

股票代码：000620

股票简称：S*ST 圣方

上市地：深圳证券交易所

黑龙江圣方科技股份有限公司

发行股份购买资产

暨关联交易报告书

交易对方名称：新华联控股有限公司
住所（通讯地址）：北京市朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 17 层

交易对方名称：北京长石投资有限公司
住所（通讯地址）：北京市朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 14 层

交易对方名称：北京合力同创投资有限公司
住所（通讯地址）：北京市朝阳区道家园 18 号楼 14 层 1413 号

交易对方名称：科瑞集团有限公司
住所（通讯地址）：北京市朝阳区望京中环南路甲 2 号佳境天城 B 座 21 层

交易对方名称：泛海能源投资股份有限公司
住所（通讯地址）：北京市朝阳区工体西路 18-8 号

交易对方名称：巨人投资有限公司
住所（通讯地址）：上海市打浦路 1 号金玉兰广场 26 楼

签署日期：二〇一一年四月

董事会声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对报告书的虚假记载、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。

中国证监会及其他政府机构对本次重大资产重组所做的任何决定或意见，均不表明其对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。

本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重大资产重组引致的投资风险，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、专业会计师或者其他专业顾问。

目 录

| | |
|---|------------|
| 释 义..... | 6 |
| 重大事项提示 | 9 |
| 本次重大资产重组概述 | 12 |
| 一、本次交易的背景和目的 | 12 |
| 二、本次交易的决策过程 | 15 |
| 三、董事会、股东大会表决情况 | 16 |
| 第一节 上市公司基本情况..... | 18 |
| 一、公司概况 | 18 |
| 二、公司设立及上市情况 | 18 |
| 三、公司上市后股本变动情况 | 19 |
| 四、公司最近三年的股权变动及重大资产重组情况 | 20 |
| 五、公司主营业务情况 | 23 |
| 六、主要财务数据 | 23 |
| 七、公司控股股东及实际控制人概况 | 24 |
| 八、公司股权分置改革情况 | 25 |
| 第二节 交易对方情况 | 27 |
| 一、新华联控股及其一致行动人 | 27 |
| 二、其他发行对象 | 53 |
| 三、交易对方与上市公司的关联关系及向上市公司推荐董事或高级管理人员情况 | 65 |
| 四、交易对方主要管理人员最近五年之内受到处罚情况 | 66 |
| 第三节 交易标的 | 67 |
| 一、基本情况 | 67 |
| 二、历史沿革 | 67 |
| 三、股权及控制关系 | 70 |
| 四、拟购买资产的权属状况 | 70 |
| 五、主要资产、对外担保情况及主要负债情况 | 70 |
| 六、最近三年经审计的主要财务指标 | 76 |
| 七、交易标的取得其他股东的同意或者符合章程规定的股权转让前置条件情况 | 77 |
| 八、最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况 | 77 |
| 九、交易标的本次交易评估情况 | 79 |
| 十、新华联置地子公司情况介绍 | 81 |
| 十一、开发项目和土地储备的具体情况 | 110 |
| 十二、主营业务情况 | 132 |
| 第四节 发行股份情况 | 144 |
| 一、发行股份的价格及定价原则 | 144 |
| 二、拟发行股份的种类、每股面值 | 144 |
| 三、拟发行股份的数量和比例 | 144 |
| 四、锁定期安排及承诺 | 144 |
| 五、发行股份前后主要财务数据（如每股收益、每股净资产等）和其他重要经济指标的对照表 | 145 |
| 六、股权结构及控制权变化情况 | 146 |

| | |
|---|------------|
| 七、本次股权分置改革方案 | 148 |
| 第五节 本次交易合同的主要内容 | 150 |
| 一、《发行股份购买资产协议》 | 150 |
| 二、《业绩补偿协议》 | 153 |
| 三、《〈业绩补偿协议〉之补充协议》 | 155 |
| 第六节 本次交易的合规性分析..... | 159 |
| 一、本次重大资产重组符合《重组办法》第十条的规定 | 159 |
| 二、本次发行股份购买资产符合《重组办法》第四十一条的规定 | 165 |
| 三、本次交易涉及关联交易的合规性分析 | 168 |
| 第七节 董事会对本次交易定价的分析..... | 169 |
| 一、本次交易定价的依据 | 169 |
| 二、本次交易定价的公平合理性分析 | 169 |
| 三、本次交易资产评估过程和结果分析 | 173 |
| 四、董事会对评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性所发表的意见 | 182 |
| 五、独立董事对评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性所发表的意见..... | 185 |
| 六、本次资产评估方法与评估中利润预测数问题、是否需签订盈利补偿协议..... | 185 |
| 七、本次发行股份的定价合理性分析..... | 186 |
| 第八节 董事会就本次交易对公司的影响进行的讨论与分析..... | 188 |
| 一、本次交易前公司财务状况和经营成果的讨论与分析 | 188 |
| 二、对交易标的中拟购买资产行业特点和经营情况的讨论与分析 | 190 |
| 三、上市公司交易前后的财务状况、盈利能力分析 | 201 |
| 四、拟购买资产最近三年财务状况、盈利能力及未来盈利趋势分析 | 205 |
| 五、拟购买资产的风险因素分析及对策 | 246 |
| 第九节 财务会计信息 | 251 |
| 一、交易标的最近三年简要财务报表..... | 251 |
| 二、本公司三年财务报表及备考资产负债表和利润表 | 255 |
| 三、本次交易完成后公司 2009 年盈利预测表和拟购买资产 2009-2010 年盈利预测表 | 259 |
| 第十节 同业竞争和关联交易 | 262 |
| 一、本次交易完成后的同业竞争情况..... | 262 |
| 二、关联关系及关联交易情况..... | 263 |
| 第十一节 本次交易对公司治理机制的影响..... | 277 |
| 一、本公司的治理制度和组织机构设置 | 277 |
| 二、本次交易完成后拟采取的完善公司治理结构的措施 | 278 |
| 三、新华联控股及一致行动人、傅军关于保证本公司“五独立”的承诺 | 280 |
| 第十二节 其他重要事项 | 282 |
| 一、本次交易完成后，公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；公司是否存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形 | 282 |
| 二、重大诉讼事项 | 283 |
| 三、公司负债结构是否合理，是否存在因本次交易大量增加负债（包括或有负债）的情况 | 285 |
| 四、公司最近十二个月内是否发生资产交易 | 285 |
| 五、本次交易首次董事会前股票买卖自查情况 | 285 |

| | |
|--|------------|
| 六、截至目前正在履行的重大合同 | 286 |
| 七、其他事项..... | 297 |
| 八、其他影响股东及其他投资者进行合理判断的、有关本次交易的信息 | 302 |
| 第十三节 独立董事、独立财务顾问和律师事务所对本次交易出具的结论性意见 | 303 |
| 一、独立董事对本次交易出具的结论性意见..... | 303 |
| 二、独立财务顾问和法律顾问对本次交易出具的结论性意见 | 303 |
| 第十四节 中介机构信息 | 305 |
| 一、独立财务顾问 | 305 |
| 二、法律顾问 | 305 |
| 三、审计机构 | 305 |
| 四、评估机构 | 306 |
| 第十五节 董事及有关中介机构声明 | 307 |
| 第十六节 备查文件及备查地点..... | 321 |
| 一、备查文件 | 321 |
| 二、备查地点 | 322 |

释 义

除非特别说明，以下简称在本报告书当中的含义如下：

| | | |
|------------------------------|---|--------------------------------|
| 上市公司、圣方科技、公司、 本公司、S*ST 圣方 | 指 | 黑龙江圣方科技股份有限公司 |
| 牡石化 | 指 | 牡丹江石化集团股份有限公司，圣方科技前身 |
| 新华联控股 | 指 | 新华联控股有限公司 |
| 长石投资 | 指 | 北京长石投资有限公司 |
| 合力同创 | 指 | 北京合力同创投资有限公司 |
| 科瑞集团 | 指 | 科瑞集团有限公司 |
| 泛海投资 | 指 | 泛海能源投资股份有限公司，原名为泛海投资股份有限公司 |
| 巨人投资 | 指 | 巨人投资有限公司 |
| 发行对象 | 指 | 新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资 |
| 新华联控股及其一致行动人 | 指 | 新华联控股、长石投资及合力同创 |
| 新华联置地 | 指 | 北京新华联置地有限公司 |
| 新华联伟业 | 指 | 北京新华联伟业房地产有限公司 |
| 新华联恒业 | 指 | 北京新华联恒业房地产开发有限公司 |
| 华信鸿业 | 指 | 北京华信鸿业房地产开发有限公司 |
| 株洲新华联 | 指 | 株洲新华联房地产开发有限公司 |
| 黄山金龙 | 指 | 黄山市金龙房地产开发有限公司 |
| 北郊联合 | 指 | 北京北郊联合房地产开发有限公司 |

| | | |
|-------------------------|---|---|
| 唐山新华联 | 指 | 唐山新华联置地有限公司 |
| 先导华鑫 | 指 | 北京先导华鑫房地产开发有限公司 |
| 惠州嘉业 | 指 | 惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司 |
| 惠州国力 | 指 | 惠州市国力房地产开发有限公司 |
| 醴陵新华联 | 指 | 醴陵新华联房地产开发有限公司 |
| 武汉联合 | 指 | 武汉百步亭联合置业有限公司 |
| 新华联奥特莱斯 | 指 | 新华联奥特莱斯有限公司 |
| 首钢控股 | 指 | 首钢控股有限责任公司 |
| 本次交易、本次发行、本次重组、本次重大资产重组 | 指 | 圣方科技向发行对象发行股份购买其合计持有的新华联置地 100%股权 |
| 本报告书 | 指 | 黑龙江圣方科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书 |
| 股改 | 指 | 股权分置改革 |
| 非流通股股东 | 指 | 持有圣方科技非流通股份的股东 |
| 流通股股东 | 指 | 持有圣方科技流通股份的股东 |
| 基准日、评估基准日 | 指 | 2009年7月31日 |
| 拟购买资产、标的资产、交易标的、目标资产 | 指 | 新华联置地 100%股权 |
| 交割日 | 指 | 目标资产过户完成之日 |
| 《股份转让协议》 | 指 | 新华联控股与首钢控股于 2009 年 8 月 24 日签订的《股份转让协议》，首钢控股将持有圣方科技的 28% 的股权转让给新华联控股 |
| 《发行股份购买资产协议》 | 指 | 圣方科技与发行对象签署的《黑龙江圣方科技股份有限公司发行股份购买资产之协议 |

| | | |
|-------------|---|------------------------------------|
| | | 书》 |
| 《业绩补偿协议》 | 指 | 圣方科技与发行对象签署的《业绩补偿协议》 |
| 西南证券、独立财务顾问 | 指 | 西南证券股份有限公司 |
| 律师、北京德恒 | 指 | 北京市德恒律师事务所 |
| 天健正信 | 指 | 天健正信会计师事务所有限公司 |
| 信永中和 | 指 | 信永中和会计师事务所有限公司 |
| 京都天华 | 指 | 京都天华会计师事务所有限公司 |
| 中联评估 | 指 | 中联资产评估有限公司 |
| 中国证监会、证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 交易所、深交所 | 指 | 深圳证券交易所 |
| 《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》 |
| 《重组办法》 | 指 | 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第53号) |
| 《上市规则》 | 指 | 《深圳证券交易所股票上市规则》 |
| 元、万元、亿元 | 指 | 人民币元、人民币万元、人民币亿元 |

重大事项提示

一、本公司根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《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》、《上市规则》及深交所信息披露业务备忘录等有关规定，编制《黑龙江圣方科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》，供投资者决策参考之用。

二、本公司发行股份购买资产暨关联交易已经获得中国证监会《关于核准黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组及向新华联控股有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]548 号）核准；中国证监会以《关于核准新华联控股有限公司及一致行动人公告黑龙江圣方科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]549 号）核准豁免新华联控股因以资产认购本公司本次发行股份而应履行的要约收购义务。

三、2009 年 11 月 16 日，本公司与新华联置地全体股东新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资签署了《发行股份购买资产协议》，本公司以向新华联置地全体股东发行股份的方式购买新华联置地 100% 的股权。公司本次发行股份的发行价格为 2.27 元/股，为公司股票停牌前 20 个交易日均价 1.11 元/股的 204.5%。根据中联评估出具的中联评报字[2009]第 461 号《资产评估报告书》，截至 2009 年 7 月 31 日，新华联置地净资产的评估值为 292,189.13 万元，经交易各方协商确定为 292,000 万元，本公司将向新华联置地全体股东发行 1,286,343,609 股股份购买其持有的新华联置地 100% 股权。

根据天健正信出具的天健正信专字(2009)第 1—510 号《盈利预测审核报告》，预计新华联置地 2009 年、2010 年归属于母公司的净利润分别为 35,375.85 万元、45,213.43 万元。

根据本公司与发行对象签订的《业绩补偿协议》和《业绩补偿协议之补充协议》，发行对象承诺新华联置地在 2009 年、2010 年和 2011 年经审计所确认扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别不低于 35,375.85 万元、45,213.45 万元、55,000 万元，且在本次发行后股本规模不变的情形下，确保圣

方科技 2009 年、2010 年和 2011 年实现的扣除非经常性损益后每股收益分别不低于 0.22 元、0.28 元、0.34 元。如果新华联置地 2009 年、2010 年和 2011 年经审计所确认扣除非经常性后归属于母公司的净利润或圣方科技 2009 年、2010 年和 2011 年实现的扣除非经常性后每股收益未达到上述承诺时，则在上述承诺期满之后，新华联控股同意圣方科技以总价人民币 1.00 元的价格定向回购其持有的一定数量的圣方科技的股份，若上述定向回购议案经公司股东大会表决未获通过，则新华联控股承诺将等同于上述数量的股份赠送给除本次发行对象外的其他股东。承诺的具体内容详见本报告书“第五节 本次交易合同的主要内容”部分。

根据信永中和出具的 2010A10024-1 号审计报告，新华联置地 2009 年度归属于母公司所有者的净利润为 36,145.97 万元，达到业绩承诺的要求，新华联置地 2010 年 1-11 月归属于母公司所有者的净利润为 41,808.56 万元。

截至 2010 年 7 月 31 日，中联评估以 2009 年 7 月 31 日为基准日出具的上述评估报告有效期限均已届满，为此中联评估接受委托以 2010 年 11 月 30 日为基准日对拟购入资产进行了补充评估。依据中联评估出具的中联评报字[2011]第 6 号《资产评估报告》，拟购入资产的评估价值为 387,735.56 万元。本次补充评估不影响本次交易作价。

四、本公司存在终止上市的风险。2006 年 3 月 30 日，公司接到深圳证券交易所《关于黑龙江圣方科技股份有限公司股票暂停上市的决定》（深证上[2006]20 号），因公司 2003 年、2004 年、2005 年连续三年亏损，根据中国证监会颁布的《亏损上市公司暂停上市和终止上市实施办法（修订）》第五条及《深圳证券交易所股票上市规则》14.1.7 条的规定，决定公司股票自 2006 年 4 月 3 日起暂停上市。2007 年 4 月 30 日，公司公告 2006 年年报，实现净利润 67.59 万元。2007 年 5 月 14 日，公司向深交所提出股票恢复上市申请。2007 年 5 月 21 日，深交所正式受理公司股票恢复上市申请，2007 年和 2008 年公司均实现盈利，净利润分别为 56.82 万元和 47.49 万元。2009 年度和 2010 年度，公司净利润分别为 48.01 万元和 59.50 万元，主要依赖于政府补助，公司股票存在可能被退市的风险。

五、本次交易构成关联交易。2009年8月24日，新华联控股与首钢控股签订《股份转让协议》，新华联控股受让首钢控股持有的本公司28%的股权，该转让行为已获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2009]1275号《关于黑龙江圣方科技股份有限公司国有股东所持股份转让有关问题的批复》的批准。2011年1月15日，获得国务院国有资产监督管理委员会《关于延长<黑龙江圣方科技股份有限公司国有股东所持股份转让有关问题的批复>有效期的复函》（国资产权[2011]25号）的批准。

上述股权转让完成后，新华联控股将成为公司的第一大股东。截至本报告书签署日，上述股权尚未完成过户，新华联控股为本公司潜在控股股东。因此，本次交易构成关联交易。

六、上市公司的股权分置改革方案已经上市公司相关股东会议审议通过，本次交易已经公司第六届董事会第五次会议及公司2009年第一次临时股东大会审议通过。

七、主营业务变更风险。本次重组完成后，公司的主营业务将转变为房地产开发与经营。房地产行业与国民经济状况联系极为密切，受经济发展周期和国家的宏观经济政策影响较大。相关政府主管部门出台的土地、金融、税收等方面的政策都有可能对公司未来要从事的房地产业务产生较大影响。

八、实际控制人控制风险。本次重大资产重组完成后，新华联控股及其一致行动人合计持有公司的股份比例将达到71.98%（未考虑股权分置改革方案中新华联控股代其他流通股股东支付的对价），新华联控股及实际控制人傅军先生可能利用其控股地位，通过行使股东表决权等方式对公司的经营决策等进行控制，可能会影响中小股东的权益。

本公司提请投资者注意风险，并仔细阅读本报告书中“董事会就本次交易对公司的影响进行的讨论与分析”、“财务会计信息”、“同业竞争与关联交易”等内容。

本次重大资产重组概述

一、本次交易的背景和目的

(一) 本次交易的背景

1、公司无经营性资产、无生产经营活动、无主营业务

由于严重资不抵债，公司于 2006 年 3 月 20 日进入破产程序。2006 年 9 月 22 日，公司与债权人达成了债务和解协议，黑龙江省牡丹江市中级人民法院作出（2006）牡民商破字第 1-11 号民事裁定书，裁定终结了公司的破产程序。公司用全部资产变现后偿付无财产担保一般债权人 20%的本金，其余 80%的债务本金及相应的利息转移给牡丹江森森林业开发有限责任公司。上述债务和解协议已在规定的时间内履行完毕。自 2006 年至今，圣方科技已无经营性资产，无生产经营活动，公司目前的运转主要依赖政府补贴。

2、公司股票自 2006 年 4 月 3 日起被暂停上市

2006 年 3 月 30 日，公司接到深圳证券交易所《关于黑龙江圣方科技股份有限公司股票暂停上市的决定》（深证上[2006]20 号），因公司 2003 年、2004 年、2005 年连续三年亏损，根据中国证监会颁布的《亏损上市公司暂停上市和终止上市实施办法（修订）》第五条及《深圳证券交易所股票上市规则》14.1.7 条的规定，决定公司股票自 2006 年 4 月 3 日起暂停上市。2007 年 4 月 30 日，公司公告 2006 年年报，实现净利润 67.59 万元。2007 年 5 月 14 日，公司向深交所提出股票恢复上市申请。2007 年 5 月 21 日，深交所正式受理公司股票恢复上市申请。2007 年和 2008 年公司均实现盈利，净利润分别为 56.82 万元和 47.49 万元。2009 年度和 2010 年度，公司净利润为 48.01 万元和 59.50 万元，主要依赖于政府补助，公司股票存在可能被退市的风险。

3、首钢控股与新华联控股签署股份转让协议

首钢控股于 2006 年 6 月 30 日以拍卖方式竞得公司 8,725.56 万股股份，成为公司的控股股东，目的是向公司注入优质资产，恢复公司持续经营能力。但是，由于种种原因该次重组最终未能实施。2009 年 8 月 24 日，新华联控股与首钢

控股签订《股份转让协议》，受让首钢控股持有本公司的 8,725.56 万股股份，占公司总股本的 28%。上述《股份转让协议》已取得国务院国有资产监督管理委员会的批准同意。截至本报告书签署之日，上述股权尚未完成过户。股权转让完成后，新华联控股将成为公司的第一大股东。

（二）本次交易的目的

1、解决上市公司目前的困境、使上市公司获得持续经营能力，避免公司股票退市

由于上市公司长期无主营业务，公司上市地位和持续经营能力受到严重的影响。通过本次重大资产重组，公司购买优质的房地产业务，有利于恢复上市公司的持续经营能力，解决目前公司所处的困境，有效规避退市风险，最大限度地保护流通股股东的利益，维护社会稳定团结。

2、改善上市公司的财务状况，提高上市公司盈利能力与可持续发展能力、保护全体股东的利益

公司通过发行股份购买新华联置地 100%的股权。新华联置地及下属公司最近 5 年内已完成房地产开发项目的总建筑面积近 144.7 万平方米，已开发和拟开发的房地产项目覆盖北京、河北、安徽、湖南和广东等多个省市。新华联置地不但从事房地产开发，还在北京市持有新华联大厦、丽景湾国际酒店等写字楼、酒店及综合楼等投资性物业面积 5.5 万多平方米。通过购买新华联谊地的优质房地产资产，公司主营业务将变更为房地产开发和经营，恢复持续经营的能力，从根本上提高公司的资产质量和盈利能力，给本公司带来更大的发展空间。

（三）本次交易方案简介

圣方科技拟向新华联置地全体股东发行股份购买其持有的新华联置地 100%股权。本次发行股份的定价基准日为审议本次发行的董事会决议公告日，以定价基准日前 20 个交易日的股票交易均价 1.11 元/股为基础，经各方协商确定发行价格为人民币 2.27 元/股。根据认购股份资产的评估值和发行价格计算，本次发行股份数量为 1,286,343,609 股，最终以证监会核准的发行数量为准。发行对象承诺，自圣方科技本次新增股份发行结束之日起三十六个月内，不上市交

易或者转让其拥有权益的股份。自基准日起至交割日止的期间，目标资产实现的利润归上市公司所有，如果目标资产出现亏损，则由目标公司原股东承担。

1、交易对方名称

本次重大资产重组的交易对方为新华联置地的全体股东，即新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资，具体请见“第二节 交易对方情况”。

2、交易标的名称、交易价格及溢价情况

本次重大资产重组的交易标的为新华联置地 100%股权。

新华联置地 100%股权的价值以截至 2009 年 7 月 31 日其权益评估值为基础，由公司与新华联置地全体股东协商确定。

根据天健正信出具的天健正信审字（2009）第 1—660 号审计报告，截至 2009 年 7 月 31 日，新华联置地母公司报表所有者权益的账面值为 108,908.84 万元，合并报表归属于母公司所有者权益的账面值为 113,674.17 万元。中联评估对新华联置地股东全部权益价值采用资产基础法和市场法两种方法进行评估，根据中联评估出具的中联评报字[2009]第 461 号《资产评估报告书》，截至 2009 年 7 月 31 日，新华联置地所有者权益的评估值为 292,189.13 万元，以新华联置地截止 2009 年 7 月 31 日母公司报表所有者权益的账面值 108,908.84 万元为基础计算，评估增值率为 168.29%；以新华联置地截至 2009 年 7 月 31 日合并报表归属于母公司的所有者权益账面值 113,674.17 万元为基础计算，评估增值率为 157.04%。经公司与新华联置地全体股东协商，最终定价 292,000 万元。

中联评估出具的中联评报字[2009]第 461 号《资产评估报告书》的评估基准日为 2009 年 7 月 31 日。截至目前，上述评估报告已过评估报告有效期。为此，中联评估以 2010 年 11 月 30 日为评估基准日对新华联置地的整体价值进行了评估，并出具了中联评报字[2011]第 6 号《资产评估报告书》，评估结果为：经按照成本途径，采用资产基础法对北京新华联置地有限公司的股东全部权益价值进行估算，得到北京新华联置地有限公司的股东全部权益价值为 387,735.56 万元。本次评估不影响本次交易价格。

3、本次交易构成关联交易

2009年8月24日，新华联控股与首钢控股签订《股份转让协议》，受让首钢控股持有本公司的87,255,600股股份，占公司总股本的28%。转让完成后，新华联控股成为公司的第一大股东，本次重组公司拟向新华联控股等发行对象发行股份购买资产，构成关联交易。

本次交易已经独立董事事前认可，并发表独立董事意见，本次拟购买资产的交易价格是以具有证券从业资格的资产评估机构出具的《资产评估报告》确定的评估值为基础，经公司与发行对象协商确定，定价公允合理、程序合法有效，不存在损害上市公司及其他股东利益的情况。

4、按《重组办法》规定计算的相关指标

本次重大资产重组中，交易标的为新华联置地 100%的股权，新华联置地截至 2009 年 7 月 31 日的合并报表资产总额为 347,622.51 万元，为上市公司截至 2008 年 12 月 31 日经审计总资产 476.28 万元的 72,987.01%；新华联置地 100%的股权本次交易作价 292,000 万元，为公司截至 2008 年 12 月 31 日经审计净资产 288.71 万元的 101,139.55%；新华联置地 2008 年度实现营业收入 78,726.15 万元，上市公司 2008 年度营业收入为 0。

根据《重组办法》第十一条、第十二条及第二十七条的规定，本次重大资产重组购买的资产净额占公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5,000 万元人民币；本次交易购买的资产总额占公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 70%以上。因此，公司本次发行股份购买资产行为构成重大资产重组，应当提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，并需经中国证监会核准。

二、本次交易的决策过程

1、2009 年 11 月 13 日，新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资分别召开股东会/股东大会，同意以其所持新华联置地之股权资产认购 S*ST 圣方本次新增发行的股份。

2、2009年11月16日，公司与发行对象签署了《发行股份购买资产协议》和《业绩补偿协议》。

3、2009年11月16日，本次交易已经公司第六届第五次董事会审议通过。

4、2009年12月24日，本次交易已经公司2009年第一次临时股东大会审议通过。

5、2010年3月3日，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，本次交易已获有条件审核通过。

6、2010年11月12日，新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资分别召开股东会/股东大会，同意将以其所持新华联置地之股权资产认购S*ST圣方本次新增发行的股份之决议有效期延期一年。

7、2010年12月7日和2010年12月23日，公司第六届第十四次董事会和2010年第二次临时股东大会分别审议通过将本次发行股份购买资产暨关联交易相关议案的有效期延期一年。

8、2011年4月15日，公司收到中国证监会《关于核准黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组及向新华联控股有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]548号），核准本公司本次发行股份购买资产；同日，中国证监会以《关于核准新华联控股有限公司及一致行动人公告黑龙江圣方科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]549号）核准豁免新华联控股因以资产认购本公司本次发行股份而应履行的要约收购义务。

三、董事会、股东大会表决情况

2009年11月16日，公司召开第六届董事会第五次会议，会议应参加董事11人，实际参加表决董事11人，审议通过了《关于终止2006年度新增股份收购资产方案的议案》、《公司本次发行股份购买资产方案的议案》、《关于提请股东大会批准收购方新华联控股及其一致行动人长石投资、合力同创免于以要约方式增持公司股份的议案》、《关于召开2009年第一次临时股东大会的议案》等议案，对涉及关联交易的议案关联董事回避表决。

2009年12月24日，公司2009年第一次临时股东大会审议通过了本次交易相关议案。

2010年12月7日和2010年12月23日，公司第六届第十四次董事会和2010年第二次临时股东大会分别审议通过将本次发行股份购买资产暨关联交易相关议案的有效期限延期一年。

第一节 上市公司基本情况

一、公司概况

| | |
|--------|--|
| 公司名称: | 黑龙江圣方科技股份有限公司 |
| 股票简称: | S*ST 圣方 |
| 证券代码: | 000620 |
| 上市交易所: | 深圳证券交易所 |
| 注册资本: | 311,627,040 元 |
| 法定代表人: | 傅军 |
| 注册地址: | 黑龙江省牡丹江市东三条路 98 号 |
| 通讯地址: | 北京朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 16 层 |
| 营业执照: | 2300001101360 |
| 邮政编码: | 100025 |
| 董事会秘书: | 杭冠宇 |
| 联系电话: | 010-65857900 |
| 电子信箱: | xin000620@126.com |
| 经营范围: | 制造石油化工橡胶产品、计算机软件开发、系统集成、网络工程 |

二、公司设立及上市情况

圣方科技前身为牡丹江石化集团股份有限公司，是 1993 年 5 月经黑龙江省体改委黑体改复[1993]231 号文批准，由牡丹江石油化学工业集团公司分立组建，并于 1993 年 6 月 25 日领取企业法人营业执照。组建时牡石化股本为 12,128.7 万股，其中：国有法人股 7,046.9 万股，社会法人股 1,081.8 万股，社会个人股 4,000 万股。

1996 年 10 月 16 日，经中国证监会证监发字[1996]248 号和证监发[1996]252 号文核准，牡石化向社会公开募集股份 2,600 万股 A 股，牡石化股本增至

14,728.7 万股，其中社会公众股增至 6,600 万股。

1996 年 10 月 29 日，6,600 万股社会公众股在深圳证券交易所上市。公司简称“牡石化”，股票代码“000620”。

三、公司上市后股本变动情况

1997 年 4 月 18 日，经黑龙江省证券监督管理办公室黑证监发[1997]1 号文批准，公司对全体股东按 10:5 的比例派送红股，按 10:1 的比例以资本公积金转增股本，公司总股本增至 23,565.92 万股，其中社会公众股增至 10,560 万股。

1998 年 8 月，经中国证券监督管理委员会证监上字[1998]56 号文件批准，公司按 10:1.875 的比例实施配股，实际配售 2,403 万股，公司总股本增至 25,968.92 万股，其中社会公众股增至 12,540 万股。

1999 年 11 月 26 日，经国家财政部财管字[1999]364 号及黑龙江人民政府黑政字[1999]151 号文件批准，牡丹江石油化学工业集团公司将其持有的牡石化股本总额 28% 的国有法人股即 7,271.2976 万股，以每股 2.88 元的价格协议转让给西安圣方科技股份有限公司（以下简称：西安圣方）。转让后，西安圣方成为公司第一大股东。2000 年 3 月 3 日，公司在黑龙江省工商行政管理局办理了公司名称变更登记，公司经营范围相应变更为：制造石油化工橡胶产品、计算机软件开发、系统集成、网络工程。2000 年 3 月 14 日，经深交所同意，公司简称变更为“圣方科技”，代码不变。

2000 年 6 月 27 日，经股东大会批准，公司向全体股东每 10 股送红股 1 股，用资本公积金每 10 股转增 1 股，公司的总股本增至 31,162.704 万股，其中社会公众股增至 15,048 万股。

截至目前，公司的股权结构为：

| | 股份数量（股） | 占总股本比例（%） |
|--------------------|--------------------|--------------|
| 一、未上市流通股份合计 | 161,147,040 | 51.71 |
| 国家持股 | 10,000,000 | 3.21 |
| 国有法人持股 | 13,000,000 | 4.17 |
| 其他内资持股 | 138,147,040 | 44.33 |
| 二、已上市流通股份合计 | 150,480,000 | 48.29 |
| 高管股份 | 7,747 | 0.003 |

| | | |
|--------|-------------|-------|
| A 股 | 150,472,253 | 48.29 |
| 三、股份总数 | 311,627,040 | 100 |

四、公司最近三年的股权变动及重大资产重组情况

1、近三年重大资产重组情况

根据黑龙江省牡丹江市中级人民法院（2006）牡刑二初字第 10 号刑事判决书，圣方科技原控股股东西安圣方科技股份有限公司及被告人刘晓卫非法所得黑龙江圣方科技股份有限公司 28% 的国有法人股股权被依法予以追缴。2006 年 6 月 30 日，受黑龙江省牡丹江市中级人民法院委托，黑龙江中融拍卖有限责任公司举行拍卖会，最终首钢控股以 745.15 万元的最高价竞得该圣方科技 87,255,600 股股份，占圣方科技股份总数的 28%，成为圣方科技的控股股东。

2006 年 3 月 17 日，根据圣方科技债权人的申请，黑龙江省牡丹江市中级人民法院（以下简称“牡丹江中院”）受理了圣方科技破产还债一案。2006 年 3 月 20 日，牡丹江中院裁定圣方科技进入破产还债程序。2006 年 6 月 30 日，牡丹江中院以（2006）牡民商破字第 1-10 号民事裁定书确认了经圣方科技第一次债权人会议通过的和解协议，并中止了圣方科技的破产程序。2006 年 8 月 28 日，圣方科技与牡丹江丹江石油化工有限公司签署了《资产转让协议》、与牡丹江森森林业开发有限责任公司签署了《承债及接收资产协议》。按照《债务和解协议》、《资产转让协议》、《承债及接收资产协议》，圣方科技将其截至 2006 年 6 月 30 日帐面所有的固定资产及除部分应收款项外的全部流动资产及部分债务以 1.2 亿元的价格转让给牡丹江丹江石油化工有限公司，同时，根据人随资产的原则，该等资产涉及的人员均由牡丹江丹江石油化工有限公司随资产一并接收。圣方科技以上述资产转让所得款项偿还其一般债务本金 20% 后的剩余债务及部分应收款项由牡丹江森森林业开发有限责任公司承接及接收。圣方科技《债务和解协议》已在规定的时间内履行完毕。2006 年 9 月 22 日，牡丹江中院以牡民商破字第 1-11 号民事裁定书确认上述和解协议履行完毕，并裁定终结圣方科技破产还债程序。

目前圣方科技已无生产经营性资产、业务及人员。近三年圣方科技的运转主要依赖当地政府的补贴，目前面临退市风险。

首钢控股于 2006 年 6 月 30 日以拍卖方式竞得公司 8,725.56 万股股份后，拟将其持有的徐州环宇铝业有限公 50% 的股权以 124,657.36 万元的价格转让给圣方科技，并同意豁免圣方科技因受让股权应支付的股权转让款，以此作为圣方科技非流通股股东所持股份获得流通权的对价安排。同时，为了保证圣方科技对徐州环宇铝业有限公司的控制权，徐州天裕投资有限公司拟以认购圣方科技非公开发行股票的方式将徐州环宇铝业有限公司另外 50% 的股权注入到圣方科技。

由于上述重大资产重组无法实施，2009 年 11 月 16 日，公司第六届第五次会议决定终止上述重组并进行本次重大资产重组。

2、近三年股权变动情况

(1) 2006 年，首钢控股通过司法拍卖取得西安圣方科技股份有限公司所持的 8,725.56 万股圣方科技股份，占圣方科技总股本的 28%，该等股份已过户至首钢控股名下。至此，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司非流通股股东情况如下表：

| 编号 | 股东名称 | 持股数量(股) | 持股比例(%) |
|----|-----------------|-------------|---------|
| 1 | 首钢控股有限责任公司 | 87,255,600 | 28 |
| 2 | 中融国际信托有限公司 | 30,120,880 | 9.67 |
| 3 | 牡丹江顺达电石有限责任公司 | 13,090,560 | 4.2 |
| 4 | 宏源证券股份有限公司 | 13,000,000 | 4.17 |
| 5 | 牡丹江石油化学工业集团公司 | 10,000,000 | 3.21 |
| 6 | 黑龙江省葵花药业股份有限公司 | 3,840,000 | 1.23 |
| 7 | 牡丹江恒丰纸业集团有限责任公司 | 3,840,000 | 1.23 |
| | 合计 | 161,147,040 | 51.71 |

经工商行政管理部门核准，顺达电石于 2007 年 8 月 2 日更名为牡丹江顺达化工有限公司（以下简称“顺达化工”）。

(2) 公司前次重大资产重组所涉非流通股股权转让情况如下：

2006 年 6 月 8 日，葵花药业将其所持圣方科技 384 万股股份协议转让予牡丹江市金德门业有限公司（以下简称“金德门业”）；

根据牡丹江市国有资产监督管理委员会于 2006 年 10 月 29 日下发的《关于承继牡丹江市石油化学工业集团权利义务的通知》(牡国资委企[2006]45 号)，

因牡丹江市石油化学工业集团改制取消，其权利义务暂由牡丹江市石化工业行业协会承继。

2006年，新首钢资源控股有限公司（以下简称“新首钢资源”）先后协议受让圣方科技由牡石化集团、恒丰纸业、葵花药业、顺达电石、中融国际持有的圣方科技 4,607.44 万股股份，占总股本的 14.79%；顺达电石协议受让现由中融国际持有的圣方科技 1,481.7 万股股份，占总股本的 4.75%；宜昌弘讯管业有限公司（以下简称“弘讯管业”）协议受让由宏源证券持有的圣方科技 1,300 万股股份，占总股本的 4.17%。该等股份转让过户手续尚未完成。

（3）2009年进行股权分置改革时，经公司确认，目前最终的非流通股股权转让情况如下：

2009年8月，新华联控股有限公司（以下简称“新华联控股”）与首钢控股签署《股份转让协议》，受让其所持圣方科技 87,255,600 股股份。该股份转让已取得国务院国有资产监督管理委员会《关于黑龙江圣方科技股份有限公司国有股东所持股份转让有关问题的批复》（国资产权[2009]1275号）的批准。

2009年10月，新首钢资源与恒丰纸业、顺达化工、牡丹江市石化工业行业协会及牡丹江市金德门业有限公司分别签署协议解除了原股份转让；中融国际与顺达化工签署协议解除了原股份转让。

2009年11月，牡丹江合力投资有限公司与金德门业、恒丰纸业签署《股份转让协议》，受让其所持圣方科技 7,680,000 股股份；牡丹江鸿儒农业科技投资有限公司与顺达化工签署《股份转让协议》，受让其所持圣方科技 13,090,560 股股份；牡丹江锦绣投资有限公司与中融国际签署《股份转让协议》，受让其所持圣方科技 30,120,880 股股份。未收到宏源证券股份有限公司所持公司股份变动的任何信息与资料。

上述股份转让完成后，圣方科技非流通股股东持股情况如下：

| 编号 | 股东名称 | 持股数量(股) | 持股比例(%) |
|----|-----------------|------------|---------|
| 1 | 新华联控股有限公司 | 87,255,600 | 28 |
| 2 | 牡丹江锦绣投资有限公司 | 30,120,880 | 9.67 |
| 3 | 牡丹江鸿儒农业科技投资有限公司 | 13,090,560 | 4.2 |
| 4 | 宏源证券股份有限公司 | 13,000,000 | 4.17 |

| | | | |
|---|--------------|--------------------|---------------|
| 5 | 牡丹江市石化工业行业协会 | 10,000,000 | 3.21 |
| 6 | 牡丹江合力投资有限公司 | 7,680,000 | 2.46 |
| | 合计 | 161,147,040 | 51.71% |

五、公司主营业务情况

目前公司无主营业务。

六、主要财务数据

1、最近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2010年12月31日 | 2009年12月31日 | 2008年12月31日 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| 总资产 | 593.99 | 522.01 | 476.28 |
| 总负债 | 197.78 | 185.30 | 187.58 |
| 归属于母公司所有者 权益 | 396.22 | 336.71 | 288.71 |
| 股东权益合计 | 396.22 | 336.71 | 288.71 |

2、最近三年合并利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2010年度 | 2009年度 | 2008年度 |
|-----------|--------|--------|--------|
| 营业收入 | - | - | - |
| 利润总额 | 59.50 | 48.01 | 47.49 |
| 净利润 | 59.50 | 48.01 | 47.49 |
| 归属于母公司净利润 | 59.50 | 48.01 | 47.49 |

3、最近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2010年度 | 2009年度 | 2008年度 |
|---------------|--------|--------|---------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 233.01 | 152.68 | -247.43 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 0.89 | 0.95 | 2.57 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -0.01 | -0.02 | -0.03 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 233.90 | 153.61 | -244.89 |

4、最近三年主要财务指标

单位：万元

| 项 目 | 2010 年度 | 2009 年度 | 2008 年度 |
|-------------------------|---------|----------|---------|
| 资产负债率 (%) | 33.30% | 35.50% | 39.38% |
| 扣除非经常损益后的基本每股收益 (元/股) | -0.0068 | -0.0129 | -0.0049 |
| 扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率 (%) | -53.63% | -118.98% | -52.83% |

七、公司控股股东及实际控制人概况

1、控股股东基本情况

截至 2009 年 7 月 31 日，首钢控股持有圣方科技 8,725.56 万股，占圣方科技总股本 31,162.704 万股的 28%，为第一大股东。

(1) 基本概况

公司名称：首钢控股有限责任公司

法定代表人：朱继民

成立日期：2004 年 11 月 24 日

注册资本：108,001.909 万元

注册地址：北京市海淀区阜成路 28 号 15 层

经营范围：投资管理；投资咨询；资产管理。

股权结构：首钢总公司持有首钢控股 91.51% 的股权，中国首钢国际贸易工程公司持有首钢控股 2.78% 的股权，晋京资源投资有限公司持有首钢控股 5.71% 的股权。中国首钢国际贸易工程公司为首钢总公司下属全资子公司。

(2) 股份转让

2009 年 8 月 24 日，首钢控股与新华联控股签订了《股份转让协议》，首钢控股同意将其合法持有的圣方科技 87,255,600 股股份（占圣方科技总股本的 28%）依法转让给新华联控股；新华联控股同意依法受让首钢控股合法持有的上述目标股份。

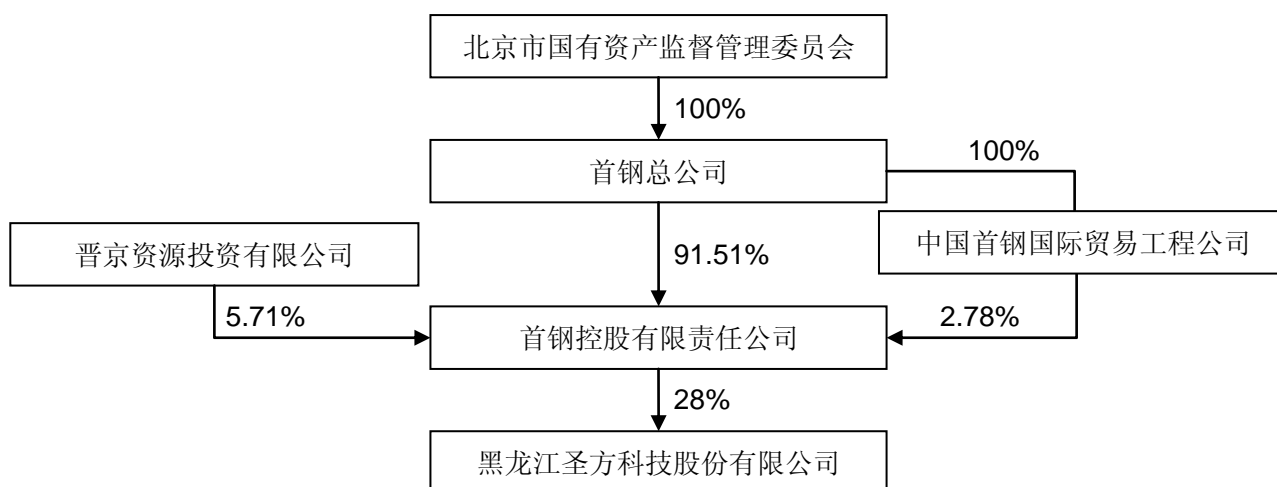
2、实际控制人情况

实际控制人名称：北京市国有资产监督管理委员会

北京市国有资产监督管理委员会是首钢总公司的出资人，实际控制着首钢总

公司及其子公司。

3、公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系



八、公司股权分置改革情况

1、股改动议的发起情况

本次股权分置改革方案由新华联控股有限公司和中融国际信托有限公司共同提议发起，其中，首钢控股有限责任公司出具同意函，同意由新华联控股有限公司发起股改动议，中融国际发起本次股权分置改革动议已获得股权转让的受让方牡丹江锦绣投资有限公司出具的股改同意函，同意履行中融国际在股权分置改革中需要履行的对价支付义务及股份锁定等相关承诺。

2、股权分置改革方案及非流通股股东承诺

圣方科技的非流通股股东为使其所持公司非流通股股份获得上市流通权，同意向方案实施股权登记日在册的公司流通股股东以支付股票的方式作为对价安排。通过协商，非流通股股东同意向流通股股东支付 60,192,000 股，即方案实施股权登记日在册的流通股股东每 10 股获得 4 股。在该对价执行完成后，公司的非流通股股东所持有的非流通股股份即获得上市流通权。

同时新华联控股承诺：本次股权分置改革中非流通股股东应当支付的股改对价均由新华联控股代为垫付。代为垫付后，该部分非流通股股份如需上市流通，应当向新华联控股偿还代为垫付的股份，或者取得新华联控股的书面同意。

股权分置改革后，非流通股股东将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务。自改革方案实施完成之日起，在十二个月内不得上市交易或者转让；

持有上市公司股份总数百分之五以上的原非流通股股东，在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五，在二十四个月内不得超过百分之十。新华联控股受让首钢控股的股份自股权分置改革方案实施完成后，在三十六个月内不上市交易或者转让。

3、对价安排执行情况表

非流通股股东执行的的对价情况如下：

| 股东名称 | 执行对价安排前 | | 本次执行对价股数 | 执行对价安排后 | |
|-----------------|-------------|--------|------------|-------------|--------|
| | 持股数 | 持股比例 | | 持股数 | 持股比例 |
| 新华联控股有限公司 | 87,255,600 | 28.00% | 32,591,905 | 54,663,695 | 17.54% |
| 牡丹江锦绣投资有限公司 | 30,120,880 | 9.67% | 11,250,818 | 18,870,062 | 6.06% |
| 牡丹江鸿儒农业科技投资有限公司 | 13,090,560 | 4.20% | 4,889,615 | 8,200,945 | 2.63% |
| 宏源证券股份有限公司 | 13,000,000 | 4.17% | 4,855,789 | 8,144,211 | 2.61% |
| 牡丹江市石化工业行业协会 | 10,000,000 | 3.21% | 3,735,222 | 6,264,778 | 2.01% |
| 牡丹江合力投资有限公司 | 7,680,000 | 2.46% | 2,868,650 | 4,811,350 | 1.54% |
| 合计 | 161,147,040 | 51.71% | 60,192,000 | 100,955,040 | 32.40% |

4、相关股东大会的表决情况

公司于2009年12月22日召开的股权分置改革相关股东会议审议通过了公司的股权分置改革方案。其中全体参加表决的股东所持表决权的赞成率为98.83%，参加表决的流通股股东所持表决权的赞成率为97.55%。

截至目前公司的股权分置改革方案尚未实施。

第二节 交易对方情况

本次发行股份购买资产交易的交易对方为新华联置地的全体股东，即新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资和巨人投资。

长石投资为傅军、新华联控股的高管人员持股公司、合力同创主要为新华联控股及其下属公司的高级管理人员持股公司，根据新华联控股、长石投资和合力同创签署的《一致行动协议》，新华联控股、长石投资和合力同创在本次重大资产重组中成为一致行动人。科瑞集团、泛海投资和巨人投资为战略投资者，相互之间不存在关联关系，其与新华联控股及其一致行动人之间无关联关系。

一、新华联控股及其一致行动人

（一）新华联控股

1、基本情况

公司名称：新华联控股有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：北京市朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 17 层

主要办公地址：北京市朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 17 层

法定代表人：傅军

注册资本（实收资本）：20,000 万元

注册号码：110000002756634

税务登记证号码：京税证字 11010572634219X 号

经营期限：2001 年 06 月 15 日至 2021 年 06 月 14 日

经营范围：一般经营项目：投资；接委托进行企业经营管理；技术开发、技术转让、技术咨询、技术培训；销售百货、机械电器设备、金属材料、木材、建筑材料、装饰材料、五金交电、工艺美术品、针纺织品。许可经营项目：餐饮、住宿（仅限分支机构经营）。

