3月31日备考合并报表中归属于母公司所有者权益+备考盈利预测表中2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润;

注2: 2010年的归属于母公司所有者权益=2009年末归属于母公司所有者权益+2010年备考盈利预测中归属于母公司所有者的净利润;

注3: 计算每股收益时,总股本按重组完成后1,511,556,942股计算。

④发行价格兼顾了相关各方的利益

破产重整前,华源股份股本规模较大,面临严重经营困难和终止上市风险,重组难度较大。在破产重整过程中,涉及到华源股份原股东缩股、让渡等权益调整方案,对普通债权人设计增加了股票清偿方案,上述方案旨在引入较有实力的重组方,顺利完成重组,保护股东和债权人利益。

东福实业及其一致行动人本次拟注入上市公司的资产质量较好,盈利能力较强,华源股份以2.23元/股的价格发行股份认购其持有的名城地产70%股权后,能够恢复上市公司的持续经营能力和持续盈利能力,其每股收益情况如下:

2009年 每股收益	2010年 每股收益	2011年 每股收益	未来三年 年均每股收益
0.271元/股	0.305元/股	0.453元/股	0.343元/股

若市盈率按46倍(近三年高点)计算,复牌后股价为15.78元;若市盈率

按 35 倍（2009 年 1—9 月份平均值）计算，复牌后股价为 12.01 元；若市盈率按 24 倍（近三年低点）计算，复牌后股价为 8.23 元。考虑到股市的波动性，股票复牌后的股价预期在 8.23 元—15.78 元之间，高于《重整计划》中作为清偿率测算依据的价格 4.37 元/股（即华源股份停牌前收盘价格），亦高于股票暂停上市前一交易日收盘价的复权价格 7.67 元（4.37 元/（1—缩股让渡比例 57%）。因此，该发行价格有效保障了中小股东的利益，并提高了债权人股东的债权清偿率。

重组方认购本次发行的股份后合计持股比例达到 76.82%，虽然重组方享有名城地产的权益被稀释，但重组方对上市公司还具有相当的控股比例，兼顾了重组方的利益。本次交易后，重组方对华源股份具有相当的控制力，有利于上市公司的稳定，有利于提高公司经营业绩，回报股东。

因此，本次交易充分考虑了公司、社会公众股东以及重组方的利益，定价合理，有利于维护上市公司及其股东特别是广大中小股东的合法权益。

综上所述，本独立财务顾问认为，在本次交易中，本次交易标的资产以评估结果作为定价的依据，交易定价是公平合理的。新增股份的发行价格符合上市公司的实际情况及相关规定，采用市场化协商定价，也符合证券市场未来发展的趋势。同时，本次交易充分考虑了华源股份、社会公众股东以及重组方的利益，定价较为合理、公允，有利于维护上市公司和全体股东的合法权益。

此外，经本独立财务顾问核查，本次关联交易履行了相应程序，其中，本次交易涉及的标的资产经过了具有证券从业资格的审计机构和评估机构的审计及评估。

华源股份目前面临严峻困境，面临退市、解散和清算风险，这严重威胁到了公司全体股东与债权人的利益。本次交易的完成将使华源股份获得经营性资产和业务，彻底改变公司的主营业务和提高盈利能力，将使公司消除退市、解散和清算的风险，从而在根本上解决公司面临的生存和持续发展的问題。

综上所述，本次交易是交易各方在自愿、公平、公正原则下达成的，本次交易价格的制定充分考虑了各方利益特别是华源股份及其股东的合法权益，不存在损害上市公司及其股东特别是中小股东的情形。

五、标的资产评估方法的适当性及评估假设前提的合理性等的分析

（一）标的资产评估情况

中兴评估为具有证券期货从业资格的专业评估机构。该评估机构及其经办评估师与公司、东福实业及其一致行动人除本次资产评估业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。

中兴评估接受委托，根据国家关于资产评估管理的有关规定，对名城地产的全部股东权益进行了评估，并出具了闽中兴评字(2009)第5003号资产评估报告书。

采用成本法和收益法，名城地产于评估基准日2009年3月31日全部股东权益价值评估值如下表：

金额单位：万元

项目	帐面值	调整后 帐面值	成本法			收益法		
			评估值	评估增值	增值率	评估值	评估增值	增值率
净资产	103,009.54	103,009.54	331,146.07	228,136.53	221.47%	333,877.96	230,868.42	224.12%

本次评估目的是为了确定名城地产净资产价值，进而为华源股份拟进行的重大资产重组提供参考依据，根据此次评估目的及名城地产的实际情况，从谨慎性的角度出发，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论。

因此，本次交易标的资产（名城地产70%股权）的评估值为231,802.25万元（ $331,146.07 \times 70\% = 231,802.25$ ）。

（二）关于评估方法适当性的意见

企业整体价值评估方法包括成本法、收益法和市场法等。成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各单项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。根据相关规定，上市公司重大重组涉及的资产原则上需采用两种方法进行评估和验证。根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型、评估对象及获利能力状况、评估时的市场条件、数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，由于类似的交易案例资料缺乏，市场法难以有效实行。因此以成本法为主对名城地产进行整体评估，同时采用收益法对其整体评估的企业价值进行验证，并根据分析确定最终评估结果。

1、成本法的计算公式为全部股东权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值，各单项资产与负债的具体评估方法如下：

（1）货币资金的评估

货币资金主要是现金和银行存款，以经核实后的账面价值确认评估价值。

（2）应收款项（预付账款、其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

（3）存货的评估

存货为已完工尚未销售结转的房产（产成品）及在开发的房地产项目（在产品）。

产成品的评估方法：已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的税后净利润确定评估值。

对于在产品（在建的项目），主要采用假设开发法进行评估。

（4）长期股权投资的评估

首先需了解具体投资形式、收益获取方式和占被投资单位资本的比重，再根据不同情况进行评估。本次对长期股权投资主要采用成本法进行评估。

（5）固定资产的评估

本次申报评估的固定资产为设备，设备的评估采用重置成本法。

设备的评估值=重置全价×成新率

设备评估时首先根据资产占有方提供的设备清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

（6）长期待摊费用的评估

以评估基准日尚存资产或权利的价值确定评估值。

（7）关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产是企业核算资产或负债以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异对企业未来所得税造成的影响。

评估范围的递延所得税资产是企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计准则及税法的相关规定。在此基础上按清查核实后账面价值确定评估值。

（8）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持用者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

2、收益法，就是运用适当的折现率或资本化率，将未来的纯收益折算为现值的估价方法。具体操作时可以采用净利润折现、净现金流量折现或未来收益资本化。本次评估的收益法模型选用企业自由现金流折现。具体方法如下：

（1）股东全部权益价值=企业价值-有息债务

（2）企业价值=营业性资产价值+非经营性资产价值+长期投资价值，其中营业性资产价值按以下公式确定：企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+回收的营运资金的现值。

（3）有息债务指评估基准日账面上需要付息的债务，包括一年内到期的长期借款及长期借款等。

（4）本次评估采用企业息前自由现金流，息前自由现金流量的计算公式如下：息前自由现金流量=销售现金收入-开发成本现金支出-主营业务税金及附加-期间费用（管理费用、销售费用等）-所得税+折旧及摊销-营运资金追加额。

上述评估方法的选择符合评估规定的要求，能有效地评价名城地产的全部股东权益价值和标的资产名城地产70%股权的价值。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次资产评估选用的是公认的资产评估方法，符合国家关于资产评估的有关规定，符合客观、独立、公正、科学的原则，本次资产评估所选用的评估方法是适当的，评估方法与评估目的具有相关性。

（三）关于评估假设前提合理性的意见

本次评估过程中，主要遵循的评估假设前提主要有：

1、评估前提：本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。

2、基本假设：

（1）以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

（2）以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

（3）以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

（4）以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响力为假设条件。

（5）除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

3、具体假设：

（1）在评估过程中，评估机构接受了部分由名城地产提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由名城地产负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

（2）本次评估结论成立的评估假设和限制条件：

①本次评估结果以除注册资产评估师知悉的已申报评估的资产外，不存在其他可能存在的未申报的资产为假设前提；

②本次评估结果以除注册资产评估师知悉的预计负债外，不存在其他预计负债为假设前提；

③本次评估结果以房地产开发项目的收入、成本、土地增值税、所得税等均达到预期水平为假设前提；

④本次评估假设房地产开发项目的收入合理收取、成本合理付出；

⑤本次评估假设评估对象在未来开发、销售周期内的商品房销售价格与当前现房市场价格保持稳定一致。在未来建设期内物价水平稳定，评估项目开发成本与评估基准日标准一致，且后续开发成本在相应项目建设期内均匀支出。

(3) 假设未来企业需要的借款均可以及时从银行以正常利率借得。

(4) 未考虑因资产转让而产生的有关税收及费用。

(5) 本次评估中对存货仅根据国有土地使用证、已报批的建设用地规划许可、建设工程规划许可证、项目总平面图、房屋竣工验收报告、商品房预售许可证等相关产权资料及账簿记录等认定工程量、工程质量、技术标准、并进行了现场勘查，但未对技术指标进行试验测定。

(6) 本次评估中对建筑面积、可售面积等根据委托方申报数、已报批的建设工程规划许可证、商品房预售许可证等进行测算，实际销售面积应以房地产有关主管部门最终审核办证登记面积为准，若与评估报告引用面积不符，评估结果应做相应调整或委托重新评估。

当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

本独立财务顾问认为，上述假设前提符合有关规定，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

(四) 评估重要参数取值合理性的意见

1、固定资产成新率的确定

固定资产的价值以其在整个使用过程中，具有获利能力的年限为依据。固定资产成新率主要根据尚可使用年限法，即：成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）。

对一般通用设备，以年限法为基础，结合设备利用程度、工作环境、维护保养及大修改造状况综合评定。

2、存货-产成品（开发产品）评估时主要评估参数的确定

（1）销售收入的确定

已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定产成品销售收入，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定产成品销售收入。

采用市场比较法确定产成品销售收入，是将被评估的房地产和同一供需圈内近期已销售的相同或相类似的房地产相比较，找出评估对象与每个参照物之间的房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的市场价。通过实地勘察和对周边区域的房地产市场调查并分析有关资料之后，根据评估对象的特点和实际情况，考虑到近期同一供需圈内类似于评估对象的房地产市场交易实例较多，因此，选取市场比较法测算评估对象产成品（房地产开发产成品）的销售收入可以更客观地体现其公开市场价值。

（2）土地增值税的测算

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

（3）折减净利润的确定

基于对未来市场风险的谨慎考虑，本次产成品的评估价值还扣除了其正常销售的适当净利润，计算公式为：

折减净利润=所得税后净利润×净利润折减率。

其中，已经签定商品房销售（预售）合同的产成品净利润折减率取10%，尚未签定商品房销售（预售）合同的产成品净利润折减率取25%。

3、存货-在产品（开发成本）采用假设开发法评估时主要评估参数的确定

（1）开发完成后房地产价值（销售收入）的确定

本次评估在成品销售收入的确定方法如下：

①可售面积的确定

已办理商品房预售许可证的依据许可证上规定的可售面积；对于未办理预售许可证根据委托方提供的经规划部门审批后的建筑工程规划许可证、工程图纸，按照可售面积的测绘文件进行测算。

②销售价格确定

已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定其销售收入；尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定其评估基准日的现房市场价格。

2003-2008年福州市商品房价格呈逐年上涨趋势，特别是住宅类商品房涨幅较大，进行评估时房价虽有所“降温”，但在银行降息、扩大内需等宏观调控政策的影响下，预计未来福州市房价将逐步趋于平稳，故本次评估假设评估对象在未来开发、销售周期内的商品房销售价格与进行评估时现房市场价格保持稳定一致。

（2）后续开发成本的测算

后续开发成本=总开发成本-已支付的开发成本

其中，总开发成本包括土地取得成本及建设开发成本。土地取得成本按有关土地出让合同及税费缴纳标准规定的实际应支出成本，经核对财务凭证确定；建设开发成本结合评估对象工程实际状况，根据评估基准日执行的建筑工程预算定额和当地建筑材料、人工、机械台班市场价格确定其合理建筑安装工程以及基础和公共配套设施工程造价，同时核对企业财务帐表，对照其历史发生成本，确定其正常前期工程费、开发期间税费比率，再加上一定的不可预见费，最终加总确定。已支付的开发成本由核实过的账面实际发生金额确定。

本次评估假设在未来建设期内物价水平稳定，评估项目开发成本与评估基准日标准一致，且后续开发成本在相应项目建设期内均匀支出。

（3）土地增值税的测算

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土地增值税。

（4）折现率的测算

折现率是在采用现金流量折现法时需要确定的一个重要参数，与报酬资本化法中的报酬率的性质和求取方法相同，具体应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率。本次评估折现率的计算采用累加法，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。

无风险报酬率也称为安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成

本，由于现实中不存在完全无风险的投资，所以通常是选取同一时期相对无风险的报酬率去代替无风险报酬率，房地产项目评估涉及的安全利率一般选取同一时期的银行存款利率或国债利率。根据评估时行业特征结合委估项目的具体特点，本次评估选取五年期国债利率为无风险利率。2009年凭证式（一期）5年期国债，票面年利率4.0%，通过化为复利，则无风险报酬率=3.71%。

风险报酬率是指承担额外风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对评估对象房地产自身及其所在区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。风险报酬率可以通过以下公式确定：风险报酬率=行业平均风险报酬率×个别风险系数。对于具有众多同行业上市公司可选作参照物时，可用上市公司的加权平均净资产收益率扣除无风险报酬率作为行业风险报酬率。未来的房地产市场存在众多的未知因素和偶然因素，但考虑到近年来委估项目销售状况良好，且项目开发企业近年来在福州当地已开发了相当数量的成功楼盘，其品牌声誉得到社会广泛认可，另一方面委估项目周边的基础设施目前正在大规模扩建、新建，以上因素均有利于委估项目商品房价格的稳定，因此取项目个别风险调整系数+3%；另外2008年已公布年报的净资产在10亿元以上的房地产上市公司的加权平均净资产收益率为10.78%，则

$$\text{风险报酬率} = (10.78\% - 3.71\%) \times (1 + 3\%) = 7.28\%。$$

则，折现率=无风险报酬率+风险报酬率=3.71%+7.28%=10.99%，本次评估取整为11%。

4、收益法折现率的确定

为与本次预测的现金流量(企业现金流量)口径保持一致，本次评估折现率采用国际上通常使用的WACC（加权平均资本成本）模型进行计算。其公式如下：

$$WACC = E / (D + E) * K_e + D / (D + E) * (1 - t) * K_d$$

其中：E为权益的市场价值（目标企业）；

D为债务的市场价值（目标企业）；

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

t为所得税率。

（1）权益资本成本 K_e 的确定

①无风险报酬率 R_f 的确定

无风险报酬率取评估时最近一期即2009年凭证式（一期）国债（5年期）的票面利率4.00%，折为复利为 $(1+4.00\% \times 5)^{1/5} - 1 = 3.71\%$ ，因此本次无风险报酬率 R_f 取3.71%。

②企业风险系数 β （Beta）

选取沪深A股5家房地产类上市公司评估基准日前三年（2006年3月31日-2009年3月31日）的股票价格，进行风险系数的分析比较，测算出风险系数，如下所示：

项目	莱茵置业	天房发展	东华实业	万科A	保利地产
β （Beta）	0.98	1.04	1.19	0.95	0.9

D/E的取值：从财务学的角度来说，一般认为我国理想化的资产负债率是40%左右，结合名城地产评估时有息负债情况以及未来开发计划和筹资计划，确定目标资本结构为有息负债40%、权益60%，即D/E（有息负债/权益）为66.7%。

根据上市公司的资本结构及所得税率，将上述得出的 β （Beta）还原为无杠杆 β （Beta），再根据名城地产的目标资本结构及所得税率算出有杠杆的 β （Beta）为1.36。

③市场风险溢价 R_{pm} 的确定

取2009年已公布年报的房地产行业净资产在10亿元以上的收益率比较正常的上市公司的净资产收益率平均值10.78%，以此作为正常经营的房地产行业的报酬率。

④企业特定风险调整系数 R_c 的确定

在本次评估中，通过以下几个方面考虑企业未来经营中存在的 uncertainty 或劣势来确定企业特有风险收益率：

a. 流动性因素

待估企业为非上市企业，股权的流动性较上市公司相比要弱，因此投资者在出售或转让时相对于参照企业来说较困难。

b. 经营风险

同上市公司比较，待估企业在经营管理上还需要进一步的充实和改进，因

此，存在一定的风险。

通过对待估企业面临的市场、行业等方面的风险进行的分析，并考虑上述因素的影响，本次评估中待估企业的特定风险收益率取2%。

⑤权益资本成本 K_e 的确定

根据上述确定的参数，则权益资本成本计算如下：

$$K_e = R_f + \beta \times R_{pm} + R_c$$

$$= 3.71\% + 1.36 \times (10.78\% - 3.71\%) + 2\% = 15.32\%$$

(2) 债务资本成本 K_d 的确定

取中国人民银行公布的金融机构人民币贷款基准利率（五年以上）5.94%。

(3) WACC（加权资本成本）的确定

综合以上参数的设置，可以得出如下结果：

$$WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - t)$$

$$= 15.32\% \times 60\% + 5.94\% \times 40\% \times (1 - 25\%)$$

$$= 10.97\%，取整为11\%。$$

经核查，本独立财务顾问认为，在评估过程中，以上重要评估参数的取值遵循了稳健谨慎的原则，有利于真实、公允地反映标的资产价值。

六、根据2009年1-3月备考财务报告，本次交易有利于改善公司财务状况及提高上市公司盈利能力

（一）本次交易完成后华源股份财务状况的分析

1、本次交易完成后公司资产的主要构成和资产状况分析

（1）资产的主要构成

根据华源股份最近一年一期备考合并财务报表数据，本次交易完成后华源股份各类资产金额及占总资产的比例如下表：

项目	2009年3月31日		2008年12月31日	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例
流动资产	2,638,194,143.92	98.35%	2,892,719,056.00	98.65%
其中：货币资金	244,764,342.96	9.12%	31,259,825.76	1.07%

预付款项	209,471,844.47	7.81%	157,096,589.01	5.36%
其他应收款	67,622,201.94	2.52%	137,942,804.43	4.70%
存货	2,116,335,754.55	78.90%	2,566,171,627.73	87.52%
非流动资产	44,169,935.36	1.65%	39,786,105.15	1.36%
资产总计	2,682,364,079.28	100.00%	2,932,256,952.08	100.00%

华源股份的主要资产为流动资产，截止2009年3月31日，流动资产占全部资产98.35%。流动资产主要构成为货币资金、预付款项和存货，其中货币资金合计占全部资产9.12%，较2008年末占比提升8.05%，显示本次交易完成后公司的货币资金有较大幅度的提升；而存货合计占全部资产78.90%，这主要是由于交易完成后公司所处的房地产行业特点所决定的。

（2）同行业主要上市公司资产状况比较

■2008年度可比上市公司的资产状况比较如下表：

2008年12月31日								
名称	总资产(万元)	比例(%)	流动资产(万元)	比例(%)	货币资金(万元)	比例(%)	存货(万元)	比例(%)
万科A	11,923,657.97	100	11,345,637.32	95.15	1,997,828.59	16.76	8,589,869.65	72.04
招商地产	3,743,701.50	100	3,249,740.45	86.81	738,913.35	19.74	2,386,930.13	63.76
中粮地产	904,760.68	100	722,278.25	79.83	129,338.90	14.30	501,079.25	55.38
中航地产	476,315.87	100	395,958.03	83.13	59,310.90	12.45	303,276.13	63.67
宜华地产	121,886.67	100	120,174.14	98.59	25,929.17	21.27	92,463.35	75.86
渝开发	308,284.92	100	120,075.22	38.95	52,797.85	17.13	53,623.64	17.39
莱茵置业	195,203.64	100	163,014.85	83.51	24,461.14	12.53	133,721.28	68.50
海德股份	26,780.92	100	19,872.87	74.21	4,997.90	18.66	10,021.71	37.42
亿城股份	510,991.16	100	448,421.33	87.76	67,047.79	13.12	360,239.47	70.50
名流置业	621,686.01	100	592,569.71	95.32	104,566.24	16.82	373,093.44	60.01
阳光发展	268,022.61	100	265,509.81	99.06	19,601.57	7.31	188,013.58	70.15
ST重实	187,532.15	100	158,733.19	84.64	3,526.08	1.88	140,528.18	74.94
中国武夷	459,380.19	100	355,220.96	77.33	38,262.23	8.33	232,442.30	50.60
广宇集团	539,854.97	100	504,997.79	93.54	13,504.31	2.50	484,190.12	89.69

荣盛发展	653,030.12	100	621,102.09	95.11	69,038.91	10.57	451,425.49	69.13
滨江集团	1,393,419.16	100	1,344,245.59	96.47	114,991.84	8.25	586,517.72	42.09
浙江广厦	899,587.74	100	790,188.92	87.84	43,480.15	4.83	676,499.92	75.20
中江地产	242,715.27	100	241,133.56	99.35	6,842.69	2.82	228,188.16	94.01
卧龙地产	210,877.90	100	179,157.35	84.96	15,481.47	7.34	147,900.28	70.14
创兴置业	61,474.60	100	34,038.16	55.37	975.29	1.59	13,888.79	22.59
新潮中宝	1,383,307.96	100	1,099,468.34	79.48	175,214.98	12.67	787,545.47	56.93
万通地产	738,516.56	100	671,634.36	90.94	89,076.24	12.06	476,806.73	64.56
华发股份	1,352,948.36	100	1,140,273.70	84.28	185,203.93	13.69	950,901.33	70.28
华远地产	488,981.56	100	380,880.58	77.89	59,310.31	12.13	272,644.39	55.76
平均值	1,154,704.94	100	1,040,180.27	90.08	168,320.91	14.58	768,408.77	66.55
华源股份	293,225.70	100	289,271.91	98.65	3,125.98	1.07	256,617.16	87.52

■2009年第一季度可比上市公司的资产状况比较如下表：

2009年3月31日								
名称	总资产(万元)	比例 (%)	流动资产(万 元)	比例 (%)	货币资金(万 元)	比例 (%)	存货	比例 (%)
万科A	12,483,389.63	100	11,910,407.63	95.41	2,692,192.19	21.57	8,425,540.14	67.49
招商地产	3,859,892.18	100	3,363,120.17	87.13	721,408.15	18.69	2,535,278.22	65.68
中粮地产	908,733.66	100	722,669.01	79.52	121,616.51	13.38	508,039.56	55.91
中航地产	534,539.33	100	416,729.11	77.96	53,132.99	9.94	318,545.52	59.59
宜华地产	120,497.99	100	118,737.37	98.54	25,272.99	20.97	92,165.93	76.49
渝开发	311,697.18	100	125,658.31	40.31	37,032.44	11.88	77,795.06	24.96
莱茵置业	206,426.62	100	173,969.97	84.28	27,036.26	13.1	140,122.49	67.88
海德股份	23,828.85	100	16,962.85	71.19	4,683.71	19.66	9,844.13	41.31
亿城股份	513,208.37	100	475,788.24	92.71	77,210.53	15.04	352,430.31	68.67
名流置业	617,734.51	100	587,314.45	95.08	127,493.89	20.64	376,453.39	60.94
阳光发展	272,675.15	100	270,164.93	99.08	6,629.79	2.43	193,554.19	70.98
ST 重实	193,906.45	100	163,435.40	84.29	6,389.09	3.29	140,909.05	72.67

中国武夷	506,113.28	100	399,455.34	78.93	70,715.26	13.97	218,410.77	43.15
广宇集团	608,898.20	100	569,247.44	93.49	76,450.75	12.56	489,401.17	80.37
荣盛发展	691,846.08	100	656,032.97	94.82	76,399.47	11.04	483,476.36	69.88
滨江集团	1,534,510.96	100	1,485,689.33	96.82	193,106.71	12.58	616,699.38	40.19
浙江广厦	932,240.62	100	823,167.29	88.3	51,898.56	5.57	706,469.91	75.78
中江地产	260,061.32	100	258,502.15	99.4	17,321.62	6.66	234,178.17	90.05
卧龙地产	207,749.13	100	176,434.62	84.93	20,322.83	9.78	143,546.06	69.1
创兴置业	60,033.01	100	32,973.53	54.93	309.19	0.52	13,704.36	22.83
新湖中宝	1,526,928.52	100	1,215,368.76	79.6	299,146.13	19.59	805,846.13	52.78
万通地产	797,090.49	100	664,527.40	83.37	93,909.34	11.78	491,474.87	61.66
华发股份	1,425,265.50	100	1,207,975.66	84.75	206,887.16	14.52	995,827.07	69.87
华远地产	478,597.93	100	372,060.24	77.74	53,491.20	11.18	269,678.63	56.35
平均值	1,211,494.37	100	1,091,933.01	90.13	210,835.70	17.4	776,641.29	64.11
华源股份	268,236.41	100	263,819.41	98.35	24,476.43	9.12	211,633.58	78.9

数据来源：Wind资讯

由上表可见，截止2009年3月31日，华源股份总资产为268,236.41万元，相比行业上市龙头企业仍有一定差距，同时考虑到目前已上市的房地产企业已经通过资本市场进行过股权融资，如果交易完成后的华源股份通过资本市场进行股权融资，资产规模将在较短的时间内达到同行业上市公司中游水平。2009年3月31日货币资金余额较2008年末增长逾700%，现金存量较为充裕，能够较好地保证公司的正常运营。华源股份的存货占总资产的78.90%，高出同行业主要上市公司的平均水平14.79%。

华源股份流动资产占比为98.35%，高于同行业主要可比上市公司90.13%的平均水平。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易后，华源股份资产结构得以实质优化，具有充沛的流动资金，公司资产结构有利于后续持续发展。并且，本次交易后，华源股份资产质量总体良好，流动性较强。

2、负债的主要构成及分析

(1) 负债结构

根据公司最近一年一期备考合并财务报表数据，重组完成后公司各类负债金额及占总负债的比例如下表：

项 目	2009 年 3 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
流动负债	1,098,168,673.07	66.46%	1,844,048,803.47	82.12%
其中：短期借款	—	—	150,000,000.00	6.68%
应付账款	17,809,725.40	1.08%	33,227,513.40	1.48%
预收款项	668,804,116.49	40.48%	984,495,493.49	43.84%
应付职工薪酬	646,108.60	0.04%	654,951.73	0.03%
应交税费	227,297,571.38	13.76%	118,362,270.49	5.27%
其他应付款	43,611,151.20	2.64%	367,308,574.36	16.36%
一年内到期的非流动负债	140,000,000.00	8.47%	190,000,000.00	8.46%
非流动负债	554,100,000.00	33.54%	401,400,000.00	17.88%
其中：长期借款	554,100,000.00	33.54%	401,400,000.00	17.88%
负 债 合 计	1,652,268,673.07	100.00%	2,245,448,803.47	100.00%

从上表可以看出，重组完成后公司主要负债为流动负债，截止2009年3月31日，流动负债占全部负债66.46%。但从流动负债明细来看，预收款项占有最大比重，占负债总额的40.48%。如果扣除预收款项，重组完成后公司资产负债率仅为36.66%，具有较大的融资空间。

（2）同行业主要上市公司负债结构比较

■2008年度可比上市公司的负债结构比较如下表：

代码	名称	2008 年 12 月 31 日					
		总负债（万元）	比例（%）	流动负债（万元）	比例（%）	预收款项（万元）	比例（%）
000002.SZ	万科 A	8,041,803.02	100	6,455,372.19	80.27	2,394,575.51	29.78
000024.SZ	招商地产	2,115,750.80	100	1,421,842.18	67.20	273,147.27	12.91
000031.SZ	中粮地产	577,092.09	100	436,978.95	75.72	5,453.29	0.94
000043.SZ	中航地产	301,932.72	100	259,929.72	86.09	8,402.15	2.78

000150.SZ	宜华地产	58,512.74	100	46,390.47	79.28	7,897.08	13.50
000514.SZ	渝开发	97,442.16	100	38,668.81	39.68	3,177.98	3.26
000558.SZ	莱茵置业	143,807.51	100	113,227.51	78.74	52,112.31	36.24
000567.SZ	海德股份	10,931.42	100	10,931.42	100.00	2,547.54	23.30
000616.SZ	亿城股份	256,809.69	100	188,508.10	73.40	75,904.43	29.56
000667.SZ	名流置业	152,949.14	100	94,101.14	61.52	1,515.77	0.99
000671.SZ	阳光发展	198,560.94	100	144,929.45	72.99	15,262.47	7.69
000736.SZ	ST 重实	79,055.96	100	66,555.96	84.19	17,424.64	22.04
000797.SZ	中国武夷	340,286.82	100	278,126.63	81.73	42,188.14	12.40
002133.SZ	广宇集团	385,596.48	100	233,760.51	60.62	86,020.39	22.31
002146.SZ	荣盛发展	443,915.89	100	311,910.14	70.26	101,011.11	22.75
002244.SZ	滨江集团	1,047,953.46	100	844,647.46	80.60	426,014.11	40.65
600052.SH	浙江广厦	749,416.33	100	723,610.03	96.56	361,072.69	48.18
600053.SH	中江地产	166,654.05	100	114,574.05	68.75	13,796.77	8.28
600173.SH	卧龙地产	137,453.83	100	98,699.01	71.81	14,269.10	10.38
600193.SH	创兴置业	14,813.03	100	12,430.66	83.92	4,942.32	33.36
600208.SH	新潮中宝	875,297.01	100	577,117.71	65.93	115,631.15	13.21
600246.SH	万通地产	405,903.79	100	262,628.79	64.70	106,479.33	26.23
600325.SH	华发股份	872,535.64	100	536,526.33	61.49	312,909.12	35.86
600743.SH	华远地产	323,072.91	100	290,284.67	89.85	120,645.21	37.34
	平均值	741,564.48	100	565,072.99	76.20	190,100.00	25.63
	华源股份	224,544.88	100	184,404.88	82.12	98,449.55	43.84

数据来源：Wind资讯

■2009年第一季度可比上市公司的负债结构比较如下表：

序号	代码	名称	2009年3月31日					
			总负债（万元）	比例（%）	流动负债（万元）	比例（%）	预收款项（万元）	比例（%）
1	000002.SZ	万科A	8,510,154.31	100	6,626,383.43	77.86	2,738,790.75	32.18
2	000024.SZ	招商地产	2,215,281.42	100	1,679,890.67	75.83	381,074.11	17.20

3	000031.SZ	中粮地产	578,118.27	100	436,972.90	75.59	16,659.87	2.88
4	000043.SZ	中航地产	331,411.46	100	266,477.54	80.41	12,805.09	3.86
5	000150.SZ	宜华地产	57,760.24	100	45,639.54	79.02	9,910.79	17.16
6	000514.SZ	渝开发	98,735.01	100	45,389.75	45.97	3,250.94	3.29
7	000558.SZ	莱茵置业	155,763.18	100	126,183.18	81.01	73,396.96	47.12
8	000567.SZ	海德股份	7,724.31	100	7,724.31	100.00	2,185.54	28.29
9	000616.SZ	亿城股份	255,023.07	100	173,329.79	67.97	75,604.05	29.65
10	000667.SZ	名流置业	146,520.53	100	83,935.53	57.29	1,668.16	1.14
11	000671.SZ	阳光发展	203,129.06	100	157,897.56	77.73	31,127.33	15.32
12	000736.SZ	ST 重实	84,114.14	100	71,614.14	85.14	20,344.77	24.19
13	000797.SZ	中国武夷	380,682.76	100	306,323.73	80.47	63,896.46	16.78
14	002133.SZ	广宇集团	453,586.36	100	226,716.55	49.98	107,254.12	23.65
15	002146.SZ	荣盛发展	473,645.83	100	351,742.28	74.26	111,953.79	23.64
16	002244.SZ	滨江集团	1,186,741.64	100	951,643.64	80.19	521,898.48	43.98
17	600052.SH	浙江广厦	787,331.96	100	755,878.66	96.01	384,257.50	48.81
18	600053.SH	中江地产	183,925.00	100	126,845.00	68.97	25,888.91	14.08
19	600173.SH	卧龙地产	130,341.66	100	94,635.72	72.61	9,597.95	7.36
20	600193.SH	创兴置业	14,021.26	100	12,638.88	90.14	5,266.14	37.56
21	600208.SH	新潮中宝	1,010,387.46	100	678,528.03	67.16	130,816.99	12.95
22	600246.SH	万通地产	477,965.52	100	311,200.52	65.11	131,281.28	27.47
23	600325.SH	华发股份	931,771.17	100	585,931.21	62.88	326,642.29	35.06
24	600743.SH	华远地产	307,433.06	100	268,442.28	87.32	99,070.09	32.22
		平均值	790,898.70	100	599,665.20	75.82	220,193.43	27.84
		华源股份	165,226.87	100	109,816.87	66.46	66,880.41	40.48

数据来源：Wind资讯

由上表可见，截止2009年3月31日，华源股份流动负债占负债总额的比例低于同行业主要上市公司平均水平，因此，重组完成后华源股份短期偿债压力小。而预收款项占总负债的比例高于同行业主要上市公司平均水平，主要是由于未达到收入确认条件的商品房预售好于行业平均水平，这说明公司运营能力和销售能

力较强。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易后，华源股份负债率低于同行业主要上市公司平均水平，从根本上提升了公司融资空间。

3、本次交易后上市公司偿债能力分析

(1) 交易完成后上市公司的主要偿债能力指标

根据公司最近一年一期备考合并财务报表数据，偿债能力指标如下：

项目	2009年3月31日	2008年12月31日
流动比率（次）	2.40	1.57
速动比率（次）	0.48	0.18
资产负债率	61.60%	76.57%
资产负债率（扣除预收款项）	36.66%	43.00%

(2) 同行业上市公司资产负债率指标比较

2008年末及2009年3月末同行业上市公司资产负债率指标如下表所示：

序号	代码	名称	2009年3月31日		2008年12月31日	
			资产负债率	资产负债率 (扣除预收款项)	资产负债率	资产负债率 (扣除预收款项)
1	000002.SZ	万科A	68.17%	46.23%	67.44%	47.36%
2	000024.SZ	招商地产	57.39%	47.52%	56.51%	49.22%
3	000031.SZ	中粮地产	63.62%	61.78%	63.78%	63.18%
4	000043.SZ	中航地产	62.00%	59.60%	63.39%	61.63%
5	000150.SZ	宜华地产	47.93%	39.71%	48.01%	41.53%
6	000514.SZ	渝开发	31.68%	30.63%	31.61%	30.58%
7	000558.SZ	莱茵置业	75.46%	39.90%	73.67%	46.97%
8	000567.SZ	海德股份	32.42%	23.24%	40.82%	31.31%
9	000616.SZ	亿城股份	49.69%	34.96%	50.26%	35.40%
10	000667.SZ	名流置业	23.72%	23.45%	24.60%	24.36%
11	000671.SZ	阳光发展	74.49%	63.08%	74.08%	68.39%
12	000736.SZ	ST重实	43.38%	32.89%	42.16%	32.86%
13	000797.SZ	中国武夷	75.22%	62.59%	74.08%	64.89%

14	002133.SZ	广宇集团	74.49%	56.88%	71.43%	55.49%
15	002146.SZ	荣盛发展	68.46%	52.28%	67.98%	52.51%
16	002244.SZ	滨江集团	77.34%	43.33%	75.21%	44.63%
17	600052.SH	浙江广厦	84.46%	43.24%	83.31%	43.17%
18	600053.SH	中江地产	70.72%	60.77%	68.66%	62.98%
19	600173.SH	卧龙地产	62.74%	58.12%	65.18%	58.42%
20	600193.SH	创兴置业	23.36%	14.58%	24.10%	16.06%
21	600208.SH	新湖中宝	66.17%	57.60%	63.28%	54.92%
22	600246.SH	万通地产	59.96%	43.49%	54.96%	40.54%
23	600325.SH	华发股份	65.38%	42.46%	64.49%	41.36%
24	600743.SH	华远地产	64.24%	43.54%	66.07%	41.40%
		平均值	65.28%	47.11%	64.22%	47.76%
		华源股份	61.60%	36.66%	76.57%	43.00%

数据来源：Wind资讯

从上表可以看出，2008年末、2009年第一季度末，重组完成后公司资产负债率、扣除预收款项后的资产负债率均低于同行业主要上市公司平均水平，特别是，2009年第一季度末公司扣除预收款项后的资产负债率低于同行业主要上市公司平均水平10.45%。因此，重组完成后公司具有较强的偿债能力，有利于增强公司的持续发展能力和抗风险能力。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易后，华源股份具有较强的短期偿债能力，公司项目资金周转能力较好，上市公司偿债能力和持续发展能力得以明显增强。

4、本次交易后上市公司资产周转率分析

(1) 重组完成后上市公司的资产周转能力指标

根据公司最近一年一期备考合并财务报表，重组后上市公司的资产周转能力指标如下：

项目	2009年1-3月	2008年度
应收帐款周转率	-	-
存货周转率	0.06	0.23

总资产周转率	0.17	0.39

注：1、应收账款期初期末余额为0元，因此计算应收账款周转率无意义；

2、存货周转率=营业成本/(期初存货余额+期末存货余额)×2，总资产周转率=营业收入/(期初总资产金额+期末总资产金额)×2；

3、计算2008年指标时，期初数取自名城地产2007年年末合并资产负债表中的存货余额和总资产金额。

(2) 同行业上市公司资产周转能力比较

重组完成后上市公司与同行业上市公司资产周转能力的比较如下表：

序号	代码	名称	2009年3月31日			2008年12月31日		
			应收帐款 周转率(次/ /年)	存货周 转率(次/ /年)	总资产周 转率(次/ /年)	应收帐款周 转率(次/ /年)	存货周转 率(次/ /年)	总资产周 转率(次/ /年)
1	000002.SZ	万科A	33.33	0.25	0.27	45.86	0.33	0.37
2	000024.SZ	招商地产	36.44	0.08	0.09	43.66	0.10	0.11
3	000031.SZ	中粮地产	21.29	0.05	0.05	36.75	0.15	0.14
4	000043.SZ	中航地产	7.96	0.16	0.18	15.42	0.49	0.41
5	000150.SZ	宜华地产	7.93	0.03	0.03	-	0.38	0.43
6	000514.SZ	渝开发	19.63	0.26	0.11	119.10	0.42	0.14
7	000558.SZ	莱茵置业	221.27	0.19	0.15	633.90	0.44	0.44
8	000567.SZ	海德股份	59.31	0.23	0.18	10.42	0.31	0.24
9	000616.SZ	亿城股份	93.74	0.28	0.29	38.11	0.20	0.20
10	000667.SZ	名流置业	11.59	0.04	0.06	40.83	0.18	0.24
11	000671.SZ	阳光发展	12.07	0.23	0.18	18.35	0.47	0.38
12	000736.SZ	ST重实	5.72	0.01	0.02	3.85	0.01	0.02
13	000797.SZ	中国武夷	7.22	0.52	0.37	5.75	0.57	0.36
14	002133.SZ	广宇集团	412.55	0.06	0.10	93.15	0.16	0.19
15	002146.SZ	荣盛发展	107.73	0.33	0.34	142.80	0.29	0.36
16	002244.SZ	滨江集团	20.77	0.03	0.03	89.32	0.23	0.21
17	600052.SH	浙江广厦	17.40	0.01	0.01	410.73	0.35	0.35

18	600053. SH	中江地产	12. 74	0. 01	0. 03	44. 30	0. 06	0. 14
19	600173. SH	卧龙地产	30. 19	0. 36	0. 42	45. 49	0. 36	0. 39
20	600193. SH	创兴置业	-	0. 04	0. 01	-	0. 92	0. 44
21	600208. SH	新潮中宝	67. 35	0. 24	0. 16	128. 89	0. 34	0. 29
22	600246. SH	万通地产	71. 90	0. 09	0. 15	391. 46	0. 57	0. 63
23	600325. SH	华发股份	4644. 49	0. 14	0. 19	17466. 03	0. 29	0. 31
24	600743. SH	华远地产	-	0. 21	0. 25	-	1. 02	0. 89
		平均值	56. 53	0. 16	0. 15	117. 90	0. 36	0. 32
		华源股份	-	0. 24	0. 69	-	0. 23	0. 39

数据来源：Wind资讯

从上表可见，公司2009年1—3月各项资产周转指标均高于同行业主要上市公司平均水平。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易完成后，公司开发产品销售情况良好，体现出公司具备较强的营运能力以及产品营销能力。

（二）本次交易后华源股份盈利能力分析

根据华源股份最近一年一期模拟备考合并财务报表数据，本次交易后上市公司主要利润指标如下

单位：元

项目	2009 年 1-3 月	2008 年度
营业收入	482, 538, 759. 00	1, 136, 541, 625. 00
营业成本	138, 044, 716. 89	566, 030, 636. 50
营业利润	281, 037, 323. 35	399, 720, 323. 70
利润总额	281, 029, 250. 11	385, 643, 431. 35
净利润	212, 450, 302. 77	285, 658, 619. 65
营业利润率（主营业务利润率）	58. 24%	35. 17%
净资产收益率	20. 63%	41. 58%

华源股份最近一年一期的净资产收益率分别为41. 58%、20. 63%，高于沪深两市房地产企业净资产收益率的平均水平。这一方面是因为重组后公司的净资产规模在同类上市公司中尚处于一个较低的水平；另一方面则是由于公司近年来在

专业化水平逐步提高的同时，注重加强品牌运营以及开发和运营成本的控制，为保持公司的盈利能力和稳定发展提供了有力保证。

并且，本次交易完成后，公司将被注入优质房地产资产，盈利能力将得到大幅提高。根据天职出具的公司盈利预测审核报告，公司2009年净利润为58,454.75万元（其中归属于母公司所有者的净利润为40,924.75万元）、2010年净利润为65,931.57万元（其中归属于母公司所有者的净利润为46,152.10万元），且持续性得到实质性提高。同时，东福实业承诺华源股份2009—2011年三年合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于40,924.75万元（其中，2009年4—12月归属于母公司所有者的净利润不低于25,988.44万元）、46,152.10万元、68,491.16万元。若华源股份实际盈利低于上述业绩承诺数，则由东福实业以现金的方式向公司补足。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易完成后，公司主营业务突出，盈利能力较强，发展前景良好，有利于公司实现可持续性发展。

七、根据2009年1-6月备考财务报告，本次交易有利于改善公司财务状况及提高上市公司盈利能力

该节数据分析均基于备考财务报表编制基础的假设，一期的数据指的是2009年1-6月或2009年6月30日，同行业主要上市公司的一期数据取的是2009年1-6月或2009年6月30日的数据。

（一）本次交易完成后华源股份财务状况的分析

1、本次交易完成后公司资产的主要构成和资产状况分析

（1）资产的主要构成

根据公司最近一年一期备考合并财务报表数据，本次交易完成后公司各类资产金额及占总资产的比例如下表：

项目	2009年6月30日		2008年12月31日	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例
流动资产	3,117,268,710.24	98.49%	2,892,719,056.00	98.65%
其中：货币资金	498,672,383.88	15.76%	31,259,825.76	1.07%

预付款项	327,358,207.63	10.34%	157,096,589.01	5.36%
其他应收款	104,351,842.07	3.30%	137,942,804.43	4.70%
存货	2,186,886,276.66	69.10%	2,566,171,627.73	87.52%
非流动资产	47,752,736.59	1.51%	39,786,105.15	1.36%
资产总计	3,165,021,446.83	100.00%	2,932,256,952.08	100.00%

公司的主要资产为流动资产，截止2009年6月30日，流动资产占全部资产98.49%。流动资产主要构成为货币资金、预付款项和存货，其中货币资金合计占全部资产15.76%，较2008年末占比提升14.69%，显示本次交易完成后公司的货币资金有较大幅度的提升；而存货合计占全部资产69.10%，这主要是由于交易完成后公司所处的房地产行业特点所决定的。

（2）同行业主要上市公司资产状况比较

截止2009年6月30日，可比上市公司的资产状况比较如下表：

名称	总资产(万元)	比例(%)	流动资产(万元)	比例(%)	货币资金(万元)	比例(%)	存货	比例(%)
万科A	12,451,992.87	100.00	11,880,877.65	95.41	2,688,042.35	21.59	8,416,579.93	67.59
招商地产	4,045,198.89	100.00	3,540,280.49	87.52	858,152.49	21.21	2,591,176.84	64.06
中粮地产	989,016.50	100.00	794,522.12	80.33	199,110.43	20.13	527,908.07	53.38
中航地产	592,479.74	100.00	474,763.04	80.13	79,938.54	13.49	341,438.65	57.63
宜华地产	114,444.84	100.00	112,988.72	98.73	23,355.17	20.41	87,528.50	76.48
渝开发	329,681.23	100.00	148,868.51	45.16	39,571.90	12.00	94,489.58	28.66
莱茵置业	228,339.11	100.00	195,280.09	85.52	25,700.90	11.26	152,793.89	66.92
海德股份	23,300.89	100.00	16,477.16	70.71	4,653.43	19.97	9,285.12	39.85
亿城股份	616,441.94	100.00	579,368.46	93.99	123,723.29	20.07	401,121.44	65.07
名流置业	649,174.83	100.00	617,221.14	95.08	106,741.53	16.44	390,201.76	60.11
阳光发展	294,755.20	100.00	292,246.14	99.15	20,819.65	7.06	199,669.73	67.74
ST重实	195,159.75	100.00	164,306.35	84.19	11,737.61	6.01	143,467.11	73.51
中国武夷	535,439.79	100.00	427,514.51	79.84	105,217.18	19.65	230,364.69	43.02
广宇集团	589,329.50	100.00	547,515.48	92.90	60,221.21	10.22	483,138.28	81.98

荣盛发展	765,065.87	100.00	725,264.80	94.80	110,736.13	14.47	509,230.32	66.56
滨江集团	1,665,168.96	100.00	1,616,703.45	97.09	207,499.70	12.46	721,742.77	43.34
浙江广厦	890,757.82	100.00	784,418.27	88.06	53,510.25	6.01	680,843.20	76.43
中江地产	277,961.67	100.00	276,432.18	99.45	33,683.58	12.12	234,935.89	84.52
卧龙地产	218,415.58	100.00	187,514.96	85.85	22,739.06	10.41	151,795.05	69.50
创兴置业	80,058.89	100.00	24,210.30	30.24	1,672.11	2.09	13,027.41	16.27
新湖中宝	1,719,511.31	100.00	1,382,290.78	80.39	368,615.03	21.44	864,353.77	50.27
万通地产	831,577.05	100.00	703,093.18	84.55	115,210.41	13.85	494,780.10	59.50
华发股份	1,612,825.18	100.00	1,395,966.21	86.55	388,250.83	24.07	1,003,488.12	62.22
华远地产	577,970.50	100.00	495,631.72	85.75	170,130.56	29.44	276,661.27	47.87
名称	总资产	比例	流动资产	比例	货币资金	比例	存货	比例
平均值	1,262,252.83	100.00	1,140,989.82	84.23	242,459.72	15.25	792,500.89	59.27
华源股份	316,502.14	100.00	311,726.87	98.49	49,867.24	15.76	218,688.63	69.10

数据来源：Wind资讯

由上表可见，截止2009年6月30日，华源股份总资产为316,502.14万元，相比行业上市龙头企业仍有一定差距，同时考虑到目前已上市的房地产企业已经通过资本市场进行过股权融资，如果交易完成后的华源股份通过资本市场进行股权融资，资产规模将在较短的时间内达到同行业上市公司中游水平。2009年6月30日货币资金余额49,867.24万元，占总资产的比例由2008年末的1.07%增加到15.76%，增长逾1400%，现金存量较为充裕，能够较好地保证公司的正常运营。华源股份的存货占总资产的69.10%，高出同行业主要上市公司59.27%平均水平近10个百分点。

华源股份流动资产占比为98.49%，高于同行业主要可比上市公司84.23%的平均水平，显示出重组完成后的华源股份资产质量总体良好，流动性较强。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易后，华源股份资产结构得以实质优化，具有充沛的流动资金，公司资产结构有利于后续持续发展。并且，本次交易后，华源股份资产质量总体良好，流动性较强。

2、负债的主要构成及分析

(1) 负债结构

根据公司最近一年一期备考合并财务报表数据,重组完成后公司各类负债金额及占总负债的比例如下表:

项 目	2009 年 6 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
流动负债	1,419,783,774.38	67.23%	1,844,048,803.47	82.12%
其中: 短期借款	-	-	150,000,000.00	6.68%
应付账款	14,260,583.05	0.68%	33,227,513.40	1.48%
预收款项	1,106,481,828.73	52.40%	984,495,493.49	43.84%
应付职工薪酬	780,513.60	0.04%	654,951.73	0.03%
应交税费	160,235,615.94	7.59%	118,362,270.49	5.27%
其他应付款	27,825,233.06	1.32%	367,308,574.36	16.36%
一年内到期的非流动负债	110,200,000.00	5.22%	190,000,000.00	8.46%
非流动负债	692,000,000.00	32.77%	401,400,000.00	17.88%
其中: 长期借款	692,000,000.00	32.77%	401,400,000.00	17.88%
负 债 合 计	2,111,783,774.38	100.00%	2,245,448,803.47	100.00%

从上表可以看出,重组完成后公司主要负债为流动负债,截止2009年6月30日,流动负债占全部负债67.23%。但从流动负债明细来看,预收款项占有最大比重,占负债总额的52.40%。如果扣除预收款项,重组完成后公司资产负债率仅为31.76%,具有较大的融资空间。

(2) 同行业主要上市公司负债结构比较

截止2009年6月30日,可比上市公司的负债结构比较如下表:

代码	名称	2009 年 6 月 30 日					
		总负债(万元)	比例(%)	流动负债(万元)	比例(%)	预收款项(万元)	比例(%)
000002.SZ	万科A	8,271,498.70	100	6,263,861.29	75.73	2,997,974.86	36.24
000024.SZ	招商地产	2,379,615.83	100	1,895,786.42	79.67	652,080.28	27.40
000031.SZ	中粮地产	617,245.23	100	473,077.67	76.64	58,350.76	9.45
000043.SZ	中航地产	387,639.39	100	352,667.46	90.98	35,380.23	9.13

000150. SZ	宜华地产	48,695.04	100	36,598.32	75.16	4,422.14	9.08
000514. SZ	渝开发	116,464.35	100	61,920.50	53.17	8,256.93	7.09
000558. SZ	莱茵置业	174,695.28	100	137,103.22	78.48	93,480.95	53.51
000567. SZ	海德股份	6,874.35	100	6,874.35	100.00	2,150.76	31.29
000616. SZ	亿城股份	356,011.68	100	286,431.73	80.46	196,386.65	55.16
000667. SZ	名流置业	176,665.75	100	99,383.75	56.26	3,218.35	1.82
000671. SZ	阳光发展	226,185.63	100	184,554.14	81.59	74,456.33	32.92
000736. SZ	ST 重实	91,546.18	100	73,046.18	79.79	26,228.78	28.65
000797. SZ	中国武夷	405,314.27	100	325,337.37	80.27	124,566.36	30.73
002133. SZ	广宇集团	429,669.81	100	229,189.21	53.34	141,677.95	32.97
002146. SZ	荣盛发展	539,066.83	100	403,484.49	74.85	182,798.03	33.91
002244. SZ	滨江集团	1,330,227.02	100	1,067,268.02	80.23	755,085.53	56.76
600052. SH	浙江广厦	742,153.68	100	572,002.38	77.07	365,077.54	49.19
600053. SH	中江地产	203,311.27	100	141,231.27	69.47	44,417.93	21.85
600173. SH	卧龙地产	149,169.30	100	126,520.17	84.82	11,620.04	7.79
600193. SH	创兴置业	34,170.72	100	28,840.99	84.40	6,187.28	18.11
600208. SH	新潮中宝	1,175,264.63	100	802,924.75	68.32	206,224.31	17.55
600246. SH	万通地产	507,368.51	100	353,068.51	69.59	210,730.25	41.53
600325. SH	华发股份	1,106,637.79	100	703,651.04	63.58	442,390.93	39.98
600743. SH	华远地产	414,800.48	100	297,267.63	71.67	104,868.25	25.28
	平均值	828,762.15	100	621,753.78	75.02	281,167.98	33.93
	华源股份	211,178.38	100	141,978.38	67.23	110,648.18	52.40

数据来源：Wind资讯

由上表可见，截止2009年6月30日，华源股份流动负债占负债总额的比例为67.23%，低于同行业主要上市公司75.02%的平均水平，重组完成后华源股份短期偿债压力较小；而预收款项占总负债的比例为52.40%，高于同行业主要上市公司33.93%的平均水平，主要是由于未达到收入确认条件的商品房预售好于行业平均水平所致，这说明公司运营能力和销售能力较强。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易后，华源股份负债率低于同行

业主要上市公司平均水平，从根本上提升了公司融资空间。

3、偿债能力分析

(1) 交易完成后上市公司的主要偿债能力指标

根据公司最近一年一期备考合并财务报表数据，偿债能力指标如下：

项目	2009年6月30日	2008年12月31日
流动比率（次）	2.20	1.57
速动比率（次）	0.23	0.18
资产负债率	66.72%	76.57%
资产负债率（扣除预收款项）	31.76%	43.00%

(2) 同行业上市公司资产负债率指标比较

2008年末及2009年6月30日同行业上市公司资产负债率指标如下表所示：

序号	代码	名称	2009年6月30日		2008年12月31日	
			资产负债率	资产负债率 (扣除预收款项)	资产负债率	资产负债率 (扣除预收款项)
1	000002.SZ	万科A	66.43%	42.35%	67.44%	47.36%
2	000024.SZ	招商地产	58.83%	42.71%	56.51%	49.22%
3	000031.SZ	中粮地产	62.41%	56.51%	63.78%	63.18%
4	000043.SZ	中航地产	65.43%	59.46%	63.39%	61.63%
5	000150.SZ	宜华地产	42.55%	38.68%	48.01%	41.53%
6	000514.SZ	渝开发	35.33%	32.82%	31.61%	30.58%
7	000558.SZ	莱茵置业	76.51%	35.57%	73.67%	46.97%
8	000567.SZ	海德股份	29.50%	20.27%	40.82%	31.31%
9	000616.SZ	亿城股份	57.75%	25.89%	50.26%	35.40%
10	000667.SZ	名流置业	27.21%	26.72%	24.60%	24.36%
11	000671.SZ	阳光发展	76.74%	51.48%	74.08%	68.39%
12	000736.SZ	ST重实	46.91%	33.47%	42.16%	32.86%
13	000797.SZ	中国武夷	75.70%	52.43%	74.08%	64.89%
14	002133.SZ	广宇集团	72.91%	48.87%	71.43%	55.49%

15	002146.SZ	荣盛发展	70.46%	46.57%	67.98%	52.51%
16	002244.SZ	滨江集团	79.89%	34.54%	75.21%	44.63%
17	600052.SH	浙江广厦	83.32%	42.33%	83.31%	43.17%
18	600053.SH	中江地产	73.14%	57.16%	68.66%	62.98%
19	600173.SH	卧龙地产	68.30%	62.98%	65.18%	58.42%
20	600193.SH	创兴置业	42.68%	34.95%	24.10%	16.06%
21	600208.SH	新湖中宝	68.35%	56.36%	63.28%	54.92%
22	600246.SH	万通地产	61.01%	35.67%	54.96%	40.54%
23	600325.SH	华发股份	68.61%	41.19%	64.49%	41.36%
24	600743.SH	华远地产	71.77%	53.62%	66.07%	41.40%
		平均值	65.66%	43.38%	64.22%	47.76%
		华源股份	66.72%	31.76%	76.57%	43.00%

数据来源：Wind资讯

从上表可以看出，2008年末，公司资产负债率为76.57%，高于同行业主要上市公司64.22%的平均水平；但扣除预收款项后，资产负债率为43.00%，低于同行业主要上市公司47.76%平均水平4.76个百分点。2009年6月30日，公司资产负债率为66.72%，与同行业主要上市公司65.66%的平均水平相当；但扣除预收款项后，资产负债率仅为31.76%，低于同行业主要上市公司43.38%平均水平逾10个百分点。

本次交易完成后，公司2009年6月30日的资产负债率较2008年末的资产负债率下降近10个百分点，说明2009年6月30日公司偿债能力较2008年末得到了加强；2009年6月30日和2008年末公司扣除预收款项后的资产负债率均低于同行业主要上市公司的平均水平，显示出公司具有较强的偿债能力，有利于增强公司的持续发展能力和抗风险能力。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易后，华源股份具有较强的短期偿债能力，公司项目资金周转能力较好，上市公司偿债能力和持续发展能力得以明显增强。

4、资产周转能力分析

(1) 重组完成后上市公司的资产周转能力指标

根据公司最近一年一期备考合并财务报表，资产周转能力指标如下：

项目	2009 年 1-6 月	2008 年度
应收帐款周转率	-	-
存货周转率	0.07	0.23
总资产周转率	0.19	0.39

注：1、应收账款期初期末余额为0元，因此计算应收账款周转率无意义；

2、存货周转率=营业成本/(期初存货余额+期末存货余额)×2，总资产周转率=营业收入/(期初总资产金额+期末总资产金额)×2；

3、计算2008年指标时，期初数取自名城地产2007年年末合并资产负债表中的存货余额和总资产金额；

(2) 同行业上市公司资产周转能力比较

重组完成后上市公司与同行业上市公司资产周转能力的比较如下表：

序号	代码	名称	2009 年 1-6 月		
			应收帐款周转率	存货周转率	总资产周转率
1	000002.SZ	万科 A	22.67	0.18	0.18
2	000024.SZ	招商地产	27.61	0.07	0.07
3	000031.SZ	中粮地产	12.53	0.03	0.03
4	000043.SZ	中航地产	4.87	0.09	0.10
5	000150.SZ	宜华地产	31.33	0.08	0.11
6	000514.SZ	渝开发	6.94	0.15	0.07
7	000558.SZ	莱茵置业	192.91	0.12	0.12
8	000567.SZ	海德股份	45.52	0.13	0.10
9	000616.SZ	亿城股份	51.96	0.14	0.15
10	000667.SZ	名流置业	6.45	0.03	0.04
11	000671.SZ	阳光发展	6.60	0.18	0.14
12	000736.SZ	ST 重实	3.02	0.00	0.01
13	000797.SZ	中国武夷	4.24	0.30	0.21
14	002133.SZ	广宇集团	732.27	0.10	0.14

15	002146. SZ	荣盛发展	64.24	0.19	0.20
16	002244. SZ	滨江集团	7.60	0.02	0.01
17	600052. SH	浙江广厦	109.66	0.09	0.09
18	600053. SH	中江地产	9.42	0.01	0.02
19	600173. SH	卧龙地产	12.33	0.21	0.25
20	600193. SH	创兴置业	-	0.07	0.03
21	600208. SH	新湖中宝	63.02	0.18	0.12
22	600246. SH	万通地产	70.28	0.06	0.08
23	600325. SH	华发股份	2,813.36	0.07	0.09
24	600743. SH	华远地产	-	0.09	0.09
		平均值	37.66	0.11	0.10
		华源股份	-	0.07	0.19

数据来源：Wind资讯

注1：应收账款周转率平均值剔除指标明显偏离正常水平的广宇集团和华发股份；

注2：公司的应收账款和应收票据期末余额为0，应收账款周转率为0。

从上表可见，公司2009年1—6月份的总资产周转率为0.19，高于同行业主要上市公司0.10的平均水平；公司2009年1—6月的存货周转率为0.07，低于同行业主要上市公司0.11的平均水平，主要是由于1—6月份预售的产品在2009年6月30日未达到收入确认条件所致。

公司开发产品销售情况良好，体现出公司具备较强的营运能力以及产品营销能力，“名城”品牌的市场效应得以体现。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易完成后，公司开发产品销售情况良好，体现出公司具备较强的营运能力以及产品营销能力。

（二）本次交易后华源股份盈利能力分析

根据公司最近一年一期备考合并财务报表，公司主要利润指标如下：

单位：元

项目	2009年1-6月	2008年度
营业收入	589,797,516.76	1,136,541,625.00
营业成本	171,257,340.02	566,030,636.50

营业利润	312,223,925.11	399,720,323.70
利润总额	312,230,097.61	385,643,431.35
净利润	235,592,569.01	285,658,619.65
营业利润率（主营业务利润率）	52.94%	35.17%
净资产收益率	22.37%	41.58%

公司最近一年一期的净资产收益率分别为41.58%、22.37%，高于沪深两市房地产企业净资产收益率的平均水平。一方面是由于公司近年来在专业化水平逐步提高的同时，注重加强品牌建设以及开发和运营成本的控制，为保持公司的盈利能力和稳定发展提供了有力保证；一方面是因为目前公司的净资产规模在同类上市公司中尚处于一个较低的水平。最近一年一期，公司主营业务利润率分别为35.17%和52.94%，高于同行业上市公司的平均水平；公司主营业务突出，有利于公司实现的可持续发展。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易完成后，公司主营业务突出，盈利能力较强，发展前景良好，有利于公司实现可持续性发展。

八、本次交易有利于从根本上改变上市公司基本面、增强公司可持续发展能力及改善公司治理机制

（一）华源股份将获得经营性资产和业务，主营业务将发生重大变化

本次交易完成后，名城地产70%的股权成为上市公司唯一的经营性资产和业务，亦即公司获得经营性资产和业务。

如果华源股份本次交易获得通过，华源股份的基本面将发生重大变化，华源股份将能获得持续经营能力并实现盈利。

（二）公司股本结构发生变化

本次拟发行股份1,039,471,959股，本次交易完成后，公司的总股本将从472,084,983股增加到1,511,556,942股。

本次交易前后公司股本结构变动情况如下表：

单位：股

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例

东福实业（A股）	73,986,870	15.67%	823,891,641	54.51%
锦昌贸易（A股）	-	-	100,234,796	6.63%
三嘉制冷（A股）	-	-	96,522,396	6.39%
创元贸易（A股）	-	-	92,809,996	6.14%
俞丽（B股）	47,691,464	10.10%	47,691,464	3.16%
其他股东	350,406,649	74.22%	350,406,649	23.18%
合计	472,084,983	100.00%	1,511,556,942	100.00%

（三）本次交易有助于公司摆脱亏损局面，提高盈利能力

通过本次交易，标的资产可为上市公司带来持续稳定的收益。根据盈利预测（天职对华源股份出具了天职沪核字（2009）第1072号《审核报告》），公司2009年度可实现营业收入176,499.11万元，可实现净利润58,454.75万元（其中归属于母公司所有者的净利润40,924.75万元）；2010年度可实现营业收入213,069.13万元，可实现净利润65,931.57万元（其中归属于母公司所有者的净利润46,152.10万元）。

本次交易完成后，公司2009年、2010年的净资产收益率分别为41.69%、31.98%，高于沪深两市房地产企业平均净资产收益率水平，具体如下表：

项目	归属于母公司所有者的净利润（万元）	归属于母公司所有者权益（万元）	净资产收益率	每股收益（元/股）
2009年	40,924.75	98,153.48（注1）	41.69%	0.271
2010年	46,152.10	144,305.58（注2）	31.98%	0.305

注1：2009年末归属于母公司所有者权益=2009年3月31日备考合并报表中归属于母公司所有者权益+备考盈利预测表中2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润；

注2：2010年的归属于母公司所有者权益=2009年末归属于母公司所有者权益+2010年备考盈利预测中归属于母公司所有者的净利润；

注3：计算每股收益时，总股本按重组完成后1,511,556,942股计算。

因此，本次交易发行价格有利于提高公司盈利能力。

（四）本次交易有助于公司规避其股票终止上市、解散和清算的风险

由于公司2005年、2006年、2007年连续三年亏损，上交所根据《上市规则》

的有关规定，决定自2008年5月19日起对公司股票实行暂停上市。

如果本次重大资产重组能够顺利实施，将引入优良资产，有效改善公司的资产质量和财务状况。

根据2009年1-3月备考财务报告，可知交易前后华源股份的总资产8,617.33万增加至268,236.41万元，归属于母公司所有者权益从0万元增加至72,106.68万元，负债从8,617.33万增加至165,226.87元，资产负债率恢复到正常水平（资产负债率为61.60%，扣除预收帐款后的资产负债率为36.66%）。

根据2009年1-6月备考财务报告，可知交易前后华源股份的总资产从1,494.30万增加至316,502.14万元，归属于母公司所有者权益从0万元增加至73,726.64万元，负债从1,494.30万增加至211,178.38元，资产负债率恢复到正常水平（资产负债率为66.72%，扣除预收帐款后的资产负债率为31.76%）。

公司将获得持续经营和盈利能力，从而有助于避免公司终止上市、解散和清算的风险。

（五）本次交易有利于公司的长远发展

本次交易顺利实施后，公司将有机会分享我国房地产发展带来的巨大收益，能够不断提高公司的盈利能力、不断提升公司的内在价值，本次交易有利于华源股份的长远发展。

（六）本次交易符合公司及全体股东利益

本次交易将使华源股份成为以房地产开发与经营为主业、具备优质资产和持续良好盈利能力的公司，华源股份股东可以分享优质资产带来的良好收益；如本次交易成功实施，将实现华源股份恢复上市，有利于切实维护华源股份全体股东利益。

综上所述，本独立财务顾问认为，通过本次交易注入具有良好盈利能力和发展前景的房地产资产，华源股份将获得经营性资产和业务，有利于改善华源股份的资产质量，明显提升公司盈利能力，重塑公司可持续发展能力，从根本上解决上市公司生存和持续发展的能力，并提升公司的价值，符合华源股份及其全体股东的利益。

（七）本次交易有利于改善公司法人治理结构及独立性

1、本次交易完成后公司法人治理结构的基本情况

（1）公司法人治理结构的基本架构

根据《公司法》、《证券法》等法律法规和《上市公司治理准则》等中国证监会规定以及新修订的《公司章程》，华源股份在本次交易前已建立了相关法人治理结构的基本架构。

本次交易完成后，华源股份将保持《公司章程》规定的上述法人治理结构的有效运作，执行相关的议事规则或工作细则，并在必要时对《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公司的实际情况。

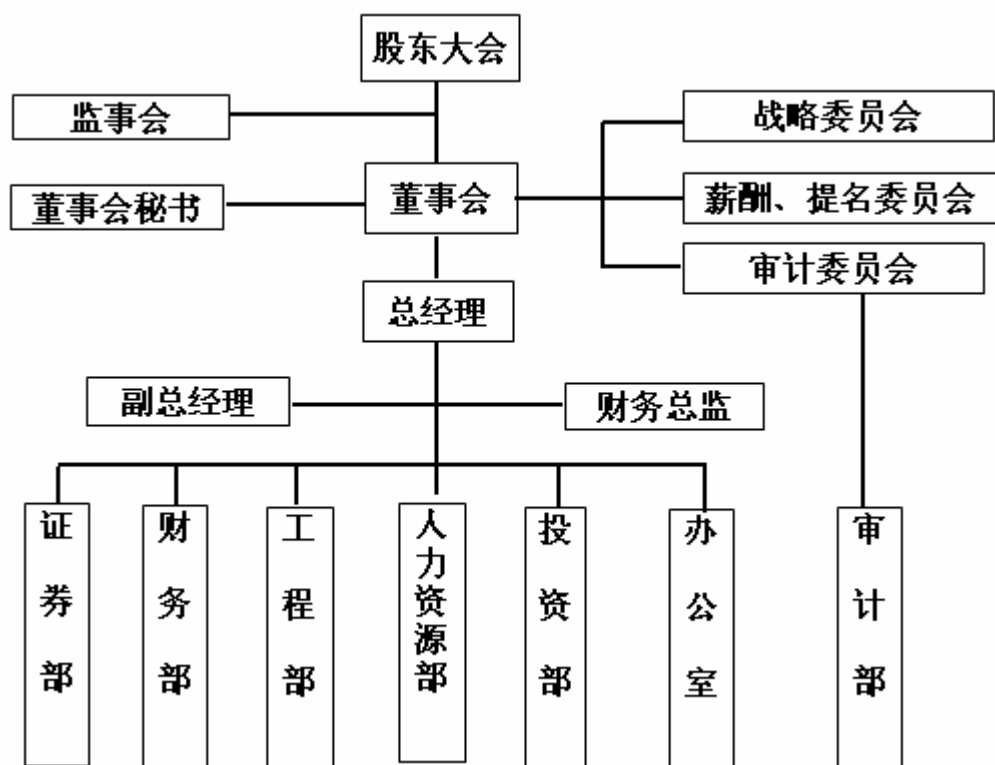
（2）本次交易完成后上市公司的管理层人事安排

本次交易完成后，华源股份将根据主营业务转变的情况，相应调整董事会和高级管理人员，增加具有房地产工作背景或具有丰富企业经营管理经验的人士作为董事候选人，经公司股东大会选举通过后进入董事会开展工作。华源股份的中高级管理人员也拟聘请具有房地产工作经验的人士担任。在新的管理层到位之前，华源股份现有管理层将严格履行自身职责，确保公司重组期间各项工作持续稳定开展，并全力配合新管理层的接收工作，积极争取交接工作能够顺利完成。

截止本独立财务顾问报告书签署日，东福实业及其一致行动人未向上市公司推荐董事或高管。在本届董事会于 2009 年 9 月份任期届满后，新一届董事会将依法进行改选，东福实业及其一致行动人将提名对房地产业务熟悉的人员作为董事候选人，公司将依照合法程序聘任具有房地产开发经验或证券市场经验的人才组成公司高级管理层。

（3）本次交易完成后上市公司的组织机构设置

本次重大资产重组完成后，华源股份拟设立的组织机构如下图所示：



主要机构职能如下：

■股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：决定公司经营方针和投资计划；选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议代表公司发行在外有表决权股份总数的百分之五以上的股东的提案；审议法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

■董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会负责召集股东大会，并向大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；拟订公司重大收购、回购公司股票或者合并、分立和解散方案等《公司法》和《公司章程》规定的职权；在股东大会授权范围内，决定公司的对外投资、资产抵押及其它担

保事项。

■ 监事会

监事会行使下列职权：检查公司的财务；对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；提议召开临时股东大会；列席董事会会议；公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

■ 董事会秘书

董事会设董事会秘书。董事会秘书是公司高级管理人员，对董事会负责。董事会秘书的主要职责是：准备和递交国家有关部门要求的董事会和股东大会出具的报告和文件；筹备董事会会议和股东大会，并负责会议的记录和会议文件、记录的保管；负责公司信息披露事务，保证公司信息披露的及时、准确、合法、真实和完整；保证有权得到公司有关记录和文件的人及时得到有关文件和记录。公司章程和公司股票上市的证券交易所上市规则所规定的其他职责。

■ 总经理

总经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制订公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；拟定公司职工的工资、福利、奖罚，决定公司职工的聘用和解聘；提议召开董事会临时会议；公司章程或董事会授予的其他职权。

■ 内部机构设置

根据运作和管理要求，公司的部门设置和人员编制以精干高效为基本原则，现下设证券部、财务部、投资部、工程部、市场部、人力资源部等六个部门。其中各部门的职能为：

证券部：协助董事会秘书履行职责，处理董事会日常事务，履行投资者关系管理职责。

财务部：会计核算、融资决策、资产管理、风险防范、预决算管理等与股权投资管理

投资部：负责项目可行性研究、产品设计。

工程部：负责项目工程的施工监控，把握工程的技术可行性与经济合理性。

人力资源部：负责人力资源管理等。

办公室：负责日常行政管理、法律事务、信息管理等。

（4）公司内部管理制度

本次资产重组完成后，华源股份将根据实际情况，进一步完善公司的内部管理制度。

2、本次交易完成后上市公司保持独立性的情况及拟采取措施

本次交易完成后，华源股份唯一的经营性资产为名城地产 70%的股权，主营业务变更为房地产开发与经营。为保证未来上市公司的独立运作，华源股份将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求完善公司治理结构，采取措施保持上市公司的规范、独立运作。

东福实业及其一致行动人、实际控制人俞培蓓先生已向华源股份承诺，在成为华源股份控股股东后，上市公司将保持资产完整、人员独立、业务独立、财务独立、机构独立，华源股份将具有独立经营能力。

华源股份保持独立性具体的情况和措施、以及相关承诺如下：

（1）资产完整

目前名城地产权属清晰、不存在或有事项，东福实业及其一致行动人、实际控制人俞培蓓先生的房地产相关资产均已进入名城地产。

东福实业及其一致行动人、实际控制人承诺，将保证华源股份资产独立、完整，与东福实业及其一致行动人、实际控制人控制的其他企业资产分离清晰，保证严格控制关联交易事项，杜绝非法占用华源股份资金、资产及其他资源的行为，并不要求华源股份向其提供任何形式的担保。

（2）业务独立

名城地产的主营业务为综合房地产开发。目前，名城地产已建立了较为完整的房地产开发和销售系统，具有面向市场自主经营的能力。东福实业及其一致行动人、实际控制人除持有名城地产股权外，并不存在其他房地产业务。

东福实业及其一致行动人、实际控制人承诺，不会滥用控股股东或实际控制人的地位干预华源股份及拟注入到公司的名城地产的正常经营活动。

华源股份积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预上市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。

（3）财务独立

名城地产设有独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了规范的财务规章制度和较为完整的会计核算体系。名城地产具有独立的银行账户，独立的纳税帐号。名城地产目前不存在为控股股东、实际控制人及其控制的企业提供担保的情况，不存在将公司借款转借给股东的情况，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的企业占用公司资金及其他经营资源或干预公司资金使用的情况。

东福实业及其一致行动人、实际控制人承诺，将促使华源股份建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度；促使华源股份独立在银行开户，不与东福实业及其一致行动人、实际控制人控制的其他企业共用一个银行账户；促使华源股份依法独立纳税；促使华源股份能够独立作出财务决策，促使华源股份依法建立独立的工资管理制度，并在有关社会保障、工薪报酬等方面分账独立管理；保证不干预华源股份的资金使用。

（4）机构独立

名城地产成立后已建立了适应生产经营需要的组织结构和独立的职能部门，并有独立的办公场所。同时，名城地产建立了自己的管理制度和内控制度，并按照名城地产《公司章程》规定的职责独立运作。

东福实业及其一致行动人、实际控制人承诺，将促使华源股份依法建立和完善法人治理结构，并建立独立、完整的组织机构，华源股份的生产经营和办公机构与控股股东将完全分开，不会存在混合经营、合署办公的情形。

（5）人员独立

名城地产成立后，已建立了独立的职能部门和生产部门，相应的生产和管理人员也已到位，目前已能独立履行职责。

东福实业及其一致行动人、实际控制人承诺，华源股份的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员将专职在华源股份工作、并在华源股份领取薪酬，不在东福实业及其一致行动人、实际控制人控制的其他企业双重任职；保证华源股份的人事关系、劳动关系独立于东福实业及其一致行动人、实际控制人控制的其他企业。同时，将保证拟注入到华源股份的名城地产的原有管理人员的稳定。

综上所述，本独立财务顾问国金证券认为，本次交易完成后，华源股份能够拥有独立的产供销体系，具有独立面向市场的经营能力。将东福实业开发的“大名城”和“时代名城”的尾盘销售托管给名城地产将进一步促进华源股份业务的独立和资产完整，并规范关联交易。如东福实业及其一致行动人、实际控制人严格依照有关规定及承诺履行，华源股份将保持资产完整、业务、机构、财务和人员独立。

因此，本独立财务顾问认为，本次重大资产重组完成后，华源股份具有较为完善的法人治理结构，能够继续保持与控股股东之间的“五分开”，具有独立经营能力。

九、本次交易对同业竞争的影响分析

（一）本次交易前的同业竞争情况

本次交易前，重组方及其关联企业与上市公司分别从事不同的行业，重组方及其关联企业与上市公司不存在同业竞争的情况；

（二）本次交易后可能存在的同业竞争情况

本次交易完成后，上市公司主营业务将变更为房地产开发与经营，东福实业及其一致行动人将成为公司股东。东福实业将持有公司 823,891,641 股股份，占发行后总股本的 54.51%，成为华源股份的控股股东。

东福实业除 2004 年之前开发的“大名城”、“时代名城”两项目外，未再开发新的房地产项目。

截止 2009 年 4 月 25 日，上述两项目尚有部分办公楼、住宅、店面、车位等尾盘未销售完毕，具体情况如下：

项目名称	住宅		店面、办公楼 (平方米)	车位	
	套	平方米		个	平方米
大名城	10	1,965.87	10,626.41	232	6,937.79
时代名城	2	240.45	583.96	62	1,845.74
合计	12	2,206.32	11,210.37	294	8,783.53

（三）消除同业竞争的措施和承诺

1、措施

为避免与重组完成后的华源股份构成同业竞争，2009 年 4 月 25 日，东福实

业与名城地产签订了《委托销售协议》，约定将其“大名城”、“时代名城”两个项目的尾盘全部委托给名城地产销售。

2、承诺

为避免同业竞争，东福实业及其一致行动人于 2009 年 10 月 11 日分别出具了《避免同业竞争的承诺函》。

(1) 控股股东东福实业及其实际控制人承诺：

“截至本承诺函出具之日，公司及公司实际控制人与上市公司之间不存在同业竞争关系。本次重组完成后，公司及公司实际控制人承诺：在作为上市公司的控股股东或实际控制人期间不从事与上市公司及下属控股子公司主要经营业务具有同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营。如在上述期间，公司及公司实际控制人获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属控股子公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其它股东利益不受损害。”

(2) 锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易分别承诺：

“截至本承诺函出具之日，公司与上市公司之间不存在同业竞争关系。本次重组完成后，公司承诺：在作为上市公司的控股股东一致行动人期间不从事与上市公司及下属控股子公司主要经营业务具有同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营。如在上述期间，公司获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属控股子公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其它股东利益不受损害。”

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易完成后，实际控制人俞培蓓先生、东福实业及其一致行动人已将可能构成同业竞争的业务进行了规范。除此，东福实业及实际控制人控制的其他企业业务与名城地产均有明显差异，不构成同业竞争；同时，实际控制人俞培蓓先生、东福实业及其一致行动人已经做出了明确的承诺，并采取了切实可行的措施，能够避免与公司可能发生的同业竞争。实际控制人俞培蓓先生、东福实业及其一致行动人出具的避免同业竞争的承诺将有助于保护公司及其中小股东的利益。

十、本次交易构成关联交易

（一）本次交易前的关联交易情况

本次交易前，实际控制人俞培梯先生、东福实业及其一致行动人与上市公司不存在关联交易的情形。

（二）本次交易构成关联交易

截至本独立财务顾问报告签署日，东福实业持有华源股份73,986,870股A股股票，占华源股份本次交易前股本总额的15.67%；与关联方俞丽女士（持有公司47,691,464股B股股票）合计持有公司股票121,678,334股，占华源股份本次交易前股本总额的25.77%。本次交易系华源股份与控股股东及其一致行动人之间的资产购买行为，根据《上市规则》及相关法规关于关联交易之规定，本次交易构成关联交易。

根据有关法律法规和华源股份之《公司章程》的有关要求，华源股份在本次交易中将充分重视对非关联股东权益的保护。具体措施主要体现在以下几个方面：

（1）本次交易的全过程将依据有关法律、法规的规定及时充分作好信息披露工作。

（2）本次交易应符合国家有关法律、法规和公司章程规定，遵循公开、公平、公正的原则，不侵害中小股东的权益。

（3）本次交易在操作程序上遵循合法程序，华源股份董事会以及东福实业及其一致行动人董事会都依据《公司法》和各自的公司章程对上述交易进行了表决，均同意此项交易。华源股份董事会进行表决时，3名独立董事对本次重大资产重组暨关联交易事项发表了独立意见。股东大会进行表决时关联方将采取回避制度，以保护非关联股东的权益。

（4）为了保证本次交易遵循公开、公平、公正和诚实信用的市场原则，聘请了具有证券从业资格的审计机构及评估机构对拟购买标的资产—名城地产进行了审计与资产评估，并以此为基础确定交易价格。评估机构对评估方法的选择合理，评估假设前提合理，有关指标的选取合法有据，得出的评估结论公允合理，符合上市公司的利益。各方在平等、自愿的原则的基础上签订了相关协议。

（5）本次交易聘请了北京尚公律师事务所出具了《法律意见书》。

(6) 华源股份的独立董事就本次交易发表了独立意见：

①公司事前就本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易通知了独立董事，提供了相关资料，进行了必要的沟通，获得了独立董事对交易方案的认可，独立董事认真审阅了上述交易文件后，同意将上述议案提交董事会审议。

②本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易符合中国法律法规以及中国证券监督管理委员会的相关规则，符合公司长远发展目标，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

③鉴于，福州东福实业发展有限公司为公司之第一大股东，本次交易构成关联交易；公司现任董事不存在应当履行回避义务的情形，董事会表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定，关联交易遵循了公正、公允的原则，符合法定程序，不会损害公司股东特别是中小股东的利益，同意关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的议案及相关议案提交股东大会审议。

④根据独立审计机构利安达会计师事务所有限责任公司出具的利安达专字[2009]第 1176 号《盈利预测审核报告》、天职国际会计师事务所有限责任公司出具的天职沪核字[2009]第 1072 号《盈利预测审核报告》，本次发行股份购买的资产盈利能力强，可以从根本上恢复公司的持续经营能力和持续盈利能力；福州东福实业发展有限公司及其一致行动人亦对上市公司 2009—2011 年度做出了相应的盈利承诺。本次交易以具有证券、期货从业资格的评估机构出具的《资产评估报告》作为定价依据，定价公允。

⑤公司向特定对象发行股份购买资产方案暨关联交易，符合国家法律和中国证券监督管理委员会的规定，并有利于恢复公司的持续盈利能力，符合公司和全体股东的利益，方案合理，切实可行。本次交易完成后，公司的主营业务将变更为房地产开发及经营，公司与实际控制人及其控制的企业之间不存在同业竞争。

⑥公司及交易对方按照“公开、公平、公正”的原则、在综合考察评估机构的资质条件、执业质量、信誉及执业能力后，与福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司签订了《资产评估业务委托书》，委托福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司对本次交易标的公司名城地产(福建)有限公司进行评估，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具了闽中兴评字(2009)第 5003 号《资产评估报告》。福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司及经

办评估师与福州东福实业发展有限公司及其一致行动人以及公司没有股权关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系；和上述公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见。

本次向特定对象发行股份购买资产委托的评估机构独立，评估假设前提合理，评估方法适当，评估结果公允；本次拟购买资产的交易价款以评估值为基准，购买资产价格公平合理，符合上市公司的利益，不会损害其他非关联股东特别是中小股东的利益。

（7）监事会对本次交易的意见

2009年10月11日，华源股份2009年第一次监事会会议审议通过了关于公司重大资产重组的议案。监事会认为：

在本次资产重组中，公司依法运作，决策程序符合法律、法规和《公司章程》，公司董事能严格依法履行职责。公司的本次资产重组聘请了相关具有证券从业资格的审计机构、独立财务顾问和律师事务所，对公司的资产重组出具了相应的独立意见，该重组事项是公平的、合理的，符合全体股东的利益，有利于公司的长远发展。

此外，公司监事会将本着依法行使监督职能的原则，监督华源股份董事会和经营管理层依照法律、法规和公司章程的规定，扎实推进资产重组工作，切实保障广大股东的利益和公司利益。

（8）本次交易经华源股份股东大会表决通过。

在表决时，与本次交易有利害关系的关联股东依法回避表决，仅由非关联股东对本次交易进行表决。

（9）本次交易将根据有关法规、准则的规定，严格按照关联交易有关规定履行程序，并披露相关信息。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易在对非关联股东的保护上措施得当，严格履行了关联交易的规定程序，不存在损害非关联股东的行为。

（三）本次交易后的关联交易情况

1、本次交易后的关联方情况

根据《企业会计准则》及《上市规则》等规范性文件的规定，本次重大资产重组完成后华源股份的主要关联方包括：

(1) 存在控制关系的关联方

关联方名称	与上市公司关系
俞培梯	实际控制人
利伟集团有限公司	母公司的控股股东
福州东福实业发展有限公司	母公司
名城地产（福建）有限公司	控股子公司

(2) 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与上市公司关系
福州创元贸易有限公司	持股 5%以上股东单位
福州锦昌贸易有限公司	持股 5%以上股东单位
福州三嘉制冷设备有限公司	持股 5%以上股东单位
福州名城物业管理有限公司	控股子公司名城地产参股的公司
福州英家皇道物业管理有限公司	控股子公司名城地产参股的公司
钱江集团有限公司	控股子公司名城地产的股东单位

注：名城地产（福州）有限公司原为俞培梯先生100%控股的子公司；2009年3月26日，俞培梯先生将该公司100%股权转让给凯隆企业有限公司；凯隆企业有限公司与俞培梯先生及重组方不存在关联关系。福州东星房地产开发有限公司原为利伟集团有限公司的全资子公司；2009年3月26日，利伟集团有限公司将该公司100%股权转让给凯隆企业有限公司；凯隆企业有限公司与俞培梯先生及重组方不存在关联关系。

2、本次交易后的关联交易及关联往来情况

本次交易完成后，东福实业及其一致行动人、关联方俞丽女士合计持有公司1,161,150,293股股份，占公司总股本的76.82%，实际控制公司。本次交易完成后可能存在的关联交易情况如下：

(1) 名城地产向三嘉制冷、锦昌贸易采购空调、瓷砖

单位：元

企业名称	采购金额				交易内容
	2007 年度	2008 年度	2009 年 1-3 月	2009 年 1-6 月	
福州三嘉制冷设备有限公司	427,350.45	721,084.00	-	-	销售空调设备
福州锦昌贸易有限公司	-	-	-	5,990,065.28	销售瓷砖、楼宇对讲系统

2007 年，名城地产向三嘉制冷采购空调设备，采购金额为 427,350.45 元；2008 年，名城地产向三嘉制冷采购空调设备，采购金额为 721,084.00 元，截止 2009 年 3 月 31 日，该货款已全部结清。

2009 年 1-6 月，名城地产向锦昌贸易采购瓷砖和楼宇对讲系统，采购金额为 5,990,065.28 元，截止 2009 年 6 月 30 日，该货款已全部结清。

(2) 公司 2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-6 月分别支付租金 19 万元、12 万元和 79.43 万元给东福实业。

(3) 名城地产与关联方应收应付款项期末余额

单位：万元

会计科目	关联方名称	2008 年 12 月 31 日		2009 年 3 月 31 日		2009 年 6 月 30 日	
		款项余额	款项性质	款项余额	款项性质	款项余额	款项性质
预付款项	福州锦昌贸易有限公司	-		274.94	货款	-	
预付款项	福州东福实业发展有限公司					79.43	租金
其他应收款	福州创元贸易有限公司	1,190.00	往来款	-		-	
其他应收款	福州东福实业发展有限公司	7,136.09	往来款	-		-	
其他应付款	钱江集团有限公司	3,750.00	往来款	-		-	
其他应付款	福州东星房地产开发有限公司	8,426.74	往来款	-		-	
其他应付款	名城地产（福州）有限公司	1,630.85	往来款	-		-	
其他应付款	福州名城物业管理有限公司	52.27	往来款	42.54	往来款	2.60	往来款
其他应付款	福州东福实业发展有限公司	-		250.00	往来款		

(4) 为彻底消除同业竞争，东福实业与名城地产签订《委托销售协议》，将“大名城”、“时代名城”两个项目的尾盘全部委托给名城地产销售，委托费为销售房屋总价的 1%。

3、规范关联交易的措施

(1) 规范措施

华源股份《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》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。本次重大

资产重组完成后，公司将进一步完善相关的关联交易制度，尽量减少与关联方的关联交易，对确实无法避免的关联交易，严格按照相关关联交易制度履行关联交易决策程序，做到关联交易决策程序合规、合法，关联交易定价公允，不损害中小股东的利益。

（2）规范关联交易的承诺

为规范关联交易，实际控制人俞培蓓先生、东福实业及其一致行动人于 2009 年 10 月 11 日分别出具了《关于规范关联交易的承诺》。

■控股股东东福实业及实际控制人的承诺

“公司及公司实际控制人承诺，公司、公司控股股东、实际控制人及相关关联方目前不存在与上海华源股份有限公司（简称“华源股份”）及其关联方发生关联交易的情形。公司、公司实际控制人同时承诺，在重大资产重组完成后，将会严格遵守有关上市公司监管法规，尽量避免与华源股份及华源股份关联公司发生关联交易，若公司、公司控股股东、实际控制人及相关关联方未来与华源股份及其关联方发生必要的关联交易，公司、公司控股股东、实际控制人及相关关联方将严格按市场公允公平原则，在华源股份履行上市公司有关关联交易内部决策程序的基础上，保证以规范公平的方式进行交易并及时披露相关信息，从制度上保证华源股份作为上市公司的利益不受损害。”

■锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易分别承诺：

“公司承诺，公司目前不存在与上海华源股份有限公司（简称“华源股份”）及其关联方发生关联交易的情形。公司同时承诺，在重大资产重组完成后，将会严格遵守有关上市公司监管法规，尽量避免与华源股份及其关联方发生关联交易，若公司未来与华源股份及其关联方发生必要的关联交易，公司将严格按市场公允公平原则，在华源股份履行上市公司有关关联交易内部决策程序的基础上，保证以规范公平的方式进行交易并及时披露相关信息，从制度上保证华源股份作为上市公司的利益不受损害。”

经核查，本独立财务顾问认为：对于本次交易完成后可能发生的关联交易，实际控制人俞培蓓先生、东福实业及其一致行动人已进行了规范；同时，实际控制人俞培蓓先生、东福实业及其一致行动人出具了规范关联交易的承诺，有利于保证与上市公司未来可能发生的关联交易的公平、公允和合理，有利于保

护上市公司及其中小股东的合法权益。上述必要的关联交易将严格按市场公允公平原则，履行有关决策程序，不会损害上市公司及中小股东的利益。

十一、相关补偿安排的合理性、可行性分析

（一）关于华源股份实际盈利数不足利润预测数的补偿安排

为保护华源股份股东特别是中小股东的利益，东福实业承诺：

（1）如华源股份本次发行股份购买资产在2009年12月31日前实施完毕，东福实业保证重组完成后的华源股份2009年、2010年和2011年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于40,924.75万元（其中，2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润不低于26,046.80万元）、46,152.10万元和68,490.75万元。

（2）如华源股份在2009年、2010年、2011年的任一年度的实际盈利数低于东福实业的业绩承诺，东福实业以现金方式向华源股份补足当年实际盈利数与业绩承诺之间的差额部分，并在华源股份相应年度报告公告之日起10个工作日内支付至华源股份指定的银行账户。锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易对前述补足华源股份业绩承担连带责任。

对于标的资产可能出现的实际盈利数不足利润预测数的情况，东福实业及其一致行动人创元贸易、锦昌贸易、三嘉制冷与华源股份签订了相关的补偿协议（协议内容详见本报告“第五节、本次交易相关协议主要内容/二、业绩补偿协议”）。

（二）独立财务顾问关于业绩补偿安排的核查意见

经核查，本独立财务顾问认为，该补偿协议合法、有效，该协议的签订能够有效保证盈利预测的顺利实现，有利于保护华源股份及其股东的合法权益。

通过本次交易，东福实业将其控制的核心资产置入公司。本次交易完成后，东福实业持有华源股份54.51%股权。东福实业拥有的上市公司股权将成为其履约的重要保证。

东福实业及其实际控制人俞培梯先生通过近十年的房地产开发，在积累了丰富的房地产开发经验的同时，也积累了一定的财富。同时，东福实业也与有

关商业银行建立了良好的合作关系，在银行界拥有良好的信誉。东福实业连续多年被中国农业银行评为“AAA级信用企业”。俞培骝先生及其控制的东福实业这样有实力、有信誉的企业一直是有关银行的重要客户之一。控股股东、实际控制人俞培骝先生雄厚的经济实力和良好的社会声誉为华源股份相关补偿协议的履行提供了有力的保证。

此外，东福实业的一致行动人锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易为该业绩承诺承担连带责任，提高了东福实业对华源股份业绩补偿的履行的可靠性。

国金证券作为独立财务顾问，将履行持续督导的职责，持续关注承诺人履行承诺的情况，督促其及时履行承诺。如果承诺人违约，本独立财务顾问将按照证券监管部门的有关规定和独立财务顾问协议的约定，督促承诺人予以纠正，同时向有关部门报告，以最大限度保护公司和其他股东的合法权益。

十二、其他需要说明的情况

2006年12月11日，公司收到中国证监会立案调查通知书（2006证监立通字012号），因“涉嫌违反证券法规”，中国证监会上海稽查局决定对公司立案调查。截止本独立财务顾问报告书签署日，本次立案调查尚无明确结论。但华源股份涉嫌违反证券法规的行为系在华源股份原实际控制人控股期间发生。为消除该立案调查的不良影响，华源股份一直积极配合相关调查，争取早日结案，并进行相应整改。本次重大资产重组方案实施后，华源股份将在经营管理等方面发生实质性变更。本次重大资产重组方案的实施将有助于消除华源股份之前涉嫌违反证券法规的相关后果。

为彻底消除因“涉嫌违反证券法规”所产生的相关后果，2009年9月27日，华源股份出具了《承诺函》，承诺如下：“如果我公司因中国证监会上海稽查局立案稽查导致任何行政处罚，在我公司重组前能够承担的范围内，我公司将用自有资金支付由此可能产生的行政处罚费用或相关的民事诉讼赔偿等费用；若相关的费用超出我公司能够承担的范围，将由中国华源集团有限公司负责承担。”

同日，华源股份原控股股东华源集团出具了《承诺函》，承诺如下：“如果上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）因中国证监会上海稽查局立案稽查导致任何行政处罚，在华源股份重组前能够承担的范围内，华源股份将用自

有资金支付由此可能产生的行政处罚费用或相关的民事诉讼赔偿等费用；若相关的费用超出华源股份能够承担的范围，我公司负责承担由此导致的全部费用。”。

因此，该事项不会对本次重大资产重组产生实质性影响。

十三、独立财务顾问对本次交易的总体意见

综上所述，本次华源股份发行股份购买资产暨关联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。本次交易对标的资产评估的假设前提合理，方法选择适当，结论公允、合理，有效地保证了交易价格的公平性。本次股份发行的发行价格选择合法、合理，兼顾了各方利益。同时，通过本次重大资产重组，华源股份将获得经营性资产和业务，实现主营业务转型，能够现实有效化解华源股份面临的风险，同时，有利于公司有效改善财务状况和增强盈利能力，恢复持续发展能力，有助于规范生产经营和关联交易行为，降低关联交易比例，尽可能地避免及消除潜在的同业竞争。

本次交易有利于公司恢复上市，提升华源股份的发展空间和公司价值，有利于保护华源股份及其股东的合法权益。

第七节 其他重要事项

一、公司资金、资产被控股股东及其关联人占用情况的说明

根据天职出具的天职沪审字[2009]第 770-1 号《关于上海华源股份有限公司 2008 年度控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》，截止 2008 年 12 月 31 日，华源股份不存在资金、资产被华源集团或其关联人占用的情形。

本次交易前，公司不存在资金、资产被控股股东东福实业或其关联人占用的情形。

本次交易完成后，公司将严格执行中国证监会、国务院国资委《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号），严禁实际控制人、控股股东及其关联人非经营性占用上市公司资金，规范与实际控制人、控股股东及其关联人的经营性资金往来。

二、本次交易完成后上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的说明

本次交易前，上市公司不存在为控股股东及其关联人提供担保的情形。

东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人承诺，在本次交易完成后，东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人不要求上市公司提供任何形式的担保。

三、负债结构合理性的说明

根据公司最近一年一期经审计的备考合并财务报表，公司的负债结构如下：

项目	2009 年 6 月 30 日	2009 年 3 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
资产总额	3,165,021,446.83	2,682,364,079.28	2,932,505,161.15
负债总额	2,111,783,774.38	1,652,268,673.07	2,245,448,803.47
预收款项	1,106,481,828.73	668,804,116.49	984,495,493.49
资产负债率	66.72%	61.60%	76.57%
剔除预收款项后的资产负债率	31.76%	36.66%	43.00%

注：剔除预收款项后的资产负债率=（负债总额-预收款项）/资产总额

本次交易前，公司已无经营性资产，2008年12月31日、2009年3月31日的资产负债率均为100%。根据2009年1-3月备考财务报告，本次交易完成后，上市公司2008年12月31日、2009年3月31日的资产负债率为76.57%、61.60%，剔除预收款

项后的资产负债率为43.00%、36.66%。根据2009年1-6月备考财务报告,本次交易完成后,上市公司2009年6月30日的资产负债率为66.72%,剔除预收款项后的资产负债率为31.76%。本次交易完成后,公司存在较大金额的预收款项是公司资产负债率较高的主要原因,符合房地产企业负债结构的特点。

通过本次重组,公司的负债结构合理,不存在因本次交易大量增加负债(包括或有负债)的情况。

四、最近十二个月内资产交易及其与本次交易的关系

2008年4月至本报告书签署日,本公司交易额在500万元以上的资产交易情况如下:

1、2008年5月7日扬州市维扬区法院根据公司及受让人英威达纤维(上海)有限公司的申请,依法裁定公司持有的英威达纤维有限公司10%股权以人民币65,438,050.49元的价格变卖归买受人英威达纤维(上海)有限公司持有。

2、本公司持有的安徽华源化纤有限公司71.36%股权和安徽飞达合成纤维有限公司58.06%股权被司法拍卖,2008年6月由滨洲东方化纤有限公司以800.00万元竞得;其中750万元代偿常州华源蕾迪斯有限公司的中行常州分行贷款,50万元归还常州中行垫付的审计、评估费用。

3、2008年7月,根据江苏省高级人民法院民事裁定书(2007)苏执字第0034号,本公司下属常州化纤分公司以常州市钟楼开发区国有土地使用权账面价值4,163.99万元,裁定作价6,560万元抵偿本公司向江苏银行股份有限公司常州分行的同金额银行借款。

4、2008年7月10日,江苏省高级人民法院依法拍卖本公司分公司常州化纤名下位于常州市大仓路65号的房产,拍卖所得2,662万元代偿常州华源蕾迪斯有限公司的中行常州分行贷款。

5、2008年8月,根据江苏省常州市中级人民法院(2006)常执字第293号、(2006)常复执字第313-1号民事裁定书,本公司分公司常州化纤分公司名下常州市勤业三村的房屋,裁定以613.44万元的价格抵偿给债权银行中国工商银行股份有限公司常州新区支行,中国工商银行股份有限公司常州新区支行补偿给中国农业银行常州城区支行90万元。

6、2008年8月,根据常州市中级人民法院裁定,本公司常州化纤分公司名

下常州市钟楼开发区国有土地使用权上的房屋作价 3,898 万元抵偿给江苏银行股份有限公司常州分行。

7、2008 年 8 月，本公司将持有的华源（墨西哥）纺织实业有限公司 100% 股权以 35,000.00 万元转让给中国恒天集团公司。

8、本公司分公司常州化纤公司向工商银行常州分行营业部借款总额 2,800 万元逾期未还，本公司提供连带责任担保。2006 年 1 月 13 日工商银行常州分行营业部向常州市中级人民法院起诉。常州市中级人民法院于 2008 年 4 月 10 日下达民事判决，判令分公司向工商银行常州分行营业部归还本金 2800 万元及偿付利息。2008 年 8 月 6 日，常州市中级人民法院予以执行，拍卖分公司的生产线设备及存货，拍得价款总计 2,352 万元。

9、2008 年 8 月 8 日，常州市中级人民法院裁定本公司（本公司分公司常州化纤名下）所有的位于常州市钟楼开发区北港工业园区土地上的建筑物、构筑物，以第二次拍卖保留价 3,898 万元作价 3,898 万元代偿常州华源蕾迪斯有限公司的江苏银行常州分行贷款。

10、常州合成材料分公司向原告常州市商业银行（现更名为江苏银行常州分行）合计借款 2,500 万元未还，本公司提供连带担保责任。2006 年 1 月，江苏银行常州分行向常州市中级人民法院起诉，常州市中级人民法院经审理于 2006 年 2 月 27 日主持调解，又在 2006 年 8 月 3 日的立案执行过程中，查明本公司及分公司无可供执行的财产，2008 年 5 月 16 日，常州市中级人民法院依法裁定《民事调解书》终结执行。2008 年 8 月 20 日，江苏银行与常州市区农村信用合作联社五星信用社、常州机械设备进出口有限公司、常州市钟楼区五星街道谭墅村民委员会等其他债权人，就分公司机器设备拍卖款 1130 万元的分配问题达成执行协议，江苏银行常州分行从中分得 813.09 万元。

11、2008 年 9 月，根据江苏省常州市中级人民法院民事裁定书（2008）常执字第 295 号，本公司下属常州合成材料分公司名下钟楼区账面价值为 452.36 万元房产，以 999.30 万元抵偿给常州市农村信用合作联社五星信用社。

12、2008 年 12 月，为执行《重整计划》，本公司依法处置了全部资产，具体情况如下：

（1）华源股份和公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍

卖行有限公司分别于 2008 年 12 月 17 日、2008 年 12 月 22 日和 2008 年 12 月 25 日对公司以下表格所述资产进行了拍卖，并已确认成交。2008 年 12 月 29 日，上海市二中院于出具（2008）沪二中民四（商）破字第 2-6 号《民事裁定书》，确认了拍卖结果：

序号	拍卖标的	成交价（元）	买受人
1	上海华源股份有限公司无锡织染分公司整体经营性资产	20,000,000	吴江市兆丰织造有限公司
2	上海华源股份有限公司所有的天津市河东区津塘公路二号桥地毯路 24 号的厂房和土地使用权（土地面积：41,903.20m ² ；建筑面积：33,674.31 m ² ）	29,080,000	天津市滨海盛华物流有限公司
3	上海华源股份有限公司所有的上海市陆家嘴东路 161 号招商局大厦 31 楼的房产（建筑面积：1777.04 m ² ）	54,022,016	上海茂晟投资管理有限公司、林建初、池建东、陈生超
4	上海华源股份有限公司所有的江苏省常熟市尚湖风景区的土地使用权（土地证号：2004001993，土地面积：195,990.80m ² ）	21,160,000	常熟市虞山尚湖开发建设有限责任公司
	合 计	124,262,016	

（2）华源股份和公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍卖行有限公司分别于 2008 年 12 月 15 日和 2008 年 12 月 17 日对公司以下表格所述 13 家公司股权进行了拍卖，并已全部成交。2008 年 12 月 29 日，上海市二中院于出具（2008）沪二中民四（商）破字第 2-7 号《民事裁定书》，确认了以下资产拍卖结果：

序号	拍卖标的	成交价（元）	买受人
1	浙江华源工贸有限公司 95%股权	6,000	上海华原房地产开发经营有限公司
2	上海华源伊湾经济发展有限公司 98.04%股权	41,000	上海华原房地产开发经营有限公司

3	上海华源格林威实业有限责任公司 82.78%股权	5,500	上海华原房地产开发经营有限公司
4	上海华源投资发展(集团)有限公司 40.62%股权	1,000	华源集团
5	华源集团地毯有限公司 25%股权	2,050,000	上海华原房地产开发经营有限公司
6	北京华源亚太管材技术有限公司 26.3%股权	1,000	上海华原房地产开发经营有限公司
7	上海华源纽森贸易有限公司 10%股权	1,000	上海华原房地产开发经营有限公司
8	南通源生纤维有限公司 35%股权	1,000	上海华原房地产开发经营有限公司
9	上海华源光纤通讯有限公司 70%股权	30,000	上海华原房地产开发经营有限公司
10	南通华通化纤有限公司 60%股权	1.00	华源集团
11	扬州华源彩虹针织有限公司 91.18%股权	1.00	华源集团
12	常州华源蕾迪斯有限公司 50.49%股权	1.00	华源集团
13	安徽华皖碳纤维(集团)有限公司 90%股权	1.00	华源集团

(3) 根据上海拍卖行有限责任公司出具的成交确认书, 确认如下资产拍卖成交:

序号	拍卖标的	成交价 (元)	买受人
1	常州化纤公司持有的“茶花”牌注册商标专用权	33,500	常州市晨东化纤有限公司
2	本公司常州化纤分公司和本公司常州合成分公司账面剩余资产第二部分(含围墙、厂区道路、雨棚等厂区构筑物及自动门)	28,515	常州市钟楼区五星街道谭墅村民委员会
3	本公司常州化纤分公司和本公司常州合成分公司账面剩余资产第一部分(含废旧设备及物资等)	720,500	上海国顺物资利用有限公司
4	本公司账面应收款项	3,730,000	上海华原房地产开发经营有限公司

(4) 根据公司提供的《资产转让协议》，公司与上海华源纽森贸易有限公司于 2008 年 12 月 26 日签订协议，将公司经上海拍卖行拍卖流拍的车辆和未予拍卖的办公用具等全部剩余资产以 448,877.61 元的价格转让给上海华源纽森贸易有限公司。

上述第 12 项为与公司破产重整相关的资产处置行为，破产重整为本次交易创造了条件。

五、关于本次重大资产重组相关人员买卖上市公司股票的核查

根据天职出具的自查报告，经办人员郑国强在 2007 年 11 月购入了 2000 股 A 股，并于 2008 年 1 月全部售出。该买卖行为距该股票暂停上市之日（2008 年 5 月 19 日）未满六个月。天职是在 2009 年才开始给华源股份提供审计服务，郑国强在此期间并未给华源股份提供审计服务。郑国强目前未持有华源股份的股票。

除此之外，根据上市公司及其董事、监事、高级管理人员，东福实业及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）以及上述人员的直系亲属，锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）、相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人的自查报告，自公司 2008 年 5 月 19 日暂停上市前 6 个月至本报告书公布之日止，不存在买卖公司股票的情况。

六、监事会对本次交易的意见

2009 年 10 月 11 日，本公司 2009 年第一次监事会会议审议通过了关于公司重大资产重组的议案。公司监事会认为：

在本次资产重组中，公司依法运作，决策程序符合法律、法规和《公司章程》，公司董事能严格依法履行职责。公司的本次资产重组聘请了相关具有证券从业资格的审计机构、评估机构、独立财务顾问和律师事务所，对公司的资产重组出具了相应的专业报告，该重组事项是公平的、合理的，符合全体股东的利益，有利于公司的长远发展。

此外，公司监事会将本着依法行使监督职能的原则，监督公司董事会和经营管理层依照法律、法规和公司章程的规定，扎实推进资产重组工作，切实保障全体股东和公司的利益。

七、独立董事对本次交易的意见

本公司于 2009 年 10 月 11 日召开了 2009 年第三次临时董事会，公司独立董事，认真审阅了本次发行股份购买资产暨关联交易报告书及其他相关文件，对本次重大资产重组暨关联交易事项表示认可，认为本次发行股份购买资产方案切实可行，同意提交公司股东大会审议，同时认为本报告书客观地表述了公司重组前后的实际情况以及拟注入本公司资产的实际情况，同意发行股份购买资产暨关联交易报告书提交公司股东大会审议，并就本次重大资产重组暨关联交易发表意见如下：

1、公司事前就本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易通知了独立董事，提供了相关资料，进行了必要的沟通，获得了独立董事对交易方案的认可，独立董事认真审阅了上述交易文件后，同意将上述议案提交董事会审议。

2、本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易符合中国法律法规以及中国证券监督管理委员会的相关规则，符合公司长远发展目标，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

3、本次向特定对象发行股份购买资产之发行股份定价依据适当，程序合规，最终确定的发行价格合理、公允，有利于维护公司和全体股东特别是中小股东的利益。

4、鉴于福州东福实业发展有限公司为公司之第一大股东，本次交易构成关联交易；公司现任董事不存在应当履行回避义务的情形，董事会表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定，关联交易遵循了公正、公允的原则，符合法定程序，不会损害公司股东特别是中小股东的利益，同意关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的议案及相关议案提交股东大会审议。

5、根据独立审计机构利安达会计师事务所有限责任公司出具的利安达专字[2009]第 1176 号《盈利预测审核报告》、天职国际会计师事务所有限公司出具的天职沪核字[2009]第 1072 号《盈利预测审核报告》，本次发行股份购买的资产盈利能力强，可以从根本上恢复公司的持续经营能力和持续盈利能力；东福实业及其一致行动人亦对上市公司 2009—2011 年度做出了相应的盈利承诺。本次交易以具有证券、期货从业资格的评估机构出具的《资产评估报告》作为定价依据，定价公允。

6、公司向特定对象发行股份购买资产方案暨关联交易，符合国家法律和中国证券监督管理委员会的规定，方案合理，切实可行。本次交易完成后，公司的主营业务将变化为房地产开发及经营，公司与实际控制人及其控制的企业之间不存在同业竞争。

7、公司和交易对方按照“公开、公平、公正”的原则、在综合考察评估机构的资质条件、执业质量、信誉及执业能力后，委托名城地产与福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司签订了《资产评估业务委托书》，委托福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司对本次交易标的资产名城地产（福建）有限公司 70%股权进行评估，福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具了闽中兴评字(2009)第 5003 号《资产评估报告》。福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司及经办评估师与东福实业及其一致行动人以及本公司没有股权关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系；和上述公司的董事、监事、高级管理人员无关联关系、个人利害关系或偏见。

本次向特定对象发行股份购买资产委托的评估机构独立，评估假设前提合理，评估方法适当，评估结果公允；本次拟购买资产的交易价款以评估值为基准，购买资产价格公平合理，符合上市公司的利益，不会损害其他非关联股东特别是中小股东的利益。

八、法律顾问对本次交易的结论性意见

本次交易的法律顾问北京市尚公律师事务所认为：华源股份本次发行股份购买资产暨关联交易事宜符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《收购办法》等法律、法规及规范性文件的规定，并已依法履行了现阶段应当履行的程序；在华源股份履行完本法律意见书所述尚需取得的授权和批准后，华源股份本次发行股份购买资产事项将不存在实质性法律障碍。

九、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 2009 年 10 月 11 日经公司 2009 年第三次临时董事会审议通过，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，尚需公司股东大会审议通过。

（三）本次发行股份购买资产暨关联交易方案尚需中国证监会核准，并豁免

东福实业及其一致行动人要约收购义务后方可实施。

（四）2006年12月11日，公司收到中国证监会立案调查通知书（2006证监立案通字012号），因“涉嫌违反证券法规”，中国证监会上海稽查局决定对公司立案调查。截止本独立财务顾问报告书签署日，本次立案调查尚无明确结论。为消除该立案调查的不良影响，华源股份一直积极配合相关调查，争取早日结案，并进行相应整改。

第八节 独立财务顾问的内核程序及内核意见

一、内核程序

根据中国证监会《重组管理办法》、《财务顾问业务指引》等系列文件相关要求，国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”）内核小组对本次交易实施了必要的内部审核程序。项目组根据有关法律、法规要求对上市公司编制的重组报告书及相关材料进行全面的核查。项目组核查完成后，向国金证券内核部门提出书面内核申请，内核部人员对项目小组提交的申报材料中涉及的重大法律、财务问题、各种文件的一致性、准确性、完备性和其他重要问题进行了重点核查，并就项目中存在的问题与相关负责人及项目小组进行了探讨。内核部将材料核查中发现的问题进行整理，提交投资银行部进行预审，并将《预审意见》反馈至项目小组。项目小组收到《预审意见》后，根据《预审意见》对上述相关文件材料进行了修改。项目预审和意见反馈结束后，项目小组将修改后的材料正式报请内核小组审核。内核小组召开内核会议就申报材料中涉及的重大法律问题、财务问题和其他相关重要问题进行了讨论，经参与内核会议的内核小组成员三分之二以上同意，结果为内核通过。

二、内核小组意见

在国金证券内核小组认真审核本次重组申报材料的基础上，内核小组意见如下：

华源股份本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规及规范性文件中关于上市公司重大资产重组的规定。上市公司重大资产重组信息披露文件的编制符合相关法律、法规和规范性文件的要求，未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况。

同意就《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》出具独立财务顾问意见。

第九节 备查文件

一、备查文件目录

- 1、《上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》
- 2、华源股份关于本次重大资产重组的董事会决议
- 3、华源股份关于本次重大资产重组的独立董事意见
- 4、《北京市尚公律师事务所关于上海华源股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易法律意见书》
- 5、名城地产最近三年一期的财务报告和审计报告
- 6、名城地产的资产评估报告书
- 7、华源股份最近两年一期的财务报告和审计报告
- 8、华源股份最近一年一期的备考财务报告及其审计报告
- 9、名城地产 2009 年-2010 年盈利预测报告及审核报告
- 10、华源股份 2009 年-2010 年盈利预测报告及审核报告
- 11、东福实业最近两年一期的财务报告及审计报告
- 12、锦昌贸易最近一年一期的财务报告及审计报告
- 13、三嘉制冷最近两年一期的财务报告及审计报告
- 14、创元贸易最近一年一期的财务报告及审计报告
- 15、华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易签订的《发行股份购买资产协议》
- 16、华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易签订的《资产重组框架协议》
- 17、华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易签订的《业绩补偿协议》
- 18、东福实业与名城地产签订的《委托销售协议》
- 19、东福实业 2009 年 9 月 25 日的董事会决议
- 20、锦昌贸易 2009 年 9 月 25 日的股东会决议
- 21、三嘉制冷 2009 年 9 月 25 日的股东会决议
- 22、创元贸易 2009 年 9 月 25 日的执行董事决定

23、东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易和俞丽女士关于股份限售期的承诺

24、东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易的营业执照复印件

25、名城地产的权属证明文件（营业执照、组织机构代码证、税务登记证）

26、华源股份董事会关于此次发行股份购买资产暨关联交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明

27、与名城地产生生产经营有关的资质证明或批准文件（房地产二级开发资质证明）

28、东福实业及其实际控制人俞培蓓先生、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易避免同业竞争的承诺函

29、东福实业及其实际控制人俞培蓓先生、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易规范关联交易的承诺函

30、东福实业及其实际控制人俞培蓓先生、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易关于“五独立”的诺函

二、备查文件地点

投资者可在下列地点、报纸或网址查阅本报告书和有关备查文件：

1、上海华源股份有限公司

注册地址：上海市浦东陆家嘴东路 161 号招商局大厦 31 楼

办公地址：上海市静安区愚园路 1107 号 1 号楼 201—2

电话：021-52377367

联系人：迟志强

2、国金证券股份有限公司

地 址：上海市浦东南路 528 号证券大厦南塔 2104-2107 室

电话：021-68826002

传真：021-68826800

联系人：陈家干、王强林

（本页无正文，为《国金证券股份有限公司关于上海华源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》之盖章页）

