证券代码：600094　900940　　证券简称：*ST 华源　*ST 华源 B　　编号：临 2011-007

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

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：二零一一年四月

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。

提示

2009 年 12 月 25 日，本次交易经中国证监会并购重组审核委员会审核通过，鉴于过会至今，审计报告和评估报告已过有效期，上市公司、名城地产、重组方的财务等情况亦发生了一些变化，根据《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，天职和中兴评估对上市公司、名城地产做了补充审计和和补充评估，基准日为 2010 年 12 月 31 日。公司根据最新财务数据和评估数据和本次重组在并购重组审核委员会审核通过后的变化情况，对报告书相关内容进行了补充披露和更新完善，主要如下:

1、补充披露了名城地产、华源股份的 2009、2010 年财务数据，以及华源股份 2009、2010 年的备考财务数据以及相应的财务分析。修改主要体现在“第四节/五/九、（十一）/、十二”、“第五节/二”、“第九节/五”、“第十一节/一、二、三”、“第十二节/二”。

2、更新了名城地产开发项目截至 2010 年 12 月 31 日的销售数据，具体见“第四节/九、（九）开发项目的情况。

3、补充披露了东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易 2009、2010 年的财务数据，相关财务数据在本报告书中“第三节 交易对方的基本情况”中已作更新。

4、补充披露了以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日对名城地产的资产评估数据。相关评估数据在本报告书“第四节 本次交易的标的资产/八、名城地产的评估情况”已列明。

5、2009 年 12 月 22 日，名城地产获得房地产开发一级资质，该事项已在本报告书“第四节/五/（一）最近三年一期主营业务发展情况”作了补充披露。

6、补充披露了名城地产会后对外股权投资情况，见“第四节/二、产权控制关系”，

7、第四节增加“十三、名城地产新设子公司的土地取得情况”一段补充披露名城地产新设子公司的土地取得情况。

8、2011 年 4 月 20 日，重组方就业绩承诺出具了补充承诺函，在“第六节 本次交易相关协议的主要内容”增加“五、重组方补充承诺”作了补充披露。

目录

释　　义 8
重大事项提示 11
特别风险提示 16
第一节 本次交易概述 19
一、本次交易的背景和目的 19
二、本次交易的基本原则 20
三、本次交易的基本情况 20
四、本次交易构成关联交易 21
五、本次交易构成重大资产重组 21
六、过渡期损益的安排 22
七、本次交易的决策情况 22
第二节 上市公司基本情况 25
一、公司概况 25
二、上市公司设立及股权变更情况 25
三、破产重整情况 30
四、最近三年的控股权变动 36
五、最近三年主营业务情况 37
六、最近三年一期主要财务数据和财务指标 37
第三节 交易对方的基本情况 40
一、东福实业及其一致行动人股权控制关系、实际控制人 40
二、东福实业的基本情况 41
三、锦昌贸易的基本情况 49
四、三嘉制冷的基本情况 52
五、创元贸易的基本情况 54
六、重组方的资本和资产规模 56
第四节本次交易的标的资产 58
一、基本情况及历史沿革 58
二、产权控制关系 64
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 66
四、债权债务转移情况 72
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 72

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..... 77
七、名城地产股权最近三年一期评估、交易、增资及改制情况..... 77
八、名城地产的评估情况..... 78
九、主营业务与技术情况..... 89
十、名城地产公司治理和业务规范情况..... 143
十一、名城地产主要税费的清缴及计提情况..... 150
十二、名城地产土地使用权及其抵押情况..... 151
十三、名城地产及其子公司自 2009 年 12 月至 2011 年 2 月土地取得情况..... 153
第五节 本次发行股份情况..... 157
一、本次发行概要..... 157
二、本次发行前后主要财务数据的对比..... 158
三、本次发行前后股本结构的变化..... 160
第六节 本次交易相关协议的主要内容..... 162
一、发行股份购买资产协议..... 162
二、业绩补偿协议..... 164
三、业绩补偿协议之补充协议..... 165
四、重组方承诺..... 166
五、重组方补充承诺..... 166
六、重组方关于标的资产增值税的承诺函..... 168
第七节 本次交易的合规性分析..... 169
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..... 169
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..... 171
三、本次重大资产重组相关人员买卖华源股份股票的核查..... 173
第八节 本次交易定价依据及公平、合理性的分析..... 176
一、本次交易定价依据..... 176
二、本次交易股份发行价格定价说明..... 177
三、本次交易定价的公允性分析..... 179
四、董事会对本次交易评估事项的说明..... 188
五、独立董事对本次交易评估事项的意见..... 189
第九节 本次交易对上市公司影响的讨论与分析..... 190
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..... 190
二、对交易标的资产行业特点和经营情况的讨论和分析..... 192

三、根据 2008 年、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..... 222
四、根据 2008 年、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..... 237
五、根据 2009 年、2010 年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..... 251
六、本次交易对公司的影响..... 259
七、交易完成后华源股份未来发展计划..... 261
八、房地产新政对标的资产土地储备、持续经营的影响..... 264
第十节 风险因素..... 269
一、与破产重整相关的风险..... 269
二、政策风险..... 270
三、经营风险..... 272
四、财务风险..... 274
五、其他风险..... 276
第十一节 财务会计信息..... 279
一、上市公司最近三年一期财务报表..... 279
二、名城地产最近三年一期财务报表..... 286
三、上市公司最近一年一期备考合并财务报表..... 293
四、名城地产盈利预测..... 298
五、上市公司盈利预测..... 300
六、本次备考财务报表编制的思路和具体编制方法说明..... 303
第十二节 同业竞争与关联交易..... 305
一、同业竞争..... 305
二、关联交易..... 307
第十三节 公司治理结构..... 314
一、本次交易完成后公司法人治理结构的基本情况..... 314
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..... 317
第十四节 其他事项..... 319
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..... 319
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..... 319
三、负债结构合理性的说明..... 319

四、最近十二个月内资产交易及其与本次交易的关系 320
五、监事会对本次交易的意见 324
六、独立董事对本次交易的意见 324
七、独立财务顾问对本次交易的结论性意见 326
第十五节 本次交易相关证券服务机构 328
一、独立财务顾问 328
二、法律顾问 328
三、标的资产审计机构 328
四、上市公司审计机构 329
五、资产评估机构 329
第十六节 董事及相关中介机构的声明 330
二、独立财务顾问声明 331
三、法律顾问声明 332
四、标的资产审计机构声明 333
五、上市公司审计机构声明 334
六、资产评估机构声明 335
第十七节 备查文件 341
一、备查文件目录 341
二、备查文件地点 342

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、报告书、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》
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 50.50%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 PTELTD）

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
顺隆实业	**指**	**福建顺隆实业有限公司，系名城地产子公司**
顺泰地产	**指**	**福州顺泰地产有限公司，系顺隆实业子公司**
东福名城	**指**	**东福名城（常州）置业发展有限公司，系名城地产子公司**
福建汇泰	**指**	**福建汇泰房地产开发有限公司，系名城地产参股的公司**
名城豪生大酒店	**指**	**名城豪生大酒店（福州）有限公司，系名城地产子公司**
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。管理人于2009年4月24日向上海二中院提交《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》。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。

根据《补充规定》，本次交易的发行价格已于2009年10月28日提交华源股份第二次临时股东大会审议，并已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、俞丽女士已回避表决。

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，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”）还存放有

10,019,620股华源股份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未参与表决。

中国建设银行股份有限公司上海分行未参与表决。

四、本次拟购买资产名城地产2008年末的资产总额为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未参与表决。

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，发行数量为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（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。本公司股东大会已经通过发行股份购买资产议案

并同意东福实业及其一致行动人免于发出收购要约。本次申请尚需中国证监会核准。

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）、46,152.10万元和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。

2009 年 12 月 12 日，为进一步完善盈利补偿保障措施，华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易签订了《<业绩补偿协议>之补充协议》，主要内容为：

将原协议的现金补偿方式修改成股份回购补偿方式，具体如下：

若华源股份2009年度、2010年度、2011年度实际盈利数低于东福实业承诺的业绩，则华源股份在每年年报披露后的10个交易日内，计算应回购的股份数量，并将重组方持有的该等数量华源股份股票划转至华源股份董事会设立的专门帐户进行锁定；该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利；如依据下述计算公式计算出来的结果为负数或零，则计算当年不新增锁定股份数量，也不减少原已锁定股份数量；累计可以锁定的股份数量以本次交易对方认购的股份总数1,039,471,959股为上限。

$$\text{每年应锁定股份数} = \frac{\text{累计业绩承诺数-累计实际盈利数}}{\text{三年业绩承诺数总和}} \times \frac{\text{标的资产价格}}{\text{回购价格}} - \text{已锁定股份数}$$

华源股份在利润承诺期限届满时，就该部分被锁定股票回购事宜召开股东大会。若股东大会通过，华源股份将以总价人民币1.00 元的价格定向回购上述专户中存放的股份；若股东大会未通过上述定向回购议案，则华源股份应在股东大会决议公告后10 个交易日内书面通知重组方，重组方将在接到通知后的30 日内将前述被锁定的股票赠送给华源股份股东大会股权登记日在册的其他股东（不含重组方及其关联方），其他股东按其持有股份数量占股权登记日华源股份的股份数量（不含重组方及其关联方）的比例享有获赠股份。

回购价格指按本次交易发行价格（2.23元/股）与股份回购董事会决议日前20个交易日的加权平均的市场交易价格孰低的原则确定。

华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别回购的股份数，按照本次交易中各方分别认购的股份数比例确定。

在签订《<业绩补偿协议>之补充协议》的同时，重组方还做出承诺：

在上述协议约定的补偿期限届满时，华源股份将对标的资产做减值测试，如果减值总额占标的资产作价的比例大于补偿股份数量总数占认购股份总数的比例，则在减值测试结果确定后，重组方将另行补偿股份。

鉴于华源股份为破产重整公司，无经营性资产和业务，如果本次重大资产重组不能成功完成，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[2010]**第 507 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。

十一、2010 年 11 月 3 日，股东大会同意公司非公开发行股份购买资产方案的决议有效期延长十二个月至 2011 年 10 月 28 日；同时，同意授权董事会办理

本次重大资产重组的有关事宜的期限延长十二个月至 2012 年 4 月 28 日，授权其他内容不变。

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已获得本公司股东大会的批准；**2009年12月25日，本次交易经中国证监会并购重组审核委员会审核通过，尚需中国证监会核准，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核准或批准存在不确定性。

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日受理该申请。截止本报告书签署日，本公司属于无经营性资产和业务的净壳，生产经营处于全面停顿状态。

如果本次重大资产重组不能成功完成，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股股份，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，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。**截止2009年12月31日，累计担保余额为231,298.52万元。截止2010年12月31日，累计担保余额为313,312.55万元。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28日，本公司召开了2009年第二次临时股东大会，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 日受理该申请。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×70%），评估后净资产为 231,802.25 万元(331,146.07 万元×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未参与表决。

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、名城地产在 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 A 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A股的所有权及相应的其他权利归买受人东福实业所有（经缩股让渡后实际取得 1,510.59 万股）。

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，公司及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《关于公司非公开发行股份购买资产方案的议案》，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。

9、华源股份于2009年10月28日召开公司2009年第二次临时股东大会，会议审议通过了本次非公开发行股份购买资产相关议案。

10、2009年12月25日，公司收到中国证监会通知，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，公司发行股份购买资产暨关联交易的申请获有条件通过。

11、2010 年 11 月 3 日，股东大会同意公司非公开发行股份购买资产方案的决议有效期延长十二个月至2011 年 10 月 28 日；同时，同意授权董事会办理本次重大资产重组的有关事宜的期限延长十二个月至2012 年 4 月 28 日，授权其他内容不变。

（三）本次交易尚需取得的授权和批准

1、中国证监会核准本次发行股份购买资产事项。

2、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。

3、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	SHANGHAIWORLDBEST 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%。

（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 万股。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

减股本及股权让渡的义务（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。

2009 年 10 月 10 日，华源股份完成前述注册资本变更的工商变更登记手续，取得了新的营业执照，注册资本变更为 472,084,983 元人民币。

（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%

截止2010年2月28日，本公司前十大股东持股数和持股比例如下表：

序号	股东名称	持股总数	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市分行	11,295,592	2.39
4	上海华源股份有限公司(破产企业财产处置专户)	10,019,620	2.12
5	中国银行股份有限公司江苏省分行	9,341,512	1.98
6	中国工商银行股份有限公司上海市分行	6,980,459	1.48
7	战毓春	6,817,200	1.44
8	中国农业银行股份有限公司上海市分行	6,150,780	1.30
9	中国建设银行股份有限公司江苏省分行	4,240,220	0.90
10	上海飞乐股份有限公司	4,056,216	0.80

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，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的收盘价格 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，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股已全部扣划至管理人账户。

（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 24 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24日，华源股份的B股股东让渡的4,769.15万股B股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 股股份，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 股股份，管理人账户还存放有 10,019,620 股华源股份 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。

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《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）关于本次发行股份购买资产与破产重整程序关联性的说明

根据《上海华源股份有限公司重整计划》（以下简称“《重整计划》”）的资产经营方案，由于华源股份已停止生产经营活动，公司所有资产都已通过公开拍卖或变卖方式进行处置。要从根本上挽救华源股份，在对华源股份进行债务重组，减轻债务负担基础上，必须引进重组方并通过重组方向华源股份注入具有盈利能力的优质资产，使华源股份获得重生。同时，《重整计划》还规定华源股份的重组方将受让华源股份出资人让渡的部分股票。重组方应当以定向增发等合法方式向华源股份注入优质资产，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。

在《重整计划》的执行期间内，华源股份在管理人的监督下完成了确认重组方、签署《重组框架协议》、由重组方根据《重整计划》之规定受让让渡股票等相关工作，相关情况如下：

（1）2009 年 4 月 2 日，华源股份、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》，根据该协议，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；东福实业将根据《重整计划》的规定受让华源股份出资人让渡的部分股份。

（2）2009 年 4 月 20 日，华源股份、华源股份管理人与东福实业签署《执行重整计划之股份受让协议》，根据该协议，东福实业有条件受让 5888.1 万股华源股份 A 股，东福实业指定的关联方俞丽有条件受让公司 4769.1 万股华源股份 B 股。受让该等股票，东福实业应满足的条件包括：东福实业及其一致行动人应根据《重组框架协议》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；东福实业对华源股份的重组负有不可撤销之义务，除《重组框架协议》约定的不可抗力、华源股份不具备恢复上市条件、《重组框架协议》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；东福实业承诺拟注入资产符合《重整计划》的规定。

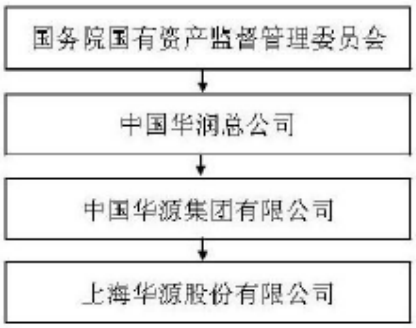
（3）2009 年 4 月 22 日，经法院裁定，上述华源股份出资人让渡的股票分别划转至东福实业及其指定关联方俞丽女士的名下。

2009 年 4 月 24 日，华源股份管理人向上海二中院出具《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》，根据该报告，华源股份已在执行期限内执行完毕《重整计划》。

从华源股份《重整计划》执行完毕至今，为履行受让让渡股票时承诺的义务，华源股份重组方东福实业一直在积极推进华源股份重大资产重组工作。综合上述情况，我们认为，华源股份重整计划的基本原则是为了改变华源股份资不抵债的财务状况，并通过重大资产重组使华源股份恢复持续经营能力，重整的最终目标是使华源股份获得新生，成为业绩良好的上市公司，广大债权人受偿的股票能够实现更高的价值、广大投资者能够减少损失，甚至获得一定的投资回报。本次重大资产重组，是落实重整基本原则和目标必不可少的工作。本次重大资产重组是华源股份破产重整的题中应有之意，华源股份的破产重整与本次重大资产重组互为依托，密不可分，具有关联性和一体性。

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监督管理委员会。



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 股股份，进行缩股让渡后实际获得 1,510.59 万股 A 股股份。根据《重整计划》并经法院裁定，2009 年 4 月 22 日，东福实业有条件受让 5,888.10 万股 A 股股份、4,769.15 万股 B 股股份，其中，4,769.15 万股 B 股股份由东福实业指

定关联方俞丽女士持有。

重组方、俞丽女士、华源股份、中国华源集团有限公司已分别出具《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。

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股股份，占总股本的25.77%。其中，东福实业持有本公司73,986，870股A股股份，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	124,075,532.05
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

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（补充审计）	2009年3月31日/2009年1-3月（基准日审计）	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)	1,494.30	8,617.33	13,684.59	232,805.48	370,543.15
总负债(万元)	1,494.30	8,617.33	13,684.59	370,129.38	339,887.90
所有者权益（万元）	-	-	-	-137,323.90	30,655.25

归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	-	-	-	-2.21	0.62
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	-137,876.86
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-	-	84,340.47	-107,163.02	-136,099.00
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	-134,697.53
基本每股收益（元/股）	-	-	1.34	-1.7	-2.77
基本每股收益（扣除非经常性损益）（元/股）	-	-	-1.47	-1.02	-2.74

截止 2009 年 6 月 30 日，华源股份总资产为 1,494.30 万元，总负债为 1,494.30 万元，所有者权益为 0 万元。总资产 1,494.30 万元包括货币资金 1,449.59 万元、其他应收款 44.71 万元。负债 1,494.30 万元全部为其他应付款，包括破产管理费 1,204.57 万元、职工债权 25.06 万元、税款债权-70.81 万元、普通债权 335.48 万元。

2009 年和 2010 年的主要财务数据和指标补充披露如下：

项目	2010 年 12 月 31 日/ 2010 年度（未经审计）	2009 年 12 月 31 日/ 2009 年度（补充审计）
总资产(万元)	1,779.30	2,388.93
总负债(万元)	435.88	1,202.80
所有者权益（万元）	1,343.32	1,186.13
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	0.03	0.03
营业收入（万元）	470.08	-
利润总额（万元）	157.29	120.29
归属于母公司所有者的净利润（万元）	157.29	120.29
归属于母公司所有者的净利润（扣除非经常性损益）（万元）	157.70	-130.30
基本每股收益（元/股）	0.0033	0.0025
基本每股收益（扣除非经常性损益）（元/股）	0.0033	-0.0028

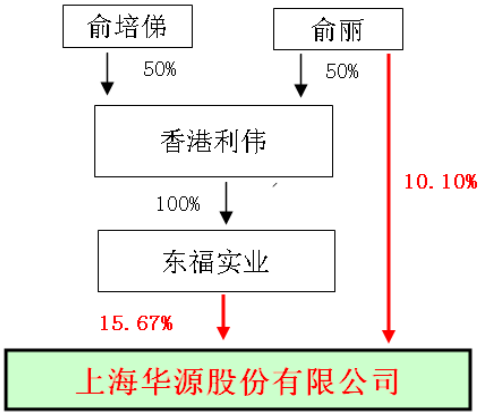
截止 2009 年 12 月 30 日，华源股份总资产 2,388.93 万元，总负债 1,202.80 万元，所有者权益 1,186.13 万元。总资产主要为货币资金 1,284.08 万元、投资性

房地产（东福实业 2009 年 12 月赠与的店面房产）1,065.84 万元。负债 1,202.80 万元由 200 万元的预收款项和 1,002.80 万元其他应付款构成。预收款项 200 万元为华润股份有限公司支付的股权托管费；其他应付款主要为应付破产管理费 632.32 万元和根据破产重整计划应支付的普通债权 364.31 万元。

截止 2010 年 12 月 31 日，华源股份总资产为 1,779.30 万元，总负债为 435.88 万元，所有者权益为 1,343.42 万元。总资产 1,779.30 万元，包括货币资金 739.03 万元、投资性房地产 1,040.26 万元。负债 435.88 万元，主要为其他应付款 435.23 万元，应交税费 0.65 万元。

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俤先生，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”。

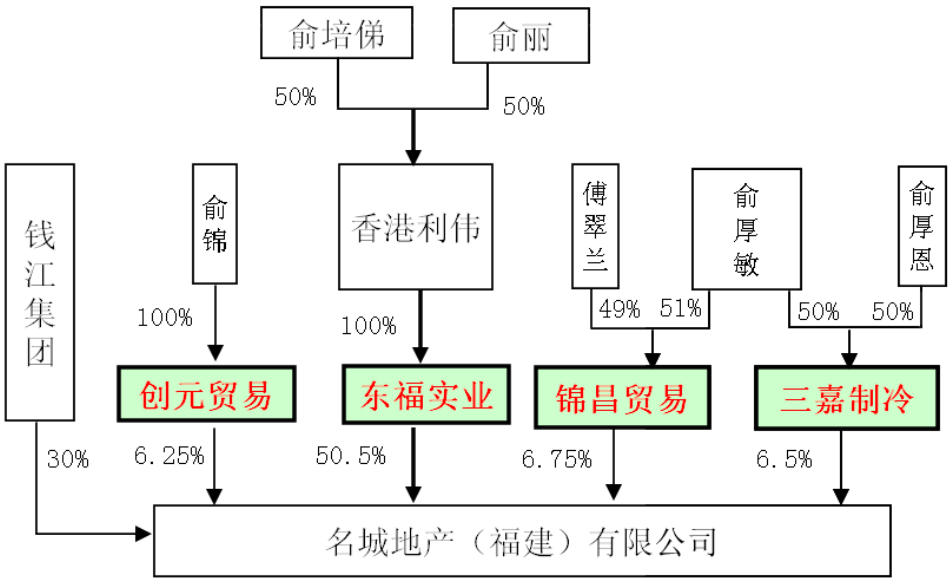
第三节 交易对方的基本情况

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俤先生、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：

俞丽女士系俞培俤先生之女；

俞锦先生系俞培俤先生之子，俞丽女士之兄；

俞厚恩先生系俞培俤先生之侄；

俞厚敏先生系俞培俤先生之侄，俞厚恩先生之弟；

傅翠兰女士系俞培俤先生妻侄媳。

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

俞丽女士和俞培俤先生各持有东福实业控股股东香港利伟 50%股权。俞丽女士系俞培俤先生之女，俞丽女士未参与香港利伟、东福实业的经营管理，俞培俤先生为香港利伟、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）**

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

注：2011年1月6日，法定代表人变更为俞丽

（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 1,000 万美元。根据福建建联于 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 1,000 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。

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。

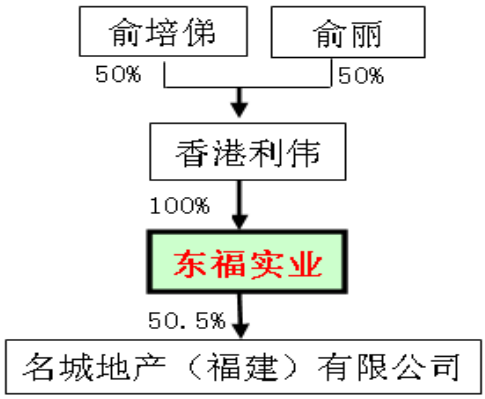
东福实业已开发的两个项目具体情况如下表：

项目名称	项目占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	类别	销售状态	建成年份
大名城	83,839.00	295,433.06	商住	已售 90%以上	2003 年
时代名城	32,974.00	89,490.35	商住	已售 90%以上	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。俞培俤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。其中配售给俞培俤 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 股分别转让给俞培俤和俞林峰，每股作价港币 1 元，转让后，俞培俤持有香港利伟 5,100 股，俞林峰持有香港利伟 4,900 股。

（3）2001 年 6 月，俞培俤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，俞培俤和 KONG TJU YUN 分别持有香港利伟 5,000 股股份。

（4）2004 年 12 月，KONG TJU YUN 将其持有的香港利伟 5,000 股股份转让给俞丽，每股作价港币 1 元，转让后，俞培俤和俞丽分别持有香港利伟 5,000 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。

2011 年 2 月 28 日，香港利伟出具了确认函，声明如下：本公司确认，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、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。俞培俤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）授权俞培俤先生行使。俞培俤先生为香港利伟的实际控制人。"

2011 年 2 月 28 日，俞丽出具了《确认函》，声明如下：1、本人确认：所持有的香港利伟的股权为本人自有合法资金投资，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；本人未参与香港利伟的实际经营，本人已将对香港利伟的股权权利（股东收益权、知情权除外）授权俞培俤先生行使；俞培俤先生为香港利伟的实际控制人。2、本人承诺：不存在负有数额较大债务，到期未清偿的情形；最近三年不存在重大违法行为或者涉嫌重大违法行为；最近三年不存在严重的证券市场失信行为。

因此，俞培俤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。

俞培俤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）。

俞培俤 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。俞培俤先生先后荣获 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。

根据俞培俤先生出具的《声明》，俞培俤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%	62.64%	76.30%
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%

东福实业 2009、2010 年母公司的财务报表主要数据如下:（未经审计）

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
总资产	**452,153,742.45**	**323,384,347.08**
净资产	**264,663,604.55**	**259,022,431.89**
资产负债率(母公司)	**41.47%**	**19.90%**
项目	**2010 年度**	**2009 年度**
营业收入	**33,321,976.00**	**74,454,318.00**
营业利润	**5,974,533.21**	**9,379,460.30**
利润总额	**5,641,172.66**	**6,437,268.70**
净利润	**5,641,172.66**	**1,424,473.66**
净资产收益率	**2.13%**	**0.14%**

（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）最近五年之内受到行政处罚、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

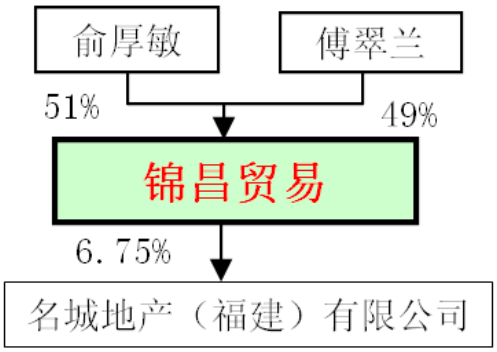
税务登记证号码：闽国地税字350100676520866

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 1,300 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 1,300 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。

截止 2009 年 12 月 31 日，锦昌贸易资产总额 32,203,206.78 元，负债 3,668,634.76 元，所有者权益 28,534,572.02 元，当年实现净利润 504,117.44 元。（未经审计）。

截止 2010 年 12 月 31 日，锦昌贸易资产总额 51,316,282.78 元，负债 21,850,711.24 元，所有者权益 29,465,571.54 元，当年实现净利润 930,999.52 元。（数据未经审计）。

（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）最近五年之内受到行政处罚、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

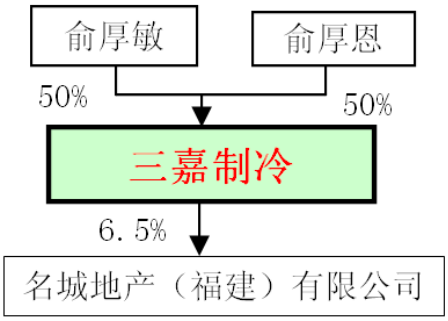
成立日期：2007年3月27日

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；智能化节能设备的批发、代购代销、租赁。

经营期限：2007年3月27日至2027年3月26日

注：智能化节能设备的批发、代购代销、租赁的经营范围系2010年变更增加的。

（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 万元人民币，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 1,301 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 1,301 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 1,301 万元增加至 2,801 万元，其中俞厚敏出资 1,400.50 万元，占注册资本的 50%；俞厚恩出资 1,400.50 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 2,801 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。

截止 2009 年 12 月 31 日，三嘉制冷资产总额 28,166,312.65 元，负债 223,953.02 元，所有者权益 27,942,359.63 元，当年实现净利润-4,759.55 元。（未经审计）。

截止 2010 年 12 月 31 日，三嘉制冷资产总额 29,890,576.05 元，负债 1,955.021.27 元，所有者权益 27,935,554.78 元，当年实现净利润-6,804.85 元。（未经审计）。

（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关联方及一致行动人，与上市公司构成关联关系。

（六）最近五年之内受到行政处罚、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

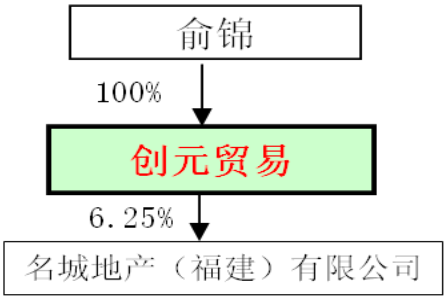
税务登记证号码：闽国地税字350100676517034号

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。

俞锦先生系俞培俤先生之子。

（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 1,000 万人民币，俞锦出资 1,000 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。

截止2009年12月31日,创元贸易资产总额44,614,389.47元,负债35,387,991.86元，所有者权益9,226,397.61元，当年实现净利润178,659.81元。(未经审计)。

截止2010年12月31日,创元贸易资产总额103,176,017.70元,负债93,921,204.37元，所有者权益9,254,813.33元，当年实现净利润28,415.72元。(未经审计)。

（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）最近五年之内受到行政处罚、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。

六、重组方的资本和资产规模

东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易四家公司的资产总额合计为3,467,161,062.93元，净资产合计为1,083,736,593.19元。其中，东福实业2007年、2008年和2009年上半年的净资产收益率分别为21.97%、40.86%和23.43%，其拟借壳资产名城地产 2007 年末、2008 年末、2009 年上半年末的总资产分别为2,848,381,917.47 元、2,932,505,161.15 元、3,165,021,446.83 元，净资产分别为400,397,738.03元、687,056,357.68元、1,053,237,672.45元；净资产收益率分别为20.47%、43.22%、21.60%。重组方具有较大的资本和资产规模，具有较高的抗风险能力，能够满足日后发展需要。

根据《房地产借壳上市可持续发展经营能力审核备忘录》的规定，房地产借壳上市企业应为资本和资产规模较大的企业（通常拟借壳资产最近一期期末经审计的净资产超过 5 亿元、资产规模超过 15 亿元），有保持和提升盈利能力的运作水平，房地产业务历年来保持稳定增长或总体增长的收益水平（通常最近一年净资产收益率水平超过银行同期贷款利率）。重组方东福实业及其关联企业的资本、资产规模及盈利能力符合这一条件。

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%**

钱江集团全称为钱江集团有限公司。钱江集团成立于 1996 年 3 月 11 日，住所为温岭市城东街道三星大道 1028 号，注册资本为 39800 万元，法定代表人为连克俭。钱江集团主要经营摩托车及零部件、汽车一般配件、电机、电动工具、农林机械、园林机械、电子产品、机械配件、电瓶车（不含汽车）、蓄电池搬运车、机动自行车、空气压缩机、健身器材、内燃机制造等。

钱江集团原为温岭市财政局出资的国有独资企业。2004 年 1 月 15 日，温岭市财政局与连克俭等 44 名职工签订《关于钱江集团有限公司国有股权转让合同》，温岭财政局将钱江集团转让给连克俭等人。

截至目前，钱江集团股权结构为：

股东名城	出资额（万元）	持股比例

温岭天江投资有限公司	35,820	90%
上海上江实业发展有限公司	3,980	10%

注：温岭天江投资有限公司为连克俭等 44 名职工出资设立，为钱江集团第一大股东。

2009 年 12 月 28 日，钱江集团及其股东温岭天江投资有限公司、上海上江实业发展有限公司出具《确认函》，确认：钱江集团及其股东与重组方、俞培俤先生及俞丽女士之间不存在任何与华源股份发行股份购买资产事项有关的协议或默契安排，也不存在任何口头约定；其与重组方、俞培俤先生、俞丽女士、利伟集团有限公司之间不存在任何关联关系。

2010 年 1 月 8 日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生和俞丽女士出具《确认函》，确认：“截至本确认函签署之日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生、俞丽女士与钱江集团有限公司、世界投资私人有限公司（CHINA WORLD INVESTMENT PTELTD）就本次上海华源股份有限公司发行股份购买资产事项不存在任何有关的协议或默契安排，也不存在任何口头约定。东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生、俞丽女士与钱江集团有限公司、世界投资私人有限公司（CHINA WORLD INVESTMENT PTELTD）之间不存在任何关联关系。本确认函各方保证上述确认内容真实、准确。”

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%

世界投资，全名“世界投资私人有限公司”、“CHINA WORLD INVESTMENT PTELTD”，是一家于2004年6月23日在新加坡注册成立的私人股份有限责任公司。根据新加坡星展银行（DBS GROUP）出具的证明，该公司账户运行情况良好，生意运作状况正常。截至2004年7月23日，该公司有相当于600万美金的新元进行项目投资。（2006年10月11日起世界投资不再持有名城地产股权。详见“4、2006年10月股权转让”）

2010 年 1 月 8 日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生和俞丽女士出具《确认函》，确认：“截至本确认函签署之日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生、俞丽女士与钱江集团有限公司、世界投资私人有限公司（CHINA WORLD INVESTMENT PTE LTD）就本次上海华源股份有限公司发行股份购买资产事项不存在任何有关的协议或默契安排，也不存在任何口头约定。东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生、俞丽女士与钱江集团有限公司、世界投资私人有限公司（CHINA WORLD INVESTMENT PTE LTD）之间不存在任何关联关系。本确认函各方保证上述确认内容真实、准确。”

世界投资与重组方之间不存在关联关系。

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%**

（三）2009年3月股权转让背景、目的及涉税分析

2009 年 12 月 3 日，香港利伟出具了《说明》，就股权转让背景和目的做了如下说明：

因东福实业拟以持有的名城地产股权作为对价，收购重组 A 股上市公司，根据国内上市公司规范管理的要求，香港利伟作为东福实业的控股股东，其持有的名城地产 25%股权也应参与重组。在此背景下，考虑到香港利伟为境外企业，不便于持有境内上市公司 A 股股份，为利于未来的股权收购和管理，香港利伟决定将其持有的名城地产股权转让给境内公司。香港利伟将其持有的名城地产 5.5%股权转让给全资子公司东福实业，以保证东福实业对名城地产的绝对控股地位。考虑到锦昌贸易、三嘉制冷及创元贸易的股东俞厚敏、傅翠兰、俞厚恩、俞锦均为名城地产的创立和发展作出了较大的贡献，香港利伟股东俞培俤先生、俞丽女士一致同意香港利伟将其持有的名城地产 19.5%股权转让给上述关联公司。

名城地产公司性质变更前后适用税种、税率及其变更情况如下：

变更前		变更后		税收政策是否变更
税（费）种类	适用税率	税（费）种类	适用税率	
营业税	5%	营业税	5%	否
土地增值税	1%、2%、4%	土地增值税	1%、2%、4%	否
教育费附加	1%	教育费附加	4%	税率调整
		城建税	7%	新增税种
企业所得税	30%、25%(注)	企业所得税	25%	否

注：2006 年和 2007 年执行 30%的企业所得税率，2008 年以后执行 25%的企业所得税率。

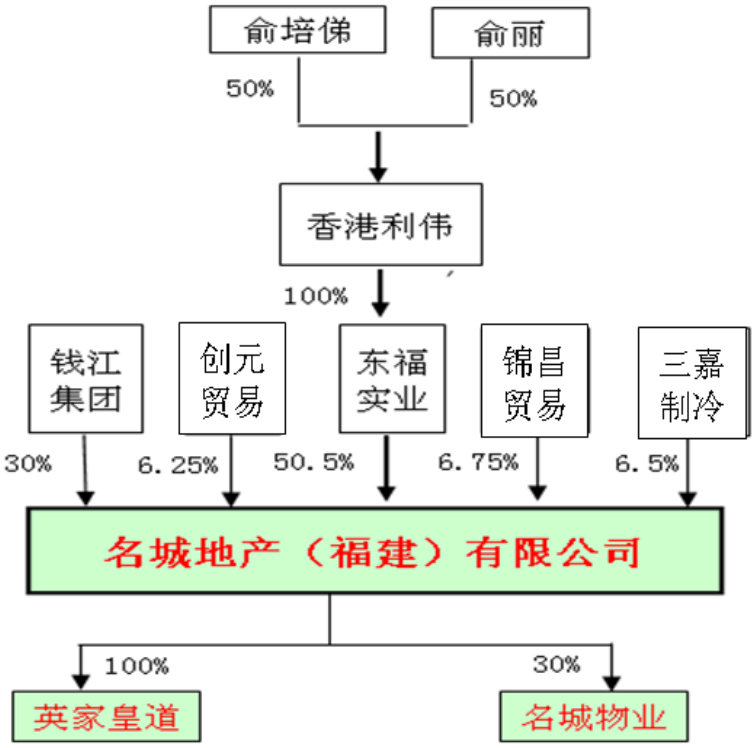
由于上述公司性质的变更造成名城地产教育费附加税率调整，适用税率由 1%调整为 4%，税率提高 3%；新增税种城建税，适用税率为 7%。教育费附加、城建税计税基础为营业税，则因为上述教育费附加税率调整和新增城建税而增加的税款占营业税的 10%；同时，名城地产营业税为营业收入的 5%，则上述增加的税款应占营业收入的 0.5%。2009 年 4-6 月，名城地产营业收入为 107,258,757.76 元，则增加的税款为 536,293.79 元，占当期利润总额 1.69%；增加的税款对净利润的影响额为 402,220.34 元，占当期净利润的 2.28%，增加的税款对经营业绩的影响较小。

名城地产自设立至今未享受过中外合资经营企业“两免三减半”等税收优惠政策,名城地产公司性质由中外合资经营企业变更为内资企业时，经营期限虽未满 10 年，但不存在需要补缴减免企业所得税的情形。上述公司性质的变更不会造成名城地产企业所得税适用政策发生变化。名城地产 2008 年 1 月 1 日以前执行的企业所得税税率为 30%，2008 年 1 月 1 日起，名城地产根据新的企业所得税法执行 25%的税率。

名城地产公司性质的变更除造成教育费附加调整、新增城建税外，其他税种、税率及其他适用的税收政策均未变化，且教育费附加调整、新增城建税增加的税款对公司的经营业绩影响较小，不导致经营业绩发生重大不利变化。

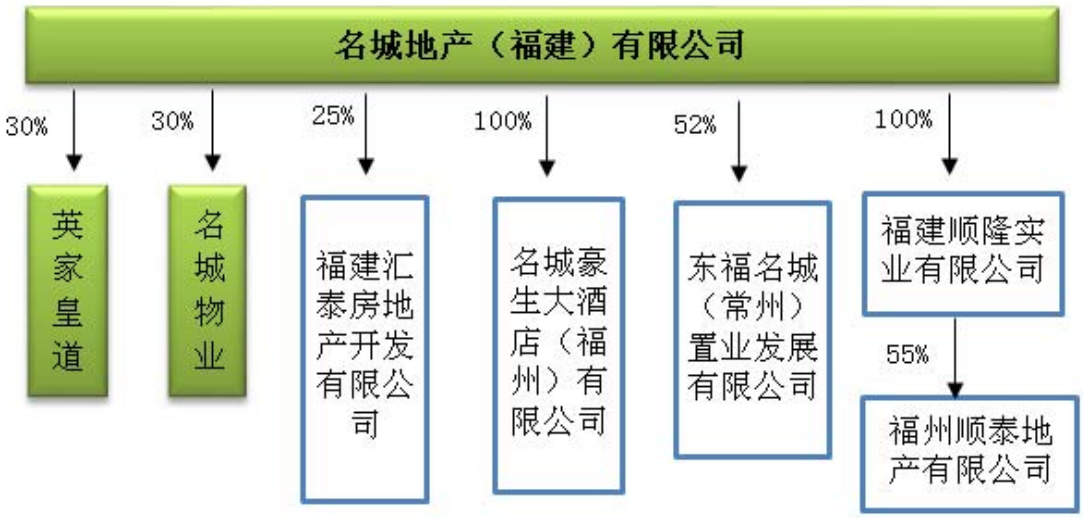
二、产权控制关系

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，成为其参股股东。

2010年，名城地产对外新投资了名城豪生大酒店（福州）有限公司等5家公司，基本情况详见本节“九/（十一）持有权益情况”，截至2010年12月31日，名城地产对外投资情况如下图。（名城地产的股权结构如上图不变）



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	80,000,000.00	2006.10.23至2009.4.20	抵押		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、东方名城·香郡、东方名城·美郡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	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	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，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。

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	80,000,000.00	2006.10.23至2010.4.20	抵押		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、东方名城·美郡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	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	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，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。

截至2009年12月31日，名城地产合并报表的资产总额为4,586,720,675.08元，主要为存货2,933,684,174.36元、货币资金1,402,173,491.52元及递延所得税资产161,476,616.95元。存货中开发产品为463,676,973.10元，开发成本为2,470,007,201.26元。

截至2010年12月31日，名城地产合并报表的资产总额为6,472,819,310.50元，主要为存货5,391,385,043.15元、货币资金527,567,240.99元及预付款项289,130,357.19元。存货中开发产品为686,618,718.83元，开发成本为4,704,766,324.32元；货币资金中库存现金为196,378.36元，银行存款为527,370,862.63元；预付款项主要为预付的土地出让金及工程款。

截至2010年12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：

项　　目	面　积	评估金额	抵押物账面价值	抵押权人
名城港湾三区一期项目土地（榕国用（2009）第MD000897号）	土地面积70,919.60平方米	80,126.00万元	443,484,189.23	农行福州鼓楼支行
名城港湾三区一期项目土地（榕国用（2005）第MD000191号）	土地面积18,776.00平方米		39,800,000.00	
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96,208.52平方米	71,992.00万元	305,321,658.32	建行福州广达支行
	土地面积59,387.14平方米		70,437,644.42	

抵押贷款明细如下：

贷款银行	2010.12.31余额	借款期限	借款条件	借款用途
农业银行福州市鼓楼支行	3,000,000.00	2010.03.26至2013.02.26	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	35,000,000.00	2010.06.12至2013.02.22	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	35,000,000.00	2010.02.10至2013.02.01	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	30,000,000.00	2010.06.02至2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	50,000,000.00	2010.06.24至2013.01.30	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	22,600,000.00	2010.07.07至2012.12.27	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	100,000,000.00	2010.08.03至2013.01.16	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	20,000,000.00	2010.11.02至2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	20,000,000.00	2010.11.23至2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	49,400,000.00	2010.12.06至2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	30,000,000.00	2010.12.06至2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	5,000,000.00	2010.3.24至2011.9.23	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	178,000,000.00	2009.06.13至2012.06.26	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	122,000,000.00	2009.06.26至2012.06.26	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	15,000,000.00	2010.07.02至2012.02.11	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	25,000,000.00	2010.09.10至2012.02.11	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	50,000,000.00	2010.10.13至2012.02.11	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	55,000,000.00	2010.10.23至2012.02.11	抵押	房地产开发
合计	845,000,000.00			

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。

（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%。

截至2009年12月31日，名城地产合并报表的负债总额为3,153,588,530.23元，主要为预收款项2,109,256,027.47元、长期借款555,000,000.00元、应交税费396,294,625.42元及一年内到期的非流动负债30,000,000.00元。其中，预收款项占负债总额的66.88%，扣除预收款项后，名城地产合并的资产负债率为22.77%。

截至2010年12月31日，名城地产合并报表的负债总额为3,902,155,521.31元，主要为预收款项2,212,084,495.18元、借款845,000,000.00元、应交税费612,678,587.83元。其中，预收款项占负债总额的56.69%，扣除预收款项后，名城地产合并的资产负债率为26.11%。

（四）对外担保情况

1、销售按揭担保情况

销售按揭担保是指房地产开发商按房地产经营惯例为商品房买受人的按揭贷款在房屋买受人取得房地产权证之前提供的阶段性担保。

截止2009年3月31日，名城地产为商品房买受人提供的销售按揭担保余额为107,139.52万元；截止2009年6月30日，名城地产为商品房买受人提供的销售按揭担保余额为112,401.28万元。因销售按揭担保为动态数据，这里仅对截止2009年6月30日的数据进行分析。

（1）销售按揭担保对应的房地产项目

下表列示了截止2009年6月30日销售按揭担保余额所对应的房地产项目：

单位：万元

项目名称	总按揭金额(a)	销售按揭担保余额(b)	百分比(b/a)	百分比(b/112,401.28)
东方名城·香郡	35,084.00	35,084.00	100.00%	31.21%

东方名城·华郡	25,173.50	25,173.50	100.00%	22.40%
东方名城·温莎堡	19,950.80	19,950.80	100.00%	17.75%
名城港湾·名郡	42,815.20	17,045.78	39.81%	15.17%
名城港湾C地块复式住宅	37,978.00	15,029.20	39.57%	13.37%
江滨锦城三期	118.00	118.00	100.00%	0.10%
合计	**161,119.50**	**112,401.28**	**69.76%**	**100.00%**

注：总按揭金额指的是所有房屋买受人向银行申请的按揭贷款总额；销售按揭担保余额＝总按揭金额－已办出房地产权证的房产对应的按揭贷款

截至2010年12月31日，名城地产为商品房买受人提供的销售按揭担保余额为313,312.55万元。下表列示了截止2010年12月31日销售按揭担保余额所对应的房地产项目：

项目名称	总按揭金额(a)	销售按揭担保余额(b)	百分比(b/a)	百分比(b/313,312.55)
东方名城·香郡	**57,958.50**	**27,820.08**	**48.00%**	**8.88%**
东方名城·华郡	**61,113.10**	**31,165.74**	**51.00%**	**9.95%**
东方名城·温莎堡	**69,161.30**	**69,161.30**	**100.00%**	**22.07%**
名城港湾·名郡	**61,340.10**	**13,954.05**	**22.75%**	**4.45%**
名城港湾C地块复式住宅	**50,709.90**	**14,986.11**	**29.55%**	**4.78%**
江滨锦城三期	**118.00**	**-**	**0.00%**	**0.00%**
东方名城·美郡	**33,721.40**	**18,546.77**	**55.00%**	**5.92%**
东方名城·蓝郡	**27,368.90**	**27,368.90**	**100%**	**8.74%**
东方名城·康郡	**50,555.60**	**50,555.60**	**100%**	**16.14%**
东方名城·天鹅堡	**59,754.00**	**59,754.00**	**100%**	**19.07%**
合计	**471,800.80**	**313,312.55**	**69.76%**	**100.00%**

（2）担保期限

名城地产为商品房买受人的按揭贷款提供阶段性担保是房地产行业的惯例，担保期限一般自《个人购房担保借款合同》生效之日起至抵押登记已办妥且抵押财产的他项权利证书、抵押登记证明文件正本及其他权利证书交由贷款人核对无误、收执之日止。根据名城地产往年的经验，一般情况下担保期限在1－1.5年左右，但不同楼盘项目的担保期限会有不同。

（3）存在的风险分析

上述销售按揭贷款均为8成以下按揭，也就是说买房人的首付款均在20%以上。

名城地产作为按揭贷款担保人，可能存在的风险分析如下：

在担保期间，如果借款人停供或断供，贷款银行可以要求名城地产承担连带责任，并可能直接要求名城地产承担还款义务。如果上述情况发生，且名城地产替借款人偿还了银行贷款，由于销售按揭贷款均为8成以下，名城地产代偿的金额不会超过已收取的房屋销售全额价款的80%，名城地产不会因此产生损失。由于此时相应的房产名义上的所有权人仍为名城地产，在名城地产代偿银行贷款后，名城地产可以向原借款人追偿相应款项，并要求其履行购房合约；或者名城地产可以要求和购房人解除相应的购房合同，并向购房人收取违约金。

因此，阶段性按揭担保不会产生较大的风险。从实际情况看，名城地产自成立以来未发生过此类担保损失。

2、其他担保情况

截至2009年6月30日，除以上销售按揭担保外，名城地产不存在为东福实业、实际控制人及其关联方担保的行为，也不存在为其他非关联方担保的行为。

截至2010年12月31日，除以上销售按揭担保外，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-02300650000000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。目前，名城地产已向中华人民共和国住房和城乡建设部申报一级资质并已获得受理（建办受理函〔2009〕57号），在住房和城乡建设部网站上进行了公示，公示期为2009年11月27日至2009年12月10日，目前，公示期已结束。

2009年12月22日，名城地产取得编号为建开企（2009）906号的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，资质等级一级。

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。

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）最近两年一期财务状况分析

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：

项目	2009年6月30日/2009年1-6月	2008年12月31日/2008年	2007年12月31日/2007年
总资产(元)	3,165,021,446.83	2,932,505,161.15	2,848,381,917.47
流动资产(元)	3,117,268,710.24	2,892,719,056.00	2,824,339,344.87
负债总额(元)	2,111,783,774.38	2,245,448,803.47	2,447,984,179.44
流动负债(元)	1,419,783,774.38	1,844,048,803.47	1,837,984,179.44

长期负债(元)	692,000,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00
净资产(元)	1,053,237,672.45	687,056,357.68	400,397,738.03
营业收入(元)	589,797,516.76	1,136,541,625.00	350,095,948.00
息税前利润总额(元)	312,260,784.61	386,624,691.01	116,792,119.97
归属于母公司的净利润(元)	235,684,482.89	286,368,725.58	80,146,272.53
利息支出(元)	28,157,120.96	55,994,252.07	32,662,764.57
流动比率	2.2	1.57	1.54
资产负债率	66.69%	74.78%	84.45%
资产负债率（扣除预收款项）	31.76%	43.00%	48.61%
利息保障倍数	11.09	6.89	3.58
全面摊薄净资产收益率	21.60%	43.22%	20.47%
加权平均净资产收益率	25.86%	54.62%	24.02%
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
现金及现金等价物净增加额	467,412,558.12	-62,157,700.12	-52,006,613.78
长期负债与营运资金比率	0.41	0.38	0.62

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。

1．名城地产具有较高的信用等级，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。

2.公司的资产负债率比较合理。2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 6 月 30 日的资产负债率分别为 84.45%、74.78%、66.69%，与同行业上市公司平均值 65.28%相比，公司的资产负债率比较合理；

3.公司的利息保障倍数 2007、2008 年、2009 年 1-6 月分别为 3.58、6.89、11.09，公司的获利能力逐年增强，而且获利能力对偿还到期债务的保障程度高；

4.长期负债与营运资金的比率 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 6 月 30 日分别为 0.62、0.38、0.41，公司流动资产变现来偿还公司到期债务的能力逐年增强，不存在无法清偿到期债务的可能性。

5、2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 6 月 30 日扣除预收款项

后的资产负债率分别为 48.61%、43.00%、31.76%，总体低于同行业上市公司 47.11%的平均值；2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 6 月 30 日银行借款占负债总额的比例分别为 33.09%、33.02%、37.99%，比例较低且比较稳定。公司的资产负债结构匹配比较合理，不存在严重依赖外部资金（如银行借款）进行日常经营的情况。

标的资产具有合理稳健的财务结构。

补充披露名城地产 2009、2010 年主要财务数据及指标如下表所示：

根据天职出具的编号为天职沪审字[2010]第 433 号及天职沪 SJ[2011]345 号的《审计报告》，名城地产 2009、2010 年主要财务数据及指标如下表所示：

项目	2010 年 12 月 31 日/2010 年	2009 年 12 月 31 日/2009 年
总资产(元)	6,472,819,310.50	4,586,720,675.08
流动资产(元)	6,232,050,516.03	4,414,540,542.76
负债总额(元)	3,902,155,521.31	3,153,588,530.23
流动负债(元)	3,062,155,521.31	2,598,588,530.23
长期负债(元)	840,000,000.00	555,000,000.00
净资产(元)	2,570,663,789.19	1,433,132,144.85
营业收入(元)	2,390,292,582.29	1,791,900,679.78
息税前利润总额(元)	911,086,970.03	835,693,537.73
归属于母公司的净利润(元)	682,887,202.65	615,578,955.29
利息支出(元)	-	-
流动比率	2.04	1.70
资产负债率	60.29%	68.75%
资产负债率（扣除预收款项）	26.11%	22.77%
利息保障倍数	-	-
全面摊薄净资产收益率	32.77%	42.57%
加权平均净资产收益率	38.48%	56.59%
经营活动产生的现金流量净额	-1,531,057,306.61	1,110,302,240.76
现金及现金等价物净增加额	-864,044,540.75	1,358,138,665.76
长期负债与营运资金比率	26.50%	30.56%

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。

（三）名城地产近三年经营活动现金流情况

2009年1-6月、2008年、2007年和2006年名城地产销售商品、提供劳务收到的现金合计342,522.39万元，经营活动产生的现金净流入合计为14,357.49万元，名城地产拥有较为充沛的经营活动产生的现金流。

2009、2010年名城地产销售商品、提供劳务收到的现金合计540,947.47万元，经营活动产生的现金净流入合计为-42,075.51万元，2010年由于新增项目的增加购买土地而导致现金流量减少。

1、近3年名城地产不存在占用、拖欠施工开发款项的情况

近3年名城地产严格按照与施工单位签订的施工合同，及时足额地支付工程款项，不存在占用、拖欠施工开发款项的情况。

2、近3年名城地产不存在拖欠银行贷款的情况

近3年名城地产严格按照与贷款银行签订的贷款合同,按时归还贷款本金并支付利息，不存在拖欠银行贷款的情况。

3、近3年名城地产不存在拖欠工人工资的情况

近3年名城地产严格执行劳动合同，及时支付工人工资，不存在拖欠工人工资的情况。

4、近3年名城地产不存在因资金周转困难导致部分项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年以上的情况。

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。
2010 年 12 月	**为确定名城地产截至 2010 年 12 月 31 日的资产有否减值，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 2010 年 12 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（2010）第 3008 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》。

以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日，中兴评估对名城地产进行了补充资产评估，出具了闽中兴评字（2010）第 3008 号《资产评估报告书》。名城地产账面资产总额 598,606.74 万元，账面负债总额 386,892.82 万元，账面净资产 211,713.92 万元；评估后净资产值 417,721.19 万元；净资产增值 206,007.27 万元，净资产增值率 97.30%。

2010 年 12 月 31 日基准日的净资产评估值较 2009 年 3 月 31 日基准日的净资产评估值增加 86,575.13 万元，变动幅度为 26.14%。

两个时点的评估结果相差 86,575.13 万元,表明标的资产自 2009 年 3 月 31 日至 2010 年 12 月 31 日未发生减值情况。为保护上市公司股东特别是中小股东的利益，本次重组中拟购买资产（名城地产 70%股权）的作价仍以 2009 年 3 月 31 日的评估结果确定。

以下分析均基于以 2009 年 3 月 31 日作为评估基准日的评估报告。

（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%

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（331,146.07×70％＝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%-1650%。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销售价格的确定

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%；另外评估时已公布2008年年报的净资产在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

风险报酬率＝（10.78%-3.71%）×（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

取评估时已公布2008年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Rc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不确定性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×（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%×60%+5.94%×40%×(1-25%)

=10.97%，取整为11%。

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。

3、名城地产行业地位情况

从名城地产最近三年的开发项目、开发面积及有关财务数据情况看，名城地产的经营规模总体要超过阳光城、三木集团两家上市公司；名城地产在福州市房地产市场具有较高的市场份额，是当地房地产行业的龙头企业。

（1）名城地产最近三年的开发项目、开发面积与阳光城的对比

近三年一期,名城地产已开发完工建筑面积85.35万平方米,在建建筑面积82.31万平方米，合计开发面积167.66万平方米，具体如下表：

项目名称	总建筑面积（平方米）	备注
名城港湾·名郡	279,209.64	已开发完工

名城港湾 C 地块复式住宅	185,066.06	已开发完工
名城港湾 C 地块名城酒店	41,208.65	在建
东方名城·蓝郡	62,238.82	在建
东方名城·康郡	159,351.67	在建
东方名城·华郡	148,667.44	已开发完工
东方名城·香郡	165,947.93	已开发完工
东方名城·美郡	80,968.39	在建
东方名城·天鹅堡	265,152.51	在建
东方名城·温莎堡	214,227.54	在建
江滨锦城三期	74,603.80	已开发完工
合计	1,676,642.45	

阳光城（000671）近年开发项目的总建筑面积合计 679,107.50 平方米，具体如下：

项目名称	总建筑面积（平方米）	备注
阳光乌山府院(阳光乌山荣域)	114,734.00	2008 年开盘、2009 年竣工
阳光城三期(阳光假日公寓)	100,027.30	2007 年第四季度陆续交房
阳光城三区(白金瀚宫)	77,555.20	2008 年开盘、2009 年竣工
阳光丹宁顿小镇	386,791.00	2008 年开盘、2009 年竣工
合计	679,107.50	

从上述表格对比看，名城地产近年开发项目的总建筑面积超过阳光城。

（2）名城地产、阳光城、三木集团近三年财务数据的对比

2006-2008年、2009年1－6月，名城地产与同在福州从事房地产开发并已经上市的阳光城集团股份有限公司、福建三木集团股份有限公司的有关财务数据对比如下：

单位：万元

项目	营业收入			营业毛利		
	名城地产	阳光城	三木集团	名城地产	阳光城	三木集团
2009 年 1-6 月	58,979.75	3,969.06	18,935.88	41,854.02	1,803.75	7,430.49
2008 年	113,654.16	35,718.00	33,548.86	57,051.10	9,842.00	13,491.23
2007 年	35,009.59	26,922.15	68,052.61	18,235.77	11,360.85	24,587.30
2006 年	35,283.17	13,483.32	87,046.06	15,727.85	7,734.78	26,786.38

从上表可知，名城地产三年一期的营业收入、营业毛利均高于阳光发展。同三木集团相比，名城地产2006－2007年的营业收入、营业毛利比三木集团低；但2008

年、2009年1－6月的营业收入、营业毛利比三木集团高。

（3）名城地产占当地市场份额的情况

根据福州房地产交易中心统计数据，2007-2008年、2009年1-11月名城地产商品房销售在福州市房地产市场的占比情况如下：

2009年1-11月，福州市（ 5 个行政区）商品房签约面积477.29万平方米，签约金额387.15亿元；其中名城地产商品房签约面积36.59万平方米，占比7.67%，签约金额27.36亿元，占比7.07%，在福州房地产市场排名第一位。

2008年全年，福州市（ 5 个行政区）商品房签约面积222.48万平方米，签约金额150.61亿元；其中名城地产商品房签约面积14.78万平方米，占比6.64%，签约金额10.35亿元，占比6.87%，在福州房地产市场排名第二位。

2007年全年，福州市（ 5 个行政区）商品房签约面积250.44万平方米，签约金额162.51亿元；其中名城地产商品房签约面积4.45万平方米，占比1.77%，签约金额2.85亿元，占比1.75%。在福州房地产市场排名第三位。

（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俤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

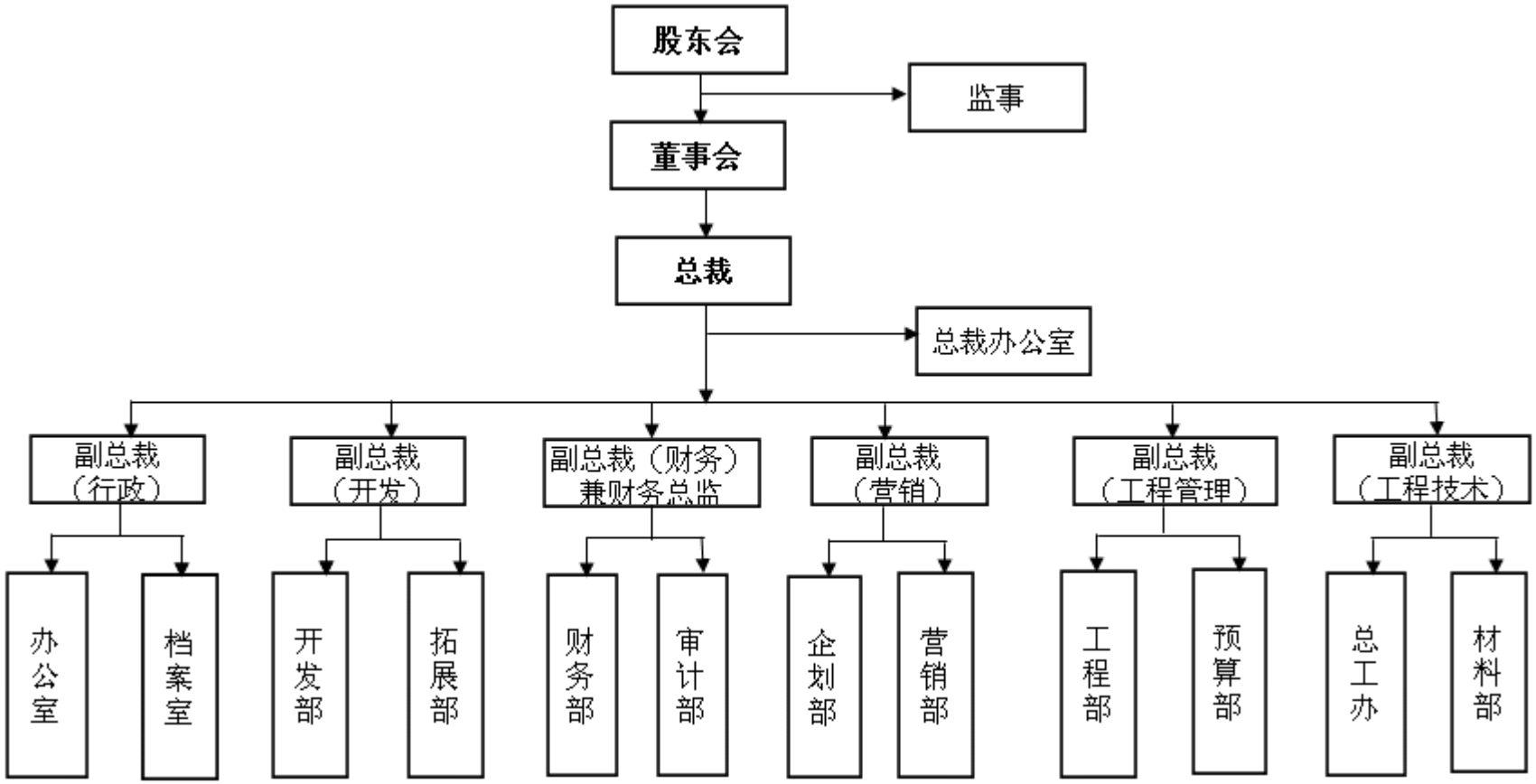
名城地产参股专业的物业管理公司，在与其签订前期物业管理服务合同后，由物业管理公司为业主提供专业的物业管理服务；待业主委员会成立后，业主委员会有权重新选聘新的物业管理公司。

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：


股东会
监事
董事会
总裁
总裁办公室
副总裁（行政）
副总裁（开发）
副总裁（财务）兼财务总监
副总裁（营销）
副总裁（工程管理）
副总裁（工程技术）
办公室
档案室
开发部
拓展部
财务部
审计部
企划部
营销部
工程部
预算部
总工办
材料部

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：

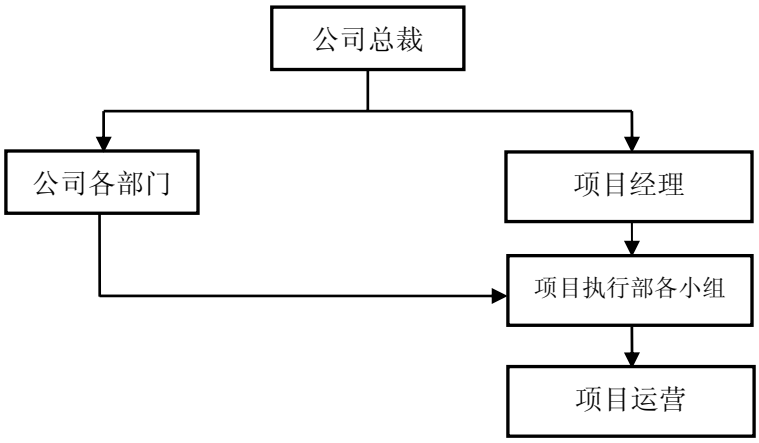
步骤	项目决策内容	责任部门	责任人
1	项目的预研报告	拓展部、企划部	副总裁（开发）、副总裁（营销）
2	项目经济可行性研究报告	财务部、营销部、预算部	副总裁（财务）兼财务总监、副总裁（营销）、副总裁（工程管理）
3	项目工程可行性研究报告	工程部、总工办、材料部	副总裁（工程管理）、副总裁（工程技术）
4	项目的决策报告	总裁办公室	总裁
5	项目的初步确定	董事会	董事会成员
6	项目的最终确定	股东会	股东会成员

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。

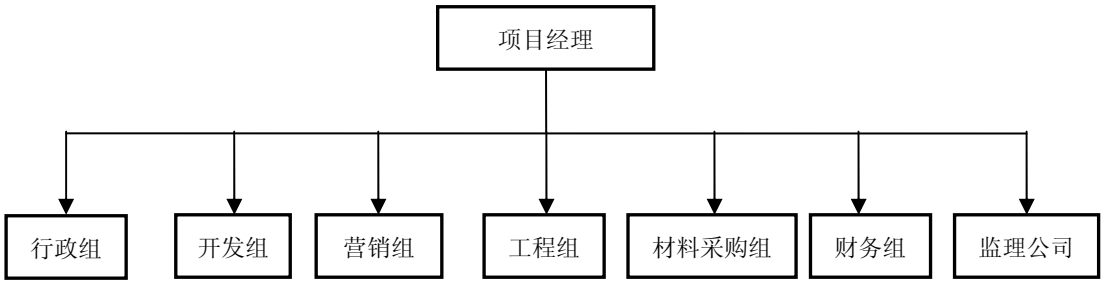
⑤工程组：由总工办及工程部选派专人组成；负责项目工程规划，图纸设计审查、施工进度控制、施工成本控制、与监理公司的配合及完工验收等工作。

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；

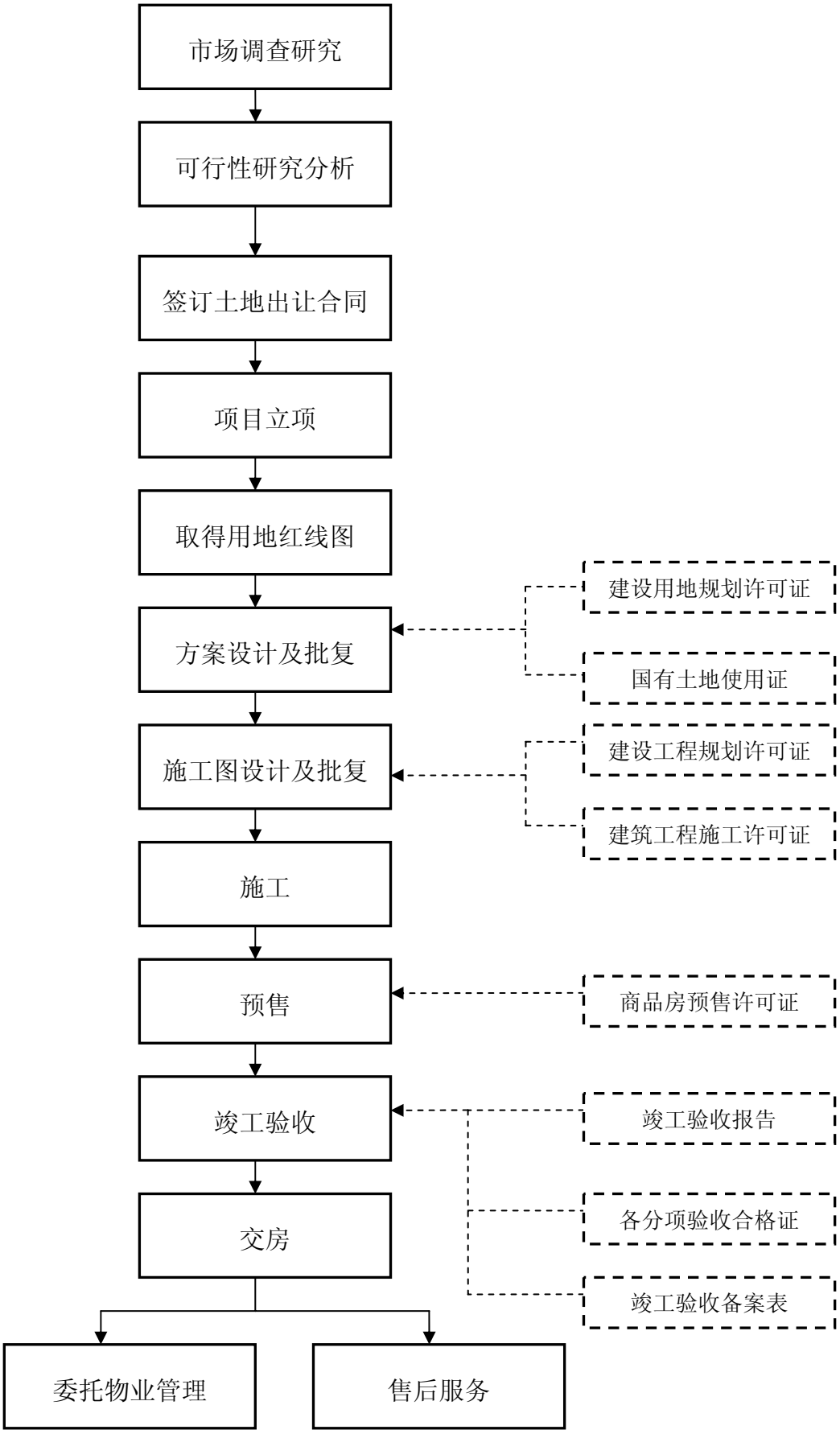
（2）设计及报建阶段：主要包括方案设计及批复、施工图设计及批复等步骤，在这一过程中需取得建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证；