2、历史沿革及注册资本变化情况

（1）新华联控股设立

新华联控股成立于 2001 年 6 月 15 日，由北京金六福酒有限公司、湖南新华联国际贸易有限公司和湖南省海达汽车机电销售有限公司共同出资设立，成立时注册资本为 10,000 万元，注册资本经北京慕维森会计师事务所有限责任公司（京）慕维森验字（2001）第 220 号验资报告验证。

股东出资方式及出资额明细如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-----------------|------|--------|------|
| 北京金六福酒有限公司 | 货币 | 7,000 | 70% |
| 湖南新华联国际贸易有限公司 | 货币 | 2,000 | 20% |
| 湖南省海达汽车机电销售有限公司 | 货币 | 1,000 | 10% |
| 合 计 | | 10,000 | 100% |

（2）2003 年 8 月第一次变更注册资本及股东

2003 年 8 月 12 日新华联控股召开第三届第二次股东会会议，会议作出决议：同意北京新世界房地产有限公司加入股东会。同日新华联控股召开第四届第一次股东会会议，会议作出决议：同意新华联控股注册资本由 10,000 万元增加到 20,000 万元，其中湖南新华联国际贸易有限公司新增出资 5,000 万元，北京新世界房地产有限公司新增出资 5,000 万元。该注册资本变更经北京中润诚会计师事务所中诚验字【2003】验字第 03-2161 号验资报告验证。

至此，新华联控股的股权结构变更为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-----------------|------|-------|------|
| 北京金六福酒有限公司 | 货币 | 7,000 | 35% |
| 湖南新华联国际贸易有限公司 | 货币 | 7,000 | 35% |
| 北京新世界房地产有限公司（注） | 货币 | 5,000 | 25% |
| 湖南省海达汽车机电销售有限公司 | 货币 | 1,000 | 5% |

| | | |
|-----|--------|------|
| 合 计 | 20,000 | 100% |
|-----|--------|------|

注：2004年8月13日，北京新世界房地产有限公司更名为北京新华联伟业房地产有限公司。

(3) 2004年8月第一次股份转让

2006年3月6日，新华联控股召开股东会会议，会议作出决议：同意北京金六福酒有限公司分别将所持新华联控股35%股份中的20%股份转让给吴向东，15%股份转让给傅军；湖南新华联国际贸易有限公司分别将所持新华联控股35%股份中的26%股份转让给傅军，9%股份转让给杨云华；新华联伟业分别将所持新华联控股25%股份中的22.65%股份转让给杨云华，2.25%股份转让给许君奇，0.1%股份转让给陈跃；湖南省海达汽车机电销售有限公司分别将所持新华联控股5%股份中的1.5%股份转让给陈跃，1.5%股份转让给方明理，1%股份转让给王晓鸣，1%股份转让给谭志强。

至此，新华联控股的股权结构变更为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|--------|--------|
| 傅军 | 货币 | 8,200 | 41% |
| 杨云华 | 货币 | 6,330 | 31.65% |
| 吴向东 | 货币 | 4,000 | 20% |
| 许君奇 | 货币 | 450 | 2.25% |
| 陈跃 | 货币 | 320 | 1.6% |
| 方明理 | 货币 | 300 | 1.5% |
| 王晓鸣 | 货币 | 200 | 1% |
| 谭志强 | 货币 | 200 | 1% |
| 合 计 | | 20,000 | 100% |

(4) 2006年3月第二次股份转让

2006年3月6日新华联控股召开股东会会议，会议作出决议：同意方明理将所持新华联控股1.5%股份转让给傅军。

至此，新华联控股的股权结构变更为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|---------------|-------------|
| 傅军 | 货币 | 8,500 | 42.5% |
| 杨云华 | 货币 | 6,330 | 31.65% |
| 吴向东 | 货币 | 4,000 | 20% |
| 许君奇 | 货币 | 450 | 2.25% |
| 陈跃 | 货币 | 320 | 1.6% |
| 王晓鸣 | 货币 | 200 | 1% |
| 谭志强 | 货币 | 200 | 1% |
| 合 计 | | 20,000 | 100% |

(5) 2009年4月第三次股份转让

2009年4月23日新华联控股召开股东会会议，会议作出决议：同意王晓鸣将所持新华联控股1%股份转让给冯建军。

至此，新华联控股的股权结构变更为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-------|--------|
| 傅军 | 货币 | 8,500 | 42.5% |
| 杨云华 | 货币 | 6,330 | 31.65% |
| 吴向东 | 货币 | 4,000 | 20% |
| 许君奇 | 货币 | 450 | 2.25% |
| 陈跃 | 货币 | 320 | 1.6% |

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|---------------|-------------|
| 冯建军 | 货币 | 200 | 1% |
| 谭志强 | 货币 | 200 | 1% |
| 合 计 | | 20,000 | 100% |

3、主要业务发展状况

新华联控股属于投资控股型企业，主要通过下属公司开展业务。除地产业务外，新华联控股其他主要业务的经营情况如下：

(1) 矿业板块：新华联矿业是新华联控股的全资子公司新华联资源的全资子公司，拥有镍、钼、铜、金、钴、铅锌等有色金属矿权近 30 个，在新疆、陕西、江西、广西、广东、河南、湖南等地成立分公司 10 余家，已探明的矿产资源经济价值超过 500 亿元人民币，并建立了固体金属矿藏的探、采、选、冶、贸于一体的完整产业链。

(2) 金融板块：近年来，新华联控股先后投资了长沙银行、天津滨海农村商业银行、宁夏银行等银行股权，为新华联控股的多元化发展持续快速发展提供了强大的金融资源支持。

(3) 建筑板块：湖南新华联建设工程有限公司是新华联控股的控股子公司。公司成立于 1995 年 5 月，该公司拥有国家房屋建筑工程施工总承包壹级企业资质，同时具有地基与基础工程、建筑装修装饰承包二级资质。自成立以来，共承建大小项目 256 项，建筑面积超过百余万平方米。工程一次交验合格率 100%，获“湖南省优样板工程”、“省优质工程”等多项荣誉。

4、主要财务数据

(1) 最近两年主要财务指标

单位：万元

| 科目 | 2009 年 12 月 31 日 | 2008 年 12 月 31 日 |
|-----|------------------|------------------|
| 总资产 | 692,832.16 | 550,665.25 |
| 负债 | 405,387.70 | 394,758.68 |

| | | |
|---------------|----------------|----------------|
| 所有者权益 | 287,444.46 | 155,906.56 |
| 科目 | 2009 年度 | 2008 年度 |
| 营业收入 | 340,877.72 | 160,216.00 |
| 利润总额 | 68,294.48 | 32,820.95 |
| 净利润 | 53,288.29 | 28,113.82 |
| 归属于母公司的净利润 | 48,055.95 | 23,843.60 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 16,149.34 | -43,137.08 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -13,807.46 | -22,937.54 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 48,802.32 | -8,092.92 |
| 汇率变动对现金的影响 | 0.00 | 4.09 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 51,144.20 | -74,163.45 |

(2) 最近两年简要资产负债表

单位：万元

| 科目 | 2009 年 12 月 31 日 | 2008 年 12 月 31 日 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 货币资金 | 89,035.01 | 37,194.74 |
| 应收票据 | 309.30 | 343.01 |
| 应收帐款 | 44,007.16 | 12,455.36 |
| 其他应收款 | 56,851.82 | 30,822.68 |
| 预付帐款 | 134,818.85 | 52,352.03 |
| 应收利息 | 21.75 | 91.91 |
| 存货 | 104,213.93 | 177,351.89 |
| 其他流动资产 | 18.62 | |
| 流动资产合计 | 429,276.43 | 310,611.62 |
| 可供出售金融资产 | 58.95 | 39.53 |
| 长期股权投资 | 127,397.68 | 123,982.28 |
| 投资性房地产 | 15,277.86 | 11,725.17 |
| 固定资产 | 59,548.16 | 45,968.28 |
| 在建工程 | 18,569.35 | 23,539.36 |
| 工程物资 | 28.58 | 38.11 |

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 无形资产 | 26,796.42 | 23,011.51 |
| 开发支出 | - | 437.44 |
| 商誉 | 7,459.95 | 7,509.43 |
| 长期待摊费用 | 1,073.74 | 1,180.33 |
| 递延所得税资产 | 7,345.03 | 2,622.20 |
| 非流动资产合计 | 263,555.73 | 240,053.63 |
| 资产总计 | 692,832.16 | 550,665.25 |
| 短期借款 | 49,890.00 | 55,144.96 |
| 应付票据 | 4,460.00 | 5,549.31 |
| 应付帐款 | 60,476.48 | 50,531.13 |
| 预收帐款 | 54,260.03 | 45,428.83 |
| 应付职工薪酬 | 4,612.00 | 2,886.52 |
| 应交税费 | 19,181.90 | 9,984.84 |
| 应付利息 | 10.53 | |
| 其他应付款 | 27,572.77 | 88,577.84 |
| 一年内到期的长期负债 | - | 39,465.00 |
| 其他流动负债 | 22,222.45 | 2,607.41 |
| 流动负债合计 | 242,686.15 | 300,175.84 |
| 长期借款 | 83,700.00 | 40,500.00 |
| 长期应付款 | 76,315.64 | 50,985.24 |
| 预计负债 | 18.48 | |
| 递延所得税负债 | 2,667.44 | 3,097.60 |
| 非流动负债合计 | 162,701.56 | 94,582.85 |
| 负债合计 | 405,387.70 | 394,758.68 |
| 实收资本 | 20,000.00 | 20,000.00 |
| 资本公积 | 29,174.61 | 1,005.07 |
| 盈余公积 | 1,340.33 | 626.42 |
| 未分配利润 | 154,638.96 | 65,904.79 |
| 归属于母公司所有者权益小计 | 205,153.90 | 87,536.28 |
| 少数股东权益 | 82,290.56 | 68,370.28 |

| | | |
|-------------------|------------|------------|
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 287,444.46 | 155,906.56 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 692,832.16 | 550,665.25 |

（3）最近两年简要利润表

单位：万元

| 项目 | 2009 年度 | 2008 年度 |
|-----------------------|------------|------------|
| 一、营业收入 | 340,877.72 | 160,216.00 |
| 减：营业成本 | 229,413.30 | 114,999.31 |
| 营业税金及附加 | 36,703.90 | 8,881.56 |
| 销售费用 | 7,794.08 | 7,489.45 |
| 管理费用 | 16,264.30 | 14,589.77 |
| 财务费用 | 6,147.39 | 4,639.25 |
| 资产减值损失 | 3,503.73 | -404.88 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 27,298.21 | 24,068.75 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 17,562.41 | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | 68,349.24 | 34,090.29 |
| 加：营业外收入 | 541.56 | 155.76 |
| 减：营业外支出 | 596.32 | 1,425.11 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 68,294.48 | 32,820.95 |
| 减：所得税费用 | 15,006.18 | 4,707.12 |
| 四、净利润（亏损总额以“-”号填列） | 53,288.29 | 28,113.82 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 48,055.95 | 23,843.60 |
| 少数股东损益 | 5,232.34 | 4,270.23 |

（4）最近两年简要现金流量表

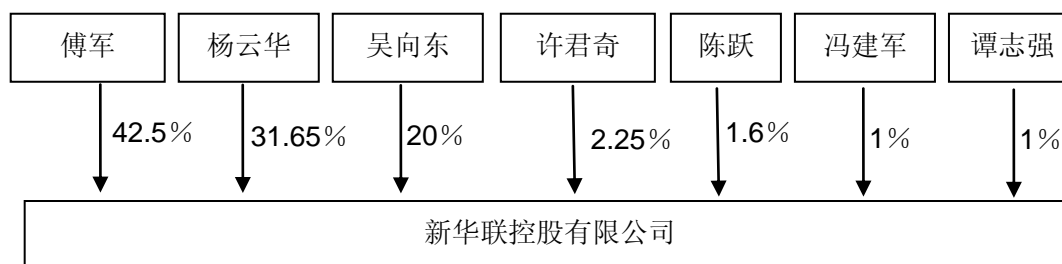
单位：万元

| 项目 | 2009 年度 | 2008 年度 |
|-------------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流入 | 350,909.83 | 164,096.90 |
| 经营活动产生的现金流出 | 334,760.48 | 207,233.97 |

| | | |
|----------------------|-------------------|-----------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 16,149.34 | -43,137.08 |
| 投资活动产生的现金流入 | 18,934.76 | 23,056.46 |
| 投资活动产生的现金流出 | 32,742.22 | 45,994.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -13,807.46 | -22,937.54 |
| 筹资活动产生的现金流入 | 173,405.58 | 41,766.81 |
| 筹资活动产生的现金流出 | 124,603.26 | 49,859.73 |
| 筹资流动产生的现金流量净额 | 48,802.32 | -8,092.92 |
| 汇率变动对现金的影响 | 0.00 | 4.09 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 51,144.20 | -74,163.45 |
| 加:期初现金及现金等价物余额 | 34,497.61 | 1,089,800,533.57 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 85,641.81 | 348,166,047.76 |

注：以上财务数据经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，并出具京会兴审字 2009 第 3-1165 号、（2010）京会兴审字第 5-140 号标准无保留意见《审计报告》。

5、控股股东及实际控制人情况



截止本报告书签署日，新华联控股的股东结构如上图所示，傅军先生持有新华联控股 42.5% 的股权，为新华联控股的控股股东及实际控制人。

傅军先生，男，1957 年 10 月出生，中国国籍，无国外永久居留权，MBA，高级经济师。曾任湖南省醴陵市经济委员会副主任、市外贸局局长、湖南省工艺品进出口集团公司副总经理；现任新华联控股董事长兼总裁，全国工商联副主席，全国政协委员，兼任湖南省工商联副主席、湖南省外商投资企业协会常务副会长，北京湖南企业商会会长。2006 年因突出的经营业绩和社会贡献被中央授予“全国建设中国特色社会主义事业优秀建设者”称号。近年来，还被全国工商联、全国总工会、中国企业联合会等单位授予“全国关爱员工优秀民营企业企业家”、“中国十大杰出企业家”、“中国十大民营企业企业家”、“中国十大最聚人气企业家”以及“中华慈善事业突出贡献奖”等荣誉称号。

6、实际控制人傅军控股及参股的企业

(1) 截至 2010 年 11 月 30 日，实际控制人傅军先生直接控制的一级公司如下表所示

| 序号 | 一级公司 | 主营业务 | 主要股东 | 与实际控制人关联关系 |
|----|-------|---|--------------------------------|------------|
| 1 | 新华联控股 | 一般经营项目：投资；接委托进行企业经营管理；技术开发、技术转让、技术咨询、技术培训；销售百货、机械电器设备、金属材料、木材、建筑材料、装饰材料、五金交电、工艺美术品、针纺织品。许可经营项目：餐饮、住宿（仅限分支机构经营）。 | 傅军持股 42.5%，其他六名自然人股东合计持股 57.5% | 直接控制 |
| 2 | 长石投资 | 投资及投资管理；接受委托进行企业经营管理；技术咨询 | 傅军持有 50% | 直接控制 |

| | | | | |
|---|-----------|----------------------|----------|------|
| 3 | 马来西亚新华联集团 | 投资；企业经营管理；技术开发、转让、咨询 | 傅军持有 40% | 直接控制 |
|---|-----------|----------------------|----------|------|

(2) 截至 2010 年 11 月 30 日，除本次收购的标的新华联置地有限公司外，实际控制人傅军先生通过一级公司新华联控控制 and 参股的二级和三级公司如下表所示

| 序号 | 二级公司 | 三级公司 | 主营业务 | 主要股东 | 与实际控制人关联关系 |
|-------|---------------------|--------------|---|------------------------|------------|
| 1-1 | 湖南新华联建设工程有限公司 | — | 凭本企业资质证书方可从事建筑工程施工 | 新华联控股持有 60%；长石投资持有 40% | 间接控制 |
| 1-1-1 | — | 北京银天装饰工程有限公司 | 装饰设计、建筑装饰施工、保洁服务、小区绿化 | 湖南新华联建工持有 100% | 间接控制 |
| 1-2 | 新华联资源开发有限公司 | — | 矿业技术咨询、技术服务、技术培训；矿业产品的技术开发；研究、开发矿产设备和金属材料 | 新华联控股持有 100% | 间接控制 |
| 1-2-1 | — | 新华联矿业有限公司 | 矿业技术咨询、技术服务、技术培训；矿业产品的技术开发；研究、开发矿产品设备和金属材料；销售矿产品、金属材料 and 机械电器设备；工程招标；施工房承包；劳务服务；项目投资；投资管理；货物进出口、技术进出口 | 新华联资源持有 100% | 间接控制 |
| 1-3 | 北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司 | — | 经济贸易咨询、投资咨询 | 新华联控股持有 50%；长石投资持有 40% | 间接控制 |
| 1-4 | 湖南新华联国际石油贸易有限公司 | — | 投资与新办各类实业、资本运营；销售纺织品、服装、五金、化工（不含危险品）、机械电子、建筑材料（不含硅酮胶）、食品、土畜产品及政策允许的金属材料、矿产品、润滑油、承办省土产畜产进出口公司委托的进出口业务；批发商务部核发进口配额内的成品油（含燃料油）、原油、焦炭、炉料及其他法律、法规允许的石化产品 | 新华联控股持有 58% | 间接控制 |
| 1-5 | 安徽新华联新型材料有限责任公司 | — | 生产、销售无机非金属材料及制品（人造石等实心板材），和其技术、设备的研究开发 | 新华联控股持有 65% | 间接控制 |
| 1-6 | 北京六福鱼翅酒家有限公司 | — | 中餐、饮料、酒 | 新华联控股持有 77.86% | 间接控制 |
| 1-7 | 云南新华联酒业 | — | 批发零售白酒、黄酒、红酒、果露酒 | 新华联控股持有 | 间接控制 |

| 序号 | 二级公司 | 三级公司 | 主营业务 | 主要股东 | 与实际控制人关联关系 |
|--------|-------------------|--------------|---|---------------------------|------------|
| | 销售有限公司 | | | 有 60% | |
| 1-8 | 北京新华协和药业有限责任公司 | — | 诊断试剂；生产医疗器械 | 新华联控股持有 51% | 间接控制 |
| 1-9 | 通化葡萄酒股份有限公司 | — | 果露酒、葡萄酒制造、销售；土特产品收购、加工；物资运输 | 新华联控股持有 7.21% | 间接控制 |
| 1-9-1 | — | 通化润通酒水销售有限公司 | 批发零售酒水 | 通葡股份持有 100% | 间接控制 |
| 1-10 | 北京悦豪物业管理有限公司 | — | 物业管理；房地产信息咨询（不含中介服务）；劳务服务；家居装饰；企业形象策划；承办文化艺术交流；展览展示；种植花卉、苗木、草皮；供暖服务；器械健身；游泳；球类运动（乒乓球、羽毛球、沙壶球、保龄球）；销售日用百货、五金交电；停车服务。 | 新华联控股持有 100% | 间接控制 |
| 1-10-1 | — | 湖南悦豪物业管理有限公司 | 物业管理及相关业务 | 北京悦豪持有 83%；湖南新华联石油持有 17% | 间接控制 |
| 1-11 | 北京市通州区新华联职业技能培训学校 | — | 中级餐厅服务员、中级计算机操作员培训 | 新华联控股持有 100% | 间接控制 |
| 1-12 | 北京恒德基业幕墙工程有限公司 | — | 设计、生产、加工、安装幕墙、塑钢门窗、铝合金门窗、散热器、钢结构工程、自产产品技术服务；研究开发高科技建材产品；销售自产产品 | 新华联控股持有 75%；马来西亚新华联持有 25% | 间接控制 |
| 1-13 | 北京香格里拉房地产开发有限公司 | — | 房地产开发；销售自行开发的商品房 | 新华联控股持有 100% | 间接控制 |
| 1-14 | 新华联生物材料有限公司 | — | 降解材料生产与销售 | 75% | 间接控制 |
| 1-15 | 北京新华联产业投资有限公司 | — | 项目投资、投资管理；企业管理；技术转让、技术咨询 | 新华联控股持有 80%，长石投资持有 20% | 间接控制 |
| 1-15-1 | — | 东营新华联盐业有限公司 | 工业盐、溴素生产；海水养殖 | 新华联产业持有 40% | 间接控制 |
| 1-16 | 开心快捷（北京）酒店有限公司 | — | 许可经营项目：住宿（不含高档宾馆）（限分支机构经营）。一般经营项目：酒店管理；酒店管理咨询、商务咨询；会议服务；商务顾问。 | 新华联控股持有 100% | 间接控制 |

| 序号 | 二级公司 | 三级公司 | 主营业务 | 主要股东 | 与实际控制人关联关系 |
|------|------------------|------|--|-----------------|------------|
| 1-17 | 黑龙江响水米业股份有限公司 | — | 米加工与销售 | 新华联控股持有 26.90% | 间接控制 |
| 1-18 | 北京金六福酒业有限公司 | — | 销售酒、包装食品、医疗器械。销售机械电器设备、计算机软硬件及外部设备、工艺美术品、金属材料、木材、建筑材料、装饰材料、五金交电化工、百货、针纺织品；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外 | 新华联控股持有 20% | 间接参股 |
| 1-19 | 北京养元兽药有限公司 | — | 制造兽药、饲料药物添加剂、饲料；销售兽药、代理美国辉瑞公司兽用生物制品、销售西班牙海博莱公司猪用疫苗（强制免疫用兽用生物制品除外）。销售饲料、饲料添加剂；技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广 | 新华联控股持有 30% | 间接参股 |
| 1-20 | 江西省地矿资源勘查开发有限公司 | — | 地质矿产勘查分析测试，矿山设计，采矿，选采矿，施工 | 新华联控股持有 49% | 间接参股 |
| 1-21 | 广东科茂林产化工股份有限公司 | — | 生产、销售、研发：天然树脂及其他林产化工产品。货物、技术进出口业务 | 新华联控股持有 13.95% | 间接参股 |
| 1-22 | 安徽长丰扬子汽车制造有限责任公司 | — | 汽车及其零配件制造、销售及相关进出口业务、设备出口业务（国家限定和禁止进出口地商品和技术除外）；机动车辆改装、修理；提供上述产品有关技术咨询及相关服务 | 新华联控股持有 30% | 间接参股 |
| 1-23 | 天津滨海农村商业银行股份有限公司 | — | 吸收公众存款等 | 新华联控股持有 10.097% | 间接参股 |
| 1-24 | 云南金六福贸易有限公司 | — | 酒类、副食品、农副食品、各类包装物、日用百货、五金建材、家用电器、机械电子产品照相器材、服装的销售 | 新华联控股持有 20% | 间接参股 |

(3) 截至 2010 年 11 月 30 日，傅军先生通过一级公司长石投资控制和参股的二级和三级公司如下表所示：

| 序号 | 二级公司 | 三级公司 | 主营业务 | 主要股东 | 与实际控制人关联关系 |
|----|------|------|------|------|------------|
|----|------|------|------|------|------------|

| | | | | | |
|-----|-----------------|---|---------------------------|-----------|------|
| 2-1 | 惠州市宏石基础设施投资有限公司 | — | 房地产市政、基础设施投资及管理；物业管理；房屋租赁 | 长石投资持有70% | 间接控制 |
| 2-2 | 北京美菲特健身有限公司 | — | 体育运动项目经营（不含棋牌） | 长石投资持有40% | 间接参股 |
| 2-3 | 湟中县新华联燃气有限公司 | — | 城市天然气供应、开发、输配安装、燃气具销售 | 长石投资持有20% | 间接参股 |

(4) 截至 2010 年 11 月 30 日，傅军先生通过一级公司马来西亚新华联集团控制和参股的二级和三级公司如下表所示：

| 序号 | 二级公司 | 三级公司 | 主营业务 | 主要股东 | 与实际控制人关联关系 |
|-------|---|--------------------------------|--|------------------|-------------------------|
| 3-1 | 湖南华联瓷业股份有限公司 | — | 日用陶瓷、艺术陶瓷系列产品的生产、批发和零售 | 马来西亚新华联持有 50% | 间接控制 |
| 3-1-1 | — | 北京祖火陶瓷文化艺术有限公司 | 组织文化艺术交流（不含演出）；展览服务；经济贸易咨询；技术推广服务；销售工艺品、日用品、文具用品 | 湖南华联瓷业持有 100% | 间接控制 |
| 3-1-2 | — | 湖南华联溢百利瓷业有限公司 | 日用陶瓷和特种陶瓷产品生产、销售、研究和开发陶瓷新产品 | 湖南华联瓷业持有 75% | 间接控制 |
| 3-1-3 | — | 湖南华联特种陶瓷有限公司 | 特种陶瓷及内衬研磨机的研发、生产和销售 | 湖南华联瓷业持有 75% | 间接控制 |
| 3-1-4 | — | 湖南华联玉祥瓷业有限公司 | 日用陶瓷的生产和销售 | 湖南华联瓷业持有 100% | 间接控制 |
| 3-1-5 | — | 湖南华联火炬电瓷电器有限公司 | 电瓷电器生产和销售 | 湖南华联瓷业持有 100% | 间接控制 |
| 3-2 | 新华联国际投资有限公司 (BVI) (Macro-Link International Investment Co, Ltd) | — | 投资；企业经营管理；技术开发、转让、咨询 | 马来西亚新华联持有 100% | 间接控制 |
| 3-2-1 | — | 东岳集团有限公司 (香港 0189) | 化学原料及化学制品制造 | 新华联国际投资持有 35.12% | 间接控制 |
| 3-2-2 | — | 金六福投资有限公司 (香港 0472) | 主要从事生产保健产品及生产及分销葡萄酒及清稗酒及中国酒 | 新华联国际投资持有 12.94% | 该公司实际控制人吴向东与傅军为关系密切家庭成员 |
| 3-2-3 | — | 新华联国际矿业有限公司 | 矿产资源投资 | 新华联国际投资持有 74% | 间接控制 |
| 3-2-4 | — | Creat Resources Holdings(科瑞资源) | 矿产资源投资 | 新华联国际投资持有 14.99% | 间接参股 |

| 序号 | 二级公司 | 三级公司 | 主营业务 | 主要股东 | 与实际控制人关系 |
|-----|-------------------------|------|------------------------|------------------|----------|
| 3-3 | Wang-Zheng Berhad(皇城集团) | — | 宝宝纸尿裤、妇女卫生用品、化妆棉生产和销售等 | 马来西亚新华联持有 13.15% | 间接参股 |

(二) 长石投资

1、基本情况

公司名称：北京长石投资有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：北京市朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 17 层

主要办公地址：北京市朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 14 层

法定代表人：肖文慧

注册资本：3,000 万元

实收资本：3,000 万元

注册号码：110000009690864

税务登记证号码：京税证字 110105789950598 号

经营期限：2006 年 06 月 05 日至 2056 年 06 月 04 日

经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：投资及投资管理；接受委托进行企业经营管理；技术咨询。

2、股权结构及实际控制人

(1) 设立

设立时，长石投资的股权结构如下表所示：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|-----|--------|
| 傅军 | 货币 | 300 | 50% |
| 新华联控股 | 货币 | 200 | 33.35% |

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-----|-------|
| 吴涛 | 货币 | 20 | 3.33% |
| 肖文慧 | 货币 | 20 | 3.33% |
| 陈跃 | 货币 | 20 | 3.33% |
| 张建 | 货币 | 20 | 3.33% |
| 蒋赛 | 货币 | 20 | 3.33% |
| 合 计 | | 600 | 100% |

(2) 股权转让

2010年6月1日，长石投资召开股东会，审议同意：股东新华联控股将持有的对长石投资部分出资（认缴出资额900万元，实缴出资额180万元，未缴出资额720万元）转让肖文慧，将其对长石投资的剩余部分出资（认缴出资额100万元，实缴出资额20万元，未缴出资额80万元）转让给刘静，长石投资其他股东放弃优先受让权。同日，新华联控股与分别与肖文慧及刘静签署《股权转让协议》，约定：新华联控股将其对长石投资部分出资（认缴出资额900万元，实缴出资额180万元，未缴出资额720万元）以180万元的价格转让肖文慧，将其对长石投资的剩余部分出资（认缴出资额100万元，实缴出资额20万元，未缴出资额80万元）以20万元的价格转让给刘静。2010年6月22日，北京市工商行政管理局核准此次变更。股权转让后，长石投资的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-----|--------|
| 傅军 | 货币 | 300 | 50% |
| 肖文慧 | 货币 | 200 | 33.35% |
| 吴涛 | 货币 | 20 | 3.33% |
| 刘静 | 货币 | 20 | 3.33% |
| 陈跃 | 货币 | 20 | 3.33% |

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|------------|-------------|
| 张建 | 货币 | 20 | 3.33% |
| 蒋赛 | 货币 | 20 | 3.33% |
| 合 计 | | 600 | 100% |

傅军先生直接持有长石投资 50%股权，通过新华联控股间接持有长石投资 33.35%的股权，为长石投资的控股股东及实际控制人。

(3) 第二期出资

2011年3月1日，长石投资召开股东会，审议同意由全体股东补缴注册资本。本期出资共人民币 2,400 万元，其中傅军出资 1,200 万元，肖文慧出资 800 万元，吴涛出资 80 万元，陈跃出资 80 万元，张建出资 80 万元，刘静出资 80 万元，蒋赛出资 80 万元。上述出资经北京嘉合广信会计师事务所审验，并出具了嘉合广信验字[2011]第 102 号验资报告。截至报告书出具之日，长石投资的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|--------------|-------------|
| 傅军 | 货币 | 1,500 | 50% |
| 肖文慧 | 货币 | 1,000 | 33.35% |
| 吴涛 | 货币 | 100 | 3.33% |
| 刘静 | 货币 | 100 | 3.33% |
| 陈跃 | 货币 | 100 | 3.33% |
| 张建 | 货币 | 100 | 3.33% |
| 蒋赛 | 货币 | 100 | 3.33% |
| 合 计 | | 3,000 | 100% |

3、主要业务发展状况

长石投资为投资控股型公司，本身无实体经营，主要通过参股公司进行相关

业务经营。目前，除持有新华联置地 2.68%的股权，长石投资还持有湖南新华联建设工程有限公司 40%的股权、持有北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司 40%的股权、持有惠州市宏石基础设施投资有限公司 70%的股权。

4、主要财务数据

(1) 最近两年主要财务指标

单位：万元

| 科目 | 2009年12月31日 | 2008年12月31日 |
|-------|-------------|-------------|
| 总资产 | 15,592.25 | 13,244.90 |
| 负债 | 14,240.26 | 12,448.74 |
| 所有者权益 | 1,351.99 | 796.16 |
| 科目 | 2009年度 | 2008年度 |
| 营业收入 | - | - |
| 利润总额 | 555.83 | -568.85 |
| 净利润 | 555.83 | -568.85 |

(2) 最近两年简要资产负债表

单位：万元

| 科目 | 2009年12月31日 | 2008年12月31日 |
|----------------|------------------|------------------|
| 货币资金 | 17.08 | 362.53 |
| 其他应收款 | 9,021.93 | 7,412.15 |
| 流动资产合计 | 9,039.01 | 7,774.69 |
| 可供出售金融资产 | 1,639.28 | 2,799.41 |
| 长期股权投资 | 4,913.14 | 2,670.00 |
| 固定资产 | 0.82 | 0.81 |
| 非流动资产合计 | 6,553.24 | 5,470.21 |
| 资产总计 | 15,592.25 | 13,244.90 |
| 应付帐款 | 0.00 | 120 |
| 应付职工薪酬 | 19.70 | 18.92 |
| 应交税费 | 0.02 | 3.83 |

| | | |
|--------------------------|------------------|------------------|
| 其他应付款 | 14,220.54 | 12,305.99 |
| 流动负债合计 | 14,240.26 | 12,448.74 |
| 负债合计 | 14,240.26 | 12,448.74 |
| 实收资本（股本） | 600.00 | 600 |
| 未分配利润 | 751.99 | 196.16 |
| 归属于母公司所有者权益小计 | 1,351.99 | 796.16 |
| 少数股东权益 | 0.00 | - |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 1,351.99 | 796.16 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 15,592.25 | 13,244.90 |

（3）最近两年简要利润表

单位：万元

| 项目 | 2009 年度 | 2008 年度 |
|--------------------------|---------------|----------------|
| 营业总收入 | - | - |
| 减：营业成本 | - | - |
| 营业税金及附加 | 0.22 | - |
| 管理费用 | 258.42 | 257.7 |
| 财务费用 | -6.51 | 49.86 |
| 资产减值损失 | 0.00 | 150 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 807.08 | -111.38 |
| 营业利润（亏损以“-”号填列） | 554.94 | -568.94 |
| 加：营业外收入 | 0.89 | 0.09 |
| 利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 555.83 | -568.85 |
| 净利润（净亏损以“-”号填列） | 555.83 | -568.85 |

注：以上财务数据未经审计

（三）合力同创

1、基本情况

公司名称：北京合力同创投资有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：北京市朝阳区道家园 18 号楼 14 层 1413 号

主要办公地址：北京市朝阳区道家园 18 号楼 14 层 1413 号

法定代表人：肖文慧

注册资本：4,490 万元

实收资本：4,490 万元

注册号码：110105012069044

税务登记证号码：京税证字 110105691665748 号

经营期限：2009 年 07 月 03 日至 2019 年 07 月 02 日

经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：投资；投资管理；接受委托对企业进行管理；技术咨询。

2、股权结构

2009 年 7 月 3 日，合力同创由 34 名自然人股东共同出资设立，设立时注册（实收）资本 4490 万元，注册资本经北京嘉合广信会计师事务所有限公司嘉合广信验字[2009]第 007 号验资报告验证。

股东出资方式及出资额明细如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-----|-------|
| 冯建军 | 货币 | 90 | 2.00% |
| 肖文慧 | 货币 | 180 | 4.01% |
| 吴涛 | 货币 | 120 | 2.67% |
| 丁文国 | 货币 | 90 | 2.00% |
| 刘静 | 货币 | 150 | 3.34% |
| 刘岩 | 货币 | 60 | 1.34% |
| 李光和 | 货币 | 90 | 2.00% |
| 杨爱兵 | 货币 | 60 | 1.34% |

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-----|-------|
| 蒋赛 | 货币 | 90 | 2.00% |
| 杨运辉 | 货币 | 60 | 1.34% |
| 黄石清 | 货币 | 60 | 1.34% |
| 张荣 | 货币 | 60 | 1.34% |
| 罗靖 | 货币 | 40 | 0.89% |
| 陈跃 | 货币 | 150 | 3.34% |
| 石秀荣 | 货币 | 90 | 2.00% |
| 张建 | 货币 | 120 | 2.67% |
| 丁伟 | 货币 | 60 | 1.34% |
| 陈海旭 | 货币 | 60 | 1.34% |
| 陈韵初 | 货币 | 180 | 4.01% |
| 谭肃非 | 货币 | 60 | 1.34% |
| 刘德龙 | 货币 | 30 | 0.67% |
| 杨云峰 | 货币 | 30 | 0.67% |
| 李子进 | 货币 | 150 | 3.34% |
| 陈安德 | 货币 | 60 | 1.34% |
| 张毅 | 货币 | 30 | 0.67% |
| 吴一平 | 货币 | 90 | 2.00% |
| 毛知辉 | 货币 | 90 | 2.00% |
| 杭冠宇 | 货币 | 90 | 2.00% |
| 李聪 | 货币 | 300 | 6.68% |
| 吴向明 | 货币 | 300 | 6.68% |
| 傅波 | 货币 | 300 | 6.68% |

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|--------------|-------------|
| 宋戈夫 | 货币 | 300 | 6.68% |
| 孙永和 | 货币 | 250 | 5.57% |
| 段常晴 | 货币 | 600 | 13.37% |
| 合计 | | 4,490 | 100% |

合力同创股权结构比较分散。同时，根据合力同创现行有效的公司章程，其股东会会议由股东按照出资比例行使表决权，对于股东会议表决权、公司管理等重要事项并无除《公司法》规定之外的特别规定。因此，合力同创无实际控制人。

合力同创 34 名自然人股东的具体情况如下表：

| 序号 | 姓名 | 任职单位及职务 | 任职履历 |
|----|-----|------------------------------------|---|
| 1 | 丁伟 | 新华联控股董事、副总裁、党委书记 | 2007年2月调入新华联控股，现任公司董事、副总裁、党委书记。 |
| 2 | 冯建军 | 新华联控股董事、副总裁； 兼任：长石投资董事、合力同创董事 | 2001年调入新华联控股任公司助理总裁，2003年2月起任新华联控股董事，2007年3月起任新华联控股副总裁；2006年6月起兼任长石投资董事；2009年7月起兼任合力同创董事。 |
| 3 | 吴涛 | 新华联控股董事、副总裁； 兼任长石投资董事 | 2004年12月起任新华联控股首席经济师，2007年7月起任新华联控股副总裁；2006年6月起兼任长石投资董事。 |
| 4 | 肖文慧 | 新华联控股人力资源总监； 兼任：长石投资董事长、合力同创董事长 | 2001年6月调入新华联控股先后任人力资源部副总监、总监职务，现任新华联控股人力资源总监；2009年3月起兼任长石投资董事长；2009年7月起兼任合力同创董事长。 |
| 5 | 李光和 | 新华联控股监事； 圣方科技监事 | 2005年1月至2005年12月任新华联恒业总经理，2006年1月至2006年12月任新华联伟业总经理，2007年1月至2007年12月任新华联控股监事、房地产业部总监，2008年1月至今任新华联控股监事；2009年12月起兼任圣方科技监事。 |
| 6 | 丁文国 | 新华联控股助理总裁 | 2007年进入新华联控股任公司酒店指挥部总指挥长，现任新华联控股助理总裁。 |
| 7 | 蒋赛 | 新华联控股董事； 兼任长石投资董事 | 2004年9月至2006年12月任通化葡萄酒股份有限公司财务总监；2007年1月至2007年12月任新华联控股审计稽核部总监；2008年1月至2009年12月任新华联控股财务总监；现任新华联控股董事。2006年6月起兼任长石投资董事。 |
| 8 | 吴向明 | 新华联控股人力资源部副总监 | 2006年1月起至今任新华联控股有限公司人力资源部副 |

| 序号 | 姓名 | 任职单位及职务 | 任职履历 |
|----|-----|-------------------------------------|---|
| | | | 总监职务。 |
| 9 | 黄石清 | 新华联控股招标办主任 | 2003年1月至2006年12月，新华联控股招标办主任； 2007年1月至2008年12月，湖南新华联瓷业董事、常务副总经理；2009年1月至今，新华联控股招标办主任。 |
| 10 | 刘静 | 长石投资董事、总经理 | 2000年1月至2006年，先后任北京新华联房地产财务部副经理、财务部经理、财务总监。2006年6月至今，担任北京长石投资有限公司总经理。2010年6月至今，担任长石投资董事。 |
| 11 | 段常晴 | 长石投资副总经理 | 2007年1月起至今任北京长石投资有限公司副总经理。 |
| 12 | 张荣 | 新华联控股监事、工程审核部 总监； 圣方科技监事 | 2002年2月调入新华联控股，历任审计稽核部工程主审、助理总监、副总监，工程审核部常务副总监、总监等职务。现任新华联控股监事、工程审核部总监； 2009年12月起兼任圣方科技监事。 |
| 13 | 罗靖 | 新华联控股总裁办主任； 兼任：合力同创副董事长兼 经理 | 2005年4月进入新华联控股，历任总裁办公室执行经理，人力资源部执行经理、助理总监、副总监，总裁办公室副主任，现任总裁办公室主任； 2009年7月起兼任合力同创副董事长兼经理。 |
| 14 | 陈跃 | 湖南新华联实业投资总经理 | 1994年7月至今任湖南新华联实业投资有限公司总经理。 |
| 15 | 张建 | 新华联控股上市公司部总监 | 2002年4月进入新华联控股工作，历任公司战略投资部总监、证券投资部总监等职，现任公司上市公司部总监。 |
| 16 | 石秀荣 | 新华联控股资产管理部总监 | 2002年调入新华联控股任公司财务部经理，2004年至今历任新华联控股资产管理部助理总监、副总监、常务副总监等职，现任新华联控股资产管理部总监。 |
| 17 | 杨运辉 | 新华联控股企业文化部总监 | 2001年10月调入新华联控股，先后担任《新华联报》主编、公司办公室副主任、公司企业文化部常务副总监等职。现任公司企业文化部总监。 |
| 18 | 傅波 | 湖南新华联实业投资副总经理 | 2006年1月起至今任湖南新华联实业投资有限公司副总经理 |
| 19 | 刘岩 | 新华联伟业丽景湾酒店分公司 总经理 | 2006年2月至2007年10月，任新华联控股酒店建设指挥部副指挥长；2007年11月至2008年12月，任新华联控股人力资源部副总监；2009年1月至2009年7月，任新华联控股集中采购中心主任；2009年7月至今，任新华联伟业丽景湾酒店分公司总经理。 |
| 20 | 孙永和 | 长石投资副总经理 | 2006年6月起至今任长石投资副总经理。 |
| 21 | 吴一平 | 圣方科技财务总监； 新华联置地财务总监 | 1994加入新华联控股，先后担任湖南新华联建工财务部经理，新华联伟业财务总监等职，现任新华联置地财务总监； 2009年12月起任圣方科技财务总监。 |
| 22 | 刘德龙 | 圣方科技副总经理； 新华联置地副总经理； 唐山新华联董事长 | 2009年1月至今任新华联置地副总经理、唐山新华联置地有限公司董事长； 2009年12月起任圣方科技副总经理。 |
| 23 | 杭冠宇 | 圣方科技副总经理、董秘； | 2008年6月至今任新华联置地副总经理； |

| 序号 | 姓名 | 任职单位及职务 | 任职履历 |
|----|-----|--------------------------|--|
| | | 新华联置地副总经理 | 2009年12月起任圣方科技副总经理、董秘。 |
| 24 | 陈安德 | 新华联置地技术研发中心总监 | 2005年1月至2008年12月,历任新华联伟业总工程师、副总经理;2009年1月至今任新华联置地技术研发中心总监。 |
| 25 | 杨云峰 | 新华联伟业总经理 | 2002年1月至2004年12月,任北京新华联房地产有限公司营销总监;2005年1月至今,任北京新华联伟业房地产有限公司总经理。 |
| 26 | 李子进 | 黄山金龙房地产公司董事长 | 2005年1月至12月任新华联置业副总经理;2006年1月至2007年5月任新华联恒业副总经理;2007年6月至2008年12月任新华联伟业副总经理;2009年1月至2010年1月任新华联置地项目储备中心总监;2010年2月至今任黄山金龙房地产公司董事长。 |
| 27 | 李 聪 | 北京六福酒家董事 | 2008年1月起至今任北京六福酒家有限公司董事。 |
| 28 | 陈海旭 | 黄山金龙房地产公司总经理 | 2000年1月至2007年,任新华联伟业副总经理兼销售总监;2008年1月至2008年12月,任新华联恒业总经理;2009年1月至今,任黄山金龙房地产公司总经理。 |
| 29 | 毛知辉 | 新华联恒业常务副总经理、醴陵新华联房地产董事长 | 2007年1月至2009年7月任华信鸿业总经理;2009年8月至2009年12月任华信鸿业常务副总经理;2010年1月至今任新华联恒业常务副总经理、醴陵新华联房地产有限公司董事长。 |
| 30 | 张 毅 | 唐山新华联置地总经理 | 2002年4月调入新华联控股,先后任新华联控股战略投资部助理总监,北京新华联燃气有限公司开发副总监,新华联控股房地产业部副总监,现任唐山新华联置地有限公司总经理。 |
| 31 | 陈韵初 | 株洲新华联房地产董事、总经理 | 2007年11月至2009年12月,湖南新华联实业投资有限公司副总经理;2010年1月至今,株洲新华联房地产开发有限公司董事、总经理。 |
| 32 | 谭肃非 | 惠州新华联嘉业总经理 | 2005年8月至2006年12月任新华联置业总经理;2007年1月至2008年2月任新华联恒业常务副总经理;2008年2月至今,任惠州新华联嘉业房地产开发有限公司总经理。 |
| 33 | 宋戈夫 | 新华联嘉业副总经理 | 2008年9月起至今任惠州新华联嘉业房地产开发有限公司副总经理。 |
| 34 | 杨爱兵 | 湖南新华联建工董事长; 兼任:合力同创监事 | 2005年1月至2007年12月任湖南新华联建设工程有限公司财务总监、常务副总经理;2008年1月至2009年12月任新华联控股审计部总监;2010年1月至今任湖南新华联建工董事长; 2009年7月起兼任合力同创监事。 |

合力同创已出具承诺函,承诺:“本公司的股权清晰,不存在股东委托投资、委托持股、信托等情况,本公司股东所持股权不存在权属纠纷,未设置任何质押、

冻结、查封等权利限制。”合力同创 34 名自然人股东均已出具承诺函，承诺：“本人持有北京合力同创投资有限公司股权，本人对北京合力同创投资有限公司的出资是真实的、足额的，该股权为本人合法所有，该股权之上不存在委托持股、委托投资、信托等情况，亦不存在权属纠纷，未设置任何质押、冻结、查封等权利限制。”

根据合力同创的工商登记档案、新华联控股和新华联置地提供的相关人员工资单、合力同创 34 名自然人股东提供的简历及出具的承诺函。合力同创 34 名自然人股东均系新华联控股及下属子公司、新华联置地及下属子公司的中层以上管理人员，均合法持有合力同创股权，未发现存在外部人员以及代持股份等利益输送情况。

3、主要业务发展状况

合力同创为 2009 年 7 月份新设立的投资型公司，本身无实体经营，目前仅持有新华联置地 2.62% 股权。

4、财务简表

(1) 最近一年主要财务指标

单位：万元

| 科目 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|
| 总资产 | 6,202.01 |
| 负债 | 1,715.00 |
| 所有者权益 | 4,487.01 |
| 科目 | 2009 年度 |
| 营业收入 | - |
| 利润总额 | -2.99 |
| 净利润 | -2.99 |

(2) 最近一年简要资产负债表

单位：万元

| 科目 | 2009年12月31日 |
|--------------------------|-----------------|
| 货币资金 | 12.01 |
| 其他应收款 | - |
| 流动资产合计 | 12.01 |
| 可供出售金融资产 | - |
| 长期股权投资 | 6,190.00 |
| 固定资产 | - |
| 非流动资产合计 | 6,190.00 |
| 资产总计 | 6,202.01 |
| 其他应付款 | 1,715.00 |
| 流动负债合计 | 1,715.00 |
| 负债合计 | 1,715.00 |
| 实收资本（股本） | 4,490.00 |
| 未分配利润 | -2.99 |
| 归属于母公司所有者权益小计 | 4,487.01 |
| 少数股东权益 | - |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 4,487.01 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 6,202.01 |