国金证券股份有限公司

2009年 月

上海华源股份有限公司

与

福州东福实业发展有限公司

福州锦昌贸易有限公司

福州三嘉制冷设备有限公司

福州创元贸易有限公司

发行股份购买资产协议

二〇〇九年十月十一日

发行股份购买资产协议

本协议由以下各方于 2009 年 10 月 11 日在上海市签订。

甲方：上海华源股份有限公司

地址：上海市愚园路 1107 号 1 号楼 201-2 室

法定代表人：董云雄

乙方：福州东福实业发展有限公司

地址：福州市台江区国货东路榕禾花园禾发二楼

法定代表人：林光明

丙方：福州锦昌贸易有限公司

地址：福州市马尾区快安延伸区 14 号地科技园区创新楼 6F 房

法定代表人：俞厚敏

丁方：福州三嘉制冷设备有限公司

地址：福州市晋安区王庄街道福马路168号名城花园16号楼1801单元

法定代表人：俞厚恩

戊方：福州创元贸易有限公司

地址：福州市开发区快安延伸区14号地科技园区创新楼6E

法定代表人：俞锦

释 义

除非根据上下文应另作理解，本协议中下列词语具有如下含义：

甲方或华源股份	指	上海华源股份有限公司
乙方或东福实业	指	福州东福实业发展有限公司
丙方或锦昌贸易	指	福州锦昌贸易有限公司
丁方或三嘉制冷	指	福州三嘉制冷设备有限公司
戊方或创元贸易	指	福州创元贸易有限公司
名城地产	指	名城地产（福建）有限公司
本次发行股份购买资产	指	华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易非公开发行股份，东福实业以其持有的名城地产 50.5% 股权、锦昌贸易以其持有的名城地产 6.75% 股权、三嘉制冷以其持有的名城地产 6.5% 股权、创元贸易以其持有的名城地产 6.25% 股权认购华源股份向其非公开发行股份的行为
标的资产	指	名城地产（福建）有限公司 70% 股权
利安达	指	利安达会计师事务所有限责任公司
中兴评估	指	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
《审计报告》	指	利安达审字[2009]第 1131 号《审计报告》
《评估报告》	指	闽中兴评字(2009)第 5003 号《名城地产（福建）有限公司资产评估报告书》
基准日	指	本次发行股份购买资产的审计、评估基准日为 2009 年 3 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《重整计划》	指	《上海华源股份有限公司重整计划》
《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》
《合同法》	指	《中华人民共和国合同法》。
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 53 号）
《补充规定》	指	《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》（证监会公告[2008]44 号）
元	指	如无特别指明，均指人民币元

鉴于：

1、甲方是一家依法设立并合法存续的在上交所上市的股份有限公司，证券简称*ST 华源（股票代码为 600094）、*ST 华源 B（股票代码为 900940）；乙、丙、丁、戊方均为依法设立并合法存续的有限责任公司，均具有独立的法人资格。

2、由于甲方 2005、2006、2007 年连续三年亏损，甲方股票已于 2008 年 5 月 19 日被上交所暂停上市。

3、甲、乙、丙、丁、戊方及甲方管理人于 2009 年 4 月 2 日签订了《资产重组框架协议》，约定乙、丙、丁、戊方拟将其合计持有的名城地产 70%股权注入甲方，使甲方恢复持续经营能力及盈利能力。

4、乙、丙、丁、戊方分别持有名城地产 50.5%、6.75%、6.5%、6.25%股权，丙、丁、戊方为乙方的一致行动人。

5、甲方拟向乙、丙、丁、戊方非公开发行股份，以购买乙、丙、丁、戊方合计持有的名城地产 70%的股权，乙、丙、丁、戊方同意按本协议约定的条件向甲方转让标的资产以认购甲方发行的股份。

根据《公司法》、《证券法》、《合同法》、《重组办法》和《补充规定》等法律法规，本协议各方就甲方本次非公开发行股份购买资产事宜，本着公平合理的原则，经友好协商，达成如下协议：

第一条 拟购买的标的资产

1.1 本次甲方发行股份购买的标的资产为乙方合法持有的名城地产 50.5%股权、丙方合法持有的名城地产 6.75%股权、丁方合法持有的名城地产 6.5%股权、戊方合法持有的名城地产 6.25%股权，即由乙、丙、丁、戊方合计持有的名城地产 70%股权。

1.2 标的资产于基准日的具体范围及审计、评估结果详见利安达出具的《审计报告》和中兴评估出具的《评估报告》。

第二条 标的资产的价格

2.1 根据利安达出具的《审计报告》，名城地产于审计基准日的资产总额为 2,682,364,079.28 元，负债总额为 1,652,268,673.07 元，净资产账面值为 1,030,095,406.21 元。标的资产于审计基准日对应的净资产账面值为 721,066,784.35

元（即 $1,030,095,406.21 \text{ 元} \times 70\% = 721,066,784.35 \text{ 元}$ ）。

2.2 根据中兴评估出具的《评估报告》，名城地产于评估基准日经评估后的资产总额为 4,964,768,159.40 元，负债总额为 1,653,307,484.07 元，净资产为 3,311,460,675.33 元。标的资产于评估基准日的评估值为 2,318,022,472.73 元（即 $3,311,460,675.33 \text{ 元} \times 70\% = 2,318,022,472.73 \text{ 元}$ ）。

2.3 各方同意以利安达出具的《审计报告》为评估的依据，并以中兴评估出具的《评估报告》作为本次购买标的资产的作价依据。

2.4 根据中兴评估出具的《评估报告》，乙方持有名城地产 50.5% 股权所对应的评估值为 1,672,287,641.04 元，丙方持有名城地产 6.75% 股权所对应的评估值为 223,523,595.58 元，丁方持有名城地产 6.5% 股权所对应的评估值为 215,244,943.90 元，戊方持有名城地产 6.25% 股权所对应的评估值为 206,966,292.21 元。本协议各方同意以上述评估值作为拟购买资产的交易价格。

2.5 甲方同意根据本协议第三条向乙、丙、丁、戊方非公开发行股份作为购买标的资产的对价。

第三条 股份发行和认购

3.1 甲方本次发行的方式为向特定对象非公开发行股份，所发行股份的种类为境内上市人民币普通股（A 股），面值为人民币 1 元。

3.2 根据《重组办法》及《补充规定》的规定，各方经协商一致，确定甲方本次发行股份价格为 2.23 元/股。

3.3 甲方本次发行的股份数量为 1,039,471,959 股，其中，向乙方发行 749,904,771 股，向丙方发行 100,234,796 股，向丁方发行 96,522,396 股，向戊方发行 92,809,996 股。

3.4 标的资产所对应的作价与甲方本次发行股份数乘以 2.23 元/股之间的差额为 4.16 元，乙、丙、丁、戊方同意将该差额无偿赠与甲方。

3.5 本协议各方同意本次发行的股份数量以及发行价格以中国证监会最终核准的数量和价格为准。

3.6 乙、丙、丁、戊方认购甲方非公开发行的股份后，即取得甲方股东身份，享有并承担相应的股东权利和义务。

第四条 标的资产的交割和发行股份的登记

4.1 在本协议生效后，各方应及时实施本协议项下的发行股份购买资产事宜，并且应在本协议生效之日起六个月内实施完毕，届时，以下事项应办理完毕：

（1）各方配合名城地产办理完毕股权变更的工商登记手续，使乙、丙、丁、戊方所持名城地产的股权变更登记至甲方名下。

（2）自标的资产过户至甲方名下之日起十五个工作日内，甲方向乙、丙、丁、戊方发行股份，并按照有关规定到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为乙、丙、丁、戊方办理甲方本次发行股份的证券登记手续。

4.2 本协议各方同意，名城地产股权变更登记至甲方名下之日为标的资产交割日（以下简称“交割日”）。

第五条 标的资产权利转移和风险承担

各方同意并确认，标的资产的权利和风险自交割日起发生转移，甲方自交割日起即为标的资产的唯一所有权人，标的资产的权利和风险自交割日起由甲方享有和承担。

第六条 评估基准日至交割日期间的损益归属

6.1 各方同意在交割日后的三十日内，由甲方聘请的具备资质的会计师事务所对标的资产于评估基准日至交割日期间损益进行审计，并应根据审计结果对标的资产期间损益进行书面确认。

6.2 自评估基准日至交割日期间，标的资产运营所产生的盈利由甲方享有，所产生的亏损（如有）由乙、丙、丁、戊方承担，并由乙、丙、丁、戊方于审计完成后三十日内按其持股比例向甲方以现金方式补足。

第七条 声明与保证

7.1 甲方的声明与保证

（1）甲方为依法设立并有效存续的具有独立主体资格的法人，且甲方已取得充分的授权和批准，具备签署并履行本协议的资格和能力。

（2）甲方签订本协议时，已充分知悉了本协议的内容及后果，并保证完全受本协议的约束。甲方签署、履行本协议不违反在本协议签署时任何现行有效的中国法律、

法规等规范性文件，不存在违反其公司章程的情形。

(3) 就本次发行股份购买资产，甲方未与其他方签订任何可能对本协议产生重大不利影响的合同、协议或文件。

(4) 甲方本次发行股份未违反任何优先购买权或类似权利，不存在任何其它优先购买权、期权、认股权证、转换权、回购权或其它权利，亦不存在任何种类的协议、安排或承诺。一旦完成本协议项下的交易，甲方保证乙、丙、丁、戊方即获得甲方本次增发股份完整和有效的所有权，不存在且不受任何负担的限制。

(5) 甲方向乙、丙、丁、戊方提供的资料数据及其他相关文件资料均为真实、准确、完整、无虚假陈述和重大遗漏。

(6) 甲方的上述声明和保证系为保证乙、丙、丁、戊方利益而作出，该等声明和保证真实、准确、完整、有效，并对甲方具有约束力；甲方的上述声明、保证和承诺至本次交易完成前均持续有效。

7.2 乙、丙、丁、戊方的声明与保证

(1) 乙、丙、丁、戊方为依法设立并有效存续的具有独立主体资格的法人，且乙、丙、丁、戊方已取得充分的授权和批准，具备签署并履行本协议的资格和能力。

(2) 乙、丙、丁、戊方签订本协议时，已充分知悉了本协议的内容及后果，并保证完全受本协议的约束。甲方签署、履行本协议不违反在本协议签署时任何现行有效的中国法律、法规等规范性文件，不存在违反其公司章程的情形。

(3) 乙、丙、丁、戊方向甲方提供的资料数据及其他相关文件资料均为真实、准确、完整、无虚假陈述。

(4) 乙、丙、丁、戊方保证对标的资产拥有完整的所有权及完全、有效的处分权，并保证至交割日标的资产不存在向任何第三方设置质押或任何第三方权益的情形，可以合法地转让给甲方。

(5) 本协议生效后，乙、丙、丁、戊方将积极配合甲方办理名城地产股权过户的相关变更手续。

(6) 为保护甲方股东特别是中小股东的利益，乙方承诺：如甲方本次发行股份购买资产在 2009 年 12 月 31 日前实施完毕，乙方保证重组后的甲方 2009 年、2010 年和 2011 年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于 40,924.75 万元（其中，2009 年 4-12 月归属于母公司所有者的净利润不低于 26,046.80 万元）、46,152.10 万元和 68,490.75 万元。

同时，乙、丙、丁、戊方承诺：如甲方在三年期内的任一年度的实际盈利数低于乙方承诺的业绩，差额部分由乙方以现金方式向甲方补足，并由乙方于甲方相应年度报告公告之日起10个工作日内支付至甲方指定的银行账户；丙、丁、戊方对前述乙方应补足的差额承担连带责任。

（7）本次发行中乙、丙、丁、戊方认购的甲方股份，在本次股份发行结束且自甲方股票恢复上市之日起三十六个月内不转让。

（8）乙、丙、丁、戊方的上述声明和保证系为保证甲方利益而作出，该等声明和保证真实、准确、完整、有效，并对乙、丙、丁、戊方具有约束力；乙、丙、丁、戊方的上述声明、保证和承诺至本次交易完成前均持续有效。

第八条 税费承担

与本次发行股份购买资产相关的费用和税收，法律有明确规定的，依照其规定由各自承担，没有明确规定的，由各方友好协商解决。

第九条 本协议生效

本协议自下列条件全部实现时生效：

- （1）乙、丙、丁、戊方各自完成了本次认购股份的所有内部审批程序，本协议各方法定代表人或授权代表在本协议上签字并加盖各自公章；
- （2）甲方的董事会和股东大会批准甲方本次发行股份购买资产事项；
- （3）中国证监会核准甲方本次非公开发行股份购买资产的申请；
- （4）中国证监会豁免乙、丙、丁、戊各方因本次非公开发行股份购买资产所触发的要约收购义务。

第十条 保密

10.1 甲、乙、丙、丁、戊各方对本协议的相关内容及其为履行本协议所知悉的相关商业秘密和交易信息，无论本协议是否生效，均不得泄露或者不正当使用。泄露或者不正当使用该商业秘密和交易信息给对方造成损失的，应当承担赔偿责任。

10.2 除法律或中国证监会等有关主管部门要求外，任何一方在未获得另一方的事先书面同意前，不得发表或授权任何人士发表任何与本协议有关事宜的公告。

10.3 本协议保密期限至保密内容被依法公开之日终止。

第十一条 不可抗力

11.1 本协议所称不可抗力事件是指不可抗力受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本协议签订日之后出现的，使该方对本协议全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件，包括但不限于水灾、火灾、旱灾、台风、地震、及其他自然灾害、交通意外、罢工、骚动、暴乱及战争以及政府部门的作为及不作为、黑客袭击等。

11.2 如因不可抗力事件致使任何一方不能履行或不能完全履行本协议时，该方应立即将该等情况以书面形式通知其他方，并在该等情况发生之日起5个工作日内提供详情及本协议不能履行或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明。

11.3 如因不可抗力事件，一方部分或全部不能履行本协议项下的义务，将不构成违约，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。不可抗力事件或其影响终止或消除后，该方须立即恢复履行各自在本协议项下的各项义务。如不可抗力事件及其影响持续30天或以上并且致使协议任何一方丧失继续履行本协议的能力，则任何一方有权决定终止本协议。

第十二条 违约责任

12.1 本协议经各方签署后，任何一方无故提出终止本协议或不依本协议履行义务或承诺，或所作的保证与事实不符，给其他方造成损失的，应当承担赔偿责任。

12.2 本协议生效后，甲方未按本协议的约定向乙、丙、丁、戊方发行股份的，乙、丙、丁、戊方有权解除本协议，并有权要求甲方赔偿损失；乙、丙、丁、戊方未按本协议的约定向甲方转让标的资产的，甲方有权解除本协议，并有权要求乙、丙、丁、戊方赔偿损失。

12.3 本协议生效后，由于不可抗力造成本协议不能履行或不能完全履行的，本协议各方互不承担违约责任。

第十三条 协议的变更与终止

13.1 对于本协议未尽事宜，各方应及时协商并对本协议进行必要的修改和补充。对本协议的修改和补充应以书面的形式做出。

13.2 本协议可以在本协议各方共同书面同意时终止。

第十四条 通知

14.1 任何在本协议下需要送达的通知必须以书面的形式做出，并按各方认定的地址或指定的有关地址发出。

14.2 任何上述通知必须以专人送递、邮递发送。任何通知应在下列时间被视为收到：以专人送递，在送达时；以邮递寄出，于回执所载日期。

第十五条 争议解决

凡因本协议引起或有关的任何争议或纠纷，各方应首先通过友好协商的方式解决；如协商不成，任何一方可依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十六条 其他

16.1 本协议中条款的标题仅为方便查阅而设，不得用于旨在影响协议条款内容的其他解释。

16.2 本协议取代各方于本协议签署前就本协议项下的交易所作的任何口头或者书面的陈述、保证、谅解、意向书、备忘录及协议等。

16.3 本协议一式十份，每份具有同等法律效力。协议各方各执一份，其余用于办理相关审批、登记或备案手续。

（以下无正文，为签字盖章页）

（此页无正文，为《发行股份购买资产协议》的签署页）

甲方：上海华源股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方：福州东福实业发展有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

丙方：福州锦昌贸易有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

丁方：福州三嘉制冷设备有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

戊方：福州创元贸易有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

业绩补偿协议

本协议由以下各方于 2009 年 月 日在上海市签订。

甲方：上海华源股份有限公司

地址：上海市愚园路 1107 号 1 号楼 201-2 室

法定代表人：董云雄

乙方：福州东福实业发展有限公司

地址：福州市台江区国货东路榕禾花园禾发二楼

法定代表人：林光明

丙方：福州锦昌贸易有限公司

地址：福州市马尾区快安延伸区 14 号地科技园区创新楼 6F 房

法定代表人：俞厚敏

丁方：福州三嘉制冷设备有限公司

地址：福州市晋安区王庄街道福马路168号名城花园16号楼1801单元

法定代表人：俞厚恩

戊方：福州创元贸易有限公司

地址：福州开发区快安延伸区 14 号地科技园区创新楼 6E

法定代表人：俞锦

鉴于：

1、上海华源股份有限公司（以下简称“甲方”）拟向福州东福实业发展有限公司（以下简称“乙方”）、福州锦昌贸易有限公司（以下简称“丙方”）、福州三嘉制冷设备有限公司（以下简称“丁方”）、福州创元贸易有限公司（以下简称“戊方”）非公开发行股份，用以购买乙、丙、丁、戊各方合计持有的名城地

产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）70%的股权，乙、丙、丁、戊各方同意以合计持有的名城地产的70%的股权认购甲方本次非公开发行的全部股份（以下简称“本次发行股份购买资产”）。

2、天职国际会计师事务所有限公司出具了天职沪核字[2009]第1072号《上海华源股份有限公司审核报告》（以下简称“《审核报告》”），预测本次发行股份购买资产完成后，甲方2009年、2010年合并报表归属于母公司所有者的净利润分别为40,924.75万元（其中，2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润为26,046.80万元）和46,152.10万元。

经本协议各方友好协商，甲方与乙方、丙方、丁方、戊方就甲方本次非公开发行股份购买资产实施完成后2009年度至2011年度三年期内的业绩补偿事宜，达成如下协议：

一、业绩承诺

乙方承诺：如甲方本次发行股份购买资产在2009年12月31日前实施完毕，乙方保证重组后的甲方2009年、2010年、2011年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于40,924.75万元人民币（其中，2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润不低于26,046.80万元）、46,152.10万元人民币和68,490.75万元人民币。

二、实际盈利数与乙方业绩承诺差异的确定

本协议各方同意，若甲方本次发行股份购买资产在2009年12月31日前实施完毕，甲方应当在2009年度、2010年度、2011年度审计时对甲方当年的实际盈利数与本协议第一条乙方承诺业绩的差异情况进行审核，并聘请会计师事务所对此出具专项审核意见，实际盈利数与乙方承诺业绩的差异根据会计师事务所出具的专项审核结果确定。

三、补偿方式

如甲方在2009年度、2010年度和2011年度三年期内的任一年度的实际盈利数

低于本协议第一条乙方承诺的业绩，由乙方以现金方式向甲方补足当年实际盈利数与乙方承诺业绩之间的差额部分，并由乙方于甲方相应年度报告公告之日起10个工作日内支付至甲方指定的银行账户。

丙方、丁方、戊方对前述补足甲方业绩承诺数承担连带责任。

四、生效条件

本协议自下列条件全部实现时生效：

- （1） 乙、丙、丁、戊方各自完成了本次认购股份的所有内部审批程序，本协议各方法定代表人或授权代表在本协议上签字并加盖各自公章；
- （2） 甲方的董事会和股东大会批准甲方本次发行股份购买资产事项；
- （3） 中国证监会核准甲方本次非公开发行股份购买资产的申请；
- （4） 中国证监会豁免乙、丙、丁、戊各方因本次非公开发行股份购买资产所触发的要约收购义务。

五、其他

本协议正本一式十份，协议各方各持一份，其余留备向有关部门报批、备案之需，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《业绩补偿协议》之签字页）

甲方：上海华源股份有限公司

法定代表人或授权代表：

乙方：福州东福实业发展有限公司

法定代表人或授权代表：

丙方：福州锦昌贸易有限公司

法定代表人或授权代表：

丁方：福州三嘉制冷设备有限公司

法定代表人或授权代表：

戊方：福州创元贸易有限公司

法定代表人或授权代表：

国金证券股份有限公司

关于上海华源股份有限公司重组相关事项的核查报告

根据《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《管理办法》”）的规定，上海华源股份有限公司（股票代码“600094(A)”、“900940(B)”，股票简称：“*ST 华源”，以下简称“华源股份”）聘请国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”或“本独立财务顾问”）作为其重大资产重组的独立财务顾问。国金证券作为华源股份重大资产重组的独立财务顾问，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，现将以下有关事项的核查情况报告如下：

一、俞培倬先生是否为东福实业的实际控制人？俞培倬先生是否实际控制重组方有条件受让华源股份 5888.1 万 A 股和 4769.1 万 B 股及司法拍卖取得的 1,510.59 万 A 股股份？

对“俞培倬先生是否为东福实业的实际控制人？”之核查：

（一）香港利伟为东福实业的控股股东的核查

经核查，福州东福实业发展有限公司（简称“东福实业”）于 1986 年 1 月 15 日成立。

（1）2000 年 5 月，香港利伟受让东福实业 70%的股权

经福州市国有资产管理局于 2000 年 5 月 24 日核发的榕国资[2000]188 号《关于同意福州市房地产开发总公司转让“福州东福实业发展有限公司”所持全部股权的批复》和福建省对外贸易经济合作厅于 2000 年 6 月 19 日核发的闽外经贸[2000]资字 212 号《关于同意福州东福实业发展有限公司股权转让等事项的批复》同意，通过签订《股权转让协议》，福州市房地产开发总公司将其持有的东福实业 50%股份全部转让给利伟集团有限公司（简称“香港利伟”），日本北九州东安贸易有限会社将其持有的东福实业 50%股份中的 20%转让给香港利伟。

至此，香港利伟持有东福实业 70%的股权，为其控股股东。

(2) 2000 年 5 月，香港利伟对东福实业增资

2000 年 5 月 25 日，日本北九州东安贸易有限会社与香港利伟签署《共同投资协议书》，约定双方共同投资东福实业。日本北九州东安贸易有限会社出资 300 万美元，占总股份 30%，香港利伟出资 700 万美元，占总股份 70%。东福实业注册资本由此增加至 1000 万美元。根据福建建联所于 2001 年 12 月 18 日出具的闽建联 CPA（2001）外验字第 027 号《验资报告》，截止 2001 年 12 月 17 日，东福实业的注册资本 1000 万美元已按约定全额缴清，均为货币资金出资。

(3) 2000 年 8 月，香港利伟取得东福实业 100%的股权

经福建省对外贸易经济合作厅于 2000 年 8 月 10 日核发的闽外经贸[2000] 资字 286 号《关于同意福州东福实业发展有限公司股权转让的事项的批复》同意，通过签订《股权转让协议》，日本北九州东安贸易有限公社将其持有的东福实业 30%股权全部转让给香港利伟。至此，香港利伟取得东福实业 100%的股权。

通过上述股权收购和增资后，东福实业注册资本增加至 1000 万美元，香港利伟集团有限公司持有东福实业 100%的股权。

2009 年 9 月 23 日，香港利伟出具了《确认函》，声明如下：“截止到本确认函签署之日，本公司持有的东福实业股权为合法所有，系本公司以自有合法资金投资，该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。”

经核查，本独立财务顾问认为，自 2000 年 8 月至今，香港利伟持有东福实业 100%的股权，香港利伟系东福实业唯一股东，不存在代持股权的情形。

(二) 俞培娣先生为香港利伟实际控制人的核查

经核查，香港利伟于 1999 年 6 月 21 日在香港注册成立，在香港公司注册处的注册证书编号为 679777，目前注册资本为 10000 股，每股为港币 1 元，股东为俞培娣和俞丽，各占 50%股份。

2009 年 9 月 23 日，俞丽出具了《确认函》，声明如下：“1. 截止到本确认函签署之日，本人持有的香港利伟股权为合法所有，系本人以自有合法资金投资，该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等

情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。2、截止到本确认函签署之日，本人未参与香港利伟的实际经营，本人已将本人对香港利伟的股权权利（股东收益权、知情权除外）授权俞培梯先生行使。俞培梯先生为香港利伟的实际控制人。”

经核查，本独立财务顾问认为，香港利伟的控股股东及实际控制人为俞培梯先生。

综合上述（一）和（二），俞培梯先生为东福实业的实际控制人。

对“俞培梯先生是否实际控制重组方有条件受让华源股份 5888.1 万 A 股和 4769.1 万 B 股及司法拍卖取得的 1,510.59 万 A 股股份？”之核查

经核查，华源股份重组方已通过司法拍卖方式以 728.1804 万元人民币获得华源股份 1,510.59 万股 A 股，且重组方及关联方俞丽女士受让公司 5888.1 万股 A 股和 4769.1 万股 B 股。

（一）俞培梯先生实际控制东福实业司法拍卖取得的华源股份 1,510.59 万 A 股股票的核查

因华源集团的自身负债，其持有的 154,932,000 股华源股份 A 股均被债权人申请查封。根据申请执行人上海联和投资有限公司、中国银行股份有限公司海南省分行、中国建设银行股份有限公司海南省分行的申请，依据上海仲裁委员会于 2006 年 5 月 22 日作出的（2005）沪仲案字第 1439 号《仲裁裁决书》、海南省海口市琼山区人民法院于 2005 年 12 月 15 日作出的（2005）海中法民二终字第 175 号《民事判决书》以及海南省海口市中级人民法院于 2009 年 3 月 10 日将其冻结的华源股份股权委托上海一中院处置的函，上海一中院于 2009 年 3 月 18 日委托上海长城拍卖有限公司（以下简称“长城公司”）拍卖华源集团持有的 154,932,000 股华源股份 A 股。

受上海市高级人民法院委托，上海长信资产评估有限公司于 2009 年 3 月 18 日出具了长信司评报字（2009）第 2025 号《上海市第一中级人民法院受理涉案的股权资产评估报告书》，其评估结论为：“经评估，于评估基准日 2009 年 3 月 13 日，*ST 华源（600094 SH）限售流通股 15493.2 万股股权资产的评估值（建议拍卖底价）为 728.1804 万元，大写：人民币柒佰贰拾捌万壹仟捌佰零肆元整，

每股评估值为 0.047 元。”

2009 年 3 月 20 日，华源股份在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)均刊登了股权拍卖公告，公告载明了长城公司受法院委托将于 2009 年 3 月 31 日拍卖华源集团持有的 154,932,000 股华源股份 A 股及相关拍卖注意事项。

2009 年 3 月 26 日，东福实业董事会经审议，通过了根据上述拍卖公告的要求参与竞拍以取得相应股份的决议。2009 年 3 月 27 日，东福实业向长城公司办理了报名参与竞买股份的登记手续。

2009 年 3 月 31 日，东福实业以人民币 7,281,804 元的价格竞得 154,932,000 股华源股份 A 股。同日，东福实业与长城公司签署《拍卖成交确认书》并支付了全部拍卖款项。根据竞买条件，东福实业取得 154,932,000 股华源股份 A 股后，应按照《重整计划》履行缩减股本及股权让渡的义务，即拍卖取得的股票应缩减 25%，缩减后的数量为 116,199,000 股；让渡缩减后股票的 87%，让渡数量为 101,093,130 股，东福实业最终实际取得的华源股份 A 股股票为 15,105,870 股。

2009 年 4 月 2 日，上海一中院以（2006）沪一中执字第 551 号、2009 沪一中执字第 162 号《民事裁定书》，裁定华源集团持有的 154,932,000 股华源股份 A 股的所有权及相应的其他权利归东福实业所有。

根据《重整计划》，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司根据上海二中院的协助执行通知书于 2009 年 4 月 23 日依法将东福实业名下持有的 154,932,000 股华源股份 A 股缩减 25%，并将缩减后股票中的 101,093,130 股扣划至上海华源股份有限公司（破产企业财产处置专户）。东福实业履行完毕《重整计划》规定的缩股及让渡股票义务后实际取得的华源股份 A 股股票为 15,105,870 股。

因此，东福实业通过司法拍卖方式以 7,281,804 元人民币获得的华源股份 15,493.2 万股 A 股在履行完毕《重整计划》规定的缩股及让渡股票义务后，实际取得的华源股份 A 股股票为 1,510.587 万股。东福实业通过参加在法院主导下的司法拍卖而依法竞买取得该股份，并已支付了全部拍卖款项。

2009 年 9 月 23 日，东福实业出具了《确认函》，声明如下：“15,105,870 股华源股份 A 股股票系本公司以自有合法资金通过司法拍卖程序依法竞买取得；

前述股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。”

经核查，本独立财务顾问认为，东福实业已通过司法拍卖取得华源股份 15,105,870 股 A 股股票，该等股票不存在协议安排的情形。俞培佛先生作为东福实业的实际控制人实际控制该等股份。

（二）俞培佛先生实际控制重组方有条件受让华源股份 5,888.1 万股 A 股及 4,769.1 万股 B 股股票的核查

根据《重整计划》，华源股份出资人让渡股票中的 5888.1 万股 A 股、4769.1 万股 B 股由华源股份重组方有条件受让。同时，《重整计划》明确了对重组方的要求，具体包括：（1）具有一定实力且符合中国证券监督管理委员会关于上市公司重大资产重组规范性要求的潜在投资人可确认为重组方，受让出资人让渡的部分股票；（2）重组方应当在重整程序终结之后以定向增发等合法方式向华源股份注入净资产不低于人民币 10 亿元、并具有一定盈利能力的优质资产，使华源股份恢复持续经营能力和持续盈利能力，成为业绩优良的上市公司。

2009 年 3 月 3 日，华源股份重组方东福实业向华源集团指定账号支付了意向保证金 3,000 万元。该事项已在华源股份 2008 年年报中披露。

2009 年 3 月 31 日，东福实业以人民币 728.1804 万元的竞拍价拍卖取得华源集团持有的华源股份 154,932,000 限售流通 A 股，并经上海市第一中级人民法院（2006）一中执字第 551 号、（2009）一中执字第 162 号民事裁定书裁定确认。

2009 年 4 月 2 日，经华源股份 2009 年第一次临时董事会审议决议，华源股份、公司管理人与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易签订了《资产重组框架协议》（以下简称“《框架协议》”），框架协议约定：“东福实业及其一致行动人作为重组方将向华源股份注入符合《重整计划》规定的优质资产；华源股份将以定向发行股份方式购买东福实业及其一致行动人持有的名城地产 70%股权。东福实业将根据《重整计划》的规定受让让渡股份”。同时，重组方承诺对《框架协议》所确定的重组内容负有不可撤销之义务，除不可抗力、华源股份不具备恢复上市条件、各方协议解除或相关主管部门不予批准之原因外，不得解除《框架

协议》。因此，东福实业及其一致行动人被华源股份及其管理人确定为符合《重整计划》规定条件的重组方，在重组方签订《框架协议》后，其有权根据《重整计划》的规定有条件受让出资人让渡的部分股票。

根据管理人出具的《说明》，东福实业及其关联方受让该等股份，应满足如下条件：（1）东福实业及其一致行动人应根据《框架协议》的约定，将名城地产70%的股权注入华源股份，以保障华源股份恢复持续经营能力及盈利能力；（2）东福实业对华源股份的重组负有不可撤销之义务，除《框架协议》约定的不可抗力、华源股份不具备恢复上市条件、《框架协议》解除或相关主管部门不予批准重组方案之原因外，东福实业对华源股份的重组义务不得撤销。（3）东福实业承诺拟注入华源股份的资产符合《重整计划》的规定。

因此，根据《重整计划》，重组方与公司及管理入于2009年4月20日签署受让管理人持有的5,888.1万A股、4,769.1万B股股份的《执行重整计划之股份受让协议》（简称“《受让协议》”），约定由东福实业有条件受让5888.1万股A股，东福实业指定的关联方俞丽有条件受让公司4769.1万股B股。《受让协议》同时约定：如发生下列情形之一，则华源股份、东福实业及东福实业关联方应在规定时间内向上海证券交易所和中国证券登记结算公司上海分公司提交所有必要的文件和说明，将目标股份过户至上海华源股份有限公司（破产企业财产处置专户）或华源股份指定的其他账户：（1）如因本次重组最终未获华源股份股东大会批准，导致本次重组无法进行，则华源股份、东福实业及其关联方应自华源股份股东大会作出决议之日起15个工作日内，办理目标股份过户手续。（2）如本次重组申请未获中国证监会核准，则华源股份、东福实业及其关联方应自中国证监会作出不予核准决定之日起15个工作日内，办理目标股份过户手续。

2009年4月22日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第2-11号《民事裁定书》，裁定：（1）冻结上海华源股份有限公司（破产企业财产处置专户）中58,881,000股华源股份限售流通A股股票，将上述股票扣划至东福实业；（2）将上海华源股份有限公司（破产企业财产处置专户）中47,691,464股华源股份限售流通B股股票扣划至东福实业指定关联方俞丽名下。2009年4月21日，东福实业与俞丽签署《一致行动协议》，俞丽在持有上述4,769.1万股华源股份B股股票期间，将该等股票表决权授予东福实业代为行使。

经核查，东福实业及关联方获得的上述股份系作为重组方执行《重整计划》并根据《受让协议》而受让的股份，且该受让股份已经上海二中院裁定批准。

为了核查有无涉及该部分股权的附属协议，本独立财务顾问进行了适当核查，主要核查程序如下：

（1）核查了华源股份、管理人、重组方及其关联方、华源集团提供与上述股权拍卖及股份受让相关的协议、证明文件。

（2）对华源股份、管理人、重组方及其关联方、华源集团的相关人员进行了咨询，了解该部分股权拍卖及股份受让的相关情况。

（3）华源股份、管理人、重组方对涉及该部分股权拍卖及股份受让的情况进行说明并出具正式的书面文件。

（4）对华源集团进行询证，并要求其出具明确的书面答复。

重组方、华源股份和华源集团已分别出具《确认函》，确认东福实业及俞丽女士所持华源股份的上述股票不存在任何协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。

经过上述方法的适当核查，本独立财务顾问认为，俞培倬先生作为东福实业的实际控制人实际控制上述 5,888.1 万股华源股份 A 股股票。俞丽已经与东福实业签署《一致行动协议》，确认俞丽在持有上述 4,769.1 万股华源股份 B 股股票期间，将该等股票表决权授予东福实业代为行使，俞培倬先生作为东福实业的实际控制人，能够控制该 4,769.1 万股 B 股的股票。

二、重组方与华源股份债权人股东是否存在关联关系？

经核查，根据经债权人会议（含出资人组）表决通过并经上海市第二中级人民法院裁定批准的《重整计划》，在缩减股本的基础上，华源股份全体股东按一定比例让渡其持有的股票，全体股东让渡的股票共计 18650.4 万股，其中 A

股 13881.2 万股、B 股 4769.1 万股。根据华源股份管理人出具的《监督报告》，华源股份在管理人的监督下，将股东让渡的部分 A 股股票，按照每 100 元债权分配 3.3 股的比例，向华源股份的普通债权人进行清偿。

（一）获偿华源股份股票的债权人股东情况

经核查，根据上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-10 号《民事裁定书》，受领华源股份股票分配的普通债权人合计 133 家，其应受偿华源股份的股份数合计 70,059,377 万 A 股股票。截至本报告出具日，华源股份共计向 92 名债权人清偿了 69,912,017 股华源股份 A 股股票，另有 40 名债权人已确认受领股票，但授权管理人将股票暂存在管理人账户中；另有 1 名债权人江苏金华厦公司因未能向管理人提供股票账户，无法向其分配（以上 41 名债权人合计应受领 147,360 华源股份 A 股股票，仅占总受领股份数的 0.21%）。

该等债权人通过接受让渡股份转化为华源股份的股东，将该部分股东通称为“债权人股东”（合计 92 家债权人股东）。

（二）关于重组方与债权人股东之间是否存在关联关系的核查方法

鉴于华源股份的债权人股东人数多达 92 家，且分布于全国各地，因此，本独立财务顾问就债权人股东与重组方之间是否存在关联关系采取了“反向核查”+“询证、访谈”的方法进行核查：

（1）本独立财务顾问向华源股份破产管理人了解债权人股东的相关信息及其取得华源股份股票，并从管理人处取得了债权人股东的名单以及《说明》。

（2）本独立财务顾问走访了华源股份的高管人员，取得了华源股份的全部股东名单，并根据访谈所了解的情况让华源股份对重组方及债权人股东的相关情况予以确认；

（3）本独立财务顾问对重组方的实际控制人俞培蓓先生及其配偶和子女进行访谈，了解其对外的投资情况；

（4）本独立财务顾问对东福实业、福州锦昌贸易有限公司（简称“福州锦昌”）、福州三嘉制冷设备有限公司（简称“福州三嘉”）、福州创元贸易有限公司（简称“福州创元”）（合称“重组方”）的自然人股东和高管人员进行访谈，了解相关人员的对外投资情况及任职情况；

（5）在访谈中，上述相关人员填写《尽职调查清单》，书面确认其对外投

资情况、任职情况、家庭成员情况及家庭成员的对外投资情况；

(6)根据访谈所了解到的信息以及上述相关人员所填写的《尽职调查清单》，本独立财务顾问到主管工商部门调取了东福实业、福州锦昌、福州三嘉、福州创元、名城地产（福建）有限公司（以下简称“名称地产”）、福州英家皇道物业管理有限公司、福州名城物业管理有限公司等公司的工商资料，并核查了前述公司的对外投资情况；

(7) 对于实际控制人俞培梯先生与俞丽投资的香港利伟集团有限公司，本独立财务顾问取得了利伟集团有限公司的注册登记资料，以及香港刘大潜律师行就利伟集团有限公司的设立及存续的合法性所出具的《法律意见书》，根据前述资料，确认利伟集团有限公司的股东为俞培梯及俞丽，两人各占 5000 股份及权益；

(8) 俞培梯先生出具了其对外投资情况的《声明》，根据该声明，俞培梯先生除持有利伟集团有限公司 50%股权以外，无其他对外投资；

（三）相关核查情况

根据上述访谈、实地核查及《声明》，本独立财务顾问核查到以下情况：

(1) 俞培梯先生、配偶陈华云女士、儿子俞锦先生和俞凯先生和女儿俞丽女士与债权人股东间不存在投资等关联关系；

(2) 利伟集团有限公司与债权人股东间不存在关联关系；

(3) 东福实业与债权人股东间不存在关联关系；

(4) 东福实业及其一致行动人的董事、高管人员不存在投资债权人股东及在债权人股东处任职的情形，其与债权人股东之间不存在其他关联关系；

(5) 名城地产及其董事、高管人员不存在投资债权人股东及在债权人股东处任职的情形，其与债权人股东之间不存在其他关联关系。

(6) 管理人出具了《说明》：“1、《重整计划》涉及的股权调整方案及重组方受让华源股份出资人让渡股票的条件是针对所有有意向重组华源股份的潜在重组方而设定，不是专门针对福州东福实业发展有限公司而设定。2、华源股份债权人表决《重整计划》的程序符合法律法规的规定，相关债权人均根据《重整计划》的规定以相同比例受让华源股份出资人让渡的股票，且受让上述股票不存在任何其他附加条件。”

(7) 根据重组方及重组方的董事、监事及高管人员出具的《确认函》，其与(2008)沪二中民四(商)破字第2-10号《上海第二中级人民法院民事裁定书》中的133家债权人之间不存在任何关联关系，也不存在任何关于华源股份股票的协议安排、委托持股、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

(8) 根据华源集团和华源股份分别出具的《确认函》，华源集团和华源股份确认东福实业及俞丽女士所持华源股份的上述股票不存在任何协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。

除上述核查外，本独立财务顾问正在调查相关债权人股东的联系方式，并拟在取得相关债权人股东联系方式的基础上通过函证的方式进一步核查。

经以上核查，本独立财务顾问认为，重组方与华源股份债权人股东不存在《上海证券交易所上市规则》所规定的关联关系，重组方与华源股份债权人股东间亦不存在《企业会计准则第36号—关联方披露》中所规定的关联关系。

三、关于华源股份本次非公开发行股份购买名城地产股权资产之股份发行定价的说明

(一)《补充规定》及华源股份本次非公开发行股份符合《补充规定》的说明

1、《补充规定》

《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》（证监会公告[2008]44号）（简称《补充规定》）规定：“上市公司破产重整，涉及公司重大资产重组拟发行股份购买资产的，其发行股份价格由相关各方协商确定后，提交股东大会作出决议，决议须经出席会议的股东所持表决权的2/3以上通过，且经出席会议的社会公众股东所持表决权的2/3以上通过。关联股东应当回避表决。”即，破产重整上市公司重大资产重组股份发行可采用协商定价。

本独立财务顾问认为，这种以市场化为指导原则的定价机制，有

助于濒临破产的上市公司尽快获得重生并恢复上市，能协调好重组方、上市公司及其股东等各方利益。特别地，协商定价的表决方式和表决程序，有利于保护中小股东、社会公众股东的利益，真正能体现证券市场的“三公”原则，并发挥其资源配置功能。

2、华源股份本次非公开发行股份符合《补充规定》的说明

华源股份本次非公开发行股份的定价适用中国证监会公告[2008]44号《补充规定》，具体原因如下：

（1）2008年12月13日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第2-5号《民事裁定书》，裁定批准华源股份《重整计划》，终止重整程序。华源股份进入《重整计划》执行阶段。2009年4月24日，管理人向上海二中院出具了《关于上海华源股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》，华源股份《重整计划》在法定期限内执行完毕。

（2）执行《重整计划》之经营方案，确定东福实业及其一致行动人作为重组方。

根据《重整计划》之经营方案关于重组方的要求，在管理人的监督和协助下，华源股份接洽了来自北京、吉林、浙江、福建、广东等多个地区的多家意向重组方。经过多方面的评选、调查和论证，华源股份最终确定了东福实业及其一致行动人作为华源股份的重组方。

（3）上海二中院裁定批准的华源股份《重整计划》规定，重组方应当在重整程序终结之后以定向增发等合法方式向华源股份注入净资产不低于人民币10亿元、并具有一定盈利能力的优质资产，使华源股份恢复持续经营能力和持续盈利能力，成为业绩优良的上市公司。因此，《重整计划》明确了本次交易的资产注入方式、标的资产的有关要求等。

本独立财务顾问认为，《重整计划》明确了本次与发行股份购买资产有关的交易方式、标的资产的有关要求和增发对象的要求，本次交易是在华源股份破产重整下拟发行股份购买资产的重大资产重组行为，符合《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补

充规定》的规定情形，适用协商定价。

（二）本次非公开发行股份之协商定价原则

本次非公开发行股份发行价格采用协商定价。为保护华源股份及全体股东特别是中小股东的利益，本次非公开发行股份的协商定价原则为：

1、遵循《公司法》、《证券法》、《重组办法》以及《补充规定》等相关法律法规的规定；

2、有利于有效改善上市公司财务状况和提高盈利能力；

3、兼顾华源股份及原有股东特别是中小股东、重组方的利益；

4、社会效益和社会维稳、经济效益兼顾的原则；

5、公开、公平、公正的原则；

6、诚实信用、协商一致的原则。

（三）本次交易股份发行价格定价思路说明和价格设计过程

1、从每股收益角度出发对股份发行定价的合理性说明

从理论上说，股份发行的定价公式为 $P=V/S=(V1+V2)/S$ ，其中 P 为股份发行价格，V 为企业整体价值，V1 为从财务角度出发测算的企业价值，V2 为在中国国情和中国证券市场特定时期下所具有的上市公司壳资源价值，S 为上市公司原有股本。

企业的整体价值是指企业作为一个整体的公平市场价值，只有在运行中才能体现出来。如果企业停止运营，整体功能随之丧失，不再具有整体价值，因破产重整后，华源股份成为一家无经营性资产、净资产为零的公司，从财务估值角度出发，V1 应为零，故公司的价值体现为壳资源价值 V2。但壳资源价值是一个动态的、模糊的概念，很难从财务上进行估值。因此从公司价值估算的角度出发难以确定股份发行价格。

为此，本次交易采用协商定价的方式确定发行价格。

本次协商定价的基本原则是：在该发行价格下，股份发行完成后，应满足以下两个条件：

条件一：公司未来三年的年均每股收益不低于房地产上市公司的平均每股收益

根据统计，2008 年沪深两市所有房地产上市公司的平均每股收益为 0.315

元（未剔除 4 家亏损公司：光华控股、珠江控股、粤宏远 A、ST 万杰），若剔除 4 家亏损公司，平均每股收益为 0.343 元。根据条件一，公司未来三年的年均每股收益应不低于 0.343 元。

条件二：公司股票复牌后的预期价格不低于股票暂停上市前一交易日收盘价的复权价格，以保证原投资者所持股票在复牌后的市值不低于按股票暂停上市前一交易日收盘价（即 4.37 元）计算的持股市值

公司股票在暂停上市前一交易日收盘价为 4.37 元，缩股让渡后，原投资者的持股数缩减至原来的 57%，要保证原投资者的持股市值不变，股票复牌后的价格要在 7.67 元以上（ $4.37/57\%=7.67$ ）。

近三年来（2006 年 9 月 29 日—2009 年 9 月 30 日），房地产行业上市公司的平均市盈率波动较大，2008 年 10 月 28 日，上证指数为 1665，为近三年来最低点，当时，房地产行业平均市盈率为 24 倍。进入 2009 年以来，随着股指走高，房地产行业平均市盈率也逐渐增加。2009 年 8 月 4 日时，上证指数达到阶段性高点，房地产行业相应的平均市盈率为 46 倍。2009 年 1—9 月份，房地产行业平均市盈率约为 35 倍。

为满足股票复牌后的价格在 7.67 元，若市盈率按 46 倍（近三年高点）计算，复牌后每股收益要达到 0.16 元；若市盈率按 35 倍（2009 年 1—9 月份平均值）计算，复牌后每股收益要达到 0.22 元；若市盈率按 24 倍（近三年低点）计算，复牌后每股收益要达到 0.32 元。考虑到股市的波动性，公司未来三年的年均每股收益应在 0.16 元—0.32 元之间。

综上所述，为满足以上两个条件，同时为了更好的保护中小投资者利益，每股收益决定取上述高点，即公司未来三年年均每股收益应为 0.343 元/股。

根据测算，股份发行价格应为 2.23 元/股，才能达到上述条件。

2、从华源股份作为壳资源的价值出发对定价合理性的说明

（1）华源股份壳资源价值（V2）的估值过程

在协商定价机制下，破产重整上市公司实施重大资产重组用于购买资产而发行股份之定价实际上就是对上市公司价值（以下简称“公司价值”）的定价。

为了估算华源股份公司价值，有关统计数据如下：

增发前总股本	暂停上市前 20 个交易日的加权平均价	对应市值

（亿股）		（亿元）
A	B	C=A*B
4.72	4.04	19.07

注：通常地，为了度量方便，用对应市值=总股本*对应价格来度量上市公司的公司价值。

根据统计，如果华源股份以暂停上市前 20 个交易日的加权平均价（4.04 元/股）作为本次非公开发行股份的价格，则华源股份对应公司价值的估值为 19.07 亿元。执行《重整计划》后，华源股份的债权债务关系和股权结构等基本层面已在重整过程中发生根本性改变：无经营性资产、无经营性业务、帐面净资产为 0，因此，该价格对应的华源股份公司价值太高。

本独立财务顾问认为，参照暂停上市前 20 个交易日的加权平均价来对本次非公开发行股份进行定价是不适当的。

近年来，被暂停上市且通过非公开发行股份购买资产进行重大资产重组的上市公司非公开发行股份有关情况如下：

证券代码	证券简称	增发前总股本 （亿股）	增发价格（元/股）	对应市值 （亿元）
600053	ST 江纸	1.61	3.91	6.30
600759	S*ST 华侨	2.09	1.92	4.01
600173	S*ST 丹江	2.12	2.57	5.45
600239	S 红河	1.77	4.57	8.09
600629	棱光实业	1.51	1.78	2.69
600745	S*ST 天华	1.22	2.67	3.26
000592	中福实业	2.94	1.25	3.68
600259	S*ST 聚脂	2.13	6.68	14.23
000517	ST 甬成功	2.33	2.92	6.80
600703	S*ST 天颐	1.195	4.33	5.17
000631	ST 兰宝	3.09	2.17	6.71
均值		2.00	3.16	6.03

从上表看出，以上 11 家暂停交易的上市公司重组前平均股本规模为 2 亿股，如果按增发价格计算，平均市值为 6.03 亿元，这意味着以上 11 家暂停上市公司的公司价值平均估值为 6.03 亿元。在这样的估值水平下，暂停交易的上市公司成功地以非公开发行股份购买资产方式实施了重组。

上表显示，增发价格与公司总股本数成反关系，即，总股本大的公司其增

发价格低，反之亦然。

本独立财务顾问认为，上市公司的公司价值估值在 6 亿元左右的类似上市公司是比较容易找到重组方并能成功实施重组的。

（2）定价过程

序号	项目	数值
A	华源股份总股本（亿股）	4.72
B	华源股份公司价值	6.03
C=B/A	对应股价（元/股）	1.28
D	溢价幅度	75%
E=C*(1+D)	发行价格（元/股）	2.23

注：

（1）如果根据既定的协商定价原则，按照市场可比案例，本次交易方案可以对应股价 1.28 元/股进行定价。

（2）从更加有利于保护中小股东的角度出发，考虑到社会维稳、市场溢价水平以及华源股份股东持有的股份进行了缩股和让渡情况等因素，本次发行价格进行适当溢价。

$$\begin{aligned}\text{溢价幅度} &= 1 / [(1 - \text{缩股比例}) * (1 - \text{中小股东让渡比例})] - 1 \\ &= 1 / [(1 - 25\%) * (1 - 24\%)] - 1 \\ &= 75\%\end{aligned}$$

（3）重组后上市公司主要指标的测算

本次交易方案中主要数据：

序号	项目	数值
A	华源股份总股本（亿股）	4.72
B	注入资产作价（亿元）	23.18
C	发行价格（元/股）	2.23
D=B/C	购买注入资产所需发行的股份（亿股）	10.39
E=A+D	定向增发后华源股份的总股本（亿股）	15.11
F=D/E	重组方的持股比例（涉及增发部分）	68.76%

①每股净资产

根据会计师出具的备考资产负债表，本次重大资产重组后上市公司合并报表所有者权益约为 7.21 亿元，华源股份每股净资产（合并）为 0.48 元，单体报表每股净资产（母公司）为 1.53 元。

②每股收益

根据会计师出具的盈利预测，本次重大资产重组后上市公司在 2009 年、2010 年预计实现净利润情况如下表：

项目	2009 年 4-12 月	2010 年
重组完成后上市公司净利润（万元）	58,454.75	65,931.57
归属于母公司所有者的净利润（万元）	26,046.80	46,152.10
每股收益（元）	0.17	0.305

③净资产收益率

项目	2009 年	2010 年
净资产收益率	41.69%	31.98%

（4）本次交易新增股份发行价格的公允性分析

基于华源股份由于严重资不抵债进行破产重整的实际情况，并且综合考虑流通股股东、债权人以及重组方等各方利益，根据《重组办法》、《补充规定》的相关规定，依照市场化定价，本次新增股份的发行价格为2.23元/股。

①发行价格远高于华源股份发行前的实际价值

根据天职沪审字[2009]第1154号《审计报告》，截止2009年3月31日，华源股份总资产为86,173,299.36元，负债为86,173,299.36元，所有者权益为0元，2009年第一季度净利润为0元，上市公司2009年第一季度每股净资产为0元、每股收益为0元，且无任何经营性资产和利润来源。因此，该发行价格远高于公司每股股份对应的实际价值。

②本次拟购买的标的资产市盈率及市净率均低于同行业水平

A、本次标的资产市盈率及市净率水平

本次发行股份拟购买资产的市盈率和市净率详见下表：

序号	项目	数据
A	标的资产账面净资产(万元) (注)	72,106.68
B	标的资产预计 2009 年实现净利润（万元）	40,924.75
C	标的资产 2008 年实现净利润（万元）	20,045.82
D	本次交易拟发行股份数量（万股）	103,947
E	发行价格(元/股)	2.23
F=A/D	每股净资产(元)	0.694
G=C/D	每股净利润(元) (按 2008 年已审实现数)	0.193
H=B/D	每股净利润(元) (按 2009 年盈利预测数)	0.394
I=E/F	标的资产市净率	3.21
J=E/G	标的资产市盈率（按 2008 年已审实现数）	11.55

K=E/H	标的资产市盈率（按 2009 年盈利预测数）	5.66

注：标的资产账面净资产=名城地产2009年3月31日经审计的合并报表归属于母公司所有者权益×70%；

B、同行业可比上市公司的平均市盈率、市净率水平

截止2009年3月31日，境内可比房地产上市公司的市盈率以及市净率情况如下：

序号	代码	名称	市盈率(注 1)	市净率(注 2)
1	000002. SZ	万科 A	22.38	2.79
2	000024. SZ	招商地产	23.78	2.56
3	000031. SZ	中粮地产	89.88	4.07
4	000043. SZ	中航地产	76.76	1.32
5	000150. SZ	宜华地产	18.04	2.32
6	000514. SZ	渝开发	52.19	3.37
7	000558. SZ	莱茵置业	20.18	4.35
8	000567. SZ	海德股份	28.13	5.06
9	000616. SZ	亿城股份	17.07	1.82
10	000667. SZ	名流置业	20.38	1.40
11	000671. SZ	阳光发展	17.92	2.36
12	000736. SZ	ST 重实	23.51	2.55
13	000797. SZ	中国武夷	72.37	2.67
14	002133. SZ	广宇集团	24.67	2.64
15	002146. SZ	荣盛发展	20.59	3.48
16	002244. SZ	滨江集团	22.59	4.92
17	600052. SH	浙江广厦	13.76	3.52
18	600053. SH	中江地产	13.00	3.29
19	600173. SH	卧龙地产	19.00	3.66
20	600193. SH	创兴置业	31.75	3.81
21	600208. SH	新潮中宝	26.03	4.79
22	600246. SH	万通地产	17.15	3.31

23	600325. SH	华发股份	18. 63	2. 89
24	600743. SH	华远地产	17. 35	5. 67
		平均值	29. 46	3. 28
		标的资产	11. 55	3. 21

注1: 同行业可比上市公司市盈率取2009年3月31日收盘价与2008年年报披露的每股净利润的比值;

注2: 同行业可比上市公司市净率取2009年3月31日收盘价与2009年3月31日的每股净资产的比值。

C、本次拟购买标的资产与同行业可比上市公司的对比

对应本次发行股份数量1, 039, 470, 000股, 发行价格2. 23元/股, 本次拟购买标的资产的市净率为3. 21倍, 略低于与同行业可比上市公司3. 28倍的平均市净率; 市盈率为11. 55倍, 远低于同行业可比上市公司29. 46倍的平均市盈率; 如果按照2009年盈利预测数计算, 标的资产的市盈率仅为5. 66倍。本次交易有利于保护公司股东尤其是中小股东的利益, 交易定价合理、公允。

③发行价格有利于提高本公司的盈利水平和盈利能力

根据天职出具的天职沪审字[2009]第1154号《审计报告》, 本次交易前, 本公司2008年合并报表归属于母公司所有者的净利润为84, 340. 47万元, 每股收益为1. 34元, 扣除非经常性损益后的每股收益为-1. 47元, 扣除非经常性损益后的盈利水平远低于行业平均水平。

根据天职出具的天职沪核字(2009)第1072号《审核报告》, 预计本次交易完成后, 华源股份2009年、2010年合并报表归属于母公司所有者的净利润分别为40, 924. 75万元(其中2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润为26, 046. 80万元)和46, 152. 10万元。同时, 东福实业承诺本次重组完成后的上市公司2009年、2010年、2011年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于40, 924. 75万元(其中2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润不低于26, 046. 80万元)、46, 152. 10万元和68, 490. 75万元。上述业绩承诺保证了在2. 23元/股的发行价格下公司2009年、2010年、2011年的每股收益分别不低于0. 27元、0. 305元、0. 453元, 公司盈利能力较强。本次交易完成后, 华源股份2009年、2010年的净资产收益率分别为41. 69%、31. 98%, 高于沪深两市房地产企业平均净资产收益率水平, 具体如下表:

项目	归属于母公司所有者的净利润(万元)	归属于母公司所有者权益(万元)	净资产收益率	每股收益(元/股)
2009 年	40,924.75	98,153.48 (注 1)	41.69%	0.27
2010 年	46,152.10	144,305.58 (注 2)	31.98%	0.305

注1：2009年末归属于母公司所有者权益=2009年3月31日备考合并报表中归属于母公司所有者权益+备考盈利预测表中2009年4-12月归属于母公司所有者的净利润；

注2：2010年的归属于母公司所有者权益=2009年末归属于母公司所有者权益+2010年备考盈利预测中归属于母公司所有者的净利润；

注3：计算每股收益时，总股本按重组完成后151,155万股计算。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易发行价格有利于提高上市公司盈利能力。

④发行价格兼顾了相关各方的利益

破产重整前，华源股份股本规模较大，面临严重经营困难和终止上市风险，重组难度较大。在破产重整过程中，涉及到华源股份原股东缩股、让渡等权益调整方案，对普通债权人设计增加了股票清偿方案，上述方案旨在引入较有实力的重组方，顺利完成重组，保护股东和债权人利益。

东福实业及其一致行动人本次拟注入上市公司的资产质量较好，盈利能力较强，华源股份以 2.23 元/股的价格发行股份认购其持有的名城地产 70%股权后，能够恢复持续经营能力和持续盈利能力，未来三年年均每股收益高达 0.343 元/股。若市盈率按 46 倍（近三年高点）计算，复牌后股价为 15.78 元；若市盈率按 35 倍（2009 年 1—9 月份平均值）计算，复牌后股价为 12.01 元；若市盈率按 24 倍（近三年低点）计算，复牌后股价为 8.23 元。考虑到股市的波动性，股票复牌后的股价预期在 8.23 元—15.78 元之间，高于《重整计划》中作为清偿率测算依据的价格 4.37 元/股（即华源股份停牌前收盘价格），亦高于股票暂停上市前一交易日收盘价的复权价格 7.67 元（4.37 元/（1—缩股让渡比例 57%）。因此，该发行价格有效保障了中小股东的利益，并提高了债权人股东的债权清偿率。

同时，重组方认购本次发行的股份后合计持股比例达到 76.82%。虽然重组方享有名城地产的权益被稀释，但重组方对上市公司还具有相当的控股比例，兼

顾了重组方的利益。本次交易后，重组方对华源股份具有相当的控制力，有利于上市公司的稳定，有利于提高公司经营业绩，回报股东。

综上，本独立财务顾问认为，本次交易的股份发行定价充分考虑了华源股份、社会公众股东以及重组方的利益，定价合理，有利于维护上市公司和全体股东的合法权益。

四、本次交易新增股份发行价格是否损害中小股东的利益

经核查：

（一）本次交易新增股份发行价格定价依据准确、充分，有关参数的选择合理，发行价格公允、合理；

（二）采用《补充规定》的决议表决程序表决通过后，决议程序是合法的，依据是充分的；

（三）在正常市场情况下，该发行价格有利于中小股东利益得到有效保护
为了合理估算华源股份恢复上市后的市场交易价格，下面采用相对估值法进行合理预测：

1、近阶段市场和行业统计数据

日期	上证指数	上海市场市盈率	房地产行业市盈率
2008年4月29日	3,523.41	28.76	47.59
2008年10月28日	1,771.82	14.46	23.93
2009年1月5日	1,880.72	15.35	25.40
2009年2月2日	2,011.68	16.42	27.17
2009年3月2日	2,082.85	17.97	28.13
2009年4月1日	2,408.02	20.78	32.53
2009年5月4日	2,559.91	22.09	34.58
2009年6月1日	2,721.28	23.48	36.76
2009年7月1日	3,008.15	25.96	40.63
2009年8月4日	3,471.44	29.96	46.89
2009年9月1日	2,683.72	23.16	36.25
2009年9月10日	2,924.88	25.24	39.51
均值		21.97	34.95

说明：1、2008年4月29日是华源股份暂停上市前最后交易日（华源股份的暂停上市日为

2008 年 5 月 19 日)；

2、2008 年 10 月 28 日为近年上证指数局部低点日（最低至 1664.93）；

3、2009 年 8 月 4 日为近年上证指数局部高点日（最高至 3478.01）；

4、以上市盈率为静态市盈率。

5、资料来源：WIND。

2、名城地产的相关数据

单位：万元

重组方合计持有名城地产 70%股权的评估值	未来三年盈利（承诺数）			年均净利润
	2009 年净利润	2010 年净利润	2011 年净利润	
231,802.25	40,924.75	46,152.10	68,490.75	51,855.87

按照增发后总股本 151,155 万股计算，本次交易后，华源股份未来三年年均每股收益为 0.343 元/股。

3、华源股份缩股让渡后的复权价格

收盘价	缩股比例	中小股东让渡比例	全体股东复权价格	中小股东复权价格
A	B	C	$D=A/(1-B)$	$E=D/(1-C)$
4.37	25%	24%	5.83	7.67

4、华源股份恢复上市后的市场交易价格估计

序号	市盈率的不同取值	市场交易价格估值	比较	中小股东复权价格
	A	$B=A*年均每股收益$		元/股
1	上海市场市盈率近期值 25.24	8.66	大于	7.67
2	房地产行业市盈率近期均值 34.95	11.99	大于	7.67
3	房地产行业市盈率近期最小值 23.93	8.21	大于	7.67

注：年均每股收益为华源股份未来三年年均每股收益，等于 0.343 元/股。

上表显示，即使在近期市场最低点时，按照对应的房地产市盈率计算，华源股份的市场交易价格预计不低于 8.21 元，也高于中小股东复权价格 7.67 元。如果考虑按照市盈率 35 倍计算(目前地产板块上市公司的平均市盈率已达 55 倍左右，同时，本独立财务顾问提醒有关各方注意股市波动风险)，重组后华源股份的市场价格将不低于 10 元。因此，该发行价格将大大提高债权人股东的清偿率，也有利于有效保护中小股东的利益。

（四）影响中小股东利益的主要风险

1、终止上市的风险

华源股份 2005 年、2006 年、2007 年连续三年亏损，根据上海证券交易所上证上字[2008]46 号《关于对上海华源股份有限公司股票实施暂停上市的决定》，公司股票已于 2008 年 5 月 19 日被上交所暂停上市。2008 年度，公司通过破产重整实现盈利。根据《上市规则》，公司已于 2009 年 5 月 8 日上交所提交了恢复上市申请。截止本报告签署日，华源股份生产经营处于全面停顿状态，若公司不通过重大资产重组注入资产，尽快恢复持续盈利能力，华源股份将面临终止上市风险。

2、股市波动风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系、国内外政治经济形势、投资者心理因素等诸多因素的影响，是股票市场的正常现象。本独立财务顾问提醒投资者特别是中小股东注意投资风险。

本独立财务顾问认为，前述对于本次交易后预估的影响中小股东利益的主要风险是中小股东可预见的，符合行业及实际情况。

综上，本独立财务顾问认为，该发行价格有利于有效保护中小股东的利益，影响中小股东利益的主要风险是可预见的。

五、关于 ST 九发重组案例涉及的有关事项分析，华源股份本次重组方案涉及的类似事项的核查

（一）关于ST九发重组案例涉及的有关事项分析

2009年6月4日，山东九发食用菌股份有限公司（简称“ST九发”）董事会公告了编号：临2009-043的决议：《山东九发食用菌股份有限公司关于向山东南山建设发展股份有限公司8 名股东定向发行股份购买资产之发行股份定价说明》。董事会认为，本次发行股份定价不适用中国证监会公告[2008]44号《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》的有关规定，而适用《上市公司重大资产重组管理办法》第四十二条之规定。

2009年7月9日，ST九发公告了董事会的决议（编号：临2009-059），其主要内容如下：

“由于股东大会对相关议案的审议是否适用2008年11月12日中国证监会公告【2008】44号《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》存在较大争议，相关机构对此正在进行论证，并征求相关部门意见，股东大会表决结果存在重大不确定性。目前，涉及本次资产置换及发行股份购买资产的材料尚未向证监会申报。

九发股份重整过程中投资者对相关事项存在较多争议，对此有关部门正在进行核查，对本次重组事宜是否构成重大影响存在重大不确定性。

基于以上两点，公司本次重大资产置换及发行股份购买资产等相关方案的实施存在重大不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。”

本独立财务顾问认为，ST九发重组案例引起的争议在于：ST九发系破产重整公司，其重大资产重组涉及发行股份购买资产可以根据《补充规定》采用协商定价的方法，但ST九发在定价过程中未采用协商定价的方法，而是根据《上市公司重大资产重组管理办法》第四十二条之规定，采用了基准日前二十个交易日股票交易均价的办法。

（二）对华源股份本次重组方案涉及的类似事项的核查

本独立财务顾问认为，华源股份本次发行股份采用协商定价的办法，不会出现类似ST九发出现争议的情形。

1、华源股份系破产重整公司

由于华源股份无力清偿到期债务，债权人上海泰升富企业发展有限公司于2008年8月11日向上海二中院申请对公司进行破产重整。2008年9月27日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第2-1号《民事裁定书》裁定受理华源股份破产重整一案，并依法指定上海华源股份有限公司清算组为管理人。2008年12月13日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第2-5号《民事裁定书》，裁定批准华源股份《重整计划》，终止重整程序。华源股份进入《重整计划》执行阶段。2009年4月24日，管理人向上海二中院出具了《关于上海华源股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》，华源股份《重整计划》在法定期限内执行完毕。

2、华源股份本次采用协商定价是适当的，不会出现争议

《补充规定》规定：“上市公司破产重整，涉及公司重大资产重组拟发行股份购买资产的，其发行股份价格由相关各方协商确定后，提交股东大会作出决议，决议须经出席会议的股东所持表决权的 2/3 以上通过，且经出席会议的社会公众股东所持表决权的 2/3 以上通过。关联股东应当回避表决。”即，破产重整上市公司重大资产重组股份发行可采用协商定价。

华源股份本次重大资产重组发行股份购买资产，其发行股份价格已经相关各方协商确定，并将按照《补充规定》要求的表决方式和表决程序提交股东大会作出决议。

经核查，本独立财务顾问认为，华源股份本次发行股份采用协商定价的方式，符合《补充规定》的要求，其适用的法律、法规是适当的，拟采用的程序也符合《补充规定》的要求，不会出现类似 ST 九发出现争议的情形。

3、有关措施

作为华源股份本次重大资产重组的独立财务顾问，将依照《管理办法》、中国证券监督管理委员会令第 54 号《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》以及有关法律法规的要求，履行独立财务顾问的规定义务，并督促有关各方履行相关义务。特别做好以下工作：

- （1）按照《补充规定》的要求，实施法定表决和决策程序；
- （2）督促上市公司、重组方等重组当事人按照相关程序规范实施重组涉及事项，并依法履行信息披露的义务；
- （3）督促上市公司做好投资者关系管理工作，给投资者提供方便、畅通的沟通方式和渠道；
- （4）广泛关注报纸、网站等媒体对华源股份重组的反映，及时向监管部门报告，并就需要澄清或解释的问题进行核查并做好专项报告。

六、关于上市公司被中国证监会立案调查的情况及对本次非公开发行股份购买资产暨重大资产重组可能产生的影响

2006 年 12 月 11 日，华源股份收到中国证监会立案调查通知书（2006 证监

立通字 012 号)，因“涉嫌违反证券法规”，中国证监会上海稽查局决定对上市公司立案调查。截止目前，本次立案调查尚无明确结论。为消除该立案调查的不良影响，华源股份一直积极配合相关调查，争取早日结案，并进行相应整改。

经核查，本独立财务顾问认为，华源股份涉嫌违反证券法规的行为系在华源股份原实际控制人控股期间发生，本次重大资产重组方案实施后，华源股份将在经营管理等方面将发生实质性变更，同时，本次重大资产重组方案的实施将有助于减轻或消除华源股份之前涉嫌违反证券法规的相关后果。根据中国证监会《关于上市公司立案稽查及信息披露有关事项的通知》（证监发[2007]111 号）规定，该等立案调查事项将不会构成华源股份本次非公开发行股票并购买资产的法律障碍。

为彻底消除因“涉嫌违反证券法规”所产生的相关后果，2009 年 9 月 27 日，华源股份出具了《承诺函》，承诺如下：“如果我公司因中国证监会上海稽查局立案稽查导致任何行政处罚，在我公司重组前能够承担的范围内，我公司将用自有资金支付由此可能产生的行政处罚费用或相关的民事诉讼赔偿等费用；若相关的费用超出我公司能够承担的范围，将由中国华源集团有限公司负责承担。”。

同日，华源股份原控股股东华源集团出具了《承诺函》，承诺如下：“如果上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）因中国证监会上海稽查局立案稽查导致任何行政处罚，在华源股份重组前能够承担的范围内，华源股份将用自有资金支付由此可能产生的行政处罚费用或相关的民事诉讼赔偿等费用；若相关的费用超出华源股份能够承担的范围，我公司负责承担由此导致的全部费用。”。

本独立财务顾问认为，华源股份及华源集团切实履行承诺后，该等立案调查事项不会损害重组后的华源股份及其股东特别是中小股东的利益。

七、关于重组方通过司法拍卖取得的 1,510.59 万 A 股股份及有条件受让的华源股份 5888.1 万 A 股和 4769.1 万 B 股股份是否存在代持情形

（一）关于东福实业通过司法拍卖取得 15,105,870 股华源股份 A 股

经核查，华源集团因其自身负债，其持有的 154,932,000 股华源股份 A 股被其债权人申请查封或被质押给相关债权人。根据华源集团提供的资料，华源集团原持有的 154,932,000 股华源股份 A 股有如下权利人：

- （1）上海联和投资有限公司（以下简称“联合投资”）；
- （2）中国银行股份有限公司海南省分行（以下简称“中行海南分行”）；
- （3）中国建设银行股份有限公司海南省分行（以下简称“建行海南分行”）；
- （4）中国建设银行股份有限公司上海分行（以下简称“建行上海分行”）。

根据华源集团提供的资料和《说明》，本所律师核查到以下情况：

（1）依据（2005）沪仲案字第 1439 号《仲裁裁决书》，联合投资向上海第一中级人民法院申请执行，法院根据联合投资的申请依法冻结了华源集团所持华源股份 154,932,000 股 A 股；

（2）在联合投资申请冻结前，华源集团已将其中 77,460,000 股先行质押给中国建设银行股份有限公司上海分行；

（3）依据海南省海口市琼山区人民法院于 2005 年 12 月 15 日作出的（2005）海中法民二终字第 175 号《民事判决书》，中国银行股份有限公司海南省分行向法院申请依法冻结了华源集团所持华源股份 7000 万股 A 股；

（4）依据（2006）海中法执字第 140 号，中国建设银行股份有限公司海南省分行向法院申请依法冻结了华源集团所持华源股份 747.2 万股 A 股。

经核查，中行海南分行、建行海南分行、建行上海分行、联合投资分别于 2009 年 3 月向上海市第一中级人民法院（以下简称“上海一中院”）出具《关于对*ST 华源股权依法进行评估及拍卖的同意函》，同意为使华源股份重组工作能够顺利进行，同意对上述冻结或质押的华源股份相关股票依法进行评估及拍卖并认可评估结果。

2009 年 3 月 31 日，东福实业以人民币 7,281,804 元的价格竞得 154,932,000

股华源股份 A 股。同日，东福实业与长城公司签署《拍卖成交确认书》并支付了全部拍卖款项。根据竞买条件，东福实业取得 154,932,000 股华源股份 A 股后，应按照《上海华源股份有限公司重整计划》（以下简称“《重整计划》”）履行缩减股本及股权让渡的义务，即拍卖取得的股票应缩减 25%，缩减后的数量为 116,199,000 股；让渡缩减后股票的 87%，让渡数量为 101,093,130 股，东福实业实际竞买取得的华源股份 A 股股票为 15,105,870 股。

（二）重组方已根据《重整计划》有条件受让的 5888.1 万股 A 股及 4769.1 万股 B 股（详见“一”部分）

就东福实业通过司法拍卖取得的 15,105,870 股 A 股、东福实业根据《重整计划》有条件受让的 5,888.1 万股 A 股以及东福实业指定俞丽女士有条件受让的 4,769.1 万股 B 股，本独立财务顾问已分别通过现场访谈、向相关方询证、取得相关方的确认等本独立财务顾问所能采取的力所能及的方式进行调查，重组方、俞丽女士、华源股份、华源集团已分别出具了《确认函》，上述华源集团的四家债权人中的联合投资、中行海南分行已经出具了《确认函》，其余两家银行建行海南分行、建行上海分行目前尚在履行内部审核流程。本独立财务顾问已经取得的《确认函》如下：

（1）俞培梯先生、东福实业、俞丽女士、华源股份、华源集团已分别出具《确认函》，确认东福实业及俞丽女士所持华源股份的股票不存在任何协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。

（2）联和投资和中行海南分行确认如下：

① 我公司/我行确认我方与俞培梯先生(身份证号：*****（*）)、俞丽女士(身份证号：*****（*）)、福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司及其关联方之间不存在任何关联关系。

② 我公司/我行确认我方与中国华源集团有限公司不存在任何关于上海华源股份有限公司股票（以下简称：华源股份）的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

③ 我公司/我行确认我方与俞培梯先生(身份证号：*****（*）)、俞丽女

士(身份证号:*****(*))、福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司及其关联方之间不存在任何关于福州东福实业发展有限公司所持 73,986,870 股华源股份 A 股股票的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形;也不存在任何关于俞丽女士所持华源股份 47,691,464 股 B 股股票的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

经适当核查,本独立财务顾问认为,东福实业已通过司法拍卖方式合法取得华源股份 15,105,870 股 A 股,东福实业及其指定的俞丽女士受让华源股份 5,888.1 万股 A 股和 4,769.1 万股 B 股系重组方与华源股份及其管理人执行经法院裁定批准的《重整计划》的股份受让行为;根据俞培梯先生、东福实业、俞丽女士、华源股份、华源集团及相关的债权人出具的《确认函》,前述相关方与华源集团的债权人联和投资和中行海南分行之间不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形;建行海南分行、建行上海分行目前尚在履行内部审核流程,本独立财务顾问没有发现建行海南分行、建行上海分行与俞培梯先生、东福实业、俞丽女士之间存在关于上述股份上的协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形。

（本页无正文，为《国金证券股份有限公司关于上海华源股份有限公司重组相关事项的核查报告》之盖章页）

项目主办：_____

法定代表人代行职权人：_____

王晋勇

国金证券股份有限公司

2009 年 月 日

北京市尚公律师事务所 关于上海华源股份有限公司重组相关事项的核查意见

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2009年9月23日向上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）口头反馈的相关事项，北京市尚公律师事务所（以下简称“本所”）作为华源股份本次重大资产重组工作的专项法律顾问，按照中国有关法律、法规和部门规章的规定及有关文件的要求，对相关事项所涉事实和情况进行了专项核查，并就有关事项向华源股份、重组方以及相关的当事人作了询问并进行了必要的访谈，取得了由华源股份、重组方及相关方提供的证明和文件。本所律师已经对与出具本核查意见有关的文件、资料及陈述进行审查判断，并据此出具核查意见如下：

一、俞培蓓先生是否为东福实业的实际控制人？俞培蓓先生是否实际控制重组方有条件受让的华源股份5888.1万A股和4769.1万B股及司法拍卖取得的1,510.59万A股股份？

（一）关于俞培蓓先生是否为福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）的实际控制人

1、香港利伟的历史沿革及股权结构

根据香港刘大潜律师行出具的《法律意见书》，利伟集团有限公司（以下简称“香港利伟”）的历史沿革如下：

（1）香港利伟成立于1999年6月21日，注册证书编号为679777，成立时股东为EASY BRIGHT NOMINEES LIMITED和YES WIN LIMITED，各自持有1股，每股作价港币1元。

（2）1999年7月30日，香港利伟股本增至10,000股，每股作价港币1元。其

中配售给俞培蓓 5,099 股,配售给俞林峰 4,899 股,每股作价港币 1 元。同时,香港利伟原股东 EASY BRIGHT NOMINEES LIMITED 和 YES WIN LIMITED 各自将持有的香港利伟 1 股分别转让给俞培蓓和俞林峰,每股作价港币 1 元,转让后,俞培蓓持有香港利伟 5,100 股,俞林峰持有香港利伟 4,900 股。

(3) 2001 年 6 月,俞培蓓将其持有的香港利伟股份转让给 KONG TJU YUN 100 股;俞林峰将其持有的香港利伟 4,900 股转让给 KONG TJU YUN。转让后,俞培蓓和 KONG TJU YUN 分别持有香港利伟 5000 股股份。

(4) 2004 年 12 月,KONG TJU YUN 将其持有的香港利伟 5000 股股份转让给俞丽,每股作价港币 1 元,转让后,俞培蓓和俞丽分别持有香港利伟 5000 股股份,各占 50%比例。

经本所律师核查,自 2004 年 12 月至本核查意见出具之日,香港利伟的股东及股权结构未再发生变更,股东一直为俞培蓓和俞丽,各持有香港利伟 50%的股份。

2009 年 9 月 23 日,俞培蓓和俞丽分别出具了《确认函》,确认俞培蓓和俞丽持有的香港利伟的股权,均为其自有合法资金投资,该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形,不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况,也不存在质押或其他任何限制权利的情形;截至《确认函》签署之日,俞丽未参与香港利伟的实际经营,俞丽已将其对香港利伟的股权权利(股东收益权、知情权除外)授权俞培蓓先生行使;俞培蓓为香港利伟的实际控制人。

2、东福实业的历史沿革及股权结构

(1) 经核查,东福实业成立于 1986 年 1 月 15 日,注册资本为 100 万美元,福州市房地产开发总公司与日本北九州东安贸易有限会社(以下简称“日本北九州公社”)各持 50%股份。

(2) 2000 年 5 月 10 日,福州市房地产开发总公司将其持有的东福实业 50%股权以 268 万元价格转让给香港利伟;2000 年 5 月 15 日,日本北九州公社将其持有的东福实业 50%股权中的 20%股权以 107.20 万元价格转让给香港利伟,转让后,香港利伟持有东福实业 70%股权,日本北九州公社持有香港利伟 30%股权。

(3) 2000 年 5 月 25 日,东福实业注册资本增加至 1000 万美元,其中日本北九

州公社出资 300 万美元，占注册资本 30%，香港利伟出资 700 万美元，占注册资本 70%。

(4) 2000 年 7 月 4 日，日本北九州公社将其持有的东福实业 30%股权以 160.80 万元价格转让给香港利伟。2000 年 8 月本次股权转让完成后，东福实业变更为香港利伟 100%持股的外商独资企业。

经本所律师核查，自 2000 年 8 月至本核查意见出具之日，东福实业的股东及股权结构未再发生变化，股东为唯一股东香港利伟。

2009 年 9 月 23 日，香港利伟出具《确认函》，确认其持有的东福实业股权系其以自有合法资金投资，该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。

经本所律师核查，俞丽为俞培蓓之女，俞培蓓和俞丽分别持有香港利伟 50%的股权；俞丽已通过签订授权书的方式，将其在香港利伟的股权权利（股东收益权、知情权除外）授权俞培蓓先生行使，俞丽未参与香港利伟的实际经营，俞培蓓先生实际控制香港利伟；自 2000 年 8 月至今，香港利伟 100%持有东福实业的股权，该股权上不存在协议安排等情形。因此，本所律师认为，东福实业的实际控制人为俞培蓓先生。

(二) 作为东福实业的实际控制人，俞培蓓先生能够实际控制东福实业通过司法拍卖取得的 15,105,870 股 A 股、有条件受让持有的华源股份 5888.1 万股 A 股和 4,769.1 万股 B 股

1、东福实业通过司法拍卖取得 15,105,870 股华源股份 A 股

因中国华源集团有限公司（以下简称“华源集团”）的自身负债，其持有的 154,932,000 股华源股份 A 股均被其债权人申请查封。根据申请执行人上海联和投资有限公司、中国银行股份有限公司海南省分行、中国建设银行股份有限公司海南省分行的申请，依据上海仲裁委员会于 2006 年 5 月 22 日作出的（2005）沪仲案字第 1439 号《仲裁裁决书》、海南省海口市琼山区人民法院于 2005 年 12 月 15 日作出的（2005）海中法民二终字第 175 号《民事判决书》以及海南省海口市中级人民法院于 2009 年

3 月 10 日将其冻结的华源股份股权委托上海市第一中级人民法院（以下简称“上海一中院”）处置的函，上海一中院于 2009 年 3 月 18 日委托上海长城拍卖有限公司（以下简称“长城公司”）拍卖华源集团持有的 154,932,000 股华源股份 A 股。

受上海市高级人民法院委托，上海长信资产评估有限公司于 2009 年 3 月 18 日出具了长信司评报字（2009）第 2025 号《上海市第一中级人民法院受理涉案的股权资产评估报告书》，其评估结论为：“经评估，于评估基准日 2009 年 3 月 13 日，*ST 华源（600094 SH）限售流通股 15493.2 万股股权资产的评估值（建议拍卖底价）为 728.1804 万元，大写：人民币柒佰贰拾捌万壹仟捌佰零肆元整，每股评估值为 0.047 元。”

2009 年 3 月 20 日，华源股份在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)均刊登了股权拍卖公告，公告载明了长城公司受法院委托将于 2009 年 3 月 31 日拍卖华源集团持有的 154,932,000 股华源股份 A 股及相关拍卖注意事项。

2009 年 3 月 26 日，东福实业董事会经审议，通过了根据上述拍卖公告的要求参与竞拍以取得相应股份的决议。2009 年 3 月 27 日，东福实业向长城公司办理了报名参与竞买股份的登记手续。

2009 年 3 月 31 日，东福实业以人民币 7,281,804 元的价格竞得 154,932,000 股华源股份 A 股。同日，东福实业与长城公司签署《拍卖成交确认书》并支付了全部拍卖款项。根据竞买条件，东福实业取得 154,932,000 股华源股份 A 股后，应按照《上海华源股份有限公司重整计划》（以下简称“《重整计划》”）履行缩减股本及股权让渡的义务，即拍卖取得的股票应缩减 25%，缩减后的数量为 116,199,000 股；让渡缩减后股票的 87%，让渡数量为 101,093,130 股，东福实业实际竞买取得的华源股份 A 股股票为 15,105,870 股。

2009 年 4 月 2 日，上海一中院以（2006）沪一中执字第 551 号、2009 沪一中执字第 162 号《民事裁定书》，裁定华源集团持有的 154,932,000 股华源股份 A 股的所有权及相应的其他权利归东福实业所有。

根据《重整计划》，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司根据上海市第二

中级人民法院（以下简称“上海二中院”）的协助执行通知书于 2009 年 4 月 23 日依法将东福实业名下持有的 154,932,000 股华源股份 A 股缩减 25%，并将缩减后股票中的 101,093,130 股扣划至上海华源股份有限公司（破产企业财产处置专户）。东福实业履行完毕《重整计划》规定的缩股及让渡股票义务后实际取得的华源股份 A 股股票为 15,105,870 股。

东福实业于 2009 年 9 月 24 日出具《确认函》，确认截至《确认函》签署之日，东福实业持有的华源股份股票为其合法所有。其中 15,105,870 股华源股份 A 股股票系以其自有合法资金通过司法拍卖程序依法竞买取得，该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。

华源股份、华源集团已分别出具《确认函》，确认东福实业所持华源股份的上述股票不存在任何协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。

经核查，本所律师认为，东福实业已通过司法拍卖方式合法取得华源股份 15,105,870 股 A 股，该等股票上不存在协议安排的情形，俞培骅先生作为东福实业的实际控制人能够实际控制东福实业持有的华源股份 15,105,870 股 A 股。

2、重组方根据《重整计划》受让的 5888.1 万股 A 股及 4769.1 万股 B 股

经核查，根据《重整计划》，华源股份出资人让渡股票中的 5888.1 万股 A 股、4769.1 万股 B 股（以下合称为“让渡股份”）由华源股份重组方有条件受让。《重整计划》对重组方的要求包括：（1）具有一定实力且符合中国证券监督管理委员会关于上市公司重大资产重组规范性要求的潜在投资人可确认为重组方，受让出资人让渡的部分股票；（2）重组方应当在重整程序终结之后以定向增发等合法方式向华源股份注入净资产不低于人民币 10 亿元、并具有一定盈利能力的优质资产，使华源股份恢复持续经营能力和持续盈利能力，成为业绩优良的上市公司。根据经法院裁定的《重整计划》的安排，在重组方保证注入符合《重整计划》规定的优质资产并承担不可撤销重组义

务的同时，可以受让在让渡股票中向债权人分配后剩余的 5888.1 万股 A 股和 4769.1 万股 B 股华源股份股份。

2009年4月2日，经华源股份2009年第一次临时董事会审议决议，华源股份与东福实业、福州锦昌贸易有限公司（以下简称“福州锦昌”）、福州三嘉制冷设备有限公司（以下简称“福州三嘉”）、福州创元贸易有限公司（以下简称“福州创元”，以下将四方合称“重组方”）及公司管理人签订《资产重组框架协议》（以下简称“《框架协议》”），协议约定：东福实业及其一致行动人作为重组方将向华源股份注入符合《重整计划》规定的优质资产；华源股份将以定向发行股份方式购买东福实业及其一致行动人持有的名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）70%股权。东福实业将根据《重整计划》的规定受让让渡股份。同时，东福实业承诺对《框架协议》所确定的重组内容负有不可撤销之义务，除不可抗力、华源股份不具备恢复上市条件、各方协议解除或相关主管部门不予批准之原因外，不得解除《框架协议》。

鉴于东福实业及其一致行动人承诺将向华源股份注入符合《重整计划》的规定并具有一定盈利能力的优质资产，并签订了《框架协议》承诺对所确定的重组内容负有不可撤销之义务，因此东福实业被华源股份及其管理人确定为符合《重整计划》规定条件的重组方，在重组方签订《框架协议》后，其有权根据《重整计划》的规定受让让渡的股票。

华源股份及其管理人与重组方于 2009 年 4 月 20 日签署《执行重整计划之股份受让协议》（以下简称“《受让协议》”，约定由东福实业受让华源股份 5888.1 万股 A 股，东福实业指定的关联方俞丽受让华源股份 4769.1 万股 B 股；《受让协议》同时约定：如发生下列情形之一，则华源股份、东福实业及东福实业关联方应在规定时间内向上海证券交易所和中国证券登记结算公司上海分公司提交所有必要的文件和说明，将目标股份过户至上海华源股份有限公司（破产企业财产处置专户）或华源股份指定的其他账户：（1）如因本次重组最终未获华源股份股东大会批准，导致本次重组无法进行，则华源股份、东福实业及其关联方应自华源股份股东大会作出决议之日起 15 个工作日内，办理目标股份过户手续。（2）如本次重组申请未获中国证监会核准，则华源股份、东福实业及其关联方应自中国证监会作出不予核准决定之日起 15 个工作日内，

办理目标股份过户手续。

2009年4月22日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第2-11号《民事裁定书》，裁定：（1）冻结上海华源股份有限公司（破产企业财产处置专户）中58,881,000股华源股份限售流通A股股票，将上述股票扣划至东福实业；（2）将上海华源股份有限公司（破产企业财产处置专户）中47,691,464股华源股份限售流通B股股票扣划至东福实业指定关联方俞丽名下。2009年4月21日，东福实业与俞丽签署《一致行动协议》，俞丽在持有上述4,769.1万股华源股份B股股票期间，将该等股票表决权授予东福实业代为行使。

重组方、俞丽女士、华源股份、华源集团已分别出具《确认函》，确认东福实业及俞丽女士所持华源股份的上述股票不存在任何协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。

综上，本所律师认为：东福实业及其指定的俞丽女士受让华源股份 5,888.1 万股 A 股和 4,769.1 万股 B 股系重组方与华源股份及其管理人执行经法院裁定批准的《重整计划》的股份受让行为；重组方、俞丽女士、华源股份和华源集团已分别出具确认函确认上述股份上不存在任何协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形。因此，俞培梯先生作为东福实业的实际控制人，能够实际控制东福实业从华源股份受让的 5,888.1 万股 A 股；另俞丽已经与东福实业签署《一致行动协议》，确认俞丽在持有上述 4,769.1 万股华源股份 B 股股票期间，将该等股票表决权授予东福实业代为行使，俞培梯先生作为东福实业的实际控制人，能够实际控制该 4,769.1 万股 B 股的股票。

二、关于重组方与华源股份债权人股东是否存在关联关系

（一）关于债权人股东分配取得华源股份的股票

经本所律师核查，根据经债权人会议（含出资人组）表决通过并经上海市第二中级人民法院裁定批准的《重整计划》，在缩减股本的基础上，华源股份全体股东按一定比例让渡其持有的股票，全体股东让渡的股票共计 18650.4 万股，其中 A 股

13881.2 万股、B 股 4769.1 万股。根据华源股份管理人于 2009 年 9 月 24 日出具的《说明》，华源股份在管理人的监督下，将股东让渡的部分 A 股股票，按照每 100 元债权分配 3.3 股的比例，向华源股份的债权人进行清偿，截至 2009 年 9 月 24 日，华源股份共计 92 名债权人受让的 69,912,017 股股票已过户至相关债权人名下；另有 40 家债权人已授权将股票暂存在管理人账户中；剩余 1 名债权人江苏金华厦电气有限公司因未向管理人提供股票账户而无法获得清偿。经本所律师的核查，根据上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-10 号《民事裁定书》，华源股份受领股票分配的普通债权人人数合计为 133 家，其应受偿华源股份的股份数合计为 70,059,377 A 股股票。截至本核查意见出具之日，华源股份共计向 92 名债权人清偿并办理完毕 69,912,017 股华源股份 A 股股票的过户登记手续，该等债权人通过接受让渡股份转化为华源股份的股东（以下简称为“债权人股东”）。

（二）关于接受让渡的债权人与重组方之间是否存在关联关系

鉴于上述 92 家债权人股东分布于全国各地且人数众多，本所律师通过走访华源股份和重组方仍无法取得该等债权人股东的联系方式，为核查华源股份的上述 92 家债权人股东与重组方之间是否存在关联关系，本所律师采取了现场访谈、询证、调取工商资料等方法进行核查，具体核查方法如下：

（1）本所律师向华源股份破产管理人了解债权人股东的相关信息，取得了破产管理人提供的 92 家债权人股东的名单；

（2）本所律师走访了华源集团的高管人员，并根据访谈所了解的情况要求华源集团对重组方及债权人股东的是否存在关联关系予以确认；

（3）本所律师走访了华源股份的高管人员，并根据访谈所了解的情况要求华源股份对重组方及债权人股东的是否存在关联关系予以确认；

（4）本所律师对重组方的实际控制人俞培梯先生及其配偶陈华云和子女进行访谈，了解其对外投资情况，并了解其与债权人股东之间是否存在关联关系，取得了俞培梯先生及其配偶和子女关于其与债权人股东之间不存在关联关系的确认；

（5）本所律师对东福实业、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公

司、福州创元贸易有限公司（以下分别简称“东福实业”、“福州锦昌”、“福州三嘉”、“福州创元”，合称“重组方”）的自然人股东和高管人员进行访谈，了解相关人员的对外投资情况及任职情况，并取得了其与债权人股东之间不存在关联关系的确认；

（6）根据访谈所了解到的信息以及与上述相关人员访谈所了解的信息，本所律师到主管工商部门调取了东福实业、福州锦昌、福州三嘉、福州创元、名城地产（福建）有限公司、福州英家皇道物业管理有限公司、福州名城物业管理有限公司等公司的工商资料，并核查前述公司的对外投资情况；

（7）对于实际控制人俞培梯先生与俞丽投资的香港利伟，本所律师取得了香港利伟的注册登记资料，以及香港刘大潜律师行就香港利伟的设立及存续的合法性所出具的《法律意见书》，根据前述资料，香港利伟的股东为俞培梯及俞丽，两人各占 5000 股份及权益，前述股份不存在信托或代持的情形；

（8）俞培梯先生出具了其对外投资情况的《声明》，根据该声明，俞培梯先生除持有香港利伟 50% 股权以外，无其他对外投资。

根据前述的核查，本所律师核查到以下情况：

（1）俞培梯先生和俞丽女士（俞培梯之女）除各自持有香港 50% 股权以外，均无其他对外投资；俞培梯先生、俞丽女士、香港利伟均确认其与债权人股东间不存在任何关联关系；

（2）俞培梯先生的配偶陈华云女士担任名城地产董事，无对外投资情况；儿子俞锦先生的对外投资情况为，持有福州创元 100% 股权；儿子俞凯先生无对外投资情况；陈华云、俞锦和俞凯均确认其与债权人股东间不存在任何关联关系；

（3）香港利伟持有东福实业 100% 股权，东福实业除投资名城地产外，不存在其他对外投资；东福实业确认其与债权人股东间不存在任何关联关系；

（4）重组方及其董事、高管人员均确认不存在投资债权人股东及在债权人股东处任职的情形，其与债权人股东之间不存在其他关联关系；

（5）名城地产及其董事、高管人员不存在投资债权人股东及在债权人股东处任职的情形，其与债权人股东之间不存在其他关联关系；

(6) 根据华源股份管理人于 2009 年 9 月 24 日出具的《说明》，2008 年 12 月 13 日上海市第二中级人民法院裁定批准《上海华源股份有限公司重整计划》时重组方未参与，《重整计划》涉及的股权调整方案及重组方受让华源股份出资人让渡股票的条件是针对所有有意向重组华源股份的潜在重组方而设定，不是专门为东福实业而设定。

华源股份相关债权人根据《重整计划》的规定以相同比例受让华源股份出资人让渡的股票，受让上述股票不存在任何其他附加条件。

(7) 重组方及其董事、监事及高管人员和俞丽出具了《确认函》，确认其与(2008)沪二中民四(商)破字第 2-10 号《上海第二中级人民法院民事裁定书》附表《上海华源股份有限公司普通债权人受领股票分配明细表》中的 133 家债权人之间不存在任何关联关系，也不存在任何关于华源股份股票的协议安排、委托持股、表决权安排、信托或其它利益安排的情形；

(8) 华源集团和华源股份分别出具了《确认函》，确认东福实业及俞丽女士所持华源股份的上述股票不存在任何协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形；

(9) 华源股份出具了《确认函》，确认重组方东福实业及其关联人俞丽女士以及其一致行动人与(2008)沪二中民四(商)破字第 2-10 号《上海第二中级人民法院民事裁定书》附表《上海华源股份有限公司普通债权人受领股票分配明细表》中的 133 家债权人之间不存在任何关联关系，也不存在任何关于华源股份股票的协议安排、委托持股、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

除上述核查外，本所律师正在调查相关债权人股东的联系方式，并拟在取得相关债权人股东联系方式的基础上通过函证的方式进一步核查。

通过运用上述核查方法合理查验，本所律师认为，华源股份债权人股东通过受让股票而成为华源股份的股东，该受让股票是执行经法院批准的《重整计划》的债权分配行为，与重组方无关，华源股份上述 92 家债权人股东与重组方之间不存在关联关系。

（本页无正文，为《北京市尚公律师事务所关于上海华源股份有限公司重组相关事项的核查意见》的签字盖章页）

北京市尚公律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

二〇〇九年九月二十五日

附件目录

- 1、俞培娣关于香港利伟股权的《确认函》；
- 2、俞培娣关于其与华源股份债权人股东无关联关系的《确认函》；
- 3、俞培娣除持有香港利伟 50%股权外，不持有其他股权的《声明》；
- 4、香港利伟关于其与债权人股东无关联的《确认函》；
- 5、香港利伟关于其持有的东福实业股权无协议安排的《确认函》；
- 6、东福实业及其董事、监事、高管人员与债权人股东无关联的《确认函》；
- 7、创元贸易及其董事、监事、高管人员与债权人股东无关联的《确认函》；
- 8、三嘉制冷及其董事、监事、高管人员与债权人股东无关联的《确认函》；
- 9、福州锦昌及其董事、监事、高管人员与债权人股东无关联的《确认函》；
- 10、名城地产及其董事、监事、高管人员与债权人股东无关联的《确认函》；
- 11、俞丽关于其与华源股份债权人股东无关联关系《确认函》；
- 12、俞丽关于香港利伟股权的《确认函》；
- 13、俞丽关于所持华源股份 47,691,464 股 B 股的《确认函》；
- 14、俞凯确认与债权人股东无关联关系《确认函》；
- 15、华源股份确认社会公众股构成及东福实业、俞丽与 133 家债权人股东不存在关联关系的《确认函》；
- 16、华源股份关于东福实业及俞丽女士持有其股票不存在协议安排等情形的《确认函》；
- 17、华源集团关于东福实业及俞丽女士持有的华源股份股票不存在协议安排等情形的《确认函》；
- 18、上海市第二中级人民法院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-10 号）《民事裁定书》及 133 家债权人名单。

北京市尚公律师事务所 关于上海华源股份有限公司重组相关事项的 补充核查意见（一）

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2009年9月23日向上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）口头反馈的相关事项，北京市尚公律师事务所（以下简称“本所”）作为华源股份本次重大资产重组工作的专项法律顾问，本所律师于2009年9月25日出具了《北京市尚公律师事务所关于上海华源股份有限公司重组相关事项的核查意见》（以下简称“《核查意见》”），根据2009年9月27日中国证监会口头反馈的问题，本所律师在《核查意见》的基础上，出具本补充核查意见书。

除非上下文另有说明，本补充核查意见所使用的术语和简称与《核查意见》中使用的术语和简称一致。

为出具本补充核查意见书，本所律师按照中国有关法律、法规和部门规章的规定及有关文件的要求，对相关事项所涉事实和情况进行了专项核查，并就有关事项向华源股份、中国华源集团有限公司（以下简称“华源集团”）、相关的债权人以及相关的当事人作了询问并进行了必要的访谈，取得了由华源股份、华源集团、相关的债权人、重组方及相关方提供的证明和文件。本所律师已经对与出具本补充核查意见有关的文件、资料及陈述进行审查判断，并据此出具本核查意见如下：

一、关于重组方通过司法拍卖取得的1,510.59万A股股份及有条件受让的华源股份5888.1万A股和4769.1万B股股份是否存在代持情形

1、关于东福实业通过司法拍卖取得15,105,870股华源股份A股

经本所律师核查，华源集团因其自身负债，其持有的154,932,000股华源股份A股被其债权人申请查封或被质押给相关债权人。根据华源集团提供的资料，华源集团原持有的154,932,000股华源股份A股有如下权利人：

- （1）上海联和投资有限公司（以下简称“联和投资”）；
- （2）中国银行股份有限公司海南省分行（以下简称“中行海南分行”）；
- （3）中国建设银行股份有限公司海南省分行（以下简称“建行海南分行”）；

(4) 中国建设银行股份有限公司上海分行（以下简称“建行上海分行”）。

根据华源集团提供的资料和说明，本所律师核查到以下情况：

(1) 依据（2005）沪仲案字第 1439 号《仲裁裁决书》，联和投资向上海第一中级人民法院申请执行，法院根据联和投资的申请依法冻结了华源集团所持华源股份 154,932,000 股 A 股；

(2) 在联和投资申请冻结前，华源集团已将其中 77,460,000 股先行质押给中国建设银行股份有限公司上海分行；

(3) 依据海南省海口市琼山区人民法院于 2005 年 12 月 15 日作出的（2005）海中法民二终字第 175 号《民事判决书》，中国银行股份有限公司海南省分行向法院申请依法冻结了华源集团所持华源股份 7000 万股 A 股；

(4) 依据（2006）海中法执字第 140 号，中国建设银行股份有限公司海南省分行向法院申请依法冻结了华源集团所持华源股份 747.2 万股 A 股。

经核查，中行海南分行、建行海南分行、建行上海分行、联和投资分别于 2009 年 3 月向上海市第一中级人民法院（以下简称“上海一中院”）出具关于对华源股份股权依法进行评估及拍卖的申请及同意函，同意为使华源股份重组工作能够顺利进行，同意对上述冻结或质押的华源股份相关股票依法进行评估及拍卖并认可评估结果。

2009 年 3 月 31 日，东福实业以人民币 7,281,804 元的价格竞得 154,932,000 股华源股份 A 股。同日，东福实业与长城公司签署《拍卖成交确认书》并支付了全部拍卖款项。根据竞买条件，东福实业取得 154,932,000 股华源股份 A 股后，应按照《上海华源股份有限公司重整计划》（以下简称“《重整计划》”）履行缩减股本及股权转让的义务，即拍卖取得的股票应缩减 25%，缩减后的数量为 116,199,000 股；让渡缩减后股票的 87%，让渡数量为 101,093,130 股，东福实业实际竞买取得的华源股份 A 股股票为 15,105,870 股。

2、关于重组方已根据《重整计划》有条件受让的 5888.1 万股 A 股及 4769.1 万股 B 股（详见《核查意见》第一部分第二节）

就东福实业通过司法拍卖取得的 15,105,870 股 A 股、东福实业根据《重整计划》有条件受让的 5888.1 万股 A 股以及东福实业指定俞丽女士有条件受让的 4769.1 万股 B 股，本所律师已分别通过现场访谈、向相关方询证、取得相关方的确认等本所律师所能采取的力所能及的方式进行调查，重组方、俞丽女士、华源股份、华源集团已分

别出具了《确认函》，上述华源集团的四家债权人中的联和投资、中行海南分行已经出具了《确认函》，其余两家银行建行海南分行、建行上海分行目前尚在履行内部审核流程。本所律师已经取得的《确认函》内容如下：

(1) 俞培蓓先生、东福实业、俞丽女士、华源股份、华源集团均确认东福实业及俞丽女士所持华源股份的股票不存在任何协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。

(2) 联和投资和中行海南分行已确认如下：

① 我公司/我行确认我方与俞培蓓先生(身份证号：*****(*))、俞丽女士(身份证号：*****(*))、福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司及其关联方之间不存在任何关联关系。

② 我公司/我行确认我方与中国华源集团有限公司不存在任何关于上海华源股份有限公司股票（以下简称：华源股份）的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

③ 我公司/我行确认我方与俞培蓓先生(身份证号：*****(*))、俞丽女士(身份证号：*****(*))、福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司及其关联方之间不存在任何关于福州东福实业发展有限公司所持 73,986,870 股华源股份 A 股股票的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形；也不存在任何关于俞丽女士所持华源股份 47,691,464 股 B 股股票的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

综上，本所律师认为，东福实业已通过司法拍卖方式合法取得华源股份 15,105,870 股 A 股，东福实业及其指定的俞丽女士有条件受让华源股份 5,888.1 万股 A 股和 4,769.1 万股 B 股系重组方与华源股份及其管理人执行经法院裁定批准的《重整计划》的股份受让行为；根据俞培蓓先生、东福实业、俞丽女士、华源股份、华源集团及相关的债权人出具的《确认函》，俞培蓓先生、东福实业、俞丽女士与华源集团的债权人联和投资和中行海南分行之间不存在关于东福实业、俞丽女士所持华源股份股票的协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形；建行海南分行和建行上海分行目前正在履行内部审核流程，本所律师通过核查没有

发现建行海南分行和建行上海分行与俞培蓓先生、东福实业、俞丽女士之间存在关于东福实业、俞丽女士所持华源股份股票的协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形。

二、关于华源股份被立案调查及相关安排

经核查，华源股份于 2006 年 12 月 11 日收到证监会“2006 证监立通字 012 号”《立案调查通知书》，因华源股份“涉嫌违反证券法规”，证监会上海稽查局对华源股份立案调查，截至本补充核查意见出具之日，立案调查仍在进行中，尚无调查结论意见。

就华源股份因上述立案调查可能导致的行政处罚及可能由此产生的民事诉讼及相关的民事诉讼赔偿事宜，华源股份和华源集团分别于 2009 年 9 月 27 日出具了《承诺函》，承诺如下：

1、如果华源股份因中国证监会上海稽查局立案稽查导致任何行政处罚，在华源股份重组前自有资金能够承担的范围内，华源股份将用自有资金支付由此可能产生的行政处罚费用，若行政处罚费用超出华源股份重组前自有资金能够承担的范围，将由中国华源集团有限公司负责承担；若由于本次行政处罚导致相关的民事诉讼或赔偿，相关的民事诉讼或赔偿费用将全部由中国华源集团有限公司负责承担。

2、保证本次华源股份被立案稽查及由此可能导致的行政处罚或相关民事诉讼不会对本次重大资产重组以及重组后的华源股份造成重大不利影响。

本所律师经核查后认为：华源股份及华源集团通过《承诺函》的方式对本次立案调查可能导致的行政处罚及后续可能产生的民事诉讼等做了合理安排，该安排有利于保护华源股份的利益，不会对本次重大资产重组以及重组后的华源股份造成重大不利影响；另因华源股份本次“涉嫌违反证券法规”的行为系在华源股份原实际控制人控股期间发生，与本次重大资产重组的重组方东福实业及其一致行动人无关，本次重大资产重组完成后，华源股份的控股股东将变更为东福实业，实际控制人将变更为俞培蓓先生，华源股份在经营管理等方面将发生实质性变更，本次重大资产重组方案的实施将有助于减轻或消除华源股份之前违法违规的相关后果。根据中国证监会《关于上市公司立案稽查及信息披露有关事项的通知》（证监发[2007]111号）规定，上述立案调查事项不会构成华源股份本次重大资产重组的法律障碍。

（本页无正文，为《北京市尚公律师事务所关于上海华源股份有限公司重组相关事项的补充核查意见（一）》的签字盖章页）

北京市尚公律师事务所

负责人：

经办律师：

经办律师：

二〇〇九年九月 日

附件目录

- 1、东福实业持有的华源股份 73,986,870 股 A 股不存在协议安排等情形的《确认函》;
- 2、俞培娣关于东福实业及俞丽女士持有的华源股份股票不存在协议安排等情形的《确认函》;
- 3、俞丽女士关于其持有华源股份 4769.1 万 B 股不存在协议安排等情形的《确认函》;
- 4、华源集团关于东福实业及俞丽女士持有的华源股份股票不存在协议安排等情形的《确认函》;
- 5、华源股份关于东福实业及俞丽女士持有其股票不存在协议安排等情形的《确认函》;
- 6、上海联和投资有限公司确认其与重组方间不存在关联关系;就东福实业及俞丽女士持有的华源股份股票不存在协议安排等情形《确认函》;
- 7、中行海南分行确认其与重组方间不存在关联关系;就东福实业及俞丽女士持有的华源股份股票不存在协议安排等情形《确认函》;
- 8、华源股份关于立案稽查事项的《承诺函》;
- 9、华源集团关于华源股份立案稽查事项的《承诺函》。

确 认 函

我行特此确认如下：

1、我行确认我方与俞培梯先生(身份证号：P611865 (1))、俞丽女士(身份证号：P720086 (6))、福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司及其关联方之间不存在任何关联关系。

2、我行确认我方与中国华源集团有限公司不存在任何关于上海华源股份有限公司股票（以下简称：华源股份）的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

3、我行确认我方与俞培梯先生(身份证号：P611865 (1))、俞丽女士(身份证号：P720086 (6))、福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司及其关联方之间不存在任何关于福州东福实业发展有限公司所持 73, 986, 870 股华源股份 A 股股票的的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形；也不存在任何关于俞丽女士所持华源股份 47, 691, 464 股 B 股股票的的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

特此确认！

中国建设银行股份有限公司上海市分行



2009年9月29日

确 认 函

我行特此确认如下：

1、我行确认我方与俞培伟先生(身份证号：P611865(1))、俞丽女士(身份证号：P720086(6))、福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司及其关联方之间不存在任何关联关系。

2、我行确认我方与中国华源集团有限公司不存在任何关于上海华源股份有限公司股票(以下简称：华源股份)的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

3、我行确认我方与俞培伟先生(身份证号：P611865(1))、俞丽女士(身份证号：P720086(6))、福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司及其关联方之间不存在任何关于福州东福实业发展有限公司所持 73,986,870 股华源股份 A 股股票的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形；也不存在任何关于俞丽女士所持华源股份 47,691,464 股 B 股股票的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

特此确认！

中国建设银行股份有限公司海南省分行

2009年9月28日



确认函

本公司作为上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）的股东，现持有 73,986,870 股华源股份 A 股股票。

本公司特此声明如下：

截止到本确认函签署之日，本公司持有的华源股份股票为合法所有。其中 15,105,870 股华源股份 A 股股票系本公司以自有合法资金通过司法拍卖程序依法竞买取得；58,881,000 股华源股份 A 股股票系通过《上海华源股份有限公司重整计划》及上海市第二中级人民法院〔（2008）沪二中民四（商）破字第 2-11 号〕《民事裁定书》依法受让。前述股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。

本公司保证上述声明内容真实、准确、完整，如上述声明事项被证明是不真实的、不准确的或不完整的，我公司愿承担由此造成的一切损失，并承担相应的法律责任。

承诺人：福州东福实业发展有限公司



确认函

本人郑重声明如下：

截止到本确认函签署之日，福州东福实业有限公司（以下简称“东福实业”）及俞丽女士持有的华源股份股票为其合法所有。其中 15,105,870 股华源股份 A 股股票系东福实业以自有合法资金通过司法拍卖程序依法竞买取得；58,881,000 股华源股份 A 股股票和 47,691,464 股华源股份 B 股股票系由东福实业和俞丽女士通过《上海华源股份有限公司重整计划》及上海市第二中级人民法院〔（2008）沪二中民四（商）破字第 2-11 号〕《民事裁定书》依法受让。前述股权之上不存在任何协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。

本人保证上述声明内容真实、准确、完整。

承诺人：



2009 年 9 月 28 日



确 认 函

我公司作为中国华源集团有限公司债权人，特作如下确认：

1、我公司确认我方与俞培梯先生(身份证号：P611865(1))、俞丽女士(身份证号：P720086(6))、福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司及其关联方之间不存在任何关联关系。

2、我公司确认我方与中国华源集团有限公司不存在任何关于上海华源股份有限公司股票（以下简称：华源股份）的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

3、我公司确认我方与俞培梯先生(身份证号：P611865(1))、俞丽女士(身份证号：P720086(6))、福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司及其关联方之间不存在任何关于福州东福实业发展有限公司所持 73,986,870 股华源股份 A 股股票的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形；也不存在任何关于俞丽女士所持华源股份 47,691,464 股 B 股股票的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

特此确认！

上海联和投资有限公司

(公章)

2009 年

9 月 27 日



确 认 函

我行特此确认如下：

1、我行确认我方与俞培梯先生(身份证号：P611865 (1))、俞丽女士(身份证号：P720086 (6))、福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司及其关联方之间不存在任何关联关系。

2、我行确认我方与中国华源集团有限公司不存在任何关于上海华源股份有限公司股票（以下简称：华源股份）的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

3、我行确认我方与俞培梯先生(身份证号：P611865 (1))、俞丽女士(身份证号：P720086 (6))、福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司及其关联方之间不存在任何关于福州东福实业发展有限公司所持 73,986,870 股华源股份 A 股股票的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形；也不存在任何关于俞丽女士所持华源股份 47,691,464 股 B 股股票的协议安排、委托持股、代持股份、表决权安排、信托或其它利益安排的情形。

特此确认！



承诺函

中国证券监督管理委员会：

我公司特此承诺：如果我公司因中国证监会上海稽查局立案稽查导致任何行政处罚，在我公司重组前自有资金能够承担的范围，我公司将用自有资金支付由此可能产生的行政处罚费用，若行政处罚费用超出我公司重组前自有资金能够承担的范围，将由中国华源集团有限公司负责承担；若由于本次行政处罚导致相关的民事诉讼或赔偿，相关的民事诉讼或赔偿费用将全部由中国华源集团有限公司负责承担。

我公司保证本次我公司被立案稽查及由此可能导致的行政处罚或相关民事诉讼不会对本次重大资产重组以及重组后的华源股份造成重大不利影响。

特此承诺！



上海华源股份有限公司

法定代表人：

二〇〇九年九月十七日

承诺函

中国证券监督管理委员会：

我公司特此承诺：

如果上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）因中国证监会上海稽查局立案稽查导致任何行政处罚，在华源股份重组前能够承担的范围内，华源股份将用重组前自有资金支付由此可能产生的行政处罚费用；若行政处罚费用超出华源股份重组前自有资金能够承担的范围，我公司负责承担差额部分；若由于本次行政处罚导致相关的民事诉讼或赔偿，相关的民事诉讼或赔偿费用将全部由我公司负责承担。。

我公司保证本次华源股份被立案稽查及由此可能导致的行政处罚或相关民事诉讼不会对本次重大资产重组以及重组后的华源股份造成重大不利影响。

特此承诺！

中国华源集团有限公司

（公章）

二〇〇九年九月二日



确认函

本人特此声明如下：

截止到本确认函签署之日，本人与上海市第二中级人民法院（2008）沪二民四（商）破字第 2-10 号）《民事裁定书》所列的 133 家上海华源股份有限公司债权人不存在任何关联关系。

承诺人：俞丽（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Yu Li', written over a horizontal line.

2009 年 9 月 22 日

确认函

本人俞培娣作为利伟集团有限公司（以下简称“香港利伟”）的股东，现持有香港利伟 50%的股权。

本人特此声明如下：

1. 截止到本确认函签署之日，本人持有的香港利伟股权为合法所有，系本人以自有合法资金投资，该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。

2. 截止到本确认函签署之日，已接受本人女儿俞丽的委托，代俞丽行使其对香港利伟的股权权利（股东收益权、知情权除外）。本人为香港利伟的实际控制人。

本人保证上述声明内容真实、准确、完整，如上述声明事项被证明是不真实的、不准确的或不完整的，本人愿承担由此造成的一切损失，并承担相应的法律责任。

承诺人：



2009 年 9 月 23 日

确认函

本人特此声明如下：

截止到本确认函签署之日，本人与上海市第二中级人民法院（2008）沪二民四（商）破字第 2-10 号）《民事裁定书》所列的 133 家上海华源股份有限公司债权人不存在任何关联关系。

承诺人：俞培娣（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to be '俞培娣' (Yu Peidi), written over a horizontal line.

2009 年 9 月 23 日

声 明

本人现作如下声明:

截至本声明出具之日,除持有利伟集团有限公司 50%股权外,本人未持有其他公司的股权。

特此声明。

承诺人: 

二〇〇九年7月23日

确认函

本公司特此声明如下：

截止到本确认函签署之日，本公司与上海市第二中级人民法院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-10 号）《民事裁定书》所列的 133 家上海华源股份有限公司债权人不存在任何关联关系。

承诺人：利伟集团有限公司（盖章）



2009 年 9 月 23 日

确认函

本公司作为福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）的股东，
现持有东福实业 100%的股权。

本公司特此声明如下：

1、截止到本确认函签署之日，本公司持有的东福实业股权为合法所有，系本公司以自有合法资金投资，该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。

2、截止到本确认函签署之日，本公司未持有或实际控制其他公司的股权。



确认函

本公司及本公司董事、监事、高管人员特此声明如下：

截止到本确认函签署之日，本公司及本公司的董事、监事、高管人员与上海市第二中级人民法院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-10 号）《民事裁定书》所列的 133 家上海华源股份有限公司债权人不存在任何关联关系。

承诺人：福州东福实业发展有限公司（盖章）



承诺人：林光明（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to be "林光明", written over a horizontal line.

承诺人：王长荣（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to be "王长荣", written over a horizontal line.

承诺人：陈小龙（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈小龙", written over a horizontal line.

承诺人：陈盈香（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈盈香", written over a horizontal line.

2009 年 9 月 23 日

确认函

本公司及本公司董事、监事、高管人员特此声明如下：

截止到本确认函签署之日，本公司及本公司的董事、监事、高管人员与上海市第二中级人民法院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-10 号）《民事裁定书》所列的 133 家上海华源股份有限公司债权人不存在任何关联关系。

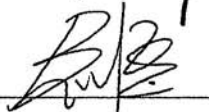
承诺人：福州创元贸易有限公司（盖章）



承诺人：俞锦（签字）



承诺人：俞丽（签字）



承诺人：林耀麟（签字）



2009 年 9 月 23 日

确认函

本公司及本公司董事、监事、高管人员特此声明如下：

截止到本确认函签署之日，本公司及本公司的董事、监事、高管人员与上海市第二中级人民法院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-10 号）《民事裁定书》所列的 133 家上海华源股份有限公司债权人不存在任何关联关系。

承诺人：福州三嘉制冷设备有限公司（盖章）



承诺人：俞厚恩（签字）

俞厚恩

承诺人：俞厚敏（签字）

俞厚敏

承诺人：俞雅清（签字）

俞雅清

2009 年 9 月 13 日

确认函

本公司及本公司董事、监事、高管人员特此声明如下：

截止到本确认函签署之日，本公司及本公司的董事、监事、高管人员与上海市第二中级人民法院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-10 号）《民事裁定书》所列的 133 家上海华源股份有限公司债权人不存在任何关联关系。

承诺人：福州锦昌贸易有限公司（盖章）



承诺人：俞厚敏（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to read '俞厚敏'.