（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


市场调查研究
可行性研究分析
签订土地出让合同
项目立项
取得用地红线图
方案设计及批复
施工图设计及批复
施工
预售
竣工验收
交房
委托物业管理
售后服务
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
建筑工程施工许可证
商品房预售许可证
竣工验收报告
各分项验收合格证
竣工验收备案表

（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中，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的进入；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）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。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。

（九）开发项目的情况

近三年一期，名城地产的控股股东东福实业没有开发新项目，名城地产开发的项目如下表：

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）	截至2009年6月30日销售率	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	96.42%	住宅、商业及车位	已开发完工
	2	名城港湾C地块复式住宅	157,930.64	185,066.06	75.65%	住宅、商业及车位	已开发完工
	3	名城港湾C地块名城酒店	33,136.96	41,208.65	0.00%	酒店及车位	在建
名城港湾二区（东方名城）	4	东方名城·蓝郡	38,182.00	62,238.82	0.00%	住宅及车位	在建
	5	东方名城·康郡	63,490.70	159,351.67	0.62%	住宅、商业及车位	在建
	6	东方名城·华郡	60,153.97	148,667.44	57.31%	住宅、商业及车位	已开发完工
	7	东方名城·香郡	65,549.63	165,947.93	71.00%	住宅、商业及车位	已开发完工
	8	东方名城·美郡	37,017.80	80,968.39	6.17%	住宅、商业及车位	在建
	9	东方名城·天鹅堡	84,075.90	265,152.51	1.54%	住宅、商业及车位	在建
	10	东方名城·温莎堡	90,541.90	214,227.54	28.84%	住宅、商业、酒店、办公及车位	在建
名城港湾地块附近	11	江滨锦城三期	34,700.30	74,603.80	97.79%	住宅及商业	已开发完工
合计			**924,921.50**	**2,111,540.88**	**37.46%**		

在上表中，已开发完工并基本完成销售的项目有 2 个。其中，名城港湾·名郡的开发面积为 279,209.64 平方米，销售面积为 262,209.24 平方米，销售率为

96.42%，销售收入为 101,355.82 万元；江滨锦城三期开发面积为 74,603.80 平方米，销售面积为 66,479.27 平方米，销售率为 97.79%，并已收到大部分销售款项。上述两个项目除一些尾盘外，均已销售完毕，项目开发及销售均比较成功。

已开发完工并已经预售的项目有 3 个，包括名城港湾 C 地块复式住宅、东方名城•华郡及东方名城•香郡等项目。上述项目均采用分期开盘推出的方式进行销售，每期楼盘推出后均在短期内基本售完，预计也能取得比较良好的销售业绩。截至 2009 年 6 月 30 日上述项目的销售率已分别达到 75.65%、57.31%及 71.00%，并已合计实现销售收入 141,539.90 万元。

正在开工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•天鹅堡以及东方名城•温莎堡等6个。上述项目的施工进展顺利，不存在因资金短缺等原因导致停工状况的出现。

重组方历史开发项目是成功的。

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%。截至 2010 年 12 月 31 日已售建筑面积为 263,599.98 平方米，销售率为 97.97%。

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**
截至2010年12月31日已确认销售合计	**263,599.98**	**108,079.83**

（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户单栋复式住宅、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%。**截至 2010 年 12 月 31 日已售建筑面积为 147,253.12 平方米，销售率为 79.87%。**

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**
截至2010年12月31日已确认销售合计	**144,440.53**	**95,254.59**

（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%。**截至2010年12月31日已售面积为134,538.86平方米，销售率为92.99%。**

b. 截至2009年6月30日本项目尚未确认销售。

销售确认进度	面积（平方米）	收入（万元）
截至2010年12月31日已确认销售合计	**133,770.51**	**95,021.15**

（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%。**截至2010年12月31日已售面积为145,782.16平方米，销售率为90.29%。**

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**

截至2010年12月31日已确认销售合计	**139,393.42**	**99,293.07**

（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。**截至2010年12月31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	[2009]榕房许字第3093号、[2010]榕房许字第3135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、[2009]榕房许字第3092号、[2009]榕房许字第3091号、[2009]榕房许字第3118号、[2010]榕房许字第3137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%。截至2010年12月31日已售面积为46,028.99平方米，销售率为77.21%。

c.截至2009年6月30日本项目尚未确认销售。截至2010年12月31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%。截至2010年12月31日已售面积为66,958.55平方米，销售率为84.96%。

c.截至 2009 年 6 月 30 日本项目尚未确认销售。截至 2010 年 12 月 31 日本项目确认销售面积为 66,958.55 平方米，销售收入为 50,425.53 万元。

（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、[2009]榕房许字第3108号、 [2009]榕房许字第2736号、[2010]榕房许字第3136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%。截至2010年12月31日已售面积为80,728.45平方米，销售率为84.96%。

c.截至2009年6月30日本项目尚未确认销售。**截至2010年12月31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%。截至2010年12月31日已售面积为

129,890.10平方米，销售率为63.79%。

c.截至2009年6月30日本项目尚未确认销售。**截至2010年12月31日本项目确认销售面积为128,400.99平方米，销售收入为112,316.13万元。**

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	350105200808190000
商品房预售许可证	-

（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	350105201011020101
商品房预售许可证	-

5、土地储备

（1）名城地产拥有与自身的经营模式、开发能力相适应的土地储备，可以满足未来 3 年以上的开发需要。

名城地产未来 3 年在建和拟建项目包括名城港湾 B 地块等 6 个项目，合计占地面积 413,332.50 平方米，合 620 亩，上述土地均已取得国有土地使用证。上述项目规划建筑面积 1,135,868.97 平方米，已开工建设 282,837.20 平方米，尚未开工的规划建筑面积 853,031.77 平方米，具体如下表：

序号	项目名称	项目占地面积	尚未开工规划建	国有土地使

		（平方米）	筑面积（平方米）	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
合计		413,332.50	853,031.77	

根据名城地产现有的经营模式和开发能力，名城地产具有年开发建设20多万平方米的能力，上述建设项目及土地足够名城地产未来3年的开发需要。

此外，2009年8月名城地产还通过挂牌方式竞得马宗地2009挂-06号地块及马宗地2009挂-07号地块，该两地块占地面积合计177,541.00平方米，名城地产已与福州市马尾区国土资源局签订了土地出让合同，并已支付了部分土地出让金。

（2）名城地产具有较强的获得土地的能力，具有比较丰富的公开市场拿地并成功开发项目盈利的经验，比如：

①2004年8月，通过公开挂牌方式取得50,867平方米的土地使用权，并于2004年8月26日与福州市马尾区国土资源局签订了《福州市马尾区国有土地使用权出让合同》，于2006年9月25日取得了《国有土地使用证》。

名城地产在该宗地上开发的名城港湾•名郡项目目前已基本销售完毕，取得了较好的销售业绩，实现了较好的盈利。

②2009 年 8 月，通过公开出让挂牌方式取得马宗地 2009 挂-06 号地块和 2009 挂-07 号地块的土地使用权，并于 2009 年 8 月 13 日与福州市马尾区国土资源局签订了相应的国有土地使用权出让合同，目前已支付了部分土地出让金。两宗地出让面积分别为 112,432 平方米、65,109 平方米。

（十）开发项目的情况（自 2009 年 6 月 30 日至 2010 年 12 月 31 日）

1、截至 2010 年 12 月 31 日，名城地产开发项目情况如下表:

项目位置	序号	项目名称	占地面积（平方米）	截至2010年12月31日销售率	物业形态	开发状态

名城港湾一区	1	名城港湾·名郡	123,099.70	97.97%	住宅、商业及车位	已开发完工
	2	名城港湾C地块复式住宅	157,930.64	79.87%	住宅、商业及车位	已开发完工
	3	名城港湾C地块名城酒店	33,136.96	0.00%	酒店及车位	在建
名城港湾二区（东方名城）	4	东方名城·蓝郡	38,182.00	77.21%	住宅及车位	已开发完工
	5	东方名城·康郡	63,490.70	70.73%	住宅、商业及车位	已开发完工
	6	东方名城·华郡	60,153.97	92.99%	住宅、商业及车位	已开发完工
	7	东方名城·香郡	65,549.63	90.29%	住宅、商业及车位	已开发完工
	8	东方名城·美郡	37,017.80	84.96%	住宅、商业及车位	已开发完工
	9	东方名城·天鹅堡	84,075.90	31.85%	住宅、商业及车位	在建
	10	东方名城·温莎堡	90,541.90	63.79%	住宅、商业、酒店、办公及车位	已开发完工
名城港湾地块附近	11	江滨锦城三期	34,700.30	97.79%	住宅及商业	已开发完工
名城港湾B-1地块	12	名城港湾B地块	58,700.00	0.00%	住宅及商业	在建
名城港湾B-2地块附近	13		59,566.00	0.00%	住宅及商业	在建
名城港湾D地块	14	名城港湾三区	18,776.00	0.00%	住宅及商业	在建
	15	名城港湾三区	112,432.00	0.00%	住宅及商业	在建
合计						

截至2010年12月31日，已开发完工并基本完成销售的项目有5个。其中，包括名城港湾·名郡的销售面积为263,599.98平方米，销售率为97.97%，销售收入为108,079.83万元。江滨锦城三期开发面积为74,603.80平方米，销售面积为66,479.27平方米，销售率为97.79%。东方名城•华郡的销售面积为133,770.51平方米，销售率为92.99%，确认销售收入为95,021.15万元；东方名城•香郡销售面积为139,393.42平方米，销售率为90.29%，确认销售收入为99,293.07万元。

截至 2010 年 12 月 31 日，已开发完工并完成销售 50%以上的项目有 4 个，包括东方名城•美郡。名城港湾 C 地块复式住宅、东方名城•蓝郡及东方名城•温莎堡。上述项目的销售率分别达到 84.96%、79.87%、77.21%及 63.79%，并已合计实现销售收入 299,741.23 万元。

已开发完工并已经预售的项目有东方名城•康郡。正在开工建设的项目有 4 个，分为名城港湾 C 地块名城酒店、东方名城•天鹅堡、名城港湾三区及名城港湾 B 地块。上述项目的施工进展顺利，不存在因资金短缺等原因导致停工状况的出现。

2、名城地产各项目新取得“五证”情况如下:

项目名称或土地编号	新取得证件名称	证书编号	取得时间
名城港湾 B 地块	国有土地使用权证书	榕国用（2009）第 MD000894 号	2009-9-20
	建设工程施工许可证	350105200808190101	2010-5-20
东方名城-蓝郡	商品房预售许可证	[2009]榕房许字第 3093 号（1-3#、5#、7-8#）	2009-11-18
		[2010]榕房许字第 3135 号（9#、1#及 9#地下室）	2010-1-29
东方名城-康郡（F 地块）	商品房预售许可证	[2010]榕房许字第 3137 号（17-20#、2#地下室）	2010-1-29
东方名城-康郡（G 地块）	商品房预售许可证	[2009]榕房许字第 3092 号（10#）	2009-11-17
		[2009]榕房许字第 3091 号（15#）	2009-11-17
		[2009]榕房许字第 3118 号（11#、12#、13#）	2009-12-22
东方名城-天鹅堡	商品房预售许可证	[2010]榕房许字第 3136 号（73#、75#、79#、85#及 72#、78#、73#、75#地下室）	2010-1-29
		[2009]榕房许字第 3108 号（72#、78#）	2009-12-09
		[2009]榕房许字第 2736 号（76#、81#、82#、86#、87#，76#79#81#82#85#86#87#连接体）	2009-7-9
名城港湾三区（D 地块）	建设工程规划许可证	关联编号：P2010113986	2010-11-10
	建设工程施工许可证	350105201011020101	2010-11-17
名城港湾三区（马尾快安 26 号地）	国有土地使用权证	榕国用(2009)第 MD000897 号	2009-11-25
	建设用地规划证	350105200900026	2009-12-3
	建设工程规划许可证	关联编号:P2010114071	2010-11-16
	建设工程施工许可证	350105201011020000	2010-11-17
名城港湾	国有土地使用权证	榕国用(2010)第 MD000908 号	2010-3-29

五区	建设用地规划证	350105200900025	2009-12-3

3、截至 2010 年 12 月 31 日，名城地产及子公司土地储备情况如下：

序号	地块名称	项目占地面积（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	榕国用（2009）第 MD000894 号
2	名城港湾 D 地块	18,776.00	榕国用（2005）第 MD000191 号
3	马尾快安 26 号地	112,432.00	榕国用（2009）第 MD000897 号（部分土地未办证）
4	马尾快安 53 号地	65,109.00	榕国用(2010)第 MD000908 号
5	马尾快安 64 号地	17,390.00	未取得
6	福州滨江广场	56,954.70	未取得
7	常州飞龙居住区 1 号地块	202,749.00	未取得
8	常州飞龙居住区 2 号地块 1-6 期	199,198.00	常国用（2010）第 0426955 号
合计		790,874.70	

（十一）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%

注：2009 年 4 月，名城地产将英家皇道 70%股权转让给深圳市保利物业服务有限公司，本次股权转让后，名城地产持有英家皇道 30%股权。

截至目前，名城地产持有英家皇道 30%股权，成为其参股股东。

2010年，名城地产对外新投资了名城豪生大酒店（福州）有限公司等5家公司，截至2010年12月31日，名城地产对外股权投资情况如下表：

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	30.00%
名城物业	500.00	500.00	30.00%
福建汇泰房地产开	50,000.00	50,000.00	25.00%

发有限公司			
名城豪生大酒店（福州）有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%
东福名城（常州）置业发展有限公司	100,000.00	84,012.73	52.00%
福建顺隆实业有限公司	6,000.00	6,000.00	100.00%
福州顺泰地产有限公司	30,000.00	30,000.00	通过顺隆实业持有55%

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。

3、名城豪生大酒店（福州）有限公司

名城豪生大酒店（福州）有限公司（以下简称“名城豪生大酒店”）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 350105100018477 号的《企业法人营业执照》，住所为福州市马尾区马尾镇江滨大道 86 号；法定代表人为 ZHANG XING，注册资本为人民币 2000 万元，经营范围：特大型餐馆；饮品店（中餐类制售；西餐类制售；日餐类制售；冷热饮品制售；含烧烤、凉菜、裱花蛋糕，有效期至 2014 年 1 月 17 日）；客房（有效期至 2014 年 1 月 7 日）。（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）。该公司的设立主要是为了经营名城地产开发项目“名城港湾 C 地块名城酒店”。

名城豪生大酒店于 2010 年 1 月 20 日成立，成立时注册资本为人民币 2,000 万元，全部由名城地产出资。根据福建建联会计师事务所有限公司出具的编号为闽建联 CPA（2010）内验字 004 号《验资报告》，截至 2010 年 1 月 15 日，名城地产已经缴清全部注册资本，占注册资本的 100%。

4、福建顺隆实业有限公司

福建顺隆实业有限公司（以下简称“顺隆实业”）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 350105100023290 号《企业法人营业执照》，注册资本人民币 6,000 万元，住所为福州市马尾区儒江东路 18 号名城港湾 A 地块 55 号楼 1 层 06 店面，法定代表人为 ZHANG XING，经营范围为房地产项目开发、投资；物业管理、房地产居间服务；建筑材料批发、零售。（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）。顺隆实业将主要从事新取得地块“马宗地 2010 挂－02 号”的开发建设。

顺隆实业成立于 2010 年 9 月 8 日，成立时注册资本为人民币 6,000 万元，

全部由名城地产出资。根据福建建联于 2010 年 8 月 31 日出具的《验资报告》(闽建联 CPA（2010）内验字第 038 号)，名城地产已于 2010 年 8 月 27 日缴足全部注册资本人民币 6000 万元，占注册资本的 100%。

5、东福名城（常州）置业发展有限公司

（1）基本情况和历史沿革

东福名城（常州）置业发展有限公司（以下简称“东福名城”）现持有江苏省常州市工商行政管理局颁发的编号为 320400000201011300064 的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 100,000 万元，实缴资本为人民币 84,012.73001 万元,住所为常州市新北区高新科技园创新科技楼南区 B1 座 420-1，法定代表人 ZHAN GXING，经营范围为：许可经营项目：从事常州市新北区飞龙居住区 1 号地块（龙城大道南侧、华山路西侧、飞龙西路北侧、长江路东侧）和飞龙居住区 2 号地块（龙城大道南侧、新藻江河西侧、飞龙中路北侧、华山路东侧）的房地产开发。一并经营项目：从事常州市新北区飞龙居住区 1 号地块（龙城大道南侧、华山路西侧、飞龙西路北侧、长江路东侧）和飞龙居住区 2 号地块（龙城大道南侧、新藻江河西侧、飞龙中路北侧、华山路东侧）的房屋出租、出售、物业管理及出租相关配套服务。东福名城将主要从事常州新取得两块土地飞龙居住区 1 号地块和飞龙居住区 2 号地块的开发建设。

东福名城成立于 2010 年 7 月 15 日，成立时注册资本人民币 80,000 万元，全部由名城地产出资。

2010 年 10 月 21 日，名城地产与香港冠隆企业有限公司（以下简称“香港冠隆”）签署协议，将所持东福名城 35%股权作价 28,000 万元转让给香港冠隆，并且双方同意由香港冠隆对东福名城增资人民币 20,000 万元。增资后香港冠隆持有东福名城 48%股权，名城地产持有东福名城 52%股权。上述增资及外资并购经江苏省商务厅于 2010 年 11 月 2 日以《关于同意港资股权并购设立东福名城（常州）置业发展有限公司并增资的批复》(苏商资[2010]1096 号）批复同意，并取得外商投资企业批准证书（苏府资字[2010]88974 号)。截至 2010 年 11 月 30 日，香港冠隆向名城地产支付了 28,000 万元的股权转让款。根据天职国际会计师事务所有限公司于2010年11月30日出具的天职沪核字[2010]1298-1号《验资报告》，截至 2010 年 11 月 30 日，香港冠隆已按协议缴纳首期增资款

4,127,300.10 元人民币，剩余增资款将在合资公司成立起两年内缴足。截至本核查报告出具之日，上述股权转让及增资事宜已经办理完毕工商变更登记手续。

（2）香港冠隆基本情况

香港冠隆成立于2010年6月25日，系依据香港《公司条例》注册成立的有限公司，注册编号1473147；注册地址为香港九龙长沙湾道788号罗氏商业广场15字楼1506-1508室；法定股本总面值为港币10,000元，发行股份数目10,000股，其中，王征标持股6,500股，占65%的股权，李忠持股3,500股，占35%的股权；现任董事为王征标和李忠。

（3）名城地产和香港冠隆关联关系说明

王征标曾担任名城地产董事，于2010年2月15日向名城地产请求辞去公司董事职务。2010年10月20日，名城地产股东会同意其辞去董事职务，并于10月27日完成董事变更的工商登记手续。

根据交易所上市规则的相关规定，王征标及其控制的香港冠隆为名城地产的关联方。

2011 年 2 月 28 日，名城地产承诺并保证，除上述关联关系外，“王征标、李忠、香港冠隆与本公司的股东及实际控制人不存在其他关联关系；本公司、本公司的股东、董事、高级管理人员及本公司的实际控制人不存在为冠隆企业有限公司代付股权转让款项的情形，也不存在借款给冠隆企业有限公司的情形；关于冠隆企业有限公司所持的东福名城（常州）置业发展有限公司的股权，本公司与冠隆企业有限公司不存在任何关于该股权的代持安排，也在不存其他委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形”。

2011 年 2 月 28 日，香港冠隆承诺并保证：“1、本公司于 2010 年 10 月 21 日受让名城地产（福建）有限公司所持的东福名城（常州）置业发展有限公司 35%股权，本公司已经以合法资金向名城地产（福建）有限公司付清该股权转让款项，该股权转让款项不存在由名城地产（福建）有限公司及其关联方、控股股东和实际控制人代为支付的情形。2、本公司于 2010 年 11 月 30 日对东福名城（常州）置业发展有限公司新增出资 40,127,300.10 元人民币，该新增出资系我司的合法资金，该新增出资不存在由名城地产（福建）有限公司及其关联

方、控股股东和实际控制人代为支付的情形。本公司所持有的东福名城（常州）置业发展有限公司的股权为本公司以合法资金出资，该股权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。”

2011 年 2 月 28 日，王征标、李忠承诺并保证：“1、本人所持有的香港冠隆企业有限公司的股权为本人以自有合法资金投资，该股权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的情形，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、冠隆企业有限公司于 2010 年 10 月 21 日受让名城地产（福建）有限公司所持的东福名城（常州）置业发展有限公司 35%股权，冠隆企业有限公司已经以合法资金向名城地产（福建）有限公司付清上述股权转让款项，该股权转让款项不存在由名城地产（福建）有限公司及其关联方、控股股东和实际控制人代为支付的情形。3、冠隆企业有限公司所持有的东福名城（常州）置业发展有限公司股权为冠隆企业有限公司以合法资金出资。该股权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”。

2011 年 2 月 28 日，东福实业及其实际控制人俞培俤共同承诺并保证：“1、本人、本公司与冠隆企业有限公司不存在关联关系；2、本人、本公司及本公司的股东、董事、高级管理人员不存在为冠隆企业有限公司代付股权转让款项的情形，也不存在借款给冠隆企业有限公司的情形；3、关于冠隆企业有限公司所持的东福名城（常州）置业发展有限公司股权，本人及本公司与冠隆企业有限公司均不存在任何关于该股权的代持安排，也不存在其他委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权的情形”。

6、福建省汇泰房地产发展有限公司

福建省汇泰房地产发展有限公司（以下简称“汇泰房地产”）现持有福建省工商行政管理局颁发的注册号为 350000100037102 号的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 3000 万元，住所为福州市台江区国货路西侧广安城小区 5#楼（安逸楼）105（1E）单元，法定代表人为林涵，经营范围为房地产开发，对房地产业的投资。（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）。

汇泰房地产成立于2010年10月18日,成立时注册资本人民币3,000万元，其中，福州麒欣商贸发展有限公司出资1,470万元，占注册资本的49%，名城地产出资1,530万元，占注册资本的51%。根据福建同人大有会计师事务所有限公司出具的编号为“同人大有[2010]验字第 360 号”《验资报告》，汇泰房地产全部注册资本已于2010年10月11日前缴清。

2010年12月30日，名城地产与福州麒欣商贸发展有限公司签订《福建汇泰房地产开发有限公司股权转让协议》，约定名城地产将其所持汇泰房地产的26%的股权转让给福州麒欣商贸发展有限公司。本次股权转让后，福州麒欣商贸发展有限公司持有汇泰房地产75%股权。

2011年1月11日，汇泰房地产召开股东会，决议将公司注册资本由3,000万元增加到50,000万元。2011年1月13日，福建同人大有会计师事务所有限公司出具同人大有[2010]验字第008号《验资报告》，确认截至2011年1月13日止，汇泰房地产的实收资本为50,000万元。本次增资后，福州麒欣商贸发展有限公司向汇泰房地产出资37,500万元，占汇泰房地产注册资本的75%；名城地产向汇泰房地产出资12,500万元，占汇泰房地产注册资本的25%。本次增资已经办理完毕工商变更登记手续。

2011年2月1日，汇泰房地产召开股东会，同意公司股东福州麒欣商贸发展有限公司将所持有的75%股权以成本价37,500万元转让给与阳光城集团股份有限公司。本次转让已经办理完毕工商变更登记手续。

阳光城集团股份有限公司为深交所上市公司（证券代码：000671，证券简称：阳光城），与东福实业及其一致行动人、名城地产、名城地产实际控制人俞培俤不存在关联关系。

2011年2月28日，名城地产承诺并保证如下：1、除本公司与福州麒欣商贸发展有限公司共同投资成立福建汇泰房地产开发有限公司外，本公司、本公司的股东、董事、高级管理人员及本公司的实际控制人与福州麒欣商贸发展有限公司及其股东均不存在其他任何关联关系；2、除本公司与阳光城集团股份有限公司共同投资福建汇泰房地产开发有限公司外，本公司、本公司的股东、董事、高级管理人员及本公司的实际控制人与阳光城集团股份有限公司不存在其他任何关联关系；3、本公司、本公司的股东、董事、高级管理人员与福州麒欣商贸发展有限公司、阳光城集团股份有限公司均不存在任何关于福建汇泰房地

产开发有限公司股权的代持安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形。本公司保证上述确认内容真实、准确、完整，否则本公司愿意承担相应法律责任。

2011 年 2 月 28 日，东福实业及其实际控制人俞培俤共同承诺并保证如下：1、除本公司控股子公司名城地产（福建）有限公司与福州麒欣商贸发展有限公司共同投资成立福建汇泰房地产开发有限公司外，本人、公司、本公司的股东、董事及高级管理人员与福州麒欣商贸发展有限公司及其股东均不存在其他任何关联关系；2、除本公司子公司名城地产（福建）有限公司与阳光城集团股份有限公司共同投资福建汇泰房地产开发有限公司外，本人、公司、本公司的股东、董事及高级管理人员与阳光城集团股份有限公司不存在其他任何关联关系；3、本人、本公司、本公司的股东、董事、高级管理人员与福州麒欣商贸发展有限公司、阳光城集团股份有限公司均不存在任何关于福建汇泰房地产开发有限公司股权的代持安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形。本人及本公司保证上述确认内容真实、准确、完整，否则本人及本公司愿意承担相应法律责任。

7、福州顺泰地产有限公司

福州顺泰地产有限公司（以下简称“顺泰地产”）现持有福州经济技术开发区工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 30,000 万元，住所为福州市马尾区江滨大道 68 号名城港湾二区第 76、79、81、82、85-87 连接体 1 层 67、68 店。法定代表人为冷文斌；经营范围为房地产开发与销售、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）。

顺泰地产于 2010 年 12 月 15 日由顺隆实业和福建金鼎房地产开发有限公司共同出资设立，成立时公司注册资本为人民币 30,000 元， 其中，由顺隆实业出资人民币 16,500 万元，持股比例为 55%，福建金鼎房地产开发有限公司出资人民币 13,500 万元，持股比例 45%。根据经福建建联于 2010 年 12 月 13 日出具的《验资报告》(闽建联 CPA(2010)内验字第 050 号)，顺泰地产全部注册资本已于 2010 年 12 月 10 日前缴清。

2011 年 2 月 28 日，陈晶、陈美玲作为福建金鼎房地产开发有限公司的股东，与福建金鼎房地产开发有限公司承诺并保证如下：1、除福建金鼎房地产开发有

限公司与名城地产（福建）有限公司的全资子公司福建顺隆实业有限公司共同投资成立福州顺泰地产有限公司外，本人、本公司、本公司的董事及高级管理人员与福建顺隆实业有限公司、名城地产（福建）有限公司及其股东、实际控制人均不存在其他任何关联关系；2、本人、本公司、本公司的董事及高级管理人员与福建顺隆实业有限公司、名城地产（福建）有限公司及其股东、实际控制人均不存在任何关于福州顺泰地产有限公司股权的代持安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形。

2011 年 2 月 28 日，福建顺隆实业有限公司及名城地产（福建）有限公司共同承诺并保证如下：1、除本公司全资子公司福建顺隆实业有限公司与福建金鼎房地产开发有限公司共同投资成立福州顺泰地产有限公司外，本公司、本公司的股东、董事及高级管理人员与福建金鼎房地产开发有限公司及其股东均不存在其他任何关联关系；2、本公司、本公司的董事及高级管理人员与福建金鼎房地产开发有限公司及其股东、董事及高级管理人员均不存在任何关于福州顺泰地产有限公司股权的代持安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形。

2011 年 2 月 28 日，东福实业及其实际控制人俞培俤共同承诺并保证如下：除本公司控股子公司名城地产（福建）有限公司的全资子公司福建顺隆实业有限公司与福建金鼎房地产开发有限公司共同投资成立福州顺泰地产有限公司外，本人、本公司、本公司的股东、董事及高级管理人员与福建金鼎房地产开发有限公司及其股东均不存在其他任何关联关系；本人及本公司保证上述确认内容真实、准确、完整，否则本人及本公司愿意承担相应法律责任。

8、主要财务数据

单位：万元

公司名称	实收资本	总资产	净资产	净利润
名城豪生大酒店（福州）有限公司	2,000.00	1,998.81	1,973.32	-26.68
福建顺隆实业有限公司	6,000.00	29,142.67	5,967.20	-32.80
东福名城（常州）置业发展有限公司	84,012.73	125,940.41	83,915.15	-97.58

福州顺泰地产有限公司	30,000.00	37,326.78	29,996.78	-3.22

（十二）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%
办公设备及其他	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%**

截至 2009 年 12 月 31 日，名城地产固定资产原值为 1,094.97 万元，净值为 646.83 万元，成新率为 59.07%。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**	**128,148.00**	**131,652.00**	**50.67%**
运输工具	**7,232,169.26**	**2,665,799.80**	**4,566,369.46**	**63.14%**
办公设备及其他	**3,457,708.40**	**1,687,459.68**	**1,770,248.72**	**51.20%**
合计	**10,949,677.66**	**4,481,407.48**	**6,468,270.18**	**59.07%**

截至 2010 年 12 月 31 日，名城地产固定资产原值为 2,291.96 万元，净值为 1,583.42 万元，成新率为 69.09%。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	151,530.00	108,270.00	41.67%
运输工具	18,035,981.26	4,717,038.93	13,318,942.33	73.85%
办公设备及其他	4,623,780.80	2,216,753.17	2,407,027.63	52.06%
合计	22,919,562.06	7,085,322.10	15,834,239.96	69.09%

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，名城地产不存在拥有特许经营权的情况；

截至 2009 年 6 月 30 日，名城地产不存在拥有特许经营权的情况；

截至 2009 年 12 月 30 日，名城地产不存在拥有特许经营权的情况。

截至 2010 年 12 月 31 日，名城地产不存在拥有特许经营权的情况。

（十三）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。

2009、2010年开发销售情况如下表:

项目	2010年1-12月	2009年1-12月
开发完工建筑面积（万平方米）	31.86	7.84
确认销售建筑面积（万平方米）	28.63	25.05
确认销售收入（万元）	239,029.26	179,159.10
销售均价（元/平方米）	8,348.91	7,152.06

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
2010年1-12月	3,164.00	1.32%
2009年1-12月	2,887.78	1.61%

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
2010 年 1－12 月	**13,007.04**	**34.03%**
2009 年 1－12 月	**2,227.37**	**28.45%**
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%

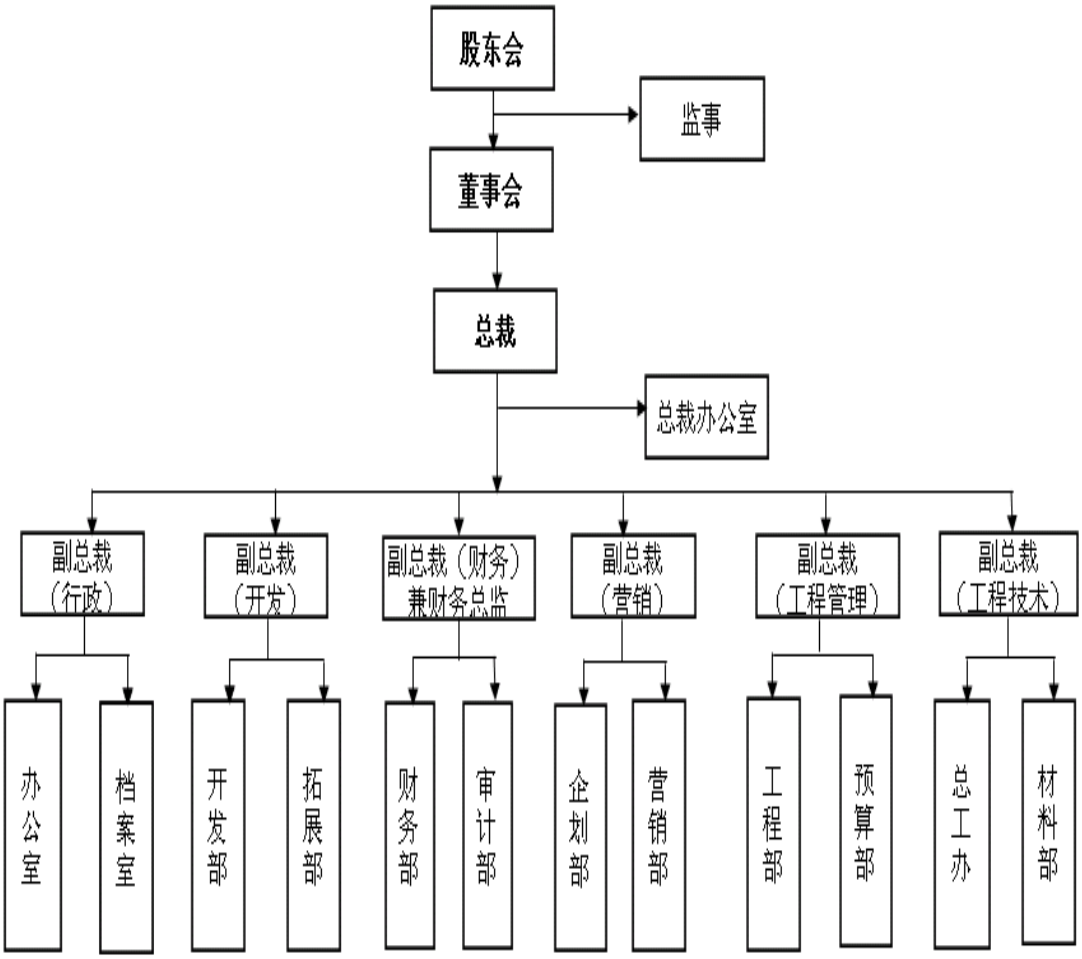
最近三年一期，名城地产不存在向单个供应商的采购比例超过当期采购总额的 50%或严重依赖于少数供应商的情况。

十、名城地产公司治理和业务规范情况

（一）关于标的资产和重组方治理结构规范的说明

1、名城地产已依照《公司法》等法律法规，结合公司实际情况制定了《公司章程》，并根据《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，从而使名城地产能规范运行。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。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，通过成本控制及对法律风险的监控，使公司能够有效运行。名城地产的治理结构图具体如下：



2、重组方中东福实业和创元贸易为外商独资企业，东福实业和创元贸易已按《中华人民共和国外资企业法》和《中华人民共和国外资企业法实施细则》的规定制定了《公司章程》并建立了公司治理架构，其中东福实业建立了由董事会、监事和经理组成的法人治理结构，创元贸易建立了由执行董事、监事和经理组成的法人治理结构，东福实业和创元贸易能够按照《公司章程》的规定规范运营，公司治理结构符合法律法规的规定。

重组方中锦昌贸易和三嘉制冷为内资企业，已依照《公司法》的规定，结合公司实际情况制定了《公司章程》，建立了由股东会、执行董事、监事、经理组成的公司法人治理结构，并且能按《公司章程》的规定规范运营。

（二）关于名城地产管理团队的稳定性

名城地产的高级管理人员有 6 名，名单及任职情况如下：

名称	职务	任职期限
陈华云	总裁	三年以上
林烯	常务副总、总工程师	三年以上
窦力军	副总裁	两年以上
冷文斌	财务总监	三年以上
张玲	副总裁	三年以上
罗晶	办公室主任	三年以上

名城地产核心管理团队中，在名城地产从业 3 年以上的成员占 83%，名城地产高级管理团队稳定，近三年没有发生重大变化，且具有丰富的房地产从业经验。

（三）房地产专业管理人员的数量及素质与公司拟开发产品的规模、类型等相匹配

名城地产的员工数为 167 人，其中房地产专业管理人员的数量为 94 人（含上述高级管理人员 6 人），其中拥有本科及以上学历者 41 人，中级以上职称者 32 人，名城地产专业管理人员的数量及素质与公司拟开发产品的规模、类型等相匹配。

（四）标的资产与股东之间不存在同业竞争和大量关联交易，并已建立制度和程序规范可能的关联交易、同业竞争

1、关于标的资产与股东之间的同业竞争

名城地产的股东创元贸易、锦昌贸易和三嘉制冷，均未从事房地产开发及经营业务，名城地产与锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易不存在同业竞争。根据东福实业及其实际控制人俞培俤先生出具的说明，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 4 月 25 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。东福实业已采取与名城地产签署《委托销售协议》的方式，将尾盘全部委托给名城地产销售，有效避免了与名城地产之间的同业竞争。

为避免未来可能与名城地产之间形成的同业竞争，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易已分别出具了《关于避免与名城地产形成同业竞争的承诺函》。

2、关于名城地产与股东之间的关联交易

截至 2009 年 6 月 30 日，名城地产与股东之间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	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	5,990,065.28	721,084.00	

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；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 元。

补充 2009 年、2010 年关联交易的情况

单位：元

企业名称	采购金额		交易内容
	2009 年	2010 年	
福州锦昌贸易有限公司	14,591,433.08	43,664,021.50	建筑材料等

2009 年，名城地产向锦昌贸易采购建筑材料，采购金额为 14,591,433.08 元。

2010 年，名称地产向锦昌贸易采购建筑材料等，采购金额为 43,664,021.50 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股东之间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			**83,260,919.72**	**59.83**
预付款项				
福州东福实业发展有限公司	794,256.00	0.24		
合　　计	**794,256.00**	**0.24**		
应付账款				
福州锦昌贸易有限公司	1,192,728.25	8.36		
合　　计	**1,192,728.25**	**8.36**		
其他应付款：				
钱江集团有限公司			37,500,000.00	10.21
福州东福实业发展有限公司	2,490,304.57	8.95		
合　　计	**2,516,318.21**	**9.04**	**138,598,641.80**	**37.73**

截至 2010 年 12 月 31 日名城地产与股东之间应收应付款项期末余额如下：

企 业 名 称	期末金额		期初金额	
	金　　额	百分比（%）	金　　额	百分比（%）
其他应付款:				
福州东福实业发展有限公司	**350,000.00**	**0.30**	**3,527,796.51**	**11.17**
香港利伟集团公司	**46,692.74**	**0.04**	**46,692.74**	**0.15**
合　　计	**799,695.55**	**0.69**	**4,267,091.90**	**13.51**

（4）为避免同业竞争，2009 年 4 月 25 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%。

3、规范关联交易措施

（1）名城地产已制定《股东会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易制度》，明确了名城地产发生关联交易时需履行相关的审议和决策程序。

（2）东福实业及其实际控制人俞培俤先生和锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易已分别出具《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。”

名城地产与股东之间发生的关联交易合法、有效，不存在违反法律、行政法规的情形；名城地产已经建立了《股东会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易制度》规范可能的关联交易，该等制度符合法律法规的规定。

（五）与标的资产相关的商标、品牌等独立完整

1、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

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，商标独立完整。

2、名城品牌

名城品牌是名城地产多年来组合运用公司名称、注册商标等多种工具，借助媒体和广告传播等方式，通过连续成功开发销售名城港湾•名郡、东方名城•华郡及东方名城•香郡等在区域内具有较高影响力的中高档住宅小区，最终形成的使名城地产区别于竞争对手的有形和无形的综合表现。“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。

名城品牌中所包含的“名城地产”的公司名称、“名城港湾”的注册商标由名城地产拥有，具有独立完整性，但名城品牌中的其它无形的元素，如知名度、

美誉度等，只有依靠公司在未来长期不断的努力中而获得维护或提升。

（六）标的资产的股权结构、控制关系及其历史沿革清晰、合规

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	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%**

东福实业现持有名城地产 50.50%的股权，东福实业的实际控制人为俞培俤先生，俞培俤先生通过香港利伟和东福实业实际控制名城地产，为名城地产的实际控制人，控制关系清晰。

名城地产为依法设立并有效存续的有限责任公司；历次变更履行了必要的程序,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；股权结构、控制关系及历史沿革清晰、合规。

（七）业务运作规范，例如标的资产各项目资本金达标、重组方及标的资产近 3 年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相关政策（包括行政管理开发、金融、外资、物管及市场秩序等政策）以及拖欠税费行为等。

1、名城地产项目资本金达标情况

名城地产作为综合房地产开发公司，未实行房地产项目单独核算，资金在全公司范围内统筹使用，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，名城地产近三年不存在项目资本金不达标的情形。

2、名城地产土地取得过程合法

根据福州市马尾区地方税务局、福州市马尾区国家税务局、福州市马尾区工商行政管理局、福州市马尾区建设局、福州市马尾区国土资源局、福州市马尾区规划办公室出具的《证明》及名城地产出具的《声明与确认函》，名城地产近三年业务运作规范， 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

方出台的相关政策（包括行政管理开发、金融、外资、物管及市场秩序等政策）以及拖欠税费行为等。

十一、名城地产主要税费的清缴及计提情况

名城地产相关主要税费的清缴及计提情况说明如下：

1、营业税：根据《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第 52 号）规定， 纳税人转让土地使用权或者销售不动产，采取预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天，名城地产根据各月预收楼款在次月初进行纳税申报，预缴营业税，截止 2009 年 6 月 30 日已预缴 50,856,220.74 元。公司营业税计提根据各期应税收入额的 5%计提，2006 年度、 2007 年度、2008 年度、2009 年 1-6 月各期应税收入额为 352,831,747.00 元、350,095,948.00 元、1,136,541,625.00 元、589,487,872.00 元，对应计提的营业税为 17,641,587.35 元、17,504,797.40 元、56,827,081.25 元、29,489,770.09 元，不存在营业税少计提情况。

2、城建税：根据税法规定城建税的纳税义务人不包括外商投资企业、外国企业和进口货物者和个人。名城地产在 2009 年 3 月之前是外商投资企业，不用缴纳城建税，2009 年 4 月 1 日开始按照 7%交纳，2009 年 4-6 月预缴城建税 2,021,407.60 元，计提城建税 375,398.25 元，不存在城建税少计提情况。

3、地方教育费附加：根据福建省相关部门规定，地方教育费附加 2009 年 3 月 31 日之前按照流转税的 1%交纳，2009 年 4 月 1 日开始按照 4%交纳，名城地产已根据各月预缴的营业税预缴教育费附加，截止 2009 年 6 月 30 日已预缴 969,474.36 元。地方教育费附加的计提根据各期营业税的 1%或 4%计提，不存在教育费附加少计提情况。

4、土地增值税：根据榕地税（2005）36 号文规定，名城地产住宅按 1%预缴土地增值税；根据榕地税（2008）56 号文规定，名城地产自 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。名城地产根据各月预收楼款在次月初进行纳税申报，预缴土地增值税，截止 2009 年 6 月 30 日已预缴 47,591,368.00 元。已结转收入部分土地增值税的计提依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定实行四级超率累进税率， 2009 年 1-6 月、2008 年、2007 年、2006 年计提金额分别为

47,159,029.76 元、71,033,851.56 元、21,005,756.88 元、21,169,904.82 元。由于名城地产开发的项目尚未达到清算条件，根据税法规定暂不进行土地增值税汇算清缴。

名城地产控股股东东福实业承诺：“上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）与本公司及本公司的一致行动人签订的《发行股份购买资产协议》确定的资产交割日之前，名城地产已开发完成的项目，如发生需补交土地增值税的情形，由本公司承担相关责任。”

5、企业所得税：名城地产企业所得税采用查账征收，2006 年和 2007 年执行 30%的企业所得税率，2008 年以后执行 25%的企业所得税率，公司 2006 年、2007 年、2008 年、2009 年 1-6 月企业所得税的计提以会计利润总额进行纳税调整后计算计提，符合企业所得税法的相关规定，不存在少计提情况。

根据福州市马尾区经济技术开发区国家税务局和地方税务局出具的书面证明以及名城地产出具的《声明与确认函》，名城地产近三年不存在税务违法行为，且未受到税务管理部门的行政处罚。

名城地产不会发生税务风险转嫁给上市公司的情形。

十二、名城地产土地使用权及其抵押情况

（一）目前（截至2009年6月30日）名城地产已取得的土地使用权的土地情况如下：

地块名称	国有土地使用证	使用权面积（平方米）	对应项目	土地抵押情况
名城港湾A地块	榕国用（2005）第MD000203号	106,933.00	名城港湾·名郡	无抵押
名城港湾A’地块	榕国用（2006）第MD000612B号	16,166.70		
名城港湾B-1地块	榕国用（2005）第MD000143号	58,700.00	名城港湾B地块	有抵押
名城港湾B-2地块	榕国用（2009）第MD000894号	59,566.00		无抵押
名城港湾C地块	榕国用（2004）第MD000121号	191,067.60	名城港湾C地块复式住宅	无抵押

			名城港湾C地块名城酒店	
名城港湾D地块	榕国用（2005）第MD000191号	18,776.00	名城港湾D地块	无抵押
名城港湾E地块	榕国用（2007）第MD000621B号	38,182.00	东方名城·蓝郡	无抵押
名城港湾F地块	榕国用（2007）第MD000622B号	5,200.80	东方名城·康郡	无抵押
名城港湾G地块	榕国用（2007）第MD000623B号	183,993.50	东方名城·康郡	无抵押
			东方名城·华郡	有抵押
			东方名城·香郡	有抵押
名城港湾H地块	榕国用（2007）第MD000624B号	37,017.80	东方名城·美郡	有抵押
名城港湾I地块	榕国用（2007）第MD000625B号	84,075.90	东方名城·天鹅堡	有抵押
名城港湾J地块	榕国用（2007）第MD000626B号	90,541.90	东方名城·温莎堡	无抵押
江滨锦城三期项目用地	榕国用（2006）第MD000613B号	34,700.30	江滨锦城三期	无抵押
合计		**924,921.50**		

上述土地均已取得了土地使用权，不存在未取得土地使用权的情形。

上述土地的抵押情况如下：

名城地产以东方名城•华郡、东方名城•香郡、东方名城•美郡的住宅1,636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，向中国农业银行福州市鼓楼支行借款用于房地产开发。

名城地产以榕国用（2005）第MD000143号土地使用权（即名城港湾B-1地块，使用权面积58,700.00平方米）作为抵押，向中国农业银行福州市鼓楼支行借款用于房地产开发。

名城地产以东方名城•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（合计土地使用权面积82,429.09平方米和合计建筑面积22,259.50平方米）作抵押，向中国建设银行股份有限公司福州广达支行借款用于房地产开发。

（二）未取得土地使用权的土地情况

2009年8月，名城地产通过挂牌方式竞得编号为马宗地2009挂-06号地块（受让土地面积112,432平方米，合168.65亩）及编号为马宗地2009挂-07号地块（受

让土地面积65,109平方米，合97.66亩）的国有建设用地使用权。截至目前（2009年6月30日），名城地产已就该两地块签订了《国有建设用地使用权出让合同》，且已支付了部分土地出让金。

2009年11月25日，名城地产取得马宗地2009挂-06号地块部分土地的国有土地使用证，证号为“榕国用（2009）第MD000897号”。

2010年3月29日，名城地产取得马宗地2009挂-07号地块（使用权面积65,109平方米）的国有土地使用证，证号“榕国用(2010)第MD000908号”。

上述土地为评估基准日（2009年3月31日）后才竞拍取得，因此未列入评估范围。

（三）截至2010年12月31日，土地和在建房产抵押借款情况

截至 2010 年 12 月 31 日,名城地产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	抵押物账面价值	抵押权人
名城港湾三区一期项目土地（名城港湾 D 地块、榕国用（2005）第 MD000191 号）	土地面积 18,776.00 平方米	80,126.00 万元	70,307.52 万元	农行福州鼓楼支行
东方名城•天鹅堡（名城港湾 I 地块、榕国用（2007）第 MD000625B 号土地及部分附属建筑物）	建筑面积 96,208.52 平方米、土地面积 59,387.14 平方米	71,992.00 万元	58,649.20 万元	建行福州广达支行

十三、名城地产及其子公司自 2009 年 12 月至 2011 年 2 月土地取得情况

名城地产及其子公司新取得土地情况如下表:

土地出让合同签订日期	合同编号	宗地编号	地址	项目公司	国有土地使用证	使用权面积（平方米）
2010 年 7 月 22 日	3204112010CR0070	G3601	常州飞龙居住区 1 号地块	东福名城	未取得	202,749.00
2010 年 7 月 22 日	3204112010CR0071	G3602	常州飞龙居住区 2 号地块 1-6 期	东福名城	未取得	199,198.00
2010 年 8 月 10 日	榕马地挂合(2010)02	马宗地 2010 挂	福州滨江广场	顺隆实业	未取得	17,390.00

	号、02 号补 01 号	－02 号				
2010 年 10 月 12 日	榕马地挂合(2010)04 号、04 号补 01 号	马宗地 2010 挂－04 号	福州马尾快安 64 号地块	顺泰地产	未取得	56,954.70
合计						476,291.70

（1）G3601 号地

2010 年 6 月 22 日，名城地产在常州市国土资源局新北分局组织的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，竞得编号为 G3601 号地块的土地使用权，并与常州市国土资源局新北分局签订《成交确认书》。2010 年 7 月 22 日，常州市国土资源局与名城地产的项目公司东福名城签订编号为 3204112010CR0070 的《国有建设用地使用权出让合同》，约定将位于常州市新北区长江路东侧、龙城大道南侧、华山路西侧、飞龙路西侧的宗地地编号为 G3601、面积为 202,749 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名城，出让价款为 81,200 万元，东福名城分三期支付全部土地出让价款：第一期价款人民币 40,600 万元，于 2010 年 7 月 20 日之前支付；第二期价款人民币 16,240 万元，于 2010 年 10 月 20 日之前支付；第三期价款人民币 24,360 万元，于 2011 年 3 月 20 日之前支付。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。

截至 2011 年 2 月 28 日，东福名城已经支付了前两期土地价款合计 56,840 万元，第三期土地价款 24,360 万元将依合同规定于 2011 年 3 月 20 日前支付。目前，东福名城尚未取得该宗地国有土地使用权证。

（2）G3602 号地

2010 年 6 月 22 日，名城地产在常州市国土资源局新北分局组织的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，竞得编号为 G3602 号地块的土地使用权，并与常州市国土资源局新北分局签订《成交确认书》。2010 年 7 月 22 日，常州市国土资源局与名城地产的项目公司东福名城签订编号为 3204112010CR0071 的《国有建设用地使用权出让合同》，约定将位于常州市新北区龙城大道南侧、新藻江河西侧、飞龙中路北侧、华山路东侧的宗地编号为 G3602、面积为 199,198 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名城，出让价款为 85,000 万元，东福名城分三期支付全部土地出让价款：第一期价款人民币 42,500 万元，

于 2010 年 7 月 20 日之前支付；第二期价款人民币 17,000 万元，于 2010 年 10 月 20 日之前支付；第三期价款人民币 25,500 万元，于 2011 年 3 月 20 日之前支付。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。

截至 2011 年 2 月 28 日，东福名城已经支付了前两期土地价款合计 59,500 万元，第三期土地价款 25,500 万元将依合同规定于 2011 年 3 月 20 日前支付。目前，东福名城尚未取得该宗地国有土地使用权证。

（3）马宗地 2010 挂-02 号地

2010 年 8 月 10 日，名城地产在福州市马尾区 2010 年度第二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 2010 挂 02 号地块的国有建设用地使用权，并与福州市马尾区国土资源局签订《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，福州市马尾区国土资源局与名城地产签订编号为榕马地挂合[2010] 02 号《福州市马尾区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 29-1 号的宗地地编号为马宗地 2010 挂-02 号、面积为 17,390 平方米的国有土地使用权出让给名城地产，出让价款为 5,280 万元，名城地产分两期支付全部土地出让价款：第一期在合同签订之日起 30 日内支付成交地价款的 50%，扣除名城地产缴纳的竞买保证金 2,000 万元抵作地价，还应缴纳地价款 640 万元；第二期自合同签订之日起 90 日内支付成交地价款的 50%，合计人民币 2,640 万元。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。

2010 年 9 月 9 日，福州市马尾区国土资源局、名城地产、顺隆实业签订《福州市马尾区国有建设用地使用权出让补充合同》（编号榕马地挂和[2010]02 号补 01 号），同意将马宗地 2010 挂-02 号土地使用权的受让人由名城地产变更为顺隆实业，原出让合同中受让人的权利义务全部由顺隆实业承担。

截至 2011 年 2 月 28 日，顺隆实业已支付完全部土地价款。

（4）马宗地 2010 挂-04 号地

2010 年 10 月 12 日，顺隆实业在福州市马尾区 2010 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以最高价格竞得编号为马宗地 2010 挂 04 号地块的国有建设用地使用权，并与福州市马尾区国土资源局签订《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，福州市马尾区国土资源局

与顺隆实业签订编号为榕马地挂合[2010] 04 号《福州市马尾区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 64 号的宗地编号为马宗地 2010 挂-04 号、面积为 56,954.7 平方米的国有土地使用权出让给顺隆实业，出让价款为 51,900 万元，名城地产分三期支付全部土地出让价款：第一期在合同签订之日起 30 日内支付成交地价款的 50%，扣除名城地产缴纳的竞买保证金 10,000 万元抵作地价，还应缴纳地价款 15,950 万元；第二期自合同签订之日起 90 日内支付成交地价款的 20%，合计人民币 10,380 万元；第三期自合同签订之日起 180 日内支付成交地价款的 30%，合计人民币 15,570 万元。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。

2010 年 10 月 24 日，福州市马尾区国土资源局、顺泰地产、顺隆实业签订《福州市马尾区国有建设用地使用权出让补充合同》（编号榕马地挂和[2010]04 号补 01 号），同意将马宗地 2010 挂-04 号土地使用权的受让人由名城地产变更为顺泰地产，原出让合同中受让人的权利义务全部由顺泰地产承担。目前，顺泰地产尚未取得该宗地国有土地使用权证。

截至 2011 年 2 月 28 日，东福名城已经支付了前两期土地价款合计 36,330 万元，第三期土地价款 15,570 万元将依合同规定自合同签订之日起 180 日内（即于 2011 年 4 月 12 日）前支付。目前，顺泰地产尚未取得该宗地国有土地使用权证。

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。该发行价格已经公司第二次临时股东大会审议通过。

（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（注 5）	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；

注5：主要系债务重组收益

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）2009年、2010年备考财务数据和上市公司原报表数据的对比

项目	2010 年 12 月 31 日/2010 年度		2009 年 12 月 31 日/2009 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	17,792,970.99	6,490,612,281.49	23,889,302.91	4,600,643,693.46
总负债	4,358,790.91	3,906,514,312.22	12,027,996.53	3,155,650,242.23
所有者权益	13,434,180.08	2,584,097,969.27	11,861,306.38	1,444,993,451.23
归属于母公司所有者权益	13,434,180.08	1,494,647,723.33	11,861,306.38	1,015,053,807.77
营业收入	4,700,752.00	2,394,993,334.29		1,791,900,679.78
营业利润	1,577,032.65	927,038,583.93	-1,302,986.00	835,699,331.85
利润总额	1,572,873.70	912,659,843.73	1,202,869.38	836,896,407.11
净利润	1,572,873.70	683,977,217.94	1,202,869.38	616,689,910.79
归属于母公司所有者的净利润	1,572,873.70	479,593,915.56	1,202,869.38	432,108,138.08
资产负债率	0.24	0.60	0.50	0.69
扣除预收款项后的资产负债率（注 1）	0.24	0.26	0.42	0.23
净资产收益率（注 2）	0.12	0.32	0.10	0.43
每股净资产（元/股）	0.01	1.20	0.01	0.67
每股收益（元/股）	0.00	0.32	0.00	0.29
扣除非经常性损益后的每股收益（元/股）				

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

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1,039,471,959股A股股份，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	74.23%	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1,161,150,293股股份，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，均为俞培俤先生。

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日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。

（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诺数承担连带责任。

（五）生效条件

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。

三、业绩补偿协议之补充协议

为进一步完善盈利补偿保障措施，2009 年 12 月 12 日，华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易签订了《<业绩补偿协议>之补充协议》,主要内容为：

将《业绩补偿协议》中的“补偿方式”修订如下：

若华源股份2009年度、2010年度、2011年度实际盈利数低于东福实业承诺的业绩,则华源股份在每年年报披露后的10个交易日内,计算应回购的股份数量,并将重组方持有的该等数量华源股份股票划转至华源股份董事会设立的专门帐户进行锁定；该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利；如依据下述计算公式计算出来的结果为负数或零，则计算当年不新增锁定股份数量，也不减少原已锁定股份数量；累计可以锁定的股份数量以本次交易对方认购的股份总数1,039,471,959股为上限。

华源股份在利润承诺期限届满时，就该部分被锁定股票回购事宜召开股东大会。若股东大会通过，华源股份将以总价人民币1.00 元的价格定向回购上述专户中存放的股份；若股东大会未通过上述定向回购议案，则华源股份应在股东大会决议公告后10 个交易日内书面通知重组方,重组方将在接到通知后的30 日内将等前述被锁定的股票赠送给华源股份股东大会股权登记日在册的其他股东（不含重组方及其关联方），其他股东按其持有股份数量占股权登记日华源股份的股份数量（不含重组方及其关联方）的比例享有获赠股份。

$$每年应锁定股份数 = \frac{累计业绩承诺数-累计实际盈利数}{三年业绩承诺数总和} \times \frac{标的资产价格}{回购价格} - 已锁定股份数$$

回购价格指按本次交易发行价格（2.23元/股）与股份回购董事会决议日前20个交易日的加权平均的市场交易价格孰低的原则确定。

华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别回购的股份数，按照本次交易中各方分别认购的股份数比例确定。

四、重组方承诺

在签订《<业绩补偿协议>之补充协议》的同时，重组方还做出承诺：

在上述协议约定的补偿期限届满时，华源股份将对标的资产做减值测试，如果减值总额占标的资产作价的比例大于补偿股份数量总数占认购股份总数的比例，则在减值测试结果确定后，重组方将另行补偿股份，具体计算方法如下：

另行补偿股份数量

$$= \left(\frac{\text{标的资产累积减值额}}{\text{标的资产总作价}} - \frac{\text{补偿期限内需补偿股份的总数}}{\text{认购股份总数}}\right) \times \text{认购股份总数}$$

$$= \left(\frac{\text{标的资产累积减值额}}{\text{标的资产总作价}}\right) \times \text{认购股份总数} - \text{补偿期限内需补偿股份的总数}$$

东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易应分别补偿的股份数按照本次交易中各方分别认购的股份数比例确定。

具体股份补偿方式参照《<业绩补偿协议>之补充协议》执行。

五、重组方补充承诺

2011 年 4 月 20 日，重组方就业绩承诺出具了补充承诺函，主要内容为：

本次重大资产重组中，标的公司－名城地产对应的项目开发情况如下表：

截至 2010 年 12 月 31 日	项目名称	截至 2009 年 3 月 31 日			实现净利润	
		账面值	评估值	评估增值	2009 年 4－12 月	2010 年

已开发完工并完成销售80%以上项目	名城港湾－名郡、东方名城－华郡、东方名城－香郡、东方名城－美郡	67,400.15	116,283.71	48,883.58	38,254.94	21,073.99
已开发完工并完成销售50%以上项目	名城港湾C地块复式住宅、东方名城·蓝郡、东方名城·温莎堡	66,967.93	117,564.85	50,596.92	2,060.75	47,166.44
未完工或未结转销售收入项目	东方名城•康郡、东方名城•天鹅堡、江滨锦城三期、名城港湾B地块、名城港湾D地块等	77,265.51	205,850.00	128,584.49	-	-
合计		211,633.59	439,698.56	228,064.99	40,315.69	68,240.43

截至 2009 年 3 月 31 日，上述项目账面值 211,633.59 万元，评估值 439,698.56 万元，评估增值 228,064.99 万元。2009 年 4 月 1 日－2010 年 12 月 31 日，上述项目已合计实现净利润 108,556.12 万元。

根据有关规定，重组方现追加承诺如下:

名城地产上述开发项目 2011－2013 年实现的净利润合计不低于 154,970 万元，其中 2011 年实现净利润不低于原承诺数 97,843.93 万元。因本次注入华源股份的资产为名城地产 70%股权，上述项目 2011－2013 年能为华源股份（合并报表）合计贡献净利润 108,479 万元，其中 2011 年贡献净利润不低于原承诺数 68,490.75 万元。

重组方2009年10月11日和华源股份签订的《业绩补偿协议》约定的业绩承诺期为2009－2011年共三年；本承诺为上次承诺的补充承诺，本次承诺后，业绩的实际承诺期限为2009－2013年共五年。

若上述项目实际盈利数低于重组方承诺业绩，业绩补偿采用股份回购的方式，具体办法按照重组方2009年12月12日和华源股份签订的《<业绩补偿协议>之补充协议》约定的原则执行。

六、重组方关于标的资产增值税的承诺函

2009 年 1 月 7 日，重组方就标的资产的土地增值税问题出具了承诺函，主要内容为：

上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）重大资产重组过程中，评估报告在拟注入资产名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）70%股权涉及的房地产项目评估中已对土地增值税进行了分项目的全面模拟汇算清缴，并足额扣除了相应的土地增值税，注入资产的估值不会存在因少计土地增值税而给上市公司带来额外的税赋负担。

名城地产70%的股权注入华源股份后,标的公司开发的进入本次评估范围内的房地产项目,如果其未来实际缴纳的土地增值税金额超过注入资产评估时选用的各参数指标配比所对应的预计金额,则超过部分由福州东福实业发展有限公司承担，其一致行动人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对该超过部分承担连带责任。

如果重组方无力兑现上述承诺，则无法兑现的差额部分将另行给予股份补偿，补偿方式按照重组方于2009年12月12日承诺函中的资产减值补偿办法执行。

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已提交股东大会审议通过。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）项的规定。

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月份备考财务数据和上市公司原报表数据的对比，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月份备考财数据和上市公司原报表数据的对比，交易前后上市公司的每股净资产由0元增加到0.49元（上市公司（母公司）单体报表每股净资产由0元增加到1.53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。**根据上市公司2009年、2010年备考财务数据和上市公司原报表数据的对比，交易前后上市公司每股净资产由0.01元增加到1.20元（具体数据和其它指标对比详见“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46,152.10万元。

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、实际控制人俞培俤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的影响。

（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、本次重大资产重组相关人员买卖华源股份股票的核查

（一）华源股份及其董事、监事和高级管理人员的核查情况

根据华源股份的自查报告、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（以下简称“中证登上海公司”）的证明，除董事杨晓杰先生、杨晓杰之配偶李萍女士、董事赵继东之配偶陈曦女士外，华源股份现任董事、监事、高级管理人员及其直系亲属自华源股份股票2008年5月19日暂停上市前6个月（即2007年11月20日-2008年5月19日）至本次交易的报告书公布之日止，不存在买卖华源股份股票的情况。

根据中证登上海公司的证明，杨晓杰先生于2008年2月4日以7.14元/股的价格卖出18,000股华源股份A股股票；同日，杨晓杰之配偶李萍女士以7.15元/股的价格卖出40,000股华源股份A股股票。根据杨晓杰先生的声明及承诺，杨晓杰先生及其李萍女士卖出华源股份股票时，杨晓杰先生尚未担任华源股份董事，华源股份亦尚未启动本次重大资产重组，不存在利用内幕信息卖出股票的情况。

根据中证登上海公司的证明，华源股份董事赵继东之配偶陈曦女士在核查期间内共计买卖20次华源股份股票，详见下表：

序号	证券代码	过户日期	过户类型	过户数量（股）	成交价格（元/股）
1	600094	2007-11-21	交易过户	700	6.17
2	600094	2007-12-10	交易过户	600	6.35
3	600094	2007-12-10	交易过户	7,400	5.85
4	600094	2007-12-12	交易过户	-3,000	6.29
5	600094	2007-12-17	交易过户	600	6.09
6	600094	2007-12-17	交易过户	100	6.09
7	600094	2007-12-17	交易过户	2,300	6.09
8	600094	2007-12-19	交易过户	-3,000	6.19
9	600094	2007-12-19	交易过户	-3,000	6.29
10	600094	2007-12-20	交易过户	2,800	6.30
11	600094	2007-12-20	交易过户	3,900	6.30

12	600094	2007-12-20	交易过户	3,100	6.30
13	600094	2007-12-20	交易过户	100	6.30
14	600094	2007-12-20	交易过户	100	6.30
15	600094	2007-12-20	交易过户	2,900	6.30
16	600094	2007-12-24	交易过户	900	6.29
17	600094	2008-01-07	交易过户	-3,400	8.19
18	600094	2008-01-07	交易过户	-11,400	8.19
19	600094	2008-01-07	交易过户	-3,100	8.19
20	600094	2008-01-07	交易过户	-7,900	8.19

根据赵继东先生的声明及承诺，赵继东之配偶陈曦女士买卖华源股份股票时，华源股份未启动本次重大资产重组，不存在利用本次重大资产重组内幕信息卖出股票的情况。

（二）重组方和名城地产及其董事、监事和高级管理人员的核查情况

2009年3月31日，东福实业通过司法拍卖竞拍取得15,105,870股华源股份A股股票。

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。2009年4月22日，根据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》，东福实业取得58,881,000股华源股份A股股票，东福实业指定的一致行动人俞丽女士取得47,691,464股华源股份B股股票。

除上述情形外，根据名城地产、东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易以及各公司现任董事、监事和高级管理人员的自查报告和中证登上海公司的证明，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易及其现任董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属自华源股份股票2008年5月19日暂停上市前6个月至本次交易的报告书公布之日止，不存在在二级市场买卖华源股份股票的情况。

（三）本次重大资产重组的证券服务机构及其相关人员的核查情况

根据北京尚公、天职、利安达、中兴评估、国金证券及前述相关机构的经办人员的自查报告和中证登上海公司的证明，除天职的王传邦先生和郑国强先生外，本次交易的证券服务机构及经办人员自华源股份股票2008年5月19日暂停

上市前 6 个月至本次交易的报告书公布之日止，不存在买卖华源股份股票的情况。

根据中证登上海公司的证明，王传邦先生于2007年11月26日以6.75元/股的价格卖出1,600股A股股票；2007年11月28日以6.1元/股的价格买入2,500股A股股票；2007年11月30日以6.43元/股的价格卖出2,500股A股股票。根据天职和王传邦先生的说明与承诺，王传邦先生买卖华源股份股票时，天职并非华源股份的审计机构，华源股份亦尚未启动本次重大资产重组，不存在利用内幕信息买卖股票的情况。

根据中证登上海公司的证明，郑国强先生于 2007 年 11 月 20 日以 6.39 元/股的价格买入 200 股 A 股股票；2007 年 11 月 20 日以 6.38 元/股的价格买入 100 股 A 股股票；2007 年 11 月 29 日以 6.15 元/股的价格买入 1,200 股 A 股股票；2008 年 1 月 2 日以 7.26 元/股的价格卖出 1,000 股 A 股股票；2008 年 1 月 3 日以 7.62 元/股的价格卖出 800 股 A 股股票；2008 年 1 月 8 日以 8.05 元/股的价格卖出 200 股 A 股股票。根据天职和郑国强先生的说明与承诺，郑国强先生买卖华源股份股票时，天职并非华源股份的审计机构，华源股份亦尚未启动本次重大资产重组，不存在利用内幕信息买卖股票的情况。

独立财务顾问国金证券认为：华源股份董事杨晓杰先生、杨晓杰之配偶李萍女士、华源股份董事赵继东之配偶陈曦女士、天职经办人员王传邦先生、郑国强先生在卖出或买入华源股份股票时，均不知悉与本次重大资产重组相关的内幕信息，不存在利用本次重大资产重组内幕信息买卖华源股份股票的情况。

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》之规定的原因说明

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说明

根据传统的财务理论，在涉及收购或发行股票时，通常要对被收购方或股票发行主体的公司价值进行估值，以确定收购价格或股票发行价格。但由于华源股份为破产重整公司，无经营性资产，净资产为零，如果按传统的财务方法对公司进行价值评估，其公司价值将为零。因此，无法以按传统的财务理论对华源股份的公司价值的估值来确定发行价格。