(3) 最近一年简要利润表

单位：万元

| 项目 | 2009年度 |
|-----------------|--------|
| 营业总收入 | - |
| 减：营业成本 | - |
| 营业税金及附加 | - |
| 管理费用 | 47.65 |
| 财务费用 | -1.77 |
| 资产减值损失 | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | - |

| | |
|-------------------|-------|
| 营业利润（亏损以“-”号填列） | -2.99 |
| 加：营业外收入 | - |
| 利润总额（亏损总额以“-”号填列） | -2.99 |
| 净利润（净亏损以“-”号填列） | -2.99 |

二、其他发行对象

（一）科瑞集团

1、基本情况

公司名称：科瑞集团有限公司

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：南昌市火炬大街 998 号高新大厦北楼

主要办公地址：北京市朝阳区望京中环南路甲 2 号佳境天城 B 座 21 层

法定代表人：郑跃文

注册资本（实收资本）：13,000 万元

注册号码：360100119400568

税务登记证号码：高地税证字 360106158345906 号

经营期限：2000 年 1 月 5 日至 2020 年 1 月 4 日

经营范围：高新技术产品的开发、生产、技术转让，销售普通机械、化工原料及产品、生物制品、电子产品及通信设备、化学工程及能源程序用设备，物业管理，房屋租赁，信息服务，设备租赁；矿业投资。（未取得专项许可的项目除外）**

2、股权结构及实际控制人

截止本报告书签署之日，科瑞集团的股权结构如下表所示：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-------|------|
| 郑跃文 | 货币 | 6,760 | 52% |

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|---------------|-------------|
| 吴志江 | 货币 | 1,560 | 12% |
| 郭梓林 | 货币 | 1,560 | 12% |
| 任晓剑 | 货币 | 1,560 | 12% |
| 彭中天 | 货币 | 1,560 | 12% |
| 合 计 | | 13,000 | 100% |

郑跃文先生持有科瑞集团 52%的股权，为科瑞集团控股股东及实际控制人。

3、主要业务发展状况

科瑞集团是一家产业投资型企业集团，投资领域涉及制造业、矿业、地产和金融业，总部位于北京，在上海、江西、山东、陕西、江苏、辽宁、香港、美国、澳大利亚等地设有分支机构。截至 2008 年底，科瑞集团拥有总资产 43 亿元，年营业收入 11 亿元。

4、主要财务指标

(1) 最近一年主要财务指标

单位：万元

| 科目 | 2009 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|
| 总资产 | 431,458.85 |
| 负债 | 107,714.02 |
| 所有者权益 | 323,744.83 |
| 科目 | 2009 年度 |
| 主营业务收入 | 110,496.06 |
| 利润总额 | 21,863.03 |
| 净利润 | 12,349.95 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 44,011.32 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -17,864.32 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -25,159.60 |

| | |
|--------------|--------|
| 汇率变动对现金的影响 | -6.95 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 980.44 |

(2) 最近一年简要资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2009年12月31日 |
|---------------|-------------------|
| 货币资金 | 70,817.62 |
| 短期投资 | 3.80 |
| 应收帐款 | 11,717.01 |
| 其他应收款 | 75,066.17 |
| 预付帐款 | 122,533.64 |
| 存货 | 34,513.39 |
| 待摊费用 | 21.05 |
| 待处理流动资产净损失 | -10.57 |
| 流动资产合计 | 314,662.10 |
| 长期投资 | 82,426.58 |
| 固定资产净额 | 15,724.19 |
| 在建工程 | 3,467.47 |
| 固定资产清理 | 0.47 |
| 无形资产 | 14,050.00 |
| 长期待摊费用（递延资产） | 735.90 |
| 递延税款借项 | 393.09 |
| 资产总计 | 431,458.85 |
| 短期借款 | 52,646.58 |
| 应付帐款 | 1,339.98 |
| 预收帐款 | 5,695.61 |
| 应付工资 | 48.07 |
| 应付福利费 | 1,416.00 |
| 应交税金 | 406.70 |

| 项目 | 2009年12月31日 |
|--------------------------|-------------------|
| 其他应交款 | 10.13 |
| 其他应付款 | 26,968.02 |
| 预提费用 | 20.00 |
| 流动负债合计 | 88,551.09 |
| 长期借款 | 19,162.94 |
| 长期负债合计 | 19,162.94 |
| 负债合计 | 107,714.02 |
| 实收资本（股本） | 13,000.00 |
| 资本公积 | 8,626.89 |
| 盈余公积 | 5,643.63 |
| 未分配利润 | 28,349.51 |
| 合并价差 | 93,961.61 |
| 所有者权益小计 | 149,581.64 |
| 少数股东权益 | 174,163.18 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 323,744.83 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 431,458.85 |

（3）最近一年简要利润表

单位：万元

| 项目 | 2009年度 |
|----------------------------|-------------------|
| 一、主营业务收入 | 110,496.06 |
| 减：主营业务成本 | 72,521.18 |
| 主营业务税金及附加 | 718.72 |
| 二、主营业务利润（亏损以“-”号填列） | 37,256.16 |
| 加：其他业务利润（亏损以“-”号填列） | 150.44 |
| 减：营业费用 | 5,998.19 |
| 管理费用 | 12,400.31 |
| 财务费用 | 3,795.24 |

| 项目 | 2009 年度 |
|---------------------|-----------|
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 15,212.87 |
| 加：投资收益（亏损以“-”号填列） | 7,111.51 |
| 营业外收入 | 184.92 |
| 减：营业外支出 | 646.27 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 21,863.03 |
| 减：所得税 | 3,156.60 |
| 少数股东损益 | 6,356.47 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 12,349.95 |

（4）最近一年简要现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2009 年度 |
|---------------|------------|
| 经营活动产生的现金流入 | 199,614.79 |
| 经营活动产生的现金流出 | 155,603.48 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 44,011.32 |
| 投资活动产生的现金流入 | 14,671.02 |
| 投资活动产生的现金流出 | 32,535.34 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -17,864.32 |
| 筹资活动产生的现金流入 | 32,572.00 |
| 筹资活动产生的现金流出 | 57,731.60 |
| 筹资流动产生的现金流量净额 | -25,159.60 |
| 汇率变动对现金的影响 | -6.95 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 980.44 |

注：以上数据以旧会计准则为基础编制，经北京森和光会计师事务所有限责任公司审计，并出具了森会审字（2010）第 07-109 号审计报告。

（二）泛海投资

1、基本情况

公司名称：泛海能源投资股份有限公司[注]

企业性质：其他股份有限公司（非上市）

注册地址：北京市东城区东长安街 33 号北京饭店 8 层

主要办公地址：北京市朝阳区工体西路 18-8 号

法定代表人：卢志强

注册资本：200,000 万元

实收资本：200,000 万元

注册号码：110000011428669

税务登记证号码：京税证字 110101100017985 号

经营期限：1995 年 07 月 31 日至长期

经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：能源、资源产业的投资及管理；相关项目的经济咨询及技术服务；股权投资及投资管理。

注：泛海能源投资股份有限公司原名为泛海投资股份有限公司。2010 年 12 月 17 日经泛海投资股东会决议，公司名称由“泛海投资股份有限公司”变更为“泛海能源投资股份有限公司”，该项变更于 2011 年 1 月 17 日由北京市工商局正式核准变更。

2、股权结构及实际控制人

截止本报告书签署之日，泛海投资的股权结构如下表：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|--------------|------|---------------|-------------|
| 中国泛海控股集团有限公司 | 货币 | 40,000 | 80% |
| 泛海集团有限公司 | 货币 | 10,000 | 20% |
| 合 计 | | 50,000 | 100% |

泛海投资的实际控制人为卢志强先生。卢志强，山东省威海人，中共党员，复旦大学经济学硕士，研究员职称。全国政协常委、全国工商联副主席。现任泛海能源投资股份有限公司董事长、泛海集团有限公司董事长、中国泛海控股集团有限公司董事长、泛海建设集团股份有限公司董事长，中国民生银行股份有限公司副董事长，复旦大学校董。

3、主要业务发展状况

泛海投资为投资控股型公司，本身无实体经营，主要通过控股和参股公司进行相关业务经营，投资领域涉及房地产开发经营、保险经纪、质押典当、影视策划投资、证券相关业务、能源投资等多个领域。截至 2008 年底，泛海投资拥有总资产 45.7 亿元。

4、主要财务数据

(1) 最近一年主要财务指标

单位：万元

| 科目 | 2009 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|
| 总资产 | 426,189.03 |
| 负债 | 185,262.48 |
| 所有者权益 | 240,926.55 |
| 科目 | 2009 年度 |
| 营业收入 | 1,603.00 |
| 利润总额 | 100,940.10 |
| 净利润 | 64,583.13 |
| 归属于母公司的净利润 | 64,774.64 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -37,083.18 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 129,412.18 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -90,829.47 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 1,499.53 |

(2) 最近一年简要资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2009 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|
| 货币资金 | 2,593.47 |
| 预付帐款 | - |
| 存货 | 9.37 |

| 项目 | 2009年12月31日 |
|--------------------------|-------------------|
| 其他应收款 | 108,480.56 |
| 流动资产合计 | 118,994.59 |
| 长期股权投资 | 257,509.85 |
| 固定资产 | 10,661.13 |
| 在建工程 | 7,450.80 |
| 无形资产 | 2.89 |
| 长期待摊费用 | 1,820.92 |
| 非流动资产合计 | 307,194.44 |
| 资产总计 | 426,189.03 |
| 短期借款 | - |
| 应付职工薪酬 | 90.56 |
| 应交税费 | 36,513.40 |
| 其他应付款 | 146,752.16 |
| 流动负债合计 | 184,410.68 |
| 递延所得税负债 | 851.81 |
| 非流动负债合计 | 851.81 |
| 负债合计 | 185,262.48 |
| 实收资本（股本） | 200,000.00 |
| 资本公积 | -35,739.99 |
| 盈余公积 | 6,521.93 |
| 未分配利润 | 57,583.20 |
| 归属于母公司所有者权益小计 | 228,365.14 |
| 少数股东权益 | 12,561.40 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 240,926.55 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 426,189.03 |

（3）最近一年简要利润表

单位：万元

| 项目 | 2009 年度 |
|-------------------|------------|
| 营业总收入 | 1,603.00 |
| 管理费用 | 2,190.82 |
| 财务费用 | 9,150.07 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 114,444.68 |
| 营业利润（亏损以“-”号填列） | 103,600.93 |
| 利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 100,940.10 |
| 净利润（净亏损以“-”号填列） | 64,583.13 |
| 少数股东损益 | -191.51 |

（4）最近一年简要现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2009 年度 |
|----------------------|-------------------|
| 经营活动产生的现金流入 | 166,987.11 |
| 经营活动产生的现金流出 | 204,070.29 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -37,083.18 |
| 投资活动产生的现金流入 | 183,510.71 |
| 投资活动产生的现金流出 | 54,098.53 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 129,412.18 |
| 筹资活动产生的现金流入 | 14,060.00 |
| 筹资活动产生的现金流出 | 104,889.47 |
| 筹资流动产生的现金流量净额 | -90,829.47 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 1,499.53 |

注 1：以上数据为合并报表数据，经北京兴华会计师事务所有限责任公司审计，并出具了（2010）京会兴审字第 4-404 号审计报告。

（三）巨人投资

1、基本情况

公司名称：巨人投资有限公司

企业性质：有限责任公司（国内合资）

注册地址：上海市浦东兰陵路 48 号 1101 室

主要办公地址：上海市打浦路 1 号金玉兰广场 26 楼

法定代表人：史玉柱

注册资本：5,000 万元

实收资本：5,000 万元

注册号码：3101152003114

税务登记证号码：沪地税字 310115703307877 号

经营期限：2001 年 04 月 23 日至 2011 年 04 月 22 日

经营范围：实业投资，计算机网络开发、服务。

2、股权结构及实际控制人

截止本报告书签署之日，巨人投资的股权结构如下表所示：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-------|------|
| 史玉柱 | 货币 | 4,750 | 95% |
| 牛金华 | 货币 | 250 | 5% |
| 合 计 | | 5,000 | 100% |

史玉柱先生持有巨人投资 95% 的股权，为巨人投资控股股东及实际控制人

3、主要业务发展状况

巨人投资为投资控股型公司，本身无实体经营，主要通过控股和参股公司进行相关业务经营，投资领域涉及食品生产与销售、生物医药、生物技术、房地产开发经营、计算机游戏软件开发等多个领域。截至 2008 年底，巨人投资拥有总资产 9.55 亿元。

4、主要财务数据

(1) 最近一年主要财务指标

单位：万元

| 科目 | 2009年12月31日 |
|---------------|-------------|
| 总资产 | 120,142.84 |
| 负债 | 92,762.13 |
| 所有者权益 | 27,380.71 |
| 科目 | 2009年度 |
| 营业收入 | - |
| 利润总额 | 1,946.13 |
| 净利润 | 1,815.26 |
| 归属于母公司的净利润 | 1,815.26 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 30,750.05 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -29,539.93 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | - |
| 现金及现金等价物净增加额 | 1,210.13 |

(2) 最近一年及一期简要资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2009年12月31日 |
|----------------|-------------------|
| 货币资金 | 1,228.00 |
| 其他应收款 | 12,749.10 |
| 流动资产合计 | 15,269.35 |
| 长期股权投资 | 104,825.74 |
| 固定资产 | 46.66 |
| 无形资产 | 1.09 |
| 非流动资产合计 | 104,873.49 |
| 资产总计 | 120,142.84 |
| 应交税费 | 121.35 |
| 其他应付款 | 92,640.78 |
| 流动负债合计 | 92,762.13 |

| 项目 | 2009年12月31日 |
|-------------------|-------------|
| 非流动负债合计 | - |
| 负债合计 | 92,762.13 |
| 实收资本（股本） | 5,000.00 |
| 盈余公积 | 1,245.95 |
| 未分配利润 | 21,134.75 |
| 归属于母公司所有者权益小计 | 27,380.71 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 27,380.71 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 120,142.84 |

（3）最近一年简要利润表

单位：万元

| 项目 | 2009年度 |
|-------------------|----------|
| 营业总收入 | - |
| 管理费用 | 463.98 |
| 财务费用 | -5.87 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 2,514.24 |
| 营业利润（亏损以“-”号填列） | 2,056.13 |
| 减：营业外支出 | 110.00 |
| 利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 1,946.13 |
| 净利润（净亏损以“-”号填列） | 1,815.26 |

（4）最近一年简要现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2009年度 |
|-------------|-----------|
| 经营活动产生的现金流入 | 68,804.52 |
| 经营活动产生的现金流出 | 38,054.47 |

| 项目 | 2009 年度 |
|---------------|-------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 30,750.05 |
| 投资活动产生的现金流入 | 7,168.61 |
| 投资活动产生的现金流出 | 36,708.53 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -29,539.93 |
| 筹资活动产生的现金流入 | - |
| 筹资活动产生的现金流出 | - |
| 筹资流动产生的现金流量净额 | - |
| 现金及现金等价物净增加额 | 1,210.13 |

注：以上数据为母公司报表数据，经上海中惠会计师事务所有限责任公司审计，审计报告编号为：沪惠报审字（2010）3145 号。

三、交易对方与上市公司的关联关系及向上市公司推荐董事或高级管理人员情况

（一）交易对方与上市公司的关联关系

2009 年 8 月 24 日，新华联控股与首钢控股签订《股份转让协议》，受让首钢控股持有本公司的 8,725.56 万股股份，占公司总股本的 28%。转让完成后，新华联控股将成为上市公司的第一大股东。因此，新华联控股及其一致行动人为上市公司的关联方。

截至本报告书签署之日，科瑞集团、泛海投资和巨人投资之间不存在关联关系，与本公司也不存在关联关系。本次交易完成后，科瑞集团将成为持有圣方科技 5%以上股份的股东，根据《上市规则》的规定，科瑞集团将成为上市公司的关联方。泛海投资和巨人投资将成为持有圣方科技 5%以下股份的股东。

（二）交易对方向上市公司推荐董事或高级管理人员情况

由首钢控股提名的董事候选人中傅军先生为新华联控股董事长兼总裁、胡章鸿先生为新华联置地总经理，上述提名候选人经公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过后当选为公司董事。公司 2009 年 12 月 24 日召开的六届六次董事会中，傅军先生当选为公司董事长、胡章鸿先生被聘为公司总经理、新华联谊地的财务总监吴一平女士被聘为公司财务总监、新华联置地副总经理刘德龙先生、付

烜先生、杭冠宇先生被聘为公司副总经理。六届八次董事会聘请杭冠宇先生为董事会秘书。

四、交易对方主要管理人员最近五年之内受到处罚情况

根据新华联控股及其一致行动人出具的承诺：截至本报告书签署之日，新华联控股及其一致行动人不存在受过行政处罚、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；新华联控股及其一致行动人的董事、监事和高级管理人员最近五年之内不存在受过行政处罚、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。

根据科瑞集团、泛海投资和巨人投资出具的承诺：截至本报告书签署之日，科瑞集团、泛海投资和巨人投资未受到任何行政处罚、刑事处罚，不存在可能对本次重组产生重大影响的未结重大民事诉讼或者仲裁等情形；科瑞集团、泛海投资和巨人投资的董事、监事及高级管理人员均未受过行政处罚、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。

第三节 交易标的

本次重大资产重组交易标的为新华联置地 100%的股权。

一、基本情况

| | |
|------------|---|
| 公司名称: | 北京新华联置地有限公司 |
| 企业性质: | 其他有限责任公司 |
| 法定代表人: | 傅军 |
| 注册资金: | 36,346 万元 |
| 成立日期: | 2005 年 06 月 23 日 |
| 注册地址: | 北京市通州区光机电一体化基地管委会办公楼三层 |
| 办公地址: | 北京朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 16 层 |
| 企业法人营业执照: | 110112008587824 |
| 税务登记证: | 京税证字 110112777083415 号 |
| 经营期限: | 2005 年 06 月 23 日至 2025 年 06 月 22 日 |
| 经营范围: | 房地产开发；销售商品房、建材；计算机技术培训；组织文化交流活动；投资管理；房屋租赁；科技产品开发。 |
| 房地产开发资质等级: | 贰级 |

二、历史沿革

1、2005 年 6 月新华联置地设立

新华联置地前身为北京新华联置业有限公司，成立于 2005 年 6 月 23 日，由新华联控股与新华联恒业共同投资设立，注册资本 2,980 万元，其中新华联控股持股 90%，新华联恒业持股 10%。根据中国建设银行提供的交存入资资金报告单，股东已将出资足额交存。设立时的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|-------|------|
| 新华联控股 | 货币 | 2,682 | 90% |
| 新华联恒业 | 货币 | 298 | 10% |

| | | |
|----|-------|------|
| 合计 | 2,980 | 100% |
|----|-------|------|

2、2008年9月新华联置地第一次增资

2008年9月8日，北京新华联置业有限公司召开股东会并形成决议，将北京新华联置业有限公司更名为北京新华联置地有限公司，同时注册资金增加至1亿元，由新华联控股与新华联恒业按照出资比例共同增资。新增注册资本经北京嘉合广信会计师事务所嘉合广信验字「2008」第010号验资报告验证。

至此，新华联谊地的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|--------|------|
| 新华联控股 | 货币 | 9,000 | 90% |
| 新华联恒业 | 货币 | 1,000 | 10% |
| 合计 | | 10,000 | 100% |

3、2008年12月新华联置地第一次股权转让

2008年12月8日，新华联恒业与新华联控股签订股权转让协议，新华联恒业将所持新华联置地10%的股权以人民币1,000万元转让给新华联控股。转让完成后，新华联置地变更为一人公司。

至此新华联谊地的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|--------|------|
| 新华联控股 | 货币 | 10,000 | 100% |
| 合计 | | 10,000 | 100% |

4、2008年12月新华联置地第二次增资

2008年12月30日，新华联置地股东做出决定，将新华联置地注册资本增加至2亿元。新增注册资本经北京嘉合广信会计师事务所有限公司嘉合广信验字[2009]001号验资报告验证。

至此新华联谊地的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|--------|------|
| 新华联控股 | 货币 | 20,000 | 100% |

| | | |
|----|--------|------|
| 合计 | 20,000 | 100% |
|----|--------|------|

5、2009年6月新华联置地第三次增资

2009年6月29日，新华联置地召开股东会并形成决议，同意增加注册资本，由原来的2亿元增加到3亿元，新华联控股以货币资金1亿元认缴全部增资；同时，新华联控股将所持有的新华联置地3.24%股权与长石投资持有的华信鸿业15%的股权进行置换。新增注册资本经北京嘉合广信会计师事务所有限公司嘉合广信验字[2009]013号验资报告验证。至此新华联谊地的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|-----------|--------|
| 新华联控股 | 货币 | 29,026.86 | 96.76% |
| 长石投资 | 货币 | 973.14 | 3.24% |
| 合计 | | 30,000 | 100% |

6、2009年7月新华联置地第四次增资

2009年7月28日，新华联置地召开股东会并形成决议，同意增加注册资本6,346万元，其中科瑞集团以货币资金19,000万元认购2,927.26万元增资，合力同创以货币资金6,190万元认购953.68万元增资，泛海投资以货币资金8,000万元认购1,232.53万元增资，巨人投资以货币资金8,000万元认购1,232.53万元增资。本次增资完成后，注册资本增加至36,346万元，溢价部分计入资本公积。新增注册资本经北京嘉合广信会计师事务所有限公司嘉合广信验字[2009]020号验资报告验证。

至此新华联谊地的股权结构如下：

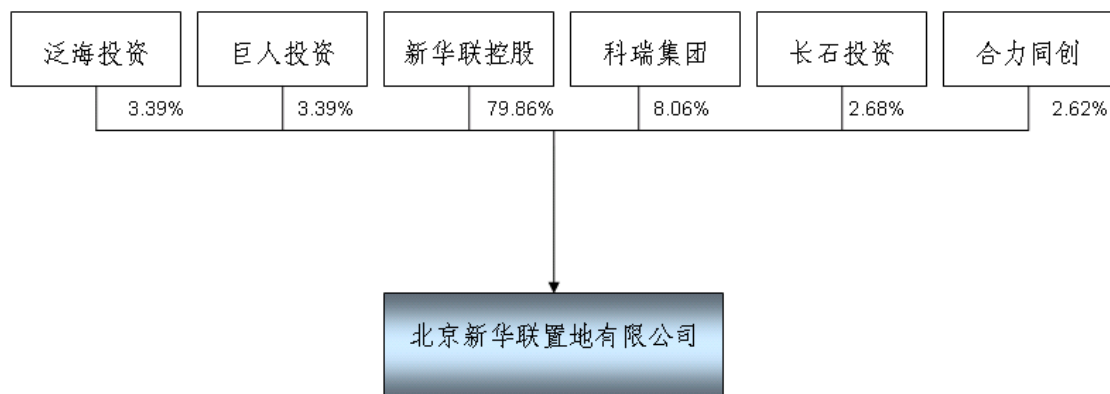
单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|-----------|--------|
| 新华联控股 | 货币 | 29,026.86 | 79.86% |
| 长石投资 | 货币 | 973.14 | 2.68% |
| 合力同创 | 货币 | 953.68 | 2.62% |
| 科瑞集团 | 货币 | 2,927.26 | 8.06% |
| 泛海投资 | 货币 | 1,232.53 | 3.39% |
| 巨人投资 | 货币 | 1,232.53 | 3.39% |
| 合计 | | 36,346 | 100% |

三、股权及控制关系

新华联置地的控股股东为新华联控股，实际控制人为傅军先生。

新华联置地的股权结构及控制关系图如下所示：



四、拟购买资产的权属状况

截止本报告书签署之日，新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资和巨人投资持有新华联置地的股权不存在代持、质押、冻结、查封或其他权利受限制的情形，亦不存在其他权属纠纷。

根据新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资和巨人投资出具的承诺，在本次交易完成之前，新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资和巨人投资不将持有的新华联置地股权用于代持、质押等对本次重组构成障碍的事项。

五、主要资产、对外担保情况及主要负债情况

（一）主要资产情况

截至 2010 年 11 月 30 日，新华联置地（合并报表）的资产总计 513,659.74 万元，包括流动资产 458,212.57 万元以及非流动资产 55,447.17 万元，主要资产情况介绍如下表所示：

单位：万元

| 科目 | 金额 | 资产主要情况介绍 |
|----------------|------------|---|
| 资产合计 | | 513,659.74 |
| 流动资产小计 | | 458,212.57 |
| 其中：货币资金 | 116,500.14 | 主要为销售回款和银行借款形成 |
| 预付款项 | 84,226.09 | 主要是预付的土地出让金、根据合作开发协议预付的土地补偿费以及预售缴纳的营业税等 |
| 其他应收款 | 39,844.99 | ①根据唐山南湖国花园项目合作协议（协议内容请参阅本报告书第十二节“六、其他重要事项”），向唐山南湖生态城开发建设投资有限责任公司支付的 5,000 万元垫付款。 ②对合营公司武汉联合的应收款 30,173.58 万元，拟用于房地产项目开发。 |
| 存货 | 216,245.43 | 主要包括账面现存的已完工的开发产品新华联商业大厦项目、新华联科技园项目、新华联丽景项目等已完工的开发产品 1.39 亿元和在建的通州运河湾项目、黄山纳尼亚小镇项目、惠州大亚湾项目、新华联广场项目等开发成本 20.22 亿元。 |
| 非流动资产小计 | | 55,447.17 |
| 其中：长期股权投资 | 14,966.38 | 主要为对合营公司武汉联合的股权投资。 |
| 投资性房地产 | 6,149.52 | 主要为新华联恒业名下的用于出租的新华联大厦 |
| 固定资产 | 18,787.53 | 主要为新华联伟业名下的丽景湾国际酒店 |
| 无形资产 | 4,255.62 | 主要为新华联大厦、丽景湾国际酒店所占用的土地使用权 |
| 商誉 | 2,134.88 | 为收购黄山金龙时合并成本高于公允价值而确认的商誉 |
| 递延所得税资产 | 9,126.34 | 主要为预售房屋及预缴土地增值税暂时性差异产生的递延税资产 |

新华联置地及下属子公司取得的房屋建筑物的权证号及权属情况如下：

| 序号 | 权利人 | 权证号 | 坐落 | 用途 | 登记建筑面积 (m ²) | 发证日期 | 他项权利情况 |
|----|-------|------------------|-------------|-----------------|--------------------------|------------|--------|
| 1 | 新华联置地 | X京房权证通字第0905024号 | 通州区嘉创路5号1号楼 | 标准厂房、办公、库房、自行车库 | 47904.30 | 2009.04.03 | 无 |
| 2 | 新华联置地 | X京房权证通字第0905028号 | 通州区嘉创路5号8号楼 | 附属设施 | 2311.72 | 2009.04.03 | 无 |
| 3 | 华信鸿业 | X京房权证海字第132599号 | 海淀区翠微路12号 | 商品房 | 136560.64 | 2009.12.30 | 无 |

| | | | | | | | |
|-----|-------|-------------------|---------------------|--|----------------------|------------|---|
| 4 | 新华伟业 | X京房权证朝字第624933号楼 | 朝阳区十里堡北里28号院1号楼 | 不分摊部位,地下车库,非配套公建 | 35482.50 | 2008.12.25 | 债务人:新华联伟业 抵押权人:中国银行北京通州支行;连带责任保证人:新华联控股;主债权金额4亿元 |
| 5 | 新华伟业 | X京房权证朝涉外字第594392号 | 朝阳区十里堡北里28号院2号楼 | 住宅 | 20416.29 | 2008.08.18 | 无 |
| 6 | 新华伟业 | X京房权证朝涉外字第594396号 | 朝阳区十里堡北里28号院3号楼 | 底商、住宅 | 25062.34 | 2008.08.18 | 无 |
| 7 | 新华伟业 | X京房权证朝涉外字第594402号 | 朝阳区十里堡北里28号院8幢 | 车位、储藏 | 6949.08 | 2008.08.18 | 无 |
| 8 | 新华伟业 | X京房权证朝字第611181号 | 朝阳区十里堡北里28号院5号楼 | 菜市场,居委会,商业用房,社区服务中心,社区卫生服务站,文化活动室,再生资源回收站,住宅,综合服务部 | 7621.65 | 2008.10.29 | 无 |
| 9 | 新华伟业 | X京房权证朝字第611267号 | 朝阳区十里堡北里28号院6号楼 | 菜市场,公厕,管理用房,商业用房,住宅 | 7621.24 | 2008.10.30 | 无 |
| 10 | 新华伟业 | X京房权证朝字第611184号 | 朝阳区十里堡北里28号院7号楼 | 配套公建,商业用房,住宅 | 7444.53 | 2008.10.29 | 无 |
| 11 | 新华伟业 | X京房权证朝字第611265号 | 朝阳区十里堡北里28号院9幢 | 车位,自行车库 | 7076.89 | 2008.10.30 | 无 |
| 12注 | 新华联恒业 | 京房权证通股字第0310809号 | 通州区靶场路29号 | 办公 | 15879.31 | 2003.05.29 | 无 |
| 13 | 新华联恒业 | 京房权证朝其04字第00891号 | 朝阳区道家园18号楼 | 办公 | 17152.79 | 2004.11.10 | 债务人:新华联控股 抵押权人:交通银行东单支行; 主债权金额1.5亿元 |
| 14 | 先导华鑫 | X京房权证朝涉外字第580452号 | 朝阳区酒仙桥中路26号院2号楼、3号楼 | 2#楼:办公用房、商业用房;3#楼:办公用房、公寓、商业用房 | 21750.57 29606.35 | 2008.06.27 | 无 |

注:2010年3月11日,新华联恒业与北京政通国有资产经营公司签订协议,将新华联培训中心转让给北京政通国有资产经营公司,转让价款为12,000.00万元,转让价款高于以2009年7月30日为基准日的评估值。该转让目前尚未办理过户手续。

截至目前，新华联置地及其下属公司共拥有商标权 4 项，具体情况如下：

| 序号 | 商标图样 | 分类号及申请号 | 有效期限 | 许可使用商品 |
|----|---|---------------|---------------------------------|---|
| 1 |  | 4266816 04 | 2010. 10.07 至 2020. 10.06 | 技术研究；质量检测；室内装饰设计；计算机编程；材料测试；艺术品鉴定；包装设计；替他人创建和维护网站；书画刻印艺术设计；无形资产评估 |
| 2 |  - LIJINGWAN HOTEL 丽景湾国际酒店 | 4266816 13 | 2010.10.07 至 2020.10.06 | 技术研究；质量检测；室内装饰设计；计算机编程；材料测试；艺术品鉴定；包装设计；替他人创建和维护网站；书画刻印艺术设计；无形资产评估 其中“HOTEL”放弃专有权、专用权 |
| 3 |  | 4366816 19 | 2010.05.07 至 2020.05.06 | 咖啡馆；快餐馆；酒吧；鸡尾酒会服务；流动饮食供应；茶馆；自助餐厅；餐馆；饭店；住所（旅馆、供膳寄宿处） |
| 4 |  LIJINGWAN HOTEL - 丽景湾国际酒店 | 4366816 21 | 2010.05.07 至 2020.05.06 | 咖啡馆；快餐馆；酒吧；鸡尾酒会服务；流动饮食供应；茶馆；自助餐厅；餐馆；饭店；住所（旅馆、供膳寄宿处） 其中“HOTEL”放弃专有权、专用权 |

新华联置地及其下属公司机动车资产情况

| 序号 | 所有权人 | 性质 | 行驶证号 | 设备名称 | 检验记录 | 查封抵押情况 |
|----|-------|-----|----------|--------|---------------|--------|
| 1 | 新华联置地 | 非营运 | 京 YZ0733 | 小型轿车 | 检验合格至 2011.03 | 无 |
| 2 | 新华联置地 | 非营运 | 京 YZ7699 | 小型普通客车 | 检验合格至 2011.03 | 无 |
| 3 | 黄山金龙 | 非营运 | 皖 JGL998 | 小型普通客车 | 检验合格至 2012.06 | 无 |
| 4 | 武汉联合 | 非营运 | 鄂 AZ9Q85 | 小型轿车 | | 无 |
| 5 | 先导华鑫 | 非营运 | 京 MM2862 | 小型普通客车 | 检验合格至 2012.08 | 无 |
| 6 | 惠州嘉业 | 非营运 | 粤 LY5970 | 小型普通客 | 检验合格至 2012.02 | 无 |

| | | | | | | |
|---|------|-----|----------|--------|---------------|---|
| | | | | 车 | | |
| 7 | 惠州嘉业 | 非营运 | 粤 L90341 | 小型普通客车 | 检验合格至 2010.10 | 无 |

(二) 对外担保情况

1、新华联置地及下属公司为自身借款设定的抵押担保

(1) 2009年7月21日，新华联伟业与中国银行股份有限公司北京通州支行签署借款合同及抵押合同，新华联伟业向中国银行股份有限公司北京通州支行借款4亿元，借款期限自2009年8月4日至2019年8月2日，并以北京市朝阳区十里堡北里28号院1号楼非配套及其他用房（建筑面积为31,474.54平方米）和1号楼地下车库用房（建筑面积4,007.96平方米）为该笔借款提供抵押。同时，新华联控股对该项贷款提供连带责任保证。

(2) 截至目前，新华联置地及其下属公司尚未履行完毕的担保合同情况如下：

| 序号 | 合同编号 | 债权人 | 担保人 | 债务人 | 担保方式 | 担保金额(万元) | 抵押物 | 担保债权 |
|----|---------------------------|------------|-------|-------|-------|----------|---|-----------------------------------|
| 1 | 2009013RGD002-1号 | 中国银行北京通州支行 | 新华联伟业 | 新华联伟业 | 抵押 | 40000 | X京房权证朝字第624933号房屋所有权,京朝国用(2004出)第0733号土地使用权 | 2009013RG002号人民币借款合同及其修订补充 |
| 2 | 2009013RGD002-2号 | 中国银行北京通州支行 | 新华联伟业 | 新华联伟业 | 抵押 | 40000 | 京通国用(2010出)第00002号土地使用权 | 2009013RG002号人民币借款合同及其修订补充 |
| 3 | 2010013RGD001号 | 中国银行北京通州支行 | 新华联伟业 | 新华联伟业 | 抵押 | 40000 | 京通国用(2010出)第00001号土地使用权 | 2010013RG001号固定资产借款合同及其修订补充 |
| 4 | 2010013RGD003号 | 中国银行北京通州支行 | 新华联伟业 | 新华联伟业 | 抵押 | 60000 | 京通国用(2010出)第00002号土地使用权 | 2010013RG003号固定资产借款合同及其修订补充 |
| 5 | 13100200-2010年屯溪(抵)字0008号 | 工商银行黄山屯溪支行 | 黄山金龙 | 黄山金龙 | 最高额抵押 | 14800 | 徽国用(2005)第534-539号土地使用权 | 2010.03.08至2015.03.07期间14800万元内债权 |

2、新华联置地及下属公司为控股股东借款提供的抵押担保

(1) 2007年3月20日,新华联恒业以新华联大厦的土地及房产为新华联控股在交通银行股份有限公司北京东单支行15,000万元的借款(借款合同编号:06710057#)进行抵押,抵押合同编号为06710057#,借款期限为2007年3月30日至2014年11月20日。上述担保事项经公司第六届董事会第九次会议审议并经公司2010年第一次临时股东大会审议通过,其中关联董事和关联股东首钢控股回避表决。

(2) 2009年7月16日,新华联置地以其开发项目新华联科技园1号楼部分、8号楼全部工业用房及1号楼仓储用房房产及土地为新华联控股在交通银行股份有限公司北京东单支行10,000万元的借款进行抵押,抵押合同编号为0691090,借款期限为2009年7月10日至2010年6月25日。新华联控股已于2010年3月19日归还了该笔借款,并于2010年3月23日办理完毕上述资产的抵押解除手续。

(三) 主要负债情况

截至2010年11月30日,新华联置地(合并报表)的负债总计333,190.98万元,包括流动负债289,526.12万元以及非流动负债43,664.86万元,主要负债情况介绍如下表所示:

| 科目 | 金额 | 负债主要情况介绍 |
|---------|------------|---|
| 负债合计 | | 333,190.98 |
| 流动负债小计 | | 289,526.12 |
| 其中:应付账款 | 36,560.64 | 主要为所开发项目应付的工程款,包括应付湖南新华联建设工程有限公司8,811.50万元、应付中铁建设集团有限公司6,214.44万元、应付北京城建建设工程有限公司3,867.07万元、应付深圳市三鑫特种玻璃技术股份有限公司2,207.00万元。 |
| 预收款项 | 156,223.63 | 主要为所开发的项目预售款,其中通州运河湾项目133,919.02万元、黄山纳尼亚小镇项目10,843.93万元、新华联商业大厦项目5,174.59万元,新华联科技园项目3,176.54万元,新华联丽港项目3,021.55万元。 |
| 应交税费 | 13,190.34 | 主要为结转利润确认应付的企业所得税11,835.43万元、结转收入确认的营业税871.50万元。 |
| 其他应付款 | 12,447.18 | 主要为应付西藏林芝美成置业有限公司的新华联嘉 |

| 科目 | 金额 | 负债主要情况介绍 |
|----------------|-----------|---|
| | | 业股权收购款 2,850.00 万元, 代收契税 1,379.37 万元等 |
| 其他流动负债 | 35,467.45 | 按照土地增值税清缴的口径, 对于已完工尚未清算的项目累计计提的土地增值税 |
| 非流动负债小计 | | 43,664.86 |
| 其中: 长期借款 | 41,000.00 | 主要包括为新华联伟业向中国银行借款 3.1 亿元, 黄山金龙向工商银行借款 1 亿元, |
| 其中: 递延所得税负债 | 2,660.20 | 主要为非同一控制下收购黄山金龙, 收购时点黄山金龙公允价值高于账面价值部分确认的递延所得税负债 |

六、最近二年一期经审计的主要财务指标

天健正信对新华联置地最近两年及一期的财务报表进行了审计, 并出具了天健正信审字(2009)第 1—660 号审计报告, 信永中和对新华联置地 2009 年、2010 年 1-11 月的财务报告进行了审计, 并出具了 XYZH/2009A11008 号、2010A10024-1 号审计报告, 新华联置地最近二年一期经审计合并报表的主要财务指标如下表所示:

单位: 万元

| 科目 | 2010 年 11 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 | 2008 年 12 月 31 日 |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 总资产 | 513,659.74 | 333,300.44 | 257,523.83 |
| 负债 | 333,190.98 | 184,419.91 | 207,070.16 |
| 所有者权益 | 180,468.76 | 148,880.54 | 50,453.67 |
| 归属于母公司所有者权益 | 175,963.22 | 141,174.08 | 44,811.24 |
| 科目 | 2010 年 1-11 月 | 2009 年度 | 2008 年度 |
| 营业收入 | 125,413.93 | 233,188.85 | 78,726.15 |
| 营业利润 | 56,292.07 | 49,372.98 | 17,946.07 |
| 利润总额 | 56,398.19 | 49,203.83 | 17,220.33 |
| 净利润 | 41,610.23 | 36,010.00 | 13,052.26 |
| 归属于母公司的净利润 | 41,808.56 | 36,145.97 | 13,121.85 |

| | | | |
|--------------|------------|------------|------------|
| 经营产生的现金流量净额 | 47,451.81 | 39,311.79 | -41,758.12 |
| 投资产生的现金流量净额 | -23,339.81 | -30,287.04 | -12,427.76 |
| 筹资产生的现金流量净额 | 34,043.01 | 34,935.47 | -6,635.44 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 58,155.01 | 43,960.21 | -60,821.32 |

七、交易标的取得其他股东的同意或者符合章程规定的股权转让前置条件情况

新华联置地的全体股东均已做出股东会/股东大会决议，同意以持有的新华联置地的股权认购圣方科技新增发行股份。新华联置地章程中未规定股权转让相关的前置条件。

八、最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况

（一）新华联置地最近三年资产评估情况

2009年7月20日，中联评估出具了《北京新华联置地有限公司增资扩股项目资产评估报告书》（编号：中联评报字[2009]第312号），对截至2008年12月31日新华联置地的股东全部权益价值进行评估，得到新华联置地截至2008年12月31日的股东全部权益价值为215,530.67万元。

（二）新华联置地最近三年交易、增资情况

2008年9月8日，新华联置地召开股东会并形成决议，同意注册资金由2,980万元增加到1亿元，由新华联控股与新华联恒业按照90%和10%的出资比例共同增资。

2008年12月8日，新华联恒业与新华联控股签订股权转让协议，新华联恒业将所持新华联置地10%的股权转让给新华联控股。

2008年12月30日，新华联置地股东做出决定，将新华联置地注册资本由1亿元增加至2亿元，新华联控股以货币资金1亿元认缴全部增资。新增注册资本经北京嘉合广信会计师事务所有限公司嘉合广信验字[2009]001号验资报告验证。

2009年6月29日，新华联置地股东召开股东会并形成决议，同意增加注册资本，由2亿元增加到3亿元，新华联控股以货币资金1亿元认缴全部增资；同时，新华联控股将所持有的新华联置地3.24%股权与长石投资持有的华信鸿业

15%的股权进行置换。新增注册资本经北京嘉合广信会计师事务所有限公司嘉合广信验字[2009]013号验资报告验证。

2009年7月28日，新华联置地召开股东会并形成决议，同意增加注册资本6,346万元，其中科瑞集团以货币资金19,000万元认购2,927.26万元增资，合力同创以货币资金6,190万元认购953.68万元增资，泛海投资以货币资金8,000万元认购1,232.53万元增资，巨人投资以货币资金8,000万元认购1,232.53万元增资，本次增资完成后，新华联置地注册资本由原来的30,000万元增加到36,346万元，溢价部分计入资本公积。新增注册资本经北京嘉合广信会计师事务所有限公司嘉合广信验字[2009]020号验资报告验证。

（三）新华联置地最近三年改制的情况

无。

（四）新华联置地历次股权转让及增资的定价说明

1、2008年9月8日，新华联置地召开股东会并形成决议，同意注册资金由2,980万元增加到1亿元，由新华联控股与新华联恒业按照各按照90%和10%的出资比例共同增资，上述增资价格为1元/每元出资额。

2、2008年12月8日，新华联恒业与新华联控股签订股权转让协议，新华联恒业将所持新华联置地10%的股权转让给新华联控股。上述转让主要是新华联控股为理清下属房地产公司的产权和控制关系而进行的内部转让，上述股权转让未进行评估，转让价格为新华联恒业所持新华联置地股权对应的注册资本数1,000万元。

3、2009年6月，新华联控股以货币资金1亿元认缴全部增资；同时，新华联控股将所持有的新华联置地3.24%股权与长石投资持有的华信鸿业15%的股权进行置换。置换价格根据中联资产评估有限公司出具的2008年12月31日的《评估报告》确定的新华联置地和华信鸿业评估值及对应的股权比例确定。

4、引入战略投资者的目的、过程及定价说明

（1）引入战略投资者的目的、过程

2008年底，新华联置地有意向引入战略投资者，2009年一季度以来开始与科瑞集团、巨人投资、泛海投资、平安信托、建银国际等战略投资者进行接触并

展开谈判。经过反复谈判，最终确定科瑞集团、巨人投资、泛海投资、合力同创作为战略投资者向新华联置地增资，其中：科瑞集团以货币资金 19,000 万元认购 2,927.26 万元增资，合力同创以货币资金 6,190 万元认购 953.68 万元增资，泛海投资以货币资金 8,000 万元认购 1,232.53 万元增资，巨人投资以货币资金 8,000 万元认购 1,232.53 万元增资。本次增资完成后，新华联置地注册资本由原来的 30,000 万元增加到 36,346 万元，溢价 34,844 万元计入资本公积。

本次增资一方面改变新华联置地单一股东的局面，引进外部投资者优化公司的股东结构；另一方面通过增资获得的现金，为未来项目开发提供资金储备，增加新华联谊地的资本实力，增强企业的竞争力和抗风险能力。

(2) 引入战略投资者的作价与本次拟注入上市公司的作价之间所存在差异及说明

新华联置地截至 2008 年 12 月 31 日的评估值为 215,530.67 万元，科瑞集团、巨人投资、泛海投资、合力同创增资入股时对应新华联置地的作价为 19.472 亿元。新华联置地截至 2009 年 7 月 31 日的评估值为 292,189.13 万元，交易作价 29.2 亿元。两次作价合计相差 9.728 亿元。考虑到 2009 年以来新华联控股、科瑞集团、巨人投资、泛海投资、合力同创合计现金增资 6.119 亿元，并且考虑到收购华信鸿业 15% 股权增加新华联置地的评估值 7900 万元。扣除上述因素后，两次作价相差 2.819 亿元。其主要原因如下：

- 1) 由于评估时点的不同，两次评估的评估值存在一定的差异；
- 2) 在与战略投资者进行谈判时，正值国际金融危机爆发并深化时，房地产行业景气度很低，部分土地甚至流拍，投资者对房地产行业的前景存在分歧；
- 3) 在谈判起始，新华联置地并没有明确目标壳公司，战略投资者的退出存在一定的不确定性；
- 4) 本次重组完成后，战略投资者持有的圣方科技的股份锁定期为 36 个月，且其认购时为有限责任公司的股权，股权流通性较差。

因此，各方经商业谈判确定上述增资入股的价格，并且最终确定科瑞集团、巨人投资、泛海投资、合力同创作为战略投资者。

九、交易标的本次交易评估情况

以 2009 年 7 月 31 日为评估基准日，中联评估对新华联置地进行了资产评估，

并出具了中联评报字[2009]第 461 号《资产评估报告书》，新华联置地资产评估结果汇总如下：

单位：万元

| 项 目 | | 账面价值 | 调整后账面值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| 流动资产 | 1 | 80,544.17 | 80,544.17 | 86,373.65 | 5,829.48 | 7.24 |
| 长期投资 | 2 | 87,641.47 | 87,641.47 | 265,094.74 | 177,453.27 | 202.48 |
| 固定资产 | 3 | 127.39 | 127.39 | 123.40 | -4.00 | -3.14 |
| 其中：在建工程 | 4 | - | - | - | - | |
| 建筑物 | 5 | - | - | - | - | |
| 设备 | 6 | 127.39 | 127.39 | 123.40 | -4.00 | -3.14 |
| 土地 | 7 | - | - | - | - | |
| 无形资产 | 8 | 14.17 | 14.17 | 15.71 | 1.53 | 10.80 |
| 其中：土地使用权 | 9 | - | - | - | - | - |
| 其他资产 | 10 | 493.50 | 493.50 | 493.50 | - | - |
| 资产总计 | 11 | 168,820.71 | 168,820.71 | 352,100.99 | 183,280.29 | 108.57 |
| 流动负债 | 12 | 59,911.86 | 59,911.86 | 59,911.86 | - | - |
| 非流动负债 | 13 | - | - | - | - | - |
| 负债总计 | 14 | 59,911.86 | 59,911.86 | 59,911.86 | - | - |
| 净资产 | 15 | 108,908.84 | 108,908.84 | 292,189.13 | 183,280.29 | 168.29 |