承诺人：傅翠兰（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to read '傅翠兰'.

承诺人：王征标（签字）

A handwritten signature in black ink, appearing to read '王征标'.

2009 年 9 月 23 日

确认函

本公司及本公司董事、监事、高管人员特此声明如下：

截止到本确认函签署之日，本公司及本公司的董事、监事、高管人员与上海市第二中级人民法院（2008）沪二中民四（商）破字第 2-10 号）《民事裁定书》所列的 133 家上海华源股份有限公司债权人不存在任何关联关系。

承诺人：名城地产（福建）有限公司（盖章）



陈华云（签字）陈华云

张星（签字）张星

林大顺（签字）林大顺

鲍金林（签字）鲍金林

王征标（签字）王征标

陈小龙（签字）陈小龙

林焱（签字）林焱

窦力军（签字）窦力军

冷文斌（签字）冷文斌

张玲（签字）张玲

罗晶（签字）罗晶

2009 年 9 月 13 日

审计报告

利安达审字[2009]第 1131 号

名城地产（福建）有限公司董事会：

我们审计了后附的名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）的财务报表，包括 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日和 2009 年 3 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2006 年度、2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-3 月的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是名城地产管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，名城地产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名城地产 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日和 2009 年 3 月 31 日的财务状况以及 2006 年度、2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-3 月的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇〇九年四月二十三日

合并资产负债表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动资产：					
货币资金	七.1	244,764,342.96	31,259,825.76	93,417,525.88	145,424,139.66
交易性金融资产	七.2		248,209.07		
应收票据					
应收账款					
其他应收款	七.3	67,622,201.94	137,942,804.43	240,105,061.63	164,192,510.15
预付款项	七.4	209,471,844.47	157,096,589.01	211,336,369.43	360,878,943.99
应收利息					
应收股利					
存货	七.5	2,116,335,754.55	2,566,171,627.73	2,279,480,387.93	1,003,200,185.62
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		2,638,194,143.92	2,892,719,056.00	2,824,339,344.87	1,673,695,779.42
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	七.6	1,421,460.61	1,344,224.46	1,275,108.79	1,487,458.38
投资性房地产					
固定资产	七.7	5,044,695.17	6,594,686.93	6,516,782.27	1,515,522.03
工程物资					
在建工程					6,575,334.50
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产					
开发支出					
商誉			950,981.04	950,981.04	
长期待摊费用	七.8	3,187,156.27	3,476,897.74	4,635,863.62	
递延所得税资产	七.9	34,516,623.31	27,419,314.98	10,663,836.88	7,128,746.13
其他非流动资产					
非流动资产合计		44,169,935.36	39,786,105.15	24,042,572.60	16,707,061.04
资产总计		2,682,364,079.28	2,932,505,161.15	2,848,381,917.47	1,690,402,840.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并资产负债表(续)

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动负债：					
短期借款	七.11		150,000,000.00		
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	七.12	17,809,725.40	33,227,513.40	254,404,528.82	1,691,340.13
预收款项	七.13	668,804,116.49	984,495,493.49	1,063,456,372.32	562,735,175.00
应付职工薪酬	七.14	646,108.60	654,951.73	8,100.00	467.00
应交税费	七.15	227,297,571.38	118,362,270.49	-33,487,887.97	8,757,775.67
应付利息					
应付手续费及佣金					
其他应付款	七.16	43,611,151.20	367,308,574.36	353,603,066.27	197,179,891.21
一年内到期的非流动负债	七.17	140,000,000.00	190,000,000.00	200,000,000.00	76,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		1,098,168,673.07	1,844,048,803.47	1,837,984,179.44	846,364,649.01
非流动负债：					
长期借款	七.18	554,100,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00	543,000,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		554,100,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00	543,000,000.00
负债合计		1,652,268,673.07	2,245,448,803.47	2,447,984,179.44	1,389,364,649.01
所有者权益					
实收资本	七.19	400,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
减：库存股					
资本公积					
盈余公积	七.20	63,009,540.63	41,755,318.96	13,118,446.40	5,103,819.15
未分配利润	七.21	567,085,865.58	375,797,870.60	118,066,017.58	45,934,372.30
外币报表折算差额					
归属于母公司所有者权益合计		1,030,095,406.21	667,553,189.56	381,184,463.98	301,038,191.45
少数股东权益			19,503,168.12	19,213,274.05	
所有者权益合计		1,030,095,406.21	687,056,357.68	400,397,738.03	301,038,191.45
负债及所有者权益总计		2,682,364,079.28	2,932,505,161.15	2,848,381,917.47	1,690,402,840.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司资产负债表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动资产：					
货币资金		241,754,342.96	14,546,399.87	57,756,713.08	145,424,139.66
交易性金融资产			248,209.07		
应收票据					
应收账款					
其他应收款	八.1	67,622,201.94	311,796,283.66	270,896,940.88	164,192,510.15
预付款项		209,471,844.47	156,796,589.01	211,054,369.43	360,878,943.99
应收利息					
应收股利					
存货		2,116,335,754.55	1,952,012,931.71	1,766,093,634.93	1,003,200,185.62
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		2,635,184,143.92	2,435,400,413.32	2,305,801,658.32	1,673,695,779.42
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	八.2	4,431,460.61	203,854,224.46	131,775,108.79	1,487,458.38
投资性房地产					
固定资产原价		8,371,137.76	8,371,137.76	6,644,499.76	2,256,663.76
减：累计折旧		3,326,442.59	2,956,084.52	1,624,235.30	741,141.73
固定资产净值		5,044,695.17	5,415,053.24	5,020,264.46	1,515,522.03
减：固定资产减值准备					
固定资产		5,044,695.17	5,415,053.24	5,020,264.46	1,515,522.03
工程物资					
在建工程					6,575,334.50
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用		3,187,156.27	3,476,897.74	4,635,863.62	
递延所得税资产		34,516,623.31	27,289,889.74	10,353,249.57	7,128,746.13
其他非流动资产					
非流动资产合计		47,179,935.36	240,036,065.18	151,784,486.44	16,707,061.04
资产总计		2,682,364,079.28	2,675,436,478.50	2,457,586,144.76	1,690,402,840.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司资产负债表(续)

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款		17,809,725.40	33,227,513.40	32,872,028.82	1,691,340.13
预收款项		668,804,116.49	984,495,493.49	1,063,456,372.32	562,735,175.00
应付职工薪酬		646,108.60	594,092.00		467.00
应交税费		227,297,571.38	97,650,259.87	-33,490,327.67	8,757,775.67
应付利息					
应付手续费及佣金					
其他应付款		43,611,151.20	293,275,201.12	202,595,730.07	197,179,891.21
一年内到期的非流动负债		140,000,000.00	190,000,000.00	200,000,000.00	76,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		1,098,168,673.07	1,599,242,559.88	1,465,433,803.54	846,364,649.01
非流动负债：					
长期借款		554,100,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00	543,000,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		554,100,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00	543,000,000.00
负债合计		1,652,268,673.07	2,000,642,559.88	2,075,433,803.54	1,389,364,649.01
所有者权益					
实收资本		400,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
减：库存股					
资本公积					
盈余公积		63,009,540.63	42,479,391.87	13,215,234.13	5,103,819.15
未分配利润		567,085,865.58	382,314,526.75	118,937,107.09	45,934,372.30
外币报表折算差额					
归属于母公司所有者权益合计		1,030,095,406.21	674,793,918.62	382,152,341.22	301,038,191.45
少数股东权益					
所有者权益合计		1,030,095,406.21	674,793,918.62	382,152,341.22	301,038,191.45
负债及所有者权益总计		2,682,364,079.28	2,675,436,478.50	2,457,586,144.76	1,690,402,840.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并利润表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
一、营业收入	七.22	482,538,759.00	1,136,541,625.00	350,095,948.00	352,831,747.00
减：营业成本	七.22	138,044,716.89	566,030,636.50	167,738,233.33	195,553,291.78
营业税金及附加	七.23	62,971,308.05	128,429,203.63	38,685,602.25	38,987,908.04
销售费用		1,628,060.46	15,260,429.52	11,937,601.68	11,113,587.53
管理费用		7,056,983.59	28,304,599.78	15,505,747.41	7,980,869.00
财务费用	七.24	23,206.24	727,128.43	-106,977.68	-2,112,096.34
资产减值损失	七.25	33,635.76	-1,863,371.82	-3,235,210.75	3,570,046.84
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七.26		-1,790.93		
投资收益（损失以“－”号填列）	七.27	8,256,475.34	69,115.67	-212,349.59	55,906.10
其中：对联营企业和合营企业的投资					
二、营业利润		281,037,323.35	399,720,323.70	119,358,602.17	97,794,046.25
加：营业外收入	七.28	0.00	126,614.01	0.80	200.00
减：营业外支出	七.29	8,073.24	14,203,506.36	2,566,483.00	1,985,411.45
其中：非流动资产处置损失					
三、利润总额（亏损以“－”号填列）		281,029,250.11	385,643,431.35	116,792,119.97	95,808,834.80
减：所得税费用	七.30	68,578,947.34	99,984,811.70	36,790,472.77	22,189,410.71
四、净利润（净亏损以“－”填列）		212,450,302.77	285,658,619.65	80,001,647.20	73,619,424.09
归属于母公司股东的净利润		212,542,216.65	286,368,725.58	80,146,272.53	73,619,424.09
被合并方在合并前实现的净利润					
少数股东损益		-91,913.88	-710,105.93	-144,625.33	
五、每股收益					
1、基本每股收益		0.850	1.145	0.321	0.294
2、稀释每股收益		0.850	1.145	0.321	0.294

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司利润表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
一、营业收入	八.3	482,538,759.00	1,136,541,625.00	350,095,948.00	352,831,747.00
减：营业成本	八.3	138,044,716.89	566,030,636.50	167,738,233.33	195,553,291.78
营业税金及附加	八.4	62,971,308.05	128,429,203.63	38,685,602.25	38,987,908.04
销售费用		1,628,060.46	15,260,429.52	11,937,601.68	11,113,587.53
管理费用		6,067,882.85	21,672,079.15	15,325,006.78	7,980,869.00
财务费用	八.5	27,638.31	-155,436.35	-106,977.68	-2,112,096.34
资产减值损失	八.6	33,635.76	-1,138,723.56	-4,477,560.00	3,570,046.84
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	八.7		-1,790.93		
投资收益（损失以“－”号填列）	八.8	122,973.86	69,115.67	-212,349.59	55,906.10
其中：对联营企业和合营企业的投资					
二、营业利润		273,888,490.54	406,510,760.85	120,781,692.05	97,794,046.25
加：营业外收入			126,614.01	0.80	200.00
减：营业外支出		8,055.61	14,192,147.83	2,566,483.00	1,985,411.45
其中：非流动资产处置损失					
三、利润总额（亏损以“－”号填列）		273,880,434.93	392,445,227.03	118,215,209.85	95,808,834.80
减：所得税费用		68,578,947.34	99,803,649.63	37,101,060.08	22,189,410.71
四、净利润（净亏损以“－”填列）		205,301,487.59	292,641,577.40	81,114,149.77	73,619,424.09
五、每股收益					
1、基本每股收益		0.821	1.171	0.324	0.294
2、稀释每股收益		0.821	1.171	0.324	0.294

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并现金流量表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年1-3月	2008年	2007年	2006年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		166,847,382.00	1,001,874,844.17	850,817,146.13	807,111,082.00
收到的税费返还					
收到的其他与经营活动有关的现金	七.32	423,923,014.61	584,708.26	206,025.07	29,946.25
现金流入小计		590,770,396.61	1,002,459,552.43	851,023,171.20	807,141,028.25
购买商品、接受劳务支付的现金		386,998,347.40	695,586,872.98	637,147,593.94	629,252,420.81
支付给职工以及为职工支付的现金		4,236,812.70	14,164,290.08	4,650,096.98	3,802,176.86
支付的各项税费		9,173,878.52	125,979,811.08	77,918,899.63	48,257,449.65
支付的其他与经营活动有关的现金	七.33	330,771,947.07	103,077,295.87	354,641,266.64	167,422,437.46
现金流出小计		731,180,985.69	938,808,270.01	1,074,357,857.19	848,734,484.78
经营活动产生的现金流量净额		-140,410,589.08	63,651,282.42	-223,334,685.99	-41,593,456.53
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资所收到的现金		120,293,946.78			1,000,000.00
取得投资收益所收到的现金					68,447.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-3,170,608.35			
合并子公司收到的子公司期初现金				885,368.69	
收到的其他与投资活动有关的现金					
现金流入小计		117,123,338.43		885,368.69	1,068,447.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		55,560.00	1,964,888.00	4,394,696.00	503,010.00
投资所支付的现金			250,000.00		1,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付的其他与投资活动有关的现金					
现金流出小计		55,560.00	2,214,888.00	4,394,696.00	2,003,010.00
投资活动产生的现金流量净额		117,067,778.43	-2,214,888.00	-3,509,327.31	-934,562.28
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资所收到的现金		150,000,000.00	1,000,000.00	16,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
借款所收到的现金		160,000,000.00	209,800,000.00	470,000,000.00	479,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金					
现金流入小计		310,000,000.00	210,800,000.00	486,500,000.00	479,000,000.00
偿还债务所支付的现金		57,300,000.00	278,400,000.00	279,000,000.00	255,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		15,852,672.15	55,994,252.07	32,662,764.57	53,659,980.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付的其他与筹资活动有关的现金					
现金流出小计		73,152,672.15	334,394,252.07	311,662,764.57	308,659,980.32
筹资活动产生的现金流量净额		236,847,327.85	-123,594,252.07	174,837,235.43	170,340,019.68
四、汇率变动对现金的影响			157.53	164.09	2,316,354.35
五、现金及现金等价物净增加额		213,504,517.20	-62,157,700.12	-52,006,613.78	130,128,355.22
加：期初现金及现金等价物		31,259,825.76	93,417,525.88	145,424,139.66	15,295,784.44
六、期末现金及现金等价物		244,764,342.96	31,259,825.76	93,417,525.88	145,424,139.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司现金流量表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年1-3月	2008年	2007年	2006年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		166,847,382.00	1,001,874,844.17	850,817,146.13	807,111,082.00
收到的税费返还					
收到的其他与经营活动有关的现金		344,139,880.54	484,712.13	206,025.07	29,946.25
现金流入小计		510,987,262.54	1,002,359,556.30	851,023,171.20	807,141,028.25
购买商品、接受劳务支付的现金		386,998,347.40	352,724,287.76	637,147,593.94	629,252,420.81
支付给职工以及为职工支付的现金		4,236,812.70	13,147,638.27	4,589,237.25	3,802,176.86
支付的各项税费		9,173,878.52	124,791,727.08	77,918,899.63	48,257,449.65
支付的其他与经营活动有关的现金		263,709,600.83	214,309,046.36	249,484,430.48	167,422,437.46
现金流出小计		664,118,639.45	704,972,699.47	969,140,161.30	848,734,484.78
经营活动产生的现金流量净额		-153,131,376.91	297,386,856.83	-118,116,990.10	-41,593,456.53
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资所收到的现金		139,293,946.78			1,000,000.00
取得投资收益所收到的现金					68,447.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
合并子公司收到的子公司期初现金					
收到的其他与投资活动有关的现金					
现金流入小计		139,293,946.78			1,068,447.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			1,726,638.00	4,387,836.00	503,010.00
投资所支付的现金			72,260,000.00	123,500,000.00	1,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付的其他与投资活动有关的现金					
现金流出小计			73,986,638.00	127,887,836.00	2,003,010.00
投资活动产生的现金流量净额		139,293,946.78	-73,986,638.00	-127,887,836.00	-934,562.28
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资所收到的现金		150,000,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
借款所收到的现金		160,000,000.00	59,800,000.00	470,000,000.00	479,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金					
现金流入小计		310,000,000.00	59,800,000.00	470,000,000.00	479,000,000.00
偿还债务所支付的现金		57,300,000.00	278,400,000.00	279,000,000.00	255,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		11,654,626.78	48,010,689.57	32,662,764.57	53,659,980.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付的其他与筹资活动有关的现金					
现金流出小计		68,954,626.78	326,410,689.57	311,662,764.57	308,659,980.32
筹资活动产生的现金流量净额		241,045,373.22	-266,610,689.57	158,337,235.43	170,340,019.68
四、汇率变动对现金的影响			157.53	164.09	2,316,354.35
五、现金及现金等价物净增加额		227,207,943.09	-43,210,313.21	-87,667,426.58	130,128,355.22
加：期初现金及现金等价物		14,546,399.87	57,756,713.08	145,424,139.66	15,295,784.44
六、期末现金及现金等价物		241,754,342.96	14,546,399.87	57,756,713.08	145,424,139.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009年1-3月							
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00			41,755,318.96	375,797,870.60		19,503,168.12	687,056,357.68
加：1. 会计政策变更								
2. 前期差错更正								
二、本年初余额	250,000,000.00			41,755,318.96	375,797,870.60		19,503,168.12	687,056,357.68
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	150,000,000.00			21,254,221.67	191,287,994.98		-19,503,168.12	343,039,048.53
（一）本年净利润					212,542,216.65		-91,913.88	212,450,302.77
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计					212,542,216.65		-91,913.88	212,450,302.77
（三）所有者投入资本	150,000,000.00						-19,411,254.24	130,588,745.76
1. 所有者本期投入资本	150,000,000.00							150,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他							-19,411,254.24	-19,411,254.24
（四）本年利润分配				21,254,221.67	-21,254,221.67			
1. 提取盈余公积				21,254,221.67	-21,254,221.67			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	400,000,000.00			63,009,540.63	567,085,865.58			1,030,095,406.21

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2008年度							
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00			13,118,446.40	118,066,017.58		19,213,274.05	400,397,738.03
加：1. 会计政策变更								
2. 前期差错更正								
二、本年初余额	250,000,000.00			13,118,446.40	118,066,017.58		19,213,274.05	400,397,738.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				28,636,872.56	257,731,853.02		289,894.07	286,658,619.65
（一）本年净利润					286,368,725.58		-710,105.93	285,658,619.65
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计					286,368,725.58		-710,105.93	285,658,619.65
（三）所有者投入资本							1,000,000.00	1,000,000.00
1. 所有者本期投入资本							1,000,000.00	1,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）本年利润分配				28,636,872.56	-28,636,872.56			
1. 提取盈余公积				28,636,872.56	-28,636,872.56			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	250,000,000.00			41,755,318.96	375,797,870.60		19,503,168.12	687,056,357.68

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2007年度							
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00			5,103,819.15	38,805,626.17			293,909,445.32
加：1. 会计政策变更					7,128,746.13			7,128,746.13
2. 前期差错更正								
二、本年年初余额	250,000,000.00			5,103,819.15	45,934,372.30			301,038,191.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				8,014,627.25	72,131,645.28		19,213,274.05	99,359,546.58
（一）本年净利润					80,146,272.53		-144,625.33	80,001,647.20
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计					80,146,272.53		-144,625.33	80,001,647.20
（三）所有者投入资本							19,357,899.38	19,357,899.38
1. 所有者本期投入资本							16,500,000.00	16,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他							2,857,899.38	2,857,899.38
（四）本年利润分配				8,014,627.25	-8,014,627.25			
1. 提取盈余公积				8,014,627.25	-8,014,627.25			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	250,000,000.00			13,118,446.40	118,066,017.58		19,213,274.05	400,397,738.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2006年度							
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00				-23,407,995.07			226,592,004.93
加：1. 会计政策变更					826,762.43			826,762.43
2. 前期差错更正								
二、本年年年初余额	250,000,000.00				-22,581,232.64			227,418,767.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				5,103,819.15	68,515,604.94			73,619,424.09
（一）本年净利润					73,619,424.09			73,619,424.09
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计					73,619,424.09			73,619,424.09
（三）所有者投入资本								
1. 所有者本期投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）本年利润分配				5,103,819.15	-5,103,819.15			
1. 提取盈余公积				5,103,819.15	-5,103,819.15			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	250,000,000.00			5,103,819.15	45,934,372.30			301,038,191.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009年1-3月						
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00			42,479,391.87	382,314,526.75		674,793,918.62
加：1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
二、本年初余额	250,000,000.00			42,479,391.87	382,314,526.75		674,793,918.62
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	150,000,000.00			20,530,148.76	184,771,338.83		355,301,487.59
（一）本年净利润					205,301,487.59		205,301,487.59
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计					205,301,487.59		205,301,487.59
（三）所有者投入资本	150,000,000.00						150,000,000.00
1. 所有者本期投入资本	150,000,000.00						150,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）本年利润分配				20,530,148.76	-20,530,148.76		
1. 提取盈余公积				20,530,148.76	-20,530,148.76		
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	400,000,000.00			63,009,540.63	567,085,865.58		1,030,095,406.21

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2008年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00			13,215,234.13	118,937,107.09		382,152,341.22
加： 1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
二、本年初余额	250,000,000.00			13,215,234.13	118,937,107.09		382,152,341.22
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				29,264,157.74	263,377,419.66		292,641,577.40
（一）本年净利润					292,641,577.40		292,641,577.40
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计					292,641,577.40		292,641,577.40
（三）所有者投入资本							
1. 所有者本期投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）本年利润分配				29,264,157.74	-29,264,157.74		
1. 提取盈余公积				29,264,157.74	-29,264,157.74		
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	250,000,000.00			42,479,391.87	382,314,526.75		674,793,918.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2007年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00			5,103,819.15	38,805,626.17		293,909,445.32
加：1. 会计政策变更					7,128,746.13		7,128,746.13
2. 前期差错更正							
二、本年年初余额	250,000,000.00			5,103,819.15	45,934,372.30		301,038,191.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				8,111,414.98	73,002,734.79		81,114,149.77
（一）本年净利润					81,114,149.77		81,114,149.77
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计					81,114,149.77		81,114,149.77
（三）所有者投入资本							
1. 所有者本期投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）本年利润分配				8,111,414.98	-8,111,414.98		
1. 提取盈余公积				8,111,414.98	-8,111,414.98		
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	250,000,000.00			13,215,234.13	118,937,107.09		382,152,341.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2006年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00				-23,407,995.07		226,592,004.93
加：1. 会计政策变更					826,762.43		826,762.43
2. 前期差错更正							
二、本年年初余额	250,000,000.00				-22,581,232.64		227,418,767.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				5,103,819.15	68,515,604.94		73,619,424.09
（一）本年净利润					73,619,424.09		73,619,424.09
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计					73,619,424.09		73,619,424.09
（三）所有者投入资本							
1. 所有者本期投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）本年利润分配				5,103,819.15	-5,103,819.15		
1. 提取盈余公积				5,103,819.15	-5,103,819.15		
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	250,000,000.00			5,103,819.15	45,934,372.30		301,038,191.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

名城地产（福建）有限公司

财务报表附注

2006 年 1 月 1 日至 2009 年 3 月 31 日

（除特别说明，均以人民币元表述）

一、公司基本情况

（一）历史沿革

（1）2004 年 3 月 26 日本公司成立

2004 年 3 月 5 日，福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）、钱江集团有限公司（以下简称“钱江集团”）和香港利伟集团有限公司（以下简称“香港利伟”）三方签署《合资经营名城地产（福建）有限公司合同》，约定共同投资经营名城地产（福建）有限公司（以下简称“本公司”），注册资本 1.66 亿元，其中东福实业以现金出资 4,980 万元，占注册资本 30%；钱江集团以现金出资 7,470 万元，占注册资本 45%；香港利伟以美元折合人民币 4,150 万元出资，占注册资本 25%。

2004 年 3 月 26 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《关于同意设立名城地产（福建）有限公司的批复》（闽外经贸资审字[2004]009 号），批准由东福实业、钱江集团和香港利伟共同出资设立本公司。同日，福建省人民政府出具了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府合资字[2004]0003 号）。

2004 年 3 月 26 日，本公司取得了注册号为“企合闽榕总副字第 006407 号”的《企业法人营业执照》。

本公司成立时，股权结构及股东出资情况如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	4,980.00	30.00%	0.00	0.00%	境内法人股
钱江集团	7,470.00	45.00%	0.00	0.00%	国有法人股
香港利伟	4,150.00	25.00%	0.00	0.00%	外资股
合 计	16,600.00	100.00%	0.00	0.00%	

（2）2004 年 3-7 月，本公司实收资本情况

截至 2004 年 3 月 2 日，钱江集团以货币资金出资 7,470 万元，2004 年 3 月 29 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 006 号验资报告验证。

截至 2004 年 4 月 21 日，东福实业和香港利伟分别以货币资金出资 3,500 万元、120.9985 万美元（折合人民币 10,014,940.34 元），2004 年 4 月 22 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 008 号验资报告验证。

截至 2004 年 5 月 9 日，东福实业以货币资金出资 1,480 万元，2004 年 5 月 11 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 013 号验资报告验证。

截至 2004 年 7 月 8 日，香港利伟以货币资金出资 2,953,287.38 美元（折合人民币 24,444,028.55 元），2004 年 7 月 21 日经福建建联有限责任公司会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 019 号验资报告验证。

截至 2004 年 7 月 8 日，本公司股权结构及股东出资情况如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%	境内法人股
钱江集团	7,470.00	45.00%	7,470.00	45.00%	国有法人股
香港利伟	4,150.00	25.00%	3,445.897	20.76%	外资股
合 计	16,600.00	100.00%	15,895.897	95.76%	

（3）2004 年 8 月，本公司股东第一次转让股权

2004 年 7 月 27 日，钱江集团与 CHINA WORLD INVESTMENT PTE.LTD（简称“世界投资”）签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15%股权转让给世界投资；同日，香港利伟与世界投资签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15%股权转让给世界投资。

2004 年 8 月 9 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司股权转让等事项的批复》（闽外经贸资 [2004]167 号），同意钱江集团和香港利伟分别将持有本公司 15%股权转让给世界投资。

本次股权转让后，本公司股权结构如下：

股东姓名或名 称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
钱江集团	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%	国有法人股
东福实业	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%	境内法人股
香港利伟	1,660.00	10.00%	955.897	5.76%	外资股
世界投资	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%	外资股
合 计	16,600.00	100.00%	15,895.897	95.76%	

（4）2004 年 8 月，本公司第一次增资

2004 年 8 月 11 日，本公司董事会决议增加注册资本 8,400 万元，增资后注册资本变更为 25,000 万元，股东出资比例不变。

2004 年 8 月 25 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司增资的批复》（闽外经贸资[2004]192 号），同意了本公司的增资事宜。

截至 2004 年 8 月 12 日，香港利伟以货币资金出资 850,684.57 美元（折合人民币 7,041,031.11

元)，2004 年 8 月 13 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 023 号验资报告验证。

截至 2004 年 8 月 19 日，钱江集团以货币资金出资 2,520 万元，于 2004 年 9 月 6 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 024 号验资报告验证。

截至 2004 年 9 月 9 日，东福实业、香港利伟、世界投资分别以货币资金出资 2,520 万元、1,014,897.24 美元（折合人民币 840 万元）、3,044,691.13 美元（折合人民币 2,520 万元），2004 年 9 月 13 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 027 号验资报告验证。

本次增资后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%	国有法人股
香港利伟	2,500.00	10.00%	2,500.00	10.00%	外资股
世界投资	<u>7,500.00</u>	<u>30.00%</u>	<u>7,500.00</u>	<u>30.00%</u>	外资股
合 计	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	

（5）2006 年 10 月，本公司股东第二次转让股权

2006 年 9 月 22 日，世界投资与东福实业签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15%股权转让给东福实业；同日，世界投资与香港利伟签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15%股权转让给香港利伟。

2006 年 10 月 11 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2006]350 号），同意世界投资将持有本公司 30%股权分别转让给东福实业及香港利伟。

本次股权转让后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	11,250.00	45.00%	11,250.00	45.00%	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%	国有法人股
香港利伟	<u>6,250.00</u>	<u>25.00%</u>	<u>6,250.00</u>	<u>25.00%</u>	外资股
合 计	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	

（6）2009 年 3 月，本公司第三次股权转让

2009 年 2 月 26 日，香港利伟分别与东福实业、福州创元贸易有限公司（以下简称“创元贸易”）、

福州锦昌贸易有限公司（以下简称“锦昌贸易”）、福州三嘉制冷设备有限公司（以下简称“三嘉制冷”）签订《股权转让协议》，将其持有本公司 5.5%股权转让给东福实业，将其持有本公司 10%股权转让给创元贸易、将其持有本公司 5%股权转让给锦昌贸易、将其持有本公司 4.5%股权转让给三嘉制冷。

2009 年 3 月 13 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2009]61 号），同意香港利伟将持有本公司 25%股权分别转让给东福实业、创元贸易、锦昌贸易及三嘉制冷。

本次股权转让后，本公司由中外合资经营企业变更为有限责任公司，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	12,625.00	50.50%	12,625.00	50.50%	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%	国有法人股
锦昌贸易	1,250.00	5.00%	1,250.00	5.00%	境内法人股
三嘉制冷	1,125.00	4.50%	1,125.00	4.50%	境内法人股
创元贸易	2,500.00	10.00%	2,500.00	10.00%	境内法人股
合 计	25,000.00	100.00%	25,000.00	100.00%	

（7）2009 年 3 月，本公司第二次增资

2009 年 3 月 25 日，本公司董事会决议增加注册资本 1.5 亿元，增资后注册资本变更为 4 亿元，其中东福实业认缴 7,575 万元，钱江集团认缴 4,500 万元，锦昌贸易认缴 1,450 万元，三嘉制冷认缴 1,475 万元。

截至 2009 年 3 月 27 日，本公司已收到上述股东缴纳增资款合计 1.5 亿元，均为货币资金，于 2009 年 3 月 27 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2009）内验字第 020 号验资报告验证。

本次增资后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	20,200.00	50.50%	20,200.00	50.50%	境内法人股
钱江集团	12,000.00	30.00%	12,000.00	30.00%	国有法人股
锦昌贸易	2,700.00	6.75%	2,700.00	6.75%	境内法人股
三嘉制冷	2,600.00	6.50%	2,600.00	6.50%	境内法人股
创元贸易	2,500.00	6.25%	2,500.00	6.25%	境内法人股
合 计	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%	

（二）企业法人营业执照注册号码：350100400001079

（三）本公司注册地址：福州开发区科技园区快安大道创新楼 606 室

（四）法定代表人：ZHANG XING

（五）本公司经营范围：综合房地产开发（凡涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期内从事生产经营活动）

二．财务报表编制基础

本公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》。本公司 2006 年度财务报表原按企业会计准则和《企业会计制度》及有关补充规定编制，根据中国证监会证监发[2006]136 号《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》和证监会会计字[2007]10 号《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的相关规定确定 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数，并以此为基础，分析《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条对可比期间利润表和可比期初资产负债表的影响，按照追溯调整的原则，将调整后的可比期间利润表和资产负债表作为 2006 年度财务报表。

附注中列示的比较期间的备考利润表系按照 2006 年 2 月财政部颁发的《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定并假设以 2006 年 1 月 1 日作为首次执行日进行确认和计量，在此模拟假设的基础上编制的报告期利润表。

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，并基于本附注第四部分所述的主要会计政策、会计估计而编制。

三．遵循企业会计准则的声明

本公司声明编制的财务报表符合财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量情况。

四．主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部 2006 年 2 月颁发的《企业会计准则》。

2. 会计期间

本公司以 1 月 1 日起至 12 月 31 日为一个会计年度。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 计量属性和计量属性在报告期发生变化的报表项目

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（1）本报告期采用的计量属性

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

（2）计量属性在报告期发生变化的报表项目

报告期内计量属性未发生变化。

5. 外币业务核算方法

本公司会计年度内涉及的外币经营业务，采用交易发生日中国人民银行公布的外汇市场汇率（中间价）折合为记账本位币金额。

在资产负债表日，外币货币性项目按照中国人民银行公布的外汇市场汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

6. 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

7. 金融资产和金融负债的核算方法

（1）金融工具的确认依据

当本公司成为金融工具合同一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

（2）金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两大类。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债:包括交易性金融资产或金融负债和指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债:

- a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；
- b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益

工具结算的衍生工具除外。

指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

② 持有至到期投资:是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

③ 应收款项:是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④ 可供出售金融资产:是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

⑤ 其他金融负债：指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（3）金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

② 持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

③ 应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

④ 可供出售金融资产，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤ 其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

⑥ 公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

⑦ 摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

⑧ 实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（4）金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- a、所转移金融资产的账面价值；
- b、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

③ 本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- a、终止确认部分的账面价值；
- b、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

④ 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项

金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

（5）金融资产减值

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断金融资产是否存在减值迹象。当发生减值迹象时，对金融资产计提减值准备。

① 应收款项

本公司于资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额500万元及以上。

对于年末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例5%（除单独进行减值测试确实不存在坏账情况外）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例。

② 持有至到期投资

资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失的计量规定办理。

③ 可供出售金融资产

资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析判断，分析判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

确认减值损失后，在随后的会计期间有客观证据表明公允价值已上升，且客观上与原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资发生的减值损失转回计入所有者权益，可供出售债务工具投资发生的减值损失转回计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制或重大影响，没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不得转回。

8. 存货的确认和计量

（1）本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发

成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

（2）存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

（3）开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

（4）公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

（5）出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

（6）存货盘存制度采用永续盘存制。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提提取存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

9. 长期股权投资的确认和计量

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

（1）初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

① 合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b、非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的

控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益（营业外收入）。为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本（债券及权益工具的发行费用除外）。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

(2)后续计量

对子公司的长期股权投资采用成本法核算,编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

a、采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

b、采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时，在被投资单位账面净利润的基础上，对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算

确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

10. 固定资产计价及其折旧方法

（1）确认标准：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个年度的有形资产。

（2）初始计量：固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号——借款费用》应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。应计入固定资产成本的借款费用，按照《企业会计准则第17号——借款费用》处理。

投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值入账，待确定实际成本后再进行调整。

（3）计提折旧：固定资产折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率(原值的4%)确定折旧率，各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物	10-40	2.4-9.6
机械设备	8-14	6.86-12
运输设备	5-10	19.60-19.20
办公设备及其他	5-10	19.60-19.20

（4）因开工不足、自然灾害等导致连续6个月停用的固定资产确认为闲置固定资产（季节性停用除外）。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

（5）资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本附注四、14所述方法计提固定资

产减值准备

11. 在建工程核算方法

（1）在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

（2）在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（3）资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本附注四、14 所述方法计提在建工程减值准备。

12. 无形资产核算方法

（1）无形资产按成本进行初始计量。

（2）根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

（3）对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

（4）使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

（5）资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本附注四、14 所述方法计提无形资产减值准备。

（6）内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

13. 长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

14. 资产减值

(1) 在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、在建工程、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

(2) 是否存在减值迹象的判断

① 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

② 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

③ 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④ 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤ 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥ 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

(3) 资产组的认定

以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间保持一致。

几项资产的组合生产的产品（或者其他产出）存在活跃市场的，即使部分或者所有这些产品（或者其他产出）均供内部使用，也在符合前款规定的情况下，将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响，按照企业管理层在公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组（或者资产组组合，下同）进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组（包括商誉）是否发生了减值。上述资产组发生减值的，将该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

(4) 上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

15. 借款费用的核算方法

企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，应当按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，本公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款存在折价或者溢价的，应当按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，本公司予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

16. 职工薪酬

职工薪酬是指为获取职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、各种补贴及货币、非货币性福利等相关支出。

公司根据职工为其提供服务的会计期间，按职工提供服务的受益对象，将职工薪酬计入相关资产成本或当期损益：

（1）由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；

（2）由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；

（3）因解除与职工的劳动关系给予的补偿，计入当期管理费用；

除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

17. 收入确认原则

（1）房地产销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（2）提供劳务收入

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

（3）让渡资产使用权收入

相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

18. 政府补助

（1）确认原则：政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

- ①企业能够满足政府补助所附条件；
- ②企业能够收到政府补助。

（2）计量：政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（3）会计处理：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

- ①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。
- ②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

19. 递延所得税资产及负债的确认

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面价值之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

20. 企业所得税的确认和计量

(1) 公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

(2) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 递延所得税资产的确认依据

① 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

a、该项交易不是企业合并；

b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

② 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③ 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(4) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

① 商誉的初始确认；

② 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

a、该项交易不是企业合并；

b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③ 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(5) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

21. 会计政策、会计估计变更的说明

公司自 2007 年 1 月 1 日起，根据财政部财会[2006]3 号文关于《印发〈企业会计准则第 1 号—存货〉等 38 项具体准则的通知》，执行新《企业会计准则》。会计政策进行如下变更：

公司所得税原采用应付税款法核算，根据新会计准则应将资产账面价值小于资产计税基础的差额计算递延所得税资产，资产账面价值大于资产计税基础的差额计算递延所得税负债，并调整年初留存收益。本会计政策变更确认的 2006 年度递延所得税资产为 7,128,746.13 元；增加 2006 年年初的留存收益 826,762.43 元，减少 2006 年度所得税费用 6,301,983.70 元。

22. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，合并了本公司及本公司直接或间接控制的子公司、特殊目的主体的财务报表。控制是指本公司有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

(2) 购买或出售子公司股权的处理

本公司将与购买或出售子公司股权所有权相关的风险和报酬实质上发生转移的时间确认为购买日和出售日。对于非同一控制下企业合并取得或出售的子公司，在购买日后及出售日前的经营成果及现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；对于同一控制下企业合并取得的子公司，自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量也已包括在合并利润表和合并现金流量表中并单独列示，合并财务报表的比较数也已作出了相应的调整。

购买子公司少数股权所形成的长期股权投资，公司在编制合并财务报表时，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整所有者权益(资本公积)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(3) 当子公司的会计政策、会计期间与母公司不一致时，对子公司的财务报表进行调整。

如果子公司执行的会计政策与本公司不一致，编制合并财务报表时已按照本公司的会计政策对子公司财务报表进行了相应的调整；对非同一控制下企业合并取得的子公司，已按照购买日该公司可辨认的资产、负债及或有负债的公允价值对子公司财务报表进行了相应的调整。

(4) 合并方法

在编制合并财务报表时，本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账户及交易将予以抵销。

被合并子公司净资产属于少数股东权益的部分在合并财务报表的股东权益中单独列报。少数股东分担的亏损如果超过其在子公司的权益份额，如该少数股东有义务且有能力弥补，则冲减少数股东权益；否则有关超额亏损将由本公司承担。

五、主要税项

税（费）种类	适用税率	备 注
营业税	5%	按应税收入计缴
土地增值税	1%、2%、4% 超率累计税率 30%-60%	按预售收入预征 房地产销售收入-扣除项目金额
教育费附加	1%	按应纳流转税
企业所得税	30%、25%	按应纳税所得额计缴

1、根据榕地税（2005）36 号文规定，本公司住宅按 1%预缴土地增值税；根据榕地税（2008）56 号文规定，本公司自 2008 年 5 月 1 日开始，普通住宅按 1%预缴土地增值税，非普通住宅按 2%预缴土地增值税，非住宅按 4%预缴土地增值税。

2、本公司 2006-2007 年度执行 30%的企业所得税率，自 2008 年开始执行 25%的企业所得税税率。

六、企业合并及合并财务报表范围

（一）合并范围子公司基本情况

子公司名称	注册地	注册资本	投资额	股权比例	表决权比例	主要业务
1. 呼和浩特名城地产有限公司	呼和浩特	5,000 万元	5,000 万元	100%	100%	房地产开发
2. 内蒙古长融房地产开发有限公司	呼和浩特	15,000 万元	13,050 万元	87%	87%	房地产开发
3. 内蒙古名城实业发展有限公司	呼和浩特	10,000 万元	1,900 万元	95%	95%	矿产资源开发咨询及销售等
4. 福州英家皇道物业管理有限公司	福州市	301 万元	301 万元	100%	100%	物业管理

（二）联营企业基本情况：

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例%	表决权比例
福州名城物业管理有限公司	福州市	物业管理	500.00	30%	30%

（三）合并财务报表范围变化情况

1、根据 2007 年 11 月 25 日内蒙古长融房地产开发有限公司股权转让协议，本公司出资 700 万元取得内蒙古长融房地产开发有限公司 70%的股权，根据 2007 年 12 月 2 日内蒙古长融房地产开发

有限公司股东会决议，本公司对其增资至 13,050 万元，取得内蒙古长融房地产开发有限公司 87% 的股权。根据 2009 年 3 月 23 日内蒙古长融房地产开发有限公司股权转让协议，本公司将持有的内蒙古长融房地产开发有限公司 87% 的股权全部转让给福州联众置业有限公司。

2、根据 2008 年 1 月 10 日出资协议，本公司与自然人鲍金林签订的共同出资成立内蒙古名城实业发展有限公司的出资协议，本公司出资额 9,500 万元，占 95% 股权，第一期出资 1,900 万元；第二期出资日为 2010 年 1 月 9 日。根据 2009 年 3 月 19 日内蒙古名城实业发展有限公司股权转让协议，本公司将持有的内蒙古名城实业发展有限公司 95% 的股权全部转让给内蒙古长融房地产开发有限公司。

3、根据本公司 2008 年 1 月 22 日董事会决议，本公司出资 5,000 万元设立全资子公司呼和浩特名城地产有限公司。根据 2009 年 3 月 17 日呼和浩特名城地产有限公司股权转让及债务代偿协议，本公司将持有的呼和浩特名城地产有限公司 100% 的股权全部转让给内蒙古何西置业开发有限公司。

4、根据本公司 2008 年 11 月 6 日董事会决议，本公司出资 301 万元设立全资子公司福州英家皇道物业管理有限公司。

综上所述，本公司 2007 年度新增合并子公司内蒙古长融房地产开发有限公司，2008 年度新增内蒙古名城实业发展有限公司、呼和浩特名城地产有限公司和福州英家皇道物业管理有限公司，2009 年 3 月减少合并子公司内蒙古长融房地产开发有限公司、内蒙古名城实业发展有限公司和呼和浩特名城地产有限公司。

七、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	<u>2009.3.31</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>2006.12.31</u>
库存现金	175,455.07	138,816.93	2,882,927.49	49,320.47
银行存款	<u>244,588,887.89</u>	<u>31,121,008.83</u>	<u>90,534,598.39</u>	<u>145,374,819.19</u>
合 计	<u>244,764,342.96</u>	<u>31,259,825.76</u>	<u>93,417,525.88</u>	<u>145,424,139.66</u>

(1) 2009 年 3 月 31 日余额比年初增长 683.00%，主要原因是本期收到增资款以及收回内蒙古长融房地产开发有限公司、内蒙古名城实业发展有限公司、呼和浩特名城地产有限公司投资款。

(2) 截止 2009 年 3 月 31 日，无抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2. 交易性金融资产

项 目	2009.3.31			2008.12.31		
	成本	公允价值变动	公允价值	成本	公允价值变动	公允价值
基金	0.00	0.00	0.00	250,000.00	-1,790.93	248,209.07
合 计	0.00	0.00	0.00	250,000.00	-1,790.93	248,209.07

3. 其他应收款

(1) 其他应收款构成

项 目	2009.3.31				2008.12.31			
	金额	占总额 比例	坏账准备	净值	金额	占总额 比例	坏账准备	净值
单项金额重大	58,500,000.00	85.57%	250,000.00	58,250,000.00	114,661,607.20	82.39%	191,912.20	114,469,695.00
单项金额不重大但按信用风险								
特征组合后该组合的风险较大	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大	9,865,475.73	14.43%	493,273.79	9,372,201.94	24,508,536.25	17.61%	1,035,426.82	23,473,109.43
合 计	68,365,475.73	100.00%	743,273.79	67,622,201.94	139,170,143.45	100.00%	1,227,339.02	137,942,804.43

项 目	2007.12.31				2006.12.31			
	金额	占总额 比例	坏账准备	净值	金额	占总额 比例	坏账准备	净值
单项金额重大	223,019,799.80	91.70%	2,081,912.21	220,937,887.59	164,957,513.80	96.74%	6,047,875.70	158,909,638.10
单项金额不重大但按信用风险								
特征组合后该组合的风险较大	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大	20,175,972.67	8.30%	1,008,798.63	19,167,174.04	5,560,917.94	3.26%	278,045.89	5,282,872.05
合 计	243,195,772.47	100.00%	3,090,710.84	240,105,061.63	170,518,431.74	100.00%	6,325,921.59	164,192,510.15

(2) 截止 2009 年 3 月 31 日单项金额重大的其他应收款

往来单位	账面金额	计提比例	坏账金额	账龄	计提依据
福州联众置业有限公司	53,500,000.00	0.00	0.00	1 年以内	股权转让款，有具体的付款计划，不存在回款风险
安徽元一房地产发展有限公司	5,000,000.00	5.00%	250,000.00	1 年以内	与其他不重大应收款项存在类似信用风险特征
合 计	58,500,000.00	0.43%	250,000.00		

(3) 账龄分析

账 龄	2009.3.31				2008.12.31			
	金 额	比例	坏账准备	净 值	金 额	比例	坏账准备	净 值
1 年以内	61,577,668.00	90.07%	403,883.40	61,173,784.60	80,574,412.86	57.90%	675,674.66	79,898,738.20
1-2 年	2,156,472.62	3.15%	107,823.63	2,048,648.99	5,159,187.98	3.71%	257,959.40	4,901,228.58
2-3 年	2,635,479.98	3.86%	131,774.00	2,503,705.98	29,463,483.53	21.17%	95,052.01	29,368,431.52
3 年以上	1,995,855.13	2.92%	99,792.76	1,896,062.37	23,973,059.08	17.22%	198,652.95	23,774,406.13
合 计	68,365,475.73	100.00%	743,273.79	67,622,201.94	139,170,143.45	100.00%	1,227,339.02	137,942,804.43

账 龄	2007.12.31				2006.12.31			
	金 额	比例	坏账准备	净 值	金 额	比例	坏账准备	净 值
1 年以内	183,584,427.26	75.49%	2,784,857.88	180,799,569.38	92,145,372.66	54.04%	3,407,268.63	88,738,104.03
1-2 年	35,638,286.13	14.65%	107,200.01	35,531,086.12	58,373,059.08	34.23%	1,918,652.96	56,454,406.12
2-3 年	23,973,059.08	9.86%	198,652.95	23,774,406.13	20,000,000.00	11.73%	1,000,000.00	19,000,000.00
3 年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00
合 计	243,195,772.47	100.00%	3,090,710.84	240,105,061.63	170,518,431.74	100.00%	6,325,921.59	164,192,510.15

(4) 截止 2009 年 3 月 31 日其他应收款金额前五名的明细情况

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款比例	业务内容
福州联众置业有限公司	53,500,000.00	1 年以内	78.26%	股权转让款
安徽元一房地产发展有限公司	5,000,000.00	1 年以内	7.31%	往来款
福州电业局	1,194,870.00	3 年以内	1.75%	押金
福州开发区天安建筑有限公司	1,046,136.78	3 年以内	1.53%	往来款
深圳太格空间膜技术开发有限公司	169,870.00	1 年以内	0.25%	往来款
合 计	60,910,876.78		89.10%	

(5) 截止 2009 年 3 月 31 日，无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(6) 报告期内无坏账核销。

(7) 2009 年 3 月 31 日余额较年初减少 50.88%，主要是本期收回部分往来款项。

(8) 截止 2009 年 3 月 31 日，应收关联方款项见附注九、(四)。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

项 目	<u>2009.3.31</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>2006.12.31</u>
1 年以内	196,301,281.97	136,163,231.16	179,342,204.83	322,557,795.29
1-2 年	8,637,464.88	19,158,720.25	22,540,084.60	38,321,148.70
2-3 年	4,283,160.62	1,774,637.60	9,454,080.00	0.00
3 年以上	<u>249,937.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>209,471,844.47</u>	<u>157,096,589.01</u>	<u>211,336,369.43</u>	<u>360,878,943.99</u>

(2) 截止 2009 年 3 月 31 日预付款项金额前五名的明细情况

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款比例	业务内容
中建七局第三建筑有限公司	90,476,496.04	1 年以内	43.19%	预付工程款
福建汇海建工集团公司	55,071,498.81	1 年以内	26.29%	预付工程款
福清市洪涛装饰广告有限公司	42,500,000.00	1 年以内	20.29%	广告款
福州同旺沙石有限公司	3,936,439.00	2 年以内	1.88%	预付货款
福州锦昌贸易有限公司	<u>2,749,440.00</u>	1 年以内	<u>1.31%</u>	预付货款
合 计	<u>194,733,873.85</u>		<u>92.96%</u>	

(3) 截止 2009 年 3 月 31 日，无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(4) 2009 年 3 月 31 日余额较年初增加 33.34%，主要是预付开发项目工程款增加。

5. 存货

(1) 余额列示

存货种类	<u>2009.3.31</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>2006.12.31</u>
低值易耗品	0.00	0.00	127,693.00	<u>0.00</u>
开发产品	776,461,061.50	507,887,023.91	703,805,197.59	431,209,338.76
开发成本	<u>1,339,874,693.05</u>	<u>2,058,284,603.82</u>	<u>1,575,547,497.34</u>	<u>571,990,846.86</u>
合 计	<u>2,116,335,754.55</u>	<u>2,566,171,627.73</u>	<u>2,279,480,387.93</u>	<u>1,003,200,185.62</u>

(2) 开发产品分类项目如下

项 目	竣工时间	2009.3.31	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
名城港湾 A 地块	2007 年	41,708,350.60	41,708,350.60	473,163,553.46	0.00
名城港湾 C 地块	2006 年	181,926,828.45	181,926,828.45	230,641,644.13	431,209,338.76
东方名城香郡	2008 年	189,588,900.57	284,251,844.86	0.00	0.00
东方名城华郡	2008 年	283,682,169.03	0.00	0.00	0.00
江滨锦城三期	2007 年	<u>79,554,812.85</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>776,461,061.50</u>	<u>507,887,023.91</u>	<u>703,805,197.59</u>	<u>431,209,338.76</u>

(3) 开发成本分类项目如下

项 目	预计全部竣工 时间	预计总投资 (万元)	2009.3.31	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
名城港湾 A 地块	——	——	0.00	0.00	0.00	101,904,939.46
名城港湾 B 地块	2013 年	81,468.63	78,068,098.75	66,793,917.75	64,016,748.30	32,442,539.30
名城港湾酒店	2010 年	38,000.00	204,049,265.23	115,243,669.41	107,225,431.35	38,393,659.67
名城港湾 D 地块	2011 年	18,246.64	39,973,457.00	39,941,095.00	39,800,000.00	39,800,000.00
东方名城香郡	——	——	0.00	0.00	129,598,385.00	48,292,520.64
东方名城蓝郡	2011 年	15,455.71	47,804,492.56	47,638,848.13	45,679,208.21	26,435,007.36
东方名城康郡	2011 年	33,995.25	120,931,341.53	117,707,626.99	83,980,878.20	44,071,121.88
东方名城华郡	2009 年	35,656.67	0.00	266,811,691.71	119,078,401.18	43,405,370.59
东方名城美郡	2009 年	20,053.73	159,022,004.21	138,437,298.12	66,954,928.47	26,648,572.97
东方名城天鹅堡	2011 年	72,590.55	250,078,064.58	204,983,216.36	161,164,617.66	58,776,227.01
东方名城温莎堡	2011 年	60,527.29	439,947,969.19	367,015,592.47	170,923,601.09	65,501,763.56
江滨锦城三期	2007 年	7,955.25	0.00	79,552,951.86	73,866,237.88	46,319,124.42
东河-南店住宅区			0.00	480,185,025.14	513,259,060.00	0.00
赛马场地块			<u>0.00</u>	<u>133,973,670.88</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计			<u>1,339,874,693.05</u>	<u>2,058,284,603.82</u>	<u>1,575,547,497.34</u>	<u>571,990,846.86</u>

(4) 报告期内不存在存货成本高于可变现净值的情形，不需计提存货跌价准备。

(5) 2007、2008 年度存货较 2006 年度大幅增加的原因，主要是项目开发支出增加以及新增内蒙古长融房地产开发有限公司“东河-南店住宅小区”和呼和浩特名城地产有限公司“赛马场地块”项目开发成本。

(6) 本期“东河-南店住宅小区”及“赛马场地块”项目开发成本减少的原因是公司合并范围发生变化。

(7) 抵押情况见附注十一。

6. 长期股权投资

（1）长期股权投资及减值准备

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.3.31
对联营单位的投资	1,344,224.46	77,236.15	0.00	1,421,460.61
小 计	1,344,224.46	77,236.15	0.00	1,421,460.61
减：长期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	1,344,224.46	77,236.15	0.00	1,421,460.61

项 目	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
对联营单位的投资	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46
小 计	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46
减：长期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46

项 目	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
对联营单位的投资	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79
小 计	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79
减：长期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79

（2）权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.3.31
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,344,224.46	77,236.15	0.00	1,421,460.61
合 计	1,500,000.00	1,344,224.46	77,236.15	0.00	1,421,460.61

被投资单位名称	初始金额	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46
合 计	1,500,000.00	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46

被投资单位名称	初始金额	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79
合 计	1,500,000.00	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79

7. 固定资产及累计折旧

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.3.31
固定资产原值：				
机械设备	259,800.00	0.00	0.00	259,800.00
运输工具	6,915,554.36	0.00	1,869,191.00	5,046,363.36
办公及其他设备	<u>3,224,231.40</u>	<u>0.00</u>	<u>159,257.00</u>	<u>3,064,974.40</u>
合 计	<u>10,399,585.76</u>	<u>0.00</u>	<u>2,028,448.00</u>	<u>8,371,137.76</u>
累计折旧：				
机械设备	104,766.00	5,845.50	0.00	110,611.50
运输工具	2,490,451.62	226,588.58	762,367.17	1,954,673.03
办公及其他设备	<u>1,209,681.21</u>	<u>137,923.99</u>	<u>86,447.14</u>	<u>1,261,158.06</u>
合 计	<u>3,804,898.83</u>	<u>370,358.07</u>	<u>848,814.31</u>	<u>3,326,442.59</u>
固定资产净值：	6,594,686.93			5,044,695.17
固定资产减值准备：	<u>0.00</u>			<u>0.00</u>
固定资产净额：	<u>6,594,686.93</u>			<u>5,044,695.17</u>
项 目	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
固定资产原值：				
机械设备	259,800.00	0.00	0.00	259,800.00
运输工具	5,519,054.36	1,396,500.00	0.00	6,915,554.36
办公及其他设备	<u>2,655,843.40</u>	<u>568,388.00</u>	<u>0.00</u>	<u>3,224,231.40</u>
合 计	<u>8,434,697.76</u>	<u>1,964,888.00</u>	<u>0.00</u>	<u>10,399,585.76</u>
累计折旧：				
机械设备	81,384.00	23,382.00	0.00	104,766.00
运输工具	1,203,910.08	1,286,541.54	0.00	2,490,451.62
办公及其他设备	<u>632,621.41</u>	<u>577,059.80</u>	<u>0.00</u>	<u>1,209,681.21</u>
合 计	<u>1,917,915.49</u>	<u>1,886,983.34</u>	<u>0.00</u>	<u>3,804,898.83</u>
固定资产净值：	6,516,782.27			6,594,686.93
固定资产减值准备：	<u>0.00</u>			<u>0.00</u>
固定资产净额：	<u>6,516,782.27</u>			<u>6,594,686.93</u>

(1) 运输工具均已办理权属证明，无抵押。

(2) 本期固定资产原值、折旧减少的原因是合并范围发生变化。

(3) 截止 2009 年 3 月 31 日，无暂时闲置的固定资产。

8. 长期待摊费用

项 目	原始发生额	摊销年限	2008.12.31	本期增加	本期摊销	2009.3.31	累计摊销	剩余摊销年限
租入固定资								
产改良支出	5,794,829.50	5 年	3,476,897.74	0.00	289,741.47	3,187,156.27	2,607,673.23	33 个月
合 计	5,794,829.50		3,476,897.74	0.00	289,741.47	3,187,156.27	2,607,673.23	

9. 递延所得税资产

(1) 递延所得税资产

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.3.31
计提坏帐准备产生的可抵扣暂时性差异	306,834.75	8,408.94	129,425.24	185,818.45
公允价值变动产生的可抵扣暂时性差异	447.73	0.00	447.73	0.00
权益法核算长期股权投资产生的可抵扣暂时性差异	38,943.88	0.00	19,309.03	19,634.85
计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异	27,073,088.62	7,238,081.39	0.00	34,311,170.01
合 计	27,419,314.98	7,246,490.33	149,182.00	34,516,623.31

项 目	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
计提坏帐准备产生的可抵扣暂时性差异	772,677.71	5,000.00	470,842.96	306,834.75
公允价值变动产生的可抵扣暂时性差异	0.00	447.73	0.00	447.73
权益法核算长期股权投资产生的可抵扣暂时性差异	56,222.80	0.00	17,278.92	38,943.88
计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异	9,834,936.37	17,238,152.25	0.00	27,073,088.62
合 计	10,663,836.88	17,243,599.98	488,121.88	27,419,314.98

项 目	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
计提坏帐准备产生的可抵扣暂时性差异	1,897,776.48	310,587.31	1,435,686.08	772,677.71
权益法核算长期股权投资产生的可抵扣暂时性差异	3,762.49	52,460.31	0.00	56,222.80
计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异	5,227,207.16	4,607,729.21	0.00	9,834,936.37
合 计	7,128,746.13	4,970,776.83	1,435,686.08	10,663,836.88

项 目	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.12.31
计提坏帐准备产生的可抵扣暂时性差异	826,762.43	1,071,014.05	0.00	1,897,776.48
权益法核算长期股权投资产生的可抵扣暂时性差异	0.00	3,762.49	0.00	3,762.49
计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异	0.00	5,227,207.16	0.00	5,227,207.16
合 计	826,762.43	6,301,983.70	0.00	7,128,746.13

(2) 本公司存在的暂时性差异以及递延所得税的确定情况列示如下

项 目	可抵扣差异			
	2009.3.31	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
根据账面价值与计税基础确定的暂时性差异				
应收款项	743,273.79	1,227,339.02	3,090,710.84	6,325,921.59
长期股权投资	78,539.39	155,775.54	224,891.21	12,541.62
交易性金融资产	0.00	1,790.93	0.00	0.00
应交税费	133,759,875.28	104,807,549.72	35,854,940.72	17,424,023.88
合 计	134,581,688.46	106,192,455.21	39,170,542.77	23,762,487.09
其中：未来有足够应纳税所得额				
支撑的可抵扣暂时性差异	134,581,688.46	106,192,455.21	39,170,542.77	23,762,487.09
税率	25%	25%	25%	30%
应确认递延所得税资产	34,516,623.31	27,419,314.98	10,663,836.88	7,128,746.13

10. 资产减值准备

项 目	2008.12.31	本期计提	本期减少额		2009.3.31
			转回	转销	
坏账准备	1,227,339.02	33,635.76	517,700.99	0.00	743,273.79
合 计	1,227,339.02	33,635.76	517,700.99	0.00	743,273.79

项 目	2007.12.31	本期计提	本期减少额		2008.12.31
			转回	转销	
坏账准备	3,090,710.84	20,000.00	1,883,371.82	0.00	1,227,339.02
合 计	3,090,710.84	20,000.00	1,883,371.82	0.00	1,227,339.02

项 目	2006.12.31	本期计提	本期减少额		2007.12.31
			转回	转销	
坏账准备	6,325,921.59	1,242,349.24	4,477,559.99	0.00	3,090,710.84
合 计	6,325,921.59	1,242,349.24	4,477,559.99	0.00	3,090,710.84

项 目	2005.12.31	本期计提	本期减少额		2006.12.31
			转回	转销	
坏账准备	2,755,874.75	3,570,046.84	0.00	0.00	6,325,921.59
合 计	2,755,874.75	3,570,046.84	0.00	0.00	6,325,921.59

11. 短期借款**(1) 余额列示**

借款类别	<u>2009.3.31</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>2006.12.31</u>
抵押借款	<u>0.00</u>	<u>150,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>150,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

(2) 本期短期借款减少的原因是合并范围发生变化。

12. 应付账款**(1) 余额列示**

项 目	<u>2009.3.31</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>2006.12.31</u>
应付账款	17,809,725.40	33,227,513.40	254,404,528.82	1,691,340.13

(2) 截止 2009 年 3 月 31 日本公司应付账款金额前五名的明细情况

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款比例	业务内容
福州市马尾土地局	9,270,000.00	1 年以内	52.05%	土地款
福建省晓沃建设工程有限公司	1,350,000.00	2 年以内	7.58%	工程款
福州开发区安燃燃气公司	1,323,320.00	3 年以内	7.43%	工程款
福建省大地管桩有限公司	763,989.00	3 年以内	4.29%	工程款
福州志成实业有限公司	<u>600,000.00</u>	2 年以内	<u>3.37%</u>	工程款
合 计	<u>13,307,309.00</u>		<u>74.72%</u>	

(3) 截止 2009 年 3 月 31 日，无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东的款项。

(4) 2009 年 3 月 31 日余额较年初减少 46.40%，主要是本期结算项目开发款项增加。

13. 预收款项**(1) 余额列示**

项 目	<u>2009.3.31</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>2006.12.31</u>
名城港湾 C 地块	17,063,450.00	7,910,000.00	32,504,776.32	69,205,013.00
名城港湾 A 地块	7,118,960.00	100,000.00	975,196,596.00	493,530,162.00
东方名城温莎堡	177,169,712.00	54,886,128.00	0.00	0.00
江滨锦城三期	115,342,810.00	115,342,810.00	55,755,000.00	0.00
东方名城华香郡	<u>352,109,184.49</u>	<u>806,256,555.49</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>668,804,116.49</u>	<u>984,495,493.49</u>	<u>1,063,456,372.32</u>	<u>562,735,175.00</u>

(2) 截止 2009 年 3 月 31 日，无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东的款项。

(3) 2009 年 3 月 31 日余额较年初减少 32.07%，主要是将本期符合收入确认条件的预收款项结转收入。

(4) 截止 2009 年 3 月 31 日，余额为尚未达到收入确认条件的款项。

14. 应付职工薪酬

项 目	<u>2008.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2009.3.31</u>
一、工资、奖金、津贴和补贴	654,951.73	4,101,829.77	4,110,672.90	646,108.60
二、职工福利费	0.00	66,400.00	66,400.00	0.00
三、社会保险	0.00	100,538.56	100,538.56	0.00
四、住房公积金	0.00	0.00	0.00	0.00
五、工会经费、职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
六、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
七、解除劳动关系给予的补偿	0.00	20,060.97	20,060.97	0.00
八、其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>654,951.73</u>	<u>4,288,829.30</u>	<u>4,297,672.43</u>	<u>646,108.60</u>

项 目	<u>2007.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2008.12.31</u>
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,100.00	13,799,970.29	13,153,118.56	654,951.73
二、职工福利费	0.00	422,883.37	422,883.37	0.00
三、社会保险	0.00	413,856.47	413,856.47	0.00
四、住房公积金	0.00	0.00	0.00	0.00
五、工会经费、职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
六、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
七、解除劳动关系给予的补偿	0.00	94,588.00	94,588.00	0.00
八、其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>8,100.00</u>	<u>14,731,298.13</u>	<u>14,084,446.40</u>	<u>654,951.73</u>

项 目	<u>2006.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2007.12.31</u>
一、工资、奖金、津贴和补贴	467.00	6,713,541.00	6,705,908.00	8,100.00
二、职工福利费	0.00	1,337,970.61	1,337,970.61	0.00
三、社会保险	0.00	229,344.26	229,344.26	0.00
四、住房公积金	0.00	0.00	0.00	0.00
五、工会经费、职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
六、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
七、解除劳动关系给予的补偿	0.00	0.00	0.00	0.00
八、其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>467.00</u>	<u>8,280,855.87</u>	<u>8,273,222.87</u>	<u>8,100.00</u>

项 目	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.12.31
一、工资、奖金、津贴和补贴	467.00	3,868,463.62	3,868,463.62	467.00
二、职工福利费	0.00	577,952.31	577,952.31	0.00
三、社会保险	0.00	106,610.80	106,610.80	0.00
四、住房公积金	0.00	0.00	0.00	0.00
五、工会经费、职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
六、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
七、解除劳动关系给予的补偿	0.00	0.00	0.00	0.00
八、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	467.00	4,553,026.73	4,553,026.73	467.00

15. 应交税费

税费项目	2009.3.31	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
营业税	-21,978,969.43	-41,188,431.53	-52,679,785.12	-12,530,114.10
土地增值税	118,384,185.97	81,827,194.13	24,523,615.48	15,805,593.72
企业所得税	130,963,189.34	57,268,736.43	-5,329,136.90	5,638,380.98
教育费附加	-219,789.72	-411,884.34	-526,797.87	-125,301.15
个人所得税	148,955.22	154,645.18	341,627.00	40,016.22
契税	0.00	12,222,066.59	0.00	0.00
印花税	0.00	225,367.78	113,965.08	-70,800.00
土地使用税	0.00	8,264,576.25	0.00	0.00
房产税	0.00	0.00	68,624.36	0.00
合 计	227,297,571.38	118,362,270.49	-33,487,887.97	8,757,775.67

(1) 公司的适用税率见附注五。

(2) 负数余额为预缴各项税费。

(3) 2009年3月31日余额较年初增加92.04%，主要是根据本期利润计提企业所得税。

16. 其他应付款

(1) 余额列示

项 目	2009.3.31	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
其他应付款	43,611,151.20	367,308,574.36	353,603,066.27	197,179,891.21

(2) 本公司其他应付款金额前五名明细情况

单位名称	所欠金额	欠款比例	业务内容
福建汇海建工集团	15,760,694.00	36.14%	往来款
经济技术开发区土地发展中心	10,079,361.00	23.11%	往来款
A 地块煤气开户费	5,708,520.00	13.09%	往来款
中国建筑一局第六建筑福州公司	2,910,400.00	6.68%	往来款
福州东福实业发展有限公司	<u>2,500,000.00</u>	<u>5.73%</u>	往来款
合 计	<u>36,958,975.00</u>	<u>84.75%</u>	

(3) 截止 2009 年 3 月 31 日，欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东东福实业的款项 2,500,000.00 元。

(4) 2009 年 3 月 31 日余额较年初减少 88.13%，主要是本期结算往来款项增加。

(5) 截止 2009 年 3 月 31 日，应付关联方款项见附注九、（四）。

17. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债构成

项 目	<u>2009.3.31</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>2006.12.31</u>
一年内到期的长期借款	<u>140,000,000.00</u>	<u>190,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>	<u>76,000,000.00</u>
合 计	<u>140,000,000.00</u>	<u>190,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>	<u>76,000,000.00</u>

(2) 按类别分类

类 别	<u>2009.3.31</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>2006.12.31</u>
抵押借款	<u>140,000,000.00</u>	<u>190,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>	<u>76,000,000.00</u>
合 计	<u>140,000,000.00</u>	<u>190,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>	<u>76,000,000.00</u>

(3) 按贷款单位列示

<u>贷款单位</u>	<u>2009.3.31</u>			<u>年利率</u>	<u>借款期限</u>	<u>借款条件</u>
	<u>本金</u>	<u>应付利息</u>	<u>合计</u>			
银行借款：						
农业银行福州鼓楼支行	60,000,000.00	0.00	60,000,000.00	6.75%	2006.6.26--2009.5.25	抵押
农业银行福州鼓楼支行	<u>80,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>80,000,000.00</u>	7.47%	2006.10.23--2009.4.20	抵押
小 计	<u>140,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>140,000,000.00</u>			

(4) 借款抵押情况见附注十一。

18. 长期借款**(1) 余额列示**

项 目	<u>2009.3.31</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>2006.12.31</u>
长期借款	554,100,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00	543,000,000.00

(2) 贷款明细

<u>贷款银行</u>	<u>2009.3.31</u>	<u>借款期限</u>	<u>借款条件</u>	<u>借款用途</u>
农业银行福州鼓楼支行	14,300,000.00	2007.9.24至2010.5.23	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	50,000,000.00	2007.9.30至2010.9.23	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	150,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	120,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	29,800,000.00	2008.12.18至2011.12.17	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2008.12.22至2011.12.17	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	40,000,000.00	2009.1.7至2011.11.17	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	60,000,000.00	2009.1.12至2011.12.10	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009.3.9至2011.11.25	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	<u>30,000,000.00</u>	2009.3.12至2011.11.18	抵押	房地产开发
合 计	<u>554,100,000.00</u>			

(3) 借款抵押情况见附注十一。

19. 实收资本**(1) 2006 年度**

<u>投资者名称</u>	<u>2005.12.31</u>		<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2006.12.31</u>	
	<u>投资金额</u>	<u>所占比例%</u>			<u>投资金额</u>	<u>所占比例%</u>
钱江集团有限公司	75,000,000.00	30%	0.00	0.00	75,000,000.00	30%
福州东福实业发展有限公司	75,000,000.00	30%	37,500,000.00	0.00	112,500,000.00	45%
香港利伟集团有限公司	25,000,000.00	10%	37,500,000.00	0.00	62,500,000.00	25%
CHIN WORD INVESTMENT PTE.LTD	<u>75,000,000.00</u>	<u>30%</u>	<u>0.00</u>	<u>75,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>250,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>75,000,000.00</u>	<u>75,000,000.00</u>	<u>250,000,000.00</u>	<u>100%</u>

(2) 2007 年度

投资者名称	2006.12.31		本期增加	本期减少	2007.12.31	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
钱江集团有限公司	75,000,000.00	30%	0.00	0.00	75,000,000.00	30%
福州东福实业发展有限公司	112,500,000.00	45%	0.00	0.00	112,500,000.00	45%
香港利伟集团有限公司	62,500,000.00	25%	0.00	0.00	62,500,000.00	25%
合 计	250,000,000.00	100%	0.00	0.00	250,000,000.00	100%

(3) 2008 年度

投资者名称	2007.12.31		本期增加	本期减少	2008.12.31	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
钱江集团有限公司	75,000,000.00	30%	0.00	0.00	75,000,000.00	30%
福州东福实业发展有限公司	112,500,000.00	45%	0.00	0.00	112,500,000.00	45%
香港利伟集团有限公司	62,500,000.00	25%	0.00	0.00	62,500,000.00	25%
合 计	250,000,000.00	100%	0.00	0.00	250,000,000.00	100%

(4) 2009 年 1—3 月

投资者名称	2008.12.31		本期增加	本期减少	2009.3.31	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
钱江集团有限公司	75,000,000.00	30%	45,000,000.00	0.00	120,000,000.00	30%
福州东福实业发展有限公司	112,500,000.00	45%	89,500,000.00	0.00	202,000,000.00	50.50%
香港利伟集团有限公司	62,500,000.00	25%	0.00	62,500,000.00	0.00	0.00
福州锦昌贸易有限公司	0.00	0.00	27,000,000.00	0.00	27,000,000.00	6.75%
福州三嘉制冷设备有限公司	0.00	0.00	26,000,000.00	0.00	26,000,000.00	6.50%
福州创元贸易有限公司	0.00	0.00	25,000,000.00	0.00	25,000,000.00	6.25%
合 计	250,000,000.00	100%	212,500,000.00	62,500,000.00	400,000,000.00	100%

本公司实收资本结构变化详见附注一、（一）历史沿革。

20. 盈余公积

类 别	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.12.31
法定盈余公积	0.00	5,103,819.15	0.00	5,103,819.15
合 计	0.00	5,103,819.15	0.00	5,103,819.15

类 别	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
法定盈余公积	5,103,819.15	8,014,627.25	0.00	13,118,446.40
合 计	5,103,819.15	8,014,627.25	0.00	13,118,446.40

类 别	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
法定盈余公积	13,118,446.40	28,636,872.56	0.00	41,755,318.96
合 计	13,118,446.40	28,636,872.56	0.00	41,755,318.96

类 别	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.3.31
法定盈余公积	41,755,318.96	21,254,221.67	0.00	63,009,540.63
合 计	41,755,318.96	21,254,221.67	0.00	63,009,540.63

法定盈余公积按当期净利润的 10% 计提。

21. 未分配利润

项 目	2009.3.31	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
期初未分配利润	375,797,870.60	118,066,017.58	45,934,372.30	-22,581,232.64
加：本期净利润	212,542,216.65	286,368,725.58	80,146,272.53	73,619,424.09
减：提取法定盈余公积	21,254,221.67	28,636,872.56	8,014,627.25	5,103,819.15
提取任意盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00
期末未分配利润	567,085,865.58	375,797,870.60	118,066,017.58	45,934,372.30

22. 营业收入及营业成本

（1）营业收入

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
名城港湾 A 地块	0.00	1,013,558,233.00	0.00	0.00
名城港湾 C 地块	0.00	122,983,392.00	350,095,948.00	352,831,747.00
东方名城香郡	482,538,759.00	0.00	0.00	0.00
合 计	482,538,759.00	1,136,541,625.00	350,095,948.00	352,831,747.00

由于各地块项目竣工验收并实现销售的时间不同，因此各年销售收入变动较大。

(2) 营业成本

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
名城港湾 A 地块	0.00	495,086,626.07	0.00	0.00
名城港湾 C 地块	0.00	70,944,010.43	167,738,233.33	195,553,291.78
东方名城香郡	<u>138,044,716.89</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>138,044,716.89</u>	<u>566,030,636.50</u>	<u>167,738,233.33</u>	<u>195,553,291.78</u>

(3) 按产品类别列示

产品类别	2009年1-3月			2008年度		
	营业收入	营业成本	毛利	营业收入	营业成本	毛利
名城港湾 A 地块	0.00	0.00	0.00	1,013,558,233.00	495,086,626.07	518,471,606.93
名城港湾 C 地块	0.00	0.00	0.00	122,983,392.00	70,944,010.43	52,039,381.57
东方名城香郡	<u>482,538,759.00</u>	<u>138,044,716.89</u>	<u>344,494,042.11</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>482,538,759.00</u>	<u>138,044,716.89</u>	<u>344,494,042.11</u>	<u>1,136,541,625.00</u>	<u>566,030,636.50</u>	<u>570,510,988.50</u>

产品类别	2007年度			2006年度		
	营业收入	营业成本	毛利	营业收入	营业成本	毛利
名城港湾 A 地块	0.00	0.00	0.000	0.00	0.00	0.00
名城港湾 C 地块	350,095,948.00	167,738,233.33	182,357,714.67	352,831,747.00	195,553,291.78	157,278,455.22
东方名城香郡	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>350,095,948.00</u>	<u>167,738,233.33</u>	<u>182,357,714.67</u>	<u>352,831,747.00</u>	<u>195,553,291.78</u>	<u>157,278,455.22</u>

23. 营业税金及附加

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
营业税	24,126,937.95	56,827,081.25	17,504,797.40	17,641,587.35
教育费附加	241,269.38	568,270.82	175,047.97	176,415.87
土地增值税	<u>38,603,100.72</u>	<u>71,033,851.56</u>	<u>21,005,756.88</u>	<u>21,169,904.82</u>
合 计	<u>62,971,308.05</u>	<u>128,429,203.63</u>	<u>38,685,602.25</u>	<u>38,987,908.04</u>

24. 财务费用

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
金融机构手续费	27,638.76	203,963.02	98,882.51	234,004.26
借款利息支出	0.00	981,259.66	0.00	0.00
利息收入（“-”号填列）	-4,432.07	-458,094.25	-206,024.27	-29,746.25
汇兑损失	<u>-0.45</u>	<u>0.00</u>	<u>164.08</u>	<u>-2,316,354.35</u>
合 计	<u>23,206.24</u>	<u>727,128.43</u>	<u>-106,977.68</u>	<u>-2,112,096.34</u>

25. 资产减值损失

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
坏账准备	<u>33,635.76</u>	<u>-1,863,371.82</u>	<u>-3,235,210.75</u>	<u>3,570,046.84</u>
合 计	<u>33,635.76</u>	<u>-1,863,371.82</u>	<u>-3,235,210.75</u>	<u>3,570,046.84</u>

26. 公允价值变动损益

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
交易性金融资产	<u>0.00</u>	<u>-1,790.93</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>-1,790.93</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

27. 投资收益

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
出售交易性金融资产	45,737.71	0.00	0.00	0.00
转让长期股权投资	8,133,501.48	0.00	0.00	0.00
对联营企业投资	<u>77,236.15</u>	<u>69,115.67</u>	<u>-212,349.59</u>	<u>55,906.10</u>
合 计	<u>8,256,475.34</u>	<u>69,115.67</u>	<u>-212,349.59</u>	<u>55,906.10</u>

28. 营业外收入

项 目	2008 年 1-3 月	2007 年度	2006 年度	2005 年度
客户违约金	<u>0.00</u>	<u>126,614.01</u>	<u>0.80</u>	<u>200.00</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>126,614.01</u>	<u>0.80</u>	<u>200.00</u>

29. 营业外支出

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
罚款支出	8,073.24	231,245.83	1,400.00	44,311.45
违约金	0.00	6,260.53	255,083.00	31,100.00
捐款支出	<u>0.00</u>	<u>13,966,000.00</u>	<u>2,310,000.00</u>	<u>1,910,000.00</u>
合 计	<u>8,073.24</u>	<u>14,203,506.36</u>	<u>2,566,483.00</u>	<u>1,985,411.45</u>

2007 年度、2008 年度发生额主要为捐赠支出。

30. 所得税费用

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
当期所得税费用	75,676,255.67	116,740,289.80	40,325,563.52	28,491,394.41
递延所得税费用	<u>-7,097,308.33</u>	<u>-16,755,478.10</u>	<u>-3,535,090.75</u>	<u>-6,301,983.70</u>
合 计	<u>68,578,947.34</u>	<u>99,984,811.70</u>	<u>36,790,472.77</u>	<u>22,189,410.71</u>

所得税政策详见附注五。

31. 扣除非经常性损益后的净利润

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
（一）归属母公司的净利润	212,542,216.65	286,368,725.58	80,146,272.53	73,619,424.09
（二）非经常性损益（损失用“-”号）				
1、非流动性资产处置损益	8,133,501.48	0.00	0.00	0.00
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	0.00	0.00	0.00	0.00
3、计入当期损益的政府补助	0.00	0.00	0.00	0.00
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	0.00	0.00	0.00
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	0.00	0.00	0.00
6、非货币性资产交换损益	0.00	0.00	0.00	0.00
7、委托他人投资或管理资产的损益	0.00	0.00	0.00	0.00
8、因不可抗力因素而计提的各项资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
9、债务重组损益	0.00	0.00	0.00	0.00
10、企业重组费用	0.00	0.00	0.00	0.00
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	0.00	0.00	0.00
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	0.00	0.00	0.00
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	0.00	0.00	0.00
14、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	45,737.71	-1,790.93	0.00	0.00
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	0.00	0.00	0.00
16、对外委托贷款取得的损益	0.00	0.00	0.00	0.00
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	0.00	0.00	0.00
18、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
19、受托经营取得的托管费收入	0.00	0.00	0.00	0.00
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,073.24	-14,076,892.35	-2,566,482.20	-1,985,211.45
21、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
22、减：所得税影响	-2,018.31	-3,519,670.82	-769,944.66	-595,563.44
23、减：少数股东损益影响	0.00	-814.96	0.00	0.00
非经常性损益合计	8,173,184.26	-10,558,197.50	-1,796,537.54	-1,389,648.01
扣除非经常性损益后的净利润	204,369,032.39	296,926,923.08	81,942,810.07	75,009,072.10

32. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
利息收入	4,432.07	458,094.25	206,024.27	29,746.25
客户违约金	0.00	126,614.01	0.80	200.00
资金往来	<u>423,918,582.54</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>423,923,014.61</u>	<u>584,708.26</u>	<u>206,025.07</u>	<u>29,946.25</u>

33. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
管理费用、营业费用中支付的现金	5,337,702.73	29,506,363.99	19,881,362.34	15,817,345.88
财务费用中支付的现金	27,638.76	203,963.02	98,882.51	234,004.26
营业外支出中支付的现金	8,073.24	14,203,506.36	2,566,483.00	1,985,411.45
资金往来	<u>325,398,532.34</u>	<u>59,163,462.50</u>	<u>332,094,538.79</u>	<u>149,385,675.87</u>
合 计	<u>330,771,947.07</u>	<u>103,077,295.87</u>	<u>354,641,266.64</u>	<u>167,422,437.46</u>

34. 将净利润调节为经营活动的现金流量

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
1、净利润	212,450,302.77	285,658,619.65	80,001,647.20	73,619,424.09
加：计提的资产减值准备	33,635.76	-1,863,371.82	-3,235,210.75	3,570,046.84
固定资产折旧、生产性生物资产折旧	370,358.07	1,886,983.34	883,093.57	383,833.32
无形资产摊销	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用及长期资产摊销	307,062.12	1,158,965.88	1,278,846.78	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动损失（减：收益）	0.00	1,790.93	0.00	0.00
财务费用	0.00	981,259.66	0.00	0.00
投资损失（减：收益）	-8,256,475.34	-69,115.67	212,349.59	-55,906.10
递延所得税资产减少（减：增加）	-7,226,733.57	-16,755,478.10	-3,535,090.75	-6,301,983.70
递延所得税负债增加（减：减少）	0.00	0.00	0.00	0.00
存货的减少（减：增加）	-152,668,196.06	-231,522,147.32	-729,594,223.15	-533,353,293.38
经营性应收项目的减少（减：增加）	-191,297,625.58	158,265,409.44	77,194,218.83	88,625,032.37
经营性应付项目的增加（减：减少）	5,877,082.75	-134,091,633.57	353,459,682.69	331,919,390.03
经营活动产生的现金流量净额	-140,410,589.08	63,651,282.42	-223,334,685.99	-41,593,456.53

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动				
债务转为资本	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00
3、现金及现金等价物净增加情况：				
现金的期末余额	244,764,342.96	31,259,825.76	93,417,525.88	145,424,139.66
减：现金的期初余额	31,259,825.76	93,417,525.88	145,424,139.66	15,295,784.44
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	213,504,517.20	-62,157,700.12	-52,006,613.78	130,128,355.22

八、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款构成

项 目	2009.3.31				2008.12.31			
	金额	占总额	坏账准备	净值	金额	占总额	坏账准备	净值
		比例				比例		
单项金额重大	58,500,000.00	85.57%	250,000.00	58,250,000.00	294,513,161.12	94.24%	0.00	294,513,161.12
单项金额不重大但按信用风险								
特征组合后该组合的风险较大	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大	9,865,475.73	14.43%	493,273.79	9,372,201.94	17,992,760.57	5.76%	709,638.03	17,283,122.54
合 计	68,365,475.73	100.00%	743,273.79	67,622,201.94	312,505,921.69	100.00%	709,638.03	311,796,283.66

项 目	2007.12.31				2006.12.31			
	金额	占总额	坏账准备	净值	金额	占总额	坏账准备	净值
		比例				比例		
单项金额重大	249,778,070.70	91.58%	700,000.00	249,078,070.70	164,957,513.80	96.74%	6,047,875.70	158,909,638.10
单项金额不重大但按信用风险								
特征组合后该组合的风险较大	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大	22,967,231.77	8.42%	1,148,361.59	21,818,870.18	5,560,917.94	3.26%	278,045.89	5,282,872.05
合 计	272,745,302.47	100.00%	1,848,361.59	270,896,940.88	170,518,431.74	100.00%	6,325,921.59	164,192,510.15

(2) 账龄分析

账 龄	2009.3.31				2008.12.31			
	金 额	比例	坏账准备	净 值	金 额	比例	坏账准备	净 值
1 年以内	61,577,668.00	90.07%	403,883.40	61,173,784.60	199,560,661.10	63.86%	160,322.92	199,400,338.18
1-2 年	2,156,472.62	3.15%	107,823.63	2,048,648.99	59,508,717.98	19.04%	255,610.15	59,253,107.83
2-3 年	2,635,479.98	3.86%	131,774.00	2,503,705.98	29,463,483.53	9.43%	95,052.01	29,368,431.52
3 年以上	1,995,855.13	2.92%	99,792.76	1,896,062.37	23,973,059.08	7.67%	198,652.95	23,774,406.13
合 计	<u>68,365,475.73</u>	<u>100.00%</u>	<u>743,273.79</u>	<u>67,622,201.94</u>	<u>312,505,921.69</u>	<u>100.00%</u>	<u>709,638.03</u>	<u>311,796,283.66</u>

账 龄	2007.12.31				2006.12.31			
	金 额	比例	坏账准备	净 值	金 额	比例	坏账准备	净 值
1 年以内	213,133,957.26	78.14%	1,542,508.63	211,591,448.63	92,145,372.66	54.04%	3,407,268.63	88,738,104.03
1-2 年	35,638,286.13	13.07%	107,200.01	35,531,086.12	78,373,059.08	45.96%	2,918,652.96	75,454,406.12
2-3 年	<u>23,973,059.08</u>	<u>8.79%</u>	<u>198,652.95</u>	<u>23,774,406.13</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>272,745,302.47</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,848,361.59</u>	<u>270,896,940.88</u>	<u>170,518,431.74</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,325,921.59</u>	<u>164,192,510.15</u>

(3) 截止 2009 年 3 月 31 日其他应收款金额前五名的明细情况

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款比例	业务内容
福州联众置业有限公司	53,500,000.00	1 年以内	78.26%	股权转让款
安徽元一房地产发展有限公司	5,000,000.00	1 年以内	7.31%	往来款
福州电业局	1,194,870.00	3 年以内	1.75%	押金
福州开发区天安建筑有限公司	1,046,136.78	3 年以内	1.53%	往来款
深圳太格空间膜技术开发有限公司	<u>169,870.00</u>	1 年以内	<u>0.25%</u>	往来款
合 计	<u>60,910,876.78</u>		<u>89.10%</u>	

(4) 截止 2009 年 3 月 31 日，其他应收款中无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(5) 报告期内无坏账核销。

(6) 2009 年 3 月 31 日余额较年初减少 78.12%，主要是本期收回部分往来款项。

2. 长期股权投资

（1）长期股权投资及减值准备

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.3.31
对联营单位的投资	1,344,224.46	77,236.15	0.00	1,421,460.61
对子公司的投资	202,510,000.00	0.00	199,500,000.00	3,010,000.00
小 计	203,854,224.46	77,236.15	199,500,000.00	4,431,460.61
减：长期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	203,854,224.46	77,236.15	199,500,000.00	4,431,460.61

项 目	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
对联营单位的投资	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46
对子公司的投资	130,500,000.00	72,010,000.00	0.00	202,510,000.00
小 计	131,775,108.79	72,079,115.67	0.00	203,854,224.46
减：长期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	131,775,108.79	72,079,115.67	0.00	203,854,224.46

项 目	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
对联营单位的投资	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79
对子公司的投资	0.00	130,500,000.00	0.00	130,500,000.00
小 计	1,487,458.38	130,500,000.00	212,349.59	131,775,108.79
减：长期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	1,487,458.38	130,500,000.00	212,349.59	131,775,108.79

（2）成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.3.31
内蒙古长融房地产开发有限公司	130,500,000.00	130,500,000.00	0.00	130,500,000.00	0.00
呼和浩特名城地产有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00
内蒙古名城实业发展有限公司	19,000,000.00	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00	0.00
福州英家黄道物业管理有限公司	3,010,000.00	3,010,000.00	0.00	0.00	3,010,000.00
合 计	202,510,000.00	202,510,000.00	0.00	199,500,000.00	3,010,000.00

被投资单位名称	初始金额	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
内蒙古长融房地产开发有限公司	130,500,000.00	130,500,000.00	0.00	0.00	130,500,000.00
呼和浩特名城地产有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00
内蒙古名城实业发展有限公司	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00
福州英家黄道物业管理有限公司	3,010,000.00	0.00	3,010,000.00	0.00	3,010,000.00
合 计	202,510,000.00	130,500,000.00	72,010,000.00	0.00	202,510,000.00

被投资单位名称	初始金额	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
内蒙古长融房地产开发有限公司	130,500,000.00	0.00	130,500,000.00	0.00	130,500,000.00
合 计	130,500,000.00	0.00	130,500,000.00	0.00	130,500,000.00

（3）权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.3.31
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,344,224.46	77,236.15	0.00	1,421,460.61
合 计	1,500,000.00	1,344,224.46	77,236.15	0.00	1,421,460.61

被投资单位名称	初始金额	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46
合 计	1,500,000.00	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46

被投资单位名称	初始金额	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79
合 计	1,500,000.00	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79

3. 营业收入及营业成本

（1）营业收入

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
名城港湾 A 地块	0.00	1,013,558,233.00	0.00	0.00
名城港湾 C 地块	0.00	122,983,392.00	350,095,948.00	352,831,747.00
东方名城香郡	482,538,759.00	0.00	0.00	0.00
合 计	482,538,759.00	1,136,541,625.00	350,095,948.00	352,831,747.00

由于各地块项目竣工验收并实现销售的时间不同，因此各年销售收入变动较大。

(2) 营业成本

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
名城港湾 A 地块	0.00	495,086,626.07	0.00	0.00
名城港湾 C 地块	0.00	70,944,010.43	167,738,233.33	195,553,291.78
东方名城香郡	<u>138,044,716.89</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>138,044,716.89</u>	<u>566,030,636.50</u>	<u>167,738,233.33</u>	<u>195,553,291.78</u>

(3) 按产品类别列示

产品类别	2009年1-3月			2008年度		
	营业收入	营业成本	毛利	营业收入	营业成本	毛利
名城港湾 A 地块	0.00	0.000	0.000	1,013,558,233.00	495,086,626.07	518,471,606.93
名城港湾 C 地块	0.00	0.000	0.000	122,983,392.00	70,944,010.43	52,039,381.57
东方名城香郡	<u>482,538,759.00</u>	<u>138,044,716.89</u>	<u>344,494,042.11</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>482,538,759.00</u>	<u>138,044,716.89</u>	<u>344,494,042.11</u>	<u>1,136,541,625.00</u>	<u>566,030,636.50</u>	<u>570,510,988.50</u>

产品类别	2007年度			2006年度		
	营业收入	营业成本	毛利	营业收入	营业成本	毛利
名城港湾 A 地块	0.00	0.00	0.000	0.00	0.00	0.00
名城港湾 C 地块	350,095,948.00	167,738,233.33	182,357,714.67	352,831,747.00	195,553,291.78	157,278,455.22
东方名城香郡	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>350,095,948.00</u>	<u>167,738,233.33</u>	<u>182,357,714.67</u>	<u>352,831,747.00</u>	<u>195,553,291.78</u>	<u>157,278,455.22</u>

4. 营业税金及附加

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
营业税	24,126,937.95	56,827,081.25	17,504,797.40	17,641,587.35
教育费附加	241,269.38	568,270.82	175,047.97	176,415.87
土地增值税	<u>38,603,100.72</u>	<u>71,033,851.56</u>	<u>21,005,756.88</u>	<u>21,169,904.82</u>
合 计	<u>62,971,308.05</u>	<u>128,429,203.63</u>	<u>38,685,602.25</u>	<u>38,987,908.04</u>

5. 财务费用

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
金融机构手续费	27,638.76	202,751.81	98,882.51	234,004.26
借款利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入 (“-”号填列)	0.00	-358,188.16	-206,024.27	-29,746.25
汇兑损失	<u>-0.45</u>	<u>0.00</u>	<u>164.08</u>	<u>-2,316,354.35</u>
合 计	<u>27,638.31</u>	<u>-155,436.35</u>	<u>-106,977.68</u>	<u>-2,112,096.34</u>

6. 资产减值损失

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
坏帐准备	<u>33,635.76</u>	<u>-1,138,723.56</u>	<u>-4,477,560.00</u>	<u>3,570,046.84</u>
合 计	<u>33,635.76</u>	<u>-1,138,723.56</u>	<u>-4,477,560.00</u>	<u>3,570,046.84</u>

7. 公允价值变动损益

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
交易性金融资产	<u>0.00</u>	<u>-1,790.93</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>-1,790.93</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

8. 投资收益

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
出售交易性金融资产	<u>45,737.71</u>	0.00	0.00	0.00
对联营企业投资	<u>77,236.15</u>	<u>69,115.67</u>	<u>-212,349.59</u>	<u>55,906.10</u>
合 计	<u>122,973.86</u>	<u>69,115.67</u>	<u>-212,349.59</u>	<u>55,906.10</u>

9. 将净利润调节为经营活动的现金流量

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
1、净利润	205,301,487.59	292,641,577.40	81,114,149.77	73,619,424.09
加：计提的资产减值准备	33,635.76	-1,138,723.56	-4,477,560.00	3,570,046.84
固定资产折旧、生产性生物资产折旧	370,358.07	1,331,849.22	883,093.57	383,833.32
无形资产摊销	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用及长期资产摊销	289,741.47	1,158,965.88	1,158,965.88	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动损失（减：收益）	0.00	1,790.93	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00
投资损失（减：收益）	-122,973.86	-69,115.67	212,349.59	-55,906.10
递延所得税资产减少（减：增加）	-7,226,733.57	-16,936,640.17	-3,224,503.44	-6,301,983.70
递延所得税负债增加（减：减少）	0.00	0.00	0.00	0.00
存货的减少（减：增加）	-152,668,196.06	-137,752,507.14	-729,594,223.15	-533,353,293.38
经营性应收项目的减少（减：增加）	244,965,190.50	14,497,161.20	47,597,703.83	88,625,032.37
经营性应付项目的增加（减：减少）	-444,073,886.81	143,652,498.74	488,213,033.85	331,919,390.03
经营活动产生的现金流量净额	-153,131,376.91	297,386,856.83	-118,116,990.10	-41,593,456.53

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动				
债务转为资本	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00
3、现金及现金等价物净增加情况：				
现金的期末余额	241,754,342.96	14,546,399.87	57,756,713.08	145,424,139.66
减：现金的期初余额	14,546,399.87	57,756,713.08	145,424,139.66	15,295,784.44
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	227,207,943.09	-43,210,313.21	-87,667,426.58	130,128,355.22

九、关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为本公司的关联方。

（二）关联方关系

1. 存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地址	主营业务	与本公司的关系	经济性质
香港利伟集团公司	香港	投资等	母公司的控股股东	有限责任公司
福州东福实业发展有限公司	福州市	房地产开发	母公司	有限责任公司
呼和浩特名城地产有限公司	呼和浩特	房地产开发	本公司前子公司	有限责任公司
内蒙古长融房地产开发有限公司	呼和浩特	房地产开发	本公司前子公司	有限责任公司
内蒙古名城实业发展有限公司	呼和浩特	矿产资源开发咨询及销售等	本公司前子公司	有限责任公司
福州英家皇道物业管理有限公司	福州市	物业管理	本公司子公司	有限责任公司

2. 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

关联方名称	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.3.31
福州东福实业发展有限公司	112,500,000.00	89,500,000.00	0.00	202,000,000.00
香港利伟集团公司	62,500,000.00	0.00	62,500,000.00	0.00
呼和浩特名城地产有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00
内蒙古长融房地产开发有限公司	130,500,000.00	0.00	130,500,000.00	0.00
内蒙古名城实业发展有限公司	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00	0.00
福州英家黄道物业管理有限公司	3,010,000.00	0.00	0.00	3,010,000.00

3. 不存在控制关系的关联方

<u>关联方名称</u>	<u>与本公司的关系</u>
福州名城物业管理有限公司	联营公司
福州创元贸易有限公司	持股 5%以上股东
福州锦昌贸易有限公司	持股 5%以上股东
福州三嘉制冷设备有限公司	持股 5%以上股东
钱江集团有限公司	持股 5%以上股东

注：名城地产（福州）有限公司原为俞培梯先生100%控股的子公司；2009年3月26日，俞培梯先生将该公司100%股权转让给凯隆企业有限公司。凯隆企业有限公司与俞培梯先生及重组方不存在关联关系。

福州东星房地产开发有限公司原为香港利伟的全资子公司；2009年3月26日，香港利伟将该公司100%股权转让给凯隆企业有限公司。凯隆企业有限公司与俞培梯先生及重组方不存在关联关系。

(三) 关联方交易

1. 本公司与关联方进行交易时确定交易价格的原则：均参照市场价格协议定价。

2. 关联方交易——采购商品：

<u>企业名称</u>	<u>2009年1-3月</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>	<u>交易内容</u>
	<u>金额</u>	<u>金额</u>	<u>金额</u>	
福州三嘉制冷设备有限公司	0.00	721,084.00	427,350.45	销售空调
福州锦昌贸易有限公司	0.00	0.00	0.00	建筑材料等
合 计	0.00	721,084.00	427,350.45	

(四) 关联方应收应付款项余额

<u>企 业 名 称</u>	<u>2009.3.31</u>		<u>2008.12.31</u>	
	<u>金 额</u>	<u>百分比</u>	<u>金 额</u>	<u>百分比</u>
其他应收款：				
福州创元贸易有限公司	0.00	0.00%	11,900,000.00	8.55%
福州东福实业发展有限公司	0.00	0.00%	71,360,919.72	51.28%
合 计	0.00	0.00%	83,260,919.72	59.83%

预付款项：

福州锦昌贸易有限公司	2,749,440.00	1.31%	0.00	0.00

<u>企 业 名 称</u>	<u>2007.12.31</u>		<u>2006.12.31</u>	
	<u>金 额</u>	<u>百分比</u>	<u>金 额</u>	<u>百分比</u>
其他应收款：				
福州东福实业发展有限公司	88,137,269.72	36.24%	50,099,269.72	29.38%
合 计	88,137,269.72	36.24%	50,099,269.72	29.38%

企 业 名 称	<u>2009.3.31</u>		<u>2008.12.31</u>	
	金 额	百分比	金 额	百分比
其他应付款:				
钱江集团有限公司	0.00	0.00%	37,500,000.00	10.21%
名城地产（福州）有限公司	0.00	0.00%	16,308,500.00	4.44%
福州名城物业管理有限公司	425,442.56	0.98%	522,743.80	0.14%
福州东星房地产开发有限公司	0.00	0.00%	84,267,398.00	22.94%
福州东福实业发展有限公司	<u>2,500,000.00</u>	<u>5.73%</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00%</u>
合 计	<u>2,925,442.56</u>	<u>6.71%</u>	<u>138,598,641.80</u>	<u>37.73%</u>

企 业 名 称	<u>2007.12.31</u>		<u>2006.12.31</u>	
	金 额	百分比	金 额	百分比
其他应付款:				
钱江集团有限公司	37,500,000.00	10.61%	0.00	0.00%
名城地产（福州）有限公司	34,808,500.00	9.84%	11,808,500.00	5.99%
福州名城物业管理有限公司	1,572,936.16	0.44%	0.00	0.00%
福州东星房地产开发有限公司	<u>28,400,000.00</u>	<u>8.03%</u>	<u>56,900,000.00</u>	<u>28.86%</u>
合 计	<u>102,281,436.16</u>	<u>28.93%</u>	<u>68,708,500.00</u>	<u>34.85%</u>

十、或有事项

1. 本公司以名城港湾 21#至 39#楼、50#至 59#楼以及 5#地下室的住宅 1636 套、车位 101 个合计建筑面积 205,650.89 平方米、分摊的土地使用权面积 117,630.01 平方米作抵押，向农行福州市鼓楼支行借款 4.2 亿元，抵押物价值 100,184.00 万元。

2. 本公司以福州马尾快安投资区 36.37.38-38-2 地块【榕国用（2005）第 MD000143 号】合计土地使用权面积 58,700.00 平方米作为抵押，向农行福州市鼓楼支行借款 2.5 亿元，抵押物价值 50,202.00 万元。

3. 本公司以名城港湾 88#至 93#楼的住宅 130 套、88#至 93#楼连接体车位 446 个及店面 78 套合计建筑面积 69,295.38 平方米、分摊的土地使用权面积 40,147.96 平方米作为抵押，向农行福州市鼓楼支行借款 1.9 亿元，抵押物价值 45,269.00 万元。

4. 截止 2009 年 3 月 31 日，本公司为其客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 1,071,395,200 元。

至资产负债表日止，本公司无需披露的上述或有事项以外的其他或有事项。

十一、所有权受到限制的资产

至资产负债表日止，本公司及子公司以土地及在建房地产作抵押向银行借款，具体为：

项 目	面 积	评估金额	抵押权人
已完工部分在建工程及相应土地使用权 （榕国用 2007 第 MD000623B）	建筑面积 136,054.72 平方米、 土地面积 83,977.00 平方米	68,907.00 万元	农行福州市鼓楼支行
已完工部分在建工程及相应土地使用权 （榕国用 2007 第 MD000624B）	建筑面积 69,596.17 平方米、 土地面积 33,653.01 平方米	31,277.00 万元	农行福州市鼓楼支行
榕国用（2005）第 MD000143 号土地	58,700.00 平方米	50,202.00 万元	农行福州市鼓楼支行
已施工部分在建工程及相应土地使用权 （榕国用 2007 号 MD000626B）	建筑面积 69,295.38 平方米、 土地使用面积 40,147.96 平方米	45,269.00 万元	农行福州市鼓楼支行

十二、资产负债表日后事项中的非调整事项

至报告日止，本公司无需要披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

十三、承诺事项

至资产负债表日止，本公司无需承诺的事项。

十四、全面执行新会计准则的备考利润表

项 目	2006 年度
一、营业收入	352,831,747.00
减：营业成本	195,553,291.78
营业税金及附加	38,987,908.04
销售费用	11,113,587.53
管理费用	7,980,869.00
财务费用	-2,112,096.34
资产减值损失	3,570,046.84
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	
投资收益（损失以“—”号填列）	55,906.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
二、营业利润	97,794,046.25
加：营业外收入	200.00
减：营业外支出	1,985,411.45
其中：非流动资产处置损失	
三、利润总额（亏损以“—”号填列）	95,808,834.80
减：所得税费用	22,189,410.71
四、净利润（净亏损以“—”填列）	73,619,424.09

备考利润表与申报利润表无差异。

十五、净资产收益率

(1) 2009 年 1-3 月：

<u>报告期利润</u>		<u>净资产收益率（%）</u>		<u>每股收益（元/股）</u>	
		<u>全面摊薄</u>	<u>加权平均</u>	<u>基本每股收益</u>	<u>稀释每股收益</u>
归属于公司普通股股东的净利润	212,542,216.65	20.63	26.79	0.850	0.850
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	204,369,032.39	19.84	25.76	0.817	0.817

(2) 2008 年度：

<u>报告期利润</u>		<u>净资产收益率（%）</u>		<u>每股收益（元/股）</u>	
		<u>全面摊薄</u>	<u>加权平均</u>	<u>基本每股收益</u>	<u>稀释每股收益</u>
归属于公司普通股股东的净利润	286,368,725.58	41.68	52.68	1.145	1.145
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	296,926,923.08	43.22	54.62	1.188	1.188

(3) 2007 年度：

<u>报告期利润</u>		<u>净资产收益率（%）</u>		<u>每股收益（元/股）</u>	
		<u>全面摊薄</u>	<u>加权平均</u>	<u>基本每股收益</u>	<u>稀释每股收益</u>
归属于公司普通股股东的净利润	80,146,272.53	20.02	23.50	0.321	0.321
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	81,942,810.07	20.47	24.02	0.328	0.328

(4) 2006 年度：

<u>报告期利润</u>		<u>净资产收益率（%）</u>		<u>每股收益（元/股）</u>	
		<u>全面摊薄</u>	<u>加权平均</u>	<u>基本每股收益</u>	<u>稀释每股收益</u>
归属于公司普通股股东的净利润	73,619,424.09	24.46	27.86	0.294	0.294
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	75,009,072.10	24.92	28.39	0.300	0.300

每股收益计算过程如下：

(1) 基本每股收益：

项 目	计算过程	2009 年 1-3 月		2008 年度	
		金额	扣除非经常性损益后	金额	扣除非经常性损益后
归属于普通股股东的当期净利润	(1)	212,542,216.65	204,369,032.39	286,368,725.58	296,926,923.08
年初发行在外的普通股股数	(2)	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
本年发行等增加普通股的加权数	(3)	0.00	0.00	0.00	0.00
本年回购等减少普通股的加权数	(4)	0.00	0.00	0.00	0.00
发行在外的普通股加权平均数	(5)=(2)+(3)-(4)	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
基本每股收益	(6)=(1)÷(5)	0.850	0.817	1.145	1.188

项 目	计算过程	2007 年度		2006 年度	
		金额	扣除非经常性损益后	金额	扣除非经常性损益后
归属于普通股股东的当期净利润	(1)	80,146,272.53	81,942,810.07	73,619,424.09	75,009,072.10
年初发行在外的普通股股数	(2)	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
本年发行等增加普通股的加权数	(3)	0.00	0.00	0.00	0.00
本年回购等减少普通股的加权数	(4)	0.00	0.00	0.00	0.00
发行在外的普通股加权平均数	(5)=(2)+(3)-(4)	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
基本每股收益	(6)=(1)÷(5)	0.321	0.328	0.294	0.300

(2) 稀释每股收益：

项 目	计算过程	2009 年 1-3 月		2008 年度	
		金额	扣除非经常性损益后	金额	扣除非经常性损益后
归属于普通股股东的当期净利润	(1)	212,542,216.65	204,369,032.39	286,368,725.58	296,926,923.08
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	(2)	0.00	0.00	0.00	0.00
稀释性潜在普通股的转换费用	(3)	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税率	(4)	0.00	0.00	0.00	0.00
调整后归属于普通股股东的当期净利润	(5)=(1)+[(2)-(3)]×[1-(4)]	212,542,216.65	204,369,032.39	286,368,725.58	296,926,923.08
计算基本每股收益的普通股加权平均数	(6)	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	(7)	0.00	0.00	0.00	0.00
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	(8)=(6)+(7)	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
稀释每股收益	(9)=(5)÷(8)	0.850	0.817	1.145	1.188

项 目	计算过程	2007 年度		2006 年度	
		金额	扣除非经常性	金额	扣除非经常性
			损益后		损益后
归属于普通股股东的当期净利润	(1)	80,146,272.53	81,942,810.07	73,619,424.09	75,009,072.10
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	(2)	0.00	0.00	0.00	0.00
稀释性潜在普通股的转换费用	(3)	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税率	(4)	0.00	0.00	0.00	0.00
调整后归属于普通股股东的当期净利润	(5)=(1)+[(2)-(3)]×[1-(4)]	80,146,272.53	81,942,810.07	73,619,424.09	74,949,515.76
计算基本每股收益的普通股加权平均数	(6)	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	(7)	0.00	0.00	0.00	0.00
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	(8)=(6)+(7)	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
稀释每股收益	(9)=(5)÷(8)	0.321	0.328	0.294	0.300

十六、其他重要事项

至报告日止，本公司无需披露的其他重大事项。

第 3 页至第 70 页的财务报表及附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

名城地产（福建）有限公司

二 00 九年四月二十三日

审计报告

利安达审字[2009]第 1234 号

名城地产（福建）有限公司董事会：

我们审计了后附的名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）的财务报表，包括 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日和 2009 年 6 月 30 日的资产负债表和合并资产负债表，2006 年度、2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-6 月的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是名城地产管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，名城地产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名城地产 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日和 2009 年 6 月 30 日的财务状况以及 2006 年度、2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·北京

二〇〇九年八月十五日

合并资产负债表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动资产：					
货币资金	七.1	498,672,383.88	31,259,825.76	93,417,525.88	145,424,139.66
交易性金融资产	七.2		248,209.07		
应收票据					
应收账款					
其他应收款	七.3	104,351,842.07	137,942,804.43	240,105,061.63	164,192,510.15
预付款项	七.4	327,358,207.63	157,096,589.01	211,336,369.43	360,878,943.99
应收利息					
应收股利					
存货	七.5	2,186,886,276.66	2,566,171,627.73	2,279,480,387.93	1,003,200,185.62
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		3,117,268,710.24	2,892,719,056.00	2,824,339,344.87	1,673,695,779.42
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	七.6	1,333,985.20	1,344,224.46	1,275,108.79	1,487,458.38
投资性房地产					
固定资产	七.7	6,895,323.00	6,594,686.93	6,516,782.27	1,515,522.03
工程物资					
在建工程					6,575,334.50
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产					
开发支出					
商誉			950,981.04	950,981.04	
长期待摊费用	七.8	2,897,414.80	3,476,897.74	4,635,863.62	
递延所得税资产	七.9	36,626,013.59	27,419,314.98	10,663,836.88	7,128,746.13
其他非流动资产					
非流动资产合计		47,752,736.59	39,786,105.15	24,042,572.60	16,707,061.04
资产总计		3,165,021,446.83	2,932,505,161.15	2,848,381,917.47	1,690,402,840.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并资产负债表(续)

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动负债：					
短期借款	七.11		150,000,000.00		
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	七.12	14,260,583.05	33,227,513.40	254,404,528.82	1,691,340.13
预收款项	七.13	1,106,481,828.73	984,495,493.49	1,063,456,372.32	562,735,175.00
应付职工薪酬	七.14	780,513.60	654,951.73	8,100.00	467.00
应交税费	七.15	160,235,615.94	118,362,270.49	-33,487,887.97	8,757,775.67
应付利息					
应付手续费及佣金					
其他应付款	七.16	27,825,233.06	367,308,574.36	353,603,066.27	197,179,891.21
一年内到期的非流动负债	七.17	110,200,000.00	190,000,000.00	200,000,000.00	76,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		1,419,783,774.38	1,844,048,803.47	1,837,984,179.44	846,364,649.01
非流动负债：					
长期借款	七.18	692,000,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00	543,000,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		692,000,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00	543,000,000.00
负债合计		2,111,783,774.38	2,245,448,803.47	2,447,984,179.44	1,389,364,649.01
所有者权益					
实收资本	七.19	400,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
减：库存股					
资本公积					
盈余公积	七.20	65,323,767.25	41,755,318.96	13,118,446.40	5,103,819.15
未分配利润	七.21	587,913,905.20	375,797,870.60	118,066,017.58	45,934,372.30
外币报表折算差额					
归属于母公司所有者权益合计		1,053,237,672.45	667,553,189.56	381,184,463.98	301,038,191.45
少数股东权益			19,503,168.12	19,213,274.05	
所有者权益合计		1,053,237,672.45	687,056,357.68	400,397,738.03	301,038,191.45
负债及所有者权益总计		3,165,021,446.83	2,932,505,161.15	2,848,381,917.47	1,690,402,840.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司资产负债表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动资产：					
货币资金		494,224,016.04	14,546,399.87	57,756,713.08	145,424,139.66
交易性金融资产			248,209.07		
应收票据					
应收账款					
其他应收款	八.1	104,330,523.41	311,796,283.66	270,896,940.88	164,192,510.15
预付款项		327,358,207.63	156,796,589.01	211,054,369.43	360,878,943.99
应收利息					
应收股利					
存货		2,186,886,276.66	1,952,012,931.71	1,766,093,634.93	1,003,200,185.62
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		3,112,799,023.74	2,435,400,413.32	2,305,801,658.32	1,673,695,779.42
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	八.2	4,343,985.20	203,854,224.46	131,775,108.79	1,487,458.38
投资性房地产					
固定资产原价		10,452,341.66	8,371,137.76	6,644,499.76	2,256,663.76
减：累计折旧		3,557,018.66	2,956,084.52	1,624,235.30	741,141.73
固定资产净值		6,895,323.00	5,415,053.24	5,020,264.46	1,515,522.03
减：固定资产减值准备					
固定资产		6,895,323.00	5,415,053.24	5,020,264.46	1,515,522.03
工程物资					
在建工程					6,575,334.50
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用		2,897,414.80	3,476,897.74	4,635,863.62	
递延所得税资产		36,625,733.08	27,289,889.74	10,353,249.57	7,128,746.13
其他非流动资产					
非流动资产合计		50,762,456.08	240,036,065.18	151,784,486.44	16,707,061.04
资产总计		3,163,561,479.82	2,675,436,478.50	2,457,586,144.76	1,690,402,840.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司资产负债表(续)

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款		14,168,168.05	33,227,513.40	32,872,028.82	1,691,340.13
预收款项		1,104,723,497.49	984,495,493.49	1,063,456,372.32	562,735,175.00
应付职工薪酬		780,513.60	594,092.00		467.00
应交税费		160,317,827.30	97,650,259.87	-33,490,327.67	8,757,775.67
应付利息					
应付手续费及佣金					
其他应付款		27,724,417.46	293,275,201.12	202,595,730.07	197,179,891.21
一年内到期的非流动负债		110,200,000.00	190,000,000.00	200,000,000.00	76,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		1,417,914,423.90	1,599,242,559.88	1,465,433,803.54	846,364,649.01
非流动负债：					
长期借款		692,000,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00	543,000,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		692,000,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00	543,000,000.00
负债合计		2,109,914,423.90	2,000,642,559.88	2,075,433,803.54	1,389,364,649.01
所有者权益					
实收资本		400,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00	250,000,000.00
减：库存股					
资本公积					
盈余公积		65,364,705.60	42,479,391.87	13,215,234.13	5,103,819.15
未分配利润		588,282,350.32	382,314,526.75	118,937,107.09	45,934,372.30
外币报表折算差额					
归属于母公司所有者权益合计		1,053,647,055.92	674,793,918.62	382,152,341.22	301,038,191.45
少数股东权益					
所有者权益合计		1,053,647,055.92	674,793,918.62	382,152,341.22	301,038,191.45
负债及所有者权益总计		3,163,561,479.82	2,675,436,478.50	2,457,586,144.76	1,690,402,840.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并利润表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
一、营业收入	七.22	589,797,516.76	1,136,541,625.00	350,095,948.00	352,831,747.00
减：营业成本	七.22	171,257,340.02	566,030,636.50	167,738,233.33	195,553,291.78
营业税金及附加	七.23	77,479,980.76	128,429,203.63	38,685,602.25	38,987,908.04
销售费用		15,334,240.01	15,260,429.52	11,937,601.68	11,113,587.53
管理费用		19,535,293.53	28,304,599.78	15,505,747.41	7,980,869.00
财务费用	七.24	168,962.54	727,128.43	-106,977.68	-2,112,096.34
资产减值损失	七.25	1,966,774.72	-1,863,371.82	-3,235,210.75	3,570,046.84
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七.26	1,790.93	-1,790.93		
投资收益（损失以“－”号填列）	七.27	8,167,209.00	69,115.67	-212,349.59	55,906.10
其中：对联营企业和合营企业的投资					
二、营业利润		312,223,925.11	399,720,323.70	119,358,602.17	97,794,046.25
加：营业外收入	七.28	14,245.74	126,614.01	0.80	200.00
减：营业外支出	七.29	8,073.24	14,203,506.36	2,566,483.00	1,985,411.45
其中：非流动资产处置损失					
三、利润总额（亏损以“－”号填列）		312,230,097.61	385,643,431.35	116,792,119.97	95,808,834.80
减：所得税费用	七.30	76,637,528.60	99,984,811.70	36,790,472.77	22,189,410.71
四、净利润（净亏损以“－”填列）		235,592,569.01	285,658,619.65	80,001,647.20	73,619,424.09
五、每股收益					
1、基本每股收益					
2、稀释每股收益					
加：其他综合收益					
六、综合收益总额		235,592,569.01	285,658,619.65	80,001,647.20	73,619,424.09
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		235,684,482.89	286,368,725.58	80,146,272.53	73,619,424.09
归属于少数股东的综合收益总额		-91,913.88	-710,105.93	-144,625.33	0.00