为此，协议双方就本次交易股份发行价格进行了协商，并同意按以下方法确定发行价格：

1、本次协商定价的法律依据为中国证监会[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》。

2、影响本次定价的因素主要包括：

（1）已上市房地产公司的整体经营情况；

（2）重组方拟注入上市公司的资产质量及重组完成后华源股份的预期经营业绩；

（3）华源股份股票复牌后的预期价格；

（4）按华源股份股票暂停上市前一交易日收盘价计算的原投资者的持股市值；

（5）征得大部分华源股份投资者同意。

综合考虑以上因素，协商定价应满足以下三个条件：

条件一：公司未来三年（2009-2011 年）的年均每股收益不低于房地产上市公司 2008 年度的平均每股收益，使公司的总体经营业绩达到房地产行业的平均水平；

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，以满足原投资者所持股票在复牌后的预期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；

条件三：协商确定的股份发行价格应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，以使发行价格符合大多数华源股份投资者的心理预期。

3、在综合考虑上述法律依据和影响因素后，按以下方法计算得出本次交易股票发行价格：

（1）确定重组完成后华源股份未来三年（2009-2011 年）应该达到的平均每股收益

①为满足上述条件一，公司未来三年应达到平均每股收益 0.343 元。

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。

为了使公司的预期经营业绩达到上市公司的平均水平，公司未来三年（2009-2011 年）的年均每股收益应不低于 0.343 元。

②为满足上述条件二，公司未来三年的年均每股收益应在 0.16 元－0.32 元之间。

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%,要满足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预期价格达到 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（2009-2011 年）的年均每股收益应在 0.16 元－0.32 元之间。

③综合上述第①点和第②点，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，即最终确定重组完成后，公司未来三年应达到平均每股收益 0.343 元。

2）确定发行价格，方法如下：

发行后总股份=未来三年承诺业绩的平均值/应该达到的平均每股收益

=518,558,700 /0.343=1,511,832,945（股）

拟发行股份=发行后总股份-现有总股份

=1,511,832,945-472,084,983= 1,039,747,962（股）

发行价格=标的资产交易价格/拟发行股份

= 2,318,022,472.73 /1,039,747,962=2.23（元/股）

综上，股份发行价格为2.23元/股。

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。名城地产70%的股东权益评估值为231,802.25万元，交易定价为231,802.25万元。

1、标的资产以评估值为交易定价的依据，能保证交易定价的公允性。

本次标的资产为名城地产70%的股权，而名城地产为一家房地产企业。房地

产为非标产品，具有独特的行业特性。土地取得成本、建造成本、房产品质、楼盘定位、房型设计、所处区位、社区景观、开发商品牌、营销策略、业主定位、周边配套、物业服务、城市规划等均会影响房地产的价值，房地产企业的价值判断比较复杂。借助专业的评估机构，以评估值为定价依据，可以更好、更客观、更公允地判断房地产企业的价值，并达成更加公允的交易价格。

2、标的资产的评估机构具有比较丰富的评估经验。

本次交易标的资产的评估机构为福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司。中兴评估具有从事证券业务资产评估资格，同时具备甲级房地产评估、全国土地评估资格，具有比较丰富的上市公司资产尤其是房地产的评估经验。

3、中兴评估与有关各方不存在关联关系，能保持其评估的中立、客观和公允性。

中兴评估及其经办评估师与公司、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，因而能保证评估结果的客观和公允。

4、本次资产评估增值合理，评估结果客观、公允。

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70%的股东权益评估值为231,802.25万元，交易定价为231,802.25万元。

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。

5、本次评估方法适当、参数取值合理

本次资产评估中，中兴评估采用的是公认的资产评估方法，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，在评估过程中，评估参数的取值遵循了稳健谨慎的原则。

6、从实际情况看，评估结果是客观、公允的。

本次评估以2009年3月31日为评估基准日，为了印证评估结果是否客观、公允，将评估资产中已于近期签定销售合约的房产实际销售价格与当时的评估值作对比。从对比情况看，实际销售价格均高于当时的评估值，表明评估结果是客观、公允的。对比情况如下：

评估师在评估基准日 2009 年 3 月 31 日对存货评估的平均销售价格如下：

项目名称	销售平均价格（元/㎡）
江滨锦城	1,924.03
名郡	4,201.71
B 地块	7,321.53
名城港湾复式住宅区	7,044.95
酒店	8,388.93
D 地块	6,895.17
兰郡	6,191.93
康郡	6,457.27
华郡	6,685.89
香郡	6,708.30
美郡	6,582.66
天鹅堡	7,555.20
温莎堡商住	7,810.23
温莎堡办公	6,935.08
均价	6,552.84

2009年7月至9月份已签约销售的单价情况如下表：

预售证号	项目	预售楼号	2009 年 7-9 月份签约销售单价（元/㎡）
20072666	康郡、华郡、香郡	16 号楼，21 号楼至 23 号楼，31 号楼至 33 号楼，36 号楼	6,899.11
20072670	康郡、华郡、香郡	25 号楼至 30 号楼，35 号楼，37 号楼至 39 号楼，50 号楼	7,649.00
20072683	美郡	51 号楼至 53 号楼，55 号楼至 57 号楼	7,618.49
20082612	美郡	58 号楼、59 号楼、3 号地下室、4 号地下室、5 号地下室。	7,586.79
20082624	温莎堡	88 号楼、89 号楼、90 号楼、91 号楼、92 号楼、93 号楼、88-93 号楼连接体	9,460.83
均价			8,122.61

由上述两表对比可知，各项目近期实际签约的销售均价为8,122.61元，高于当时6,552.84元的评估均价。

综上所述，本次发行股份拟购买的标的资产的评估增值合理，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，标的资产交易定价是公允的。

（二）本次交易新增股份发行价格的公允性、合理性分析

1、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	数值
A1	2009 年 3 月 31 日标的资产账面净资产(万元)	72,106.68
A2	2009 年 6 月 30 日标的资产账面净资产(万元)	73,726.64
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）	103,947.20
E	发行价格(元/股)	2.23
F1=A1/D	每股净资产(元)	0.69
F2=A2/D	每股净资产(元)	0.71
G=C/D	每股净利润(元)(按 2008 年已审实现数）	0.19
H=B/D	每股净利润(元)(按 2009 年盈利预测数）	0.39
I1=E/F1	标的资产市净率	3.21
I2=E/F2	标的资产市净率	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
K=E/H	标的资产市盈率 （净利润按 2009 年盈利预测数）	5.66

注：标的资产账面净资产=名城地产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，市净率为3.21；若以2009年6月30日数计算，市净率为3.14。净利润若按2008年已审实现数计算，市盈率为11.56，净利润若按2009年盈利预测数计算，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。标的资产的盈利能力较强。

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46,152.10万元。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0.271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）（注 3）
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（2009-2011 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。

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。

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/〔(1-25%)(1-24%)〕）。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，定价公允，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。

（5）发行价格反映了华源股份作为已上市公司而特有的价值

虽然华源股份为一家无经营性资产、无经营性业务、净资产为零的上市公司，但在目前中国证券市场，因上市公司具有一定的稀缺性，市场仍会认可华源股份作为上市公司而特有的价值。

如果按照 2.23 元的每股发行价格，本次发行股份数为 10.39 亿股，发行完成后上市公司总股数 15.12 亿股，本次发行股数占总股数 68.77%，华源股份原股东将实际持有发行后总股数的 31.23%。如果按标的资产账面净资产 7.21 亿元计算，则发行前股东 31.23%的持股比例对应的净资产金额为 7.21×31.23%=2.25 亿元；若按标的资产的评估值 23.18 亿元计算，对应金额为 23.18×31.23%=7.24 亿元。上述以净资产账面值和评估值为基础计算出的原有股东持股比例对应的金额 2.25 亿元、7.24 亿元即反映出了华源股份作为上市公司而特有的价值。

2、本次交易新增股份发行价格的合理性分析

（1）本次股份发行价格的确定方法符合有关法律法规的规定

本次股份发行采用协商定价，符合中国证监会[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》的规定。

（2）本次股份发行价格采用市场化的方式确定

本次股份发行价格以市场化的方式确定，充分考虑了上市公司和注入资产各自的资产质量、财务状况和经营情况，是切实可行的，并符合中国资本市场的现状和实际情况。

（3）本次股份发行价格公允

本次股份发行价格公允，既维护了华源股份及其原投资者的利益，又兼顾了重组方的利益。

（4）本次股份发行价格的表决程序符合有关法律法规的规定

在关联股东回避表决的情况下，本次股份发行价格业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，表明该价格符合大多数股东的心理预期，并获得了大多数股东的支持，表决程序符合有关法律法规的规定。

因此，本次股份发行价格是合理的。

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市场价值发表专业意见，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，并最终以成本法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，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。

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。

补充披露2009、2010年上市公司主要资产情况如表：

项 目	2010年12月31日	2009年12月31日
资产总额	1,779.30	2388.93
流动资产合计	739.03	1323.09
非流动资产合计	1,040.26	1065.84
其中：长期股权投资		
投资性房地产	1,040.26	1065.84
负债总额	435.88	1202.80
所有者权益合计	1,343.42	1186.13
每股净资产	0.03	0.03

截止2010年12月31日，本公司总资产17,792,970.99元，其中，货币资金为7,390,336.31元，投资性房地产为10,402,634.68元，系东福实业在2009年12月

赠与上市公司的12家店面房产。

（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	-1,148.17	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

补充披露上市公司2009、2010年经营成果情况如下表：

项目	2010 年	2009 年
营业收入	**470.08**	**-**
利润总额	**157.29**	**120.29**
归属于母公司所有者的净利润	**157.29**	**120.29**
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	**157.70**	**-130.30**
经营活动产生的现金流量净额	**-545.04**	**-6,241.78**
每股收益（元/股）	**0.0033**	**0.0025**
扣除非经常性损益后的每股收益（元/股）	**0.0033**	**-0.0028**

注：2010年数未经审计

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，制定质量标准和规范。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。**2008年10月8日，国家土地总督察办公室发布《农用地和土地征收审批事项督察办法》，办法的主要内容包括：农用地转用和土地征收事项，在报相关上级主管部门审批和备案的同时，应抄送国家土地监察局备案；国家土地监察局可以根据工作需要，查阅、复制与农用地转用和审批事项相关的材料；国家土地监察局对农用地转用和土地征收事项中的违法违规情形，应及时向国家土地总督察报告，以加强土地管理，规范农用地转用和土地征收审批事项的督察工作。 2010年6月26日，国土资源部发布《关于进一步做好征地管理工作的通知》，通知指出要切实加强和改进征地管理，完成以下几项工作：（1）推进征地补偿新标准实施，确保补偿费用落实到位；（2）采取多元安置途径，保障被征地农民生产生活；（3）做好征地中农民住房拆迁补偿安置工作，解决好被征地农民居住问题；（4）规范征地程序，提高征地工作透明度。2010年9月21日，国土资源部住房和城乡建设部发布《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》指出：应强化住房用地和住房建设的年度计划管理；加快推进住房用地供应和建设项目的审批；严格住房建设用地出让管理，加强对住房用地供地和建设的监管；加大违法违规行为清理查处力度。**

（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。

2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号），指出应合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。

2010 年 4 月 14 日，国务院常务会议要求，对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。对购买首套住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%。

2010 年 10 月 19 日，中国人民银行决定上调金融机构人民币存贷款基准利率，一年期存款基准利率上调 0.25 个百分点，由 2.25%提高到 2.50%；一年期贷款基准利率上调 0.25 个百分点，由 5.31%提高到 5.56%。

2010 年 10 月 20 日起，上调个人住房公积金贷款利率。五年期以下（含五年）及五年期以上个人住房公积金贷款利率分别上调 0.17 和 0.18 个百分点。五年期以下（含五年）从 3.33%调整为 3.50%，五年期以上从 3.87%调整为 4.05%。

2010 年 11 月 4 日，四部委联合下发通知，使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房，套型建筑面积在 90 平方米以上的，贷款首付比例不低于 30%，90 平方米（含）以下的，首付比例不得低于 20%。第二套房首付比例不得低于 50%，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍。同时停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

2010 年 12 月 26 日，中国人民银行上调金融机构人民币存贷款基准利率。

金融机构一年期存贷款基准利率分别上调 0.25 个百分点，其他各档次存贷款基准利率相应调整。

（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。

2009 年 11 月 16 日，为深入贯彻中央经济工作会议关于“依法加强税收征管，做到应收尽收”的要求，加强建筑业、房地产两个重点税源行业的营业税征收管理，不断提高税收征管质量和效率，保证营业税收入的持续稳定增长，国家税务总局发布了《关于进一步落实不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理办法的通知》，要求各地税务机关要认真贯彻落实国税发〔2006〕128 号文件要求，继续深入推进不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理办法，2011 年底前所有地区必须将不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理办法落实到位。

2009 年 11 月 22 日，为完善房产税、城镇土地使用税政策，堵塞税收征管漏洞，国家税务总局发布了《关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》。通知对无租使用其他单位房产、出典房产、融资租赁房产的房产税问题以及地下建筑用地的城镇土地使用税问题做出了明确的规定。

2010 年 5 月 12 日，国家税务总局发布了《关于房地产开发企业开发产品完工条件确认问题的通知》，通知内容为：根据《国家税务总局关于房地产开发经营业务征收企业所得税问题的通知》（国税发[2006]31 号）规定精神和《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发[2009]31 号）第三条规定，房地产开发企业建造、开发的开发产品，无论工程质量是否通过验收合格，或是否办理完工（竣工）备案手续以及会计决算手续，当企业开始办理开发产品交付手续（包括入住手续）、或已开始实际投入使用时，为开发产品开始投入使用，应视为开发产品已经完工。房地产开发企业应按规定及时结算开发产品计税成本，并计算企业当年度应纳税所得额。

2010 年 9 月 27 日，根据国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）和住房城乡建设部等七部门《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保[2010]87 号）精神，财政部、国家税务总局发布了《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》，具体内容为：对公租房建设期间用地及公租房建成后占地免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位建造公租房涉及的印花税予以免征；对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方签订租赁协议涉及的印花税予以免征；对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20％的，免征土地增值税；企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房作为公租房，符合税收法律法规规定的，捐赠支出在年度利润总额 12%以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除；对经营公租房所取得的租金收入，免征营业税、房产税。

2010 年 9 月 29 日，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布了《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》，就房地产交易环节契税、个人所得税有关优惠政策做出了调整，对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1%税率征收契税，对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。

2011 年 1 月 27 日，为了促进房地产市场健康发展，国家税务总局发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，通知个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

（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。**2010 年 4 月 17 日，为进一步落实各地区、各有关部门的责任，坚决遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管。通知特别强调，要严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。**

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

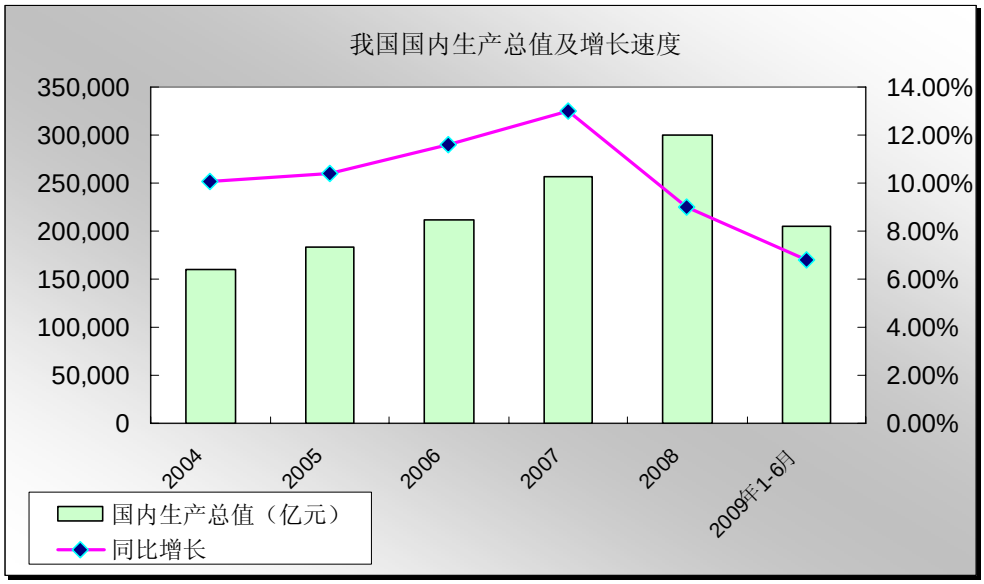
（1）有利因素

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 年国内生产总值为 335,353 亿元，同比增长 8.7%。2010 年国内生产总值 397,983 亿元，同比增长 10.3%。**

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%。**2009 年，我国城镇居民人均可支配收入为 17,175 元，同比增长 8.8%。2010 年，我国城镇居民人均可支配收入为 19,109 元，同比增长 11.3%。**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、我国房地产行业发展概况

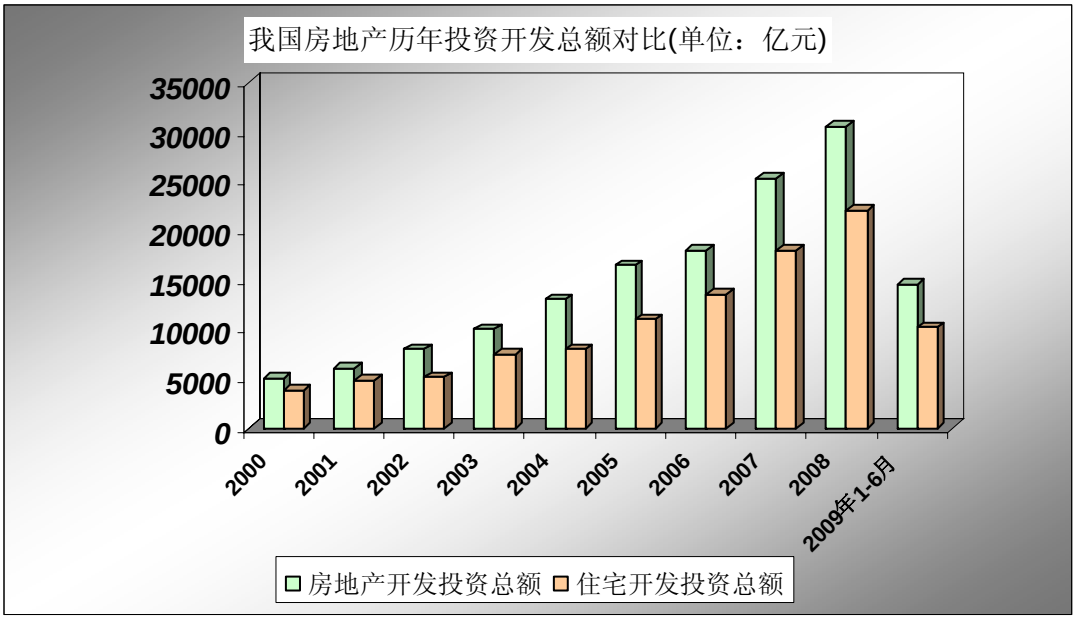
我国正处于工业化和快速城市化的发展阶段。整体国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来对住房改善性的需求，这些既是构成我国过去十几年来房地产市场快速发展的原动力，同时也是确保未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。

（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、**2009**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**24.15%、2009年该比例达到22.24%。**从2003年至**2009**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－**2010** 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 年全国房地产开发投资总额 36,232 亿元，比上年增长 16.1%，其中，商品住宅投资 25,619 亿元，增长 14.2%。2010 年全国房地产开发投资总额 48,267 亿元，比上年增长 33.2%，其中，商品住房投资总额 34,038 亿元，增长 32.9&。**

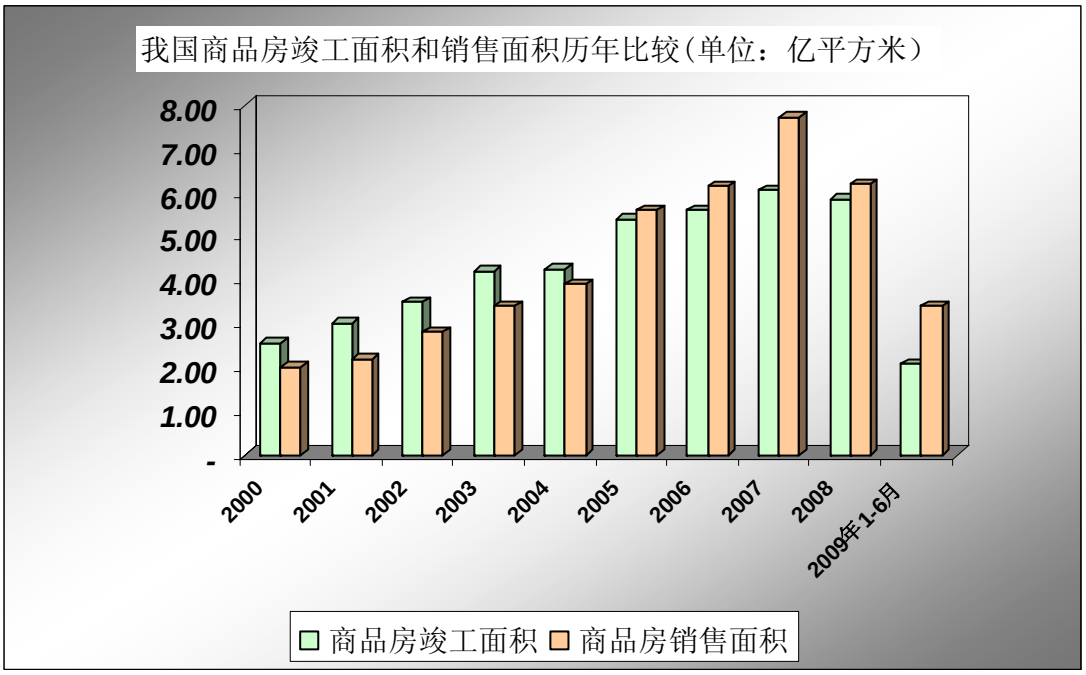


数据来源：国家统计局

（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%。

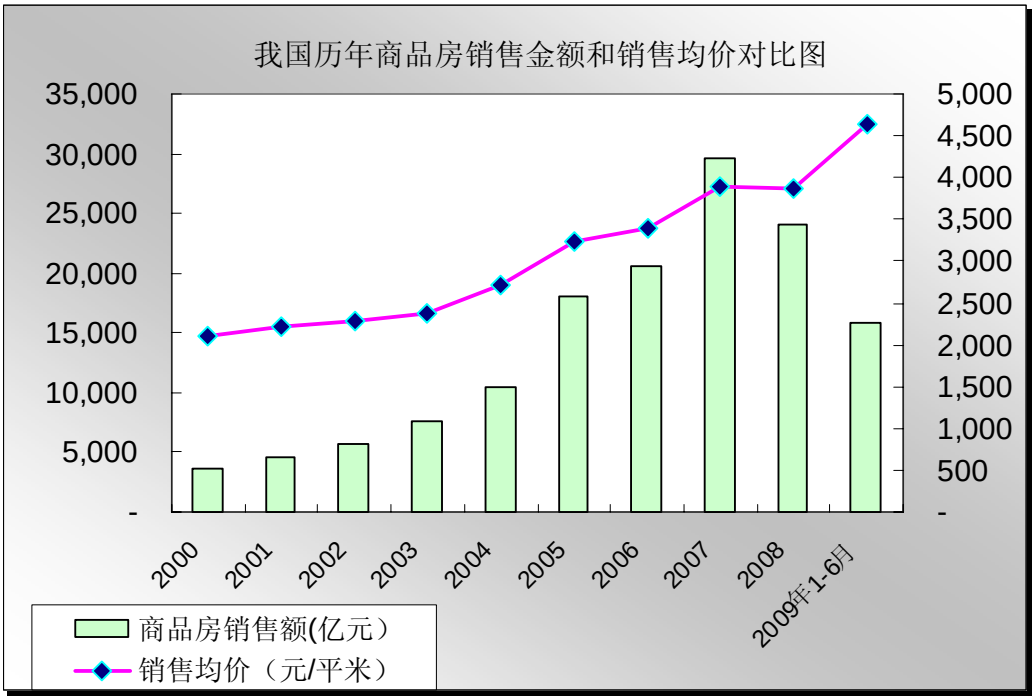
2009 年，全国房屋竣工面积 7.02 亿平方米，同比增长 5.5%；商品房销售面积 9.37 亿平方米，同比增长 42.1%。2010 年，全国房屋竣工面积 7.60 亿平方米，增长 4.5%，商品房销售面积 10.43 亿平方米，比上年增长 10.1%。



数据来源：国家统计局

（4）销售金额和销售价格持续上涨

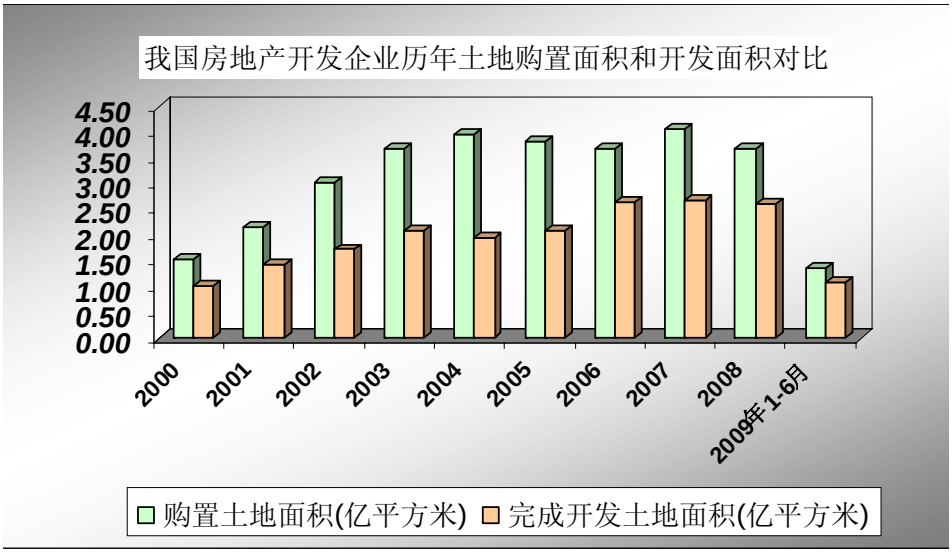
近年来商品房销售金额及商品房销售均价保持快速增长，2007 年我国商品房实现销售金额29,604 亿元，占我国国内生产总值的比重达到12.0%；2008年我国商品房实现销售金额24,071.41亿元，占我国国内生产总值的比重达到8%。自2001 年至2007 年商品房销售金额和商品房均价逐年增长，特别是2007 年我国许多城市房价出现了大幅度上扬，2007年全国商品房销售均价为3,885 元/平方米，比2006 年增长15.4%。2008 年在国际金融危机和国家宏观调控政策的影响下，商品房销售均价出现一定回落，为3,876元/平方米，比2007年下降了0.23%。**2009年，我国商品房销售金额为43,995亿元，销售均价为4,695元/平方米，比2008年增长21.13%。2010年我国商品房销售金额为52,500亿元，销售均价为5,034元/平方米，比2009年增长7.22%。**



数据来源：国家统计局

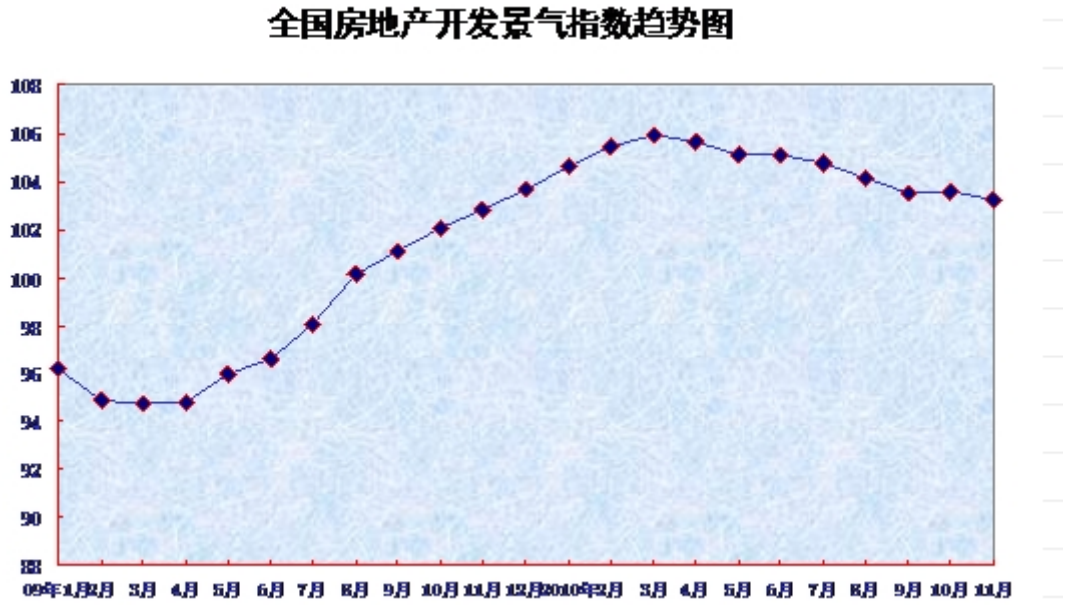
（5）土地购置面积持续大于当年开发面积

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，全国房地产开发商的土地购置面积为3.20亿平方米，较2008年下降18.9%；完成土地开发面积2.30亿平方米，下降19.9%，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。2010年，全国房地产开发企业完成土地购置面积4.10亿平方米，比上年增长28.4%。**



（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。**但此后市场景气度逐步回升，2009 年 12 月上升到 103.66。2010 年 12 月份，全国房地产开发景气指数为 101.79，比上年同期回落 1.87 点。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 1,043 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 19,009

元，比上年增长 16.0%。**2009 年，全市实现国内生产总值 2,521 亿元，比增长 12.6%；城镇居民人均可支配收入 20,316 元，比上年实际增长 9.9%。2010 年，全市实现国内生产总值 3,065 亿元，按可比价格计算，比上年增长 14%；城镇居民人均可支配收入 22,720 元，比上年实际增长 8.5%。**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：

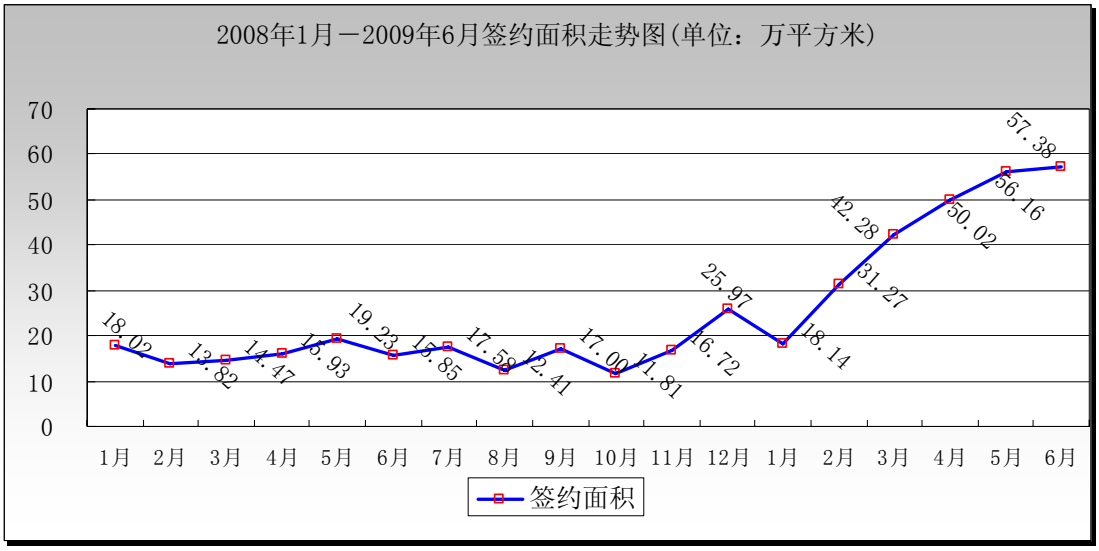
区域	主要所属板块	楼盘数(个)	总套数(套)	总面积(万㎡)
鼓楼区	市中心板块、五四北板块	38	2,380	28.04
晋安区	五四北板块	67	2,942	27.62
台江区	市中心板块	27	1,759	21.32
仓山区	金山板块	131	6,771	79.66
马尾区	城南东部新城板块	36	3,295	35.90
合　计		299	17,147	192.54

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

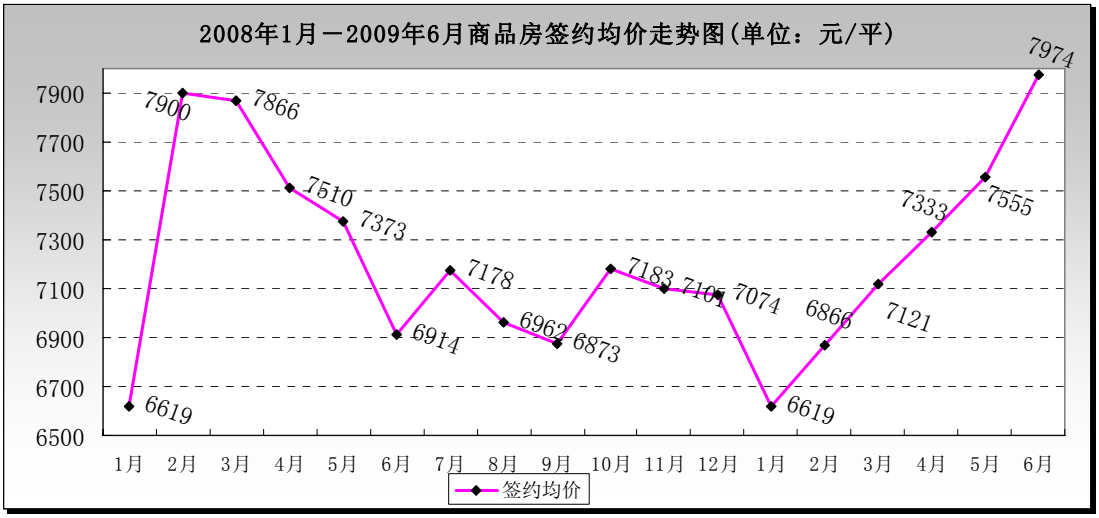
下图显示了 2008 年 1 月至 2009 年 6 月，福州市五个行政区的月度签约面积走势。2008 年 1－11 月，受宏观调控和全国市场大环境的影响，每月的成交面积均未突破 20 万平方米。2008 年 12 月以来，签约面积有一个快速的回升，特别是自 2009 年 2 月以来，签约面积每月增幅加大，到 6 月份达到了 57.38 万平方米，比 2008 年 16.57 万平方米的月度平均值增长了 245.75%。



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 3,500 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 5,800 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 7,974 元/平，超过 2008 年 7,900 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，福州市场越来越被看好。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

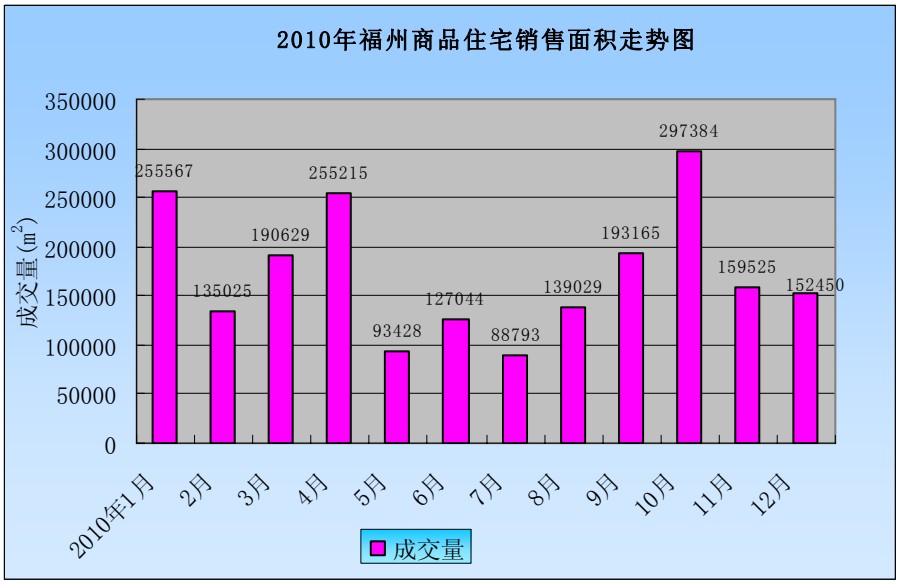
2009 年 1-8 月，全市出让房地产开发用地 17 宗合 1,136.45 亩，同比增长 66.83%,成交价款 54.87 亿元，同比增长 61.29%，其中住宅用地宗 616.03 亩，成交价款 32.7 亿元。

6、2010 年福州房地产市场总体特征分析

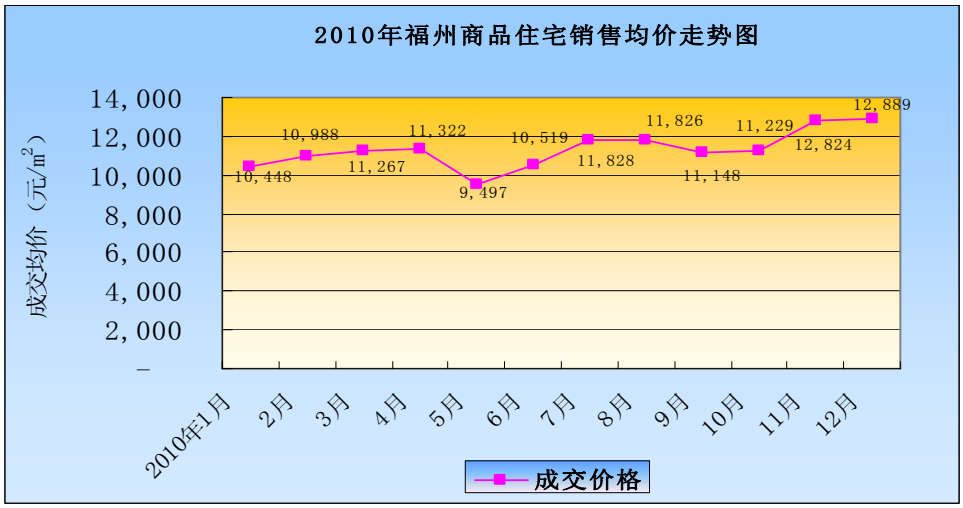
从供求比来看，2000-2009 年期间福州市房地产市场供求比关系变化大体表现出供求基本平衡和供不应求、供大于求、恢复平衡。2000 年至 2003 年供求关系平衡发展，2004 年至 2007 年下半年出现不同程度的供不应求，房地产价格持续走高，期间，政府频频出台对房地产的调控政策，在国八条、国六条等相继出台后，政府调控进而转向保障中低收入人群的住房需求，而后又出台相关政策，抑制社会经济通胀、防止投资过热。2007 年末至 2008 年上半年，由于市场的不确定性、受市场观望情绪的影响，导致投资需求受到抑制与自住需求延迟，供求关系转变为供大于求。至 08 年 10 月份，国家陆续出台了宏观调控政策，拉动内需抵御金融风暴袭击，更在年底采取大幅降息，扩大购房信贷比例，放松二套房贷限制，下调公积金住房贷款利率等一系列房地产市场利好举措，2009

年福州商品住宅的供求关系在 3 月份后发生了极大的逆转，从 08 年的“供大于求”，变成严重的“供不应求”。2010 年以来，国家陆续出台了“国十一条”、“国十条”及“929 新政”等一系列房地产调控政策，轮番的调控政策,调控密度、力度可谓空前,采取了限贷、限购等硬性行政干预措施。福州市结合本地实际认真贯彻国家出台的宏观调控措施，通过综合调控和引导，投机、投资性购房需求受到有效控制，观望的市场氛围有所增加，供求关系发生改变，从 2009 年的“供不应求”，变成相对的“供求平衡”，供求关系在这一年得到了较好的控制。

从成交量来看，2009 年初，由于政策的利好导向，市场的信心逐步恢复。2008 年近一整年的持续低迷加上政策的继续宽松导致了 09 年的刚性需求以及投资需求的完全释放，进而发展成市场迅速回暖并并加速升温，致使 09 年商品住宅成交量快速上升。2010 年由于政府的宏观调控政策的影响，全年商品房成交量同比大幅下降。根据福州市房地产交易中心公布的商品房登记备案统计数据，2010 年福州商品住宅成交面积为 2,087,254 平方米，同比 09 年减少 3,143,015 平方米，下降幅度达到 60.09%。全年成交量最高的月份出现在 10 月份，单月签约 297384 平方米，而那个月正好是福州首次出台“限购令”，“末班车”效应造就了当月的“天量”成交面积。全年销售面积走势如下图：



从福州商品住宅成交价格走势来看，在 12 个月中，有 11 个月的平均房价超过每平方米 1 万元，其中有 8 个月的销售均价超过每平方米 1.1 万元，全年房价走势如下图：



7、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。

8、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”**前五年**（2006年－**2010年**）全市实现国内生产总值分别为1,656.94亿元、1,974.59亿元、2,284.16亿元、**2,520.69亿元、3,065亿元，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%。**2009 年，福州城镇居民人均可支配收入 20,316 元，实际增长 9.9%；农民人均纯收入 7,702 元，实际增长 9.1%。2010 年，福州城镇居民人均可支配收入 22,720 元，实际增长 8.5%；农民人均纯收入 8,500 元，实际增长 7.6%。**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俤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俤先生具有 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；**截止2009年12月31日的总资产458,672.08万元，2009年实现营业收入179,190.07万元；截止2010年12月31日的总资产647,282万元，2010年实现的营业收入239,029.26万元。**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2008年、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（注 5）	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；

注5:主要系债务重组收益

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	98.64%
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%	2,932,505,161.15	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	**293,250.52**	**100**	**289,271.91**	**98.65**	**3,125.98**	**1.07**	**256,617.16**	**87.52**

数据来源：Wind资讯

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**	**78.90**

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	新湖中宝	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	新湖中宝	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	34,449.41	-	-	-
合　　计	48,253.88	13,804.47	34,449.41	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
归属于母公司所有者的净利润	148,779,551.65	200,458,107.91
营业利润率（主营业务利润率）	58.24%	35.17%
净资产收益率(注)	20.63%	42.90%

注：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

本公司最近一年一期的净资产收益率分别为42.90%、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	213,080.98	176,494.60	48,253.87
营业成本	76,827.43	64,397.52	13,804.47
营业利润	87,948.76	77,763.35	28,103.73
利润总额	87,948.76	77,762.54	28,102.92
净利润	65,931.57	58,454.75	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176,494.60万元；2010年度营业收入预测数213,080.98万元。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2008年、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	98.64%
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%	2,932,505,161.15	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(万元)**	**比例（%）**	**流动资产（万元）**	**比例（%）**	**货币资金（万元）**	**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	新湖中宝	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）	0.66	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**	**0.66**	**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，速动比率为0.66，高于同行业主要上市公司0.56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。

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：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
归属于母公司所有者的净利润	164,979,138.02	200,458,107.91
营业利润率（主营业务利润率）	52.94%	35.17%
净资产收益率（注）	22.38%	42.90%

注：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

本公司最近一年一期的净资产收益率分别为42.90%、22.38%，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。

3、近两年一期利润率波动分析

华源股份备考利润表的编制是以经利安达审计的名城地产合并利润表为基础进行编制的，备考利润表的数据和名城地产合并利润表的数据完全一致。为方便分析，直接对名城地产的利润率波动情况进行分析。

根据利安达审字[2009]第1234号《审计报告》，名城地产近两年一期（2007年、2008年、2009年1－6月）合并利润表的主要数据和指标如下表：

项目	2009年1-6月	2008年度	2007年度
营业收入	589,797,516.76	1,136,541,625.00	350,095,948.00
营业成本	171,257,340.02	566,030,636.50	167,738,233.33
毛利	418,540,176.74	570,510,988.50	182,357,714.67
净利润	235,592,569.01	285,658,619.65	80,001,647.20
毛利率	70.96%	50.20%	52.09%
销售净利率	39.94%	25.13%	22.85%

名城地产2007年度、2008年度与2009年1-6月的毛利率分别为52.09%、50.20%、70.96%，销售净利率分别为22.85%、25.13%、39.94%。与2007年和2008年相比，2009年1-6月的毛利率、销售净利率较以前年度均高出许多，主要是因为不同年度销售的楼盘项目不同，销售价格波动较大，单位成本不同所致。

下表列示了近两年一期名城地产营业收入对应的销售楼盘项目

单位：元

项　目	2009年1-6月	2008年度	2007年度
名城港湾·名郡	-	1,013,558,233.00	-
名城港湾C地块复式住宅	-	122,983,392.00	350,095,948.00
东方名城·香郡	589,487,872.00	-	-
物业费收入	309,644.76	-	-
合　计	589,797,516.76	1,136,541,625.00	350,095,948.00

2007年和2008年的利润率比较接近，而2009年1－6月份利润率比2007年、2008年较大上升的主要原因是：

2009年1－6月份实现营业收入589,797,516.76，其中99.95%来源于东方名城•香郡项目。东方名城•香郡项目为低密度超高层沿江景观房，销售单价较高（逾7,200元），提升了项目利润率。

2008年度的营业收入为1,136,541,625.00元，其中名城港湾•名郡项目的

营业收入占比 89.18%。由于名城港湾•名郡项目是高密度中小高层为主的一般住宅项目，其平均销售单价约为 4,000 元，该项目单位建造成本与东方名城•香郡项目相比差异不大，利润率低于东方名城•香郡项目。因此 2008 年全年的利润率低于 2009 年 1－6 月份利润率。

2007 年度的营业收入为 350,095,948.00 元，全部来源于名城港湾 C 地块复式住宅项目。该项目为低密度复式住宅项目，销售均价约为 6,900 元，略低于东方名城•香郡项目的销售均价。但由于低密度复式住宅项目占地较大，对外立面的设计要求较高，建造过程耗材较大，与东方名城•香郡项目相比，单位建造成本有较大幅度提高，因此 2007 年全年的利润率低于 2009 年 1－6 月份利润率。

（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、根据2009年、2010年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）本次交易前后上市公司主要财务数据对比

本次交易前后上市公司主要财务数据对比详见“第五节/二、（三）”。

（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2009、2010年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	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
流动资产	623,944.09	96.13%	441,780.51	96.03%
其中：货币资金	53,495.76	8.24%	140,543.81	30.55%
预付款项	28,913.04	4.45%	2,999.56	0.65%
其他应收款	2,396.79	0.37%	4,868.73	1.06%

存货	539,138.50	83.06%	293,368.42	63.77%
非流动资产	25,117.14	3.87%	18,283.86	3.97%
资产总计	649,061.23	100.00%	460,064.37	100.00%

本公司的主要资产为流动资产，截止2010年12月31日，流动资产占全部资产96.13%。流动资产主要构成为货币资金、预付款项和存货，其中存货合计占全部资产83.06%，较2008年末占比提升19.29%，显示了本公司所处的房地产行业特点。

（2）同行业主要上市公司资产状况比较

可比上市公司截至2010年9月30日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(万元)	比例(%)
万科A	18,793,529.82	100.00	17,960,558.75	95.57	3,154,345.53	16.78	12,319,575.56	65.55
招商地产	5,438005.88	100.00	4,896,259.24	90.04	1,088,791.14	20.02	3,546,545.24	65.22
中粮地产	1,506,236.59	100.00	1,112,503.45	73.86	83,664.06	5.55	858,571.57	57.00
中航地产	805,965.11	100.00	677,666.99	84.08	104,442.34	12.96	438,023.36	54.35
宜华地产	103,996.70	100.00	102,622.02	98.68	242.19	0.23	94,437.38	90.81
渝开发	421,108.81	100.00	258,382.50	61.36	73,060.29	17.35	166,530.48	39.55
莱茵置业	325,884.83	100.00	287,309.32	88.16	35,038.05	10.75	235,735.00	72.34
海德股份	24,242.45	100.00	15,583.13	64.28	11,446.78	47.22	3,694.33	15.24
亿城股份	918,955.68	100.00	879,344.77	95.69	203,663.47	22.16	664,614.92	72.32
名流置业	980,661.67	100.00	925,592.28	94.38	256,738.12	26.18	505,812.29	51.58
阳光发展	499,927.42	100.00	465,886.07	93.19	69,436.74	13.89	328,835.89	65.78
ST重实	219,394.64	100.00	181,312.74	82.64	33,751.90	15.38	141,406.78	64.45
中国武夷	482,417.36	100.00	397,647.82	82.43	82,668.62	17.14	235,758.57	48.87
广宇集团	724,976.61	100.00	677,773.91	93.49	81,723.48	11.27	538,322.20	74.25
荣盛发展	1,773,914.94	100.00	1,661,266.65	93.65	184,395.39	10.39	1,085,692.62	61.20
滨江集团	2,758,284.81	100.00	2,695,568.62	97.73	346,695.54	12.57	1,473,985.44	53.44
浙江广厦	775,184.19	100.00	678,408.39	87.52	61,415.32	7.92	560,578.61	72.32

中江地产	253,718.53	100.00	252,217.67	99.41	19,453.10	7.67	217,348.65	85.67
卧龙地产	396,545.21	100.00	377,058.56	95.09	140,722.85	35.49	186,510.98	47.03
创兴置业	90,142.94	100.00	11,792.80	13.08	783.42	0.87	9,373.91	10.40
新湖中宝	2,739,213.22	100.00	2,242,160.43	81.85	698,280.46	25.49	1,278,441.87	46.67
万通地产	1,068,900.83	100.00	904,556.41	84.62	269,744.41	25.24	515724.03	48.25
华发股份	1,986,340.88	100.00	1,938,435.24	97.59	382,666.35	19.26	1,441,638.22	72.58
华远地产	822,335.89	100.00	732,968.01	89.13	231,626.92	28.17	435,010.77	52.90
平均值	1,829,578.54	100.00	1,680,536.49	91.85	317.283.19	17.34	1,136,757.03	62.13
华源股份（注）	649,061.23	100.00	623,944.09	96.13	53,495.76	8.24	539,138.50	83.06

数据来源：Wind资讯，

注：由于同行业主要上市公司2010年末数还未公开，考虑到资产、负债数为时点数，不同时点的比较应还具有一定意义，因此比较时同行业主要上市公司资产、负债数取截至2010年9月30日，华源股份数取截至2010年12月31日数。下同。

华源股份流动资产占比为96.13%，高于同行业主要可比上市公司91.85%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2009、2010年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	2010年12月31日		2009年12月31日	
	金额（万元）	占总负债比例	金额（万元）	占总负债比例
流动负债	306,651.43	78.50%	260,065.02	82.41%
其中：应付账款	11,199.66	2.87%	2,901.65	0.92%
预收款项	221,208.45	56.63%	211,125.60	66.90%
应付职工薪酬	477.45	0.12%	243.28	0.08%
应交税费	61,268.51	16.96%	39,629.46	12.56%
其他应付款	11,997.37	1.79%	3,165.02	1.00%

一年内到期的非流动负债	500.00	0.13%	3,000.00	0.95%
非流动负债	84,000.00	21.50%	55,500.00	17.59%
其中：长期借款	84,000.00	21.50%	55,500.00	17.59%
负债合计	390,651.43	100.00%	315,565.02	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2010年12月31日，流动负债占全部负债78.50%。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56.63%。如果扣除预收款项，重组完成后本公司资产负债率仅为26.11%。

（2）同行业主要上市公司负债结构比较

截止2010年9月30日，可比上市公司的负债结构比较如下表：

代码	名称	2010年9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	13,859,856.50	100	10,869,104.32	78.42	6,564,637.61	47.36
000024.SZ	招商地产	3,388,290.57	100	2,293,517.71	67.69	967,403.28	28.55
000031.SZ	中粮地产	943,663.79	100	592,503.05	62.79	108,223.16	11.47
000043.SZ	中航地产	591,822.09	100	444,801.01	75.16	188,979.07	31.93
000150.SZ	宜华地产	30,686.81	100	18,424.39	60.04	1,067.25	3.48
000514.SZ	渝开发	180,859.70	100	62,076.90	34.32	507.23	0.28
000558.SZ	莱茵置业	257,084.53	100	197,284.53	76.74	75,616.50	29.41
000567.SZ	海德股份	4,285.28	100	4,285.28	100.00	746.04	17.41
000616.SZ	亿城股份	606,251.91	100	367,456.54	60.61	250,887.02	41.38
000667.SZ	名流置业	490,452.09	100	254,953.08	51.98	104,444.52	21.30
000671.SZ	阳光发展	262,932.42	100	172,810.57	65.72	44,663.53	16.99
000736.SZ	ST重实	83,015.70	100	69,495.70	83.71	24,841.31	29.92
000797.SZ	中国武夷	343,955.01	100	259,855.94	75.55	64,780.80	18.83
002133.SZ	广宇集团	539,220.03	100	391,687.61	72.64	288,495.64	53.50
002146.SZ	荣盛发展	1,331,322.65	100	886,743.05	66.61	534,735.50	40.17
002244.SZ	滨江集团	2,298,575.83	100	1,781,490.83	77.50	1,262,446.18	54.92

600052.SH	浙江广厦	568,335.24	100	534,206.47	93.99	45.96	0.01
600053.SH	中江地产	199,515.24	100	93,405.23	46.82	33,309.60	16.70
600173.SH	卧龙地产	220,890.66	100	155,229.14	70.27	104,160.88	47.15
600193.SH	创兴置业	47,547.36	100	16,063.48	33.78	8,348.36	17.56
600208.SH	新湖中宝	1,996,951.13	100	1,284,311.82	64.31	466,416.58	23.36
600246.SH	万通地产	721,266.65	100	433,226.16	60.06	263,280.73	36.50
600325.SH	华发股份	1,409,576.52	100	860,762.64	61.07	636,554.03	45.16
600743.SH	华远地产	623,147.08	100	342,149.44	54.91	197,217.63	31.65
	平均值	1,291,646.03	100	932,743.54	72.21	507,992.02	39.33
	华源股份	390,651.43	100	306,651.43	78.50	221,208.45	56.63

数据来源：Wind资讯

由上表可见，截止2010年12月31日，华源股份流动负债占负债总额的比例为78.50%,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56.63%,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

根据本公司最近两年备考合并财务报表数据，偿债能力指标如下：

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
流动比率（次）	2.03	1.70
速动比率（次）	0.28	0.57
资产负债率	60.19%	68.59%
资产负债率（扣除预收款项）	22.70%	26.11%

（2）同行业上市公司资产负债率指标比较

2009年末及2010年9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	2010年9月30日		2009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	73.75	38.82	67.44	40.83

2	000024.SZ	招商地产	62.13	44.39	56.51	31.14
3	000031.SZ	中粮地产	62.65	55.47	63.78	58.82
4	000043.SZ	中航地产	73.43	49.98	61.53	36.85
5	000150.SZ	宜华地产	29.51	28.48	48.01	46.09
6	000514.SZ	渝开发	42.95	42.83	31.61	22.32
7	000558.SZ	莱茵置业	78.89	55.69	73.67	32.51
8	000567.SZ	海德股份	17.68	14.60	40.82	26.55
9	000616.SZ	亿城股份	65.97	38.67	50.26	13.79
10	000667.SZ	名流置业	50.01	39.36	24.59	22.54
11	000671.SZ	阳光发展	52.59	43.66	74.08	42.37
12	000736.SZ	ST 重实	37.84	26.52	39.87	28.93
13	000797.SZ	中国武夷	71.30	57.87	74.08	54.80
14	002133.SZ	广宇集团	74.38	34.58	71.43	33.72
15	002146.SZ	荣盛发展	75.05	44.91	67.98	8.20
16	002244.SZ	滨江集团	83.33	37.56	75.21	23.83
17	600052.SH	浙江广厦	73.32	73.31	83.31	56.41
18	600053.SH	中江地产	78.64	65.51	68.66	61.76
19	600173.SH	卧龙地产	55.70	29.43	65.18	42.33
20	600193.SH	创兴置业	52.75	43.49	24.10	10.62
21	600208.SH	新湖中宝	72.90	55.87	61.52	40.25
22	600246.SH	万通地产	67.48	42.85	54.96	24.87
23	600325.SH	华发股份	70.96	38.92	64.49	34.23
24	600743.SH	华远地产	75.78	51.80	66.07	38.17
		平均值	62.46	43.94	58.71	34.66
		华源股份	60.19	22.70	68.59	26.11

数据来源：Wind资讯

上表显示出，本次交易完成后，公司2009年末资产负债率为68.59%，高于同行业主要上市公司的平均水平，但扣除预收款项后资产负债率为26.11%，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	2010年9月30日		2009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	1.65	0.52	1.91	0.59
2	000024.SZ	招商地产	2.13	0.59	1.80	0.51
3	000031.SZ	中粮地产	1.88	0.43	2.003	0.46
4	000043.SZ	中航地产	1.52	0.54	1.33	0.45
5	000150.SZ	宜华地产	0.57	0.44	4.16	0.52
6	000514.SZ	渝开发	4.16	1.48	2.60	1.19
7	000558.SZ	莱茵置业	1.46	0.26	1.49	0.33
8	000567.SZ	海德股份	3.64	2.77	2.41	1.33
9	000616.SZ	亿城股份	2.39	0.58	2.29	0.81
10	000667.SZ	名流置业	3.63	1.65	7.29	3.21
11	000671.SZ	阳光发展	2.70	0.79	1.60	0.49
12	000736.SZ	ST重实	2.61	0.57	3.18	1.06
13	000797.SZ	中国武夷	1.53	0.62	1.35	0.67
14	002133.SZ	广宇集团	1.73	0.36	2.04	0.28
15	002146.SZ	荣盛发展	1.87	0.65	1.91	0.66
16	002244.SZ	滨江集团	1.51	0.69	1.72	0.71
17	600052.SH	浙江广厦	1.27	0.22	1.50	0.41
18	600053.SH	中江地产	2.70	0.37	2.35	0.43
19	600173.SH	卧龙地产	2.43	1.23	1.77	0.87
20	600193.SH	创兴置业	0.73	0.15	0.72	0.20
21	600208.SH	新湖中宝	1.75	0.75	1.61	0.68
22	600246.SH	万通地产	2.09	0.90	1.96	0.56
23	600325.SH	华发股份	2.25	0.58	2.55	0.87
24	600743.SH	华远地产	2.14	0.87	2.22	1.16

		平均值	2.10	0.75	2.24	0.77
		华源股份	2.03	0.28	1.70	0.57

数据来源：Wind资讯

重组完成后，公司的流动比率和速冻比率略低于同行业主要上市公司0.56的平均水平。公司短期偿债能力与行业平均水平相当。

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

根据本公司最近两年备考合并财务报表，资产周转能力指标如下：

项目	2010年度	2009年度
应收帐款周转率	-	-
存货周转率	0.24	0.22
总资产周转率	0.43	0.48

公司2009、2010年的总资产周转率为0.48、0.43，存货周转率为0.22、0.24，公司开发产品销售情况良好，具备较强的营运能力以及产品营销能力。

（三）经营成果和盈利能力分析

根据本公司2009、2010年备考合并财务报表，本公司主要利润指标如下：

单位：元

项目	2010年度	2009年度
营业收入	239,499.33	179,190.07
营业成本	101,763.06	59,504.83
营业利润	92,703.86	83,569.93
利润总额	91,265.98	83,689.64
净利润	68,397.72	61,668.99
归属于母公司所有者的净利润	47,959.39	43,210.81
营业利润率（主营业务利润率）	38.71%	46.64%
净资产收益率（注）	32.09%	42.57%

注：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

本公司2009、2010年的净资产收益率较高，分别为42.57%、32.09%，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。最近两年，公司主营业务利润率分别为46.64%和38.71%，主营业务突出，有利于公司实现的可持续发展。

六、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1,039,471,959股A股股份，本次交易完成后，公司的总股本将从472,084,983元增加到1,511,556,942元。

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	74.23%	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 176,494.60 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 213,080.98 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）（注 3）
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月备考财务数据和上市公司原报表数据的对比，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165,226.87万元，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月备考财务数据和上市公司原报表数据的对比,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211,178.38万元，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。

七、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：随着公司规模的不断扩大，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

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。

名城地产后续开发项目情况如下：

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。2009年3月底，名城地产账面货币资金24,476.43万元。2009年4-10月，名城地产销售商品房累计预收到的款项为196,832.53万元。截至2009年10月底，已取得预售许可证的待售商品房还有约17.3万平方米，若按8,000元/平方米（7-9月份名城地产实际销售均价为8,122.61元/平方米）计算，预计可产生商品房销售收入138,400万元。上述三项合计约359,708.96万元。截至2009年3月31日名城地产银行贷款为69,410万元，所以即便没有银行贷款，后续开发资金也有充足可靠的保障。

2010 年，名城地产及其子公司在福州和常州两地新拍 4 幅地块，土地面积合计 476,291.70 平方米，土地储备得到了增加。详见“第四节/十三”。

3、现有项目未来三年预计销售产生的现金流

根据名城地产现有项目的滚动开发计划，名城地产现有项目 2010 年、2011 年、2012 年产生的现金流入预计为 260,600 万元、324,800 万元、182,600 万元，现金流入合计 768,000 万元；根据公司现有项目开发计划，2010 年、2011 年、2012 年需再投资预计为 76,830 万元、100,600 万元、138,700 万元，现金流出合计 316,130 万元。三年的现金净流入量为 451,870 万元；同时，截止 2009 年 10 月 31 日，名城地产账面货币资金余额 117,457.75 万元，银行借款余额 65,320.00 万元。

综上，名城地产现有项目未来一定时期（3 年）内各期销售产生的现金流能够满足上市公司正常经营活动所需。

八、房地产新政对标的资产土地储备、持续经营的影响

2008年1月，国务院出台了 《国务院关于促进节约集约用地的通知》；2009年11月，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署五部委出台了《进一步加强土地出让收支管理的通知》；2009年12月，财政部和国税总局出台了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》；2010年1月，发布了《国务院办公厅

关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。上述政策对名城地产土地储备和持续经营的影响分析如下：

（一）对土地储备的影响

1、上述法规中涉及土地政策的若干规定

（1）《国务院关于促进节约集约用地的通知》第6条规定：

严格执行闲置土地处置政策。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；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法。2008年6月底前，各省、自治区、直辖市人民政府要将闲置土地清理处置情况向国务院做出专题报告。

（2）《国务院关于促进节约集约用地的通知》第12条规定：

合理确定出让土地的宗地规模。土地出让前要制订控制性详细规划和土地供应方案，明确容积率、绿地率和建筑密度等规划条件。规划条件一经确定，不得擅自调整。合理确定出让土地的宗地规模，督促及时开发利用，形成有效供给，确保节约集约利用每宗土地。未按合同约定缴清全部土地价款的，不得发放土地证书，也不得按土地价款缴纳比例分割发放土地证书。

（3）《进一步加强土地出让收支管理的通知》第二条第三款规定：

规范土地出让收入分期缴纳行为。市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年。经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

2、上述规定对名城地产土地储备的影响

截至目前，名城地产共计取得的土地面积为1,102,463平方米，具体情况

如下表：

序号	地块	面积（平方米）	土地使用权证编号
已开发完工或正在建设的地块	A	106,933.00	榕国用（2005）第 MD000203 号
	A’	16,166.70	榕国用 2006 第 MD000612B 号
	C	191,067.60	榕国用 2004 第 MD000121 号
	江滨锦城三期	34,700.30	榕国用 2006 第 MD000613B 号
	E	38,182.00	榕国用（2007）第 MD000621B 号
	F	5,200.80	榕国用（2007）第 MD000622B 号
	G	183,993.50	榕国用（2007）第 MD000623B 号
	H	37,017.80	榕国用（2007）第 MD000624B 号
	I	84,075.90	榕国用（2007）第 MD000625B 号
	J	90,541.90	榕国用（2007）第 MD000626B 号
拟建地块	B-1	58,700.00	榕国用（2005）第 MD000143 号
	B-2	59,566.00	榕国用（2009）第 MD000894 号
	D	18,776.00	榕国用（2005）第 MD000191 号
新拍地块	马宗地 2009 挂-06 号地	112,432.00	尚未取得土地使用权证
	马宗地 2009 挂-07 号地	65,109.00	尚未取得土地使用权证
	总计	**1,102,463.00**	

注：2010年，名城地产及其子公司在福州和常州两地新拍4幅地块，土地面积合计476,291.70平方米，增加了土地储备，详见“第四节/十三”。

（1）已开发完工和正在建设地块

上述地块中，已开发完工和正在建设的共10个地块，占地787,879.50平方米。

该10个地块的土地价款已全部付清，土地使用权证已全部取得，并已开发完工或正在建设，不存在土地闲置情况，符合上述土地政策。

（2）拟建地块

拟建地块共有 3 个，分别为 B-1、B-2、D 地块，占地 137,042.00 平方米。

B-1 地块于 2005 年 1 月取得土地使用权证，B-2 地块于 2009 年 9 月取得土地使用权证，根据福州市马尾区国土资源局 2009 年 3 月出具的《证明》，因政府拆迁原因无法按时交地，导致名城港湾 B-1 地块及名城港湾 B-2 地块无法实施整体开发建设，导致其不具备开工条件，确认名城港湾 B-1 地块及名城港湾 B-2 地块不存在因土地闲置而面临土地被收回或需缴纳闲置费的情况。B-1、B-2 地块的土地价款已全部付清，土地使用权证已全部取得。B-1、B-2 地块符合上述土地政策。

D 地块于 2005 年 6 月取得土地使用权证，但因规划原因，开工日顺延。福州市经济技术开发区规划办已于 2009 年 12 月出具了《证明》。D 地块土地价款已全部付清，土地使用权证已取得。D 地块符合上述土地政策。

（3）新拍地块

新拍地块共两个，为马宗地2009挂-06号地和马宗地2009挂-07号地，占地177,541.00平方米。名城地产于2009年8月通过挂牌方式竞得。名城地产已和马尾区国土资源局签订了土地出让合同，并已按照合同约定支付了40%土地款44,408万元，剩余60%土地款66,612万元将在一年内支付。根据2009年11月出台的《进一步加强土地出让收支管理的通知》的规定，土地出让价款的期限原则上不超过一年，首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。但由于名城地产是在2009年8月竞拍获得上述两块土地，土地价款的支付办法仍按照当时的法律规定执行。目前，名城地产现金流充裕，有能力支付剩余土地价款。在土地款全部支付完后，名城地产可以按规定取得土地使用权证。新拍地块至今未满一年，不存在土地闲置情况，也不违反有关土地政策。

综上，名城地产的上述 1,102,463.00 平方米土地储备不会因为房地产新政而受到影响。

（二）对持续经营的影响

上述政策的出台，强化了对土地利用总体规划、城市用地规模的控制，严格了土地使用标准，规范了土地出让程序、土地出让合同的签订、土地出让收入的管理。同时增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管，并通过税收、信贷等手段以促进房地产市场平稳健康发展。上述政策的出台和实施将给房地产企业的经营和发展带来深远的影响。

1、在上述调控政策下，房地产行业将逐渐进入平稳健康发展时期。预期未来几年将难以出现类似 2009 年下半年的火爆销售场面。

2、房地产企业的经营和建设用地的获得将更加规范，项目建设周期将缩短，土地囤积、捂盘惜售等现象将得到有效遏制。

3、房地产业的企业整合将加快，行业集中度将进一步提高。资本实力较弱的一些中小房企将被逐步淘汰，而资本实力雄厚、信誉良好、现金流充裕的房地产企业可以得到更好的发展。

对名城地产而言，在房地产新政下，公司仍将保持平稳健康发展，主要因为：

1、名城地产现有的土地储备足够未来三年以上的开发，名城地产已具备通过招拍挂等方式规范获取土地的成熟经验，亦有足够的资金实力去获取土地。因此，在上述土地政策下，名城地产不会出现因土地储备不足而影响持续经营的情形。

2、名城地产管理层具有比较丰富的房地产项目开发、管理经验，同时拥有一支专业的销售团队。通过连续多年成功开发销售系列名城楼盘，“名城”已成为知名度、美誉度较高的区域性地产品牌和高质量、高性价比住宅的代名词。即使未来几年房地产行业不会出现类似 2009 年下半年量价齐升、快速增长局面，名城地产也有能力取得稳定、良好的经营业绩。

3、某种意义上，在目前的房产新政下，名城地产未来几年的竞争优势可能会更加凸显。名城地产总资产超过 30 亿元，年营业收入超过 10 亿元，资本实力雄厚、信誉良好、现金流充裕，重组完成后拥有上市公司这一平台，名城地产在获取土地、跨区域发展、项目开发销售、融资扩张能力等方面的优势将得以提升，公司的资产质量和持续盈利能力将进一步加强。

综上，在房地产新政下，名城地产仍将保持持续平稳健康发展。

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日受理该申请。截止本报告书签署日，本公司属于无经营性资产和业务的净壳。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已获得本公司股东大会的批准；本次交易尚需中国证监会核准，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的核准或批准存在不确定性。

（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。

国家根据房地产行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综合规划及土地政策、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

（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。**截止2009年12月31日，累计担保余额为231,298.52万元。截止2010年12月31日，累计担保余额为313,312.55万元。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权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（**具体的风险分析详见第四节本次交易的标的资产/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/（四）对外担保情况）。**