以 2009 年 7 月 31 日为基准日，新华联置地母公司报表所有者权益的账面值为 108,908.84 万元，合并报表归属于母公司所有者权益的账面值为 113,674.17 万元，新华联置地 100%股权评估值为 292,189.13 万元。以新华联置地截止 2009 年 7 月 31 日母公司报表所有者权益的账面值 108,908.84 万元为基础计算，评估增值率为 168.29%；以新华联置地截止 2009 年 7 月 31 日合并报表归属于母公司的所有者权益账面值 113,674.17 万元为基础计算，评估增值率为 157.04%。评估增值主要为长期股权投资的增值。长期股权投资增值额为 177,453.27 万元，增值率为 202.48%。各项长期投资增值情况如下：

单位：万元

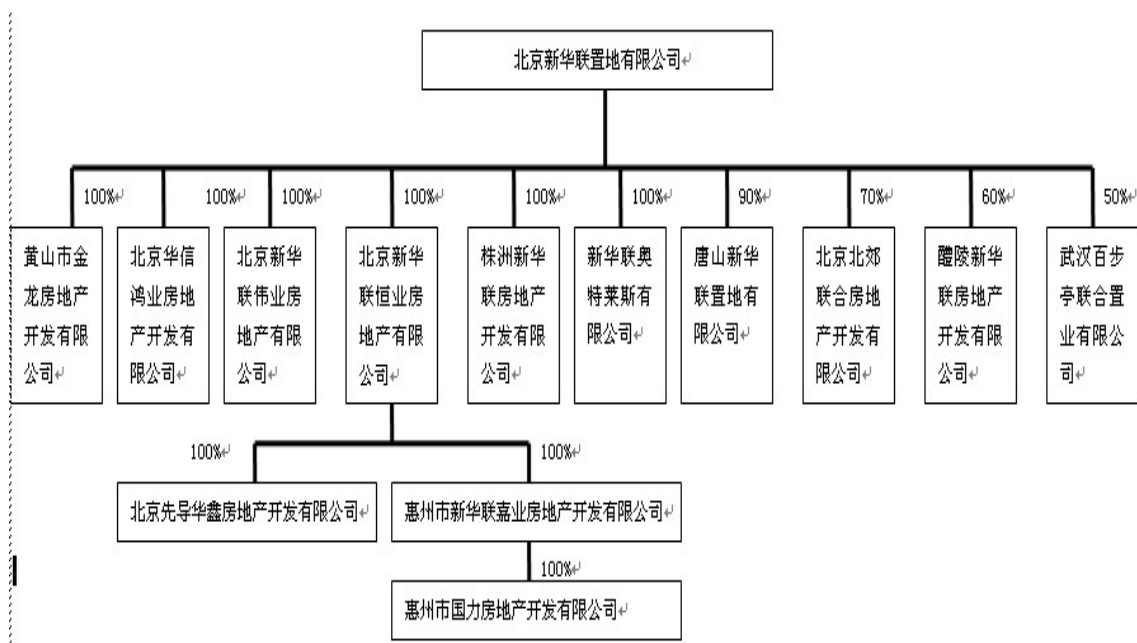
| 序号 | 被投资单位名称 | 调整后账面值 | 评估后（或账面）净资产 | 投资比例 | 长期股权投资评估值 | 增值额 | 增值率 |
|----|---------|-----------|-------------|------|-----------------|-------------|-------------|
| | | (1) | (2) | (3) | (4)= (2)×(3) | (5)=(4)-(1) | (6)=(5)/(1) |
| 1 | 华信鸿业 | 2,832.45 | 62,210.89 | 100% | 62,210.89 | 59,378.44 | 2096.36% |
| 2 | 新华联伟业 | 35,361.37 | 98,765.92 | 100% | 98,765.92 | 63,404.55 | 179.30% |

| | | | | | | | |
|---|-------|-----------|------------|------|------------|------------|---------|
| 3 | 新华联恒业 | 21,832.65 | 54,019.56 | 100% | 53,949.93 | 32,117.28 | 147.11% |
| 4 | 黄山金龙 | 13,115.00 | 44,846.42 | 80% | 35,877.14 | 22,762.14 | 173.56% |
| 5 | 北郊联合 | 3,500.00 | 4,885.32 | 70% | 3,419.72 | -80.28 | -2.29% |
| 6 | 唐山新华联 | 9,000.00 | 9,857.27 | 90% | 8,871.54 | -128.46 | -1.43% |
| 7 | 株洲新华联 | 2,000.00 | 1,999.60 | 100% | 1,999.60 | -0.40 | -0.02% |
| | 合计 | 87,641.47 | 276,584.97 | — | 265,094.74 | 177,453.27 | 202.48% |

中联评估出具的中联评报字[2009]第 461 号《资产评估报告书》的评估基准日为 2009 年 7 月 31 日。截至目前，上述评估报告已过评估报告有效期。为此，中联评估以 2010 年 11 月 30 日为评估基准日对新华联置地的整体价值进行了补充评估，并出具了中联评报字[2011]第 6 号《资产评估报告书》，评估结果为：经按照成本途径，采用资产基础法对北京新华联置地有限公司的股东全部权益价值进行估算，得到北京新华联置地有限公司的股东全部权益价值为 387,735.56 万元。本次评估不影响本次交易价格。

十、新华联置地子公司情况介绍

新华联置地及其下属公司结构图如下：



注：1、醴陵新华联房地产开发有限公司为 2009 年 9 月 1 日新成立的控股子公司

2、武汉百步亭联合置业有限公司为 2010 年 7 月 14 日成立的合营公司

（一）北京新华联伟业房地产有限公司

1、基本信息

| | |
|------------|---|
| 公司名称: | 北京新华联伟业房地产有限公司 |
| 企业性质: | 有限责任公司（法人独资） |
| 法定代表人: | 傅军 |
| 注册（实收）资本: | 14,537.66 万元 |
| 成立日期: | 1993 年 01 月 08 日 |
| 注册地址: | 北京市通州区台湖镇星湖工业区甲 6 号 |
| 办公地址: | 北京朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 9 层 |
| 企业法人营业执照: | 110000410036182 |
| 税务登记证: | 京税证字 110112600061608 号 |
| 经营期限: | 1993 年 01 月 08 日至 2023 年 01 月 07 日 |
| 经营范围: | 设计、建造、出租、出售高档住宅及配套设施；以下项目限分支机构经营：酒店管理；住宿；制售中餐、西餐（含冷荤凉菜裱花）；销售酒、饮料；会议服务；打字复印；信息咨询；健身服务；美容（医疗性美容除外）美发；租赁汽车；机动车公共停车场服务。 |
| 房地产开发资质等级: | 贰级 |

2、历史沿革

（1）设立

新华联伟业原名北京新世界房地产有限公司（以下简称：新世界公司），由北京通县房地产开发总公司与香港新世界发展有限公司于 1993 年 1 月 8 日设立。1992 年 11 月 23 日北京通县房地产开发总公司和香港新世界发展有限公司达成《<北京新世界房地产有限公司>合作经营企业合作合同》，并于 1992 年 12 月 31 日经北京市对外经贸委(92)京经贸[资]字第 1428 号文件批准，1993 年 1 月 8 日经北京市工商行政管理局依法核准设立。公司投资总额 7636 万美元，注册资本 2546 万美元。

根据北京会计师事务所 1993 年 4 月 15 日出具的 (93) 京会师字第 1705 号《北京新世界房地产有限公司第一次验资报告》，香港新世界发展有限公司于 1993 年 3 月 16 日缴纳注册资本 450 万美元，1993 年 4 月 12 日再次缴纳注册资本 50 万美元，第一期一共缴纳注册资本 500 万美元。

根据北京会计师事务所 1994 年 4 月 7 日出具的 (94) 京会师字第 1238 号《北京新世界房地产有限公司第二次验资报告》，香港新世界发展有限公司于 1994 年 3 月 29 日缴纳注册资本 2046 万美元，连同第一期缴纳的注册资本共缴纳注册资本 2546 万美元，完成约定的出资义务。

(2) 第一次股权转让

1999 年 12 月 21 日，北京通县房地产开发总公司与香港新世界发展有限公司、北京新华联房地产开发有限公司（以下简称“新华联开发”）、马来西亚新华联集团有限公司（以下简称“马来西亚新华联”）签订《股权转让协议》，香港新世界发展有限公司将其持有的对新世界公司的出资及权益中的 75% 转让给新华联开发、25% 转让给马来西亚新华联。同日，新世界公司召开董事会并形成决议通过本次股权转让。本次股权转让经 2000 年 3 月 29 日北京市外经贸委所经贸资字 [2000]208 号文件批准。至此北京新世界房地产有限公司的股权结构如下：

单位：万美元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|----------------|------|---------|------|
| 北京新华联房地产开发有限公司 | 货币 | 1,909.5 | 75% |
| 马来西亚新华联集团有限公司 | 货币 | 636.5 | 25% |
| 合计 | 货币 | 2,546 万 | 100% |

(3) 第二次股权转让

2004 年 5 月 31 日，新世界公司召开董事会并形成决议，同意北京新华联房地产开发有限公司将其所持新世界公司 75% 的股权转让给新华联控股，并同意变更公司名称为北京新华联伟业房地产有限公司。同日，就该等股权转让事宜，北京新华联房地产开发有限公司与新华联控股签订《股权转让协议》。

2004 年 8 月，经北京市商务局京商资字 [2004]493 号文件核准变更登记，并变更公司名称为北京新华联伟业房地产有限公司。本次变更完成后，新华联伟业的股权结构为：

单位：万美元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|---------------|------|---------|------|
| 新华联控股有限公司 | 货币 | 1,909.5 | 75% |
| 马来西亚新华联集团有限公司 | 货币 | 636.5 | 25% |
| 合计 | 货币 | 2,546 | 100% |

(4) 第三次股权转让

2008年7月18日，马来西亚新华联与新华联控股签署《股权转让协议》，新华联控股以人民币4345万元受让马来西亚新华联持有的公司25%的股权。同日，新华联伟业召开董事会，同意马来西亚新华联将持有的公司25%的股权转让给新华联控股，变更公司类型为内资有限公司，并变更经营范围。

2008年7月29日北京市商务局下发“京商资字〔2008〕1126号”《北京市商务局关于中外合作企业北京新华联伟业房地产有限公司股权变更的批复》，同意公司外方股东马来西亚新华联将其在公司中636.5万美元的出资全部转让给新华联控股，公司变为内资企业，商务局收回外商投资企业批准证书（商外资京作字〔1992〕0170号）。

2008年7月30日，经北京市工商行政管理局核发的京工商注册企许字（08）0086544号《准予变更登记通知书》核准变更登记。本次变更完成后，新华联伟业股权结构为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-----------|------|-----------|------|
| 新华联控股有限公司 | 货币 | 14,537.66 | 100% |

(5) 第四次股权转让

2008年12月16日，新华联伟业以股东决定形式同意新华联控股有限公司将其持有的公司100%的股权以人民币14,537.66万元转让给新华联置地，并修订公司章程。同日，新华联控股与新华联置地就上述股权转让事宜达成《股权转让协议》，并完成工商变更登记。本次变更完成后，新华联伟业股权结构为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------------|------|--------------|------|
| 北京新华联置地有限公司 | 货币 | 14,537.66 万元 | 100% |

3、股权结构

截至报告书出具之日，新华联伟业的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|-----------|------|
| 新华联置地 | 货币 | 14,537.66 | 100% |

4、最近两年一期的主要财务状况

单位：万元

| 科目 | 2010年11月30日 | 2009年12月31日 | 2008年12月31日 |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| 总资产 | 257,549.80 | 113,301.23 | 80,004.53 |
| 负债 | 220,888.22 | 74,922.37 | 44,643.16 |
| 所有者权益 | 36,661.58 | 38,378.86 | 35,361.37 |
| 科目 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
| 营业收入 | 9,441.59 | 35,642.67 | 73,173.51 |
| 营业利润 | -1,690.20 | 4,909.18 | 18,767.45 |
| 利润总额 | -1,690.97 | 4,899.44 | 18,543.61 |
| 净利润 | -1,717.28 | 3,017.49 | 13,987.76 |

(二) 北京新华联恒业房地产开发有限公司

1、基本信息

| | |
|-----------|------------------------------|
| 公司名称： | 北京新华联恒业房地产开发有限公司 |
| 企业性质： | 有限责任公司 |
| 法定代表人： | 傅军 |
| 注册（实收）资本： | 6,000 万元 |
| 成立日期： | 2001 年 04 月 27 日 |
| 注册地址： | 北京市朝阳区红军营东路 8 号甲 2 号 |
| 办公地址： | 北京朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 16 层 |
| 企业法人营业执照： | 110000002665957 |

| | |
|------------|------------------------------------|
| 税务登记证: | 京税证字 110105726341496 号 |
| 经营期限: | 2001 年 04 月 27 日至 2071 年 04 月 26 日 |
| 经营范围: | 房地产开发; 销售商品房; 自有房屋的物业管理。 |
| 房地产开发资质等级: | 叁级 |

2、历史沿革

(1) 设立

新华联恒业由湖南新华联国际贸易有限公司与北京朝来绿色家园房地产开发中心（以下简称“朝来绿色家园”）于 2001 年 4 月 27 日设立，注册资本人民币 6000 万元，其中，湖南新华联国际贸易有限公司货币出资 4800 万元，占注册资本的 80%；朝来绿色家园货币出资 1200 万元，占注册资本的 20%。此次出资已由北京慕维森会计师事务所有限责任公司出具了（京）慕维森验字（2001）第 166 号验资报告进行审验。股东出资方式及出资额明细如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-----------------|------|-------|------|
| 湖南新华联国际贸易有限公司 | 货币 | 4,800 | 80% |
| 北京朝来绿色家园房地产开发中心 | 货币 | 1,200 | 20% |
| 合计 | 货币 | 6,000 | 100% |

(2) 第一次股权转让

2004 年 7 月 31 日新华联恒业召开股东会，同意湖南新华联国际贸易有限公司将其持有的新华联恒业 60%股权转让给新华联控股，朝来绿色家园将其持有新华联恒业 20%股权转让给新华联控股。同日，朝来绿色家园与新华联控股签订股权转让协议，朝来绿色家园将所持新华联恒业 20%股权作价 1200 万元转让给新华联控股。

2004 年 8 月经北京市工商行政管理局京工商注册企许字（2004）0006851 号《准予行政许可决定书》核准变更。本次变更完成后，新华联恒业股权结构为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|---------------|------|-------|------|
| 新华联控股有限公司 | 货币 | 4,800 | 80% |
| 湖南新华联国际贸易有限公司 | 货币 | 1,200 | 20% |

| | | | |
|----|----|-------|------|
| 合计 | 货币 | 6,000 | 100% |
|----|----|-------|------|

(3) 股东名称变更

2008年5月,经北京市工商行政管理局以京工商注册企许字(2008)0082777号《准予变更登记备案通知书》核准,股东湖南新华联国际贸易有限公司名称变更为湖南新华联国际石油贸易有限公司,并据此修改公司章程,该变更完成后股东及出资情况如下:

单位:万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-----------------|------|-------|------|
| 新华联控股有限公司 | 货币 | 4,800 | 80% |
| 湖南新华联国际石油贸易有限公司 | 货币 | 1,200 | 20% |
| 合计 | 货币 | 6,000 | 100% |

(4) 第二次股权转让

2008年12月16日新华联恒业召开股东会,同意新华联控股将其持有的80%股权转让给新华联置地,湖南新华联国际石油贸易有限公司将其持有的20%股权转让给新华联置地。同日,新华联控股与湖南新华联国际石油贸易有限公司分别与新华联置地签署《股权转让协议》,将所持有新华联恒业的股权全部转让给新华联置地。

2008年12月北京市工商行政管理局以京工商注册企许字(2008)0092611号《准予变更登记通知书》核准变更登记。股权转让完成后,新华联恒业股东结构为:

单位:万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------------|------|-------|------|
| 北京新华联置地有限公司 | 货币 | 6,000 | 100% |

3、股权结构

截至报告书出具之日,新华联恒业的股权结构如下:

单位:万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|-------|------|
| 新华联置地 | 货币 | 6,000 | 100% |

4、最近两年一期主要财务状况(母公司)

单位：万元

| 科目 | 2010年11月30日 | 2009年12月31日 | 2008年12月31日 |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| 总资产 | 72,557.98 | 37,546.21 | 27,863.33 |
| 负债 | 51,134.26 | 22,169.10 | 13,034.77 |
| 所有者权益 | 21,423.72 | 15,377.12 | 14,828.57 |
| 科目 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
| 营业收入 | 13,241.46 | 1,663.65 | 1,634.76 |
| 营业利润 | 8,062.14 | 730.96 | 430.43 |
| 利润总额 | 8,062.14 | 730.56 | 428.57 |
| 净利润 | 6,046.61 | 548.55 | 318.60 |

(三) 北京华信鸿业房地产开发有限公司

1、基本信息

| | |
|-----------|--|
| 公司名称: | 北京华信鸿业房地产开发有限公司 |
| 企业性质: | 有限责任公司 |
| 法定代表人: | 傅军 |
| 注册(实收)资本: | 5000万元 |
| 成立日期: | 2003年06月06日 |
| 注册地址: | 北京市通州区台湖镇创业园路26号 |
| 办公地址: | 北京市海淀区复兴路23号百乐宾馆 |
| 企业法人营业执照: | 110000005743371 |
| 税务登记证: | 京税证字110112751339427号 |
| 经营期限: | 2003年06月06日至2023年06月05日 |
| 经营范围: | 房地产开发; 家居装饰及设计; 技术咨询、服务; 经济信息咨询(不含中介服务)。 |

2010年12月29日,华信鸿业出具《关于华信鸿业不再办理房地产开发资质的说明》,确认:华信鸿业开发建设的新华联国际项目已竣工,经公司研究决定,今后不再进行房地产开发,停止办理公司房地产资质。

2、历史沿革

(1) 设立

华信鸿业由中国印刷总公司、中民信实业投资有限公司、北京鸿润民信房地产开发有限公司于 2003 年 6 月 6 日设立。注册资本 2998 万元。北京嘉仁和会计师事务所有限责任公司于 2003 年 6 月 5 日出具了《验资报告》(编号: (2003) 嘉验内字第 363 号), 对注册资本进行了审验。股东出资方式及出资额明细如下:

单位: 万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-----------------|------|---------|------|
| 中国印刷总公司 | 货币 | 1,798.8 | 60% |
| 中民信实业投资有限公司 | 货币 | 749.5 | 25% |
| 北京鸿润民信房地产开发有限公司 | 货币 | 449.7 | 15% |
| 合计 | 货币 | 2,998 | 100% |

(2) 第一次股权转让

2003 年 12 月 10 日华信鸿业召开股东会并形成决议, 同意中民信实业投资有限公司将所持华信鸿业 25% 的股权转让给个人投资者乔桂芹。同日, 中民信实业投资有限公司与乔桂芹签订《股权转让协议书》, 将其持有的公司 749.5 万元股份转让给乔桂芹, 该次股权变更 2003 年 12 月 16 日经北京市工商行政管理局依法核准变更工商登记。本次股权转让后, 股东的出资情况为:

单位: 万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-----------------|------|---------|------|
| 中国印刷总公司 | 货币 | 1,798.8 | 60% |
| 乔桂芹 | 货币 | 749.5 | 25% |
| 北京鸿润民信房地产开发有限公司 | 货币 | 449.7 | 15% |
| 合计 | 货币 | 2,998 | 100% |

(3) 第二次股权转让

2005 年 9 月 20 日华信鸿业召开股东会并形成决议, 同意乔桂芹将所持华信鸿业 25% 的股权转让给新华联恒业; 北京鸿润民信房地产开发有限公司将所持华信鸿业 15% 的股权转让给新华联恒业。同日, 北京鸿润民信房地产开发有限公司与新华联恒业签订《股权转让协议》、将其持有的公司 449.7 万元股份转让给新华联恒业; 乔桂芹与新华联恒业签订《股权转让协议》将其持有的公司 749.5 万元

股份全部转让给新华联恒业。该次股权变更于 2005 年 10 月 9 日经北京市工商行政管理局依法核准变更工商登记。本次股权转让后，股东的出资情况为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|---------|------|--------------|-------------|
| 中国印刷总公司 | 货币 | 1,798.8 | 60% |
| 新华联恒业 | 货币 | 1,199.2 | 40% |
| 合计 | 货币 | 2,998 | 100% |

(4) 第三次股权转让

2005 年 10 月 21 日，新华联控股通过北京市产权交易所 1,798.8 万元的价格获得中国印刷总公司将所持华信鸿业 60% 的股权，2005 年 10 月 24 日华信鸿业召开股东会并形成决议，同意中国印刷总公司将所持华信鸿业 60% 的股权转让给新华联控股，并与当日签订《股权转让协议》。该次股权变更于 2005 年 10 月 26 日经北京市工商行政管理局依法核准变更工商登记。本次股权转让后，股东的出资情况为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-----------|------|--------------|-------------|
| 新华联控股有限公司 | 货币 | 1,798.8 | 60% |
| 新华联恒业 | 货币 | 1,199.2 | 40% |
| 合计 | 货币 | 2,998 | 100% |

(5) 第四次股权转让及增资

2006 年 9 月 1 日华信鸿业召开股东会并形成决议，同意新华联恒业将其所持华信鸿业 23.33% 股权转让给新华联控股；将其所持华信鸿业 16.67% 转让给北京长石投资有限公司，并同意由新华联控股对华信鸿业增资 2002 万元。同日，新华联恒业与新华联控股、北京长石投资有限公司签订《股权转让协议》，新华联恒业将其持有的公司 23.33% 股权转让给新华联控股，剩余的 16.67% 股权转让给北京长石投资有限公司。同时，公司注册资本由 2998 万元变更为 5000 万元，其中新华联控股货币出资 2002 万元。该次股权变更于 2006 年 9 月 18 日经北京市工商行政管理局依法核准变更工商登记。增资及股权变更后，公司注册资本为 5000 万元，股东出资情况为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------------|------|-------|------|
| 新华联控股有限公司 | 货币 | 4,500 | 90% |
| 北京长石投资有限公司 | 货币 | 500 | 10% |
| 合计 | 货币 | 5,000 | 100% |

北京亚中会计师事务所有限责任公司于 2006 年 9 月出具了《验资报告》(编号: 亚中京验字第[2006]第 2 号), 对增资及股权变更进行了审验。

(6) 第五次股权转让

2008 年 8 月 11 日华信鸿业召开股东会并形成决议, 同意新华联控股将所持华信鸿业 85% 的股权转让给新华联置地, 并同意新华联控股将所持华信鸿业 5% 的股权转让给北京长石投资有限公司。同日, 新华联控股与新华联置地、北京长石投资有限公司分别签订《股权转让协议》, 新华联控股将所持华信鸿业 85% 股权转让给新华联置地; 所持华信鸿业 5% 股权转让给北京长石投资有限公司。本次股权转让于 2008 年 12 月 30 日经北京市工商行政管理局依法核准变更工商登记。本次股权转让后。

单位: 万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------------|------|-------|------|
| 北京新华联置地有限公司 | 货币 | 4,250 | 85% |
| 北京长石投资有限公司 | 货币 | 750 | 15% |
| 合计 | 货币 | 5,000 | 100% |

(7) 第六次股权转让

2009 年 6 月 29 日华信鸿业召开股东会并形成决议, 同意北京长石投资有限公司将所持华信鸿业 15% 的股权转让给新华联置地。同日, 北京长石投资有限公司、新华联置地和新华联控股签署《股权转让协议》, 北京长石投资有限公司将所持有的华信鸿业 15% 的股权转让给新华联置地; 新华联控股将其持有的新华联置地 3.24% 的股权让渡给北京长石投资有限公司作为北京长石投资有限公司向新华联置地转让华信鸿业 15% 股权的对价。本次股权转让完成后, 华信鸿业股权结构为:

单位: 万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-----|------|
|------|------|-----|------|

| | | | |
|-------------|----|-------|------|
| 北京新华联置地有限公司 | 货币 | 5,000 | 100% |
| 合计 | 货币 | 5,000 | 100% |

3、股权结构

截至报告书出具之日，华信鸿业的股权结构如下：

单位：万元

| | | | |
|-------|------|-------|------|
| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
| 新华联置地 | 货币 | 5,000 | 100% |

4、最近两年一期的主要财务状况（母公司）

单位：万元

| 科目 | 2010年11月30日 | 2009年12月31日 | 2008年12月31日 |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| 总资产 | 125,269.38 | 116,225.04 | 110,255.82 |
| 负债 | 60,292.36 | 87,574.32 | 108,068.40 |
| 所有者权益 | 64,977.02 | 28,650.73 | 2,187.42 |
| 科目 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
| 营业收入 | 89,160.54 | 156,413.95 | - |
| 营业利润 | 48,083.19 | 35,450.07 | -1,712.14 |
| 利润总额 | 48,101.73 | 35,282.96 | -1,712.18 |
| 净利润 | 36,326.30 | 26,463.31 | -1,310.56 |

（四）株洲新华联房地产开发有限公司

1、基本信息

| | |
|-----------|-------------------|
| 公司名称： | 株洲新华联房地产开发有限公司 |
| 企业性质： | 有限责任公司（法人独资） |
| 法定代表人： | 杨利民 |
| 注册（实收）资本： | 10,000 万元 |
| 成立日期： | 2009年6月24日 |
| 注册地址： | 株洲市云龙示范区云田乡云田村泉井组 |

| | |
|------------|----------------------------------|
| 办公地址: | 株洲市云龙示范区云田乡云田村泉井组 |
| 企业法人营业执照: | 430200000045644 |
| 税务登记证: | 联税湘字 43020468954690X 号 |
| 经营期限: | 2009 年 6 月 24 日至 2029 年 6 月 23 日 |
| 经营范围: | 房地产投资、开发、销售及物业管理（上述项目，凭资质证书经营） |
| 房地产开发资质等级: | 暂定级 |

2、历史沿革

(1) 设立

株洲新华联由新华联置地于 2009 年 6 月 25 日设立，为法人独资的有限责任公司，注册资本人民币 2000 万元。本次出资已由湖南建业会计师事务所有限公司醴陵分所以湘建会株（2009）验字第 059 号《验资报告》审验。股东出资方式及出资额明细如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|-------|------|
| 新华联置地 | 货币 | 2,000 | 100% |
| 合计 | 货币 | 2,000 | 100% |

(2) 增资

2010 年 8 月 31 日，株洲新华联股东新华联置地做出《出资人决定》，决定：株洲新华联住所变更为株洲市云龙示范区云田乡云田村泉井组；株洲新华联增加注册资本 8000 万元，全部新增出资由股东新华联置地以货币形式出资；修改公司章程。湖南建业会计师事务所有限公司株洲分所以对株洲新华联股东的增资行为进行了审验，并于 2010 年 9 月 2 日出具了湘建会株（2010）验字第 058 号《验资报告》，确认：截至 2010 年 9 月 1 日，株洲新华联已经收到股东新华联置地新增货币出资 8000 万元。2010 年 9 月 15 日，株洲市工商行政管理局核准此次变更。此次增资后的股东出资方式及出资额明细如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-----|------|
|------|------|-----|------|

| | | | |
|-------|----|--------|------|
| 新华联置地 | 货币 | 10,000 | 100% |
| 合计 | 货币 | 10,000 | 100% |

3、股权结构

截至报告书出具之日，株洲新华联的股权结构如下：

单位：万元

| | | | |
|-------|------|--------|------|
| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
| 新华联置地 | 货币 | 10,000 | 100% |

4、最近一年的主要财务状况（母公司）

单位：万元

| 科目 | 2010年11月30日 | 2009年12月31日 |
|-------|-------------|-------------|
| 总资产 | 26,331.29 | 12,517.86 |
| 负债 | 16,537.87 | 10,535.70 |
| 所有者权益 | 9,793.42 | 1,982.16 |
| 科目 | 2010年1-11月 | 2009年度 |
| 营业收入 | - | - |
| 营业利润 | -188.74 | -17.84 |
| 利润总额 | -188.74 | -17.84 |
| 净利润 | -188.74 | -17.84 |

（五）黄山市金龙房地产开发有限公司

1、基本信息

| | |
|-----------|---------------------|
| 公司名称： | 黄山市金龙房地产开发有限公司 |
| 企业性质： | 其他有限责任公司 |
| 法定代表人： | 李子进 |
| 注册（实收）资本： | 6,000 万元 |
| 成立日期： | 2005 年 04 月 29 日 |
| 注册地址： | 安徽省黄山市徽州区徽州西路（文化园内） |

| | |
|------------|----------------------------|
| 办公地址: | 安徽省黄山市徽州区徽州文化园内 C 栋别墅 |
| 企业法人营业执照: | 3410040000001265(1-1) |
| 税务登记证: | 徽地税登字 341004772845062 号 |
| 经营期限: | 2005 年 04 月 29 日至长期 |
| 经营范围: | 房地产开发、销售; 建筑材料销售; 装饰、装潢服务。 |
| 房地产开发资质等级: | 叁级 |

2、历史沿革

(1) 设立

黄山金龙由王岳成、商庆良于 2005 年 4 月 29 日设立, 注册资本 4000 万元, 黄山清正会计师事务所出具的黄清会验字『2005』21 号《验资报告》对注册资本进行了审验。黄山金龙设立时股权结构如下:

单位: 万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-------|------|
| 王岳成 | 货币 | 2,800 | 70% |
| 商庆良 | 货币 | 1,200 | 30% |
| 合计 | 货币 | 4,000 | 100% |

(2) 增资

2008 年 3 月 28 日黄山金龙召开股东会并修改章程, 将公司注册资本增加到人民币 6000 万元, 其中王岳成增加货币出资 1400 万元, 商庆良增加货币出资 600 万元。变更后, 公司注册资本人民币 6000 万元, 实收资本人民币 6000 万元。芜湖徽瑞会计师事务所出具的芜瑞会验字(2008)第 39137 号《验资报告》对本次增资进行了审验。增资完成后股东出资方式及出资额明细如下:

单位: 万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-------|------|
| 王岳成 | 货币 | 4,200 | 70% |
| 商庆良 | 货币 | 1,800 | 30% |
| 合计 | 货币 | 6,000 | 100% |

(3) 第一次股权转让

2008年10月8日黄山金龙召开股东会议，同意股东王岳成、商庆良分别将所持56%的股权及24%的股权转让给新华联置地；同日，新华联置地分别与王岳成及商庆良签署了《股份转让协议》，约定王岳成、商庆良分别将所持56%的股权及24%的股权转让给新华联置地，新华联置地以131,150,000.00元为对价受让该80%的股权，购买时黄山金龙注册资本为6,000万元，可辨认净资产公允价值为137,251,547.68元，对应80%股权的可辨认净资产公允价值为109,801,238.14元。黄山市工商行政管理局徽州分局2008年10月30日核发的《变更登记公告》核准变更。本次股权转让完成后，股东出资情况为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------------|------|-------|------|
| 北京新华联置地有限公司 | 货币 | 4,800 | 80% |
| 王岳成 | 货币 | 840 | 14% |
| 商庆良 | 货币 | 360 | 6% |
| 合计 | 货币 | 6,000 | 100% |

(4) 第二次股权转让

2010年3月2日黄山金龙召开股东会会议，审议同意：股东王岳成将持有的黄山金龙14%的股权、股东商庆良将持有的黄山金龙6%的股权转让给新华联置地，并修改公司章程。同日，王岳成及商庆良与新华联置地签署了《股权转让合同》。2010年4月22日，黄山市工商行政管理局徽州区分局核准此次变更。本次股权转让完成后，股东出资情况为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------------|------|-------|------|
| 北京新华联置地有限公司 | 货币 | 6,000 | 100% |
| 合计 | 货币 | 6,000 | 100% |

3、股权结构

截至目前，黄山金龙的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-----|------|
|------|------|-----|------|

| | | | |
|-------------|----|--------------|-------------|
| 北京新华联置地有限公司 | 货币 | 6,000 | 100% |
| 合计 | | 6,000 | 100% |

4、最近两年的主要财务状况（母公司）

单位：万元

| 科目 | 2010年11月30日 | 2009年12月31日 |
|-------|-------------|-------------|
| 总资产 | 42,273.37 | 18,737.40 |
| 负债 | 29,647.60 | 5,386.38 |
| 所有者权益 | 12,625.77 | 13,351.02 |
| 科目 | 2010年1-11月 | 2009年度 |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 |
| 营业利润 | -729.84 | -296.53 |
| 利润总额 | -725.26 | -296.35 |
| 净利润 | -725.26 | -296.35 |

（六）北京北郊联合房地产开发有限公司

1、基本信息

| | |
|------------|-----------------------------------|
| 公司名称： | 北京北郊联合房地产开发有限公司 |
| 企业性质： | 其他有限责任公司 |
| 法定代表人： | 于永杰 |
| 注册（实收）资本： | 5,000 万元 |
| 成立日期： | 2006 年 09 月 01 日 |
| 注册地址： | 北京市昌平区回龙观镇北郊农场办公室 209 室 |
| 办公地址： | 北京朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 16 层 |
| 企业法人营业执照： | 1100000019882448 |
| 税务登记证： | 京税证字 110114792100535 |
| 经营期限： | 2006 年 09 月 01 日至 2016 年 8 月 31 日 |
| 经营范围： | 房地产开发、销售商品房；投资管理；技术开发。 |
| 房地产开发资质等级： | 肆级 |

2、历史沿革

(1) 设立

北郊联合由新华联置地与北京北郊农场于 2006 年 9 月 1 日设立，注册资本 5000 万元，此次出资已由中天运会计师事务所出具了编号为“中天运「2006」验字第 05030 号”的《验资报告》审验。股东出资方式及出资额明细如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------------|------|-------|------|
| 北京市北郊农场 | 货币 | 1,500 | 30% |
| 北京新华联置业有限公司 | 货币 | 3,500 | 70% |
| 合计 | 货币 | 5,000 | 100% |

(2) 股东名称变更

2008 年 9 月 8 日新华联置地召开股东会并通过决议，公司更名为北京新华联置地有限公司，2009 年 7 月 20 日，北郊联合召开股东会并通过章程修正案，将章程中的股东北京新华联置业有限公司修改为北京新华联置地有限公司。至此，股东出资方式为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------------|------|-------|------|
| 北京市北郊农场 | 货币 | 1,500 | 30% |
| 北京新华联置地有限公司 | 货币 | 3,500 | 70% |
| 合计 | 货币 | 5,000 | 100% |

3、股权结构

截至报告书出具之日，北郊联合的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|---------|------|-------|------|
| 北京市北郊农场 | 货币 | 1,500 | 30% |
| 新华联置地 | 货币 | 3,500 | 70% |
| 合计 | | 5,000 | 100% |

4、最近两年一期的主要财务状况（母公司）

单位：万元

| 科 目 | 2010年11月30日 | 2009年12月31日 | 2008年12月31日 |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| 总资产 | 10,189.28 | 10,184.86 | 10,194.67 |
| 负债 | 5,345.35 | 5,304.91 | 5,305.08 |
| 所有者权益 | 4,843.94 | 4,879.95 | 4,889.59 |
| 科 目 | 2010年度1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
| 营业收入 | 0.00 | - | - |
| 营业利润 | -36.01 | -9.64 | -18.38 |
| 利润总额 | -36.01 | -9.64 | -18.38 |
| 净利润 | -36.01 | -9.64 | -18.38 |

(七) 唐山新华联置地有限公司

1、基本信息

| | |
|------------|---|
| 公司名称: | 唐山新华联置地有限公司 |
| 企业性质: | 有限责任公司 |
| 法定代表人: | 胡章鸿 |
| 注册(实收)资本: | 10,000 万元 |
| 成立日期: | 2009年02月16日 |
| 注册地址: | 唐山市唐山路南区国防道6号 |
| 办公地址: | 唐山市新华西道110号信息大厦9楼903室 |
| 企业法人营业执照: | 130200000048266 |
| 税务登记证: | 冀唐国(地)税字130202684335783号 |
| 经营期限: | 2009年02月16日至2029年02月15日 |
| 经营范围: | 房地产开发经营、自有房屋的物业管理(以上项目取得资质后,凭资质经营); 建材批发、零售; 房屋租赁 |
| 房地产开发资质等级: | 暂定级 |

2、历史沿革

(1) 成立

唐山新华联由新华联置地和北京云浩信诚投资发展有限公司于 2009 年 2 月 16 日设立，公司注册资本 1 亿元，由全体股东分期于公司注册成立之日起两年内缴足。首次出资由新华联置地以货币出资 4500 万元，北京云浩信诚投资发展有限公司以货币出资 500 万元，上述出资经唐山大众会计师事务所[2009]唐众会验设字 11 号验资报告审验。第二期出资已于 2009 年 7 月 29 日之前缴足，其中，北京新华联置地有限公司认缴人民币 4500 万元，北京云浩信诚投资发展有限公司以货币出资 500 万元，上述出资经唐山大众会计师事务所 [2009] 唐众会验设字 99 号验资报告审验。至此，公司股东出资情况为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|----------------|------|--------|------|
| 新华联置地 | 货币 | 9,000 | 90% |
| 北京云浩信诚投资发展有限公司 | 货币 | 1,000 | 10% |
| 合计 | 货币 | 10,000 | 100% |

3、股权结构

截至报告书出具之日，唐山新华联的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|----------------|------|--------|------|
| 新华联置地 | 货币 | 9,000 | 90% |
| 北京云浩信诚投资发展有限公司 | 货币 | 1,000 | 10% |
| 合计 | | 10,000 | 100% |

4、最近一年的主要财务状况（母公司）

单位：万元

| 科目 | 2010 年 11 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|
| 总资产 | 34,584.01 | 13,532.32 |
| 负债 | 25,603.66 | 3,890.78 |
| 所有者权益 | 8,980.35 | 9,641.55 |
| | | |
| 科目 | 2010 年 1-11 月 | 2009 年度 |

| | | |
|------|---------|---------|
| 营业收入 | - | - |
| 营业利润 | -661.20 | -358.45 |
| 利润总额 | -661.20 | -358.45 |
| 净利润 | -661.20 | -358.45 |

（八）北京先导华鑫房地产开发有限公司

1、基本信息

| | |
|------------|------------------------------------|
| 公司名称: | 北京先导华鑫房地产开发有限公司 |
| 企业性质: | 有限责任公司 |
| 法定代表人: | 傅军 |
| 注册（实收）资本: | 3000 万元 |
| 成立日期: | 2000 年 11 月 10 日 |
| 注册地址: | 北京市朝阳区道家园 18 号楼 |
| 办公地址: | 北京朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 16 层 |
| 企业法人营业执照: | 110000001752478 |
| 税务登记证: | 京税证字 110105102319303 |
| 经营期限: | 2000 年 11 月 10 日至 2020 年 11 月 09 日 |
| 经营范围: | 房地产开发（限制性项目除外）；销售商品房。 |
| 房地产开发资质等级: | 肆级 |

2、历史沿革

（1）设立

先导华鑫成立于 2000 年 11 月 10 日，系由个人投资者宋祝华和刘勤顺共同出资设立，成立时注册资本为 1000 万元，注册资本经北京德慧会计师事务所有限责任公司德慧验字第 110 号验资报告验证。股东出资方式及出资额明细如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-----|------|
| 宋祝华 | 货币 | 700 | 70% |
| 刘勤顺 | 货币 | 300 | 30% |

| | | | |
|----|----|-------|------|
| 合计 | 货币 | 1,000 | 100% |
|----|----|-------|------|

(2) 第一次股权转让

2002年11月15日先导华鑫召开股东会并形成决议，同意宋祝华将所持先导华鑫700万元出资中的480万元转让给蔡晓东、120万元转让给易得中、剩余100万元转让给巩玉国，宋祝华退出公司；并同意刘勤顺将所持先导华鑫300万元的出资转让给李昊并退出公司。本次股权转让后，股东的出资情况为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-------|------|
| 蔡晓东 | 货币 | 480 | 48% |
| 李昊 | 货币 | 300 | 30% |
| 易德中 | 货币 | 120 | 12% |
| 巩玉国 | 货币 | 100 | 10% |
| 合计 | 货币 | 1,000 | 100% |

(3) 第二次股权转让

2003年7月6日先导华鑫召开股东会并形成决议，同意李昊将所持先导华鑫300万元的出资转让给宋祝华并退出公司；同意巩玉国将所持先导华鑫100万元的出资转让给宋祝华并退出公司。本次股权转让后，股东的出资情况为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-------|------|
| 蔡晓东 | 货币 | 480 | 48% |
| 宋祝华 | 货币 | 400 | 40% |
| 易德中 | 货币 | 120 | 12% |
| 合计 | 货币 | 1,000 | 100% |

(4) 第三次股权转让

2004年12月27日，公司股东宋祝华、蔡晓东及易得中与北京新华联房地产开发有限公司及北京新华联恒业房地产开发有限公司签署《北京先导华鑫房地产有限责任公司股权转让合同书》，将所持公司全部股权转让给北京新华联房地产开发有限公司及新华联恒业。2005年3月25日，就该等股权转让事宜，宋祝华、蔡晓东及易得中分别与新华联恒业签署《股权转让协议》，将其各自所持先导华鑫的股权全部转让给新华联恒业。

2005年1月25日，先导华鑫召开股东会，全体股东一致同意易德中将所持先导华鑫12%的股权转让给北京新华联房地产开发有限公司；同意蔡晓东将所持先导华鑫48%的股权转让给新华联恒业，同意宋祝华将所持先导华鑫40%的股权转让给新华联恒业，股权转让完成后股东及出资情况如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|----------------|------|-------|------|
| 新华联恒业 | 货币 | 880 | 88% |
| 北京新华联房地产开发有限公司 | 货币 | 120 | 12% |
| 合计 | 货币 | 1,000 | 100% |

(5) 第一次增资

2006年4月26日先导华鑫召开股东会并形成决议，同意先导华鑫注册资本由1000万元增加至3000万元，其中新华联恒业增加出资1760万元，共计出资2640万元，北京新华联房地产开发有限公司增加出资240万元，共计出资360万元，增资经北京同道兴会计师事务所于2006年5月11日出具的同道兴「2006」验字第170号《验资报告》验证。增资完成后股东及出资情况如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|----------------|------|-------|------|
| 新华联恒业 | 货币 | 2,640 | 88% |
| 北京新华联房地产开发有限公司 | 货币 | 360 | 12% |
| 合计 | 货币 | 3,000 | 100% |

(6) 第四次股权转让

2008年12月22日先导华鑫召开股东会并形成决议：同意北京新华联房地产开发有限公司将其所持先导华鑫12%的股权转让给新华联恒业，同日，新华联开发与新华联恒业就上述股权转让事项达成《股权转让协议》。2008年12月先导华鑫就上述事项进行了工商变更登记，股权转让完成后股东及出资情况如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|-------|------|
| 新华联恒业 | 货币 | 3,000 | 100% |

3、股权结构

截至报告书出具之日，先导华鑫的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|-------|------|
| 新华联恒业 | 货币 | 3,000 | 100% |

4、最近两年一期的主要财务状况（母公司）

单位：万元

| 科目 | 2010年11月30日 | 2009年12月31日 | 2008年12月31日 |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| 总资产 | 23,124.97 | 25,296.63 | 26,406.37 |
| 负债 | 7,333.21 | 10,256.00 | 15,255.28 |
| 所有者权益 | 15,791.75 | 15,040.63 | 11,151.09 |
| 科目 | 2010年度1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
| 营业收入 | 2,720.62 | 22,974.01 | 3,182.32 |
| 营业利润 | 1,021.52 | 5,206.00 | 804.12 |
| 利润总额 | 1,022.02 | 5,207.52 | 304.12 |
| 净利润 | 751.12 | 3,889.54 | 239.27 |

（九）惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司

1、基本信息

| | |
|-----------|---------------------------------|
| 公司名称： | 惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司 |
| 企业性质： | 有限责任公司 |
| 法定代表人： | 傅军 |
| 注册（实收）资本： | 5,000 万元 |
| 成立日期： | 2007 年 9 月 24 日 |
| 注册地址： | 惠州市大亚湾南山国际大厦 A 区 8 楼 808-809 号房 |
| 办公地址： | 惠州市大亚湾南山国际大厦 A 区 8 楼 808-809 号房 |
| 企业法人营业执照： | 441300000012671 |
| 税务登记证： | 粤国（地）税字 441301666518084 |

| | |
|------------|----------------------------------|
| 经营期限: | 2007年9月24日至2027年9月24日 |
| 经营范围: | 房地产开发及销售(凭资质证书经营);物业管理;房屋租赁销售服务。 |
| 房地产开发资质等级: | 暂定级 |

2、历史沿革

(1) 公司设立

新华联嘉业成立于2007年9月24日。由新华联恒业和贵阳远宏投资有限公司共同设立,注册资本:5000万元,其中新华联恒业货币出资3500万元,占注册资本的70%;贵阳远宏投资有限公司货币出资1500万元,占注册资本的30%。惠州方正会计师事务所于2007年9月20日出具方正会验字[2007]第199号验资报告审验。股东出资方式及出资额明细如下:

单位:万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------------|------|-------|------|
| 新华联恒业 | 货币 | 3,500 | 70% |
| 贵阳远宏投资有限公司 | 货币 | 1,500 | 30% |
| 合计 | 货币 | 5,000 | 100% |

(2) 第一次股权变更

2010年1月20日新华联嘉业股东召开股东会议,同意贵阳远宏投资有限公司将其持有的30%的股权转让给西藏林芝美成置业有限公司。该此股权变更于2010年1月27日经惠州市工商行政管理局依法核准变更工商登记。本次股权转让后,股东出资情况为:

单位:万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|--------------|------|-------|------|
| 新华联恒业 | 货币 | 3,500 | 70% |
| 西藏林芝美成置业有限公司 | 货币 | 1,500 | 30% |
| 合计 | 货币 | 5,000 | 100% |

(3) 第二次股权变更

2010年4月16日,新华联嘉业召开股东的会会议,审议同意:西藏林芝美

成置业有限公司将持有的新华联嘉业 30%的股权以 1500 万元的价格转让给新华联恒业。同日，新华联恒业与西藏林芝美成置业有限公司签署了《股权转让协议》。2010 年 6 月 18 日惠州市工商行政管理局核准此次变更。本次股权转让后，股东出资情况为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|-------|------|
| 新华联恒业 | 货币 | 5,000 | 100% |
| 合计 | 货币 | 5,000 | 100% |

3、股权结构

截至本报告书签署之日，惠州嘉业的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|-------|------|
| 新华联恒业 | 货币 | 5,000 | 100% |
| 合计 | | 5,000 | 100% |