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司利润表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
一、营业收入	八.3	589,487,872.00	1,136,541,625.00	350,095,948.00	352,831,747.00
减：营业成本	八.3	170,846,913.32	566,030,636.50	167,738,233.33	195,553,291.78
营业税金及附加	八.4	77,462,912.87	128,429,203.63	38,685,602.25	38,987,908.04
销售费用		15,334,240.01	15,260,429.52	11,937,601.68	11,113,587.53
管理费用		18,252,352.58	21,672,079.15	15,325,006.78	7,980,869.00
财务费用	八.5	176,542.71	-155,436.35	-106,977.68	-2,112,096.34
资产减值损失	八.6	1,965,652.68	-1,138,723.56	-4,477,560.00	3,570,046.84
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	八.7	1,790.93	-1,790.93		
投资收益（损失以“－”号填列）	八.8	33,707.52	69,115.67	-212,349.59	55,906.10
其中：对联营企业和合营企业的投资					
二、营业利润		305,484,756.28	406,510,760.85	120,781,692.05	97,794,046.25
加：营业外收入		14,245.74	126,614.01	0.80	200.00
减：营业外支出		8,055.61	14,192,147.83	2,566,483.00	1,985,411.45
其中：非流动资产处置损失					
三、利润总额（亏损以“－”号填列）		305,490,946.41	392,445,227.03	118,215,209.85	95,808,834.80
减：所得税费用		76,637,809.11	99,803,649.63	37,101,060.08	22,189,410.71
四、净利润（净亏损以“－”填列）		228,853,137.30	292,641,577.40	81,114,149.77	73,619,424.09
五、每股收益					
1、基本每股收益					
2、稀释每股收益					
加：其他综合收益					
六、综合收益总额		228,853,137.300	292,641,577.400	81,114,149.770	73,619,424.090

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并现金流量表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		765,422,991.00	1,001,874,844.17	850,817,146.13	807,111,082.00
收到的税费返还					
收到的其他与经营活动有关的现金	七.31	437,823,358.77	584,708.26	206,025.07	29,946.25
现金流入小计		1,203,246,349.77	1,002,459,552.43	851,023,171.20	807,141,028.25
购买商品、接受劳务支付的现金		573,820,083.12	695,586,872.98	637,147,593.94	629,252,420.81
支付给职工以及为职工支付的现金		8,447,288.74	14,164,290.08	4,650,096.98	3,802,176.86
支付的各项税费		106,274,261.44	125,979,811.08	77,918,899.63	48,257,449.65
支付的其他与经营活动有关的现金	七.32	494,647,067.82	103,077,295.87	354,641,266.64	167,422,437.46
现金流出小计		1,183,188,701.12	938,808,270.01	1,074,357,857.19	848,734,484.78
经营活动产生的现金流量净额		20,057,648.65	63,651,282.42	-223,334,685.99	-41,593,456.53
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资所收到的现金		120,293,946.78			1,000,000.00
取得投资收益所收到的现金					68,447.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-3,170,608.35			
合并子公司收到的子公司期初现金				885,368.69	
收到的其他与投资活动有关的现金					
现金流入小计		117,123,338.43		885,368.69	1,068,447.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,411,308.00	1,964,888.00	4,394,696.00	503,010.00
投资所支付的现金			250,000.00		1,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付的其他与投资活动有关的现金					
现金流出小计		2,411,308.00	2,214,888.00	4,394,696.00	2,003,010.00
投资活动产生的现金流量净额		114,712,030.43	-2,214,888.00	-3,509,327.31	-934,562.28
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资所收到的现金		150,000,000.00	1,000,000.00	16,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,000,000.00	16,500,000.00	
借款所收到的现金		312,200,000.00	209,800,000.00	470,000,000.00	479,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金					
现金流入小计		462,200,000.00	210,800,000.00	486,500,000.00	479,000,000.00
偿还债务所支付的现金		101,400,000.00	278,400,000.00	279,000,000.00	255,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		28,157,120.96	55,994,252.07	32,662,764.57	53,659,980.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付的其他与筹资活动有关的现金					
现金流出小计		129,557,120.96	334,394,252.07	311,662,764.57	308,659,980.32
筹资活动产生的现金流量净额		332,642,879.04	-123,594,252.07	174,837,235.43	170,340,019.68
四、汇率变动对现金的影响			157.53	164.09	2,316,354.35
五、现金及现金等价物净增加额		467,412,558.12	-62,157,700.12	-52,006,613.78	130,128,355.22
加：期初现金及现金等价物		31,259,825.76	93,417,525.88	145,424,139.66	15,295,784.44
六、期末现金及现金等价物		498,672,383.88	31,259,825.76	93,417,525.88	145,424,139.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司现金流量表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		765,420,876.00	1,001,874,844.17	850,817,146.13	807,111,082.00
收到的税费返还					
收到的其他与经营活动有关的现金		355,869,060.00	484,712.13	206,025.07	29,946.25
现金流入小计		1,121,289,936.00	1,002,359,556.30	851,023,171.20	807,141,028.25
购买商品、接受劳务支付的现金		573,718,223.42	352,724,287.76	637,147,593.94	629,252,420.81
支付给职工以及为职工支付的现金		8,174,766.68	13,147,638.27	4,589,237.25	3,802,176.86
支付的各项税费		106,172,842.84	124,791,727.08	77,918,899.63	48,257,449.65
支付的其他与经营活动有关的现金		427,325,610.08	214,309,046.36	249,484,430.48	167,422,437.46
现金流出小计		1,115,391,443.02	704,972,699.47	969,140,161.30	848,734,484.78
经营活动产生的现金流量净额		5,898,492.98	297,386,856.83	-118,116,990.10	-41,593,456.53
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资所收到的现金		139,293,946.78			1,000,000.00
取得投资收益所收到的现金					68,447.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
合并子公司收到的子公司期初现金					
收到的其他与投资活动有关的现金					
现金流入小计		139,293,946.78			1,068,447.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,355,748.00	1,726,638.00	4,387,836.00	503,010.00
投资所支付的现金			72,260,000.00	123,500,000.00	1,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付的其他与投资活动有关的现金					
现金流出小计		2,355,748.00	73,986,638.00	127,887,836.00	2,003,010.00
投资活动产生的现金流量净额		136,938,198.78	-73,986,638.00	-127,887,836.00	-934,562.28
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资所收到的现金		150,000,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
借款所收到的现金		312,200,000.00	59,800,000.00	470,000,000.00	479,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金					
现金流入小计		462,200,000.00	59,800,000.00	470,000,000.00	479,000,000.00
偿还债务所支付的现金		101,400,000.00	278,400,000.00	279,000,000.00	255,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		23,959,075.59	48,010,689.57	32,662,764.57	53,659,980.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付的其他与筹资活动有关的现金					
现金流出小计		125,359,075.59	326,410,689.57	311,662,764.57	308,659,980.32
筹资活动产生的现金流量净额		336,840,924.41	-266,610,689.57	158,337,235.43	170,340,019.68
四、汇率变动对现金的影响			157.53	164.09	2,316,354.35
五、现金及现金等价物净增加额		479,677,616.17	-43,210,313.21	-87,667,426.58	130,128,355.22
加：期初现金及现金等价物		14,546,399.87	57,756,713.08	145,424,139.66	15,295,784.44
六、期末现金及现金等价物		494,224,016.04	14,546,399.87	57,756,713.08	145,424,139.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009年1-6月							
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00			41,755,318.96	375,797,870.60		19,503,168.12	687,056,357.68
加：1. 会计政策变更								
2. 前期差错更正								
二、本年年年初余额	250,000,000.00			41,755,318.96	375,797,870.60		19,503,168.12	687,056,357.68
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	150,000,000.00			23,568,448.29	212,116,034.60		-19,503,168.12	366,181,314.77
（一）本年净利润					235,684,482.89		-91,913.88	235,592,569.01
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计					235,684,482.89		-91,913.88	235,592,569.01
（三）所有者投入资本	150,000,000.00						-19,411,254.24	130,588,745.76
1. 所有者本期投入资本	150,000,000.00							150,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他							-19,411,254.24	-19,411,254.24
（四）本年利润分配				23,568,448.29	-23,568,448.29			
1. 提取盈余公积				23,568,448.29	-23,568,448.29			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	400,000,000.00			65,323,767.25	587,913,905.20			1,053,237,672.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2008年度							
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00			13,118,446.40	118,066,017.58		19,213,274.05	400,397,738.03
加： 1. 会计政策变更								
2. 前期差错更正								
二、本年年初余额	250,000,000.00			13,118,446.40	118,066,017.58		19,213,274.05	400,397,738.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				28,636,872.56	257,731,853.02		289,894.07	286,658,619.65
（一）本年净利润					286,368,725.58		-710,105.93	285,658,619.65
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计					286,368,725.58		-710,105.93	285,658,619.65
（三）所有者投入资本							1,000,000.00	1,000,000.00
1. 所有者本期投入资本							1,000,000.00	1,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）本年利润分配				28,636,872.56	-28,636,872.56			
1. 提取盈余公积				28,636,872.56	-28,636,872.56			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	250,000,000.00			41,755,318.96	375,797,870.60		19,503,168.12	687,056,357.68

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2007年度							
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00			5,103,819.15	38,805,626.17			293,909,445.32
加： 1. 会计政策变更					7,128,746.13			7,128,746.13
2. 前期差错更正								
二、本年年初余额	250,000,000.00			5,103,819.15	45,934,372.30			301,038,191.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				8,014,627.25	72,131,645.28		19,213,274.05	99,359,546.58
（一）本年净利润					80,146,272.53		-144,625.33	80,001,647.20
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计					80,146,272.53		-144,625.33	80,001,647.20
（三）所有者投入资本							19,357,899.38	19,357,899.38
1. 所有者本期投入资本							16,500,000.00	16,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他							2,857,899.38	2,857,899.38
（四）本年利润分配				8,014,627.25	-8,014,627.25			
1. 提取盈余公积				8,014,627.25	-8,014,627.25			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	250,000,000.00			13,118,446.40	118,066,017.58		19,213,274.05	400,397,738.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

合并所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2006年度							
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00				-23,407,995.07			226,592,004.93
加：1. 会计政策变更					826,762.43			826,762.43
2. 前期差错更正								
二、本年年初余额	250,000,000.00				-22,581,232.64			227,418,767.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				5,103,819.15	68,515,604.94			73,619,424.09
（一）本年净利润					73,619,424.09			73,619,424.09
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计					73,619,424.09			73,619,424.09
（三）所有者投入资本								
1. 所有者本期投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）本年利润分配				5,103,819.15	-5,103,819.15			
1. 提取盈余公积				5,103,819.15	-5,103,819.15			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	250,000,000.00			5,103,819.15	45,934,372.30			301,038,191.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009年1-6月						
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00			42,479,391.87	382,314,526.75		674,793,918.62
加： 1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
二、本年初余额	250,000,000.00			42,479,391.87	382,314,526.75		674,793,918.62
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	150,000,000.00			22,885,313.73	205,967,823.57		378,853,137.30
（一）本年净利润					228,853,137.30		228,853,137.30
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计					228,853,137.30		228,853,137.30
（三）所有者投入资本	150,000,000.00						150,000,000.00
1. 所有者本期投入资本	150,000,000.00						150,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）本年利润分配				22,885,313.73	-22,885,313.73		
1. 提取盈余公积				22,885,313.73	-22,885,313.73		
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	400,000,000.00			65,364,705.60	588,282,350.32		1,053,647,055.92

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2008年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00			13,215,234.13	118,937,107.09		382,152,341.22
加： 1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
二、本年初余额	250,000,000.00			13,215,234.13	118,937,107.09		382,152,341.22
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				29,264,157.74	263,377,419.66		292,641,577.40
（一）本年净利润					292,641,577.40		292,641,577.40
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计					292,641,577.40		292,641,577.40
（三）所有者投入资本							
1. 所有者本期投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）本年利润分配				29,264,157.74	-29,264,157.74		
1. 提取盈余公积				29,264,157.74	-29,264,157.74		
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	250,000,000.00			42,479,391.87	382,314,526.75		674,793,918.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2007年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00			5,103,819.15	38,805,626.17		293,909,445.32
加： 1. 会计政策变更					7,128,746.13		7,128,746.13
2. 前期差错更正							
二、本年初余额	250,000,000.00			5,103,819.15	45,934,372.30		301,038,191.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				8,111,414.98	73,002,734.79		81,114,149.77
（一）本年净利润					81,114,149.77		81,114,149.77
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计					81,114,149.77		81,114,149.77
（三）所有者投入资本							
1. 所有者本期投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）本年利润分配				8,111,414.98	-8,111,414.98		
1. 提取盈余公积				8,111,414.98	-8,111,414.98		
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	250,000,000.00			13,215,234.13	118,937,107.09		382,152,341.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2006年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00				-23,407,995.07		226,592,004.93
加： 1. 会计政策变更					826,762.43		826,762.43
2. 前期差错更正							
二、本年初余额	250,000,000.00				-22,581,232.64		227,418,767.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				5,103,819.15	68,515,604.94		73,619,424.09
（一）本年净利润					73,619,424.09		73,619,424.09
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述（一）和（二）小计					73,619,424.09		73,619,424.09
（三）所有者投入资本							
1. 所有者本期投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）本年利润分配				5,103,819.15	-5,103,819.15		
1. 提取盈余公积				5,103,819.15	-5,103,819.15		
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	250,000,000.00			5,103,819.15	45,934,372.30		301,038,191.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

名城地产（福建）有限公司

财务报表附注

2006 年 1 月 1 日至 2009 年 6 月 30 日

（除特别说明，均以人民币元表述）

一、公司基本情况

（一）历史沿革

（1）2004 年 3 月 26 日本公司成立

2004 年 3 月 5 日，福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）、钱江集团有限公司（以下简称“钱江集团”）和香港利伟集团有限公司（以下简称“香港利伟”）三方签署《合资经营名城地产（福建）有限公司合同》，约定共同投资经营名城地产（福建）有限公司（以下简称“本公司”），注册资本 1.66 亿元，其中东福实业以现金出资 4,980 万元，占注册资本 30%；钱江集团以现金出资 7,470 万元，占注册资本 45%；香港利伟以美元折合人民币 4,150 万元出资，占注册资本 25%。

2004 年 3 月 26 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《关于同意设立名城地产（福建）有限公司的批复》（闽外经贸资审字[2004]009 号），批准由东福实业、钱江集团和香港利伟共同出资设立本公司。同日，福建省人民政府出具了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府合资字[2004]0003 号）。

2004 年 3 月 26 日，本公司取得了注册号为“企合闽榕总副字第 006407 号”的《企业法人营业执照》。

本公司成立时，股权结构及股东出资情况如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	4,980.00	30.00%	0.00	0.00%	境内法人股
钱江集团	7,470.00	45.00%	0.00	0.00%	国有法人股
香港利伟	4,150.00	25.00%	0.00	0.00%	外资股
合 计	16,600.00	100.00%	0.00	0.00%	

（2）2004 年 3-7 月，本公司实收资本情况

截至 2004 年 3 月 2 日，钱江集团以货币资金出资 7,470 万元，2004 年 3 月 29 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 006 号验资报告验证。

截至 2004 年 4 月 21 日，东福实业和香港利伟分别以货币资金出资 3,500 万元、120.9985 万美元（折合人民币 10,014,940.34 元），2004 年 4 月 22 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 008 号验资报告验证。

截至 2004 年 5 月 9 日，东福实业以货币资金出资 1,480 万元，2004 年 5 月 11 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 013 号验资报告验证。

截至 2004 年 7 月 8 日，香港利伟以货币资金出资 2,953,287.38 美元（折合人民币 24,444,028.55 元），2004 年 7 月 21 日经福建建联有限责任公司会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 019 号验资报告验证。

截至 2004 年 7 月 8 日，本公司股权结构及股东出资情况如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%	境内法人股
钱江集团	7,470.00	45.00%	7,470.00	45.00%	国有法人股
香港利伟	4,150.00	25.00%	3,445.897	20.76%	外资股
合 计	16,600.00	100.00%	15,895.897	95.76%	

（3）2004 年 8 月，本公司股东第一次转让股权

2004 年 7 月 27 日，钱江集团与 CHINA WORLD INVESTMENT PTE.LTD（简称“世界投资”）签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15%股权转让给世界投资；同日，香港利伟与世界投资签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15%股权转让给世界投资。

2004 年 8 月 9 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司股权转让等事项的批复》（闽外经贸资 [2004]167 号），同意钱江集团和香港利伟分别将持有本公司 15%股权转让给世界投资。

本次股权转让后，本公司股权结构如下：

股东姓名或名 称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
钱江集团	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%	国有法人股
东福实业	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%	境内法人股
香港利伟	1,660.00	10.00%	955.897	5.76%	外资股
世界投资	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%	外资股
合 计	16,600.00	100.00%	15,895.897	95.76%	

（4）2004 年 8 月，本公司第一次增资

2004 年 8 月 11 日，本公司董事会决议增加注册资本 8,400 万元，增资后注册资本变更为 25,000 万元，股东出资比例不变。

2004 年 8 月 25 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司增资的批复》（闽外经贸资[2004]192 号），同意了本公司的增资事宜。

截至 2004 年 8 月 12 日，香港利伟以货币资金出资 850,684.57 美元（折合人民币 7,041,031.11

元)，2004 年 8 月 13 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 023 号验资报告验证。

截至 2004 年 8 月 19 日，钱江集团以货币资金出资 2,520 万元，于 2004 年 9 月 6 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 024 号验资报告验证。

截至 2004 年 9 月 9 日，东福实业、香港利伟、世界投资分别以货币资金出资 2,520 万元、1,014,897.24 美元（折合人民币 840 万元）、3,044,691.13 美元（折合人民币 2,520 万元），2004 年 9 月 13 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 027 号验资报告验证。

本次增资后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%	国有法人股
香港利伟	2,500.00	10.00%	2,500.00	10.00%	外资股
世界投资	<u>7,500.00</u>	<u>30.00%</u>	<u>7,500.00</u>	<u>30.00%</u>	外资股
合 计	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	

（5）2006 年 10 月，本公司股东第二次转让股权

2006 年 9 月 22 日，世界投资与东福实业签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15%股权转让给东福实业；同日，世界投资与香港利伟签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15%股权转让给香港利伟。

2006 年 10 月 11 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2006]350 号），同意世界投资将持有本公司 30%股权分别转让给东福实业及香港利伟。

本次股权转让后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	11,250.00	45.00%	11,250.00	45.00%	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%	国有法人股
香港利伟	<u>6,250.00</u>	<u>25.00%</u>	<u>6,250.00</u>	<u>25.00%</u>	外资股
合 计	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	

（6）2009 年 3 月，本公司第三次股权转让

2009 年 2 月 26 日，香港利伟分别与东福实业、福州创元贸易有限公司（以下简称“创元贸易”）、

福州锦昌贸易有限公司（以下简称“锦昌贸易”）、福州三嘉制冷设备有限公司（以下简称“三嘉制冷”）签订《股权转让协议》，将其持有本公司 5.5%股权转让给东福实业，将其持有本公司 10%股权转让给创元贸易、将其持有本公司 5%股权转让给锦昌贸易、将其持有本公司 4.5%股权转让给三嘉制冷。

2009 年 3 月 13 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2009]61 号），同意香港利伟将持有本公司 25%股权分别转让给东福实业、创元贸易、锦昌贸易及三嘉制冷。

本次股权转让后，本公司由中外合资经营企业变更为有限责任公司，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	12,625.00	50.50%	12,625.00	50.50%	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%	国有法人股
锦昌贸易	1,250.00	5.00%	1,250.00	5.00%	境内法人股
三嘉制冷	1,125.00	4.50%	1,125.00	4.50%	境内法人股
创元贸易	2,500.00	10.00%	2,500.00	10.00%	境内法人股
合 计	25,000.00	100.00%	25,000.00	100.00%	

（7）2009 年 3 月，本公司第二次增资

2009 年 3 月 25 日，本公司董事会决议增加注册资本 1.5 亿元，增资后注册资本变更为 4 亿元，其中东福实业认缴 7,575 万元，钱江集团认缴 4,500 万元，锦昌贸易认缴 1,450 万元，三嘉制冷认缴 1,475 万元。

截至 2009 年 3 月 27 日，本公司已收到上述股东缴纳增资款合计 1.5 亿元，均为货币资金，于 2009 年 3 月 27 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2009）内验字第 020 号验资报告验证。

本次增资后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	20,200.00	50.50%	20,200.00	50.50%	境内法人股
钱江集团	12,000.00	30.00%	12,000.00	30.00%	国有法人股
锦昌贸易	2,700.00	6.75%	2,700.00	6.75%	境内法人股
三嘉制冷	2,600.00	6.50%	2,600.00	6.50%	境内法人股
创元贸易	2,500.00	6.25%	2,500.00	6.25%	境内法人股
合 计	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%	

（二）企业法人营业执照注册号码：350100400001079

（三）本公司注册地址：福州开发区科技园区快安大道创新楼 606 室

（四）法定代表人：ZHANG XING

（五）本公司经营范围：综合房地产开发（凡涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有限期内从事生产经营活动）

二．财务报表编制基础

本公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》。本公司 2006 年度财务报表原按企业会计准则和《企业会计制度》及有关补充规定编制，根据中国证监会证监发[2006]136 号《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》和证监会会计字[2007]10 号《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的相关规定确定 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数，并以此为基础，分析《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条对可比期间利润表和可比期初资产负债表的影响，按照追溯调整的原则，将调整后的可比期间利润表和资产负债表作为 2006 年度财务报表。

附注中列示的比较期间的备考利润表系按照 2006 年 2 月财政部颁发的《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定并假设以 2006 年 1 月 1 日作为首次执行日进行确认和计量，在此模拟假设的基础上编制的报告期利润表。

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，并基于本附注第四部分所述的主要会计政策、会计估计而编制。

三．遵循企业会计准则的声明

本公司声明编制的财务报表符合财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量情况。

四．主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计年度

本公司以 1 月 1 日起至 12 月 31 日为一个会计年度。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 计量属性和计量属性在报告期发生变化的报表项目

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时

所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公司报告期内报表项目的计量属性未发生变化。

4. 外币业务核算方法

本公司会计年度内涉及的外币经营业务，采用交易发生日中国人民银行公布的外汇市场汇率（中间价）折合为记账本位币金额。

在资产负债表日，外币货币性项目按照中国人民银行公布的外汇市场汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

5. 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

6. 金融资产和金融负债的核算方法

（1）金融工具的确认依据

当本公司成为金融工具合同一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

（2）金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两大类。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：包括交易性金融资产或金融负债和指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；
- b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

② 持有至到期投资:是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

③ 应收款项:是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④ 可供出售金融资产:是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

⑤ 其他金融负债：指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（3）金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

② 持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

③ 应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

④ 可供出售金融资产，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤ 其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金

额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

⑥ 公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

⑦ 摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

⑧ 实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（4）金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- a、所转移金融资产的账面价值；
- b、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

③ 本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- a、终止确认部分的账面价值；
- b、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

④ 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

（5）金融资产减值

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断金融资产是否存在减值迹象。当发生减值迹象时，对金融资产计提减值准备。

① 应收款项

本公司于资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额500万元及以上。

对于年末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例5%（除单独进行减值测试确实不存在坏账情况外）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例。

② 持有至到期投资

资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失的计量规定办理。

③ 可供出售金融资产

资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析判断，分析判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

确认减值损失后，在随后的会计期间有客观证据表明公允价值已上升，且客观上与原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资发生的减值损失转回计入所有者权益，可供出售债务工具投资发生的减值损失转回计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制或重大影响，没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不得转回。

7. 存货的确认和计量

（1）本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

（2）存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

(3) 开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

(4) 公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

(5) 出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

(6) 存货盘存制度采用永续盘存制。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提提取存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

8. 长期股权投资的确认和计量

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

① 合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b、非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益（营业外收

入)。为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本（债券及权益工具的发行费用除外）。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

(2)后续计量

对子公司的长期股权投资采用成本法核算,编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

a、采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

b、采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时，在被投资单位账面净利润的基础上，对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

9. 固定资产计价及其折旧方法

（1）确认标准：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个年度的有形资产。

（2）初始计量：固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。应计入固定资产成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值入账，待确定实际成本后再进行调整。

（3）计提折旧：固定资产折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率(原值的 4%)确定折旧率，各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物	10-40	2.4-9.6
机械设备	8-14	6.86-12
运输设备	5-10	19.60-19.20
办公设备及其他	5-10	19.60-19.20

（4）因开工不足、自然灾害等导致连续 6 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产（季节性停用除外）。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

（5）资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本附注四、14 所述方法计提固定资产减值准备

10. 在建工程核算方法

（1）在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。在建工程按建

造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

（2）在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（3）资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本附注四、14 所述方法计提在建工程减值准备。

11. 无形资产核算方法

（1）无形资产按成本进行初始计量。

（2）根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

（3）对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

（4）使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

（5）资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本附注四、14 所述方法计提无形资产减值准备。

（6）内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

12. 长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

13. 资产减值

（1）在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、在建工程、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日

存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

（2）是否存在减值迹象的判断

① 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

② 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

③ 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④ 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤ 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥ 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

（3）资产组的认定

以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间保持一致。

几项资产的组合生产的产品（或者其他产出）存在活跃市场的，即使部分或者所有这些产品（或者其他产出）均供内部使用，也在符合前款规定的情况下，将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响，按照企业管理层在公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组（或者资产组组合，下同）进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组（包括商誉）是否发生了减值。上述资产组发生减值的，将该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

（4）上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

14. 借款费用的核算方法

企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可

销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，应当按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，本公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款存在折价或者溢价的，应当按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，本公司予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

15. 职工薪酬

职工薪酬是指为获取职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、各种补贴及货币、非货币性福利等相关支出。

公司根据职工为其提供服务的会计期间，按职工提供服务的受益对象，将职工薪酬计入相关资产成本或当期损益：

（1）由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；

（2）由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；

（3）因解除与职工的劳动关系给予的补偿，计入当期管理费用；

除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

16. 收入确认原则

（1）房地产销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的

证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（2）提供劳务收入

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

（3）让渡资产使用权收入

相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

17. 政府补助

（1）确认原则：政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

（2）计量：政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（3）会计处理：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

- ① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。
- ② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

18. 递延所得税资产及负债的确认

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面价值之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

19. 企业所得税的确认和计量

(1) 公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

(2) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 递延所得税资产的确认依据

① 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

② 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③ 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(4) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- ① 商誉的初始确认；
- ② 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③ 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(5) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

20. 会计政策、会计估计变更的说明

公司自 2007 年 1 月 1 日起，根据财政部财会[2006]3 号文关于《印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》，执行新《企业会计准则》。会计政策进行如下变更：

公司所得税原采用应付税款法核算，根据新会计准则应将资产账面价值小于资产计税基础的差额计算递延所得税资产，资产账面价值大于资产计税基础的差额计算递延所得税负债，并调整年初留存收益。本会计政策变更确认的 2006 年度递延所得税资产为 7,128,746.13 元；增加 2006 年年初的留存收益 826,762.43 元，减少 2006 年度所得税费用 6,301,983.70 元。

21. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，合并了本公司及本公司直接或间接控制的子公司、特殊目的主体的财务报表。控制是指本公司有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

（2）购买或出售子公司股权的处理

本公司将与购买或出售子公司股权所有权相关的风险和报酬实质上发生转移的时间确认为购买日和出售日。对于非同一控制下企业合并取得或出售的子公司，在购买日后及出售日前的经营成果及现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；对于同一控制下企业合并取得的子公司，自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量也已包括在合并利润表和合并现金流量表中并单独列示，合并财务报表的比较数也已作出了相应的调整。

购买子公司少数股权所形成的长期股权投资，公司在编制合并财务报表时，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整所有者权益(资本公积)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（3）当子公司的会计政策、会计期间与母公司不一致时，对子公司的财务报表进行调整。

如果子公司执行的会计政策与本公司不一致，编制合并财务报表时已按照本公司的会计政策对子公司财务报表进行了相应的调整；对非同一控制下企业合并取得的子公司，已按照购买日该子公司可辨认的资产、负债及或有负债的公允价值对子公司财务报表进行了相应的调整。

（4）合并方法

在编制合并财务报表时，本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账户及交易将予以抵销。

被合并子公司净资产属于少数股东权益的部分在合并财务报表的股东权益中单独列报。少数股东分担的亏损如果超过其在子公司的权益份额，如该少数股东有义务且有能力弥补，则冲减少数股东权益；否则有关超额亏损将由本公司承担。

五、主要税项

税（费）种类	适用税率	备 注
营业税	5%	按应税收入计缴
土地增值税	1%、2%、4% 超率累进税率 30%-60%	按预售收入预征 房地产销售收入-扣除项目金额
教育费附加	1%、4%	按应纳流转税
城建税	7%	按应纳流转税
企业所得税	30%、25%	按应纳税所得额计缴

1、根据榕地税（2005）36 号文规定，本公司住宅按 1%预缴土地增值税；根据榕地税（2008）56 号文规定，本公司自 2008 年 5 月 1 日开始，普通住宅按 1%预缴土地增值税，非普通住宅按 2%预缴土地增值税，非住宅按 4%预缴土地增值税。

2、本公司 2006-2007 年度执行 30%的企业所得税率，自 2008 年开始执行 25%的企业所得税税率。

3、本公司自 2009 年 4 月已变更为内资企业，自 2009 年 4 月开始，教育费附加按 4%计征；城建税按 7%计征。

六、企业合并及合并财务报表范围

（一）合并范围子公司基本情况

子公司名称	注册地	注册资本	投资额	股权比例	表决权比例	主要业务
1. 呼和浩特名城地产有限公司	呼和浩特	5,000 万元	5,000 万元	100%	100%	房地产开发
2. 内蒙古长融房地产开发有限公司	呼和浩特	15,000 万元	13,050 万元	87%	87%	房地产开发
3. 内蒙古名城实业发展有限公司	呼和浩特	10,000 万元	1,900 万元	95%	95%	矿产资源开发咨询及销售等
4. 福州英家皇道物业管理有限公司	福州市	301 万元	301 万元	100%	100%	物业管理

（二）联营企业基本情况

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例%	表决权比例
福州名城物业管理有限公司	福州市	物业管理	500.00	30%	30%

（三）合并财务报表范围变化情况

1、根据 2007 年 11 月 25 日内蒙古长融房地产开发有限公司股权转让协议，本公司出资 700 万元取得内蒙古长融房地产开发有限公司 70%的股权，根据 2007 年 12 月 2 日内蒙古长融房地产开发

有限公司股东会决议，本公司对其增资至 13,050 万元，取得内蒙古长融房地产开发有限公司 87% 的股权。根据 2009 年 3 月 23 日内蒙古长融房地产开发有限公司股权转让协议，本公司将持有的内蒙古长融房地产开发有限公司 87% 的股权全部转让给福州联众置业有限公司。

2、根据 2008 年 1 月 10 日出资协议，本公司与自然人鲍金林签订的共同出资成立内蒙古名城实业发展有限公司的出资协议，本公司出资额 9,500 万元，占 95% 股权，第一期出资 1,900 万元；第二期出资日为 2010 年 1 月 9 日。根据 2009 年 3 月 19 日内蒙古名城实业发展有限公司股权转让协议，本公司将持有的内蒙古名城实业发展有限公司 95% 的股权全部转让给内蒙古长融房地产开发有限公司。

3、根据本公司 2008 年 1 月 22 日董事会决议，本公司出资 5,000 万元设立全资子公司呼和浩特名城地产有限公司。根据 2009 年 3 月 17 日呼和浩特名城地产有限公司股权转让及债务代偿协议，本公司将持有的呼和浩特名城地产有限公司 100% 的股权全部转让给内蒙古何西置业开发有限公司。

4、根据本公司 2008 年 11 月 6 日董事会决议，本公司出资 301 万元设立全资子公司福州英家皇道物业管理有限公司。

综上所述，本公司 2007 年度新增合并子公司内蒙古长融房地产开发有限公司，2008 年度新增内蒙古名城实业发展有限公司、呼和浩特名城地产有限公司和福州英家皇道物业管理有限公司，2009 年 3-6 月减少合并子公司内蒙古长融房地产开发有限公司、内蒙古名城实业发展有限公司和呼和浩特名城地产有限公司。

七、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	<u>2009.6.30</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>2006.12.31</u>
库存现金	480,461.33	138,816.93	2,882,927.49	49,320.47
银行存款	<u>498,191,922.55</u>	<u>31,121,008.83</u>	<u>90,534,598.39</u>	<u>145,374,819.19</u>
合 计	<u>498,672,383.88</u>	<u>31,259,825.76</u>	<u>93,417,525.88</u>	<u>145,424,139.66</u>

(1) 2009 年 6 月 30 日余额比期初增长 1495.25%，主要原因是预收房款、收到增资款及收回内蒙古长融房地产开发有限公司等投资款。

(2) 截止 2009 年 6 月 30 日，无抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2. 交易性金融资产

项 目	2009.6.30			2008.12.31		
	成本	公允价值变动	公允价值	成本	公允价值变动	公允价值
基金	0.00	0.00	0.00	250,000.00	-1,790.93	248,209.07
合 计	0.00	0.00	0.00	250,000.00	-1,790.93	248,209.07

3. 其他应收款

(1) 其他应收款构成

项 目	2009.6.30				2008.12.31			
	金额	占总额 比例	坏账准备	净值	金额	占总额 比例	坏账准备	净值
单项金额重大	93,632,602.00	87.48%	2,006,630.10	91,625,971.90	114,661,607.20	82.39%	191,912.20	114,469,695.00
单项金额不重大但按信用风险								
特征组合后该组合的风险较大	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00
其他不重大	13,395,652.82	12.52%	669,782.65	12,725,870.17	24,508,536.25	17.61%	1,035,426.82	23,473,109.43
合 计	107,028,254.82	100.00%	2,676,412.75	104,351,842.07	139,170,143.45	100.00%	1,227,339.02	137,942,804.43

项 目	2007.12.31				2006.12.31			
	金额	占总额 比例	坏账准备	净值	金额	占总额 比例	坏账准备	净值
单项金额重大	223,019,799.80	91.70%	2,081,912.21	220,937,887.59	164,957,513.80	96.74%	6,047,875.70	158,909,638.10
单项金额不重大但按信用风险								
特征组合后该组合的风险较大	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大	20,175,972.67	8.30%	1,008,798.63	19,167,174.04	5,560,917.94	3.26%	278,045.89	5,282,872.05
合 计	243,195,772.47	100.00%	3,090,710.84	240,105,061.63	170,518,431.74	100.00%	6,325,921.59	164,192,510.15

(2) 截止 2009 年 6 月 30 日单项金额重大的其他应收款

往来单位	账面金额	计提比例	坏账金额	账龄	计提依据
福州联众置业有限公司	53,500,000.00	0.00%	0.00	1 年以内	股权转让款，有具体的付款计划，不存在回款风险
上海上江实业发展有限公司	20,000,000.00	5.00%	1,000,000.00	1 年以内	与其他不重大应收款项存在类似信用风险特征
福州名成水产品市场有限公司	10,000,000.00	5.00%	500,000.00	1 年以内	与其他不重大应收款项存在类似信用风险特征
福州东星房地产开发有限公司	5,132,602.00	5.00%	256,630.10	1 年以内	与其他不重大应收款项存在类似信用风险特征
安徽元一房地产发展有限公司	5,000,000.00	5.00%	250,000.00	1 年以内	与其他不重大应收款项存在类似信用风险特征
合 计	93,632,602.00		2,006,630.10		

(3) 账龄分析

账 龄	2009.6.30				2008.12.31			
	金 额	比例	坏账准备	净 值	金 额	比例	坏账准备	净 值
1 年以内	98,024,107.09	91.59%	2,226,205.36	95,797,901.73	80,574,412.86	57.90%	675,674.66	79,898,738.20
1-2 年	5,679,127.90	5.31%	283,956.40	5,395,171.50	5,159,187.98	3.71%	257,959.40	4,901,228.58
2-3 年	1,329,164.70	1.24%	66,458.23	1,262,706.47	29,463,483.53	21.17%	95,052.01	29,368,431.52
3 年以上	<u>1,995,855.13</u>	<u>1.86%</u>	<u>99,792.76</u>	<u>1,896,062.37</u>	<u>23,973,059.08</u>	<u>17.22%</u>	<u>198,652.95</u>	<u>23,774,406.13</u>
合 计	<u>107,028,254.82</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,676,412.75</u>	<u>104,351,842.07</u>	<u>139,170,143.45</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,227,339.02</u>	<u>137,942,804.43</u>

账 龄	2007.12.31				2006.12.31			
	金 额	比例	坏账准备	净 值	金 额	比例	坏账准备	净 值
1 年以内	183,584,427.26	75.49%	2,784,857.88	180,799,569.38	92,145,372.66	54.04%	3,407,268.63	88,738,104.03
1-2 年	35,638,286.13	14.65%	107,200.01	35,531,086.12	58,373,059.08	34.23%	1,918,652.96	56,454,406.12
2-3 年	23,973,059.08	9.86%	198,652.95	23,774,406.13	20,000,000.00	11.73%	1,000,000.00	19,000,000.00
3 年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00%</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>243,195,772.47</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,090,710.84</u>	<u>240,105,061.63</u>	<u>170,518,431.74</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,325,921.59</u>	<u>164,192,510.15</u>

(4) 截止 2009 年 6 月 30 日其他应收款金额前五名的明细情况

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款比例	业务内容
福州联众置业有限公司	53,500,000.00	1 年以内	49.99%	股权转让款
上海上江实业发展有限公司	20,000,000.00	1 年以内	18.69%	往来款
福州名成水产品市场有限公司	10,000,000.00	1 年以内	9.34%	往来款
安徽元一房地产发展有限公司	5,000,000.00	1 年以内	4.67%	往来款
福州东星房地产开发有限公司	<u>5,132,602.00</u>	1 年以内	<u>4.80%</u>	往来款
合 计	<u>93,632,602.00</u>		<u>87.49%</u>	

(5) 截止 2009 年 6 月 30 日，无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(6) 报告期内无坏账核销。

(7) 截止 2009 年 6 月 30 日，应收关联方款项见附注九、(四)。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

项 目	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
1 年以内	313,806,811.63	136,163,231.16	179,342,204.83	322,557,795.29
1-2 年	8,911,977.53	19,158,720.25	22,540,084.60	38,321,148.70
2-3 年	4,389,481.47	1,774,637.60	9,454,080.00	0.00
3 年以上	<u>249,937.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>327,358,207.63</u>	<u>157,096,589.01</u>	<u>211,336,369.43</u>	<u>360,878,943.99</u>

(2) 截止 2009 年 6 月 30 日预付款项金额前五名的明细情况

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款比例	业务内容
中建七局第三建筑有限公司	204,086,656.07	1 年以内	62.34%	预付工程款
福建汇海建工集团公司	39,310,804.81	1 年以内	12.01%	预付工程款
上海陆海建设集团公司	36,760,218.75	1 年以内	11.23%	预付工程款
福清市洪涛装饰广告有限公司	29,250,000.00	1 年以内	8.94%	广告款
福州同旺沙石有限公司	<u>3,936,439.00</u>	2 年以内	<u>1.20%</u>	预付货款
合 计	<u>313,344,118.63</u>		<u>95.72%</u>	

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日，持本公司 5%以上表决权股份的股东福州东福实业发展有限公司欠款 794,256.00 元，系预付的租赁费。

(4) 2009 年 6 月 30 日余额较期初增加 108.38%，主要是预付开发项目工程款增加。

5. 存货

(1) 余额列示

存货种类	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
低值易耗品	0.00	0.00	127,693.00	0.00
开发产品	770,979,081.77	507,887,023.91	703,805,197.59	431,209,338.76
开发成本	<u>1,415,907,194.89</u>	<u>2,058,284,603.82</u>	<u>1,575,547,497.34</u>	<u>571,990,846.86</u>
合 计	<u>2,186,886,276.66</u>	<u>2,566,171,627.73</u>	<u>2,279,480,387.93</u>	<u>1,003,200,185.62</u>

(2) 开发产品分类项目如下

项 目	竣工时间	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
名城港湾 A 地块	2007 年	41,708,350.60	41,708,350.60	473,163,553.46	0.00
名城港湾 C 地块	2006 年	181,926,828.45	181,926,828.45	230,641,644.13	431,209,338.76
东方名城香郡	2008 年	174,595,486.17	284,251,844.86	0.00	0.00
东方名城华郡	2008 年	291,419,423.71	0.00	0.00	0.00
江滨锦城三期	2007 年	<u>81,328,992.84</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>770,979,081.77</u>	<u>507,887,023.91</u>	<u>703,805,197.59</u>	<u>431,209,338.76</u>

(3) 开发成本分类项目如下

项 目	预计全部竣工 时间	预计总投资 (万元)	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
名城港湾 A 地块	——	——	0.00	0.00	0.00	101,904,939.46
名城港湾 B 地块	2013 年	81,468.63	78,069,823.75	66,793,917.75	64,016,748.30	32,442,539.30
名城港湾酒店	2010 年	38,000.00	218,806,051.60	115,243,669.41	107,225,431.35	38,393,659.67
名城港湾 D 地块	2011 年	18,246.64	39,973,457.00	39,941,095.00	39,800,000.00	39,800,000.00
东方名城香郡	——	——	0.00	0.00	129,598,385.00	48,292,520.64
东方名城蓝郡	2011 年	15,455.71	50,704,241.75	47,638,848.13	45,679,208.21	26,435,007.36
东方名城康郡	2011 年	33,995.25	122,843,485.40	117,707,626.99	83,980,878.20	44,071,121.88
东方名城华郡	2009 年	35,656.67	0.00	266,811,691.71	119,078,401.18	43,405,370.59
东方名城美郡	2009 年	20,053.73	167,322,675.50	138,437,298.12	66,954,928.47	26,648,572.97
东方名城天鹅堡	2011 年	72,590.55	275,780,456.90	204,983,216.36	161,164,617.66	58,776,227.01
东方名城温莎堡	2011 年	60,527.29	462,407,002.99	367,015,592.47	170,923,601.09	65,501,763.56
江滨锦城三期	2007 年	7,955.25	0.00	79,552,951.86	73,866,237.88	46,319,124.42
东河-南店住宅区			0.00	480,185,025.14	513,259,060.00	0.00
赛马场地块			<u>0.00</u>	<u>133,973,670.88</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计			<u>1,415,907,194.89</u>	<u>2,058,284,603.82</u>	<u>1,575,547,497.34</u>	<u>571,990,846.86</u>

(4) 报告期内不存在存货成本高于可变现净值的情形，不需计提存货跌价准备。

(5) 2007、2008 年度存货较 2006 年度大幅增加的原因，主要是项目开发支出增加以及新增内蒙古长融房地产开发有限公司“东河-南店住宅小区”和呼和浩特名城地产有限公司“赛马场地块”项目开发成本。

(6) 本期“东河-南店住宅小区”及“赛马场地块”项目开发成本减少的原因是公司合并范围发生变化。

(7) 抵押情况见附注十一。

6. 长期股权投资

（1）长期股权投资及减值准备

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
对联营单位的投资	1,344,224.46	0.00	10,239.26	1,333,985.20
小 计	1,344,224.46	0.00	10,239.26	1,333,985.20
减：长期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	1,344,224.46	0.00	10,239.26	1,333,985.20

项 目	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
对联营单位的投资	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46
小 计	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46
减：长期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46

项 目	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.3.31
对联营单位的投资	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79
小 计	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79
减：长期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79

（2）权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,344,224.46	0.00	10,239.26	1,333,985.20
合 计	1,500,000.00	1,344,224.46	0.00	10,239.26	1,333,985.20

被投资单位名称	初始金额	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46
合 计	1,500,000.00	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46

被投资单位名称	初始金额	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79
合 计	1,500,000.00	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79

7. 固定资产及累计折旧

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
固定资产原值：				
机械设备	259,800.00	0.00	0.00	259,800.00
运输工具	6,915,554.36	2,172,350.00	2,143,735.10	6,944,169.26
办公设备及其他	<u>3,224,231.40</u>	<u>183,398.00</u>	<u>159,257.00</u>	<u>3,248,372.40</u>
合 计	<u>10,399,585.76</u>	<u>2,355,748.00</u>	<u>2,302,992.10</u>	<u>10,452,341.66</u>
累计折旧：				
机械设备	104,766.00	11,691.00	0.00	116,457.00
运输工具	2,490,451.62	514,229.50	964,157.01	2,040,524.11
办公设备及其他	<u>1,209,681.21</u>	<u>276,803.48</u>	<u>86,447.14</u>	<u>1,400,037.55</u>
合 计	<u>3,804,898.83</u>	<u>802,723.98</u>	<u>1,050,604.15</u>	<u>3,557,018.66</u>
固定资产净值：	6,594,686.93			6,895,323.00
固定资产减值准备：	<u>0.00</u>			<u>0.00</u>
固定资产净额：	<u>6,594,686.93</u>			<u>6,895,323.00</u>

项 目	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
固定资产原值：				
机械设备	259,800.00	0.00	0.00	259,800.00
运输工具	5,519,054.36	1,396,500.00	0.00	6,915,554.36
办公设备及其他	<u>2,655,843.40</u>	<u>568,388.00</u>	<u>0.00</u>	<u>3,224,231.40</u>
合 计	<u>8,434,697.76</u>	<u>1,964,888.00</u>	<u>0.00</u>	<u>10,399,585.76</u>
累计折旧：				
机械设备	81,384.00	23,382.00	0.00	104,766.00
运输工具	1,203,910.08	1,286,541.54	0.00	2,490,451.62
办公设备及其他	<u>632,621.41</u>	<u>577,059.80</u>	<u>0.00</u>	<u>1,209,681.21</u>
合 计	<u>1,917,915.49</u>	<u>1,886,983.34</u>	<u>0.00</u>	<u>3,804,898.83</u>
固定资产净值：	6,516,782.27			6,594,686.93
固定资产减值准备：	<u>0.00</u>			<u>0.00</u>
固定资产净额：	<u>6,516,782.27</u>			<u>6,594,686.93</u>

(1) 运输工具均已办理权属证明，无抵押。

(2) 本期固定资产原值、折旧减少的原因主要是合并范围发生变化。

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日，无暂时闲置的固定资产。

8. 长期待摊费用

项 目	原始发生额	摊销年限	2008.12.31	本期增加	本期摊销	2009.6.30	累计摊销	剩余摊销年限
租入固定资								
产改良支出	5,794,829.50	5 年	3,476,897.74	0.00	579,482.94	2,897,414.80	2,897,414.70	30 个月
合 计	5,794,829.50		3,476,897.74	0.00	579,482.94	2,897,414.80	2,897,414.70	

9. 递延所得税资产

(1) 递延所得税资产

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
计提坏帐准备产生的可抵扣暂时性差异	306,834.75	491,693.68	129,425.24	669,103.19
公允价值变动产生的可抵扣暂时性差异	447.73	0.00	447.73	0.00
权益法核算长期股权投资产生的可抵扣暂时性差异	38,943.88	2,559.82	0.00	41,503.70
计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异	27,073,088.62	8,842,318.08	0.00	35,915,406.70
合 计	27,419,314.98	9,336,571.58	129,872.97	36,626,013.59

项 目	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
计提坏帐准备产生的可抵扣暂时性差异	772,677.71	5,000.00	470,842.96	306,834.75
公允价值变动产生的可抵扣暂时性差异	0.00	447.73	0.00	447.73
权益法核算长期股权投资产生的可抵扣暂时性差异	56,222.80	0.00	17,278.92	38,943.88
计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异	9,834,936.37	17,238,152.25	0.00	27,073,088.62
合 计	10,663,836.88	17,243,599.98	488,121.88	27,419,314.98

项 目	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
计提坏帐准备产生的可抵扣暂时性差异	1,897,776.48	310,587.31	1,435,686.08	772,677.71
权益法核算长期股权投资产生的可抵扣暂时性差异	3,762.49	52,460.31	0.00	56,222.80
计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异	5,227,207.16	4,607,729.21	0.00	9,834,936.37
合 计	7,128,746.13	4,970,776.83	1,435,686.08	10,663,836.88

项 目	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.12.31
计提坏帐准备产生的可抵扣暂时性差异	826,762.43	1,071,014.05	0.00	1,897,776.48
权益法核算长期股权投资产生的可抵扣暂时性差异	0.00	3,762.49	0.00	3,762.49
计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异	0.00	5,227,207.16	0.00	5,227,207.16
合 计	826,762.43	6,301,983.70	0.00	7,128,746.13

(2) 本公司存在的暂时性差异以及递延所得税的确定情况列示如下：

项 目	可抵扣差异			
	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
根据账面价值与计税基础确定的暂时性差异				
应收款项	2,676,412.75	1,227,339.02	3,090,710.84	6,325,921.59
长期股权投资	166,014.80	155,775.54	224,891.21	12,541.62
交易性金融资产	0.00	1,790.93	0.00	0.00
应交税费	140,176,822.04	104,807,549.72	35,854,940.72	17,424,023.88
合 计	143,019,249.59	106,192,455.21	39,170,542.77	23,762,487.09
其中：未来有足够应纳税所得额				
支撑的可抵扣暂时性差异	143,019,249.59	106,192,455.21	39,170,542.77	23,762,487.09
税率	25%	25%	25%	30%
应确认递延所得税资产	36,626,013.59	27,419,314.98	10,663,836.88	7,128,746.13

10. 资产减值准备

项 目	2008.12.31	本期计提	本期减少额		2009.6.30
			转回	转销	
坏账准备	1,227,339.02	1,966,774.72	517,700.99	0.00	2,676,412.75
合 计	1,227,339.02	1,966,774.72	517,700.99	0.00	2,676,412.75

项 目	2007.12.31	本期计提	本期减少额		2008.12.31
			转回	转销	
坏账准备	3,090,710.84	20,000.00	1,883,371.82	0.00	1,227,339.02
合 计	3,090,710.84	20,000.00	1,883,371.82	0.00	1,227,339.02

项 目	2006.12.31	本期计提	本期减少额		2007.12.31
			转回	转销	
坏账准备	6,325,921.59	1,242,349.24	4,477,559.99	0.00	3,090,710.84
合 计	6,325,921.59	1,242,349.24	4,477,559.99	0.00	3,090,710.84

项 目	2005.12.31	本期计提	本期减少额		2006.12.31
			转回	转销	
坏账准备	2,755,874.75	3,570,046.84	0.00	0.00	6,325,921.59
合 计	2,755,874.75	3,570,046.84	0.00	0.00	6,325,921.59

11. 短期借款**(1) 余额列示**

借款类别	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
抵押借款	0.00	150,000,000.00	0.00	0.00
合 计	0.00	150,000,000.00	0.00	0.00

(2) 本期短期借款减少的原因是合并范围发生变化。

12. 应付账款**(1) 余额列示**

项 目	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
应付账款	14,260,583.05	33,227,513.40	254,404,528.82	1,691,340.13

(2) 截止 2009 年 6 月 30 日应付账款金额前五名的明细情况

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款比例	业务内容
福州市马尾土地局	9,270,000.00	1 年以内	65.00%	土地款
福州锦昌贸易有限公司	1,192,728.25	1 年以内	8.36%	工程款
福州奋安建筑装饰工程有限公司	327,751.00	1 年以内	2.30%	工程款
福州开发区天安建筑工程有限公司	327,118.74	1 年以内	2.30%	工程款
福州新亨通玻璃有限公司	308,151.96	1 年以内	2.16%	工程款
合 计	11,425,749.95		80.12%	

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日，无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东的款项。

(4) 2009 年 6 月 30 日余额较期初减少 57.08%，主要是本期结算项目开发款项增加。

(5) 截止 2009 年 6 月 30 日，应付关联方款项见附注九、（四）。

13. 预收款项**(1) 余额列示**

项 目	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
名城港湾 C 地块	41,075,301.19	7,910,000.00	32,504,776.32	69,205,013.00
名城港湾 A 地块	30,710,942.30	100,000.00	975,196,596.00	493,530,162.00
东方名城温莎堡	367,285,837.00	54,886,128.00	0.00	0.00
江滨锦城三期	115,342,810.00	115,342,810.00	55,755,000.00	0.00
东方名城华香郡	550,308,607.00	806,256,555.49	0.00	0.00
物业管理费	1,758,331.24	0.00	0.00	0.00
合 计	1,106,481,828.73	984,495,493.49	1,063,456,372.32	562,735,175.00

(2) 截止 2009 年 6 月 30 日，无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东的款项。

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日，余额为尚未达到收入确认条件的款项。

14. 应付职工薪酬

项 目	<u>2008.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2009.6.30</u>
一、工资、奖金、津贴和补贴	654,951.73	11,459,142.26	11,333,580.39	780,513.60
二、职工福利费	0.00	156,200.00	156,200.00	0.00
三、社会保险	0.00	188,960.48	188,960.48	0.00
四、住房公积金	0.00	0.00	0.00	0.00
五、工会经费、职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
六、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
七、解除劳动关系给予的补偿	0.00	23,329.97	23,329.97	0.00
八、其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>654,951.73</u>	<u>11,827,632.71</u>	<u>11,702,070.84</u>	<u>780,513.60</u>

项 目	<u>2007.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2008.12.31</u>
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,100.00	13,799,970.29	13,153,118.56	654,951.73
二、职工福利费	0.00	422,883.37	422,883.37	0.00
三、社会保险	0.00	413,856.47	413,856.47	0.00
四、住房公积金	0.00	0.00	0.00	0.00
五、工会经费、职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
六、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
七、解除劳动关系给予的补偿	0.00	94,588.00	94,588.00	0.00
八、其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>8,100.00</u>	<u>14,731,298.13</u>	<u>14,084,446.40</u>	<u>654,951.73</u>

项 目	<u>2006.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2007.12.31</u>
一、工资、奖金、津贴和补贴	467.00	6,713,541.00	6,705,908.00	8,100.00
二、职工福利费	0.00	1,337,970.61	1,337,970.61	0.00
三、社会保险	0.00	229,344.26	229,344.26	0.00
四、住房公积金	0.00	0.00	0.00	0.00
五、工会经费、职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
六、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
七、解除劳动关系给予的补偿	0.00	0.00	0.00	0.00
八、其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>467.00</u>	<u>8,280,855.87</u>	<u>8,273,222.87</u>	<u>8,100.00</u>

项 目	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.12.31
一、工资、奖金、津贴和补贴	467.00	3,868,463.62	3,868,463.62	467.00
二、职工福利费	0.00	577,952.31	577,952.31	0.00
三、社会保险	0.00	106,610.80	106,610.80	0.00
四、住房公积金	0.00	0.00	0.00	0.00
五、工会经费、职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
六、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
七、解除劳动关系给予的补偿	0.00	0.00	0.00	0.00
八、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	467.00	4,553,026.73	4,553,026.73	467.00

15. 应交税费

税费项目	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
营业税	-50,856,220.74	-41,188,431.53	-52,679,785.12	-12,530,114.10
土地增值税	112,777,174.05	81,827,194.13	24,523,615.48	15,805,593.72
企业所得税	101,125,739.42	57,268,736.43	-5,329,136.90	5,638,380.98
教育费附加	-969,474.36	-411,884.34	-526,797.87	-125,301.15
个人所得税	179,805.17	154,645.18	341,627.00	40,016.22
契税	0.00	12,222,066.59	0.00	0.00
印花税	0.00	225,367.78	113,965.08	-70,800.00
土地使用税	0.00	8,264,576.25	0.00	0.00
房产税	0.00	0.00	68,624.36	0.00
城建税	-2,021,407.60	0.00	0.00	0.00
合 计	160,235,615.94	118,362,270.49	-33,487,887.97	8,757,775.67

(1) 公司的适用税率见附注五。

(2) 负数余额为预缴各项税费。

(3) 2009年6月30日余额较期初增加35.38%，主要是根据本期利润计提企业所得税。

16. 其他应付款

(1) 余额列示

项 目	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
其他应付款	27,825,233.06	367,308,574.36	353,603,066.27	197,179,891.21

(2) 本公司其他应付款金额前五名明细情况

单位名称	所欠金额	欠款比例	业务内容
经济技术开发区土地发展中心	10,079,361.00	36.22%	往来款
A 地块煤气开户费	5,966,000.00	21.44%	代收款
中国建筑一局第六建筑福州公司	2,910,400.00	10.46%	往来款
福州东福实业发展有限公司	2,490,304.57	8.95%	往来款
A 区有线电视费	1,153,440.00	4.15%	代收款
合 计	22,599,505.57	81.22%	

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日, 欠持本公司 50.5% 表决权股份的股东东福实业的款项 2,490,304.57 元。

(4) 2009 年 6 月 30 日余额较期初减少 92.42%, 主要是本期结算往来款项增加。

(5) 截止 2009 年 6 月 30 日, 应付关联方款项见附注九、(四)。

17. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债构成

项 目	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
一年内到期的长期借款	110,200,000.00	190,000,000.00	200,000,000.00	76,000,000.00
合 计	110,200,000.00	190,000,000.00	200,000,000.00	76,000,000.00

(2) 按类别分类

类 别	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
抵押借款	110,200,000.00	190,000,000.00	200,000,000.00	76,000,000.00
合 计	110,200,000.00	190,000,000.00	200,000,000.00	76,000,000.00

(3) 按贷款单位列示

贷款单位	2009.6.30			年利率	借款期限	借款条件
	本金	应付利息	合计			
银行借款：						
农业银行福州鼓楼支行	15,900,000.00	0.00	15,900,000.00	6.75%	2006.6.26 至 2010.4.20	抵押
农业银行福州鼓楼支行	14,300,000.00	0.00	14,300,000.00	7.29%	2007.9.24 至 2010.5.23	抵押
农业银行福州鼓楼支行	80,000,000.00	0.00	80,000,000.00	7.47%	2006.10.23 至 2010.4.20	抵押
小 计	110,200,000.00	0.00	110,200,000.00			

(4) 借款抵押情况见附注十一。

18. 长期借款**(1) 余额列示**

项 目	<u>2009.6.30</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>2006.12.31</u>
长期借款	692,000,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00	543,000,000.00

(2) 贷款明细

<u>贷款银行</u>	<u>2009.6.30</u>	<u>借款期限</u>	<u>借款条件</u>	<u>借款用途</u>
建设银行福州广达支行	122,000,000.00	2009.6.19至2012.6.19	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,200,000.00	2009.4.17至2011.12.17	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	50,000,000.00	2007.9.30至2010.9.23	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	150,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	120,000,000.00	2007.10.29至2010.9.23	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	29,800,000.00	2008.12.18至2011.12.17	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2008.12.22至2011.12.17	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	40,000,000.00	2009.1.7至2011.11.17	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	60,000,000.00	2009.1.12至2011.12.10	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009.3.9至2011.11.25	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	<u>30,000,000.00</u>	2009.3.12至2011.11.18	抵押	房地产开发
合 计	<u>692,000,000.00</u>			

(3) 借款抵押情况见附注十一。

19. 实收资本**(1) 2006 年度**

<u>投资者名称</u>	<u>2005.12.31</u>		<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2006.12.31</u>	
	<u>投资金额</u>	<u>所占比例%</u>			<u>投资金额</u>	<u>所占比例%</u>
钱江集团有限公司	75,000,000.00	30%	0.00	0.00	75,000,000.00	30%
福州东福实业发展有限公司	75,000,000.00	30%	37,500,000.00	0.00	112,500,000.00	45%
香港利伟集团有限公司	25,000,000.00	10%	37,500,000.00	0.00	62,500,000.00	25%
CHIN WORD INVESTMENT PTE.LTD	<u>75,000,000.00</u>	<u>30%</u>	<u>0.00</u>	<u>75,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>250,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>75,000,000.00</u>	<u>75,000,000.00</u>	<u>250,000,000.00</u>	<u>100%</u>

(2) 2007 年度

投资者名称	2006.12.31		本期增加	本期减少	2007.12.31	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
钱江集团有限公司	75,000,000.00	30%	0.00	0.00	75,000,000.00	30%
福州东福实业发展有限公司	112,500,000.00	45%	0.00	0.00	112,500,000.00	45%
香港利伟集团有限公司	62,500,000.00	25%	0.00	0.00	62,500,000.00	25%
合 计	250,000,000.00	100%	0.00	0.00	250,000,000.00	100%

(3) 2008 年度

投资者名称	2007.12.31		本期增加	本期减少	2008.12.31	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
钱江集团有限公司	75,000,000.00	30%	0.00	0.00	75,000,000.00	30%
福州东福实业发展有限公司	112,500,000.00	45%	0.00	0.00	112,500,000.00	45%
香港利伟集团有限公司	62,500,000.00	25%	0.00	0.00	62,500,000.00	25%
合 计	250,000,000.00	100%	0.00	0.00	250,000,000.00	100%

(4) 2009 年 1—6 月

投资者名称	2008.12.31		本期增加	本期减少	2009.6.30	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
钱江集团有限公司	75,000,000.00	30%	45,000,000.00	0.00	120,000,000.00	30%
福州东福实业发展有限公司	112,500,000.00	45%	89,500,000.00	0.00	202,000,000.00	50.50%
香港利伟集团有限公司	62,500,000.00	25%	0.00	62,500,000.00	0.00	0.00
福州锦昌贸易有限公司	0.00	0.00	27,000,000.00	0.00	27,000,000.00	6.75%
福州三嘉制冷设备有限公司	0.00	0.00	26,000,000.00	0.00	26,000,000.00	6.50%
福州创元贸易有限公司	0.00	0.00	25,000,000.00	0.00	25,000,000.00	6.25%
合 计	250,000,000.00	100%	212,500,000.00	62,500,000.00	400,000,000.00	100%

本公司实收资本结构变化详见附注一、（一）历史沿革。

20. 盈余公积

类 别	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.12.31
法定盈余公积	0.00	5,103,819.15	0.00	5,103,819.15
合 计	0.00	5,103,819.15	0.00	5,103,819.15

类 别	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
法定盈余公积	<u>5,103,819.15</u>	<u>8,014,627.25</u>	<u>0.00</u>	<u>13,118,446.40</u>
合 计	<u>5,103,819.15</u>	<u>8,014,627.25</u>	<u>0.00</u>	<u>13,118,446.40</u>

类 别	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
法定盈余公积	<u>13,118,446.40</u>	<u>28,636,872.56</u>	<u>0.00</u>	<u>41,755,318.96</u>
合 计	<u>13,118,446.40</u>	<u>28,636,872.56</u>	<u>0.00</u>	<u>41,755,318.96</u>

类 别	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
法定盈余公积	<u>41,755,318.96</u>	<u>23,568,448.29</u>	<u>0.00</u>	<u>65,323,767.25</u>
合 计	<u>41,755,318.96</u>	<u>23,568,448.29</u>	<u>0.00</u>	<u>65,323,767.25</u>

法定盈余公积按当期净利润的 10% 计提。

21. 未分配利润

项 目	2009.6.30	2008.12.31	2007.12.31	2006.12.31
期初未分配利润	375,797,870.60	118,066,017.58	45,934,372.30	-22,581,232.64
加：本期净利润	235,684,482.89	286,368,725.58	80,146,272.53	73,619,424.09
减：提取法定盈余公积	23,568,448.29	28,636,872.56	8,014,627.25	5,103,819.15
提取任意盈余公积	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
期末未分配利润	<u>587,913,905.20</u>	<u>375,797,870.60</u>	<u>118,066,017.58</u>	<u>45,934,372.30</u>

22. 营业收入及营业成本

（1）营业收入

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
名城港湾 A 地块	0.00	1,013,558,233.00	0.00	0.00
名城港湾 C 地块	0.00	122,983,392.00	350,095,948.00	352,831,747.00
东方名城香郡	589,487,872.00	0.00	0.00	0.00
物业费收入	<u>309,644.76</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>589,797,516.76</u>	<u>1,136,541,625.00</u>	<u>350,095,948.00</u>	<u>352,831,747.00</u>

由于各地块项目竣工验收并实现销售的时间不同，因此各年销售收入变动较大。

(2) 营业成本

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
名城港湾 A 地块	0.00	495,086,626.07	0.00	0.00
名城港湾 C 地块	0.00	70,944,010.43	167,738,233.33	195,553,291.78
东方名城香郡	170,846,913.32	0.00	0.00	0.00
物业管理成本	410,426.70	0.00	0.00	0.00
合 计	171,257,340.02	566,030,636.50	167,738,233.33	195,553,291.78

(3) 按产品类别列示

产品类别	2009年1-6月			2008年度		
	营业收入	营业成本	毛利	营业收入	营业成本	毛利
名城港湾 A 地块	0.00	0.00	0.00	1,013,558,233.00	495,086,626.07	518,471,606.93
名城港湾 C 地块	0.00	0.00	0.00	122,983,392.00	70,944,010.43	52,039,381.57
东方名城香郡	589,487,872.00	170,846,913.32	418,640,958.68	0.00	0.00	0.00
物业管理	309,644.76	410,426.70	-100,781.94	0.00	0.00	0.00
合 计	589,797,516.76	171,257,340.02	418,540,176.74	1,136,541,625.00	566,030,636.50	570,510,988.50

产品类别	2007年度			2006年度		
	营业收入	营业成本	毛利	营业收入	营业成本	毛利
名城港湾 A 地块	0.00	0.00	0.000	0.00	0.00	0.00
名城港湾 C 地块	350,095,948.00	167,738,233.33	182,357,714.67	352,831,747.00	195,553,291.78	157,278,455.22
东方名城香郡	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	350,095,948.00	167,738,233.33	182,357,714.67	352,831,747.00	195,553,291.78	157,278,455.22

23. 营业税金及附加

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
营业税	29,489,770.09	56,827,081.25	17,504,797.40	17,641,587.35
教育费附加	455,782.66	568,270.82	175,047.97	176,415.87
土地增值税	47,159,029.76	71,033,851.56	21,005,756.88	21,169,904.82
城建税	375,398.25	0.00	0.00	0.00
合 计	77,479,980.76	128,429,203.63	38,685,602.25	38,987,908.04

24. 财务费用

项 目	<u>2009年1-6月</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>	<u>2006年度</u>
金融机构手续费	342,751.19	203,963.02	98,882.51	234,004.26
利息支出	30,687.00	981,259.66	0.00	0.00
利息收入（“-”号填列）	-204,475.20	-458,094.25	-206,024.27	-29,746.25
汇兑损失	<u>-0.45</u>	<u>0.00</u>	<u>164.08</u>	<u>-2,316,354.35</u>
合 计	<u>168,962.54</u>	<u>727,128.43</u>	<u>-106,977.68</u>	<u>-2,112,096.34</u>

25. 资产减值损失

项 目	<u>2009年1-6月</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>	<u>2006年度</u>
坏账准备	<u>1,966,774.72</u>	<u>-1,863,371.82</u>	<u>-3,235,210.75</u>	<u>3,570,046.84</u>
合 计	<u>1,966,774.72</u>	<u>-1,863,371.82</u>	<u>-3,235,210.75</u>	<u>3,570,046.84</u>

26. 公允价值变动损益

项 目	<u>2009年1-6月</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>	<u>2006年度</u>
交易性金融资产	<u>1,790.93</u>	<u>-1,790.93</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,790.93</u>	<u>-1,790.93</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

27. 投资收益

项 目	<u>2009年1-6月</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>	<u>2006年度</u>
出售交易性金融资产	43,946.78	0.00	0.00	0.00
转让长期股权投资	8,133,501.48	0.00	0.00	0.00
对联营企业投资	<u>-10,239.26</u>	<u>69,115.67</u>	<u>-212,349.59</u>	<u>55,906.10</u>
合 计	<u>8,167,209.00</u>	<u>69,115.67</u>	<u>-212,349.59</u>	<u>55,906.10</u>

28. 营业外收入

项 目	<u>2009年1-6月</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>	<u>2006年度</u>
客户违约金	0.00	126,614.01	0.80	200.00
处置非流动资产收入	<u>14,245.74</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>14,245.74</u>	<u>126,614.01</u>	<u>0.80</u>	<u>200.00</u>

29. 营业外支出

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
罚款支出	8,073.24	231,245.83	1,400.00	44,311.45
违约金	0.00	6,260.53	255,083.00	31,100.00
捐款支出	<u>0.00</u>	<u>13,966,000.00</u>	<u>2,310,000.00</u>	<u>1,910,000.00</u>
合 计	<u>8,073.24</u>	<u>14,203,506.36</u>	<u>2,566,483.00</u>	<u>1,985,411.45</u>

2007 年度、2008 年度发生额主要为捐赠支出。

30. 所得税费用

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
当期所得税费用	85,844,227.21	116,740,289.80	40,325,563.52	28,491,394.41
递延所得税费用	<u>-9,206,698.61</u>	<u>-16,755,478.10</u>	<u>-3,535,090.75</u>	<u>-6,301,983.70</u>
合 计	<u>76,637,528.60</u>	<u>99,984,811.70</u>	<u>36,790,472.77</u>	<u>22,189,410.71</u>

所得税政策详见附注五。

31. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
利息收入	204,475.20	458,094.25	206,024.27	29,746.25
客户违约金	0.00	126,614.01	0.80	200.00
资金往来	<u>437,618,883.57</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>437,823,358.77</u>	<u>584,708.26</u>	<u>206,025.07</u>	<u>29,946.25</u>

32. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
管理费用、营业费用中支付的现金	14,129,659.77	29,506,363.99	19,881,362.34	15,817,345.88
财务费用中支付的现金	342,751.19	203,963.02	98,882.51	234,004.26
营业外支出中支付的现金	8,073.24	14,203,506.36	2,566,483.00	1,985,411.45
资金往来	<u>480,166,583.62</u>	<u>59,163,462.50</u>	<u>332,094,538.79</u>	<u>149,385,675.87</u>
合 计	<u>494,647,067.82</u>	<u>103,077,295.87</u>	<u>354,641,266.64</u>	<u>167,422,437.46</u>

33. 将净利润调节为经营活动的现金流量

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
1、净利润	235,592,569.01	285,658,619.65	80,001,647.20	73,619,424.09
加：计提的资产减值准备	1,966,774.72	-1,863,371.82	-3,235,210.75	3,570,046.84
固定资产折旧、生产性生物资产折旧	802,723.98	1,886,983.34	883,093.57	383,833.32
无形资产摊销	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用及长期资产摊销	579,482.94	1,158,965.88	1,278,846.78	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-14,245.74	0.00	0.00	0.00
公允价值变动损失（减：收益）	-1,790.93	1,790.93	0.00	0.00
财务费用	30,687.00	981,259.66	0.00	0.00
投资损失（减：收益）	-8,167,209.00	-69,115.67	212,349.59	-55,906.10
递延所得税资产减少（减：增加）	-9,206,698.61	-16,755,478.10	-3,535,090.75	-6,301,983.70
递延所得税负债增加（减：减少）	0.00	0.00	0.00	0.00
存货的减少（减：增加）	-235,651,544.41	-231,522,147.32	-729,594,223.15	-533,353,293.38
经营性应收项目的减少（减：增加）	49,796,728.42	158,265,409.44	77,194,218.83	88,625,032.37
经营性应付项目的增加（减：减少）	-15,669,828.73	-134,091,633.57	353,459,682.69	331,919,390.03
经营活动产生的现金流量净额	20,057,648.65	63,651,282.42	-223,334,685.99	-41,593,456.53
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动				
债务转为资本	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00
3、现金及现金等价物净增加情况：				
现金的期末余额	498,672,383.88	31,259,825.76	93,417,525.88	145,424,139.66
减：现金的期初余额	31,259,825.76	93,417,525.88	145,424,139.66	15,295,784.44
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	467,412,558.12	-62,157,700.12	-52,006,613.78	130,128,355.22

八、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款构成

项 目	2009.6.30				2008.12.31			
	金额	占总额	坏账准备	净值	金额	占总额	坏账准备	净值
		比例				比例		
单项金额重大	93,632,602.00	87.50%	2,006,630.10	91,625,971.90	294,513,161.12	94.24%	0.00	294,513,161.12
单项金额不重大但按信用风险								
特征组合后该组合的风险较大	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00
其他不重大	13,373,212.12	12.50%	668,660.61	12,704,551.51	17,992,760.57	5.76%	709,638.03	17,283,122.54
合 计	107,005,814.12	100.00%	2,675,290.71	104,330,523.41	312,505,921.69	100.00%	709,638.03	311,796,283.66

项 目	2007.12.31				2006.12.31			
	金额	占总额	坏账准备	净值	金额	占总额	坏账准备	净值
		比例				比例		
单项金额重大	249,778,070.70	91.58%	700,000.00	249,078,070.70	164,957,513.80	96.74%	6,047,875.70	158,909,638.10
单项金额不重大但按信用风险								
特征组合后该组合的风险较大	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00
其他不重大	22,967,231.77	8.42%	1,148,361.59	21,818,870.18	5,560,917.94	3.26%	278,045.89	5,282,872.05
合 计	272,745,302.47	100.00%	1,848,361.59	270,896,940.88	170,518,431.74	100.00%	6,325,921.59	164,192,510.15

(2) 账龄分析

账 龄	2009.6.30				2008.12.31			
	金 额	比例	坏账准备	净 值	金 额	比例	坏账准备	净 值
1 年以内	98,001,666.39	91.59%	2,225,083.32	95,776,583.07	199,560,661.10	63.86%	160,322.92	199,400,338.18
1-2 年	5,679,127.90	5.31%	283,956.40	5,395,171.50	59,508,717.98	19.04%	255,610.15	59,253,107.83
2-3 年	1,329,164.70	1.24%	66,458.23	1,262,706.47	29,463,483.53	9.43%	95,052.01	29,368,431.52
3 年以上	1,995,855.13	1.86%	99,792.76	1,896,062.37	23,973,059.08	7.67%	198,652.95	23,774,406.13
合 计	107,005,814.12	100.00%	2,675,290.71	104,330,523.41	312,505,921.69	100.00%	709,638.03	311,796,283.66

账 龄	2007.12.31				2006.12.31			
	金 额	比例	坏账准备	净 值	金 额	比例	坏账准备	净 值
1 年以内	213,133,957.26	78.14%	1,542,508.63	211,591,448.63	92,145,372.66	54.04%	3,407,268.63	88,738,104.03
1-2 年	35,638,286.13	13.07%	107,200.01	35,531,086.12	78,373,059.08	45.96%	2,918,652.96	75,454,406.12
2-3 年	23,973,059.08	8.79%	198,652.95	23,774,406.13	0.00	0.00%	0.00	0.00
合 计	272,745,302.47	100.00%	1,848,361.59	270,896,940.88	170,518,431.74	100.00%	6,325,921.59	164,192,510.15

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日其他应收款金额前五名的明细情况

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款比例	业务内容
福州联众置业有限公司	53,500,000.00	1 年以内	50.00%	股权转让款
上海上江实业发展有限公司	20,000,000.00	1 年以内	18.69%	往来款
福州名成水产品市场有限公司	10,000,000.00	1 年以内	9.35%	往来款
安徽元一房地产发展有限公司	5,000,000.00	1 年以内	4.67%	往来款
福州东星房地产开发有限公司	<u>5,132,602.00</u>	1 年以内	<u>4.80%</u>	往来款
合 计	<u>93,632,602.00</u>		<u>87.51%</u>	

(4) 截止 2009 年 6 月 30 日，其他应收款中无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(5) 报告期内无坏账核销。

(6) 2009 年 6 月 30 日余额较年初减少 65.76%，主要是本期收回部分往来款项。

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
对联营单位的投资	1,344,224.46	0.00	10,239.26	1,333,985.20
对子公司的投资	202,510,000.00	0.00	199,500,000.00	3,010,000.00
小 计	203,854,224.46	0.00	199,510,239.26	4,343,985.20
减：长期投资减值准备	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>203,854,224.46</u>	<u>0.00</u>	<u>199,510,239.26</u>	<u>4,343,985.20</u>

项 目	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.12.31
对联营单位的投资	1,275,108.79	69,115.67	0.00	1,344,224.46
对子公司的投资	130,500,000.00	72,010,000.00	0.00	202,510,000.00
小 计	131,775,108.79	72,079,115.67	0.00	203,854,224.46
减：长期投资减值准备	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>131,775,108.79</u>	<u>72,079,115.67</u>	<u>0.00</u>	<u>203,854,224.46</u>

项 目	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
对联营单位的投资	1,487,458.38	0.00	212,349.59	1,275,108.79
对子公司的投资	0.00	130,500,000.00	0.00	130,500,000.00
小 计	1,487,458.38	130,500,000.00	212,349.59	131,775,108.79
减：长期投资减值准备	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,487,458.38</u>	<u>130,500,000.00</u>	<u>212,349.59</u>	<u>131,775,108.79</u>

(2) 成本法核算的长期股权投资

<u>被投资单位名称</u>	<u>初始金额</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2009.6.30</u>
内蒙古长融房地产开发有限公司	130,500,000.00	130,500,000.00	0.00	130,500,000.00	0.00
呼和浩特名城地产有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00
内蒙古名城实业发展有限公司	19,000,000.00	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00	0.00
福州英家黄道物业管理有限公司	<u>3,010,000.00</u>	<u>3,010,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>3,010,000.00</u>
合 计	<u>202,510,000.00</u>	<u>202,510,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>199,500,000.00</u>	<u>3,010,000.00</u>

<u>被投资单位名称</u>	<u>初始金额</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2008.12.31</u>
内蒙古长融房地产开发有限公司	130,500,000.00	130,500,000.00	0.00	0.00	130,500,000.00
呼和浩特名城地产有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00
内蒙古名城实业发展有限公司	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00
福州英家皇道物业管理有限公司	<u>3,010,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>3,010,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>3,010,000.00</u>
合 计	<u>202,510,000.00</u>	<u>130,500,000.00</u>	<u>72,010,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>202,510,000.00</u>

<u>被投资单位名称</u>	<u>初始金额</u>	<u>2006.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2007.12.31</u>
内蒙古长融房地产开发有限公司	<u>130,500,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>130,500,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>130,500,000.00</u>
合 计	<u>130,500,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>130,500,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>130,500,000.00</u>

(3) 权益法核算的长期股权投资

<u>被投资单位名称</u>	<u>初始金额</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2009.6.30</u>
福州名城物业管理有限公司	<u>1,500,000.00</u>	<u>1,344,224.46</u>	<u>0.00</u>	<u>10,239.26</u>	<u>1,333,985.20</u>
合 计	<u>1,500,000.00</u>	<u>1,344,224.46</u>	<u>0.00</u>	<u>10,239.26</u>	<u>1,333,985.20</u>

<u>被投资单位名称</u>	<u>初始金额</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2008.12.31</u>
福州名城物业管理有限公司	<u>1,500,000.00</u>	<u>1,275,108.79</u>	<u>69,115.67</u>	<u>0.00</u>	<u>1,344,224.46</u>
合 计	<u>1,500,000.00</u>	<u>1,275,108.79</u>	<u>69,115.67</u>	<u>0.00</u>	<u>1,344,224.46</u>

<u>被投资单位名称</u>	<u>初始金额</u>	<u>2006.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2007.12.31</u>
福州名城物业管理有限公司	<u>1,500,000.00</u>	<u>1,487,458.38</u>	<u>0.00</u>	<u>212,349.59</u>	<u>1,275,108.79</u>
合 计	<u>1,500,000.00</u>	<u>1,487,458.38</u>	<u>0.00</u>	<u>212,349.59</u>	<u>1,275,108.79</u>

3. 营业收入及营业成本

(1) 营业收入

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
名城港湾 A 地块	0.00	1,013,558,233.00	0.00	0.00
名城港湾 C 地块	0.00	122,983,392.00	350,095,948.00	352,831,747.00
东方名城香郡	<u>589,487,872.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>589,487,872.00</u>	<u>1,136,541,625.00</u>	<u>350,095,948.00</u>	<u>352,831,747.00</u>

由于各地块项目竣工验收并实现销售的时间不同，因此各年销售收入变动较大。

(2) 营业成本

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
名城港湾 A 地块	0.00	495,086,626.07	0.00	0.00
名城港湾 C 地块	0.00	70,944,010.43	167,738,233.33	195,553,291.78
东方名城香郡	<u>170,846,913.32</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>170,846,913.32</u>	<u>566,030,636.50</u>	<u>167,738,233.33</u>	<u>195,553,291.78</u>

(3) 按产品类别列示

产品类别	2009年1-6月			2008年度		
	营业收入	营业成本	毛利	营业收入	营业成本	毛利
名城港湾 A 地块	0.00	0.00	0.000	1,013,558,233.00	495,086,626.07	518,471,606.93
名城港湾 C 地块	0.00	0.00	0.000	122,983,392.00	70,944,010.43	52,039,381.57
东方名城香郡	<u>589,487,872.00</u>	<u>170,846,913.32</u>	<u>418,640,958.68</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>589,487,872.00</u>	<u>170,846,913.32</u>	<u>418,640,958.68</u>	<u>1,136,541,625.00</u>	<u>566,030,636.50</u>	<u>570,510,988.50</u>

产品类别	2007年度			2006年度		
	营业收入	营业成本	毛利	营业收入	营业成本	毛利
名城港湾 A 地块	0.00	0.00	0.000	0.00	0.00	0.00
名城港湾 C 地块	350,095,948.00	167,738,233.33	182,357,714.67	352,831,747.00	195,553,291.78	157,278,455.22
东方名城香郡	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>350,095,948.00</u>	<u>167,738,233.33</u>	<u>182,357,714.67</u>	<u>352,831,747.00</u>	<u>195,553,291.78</u>	<u>157,278,455.22</u>

4. 营业税金及附加

项 目	<u>2009年1-6月</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>	<u>2006年度</u>
营业税	29,474,393.60	56,827,081.25	17,504,797.40	17,641,587.35
教育费附加	455,167.61	568,270.82	175,047.97	176,415.87
土地增值税	47,159,029.76	71,033,851.56	21,005,756.88	21,169,904.82
城建税	<u>374,321.90</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>77,462,912.87</u>	<u>128,429,203.63</u>	<u>38,685,602.25</u>	<u>38,987,908.04</u>

5. 财务费用

项 目	<u>2009年1-6月</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>	<u>2006年度</u>
金融机构手续费	342,311.19	202,751.81	98,882.51	234,004.26
利息支出	30,687.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（“-”号填列）	-196,455.03	-358,188.16	-206,024.27	-29,746.25
汇兑损失	<u>-0.45</u>	<u>0.00</u>	<u>164.08</u>	<u>-2,316,354.35</u>
合 计	<u>176,542.71</u>	<u>-155,436.35</u>	<u>-106,977.68</u>	<u>-2,112,096.34</u>

6. 资产减值损失

项 目	<u>2009年1-6月</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>	<u>2006年度</u>
坏帐准备	<u>1,965,652.68</u>	<u>-1,138,723.56</u>	<u>-4,477,560.00</u>	<u>3,570,046.84</u>
合 计	<u>1,965,652.68</u>	<u>-1,138,723.56</u>	<u>-4,477,560.00</u>	<u>3,570,046.84</u>

7. 公允价值变动损益

项 目	<u>2009年1-6月</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>	<u>2006年度</u>
交易性金融资产	<u>1,790.93</u>	<u>-1,790.93</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,790.93</u>	<u>-1,790.93</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

8. 投资收益

项 目	<u>2009年1-6月</u>	<u>2008年度</u>	<u>2007年度</u>	<u>2006年度</u>
出售交易性金融资产	<u>43,946.78</u>	0.00	0.00	0.00
对联营企业投资	<u>-10,239.26</u>	<u>69,115.67</u>	<u>-212,349.59</u>	<u>55,906.10</u>
合 计	<u>33,707.52</u>	<u>69,115.67</u>	<u>-212,349.59</u>	<u>55,906.10</u>

9. 将净利润调节为经营活动的现金流量

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
1、净利润	228,853,137.30	292,641,577.40	81,114,149.77	73,619,424.09
加：计提的资产减值准备	1,965,652.68	-1,138,723.56	-4,477,560.00	3,570,046.84
固定资产折旧、生产性生物资产折旧	802,723.98	1,331,849.22	883,093.57	383,833.32
无形资产摊销	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用及长期资产摊销	579,482.94	1,158,965.88	1,158,965.88	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-14,245.74	0.00	0.00	0.00
公允价值变动损失（减：收益）	-1,790.93	1,790.93	0.00	0.00
财务费用	30,687.00	0.00	0.00	0.00
投资损失（减：收益）	-33,707.52	-69,115.67	212,349.59	-55,906.10
递延所得税资产减少（减：增加）	-9,335,843.34	-16,936,640.17	-3,224,503.44	-6,301,983.70
递延所得税负债增加（减：减少）	0.00	0.00	0.00	0.00
存货的减少（减：增加）	-235,651,544.41	-137,752,507.14	-729,594,223.15	-533,353,293.38
经营性应收项目的减少（减：增加）	88,438,488.95	14,497,161.20	47,597,703.83	88,625,032.37
经营性应付项目的增加（减：减少）	-69,734,547.93	143,652,498.74	488,213,033.85	331,919,390.03
经营活动产生的现金流量净额	5,898,492.98	297,386,856.83	-118,116,990.10	-41,593,456.53
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动				
债务转为资本	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00
3、现金及现金等价物净增加情况：				
现金的期末余额	494,224,016.04	14,546,399.87	57,756,713.08	145,424,139.66
减：现金的期初余额	14,546,399.87	57,756,713.08	145,424,139.66	15,295,784.44
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	479,677,616.17	-43,210,313.21	-87,667,426.58	130,128,355.22

九、关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为本公司的关联方。

（二）关联方关系

1. 存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地址	主营业务	与本公司的关系	经济性质
俞培倮			实质控制人	自然人
香港利伟集团公司	香港	投资等	母公司的控股股东	有限责任公司
福州东福实业发展有限公司	福州市	房地产开发	母公司	有限责任公司
呼和浩特名城地产有限公司	呼和浩特	房地产开发	本公司前子公司	有限责任公司
内蒙古长融房地产开发有限公司	呼和浩特	房地产开发	本公司前子公司	有限责任公司
内蒙古名城实业发展有限公司	呼和浩特	矿产资源开发咨询及销售等	本公司前子公司	有限责任公司
福州英家皇道物业管理有限公司	福州市	物业管理	本公司子公司	有限责任公司

2. 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

关联方名称	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
福州东福实业发展有限公司	112,500,000.00	89,500,000.00	0.00	202,000,000.00
香港利伟集团公司	62,500,000.00	0.00	62,500,000.00	0.00
呼和浩特名城地产有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00
内蒙古长融房地产开发有限公司	130,500,000.00	0.00	130,500,000.00	0.00
内蒙古名城实业发展有限公司	19,000,000.00	0.00	19,000,000.00	0.00
福州英家皇道物业管理有限公司	3,010,000.00	0.00	0.00	3,010,000.00

3. 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司的关系
福州名城物业管理有限公司	联营公司
福州创元贸易有限公司	持股 5%以上股东
福州锦昌贸易有限公司	持股 5%以上股东
福州三嘉制冷设备有限公司	持股 5%以上股东
钱江集团有限公司	持股 5%以上股东

注：名城地产（福州）有限公司原为俞培倮先生100%控股的子公司；2009年3月26日，俞培倮先生将该公司100%股权转让给凯隆企业有限公司。凯隆企业有限公司与俞培倮先生及重组方不存在关联关系。

福州东星房地产开发有限公司原为香港利伟的全资子公司；2009年3月26日，香港利伟将该公司100%股权转让给凯隆企业有限公司。凯隆企业有限公司与俞培梯先生及重组方不存在关联关系。

（三）关联方交易

1. 本公司与关联方进行交易时确定交易价格的原则：均参照市场价格协议定价。
2. 关联方交易——采购商品：

企业名称	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度	交易内容
	金额	金额	金额	金额	
福州三嘉制冷设备有限公司	0.00	721,084.00	427,350.45	0.00	销售空调
福州锦昌贸易有限公司	5,990,065.28	0.00	0.00	0.00	建筑材料等
合 计	5,990,065.28	721,084.00	427,350.45	0.00	

3. 本公司 2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-6 月分别支付租金 19 万元、12 万元和 79.43 万元给本公司大股东福州东福实业发展有限公司。

（四）关联方应收应付款项余额

企 业 名 称	2009.6.30		2008.12.31	
	金 额	百分比	金 额	百分比
其他应收款：				
福州创元贸易有限公司	0.00	0.00%	11,900,000.00	8.55%
福州东福实业发展有限公司	0.00	0.00%	71,360,919.72	51.28%
合 计	0.00	0.00%	83,260,919.72	59.83%

<u>企 业 名 称</u>	<u>2007.12.31</u>	<u>百分比</u>	<u>2006.12.31</u>	<u>百分比</u>
	<u>金 额</u>		<u>金 额</u>	
其他应收款：				
福州东福实业发展有限公司	<u>88,137,269.72</u>	<u>36.24%</u>	<u>50,099,269.72</u>	<u>29.38%</u>
合 计	<u>88,137,269.72</u>	<u>36.24%</u>	<u>50,099,269.72</u>	<u>29.38%</u>

<u>企 业 名 称</u>	<u>2009.6.30</u>	<u>百分比</u>	<u>2008.12.31</u>	<u>百分比</u>
	<u>金 额</u>		<u>金 额</u>	
预付款项：				
福州东福实业发展有限公司	794,256.00	0.24%	0.00	0.00%

<u>企 业 名 称</u>	<u>2009.6.30</u>		<u>2008.12.31</u>	
	<u>金 额</u>	<u>百分比</u>	<u>金 额</u>	<u>百分比</u>
应付账款：				
福州锦昌贸易有限公司	1,192,728.25	8.36%	0.00	0.00%

企 业 名 称	2009.6.30		2008.12.31	
	金 额	百分比	金 额	百分比
其他应付款：				
钱江集团有限公司	0.00	0.00%	37,500,000.00	10.21%
名城地产（福州）有限公司	0.00	0.00%	16,308,500.00	4.44%
福州名城物业管理有限公司	26,013.64	0.09%	522,743.80	0.14%
福州东星房地产开发有限公司	0.00	0.00%	84,267,398.00	22.94%
福州东福实业发展有限公司	<u>2,490,304.57</u>	<u>8.95%</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00%</u>
合 计	<u>2,516,318.21</u>	<u>9.04%</u>	<u>138,598,641.80</u>	<u>37.73%</u>

企 业 名 称	2007.12.31		2006.12.31	
	金 额	百分比	金 额	百分比
其他应付款：				
钱江集团有限公司	37,500,000.00	10.61%	0.00	0.00%
名城地产（福州）有限公司	34,808,500.00	9.84%	11,808,500.00	5.99%
福州名城物业管理有限公司	1,572,936.16	0.45%	0.00	0.00%
福州东星房地产开发有限公司	<u>28,400,000.00</u>	<u>8.03%</u>	<u>56,900,000.00</u>	<u>28.86%</u>
合 计	<u>102,281,436.16</u>	<u>28.93%</u>	<u>68,708,500.00</u>	<u>34.85%</u>

十、或有事项

1. 本公司以名城港湾 21#至 39#楼、50#至 59#楼以及 5#地下室的住宅 1636 套、车位 101 个合计建筑面积 205,650.89 平方米、分摊的土地使用权面积 117,630.01 平方米作抵押，向农行福州市鼓楼支行借款 33,430 万元，抵押物价值 100,184.00 万元。

2. 本公司以福州马尾快安投资区 36.37.38-38-2 地块【榕国用（2005）第 MD000143 号】合计土地使用权面积 58,700.00 平方米作为抵押，向农行福州市鼓楼支行借款 25,000 万元，抵押物价值 50,202.00 万元。

3. 本公司以名城港湾 88#至 93#楼的住宅 130 套、88#至 93#楼连接体车位 446 个及店面 78 套合计建筑面积 69,295.38 平方米、分摊的土地使用权面积 40,147.96 平方米作为抵押，向农行福州市鼓楼支行借款 9,590 万元，抵押物价值 45,269.00 万元。

4. 本公司以福州开发区快安投资区地块榕国用(2007)第 MD000625B 号的土地使用权 82,429.09 平方米和地上部分 81 间店面及 1 间商场合计面积为 22,259.50 平方米的建筑物作抵押，向建行福州广达支行借款 30,000.00 万元，抵押物价值 45,157.00 万元(已扣除有关税费)。截止 2009 年 6 月 30 日，本公司已收到银行放款 12,200.00 万元。

4. 截止 2009 年 6 月 30 日，本公司为其客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 112,401.28 万元。

至资产负债表日止，本公司无需披露的上述或有事项以外的其他或有事项。

十一、所有权受到限制的资产

至资产负债表日止，本公司及子公司以土地及在建房地产作抵押向银行借款，具体为：

项 目	面 积	评估金额	抵押权人
已完工部分在建工程及相应土地使用权 （榕国用 2007 第 MD000623B）	建筑面积 136,054.72 平方米、 土地面积 83,977.00 平方米	68,907.00 万元	农行福州市鼓楼支行
已完工部分在建工程及相应土地使用权 （榕国用 2007 第 MD000624B）	建筑面积 69,596.17 平方米、 土地面积 33,653.01 平方米	31,277.00 万元	农行福州市鼓楼支行
榕国用（2005）第 MD000143 号土地	58,700.00 平方米	50,202.00 万元	农行福州市鼓楼支行
已施工部分在建工程及相应土地使用权 （榕国用 2007 号 MD000626B）	建筑面积 69,295.38 平方米、 土地使用面积 40,147.96 平方米	45,269.00 万元	农行福州市鼓楼支行
已完工部分在建工程及相应土地使用权 （榕国用 2007 第 MD000625B）	建筑面积 22,259.50 平方米、 土地面积 82,429.09 平方米	45,157.00 万元	建行福州广达支行

十二、资产负债表日后事项中的非调整事项

至报告日止，本公司无需要披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

十三、承诺事项

至资产负债表日止，本公司无需承诺的事项。

十四、全面执行新会计准则的备考利润表

项 目	2006 年度
一、营业收入	352,831,747.00
减：营业成本	195,553,291.78
营业税金及附加	38,987,908.04
销售费用	11,113,587.53
管理费用	7,980,869.00
财务费用	-2,112,096.34
资产减值损失	3,570,046.84
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	
投资收益（损失以“－”号填列）	55,906.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
二、营业利润	97,794,046.25
加：营业外收入	200.00
减：营业外支出	1,985,411.45
其中：非流动资产处置损失	
三、利润总额（亏损以“－”号填列）	95,808,834.80
减：所得税费用	22,189,410.71
四、净利润（净亏损以“－”填列）	73,619,424.09

备考利润表与申报利润表无差异。

十五、扣除非经常性损益后的净利润

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
（一）归属母公司的净利润	235,684,482.89	286,368,725.58	80,146,272.53	73,619,424.09
（二）非经常性损益（损失用“-”号）				
1、非流动性资产处置损益	8,147,747.22	0.00	0.00	0.00
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	0.00	0.00	0.00	0.00
3、计入当期损益的政府补助	0.00	0.00	0.00	0.00
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	0.00	0.00	0.00
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	0.00	0.00	0.00
6、非货币性资产交换损益	0.00	0.00	0.00	0.00
7、委托他人投资或管理资产的损益	0.00	0.00	0.00	0.00
8、因不可抗力因素而计提的各项资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
9、债务重组损益	0.00	0.00	0.00	0.00
10、企业重组费用	0.00	0.00	0.00	0.00
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	0.00	0.00	0.00
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	0.00	0.00	0.00
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	0.00	0.00	0.00
14、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	45,737.71	-1,790.93	0.00	0.00
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	0.00	0.00	0.00
16、对外委托贷款取得的损益	0.00	0.00	0.00	0.00
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	0.00	0.00	0.00
18、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
19、受托经营取得的托管费收入	0.00	0.00	0.00	0.00
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,073.24	-14,076,892.35	-2,566,482.20	-1,985,211.45
21、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
22、减：所得税影响	12,977.55	-3,519,670.82	-769,944.66	-595,563.44
23、减：少数股东损益影响	0.00	-814.96	0.00	0.00
非经常性损益合计	<u>8,172,434.14</u>	<u>-10,558,197.50</u>	<u>-1,796,537.54</u>	<u>-1,389,648.01</u>
扣除非经常性损益后的净利润	<u>227,512,048.75</u>	<u>296,926,923.08</u>	<u>81,942,810.07</u>	<u>75,009,072.10</u>

十六、净资产收益率

<u>报告期利润</u>	<u>2009 年 1-6 月</u>		<u>2008 年度</u>	
	<u>全面摊薄%</u>	<u>加权平均%</u>	<u>全面摊薄%</u>	<u>加权平均%</u>
归属于公司普通股股东的净利润	22.38	26.79	41.68	52.68
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.60	25.86	43.22	54.62

<u>报告期利润</u>	<u>2007 年度</u>		<u>2006 年度</u>	
	<u>全面摊薄%</u>	<u>加权平均%</u>	<u>全面摊薄%</u>	<u>加权平均%</u>
归属于公司普通股股东的净利润	20.02	23.50	24.46	27.86
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.47	24.02	24.92	28.39

十七、其他重要事项

至报告日止，本公司无需披露的其他重要事项。

第 3 页至第 69 页的财务报表及附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

名城地产（福建）有限公司

二〇〇九年八月十五日

名城地产（福建）有限公司

盈利预测审核报告

利安达专字[2009]第 1176 号

目 录

	页 次
一、专项审核报告	1
二、盈利预测利润表	2
三、2009-2010 年度盈利预测说明	3-22
四、附件 1、营业收入预测明细表	
五、附件 2、营业成本预测表	
六、附件 3、营业税金及附加预测表	
七、附件 4、销售费用预测表	
八、附件 5、管理费用预测表	
九、附件 6、财务费用预测表	

盈利预测审核报告

利安达专字[2009]第 1176 号

名城地产（福建）有限公司董事会：

我们审核了后附的名城地产（福建）有限公司(以下简称“名城地产”)编制的 2009 年度、2010 年度的盈利预测表。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。名城地产管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测说明二中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为盈利预测提供合理基础。而且，我们认为，该盈利预测是在这些假设的基础上恰当编制的。并按照盈利预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·北京

二〇〇九年六月五日

名城地产（福建）有限公司

2009-2010 年度盈利预测说明

（除特别说明外，金额以人民币万元表述）

名城地产（福建）有限公司（以下简称“本公司”）盈利预测报告编制遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

一、编制基础

本公司 2009 年度、2010 年度的盈利预测，是在本公司 2006 年度、2007 年度、2008 年度、2009 年 1 至 3 月经利安达会计师事务所有限责任公司审计的经营业绩的基础上，以现时的经营能力，结合本公司 2009 年度、2010 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》，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本公司实际采用的会计政策一致。

二、基本假设

本盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该资料。在盈利预测期间作以下假设：

- （1）本公司遵循的中国现行政策、法律法规和所在地经济环境无重大变化；
- （2）本公司遵循的税收制度和有关税收优惠政策无重大变化；
- （3）本公司经济业务所涉及的国家和地区目前的政治、法律、经济政策无重大变化；
- （4）本公司生产经营业务涉及国家现行外汇汇率、银行信贷利率在正常的范围内变动；
- （5）本公司经营计划能如期实现，2009 年及以后年度能持续经营；
- （6）无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。
- （7）本公司会计政策、会计估计无变化。

三、盈利预测说明

（一）公司概况

（1）2004 年 3 月 26 日本公司成立

2004 年 3 月 5 日，福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）、钱江集团有限公司（以下简称“钱江集团”）和香港利伟集团有限公司（以下简称“香港利伟”）三方签署《合资经营名城地产（福建）有限公司合同》，约定共同投资经营名城地产（福建）有限公司（以下简称“本公司”），注册资本 1.66 亿元，其中东福实业以现金出资 4,980 万元，占注册资本 30%；钱江集团以现金出资 7,470 万元，占注册资本 45%；香港利伟以美元折合人民币 4,150 万元出资，占注册资本 25%。

2004 年 3 月 26 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《关于同意设立名城地产（福建）有限公司的批复》（闽外经贸资审字[2004]009 号），批准由东福实业、钱江集团和香港利伟共同出资设立

本公司。同日，福建省人民政府出具了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府合资字[2004]0003 号）。

2004 年 3 月 26 日，本公司取得了注册号为“企合闽榕总副字第 006407 号”的《企业法人营业执照》。

本公司成立时，股权结构及股东出资情况如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	4,980.00	30.00%	0.00	0.00%	境内法人股
钱江集团	7,470.00	45.00%	0.00	0.00%	国有法人股
香港利伟	<u>4,150.00</u>	<u>25.00%</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00%</u>	外资股
合 计	<u>16,600.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00%</u>	

(2) 2004 年 3-7 月，本公司实收资本情况

截至 2004 年 3 月 2 日，钱江集团以货币资金出资 7,470 万元，2004 年 3 月 29 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 006 号验资报告验证。

截至 2004 年 4 月 21 日，东福实业和香港利伟分别以货币资金出资 3,500 万元、120.9985 万美元（折合人民币 10,014,940.34 元），2004 年 4 月 22 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 008 号验资报告验证。

截至 2004 年 5 月 9 日，东福实业以货币资金出资 1,480 万元，2004 年 5 月 11 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 013 号验资报告验证。

截至 2004 年 7 月 8 日，香港利伟以货币资金出资 2,953,287.38 美元（折合人民币 24,444,028.55 元），2004 年 7 月 21 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 019 号验资报告验证。

截至 2004 年 7 月 8 日，本公司股权结构及股东出资情况如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%	境内法人股
钱江集团	7,470.00	45.00%	7,470.00	45.00%	国有法人股
香港利伟	<u>4,150.00</u>	<u>25.00%</u>	<u>3,445.897</u>	<u>20.76%</u>	外资股
合 计	<u>16,600.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>15,895.897</u>	<u>95.76%</u>	

(3) 2004 年 8 月，本公司股东第一次转让股权

2004 年 7 月 27 日，钱江集团与 CHINA WORLD INVESTMENT PTE.LTD（简称“世界投资”）签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15%股权转让给世界投资；同日，香港利伟与世界投资签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15%股权转让给世界投资。

2004 年 8 月 9 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司股权转让等事项的批复》（闽外经贸资 [2004]167 号），同意钱江集团和香

港利伟分别将持有本公司 15%股权转让给世界投资。

本次股权转让后，本公司股权结构如下：

股东姓名或名 称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
钱江集团	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%	国有法人股
东福实业	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%	境内法人股
香港利伟	1,660.00	10.00%	955.897	5.76%	外资股
世界投资	<u>4,980.00</u>	<u>30.00%</u>	<u>4,980.00</u>	<u>30.00%</u>	外资股
合 计	<u>16,600.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>15,895.897</u>	<u>95.76%</u>	

（4）2004 年 8 月，本公司第一次增资

2004 年 8 月 11 日，本公司董事会决议增加注册资本 8,400 万元，增资后注册资本变更为 25,000 万元，股东出资比例不变。

2004 年 8 月 25 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司增资的批复》（闽外经贸资[2004]192 号），同意了本公司的增资事宜。

截至 2004 年 8 月 12 日，香港利伟以货币资金出资 850,684.57 美元（折合人民币 7,041,031.11 元），2004 年 8 月 13 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 023 号验资报告验证。

截至 2004 年 8 月 19 日，钱江集团以货币资金出资 2,520 万元，于 2004 年 9 月 6 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 024 号验资报告验证。

截至 2004 年 9 月 9 日，东福实业、香港利伟、世界投资分别以货币资金出资 2,520 万元、1,014,897.24 万美元（折合人民币 840 万元）、3,044,691.13 美元（折合人民币 2,520 万元），2004 年 9 月 13 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 027 号验资报告验证。

本次增资后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%	国有法人股
香港利伟	2,500.00	10.00%	2,500.00	10.00%	外资股
世界投资	<u>7,500.00</u>	<u>30.00%</u>	<u>7,500.00</u>	<u>30.00%</u>	外资股
合 计	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	

（5）2006 年 10 月，本公司股东第二次转让股权

2006 年 9 月 22 日，世界投资与东福实业签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15%股权转

让给东福实业；同日，世界投资与香港利伟签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15%股权转让给香港利伟。

2006 年 10 月 11 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2006]350 号），同意世界投资将持有本公司 30%股权分别转让给东福实业及香港利伟。

本次股权转让后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	11,250.00	45.00%	11,250.00	45.00%	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%	国有法人股
香港利伟	<u>6,250.00</u>	<u>25.00%</u>	<u>6,250.00</u>	<u>25.00%</u>	外资股
合 计	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	

（6）2009 年 3 月，本公司第三次股权转让

2009 年 2 月 26 日，香港利伟分别与东福实业、福州创元贸易有限公司（以下简称“创元贸易”）、福州锦昌贸易有限公司（以下简称“锦昌贸易”）、福州三嘉制冷设备有限公司（以下简称“三嘉制冷”）签订《股权转让协议》，将其持有本公司 5.5%股权转让给东福实业，将其持有本公司 10%股权转让给创元贸易、将其持有本公司 5%股权转让给锦昌贸易、将其持有本公司 4.5%股权转让给三嘉制冷。

2009 年 3 月 13 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2009]61 号），同意香港利伟将持有本公司 25%股权分别转让给东福实业、创元贸易、锦昌贸易及三嘉制冷。

本次股权转让后，本公司由中外合资经营企业变更为有限责任公司，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	12,625.00	50.50%	12,625.00	50.50%	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%	国有法人股
锦昌贸易	1,250.00	5.00%	1,250.00	5.00%	境内法人股
三嘉制冷	1,125.00	4.50%	1,125.00	4.50%	境内法人股
创元贸易	<u>2,500.00</u>	<u>10.00%</u>	<u>2,500.00</u>	<u>10.00%</u>	境内法人股
合 计	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100.00%</u>	

（7）2009 年 3 月，本公司第二次增资

2009 年 3 月 25 日，本公司董事会决议增加注册资本 1.5 亿元，增资后注册资本变更为 4 亿元，其中东福实业认缴 7,575 万元，钱江集团认缴 4,500 万元，锦昌贸易认缴 1,450 万元，三嘉制冷认缴 1,475 万元。

截至 2009 年 3 月 27 日，本公司已收到上述股东缴纳增资款合计 1.5 亿元，均为货币资金，于

2009 年 3 月 27 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2009）内验字第 020 号验资报告验证。

本次增资后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	20,200.00	50.50%	20,200.00	50.50%	境内法人股
钱江集团	12,000.00	30.00%	12,000.00	30.00%	国有法人股
锦昌贸易	2,700.00	6.75%	2,700.00	6.75%	境内法人股
三嘉制冷	2,600.00	6.50%	2,600.00	6.50%	境内法人股
创元贸易	2,500.00	6.25%	2,500.00	6.25%	境内法人股
合 计	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%	

企业法人营业执照注册号码：350100400001079

本公司注册地址：福州开发区科技园区快安大道创新楼 606 室

法定代表人：ZHANG XING

本公司经营范围：综合房地产开发（凡涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期内从事生产经营活动）

（二）公司盈利预测的编制方法

以 2006 年度、2007 年度、2008 年度、2009 年 1 至 3 月经利安达会计师事务所有限责任公司审计的财务报表为基础，依据本公司的经营能力和 2009 年度、2010 年度生产、市场营销计划及其他有关资料，按照本公司一贯采用的会计政策，在抵销了各单位之间的重大关联交易等事项的基础上，编制出本公司 2009 年度、2010 年度的盈利预测表。

（三）公司的主要会计政策、会计估计和盈利预测表的编制方法

1. 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部 2006 年 2 月颁发的《企业会计准则》。

2. 会计期间

本公司以 1 月 1 日起至 12 月 31 日为一个会计年度。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 计量属性和计量属性在报告期发生变化的报表项目

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（1）本报告期采用的计量属性

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

（2）计量属性在报告期发生变化的报表项目

报告期内计量属性未发生变化。

5. 外币业务核算方法

本公司会计年度内涉及的外币经营业务，采用交易发生日中国人民银行公布的外汇市场汇率（中间价）折合为记账本位币金额。

在资产负债表日，外币货币性项目按照中国人民银行公布的外汇市场汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

6. 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

7. 金融资产和金融负债的核算方法

（1）金融工具的确认依据

当本公司成为金融工具合同一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

（2）金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两大类。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：包括交易性金融资产或金融负债和指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；
- b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

② 持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

③ 应收款项：是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④ 可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

⑤ 其他金融负债：指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（3）金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

② 持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

③ 应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

④ 可供出售金融资产，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤ 其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及没有指

定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

⑥ 公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

⑦ 摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

⑧ 实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（4）金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- a、所转移金融资产的账面价值；
- b、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

③ 本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- a、终止确认部分的账面价值；
- b、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

④ 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度

确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

（5）金融资产减值

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断金融资产是否存在减值迹象。当发生减值迹象时，对金融资产计提减值准备。

① 应收款项

本公司于资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额500万元及以上。

对于年末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例（除单独进行减值测试不存在坏账情况外）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例。

② 持有至到期投资

资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失的计量规定办理。

③ 可供出售金融资产

资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析判断，分析判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

确认减值损失后，在随后的会计期间有客观证据表明公允价值已上升，且客观上与原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资发生的减值损失转回计入所有者权益，可供出售债务工具投资发生的减值损失转回计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制或重大影响，没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不得转回。

8. 存货的确认和计量

（1）本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

(2) 存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

(3) 开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

(4) 公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

(5) 出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

(6) 存货盘存制度采用永续盘存制。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提提取存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

9. 长期股权投资的确认和计量

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

① 合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b、非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合

并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益（营业外收入）。为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本（债券及权益工具的发行费用除外）。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 后续计量

对子公司的长期股权投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

a、采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

b、采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时，在被投资单位账面净利润的基础上，对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

10. 固定资产计价及其折旧方法

（1）确认标准：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个年度的有形资产。

（2）初始计量：固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。应计入固定资产成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值入账，待确定实际成本后再进行调整。

（3）计提折旧：固定资产折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率(原值的 4%)确定折旧率，各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
房屋建筑物	10-40	2.4-9.6
机械设备	8-14	6.86-12
运输设备	5-10	9.60-19.20
办公设备及其他	5-10	9.60-19.20

（4）因开工不足、自然灾害等导致连续 6 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产（季节性停用除外）。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

（5）资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本附注四、14 所述方法计提固定资产减值准备

11. 在建工程核算方法

（1）在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。在建工程按建

造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

（2）在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（3）资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本附注四、14 所述方法计提在建工程减值准备。

12. 无形资产核算方法

（1）无形资产按成本进行初始计量。

（2）根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

（3）对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

（4）使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

（5）资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本附注四、14 所述方法计提无形资产减值准备。

（6）内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

13. 长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

14. 资产减值

（1）在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、在建工程、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

（2）是否存在减值迹象的判断

- ① 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- ② 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。
- ③ 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- ④ 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。
- ⑤ 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- ⑥ 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

（3）资产组的认定

以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间保持一致。

几项资产的组合生产的产品（或者其他产出）存在活跃市场的，即使部分或者所有这些产品（或者其他产出）均供内部使用，也在符合前款规定的情况下，将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响，按照企业管理层在公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组（或者资产组组合，下同）进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组（包括商誉）是否发生了减值。上述资产组发生减值的，将该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

（4）上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

15. 借款费用的核算方法

企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，应当按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，本公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款存在折价或者溢价的，应当按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，本公司予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

16. 职工薪酬

职工薪酬是指为获取职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、各种补贴及货币、非货币性福利等相关支出。

公司根据职工为其提供服务的会计期间，按职工提供服务的受益对象，将职工薪酬计入相关资产成本或当期损益：

（1）由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；

（2）由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；

（3）因解除与职工的劳动关系给予的补偿，计入当期管理费用；

除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

17. 收入确认原则

（1）房地产销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（2）提供劳务收入

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

（3）让渡资产使用权收入

相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

18. 政府补助

（1）确认原则：政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

（2）计量：政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（3）会计处理：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

19. 递延所得税资产及负债的确认

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面价值之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

20. 企业所得税的确认和计量

(1) 公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

(2) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 递延所得税资产的确认依据

① 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

② 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③ 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(4) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- ① 商誉的初始确认；
- ② 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③ 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(5) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得

足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

21. 会计政策、会计估计变更的说明

本预测报告期内无会计政策、会计估计变更。

（四）主要税项

税（费）种类	适用税率	备 注
营业税	5%	按应税收入计缴
土地增值税	1%、2%、4% 超率累进税率 30%-60%	按预售收入计缴 房地产销售收入-扣除项目金额
城建税	7%	按应纳流转税
教育费附加	4%	按应纳流转税
企业所得税	25%	按应纳税所得额计缴

注：根据榕地税（2005）36 号文规定，本公司住宅按 1%预缴土地增值税，非住宅按 2%预缴土地增值税；根据榕地税（2008）56 号文规定，本公司自 2008 年 5 月 1 日开始，普通住宅按 1%预缴土地增值税，非普通住宅按 2%预缴土地增值税，非住宅按 4%预缴土地增值税。

（五）盈利预测报表各项目的预测依据、计算方法和说明

1. 营业收入

营业收入列示如下：

单位：平方米、万元

项目名城	2009 年度预测数						2010 年度预测数	
	1-3 月实现数		4-12 月预测数		合计			
	面积	金额	面积	金额	面积	金额	面积	金额
名城港湾	0.00	0.00	31,238.52	23,569.47	31,238.52	23,569.47	38,278.75	29,714.57
东方名城	65,357.44	48,253.87	130,820.28	93,137.00	196,177.72	141,390.87	251,767.41	183,366.41
江滨锦城	0.00	0.00	67,982.25	11,534.26	67,982.25	11,534.26	0.00	0.00
合 计	65,357.44	48,253.87	230,041.05	128,240.73	295,398.49	176,494.60	290,046.16	213,080.98

2009 年度、2010 年度的营业收入是根据本公司开发项目计划、完工计划、销售计划并根据收入确认条件进行预测的。

（1）销售面积

2009 年度、2010 年度销售面积，是根据本公司开发计划、销售计划综合安排的，上述销售面积系根据福州市城乡规划局出具的建设工程规划许可证载明的面积计算。

（2）销售单价

本公司 2009 年 1-3 月份销售单价为东方名城项目之一的香郡项目实际交易价格，2009 年 4-12 月以及 2010 年度的销售价格预测数是参考近期实际预售交易价格以及本公司以前年度销售价格走向、福州市房地产业发展水平后确定的。

综合上述情况，本公司预计的交易价格贴近市场行情，符合房地产交易趋势。

（3）营业收入明细表见附件 1

2. 营业成本

营业成本列示如下：

单位：平方米、万元

项目名称	2009 年度预测数						2010 年度预测数	
	1-3 月实现数		4-12 月预测数		合计			
	面积	金额	面积	金额	面积	金额	面积	金额
名城港湾	0.00	0.00	31,238.52	9,425.55	31,238.52	9,425.55	38,278.75	11,236.63
东方名城	65,357.44	13,804.47	130,820.28	33,212.21	196,177.72	47,016.68	251,767.41	65,590.80
江滨锦城	0.00	0.00	67,982.25	7,955.29	67,982.25	7,955.29	0.00	0.00
合 计	65,357.44	13,804.47	230,041.05	50,593.05	295,398.49	64,397.52	290,046.16	76,827.43