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房产权证办理风险；同时，公司将为客户提供代办理客户房产权证等相关权证服务，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、第1154-2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；截止2009年6月30日，公司未分配利润亦为-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，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

根据交易双方2009年10月11日签订的《业绩补偿协议》，东福实业承诺：如华源股份实际盈利数低于业绩承诺，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。

为进一步完善重组方关于盈利补偿措施的承诺，提高可行性，保障上市公司利益，2009年12月12日，华源股份与东福实业及其一致行动人签订了《〈业绩

补偿协议〉之补充协议》，将原协议的现金补偿方式修改为股份回购补偿方式。同时，重组方还做出承诺：在协议约定的补偿期限届满时，华源股份将对标的资产做减值测试，如果减值总额占标的资产作价的比例大于补偿股份数量总数占认购股份总数的比例，则在减值测试结果确定后，重组方将另行补偿股份。

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股股份，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股股份）合计持有公司121,678,334股股份，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1,161,150,293股股份，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。”。

为确保上市公司被行政处罚后可能引起的民事诉讼而导致的或有损失不会由重组后的上市公司承担，中国华润总公司于 2010 年 1 月 8 日出具承诺函，承诺：“如果华源股份发生上述情形，华源集团无力履行承诺，由此产生的行政处罚或民事诉讼赔偿的相关费用，由我司承担。”重组方东福实业于 2010 年 1 月 7 日出具承诺函，承诺：“如华源股份因该案承担经济责任，相关费用华源集团无力承担，差额部分由我公司负责承担。”

通过上述安排，已明确了责任，确保了上市公司如被行政处罚，其可能引起的民事诉讼导致的或有损失不会由重组后的上市公司承担。

（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。

（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、上市公司最近三年一期财务报表

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。

2010 年 4 月，天职审计了公司 2009 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2009 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表和股东权益变动表及合并股东权益变动表以及财务报表附注，出具了编号为天职沪审字[2010]第 507 号、带强调事项段的无保留意见《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。

（一）合并资产负债表

1、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日合并资产负债表

单位：元

项　　目	2010 年 12 月 31 日(未经审计)	2009 年 12 月 31 日（补充审计）
流动资产		
货币资金	7,390,336.31	12,840,765.91
其他应收款		390,100.00
流动资产合计	7,390,336.31	13,230,865.91
非流动资产		
投资性房地产	10,402,634.68	10,658,437.00
非流动资产合计	10,402,634.68	10,658,437.00
资　产　总　计	17,792,970.99	23,889,302.91
流动负债		
预收款项		2,000,000.00
应交税费	6,481.96	-
其他应付款	4,352,308.95	10,027,996.53
流动负债合计	4,358,790.91	12,027,996.53

非流动负债		
非流动负债合计		
负 债 合 计	**4,358,790.91**	**12,027,996.53**
股东权益		
股本	**472,084,983.00**	**472,084,983.00**
资本公积	**928,953,423.96**	**928,953,423.96**
减:库存股		
盈余公积	**131,920,711.55**	**131,920,711.55**
一般风险准备		
未分配利润	**-1,519,524,938.43**	**-1,521,097,812.13**
外币报表折算差额		
归属于母公司股东权益合计	**13,434,180.08**	**11,861,306.38**
少数股东权益		
股东权益合计	**13,434,180.08**	**11,861,306.38**
负债及股东权益合计	**17,792,970.99**	**23,889,302.91**

2、2007 年末、2008 年末、2009 年一期末合并资产负债表

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（补充审计）	2009 年 3 月 31 日（基准日审计）		
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	86,173,299.36	136,845,850.05	2,328,054,831.34

（二）合并利润表

1、2009年度、2010年度合并利润表

单位：元

项　　目	2010年度（未经审计）	2009年度（补充审计）
一、营业总收入		
其中：营业收入	4,700,752.00	
二、营业总成本	3,123,719.35	1,302,986.00
其中：营业成本	255,802.32	
营业税金及附加	301,039.63	
管理费用	2,601,449.59	1,302,986.00
财务费用	-34,572.19	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,577,032.65	-1,302,986.00
加：营业外收入		2,505,855.38
减：营业外支出	4,158.95	
其中:非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,572,873.70	1,202,869.38
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,572,873.70	1,202,869.38
归属于母公司所有者的净利润	1,572,873.70	1,202,869.38
少数股东损益		
六、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.0033	0.0025
(二) 稀释每股收益	0.0033	0.0025
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	1,572,873.70	1,202,869.38
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,572,873.70	1,202,869.38
归属于少数股东的综合收益总额		

2、2007年度、2008年度、2009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（补充审计）	2009 年 1-3 月（基准日审计）		
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（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）合并现金流量表

1、2009年度、2010年度合并现金流量表

单位：元

项　　目	2010年度（未经审计）	2009年度（补充审计）
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		
收到其他与经营活动有关的现金	7,452,853.79	6,963,276.21
经营活动现金流入小计	7,452,853.79	6,963,276.21
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,920,244.72	287,569.08
支付的各项税费	294,587.67	25,320,025.52
支付其他与经营活动有关的现金	10,688,451.00	43,773,525.00
经营活动现金流出小计	12,903,283.39	69,381,119.60
经营活动产生的现金流量净额	-5,450,429.60	-62,417,843.39
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
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
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		
投资活动现金流入小计		50,379,225.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
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		
投资活动产生的现金流量净额		50,379,225.14
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		
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		
偿还债务支付的现金		58,935,159.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		

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**
筹资活动产生的现金流量净额		**-58,935,159.69**
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	**-5,450,429.60**	**-70,973,777.94**
加：期初现金及现金等价物的余额	**12,840,765.91**	**83,814,543.85**
六、期末现金及现金等价物余额	**7,390,336.31**	**12,840,765.91**

2、2007年度、2008年度、2009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	-	-	3,272,760.34	20,574,510.20

其他长期资产支付的现金				
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、名城地产最近三年一期财务报表

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》。

天职对名城地产编制的 2009 年、2010 年合并财务报表进行了审计，分别出

具了天职沪审字[2010]第433号、天职沪SJ[2011]345号标准无保留意见的审计报告。

（一）合并资产负债表

1、2009年末、2010年末合并资产负债表

单位：元

项　　目	2010年12月31日（补充审计）	2009年12月31日（补充审计）
货币资金	527,567,240.99	1,402,173,491.52
预付款项	289,130,357.19	29,995,584.35
其他应收款	23,967,874.70	48,687,292.53
存货	5,391,385,043.15	2,933,684,174.36
流动资产合计	6,232,050,516.03	4,414,540,542.76
长期股权投资	9,716,172.79	1,917,313.33
固定资产	15,834,239.96	6,468,270.18
长期待摊费用	2,572,299.31	2,317,931.86
递延所得税资产	212,646,082.41	161,476,616.95
非流动资产合计	240,768,794.47	172,180,132.32
资　产　总　计	6,472,819,310.50	4,586,720,675.08
应付账款	111,996,569.92	29,016,533.64
预收款项	2,212,084,495.18	2,109,256,027.47
应付职工薪酬	4,774,474.83	2,432,808.20
应交税费	612,678,587.83	396,294,625.42
其他应付款	115,621,393.55	31,588,535.50
一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	30,000,000.00
流动负债合计	3,062,155,521.31	2,598,588,530.23
非流动负债		
长期借款	840,000,000.00	555,000,000.00
非流动负债合计	840,000,000.00	555,000,000.00
负 债 合 计	3,902,155,521.31	3,153,588,530.23
所有者权益		
实收资本	400,000,000.00	400,000,000.00
资本公积		
盈余公积	171,713,920.21	103,313,214.49
未分配利润	1,544,305,427.29	929,818,930.36
归属于母公司所有者权益合计	2,116,019,347.50	1,433,132,144.85
少数股东权益	454,644,441.69	
所有者权益合计	2,570,663,789.19	1,433,132,144.85
负债及所有者权益合计	6,472,819,310.50	4,586,720,675.08

2、2007年末、2008年末、2009年一期末合并资产负债表

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（补充审计）	2009 年 3 月 31 日（基准日审计）		
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合计	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）合并利润表

1、2009年、2010年合并利润表

单位：元

项　　目	2010年（补充审计）	2009年（补充审计）
一、营业总收入	2,390,292,582.29	1,791,900,679.78
其中：营业收入	2,390,292,582.29	1,791,900,679.78
二、营业总成本	1,465,524,411.02	963,157,073.46
其中:营业成本	1,017,374,818.68	595,048,295.68
营业税金及附加	382,856,190.13	294,963,811.91
销售费用	30,163,988.67	35,837,565.40
管理费用	37,198,530.20	34,966,680.40
财务费用	-752,131.51	486,746.97
资产减值损失	-1,316,985.15	1,853,973.10
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,790.93
投资收益	693,380.01	8,256,920.60
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	298,859.46	-329,911.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	925,461,551.28	837,002,317.85
加：营业外收入	52,740.00	14,246.62
减：营业外支出	14,427,321.25	1,323,026.74
其中:非流动资产处置损失	14,129.25	3,183.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	911,086,970.03	835,693,537.73
减：所得税费用	228,682,625.79	220,206,496.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	682,404,344.24	615,487,041.41
归属于母公司所有者的净利润	682,887,202.65	615,578,955.29
少数股东损益	-482,858.41	-91,913.88
六、综合收益总额	682,404,344.24	615,487,041.41
归属于母公司所有者的综合收益总额	682,887,202.65	615,578,955.29
归属于少数股东的综合收益总额	-482,858.41	-91,913.88

2、2007-2008年、2009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（补充审计）	2009年1-3月（基准日审计）		
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）合并现金流量表

1、2009年、2010年合并现金流量表

单位：元

项　　目	2010年（补充审计）	2009年（补充审计）
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	**2,493,121,050.00**	**2,916,353,684.00**
收到其他与经营活动有关的现金	**67,088,476.01**	**558,431,232.44**
经营活动现金流入小计	**2,560,209,526.01**	**3,474,784,916.44**

购买商品、接受劳务支付的现金	3,548,860,373.75	1,409,584,692.40
支付给职工以及为职工支付的现金	20,410,819.71	16,528,696.43
支付的各项税费	459,426,611.84	356,184,591.50
支付其他与经营活动有关的现金	62,569,027.32	582,184,695.35
经营活动现金流出小计	4,091,266,832.62	2,364,482,675.68
经营活动产生的现金流量净额	-1,531,057,306.61	1,110,302,240.76
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	200,000,000.00	250,000.00
取得投资收益收到的现金	394,520.55	43,946.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,090.00	90,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		167,988,023.81
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	200,395,610.55	168,372,470.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,686,000.40	2,926,744.00
投资支付的现金	207,500,000.00	
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	221,186,000.40	2,926,744.00
投资活动产生的现金流量净额	-20,790,389.85	165,445,726.59
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	455,127,300.10	150,000,000.00
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	900,000,000.00	495,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	10,561,709.78	
筹资活动现金流入小计	1,365,689,009.88	645,200,000.00
偿还债务支付的现金	640,000,000.00	501,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,885,876.51	48,434,299.40
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		12,775,000.00
筹资活动现金流出小计	676,855,876.51	562,809,299.40
筹资活动产生的现金流量净额	688,433,133.37	82,390,700.60
四、汇率变动对现金的影响	-1,029,977.66	-2.19
五、现金及现金等价物净增加额	-864,044,540.75	1,358,138,665.76
加：期初现金及现金等价物的余额	1,389,398,491.52	31,259,825.76
六、期末现金及现金等价物余额	525,353,950.77	1,389,398,491.52

2、2007-2008年、2009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		

	（补充审计）	（基准日审计）		
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）备考财务报表的编制基础和假设

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审字[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审字[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。

2010 年 4 月 14 日，天职审计了上市公司编制的 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2008 年度、2009 年度的备考合并利润表及备考合并财务报表附注，并出具了天职沪审字[2010]第 507-3 号审计报告。

（二）备考财务报表

1、备考合并资产负债表

（1）2009年末、2010年末备考合并资产负债表

单位：元

项　　目	2010 年 12 月 31 日 （未经审计）	2009 年 12 月 31 日 （补充审计）
流动资产		
货币资金	534,,957,577.30	1,405,438,072.90
预付款项	289,130,357.19	29,995,584.35
其他应收款	23,967,874.70	48,687,292.53
买入返售金融资产		
存货	5,391,385,043.15	2,933,684,174.36
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		

流动资产合计	6,239,440,852.34	4,417,805,124.14
非流动资产		
长期股权投资	9,716,172.79	1,917,313.33
投资性房地产	10,402,634.68	10,658,437.00
固定资产	15,834,239.96	6,468,270.18
长期待摊费用	2,572,299.31	2,317,931.86
递延所得税资产	212,646,082.41	161,476,616.95
其他非流动资产		
非流动资产合计	251,171,429.15	182,838,569.32
资 产 总 计	6,490,612,281.49	4,600,643,693.46
流动负债		
短期借款		
应付账款	111,996,569.92	29,016,533.64
预收款项	2,212,084,495.18	2,111,256,027.47
应付职工薪酬	4,774,474.83	2,432,808.20
应交税费	612,685,069.79	396,294,625.42
其他应付款	119,973,702.50	31,650,247.50
一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	30,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,066,514,312.22	2,600,650,242.23
非流动负债		
长期借款	840,000,000.00	555,000,000.00
非流动负债合计	840,000,000.00	555,000,000.00
负 债 合 计	3,906,514,312.22	3,155,650,242.23
所有者权益(或股东权益)		
归属于母公司所有者权益合计	1,494,647,723.33	1,015,053,807.77
少数股东权益	1,089,450,245.94	429,939,643.46
所有者权益合计	2,584,097,969.27	1,444,993,451.23
负债及所有者权益合计	6,490,612,281.49	4,600,643,693.46

（2）2008年末、2009年一期末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（补充审计）	2009 年 3 月 31 日（基准日审计）	
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			150,000,000.00
应付账款	14,260,583.05	17,809,725.40	33,227,513.40
预收款项	1,106,481,828.73	668,804,116.49	984,495,493.49
应付职工薪酬	780,513.60	646,108.60	654,951.73
应交税费	160,235,615.94	227,297,571.38	118,362,270.49
其他应付款	27,825,233.06	43,611,151.20	367,308,574.36
一年内到期的非流动负债	110,200,000.00	140,000,000.00	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、备考合并利润表

（1）2009年、2010年备考合并利润表

单位：元

项　　目	2010 年度（未经审计）	2009 年度（补充审计）
一、营业总收入	2,394,993,334.29	1,791,900,679.78
其中：营业收入	2,394,993,334.29	1,791,900,679.78
二、营业总成本	1,468,648,130.37	964,460,059.46
其中:营业成本	1,017,630,621.00	595,048,295.68
营业税金及附加	383,157,229.76	294,963,811.91
销售费用	30,163,988.67	35,837,565.40
管理费用	39,799,979.79	36,269,666.40
财务费用	-786,703.70	486,746.97
资产减值损失	-1,316,985.15	1,853,973.10
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,790.93
投资收益	693,380.01	8,256,920.60
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	298,859.46	-329,911.13
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	927,038,583.93	835,699,331.85
加：营业外收入	52,740.00	2,520,102.00
减：营业外支出	14,431,480.20	1,323,026.74
其中:非流动资产处置损失	14,129.25	3,183.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	912,659,843.73	836,896,407.11
减：所得税费用	228,682,625.79	220,206,496.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	683,977,217.94	616,689,910.79
归属于母公司所有者的净利润	479,593,915.56	432,108,138.08
少数股东损益	204,383,302.38	184,581,772.71
六：其他综合收益		
七、综合收益总额	683,977,217.94	616,689,910.79
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	479,593,915.56	432,108,138.08
归属于少数股东的综合收益总额	204,383,302.38	184,581,772.71

（2）2008年、2009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（补充审计）	2009 年 1-3 月（基准日审计）	
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	77,236.15	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	212,450,302.77	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	148,779,551.65	200,458,107.91
归属于少数股东的综合收益总额	70,613,430.99	63,670,751.12	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3月经利安达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和地区目前的政治、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。这些假设已在华源股份备考合并盈利预测附注中进行了披露。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俤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 股 A 股股份购买其合计持有的名城地产 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。

1、本公司拟向俞培俤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 749,904,771 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每股 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中国证监会核准。

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 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。

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2008年1月1日即按本次重大资产出售及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）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监会等批准或核准，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	37,209.72	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

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。

截至 2010 年 12 月 31 日，上述两项目剩余的尾盘情况如下表：

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	-	93	2719.67
时代名城	1	29.32	-	1	29.77
合计	12	1995.19	-	94	2749.44

（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、**2011 年 2 月 25 日，东福实业及其一致行动人分别出具了《避免同业竞争的承诺函》**，内容如下：

（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俤先生、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，实际控制人俞培俤先生、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，实际控制人俞培俤先生、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。实际控制人俞培俤先生、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，实际控制人俞培俤先生、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未参与表决。

（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
俞培俤	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
名城豪生大酒店（福州）有限公司	**控股子公司名城地产控股的公司**
东福名城（常州）置业发展有限公司	**控股子公司名城地产控股的公司**

福建顺隆实业有限公司	**控股子公司名城地产控股的公司**
福建顺泰地产有限公司	**控股子公司名城地产控股的公司**

（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
福建汇泰房地产开发有限公司	**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
王征标	**过去 12 个月担任名城地产董事**
香港冠隆企业有限公司	**王征标控制的企业（注 2）**

注1：名城地产（福州）有限公司原为俞培俤先生100%控股的子公司；2009年3月26日，俞培俤先生将该公司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俤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俤先生及重组方不存在关联关系。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。

注2：冠隆企业有限公司控股股东王征标过去12个月内曾为名城地产董事，经股东会同意，已于2010年10月辞去公司董事职务。

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。

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。

补充 2009 年、2010 年关联交易的情况

单位：元

企业名称	采购金额		交易内容
	2009 年	2010 年	
福州锦昌贸易有限公司	**14,591,433.08**	**43,664,021.50**	**建筑材料等**

2009 年，名城地产向锦昌贸易采购建筑材料，采购金额为 14,591,433.08 元。2010 年，名称地产向锦昌贸易采购建筑材料等，采购金额为 43,664,021.50 元。

（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	-		-	
应付账款	福州锦昌贸易有限公司					119.27	货款
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	249.03	往来款

补充 2009 年、2010 年名城地产与关联方应收应付款项期末余额如下表:

单位：万元

会计科目	关联方名称	2009 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
		款项余额	款项性质	款项余额	款项性质
其他应收款	福州名城物业管理有限公司	117.18	往来款	132.13	往来款
其他应付款	福州东福实业发展有限公司	352.78	往来款	35.00	往来款
其他应付款	福州英家皇道物业管理有限公司	69.26	往来款	40.30	往来款
其他应付款	香港利伟集团	4.67	往来款	4.67	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%。

（5）香港冠隆受让东福名城 35%股权并增资 2 亿元

2010 年 10 月 21 日，名城地产股东会作出决议：同意将东福名城 35%股权以人民币 2.8 亿元转让给香港冠隆；同意香港冠隆对东福名城增资人民币 2 亿元，名城地产不参与此次增资。

2010 年 10 月 21 日，名城地产与香港冠隆签署协议，将所持东福名城 35%股权转让给香港冠隆。本次股权转让已经江苏省商务厅于 2010 年 11 月 2 日出具的《关于同意港资股权并购设立东福名城（常州）置业发展有限公司并增资的批复》（苏商资[2010]1096 号）同意，并于 2010 年 11 月 30 日完成了相关工商变更登记手续。香港冠隆已于 2010 年 11 月 30 日向名城地产支付了 2.8 亿元的股权转让款。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司以 2010 年 9 月 30 日为基准日对东福名城股东全部权益的市场价值进行了评估，并出具了沃克森评报字（2010）第 0256 号评估报告。经评估，东福名城的股东全部权益价值的评估值为 80,001.98 万元，评估值较账面净资产 80,001.74 万元增值 0.24 万元，评估增值很小。本次东福名城 35%股权的转让价格确定为 28,000 万元。

本次股权转让和增资得到了公司股东会的同意和江苏省商务厅的批复同意，程序合法；本次股权转让履行了评估程序，交易作价依据评估价值确定，交易定价合理公允。

（6）东福实业及其一致行动人为名城地产提供保证担保如下：

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	期末担保总额（元）	担保期至	被担保单位现状
福州创元贸易有限公司	名城地产	境内非金融企业	400,000,000	2015 年	正常经营
福州东福实业发展有限公司	名城地产	境内非金融企业		2015 年	正常经营
福州锦昌贸易有限公司	名城地产	境内非金融企业		2015 年	正常经营
福州三嘉制冷设备有限公司	名城地产	境内非金融企业		2015 年	正常经营

（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，实际控制人俞培俤先生、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。”

3、重新出具的关于规范关联交易的承诺

（1）会后发生的关联交易

作为保障华源股份避免退市的措施之一，华源股份于 2009 年 12 月 11 日与东福实业签订了《房产赠与协议》，东福实业将其拥有的位于福州市工业路 99 号时代名城的 12 间带租约的店面房产，建筑面积合计 583.96 平方米，无偿赠与华源股份。经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司评估，上述房产评估值为 1065.84 万元。该事项已经 2009 年 12 月 30 日的华源股份第三次临时股东大会表决通过。

（2）2011 年 2 月 28 日重新出具的关于规范关联交易的承诺

2011 年 2 月 28 日，俞培俤先生、东福实业及其一致行动人重新出具了《关于规范关联交易的承诺》。

（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：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，实际控制人俞培俤先生、东福实业及其一致行动人

已进行了规范；同时，实际控制人俞培俤先生、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。

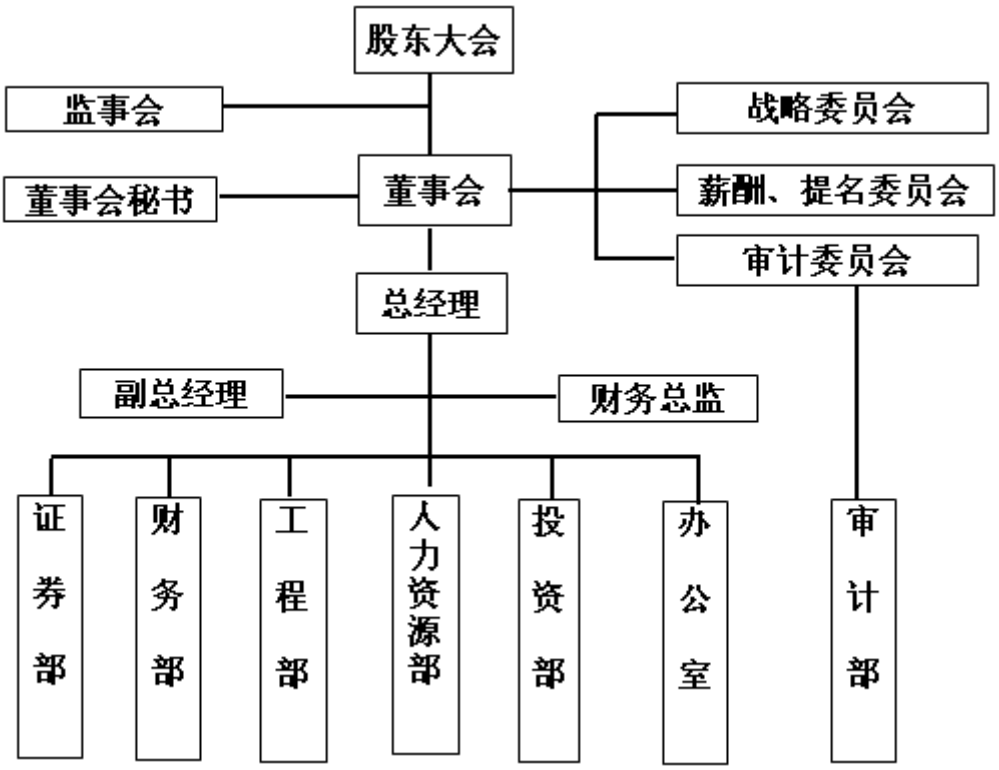
本次交易完成后，本公司将保持《公司章程》规定的上述法人治理结构的有效运作，执行相关的议事规则或工作细则，并在必要时对《公司章程》及相关议事规则或工作细则加以修订，以保证公司法人治理结构的运作更加符合本次交易完成后公司的实际情况。

（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俤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俤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。

根据天职出具的天职沪审字[2010]第 507-1 号《关于上海华源股份有限公司 2009 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 2009 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 12 月 31 日	2009 年 6 月 30 日	2009 年 3 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
资产总额	4,600,643,693.46	3,165,021,446.83	2,682,364,079.28	2,932,505,161.15
负债总额	3,155,650,242.23	2,111,783,774.38	1,652,268,673.07	2,245,448,803.47
预收款项	2,111,256,027.47	1,106,481,828.73	668,804,116.49	984,495,493.49
资产负债率	68.59%	66.72%	61.60%	76.57%
剔除预收款项后的资产负债率	22.70%	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。**根据2010年1-12月备考财务报告,上市公司的资产负债率为68.59%，剔除预收款项后的资产负债率为22.70%。**

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 2,800 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 1,130 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：41,903.20㎡；建筑面积：33,674.31 ㎡）	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 ㎡）	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：195,990.80㎡）	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”牌注册商标专有权	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	720,500	上海国顺物资利用有限公司

	（含废旧设备及物资等）		
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。

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相关方具备相应的主体资格；本次交易已经履行了截至本法律意见书出具之日应当履行的程序，已履行的程序合法有效；本次交易构成关联交易，已经依法履行了截至本法律意见书出具之日应当履行的必要审议批准程序；本次交易的整体方案和相关协议符合现行有效法律、法规和规章的规定；本次非公开发行涉及的标的资产及标的公司的资产权属清晰；本次交易符合《公司法》、《证券法》及《重组办法》、《补充规定》等相关法律、行政法规和中国证监会相关规定的要求；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 28 日经本公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过；

（二）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；

（三）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；

（四）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。

（五）2009年12月25日，公司收到中国证监会通知，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，公司发行股份购买资产暨关联交易的申请获有条件通过。

（六）2010 年 11 月 3 日，股东大会同意公司非公开发行股份购买资产方案的决议有效期延长十二个月至2011 年 10 月 28 日；同时，同意授权董事会办理本次重大资产重组的有关事宜的期限延长十二个月至2012年4月 28日，授权其他内容不变。

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：冉云

注册地址：四川省成都市青羊区东城根上街 95 号

联系地址：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（已离职）、庄海峻、王强林

项目经办人员：林亮、傅志锋、王丽平（已离职）、陈莹

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

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（已离职）**、胡国木

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（已离职）**、胡国木

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：林畅

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、林直、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

2017年7月5日

二、独立财务顾问声明

本公司同意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》中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容，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》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，并对该引用内容真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

冉 云

项目主办人：

庄海峻　　王强林

项目组成员：

林 亮　　傅志锋　　陈莹

国金证券股份有限公司

2011 年 3 月 3 日

国金证券股份有限公司

关于陈家干、王丽平已离职的说明

陈家干、王丽平因个人原因于 2010 年初申请离职，经公司研究决定，已同意其离职，截至 2010 年 12 月，陈家干、王丽平已办理完毕离职手续。因此，公司对项目组成员进行了调整：增加庄海峻作为项目主办，同时增加陈莹作为项目经办人员。

特此说明！

国金证券股份有限公司（加盖公章）

2011 年 3 月 3 日

三、法律顾问声明

本所及经办律师同意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》中引用本所出具的法律意见书的相关内容，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》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，并对引用内容该真实性、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：

洪育鹏

北京市公公律师事务所

年 月 日

四、标的资产审计机构声明

本所及经办会计师同意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》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，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》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，并对该引用内容真实性、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：

胡国木

天职国际会计师事务所有限公司

年 月 日

关于补充审计更换会计师事务所的说明

2009 年 4 月 2 日，上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）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，华源股份及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》，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（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）70%股权。2009 年 12 月 25 日，中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）上市公司并购重组审核委员会召开 2009 年第 40 次并购重组委工作会议，审核并有条件通过了华源股份本次发行股份收购资产暨关联交易的重组申请。其后至今，重组各方仍在推动本次重大资产重组工作，相关股份增发和购买资产等相关手续正待获取中国证监会的正式批文后予以实施。

本次重组中标的资产的原审计机构是利安达会计师事务所有限责任公司。按照有关规定，审计报告有效期限为 12 个月。重组委过会以后，为便于本次重大资产重组的后续审计和管理，经各方慎重考虑，公司同意标的资产的补充审计改由承担华源股份年度审计工作的天职国际会计师事务所有限公司承担，并分别于 2010 年 2 月和 2011 年 1 月对本次重组的标的资产 2009 年度、2010 年度的财务报表进行了补充审计。

天职国际会计师事务所有限公司创立于 1988 年 12 月 23 日，总部北京，是中国本土最早创办的会计师事务所之一，是一家拥有从事证券、期货相关业务，国有特大型企业审计业务，金融相关审计业务，会计司法鉴定以及境外上市公司审计业务等执业资格的大型会计师事务所，在中国大陆地区分别设有上海分所、深圳分所、湖南分所、安徽分所、成都分所、云南分所、西安分所等 18 家分所，在香港地区设有天职（香港）会计师事务所有限公司，专业人员已超过 2000

人，其中中国注册会计师 700 余人。2008 年 12 月以来，被公司聘任为年度审计机构。

公司认为，天职国际会计师事务所有限公司具备证券业从业资格，具备多年为上市公司提供审计服务的经验与能力，能够满足本次重组标的资产相关审计的工作要求。

特此说明。

上海华源股份有限公司

名城地产（福建）有限公司

2011 年 2 月 26 日

五、上市公司审计机构声明

本所及经办会计师同意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》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，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》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，并对该引用内容真实性、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：

胡国木

天职国际会计师事务所有限公司

年 月 日

上海市单位退工证明

郑国强 ☑男 □女 自2006年6月1日进我单位工作 ☑全日制 □非全日制，现于2010年3月16日 □合同终止 ☑合同解除。

该员工身份证 3 1 0 2 2 1 1 9 7 9 0 9 0 6 7 5 7 1 户口地址_____区、县_____街道、乡、镇花硫路_____弄、村39号_____室、队。

该员工档案转出时间：2010年10月_____日；转移方式： □机要邮寄 □单位自送 ☑请浦东职介所代转；《劳动手册》是否交被退人员：□已交 □未交。

我单位组织机构代码 7 6 3 9 7 0 8 5—8

经办人： 朱慧

联系电话： 51028018

2010年3月16日

（章）

说明：1、上述方框和划线处请单位按实打“√”和填写，身份证和组织机构代码须填写清楚。

2、本证明一式四联：第一联受理退工登记备案手续的职业介绍所留存；第二联为退档凭证并存放劳动者个人档案；第三联交被退劳动者本人；第四联用人单位留存。

上海市就业促进中心监制

六、资产评估机构声明

本公司及经办评估师同意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》中引用本公司出具的资产评估报告中的相关内容，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》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，并对该引用内容真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

林畅

经办资产评估师：

林直

经办资产评估师：

陈飞

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

2011 年 3 月 3 日

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》之盖章页。

上海华源股份有限公司

年 月 日

第十七节 备查文件

一、备查文件目录

1、华源股份董事会和股东大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、国金证券关于本次发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告

4、北京尚公关于本次发行股份购买资产暨关联交易法律意见书

5、名城地产 2006-2008 年，2009 年 1-3 月财务报告和审计报告

6、名城地产 2006-2008 年，2009 年 1-6 月、2009 年、2010 年财务报告和审计报告

7、名城地产的资产评估报告书

8、华源股份 2007-2008 年，2009 年 1-3 月财务报告和审计报告

9、华源股份 2007-2008 年，2009 年 1-6 月、2009 年财务报告和审计报告

10、华源股份最近一年一期（2008 年，2009 年 1-3 月）的备考财务报告及其审计报告

11、华源股份最近一年一期（2008 年，2009 年 1-6 月）的备考财务报告及其审计报告

12、名城地产 2009 年-2010 年盈利预测报告及审核报告

13、华源股份 2009 年-2010 年盈利预测报告及审核报告

14、东福实业两年一期（2007-2008 年，1-6 月）的财务报告及审计报告

15、锦昌贸易一年一期（2007-2008 年，1-6 月）的财务报告及审计报告

16、三嘉制冷两年一期（2007-2008 年，1-6 月）的财务报告及审计报告

17、创元贸易一年一期（2007-2008 年，1-6 月）的财务报告及审计报告

18、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》

19、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》

20、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》、《〈业绩补偿协议〉之补充协议》。

21、东福实业与名城地产签订的《委托销售协议》

22、东福实业 2009 年 9 月 25 日的董事会决议

23、锦昌贸易 2009 年 9 月 25 日的股东会决议

24、三嘉制冷 2009 年 9 月 25 日的股东会决议

25、创元贸易 2009 年 9 月 25 日的执行董事决定

26、名城地产 2009 年 9 月 30 日的股东会决议

27、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

28、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

29、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、企业登记基本情况表）

30、与名城地产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）

31、东福实业及其实际控制人俞培俤先生、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易和俞丽有关避免同业竞争的承诺函

32、东福实业及其实际控制人俞培俤先生、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易和俞丽有关规范关联交易的承诺函

33、东福实业及其实际控制人俞培俤先生、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易和俞丽有关“五独立”的诺函

34、华源股份完税证明

35、名城地产完税证明

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

办公地址：上海市静安区愚园路 1107 号 1 号楼 201－2

电话：021-62406575

联系人：迟志强

2、国金证券股份有限公司

联系地址：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

联系人：王强林、傅志锋、林亮

修订说明

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，天职和中兴评估对上市公司、名城地产做了补充审计和和补充评估，基准日为 2010 年 12 月 31 日。公司根据最新财务数据和评估数据和本次重组在并购重组审核委员会审核通过后的变化情况，对报告书相关内容进行了补充披露和更新完善，主要如下:

1、补充披露了名城地产、华源股份的 2009、2010 年财务数据，以及华源股份 2009、2010 年的备考财务数据以及相应的财务分析。修改主要体现在“第四节/五/九、（十一）/、十二”、“第五节/二”、“第九节/五”、“第十一节/一、二、三”、“第十二节/二”。

2、更新了名城地产开发项目截至 2010 年 12 月 31 日的销售数据，具体见“第四节/九、（九）开发项目的情况。

3、补充披露了东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易 2009、2010 年的财务数据，相关财务数据在本报告书中“第三节 交易对方的基本情况”中已作更新。

4、补充提披露了以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日对名城地产的资产评估数据。相关评估数据在本报告书“第四节 本次交易的标的资产/八、名城地产的评估情况”已列明。

5、2009 年 12 月 22 日，名城地产获得房地产开发一级资质，该事项已在本报告书“第四节/五/（一）最近三年一期主营业务发展情况”作了补充披露。

6、补充披露了名城地产会后对外股权投资情况，见“第四节/二、产权控制关系”，

7、第四节增加“十三、名城地产新设子公司的土地取得情况”一段补充披露名城地产新设子公司的土地取得情况。

8、2011 年 4 月 20 日，重组方就业绩承诺出具了补充承诺函，在“第六节本次交易相关协议的主要内容”增加“五、重组方补充承诺”作了补充披露。

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

（修订稿）

独立财务顾问

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

二零一一年四月

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（草案）》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.....7
第一节 释 义.....10
第二节 重大事项提示.....13
第三节 本次交易各方基本情况.....17
一、上市公司的基本情况.....17
二、交易对方的基本情况.....30
第四节 本次交易概述.....45
一、本次交易的背景和目的.....45
二、本次交易的基本原则.....46
三、本次交易的基本情况.....46
四、本次交易的决策情况.....48
五、本次交易的标的资产.....51
六、风险因素.....105
第五节 本次交易相关协议主要内容.....117
一、发行股份购买资产协议.....117
二、业绩补偿协议.....119
三、业绩补偿协议之补充协议.....120
四、重组方承诺.....121
五、重组方补充承诺.....121
六、重组方关于标的资产增值税的承诺函.....123
第六节 独立财务顾问意见.....124
一、假设前提.....124
二、本次交易符合《重组办法》第十条的规定.....124
三、本次交易符合《重组办法》第四十一条的规定.....127
四、关于本次交易的定价依据及公平合理性分析.....128

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.....141
六、根据 2008 年、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.....151
七、根据 2008 年、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.....162
八、根据 2009 年、2010 年备考财务报告，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.....171
九、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.....178
十、本次交易对同业竞争的影响分析.....186
十一、本次交易构成关联交易.....187
十二、相关补偿安排的合理性、可行性分析.....195
十三、其他需要说明的情况.....197
十四、独立财务顾问对本次交易的总体意见.....198
第七节 其他重要事项.....200
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.....200
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.....200
三、负债结构合理性的说明.....200
四、保障华源股份避免退市的解决方案和安排.....201
五、保证华源股份不陷于ST方源境地的预案.....203
六、最近十二个月内资产交易及其与本次交易的关系.....205
七、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.....209
八、房地产新政对标的资产土地储备、持续经营的影响.....212
九、2006 年的行政处罚情况和可能产生的影响说明.....215
十、监事会对本次交易的意见.....216
十一、独立董事对本次交易的意见.....216
十二、法律顾问对本次交易的结论性意见.....218
十三、提请投资者注意的几个问题.....218
第八节 独立财务顾问的内核程序及内核意见.....220
一、内核程序.....220

二、内核小组意见.....220
三、对本次交易的总体意见.....220
第九节 备查文件.....222
一、备查文件目录.....222
二、备查文件地点.....224

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》中相关章节的内容。

一、本次交易方案不能获得批准的风险

本次交易已经获得华源股份第二次临时股东大会的批准；本次交易尚需中国证监会核准，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的核准或批准存在不确定性。

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日受理该申请。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、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（2009-2011 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，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。

七、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。

八、大股东控制风险

本次交易前，东福实业持有华源股份73,986,870股A股股份，与关联方俞丽女士合计持有上市公司121,678,334股股份，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。

九、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，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，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。截止2009年12月31日，累计担保余额为231,298.52万元。**截止2010年12月31日，累计担保余额为313,312.55万元。**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 50.50%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
福建汇泰	**指**	**福建汇泰房地产开发有限公司，系名城地产参股的公司**
名城豪生大酒店	**指**	**名城豪生大酒店（福州）有限公司，系名城地产子公司**
东福名城	**指**	**东福名城（常州）置业发展有限公司，系名城地产子公司**
顺隆实业	**指**	**福建顺隆实业有限公司，系名城地产子公司**

顺泰地产	**指**	**福州顺泰地产有限公司，系顺隆实业子公司**
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。管理人于2009年4月24日向上海二中院提交《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》。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。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。

根据《补充规定》，本次交易的发行价格已于2009年10月28日提交华源股份第二次临时股东大会审议，并已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、俞丽女士已回避表决。

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未参与表决。

中国建设银行股份有限公司上海分行未参与表决。

四、名城地产2008年末的资产总额为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。名城地产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，东福实业持有华源股份73,986,870股A股股份，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（持有公司47,691,464股B股）合计持有华源股份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未参与表决。

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华源股份1,161,150,293股股份，占发行后总股本的76.82%，触发了对华源股份的要约收购义务，根据《收购办法》第62条第（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。华源股份股东大会已经通过发行股份购买资产议案并同意东福实业及其一致行动人免于发出收购要约。本次申请尚需中国证监会核准。

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华源股份签署了《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）、46,152.10万元和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。

为进一步完善重组方关于盈利补偿措施的承诺，提高可行性，保障上市公司利益，2009 年 12 月 12 日，华源股份与东福实业及其一致行动人签订了《〈业绩补偿协议〉之补充协议》，将原协议的现金补偿方式修改成股份回购补偿方式。同时，重组方还做出承诺：在协议约定的补偿期限届满时，华源股份将对标的资产做减值测试，如果减值总额占标的资产作价的比例大于补偿股份数量总数占认购股份总数的比例，则在减值测试结果确定后，重组方将另行补偿股份。

鉴于华源股份为破产重整公司，无经营性资产和业务，如果本次重大资产重组不能成功完成，公司将面临终止上市风险。

十、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[2010]第 507 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。

十一、2010 年 11 月 3 日，股东大会同意公司非公开发行股份购买资产

方案的决议有效期延长十二个月至 2011 年 10 月 28 日；同时，同意授权董事会办理本次重大资产重组的有关事宜的期限延长十二个月至 2012 年 4 月 28 日，授权其他内容不变。

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 万股。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 股股份。

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 股股份，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。

2009 年 10 月 10 日，华源股份完成前述注册资本变更的工商变更登记手续，取得了新的营业执照，注册资本变更为 472,084,983 元人民币。

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%

截止2010年2月28日，本公司前十大股东持股数和持股比例如下表：

序号	股东名称	持股总数	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市分行	11,295,592	2.39
4	上海华源股份有限公司(破产企业财产处置专户)	10,019,620	2.12
5	中国银行股份有限公司江苏省分行	9,341,512	1.98
6	中国工商银行股份有限公司上海市分行	6,980,459	1.48
7	战毓春	6,817,200	1.44
8	中国农业银行股份有限公司上海市分行	6,150,780	1.30
9	中国建设银行股份有限公司江苏省分行	4,240,220	0.90
10	上海飞乐股份有限公司	4,056,216	0.80

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 万股 A 股和 4,769.1 万股 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俤先生。除此之外，近三年内未发生其他控制权转移情况。

经本独立财务顾问核查，重组方、俞丽女士、华源股份、中国华源集团有限公司已分别出具《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。

（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的收盘价格 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股股份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 24 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。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 股股份，管理人账户还存放有 10,019,620 股华源股份 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。

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	124,075,532.05
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）	1,494.30	8,617.33	13,684.59	232,805.48	370,543.15
所有者权益（万	-	-	-	-137,323.90	30,655.25

元）					
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	-	-	-	-2.21	0.62
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	-137,876.86
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-	-	84,340.47	-107,163.02	-136,099.00
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	-134,697.53
基本每股收益（元/股）	-	-	1.34	-1.70	-2.77
基本每股收益（扣除非经常性损益）（元/股）	-	-	-1.47	-1.02	-2.74

截止 2009 年 6 月 30 日，华源股份总资产为 1,494.30 万元，总负债为 1,494.30 万元，所有者权益为 0 万元。总资产 1,494.30 万元包括货币资金 1,449.59 万元、其他应收款 44.71 万元。负债 1,494.30 万元全部为其他应付款，包括破产管理费 1，204.57 万元、职工债权 25.06 万元、税款债权-70.81 万元、普通债权 335.48 万元。

2009 年和 2010 年的主要财务数据和指标补充披露如下：

项目	2010 年 12 月 31 日/ 2010 年度（未经审计）	2009 年 12 月 31 日/ 2009 年度（补充审计）
总资产(万元)	1,779.30	2,388.93
总负债(万元)	435.88	1,202.80
所有者权益（万元）	1,343.32	1,186.13
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	0.03	0.03
营业收入（万元）	470.08	-
利润总额（万元）	157.29	120.29
归属于母公司所有者的净利润（万元）	157.29	120.29
归属于母公司所有者的净利润（扣除非经常性损益）（万元）	157.70	-130.30
基本每股收益（元/股）	0.0033	0.0025

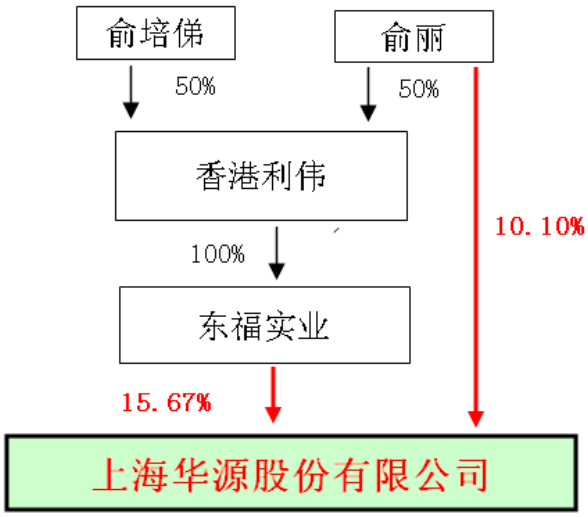
基本每股收益（扣除非经常性损益）（元/股）	0.0033	-0.0028

截止 2009 年 12 月 30 日，华源股份总资产 2,388.93 万元，总负债 1,202.80 万元，所有者权益 1,186.13 万元。总资产主要为货币资金 1,284.08 万元、投资性房地产（东福实业 2009 年 12 月赠与的店面房产）1,065.84 万元。负债 1,202.80 万元由 200 万元的预收款项和 1,002.80 万元其他应付款构成。预收款项 200 万元为华润股份有限公司支付的股权托管费；其他应付款主要为应付破产管理费 632.32 万元和根据破产重整计划应支付的普通债权 364.31 万元。

截止 2010 年 12 月 31 日，华源股份总资产为 1,779.30 万元，总负债为 435.88 万元，所有者权益为 1,343.42 万元。总资产 1,779.30 万元，包括货币资金 739.03 万元、投资性房地产 1,040.26 万元。负债 435.88 万元，主要为其他应付款 435.23 万元，应交税费 0.65 万元。

（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：



俞丽女士和俞培俤先生各持有东福实业控股股东香港利伟50%的股权，俞丽女士系俞培俤先生之女，未参与香港利伟及东福实业的经营管理，俞培俤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俤先生。

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）**

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

注：2011年1月6日，法定代表人变更为俞丽

2、历史沿革

（1）1986 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，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 1,000 万美元。根据福建建联于 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 1,000 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。

从2000年8月股权转让至本独立财务顾问报告签署日，东福实业的股权结构和注册资本未发生变更。

3、主要业务情况

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”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 年东福实业开发的第一个项目“大名城”在福州市获得了巨大的成功，取得了高度的市场美誉。为更好地维护和提高“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。

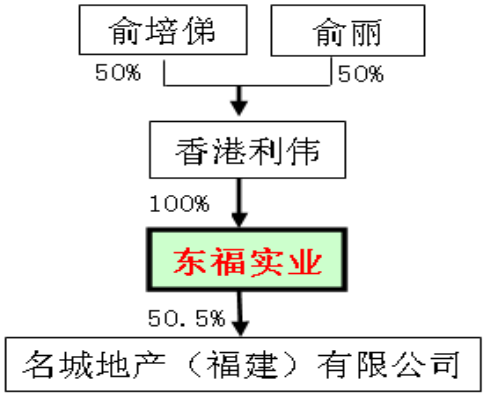
东福实业已开发的两个项目具体情况如下表：

项目名称	项目占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	类别	销售状态	建成年份
大名城	83,839.00	295,433.06	商住	已售 90%以上	2003 年
时代名城	32,974.00	89,490.35	商住	已售 90%以上	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。股东俞培俤和俞丽各持有香港利伟 50%股份。

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。

②1999 年 7 月 30 日，香港利伟股本增至 10,000 股，每股作价港币 1 元。其中配售给俞培俤 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 股分别转让给俞培俤和俞林峰，每股作价港币 1 元，转让

后，俞培俤持有香港利伟 5,100 股，俞林峰持有香港利伟 4,900 股。

③2001 年 6 月，俞培俤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，俞培俤和 KONG TJU YUN 分别持有香港利伟 5,000 股股份。

④2004 年 12 月，KONG TJU YUN 将其持有的香港利伟 5,000 股股份转让给俞丽，每股作价港币 1 元，转让后，俞培俤和俞丽分别持有香港利伟 5,000 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 月至本独立财务顾问报告签署日，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。

2011 年 2 月 28 日，香港利伟出具了确认函，声明如下：本公司确认，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）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。俞培俤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）授权俞培俤先生行使。俞培俤先生为香港利伟的实际控制人。”

2011 年 2 月 28 日，俞丽出具了《确认函》，声明如下：1、本人确认：所持有的香港利伟的股权为本人自有合法资金投资，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；本人未参与香港利伟的实际经营，本人已将对香港利伟的股权权利（股东收益权、知情权除外）授权俞培俤先生行使；俞培俤先生为香港利伟的实际控制人。2、本人承诺：不存在负有数额较大债务，到期未清偿的情形；最近三年不存在重大违法行为或者涉嫌重大违法行为；最近三年不存在严重的证券市场失信行为。

因此，俞培俤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。

俞培俤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）。

俞培俤 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。俞培俤先生先后荣获 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。

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

5、东福实业最近三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%	62.64%	76.30%
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%

东福实业 2009、2010 年的合并财务报表主要数据如下:（未经审计）

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
总资产	452,153,742.45	323,384,347.08
净资产	264,663,604.55	259,022,431.89
资产负债率(母公司）	41.47%	19.90%
项目	2010 年度	2009 年度
营业收入	33,321,976.00	74,454,318.00
营业利润	5,974,533.21	9,379,460.30
利润总额	5,641,172.66	6,437,268.70
净利润	5,641,172.66	1,424,473.66
净资产收益率	2.13%	0.14%

6、东福实业与华源股份构成关联关系

截至本独立财务顾问报告签署之日，东福实业持有华源股份73,986,870股A股股份，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股股份）合计持有公司股份121,678,334股，占华源股份本次交易前股本总额的25.77%。东福实业为上市公司的关联方。

7、最近五年之内受到行政处罚、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情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，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俤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：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

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 年 3 月 10 日）

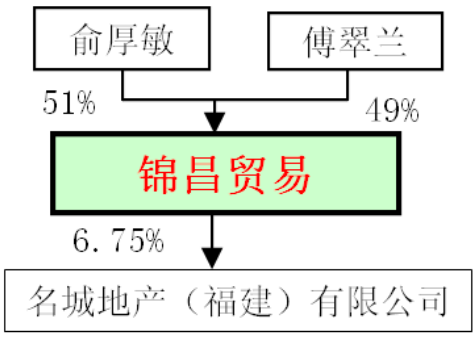
根据锦昌贸易股东会决议及章程，2009 年 3 月 10 日，锦昌贸易注册资本由 500 万元增加至 1,300 万元，其中俞厚敏出资 663 万元，占注册资本的 51%；傅翠兰出资 637 万元，占注册资本的 49%。2009 年 3 月 11 日，福建建联出具的闽建联 CPA（2009）内验字第 009 号《验资报告》，确认锦昌贸易注册资本 1,300 万元已全部缴清，均为货币出资。

（3）增加注册资本（2009 年 3 月 25 日）

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1,300万元增加至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。

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俤先生与锦昌贸易的股东之间存在以下关系：

俞厚敏先生系俞培俤先生之侄；

傅翠兰女士系俞培俤先生妻侄媳。

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。

截止 2009 年 12 月 31 日，锦昌贸易资产总额 32,203,206.78 元，负债 3,668,634.76 元，所有者权益 28,534,572.02 元，当年实现净利润 504,117.44 元。（未经审计）。

截止 2010 年 12 月 31 日，锦昌贸易资产总额 51,316,282.78 元，负债 21,850,711.24 元，所有者权益 29,465,571.54 元，当年实现净利润 930,999.52 元。（数据未经审计）。

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；**智能化节能设备的批发、代购代销、租赁。（注）**

经营期限：2007年3月27日至2027年3月26日

注：智能化节能设备的批发、代购代销、租赁的经营范围系2010年变更增加的。

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 万元人民币，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

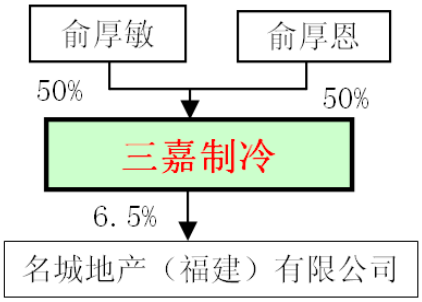
根据三嘉制冷股东会决议及章程，2009 年 3 月 10 日，三嘉制冷注册资本由 301 万元增加至 1,301 万元，其中俞厚敏出资 650.5 万元，占注册资本的 50%；俞厚恩出资 650.5 万元，占注册资本的 50%。2009 年 3 月 10 日，福建建联出具的闽建联 CPA（2009）内验字第 010 号《验资报告》，确认截至 2009 年 3 月 10 日，三嘉制冷注册资本 1,301 万元已全部缴清，均为货币出资。

(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 1,301 万元增加至 2,801 万元，其中俞厚敏出资 1,400.5 万元，占注册资本的 50%；俞厚恩出资 1,400.5 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 2,801 万元已全部缴清，均为货币出资。

3、股权结构

三嘉制冷的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俤关系。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俤先生与三嘉制冷的股东之间存在以下关系：

俞厚恩先生系俞培俤先生之侄；

俞厚敏先生系俞培俤先生之侄，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为元，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。

截止 2009 年 12 月 31 日，三嘉制冷资产总额 28,166,312.65 元，负债 223,953.02 元，所有者权益 27,942,359.63 元，当年实现净利润-4,759.55 元。（未经审计）。

截止 2010 年 12 月 31 日，三嘉制冷资产总额 29,890,576.05 元，负债

1,955.021.27 元，所有者权益 27,935,554.78 元，当年实现净利润-6,804.85 元。（未经审计）。

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，三嘉制冷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：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

2、历史沿革

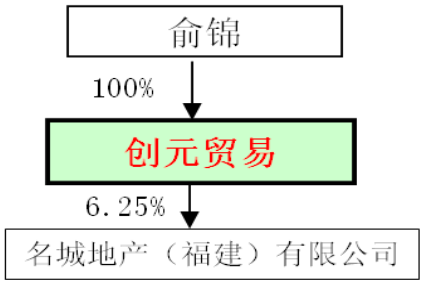
创元贸易系经福建省对外贸易经济合作厅以《关于设立外资企业福州创元贸易有限公司的批复》（闽外经贸资[2008]233 号）和福建省人民政府《中华人民共

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 1,000 万人民币，俞锦出资 1,000 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。

3、股权结构

创元贸易的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俤先生与创元贸易的股东之间存在以下关系：

俞锦先生系俞培俤先生之子。

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。

截止 2009 年 12 月 31 日，创元贸易资产总额 44,614,389.47 元，负债 35,387,991.86 元，所有者权益 9,226,397.61 元，当年实现净利润 178,659.81 元。（未经审计）。

截止 2010 年 12 月 31 日，创元贸易资产总额 103,176,017.70 元，负债 93,921，204.37 元，所有者权益 9,254,813.33 元，当年实现净利润 28,415.72 元。（未经审计）。

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，创元贸易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。

（五）交易对方的其他情况

1、交易对方的股权权属状况

东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易及其股东已分别出具《确认函》，确认重组方的股权系由现登记股东合法持有，该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，也不存在任何被质押或被查封、冻结或其他任何限制权利的情形；除已在《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》中披露的协议外，重组方不存在任何其他协议安排、委托投资、信托或其它方式代持股份或代持资产的情形。

经本独立财务顾问核查，根据此次华源股份定向发行股份的发行对象的工商登记资料、主管工商行政管理局出具的《证明》、重组方及其股东出具的《确认函》以及香港利伟、俞培俤和俞丽出具的《确认函》，此次发行对象中不存在股份代持或者资产代持的情况。

2、重组方的资本和资产规模

东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易四家公司的资产总额合计为3,467,161,062.93 元，净资产合计为 1,083,736,593.19 元。其中，东福实业 2007 年、2008 年和 2009 年上半年的净资产收益率分别为 21.97%、40.86%和 23.43%，其拟借壳资产名城地产 2007 年末、2008 年末、2009 年上半年末的总资产分别为 2,848,381,917.47 元、2,932,505,161.15 元、3,165,021,446.83 元，净资产分别为 400,397,738.03 元、687,056,357.68 元、1,053,237,672.45 元；净资产收益率分别为 20.47%、43.22%、21.60%。重组方具有较大的资本和资产规模，具有较高的抗风险能力，能够满足日后发展需要。

根据《房地产借壳上市可持续发展经营能力审核备忘录》的规定，房地产借壳上市企业应为资本和资产规模较大的企业（通常拟借壳资产最近一期期末经审计的净资产超过 5 亿元、资产规模超过 15 亿元），有保持和提升盈利能力的运作水平，房地产业务历年来保持稳定增长或总体增长的收益水平（通常最近一年净资产收益率水平超过银行同期贷款利率）。重组方东福实业及其关联企业的资本、资产规模及盈利能力符合这一条件。

第四节 本次交易概述

2009年10月28日，华源股份召开了2009年第二次临时股东大会，会议审议通过了华源股份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 日受理了该申请。然而目前华源股份仍无法正常经营，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《重整计划》，公司全部资产被处置完毕。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）公司通过执行《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。经相关各方协商，本次股票发行价格确定为2.23元/股。该发行价格已提交华源股份第二次临时股东大会审议通过。

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1,039,471,959股A股股份，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：

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	74.23%	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股股份，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1,161,150,293股股份，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，均为俞培俤先生。

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月及2009年1-6月公司每股收益均为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（备考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1154-2号《审计报告》、天职沪审字[2009]第1154-3号审计报告（备考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，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%。如果重组完成，华源股份的资产质量和盈利能力将得到根本性改善。

（二）本次交易构成重大资产重组

名城地产2008年末的资产总额为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。名城地产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股股份，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股股份）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已回避表决。

四、本次交易的决策情况

（一）执行《重整计划》，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 A 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 A 股的所有权及相应的其他权利归买受人东福实业所有（经缩股让渡后实际取得 1,510.59 万股）。

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，公司及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《关于公司非公开发行股份购买资产方案的议案》，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 A 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；

9、华源股份于2009年10月28日召开公司2009年第二次临时股东大会，会议审议通过了本次非公开发行股份购买资产相关议案。

10、2009年12月25日，公司收到中国证监会通知，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，公司发行股份购买资产暨关联交易的申请获有条件通过。

11、2010 年 11 月 3 日，股东大会同意公司非公开发行股份购买资产方案的决议有效期延长十二个月至2011 年 10 月 28 日；同时，同意授权董事会办理本次重大资产重组的有关事宜的期限延长十二个月至2012 年 4 月 28 日，授权其他内容不变。

（三）本次交易尚需取得的授权和批准

1、中国证监会核准本次发行股份购买资产事项；

2、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；

3、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%**

钱江集团全称为钱江集团有限公司。钱江集团成立于 1996 年 3 月 11 日，住所为温岭市城东街道三星大道 1028 号，注册资本为 39800 万元，法定代表人为连克俭。钱江集团主要经营摩托车及零部件、汽车一般配件、电机、电动工具、农林机械、园林机械、电子产品、机械配件、电瓶车（不含汽车）、蓄电池搬运车、机动自行车、空气压缩机、健身器材、内燃机制造等。

钱江集团原为温岭市财政局出资的国有独资企业。2004 年 1 月 15 日，温岭市财政局与连克俭等 44 名职工签订《关于钱江集团有限公司国有股权转让合同》，温岭财政局将钱江集团转让给连克俭等人。

截至目前，钱江集团股权结构为：

股东名城	出资额（万元）	持股比例
温岭天江投资有限公司	35,820	90%
上海上江实业发展有限公司	3,980	10%

注：温岭天江投资有限公司为连克俭等 44 名职工出资设立，为钱江集团第一大股东。

2009 年 12 月 28 日，钱江集团及其股东温岭天江投资有限公司、上海上江实业发展有限公司出具《确认函》，确认：钱江集团及其股东与重组方、俞培俤先生及俞丽女士之间不存在任何与华源股份发行股份购买资产事项有关的协议或默契安排，也不存在任何口头约定；其与重组方、俞培俤先生、俞丽女士、利伟集团有限公司之间不存在任何关联关系。

2010 年 1 月 8 日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生和俞丽女士出具《确认函》，确认："截至本确认函签署之日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生、俞丽女士与钱江集团有限公司、世界投资私人有限公司（CHINA WORLD INVESTMENT PTE LTD）就本次上海华源股份有限公司发行股份购买资产事项不存在任何有关的协议或默契安排，也不存在任何口头约定。东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生、俞丽女士与钱江集团有限公司、世界投资私人有限公司（CHINA WORLD INVESTMENT PTE LTD）之间不存在任何关联关系。本确认函各方保证上述确认内容真实、准确。"

根据钱江集团、钱江集团的股东、重组方、俞培俤先生和俞丽女士出具的《确认函》，钱江集团与重组方不存在关联关系。

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%**

世界投资，全名“世界投资私人有限公司”、“CHINA WORLD INVESTMENT PTE LTD”，是一家于2004年6月23日在新加坡注册成立的私人股份有限责任公司。根据新加坡星展银行（DBS GROUP）出具的证明，该公司账户运行情况良好，生意运作状况正常。截至2004年7月23日，该公司有相当于600万美金的新元进行项目投资。（2006年10月11日起世界投资不再持有名城地产股权。详见“4、2006年10月股权转让”）

2010 年 1 月 8 日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生和俞丽女士出具《确认函》，确认：“截至本确认函签署之日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生、俞丽女士与钱江集团有限公司、世界投资私人有限公司（CHINA WORLD INVESTMENT PTE LTD）就本次上海华源股份有限公司发行股份购买资产事项不存在任何有关的协议或默契安排，也不存在任何口头约定。东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生、俞丽女士与钱江集团有限公司、世界投资私人有限公司（CHINA WORLD INVESTMENT PTE LTD）之间不存在任何关联关系。本确认函各方保证上述确认内容真实、准确。”

根据重组方出具的承诺函，世界投资与重组方之间不存在关联关系。

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%**

（1）本次股权转让的背景和目的

2009 年 12 月 3 日，香港利伟出具了《说明》，就本次股权转让上述背景和目的做了如下说明：

因东福实业拟以持有的名城地产股权作为对价，收购重组 A 股上市公司，根据国内上市公司规范管理的要求，香港利伟作为东福实业的控股股东，其持有的名城地产 25%股权也应参与重组。在此背景下，考虑到香港利伟为境外企业，不便于持有境内上市公司 A 股股份，为利于未来的股权收购和管理，香港利伟决定将其持有的名城地产股权转让给境内公司。香港利伟将其持有的名城地产 5.5%股权转让给全资子公司东福实业，以保证东福实业对名城地产的绝对控股地位。考虑到锦昌贸易、三嘉制冷及创元贸易的股东俞厚敏、傅翠兰、俞厚恩、俞锦均为名城地产的创立和发展作出了较大的贡献，香港利伟股东俞培俤先生、俞丽女士一致同意香港利伟将其持有的名城地产 19.5%股权转让给上述关联公司。

（2）公司性质变更不引起税收等适用政策的变更，不导致经营业绩的变化

名城地产公司性质变更前后适用税种、税率及其变更情况如下：

变更前		变更后		税收政策是否变更
税（费）种类	适用税率	税（费）种类	适用税率	
营业税	5%	营业税	5%	否
土地增值税	1%、2%、4%	土地增值税	1%、2%、4%	否
教育费附加	1%	教育费附加	4%	税率调整
		城建税	7%	新增税种
企业所得税	30%、25%(注)	企业所得税	25%	否

注：2006 年和 2007 年执行 30%的企业所得税率，2008 年以后执行 25%的企业所得税率。

由于上述公司性质的变更造成名城地产教育费附加税率调整，适用税率由 1%调整为 4%，税率提高 3%；新增税种城建税，适用税率为 7%。教育费附加、城建税计税基础为营业税，则因为上述教育费附加税率调整和新增城建税而增加的税款占营业税的 10%；同时，名城地产营业税为营业收入的 5%，则上述增加的税款应占营业收入的 0.5%。2009 年 4-6 月，名城地产营业收入为 107,258,757.76 元，则增加的税款为 536,293.79 元，占当期利润总额 1.69%；增加的税款对净利润的影响额为 402,220.34 元，占当期净利润的 2.28%，增加的税款对经营业绩的

影响较小。

名城地产自设立至今未享受过中外合资经营企业“两免三减半”等税收优惠政策,名城地产公司性质由中外合资经营企业变更为内资企业时，经营期限虽未满 10 年，但不存在需要补缴减免企业所得税的情形。上述公司性质的变更不会造成名城地产企业所得税适用政策发生变化。名城地产 2008 年 1 月 1 日以前执行的企业所得税税率为 30%，2008 年 1 月 1 日起，名城地产根据新的企业所得税法执行 25%的税率。

经核查，本独立财务顾问认为，香港利伟《说明》中关于本次股权转让背景和目的的说明符合实际情况。名城地产公司性质的变更除造成教育费附加调整、新增城建税外，其他税种、税率及其他适用的税收政策均未变化，且教育费附加调整、新增城建税增加的税款对公司的经营业绩影响较小，不导致名城地产经营业绩发生重大不利变化。

6、2009年3月增资

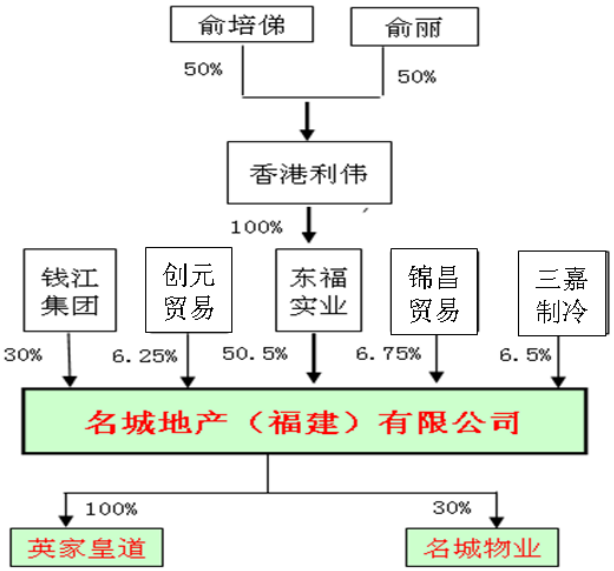
根据名城地产2009年3月25日的股东会决议，名城地产的注册资本将由2.5亿元人民币增加至4亿元人民币。2009年3月27日，福建建联出具闽建联CPA（2009）内验字第020号《验资报告》，确认截止2009年3月27日，名城地产的注册资本4亿元人民币已全部缴清，均为货币出资。本次增资后名城地产的股权结构如下表所示：

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。

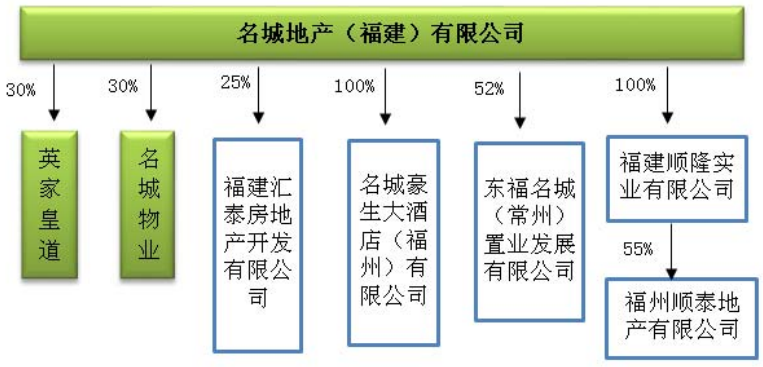
（三）股权控制关系

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。

2010年，名城地产对外新投资了名城豪生大酒店（福州）有限公司等5家公司，截至2010年12月31日，名城地产对外投资情况如下图。（名城地产的股权结构如上图不变）



（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%的股权转让不存在法律障碍。

经核查，根据福州经济技术开发区工商行政管理局出具的《证明》、重组方、香港利伟、俞培俤和俞丽出具的《确认函》，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，该等股权权属清晰，不存在资产代持、股份代持的情况。

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	80,000,000.00	2006.10.23至2009.4.20	抵押		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、东方名城·香郡、东方名城·美郡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	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	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，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。

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	80,000,000.00	2006.10.23至2010.4.20	抵押		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、东方名城·香郡、东方名城·美郡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	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	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，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。

截至2009年12月31日，名城地产合并报表的资产总额为4,586,720,675.08元，主要为存货2,933,684,174.36元、货币资金1,402,173,491.52元及递延所得税资产161,476,616.95元。存货中开发产品为463,676,973.10元，开发成本为2,470,007,201.26元。

截至2010年12月31日，名城地产合并报表的资产总额为6,472,819,310.50元，主要为存货5,391,385,043.15元、货币资金527,567,240.99元及预付款项289,130,357.19元。存货中开发产品为686,618,718.83元，开发成本为4,704,766,324.32元；货币资金中库存现金为196,378.36元，银行存款为527,370,862.63元；预付款项主要为预付的土地出让金及工程款。

截至2010年12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：

项　　目	面　积	评估金额	抵押物账面价值	抵押权人
名城港湾三区一期项目土地（榕国用（2009）第MD000897号）	土地面积70,919.60平方米	80,126.00万元	443,484,189.23	农行福州鼓楼支行
名城港湾三区一期项目土地（榕国用（2005）第MD000191号）	土地面积18,776.00平方米		39,800,000.00	
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96,208.52平方米	71,992.00万元	305,321,658.32	建行福州广达支行
	土地面积59,387.14平方米		70,437,644.42	