4、最近两年一期的主要财务状况（母公司）

单位：万元

| 科目 | 2010 年 11 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 | 2008 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产 | 51,653.45 | 17,649.69 | 10,890.36 |
| 负债 | 47,090.44 | 12,933.61 | 6,070.04 |
| 所有者权益 | 4,563.01 | 4,716.08 | 4,820.31 |
| 科目 | 2010 年 1-11 月 | 2009 年度 | 2008 年度 |
| 营业收入 | - | - | - |
| 营业利润 | -153.87 | -104.24 | -161.66 |
| 利润总额 | -153.07 | -104.24 | -161.66 |
| 净利润 | -153.07 | -104.24 | -161.66 |

（十）惠州市国力房地产开发有限公司

1、基本信息

| | |
|-----------|------------------------------|
| 公司名称: | 惠州市国力房地产开发有限公司 |
| 企业性质: | 有限责任公司（法人独资） |
| 法定代表人: | 谭肃非 |
| 注册（实收）资本: | 1,000 万元 |
| 成立日期: | 2007 年 12 月 10 日 |
| 注册地址: | 惠州大亚湾南山国际大厦 A 区 8 楼 809 房 |
| 办公地址: | 惠州大亚湾南山国际大厦 A 区 8 楼 809 房 |
| 企业法人营业执照: | 441300000022074 |
| 税务登记证: | 粤国（地）税字 441301669848572 号 |
| 经营期限: | 2007 年 12 月 10 日至长期 |
| 经营范围: | 房地产开发及经营（凭资质经营）、房屋租赁服务；物业管理。 |

2、历史沿革

惠州市国力房地产开发有限公司由惠州市新华联嘉业于 2007 年 12 月 10 日出资设立，成立时注册资本为 1000 万元，注册资本经惠州方正会计师事务所方正会验字[2007]第 251 号验资报告验证。股东出资方式及出资额为：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-------|------|
| 惠州嘉业 | 货币 | 1,000 | 100% |

3、股权结构

截至报告书出具之日，惠州国力的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|------|------|-------|------|
| 惠州嘉业 | 货币 | 1,000 | 100% |

4、最近两年一期主要财务状况（母公司）

单位：万元

| 科 目 | 2010 年 11 月 30 日 | 2009 年 12 月 31 日 | 2008 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产 | 17,872.22 | 17,872.55 | 1,000.02 |
| 负债 | 16,872.90 | 16,872.97 | 0.08 |
| 所有者权益 | 999.32 | 999.58 | 999.94 |
| 科 目 | 2010 年度 1-11 月 | 2009 年度 | 2008 年度 |
| 营业收入 | - | - | - |
| 营业利润 | -0.25 | -0.35 | -0.06 |
| 利润总额 | -0.25 | -0.35 | -0.06 |
| 净利润 | -0.25 | -0.36 | -0.06 |

(十一) 醴陵新华联房地产开发有限公司

1、基本信息

| | |
|------------|--|
| 公司名称: | 醴陵新华联房地产开发有限公司 |
| 企业性质: | 有限责任公司 |
| 法定代表人: | 毛知辉 |
| 注册(实收)资本: | 5,500 万元 |
| 成立日期: | 2009 年 9 月 1 日 |
| 注册地址: | 湖南省株洲市醴陵市青云北路马放塘 1 号 |
| 办公地址: | 湖南省株洲市醴陵市青云北路马放塘 1 号 |
| 企业法人营业执照: | 430281000014178 |
| 税务登记证: | 湘地税字 430281094012128 号 |
| 经营期限: | 2009 年 9 月 1 日至 2029 年 8 月 31 日 |
| 经营范围: | 房地产开发、物业管理、房地产营销代理、停车场服务 (以上项目中需审批的凭批准文件经营) |
| 房地产开发资质等级: | 暂定级 |

2、历史沿革

(1) 设立

醴陵新华联成立于 2009 年 9 月 1 日，由新华联置地和湖南省信托有限责任公司共同出资设立，本次出资已由湖南建业会计师事务所有限公司醴陵分所以湘建会醴（2009）验字第 99 号《验资报告》审验。股东出资方式及出资额明细如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------------|------|-------|------|
| 新华联置地 | 货币 | 1,800 | 60% |
| 湖南省信托有限责任公司 | 货币 | 1,200 | 40% |
| 合计 | | 3,000 | 100% |

（2）增资

2010 年 7 月 24 日，醴陵新华联召开股东会会议，审议同意：全体股东追加投资，其中新华联置地追加投资 1500 万元，湖南省信托有限责任公司追加投资 1000 万元。湖南省建业会计师事务所有限公司醴陵分所对醴陵新华联股东的增资行为进行了审验，并于 2010 年 12 月 3 日出具了湘建会醴（2010）验字第 143 号《验资报告》。2010 年 12 月 23 日醴陵市工商行政管理局核准此次变更。本次变更完成后，股东出资方式及出资额明细如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------------|------|-------|------|
| 新华联置地 | 货币 | 3,300 | 60% |
| 湖南省信托有限责任公司 | 货币 | 2,200 | 40% |
| 合计 | | 5,500 | 100% |

3、股权结构

截至本报告书签署日，醴陵新华联的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------------|------|-------|------|
| 新华联置地 | 货币 | 3,300 | 60% |
| 湖南省信托有限责任公司 | 货币 | 2,200 | 40% |
| 合计 | | 5,500 | 100% |

4、最近一年的主要财务状况（母公司）

单位：万元

| 科 目 | 2010年11月30日 | 2009年12月31日 |
|-------|-------------|-------------|
| 总资产 | 16,907.78 | 10,003.79 |
| 负债 | 11,521.97 | 7,020.24 |
| 所有者权益 | 5,385.81 | 2,983.55 |
| 科 目 | 2010年1-11月 | 2009年度 |
| 营业收入 | - | - |
| 营业利润 | -97.74 | -16.45 |
| 利润总额 | -97.74 | -16.45 |
| 净利润 | -97.74 | -16.45 |

(十二) 武汉百步亭联合置业有限公司

1、基本信息

| | |
|------------|---|
| 公司名称: | 武汉百步亭联合置业有限公司 |
| 企业性质: | 有限责任公司 |
| 法定代表人: | 王波 |
| 注册(实收)资本: | 30,000 万元 |
| 成立日期: | 2010年7月14日 |
| 注册地址: | 武汉市黄陂区巨龙大道特1号 |
| 办公地址: | 武汉市黄陂区巨龙大道特1号 |
| 企业法人营业执照: | 420116000030700 |
| 税务登记证: | 鄂地税武字 420116558407870 号 |
| 经营期限: | 2010年7月14日至2020年7月13日 |
| 经营范围: | 房地产开发, 商品房销售, 房屋租赁, 物业管理(国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定期限内经营) |
| 房地产开发资质等级: | 暂定级 |

2、历史沿革

(1) 设立

武汉联合成立于 2010 年 7 月 14 日，由新华联置地和武汉安居工程发展有限公司共同出资设立，本次出资已由湖北东方会计师事务所有限责任公司对联合置业股东的出资情况进行了审验，并于 2010 年 7 月 9 日出具湖东会内验（2010）029 号《验资报告》。股东出资方式及出资额明细如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|--------------|------|-------|------|
| 新华联置地 | 货币 | 2,000 | 50% |
| 武汉安居工程发展有限公司 | 货币 | 2,000 | 50% |
| 合计 | | 4,000 | 100% |

(2) 增资

2010 年 8 月 24 日，武汉联合召开股东会会议，审议同意：变更注册资本为 30,000 万元，新华联置地及武汉联合分别出资 13,000 元，并修改公司章程。湖北东方会计师事务所有限责任公司对武汉联合股东增资情况进行了审验，并于 2010 年 8 月 24 日出具湖东会内验（2010）040 号《验资报告》。本次变更完成后，股东出资方式及出资额明细如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|--------------|------|--------|------|
| 新华联置地 | 货币 | 15,000 | 50% |
| 武汉安居工程发展有限公司 | 货币 | 15,000 | 50% |
| 合计 | | 15,000 | 100% |

3、股权结构

截至本报告书签署日，武汉联合的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|--------------|------|--------|------|
| 新华联置地 | 货币 | 15,000 | 50% |
| 武汉安居工程发展有限公司 | 货币 | 15,000 | 50% |
| 合计 | | 15,000 | 100% |

（十三）新华联奥特莱斯有限公司

1、基本信息

| | |
|-----------|---|
| 公司名称: | 新华联奥特莱斯有限公司 |
| 企业性质: | 有限责任公司（法人独资） |
| 法定代表人: | 丁伟 |
| 注册（实收）资本: | 10,000 万元 |
| 成立日期: | 2011 年 3 月 22 日 |
| 注册地址: | 北京市通州区潞城镇人民政府北楼 205 室 |
| 办公地址: | 北京市通州区潞城镇人民政府北楼 205 室 |
| 企业法人营业执照: | 110000013702812 |
| 税务登记证: | 京税证字 110112571267390 号 |
| 经营期限: | 2011 年 3 月 22 日至 2031 年 3 月 21 日 |
| 经营范围: | <p>特许经营项目：无</p> <p>一般经营项目：投资管理；房地产开发，销售自行开发后的商品房，销售日用品、建筑材料、五金交电；物业管理；组织文化艺术交流活动（演出除外）。</p> |

2、历史沿革

经北京市工商局（京工商注册企许字（2011）0144244 号）批准，新华联奥特莱斯于 2011 年 3 月 22 日成立。公司由新华联置地独资设立，注册资本为人民币 10,000 万元，上述出资经北京嘉合广信会计师事务所审验，并出具了嘉合广信验字[2011]第 101 号验资报告。截至报告书出具之日，新华联奥特莱斯的股权结构如下：

单位：万元

| 股东姓名 | 出资方式 | 出资额 | 出资比例 |
|-------|------|--------|------|
| 新华联置地 | 货币 | 10,000 | 100% |
| 合计 | | 10,000 | 100% |

十一、开发项目和土地储备的具体情况

(一) 总体概况

1、新华联置地及下属公司资质

| 序号 | 单位名称 | 资质等级 | 证书编号 | 颁发单位 | 有效期 |
|----|-------|------|--------------------------|---------------|-------------|
| 1 | 新华联置地 | 贰级 | TZ-A-5715 | 北京市住房和城乡建设委员会 | 2012年6月4日 |
| 2 | 新华联伟业 | 贰级 | TZ-A-2266 | 北京市建设委员会 | 2011年7月27日 |
| 3 | 新华联恒业 | 叁级 | CY-A0614 | 北京市建设委员会 | 2013年3月2日 |
| 4 | 黄山金龙 | 叁级 | ZX5218-34100 40006002 | 黄山市房地产管理局 | 2011年12月1日 |
| 5 | 北郊联合 | 肆级 | CP-A-2230号 | 北京市建设委员会 | 2011年4月8日 |
| 6 | 先导华鑫 | 肆级 | CY-A-3767 | 北京市建设委员会 | 2012年12月17日 |
| 7 | 唐山新华联 | 暂定级 | 冀建房开唐字第514号 | 唐山市建设局 | 2011年8月18日 |
| 8 | 株洲新华联 | 暂定级 | 湘建房(株)字第486号 | 湖南省住房和城乡建设厅 | 2011年7月7日 |
| 9 | 醴陵新华联 | 暂定级 | 湘建房(株)字第485号 | 湖南省住房和城乡建设厅 | 2011年7月7日 |
| 10 | 新华联嘉业 | 暂定级 | 粤(惠)房开证字第5300150号 | 惠州市住房和城乡建设局 | 2011年12月31日 |
| 11 | 武汉联合 | 暂定级 | 武房开暂[2010]0696号 | 武汉市住房保障和房屋管理局 | 2011年12月26日 |
| 12 | 惠州国力 | 暂定级 | 粤(惠)房开证字第5300124号 | 惠州市住房和城乡建设局 | 2010年12月31日 |

注：惠州国力的房地产开发资质证书正在年检，并正在申请办理新的房地产

开发企业资质证书。

2、开发项目及土地储备概况

新华联置地及其子公司近年来开发项目及土地储备概况明细如下表：

单位：万平方米

| 序号 | 项目性质 | 项目名称 | 开发主体 | 项目位置 | 项目开工时间 | 项目竣工或拟竣工时间 | 土地面积 | 规划总建筑面积 | 项目进度 |
|----|-----------|---------|---------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-------------|------------|
| 1 | 已开发完工项目 | 新华联家园 | 新华联伟业 | 北京市通州区运河西大街 30 号 | 2000 年 8 月 | 2002 年 11 月-2005 年 10 月陆续竣工 | 30.67 | 57.8 | 已完工 已售完 |
| 2 | | 北京青年城 | 新华联恒业 | 北京市朝阳区来广营乡北苑集团东区 | 2002 年 4 月-2005 年 6 月陆续开工建设 | 2002 年 12 月-2005 年 12 月陆续竣工 | 12.02 | 20.95 | 已完工 在售 |
| 3 | | 新华联科技园 | 新华联置地 | 北京市通州区光机电一体化产业基地 | 2006 年 1 月开工建设 | 2006 年 12 月-2008 年 8 月陆续竣工 | 5.34 | 8.42 | |
| 4 | | 新华联丽景 | 新华联伟业 | 北京市朝阳区十里堡 | 2006 年 4 月 20 日 | 2007 年 9 月-2009 年 1 月陆续竣工 | 3.52 (含酒店) | 12.87 (含酒店) | |
| 5 | | 新华联丽港 | 先导华鑫 | 北京市朝阳区酒仙桥东路 12 号 | 2006 年 4 月 20 日 | 2007 年 11 月-2008 年 5 月陆续竣工 | 1.92 | 7.53 | |
| 6 | | 新华联商业大厦 | 华信鸿业 | 北京市海淀区翠微路 5 号 | 2007 年 8 月 20 日 | 2009 年 8 月 | 2.49 | 14.73 | |
| 7 | 自有物业 | 新华联大厦 | 新华联恒业 | 北京市朝阳区红领巾桥西北角 | 2002 年 11 月 28 日 | 2004 年 8 月 | 0.26 | 1.72 | 已完工 |
| 8 | | 丽景湾国际酒店 | 新华联伟业 | 北京市朝阳区东四环十里堡北里 | 2006 年 4 月 20 日 | 2008 年 6 月 26 日 | | 3.55 | 自有物业 |
| 9 | 在建项目和土地储备 | 黄山纳尼亚小镇 | 黄山金龙 | 安徽省黄山市徽州区 | 2009 年 10 月 30 日 | 2010 年 7 月起陆续竣工 | 73.31 | 37.83 | 正在开发 |
| 10 | | 北京通州运河湾 | 新华联伟业 | 北京通州区运河东岸 | 2009 年 12 月 30 日 | 2010 年 12 月起陆续竣工 | 10.13 | 30.94 | 正在开发 |
| | | 惠州大亚湾 | 惠州嘉业/惠州国力 | 广东省惠州市大亚湾中心北区 | 2010 年 12 月 24 日 | | 39.7 | 130.39 | 正在开发 |
| 12 | | 株洲云龙 | 株洲新华联 | 湖南省株洲市云龙示范区 | | | 5.77 | | 待开发 |
| 13 | | 醴陵新华联 | 醴陵新华联 | 湖南省醴陵市大桥北路 1#-解放路 103# | | | 20.166 | | |
| | 新华联广场 | 唐山新华联 | 路南西卫国路东侧新华道南侧 | | | 6.2390 | | | |

（二）已开发完工项目

1、新华联家园

（1）项目概况

新华联家园地处北京市通州区运河西大街 30 号，是新华联伟业自 2000 年开工建设的普通商品房住宅项目。该项目总占地面积约 30.67 万平方米、总建筑面积近 60 万平方米。新华联家园于 2000 年-2004 年分期开工建设，2002-2005 年陆续分期竣工，建成后成为北京市通州区的区域地标性建筑，曾在 2002 年荣获北京市人民政府授予的“金牌住宅小区”称号、2003 年 2 月被北京市人民政府评为“首都绿化美化花园式单位”、2004 年 3 月被北京日报评为“2004 年度 3.15 诚信自律地产楼盘”。截止目前，该项目已完工并已经销售完毕。

（2）土地取得与资格文件

1) 该项目相关权证取得情况如下表：

| 证书名称 | 证书取得及编号 |
|-----------|---|
| 土地使用证 | 京通国用（2000 出）字第 116 号； 京通国用（2000 出）字第 117 号； 京通国用（2001 出）字第 199 号 |
| 建设用地规划许可证 | （93）市规远字 74 号 2002-通规地字甲 48 号 |
| 建设工程规划许可证 | 2000 通规建字 0308 号；2001 通规建字 0130 号 2001 通规建字 0153 号；2001 通规建字 0183 号 2001 通规建字 0203 号；2001 通规建字 0282 号 2001 通规建字 0297 号；2002 通规建字 0027 号 2002 通规建字 0080 号；2002 通规建字 0213 号 2003 通规建字 0024 号；2003 通规建字 0077 号 2003 通规建字 0190 号；2003 通规建字 0193 号 2003 通规建字 0233 号；2003 通规建字 0265 号 2003 规通建字 0016 号；2003 规通建字 0024 号 2003 规通建字 0026 号；2003 规通建字 0063 号 2003 通规建字 0142 号；2004 规通建字 0065 号 2004 规通建字 0236 号 |
| 建设工程开工证 | 京建开字 2000 第 2116 号；京建开字 2000 第 2117 号 京建开字 2000 第 2118 号；京建开字 2000 第 2119 号 京建开字 2000 第 2120 号；京建开字 2000 第 2121 号 京建开字 2000 第 2199 号 |
| 建筑工程施工许可证 | 施 0020012004 建；施 0020012010 建 施 0020012011 建；施 0020012012 建 |

| 证书名称 | 证书取得及编号 |
|----------|---|
| | 施 0020012013 建; 施 0020012014 建 施 0020012015 建; 施 0020013074 建 施 0020013606 建; 施 0020013517 建 施 0020013518 建; 施 0020013519 建 施 0020013605 建 13 建 2002 · 0962; 13 建 2002 · 0963 13 建 2002 · 0964; 13 建 2002 · 1460 13 建 2002 · 1581; 13 建 2002 · 1853 13 建 2002 · 1854; 13 建 2002 · 2032 13 建 2003 · 0916; 13 建 2003 · 1087 13 建 2003 · 1177; 13 建 2003 · 1178 13 建 2003 · 2508; 13 建 2003 · 3310 13 建 2003 · 3345; 13 建 2003 · 3346 13 建 2003 · 3495; 13 建 2003 · 3587 13 建 2003 · 3588; 13 建 2003 · 3725 建 2004 · 0417; 00 建 2004 · 1550 |
| 商品房预售许可证 | 京房售证字 (2002) 768 号; 京房售证字 (2003) 115 号; 京房售证字 (2003) 377 号; 京房售证字 (2004) 49 号 |

2、新华联科技园

(1) 项目概况

新华联科技园项目位于北京市通州区光机电一体化产业基地，开发主体为新华联置地，项目定位为集办公、科研、标准化高科技厂房于一体的花园式工业园区。该项目总占地面积约 5.34 万平方米，总建筑面积约 8.42 万平方米，其中地上建筑面积约 7.85 万平方米，地下建筑面积约 0.57 万平方米。项目于 2006 年 1 月开工建设，2006 年 12 月-2008 年 8 月陆续竣工，目前已全部完工，正在销售。

(2) 土地取得与资格文件

1) 2005 年 7 月 15 日新华联科技园项目获得了北京市通州区发展和改革委员会通发改[2005]第 356 号文和通发改[2005]第 360 号文的批准。

2) 2005 年 9 月 21 日新华联置地与北京市国土资源局通州分局签订了土地使用权出让合同（通房地出（合）字（2005）第 8 号），并于 2007 年 6 月 13 日签订补充协议，土地出让合同及变更协议最终约定：土地出让面积 53,406.193 平方米，地上建筑面积 78,530 平方米，地下建筑面积 5,654 平方米。

3) 截止目前该项目相关权证取得情况如下表：

| 证书名称 | 证书取得及编号 |
|-----------|------------------------------------|
| 土地使用证 | 京通国用（2009出）字第025号 |
| 建设用地规划许可证 | 2006规（通）地字0034号 |
| 建设工程规划许可证 | 2005规（通）建字0223号 2005规（通）建字0243号 |
| 建筑工程施工许可证 | 00（建）2006-0259号 [2006]施建字0296号 |

3、新华联丽景

（1）项目概况

新华联丽景项目开发主体为新华联伟业，该项目位于北京市朝阳区十里堡黄金地段，由欧洲新古典主义高档住宅区和丽景湾国际酒店两部分组成，丽景湾国际酒店的介绍请参阅“本节（三）自有物业 丽景湾国际酒店”。新华联丽景项目总用地面积约3.36万平方米，总建筑面积约12.70万平方米，其中地上建筑面积9.30万平方米（包括住宅63,502.58平方米、商业27,542.09平方米、综合1,919.30平方米），地下建筑面积3.40万平方米。新华联丽景项目于2006年4月20日开工建设，2007年9月-2009年1月陆续竣工，目前该项目已经全部完工，正在销售。

（2）土地取得与资格文件

1) 2005年5月17日新华联丽景项目获得了北京市发展和改革委员会京发改[2005]1012号文的批准。

2) 2005年1月28日新华联伟业与北京市朝阳区房地产经营开发公司签订国有土地使用权转让合同（原土地出让合同编号：京地出[合]字（2004）第0625号，转让登记号：京地[转]字（2005）第0009号），并于2006年1月24日及2006年9月15日与北京市国土资源局签订土地出让变更协议，合同及变更协议最终约定土地出让面积33,617.17平方米，规划总建筑面积126,963.97平方米，其中地上规划建筑面积92,963.97平方米，地下规划建筑面积34,000平方米。

3) 截止目前该项目相关权证取得情况如下表：

| 证书名称 | 证书取得及编号 |
|-----------|---|
| 土地使用证 | 京朝国用（2004出）第0733号 |
| 建设用地规划许可证 | 2006规地字0057号 |
| 建设工程规划许可证 | 2006规（朝）建字0488号 2006规（朝）建字0428号 2007规（朝）建字0046号 |

| | |
|-----------|-----------------------------------|
| 建筑工程施工许可证 | 2006（建）081号 [2006]施（朝）建字 0280号 |
| 商品房预售许可证 | 京房售证字（2006）542号 京房售证字（2007）73号 |

4、北京青年城

（1）项目概况

北京青年城项目位于北京市朝阳区来广营乡北苑集团东区，是新华联恒业开发的普通住宅项目。

北京青年城项目总占地面积约 12.02 万平方米，总建筑面积约 20.95 万平方米，其中地上建筑面积约 18.18 万平方米（包括住宅约 17.06 万平方米、配套约 1.12 万平方米），地下建筑面积约 2.78 万平方米，该项目曾在 2002 年北京“理想家园”评奖活动中，获得“优秀规划设计奖”，曾在 2002 年 7 月被建设部住宅产业促进中心、国家住宅与居住环境工程技术中心、中房协会城市开发专业委员会评为 2002 中国住宅创新夺标活动“社区规划示范楼盘”等多个奖项。

北京青年城项目于 2002 年 4 月-2005 年 6 月陆续开工建设，2002 年 12 月-2005 年 12 月陆续竣工，目前已全部完工，除少量车库外基本销售完毕。

（2）土地取得与资格文件

1) 2001 年 10 月 10 日北京青年城项目获得了北京市发展计划委员会以及北京市建设委员会京计投资字[2001]1841 号文的批准。

2) 2002 年 11 月 21 日新华联恒业与北京市国土资源和房屋管理局签订了国有土地使用权出让合同（合同编号：京地出【合】字（2002）第 719 号），并于 2004 年 10 月 28 日及 2005 年 10 月 10 日与北京市国土资源局签订土地出让变更协议，土地出让合同及变更协议最终约定：土地出让面积 120,167.7 平方米，土地规划用途为住宅、配套、地下配套、地下车库，规划总建筑面积为 209,516.09 平方米，其中地上规划建筑面积为 181,764.13 平方米，地下规划建筑面积为 27,751.96 平方米。

3) 截止目前该项目相关权证取得情况如下表：

| 证书名称 | 证书取得及编号 |
|-----------|-----------------------|
| 土地使用证 | 京朝国用（2002 出）字第 0320 号 |
| 建设用地规划许可证 | 2002 规地字 0393 号 |
| 建设工程规划许可证 | 2002-朝规建字-0221 号 |

| | |
|-----------|--|
| | 2003 朝规建字 0022 号 2003 朝规建字 0104 号 2004 规（朝）建字 0206 号 2005 规（朝）建字 0394 号 2005 规（朝）建字 0386 号 2003 朝规建字 0011 号 2004 规（朝）建字 0273 号 2004 规（朝）建字 0330 号 2005 规（朝）建字 0092 号 2005 规（朝）建字 0093 号 |
| 建筑工程施工许可证 | 施 0520020052（建） 施 0520020053（建） 施 0520020051（建） 施 0520030014（建） 施 0520030036（建） 施 0520030037（建） 施 0520030038（建） 施 0520040031（建） 施 0520030032（建） 2005（绿）035 2005（绿）033 |
| 商品房预售许可证 | 京房售证字（2002）1168 号 京房售证字（2003）51 号 京房售证字（2004）100 号 京房售证字（2004）537 号 京房售证字（2005）562 号 京房售证字（2005）650 号 |

5、新华联丽港

（1）项目概况

新华联丽港项目位于北京市朝阳区酒仙桥路 12 号，西邻电子城科技园，北临酒仙桥中路，踞燕莎、丽都、第三使馆区的黄金分割点上，处于商务、金融、展览和生活服务中心的重点区域。新华联丽港项目是先导华鑫自 2006 年以来开发的项目，主要由精装国际公寓、写字楼、商业三种业态组成。该项目曾荣获“2006 中国中小户型最佳投资型物业”（“2006 中国房地产户型创新国际论坛”）、“中国百佳经典楼盘”（中国社会科学院城市发展与环境研究中心、中华全国房地产企业联合会、中房企业家协会）、“中国城市魅力经典楼盘金樽奖”（中国社会科学院城市发展与环境研究中心、中华全国房地产企业联合会、中房企业家协会）等荣誉称号。

新华联丽港项目总占地面积约 2.16 万平方米,包括建设用地面积约 1.92 万平方米和代征地面积约 0.23 万平方米,总建筑面积约 7.53 万平方米,其中地上建筑面积约 6.09 万平方米(包括公寓约 2.66 万平方米、办公约 3.05 万平方米、商业约 0.38 万平方米),地下建筑面积约 1.44 万平方米(包括地下办公约 0.01 万平方米、地下车库约 0.54 万平方米)。新华联丽港项目 2006 年开工建设、2007 年 11 月-2008 年 5 月陆续竣工,目前该项目已经全部完工,正在销售。

(2) 土地取得与资格文件

1) 2002 年 7 月 31 日新华联丽港项目(原名北京华鑫商务会馆项目)获得了北京市发展计划委员会以及北京市建设委员会京计投资字[2002]1455 号文的批准。

2) 2004 年 2 月 12 日先导华鑫与北京市国土资源和房屋管理局签订了国有土地使用权出让合同(合同编号:京地出【合】字(2004)第 163 号),并于 2006 年 2 月 17 日签订了土地出让变更协议,土地出让合同及变更协议最终约定:土地出让面积 19,245.733 平方米,土地规划用途为综合及地下车库,规划总建筑面积为 75,309.13 平方米,其中地上规划建筑面积为 60,880 平方米,地下规划建筑面积为 14,429.13 平方米。

3) 截止目前该项目相关权证的取得情况如下表:

| 证书名称 | 证书取得及编号 |
|-----------|------------------------------|
| 土地使用证 | 京朝国用(2006 出)第 0071 号 |
| 建设用地规划许可证 | 2003 规地字 0259 号 |
| 建设工程规划许可证 | 2006 规(朝)建字 0106 号 |
| 建筑工程施工许可证 | 2006(建)058 号 2006(建)059 号 |
| 商品房预售许可证 | 京房售证字(2006)199 号 |

6、新华联商业大厦

(1) 项目概况

新华联商业大厦为华信鸿业开发的项目,位于北京市公主坟中央政务区,地处西三环与长安街交汇处,主要为商务公寓,商业配套及地下私家车位,定位于打造符合城市上层社会居住、审美及情感需要的国际化社区。项目总占地 2.90 万平方米,包括建设用地面积 2.49 万平方米,代征地面积 0.42 万平方米,总建筑面积为 14.73 万平方米,其中地上建筑面积 9.45 万平方米,地下建筑面积 5.28 万平

方米，容积率 3.8，绿化率 30%。项目曾荣获“2007 年西北京领袖金盘”称号。整个项目于 2007 年 8 月 20 日开工建设，2009 年 8 月完成竣工验收，目前已全部完工，正在销售。

(2) 土地取得与资格文件

1) 2004 年 3 月 18 日新华联商业大厦项目获得了北京市发展和改革委员会和北京市建设委员会京发改[2004]1200 号文的批准。

2) 2004 年 11 月 24 日华信鸿业与北京市国土资源局签订国有土地使用权出让合同，约定土地出让面积 24,865.48 平方米，规划总建筑面积 140,180 平方米，其中地上规划建筑面积为 94,480 平方米，地下规划建筑面积为 45,700 平方米。

3) 截止目前该项目相关权证的取得情况如下表：

| 证书名称 | 证书取得及编号 |
|-----------|----------------------|
| 土地使用证 | 京海国用（2007 出）第 4222 号 |
| 建设用地规划许可证 | 2006 规地字 0015 号 |
| 建设工程规划许可证 | 2007 规建字 0163 号 |
| 建筑工程施工许可证 | [2007]施建字 1350 号 |
| 商品房预售许可证 | 京房售证字（2007）384 号 |

(三) 自有物业

1、新华联大厦

(1) 项目概况

新华联大厦项目位于北京市朝阳区红领巾桥西北角，是新华联恒业开发建设的一座商务写字楼。新华联大厦总占地面积为 4,300 平方米，其中建设用地面积为 2,600 平方米，代征地面积 1,700 平方米；总建筑面积约为 1.72 万平方米。新华联大厦曾被列为北京市“结构长城杯”获奖工程。

新华联大厦项目于 2002 年 11 月 28 日开工建设，2004 年 8 月 26 日完成竣工验收，目前用于出租，新华联大厦可出租面积 17,152.79 平方米。

(2) 土地取得与资格文件

1) 2002 年 4 月 18 日新华联大厦项目获得了北京市发展计划委员会京计投资字[2002]685 号文的批准。

2) 2003 年 1 月 28 日新华联恒业与北京市国土资源和房屋管理局签订了国有土地使用权出让合同（合同编号：京地出【合】字（2002）第 516 号），协议出让

面积 2,600 平方米，土地规划用途为综合、地下车库，规划总建筑面积 18,709 平方米，其中地上规划建筑面积 14,803 平方米，地下规划建筑面积 3,906 平方米。

3) 新华联大厦取得证书情况如下表：

| 证书名称 | 证书取得及编号 |
|-----------|-----------------------|
| 土地使用证 | 京朝国用（2003 出）字第 0175 号 |
| 建设用地规划许可证 | 2002 规地字 0251 号 |
| 建设工程规划许可证 | 2002 规建字 1372 号 |
| 建筑工程施工许可证 | 05（建）2002-2634 号 |
| 房产证 | 京房权证朝其 04 字第 00891 号 |

2、丽景湾国际酒店

（1）项目概况

丽景湾国际酒店是新华联伟业在新华联丽景项目中建设的一个五星级标准国际酒店，目前作为自有物业对外提供酒店服务。其基本情况如下：

| | |
|----------|---|
| 名称： | 北京新华联伟业房地产有限公司丽景湾酒店分公司 |
| 营业场所： | 北京市朝阳区十里堡北里 28 号院 1 号楼 |
| 负责人： | 丁文国 |
| 营业执照号： | 110000011230352 |
| 特种行业许可证： | 公特京旅字第 EA1531 号 |
| 卫生许可证： | 朝卫水监字 2008 第 02907 号 |
| 成立日期： | 2008 年 7 月 30 日 |
| 税务登记证： | 京税证字 110105678204728 号 |
| 经营范围： | 酒店管理；住宿；制售中、西餐（含冷荤凉菜裱花）；销售酒、饮料；美容（医疗性美容除外）美发；会议服务；打字复印；信息咨询；健身服务；租赁汽车；机动车公共停车场服务。 |

丽景湾国际酒店建成于 2007 年 7 月，地上 15 层，地下 3 层，总建筑面积 35,482.5 平方米。目前，丽景湾国际酒店有套房 300 多间，配备游泳池、健身房、按摩室、SPA 水疗池等休闲设施，酒店已于 2008 年北京奥运会期间开业运营，2008 年实现营业收入约 1,014 万元。

（2）房产证

丽景湾国际酒店取得了编号为京房权证朝字第 624933 号的房产证。

(四) 在建项目及土地储备

1、黄山纳尼亚小镇

(1) 项目概况

黄山纳尼亚小镇项目位于安徽省黄山市徽州区，该项目功能上定位为旅游休闲度假、星级酒店、健康养生、主题商业和住宅设施为一体的旅游综合性项目，总占地面积为 73.3 万平方米，其中建设用地开发面积 37.8 万平方米，生态保护面积约 35.5 万平方米。该项目规划容积率以建筑面积/总用地面积计算为 0.516，以建筑面积/建筑用地面积计算为 1.00，建筑密度为 25.5%，绿地率为 36.5%，停车位为 2,425 个。黄山纳尼亚小镇项目总投资 80,000 万元，项目类型以低密度住宅、公寓和商业为主，其中低密度住宅大约 485 套，中高层住宅 2515 套。

(2) 土地取得与资格文件

1) 2009 年 6 月 8 日，黄山市徽州区发展和改革委员会徽发改[2009]88 号文件，同意黄山纳尼亚小镇项目备案，项目占地 1100 亩，计划总建筑面积 40 万平方米，主要进行房地产开发，建设期 5 年。

2) 2009 年 8 月 25 日，黄山市徽州区人民政府政秘[2009]83 号文件对黄山纳尼亚小镇项目修建性规划详细指标予以批复同意。

3) 截止目前该项目相关权证的取得情况如下表：

| 证书名称 | 证书取得及编号 |
|-----------|---|
| 土地使用证 | 徽国用（2005）第 534 号； 徽国用（2005）第 535 号； 徽国用（2005）第 537 号； 徽国用（2005）第 538 号； 徽国用（2005）第 539 号 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第 341004200900028 号 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 341004200900033 号 建字第 341004200900038 号 建字第 341004201000062 号 建字第 341004201000063 号 建字第 341004201000093 号 建字第 3410042010000103 号 |
| 建设工程施工许可证 | 341004200910290101# 341004201002090101# |

| | |
|----------|--|
| | 341004201002090201# 3410042010042601# 3410042010042701# 3410042010042702# 34100420100800101# |
| 商品房预售许可证 | 徽房预售证字第 201008 徽房预售证字第 201009 徽房预售证字第 201015 徽房预售证字第 201016 徽房预售证字第 201017 徽房预售证字第 201018 徽房预许[2010]26 徽房预许[2010]28 |

该项目土地出让合同约定开工日期为 2005 年 12 月 30 日，可提前 30 日申请延期开工但延建时间不得超过 1 年，截止 2009 年 7 月 31 日，该项目尚未开工。2009 年 8 月 8 日，黄山市徽州区国土资源局出具《关于黄山纳尼亚小镇建设用地情况的说明》，认为“鉴于黄山市金龙房地产开发有限公司依法取得黄山纳尼亚小镇项目土地使用权后，规划设计方案先后几次调整报批，均未能获准实施等原因导致该项目迟迟未能动工开发，项目业主主观上不存在将土地闲置等违反土地管理相关法律、法规的情况，因此对项目业主不予征收土地闲置费或将土地收回。”该项目已于 2009 年开工，目前部分项目已经完工并预售。

(3) 黄山项目土地规划及容积率变更

2004 年经黄山市政府以黄政函[2004]44 号文批复，本项目用地性质为综合开发用地。2004 年 10 月，黄山市徽州区规划部门出具了该地块规划设计条件（主要规划技术指标：绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，容积率 ≤ 0.6 ）。

2006 年 4 月黄山金龙根据该地块挂牌出让时确定的规划设计条件委托中国建筑技术集团有限公司编制规划设计方案，2006 年 8 月将规划设计方案上报徽州区政府及主管部门。徽州区政府初审后，2006 年 11 月报至黄山市政府进行规划审查，2007 年 3 月 2 日，黄山市规划委员会 2007 年度第一次会议对项目进行了讨论审查，2007 年 5 月黄山市政府批示由黄山市规划局出具具体意见，6 月黄山金龙根据黄山市规划局的整改意见会同设计单位对项目规划设计方案作了调整和修改。2007 年 11 月 10 日，黄山市规划局和徽州区政府联合召开了项目的规划设计方案评审会对方案进行技术审查，并提出了修改意见。2008 年 1 月，黄山市规划局与徽州区政府联合行文将规划设计成果上报黄山市政府，请求批准实施，但未

获批准。

为加快该地块项目的开发建设，黄山金龙在黄山市政府和徽州区政府的领导及主管部门的指导下，综合各方建议对规划设计方案作了进一步的完善并报批。2009年6月8日，该项目取得黄山市徽州区发展和改革委员会《关于同意黄山纳尼亚小镇项目备案的通知》（徽发改[2009]88号），2009年8月25日，经请示黄山市政府同意，该项目取得黄山市徽州区政府《关于黄山纳尼亚小镇项目修建性规划详细指标的批复》（政秘[2009]83号）：“项目功能定位为集旅游休闲度假、星级酒店、健康养生、主题商业和住宅设施为一体的旅游综合性项目。容积率以建筑面积/建设用地面积计算为1.0，以建筑面积/总用地面积计算为0.516；建筑密度为25.5%；绿地率为36.5%。”

黄山金龙2005年取得黄山项目地块的《国有土地使用权证》后，根据相关规定和规划条件委托专业机构编制规划设计方案上报徽州区政府及主管部门，并根据徽州区政府及主管部门的要求几次调整和修改设计方案后报批，直至2009年8月25日，黄山项目的修建性规划详细指标取得徽州区政府的批复，该等规划技术指标符合黄山项目土地挂牌出让时的规划条件。随后取得主管部门核发的建设用地和工程规划许可证。该项目的土地规划及容积率变更系其规划设计方案获批前的技术调整。至于低密度住宅的开发，国家政策目前要求严格控制但并未禁止。因此，黄山项目的土地及工程规划、低密度住宅开发均已履行必要的审批程序，并取得了有权部门的相关规划许可，符合国家现行法律法规、规范性文件之相关规定。

2、北京通州运河湾

（1）项目概况

北京通州运河湾项目位于北京市通州区运河东岸，西临京杭大运河，北侧紧邻运河文化广场和奥体公园，该项目定位为绿色、环保、节能、充满生活情趣的宜居型社区。项目总用地面积约为10.13万平方米，规划总建筑面积为30.94万平方米，其中地上建筑面积25.34万平方米，地下5.61万平方米，项目容积率为2.5，绿地率为30%，项目分为北区和南区，一共24幢楼，其中3幢为配套建筑。

（2）土地取得与资格文件

1) 2009年3月9日新华联伟业与北京市国土资源局签订国有建设用地使用

权出让合同（京地出[合]字（2009）第 0083 号）及补充协议，土地出让面积 101,345.79 平方米，规划总建筑面积 253,364.475 平方米。

截止本报告书签署之日，该项目土地补偿款及土地出让金已全部支付完毕，已经取得土地使用权证。

2) 截止目前该项目相关权证的取得情况如下表：

| 证书名称 | 证书取得及编号 |
|-----------|--|
| 建设用地规划许可证 | 2009 规（通）地字 0007 号 |
| 土地使用证 | 京通国用（2010 出）第 00001 号 京通国用（2010 出）第 00002 号 |
| 建设工程规划许可证 | 2009 规（通）建字 0286 号 2009 规（通）建字 0326 号 2009 规（通）建字 0325 号 2010 规（通）建字 0002 号 2010 规（通）建字 0062 号 2010 规（通）建字 0063 号 2010 规（通）建字 0289 号 2010 规（通）建字 0290 号 2010 规（通）建字 0291 号 2010 规（通）建字 0525 号 |
| 建设工程施工许可证 | [2010]施建字 0051 号 [2010]施建字 0214 号 [2010]施建字 1169 号 [2010]施建字 1376 号 |
| 商品房预售许可证 | 京房售证字（2010）49 号 京房售证字（2010）59 号 京房售证字（2010）296 号 |

3、惠州大亚湾

(1) 项目概况

该项目位于广东省惠州市大亚湾中心北区核心地段，东临规划中的大亚湾市政广场，西临大亚湾 13 号规划路，南临中心区主干道石化大道，北临大亚湾 6 号规划路。项目总占地面积 397,120 平方米，规划容积率 3.3。因项目被大亚湾 15 号规划路分割为东西两块，东地块面积 254,340 平方米，西地块 142,780 平方米。

项目定位为中高档地产项目，小区住宅区部分以现代时尚风格为主，商业区部分适度揉合欧式元素，形成以现代风格为主，兼顾欧式风格的品位高档、风情多样的商住一体化小区。整个项目拟分四期开发。

(2) 土地取得与资格文件

1) 2008年8月20日, 该项目取得《惠州市大亚湾土地使用权挂牌交易成交确认书》(编号: 惠湾地交[告]字[2008]31号), 确认惠州嘉业竞得该土地使用权,

2) 2008年9月5日, 惠州嘉业与广东省惠州市国土资源局大亚湾区分局签订《国有建设用地使用权出让合同》, 取得惠州市“中心北区”地块。合同约定宗地总面积为397,120平方米, 土地规划用为居住兼容商业、服务业。

3) 2008年10月7日, 由惠州国土资源局大亚湾经济技术开发区分局、惠州嘉业、惠州国力三方就原出让合同有关内容所涉及的补充与修改事宜签订补充合同, 约定将397,120平方米出让土地中254,340平方米地块和142,780平方米地块的土地使用权分别登记到惠州嘉业和惠州国力的名下

4) 截止目前证书取得情况如下表:

| 证书名称 | 证书取得及编号 |
|-----------|---|
| 建设用地规划许可证 | 地字第441303200820570号 地字第441303200820571号 |
| 土地使用权证 | 惠湾国用[2009]第13210300750号 惠湾国用(2010)13210300538号 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第441303201020180号 |
| 建设工程施工许可证 | 441301201012240101号 |

(3) 惠州大亚湾项目延期开发及延期缴纳土地出让金的情况

新华联置地的惠州大亚湾项目曾因该地块一直未能完成拆迁等客观原因而存在延期开发, 且因此尚未缴清土地出让金情形。

2009年3月3日, 广东省政府办公厅下发《关于促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》(粤府办[2009]16号)第十三条“对于在2008年签订土地出让合同, 确实无法按时缴纳土地出让价款的项目用地, 由土地使用者申请并经当地市、县人民政府批准, 可适当延长缴纳土地出让价款期限, 延长时间原则上不超过2年。”

2009年7月31日, 惠州大亚湾经济技术开发区管委会作出惠湾纪[2009]67号《常务会议纪要》, 其中第十七项“关于惠州嘉业公司缓交地价款问题”规定: “根据省府办《关于促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》(粤府办[2009]16号)精神, 为支持我区企业有效应对金融危机, 会议同意惠州嘉业公司在交清中心北区39.7万平方米土地盘整费用的前提下, 缓交该地块政府收益部分地价款, 缓交期为两年(余款必须于2011年3月5日前支付完毕)。区国土分局、

财政局负责理顺相关手续。”

2009年9月2日，惠州市国土资源局出具《证明》：“惠州嘉业与我局大亚湾区分局就中心北区397,120平方米土地的出让事宜于2008年9月5日、10月7日先后签署了《国有建设用地使用权出让合同》及补充合同。上述合同签署后，惠州嘉业依约履行合同义务，不存在违约事项，且不存在将土地闲置等违反土地管理相关法律、法规的情况，因此，根据惠州大亚湾经济技术开发区管委会惠湾纪[2009]67号常务会议纪要的有关精神，同意惠州嘉业对上述中心北区397,120平方米土地予以延期开发。”

2010年1月14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，下称“国十一条”），要求“国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为。”2010年3月8日，国土资源部下发“国十九条”，要求各市、县国土资源管理部门结合各地实际情况，严格土地出让合同管理，包括收缴土地出让价款、清理闲置土地等。

2010年3月22日，惠州市国土资源局大亚湾经济技术开发区分局出具《关于惠州嘉业397,120平方米用地情况的说明》（惠湾国土资函[2010]166号）：“2008年9月5日，惠州嘉业与我局签订了大亚湾区中心北区397,120平方米土地《国有建设用地使用权出让合同》；2008年10月7日，惠州嘉业、惠州市国力与我局签订上述了397,120平方米土地《国有建设用地使用权出让补充合同》。根据省府办《关于促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》（粤府办[2009]16号）、惠州大亚湾经济技术开发区管委会惠湾纪[2009]67号《常务会议纪要》（惠湾纪[2009]67号）同意惠州嘉业缓交上述397,120平方米用地的部分土地款。目前，省府及惠州大亚湾经济技术开发区管委会均未出台新的房地产市场政策，上述省府文件和惠州大亚湾经济技术开发区管委会《常务会议纪要》仍然有效。惠州嘉业部分地价款仍在批准的地价款缓交期内，我局要求惠州嘉业对上述397,120平方米土地在2010年开发。”

在2009年初广东省政府促进省房地产市场平稳健康发展的背景下，根据广东省相关文件精神并经有权部门批准，惠州项目土地出让金得以延期缴纳，且已经当地国土资源管理部门确认。因此，惠州项目部分土地出让金延期支付及延期开

发符合现行法律法规、规范性文件之相关规定。

截至目前，惠州大亚湾项目的土地出让金均已缴纳完毕，并取得土地使用权证。项目处于施工阶段。

4、湖南株洲土地使用权

根据 2005 年 1 月 26 日株洲市国有资产投资经营有限公司与新华联控股签订的《原株洲制药厂资产转让协议》、《产权交易成交确认书》，株洲新华联药业有限公司 2005 年以协议方式受让株洲制药厂破产财产及国有土地使用权，2005 年 1 月 31 日，株洲新华联药业有限公司与株洲市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》，2005 年 2 月 2 日，株洲新华联药业有限公司取得“株国用[2005]A0167 号、株国用[2005]A0168 号”《国有土地使用权证》，土地用途为“工业用地”，土地使用权终止日期为：2055 年 2 月 1 日。

2009 年 7 月 24 日，株洲新华联药业有限公司（甲方）与株洲新华联（乙方）签署《国有土地使用权转让合同》，约定：“甲方自愿将其名下位于株洲市石峰区沿江北路、面积分别为 56,972.50 平方米（权证：株国用[2005]第 A0167 号）和 748.70 平方米（权证：株国用[2005]第 A0168 号）的土地使用权转让给乙方，地上建筑物同时转让，转让价为 4,530.45 万元。宗地转让发生的应缴税费、交易服务费及土地性质变更所需缴纳的土地出让金等费用由乙方承担。甲方协助乙方办理土地性质变更及过户等相关手续。”