2009 年度、2010 年度营业成本是根据本公司投资计划、各地块地价以及开发成本来规划各项目投资总额、计划开发面积，根据建设工程规划许可证预计各项目总销售面积，以此预测单位成本，再根据各期计划销售面积预测各期的营业成本。

营业成本预测表见附件 2

3. 营业税金及附加

2009 年度、2010 年度营业税金及附加系根据本公司预测的主营业务应税收入及相关税率预测，两年的预测数分别为 31,223.90 万元和 44,342.13 万元；其中，按土地增值税法预测的两年土地增值税分别为 21,669.72 万元和 32,516.16 万元。

营业税金及附加预测表见附件 3

4. 期间费用

（1）销售费用

本公司销售费用预测数是以 2007、2008 年度实际发生数为基础，结合本公司项目开发和销售计划进行预测的，2009 年度、2010 年度的预测数分别为 1,640 万元和 1,720 万元。

销售费用预测表见附件 4

（2）管理费用

本公司管理费用预测数是以 2007、2008 年度实际发生数为基础，并考虑本公司 2009 年度、2010 年度的变动因素进行预测，其中工资按照管理人员人数及工资标准计算，与工资相关的附加费及劳动保险按政策规定的比例计算，2009 年度、2010 年度的预测数分别为 2,302.12 万元和 2,262.66 万元。

管理费用预测表见附件 5

（3）财务费用

本公司预测的财务费用主要是银行手续费及利息收入等，2009 年度、2010 年度的预测数分别为 10 万元和 10 万元。

财务费用预测表见附件 6

5.投资收益

投资收益是参考本公司的联营公司——福州名城物业管理有限公司 2007 年度、2008 年度的净利润和该公司未来三年经营范围变动因素、业务稳定程度预测福州名城物业管理有限公司 2009 年度、2010 年度的净利润，再按本公司对其持股比例计算预测的三年投资收益分别为 845.65 万元和 30 万元。其中 2009 年度 1-3 月份投资收益 825.65 万元主要是转让股权所产生。

6.企业所得税

本公司 2009 年度、2010 年度企业所得税系根据预测的 2009 年度、2010 年度利润总额，按照本盈利预测报告之“三、盈利预测说明之（四）、主要税项”所述的企业所得税有关政策及税率，经过应纳税所得额调整后预测的，两年的预测数分别为 19,307.79 万元和 22,017.19 万元。

附件 1、营业收入预测明细表

附件 2、营业成本预测表

附件 3、营业税金及附加预测表

附件 4、销售费用预测表

附件 5、管理费用预测表

附件 6、财务费用预测表

名城地产（福建）有限公司

二〇〇九年六月五日

盈利预测利润表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

项 目	附件	2008年度已审实现数	2009年度预测数			2010年度预测数
			2009年1-3月实现数	2009年4-12月预测数	合计	
一、营业收入	1	113,654.16	48,253.87	128,240.73	176,494.60	213,080.98
减：营业成本	2	56,603.06	13,804.47	50,593.05	64,397.52	76,827.43
营业税金及附加	3	12,842.92	6,297.13	24,926.77	31,223.90	44,342.13
销售费用	4	1,526.04	162.81	1,477.19	1,640.00	1,720.00
管理费用	5	2,830.46	705.70	1,596.42	2,302.12	2,262.66
财务费用	6	72.71	2.32	7.68	10.00	10.00
资产减值损失		-186.34	3.36		3.36	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-0.18				
投资收益（损失以“－”号填列）		6.91	825.65	20.00	845.65	30.00
其中：对联营企业和合营企业的投资						
二、营业利润		39,972.04	28,103.73	49,659.62	77,763.35	87,948.76
加：营业外收入		12.66				
减：营业外支出		1,420.35	0.81		0.81	
其中：非流动资产处置损失						
三、利润总额（亏损以“－”号填列）		38,564.35	28,102.92	49,659.62	77,762.54	87,948.76
减：所得税费用		9,998.48	6,857.89	12,449.90	19,307.79	22,017.19
四、净利润（净亏损以“－”填列）		28,565.87	21,245.03	37,209.72	58,454.75	65,931.57

单位负责人：

财务负责人：

会计机构负责人：

附件1

营业收入预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目		2009年1-3月份		2009年4-12月份		2009年合计		2010年度预测数	
		实际销售面积	实际销售收入	预计销售面积	预计销售收入	预计销售面积	预计销售收入	预计销售面积	预计销售收入
A 区 名 郡	1、住宅			7,417.98	4,079.88	7,417.98	4,079.88	6,806.12	3,743.41
	2、店面							2,069.13	1,448.44
	3、商业								
	4、车位							2,503.09	1,050.00
	小计			7,417.98	4,079.88	7,417.98	4,079.88	11,378.34	6,241.85
B 区 名 城 港 湾	1、住宅								
	2、店面								
	3、商业								
	4、车位								
	小计								
C 区 住 宅	1、住宅			17,442.19	14,898.26	17,442.19	14,898.26	17,320.36	13,275.41
	2、店面			3,158.09	4,421.33	3,158.09	4,421.33	6,851.77	9,592.31
	3、商业								
	4、车位			3,220.26	170.00	3,220.26	170.00	2,728.28	605.00
	小计			23,820.54	19,489.59	23,820.54	19,489.59	26,900.41	23,472.72
D 区 名 城 港 湾	1、住宅								
	2、店面								
	3、商业								
	4、车位								
	小计								
名城港湾合计				31,238.52	23,569.47	31,238.52	23,569.47	38,278.75	29,714.57

附件1

营业收入预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目		2009年1-3月份		2009年4-12月份		2009年合计		2010年度预测数	
		实际销售面积	实际销售收入	预计销售面积	预计销售收入	预计销售面积	预计销售收入	预计销售面积	预计销售收入
E 区 蓝 郡	1、住宅								
	2、店面								
	3、商业								
	4、车位								
	小计								
F 区 康 郡	1、住宅							19,595.14	13,716.44
	2、店面								
	3、商业								
	4、车位							2,253.05	780.00
	小计							21,848.19	14,496.44
G 区 香 郡	1、住宅	65,357.44	48,253.87	13,613.14	9,297.74	78,970.58	57,551.61	42,053.94	29,437.86
	2、店面			4,777.59	3,344.43	4,777.59	3,344.43	3,228.03	2,259.69
	3、商业								
	4、车位			2,031.74	720.00	2,031.74	720.00	10,060.39	2,160.00
	小计	65,357.44	48,253.87	20,422.47	13,362.17	85,779.91	61,616.04	55,342.36	33,857.55
G 区 华 郡	1、住宅			51,400.60	36,035.16	51,400.60	36,035.16	16,990.61	12,012.50
	2、店面							1,634.36	1,143.99
	3、商业								
	4、车位			2,948.55	1,104.00	2,948.55	1,104.00	1,971.10	756.00
	小计			54,349.15	37,139.16	54,349.15	37,139.16	20,596.07	13,912.49
H 区 美 郡	1、住宅			21,339.86	14,511.05	21,339.86	14,511.05	27,508.93	19,806.40
	2、店面			4,877.15	3,414.03	4,877.15	3,414.03		
	3、商业								
	4、车位			831.90	360.00	831.90	360.00	1,663.80	720.00
	小计			27,048.91	18,285.08	27,048.91	18,285.08	29,172.73	20,526.40

附件1

营业收入预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目		2009年1-3月份		2009年4-12月份		2009年合计		2010年度预测数	
		实际销售面积	实际销售收入	预计销售面积	预计销售收入	预计销售面积	预计销售收入	预计销售面积	预计销售收入
I 区 天 鹅 堡	1、住宅							50,204.68	41,669.25
	2、店面								
	3、商业								
	4、车位								
	小计							50,204.68	41,669.25
J 区 温 莎 堡	1、住宅			28,999.75	24,350.59	28,999.75	24,350.59	61,531.24	51,578.85
	2、店面							8,236.08	5,765.43
	3、商业								
	4、车位							4,836.06	1,560.00
	小计			28,999.75	24,350.59	28,999.75	24,350.59	74,603.38	58,904.28
东方名城合计		65,357.44	48,253.87	130,820.28	93,137.00	196,177.72	141,390.87	251,767.41	183,366.41
江 滨 锦 城	1、住宅			64,719.12	9,164.21	64,719.12	9,164.21		
	2、店面								
	3、商业			3,263.13	2,370.05	3,263.13	2,370.05		
	4、车位								
	小计			67,982.25	11,534.26	67,982.25	11,534.26		
总计		65,357.44	48,253.87	230,041.05	128,240.73	295,398.49	176,494.60	290,046.16	213,080.98

营业成本预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司					单位：人民币万元							
房产项目		投资总额	总销售面积	单位成本(元)	2009年1-3月		2009年4-12月		2009年合计		2010年度预测数	
					实际销售面积	实际分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本
A 区 名 郡	土地成本	7,247.07	263,174.02	266.48			7,417.98	197.67	7,417.98	197.67	6,806.12	181.37
			4,209.23								2,069.13	55.14
			4,567.97								2,503.09	66.70
	前期工程	512.27	263,174.02	18.84			7,417.98	13.98	7,417.98	13.98	6,806.12	12.82
			4,209.23				-				2,069.13	3.90
			4,567.97				-				2,503.09	4.72
	建安成本	36,877.40	263,174.02	1,356.03			7,417.98	1,005.88	7,417.98	1,005.88	6,806.12	922.93
			4,209.23				-				2,069.13	280.58
			4,567.97				-				2,503.09	339.43
	基础设施	5,034.69	263,174.02	185.13			7,417.98	137.33	7,417.98	137.33	6,806.12	126.00
			4,209.23				-				2,069.13	38.31
			4,567.97				-				2,503.09	46.34
	配套工程	702.60	263,174.02	25.84			7,417.98	19.17	7,417.98	19.17	6,806.12	17.59
			4,209.23				-				2,069.13	5.35
			4,567.97				-				2,503.09	6.47
	开发间接费	3,305.47	263,174.02	121.55			7,417.98	90.17	7,417.98	90.17	6,806.12	82.73
			4,209.23				-				2,069.13	25.15
			4,567.97				-				2,503.09	30.43
	小计	53,679.50	271,951.22	1,973.87			7,417.98	1,464.22	7,417.98	1,464.22	11,378.34	2,245.96
B 区 名 城 港 湾	土地成本	7,057.36	304,200.64	207.66								
			6,353.96									
			2,688.33									
			26,604.59									
	前期工程	2,260.59	304,200.64	66.52								
			6,353.96									
			2,688.33									
			26,604.59									
	建安成本	56,527.41	304,200.64	1,663.32								
			6,353.96									
			2,688.33									
			26,604.59									
	基础设施	8,419.40	304,200.64	247.74								
			6,353.96									
			2,688.33									
			26,604.59									
	配套工程	2,448.14	304,200.64	72.04								
			6,353.96									
			2,688.33									
			26,604.59									
	开发间接费	4,755.73	304,200.64	139.94								
			6,353.96									
			2,688.33									
			26,604.59									
	小计	81,468.63	339,847.52	2,397.22								

营业成本预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司													单位：人民币万元
房产项目			投资总额	总销售面积	单位成本(元)	2009年1-3月		2009年4-12月		2009年合计		2010年度预测数	
						实际销售面积	实际分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本
C 区 住 宅	土地成本	1、住宅	10,335.41	144,152.14	560.62		17,442.19	977.84	17,442.19	977.84	17,320.36	971.01	
		2、店面		16,652.69				3,158.09	177.05	3,158.09	177.05	6,851.77	384.12
		3、商业											
		4、车位		23,553.15				3,220.26	180.53	3,220.26	180.53	2,728.28	152.95
	前期工程	1、住宅	1,928.62	144,152.14	104.61		17,442.19	182.46	17,442.19	182.46	17,320.36	181.19	
		2、店面		16,652.69				3,158.09	33.04	3,158.09	33.04	6,851.77	71.68
		3、商业											
		4、车位		23,553.15				3,220.26	33.69	3,220.26	33.69	2,728.28	28.54
	建安成本	1、住宅	42,946.62	144,152.14	2,329.52		17,442.19	4,063.17	17,442.19	4,063.17	17,320.36	4,034.81	
		2、店面		16,652.69				3,158.09	735.68	3,158.09	735.68	6,851.77	1,596.13
		3、商业		-									
		4、车位		23,553.15				3,220.26	750.17	3,220.26	750.17	2,728.28	635.56
	基础设施	1、住宅	3,346.47	144,152.14	181.52		17,442.19	316.61	17,442.19	316.61	17,320.36	314.40	
		2、店面		16,652.69				3,158.09	57.33	3,158.09	57.33	6,851.77	124.37
		3、商业											
		4、车位		23,553.15				3,220.26	58.45	3,220.26	58.45	2,728.28	49.52
	配套工程	1、住宅	686.32	144,152.14	37.23		17,442.19	64.94	17,442.19	64.94	17,320.36	64.48	
		2、店面		16,652.69				3,158.09	11.76	3,158.09	11.76	6,851.77	25.51
		3、商业											
		4、车位		23,553.15				3,220.26	11.99	3,220.26	11.99	2,728.28	10.16
	开发间接费	1、住宅	2,372.79	144,152.14	128.71		17,442.19	224.50	17,442.19	224.50	17,320.36	222.93	
		2、店面		16,652.69				3,158.09	40.65	3,158.09	40.65	6,851.77	88.19
		3、商业											
		4、车位		23,553.15				3,220.26	41.45	3,220.26	41.45	2,728.28	35.12
	小计		61,616.23	184,357.98	3,342.21			23,820.54	7,961.33	23,820.54	7,961.33	26,900.41	8,990.67
D 区 名 城 港 湾	土地成本	1、住宅	3,980.00	49,958.34	586.94								
		2、店面		2,180.73									
		3、商业		4,001.37									
		4、车位		11,668.40									
	前期工程	1、住宅	436.85	49,958.34	64.42								
		2、店面		2,180.73									
		3、商业		4,001.37									
		4、车位		11,668.40									
	建安成本	1、住宅	11,204.34	49,958.34	1,652.34								
		2、店面		2,180.73									
		3、商业		4,001.37									
		4、车位		11,668.40									
	基础设施	1、住宅	704.77	49,958.34	103.93								
		2、店面		2,180.73									
		3、商业		4,001.37									
		4、车位		11,668.40									
	配套工程	1、住宅	410.88	49,958.34	60.59								
		2、店面		2,180.73									
		3、商业		4,001.37									
		4、车位		11,668.40									
开发间接费	1、住宅	1,509.80	49,958.34	222.66									
	2、店面		2,180.73										
	3、商业		4,001.37										
	4、车位		11,668.40										
小计		18,246.64	67,808.84	2,690.88									
名城港湾合计			215,011.00	863,965.56	10,404.18	-	-	31,238.52	9,425.55	31,238.52	9,425.55	38,278.75	11,236.63

营业成本预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目		投资总额	总销售面积	单位成本(元)	2009年1-3月		2009年4-12月		2009年合计		2010年度预测数	
					实际销售面积	实际分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本
E 区 蓝 郡	土地成本	4,527.24	1、住宅	55,333.55	759.39							
			2、店面									
			3、商业									
			4、车位	4,283.55								
	前期工程	259.33	1、住宅	55,333.55	43.50							
			2、店面	-								
			3、商业	-								
			4、车位	4,283.55								
	建安成本	8,024.66	1、住宅	55,333.55	1,346.03							
			2、店面	-								
			3、商业	-								
			4、车位	4,283.55								
	基础设施	256.27	1、住宅	55,333.55	42.99							
			2、店面	-								
			3、商业	-								
			4、车位	4,283.55								
	配套工程	1,603.99	1、住宅	55,333.55	269.05							
			2、店面	-								
			3、商业	-								
			4、车位	4,283.55								
	开发间接费	784.22	1、住宅	55,333.55	131.54							
			2、店面	-								
			3、商业	-								
			4、车位	4,283.55								
	小计	15,455.71	59,617.10	2,592.50		-						-
F 区 康 郡	土地成本	7,750.53	1、住宅	141,805.89	505.88						19,595.14	991.28
			2、店面	2,675.78								
			3、商业									
			4、车位	8,726.16							2,253.05	113.98
	前期工程	895.64	1、住宅	141,805.89	58.46						19,595.14	114.55
			2、店面	2,675.78								
			3、商业	-								
			4、车位	8,726.16							2,253.05	13.17
	建安成本	17,552.94	1、住宅	141,805.89	1,145.69						19,595.14	2,245.00
			2、店面	2,675.78								
			3、商业	-								
			4、车位	8,726.16							2,253.05	258.13
	基础设施	2,327.14	1、住宅	141,805.89	151.89						19,595.14	297.63
			2、店面	2,675.78								
			3、商业	-								
			4、车位	8,726.16							2,253.05	34.22
	配套工程	3,548.62	1、住宅	141,805.89	231.62						19,595.14	453.86
			2、店面	2,675.78								
			3、商业	-								
			4、车位	8,726.16							2,253.05	52.19
	开发间接费	1,920.38	1、住宅	141,805.89	125.34						19,595.14	245.61
			2、店面	2,675.78								
			3、商业	-								
			4、车位	8,726.16							2,253.05	28.24
	小计	33,995.25	153,207.83	2,218.88				-			21,848.19	4,847.86

营业成本预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司													单位：人民币万元
房产项目			投资总额	总销售面积	单位成本(元)	2009年1-3月		2009年4-12月		2009年合计		2010年度预测数	
						实际销售面积	实际分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本
G 区 香 郡	土地成本	1、住宅	7,316.14	134,833.93	453.13	65,357.44	2,961.54	13,613.14	616.85	78,970.58	3,578.38	42,053.94	1,905.59
		2、店面		14,047.28			4,777.59	216.49	4,777.59	216.49	3,228.03	146.27	
		3、商业											
		4、车位		12,576.03			2,031.74	92.06	2,031.74	92.06	10,060.39	455.87	
	前期工程	1、住宅	1,002.42	134,833.93	62.09	65,357.44	405.80	13,613.14	84.52	78,970.58	490.32	42,053.94	261.11
		2、店面		14,047.28			4,777.59	29.66	4,777.59	29.66	3,228.03	20.04	
		3、商业		-									
		4、车位		12,576.03			2,031.74	12.62	2,031.74	12.62	10,060.39	62.46	
	建安成本	1、住宅	22,805.58	134,833.93	1,412.48	65,357.44	9,231.61	13,613.14	1,922.83	78,970.58	11,154.44	42,053.94	5,940.04
		2、店面		14,047.28			4,777.59	674.83	4,777.59	674.83	3,228.03	455.95	
		3、商业		-									
		4、车位		12,576.03			2,031.74	286.98	2,031.74	286.98	10,060.39	1,421.01	
	基础设施	1、住宅	870.84	134,833.93	53.94	65,357.44	352.54	13,613.14	73.43	78,970.58	425.96	42,053.94	226.84
		2、店面		14,047.28			4,777.59	25.77	4,777.59	25.77	3,228.03	17.41	
		3、商业		-									
		4、车位		12,576.03			2,031.74	10.96	2,031.74	10.96	10,060.39	54.27	
	配套工程	1、住宅	14.06	134,833.93	0.87	65,357.44	5.69	13,613.14	1.18	78,970.58	6.87	42,053.94	3.66
		2、店面		14,047.28			4,777.59	0.42	4,777.59	0.42	3,228.03	0.28	
		3、商业		-									
		4、车位		12,576.03			2,031.74	0.18	2,031.74	0.18	10,060.39	0.88	
	开发间接费	1、住宅	2,093.14	134,833.93	129.64	65,357.44	847.29	13,613.14	176.48	78,970.58	1,023.77	42,053.94	545.19
		2、店面		14,047.28			4,777.59	61.94	4,777.59	61.94	3,228.03	41.85	
		3、商业		-									
		4、车位		12,576.03			2,031.74	26.34	2,031.74	26.34	10,060.39	130.42	
	小计		34,102.18	161,457.24	2,112.15	65,357.44	13,804.47	20,422.47	4,313.54	85,779.91	18,118.01	55,342.36	11,689.13
G 区 华 郡	土地成本	1、住宅	7,719.26	133,520.90	533.56			51,400.60	2,742.53	51,400.60	2,742.53	16,990.61	906.55
		2、店面		1,634.36			-				1,634.36	87.20	
		3、商业											
		4、车位		9,518.85			2,948.55	157.32	2,948.55	157.32	1,971.10	105.17	
	前期工程	1、住宅	1,009.36	133,520.90	69.77			51,400.60	358.62	51,400.60	358.62	16,990.61	118.54
		2、店面		1,634.36			-				1,634.36	11.40	
		3、商业		-									
		4、车位		9,518.85			2,948.55	20.57	2,948.55	20.57	1,971.10	13.75	
	建安成本	1、住宅	19,209.72	133,520.90	1,327.79			51,400.60	6,824.91	51,400.60	6,824.91	16,990.61	2,256.01
		2、店面		1,634.36			-				1,634.36	217.01	
		3、商业		-									
		4、车位		9,518.85			2,948.55	391.51	2,948.55	391.51	1,971.10	261.72	
	基础设施	1、住宅	2,273.78	133,520.90	157.17			51,400.60	807.86	51,400.60	807.86	16,990.61	267.04
		2、店面		1,634.36			-				1,634.36	25.69	
		3、商业		-									
		4、车位		9,518.85			2,948.55	46.34	2,948.55	46.34	1,971.10	30.98	
	配套工程	1、住宅	3,327.53	133,520.90	230.00			51,400.60	1,182.21	51,400.60	1,182.21	16,990.61	390.78
		2、店面		1,634.36			-				1,634.36	37.59	
		3、商业		-									
		4、车位		9,518.85			2,948.55	67.82	2,948.55	67.82	1,971.10	45.34	
	开发间接费	1、住宅	2,117.02	133,520.90	146.33			51,400.60	752.14	51,400.60	752.14	16,990.61	248.62
		2、店面		1,634.36			-				1,634.36	23.92	
		3、商业		-									
		4、车位		9,518.85			2,948.55	43.15	2,948.55	43.15	1,971.10	28.84	
	小计		35,656.67	144,674.11	2,464.62			54,349.15	13,394.99	54,349.15	13,394.99	20,596.07	5,076.14

营业成本预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司													单位：人民币万元
房产项目			投资总额	总销售面积	单位成本(元)	2009年1-3月		2009年4-12月		2009年合计		2010年度预测数	
						实际销售面积	实际分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本
H 区 美 郡	土地成本	1、住宅	4,389.20	71,132.60	556.93			21,339.86	1,188.48	21,339.86	1,188.48	27,508.93	1,532.05
		2、店面		4,877.15				4,877.15	271.62	4,877.15	271.62		
		3、商业											
		4、车位		2,800.73				831.90	46.33	831.90	46.33	1,663.80	92.66
	前期工程	1、住宅	283.50	71,132.60	35.97			21,339.86	76.76	21,339.86	76.76	27,508.93	98.95
		2、店面		4,877.15				4,877.15	17.54	4,877.15	17.54		
		3、商业		-									
		4、车位		2,800.73				831.90	2.99	831.90	2.99	1,663.80	5.98
	建安成本	1、住宅	11,513.33	71,132.60	1,460.89			21,339.86	3,117.54	21,339.86	3,117.54	27,508.93	4,018.76
		2、店面		4,877.15				4,877.15	712.50	4,877.15	712.50		
		3、商业		-									
		4、车位		2,800.73				831.90	121.53	831.90	121.53	1,663.80	243.06
	基础设施	1、住宅	280.17	71,132.60	35.55			21,339.86	75.86	21,339.86	75.86	27,508.93	97.79
		2、店面		4,877.15				4,877.15	17.34	4,877.15	17.34		
		3、商业		-									
		4、车位		2,800.73				831.90	2.96	831.90	2.96	1,663.80	5.91
	配套工程	1、住宅	2,550.10	71,132.60	323.57			21,339.86	690.49	21,339.86	690.49	27,508.93	890.11
		2、店面		4,877.15				4,877.15	157.81	4,877.15	157.81		
		3、商业		-									
		4、车位		2,800.73				831.90	26.92	831.90	26.92	1,663.80	53.84
	开发间接费	1、住宅	1,037.43	71,132.60	131.64			21,339.86	280.92	21,339.86	280.92	27,508.93	362.13
		2、店面		4,877.15				4,877.15	64.20	4,877.15	64.20		
		3、商业		-									
		4、车位		2,800.73				831.90	10.95	831.90	10.95	1,663.80	21.90
	小计		20,053.73	78,810.48	2,544.55			27,048.91	6,882.72	27,048.91	6,882.72	29,172.73	7,423.14
I 区 天 鹅 堡	土地成本	1、住宅	9,968.88	200,587.01	393.26							50,204.68	1,974.35
		2、店面		11,465.36									
		3、商业		16,355.80									
		4、车位		25,084.82									
	前期工程	1、住宅	949.22	200,587.01	37.45							50,204.68	188.02
		2、店面		11,465.36									
		3、商业		16,355.80									
		4、车位		25,084.82									
	建安成本	1、住宅	48,722.70	200,587.01	1,922.05							50,204.68	9,649.59
		2、店面		11,465.36									
		3、商业		16,355.80									
		4、车位		25,084.82									
	基础设施	1、住宅	938.06	200,587.01	37.01							50,204.68	185.81
		2、店面		11,465.36									
		3、商业		16,355.80									
		4、车位		25,084.82									
	配套工程	1、住宅	8,686.50	200,587.01	342.67							50,204.68	1,720.36
		2、店面		11,465.36									
		3、商业		16,355.80									
		4、车位		25,084.82									
开发间接费	1、住宅	3,325.19	200,587.01	131.17							50,204.68	658.53	
	2、店面		11,465.36										
	3、商业		16,355.80										
	4、车位		25,084.82										
小计		72,590.55	253,492.99	2,863.61							50,204.68	14,376.66	

营业成本预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司					单位：人民币万元							
房产项目		投资总额	总销售面积	单位成本(元)	2009年1-3月		2009年4-12月		2009年合计		2010年度预测数	
					实际销售面积	实际分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本
J 区 温 莎 堡	土地成本	10,735.55	130,463.94	527.27			28,999.75	1,529.07	28,999.75	1,529.07	61,531.24	3,244.36
			8,657.15								8,236.08	434.26
			46,034.82									
			18,449.61									
	前期工程	1,732.31	130,463.94	85.08			28,999.75	246.73	28,999.75	246.73	61,531.24	523.51
			8,657.15								8,236.08	70.07
			46,034.82									
			18,449.61								4,836.06	41.15
	建安成本	37,661.27	130,463.94	1,849.72			28,999.75	5,364.15	28,999.75	5,364.15	61,531.24	11,381.55
			8,657.15								8,236.08	1,523.44
			46,034.82									
			18,449.61								4,836.06	894.54
	基础设施	2,863.98	130,463.94	140.66			28,999.75	407.91	28,999.75	407.91	61,531.24	865.50
			8,657.15								8,236.08	115.85
			46,034.82									
			18,449.61								4,836.06	68.02
	配套工程	4,934.18	130,463.94	242.34			28,999.75	702.78	28,999.75	702.78	61,531.24	1,491.15
			8,657.15								8,236.08	199.59
			46,034.82									
			18,449.61								4,836.06	117.20
	开发间接费	2,600.00	130,463.94	127.70			28,999.75	370.33	28,999.75	370.33	61,531.24	785.75
			8,657.15								8,236.08	105.17
			46,034.82									
			18,449.61								4,836.06	61.76
	小计	60,527.29	203,605.52	2,972.77			28,999.75	8,620.96	28,999.75	8,620.96	74,603.38	22,177.87
东方名城合计		272,381.38	1,054,865.27	17,769.08	65,357.44	13,804.47	130,820.28	33,212.21	196,177.72	47,016.68	251,767.41	65,590.80
江 滨 锦 城	土地成本	1,905.20	64,719.12	280.25			64,719.12	1,813.75	64,719.12	1,813.75		
			3,263.13				3,263.13	91.45	3,263.13	91.45		
	前期工程	477.53	64,719.12	70.24			64,719.12	454.59	64,719.12	454.59		
			-									
			3,263.13				3,263.13	22.92	3,263.13	22.92		
	建安成本	4,835.02	64,719.12	711.22			64,719.12	4,602.95	64,719.12	4,602.95		
			-									
			3,263.13				3,263.13	232.08	3,263.13	232.08		
	基础设施	609.32	64,719.12	89.63			64,719.12	580.08	64,719.12	580.08		
			-									
			3,263.13				3,263.13	29.25	3,263.13	29.25		
	配套工程	42.69	64,719.12	6.28			64,719.12	40.64	64,719.12	40.64		
			-									
			3,263.13				3,263.13	2.05	3,263.13	2.05		
			-									
	开发间接费	85.53	64,719.12	12.58			64,719.12	81.42	64,719.12	81.42		
			-									
			3,263.13				3,263.13	4.11	3,263.13	4.11		
	小计	7,955.29	67,982.25	1,170.20			67,982.25	7,955.29	67,982.25	7,955.29		
总计		495,347.67	1,986,813.08	29,343.46	65,357.44	13,804.47	230,041.05	50,593.05	295,398.49	64,397.52	290,046.16	76,827.43

营业税金及附加预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目	2009年1-3月实现数					2009年4-12月预测数					2009年预测数					2010年预测数				
	营业税	城建税	教育费附加	土地增值税	合计	营业税	城建税	教育费附加	土地增值税	合计	营业税	城建税	教育费附加	土地增值税	合计	营业税	城建税	教育费附加	土地增值税	合计
A区名郡						203.99	14.28	8.16	622.59	849.02	203.99	14.28	8.16	622.59	849.02	312.09	21.85	12.48	952.51	1,298.93
B区名城港湾																				
C区住宅						974.48	68.21	38.98	2,974.11	4,055.78	974.48	68.21	38.98	2,974.11	4,055.78	1,173.64	82.15	46.95	3,581.94	4,884.68
D区名城港湾																				
名城港湾小计						1,178.47	82.49	47.14	3,596.70	4,904.80	1,178.47	82.49	47.14	3,596.70	4,904.80	1,485.73	104.00	59.43	4,534.45	6,183.61
E区蓝郡																				
F区康郡																724.82	50.74	28.99	2,212.16	3,016.71
G区香郡	2,412.69		24.13	3,860.31	6,297.13	668.11	46.77	26.72	2,039.07	2,780.67	3,080.80	46.77	50.85	5,899.38	9,077.80	1,692.88	118.50	67.72	5,166.66	7,045.76
G区华郡						1,856.96	129.99	74.28	5,667.44	7,728.67	1,856.96	129.99	74.28	5,667.44	7,728.67	695.62	48.69	27.82	2,123.05	2,895.18
H区美郡						914.25	64.00	36.57	2,790.30	3,805.12	914.25	64.00	36.57	2,790.30	3,805.12	1,026.32	71.84	41.05	3,132.32	4,271.53
I区天鹅堡																2,083.46	145.84	83.34	6,358.73	8,671.37
J区温莎堡						1,217.53	85.23	48.70	3,715.90	5,067.36	1,217.53	85.23	48.70	3,715.90	5,067.36	2,945.21	206.16	117.81	8,988.79	12,257.97
东方名城小计	2,412.69		24.13	3,860.31	6,297.13	4,656.85	325.99	186.27	14,212.71	19,381.82	7,069.54	325.99	210.40	18,073.02	25,678.95	9,168.31	641.77	366.73	27,981.71	38,158.52
江滨锦城						576.71	40.37	23.07		640.15	576.71	40.37	23.07		640.15					
合计	2,412.69		24.13	3,860.31	6,297.13	6,412.03	448.85	256.48	17,809.41	24,926.77	8,824.72	448.85	280.61	21,669.72	31,223.90	10,654.04	745.77	426.16	32,516.16	44,342.13

附件4

销售费用预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

项 目	2009年1-3月实际数	2009年4-12月预测数	2009年合计	2010年度预测数
工资福利	34.83	115.17	150.00	160.00
办公费		20.00	20.00	30.00
差旅费		10.00	10.00	15.00
业务招待费	1.30	18.70	20.00	20.00
广告宣传费	105.20	894.80	1,000.00	1,000.00
佣金	17.96	332.04	350.00	400.00
会务费		10.00	10.00	10.00
折旧费	2.49	7.51	10.00	15.00
汽车费用		20.00	20.00	20.00
其他	1.03	48.97	50.00	50.00
合计	162.81	1,477.19	1,640.00	1,720.00

附件5

管理费用预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

项 目	2009年1-3月实际数	2009年4-12月预测数	2009年合计	2010年度预测数
工资福利	254.83	695.17	950.00	1,000.00
办公费	164.97	35.03	200.00	190.00
差旅费	34.88	15.12	50.00	50.00
业务招待费	86.00	264.00	350.00	300.00
交通费用	6.00	54.00	60.00	60.00
会务费		20.00	20.00	20.00
折旧费	47.62	142.38	190.00	190.00
印花税等	9.98	79.14	89.12	105.66
顾问咨询费	57.15	55.85	113.00	60.00
修理费	5.04	24.96	30.00	30.00
保险费	3.14	36.86	40.00	50.00
其他	36.09	173.91	210.00	207.00
合计	705.70	1,596.42	2,302.12	2,262.66

附件6

财务费用预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

项 目	2009年1-3月实际数	2009年4-12月预测数	2009年合计	2010年度预测数
手续费	2.76	8.74	11.50	10.00
利息支出		-		
利息收入	-0.44	-1.06	-1.50	
小 计	2.32	7.68	10.00	10.00

附件3

营业税金及附加预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

	2009年1-3月份实际数			2009年4-12月份预计数			2009年合计			2010年度		
	实际应纳税金额	税率	实际税费	预计应纳税金额	税率	预计税费	预计应纳税金额	税率	预计税费	预计应纳税金额	税率	预计税费
1、A区名郡												
营业税				4,079.88	5%	203.99	4,079.88	5%	203.99	6,241.85	5%	312.09
城建税				203.99	7%	14.28	203.99	7%	14.28	312.09	7%	21.85
教育费附加				203.99	4%	8.16	203.99	4%	8.16	312.09	4%	12.48
土地增值税						622.59			622.59			952.51
小计						849.02			849.02			1,298.93
2、B区名城港湾												
营业税												
城建税												
教育费附加												
土地增值税												
小计												
3、C区住宅												
营业税				19,489.59	5%	974.48	19,489.59	5%	974.48	23,472.72	5%	1,173.64
城建税				974.48	7%	68.21	974.48	7%	68.21	1,173.64	7%	82.15
教育费附加				974.48	4%	38.98	974.48	4%	38.98	1,173.64	4%	46.95
土地增值税						2,974.11			2,974.11			3,581.94
小计						4,055.78			4,055.78			4,884.68
4、D区名城港湾												
营业税												
城建税												
教育费附加												
土地增值税												
小计												
5、E区蓝郡												
营业税												
城建税												
教育费附加												
土地增值税												
小计												

附件3

营业税金及附加预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

	2009年1-3月份实际数			2009年4-12月份预计数			2009年合计			2010年度		
	实际应税金额	税率	实际税费	预计应税金额	税率	预计税费	预计应税金额	税率	预计税费	预计应税金额	税率	预计税费
6、F区康郡												
营业税										14,496.44	5%	724.82
城建税										724.82	7%	50.74
教育费附加										724.82	4%	28.99
土地增值税												2,212.16
小计												3,016.71
7、G区香郡												
营业税	48,253.87	5%	2,412.69	13,362.17	5%	668.11	61,616.04	5%	3,080.80	33,857.55	5%	1,692.88
城建税	2,412.69			668.11	7%	46.77	3,080.80	7%	46.77	1,692.88	7%	118.50
教育费附加	2,412.69	1%	24.13	668.11	4%	26.72	3,080.80	4%	50.85	1,692.88	4%	67.72
土地增值税			3,860.31			2,039.07			5,899.38			5,166.66
小计			6,297.13			2,780.67			9,077.80			7,045.77
8、G区华郡												
营业税				37,139.16	5%	1,856.96	37,139.16	5%	1,856.96	13,912.49	5%	695.62
城建税				1,856.96	7%	129.99	1,856.96	7%	129.99	695.62	7%	48.69
教育费附加				1,856.96	4%	74.28	1,856.96	4%	74.28	695.62	4%	27.82
土地增值税						5,667.44			5,667.44			2,123.05
小计						7,728.67			7,728.67			2,895.18
9、H区美郡												
营业税				18,285.08	5%	914.25	18,285.08	5%	914.25	20,526.40	5%	1,026.32
城建税				914.25	7%	64.00	914.25	7%	64.00	1,026.32	7%	71.84
教育费附加				914.25	4%	36.57	914.25	4%	36.57	1,026.32	4%	41.05
土地增值税						2,790.30			2,790.30			3,132.32
小计						3,805.12			3,805.12			4,271.53
10、I区天鹅堡												
营业税										41,669.25	5%	2,083.46
城建税										2,083.46	7%	145.84
教育费附加										2,083.46	4%	83.34
土地增值税												6,358.73
小计												8,671.37

附件3

营业税金及附加预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

	2009年1-3月份实际数			2009年4-12月份预计数			2009年合计			2010年度		
	实际应纳税金额	税率	实际税费	预计应纳税金额	税率	预计税费	预计应纳税金额	税率	预计税费	预计应纳税金额	税率	预计税费
11、J区温莎堡												
营业税				24,350.59	5%	1,217.53	24,350.59	5%	1,217.53	58,904.28	5%	2,945.21
城建税				1,217.53	7%	85.23	1,217.53	7%	85.23	2,945.21	7%	206.16
教育费附加				1,217.53	4%	48.70	1,217.53	4%	48.70	2,945.21	4%	117.81
土地增值税						3,715.90			3,715.90			8,988.79
小计						5,067.36			5,067.36			12,257.98
12、江滨锦城												
营业税				11,534.26	5%	576.71	11,534.26		576.71			
城建税				576.71	7%	40.37	576.71		40.37			
教育费附加				576.71	4%	23.07	576.71		23.07			
土地增值税												
小计						640.15			640.15			
合计												
营业税	48,253.87		2,412.69	128,240.73		6,412.03	176,494.61		8,824.72	213,080.98		10,654.04
城建税	2,412.69			6,412.03		448.85	8,824.72		448.85	10,654.05		745.77
教育费附加	2,412.69		24.13	6,412.03		256.48	8,824.72		280.61	10,654.05		426.16
土地增值税			3,860.31			17,809.41			21,669.72			32,516.16
合计			6,297.13			24,926.77			31,223.90			44,342.13

审计报告

天职沪审字[2009]第 1154 号

上海华源股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海华源股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2007年12月31日、2008年12月31日、2009年3月31日的资产负债表及合并资产负债表，2007年度、2008年度及2009年1-3月的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司2007年12月31日、2008年12月31日、2009年3月31日的财务状况及合并财务状况、2007年度、2008年度、及2009年1-3月的经营成果和现金流量以及合并经营成果和合并现金流量。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用人关注：

如贵公司财务报表附注二、财务报表的编制基础所述，贵公司目前尚无生产经营活动，贵公司已在财务报表附注二十三、（一）中披露了拟采取的改善措施，包括贵公司2009年4月2日第一次临时董事会决议通过的贵公司将向福州东福实业发展有限公司及其一致行动人定向发行股票购买其持有的名城地产70%的股权，使贵公司恢复盈利能力及持续经营能力的议案。但上述议案尚需经贵公司股东大会审议通过，并获得中国证监会的批准后才能实施。同时贵公司2006年12月因涉嫌违反证券法规被中国证监会立案调查，截止财务报告批准报出日尚无正式调查结论，该事项可能影响本次向特定对象非公开发行股票的实施。因此贵公司的持续经营能力仍然存在重大不确定性。

本段内容不影响已发表的审计意见。

中国注册会计师：

中国·北京

二〇〇九年十月十一日

中国注册会计师：

合并资产负债表

企财01表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	附注编号
流动资产				
货币资金	64,603,799.43	83,814,543.85	33,853,560.40	八.1
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据		425,683.60	20,086,666.30	八.2
应收账款			101,530,660.66	
预付款项			11,133,813.13	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利			250,000.00	
其他应收款	21,569,499.93	52,605,622.60	104,248,499.76	八.3
买入返售金融资产				
存货			183,275,381.74	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	86,173,299.36	136,845,850.05	454,378,581.99	
非流动资产				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资			16,500,000.00	
长期应收款				
长期股权投资			152,494,745.45	
投资性房地产				
固定资产			1,077,432,987.30	
在建工程			351,407,277.16	
工程物资			897,048.12	
固定资产清理			230,862.68	
生物性生物资产				
油气资产				
无形资产			254,270,635.21	
开发支出				
商誉			17,307,853.56	
长期待摊费用			2,997,139.32	
递延所得税资产			137,700.55	
其他非流动资产				
非流动资产合计			1,873,676,249.35	
资 产 总 计	86,173,299.36	136,845,850.05	2,328,054,831.34	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

合并资产负债表（续）

企财01表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	附注编号
流动负债				
短期借款			1,658,146,219.77	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存款				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据			1,400,000.00	
应付账款			103,981,825.78	
预收款项			17,153,072.21	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬			306,765,212.77	
应交税费			25,617,409.19	
应付利息			268,924,484.54	
应付股利				
其他应付款	86,173,299.36	136,845,850.05	394,067,120.39	八.4
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债			402,713,288.23	
其他流动负债				
流动负债合计	86,173,299.36	136,845,850.05	3,178,768,632.88	
非流动负债				
长期借款			180,683,959.43	
应付债券				
长期应付款			561,280.00	
专项应付款				
预计负债			341,280,000.00	
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计			522,525,239.43	
负 债 合 计	86,173,299.36	136,845,850.05	3,701,293,872.31	
所有者权益(或股东权益)				
实收资本(或股本)	629,445,120.00	629,445,120.00	629,445,120.00	八.5
资本公积	760,934,849.96	760,934,849.96	548,359,455.38	八.6
减：库存股				
盈余公积	131,920,711.55	131,920,711.55	131,920,711.55	八.7
一般风险准备				
未分配利润	-1,522,300,681.51	-1,522,300,681.51	-2,593,445,287.03	八.8
外币报表折算差额			-109,119,508.86	
归属于母公司所有者权益合计			-1,392,839,508.96	
少数股东权益			19,600,467.99	
所有者权益合计			-1,373,239,040.97	
负债及所有者权益合计	86,173,299.36	136,845,850.05	2,328,054,831.34	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

合并利润表

企财02表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	附注编号
一、营业总收入		288,508,555.78	909,608,023.66	
其中：营业收入		288,508,555.78	909,608,023.66	八.9
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		1,266,017,283.73	1,669,990,853.34	
其中：营业成本		301,046,488.55	878,635,805.13	八.9
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加		602,968.01	1,833,218.32	八.10
销售费用		8,640,339.89	24,441,028.94	
管理费用		235,369,962.11	253,665,461.89	
财务费用		147,772,667.86	107,684,365.12	八.12
资产减值损失		572,584,857.31	403,730,973.94	八.13
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
投资收益		272,870,866.20	-61,332,472.28	八.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-765,607.68	-146,805,844.14	
汇兑收益（损失以“－”号填列）			-809,341.51	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-704,637,861.75	-822,524,643.47	
加：营业外收入		1,816,470,459.48	40,359,097.62	八.14
减：营业外支出		275,899,469.85	357,940,498.15	八.15
其中：非流动资产处置损失		108,271,019.36	5,734,317.19	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		835,933,127.88	-1,140,106,044.00	
减：所得税费用		-14,544.23	3,867,271.19	八.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		835,947,672.11	-1,143,973,315.19	
归属于母公司所有者的净利润		843,404,673.37	-1,071,630,188.46	
少数股东损益		-7,457,001.26	-72,343,126.73	
六、每股收益				
（一）基本每股收益		1.34	-1.70	
（二）稀释每股收益		1.34	-1.70	
七、其他综合收益			-24,941,793.32	二十四.3
八、综合收益总额		835,947,672.11	-1,168,915,108.51	
归属于母公司所有者的综合收益总额		843,404,673.37	-1,096,571,981.78	
归属于少数股东的综合收益总额		-7,457,001.26	-72,343,126.73	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

合并现金流量表

企财03表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		334,754,632.08	1,023,621,064.26	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还		111,596.45	20,950,239.73	
收到其他与经营活动有关的现金	2,818,342.93	102,248,805.86	35,878,992.58	八.18
经营活动现金流入小计	2,818,342.93	437,115,034.39	1,080,450,296.57	
购买商品、接受劳务支付的现金		234,389,470.98	848,614,937.46	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	8,617,827.00	142,805,951.24	93,243,415.70	
支付的各项税费	9,384,834.49	11,572,127.05	39,136,326.87	
支付其他与经营活动有关的现金	7,398,035.14	59,829,171.77	54,599,801.87	八.18
经营活动现金流出小计	25,400,696.63	448,596,721.04	1,035,594,481.90	
经营活动产生的现金流量净额	-22,582,353.70	-11,481,686.65	44,855,814.67	
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		46,500,000.00	35,363,673.43	
取得投资收益收到的现金		400,234.43	4,541,335.52	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,350,383.13	137,754,944.55	23,240,590.08	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		2,419,269.13	3,578,007.93	八.19
投资活动现金流入小计	29,350,383.13	187,074,448.11	66,723,606.96	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,272,760.34	20,574,510.20	
投资支付的现金		30,000,000.00	41,459,973.84	
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		20,442,683.65	9,005,927.23	八.19
投资活动现金流出小计		53,715,443.99	71,040,411.27	
投资活动产生的现金流量净额	29,350,383.13	133,359,004.12	-4,316,804.31	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金			354,300,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		24,070.35	99,713,905.16	八.20
筹资活动现金流入小计		24,070.35	454,013,905.16	
偿还债务支付的现金	25,978,773.85	60,608,775.13	457,567,278.22	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,377,001.84	23,583,266.51	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金		2,070,380.82	94,387,420.47	八.20
筹资活动现金流出小计	25,978,773.85	65,056,157.79	575,537,965.20	
筹资活动产生的现金流量净额	-25,978,773.85	-65,032,087.44	-121,524,060.04	
四、汇率变动对现金的影响		-6,884,246.58	-7,206,051.88	
五、现金及现金等价物净增加额	-19,210,744.42	49,960,983.45	-88,191,101.56	
加：期初现金及现金等价物的余额	83,814,543.85	33,853,560.40	122,044,661.96	
六、期末现金及现金等价物余额	64,603,799.43	83,814,543.85	33,853,560.40	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

合并所有者权益变动表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年1—3月							
	归属于母公司股东权益							少数股东权益
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年期初余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）净利润								
（二）直接计入股东权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响								
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计								
（三）股东投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		

公司法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

合并所有者权益变动表(续)

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位:元

项 目	2008年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	629,445,120.00	548,359,455.38		131,920,711.55		-2,593,445,287.03	-109,119,508.86	19,600,467.99	-1,373,239,040.97
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	629,445,120.00	548,359,455.38		131,920,711.55		-2,593,445,287.03	-109,119,508.86	19,600,467.99	-1,373,239,040.97
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		212,575,394.58				1,071,144,605.52	109,119,508.86	-19,600,467.99	1,373,239,040.97
（一）净利润						843,404,673.37		-7,457,001.26	835,947,672.11
（二）直接计入股东权益的利得和损失		213,320,083.44				226,995,243.29	109,119,508.86		549,434,835.59
1．可供出售金融资产公允价值变动净额									
2．权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响									
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响									
4．其他		213,320,083.44				226,995,243.29	109,119,508.86		549,434,835.59
上述（一）和（二）小计		213,320,083.44				1,070,399,916.66	109,119,508.86	-7,457,001.26	1,385,382,507.70
（三）股东投入和减少资本								-12,143,466.73	-12,143,466.73
1．所有者投入资本									
2．股份支付计入股东权益的金额									
3．其他								-12,143,466.73	-12,143,466.73
（四）利润分配									
1．提取盈余公积									
2．提取一般风险准备									
3．对所有者（或股东）的分配									
4．其他									
（五）所有者权益内部结转		-744,688.86				744,688.86			
1．资本公积转增资本（或股本）									
2．盈余公积转增资本（或股本）									
3．盈余公积弥补亏损									
4．其他		-744,688.86				744,688.86			
四、本年年末余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51			

公司法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

合并所有者权益变动表(续)

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2007年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	491,754,000.00	1,419,714,122.18		132,128,785.81		-1,652,866,719.63	-84,177,715.54	100,628,269.07	407,180,741.89
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	491,754,000.00	1,419,714,122.18		132,128,785.81		-1,652,866,719.63	-84,177,715.54	100,628,269.07	407,180,741.89
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	137,691,120.00	-871,354,666.80		-208,074.26		-940,578,567.40	-24,941,793.32	-81,027,801.08	-1,780,419,782.86
（一）净利润						-1,071,630,188.46		-72,343,126.73	-1,143,973,315.19
（二）直接计入股东权益的利得和损失		-733,663,546.80		-208,074.26		131,051,621.06	-24,941,793.32	-8,684,674.35	-636,446,467.67
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响		180,000.00						20,000.00	200,000.00
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响									
4. 其他		-733,843,546.80		-208,074.26		131,051,621.06	-24,941,793.32	-8,704,674.35	-636,646,467.67
上述（一）和（二）小计		-733,663,546.80		-208,074.26		-940,578,567.40	-24,941,793.32	-81,027,801.08	-1,780,419,782.86
（三）股东投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转	137,691,120.00	-137,691,120.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	137,691,120.00	-137,691,120.00							
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本年年末余额	629,445,120.00	548,359,455.38		131,920,711.55		-2,593,445,287.03	-109,119,508.86	19,600,467.99	-1,373,239,040.97

公司法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司资产负债表

企财01表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	附注编号
流动资产				
货币资金	64,603,799.43	83,814,543.85	2,054,382.08	
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据		425,683.60	1,879,569.80	
应收账款			8,962,666.46	
预付款项			990,041.35	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利			250,000.00	
其他应收款	21,569,499.93	52,605,622.60	112,355,179.03	九.1
买入返售金融资产				
存货			9,368,264.82	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	86,173,299.36	136,845,850.05	135,860,103.54	
非流动资产				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资			1,019,514,645.82	
投资性房地产				
固定资产			150,399,942.01	
在建工程			6,064,799.26	
工程物资				
固定资产清理			230,862.68	
生物性生物资产				
油气资产				
无形资产			127,627,691.79	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用			445,080.00	
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计			1,304,283,021.56	
资 产 总 计	86,173,299.36	136,845,850.05	1,440,143,125.10	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司资产负债表（续）

企财01表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	附注编号
流动负债				
短期借款			1,123,791,626.71	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存款				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款			6,674,429.68	
预收款项			1,369,488.65	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬			83,805,036.06	
应交税费			6,156,709.61	
应付利息			226,759,219.75	
应付股利				
其他应付款	86,173,299.36	136,845,850.05	315,473,939.67	
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债			350,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	86,173,299.36	136,845,850.05	2,114,030,450.13	
非流动负债				
长期借款			40,000,000.00	
应付债券				
长期应付款			561,280.00	
专项应付款				
预计负债			341,280,000.00	
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计			381,841,280.00	
负 债 合 计	86,173,299.36	136,845,850.05	2,495,871,730.13	
所有者权益(或股东权益)				
实收资本(或股本)	629,445,120.00	629,445,120.00	629,445,120.00	
资本公积	760,934,849.96	760,934,849.96	547,614,766.52	
减:库存股				
盈余公积	131,920,711.55	131,920,711.55	131,920,711.55	
一般风险准备				
未分配利润	-1,522,300,681.51	-1,522,300,681.51	-2,364,709,203.10	
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计			-1,055,728,605.03	
少数股东权益				
所有者权益合计			-1,055,728,605.03	
负债及所有者权益合计	86,173,299.36	136,845,850.05	1,440,143,125.10	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司利润表

企财02表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	附注编号
一、营业总收入		40,822,782.43	84,270,918.63	
其中：营业收入		40,822,782.43	84,270,918.63	九.2
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		371,876,998.55	546,642,840.34	
其中：营业成本		42,410,226.71	82,604,728.62	九.2
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加		122,194.55	203,294.43	
销售费用		1,502,933.25	2,248,390.25	
管理费用		93,711,037.95	60,913,733.85	
财务费用		96,309,983.76	117,388,293.65	
资产减值损失		137,820,622.33	283,284,399.54	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
投资收益		-426,646,698.63	-26,804,880.72	九.3
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-154,244.28	-107,170,346.59	
汇兑收益（损失以“－”号填列）				
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-757,700,914.75	-489,176,802.43	
加：营业外收入		1,812,847,205.30	34,464,416.47	
减：营业外支出		212,737,768.96	345,898,513.23	
其中：非流动资产处置损失		45,112,203.95	1,291,781.13	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		842,408,521.59	-800,610,899.19	
减：所得税费用				
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		842,408,521.59	-800,610,899.19	
归属于母公司所有者的利润		842,408,521.59	-800,610,899.19	
少数股东损益				
六、每股收益				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				
七、其他综合收益				
八、综合收益总额		842,408,521.59	-800,610,899.19	
归属于母公司所有者的综合收益总额		842,408,521.59	-800,610,899.19	
归属于少数股东的综合收益总额				

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司现金流量表

企财03表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		46,114,812.40	71,070,236.24	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	2,818,342.93	105,930,119.49	36,483,192.81	
经营活动现金流入小计	2,818,342.93	152,044,931.89	107,553,429.05	
购买商品、接受劳务支付的现金		29,772,062.66	32,992,107.69	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	8,617,827.00	109,551,335.53	27,487,698.15	
支付的各项税费	9,384,834.49	3,079,716.57	5,874,706.72	
支付其他与经营活动有关的现金	7,398,035.14	19,453,278.13	26,363,576.59	
经营活动现金流出小计	25,400,696.63	161,856,392.89	92,718,089.15	
经营活动产生的现金流量净额	-22,582,353.70	-9,811,461.00	14,835,339.90	
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		18,520,734.64	9,103,520.00	
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,350,383.13	71,789,687.95	1,613,072.78	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		2,419,269.13		
投资活动现金流入小计	29,350,383.13	92,729,691.72	10,716,592.78	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		219,311.00	5,593,078.30	
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		219,311.00	5,593,078.30	
投资活动产生的现金流量净额	29,350,383.13	92,510,380.72	5,123,514.48	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金			28,850,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			28,850,000.00	
偿还债务支付的现金	25,978,773.85	739,100.00	47,865,823.59	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		140,000.08	993,407.38	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	25,978,773.85	879,100.08	48,859,230.97	
筹资活动产生的现金流量净额	-25,978,773.85	-879,100.08	-20,009,230.97	
四、汇率变动对现金的影响		-59,657.87	-6,211.36	
五、现金及现金等价物净增加额	-19,210,744.42	81,760,161.77	-56,587.95	
加：期初现金及现金等价物的余额	83,814,543.85	2,054,382.08	2,110,970.03	
六、期末现金及现金等价物余额	64,603,799.43	83,814,543.85	2,054,382.08	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司所有者权益变动表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年1—3月							
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年期初余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）净利润								
（二）直接计入股东权益的利得和损失								
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响								
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响								
4．其他								
上述（一）和（二）小计								
（三）股东投入和减少资本								
1．股东投入资本								
2．股份支付计入股东权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）股东权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本期期末余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		

公司法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司所有者权益变动表(续)

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2008年度							
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	629,445,120.00	547,614,766.52		131,920,711.55		-2,364,709,203.10		-1,055,728,605.03
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	629,445,120.00	547,614,766.52		131,920,711.55		-2,364,709,203.10		-1,055,728,605.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		213,320,083.44				842,408,521.59		1,055,728,605.03
（一）净利润						842,408,521.59		842,408,521.59
（二）直接计入股东权益的利得和损失		213,320,083.44						213,320,083.44
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响								
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								
4. 其他		213,320,083.44						213,320,083.44
上述（一）和（二）小计		213,320,083.44				842,408,521.59		1,055,728,605.03
（三）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		

公司法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司所有者权益变动表(续)

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2007年度							
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	491,754,000.00	659,450,737.95		131,920,711.55		-1,561,297,157.14		-278,171,707.64
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	491,754,000.00	659,450,737.95		131,920,711.55		-1,561,297,157.14		-278,171,707.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	137,691,120.00	-111,835,971.43				-803,412,045.96		-777,556,897.39
（一）净利润						-800,610,899.19		-800,610,899.19
（二）直接计入股东权益的利得和损失		25,855,148.57				-2,801,146.77		23,054,001.80
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响								
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响								
4．其他		25,855,148.57				-2,801,146.77		23,054,001.80
上述（一）和（二）小计		25,855,148.57				-803,412,045.96		-777,556,897.39
（三）股东投入和减少资本								
1．股东投入资本								
2．股份支付计入股东权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）股东权益内部结转	137,691,120.00	-137,691,120.00						
1．资本公积转增资本（或股本）	137,691,120.00	-137,691,120.00						
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本年年末余额	629,445,120.00	547,614,766.52		131,920,711.55		-2,364,709,203.10		-1,055,728,605.03

公司法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

上海华源股份有限公司

2007 年、2008 年、2009 年 1—3 月

财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

上海华源股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）由常州华源化学纤维有限公司、中国华源集团有限公司、上海中国纺织国际科技产业城发展公司、锡山市长苑丝织厂、江苏秋艳（集团）公司作为发起人共同组建，于 1996 年 6 月 26 日经国务院证券委员会以证委发〔1996〕21 号文批准，向社会公众公开发行境内上市外资股（B 股）股票。1996 年 7 月 18 日经上海市人民政府以外经沪股份制字〔1996〕002 号文批准设立股份公司。公司发行的 B 股于 1996 年 7 月 26 日在上海证券交易所挂牌上市交易。1997 年 6 月 18 日经中国证券监督管理委员会以证监发字〔1997〕354 号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A 股）股票，公司发行的 A 股于 1997 年 7 月 3 日在上海证券交易所挂牌上市交易。本公司企业法人营业执照注册号：310000400150891 号（市局）；地址：上海市浦东陆家嘴东路 161 号招商局大厦 31 楼；现法定代表人为董云雄，注册资本为人民币 629,445,120.00 元，所属行业为制造业。

公司经营范围：生产、加工聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品，服装服饰、生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（筹建）、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件，上述产品的研究开发、技术咨询、销售自产产品；投资举办符合国家产业政策的项目（具体项目另行报批）；经营进出口业务（涉及许可经营的凭许可证经营）。

公司主要产品或提供的劳务为聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品，服装服饰、生物制品、药品原料及制剂、保健品、新型建材和技术咨询服务。

2007 年 1 月 22 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过，公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：公司用资本公积金向股权分置改革方案实施日登记在册的全体流通 A 股股东每 10 股转增 7.2220 股，同时用资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通 B 股股东每 10 股转增 2.8 股，合计增加股本人民币 137,691,120 元，股权登记日为 2007 年 3 月 19 日，业经万隆会计师事务所有限公司上海分所审验并出具万会沪业字（2007）第 864 号验资报告，增资后公司注册资本变更为人民币 629,445,120.00 元。截止 2008 年 12 月 31 日，股本总数为 629,445,120 股，其中：有限售条件股份为 154,932,000 股，占股份总数的 24.61%，无限售条件股份为 474,513,120 股，占股份总数的 75.39%。

因本公司无力清偿到期债务，债权人上海泰升富企业发展有限公司于 2008 年 8 月 11 日向上海市第二中级人民法院（以下简称上海二中院）申请对华源股份进行重整。上海二中院经审查后，于 2008 年 9 月 27 日以（2008）沪二中民四（商）破字第 2-1 号《民事裁定书》裁定受理本公司破产重整一案。因该案涉及国有资产、社会公众股、金融债权，法院依法指定下列机构及人员组成清算组：中国银行业监督管理委员会上海监管局臧国华、中国证券监督管理委员会上海监管局蒋鹤磊；上海市金融服务办公室张隽、上海市国有资产管理委员会王亚元、华润医药集团有限公司胡辉、北京金杜律师事务所。由北京金杜律师事务所的王福祥任清算组组长。因此自 2008 年 9 月 27 日起，在本公司重整计划在执行期限内，本公司实际控制人为上海华源股份有限公司破产重整案件管理人（以下简称“管理人”）。

根据公司重整计划的规定，全体股东同比例缩减股本。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海二中院协助执行通知书后，于 2009 年 4 月 21 日完成了公司全体股东缩股的登记。经万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所审验（万亚会沪业字（2009）第 904 号《验资报告》），公司总股本由 629,445,120 股缩减至 472,084,983 股。公司期末股本总数 472,084,983 股中：有限售条件股份为 116,199,000 股，占股份总数的 24.61%，无限售条件股份为 355,885,983 股，占股份总数的 75.39%。上海市商务委员会 2009 年 9 月 4 日出具了沪商外资批【2009】3008 号批复《市商务委关于同意上海华源股份有限公司减资的批复》同意本公司的上述减资事项，截至报告日止，相关工商登记变更手续正在办理之中。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报告是以附注二十三、（一）所述的本公司拟向福州东福实业发展有限公司（以下简称东福实业）及其一致行动人定向发行股票购买其持有的名城地产 70%的股权的重大资产重组顺利实施使本公司恢复盈利能力及持续经营能力为前提条件编制的。本公司自 2008 年 9 月 27 日被债权人向法院申请破产重整后进入破产重整状态，目前尚无实际生产经营活动。根据重整计划，重组方东福实业及其一致行动人承诺在本公司重整完成后注入资产，通过重大资产重组使本公司恢复持续经营能力，并最终实现恢复上市。目前资产重组工作正在实施中，虽然最终结果存在不确定性，但本公司在权衡以持续经营和非持续经营两种方式编制财务报告可能给报告使用者带来的影响后，认为选择持续经营假设为基础进行编制对报告使用者误导的可能性相对较小，故选择了持续经营假设编制基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则。

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

2007 年、2008 年、2009 年 1-3 月报表项目的计量属性未发生变化。

（四）现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（五）外币业务核算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折合成人民币金额进行调整，以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折合成人民币金额进行调整。外币专门借款账户年末折算差额，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，按规定予以资本化，计入相关资产成本；其余的外币账户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，计入财务费用。

（六）外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用年度平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。现金流量表中的项目按性质分类，参照上述两表折合人民币的原则折算后编制。

（七）金融资产和金融负债的核算方法

1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融资产和金融负债的确认和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

5、金融资产的减值准备

（1）可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（八）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

年末对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额 500 万元及以上。

对于年末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例（可以单独进行减值测试）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备的计提比例。

（九）存货核算方法

1、存货的分类

存货分类为：原材料、包装物、库存商品、在产品、委托加工物资、低值易耗品等。

2、发出存货的计价方法

（1）制造企业存货发出采用加权平均法计价；商品流通企业存货发出采用个别认定法。

（2）周转材料的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法；

包装物采用一次摊销法。

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经

过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十）固定资产的计价和折旧方法

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公及其他设备。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表

明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-40	4	2.40—9.60
机器设备	8-14	4	6.86—12.00
运输设备	5-10	4	9.60—19.20
办公及其他设备	5-10	4	9.60—19.20

（十一）在建工程核算方法

1、在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十二）无形资产核算方法

1、无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

2、无形资产使用寿命及摊销

（1）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

- ① 土地使用权按权证规定年限（除安徽碳纤维和墨西哥纺织外）；
- ② 商标权按不超过五年；
- ③ 专有技术按不超过五年。

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

本公司无使用寿命不确定的无形资产。

（3）无形资产的摊销：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

3、研究开发项目研究阶段支出与开发阶段支出的划分标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十三）长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

1、经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

2、土地使用费，按预计可使用年限 10 年平均摊销。

（十四）除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1、长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

（十五）长期股权投资的核算

1、初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》

确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按

预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（十六）借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

3、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定

可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十七）收入确认原则

1、销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）出租物业收入：

a.具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书

b.履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得

c.出租开发产品成本能够可靠地计量。

（十八）确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时

性差异产生的递延所得税资产。

五、企业合并及合并财务报表

（一）合并财务报表的编制方法

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

（二）本公司的子公司情况

因本公司破产重整，2008 年度本公司对所有子公司均进行了处置，截止 2009 年 3 月 31 日无合并范围子公司。

（三）合并报表范围的变更情况

1、根据中国银行常州分行申请，江苏高院依法委托江苏华泰拍卖有限公司和江苏省天衡拍卖有限公司，对公司持有的安徽华源化纤有限公司（以下简称安徽化纤）71.36%股权和安徽飞达合成纤维有限公司（以下简称安徽飞达）58.06%股权进行联合拍卖，2008 年 6 月 6 日滨州东方化纤有限公司以 800 万元人民币竞得。江苏省高级人民法院于 2008 年 6 月 16 日作出（2006）苏执字第 0009-7 号民事裁定书，公司持有的安徽化纤 71.36%和安徽飞达 58.06%股权归滨州东方化纤有限公司所有。公司自 2008 年 6 月份起将安徽化纤、安徽飞达，连同其子公司天津华源地毯有限公司（以下简称天津华源）、湖北华源长江地毯有限公司（以下简称湖北华源）、安徽华源进出口贸易有限公司（以下简称安徽进出口）等五家单位不再纳入合并范围。

2、2008 年 4 月，公司子公司上海泰升富企业发展有限公司（以下简称泰升富）与上海天诚创业发展有限公司（以下简称天诚创业）达成股权转让协议：泰升富向天诚创业转让所持有的苏州麦迪森药业有限公司 90%的股权，双方于 2008 年 4 月 16 日在上海联合产权交易所完成产权交易。公司自 2008 年 4 月起不再将苏州麦迪森药业有限公司纳入合并范围。

3、公司持有扬州华源有限公司（以下简称扬州华源）98%的股权，因建行常州分行与公司及分公司常州化纤公司借款合同纠纷一案被常州中级人民法院司法查封，并于 2008 年 6 月 16 日委托江苏盛佳拍卖有限公司对该股权进行拍卖。常州市中级人民法院于 2008 年 7

月 15 日下达（2008）常执字第 209-2 号民事裁定书，依法裁定公司持有的 98%股权归买受人滨州东方化纤有限公司所有。公司自 2008 年 7 月起不再将扬州华源纳入合并范围。

4、因不能清偿到期债务，安徽省蚌埠市中级人民法院根据债权人蚌埠珠绒股份有限公司要求安徽华皖碳纤维（集团）有限公司（以下简称安徽碳纤维）破产清算的申请，于 2008 年 6 月 16 日作出（2008）蚌民一破字第 10-1 号民事裁定书，裁定受理安徽碳纤维破产清算一案，并指定破产管理人接管并处理安徽碳纤维事务，安徽碳纤维已不受本公司控制。公司自 2008 年 7 月起不再将安徽碳纤维纳入合并范围。

5、经 2008 年 6 月 27 日公司 2008 年第二次临时董事会和 2008 年 7 月 14 日公司 2008 年第三次临时股东大会的批准同意，本公司与中国华源集团有限公司、中国纺织机械（集团）有限公司签订股权转让协议及补充协议，约定以净资产评估值为依据作价，出让本公司所持有的华源（墨西哥）纺织实业有限公司（以下简称墨西哥纺织）100%股权，对评估基准日至产权交割日之间的经营性亏损全部由本公司承担并直接从产权转让总价款中扣除，扣除后，实际交易价款为 35,000 万元。公司于 2008 年 7 月 29 日在上海联合产权交易所挂牌，公司自 2008 年 9 月起不再将墨西哥纺织及其子公司华源（加拿大）实业有限公司（以下简称华源加拿大）纳入合并范围。

6、因不能清偿到期债务，南通经济技术开发区人民法院（以下简称“南通开发区法院”）根据债权人南通四建集团有限公司要求南通华通化纤有限公司破产清算的申请，于 2008 年 10 月 6 日民事裁定书〔（2008）开民破字第 0002 号〕裁定受理南通华通化纤有限公司（以下简称南通华通）破产清算一案，并指定管理人接管南通华通，南通华通已不受本公司控制。公司自 2008 年 11 月起不再将南通华通纳入合并范围。

7、因不能清偿到期债务，江苏省扬州市中级人民法院（以下简称“扬州中院”）根据债权人上海曼高涅进出口有限公司的申请，于 2008 年 11 月 13 日作出〔（2008）扬民破字第 0004-2 号〕民事裁定书裁定受理扬州华源彩虹针织有限公司（以下简称扬州彩虹）破产清算一案，并指定扬州市佳诚会计师事务所有限公司为管理人，扬州彩虹已不受本公司控制。公司自 2008 年 12 月起不再将扬州彩虹及其子公司扬州亿达针织有限公司（以下简称扬州亿达）纳入合并范围。

8、本公司在执行《上海华源股份有限公司重整计划》过程中，本公司及本公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司于 2008 年 12 月 15 日对本公司持有的上海华源格林威实业有限责任公司、上海华源纽森贸易有限公司、上海华源光纤通讯有限公司、浙江华源工贸有限公司、上海华源伊湾经济发展有限公司等 5 家单位股权进行了公开拍卖，公司自 2008 年 12 月起不再将上述 5 家单位及上海华源伊湾经济发展有限公司下属子公司上海曼高涅进出口有限公司、上海华源磁业有限公司纳入合并范围。

9、因上海泰升富企业发展有限公司（以下简称泰升富）长期处于业务停滞状态以及其母公司（即本公司）于 2008 年 9 月 27 日进入破产重整阶段，公司于 2008 年 11 月 26 日召开

临时股东会，决议同意对泰升富进行歇业清算并成立清算组，公司清算组于 2008 年 12 月 26 对清算的资产进行了分配，自清算分配日起不再将泰升富纳入公司合并范围。

10、本公司 2007 年向中国华源集团有限公司出售所持有华源（泰国）生化有限公司（以下简称泰国生化）95%股权，本公司于 2007 年 1 月 1 日起即无实质控制权；南通源生纤维有限责任公司（以下简称南通源生）由华源（泰国）生化有限公司持股 25%，由于本公司将所持泰国生化股权出让，本公司合并持股比例下降至 35%，故自 2007 年 1 月 1 日起不再泰国生化和南通源生纳入公司合并范围。

11、本公司 2007 年向中国华源集团有限公司收购墨西哥纺织 100%股权，本公司子公司墨西哥纺织 2007 年向中国华源集团有限公司收购华源加拿大 95%股权，该两家子公司自 2007 年 3 月 31 日起纳入本公司合并范围。

综上所述，本公司 2007 年末较 2006 年末新增合并范围子公司 2 家，减少合并范围子公司 2 家；2008 年末较 2007 年末减少合并范围子公司 21 家；2009 年 1-3 月无合并范围内子公司。

（四）不再纳入合并范围的原子公司情况

1、2008 年末较 2007 年末不再纳入合并范围的原子公司的情况

序号	企业名称	注册地	注册 资本（万元）	业务性质	持股比 例（%）	表决权 比例（%）	不再纳入合并 范围的原因
1	上海华源格林威实业有限责任公司（以下简称“格林威”）	上海	1,850.00	贸易	82.78	82.78	处置
2	安徽华源化纤有限公司（以下简称“安徽化纤”）	安徽合肥	1,384.43 万美元	纺织制造	71.36	71.36	处置
3	天津华源地毯有限公司（以下简称“天津华源”）	天津	6,800.00	地毯			处置
4	湖北华源长江地毯有限公司（以下简称“湖北华源”）	湖北	1,335.00	地毯			处置
5	安徽华源进出口贸易有限公司（以下简称“安徽进出口”）	安徽合肥	300	贸易			处置
6	安徽飞达合成纤维有限公司（以下简称“安徽飞达”）	安徽合肥	327.86 万美元	纺织制造	58.06	58.06	处置
7	安徽华皖碳纤维（集团）有限公司（以下简称“安徽碳纤维”）	安徽蚌埠	16,500.00	纺织制造	90.00	90.00	已破产
8	上海华源纽森贸易有限公司（以下简称“纽森”）	上海	800	贸易	100	100	处置
9	上海曼高涅进出口有限公司（以下简称“曼高涅”）	上海	4,000.00	贸易			处置
10	上海华源磁业有限公司（以下简称“磁业”）	上海	550	纺织制造			处置
11	华源（墨西哥）纺织实业有限公司（以下简称“墨西哥纺织”）	墨西哥	86,510.43 万比索	纺织制造	100	100	处置
12	华源（加拿大）实业有限公司（以下简称“华源加拿大”）	加拿大	1,066.38 万加元	纺织制造			处置
13	苏州麦迪森药业有限公司（以下简称“麦迪森”）	苏州	1,000	贸易			处置
14	扬州华源有限公司（以下简称“扬州华源”）	扬州	8,387	纺织制造	98.00	98.00	处置
15	上海华源光纤通讯有限公司（以下简称“光纤”）	上海	3,000	光纤制造	70.00	70.00	处置
16	浙江华源工贸有限公司（以下简称“浙江工贸”）	浙江	1,000	贸易	95.00	95.00	处置

17	上海华源伊湾经济发展有限公司（以下简称“伊湾”）	上海	1,020	贸易	98.04	98.04	处置
18	上海泰升富企业发展有限公司（以下简称“泰升富”）	上海	4000	投资	80.00	80.00	已歇业清算
19	扬州华源彩虹针织有限公司（以下简称“扬州彩虹”）	扬州	1,700	纺织制造	91.18	91.18	已破产
20	扬州亿达针织有限公司（以下简称“扬州亿达”）	扬州	61.14 万美元	纺织制造			处置
21	南通华通化纤有限公司（以下简称“南通华通”）	南通	530 万美元	纺织制造	60.00	60.00	已破产

2、2007 年末较 2006 年末不再纳入合并范围的原子公司的情况

序号	企业名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比 例（%）	表决权比 例（%）	不再纳入合并范 围的原因
1	华源（泰国）生化有限公司（以下简称“泰国生化”）	泰国	73,610.00 万泰铢	化工织造	95.00	95.00	处置
2	南通源生纤维有限责任公司（以下简称“南通源生”）	南通	530.00 万美元	纺织制造	60.00	60.00	见注

3、已处置的子公司情况

序号	企业名称	年初数		
		资产总额	负债总额	权益总额
1	扬州华源有限公司（以下简称“扬州华源”）	107,299,054.14	97,040,472.91	10,258,581.23
2	上海华源光纤通讯有限公司（以下简称“光纤”）	45,563,313.11	77,898,607.76	-32,335,294.65
3	浙江华源工贸有限公司（以下简称“浙江工贸”）	18,470,358.83	13,345,047.31	5,125,311.52
4	上海华源伊湾经济发展有限公司（以下简称“伊湾”）	19,535,305.44	26,756,861.05	-7,221,555.61
5	上海华源纽森贸易有限公司（以下简称“纽森”）	1,019,652.14	15,973,800.44	-14,954,148.30
6	上海曼高涅进出口有限公司（以下简称“曼高涅”）	71,270,133.39	161,930,720.10	-90,660,586.71
7	上海华源磁业有限公司（以下简称“磁业”）	36,394,901.68	28,993,231.18	7,401,670.50
8	上海泰升富企业发展有限公司（以下简称“泰升富”）	34,084,296.64	1,744,112.98	32,340,183.66
9	扬州华源彩虹针织有限公司（以下简称“扬州彩虹”）	18,207,370.50	64,614,596.43	-46,407,225.93
10	扬州亿达针织有限公司（以下简称“扬州亿达”）	6,395,335.45	3,293,908.98	3,101,426.47
11	南通华通化纤有限公司（以下简称“南通华通”）	134,685,964.15	156,875,696.04	-22,189,731.89
12	上海华源格林威实业有限责任公司（以下简称“格林威”）	13,632,883.37	46,264,098.32	-32,631,214.95
13	安徽华源化纤有限公司（以下简称“安徽化纤”）	172,661,348.59	157,679,752.29	14,981,596.30
14	天津华源地毯有限公司（以下简称“天津华源”）	56,675,505.34	21,611,167.26	35,064,338.08
15	湖北华源长江地毯有限公司（以下简称“湖北华源”）	25,787,398.51	8,497,275.65	17,290,122.86
16	安徽华源进出口贸易有限公司（以下简称“安徽进出口”）	6,839,532.81	68,793,773.13	-61,954,240.32
17	安徽飞达合成纤维有限公司（以下简称“安徽飞达”）	22,344,869.86	10,534,218.77	11,810,651.09
18	安徽华皖碳纤维（集团）有限公司（以下简称“安徽碳纤维”）	837,447,389.89	798,271,429.49	39,175,960.40
19	华源（墨西哥）纺织实业有限公司（以下简称“墨西哥纺织”）	651,154,538.18	15,115,865.45	636,038,672.73

20	华源（加拿大）实业有限公司（以下简称“华源加拿大”）	73,975,185.12	352,982,941.78	-279,007,756.66
21	苏州麦迪森药业有限公司（以下简称“麦迪森”）	8,544,711.53	24,839,039.39	-16,294,327.86
22	华源（泰国）生化有限公司（以下简称“泰国生化”）	354,171,569.99	302,234,601.62	51,936,968.37
23	南通源生纤维有限责任公司（以下简称“南通源生”）	48,406,609.51	31,671,378.84	16,735,230.67
	合计	<u>2,764,567,228.17</u>	<u>2,486,962,597.17</u>	<u>277,604,631.00</u>

续上表

序号	处置日			年初至处置日	
	资产总额	负债总额	权益总额	收入总额	利润总额
1	86,218,840.56	94,554,878.06	-8,336,037.50	39,129,730.68	-18,566,378.73
2	36,553,217.47	77,602,925.71	-41,049,708.24	22,000.00	-8,714,413.59
3	624,624.09	6,098,793.96	-5,474,169.87	5,974,358.98	-10,593,574.60
4	1,302,236.17	8,150,307.53	-6,848,071.36		373,484.25
5	10,354,957.85	25,267,895.04	-14,912,937.19	158,344.36	41,211.11
6	50,358,175.84	175,409,266.96	-125,051,091.12	17,042,602.96	-34,390,504.41
7	34,532,929.32	29,197,883.90	5,335,045.42	24,145,507.95	-2,115,370.92
8	4,578.09	4,578.09			-315,788.79
9	14,016,261.34	72,963,662.45	-58,947,401.11	3,343,187.88	-12,540,175.18
10	5,374,521.96	2,608,272.08	2,766,249.88		-335,176.59
11	98,309,117.99	151,393,284.62	-53,084,166.63	6,745,875.93	-30,894,434.74
12	13,296,734.07	48,337,849.41	-35,041,115.34		-2,409,900.39
13	168,907,882.29	160,374,079.70	8,533,802.59	2,378,666.93	-6,447,738.89
14	53,854,045.12	31,881,145.76	21,972,899.36	684,566.89	-13,091,438.72
15	23,068,253.24	10,134,158.63	12,934,094.61	9,030,243.79	-4,356,028.25
16	6,097,651.67	71,165,900.06	-65,068,248.39	6,413,327.10	-3,114,008.07
17	22,301,133.28	11,445,373.12	10,855,760.16	2,404,133.90	-954,890.93
18	824,364,843.40	818,781,300.57	5,583,542.83		-33,592,417.57
19	459,287,783.79	8,249,802.30	451,037,981.49	126,809,327.60	-142,429,816.76
20	9,597,758.56	263,678,277.90	-254,080,519.34	4,272,668.92	-31,668,619.86
21	8,544,711.53	24,839,039.39	-16,294,327.86		
22	354,171,569.99	302,234,601.62	51,936,968.37		
23	48,406,609.51	31,671,378.84	16,735,230.67		
合计	<u>2,329,548,437.13</u>	<u>2,426,044,655.70</u>	<u>-96,496,218.57</u>	<u>248,554,543.87</u>	<u>-356,115,981.63</u>

六、税 项

公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率（%）
企业所得税	应纳税所得额	25、20、18、15
增值税	按销项税额扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额	13、17
营业税	营业额	5
城建税	应纳流转税	7
教育费附加	应纳流转税	3

本公司注册地在上海市浦东新区，2007 年企业所得税率为 15%，按照财税【2008】113 号关于浦东新区非生产性和内资企业过渡优惠办法，2008 年企业所得税减按 18%税率缴纳，2009 年企业所得税减按 20%税率缴纳，本公司下属各公司均在各自经营所在地按适用企业所得税率缴纳企业所得税。

七、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1、会计政策的变更

无。

2、会计估计的变更

无。

3、前期会计差错更正

无。

八、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

（1）分类列示

项目	2009 年 3 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	原币金额	折算 汇率	折合人民币	原币金额	折算 汇率	折合人民币
现金			126,820.36			387,112.08
其中：人民币	125,413.67		125,413.67			359,986.96
美元	98.89	6.8359	676.00	2,993.89	6.8346	20,462.04
日元	500.00	0.0696	34.82	42,500.00	0.0757	3,217.25

泰铢				14,300.00	0.1936	2,768.48
港币	21.00	0.8820	18.52			
印尼盾	1,136,000.00	0.0006	677.35	1,136,000.00	0.0006	677.35
银行存款			64,476,979.07			83,427,431.77
其中：人民币	64,419,893.90		64,419,893.90			83,342,341.07
美元	8,350.79	6.8359	57,085.17	12,449.99	6.8346	85,090.70
合 计			<u>64,603,799.43</u>			<u>83,814,543.85</u>

(2) 2009年3月31日货币资金较2008年12月31日变动的原因因为本公司因破产重整偿还破产债权所致。

(3) 2009年3月31日无存放在境外、有潜在风险的货币资金。

2、应收票据

(1) 分类列类

票据种类	2009年3月31日	2008年12月31日
银行承兑汇票		425,683.60
合计		<u>425,683.60</u>

(2) 2009年3月31日应收票据较2008年12月31日减少主要系票据到期收回票据款所致。

3、其他应收款

(1) 按账龄列示

账龄结构	2009年3月31日				2008年12月31日			
	余额	比例 (%)	坏帐准备	计提比例 (%)	余额	比例 (%)	坏帐准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	21,386,342.00	99.15			52,422,464.67	99.65		
1-2年(含2年)	36,200.00	0.17			36,200.00	0.07		
2-3年(含3年)								
3年以上	146,957.93	0.68			146,957.93	0.28		
合计	<u>21,569,499.93</u>	<u>100</u>			<u>52,605,622.60</u>	<u>100</u>		

(2) 按类别列示

类别	2009年3月31日				2008年12月31日			
	金额	占总额比例(%)	坏账准备计提比例(%)	坏账准备	金额	占总额比例(%)	坏账准备计提比例(%)	坏账准备
1、单项金额重大的应收款项	20,804,403.20	96.45			50,830,347.52	96.63		
2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项					1,775,275.08	3.37		
3、其他不重大应收款项	765,096.73	3.55						
合计	<u>21,569,499.93</u>	<u>100</u>			<u>52,605,622.60</u>	<u>100</u>		

(3) 2009年3月31日前五名的其他应收款明细如下:

应收款项内容	2009年3月31日	账龄	占其他应收款比例(%)
1、上海东方国际商品拍卖有限公司	20,804,403.20	一年以内	96.45
2、招商银行股份有限公司公司城西分行	350,000.00	一年以内	1.63
3、上海华源组森贸易有限公司	224,438.80	一年以内	1.04
4、招商大厦保证金	146,957.93	三年以上	0.68
5、押金	43,700.00	一年以内 一至二年	0.20
合计	<u>21,569,499.93</u>		<u>100</u>

(4) 2009年3月31日其他应收款未计提坏帐准备的说明

应收款项内容	2009年3月31日	坏账金额	计提比例(%)	理由
上海东方国际商品拍卖有限公司破产财产拍卖款	20,804,403.20			破产财产拍卖款,期后已收回
应收组森公司破产资产协议处置款	224,438.80			破产财产处置款,期后已收回
押金、保证金及其他	540,657.93			确信可收回
合计	<u>21,569,499.93</u>			

(5) 截止2009年3月31日,其他应收款项中无持公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 截止2009年3月31日,应收关联方款项224,438.80元,占其他应收款总额的比例1.04%。

(7) 2009年3月31日其他应收款较2008年12月31日减少系因破产重整处置资产部分处置款收回所致。

4、其他应付款

(1) 其他应付款余额

项目	2009年3月31日	2008年12月31日
其他应付款	<u>86,173,299.36</u>	<u>136,845,850.05</u>
其中：1年以上		

(2) 2009年3月31日其他应付款为根据破产重整计划应支付的各项债权，明细如下：

性质或内容	2009年3月31日
破产管理费	26,376,252.49
职工债权	480,688.00
税款债权	9,829,619.76
担保债权	24,082,663.81
普通债权	25,404,075.30
合 计	<u>86,173,299.36</u>

(3) 截止2009年3月31日，无欠持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(4) 截止2009年3月31日，欠关联方的款项为517,213.65元占其他应付款总额的比例为0.60%。

(5) 2009年3月31日较2008年12月31日减少系因本公司根据破产重整计划债权受偿方案支付部分破产债务所致。

5、股本

项目	2008年12月31日		本期增加	本期减少	2009年3月31日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
一、有限售条件股份	154,932,000.00	24.61			154,932,000.00	24.61
1. 国家持股						
2. 国有法人持股	154,932,000.00	24.61			154,932,000.00	24.61
3. 其他内资持股						
其中：境内法人持股						

境内自然人持股

4. 境外持股

其中：境外法人持股

境外自然人持股

二、无限售条件流通股份	474,513,120.00	75.39		474,513,120.00	75.39
1. 人民币普通股	209,553,120.00	33.29		209,553,120.00	33.29
2. 境内上市外资股	264,960,000.00	42.10		264,960,000.00	42.10
3. 境外上市外资股					
4. 其他					
股份合计	<u>629,445,120.00</u>	<u>100</u>		<u>629,445,120.00</u>	<u>100</u>

2007年12月31日

2008年12月31日

项目	投资金额	所占比例 (%)	本期增加	本期减少	投资金额	所占比例 (%)
一、有限售条件股份	174,354,000.00	27.69		19,422,000.00	154,932,000.00	24.61
1. 国家持股						
2. 国有法人持股	154,932,000.00	24.61			154,932,000.00	24.61
3. 其他内资持股	19,422,000.00	3.08		19,422,000.00		
其中：境内法人持股	19,422,000.00	3.08		19,422,000.00		
境内自然人持股						
4. 境外持股						
其中：境外法人持股						
境外自然人持股						
二、无限售条件流通股份	455,091,120.00	72.31	19,422,000.00		474,513,120.00	75.39
1. 人民币普通股	190,131,120.00	30.21	19,422,000.00		209,553,120.00	33.29
2. 境内上市外资股	264,960,000.00	42.10			264,960,000.00	42.10
3. 境外上市外资股						
4. 其他						
股份合计	<u>629,445,120.00</u>	<u>100</u>	<u>19,422,000.00</u>	<u>19,422,000.00</u>	<u>629,445,120.00</u>	<u>100</u>

注1：根据上海二中院2008沪二中民四（商）破字第2号协助执行通知书、2008沪二中民四（商）破字第2-8号民事裁定书：本公司的A股和B股股份每10股缩减为7.5股，共缩减无限售流通A股52,356,663.00股，B股66,236,304.00股，缩减后A股为312,128,457.00股，B股为198,723,696.00股，股本合计510,852,153.00股。截止2009年3月31日，上述股本缩减事项相关手续尚未全部完成。

注2: 2008年12月31日较2007年12月31日股本变动系因2008年3月份有限售条件流通股转无限售条件流通股。

6、资本公积

项目	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年3月31日	变动原因、依据
1、股本溢价	517,151,531.32			517,151,531.32	
2、其他资本公积	243,783,318.64			243,783,318.64	
合计	<u>760,934,849.96</u>			<u>760,934,849.96</u>	

项目	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年12月31日	变动原因、依据
1、股本溢价	517,151,531.32			517,151,531.32	
2、其他资本公积	31,207,924.06	213,320,083.44	744,688.86	243,783,318.64	注
合计	<u>548,359,455.38</u>	<u>213,320,083.44</u>	<u>744,688.86</u>	<u>760,934,849.96</u>	

注：2008年12月31日较2007年12月31日资本公积增加变动中，其中29,108,069.21元系本公司2008年处置权益法核算的上海华源投资发展（集团）有限公司股权对应的资本公积负数转入当期损益，其他增加184,212,014.23元详见本附注十四、（一）；减少变动744,688.86元，系本公司2008年处置原合并范围内子公司安徽化纤、天津华源和安徽碳纤维股权合并层面模拟权益法对应的资本公积转入未分配利润。

7、盈余公积

项目	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年3月31日	变动原因、依据
法定盈余公积	105,733,342.68			105,733,342.68	
任意盈余公积	26,187,368.87			26,187,368.87	
合计	<u>131,920,711.55</u>			<u>131,920,711.55</u>	

项目	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年12月31日	变动原因、依据
法定盈余公积	105,733,342.68			105,733,342.68	
任意盈余公积	26,187,368.87			26,187,368.87	
合计	<u>131,920,711.55</u>			<u>131,920,711.55</u>	

8、未分配利润

项 目	2009 年 3 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
上期期末余额	-1, 522, 300, 681. 51	-2, 593, 445, 287. 03	-1, 652, 866, 719. 63
加：会计政策变更			
前期会计差错			
本期期初余额	-1, 522, 300, 681. 51	-2, 593, 445, 287. 03	-1, 652, 866, 719. 63
本期增加		1, 071, 144, 605. 52	-940, 578, 567. 40
①本期净利润		843, 404, 673. 37	-1, 071, 630, 188. 46
②其他（注）		227, 739, 932. 15	131, 051, 621. 06
本期减少			
期末余额	-1, 522, 300, 681. 51	-1, 522, 300, 681. 51	-2, 593, 445, 287. 03

注：2008年增加的“其他”明细中，其中226,995,243.29元系本公司对超额亏损子公司在2006年12月31日前的未确认投资损失，在2008年转让上述超额亏损子公司时，上述未确认投资损失直接调整未分配利润；另744,688.86元，系2008年度处置原合并范围内的子公司安徽化纤、天津华源和安徽碳纤维股权合并层面模拟权益法对应的资本公积转入未分配利润。

9、营业收入

（1）营业收入

项 目	2009 年 1-3 月			2008 年度		
	主营业务	其他业务	合计	主营业务	其他业务	合计
营业收入				274, 586, 661. 46	13, 921, 894. 32	<u>288, 508, 555. 78</u>
营业成本				287, 289, 898. 26	13, 756, 590. 29	<u>301, 046, 488. 55</u>
营业毛利				-12, 703, 236. 80	165, 304. 03	<u>-12, 537, 932. 77</u>

项 目	2007 年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	887, 739, 805. 60	21, 868, 218. 06	<u>909, 608, 023. 66</u>
营业成本	861, 653, 787. 98	16, 982, 017. 15	<u>878, 635, 805. 13</u>
营业毛利	26, 086, 017. 62	4, 886, 200. 91	<u>30, 972, 218. 53</u>

（2）主营业务情况

主要业务类别	2009 年 1-3 月			2008 年度		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
化纤				14, 230, 386. 78	13, 750, 237. 68	480, 149. 10

织造	86,017,969.13	92,478,108.30	-6,460,139.17
贸易	29,569,050.69	23,572,482.67	5,996,568.02
制衣	47,927.36	99,863.83	-51,936.47
其他	144,721,327.50	157,389,205.78	-12,667,878.28
合并抵消			
合计	<u>274,586,661.46</u>	<u>287,289,898.26</u>	<u>-12,703,236.80</u>

主要业务类别	2007 年度		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
化纤	224,317,712.95	230,637,594.66	-6,319,881.71
织造	264,968,401.40	241,302,475.36	23,665,926.04
贸易	196,488,196.02	193,636,980.27	2,851,215.75
制衣	10,023,160.55	11,928,561.20	-1,905,400.65
其他	227,528,649.25	219,734,491.06	7,794,158.19
合并抵消	35,586,314.57	35,586,314.57	
合计	<u>887,739,805.60</u>	<u>861,653,787.98</u>	<u>26,086,017.62</u>

(2) 2009年1-3月处于破产重整阶段，无业务收入发生，2008年度销售收入较2007年度减少的原因系本公司2008年度破产重整处于非正常经营。

10、营业税金及附加

(1) 按项目列示

项目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
营业税		13,236.71	357,574.77
城市维护建设税		268,290.15	653,504.66
教育费附加		164,827.20	422,532.69
其他		156,613.95	399,606.20
合计		<u>602,968.01</u>	<u>1,833,218.32</u>

(2) 营业税金及附加的计缴标准详见附注六、税项

(3) 2009年1-3月较2008年度减少系公司处于破产重整期，无业务发生，2008年度销售较2007年度减少的原因系本公司2008年度破产重整处于非正常经营。

11、投资收益

(1) 按项目列示

产生投资收益的来源	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度	变动原因
一、金融资产投资收益		400,234.43	4,481,335.52	
(一) 处置可供出售金融资产收益			4,481,335.52	
(二) 委托理财收益		400,234.43		
二、股权投资投资收益		272,470,631.77	-65,813,807.80	
(一) 成本法核算确认		6,491,949.51		
(二) 权益法核算确认		-765,607.68	-146,805,844.14	
(三) 处置投资收益		266,744,289.94	80,992,036.34	
合 计		<u>272,870,866.20</u>	<u>-61,332,472.28</u>	

(2) 投资收益变动的原因系本公司根据破产重整计划2008年度处置全部子公司股权所致。

12、财务费用

(1) 按项目列示

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
利息支出		142,956,620.35	190,522,806.27
减：利息收入		2,233,511.35	14,481,229.40
汇兑损失		6,896,174.81	1,616,581.60
减：汇兑收益		11,928.23	71,647,595.71
其他		165,312.28	1,673,802.36
合计		<u>147,772,667.86</u>	<u>107,684,365.12</u>

(2) 2009年1-3月处于破产重整阶段，贷款利息根据破产法的规定停止计算，2008年度较2007年度变动的原因因为各银行债权人根据破产法的规定申报债权利息，其中包括逾期罚息和违约金所致。

13、资产减值损失

(1) 按项目列示

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
1. 坏账损失		526,409,110.92	195,039,810.51
2. 存货跌价损失		10,213,265.59	4,545,548.63
3. 长期股权投资减值损失		2,772,456.07	350,000.00
4. 固定资产减值损失		33,190,024.73	150,266,593.56
5. 在建工程减值损失			51,874,327.69
6. 无形资产减值损失			1,654,693.55
合 计		<u>572,584,857.31</u>	<u>403,730,973.94</u>

(2) 2008年坏账损失中，其中2008年计提的坏账损失48,720,367.10元，因全部子公司转让退出合并报表范围，2008年末将以前年度合并范围内单位计提的坏账准备转入坏账损失477,688,743.82元。

(3) 2009年1-3月公司处于破产重整阶段，无坏账发生，2008年度较2007年度变动原因主要系2008年度公司破产重整年末合并范围变更所致。

14、营业外收入

(1) 按项目列示

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
1. 处置非流动资产利得小计		113,304,217.73	1,426,189.88
其中：处置固定资产利得		87,592,982.17	1,426,189.88
处置无形资产利得		25,711,235.56	
2. 债务重组利得		1,697,970,299.36	28,471,271.21
3. 政府补助		771,000.04	939,321.24
4. 盘盈利得		83,374.76	
5. 其他		4,341,567.59	9,522,315.29
合 计		<u>1,816,470,459.48</u>	<u>40,359,097.62</u>

(2) 债务重组利得具体事项详见本附注十四、债务重组的说明。

(3) 2009年1-3月公司处于破产重整阶段，无营业外收入发生，2008年度较2007年度变动原因主要系2008年度公司破产重整确认的债务重组利得所致。

15、营业外支出

(1) 按项目列示

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
1. 处置非流动资产损失合计		108,271,019.36	5,734,317.19
其中：处置固定资产损失		63,421,019.38	5,310,724.31
处置无形资产损失		44,849,999.98	423,592.88
2. 公益性捐赠支出		97,750.00	3,500.00
3. 盘亏损失		143,908.46	
4. 违约赔偿损失		9,787,677.96	
5. 其他		157,599,114.07	352,202,680.96
其中：承担担保责任损失		67,905,456.84	341,280,000.00
债权转让损失		48,010,195.00	
合同损失		29,714,910.83	
合 计		<u>275,899,469.85</u>	<u>357,940,498.15</u>

(2) 根据本公司2008年6月和滨州东方化纤有限公司签订《债权转让协议》，本公司将对安徽化纤4,570.62万元、天津华源地毯230.40万元的债权以1元的价格转让给滨州东方化纤有限公司，本公司确认债权转让损失48,010,195.00元。

(3) 2009年1-3月公司处于破产重整阶段，无营业外支出发生，2008年度较2007年度变动原因主要系2008年度公司破产重整处置资产导致非流动资产损失较2007年度大幅度增加及2008年度确认的担保损失较2007年减少所致。

16、所得税费用

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
所得税费用		-14,544.23	3,867,271.19
其中：当期所得税		34,201.61	9,109,068.20
递延所得税		-48,745.84	-5,241,797.01

17、政府补助情况

项目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
财政补贴款		75,000.00	632,900.00
技改拨款		696,000.04	
政府扶持金			296,421.24
出口贴息			10,000.00
合计		<u>771,000.04</u>	<u>939,321.24</u>

18、收到或支付的其他与经营活动有关的现金

大额项目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
一、收到的其他与经营活动有关的现金	2,818,342.93	102,248,805.86	35,878,992.58
其中：收到的利息收入			14,481,229.40
往来款	2,708,787.97	82,888,681.70	
二、支付的其他与经营活动有关的现金	7,398,035.14	59,829,171.77	54,599,801.87
其中：管理、经营费用支出	3,776,626.27	30,560,026.30	39,343,692.44
清偿破产债务	3,302,431.98		

19、收到或支付的其他与投资活动有关的现金

大额项目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
一、收到的其他与投资活动有关的现金		2,419,269.13	3,578,007.93
其中：安徽碳纤维账面 退回工程款		2,419,269.13	3,578,007.93
二、支付的其他与投资活动有关的现金		20,442,683.65	9,005,927.23
其中：安徽碳纤维和墨西哥纺织账面 处置子公司及其他营业单位收到 的现金净额		20,442,683.65	9,005,927.23

20、收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

大额项目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
一、收到的其他与筹资活动有关的现金		24,070.35	99,713,905.16
其中：安徽碳纤维账面			94,802,251.16
二、支付的其他与筹资活动有关的现金		2,070,380.82	94,387,420.47
其中：安徽碳纤维和墨西哥纺织账面 员工集资款 减少注册资本所支付的现金		1,024,000.00 831,601.47	92,963,409.86

21、将净利润调节为经营活动现金流量净额

项目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
净利润		835,947,672.11	-1,143,973,315.19
加：资产减值准备		572,584,857.31	403,730,973.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		50,655,524.84	111,975,468.81
无形资产摊销		3,915,980.34	4,576,766.72
长期待摊费用摊销		503,185.44	361,901.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		-5,033,198.37	4,308,127.31
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）			
财务费用（收益以“－”号填列）		149,840,866.93	197,728,858.15
投资损失（收益以“－”号填列）		-272,870,866.20	61,332,472.28
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		-48,745.84	-57,798.61
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）			-5,183,998.40
存货的减少（增加以“－”号填列）		69,496,198.86	47,515,098.17

经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	2,111,423.14	457,229,248.76	293,187,370.90
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-24,693,776.84	-175,732,111.47	-254,527,918.17
其他		-1,697,970,299.36	323,881,807.00
经营活动产生的现金流量净额	-22,582,353.70	-11,481,686.65	44,855,814.67

二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

三、现金及现金等价物净增加情况：

现金的期末余额	64,603,799.43	83,814,543.85	33,853,560.40
减：现金的期初余额	83,814,543.85	33,853,560.40	122,044,661.96
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	-19,210,744.42	49,960,983.45	-88,191,101.56

22、现金和现金等价物的有关信息：

项目	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
一、现金	64,603,799.43	83,814,543.85	33,853,560.40
其中：库存现金	126,820.36	387,112.08	2,110,338.06
可随时用于支付的银行存款	64,476,979.07	83,427,431.77	30,962,725.76
可随时用于支付的其他货币资金			780,496.58
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	64,603,799.43	83,814,543.85	33,853,560.40
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

九、母公司财务报表项目注释

1、其他应收款

（1）按账龄列示

账龄结构	2009 年 3 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	余额	比例 (%)	坏帐准备	计提比例 (%)	余额	比例 (%)	坏帐准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	21,386,342.00	99.15			52,422,464.67	99.65		
1-2 年 (含 2 年)	36,200.00	0.17			36,200.00	0.07		
2-3 年 (含 3 年)								
3 年以上	146,957.93	0.68			146,957.93	0.28		
合计	<u>21,569,499.93</u>	<u>100</u>			<u>52,605,622.60</u>	<u>100</u>		

(2) 按类别列示

类别	2009 年 3 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备计提比例 (%)	坏账准备	金额	占总额比例 (%)	坏账准备计提比例 (%)	坏账准备
1、单项金额重大的应收款项	20,804,403.20	96.45			50,830,347.52	96.63		
2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项					1,775,275.08	3.37		
3、其他不重大应收款项	765,096.73	3.55						
合计	<u>21,569,499.93</u>	<u>100</u>			<u>52,605,622.60</u>	<u>100</u>		

(3) 2009年3月31日前五名的其他应收款明细如下:

应收款项内容	2009 年 3 月 31 日	账龄	占其他应收款比例 (%)
1、上海东方国际商品拍卖有限公司	20,804,403.20	一年以内	96.45
2、招商银行股份有限公司公司城西分行	350,000.00	一年以内	1.63
3、上海华源纽森贸易有限公司	224,438.80	一年以内	1.04
4、招商大厦保证金	146,957.93	三年以上	0.68
5、押金	43,700.00	一年以内 一至二年	0.20
合计	<u>21,569,499.93</u>		<u>100</u>

(4) 2009年3月31日其他应收款未计提坏帐准备的说明

应收款项内容	2009年3月31日	坏账金额	计提比例(%)	理由
上海东方国际商品拍卖有限公司破产财产拍卖款	20,804,403.20			破产财产拍卖款，期后已收回
应收纽森公司破产资产协议处置款	224,438.80			破产财产处置款，期后已收回
押金、保证金及其他	540,657.93			确信可收回
合计	<u>21,569,499.93</u>			

(5) 截止2009年3月31日，其他应收款项中无持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 截止2009年3月31日，应收关联方款项224,438.80元，占其他应收款总额的比例1.04%。

(7) 2009年3月31日其他应收款较2008年12月31日减少系因破产重整处置资产部分处置款收回所致。

2、营业收入

(1) 营业收入

项 目	2009年1-3月			2008年度		
	主营业务	其他业务	合计	主营业务	其他业务	合计
营业收入				37,513,742.79	3,309,039.64	<u>40,822,782.43</u>
营业成本				42,214,742.60	195,484.11	<u>42,410,226.71</u>
营业毛利				-4,700,999.81	3,113,555.53	<u>-1,587,444.28</u>

项 目	2007年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	82,917,827.99	1,353,090.64	<u>84,270,918.63</u>
营业成本	81,001,600.99	1,603,127.63	<u>82,604,728.62</u>
营业毛利	1,916,227.00	-250,036.99	<u>1,666,190.01</u>

(2) 主营业务情况

主要业务类别	2009年1-3月			2008年度		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
化纤				3,888,888.89	2,383,286.19	1,505,602.70
织造				33,624,853.90	39,831,456.41	-6,206,602.51
其他						
合计				<u>37,513,742.79</u>	<u>42,214,742.60</u>	<u>-4,700,999.81</u>

主要业务类别	2007 年度		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
化纤	14,496,846.29	20,264,715.00	-5,767,868.71
织造	68,389,663.65	60,704,643.84	7,685,019.81
其他	31,318.05	32,242.15	-924.1
合计	<u>82,917,827.99</u>	<u>81,001,600.99</u>	<u>1,916,227.00</u>

(3) 2009年1-3月处于破产重整阶段，无业务收入发生，2008年度销售收入较2007年度减少的原因系本公司2008年度破产重整处于非正常经营。

3、投资收益

(1) 按项目列示

产生投资收益的来源	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度	变动原因
股权投资投资收益				
(一) 成本法核算确认		6,491,949.51		
(二) 权益法核算确认		-154,244.28	-107,170,346.59	
(三) 处置投资收益		-432,984,403.86	80,365,465.87	
合 计		<u>-426,646,698.63</u>	<u>-26,804,880.72</u>	

(2) 本公司因破产重整, 长期股权投资2008年已全部转让或拍卖。

十、资产证券化业务会计处理

无。

十一、关联方关系及其交易

1、关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- 1) 本公司的母公司；
- 2) 本公司的子公司；
- 3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；

- 4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- 5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- 6) 本公司的合营企业；
- 7) 本公司的联营企业；
- 8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；

10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

2、本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本
中国华源集团有限公司(以下简称“华源集团”)	上海市商城路 660 号	有限责任公司	90,669.60 万元

根据上海二中院于2008年9月27日以(2008)沪二中民四(商)破字第2-1号《民事裁定书》裁定受理华源股份破产重整一案并组成清算组，自2008年9月27日起，在本公司重整计划在执行期限内，本公司实际控制人为上海华源股份有限公司破产重整案件管理人(以下简称“管理人”)。

3、母公司对本公司的持股比例及表决权比例

项目	2009 年 3 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
持股比例 (%)	24.61	24.61	24.61
表决权比例 (%)	24.61	24.61	24.61

注：本公司母公司、控股股东华源集团持有本公司15,493.2万股限售流通股(持股比例24.61%)，因涉及经济纠纷，2009年3月18日，上海市第一中级人民法院(以下简称“上海一中院”)委托上海长城拍卖有限公司进行公开拍卖。2009年3月31日，东福实业以人民币7,281,804元的价格竞得上述股权。2009年4月2日，上海一中院做出(2006)沪一中执字第551号、(2009)沪一中执字第162号民事裁定，将华源集团持有本公司154,932,000股限售流通股的所有权及相应的其他权利归买受人东福实业所有。

根据《上海华源股份有限公司重整计划》，2009年4月22日，上海二中院以民事裁定书[(2008)沪二中民四(商)破字第2-11号]裁定东福实业受让58,881,000股华源股份A股股票，由东福实业指定一致行动人俞丽女士受让47,691,464股华源股份B股股票。

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海一中院和上海二中院协助执行通知书后，分别于2009年4月16日、4月21日将上述股份划转到东福实业及其一致行动人名下。东福实业及其一致行动人通过司法拍卖及执行《重整计划》合计持有本公司121,678,334股股份，占本公司总股本25.77%，成为本公司的潜在控股股东。东福实业的

有关信息如下：

公司名称	注册地	业务性质	注册资本
福州东福实业发展有限公司	福州市	房地产开发	82,717,832.07

4、不存在控制关系的关联方情况

序号	单位名称	关联方关系
1	上海华源投资发展（集团）有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
2	上海天诚创业发展有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
3	上海华源安徽锦辉制药有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
4	中国华源生命产业有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
5	华源凯马股份有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
6	华源集团地毯有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
7	UNISUN	受同一实质控制人控制的其他企业
8	上海华原房地产开发经营有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
9	上海华源纽森贸易有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
10	南通华通化纤有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
11	安徽华皖碳纤维有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
12	扬州华源有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
13	安徽雅克纶新材料有限公司	其他关联方
14	常州华源蕾迪斯有限公司	其他关联方
15	锡山市长苑丝织厂	其他关联方
16	无锡源缘园房地产发展有限公司	其他关联方
17	蚌埠珠绒股份有限公司	其他关联方
18	扬州布厂	其他关联方
19	蚌埠灯芯绒集团有限公司	其他关联方

5、本公司与关联方之主要交易

(1) 购销交易

交易类型	关联企业名称	交易金额			定价政策
		2009 年 1—3 月	2008 年度（万元）	2007 年度（万元）	
一、购买商品、接受劳务的关联交易					
购买商品	UNISUN		921. 45	1, 010. 42	市场价
二、销售商品、提供劳务的关联交易					
销售商品	UNISUN		7, 137. 36	11, 648. 46	市场价
销售商品	安徽雅克纶新材料有限公司			99. 04	市场价
三、其他					

交易金额

支付租赁费	中国华源集团有限公司	24.42	市场价
支付租赁费	锡山市长苑丝织厂	36.19	市场价

(2) 股权转让、受让发生的交易

1) 在执行《上海华源股份有限公司重整计划》过程中，本公司及本公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍卖行有限责任公司分别于2008年12月15日、2008年12月17日对本公司持有的13家公司的股权进行了公开拍卖。

序号	交易类型标的	关联方名称	交易金额	定价政策
1	本公司持有的华源集团地毯有限公司 25% 股权	上海华原房地产开发经营有限公司	2,050,000.00	拍卖价
2	本公司持有的上海华源伊湾经济发展有限公司 98.04%股权	上海华原房地产开发经营有限公司	41,000.00	拍卖价
3	本公司持有的上海华源光纤通讯有限公司 70%股权	上海华原房地产开发经营有限公司	30,000.00	拍卖价
4	本公司持有的浙江华源工贸有限公司 95% 股权	上海华原房地产开发经营有限公司	6,000.00	拍卖价
5	本公司持有的上海华源格林威实业有限责任公司 82.78%股权	上海华原房地产开发经营有限公司	5,500.00	拍卖价
6	本公司持有的北京华源亚太管材技术有限公司 26.3%股权	上海华原房地产开发经营有限公司	1,000.00	拍卖价
7	本公司持有的上海华源纽森贸易有限公司 10%股权	上海华原房地产开发经营有限公司	1,000.00	拍卖价
8	本公司持有的南通源生纤维有限公司 35% 股权	上海华原房地产开发经营有限公司	1,000.00	拍卖价
9	本公司持有的上海华源投资发展（集团）有限公司 40.62%股权	中国华源集团有限公司	1,000.00	拍卖价
10	本公司持有的南通华通化纤有限公司 60% 股权	中国华源集团有限公司	1.00	拍卖价
11	本公司持有的扬州华源彩虹针织有限公司 91.18%股权	中国华源集团有限公司	1.00	拍卖价
12	本公司持有的常州华源蕾迪斯有限公司 50.49%股权	中国华源集团有限公司	1.00	拍卖价
13	本公司持有的安徽华皖碳纤维有限公司 90%股权	中国华源集团有限公司	1.00	拍卖价
股权拍卖合计			<u>2,136,504.00</u>	

2) 2008年4月，本公司子公司泰升富与天诚创业达成股权转让协议：泰升富向天诚创业转让所持有麦迪森90%的股权。据上海万隆资产评估有限公司2008年3月13日出具的沪万隆报字（2008）第24号评估报告列示，麦迪森公司于2007年12月31日的净资产价值为-1,149.24万元，泰升富以1元人民币价值予以出让。双方于2008年4月16日在上海联合产权交易所完成

产权交易。

3) 2007年2月, 本公司全资子公司墨西哥纺织与华源发展、华源集团签署了《关于转让华源(加拿大)实业有限公司95%股权之股权转让协议》、《股权转让之补充协议》, 根据上述股权转让协议, 墨西哥纺织受让华源发展所持华源加拿大95%的股权, 经上海东洲资产评估有限公司评估, 截止2006年12月31日, 华源加拿大的评估净资产值为-18, 522. 21万元人民币, 交易作价为人民币641. 24万元, 并签署补充协议通过原墨西哥纺织控股股东华源集团与华源发展以债抵债的方式支付对价, 同时华源集团享有墨西哥纺织641. 24万元人民币的债权。

4) 2007年3月2日, 本公司与华源集团签署了《中国华源集团有限公司与上海华源股份有限公司关于转让华源(泰国)生化有限公司95%股权和债权之股权债权转让协议》、根据上述股权债权转让协议, 华源集团受让本公司所持泰国生化95%的股权和本公司对所持泰国生化95%的股权和本公司对泰国生化的折合人民币19, 046. 34万元的债权, 经上海东洲资产评估有限公司评估, 截止2006年12月31日, 泰国生化得净资产为20, 948. 83万泰铢, 折合人民币金额为4, 615. 03万元, 交易作价为人民币4, 607. 00万元。

5) 2007年3月2日, 本公司与华源集团签署了《上海华源股份有限公司与中国华源集团有限公司关于转让墨西哥纺织实业有限公司100%股权之股权转让协议》, 根据上述股权转让协议, 本公司受让华源集团所持墨西哥纺织100%股权, 经上海东洲资产评估有限公司评估, 截止截止2007年2月28日, 墨西哥纺织的净资产为94, 237. 65万比索, 折合人民币金额为65, 472. 81万元, 交易作价为人民币60, 300. 00万元。

(3) 债务转移

1) 2008年3月, 本公司与中国华源集团有限公司(以下简称华源集团)、上海华源安徽锦辉制药有限公司(以下简称安徽锦辉)签署了《债权债务转移合同》, 将安徽锦辉拥有的对本公司的人民币184. 00万元债权重组为安徽锦辉对华源集团的人民币184. 00万债权、华源集团对本公司的人民币184. 00万元债权。

2) 2008年3月, 本公司与华源集团、衡益企业管理咨询有限公司(以下简称衡益咨询)签署《债权债务转移合同》, 根据合同约定本公司以拥有对衡益咨询的债权人民币900. 00万元抵偿本公司对华源集团的欠款人民币963. 79万元, 抵偿后, 华源集团拥有对衡益咨询人民币900. 00万元债权, 华源集团拥有本公司人民币63. 79万元的债权。

3) 2008年3月本公司与华源集团、中国华源生命产业有限公司(以下简称华源生命产业)签署了《债权债务转移合同》, 根据合同约定将华源生命产业拥有对本公司的174. 00万元债权重组为华源生命产业对华源集团174. 00万元的债权、华源集团对本公司174. 00万元的债权。

4) 2008年3月本公司与天诚创业、格林威签订《债权债务转移合同》, 根据合同约定将本公司拥有对格林威人民币2, 235. 25万元债权, 重组为本公司对天诚创业人民币2, 235. 25万元的债权、天诚创业对格林威人民币2, 235. 25万元的债权。

5) 2008年3月本公司与华源集团、曼高涅签订《债权债务转移合同》，根据合同约定将曼高涅拥有的对华源凯马股份有限公司的人民币203.85万元的债权，重组为曼高涅对本公司的人民币203.85万元债权、本公司对华源集团的人民币203.85万元债权、华源集团对华源凯马股份有限公司的人民币203.85万元债权。

6) 2008年3月，本公司与华源集团、华源集团地毯有限公司（以下简称华源地毯）签订了《债权转让合同》，根据合同约定本公司对华源地毯的人民币25.00万元债权，重组为本公司对华源集团的人民币25.00万元债权、华源集团对华源地毯的人民币25.00万元债权。

7) 2008年3月，本公司与华源集团、上海华源投资发展（集团）有限公司（以下简称华源投发）签订《债权债务转移合同》，根据合同约定华源投发拥有本公司人民币650.00万元债权、重组为华源投发对华源集团的人民币650.00万元债权、华源集团对本公司的人民币650.00万元债权。

8) 2008年3月，天诚创业与本公司、华源集团签订《债权债务转移合同》，根据合同约定华源集团将其拥有的对本公司债权余额人民币2,984.41万元中的人民币2,799.78万元，重组为华源集团对天诚创业的人民币2,799.78万元债权，天诚创业对本公司的人民币2,799.78万元债权。

9) 2008年3月，本公司与天诚创业、泰升富、麦迪森签订《债权债务转移合同》，根据合同约定天诚创业对本公司债权中的人民币2,012.30万元及泰升富对麦迪森的等额债权，转为泰升富对本公司的债权为人民币2,012.30万元、天诚创业对麦迪森的债权为2,012.30万元；

10) 2008年6月，本公司和曼高涅、伊湾签署了《债权债务转移合同》，截止合同签署日，曼高涅拥有对本公司的债权762.06万元，曼高涅为伊湾的控股子公司，本公司拥有对伊湾的债权2,617.84万元，根据合同约定将曼高涅拥有的对本公司债权762.06万元，重组为曼高涅对伊湾的债权762.06万元，伊湾对本公司债权762.06万元，经重组后，曼高涅对本公司的债权债务相抵，本公司对伊湾的债权为1,855.78万元。

11) 2008年6月，本公司和泰升富、伊湾签署了《债权债务转让协议》，根据协议约定将泰升富拥有本公司债权中的1,857.78万元、本公司对伊湾的债权1,857.78万元，重组为泰升富对伊湾的债权1,857.78万元。本公司与泰升富、伊湾的债权债务关系灭失。

12) 2008年9月，本公司与泰升富、浙江工贸签署了《债权债务转让协议》，根据协议约定将泰升富对本公司的557.33万元债权，重组为泰升富对浙江工贸557.33万元债权，相应泰升富对本公司的债权减少557.33万元。

13) 2006年12月本公司与华源集团、苏州农化签署了《债权债务转移合同》，根据合同约定将本公司拥有的对苏州农化的债权人民币1,975.11万元转移给华源集团。

14) 2007年3月，本公司与华源集团签署了《债权债务转移合同》，根据合同约定将华源集团对华源加拿大的债权人民币11,403万元转让给本公司；将本公司对上海中纺城国际贸易

有限公司(以下简称中纺国贸)的债权人民币300万元转让给华源集团;将本公司对曼高涅的债权人民币5,600万元转让给华源集团。

15) 2007年本公司与华源集团、安徽化纤签署了《债权债务转移合同》,根据合同约定将安徽化纤拥有的对华源集团的100.44万元债权重组为安徽化纤对本公司的100.44万元债权、本公司对华源集团的100.44万元债权。

16) 2007年4月本公司与华源投发、安徽华凯纺织有限公司(以下简称安徽华凯)签署了《债权债务转移合同》,根据合同约定将安徽华凯对本公司人民币820万元的债权,重组为安徽华凯对华源投发820万元的债权、华源投发对本公司820万元的债权。

17) 2007年9月公司与华源集团、苏州华源农用生物化学制品有限公司(以下简称苏州农化)签署了《债权债务转移合同》,根据合同约定将本公司拥有的对苏农化的债权人民币239.82万元重组为本公司对华源集团的债权239.82万元,华源集团对苏农化的债权239.82万元。

18) 2007年9月本公司与华源集团、曼高涅、上海国际货运代理有限公司(以下简称上海国际货代)签署了《债权债务转移合同》,根据合同约定将曼高涅拥有的对上海国际货代的债权350万元人民币重组为曼高涅对本公司的债权350万元,本公司对华源集团的债权350万元,华源集团对上海国际货代的债权350万元。

19) 2007年12月,公司与上海思桓企业发展有限公司、华源投发签署了《股权转让暨债权债务重组协议书》,根据合同约定将上海思桓企业发展有限公司应收华源投发的转让生命科学2.18%股权款170万元等额抵债还给本公司,从所欠付本公司的债务中扣除;华源投发将应付上海思桓企业发展有限公司的受让股权款170万元,从其所拥有对本公司820万元债权中等额转付;重组后,本公司对上海思桓企业发展有限公司拥有债权人民币1,294.54万元,本公司对华源投发欠付债务计人民币650万元。

20) 2007年本公司与华源集团、墨西哥纺织、中国华源集团香港有限公司签署了《债权债务转移合同》,根据合同约定将墨西哥纺织拥有对中国华源集团香港有限公司债权921.41万元人民币(119.03万美元)重组为墨西哥纺织对本公司的债权921.41万元,本公司对华源集团的债权921.41万元,华源集团对中国华源集团香港有限公司的债权921.41万元。

21) 2007年本公司与华源集团、墨西哥纺织签署了《债权债务转移合同》,根据合同约定将墨西哥纺织拥有对华源集团的3,739.23万元人民币(483.05万美元)债权重组为墨西哥纺织对本公司的3,739.23万元人民币债权,本公司对华源集团的3,739.23万元人民币债权。

22) 2007年本公司与华源集团、墨西哥纺织、华源投发签署了《债权债务转移合同》,根据合同约定将墨西哥纺织拥有对华源投发的101.25万元人民币(13.08万美元)债权重组为墨西哥纺织对本公司的债权101.25万元人民币,本公司对华源集团的债权101.25万元人民币,华源集团对华源投发的债权101.25万元人民币。

(4) 其他关联交易

序号	交易类型标的	关联方名称	2008 年度交易金额	定价政策

1	本公司账面应收款项	上海华原房地产开发经营有限公司	3,730,000.00	拍卖价
	合 计		<u>3,730,000.00</u>	

6、关联方往来余额情况

单位：（万元）

单位	项目	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
华源集团地毯有限公司	应收账款			25.00
安徽雅克纶新材料有限公司	应收账款			273.07
UNISUN	应收账款			3,326.46
合计				<u>3,599.53</u>
中国华源集团有限公司	预付账款			214.20
合计				<u>214.20</u>
上海华源纽森贸易有限公司	其他应收款	22.44	44.89	
常州华源蕾迪斯有限公司	其他应收款			2,487.30
锡山市长苑丝织厂	其他应收款			1.86
无锡源缘园房地产发展有限公司	其他应收款			500.00
华源凯马股份有限公司	其他应收款			203.85
蚌埠珠绒股份有限公司	其他应收款			261.05
扬州布厂	其他应收款			1,419.66
蚌埠灯芯绒集团有限公司	其他应收款			11,000.00
合计		<u>22.44</u>	<u>44.89</u>	<u>15,873.72</u>
南通华通化纤有限公司	其他应付款	48.74	48.74	
安徽华皖碳纤维有限公司	其他应付款	2.58	5.72	
扬州华源有限公司	其他应付款	0.40	0.88	
中国华源集团有限公司	其他应付款			2,982.50
常州华源蕾迪斯有限公司	其他应付款			180.95
上海华源信息科技产业有限公司	其他应付款			174.00
锡山市长苑丝织厂	其他应付款			36.19
上海华源安徽锦辉制药有限公司	其他应付款			184.00
蚌埠珠绒股份有限公司	其他应付款			16,337.74
上海华源投资发展（集团）有限公司	其他应付款			650.00
蚌埠灯芯绒集团有限公司	其他应付款			150.87
合计		<u>51.72</u>	<u>55.34</u>	<u>20,696.25</u>

十二、股份支付

无。

十三、非货币性资产交换

无。

十四、债务重组

（一）其他组合方式的债务重组

如本财务报表附注二十三、（二）（三）所述，2008年本公司因无力清偿到期债务，通过实施破产重整程序，本公司根据账面记录的债权数扣除破产资产实际可清偿的负债及大股东超出一般股东让渡比例中用于偿还债务的权益性交易应计入资本公积部分对应的负债的差额确认债务重组利得157,112.80万元。债务重组利得计算如下：

债务重组利得=账面记录的最终需偿付的普通债权—处置变现资产实际可偿付的用于普通债务金额—大股东让渡股份代偿债务中超出一般股东比例的部分形成权益性交易应计入所有者权益(资本公积)的利得金额。

对于大股东权益性交易形成的应计入所有者权益(资本公积)的利得金额，由于向普通债权人分配的股权79,932,350股中，大股东超出一般股东让渡比例中用于偿还债务的部分可判断为大股东的资本性投入部分，计入资本公积。由于让渡股权方案针对所有股东，因此对其属于大股东资本性投入部分，应为大股东超出一般股东多让渡的股权，多让渡的比例为63%（即87%—24%），大股东超比例让渡的股数计算如下：

$$101,093,130\text{股} \div 87\% \times (87\% - 24\%) = 73,205,370\text{股}$$

大股东超出一般股东让渡比例中用于偿还债务的应计入资本公积的部分按照下列公式计算：

大股东超比例让渡的A股数 ÷ （大股东让渡A股数 + 一般股东让渡A股数） × 向普通债权组债权人分配的A股数，即：

$$73,205,370\text{股} \div (101,093,130\text{股} + 37,719,507\text{股}) \times 79,932,350\text{股} = 42,153,779\text{股}$$

按照公司破产重整计划书中的模拟计算清偿率时所取每股价格4.37元计算的价值，因此计算大股东权益性交易形成的利得，即计入所有者权益(资本公积)的金额为：

$$42,153,779\text{股} \times 4.37\text{元} = 184,212,014.23\text{元}$$

（二）修改其他债务条件的债务重组

1、2008年4月,根据济宁市任城区人民法院(2007)任民二初字第759-2号民事裁定书,迪尔集团有限公司豁免本公司工程款尾款24.63万元。本公司确认债务重组利得24.63万元。

2、2008年8月,本公司与扬州华源签订了《债务豁免协议》,根据协议约定扬州华源同意放弃对本公司7,526.17万元的债权。本公司确认债务重组利得7,526.17万元。

3、2008年8月,本公司与墨西哥纺织签订了关于豁免本公司债务的协议书,根据协议约定墨西哥纺织免除本公司的全部债务共5,018.85万元。本公司确认债务重组利得5,018.85万元。

4、截止2006年底本公司为苏州农化承担的借款本金及利息合计2,184.93万元,其中以现金清偿445.11万元,计入预计负债1,739.82万元,本公司因向苏州农化追讨该负债未果,于2006年12月18日向江苏省苏州中级人民法院提起诉讼,2006年12月31日,与华源集团签订债务重组协议,将对苏农化的债权(追索权)转至华源集团,但加了承诺事项(如果苏州农化不能履行相关义务时,还是需由本公司向华源集团履行义务);2007年9月,本公司与华源集团签订补充协议,将承诺事项撤销,同时本公司向苏州中院撤销对苏州农化的追偿纠纷案的执行申请。2007年11月本公司同华源集团签了份债务转让协议将为苏州农化支付利息239.80万元转让给华源集团,根据补充协议,本公司共确认债务重组收益2,214.93万元。

5、2007年9月本公司与新乡护神、扬州华源签订三方债务重组协议,将本公司对新乡护神的300万元债务转移给扬州华源,同时将剩余的632.20万元债务进行豁免,本公司确认债务重组收益632.20万元。

（三）以资产清偿债务的债务重组

1、2008年9月,本公司下属常州合成材料分公司与常州市钟楼区五星街道谭墅村民委员会签订《豁免协议书》,同意豁免本公司下属常州合成材料分公司2008年9月30日止尚欠土地租金114.58万元。本公司确认债务重组利得114.58万元。

2、2008年9月,根据江苏省常州市中级人民法院民事裁定书(2008)常执字第295号,本公司下属常州合成材料分公司名下钟楼区账面价值为452.36万元房产,以999.30万元抵偿给常州市农村信用合作联社五星信用社。本公司确认资产处置利得546.94万元,债务重组利得0元。

3、2008年7月,根据江苏省高级人民法院民事裁定书(2007)苏执字第0034号,本公司下属常州化纤分公司以常州市钟楼开发区国有土地使用权账面价值4,163.99万元,裁定作价6,560万元抵偿本公司向江苏银行股份有限公司常州分行的同金额银行借款。本公司确认资产处置利得2,396.01万元,债务重组利得0元。

4、2008年8月,根据江苏省常州市中级人民法院(2006)常执字第293号、(2006)常复执字第313-1号民事裁定书,本公司分公司常州化纤分公司名下常州市勤业三村的房屋,裁

定以613.44万元的价格抵偿给债权银行中国工商银行股份有限公司常州新区支行，中国工商银行股份有限公司常州新区支行补偿给中国农业银行常州城区支行90万元。该房屋账面价值为62.14万元，本公司确认资产处置利得551.30万元，债务重组利得0元。

5、2008年8月，根据常州市中级人民法院裁定本公司常州化纤分公司名下常州市钟楼开发区国有土地使用权上的房屋作价3,898万元抵偿给江苏银行股份有限公司常州分行。该房屋账面价值为955.53万元，本公司确认资产处置利得2,942.47万元，债务重组利得0元。

6、2008年1月，根据法院民事裁定书（2007）蚌执字第75-11号，淮南东辰集团有限责任公司要求下属原子公司安徽碳纤维支付借款本息，安徽碳纤维以账面固定资产中房屋1,057.97万元，抵偿其向淮南东辰集团有限责任公司银行委托贷款本息共计1,280.62万元，公司关联方蚌埠市珠绒股份有限公司以其账面房产承担连带偿债责任支付1,108.05万元，共计偿还本息2,388.67万元。安徽华皖碳纤维（集团）有限公司由此确认资产处置损失222.65万元，债务重组利得0元。

十五、借款费用

无。

十六、外币折算

无。

十七、租赁

无。

十八、终止经营

无。

十九、分部报告

无。

二十、或有事项

本公司对未决诉讼或仲裁形成的或有负债、对外提供担保形成的或有负债及其他或有负债在本公司进入破产重整程序后，在法院确定的债权申报期限内，有关债权人包括或有债权人均向本公司破产管理人进行了债权申报，并经法院裁定予以确认。本公司于报告日前已根据破产重整计划债权受偿方案进行了清偿，对于未获清偿的部分，根据《企业破产法》的规

定，本公司不再承担清偿责任。

二十一、资产负债表日后事项

本公司破产重整计划期后执行情况详见本附注二十三、（三）。

二十二、承诺事项

已签订的准备履行的重组计划详见本附注二十三、（一）关于持续经营能力的说明。

二十三、其他重要事项

（一）资产重组对本公司持续经营假设的说明

本公司由于2005年度、2006年度、2007年度连续三年亏损，上海证券交易所根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，决定自2008年5月19日起对本公司股票实行暂停上市。截止2009年3月31日本公司资产总额为人民币8,617.33万元，负债总额为人民币8,617.33万元，净资产为人民币0元，累计未弥补亏损为人民币152,230.07万元。本公司已停止经营活动。本公司于2009年4月2日召开的第一次临时董事会审议通过了关于向东福实业及其一致行动人签署了资产重组框架协议的议案，本公司将向东福实业及其一致行动人定向发行股票购买其持有的名城地产70%的股权，使本公司恢复盈利能力及持续经营能力。在完成上述工作后，本公司将变成为一家以房地产开发为主营业务的上市公司。本公司的资产重组工作目前正在推进过程中，因此，本公司管理层认为本公司依据持续经营假设编制的财务报表的编制基础是合理的。但上述方案尚需经本公司股东大会审议通过，并需获得中国证监会的批准才能实施。同时本公司2006年12月11日因涉嫌违反证券法规被中国证监会立案调查，截止财务报告批准报出日尚无正式调查结论，该事项可能影响本次向特定对象非公开发行股票的实施。

（二）本公司重整计划的主要内容

1、债务重组的主要内容

（1）股东同比例缩股

全体股东同比例缩减股本，缩减比例为25%。本公司总股本由62,944.51万股缩减至47,208.50万股。

（2）股东让渡股权

本公司全体股东在缩减股本的基础上，按一定比例让渡其持有的股票，其中：华源集团让渡其所持有股票的87%，其他股东分别让渡其所持有股票的24%，共计18,650.4万股，其中A股13,881.2万股、B股4,769.1万股。

本公司出资人让渡股票中的7,993.2万股A股按债权比例向普通债权组债权人分配；剩余5888.1万股A股、4769.1万股B股由本公司重组方有条件受让。

（3）债权受偿方案

①担保债权：以本公司担保资产的变现资金进行清偿，未获清偿的部分按照普通债权组的清偿方案获得清偿。

②职工债权：职工债权以本公司资产处置收入进行清偿。

③税款债权：以本公司处置资产收入进行清偿。

④普通债权：

a) 普通债权共计2,240,374,233.8元，该部分债权以出资人让渡的股票按债权比例进行分配，每100元债权受偿3.3股本公司A股。

b) 本公司可处置资产的变现资金清偿。按照《企业破产法》的规定，支付完重整费用、职工债权、税款债权后，仍有剩余的，剩余资金向普通债权人按比例分配。

c) 对重整计划执行期间及执行完毕后，仍可能有部分债权因特殊原因无法获得受偿（以下简称“未获偿债权”），为保证未获偿债权能得到切实清偿，管理人预留600万股A股，如按照上述资金安排清偿未获清偿债权后，预留股票有剩余，股票将进行变现，变现资金按照债权比例向其他普通债权人进行追加分配。

在本公司按上述方案履行完清偿债权的义务后，对于未获清偿的部分，根据《企业破产法》的规定，本公司不再承担清偿责任。

2、重整的主要内容

（1）资产剥离

管理人根据《企业破产法》的规定，在向上海二中院报告并获得批准后，对本公司所有资产将通过公开拍卖或变卖方式进行处置。

（2）确定重组方并受让股权；

（3）重组方注入资产，使本公司恢复持续经营能力和持续盈利能力，成为业绩优良的上市公司。

（三）本公司破产重整方案执行进展情况

1、资产处置

在执行重整计划过程中，本公司及本公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍卖行有限责任公司联合承担本公司相关资产的拍卖工作。上述两家拍卖公司于2008年12月15日至12月29日陆续对公司持有的13家公司的股权（处置明细详见本附注十一、1.