抵押贷款明细如下：

贷款银行	2010.12.31 余额	借款期限	借款条件	借款用途
农业银行福州市鼓楼支行	3,000,000.00	2010.03.26 至 2013.02.26	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	35,000,000.00	2010.06.12 至 2013.02.22	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	35,000,000.00	2010.02.10 至 2013.02.01	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	30,000,000.00	2010.06.02 至 2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	50,000,000.00	2010.06.24 至 2013.01.30	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	22,600,000.00	2010.07.07 至 2012.12.27	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	100,000,000.00	2010.08.03 至 2013.01.16	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	20,000,000.00	2010.11.02 至 2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	20,000,000.00	2010.11.23 至 2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	49,400,000.00	2010.12.06 至 2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	30,000,000.00	2010.12.06 至 2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	5,000,000.00	2010.3.24 至 2011.9.23	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	178,000,000.00	2009.06.13 至 2012.06.26	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	122,000,000.00	2009.06.26 至 2012.06.26	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	15,000,000.00	2010.07.02 至 2012.02.11	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	25,000,000.00	2010.09.10 至 2012.02.11	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	50,000,000.00	2010.10.13 至 2012.02.11	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	55,000,000.00	2010.10.23 至 2012.02.11	抵押	房地产开发
合　　计	845,000,000.00			

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。

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%。截至2009年12月31日，名城地产合并报表的负债总额为3,153,588,530.23元，主要为预收款项2,109,256,027.47元、长期借款555,000,000.00元、应交税费396,294,625.42元及一年内到期的非流动负债30,000,000.00元。其中，预收款项占负债总额的66.88%，扣除预收款项后，名城地产合并的资产负债率为22.77%。截至2010年12月31日，名城地产合并报表的负债总额为3,902,155,521.31元，主要为预收款项2,212,084,495.18元、借款845,000,000.00元、应交税费662,698,587.83元。其中，预收款项占负债总额的56.69%，扣除预收款项后，名城地产合并的资产负债率为26.11%。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。截止2010年12月31日，累计担保余额为313,312.55万元。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

1、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-02300650000000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。

目前，名城地产已向中华人民共和国住房和城乡建设部申报一级资质并已获

得受理（建办受理函〔2009〕57号），在住房和城乡建设部网站上进行了公示，公示期为2009年11月27日至2009年12月10日，目前，公示期已结束。

2009年12月22日，名城地产取得编号为建开企（2009）906号的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，资质等级一级。

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。

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。

2、名城地产行业地位情况

从名城地产最近三年的开发项目、开发面积及有关财务数据情况看，名城地产的经营规模总体要超过阳光城、三木集团两家上市公司；名城地产在福州市房地产市场具有较高的市场份额，是当地房地产行业的龙头企业。

（1）名城地产最近三年的开发项目、开发面积与阳光城的对比

近三年一期，名城地产已开发完工建筑面积85.35万平方米，在建建筑面积82.31万平方米，合计开发面积167.66万平方米，具体如下表：

项目名称	总建筑面积（平方米）	备注

名城港湾·名郡	279,209.64	已开发完工
名城港湾 C 地块复式住宅	185,066.06	已开发完工
名城港湾 C 地块名城酒店	41,208.65	在建
东方名城·蓝郡	62,238.82	在建
东方名城·康郡	159,351.67	在建
东方名城·华郡	148,667.44	已开发完工
东方名城·香郡	165,947.93	已开发完工
东方名城·美郡	80,968.39	在建
东方名城·天鹅堡	265,152.51	在建
东方名城·温莎堡	214,227.54	在建
江滨锦城三期	74,603.80	已开发完工
合计	1,676,642.45	

阳光城（000671）近年开发项目的总建筑面积合计 679,107.50 平方米，具体如下：

项目名称	总建筑面积（平方米）	备注
阳光乌山府院(阳光乌山荣域)	114,734.00	2008 年开盘、2009 年竣工
阳光城三期(阳光假日公寓)	100,027.30	2007 年第四季度陆续交房
阳光城三区(白金瀚宫)	77,555.20	2008 年开盘、2009 年竣工
阳光丹宁顿小镇	386,791.00	2008 年开盘、2009 年竣工
合计	679,107.50	

从上述表格对比看，名城地产近年开发项目的总建筑面积超过阳光城。

（2）名城地产、阳光城、三木集团近三年财务数据的对比

2006-2008年、2009年1－6月，名城地产与同在福州从事房地产开发并已经上市的阳光城集团股份有限公司、福建三木集团股份有限公司的有关财务数据对比如下：

单位：万元

项目	营业收入			营业毛利		
	名城地产	阳光城	三木集团	名城地产	阳光城	三木集团
2009 年 1-6 月	58,979.75	3,969.06	18,935.88	41,854.02	1,803.75	7,430.49
2008 年	113,654.16	35,718.00	33,548.86	57,051.10	9,842.00	13,491.23
2007 年	35,009.59	26,922.15	68,052.61	18,235.77	11,360.85	24,587.30
2006 年	35,283.17	13,483.32	87,046.06	15,727.85	7,734.78	26,786.38

从上表可知，名城地产三年一期的营业收入、营业毛利均高于阳光发展。同三木集团相比，名城地产2006－2007年的营业收入、营业毛利比三木集团低；

但2008年、2009年1－6月的营业收入、营业毛利比三木集团高。

（3）名城地产占当地市场份额的情况

根据福州房地产交易中心统计数据，2007-2008年、2009年1-11月名城地产商品房销售在福州市房地产市场的占比情况如下：

2009年1-11月，福州市（ 5 个行政区）商品房签约面积477.29万平方米，签约金额387.15亿元；其中名城地产商品房签约面积36.59万平方米，占比7.67%，签约金额27.36亿元，占比7.07%，在福州房地产市场排名第一位。

2008年全年，福州市（ 5 个行政区）商品房签约面积222.48万平方米，签约金额150.61亿元；其中名城地产商品房签约面积14.78万平方米，占比6.64%，签约金额10.35亿元，占比6.87%，在福州房地产市场排名第二位。

2007年全年，福州市（ 5 个行政区）商品房签约面积250.44万平方米，签约金额162.51亿元；其中名城地产商品房签约面积4.45万平方米，占比1.77%，签约金额2.85亿元，占比1.75%。在福州房地产市场排名第三位。

经核查，独立财务顾问的认为，从名城地产最近三年的开发项目、开发面积及有关财务数据情况看，名城地产的经营规模总体要超过阳光城、三木集团两家上市公司；名城地产在福州市房地产市场具有较高的市场份额，是当地房地产行业的龙头企业。

（六）名城地产的主要资产（截至2009年6月30日）

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

名城地产最近三年开发的项目如下表：

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）	截至2009年6月30日销售率	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	96.42%	住宅、商业及车位	已开发完工
	2	名城港湾C地块复式住宅	157,930.64	185,066.06	75.65%	住宅、商业及车位	已开发完工
	3	名城港湾C地块名城酒店	33,136.96	41,208.65	0.00%	酒店及车位	在建
名城港湾二区（东方名城）	4	东方名城·蓝郡	38,182.00	62,238.82	0.00%	住宅及车位	在建
	5	东方名城·康郡	63,490.70	159,351.67	0.62%	住宅、商业及车位	在建
	6	东方名城·华郡	60,153.97	148,667.44	57.31%	住宅、商业及车位	已开发完工
	7	东方名城·香郡	65,549.63	165,947.93	71.00%	住宅、商业及车位	已开发完工
	8	东方名城·美郡	37,017.80	80,968.39	6.17%	住宅、商业及车位	在建
	9	东方名城·天鹅堡	84,075.90	265,152.51	1.54%	住宅、商业及车位	在建
	10	东方名城·温莎堡	90,541.90	214,227.54	28.84%	住宅、商业、酒店、办公及车位	在建
名城港湾地块附近	11	江滨锦城三期	34,700.30	74,603.80	97.79%	住宅及商业	已开发完工
合计			**924,921.50**	**2,111,540.88**	**37.46%**		

在上表中，已开发完工并基本完成销售的项目有2个。其中，名城港湾·名郡的开发面积为279,209.64平方米，销售面积为262,209.24平方米，销售率为96.42%，销售收入为101,355.82万元；江滨锦城三期开发面积为74,603.80平方米，销售面积为66,479.27平方米，销售率为97.79%，并已收到大部分销售款项。上述两个项目除一些尾盘外，均已销售完毕，项目开发及销售均比较成功。

已开发完工并已经预售的项目有3个，包括名城港湾C地块复式住宅、东方名城•华郡及东方名城•香郡等项目。上述项目均采用分期开盘推出的方式进行销

售，每期楼盘推出后均在短期内基本售完，预计也能取得比较良好的销售业绩。截至2009年6月30日上述项目的销售率已分别达到75.65%、57.31%及71.00%，并已合计实现销售收入141,539.90万元。

正在开工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•天鹅堡以及东方名城•温莎堡等6个。上述项目的施工进展顺利，不存在因资金短缺等原因导致停工状况的出现。

经核查，独立财务顾问认为，重组方具有比较丰富的项目开发经验，历史开发项目的开发及销售情况均较为良好，其历史开发项目是成功的。

（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	[2009]榕房许字第3093号、[2010]榕房许字第3135号

■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）名城地产土地使用权及其抵押情况

①目前名城地产已取得的土地使用权的土地情况如下：

地块名称	国有土地使用证	使用权面积（平方米）	对应项目	土地抵押情况
名城港湾A地块	榕国用（2005）第MD000203号	106,933.00	名城港湾·名郡	无抵押
名城港湾A’地块	榕国用（2006）第MD000612B号	16,166.70		
名城港湾B-1地块	榕国用（2005）第MD000143号	58,700.00	名城港湾B地块	有抵押
名城港湾B-2地块	榕国用（2009）第MD000894号	59,566.00		无抵押
名城港湾C地块	榕国用（2004）第MD000121号	191,067.60	名城港湾C地块复式住宅	无抵押
			名城港湾C地块名城酒店	
名城港湾D地块	榕国用（2005）第MD000191号	18,776.00	名城港湾D地块	无抵押
名城港湾E地块	榕国用（2007）第MD000621B号	38,182.00	东方名城·蓝郡	无抵押
名城港湾F地块	榕国用（2007）第MD000622B号	5,200.80	东方名城·康郡	无抵押
名城港湾G地块	榕国用（2007）第MD000623B号	183,993.50	东方名城·康郡	无抵押
			东方名城·华郡	有抵押
			东方名城·香郡	有抵押
名城港湾H地块	榕国用（2007）第MD000624B号	37,017.80	东方名城·美郡	有抵押
名城港湾I地块	榕国用（2007）第MD000625B号	84,075.90	东方名城·天鹅堡	有抵押
名城港湾J地块	榕国用（2007）第MD000626B号	90,541.90	东方名城·温莎堡	无抵押
江滨锦城三期项目用地	榕国用（2006）第MD000613B号	34,700.30	江滨锦城三期	无抵押
合计		**924,921.50**		

上述土地均已取得了土地使用权，不存在未取得土地使用权的情形。

上述土地的抵押情况如下：

名城地产以东方名城•华郡、东方名城•香郡、东方名城•美郡的住宅1,636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，向中国农业银行福州市鼓楼支行借款用于房地产开发。

名城地产以榕国用（2005）第MD000143号土地使用权（即名城港湾B-1地块，使用权面积58,700.00平方米）作为抵押，向中国农业银行福州市鼓楼支行借款用于房地产开发。

名城地产以东方名城•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（合计土地使用权面积82,429.09平方米和合计建筑面积22,259.50平方米）作抵押，向中国建设银行股份有限公司福州广达支行借款用于房地产开发。

②未取得土地使用权的土地情况

2009年8月，名城地产通过挂牌方式竞得编号为马宗地2009挂-06号地块（受让土地面积112,432平方米，合168.65亩）及编号为马宗地2009挂-07号地块（受让土地面积65,109平方米，合97.66亩）的国有建设用地使用权。截至目前（2009年6月30日），名城地产已就该两地块签订了《国有建设用地使用权出让合同》，且已支付了部分土地出让金。

2009年11月25日，名城地产取得马宗地2009挂-06号地块部分土地的国有土地使用证，证号为“榕国用（2009）第MD000897号”。

2010年3月29日，名城地产取得马宗地2009挂-07号地块（使用权面积65,109平方米）的国有土地使用证，证号“榕国用(2010)第MD000908号”。

上述土地为评估基准日（2009年3月31日）后才竞拍取得，因此未纳入评估范围。

经核查，本独立财务顾问认为，名城地产已依法取得了除马宗地 2009 挂-06 号、07 号地外其余土地的《国有土地使用权证书》，尚未取得土地证的两宗土地未被纳入评估范围，对本次交易的定价不构成影响；该两宗土地尚未取得土地证的原因为，土地出让合同约定的付款期限尚未届满，待名城地产按期缴足土地出让金后，取得土地使用权证不存在重大法律障碍。目前，名城地产尚有约 258,759.10 平方米土地设有抵押，该等抵押对本次交易标的资产的作价也不构成影响。

（4）土地储备

①名城地产拥有与自身的经营模式、开发能力相适应的土地储备，可以满足未来 3 年以上的开发需要。

名城地产未来 3 年在建和拟建项目包括名城港湾 B 地块等 6 个项目，合计占地面积 413,332.50 平方米，合 620 亩，上述土地均已取得国有土地使用证。上述项目规划建筑面积 1,135,868.97 平方米，已开工建设 282,837.20 平方米，尚未开工的规划建筑面积 853,031.77 平方米，具体如下表：

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
合计		**413,332.50**	**853,031.77**	

根据名城地产现有的经营模式和开发能力，名城地产具有年开发建设20多万平方米的能力，上述建设项目及土地足够名城地产未来3年的开发需要。

此外，2009年8月名城地产还通过挂牌方式竞得马宗地2009挂-06号地块及马宗地2009挂-07号地块，该两地块占地面积合计177,541.00平方米，名城地产已与福州市马尾区国土资源局签订了土地出让合同，并已支付了部分土地出让金。

②名城地产具有较强的获得土地的能力，具有比较丰富的公开市场拿地并成功开发项目盈利的经验，比如：

A、2004年8月，通过公开挂牌方式取得50,867平方米的土地使用权，并于2004年8月26日与福州市马尾区国土资源局签订了《福州市马尾区国有土地使用权出让合同》，于2006年9月25日取得了《国有土地使用证》。

名城地产在该宗地上开发的名城港湾•名郡项目目前已基本销售完毕，取得了较好的销售业绩，实现了较好的盈利。

B、2009年8月，通过公开出让挂牌方式取得马宗地2009挂-06号地块和2009挂-07号地块的土地使用权，并于2009年8月13日与福州市马尾区国土资源局签订了相应的国有土地使用权出让合同，目前已支付了部分土地出让金。两宗地出让面积分别为112,432平方米、65,109平方米。

经核查，本独立财务顾问认为，名城地产拥有与自身经营模式、开发能力

相适应的土地储备，可以满足未来3年以上的开发需要。名城地产具有较强的获得土地的能力，具有比较丰富的公开市场拿地并成功开发项目盈利的经验。

（七）名城地产的主要资产（截至 2010 年 12 月 31 日）

1、截至 2010 年 12 月 31 日名城地产对外股权投资

2010年，名城地产对外新投资了名城豪生大酒店（福州）有限公司等5家公司，截至2010年12月31日，名城地产对外股权投资情况如下表：

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%
福建汇泰房地产开发有限公司	50,000.00	50,000.00	25.00%
名城豪生大酒店（福州）有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%
东福名城（常州）置业发展有限公司	100,000.00	84,012.73	52.00%
福建顺隆实业有限公司	6,000.00	6,000.00	100.00%
福州顺泰地产有限公司	30,000.00	30,000.00	通过顺隆实业持有55%

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

截至2010年12月31日，名城地产开发项目情况如下表：

项目位置	序号	项目名称	占地面积（平方米）	截至2010年12月31日销售率	物业形态	开发状态
名城港湾一区	1	名城港湾·名郡	123,099.70	97.97%	住宅、商业及车位	已开发完工
	2	名城港湾C地块复式住宅	157,930.64	79.87%	住宅、商业及车位	已开发完工
	3	名城港湾C地块名城酒店	33,136.96	0.00%	酒店及车位	在建
名城港湾二区（东方名城）	4	东方名城·蓝郡	38,182.00	77.21%	住宅及车位	已开发完工
	5	东方名城·康郡	63,490.70	70.73%	住宅、商业	已开发完工

					及车位	
	6	东方名城·华郡	60,153.97	92.99%	住宅、商业及车位	已开发完工
	7	东方名城·香郡	65,549.63	90.29%	住宅、商业及车位	已开发完工
	8	东方名城·美郡	37,017.80	84.96%	住宅、商业及车位	已开发完工
	9	东方名城·天鹅堡	84,075.90	31.85%	住宅、商业及车位	在建
	10	东方名城·温莎堡	90,541.90	63.79%	住宅、商业、酒店、办公及车位	已开发完工
名城港湾地块附近	11	江滨锦城三期	34,700.30	97.79%	住宅及商业	已开发完工
名城港湾B-1地块	12	名城港湾B地块	58,700.00	0.00%	住宅及商业	在建
名城港湾B-2地块附近	13		59,566.00	0.00%	住宅及商业	在建
名城港湾D地块	14	名城港湾三区	18,776.00	0.00%	住宅及商业	在建
	15	名城港湾三区	112,432.00	0.00%	住宅及商业	在建
合计						

截至2010年12月31日，已开发完工并基本完成销售的项目有5个。其中，包括名城港湾·名郡的销售面积为263,599.98平方米，销售率为97.97%，销售收入为108,079.83万元。江滨锦城三期开发面积为74,603.80平方米，销售面积为66,479.27平方米，销售率为97.79%。东方名城•华郡的销售面积为133,770.51平方米，销售率为92.99%，确认销售收入为95,021.15万元；东方名城•香郡销售面积为139,393.42平方米，销售率为90.29%，确认销售收入为99,293.07万元。

截至2010年12月31日，已开发完工并完成销售50%以上的项目有4个，包括东方名城•美郡。名城港湾C地块复式住宅、东方名城•蓝郡及东方名城•温莎堡。上述项目的销售率分别达到84.96%、79.87%、77.21%及63.79%，并已合计实现销售收入299,741.23万元。

已开发完工并已经预售的项目有东方名城•康郡。正在开工建设的项目为名城港湾C地块名城酒店、东方名城•天鹅堡、名城港湾三区及名城港湾B地块。上述项目的施工进展顺利，不存在因资金短缺等原因导致停工状况的出现。

（2）名城地产项目权证取得情况截至 2010 年 12 月 31 日，名城地产各项目新取得“五证”情况如下：

项目名称或土地编号	新取得证件名称	证书编号	取得时间
名城港湾 B 地块	国有土地使用权证书	榕国用（2009）第 MD000894 号	2009-9-20
	建设工程施工许可证	350105200808190101	2010-5-20
东方名城-蓝郡	商品房预售许可证	[2009]榕房许字第 3093 号（1-3#、5#、7-8#）	2009-11-18
		[2010]榕房许字第 3135 号（9#、1#及 9#地下室）	2010-1-29
东方名城-康郡（F 地块）	商品房预售许可证	[2010]榕房许字第 3137 号（17-20#、2#地下室）	2010-1-29
东方名城-康郡（G 地块）	商品房预售许可证	[2009]榕房许字第 3092 号（10#）	2009-11-17
		[2009]榕房许字第 3091 号（15#）	2009-11-17
		[2009]榕房许字第 3118 号（11#、12#、13#）	2009-12-22
东方名城-天鹅堡	商品房预售许可证	[2010]榕房许字第 3136 号（73#、75#、79#、85#及 72#、78#、73#、75#地下室）	2010-1-29
		[2009]榕房许字第 3108 号（72#、78#）	2009-12-09
		[2009]榕房许字第 2736 号（76#、81#、82#、86#、87#，76#79#81#82#85#86#87#连接体）	2009-7-9
名城港湾三区（D 地块）	建设工程规划许可证	关联编号：P2010113986	2010-11-10
	建设工程施工许可证	350105201011020101	2010-11-17
名城港湾三区（马尾快安 26 号地）	国有土地使用权证	榕国用(2009)第 MD000897 号	2009-11-25
	建设用地规划证	350105200900026	2009-12-3
	建设工程规划许可证	关联编号:P2010114071	2010-11-16
	建设工程施工许可证	350105201011020000	2010-11-17
名城港湾五区	国有土地使用权证	榕国用(2010)第 MD000908 号	2010-3-29
	建设用地规划证	350105200900025	2009-12-3

（3）名城地产土地使用权抵押及其取得情况

①截至2010年12月31日，名城地产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	抵押物账面价值	抵押权人
名城港湾三区一期项目土地（名城港湾 D 地块、榕国用（2005）第 MD000191 号）	土地面积 18,776.00 平方米	80,126.00 万元	70,307.52 万元	农行福州鼓楼支行
东方名城•天鹅堡（名城港湾 I 地块、榕国用（2007）第 MD000625B 号土地及部分附属建筑物）	建筑面积 96,208.52 平方米、土地面积 59,387.14 平方米	71,992.00 万元	58,649.20 万元	建行福州广达支行

②名城地产自 2009 年 12 月至 2011 年 2 月土地取得情况

2010 年，名城地产及其子公司取得的土地如下表:

土地出让合同签订日期	合同编号	宗地编号	地址	项目公司	国有土地使用证	使用权面积（平方米）
2010 年 7 月 22 日	3204112010CR0070	G3601	常州飞龙居住区 1 号地块	东福名城	未取得	202,749.00
2010 年 7 月 22 日	3204112010CR0071	G3602	常州飞龙居住区 2 号地块 1-6 期	东福名城	未取得	199,198.00
2010 年 8 月 10 日	榕马地挂合(2010)02 号、02 号补 01 号	马宗地 2010 挂-02 号	福州滨江广场	顺隆实业	未取得	17,390.00
2010 年 10 月 12 日	榕马地挂合(2010)04 号、04 号补 01 号	马宗地 2010 挂-04 号	福州尾快安 64 号地块	顺泰地产	未取得	56,954.70
合计						476,291.70

（1）G3601 号地

2010 年 6 月 22 日，名城地产在常州市国土资源局新北分局组织的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，竞得编号为 G3601 号地块的土地使用权，并与常州市国土资源局新北分局签订《成交确认书》。2010 年 7 月 22 日，常州市国土资源局与名城地产的项目公司东福名城签订编号为 3204112010CR0070 的《国有建设用地使用权出让合同》，约定将位于常州市新北区长江路东侧、龙城大道南侧、华山路西侧、飞龙路西侧的宗地地编号为 G3601、面积为 202,749 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名城，出让价款为 81,200 万元，东福名城分三期支付全部土地出让价款：第一期价款人民币 40,600 万元，于 2010 年 7 月 20 日之前支付；第二期价款人民币 16,240 万元，于 2010 年 10

月 20 日之前支付；第三期价款人民币 24,360 万元，于 2011 年 3 月 20 日之前支付。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。

截至 2011 年 2 月 28 日，东福名城已经支付了前两期土地价款合计 56,840 万元，第三期土地价款 24,360 万元将依合同规定于 2011 年 3 月 20 日前支付。目前，东福名城尚未取得该宗地国有土地使用权证。

（2）G3602 号地

2010 年 6 月 22 日，名城地产在常州市国土资源局新北分局组织的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，竞得编号为 G3602 号地块的土地使用权，并与常州市国土资源局新北分局签订《成交确认书》。2010 年 7 月 22 日，常州市国土资源局与名城地产的项目公司东福名城签订编号为 3204112010CR0071 的《国有建设用地使用权出让合同》，约定将位于常州市新北区龙城大道南侧、新藻江河西侧、飞龙中路北侧、华山路东侧的宗地编号为 G3602、面积为 199,198 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名城，出让价款为 85,000 万元，东福名城分三期支付全部土地出让价款：第一期价款人民币 42,500 万元，于 2010 年 7 月 20 日之前支付；第二期价款人民币 17,000 万元，于 2010 年 10 月 20 日之前支付；第三期价款人民币 25,500 万元，于 2011 年 3 月 20 日之前支付。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。

截至 2011 年 2 月 28 日，东福名城已经支付了前两期土地价款合计 59,500 万元，第三期土地价款 25,500 万元将依合同规定于 2011 年 3 月 20 日前支付。目前，东福名城尚未取得该宗地国有土地使用权证。

（3）马宗地 2010 挂-02 号地

2010 年 8 月 10 日，名城地产在福州市马尾区 2010 年度第二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 2010 挂 02 号地块的国有建设用地使用权，并与福州市马尾区国土资源局签订《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，福州市马尾区国土资源局与名城地产签订编号为榕马地挂合[2010] 02 号《福州市马尾区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 29-1 号的宗地地编号为马宗地 2010 挂-02 号、面积为 17,390 平方米的国有土地使用权出让给名城地产，出让价款为 5,280 万元，名城地产分两期支付全部土地出让价款：第一期在合同签订之日起 30 日内

支付成交地价款的 50%，扣除名城地产缴纳的竞买保证金 2,000 万元抵作地价，还应缴纳地价款 640 万元；第二期自合同签订之日起 90 日内支付成交地价款的 50%，合计人民币 2,640 万元。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。

2010 年 9 月 9 日，福州市马尾区国土资源局、名城地产、顺隆实业签订《福州市马尾区国有建设用地使用权出让补充合同》（编号榕马地挂和[2010]02 号补 01 号），同意将马宗地 2010 挂-02 号土地使用权的受让人由名城地产变更为顺隆实业，原出让合同中受让人的权利义务全部由顺隆实业承担。

截至 2011 年 2 月 28 日，顺隆实业已支付完全部土地价款。

（4）马宗地 2010 挂-04 号地

2010 年 10 月 12 日，顺隆实业在福州市马尾区 2010 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以最高价格竞得编号为马宗地 2010 挂 04 号地块的国有建设用地使用权，并与福州市马尾区国土资源局签订《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，福州市马尾区国土资源局与顺隆实业签订编号为榕马地挂合[2010] 04 号《福州市马尾区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 64 号的宗地编号为马宗地 2010 挂-04 号、面积为 56,954.7 平方米的国有土地使用权出让给顺隆实业，出让价款为 51,900 万元，名城地产分三期支付全部土地出让价款：第一期在合同签订之日起 30 日内支付成交地价款的 50%，扣除名城地产缴纳的竞买保证金 10,000 万元抵作地价，还应缴纳地价款 15,950 万元；第二期自合同签订之日起 90 日内支付成交地价款的 20%，合计人民币 10,380 万元；第三期自合同签订之日起 180 日内支付成交地价款的 30%，合计人民币 15,570 万元。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。

2010 年 10 月 24 日，福州市马尾区国土资源局、顺泰地产、顺隆实业签订《福州市马尾区国有建设用地使用权出让补充合同》（编号榕马地挂和[2010]04 号补 01 号），同意将马宗地 2010 挂-04 号土地使用权的受让人由名城地产变更为顺泰地产，原出让合同中受让人的权利义务全部由顺泰地产承担。目前，顺泰地产尚未取得该宗地国有土地使用权证。

截至 2011 年 2 月 28 日，东福名城已经支付了前两期土地价款合计 36,330

万元，第三期土地价款15,570万元将依合同规定自合同签订之日起180日内(即于2011年4月12日)前支付。目前，顺泰地产尚未取得该宗地国有土地使用权证。

经核查，国金证券认为，名城地产及其投资的项目公司与相关国土资源局签订的国有土地使用权出让合同合法、有效，名城地产及其项目公司对依法取得国有土地使用权的土地有权进行开发建设。

（4）土地储备

截至2010年12月31日，名城地产及子公司土地储备情况如下：

序号	地块名称	项目占地面积（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	榕国用（2009）第MD000894号
2	名城港湾D地块	18,776.00	榕国用（2005）第MD000191号
3	马尾快安26号地	112,432.00	榕国用（2009）第MD000897号（部分土地未办证）
4	马尾快安53号地	65,109.00	榕国用(2010)第MD000908号
5	马尾快安64号地	17,390.00	未取得
6	福州滨江广场	56,954.70	未取得
7	常州飞龙居住区1号地块	202,749.00	未取得
8	常州飞龙居住区2号地块1-6期	199,198.00	常国用（2010）第0426955号
合计		790,874.70	

（八）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%
办公设备及其他	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%**

截至 2009 年 12 月 30 日，名城地产固定资产原值为 1,094.97 万元，净值为 646.83 万元，成新率为 59.07%。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**	**128,148.00**	**131,652.00**	**50.67%**
运输工具	**7,232,169.26**	**2,665,799.80**	**4,566,369.46**	**63.14%**
办公设备及其他	**3,457,708.40**	**1,687,459.68**	**1,770,248.72**	**51.20%**
合计	**10,949,677.66**	**4,481,407.48**	**6,468,270.18**	**59.07%**

截至 2010 年 12 月 31 日，名城地产固定资产原值为 2,291.96 万元，净值

为 1,583.42 万元，成新率为 69.09%。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	151,530.00	108,270.00	41.67%
运输工具	18,035,981.26	4,717,038.93	13,318,942.33	73.85%
办公设备及其他	4,623,780.80	2,216,753.17	2,407,027.63	52.06%
合计	22,919,562.06	7,085,322.10	15,834,239.96	69.09%

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、拥有的特许经营权的情况

截至 2009 年 3 月 31 日，名城地产不存在拥有特许经营权的情况；

截至 2009 年 6 月 30 日，名城地产不存在拥有特许经营权的情况；

截至 2009 年 12 月 31 日，名城地产不存在拥有特许经营权的情况。

截至 2010 年 12 月 31 日，名城地产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。

（九）财务状况分析

1、主要财务数据和指标及其分析

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：

项目	2009 年 6 月 30 日 /2009 年 1-6 月	2008 年 12 月 31 日 /2008 年	2007 年 12 月 31 日 /2007 年
总资产(元)	3,165,021,446.83	2,932,505,161.15	2,848,381,917.47
流动资产(元)	3,117,268,710.24	2,892,719,056.00	2,824,339,344.87
负债总额(元)	2,111,783,774.38	2,245,448,803.47	2,447,984,179.44
流动负债(元)	1,419,783,774.38	1,844,048,803.47	1,837,984,179.44
长期负债(元)	692,000,000.00	401,400,000.00	610,000,000.00
净资产(元)	1,053,237,672.45	687,056,357.68	400,397,738.03
营业收入(元)	589,797,516.76	1,136,541,625.00	350,095,948.00
息税前利润总额(元)	312,260,784.61	386,624,691.01	116,792,119.97
归属于母公司的净利润(元)	235,684,482.89	286,368,725.58	80,146,272.53
利息支出(元)	28,157,120.96	55,994,252.07	32,662,764.57
流动比率	2.2	1.57	1.54
资产负债率	66.69%	74.78%	84.45%
资产负债率（扣除预收款项）	31.76%	43.00%	48.61%
利息保障倍数	11.09	6.89	3.58
全面摊薄净资产收益率	21.60%	43.22%	20.47%
加权平均净资产收益率	25.86%	54.62%	24.02%
经营活动产生的现金流量净额（元）	20,057,648.65	63,651,282.42	-223,334,685.99
现金及现金等价物净增加额（元）	467,412,558.12	-62,157,700.12	-52,006,613.78
长期负债与营运资金比率	0.41	0.38	0.62

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。

（1）名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产” ）具有较高的信用等级，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。

（2）公司的资产负债率比较合理。2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 6 月 30 日的资产负债率分别为 84.45%、74.78%、66.72%，与同行业上市公司平均值 65.28%相比，公司的资产负债率比较合理；

（3）公司的利息保障倍数 2007、2008 年、2009 年 1-6 月分别为 3.58、6.89、11.09,公司的获利能力逐年增强，而且获利能力对偿还到期债务的保障程度高；

（4）长期负债与营运资金的比率 2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 6 月 30 日分别为 0.62、0.38、0.41，公司流动资产变现来偿还公司到期债务的能力逐年增强，不存在无法清偿到期债务的可能性。

（5）2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 6 月 30 日扣除预收款项后的资产负债率分别为 48.61%、43.00%、31.76%，总体低于同行业上市公司 47.11%的平均值；2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 6 月 30 日银行借款占负债总额的比例分别为 33.09%、33.02%、37.99%，比例较低且比较稳定。公司的资产负债结构匹配比较合理，不存在严重依赖外部资金（如银行借款）进行日常经营的情况。

综上，标的资产具有合理稳健的财务结构。

补充披露名城地产 2009、2010 年主要财务数据及指标如下表所示：

根据天职出具的编号为天职沪审字[2010]第 433 号及天职沪 SJ[2011]345 号的《审计报告》，名城地产 2009、2010 年主要财务数据及指标如下表所示：

项目	2010 年 12 月 31 日/2010 年	2009 年 12 月 31 日/2009 年
总资产(元)	6,472,819,310.50	4,586,720,675.08
流动资产(元)	6,232,050,516.03	4,414,540,542.76
负债总额(元)	3,902,155,521.31	3,153,588,530.23
流动负债(元)	3,062,155,521.31	2,598,588,530.23
长期负债(元)	840,000,000.00	555,000,000.00
净资产(元)	2,570,663,789.19	1,433,132,144.85
营业收入(元)	2,390,292,582.29	1,791,900,679.78
息税前利润总额(元)	911,086,970.03	835,693,537.73
归属于母公司的净利润(元)	682,887,202.65	615,578,955.29
利息支出(元)	-	-
流动比率	2.04	1.70
资产负债率	60.29%	68.75%
资产负债率（扣除预收款项）	26.11%	22.77%
利息保障倍数	-	-
全面摊薄净资产收益率	32.77%	42.57%
加权平均净资产收益率	38.48%	56.59%
经营活动产生的现金流量净额	-1,531,057,306.61	1,110,302,240.76

现金及现金等价物净增加额	-864,044,540.75	1,358,138,665.76
长期负债与营运资金比率	26.50%	30.56%

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。

经核查，独立财务顾问认为，名城地产具有较高的信用等级，资产负债率、利息保障倍数、长期负债与营运资金比率等指标良好，资产负债结构匹配，不存在严重依赖外部资金的情形，具有合理稳健的财务结构。

2、名城地产近三年经营活动现金流情况

2009年1-6月、2008年、2007年和2006年名城地产销售商品、提供劳务收到的现金合计342,522.39万元，经营活动产生的现金净流入合计为14,357.49万元，名城地产拥有较为充沛的经营活动产生的现金流。

2009、2010年名城地产销售商品、提供劳务收到的现金合计540,947.47万元，经营活动产生的现金净流入合计为-42,075.51万元，2010年由于新增项目的增加购买土地而导致现金流量减少。

（1）近3年名城地产不存在占用、拖欠施工开发款项的情况

近3年名城地产严格按照与施工单位签订的施工合同，及时足额地支付工程款项，不存在占用、拖欠施工开发款项的情况。

（2）近3年名城地产不存在拖欠银行贷款的情况

近3年名城地产严格按照与贷款银行签订的贷款合同，按时归还贷款本金并支付利息，不存在拖欠银行贷款的情况。

（3）近3年名城地产不存在拖欠工人工资的情况

近3年名城地产严格执行劳动合同，及时支付工人工资，不存在拖欠工人工资的情况。

（4）近3年名城地产不存在因资金周转困难导致部分项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年以上的情况。

经核查，本独立财务顾问认为，名城地产拥有较为充沛的经营活动产生的现金流，近3年不存在占用、拖欠施工开发款项，拖欠银行贷款，拖欠工人工资等行为，且未出现因资金周转困难导致部分项目超过土地出让合同约定的动工

开发日期满一年以上的情况。

3、名城地产主要税费的清缴及计提情况

名城地产相关主要税费的清缴及计提情况说明如下：

（1）营业税：根据《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第 52 号）规定， 纳税人转让土地使用权或者销售不动产，采取预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天，名城地产根据各月预收楼款在次月初进行纳税申报，预缴营业税，截止 2009 年 6 月 30 日已预缴 50,856,220.74 元。公司营业税计提根据各期应税收入额的 5%计提，2006 年度、2007 年度、2008 年度、2009 年 1-6 月各期应税收入额为 352,831,747.00 元、350,095,948.00 元、1,136,541,625.00 元、589,487,872.00 元，对应计提的营业税为 17,641,587.35 元、17,504,797.40 元、56,827,081.25 元、29,489,770.09 元，不存在营业税少计提情况。

（2）城建税：根据税法规定城建税的纳税义务人不包括外商投资企业、外国企业和进口货物者和个人。名城地产在 2009 年 3 月之前是外商投资企业，不用缴纳城建税，2009 年 4 月 1 日开始按照 7%交纳，2009 年 4-6 月预缴城建税 2,021,407.60 元，计提城建税 375,398.25 元，不存在城建税少计提情况。

（3）地方教育费附加：根据福建省相关部门规定，地方教育费附加 2009 年 3 月 31 日之前按照流转税的 1%交纳，2009 年 4 月 1 日开始按照 4%交纳，名城地产已根据各月预缴的营业税预缴教育费附加，截止 2009 年 6 月 30 日已预缴 969,474.36 元。地方教育费附加的计提根据各期营业税的 1%或 4%计提，不存在教育费附加少计提情况。

（4）土地增值税：根据榕地税（2005）36 号文规定，名城地产住宅按 1%预缴土地增值税；根据榕地税（2008）56 号文规定，名城地产自 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。名城地产根据各月预收楼款在次月初进行纳税申报，预缴土地增值税，截止 2009 年 6 月 30 日已预缴 47,591,368.00 元。已结转收入部分土地增值税的计提依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定实行四级超率累进税率，2009 年 1-6 月、2008 年、2007 年、2006 年计提金额分别为 47,159,029.76 元、71,033,851.56 元、21,005,756.88 元、21,169,904.82 元。由于名

城地产开发的项目尚未达到清算条件，根据税法规定暂不进行土地增值税汇算清缴。

名城地产控股股东东福实业承诺：“上海华源股份有限公司与本公司及本公司的一致行动人签订的《发行股份购买资产协议》确定的资产交割日之前，名城地产已开发完成的项目，如发生需补交土地增值税的情形，由本公司承担相关责任。”

（5）企业所得税：名城地产企业所得税采用查账征收，2006 年和 2007 年执行 30%的企业所得税率，2008 年以后执行 25%的企业所得税率，公司 2006 年、2007 年、2008 年、2009 年 1-6 月企业所得税的计提以会计利润总额进行纳税调整后计算计提，符合企业所得税法的相关规定，不存在少计提情况。

根据福州市马尾区经济技术开发区国家税务局和地方税务局出具的书面证明以及名城地产出具的《声明与确认函》，名城地产近三年不存在税务违法行为，且未受到税务管理部门的行政处罚。

综上，名城地产不会发生税务风险转嫁给上市公司的情形。

经核查，本独立财务顾问认为，名城地产有关税费已按规定计提和缴纳，且控股股东已承诺承担补交土地增值税的风险，因此标的资产不会有税务风险转嫁给上市公司。

（十）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。
2010 年 12 月	**为确定名城地产截至 2010 年 12 月 31 日的资产有否减值，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 2010 年 12 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（2010）第 3008 号资产评估报告书资产评估报告书。**

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。

（十一）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*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%-1650%。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。

以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日，中兴评估对名城地产进行了补充资产评估，出具了闽中兴评字（2010）第 3008 号《资产评估报告书》。名城地产账面资产总额 598,606.74 万元，账面负债总额 386,892.82 万元，账面净资产 211,713.92 万元；评估后净资产值 417,721.19 万元；净资产增值 206,007.27 万元，净资产增值率 97.30%。

2010 年 12 月 31 日基准日的净资产评估值较 2009 年 3 月 31 日基准日的净资产评估值增加 86,575.13 万元，变动幅度为 26.14%。

两个时点的评估结果相差 86,575.13 万元,表明标的资产自 2009 年 3 月 31 日至 2010 年 12 月 31 日未发生减值情况。为保护上市公司股东特别是中小股东的利益，本次重组中拟购买资产（名城地产 70%股权）的作价仍以 2009 年 3 月 31 日的评估结果确定。

（十二）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：

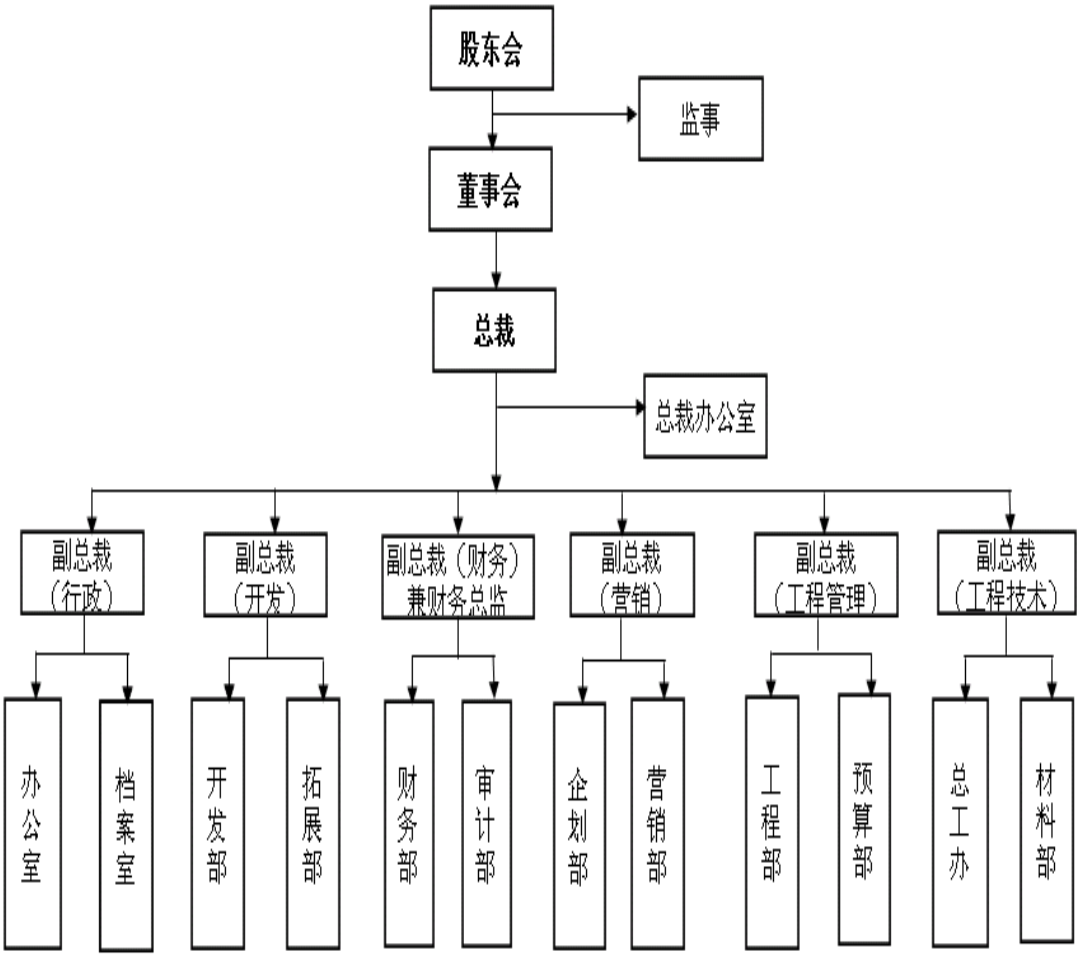
项目	2008 年度已审实现数	2009 年度预测数			2010 年度预测数
		2009 年 1-3 月实现数	2009 年 4-12 月预测数	合计	
一、营业收入	113,654.16	48,253.87	128,240.73	176,494.60	213,080.98
减：营业成本	56,603.06	13,804.47	50,593.05	64,397.52	76,827.43
营业税金及附加	12,842.92	6,297.13	24,926.77	31,223.90	44,342.13
销售费用	1,526.04	162.81	1,477.19	1,640.00	1,720.00
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**

（十三）名城地产公司治理和业务规范情况

1、关于标的资产和重组方治理结构规范的说明

（1）名城地产已依照《公司法》等法律法规，结合公司实际情况制定了《公司章程》，并根据《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，从而使名城地产能规范运行。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。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，通过成本控制及对法律风险的监控，使公司能够有效运行。名城地产的治理结构图具体如下：



（2）重组方中东福实业和创元贸易为外商独资企业，东福实业和创元贸

易已按《中华人民共和国外资企业法》和《中华人民共和国外资企业法实施细则》的规定制定了《公司章程》并建立了公司治理架构，其中东福实业建立了由董事会、监事和经理组成的法人治理结构，创元贸易建立了由执行董事、监事和经理组成的法人治理结构，东福实业和创元贸易能够按照《公司章程》的规定规范运营，公司治理结构符合法律法规的规定。

重组方中锦昌贸易和三嘉制冷为内资企业，已依照《公司法》的规定，结合公司实际情况制定了《公司章程》，建立了由股东会、执行董事、监事、经理组成的公司法人治理结构，并且能按《公司章程》的规定规范运营。

2、关于名城地产管理团队的稳定性

名城地产的高级管理人员有 6 名，名单及任职情况如下：

名称	职务	任职期限
陈华云	总裁	三年以上
林　烯	常务副总、总工程师	三年以上
窦力军	副总裁	两年以上
冷文斌	财务总监	三年以上
张　玲	副总裁	三年以上
罗　晶	办公室主任	三年以上

名城地产核心管理团队中，在名城地产从业 3 年以上的成员占 83%，名城地产高级管理团队稳定，近三年没有发生重大变化，且具有丰富的房地产从业经验。

3、房地产专业管理人员的数量及素质与公司拟开发产品的规模、类型等相匹配

名城地产的员工数为 167 人，其中房地产专业管理人员的数量为 94 人（含上述高级管理人员 6 人），其中拥有本科及以上学历者 41 人，中级以上职称者 32 人，名城地产专业管理人员的数量及素质与公司拟开发产品的规模、类型等相匹配。

4、标的资产与股东之间不存在同业竞争和大量关联交易，并已建立制度和程序规范可能的关联交易、同业竞争

（1）关于标的资产与股东之间的同业竞争

名城地产的股东创元贸易、锦昌贸易和三嘉制冷，均未从事房地产开发及经营业务，名城地产与锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易不存在同业竞争。根据东福实业及其实际控制人俞培俤先生出具的说明，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 4 月 25 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。东福实业已采取与名城地产签署《委托销售协议》的方式，将尾盘全部委托给名城地产销售，有效避免了与名城地产之间的同业竞争。

为避免未来可能与名城地产之间形成的同业竞争，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易已分别出具了《关于避免与名城地产形成同业竞争的承诺函》。

（2）关于名城地产与股东之间的关联交易

截至 2009 年 6 月 30 日，名城地产与股东之间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	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	**5,990,065.28**	**721,084.00**	

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；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 元。

补充 2009 年、2010 年关联交易的情况如下：

单位：元

企业名称	采购金额		交易内容
	2009 年	2010 年	
福州锦昌贸易有限公司	**14,591,433.08**	**43,664,021.50**	**建筑材料等**

2009 年、2010 年名城地产向锦昌贸易采购建筑材料，采购金额为 14,591,433.08 元、43,664,021.50 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股东之间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			**83,260,919.72**	**59.83**
预付款项				
福州东福实业发展有限公司	794,256.00	0.24		
合　　计	**794,256.00**	**0.24**		
应付账款				
福州锦昌贸易有限公司	1,192,728.25	8.36		
合　　计	**1,192,728.25**	**8.36**		
其他应付款：				
钱江集团有限公司			37,500,000.00	10.21
福州东福实业发展有限公司	2,490,304.57	8.95		
合　　计	**2,516,318.21**	**9.04**	**138,598,641.80**	**37.73**

补充 2009 年、2010 年名城地产与股东之间应收应付款项期末余额如下：

单位：元

企 业 名 称	2010.12.31		2009.12.31	
	金　　额	百分比（%）	金　　额	百分比（%）
其他应付款：				
福州东福实业发展有限公司	350,000.00	0.30	3,527,796.51	11.17

香港利伟集团	46,692.74	0.04	46,692.74	0.15
合　　计	799,695.55	0.69	4,267,091.90	13.51

④为避免同业竞争，2009 年 4 月 25 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%。

⑤东福实业及其一致行动人为名城地产提供保证担保如下：

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	期末担保总额（元）	担保期至	被担保单位现状
福州创元贸易有限公司	名城地产	境内非金融企业	400,000,000	2015 年	正常经营
福州东福实业发展有限公司	名城地产	境内非金融企业		2015 年	正常经营
福州锦昌贸易有限公司	名城地产	境内非金融企业		2015 年	正常经营
福州三嘉制冷设备有限公司	名城地产	境内非金融企业		2015 年	正常经营

（3）规范关联交易措施

①名城地产已制定《股东会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易制度》，明确了名城地产发生关联交易时需履行相关的审议和决策程序。

②东福实业及其实际控制人俞培俤先生和锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易已分别出具《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。”

名城地产与股东之间发生的关联交易合法、有效，不存在违反法律、行政法

规的情形；名城地产已经建立了《股东会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易制度》规范可能的关联交易，该等制度符合法律法规的规定。

5、与标的资产相关的商标、品牌等独立完整

（1）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

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，商标独立完整。

（2）名城品牌

名城品牌是名城地产多年来组合运用公司名称、注册商标等多种工具，借助媒体和广告传播等方式，通过连续成功开发销售名城港湾•名郡、东方名城•华郡及东方名城•香郡等在区域内具有较高影响力的中高档住宅小区，最终形成的名城地产区别于竞争对手的有形和无形的综合表现。“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。

名城品牌中所包含的“名城地产”的公司名称、“名城港湾”的注册商标由名城地产拥有，具有独立完整性，但名城品牌中的其它无形的元素，如知名度、美誉度等，只有依靠公司在未来长期不断的努力中而获得维护或提升。

6、标的资产的股权结构、控制关系及其历史沿革清晰、合规

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	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%**

东福实业现持有名城地产 50.50%的股权，东福实业的实际控制人为俞培俤先生，俞培俤先生通过香港利伟和东福实业实际控制名城地产，为名城地产的实际控制人，控制关系清晰。

名城地产为依法设立并有效存续的有限责任公司；历次变更履行了必要的程序,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；股权结构、控制关系及历史沿革清晰、合规。

7、业务运作规范，例如标的资产各项目资本金达标、重组方及标的资产近3年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相关政策（包括行政管理开发、金融、外资、物管及市场秩序等政策）以及拖欠税费行为等。

（1）名城地产项目资本金达标情况

名城地产作为综合房地产开发公司，未实行房地产项目单独核算，资金在全公司范围内统筹使用，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，名城地产近三年不存在项目资本金不达标的情形。

（2）名城地产土地取得过程合法

根据福州市马尾区地方税务局、福州市马尾区国家税务局、福州市马尾区工商行政管理局、福州市马尾区建设局、福州市马尾区国土资源局、福州市马尾区规划办公室出具的《证明》及名城地产出具的《声明与确认函》，名城地产近三年业务运作规范， 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相关政策（包括行政管理开发、金融、外资、物管及市场秩序等政策）以及拖欠税费行为等。

经核查，本独立财务顾问认为，名城地产治理结构规范，管理团队近三年保持稳定且具有丰富的房地产从业经验，房地产专业管理人员的数量及素质与公司拟开发产品的规模、类型等相匹配，与股东之间不存在同业竞争和大量关联交易，并已建立制度和程序规范可能的关联交易、同业竞争，股权结构、控制关系及其历史沿革清晰、合规，业务运作规范，拥有的商标独立完整，各项目资本金达标，近 3 年取得土地过程中不存在违法违规行为、不存在违反国家或

地方出台的相关政策（包括行政管理开发、金融、外资、物管及市场秩序等政策）以及拖欠税费等行为。标的公司治理结构完善，本次交易有利于上市公司形成健全有效的法人治理结构。

（十四）名城地产的经营模式

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。

经核查，本独立财务顾问认为，名城地产是福州房地产市场的龙头企业，在福州房地产市场具有较强的竞争地位，公司披露的企业战略和经营模式符合实际情况、切实可行。

（十五）未来三年名城地产发展计划

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。

名城地产后续开发项目情况如下：

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。2009年3月底，名城地产账面货币资金24,476.43万元。2009年4-10月，名城地产销售商品房累计预收到的款项为196,832.53万元。截至2009年10月底，已取得预售许可证的待售商品房还有约17.3万平方米，若按8,000元/平方米（7-9月份名城地产实际销售均价为8,122.61元/平方米）计算，预计可产生商品房销售收入138,400万元。上述三项合计约359,708.96万元。截至2009年3月31日名城地产银行贷款为69,410万元，所以即便没有银行贷款，后续开发资金也有充足可靠的保障。

2010 年，名城地产及其子公司在福州和常州两地新拍四幅地块，土地面积合计 476,291.70 平方米，土地储备得到了增加。

经核查，独立财务顾问认为，名城地产项目后续开发资金有充足可靠的保障，不会因后续开发资金不足而使得项目开发计划受阻。

3、现有项目未来三年预计销售产生的现金流

根据名城地产现有项目的滚动开发计划，名城地产现有项目 2010 年、2011 年、2012 年产生的现金流入预计为 260,600 万元、324,800 万元、182,600 万元，现金流入合计 768,000 万元；根据公司现有项目开发计划，2010 年、2011 年、2012 年需再投资预计为 76,830 万元、100,600 万元、138,700 万元，现金流出合计 316,130 万元。三年的现金净流入量为 451,870 万元；同时，截止 2009 年 10 月 31 日，名城地产账面货币资金余额 117,457.75 万元，银行借款余额 65,320.00 万元。

经核查，本独立财务顾问认为，名城地产项目后续开发资金有充足可靠的保障，不会因后续开发资金不足而使得项目开发计划受阻。

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

华源股份《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，经营管理无法延续。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，公司将积极配合重组方，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。2008年度，公司通过破产重整实现盈利。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，上交所已于2009年5月15日受理了该申请。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已获得公司股东大会的批准；本次交易尚需中国证监会核准，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的核准或批准存在不确定性。

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。

国家根据房地产行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综合规划及土地政策、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。截止2009年12月31日，累计担保余额为231,298.52万元。**截止2010年12月31日，累计担保余额为313,312.55万元。**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权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。

（1）下表列示了截止2009年6月30日销售按揭担保余额对应的房地产项目

单位：万元

项目名称	总按揭金额(a)	销售按揭担保余额(b)	百分比(b/a)	百分比(b/112,401.28)
东方名城·香郡	35,084.00	35,084.00	100.00%	31.21%
东方名城·华郡	25,173.50	25,173.50	100.00%	22.40%
东方名城·温莎堡	19,950.80	19,950.80	100.00%	17.75%
名城港湾·名郡	42,815.20	17,045.78	39.81%	15.17%
名城港湾 C 地块复式住宅	37,978.00	15,029.20	39.57%	13.37%
江滨锦城三期	118.00	118.00	100.00%	0.10%
合计	161,119.50	112,401.28	69.76%	100.00%

注：总按揭金额指的是所有房屋买受人向银行申请的按揭贷款总额；销售按揭担保余额＝总按揭金额－已办出房地产权证的房产对应的按揭贷款

截止2010年12月31日，名城地产为商品房买受人提供的销售按揭担保余额为313,312.55万元。下表列示了截止2010年12月31日销售按揭担保余额所对应的房地产项目：

项目名称	总按揭金额(a)	销售按揭担保余额(b)	百分比(b/a)	百分比(b/313,312.55)
东方名城·香郡	57,958.50	27,820.08	48.00%	8.88%
东方名城·华郡	61,113.10	31,165.74	51.00%	9.95%
东方名城·温莎堡	69,161.30	69,161.30	100.00%	22.07%
名城港湾·名郡	61,340.10	13,954.05	22.75%	4.45%
名城港湾C地块复式住宅	50,709.90	14,986.11	29.55%	4.78%
江滨锦城三期	118.00	-	0.00%	0.00%
东方名城·美郡	33,721.40	18,546.77	55.00%	5.92%
东方名城·蓝郡	27,368.90	27,368.90	100%	8.74%
东方名城·康郡	50,555.60	50,555.60	100%	16.14%
东方名城·天鹅堡	59,754.00	59,754.00	100%	19.07%
合计	471,800.80	313,312.55	69.76%	100.00%

名城地产为商品房买受人的按揭贷款提供阶段性担保是房地产行业的惯例，担保期限一般自《个人购房担保借款合同》生效之日起至抵押登记已办妥且抵押财产的他项权利证书、抵押登记证明文件正本及其他权利证书交由贷款人核对无误、收执之日止。根据名城地产往年的经验，一般情况下担保期限在1－1.5年左右，但不同楼盘项目的担保期限会有不同。

（2）存在的风险分析

上述销售按揭贷款均为8成以下按揭，也就是说买房人的首付款均在20%以上。名城地产作为按揭贷款担保人，可能存在的风险分析如下：

在担保期间，如果借款人停供或断供，贷款银行可以要求名城地产承担连带责任，并可能直接要求名城地产承担还款义务。如果上述情况发生，且名城地产替借款人偿还了银行贷款，由于销售按揭贷款均为8成以下，名城地产代偿的金额不会超过已收取的房屋销售全额价款的80%，名城地产不会因此产生损失。由于此时相应的房产名义上的所有权人仍为名城地产，在名城地产代偿银行贷款后，名城地产可以向原借款人追偿相应款项，并要求其履行购房合约；或者名城地产可以要求和购房人解除相应的购房合同，并向购房人收取违约金。

因此，阶段性按揭担保不会产生较大的风险。从实际情况看，名城地产自成立以来未发生过此类担保损失。

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权证等相关权证服务，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、第1154-2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；截至2009年6月30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，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。

根据交易双方2009年10月11日签订的《业绩补偿协议》，东福实业承诺：如华源股份实际盈利数低于业绩承诺，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。

为进一步完善重组方关于盈利补偿措施的承诺，提高可行性，保障上市公司利益，2009 年 12 月 12 日，华源股份与东福实业及其一致行动人签订了《〈业绩补偿协议〉之补充协议》，将原协议的现金补偿方式修改为股份回购补偿方式。同时，重组方还做出承诺：在协议约定的补偿期限届满时，华源股份将对标的资产做减值测试，如果减值总额占标的资产作价的比例大于补偿股份数量总数占认购股份总数的比例，则在减值测试结果确定后，重组方将另行补偿股份。

（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。”

为确保上市公司被行政处罚后可能引起的民事诉讼而导致的或有损失不会由重组后的上市公司承担，中国华润总公司于 2010 年 1 月 8 日出具承诺函，承诺：“如果华源股份发生上述情形，华源集团无力履行承诺，由此产生的行政处罚或民事诉讼赔偿的相关费用，由我司承担。”重组方东福实业于 2010 年 1 月 7 日出具承诺函，承诺：“如华源股份因该案承担经济责任，相关费用华源集团无力承担，差额部分由我公司负责承担。”

通过上述安排，已明确了责任，确保了上市公司如被行政处罚，其可能引起的民事诉讼导致的或有损失不会由重组后的上市公司承担。

本独立财务顾问认为，对于上市公司可能因被行政处罚而引起的民事诉讼导致的或有损失，中国华润总公司和重组方东福实业的承诺能够确保该或有损失和风险不会由重组后的上市公司承担。

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，由于华源股份执行《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（2009-2011 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为标的资产交割日。

（五）交易标的自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日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，交易各方签订的《发行股份购买资产协议》规定了本次交易的交易价格及定价依据、支付方式、资产交付或过户的时间安排、标的资产在评估基准日至交割日期间损益的归属以及合同的生效条件和生效时间，并明确了交易双方的相关违约责任，该协议所约定的资产交付或过户安排是合理的，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诺数承担连带责任。

（五）生效条件

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。

三、业绩补偿协议之补充协议

为进一步完善盈利补偿保障措施，2009 年 12 月 12 日，华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易签订了《<业绩补偿协议>之补充协议》，主要内容为：

将《业绩补偿协议》中的“补偿方式”修订如下：

若华源股份2009年度、2010年度、2011年度实际盈利数低于东福实业承诺的业绩，则华源股份在每年年报披露后的10个交易日内，计算应回购的股份数量，并将重组方持有的该等数量华源股份股票划转至华源股份董事会设立的专门帐户进行锁定；该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利；如依据下述计算公式计算出来的结果为负数或零，则计算当年不新增锁定股份数量，也不减少原已锁定股份数量；累计可以锁定的股份数量以本次交易对方认购的股份总数1,039,471,959股为上限。

$$\text{每年应锁定股份数} = \frac{\text{累计业绩承诺数-累计实际盈利数}}{\text{三年业绩承诺数总和}} \times \frac{\text{标的资产价格}}{\text{回购价格}} - \text{已锁定股份数}$$

回购价格指按本次交易发行价格（2.23元/股）与股份回购董事会决议日前20个交易日的加权平均的市场交易价格孰低的原则确定。

华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别回购的股份数，按照本次交易中各方分别认购的股份数比例确定。

华源股份在利润承诺期限届满时，就该部分被锁定股票回购事宜召开股东大会。若股东大会通过，华源股份将以总价人民币1.00 元的价格定向回购上述专户中存放的股份；若股东大会未通过上述定向回购议案，则华源股份应在股东大会决议公告后10 个交易日内书面通知重组方，重组方将在接到通知后的30 日内将前述被锁定的股票赠送给华源股份股东大会股权登记日在册的其他股东（不含重组方及其关联方），其他股东按其持有股份数量占股权登记日华源股份的股份数量（不含重组方及其关联方）的比例享有获赠股份。

四、重组方承诺

在签订《<业绩补偿协议>之补充协议》的同时，重组方还做出承诺：

在上述协议约定的补偿期限届满时，华源股份将对标的资产做减值测试，如果减值总额占标的资产作价的比例大于补偿股份数量总数占认购股份总数的比例，则在减值测试结果确定后，重组方将另行补偿股份，具体计算方法如下：

另行补偿股份数量

$$= \left(\frac{\text{标的资产累积减值额}}{\text{标的资产总作价}} - \frac{\text{补偿期限内需补偿股份的总数}}{\text{认购股份总数}}\right) \times \text{认购股份总数}$$

$$= \left(\frac{\text{标的资产累积减值额}}{\text{标的资产总作价}}\right) \times \text{认购股份总数} - \text{补偿期限内需补偿股份的总数}$$

东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易应分别补偿的股份数按照本次交易中各方分别认购的股份数比例确定。

五、重组方补充承诺

2011 年 4 月 20 日，重组方就业绩承诺出具了补充承诺函，主要内容为：

本次重大资产重组中，标的公司－名城地产对应的项目开发情况如下表：

截至2010年12月31日	项目名称	截至2009年3月31日			实现净利润	
		账面值	评估值	评估增值	2009年4－12月	2010年
已开发完工并完成销售80%以上项目	名城港湾－名郡、东方名城－华郡、东方名城－香郡、东方名城－美郡	67,400.15	116,283.71	48,883.58	38,254.94	21,073.99
已开发完工并完成销售50%以上项目	名城港湾C地块复式住宅、东方名城·蓝郡、东方名城·温莎堡	66,967.93	117,564.85	50,596.92	2,060.75	47,166.44
未完工或未结转销售收入项目	东方名城•康郡、东方名城•天鹅堡、江滨锦城三期、名城港湾B地块、名城港湾D地块等	77,265.51	205,850.00	128,584.49	-	-
合计		211,633.59	439,698.56	228,064.99	40,315.69	68,240.43

截至2009年3月31日，上述项目账面值211,633.59万元，评估值439,698.56万元，评估增值228,064.99万元。2009年4月1日－2010年12月31日，上述项目已合计实现净利润108,556.12万元。

根据有关规定，重组方现追加承诺如下：

名城地产上述开发项目2011－2013年实现的净利润合计不低于154,970万元，其中2011年实现净利润不低于原承诺数97,843.93万元。因本次注入华源股份的资产为名城地产70%股权，上述项目2011－2013年能为华源股份（合并报表）合计贡献净利润108,479万元，其中2011年贡献净利润不低于原承诺数68,490.75万元。

重组方2009年10月11日和华源股份签订的《业绩补偿协议》约定的业绩承诺期为2009－2011年共三年；本承诺为上次承诺的补充承诺，本次承诺后，业绩的实际承诺期限为2009－2013年共五年。

若上述项目实际盈利数低于重组方承诺业绩，业绩补偿采用股份回购的方

式，具体办法按照重组方2009年12月12日和华源股份签订的《<业绩补偿协议>之补充协议》约定的原则执行。

六、重组方关于标的资产增值税的承诺函

2009 年 1 月 7 日，重组方就标的资产的土地增值税问题出具了承诺函，主要内容为：

上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）重大资产重组过程中，评估报告在拟注入资产名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）70%股权涉及的房地产项目评估中已对土地增值税进行了分项目的全面模拟汇算清缴，并足额扣除了相应的土地增值税，注入资产的估值不会存在因少计土地增值税而给上市公司带来额外的税赋负担。

名城地产70%的股权注入华源股份后,标的公司开发的进入本次评估范围内的房地产项目,如果其未来实际缴纳的土地增值税金额超过注入资产评估时选用的各参数指标配比所对应的预计金额,则超过部分由福州东福实业发展有限公司承担，其一致行动人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对该超过部分承担连带责任。

如果重组方无力兑现上述承诺，则无法兑现的差额部分将另行给予股份补偿，补偿方式按照重组方于2009年12月12日承诺函中的资产减值补偿办法执行。

本独立财务顾问认为，交易双方签订的上述补充协议和重组方做的承诺有利于进一步完善盈利补偿保障措施，有利于保证上市公司股东特别是中小股东的利益，是切实可行的。

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）有关中介机构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《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提交股东大会审议通过。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。

综所上述，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。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，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。

综上所述，本次交易符合《重组办法》第十条第（七）项的规定。

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%，交易前后资产质量和盈利能力得到了彻底改善。

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46,152.10万元。

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、实际控制人俞培俤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、第 1154-2 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的影响。

（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价格。

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》之规定的原因说明

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。

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说明

根据传统的财务理论，在涉及收购或发行股票时，通常要对被收购方或股票发行主体的公司价值进行估值，以确定收购价格或股票发行价格。但由于华源股份为破产重整公司，无经营性资产，净资产为零，如果按传统的财务方法对公司进行价值评估，其公司价值将为零。因此，无法以按传统的财务理论对华源股份的公司价值的估值来确定发行价格。

为此，协议双方就本次交易股份发行价格进行了协商，并同意按以下方法确定发行价格：

1、本次协商定价的法律依据为中国证监会[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》。

2、影响本次定价的因素主要包括：

（1）已上市房地产公司的整体经营情况；

（2）重组方拟注入上市公司的资产质量及重组完成后华源股份的预期经营业绩；

（3）华源股份股票复牌后的预期价格；

（4）按华源股份股票暂停上市前一交易日收盘价计算的原投资者的持股市值；

（5）征得大部分华源股份投资者同意。

综合考虑以上因素，协商定价应满足以下三个条件：

条件一：公司未来三年（2009-2011 年）的年均每股收益不低于房地产上市公司 2008 年度的平均每股收益，使公司的总体经营业绩达到房地产行业的平均水平；

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，以满足原投资者所持股票在复牌后的预期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；

条件三：协商确定的股份发行价格应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，以使发行价格符合大多数华源股份投资者的心理预期。

3、在综合考虑上述法律依据和影响因素后，按以下方法计算得出本次交易股票发行价格：

（1）确定重组完成后华源股份未来三年（2009-2011 年）应该达到的平均每股收益

①为满足上述条件一，公司未来三年应达到平均每股收益 0.343 元。

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。

为了使公司的预期经营业绩达到上市公司的平均水平，公司未来三年（2009-2011 年）的年均每股收益应不低于 0.343 元。

②为满足上述条件二，公司未来三年的年均每股收益应在 0.16 元－0.32 元之间。

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%,要满足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预期价格达到 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（2009-2011 年）的年均每股收益应在 0.16 元－0.32 元之间。

③综合上述第①点和第②点，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，即最终确定重组完成后，公司未来三年应达到平均每股收益 0.343 元。

2）确定发行价格，方法如下：

发行后总股份=未来三年承诺业绩的平均值/应该达到的平均每股收益

=518,558,700 /0.343=1,511,832,945（股）

拟发行股份=发行后总股份-现有总股份

=1,511,832,945-472,084,983= 1,039,747,962（股）

发行价格=标的资产交易价格/拟发行股份

= 2,318,022,472.73 /1,039,747,962=2.23（元/股）

综上，股份发行价格为2.23元/股。

（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。名城地产70%的股东权益评估值为231,802.25万元，交易定价为231,802.25万元。

（1）标的资产以评估值为交易定价的依据，能保证交易定价的公允性。

本次标的资产为名城地产70%的股权，而名城地产为一家房地产企业。房地产为非标产品，具有独特的行业特性。土地取得成本、建造成本、房产品质、楼盘定位、房型设计、所处区位、社区景观、开发商品牌、营销策略、业主定位、周边配套、物业服务、城市规划等均会影响房地产的价值，房地产企业的价值判断比较复杂。借助专业的评估机构，以评估值为定价依据，可以更好、更客观、更公允地判断房地产企业的价值，并达成更加公允的交易价格。