2009 年 7 月 31 日，株洲新华联向株洲新华联药业有限公司支付了转让价款 4530.45 万元，该等转让价款是双方转让土地的交易对价，而非土地出让金。

经株洲新华联药业有限公司与株洲新华联申请，2009 年 9 月 15 日取得株洲市人民政府办公室《关于对新华联药业土地变性有关问题的批复》，批复同意该块土地由工业用地变更为开发用地。2009 年 11 月 11 日取得株洲市国土资源局《关于对株洲新华联有限公司改变土地用途的批复》，批复同意将 56,972.50 平方米出让工业用地变更为出让商住综合用地。2009 年 9 月 28 日获得《株洲市规划局规划设计条件通知书》。2009 年 12 月 17 日，株洲市国土资源局向株洲市人民政府上报《关于办理株洲新华联药业有限公司土地改变用途出让的请示》，建议：将株洲新华联药业名下 56,972.50 平方米商住用途的土地使用权协议出让给株洲新华联药业后，再由株洲新华联药业至土地市场申请办理转让到株洲新华联。”

目前，该请示尚未取得株洲市人民政府的批复。因此，株洲项目地块的土地性质变更手续及过户手续尚未完成。

为充分保障上市公司的合法权益，2010年3月11日，株洲新华联（乙方）与株洲新华联药业有限公司（甲方）签订《国有土地使用权转让合同之补充协议》，约定：“待上述《请示》获得株洲市人民政府的批复后，双方将根据相关法律法规及该等批复的要求，相互配合，尽快办理上述地块的土地性质变更及转让过户相关手续。若在2010年12月31日前，非因甲方或乙方的原因，双方未能完成上述地块的土地性质变更及转让过户相关手续，乙方最终未能取得上述地块的土地使用权，即上述地块的土地使用权已由甲方过户登记至第三方名下，或者仍在甲方名下，且乙方选择解除上述《国有土地使用权转让合同》及补充协议的，则甲方根据该等协议约定，应将已收取的转让价款4530.45万元退还予乙方，并就该等转让价款按20%的年化收益率向乙方支付补偿金。

2010年12月26日，双方再次签署了《国有土地使用权转让合同之补充协议（二）》，约定将前述宗地之土地性质变更及转让过户手续期限延续至2011年12月31日。

同时，新华联控股出具承诺：自愿为株洲新华联药业有限公司在上述《补充协议》项下的退款及补偿金支付义务提供连带责任担保，即：若株洲新华联药业有限公司未能按该《补充协议》约定向株洲新华联全额退款及支付补偿金的，由新华联控股负责向株洲新华联予以支付。

5、醴陵新华联

2009年11月23日，醴陵新华联竞得醴陵编号为24号地块得国有土地使用权，面积为201,660平方米，总价款为130,425,326.00元。并于2010年1月22日与醴陵市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：XC（1）004509），约定在2010年11月30日前将出让宗地交付受让人，并要求在2011年1月19日前开工，2014年1月19日前竣工。醴陵新华联于2010年3月15日取得《国有土地使用权证》（醴国用2010第9901号、醴国用2010第9902号、醴国用2010第9903号、醴国用2010第9904号），其中，商业用地使用权的终止日期为2050年元月21日，住宅用地使用权的终止日期为2080年元月21日。

6、唐山新华联广场

2009年10月26日，唐山新华联取得了唐山市路南区发展改革局出具的对唐山

新华联广场项目的河北省固定资产投资项核准证（路南发改准字[2009]12）。2010年5月7日，唐山新华联竞得国有土地使用权建工楼区域地块并取得《成交确认书》，根据该《成交确认书》，该地块成交单价为2066.75元/平方米，唐山新华联应于2010年5月20日前与唐山市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》并交纳土地出让金，否则视为放弃竞得资格。

2010年5月27日，唐山新华联与唐山市国土资源局签署了c1302002010s024号《国有建设用地使用权出让合同》。

截止目前唐山新华联广场项目证书取得情况如下表：

| 证书名称 | 证书取得及编号 |
|-----------|--|
| 建设用地规划许可证 | 地字第 130201201004450 |
| 土地使用权证 | 冀唐国用（2010）第 6231 冀唐国用（2010）第 6232 |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 130201201001809 |
| 建筑工程施工许可证 | 房 2011-1-A 房 2011-1-B 房 2011-1-C 房 2011-1-D |

十二、主营业务情况

（一）最近三年主营业务发展情况

新华联置地主营房地产投资和经营，具有贰级房地产开发资质，具体经营范围为：房地产开发；销售商品房、建材；计算机技术培训；组织文化交流活动；投资管理；房屋租赁；科技产品开发，其主要产品包括了：商品住宅及其配套设施，甲级写字楼、商业和建筑综合体及其配套设施、星级酒店、旅游度假村等。自成立以来，新华联置地在北京市通州区、朝阳区先后成功开发了“新华联家园”、“北京青年城”、“新华联大厦”等项目。开发的多个项目曾获得行业奖项，在业界建立起良好的信誉和口碑，在消费者心中建立了强势的品牌。

2006年至今，新华联置地开发了“新华联丽港”、“新华联丽景”和“新华联商业大厦”等项目，这些项目分别地处繁华的北京市朝阳区酒仙桥国际商业区、北京市朝阳区十里堡成熟地段和北京市海淀区公主坟中央政务区，分别为酒店式公寓、高档写字楼、五星级酒店、大型商场和高档住宅，定位准确且符合区域特

点，赢得市场的认可。新华联置地在 2008 年的金融危机之下逆势营销，取得了不俗的销售业绩，保持了稳定的盈利。

近几年新华联置地保持了高速与稳定的发展态势，现已进入规模化发展阶段，基本确立了“立足北京，有选择地进入经济发达地区的二线城市”的战略布局。先后进入了北京、唐山、株洲、惠州、黄山等多个大中城市，其下属控股企业及控股项目公司超过 11 家，已成为一家产品种类较全、具有丰富经验的房地产集团。

此外，经过多年房地产市场锤炼，新华联置地形成了治理严格、业务规范的专业氛围，集合了大批从业经验丰富的地产精英，形成了一支人员稳定、业务精良、策划精准的房地产专业管理团队。

新华联置地及下属公司曾获得多项荣誉：新华联恒业曾在 2004 年 3 月被评为“中国房地产企业优秀品牌示范单位”（中国房地产协会）和“中国优秀企业”（中国企业联合会），2005 年 1 月被评为“2004 北京十大新锐品牌”（《安家》杂志、搜狐焦点房地产网、北京市工商联房地产业商会），2006 年 9 月被评为“中国房地产企业 100 强”（中国社会科学院城市发展与环境研究中心、中华全国房地产企业联合会、中房企业家协会），2007 年 10 月位列“中国房地产企业 200 强”第 44 位（中国社会科学院城市发展与环境研究中心、中华全国房地产企业联合会、中房企业家协会）等等。华信鸿业 2007 年 12 月曾被《北京楼市》评为“2007-2008 ‘改变城市，影响中国’十大地产领袖企业”，2008 年 1 月被评为“北京最具影响力地产企业”（《京华时报》）；“2007 年度中国房地产北京地区综合实力排名十强影响力企业”（《中国房地产年会》）等等。

(二) 收入、销售面积等经营数据

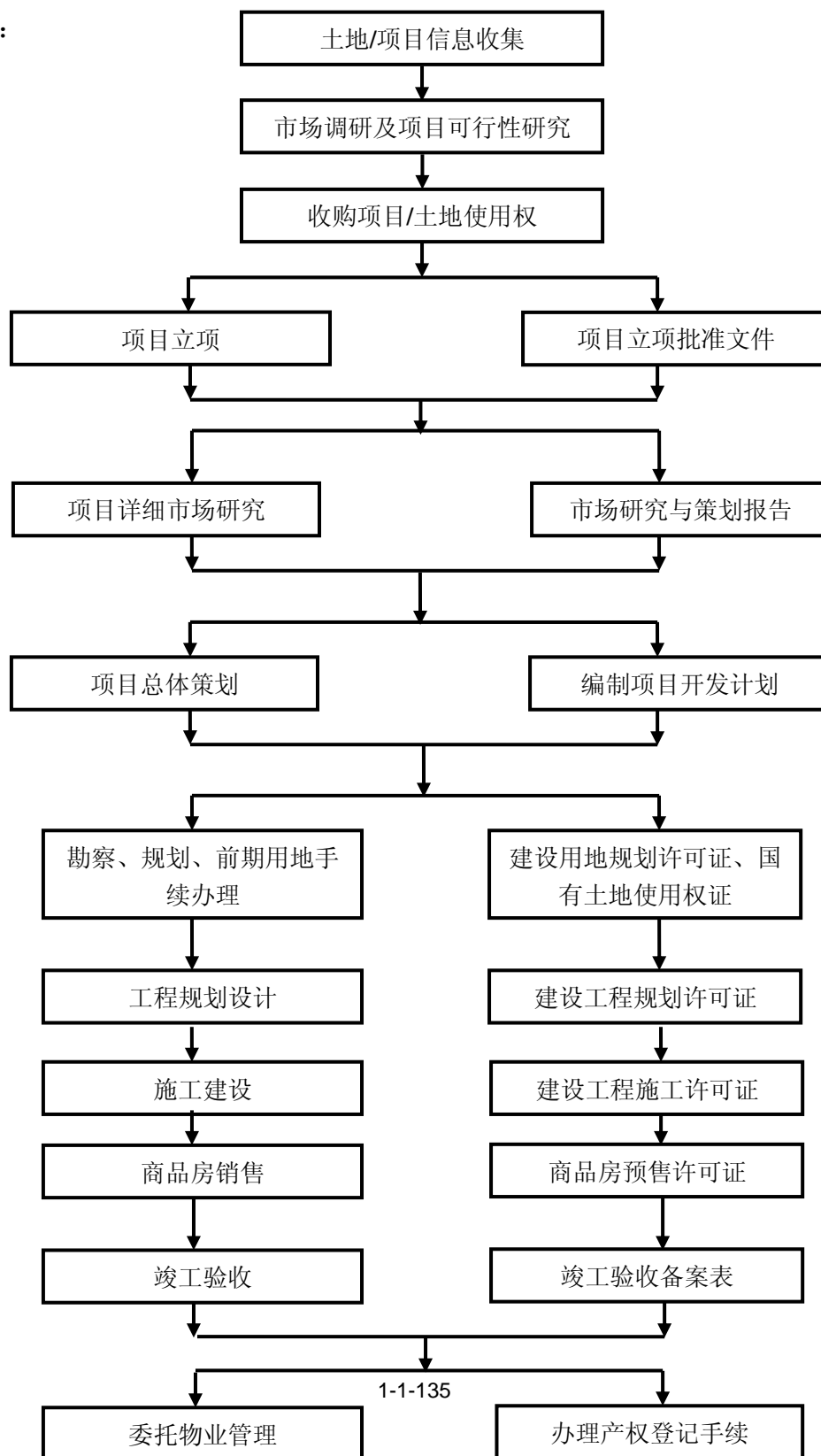
截至 2010 年 12 月 31 日，新华联置地及其子公司已开发项目的销售情况如下表所示：

| 项目名称 | 房产类型 | 可售面积 (平方米/ 个) | 已签订销售合同的面积及收入 | | | | 未签订销售合同面 积 (平方米/个) |
|---------|-------|---------------------|---------------|------------|-------------|----------|-----------------------|
| | | | 已确认收入部分 | | 已签合同未确认收入部分 | | |
| | | | 面积 | 销售收入 | 面积 | 销售收入 | |
| | | | (平方米/个) | (万元) | (平方米/个) | (万元) | |
| 新华联家园 | 住宅 | 512,997.00 | 512,997.00 | 171,331.00 | - | - | - |
| 北京青年城 | 住宅 | 184,956.15 | 183,228.79 | 98,089.65 | - | - | 1,727.36 |
| 新华联商业大厦 | 住宅 | 55,626.30 | 53,706.84 | 150,006.87 | 1,178.09 | 4,480.17 | 741.37 |
| | 商业及车位 | 79,315.59 | 79,075.23 | 97,152.52 | 117.78 | 56.00 | 122.58 |
| | 小计 | 134,941.89 | 132,782.07 | 247,159.39 | 1,295.87 | 4,536.17 | 863.95 |
| 新华联丽景 | 住宅 | 65117.94 | 64,864.07 | 105,057.57 | 152.69 | 208.81 | 101.18 |
| | 商业 | 1528.7 | 1409.6 | 3,694.21 | - | - | 119.10 |
| | 小计 | 66646.64 | 66273.67 | 108,751.77 | 152.69 | 208.81 | 220.28 |
| | 地库 | 305 | 103 | 1292.76 | - | - | 202 |
| 新华联科技园 | 工业办公楼 | 42,161.9 | 24,191.85 | 16,052.37 | 3,393.35 | 2,627.79 | 14,576.7 |
| | 工业厂房 | 32,764.9 | 32,764.90 | 17,468.66 | - | - | - |
| | 小计 | 74,926.80 | 56,956.75 | 131,883.55 | 3,393.35 | 2,627.79 | 14,576.70 |
| 新华联丽港 | 住宅 | 26,942.18 | 26,942.18 | 30,150.50 | - | - | - |
| | 商业 | 34,577.55 | 32,536.32 | 44,186.60 | 1,988.56 | 3,021.55 | 52.67 |
| | 小计 | 61,519.73 | 59,478.50 | 74,337.09 | 1,988.56 | 3,021.55 | 52.67 |

(三) 房地产开发业务模式及主要业务流程

新华联置地及其子公司的主营业务主要是房地产二级开发的业务，并通过适当持有的投资性房地产为公司带来稳定的收益。

房地产二级开发是指开发商品房并且首次进入流通领域进行交易，其操作流程如下：



1-1-135

（四）主要经营模式

如无特别说明，本节相关内容均以房地产二级开发为例。

1、采购模式

新华联置地开发房地产项目所需的原材料主要是建筑原材料及建安设备，包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备、空调、洁具等。新华联置地原材料和设备采购主要包括以下两种方式：一是由新华联置地直接从生产企业采购，主要针对某些专业设备或大额订单，如电梯、机械式停车设备、大型中央空调、变配电设备、洁具、水泵、风机、幕墙等；二是由新华联置地委托其他公司进行代理采购，如钢材、水泥、各种管线等。为控制工程质量、降低开发成本，新华联置地采购通常采用公开招标的方式，选择符合资质条件的合格供应商作为投标单位进行投标。

房地产行业是资源整合特征明显的行业，公司采购不仅指单纯意义上的物资采购，还包括开发过程中所需的配套服务，比如设计院、销售代理、监理公司、策划及广告公司等相关合作单位。经过多年的发展，新华联置地以整体收益目标为指导，以成本总体控制为原则，建立起一套科学、完善的采购体系，全部的采购流程由采购部门、审监部门及招投标中心等部门合作组织实施，从采购策略、招标询价到组织流程等方面进行统一筹划。

新华联置地设置单独的成本控制中心，并与项目公司现场管理相分离。根据新华联置地的战略目标，从控制成本的角度出发，建立了严格的项目目标成本体系，并将成本责任逐一落实到各公司、各部门，从更高的层面来进行成本的管理和控制，而不是简单的产品价格压缩。再者，目标成本与各项目也是直接相关的，针对不同项目的策划定位情况，使其价格高低更具备可借鉴性。

新华联置地在现有的基础上，规范招标采购程序，实现绝大部分物料能够通过标准的招标程序进行采购，少量的材料交由项目公司控制采购。随着业务成熟及规模扩大，新华联置地也不断加大协议采购的比例，使许多成本在项目伊始就可以明确；与材料供应商建立长期的战略合作关系，实现真正的低成本采购；同时持续减少现场材料的采购比例，降低项目操作过程中的不可控制风险。

新华联置地在各项采购的具体工作进程中，不断完善采购数据的积累，通过与供应商的接触，在材料的每一次采购中，通过调研供应商的能力水平和分析材

料价格的变化趋势，积累相关数据，建立供应商资料库，为之后的项目采购提供参考数据，并作为企业宝贵的数据资料进行归纳整理，使新华联置地的采购模式完成由纯粹的购买工作到复合的供应商管理之转变。

2、销售模式

对采用预售方式进行销售的开发项目，新华联置地均在满足政府政策、法律法规明确的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。项目的前期定位都建立在周密、详尽的市场调查和项目策划的基础之上，确保项目的定位能够满足目标客户群的需求，在推向市场实施销售时，能够达到预期的效果和目标。

新华联置地采用“自主策划、委托代理”或“自主策划、自主销售”的单一方式或两种方式并行的双层销售模式。针对不同的项目和产品类型，制定不同的销售模式。新华联置地目前是以自行销售为主，以项目的整体概念策划为基础，制定详细的销售推广计划，进行具体的项目销售。项目的销售方式主要是期房和现房销售为主，根据项目的具体情况，略有不同，但多数情况下是以期房销售为主。

各项目公司设置具体销售部门，主要负责各项目的营销策划与市场推广工作，此外，“新华联”品牌的塑造亦是其主要职责之一。通过制定和实施品牌推广的整体实施政策，让“新华联”品牌深入人心，强化品牌效应，从而使得项目产品获得更多的市场认知度和价值提升。销售的辅助手段包括通过建立市场数据资料库，经常性的市场调研工作及促销活动等，像广告宣传、庆典仪式、开盘期间促销、房产交易会等。

具体的销售策略上，新华联置地多采用分期开发、分期销售的方式。以相对较少的资金投入，实行项目的滚动开发，从产品的扩初设计阶段至实施销售阶段，最大程度上缩短项目的开发周期。这种销售模式不仅可以实现资金的快速回笼，确保将项目的操作风险降至最低；而且可以将最新颖的设计产品（户型、材料、设备、新技术等）提供给消费者。项目销售始终坚持以创造利润、聚焦人气、扩大市场占有率为目标。

3、物业管理模式

根据国家政策规定，房地产企业投资开发的项目在业主委员会成立之前由开

发企业选择物业管理公司负责实施项目的物业管理。新华联置地所开发的项目在交付使用前，由新华联置地择优选择物业管理公司并与之签订《物业管理服务（前期）委托合同》，委托选定的物业管理公司进行前期介入，并提供专业的物业管理服务。当项目入住率达到国家法定的具备成立业主委员会的条件并成立业主委员会之后，再由业主委员会根据国家法规和政策自行招标，选择物业管理公司。

（五）主要产品生产和销售情况

1、新华联置地开发项目的市场定位

新华联置地所经营各类房地产项目主要定位为两大类：一是开发用于销售的房地产项目；二是用于新华联置地长期持有、经营为目的的投资性房地产项目和星级酒店。通过上述两类房地产项目的开发，新华联置地一方面可以通过项目的销售快速收回投资，并获得投资收益，以期有效地提高新华联置地资金的流动性和资产周转速度，能够快速实现新华联置地投资的再盈利，迅速扩大新华联置地规模；另一方面，为降低房地产市场宏观环境的变化对新华联置地经营的影响，新华联置地也不断加大持有型的投资性房地产项目的开发力度，希望能够通过获得稳定、可观的收益，为新华联置地的长期发展提供稳定的现金流，并夯实进一步发展的基础。

新华联置地上述两大类产品定位互为依托及补充，合理的分配二者在项目中所占比例，亦是实现新华联置地由单纯的房地产开发商角色向具备长期盈利、可持续性发展的综合项目运营商角色进行转变的关键。

2、项目产品类别及主要消费群体

新华联置地所开发的项目定位不尽相同，其所面对的目标客户群亦不相同，总的来说，新华联置地开发的房地产项目主要分为以下三类：

一是住宅类产品。该产品是各类房地产商品中需求最为稳定，目标客户群体覆盖范围最广的一种产品类型，亦是新华联的主打产品。对于此类产品，新华联置地实施“高性价比”策略，不仅有效的加快了楼盘的销售速度，缩短新华联置地现金流的回收周期，亦有利于扩大产品的市场占有率。该产品的主要目标客户群定位于中等或中等偏上的收入阶层。新华联地产开发的大部分项目为住宅类产品。

二是商业地产类产品，主要包括写字楼、酒店等。此类项目一般都是采取新华联置地持有操作模式。该类产品有利于新华联置地获取长久、稳定的现金流，如新华联商业大厦和丽景湾国际酒店。

三是旅游地产类产品。如即将开放建设的黄山纳尼亚小镇项目。该类项目依托周边丰富的旅游资源而建的、有别于传统住宅项目的融旅游、休闲、度假、居住为一体的置业项目。较之一般的住宅,旅游地产的特点和优势在于它是旅游业和房地产业的无缝嫁接，具有更好的自然景观、建筑景观，同时拥有完善的配套功能和极高的投资价值。

3、最近三年及一期向前 5 名客户销售额占当期销售收入的比例如下：

报告期内前五名客户销售情况列表

单位：万元

| 时 间 | 前五名客户销售总额 | 所占当年销售总额比例 |
|---------------|------------|------------|
| 2007 年 | 4,790.11 | 9.25% |
| 2008 年 | 2,481.70 | 3.15% |
| 2009 年 | 125,800.13 | 53.95% |
| 2010 年 1-11 月 | 9,372.84 | 7.47% |

报告期内对单个客户的销售比例没有超过销售总额 50%或严重依赖于少数客户的情形。2009 年公司前五名客户的销售占比较高，主要原因为新华联置地及下属公司存在整体销售情况，主要为新华联丽港项目的一号楼整体销售给北京鸿运置业股份有限公司，确认销售收入 17,830 万元；新华联科技园项目 2、3、4 号楼整体销售给交通银行北京分行，确认销售收入 13,980 万元，新华联商业大厦的部分商业整体销售给北京嘉茂新兴房地产经营管理有限公司确认收入 8.8 亿元。上述三项合计 11.981 亿元，占前五名客户销售的 95.23%。

（六）主要产品的原材料和能源及其供应情况

房地产行业生产所需的原材料主要是土地及建筑材料，这两项在房地产开发成本中占有相当大的比重。建筑材料主要包括钢材、水泥和铝合金门窗等。在报告期内，钢材价格在 2007 年有较大幅度的上涨，2008 年 7 月份以后，受国际金

融危机及国内需求减少的影响，钢材价格持续下跌至谷底。在国家扩大内需等系列政策的出台以后呈现弱势振荡盘整，重显回升之势。土地主要通过招、拍、挂的方式从政府手中获得，其价格受行业前景和供求关系的影响较大。

由于新华联置地将施工工程承包给建筑商，大部分的原材料委托其采购。新华联置地则仅对部分原材料或设备进行针对性的采购，因此前 5 名采购金额占房地产开发成本比例较高。报告期内向前 5 名供应商采购金额及占当期采购总额（合计数据）的比例情况如下：

报告期内前五名供应商的情况列表

单位：万元

| 时间 | 向前五名供应商采购总额 | 所占当年采购总额比例 | 单个供应商名称（采购额比例超过 50%） | 所占当年采购总额比例 |
|---------------|-------------|------------|----------------------|------------|
| 2007 年 | 26,959.39 | 50.66% | — | — |
| 2008 年 | 41,876.52 | 91.23% | — | — |
| 2009 年度 | 38,117.56 | 80.84% | 湖南新华联建设工程有限公司 | 43.40% |
| 2010 年 1-11 月 | 28,936.02 | 43.84% | — | — |

（七）质量控制情况

新华联置地在多年的创业和发展历程当中，始终把工程质量作为企业发展的生命线，把质量管理作为企业管理工作的核心内容之一，严把产品和工程质量关，以为社会提供高品质的地产项目和产品作为企业矢志不渝追求的最高目标之一。经过多年的项目开发实践，新华联置地建立了一套专业化、规范化、程序化的房地产开发运作体系，积累了丰富的项目建设管理经验。目前，新华联置地所有开发项目工程质量均符合国家标准，打造了一批精品工程。

（八）主要技术人员情况

新华联置地凭借多年的房地产开发经营经验，培养了一批建筑、电气工程、物业管理、财务等专业领域的高素质人才，其中拥有高级工程师、高级建筑师、高级会计师等高级职称的人员 6 名，拥有中级工程师、中级会计师等中级职称的人员 6 名，拥有工程师职称的人员约 40 名，此外拥有维修工程师、注册建造师、

律师、人力资源管理师、经济师、造价师等资格的人员若干名。

(九) 主要固定资产情况

新华联置地的固定资产主要包括房屋建筑物、运输设备和其他设备。截止 2010 年 11 月 30 日，拟购买资产主要固定资产情况见下表：

单位：万元

| 固定资产类别 | 原值 | 累计折旧 | 净值 | 成新率 |
|--------|-----------|----------|-----------|--------|
| 房屋建筑物 | 18,851.31 | 748.27 | 18,103.04 | 96.03% |
| 运输设备 | 330.82 | 108.43 | 222.39 | 67.22% |
| 其他设备 | 1,963.01 | 1,500.91 | 462.10 | 23.54% |

房屋建筑物主要为新华联伟业的丽景湾国际酒店，位于北京市朝阳区十里堡北里 28 号院，具体信息请参见本节“十一、开发项目和土地储备的具体情况”中的自有物业-丽景湾国际酒店。

(十) 新华联置地的税费缴清情况

1、应交税费明细情况

单位：元

| 税（费）种 | 2010.11.30 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|-------|----------------|----------------|---------------|
| 营业税 | 8,714,971.81 | 17,883,077.67 | 4,829,659.12 |
| 企业所得税 | 118,354,349.21 | 127,189,613.17 | 68,074,085.09 |
| 土地增值税 | 380,378.33 | 5,375,258.37 | 1,105,240.61 |
| 个人所得税 | 3,190,456.31 | 247,848.78 | 135,790.10 |
| 教育费附加 | 206,293.55 | 536,433.64 | 141,174.14 |
| 城建税 | 507,573.58 | 1,209,176.94 | 289,004.33 |
| 土地使用税 | 599,943.20 | - | 733,077.00 |
| 房产税 | -50,533.99 | -4,907.29 | 180,705.03 |
| 合计 | 131,903,432.00 | 152,436,501.28 | 75,488,735.42 |

2、主要税种缴纳情况

(1) 营业税

报告期内新华联置地营业税税率为 5%。营业税征税范围主要为转让土地使用

权或者销售不动产收入、出租物业收入、酒店的经营收入等。其中：转让土地使用权或者销售不动产，新华联置地已按照税法相关规定的纳税义务发生时间即收到预收款（包括预收定金）的当天缴纳；出租物业收入、酒店的经营收入按照税法相关规定的营业税纳税义务发生时间即提供应税劳务并收讫营业收入款项或者取得索取营业收入款项凭据的当天缴纳。截至 2010 年 11 月 30 日应交税费—营业税额 8,714,971.81 元，主要为当月计提次月申报缴纳形成的纳税时间差异所致。新华联置地不存在拖欠营业税的情况。

（2）企业所得税

新华联置地在 2007 年 12 月 31 日之前执行原《中华人民共和国企业所得税暂行条例》的规定，均按 33% 的税率计缴。自 2008 年 1 月 1 日起执行《中华人民共和国企业所得税法及实施条例》的规定，均按 25% 的税率计缴。

报告期内公司已按照税法相关规定预缴和年终汇算清缴，其中新华联置地及从事房地产开发的控股公司 2007、2008 年度企业所得税汇算清缴情况已经税务师事务所进行了鉴证并按税务规定程序申报缴纳。截至 2010 年 11 月 30 日应交税费—企业所得税余额 118,354,349.21 元，主要为新华联置地按税法规定季度申报预缴税款，该余额主要为 2010 年 11 月计提需在 2010 年第四季度次月申报缴纳形成的纳税时间差异所致。经分析测算新华联置地不存在拖欠企业所得税的情况。

（3）土地增值税

新华联置地已按照土地增值税的相关规定在报告期内按预（销）售收入的 1% 预缴了土地增值税。

报告期内公司本部开发的新华联科技园厂房及办公楼、伟业公司开发的新华联丽景家园、先导公司开发的新华联丽港等已完工项目。根据《土地增值税暂行条例》、《国家税务总局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》（国税发【2006】187号）以及其他相关规定，各公司已按规定比例对土地增值税进行计提，并计入相关年度的税费中。各公司对于各已完工项目的土地增值税汇算清缴工作正在进行中。

恒业公司开发的青年城项目，已于 2007 年 4 月 14 日取得北京泽瑞税务师事务所有限责任公司对公司青年城项目出具的（2007）泽瑞审字第 0174-1 号开发产品（成

本对象)完工清算鉴证报告书,土地增值税纳税申报表所列示的北京青年城项目土地增值税清算审计结果已经北京市朝阳区地方税务局审核同意并进行账务处理。

截至 2010 年 11 月 30 日应交税费—土地增值税余额 3,190,456.31 元,主要为新华联置地按税法规定季度申报预缴税款,该余额主要为 2010 年 11 月计提需在 2010 年第四季度次月申报缴纳形成的纳税时间差异所致。截至 2010 年 11 月 30 日,新华联置地的不存在拖欠税费的情况。新华联控股就新华联置地及其子公司涉及土地增值税的相关问题承诺如下:

“截止 2009 年 12 月 31 日,北京新华联置地有限公司及其控股子公司北京新华联伟业房地产有限公司、北京新华联恒业房地产开发有限公司、北京先导华鑫房地产开发有限公司、北京华信鸿业房地产开发有限公司已按规定预缴了土地增值税,并已预提了土地增值税。本次发行完成后,税务部门对上述公司开发的房地产项目按《国家税务总局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》(国税发【2006】187 号)和《土地增值税暂行条例》的规定进行土地增值税清算时,在本次评估及盈利预测假设的条件下,若在扣除预缴土地增值税款及预提土地增值税款后仍需补交的,则应补交的土地增值税款由本公司全部承担。”

第四节 发行股份情况

一、发行股份的价格及定价原则

本次发行股份的定价基准日为审议本次发行的董事会决议公告日，以定价基准日前 20 个交易日的股票交易均价 1.11 元/股为基础，经各方协商确定发行价格为人民币 2.27 元/股，发行价格为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价 1.11 元/股的 204.50%。

二、拟发行股份的种类、每股面值

本次发行的股份种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。

三、拟发行股份的数量和比例

| 发行对象 | 发行数量（股） | 占发行后公司总股本的比例（%） |
|--------------|---------------|-----------------|
| 新华联控股有限公司 | 1,027,274,008 | 64.29% |
| 科瑞集团有限公司 | 103,679,295 | 6.49% |
| 泛海能源投资股份有限公司 | 43,607,048 | 2.73% |
| 巨人投资有限公司 | 43,607,048 | 2.73% |
| 北京长石投资有限公司 | 34,474,008 | 2.16% |
| 北京合力同创投资有限公司 | 33,702,202 | 2.11% |
| 合计 | 1,286,343,609 | 80.50% |

四、锁定期安排及承诺

新华联控股及其一致行动人、科瑞集团、泛海投资及巨人投资承诺（“承诺人”）承诺：

“一、自圣方科技本次新增股份发行结束之日起三十六个月内，承诺人承诺

不转让其拥有权益的股份。该锁定期届满后，该等股份的交易或转让按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

二、承诺人授权本次重组完成后的圣方科技董事会在承诺人获得新增股份后在深圳证券交易所办理相关股份的锁定手续。”

五、发行股份前后主要财务数据（如每股收益、每股净资产等）和其他重要经济指标的对照表

根据本公司截至2010年11月30日经审计财务报告及本次交易完成后本公司备考合并财务报告，本公司本次交易前后的主要财务数据和其他重要经济指标的对比如下表所示：

单位：万元

| 2010.11.30 | 交易完成后 | | 交易前 | | 交易前后比较 | |
|------------|------------|---------|---------|---------|------------|------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 增长额 | 增长幅度 |
| 流动资产 | 458,590.21 | 89.21% | 377.64 | 100.00% | 458,212.57 | 121335.00% |
| 非流动资产 | 55,447.17 | 10.79% | - | - | 55,447.17 | - |
| 总资产 | 514,037.38 | 100.00% | 377.64 | 100.00% | 513,659.74 | 136017.45% |
| 流动负债 | 289,786.46 | 86.91% | 260.34 | 100.00% | 289,526.12 | 111209.66% |
| 非流动负债 | 43,664.86 | 13.09% | - | - | 43,664.86 | - |
| 总负债 | 333,451.32 | 100.00% | 260.34 | 100.00% | 333,190.98 | 127981.73% |
| 所有者权益合计 | 180,586.06 | 100.00% | 117.30 | 100.00% | 180,468.76 | 153852.40% |
| 资产负债率 | 64.87% | | 68.94% | | -5.90% | |
| 2010年1-11月 | 交易完成后 | | 交易前 | | 交易前后比较 | |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 增长额 | 增长幅度 |
| 营业收入 | 125,413.93 | | - | | 125,413.93 | - |
| 营业利润 | 56,072.66 | | -219.41 | | 56,292.07 | - |
| 净利润 | 41,390.81 | | -219.41 | | 41,610.23 | - |
| 归属母公司的净利润 | 41,589.15 | | -219.41 | | 41,808.56 | - |
| 每股收益（元/股） | 0.26 | | - | | - | |
| 每股净资产（元/股） | 1.1301 | | 0.0038 | | - | |
| 2009年度 | 交易完成后 | | 交易前 | | 交易前后比较 | |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 增长额 | 增长幅度 |

| | | | | | | |
|-----------|------------|--|---------|--|------------|------------|
| 营业收入 | 233,188.85 | | - | | 233,188.85 | — |
| 营业利润 | 48,972.36 | | -400.63 | | 49,372.98 | -12323.88% |
| 净利润 | 36,058.01 | | 48.01 | | 36,010.00 | 75009.79% |
| 归属母公司的净利润 | 36,193.98 | | 48.01 | | 36,145.97 | 75293.02% |

注：交易完成后每股收益按照发行后总股本 1,597,970,649 股计算

六、股权结构及控制权变化情况

1、存量股份转让

2009年8月24日，新华联控股与首钢控股签订《股份转让协议》，新华联控股受让首钢控股持有的本公司28%的股权，截止本报告书签署之日，上述股权尚未完成过户。

本次转让前后圣方科技的股权结构为：

单位：股

| 股东名称 | 转让完成前 | | 转让完成后 | |
|-------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | 数量 | 比例% | 数量 | 比例% |
| 非流通股 | 161,147,040 | 51.71 | 161,147,040 | 51.71 |
| 其中：新华联控股 | - | - | 87,255,600 | 28.00 |
| 首钢控股 | 87,255,600 | 28.00 | - | - |
| 其他非流通股股东 | 73,899,187 | 23.71 | 73,899,187 | 23.71 |
| 流通股东 | 150,480,000 | 48.29 | 150,480,200 | 48.29 |
| 合计 | 311,627,040 | 100.00 | 311,627,040 | 100.00 |

2、股改送股

根据圣方科技的股权分置改革方案，非流通股股东拟向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东送股。流通股股东每10股获送4股，非流通股股东共需向流通股股东支付对价60,192,000股，其中新华联控股需支付对价32,591,906股，其他非流通股股东需支付对价27,600,094股。上述对价均由新华联控股垫付，其他非流通股股东在流通前需要向新华联控股偿还其应支付的对价，或获得其书面认可。

股权分置改革前后圣方科技的股权结构为：

单位：股

| 股东名称 | 股改前 | | 对价 | 股改后 | |
|---------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|
| | 数量 | 比例% | 数量 | 数量 | 比例% |
| 限售流通股 | 161,147,040 | 51.71 | -60,192,000 | 100,955,040 | 32.40 |
| 其中：新华联控股 | 87,255,600 | 28.00 | -32,591,906 | 54,663,694 | 17.54 |
| 其他非流通股股东 | 73,891,440 | 23.71 | -27,600,094 | 46,291,346 | 14.86 |
| 非限售流通股 | 150,480,000 | 48.29 | +60,192,000 | 210,672,000 | 67.60 |
| 合计 | 311,627,040 | 100.00 | - | 311,627,040 | 100.00 |

3、发行股份

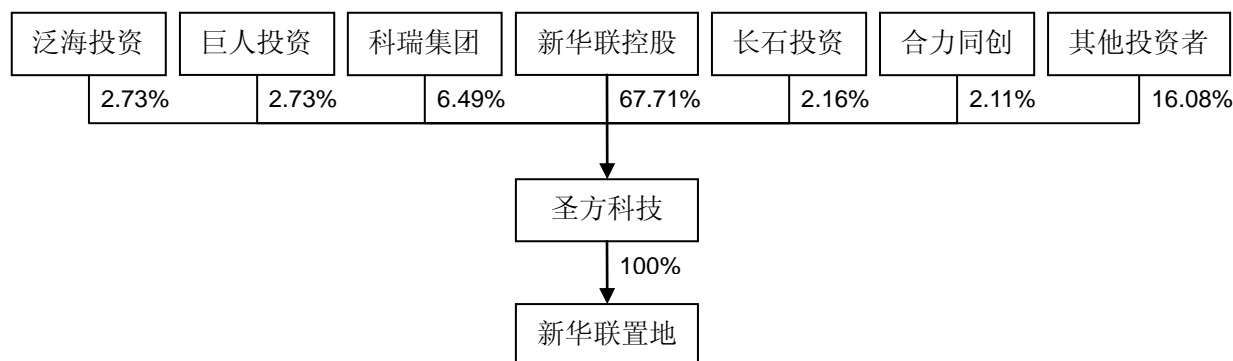
根据2009年11月16日上市公司与发行对象签订《发行股份购买资产协议》，本次发行的股份数量为1,286,343,609股，其中向新华联控股发行1,027,274,008股，向长石投资发行34,474,008股，向科瑞集团发行103,679,295股，向泛海投资发行43,607,048股；向巨人投资发行43,607,048股，向合力同创发行33,702,202股。发行前后公司股权结构如下：

单位：万股

| 股东名称 | 发行前 | | 发行股份数量 | 发行后 | |
|---------------|------------------|-------------|-------------------|-------------------|---------------|
| | 数量 | 比例% | | 数量 | 比例% |
| 限售流通股 | 10,096.59 | 32.4 | - | 138,730.95 | 86.82 |
| 其中：新华联控股 | 5,466.37 | 17.54 | 102,727.40 | 108,193.77 | 67.71 |
| 其他非流通股股东 | 4,629.13 | 14.86 | - | 4,629.13 | 2.90 |
| 科瑞集团 | - | - | 10,367.93 | 10,367.93 | 6.49 |
| 泛海投资 | - | - | 4,360.705 | 4,360.705 | 2.73 |
| 巨人投资 | - | - | 4,360.705 | 4,360.705 | 2.73 |
| 长石投资 | - | - | 3,447.40 | 3,447.40 | 2.16 |
| 合力同创 | - | - | 3,370.22 | 3,370.22 | 2.11 |
| 非限售流通股 | 21,066.12 | 67.6 | - | 21,066.12 | 13.18 |
| 合计 | 31,162.71 | 100 | 128,634.36 | 159,797.07 | 100.00 |

本次交易完成后，本公司的总股本为 1,597,970,649 股，新华联控股持股 1,081,937,702 股，占总股本比例为 67.71%，将成为公司的控股股东。

上述股权转让、股改和发行完成后，上市公司的股权结构如下图所示：



七、本次股权分置改革方案

本次股权分置改革方案采用非流通股股东向流通股股东送股的方式，实现两者之间的利益平衡问题。

1、对价安排的形式及数量

公司非流通股股东以送股方式向流通股股东支付对价，以换取其所持非流通股股份的上市流通权，流通股股东每 10 股可获得 4 股，非流通股股东共需支付股份总数为 60,192,000 股。

新华联控股特别承诺：本次股权分置改革中非流通股股东应当支付的股改对价均由新华联控股代为垫付。代为垫付后，该部分非流通股股份如需上市流通，应当向新华联控股偿还代为垫付的股份，或者取得新华联控股的书面同意。

公司股权分置改革方案实施后，公司的全部非流通股股份即获得上市流通权，公司总股本仍为 311,627,040，保持不变。本方案的实施不影响公司的资产、负债、股东权益、每股收益、每股净资产等财务指标，但会影响公司的股本结构。

2、对价执行方式

公司本次股权分置改革已经公司相关股东会议审议通过。流通股股东所获得的股份对价，由登记结算公司根据方案实施股权登记日登记在册的流通股股东

持股数,按比例自动记入账户。计算结果不足一股的按照登记结算公司现行的《上市公司权益分派及配股登记业务运作指引》所规定的零碎股处理方法进行处理。

3、改革方案实施后股份结构变动表

单位：股

| 项目 | 实施前 | | 实施后 | |
|------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | 股份数量 | 占总股本比例 | 股份数量 | 占总股本比例 |
| 未上市流通股份 | 161,147,040 | 51.71% | - | - |
| 有限售条件的流通股份 | - | - | 100,955,040 | 32.40% |
| 无限售条件的流通股份 | 150,480,000 | 48.29% | 210,672,000 | 67.60% |
| 总股本 | 311,627,040 | 100.00% | 311,627,040 | 100.00% |

第五节 本次交易合同的主要内容

2009年11月16日，本公司与新华联控股、科瑞集团、泛海投资、巨人投资、长石投资、合力同创签署了《发行股份购买资产协议》。

2009年11月16日，本公司与新华联控股、科瑞集团、泛海投资、巨人投资、长石投资、合力同创签署了《业绩补偿协议》。

2010年2月24日，本公司与新华联控股、科瑞集团、泛海投资、巨人投资、长石投资、合力同创签署了《〈业绩补偿协议〉之补充协议》。

上述协议的主要内容如下：

一、《发行股份购买资产协议》

（一）合同主体、签订时间

合同主体：

甲方：圣方科技

乙方：新华联控股、科瑞集团、泛海投资、巨人投资、长石投资、合力同创

签订时间：2009年11月16日

（二）主要条款

1、交易概述

甲方以每股2.27元的价格（为甲方暂停上市前20日交易均价1.11元/股的204.50%）向乙方发行面值为人民币1.00元的人民币普通股(A股)1,286,343,609股（发行价格与发行数量最终以中国证监会核准结果为准）股份，乙方以目标资产认购上述1,286,343,609股股份，乙方按其目标资产的权益份额分配股份数量。具体如下表：

| 股东名称 | 认购股份数量（股） |
|--------------|---------------|
| 新华联控股有限公司 | 1,027,274,008 |
| 科瑞集团有限公司 | 103,679,295 |
| 泛海能源投资股份有限公司 | 43,607,048 |

| | |
|--------------|---------------|
| 巨人投资有限公司 | 43,607,048 |
| 北京长石投资有限公司 | 34,474,008 |
| 北京合力同创投资有限公司 | 33,702,202 |
| 合计 | 1,286,343,609 |

根据《资产评估报告》，以 2009 年 7 月 31 日为评估基准日，目标资产的评估值为 292,189.13 万元。

2、交易价格及对价安排

甲方以每股 2.27 元的价格（为甲方暂停上市前 20 日交易均价 1.11 元/股的 204.50%），按目标资产的净资产评估值折算向乙方非公开发行 1,286,343,609 股股份（以中国证监会核准数量为准）购买目标资产。

协议各方认可：由中联资产评估有限公司对目标资产进行评估，并以评估后净资产价值作为交易价格的确定依据。根据中联资产评估有限公司出具的《资产评估报告》，目标资产于基准日的净资产评估值为 292,189.13 万元，作价 29.2 亿元。

3、股份登记及资产交割

自本协议生效之日起 30 日内，协议各方互相配合共同办理目标资产的过户手续，并聘请合格验资机构出具验资报告。

在目标资产过户完成之日起 10 日或相关主管部门同意的其他日期，协议各方应依据相关规定到中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理乙方认购股份的登记手续。

4、期间损益

甲方于本次重大资产重组实施完毕日前的滚存未分配利润由本次重大资产重组实施完毕日后甲方的新老股东共同享有或承担。

自基准日起至交割日止的期间，目标资产实现的利润归甲方所有，如果目标资产出现亏损，则由目标公司原股东承担。

5、人员安置及劳动关系处理

自本协议生效之日起，目标公司员工根据“人员随资产走”的原则全部进入甲方，保持原有的劳动关系不变，但新华联控股应保证甲方无须就任何员工在本协议生效日期前与目标公司的劳动关系承担任何责任。

6、税费承担

各方为本协议的签订和履行所发生的费用各自承担。

除本协议或各方另有约定外，因签订和履行本协议而发生的法定税费，各方应按照国家有关法律、法规的规定各自承担。

各方为本协议的签署和履行聘请的中介机构服务费用由各聘请方各自承担。

7、违约责任

本协议签订后，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，或其在本协议中作出的陈述、保证与承诺经证实存在重大错误、失实、不准确、遗漏或误导，均构成其违约，违约方除应按照法律、本协议的规定承担违约责任外，还应赔偿因其违约而对守约方造成的一切直接和间接的经济损失，但不应超过违约方在签订本协议时预见到或应当预见到的因其违约可能给对方造成的损失。

本协议签署后，任何一方因违反本协议规定而应承担的违约责任不因本协议的继续履行或终止或解除而免除。

8、协议的生效与终止

(1) 本协议在如下条件均获得满足后生效：

本协议经各方有效签署；

本协议及与 S*ST 圣方本次重大资产重组相关的议案均已获得 S*ST 圣方董事会、股东大会审议通过；

S*ST 圣方股东大会同意新华联控股及其一致行动人免于发出收购要约；

S*ST 圣方的本次重大资产重组方案获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过；

中国证监会核准新华联控股及其一致行动人因本次发行股份购买资产而触

发的要约收购义务之豁免申请。

(2) 本协议在以下情形中任何一种情形出现时终止：

本协议生效后，非因本协议各方违约的原因，而使本协议的履行在客观上成为不可能时，任何一方均有权提出终止本协议，则本协议自一方向其他方发出终止本协议的书面通知之日终止；

如果任何有管辖权的法院、仲裁机构发出任何终止或禁止本协议规定之交易的判决、裁定等，本协议于收到该法院、仲裁机构发出前述判决、裁定之日自动终止。

(3) 本协议终止后，协议各方在本协议项下的所有权利和义务即告终止，各方均有返还其在本协议项下已取得的资产、权益及相关文件资料的义务。

(4) 本协议由于未满足规定生效条件而未能生效，则各方仍应依诚实信用原则履行协助、通知、保密等先契约义务。

(5) 如果本协议终止或被解除，本协议保密条款、违约责任条款、适用法律与争议解决条款继续有效。

二、《业绩补偿协议》

(一) 合同主体、签订时间

合同主体：

甲方：圣方科技

乙方：新华联控股、科瑞集团、泛海投资、巨人投资、长石投资、合力同创

签订时间：2009年11月16日

(二) 主要条款

1、业绩承诺

乙方承诺，新华联置地在2009年、2010年和2011年经审计所确认归属于母公司的净利润分别不低于35,375.85万元、45,213.45万元、55,000万元，且在本次发行后股本规模不变的情形下，确保圣方科技2009年、2010年和2011年实现的每股收益分别不低于0.22元、0.28元、0.34元。