(3)) 和8项其它资产进行了公开拍卖。8项其它资产处置情况如下:

序号	交易类型标的	交易方名称	交易金额	定价政策
1	本公司所有的上海市陆家嘴东路 161 号招商局大厦 31 楼的房产(建筑面积: 1777.04 m ²)	上海茂晟投资管理有限公司、林建初、池建东、陈生超	54,022,016.00	拍卖价
2	本公司所有的天津市河东区津塘公路二号桥地毯路 24 号的厂房和土地(土地面积: 41,903.20 m ² ; 建筑面积: 33,674.31 m ²)	天津市滨海盛华物流有限公司	29,080,000.00	拍卖价
3	本公司所有的江苏省常熟市尚湖风景区的土地使用权(土地面积: 195,990.80 m ²)	常熟市虞山尚湖开发建设有限责任公司	21,160,000.00	拍卖价
4	本公司无锡织染分公司整体经营性资产	吴江市兆丰织造有限公司	20,000,000.00	拍卖价
5	本公司账面应收款项	上海华原房地产开发经营有限公司	3,730,000.00	拍卖价
6	本公司常州化纤分公司和本公司常州合成分公司账面剩余资产第一部分(含废旧设备、物资及车辆等)	上海国顺物资利用有限公司	853,500.00	拍卖价
7	本公司常州化纤分公司持有的“茶花”商标(注册号: 339181)	常州市晨东化纤有限公司	33,500.00	拍卖价
8	本公司常州化纤分公司和本公司常州合成分公司账面剩余资产第二部分(含围墙、厂区道路、雨棚等厂区构筑物及自动门)	常州市钟楼区五星街道谭墅村民委员会	28,515.00	拍卖价
合 计			<u>128,907,531.00</u>	

2、员工安置

公司根据重整计划的要求,严格按照相关法律法规的规定,积极稳妥地开展员工安置工作。截止2008年12月31日,公司本部的30名员工和无锡分公司的299名员工,全部签订解除劳动合同的协议。重整计划中确认的职工债权为人民币38,507,256.00元,实际应支付的职工债权为人民币21,907,256.00元。

3、股份缩减和让渡工作

2009年4月20日,根据本公司重整计划的规定,全体股东同比例缩减股本,本公司总股本由62,944.51万股缩减至47,208.50万股。在缩减股本的基础上,本公司全体股东按一定比例让渡其持有的股票共计18,650.4万股,其中A股13,881.2万股、B股4,769.1万股。该等股票已全部划扣至上海华源股份有限公司(破产企业财产处置专户)。本次缩股让渡完成后,本公司股本变动情况如下:

股东名称	实收资本(股本)		
	变更前	本次减少(缩)	变更后

	金额	占注册资本 总额比 例 (%)	股) 额	金额	占注册资 本总额比 例 (%)
境内法人股 (限售流通 A 股)	154,932,000	24.61	38,733,000	116,199,000	24.61
社会公众股 (无限售流 A 股)	209,553,120	33.29	52,387,232	157,165,888	33.29
境内上市外资股 (无限售流通 B 股)	264,960,000	42.10	66,239,905	198,720,095	42.10
合计	<u>629,445,120</u>	<u>100</u>	<u>157,360,137</u>	<u>472,084,983</u>	<u>100</u>

上述缩股减资事项业经万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所审验,并出具万亚会沪业字(2009)第904号验资报告予以验证。

4、债务的清偿工作

(1) 破产财产清偿情况

截止2009年9月29日,本公司可处置资产的变现资金除留存的破产管理费和少部分债权未支付外,剩余资金已全部用于清偿破产债权共计109,870,313.92元。其中支付特定财产享有担保权的债权人民币46,140,137.90元,支付职工债权人民币21,656,678.00元,支付税款债权人民币19,216,534.11元,支付普通债权22,856,963.91元。

(2) 股票清偿债权情况

截止2009年9月29日,除未提供股票账户或股票账户不合格的债权人应受偿的股票以及为“未获偿债权”预留的股票,破产企业财产处置专户共剩余A股1,001.96万股,本公司共计向债权人清偿了6,991.2万股本公司A股股票。

5、重组进程情况

(1) 支付意向金。2009年3月3日,本公司重组方东福实业向华源集团指定账号支付了意向保证金3,000万元。

(2) 确定重组方。2009年3月31日,东福实业以人民币728.18万元的竞拍价拍卖取得华源集团持有的本公司154,932,000限售流通A股,并经上海一中院(2006)一中执字第551号、(2009)一中执字第162号民事裁定书裁定确认。2009年4月2日,本公司与东福实业签署《资产重组框架协议》,东福实业及其一致行动人承诺,将通过定向增发方式,将其合计持有名城地产70%股权注入本公司,使本公司获得经营性资产及业务,以恢复本公司持续经营能力和持续盈利能力。重组完成后,本公司主营业务将变更为综合房地产开发。

(3) 重组方有条件受让股权。根据重整计划的有关规定,本公司重组方东福实业及其一致行动人有条件受让本公司出资人让渡的5,888.1万股A股和4,769.1万股B股,2009年4月22日,上海二中院以(2008)沪二中民四(商)破字第2-11号民事裁定书予以裁定确认。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海一中院和上海二中院协助执行通知书后,分别于2009年4月16日、4月21日将上述股份划转到东福实业及其一致行动人名下。东福实业及其一致行动人通过司法拍卖及执行《重整计划》合计持有本公司121,678,334股

股份，占本公司总股本25.77%，成为本公司的潜在控股股东。

(4) 持续经营能力的判断。2009年4月28日，本公司重组方已向本公司董事会提交了包括财务顾问专项核查报告、律师事务所出具的对拟注入资产的法律尽职调查报告、重组方三年一期及拟注入资产两年一期的审计报告，以为本公司对本次重大资产重组实施后公司持续经营能力分析提供支持。根据前述资料，本公司认为如果本公司本次重大资产重组获得证监会批准并成功实施，本公司将通过持有名城地产70%股权资产，将实现恢复盈利能力及持续经营能力。

(5) 2009年5月8日本公司向上海证券交易所递交了恢复上市申请的文件，上海证券交易所于2009年5月14日出具了上证公字（2009）46号《关于受理上海华源股份有限公司恢复股票上市的申请的通知》受理了本公司股票上市的申请，2009年5月20日上海证券交易所向本公司出具了上证公函（2009）0644号《关于对上海华源股份有限公司年报事后审核意见函暨股票恢复上市审核意见函》，意见函要求本公司在2009年7月31日前以书面形式对2008年报事后审核以及对股票恢复上市申报材料的审核中的问题进行进一步的说明和解释，本公司按照要求对相关事项进行了说明和解释。2009年8月4日上海证券交易所对本公司出具了上证公函（2009）1685号《关于上海华源股份有限公司恢复上市工作的审核意见函》，意见函要求本公司在2009年9月30日前以书面形式对恢复上市申请材料中提及的相关事项进行详细说明，截止本财务报表报出日，本公司已按照要求对相关事项进行了说明和解释。

(6) 2009年8月4日，上海市商务委员会以沪商外资批【2009】2570号的通知转发了《商务部关于原则同意上海华源股份有限公司破产重组暨增资扩股的批复》，原则同意本公司破产重组暨向福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司定向发行人民币普通股方案。

(7) 截止报告日，公司异地分支机构上海华源股份有限公司常州化纤分公司、上海华源股份有限公司常州合成分公司、上海华源股份有限公司无锡织染分公司分别在注册地工商行政部门办理了工商注销手续。

(8) 本公司于2006年12月11日收到中国证券监督管理委员会有关立案调查通知书，因“涉嫌违反证券法规”，中国证监会上海稽查局对本公司立案调查，截止报告日，尚无调查结论。

（四）重大诉讼仲裁事项

1、本公司无锡织染分公司因借款985万元未归还，交通银行无锡支行向无锡市中级人民法院提起诉讼，要求本公司承担连带担保责任。2008年1月10日，无锡中院发出（2008）锡执字第23号《民事裁定书》和《执行令》，判令本公司向法院申报财产。

2、原告常州机械进出口公司因向本公司常州合成材料分公司提供担保代偿银行贷款500万元，本公司为借款提供了反担保。原告于2007年6月25日提起诉讼。2008年6月2日常州市中级人民法院宣告一审判决，判令本公司常州合成材料分公司向原告偿还代偿款500万元及

利息，本公司承担连带清偿责任。2008年8月20日达成执行协议，将本公司常州合成材料分公司拍卖设备所得归还95万元。

3、本公司原子公司碳纤维公司抵押借款1,770万元逾期未还，本公司及蚌埠珠绒公司提供连带责任保证，交通银行蚌埠分行向蚌埠市中级人民法院提起诉讼。2008年3月14日，蚌埠市中级人民法院判决碳纤维公司归还本金及利息，该欠款在抵押物价款不足清偿时，本公司和蚌埠珠绒公司对剩余部分承担连带责任。

4、本公司原子公司安徽化纤向徽商银行合肥分行抵押借款1000万元逾期未还，本公司对借款承担连带责任担保，徽商银行合肥分行向合肥市中级人民法院提起诉讼。2007年12月17日，合肥市中级人民法院判决安徽化纤偿还本金9,291,422.02元、利息251,308.89元，同时安徽化纤对抵押的房产享有优先受偿权，对于房产不足清偿部分由本公司承担连带责任。安徽化纤不服判决于2008年1月22日向安徽省高级人民法院提起上诉。

5、本公司原子公司南通华通向中国银行南通分行抵押贷款3900万元，本公司提供连带责任担保。2008年1月28日中行南通分行以借款合同纠纷为由诉诸法院，并向法院申请诉前财产保全。南通市中级人民法院于2008年6月6日下达判决书，判决南通华通偿还剩余本金及利息合计37,376,892.47元，中国银行南通分行有权对南通华通用于抵押的财产以折价、拍卖或变卖该财产的价款优先受偿；本公司对所抵押物行使优先受偿权后仍不能完全受偿的部分承担连带清偿责任。

6、本公司分公司常州化纤公司向原告交通银行常州分行借款总计1900万元逾期未还，本公司提供借款担保。2007年9月10日，交通银行常州分行向常州市中级人民法院提起诉讼。2008年1月21日，常州市中级人民法院判决本公司分公司常州化纤公司应归还借款1900万及利息，本公司承担连带清偿责任。

7、本公司分公司常州化纤公司向建设银行常州分行共计借款4,000万元逾期，本公司提供连带责任担保。2008年7月8日，常州市中级人民法院第41号民事调解书就上述逾期借款中的1,400万元，拍卖本公司所持有的扬州华源98%股权，并将拍卖所得302万元人民币归还建设银行常州分行。对于其余未偿还部分逾期借款，2008年7月31日，常州市中级人民法院裁定冻结本公司持有的南通华通的318万美元股权。

8、本公司分公司常州化纤公司向工商银行常州分行营业部借款总额2800万元逾期未还，本公司提供连带责任担保。2006年1月13日工商银行常州分行营业部向常州市中级人民法院起诉。常州市中级人民法院于2008年4月10日下达民事判决，判令分公司向工商银行常州分行营业部归还本金2800万元及偿付利息。2008年8月6日，常州市中级人民法院予以执行，拍卖分公司的生产线设备及存货，拍得价款总计2,352万元。

9、本公司分公司常州化纤公司向农业银行常州城区支行总计借款金额5400万元逾期未还，2006年1月12日，农业银行常州城区支行向常州市中级人民法院提前诉讼，要求收回贷款及利息。2008年4月10日，常州市中级人民法院进行终结审理并作出判决，判决本公司分公司常州化纤公司归还借款5,400万元和偿付利息，本公司承担连带责任。2008年5月20日，

法院依法冻结本公司享有的扬州华源98%股权、扬州彩虹91.18%股权、南通华通318万美元的投资权益。

10、本公司常州合成材料分公司向常州市区农村信用合作联社五星信用社借款400万元逾期未还，本公司提供连带责任担保。2008年3月11日，常州市区农村信用合作联社五星信用社向常州市中级人民法院提起诉讼。2008年5月22日，法院判决本公司常州合成材料分公司归还常州市区农村信用合作联社五星信用社借款本金400万元并偿付利息，本公司负连带责任。2008年8月20日，本公司常州合成材料分公司与原告达成执行协议，将本公司常州合成材料分公司拍卖机器设备的部分所得归还贷款75万元。

11、本公司为上海华源安徽锦辉制药有限公司（原名安徽华源生物药业有限公司）向建设银行阜阳市分行抵押借款提供连带责任担保，因3,450万元借款逾期未还，2008年2月18日建设银行阜阳市分行向法院提起诉讼。2008年4月15日，安徽省高级人民法院审理判决上海华源安徽锦辉制药有限公司偿还建设银行阜阳市分行借款本金3,450万元及利息。建设银行阜阳市分行有权对抵押资产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。本公司对上述债务承担连带责任。

12、本公司欠付经纬纺织机械股份有限公司设备款计601.85万元。2008年7月4日，经纬纺织机械股份有限公司向上海市浦东新区人民法院提起诉讼并诉请财产保全。法院于2008年7月11日裁定执行查封本公司在华源集团地毯有限公司的25%股权（1,000万元），冻结期限自2008年7月11日起至2010年7月10日止。

13、因贷款合同纠纷，江苏银行常州分行、常州中行、常州工行等债权银行于2006年1月16日起诉常州华源蕾迪斯有限公司及为该贷款提供连带责任担保的本公司。法院从2007年12月起，开始对本公司被查封冻结的资产进行处置。其中：（1）2008年6月6日，江苏省高级人民法院依法拍卖本公司所持有的安徽化纤71.36%股权和安徽飞达58.06%股权，拍卖款800万元，其中750万元代偿常州华源蕾迪斯有限公司的中行常州分行贷款，50万元归还常州中行垫付的审计、评估费用。（2）2008年8月8日，常州市中级人民法院裁定本公司（本公司分公司常州化纤名下）所有的位于常州市钟楼开发区北港工业园区土地上的建筑物、构筑物，以第二次拍卖保留价3,898万元作价3,898万元代偿常州华源蕾迪斯有限公司的江苏银行常州分行贷款。（3）2008年7月10日，江苏省高级人民法院依法拍卖本公司分公司常州化纤名下位于常州市大仓路65号的房产，拍卖所得2,662万元代偿常州华源蕾迪斯有限公司的中行常州分行贷款。

14、常州合成材料分公司向原告常州市商业银行（现更名为江苏银行常州分行）合计借款2,500万元未还，本公司提供连带担保责任。2006年1月，江苏银行常州分行向常州市中级人民法院起诉，常州市中级人民法院经审理于2006年2月27日主持调解，又在2006年8月3日的立案执行过程中，查明本公司及分公司无可供执行的财产，2008年5月16日，常州市中级人民法院依法裁定《民事调解书》终结执行。2008年8月20日，江苏银行与常州市区农村信用合作联社五星信用社、常州机械设备进出口有限公司、常州市钟楼区五星街道谭墅村民委员会等其他债权人，就分公司机器设备拍卖款1130万元的分配问题达成执行协议，江苏银行

常州分行从中分得813.09万元。

15、本公司原子公司安徽飞达向徽商银行合肥分行所属徽商银行合肥科技支行抵押借款450万元逾期未还，本公司和天津华源地毯有限公司提供连带担保责任。2008年5月8日，徽商银行合肥分行向安徽省合肥市中级人民法院提起诉讼，2008年10月13日，法院判决安徽飞达归还本金450万元及利息，徽商银行合肥分行对抵押物享有优先受偿权，抵押物不足以清偿上述债权时，本公司和天津华源对原告不足受偿部分承担连带保证责任。2008年11月20日，法院向本公司发出立案执行通知书。

16、本公司原子公司格林威向上海银行股份有限公司借款合计550万元未还，本公司提供连带担保责任。原告对此提出诉讼于2006年2月13日由上海市黄浦区人民法院移送上海二中院审理。2008年11月20日，上海二中院依法判决格林威归还本金550万元及利息，本公司承担连带责任。

对于上述1-16诉讼事项，在本公司进入破产重整程序后，在法院确定的债权申报期限内，有关债权人包括或有债权人均向本公司破产管理人进行了债权申报，并经法院裁定予以确认。

17、因本公司无力清偿到期债务，债权人上海泰升富企业发展有限公司于2008年8月11日向上海二中院申请对本公司进行重整。上海二中院经审查后，于2008年9月27日以（2008）沪二中民四（商）破字第2-1号民事裁定书裁定受理本公司破产重整一案，并依法指定上海华源股份有限公司清算组为本公司管理人。在债权申报期内，经本公司管理人审查和本公司第一次债权人会议核查，148家债权人申报债权总额为人民币2,359,045,710.73元，其中担保债权共5家合计485,202,952.43元，税款债权共2家合计9,384,834.49元，普通债权共134家合计1,692,792,715.58元，临时债权共7家合计171,665,208.23元，上述申报债权经上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第2-3号、（2008）沪二中民四（商）破字第2-4号民事裁定书裁定确认。在重整期间，本公司及本公司管理人制订了《上海华源股份有限公司重整计划草案》（以下称“《重整计划草案》”）并经债权人会议、出资人组表决通过。2008年12月13日，上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第2-5号民事裁定书裁定批准了《上海华源股份有限公司重整计划》，本公司进入重整计划执行阶段。根据重整计划，本公司重整计划执行期限为4个月，自2008年12月13日起至2009年4月12日止。为确保本公司重整成功，同时，考虑到本公司后续资产重组工作的需要，根据《上海华源股份有限公司重整计划》中有关申请延长重整计划执行期限的规定，本公司及本公司管理人于2009年3月27日分别向上海二中院申请延长重整计划执行期限及执行监督期限至2009年4月30日。上海二中院于2009年4月1日以（2008）沪二中民四（商）破字第2-9号民事裁定书裁定批准延长本公司重整计划执行期限及执行监督期限至2009年4月30日。

二十四、补充资料

1、净资产收益率和每股收益

报告期利润	净资产收益率					
	全面摊薄 (%)			加权平均 (%)		
	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
归属于公司普通股股东的净利润	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

报告期利润	每股收益					
	基本每股收益			稀释每股收益		
	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
归属于公司普通股股东的净利润		1.34	-1.70		1.34	-1.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润		-1.47	-1.02		-1.47	-1.02

上述数据采用以下计算公式计算而得：

全面摊薄净资产收益率

$$\text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的年末净资产。“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的年末净资产”不包括少数股东权益金额。

加权平均净资产收益率

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的年初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期年末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期年末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期年末的月份数。

基本每股收益

基本每股收益 = $P \div S$

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为年初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期年末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期年末的月份数。

稀释每股收益

稀释每股收益 = $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，已考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

2、按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的规定，在计算扣除非经常性损益后的净利润全面摊薄和加权平均净资产收益率和每股收益时，2009 年 1-3 月、2008 年度、2007 年度所扣除的非经常性损益项目列示如下：

非经常性损益明细	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
(1) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		271,777,488.31	76,683,909.03
(2) 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
(3) 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		771,000.04	939,321.24
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
(6) 非货币性资产交换损益			
(7) 委托他人投资或管理资产的损益		400,234.43	
(8) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
(9) 债务重组损益		1,697,970,299.36	28,471,271.21
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		-73,413,892.85	-217,839,998.59

(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		4,451,801.45
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-67,905,456.84	-341,280,000.00
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		4,481,335.52
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	35,243,569.40	
(16) 对外委托贷款取得的损益		
(17) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-95,298,051.30	-1,403,865.67
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计	1,769,545,190.55	-445,496,225.81
减：所得税影响金额		-861,951.57
扣除所得税影响后的非经常性损益	1,769,545,190.55	-444,634,274.24
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	1,770,876,558.00	-431,370,491.06
归属于少数股东的非经常性损益	-1,331,367.45	-13,263,783.18

3、其他综合收益

3.1 合并其他综合收益

项目	2009 年 1-3 月	2008 年度	2007 年度
1、外币报表折算差额			-24,941,793.32
合计			<u>-24,941,793.32</u>

3.2 母公司其他综合收益

无。

二十五、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会于 2009 年 10 月 11 日决议批准。

审计报告

天职沪审字[2009]第 1154-2 号

上海华源股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海华源股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2007年12月31日、2008年12月31日、2009年6月30日的资产负债表及合并资产负债表，2007年度、2008年度及2009年1-6月的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司2007年12月31日、2008年12月31日、2009年6月30日的财务状况及合并财务状况、2007年度、2008年度、及2009年1-6月的经营成果和现金流量以及合并经营成果和合并现金流量。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用人关注：

如贵公司财务报表附注二、财务报表的编制基础所述，贵公司目前尚无生产经营活动，贵公司已在财务报表附注二十三、（一）中披露了拟采取的改善措施，包括贵公司2009年4月2日第一次临时董事会决议通过的贵公司将向福州东福实业发展有限公司及其一致行动人定向发行股票购买其持有的名城地产70%的股权，使贵公司恢复盈利能力及持续经营能力的议案。但上述议案尚需经贵公司股东大会审议通过，并获得中国证监会的批准后才能实施。同时贵公司2006年12月因涉嫌违反证券法规被中国证监会立案调查，截止财务报告批准报出日尚无正式调查结论，该事项可能影响本次向特定对象非公开发行股票的实施。因此贵公司的持续经营能力仍然存在重大不确定性。

本段内容不影响已发表的审计意见。

中国注册会计师：

中国·北京

二〇〇九年十月十一日

中国注册会计师：

合并资产负债表

企财01表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	附注编号
流动资产				
货币资金	14,495,924.69	83,814,543.85	33,853,560.40	八.1
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据		425,683.60	20,086,666.30	八.2
应收账款			101,530,660.66	
预付款项			11,133,813.13	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利			250,000.00	
其他应收款	447,057.93	52,605,622.60	104,248,499.76	八.3
买入返售金融资产				
存货			183,275,381.74	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	14,942,982.62	136,845,850.05	454,378,581.99	
非流动资产				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资			16,500,000.00	
长期应收款				
长期股权投资			152,494,745.45	
投资性房地产				
固定资产			1,077,432,987.30	
在建工程			351,407,277.16	
工程物资			897,048.12	
固定资产清理			230,862.68	
生物性生物资产				
油气资产				
无形资产			254,270,635.21	
开发支出				
商誉			17,307,853.56	
长期待摊费用			2,997,139.32	
递延所得税资产			137,700.55	
其他非流动资产				
非流动资产合计			1,873,676,249.35	
资 产 总 计	14,942,982.62	136,845,850.05	2,328,054,831.34	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

合并资产负债表（续）

企财01表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	附注编号
流动负债				
短期借款			1,658,146,219.77	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存款				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据			1,400,000.00	
应付账款			103,981,825.78	
预收款项			17,153,072.21	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬			306,765,212.77	
应交税费			25,617,409.19	
应付利息			268,924,484.54	
应付股利				
其他应付款	14,942,982.62	136,845,850.05	394,067,120.39	八.4
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债			402,713,288.23	
其他流动负债				
流动负债合计	14,942,982.62	136,845,850.05	3,178,768,632.88	
非流动负债				
长期借款			180,683,959.43	
应付债券				
长期应付款			561,280.00	
专项应付款				
预计负债			341,280,000.00	
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计			522,525,239.43	
负 债 合 计	14,942,982.62	136,845,850.05	3,701,293,872.31	
所有者权益(或股东权益)				
实收资本(或股本)	472,084,983.00	629,445,120.00	629,445,120.00	八.5
资本公积	918,294,986.96	760,934,849.96	548,359,455.38	八.6
减：库存股				
盈余公积	131,920,711.55	131,920,711.55	131,920,711.55	八.7
一般风险准备				
未分配利润	-1,522,300,681.51	-1,522,300,681.51	-2,593,445,287.03	八.8
外币报表折算差额			-109,119,508.86	
归属于母公司所有者权益合计			-1,392,839,508.96	
少数股东权益			19,600,467.99	
所有者权益合计			-1,373,239,040.97	
负债及所有者权益合计	14,942,982.62	136,845,850.05	2,328,054,831.34	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

合并利润表

企财02表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	附注编号
一、营业总收入		288,508,555.78	909,608,023.66	
其中：营业收入		288,508,555.78	909,608,023.66	八.9
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		1,266,017,283.73	1,669,990,853.34	
其中：营业成本		301,046,488.55	878,635,805.13	八.9
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加		602,968.01	1,833,218.32	八.10
销售费用		8,640,339.89	24,441,028.94	
管理费用		235,369,962.11	253,665,461.89	
财务费用		147,772,667.86	107,684,365.12	八.12
资产减值损失		572,584,857.31	403,730,973.94	八.13
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
投资收益		272,870,866.20	-61,332,472.28	八.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-765,607.68	-146,805,844.14	
汇兑收益（损失以“－”号填列）			-809,341.51	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-704,637,861.75	-822,524,643.47	
加：营业外收入		1,816,470,459.48	40,359,097.62	八.14
减：营业外支出		275,899,469.85	357,940,498.15	八.15
其中：非流动资产处置损失		108,271,019.36	5,734,317.19	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		835,933,127.88	-1,140,106,044.00	
减：所得税费用		-14,544.23	3,867,271.19	八.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		835,947,672.11	-1,143,973,315.19	
归属于母公司所有者的净利润		843,404,673.37	-1,071,630,188.46	
少数股东损益		-7,457,001.26	-72,343,126.73	
六、每股收益				
（一）基本每股收益		1.34	-1.70	
（二）稀释每股收益		1.34	-1.70	
七、其他综合收益			-24,941,793.32	二十四.3
八、综合收益总额		835,947,672.11	-1,168,915,108.51	
归属于母公司所有者的综合收益总额		843,404,673.37	-1,096,571,981.78	
归属于少数股东的综合收益总额		-7,457,001.26	-72,343,126.73	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

合并现金流量表

企财03表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		334,754,632.08	1,023,621,064.26	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还		111,596.45	20,950,239.73	
收到其他与经营活动有关的现金	2,928,539.31	102,248,805.86	35,878,992.58	八.18
经营活动现金流入小计	2,928,539.31	437,115,034.39	1,080,450,296.57	
购买商品、接受劳务支付的现金		234,389,470.98	848,614,937.46	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	8,641,921.00	142,805,951.24	93,243,415.70	
支付的各项税费	25,320,025.52	11,572,127.05	39,136,326.87	
支付其他与经营活动有关的现金	29,729,277.40	59,829,171.77	54,599,801.87	八.18
经营活动现金流出小计	63,691,223.92	448,596,721.04	1,035,594,481.90	
经营活动产生的现金流量净额	-60,762,684.61	-11,481,686.65	44,855,814.67	
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		46,500,000.00	35,363,673.43	
取得投资收益收到的现金		400,234.43	4,541,335.52	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50,379,225.14	137,754,944.55	23,240,590.08	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		2,419,269.13	3,578,007.93	八.19
投资活动现金流入小计	50,379,225.14	187,074,448.11	66,723,606.96	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,272,760.34	20,574,510.20	
投资支付的现金		30,000,000.00	41,459,973.84	
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		20,442,683.65	9,005,927.23	八.19
投资活动现金流出小计		53,715,443.99	71,040,411.27	
投资活动产生的现金流量净额	50,379,225.14	133,359,004.12	-4,316,804.31	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金			354,300,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		24,070.35	99,713,905.16	八.20
筹资活动现金流入小计		24,070.35	454,013,905.16	
偿还债务支付的现金	58,935,159.69	60,608,775.13	457,567,278.22	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,377,001.84	23,583,266.51	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金		2,070,380.82	94,387,420.47	八.20
筹资活动现金流出小计	58,935,159.69	65,056,157.79	575,537,965.20	
筹资活动产生的现金流量净额	-58,935,159.69	-65,032,087.44	-121,524,060.04	
四、汇率变动对现金的影响		-6,884,246.58	-7,206,051.88	
五、现金及现金等价物净增加额	-69,318,619.16	49,960,983.45	-88,191,101.56	
加：期初现金及现金等价物的余额	83,814,543.85	33,853,560.40	122,044,661.96	
六、期末现金及现金等价物余额	14,495,924.69	83,814,543.85	33,853,560.40	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

合并所有者权益变动表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年1—6月							
	归属于母公司股东权益							少数股东权益
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年期初余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-157,360,137.00	157,360,137.00						
（一）净利润								
（二）直接计入股东权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响								
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计								
（三）股东投入和减少资本	-157,360,137.00	157,360,137.00						
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他	-157,360,137.00	157,360,137.00						
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	472,084,983.00	918,294,986.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		

公司法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

合并所有者权益变动表(续)

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位:元

项 目	2008年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	629,445,120.00	548,359,455.38		131,920,711.55		-2,593,445,287.03	-109,119,508.86	19,600,467.99	-1,373,239,040.97
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	629,445,120.00	548,359,455.38		131,920,711.55		-2,593,445,287.03	-109,119,508.86	19,600,467.99	-1,373,239,040.97
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		212,575,394.58				1,071,144,605.52	109,119,508.86	-19,600,467.99	1,373,239,040.97
（一）净利润						843,404,673.37		-7,457,001.26	835,947,672.11
（二）直接计入股东权益的利得和损失		213,320,083.44				226,995,243.29	109,119,508.86		549,434,835.59
1．可供出售金融资产公允价值变动净额									
2．权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响									
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响									
4．其他		213,320,083.44				226,995,243.29	109,119,508.86		549,434,835.59
上述（一）和（二）小计		213,320,083.44				1,070,399,916.66	109,119,508.86	-7,457,001.26	1,385,382,507.70
（三）股东投入和减少资本								-12,143,466.73	-12,143,466.73
1．所有者投入资本									
2．股份支付计入股东权益的金额									
3．其他								-12,143,466.73	-12,143,466.73
（四）利润分配									
1．提取盈余公积									
2．提取一般风险准备									
3．对所有者（或股东）的分配									
4．其他									
（五）所有者权益内部结转		-744,688.86				744,688.86			
1．资本公积转增资本（或股本）									
2．盈余公积转增资本（或股本）									
3．盈余公积弥补亏损									
4．其他		-744,688.86				744,688.86			
四、本年年末余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51			

公司法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

合并所有者权益变动表(续)

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2007年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	491,754,000.00	1,419,714,122.18		132,128,785.81		-1,652,866,719.63	-84,177,715.54	100,628,269.07	407,180,741.89
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	491,754,000.00	1,419,714,122.18		132,128,785.81		-1,652,866,719.63	-84,177,715.54	100,628,269.07	407,180,741.89
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	137,691,120.00	-871,354,666.80		-208,074.26		-940,578,567.40	-24,941,793.32	-81,027,801.08	-1,780,419,782.86
（一）净利润						-1,071,630,188.46		-72,343,126.73	-1,143,973,315.19
（二）直接计入股东权益的利得和损失		-733,663,546.80		-208,074.26		131,051,621.06	-24,941,793.32	-8,684,674.35	-636,446,467.67
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响		180,000.00						20,000.00	200,000.00
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响									
4. 其他		-733,843,546.80		-208,074.26		131,051,621.06	-24,941,793.32	-8,704,674.35	-636,646,467.67
上述（一）和（二）小计		-733,663,546.80		-208,074.26		-940,578,567.40	-24,941,793.32	-81,027,801.08	-1,780,419,782.86
（三）股东投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转	137,691,120.00	-137,691,120.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	137,691,120.00	-137,691,120.00							
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本年年末余额	629,445,120.00	548,359,455.38		131,920,711.55		-2,593,445,287.03	-109,119,508.86	19,600,467.99	-1,373,239,040.97

公司法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司资产负债表

企财01表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	附注编号
流动资产				
货币资金	14,495,924.69	83,814,543.85	2,054,382.08	
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据		425,683.60	1,879,569.80	
应收账款			8,962,666.46	
预付款项			990,041.35	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利			250,000.00	
其他应收款	447,057.93	52,605,622.60	112,355,179.03	九.1
买入返售金融资产				
存货			9,368,264.82	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	14,942,982.62	136,845,850.05	135,860,103.54	
非流动资产				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资			1,019,514,645.82	
投资性房地产				
固定资产			150,399,942.01	
在建工程			6,064,799.26	
工程物资				
固定资产清理			230,862.68	
生物性生物资产				
油气资产				
无形资产			127,627,691.79	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用			445,080.00	
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计			1,304,283,021.56	
资 产 总 计	14,942,982.62	136,845,850.05	1,440,143,125.10	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司资产负债表（续）

企财01表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	附注编号
流动负债				
短期借款			1,123,791,626.71	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存款				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款			6,674,429.68	
预收款项			1,369,488.65	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬			83,805,036.06	
应交税费			6,156,709.61	
应付利息			226,759,219.75	
应付股利				
其他应付款	14,942,982.62	136,845,850.05	315,473,939.67	
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债			350,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	14,942,982.62	136,845,850.05	2,114,030,450.13	
非流动负债				
长期借款			40,000,000.00	
应付债券				
长期应付款			561,280.00	
专项应付款				
预计负债			341,280,000.00	
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计			381,841,280.00	
负 债 合 计	14,942,982.62	136,845,850.05	2,495,871,730.13	
所有者权益(或股东权益)				
实收资本(或股本)	472,084,983.00	629,445,120.00	629,445,120.00	
资本公积	918,294,986.96	760,934,849.96	547,614,766.52	
减:库存股				
盈余公积	131,920,711.55	131,920,711.55	131,920,711.55	
一般风险准备				
未分配利润	-1,522,300,681.51	-1,522,300,681.51	-2,364,709,203.10	
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计			-1,055,728,605.03	
少数股东权益				
所有者权益合计			-1,055,728,605.03	
负债及所有者权益合计	14,942,982.62	136,845,850.05	1,440,143,125.10	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司利润表

企财02表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	附注编号
一、营业总收入		40,822,782.43	84,270,918.63	
其中：营业收入		40,822,782.43	84,270,918.63	九.2
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		371,876,998.55	546,642,840.34	
其中：营业成本		42,410,226.71	82,604,728.62	九.2
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加		122,194.55	203,294.43	
销售费用		1,502,933.25	2,248,390.25	
管理费用		93,711,037.95	60,913,733.85	
财务费用		96,309,983.76	117,388,293.65	
资产减值损失		137,820,622.33	283,284,399.54	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
投资收益		-426,646,698.63	-26,804,880.72	九.3
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-154,244.28	-107,170,346.59	
汇兑收益（损失以“－”号填列）				
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-757,700,914.75	-489,176,802.43	
加：营业外收入		1,812,847,205.30	34,464,416.47	
减：营业外支出		212,737,768.96	345,898,513.23	
其中：非流动资产处置损失		45,112,203.95	1,291,781.13	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		842,408,521.59	-800,610,899.19	
减：所得税费用				
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		842,408,521.59	-800,610,899.19	
归属于母公司所有者的利润		842,408,521.59	-800,610,899.19	
少数股东损益				
六、每股收益				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				
七、其他综合收益				二十四.3
八、综合收益总额		842,408,521.59	-800,610,899.19	
归属于母公司所有者的综合收益总额		842,408,521.59	-800,610,899.19	
归属于少数股东的综合收益总额				

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司现金流量表

企财03表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		46,114,812.40	71,070,236.24	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	2,928,539.31	105,930,119.49	36,483,192.81	
经营活动现金流入小计	2,928,539.31	152,044,931.89	107,553,429.05	
购买商品、接受劳务支付的现金		29,772,062.66	32,992,107.69	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	8,641,921.00	109,551,335.53	27,487,698.15	
支付的各项税费	25,320,025.52	3,079,716.57	5,874,706.72	
支付其他与经营活动有关的现金	29,729,277.40	19,453,278.13	26,363,576.59	
经营活动现金流出小计	63,691,223.92	161,856,392.89	92,718,089.15	
经营活动产生的现金流量净额	-60,762,684.61	-9,811,461.00	14,835,339.90	
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		18,520,734.64	9,103,520.00	
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50,379,225.14	71,789,687.95	1,613,072.78	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		2,419,269.13		
投资活动现金流入小计	50,379,225.14	92,729,691.72	10,716,592.78	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		219,311.00	5,593,078.30	
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		219,311.00	5,593,078.30	
投资活动产生的现金流量净额	50,379,225.14	92,510,380.72	5,123,514.48	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金			28,850,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			28,850,000.00	
偿还债务支付的现金	58,935,159.69	739,100.00	47,865,823.59	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		140,000.08	993,407.38	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	58,935,159.69	879,100.08	48,859,230.97	
筹资活动产生的现金流量净额	-58,935,159.69	-879,100.08	-20,009,230.97	
四、汇率变动对现金的影响		-59,657.87	-6,211.36	
五、现金及现金等价物净增加额	-69,318,619.16	81,760,161.77	-56,587.95	
加：期初现金及现金等价物的余额	83,814,543.85	2,054,382.08	2,110,970.03	
六、期末现金及现金等价物余额	14,495,924.69	83,814,543.85	2,054,382.08	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司所有者权益变动表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2009年1—6月							
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年期初余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-157,360,137.00	157,360,137.00						
（一）净利润								
（二）直接计入股东权益的利得和损失								
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响								
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响								
4．其他								
上述（一）和（二）小计								
（三）股东投入和减少资本	-157,360,137.00	157,360,137.00						
1．股东投入资本								
2．股份支付计入股东权益的金额								
3．其他	-157,360,137.00	157,360,137.00						
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）股东权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本期期末余额	472,084,983.00	918,294,986.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		

公司法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司所有者权益变动表(续)

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2008年度							
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	629,445,120.00	547,614,766.52		131,920,711.55		-2,364,709,203.10		-1,055,728,605.03
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	629,445,120.00	547,614,766.52		131,920,711.55		-2,364,709,203.10		-1,055,728,605.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		213,320,083.44				842,408,521.59		1,055,728,605.03
（一）净利润						842,408,521.59		842,408,521.59
（二）直接计入股东权益的利得和损失		213,320,083.44						213,320,083.44
1．可供出售金融资产公允价值变动净额								
2．权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响								
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响								
4．其他		213,320,083.44						213,320,083.44
上述（一）和（二）小计		213,320,083.44				842,408,521.59		1,055,728,605.03
（三）股东投入和减少资本								
1．股东投入资本								
2．股份支付计入股东权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）股东权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本年年末余额	629,445,120.00	760,934,849.96		131,920,711.55		-1,522,300,681.51		

公司法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

母公司所有者权益变动表(续)

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	2007年度							
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	491,754,000.00	659,450,737.95		131,920,711.55		-1,561,297,157.14		-278,171,707.64
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	491,754,000.00	659,450,737.95		131,920,711.55		-1,561,297,157.14		-278,171,707.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	137,691,120.00	-111,835,971.43				-803,412,045.96		-777,556,897.39
（一）净利润						-800,610,899.19		-800,610,899.19
（二）直接计入股东权益的利得和损失		25,855,148.57				-2,801,146.77		23,054,001.80
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响								
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响								
4. 其他		25,855,148.57				-2,801,146.77		23,054,001.80
上述（一）和（二）小计		25,855,148.57				-803,412,045.96		-777,556,897.39
（三）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）股东权益内部结转	137,691,120.00	-137,691,120.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	137,691,120.00	-137,691,120.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	629,445,120.00	547,614,766.52		131,920,711.55		-2,364,709,203.10		-1,055,728,605.03

公司法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

上海华源股份有限公司

2007 年、2008 年、2009 年 1—6 月

财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

上海华源股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）由常州华源化学纤维有限公司、中国华源集团有限公司、上海中国纺织国际科技产业城发展公司、锡山市长苑丝织厂、江苏秋艳（集团）公司作为发起人共同组建，于 1996 年 6 月 26 日经国务院证券委员会以证委发〔1996〕21 号文批准，向社会公众公开发行境内上市外资股（B 股）股票。1996 年 7 月 18 日经上海市人民政府以外经沪股份制字〔1996〕002 号文批准设立股份公司。公司发行的 B 股于 1996 年 7 月 26 日在上海证券交易所挂牌上市交易。1997 年 6 月 18 日经中国证券监督管理委员会以证监发字〔1997〕354 号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A 股）股票，公司发行的 A 股于 1997 年 7 月 3 日在上海证券交易所挂牌上市交易。本公司企业法人营业执照注册号：310000400150891 号（市局）；地址：上海市浦东陆家嘴东路 161 号招商局大厦 31 楼；现法定代表人为董云雄，注册资本为人民币 629,445,120.00 元，所属行业为制造业。

公司经营范围：生产、加工聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品，服装服饰、生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（筹建）、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件，上述产品的研究开发、技术咨询、销售自产产品；投资举办符合国家产业政策的项目（具体项目另行报批）；经营进出口业务（涉及许可经营的凭许可证经营）。

公司主要产品或提供的劳务为聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品，服装服饰、生物制品、药品原料及制剂、保健品、新型建材和技术咨询服务。

2007 年 1 月 22 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过，公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：公司用资本公积金向股权分置改革方案实施日登记在册的全体流通 A 股股东每 10 股转增 7.2220 股，同时用资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通 B 股股东每 10 股转增 2.8 股，合计增加股本人民币 137,691,120 元，股权登记日为 2007 年 3 月 19 日，业经万隆会计师事务所有限公司上海分所审验并出具万会沪业字（2007）第 864 号验资报告，增资后公司注册资本变更为人民币 629,445,120.00 元。截止 2008 年 12 月 31 日，股本总数为 629,445,120 股，其中：有限售条件股份为 154,932,000 股，占股份总数的 24.61%，无限售条件股份为 474,513,120 股，占股份总数的 75.39%。

因本公司无力清偿到期债务，债权人上海泰升富企业发展有限公司于 2008 年 8 月 11 日向上海市第二中级人民法院（以下简称上海二中院）申请对华源股份进行重整。上海二中院经审查后，于 2008 年 9 月 27 日以（2008）沪二中民四（商）破字第 2-1 号《民事裁定书》裁定受理本公司破产重整一案。因该案涉及国有资产、社会公众股、金融债权，法院依法指定下列机构及人员组成清算组：中国银行业监督管理委员会上海监管局臧国华、中国证券监督管理委员会上海监管局蒋鹤磊；上海市金融服务办公室张隽、上海市国有资产管理委员会王亚元、华润医药集团有限公司胡辉、北京金杜律师事务所。由北京金杜律师事务所的王福祥任清算组组长。因此自 2008 年 9 月 27 日起，在本公司重整计划在执行期限内，本公司实际控制人为上海华源股份有限公司破产重整案件管理人（以下简称“管理人”）。

根据公司重整计划的规定，全体股东同比例缩减股本。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海市第二中级人民法院协助执行通知书后，于 2009 年 4 月 21 日完成了公司全体股东缩股的登记。经万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所审验（万亚会沪业字（2009）第 904 号《验资报告》），公司总股本由 629,445,120 股缩减至 472,084,983 股。公司期末股本总数 472,084,983 股中：有限售条件股份为 116,199,000 股，占股份总数的 24.61%，无限售条件股份为 355,885,983 股，占股份总数的 75.39%。上海市商务委员会 2009 年 9 月 4 日出具了沪商外资批【2009】3008 号批复《市商务委关于同意上海华源股份有限公司减资的批复》同意本公司的上述减资事项，截至报告日止，相关工商登记变更手续正在办理之中。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报告是以附注二十三、（一）所述的本公司拟向福州东福实业发展有限公司（以下简称东福实业）及其一致行动人定向发行股票购买其持有的名城地产 70%的股权的重大资产重组顺利实施使本公司恢复盈利能力及持续经营能力为前提条件编制的。本公司自 2008 年 9 月 27 日被债权人向法院申请破产重整后进入破产重整状态，目前尚无实际生产经营活动。根据重整计划，重组方东福实业及其一致行动人承诺在本公司重整完成后注入资产，通过重大资产重组使本公司恢复持续经营能力，并最终实现恢复上市。目前资产重组工作正在实施中，虽然最终结果存在不确定性，但本公司在权衡以持续经营和非持续经营两种方式编制财务报告可能给报告使用者带来的影响后，认为选择持续经营假设为基础进行编制对报告使用者误导的可能性相对较小，故选择了持续经营假设编制基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则。

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

2007 年、2008 年、2009 年 1-6 月报表项目的计量属性未发生变化。

（四）现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（五）外币业务核算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折合成人民币金额进行调整，以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折合成人民币金额进行调整。外币专门借款账户年末折算差额，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，按规定予以资本化，计入相关资产成本；其余的外币账户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，计入财务费用。

（六）外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用年度平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。现金流量表中的项目按性质分类，参照上述两表折合人民币的原则折算后编制。

（七）金融资产和金融负债的核算方法

1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融资产和金融负债的确认和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

5、金融资产的减值准备

（1）可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(八) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

年末对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额 500 万元及以上。

对于年末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例（可以单独进行减值测试）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备的计提比例。

(九) 存货核算方法

1、存货的分类

存货分类为：原材料、包装物、库存商品、在产品、委托加工物资、低值易耗品等。

2、发出存货的计价方法

(1) 制造企业存货发出采用加权平均法计价；商品流通企业存货发出采用个别认定法。

(2) 周转材料的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法；

包装物采用一次摊销法。

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十）固定资产的计价和折旧方法

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公及其他设备。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账

价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-40	4	2.40—9.60
机器设备	8-14	4	6.86—12.00
运输设备	5-10	4	9.60—19.20
办公及其他设备	5-10	4	9.60—19.20

（十一）在建工程核算方法

1、在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十二）无形资产核算方法

1、无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

2、无形资产使用寿命及摊销

（1）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

- ① 土地使用权按权证规定年限（除安徽碳纤维和墨西哥纺织外）；
- ② 商标权按不超过五年；
- ③ 专有技术按不超过五年。

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

本公司无使用寿命不确定的无形资产。

（3）无形资产的摊销：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

3、研究开发项目研究阶段支出与开发阶段支出的划分标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十三）长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

- 1、经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。
- 2、土地使用费，按预计可使用年限 10 年平均摊销。

（十四）除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1、长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

（十五）长期股权投资的核算

1、初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（十六）借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

3、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数(按每月月末平均)乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十七) 收入确认原则

1、销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 出租物业收入：

- a.具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书
- b.履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得
- c.出租开发产品成本能够可靠地计量。

（十八）确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

五、企业合并及合并财务报表

（一）合并财务报表的编制方法

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

（二）本公司的子公司情况

因本公司破产重整，2008 年度本公司对所有子公司均进行了处置，截止 2009 年 6 月 30 日无合并范围子公司。

（三）合并报表范围的变更情况

1、根据中国银行常州分行申请，江苏高院依法委托江苏华泰拍卖有限公司和江苏省天衡拍卖有限公司，对公司持有的安徽华源化纤有限公司（以下简称安徽化纤）71.36%股权和安徽飞达合成纤维有限公司（以下简称安徽飞达）58.06%股权进行联合拍卖，2008 年 6 月 6 日滨州东方化纤有限公司以 800 万元人民币竞得。江苏省高级人民法院于 2008 年 6 月 16 日作出（2006）苏执字第 0009-7 号民事裁定书，公司持有的安徽化纤 71.36%和安徽飞达 58.06%股权归滨州东方化纤有限公司所有。公司自 2008 年 6 月份起将安徽化纤、安徽飞达，连同其子公司天津华源地毯有限公司（以下简称天津华源）、湖北华源长江地毯有限公司（以下简称湖北华源）、安徽华源进出口贸易有限公司（以下简称安徽进出口）等五家单位不再纳入合并范围。

2、2008年4月，公司子公司上海泰升富企业发展有限公司（以下简称泰升富）与上海天诚创业发展有限公司（以下简称天诚创业）达成股权转让协议：泰升富向天诚创业转让所持有的苏州麦迪森药业有限公司90%的股权，双方于2008年4月16日在上海联合产权交易所完成产权交易。公司自2008年4月起不再将苏州麦迪森药业有限公司纳入合并范围。

3、公司持有扬州华源有限公司（以下简称扬州华源）98%的股权，因建行常州分行与公司及分公司常州化纤公司借款合同纠纷一案被常州中级人民法院司法查封，并于2008年6月16日委托江苏盛佳拍卖有限公司对该股权进行拍卖。常州市中级人民法院于2008年7月15日下达（2008）常执字第209-2号民事裁定书，依法裁定公司持有的98%股权归买受人滨州东方化纤有限公司所有。公司自2008年7月起不再将扬州华源纳入合并范围。

4、因不能清偿到期债务，安徽省蚌埠市中级人民法院根据债权人蚌埠珠绒股份有限公司要求安徽华皖碳纤维（集团）有限公司（以下简称安徽碳纤维）破产清算的申请，于2008年6月16日作出（2008）蚌民一破字第10-1号民事裁定书，裁定受理安徽碳纤维破产清算一案，并指定破产管理人接管并处理安徽碳纤维事务，安徽碳纤维已不受本公司控制。公司自2008年7月起不再将安徽碳纤维纳入合并范围。

5、经2008年6月27日公司2008年第二次临时董事会和2008年7月14日公司2008年第三次临时股东大会的批准同意，本公司与中国华源集团有限公司、中国纺织机械（集团）有限公司签订股权转让协议及补充协议，约定以净资产评估值为依据作价，出让本公司所持有的华源（墨西哥）纺织实业有限公司（以下简称墨西哥纺织）100%股权，对评估基准日至产权交割日之间的经营性亏损全部由本公司承担并直接从产权转让总价款中扣除，扣除后，实际交易价款为35,000万元。公司于2008年7月29日在上海联合产权交易所挂牌，公司自2008年9月起不再将墨西哥纺织及其子公司华源（加拿大）实业有限公司（以下简称华源加拿大）纳入合并范围。

6、因不能清偿到期债务，南通经济技术开发区人民法院（以下简称“南通开发区法院”）根据债权人南通四建集团有限公司要求南通华通化纤有限公司破产清算的申请，于2008年10月6日民事裁定书〔（2008）开民破字第0002号〕裁定受理南通华通化纤有限公司（以下简称南通华通）破产清算一案，并指定管理人接管南通华通，南通华通已不受本公司控制。公司自2008年11月起不再将南通华通纳入合并范围。

7、因不能清偿到期债务，江苏省扬州市中级人民法院（以下简称“扬州中院”）根据债权人上海曼高涅进出口有限公司的申请，于2008年11月13日作出〔（2008）扬民破字第0004-2号〕民事裁定书裁定受理扬州华源彩虹针织有限公司（以下简称扬州彩虹）破产清算一案，并指定扬州市佳诚会计师事务所有限公司为管理人，扬州彩虹已不受本公司控制。公司自2008年12月起不再将扬州彩虹及其子公司扬州亿达针织有限公司（以下简称扬州亿达）纳入合并范围。

8、本公司在执行《上海华源股份有限公司重整计划》过程中，本公司及本公司管理人

委托上海东方国际商品拍卖有限公司于 2008 年 12 月 15 日对本公司持有的上海华源格林威实业有限责任公司、上海华源组森贸易有限公司、上海华源光纤通讯有限公司、浙江华源工贸有限公司、上海华源伊湾经济发展有限公司等 5 家单位股权进行了公开拍卖，公司自 2008 年 12 月起不再将上述 5 家单位及上海华源伊湾经济发展有限公司下属子公司上海曼高涅进出口有限公司、上海华源磁业有限公司纳入合并范围。

9、因上海泰升富企业发展有限公司(以下简称泰升富)长期处于业务停滞状态以及其母公司(即本公司)于 2008 年 9 月 27 日进入破产重整阶段，公司于 2008 年 11 月 26 日召开临时股东会，决议同意对泰升富进行歇业清算并成立清算组，公司清算组于 2008 年 12 月 26 对清算的资产进行了分配，自清算分配日起不再将泰升富纳入公司合并范围。

10、本公司 2007 年向中国华源集团有限公司出售所持有华源(泰国)生化有限公司(以下简称泰国生化)95%股权，本公司于 2007 年 1 月 1 日起即无实质控制权；南通源生纤维有限责任公司(以下简称南通源生)由华源(泰国)生化有限公司持股 25%，由于本公司将所持泰国生化股权出让，本公司合并持股比例下降至 35%，故自 2007 年 1 月 1 日起不再泰国生化和南通源生纳入公司合并范围。

11、本公司 2007 年向中国华源集团有限公司收购墨西哥纺织 100%股权，本公司子公司墨西哥纺织 2007 年向中国华源集团有限公司收购华源加拿大 95%股权，该两家子公司自 2007 年 3 月 31 日起纳入本公司合并范围。

综上所述，本公司 2007 年末较 2006 年末新增合并范围子公司 2 家，减少合并范围子公司 2 家；2008 年末较 2007 年末减少合并范围子公司 21 家，2009 年 1-6 月无合并范围内子公司。

(四) 不再纳入合并范围的原子公司情况

1、2008 年末较 2007 年末不再纳入合并范围的原子公司的情况

序号	企业名称	注册地	注册 资本(万元)	业务性质	持股比 例(%)	表决权比 例(%)	不再纳入合并范 围的原因
1	上海华源格林威实业有限责任公司(以下简称“格林威”)	上海	1,850.00	贸易	82.78	82.78	处置
2	安徽华源化纤有限公司(以下简称“安徽化纤”)	安徽合肥	1,384.43 万美元	纺织制造	71.36	71.36	处置
3	天津华源地毯有限公司(以下简称“天津华源”)	天津	6,800.00	地毯			处置
4	湖北华源长江地毯有限公司(以下简称“湖北华源”)	湖北	1,335.00	地毯			处置
5	安徽华源进出口贸易有限公司(以下简称“安徽进出口”)	安徽合肥	300	贸易			处置
6	安徽飞达合成纤维有限公司(以下简称“安徽飞达”)	安徽合肥	327.86 万美元	纺织制造	58.06	58.06	处置
7	安徽华皖碳纤维(集团)有限公司(以下简称“安徽碳纤维”)	安徽蚌埠	16,500.00	纺织制造	90.00	90.00	已破产
8	上海华源组森贸易有限公司(以下简称“组森”)	上海	800	贸易	100	100	处置
9	上海曼高涅进出口有限公司(以下简称“曼高涅”)	上海	4,000.00	贸易			处置

10	上海华源磁业有限公司（以下简称“磁业”）	上海	550	纺织制造			处置
			86,510.43 万比				
11	华源（墨西哥）纺织实业有限公司（以下简称“墨西哥纺织”）	墨西哥	索	纺织制造	100	100	处置
12	华源（加拿大）实业有限公司（以下简称“华源加拿大”）	加拿大	1,066.38 万加元	纺织制造			处置
13	苏州麦迪森药业有限公司（以下简称“麦迪森”）	苏州	1,000	贸易			处置
14	扬州华源有限公司（以下简称“扬州华源”）	扬州	8,387	纺织制造	98.00	98.00	处置
15	上海华源光纤通讯有限公司（以下简称“光纤”）	上海	3,000	光纤制造	70.00	70.00	处置
16	浙江华源工贸有限公司（以下简称“浙江工贸”）	浙江	1,000	贸易	95.00	95.00	处置
17	上海华源伊湾经济发展有限公司（以下简称“伊湾”）	上海	1,020	贸易	98.04	98.04	处置
18	上海泰升富企业发展有限公司（以下简称“泰升富”）	上海	4000	投资	80.00	80.00	已歇业清算
19	扬州华源彩虹针织有限公司（以下简称“扬州彩虹”）	扬州	1,700	纺织制造	91.18	91.18	已破产
20	扬州亿达针织有限公司（以下简称“扬州亿达”）	扬州	61.14 万美元	纺织制造			处置
21	南通华通化纤有限公司（以下简称“南通华通”）	南通	530 万美元	纺织制造	60.00	60.00	已破产

2、2007 年末较 2006 年末不再纳入合并范围的原子公司的情况

序号	企业名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比 例（%）	表决权比 例（%）	不再纳入合并范 围的原因
1	华源（泰国）生化有限公司（以下简称“泰国生化”）	泰国	73,610.00 万泰铢	化工织造	95.00	95.00	处置
2	南通源生纤维有限责任公司（以下简称“南通源生”）	南通	530.00 万美元	纺织制造	60.00	60.00	见注

3、已处置的子公司情况

序号	企业名称	年初数		
		资产总额	负债总额	权益总额
1	扬州华源有限公司（以下简称“扬州华源”）	107,299,054.14	97,040,472.91	10,258,581.23
2	上海华源光纤通讯有限公司（以下简称“光纤”）	45,563,313.11	77,898,607.76	-32,335,294.65
3	浙江华源工贸有限公司（以下简称“浙江工贸”）	18,470,358.83	13,345,047.31	5,125,311.52
4	上海华源伊湾经济发展有限公司（以下简称“伊湾”）	19,535,305.44	26,756,861.05	-7,221,555.61
5	上海华源纽森贸易有限公司（以下简称“纽森”）	1,019,652.14	15,973,800.44	-14,954,148.30
6	上海曼高涅进出口有限公司（以下简称“曼高涅”）	71,270,133.39	161,930,720.10	-90,660,586.71
7	上海华源磁业有限公司（以下简称“磁业”）	36,394,901.68	28,993,231.18	7,401,670.50
8	上海泰升富企业发展有限公司（以下简称“泰升富”）	34,084,296.64	1,744,112.98	32,340,183.66
9	扬州华源彩虹针织有限公司（以下简称“扬州彩虹”）	18,207,370.50	64,614,596.43	-46,407,225.93
10	扬州亿达针织有限公司（以下简称“扬州亿达”）	6,395,335.45	3,293,908.98	3,101,426.47
11	南通华通化纤有限公司（以下简称“南通华通”）	134,685,964.15	156,875,696.04	-22,189,731.89

12	上海华源格林威实业有限责任公司（以下简称“格林威”）	13,632,883.37	46,264,098.32	-32,631,214.95
13	安徽华源化纤有限公司（以下简称“安徽化纤”）	172,661,348.59	157,679,752.29	14,981,596.30
14	天津华源地毯有限公司（以下简称“天津华源”）	56,675,505.34	21,611,167.26	35,064,338.08
15	湖北华源长江地毯有限公司（以下简称“湖北华源”）	25,787,398.51	8,497,275.65	17,290,122.86
16	安徽华源进出口贸易有限公司（以下简称“安徽进出口”）	6,839,532.81	68,793,773.13	-61,954,240.32
17	安徽飞达合成纤维有限公司（以下简称“安徽飞达”）	22,344,869.86	10,534,218.77	11,810,651.09
18	安徽华皖碳纤维（集团）有限公司（以下简称“安徽碳纤维”）	837,447,389.89	798,271,429.49	39,175,960.40
19	华源（墨西哥）纺织实业有限公司（以下简称“墨西哥纺织”）	651,154,538.18	15,115,865.45	636,038,672.73
20	华源（加拿大）实业有限公司（以下简称“华源加拿大”）	73,975,185.12	352,982,941.78	-279,007,756.66
21	苏州麦迪森药业有限公司（以下简称“麦迪森”）	8,544,711.53	24,839,039.39	-16,294,327.86
22	华源（泰国）生化有限公司（以下简称“泰国生化”）	354,171,569.99	302,234,601.62	51,936,968.37
23	南通源生纤维有限责任公司（以下简称“南通源生”）	48,406,609.51	31,671,378.84	16,735,230.67
合计		<u>2,764,567,228.17</u>	<u>2,486,962,597.17</u>	<u>277,604,631.00</u>

续上表

序号	处置日			年初至处置日	
	资产总额	负债总额	权益总额	收入总额	利润总额
1	86,218,840.56	94,554,878.06	-8,336,037.50	39,129,730.68	-18,566,378.73
2	36,553,217.47	77,602,925.71	-41,049,708.24	22,000.00	-8,714,413.59
3	624,624.09	6,098,793.96	-5,474,169.87	5,974,358.98	-10,593,574.60
4	1,302,236.17	8,150,307.53	-6,848,071.36		373,484.25
5	10,354,957.85	25,267,895.04	-14,912,937.19	158,344.36	41,211.11
6	50,358,175.84	175,409,266.96	-125,051,091.12	17,042,602.96	-34,390,504.41
7	34,532,929.32	29,197,883.90	5,335,045.42	24,145,507.95	-2,115,370.92
8	4,578.09	4,578.09			-315,788.79
9	14,016,261.34	72,963,662.45	-58,947,401.11	3,343,187.88	-12,540,175.18
10	5,374,521.96	2,608,272.08	2,766,249.88		-335,176.59
11	98,309,117.99	151,393,284.62	-53,084,166.63	6,745,875.93	-30,894,434.74
12	13,296,734.07	48,337,849.41	-35,041,115.34		-2,409,900.39
13	168,907,882.29	160,374,079.70	8,533,802.59	2,378,666.93	-6,447,738.89
14	53,854,045.12	31,881,145.76	21,972,899.36	684,566.89	-13,091,438.72
15	23,068,253.24	10,134,158.63	12,934,094.61	9,030,243.79	-4,356,028.25
16	6,097,651.67	71,165,900.06	-65,068,248.39	6,413,327.10	-3,114,008.07

17	22,301,133.28	11,445,373.12	10,855,760.16	2,404,133.90	-954,890.93
18	824,364,843.40	818,781,300.57	5,583,542.83		-33,592,417.57
19	459,287,783.79	8,249,802.30	451,037,981.49	126,809,327.60	-142,429,816.76
20	9,597,758.56	263,678,277.90	-254,080,519.34	4,272,668.92	-31,668,619.86
21	8,544,711.53	24,839,039.39	-16,294,327.86		
22	354,171,569.99	302,234,601.62	51,936,968.37		
23	48,406,609.51	31,671,378.84	16,735,230.67		
合计	<u>2,329,548,437.13</u>	<u>2,426,044,655.70</u>	<u>-96,496,218.57</u>	<u>248,554,543.87</u>	<u>-356,115,981.63</u>

六、税 项

公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率（%）
企业所得税	应纳税所得额	25、20、18、15
增值税	按销项税额扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额	13、17
营业税	营业额	5
城建税	应纳流转税	7
教育费附加	应纳流转税	3

本公司注册地在上海市浦东新区，2007 年企业所得税率为 15%，按照财税【2008】113 号关于浦东新区非生产性和内资企业过渡优惠办法，2008 年企业所得税减按 18%税率缴纳，2009 年企业所得税减按 20%税率缴纳，本公司下属各公司均在各自经营所在地按适用企业所得税率缴纳企业所得税。

七、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1、会计政策的变更

无。

2、会计估计的变更

无。

3、前期会计差错更正

无。

八、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

(1) 分类列示

项目	2009 年 6 月 30 日			2008 年 12 月 31 日		
	原币金额	折算 汇率	折合人民币	原币金额	折算 汇率	折合人民币
现金			50,219.98			387,112.08
其中：人民币	48,812.95		48,812.95			359,986.96
美元	98.89	6.8319	675.61	2,993.89	6.8346	20,462.04
日元	500.00	0.0711	35.56	42,500.00	0.0757	3,217.25
泰铢				14,300.00	0.1936	2,768.48
港币	21.00	0.8815	18.51			
印尼盾	1,136,000.00	0.0006	677.35	1,136,000.00	0.0006	677.35
银行存款			14,445,704.71			83,427,431.77
其中：人民币	14,388,652.95		14,388,652.95			83,342,341.07
美元	8,350.79	6.8319	57,051.76	12,449.99	6.8346	85,090.70
合 计			<u>14,495,924.69</u>			<u>83,814,543.85</u>

(2) 2009年6月30日货币资金较2008年12月31日变动的原因因为本公司因破产重整偿还破产债权所致。

(3) 2009年6月30日无存放在境外、有潜在风险的货币资金。

2、应收票据

(1) 分类列类

票据种类	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
银行承兑汇票		425,683.60
合计		<u>425,683.60</u>

(2) 2009年6月30日应收票据较2008年12月31日减少主要系票据到期收回票据款所致。

3、其他应收款

(1) 按账龄列示

账龄结构	2009 年 6 月 30 日				2008 年 12 月 31 日			
	余额	比例 (%)	坏帐 准备	计提比例 (%)	余额	比例 (%)	坏帐准 备	计提比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	353,900.00	79.16			52,422,464.67	99.65		

1-2 年(含 2 年)	36,200.00	8.10	36,200.00	0.07
2-3 年(含 3 年)				
3 年以上	56,957.93	12.74	146,957.93	0.28
合计	<u>447,057.93</u>	<u>100</u>	<u>52,605,622.60</u>	<u>100</u>

(2) 按类别列示

类别	2009 年 6 月 30 日				2008 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账 准备	金额	占总额 比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账 准备
1、单项金额重大的应收款项					50,830,347.52	96.63		
2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项					1,775,275.08	3.37		
3、其他不重大应收款项	447,057.93	100						
合计	<u>447,057.93</u>	<u>100</u>			<u>52,605,622.60</u>	<u>100</u>		

(3) 2009年6月30日前五名的其他应收款明细如下:

应收款项内容	2009 年 6 月 30 日	账龄	占其他应收款比例 (%)
1、招商银行股份有限公司公司城西分行	350,000.00	一年以内	78.29
2、招商大厦保证金	56,957.93	三年以上	12.74
3、押金	40,100.00	一年以内 一至二年	8.97
合计	<u>447,057.93</u>		100

(4) 2009年6月30日其他应收款未计提坏帐准备的说明

应收款项内容	2009 年 6 月 30 日	坏账金额	计提比例 (%)	理由
押金、保证金及其他	447,057.93			确信可收回
合计	<u>447,057.93</u>			

(5) 截止2009年6月30日, 其他应收款项中无持公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 截止2009年6月30日, 其他应收款项中无应收关联方款项。

(7) 2009年6月30日其他应收款较2008年12月31日减少系因收回破产财产拍卖款所致。

4、其他应付款

(1) 其他应付款余额

项目	2009年6月30日	2008年12月31日
其他应付款	<u>14,942,982.62</u>	<u>136,845,850.05</u>
其中：1年以上		

(2) 2009年6月30日其他应付款为根据破产重整计划应支付的各项债权，明细如下：

性质或内容	2009年6月30日
破产管理费	12,045,731.82
职工债权	250,578.00
税款债权	-708,133.18
普通债权	3,354,805.98
合 计	<u>14,942,982.62</u>

(3) 截止2009年6月30日，无欠持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(4) 截止2009年6月30日，无欠关联方的款项。

(5) 2009年6月30日较2008年12月31日减少系因本公司根据破产重整计划债权受偿方案支付破产债务所致。

5、股本

项目	2008年12月31日				2009年6月30日	
	投资金额	所占比例 (%)	本期增加	本期减少	投资金额	所占比例 (%)
一、有限售条件股份	154,932,000.00	24.61	154,932,000.00	193,665,000.00	116,199,000.00	24.61
1. 国家持股						
2. 国有法人持股	154,932,000.00	24.61		154,932,000.00		
3. 其他内资持股			154,932,000.00	38,733,000.00	116,199,000.00	24.61
其中：境内法人持股						
境内自然人持股						
4. 境外持股						

其中：境外法人持股

境外自然人持股

二、无限售条件流通股份	474,513,120.00	75.39		118,627,137.00	355,885,983.00	75.39
1. 人民币普通股	209,553,120.00	33.29		52,387,232.00	157,165,888.00	33.29
2. 境内上市外资股	264,960,000.00	42.10		66,239,905.00	198,720,095.00	42.10
3. 境外上市外资股						
4. 其他						
股份合计	<u>629,445,120.00</u>	<u>100</u>	<u>154,932,000.00</u>	<u>312,292,137.00</u>	<u>472,084,983.00</u>	<u>100</u>

项目	2007 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	投资金额	所占比例 (%)	本期增加	本期减少	投资金额	所占比例 (%)
一、有限售条件股份	174,354,000.00	27.69		19,422,000.00	154,932,000.00	24.61
1. 国家持股						
2. 国有法人持股	154,932,000.00	24.61			154,932,000.00	24.61
3. 其他内资持股	19,422,000.00	3.08		19,422,000.00		
其中：境内法人持股	19,422,000.00	3.08		19,422,000.00		
境内自然人持股						
4. 境外持股						
其中：境外法人持股						
境外自然人持股						
二、无限售条件流通股份	455,091,120.00	72.31	19,422,000.00		474,513,120.00	75.39
1. 人民币普通股	190,131,120.00	30.21	19,422,000.00		209,553,120.00	33.29
2. 境内上市外资股	264,960,000.00	42.10			264,960,000.00	42.10
3. 境外上市外资股						
4. 其他						
股份合计	<u>629,445,120.00</u>	<u>100</u>	<u>19,422,000.00</u>	<u>19,422,000.00</u>	<u>629,445,120.00</u>	<u>100</u>

注1：2009年3月31日，东福实业以人民币728.18万元的竞拍价拍卖取得华源集团持有的本公司154,932,000限售流通A股，并经上海市第一中级人民法院（2006）一中执字第551号、（2009）一中执字第162号民事裁定书裁定确认。根据上海市第二中级人民法院（2008）沪二中民四（商）破字第2-5号《民事裁定书》裁定批准的本公司及本公司管理人重整计划和本公司修改后的章程规定，本公司申请减少（缩股）股本人民币157,360,137.00元，并将减少（缩股）的股本转回资本公积人民币157,360,137.00元。上述股本变动业经万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所（万亚会沪业字（2009）第904号《验资报告》）审验。

注2: 2008年12月31日较2007年12月31日股本变动系因2008年3月份有限售条件流通股转无限售条件流通股。

6、资本公积

项目	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年6月30日	变动原因、依据
1、股本溢价	517,151,531.32			517,151,531.32	
2、其他资本公积	243,783,318.64	157,360,137.00		401,143,455.64	注1
合计	<u>760,934,849.96</u>	<u>157,360,137.00</u>		<u>918,294,986.96</u>	

项目	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年12月31日	变动原因、依据
1、股本溢价	517,151,531.32			517,151,531.32	
2、其他资本公积	31,207,924.06	213,320,083.44	744,688.86	243,783,318.64	注2
合计	<u>548,359,455.38</u>	<u>213,320,083.44</u>	<u>744,688.86</u>	<u>760,934,849.96</u>	

注1: 详见附注八、5股本注1。

注2: 2008年12月31日较2007年12月31日资本公积增加变动中, 其中29,108,069.21元系本公司2008年处置权益法核算的上海华源投资发展(集团)有限公司股权对应的资本公积负数转入当期损益, 其他增加184,212,014.23元详见本附注十四、(一); 减少变动744,688.86元, 系本公司2008年处置原合并范围内子公司安徽化纤、天津华源和安徽碳纤维股权合并层面模拟权益法对应的资本公积转入未分配利润。

7、盈余公积

项目	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年6月30日	变动原因、依据
法定盈余公积	105,733,342.68			105,733,342.68	
任意盈余公积	26,187,368.87			26,187,368.87	
合计	<u>131,920,711.55</u>			<u>131,920,711.55</u>	

项目	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年12月31日	变动原因、依据
法定盈余公积	105,733,342.68			105,733,342.68	
任意盈余公积	26,187,368.87			26,187,368.87	
合计	<u>131,920,711.55</u>			<u>131,920,711.55</u>	

8、未分配利润

项 目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
上期期末余额	-1,522,300,681.51	-2,593,445,287.03	-1,652,866,719.63
加：会计政策变更			
前期会计差错			
本期期初余额	-1,522,300,681.51	-2,593,445,287.03	-1,652,866,719.63
本期增加		1,071,144,605.52	-940,578,567.40
①本期净利润		843,404,673.37	-1,071,630,188.46
②其他（注）		227,739,932.15	131,051,621.06
本期减少			
期末余额	-1,522,300,681.51	-1,522,300,681.51	-2,593,445,287.03

注：2008年增加的“其他”明细中，其中226,995,243.29元系本公司对超额亏损子公司在2006年12月31日前的未确认投资损失，在2008年转让上述超额亏损子公司时，上述未确认投资损失直接调整未分配利润；另744,688.86元，系2008年度处置原合并范围内的子公司安徽化纤、天津华源和安徽碳纤维股权合并层面模拟权益法对应的资本公积转入未分配利润。

9、营业收入

（1）营业收入

项 目	2009 年 1-6 月			2008 年度		
	主营业务	其他业务	合计	主营业务	其他业务	合计
营业收入				274,586,661.46	13,921,894.32	<u>288,508,555.78</u>
营业成本				287,289,898.26	13,756,590.29	<u>301,046,488.55</u>
营业毛利				-12,703,236.80	165,304.03	<u>-12,537,932.77</u>

项 目	2007 年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	887,739,805.60	21,868,218.06	<u>909,608,023.66</u>
营业成本	861,653,787.98	16,982,017.15	<u>878,635,805.13</u>
营业毛利	26,086,017.62	4,886,200.91	<u>30,972,218.53</u>

（2）主营业务情况

主要业务类别	2009 年 1-6 月			2008 年度		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
化纤				14,230,386.78	13,750,237.68	480,149.10

织造	86,017,969.13	92,478,108.30	-6,460,139.17
贸易	29,569,050.69	23,572,482.67	5,996,568.02
制衣	47,927.36	99,863.83	-51,936.47
其他	144,721,327.50	157,389,205.78	-12,667,878.28
合并抵消			
合计	<u>274,586,661.46</u>	<u>287,289,898.26</u>	<u>-12,703,236.80</u>

主要业务类别	2007 年度		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
化纤	224,317,712.95	230,637,594.66	-6,319,881.71
织造	264,968,401.40	241,302,475.36	23,665,926.04
贸易	196,488,196.02	193,636,980.27	2,851,215.75
制衣	10,023,160.55	11,928,561.20	-1,905,400.65
其他	227,528,649.25	219,734,491.06	7,794,158.19
合并抵消	35,586,314.57	35,586,314.57	
合计	<u>887,739,805.60</u>	<u>861,653,787.98</u>	<u>26,086,017.62</u>

(2) 2009年1-6月处于破产重整阶段，无业务收入发生，2008年度销售收入较2007年度减少的原因系本公司2008年度破产重整处于非正常经营。

10、营业税金及附加

(1) 按项目列示

项目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
营业税		13,236.71	357,574.77
城市维护建设税		268,290.15	653,504.66
教育费附加		164,827.20	422,532.69
其他		156,613.95	399,606.20
合计		<u>602,968.01</u>	<u>1,833,218.32</u>

(2) 营业税金及附加的计缴标准详见附注六、税项

(3) 2009年1-6月较2008年度减少系公司处于破产重整期，无业务发生，2008年度销售较2007年度减少的原因系本公司2008年度破产重整处于非正常经营。

11、投资收益

(1) 按项目列示

产生投资收益的来源	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度	变动原因
一、金融资产投资收益		400,234.43	4,481,335.52	
(一) 处置可供出售金融资产收益			4,481,335.52	
(二) 委托理财收益		400,234.43		
二、股权投资投资收益		272,470,631.77	-65,813,807.80	
(一) 成本法核算确认		6,491,949.51		
(二) 权益法核算确认		-765,607.68	-146,805,844.14	
(三) 处置投资收益		266,744,289.94	80,992,036.34	
合 计		<u>272,870,866.20</u>	<u>-61,332,472.28</u>	

(2) 本公司因破产重整, 长期股权投资2008年已全部转让或拍卖。

12、财务费用

(1) 按项目列示

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
利息支出		142,956,620.35	190,522,806.27
减: 利息收入		2,233,511.35	14,481,229.40
汇兑损失		6,896,174.81	1,616,581.60
减: 汇兑收益		11,928.23	71,647,595.71
其他		165,312.28	1,673,802.36
合计		<u>147,772,667.86</u>	<u>107,684,365.12</u>

(2) 2009年1-6月处于破产重整阶段, 贷款利息根据破产法的规定停止计算, 2008年度较2007年度变动的原因因为各银行债权人根据破产法的规定申报债权利息, 其中包括逾期罚息和违约金所致。

13、资产减值损失

(1) 按项目列示

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
1. 坏账损失		526,409,110.92	195,039,810.51
2. 存货跌价损失		10,213,265.59	4,545,548.63
3. 长期股权投资减值损失		2,772,456.07	350,000.00
4. 固定资产减值损失		33,190,024.73	150,266,593.56
5. 在建工程减值损失			51,874,327.69

6. 无形资产减值损失		1,654,693.55
合 计	<u>572,584,857.31</u>	<u>403,730,973.94</u>

(2) 2008年坏账损失中,其中2008年计提的坏账损失48,720,367.10元,因全部子公司转让退出合并报表范围,2008年末将以前年度合并范围内单位计提的坏账准备转入坏账损失477,688,743.82元。

(3) 2009年1-6月公司处于破产重整阶段,无坏账发生,2008年度较2007年度变动原因主要系2008年度公司破产重整年末合并范围变更所致。

14、营业外收入

(1) 按项目列示

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
1. 处置非流动资产利得小计		113,304,217.73	1,426,189.88
其中: 处置固定资产利得		87,592,982.17	1,426,189.88
处置无形资产利得		25,711,235.56	
2. 债务重组利得		1,697,970,299.36	28,471,271.21
3. 政府补助		771,000.04	939,321.24
4. 盘盈利得		83,374.76	
5. 其他		4,341,567.59	9,522,315.29
合 计		<u>1,816,470,459.48</u>	<u>40,359,097.62</u>

(2) 债务重组利得具体事项详见本附注十四、债务重组的说明。

(3) 2009年1-6月公司处于破产重整阶段,无营业外收入发生,2008年度较2007年度变动原因主要系2008年度公司破产重整确认的债务重组利得所致。

15、营业外支出

(1) 按项目列示

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
1. 处置非流动资产损失合计		108,271,019.36	5,734,317.19
其中: 处置固定资产损失		63,421,019.38	5,310,724.31
处置无形资产损失		44,849,999.98	423,592.88
2. 公益性捐赠支出		97,750.00	3,500.00
3. 盘亏损失		143,908.46	
4. 违约赔偿损失		9,787,677.96	
5. 其他		157,599,114.07	352,202,680.96

其中：承担担保责任损失	67,905,456.84	341,280,000.00
债权转让损失	48,010,195.00	
合同损失	29,714,910.83	
合 计	<u>275,899,469.85</u>	<u>357,940,498.15</u>

(2) 根据本公司2008年6月和滨州东方化纤有限公司签订《债权转让协议》，本公司将对安徽化纤4,570.62万元、天津华源地毯230.40万元的债权以1元的价格转让给滨州东方化纤有限公司，本公司确认债权转让损失48,010,195.00元。

(3) 2009年1-6月公司处于破产重整阶段，无营业外支出发生，2008年度较2007年度变动原因主要系2008年度公司破产重整处置资产导致非流动资产损失较2007年度大幅度增加及2008年度确认的担保损失较2007年减少所致。

16、所得税费用

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
所得税费用		-14,544.23	3,867,271.19
其中：当期所得税		34,201.61	9,109,068.20
递延所得税		-48,745.84	-5,241,797.01

17、政府补助情况

项目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
财政补贴款		75,000.00	632,900.00
技改拨款		696,000.04	
政府扶持金			296,421.24
出口贴息			10,000.00
合计		<u>771,000.04</u>	<u>939,321.24</u>

18、收到或支付的其他与经营活动有关的现金

大额项目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
一、收到的其他与经营活动有关的现金	2,928,539.31	102,248,805.86	35,878,992.58
其中：收到的利息收入			14,481,229.40
往来款	2,708,787.97	82,888,681.70	
二、支付的其他与经营活动有关的现金	29,729,277.40	59,829,171.77	54,599,801.87
其中：管理、经营费用支出	18,783,939.37	30,560,026.30	39,343,692.44
清偿破产债务	10,061,942.12		

19、收到或支付的其他与投资活动有关的现金

大额项目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
一、收到的其他与投资活动有关的现金		2,419,269.13	3,578,007.93
其中：安徽碳纤维账面			3,578,007.93
退回工程款		2,419,269.13	
二、支付的其他与投资活动有关的现金		20,442,683.65	9,005,927.23
其中：安徽碳纤维和墨西哥纺织账面			9,005,927.23
处置子公司及其他营业单位收到 的现金净额		20,442,683.65	

20、收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

大额项目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
一、收到的其他与筹资活动有关的现金		24,070.35	99,713,905.16
其中：安徽碳纤维账面			94,802,251.16
二、支付的其他与筹资活动有关的现金		2,070,380.82	94,387,420.47
其中：安徽碳纤维和墨西哥纺织账面			92,963,409.86
员工集资款		1,024,000.00	
减少注册资本所支付的现金		831,601.47	

21、将净利润调节为经营活动现金流量净额

项目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
净利润		835,947,672.11	-1,143,973,315.19
加：资产减值准备		572,584,857.31	403,730,973.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		50,655,524.84	111,975,468.81
无形资产摊销		3,915,980.34	4,576,766.72
长期待摊费用摊销		503,185.44	361,901.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收 益以“-”号填列）		-5,033,198.37	4,308,127.31
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）		149,840,866.93	197,728,858.15
投资损失（收益以“-”号填列）		-272,870,866.20	61,332,472.28
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-48,745.84	-57,798.61

递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）			-5,183,998.40
存货的减少（增加以“－”号填列）		69,496,198.86	47,515,098.17
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	2,205,023.13	457,229,248.76	293,187,370.90
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-62,967,707.74	-175,732,111.47	-254,527,918.17
其他		-1,697,970,299.36	323,881,807.00
经营活动产生的现金流量净额	-60,762,684.61	-11,481,686.65	44,855,814.67

二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

三、现金及现金等价物净增加情况：

现金的期末余额	14,495,924.69	83,814,543.85	33,853,560.40
减：现金的期初余额	83,814,543.85	33,853,560.40	122,044,661.96
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	-69,318,619.16	49,960,983.45	-88,191,101.56

22、现金和现金等价物的有关信息：

项目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日
一、现金	14,495,924.69	83,814,543.85	33,853,560.40
其中：库存现金	50,219.98	387,112.08	2,110,338.06
可随时用于支付的银行存款	14,445,704.71	83,427,431.77	30,962,725.76
可随时用于支付的其他货币资金			780,496.58
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	14,495,924.69	83,814,543.85	33,853,560.40
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

九、母公司财务报表项目注释

1、其他应收款

（1）按账龄列示

账龄结构	2009 年 6 月 30 日				2008 年 12 月 31 日			
	余额	比例 (%)	坏帐准备	计提比例 (%)	余额	比例 (%)	坏帐准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	353,900.00	79.16			52,422,464.67	99.65		
1-2 年 (含 2 年)	36,200.00	8.1			36,200.00	0.07		
2-3 年 (含 3 年)								
3 年以上	56,957.93	12.74			146,957.93	0.28		
合计	<u>447,057.93</u>	<u>100</u>			<u>52,605,622.60</u>	<u>100</u>		

(2) 按类别列示

类别	2009 年 6 月 30 日				2008 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备计提比例 (%)	坏账准备	金额	占总额比例 (%)	坏账准备计提比例 (%)	坏账准备
1、单项金额重大的应收款项					50,830,347.52	96.63		
2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项					1,775,275.08	3.37		
3、其他不重大应收款项	447,057.93	100						
合计	<u>447,057.93</u>	<u>100</u>			<u>52,605,622.60</u>	<u>100</u>		

(3) 2009年6月30日前五名的其他应收款明细如下:

应收款项内容	2009 年 6 月 30 日	账龄	占其他应收款比例 (%)
1、招商银行股份有限公司公司城西分行	350,000.00	一年以内	78.29
2、招商大厦保证金	56,957.93	三年以上	12.74
3、押金	40,100.00	一年以内 一至二年	8.97
合计	<u>447,057.93</u>		100

(4) 2009年6月30日其他应收款未计提坏帐准备的说明

应收款项内容	2009 年 6 月 30 日	坏账金额	计提比例 (%)	理由
押金、保证金及其他	447,057.93			确信可收回
合计	<u>447,057.93</u>			

(5) 截止2009年6月30日，其他应收款项中无持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 截止2009年6月30日，其他应收款项中无应收关联方款项。

(7) 2009年6月30日其他应收款较2008年12月31日减少系因破产重整处置资产处置款收回所致。

2、营业收入

(1) 营业收入

项 目	2009 年 1-6 月			2008 年度		
	主营业务	其他业务	合计	主营业务	其他业务	合计
营业收入				37,513,742.79	3,309,039.64	<u>40,822,782.43</u>
营业成本				42,214,742.60	195,484.11	<u>42,410,226.71</u>
营业毛利				-4,700,999.81	3,113,555.53	<u>-1,587,444.28</u>

项 目	2007 年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	82,917,827.99	1,353,090.64	<u>84,270,918.63</u>
营业成本	81,001,600.99	1,603,127.63	<u>82,604,728.62</u>
营业毛利	1,916,227.00	-250,036.99	<u>1,666,190.01</u>

(2) 主营业务情况

主要业务类别	2009 年 1-6 月			2008 年度		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
化纤				3,888,888.89	2,383,286.19	1,505,602.70
织造				33,624,853.90	39,831,456.41	-6,206,602.51
其他						
合计				<u>37,513,742.79</u>	<u>42,214,742.60</u>	<u>-4,700,999.81</u>

主要业务类别	2007 年度		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
化纤	14,496,846.29	20,264,715.00	-5,767,868.71
织造	68,389,663.65	60,704,643.84	7,685,019.81
其他	31,318.05	32,242.15	-924.1
合计	<u>82,917,827.99</u>	<u>81,001,600.99</u>	<u>1,916,227.00</u>

(3) 2009年1-6月处于破产重整阶段，无业务收入发生，2008年度销售收入较2007年度减少的原因系本公司2008年度破产重整处于非正常经营。

3、投资收益

(1) 按项目列示

产生投资收益的来源	2009年1-6月	2008年度	2007年度	变动原因
股权投资投资收益				
（一）成本法核算确认		6,491,949.51		
（二）权益法核算确认		-154,244.28	-107,170,346.59	
（三）处置投资收益		-432,984,403.86	80,365,465.87	
合 计		<u>-426,646,698.63</u>	<u>-26,804,880.72</u>	

(2) 本公司因破产重整, 长期股权投资2008年已全部转让或拍卖。

十、资产证券化业务会计处理

无。

十一、关联方关系及其交易

1、关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- 1) 本公司的母公司；
- 2) 本公司的子公司；
- 3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- 4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- 5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- 6) 本公司的合营企业；
- 7) 本公司的联营企业；
- 8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；

10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

2、本公司的母公司有关信息

(1) 本公司原母公司、控股股东中国华源集团有限公司（以下简称“华源集团”）持有本公司15,493.2万股限售流通股，因涉及经济纠纷，2009年3月18日，上海市第一中级人民法院（以下简称“上海一中院”）委托上海长城拍卖有限公司进行公开拍卖。2009年3月31日，福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）以人民币7,281,804元的价格竞得上述股权。2009年4月2日，上海一中院做出（2006）沪一中执字第551号、（2009）沪一中执字第162号民事裁定，将华源集团持有本公司154,932,000股限售流通股的所有权及相应的其他权利归买受人东福实业所有。

根据《上海华源股份有限公司重整计划》，2009年4月22日，上海市第二中级人民法院（以下简称“上海二中院”）以民事裁定书[（2008）沪二中民四（商）破字第2-11号]裁定东福实业受让58,881,000股华源股份A股股票，由东福实业指定一致行动人俞丽女士受让47,691,464股华源股份B股股票。

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海一中院和上海二中院协助执行通知书后，分别于2009年4月16日、4月21日将上述股份划转到东福实业及其一致行动人名下。东福实业及其一致行动人通过司法拍卖及执行《重整计划》合计持有本公司121,678,334股股份，占本公司总股本25.77%，成为本公司的潜在控股股东。

东福实业的有关信息如下：

公司名称	注册地	业务性质	注册资本
福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）	福州市	房地产开发	82,717,832.07

(2) 华源集团对本公司的持股比例及表决权比例变化如下

项目	2008年12月31日	本期增加数	本期减少数	2009年6月30日
华源集团持股比例(%)	24.61		24.61	
华源集团表决权比例(%)	24.61		24.61	

项目	2007年12月31日	本期增加数	本期减少数	2008年12月31日
华源集团持股比例(%)	24.61		24.61	
华源集团表决权比例(%)	24.61		24.61	

(3) 东福实业及其一致行动人对本公司的持股比例及表决权比例变化如下

项目	2008 年 12 月 31 日	本期增加数	本期减少数	2009 年 6 月 30 日
东福实业持股比例 (%)		25.77		25.77
东福实业表决权比例 (%)		25.77		25.77

3、不存在控制关系的关联方情况

序号	单位名称	关联方关系
1	上海华源投资发展（集团）有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
2	上海天诚创业发展有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
3	上海华源安徽锦辉制药有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
4	中国华源生命产业有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
5	华源凯马股份有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
6	华源集团地毯有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
7	UNISUN	受同一实质控制人控制的其他企业
8	上海华原房地产开发经营有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
9	上海华源纽森贸易有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
10	南通华通化纤有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
11	安徽华皖碳纤维有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
12	扬州华源有限公司	受同一实质控制人控制的其他企业
13	安徽雅克纶新材料有限公司	其他关联方
14	常州华源蕾迪斯有限公司	其他关联方
15	锡山市长苑丝织厂	其他关联方
16	无锡源缘园房地产发展有限公司	其他关联方
17	蚌埠珠绒股份有限公司	其他关联方
18	扬州布厂	其他关联方
19	蚌埠灯芯绒集团有限公司	其他关联方

4、本公司与关联方之主要交易

(1) 购销交易

交易类型	关联企业名称	交易金额			定价政策
		2009 年 1-6 月	2008 年度（万元）	2007 年度（万元）	
一、购买商品、接受劳务的关联交易					
购买商品	UNISUN		921. 45	1, 010. 42	市场价
二、销售商品、提供劳务的关联交易					
销售商品	UNISUN		7, 137. 36	11, 648. 46	市场价
销售商品	安徽雅克纶新材料有限公司			99. 04	市场价
三、其他					

交易金额

支付租赁费	中国华源集团有限公司	24.42	市场价
支付租赁费	锡山市长苑丝织厂	36.19	市场价

(2) 股权转让、受让发生的交易

1) 在执行《上海华源股份有限公司重整计划》过程中，本公司及本公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍卖行有限责任公司分别于2008年12月15日、2008年12月17日对本公司持有的13家公司的股权进行了公开拍卖。

序号	交易类型标的	关联方名称	交易金额	定价政策
1	本公司持有的华源集团地毯有限公司 25% 股权	上海华原房地产开发经营有限公司	2,050,000.00	拍卖价
2	本公司持有的上海华源伊湾经济发展有限公司 98.04%股权	上海华原房地产开发经营有限公司	41,000.00	拍卖价
3	本公司持有的上海华源光纤通讯有限公司 70% 股权	上海华原房地产开发经营有限公司	30,000.00	拍卖价
4	本公司持有的浙江华源工贸有限公司 95% 股权	上海华原房地产开发经营有限公司	6,000.00	拍卖价
5	本公司持有的上海华源格林威实业有限责任公司 82.78%股权	上海华原房地产开发经营有限公司	5,500.00	拍卖价
6	本公司持有的北京华源亚太管材技术有限公司 26.3%股权	上海华原房地产开发经营有限公司	1,000.00	拍卖价
7	本公司持有的上海华源纽森贸易有限公司 10%股权	上海华原房地产开发经营有限公司	1,000.00	拍卖价
8	本公司持有的南通源生纤维有限公司 35% 股权	上海华原房地产开发经营有限公司	1,000.00	拍卖价
9	本公司持有的上海华源投资发展（集团）有限公司 40.62%股权	中国华源集团有限公司	1,000.00	拍卖价
10	本公司持有的南通华通化纤有限公司 60% 股权	中国华源集团有限公司	1.00	拍卖价
11	本公司持有的扬州华源彩虹针织有限公司 91.18%股权	中国华源集团有限公司	1.00	拍卖价
12	本公司持有的常州华源蕾迪斯有限公司 50.49%股权	中国华源集团有限公司	1.00	拍卖价
13	本公司持有的安徽华皖碳纤维有限公司 90%股权	中国华源集团有限公司	1.00	拍卖价
股权拍卖合计			<u>2,136,504.00</u>	

2) 2008年4月，本公司子公司泰升富与天诚创业达成股权转让协议：泰升富向天诚创业转让所持有麦迪森90%的股权。据上海万隆资产评估有限公司2008年3月13日出具的沪万隆报

字（2008）第24号评估报告列示，麦迪森公司于2007年12月31日的净资产价值为-1,149.24万元，泰升富以1元人民币价值予以出让。双方于2008年4月16日在上海联合产权交易所完成产权交易。

3) 2007年2月，本公司全资子公司墨西哥纺织与华源发展、华源集团签署了《关于转让华源（加拿大）实业有限公司95%股权之股权转让协议》、《股权转让之补充协议》，根据上述股权转让协议，墨西哥纺织受让华源发展所持华源加拿大95%的股权，经上海东洲资产评估有限公司评估，截止2006年12月31日，华源加拿大的评估净资产值为-18,522.21万元人民币，交易作价为人民币641.24万元，并签署补充协议通过原墨西哥纺织控股股东华源集团与华源发展以债抵债的方式支付对价，同时华源集团享有墨西哥纺织641.24万元人民币的债权。

4) 2007年3月2日，本公司与华源集团签署了《中国华源集团有限公司与上海华源股份有限公司关于转让华源（泰国）生化有限公司95%股权和债权之股权债权转让协议》、根据上述股权债权转让协议，华源集团受让本公司所持泰国生化95%的股权和本公司对所持泰国生化95%的股权和本公司对泰国生化的折合人民币19,046.34万元的债权，经上海东洲资产评估有限公司评估，截止2006年12月31日，泰国生化得净资产为20,948.83万泰铢，折合人民币金额为4,615.03万元，交易作价为人民币4,607.00万元。

5) 2007年3月2日，本公司与华源集团签署了《上海华源股份有限公司与中国华源集团有限公司关于转让墨西哥纺织实业有限公司100%股权之股权转让协议》，根据上述股权转让协议，本公司受让华源集团所持墨西哥纺织100%股权，经上海东洲资产评估有限公司评估，截止截止2007年2月28日，墨西哥纺织的净资产为94,237.65万比索，折合人民币金额为65,472.81万元，交易作价为人民币60,300.00万元。

（3）债务转移

1) 2008年3月，本公司与中国华源集团有限公司（以下简称华源集团）、上海华源安徽锦辉制药有限公司（以下简称安徽锦辉）签署了《债权债务转移合同》，将安徽锦辉拥有的对本公司的人民币184.00万元债权重组为安徽锦辉对华源集团的人民币184.00万债权、华源集团对本公司的人民币184.00万元债权。

2) 2008年3月，本公司与华源集团、衡益企业管理咨询有限公司（以下简称衡益咨询）签署《债权债务转移合同》，根据合同约定本公司以拥有对衡益咨询的债权人民币900.00万元抵偿本公司对华源集团的欠款人民币963.79万元，抵偿后，华源集团拥有对衡益咨询人民币900.00万元债权，华源集团拥有本公司人民币63.79万元的债权。

3) 2008年3月本公司与华源集团、中国华源生命产业有限公司（以下简称华源生命产业）签署了《债权债务转移合同》，根据合同约定将华源生命产业拥有对本公司的174.00万元债权重组为华源生命产业对华源集团174.00万元的债权、华源集团对本公司174.00万元的债权。

4) 2008年3月本公司与天诚创业、格林威签订《债权债务转移合同》，根据合同约定将本公司拥有对格林威人民币2,235.25万元债权，重组为本公司对天诚创业人民币2,235.25

万元的债权、天诚创业对格林威人民币2,235.25万元的债权。

5) 2008年3月本公司与华源集团、曼高涅签订《债权债务转移合同》，根据合同约定将曼高涅拥有的对华源凯马股份有限公司的人民币203.85万元的债权，重组为曼高涅对本公司的人民币203.85万元债权、本公司对华源集团的人民币203.85万元债权、华源集团对华源凯马股份有限公司的人民币203.85万元债权。

6) 2008年3月，本公司与华源集团、华源集团地毯有限公司（以下简称华源地毯）签订了《债权转让合同》，根据合同约定本公司对华源地毯的人民币25.00万元债权，重组为本公司对华源集团的人民币25.00万元债权、华源集团对华源地毯的人民币25.00万元债权。

7) 2008年3月，本公司与华源集团、上海华源投资发展（集团）有限公司（以下简称华源投发）签订《债权债务转移合同》，根据合同约定华源投发拥有本公司人民币650.00万元债权、重组为华源投发对华源集团的人民币650.00万元债权、华源集团对本公司的人民币650.00万元债权。

8) 2008年3月，天诚创业与本公司、华源集团签订《债权债务转移合同》，根据合同约定华源集团将其拥有的对本公司债权余额人民币2,984.41万元中的人民币2,799.78万元，重组为华源集团对天诚创业的人民币2,799.78万元债权，天诚创业对本公司的人民币2,799.78万元债权。

9) 2008年3月，本公司与天诚创业、泰升富、麦迪森签订《债权债务转移合同》，根据合同约定天诚创业对本公司债权中的人民币2,012.30万元及泰升富对麦迪森的等额债权，转为泰升富对本公司的债权为人民币2,012.30万元、天诚创业对麦迪森的债权为2,012.30万元；

10) 2008年6月，本公司和曼高涅、伊湾签署了《债权债务转移合同》，截止合同签署日，曼高涅拥有对本公司的债权762.06万元，曼高涅为伊湾的控股子公司，本公司拥有对伊湾的债权2,617.84万元，根据合同约定将曼高涅拥有的对本公司债权762.06万元，重组为曼高涅对伊湾的债权762.06万元，伊湾对本公司债权762.06万元，经重组后，曼高涅对本公司的债权债务相抵，本公司对伊湾的债权为1,855.78万元。

11) 2008年6月，本公司和泰升富、伊湾签署了《债权债务转让协议》，根据协议约定将泰升富拥有本公司债权中的1,857.78万元、本公司对伊湾的债权1,857.78万元，重组为泰升富对伊湾的债权1,857.78万元。本公司与泰升富、伊湾的债权债务关系灭失。

12) 2008年9月，本公司与泰升富、浙江工贸签署了《债权债务转让协议》，根据协议约定将泰升富对本公司的557.33万元债权，重组为泰升富对浙江工贸557.33万元债权，相应泰升富对本公司的债权减少557.33万元。

13) 2006年12月本公司与华源集团、苏州农化签署了《债权债务转移合同》，根据合同约定将本公司拥有的对苏州农化的债权人民币1,975.11万元转移给华源集团。

14) 2007年3月，本公司与华源集团签署了《债权债务转移合同》，根据合同约定将华源

集团对华源加拿大的债权人民币11,403万元转让给本公司；将本公司对上海中纺城国际贸易有限公司(以下简称中纺国贸)的债权人民币300万元转让给华源集团；将本公司对曼高涅的债权人民币5,600万元转让给华源集团。

15) 2007年本公司与华源集团、安徽化纤签署了《债权债务转移合同》，根据合同约定将安徽化纤拥有的对华源集团的100.44万元债权重组为安徽化纤对本公司的100.44万元债权、本公司对华源集团的100.44万元债权。

16) 2007年4月本公司与华源投发、安徽华凯纺织有限公司(以下简称安徽华凯)签署了《债权债务转移合同》，根据合同约定将安徽华凯对本公司人民币820万元的债权，重组为安徽华凯对华源投发820万元的债权、华源投发对本公司820万元的债权。

17) 2007年9月公司与华源集团、苏州华源农用生物化学制品有限公司(以下简称苏州农化)签署了《债权债务转移合同》，根据合同约定将本公司拥有的对苏农化的债权人民币239.82万元重组为本公司对华源集团的债权239.82万元，华源集团对苏农化的债权239.82万元。

18) 2007年9月本公司与华源集团、曼高涅、上海国际货运代理有限公司(以下简称上海国际货代)签署了《债权债务转移合同》，根据合同约定将曼高涅拥有的对上海国际货代的债权350万元人民币重组为曼高涅对本公司的债权350万元，本公司对华源集团的债权350万元，华源集团对上海国际货代的债权350万元。

19) 2007年12月，公司与上海思桓企业发展有限公司、华源投发签署了《股权转让暨债权债务重组协议书》，根据合同约定将上海思桓企业发展有限公司应收华源投发的转让生命科学2.18%股权款170万元等额抵债还给本公司，从所欠付本公司的债务中扣除；华源投发将应付上海思桓企业发展有限公司的受让股权款170万元，从其所拥有对本公司820万元债权中等额转付；重组后，本公司对上海思桓企业发展有限公司拥有债权人民币1,294.54万元，本公司对华源投发欠付债务计人民币650万元。

20) 2007年本公司与华源集团、墨西哥纺织、中国华源集团香港有限公司签署了《债权债务转移合同》，根据合同约定将墨西哥纺织拥有对中国华源集团香港有限公司债权921.41万元人民币(119.03万美元)重组为墨西哥纺织对本公司的债权921.41万元，本公司对华源集团的债权921.41万元，华源集团对中国华源集团香港有限公司的债权921.41万元。

21) 2007年本公司与华源集团、墨西哥纺织签署了《债权债务转移合同》，根据合同约定将墨西哥纺织拥有对华源集团的3,739.23万元人民币(483.05万美元)债权重组为墨西哥纺织对本公司的3,739.23万元人民币债权，本公司对华源集团的3,739.23万元人民币债权。

22) 2007年本公司与华源集团、墨西哥纺织、华源投发签署了《债权债务转移合同》，根据合同约定将墨西哥纺织拥有对华源投发的101.25万元人民币(13.08万美元)债权重组为墨西哥纺织对本公司的债权101.25万元人民币，本公司对华源集团的债权101.25万元人民币，华源集团对华源投发的债权101.25万元人民币。

(4) 其他关联交易

序号	交易类型标的	关联方名称	2008 年度交易金额	定价政策
1	本公司账面应收款项	上海华原房地产开发经营有限公司	3,730,000.00	拍卖价
	合 计		<u>3,730,000.00</u>	

6、关联方往来余额情况

单位：（万元）

单位	项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
华源集团地毯有限公司	应收账款			25.00
安徽雅克纶新材料有限公司	应收账款			273.07
UNISUN	应收账款			3,326.46
合计				<u>3,599.53</u>
中国华源集团有限公司	预付账款			214.20
合计				<u>214.20</u>
上海华源纽森贸易有限公司	其他应收款		44.89	
常州华源蕾迪斯有限公司	其他应收款			2,487.30
锡山市长苑丝织厂	其他应收款			1.86
无锡源缘园房地产发展有限公司	其他应收款			500.00
华源凯马股份有限公司	其他应收款			203.85
蚌埠珠绒股份有限公司	其他应收款			261.05
扬州布厂	其他应收款			1,419.66
蚌埠灯芯绒集团有限公司	其他应收款			11,000.00
合计			<u>44.89</u>	<u>15,873.72</u>
南通华通化纤有限公司	其他应付款		48.74	
安徽华皖碳纤维有限公司	其他应付款		5.72	
扬州华源有限公司	其他应付款		0.88	
中国华源集团有限公司	其他应付款			2,982.50
常州华源蕾迪斯有限公司	其他应付款			180.95
上海华源信息科技产业有限公司	其他应付款			174.00
锡山市长苑丝织厂	其他应付款			36.19
上海华源安徽锦辉制药有限公司	其他应付款			184.00
蚌埠珠绒股份有限公司	其他应付款			16,337.74
上海华源投资发展（集团）有限公司	其他应付款			650.00
蚌埠灯芯绒集团有限公司	其他应付款			150.87
合计			<u>55.34</u>	<u>20,696.25</u>

十二、股份支付

无。

十三、非货币性资产交换

无。

十四、债务重组

（一）其他组合方式的债务重组

如本财务报表附注二十三、（二）（三）所述，2008年本公司因无力清偿到期债务，通过实施破产重整程序，本公司根据账面记录的债权数扣除破产资产实际可清偿的负债及大股东超出一般股东让渡比例中用于偿还债务的权益性交易应计入资本公积部分对应的负债的差额确认债务重组利得157,112.80万元。债务重组利得计算如下：

债务重组利得=账面记录的最终需偿付的普通债权－处置变现资产实际可偿付的用于普通债务金额－大股东让渡股份代偿债务中超出一般股东比例的部分形成权益性交易应计入所有者权益(资本公积)的利得金额。

对于大股东权益性交易形成的应计入所有者权益(资本公积)的利得金额，由于向普通债权人分配的股权79,932,350股中，大股东超出一般股东让渡比例中用于偿还债务的部分可判断为大股东的资本性投入部分，计入资本公积。由于让渡股权方案针对所有股东，因此对其属于大股东资本性投入部分，应为大股东超出一般股东多让渡的股权，多让渡的比例为63%（即87%－24%），大股东超比例让渡的股数计算如下：

$$101,093,130\text{股} \div 87\% \times (87\% - 24\%) = 73,205,370\text{股}$$

大股东超出一般股东让渡比例中用于偿还债务的应计入资本公积的部分按照下列公式计算：

大股东超比例让渡的A股数÷（大股东让渡A股数＋一般股东让渡A股数）×向普通债权组债权人分配的A股数，即：

$$73,205,370\text{股} \div (101,093,130\text{股} + 37,719,507\text{股}) \times 79,932,350\text{股} = 42,153,779\text{股}$$

按照公司破产重整计划书中的模拟计算清偿率时所取每股价格4.37元计算的价值，因此计算大股东权益性交易形成的利得，即计入所有者权益(资本公积)的金额为：

$$42,153,779\text{股} \times 4.37\text{元} = 184,212,014.23\text{元}$$

（二）修改其他债务条件的债务重组

1、2008年4月,根据济宁市任城区人民法院(2007)任民二初字第759-2号民事裁定书,迪尔集团有限公司豁免本公司工程款尾款24.63万元。本公司确认债务重组利得24.63万元。

2、2008年8月,本公司与扬州华源签订了《债务豁免协议》,根据协议约定扬州华源同意放弃对本公司7,526.17万元的债权。本公司确认债务重组利得7,526.17万元。

3、2008年8月,本公司与墨西哥纺织签订了关于豁免本公司债务的协议书,根据协议约定墨西哥纺织免除本公司的全部债务共5,018.85万元。本公司确认债务重组利得5,018.85万元。

4、截止2006年底本公司为苏州农化承担的借款本金及利息合计2,184.93万元,其中以现金清偿445.11万元,计入预计负债1,739.82万元,本公司因向苏州农化追讨该负债未果,于2006年12月18日向江苏省苏州中级人民法院提起诉讼,2006年12月31日,与华源集团签订债务重组协议,将对苏农化的债权(追索权)转至华源集团,但加了承诺事项(如果苏州农化不能履行相关义务时,还是需由本公司向华源集团履行义务);2007年9月,本公司与华源集团签订补充协议,将承诺事项撤销,同时本公司向苏州中院撤销对苏州农化的追偿纠纷案的执行申请。2007年11月本公司同华源集团签了份债务转让协议将为苏州农化支付利息239.80万元转让给华源集团,根据补充协议,本公司共确认债务重组收益2,214.93万元。

5、2007年9月本公司与新乡护神、扬州华源签订三方债务重组协议,将本公司对新乡护神的300万元债务转移给扬州华源,同时将剩余的632.20万元债务进行豁免,本公司确认债务重组收益632.20万元。

(三) 以资产清偿债务的债务重组

1、2008年9月,本公司下属常州合成材料分公司与常州市钟楼区五星街道谭墅村民委员会签订《豁免协议书》,同意豁免本公司下属常州合成材料分公司2008年9月30日止尚欠土地租金114.58万元。本公司确认债务重组利得114.58万元。

2、2008年9月,根据江苏省常州市中级人民法院民事裁定书(2008)常执字第295号,本公司下属常州合成材料分公司名下钟楼区账面价值为452.36万元房产,以999.30万元抵偿给常州市农村信用合作联社五星信用社。本公司确认资产处置利得546.94万元,债务重组利得0元。

3、2008年7月,根据江苏省高级人民法院民事裁定书(2007)苏执字第0034号,本公司下属常州化纤分公司以常州市钟楼开发区国有土地使用权账面价值4,163.99万元,裁定作价6,560万元抵偿本公司向江苏银行股份有限公司常州分行的同金额银行借款。本公司确认资产处置利得2,396.01万元,债务重组利得0元。

4、2008年8月,根据江苏省常州市中级人民法院(2006)常执字第293号、(2006)常复执字第313-1号民事裁定书,本公司分公司常州化纤分公司名下常州市勤业三村的房屋,裁

定以613.44万元的价格抵偿给债权银行中国工商银行股份有限公司常州新区支行，中国工商银行股份有限公司常州新区支行补偿给中国农业银行常州城区支行90万元。该房屋账面价值为62.14万元，本公司确认资产处置利得551.30万元，债务重组利得0元。

5、2008年8月，根据常州市中级人民法院裁定本公司常州化纤分公司名下常州市钟楼开发区国有土地使用权上的房屋作价3,898万元抵偿给江苏银行股份有限公司常州分行。该房屋账面价值为955.53万元，本公司确认资产处置利得2,942.47万元，债务重组利得0元。

6、2008年1月，根据法院民事裁定书（2007）蚌执字第75-11号，淮南东辰集团有限责任公司要求下属原子公司安徽碳纤维支付借款本息，安徽碳纤维以账面固定资产中房屋1,057.97万元，抵偿其向淮南东辰集团有限责任公司银行委托贷款本息共计1,280.62万元，公司关联方蚌埠市珠绒股份有限公司以其账面房产承担连带偿债责任支付1,108.05万元，共计偿还本息2,388.67万元。安徽华皖碳纤维（集团）有限公司由此确认资产处置损失222.65万元，债务重组利得0元。

十五、借款费用

无。

十六、外币折算

无。

十七、租赁

无。

十八、终止经营

无。

十九、分部报告

无。

二十、或有事项

本公司对未决诉讼或仲裁形成的或有负债、对外提供担保形成的或有负债及其他或有负债在本公司进入破产重整程序后，在法院确定的债权申报期限内，有关债权人包括或有债权人均向本公司破产管理人进行了债权申报，并经法院裁定予以确认。本公司于报告日前已根据破产重整计划债权受偿方案进行了清偿，对于未获清偿的部分，根据《企业破产法》的规

定，本公司不再承担清偿责任。

二十一、资产负债表日后事项

本公司破产重整计划期后执行情况详见本附注二十三、（三）。

二十二、承诺事项

已签订的准备履行的重组计划详见本附注二十三、（一）关于持续经营能力的说明。

二十三、其他重要事项

（一）资产重组对本公司持续经营假设的说明

本公司由于2005年度、2006年度、2007年度连续三年亏损，上海证券交易所根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，决定自2008年5月19日起对本公司股票实行暂停上市。截止2009年6月30日本公司资产总额为人民币1,494.30万元，负债总额为人民币1,494.30万元，净资产为人民币0元，累计未弥补亏损为人民币152,230.07万元。本公司已停止经营活动。本公司于2009年4月2日召开的第一次临时董事会审议通过了关于向东福实业及其一致行动人签署了资产重组框架协议的议案，本公司将向福州东福实业发展有限公司及其一致行动人定向发行股票购买其持有的名城地产70%的股权，使本公司恢复盈利能力及持续经营能力。在完成上述工作后，本公司将变成为一家以房地产开发为主营业务的上市公司。本公司的资产重组工作目前正在推进过程中，因此，本公司管理层认为本公司依据持续经营假设编制的财务报表的编制基础是合理的。但上述方案尚需经本公司股东大会审议通过，并需获得中国证监会的批准才能实施。同时本公司2006年12月11日因涉嫌违反证券法规被中国证监会立案调查，截止财务报告批准报出日尚无正式调查结论，该事项可能影响本次向特定对象非公开发行股票的实施。

（二）本公司重整计划的主要内容

1、债务重组的主要内容

（1）股东同比例缩股

全体股东同比例缩减股本，缩减比例为25%。本公司总股本由62,944.51万股缩减至47,208.50万股。

（2）股东让渡股权

本公司全体股东在缩减股本的基础上，按一定比例让渡其持有的股票，其中：华源集团让渡其所持有股票的87%，其他股东分别让渡其所持有股票的24%，共计18,650.4万股，其中A股13,881.2万股、B股4,769.1万股。

本公司出资人让渡股票中的7,993.2万股A股按债权比例向普通债权组债权人分配；剩余5888.1万股A股、4769.1万股B股由本公司重组方有条件受让。

（3）债权受偿方案

①担保债权：以本公司担保资产的变现资金进行清偿，未获清偿的部分按照普通债权组的清偿方案获得清偿。

②职工债权：职工债权以本公司资产处置收入进行清偿。

③税款债权：以本公司处置资产收入进行清偿。

④普通债权：

a) 普通债权共计2,240,374,233.8元，该部分债权以出资人让渡的股票按债权比例进行分配，每100元债权受偿3.3股本公司A股。

b) 本公司可处置资产的变现资金清偿。按照《企业破产法》的规定，支付完重整费用、职工债权、税款债权后，仍有剩余的，剩余资金向普通债权人按比例分配。

c) 对重整计划执行期间及执行完毕后，仍可能有部分债权因特殊原因无法获得受偿（以下简称“未获偿债权”），为保证未获偿债权能得到切实清偿，管理人预留600万股A股，如按照上述资金安排清偿未获清偿债权后，预留股票有剩余，股票将进行变现，变现资金按照债权比例向其他普通债权人进行追加分配。

在本公司按上述方案履行完清偿债权的义务后，对于未获清偿的部分，根据《企业破产法》的规定，本公司不再承担清偿责任。

2、重整的主要内容

（1）资产剥离

管理人根据《企业破产法》的规定，在向上海二中院报告并获得批准后，对本公司所有资产将通过公开拍卖或变卖方式进行处置。

（2）确定重组方并受让股权；

（3）重组方注入资产，使本公司恢复持续经营能力和持续盈利能力，成为业绩优良的上市公司。

（三）本公司破产重整方案执行进展情况

1、资产处置

在执行重整计划过程中，本公司及本公司管理人委托上海东方国际商品拍卖有限公司和上海拍卖行有限责任公司联合承担本公司相关资产的拍卖工作。上述两家拍卖公司于2008年12月15日至12月29日陆续对公司持有的13家公司的股权（处置明细详见本附注十一、4.