（2）标的资产的评估机构具有比较丰富的评估经验。

本次交易标的资产的评估机构为福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司。中兴评估具有从事证券业务资产评估资格，同时具备甲级房地产评估、全国土地评估资格，具有比较丰富的上市公司资产尤其是房地产的评估经验。

（3）中兴评估与有关各方不存在关联关系，能保持其评估的中立、客观和公允性。

中兴评估及其经办评估师与公司、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，因而能保证评估结果的客观和公允。

（4）本次资产评估增值合理，评估结果客观、公允。

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70%的股东权益评估值为231,802.25万元，交易定价为231,802.25万元。

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。

（5）本次评估方法适当、参数取值合理

本次资产评估中，中兴评估采用的是公认的资产评估方法，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，在评估过程中，评估参数的取值遵循了稳健谨慎的原则。

（6）从实际情况看，评估结果是客观、公允的。

本次评估以2009年3月31日为评估基准日，为了印证评估结果是否客观、公允，将评估资产中已于最近签定销售合约的房产实际销售价格与当时的评估值作对比。从对比情况看，实际销售价格均高于当时的评估值，表明评估结果是客观、公允的。对比情况如下：

评估师在评估基准日2009年3月31日对存货评估的平均销售价格如下：

项目名称	销售平均价格（元/㎡）
江滨锦城	1,924.03
名郡	4,201.71
B 地块	7,321.53
名城港湾复式住宅区	7,044.95
酒店	8,388.93
D 地块	6,895.17
兰郡	6,191.93
康郡	6,457.27
华郡	6,685.89
香郡	6,708.30
美郡	6,582.66
天鹅堡	7,555.20
温莎堡商住	7,810.23

温莎堡办公	6,935.08
均价	6,552.84

2009年7月至9月份已签约销售的单价情况如下表：

预售证号	项目	预售楼号	2009 年 7-9 月份签约销售单价（元/㎡）
20072666	康郡、华郡、香郡	16 号楼，21 号楼至 23 号楼，31 号楼至 33 号楼，36 号楼	6,899.11
20072670	康郡、华郡、香郡	25 号楼至 30 号楼，35 号楼，37 号楼至 39 号楼，50 号楼	7,649.00
20072683	美郡	51 号楼至 53 号楼，55 号楼至 57 号楼	7,618.49
20082612	美郡	58 号楼、59 号楼、3 号地下室、4 号地下室、5 号地下室。	7,586.79
20082624	温莎堡	88 号楼、89 号楼、90 号楼、91 号楼、92 号楼、93 号楼、88-93 号楼连接体	9,460.83
均价			8,122.61

由上述两表对比可知，各项目近期实际签约的销售均价为8,122.61元，高于当时6,552.84元的评估均价。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次发行股份拟购买的标的资产的评估增值合理，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，标的资产交易定价是公允的。

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	数值
A1	2009 年 3 月 31 日标的资产账面净资产(万元）	72,106.68
A2	2009 年 6 月 30 日标的资产账面净资产(万元）	73,726.64

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）	103,947.20
E	发行价格(元/股)	2.23
F1=A1/D	每股净资产(元)	0.69
F2=A2/D	每股净资产(元)	0.71
G=C/D	每股净利润(元)(按 2008 年已审实现数）	0.19
H=B/D	每股净利润(元)(按 2009 年盈利预测数）	0.39
I1=E/F1	标的资产市净率	3.21
I2=E/F2	标的资产市净率	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
K=E/H	标的资产市盈率 (净利润按 2009 年盈利预测数）	5.66

注：标的资产账面净资产=名城地产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，市净率为3.21；若以2009年6月30日数计算，市净率为3.14。净利润若按2008年已审实现数计算，市盈率为11.56，净利润若按2009年盈利预测数计算，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46,152.10万元。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0.271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）（注 3）
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（2009-2011 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。

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。

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/〔(1-25%)(1-24%)〕）。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，定价公允，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。

（5）发行价格反映了华源股份作为已上市公司而特有的价值

虽然华源股份为一家无经营性资产、无经营性业务、净资产为零的上市公司，但在目前中国证券市场，因上市公司具有一定的稀缺性，市场仍会认可华源股份作为上市公司而特有的价值。

如果按照 2.23 元的每股发行价格，本次发行股份数为 10.39 亿股，发行完成后上市公司总股数 15.12 亿股，本次发行股数占总股数 68.77%，华源股份原股东将实际持有发行后总股数的 31.23%。如果按标的资产账面净资产 7.21 亿元计算，则发行前股东 31.23%的持股比例对应的净资产金额为 7.21×31.23%=2.25 亿元；若按标的资产的评估值 23.18 亿元计算，对应金额为 23.18×31.23%=7.24 亿元。上述以净资产账面值和评估值为基础计算出的原有股东持股比例对应的金额 2.25 亿元、7.24 亿元即反映出了华源股份作为上市公司而特有的价值。

经核查，本独立财务顾问认为，本次发行价格高于本次交易前华源股份每股股份的实际价值；拟购买的标的资产市盈率及市净率均低于同行业水平，发行价格有利于提高本公司的盈利水平和盈利能力；发行价格兼顾了相关各方的利益，并反映了华源股份作为已上市公司而特有的价值。本次交易新增股份发行价格是公允的。

3、本次交易新增股份发行价格的合理性分析

（1）本次股份发行价格的确定方法符合有关法律法规的规定

本次股份发行采用协商定价，符合中国证监会[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》的规定。

（2）本次股份发行价格采用市场化的方式确定

本次股份发行价格以市场化的方式确定，充分考虑了上市公司和注入资产各自的资产质量、财务状况和经营情况，是切实可行的，并符合中国资本市场的现状和实际情况。

（3）本次股份发行价格公允

本次股份发行价格公允，既维护了华源股份及其原投资者的利益，又兼顾了重组方的利益。

（4）本次股份发行价格的表决程序符合有关法律法规的规定

在关联股东回避表决的情况下，本次股份发行价格业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，表明该价格符合大多数股东的心理预期，并获得了大多数股东的支持，表决程序符合有关法律法规的规定。

因此，本次股份发行价格是合理的。

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题。

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（331,146.07×70％＝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销售价格的确定

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%；另外评估时已公布2008年年报的净资产在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

风险报酬率＝（10.78%-3.71%）×（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

取评估时已公布2008年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Rc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不确定性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×（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%×60%+5.94%×40%×(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2008年、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	98.64%
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%	2,932,505,161.15	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	**293,250.52**	**100**	**289,271.91**	**98.64**	**3,125.98**	**1.07**	**256,617.16**	**87.52**

数据来源：Wind资讯

■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

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	新湖中宝	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：

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	131,281.28	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：

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）
000002.SZ	万科 A	68.17%	46.23%	67.44%	47.36%
000024.SZ	招商地产	57.39%	47.52%	56.51%	49.22%
000031.SZ	中粮地产	63.62%	61.78%	63.78%	63.18%
000043.SZ	中航地产	62.00%	59.60%	63.39%	61.63%
000150.SZ	宜华地产	47.93%	39.71%	48.01%	41.53%
000514.SZ	渝开发	31.68%	30.63%	31.61%	30.58%
000558.SZ	莱茵置业	75.46%	39.90%	73.67%	46.97%
000567.SZ	海德股份	32.42%	23.24%	40.82%	31.31%
000616.SZ	亿城股份	49.69%	34.96%	50.26%	35.40%
000667.SZ	名流置业	23.72%	23.45%	24.60%	24.36%
000671.SZ	阳光发展	74.49%	63.08%	74.08%	68.39%
000736.SZ	ST 重实	43.38%	32.89%	42.16%	32.86%
000797.SZ	中国武夷	75.22%	62.59%	74.08%	64.89%
002133.SZ	广宇集团	74.49%	56.88%	71.43%	55.49%
002146.SZ	荣盛发展	68.46%	52.28%	67.98%	52.51%
002244.SZ	滨江集团	77.34%	43.33%	75.21%	44.63%
600052.SH	浙江广厦	84.46%	43.24%	83.31%	43.17%
600053.SH	中江地产	70.72%	60.77%	68.66%	62.98%
600173.SH	卧龙地产	62.74%	58.12%	65.18%	58.42%
600193.SH	创兴置业	23.36%	14.58%	24.10%	16.06%
600208.SH	新湖中宝	66.17%	57.60%	63.28%	54.92%
600246.SH	万通地产	59.96%	43.49%	54.96%	40.54%
600325.SH	华发股份	65.38%	42.46%	64.49%	41.36%
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	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	新湖中宝	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。

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
归属于母公司所有者的净利润	148,779,551.65	200,458,107.91
营业利润率（主营业务利润率）	58.24%	35.17%
净资产收益率(注)	20.63%	42.90%

注：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

华源股份最近一年一期的净资产收益率分别为42.90%、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26,046.80万元）、46,152.10万元、68,490.75万元。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2008年、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	98.64%
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%	2,932,505,161.15	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	新湖中宝	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）	0.66	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：

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）

000002.SZ	万科 A	66.43%	42.35%	67.44%	47.36%
000024.SZ	招商地产	58.83%	42.71%	56.51%	49.22%
000031.SZ	中粮地产	62.41%	56.51%	63.78%	63.18%
000043.SZ	中航地产	65.43%	59.46%	63.39%	61.63%
000150.SZ	宜华地产	42.55%	38.68%	48.01%	41.53%
000514.SZ	渝开发	35.33%	32.82%	31.61%	30.58%
000558.SZ	莱茵置业	76.51%	35.57%	73.67%	46.97%
000567.SZ	海德股份	29.50%	20.27%	40.82%	31.31%
000616.SZ	亿城股份	57.75%	25.89%	50.26%	35.40%
000667.SZ	名流置业	27.21%	26.72%	24.60%	24.36%
000671.SZ	阳光发展	76.74%	51.48%	74.08%	68.39%
000736.SZ	ST 重实	46.91%	33.47%	42.16%	32.86%
000797.SZ	中国武夷	75.70%	52.43%	74.08%	64.89%
002133.SZ	广宇集团	72.91%	48.87%	71.43%	55.49%
002146.SZ	荣盛发展	70.46%	46.57%	67.98%	52.51%
002244.SZ	滨江集团	79.89%	34.54%	75.21%	44.63%
600052.SH	浙江广厦	83.32%	42.33%	83.31%	43.17%
600053.SH	中江地产	73.14%	57.16%	68.66%	62.98%
600173.SH	卧龙地产	68.30%	62.98%	65.18%	58.42%
600193.SH	创兴置业	42.68%	34.95%	24.10%	16.06%
600208.SH	新湖中宝	68.35%	56.36%	63.28%	54.92%
600246.SH	万通地产	61.01%	35.67%	54.96%	40.54%
600325.SH	华发股份	68.61%	41.19%	64.49%	41.36%
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
归属于母公司所有者的净利润	164,979,138.02	200,458,107.91
营业利润率（主营业务利润率）	52.94%	35.17%
净资产收益率（注）	22.38%	42.90%

注：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

公司最近一年一期的净资产收益率分别为42.90%、22.38%，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、根据2009年、2010年备考财务报告，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）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2009、2010年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	2010年12月31日		2009年12月31日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
流动资产	623,944.09	96.13%	441,780.51	96.03%
其中：货币资金	53,495.76	8.24%	140,543.81	30.55%
预付款项	28,913.04	4.45%	2,999.56	0.65%
其他应收款	2,396.79	0.37%	4,868.73	1.06%
存货	539,138.50	83.06%	293,368.42	63.77%
非流动资产	25,117.14	3.87%	18,283.86	3.97%
资 产 总 计	649,061.23	100.00%	460,064.37	100.00%

本公司的主要资产为流动资产，截止2010年12月31日，流动资产占全部资产96.13%。流动资产主要构成为货币资金、预付款项和存货，其中存货合计占全部资产83.06%，较2008年末占比提升19.29%，显示了本公司所处的房地产行业特点。

（2）同行业主要上市公司资产状况比较

可比上市公司截至2010年9月30日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(万元)	比 例（%）

万科A	18,793,529.82	100.00	17,960,558.75	95.57	3,154,345.53	16.78	12,319,575.56	65.55
招商地产	5,438005.88	100.00	4,896,259.24	90.04	1,088,791.14	20.02	3,546,545.24	65.22
中粮地产	1,506,236.59	100.00	1,112,503.45	73.86	83,664.06	5.55	858,571.57	57.00
中航地产	805,965.11	100.00	677,666.99	84.08	104,442.34	12.96	438,023.36	54.35
宜华地产	103,996.70	100.00	102,622.02	98.68	242.19	0.23	94,437.38	90.81
渝开发	421,108.81	100.00	258,382.50	61.36	73,060.29	17.35	166,530.48	39.55
莱茵置业	325,884.83	100.00	287,309.32	88.16	35,038.05	10.75	235,735.00	72.34
海德股份	24,242.45	100.00	15,583.13	64.28	11,446.78	47.22	3,694.33	15.24
亿城股份	918,955.68	100.00	879,344.77	95.69	203,663.47	22.16	664,614.92	72.32
名流置业	980,661.67	100.00	925,592.28	94.38	256,738.12	26.18	505,812.29	51.58
阳光发展	499,927.42	100.00	465,886.07	93.19	69,436.74	13.89	328,835.89	65.78
ST重实	219,394.64	100.00	181,312.74	82.64	33,751.90	15.38	141,406.78	64.45
中国武夷	482,417.36	100.00	397,647.82	82.43	82,668.62	17.14	235,758.57	48.87
广宇集团	724,976.61	100.00	677,773.91	93.49	81,723.48	11.27	538,322.20	74.25
荣盛发展	1,773,914.94	100.00	1,661,266.65	93.65	184,395.39	10.39	1,085,692.62	61.20
滨江集团	2,758,284.81	100.00	2,695,568.62	97.73	346,695.54	12.57	1,473,985.44	53.44
浙江广厦	775,184.19	100.00	678,408.39	87.52	61,415.32	7.92	560,578.61	72.32
中江地产	253,718.53	100.00	252,217.67	99.41	19,453.10	7.67	217,348.65	85.67
卧龙地产	396,545.21	100.00	377,058.56	95.09	140,722.85	35.49	186,510.98	47.03
创兴置业	90,142.94	100.00	11,792.80	13.08	783.42	0.87	9,373.91	10.40
新湖中宝	2,739,213.22	100.00	2,242,160.43	81.85	698,280.46	25.49	1,278,441.87	46.67
万通地产	1,068,900.83	100.00	904,556.41	84.62	269,744.41	25.24	515724.03	48.25
华发股份	1,986,340.88	100.00	1,938,435.24	97.59	382,666.35	19.26	1,441,638.22	72.58
华远地产	822,335.89	100.00	732,968.01	89.13	231,626.92	28.17	435,010.77	52.90
平均值	1,829,578.54	100.00	1,680,536.49	91.85	317.283.19	17.34	1,136,757.03	62.13
华源股份（注）	649,061.23	100.00	623,944.09	96.13	53,495.76	8.24	539,138.50	83.06

数据来源：Wind资讯，

注：由于同行业主要上市公司2010年末数还未公开，考虑到资产、负债数为时点数，不同时点的比较应还具有一定意义，因此比较时同行业主要上市公司资产、负债数取截至2010年9月30日，华源股份数取

截至2010年12月31日数。下同。

华源股份流动资产占比为96.13%，高于同行业主要可比上市公司91.85%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2009、2010年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	2010年12月31日		2009年12月31日	
	金额（万元）	占总负债比例	金额（万元）	占总负债比例
流动负债	306,651.43	78.50%	260,065.02	82.41%
其中:　　应付账款	11,199.66	2.87%	2,901.65	0.92%
预收款项	221,208.45	56.63%	211,125.60	66.90%
应付职工薪酬	477.45	0.12%	243.28	0.08%
应交税费	66,270.51	16.96%	39,629.46	12.56%
其他应付款	6,995.37	1.79%	3,165.02	1.00%
一年内到期的非流动负债	500.00	0.13%	3,000.00	0.95%
非流动负债	84,000.00	21.50%	55,500.00	17.59%
其中:　　长期借款	84,000.00	21.50%	55,500.00	17.59%
负 债 合 计	390,651.43	100.00%	315,565.02	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2010年12月31日，流动负债占全部负债78.50%。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56.63%。如果扣除预收款项，重组完成后本公司资产负债率仅为26.11%。

（2）同行业主要上市公司负债结构比较

截止2010年9月30日，可比上市公司的负债结构比较如下表:

代码	名称	2010年9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	13,859,856.50	100	10,869,104.32	78.42	6,564,637.61	47.36
000024.SZ	招商地产	3,388,290.57	100	2,293,517.71	67.69	967,403.28	28.55
000031.SZ	中粮地产	943,663.79	100	592,503.05	62.79	108,223.16	11.47
000043.SZ	中航地产	591,822.09	100	444,801.01	75.16	188,979.07	31.93
000150.SZ	宜华地产	30,686.81	100	18,424.39	60.04	1,067.25	3.48
000514.SZ	渝开发	180,859.70	100	62,076.90	34.32	507.23	0.28
000558.SZ	莱茵置业	257,084.53	100	197,284.53	76.74	75,616.50	29.41
000567.SZ	海德股份	4,285.28	100	4,285.28	100.00	746.04	17.41
000616.SZ	亿城股份	606,251.91	100	367,456.54	60.61	250,887.02	41.38
000667.SZ	名流置业	490,452.09	100	254,953.08	51.98	104,444.52	21.30
000671.SZ	阳光发展	262,932.42	100	172,810.57	65.72	44,663.53	16.99
000736.SZ	ST重实	83,015.70	100	69,495.70	83.71	24,841.31	29.92
000797.SZ	中国武夷	343,955.01	100	259,855.94	75.55	64,780.80	18.83
002133.SZ	广宇集团	539,220.03	100	391,687.61	72.64	288,495.64	53.50
002146.SZ	荣盛发展	1,331,322.65	100	886,743.05	66.61	534,735.50	40.17
002244.SZ	滨江集团	2,298,575.83	100	1,781,490.83	77.50	1,262,446.18	54.92
600052.SH	浙江广厦	568,335.24	100	534,206.47	93.99	45.96	0.01
600053.SH	中江地产	199,515.24	100	93,405.23	46.82	33,309.60	16.70
600173.SH	卧龙地产	220,890.66	100	155,229.14	70.27	104,160.88	47.15
600193.SH	创兴置业	47,547.36	100	16,063.48	33.78	8,348.36	17.56
600208.SH	新湖中宝	1,996,951.13	100	1,284,311.82	64.31	466,416.58	23.36
600246.SH	万通地产	721,266.65	100	433,226.16	60.06	263,280.73	36.50
600325.SH	华发股份	1,409,576.52	100	860,762.64	61.07	636,554.03	45.16
600743.SH	华远地产	623,147.08	100	342,149.44	54.91	197,217.63	31.65
	平均值	1,291,646.03	100	932,743.54	72.21	507,992.02	39.33
	华源股份	390,651.43	100	306,651.43	78.50	221,208.45	56.63

数据来源：Wind资讯

由上表可见，截止2010年12月31日，华源股份流动负债占负债总额的比例

为78.50%,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56.63%,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

根据本公司最近两年备考合并财务报表数据，偿债能力指标如下:

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
流动比率（次）	2.03	1.70
速动比率（次）	0.28	0.57
资产负债率	60.19%	68.59%
资产负债率（扣除预收款项）	22.70%	26.11%

（2）同行业上市公司资产负债率指标比较

2009年末及2010年9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	2010年9月30日		2009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	73.75	38.82	67.44	40.83
2	000024.SZ	招商地产	62.13	44.39	56.51	31.14
3	000031.SZ	中粮地产	62.65	55.47	63.78	58.82
4	000043.SZ	中航地产	73.43	49.98	61.53	36.85
5	000150.SZ	宜华地产	29.51	28.48	48.01	46.09
6	000514.SZ	渝开发	42.95	42.83	31.61	22.32
7	000558.SZ	莱茵置业	78.89	55.69	73.67	32.51
8	000567.SZ	海德股份	17.68	14.60	40.82	26.55
9	000616.SZ	亿城股份	65.97	38.67	50.26	13.79
10	000667.SZ	名流置业	50.01	39.36	24.59	22.54
11	000671.SZ	阳光发展	52.59	43.66	74.08	42.37
12	000736.SZ	ST重实	37.84	26.52	39.87	28.93
13	000797.SZ	中国武夷	71.30	57.87	74.08	54.80

14	002133.SZ	广宇集团	74.38	34.58	71.43	33.72
15	002146.SZ	荣盛发展	75.05	44.91	67.98	8.20
16	002244.SZ	滨江集团	83.33	37.56	75.21	23.83
17	600052.SH	浙江广厦	73.32	73.31	83.31	56.41
18	600053.SH	中江地产	78.64	65.51	68.66	61.76
19	600173.SH	卧龙地产	55.70	29.43	65.18	42.33
20	600193.SH	创兴置业	52.75	43.49	24.10	10.62
21	600208.SH	新湖中宝	72.90	55.87	61.52	40.25
22	600246.SH	万通地产	67.48	42.85	54.96	24.87
23	600325.SH	华发股份	70.96	38.92	64.49	34.23
24	600743.SH	华远地产	75.78	51.80	66.07	38.17
		平均值	62.46	43.94	58.71	34.66
		华源股份	60.19	22.70	68.59	26.11

数据来源：Wind资讯

上表显示出，本次交易完成后，公司2009年末资产负债率为68.59%，高于同行业主要上市公司的平均水平，但扣除预收款项后资产负债率为26.11%，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	2010年9月30日		2009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	1.65	0.52	1.91	0.59
2	000024.SZ	招商地产	2.13	0.59	1.80	0.51
3	000031.SZ	中粮地产	1.88	0.43	2.003	0.46
4	000043.SZ	中航地产	1.52	0.54	1.33	0.45
5	000150.SZ	宜华地产	0.57	0.44	4.16	0.52
6	000514.SZ	渝开发	4.16	1.48	2.60	1.19
7	000558.SZ	莱茵置业	1.46	0.26	1.49	0.33

8	000567.SZ	海德股份	3.64	2.77	2.41	1.33
9	000616.SZ	亿城股份	2.39	0.58	2.29	0.81
10	000667.SZ	名流置业	3.63	1.65	7.29	3.21
11	000671.SZ	阳光发展	2.70	0.79	1.60	0.49
12	000736.SZ	ST重实	2.61	0.57	3.18	1.06
13	000797.SZ	中国武夷	1.53	0.62	1.35	0.67
14	002133.SZ	广宇集团	1.73	0.36	2.04	0.28
15	002146.SZ	荣盛发展	1.87	0.65	1.91	0.66
16	002244.SZ	滨江集团	1.51	0.69	1.72	0.71
17	600052.SH	浙江广厦	1.27	0.22	1.50	0.41
18	600053.SH	中江地产	2.70	0.37	2.35	0.43
19	600173.SH	卧龙地产	2.43	1.23	1.77	0.87
20	600193.SH	创兴置业	0.73	0.15	0.72	0.20
21	600208.SH	新湖中宝	1.75	0.75	1.61	0.68
22	600246.SH	万通地产	2.09	0.90	1.96	0.56
23	600325.SH	华发股份	2.25	0.58	2.55	0.87
24	600743.SH	华远地产	2.14	0.87	2.22	1.16
		平均值	2.10	0.75	2.24	0.77
		华源股份	2.03	0.28	1.70	0.57

数据来源：Wind资讯

重组完成后，公司的流动比率和速冻比率略低于同行业主要上市公司0.56的平均水平。公司短期偿债能力与行业平均水平相当。

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

根据本公司最近两年备考合并财务报表，资产周转能力指标如下：

项目	2010年度	2009年度
应收帐款周转率	-	-
存货周转率	0.24	0.22
总资产周转率	0.43	0.48

公司2009、2010年的总资产周转率为0.48、0.43，存货周转率为0.22、0.24，公司开发产品销售情况良好，具备较强的营运能力以及产品营销能力。

（二）经营成果和盈利能力分析

根据本公司2009、2010年备考合并财务报表，本公司主要利润指标如下：

单位：元

项目	2010年度	2009年度
营业收入	239,499.33	179,190.07
营业成本	101,763.06	59,504.83
营业利润	92,703.86	83,569.93
利润总额	91,265.98	83,689.64
净利润	68,397.72	61,668.99
归属于母公司所有者的净利润	47,959.39	43,210.81
营业利润率（主营业务利润率）	38.71%	46.64%
净资产收益率（注）	32.09%	42.57%

注：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

本公司2009、2010年的净资产收益率较高，分别为42.57%、32.09%，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。最近两年，公司主营业务利润率分别为46.64%和38.71%，主营业务突出，有利于公司实现的可持续发展。

九、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1,039,471,959股A股股份，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：

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 176,494.60 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 213,080.98 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）(注 3)
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。

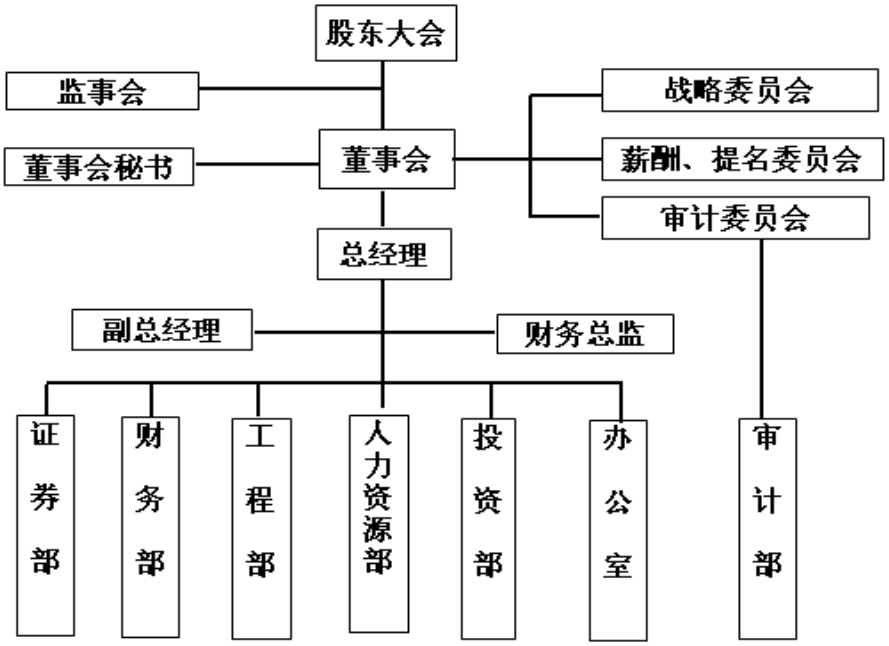
（2）本次交易完成后上市公司的管理层人事安排

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、实际控制人俞培俤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、实际控制人俞培俤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、际控制人严格依照有规定及承诺履行，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。

十、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 A 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	车位	
	套	平方米	（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，实际控制人俞培俤先生、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，实际控制人俞培俤先生、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。实际控制人俞培俤先生、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。

十一、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，实际控制人俞培俤先生、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股东回避表决，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市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；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。

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，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。

⑦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，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
俞培俤	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
名城豪生大酒店（福州）有限公司	**控股子公司名城地产控股的公司**
东福名城（常州）置业发展有限公司	**控股子公司名城地产控股的公司**
福建顺隆实业有限公司	**控股子公司名城地产控股的公司**
福建顺泰地产有限公司	**控股子公司名城地产控股的公司**

（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
福建汇泰房地产开发有限公司	**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
王征标	**过去 12 个月担任名城地产董事**
香港冠隆企业有限公司	**王征标控制的企业（注 2）**

注1：名城地产（福州）有限公司原为俞培俤先生100%控股的子公司；2009年3月26日，俞培俤先生将该公司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俤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俤先生及重组方不存在关联关系。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。

注2：冠隆企业有限公司控股股东王征标过去12个月内曾为名城地产董事，经股东会同意，已于2010年10月辞去公司董事职务。

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。

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。

补充 2009 年、2010 年关联交易的情况

单位：元

企业名称	采购金额		交易内容
	2009 年	2010 年	
福州锦昌贸易有限公司	14,591,433.08	43,664,021.50	建筑材料等

2009 年，名城地产向锦昌贸易采购建筑材料，采购金额为 14,591,433.08 元。2010 年，名称地产向锦昌贸易采购建筑材料等，采购金额为 43,664,021.50 元。

（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	-		-	
应付账款	福州锦昌贸易有限公司					119.27	货款
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	249.03	往来款

补充 2009 年、2010 年名城地产与关联方应收应付款项期末余额如下表：

单位：万元

会计科目	关联方名称	2009 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
		款项余额	款项性质	款项余额	款项性质
其他应收款	福州名城物业管理有限公司	117.18	往来款	132.13	往来款
其他应付款	福州东福实业发展有限公司	352.78	往来款	35.00	往来款
其他应付款	福州英家皇道物业管理有限公司	69.26	往来款	40.30	往来款
其他应付款	香港利伟集团	4.67	往来款	4.67	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%。

（5）香港冠隆受让东福名城 35%股权并增资 2 亿元

2010 年 10 月 21 日，名城地产股东会作出决议：同意将东福名城 35%股权以人民币 2.8 亿元转让给香港冠隆；同意香港冠隆对东福名城增资人民币 2 亿元，名城地产不参与此次增资。

2010 年 10 月 21 日，名城地产与香港冠隆签署协议，将所持东福名城 35%股权转让给香港冠隆。本次股权转让已经江苏省商务厅于 2010 年 11 月 2 日出具的《关于同意港资股权并购设立东福名城（常州）置业发展有限公司并增资的批复》（苏商资[2010]1096 号）同意，并于 2010 年 11 月 30 日完成了相关工

商变更登记手续。截至 2010 年 11 月 30 日，香港冠隆向名城地产支付了 2.8 亿元的股权转让款。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司以 2010 年 9 月 30 日为基准日对东福名城股东全部权益的市场价值进行了评估，并出具了沃克森评报字（2010）第 0256 号评估报告。经评估，东福名城的股东全部权益价值的评估值为 80,001.98 万元，评估值较账面净资产 80,001.74 万元增值 0.24 万元，评估增值很小。本次东福名城 35%股权的转让价格确定为 28,000 万元。

本次股权转让和增资得到了公司股东会的同意和江苏省商务厅的批复同意，程序合法；本次股权转让履行了评估程序，交易作价依据评估价值确定，交易定价合理公允。

（6）东福实业及其一致行动人为名城地产提供保证担保如下：

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	期末担保总额(元)	担保期至	被担保单位现状
福州创元贸易有限公司	名城地产	境内非金融企业	400,000,000	2015 年	正常经营
福州东福实业发展有限公司	名城地产	境内非金融企业		2015 年	正常经营
福州锦昌贸易有限公司	名城地产	境内非金融企业		2015 年	正常经营
福州三嘉制冷设备有限公司	名城地产	境内非金融企业		2015 年	正常经营

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，实际控制人俞培俤先生、东福实业及其一致行动人分别出

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，实际控制人俞培俤先生、东福实业及其一致行动人已进行了规范；同时，实际控制人俞培俤先生、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。

十二、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）若华源股份 2009 年度、2010 年度、2011 年度实际盈利数低于东福实业承诺的业绩，则华源股份在每年年报披露后的 10 个交易日内，计算应回购的股份数量，并将重组方持有的该等数量华源股份股票划转至华源股份董事会设立的专门帐户进行锁定；该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利；如依据下述计算公式计算出来的结果为负数或零，则计算当年不新增锁定股份数量，也不减少原已锁定股份数量；累计可以锁定的股份数量以本次交易对方认购的股份总数 1,039,471,959 股为上限。

$$\text{每年应锁定股份数} = \frac{\text{累计业绩承诺数-累计实际盈利数}}{\text{三年业绩承诺数总和}} \times \frac{\text{标的资产价格}}{\text{回购价格}} - \text{已锁定股份数}$$

回购价格指按本次交易发行价格（2.23元/股）与股份回购董事会决议日前20个交易日的加权平均的市场交易价格孰低的原则确定。

华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别回购的股份数，按照本次交易中各方分别认购的股份数比例确定。

华源股份在利润承诺期限届满时，就该部分被锁定股票回购事宜召开股东大会。若股东大会通过，华源股份将以总价人民币1.00 元的价格定向回购上述专户中存放的股份；若股东大会未通过上述定向回购议案，则华源股份应在股东大会决议公告后10 个交易日内书面通知重组方，重组方将在接到通知后的30 日内将前述被锁定的股票赠送给华源股份股东大会股权登记日在册的其他股东（不含重组方及其关联方），其他股东按其持有股份数量占股权登记日华源股份的股份数量（不含重组方及其关联方）的比例享有获赠股份。

重组方还做出承诺：

在补偿期限届满时，华源股份将对标的资产做减值测试，如果减值总额占标的资产作价的比例大于补偿股份数量总数占认购股份总数的比例，则在减值测试结果确定后，重组方将另行补偿股份，具体计算方法如下：

另行补偿股份数量

$$= \left(\frac{\text{标的资产累积减值额}}{\text{标的资产总作价}} - \frac{\text{补偿期限内需补偿股份的总数}}{\text{认购股份总数}} \right) \times \text{认购股份总数}$$

$$= \left(\frac{\text{标的资产累积减值额}}{\text{标的资产总作价}} \right) \times \text{认购股份总数} - \text{补偿期限内需补偿股份的总数}$$

（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，交易各方所签订的《业绩补偿协议》、《〈业绩补偿协议〉之补充协议》及重组方作出的承诺合法、有效。上述协议和承诺约定了业绩承诺、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，所确定的股份回购注销等股份补偿方式切实可行，并能切实保护华源股份及中小股东的利益。

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俤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”。俞培俤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、实际控制人俞培俤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。

十三、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。

十四、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，华源股份不存在资金、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，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 12 月 31 日	2009 年 6 月 30 日	2009 年 3 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
资产总额	4,600,643,693.46	3,165,021,446.83	2,682,364,079.28	2,932,505,161.15
负债总额	3,155,650,242.23	2,111,783,774.38	1,652,268,673.07	2,245,448,803.47
预收款项	2,111,256,027.47	1,106,481,828.73	668,804,116.49	984,495,493.49
资产负债率	68.59%	66.72%	61.60%	76.57%
剔除预收款项后的资产负债率	22.70%	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。**根据2010年1-12月备考财务报告,上市公司的资产负债率为68.59%，剔除预收款项后的资产负债率为22.70%。**

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、保障华源股份避免退市的解决方案和安排

（一）重组方东福实业就保障华源股份避免退市提出如下解决方案：

东福实业自愿向华源股份赠与资产。2009 年 12 月 11 日，华源股份与东福实业签订了《房产赠与协议》， 东福实业将其拥有的位于福州市工业路 99 号时代名城的 12 间带租约的店面房产，建筑面积合计 583.96 平方米，无偿赠与华源股份。经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司评估，上述房产评估值为 1065.84 万元。

上述房产东福实业已出租给福建省长乐市鸿盛鞋业有限公司，租期为两年（自 2009 年 10 月 1 日至 2011 年 9 月 30 日），年租金收入约 70 万元。2009 年 12 月 11 日，东福实业、华源股份、福建省长乐市鸿盛鞋业有限公司三方签订了《租赁合同主体变更协议》，约定自《租赁合同主体变更协议》签订之日起，上述《房屋租赁合同》中的出租主体由东福实业变更为华源股份。东福实业同意自《房产赠与协议》签订当月起赠与房产项下的租金收入归华源股份所有。

2009 年 12 月 13 日，华源股份 2009 年第四次临时董事会审议通过了《房产赠与协议》暨关联交易的议案，并拟于 2009 年 12 月 30 日提交股东大会审议。有关董事会决议已于 2009 年 12 月 15 日公告。

（二）中国华润总公司就保障华源股份避免退市提出如下解决方案：

中国华润总公司于 2009 年 12 月 14 日出具了《关于避免*ST 华源退市有关安排的报告》（中润请字〈2009〉059 号），华润集团将采取有效方式保证*ST 华源 2009 年度盈利。具体措施是：将华润股份有限公司持有的上海华源复合新材

料有限公司 60%股权从 2009 年 12 月起托管给*ST 华源，以支付托管费的方式先行确保*ST 华源 2009 年盈利。

上海华源复合新材料有限公司注册资本 1,600 万美元，主要生产和销售各类铝复合制品及相关建筑材料。截止 2009 年 9 月 30 日，上海华源复合新材料有限公司总资产 19,300 万元，净资产 16,104 万元；2009 年 1-9 月利润总额 3,706.75 万元，净利润 3,126.03 万元（未经审计）。

2009 年12 月15 日，华源股份与华润股份有限公司签署了《股权托管协议》。根据协议，上述股权的托管期为2009 年12 月15 日至2010 年6 月15 日止；托管费共计人民币400 万元，其中：2009 年12 月，支付托管费人民币200 万元；2010 年6 月，支付剩余托管费人民币200 万元。

2009 年 12 月 15 日，华源股份 2009 年第五次临时董事会审议通过了《关于公司与华润股份有限公司签署〈股权托管协议〉暨关联交易》的议案，并拟于 2009 年 12 月 30 日提交股东大会审议。有关董事会决议已于 2009 年 12 月 17 日公告。

（三）福州市地方政府就保障华源股份避免退市提出如下解决方案：

为支持名城地产（福建）有限公司实现借壳上市，福州市地方政府初步同意向华源股份拨付不低于 200 万元的财政扶持资金，并于 2009 年 12 月 30 日前拨付到位。有关手续正在办理之中。

华源股份通过破产重整，处置了所有的资产和负债，安置了全部人员，2009 年至目前发生的管理费用较小，通过上述方案和安排，预计华源股份 2009 年度将会实现盈利，具体以华源股份 2009 年度财务报表审计为准。

经核查，本独立财务顾问认为，重组方东福实业向华源股份赠与房产，以及华润股份将华源复合新材料公司 60%股权从 2009 年 12 月起托管给华源股份，可以使华源股份获得部分经营性资产及一定的经营业务，有助于恢复华源股份的持续经营能力。

经初步核查，福州市地方政府初步同意向华源股份拨付不低于 200 万元的财政扶持资金，并同意于 2009 年 12 月 30 日前拨付到位。经征询上市公司审计

机构天职国际会计师事务所， 因 **2009** 年至目前发生的管理费用较小，通过上述方案和安排，预计华源股份 **2009** 年度将会实现盈利，具体以华源股份 **2009** 年度财务报表审计为准。

因东福实业向华源股份赠与房产、华润股份将华源复合新材料公司股权托管给华源股份尚需华源股份股东大会审议通过，以及福州地方政府拨付财政扶持资金等事宜的有关手续尚在办理之中，如上述事宜未能在2009年年底前办理完毕，华源股份仍然存在一定的退市风险。

国金证券将根据上述事宜的最新进展情况，及时向中国证监会报送有关材料并发表独立财务顾问意见。

2010年2月10日，国金证券根据上述事宜截至2010年2月10日的进展向中国证监会报送了《国金证券股份有限公司关于华源股份保牌措施实施进展情况的核查报告》。截至2009 年12 月31日，赠与房产项下的2009 年12月份的租金58,396元已汇入华源股份账户，赠与房产的过户手续已与2010年办理完毕。关于华润股份将华源复合新材料公司股权托管事宜，截止2009 年12 月31日，华源股份已向上海华源复合新材料有限公司分别派驻了董事和监事，以确保对该托管股权的经营进行管理和监督。根据协议，华润股份有限公司已向华源股份支付了部分托管费共计人民币200 万元，上述款项已划入华源股份账户。福州市马尾区财政局向华源股份拨付的财政扶持资金230万元已于2009年12月24日划入华源股份账户。本独立财务顾问认为，东福实业向华源股份赠与房产、华润股份将上海华源复合新材料公司股权托管给华源股份，可以使华源股份获得部分经营性资产及一定的经营业务，有助于恢复华源股份的持续经营能力。

五、保证华源股份不陷于ST方源境地的预案

华润集团方面：

2009 年 12 月 4 日，中国华润总公司在其出具给中国证监会上市监管部的《关于确保*ST 华源成功重组和健康发展相关措施的报告》（中润请字<2009>057号）中认为：重组完成后华源股份公司从债务负担、资产质量及法人治理机构来看，都不可能再发生类似*ST 方源的情形，理由如下：

1、此次*ST 华源是按严格的破产重整程序实施的重大资产重组，整个重组

方式与*ST 方源明显不同。通过破产重整，*ST 华源已剥离所有负债，成为无负债的净壳。重大资产重组完成后，上市公司将在无历史遗留问题的基础上，健康发展。

2、重组方的实力强、公司现金充沛、经营发展稳健、在区域同行业中名列前茅。本次拟注入上市公司的资产质量好。截止目前，标的资产实现的利润已达到其业绩承诺的年度目标。

3、标的公司名城地产的法人治理结构完善，目前已建立了由股东会、董事会、监事、经理组成的公司法人治理结构。本次资产重组完成后，上市公司将做到业务独立、财务独立、机构独立、人员独立，并有完善的内控机制。

此外，中国华润总公司于 2009 年 12 月 14 日提出的华源复合新材料公司 60%股权托管方案也有助于华源股份在未来提高经营业绩，以避免出现类似 ST 方源的情况。

重组方方面：

1、为避免华源股份退市，2009年12月11日，华源股份与东福实业签订《房产赠与协议》,约定东福实业将其拥有的位于福州市工业路99号时代名城的12间带租约的店面房产，建筑面积合计583.96平方米，评估值为1,065.84万元，无偿赠与华源股份。华源股份拥有了部分经营性资产和业务，具有了一定的盈利能力。

2、本次重组方注入上市公司的资产位于江滨板块，项目沿江一字排开，是东江滨区域最大的临江项目，具有明显的规模优势。标的资产盈利能力强，2009-2011 年 3 年业绩承诺数 155,567.60 万元，平均每年承诺实现盈利 51,855.87 万元。截止目前，标的资产实现的利润已达到 2009 年的业绩承诺目标。名城地产具有稳健的财务结构、现金流充沛，未来发展前景良好。

3、重组方在承诺业绩的同时，为进一步完善业绩保障措施，还与上市公司约定了若业绩达不到承诺数，上市公司有权以人民币 1.00 元回购部分重组方所持公司股份的保障措施。

4、重组方对已经持有的和本次以标的资产认购的股票均承诺了36个月的锁定期。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。”

通过本次重组，华源股份将成为一家优质的房地产上市公司，重组方将控股华源股份76.82%股权，没有理由转让华源股份股权。

因此，华源股份不会发生类似 ST 方源的情形。

经核查，独立财务顾问认为，华源股份通过破产重整已成为一个净资产为零的净壳。重大资产重组完成后，华源股份将成为一家优质的房地产上市公司，为避免华源股份退市，华润集团提出华源复合新材料公司 60%股权托管方案，东福实业拟在 2009 年底前将部分商业店面无偿赠与华源股份，华源股份将拥有一定的经营性资产和经营性业务。在上述情况下，重组方没有理由放弃本次重组，或在重组完成后出让华源股份。本次重组将不可能发生类似*ST 方源的情形。

六、最近十二个月内资产交易及其与本次交易的关系

2008 年 4 月至本独立财务顾问报告签署日，华源股份交易额在 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，依法裁定华源股份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、华源股份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，华源股份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华源股份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，华源股份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，华源股份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，华源股份将持有的华源（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、华源股份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，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 2,800 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公司（华源股份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，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 1,130 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,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》，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：41,903.20m²；建筑面积：33,674.31 m²）	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 m²）	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：195,990.80m²）	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”牌注册商标专有权	33,500	常州市晨东化纤有限公司
2	公司常州化纤分公司和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	公司常州化纤分公司和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	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。

七、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

（一）华源股份及其董事、监事和高级管理人员的核查情况

根据华源股份的自查报告、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（以下简称“中证登上海公司”）的证明，除董事杨晓杰先生、杨晓杰之配偶李萍女士、董事赵继东之配偶陈曦女士外，华源股份现任董事、监事、高级管理人员及其直系亲属自华源股份股票 2008 年 5 月 19 日暂停上市前 6 个月（即 2007 年 11 月 20 日-2008 年 5 月 19 日）至本次交易的报告书公布之日止，不存在买卖华源股份股票的情况。

根据中证登上海公司的证明，杨晓杰先生于2008年2月4日以7.14元/股的价格卖出18,000股华源股份A股股票；同日，杨晓杰之配偶李萍女士以7.15元/股的价格卖出40,000股华源股份A股股票。根据杨晓杰先生的声明及承诺，杨晓杰先生及其李萍女士卖出华源股份股票时，杨晓杰先生尚未担任华源股份董事，华源股份亦尚未启动本次重大资产重组，不存在利用组内幕信息卖出股票的情况。

根据中证登上海公司的证明，华源股份董事赵继东之配偶陈曦女士在核查期间内共计买卖20次华源股份股票，详见下表：

序号	证券代码	过户日期	过户类型	过户数量（股）	成交价格（元/股）
1	600094	2007-11-21	交易过户	700	6.17
2	600094	2007-12-10	交易过户	600	6.35

3	600094	2007-12-10	交易过户	7,400	5.85
4	600094	2007-12-12	交易过户	-3,000	6.29
5	600094	2007-12-17	交易过户	600	6.09
6	600094	2007-12-17	交易过户	100	6.09
7	600094	2007-12-17	交易过户	2,300	6.09
8	600094	2007-12-19	交易过户	-3,000	6.19
9	600094	2007-12-19	交易过户	-3,000	6.29
10	600094	2007-12-20	交易过户	2,800	6.30
11	600094	2007-12-20	交易过户	3,900	6.30
12	600094	2007-12-20	交易过户	3,100	6.30
13	600094	2007-12-20	交易过户	100	6.30
14	600094	2007-12-20	交易过户	100	6.30
15	600094	2007-12-20	交易过户	2,900	6.30
16	600094	2007-12-24	交易过户	900	6.29
17	600094	2008-01-07	交易过户	-3,400	8.19
18	600094	2008-01-07	交易过户	-11,400	8.19
19	600094	2008-01-07	交易过户	-3,100	8.19
20	600094	2008-01-07	交易过户	-7,900	8.19

根据赵继东先生的声明及承诺，赵继东之配偶陈曦女士买卖华源股份股票时，华源股份未启动本次重大资产重组，不存在利用本次重大资产重组内幕信息卖出股票的情况。

（二）重组方及其董事、监事和高级管理人员的核查情况

2009年3月31日，东福实业通过司法拍卖竞拍取得15,105,870股华源股份A股股票。

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。2009年4月22日，根据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》，东福实业取得58,881,000股华源股份A股股票，东福实业指定的一致行动人俞丽女士取得47,691,464股华源股份B股股票。

除上述情形外，根据名城地产、东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易以及各公司现任董事、监事和高级管理人员的自查报告和中证登上海公司的证明，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易及其现任董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属自华源股份股票2008年5月19日暂停上市前6个月至本次交易的报告书公布之日止，不存在在二级市场买卖华源股份股票的情况。

（三）本次重大资产重组的证券服务机构及其相关人员的核查情况

根据北京尚公、天职、利安达、中兴评估、本财务顾问及前述相关机构的经办人员的自查报告和中证登上海公司的证明，除天职的王传邦先生和郑国强先生外，本次交易的证券服务机构及经办人员自华源股份股票2008年5月19日暂停上市前6个月至本次交易的报告书公布之日止，不存在买卖华源股份股票的情况。

根据中证登上海公司的证明，王传邦先生于2007年11月26日以6.75元/股的价格卖出1,600股A股股票；2007年11月28日以6.1元/股的价格买入2,500股A股股票；2007年11月30日以6.43元/股的价格卖出2,500股A股股票。根据天职和王传邦先生的说明与承诺，王传邦先生买卖华源股份股票时，天职并非华源股份的审计机构，华源股份亦尚未启动本次重大资产重组，不存在利用内幕信息买卖股票的情况。

根据中证登上海公司的证明，郑国强先生于2007年11月20日以6.39元/股的价格买入200股A股股票；2007年11月20日以6.38元/股的价格买入100股A股股票；2007年11月29日以6.15元/股的价格买入1,200股A股股票；2008年1月2日以7.26元/股的价格卖出1,000股A股股票；2008年1月3日以7.62元/股的价格卖出800股A股股票；2008年1月8日以8.05元/股的价格卖出200股A股股票。根据天职和郑国强先生的说明与承诺，郑国强先生买卖华源股份股票时，天职并非华源股份的审计机构，华源股份亦尚未启动本次重大资产重组，不存在利用内幕信息买卖股票的情况。

综上，本独立财务顾问认为：华源股份董事杨晓杰先生、杨晓杰之配偶李萍女士、华源股份董事赵继东之配偶陈曦女士、天职经办人员王传邦先生、郑国强先生在卖出或买入华源股份股票时，均不知悉与本次重大资产重组相关的内幕信息，不存在利用本次重大资产重组内幕信息买卖华源股份股票的情况。

八、房地产新政对标的资产土地储备、持续经营的影响

2008年1月，国务院出台了 《国务院关于促进节约集约用地的通知》；2009年11月，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署五部委出台了《进一步加强土地出让收支管理的通知》；2009年12月，财政部和国税总局出台了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》；2010年1月，发布了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。上述政策对名城地产土地储备和持续经营的影响分析如下：

（一）对土地储备的影响

1、上述法规中涉及土地政策的若干规定

（1）《国务院关于促进节约集约用地的通知》第6条规定：

严格执行闲置土地处置政策。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；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法。2008 年 6 月底前，各省、自治区、直辖市人民政府要将闲置土地清理处置情况向国务院做出专题报告。

（2）《国务院关于促进节约集约用地的通知》第12条规定：

合理确定出让土地的宗地规模。土地出让前要制订控制性详细规划和土地供应方案，明确容积率、绿地率和建筑密度等规划条件。规划条件一经确定，不得擅自调整。合理确定出让土地的宗地规模，督促及时开发利用，形成有效供给，确保节约集约利用每宗土地。未按合同约定缴清全部土地价款的，不得发放土地证书，也不得按土地价款缴纳比例分割发放土地证书。

（3）《进一步加强土地出让收支管理的通知》第二条第三款规定：

规范土地出让收入分期缴纳行为。市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年。经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。土

地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

2、上述规定对名城地产土地储备的影响

截至目前，名城地产共计取得的土地面积为 1,102,463 平方米，具体情况如下表：

序号	地块	面积（平方米）	土地使用权证编号
已开发完工或正在建设的地块	A	106,933.00	榕国用（2005）第 MD000203 号
	A’	16,166.70	榕国用 2006 第 MD000612B 号
	C	191,067.60	榕国用 2004 第 MD000121 号
	江滨锦城三期	34,700.30	榕国用 2006 第 MD000613B 号
	E	38,182.00	榕国用（2007）第 MD000621B 号
	F	5,200.80	榕国用（2007）第 MD000622B 号
	G	183,993.50	榕国用（2007）第 MD000623B 号
	H	37,017.80	榕国用（2007）第 MD000624B 号
	I	84,075.90	榕国用（2007）第 MD000625B 号
	J	90,541.90	榕国用（2007）第 MD000626B 号
拟建地块	B-1	58,700.00	榕国用（2005）第 MD000143 号
	B-2	59,566.00	榕国用（2009）第 MD000894 号
	D	18,776.00	榕国用（2005）第 MD000191 号
新拍地块	**马宗地 2009 挂-06 号地**	**112,432.00**	**尚未取得土地使用权证**
	马宗地 2009 挂-07 号地	**65,109.00**	**尚未取得土地使用权证**
	总计	**1,102,463.00**	

（1）已开发完工和正在建设地块

上述地块中，已开发完工和正在建设的共10个地块，占地787,879.50平方米。

该10个地块的土地价款已全部付清，土地使用权证已全部取得，并已开发完工或正在建设，不存在土地闲置情况，符合上述土地政策。

（2）拟建地块

拟建地块共有 3 个，分别为 B-1、B-2、D 地块，占地 137,042.00 平方米。

B-1 地块于 2005 年 1 月取得土地使用权证，B-2 地块于 2009 年 9 月取得土地使用权证，根据福州市马尾区国土资源局 2009 年 3 月出具的《证明》，因政府拆迁原因无法按时交地，导致名城港湾 B-1 地块及名城港湾 B-2 地块无法实施整体开发建设，导致其不具备开工条件，确认名城港湾 B-1 地块及名城港湾 B-2 地块不存在因土地闲置而面临土地被收回或需缴纳闲置费的情况。B-1、B-2 地块的土地价款已全部付清，土地使用权证已全部取得。B-1、B-2 地块符合上述

土地政策。

D 地块于 2005 年 6 月取得土地使用权证，但因规划原因，开工日顺延。福州市经济技术开发区规划办已于 2009 年 12 月出具了《证明》。D 地块土地价款已全部付清，土地使用权证已取得。D 地块符合上述土地政策。

（3）新拍地块

新拍地块共两个，为马宗地2009挂-06号地和马宗地2009挂-07号地，占地177,541.00平方米。名城地产于2009年8月通过挂牌方式竞得。名城地产已和马尾区国土资源局签订了土地出让合同，并已按照合同约定支付了40%土地款44,408万元，剩余60%土地款66,612万元将在一年内支付。根据2009年11月出台的《进一步加强土地出让收支管理的通知》的规定，土地出让价款的期限原则上不超过一年，首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。但由于名城地产是在2009年8月竞拍获得上述两块土地，土地价款的支付办法仍按照当时的法律规定执行。目前，名城地产现金流充裕，有能力支付剩余土地价款。在土地款全部支付完后，名城地产可以按规定取得土地使用权证。新拍地块至今未满一年，不存在土地闲置情况，也不违反有关土地政策。

综上，名城地产的上述 1,102,463.00 平方米土地储备不会因为房地产新政而受到影响。

（二）对持续经营的影响

上述政策的出台，强化了对土地利用总体规划、城市用地规模的控制，严格了土地使用标准，规范了土地出让程序、土地出让合同的签订、土地出让收入的管理。同时增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管，并通过税收、信贷等手段以促进房地产市场平稳健康发展。上述政策的出台和实施将给房地产企业的经营和发展带来深远的影响。

1、在上述调控政策下，房地产行业将逐渐进入平稳健康发展时期。预期未来几年将难以出现类似 2009 年下半年的火爆销售场面。

2、房地产企业的经营和建设用地的获得将更加规范，项目建设周期将缩短，土地囤积、捂盘惜售等现象将得到有效遏制。

3、房地产业的企业整合将加快，行业集中度将进一步提高。资本实力较弱的一些中小房企将被逐步淘汰，而资本实力雄厚、信誉良好、现金流充裕的房地产企业可以得到更好的发展。

对名城地产而言，在房地产新政下，公司仍将保持平稳健康发展，主要因为：

1、名城地产现有的土地储备足够未来三年以上的开发，名城地产已具备通过招拍挂等方式规范获取土地的成熟经验，亦有足够的资金实力去获取土地。因此，在上述土地政策下，名城地产不会出现因土地储备不足而影响持续经营的情形。

2、名城地产管理层具有比较丰富的房地产项目开发、管理经验，同时拥有一支专业的销售团队。通过连续多年成功开发销售系列名城楼盘，“名城”已成为知名度、美誉度较高的区域性地产品牌和高质量、高性价比住宅的代名词。即使未来几年房地产行业不会出现类似 2009 年下半年量价齐升、快速增长局面，名城地产也有能力取得稳定、良好的经营业绩。

3、某种意义上，在目前的房产新政下，名城地产未来几年的竞争优势可能会更加凸显。名城地产总资产超过 30 亿元，年营业收入超过 10 亿元，资本实力雄厚、信誉良好、现金流充裕，重组完成后拥有上市公司这一平台，名城地产在获取土地、跨区域发展、项目开发销售、融资扩张能力等方面的优势将得以提升，公司的资产质量和持续盈利能力将进一步加强。

综上，本独立财务顾问认为，名城地产现有的土地储备均符合有关土地政策，不会因为房地产新政受到影响；在房地产新政下，名城地产仍将保持持续平稳健康发展。

九、2006 年的行政处罚情况和可能产生的影响说明

上海华源股份有限公司于 2005 年 7 月接受财政部驻上海财政监察专员办事处对公司 2003、2004 年度会计信息质量检查，并适当延伸至以前年度。

财政部于 2006 年 12 月 4 日向公司下达了财监【2006】116 号《财政部行政处罚决定书》，处罚决定书明确指出“查出的主要问题为：你公司下属上海华源格林威实业有限公司 2002 年购入山东安丘蓝天纸业集团有限公司股权时，将实

际受让价格 1,872 万元虚列为 9,000 万元，虚增长期股权投资和 2004 年年初未分配利润 7,128 万元”。财政部决定对公司上述查出问题予以通报，并处以 3 万元罚款的行政处罚。公司接受了行政罚款，并于 2006 年 12 月 27 日向财政部缴清了 3 万元罚款。

上海华源股份有限公司已在 2007 年 4 月 28 日公告的 2006 年年度报告中对上述虚增的 7,128 万元长期股权投资和 2004 年年初未分配利润进行了全额追溯调整。

综上，上述事宜不会对本公司目前的重组及以后的经营发展产生影响。

本独立财务顾问认为，华源股份于 2006 年 12 月 27 日缴清了行政罚款，并在 2006 年年报中对虚增的 7,128 万元长期股权投资和 2004 年年初未分配利润进行了全额追溯调整。因此，该行政处罚不会对公司目前的重组及以后的经营发展产生影响。

十、监事会对本次交易的意见

2009 年 10 月 11 日，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。

十一、独立董事对本次交易的意见

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，同时认为重组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华源股份没有股权关系，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。

十二、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尚公认为：“华源股份本次发行股份购买资产暨关联交易相关方具备相应的主体资格；本次交易已经履行了截至本法律意见书出具之日应当履行的程序，已履行的程序合法有效；本次交易构成关联交易，已经依法履行了截至本法律意见书出具之日应当履行的必要审议批准程序；本次交易的整体方案和相关协议符合现行有效法律、法规和规章的规定；本次非公开发行涉及的标的资产及标的公司的资产权属清晰；本次交易符合《公司法》、《证券法》及《重组办法》、《补充规定》等相关法律、行政法规和中国证监会相关规定的要求；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。”

十三、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 28 日经公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过；

（二）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；

（三）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。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；

（四）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。

（五）2009年12月25日，公司收到中国证监会通知，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，公司发行股份购买资产暨关联交易的申请获有条件通过。

（六）2010 年 11 月 3 日，股东大会同意公司非公开发行股份购买资产方案的决议有效期延长十二个月至2011 年 10 月 28 日；同时，同意授权董事会办理本次重大资产重组的有关事宜的期限延长十二个月至2012年4月 28日，授权其他内容不变。

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》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》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。

同意出具《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之独立财务顾问报告》。

三、对本次交易的总体意见

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。

国金证券认为，在重组委员会审核通过后，重组相关各方和名城地产未发生重大不利事项，本次重组符合重组管理办法的相关规定。名城地产实现了2009、2010年盈利预测，即重组方东福实业实现了2009、2010年业绩承诺，未损害上市公司和上市公司股东的利益。2010年12月31日的评估值比2009年3月 31 日的评估值高出 26.14%，标的资产未发生减值情况。本次交易作价仍以2009年3月31日基准日的评估值为准，有利于保护上市公司股东特别是中小股东的利益。

第九节 备查文件

一、备查文件目录

1、华源股份董事会和股东大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、《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》

4、名城地产最近三年一期（2006-2008 年，2009 年 1-3 月）的财务报告和审计报告

5、名城地产最近三年一期（2006-2008 年，2009 年 1-6 月）的财务报告和审计报告

6、名城地产最近五年（2006-2010 年）的财务报告和审计报告

7、名城地产的资产评估报告书

8、华源股份最近两年一期（2007-2008 年，2009 年 1-3 月）的财务报告和审计报告

8、华源股份最近两年一期（2007-2008 年，2009 年 1-6 月）的财务报告和审计报告

9、华源股份最近两年一期（2007-2010 年）的财务报告和审计报告

10、华源股份最近一年一期（2008 年，2009 年 1-3 月）的备考财务报告及其审计报告

10、华源股份最近一年一期（2008 年，2009 年 1-6 月）的备考财务报告及其审计报告

11、华源股份最近三年（2008 年-2010 年）的备考财务报告及其审计报告

12、名城地产 2009 年-2010 年盈利预测报告及审核报告

13、华源股份 2009 年-2010 年盈利预测报告及审核报告

14、东福实业最近两年一期（2007-2008 年，1-6 月）的财务报告及审计报告

15、锦昌贸易最近一年一期（2007-2008 年，1-6 月）的财务报告及审计报告

16、三嘉制冷最近两年一期（2007-2008 年，1-6 月）的财务报告及审计报告

17、创元贸易最近一年一期（2007-2008 年，1-6 月）的财务报告及审计报告

18、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》

19、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》

20、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》、《〈业绩补偿协议〉之补充协议》，**重组方《补充承诺函》。**

21、东福实业与名城地产签订的《委托销售协议》

22、东福实业 2009 年 9 月 25 日的董事会决议

23、锦昌贸易 2009 年 9 月 25 日的股东会决议

24、三嘉制冷 2009 年 9 月 25 日的股东会决议

25、创元贸易 2009 年 9 月 25 日的执行董事决定

26、名城地产 2009 年 9 月 30 日的股东会决议

27、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

28、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

29、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、企业登记基本情况表）

30、与名城地产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）

31、东福实业及其实际控制人俞培俤先生、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易和俞丽有关避免同业竞争的承诺函

32、东福实业及其实际控制人俞培俤先生、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易和俞丽有关规范关联交易的承诺函

33、东福实业及其实际控制人俞培俤先生、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易和俞丽有关“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 号搂 201－2

电话：021-62406575

联系人：迟志强

2、国金证券股份有限公司

联系地址：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

联系人：庄海峻、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”之签字盖章页）

法定代表人：_____

冉云

部门负责人：_____

姜文国

内核负责人：_____

王晋勇

项目主办人：_____ _____

庄海峻 王强林

项目组成员：_____ _____ _____

林 亮 傅志锋 陈莹

国金证券股份有限公司

2011 年 4 月 20 日

补 充 承 诺 函

上海华源股份有限公司 ：

本次重大资产重组中，标的公司－名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）对应的项目开发情况如下表：

截至2010年12月31日	项目名称	截至2009年3月31日			实现净利润	
		账面值	评估值	评估增值	2009年4－12月	2010年
已开发完工并完成销售80%以上项目	名城港湾－名郡、东方名城－华郡、东方名城－香郡、东方名城－美郡	67,400.15	116,283.71	48,883.58	38,254.94	21,073.99
已开发完工并完成销售50%以上项目	名城港湾C地块复式住宅、东方名城·蓝郡、东方名城·温莎堡	66,967.93	117,564.85	50,596.92	2,060.75	47,166.44
未完工或未结转销售收入项目	东方名城·康郡、东方名城·天鹅堡、江滨锦城三期、名城港湾B地块、名城港湾D地块等	77,265.51	205,850.00	128,584.49	-	-
合计		211,633.59	439,698.56	228,064.99	40,315.69	68,240.43

截至 2009 年 3 月 31 日，上述项目账面值 211,633.59 万元，评估值 439,698.56 万元，评估增值 228,064.99 万元。2009 年 4 月 1 日－2010 年 12 月 31 日，上述项目已合计实现净利润 108,556.12 万元。

根据有关规定，重组方现追加承诺如下：

名城地产上述开发项目 2011－2013 年实现的净利润合计不低于 154,970 万元，其中 2011 年实现净利润不低于原承诺数 97,843.93 万元。因本次注入贵司的资产为名城地产 70%股权，上述项目 2011－2013 年能为贵司（合并报表）

合计贡献净利润 108,479 万元，其中 2011 年贡献净利润不低于原承诺数 68,490.75 万元。

重组方2009年10月11日和贵司签订的《业绩补偿协议》约定的业绩承诺期为2009－2011年共三年；本承诺为上次承诺的补充承诺，本次承诺后，业绩的实际承诺期限为2009－2013年共五年。

若上述项目实际盈利数低于重组方承诺业绩，业绩补偿采用股份回购的方式，具体办法按照重组方2009年12月12日和贵司签订的《<业绩补偿协议>之补充协议》约定的原则执行。

特此承诺!