2、实际盈利数与注入资产业绩承诺差异的确定

各方同意：甲方应当在 2009 年度、2010 年度、2011 年度审计时对新华联置地的实际盈利数及每股收益与本协议业绩承诺的差异情况进行审查，并由负责甲方年度财务报告审计的会计师事务所对此出具专项审核意见，实际盈利数及每股收益与本协议业绩承诺的差异根据该会计师事务所出具的专项审核结果确定。

3、补偿方式及补偿实施时间

如果新华联置地在 2009 年至 2011 年任一会计年度按照本协议所确认的实际盈利数或圣方科技的每股收益未达到本协议所承诺的该年度数额，则由新华联控股以如下方式向甲方及甲方其他股东进行补偿：

（1）补偿方式

在上述承诺期满之后，新华联控股同意甲方以总价人民币 1.00 元的价格向其定向回购其持有的一定数量之甲方股份，上述回购股份数量的上限为本次新华联控股认购的股份数量（如果承诺期内甲方以转增或送股的方式进行分配而导致新华联控股持有的甲方股份数量发生变化的，其回购股份数量的上限为：本次新华联控股认购的股份数量×[1+转增或送股比例]）。具体数量按以下公式确定：

$$\text{三年累计应回购股份数量} = \text{三年累计需补偿的金额} \div \text{折股价格}$$

其中，公式中的各参数计算方法和单位如下：

$$1) \text{三年累计需补偿的金额} = 2009 \text{ 年至 } 2011 \text{ 年每年需补偿的金额之和}$$

$$2) \text{2009 年至 2011 年每年需补偿的金额} = \text{当年盈利预测承诺数} - \text{当年新华联置地实际实现归属母公司的净利润}$$

3) 折股价格：按本次股份发行价格（2.27 元/股，如果承诺期内甲方以转增或送股的方式进行分配的，则发行价格调整为 $2.27/[1+\text{转增或送股比例}]$ ）与股份回购董事会决议日前 20 个交易日的加权平均市场价格孰低的原则确定。

（2）补偿实施时间

甲方 2011 年度报告公告时，由甲方董事会根据新华联置地经审计的 2009 年度、2010 年度、2011 年度归属母公司的净利润与承诺数进行对比，若新华联置地实际实现归属母公司的净利润低于盈利承诺数或者圣方科技 2009 年、2010 年和 2011 年实现的每股收益分别低于 0.22 元、0.28 元、0.34 元（在本次发行后股本规模不变的情形下），则甲方董事会应根据新华联控股的承诺，向甲方

2011 年度股东大会提出股份定向回购的议案。若甲方 2011 年度股东大会未通过上述股份定向回购议案，则甲方应在 2011 年度股东大会决议公告后 10 个交易日内书面通知新华联控股，新华联控股自接到该通知后的 30 日内将等同于上述应回购数量的股份赠送给甲方 2011 年度股东大会股权登记日登记在册的其他股东，其他股东按其所持股份数量占股权登记日扣除新华联控股所持股份数后甲方股本总数的比例享有获赠股份。

4、协议有效期

本协议的有效期为自本协议生效日起至甲方本次重大资产重组实施完毕后第三年的年度报告及本协议“实际盈利数与注入资产业绩承诺差异的确定”条款所述会计师事务所专项审核意见出具日止。

5、其他

本协议自下列条件满足之日起生效：

- (1) 本协议经各方有效签署；
- (2) 《发行股份购买资产协议》生效且本次重大资产重组实施完毕。

上述协议已经公司六届五次董事会和 2009 年第一次临时股东大会审议通过。

三、《〈业绩补偿协议〉之补充协议》

(一) 合同主体、签订时间

合同主体：

甲方：圣方科技

乙方：新华联控股、科瑞集团、泛海投资、巨人投资、长石投资、合力同创

签订时间：2010 年 2 月 24 日

(二) 主要条款

第一条 协议各方同意，将《业绩补偿协议》第二条修改为：“乙方承诺，新华联置地在 2009 年、2010 年和 2011 年经审计所确认扣除非经常性损益后归属母公司的净利润分别不低于 35,375.85 万元、45,213.45 万元、55,000 万元，

且在本次发行后股本规模不变的情形下，确保甲方 2009 年、2010 年和 2011 年实际实现扣除非经常性损益后的每股收益分别不低于 0.22 元、0.28 元、0.34 元。如果承诺期内甲方以转增或送股的方式进行分配而导致甲方股份数发生变化的，则上述每股收益根据转增或送股的比例进行调整，即每股收益=承诺的每股收益/[1+转增或送股比例]，如果承诺期内甲方以新增股份的方式进行融资，则新增股份当年承诺的每股收益调整计算方式如下：当年承诺的归属母公司的净利润/[（期初总股本×12+新增股份数量×（12-新增股月份））÷12]。”

第二条 协议各方同意，将《业绩补偿协议》第四条修改为：“如果新华联置地在 2009 年、2010 年、2011 年按照本协议第三条所确认扣除非经常性损益后的新华联置地实际盈利数以及甲方 2009 年、2010 年和 2011 年实际实现扣除非经常性损益后的每股收益未达到本协议第二条所承诺的盈利数，则由新华联控股以如下方式向甲方及甲方其他股东进行补偿：

1、在利润承诺期限届满时，甲方在召开 2011 年年度股东大会时审议股份回购事宜，应回购股份数量根据公式一确定。若 2011 年度股东大会通过该等定向回购股份事项，则甲方以总价人民币 1.00 元的价格定向回购应回购股份数量；若 2011 年度股东大会未通过该等定向回购股份事项，则甲方应在 2011 年度股东大会决议公告后 10 个工作日内书面通知新华联控股，新华联控股将在接到该书面通知后的 30 个工作日内将应回购股份赠送给甲方 2011 年度股东大会股权登记日登记在册的除乙方以外的其他股东，该等其他股东按其各自所持股份数量占 2011 年度股东大会股权登记日甲方总股份扣除乙方所持股份后的股份数量之比例享有获赠股份。

公式一：应回购股份数量=2009 年应锁定股份数量+2010 年应锁定股份数量+2011 年应锁定股份数量

应回购股份数量的上限为本次新华联控股认购的甲方非公开发行股份数。

各方同意，承诺期内，甲方在每年年报披露后的 10 个工作日内，计算应回购的股份数量并将新华联控股持有的该等数量甲方股票划转至甲方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。

各年应锁定股份数量按以下公式计算：

2009 年应锁定股份数量 = [(2009 年度承诺盈利数 - 2009 年度实际盈利数) × 新华联控股本次认购股份数 × 本次发行价格 2.27 元/股] ÷ (三年累积承诺盈利数 × 本次拟发行价格 2.27 元/股与批准 2009 年年报报出董事会决议日前 20 个交易日的加权平均价格孰低)；

2010 年应锁定股份数量 = [(2010 年度承诺盈利数 - 2010 年度实际盈利数) × 新华联控股本次认购股份数 × 本次发行价格 2.27 元/股] ÷ (三年累积承诺盈利数 × 本次拟发行价格 2.27 元/股与批准 2010 年年报报出董事会决议日前 20 个交易日的加权平均价格孰低)；

2011 年应锁定股份数量 = [(2011 年度承诺盈利数 - 2011 年度实际盈利数) × 新华联控股本次认购股份数 × 本次发行价格 2.27 元/股] ÷ (三年累积承诺盈利数 × 本次拟发行价格 2.27 元/股与批准 2011 年年报报出董事会决议日前 20 个交易日的加权平均价格孰低)；

其中：

(1) 三年累积承诺盈利数：指 2009 年度至 2011 年度的盈利承诺数之和，即 135589.3 万元；

(2) 新华联控股本次认购股份数：指新华联控股通过本次交易认购的甲方本次非公开发行股份数量，即 1,027,274,008 股，最终数量以中国证监会核准的数量为准。

2、在承诺期届满后至 2011 年年报公告日之前，对目标资产进行减值测试，如果减值额占目标资产作价的比例大于补偿股份数量总数占新华联控股本次认购股份数的比例，则新华联控股需另行补偿部分数量。

另需补偿的股份数按以下公式计算：

另需补偿的股份数量 = (累积减值额 ÷ 目标资产作价) × 新华联控股本次认购股份数 - 补偿股份数量总数

其中：

(1) 累积减值额：指减值测试日目标资产的评估值小于本次交易评估基准

日（2009年7月31日）目标资产评估作价的差额；

（2）目标资产作价：指本次交易目标资产的作价金额，即292,000万元；

（3）新华联控股本次认购股份数：指新华联控股通过本次交易认购的甲方本次非公开发行股份数量，即1,027,274,008股，最终数量以中国证监会核准的数量为准；

（4）补偿股份数量总数：指按照上述第1条计算的2009年至2011年的三年锁定股份数量总数。

3、自本补充协议签署之日起至回购实施日，如果甲方以转增或送股的方式进行分配而导致新华联控股持有的甲方股份数发生变化的，则其应补偿的股份数量应调整为：按上述公式计算的补偿股份数量 \times （1+转增或送股比例）。”

本协议已经公司六届八次董事会审议通过。

综上，在履行业绩补偿时，根据《〈业绩补偿协议〉之补充协议》约定按年计算每年应锁定的股票数量后锁定到董事会设立的专门帐户中。在承诺期届满后至2011年年报公告日之前，对本次置入的目标资产进行减值测试，如果减值额占目标资产作价的比例大于补偿股份数量总数占新华联控股本次认购股份数的比例，则新华联控股需另行补偿部分股票。

上市公司应回购股份数量为各年累计应锁定股份数量与减值测试应补偿股票之和。上述股票回购事宜须提交公司2011年度股东大会审议。若2011年度股东大会通过该等定向回购股份事项，则上市公司将以总价人民币1.00元的价格定向回购上述专户中存放的股份；若2011年度股东大会未通过该等定向回购股份事项，则新华联控股需将上述应回购的股份赠送给公司2011年度股东大会股权登记日登记在册的除本次发行对象以外的其他股东。

第六节 本次交易的合规性分析

本次交易行为符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》以及《上市规则》等法律法规及监管规则的规定。具体分析如下：

一、本次重大资产重组符合《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

本次交易拟购买的资产为新华联置地 100%的股权。新华联置地及其下属公司主要进行房地产开发与经营。

房地产行业是国民经济的支柱产业，它对经济发展具有强劲的上下游产业拉动和推动作用。房地产行业的发展可以带动建筑、建材、轻工、冶金、农林、建筑设备、机械、家电、家具等相关产业的发展，同时带动金融保险、财政税收、中介服务 etc 第三产业的发展，促进社会稳定繁荣。因此国家积极鼓励该行业的发展，本次非公开发行股份购买的资产新华联置地符合国家产业政策导向。

1、新华联置地及下属公司均取得了必要的房地产开发资质证书

| 序号 | 单位名称 | 资质等级 | 证书编号 | 颁发单位 | 有效期 |
|----|-------|------|--------------------------|---------------|-------------|
| 1 | 新华联置地 | 贰级 | TZ-A-5715 | 北京市住房和城乡建设委员会 | 2012年6月4日 |
| 2 | 新华联伟业 | 贰级 | TZ-A-2266 | 北京市建设委员会 | 2011年7月27日 |
| 3 | 新华联恒业 | 叁级 | CY-A0614 | 北京市建设委员会 | 2013年3月2日 |
| 4 | 黄山金龙 | 叁级 | ZX5218-34100 40006002 | 黄山市房地产管理局 | 2011年12月1日 |
| 5 | 北郊联合 | 肆级 | CP-A-2230号 | 北京市建设委员会 | 2011年4月8日 |
| 6 | 先导华鑫 | 肆级 | CY-A-3767 | 北京市建设委员会 | 2012年12月17日 |
| 7 | 唐山新华联 | 暂定级 | 冀建房开唐字 第514号 | 唐山市建设局 | 2011年8月18日 |
| 8 | 株洲新华联 | 暂定级 | 湘建房(株)字 第486号 | 湖南省住房和城乡建设厅 | 2011年7月7日 |

| 序号 | 单位名称 | 资质等级 | 证书编号 | 颁发单位 | 有效期 |
|----|-------|------|-------------------|---------------|-------------|
| 9 | 醴陵新华联 | 暂定级 | 湘建房(株)字第485号 | 湖南省住房和城乡建设厅 | 2011年7月7日 |
| 10 | 新华联嘉业 | 暂定级 | 粤(惠)房开证字第5300150号 | 惠州市住房和城乡建设局 | 2011年12月31日 |
| 11 | 武汉联合 | 暂定级 | 武房开暂[2010]0696号 | 武汉市住房保障和房屋管理局 | 2011年12月26日 |
| 12 | 惠州国力 | 暂定级 | 粤(惠)房开证字第5300124号 | 惠州市住房和城乡建设局 | 2010年12月31日 |

注1: 2010年12月29日, 华信鸿业出具《关于华信鸿业不再办理房地产开发资质的说明》, 确认: 华信鸿业开发建设的新华联商业大厦项目已竣工, 经公司研究决定, 今后不再进行房地产开发, 停止办理公司房地产开发资质。

注2: 惠州国力的资质证书正在年检, 并正在申请办理新的资质证书过程中。

2、新华联置地的房地产开发项目均已取得必要的批准文件

新华联置地已完工项目、在建项目及拟建项目的用地、规划、施工、预售等均相应取得了国土资源、规划和建设等政府有权部门必要的批准, 合法取得了相应的国有土地使用权证(或建设用地批准证书)、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, 并依照建设用地规划和国有土地使用权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、新华联置地的房地产开发项目符合相关法律法规

(1) 新华联置地及其下属公司开发的新华联家园、北京青年城、新华联丽景、新华联丽港、新华联科技园、新华联大厦、新华联商业大厦等房地产项目在依法经“协议受让或招拍挂方式”取得相应土地使用权证后开工建设, 现均已完工, 获得了竣工备案表。拟建项目(土地储备)中黄山金龙的黄山纳尼亚小镇项目、新华联伟业的北京通州运河湾项目、惠州国力和惠州嘉业的惠州大亚湾项目、醴陵新华联的建设用地均以“招拍挂”的方式取得; 株洲土地使用权目前还在株

洲新华联药业有限公司名下，根据 2009 年 9 月 15 日株洲市人民政府《关于新华联药业土地变性有关问题的批复》和 2009 年 11 月株洲市国土资源局的批复，该地块的用地性质由工业用地变性为开发用地已取得当地政府和国土资源局的同意，并且已经获得了《株洲市规划局规划设计条件通知书》。根据 2009 年 12 月株洲市国土资源局关于办理该地块改变用途出让的请示，株洲新华联将依据《湖南省土地交易规则》经由土地市场申请办理土地使用权转让过户手续。

株洲新华联于 2010 年 10 月 8 日至 2010 年 10 月 17 日参与株洲市云龙示范区管委会举行的国有土地使用权挂牌出让活动并竞得编号为[2010]挂字第 003、004 号地块的土地使用权，2010 年 10 月 21 日，株洲新华联与株洲市云龙示范区管委会签署了 XC(1)0005、0006 号《国有建设用地使用权出让合同》，并取得了株洲市云龙示范区管委会办理的株云龙国用(2010)第 000021、000022 号《国有土地使用权证》。由于，上述土地出让过程中，云龙示范区相关权限不足，湖南省国土资源厅于 2010 年 12 月 13 日致函株洲市人民政府，要求对云龙示范区违规出让土地行为进行整改，2010 年 12 月 28 日，株洲市国土资源局出具《关于株洲云龙示范区国有土地所有权挂牌出让有关情况的汇报》，对上述土地出让中存在的问题进行整改。株洲新华联持有的(2010)第 000021 号、000022 号国有土地使用证已经被注销，上述问题已整改完毕。2010 年 12 月 30 日，湖南省国土资源厅出具《关于对株洲市云龙示范区管委会违规出让土地进行整改有关情况的函》(湘国土资函[2010]386 号)，确认了上述整改行为。

新华联置地开发的房地产项目用地取得国有建设用地使用权均符合国家法律法规、政策性文件的相关规定。

(2) 新华联置地不存在土地闲置或因土地闲置受到处罚的情形

目前新华联置地的黄山纳尼亚小镇项目因规划设计方案多次调整报批而存在延期开发情形。土地出让合同约定开工日期为 2005 年 12 月 30 日，可提前 30 日申请延期开工但延建时间不得超过 1 年。2009 年 8 月 8 日，黄山市徽州区国土资源局出具《关于黄山纳尼亚小镇建设用地情况的说明》：“鉴于黄山市金龙房地产开发有限公司依法取得黄山纳尼亚小镇项目土地使用权后，规划设计方案先后几次调整报批，均未能获准实施等原因导致该项目迟迟未能动工开发，项目业主主观上不存在将土地闲置等违反土地管理相关法律、法规的情况，因此对项目业主不予征收土地闲置费或将土地收回。”2009 年 10 月 30 日，该项目公寓 K

区 2 号楼已取得黄山市徽州区建设委员会核发的《建筑工程施工许可证》(编号 341004200910290101),要求项目开工时间 2009 年 11 月 30 日,竣工时间 2010 年 7 月 7 日。目前,该项目已正式动工。

另,新华联置地的惠州大亚湾项目曾因该地块一直未能完成拆迁等客观原因因而存在延期开发情形。惠州大亚湾经济技术开发区管委会根据广东省政府办公室《关于促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》(粤府办(2009)16 号)文的精神,同意惠州嘉业缓缴该地块政府收益部分地价款,缓交期为两年(余款必须于 2011 年 3 月 5 日前支付完毕)。2009 年 9 月 2 日惠州市国土资源局出具《证明》:“合同签署后,惠州嘉业依约履行合同义务,不存在违约事项,且不存在将土地闲置等违反土地管理相关法律、法规的情况,因此,根据惠州大亚湾经济技术开发区管委会惠湾纪[2009]67 号常务会议纪要的有关精神,同意惠州嘉业对上述中心北区 397,120 平方米土地予以延期开发。”截至目前,惠州大亚湾项目的土地出让金均已缴纳完毕,并取得土地使用权证。项目已正式动工。

综上,新华联置地不存在土地闲置或因土地闲置受到处罚的情形。

(3) 新华联置地已开发住宅产品符合国家对新建住房结构比例的要求

新华联置地及下属公司 2006 年 6 月 1 日后开工的项目包括新华联科技园、新华联丽景、新华联商业大厦、通州运河湾项目和黄山纳尼亚小镇项目,其中新华联科技园的用地性质为工业用地,新华联商业大厦的用地为商业用地,新华联丽景项目的用地为居住与商业金融业,该三个项目目前均已完工,且均已依据工程进度依法取得《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》,并已经取得竣工备案表;通州运河湾项目、黄山纳尼亚小镇项目目前均已开工,并均已依据工程进度依法取得《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《竣工备案表》。因此,新华联置地及下属公司开发的房地产项目均符合上述法律法规、政策性文件的要求。

(4) 新华联置地开发经营过程中符合房地产相关金融及税收政策的规定

1) 符合项目资本金要求的规定

截至本次交易基准日 2009 年 7 月 31 日,除华信鸿业开发的新华联商业大厦项目外,新华联置地及下属公司的在建项目均已完工。根据 2004 年 3 月 18 日北京市发展和改革委员会和北京市建设委员会下发的京发改[2004]1200 号《关于开发建设北京第二新华印刷厂原厂址项目建议书(代可行性研究报告)的批

复》，新华联商业大厦项目总投资估算 73,432 万元，项目开发时，股东以资本金方式投入 5,000 万元，股东及其关联方以借款方式提供资金 33,500 万元，上述资金合计 38,500 万元，占项目总投资比例的 52%，符合上述关于项目资本金的要求。根据 2009 年 6 月 2 日北京市发展和改革委员会及北京市住房和城乡建设委员会《关于通州区运河东岸居住项目核准的批复》，通州运河湾项目的总投资估算 14.0364 亿元，新华联伟业自有资金 3.84 亿元，股东及其关联方提供资金 5000 万元，占项目总投资比例的 31.63%，由于该项目为普通住宅项目，符合关于项目资本金的要求。

2) 符合国家有关税收法律法规及政策的相关规定

根据税务部门出具的证明和新华联置地的承诺，新华联置地不存在拖欠税费的情况，不存在因违反税收法律法规而受到行政处罚的情况。报告期内新华联置地的营业税税率为 5%，在 2007 年 12 月 31 日之前均按 33% 的税率计缴所得税，自 2008 年 1 月 1 日起均按 25% 的税率计缴所得税。报告期内新华联置地已按照税法相关规定预缴和年终汇算清缴有关税费，已按照土地增值税的相关规定在报告期内按预（销）售收入的 1% 预缴了土地增值税。其中恒业公司开发的青年城项目已于 2007 年 4 月 14 日取得北京泽瑞税务师事务所有限责任公司对公司青年城项目出具的（2007）泽瑞审字第 0174-1 号开发产品（成本对象）完工清算鉴证报告书，土地增值税纳税申报表所列示的北京青年城项目土地增值税清算审计结果已经北京市朝阳区地方税务局审核同意并进行账务处理。

另外，房地产行业不属于高能耗、高污染的行业，新华联置地及其下属公司在环境保护方面均不存在重大违法违规情形。同时新华联置地及其下属公司用地均是严格按照国家规定程序取得的，并按国家规定用途使用，不存在违反国家土地管理的情形。

本次交易拟购买的资产为新华联置地 100% 的股权，不构成行业垄断行为。

综上，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。

（二）本次交易完成后，公司仍具备股票上市条件

本次重大资产重组暨股权分置改革实施完成后，圣方科技的股本总额将增加

至 1,597,970,649 股，其中持股比例为 10%以下的社会公众股股东所持股份总数占总股本的比例超过 10%；公司最近三年无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载；公司满足《公司法》、《证券法》、《上市规则》以及《有关上市公司股权问题的补充通知》（深交所 2006 年 8 月 30 日发布）中规定的上市条件。

因此，本次重大资产重组暨股权分置改革完成后，本公司仍符合股票上市条件。

（三）本次交易定价公允，不存在损害本公司和股东合法权益的情形

1、本次交易程序合法合规

本次交易已经公司及中介机构充分论证，相关中介机构已针对本次交易出具审计、评估、法律等专业报告，并按程序报有关监管部门审批。本次交易中涉及到关联交易的处理，依据《公司法》、《上市规则》、《公司章程》等规定遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，关联董事在董事会上回避表决，不存在损害圣方科技股东利益的情形。

2、本次交易涉及的资产定价公允

本次交易涉及的拟购买资产的交易价格以 2009 年 7 月 31 日为基准日，经具有证券业务资格的评估机构评估的资产价值为基础，经交易双方协商确定。评估机构及其经办评估师与本次交易双方均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

（四）本次交易涉及的资产产权清晰，资产过户不存在法律障碍，不存在债权债务纠纷

本次交易涉及上市公司拟购买资产为新华联置地 100%的股权。经核查，截至 2009 年 7 月 31 日，本次交易涉及的上述股权性资产不存在产权纠纷或潜在争议，也不存在其他债权债务纠纷情况。新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资和巨人投资均做出承诺：其持有新华联谊地的股权不存在被质押、抵押和冻结等情况，在本次重组完成之前，其不将持有的新华联谊地的股权用于质押、抵押等对本次重组构成障碍的事项。

（五）本次交易有利于本公司增强持续经营能力，不存在重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，新华联置地优质房地产资产和业务将注入本公司，公司的资产质量与盈利能力、资产规模和业务规模显著提高，公司抗风险能力大幅增强。交易完成后本公司控股的新华联置地及下属公司将继续经营现有的房地产开发业务，不存在重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，公司持续经营能力将得到保障。

（六）符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，有利于本公司形成健全有效的法人治理结构

本次交易前，本公司已严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了比较完善的法人治理结构和规范的公司运作机制。同时公司坚持股东利益为导向，注重与投资者沟通，切实履行作为公众公司的信息披露义务。本次交易完成后，公司的主营业务变更为房地产的开发与经营，公司将进一步规范、完善公司法人治理结构，提升整体经营效率、提高公司盈利能力。同时，新华联控股和傅军先生出具了《关于维持黑龙江圣方科技股份有限公司独立性的承诺函》，该承诺有利于上市公司健全法人治理结构。

二、本次发行股份购买资产符合《重组办法》第四十一条的规定

（一）有利于提高公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

因 2003 年、2004 年、2005 年连续三年亏损，本公司股票自 2006 年 4 月 3 日起暂停上市。由于严重资不抵债，公司 2006 年 3 月 20 日进入破产程序。2006 年 9 月 22 日，由于达成了债务和解协议，黑龙江省牡丹江市中级人民法院作出（2006）牡民商破字第 1-11 号民事裁定书，裁定终结了圣方科技的破产程序。圣方科技用全部资产变现后偿付无财产担保一般债权人 20%的本金，其余 80%的债务本金及相应的利息转移给牡丹江森森林业开发有限责任公司。自 2006 年至今，圣方科技已无经营性资产，无生产经营活动，公司目前的运转主要依赖政府补贴。

本次交易完成后，公司将拥有新华联置地 100%股权，上市公司的主营业务将转变为盈利能力较强的房地产开发与销售。一方面可以提升上市公司的资产质

量，改善公司的财务状况并增强公司的持续盈利能力，另一方面也可以借助上市公司的管理优势和资本运作优势将新华联置地续做大做强。

根据本次交易方案及基于交易完成后上市公司备考财务报表，按公司本次拟发行股份计算，上市公司总股本将由 311,627,040 股增加至 1,597,970,649 股，根据天健正信出具的拟购买资产的相关盈利预测审核报告，本次交易拟购买资产预计 2009 年、2010 年的经审计所确认扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别为 35,375.85 万元和 45,213.43 万元。新华联控股对本次交易完成后公司拟购买资产的经营业绩作出如下承诺：新华联置地在 2009 年、2010 年和 2011 年经审计所确认扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别不低于 35,375.85 万元、45,213.45 万元、55,000 万元，且在本次发行后股本规模不变的情形下，确保圣方科技 2009 年、2010 年和 2011 年实现的扣除非经常性损益后每股收益分别不低于 0.22 元、0.28 元、0.34 元。如果新华联置地 2009 年、2010 年和 2011 年经审计所确认扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润或圣方科技 2009 年、2010 年和 2011 年实现的扣除非经常性损益后每股收益未达到上述承诺时，则在上述承诺期满之后，新华联控股同意圣方科技以总价人民币 1.00 元的价格定向回购其持有的一定数量的圣方科技的股份，若上述定向回购议案未通过公司股东大会，则新华联控股承诺将等同于上述数量的股份赠送给本次发行对象外的其他股东。本次交易完成后，将在一定程度上提高公司未来盈利能力。

（二）有利于公司减少关联交易、避免同业竞争，增强独立性

本次交易完成后，新华联置地 100% 的股权将全部进入公司，公司主营业务将转变为房地产开发和经营业务。公司实际控制人将变更为傅军先生。

本次重组完成后，圣方科技持有新华联置地 100% 的股权。除新华联置地外，新华联控股持有北京香格里拉房地产开发有限公司和北京新华联房地产开发有限公司二家具有房地产开发资质的公司。

北京香格里拉房地产开发有限公司和北京新华联房地产开发有限公司（目前，该公司已经工商注销）开发的房地产项目已经完成开发及销售。新华联控股及一致行动人及傅军承诺：本次重组完成后，新华联控股有限公司所控股的北京

香格里拉房地产开发有限公司和北京新华联房地产开发有限公司将不再以任何方式获取新的新的房地产开发项目。因此，公司与新华联控股及实际控制人将不存在同业竞争或潜在同业竞争的情况。

为了从根本上避免和消除新华联控股及一致行动人和实际控制人傅军先生侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，傅军先生和新华联控股在法律、法规、规范性文件所规定的框架内，就同业竞争问题做出了相关承诺。

本次交易完成后，本公司主营业务变为房地产开发与销售，预计公司的关联交易主要是本公司为新华联控股及其控制的关联方提供租赁服务和新华联控股及其控制的关联方为本公司提供的建设、物业等房地产建设配套服务。对于本次重大资产重组完成后，新华联控股及其关联人与本公司可能发生的关联交易，新华联控股及实际控制人傅军先生已经做出减少和规范关联交易的相关承诺。

同时，为维护公司全体股东的利益，本公司将严格按照《公司法》、《上市规则》等法律、法规和规定的要求规范公司与关联方之间发生的交易。对于每年发生的各类日常关联交易，由于数量较多，需要经常订立新的日常关联交易协议，难以将每份协议提交董事会或者股东大会审议，公司可以在披露上一年度报告之前，按类别预计发生的日常关联交易总金额，根据预计结果提交董事会或者股东大会审议并披露。对于预计范围内的日常关联交易，公司应当在年度报告和中期报告中予以分类汇总披露。实际执行中超出预计总金额的，应当根据超出预计的金额重新提请董事会或者股东大会审议并披露。

因此，本次交易完成后，有利于上市公司规范关联交易、避免同业竞争，增强上市公司的独立性。

（三）有利于审计报告非标准无保留意见所涉及事项的消除

京都天华为公司 2009 年 12 月 31 日财务会计报告出具了带强调事项的无保留意见的审计报告（京都天华审字（2010）第 0015 号），内容为：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注九、4 所述，圣方科技公司已无生产经营性资产及生产经营业务，公司运转及盈利依赖政府补助。圣方科技公司已在财务报表附注九、4 披露了拟采取的改善措施，但其重大资产重组方案的实施尚需取得相关监管部门的批准，上述可能导致对持续经营能力产生重大影响的事项仍然存

在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。”

本次交易完成后，公司将拥有新华联置地 100% 股权，上市公司的主营业务将转变为盈利能力较强的房地产开发与销售，上述强调事项将会消除。

（四）发行股份购买的资产权属清晰，在约定期限内可办理完毕权属转移手续

本次发行股份购买资产的权属情形，不存在产权纠纷或潜在争议，也不存在其他债权债务纠纷情况，可以在约定期限内办理完毕权属转移手续。

新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资和巨人投资均做出承诺：其持有新华联置地的股权不存在被质押、抵押和冻结等情况，在本次重组完成之前，其不将持有的新华联置地的股权用于质押、抵押等对本次重组构成障碍的事项。

三、本次交易涉及关联交易的合规性分析

2009 年 8 月 24 日，新华联控股与首钢控股签订股份转让协议，新华联控股受让首钢控股持有的本公司 28% 的股权，上述股权尚未完成过户，新华联控股为本公司潜在控股股东。本次交易暨股权分置改革完成后，新华联控股持有本公司 67.71% 的股权，为本公司潜在关联方。因此，本次交易构成关联交易。

针对此次关联交易，公司已经聘请了具有证券从业资格的评估机构，对拟购买资产进行专业评估，以对本次关联交易进行公允的定价。同时聘请了独立财务顾问，对本次交易合规性、公平性出具了独立财务顾问报告。独立董事也就此项交易发表了独立意见并进行了事前认可；在召开的股东大会表决该事项时，关联股东将回避表决。本次交易将遵守国家相关法律、法规及有关关联交易程序的要求，履行必要的信息披露义务。

第七节 董事会对本次交易定价的分析

一、本次交易定价的依据

中联资产评估有限公司接受公司的委托,就公司拟向新华联控股等发行对象发行股份购买资产事宜,对所涉及的新华联置地股东的全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准,并参考资产的历史成本记录,以资产的持续使用和公开市场为前提,主要采用资产基础法对各项资产进行评估并对各项负债进行核实、采用市场法对企业价值进行估算,最终以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

二、本次交易定价的公平合理性分析

1、新华联置地评估情况及增值说明

根据中联评估出具的中联评报字[2009]第 461 号《资产评估报告书》,中联评估采用资产基础法和市场法对新华联置地截至 2009 年 7 月 31 日的整体价值进行了评估。

(1) 采用资产基础法得出新华联置地股东全部权益价值评估值为 292,189.13 万元。

资产账面值 168,820.71 万元,调整后账面值 168,820.71 万元,评估值 352,100.99 万元,评估增值 183,280.29 万元,增值率 108.57%。负债账面值 59,911.86 万元,调整后账面值 59,911.86 万元,评估值 59,911.86 万元,无评估减值。净资产账面值 108,908.84 万元,调整后账面值 108,908.84 万元,评估值 292,189.13 万元,评估增值 183,280.29 万元,增值率 168.29%,以新华联置地截至 2009 年 7 月 31 日合并报表归属于母公司的所有者权益账面值 113,674.17 万元为基础计算,评估增值率为 157.04%。

(2) 采用市场法得出新华联置地股东全部权益价值评估值 336,718.46 万元。

两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以企业的会计报表——资产负债表作为导向，将企业各项资产分别按资产类型适用的价值类型和价值前提，选择的恰当价值标准进行评估。从而使评估结果更加合理。市场法是从整体市场的表现和未来的预期来评定企业的价值。在如此两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。

本项目评估对象新华联置地为房地产开发企业，考虑到我国 A 股市场尚未完全发育，理性投资观念尚未完全深入人心，股票市场投机气氛仍然较浓，股票市场尚不能完全反映实体经济状况，采用市场法评估仍存在一定的局限性。因此，谨慎起见，本次评估结果以资产基础法评估结果作为新华联置地股东全部权益价值的最终评估结论更能客观、科学反映其价值。

本次评估结果为：经按照成本途径，采用资产基础法对北京新华联置地有限公司的股东全部权益价值进行估算，得到北京新华联置地有限公司的股东全部权益价值为 292,189.13 万元。

本次评估增值主要系新华联置地母公司的各长期投资单位（项目公司）的存货、固定资产和投资性房地产增值而造成的长期投资评估增值。截至 2009 年 7 月 31 日，新华联置地母公司报表中长期投资的账面净值为 87,641.47 万元，评估值为 265,094.74 万元，评估增值率为 202.48%。

中联评估出具的中联评报字[2009]第 461 号《资产评估报告书》的评估基准日为 2009 年 7 月 31 日。截至目前，上述评估报告已过评估报告有效期。为此，中联评估以 2010 年 11 月 30 日为评估基准日对新华联置地的整体价值进行了评估，并出具了中联评报字[2011]第 6 号《资产评估报告书》，评估结果为：经按照成本途径，采用资产基础法对北京新华联置地有限公司的股东全部权益价值进行估算，得到北京新华联置地有限公司的股东全部权益价值为 387,735.56 万元。本次补充评估不影响本次交易价格。

2、从可比交易看新华联置地定价的合理性

根据天健正信出具的天健正信专字(2009)第 1—510 号《盈利预测审核报告》，拟购买资产预计 2009 年可实现归属于母公司的净利润 35,375.85 万元，2010 年可实现归属于母公司的净利润 45,213.43 万元。本次拟购买资产的市盈率按照 2009 年盈利预测计算为 8.26 倍，按照 2010 年盈利预测计算为 6.46 倍。

本报告选取了 2008 年以来通过中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核的 10 家通过新增股份的方式购买房地产类资产的上市公司，与拟购买资产评估作价情况对比如下：

单位：万元

| 序号 | 公司名称 | 评估值 | 净利润预测数 | 交易 PE |
|----|--------|-------------------|------------------|--------------|
| 1 | 宏润建设 | 78,084.23 | 12,844.00 | 6.08 |
| 2 | *ST 成功 | 250,447.48 | 9,397.59 | 26.65 |
| 3 | SST 亚华 | 456,841.19 | 64,530.86 | 7.08 |
| 4 | 阳光发展 | 107,046.39 | 3,059.46 | 34.99 |
| 5 | 外高桥 | 448,275.45 | 32,314.62 | 13.87 |
| 6 | 大连金牛 | 509,540.52 | 53,540.61 | 9.52 |
| 7 | ST 万杰 | 319,505.56 | 24226.03 | 13.19 |
| 8 | ST 天香 | 140,646.76 | 16,445.56 | 8.55 |
| 9 | 黑牡丹 | 232,505.89 | 15,933.35 | 14.59 |
| 10 | 宁波富达 | 880,065.32 | 19,514.35 | 45.10 |
| | 平均值 | | | 17.96 |
| | 新华联置地 | 292,189.13 | 35,375.85 | 8.26 |

由上表可以看出，与国内上市公司发行股份购买资产时对房地产类资产估值相比，本次交易拟购买资产市盈率指标大大低于选取样本的平均值，充分地考虑了本公司及全体股东的利益。

3、可比公司的估值分析之市盈率分析

本报告书选取了 A 股市场房地产行业的部分上市公司作为样本，与拟购买资产评估作价情况对比如下（计算市盈率时每股收益取自各公司 2008 年年度报告，股价为 2009 年 6 月 30 日收盘价）：

| 序号 | 公司名称 | 股票代码 | 股价（元） | 每股收益 | 市盈率 |
|----|------|--------|-------|------|-------|
| 1 | 万科 A | 000002 | 12.75 | 0.37 | 34.46 |
| 2 | 保利地产 | 600048 | 27.89 | 0.91 | 30.65 |
| 3 | 中国国贸 | 600007 | 11.6 | 0.35 | 33.14 |
| 4 | 金融街 | 000042 | 13.76 | 0.43 | 32.00 |
| 5 | 陆家嘴 | 600663 | 25.55 | 0.47 | 54.36 |
| 6 | 上实发展 | 600748 | 17.28 | 0.34 | 50.82 |

| | | | | | |
|----|-------|--------|-------|------|-------|
| 7 | 滨江集团 | 002244 | 16.2 | 0.61 | 26.56 |
| 8 | 新湖中宝 | 600208 | 11.15 | 0.3 | 37.17 |
| 9 | 北辰实业 | 601588 | 6.03 | 0.13 | 46.38 |
| 10 | 首开股份 | 600376 | 21.16 | 0.7 | 30.23 |
| | 平均值 | | | | 37.58 |
| | 新华联置地 | | | | 8.26 |

由上表可以看出，与国内证券市场中房地产类上市公司估值相比，本次交易拟购买资产市盈率指标大大低于选取样本的平均值，充分地考虑了本公司及全体股东的利益。

4、可比交易的估值分析之市净率分析

本报告选取了 2008 年以来通过中国证监会并购重组审核委员会审核的 10 家通过新增股份的方式购买房地产类资产的上市公司，与拟购买资产评估作价情况对比如下：

| 序号 | 公司名称 | 评估值 | 净资产值 | 交易 PB |
|----|--------|------------|------------|-------|
| 1 | 宏润建设 | 78,084.23 | 27,259.90 | 2.86 |
| 2 | *ST 成功 | 250,447.48 | 66,028.50 | 3.79 |
| 3 | SST 亚华 | 456,841.19 | 91,441.09 | 5.00 |
| 4 | 阳光发展 | 107,046.39 | 67,858.68 | 1.58 |
| 5 | 外高桥 | 448,275.45 | 159,205.23 | 2.82 |
| 6 | 大连金牛 | 509,540.52 | 250,706.13 | 2.03 |
| 7 | ST 万杰 | 319,505.56 | 54,997.19 | 5.81 |
| 8 | ST 天香 | 140,646.76 | 67,155.38 | 2.09 |
| 9 | 黑牡丹 | 232,505.89 | 207,205.12 | 1.12 |
| 10 | 宁波富达 | 880,065.32 | 172,534.99 | 5.10 |
| | 平均值 | | | 3.22 |
| | 新华联置地 | 292,189.13 | 108,908.84 | 2.68 |

由上表可以看出，与国内上市公司发行股份购买资产时对房地产类资产估值相比，本次交易拟购买资产市净率指标远低于选取样本的平均值，充分地考虑了本公司及全体股东的利益。

5、可比公司的估值分析之市净率分析

本报告选取了 A 股市场房地产行业的部分上市公司作为比较，与拟购买资产评估作价情况对比如下（计算市净率时每股净资产取自各公司 2009 年半年度报告，股价为 2009 年 6 月 30 日收盘价）。

| 序号 | 公司名称 | 股票代码 | 股价（元） | 每股净资产 | 市净率 |
|----|-------|--------|------------|------------|------|
| 1 | 万科 A | 000002 | 12.75 | 3.14 | 4.06 |
| 2 | 保利地产 | 600048 | 27.89 | 4.75 | 5.87 |
| 3 | 中国国贸 | 600007 | 11.6 | 4.2 | 2.76 |
| 4 | 金融街 | 000042 | 13.76 | 5.99 | 2.30 |
| 5 | 陆家嘴 | 600663 | 25.55 | 5.03 | 5.08 |
| 6 | 上实发展 | 600748 | 17.28 | 2.21 | 7.82 |
| 7 | 滨江集团 | 002244 | 16.2 | 2.06 | 7.86 |
| 8 | 新湖中宝 | 600208 | 11.15 | 1.69 | 6.60 |
| 9 | 北辰实业 | 601588 | 6.03 | 2.67 | 2.26 |
| 10 | 首开股份 | 600376 | 21.16 | 5.03 | 4.21 |
| | 平均值 | | | | 4.88 |
| | 新华联置地 | | 292,189.13 | 108,908.84 | 2.68 |

从上表可以看出，与国内同行业上市公司相比，本次交易拟购买资产市净率指标远远低于选取样本的平均值，充分考虑了本公司及全体股东的利益。

三、本次交易资产评估过程和结果分析

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

| 项 目 | | 账面价值 | 调整后账面值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----------|----|-----------|-----------|------------|------------|--------|
| 流动资产 | 1 | 80,544.17 | 80,544.17 | 86,373.65 | 5,829.48 | 7.24 |
| 长期投资 | 2 | 87,641.47 | 87,641.47 | 265,094.74 | 177,453.27 | 202.48 |
| 固定资产 | 3 | 127.39 | 127.39 | 123.40 | -4.00 | -3.14 |
| 其中：在建工程 | 4 | - | - | - | - | |
| 建筑物 | 5 | - | - | - | - | |
| 设备 | 6 | 127.39 | 127.39 | 123.40 | -4.00 | -3.14 |
| 土地 | 7 | - | - | - | - | |
| 无形资产 | 8 | 14.17 | 14.17 | 15.71 | 1.53 | 10.80 |
| 其中：土地使用权 | 9 | - | - | - | - | |
| 其他资产 | 10 | 493.50 | 493.50 | 493.50 | - | - |

| | | | | | | |
|-------|----|------------|------------|------------|------------|--------|
| 资产总计 | 11 | 168,820.71 | 168,820.71 | 352,100.99 | 183,280.29 | 108.57 |
| 流动负债 | 12 | 59,911.86 | 59,911.86 | 59,911.86 | - | - |
| 非流动负债 | 13 | - | - | - | - | - |
| 负债总计 | 14 | 59,911.86 | 59,911.86 | 59,911.86 | - | - |
| 净资产 | 15 | 108,908.84 | 108,908.84 | 292,189.13 | 183,280.29 | 168.29 |

从上表可以看出，评估增值主要来自流动资产评估增值 5,829.48 万元和长期投资评估增值 177,453.27 万元。流动资产的增值主要是存货的增值，长期投资的增值主要为对华信鸿业、新华联伟业、新华联恒业、黄山金龙等控股子公司的投资的增值。

1、存货的评估定价

存货调整后账面原值 10,280.62 万元，净值 10,280.62 万元。其中产成品（为新华联科技园项目）调整后账面价值 10,280.18 万元，采用市场法进行评估，即在对其区域因素、个别因素进行分析，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行详细调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值，公式如下：评估价值=销售收入×（1-销售费用率-销售税费率-土地增值税率-营业利润率*25%-营业利润率*（1-25%）*r）

新华联科技园项目位于通州区嘉创路 5 号（光机电一体化产业基地），由 8 栋建筑物组成，其中：1-7 号为可售标准厂房，8 号楼为配套的宿舍及食堂。均建成于 2008 年，目前仅剩余 1 号楼在售。

对于基准日后售出的部分，销售费用率参照房地产上市公司 3 年平均水平确定为 3.86%，销售税费包含营业税、城建税及教育费附加，销售税费率为 5.4%，其中城建税税率为 5%，土地增值税率经测算为销售收入的 8.93%，营业利润率参照房地产上市公司 3 年平均水平取 18.15%；尚未销售部分的利润调整系数 r 取 50%，已售出部分的利润调整系数根据尾款占房款总价的比例取 25%。

经计算，存货-产成品的评估值为 16,019.52 万元，评估增值 5,829.34 万元，增值率 56.70%，评估增值的主要原因为本项目 2005 年取得土地使用权，2008 年完成开发，账面反映的原始成本费用较低，近几年由于土地资源的稀缺性及房地产市场需求量的增加，房地产价格增长较快，本次评估时是根据其现行正常合

理的销售价格扣除销售费用、全部税金及部分利润确定评估值，在原存货成本的基础上适当考虑了部分未来可实现的利润，故造成存货的评估增值。

2、长期股权投资的评估定价

新华联置地评估基准日长期股权投资评估结果计算表

单位：万元

| 序号 | 被投资单位名称 | 调整后账面值 | 评估后（或账面）净资产 | 投资比例 | 长期股权投资评估值 | 增值额 | 增值率 |
|----|---------|------------------|-------------------|----------|-------------------|-------------------|----------------|
| | | (1) | (2) | (3) | (4)= (2)×(3) | (5)=(4)-(1) | (6)=(5)/(1) |
| 1 | 华信鸿业 | 2,832.45 | 62,210.89 | 100% | 62,210.89 | 59,378.44 | 2096.36% |
| 2 | 新华联伟业 | 35,361.37 | 98,765.92 | 100% | 98,765.92 | 63,404.55 | 179.30% |
| 3 | 新华联恒业 | 21,832.65 | 54,019.56 | 100% | 53,949.93 | 32,117.28 | 147.11% |
| 4 | 黄山金龙 | 13,115.00 | 44,846.42 | 80% | 35,877.14 | 22,762.14 | 173.56% |
| 5 | 北郊联合 | 3,500.00 | 4,885.32 | 70% | 3,419.72 | -80.28 | -2.29% |
| 6 | 唐山新华联 | 9,000.00 | 9,857.27 | 90% | 8,871.54 | -128.46 | -1.43% |
| 7 | 株洲新华联 | 2,000.00 | 1,999.60 | 100% | 1,999.60 | -0.40 | -0.02% |
| | 合计 | 87,641.47 | 276,584.97 | — | 265,094.74 | 177,453.27 | 202.48% |

截至评估基准日，新华联置地的长期股权投资公司共计 7 家，均为控股公司。对被投资企业根据现行评估规范均进行了整体评估，确定其净资产评估值，然后根据母公司占被投资单位的投资比例，计算确定其长期投资的评估值。其评估公式为：评估值=子公司评估基准日评估后净资产×持股比例。

长期股权投资调整后账面原值为 87,641.47 万元，评估价值为 265,094.74 万元，评估增值额为 177,453.27 万元，增值率为 202.48%，长期股权投资的增值主要是对华信鸿业、新华联伟业、新华联恒业、黄山金龙等公司的存货、投资性房地产和固定资产评估增值所致。

（1）华信鸿业

华信鸿业净资产账面值 1,580.59 万元，调整后账面值 1,580.59 万元，评估值为 62,210.89 万元，评估增值为 60,630.31 万元，增值率为 3,835.96%。