（2）和8项其它资产进行了公开拍卖。8项其它资产处置情况如下：

序号	交易类型标的	交易方名称	交易金额	定价政策
1	本公司所有的上海市陆家嘴东路 161 号招商局大厦 31 楼的房产（建筑面积：1777.04 m²）	上海茂晟投资管理有限公司、林建初、池建东、陈生超	54,022,016.00	拍卖价
2	本公司所有的天津市河东区津塘公路二号桥地毯路 24 号的厂房和土地（土地面积：41,903.20 m²；建筑面积：33,674.31 m²）	天津市滨海盛华物流有限公司	29,080,000.00	拍卖价
3	本公司所有的江苏省常熟市尚湖风景区的土地使用权（土地面积：195,990.80 m²）	常熟市虞山尚湖开发建设有限责任公司	21,160,000.00	拍卖价
4	本公司无锡织染分公司整体经营性资产	吴江市兆丰织造有限公司	20,000,000.00	拍卖价
5	本公司账面应收款项	上海华原房地产开发经营有限公司	3,730,000.00	拍卖价
6	本公司常州化纤分公司和本公司常州合成分公司账面剩余资产第一部分（含废旧设备、物资及车辆等）	上海国顺物资利用有限公司	853,500.00	拍卖价
7	本公司常州化纤分公司持有的“茶花”商标（注册号：339181）	常州市晨东化纤有限公司	33,500.00	拍卖价
8	本公司常州化纤分公司和本公司常州合成分公司账面剩余资产第二部分（含围墙、厂区道路、雨棚等厂区构筑物及自动门）	常州市钟楼区五星街道谭墅村民委员会	28,515.00	拍卖价
合 计			<u>128,907,531.00</u>	

2、员工安置

公司根据重整计划的要求，严格按照相关法律法规的规定，积极稳妥地开展员工安置工作。截止2008年12月31日，公司本部的30名员工和无锡分公司的299名员工，全部签订解除劳动合同的协议。重整计划中确认的职工债权为人民币38,507,256.00元，实际应支付的职工债权为人民币21,907,256.00元。

3、股份缩减和让渡工作

2009年4月20日，根据本公司重整计划的规定，全体股东同比例缩减股本，本公司总股本由62,944.51万股缩减至47,208.50万股。在缩减股本的基础上，本公司全体股东按一定比例让渡其持有的股票共计18,650.4万股，其中A股13,881.2万股、B股4,769.1万股。该等股票已全部划扣至上海华源股份有限公司（破产企业财产处置专户）。本次缩股让渡完成后，本公司股本变动情况如下：

股东名称	实收资本（股本）				
	变更前		变更后		
	金额	占注册资本总额比例（%）	本次减少（缩股）额	金额	占注册资本总额比例（%）
境内法人股（限售流通 A 股）	154,932,000	24.61	38,733,000	116,199,000	24.61
社会公众股（无限售流 A 股）	209,553,120	33.29	52,387,232	157,165,888	33.29
境内上市外资股（无限售流通 B 股）	264,960,000	42.10	66,239,905	198,720,095	42.10
合计	<u>629,445,120</u>	<u>100</u>	<u>157,360,137</u>	<u>472,084,983</u>	<u>100</u>

上述缩股减资事项业经万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所审验,并出具万亚会沪业字(2009)第904号验资报告予以验证。

4、债务的清偿工作

(1) 破产财产清偿情况

截止2009年9月29日,本公司可处置资产的变现资金除留存的破产管理费和少部分债权未支付外,剩余资金已全部用于清偿破产债权共计109,870,313.92元。其中支付特定财产享有担保权的债权人民币46,140,137.90元,支付职工债权人民币21,656,678.00元,支付税款债权人民币19,216,534.11元,支付普通债权22,856,963.91元。

(2) 股票清偿债权情况

截止2009年9月29日,除未提供股票账户或股票账户不合格的债权人应受偿的股票以及为“未获偿债权”预留的股票,破产企业财产处置专户共剩余A股1,001.96万股,本公司共计向债权人清偿了6,991.2万股本公司A股股票。

5、重组进程情况

(1) 支付意向金。2009年3月3日,本公司重组方东福实业向华源集团指定账号支付了意向保证金3,000万元。

(2) 确定重组方。2009年3月31日,东福实业以人民币728.18万元的竞拍价拍卖取得华源集团持有的本公司154,932,000限售流通A股,并经上海市第一中级人民法院(2006)一中执字第551号、(2009)一中执字第162号民事裁定书裁定确认。2009年4月2日,本公司与东福实业签署《资产重组框架协议》,东福实业及其一致行动人承诺,将通过定向增发方式,将其合计持有名城地产70%股权注入本公司,使本公司获得经营性资产及业务,以恢复本公司持续经营能力和持续盈利能力。重组完成后,本公司主营业务将变更为综合房地产开发。

(3) 重组方有条件受让股权。根据重整计划的有关规定,本公司重组方东福实业及其一致行动人有条件受让本公司出资人让渡的5,888.1万股A股和4,769.1万股B股,2009年4月22日,上海二中院以(2008)沪二中民四(商)破字第2-11号民事裁定书予以裁定确认。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海一中院和上海二中院协助执行通知书后,分别于2009年4月16日、4月21日将上述股份划转到东福实业及其一致行动人名下。东福实业及其一致行动人通过司法拍卖及执行《重整计划》合计持有本公司121,678,334股股份,占本公司总股本25.77%,成为本公司的潜在控股股东。

(4) 持续经营能力的判断。2009年4月28日,本公司重组方已向本公司董事会提交了包括财务顾问专项核查报告、律师事务所出具的对拟注入资产的法律尽职调查报告、重组方三年一期及拟注入资产两年一期的审计报告,以为本公司对本次重大资产重组实施后公司持续经营能力分析提供支持。根据前述资料,本公司认为如果本公司本次重大资产重组获得证监会批准并成功实施,本公司将通过持有名城地产70%股权资产,将实现恢复盈利能力及持续经营能力。

(5) 2009年5月8日本公司向上海证券交易所递交了恢复上市申请的文件，上海证券交易所于2009年5月14日出具了上证公字（2009）46号《关于受理上海华源股份有限公司恢复股票上市的申请的通知》受理了本公司股票上市的申请，2009年5月20日上海证券交易所向本公司出具了上证公函（2009）0644号《关于对上海华源股份有限公司年报事后审核意见函暨股票恢复上市审核意见函》，意见函要求本公司在2009年7月31日前以书面形式对2008年年报事后审核以及对股票恢复上市申报材料的审核中的问题进行进一步的说明和解释，本公司按照要求对相关事项进行了说明和解释。2009年8月4日上海证券交易所对本公司出具了上证公函（2009）1685号《关于上海华源股份有限公司恢复上市工作的审核意见函》，意见函要求本公司在2009年9月30日前以书面形式对恢复上市申请材料中提及的相关事项进行详细说明，截止本财务报表报出日，本公司已按照要求对相关事项进行了说明和解释。

(6) 2009年8月4日，上海市商务委员会以沪商外资批【2009】2570号的通知转发了《商务部关于原则同意上海华源股份有限公司破产重组暨增资扩股的批复》，原则同意本公司破产重组暨向福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司定向发行人民币普通股方案。

(7) 截止报告日，公司异地分支机构上海华源股份有限公司常州化纤分公司、上海华源股份有限公司常州合成分公司、上海华源股份有限公司无锡织染分公司分别在注册地工商行政管理部门办理了工商注销手续。

(8) 本公司于2006年12月11日收到中国证券监督管理委员会有关立案调查通知书，因“涉嫌违反证券法规”，中国证监会上海稽查局对本公司立案调查，截止报告日，尚无调查结论。

（四）重大诉讼仲裁事项

1、本公司无锡织染分公司因借款985万元未归还，交通银行无锡支行向无锡市中级人民法院提起诉讼，要求本公司承担连带担保责任。2008年1月10日，无锡中院发出（2008）锡执字第23号《民事裁定书》和《执行令》，判令本公司向法院申报财产。

2、原告常州机械进出口公司因向本公司常州合成材料分公司提供担保代偿银行贷款500万元，本公司为借款提供了反担保。原告于2007年6月25日提起诉讼。2008年6月2日常州市中级人民法院宣告一审判决，判令本公司常州合成材料分公司向原告偿还代偿款500万元及利息，本公司承担连带清偿责任。2008年8月20日达成执行协议，将本公司常州合成材料分公司拍卖设备所得归还95万元。

3、本公司原子公司碳纤维公司抵押借款1,770万元逾期未还，本公司及蚌埠珠绒公司提供连带责任保证，交通银行蚌埠分行向蚌埠市中级人民法院提起诉讼。2008年3月14日，蚌埠市中级人民法院判决碳纤维公司归还本金及利息，该欠款在抵押物价款不足清偿时，本公司和蚌埠珠绒公司对剩余部分承担连带责任。

4、本公司原子公司安徽化纤向徽商银行合肥分行抵押借款1,000万元逾期未还，本公司

对借款承担连带责任担保，徽商银行合肥分行向合肥市中级人民法院提起诉讼。2007年12月17日，合肥市中级人民法院判决安徽化纤偿还本金9,291,422.02元、利息251,308.89元，同时安徽化纤对抵押的房产享有优先受偿权，对于房产不足清偿部分由本公司承担连带责任。安徽化纤不服判决于2008年1月22日向安徽省高级人民法院提起上诉。

5、本公司原子公司南通华通向中国银行南通分行抵押贷款3,900万元，本公司提供连带责任担保。2008年1月28日中行南通分行以借款合同纠纷为由诉诸法院，并向法院申请诉前财产保全。南通市中级人民法院于2008年6月6日下达判决书，判决南通华通偿还剩余本金及利息合计37,376,892.47元，中国银行南通分行有权对南通华通用于抵押的财产以折价、拍卖或变卖该财产的价款优先受偿；本公司对所抵押物行使优先受偿权后仍不能完全受偿的部分承担连带清偿责任。

6、本公司分公司常州化纤公司向原告交通银行常州分行借款总计1,900万元逾期未还，本公司提供借款担保。2007年9月10日，交通银行常州分行向常州市中级人民法院提起诉讼。2008年1月21日，常州市中级人民法院判决本公司分公司常州化纤公司应归还借款1900万及利息，本公司承担连带清偿责任。

7、本公司分公司常州化纤公司向建设银行常州分行共计借款4,000万元逾期，本公司提供连带责任担保。2008年7月8日，常州市中级人民法院第41号民事调解书就上述逾期借款中的1,400万元，拍卖本公司所持有的扬州华源98%股权，并将拍卖所得302万元人民币归还建设银行常州分行。对于其余未偿还部分逾期借款，2008年7月31日，常州市中级人民法院裁定冻结本公司持有的南通华通的318万美元股权。

8、本公司分公司常州化纤公司向工商银行常州分行营业部借款总额2,800万元逾期未还，本公司提供连带责任担保。2006年1月13日工商银行常州分行营业部向常州市中级人民法院起诉。常州市中级人民法院于2008年4月10日下达民事判决，判令分公司向工商银行常州分行营业部归还本金2800万元及偿付利息。2008年8月6日，常州市中级人民法院予以执行，拍卖分公司的生产线设备及存货，拍得价款总计2,352万元。

9、本公司分公司常州化纤公司向农业银行常州城区支行总计借款金额5,400万元逾期未还，2006年1月12日，农业银行常州城区支行向常州市中级人民法院提前诉讼，要求收回贷款及利息。2008年4月10日，常州市中级人民法院进行终结审理并作出判决，判决本公司分公司常州化纤公司归还借款5,400万元和偿付利息，本公司承担连带责任。2008年5月20日，法院依法冻结本公司享有的扬州华源98%股权、扬州彩虹91.18%股权、南通华通318万美元的投资权益。

10、本公司常州合成材料分公司向常州市区农村信用合作联社五星信用社借款400万元逾期未还，本公司提供连带责任担保。2008年3月11日，常州市区农村信用合作联社五星信用社向常州市中级人民法院提起诉讼。2008年5月22日，法院判决本公司常州合成材料分公司归还常州市区农村信用合作联社五星信用社借款本金400万元并偿付利息，本公司负连带责任。2008年8月20日，本公司常州合成材料分公司与原告达成执行协议，将本公司常州合成材料分公司拍卖机器设备的部分所得归还贷款75万元。

11、本公司为上海华源安徽锦辉制药有限公司（原名安徽华源生物药业有限公司）向建设银行阜阳市分行抵押借款提供连带责任担保，因3,450万元借款逾期未还，2008年2月18日建设银行阜阳市分行向法院提起诉讼。2008年4月15日，安徽省高级人民法院审理判决上海华源安徽锦辉制药有限公司偿还建设银行阜阳市分行借款本金3,450万元及利息。建设银行阜阳市分行有权对抵押资产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。本公司对上述债务承担连带责任。

12、本公司欠付经纬纺织机械股份有限公司设备款计601.85万元。2008年7月4日，经纬纺织机械股份有限公司向上海市浦东新区人民法院提起诉讼并诉请财产保全。法院于2008年7月11日裁定执行查封本公司在华源集团地毯有限公司的25%股权（1,000万元），冻结期限自2008年7月11日起至2010年7月10日止。

13、因贷款合同纠纷，江苏银行常州分行、常州中行、常州工行等债权银行于2006年1月16日起诉常州华源蕾迪斯有限公司及为该贷款提供连带责任担保的本公司。法院从2007年12月起，开始对本公司被查封冻结的资产进行处置。其中：（1）2008年6月6日，江苏省高级人民法院依法拍卖本公司所持有的安徽化纤71.36%股权和安徽飞达58.06%股权，拍卖获款800万元，其中750万元代偿常州华源蕾迪斯有限公司的中行常州分行贷款，50万元归还常州中行垫付的审计、评估费用。（2）2008年8月8日，常州市中级人民法院裁定本公司（本公司分公司常州化纤名下）所有的位于常州市钟楼开发区北港工业园区土地上的建筑物、构筑物，以第二次拍卖保留价3,898万元作价3,898万元代偿常州华源蕾迪斯有限公司的江苏银行常州分行贷款。（3）2008年7月10日，江苏省高级人民法院依法拍卖本公司分公司常州化纤名下位于常州市大仓路65号的房产，拍卖所得2,662万元代偿常州华源蕾迪斯有限公司的中行常州分行贷款。

14、常州合成材料分公司向原告常州市商业银行（现更名为江苏银行常州分行）合计借款2,500万元未还，本公司提供连带担保责任。2006年1月，江苏银行常州分行向常州市中级人民法院起诉，常州市中级人民法院经审理于2006年2月27日主持调解，又在2006年8月3日的立案执行过程中，查明本公司及分公司无可供执行的财产，2008年5月16日，常州市中级人民法院依法裁定《民事调解书》终结执行。2008年8月20日，江苏银行与常州市区农村信用合作联社五星信用社、常州机械设备进出口有限公司、常州市钟楼区五星街道谭墅村民委员会等其他债权人，就分公司机器设备拍卖款1130万元的分配问题达成执行协议，江苏银行常州分行从中分得813.09万元。

15、本公司原子公司安徽飞达向徽商银行合肥分行所属徽商银行合肥科技支行抵押借款450万元逾期未还，本公司和天津华源地毯有限公司提供连带担保责任。2008年5月8日，徽商银行合肥分行向安徽省合肥市中级人民法院提起诉讼，2008年10月13日，法院判决安徽飞达归还本金450万元及利息，徽商银行合肥分行对抵押物享有优先受偿权，抵押物不足以清偿上述债权时，本公司和天津华源对原告不足受偿部分承担连带保证责任。2008年11月20日，法院向本公司发出立案执行通知书。

16、本公司原子公司格林威向上海银行股份有限公司借款合计550万元未还，本公司提

供连带担保责任。原告对此提出诉讼于2006年2月13日由上海市黄浦区人民法院移送上海二中院审理。2008年11月20日，上海二中院依法判决格林威归还本金550万元及利息，本公司承担连带责任。

对于上述1-16诉讼事项，在本公司进入破产重整程序后，在法院确定的债权申报期限内，有关债权人包括或有债权人均向本公司破产管理人进行了债权申报，并经法院裁定予以确认。

17、因本公司无力清偿到期债务，债权人上海泰升富企业发展有限公司于2008年8月11日向上海二中院申请对本公司进行重整。上海二中院经审查后，于2008年9月27日以（2008）沪二中民四（商）破字第2-1号民事裁定书裁定受理本公司破产重整一案，并依法指定上海华源股份有限公司清算组为本公司管理人。在债权申报期内，经本公司管理人审查和本公司第一次债权人会议核查，148家债权人申报债权总额为人民币2,359,045,710.73元，其中担保债权共5家合计485,202,952.43元，税款债权共2家合计9,384,834.49元，普通债权共134家合计1,692,792,715.58元，临时债权共7家合计171,665,208.23元，上述申报债权经上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第2-3号、（2008）沪二中民四（商）破字第2-4号民事裁定书裁定确认。在重整期间，本公司及本公司管理人制订了《上海华源股份有限公司重整计划草案》（以下称“《重整计划草案》”）并经债权人会议、出资人组表决通过。2008年12月13日，上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第2-5号民事裁定书裁定批准了《上海华源股份有限公司重整计划》，本公司进入重整计划执行阶段。根据重整计划，本公司重整计划执行期限为4个月，自2008年12月13日起至2009年4月12日止。为确保本公司重整成功，同时，考虑到本公司后续资产重组工作的需要，根据《上海华源股份有限公司重整计划》中有关申请延长重整计划执行期限的规定，本公司及本公司管理人于2009年3月27日分别向上海二中院申请延长重整计划执行期限及执行监督期限至2009年4月30日。上海二中院于2009年4月1日以（2008）沪二中民四（商）破字第2-9号民事裁定书裁定批准延长本公司重整计划执行期限及执行监督期限至2009年4月30日。

二十四、补充资料

1、净资产收益率和每股收益

报告期利润	净资产收益率					
	全面摊薄（%）			加权平均（%）		
	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2009年1-6月	2008年度	2007年度
归属于公司普通股股东的净利润	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

报告期利润	每股收益					
	基本每股收益			稀释每股收益		
	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
归属于公司普通股股东的净利润		1.34	-1.70		1.34	-1.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润		-1.47	-1.02		-1.47	-1.02

上述数据采用以下计算公式计算而得：

全面摊薄净资产收益率

$$\text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的年末净资产。“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的年末净资产”不包括少数股东权益金额。

加权平均净资产收益率

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的年初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期年末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期年末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期年末的月份数。

基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为年初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一

月份起至报告期年末的月份数；Mj 为减少股份下一月份起至报告期年末的月份数。

稀释每股收益

稀释每股收益=[P+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息—转换费用)×(1—所得税率)]/(S0 + S1 + Si×Mi÷M0 — Sj×Mj÷M0—Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，已考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

2、按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的规定，在计算扣除非经常性损益后的净利润全面摊薄和加权平均净资产收益率和每股收益时，2009 年 1-6 月、2008 年度、2007 年度所扣除的非经常性损益项目列示如下：

非经常性损益明细	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
(1) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		271,777,488.31	76,683,909.03
(2) 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
(3) 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		771,000.04	939,321.24
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
(6) 非货币性资产交换损益			
(7) 委托他人投资或管理资产的损益		400,234.43	
(8) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
(9) 债务重组损益	1,697,970,299.36		28,471,271.21
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-73,413,892.85		-217,839,998.59
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			4,451,801.45
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-67,905,456.84		-341,280,000.00
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			4,481,335.52

(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	35,243,569.40	
(16) 对外委托贷款取得的损益		
(17) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-95,298,051.30	-1,403,865.67
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计	1,769,545,190.55	-445,496,225.81
减：所得税影响金额		-861,951.57
扣除所得税影响后的非经常性损益	1,769,545,190.55	-444,634,274.24
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	1,770,876,558.00	-431,370,491.06
归属于少数股东的非经常性损益	-1,331,367.45	-13,263,783.18

3、其他综合收益

3.1 合并其他综合收益

项目	2009 年 1-6 月	2008 年度	2007 年度
1、外币报表折算差额			-24,941,793.32
合计			<u>-24,941,793.32</u>

3.2 母公司其他综合收益

无。

二十五、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会于 2009 年 10 月 11 日决议批准。

审核报告

天职沪核字[2009]第 1072 号

上海华源股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）2009 年度、2010 年度备考合并盈利预测报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。华源股份和名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在后附的华源股份备考合并盈利预测附注二中进行了披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照企业会计准则编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅限于华源股份本次向中国证券监督管理委员会申请非公开增发人民币普通股（A 股）股票的事项使用，未经本所书面许可，不得用于其他目的。

中国注册会计师：

中国·北京

二〇〇九年十月十一日

中国注册会计师：

备考合并盈利预测利润表

编制单位：上海华源股份有限公司

单位：人民币万元

项 目	附件	2008年度已审实现数	2009年度预测数			2010年度预测数
			2009年1-3月实现数	2009年4-12月预测数	合计	
一、营业收入	1	113,654.16	48,253.87	128,240.73	176,494.60	213,080.98
减：营业成本	2	56,603.06	13,804.47	50,593.05	64,397.52	76,827.43
营业税金及附加	3	12,842.92	6,297.13	24,926.77	31,223.90	44,342.13
销售费用	4	1,526.05	162.81	1,477.19	1,640.00	1,720.00
管理费用	5	2,830.46	705.70	1,596.42	2,302.12	2,262.66
财务费用	6	72.71	2.32	7.68	10.00	10.00
资产减值损失		-186.34	3.36		3.36	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-0.18	0.18		0.18	
投资收益（损失以“－”号填列）		6.91	825.47	20.00	845.47	30.00
其中：对联营企业和合营企业的投资		6.91	7.72		7.72	
二、营业利润		39,972.03	28,103.73	49,659.62	77,763.35	87,948.76
加：营业外收入		12.66				
减：营业外支出		1,420.35	0.81		0.81	
其中：非流动资产处置损失						
三、利润总额（亏损以“－”号填列）		38,564.34	28,102.92	49,659.62	77,762.54	87,948.76
减：所得税费用		9,998.48	6,857.89	12,449.90	19,307.79	22,017.19
四、净利润（净亏损以“－”填列）		28,565.86	21,245.03	37,209.72	58,454.75	65,931.57
归属于母公司所有者的净利润		20,045.81	14,877.95	26,046.80	40,924.75	46,152.10
少数股东损益		8,520.05	6,367.08	11,162.92	17,530.00	19,779.47

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

附件1

营业收入预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目		2009年1-3月份		2009年4-12月份		2009年合计		2010年度预测数	
		实际销售面积	实际销售收入	预计销售面积	预计销售收入	预计销售面积	预计销售收入	预计销售面积	预计销售收入
A 区 名 郡	1、住宅			7,417.98	4,079.88	7,417.98	4,079.88	6,806.12	3,743.41
	2、店面							2,069.13	1,448.44
	3、商业								
	4、车位							2,503.09	1,050.00
	小计			7,417.98	4,079.88	7,417.98	4,079.88	11,378.34	6,241.85
B 区 名 城 港 湾	1、住宅								
	2、店面								
	3、商业								
	4、车位								
	小计								
C 区 住 宅	1、住宅			17,442.19	14,898.26	17,442.19	14,898.26	17,320.36	13,275.41
	2、店面			3,158.09	4,421.33	3,158.09	4,421.33	6,851.77	9,592.31
	3、商业								
	4、车位			3,220.26	170.00	3,220.26	170.00	2,728.28	605.00
	小计			23,820.54	19,489.59	23,820.54	19,489.59	26,900.41	23,472.72
D 区 名 城 港 湾	1、住宅								
	2、店面								
	3、商业								
	4、车位								
	小计								
名城港湾合计				31,238.52	23,569.47	31,238.52	23,569.47	38,278.75	29,714.57

营业收入预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目		2009年1-3月份		2009年4-12月份		2009年合计		2010年度预测数	
		实际销售面积	实际销售收入	预计销售面积	预计销售收入	预计销售面积	预计销售收入	预计销售面积	预计销售收入
E 区 蓝 郡	1、住宅								
	2、店面								
	3、商业								
	4、车位								
	小计								
F 区 康 郡	1、住宅							19,595.14	13,716.44
	2、店面								
	3、商业								
	4、车位							2,253.05	780.00
	小计							21,848.19	14,496.44
G 区 香 郡	1、住宅	65,357.44	48,253.87	13,613.14	9,297.74	78,970.58	57,551.61	42,053.94	29,437.86
	2、店面			4,777.59	3,344.43	4,777.59	3,344.43	3,228.03	2,259.69
	3、商业								
	4、车位			2,031.74	720.00	2,031.74	720.00	10,060.39	2,160.00
	小计	65,357.44	48,253.87	20,422.47	13,362.17	85,779.91	61,616.04	55,342.36	33,857.55
G 区 华 郡	1、住宅			51,400.60	36,035.16	51,400.60	36,035.16	16,990.61	12,012.50
	2、店面							1,634.36	1,143.99
	3、商业								
	4、车位			2,948.55	1,104.00	2,948.55	1,104.00	1,971.10	756.00
	小计			54,349.15	37,139.16	54,349.15	37,139.16	20,596.07	13,912.49
H 区 美 郡	1、住宅			21,339.86	14,511.05	21,339.86	14,511.05	27,508.93	19,806.40
	2、店面			4,877.15	3,414.03	4,877.15	3,414.03		
	3、商业								
	4、车位			831.90	360.00	831.90	360.00	1,663.80	720.00
	小计			27,048.91	18,285.08	27,048.91	18,285.08	29,172.73	20,526.40

附件1

营业收入预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目		2009年1-3月份		2009年4-12月份		2009年合计		2010年度预测数	
		实际销售面积	实际销售收入	预计销售面积	预计销售收入	预计销售面积	预计销售收入	预计销售面积	预计销售收入
I 区 天 鹅 堡	1、住宅							50,204.68	41,669.25
	2、店面								
	3、商业								
	4、车位								
	小计							50,204.68	41,669.25
J 区 温 莎 堡	1、住宅			28,999.75	24,350.59	28,999.75	24,350.59	61,531.24	51,578.85
	2、店面							8,236.08	5,765.43
	3、商业								
	4、车位							4,836.06	1,560.00
	小计			28,999.75	24,350.59	28,999.75	24,350.59	74,603.38	58,904.28
东方名城合计		65,357.44	48,253.87	130,820.28	93,137.00	196,177.72	141,390.87	251,767.41	183,366.41
江 滨 锦 城	1、住宅			64,719.12	9,164.21	64,719.12	9,164.21		
	2、店面								
	3、商业			3,263.13	2,370.05	3,263.13	2,370.05		
	4、车位								
	小计			67,982.25	11,534.26	67,982.25	11,534.26		
总计		65,357.44	48,253.87	230,041.05	128,240.73	295,398.49	176,494.60	290,046.16	213,080.98

营业成本预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目		投资总额	总销售面积	单位成本(元)	应摊总额	2009年1-3月		2009年4-12月		2009年合计		2010年度预测数	
						实际销售面积	实际分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本
A 区 名 郡	土地成本	7,247.07	263,174.02	266.48				7,417.98	197.68	7,417.98	197.68	6,806.12	181.37
			4,209.23									2,069.13	55.14
			4,567.97										
	前期工程	512.27	263,174.02	18.84				7,417.98	13.99	7,417.98	13.99	6,806.12	12.82
			4,209.23					-				2,069.13	3.90
			4,567.97					-				2,503.09	66.70
	建安成本	36,877.40	263,174.02	1,356.03				7,417.98	1,005.88	7,417.98	1,005.88	6,806.12	922.93
			4,209.23					-				2,069.13	280.58
			4,567.97					-				2,503.09	339.43
	基础设施	5,034.69	263,174.02	185.13				7,417.98	137.33	7,417.98	137.33	6,806.12	126.00
			4,209.23					-				2,069.13	38.31
			4,567.97					-				2,503.09	46.34
	配套工程	702.60	263,174.02	25.84				7,417.98	19.17	7,417.98	19.17	6,806.12	17.59
			4,209.23					-				2,069.13	5.35
			4,567.97					-				2,503.09	6.47
	开发间接费	3,305.47	263,174.02	121.55				7,417.98	90.17	7,417.98	90.17	6,806.12	82.73
			4,209.23					-				2,069.13	25.15
			4,567.97					-				2,503.09	30.43
	小计	53,679.50	271,951.22	1,973.87				7,417.98	1,464.22	7,417.98	1,464.22	11,378.34	2,245.96
B 区 名 城 港 湾	土地成本	7,057.36	304,200.64	207.66									
			6,353.96										
			2,688.33										
			26,604.59										
	前期工程	2,260.59	304,200.64	66.52									
			6,353.96										
			2,688.33										
			26,604.59										
	建安成本	56,527.41	304,200.64	1,663.32									
			6,353.96										
			2,688.33										
			26,604.59										
	基础设施	8,419.40	304,200.64	247.74									
			6,353.96										
			2,688.33										
			26,604.59										
	配套工程	2,448.14	304,200.64	72.04									
			6,353.96										
			2,688.33										
			26,604.59										
	开发间接费	4,755.73	304,200.64	139.94									
			6,353.96										
			2,688.33										
			26,604.59										
	小计	81,468.63	339,847.52	2,397.22									

营业成本预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目		投资总额	总销售面积	单位成本(元)	应摊总额	2009年1-3月		2009年4-12月		2009年合计		2010年度预测数	
						实际销售面积	实际分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本
C 区 住 宅	土地成本	10,335.41	144,152.14	560.62				17,442.19	977.85	17,442.19	977.85	17,320.36	971.01
			16,652.69					3,158.09	177.06	3,158.09	177.06	6,851.77	384.12
			23,553.15					3,220.26	180.53	3,220.26	180.53	2,728.28	152.95
	前期工程	1,928.62	144,152.14	104.61				17,442.19	182.46	17,442.19	182.46	17,320.36	181.19
			16,652.69					3,158.09	33.04	3,158.09	33.04	6,851.77	71.68
			23,553.15					3,220.26	33.69	3,220.26	33.69	2,728.28	28.54
	建安成本	42,946.62	144,152.14	2,329.52				17,442.19	4,063.17	17,442.19	4,063.17	17,320.36	4,034.81
			16,652.69					3,158.09	735.68	3,158.09	735.68	6,851.77	1,596.13
			-										
			23,553.15					3,220.26	750.17	3,220.26	750.17	2,728.28	635.56
	基础设施	3,346.47	144,152.14	181.52				17,442.19	316.61	17,442.19	316.61	17,320.36	314.40
			16,652.69					3,158.09	57.33	3,158.09	57.33	6,851.77	124.37
			23,553.15					3,220.26	58.45	3,220.26	58.45	2,728.28	49.52
	配套工程	686.32	144,152.14	37.23				17,442.19	64.94	17,442.19	64.94	17,320.36	64.48
			16,652.69					3,158.09	11.76	3,158.09	11.76	6,851.77	25.51
			23,553.15					3,220.26	11.99	3,220.26	11.99	2,728.28	10.16
	开发间接费	2,372.79	144,152.14	128.71				17,442.19	224.50	17,442.19	224.50	17,320.36	222.93
			16,652.69					3,158.09	40.65	3,158.09	40.65	6,851.77	88.19
			23,553.15					3,220.26	41.45	3,220.26	41.45	2,728.28	35.12
	小计	61,616.23	184,357.98	3,342.21				23,820.54	7,961.33	23,820.54	7,961.33	26,900.41	8,990.67
D 区 名 城 港 湾	土地成本	3,980.00	49,958.34	586.94									
			2,180.73										
			4,001.37										
			11,668.40										
	前期工程	436.85	49,958.34	64.42									
			2,180.73										
			4,001.37										
			11,668.40										
	建安成本	11,204.34	49,958.34	1,652.34									
			2,180.73										
			4,001.37										
			11,668.40										
	基础设施	704.77	49,958.34	103.93									
			2,180.73										
			4,001.37										
			11,668.40										
	配套工程	410.88	49,958.34	60.59									
			2,180.73										
			4,001.37										
			11,668.40										
	开发间接费	1,509.80	49,958.34	222.66									
			2,180.73										
			4,001.37										
			11,668.40										
	小计	18,246.64	67,808.84	2,690.88									
名城港湾合计		215,011.00	863,965.56	10,404.18	-	-	-	31,238.52	9,425.55	31,238.52	9,425.55	38,278.75	11,236.63

营业成本预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目		投资总额	总销售面积	单位成本(元)	应摊总额	2009年1-3月		2009年4-12月		2009年合计		2010年度预测数	
						实际销售面积	实际分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本
E 区 蓝 郡	土地成本	4,527.24	55,333.55	759.39									
			4,283.55										
	前期工程	259.33	55,333.55	43.50									
			-										
			-										
			4,283.55										
	建安成本	8,024.66	55,333.55	1,346.03									
			-										
			-										
			4,283.55										
	基础设施	256.27	55,333.55	42.99									
			-										
			-										
			4,283.55										
	配套工程	1,603.99	55,333.55	269.05									
			-										
			-										
			4,283.55										
	开发间接费	784.22	55,333.55	131.54									
			-										
			-										
			4,283.55										
	小计	15,455.71	59,617.10	2,592.50					-				-
F 区 康 郡	土地成本	7,750.53	141,805.89	505.88								19,595.14	991.28
			2,675.78										
			8,726.16									2,253.05	113.98
	前期工程	895.64	141,805.89	58.46								19,595.14	114.55
			2,675.78										
			-										
			8,726.16									2,253.05	13.17
	建安成本	17,552.94	141,805.89	1,145.69								19,595.14	2,245.00
			2,675.78										
			-										
			8,726.16									2,253.05	258.13
	基础设施	2,327.14	141,805.89	151.89								19,595.14	297.63
			2,675.78										
			-										
			8,726.16									2,253.05	34.22
	配套工程	3,548.62	141,805.89	231.62								19,595.14	453.86
			2,675.78										
			-										
			8,726.16									2,253.05	52.19
	开发间接费	1,920.38	141,805.89	125.34								19,595.14	245.61
			2,675.78										
			-										
			8,726.16									2,253.05	28.24
	小计	33,995.25	153,207.83	2,218.88					-			21,848.19	4,847.86

营业成本预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目		投资总额	总销售面积	单位成本(元)	应摊总额	2009年1-3月		2009年4-12月		2009年合计		2010年度预测数	
						实际销售面积	实际分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本
G 区 香 郡	土地成本	7,316.14	134,833.93	453.13		65,357.44	2,961.54	13,613.14	616.85	78,970.58	3,578.39	42,053.94	1,905.58
			14,047.28					4,777.59	216.49	4,777.59	216.49	3,228.03	146.27
			12,576.03					2,031.74	92.06	2,031.74	92.06	10,060.39	455.87
	前期工程	1,002.42	134,833.93	62.09		65,357.44	405.80	13,613.14	84.52	78,970.58	490.32	42,053.94	261.11
			14,047.28					4,777.59	29.66	4,777.59	29.66	3,228.03	20.04
			-										
			12,576.03					2,031.74	12.62	2,031.74	12.62	10,060.39	62.46
	建安成本	22,805.58	134,833.93	1,412.48		65,357.44	9,231.61	13,613.14	1,922.83	78,970.58	11,154.44	42,053.94	5,940.04
			14,047.28					4,777.59	674.83	4,777.59	674.83	3,228.03	455.95
			-										
			12,576.03					2,031.74	286.98	2,031.74	286.98	10,060.39	1,421.01
	基础设施	870.84	134,833.93	53.94		65,357.44	352.54	13,613.14	73.43	78,970.58	425.97	42,053.94	226.84
			14,047.28					4,777.59	25.77	4,777.59	25.77	3,228.03	17.41
			-										
			12,576.03					2,031.74	10.96	2,031.74	10.96	10,060.39	54.27
	配套工程	14.06	134,833.93	0.87		65,357.44	5.69	13,613.14	1.18	78,970.58	6.87	42,053.94	3.66
			14,047.28					4,777.59	0.42	4,777.59	0.42	3,228.03	0.28
			-										
			12,576.03					2,031.74	0.18	2,031.74	0.18	10,060.39	0.88
	开发间接费	2,093.14	134,833.93	129.64		65,357.44	847.29	13,613.14	176.48	78,970.58	1,023.77	42,053.94	545.19
			14,047.28					4,777.59	61.94	4,777.59	61.94	3,228.03	41.85
			-										
			12,576.03					2,031.74	26.34	2,031.74	26.34	10,060.39	130.42
	小计	34,102.18	161,457.24	2,112.15		65,357.44	13,804.47	20,422.47	4,313.54	85,779.91	18,118.01	55,342.36	11,689.13
G 区 华 郡	土地成本	7,719.26	133,520.90	533.56				51,400.60	2,742.54	51,400.60	2,742.54	16,990.61	906.54
			1,634.36					-				1,634.36	87.20
			9,518.85					2,948.55	157.32	2,948.55	157.32	1,971.10	105.17
	前期工程	1,009.36	133,520.90	69.77				51,400.60	358.62	51,400.60	358.62	16,990.61	118.54
			1,634.36					-				1,634.36	11.40
			-					-					
			9,518.85					2,948.55	20.57	2,948.55	20.57	1,971.10	13.75
	建安成本	19,209.72	133,520.90	1,327.79				51,400.60	6,824.91	51,400.60	6,824.91	16,990.61	2,256.01
			1,634.36					-				1,634.36	217.01
			-					-					
			9,518.85					2,948.55	391.51	2,948.55	391.51	1,971.10	261.72
	基础设施	2,273.78	133,520.90	157.17				51,400.60	807.86	51,400.60	807.86	16,990.61	267.04
			1,634.36					-				1,634.36	25.69
			-					-					
			9,518.85					2,948.55	46.34	2,948.55	46.34	1,971.10	30.98
	配套工程	3,327.53	133,520.90	230.00				51,400.60	1,182.21	51,400.60	1,182.21	16,990.61	390.78
			1,634.36					-				1,634.36	37.59
			-					-					
			9,518.85					2,948.55	67.82	2,948.55	67.82	1,971.10	45.34
	开发间接费	2,117.02	133,520.90	146.33				51,400.60	752.14	51,400.60	752.14	16,990.61	248.62
			1,634.36					-				1,634.36	23.92
			-					-					
			9,518.85					2,948.55	43.15	2,948.55	43.15	1,971.10	28.84
	小计	35,656.67	144,674.11	2,464.62				54,349.15	13,394.99	54,349.15	13,394.99	20,596.07	5,076.14

营业成本预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目		投资总额	总销售面积	单位成本(元)	应摊总额	2009年1-3月		2009年4-12月		2009年合计		2010年度预测数	
						实际销售面积	实际分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本
H 区 美 郡	土地成本	4,389.20	71,132.60	556.93				21,339.86	1,188.47	21,339.86	1,188.47	27,508.93	1,532.05
			4,877.15					4,877.15	271.61	4,877.15	271.61		
			2,800.73										
	前期工程	283.50	71,132.60	35.97				831.90	46.33	831.90	46.33	1,663.80	92.66
			4,877.15					21,339.86	76.76	21,339.86	76.76	27,508.93	98.95
			-					4,877.15	17.54	4,877.15	17.54		
			2,800.73										
	建安成本	11,513.33	71,132.60	1,460.89				831.90	2.99	831.90	2.99	1,663.80	5.98
			4,877.15					21,339.86	3,117.54	21,339.86	3,117.54	27,508.93	4,018.76
			-					4,877.15	712.50	4,877.15	712.50		
			2,800.73										
	基础设施	280.17	71,132.60	35.55				831.90	121.53	831.90	121.53	1,663.80	243.06
			4,877.15					21,339.86	75.86	21,339.86	75.86	27,508.93	97.79
			-					4,877.15	17.34	4,877.15	17.34		
			2,800.73										
	配套工程	2,550.10	71,132.60	323.57				831.90	2.96	831.90	2.96	1,663.80	5.91
			4,877.15					21,339.86	690.49	21,339.86	690.49	27,508.93	890.11
			-					4,877.15	157.81	4,877.15	157.81		
			2,800.73										
	开发间接费	1,037.43	71,132.60	131.64				831.90	26.92	831.90	26.92	1,663.80	53.84
			4,877.15					21,339.86	280.92	21,339.86	280.92	27,508.93	362.13
			-					4,877.15	64.20	4,877.15	64.20		
			2,800.73										
	小计	20,053.73	78,810.48	2,544.55				831.90	10.95	831.90	10.95	1,663.80	21.90
								27,048.91	6,882.72	27,048.91	6,882.72	29,172.73	7,423.14
I 区 天 鹅 堡	土地成本	9,968.88	200,587.01	393.26								50,204.68	1,974.35
			11,465.36										
			16,355.80										
			25,084.82										
	前期工程	949.22	200,587.01	37.45								50,204.68	188.02
			11,465.36										
			16,355.80										
			25,084.82										
	建安成本	48,722.70	200,587.01	1,922.05								50,204.68	9,649.59
			11,465.36										
			16,355.80										
			25,084.82										
	基础设施	938.06	200,587.01	37.01								50,204.68	185.81
			11,465.36										
			16,355.80										
			25,084.82										
	配套工程	8,686.50	200,587.01	342.67								50,204.68	1,720.36
			11,465.36										
			16,355.80										
			25,084.82										
	开发间接费	3,325.19	200,587.01	131.17								50,204.68	658.53
			11,465.36										
			16,355.80										
			25,084.82										
	小计	72,590.55	253,492.99	2,863.61								50,204.68	14,376.66

营业成本预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目		投资总额	总销售面积	单位成本(元)	应摊总额	2009年1-3月		2009年4-12月		2009年合计		2010年度预测数	
						实际销售面积	实际分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本	预计销售面积	预计分摊成本
J 区 温 沙 堡	土地成本	10,735.55	130,463.94	527.27				28,999.75	1,529.06	28,999.75	1,529.06	61,531.24	3,244.37
			8,657.15									8,236.08	434.26
			46,034.82										
			18,449.61									4,836.06	254.99
	前期工程	1,732.31	130,463.94	85.08				28,999.75	246.73	28,999.75	246.73	61,531.24	523.51
			8,657.15									8,236.08	70.07
			46,034.82										
			18,449.61									4,836.06	41.15
	建安成本	37,661.27	130,463.94	1,849.72				28,999.75	5,364.15	28,999.75	5,364.15	61,531.24	11,381.55
			8,657.15									8,236.08	1,523.44
			46,034.82										
			18,449.61									4,836.06	894.54
	基础设施	2,863.98	130,463.94	140.66				28,999.75	407.91	28,999.75	407.91	61,531.24	865.50
			8,657.15									8,236.08	115.85
			46,034.82										
			18,449.61									4,836.06	68.02
	配套工程	4,934.18	130,463.94	242.34				28,999.75	702.78	28,999.75	702.78	61,531.24	1,491.15
			8,657.15									8,236.08	199.59
			46,034.82										
			18,449.61									4,836.06	117.20
	开发间接费	2,600.00	130,463.94	127.70				28,999.75	370.33	28,999.75	370.33	61,531.24	785.75
			8,657.15									8,236.08	105.17
			46,034.82										
			18,449.61									4,836.06	61.76
	小计	60,527.29	203,605.52	2,972.77				28,999.75	8,620.96	28,999.75	8,620.96	74,603.38	22,177.87
东方名城合计		272,381.38	1,054,865.27	17,769.08	-	65,357.44	13,804.47	130,820.28	33,212.21	196,177.72	47,016.68	251,767.41	65,590.80
江 滨 锦 城	土地成本	1,905.20	64,719.12	280.25				64,719.12	1,813.75	64,719.12	1,813.75		
			3,263.13					3,263.13	91.45	3,263.13	91.45		
	前期工程	477.53	64,719.12	70.24				64,719.12	454.59	64,719.12	454.59		
			-										
			3,263.13					3,263.13	22.92	3,263.13	22.92		
	建安成本	4,835.02	64,719.12	711.22				64,719.12	4,602.95	64,719.12	4,602.95		
			-										
			3,263.13					3,263.13	232.08	3,263.13	232.08		
	基础设施	609.32	64,719.12	89.63				64,719.12	580.08	64,719.12	580.08		
			-										
			3,263.13					3,263.13	29.25	3,263.13	29.25		
	配套工程	42.69	64,719.12	6.28				64,719.12	40.64	64,719.12	40.64		
			-										
			3,263.13					3,263.13	2.05	3,263.13	2.05		
			-										
	开发间接费	85.53	64,719.12	12.58				64,719.12	81.42	64,719.12	81.42		
			-										
			3,263.13					3,263.13	4.11	3,263.13	4.11		
	小计	7,955.29	67,982.25	1,170.20				67,982.25	7,955.29	67,982.25	7,955.29		
总计		495,347.67	1,986,813.08	29,343.46	-	65,357.44	13,804.47	230,041.05	50,593.05	295,398.49	64,397.52	290,046.16	76,827.43

营业税金及附加预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

房产项目	2009年1-3月实现数					2009年4-12月预测数					2009年预测数					2010年预测数				
	营业税	城建税	教育费附加	土地增值税	合计	营业税	城建税	教育费附加	土地增值税	合计	营业税	城建税	教育费附加	土地增值税	合计	营业税	城建税	教育费附加	土地增值税	合计
A区名郡						203.99	14.28	8.16	622.59	849.02	203.99	14.28	8.16	622.59	849.02	312.09	21.85	12.48	952.51	1,298.93
B区名城港湾																				
C区住宅						974.48	68.21	38.98	2,974.11	4,055.78	974.48	68.21	38.98	2,974.11	4,055.78	1,173.64	82.15	46.95	3,581.94	4,884.68
D区名城港湾																				
名城港湾小计						1,178.47	82.49	47.14	3,596.70	4,904.80	1,178.47	82.49	47.14	3,596.70	4,904.80	1,485.73	104.00	59.43	4,534.45	6,183.61
E区蓝郡																				
F区康郡																724.82	50.74	28.99	2,212.16	3,016.71
G区香郡	2,412.69		24.13	3,860.31	6,297.13	668.11	46.77	26.72	2,039.07	2,780.67	3,080.80	46.77	50.85	5,899.38	9,077.80	1,692.88	118.50	67.72	5,166.66	7,045.76
G区华郡						1,856.96	129.99	74.28	5,667.44	7,728.67	1,856.96	129.99	74.28	5,667.44	7,728.67	695.62	48.69	27.82	2,123.05	2,895.18
H区美郡						914.25	64.00	36.57	2,790.30	3,805.12	914.25	64.00	36.57	2,790.30	3,805.12	1,026.32	71.84	41.05	3,132.32	4,271.53
I区天鹅堡																2,083.46	145.84	83.34	6,358.73	8,671.37
J区温莎堡						1,217.53	85.23	48.70	3,715.90	5,067.36	1,217.53	85.23	48.70	3,715.90	5,067.36	2,945.21	206.16	117.81	8,988.79	12,257.97
东方名城小计	2,412.69		24.13	3,860.31	6,297.13	4,656.85	325.99	186.27	14,212.71	19,381.82	7,069.54	325.99	210.40	18,073.02	25,678.95	9,168.31	641.77	366.73	27,981.71	38,158.52
江滨锦城						576.71	40.37	23.07		640.15	576.71	40.37	23.07		640.15					
合计	2,412.69		24.13	3,860.31	6,297.13	6,412.03	448.85	256.48	17,809.41	24,926.77	8,824.72	448.85	280.61	21,669.72	31,223.90	10,654.04	745.77	426.16	32,516.16	44,342.13

附件4

销售费用预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

项 目	2009年1-3月实际数	2009年4-12月预测数	2009年合计	2010年度预测数
工资福利	34.83	115.17	150.00	160.00
办公费		20.00	20.00	30.00
差旅费		10.00	10.00	15.00
业务招待费	1.30	18.70	20.00	20.00
广告宣传费	105.20	894.80	1,000.00	1,000.00
佣金	17.96	332.04	350.00	400.00
会务费		10.00	10.00	10.00
折旧费	2.49	7.51	10.00	15.00
汽车费用		20.00	20.00	20.00
其他	1.03	48.97	50.00	50.00
合计	162.81	1,477.19	1,640.00	1,720.00

附件5

管理费用预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

项 目	2009年1-3月实际数	2009年4-12月预测数	2009年合计	2010年度预测数
工资福利	254.83	695.17	950.00	1,000.00
办公费	164.97	35.03	200.00	190.00
差旅费	34.88	15.12	50.00	50.00
业务招待费	86.00	264.00	350.00	300.00
交通费用	6.00	54.00	60.00	60.00
会务费		20.00	20.00	20.00
折旧费	47.62	142.38	190.00	190.00
印花税等	9.98	79.14	89.12	105.66
顾问咨询费	57.15	55.85	113.00	60.00
修理费	5.04	24.96	30.00	30.00
保险费	3.14	36.86	40.00	50.00
其他	36.09	173.91	210.00	207.00
合计	705.70	1,596.42	2,302.12	2,262.66

附件6

财务费用预测表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

单位：人民币万元

项 目	2009年1-3月实际数	2009年4-12月预测数	2009年合计	2010年度预测数
手续费	2.76	8.74	11.50	10.00
利息支出				
利息收入	-0.44	-1.06	-1.50	
小 计	2.32	7.68	10.00	10.00

上海华源股份有限公司

2009-2010 年度备考合并盈利预测说明

(除特别说明外, 金额以人民币万元表述)

上海华源股份有限公司(以下简称“本公司”)盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则, 但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性, 投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

一、合并盈利预测基准

本公司备考合并盈利预测以假设本公司向俞培梯先生实际控制下的福州东福实业发展有限公司(以下简称“东福实业”)及其一致行动人福州锦昌贸易有限公司(以下简称“锦昌贸易”)、福州三嘉制冷设备有限公司(以下简称“三嘉制冷”)、福州创元贸易有限公司(以下简称“创元贸易”)发行 1,039,471,959 股 A 股股票购买其合计持有的名城地产(福建)有限公司(以下简称“名城地产”)70%的股权的非公开定向发行股票完成后, 本公司以名城地产的预期业绩为基础编制。

(一) 本公司拟向俞培梯先生实际控制下的东福实业及其一致行动人发行 1,039,471,959 股 A 股股票购买其合计持有的名城地产 70%的股权。其中, 向东福实业发行不超过 749,904,771 股 A 股购买其持有的名城地产 50.50%的股权、向锦昌贸易发行不超过 100,234,796 股 A 股购买其持有的名城地产 6.75%的股权、向三嘉制冷发行不超过 96,522,396 股 A 股购买其持有的名城地产 6.50%的股权、向创元贸易发行不超过 92,809,996 股 A 股购买其持有的名城地产 6.25%的股权。本公司本次发行股份购买资产的发行价格采用协商价格。经过初步协商和研究, 本公司本次发行股份购买资产的发行价格为 2.23 元。

本合并盈利预测的编制以上述协议为依据进行编制。同时, 上述重大资产出售及非公开发行股份事项尚待本公司股东大会、中国证券监督管理委员会等批准或核准。

(二) 本合并盈利预测报告以业经利安达会计师事务所有限责任公司 2009 年 4 月 23 日审计(利安达审字【2009】第 1131 号审计报告)的名城地产 2006 年 1 月 1 日至 2009 年 3 月 31 日的经营业绩为基础, 参考业经利安达会计师事务所有限责任公司 2009 年 6 月 5 日审核(利安达专字[2009]第 1176 号盈利预测审核报告)的名城地产 2009-2010 年度的商品房开发经营能力、开发计划、营销计划及已签订的销售合同、采购合同和费用预算、投资计划、融资计划等相关资料, 并充分考虑国内市场变化趋势等因素后进行编制。

(三) 在编制本合并盈利预测过程中, 考虑本公司已于 2007 年 1 月 1 日起执行财政部令第 33 号及财政部财会[2006]3 号文件所颁布的企业会计准则体系(以下简称新会计准则), 同时参照《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》(证监发[2006]136 号)的相关规定, 因此本合并盈利预测遵循新会计准则的有关规定, 所依据的会计政策在重要方面均与本公司采用的会计政策一致, 同时结合名城地产所在的房地产行业特点, 对部分会计政策进行了完善。

（四）假设本公司自 2008 年 1 月 1 日即按本次重大资产出售及非公开发行股份完成后的公司架构，本公司于 2008 年 1 月 1 日重整计划业已全部执行完毕，重整程序终结后，本公司无相关资产、人员及业务。本公司按照财会函[2008]60 号“企业购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，购买企业应按照权益性交易的原则进行处理的原则进行处理，不得确认商誉或确认计入当期损益”的规定编制本备考合并盈利预测报告。

二、合并盈利预测基本假设

- （一）预测期内公司所在地区的社会经济环境及公司的经营条件无重大变化；
- （二）预测期内公司所遵循的国家和地方现行的法律、法规无重大变化；
- （三）预测期内国家现行的金融政策、利率、汇率无重大变化；
- （四）预测期内公司执行的税收政策、税率无重大变化；
- （五）预测期内公司所从事的行业及市场情况无重大变化；
- （六）预测期内公司主要原材料和劳务供应能够满足公司商品房开发经营需要，供应价格无重大变化；
- （七）公司的商品房开发计划、营销计划能如期实现，无重大变化，公司主要产品价格无重大变化；
- （八）公司向特定对象发行股票用于购买资产事项能够获得公司股东大会和中国证券监督管理委员会等批准或核准，以保证公司 2009 年度及以后年度均能持续经营；
- （九）如因不可预见的因素导致自有资金不足而另行增加银行借款，可能会对预期经营成果的实现产生一定影响。
- （十）预测期内无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。
- （十一）本公司会计政策、会计估计无变化。
- （十二）本公司于 2008 年 1 月 1 日重整计划业已全部执行完毕，重整程序终结。

三、合并盈利预测编制说明

（一）本公司基本情况

上海华源股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）由常州华源化学纤维有限公司、中国华源集团有限公司、上海中国纺织国际科技产业城发展公司、锡山市长苑丝织厂、江苏秋艳（集团）公司作为发起人共同组建，于 1996 年 6 月 26 日经国务院证券委员会以证委发（1996）21 号文批准，向社会公众公开发行境内上市外资股（B 股）股票。1996 年 7 月 18 日经上海市人民政府以外经沪股份制字（1996）002 号文批准设立股份公司。公司发行的 B 股于 1996 年 7 月 26 日在上

海证券交易所挂牌上市交易。1997年6月18日经中国证券监督管理委员会以证监发字（1997）354号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A股）股票，公司发行的A股于1997年7月3日在上海证券交易所挂牌上市交易。本公司企业法人营业执照注册号：310000400150891号（市局）；地址：上海市浦东陆家嘴东路161号招商局大厦31楼；现法定代表人为董云雄，注册资本为人民币629,445,120.00元，所属行业为制造业。

公司经营范围：生产、加工聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品，服装服饰、生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（筹建）、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件，上述产品的研究开发、技术咨询、销售自产产品；投资举办符合国家产业政策的项目（具体项目另行报批）；经营进出口业务（涉及许可经营的凭许可证经营）。

公司主要产品或提供的劳务为聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品，服装服饰、生物制品、药品原料及制剂、保健品、新型建材和技术咨询服务。

2007年1月22日公司股权分置改革相关股东大会决议通过，公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：公司用资本公积金向股权分置改革方案实施日登记在册的全体流通A股股东每10股转增7.2220股，同时用资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通B股股东每10股转增2.8股，合计增加股本人民币137,691,120元，股权登记日为2007年3月19日，业经万隆会计师事务所有限公司上海分所审验并出具万会沪业字（2007）第864号验资报告，增资后公司注册资本变更为人民币629,445,120.00元。截止2008年12月31日，股本总数为629,445,120股，其中：有限售条件股份为154,932,000股，占股份总数的24.61%，无限售条件股份为474,513,120股，占股份总数的75.39%。本公司的控股股东中国华源集团有限公司（以下简称“华源集团”）持有本公司154,932,000股A股，占总股本的24.61%。

2、因本公司无力清偿到期债务，债权人上海泰升富企业发展有限公司于2008年8月11日向上海市第二中级人民法院（以下简称上海二中院）申请对华源股份进行重整。上海二中院经审查后，于2008年9月27日以（2008）沪二中民四（商）破字第2-1号《民事裁定书》裁定受理本公司破产重整一案。因该案涉及国有资产、社会公众股、金融债权，法院依法指定下列机构及人员组成清算组：中国银行业监督管理委员会上海监管局臧国华、中国证券监督管理委员会上海监管局蒋鹤磊；上海市金融服务办公室张隽、上海市国有资产管理委员会王亚元、华润医药集团有限公司胡辉、北京金杜律师事务所。由北京金杜律师事务所的王福祥任清算组组长。因此自2008年9月27日起，在本公司重整计划执行期限内，本公司实际控制人为上海华源股份有限公司破产重整案件管理人（以下简称“管理人”）。

因华源集团涉及经济纠纷，上海市第一中级人民法院（以下简称“上海一中院”）于2009年3月18日委托上海长城拍卖有限公司进行公开拍卖华源集团持有本公司15,493.2万股限售流通股。2009年3月31日，东福实业以人民币7,281,804元的价格竞得上述股权。2009年4月2日，上海一中院做出（2006）沪一中执字第551号、（2009）沪一中执字第162号民事裁定，将华源集团持有本公司154,932,000股限售流通股的所有权及相应的其他权利归买受人东福实业所有。

根据《上海华源股份有限公司重整计划》，2009 年4 月22 日，上海二中院以民事裁定书[（2008）沪二中民四（商）破字第2-11 号]裁定东福实业受让58,881,000 股华源股份A 股股票，由东福实业指定一致行动人俞丽女士受让47,691,464 股华源股份B 股股票。

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海一中院和上海二中院协助执行通知书后，分别于2009 年4 月16 日、4 月21 日将上述股份划转到东福实业及其一致行动人名下。东福实业及其一致行动人通过司法拍卖及执行《重整计划》合计持有本公司121,678,334 股股份，占本公司总股本25.77%，成为本公司的潜在控股股东。

根据公司重整计划的规定，全体股东同比例缩减股本。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海二中院协助执行通知书后，于2009 年4 月21 日完成了公司全体股东缩股的登记。经万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所审验（万亚会沪业字（2009）第904 号《验资报告》），公司总股本由629,445,120 股缩减至472,084,983 股。公司期末股本总数472,084,983 股中：有限售条件股份为116,199,000 股，占股份总数的24.61%，无限售条件股份为355,885,983 股，占股份总数的75.39%。截至报告日止，相关工商登记变更手续正在办理之中。

3、本公司自2008 年9 月27 日被债权人向法院申请破产重整后进入破产重整状态，目前尚无实际生产经营活动。本公司拟进行重大资产重组。2009 年4 月2 日，本公司与东福实业签署《资产重组框架协议》，东福实业及其一致行动人承诺，将通过定向增发方式，将其合计持有名城地产70%股权注入本公司，使本公司获得经营性资产及业务，以恢复本公司持续经营能力和持续盈利能力。重组完成后，本公司主营业务将变更为房地产开发与经营。

（二）名城地产基本情况

1、名城地产概况

（1）2004 年3 月26 日名城地产成立

2004 年3 月5 日，东福实业、钱江集团有限公司（以下简称“钱江集团”）和香港利伟集团有限公司（以下简称“香港利伟”）三方签署《合资经营名城地产（福建）有限公司合同》，约定共同投资经营名城地产，注册资本1.66 亿元，其中东福实业以现金出资4,980 万元，占注册资本30%；钱江集团以现金出资7,470 万元，占注册资本45%；香港利伟以美元折合人民币4,150 万元出资，占注册资本25%。

2004 年3 月26 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《关于同意设立名城地产（福建）有限公司的批复》（闽外经贸资审字[2004]009 号），批准由东福实业、钱江集团和香港利伟共同出资设立名城地产。同日，福建省人民政府出具了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府合资字[2004]0003 号）。

2004 年3 月26 日，名城地产取得了注册号为“企合闽榕总副字第006407 号”的《企业法人营业执照》。

名城地产成立时，股权结构及股东出资情况如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例 (%)	股权性质
东福实业	4,980.00	30.00			境内法人股
钱江集团	7,470.00	45.00			国有法人股
香港利伟	4,150.00	25.00			外资股
合 计	<u>16,600.00</u>	<u>100</u>			

(2) 2004 年 3-7 月，名城地产实收资本情况

截至 2004 年 3 月 2 日，钱江集团以货币资金出资 7,470 万元，2004 年 3 月 29 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 006 号验资报告验证。

截至 2004 年 4 月 21 日，东福实业和香港利伟分别以货币资金出资 3,500 万元、120.9985 万美元（折合人民币 10,014,940.34 元），2004 年 4 月 22 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 008 号验资报告验证。

截至 2004 年 5 月 9 日，东福实业以货币资金出资 1,480 万元，2004 年 5 月 11 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 013 号验资报告验证。

截至 2004 年 7 月 8 日，香港利伟以货币资金出资 2,953,287.38 美元（折合人民币 24,444,028.55 元），2004 年 7 月 21 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 019 号验资报告验证。

截至 2004 年 7 月 8 日，名城地产股权结构及股东出资情况如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例 (%)	股权性质
东福实业	4,980.00	30.00	4,980.00	30.00	境内法人股
钱江集团	7,470.00	45.00	7,470.00	45.00	国有法人股
香港利伟	4,150.00	25.00	3,445.897	20.76	外资股
合 计	<u>16,600.00</u>	<u>100</u>	<u>15,895.897</u>	<u>95.76</u>	

(3) 2004 年 8 月，名城地产股东第一次转让股权

2004 年 7 月 27 日，钱江集团与 CHINA WORLD INVESTMENT PTE.LTD（简称“世界投资”）签订《股权转让协议》，将其持有名城地产 15%股权转让给世界投资；同日，香港利伟与世界投资签订《股权转让协议》，将其持有名城地产 15%股权转让给世界投资。

2004 年 8 月 9 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司股权转让等事项的批复》（闽外经贸资 [2004]167 号），同意钱江集团和香港利伟分别将持有名城地产 15%股权转让给世界投资。

本次股权转让后，名城地产股权结构如下：

股东姓名或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例 (%)	股权性质
钱江集团	4,980.00	30.00	4,980.00	30.00	国有法人股
东福实业	4,980.00	30.00	4,980.00	30.00	境内法人股
香港利伟	1,660.00	10.00	955.897	5.76	外资股
世界投资	4,980.00	30.00	4,980.00	30.00	外资股
合 计	<u>16,600.00</u>	<u>100</u>	<u>15,895.897</u>	<u>95.76</u>	

(4) 2004 年 8 月，名城地产第一次增资

2004 年 8 月 11 日，名城地产董事会决议增加注册资本 8,400 万元，增资后注册资本变更为 25,000 万元，股东出资比例不变。

2004 年 8 月 25 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司增资的批复》（闽外经贸资[2004]192 号），同意了名城地产的增资事宜。

截至 2004 年 8 月 12 日，香港利伟以货币资金出资 850,684.57 美元（折合人民币 7,041,031.11 元），2004 年 8 月 13 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 023 号验资报告验证。

截至 2004 年 8 月 19 日，钱江集团以货币资金出资 2,520 万元，于 2004 年 9 月 6 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 024 号验资报告验证。

截至 2004 年 9 月 9 日，东福实业、香港利伟、世界投资分别以货币资金出资 2,520 万元、1,014,897.24 万美元（折合人民币 840 万元）、3,044,691.13 美元（折合人民币 2,520 万元），2004 年 9 月 13 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 027 号验资报告验证。

本次增资后，名城地产股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例 (%)	股权性质
东福实业	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	国有法人股
香港利伟	2,500.00	10.00	2,500.00	10.00	外资股
世界投资	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	外资股
合 计	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	

(5) 2006 年 10 月，名城地产股东第二次转让股权

2006 年 9 月 22 日，世界投资与东福实业签订《股权转让协议》，将其持有名城地产 15%股权转让给东福实业；同日，世界投资与香港利伟签订《股权转让协议》，将其持有名城地产 15%股权转让给香港利伟。

2006 年 10 月 11 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2006]350 号），同意世界投资将持有名城地产 30%股权分别转让给东福实业及香港利伟。

本次股权转让后，名城地产股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例（%）	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例（%）	股权性质
东福实业	11,250.00	45.00	11,250.00	45.00	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	国有法人股
香港利伟	6,250.00	25.00	6,250.00	25.00	外资股
合 计	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	

（6）2009 年 3 月，名城地产第三次股权转让

2009 年 2 月 26 日，香港利伟分别与东福实业、福州创元贸易有限公司（以下简称“创元贸易”）、福州锦昌贸易有限公司（以下简称“锦昌贸易”）、福州三嘉制冷设备有限公司（以下简称“三嘉制冷”）签订《股权转让协议》，将其持有名城地产 5.5%股权转让给东福实业，将其持有名城地产 10%股权转让给创元贸易、将其持有名城地产 5%股权转让给锦昌贸易、将其持有名城地产 4.5%股权转让给三嘉制冷。

2009 年 3 月 13 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2009]61 号），同意香港利伟将持有名城地产 25%股权分别转让给东福实业、创元贸易、锦昌贸易及三嘉制冷。

本次股权转让后，名城地产由中外合资经营企业变更为有限责任公司，名城地产股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例（%）	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例（%）	股权性质
东福实业	12,625.00	50.50	12,625.00	50.50	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	国有法人股
锦昌贸易	1,250.00	5.00	1,250.00	5.00	境内法人股
三嘉制冷	1,125.00	4.50	1,125.00	4.50	境内法人股
创元贸易	2,500.00	10.00	2,500.00	10.00	境内法人股
合 计	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	

（7）2009 年 3 月，名城地产第二次增资

2009 年 3 月 25 日，名城地产董事会决议增加注册资本 1.5 亿元，增资后注册资本变更为 4 亿元，其中东福实业认缴 7,575 万元，钱江集团认缴 4,500 万元，锦昌贸易认缴 1,450 万元，三嘉制冷认缴 1,475 万元。

截至 2009 年 3 月 27 日，名城地产已收到上述股东缴纳增资款合计 1.5 亿元，均为货币资金，

于 2009 年 3 月 27 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2009）内验字第 020 号验资报告验证。

本次增资后，名城地产股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例（%）	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例（%）	股权性质
东福实业	20,200.00	50.50	20,200.00	50.50	境内法人股
钱江集团	12,000.00	30.00	12,000.00	30.00	国有法人股
锦昌贸易	2,700.00	6.75	2,700.00	6.75	境内法人股
三嘉制冷	2,600.00	6.50	2,600.00	6.50	境内法人股
创元贸易	2,500.00	6.25	2,500.00	6.25	境内法人股
合 计	<u>40,000.00</u>	<u>100</u>	<u>40,000.00</u>	<u>100</u>	

2、名城地产企业法人营业执照注册号码：350100400001079

3、名城地产注册地址：福州开发区科技园区快安大道创新楼 606 室

4、名城地产法定代表人：ZHANG XING

5、名城地产经营范围：综合房地产开发（凡涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有限期内从事生产经营活动）

（三）定向增发暨资产重组方案

（一）本公司拟对东福实业及其一致行动人持有的名城地产的 70% 股权，以以下方式购买：

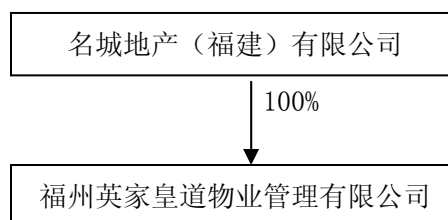
1、本次发行股份购买资产的发行价格采用协商价格。经过初步协商和研究，本公司本次发行股份购买资产的发行价格为 2.23 元。该协商价格，尚需提交股东大会审议通过。

2、本公司拟向俞培梯先生实际控制下的东福实业及其一致行动人发行 1,039,471,959 股 A 股股票购买其合计持有的名城地产 70% 的股权。其中，向东福实业发行不超过 749,904,771 股 A 股购买其持有的名城地产 50.50% 的股权、向锦昌贸易发行不超过 100,234,796 股 A 股购买其持有的名城地产 6.75% 的股权、向三嘉制冷发行不超过 96,522,396 股 A 股购买其持有的名城地产 6.50% 的股权、向创元贸易发行不超过 92,809,996 股 A 股购买其持有的名城地产 6.25% 的股权。

（二）上述重大资产出售及非公开发行股份事项尚待本公司股东大会、中国证券监督管理委员会等批准或核准。

（三）向东福实业及其一致行动人定向增发完成后，下列资产将注入本公司的组织框架中：

拟认购资产的组织架构如下：



（四） 公司盈利预测的编制方法

本公司 2009 年度、2010 年度的备考合并盈利预测报告，是在本公司 2008 年 1 月 1 日完成破产重整、定向增发暨资产重组的假设下，以名城地产 2006 年度、2007 年度、2008 年度、2009 年 1—3 月经利安达会计师事务所有限责任公司审计的经营业绩的基础上，以现时的经营能力，结合名城地产 2009 年度、2010 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》，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本公司实际采用的会计政策一致。

（五） 公司的主要会计政策、会计估计和盈利预测表的编制方法

1. 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部 2006 年 2 月颁发的《企业会计准则》。

2. 会计期间

本公司以 1 月 1 日起至 12 月 31 日为一个会计年度。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 计量属性和计量属性在报告期发生变化的报表项目

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（1）本报告期采用的计量属性

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

（2）计量属性在报告期发生变化的报表项目

报告期内计量属性未发生变化。

5. 外币业务核算方法

本公司会计年度内涉及的外币经营业务，采用交易发生日中国人民银行公布的外汇市场汇率（中间价）折合为记账本位币金额。

在资产负债表日，外币货币性项目按照中国人民银行公布的外汇市场汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

6. 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

7. 金融资产和金融负债的核算方法

（1）金融工具的确认依据

当本公司成为金融工具合同一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

（2）金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两大类。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：包括交易性金融资产或金融负债和指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；
- b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

②持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

③应收款项：是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

⑤其他金融负债：指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（3）金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

②持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

③应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

④可供出售金融资产，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

⑥公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

⑦摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

⑧实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期

存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（4）金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- a、所转移金融资产的账面价值；
- b、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

③ 本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- a、终止确认部分的账面价值；
- b、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

④ 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

（5）金融资产减值

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断金融资产是否存在减值迹象。当发生减值迹象时，对金融资产计提减值准备。

① 应收款项

本公司于资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额500万元及以上。

对于年末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例（除单独进行减值测试确实不存在坏账情况外）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提

的比例。

②持有至到期投资

资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失的计量规定办理。

③可供出售金融资产

资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析判断，分析判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

确认减值损失后，在随后的会计期间有客观证据表明公允价值已上升，且客观上与原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资发生的减值损失转回计入所有者权益，可供出售债务工具投资发生的减值损失转回计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制或重大影响，没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不得转回。

8. 存货的确认和计量

(1) 本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

(2) 存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

(3) 开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的开发用土地使用权列入存货开发成本核算。

(4) 公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

(5) 出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

(6) 存货盘存制度采用永续盘存制。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，

对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提提取存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存

货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

9. 长期股权投资的确认和计量

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

① 合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b、非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益（营业外收入）。为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本（债券及权益工具的发行费用除外）。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资

产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）后续计量

对子公司的长期股权投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

a、采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

b、采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时，在被投资单位账面净利润的基础上，对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

10. 固定资产计价及其折旧方法

（1）确认标准：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个年度的有形资产。

（2）初始计量：固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本

以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。应计入固定资产成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值入账，待确定实际成本后再进行调整。

(3) 计提折旧：固定资产折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率(原值的 4%)确定折旧率，各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物	10-40	2.4-9.6
机械设备	8-14	6.86-12
运输设备	5-10	19.60-19.20
办公设备及其他	5-10	19.60-19.20

(4) 因开工不足、自然灾害等导致连续 6 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(5) 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本附注四、14 所述方法计提固定资产减值准备

11. 在建工程核算方法

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本附注四、14 所述方法计提在建工程减值准备。

12. 无形资产核算方法

(1) 无形资产按成本进行初始计量。

(2) 根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：

①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；

- ②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；
- ④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

（4）使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

（5）资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本附注四、14所述方法计提无形资产减值准备。

（6）内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

13. 长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

14. 资产减值

（1）在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、在建工程、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

（2）是否存在减值迹象的判断

- ①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- ②企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。
- ③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- ④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

（3）资产组的认定

以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间保持一致。

几项资产的组合生产的产品（或者其他产出）存在活跃市场的，即使部分或者所有这些产品（或者其他产出）均供内部使用，也在符合前款规定的情况下，将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响，按照企业管理层在公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组（或者资产组组合，下同）进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组（包括商誉）是否发生了减值。上述资产组发生减值的，将该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

（4）上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

15. 借款费用的核算方法

企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，应当按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，本公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予

资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款存在折价或者溢价的，应当按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，本公司予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

16. 职工薪酬

职工薪酬是指为获取职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、各种补贴及货币、非货币性福利等相关支出。

公司根据职工为其提供服务的会计期间，按职工提供服务的受益对象，将职工薪酬计入相关资产成本或当期损益：

- （1）由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；
- （2）由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；
- （3）因解除与职工的劳动关系给予的补偿，计入当期管理费用；

除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

17. 收入确认原则

（1）房地产销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（2）提供劳务收入

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

（3）让渡资产使用权收入

相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

18. 政府补助

（1）确认原则：政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

（2）计量：政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（3）会计处理：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

- ① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。
- ② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

19. 递延所得税资产及负债的确认

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面价值之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

20. 企业所得税的确认和计量

（1）公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

（2）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（3）递延所得税资产的确认依据

① 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

②本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

（4）递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- ①商誉的初始确认；
- ②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：
 - a、该项交易不是企业合并；
 - b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（5）资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

21. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，合并了本公司及本公司直接或间接控制的子公司、特殊目的主体的财务报表。控制是指本公司有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

（2）购买或出售子公司股权的处理

本公司将与购买或出售子公司股权所有权相关的风险和报酬实质上发生转移的时间确认为购买日和出售日。对于非同一控制下企业合并取得或出售的子公司，在购买日后及出售日前的经营成果及现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；对于同一控制下企业合并取得的子公司，自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量也已包括在合并利润表和合并现金流量表中并单独列示，合并财务报表的比较数也已作出了相应的调整。

购买子公司少数股权所形成的长期股权投资，公司在编制合并财务报表时，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整所有者权益(资本公积)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(3) 当子公司的会计政策、会计期间与母公司不一致时，对子公司的财务报表进行调整。

如果子公司执行的会计政策与本公司不一致，编制合并财务报表时已按照本公司的会计政策对子公司财务报表进行了相应的调整；对非同一控制下企业合并取得的子公司，已按照购买日该子公司可辨认的资产、负债及或有负债的公允价值对子公司财务报表进行了相应的调整。

(4) 合并方法

在编制合并财务报表时，本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账户及交易将予以抵销。

被合并子公司净资产属于少数股东权益的部分在合并财务报表的股东权益中单独列报。少数股东分担的亏损如果超过其在子公司的权益份额，如该少数股东有义务且有能力弥补，则冲减少数股东权益；否则有关超额亏损将由本公司承担。

(六)、主要税项

税(费)种类	适用税率	备 注
营业税	5%	按应税收入计缴
土地增值税	免征	建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额之和 20% 的
	超率累进税率 30%-60%	房地产销售收入-扣除项目金额
	1%、2%、4% (注)	按预售收入预征
城建税	7%	按应纳流转税
教育费附加	4%	按应纳流转税
企业所得税	25%	按应纳税所得额计缴

注：根据榕地税(2005)36 号文规定，本公司住宅按 1% 预缴土地增值税；根据榕地税(2008)56 号文规定，本公司自 2008 年 5 月 1 日开始，普通住宅按 1% 预缴土地增值税，非普通住宅按 2% 预缴土地增值税，非住宅按 4% 预缴土地增值税。

(七) 盈利预测报表各项目的预测依据、计算方法和说明

1、营业收入

营业收入列示如下：

单位：平方米、万元

项目名称	2009 年度预测数						2010 年度预测数	
	1-3 月实现数		4-12 月预测数		合计		面积	金额
	面积	金额	面积	金额	面积	金额		
名城港湾			31,238.52	23,569.47	31,238.52	23,569.47	38,278.75	29,714.57
东方名城	65,357.44	48,253.87	130,820.28	93,137.00	196,177.72	141,390.87	251,767.41	183,366.41
江滨锦城			67,982.25	11,534.26	67,982.25	11,534.26		
合 计	<u>65,357.44</u>	<u>48,253.87</u>	<u>230,041.05</u>	<u>128,240.73</u>	<u>295,398.49</u>	<u>176,494.60</u>	<u>290,046.16</u>	<u>213,080.98</u>

2009 年度、2010 年度的营业收入是根据本公司开发项目计划、完工计划、销售计划并根据收入确认条件进行预测的。

(1) 销售面积

2009 年度、2010 年度销售面积，是根据本公司开发计划、销售计划综合安排的，上述销售面积系根据福州市城乡规划局出具的建设工程规划许可证载明的面积计算。

(2) 销售单价

本公司 2009 年 1-3 月份销售单价为东方名城项目之一的香郡项目实际交易价格，2009 年 4-12 月以及 2010 年度的销售价格预测数是参考近期实际预售交易价格以及本公司以前年度销售价格走向、福州市房地产业发展水平后确定的。

(3) 营业收入明细表见附件 1

2、营业成本

营业成本列示如下：

单位：平方米、万元

项目名称	2009 年度预测数						2010 年度预测数	
	1-3 月实现数		4-12 月预测数		合计		面积	金额
	面积	金额	面积	金额	面积	金额		
名城港湾			31,238.52	9,425.55	31,238.52	9,425.55	38,278.75	11,236.63
东方名城	65,357.44	13,804.47	130,820.28	33,212.21	196,177.72	47,016.68	251,767.41	65,590.80
江滨锦城			67,982.25	7,955.29	67,982.25	7,955.29		
合 计	<u>65,357.44</u>	<u>13,804.47</u>	<u>230,041.05</u>	<u>50,593.05</u>	<u>295,398.49</u>	<u>64,397.52</u>	<u>290,046.16</u>	<u>76,827.43</u>

2009 年度、2010 年度营业成本是根据本公司投资计划、各地块地价以及开发成本来规划各项目投资总额、计划开发面积，根据建设工程规划许可证预计各项目总销售面积，以此预测单位成本，再根据各期计划销售面积预测各期的营业成本。

营业成本预测表见附件 2

3、营业税金及附加

2009 年度、2010 年度营业税金及附加系根据本公司预测的主营业务应税收入及相关税率预测，两年的预测数分别为 31,223.90 万元和 44,342.13 万元；其中，按土地增值税法预测的两年土地

增值税分别为 21,669.72 万元和 32,516.16 万元。

营业税金及附加预测表见附件 3

4、期间费用

(1) 销售费用

本公司销售费用预测数是以 2007、2008 年度实际发生数为基础，结合本公司项目开发和销售计划进行预测的，2009 年度、2010 年度的预测数分别为 1,640 万元和 1,720 万元。

销售费用预测表见附件 4

(2) 管理费用

本公司管理费用预测数是以 2007、2008 年度实际发生数为基础，并考虑本公司 2009 年度、2010 年度的变动因素进行预测，其中工资按照管理人员人数及工资标准计算，与工资相关的附加费及劳动保险按政策规定的比例计算，2009 年度、2010 年度的预测数分别为 2,302.12 万元和 2,262.66 万。

管理费用预测表见附件 5

(3) 财务费用

本公司预测的财务费用主要是银行手续费及利息收入等，2009 年度、2010 年度的预测数分别为 10 万元和 10 万元。

财务费用预测表见附件 6

5、投资收益

投资收益是参考本公司的联营公司——福州名城物业管理有限公司 2007 年度、2008 年度的净利润和该公司未来三年经营范围变动因素、业务稳定程度预测福州名城物业管理有限公司 2009 年度、2010 年度的净利润，再按本公司对其持股比例计算预测的三年投资收益分别为 845.47 万元和 30 万元。其中 2009 年度 1-3 月份投资收益 825.65 万元主要是转让股权所产生。

6、企业所得税

本公司 2009 年度、2010 年度企业所得税系根据预测的 2009 年度、2010 年度利润总额，按照本盈利预测报告之“三、盈利预测说明之（四）、主要税项”所述的企业所得税有关政策及税率，经过应纳税所得额调整后预测的，两年的预测数分别为 19,307.79 万元和 22,017.19 万元。

四、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会于 2009 年 10 月 11 日决议批准。

附件 1、营业收入预测明细表

附件 2、营业成本预测表

附件 3、营业税金及附加预测表

附件 4、销售费用预测表

附件 5、管理费用预测表

附件 6、财务费用预测表

审计报告

天职沪审字[2009]第 1154-1 号

上海华源股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海华源股份有限公司（以下简称贵公司）依照备考合并财务报表附注三所述的备考财务报表编制基础和假设编制的备考合并财务报表，包括2008年12月31日、2009年3月31日的备考合并资产负债表，2008年度、2009年1-3月的备考合并利润表及备考合并财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定及备考财务报表附注三披露的编制基础与假设编制备考财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与备考财务报表编制相关的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对备考财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对备考财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关备考财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与备考财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司上述备考合并财务报表已经按照后附备考合并财务报表附注三所述的编制基础与假设编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 3 月 31 日、2008 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2009 年 1-3 月、2008 年度的备考合并经营成果。

本报告仅限于福州东福实业发展有限公司及其一致行动人以其持有的名城地产70%的股权认购贵公司股份交易之参考，未经我们事先书面同意，本报告及其复印件不得被全部或部分用于其他用途。

中国注册会计师：

中国·北京

二〇〇九年十月十一日

中国注册会计师：

备考合并资产负债表

企财01表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2009年3月31日	2008年12月31日	附注编号
流动资产	1			
货币资金	2	244,764,342.96	31,259,825.76	附注八.1
结算备付金	3			
拆出资金	4			
交易性金融资产	5		248,209.07	附注八.2
应收票据	6			
应收账款	7			
预付款项	8	209,471,844.47	157,096,589.01	附注八.4
应收保费	9			
应收分保账款	10			
应收分保合同准备金	11			
应收利息	12			
应收股利	13			
其他应收款	14	67,622,201.94	137,942,804.43	附注八.3
买入返售金融资产	15			
存货	16	2,116,335,754.55	2,566,171,627.73	附注八.5
一年内到期的非流动资产	17			
其他流动资产	18			
流动资产合计	19	2,638,194,143.92	2,892,719,056.00	
	20			
非流动资产	21			
发放贷款及垫款	22			
可供出售金融资产	23			
持有至到期投资	24			
长期应收款	25			
长期股权投资	26	1,421,460.61	1,344,224.46	附注八.6
投资性房地产	27			
固定资产	28	5,044,695.17	6,594,686.93	附注八.7
在建工程	29			
工程物资	30			
固定资产清理	31			
生物性生物资产	32			
油气资产	33			
无形资产	34			
开发支出	35			
商誉	36		950,981.04	
长期待摊费用	37	3,187,156.27	3,476,897.74	附注八.8
递延所得税资产	38	34,516,623.31	27,419,314.98	附注八.9
其他非流动资产	39			
	40			
非流动资产合计	41	44,169,935.36	39,786,105.15	
	42			
	43			
	44			
	45			
资 产 总 计	46	2,682,364,079.28	2,932,505,161.15	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

备考合并资产负债表（续）

企财01表
金额单位：元

编制单位：上海华源股份有限公司

项 目	行次	2009年3月31日	2008年12月31日	附注编号
流动负债	47			
短期借款	48		150,000,000.00	附注八.12
向中央银行借款	49			
吸收存款及同业存款	50			
拆入资金	51			
交易性金融负债	52			
应付票据	53			
应付账款	54	17,809,725.40	33,227,513.40	附注八.13
预收款项	55	668,804,116.49	984,495,493.49	附注八.14
卖出回购金融资产款	56			
应付手续费及佣金	57			
应付职工薪酬	58	646,108.60	654,951.73	附注八.15
应交税费	59	227,297,571.38	118,362,270.49	附注八.16
应付利息	60			
应付股利	61			
其他应付款	62	43,611,151.20	367,308,574.36	附注八.17
应付分保账款	63			
保险合同准备金	64			
代理买卖证券款	65			
代理承销证券款	66			
一年内到期的非流动负债	67	140,000,000.00	190,000,000.00	附注八.18
其他流动负债	68			
	69			
流动负债合计	70	1,098,168,673.07	1,844,048,803.47	
非流动负债	71			
长期借款	72	554,100,000.00	401,400,000.00	附注八.19
应付债券	73			
长期应付款	74			
专项应付款	75			
预计负债	76			
递延所得税负债	77			
其他非流动负债	78			
非流动负债合计	79	554,100,000.00	401,400,000.00	
负 债 合 计	80	1,652,268,673.07	2,245,448,803.47	
所有者权益(或股东权益)	81			
	82			
	83			
	84			
	85			
	86			
	87			
	88			
归属于母公司所有者权益合计	89	721,066,784.35	467,287,232.69	
少数股东权益	90	309,028,621.86	219,769,124.99	
所有者权益合计	91	1,030,095,406.21	687,056,357.68	
负债及所有者权益合计	92	2,682,364,079.28	2,932,505,161.15	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

备考合并利润表

企财02表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2009年1-3月	2008年度	附注编号
一、营业总收入	1	482,538,759.00	1,136,541,625.00	
其中：营业收入	2	482,538,759.00	1,136,541,625.00	附注八.20
利息收入	3			
已赚保费	4			
手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	209,757,910.99	736,888,626.04	
其中：营业成本	7	138,044,716.89	566,030,636.50	附注八.20
利息支出	8			
手续费及佣金支出	9			
退保金	10			
赔付支出净额	11			
提取保险合同准备金净额	12			
保单红利支出	13			
分保费用	14			
营业税金及附加	15	62,971,308.05	128,429,203.63	附注八.21
销售费用	16	1,628,060.46	15,260,429.52	
管理费用	17	7,056,983.59	28,304,599.78	
财务费用	18	23,206.24	727,128.43	附注八.22
资产减值损失	19	33,635.76	-1,863,371.82	附注八.23
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	20	1,790.93	-1,790.93	附注八.24
投资收益	21	8,254,684.41	69,115.67	附注八.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22	77,236.15	69,115.67	附注八.25
汇兑收益（损失以“-”号填列）	23			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24	281,037,323.35	399,720,323.70	
加：营业外收入	25		126,614.01	附注八.26
减：营业外支出	26	8,073.24	14,203,506.36	附注八.27
其中：非流动资产处置损失	27			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	28	281,029,250.11	385,643,431.35	
减：所得税费用	29	68,578,947.34	99,984,811.70	附注八.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30	212,450,302.77	285,658,619.65	
归属于母公司所有者的净利润	31	148,779,551.65	200,458,107.91	
少数股东损益	32	63,670,751.12	85,200,511.74	
六、其他综合收益	33			
七、综合收益总额	34	212,450,302.77	285,658,619.65	
归属于母公司所有者的综合收益总额	35	148,779,551.65	200,458,107.91	
归属于少数股东的综合收益总额	36	63,670,751.12	85,200,511.74	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

备考母公司资产负债表

企财01表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2009年3月31日	2008年12月31日	附注编号
流动资产	1			
货币资金	2			
结算备付金	3			
拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
应收票据	6			
应收账款	7			
预付款项	8			
应收保费	9			
应收分保账款	10			
应收分保合同准备金	11			
应收利息	12			
应收股利	13			
其他应收款	14			
买入返售金融资产	15			
存货	16			
一年内到期的非流动资产	17			
其他流动资产	18			
流动资产合计	19	-	-	
	20			
非流动资产	21			
发放贷款及垫款	22			
可供出售金融资产	23			
持有至到期投资	24			
长期应收款	25			
长期股权投资	26	2,318,022,472.73	2,318,022,472.73	
投资性房地产	27			
固定资产	28			
在建工程	29			
工程物资	30			
固定资产清理	31			
生物性生物资产	32			
油气资产	33			
无形资产	34			
开发支出	35			
商誉	36			
长期待摊费用	37			
递延所得税资产	38			
其他非流动资产	39			
	40			
非流动资产合计	41	2,318,022,472.73	2,318,022,472.73	
	42			
	43			
	44			
	45			
资 产 总 计	46	2,318,022,472.73	2,318,022,472.73	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

备考母公司资产负债表（续）

企财01表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2009年3月31日	2008年12月31日	附注编号
流动负债	47			
短期借款	48			
向中央银行借款	49			
吸收存款及同业存款	50			
拆入资金	51			
交易性金融负债	52			
应付票据	53			
应付账款	54			
预收款项	55			
卖出回购金融资产款	56			
应付手续费及佣金	57			
应付职工薪酬	58			
应交税费	59			
应付利息	60			
应付股利	61			
其他应付款	62			
应付分保账款	63			
保险合同准备金	64			
代理买卖证券款	65			
代理承销证券款	66			
一年内到期的非流动负债	67			
其他流动负债	68			
	69			
流动负债合计	70	-	-	
非流动负债	71			
长期借款	72			
应付债券	73			
长期应付款	74			
专项应付款	75			
预计负债	76			
递延所得税负债	77			
其他非流动负债	78			
非流动负债合计	79	-	-	
负 债 合 计	80	-	-	
所有者权益(或股东权益)	81			
股本	82	1,511,556,942.00	1,511,556,942.00	
资本公积	83	2,196,845,500.69	2,196,845,500.69	
减:库存股	84			
盈余公积	85	131,920,711.55	131,920,711.55	
一般风险准备	86			
未分配利润	87	-1,522,300,681.51	-1,522,300,681.51	
外币报表折算差额	88			
归属于母公司所有者权益合计	89	2,318,022,472.73	2,318,022,472.73	
少数股东权益	90			
所有者权益合计	91	2,318,022,472.73	2,318,022,472.73	
负债及所有者权益合计	92	2,318,022,472.73	2,318,022,472.73	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

上海华源股份有限公司

2008 年、2009 年 1—3 月

备考合并财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

上海华源股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）由常州华源化学纤维有限公司、中国华源集团有限公司、上海中国纺织国际科技产业城发展公司、锡山市长苑丝织厂、江苏秋艳（集团）公司作为发起人共同组建，于 1996 年 6 月 26 日经国务院证券委员会以证委发〔1996〕21 号文批准，向社会公众公开发行境内上市外资股（B 股）股票。1996 年 7 月 18 日经上海市人民政府以外经沪股份制字〔1996〕002 号文批准设立股份公司。公司发行的 B 股于 1996 年 7 月 26 日在上海证券交易所挂牌上市交易。1997 年 6 月 18 日经中国证券监督管理委员会以证监发字〔1997〕354 号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A 股）股票，公司发行的 A 股于 1997 年 7 月 3 日在上海证券交易所挂牌上市交易。本公司企业法人营业执照注册号：310000400150891 号（市局）；地址：上海市浦东陆家嘴东路 161 号招商局大厦 31 楼；现法定代表人为董云雄，注册资本为人民币 629,445,120.00 元，所属行业为制造业。

公司经营范围：生产、加工聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品，服装服饰、生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（筹建）、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件，上述产品的研究开发、技术咨询、销售自产产品；投资举办符合国家产业政策的项目（具体项目另行报批）；经营进出口业务（涉及许可经营的凭许可证经营）。

公司主要产品或提供的劳务为聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品，服装服饰、生物制品、药品原料及制剂、保健品、新型建材和技术咨询服务。

2007 年 1 月 22 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过，公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：公司用资本公积金向股权分置改革方案实施日登记在册的全体流通 A 股股东每 10 股转增 7.2220 股，同时用资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通 B 股股东每 10 股转增 2.8 股，合计增加股本人民币 137,691,120 元，股权登记日为 2007 年 3 月 19 日，业经万隆会计师事务所有限公司上海分所审验并出具万会沪业字（2007）第 864 号验资报告，增资后公司注册资本变更为人民币 629,445,120.00 元。截止 2008 年 12 月 31 日，股本总数为 629,445,120 股，其中：有限售条件股份为 154,932,000 股，占股份总数的 24.61%，无限售条件股份为 474,513,120 股，

占股份总数的 75.39%。

本公司的控股股东为中国华源集团有限公司（以下简称“华源集团”），持有本公司 154,932,000 股 A 股，占总股本的 24.61%。

2、因本公司无力清偿到期债务，债权人上海泰升富企业发展有限公司于 2008 年 8 月 11 日向上海市第二中级人民法院（以下简称上海二中院）申请对华源股份进行重整。上海二中院经审查后，于 2008 年 9 月 27 日以（2008）沪二中民四（商）破字第 2-1 号《民事裁定书》裁定受理本公司破产重整一案。因该案涉及国有资产、社会公众股、金融债权，法院依法指定下列机构及人员组成清算组：中国银行业监督管理委员会上海监管局臧国华、中国证券监督管理委员会上海监管局蒋鹤磊；上海市金融服务办公室张隼、上海市国有资产管理委员会王亚元、华润医药集团有限公司胡辉、北京金杜律师事务所。由北京金杜律师事务所的王福祥任清算组组长。因此自 2008 年 9 月 27 日起，在本公司重整计划执行期限内，本公司实际控制人为上海华源股份有限公司破产重整案件管理人（以下简称“管理人”）。

因华源集团涉及经济纠纷，上海市第一中级人民法院（以下简称“上海一中院”）于 2009 年 3 月 18 日委托上海长城拍卖有限公司进行公开拍卖华源集团持有本公司 15,493.2 万股限售流通股。2009 年 3 月 31 日，东福实业以人民币 7,281,804 元的价格竞得上述股权。2009 年 4 月 2 日，上海一中院做出（2006）沪一中执字第 551 号、（2009）沪一中执字第 162 号民事裁定，将华源集团持有本公司 154,932,000 股限售流通股的所有权及相应的其他权利归买受人东福实业所有。

根据《上海华源股份有限公司重整计划》，2009 年 4 月 22 日，上海二中院以民事裁定书〔（2008）沪二中民四（商）破字第 2-11 号〕裁定东福实业受让 58,881,000 股华源股份 A 股股票，由东福实业指定一致行动人俞丽女士受让 47,691,464 股华源股份 B 股股票。

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海一中院和上海二中院协助执行通知书后，分别于 2009 年 4 月 16 日、4 月 21 日将上述股份划转到东福实业及其一致行动人名下。东福实业及其一致行动人通过司法拍卖及执行《重整计划》合计持有本公司 121,678,334 股股份，占本公司总股本 25.77%，成为本公司的潜在控股股东。

根据公司重整计划的规定，全体股东同比例缩减股本。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海二中院协助执行通知书后，于 2009 年 4 月 21 日完成了公司全体股东缩股的登记。经万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所审验（万亚会沪业字（2009）第 904 号《验资报告》），公司总股本由 629,445,120 股缩减至 472,084,983 股。公司期末股本总数 472,084,983 股中：有限售条件股份为 116,199,000 股，占股份总数的 24.61%，无限售条件股份为 355,885,983 股，占股份总数的 75.39%。截至报告日止，相关工商登记变更手续正在办理之中。

3、本公司自 2008 年 9 月 27 日被债权人向法院申请破产重整后进入破产重整状态，目前尚无实际生产经营活动。本公司拟进行重大资产重组。2009 年 4 月 2 日，本公司与福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）及其一致行动人福州锦昌贸易有限公司（以

下简称“锦昌贸易”)、福州三嘉制冷设备有限公司(以下简称“三嘉制冷”)、福州创元贸易有限公司(以下简称“创元贸易”)签署《资产重组框架协议》，东福实业及其一致行动人承诺，将通过定向增发方式，将其合计持有名城地产(福建)有限公司(以下简称“名城地产”)70%股权注入本公司，使本公司获得经营性资产及业务，以恢复本公司持续经营能力和持续盈利能力。重组完成后，本公司主营业务将变更为房地产开发与经营。

二、定向增发暨资产重组方案

(一) 本公司拟对东福实业及其一致行动人持有的名城地产的70%股权，以以下方式购买：

1、标的资产的价值。本公司及东福实业及其一致行动人同意以利安达会计师事务所有限责任公司出具的利安达字[2009]第1131号《审计报告》为评估的依据，并以福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽中兴评字[2009]第5003号《名城地产(福建)有限公司资产评估报告书》作为本次购买标的资产的作价依据。截止2009年3月31日，名城地产经审计的股东权益的账面价值为103,009.54万元，股东权益评估值为331,146.07万元。名城地产70%的股东权益评估值为231,802.25万元。。

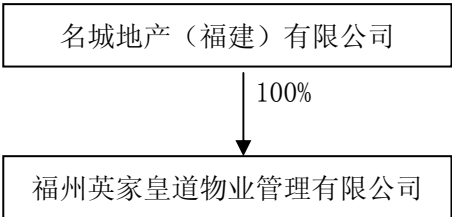
2、根据《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》的相关规定，本次发行股份购买资产的发行价格采用协商价格。经过初步协商和研究，本公司本次发行股份购买资产的发行价格为2.23元。该协商价格，尚需提交股东大会审议通过。

3、本公司拟向俞培梯先生实际控制下的东福实业及其一致行动人发行1,039,471,959股A股股票购买其合计持有的名城地产70%的股权。其中，向东福实业发行不超过749,904,771股A股购买其持有的名城地产50.50%的股权、向锦昌贸易发行不超过100,234,796股A股购买其持有的名城地产6.75%的股权、向三嘉制冷发行不超过96,522,396股A股购买其持有的名城地产6.50%的股权、向创元贸易发行不超过92,809,996股A股购买其持有的名城地产6.25%的股权。

(二) 上述重大资产出售及非公开发行股份事项尚待本公司股东大会、中国证券监督管理委员会等批准或核准。

(三) 向东福实业及其一致行动人定向增发完成后，下列资产将注入本公司的组织框架中：

拟认购资产的组织架构如下：



三、备考财务报表编制基础和假设

(一) 本财务报表编制系基于本公司自 2008 年 1 月 1 日起重整计划全部执行完毕，重整程序终结后，本公司无相关资产、人员及业务。

(二) 本财务报表编制系基于本次定向增发暨重大资产重组于 2008 年 1 月 1 日公司已完成向东福实业及其一致行动人非公开发行股票，并办妥目标公司及相关资产的收购手续。以该等资产实际发生的经济业务为基础，并按照财政部令第 33 号及财政部财会[2006]3 号所颁布的企业会计准则体系、证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》、证监会关于《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的通知等相关规定（以下简称新会计准则及其相关规定）编制。

(三) 本次备考财务报表的编制基于企业合并的会计处理采用非同一控制下反向收购的处理原则，并假设 2008 年 1 月 1 日为购买日。

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》有关规定，在非同一控制下的企业合并中，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。根据财会函[2008]60 号有关规定，企业购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，购买企业应按照权益性交易的原则进行处理，不得确认商誉或确认计入当期损益。

在本交易完成后，名城地产之大股东成为华源股份的第一大股东，即名城地产在购买日取得了对华源股份的控制权，且被购买的华源股份因破产重整完成后已无资产、无人员，不构成业务。因此，华源股份合并名城地产属于非同一控制下的反向收购，名城地产为会计上的购买方，华源股份为会计上的被购买方，按权益性交易原则进行相关会计处理。

(四) 本备考合并报表以业经利安达会计师事务所有限责任公司 2009 年 4 月 23 日审计并出具的利安达字[2009]第 1131 号名城地产截止 2009 年 3 月 31 日三年一期财务报表的审计报告为基础进行编制。

四、重要会计政策和会计估计

本公司本次定向增发拟并入资产在 2007 年 1 月 1 日以前执行原企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定，其财务报表已按财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其相关规定进行了相应调整。

1. 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部 2006 年 2 月颁发的《企业会计准则》。

2. 会计期间

本公司以 1 月 1 日起至 12 月 31 日为一个会计年度。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 计量属性和计量属性在报告期发生变化的报表项目

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

(1) 本报告期采用的计量属性

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

(2) 计量属性在报告期发生变化的报表项目

报告期内计量属性未发生变化。

5. 外币业务核算方法

本公司会计年度内涉及的外币经营业务，采用交易发生日中国人民银行公布的外汇市场汇率（中间价）折合为记账本位币金额。

在资产负债表日，外币货币性项目按照中国人民银行公布的外汇市场汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

6. 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

7. 金融资产和金融负债的核算方法

(1) 金融工具的确认依据

当本公司成为金融工具合同一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

(2) 金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两大类。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：包括交易性金融资产或金融负债和指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；

b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

②持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

③应收款项：是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

⑤其他金融负债：指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（3）金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