（此页无正文，为重组方承诺函签署页）

承诺方：

福州东福实业发展有限公司

法定代表人/授权代表：

福州锦昌贸易有限公司

法定代表人/授权代表：

福州三嘉制冷设备有限公司

法定代表人/授权代表：

福州创元贸易有限公司

法定代表人/授权代表：

2011年4月20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的法律意见书

北京市尚公律师事务所

S&P LAW FIRM

二 00 九年十月二十八日

中国·北京市东长安街 10 号长安大厦 3 层　　邮编：100006

Add:At3\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）尚需取得的授权或批准.....19
三、本次重大资产重组方案和相关协议.....20
（一）本次重大资产重组方案.....20
（二）发行股份购买资产协议.....20
（三）业绩补偿协议.....23
四、本次重大资产重组的实质条件.....24
五、本次重大资产重组的标的资产及所涉公司的主要资产.....27
（一）名城地产 70%股权的权属情况.....27
（二）名城地产主体情况.....28
（三）名城地产的主要资产.....32
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.....50
八、名城地产的重大诉讼、仲裁及行政处罚情况.....56
（一）重大诉讼或仲裁.....56
（二）行政处罚情况.....56
九、本次重大资产重组的信息披露情况.....57
十、其他需要说明的情况.....57
十一、本次重大资产重组的中介机构.....58
（一）独立财务顾问.....58
（二）审计机构.....58
（三）资产评估机构.....58
（四）法律顾问.....58
十二、本次重大资产重组相关人员买卖华源股份股票的核查.....58
（一）华源股份及其董事、监事和高级管理人员的核查情况.....58
（二）重组方、名城地产及其董事、监事和高级管理人员的核查情况.....60
（三）本次重大资产重组的证券服务机构及其相关人员的核查情况.....60
十三、结论.....61

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

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（以下分别简称“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 2009 年 10 月 10 日颁发的注册号为 310000400150891 的《企业法人营业执照》，注册地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；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

（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》，确认截至 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》，确认截至 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。

（3）1997 年 A 股上市

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的批复》（证监发字[1997]354 号）批准，1997 年 6 月 24 日，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》，确认截至 1997 年 6 月 28 日，华源股份实收资本为 23,853 万元。

（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》，确认截至 1998 年 6 月 5 日，华源股份实收资本为 28,623.60 万元。

（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。

（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。

（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。

（8）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）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》，确认截至 2007 年 3 月 22 日，华源股份实收资本为 62,944.51 万元。

（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。

（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》”），截至该《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》，确认截至 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》，注册资本变更为 472,084,983 元人民币。2009 年 10 月 10 日，华源股份完成前述注册资本变更的工商变更登记手续。

截至 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	2.39%
中国工商银行股份有限公司上海市分行	11,036,675	2.34%
华源股份(破产企业财产处置专户)	10,019,620	2.12%
中国银行股份有限公司江苏省分行	9,115,888	1.93%

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

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，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

（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》，确认截至 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）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。

（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》，确认截至 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。

（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。

（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。变更后，东福实业的经营范围为“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

（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：

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。

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。其中配售给俞培俤 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 股股份分别转让给俞培俤和俞林峰，每股作价港币 1 元，转让后，俞培俤持有香港利伟 5,100 股股份，俞林峰持有香港利伟 4,900 股股份。

2001 年 6 月，俞培俤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，俞培俤和 KONG TJU YUN 分别持有香港利伟 5000 股股份。

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，俞培俤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《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。

（2）东福实业的实际控制人

香港利伟为东福实业唯一股东，持有东福实业 100%股权。俞培俤先生和俞丽女士分别持有香港利伟 50%股权，俞培俤先生系俞丽女士之父。

2009 年 9 月 23 日，俞培俤和俞丽分别出具了《确认函》，确认俞培俤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；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）授权俞培俤先生行使；俞培俤为香港利伟的实际控制人。

俞培俤先生通过香港利伟实际控制东福实业，为东福实业的实际控制人。

俞培俤先生，中国香港居民，香港身份证号码：P6118XX（1）。俞培俤先生先后荣获 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。

根据俞培俤先生出具的《声明》，俞培俤先生除持有香港利伟 50%股权外，未持有其他公司的股权。

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）授权俞培俤先生行使，俞丽未参与香港利伟的实际经营，俞培俤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俤先生。

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，符合行为当时适用的法律、法规及规范性文件的规定；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

（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）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。

（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。俞厚敏先生系俞培俤先生的侄子，傅翠兰女士为俞培俤先生妻侄媳。

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，历次注册资本变更符合法律规定，且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

（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》，确认截至 2007 年 3 月 27 日，三嘉制冷的实收资本为 301 万元。

（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。

（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。俞厚恩先生和俞厚敏先生系兄弟关系，均为俞培俤先生的侄子。

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》，确认截至2008年7月10日，创元贸易的实收资本为1000万元。

创元贸易自成立至本法律意见书出具日，股东和注册资本均未发生变化。

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。俞锦先生系俞培俤先生之子。

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、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》。

2、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》。

3、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》。

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》。

5、名城地产于 2009 年 9 月 30 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。

6、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。

7、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组暨增资扩股的批复》原则同意华源股份破产重组暨向东福实业、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。

8、2009 年 10 月 11 日，华源股份 2009 年第三次临时董事会审议通过了《关于公司符合非公开发行股份条件的议案》、《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份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》、《关于公司与东福实业及其一致行动人签署〈发行股份购买资产协议〉的议案》、《关于公司与东福实业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东福实业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意见的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》、《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。

9、2009 年 10 月 28 日，华源股份 2009 年第二次临时股东大会审议并通过《关于公司符合非公开发行股份条件的议案》、《关于公司非公开发行股份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》、《关于公司与东福实业及其一致行动人签署<发行股份购买资产协议>的议案》、《关于公司与东福实业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东福实业及其一致行动人免于以要约方式增持公司股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》。关联股东东福实业和俞丽女士在本次股东大会上回避表决。

（二）尚需取得的授权或批准

1、中国证监会核准本次重大资产重组事项。

2、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。

3、商务部正式批准华源股份本次增资事项。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，本次交易已经履行了截至目前应当履行的批准和授权程序，已经取得的批准和授权程序合法有效；本次交易在

获得上述尚需取得的批准或授权后即可实施。

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，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%；名城地产在 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%，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 10 月 11 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

（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。

（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）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。

（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。

（5）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。

（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

（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。

（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

（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。

（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 10 月 11 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股比例占发行后总股本的 22.52%，超过 10%。

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组各方协商确定为2.23元/股，且已经华源股份2009年第三次临时董事会和2009年第二次临时股东大会作出决议，该股东大会决议业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；关联股东东福实业和俞丽女士在本次股东大会上回避表决。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（草案）》、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、本次重大资产重组中华源股份以发行股份方式作为支付标的资产的对价，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，截至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出具的《证明》并经本所律师核查，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）。截至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%
锦昌贸易	2,700	6.75%
三嘉制冷	2,600	6.5%
创元贸易	2,500	6.25%
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

（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》，确认截至 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》，确认截至 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》，确认截至 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》，确认截至 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》，确认截至 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。截至 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
钱江集团	7,470	45%
东福实业	4,980	30%
香港利伟	4,150	25%
合计	**16,600**	**100%**

（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%**

（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》，确认截至 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%
世界投资	7,500	30%
香港利伟	2,500	10%
合计	**25,000.00**	**100.00%**

（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%**

（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%**

（6）2009 年 3 月增资

名城地产于 2009 年 3 月 25 日召开股东会，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》，确认截至 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 2009 年 4 月 9 日颁发的编号为 FZ-02300650000000 的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，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；历次变更履行了必要的程序,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；截至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，截至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
福州英家皇道物业管理有限公司	301	30%
福州名城物业管理有限公司	500	30%

（1） 福州英家皇道物业管理有限公司的基本情况及历史沿革

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。

（2） 福州名城物业管理有限公司的基本情况及历史沿革

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；截至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情况

经核查，截至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 1,102,463 平方米土地，目前已规划建设 13 个项目。土地使用权取得情况如下：

（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。

截至本法律意见书出具之日，该宗地国有土地使用权证如下表：

地块	面积（平方米）	土地使用权证编号	发证日期	项目名称
A	106,933	榕国用（2005）第 MD000203 号	2005-8-23	名城港湾·名郡

B-1	58,700	榕国用（2005）第 MD000143 号	2005-1-10	名城港湾 B 地块
B-2	59,566	榕国用（2009）第 MD000894 号	2009-9-20	
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
总 计	**416,267**			

（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 30 日，名城福州、名城地产、马尾国土局三方签订编号为榕马地挂合[2005]02 号补-2005 的《福州市马尾区国有土地使用补充合同》，将上述土地受让人变更为名城地产。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。

截至本法律意见书出具之日，该宗地国有土地使用权证如下表：

地块	面积（平方米）	土地使用权证编号	发证日期	项目名称
D	18,776	榕国用（2005）第 MD000191 号	2005-6-27	名城港湾 D 地块

（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。

截至本法律意见书出具之日，该宗地国有土地使用权证如下表：

地块	面积（平方米）	土地使用权证编号	发证日期	项目名称
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
A’	16,166.7	榕国用2006第MD000612B号	2006-9-25	名城港湾·名郡
总 计	50,867.00			

（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。

截至本法律意见书出具之日，该宗地国有土地使用权证如下表：

地块	面积（平方米）	土地使用权证编号	发证日期	项目名称
E	38,182	榕国用（2007）第MD000621B号	2007-8-10	东方名城·蓝郡

F	5200.80	榕国用（2007）第MD000622B号	2007-4-20	东方名城·康郡
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
H	37,017.80	榕国用（2007）第MD000624B号	2007-4-20	东方名城·美郡
I	84,075.90	榕国用（2007）第MD000625B号	2007-4-20	东方名城·天鹅堡
J	90,541.90	榕国用（2007）第MD000626B号	2007-8-10	东方名城·温莎堡
总计	**439,012.00**			

（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。

（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。

3、名城地产房地产项目情况

（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%。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）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月陆续取得现有的预售许可证，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%。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。

（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，截至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。

（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月陆续取得现有的预售许可证，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%。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。

（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月陆续取得现有的预售许可证，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%。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。

（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，但截至 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。

（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，截至 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。

（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月陆续取得现有的预售许可证，截至2009年6月30日已售面积为947.96平方米，销售率为0.62%。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。

（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月陆续取得现有的预售许可证，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%。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。

（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，截至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。

（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月取得现有的预售许可证，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%。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。

（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。

（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。

4、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，截至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	80,000,000.00	2006.10.23至2010.4.20	抵押		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、东方名城·香郡、东方名城·美郡部分建筑及相应土地使用权（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	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	名城港湾B-1地块土	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	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	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。截至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

（1）本次重大资产重组完成后，华源股份将持有名城地产 70%的股权，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俤先生出具的说明，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。截至 2009 年 4 月 25 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。2009 年 4 月 25 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）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

（1）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）为避免同业竞争，东福实业及其一致行动人分别出具了《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俞培俤先生就避免与华源股份之间发生同业竞争事项承诺如下：

“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就避免与华源股份之间发生同业竞争事项承诺如下：

“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。”

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俤先生、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，重组方、实际控制人俞培俤先生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

（1）截至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股股份，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。

（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了《独立财务顾问报告》，独立财务顾问认为：“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。”

（3）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、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，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。

⑦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，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。”

（4）华源股份监事会对本次交易发表意见如下：

“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”。

综上，本所律师认为，华源股份关于本次关联交易的处理，遵循了公开、公平、公正的原则，履行了截至本法律意见书出具之日应当履行的审议批准程序，不存在损害公司非关联股东利益的情形。

3、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
俞培俤	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（注 1）
钱江集团有限公司	控股子公司名城地产的股东

注：

1、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》，名城地产将所持福州英家皇道物业管理有限公司70%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。

2、名城地产（福州）有限公司原为俞培俤先生100%持股的公司；2009年3月，俞培俤先生将该公司100%股权转让给凯隆企业有限公司（以下简称“凯隆”），该股权转让已于2009年3月26日办理完成工商变更登记手续。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1日，香港利伟将该公司100%股权转让给凯隆，该股权转让已于2009年3月26日办理完成工商变更登记手续。经俞培俤先生及重组方确认，凯隆与俞培俤先生、重组方及华源股份不存在关联关系。

（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	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	**5,990,065.28**	**721,084.00**	

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			**83,260,919.72**	**59.83**
预付款项				
福州东福实业发展有限公司	794,256.00	0.24		
合　　计	**794,256.00**	**0.24**		
应付账款				
福州锦昌贸易有限公司	1,192,728.25	8.36		
合　　计	**1,192,728.25**	**8.36**		
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	**2,516,318.21**	**9.04**	**138,598,641.80**	**37.73**

④ 经本所律师核查，为避免同业竞争，2009 年 4 月 25 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俤先生和锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别出具《承诺函》，承诺：“1）截至本承诺函出具之日，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合理查验，截至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、根据福州市马尾区国土资源局、福州市房地产管理局、福州市环境保护局、福州市马尾区建设局、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，截至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，截至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俤先生，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（以下简称“国金证券”）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》。

经核查，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、法律顾问均具有必备的从业资格，经办人员均具有相应的签字资格。

十二、本次重大资产重组相关人员买卖华源股份股票的核查

（一）华源股份及其董事、监事和高级管理人员的核查情况

根据华源股份的自查报告、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

（以下简称“中证登上海公司”）的证明，并经本所律师核查，除董事杨晓杰先生、杨晓杰之配偶李萍女士、董事赵继东之配偶陈曦女士外，华源股份现任董事、监事、高级管理人员及其直系亲属自华源股份股票 2008 年 5 月 19 日暂停上市前 6 个月（即 2007 年 11 月 20 日—2008 年 5 月 19 日）至本次交易的报告书公布之日止，不存在买卖华源股份股票的情况。

根据中证登上海公司的证明，华源股份董事杨晓杰先生于2008年2月4日以7.14元/股的价格卖出18,000股华源股份A股股票。同日，杨晓杰之配偶李萍女士以7.15元/股的价格卖出40,000股华源股份A股股票。根据杨晓杰先生的声明及承诺并经本所律师核查，杨晓杰先生及其配偶卖出华源股份股票时，杨晓杰先生尚未担任华源股份董事，华源股份也未启动本次重大资产重组，不存在利用内幕信息卖出股票的情况。

根据中证登上海公司的证明，华源股份董事赵继东之配偶陈曦女士在核查期间内共计买卖20次华源股份股票，详见下表：

序号	证券代码	过户日期	过户类型	过户数量（股）	成交价格（元/股）
1	600094	2007-11-21	交易过户	700	6.17
2	600094	2007-12-10	交易过户	600	6.35
3	600094	2007-12-10	交易过户	7,400	5.85
4	600094	2007-12-12	交易过户	-3,000	6.29
5	600094	2007-12-17	交易过户	600	6.09
6	600094	2007-12-17	交易过户	100	6.09
7	600094	2007-12-17	交易过户	2,300	6.09
8	600094	2007-12-19	交易过户	-3,000	6.19
9	600094	2007-12-19	交易过户	-3,000	6.29
10	600094	2007-12-20	交易过户	2,800	6.3
11	600094	2007-12-20	交易过户	3,900	6.3
12	600094	2007-12-20	交易过户	3,100	6.3
13	600094	2007-12-20	交易过户	100	6.3
14	600094	2007-12-20	交易过户	100	6.3
15	600094	2007-12-20	交易过户	2,900	6.3

16	600094	2007-12-24	交易过户	900	6.29
17	600094	2008-01-07	交易过户	-3,400	8.19
18	600094	2008-01-07	交易过户	-11,400	8.19
19	600094	2008-01-07	交易过户	-3,100	8.19
20	600094	2008-01-07	交易过户	-7,900	8.19

根据赵继东先生的声明及承诺并经本所律师核查，赵继东之配偶陈曦女士买卖华源股份股票时，华源股份本次重大资产重组尚未启动，不存在利用本次重大资产重组内幕信息买卖股票的情况。

（二）重组方、名城地产及其董事、监事和高级管理人员的核查情况

2009年3月31日，东福实业通过司法拍卖竞拍取得15,105,870股华源股份A股股票。

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。2009年4月22日，根据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》，东福实业取得58,881,000股华源股份A股股票，东福实业指定的一致行动人俞丽女士取得47,691,464股华源股份B股股票。

除上述情形外，根据东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、名城地产以及各公司现任董事、监事和高级管理人员的自查报告和中证登上海公司的证明，并经本所律师核查，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、名城地产及其现任董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属自华源股份股票 2008 年 5 月 19 日暂停上市前 6 个月至本次交易的报告书公布之日止，不存在通过二级市场买卖华源股份股票的情况。

（三）本次重大资产重组的证券服务机构及其相关人员的核查情况

根据国金证券、天职、利安达、中兴评估、本所及前述相关机构的经办人员的自查报告和中证登上海公司的证明，除天职的王传邦和郑国强外，本次交易的证券服务机构及经办人员自华源股份股票 2008 年 5 月 19 日暂停上市前 6 个月至本次交易的报告书公布之日止，不存在买卖华源股份股票的情况。

根据中证登上海公司的证明，王传邦先生于2007年11月26日以6.75元/股的价格卖出1,600股A股股票；2007年11月28日以6.1元/股的价格买入2,500股A股股票；2007年11月30日以6.43元/股的价格卖出2,500股A股股票。根据天职和王传邦的说明与承诺并经本所律师核查，王传邦先生买卖华源股份股票时，天职并非华源股份的审计机构，华源股份也未启动本次重大资产重组，不存在利用内幕信息买卖股票的情况。

根据中证登上海公司的证明，郑国强先生于 2007 年 11 月 20 日以 6.39 元/股的价格买入 200 股 A 股股票；2007 年 11 月 20 日以 6.38 元/股的价格买入 100 股 A 股股票;2007 年 11 月 29 日以 6.15 元/股的价格买入 1,200 股 A 股股票;2008 年 1 月 2 日以 7.26 元/股的价格卖出 1,000 股 A 股股票;2008 年 1 月 3 日以 7.62 元/股的价格卖出 800 股 A 股股票;2008 年 1 月 8 日以 8.05 元/股的价格卖出 200 股 A 股股票。根据天职和郑国强的说明与承诺并经本所律师核查，郑国强先生买卖华源股份股票时，天职并非华源股份的审计机构，华源股份也未启动本次重大资产重组，不存在利用内幕信息买卖股票的情况。

综上，本所律师认为，华源股份董事杨晓杰及其配偶李萍、华源股份董事赵继东的配偶陈曦、天职经办人员王传邦、郑国强在卖出或买入华源股份股票时，均不知悉与本次重大资产重组相关的内幕信息，不存在利用本次重大资产重组内幕信息买卖华源股份股票的情况。

十三、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相关方具备相应的主体资格；本次交易已经履行了截至本法律意见书出具之日应当履行的程序，已履行的程序合法有效；本次交易构成关联交易，已经依法履行了截至本法律意见书出具之日应当履行的必要审议批准程序；本次交易的整体方案和相关协议符合现行有效法律、法规和规章的规定；本次非公开发行涉及的标的资产及标的公司的资产权属清晰；本次交易符合《公司法》、《证券法》及《重组办法》、《补充规定》等相关法律、行政法规和中国证监会相关规定的要求；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。

本法律意见书一式捌份，经本所律师签字并经本所盖章后生效。

（以下无正文，为法律意见书签署页）

（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

经办律师：

负责人：

李 庆

陈国琴

刘天航

洪育鹏

二00九年 十 月二十八日

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的
补充法律意见书（一）

北京市尚公律师事务所

S&P LAW FIRM

二 00 九年十一月八日

中国·北京市东长安街 10 号长安大厦 3 层　　邮编：100006

Add:At3\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

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补充法律意见书（一）

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”或“上市公司”）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（以下分别简称“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 70%股权暨关联交易事宜（以下简称 “本次交易”或“本次发行股份购买资产”）的专项法律顾问。本所已于 2009 年 10 月 28 日出具了《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》（以下简称“原法律意见书”）。

根据中国证监会于 2009 年 11 月 6 日出具的《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》（091698 号）（以下简称《补正通知书》）中提出的要求，现出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书与本所于2009年10月28日出具的原法律意见书不可分割，在本补充法律意见书中未发表意见的事项，以原法律意见书为准；本补充意见书中所发表的意见与原法律意见书有差异的，或者原法律意见书未披露或未发表意见的，则以本补充法律意见书为准。本补充法律意见书声明事项，除本补充法律意见书另有说明外，与原法律意见书所列声明事项一致，在此不再赘述。

除另有说明外，本补充法律意见书所用简称与原法律意见书所使用简称一致。

鉴此，本所律师根据《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，对因出具本补充法律意见书而需华源股份及重组方提供或披露的资料、文件和有关的事实进行了补充核查与验证，并在此基础上出具补充法律意见如下：

《补正通知书》的问题一：鉴于对名城地产（福建）有限公司的主要资产－存货是采用假设开发法等方法进行评估，根据《上市公司重大资产重组管理办法》第三十三条的规定，请交易对方采取股份补偿等方式进一步完善盈利补偿保障措施。请独立财务顾问和律师就完善后的措施是否切实可行、确保上市公司利益发表意见。

经本所律师核查，本次交易关于华源股份盈利补偿约定了以下保障措施：

一、华源股份与重组方签署《业绩补偿协议》，约定以现金补偿方式保障业绩承诺

2009 年 10 月 11 日，华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易签订了《业绩补偿协议》。协议的主要内容为：

1、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。

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。

二、华源股份与重组方签署《〈业绩补偿协议〉之补充协议》，约定以股份回购方式进一步保障业绩承诺

为进一步完善《业绩补偿协议》中约定的盈利补偿保障措施，2009年11月8日，华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易签订《<业绩补偿协议>之补充协议》（以下简称“《补充协议》”），就已承诺的现金补偿的保障措施作了进一步的约定。协议的主要内容如下：

1、重组方应无条件按照《业绩补偿协议》第三条的约定对2009年、2010年、2011年任一年度华源股份实际盈利数低于东福实业业绩承诺数之间的差额以现

金形式补足。如重组方无力以现金形式补足，就未补足部分，华源股份将以减少公司注册资本的方式向重组方回购其持有的上市公司相应股份，回购股份计算方式如下：

当年回购的股份数量＝〔（当年度业绩承诺数-当年度实际盈利数-重组方已支付的当年度现金补偿数）/三年业绩承诺数总和〕×本次交易发行的股份数。

每次回购总价款为人民币壹元；回购的股份应依法予以注销。

华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别回购的股份数，按照本次交易中东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别认购的股份数比例确定。

回购股份及现金补偿共同作为重组方履行业绩承诺的保障措施。

2、协议各方应当积极促使上市公司召开董事会、股东大会会议并审议股份回购事宜。重组方保证其委派的董事在董事会中就相关议案的表决投赞成票，并保证其自身在股东大会中就相关议案的表决投赞成票（如需回避表决除外）。

本所律师认为，《业绩补偿协议》及《补充协议》系华源股份及重组方在平等、自愿的基础上签订，均为各方的真实意思表示，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；华源股份与重组方已经在《业绩补偿协议》及《补充协议》中对履行业绩承诺义务约定了现金补偿和股份回购两种保障措施，对上市公司进行了双重保证，该等保障措施符合《中华人民共和国公司法》及相关法律法规的规定，切实可行，该等措施的实现能够有效保障华源股份及其中小股东的利益。

本补充法律意见书一式捌份，经本所律师签字并经本所盖章后生效。

（以下无正文，为补充法律意见书签署页）

（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补充法律意见书（一）》之签署页）

北京市尚公律师事务所　　经办律师：

负责人：

李 庆

陈国琴

刘天航

洪育鹏

二00九年十一月 八 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的
补充法律意见书（二）

北京市尚公律师事务所

S&P LAW FIRM

二 00 九年十二月十六日

中国·北京市东长安街 10 号长安大厦 3 层 邮编：100006

Add:At3\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

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补充法律意见书（二）

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”或“上市公司”）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（以下分别简称“东福实业”、“锦昌贸易”、“三嘉制冷”、“创元贸易”，合称为“重组方”）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%股权暨关联交易事宜（以下简称 “本次交易”或“本次发行股份购买资产”）的专项法律顾问。本所已于 2009 年 10 月 28 日出具了《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》（以下简称“原法律意见书”）。根据中国证监会于 2009 年 11 月 6 日出具的《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》（091698 号）（以下简称《补正通知书》）中提出的要求，本所于 2009 年 11 月 8 日出具了《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补充法律意见书（一）》（以下简称“补充法律意见书（一）”）。根据中国证监会于 2009 年 12 月 10 日出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（091698 号）（以下简称“《反馈意见》”）中提出的要求，现出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书与本所出具的原法律意见书和补充法律意见书（一）不可分割，在本补充法律意见书中未发表意见的事项，以原法律意见书和补充法律意见书（一）为准；本补充意见书中所发表的意见与原法律意见书和补充法律意见书（一）有差异的，或者原法律意见书和补充法律意见书（一）未披露或未发表意见的，则以本补充法律意见书为准。本补充法律意见书声明事项，除本补充法律意见书另有说明外，与原法律意见书所列声明事项一致，在此不再赘述。

除另有说明外，本补充法律意见书所用简称与原法律意见书所使用简称一致。

鉴此，本所律师根据《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，对因出具本补充法律意见书而需华源股份及重组方提供或披露的资料、文件和有关的事实进行了补充核查与验证，并在此基础上出具补充法律意见如下：

一、《反馈意见》的问题 1：请申请人详细说明并披露重组方及关联方在上海华源股份有限公司破产重整中所获让渡股份是否存在代持的情况；如有，请充分披露。请独立财务顾问和律师就此进行核查并出具意见。

经本所律师核查，根据华源股份《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。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时，可以受让让渡股份。

2009年4月2日，华源股份与重组方及公司管理人签订《资产重组框架协议》，约定：东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易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、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易合计持有的名城地产70%股权。东福实业将根据《重整计划》的规定受让让渡股份。

2009 年 4 月 20 日，华源股份及其管理人与重组方签署《执行重整计划之股份受让协议》，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；该协议同时约定，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将受让股份过户回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）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；（2）本次重组申请未获中国证监会核准。

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。

重组方、俞丽女士、华源股份、中国华源集团有限公司（以下简称“华源集团”）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、冻结和其他有争议的情况，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，重组方及关联方在华源股份破产重整中所获让渡股份不存在代持情况。

二、《反馈意见》的问题 2：请申请人说明此次注入资产中是否存在资产代持或者股份代持的情况。请独立财务顾问和律师就此进行核查并发表意见。

经本所律师核查，此次注入资产为东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易合计持有的名城地产 70%股权。

东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易已分别出具《确认函》，确认：

（1）东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别持有的名城地产 50.5%、6.75%、6.5%、6.25%的股权为其各自合法所有，系东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别以自有资金合法投资，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，也不存在任何被质押或被查封、冻结或其他任何限制权利的情形；（2）东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易相互之间及与其他第三方之间不存在任何与名城地产股权及资产相关的协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权或代持资产等情形，也不存在任何被质押或被查封、冻结或其他任何限制权利的情形；（3）截至确认函签署之日，除已在《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》中披露的协议外，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易不存在任何与其他方之间关于华源股份发行股份购买资产事项有关的协议或默契安排，也不存在任何口头约定；本次华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易定向发行

的股份经批准实施后将由东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别合法持有，该股份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，也不存在任何被质押或被查封、冻结或其他任何限制权利的情形。

利伟集团有限公司（以下简称“香港利伟”）、俞培俤、俞丽已出具《确认函》，确认：（1）香港利伟、俞培俤、俞丽与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易之间不存在任何关于名城地产的协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形；（2）除已在《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》中披露的协议外，香港利伟、俞培俤、俞丽不存在任何与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易之间或与其他方之间关于华源股份发行股份购买资产事项有关的协议或默契安排，也不存在任何口头约定；本次华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易定向发行的股份经批准实施后将由东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易合法持有，该股份之上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的情形。

根据福州经济技术开发区工商行政管理局出具的《证明》、重组方、香港利伟、俞培俤和俞丽出具的《确认函》并经本所律师核查，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，该等股权权属清晰，不存在资产代持、股份代持的情况。

三、《反馈意见》的问题 3：请申请人说明此次发行对象中是否存在股份代持或者资产代持的情况。请独立财务顾问和律师就此进行核查并发表意见。

经本所律师核查，此次华源股份定向发行股份的发行对象为东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易。东福实业的股东为香港利伟，现持有东福实业 100%的股权；锦昌贸易的股东为俞厚敏和傅翠兰，分别持有锦昌贸易 51%和 49%的股权；三嘉制冷的股东为俞厚恩和俞厚敏，分别持有三嘉制冷 50%的股权；创元贸易的股东为俞锦，持有创元贸易 100%的股权。

东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易及其股东已分别出具《确认函》，确认重组方的股权系由现登记股东合法持有，该股权之上不存在任何协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形，也不存在任何被质押或被查封、冻结或其他任何限制权利的情形；除已在《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》中披露的协议外，重组方不存在任何其他协议安排、委托投资、信托或其它方式代持股份或代持资产的情形。

本所律师查验了上述发行对象的工商登记资料、主管工商行政管理局出具的《证明》、重组方及其股东出具的《确认函》以及香港利伟、俞培俤和俞丽出具的《确认函》，本所律师认为，此次发行对象中不存在股份代持或者资产代持的情况。

四、《反馈意见》的问题 4：请申请人充分说明并披露本次协商定价的定价依据、影响因素以及合理性，请独立财务顾问和律师就此进行核查并发表意见。

根据中国证监会[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，华源股份与重组方于 2009 年 10 月 11 日签订了《发行股份购买资产协议》，约定本次交易发行股份的价格为 2.23 元/股。

本次交易的相关方已聘请了具有证券从业资格的审计机构、评估机构对标的资产进行了审计和评估。本次交易的独立财务顾问认为：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。华源股份独立董事对本次关联交易发表独立意见：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。华源股份监事会对本次交易发表意见：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。

华源股份与重组方签订的《发行股份购买资产协议》，已经华源股份董事会、股东大会审议通过，在关联股东回避表决的情况下，本次股份发行价格业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。

综上，本所律师认为，本次交易的定价程序合法，定价合理，协商确定方

式符合中国证监会[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》及相关法律法规的规定。

五、《反馈意见》的问题 7：本次重组报告书披露，2009 年 3 月，福州东福实业发展有限公司的控股股东利伟集团有限公司将其持有的名城地产 5.5%、10%、5%、4.5%的股权分别以 1 元、2500 万元、1250 万元、1125 万元转让给东福实业、创元贸易、锦昌贸易及三嘉制冷，且创元贸易、锦昌贸易及三嘉制冷均为本次交易对方。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。请申请人详细说明并披露本次股权转让的背景和目的，并说明这种变更是否会引起税收等适用政策的变更并导致经营业绩的变化。请独立财务顾问和律师就此进行核查并出具意见。

（一）本次股权转让的背景和目的

2009 年 12 月 3 日，香港利伟出具了《说明》，就上述股权转让背景和目的说明如下：因东福实业拟以持有的名城地产股权作为对价，收购重组 A 股上市公司，根据国内上市公司规范管理的要求，香港利伟作为东福实业的控股股东，其持有的名城地产 25%股权也应参与重组。在此背景下，考虑到香港利伟为境外企业，不便于持有境内上市公司 A 股股份，为利于未来的股权收购和管理，香港利伟决定将其持有的名城地产股权转让给境内公司。香港利伟将其持有的名城地产 5.5%股权转让给全资子公司东福实业，以保证东福实业对名城地产的绝对控股地位。考虑到锦昌贸易、三嘉制冷及创元贸易的股东俞厚敏、傅翠兰、俞厚恩、俞锦均为名城地产的创立和发展作出了较大的贡献，香港利伟股东俞培俤先生、俞丽女士一致同意香港利伟将其持有的名城地产 19.5%股权转让给上述关联公司。

2009 年 12 月 12 日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、香港利伟、俞培俤、俞丽分别出具了《确认函》，确认：（1）香港利伟、俞培俤、俞丽与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易之间不存在任何关于名城地产的协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形；（2）除已在《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》中披露的协议外，香港利伟、俞培俤、俞丽不存在任何与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易之间或与其他方之间关于华源股份发行股份购买资产事项有关的协议或默契安

排，也不存在任何口头约定；本次华源股份向东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易定向发行的股份经批准实施后将由东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易合法持有，该股份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的情形。

（二）名城地产公司性质由中外合资经营企业变更为内资企业没有引起适用的税收政策发生重大变更，不导致经营业绩发生重大不利变化

经核查，名城地产公司性质变更前后适用税种、税率及其变更情况如下：

变更前		变更后		税收政策是否变更
税（费）种类	适用税率	税（费）种类	适用税率	
营业税	5%	营业税	5%	否
土地增值税	1%、2%、4%	土地增值税	1%、2%、4%	否
教育费附加	1%	教育费附加	4%	税率调整
		城建税	7%	新增税种
企业所得税	30%、25%(注)	企业所得税	25%	否

注：2006 年和 2007 年执行 30%的企业所得税率，2008 年以后执行 25%的企业所得税率。

由于公司性质的变更造成名城地产教育费附加税率调整，适用税率由 1%调整为 4%，税率提高 3%；新增税种城建税，适用税率为 7%。教育费附加、城建税计税基础为营业税，则因为上述教育费附加税率调整和新增城建税而增加的税款占营业税的 10%；同时，名城地产营业税为营业收入的 5%，则上述增加的税款应占营业收入的 0.5%。2009 年 4-6 月，名城地产营业收入为 107,258,757.76 元，则增加的税款为 536,293.79 元，占当期利润总额 1.69%；增加的税款对净利润的影响额为 402,220.34 元，占当期净利润的 2.28%，增加的税款对经营业绩的影响较小。

根据名城地产出具的《声明与确认函》并经本所律师核查，名城地产自设立至今未享受过中外合资经营企业“两免三减半”等税收优惠政策,名城地产公司性质由中外合资经营企业变更为内资企业时，经营期限虽未满 10 年，但不存在需要补缴减免企业所得税的情形。上述公司性质的变更不会造成名城地产企业所得税适用政策发生变化。名城地产 2008 年 1 月 1 日以前执行的企业所得税税率为 30%，2008 年 1 月 1 日起，名城地产根据新的企业所得税法执行 25%的税率。

综上，本所律师认为，名城地产公司性质的变更除造成教育费附加调整、新增城建税外，其他税种、税率及其他适用的税收政策均未变化，且教育费附加调整、新增城建税增加的税款对公司的经营业绩影响较小，不会导致名城地产经营

业绩发生重大不利变化。

六、《反馈意见》的问题 9：请申请人说明并披露标的资产是否拥有较为充沛的经营活动产生的现金流，例如是否存在近 3 年占用、拖欠施工开发款项，拖欠银行贷款，拖欠工人工资等行为，以及是否出现因资金周转困难导致部分项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年以上的情况。请独立财务顾问和律师就此进行核查并出具意见。

根据利安达审字[2009]第1234号审计报告，名城地产2009年1-6月、2008年、2007年和2006年销售商品、提供劳务收到的现金合计342,522.39万元，经营活动产生的现金流量净额合计为14,357.49万元，名城地产拥有较为充沛的经营活动产生的现金流。

根据名城地产出具的《声明与确认函》及相关施工单位出具的证明并经本所律师核查，名城地产最近三年能够按照合同约定履行义务，不存在占用、拖欠工程款情形。

经核查，名城地产2006年度、2007年度及2008年度，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，具有良好的资信。根据名城地产贷款卡信息及名城地产确认，最近三年，名城地产不存在拖欠银行贷款情况。

根据名城地产出具的《声明与确认函》并经本所律师合理查验，名城地产按时发放工资，不存在拖欠工人工资情况。

根据相关主管部门出具的《证明》和名城地产出具的《声明与确认函》并经本所律师合理查验，名城地产未出现过因资金周转困难导致项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年以上的情况。

综上，本所律师认为，名城地产拥有较为充沛的经营活动产生的现金流，不存在近 3 年占用、拖欠施工开发款项，拖欠银行贷款，拖欠工人工资等行为，也未出现过因资金周转困难导致部分项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年以上的情况。

七、《反馈意见》的问题 10：请申请人说明并披露标的资产后续开发资金是

否已有可靠保障。例如后续开发资金是否存在缺口，或者有合理、可行的资金安排弥补缺口等。请申请人就前述情况进一步量化分析并充分披露。请独立财务顾问和律师就此进行核查并出具意见。

根据利安达审字[2009]第1234号审计报告，名城地产的项目预计总投资为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。

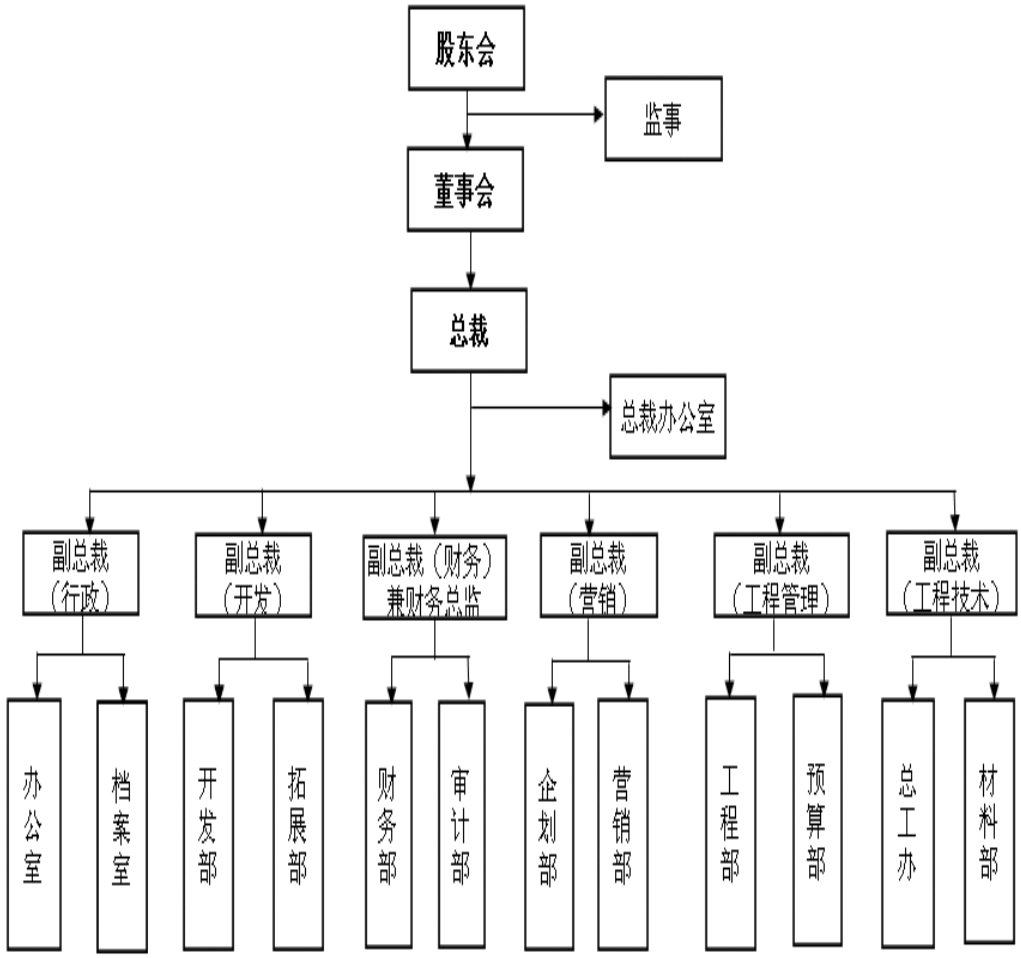
根据利安达审字[2009]第1131号审计报告和名城地产提供的相关财务数据，截至2009年3月31日，名城地产账面货币资金为24,476.43万元；2009年4-10月，名城地产销售商品房累计收到的款项为196,832.53万元；根据名城地产出具的《声明与确认函》，截至2009年10月底，名城地产已取得预售许可证的待售商品房还有约17.3万平方米，若按8,000元/平方米（7-9月份名城地产实际销售均价为8,122.61元/平方米）计算，预计可产生商品房销售收入约138,400万元，前述三项合计约359,708.96万元，名城地产后续开发资金有可靠的保障。

根据名城地产相关财务报告并经核查，本所律师认为，名城地产项目后续开发资金已有可靠保障，不会因后续开发资金不足影响项目开发计划。

八、《反馈意见》的问题 12：请申请人就重组方及标的资产的公司治理和业务规范性进行充分说明和披露，包括但不限于重组方及标的资产是否（1）治理结构规范（例如三会运作高效，内部控制制度严格且有效实施）；（2）管理团队近三年保持稳定且具有丰富的房地产从业经验；（3）房地产专业管理人员的数量及素质与公司拟开发产品的规模、类型等相匹配；（4）标的资产与股东之间不存在同业竞争和大量关联交易，并已建立制度和程序规范可能的关联交易、同业竞争；（5）与标的资产相关的商标、品牌等独立完整；（6）标的资产的股权结构、控制关系及其历史沿革清晰、合规；（7）业务运作规范，例如标的资产各项目资本金达标、重组方及标的资产近 3 年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相关政策（包括行政管理开发、金融、外资、物管及市场秩序等政策）以及拖欠税费行为等。请独立财务顾问和律师进行核查，并就标的公司公司治理结构是否完善、本次交易是否有利于上市公司形成健全有效的法人治理结构发表意见。

（一）关于标的资产和重组方治理结构规范的核查

1、经核查，标的公司名城地产已依照《公司法》等法律法规，结合公司实际情况制定了《公司章程》，并根据《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，从而使名城地产能规范运行。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。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，通过成本控制及对法律风险的监控，使公司能够有效运行。名城地产的治理结构图具体如下：



2、经核查，重组方中东福实业和创元贸易为外商独资企业，东福实业和创元贸易已按《中华人民共和国外资企业法》和《中华人民共和国外资企业法实施细则》的规定制定了《公司章程》并建立了公司治理架构，其中东福实业建立了由董事会、监事和经理组成的法人治理结构，创元贸易建立了由执行董事、监事

和经理组成的法人治理结构，东福实业和创元贸易能够按照《公司章程》的规定规范运营，公司治理结构符合法律法规的规定。锦昌贸易和三嘉制冷为内资企业，已依照《公司法》的规定，结合公司实际情况制定了《公司章程》，建立了由股东会、执行董事、监事、经理组成的公司法人治理结构，并且能按《公司章程》的规定规范运营。

（二）关于名城地产管理团队的稳定性

经核查，名城地产的高级管理人员有 6 名，名单及任职情况如下：

名称	职务	任职期限
陈华云	总裁	三年以上
林　烯	常务副总、总工程师	三年以上
窦力军	副总裁	两年以上
冷文斌	财务总监	三年以上
张　玲	副总裁	三年以上
罗　晶	办公室主任	三年以上

经核查，名城地产上述核心管理团队中，在名城地产从业 3 年以上的成员占 83%，名城地产高级管理团队稳定，近三年没有发生重大变化，且具有丰富的房地产从业经验。

（三）房地产专业管理人员的数量及素质与公司拟开发产品的规模、类型等相匹配

根据名城地产提供的资料并经本所律师核查，名城地产的员工数为 167 人，其中房地产专业管理人员的数量为 94 人（含上述高级管理人员 6 人），其中拥有本科及以上学历者 41 人，中级以上职称者 32 人，名城地产专业管理人员的数量及素质与公司拟开发产品的规模、类型等相匹配。

（四）标的资产与股东之间不存在同业竞争和大量关联交易，并已建立制度和程序规范可能的关联交易、同业竞争

1、关于标的资产与股东之间的同业竞争

经核查，名城地产的股东创元贸易、锦昌贸易和三嘉制冷，均未从事房地产开发及经营业务，名城地产与锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易不存在同业竞争。根据东福实业及其实际控制人俞培俤先生出具的说明，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 4 月 25 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。东福实业已采取与名城地产签署《委托销售协议》的方式，将尾盘全部委托给名城地产销售，有效避免了与名城地产之间的同业竞争。

为避免未来可能与名城地产之间形成的同业竞争，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易已分别出具了《关于避免与名城地产形成同业竞争的承诺函》。

2、关于名城地产与股东之间的关联交易

经核查，截至 2009 年 6 月 30 日，名城地产与股东之间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

企业名称	2009 年 1-6 月	2008 年度	交易内容
	金额（元）	金额（元）	
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	**5,990,065.28**	**721,084.00**	

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 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 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股东之间应收应付款项期末余额

企 业 名 称	2009.6.30		2008.12.31	
	金　额（元）	百分比（%）	金　额（元）	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			**83,260,919.72**	**59.83**
预付款项				
福州东福实业发展有限公司	794,256.00	0.24		
合　　计	**794,256.00**	**0.24**		
应付账款				
福州锦昌贸易有限公司	1,192,728.25	8.36		
合　　计	**1,192,728.25**	**8.36**		
其他应付款：				
钱江集团有限公司			37,500,000.00	10.21
福州东福实业发展有限公司	2,490,304.57	8.95		
合　　计	**2,516,318.21**	**9.04**	**138,598,641.80**	**37.73**

（4）为避免同业竞争，2009 年 4 月 25 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%。

3、规范关联交易措施

（1）经核查，名城地产已制定《股东会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易制度》，明确了名城地产发生关联交易时需履行相关的审议和决策程序。

（2）东福实业及其实际控制人俞培俤先生和锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易已分别出具《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。”

本所律师认为，上述名城地产与股东之间发生的关联交易合法、有效，不存

在违反法律、行政法规的情形；名城地产已经建立了《股东会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易制度》规范可能的关联交易，该等制度符合法律法规的规定。

（五）与标的资产相关的商标、品牌等独立完整

1、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，商标独立完整。

2、名城品牌

名城品牌是名城地产多年来组合运用公司名称、注册商标等多种工具，借助媒体和广告传播等方式，通过连续成功开发销售 “名城港湾·名郡”、“东方名城·华郡”及“东方名城·香郡”等在区域内具有较高影响力的中高档住宅小区，最终形成的使名城地产区别于竞争对手的有形和无形的综合表现。“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。

名城品牌中所包含的“名城地产”的公司名称，“名城港湾”的注册商标由名城地产拥有，具有独立完整性，但名城品牌中的其它无形的元素，如知名度、美誉度等，只有依靠公司在未来长期不断的努力而获得维护或提升。

（六）标的资产的股权结构、控制关系及其历史沿革清晰、合规

经核查，截至本补充法律意见书出具之日，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	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%**

经核查，东福实业现持有名城地产 50.50%的股权，东福实业的实际控制人为俞培俤先生，俞培俤先生通过香港利伟和东福实业实际控制名城地产，为名城地产的实际控制人，控制关系清晰。

经核查，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；历次变更履行了必要的程序,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；股权结构、控制关系及历史沿革清晰、合规。

（七）业务运作规范，例如标的资产各项目资本金达标、重组方及标的资产近 3 年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相关政策（包括行政管理开发、金融、外资、物管及市场秩序等政策）以及拖欠税费行为等。

1、名城地产项目资本金达标情况

经核查，名城地产作为综合房地产开发公司，未实行房地产项目单独核算，资金在全公司范围内统筹使用，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，名城地产近三年不存在项目资本金不达标的情形。

2、名城地产土地取得过程合法

根据福州市马尾区地方税务局、福州市马尾区国家税务局、福州市马尾区工商行政管理局、福州市马尾区建设局、福州市马尾区国土资源局、福州市马尾区规划办公室出具的《证明》及名城地产出具的《声明与确认函》并经本所律师核查相关土地出让合同等文件，名城地产近三年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相关政策（包括行政管理开发、金融、外资、物管及市场秩序等政策）以及拖欠税费行为等。本所律师认为，名城地产业务运作规范，近三年取得土地过程中不存在违法违规行为，不存在违反相关政策及拖欠税费行为。

综上，本所律师认为，名城地产公司治理结构完善、内部管理和业务运行规范，本次交易有利于华源股份形成健全有效的法人治理结构。

九、《反馈意见》的问题 13：请申请人说明并披露标的资产有关税费（特别是土地增值税等）的清缴或计提情况，以保证税务风险不会转嫁给上市公司。请独立财务顾问、律师、会计师就此进行核查并出具意见。

根据利安达会计师事务所出具的专项说明并经本所律师核查，名城地产需缴纳的主要税费包括营业税、城建税、地方教育费附加、土地增值税、企业所得税等，该等税费名城地产已根据相关法律法规的规定预缴、清缴或计提。

根据福州市马尾区经济技术开发区国家税务局和地方税务局出具的书面证明以及名城地产出具的《声明与确认函》，名城地产近三年不存在税务违法行为，且未受到税务管理部门的行政处罚。

2009 年 12 月 12 日，名城地产控股股东东福实业出具《承诺函》承诺：“华源股份与本公司及本公司的一致行动人签订的《发行股份购买资产协议》确定的资产交割日之前，名城地产已开发完成的项目，如发生需补交土地增值税的情形，由本公司承担相关责任”。

经核查，本所律师认为，名城地产有关税费已按规定计提、预提或缴纳，且控股股东已承诺承担补交土地增值税的风险，该等承诺有利于保证税务风险不会转嫁给上市公司。

十、《反馈意见》的问题 14：申请人明确说明并披露标的公司是否拥有与自身的经营模式和开发能力、开发计划相适应的土地储备，以满足未来一定期间（通常 3 年以上）的开发需要；并就获得土地的能力和丰富的公开市场拿地并成功开发项目盈利的经验进行列举说明。请独立财务顾问、律师就此进行核查并出具意见。

（一）名城地产拥有与自身的经营模式、开发能力相适应的土地储备，可以满足未来3年以上的开发需要

根据名城地产出具的《声明与确认函》并经本所律师核查，名城地产未来三年在建和拟建项目共计6个，合计占地面积413,332.50平方米，合620亩，前述土地均已取得国有土地使用证。前述项目规划建筑面积1,135,868.97平方米，已开工建设282,837.20平方米，尚未开工的规划建筑面积为853,031.77平方米。按照

名城地产的项目开发计划，其现有土地储备可以满足未来三年的开发需要。

此外，2009 年 8 月名城地产还通过挂牌方式竞得马宗地 2009 挂-06 号地块和马宗地 2009 挂-07 号地块，该两宗地占地面积合计 177,541.00 平方米，名城地产已与福州市马尾区国土资源局签订了土地出让合同，并已支付了部分土地出让金。

（二）名城地产具有较强的获得土地的能力，具有比较丰富的公开市场拿地并成功开发项目盈利的经验，比如：

（1）2004年8月，通过公开挂牌方式取得50,867平方米的土地使用权，并于2004年8月26日与福州市马尾区国土资源局签订了《福州市马尾区国有土地使用权出让合同》，于2006年9月25日取得了《国有土地使用证》。

根据名城地产的审计报告，名城地产在该宗地上开发的名城港湾•名郡项目目前已基本销售完毕，取得了较好的销售业绩，实现了较好的盈利。

（2）2009年8月，通过公开出让挂牌方式取得马宗地2009挂-06号地块和2009挂-07号地块的土地使用权，并于2009年8月13日与福州市马尾区国土资源局签订了相应的国有土地使用权出让合同，目前已支付了部分土地出让金。两宗地出让面积分别为112,432平方米、65,109平方米。

综上，本所律师认为，名城地产拥有与自身的经营模式和开发能力、开发计划相适应的土地储备，能够满足未来三年的开发需要；名城地产具有较强的获得土地的能力和丰富的公开市场拿地并成功开发项目盈利的经验。

十一、《反馈意见》的问题 15：请申请人以列表方式说明并披露标的公司拥有的全部土地是否已依法全部取得了土地使用权以及抵押情况，如尚未全部取得，就未取得土地使用权的土地面积，在本次注入土地的占比、本次交易作价以及在本次交易作价的占比等情况进行逐一说明，并就该情况对本次交易作价的影响进行分析。请独立财务顾问和律师就此进行核查并出具意见。

（一）土地使用权情况及对交易作价影响

截至本法律意见书出具日，名城地产通过与马尾国土局及相关方签订国有土地出让合同，共计取得的土地面积为 1,102,463 平方米，土地使用权的取得情况如下表：

地块	面积（平方米）	土地使用权证编号	发证日期	抵押情况
A	106,933	榕国用（2005）第 MD000203 号	2005-8-23	无
A’	16,166.7	榕国用 2006 第 MD000612B 号	2006-9-25	无
B-1	58,700	榕国用（2005）第 MD000143 号	2005-1-10	有抵押
B-2	59,566	榕国用（2009）第 MD000894 号	2009-9-20	无
C	191,067.6	榕国用 2004 第 MD000121 号	2004-8-5	无
D	18,776	榕国用（2005）第 MD000191 号	2005-6-27	无
江滨锦城三期	34,700.3	榕国用 2006 第 MD000613B 号	2006-9-25	无
E	38,182	榕国用（2007）第 MD000621B 号	2007-8-10	无
F	5200.80	榕国用（2007）第 MD000622B 号	2007-4-20	无
G	183,993.50	榕国用（2007）第 MD000623B 号	2007-4-20	有抵押
H	37,017.80	榕国用（2007）第 MD000624B 号	2007-4-20	有抵押
I	84,075.90	榕国用（2007）第 MD000625B 号	2007-4-20	有抵押
J	90,541.90	榕国用（2007）第 MD000626B 号	2007-8-10	无
马宗地 2009 挂-06 号地	112,432	尚未取得土地使用权证	-	无
马宗地 2009 挂-07 号地	65,109	尚未取得土地使用权证	-	无
总计	**1,102,463**			

注：2009年8月13日，名城地产与马尾国土局签订榕马地挂合[2009]06号、榕马地挂合[2009]07号《国有建设用地使用权出让合同》，取得马宗地2009挂-06号、07两块地的土地使用权，合同约定的付款期限为合同签订之日起360日，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。

经核查，名城地产纳入评估范围的土地已全部取得了《国有土地使用权证书》，尚未取得土地使用证的马宗地2009挂-06号、07号地，是在本次交易的评估基准日后才取得，未被纳入评估范围，因此该两块土地未取得土地使用证对本次交易作价不构成影响。

（二）土地抵押情况

目前名城地产拥有的土地使用权的抵押情况如下：

1、名城地产以东方名城•华郡、东方名城•香郡、东方名城•美郡的住宅1,636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，向中国农业银行福州市鼓楼支行借款用于房地产开发。

2、名城地产以榕国用（2005）第MD000143号土地使用权（即名城港湾B-1地块，使用权面积58,700.00平方米）作为抵押，向中国农业银行福州市鼓楼支行借款用于房地产开发。

3、名城地产以东方名城•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（合计土地使用权面积82,429.09平方米和合计建筑面积22,259.50平方米）作抵押，向中国建设银行股份有限公司福州广达支行借款用于房地产开发。

综上，本所律师认为，名城地产已依法取得了除马宗地2009挂-06号、07号地外其余土地的《国有土地使用权证书》，尚未取得土地证的两宗土地未被纳入评估范围，对本次交易的定价不构成影响；该两宗土地尚未取得土地证的原因为，土地出让合同约定的付款期限尚未届满，待名城地产按期缴足土地出让金后，取得土地使用权证不存在重大法律障碍。目前，名城地产尚有约258,759.10平方米土地设有抵押，该等抵押对本次交易标的资产的作价不构成影响。

十二、《反馈意见》的问题 22：重组委是否审议通过不应成为申请人盈利的前提条件。如果本次重组方案失败，请重组方以及原托管方华润集团按照事实逻辑关系就如何保证华源股份避免退市出具切实可行的解决方案和安排。请独立财务顾问和律师就所提方案进行核查并出具意见。

为保障华源股份避免退市，重组方、中国华润总公司及福州市地方政府提出如下解决方案和安排：

1、重组方东福实业提出的方案和安排：

2009 年 12 月 11 日，华源股份与东福实业签订了《房产赠与协议》，约定东福实业将其拥有的位于福州市工业路 99 号时代名城的 12 间带租约的店面房产，建筑面积合计 583.96 平方米，无偿赠与华源股份。经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司评估，上述房产评估值为 1065.84 万元。

赠与前，东福实业已将上述房产出租给福建省长乐市鸿盛鞋业有限公司，租期为两年（自 2009 年 10 月 1 日至 2011 年 9 月 30 日），年租金收入约 70 万元。2009 年 12 月 11 日，东福实业、华源股份、福建省长乐市鸿盛鞋业有限公司三方签订了《租赁合同主体变更协议》，约定自《租赁合同主体变更协议》签订之日起，上述《房屋租赁合同》中的出租主体由东福实业变更为华源股份。东福实业同意自《房产赠与协议》签订当月起赠与房产项下的租金收入归华源股份所有。

2009 年 12 月 13 日，华源股份 2009 年第四次临时董事会审议通过了《房产赠与协议》暨关联交易的议案，并拟于 2009 年 12 月 30 日提交股东大会审议。有关董事会决议已于 2009 年 12 月 15 日公告。

2、中国华润总公司提出的方案和安排：

中国华润总公司于 2009 年 12 月 14 日出具了《关于避免*ST 华源退市有关安排的报告》（中润请字〈2009〉059 号），华润集团将采取有效方式保证*ST 华源 2009 年度盈利。具体措施是：将华润股份有限公司持有的上海华源复合新材料有限公司 60%股权从 2009 年 12 月起托管给*ST 华源，以支付托管费的方式先行确保*ST 华源 2009 年盈利。上海华源复合新材料有限公司注册资本 654 万美元，主营产品：铝塑板、铜塑板、不锈钢塑板、铜铝双金属板带、铜镀锌钢双金属板带及多层金属复合板带。该公司是中国铝塑板总销售与出口量名列前茅的大型企业，产品质量、技术水平处于行业前沿。前三年累计营业收入达 14 亿元，前三年累计净利润约 1 亿元，2008 年底企业净资产 1.3 亿元，预计 2009 年净利润将达到 4000 万元，其铝塑板行业形象，品牌效应，为企业可持续发展创造了条件，上升的空间很大。经核查，该方案及安排的有关手续正在办理之中。

3、福州市地方政府提出的解决方案：

为支持名城地产（福建）有限公司实现借壳上市，福州市地方政府初步同意向华源股份拨付不低于 200 万元的财政扶持资金，并同意于 2009 年 12 月 30 日前拨付到位。该方案的有关手续正在办理之中。

经核查，本所律师认为，重组方东福实业向华源股份赠与房产、以及中国华润总公司安排将华源复合新材料公司股权从 2009 年 12 月起托管给华源股份，该等安排若最终得以实施，华源股份将能获取部分具有一定经营业务和盈利能力的资产，并有利于恢复华源股份的持续经营能力；若福州市地方政府向华源股份拨

付的财政扶持资金方案能实施且全部扶持资金能于 2009 年 12 月 31 日前到位，将有利于保障华源股份避免退市；前述方案及安排符合相关法律法规的规定，在依法履行相关程序和手续后可以实施。

本补充法律意见书一式捌份，经本所律师签字并经本所盖章后生效。

（以下无正文）

（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补充法律意见书（二）》之签署页）

北京市尚公律师事务所　　经办律师：

负责人：

李 庆

陈国琴

刘天航

洪育鹏

二00九年十二月十六日

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的
补充法律意见书（三）

北京市尚公律师事务所

S&P LAW FIRM

二〇一〇年一月十一日

中国·北京市东长安街 10 号长安大厦 3 层　　邮编：100006

Add:At3\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

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补充法律意见书（三）

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”或“上市公司”）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（以下分别简称“东福实业”、“锦昌贸易”、“三嘉制冷”、“创元贸易”，合称为“重组方”）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%股权暨关联交易事宜（以下简称 “本次交易”或“本次发行股份购买资产”）的专项法律顾问。本所已分别于 2009 年 10 月 28 日、2009 年 11 月 8 日、2009 年 12 月 12 日出具了《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》（以下简称“原法律意见书”）、《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补充法律意见书（一）》、《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补充法律意见书（二）》。根据中国证监会 2009 年 12 月 28 日的补充反馈意见和 2009 年 12 月 29 日出具的《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方案的意见》（上市部函【2009】180 号）要求，现出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书与本所出具的原法律意见书和补充法律意见书（一）、补充法律意见书（二）不可分割，在本补充法律意见书中未发表意见的事项，以原法律意见书和补充法律意见书（一）、补充法律意见书（二）为准；本补充法律意见书中所发表的意见与原法律意见书和补充法律意见书（一）、补充法律意见书（二）有差异的，或者原法律意见书和补充法律意见书（一）、补充法律意见书（二）未披露或未发表意见的，则以本补充法律意见书为准。本补充法律意见书声明事项，除本补充法律意见书另有说明外，与原法律意见书所列声明事项一致，在此不再赘述。

除另有说明外，本补充法律意见书所用简称与原法律意见书所使用简称一致。

鉴此，本所律师根据《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，对因出具本补充法律意见书而需华源股份及重组方提供或披露的资料、文件和有关的事实进行了补充核查与验证，并在此基础上出具补充法律意见如下：

一、上市部【2009】180号函之问题一：请申请人说明《国务院关于促进节约集约用地的通知》和近期出台的系列房地产政策对标的资产土地储备、持续经营的影响，并进行补充披露。请独立财务顾问和律师就上述情况核查并发表意见。

国务院于2008年1月颁布了《国务院关于促进节约集约用地的通知》。近期，国家各部委又出台了系列房地产政策，其中，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署五部委于2009年11月颁布了《进一步加强土地出让收支管理的通知》；财政部和国税总局于2009年12月颁布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》；2010年1月，国务院办公厅颁布了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。

（一）上述法规、规章中与标的公司名城地产土地储备相关的规定如下：

1、《国务院关于促进节约集约用地的通知》第6条规定：

严格执行闲置土地处置政策。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；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。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。

2、《国务院关于促进节约集约用地的通知》第12条规定：

未按合同约定缴清全部土地价款的，不得发放土地证书，也不得按土地价款缴纳比例分割发放土地证书。

3、《进一步加强土地出让收支管理的通知》第二条第三款规定：

规范土地出让收入分期缴纳行为。市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年。经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。

首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

（二）上述规定对名城地产土地储备的影响

截至本补充法律意见书出具日，名城地产共计取得的土地面积为 1,102,463 平方米，具体情况如下表：

序号	地块	面积（平方米）	土地使用权证编号
已开发完工或正在建设的地块	A	106,933.00	榕国用（2005）第 MD000203 号
	A’	16,166.70	榕国用 2006 第 MD000612B 号
	C	191,067.60	榕国用 2004 第 MD000121 号
	江滨锦城三期	34,700.30	榕国用 2006 第 MD000613B 号
	E	38,182.00	榕国用（2007）第 MD000621B 号
	F	5,200.80	榕国用（2007）第 MD000622B 号
	G	183,993.50	榕国用（2007）第 MD000623B 号
	H	37,017.80	榕国用（2007）第 MD000624B 号
	I	84,075.90	榕国用（2007）第 MD000625B 号
	J	90,541.90	榕国用（2007）第 MD000626B 号
拟建地块	B-1	58,700.00	榕国用（2005）第 MD000143 号
	B-2	59,566.00	榕国用（2009）第 MD000894 号
	D	18,776.00	榕国用（2005）第 MD000191 号
新拍地块	马宗地 2009 挂-06 号地	112,432.00	尚未取得土地使用权证
	马宗地 2009 挂-07 号地	65,109.00	尚未取得土地使用权证
	总计	**1,102,463.00**	

在名城地产上述取得的土地中：

1、已开发完工和正在建设的地块共计10个，合计面积为787,879.50平方米。名城地产已付清了全部的土地价款，并依法取得了国有土地使用权证，且已开发完工或正在建设。

经核查，名城地产已完工及在建的土地不存在违反《国务院关于促进节约集约用地的通知》及近期出台的系列房地产政策规定的情形。

2、拟建地块共有 3 个，分别为 B-1、B-2、D 地块，合计面积为 137,042.00

平方米。名城地产已付清了该 3 个地块的土地出让金，并依法取得了相应的国有土地使用权证。

根据福州市马尾区国土资源局出具的《证明》，因政府拆迁原因无法按时交地，名城港湾 B-1 地块及名城港湾 B-2 地块无法实施整体开发建设，导致其不具备开工条件；名城港湾 B-1 地块及名城港湾 B-2 地块不存在因土地闲置而面临土地被收回或需缴纳闲置费的情况。根据福州市经济技术开发区规划办出具的《证明》，D 地块因规划原因，开工日期顺延。

经本所律师核查，名城地产拟建地块 B-1、B-2、D 地块不存在违反《国务院关于促进节约集约用地的通知》及近期出台的系列房地产政策规定的情形。

3、名城地产于2009年8月通过挂牌方式竞得马宗地2009挂-06号地和马宗地2009挂-07号地两个地块，面积共计177,541.00平方米。名城地产已与马尾区国土资源局签订了土地出让合同，合同约定土地出让金总额为人民币111,020万元，名城地产已按照约定支付了40%的土地出让金44,408万元，剩余60%的土地出让金66,612万元将在一年内支付。根据2009年11月出台的《进一步加强土地出让收支管理的通知》的规定，土地出让价款的期限原则上不超过一年，首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。由于名城地产竞拍获得上述两块土地的时间在《进一步加强土地出让收支管理的通知》发布之前，因此土地出让合同所约定的土地价款的支付办法仍按照当时的法律规定执行，不存在违反《进一步加强土地出让收支管理的通知》的规定的情形。在名城地产按照土地出让合同的约定支付剩余土地款项后，名城地产可以依法取得上述两地块的国有土地使用权证。上述两新拍地块取得时间至今未满一年，不存在土地闲置的情形。

经核查，名城地产2009年8月通过挂牌方式受让的两个地块不存在违反《国务院关于促进节约集约用地的通知》及近期出台的系列房地产政策规定的情形。

（三）上述规定对名城地产持续经营的影响

经核查，名城地产现有的土地储备能够满足未来三年以上的开发，名城地产已具备通过招拍挂等方式获取土地的成熟经验，并有资金实力去获取土地。因此，上述房地产政策的出台不会构成名城地产持续经营的法律障碍。

综上，本所律师认为，名城地产的土地储备不存在违反《国务院关于促

进节约集约用地的通知》和近期出台的系列房地产政策的规定的情形。《国务院关于促进节约集约用地的通知》和近期出台的系列房地产政策不会对名城地产的持续经营构成法律障碍。

二、上市部【2009】180号函之问题二：请申请人说明财政部的行政处罚的情况、可能产生的影响，并进行补充披露。请独立财务顾问和律师就上述情况核查并发表意见。

根据华源股份于 2010 年 1 月 8 日出具的《关于财政部行政处罚情况及其影响的说明》,华源股份于 2005 年 7 月接受财政部驻上海财政监察专员办事处对其 2003、2004 年度会计信息质量检查，并适当延伸至以前年度。

财政部于 2006 年 12 月 4 日向华源股份下达了财监【2006】116 号《财政部行政处罚决定书》，决定书指出“查出的主要问题为：你公司下属上海华源格林威实业有限公司 2002 年购入山东安丘蓝天纸业集团有限公司股权时，将实际受让价格 1,872 万元虚列为 9,000 万元，虚增长期股权投资和 2004 年年初未分配利润 7,128 万元”。财政部决定对华源股份上述查出问题予以通报，并处以 3 万元罚款。2006 年 12 月 27 日，华源股份向财政部缴清了 3 万元罚款。

华源股份已在 2007 年 4 月 28 日公告的 2006 年年度报告中对上述虚增的 7,128 万元长期股权投资和 2004 年年初未分配利润进行了全额追溯调整。

经核查，本所律师认为，华源股份已缴清了财政部行政处罚的罚款,并针对处罚的问题进行了相应的整改,该行政处罚不会对华源股份本次重组及以后的经营发展产生不利影响。

三、上市部【2009】180号函之问题三：请华润集团、东福实业提供承担上市公司被行政处罚后可能引起的民事诉讼而导致的或有损失的承诺函。请独立财务顾问和律师就上述情况核查并发表意见。

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华源股份立案调查。截至本补充法律意见书出具日，本次立案调查尚无明确结论。针对本次立案调查可能引起的民事诉讼而导致的或有损失,华润集团和东福实业出具如

下承诺:

1、中国华润总公司于 2010 年 1 月 8 日出具《承诺函》，承诺:“因上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）被中国证监会上海稽查局立案稽查尚未结案，可能遭受行政处罚，被行政处罚后可能引起民事诉讼而导致或有损失。在华源股份重组过程中，中国华源集团有限公司（以下简称“华源集团”）已作出承诺，对行政处罚或相关的民事诉讼赔偿等产生的费用，若超出华源股份重组前自有资金支付所能承担的范围，差额部分将由华源集团负责承担。我司保证，如果华源股份发生上述情形，华源集团无力履行承诺，由此产生的行政处罚或民事诉讼赔偿的相关费用，由我司承担。”

2、东福实业于 2010 年 1 月 7 日出具《承诺函》，承诺: “因上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）被中国证监会上海稽查局立案稽查尚未结案，可能遭受行政处罚，被行政处罚后可能引起民事诉讼而导致或有损失。在华源股份重组过程中，中国华源集团有限公司（以下简称“华源集团”）已承诺，若该等行政处罚费用或相关民事诉讼赔偿费用超出华源股份重组前自有资金能够承担的范围，华源集团将负责承担差额部分。我公司承诺：如华源股份因该案承担经济责任，相关费用华源集团无力承担，差额部分由我公司负责承担。”

经核查，本所律师认为,中国华润总公司和东福实业出具的上述《承诺函》合法有效，该等承诺能够有效避免华源股份被行政处罚后可能引起的民事诉讼而导致的或有损失。

四、上市部【2009】180号函之问题四：请申请人就标的公司未来实际缴纳的土地增值税金额如超过评估预计金额的部分提出切实有效的保障措施。请独立财务顾问和律师就上述情况核查并发表意见。

2009 年 1 月 7 日，重组方就标的资产的土地增值税问题出具了《承诺函》，承诺:“上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）重大资产重组过程中，评估报告在拟注入资产名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）70%股权涉及的房地产项目评估中已对土地增值税进行了分项目的全面模拟汇算清缴，并足额扣除了相应的土地增值税，注入资产的估值不会存在因少计土地增值税而给上市公司带来额外的税赋负担。

重组方承诺：名城地产70%的股权注入华源股份后,标的公司开发的进入本次评估范围内的房地产项目，如果其未来实际缴纳的土地增值税金额超过注入资产评估时选用的各参数指标配比所对应的预计金额，则超过部分由福州东福实业发展有限公司承担，其一致行动人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对该超过部分承担连带责任。

如果重组方无力兑现上述承诺，则无法兑现的差额部分将另行给予股份补偿，补偿方式按照重组方于2009年12月12日承诺函中的资产减值补偿办法执行。”

经核查，本所律师认为，重组方出具的上述《承诺函》合法有效，承诺的措施切实有效，能够保障重组后的华源股份不会因少计提土地增值税而遭受损失。

五、补充反馈意见之问题二：请补充披露钱江集团的资料，和重组方是否存在关联关系。

1、钱江集团有限公司（以下简称“钱江集团”）成立于 1996 年 3 月 11 日，住所为温岭市城东街道三星大道 1028 号，注册资本为 39,800 万元，法定代表人为连克俭。钱江集团主要经营摩托车及零部件、汽车一般配件、电机、电动工具、农林机械、园林机械、电子产品、机械配件、电瓶车（不含汽车）、蓄电池搬运车、机动自行车、空气压缩机、健身器材、内燃机制造等。

钱江集团原为温岭市财政局出资的国有独资企业。2004 年 1 月，钱江集团进行改制，温岭市财政局与连克俭等 44 名职工签订《关于钱江集团有限公司国有股权转让合同》将其持有的钱江集团股权转让给连克俭等人。2005 年 7 月，该转让行为完成了相应的工商变更登记手续。

截至本补充法律意见书出具日，钱江集团股权结构为：

股东名城	出资额（万元）	持股比例
温岭天江投资有限公司	35820	90%
上海上江实业发展有限公司	3980	10%

注：温岭天江投资有限公司为连克俭等 44 名职工出资设立，为钱江集团第一大股东。

2、2009 年 12 月 28 日，钱江集团及其股东温岭天江投资有限公司、上海上江实业发展有限公司出具《确认函》，确认：钱江集团及其股东与重组方、俞培俤先生及俞丽女士之间不存在任何与华源股份发行股份购买资产事项有关的协

议或默契安排，也不存在任何口头约定；其与重组方、俞培俤先生、俞丽女士、利伟集团有限公司之间不存在任何关联关系。

3、2010 年 1 月 8 日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生和俞丽女士出具《确认函》，确认：“截至本确认函签署之日，东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生、俞丽女士与钱江集团有限公司、世界投资私人有限公司（CHINA WORLD INVESTMENT PTE LTD）就本次上海华源股份有限公司发行股份购买资产事项不存在任何有关的协议或默契安排，也不存在任何口头约定。东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易、俞培俤先生、俞丽女士与钱江集团有限公司、世界投资私人有限公司（CHINA WORLD INVESTMENT PTE LTD）之间不存在任何关联关系。本确认函各方保证上述确认内容真实、准确。”

经查验钱江集团的工商登记资料，并根据钱江集团、钱江集团的股东、重组方、俞培俤先生和俞丽女士出具的《确认函》，本所律师认为，钱江集团与重组方不存在关联关系。

本补充法律意见书一式捌份，经本所律师签字并经本所盖章后生效。

（以下无正文）

（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补充法律意见书（三）》之签署页）

北京市尚公律师事务所

负责人：

李 庆

经办律师：

陈国琴

刘天航

洪育鹏

二0一0年 一月十一日

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的
补充法律意见书（四）

北京市尚公律师事务所

S&P LAW FIRM

二〇一一年三月三日

中国·北京市东长安街 10 号长安大厦 3 层　　邮编：100006

Add:At3\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 3
（一）华源股份的主体资格 3
（二）东福实业的主体资格 4
（三）锦昌贸易的主体资格 4
（四）三嘉制冷的主体资格 4
（五）创元贸易的主体资格 5
二、本次重大资产重组的授权和批准 5
（一）关于延长本次重大资产重组有效期的授权和批准 5
（二）尚需取得的授权或批准 5
三、本次重大资产重组方案和相关协议 6
四、本次重大资产重组的标的资产及所涉公司的主要资产 6
（一）名城地产主体情况 6
（二）名城地产新增对外股权投资 6
（三）名城地产及其子公司新取得土地使用权情况 12
（四）名城地产及子公司房地产项目新取得的“五证”情况 15
五、名城地产抵押担保情况 16
六、关联交易 17
（一）本次交易前的关联交易情况 17
（二）本次交易构成关联交易 17
（三）本次交易完成后的关联交易情况 17
七、本次重大资产重组的信息披露情况 22
八、本次重大资产重组的中介机构变化情况 22
九、结论意见 23

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补充法律意见书（四）

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”或“上市公司”）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（以下分别简称“东福实业”、“锦昌贸易”、“三嘉制冷”、“创元贸易”，合称为“重组方”）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%股权暨关联交易事宜（以下简称 “本次交易”或“本次发行股份购买资产”）的专项法律顾问。本所已分别于 2009 年 10 月 28 日、2009 年 11 月 8 日、2009 年 12 月 12 日、2010 年 1 月 11 日出具了《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》（以下简称“原法律意见书”）、《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补充法律意见书（一）》（以下简称“补充法律意见书（一）”）、《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补充法律意见书（二）》（以下简称“补充法律意见书（二）”）、《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补充法律意见书（三）》（以下简称“补充法律意见书（三）”）。2009 年 12 月 25 日，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会（以下简称“重组委”）审核，华源股份发行股份购买资产暨关联交易的申请获有条件通过，根据本次交易各方所提供的相关补充资料，本所就重组委审核后各方主体资格最新情况、华源股份新取得的授权和批准、标的资产及所涉公司的主要资产变化情况、名城地产抵押担保情况、关联交易情况，现出具本补充法律意见书对原法律意见书及补充法律意见书（一）、补充法律意见书（二）、补充法律意见书（三）做如下补充和更新。

本补充法律意见书与本所出具的原法律意见书和补充法律意见书（一）、补充法律意见书（二）、补充法律意见书（三）不可分割，在本补充法律意见书中

未发表意见的事项，以原法律意见书和补充法律意见书（一）、补充法律意见书（二）、补充法律意见书（三）为准；本补充法律意见书中所发表的意见与原法律意见书和补充法律意见书（一）、补充法律意见书（二）、补充法律意见书（三）有差异的，或者原法律意见书和补充法律意见书（一）、补充法律意见书（二）、补充法律意见书（三）未披露或未发表意见的，则以本补充法律意见书为准。本补充法律意见书声明事项，除本补充法律意见书另有说明外，与原法律意见书所列声明事项一致，在此不再赘述。

除另有说明外，本补充法律意见书所用简称与原法律意见书所使用简称一致。

鉴此，本所律师根据《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，对因出具本补充法律意见书而需华源股份及重组方提供或披露的资料、文件和有关的事实进行了补充核查，并在此基础上出具本补充法律意见。

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。华源股份已通过上海市工商行政管理局 2009 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”）2009 年度外商投资企业联合年检。

截至 2010 年 2 月 28 日，华源股份前十大股东情况如下：

单位：股

股东名称	持股比例(%)	持股总数	质押或冻结的股份数量
福州东福实业发展有限公司	15.67	73,986,870	
俞丽	10.10	47,691,464	
交通银行股份有限公司上海市分行	2.39	11,295,592	
上海华源股份有限公司(破产企业财产处置专户)	2.12	10,019,620	10,019,620
中国银行股份有限公司江苏省分行	1.98	9,341,512	

中国工商银行股份有限公司上海市分行	1.48	6,980,459	
战毓春	1.44	6,817,200	
中国农业银行股份有限公司上海市分行	1.30	6,150,780	
中国建设银行股份有限公司江苏省分行	0.90	4,240,220	
上海飞乐股份有限公司	0.80	4,056,216	

经核查，截至本补充法律意见书出具之日，华源股份系一家合法设立且有效存续的股份有限公司，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。

经核查，东福实业已通过福州市工商行政管理局 2009 年度工商年检和 2009 年度外商投资企业联合年检。

本所律师认为，截至本补充法律意见书出具之日，东福实业系一家合法设立且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、规范性文件及东福实业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。

（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。

经核查，锦昌贸易已通过福州市工商行政管理局 2009 年度工商年检。

本所律师认为，截至本补充法律意见书出具之日，锦昌贸易系一家合法设立且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、规范性文件及锦昌贸易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。

（四）三嘉制冷的主体资格

经核查，三嘉制冷已通过福州市工商行政管理局 2009 年度工商年检。

本所律师认为，截至本补充法律意见书出具之日，三嘉制冷系一家合法设立且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、规范性文件及三嘉制冷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。

（五）创元贸易的主体资格

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 2009 年度工商年检和 2009 年度外商投资企业联合年检。

本所律师认为，截至本补充法律意见书出具之日，创元贸易系一家合法设立且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、规范性文件及创元贸易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、本次重大资产重组的授权和批准

（一）关于延长本次重大资产重组有效期的授权和批准

1、2010 年 10 月 15 日，华源股份 2010 年第二次临时董事会审议通过了《同意公司非公开发行股份购买资产方案的决议有效期延长十二个月至 2011 年 10 月 28 日》的议案。

2、2010 年 11 月 3 日，华源股份 2010 年第一次临时股东大会审议并通过《关于延长公司非公开发行股份购买资产方案的决议有效期和股东大会授权董事会办理相关事项期限的议案》，同意公司非公开发行股份购买资产方案的决议有效期延长十二个月至 2011 年 10 月 28 日；同时，同意授权董事会办理本次重大资产重组的有关事宜的期限延长十二个月至 2012 年 4 月 28 日，授权其他内容不变。关联股东东福实业和俞丽女士在本次股东大会上回避表决。

（二）尚需取得的授权或批准

1、中国证监会核准本次重大资产重组事项。

2、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。

3、商务部正式批准华源股份本次增资事项。

本所律师认为，截至本补充法律意见书出具之日，本次交易已经履行了截至目前应当履行的批准和授权程序，已经取得的批准和授权程序合法有效；本次交易在获得上述尚需取得的批准或授权后即可实施。

三、本次重大资产重组方案和相关协议

经核查，自重组委审核后至本补充法律意见书出具之日，本次重大重组方案和相关协议没有发生变化，符合《重组办法》及相关法律法规的规定。

四、本次重大资产重组的标的资产及所涉公司的主要资产

（一）名城地产主体情况

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。

经核查，名城地产已通过福州市工商行政管理局 2009 年度工商年检。

名城地产现持有住房和城乡建设部于 2009 年 12 月 22 日颁发的编号为建开企[2009]906 号的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，其资质等级为壹级，有效期至 2012 年 12 月 22 日。

（二）名城地产新增对外股权投资

经核查，自重组委审核后至本补充法律意见书出具之日，名城地产新增对外股权投资如下表：

公司名称	成立时间	注册资本（万元）	名城地产出资比例(%)
名城豪生大酒店（福州）有限公司	2010.01.20	2,000	100
福建顺隆实业有限公司	2010.09.08	6,000	100

东福名城（常州）置业发展有限公司	2010.07.15	100,000	52
福建汇泰房地产开发有限公司	2010.10.18	50,000	25
福州顺泰地产有限公司	2010.12.15.	30,000	通过福建顺隆实业有限公司持股 55%

1、名城豪生大酒店（福州）有限公司的基本情况和历史沿革

名城豪生大酒店（福州）有限公司（以下简称“名城豪生大酒店”）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 350105100018477 号的《企业法人营业执照》，住所为福州市马尾区马尾镇江滨大道 86 号；法定代表人为 ZHANG XING，注册资本为人民币 2000 万元，经营范围为：特大型餐馆；饮品店（中餐类制售；西餐类制售；日餐类制售；冷热饮品制售；含烧烤、凉菜、裱花蛋糕，有效期至 2014 年 1 月 17 日）；客房（有效期至 2014 年 1 月 7 日）。（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）。

名城豪生大酒店于 2010 年 1 月 20 日成立，成立时注册资本为人民币 2000 万元，全部由名城地产出资。根据福建建联会计师事务所有限公司出具的编号为闽建联 CPA（2010）内验字 004 号《验资报告》，截至 2010 年 1 月 15 日，名城地产已经缴清全部注册资本，占注册资本的 100%。

2、福建顺隆实业有限公司的基本情况及历史沿革

福建顺隆实业有限公司（以下简称“顺隆实业”）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 350105100023290 号《企业法人营业执照》，注册资本人民币 6,000 万元，住所为福州市马尾区儒江东路 18 号名城港湾 A 地块 55 号楼 1 层 06 店面，法定代表人为 ZHANG XING，经营范围为房地产项目开发、投资；物业管理、房地产居间服务；建筑材料批发、零售。（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）。

顺隆实业成立于 2010 年 9 月 8 日，成立时注册资本为人民币 6,000 万元，全部由名城地产出资。根据福建建联于 2010 年 8 月 31 日出具的《验资报告》（闽建联 CPA（2010）内验字第 038 号），名城地产已于 2010 年 8 月 27 日缴足全部注册资本人民币 6000 万元，占顺隆实业注册资本的 100%。

3、东福名城（常州）置业发展有限公司

（1）基本情况和历史沿革

东福名城（常州）置业发展有限公司（以下简称“东福名城”）现持有江苏省常州市工商行政管理局颁发的编号为 320400000201011300064 的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 100,000 万元，实缴资本为人民币 84,012.73001 万元,住所为常州市新北区高新科技园创新科技楼南区 B1 座 420-1，法定代表人 ZHANG XING，经营范围为：许可经营项目：从事常州市新北区飞龙居住区 1 号地块（龙城大道南侧、华山路西侧、飞龙西路北侧、长江路东侧）和飞龙居住区 2 号地块（龙城大道南侧、新藻江河西侧、飞龙中路北侧、华山路东侧）的房地产开发。一般经营项目：从事常州市新北区飞龙居住区 1 号地块（龙城大道南侧、华山路西侧、飞龙西路北侧、长江路东侧）和飞龙居住区 2 号地块（龙城大道南侧、新藻江河西侧、飞龙中路北侧、华山路东侧）的房屋出租、出售、物业管理及出租相关配套服务。

东福名城成立于 2010 年 7 月 15 日，成立时注册资本人民币 80,000 万元，全部由名城地产出资。根据天职国际会计师事务所有限公司于 2010 年 7 月 12 日出具的天职沪核字[2010]1298 号《验资报告》，名城地产已于 2010 年 7 月 12 日缴足全部注册资本人民币 80,000 万元，占注册资本的 100%。

2010 年 10 月 21 日，名城地产与冠隆企业有限公司（以下简称“香港冠隆”）签署《增资并购协议》，名城地产将所持东福名城的 35%的股权以人民币 2.8 亿元的价格转让给香港冠隆，双方同意由冠隆企业对东福名城增资人民币 2 亿元，东福名城注册资本由 8 亿元增加到 10 亿元。本次增资后，香港冠隆占东福名城注册资本的 48%，名城地产占东福名城注册资本的 52%。根据天职国际会计师事务所有限公司于 2010 年 11 月 30 日出具的天职沪核字[2010]1298-1 号《验资报告》，截至 2010 年 11 月 30 日止，香港冠隆新增出资 40,127,300.10 元人民币。截至 2010 年 11 月 30 日止，东福名城注册资本为人民币 10 亿，实收资本为人民币 840,127,300.10 元。上述股权转让及增资事宜已经办理完毕工商变更登记手续。

（2）香港冠隆基本情况

根据香港刘大潜律师行出具的《证明书》，香港冠隆成立于 2010 年 6 月 25 日，注册编号 1473147,注册地址为香港九龙长沙湾道 788 号罗氏商业广场 15 字楼 1506-1508 室；法定股本总面值为港币 10,000 元，发行股份数目 10,000 股，

其中，王征标持股 6,500 股，占 65%的股权，李忠持股 3,500 股，占 35%的股权；现任董事为王征标和李忠。

（3）名城地产和香港冠隆关联关系说明

王征标曾担任名城地产董事，于2010年2月15日向名城地产请求辞去公司董事职务。2010年10月20日，名城地产股东会同意其辞去董事职务，并于2010年10月27日完成董事变更的工商登记手续。

根据上海证券交易所上市规则的相关规定，王征标及其控制的香港冠隆为名城地产的关联方。名城地产将所持东福名城的 35%的股权以人民币 2.8 亿元的价格转让给香港冠隆构成关联交易，本次关联交易的程序及合法性详见本补充法律意见书第六章第（三）节第 2 条第（2）款第③项“香港冠隆受让东福名城 35%股权”。

4、福建省汇泰房地产发展有限公司

（1）基本情况及历史沿革

福建省汇泰房地产发展有限公司（以下简称“汇泰房地产”）现持有福建省工商行政管理局颁发的注册号为 350000100037102 号的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 5 亿元，住所为福州市台江区国货路西侧广安城小区 5#楼（安逸楼）105（1E）单元，法定代表人为林涵，经营范围为房地产开发，对房地产业的投资。（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）

汇泰房地产成立于 2010 年 10 月 18 日，成立时注册资本人民币 3,000 万元，其中，福州麒欣商贸发展有限公司（以下简称“麒欣商贸”）出资 1,470 万元，占注册资本的 49%，名城地产出资 1,530 万元，占注册资本的 51%。根据福建同人大有会计师事务所有限公司出具的编号为同人大有[2010]验字第 360 号《验资报告》，汇泰房地产全部注册资本已于 2010 年 10 月 11 日前缴清。

2010 年 12 月 30 日，名城地产与麒欣商贸签订《福建汇泰房地产开发有限公司股权转让协议》，约定名城地产将其所持汇泰房地产的 26%的股权以人民币 780 万元的价格转让给麒欣商贸。本次转让后，麒欣商贸持有汇泰房地产 75%的股权，

名城地产持有汇泰房地产 25%的股权。本次股权转让已经办理完毕工商变更登记手续。

2011 年 1 月 11 日，汇泰房地产召开股东会，同意将公司注册资本由 3,000 万元增加为 50,000 万元。2011 年 1 月 13 日，福建同人大有会计师事务所有限公司出具同人大有[2010]验字第 008 号《验资报告》，确认截至 2011 年 1 月 13 日，汇泰房地产的实收资本为 50,000 万元。本次增资后，麒欣商贸向汇泰房地产出资 37,500 万元，占汇泰房地产注册资本的 75%；名城地产向汇泰房地产出资 12,500 万元，占汇泰房地产注册资本的 25%。本次增资已经办理完毕工商变更登记手续。

2011 年 2 月 1 日，汇泰房地产召开股东会，同意麒欣商贸将所持有福建汇泰房地产开发有限公司 75%股权以人民币 37,500 万元的价格转让给阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城集团”），本次股权转让后，汇泰地产的股权结构为：阳光城集团对汇泰房地产出资 37,500 万元，占注册资本的 75%；名城地产对汇泰房地产出资 12,500 万元，占注册资本的 25%。本次股权转让已经办理完毕工商变更登记手续。

（2）关于麒欣商贸、阳光城集团与名城地产不存在关联关系的说明

2011 年 2 月 28 日，名城地产承诺并保证：“1、除本公司与福州麒欣商贸发展有限公司共同投资成立福建汇泰房地产开发有限公司外，本公司、本公司的股东、董事、高级管理人员及本公司的实际控制人与福州麒欣商贸发展有限公司及其股东均不存在其他任何关联关系；2、除本公司与阳光城集团股份有限公司共同投资福建汇泰房地产开发有限公司外，本公司、本公司的股东、董事、高级管理人员及本公司的实际控制人与阳光城集团股份有限公司不存在其他任何关联关系；3、本公司、本公司的股东、董事、高级管理人员与福州麒欣商贸发展有限公司、阳光城集团股份有限公司均不存在任何关于福建汇泰房地产开发有限公司股权的代持安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权的情形。”

2011 年 2 月 28 日，东福实业及其实际控制人承诺并保证：“1、除本公司控股子公司名城地产（福建）有限公司与福州麒欣商贸发展有限公司共同投资成立福建汇泰房地产开发有限公司外，本人、公司、本公司的股东、董事及高级管理

人员与福州麒欣商贸发展有限公司及其股东均不存在其他任何关联关系；2、除本公司子公司名城地产（福建）有限公司与阳光城集团股份有限公司共同投资福建汇泰房地产开发有限公司外，本人、公司、本公司的股东、董事及高级管理人员与阳光城集团股份有限公司不存在其他任何关联关系；3、本人、本公司、本公司的股东、董事、高级管理人员与福州麒欣商贸发展有限公司、阳光城集团股份有限公司均不存在任何关于福建汇泰房地产开发有限公司股权的代持安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权的情形。”

5、福州顺泰地产有限公司

（1）基本情况及历史沿革

福州顺泰地产有限公司（以下简称“顺泰地产”）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 350105100024993 的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 30,000 万元，住所为福州市马尾区江滨大道 68 号名城港湾二区第 76、79、81、82、85-87 连接体 1 层 67、68 店。法定代表人为冷文斌；经营范围为房地产开发与销售、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）。

顺泰地产于 2010 年 12 月 15 日由顺隆实业和福建金鼎房地产开发有限公司共同出资设立，成立时公司注册资本为人民币 30,000 元， 其中，由顺隆实业出资人民币 16,500 万元，持股比例为 55%，福建金鼎房地产开发有限公司出资人民币 13,500 万元，持股比例 45%。根据福建建联于 2010 年 12 月 13 日出具的、编号为闽建联 CPA(2010)内验字第 050 号的《验资报告》，顺泰地产全部注册资本已于 2010 年 12 月 10 日前缴清。

（2）福建金鼎房地产开发有限公司与名城地产不存在关联关系的说明

2011 年 2 月 28 日，福建金鼎房地产开发有限公司及其股东陈晶、陈美玲承诺并保证：“1、除福建金鼎房地产开发有限公司与名城地产（福建）有限公司的全资子公司福建顺隆实业有限公司共同投资成立福州顺泰地产有限公司外，本人、本公司、本公司的董事及高级管理人员与福建顺隆实业有限公司、名城地产（福建）有限公司及其股东、实际控制人均不存在其他任何关联关系；2、本人、本公司、本公司的董事及高级管理人员与福建顺隆实业有限公司、名城地产（福

建）有限公司及其股东、实际控制人均不存在任何关于福州顺泰地产有限公司股权的代持安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权的情形。”

2011 年 2 月 28 日，顺隆实业及名城地产承诺并保证：“1、除福建顺隆实业有限公司与福建金鼎房地产开发有限公司共同投资成立福州顺泰地产有限公司外，本公司、本公司的股东、董事及高级管理人员与福建金鼎房地产开发有限公司及其股东均不存在其他任何关联关系；2、本公司、本公司的董事及高级管理人员与福建金鼎房地产开发有限公司及其股东、董事及高级管理人员均不存在任何关于福州顺泰地产有限公司股权的代持安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权的情形。”

2011 年 2 月 28 日，东福实业及其实际控制人承诺并保证：“除本公司控股子公司名城地产（福建）有限公司的全资子公司福建顺隆实业有限公司与福建金鼎房地产开发有限公司共同投资成立福州顺泰地产有限公司外，本人、本公司、本公司的股东、董事及高级管理人员与福建金鼎房地产开发有限公司及其股东均不存在其他任何关联关系。”

综上，本所律师认为，名城地产投资的上述五家公司依法设立并有效存续，截至本补充法律意见书出具之日，上述五家公司不存在依据中国现行有效法律、法规、规范性文件及公司章程规定需要终止的情形。

（三）名城地产及其子公司新取得土地使用权情况

1、东福名城取得的“G3601 号地”土地使用权情况

2010 年 6 月 22 日，名城地产在常州市国土资源局新北分局组织的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，竞得编号为 G3601 号地块的土地使用权，并与常州市国土资源局新北分局签订《成交确认书》。2010 年 7 月 22 日，常州市国土资源局与名城地产的项目公司东福名城签订编号为 3204112010CR0070 的《国有建设用地使用权出让合同》，约定将位于常州市新北区长江路东侧、龙城大道南侧、华山路西侧、飞龙路西侧的宗地编号为 G3601、面积为 202,749 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名城，出让价款为 81,200 万元，东福名城应分三期支付全部土地出让价款：第一期价款人民币 40,600 万元，于 2010

年 7 月 20 日之前支付；第二期价款人民币 16,240 万元，于 2010 年 10 月 20 日之前支付；第三期价款人民币 24,360 万元，于 2011 年 3 月 20 日之前支付。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。截至本补充法律意见书出具之日，东福名城已经支付了前两期土地出让金共计 56,840 万元，第三期土地出让金 24,360 万元尚未支付，依合同约定应于 2011 年 3 月 20 日之前支付。

2、东福名城取得的“G3602 号地”土地使用权情况

2010 年 6 月 22 日，名城地产在常州市国土资源局新北分局组织的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，竞得编号为 G3602 号地块的土地使用权，并与常州市国土资源局新北分局签订《成交确认书》。2010 年 7 月 22 日，常州市国土资源局与名城地产的项目公司东福名城签订编号为 3204112010CR0071 的《国有建设用地使用权出让合同》，约定将位于常州市新北区龙城大道南侧、新藻江河西侧、飞龙中路北侧、华山路东侧的宗地编号为 G3602、面积为 199,198 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名城，出让价款为 85,000 万元，东福名城分三期支付全部土地出让价款：第一期价款人民币 42,500 万元，于 2010 年 7 月 20 日之前支付；第二期价款人民币 17,000 万元，于 2010 年 10 月 20 日之前支付；第三期价款人民币 25,500 万元，于 2011 年 3 月 20 日之前支付。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。截至本补充法律意见书出具之日，东福名城已经支付了前两期土地出让金共计 59,500 万元，第三期土地出让金 25,500 万元尚未支付，依合同约定应于 2011 年 3 月 20 日之前支付。

3、顺隆实业取得的“马宗地 2010 挂-02 号地”土地使用权情况

2010 年 8 月 10 日，名城地产在福州市马尾区 2010 年度第二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 2010 挂 02 号地块的国有建设用地使用权，并与福州市马尾区国土资源局签订《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，福州市马尾区国土资源局与名城地产签订编号为榕马地挂合[2010] 02 号《福州市马尾区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 29-1 号的宗地编号为马宗地 2010 挂-02 号、面积为 17,390 平方米的国有土地使用权出让给名城地产，出让价款为 5,280 万元，名城

地产分两期支付全部土地出让价款：第一期在合同签订之日起 30 日内支付成交地价款的 50%，扣除名城地产缴纳的竞买保证金 2,000 万元抵作地价，还应缴纳地价款 640 万元；第二期自合同签订之日起 90 日内支付成交地价款的 50%，合计人民币 2,640 万元。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。

2010 年 9 月 9 日，福州市马尾区国土资源局、名城地产、顺隆实业签订《福州市马尾区国有建设用地使用权出让补充合同》（编号榕马地挂和[2010]02 号补 01 号），同意将马宗地 2010 挂-02 号土地使用权的受让人由名城地产变更为顺隆实业，原出让合同中受让人的权利义务全部由顺隆实业承担。截至本补充法律意见书出具之日，顺隆实业已交纳完毕全部土地出让金，尚未取得该宗地的国有土地使用权证。

4、顺泰地产取得的“马宗地 2010 挂-04 号地”土地使用权情况

2010 年 10 月 12 日，顺隆实业在福州市马尾区 2010 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以最高价格竞得编号为马宗地 2010 挂 04 号地块的国有建设用地使用权，并与福州市马尾区国土资源局签订《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，福州市马尾区国土资源局与顺隆实业签订编号为榕马地挂合[2010]04 号《福州市马尾区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 64 号的宗地编号为马宗地 2010 挂-04 号、面积为 56,954.7 平方米的国有土地使用权出让给顺隆实业，出让价款为 51,900 万元，名城地产分三期支付全部土地出让价款：第一期在合同签订之日起 30 日内支付成交地价款的 50%，扣除名城地产缴纳的竞买保证金 10,000 万元抵作地价，还应缴纳地价款 15,950 万元；第二期自合同签订之日起 90 日内支付成交地价款的 20%，合计人民币 10,380 万元；第三期自合同签订之日起 180 日内支付成交地价款的 30%，合计人民币 15,570 万元。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。

2010 年 10 月 24 日，福州市马尾区国土资源局、顺泰地产、顺隆实业签订《福州市马尾区国有建设用地使用权出让补充合同》（编号榕马地挂和[2010]04 号补 01 号），同意将马宗地 2010 挂-04 号土地使用权的受让人由顺隆实业变更为顺泰

地产，原出让合同中受让人的权利义务全部由顺泰地产承担。截至本补充法律意见书出具之日，该宗土地的受让人已经按照合同的约定交纳土地出让金人民币36,330万元，剩余15,570万元应于2011年4月12日之前交纳完毕。顺泰地产尚未取得该宗地国有土地使用权证。

（四）名城地产及子公司房地产项目新取得的“五证”情况

自2009年6月30日至本补充法律意见书出具之日，名城地产及子公司房地产项目新取得的“五证”情况如下：

项目名称或土地编号	新取得证件名称	证书编号	取得时间
名城港湾B地块	国有土地使用权证书	榕国用（2009）第MD000894号	2009-9-20
	建设工程施工许可证	350105200808190101	2010-5-20
东方名城-蓝郡	商品房预售许可证	[2009]榕房许字第3093号（1-3#、5#、7-8#）	2009-11-18
		[2010]榕房许字第3135号（9#、1#及9#地下室）	2010-1-29
东方名城-康郡（F地块）	商品房预售许可证	[2010]榕房许字第3137号（17-20#、2#地下室）	2010-1-29
东方名城-康郡（G地块）	商品房预售许可证	[2009]榕房许字第3092号（10#）	2009-11-17
		[2009]榕房许字第3091号（15#）	2009-11-17
		[2009]榕房许字第3118号（11#、12#、13#）	2009-12-22
东方名城-天鹅堡	商品房预售许可证	[2010]榕房许字第3136号（73#、75#、79#、85#及72#、78#、73#、75#地下室）	2010-1-29
		[2009]榕房许字第3108号（72#、78#）	2009-12-09
		[2009]榕房许字第2736号（76#、81#、82#、86#、87#,76#79#81#82#85#86#87#连接体）	2009-7-9
名城港湾三区（D地块）	建设工程规划许可证	关联编号：P2010113986	2010-11-10
	建设工程施工许可证	350105201011020101	2010-11-17
名城港湾三区（马尾快安26号地）	国有土地使用权证	榕国用(2009)第MD000897号	2009-11-25
	建设用地规划证	350105200900026	2009-12-3
	建设工程规划许可证	关联编号:P2010114071	2010-11-16

	建设工程施工许可证	350105201011020000	2010-11-17
名城港湾五区	国有土地使用权证	榕国用(2010)第 MD000908 号	2010-3-29
	建设用地规划证	350105200900025	2009-12-3

五、名城地产抵押担保情况

根据天职出具的编号为天职沪SJ[2011]345号的《审计报告》、名城地产出具的《确认函》，并经本所律师合理查验，截至2010年12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：

项　　目	面　积	抵押权人
名城港湾三区一期项目土地（榕国用（2009）第 MD000897 号）	土地面积 70,919.60 平方米	农行福州鼓楼支行
名城港湾三区一期项目土地（榕国用（2005）第 MD000191 号）	土地面积 18,776.00 平方米	
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 96,208.52 平方米	建行福州广达支行
	土地面积 59,387.14 平方米	

上述抵押贷款明细如下：

贷款银行	2010.12.31 余额	借款期限	借款用途
农业银行福州市鼓楼支行	3,000,000.00	2010.03.26 至 2013.02.26	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	35,000,000.00	2010.06.12 至 2013.02.22	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	35,000,000.00	2010.02.10 至 2013.02.01	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	30,000,000.00	2010.06.02 至 2013.02.09	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	50,000,000.00	2010.06.24 至 2013.01.30	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	22,600,000.00	2010.07.07 至 2012.12.27	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	100,000,000.00	2010.08.03 至 2013.01.16	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	20,000,000.00	2010.11.02 至 2013.02.09	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	20,000,000.00	2010.11.23 至 2013.02.09	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	49,400,000.00	2010.12.06 至 2013.02.09	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	30,000,000.00	2010.12.06 至 2013.02.09	房地产开发
农业银行福州鼓楼支行	5,000,000.00	2010.3.24 至 2011.9.23	房地产开发
建设银行福州广达支行	178,000,000.00	2009.06.13 至 2012.06.26	房地产开发
建设银行福州广达支行	122,000,000.00	2009.06.26 至 2012.06.26	房地产开发
建设银行福州广达支行	15,000,000.00	2010.07.02 至 2012.02.11	房地产开发

建设银行福州广达支行	25,000,000.00	2010.09.10 至 2012.02.11	房地产开发
建设银行福州广达支行	50,000,000.00	2010.10.13 至 2012.02.11	房地产开发
建设银行福州广达支行	55,000,000.00	2010.10.23 至 2012.02.11	房地产开发
合　　计	845,000,000.00		

经核查，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。

六、关联交易

（一）本次交易前的关联交易情况

本次交易前，实际控制人俞培俤先生、东福实业及其一致行动人与华源股份不存在关联交易的情形。

（二）本次交易构成关联交易

截至本补充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》及相关法规关于关联交易之规定，关联股东东福实业和俞丽女士未参与表决。

（三）本次交易完成后的关联交易情况

1、本次交易完成后华源股份的关联方情况

（1）存在控制关系的关联方

关联方名称	与上市公司关系
俞培俤	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
名城豪生大酒店（福州）有限公司	控股子公司名城地产控股的公司
东福名城（常州）置业发展有限公司	控股子公司名城地产控股的公司
福建顺隆实业有限公司	控股子公司名城地产控股的公司
福建顺泰地产有限公司	控股子公司名城地产控股的公司

（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
福建汇泰房地产开发有限公司	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
王征标	过去 12 个月担任名城地产董事
冠隆企业有限公司	关联自然人控制的企业（注 1）

注1：冠隆企业有限公司控股股东王征标过去12个月内曾为名城地产董事，经名城地产股东会同意，已于2010年10月辞去名城地产董事职务。

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）2007 年度、2008 年度、2009 年 1-6 月份关联交易情况

2007 年度、2008 年度以及 2009 年 1-6 月份的关联交易已经在原法律意见书中披露，关联交易具体情况详见原法律意见书第七章第（二）节“关联交易”。

（2）2009 年度、2010 年度关联交易情况

根据天职出具的编号为天职沪 SJ[2011]345 号的《审计报告》并经本所律师

合理查验，2009 年度、2010 年度的关联交易情况如下：

①名城地产向锦昌贸易采购建筑材料等

单位：元

企业名称	采购金额		交易内容
	2009 年	2010 年	
福州锦昌贸易有限公司	14,591,433.08	43,664,021.50	建筑材料等

②名城地产与关联方应收应付款项情况

2009 年、2010 年名城地产与关联方应收应付款项期末余额如下表：

单位：万元

会计科目	关联方名称	2009 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
		款项余额	款项性质	款项余额	款项性质
其他应收款	福州名城物业管理有限公司	117.18	往来款	132.13	往来款
其他应付款	福州东福实业发展有限公司	352.78	往来款	35.00	往来款
其他应付款	福州英家皇道物业管理有限公司	69.26	往来款	40.30	往来款
其他应付款	香港利伟集团	4.67	往来款	4.67	往来款

③关联方为名城地产提供担保

2010 年 2 月 10 日，锦昌贸易、三嘉制冷与中国农业银行股份有限公司福州鼓楼支行（以下简称“农行鼓楼支行”）签订编号为 35901201000005199 的《保证合同》，为名城地产与农行鼓楼支行签订的编号为 35101201000001572 的《固定资产借款合同》提供保证担保。被担保的主债权种类为“名城港湾三区一期”项目开发贷款，本金数额为人民币 4 亿元，保证担保的范围包括主债权本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金，以及诉讼（仲裁）费、律师费等债权人实现债权的一切费用；保证方式为连带责任保证；保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

2010 年 2 月 10 日，锦昌贸易、三嘉制冷与中国农业银行股份有限公司福州鼓楼支行（以下简称“农行鼓楼支行”）签订编号为 35901201000005203 的《保证合同》，为名城地产与农行鼓楼支行签订的编号为 35101201000001572 的《固定资产借款合同》提供保证担保。被担保的主债权种类为“名城港湾三区一期”

项目开发贷款，本金数额为人民币 4 亿元，保证担保的范围包括主债权本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金，以及诉讼（仲裁）费、律师费等债权人实现债权的一切费用；保证方式为连带责任保证；保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

④香港冠隆受让东福名城 35%股权

2010 年 10 月 21 日，名城地产股东会作出决议：同意将东福名城 35%股权以人民币 2.8 亿元转让给香港冠隆；同意香港冠隆对东福名城增资人民币 2 亿元，名城地产不参与此次增资。

2010 年 10 月 21 日，名城地产与香港冠隆签署协议，将所持东福名城 35%股权转让给香港冠隆。根据名城地产出具的《说明》，本次股权转让以评估值为作价依据。根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的沃克森评报字（2010）第 0256 号《评估报告》，以 2010 年 9 月 30 日为基准日，东福名城的股东全部权益价值的评估值为 80,001.98 万元。本次东福名城 35%股权的转让价格为 28,000 万元。截至 2010 年 11 月 30 日，香港冠隆已向名城地产支付了前述股权转让款。

本次股权转让已经 2010 年 10 月 21 日东福名城股东会决议通过，并得到江苏省商务厅于 2010 年 11 月 2 日出具的《关于同意港资股权并购设立东福名城（常州）置业发展有限公司并增资的批复》（苏商资[2010]1096 号）同意。本次股权转让已于 2010 年 11 月 30 日完成了工商变更登记手续。

2011 年 2 月 28 日，名城地产承诺并保证：“1、本司于 2010 年 10 月 21 日将东福名城（常州）置业发展有限公司 35%股权转让给冠隆企业有限公司，冠隆企业有限公司已经将全部股权转让款付清给本司；2、除冠隆企业有限公司的股东王征标曾担任本公司的董事外，冠隆企业有限公司与本公司、本公司的股东及实际控制人不存在其他任何关联关系；3、本公司、本公司的股东、董事、高级管理人员及本公司的实际控制人不存在为冠隆企业有限公司代付股权转让款项的情形，也不存在借款给冠隆企业有限公司的情形；4、关于冠隆企业有限公司所持的东福名城（常州）置业发展有限公司的股权，本公司与冠隆企业有限公司不存在任何关于该股权的代持安排，也不存在其他委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权的情形。”

2011 年 2 月 28 日，香港冠隆承诺并保证：“1、本公司于 2010 年 10 月 21 日受让名城地产（福建）有限公司所持的东福名城（常州）置业发展有限公司 35%股权，本公司已经以合法资金向名城地产（福建）有限公司付清该股权转让款项，该股权转让款项不存在由名城地产（福建）有限公司及其关联方、控股股东和实际控制人代为支付的情形。2、本公司于 2010 年 11 月 30 日对东福名城（常州）置业发展有限公司新增出资 40,127,300.10 元人民币，该新增出资系我司的合法资金，该新增出资不存在由名城地产（福建）有限公司及其关联方、控股股东和实际控制人代为支付的情形。”

2011 年 2 月 28 日，香港冠隆股东李忠承诺并保证：“1、本人所持有的香港冠隆企业有限公司 35%的股权为本人以自有合法资金投资，该股权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的情形，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、冠隆企业有限公司于 2010 年 10 月 21 日受让名城地产（福建）有限公司所持的东福名城（常州）置业发展有限公司 35%股权，冠隆企业有限公司已经以合法资金向名城地产（福建）有限公司付清上述股权转让款项，该股权转让款项不存在由名城地产（福建）有限公司及其关联方、控股股东和实际控制人代为支付的情形。3、冠隆企业有限公司所持有的东福名城（常州）置业发展有限公司的股权为冠隆企业有限公司以合法资金出资，该股权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的情形，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。”

2011 年 2 月 28 日，香港冠隆股东王征标承诺并保证：“1、本人所持有的香港冠隆企业有限公司 65%的股权为本人以自有合法资金投资，该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的情形，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、冠隆企业有限公司于 2010 年 10 月 21 日受让名城地产（福建）有限公司所持的东福名城（常州）置业发展有限公司 35%股权，冠隆企业有限公司已经以合法资金向名城地产（福建）有限公司付清上述股权转让款项，该股权转让款项不存在由名城地产（福建）有限公司及其关联方、控股股东和实际控制人代为支付的情形。3、冠隆企业有限公司所持有的东福名城（常州）置业发展

有限公司的股权为冠隆企业有限公司以合法资金出资，该股权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的情形，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。”

2011 年 2 月 28 日，东福实业及其实际控制人俞培俤共同承诺并保证：“1、本人、本公司与冠隆企业有限公司不存在任何关联关系；2、本人、本公司及本公司的股东、董事、高级管理人员不存在为冠隆企业有限公司代付股权转让款项的情形，也不存在借款给冠隆企业有限公司的情形；3、关于冠隆企业有限公司所持的东福名城（常州）置业发展有限公司股权，本人及本公司与冠隆企业有限公司均不存在任何关于该股权的代持安排，也不存在其他委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权的情形。”

本次股权转让履行了评估程序，交易以评估值为作价依据，交易定价公允；该股权转让经名城地产股东会、东福名城股东会的同意和江苏省商务厅的批复同意，程序合法。

七、本次重大资产重组的信息披露情况

根据华源股份出具的《承诺函》并经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具日，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。

八、本次重大资产重组的中介机构变化情况

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》。

原在本次交易中担任标的公司名城地产审计机构的利安达会计师事务所有限责任公司在名城地产 2009、2010 年度审计中不再担任审计机构，名城地产 2009、2010 年审计的审计机构改由天职国际会计师事务所有限公司担任。

九、结论意见

综上，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相关方具备相应的主体资格；本次交易已经履行了截至本补充法律意见书出具之日应当履行的程序，已履行的程序合法有效；本次交易构成关联交易，已经依法履行了截至本补充法律意见书出具之日应当履行的必要审批程序；本次交易的整体方案和相关协议符合现行有效法律、法规和规章的规定；在华源股份履行完本补充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不存在实质性法律障碍。

本补充法律意见书一式捌份，经本所律师签字并经本所盖章后生效。

（以下无正文，为本补充法律意见书签署页）

（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补充法律意见书（四）》之签署页）

北京市尚公律师事务所

经办律师：

负责人：

李 庆

陈国琴

洪育鹏

2011 年 3 月 3 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的
补充法律意见书（五）

北京市尚公律师事务所

S&P LAW FIRM

二０一一年四月二十日

中国·北京市东长安街10号长安大厦3层　　邮编：100006

Add:At3\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

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补充法律意见书（五）

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”或“上市公司”）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（以下分别简称“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 70%股权暨关联交易事宜（以下简称 “本次交易”或“本次发行股份购买资产”）的专项法律顾问。本所已于 2009 年 10 月 28 日、2009 年 11 月 8 日、2009 年 12 月 12 日、2010 年 1 月 11 日、2011 年 3 月 3 日出具了《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》、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补充法律意见书（一）》、《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补充法律意见书（二）》、《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补充法律意见书（三）》、《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补充法律意见书（四）》（以下合称为“原法律意见书及补充法律意见书一至四”）。根据中国证监会的补充反馈意见，本所就重组方于 2011 年 4 月 20 日向华源股份出具《补充承诺函》，进一步完善重组方关于业绩承诺事宜，出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书与本所出具的原法律意见书及补充法律意见书一至四不可分割，在本补充法律意见书中未发表意见的事项，以原法律意见书及补充法律意见书一至四为准；本补充法律意见书中所发表的意见与原法律意见书及补充法律意见书一至四有差异的，或者原法律意见书及补充法律意见书一至四未披露或

未发表意见的，则以本补充法律意见书为准。本补充法律意见书声明事项，除本补充法律意见书另有说明外，与原法律意见书所列声明事项一致，在此不再赘述。除另有说明外，本补充法律意见书所用简称与原法律意见书所使用简称一致。

鉴此，本所律师根据《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，对因出具本补充法律意见书而需华源股份及重组方提供或披露的资料、文件和有关的事实进行了核查，并在此基础上出具补充法律意见如下：

经本所律师核查，2011 年 4 月 20 日，重组方东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易向华源股份出具《补充承诺函》，主要内容如下："根据有关规定，重组方现追加承诺如下：

名城地产上述开发项目 2011－2013 年实现的净利润合计不低于 154,970 万元，其中 2011 年实现净利润不低于原承诺数 97,843.93 万元。因本次注入贵司的资产为名城地产 70%股权，上述项目 2011－2013 年能为贵司（合并报表）合计贡献净利润 108,479 万元，其中 2011 年贡献净利润不低于原承诺数 68,490.75 万元。

重组方 2009 年 10 月 11 日和贵司签订的《业绩补偿协议》约定的业绩承诺期为 2009－2011 年共三年；本承诺为上次承诺的补充承诺，本次承诺后，业绩的实际承诺期限为 2009－2013 年共五年。

若上述项目实际盈利数低于重组方承诺业绩，业绩补偿采用股份回购的方式，具体办法按照重组方 2009 年 12 月 12 日和贵司签订的《<业绩补偿协议>之补充协议》约定的原则执行。"

经本所律师核查，2009 年 10 月 11 日，华源股份与东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易签订了《业绩补偿协议》。东福实业承诺：如华源股份实际盈利数低于业绩承诺，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。

为进一步完善重组方关于盈利补偿措施的承诺，保障华源股份的利益，2009年12月12日，华源股份与重组方签订了《〈业绩补偿协议〉之补充协议》，将《业绩补偿协议》的现金补偿方式修改为股份回购补偿方式。同时，重组方还做出如下承诺：在《业绩补偿协议》及《<业绩补偿协议>之补充协议》约定的补偿期限届满时，华源股份将对标的资产做减值测试，如果减值总额占标的资产作价的比例大于补偿股份数量总数占认购股份总数的比例，则在减值测试结果确定后，重组方将另行补偿股份。

综上，本所律师认为，重组方出具的《补充承诺函》系重组方在自愿的基础上作出，为重组方的真实意思表示，符合中国相关法律法规的规定；重组方所做的承诺以及交易双方签订的《业绩补偿协议》及其补充协议有利于进一步完善盈利补偿保障措施，有利于保证华源股份股东特别是中小股东的利益，切实可行。

本补充法律意见书一式捌份，经本所律师签字并经本所盖章后生效。

（以下无正文，为本补充法律意见书签署页）

（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补充法律意见书（五）》之签署页）

北京市尚公律师事务所 经办律师：

负责人：

李 庆

陈国琴

洪育鹏

2011 年 4 月 20 日

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

致：中国证券监督管理委员会

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、俞培俤先生是否为东福实业的实际控制人？俞培俤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“俞培俤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，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）俞培俤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，股东为俞培俤和俞丽，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）授权俞培俤先生行使。俞培俤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俤先生。

综合上述（一）和（二），俞培俤先生为东福实业的实际控制人。

对“俞培俤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）俞培俤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。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。

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等情形。俞培俤先生作为东福实业的实际控制人实际控制该等股份。

（二）俞培俤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人于 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，俞培俤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，俞培俤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，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 股股份，管理人账户还存放有 10,019,620 股华源股份 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。

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

鉴于华源股份已经受偿的债权人股东人数多达 92 家，且分布于全国各地，因此，本独立财务顾问会同北京市尚公律师事务所就债权人股东与重组方之间是否存在关联关系采取了以下核查：

（1）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）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）对重组方的实际控制人俞培俤先生及其配偶和子女进行访谈，了解其对外的投资情况；

（4）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》，向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俤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俤及俞丽，两人各占 5000 股份及权益；

（8）俞培俤先生出具了其对外投资情况的《声明》，根据该声明，俞培俤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；

（9）向债权人股东进行询证，并获得其书面确认函件。目前，共获得占债权人股东股份总数的 99.58%的债权人股东的书面确认函件。

（三）相关核查情况

根据上述访谈、实地核查、《说明》、《声明》及书面确认函件，本独立财务顾问核查到以下情况：

（1）俞培俤先生、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。

（9）占债权人股东股份总数99.58%的债权人股东书面确认如下：“1、与俞培俤先生(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、与俞培俤先生(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上海华源股份有限公司股票的协议安排、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（亿股）	暂停上市前 20 个交易日的加权平均价	对应市值（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。

溢价幅度=1/［(1-缩股比例）*（1-中小股东让渡比例)］-1

=1/［(1-25%）*（1-24%］-1

=75%

（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	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）	40,924.75	46,152.10
每股收益（元）	0.271	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	新湖中宝	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）（注3）
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/〈(1-25%)(1-24%)〉）。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 日向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，并已按照《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，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》，经核查，情况如下：

（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、建行海南分行和建行上海分行出具了《确认函》。本独立财务顾问已经取得的《确认函》如下：

（1）俞培俤先生、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、中行海南分行、建行海南分行和建行上海分行确认如下：

① 我公司/我行确认我方与俞培俤先生(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俤先生(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。

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；根据俞培俤先生、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、中行海南分行、建行海南分行和建行上海分行之间不存在关联关系，亦不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其它方式代持股权等情形。

（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10月28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

致：中国证券监督管理委员会

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、俞培俤先生是否为东福实业的实际控制人？俞培俤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 股及司法拍买取得的 1,510.59 万 A 股股份？

（一）关于俞培俤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

中配售给俞培俤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股分别转让给俞培俤和俞林峰，每股作价港币1元，转让后，俞培俤持有香港利伟5,100股，俞林峰持有香港利伟4,900股。

（3）2001年6月，俞培俤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，俞培俤和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，俞培俤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，股东一直为俞培俤和俞丽，各持有香港利伟50%的股份。

2009年9月23日，俞培俤和俞丽分别出具了《确认函》，确认俞培俤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；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）授权俞培俤先生行使；俞培俤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，俞丽为俞培俤之女，俞培俤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）授权俞培俤先生行使，俞丽未参与香港利伟的实际经营，俞培俤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俤先生。

（二）作为东福实业的实际控制人，俞培俤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。

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，俞培俤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，俞培俤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，俞培俤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70,059,377A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俤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，取得了俞培俤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俤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俤及俞丽，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）俞培俤先生出具了其对外投资情况的《声明》，根据该声明，俞培俤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）俞培俤先生和俞丽女士（俞培俤之女）除各自持有香港50%股权以外，均无其他对外投资；俞培俤先生、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）俞培俤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、俞培俤关于香港利伟股权的《确认函》；

2、俞培俤关于其与华源股份债权人股东无关联关系的《确认函》；

3、俞培俤除持有香港利伟 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。

确认函

本人俞培俤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：俞培俤

2009年9月23日

上海市尚公律师事务所 本页为第一页

经办律师：

09.10.23

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：俞培俤（签字）俞培俤

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13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。

承诺人：利伟集团有限公司

香港利伟國際集團有限公司

2009年9月10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：福州东福实业发展有限公司（盖章）

承诺人：林光明（签字）

承诺人：王长荣（签字）

承诺人：陈小龙（签字）

承诺人：陈盈香（签字）

2009年9月2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）

承诺人：俞厚敏（签字）

承诺人：俞雅清（签字）

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）_____

承诺人：傅翠兰（签字）_____

承诺人：王征标（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：名城地产（福建）有限公司（盖章）

陈华云（签字）_____　　张星（签字）_____

林大顺（签字）_____　　鲍金林（签字）_____

王征标（签字）_____　　陈小龙（签字）_____

林烯（签字）_____　　窦力军（签字）_____

冷文斌（签字）_____　　张玲（签字）_____

罗晶（签字）_____

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：俞丽（签字）

2009年9月23日

确认函

本人俞丽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，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）授权俞培俤先生行使。俞培俤先生为香港利伟的实际控制人。

承诺人：

2009 年 9 月 27 日

北京市尚公律师事务所

经办律师：

09.10.28

确认函

本人俞丽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 47,691,464 股华源股份 B 股股票。

本人特此声明如下：

1．截止到本确认函签署之日，本人持有的华源股份股票为合法所有，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，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，本人已将本人持有 47,691,464 股华源股份 B 股股票的表决权授权福州东福实业发展有限公司代为行使。

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：俞凯（签字）俞凯

2009年9月23日

确认函

我公司确认，我公司本次重大资产重组方福州东福实业发展有限公司与其关联人俞丽女士以及其一致行动人与后附的（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家债权人股东之间不存在任何关联关系。

特此确认！

上海华源股份有限公司

法定代表人：

二〇〇九年八月十七日

确认函

福州东福实业有限公司（以下简称“东福实业”）目前持有73,986,870股上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”或“本公司”）A股，其关联方俞丽女士持有47,691,464股华源股份B股。

本公司确认：东福实业及俞丽女士所持本公司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。本公司保证上述证明内容真实、准确、完整，如上述承诺被证明是不真实的、不准确的或不完整的，本公司愿承担由此造成的一切损失，并承担相应的法律责任。

上海华源股份有限公司

法定代表人（签字）：

二〇〇九年九月二十四日

确认函

福州东福实业有限公司（以下简称“东福实业”）目前持有 73,986,870 股上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）A 股，其关联方俞丽女士持有 47,691,464 股华源股份 B 股。

本公司确认：东福实业及俞丽女士所持华源股份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。本公司保证上述证明内容真实、准确、完整，如上述承诺被证明是不真实的、不准确的或不完整的，本公司愿承担由此造成的一切损失，并承担相应的法律责任。

中国华源集团有限公司

二〇〇九年九月十日

上海市第二中级人民法院

民事裁定书

(2008)沪二中民四(商)破字第2-10号

申请人上海华源股份有限公司管理人，住所地上海市浦东新区陆家嘴东路161号招商局大厦31楼。

负责人王福祥。

申请人上海华源股份有限公司，住所地上海市浦东新区陆家嘴东路161号招商局大厦31楼。

法定代表人董云雄，该公司董事长。

本院根据债权人上海泰升富企业发展有限公司的申请，于2008年9月27日依法受理债务人上海华源股份有限公司(以下简称“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。

在重整期间，上海华源股份有限公司及上海华源股份有限公司管理人制定了《上海华源股份有限公司重整计划草案》，并经债权人会议表决(含出资人组)通过。本院于2008年12月13日裁定批准了《上海华源股份有限公司重整计划》，华源股份进入重整计划执行阶段。

根据《上海华源股份有限公司重整计划》，华源股份普通债权人的每100元债权受偿3.3股华源股份A股股票。目前，华源股份股东让渡的用于偿还债权人债权的股票均存放于上海华源股份

有限公司(破产企业财产处置专户),处于可向债权人分配的状态。

2009年4月20日,华源股份管理人及华源股份向本院提出,为顺利执行重整计划,故申请本院裁定冻结并划转上海华源股份有限公司(破产企业财产处置专户)中的部分华源股份股票用以偿还债权人的债权。

本院经审查认为,申请人的请求符合法律规定。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十条之规定,裁定如下:

一、冻结上海华源股份有限公司(破产企业财产处置专户)证券账户B882060165中70,059,377股上海华源股份有限公司A股股票(证券代码600094),其中限售流通A股32,361,885股,无限售流通A股37,697,492股;

二、将上述股票分别划转至上海华源股份有限公司债权人证券账户内,用以偿还上海华源股份有限公司债权人的债权。债权人名单及划入股票数量、股票性质,详见附件。

本裁定送达后立即生效。

审 判 长 汤征宇

代理审判员 庄龙平

代理审判员 [illegible]

二〇〇九年四月三十一日

本件与原本核对无异

书 记 员 [illegible]

附：上海华源股份有限公司普通债权人受领股票分配明细表

上海华源股份有限公司普通债权人受领股票分配明细表

序号	债权人名称	普通债权受偿金额（人民币元）	债权人股票受偿数（股）		
			总额	无限售流通股	限售流通股
1	上海银行股份有限公司	54,477,328.14	1,797,752	967,333	830,419
2	中国工商银行股份有限公司上海分行第二营业部	334,444,691.45	11,036,675	5,938,604	5,098,071
3	中国进出口银行	39,676,902.30	1,309,338	704,527	604,811
4	交通银行股份有限公司上海长宁支行	123,881,798.61	4,088,099	2,199,721	1,888,378
5	江苏双浪水处理设备有限公司（原宜兴市超滤设备厂）	330,000.00	10,890	5,860	5,030
6	湖州核显机械制造有限公司	40,000.00	1,320	710	610
7	宜兴市灵谷塑料设备有限公司（原宜兴市工程塑料设备厂）	249,400.00	8,230	4,429	3,801
8	凯能高科技工程（上海）有限公司	956,095.25	31,551	16,977	14,574
9	上海四方锅炉控制设备成套有限公司	70,000.00	2,310	1,243	1,067
10	江苏苏青水处理工程集团有限公司	2,406,000.00	79,398	42,722	36,676
11	安徽三联泵业股份有限公司	84,980.00	2,804	1,509	1,295
12	江苏赛德力制药机械制造有限公司	15,000.00	495	266	229
13	经纬纺织机械股份有限公司	7,182,198.44	237,013	127,532	109,481
14	福建利福纺织制衣有限公司	2,467.69	81	44	37
15	中国银行股份有限公司扬州分行	12,462,564.99	411,265	221,293	189,972
16	上海思默睿科技有限公司	29,614.00	977	526	451

17	中国农业银行扬州高扬支	14,022,7[illegible]63	462,751	248,997	213,[illegible]54
18	徽商银行股份有限公司合肥科[illegible]支行	7,542,49[illegible]39	248,902	133,929	114,[illegible]73
19	北京双业盛防腐制品有限公司	2,007,951.91	66,262	35,654	30,608
20	淮北市大华活性炭厂	880,118.30	29,044	15,628	13,[illegible]16
21	瑞安市工业设备安装公司	3,474,407.40	114,655	61,694	52,961
22	常州机械设备进出口有限公司	4,664,470.26	153,928	82,825	71,103
23	老挝（新乡）机械有限公司	6,200.00	205	110	95
24	上海劲雕起重设备厂有限公司（上海劲雕设备起重厂）	32,940.00	1,087	585	502
25	中国纺织工业设计院	190,000.00	6,270	3,374	2,896
26	浙江中意经纺有限公司	22,530.89	744	400	344
27	无锡惠联热电有限公司	455,262.94	15,024	8,084	6,940
28	宜兴市成垄环保设备厂	18,750.00	619	333	286
29	绍兴县中意氯纶有限公司	213,650.38	7,053	3,794	3,257
30	株洲南方阀门股份有限公司	41,795.43	1,379	742	637
31	上海麦格茂置业有限公司	1,247,042.98	41,152	22,143	19,009
32	江苏华能建设工程集团有限公司	3,717,557.00	122,679	66,011	56,668
33	中信银行股份有限公司扬州分行	14,337,431.42	473,135	254,584	218,551
34	上海工程成套建设有限公司	2,473,525.85	81,626	43,921	37,705
35	安徽电缆股份有限公司	749,839.35	24,745	13,315	11,430
36	中国建设银行股份有限公司常州分行	46,636,658.70	1,539,010	828,109	710,901
37	杭州大西纺织有限公司	5,000.00	165	89	76
38	中国银行股份有限公司常州分行	263,776,448.58	8,704,623	4,683,776	4,020,847
39	深圳发展银行股份有限公司上海宝山支行	32,786,283.30	1,081,947	582,173	499,774
40	青岛捷能电站工程有限公司	183,844.47	6,067	3,265	2,802
41	中国农业银行常州钟区支行	72,579,003.70	3,955,107	1,543,889	1,411,218
42	扬州市邗江锅干燥成套设备有限公司	314,734.00	10,386	5,589	4,797

43	辽宁国能集团铁岭锻工机械有限公司	30,795.00	8,278	4,453	3,823
44	常州市双辉制冷设备有限公司	50,000.00	11,880	6,392	5,488
45	中国农业银行上海市五角场支行	60,283,882.19	1,989,368	1,070,437	918,931
46	常州市武进市政建设有限公司	2,169,507.94	71,594	38,523	33,071
47	济南十方环保有限公司	1,305,410.00	43,079	23,180	19,899
48	南通帝人有限公司	30,686.00	1,013	545	468
49	山东天力干燥设备有限公司	46,000.00	1,518	817	701
50	华源集团上海国际货运代理有限公司	159,358.13	5,259	2,830	2,429
51	无锡锡山阀门厂有限公司	621,111.54	20,497	11,029	9,468
52	中国建设银行股份有限公司南通经济开发区支行	50,008,455.16	1,650,279	887,981	762,298
53	中国银行股份有限公司安徽省分行	5,194,149.90	171,407	92,231	79,176
54	无锡市惠山区堰桥街道办事处财政所	530,100.00	17,493	9,413	8,080
55	南通华通化纤有限公司	44,552,866.45	1,470,245	791,108	679,137
56	上海浦东发展银行股份有限公司上海分行	24,434,588.31	806,341	433,876	372,465
57	中国农业银行阜阳市颍泉支行	15,768,533.53	520,362	279,996	240,366
58	常州市区农村信用合作联社五星信用社	6,304,932.12	208,063	111,954	96,109
59	中国农业银行上海市浦东分行	126,103,402.20	4,161,412	2,239,169	1,922,243
60	中国银行股份有限公司阜阳分行	13,788,001.64	455,004	244,828	210,176
61	中国工商银行股份有限公司常州分行	14,086,104.64	464,842	250,122	214,720
62	中国工商银行股份有限公司常州新区支行	29,745,210.92	981,592	528,174	453,418
63	中国建设银行股份有限公司阜阳市分行	37,728,825.97	1,245,051	669,936	575,115
64	无锡中力科技有限公司	241,597.00	7,973	4,290	3,683
65	中国信达资产管理公司南京办事处	281,056.00	9,275	4,991	4,284
66	交通银行股份有限公司无锡分行	11,277,306.16	372,151	200,247	171,904
67	浙江天乐塑胶公司	323,413.90	10,673	5,743	4,930

68	德勤华永会计师事务所有限公司	55,968.58	1,847	994	853
69	重庆江北机械有限责任公司	28,800.00	950	511	439
70	无锡市惠山区堰桥街道财政所 王家村村民委员会	504,760.00	16,657	8,963	7,694
71	上海四方锅炉厂工程设备成套公司	580,800.00	19,166	10,313	8,853
72	兴业银行股份有限公司北京分行	113,473,621.62	3,744,630	2,014,907	1,729,723
73	招商银行股份有限公司无锡分行	11,206,421.38	369,812	198,988	170,824
74	交通银行股份有限公司蚌埠分行	6,389,776.89	210,863	113,461	97,402
75	中国银行股份有限公司上海市普陀支行	6,828,353.85	225,336	121,248	104,088
76	中信银行股份有限公司上海分行	34,530,839.52	1,139,518	613,151	526,367
77	浙江飞跃管业有限公司	211,310.00	6,973	3,752	3,221
78	中信银行股份有限公司常州分行	47,063,867.97	1,553,108	835,695	717,413
79	安徽华铭碳纤维（集团）有限公司	5,226,521.26	172,475	92,805	79,670
80	中国建设银行股份有限公司上海市分行	90,859,966.97	2,998,379	1,613,365	1,385,014
81	无锡市宏达染整设备厂	24,000.00	792	426	366
82	江苏金华厦电气有限公司	928,805.00	30,651	16,492	14,159
83	扬州华源有限公司	801,819.31	26,460	14,238	12,222
84	江苏银行股份有限公司常州分行	51,741,968.28	1,707,485	918,762	788,723
85	温州市康而达实业发展有限公司	318,516.00	10,511	5,656	4,855
86	华润聚酯（常州）有限公司	1,993,038.76	65,770	35,390	30,380
87	湖州天源机械有限公司	561,500.00	18,530	9,970	8,560
88	交通银行股份有限公司常州分行	121,869,643.50	4,021,698	2,163,992	1,857,706
89	中国纺织机械（集团）有限公司	462,683.50	15,269	8,216	7,053
90	交通银行股份有限公司上海分行	78,872,148.68	2,602,781	1,400,502	1,202,279
91	中国农业银行银行合肥市长江路支行	29,289,765.10	966,562	520,087	446,475
92	山东省金昊光电气集团股份有限公司	687,231.44	22,679	12,203	10,476
93	上海美建钢结构有限公司	637,500.00	23,388	12,030	10,328
94	上海金宣环保通风工程有限公司	26,776.00	884	476	408

9	浙江经纬集团环保工程有限公司	234,590.45	7,701	4,166	3,576
9	江苏常州东辉律师事务所	400,000.00	13,200	7,103	6,097
97	扬州华宇管件有限公司	14,000.00	462	249	213
98	江苏南大紫金科技集团有限公司	41,200.00	1,360	732	628
99	杭州汇维仕永盛化纤有限公司	1,947.81	64	35	29
100	上海东洲资产管理有限公司	85,000.00	2,805	1,509	1,296
101	上海东洲资产评估有限公司	99,900.00	3,297	1,774	1,523
102	常州能源设备总厂有限公司	27,000.00	891	479	412
103	常州中远玻璃钢有限公司	6,500.00	215	115	100
104	江都印染机械有限公司	23,600.00	779	419	360
105	绍兴县鼎丰纺织器材有限公司	11,916.40	393	212	181
106	靖江赫蕾绸纺织装饰有限公司	152.91	5	3	2
107	张家港市旭成化纤针织品有限公司	8,000.00	264	142	122
108	张家港市金秋环保设备有限公司	314,439.99	10,377	5,583	4,794
109	上海华源安徽锦辉制药有限公司	288,500.00	9,521	5,123	4,398
110	上海环境工程设计研究院有限公司	180,000.00	5,940	3,196	2,744
111	上海迈亚环保产业发展有限公司	51,747.00	1,708	919	789
112	无锡华浩环保工程有限公司	10,000.00	330	178	152
113	江苏天音化工有限公司	510.00	17	9	8
114	杭州鸿达五金锦架有限公司	220,000.00	7,260	3,907	3,353
115	吴江市雄雄纺织有限公司	19,909.00	657	354	303
116	张家港市华茂保温材料有限公司	306,850.00	10,126	5,449	4,677
117	重庆爱达汽车织物有限公司	1,583.96	52	28	24
118	上海永强技术工程有限公司	76,000.00	2,508	1,350	1,158
119	常州市武进锦塑织造有限公司	9,552.00	315	170	145
120	天津海华化纤织物有限公司	523.63	17	9	8
121	浙江海飞阀门有限公司	500,319.00	16,511	8,884	7,627
122	无锡惠山德美化工有限公司	630.25	21	11	10

123	无锡发电二有限公司	60,169.71	1,985	1,068	918
124	晓星国际贸易(嘉兴)有限公司	168,345.00	5,555	2,989	2,566
125	艾尔气体产品(南京)有限公司	64,915.34	2,142	1,153	989
126	上海交联电缆有限公司	4,381.50	145	78	67
127	江苏元博工程咨询有限公司	135,200.00	4,462	2,401	2,061
128	无锡天豚新技术发展有限公司	62.50	2	1	1
129	上海富士达照明电器有限公司	69,995.24	2,310	1,243	1,067
130	张家港市锦浩氨纶纱有限公司	2,662.50	88	47	41
131	上海家茂家具有限公司	520.00	17	9	8
132	杭州盛大高科技机电有限公司	67,500.00	2,228	1,199	1,029
133	金坛市晨阳纸箱包装厂	1,619.10	53	29	24
	总计:	2,123,011,173.97	70,059,377	37,697,492	32,361,885

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）

致：中国证券监督管理委员会

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。

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）俞培俤先生、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俤先生(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/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俤先生(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。

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；根据俞培俤先生、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》，俞培俤先生、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俤先生、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俤先生，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：

二〇〇九年九月二十八日

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、俞培俤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

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

2009 年 9 月 [illegible] 日

2-5-7

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：俞丽

2009 年 9 月 28 日

确认函

本人俞丽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 47,691,464 股华源股份 B 股股票。

本人特此声明如下：

1．截止到本确认函签署之日，本人持有的华源股份股票为合法所有，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，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，本人已将本人持有 47,691,464 股华源股份 B 股股票的表决权授权福州东福实业有限公司代为行使。

承诺人：

2009 年 9 月 23 日

确认函

福州东福实业有限公司（以下简称“东福实业”）目前持有 73,986,870 股上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”）A 股，其关联方俞丽女士持有 47,691,464 股华源股份 B 股。

本公司确认：东福实业及俞丽女士所持华源股份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。本公司保证上述证明内容真实、准确、完整，如上述承诺被证明是不真实的、不准确的或不完整的，本公司愿承担由此造成的一切损失，并承担相应的法律责任。

中国华源集团有限公司

二〇〇九年九月十八日

确认函

福州东福实业有限公司（以下简称“东福实业”）目前持有 73,986,870 股上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”或“本公司”）A 股，其关联方俞丽女士持有 47,691,464 股华源股份 B 股。

本公司确认：东福实业及俞丽女士所持本公司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。

本公司保证上述证明内容真实、准确、完整，如上述承诺被证明是不真实的、不准确的或不完整的，本公司愿承担由此造成的一切损失，并承担相应的法律责任。

上海华源股份有限公司

法定代表人（签字）：

二〇〇九年九月二十四日

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俤先生(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俤先生(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！

上海联和投资有限公司

（公章）

2009 年 10 月 27 日

确 认 函

我行特此确认如下：

1、我行确认我方与俞培俤先生(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俤先生(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！

中国银行股份有限公司海南省分行

2009 年 9 月 28 日

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，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:

二〇〇九年九月二十七日

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）

二〇〇九年十月二十九日

2-5-15

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（二）

致：中国证券监督管理委员会

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》”），于 2009 年 9 月 28 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补充核查意见一》（以下简称《补充核查意见一》），现根据本所律师最新取得的材料，出具本补充核查意见。本补充核查意见仅针对最新取得的材料发表法律意见，对于《核查意见》、《补充核查意见一》中已表述过的内容，本核查意见将不再复述。

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》、《补充核查意见一》中使用的术语和简称一致。

本所律师已经对与出具本补充核查意见有关的文件、资料及陈述进行了审查判断，并据此出具核查意见如下：

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的补充核查意见

本所律师现已取得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”）和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”）分别于 2009 年 9 月 28 日和 2009 年 9 月 29 日出具的《确认函》，内容如下：

“1、我行确认我方与俞培俤先生(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俤先生(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。”

综上，根据俞培俤先生、东福实业、俞丽女士、华源股份、华源集团及建行海南分行和建行上海分行分别出具的《确认函》，俞培俤先生、东福实业、俞丽女士与华源集团的债权人建行海南分行和建行上海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的情形。

二、关于重组方与华源股份债权人股东是否存在关联关系的补充核查意见

1、根据华源股份《重整计划》及上海二中院（2008）沪二中民四（商）破字第2-10号《民事裁定书》，华源股份的原债权人通过接受让渡股份而转化为华源股份的

股东（以下简称为“债权人股东”），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而转化为华源股份的股东（具体详见本所出具的《核查意见》）。

2、如《核查意见》所述，鉴于上述债权人股东分布于全国各地且人数众多，为核查华源股份的上述债权人股东与重组方之间是否存在关联关系，本所律师采取了向重组方、华源股份、华源集团等现场访谈、询证、调取工商资料等方法进行核查，并出具了《核查意见》。在前次核查的基础上，本所律师进一步通过函证的方式向债权人股东核查，截至本核查意见出具之日，本所律师获得了持股比例占债权人股东所持股份总数 99.58%的债权人股东的书面确认函件，该等债权人股东以书面方式确认如下：“1、我方与俞培俤先生（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、我方与俞培俤先生（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上海华源股份有限公司股票的协议安排、委托持股、代持股份、信托或其它利益安排的情形”，其中债权人股东建行上海分行出具的书面确认内容详见本核查意见第一部分。

本所律师经补充核查后认为，华源股份债权人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；根据本所律师合理查验，华源股份的债权人股东与重组方之间不存在关联关系。

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　十　月二十八日

确 认 函

我行特此确认如下：

1、我行确认我方与俞培俤先生(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俤先生(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海南省分行

2009 年 9 月 28 日

确 认 函

我行特此确认如下：

1、我行确认我方与俞培俤先生(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俤先生(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