②持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

③应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

④可供出售金融资产，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入

投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

⑥公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

⑦摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

⑧实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（4）金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- a、所转移金融资产的账面价值；

b、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

③ 本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

a、终止确认部分的账面价值；

b、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

④ 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

(5) 金融资产减值

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断金融资产是否存在减值迹象。当发生减值迹象时，对金融资产计提减值准备。

① 应收款项

本公司于资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额500万元及以上。

对于年末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例（除单独进行减值测试确实不存在坏账情况外）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例。

② 持有至到期投资

资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失的计量规定办理。

③ 可供出售金融资产

资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析判断，分析判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值的，

在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

确认减值损失后，在随后的会计期间有客观证据表明公允价值已上升，且客观上与原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资发生的减值损失转回计入所有者权益，可供出售债务工具投资发生的减值损失转回计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制或重大影响，没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不得转回。

8. 存货的确认和计量

(1) 本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

(2) 存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

(3) 开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的开发用土地使用权列入存货开发成本核算。

(4) 公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

(5) 出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

(6) 存货盘存制度采用永续盘存制。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，

对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提提取存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

9. 长期股权投资的确认和计量

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

（1）初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

① 合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b、非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益（营业外收入）。为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本（债券及权益工具的发行费用除外）。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）后续计量

对子公司的长期股权投资采用成本法核算, 编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资, 采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资, 采用权益法核算。

a、采用成本法核算时, 追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额, 所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分, 作为初始投资成本的收回, 冲减投资的账面价值。

b、采用权益法核算时, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额, 确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时, 在被投资单位账面净利润的基础上, 对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额, 以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整, 并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销, 在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失, 按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时, 以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限 (投资企业负有承担额外损失义务的除外); 如果被投资单位以后各期实现盈利的, 在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后, 按超过未确认的亏损分担额的金额, 依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资, 如存在与该投资相关的股权投资借方差额, 按原剩余期限直线法摊销, 摊销金额计入当期损益。

10. 固定资产计价及其折旧方法

(1) 确认标准: 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个年度的有形资产。

(2) 初始计量: 固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本, 包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额, 除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》应予资本化的以外, 在信用期间内计入当期损益。

自行建造固定资产的成本, 由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构

成。应计入固定资产成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值入账，待确定实际成本后再进行调整。

(3) 计提折旧：固定资产折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率(原值的 4%)确定折旧率，各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物	10-40	2.4-9.6
机械设备	8-14	6.86-12
运输设备	5-10	19.60-19.20
办公设备及其他	5-10	19.60-19.20

(4) 因开工不足、自然灾害等导致连续 6 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(5) 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本附注四、14 所述方法计提固定资产减值准备

11. 在建工程核算方法

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本附注四、14 所述方法计提在建工程减值准备。

12. 无形资产核算方法

(1) 无形资产按成本进行初始计量。

(2) 根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：

- ①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；

④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；

⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；

⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；

⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

（4）使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

（5）资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本附注四、14 所述方法计提无形资产减值准备。

（6）内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

13. 长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

14. 资产减值

（1）在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、在建工程、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

（2）是否存在减值迹象的判断

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来

现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

（3）资产组的认定

以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间保持一致。

几项资产的组合生产的产品（或者其他产出）存在活跃市场的，即使部分或者所有这些产品（或者其他产出）均供内部使用，也在符合前款规定的情况下，将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响，按照企业管理层在公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组（或者资产组组合，下同）进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组（包括商誉）是否发生了减值。上述资产组发生减值的，将该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

（4）上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

15. 借款费用的核算方法

企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，应当按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，本公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款存在折价或者溢价的，应当按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，本公司予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

16. 职工薪酬

职工薪酬是指为获取职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、各种补贴及货币、非货币性福利等相关支出。

公司根据职工为其提供服务的会计期间，按职工提供服务的受益对象，将职工薪酬计入相关资产成本或当期损益：

- （1）由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；
- （2）由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；
- （3）因解除与职工的劳动关系给予的补偿，计入当期管理费用；

除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

17. 收入确认原则

（1）房地产销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（2）提供劳务收入

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

（3）让渡资产使用权收入

相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

18. 政府补助

（1）确认原则：政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

（2）计量：政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（3）会计处理：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

- ① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。
- ② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

19. 递延所得税资产及负债的确认

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面价值之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

20. 企业所得税的确认和计量

（1）公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

(2) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 递延所得税资产的确认依据

①本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

②本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(4) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(5) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

21. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，合并了本公司及本公司直接或间接控制的子公司、特殊目的主体的财务报表。控制是指本公司有权决定被投资单位的财务和经营政策，并

能据以从该企业的经营活动中获取利益。

有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

(2) 购买或出售子公司股权的处理

本公司将与购买或出售子公司股权所有权相关的风险和报酬实质上发生转移的时间确认为购买日和出售日。对于非同一控制下企业合并取得或出售的子公司，在购买日后及出售日前的经营成果及现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；对于同一控制下企业合并取得的子公司，自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量也已包括在合并利润表和合并现金流量表中并单独列示，合并财务报表的比较数也已作出了相应的调整。

购买子公司少数股权所形成的长期股权投资，公司在编制合并财务报表时，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整所有者权益(资本公积)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(3) 当子公司的会计政策、会计期间与母公司不一致时，对子公司的财务报表进行调整。

如果子公司执行的会计政策与本公司不一致，编制合并财务报表时已按照本公司的会计政策对子公司财务报表进行了相应的调整；对非同一控制下企业合并取得的子公司，已按照购买日该子公司可辨认的资产、负债及或有负债的公允价值对子公司财务报表进行了相应的调整。

(4) 合并方法

在编制合并财务报表时，本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账户及交易将予以抵销。

被合并子公司净资产属于少数股东权益的部分在合并财务报表的股东权益中单独列报。少数股东分担的亏损如果超过其在子公司的权益份额，如该少数股东有义务且有能力弥补，则冲减少数股东权益；否则有关超额亏损将由本公司承担。

五、主要税项

税（费）种类	适用税率	备 注
营业税	5%	按应税收入计缴
土地增值税	免征	建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额之和 20% 的
	超率累计税率 30%-60%	房地产销售收入-扣除项目金额
	1%、2%、4%（注 1）	按预售收入预征
教育费附加	1%	按应纳流转税

企业所得税 30%、25%（注 2） 按应纳税所得额计缴

注 1、根据榕地税（2005）36 号文规定，本公司住宅按 1%预缴土地增值税；根据榕地税（2008）56 号文规定，本公司自 2008 年 5 月 1 日开始，普通住宅按 1%预缴土地增值税，非普通住宅按 2%预缴土地增值税，非住宅按 4%预缴土地增值税。

注 2、本公司 2006-2007 年度执行 30%的企业所得税率，自 2008 年开始执行 25%的企业所得税税率。

六、备考合并及备考合并财务报表范围

（一）合并范围子公司基本情况

子公司名称	注册地	注册资本	投资额	股权比 例（%）	表决权比 例（%）	主要业务
非同一控制下合并形成的子公司						
1. 呼和浩特名城地产有限公司	呼和浩特	5,000 万元	5,000 万元	100	100	房地产开发
2. 内蒙古长融房地产开发有限公司	呼和浩特	15,000 万元	13,050 万元	87	87	房地产开发
3. 内蒙古名城实业发展有限公司	呼和浩特	10,000 万元	1,900 万元	95	95	矿产资源开发 咨询及销售等
4. 福州英家皇道物业管理有限公司	福州市	301 万元	301 万元	100	100	物业管理

（二）联营企业基本情况：

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
福州名城物业管理有限公司	福州市	物业管理	500.00	30	30

（三）合并财务报表范围变化情况

1、根据 2007 年 11 月 25 日内蒙古长融房地产开发有限公司股权转让协议，本公司出资 700 万元取得内蒙古长融房地产开发有限公司 70%的股权，根据 2007 年 12 月 2 日内蒙古长融房地产开发有限公司股东会决议，本公司对其增资至 13,050 万元，取得内蒙古长融房地产开发有限公司 87%的股权。根据 2009 年 3 月 23 日内蒙古长融房地产开发有限公司股权转让协议，本公司将持有的内蒙古长融房地产开发有限公司 87%的股权全部转让给福州联众置业有限公司。

2、根据 2008 年 1 月 10 日出资协议，本公司与自然人鲍金林签订的共同出资成立内蒙古名城实业发展有限公司的出资协议，本公司出资额 9,500 万元，占 95%股权，第一期出资

1,900 万元；第二期出资日为 2010 年 1 月 9 日。根据 2009 年 3 月 19 日内蒙古名城实业发展有限公司股权转让协议，本公司将持有的内蒙古名城实业发展有限公司 95%的股权全部转让给内蒙古长融房地产开发有限公司。

3、根据本公司 2008 年 1 月 22 日董事会决议，本公司出资 5,000 万元设立全资子公司呼和浩特名城地产有限公司。根据 2009 年 3 月 17 日呼和浩特名城地产有限公司股权转让及债务代偿协议，本公司将持有的呼和浩特名城地产有限公司 100%的股权全部转让给内蒙古何西置业开发有限公司。

4、根据本公司 2008 年 11 月 6 日董事会决议，本公司出资 301 万元设立全资子公司福州英家皇道物业管理有限公司。

综上所述，本公司 2008 年度新增内蒙古名城实业发展有限公司、呼和浩特名城地产有限公司和福州英家皇道物业管理有限公司，2009 年 3 月减少合并子公司内蒙古长融房地产开发有限公司、内蒙古名城实业发展有限公司和呼和浩特名城地产有限公司。

七、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

无。

八、备考合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	2009. 3. 31	2008. 12. 31
库存现金	175,455.07	138,816.93
银行存款	244,588,887.89	31,121,008.83
合 计	<u>244,764,342.96</u>	<u>31,259,825.76</u>

(1) 2009 年 3 月 31 日余额比期初增长 683.00%，主要原因是本期收到增资款以及收到内蒙古长融房地产开发有限公司、内蒙古名城实业发展有限公司、呼和浩特名城地产有限公司投资股权转让款。

(2) 本公司货币资金均是人民币。截止 2009 年 3 月 31 日，公司无抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2. 交易性金融资产

项 目	2009. 3. 31			2008. 12. 31		
	成本	公允价值变动	公允价值	成本	公允价值变动	公允价值
基金				250,000.00	-1,790.93	248,209.07

合 计	250,000.00	-1,790.93	248,209.07

3. 其他应收款

(1) 按类别列示

项 目	2009.3.31				2008.12.31			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净值	金额	比例 (%)	坏账准备	净值
单项金额重大	58,500,000.00	85.57	250,000.00	58,250,000.00	114,661,607.20	82.39	191,912.20	114,469,695.00
单项金额不重大但按信用风 险特征组合后该组合的风险 较大								
其他不重大	9,865,475.73	14.43	493,273.79	9,372,201.94	24,508,536.25	17.61	1,035,426.82	23,473,109.43
合 计	68,365,475.73	100.	743,273.79	67,622,201.94	139,170,143.45	100	1,227,339.02	137,942,804.43

(2) 截止 2009 年 3 月 31 日单项金额重大的其他应收款

往来单位	账面金额	计提比例 (%)	坏账金额	账龄	计提依据
福州联众置业有限公司	53,500,000.00			1 年以内	股权转让款,有具体的付款计划,不存在回款风险
安徽元一房地产发展有限公司	5,000,000.00	5.00	250,000.00	1 年以内	与其他不重大应收款项存在类似信用风险特征
合 计	58,500,000.00		250,000.00		

(3) 按账龄列示

账 龄	2009.3.31				2008.12.31			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	净 值	金 额	比例 (%)	坏账准备	净 值
1 年以内	61,577,668.00	90.07	403,883.40	61,173,784.60	80,574,412.86	57.90	675,674.66	79,898,738.20
1-2 年	2,156,472.62	3.15	107,823.63	2,048,648.99	5,159,187.98	3.71	257,959.40	4,901,228.58
2-3 年	2,635,479.98	3.86	131,774.00	2,503,705.98	29,463,483.53	21.17	95,052.01	29,368,431.52
3 年以上	1,995,855.13	2.92	99,792.76	1,896,062.37	23,973,059.08	17.22	198,652.95	23,774,406.13
合 计	68,365,475.73	100	743,273.79	67,622,201.94	139,170,143.45	100	1,227,339.02	137,942,804.43

(4) 截止 2009 年 3 月 31 日其他应收款前五名的欠款情况

单位名称	所欠金额	欠款期间	欠款占总额比例 (%)	业务内容
福州联众置业有限公司	53,500,000.00	1 年以内	78.26	股权转让款

安徽元一房地产发展有限公司	5,000,000.00	1 年以内	7.31	往来款
福州电业局	1,194,870.00	3 年以内	1.75	押金
福州开发区天安建筑有限公司	1,046,136.78	3 年以内	1.53	往来款
深圳太格空间膜技术开发有限公司	169,870.00	1 年以内	0.25	往来款
合 计	<u>60,910,876.78</u>		<u>89.10</u>	

(5) 截止 2009 年 3 月 31 日, 无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(6) 报告期内无坏账核销。

(7) 2009 年 3 月 31 日余额较期初减少 50.88%, 主要是本期收回部分往来款项。

(8) 截止 2009 年 3 月 31 日, 应收关联方款项见附注九、(四)。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

项 目	2009. 3. 31	2008. 12. 31
1 年以内	196,301,281.97	136,163,231.16
1-2 年	8,637,464.88	19,158,720.25
2-3 年	4,283,160.62	1,774,637.60
3 年以上	249,937.00	
合 计	<u>209,471,844.47</u>	<u>157,096,589.01</u>

(2) 截止 2009 年 3 月 31 日金额较大的预付账款情况

单位名称	所欠金额	预付期间	占总额比例 (%)	业务内容
中建七局第三建筑有限公司	90,476,496.04	1 年以内	43.19	预付工程款
福建汇海建工集团公司	55,071,498.81	1 年以内	26.29	预付工程款
福清市洪涛装饰广告有限公司	42,500,000.00	1 年以内	20.29	广告款
福州同旺沙石有限公司	3,936,439.00	2 年以内	1.88	预付货款
福州锦昌贸易有限公司	2,749,440.00	1 年以内	1.31	预付货款
合 计	<u>194,733,873.85</u>		<u>92.96</u>	

(3) 截止 2009 年 3 月 31 日, 预付持本公司 6.75%表决权股份的股东福州锦昌贸易有限公司款项 2,749,440.00 元。

(4) 2009 年 3 月 31 日余额较期初增加 33.34%，主要是预付开发项目工程款增加。

(5) 截止 2009 年 3 月 31 日，预付关联方的款项见附注九、(四)

5. 存货

(1) 分类列示

存货种类	2009. 3. 31	2008. 12. 31
开发产品	776, 461, 061. 50	507, 887, 023. 91
开发成本	1, 339, 874, 693. 05	2, 058, 284, 603. 82
合 计	<u>2, 116, 335, 754. 55</u>	<u>2, 566, 171, 627. 73</u>

(2) 开发产品分类项目如下：

项 目	竣工时间	2009. 3. 31	2008. 12. 31
名城港湾 A 地块	2007 年	41, 708, 350. 60	41, 708, 350. 60
名城港湾 C 地块	2006 年	181, 926, 828. 45	181, 926, 828. 45
东方名城香郡	2008 年	189, 588, 900. 57	284, 251, 844. 86
东方名城华郡	2008 年	283, 682, 169. 03	
江滨锦城三期	2007 年	79, 554, 812. 85	
合 计		<u>776, 461, 061. 50</u>	<u>507, 887, 023. 91</u>

(3) 开发成本分类项目如下：

项 目	竣工时间	预计总投资（万元）	2009. 3. 31	2008. 12. 31
名城港湾 B 地块	2013 年	81, 468. 63	78, 068, 098. 75	66, 793, 917. 75
名城港湾酒店	2010 年	38, 000. 00	204, 049, 265. 23	115, 243, 669. 41
名城港湾 D 地块	2011 年	18, 246. 64	39, 973, 457. 00	39, 941, 095. 00
东方名城蓝郡	2011 年	15, 455. 71	47, 804, 492. 56	47, 638, 848. 13
东方名城康郡	2011 年	33, 995. 25	120, 931, 341. 53	117, 707, 626. 99
东方名城华郡	2009 年	35, 656. 67		266, 811, 691. 71
东方名城美郡	2009 年	20, 053. 73	159, 022, 004. 21	138, 437, 298. 12
东方名城天鹅堡	2011 年	72, 590. 55	250, 078, 064. 58	204, 983, 216. 36
东方名城温莎堡	2011 年	60, 527. 29	439, 947, 969. 19	367, 015, 592. 47
江滨锦城三期	2007 年	7, 955. 25		79, 552, 951. 86

东河-南店住宅区		480,185,025.14
赛马场地块		133,973,670.88
合 计	<u>1,339,874,693.05</u>	<u>2,058,284,603.82</u>

(4) 本公司管理层认为报告期内不存在存货成本高于可变现净值的情形，不需计提存货跌价准备。

(5) 本期“东河-南店住宅小区”及“赛马场地块”项目开发成本减少的原因是公司合并范围发生变化。

(6) 抵押情况见附注八、11 所有权受到限制的资产。

6. 长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.3.31
对联营单位的投资	1,344,224.46	77,236.15		1,421,460.61
小 计	1,344,224.46	77,236.15		1,421,460.61
减：长期投资减值准备				
合 计	<u>1,344,224.46</u>	<u>77,236.15</u>		<u>1,421,460.61</u>

(2) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.3.31
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,344,224.46	77,236.15		1,421,460.61
合 计	<u>1,500,000.00</u>	<u>1,344,224.46</u>	<u>77,236.15</u>		<u>1,421,460.61</u>

7. 固定资产及累计折旧

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.3.31
固定资产原值：				
机械设备	259,800.00			259,800.00
运输设备	6,915,554.36		1,869,191.00	5,046,363.36
办公设备及其他	3,224,231.40		159,257.00	3,064,974.40
合 计	<u>10,399,585.76</u>		<u>2,028,448.00</u>	<u>8,371,137.76</u>

累计折旧：

机械设备	104,766.00	5,845.50		110,611.50
运输设备	2,490,451.62	226,588.58	762,367.17	1,954,673.03

办公设备及其他	1,209,681.21	137,923.99	86,447.14	1,261,158.06
合 计	<u>3,804,898.83</u>	<u>370,358.07</u>	<u>848,814.31</u>	<u>3,326,442.59</u>
固定资产净值:	6,594,686.93			5,044,695.17
固定资产减值准备:				
固定资产净额:	<u>6,594,686.93</u>			<u>5,044,695.17</u>

(1) 运输设备均已办理权属证明, 无抵押。

(2) 本期固定资产原值、折旧减少的原因是合并范围发生变化。

(3) 截止 2009 年 3 月 31 日, 无暂时闲置的固定资产。

8. 长期待摊费用

项 目	原始发生额	摊销期限 (月)	2008. 12. 31	本期 增加	本期摊销	2009. 3. 31	累计摊销	剩余摊销 期限 (月)
租入固定资 产改良支出	5,794,829.50	60	3,476,897.74		289,741.47	3,187,156.27	2,607,673.23	33
合 计	<u>5,794,829.50</u>		<u>3,476,897.74</u>		<u>289,741.47</u>	<u>3,187,156.27</u>	<u>2,607,673.23</u>	

9. 递延所得税资产

(1) 递延所得税资产

项 目	2008. 12. 31	本期增加	本期减少	2009. 3. 31
计提坏帐准备产生的可抵扣暂时性差异	306,834.75	8,408.94	129,425.24	185,818.45
公允价值变动产生的可抵扣暂时性差异	447.73		447.73	
权益法核算长期股权投资产生的可抵扣暂时性差异	38,943.88		19,309.03	19,634.85
计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异	27,073,088.62	7,238,081.39		34,311,170.01
合 计	<u>27,419,314.98</u>	<u>7,246,490.33</u>	<u>149,182.00</u>	<u>34,516,623.31</u>

(2) 本公司存在的暂时性差异以及递延所得税的确定情况如下:

项 目	可抵扣差异	
	2009. 3. 31	2008. 12. 31
根据账面价值与计税基础确定的暂时性差异		
应收款项	743,273.79	1,227,339.02
长期股权投资	78,539.39	155,775.54
交易性金融资产		1,790.93
应交税费	133,759,875.28	104,807,549.72

合 计	134,581,688.46	106,192,455.21
其中：未来有足够应纳税所得额支撑的可抵扣暂时性差异	134,581,688.46	106,192,455.21
税率	25%	25%
应确认递延所得税资产	34,516,623.31	27,419,314.98

注：应确认递延所得税资产中包含 2006 年应缴税费 17,424,023.88 的税率差 5%未转回数 871,201.19 元。未转回的原因系 2006 年度的土地增值税在汇算清缴时仍然执行 30%的所得税率。

10. 资产减值准备

项 目	2008.12.31	本期计提	本期减少额		2009.3.31
			转回	合并范围变动	
坏账准备	1,227,339.02	33,635.76		517,700.99	743,273.79
合 计	<u>1,227,339.02</u>	<u>33,635.76</u>		<u>517,700.99</u>	<u>743,273.79</u>

11. 所有权受到限制的资产

至资产负债表日止，本公司及子公司以土地及在建房地产作抵押向银行借款，明细如下：

项 目	面 积	评估金额	抵押权人
已完工部分开发产品及相应土地使用权（榕国用 2007 第 MD000623B）	建筑面积 136,054.72 平方米、 土地面积 83,977.00 平方米	68,907.00 万元	农行福州市鼓楼支行
已完工部分开发产品及相应土地使用权（榕国用 2007 第 MD000624B）	建筑面积 69,596.17 平方米、 土地面积 33,653.01 平方米	31,277.00 万元	农行福州市鼓楼支行
榕国用（2005）第 MD000143 号土地	58,700.00 平方米	50,202.00 万元	农行福州市鼓楼支行
已施工部分开发产品及相应土地使用权（榕国用 2007 号 MD000626B）	建筑面积 69,295.38 平方米、土 地使用面积 40,147.96 平方米	45,269.00 万元	农行福州市鼓楼支行

12. 短期借款

（1）余额列示

借款类别	2009.3.31	2008.12.31
抵押借款		150,000,000.00
合 计		<u>150,000,000.00</u>

（2）本期短期借款减少的原因是合并范围发生变化。

13. 应付账款

(1) 余额列示

项 目	2009. 3. 31	2008. 12. 31
应付账款	17,809,725.40	33,227,513.40

(2) 截止 2009 年 3 月 31 日本公司应付账款金额前五名的明细情况

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款比例(%)	业务内容
福州市马尾土地局	9,270,000.00	1 年以内	52.05	土地款
福建省晓沃建设工程有限公司	1,350,000.00	2 年以内	7.58	工程款
福州开发区安燃燃气公司	1,323,320.00	3 年以内	7.43	工程款
福建省大地管桩有限公司	763,989.00	3 年以内	4.29	工程款
福州志成实业有限公司	600,000.00	2 年以内	3.37	工程款
合 计	<u>13,307,309.00</u>		<u>74.72</u>	

(3) 截止 2009 年 3 月 31 日, 无欠持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东的款项。

(4) 2009 年 3 月 31 日余额较期初减少 46.40%, 主要是本期结算项目开发款项增加。

(5) 期末无欠关联方单位的款项。

14. 预收款项

(1) 余额列示

项 目	2009. 3. 31	2008. 12. 31
东方名城华香郡	352,109,184.49	806,256,555.49
东方名城温莎堡	177,169,712.00	54,886,128.00
江滨锦城三期	115,342,810.00	115,342,810.00
名城港湾 C 地块	17,063,450.00	7,910,000.00
名城港湾 A 地块	7,118,960.00	100,000.00
合 计	<u>668,804,116.49</u>	<u>984,495,493.49</u>

2) 截止 2009 年 3 月 31 日, 无预收持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东的款项。

(3) 2009 年 3 月 31 日余额较期初减少 32.07%, 主要是将本期符合收入确认条件的预收款项结转收入。

(4) 截止 2009 年 3 月 31 日, 余额为尚未达到收入确认条件的款项。

(5) 期末无欠关联方单位的款项。

15. 应付职工薪酬

项 目	2008. 12. 31	本期增加	本期减少	2009. 3. 31
一、工资、奖金、津贴和补贴	654,951.73	4,101,829.77	4,110,672.90	646,108.60

二、职工福利费	66,400.00	66,400.00		
三、社会保险	100,538.56	100,538.56		
四、住房公积金				
五、工会经费、职工教育经费				
六、非货币性福利				
七、解除劳动关系给予的补偿	20,060.97	20,060.97		
八、其他				
合 计	<u>654,951.73</u>	<u>4,288,829.30</u>	<u>4,297,672.43</u>	<u>646,108.60</u>

16. 应交税费

税费项目	2009.3.31	2008.12.31
营业税	-21,978,969.43	-41,188,431.53
土地增值税	118,384,185.97	81,827,194.13
企业所得税	130,963,189.34	57,268,736.43
教育费附加	-219,789.72	-411,884.34
个人所得税	148,955.22	154,645.18
契税		12,222,066.59
印花税		225,367.78
土地使用税		8,264,576.25
合 计	<u>227,297,571.38</u>	<u>118,362,270.49</u>

(1) 公司的适用税率见附注五。

(2) 负数余额为按预售收入预缴的各项税费。

(3) 2009年3月31日余额较期初增加92.04%，主要是根据本期利润计提企业所得税。

17. 其他应付款

(1) 余额列示

项 目	2009.3.31	2008.12.31
其他应付款	43,611,151.20	367,308,574.36

(2) 本公司其他应付款金额前五名明细情况

单位名称	所欠金额	欠款比例 (%)	业务内容
福建汇海建工集团	15,760,694.00	36.14	往来款
经济技术开发区土地发展中心	10,079,361.00	23.11	往来款

福州开发区安燃燃气公司	5,708,520.00	13.09	(A地块煤气开户费)代付款
中国建筑一局第六建筑福州公司	2,910,400.00	6.68	往来款
福州东福实业发展有限公司	2,500,000.00	5.73	往来款
合 计	<u>36,958,975.00</u>	<u>84.75</u>	

(3) 截止 2009 年 3 月 31 日, 欠持本公司 5% 以上表决权股份股东东福实业的款项 2,500,000.00 元。

(4) 2009 年 3 月 31 日余额较期初减少 88.13%, 主要是本期结算往来款项增加。

(5) 截止 2009 年 3 月 31 日, 应付关联方款项见附注九、(四)。

18. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债构成

项 目	2009. 3. 31	2008. 12. 31
一年内到期的长期借款	140,000,000.00	190,000,000.00
合 计	<u>140,000,000.00</u>	<u>190,000,000.00</u>

(2) 按类别列示

类 别	2009. 3. 31	2008. 12. 31
抵押借款	140,000,000.00	190,000,000.00
合 计	<u>140,000,000.00</u>	<u>190,000,000.00</u>

(3) 按贷款单位列示

贷款单位	2009. 3. 31			年利率	借款期限	借款
	本金	应付利息	合计			条件
银行借款：						
农业银行福州鼓楼支行	60,000,000.00		60,000,000.00	6.75%	2006. 6. 26--2009. 5. 25	抵押
农业银行福州鼓楼支行	80,000,000.00		80,000,000.00	7.47%	2006. 10. 23--2009. 4. 20	抵押
小 计	140,000,000.00		140,000,000.00			

(4) 借款抵押情况见附注八、11 所有权受到限制的资产。

19. 长期借款

(1) 分类列示

项 目	2009. 3. 31	2008. 12. 31
抵押借款	554,100,000.00	401,400,000.00

(2) 贷款明细

贷款银行	2009. 3. 31	借款期限	逾期否	借款条件	借款用途
农业银行福州鼓楼支行	14,300,000.00	2007. 9. 24至2010. 5. 23	否	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	50,000,000.00	2007. 9. 30至2010. 9. 23	否	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	150,000,000.00	2007. 10. 29至2010. 9. 23	否	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	120,000,000.00	2007. 10. 29至2010. 9. 23	否	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	29,800,000.00	2008. 12. 18至2011. 12. 17	否	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2008. 12. 22至2011. 12. 17	否	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	40,000,000.00	2009. 1. 7至2011. 11. 17	否	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	60,000,000.00	2009. 1. 12至2011. 12. 10	否	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009. 3. 9至2011. 11. 25	否	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30,000,000.00	2009. 3. 12至2011. 11. 18	否	抵押	房地产开发
合 计	<u>554,100,000.00</u>				

(3) 借款抵押情况见附注八、11 所有权受到限制的资产。

20. 营业收入及营业成本

(1) 营业收入

项 目	2009年1-3月	2008年度
名城港湾 A 地块		1,013,558,233.00
名城港湾 C 地块		122,983,392.00
东方名城香郡	482,538,759.00	
合 计	<u>482,538,759.00</u>	<u>1,136,541,625.00</u>

由于各地块项目竣工验收并实现销售的时间不同，因此销售收入变动较大。

(2) 营业成本

项 目	2009年1-3月	2008年度
名城港湾 A 地块		495,086,626.07
名城港湾 C 地块		70,944,010.43
东方名城香郡	138,044,716.89	
合 计	<u>138,044,716.89</u>	<u>566,030,636.50</u>

(3) 按产品类别列示

产品类别	2009年1-3月	2008年度

	营业收入	营业成本	毛利	营业收入	营业成本	毛利
名城港湾 A 地块				1,013,558,233.00	495,086,626.07	518,471,606.93
名城港湾 C 地块				122,983,392.00	70,944,010.43	52,039,381.57
东方名城香郡	482,538,759.00	138,044,716.89	344,494,042.11			
合 计	<u>482,538,759.00</u>	<u>138,044,716.89</u>	<u>344,494,042.11</u>	<u>1,136,541,625.00</u>	<u>566,030,636.50</u>	<u>570,510,988.50</u>

21. 营业税金及附加

项 目	适用税率	2009年1-3月	2008年度
营业税	5%	24,126,937.95	56,827,081.25
教育费附加	1%	241,269.38	568,270.82
土地增值税	见附注五	38,603,100.72	71,033,851.56
合 计		<u>62,971,308.05</u>	<u>128,429,203.63</u>

22. 财务费用

项 目	2009年1-3月	2008年度
金融机构手续费	27,638.76	203,963.02
借款利息支出		981,259.66
利息收入（“-”号填列）	-4,432.07	-458,094.25
汇兑损失	-0.45	
合 计	<u>23,206.24</u>	<u>727,128.43</u>

23. 资产减值损失

项 目	2009年1-3月	2008年度
坏账准备	33,635.76	-1,863,371.82
合 计	<u>33,635.76</u>	<u>-1,863,371.82</u>

24. 公允价值变动损益

项 目	2009年1-3月	2008年度
交易性金融资产	1,790.93	-1,790.93
合 计	<u>1,790.93</u>	<u>-1,790.93</u>

25. 投资收益

项 目	2009年1-3月	2008年度
出售交易性金融资产	43,946.78	
转让长期股权投资	8,133,501.48	

对联营企业投资	77,236.15	69,115.67
合 计	<u>8,254,684.41</u>	<u>69,115.67</u>

26. 营业外收入

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度
客户违约金		126,614.01
合 计		<u>126,614.01</u>

27. 营业外支出

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度
罚款支出	8,073.24	231,245.83
违约金		6,260.53
捐款支出		13,966,000.00
合 计	<u>8,073.24</u>	<u>14,203,506.36</u>

2008 年度发生额主要为捐赠支出。

28. 所得税费用

项 目	2009 年 1-3 月	2008 年度
所得税费用	<u>68,578,947.34</u>	<u>99,984,811.70</u>
其中：当期所得税费用	75,676,255.67	116,740,289.80
递延所得税费用	-7,097,308.33	-16,755,478.10

所得税政策详见附注五。

九、关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为本公司的关联方。

（二）关联方关系

1. 本公司的母公司及实质控制人有关信息

关联方名称	注册地址	注册资本	主营业务	与本公司的关系	经济性质

俞培梯				实际控制人	自然人
香港利伟集团公司	香港	10,000 股, 每股 为港币 1 元	投资等	母公司的控股股东	有限责任公司
福州东福实业发展有限公司	福州市	1,000 万美元	房地产开发	母公司	有限责任公司

2. 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司的关系
福州创元贸易有限公司	持股 5% 以上股东
福州锦昌贸易有限公司	持股 5% 以上股东
福州三嘉制冷设备有限公司	持股 5% 以上股东
福州名城物业管理有限公司	联营公司
钱江集团有限公司	持股名城地产 5% 以上股东

注：名城地产（福州）有限公司原为俞培梯先生 100%控股的子公司；2009 年 3 月 26 日，俞培梯先生将该公司 100%股权转让给凯隆企业有限公司；福州东星房地产开发有限公司原为利伟集团有限公司的全资子公司；2009 年 3 月 26 日，利伟集团有限公司将该公司 100%股权转让给凯隆企业有限公司；凯隆企业有限公司与俞培梯先生及重组方不存在关联关系。

（三）关联方交易

1. 本公司与关联方进行交易时确定交易价格的原则：均参照市场价格协议定价。
2. 关联方交易——采购商品

企业名称	2009 年 1-3 月 金额	2008 年度 金额	交易内容
福州三嘉制冷设备有限公司		721,084.00	空调
合 计		<u>721,084.00</u>	

3. 本公司 2008 年度和 2009 年 1-3 月分别支付租金 2 万元和 39.72 万元给东福实业。

（四）关联方应收应付款项余额

企 业 名 称	2009. 3. 31		2008. 12. 31	
	金 额	百分比 (%)	金 额	百分比 (%)
其他应收款：				
福州创元贸易有限公司			11,900,000.00	8.55
福州东福实业发展有限公司			71,360,919.72	51.28
合 计			<u>83,260,919.72</u>	<u>59.83</u>

预付款项

福州锦昌贸易有限公司	2,749,440.00	1.31
合 计	<u>2,749,440.00</u>	<u>1.31</u>

其他应付款：

钱江集团有限公司			37,500,000.00	10.21
名城地产（福州）有限公司			16,308,500.00	4.44
福州名城物业管理有限公司	425,442.56	0.98	522,743.80	0.14
福州东星房地产开发有限公司			84,267,398.00	22.94
福州东福实业发展有限公司	2,500,000.00	5.73		
合 计	2,925,442.56	6.71	138,598,641.80	37.73

十、或有事项

1、本公司以名城港湾 21#至 39#楼、50#至 59#楼以及 5#地下室的住宅 1636 套、车位 101 个合计建筑面积 205,650.89 平方米、分摊的土地使用权面积 117,630.01 平方米作抵押，向农行福州市鼓楼支行借款 4.2 亿元，抵押物价值 100,184.00 万元。

2、本公司以福州马尾快安投资区 36.37.38-38-2 地块【榕国用（2005）第 MD000143 号】（名城港湾 B 地块）合计土地使用权面积 58,700.00 平方米作为抵押，向农行福州市鼓楼支行借款 2.5 亿元，抵押物价值 50,202.00 万元。

3、本公司以名城港湾 88#至 93#楼的住宅 130 套、88#至 93#楼连接体车位 446 个及店面 78 套合计建筑面积 69,295.38 平方米、分摊的土地使用权面积 40,147.96 平方米作为抵押，向农行福州市鼓楼支行借款 1.9 亿元，抵押物价值 45,269.00 万元。

4、截止 2009 年 3 月 31 日，本公司为其客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 1,071,395,200 元。

至资产负债表日止，本公司无需披露的上述或有事项以外的其他或有事项。

十一、承诺事项

截止资产负债表日止，本公司无需承诺的事项。

十二、资产负债表日后事项的非调整事项

截止财务报告批准报出日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项的非调整事项。

十四、其他重要事项

截止资产负债表日，本公司无需披露的其他重大事项。

十五、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会于 2009 年 10 月 11 日决议批准。

审计报告

天职沪审字[2009]第 1154-3 号

上海华源股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海华源股份有限公司（以下简称贵公司）依照备考合并财务报表附注三所述的备考财务报表编制基础和假设编制的备考合并财务报表，包括2008年12月31日、2009年6月30日的备考合并资产负债表，2008年度、2009年1-6月的备考合并利润表及备考合并财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定及备考财务报表附注三披露的编制基础与假设编制备考财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与备考财务报表编制相关的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对备考财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对备考财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关备考财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与备考财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司上述备考合并财务报表已经按照后附备考合并财务报表附注三所述的编制基础与假设编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 6 月 30 日、2008 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2009 年 1-6 月、2008 年度的备考合并经营成果。

本报告仅限于福州东福实业发展有限公司及其一致行动人以其持有的名城地产70%的股权认购贵公司股份交易之参考，未经我们事先书面同意，本报告及其复印件不得被全部或部分用于其他用途。

中国注册会计师：

中国·北京

二〇〇九年十月十一日

中国注册会计师：

备考合并资产负债表

企财01表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2009年6月30日	2008年12月31日	附注编号
流动资产	1			
货币资金	2	498,672,383.88	31,259,825.76	附注八.1
结算备付金	3			
拆出资金	4			
交易性金融资产	5		248,209.07	附注八.2
应收票据	6			
应收账款	7			
预付款项	8	327,358,207.63	157,096,589.01	附注八.4
应收保费	9			
应收分保账款	10			
应收分保合同准备金	11			
应收利息	12			
应收股利	13			
其他应收款	14	104,351,842.07	137,942,804.43	附注八.3
买入返售金融资产	15			
存货	16	2,186,886,276.66	2,566,171,627.73	附注八.5
一年内到期的非流动资产	17			
其他流动资产	18			
流动资产合计	19	3,117,268,710.24	2,892,719,056.00	
	20			
非流动资产	21			
发放贷款及垫款	22			
可供出售金融资产	23			
持有至到期投资	24			
长期应收款	25			
长期股权投资	26	1,333,985.20	1,344,224.46	附注八.6
投资性房地产	27			
固定资产	28	6,895,323.00	6,594,686.93	附注八.7
在建工程	29			
工程物资	30			
固定资产清理	31			
生物性生物资产	32			
油气资产	33			
无形资产	34			
开发支出	35			
商誉	36		950,981.04	
长期待摊费用	37	2,897,414.80	3,476,897.74	附注八.8
递延所得税资产	38	36,626,013.59	27,419,314.98	附注八.9
其他非流动资产	39			
	40			
非流动资产合计	41	47,752,736.59	39,786,105.15	
	42			
	43			
	44			
	45			
资 产 总 计	46	3,165,021,446.83	2,932,505,161.15	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

备考合并资产负债表（续）

企财01表
金额单位：元

编制单位：上海华源股份有限公司

项 目	行次	2009年6月30日	2008年12月31日	附注编号
流动负债	47			
短期借款	48		150,000,000.00	附注八.12
向中央银行借款	49			
吸收存款及同业存款	50			
拆入资金	51			
交易性金融负债	52			
应付票据	53			
应付账款	54	14,260,583.05	33,227,513.40	附注八.13
预收款项	55	1,106,481,828.73	984,495,493.49	附注八.14
卖出回购金融资产款	56			
应付手续费及佣金	57			
应付职工薪酬	58	780,513.60	654,951.73	附注八.15
应交税费	59	160,235,615.94	118,362,270.49	附注八.16
应付利息	60			
应付股利	61			
其他应付款	62	27,825,233.06	367,308,574.36	附注八.17
应付分保账款	63			
保险合同准备金	64			
代理买卖证券款	65			
代理承销证券款	66			
一年内到期的非流动负债	67	110,200,000.00	190,000,000.00	附注八.18
其他流动负债	68			
	69			
流动负债合计	70	1,419,783,774.38	1,844,048,803.47	
非流动负债	71			
长期借款	72	692,000,000.00	401,400,000.00	附注八.19
应付债券	73			
长期应付款	74			
专项应付款	75			
预计负债	76			
递延所得税负债	77			
其他非流动负债	78			
非流动负债合计	79	692,000,000.00	401,400,000.00	
负 债 合 计	80	2,111,783,774.38	2,245,448,803.47	
所有者权益(或股东权益)	81			
	82			
	83			
	84			
	85			
	86			
	87			
	88			
归属于母公司所有者权益合计	89	737,266,370.71	467,287,232.69	
少数股东权益	90	315,971,301.74	219,769,124.99	
所有者权益合计	91	1,053,237,672.45	687,056,357.68	
负债及所有者权益合计	92	3,165,021,446.83	2,932,505,161.15	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

备考合并利润表

企财02表

编制单位：上海华源股份有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2009年1-6月	2008年度	附注编号
一、营业总收入	1	589,797,516.76	1,136,541,625.00	
其中：营业收入	2	589,797,516.76	1,136,541,625.00	附注八.20
利息收入	3			
已赚保费	4			
手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	285,742,591.58	736,888,626.04	
其中：营业成本	7	171,257,340.02	566,030,636.50	附注八.20
利息支出	8			
手续费及佣金支出	9			
退保金	10			
赔付支出净额	11			
提取保险合同准备金净额	12			
保单红利支出	13			
分保费用	14			
营业税金及附加	15	77,479,980.76	128,429,203.63	附注八.21
销售费用	16	15,334,240.01	15,260,429.52	
管理费用	17	19,535,293.53	28,304,599.78	
财务费用	18	168,962.54	727,128.43	附注八.22
资产减值损失	19	1,966,774.72	-1,863,371.82	附注八.23
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	20	1,790.93	-1,790.93	附注八.24
投资收益	21	8,167,209.00	69,115.67	附注八.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22	77,236.15	69,115.67	附注八.25
汇兑收益（损失以“－”号填列）	23			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	24	312,223,925.11	399,720,323.70	
加：营业外收入	25	14,245.74	126,614.01	附注八.26
减：营业外支出	26	8,073.24	14,203,506.36	附注八.27
其中：非流动资产处置损失	27			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	28	312,230,097.61	385,643,431.35	
减：所得税费用	29	76,637,528.60	99,984,811.70	附注八.28
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	30	235,592,569.01	285,658,619.65	
归属于母公司所有者的净利润	31	164,979,138.02	200,458,107.91	
少数股东损益	32	70,613,430.99	85,200,511.74	
六、其他综合收益	33			
七、综合收益总额	34	235,592,569.01	285,658,619.65	
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	35	164,979,138.02	200,458,107.91	
归属于少数股东的综合收益总额	36	70,613,430.99	85,200,511.74	

法定代表人：董云雄

主管会计工作负责人：肖志高

会计机构负责人：朱海萍

上海华源股份有限公司

2008 年、2009 年 1—6 月

备考合并财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

上海华源股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）由常州华源化学纤维有限公司、中国华源集团有限公司、上海中国纺织国际科技产业城发展公司、锡山市长苑丝织厂、江苏秋艳（集团）公司作为发起人共同组建，于 1996 年 6 月 26 日经国务院证券委员会以证委发〔1996〕21 号文批准，向社会公众公开发行境内上市外资股（B 股）股票。1996 年 7 月 18 日经上海市人民政府以外经沪股份制字〔1996〕002 号文批准设立股份公司。公司发行的 B 股于 1996 年 7 月 26 日在上海证券交易所挂牌上市交易。1997 年 6 月 18 日经中国证券监督管理委员会以证监发字〔1997〕354 号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A 股）股票，公司发行的 A 股于 1997 年 7 月 3 日在上海证券交易所挂牌上市交易。本公司企业法人营业执照注册号：310000400150891 号（市局）；地址：上海市浦东陆家嘴东路 161 号招商局大厦 31 楼；现法定代表人为董云雄，注册资本为人民币 629,445,120.00 元，所属行业为制造业。

公司经营范围：生产、加工聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品，服装服饰、生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（筹建）、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件，上述产品的研究开发、技术咨询、销售自产产品；投资举办符合国家产业政策的项目（具体项目另行报批）；经营进出口业务（涉及许可经营的凭许可证经营）。

公司主要产品或提供的劳务为聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品，服装服饰、生物制品、药品原料及制剂、保健品、新型建材和技术咨询服务。

2007 年 1 月 22 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过，公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：公司用资本公积金向股权分置改革方案实施日登记在册的全体流通 A 股股东每 10 股转增 7.2220 股，同时用资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通 B 股股东每 10 股转增 2.8 股，合计增加股本人民币 137,691,120 元，股权登记日为 2007 年 3 月 19 日，业经万隆会计师事务所有限公司上海分所审验并出具万会沪业字（2007）第 864 号验资报告，增资后公司注册资本变更为人民币 629,445,120.00 元。截止 2008 年 12 月 31 日，股本总数为 629,445,120 股，其中：有限售条件股份为 154,932,000 股，占股份总数的 24.61%，无限售条件股份为 474,513,120 股，

占股份总数的 75.39%。本公司的控股股东为中国华源集团有限公司（以下简称“华源集团”），持有本公司 154,932,000 股 A 股，占总股本的 24.61%。

2、因本公司无力清偿到期债务，债权人上海泰升富企业发展有限公司于 2008 年 8 月 11 日向上海市第二中级人民法院（以下简称上海二中院）申请对华源股份进行重整。上海二中院经审查后，于 2008 年 9 月 27 日以（2008）沪二中民四（商）破字第 2-1 号《民事裁定书》裁定受理本公司破产重整一案。因该案涉及国有资产、社会公众股、金融债权，法院依法指定下列机构及人员组成清算组：中国银行业监督管理委员会上海监管局臧国华、中国证券监督管理委员会上海监管局蒋鹤磊；上海市金融服务办公室张隽、上海市国有资产管理委员会王亚元、华润医药集团有限公司胡辉、北京金杜律师事务所。由北京金杜律师事务所的王福祥任清算组组长。因此自 2008 年 9 月 27 日起，在本公司重整计划执行期限内，本公司实际控制人为上海华源股份有限公司破产重整案件管理人（以下简称“管理人”）。

因本公司原母公司、控股股东华源集团涉及经济纠纷，上海市第一中级人民法院（以下简称“上海一中院”）于 2009 年 3 月 18 日委托上海长城拍卖有限公司进行公开拍卖华源集团持有本公司 15,493.2 万股限售流通股。2009 年 3 月 31 日，福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）以人民币 7,281,804 元的价格竞得上述股权。2009 年 4 月 2 日，上海一中院做出（2006）沪一中执字第 551 号、（2009）沪一中执字第 162 号民事裁定，将华源集团持有本公司 154,932,000 股限售流通股的所有权及相应的其他权利归买受人东福实业所有。

根据《上海华源股份有限公司重整计划》，2009 年 4 月 22 日，上海市第二中级人民法院（以下简称“上海二中院”）以民事裁定书[（2008）沪二中民四（商）破字第 2-11 号]裁定东福实业受让 58,881,000 股华源股份 A 股股票，由东福实业指定一致行动人俞丽女士受让 47,691,464 股华源股份 B 股股票。

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海一中院和上海二中院协助执行通知书后，分别于 2009 年 4 月 16 日、4 月 21 日将上述股份划转到东福实业及其一致行动人名下。东福实业及其一致行动人通过司法拍卖及执行《重整计划》合计持有本公司 121,678,334 股股份，占本公司总股本 25.77%，成为本公司的潜在控股股东。

根据公司重整计划的规定，全体股东同比例缩减股本。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海市第二中级人民法院协助执行通知书后，于 2009 年 4 月 21 日完成了公司全体股东缩股的登记。经万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所审验（万亚会沪业字（2009）第 904 号《验资报告》），公司总股本由 629,445,120 股缩减至 472,084,983 股。公司期末股本总数 472,084,983 股中：有限售条件股份为 116,199,000 股，占股份总数的 24.61%，无限售条件股份为 355,885,983 股，占股份总数的 75.39%。上海市商务委员会 2009 年 9 月 4 日出具了沪商外资批【2009】3008 号批复《市商务委关于同意上海华源股份有限公司减资的批复》同意本公司的上述减资事项，截至报告日止，相关工商登记变更手续正在办理之中。

3、本公司自 2008 年 9 月 27 日被债权人向法院申请破产重整后进入破产重整状态，目

前尚无实际生产经营活动。本公司拟进行重大资产重组。2009 年 4 月 2 日，本公司与福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）及其一致行动人福州锦昌贸易有限公司（以下简称“锦昌贸易”）、福州三嘉制冷设备有限公司（以下简称“三嘉制冷”）、福州创元贸易有限公司（以下简称“创元贸易”）签署《资产重组框架协议》，东福实业及其一致行动人承诺，将通过定向增发方式，将其合计持有名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）70%股权注入本公司，使本公司获得经营性资产及业务，以恢复本公司持续经营能力和持续盈利能力。重组完成后，本公司主营业务将变更为房地产开发与经营。

二、定向增发暨资产重组方案

（一）本公司拟对东福实业及其一致行动人持有的名城地产的 70%股权，以以下方式购买：

1、标的资产的价值。本公司及东福实业及其一致行动人同意以利安达会计师事务所有限责任公司出具的利安达字[2009]第 1131 号《审计报告》为评估的依据，并以福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽中兴评字[2009]第 5003 号《名城地产（福建）有限公司资产评估报告书》作为本次购买标的资产的作价依据。截止 2009 年 3 月 31 日，名城地产经审计的股东权益的账面价值为 103,009.54 万元，股东权益评估值为 331,146.07 万元。名城地产 70%的股东权益评估值为 231,802.25 万元。。

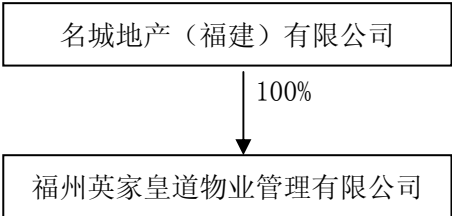
2、根据《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》的相关规定，本次发行股份购买资产的发行价格采用协商价格。经过初步协商和研究，本公司本次发行股份购买资产的发行价格为 2.23 元。该协商价格，尚需提交股东大会审议通过。

3、本公司拟向俞培梯先生实际控制下的东福实业及其一致行动人发行 1,039,471,959 股 A 股股票购买其合计持有的名城地产 70%的股权。其中，向东福实业发行不超过 749,904,771 股 A 股购买其持有的名城地产 50.50%的股权、向锦昌贸易发行不超过 100,234,796 股 A 股购买其持有的名城地产 6.75%的股权、向三嘉制冷发行不超过 96,522,396 股 A 股购买其持有的名城地产 6.50%的股权、向创元贸易发行不超过 92,809,996 股 A 股购买其持有的名城地产 6.25%的股权。

（二）上述重大资产出售及非公开发行股份事项尚待本公司股东大会、中国证券监督管理委员会等批准或核准。

（三）向东福实业及其一致行动人定向增发完成后，下列资产将注入本公司的组织框架中：

拟认购资产的组织架构如下：



三、备考财务报表编制基础和假设

(一) 本财务报表编制系基于本公司自 2008 年 1 月 1 日起重整计划全部执行完毕，重整程序终结后，本公司无相关资产、人员及业务。

(二) 本财务报表编制系基于本次定向增发暨重大资产重组于 2008 年 1 月 1 日公司已完成向东福实业及其一致行动人非公开发行股票，并办妥目标公司及相关资产的收购手续。以该等资产实际发生的经济业务为基础，并按照财政部令第 33 号及财政部财会[2006]3 号所颁布的企业会计准则体系、证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》、证监会关于《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的通知等相关规定（以下简称新会计准则及其相关规定）编制。

(三) 本次备考财务报表的编制基于企业合并的会计处理采用非同一控制下反向收购的处理原则，并假设 2008 年 1 月 1 日为购买日。

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》有关规定，在非同一控制下的企业合并中，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。根据财会函[2008]60 号有关规定，企业购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，购买企业应按照权益性交易的原则进行处理，不得确认商誉或确认计入当期损益。

在本交易完成后，名城地产之大股东成为华源股份的第一大股东，即名城地产在购买日取得了对华源股份的控制权，且被购买的华源股份因破产重整完成后已无资产、无人员，不构成业务。因此，华源股份合并名城地产属于非同一控制下的反向收购，名城地产为会计上的购买方，华源股份为会计上的被购买方，按权益性交易原则进行相关会计处理。

(四) 本备考合并报表以业经利安达会计师事务所有限责任公司 2009 年 8 月 15 日审计并出具的利安达字[2009]第 1234 号名城地产截止 2009 年 6 月 30 日三年一期财务报表的审计报告为基础进行编制。

四、重要会计政策和会计估计

本公司本次定向增发拟并入资产在 2007 年 1 月 1 日以前执行原企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定，其财务报表已按财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其相关规定进行了相应调整。

1. 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部 2006 年 2 月颁发的《企业会计准则》。

2. 会计期间

本公司以 1 月 1 日起至 12 月 31 日为一个会计年度。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 计量属性和计量属性在报告期发生变化的报表项目

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（1）本报告期采用的计量属性

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

（2）计量属性在报告期发生变化的报表项目

报告期内计量属性未发生变化。

5. 外币业务核算方法

本公司会计年度内涉及的外币经营业务，采用交易发生日中国人民银行公布的外汇市场汇率（中间价）折合为记账本位币金额。

在资产负债表日，外币货币性项目按照中国人民银行公布的外汇市场汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

6. 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

7. 金融资产和金融负债的核算方法

（1）金融工具的确认依据

当本公司成为金融工具合同一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

（2）金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两大类。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：包括交易性金融资产或金融负债和指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；
- b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

②持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

③应收款项：是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

⑤其他金融负债：指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（3）金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

②持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

③应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

④可供出售金融资产，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计

入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

⑥公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

⑦摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

⑧实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（4）金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

a、所转移金融资产的账面价值；

b、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

③ 本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

a、终止确认部分的账面价值；

b、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

④ 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

（5）金融资产减值

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断金融资产是否存在减值迹象。当发生减值迹象时，对金融资产计提减值准备。

①应收款项

本公司于资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额500万元及以上。

对于年末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例（除单独进行减值测试确实不存在坏账情况外）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例。

②持有至到期投资

资产负债表日，本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失的计量规定办理。

③可供出售金融资产

资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析判断，分析判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可

供出售金融资产已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

确认减值损失后，在随后的会计期间有客观证据表明公允价值已上升，且客观上与原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资发生的减值损失转回计入所有者权益，可供出售债务工具投资发生的减值损失转回计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制或重大影响，没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不得转回。

8. 存货的确认和计量

(1) 本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

(2) 存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

(3) 开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的开发用土地使用权列入存货开发成本核算。

(4) 公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

(5) 出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

(6) 存货盘存制度采用永续盘存制。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，

对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提提取存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

9. 长期股权投资的确认和计量

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中

没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

① 合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b、非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益（营业外收入）。为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本（债券及权益工具的发行费用除外）。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）后续计量

对子公司的长期股权投资采用成本法核算, 编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资, 采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资, 采用权益法核算。

a、采用成本法核算时, 追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额, 所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分, 作为初始投资成本的收回, 冲减投资的账面价值。

b、采用权益法核算时, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额, 确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时, 在被投资单位账面净利润的基础上, 对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额, 以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整, 并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销, 在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失, 按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时, 以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限 (投资企业负有承担额外损失义务的除外); 如果被投资单位以后各期实现盈利的, 在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后, 按超过未确认的亏损分担额的金额, 依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资, 如存在与该投资相关的股权投资借方差额, 按原剩余期限直线法摊销, 摊销金额计入当期损益。

10. 固定资产计价及其折旧方法

（1）确认标准：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个年度的有形资产。

（2）初始计量：固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本, 包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额, 除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》应予资本化的以外, 在信用期间内计入当期损益。

自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。应计入固定资产成本的借款费用,按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

投资者投入固定资产的成本,按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允的除外。

已达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算手续的固定资产,按估计价值入账,待确定实际成本后再进行调整。

(3) 计提折旧: 固定资产折旧采用直线法计算,并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率(原值的 4%)确定折旧率,各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下:

固定资产类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物	10-40	2.4-9.6
机械设备	8-14	6.86-12
运输设备	5-10	19.60-19.20
办公设备及其他	5-10	19.60-19.20

(4) 因开工不足、自然灾害等导致连续 6 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(5) 资产负债表日,有迹象表明固定资产发生减值的,按本附注四、14 所述方法计提固定资产减值准备

11. 在建工程核算方法

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时,按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的,先按估计价值转入固定资产,待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值,但不再调整原已计提的折旧。

(3) 资产负债表日,有迹象表明在建工程发生减值的,按本附注四、14 所述方法计提在建工程减值准备。

12. 无形资产核算方法

(1) 无形资产按成本进行初始计量。

(2) 根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断,能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的,作为使用寿命有限的无形资产;无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对使用寿命有限的无形资产,估计其使用寿命时通常考虑以下因素:

①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息;

②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计;

- ③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；
- ④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

（4）使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

（5）资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本附注四、14 所述方法计提无形资产减值准备。

（6）内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

13. 长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

14. 资产减值

（1）在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、在建工程、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

（2）是否存在减值迹象的判断

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等。

(3) 资产组的认定

以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时,在认定资产组时,考虑企业管理层管理生产经营活动的方式(如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等)和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定,各个会计期间保持一致。

几项资产的组合生产的产品(或者其他产出)存在活跃市场的,即使部分或者所有这些产品(或者其他产出)均供内部使用,也在符合前款规定的情况下,将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响,按照企业管理层在公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。

在合并财务报表中反映的商誉,不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组(或者资产组组合,下同)进行减值测试时,将归属于少数股东权益的商誉包括在内,调整资产组的账面价值,然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较,以确定资产组(包括商誉)是否发生了减值。上述资产组发生减值的,将该损失按比例扣除少数股东权益份额后,来确认归属于母公司的商誉减值损失。

(4) 上述资产减值损失一经确认,如果在以后期间价值得以恢复,也不予转回。

15. 借款费用的核算方法

企业发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,应当予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,应当在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的,才能开始资本化:

(1) 资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

(2) 借款费用已经发生;

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始

在资本化期间内,每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额,应当按照下列规定确定:

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，本公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款存在折价或者溢价的，应当按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，本公司予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

16. 职工薪酬

职工薪酬是指为获取职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、各种补贴及货币、非货币性福利等相关支出。

公司根据职工为其提供服务的会计期间，按职工提供服务的受益对象，将职工薪酬计入相关资产成本或当期损益：

- （1）由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；
- （2）由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；
- （3）因解除与职工的劳动关系给予的补偿，计入当期管理费用；

除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

17. 收入确认原则

（1）房地产销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（2）提供劳务收入

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

（3）让渡资产使用权收入

相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

18. 政府补助

（1）确认原则：政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

（2）计量：政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（3）会计处理：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

- ① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。
- ② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

19. 递延所得税资产及负债的确认

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面价值之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

20. 企业所得税的确认和计量

（1）公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

(2) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 递延所得税资产的确认依据

①本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

②本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(4) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(5) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

21. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，合并了本公司及本公司直接或间接控制的子公司、特殊目的主体的财务报表。控制是指本公司有权决定被投资单位的财务和经营政策，并

能据以从该企业的经营活动中获取利益。

有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

（2）购买或出售子公司股权的处理

本公司将与购买或出售子公司股权所有权相关的风险和报酬实质上发生转移的时间确认为购买日和出售日。对于非同一控制下企业合并取得或出售的子公司，在购买日后及出售日前的经营成果及现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；对于同一控制下企业合并取得的子公司，自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量也已包括在合并利润表和合并现金流量表中并单独列示，合并财务报表的比较数也已作出了相应的调整。

购买子公司少数股权所形成的长期股权投资，公司在编制合并财务报表时，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整所有者权益（资本公积），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（3）当子公司的会计政策、会计期间与母公司不一致时，对子公司的财务报表进行调整。

如果子公司执行的会计政策与本公司不一致，编制合并财务报表时已按照本公司的会计政策对子公司财务报表进行了相应的调整；对非同一控制下企业合并取得的子公司，已按照购买日该子公司可辨认的资产、负债及或有负债的公允价值对子公司财务报表进行了相应的调整。

（4）合并方法

在编制合并财务报表时，本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账户及交易将予以抵销。

被合并子公司净资产属于少数股东权益的部分在合并财务报表的股东权益中单独列报。少数股东分担的亏损如果超过其在子公司的权益份额，如该少数股东有义务且有能力弥补，则冲减少数股东权益；否则有关超额亏损将由本公司承担。

五、主要税项

税（费）种类	适用税率	备 注
营业税	5%	按应税收入计缴
土地增值税	免征	建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额之和 20% 的
	超率累计税率 30%-60%	房地产销售收入-扣除项目金额
	1%、2%、4%（注 1）	按预售收入预征
教育费附加	1%、4%（注 2）	按应纳流转税

城建税	7%	按应纳流转税
企业所得税	30%、25%（注3）	按应纳税所得额计缴

注1、根据榕地税（2005）36号文规定，本公司住宅按1%预缴土地增值税；根据榕地税（2008）56号文规定，本公司自2008年5月1日开始，普通住宅按1%预缴土地增值税，非普通住宅按2%预缴土地增值税，非住宅按4%预缴土地增值税。

注2、本公司自2009年4月已变更为内资企业，自2009年4月开始，教育费附加按4%计征；城建税按7%计征。

注3、本公司2006-2007年度执行30%的企业所得税率，自2008年开始执行25%的企业所得税税率。

六、备考合并及备考合并财务报表范围

（一）合并范围子公司基本情况

子公司名称	注册地	注册资本	投资额	股权比例（%）	表决权比例（%）	主要业务
非同一控制下合并形成的子公司						
1. 呼和浩特名城地产有限公司	呼和浩特	5,000万元	5,000万元	100	100	房地产开发
2. 内蒙古长融房地产开发有限公司	呼和浩特	15,000万元	13,050万元	87	87	房地产开发
3. 内蒙古名城实业发展有限公司	呼和浩特	10,000万元	1,900万元	95	95	矿产资源开发 咨询及销售等
4. 福州英家皇道物业管理有限公司	福州市	301万元	301万元	100	100	物业管理

（二）联营企业基本情况：

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
福州名城物业管理有限公司	福州市	物业管理	500.00	30	30

（三）合并财务报表范围变化情况

1、根据2007年11月25日内蒙古长融房地产开发有限公司股权转让协议，本公司出资700万元取得内蒙古长融房地产开发有限公司70%的股权，根据2007年12月2日内蒙古长融房地产开发有限公司股东会决议，本公司对其增资至13,050万元，取得内蒙古长融房地产开发有限公司87%的股权。根据2009年3月23日内蒙古长融房地产开发有限公司股权转让

让协议，本公司将持有的内蒙古长融房地产开发有限公司 87%的股权全部转让给福州联众置业有限公司。

2、根据 2008 年 1 月 10 日出资协议，本公司与自然人鲍金林签订的共同出资成立内蒙古名城实业发展有限公司的出资协议，本公司出资额 9,500 万元，占 95%股权，第一期出资 1,900 万元；第二期出资日为 2010 年 1 月 9 日。根据 2009 年 3 月 19 日内蒙古名城实业发展有限公司股权转让协议，本公司将持有的内蒙古名城实业发展有限公司 95%的股权全部转让给内蒙古长融房地产开发有限公司。

3、根据本公司 2008 年 1 月 22 日董事会决议，本公司出资 5,000 万元设立全资子公司呼和浩特名城地产有限公司。根据 2009 年 3 月 17 日呼和浩特名城地产有限公司股权转让及债务代偿协议，本公司将持有的呼和浩特名城地产有限公司 100%的股权全部转让给内蒙古何西置业开发有限公司。

4、根据本公司 2008 年 11 月 6 日董事会决议，本公司出资 301 万元设立全资子公司福州英家皇道物业管理有限公司。

综上所述，本公司 2008 年度新增内蒙古名城实业发展有限公司、呼和浩特名城地产有限公司和福州英家皇道物业管理有限公司，2009 年 3 月减少合并子公司内蒙古长融房地产开发有限公司、内蒙古名城实业发展有限公司和呼和浩特名城地产有限公司。

七、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

无。

八、备考合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	2009. 6. 30	2008. 12. 31
库存现金	480,461.33	138,816.93
银行存款	498,191,922.55	31,121,008.83
合 计	<u>498,672,383.88</u>	<u>31,259,825.76</u>

(1) 2009 年 6 月 30 日余额比期初增长 1,495.25%，主要原因是预收房款、增资款以及收到内蒙古长融房地产开发有限公司、内蒙古名城实业发展有限公司、呼和浩特名城地产有限公司投资股权转让款。

(2) 本公司货币资金均是人民币。截止 2009 年 6 月 30 日，公司无抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2. 交易性金融资产

项 目	2009. 6. 30			2008. 12. 31		
	成本	公允价值变动	公允价值	成本	公允价值变动	公允价值
基金				250,000.00	-1,790.93	248,209.07
合 计				<u>250,000.00</u>	<u>-1,790.93</u>	<u>248,209.07</u>

3. 其他应收款

(1) 按类别列示

项 目	2009. 6. 30				2008. 12. 31			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净值	金额	比例 (%)	坏账准备	净值
单项金额重大	93,632,602.00	87.48	2,006,630.10	91,625,971.90	114,661,607.20	82.39	191,912.20	114,469,695.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大								
其他不重大	13,395,652.82	12.52	669,782.65	12,725,870.17	24,508,536.25	17.61	1,035,426.82	23,473,109.43
合 计	<u>107,028,254.82</u>	<u>100</u>	<u>2,676,412.75</u>	<u>104,351,842.07</u>	<u>139,170,143.45</u>	<u>100</u>	<u>1,227,339.02</u>	<u>137,942,804.43</u>

(2) 截止 2009 年 6 月 30 日单项金额重大的其他应收款

往来单位	计提比例				计提依据
	账面金额	(%)	坏账金额	账龄	
福州联众置业有限公司	53,500,000.00			1 年以内	股权转让款,有具体的付款计划,不存在回款风险
上海上江实业发展有限公司	20,000,000.00	5.00	1,000,000.00	1 年以内	与其他不重大应收款项存在类似信用风险特征
福州名成水产品市场有限公司	10,000,000.00	5.00	500,000.00	1 年以内	与其他不重大应收款项存在类似信用风险特征
福州东星房地产开发有限公司	5,132,602.00	5.00	256,630.10	1 年以内	与其他不重大应收款项存在类似信用风险特征
安徽元一房地产发展有限公司	5,000,000.00	5.00	250,000.00	1 年以内	与其他不重大应收款项存在类似信用风险特征
合 计	<u>93,632,602.00</u>		<u>2,006,630.10</u>		

(3) 按账龄列示

账 龄	2009. 6. 30				2008. 12. 31			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	净 值	金 额	比例 (%)	坏账准备	净 值
1 年以内	98,024,107.09	91.59	2,226,205.36	95,797,901.73	80,574,412.86	57.90	675,674.66	79,898,738.20
1-2 年	5,679,127.90	5.31	283,956.40	5,395,171.50	5,159,187.98	3.71	257,959.40	4,901,228.58

2-3 年	1,329,164.70	1.24	66,458.23	1,262,706.47	29,463,483.53	21.17	95,052.01	29,368,431.52
3 年以上	1,995,855.13	1.86	99,792.76	1,896,062.37	23,973,059.08	17.22	198,652.95	23,774,406.13
合 计	<u>107,028,254.82</u>	<u>100</u>	<u>2,676,412.75</u>	<u>104,351,842.07</u>	<u>139,170,143.45</u>	<u>100</u>	<u>1,227,339.02</u>	<u>137,942,804.43</u>

(4) 截止 2009 年 6 月 30 日其他应收款前五名的欠款情况

单位名称	所欠金额	欠款期间	欠款占总额比例 (%)	业务内容
福州联众置业有限公司	53,500,000.00	1 年以内	49.99	股权转让款
上海上江实业发展有限公司	20,000,000.00	1 年以内	18.69	往来款
福州名成水产品市场有限公司	10,000,000.00	1 年以内	9.34	往来款
福州东星房地产开发有限公司	5,132,602.00	1 年以内	4.80	往来款
安徽元一房地产发展有限公司	5,000,000.00	1 年以内	4.66	往来款
合 计	<u>93,632,602.00</u>		<u>87.48</u>	

(5) 截止 2009 年 6 月 30 日，无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(6) 报告期内无坏账核销。

(7) 截止 2009 年 6 月 30 日，应收关联方款项见附注九、(四)。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

项 目	2009.6.30	2008.12.31
1 年以内	313,806,811.63	136,163,231.16
1-2 年	8,911,977.53	19,158,720.25
2-3 年	4,389,481.47	1,774,637.60
3 年以上	249,937.00	
合 计	<u>327,358,207.63</u>	<u>157,096,589.01</u>

(2) 截止 2009 年 6 月 30 日金额较大的预付账款情况

单位名称	所欠金额	预付期间	占总额比例 (%)	业务内容
中建七局第三建筑有限公司	204,086,656.07	1 年以内	62.34	预付工程款
福建汇海建工集团公司	39,310,804.81	1 年以内	12.01	预付工程款

上海陆海建设集团公司	36,760,218.75	1 年以内	11.23	预付工程款
福清市洪涛装饰广告有限公司	29,250,000.00	1 年以内	8.94	广告款
福州同旺沙石有限公司	3,936,439.00	2 年以内	1.20	预付货款
合 计	<u>313,344,118.63</u>		<u>95.72</u>	

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日, 持本公司 5%以上表决权股份的股东福州东福实业发展有限公司欠款 794,256.00 元, 系预付的租赁费。

(4) 2009 年 6 月 30 日余额较期初增加 108.38%, 主要是预付开发项目工程款增加。

(5) 截止 2009 年 6 月 30 日, 预付关联方的款项见附注九、(四)

5. 存货

(1) 分类列示

存货种类	2009.6.30	2008.12.31
开发产品	770,979,081.77	507,887,023.91
开发成本	1,415,907,194.89	2,058,284,603.82
合 计	<u>2,186,886,276.66</u>	<u>2,566,171,627.73</u>

(2) 开发产品分类项目如下:

项 目	竣工时间	2009.6.30	2008.12.31
名城港湾 A 地块	2007 年	41,708,350.60	41,708,350.60
名城港湾 C 地块	2006 年	181,926,828.45	181,926,828.45
东方名城香郡	2008 年	174,595,486.17	284,251,844.86
东方名城华郡	2008 年	291,419,423.71	
江滨锦城三期	2007 年	81,328,992.84	
合 计		<u>770,979,081.77</u>	<u>507,887,023.91</u>

(3) 开发成本分类项目如下:

项 目	竣工时间	预计总投资 (万元)	2009.6.30	2008.12.31
名城港湾 B 地块	2013 年	81,468.63	78,069,823.75	66,793,917.75
名城港湾酒店	2010 年	38,000.00	218,806,051.60	115,243,669.41
名城港湾 D 地块	2011 年	18,246.64	39,973,457.00	39,941,095.00
东方名城蓝郡	2011 年	15,455.71	50,704,241.75	47,638,848.13
东方名城康郡	2011 年	33,995.25	122,843,485.40	117,707,626.99
东方名城华郡	2009 年	35,656.67		266,811,691.71
东方名城美郡	2009 年	20,053.73	167,322,675.50	138,437,298.12

东方名城天鹅堡	2011 年	72,590.55	275,780,456.90	204,983,216.36
东方名城温莎堡	2011 年	60,527.29	462,407,002.99	367,015,592.47
江滨锦城三期	2007 年	7,955.25		79,552,951.86
东河-南店住宅区				480,185,025.14
赛马场地块				133,973,670.88
合 计			<u>1,415,907,194.89</u>	<u>2,058,284,603.82</u>

(4) 本公司管理层认为报告期内不存在存货成本高于可变现净值的情形，不需计提存货跌价准备。

(5) 本期“东河-南店住宅小区”及“赛马场地块”项目开发成本减少的原因是公司合并范围发生变化。

(6) 抵押情况见附注八、11 所有权受到限制的资产。

6. 长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
对联营单位的投资	1,344,224.46		10,239.26	1,333,985.20
小 计	1,344,224.46		10,239.26	1,333,985.20
减：长期投资减值准备				
合 计	<u>1,344,224.46</u>		<u>10,239.26</u>	<u>1,333,985.20</u>

(2) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,344,224.46		10,239.26	1,333,985.20
合 计	<u>1,500,000.00</u>	<u>1,344,224.46</u>		<u>10,239.26</u>	<u>1,333,985.20</u>

7. 固定资产及累计折旧

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
固定资产原值：				
机械设备	259,800.00			259,800.00
运输设备	6,915,554.36	2,172,350.00	2,143,735.10	6,944,169.26
办公设备及其他	3,224,231.40	183,398.00	159,257.00	3,248,372.40
合 计	<u>10,399,585.76</u>	<u>2,355,748.00</u>	<u>2,302,992.10</u>	<u>10,452,341.66</u>

累计折旧：

机械设备	104,766.00	11,691.00		116,457.00
运输设备	2,490,451.62	514,229.50	964,157.01	2,040,524.11
办公设备及其他	1,209,681.21	276,803.48	86,447.14	1,400,037.55
合 计	<u>3,804,898.83</u>	<u>802,723.98</u>	<u>1,050,604.15</u>	<u>3,557,018.66</u>
固定资产净值:	6,594,686.93			6,895,323.00
固定资产减值准备:				
固定资产净额:	<u>6,594,686.93</u>			<u>6,895,323.00</u>

(1) 运输设备均已办理权属证明,无抵押。

(2) 本期固定资产原值、折旧减少的原因是合并范围发生变化。

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日,无暂时闲置的固定资产。

8. 长期待摊费用

项 目	原始发生额	摊销期限 (月)	2008.12.31	本期 增加	本期摊销	2009.6.30	累计摊销	剩余摊销 期限(月)
租入固定资 产改良支出	5,794,829.50	60 个月	3,476,897.74		579,482.94	2,897,414.80	2,897,414.70	30 个月
合 计	<u>5,794,829.50</u>		<u>3,476,897.74</u>		<u>579,482.94</u>	<u>2,897,414.80</u>	<u>2,897,414.70</u>	

9. 递延所得税资产

(1) 递延所得税资产

项 目	2008.12.31	本期增加	本期减少	2009.6.30
计提坏帐准备产生的可抵扣暂时性差异	306,834.75	491,693.68	129,425.24	669,103.19
公允价值变动产生的可抵扣暂时性差异	447.73		447.73	
权益法核算长期股权投资产生的可抵扣暂时性差异	38,943.88	2,559.82		41,503.70
计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异	27,073,088.62	8,842,318.08		35,915,406.70
合 计	<u>27,419,314.98</u>	<u>9,336,571.58</u>	<u>129,872.97</u>	<u>36,626,013.59</u>

(2) 本公司存在的暂时性差异以及递延所得税的确定情况如下:

项 目	可抵扣差异	
	2009.6.30	2008.12.31

根据账面价值与计税基础确定的暂时性差异

应收款项	2,676,412.75	1,227,339.02
长期股权投资	166,014.80	155,775.54
交易性金融资产	0.00	1,790.93
应交税费	140,176,822.04	104,807,549.72
合 计	<u>143,019,249.59</u>	<u>106,192,455.21</u>
其中：未来有足够应纳税所得额支撑的可抵扣暂时性差异	143,019,249.59	106,192,455.21
税率	25%	25%
应确认递延所得税资产	36,626,013.59	27,419,314.98

注：应确认递延所得税资产中包含 2006 年应缴税费 17,424,023.88 的税率差 5%未转回数 871,201.19 元。未转回的原因系 2006 年度的土地增值税在汇算清缴时仍然执行 30%的所得税率。

10. 资产减值准备

项 目	2008.12.31	本期计提	本期减少额		2009.6.30
			转回	合并范围变动	
坏账准备	1,227,339.02	1,966,774.72		517,700.99	2,676,412.75
合 计	<u>1,227,339.02</u>	<u>1,966,774.72</u>		<u>517,700.99</u>	<u>2,676,412.75</u>

11. 所有权受到限制的资产

至资产负债表日止，本公司及子公司以土地及在建房地产作抵押向银行借款，明细如下：

项 目	面 积	评估金额	抵押权人
已完工部分开发产品及相应土地使用权（榕国用 2007 第 MD000623B）	建筑面积 136,054.72 平方米、 土地面积 83,977.00 平方米	68,907.00 万元	农行福州市鼓楼支行
已完工部分开发产品及相应土地使用权（榕国用 2007 第 MD000624B）	建筑面积 69,596.17 平方米、 土地面积 33,653.01 平方米	31,277.00 万元	农行福州市鼓楼支行
榕国用（2005）第 MD000143 号土地	58,700.00 平方米	50,202.00 万元	农行福州市鼓楼支行
已施工部分开发产品及相应土地使用权（榕国用 2007 号 MD000626B）	建筑面积 69,295.38 平方米、土 地使用面积 40,147.96 平方米	45,269.00 万元	农行福州市鼓楼支行
已完工部分在建工程及相应土地使用权（榕国用 2007 第 MD000625B）	建筑面积 22,259.50 平方米、 土地面积 82,429.09 平方米	45,157.00 万元	建行福州广达支行

12. 短期借款

（1）余额列示

借款类别	2009.6.30	2008.12.31

抵押借款	150,000,000.00
合 计	<u>150,000,000.00</u>

(2) 本期短期借款减少的原因是合并范围发生变化。

13. 应付账款

(1) 余额列示

项 目	2009.6.30	2008.12.31
应付账款	14,260,583.05	33,227,513.40

(2) 截止 2009 年 6 月 30 日本公司应付账款金额前五名的明细情况

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款比例(%)	业务内容
福州市马尾土地局	9,270,000.00	1 年以内	65.00	土地款
福州锦昌贸易有限公司	1,192,728.25	1 年以内	8.36	工程款
福州奋安建筑装饰工程有限公司	327,751.00	1 年以内	2.30	工程款
福州开发区天安建筑工程有限公司	327,118.74	1 年以内	2.30	工程款
福州新亨通玻璃有限公司	308,151.96	1 年以内	2.16	工程款
合 计	<u>11,425,749.95</u>		<u>80.12</u>	

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日，无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东的款项。

(4) 2009 年 6 月 30 日余额较期初减少 57.08%，主要是本期结算项目开发款项增加。

(5) 截止 2009 年 6 月 30 日，应付关联方款项见附注九、（四）。

14. 预收款项

(1) 余额列示

项 目	2009.6.30	2008.12.31
东方名城华香郡	550,308,607.00	806,256,555.49
东方名城温莎堡	367,285,837.00	54,886,128.00
江滨锦城三期	115,342,810.00	115,342,810.00
名城港湾 C 地块	41,075,301.19	7,910,000.00
名城港湾 A 地块	30,710,942.30	100,000.00
物业管理费	1,758,331.24	
合 计	<u>1,106,481,828.73</u>	<u>984,495,493.49</u>

(2) 截止 2009 年 6 月 30 日，无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东的款项。

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日，余额为尚未达到收入确认条件的款项。

(4) 期末无欠关联方单位的款项。

15. 应付职工薪酬

项 目	2008. 12. 31	本期增加	本期减少	2009. 6. 30
一、工资、奖金、津贴和补贴	654,951.73	11,459,142.26	11,333,580.39	780,513.60
二、职工福利费		156,200.00	156,200.00	
三、社会保险		188,960.48	188,960.48	
四、住房公积金				
五、工会经费、职工教育经费				
六、非货币性福利				
七、解除劳动关系给予的补偿		23,329.97	23,329.97	
八、其他				
合 计	<u>654,951.73</u>	<u>11,827,632.71</u>	<u>11,702,070.84</u>	<u>780,513.60</u>

16. 应交税费

税费项目	2009. 6. 30	2008. 12. 31
营业税	-50,856,220.74	-41,188,431.53
土地增值税	112,777,174.05	81,827,194.13
企业所得税	101,125,739.42	57,268,736.43
教育费附加	-969,474.36	-411,884.34
个人所得税	179,805.17	154,645.18
契税		12,222,066.59
印花税		225,367.78
土地使用税		8,264,576.25
城建税	-2,021,407.60	
合 计	<u>160,235,615.94</u>	<u>118,362,270.49</u>

(1) 公司的适用税率见附注五。

(2) 负数余额为按预售收入预缴的各项税费。

(3) 2009年6月30日余额较期初增加35.38%，主要是根据本期利润计提企业所得税。

17. 其他应付款

(1) 余额列示

项 目	2009. 6. 30	2008. 12. 31

其他应付款	27,825,233.06	367,308,574.36

(2) 本公司其他应付款金额前五名明细情况

单位名称	所欠金额	欠款比例 (%)	业务内容
经济技术开发区土地发展中心	10,079,361.00	36.22	往来款
福州开发区安燃燃气公司	5,966,000.00	21.44	(A 地块煤气开户费)代收款
中国建筑一局第六建筑福州公司	2,910,400.00	10.46	往来款
福州东福实业发展有限公司	2,490,304.57	8.95	往来款
A 区有线电视费	1,153,440.00	4.15	代收款
合 计	<u>22,599,505.57</u>	<u>81.22</u>	

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日, 欠持本公司 50.5%表决权股份的股东东福实业的款项 2,490,304.57 元。

(4) 2009 年 6 月 30 日余额较期初减少 92.42%, 主要是本期结算往来款项增加。

(5) 截止 2009 年 6 月 30 日, 应付关联方款项见附注九、(四)。

18. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债构成

项 目	2009.6.30	2008.12.31
一年内到期的长期借款	110,200,000.00	190,000,000.00
合 计	<u>110,200,000.00</u>	<u>190,000,000.00</u>

(2) 按类别列示

类 别	2009.6.30	2008.12.31
抵押借款	110,200,000.00	190,000,000.00
合 计	<u>110,200,000.00</u>	<u>190,000,000.00</u>

(3) 按贷款单位列示

贷款单位	2009. 6. 30			年利率	借款期限	借款
	本金	应付利息	合计			条件
银行借款:						
农业银行福州鼓楼支行	15,900,000.00		15,900,000.00	6.75%	2006.6.26 至 2010.4.20	抵押
农业银行福州鼓楼支行	14,300,000.00		14,300,000.00	7.29%	2007.9.24 至 2010.5.23	抵押

农业银行福州鼓楼支行	80,000,000.00	80,000,000.00	7.47%	2006.10.23 至 2010.4.20	抵押
小 计	<u>110,200,000.00</u>	<u>110,200,000.00</u>			

(4) 借款抵押情况见附注八、11 所有权受到限制的资产。

19. 长期借款

(1) 分类列示

项 目	2009. 6. 30	2008. 12. 31
抵押借款	692, 000, 000. 00	401, 400, 000. 00

(2) 贷款明细

<u>贷款银行</u>	<u>2009. 6. 30</u>	<u>借款期限</u>	<u>借款条件</u>	<u>借款用途</u>
建设银行福州广达支行	122, 000, 000. 00	2009. 6. 19至2012. 6. 19	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30, 200, 000. 00	2009. 4. 17至2011. 12. 17	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	50, 000, 000. 00	2007. 9. 30至2010. 9. 23	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	150, 000, 000. 00	2007. 10. 29至2010. 9. 23	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	120, 000, 000. 00	2007. 10. 29至2010. 9. 23	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	29, 800, 000. 00	2008. 12. 18至2011. 12. 17	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30, 000, 000. 00	2008. 12. 22至2011. 12. 17	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	40, 000, 000. 00	2009. 1. 7至2011. 11. 17	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	60, 000, 000. 00	2009. 1. 12至2011. 12. 10	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30, 000, 000. 00	2009. 3. 9至2011. 11. 25	抵押	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	30, 000, 000. 00	2009. 3. 12至2011. 11. 18	抵押	房地产开发
合 计	<u>692, 000, 000. 00</u>			

(3) 借款抵押情况见附注八、11 所有权受到限制的资产。

20. 营业收入及营业成本

(1) 营业收入

项 目	2009年1-6月	2008年度
名城港湾 A 地块		1, 013, 558, 233. 00
名城港湾 C 地块		122, 983, 392. 00
东方名城香郡	589, 487, 872. 00	

物业费收入	309,644.76	
合 计	<u>589,797,516.76</u>	<u>1,136,541,625.00</u>

由于各地块项目竣工验收并实现销售的时间不同，因此销售收入变动较大。

(2) 营业成本

项 目	2009年1-6月	2008年度
名城港湾 A 地块		495,086,626.07
名城港湾 C 地块		70,944,010.43
东方名城香郡	170,846,913.32	
物业管理成本	410,426.70	
合 计	<u>171,257,340.02</u>	<u>566,030,636.50</u>

(3) 按产品类别列示

产品类别	2009年1-6月			2008年度		
	营业收入	营业成本	毛利	营业收入	营业成本	毛利
名城港湾 A 地块				1,013,558,233.00	495,086,626.07	518,471,606.93
名城港湾 C 地块				122,983,392.00	70,944,010.43	52,039,381.57
东方名城香郡	589,487,872.00	170,846,913.32	418,640,958.68			
物业管理	309,644.76	410,426.70	-100,781.94			
合 计	<u>589,797,516.76</u>	<u>171,257,340.02</u>	<u>418,540,176.74</u>	<u>1,136,541,625.00</u>	<u>566,030,636.50</u>	<u>570,510,988.50</u>

21. 营业税金及附加

项 目	适用税率	2009年1-6月	2008年度
营业税	5%	29,489,770.09	56,827,081.25
教育费附加	1%、4%	455,782.66	568,270.82
土地增值税	见附注五	47,159,029.76	71,033,851.56
城建税	7%	375,398.25	
合 计		<u>77,479,980.76</u>	<u>128,429,203.63</u>

22. 财务费用

项 目	2009年1-6月	2008年度
金融机构手续费	342,751.19	203,963.02
借款利息支出	30,687.00	981,259.66
利息收入（“-”号填列）	-204,475.20	-458,094.25
汇兑损失	-0.45	

合 计	<u>168,962.54</u>	<u>727,128.43</u>

23. 资产减值损失

项 目	2009年1-6月	2008年度
坏账准备	1,966,774.72	-1,863,371.82
合 计	<u>1,966,774.72</u>	<u>-1,863,371.82</u>

24. 公允价值变动损益

项 目	2009年1-6月	2008年度
交易性金融资产	1,790.93	-1,790.93
合 计	<u>1,790.93</u>	<u>-1,790.93</u>

25. 投资收益

项 目	2009年1-6月	2008年度
出售交易性金融资产	43,946.78	
转让长期股权投资	8,133,501.48	
对联营企业投资	-10,239.26	69,115.67
合 计	<u>8,167,209.00</u>	<u>69,115.67</u>

26. 营业外收入

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年度
客户违约金		126,614.01
处置非流动资产收入	14,245.74	
合 计	<u>14,245.74</u>	<u>126,614.01</u>

27. 营业外支出

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年度
罚款支出	8,073.24	231,245.83
违约金		6,260.53
捐款支出		13,966,000.00
合 计	<u>8,073.24</u>	<u>14,203,506.36</u>

2008 年度发生额主要为捐赠支出。

28. 所得税费用

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年度
所得税费用	76,637,528.60	99,984,811.70
其中：当期所得税费用	85,844,227.21	116,740,289.80
递延所得税费用	-9,206,698.61	-16,755,478.10

所得税政策详见附注五。

九、关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为本公司的关联方。

（二）关联方关系

1. 本公司的母公司及实质控制人有关信息

关联方名称	注册地址	注册资本	主营业务	与本公司的关系	经济性质
俞培娣				实质控制人	自然人
香港利伟集团公司	香港	10,000 股, 每股 为港币 1 元	投资等	母公司的控股股东	有限责任公司
福州东福实业发展有限公司	福州市	1,000 万美元	房地产开发	母公司	有限责任公司

2. 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司的关系
福州创元贸易有限公司	持股 5% 以上股东
福州锦昌贸易有限公司	持股 5% 以上股东
福州三嘉制冷设备有限公司	持股 5% 以上股东
福州名城物业管理有限公司	联营公司
钱江集团有限公司	持股名城地产 5% 以上股东

注：名城地产（福州）有限公司原为俞培娣先生 100%控股的子公司，2009 年 3 月 26 日，俞培娣先生将该公司 100%股权转让给凯隆企业有限公司；福州东星房地产开发有限公司原为利伟集团有限公司的全资子公司，2009 年 3 月 26 日，利伟集团有限公司将该公司 100%股权转让给凯隆企业有限公司；凯隆企业有限公司与俞培娣先生及重组方不存在关联关系。

(三) 关联方交易

1. 本公司与关联方进行交易时确定交易价格的原则：均参照市场价格协议定价。
2. 关联方交易——采购商品

企业名称	2009 年 1-6 月	2008 年度	交易内容
	金额	金额	
福州三嘉制冷设备有限公司		721,084.00	空调
福州锦昌贸易有限公司	5,990,065.28		建筑材料等
合 计	<u>5,990,065.28</u>	<u>721,084.00</u>	

3. 本公司 2008 年度和 2009 年 1-6 月分别支付租金 12 万元和 79.43 万元给东福实业。

(四) 关联方应收应付款项余额

企 业 名 称	2009. 6. 30		2008. 12. 31	
	金 额	百分比 (%)	金 额	百分比 (%)
其他应收款：				
福州创元贸易有限公司			11,900,000.00	8.55
福州东福实业发展有限公司			71,360,919.72	51.28
合 计			<u>83,260,919.72</u>	<u>59.83</u>
预付款项				
福州东福实业发展有限公司	794,256.00	0.24		
合 计	<u>794,256.00</u>	<u>0.24</u>		
应付账款				
福州锦昌贸易有限公司	1,192,728.25	8.36		
合 计	<u>1,192,728.25</u>	<u>8.36</u>		
其他应付款：				
钱江集团有限公司			37,500,000.00	10.21
名城地产（福州）有限公司			16,308,500.00	4.44
福州名城物业管理有限公司	26,013.64	0.09	522,743.80	0.14
福州东星房地产开发有限公司			84,267,398.00	22.94
福州东福实业发展有限公司	2,490,304.57	8.95		
合 计	<u>2,516,318.21</u>	<u>9.04</u>	<u>138,598,641.80</u>	<u>37.73</u>

十、或有事项

1. 本公司以名城港湾 21#至 39#楼、50#至 59#楼以及 5#地下室的住宅 1636 套、车位

101 个合计建筑面积 205,650.89 平方米、分摊的土地使用权面积 117,630.01 平方米作抵押，向农行福州市鼓楼支行借款 33,430 万元，抵押物价值 100,184.00 万元。

2. 本公司以福州马尾快安投资区 36.37.38-38-2 地块【榕国用（2005）第 MD000143 号】合计土地使用权面积 58,700.00 平方米作为抵押，向农行福州市鼓楼支行借款 25,000 万元，抵押物价值 50,202.00 万元。

3. 本公司以名城港湾 88#至 93#楼的住宅 130 套、88#至 93#楼连接体车位 446 个及店面 78 套合计建筑面积 69,295.38 平方米、分摊的土地使用权面积 40,147.96 平方米作为抵押，向农行福州市鼓楼支行借款 9,590 万元，抵押物价值 45,269.00 万元。

4. 本公司以福州开发区快安投资区地块榕国用（2007）第 MD000625B 号的土地使用权 82,429.09 平方米和地上部分 81 间店面及 1 间商场合计面积为 22,259.50 平方米的建筑物作抵押，向建行福州广达支行借款 30,000.00 万元，抵押物价值 45,157.00 万元（已扣除有关税费）。截止 2009 年 6 月 30 日，本公司已收到银行放款 12,200.00 万元。

5. 截止 2009 年 6 月 30 日，本公司为其客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 112,401.28 万元。

至资产负债表日止，本公司无需披露的上述或有事项以外的其他或有事项。

十一、承诺事项

截止资产负债表日止，本公司无需承诺的事项。

十二、资产负债表日后事项的非调整事项

截止财务报告批准报出日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项的非调整事项。

十四、其他重要事项

截止资产负债表日，本公司无需披露的其他重大事项。

十五、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会于 2009 年 10 月 11 日决议批准。

名城地产（福建）有限公司

资产评估报告书

闽中兴评字(2009)第 5003 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇〇九年四月二十五日

名城地产（福建）有限公司

评估报告书目录

闽中兴评字(2009)第 5003 号

一、评估报告书声明

二、评估报告书摘要

三、评估报告书正文

（一）委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况；

（二）评估目的；

（三）评估对象和评估范围；

（四）价值类型及其定义；

（五）评估基准日；

（六）评估依据；

（七）评估方法；

（八）评估程序实施过程 and 情况；

（九）评估假设；

（十）评估结论；

（十一）特别事项说明；

（十二）评估报告使用限制说明；

（十三）评估报告提出日期；

（十四）签字盖章。

四、备查文件

五、资产清查评估明细表清册

六、评估说明（另册附送）

七、房地产项目主要产权证明资料（另册附送）

名城地产（福建）有限公司

资产评估报告书声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇〇九年四月二十五日

名城地产（福建）有限公司

资产评估报告书摘要

闽中兴评字(2009)第 5003 号

一、委托方和其他评估报告使用者:

委托方: 名城地产（福建）有限公司。

其他评估报告使用者: 除委托方外, 国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估单位: 名城地产（福建）有限公司。

三、评估目的: 为名城地产（福建）有限公司进行资产重组涉及的全部股东权益提供作价参考。

四、评估对象和评估范围:

评估对象为名城地产(福建)有限公司申报评估的全部股东权益。

评估范围为截止 2009 年 03 月 31 日经利安达会计师事务所有限责任公司审计后的名城地产(福建)有限公司申报评估的资产、负债。

五、价值类型: 市场价值。

六、评估基准日: 2009 年 03 月 31 日。

本项目评估基准日确定的理由: 为确切地反映委估对象的公允价值, 有利于本项目评估目的顺利实现, 经评估机构与委托方及企业一致商定, 确定本项目资产评估基准日为 2009 年 03 月 31 日。

七、主要评估方法: 整体资产评估主要采用成本法(成本加和法), 其中主要资产——存货主要采用假设开发法及市场价值倒扣法。

八、评估结论:

名城地产（福建）有限公司 2009 年 03 月 31 日经审计后的账面资产总额为人民币 2,682,364,079.28 元，负债总额为人民币 1,652,268,673.07 元，净资产总额为人民币 1,030,095,406.21 元；

清查调整后资产总额为人民币 2,682,364,079.28 元，负债总额为人民币 1,652,268,673.07 元，净资产总额为人民币 1,030,095,406.21 元；

经成本法评估后，资产总额现值人民币 4,964,768,159.40 元，负债总额现值人民币 1,653,307,484.07 元，净资产总额现值人民币 3,311,460,675.33 元，净资产评估增值人民币 2,281,365,269.12 元，净资产增值率 221.47%。具体详见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	263,518.41	263,518.41	491,657.73	228,139.32	86.57
长期投资	443.15	443.15	443.15		
委托贷款					
固定资产	504.47	504.47	624.14	119.67	23.72
其中：建 筑 物					
设 备	504.47	504.47	624.14	119.67	23.72
在建工程					
固定资产减值准备					
无形资产及其他资产	318.72	318.72	318.72		
无形资产净额					
长期待摊费用	318.72	318.72	318.72		
其他长期资产					
递延税款借项	3,451.66	3,451.66	3,433.08	-18.58	-0.54
待处理财产损益					
资产总计	268,236.41	268,236.41	496,476.82	228,240.41	85.09
流动负债	109,816.87	109,816.87	109,844.72	27.85	0.03
长期负债	55,410.00	55,410.00	55,486.03	76.03	0.14
递延税款贷项					
负债总计	165,226.87	165,226.87	165,330.75	103.88	0.06
净资产	103,009.54	103,009.54	331,146.07	228,136.53	221.47

本项目评估师提请委托方和相关当事方，评估结论不应当被认为是
是对评估对象可实现价格的保证。

本评估结论使用有效期至 2010 年 03 月 30 日，同时本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。

以上内容摘自资产评估报告书全文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

中国注册资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇〇九年四月二十五日

名城地产（福建）有限公司

资产评估报告书

闽中兴评字(2009)第 5003 号

名城地产（福建）有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则的规定，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，对名城地产（福建）有限公司拟实施资产重组涉及的全部股东权益在2009年03月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一. 委托方和被评估单位概况以及其他资产评估报告使用者

1. 委托方及被评估单位：名城地产（福建）有限公司：

公司住所：福州开发区科技园区快安大道创新楼606室；

注册资本：人民币肆亿圆整；

实收资本：人民币肆亿圆整

法定代表人：ZHANGXING （张星）；

公司类型：有限责任公司

经营范围：综合房地产开发。

主要股东及出资额和出资比例：

股东	出资额（万元）	出资比例
福州东福实业发展有限公司	20,200.00	50.50%
福州三嘉制冷有限公司	2,600.00	6.50%
福州锦昌贸易有限公司	2,700.00	6.75%
福州创元贸易有限公司	2,500.00	6.25%
钱江集团有限公司	12,000.00	30.00%

名城地产（福建）有限公司近三年财务状况：

单位：万元

项目	2006. 12. 31	2007. 12. 31	2008. 12. 31	2009. 03. 31
资产	169,040.28	245,758.61	267,543.65	268,236.41
负债	138,936.46	207,543.38	200,064.26	165,226.87
净资产	30,103.82	38,215.23	67,479.39	103,009.54
期间净利润	7,361.94	8,111.41	29,264.16	20,530.15

2. 其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二. 评估目的：为名城地产（福建）有限公司进行资产重组涉及的全部股东权益提供作价参考。

三. 评估对象和评估范围：

（一）评估对象为名城地产（福建）有限公司申报评估的全部股东权益。

评估范围为截止 2009 年 03 月 31 日经利安达会计师事务所有限责任公司审计后的名城地产（福建）有限公司申报评估的资产、负债。

名城地产（福建）有限公司经审计后的账面资产总额为人民币 2,682,364,079.28 元，负债总额为人民币 1,652,268,673.07 元，净资产总额为人民币 1,030,095,406.21 元；清查调整后资产总额为人民币 2,682,364,079.28 元，负债总额为人民币 1,652,268,673.07 元，净资产总额为人民币 1,030,095,406.21 元，清查调整后的数据形成评估前企业申报待估的对象。

详见下表：

单位：万元

项 目	2009.3.31
流动资产	
货币资金	24,175.43
其他应收款	6,762.22
预付款项	20,947.18
存货	211,633.58
流动资产合计	263,518.41
长期股权投资	443.15
固定资产	504.47
长期待摊费用	318.72
递延所得税资产	3,451.66
非流动资产合计	4,718.00
资产总计	268,236.41
流动负债	-
应付账款	1,780.97
预收款项	66,880.41
应付职工薪酬	64.61
应交税费	22,729.76
其他应付款	4,361.12
一年内到期的非流动负债	14,000.00
流动负债合计	109,816.87
非流动负债	-
长期借款	55,410.00
非流动负债合计	55,410.00
负债合计	165,226.87

（二）主要开发项目概况：

目前主要开发项目有名城港湾一区、名城港湾二区（东方名城）、

江滨锦城三期。

名城港湾一区位于福州市江滨东大道快安段，北依鼓山、南临闽江、环抱东江滨公园。项目土地面积 45.1 万平方米，总建筑面积 94 万平方米，其中：地上建筑面积 86.4 万平米（住宅 76.1 万平米，商业 5.9 万平米，车库 460 个）；地下建筑面积 7.6 万平米（车位 1472 个，商业 1.2 万平方米）；容积率：0.81-3。产品主要有复式住宅、高层住宅、酒店、商业店面等。

名城港湾二区（东方名城）位于福州市马尾区东江滨大道 68 号。项目背靠鼓山，面临闽江；呈线形前后错落布局，由南向北形成梯次过渡。经江滨路到市区仅 10 分钟左右车程，项目占地面积约 43.9 万平方米，总建筑面积约 109.65 万平方米，其中：地上建筑面积 98.55 万平方米（住宅 86.77 万平方米，办公 1.4 万平方米、商业 8.9 万平方米），地下建筑面积 11.1 万平方米（车位 2544 个）；容积率：1.34-2.46。产品主要有高层住宅、商业店面等。

江滨锦城三期位于江滨东大道快安段，项目占地面积 3.5 万平方米，总建筑面积 7.5 万平方米，其中：住宅 6.5 万平米，商业 0.3 万平米。产品主要有 17 栋多层住宅及沿街商业店面。

四、价值类型和定义

本项目价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日的公开市场进行正常公平交易的价值估计数额。

五. 评估基准日：

本项目资产评估基准日为 2009 年 03 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方及有关当事方一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2009 年 03 月 31 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。

（三）本评估报告有效期为一年，即自基准日 2009 年 03 月 31 日起一年内有效。

六. 评估依据：

（一）行为依据

1. 本评估公司与委托方签订的《资产评估业务委托（协议）书》；
2. 委估资产和负债的评估申报明细表及委托方和被评估单位提供的相应资料；
3. 资产评估委托方和被评估单位的承诺函；
4. 与本次资产评估相关的文件。

（二）法律法规和评估准则依据

1. 国家有关资产评估的法律、法规及规章制度；
2. 《资产评估操作规范意见》；
3. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

4. 《资产评估准则——基本准则》及《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企〔2004〕20号）；
5. 《企业价值评估指导意见〈试行〉》（中评协〔2004〕134号）；
6. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；
7. 财政部令第33号和财会〔2006〕3号下发的《企业会计准则》；
8. 《中华人民共和国公司法》；
9. 《中华人民共和国土地管理法》；
10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
12. 中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》；
13. 其他相关的法律、法规、通知文件等。

（三）产权依据

1. 名城地产（福建）有限公司财务报表；
2. 固定资产产权证明文件；
3. 土地使用权证及其他产权证明文件；
4. 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等；
5. 商品房预售许可证；
6. 车辆行驶证；
7. 设备购置合同、发票等。

（四）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料;
2. 企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料;
3. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料;
4. 福州市现行的材料预算价格资料;
5. 福州市现行的建筑工程概算指标;
6. 类似的典型工程造价资料;
7. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
8. 地方有关政府收取的前期和其它费用标准;
9. 国家有关部门公布的建设前期和其它费用标准;
10. 国家发展计划委员会、建设部计价格[2002]10 号文-关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知;
11. 《汽贸商情》;
12. 资产占有单位提供的购买合同和发票;
13. 评估基准日的存贷款利率;
14. 名城地产（福建）有限公司验资报告;
15. 名城地产（福建）有限公司前三年会计报表(资产负债表、损益表、现金流量表);
16. 名城地产（福建）有限公司提供的前三年收入构成及分析资料;
17. 名城地产（福建）有限公司提供的前三年营业费用分析资料;
18. 名城地产（福建）有限公司提供的历年固定资产折旧提取方

法;

19. 名城地产（福建）有限公司提供的人员结构资料;
20. 名城地产（福建）有限公司提供的未来发展规划;
21. 名城地产（福建）有限公司提供的未来收入成本预测;
22. 本公司收集的有关市场资料、产业经济和宏观经济资料。

(五) 其他依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、账册与凭证;

2. 被评估单位提供的资产评估申报表;

3. 利安达会计师事务所有限责任公司对名城地产（福建）有限公司进行审计,并出具的利安达审字[2009]第 1131 号审计报告;

4. 有关市场价格资料。

七、评估方法:

根据相关规定,上市公司重大重组涉及的资产原则上需采用两种方法进行评估和验证。企业整体价值评估方法包括成本法(成本加和法)、收益法和市场法等。根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型,评估对象及获利能力状况,评估时的市场条件,数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据,由于类似的交易案例资料缺乏,市场法难以有效实行。因此以成本加和法为主对名城地产（福建）有限公司进行整体评估,同时采用收益法对其整体评估的企业价值进行验证,并根据分析确定最终评估结果。

(一) 成本加和法

1. 评估思路:

成本加和法系在对企业各个单项资产和负债进行分析后, 根据实际情况适当地选择了市场法、收益法、假设开发法或重置成本法进行评估的基础上, 然后加和得出全部股东权益价值。

2. 计算公式:

全部股东权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

3. 各单项资产与负债的具体评估方法

(1) 货币资金的评估:

货币资金主要是现金和银行存款, 以经核实后的账面价值确认评估价值。

(2) 应收款项（预付账款、其他应收款）的评估:

借助于历史资料和评估中调查了解的情况, 通过核对明细账户, 发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款, 则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

(3) 存货的评估:

存货为已完工尚未销售结转的房产（产成品）及在开发的房地产项目（在产品）。

产成品的评估方法: 已经签定商品房销售(预售)合同的根据合同确定开发产品销售金额, 尚未签定商品房销售(预售)合同的主要采用市场比较法确定开发产品销售金额, 在此基础上扣除相关税费和适当比例的税后净利润确定评估值。

对于在产品（在建的项目），主要采用假设开发法进行评估。

（4）长期股权投资的评估：

首先需了解具体投资形式、收益获取方式和占被投资单位资本的比重，再根据不同情况进行评估。本次对长期股权投资主要采用成本法进行评估。

（5）固定资产的评估：

本次申报评估的固定资产为设备，设备的评估采用重置成本法。

设备的评估值=重置全价×成新率

设备评估时首先根据资产占有方提供的设备清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

（6）长期待摊费用的评估：

以基准日尚存资产或权利的价值确定评估值。

（7）关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产是企业核算资产或负债、以及未作为资产和负债

确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异对企业未来所得税造成的影响。

评估范围的递延所得税资产是企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。在此基础上按清查核实后账面价值确定评估值。

（8）负债的评估：

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持用者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

（二）收益法

收益法，就是运用适当的折现率或资本化率，将未来的纯收益折算为现值的估价方法。具体操作时可以采用净利润折现、净现金流量折现或未来收益资本化。

1. 计算模型

本次评估收益法模型选用企业自由现金流折现。

企业价值=营业性资产价值+非经营性资产价值+长期投资价值

股东全部权益价值=企业价值-有息债务

其中：营业性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+回收的营运资金的现值

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括一年内到期的长期借款、长期借款等。

2. 息前自由现金流量的确定

本次评估采用企业息前自由现金流，息前自由现金流量的计算公式如下：

息前自由现金流量=销售现金流入-开发成本现金支出-主营业务税金及附加-期间费用（管理费用、销售费用）-所得税+折旧及摊销-营运资金追加额

八. 评估程序实施过程和情况：

本公司自接受评估项目委托至提交评估报告的工作过程中，分五个阶段进行，具体如下：

（一）接受项目委托，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划；

（二）指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料；

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算；

（四）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核；

（五）出具评估报告。

九、评估假设

1. 评估前提：本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。

2. 基本假设:

(1) 以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

(2) 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

(3) 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

(4) 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响,也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

(5) 除已知悉并披露的事项外,本次评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项,且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

3. 具体假设:

(1) 在评估过程中,评估机构接受了部分由名城地产(福建)有限公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料,这些资料的真实性、正确性及来源合法性由名城地产(福建)有限公司负责,评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法,本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性;

(2) 本次评估结论成立的评估假设和限制条件:

① 本次评估结果以除注册资产评估师知悉的已申报评估的资产外,不存在其他可能存在的未申报的资产为假设前提;

② 本次评估结果以除注册资产评估师知悉的预计负债外,不存在其他预计负债为假设前提;

③ 本次评估结果以房地产开发项目的收入、成本、土地增值税、所得税等均达到预期水平为假设前提；

④ 本次评估假设房地产开发项目的收入合理收取、成本合理付出；

⑤ 本次评估假设评估对象在未来开发、销售周期内的商品房销售价格与当前现房市场价格保持稳定一致。在未来建设期内物价水平稳定，评估项目开发成本与评估基准日标准一致，且后续开发成本在相应项目建设期内均匀支出。

（3）假设未来企业需要的借款均可以及时从银行以正常利率借得；

（4）本报告未考虑因资产转让而产生的有关税收及费用；

（5）本次评估中对存货仅根据《国有土地使用权证》、已报批的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、项目总平面图、房屋竣工验收报告、商品房预售许可证等相关产权资料及账簿记录等认定工程量、工程质量、技术标准、并进行了现场勘查，但未对技术指标进行试验测定；

（6）本次评估中对建筑面积、可售面积等根据委托方申报数、已报批的建设工程规划许可证、商品房预售许可证等进行测算，实际销售面积应以房地产有关主管部门最终审核办证登记面积为准，若与本评估报告引用面积不符，评估结果应做相应调整或委托重新评估。

当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十. 评估结论:

(一). 成本加和法评估结论:

名城地产（福建）有限公司经审计后的账面资产总额为人民币 2,682,364,079.28 元，负债总额为人民币 1,652,268,673.07 元，净资产总额为人民币 1,030,095,406.21 元。

经成本法评估后，资产总额现值人民币 4,964,768,159.40 元，负债总额现值人民币 1,653,307,484.07 元，净资产总额现值人民币 3,311,460,675.33 元，净资产评估增值人民币 2,281,365,269.12 元，净资产增值率 221.47%。具体如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	263,518.41	263,518.41	491,657.73	228,139.32	86.57
长期投资	443.15	443.15	443.15		
委托贷款					
固定资产	504.47	504.47	624.14	119.67	23.72
其中：建 筑 物					
设 备	504.47	504.47	624.14	119.67	23.72
在建工程					
固定资产减值准备					
无形资产及其他资产	318.72	318.72	318.72		
无形资产净额					
长期待摊费用	318.72	318.72	318.72		
其他长期资产					
递延税款借项	3,451.66	3,451.66	3,433.08	-18.58	-0.54
待处理财产损益					
资产总计	268,236.41	268,236.41	496,476.82	228,240.41	85.09
流动负债	109,816.87	109,816.87	109,844.72	27.85	0.03
长期负债	55,410.00	55,410.00	55,486.03	76.03	0.14
递延税款贷项					
负债总计	165,226.87	165,226.87	165,330.75	103.88	0.06
净资产	103,009.54	103,009.54	331,146.07	228,136.53	221.47

(二). 评估结果与调整后账面值的比较主要变动情况如下表所示：

(1) 其他应收款评估增值 743,273.79 元，系坏账准备评估为零造成的；

(2) 存货评估增值 2,280,649,957.95 元，系房地产项目的产

成品和在产品评估增值，具体原因详见存货评估说明；

（3）固定资产评估增值 1,196,666.83 元，主要为车辆评估增值，具体原因详见固定资产评估说明；

（4）递延所得税资产评估减值 185,818.45 元，系因坏账准备评估为零，计提坏账准备产生的可抵扣差异相应评估为零，具体原因详见递延所得税资产评估说明；

（5）一年内到期的长期负债评估增值 278,500.00 元，相应减少净资产 278,500.00 元，系计提结息日至评估基准日之间企业借款利息造成。

（6）长期借款评估增值 760,311.00 元，相应减少净资产 760,311.00 元，系计提结息日至评估基准日之间企业借款利息造成。

（三）收益法评估结果：

经采用收益法评估，名城地产（福建）有限公司的净资产评估值为人民币 333,877.96 万元。

（四）评估结论的确定

成本加和法评估后净资产为 331,146.07 万元，收益法评估后股东全部股权价值为 333,877.96 万元，两者相差 0.82%，收益法比成本加和法高 2,731.89 万元。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，成本法是从资产的再取得途径考虑的。

本次评估中主要资产为房地产类存货，成本加和法对其主要采用的是动态假设开发法，预测委估对象未来开发完成后的价值，然后减

去预测的未来开发成本、税费等来求取委估对象价值。而收益法是对企业未来的现金收入和开发成本等现金支出进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

就评估结果而言，我们认为收益法较成本加和法来讲受评估假设的限制更多一些。结合名城地产（福建）有限公司的实际情况及本次评估目的，从谨慎性的角度出发，我们选取成本加和法评估结果作为最终评估结果。

即采用成本加和法评估，名城地产（福建）有限公司股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 1,030,095,406.21 元，评估值为人民币 3,311,460,675.33 元，评估增值人民币 2,281,365,269.12 元，净资产增值率 221.47%。

十一. 特别事项说明:

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（三）虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

（四）除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有

关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（五）已办理商品房预售许可证的依据许可证上规定的可售面积进行评估；对于未办理预售许可证的但已办理建筑工程规划许可证的，根据委托方提供的经规划部门审批后的建筑工程规划许可证、工程图纸，按照可售面积的测绘文件进行测算。

（六）本次对名城港湾一区、名城港湾二区（东方名城）、江滨锦城的存货进行评估的过程中，对开发项目采用了假设开发法进行评估。评估过程中项目涉及的物业类型、建筑面积、销售进度、工程进度等资料由被评估单位提供，评估人员以其提供的资料为假设前提进行评估，若未来实际开发情况与假设前提不一致，应以实际开发情况对评估结论进行调整。

（七）截止基准日名城地产（福建）有限公司以名城港湾 21#至 39#楼、50#至 59#楼以及 5#楼的住宅 1636 套、车位 101 个合计建筑面积 205,650.89 平方米、分摊的土地使用权面积 117,630.01 平方米作抵押，向农行福州市鼓楼支行借款，借款额度 4.2 亿元；以福州马尾快安投资区 36.37.38-38-2 地块【榕国用（2005）第 MD000143 号】合计土地使用权面积 58,700.00 平方米作为抵押，向农行福州市鼓楼支行借款，借款额度 2.5 亿元；以名城港湾 88#至 93#楼的住宅 130 套、88#至 93#楼连接体车位 446 个及店面 78 套合计建筑面积 69,295.38 平方米、分摊的土地使用权面积 40,147.96 平方米作为抵押，向农行福州市鼓楼支行借款，借款额度 1.9 亿元。

（八）截止 2009 年 3 月 31 日，本公司为其客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 1,071,395,200 元。

（九）名城地产（福建）有限公司拥有的名城港湾一区 B 地块中的 B-2 地块尚未取得《国有土地使用权证》，但是根据福州市马尾区国土资源局的证明，系由于政府拆迁原因无法将该 B-2 地块按时交付给企业，导致其目前暂时无法办理该地块的《国有土地使用权证》。福州市马尾区国土资源局已同意名城地产（福建）有限公司暂缓缴纳 B-2 地块剩余的土地出让金，并将尽快解决该地块的交地问题，在条件成熟后立即为企业办理《国有土地使用权证》。

（十）本评估结果是建立在本报告第十一点“评估前提、基本假设、具体假设”的基础上的。

（十一）期后事项

1. 评估基准日后至出具评估报告日，该企业的流动资产、固定资产、负债和当年利润等均发生了变化，在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。

2. 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需应披露而未披露的重大事项。

3. 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

4. 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

（1）资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应

调整;

(2) 资产价格标准发生变化,对资产评估价产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值;

(3) 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

(十二)本报告中的有关名城地产(福建)有限公司及其产品特点等描述性的文字均摘自名城地产(福建)有限公司提供给评估师的有关介绍资料,报告阅读者应将此视同一般性的文字说明,而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道,本公司不负责任因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

至评估报告提出之日,除上述事项外,评估人员在本项目的评估过程中没有发现,且被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

我们提醒本报告的使用者关注上述事项,并应注意若上述事项发生变化,评估结论一般不成立,评估报告一般会失效。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任;

(二)资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使

用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本评估报告书的使用权归委托方所有，除按规定报送有关政府管理部门审查使用外，未经许可，不得随意向他人提供或公开。

（四）本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日 2009 年 03 月 31 日起计算至 2010 年 03 月 30 日止有效。超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

（五）本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

（六）本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、 评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2009 年 4 月 25 日。

中国注册资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇〇九年四月二十五日

附表：

名城地产（福建）有限公司
资产评估明细表

闽中兴评字(2009)第 5003 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇〇九年四月二十五日

附件：

备 查 文 件

闽中兴评字(2009)第 5003 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

资产评估机构及注册资产评估师承诺函

名城地产（福建）有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟实施资产重组所涉及的名城地产（福建）有限公司全部股东权益以 2009 年 03 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一. 具备相应的执业资格。
- 二. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致，并与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏。
- 三. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了恰当的评估方法，相应的参照数据、资料可靠。
- 五. 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六. 评估结论公允、合理。
- 七. 评估工作未受到任何干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇〇九年四月二十五日