在评估基准日 2009 年 07 月 31 日存货调整后账面原值 116,838.74 万元，全部为在产品，即新华联商业大厦项目。由于新华联商业大厦已经完工，本次评

估采用市场法对存货进行了评估。基准日前已售出、尚未结转收入的部分建筑面积为 99,682.50 平方米，合同总价 151,853.44 万元。尚未售出的公寓面积为 28,032.36 平方米，参考周边同类物业的市场售价和企业自定的售价 29,000 元/平方米，预计总销售收入为 81,293.84 万元。

| 周边案例 | 位置 | 物业形态 | 销售单价（元/平方米） |
|--------|-----------------|-------|-------------|
| 国海广场 | 复兴路 17 号，新兴桥东北角 | 公寓 | 28000-29000 |
| 西钓鱼台嘉园 | 西三环钓鱼台村 1 号 | 住宅、公寓 | 26000-30000 |
| 缘溪堂 | 玉渊潭南路北 | 公寓 | 38000-40000 |
| 颐源居 | 翠微路 | 住宅 | 25000 |

未销售部分的销售费用率参照房地产上市公司 3 年平均水平确定为 3.86%，已销售部分的销售费用率适当考虑为正常水平的 10%，即 0.39%；销售税费率为 5.5%，土地增值税税率经测算为销售收入的 8.67%；营业利润率参照房地产上市公司 3 年平均水平取 18.15%；对未售出部分，利润调整系数 r 取 50%，对已售出部分，未收房款占总房款比例约为 30%，则利润调整系数 r 取 15%。

经计算，存货账面值为 116,838.74 万元，评估值为 177,460.57 万元，增值 60,621.83 万元，增值率为 51.89%，增值原因为：本项目 2007 年取得土地使用权，并开始开发建设，账面反映的原始成本费用较低。近两年由于土地资源的稀缺性及房地产市场需求量的增加，房地产价格增长较快，故造成存货的评估增值。

华信鸿业除存货外其他资产、负债项目基本以调整后的账面价值作为评估价值，评估值与原账面价值基本无变动。

（2）新华联伟业

新华联伟业净资产账面值 38,351.76 万元，调整后账面值 38,351.76 万元，评估值 98,765.92 万元，评估增值 60,414.15 万元，增值率 157.53%。

在评估基准日 2009 年 7 月 31 日存货调整后账面原值 11,733.62 万元，存货调整后账面净值 11,733.62 万元。对于存货-产成品，即新华联丽景项目，本次评估采用市场法。

新华联丽景项目截至基准日前已售出、尚未结转收入的住宅部分建筑面积为 6,508.03 平方米，合同总价 11,549.34 万元；商业部分建筑面积 152.72 平方米，

合同总价 397.07 万元；地下车位 1 个，合同总价 12.5 万元，总计 11,958.91 万元。尚未售出的住宅面积为 1,988.92 平方米，参考企业近期销售记录和企业确定的销售价格为 22,000 元/平方米，分析并判断房地产市场的走势，本次评估预计销售单价 19,000 元/平方米；商业面积为 639.68 平方米，预计销售单价 26,000 元/平方米；地下车位 238 个，预计销售单价 12.5 万/个，预计该项目尚未售出部分总销售收入为 8,417.12 万元。

销售费用率参照房地产上市公司 3 年平均水平确定为 3.86%；销售税费率为 5.5%，土地增值税率经测算为销售收入的 6.78%；营业利润率参照房地产上市公司 3 年平均水平取 18.15%；未售出部分的利润调整系数 r 取 50%，未收房款约占房款总价的 40%，则已售出部分利润调整系数 r 取 20%。

经计算，存货的评估值为 16,492.61 万元，评估增值 47,589.96 万元，主要是产成品新华联丽景项在 2004 年取得土地使用权，2007 年已经建成，原始成本费用较低，故造成存货的评估增值。

新华联伟业除存货外，其他资产、负债项目基本以调整后的账面价值作为评估价值，评估值与原账面价值基本无变动。

(3) 新华联恒业

新华联恒业净资产账面值 15,021.73 万元，调整后账面值 15,021.73 万元，评估值 53,949.93 万元，评估增值 38,928.20 万元，增值率 259.15%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

| 项 目 | | 账面价值 | 调整后账面值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---------|---|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 流动资产 | 1 | 12,358.40 | 9,410.81 | 9,350.87 | -59.94 | -0.64 |
| 长期投资 | 2 | 15,184.30 | 15,184.30 | 56,629.83 | 41,445.52 | 272.95 |
| 固定资产 | 3 | 1.40 | 1.40 | 1.28 | -0.11 | -7.93 |
| 其中：在建工程 | 4 | - | - | - | - | |
| 建筑物 | 5 | - | - | - | - | |
| 设备 | 6 | 1.40 | 1.40 | 1.28 | -0.11 | -7.93 |
| 土地 | 7 | - | - | - | - | - |

| | | | | | | |
|-------------|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 无形资产 | 8 | 2,457.27 | 2,457.27 | - | -2,457.27 | -100.00 |
| 其中：土地使用权 | 9 | 2,457.27 | 2,457.27 | - | -2,457.27 | -100.00 |
| 其他资产 | 10 | - | - | - | - | - |
| 资产总计 | 11 | 30,001.37 | 27,053.78 | 65,981.98 | 38,928.20 | 143.89 |
| 流动负债 | 12 | 14,979.64 | 12,032.05 | 12,032.05 | - | - |
| 非流动负债 | 13 | - | - | - | - | - |
| 负债总计 | 14 | 14,979.64 | 12,032.05 | 12,032.05 | - | - |
| 净资产 | 15 | 15,021.73 | 15,021.73 | 53,949.93 | 38,928.20 | 259.15 |

从上表可以看出新华联恒业净资产评估价值的变动主要来自长期投资与无形资产中的土地使用权，其中长期投资评估增值 41,445.52 万元，土地使用权评估减值 2,457.27 万元。

A. 长期股权投资

新华联恒业长期股权投资评估明细如下：

单位：万元

| 序号 | 被投资单位名称 | 调整后账面值 | 评估后(或账面)净资产 | 投资比例 | 长期股权投资评估值 | 增值额 | 增值率 |
|-----------|---------|-----------------|------------------|----------|------------------|------------------|----------------|
| | | (1) | (2) | (3) | (4)= (2)×(3) | (5)=(4)-(1) | (6)=(5)/(1) |
| 1 | 先导华鑫 | 4,021.19 | 17,330.19 | 100% | 17,330.19 | 13,309.00 | 330.97% |
| 2 | 惠州嘉业 | 3,500.00 | 4,749.85 | 70% | 3,324.90 | -175.10 | -5.00% |
| 合计 | | 7,521.19 | 22,080.04 | — | 20,655.09 | 13,133.90 | 174.63% |

先导华鑫于评估基准日 2009 年 07 月 31 日净资产账面值 14,355.84 万元，调整后账面值 14,355.84 万元，评估值 17,330.19 万元，评估增值 2,974.35 万元，增值率 20.72%。

评估增值原因主要为该公司的存货增值较大，该企业存货为位于朝阳区酒仙桥路 12 号的新华联丽港项目，用途为公寓式写字楼，该项目 2006 年取得土地使用权，2007 年完成整体项目的开发，其账面反映的原始开发成本较低，故造成存货的评估增值。

惠州嘉业评估基准日 2009 年 07 月 31 日净资产账面价值为 4,749.85 万元，其中实物类资产仅包含固定资产，审计后固定资产账面净值为 45.79 万元，占总资产 12,526.21 万元的 0.37%。经了解，该固定资产大部分为 2008 年新购置的，资产价值变化不大，故直接以审计后的账面净资产 4,749.85 万元确认为惠州嘉

业的净资产评估值。

新华联恒业长期股权投资调整后账面值 7,521.19 万元，评估值 20,655.09 万元，评估增值为 13,133.90 万元，增值率为 174.63%。

B. 投资性房地产

投资性房地产调整后的账面原值为 9,641.42 万元、净值为 7,663.12 万元，包括新华联大厦和通州培训中心。

对评估范围内的投资性房地产采用收益法进行评估。收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。房地价值计算根据公

$$\text{式: } P = \frac{a}{r - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right] (1 + g)$$

其中：a:年纯收益 r: 资本化率 n:收益年限 p:房产价值 g:房租年增长率

新华联大厦目前用途为办公，包括企业自用、关联方租用和非关联方租用三部分，总建筑面积 17,152.79 平方米，其中：企业自用部分 1273.7 平方米，已出租给关联方部分 6,759.14 平方米，已出租给非关联方部分 1,873.16 平方米，尚空置部分 7246.52 平方米。考虑到关联方已承诺自 2010 年 1 月 1 日起将租金提高至 3.0 元/m²·日，并根据市场情况按每年不低于 2%的幅度增加租金；非关联方租用部分的租金基本在 3.0 元/m²·日，本次估值均以 3.0 元/m²·日作为租金起始计算点。在可预见的企业经营期限内，企业及关联方会一直使用或租用新华联大厦用于办公，本次估值对自用及出租给关联方部分不考虑空置率，租金年增长率确定为 2%；对于对外出租部分，参考市场状况，考虑 10%的空置率，设定租金年增长率为 3%。

管理费主要是对出租房屋进行必要管理所需的人工工资等，根据调查和掌握的资料，管理费取其年租金收入的 1.5%。维修费是指为保障房屋正常使用需支付的修缮费用。参照北京市同质物业维修费的现状，本次评估中确定为重置价的 1.5%。保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按重置成本的 0.10%计算。税金是指房产所有权人按有关规定向税务机

关缴纳的房产税、营业税等。房产税、营业税等共占房地产年总收益的 17.5%。

年总费用=管理费+维修费+保险费+税金，年纯收益=年总收益-年总费用

考虑到估价对象所在区域和该区域同类物业的市场情况，房地产综合资本化率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 2.25%，再加上一定的风险因素调整值。考虑到企业自用及关联方租用部分租约期长，风险较小，资本化率取 6.25%，对外出租部分资本化率取 7.25%。土地使用权到期日为 2053 年 1 月 27 日，剩余可使用年限 43.52 年；建筑物经济耐用年限为 60 年，已投入使用 4.95 年，剩余可使用年限为 55.05 年。按照孰短原则，则收益年限为 43.52 年。

根据以上数据，经计算，得到新华联大厦的评估值为 26,047.27 万元。投资性房地产调整后的账面原值为 9,641.42 万元、净值为 7,663.12 万元，评估值 35,974.74 万元，评估增值为 28,311.62 万元，增值率为 369.45%。

由于新华联大厦和通州培训中心均为自建房产，账面值仅反映其建造成本且未包含土地使用权价值，故账面价值较低，而本次房产评估时采用收益还原法估算其正常的市场价值，其中包含了相应的土地使用权价值，另外，由于近年来房地产市场价格有较大幅度的上升，故本次评估增值较大。

2010年3月11日，新华联恒业与北京政通国有资产经营公司签订协议，将新华联培训中心转让给北京政通国有资产经营公司，转让价款为12,000.00万元，转让价款高于以2009年7月30日为基准日的评估值。

C. 无形资产

无形资产账面价值 2,457.27 万元，主要是新华联大厦和新华联通州培训中心对应的土地使用权。在投资性房地产评估过程中，已经将新华联大厦和通州培训中心对应的土地使用权的价值计入相应的投资性房地产价值中，故不再单独计算土地使用权价值。

新华联恒业除存货、长期股权投资、无形资产外，其他资产、负债项目基本以调整后的账面价值作为评估价值，评估值与原账面价值基本无变动。

(4) 黄山金龙

黄山金龙净资产账面值 5,603.96 万元，调整后账面值 5,603.96 万元，评估值 44,846.42 万元，评估增值 39,242.46 万元，增值率 700.26%。

其中存货在评估基准日 2009 年 7 月 31 日存货调整后账面价值 5,861.25 万元，主要为在产品黄山纳尼亚小镇项目 5,860.25 万元。

黄山纳尼亚项目规划用途为住宅、商业、酒店等，规划总建筑面积 378,280.00 平方米，其中：双拼住宅建筑面积约 34,000 m²，中高层住宅建筑面积约 135,000 m²，五星级酒店建筑面积约 48,500 m²，商务酒店建筑面积 12,810 m²，商业性用房建筑面积约 139,406 m²；公共建筑面积 102,240 m²，配套公建建筑面积 8,564 m²。规划容积率为 1.0，建筑密度 25.5%，绿地率 36.5%。

本次评估采用假设开发法又称为剩余法，它是指在估算开发完成后的房地产正常交易价格的基础上，减去续建成本、利息、利润、税费等费用，最后得到的剩余值即为在建开发产品现状价值。其计算公式为：在建开发产品评估值=开发完成后的房地产价值—续建成本—后续销售费用—销售税金—所得税—后续投资利息—后续投资利润

开发完成后市场价值的确定通过对待估宗地所处区域的住宅、商业和酒店等市场情况的调查，结合黄山市房地产市场发展的现状，预计该项目总开发价值 218,408.20 万元，建成后的平均售价可分别达到下表中的标准：

| | |
|------------------|------------|
| 总建筑面积（平方米） | 378,280.00 |
| 双拼住宅规划建筑面积（平方米） | 34,000 |
| 预计销售单价（元/平方米） | 5,000 |
| 中高层住宅规划建筑面积（平方米） | 135,000 |
| 预计销售单价（元/平方米） | 3,000 |
| 五星级酒店规划建筑面积（平方米） | 48,500 |
| 预计销售单价（元/平方米） | 12,000 |
| 商务酒店规划建筑面积（平方米） | 12,810 |
| 预计销售单价（元/平方米） | 4,000 |
| 商业物业规划建筑面积（平方米） | 139,406 |
| 预计销售单价（元/平方米） | 7,000 |
| 预计总收入（万元） | 218,408.20 |

本次评估以项目初步预算总成本及基准日账面成本进行调整后确定续建成

本。预计建安成本单价为 2000 元/m²，前期费用、管理费用、不可预见费分别取建安成本的 2%、3%、5%，建安总成本为 83,221.60 万元，至基准日已实际发生 1,399.24 万元，则续建成本为 81,822.36 万元。后续销售费用是企业为实现后续销售而需支出的相关费用，同行业上市公司三年平均销售费用率为 3.86%，本次销售费用率取 3.86%。销售税金包括营业税、城建税、教育费附加、印花税、土地增值税等。项目预计将于 3 年内完工，评估基准日三年贷款利率为 5.40%，续建成本按平均投入考虑。投资利润率参考同行业上市公司三年平均成本费用利润率 23.96%。

通过以上数据与公式，经计算，黄山纳尼亚小镇项目评估值为 45,103.37 万元，评估增值 39,242.12 万元，增值率 669.52%。增值的主要原因是企业 2005 年已经取得土地使用权，账面价值反映的是自 2005 年至评估基准日所发生的全部开发费用，包含土地取得成本及相关费用等，因此其账面价值较低，而本次评估采用假设开发法根据目前市场价值倒推其目前合理的成本价值，由于近年来房地产价格有较高的增长幅度，故评估增值较大。

黄山金龙除存货外其他资产、负债项目基本以调整后的账面价值作为评价价值，评估值与原账面价值基本无变动。

北郊联合、唐山新华联、株洲新华联三家子公司在评估基准日的资产主要为流动资产，存货主要为近期取得的土地使用权及少量开发费用，因此直接以经审计的净资产账面值确认为净资产的评估值。

3、除存货、长期股权投资外，新华联置地其他的资产和负债项目评估值与账面价值变化不大。

四、董事会对评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性所发表的意见

（一）对评估机构独立性的意见

本次对目标资产进行评估的评估机构为中联资产评估有限公司，其为具有相应评估资格的专业评估机构，也具有丰富的业务经验。评估机构及其经办评估师与公司、交易对方除业务关系外，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。

（二）对评估假设前提合理性的意见

中联评估对本次交易目标资产的评估假设前提为：

1、一般假设

（1）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（2）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（3）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（4）企业持续经营的假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

2、特殊假设

（1）国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

（2）评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

（3）评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

（4）假设股票市场价格是企业市场价值的客观反映，企业市场价值与其财务能力呈正相关关系。

（5）本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据

本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

评估报告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）对评估方法与评估目的相关性的意见

根据黑龙江圣方科技股份有限公司出具的《评估业务委托函》及《北京新华联置地有限公司股东会决议》，黑龙江圣方科技股份有限公司拟向新华联控股有限公司等特定对象（北京新华联置地有限公司的全体股东）发行股份购买北京新华联置地有限公司的全部股权。本次评估的目的，是确定北京新华联置地有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。结合本次资产评估对象、价值类型和中联评估所收集的资料，评估师确定采用资产基础法和市场法进行评估。

因此，本次交易评估的评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

（四）对评估定价公允性的意见

本项目评估对象新华联置地为房地产开发企业，考虑到我国 A 股市场尚未完全发育，理性投资观念尚未完全深入人心，股票市场投机气氛仍然较浓，股票市场尚不能完全反映实体经济状况，采用市场法评估仍存在一定的局限性。因此，谨慎起见，本次评估结果以资产基础法评估结果作为新华联置地股东全部权益价值的最终评估结论更能客观、科学反映其价值。公司按照资产基础法的评估结果确定目标资产的交易价格是公允的。

综上所述，董事会认为：公司本次重大资产重组交易中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

五、独立董事对评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性所发表的意见

公司的独立董事一致认为：

1、公司聘请的评估机构具有证券从业资格，选聘程序合规，经办评估师与评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见，评估机构具有充分的独立性。

2、公司本次发行股份购买资产暨关联交易涉及评估报告的评估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；评估目的与评估方法相关，评估方法合理。

3、公司本次交易标的资产的最终交易价格以经中介机构评估的评估值为依据确定，交易价格合理、公允，不会损害中小投资者利益。

因此，本次评估所聘请的评估机构具有独立性，所采用的评估方法适当，评估假设前提和评估结论合理，评估定价公允，符合相关规定。

六、本次资产评估方法与评估中利润预测数问题、是否需签订盈利补偿协议

本次交易对拟购买资产采用了资产基础法和市场法两种评估方法，最终选取了资产基础法的结果作为评估结论。双方签订了盈利补偿协议，主要内容如下：

发行对象承诺新华联置地在 2009 年、2010 年和 2011 年经审计所确认扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别不低于 35,375.85 万元、45,213.45 万元、55,000 万元，且在本次发行后股本规模不变的情形下，确保圣方科技 2009 年、2010 年和 2011 年实现的扣除非经常性损益后每股收益分别不低于 0.22 元、0.28 元、0.34 元。如果新华联置地 2009 年、2010 年和 2011 年经审计所确认扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润或圣方科技 2009 年、2010 年和 2011 年实现的扣除非经常性损益后每股收益未达到上述承诺时，则在上述承诺期满之后，新华联控股同意圣方科技以总价人民币 1.00 元的价格定向回购其持有的一定数量的圣方科技的股份，若上述定向回购议案未获公司股东大会通过，则新华联控股承诺将等同于上述数量的股份赠送给其他股东。

七、补充评估情况

截至 2010 年 7 月 31 日，中联评估以 2009 年 7 月 31 日为基准日出具的上述评估报告有效期限均已届满。为此中联评估出具了以 2010 年 11 月 30 日为基准日的补充评估报告，本次补充评估不影响本次交易作价。

依据中联评估出具的中联评报字[2011]第 6 号《资产评估报告》，拟购入资产的评估价值为 387,735.56 万元。本次补充评估结果如下：

| 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| | B | C | D=C-B | E=D/B×100% |
| 1 流动资产 | 136,333.85 | 141,984.00 | 5,650.15 | 4.14 |
| 2 非流动资产 | 118,934.94 | 390,247.49 | 271,312.55 | 228.12 |
| 3 其中：长期股权投资 | 117,729.85 | 389,031.61 | 271,301.76 | 230.44 |
| 4 投资性房地产 | - | - | - | |
| 5 固定资产 | 113.64 | 121.96 | 8.32 | 7.32 |
| 6 在建工程 | - | - | - | |
| 7 无形资产 | 9.84 | 12.30 | 2.46 | 25.00 |
| 8 其中：土地使用权 | - | - | - | |
| 9 递延所得税资产 | 1,081.61 | 1,081.61 | - | - |
| 10 资产总计 | 255,268.79 | 532,231.49 | 276,962.70 | 108.50 |
| 11 流动负债 | 144,495.93 | 144,495.93 | - | - |
| 12 非流动负债 | - | - | - | |
| 13 负债总计 | 144,495.93 | 144,495.93 | - | - |
| 14 净资产（所有者权益） | 110,772.86 | 387,735.56 | 276,962.70 | 250.03 |

本次补充评估的评估值为 38.77 亿元，比 2009 年 7 月 31 日的评估值 29.21 亿元增加 9.56 亿元。其中评估增资较大的是长期股权投资的增值，本次补充评估的长期股权投资的评估值为 39.02 亿元，而 2009 年 7 月 31 日的评估值为 26.51 亿元。长期股权投资中，新华联伟业的评估值为 17.16 亿元，较前一次评估 9.88 亿元增加 7.28 亿元，主要原因在于新华联伟业开发通州运河湾项目导致其评估值增加。

八、本次发行股份的定价合理性分析

（一）本次发行股份的定价符合《重组办法》的规定

本次发行股份的定价基准日为审议本次重组的董事会决议公告日，以定价基准日前 20 个交易日的公司股票交易均价 1.11 元/股（计算公式：本公司被暂停上市前 20 个交易日股票交易总额/股票交易总量）作为基础，经各方协商确定发行价格为人民币 2.27 元/股，为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的

204.50%，符合《重组办法》的相关规定，并充分考虑了中小股东的利益。

(二) 本次发行有利于提升公司资产质量，降低公司股票被终止上市的风险

截至 2009 年 12 月 31 日，公司净资产为 336.71 万元，无具体的经营性资产，且已被深交所暂停上市，如果不进行实质性资产重组，公司将缺乏可持续经营能力，甚至会面临退市的风险，全体股东将遭受重大损失。本次交易完成后，公司的资产质量得到显著提高，这将大大降低公司的退市风险，公司持续经营能力和盈利能力也将得到大幅提升。

第八节 董事会就本次交易对公司的影响进行的讨论与分析

一、本次交易前公司财务状况和经营成果的讨论与分析

(一) 本次交易前经营状况与经营成果

由于严重资不抵债，公司于 2006 年 3 月 20 日进入破产程序。2006 年 9 月 22 日，公司与债权人达成了债务和解协议，黑龙江省牡丹江市中级人民法院作出（2006）牡民商破字第 1-11 号民事裁定书，裁定终结了公司的破产程序。公司用全部资产变现后偿付无财产担保一般债权人 20%的本金，其余 80%的债务本金及相应的利息转移给牡丹江森森林业开发有限责任公司。上述债务和解协议已在规定的时间内履行完毕。自 2006 年至今，公司已无经营性资产，无生产经营活动，公司目前的运转主要依赖政府补贴。

2007 年度、2008 年度及 2009 年度、2010 年，公司的利润实现情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2010 年 | 2009 年 | 2008 年 | 2007 年 |
|-------------|---------|---------|---------|---------|
| 主营业务利润 | - | - | - | - |
| 管理费用 | 216.69 | 403.66 | 152.03 | 497.48 |
| 财务费用 | -0.89 | -0.93 | -2.54 | -1.28 |
| 资产减值损失 | -3.30 | -2.10 | 3.03 | -3.03 |
| 投资收益 | - | - | - | - |
| 营业利润 | -212.50 | -400.63 | -152.51 | -493.18 |
| 营业外收支 | 272.00 | 448.64 | 200.00 | 550.00 |
| 利润总额 | 59.50 | 48.01 | 47.49 | 56.82 |
| 净利润 | 59.50 | 48.01 | 47.49 | 56.82 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.0019 | 0.0015 | 0.0015 | 0.0018 |

2007 年度、2008 年度及 2009 年度、2010 年度，公司无生产经营业务，

无营业收入和营业成本，营业外收入均为黑龙江省牡丹江市财政局给予的政府补助，公司难以通过自身能力改善盈利状况。为彻底摆脱经营困境，维护公司及全体股东的利益，公司拟进行本次重大资产重组，通过控股合并新华联置地公司，收购优质的房地产业务资产，提高公司的盈利能力和核心竞争力。

（二）本次交易前财务状况

2007 年末、2008 年末及 2009 年末、2010 年末，公司的主要财务状况如下表：

单位：万元

| 项目 | 2010.12.31 | 2009.12.31 | 2008.12.31 | 2007.12.31 |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 资产总额 | 593.99 | 522.01 | 476.28 | 570.21 |
| 负债总额 | 197.78 | 185.30 | 187.58 | 328.99 |
| 归属母公司所有者权益 | 396.22 | 336.71 | 288.71 | 241.22 |
| 其中：未分配利润 | -110,655.89 | -110,715.39 | -110,763.40 | -110,810.89 |
| 资产负债率 | 33.30% | 35.50% | 39.38% | 57.70% |

截至 2010 年 12 月 31 日，公司未弥补亏损达-110,655.89 万元，主要为公司 2006 年前的累计经营亏损，归属于母公司的所有者权益为 396.22 万元，公司的负债总额为 197.78 万元，无非流动性负债。

二、对交易标的中拟购买资产行业特点和经营情况的讨论与分析

新华联置地所在行业为房地产行业，房地产行业关联度高，能带动上下游众多行业，已经成为国民经济的支柱产业。我国内地房地产行业真正的市场化进程起始于上世纪九十年代末，1998年国务院发布了《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，要求从1998年下半年开始，停止住房实物分配，推行货币化的分配政策。此后，房地产行业经历了一轮时间较长、速度较快的发展时期。经过多年的发展，我国的房地产行业已日趋成熟。

（一）我国房地产行业相关法规和监管体制

1、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取得、规划设计、建设施工等，与行业相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。具体到房地产开发的各个阶段，在涉及开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和税收等各个方面均有相关的政策法规进行规范，主要包括：《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

为规范房地产行业，促进行业的健康发展，近几年政府相关部门连续出台了规范行业发展的一系列政策和措施，如2003年8月12日《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，强调完善供应政策、调整供应结构，促进房地产市场的健康、稳定发展。

2005年3月，中国人民银行调整商业银行自营性个人住房贷款政策，将原住房贷款优惠利率回归到同期贷款利率水平。2005年4月30日，中央七部委联合出台《关于做好稳定住房价格工作的通知》，增加房屋交易的税收调控。

2006年5月17日，在温家宝总理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，进一步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》，出台了 90、70 规定，明确指出自 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，国家税务总局发布了《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》，加强个人转让住房应缴纳的个人所得税的征收管理。2006 年 7 月，建设部、发展改革委等部门联合发布了《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住房做出了更加严格的规定。2006 年 7 月中国银行业监督管理委员会发布了《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》。

2007 年 1 月国家税务总局于发布了《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》。2007 年 8 月 7 日国务院颁布了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》。2007 年 9 月 27 日中国人民银行、中国银行业监督管理委员会颁布了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，并于 2007 年 12 月 5 日颁布了《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》。此外，国土资源部颁布自 2007 年 11 月 1 日起施行的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》。中国银行业监督管理委员会 2007 年 12 月 28 日国土资源部颁布了《关于进一步加强和改进建设用地备案工作的通知》等。

2008 年 10 月，为了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》，对房地产交易环节有关税收进行减免。上述政策措施的出台和实施，抑制了投机性购房需求，有利于引导消费者理性购房和房地产市场的规范发展，对房地产行业和企业带来了深远的影响。

2、房地产行业监管体制

目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门是中华人民共和国住房和城乡建设部，主要负责制定产业政策，制定质量标准和规范等。行业引导和服务职能由中国房地产业协会承担，主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作等。同时，各地方政府的发展和改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划局等负责对房地产项目建设

实施行政性审批。但是由于地区差异性，各地的机构设置和各级职能部门的具体管理职能并非完全一致。公司拟购买资产的房地产业务分布于北京市、河北省唐山市、安徽省黄山市、广东省惠州市及湖南省株洲市和醴陵市。下以北京市为例说明房地产开发项目的实施阶段及实施管理的相关部门和主要职能：

(1) 获取土地阶段：北京市国土资源和房屋管理局主要管理建设项目用地预审、建设用地审批、征地补偿安置方案审定、土地转让和出让合同签署，负责签订《国有土地出让合同》，发放《建设用地批准书》和《国有土地使用权证》；北京市规划局核发《项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

(2) 项目立项阶段：北京市建设管理委员会负责《立项批复》，并编制《项目预备计划》、《项目手册》。

(3) 设计报建阶段：北京市规划局负责审批项目设计条件，编制规划设计、市政设计要点，审批总平面规划方案，综合管理规划方案、建筑设计方案；北京市建设管理委员会进行初步设计和施工图审查，设计招投标及设计合同备案；北京市消防局、人防办、环保局、教育局、园林局负责对各专业设计进行方案审查，给出批复意见。

(4) 施工阶段：北京市建设管理委员会颁发《建设项目施工许可证》；北京市工程质量监督管理总站负责项目工程施工的安全监督、安全文明施工检查，监督竣工验收。

(5) 销售阶段：北京市建设管理委员会核发《商品房预售许可证》，并进行《商品房买卖合同》签证备案。

(6) 验收阶段：北京市建设管理委员会负责竣工验收备案；北京市规划局组织规划验收；北京市工程质量监督管理总站主要管理项目的技术指标、计量仪表测定和发放《电梯使用许可证》，监督竣工验收实施；北京市消防局、人防办、环保局、交警队、教育局、市园林局负责各自专业的验收。

(7) 房产证办理阶段：北京市国土资源和房屋管理局负责房地产测绘、确权及交易登记，核发《房地产权证》。

(8) 开发资质管理：北京市建设管理委员会及其上级主管部门负责管理房

地产开发企业的开发资质。

（二）房地产行业概述

房地产行业关联度高，产业的上下游带动力强，已经成为国民经济的支柱产业。引导和促进房地产业持续稳定健康发展，有利于保持国民经济的平稳较快发展，有利于满足广大人民群众的基本住房消费需求，有利于实现全面建设小康社会的目标。自 1998 年以来，房地产开发投资的比重占全社会固定资产投资的比重连年保持在 10%以上。房地产开发有其显著的行业特点，包括房地产物业的不可移动性、开发投资周期长、投资资金、受政策影响明显等。本部分将概述房地产行业的特点和影响行业发展的有利与不利因素。

1、行业特点

（1）具有较高的行业关联度

房地产行业的产业链较长、产业关联程度较高。国务院在“国六条”中指出：“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。引导和促进房地产业持续稳定健康发展，有利于保持国民经济的平稳较快发展，有利于满足广大群众的基本住房消费需求，有利于实现全面建设小康社会的目标”。与房地产业密切联系的行业有建材工业、建筑业、园林绿化、家电业、家具业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

（2）资金需求较大

房地产开发项目具有投资规模大、开发周期长的特点，客观上决定了房地产行业发展需要的资金量较大。此外，由于国内房地产开发企业的负债水平较高，因此企业资金成本受利率调整政策影响较大。

（3）具有明显的区域性特征

房地产作为不动产，其不可移动性决定了其明显的区域性特征之一。不同地区的消费群体因地域、文化、气候等因素，对房地产产品的需求也不尽相同。不动产的区域化特征使房地产企业短期内无法实现规模化的批量生产，而房地产的价格亦主要是受当地区域市场内因素影响，包括土地供应价格、建安成本、供需关系等，不会通过地区间的流动使这种差异缩小或者消失。

（4）受宏观调控影响明显

住宅作为一种基本的生活资料，其价格波动对民众的生活稳定有着重大的影响。同时由于涉及的产业链较长，调控效果明显，因此对房地产的调控往往成为宏观调控的主要手段。房地产市场的发展对于国家土地利用、银行信贷、城市规划以及财政税收等宏观调控政策上具有很强的敏感性。宏观调控使房地产开发企业成本上升或下降，对其盈利模式也会产生较大影响。

自 1998 年的货币化分房制度实施以来，房地产对国民经济的贡献率逐年攀升，房地产全行业经历了快速发展。为合理控制房地产行业的增长，引导行业理性发展，国家相关部门先后从土地、税收、信贷等方面出台了一系列的新政策法规进行调控。2008 年，随着全球经济危机的爆发，我国经济也受到一定程度的影响。同期，全国房地产市场需求下降，房价出现下跌。面对低迷的房地产市场，相关部门先后出台了“国三条”、“国六条”等政策，强调保持房地产业市场的稳定发展，并将重点转移到解决低收入人群的住房问题上来。同时，加大了对房地产企业及个人购房在金融和税收方面减免的支持力度。从 2008 年第 4 季度开始，房地产宏观调控政策的核心转为加快保障性住房建设，进一步鼓励和支持住房消费，保持合理的房地产开发投资规模。总体来说，近年来房地产行业始终保持较快的发展速度。

进入 2009 年以来，国家政府部门对本年度经济工作的定调是把保持经济平稳较快发展作为首要任务，同时施行积极的财政政策和适度宽松的货币政策作为强力支持。在房地产行业也出台了一系列支持发展的措施。2009 年 3 月 4 日的十一届全国人大二次会议上，温家宝总理对房地产市场 2009 年的工作部署就包括了降低住房交易税、推进税制改革、加大对廉租房建设和棚户区改造的投资支持力度等一系列举措。同期，政府相关部门陆续出台各种优惠措施及有利政策鼓励房地产行业的复苏与平稳发展。如 2009 年 4 月 29 日，国务院常务会议决定对固定资产投资项目资本金比例进行调整。普通商品住房项目投资的最低资本金比例从 2004 年的 35%调低至 20%。

总体而言，在不同时期房地产较容易受宏观政策的影响，但房地产市场整体上仍保持平稳持续的快速发展。

（5）兼具消费价值和投资价值

与普通商品不同，房地产产品还具备一定的投资价值，房地产产品不仅是消费品，同时也是投资品。因此投资性需求也是房地产市场需求的构成之一。

（6）市场集中度较低

由于房地产的区域性特点和充分的竞争环境，整体上行业的集中度较低。以万科为例，根据其 2008 年的年报披露，万科在全国的市场份额 2007 年也仅仅为 2.07%，即使 2008 年增长幅度达到了 13%，市场占有率也仅仅提高到了 2.34%。

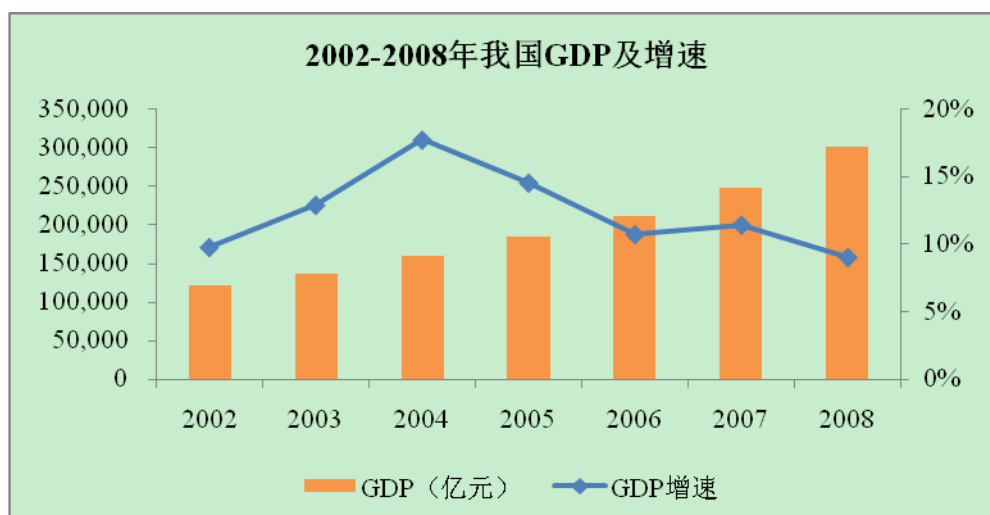
2. 影响行业发展的有利和不利因素

房地产受国民经济及社会宏观环境的影响较大，国民经济、居民收入等都会对房地产行业产生有利或不利的影 响。

（1）有利因素

①宏观经济快速发展

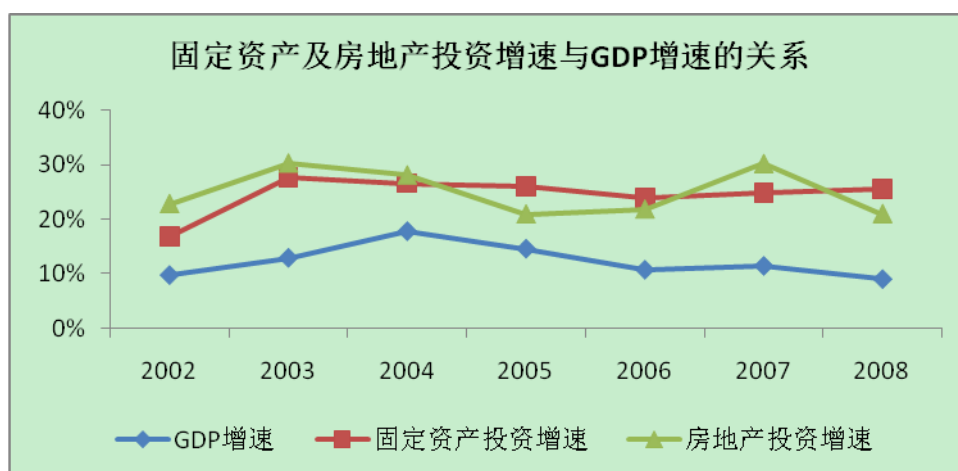
2001——2008 年，我国国内生产总值（GDP，Gross Domestic Product）的平均增幅为 9.8%。2008 年虽然爆发了全球金融危机，我国经济受到一定程度影响，但仍保持了 9% 的增速，2008 年 GDP 总值为 300,670 亿元。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》，“十一五”期间我国 GDP 年均增长率将达到 7.5%。宏观经济的持续、稳定、健康发展将为房地产业的发展奠定有利的基础。



数据来源：国家统计局

②固定资产和房地产投资稳步增长

2008 年全社会固定资产投资 172,291 亿元，比上年增长 25.5%。其中房地产开发投资 30,580 亿元，比上年增长 20.9%。按工程用途分，商品住宅投资 22,081 亿元，增长 22.6%；办公楼投资 1,112 亿元，增长 7.4%；商业营业用房投资 3,200 亿元，增长 14.9%。从下图可以看出，房地产投资与国民经济发展成正相关关系，一方面良好的宏观能为房地产投资创造良好的环境，另一方面房地产作为宏观经济的重要组成部分，其发展亦能反过来推东宏观经济的发展。

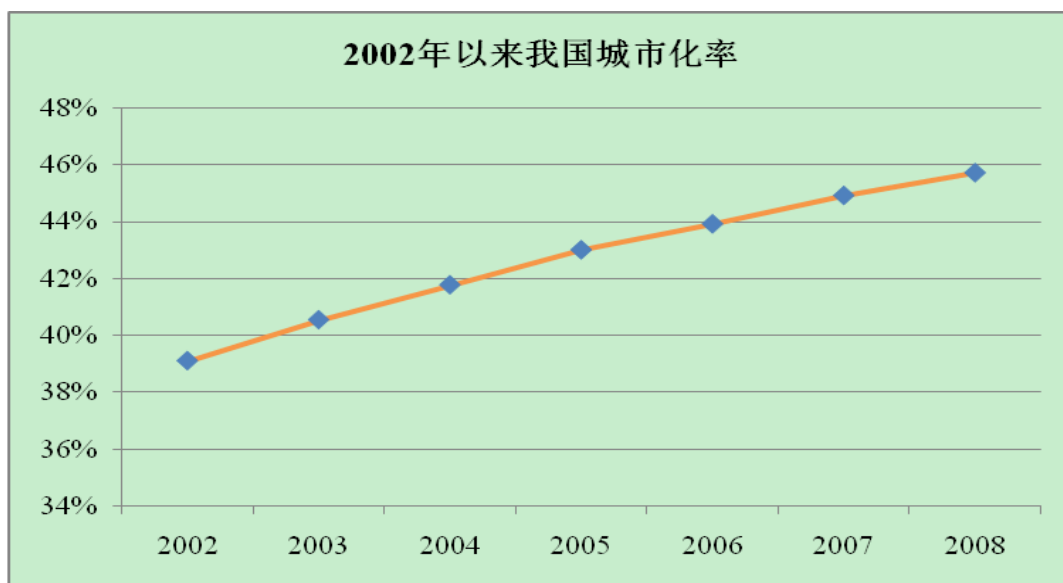


数据来源：国家统计局

③城市化率逐步提高

城市化率或城镇化率是指市镇人口占总人口(包括农业与非农业)的比率，一国和地区的城市化水平，体现了其社会发展的水平。

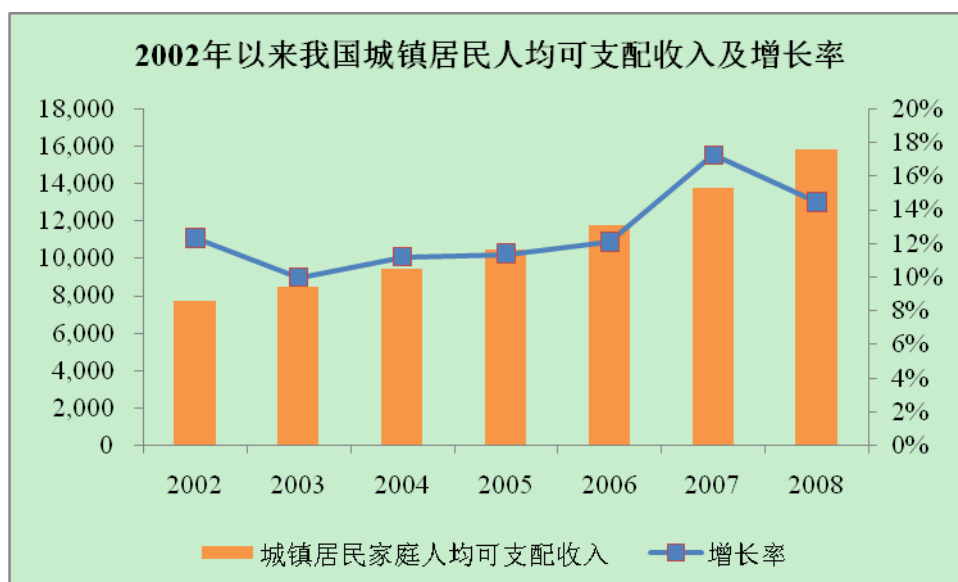
我国目前正处于城市化进程的快速发展期和消费结构的升级阶段，市场对住宅的需求将会持续释放。随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国总人口的比例持续增加，同时带来大量新增的住房需求。1991 年底，我国城市化率是 26.37%，2008 年底已经达到了 45.7%。未来 10 余年，预计中国的城市化水平仍将保持年均 1%左右的增长速度，这意味着每年新增大量城市人口，同时也会产生大量新增住房需求。下图反映的是 2002 年以来我国城市化率的发展情况。



数据来源：国家统计局

④人均可支配收入增加

居民收入增长及消费升级已成为房地产市场走强的重要支撑。2000年以来，我国城镇居民人均可支配收入的增长基本上保持在10%左右。2008年，我国城镇居民人均可支配收入为15,781万元，扣除价格上涨因素，实际增长8.4%。人均可支配收入的增长将带动住宅需求的持续增长。2002年以来我国城镇居民人均可支配收入及增长率如下图所示：



数据来源：国家统计局

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》，“十一

五”期间我国城镇居民和农村居民人均可支配收入年均增长率均要达到 5%。随着居民可支配收入的提高，房地产市场中更多的潜在需求将转化为有效需求。

⑤刚性需求持续释放

房地产的需求包括对商业地产和住宅地产的需求，住宅需求构成房地产市场需求的主导。从需求来源看客分为国外、本地和外来需求。

在住宅需求中，又以本地需求和外来需求为主。本地需求和外来需求中，其中部分需求具有明显的刚性，主要包括城市的拆迁、家庭的分化、对于居住条件改善的愿望以及城市新增人口的增加。随着经济的发展、城市化进程的加速，上述刚性需求仍将会在以后年度持续得以释放。

(2) 不利因素

①宏观调控影响仍将存在

房地产行业对宏观经济发展、改善居住条件有着重要影响。同时，住房作为一种生活必需品，其价格走势直接影响到社会的稳定与和谐。针对近年来房价上涨速度较快的问题，土地、信贷等相关主管部门已采取各种政策措施，控制房地产价格的涨幅与增长速度，并通过调整住房供应结构以优化整个房地产市场的发展环境。未来发展过程中，国家仍可能针对房地产市场出台相关的调控政策。

②土地成本上涨给企业带来经营压力

土地是房地产企业的生产资料，其占用资金量较大，周期较长，土地成本在开发成本占有相当大的比重，对房地产开发企业具有重要的影响。自 2003 年以来，土地政策一直呈收缩趋势，且针对性越来越强。2007 年之后出台多项针对土地使用环节的政策，如国务院 2008 年第 3 号令《关于促进节约集约用地的通知》，不仅明确存量土地的利用时效，也着力打击投资/投机行为。但另一方面，调控政策也提高了房地产企业的开发成本，当可用于开发的土地资源稀缺性上升时，开发企业对土地资源的争夺也在一定程度上推高了土地的市场价格。长期来看，土地成本存在不断上涨的趋势。

③市场竞争加剧

伴随着国内大型房地产企业的跨地区发展以及境外房地产企业的不断进入，

房地产市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

④环保政策力度加大，房地产开发成本上升

伴随着科学发展观的深入贯彻实施，国家积极推行节能环保政策。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》，到 2010 年单位国内生产总值能源消耗降低 20%，主要污染物排放总量减少降低 10%。房地产行业也同样受到环保政策的影响，国家对钢铁，水泥等房地产上游行业的优惠措施将减少，淘汰落后产能，严审批新项目等措施，减少上游行业的产品供给。受此影响，房地产企业的开发成本亦将上升；另一方面，上游产业和房地产业环保措施的实施，将进一步推升房地产开发企业的成本。

3、进入该行业的主要障碍

房地产行业的特殊性决定其受外部环境影响较大。首先是政策对行业的影响力强，国家政策方面的调整对房地产的发展有着显著的影响，无论是在鼓励房地产业的发展还是抵制产业的过快发展方面；其次，房地产企业的持续经营需要足够的土地储备；再次房地产行业所需资金量大，土地和金融信贷方面的紧缩，使得房地产行业的准入门槛提高；最后，房地产行业需要大量的专业技术人才及稳定的设计、监理、施工等合作单位。从其本身的经营特点来讲，房地产行业涉及上下游活动较多，项目管理难度大，专业性及综合管理性较强，因此如果缺乏足够的资金、较强的专业技术、对上下游行业的管理能力和丰富的项目操作经验很难进入该行业并取得成功。

（三）拟购买资产的核心竞争力及行业地位

1、本次拟购买资产具有很强的开发实力和良好的市场形象

近五年新华联置地及下属公司开发项目建筑面积近 144.7 万平方米，开发的北京的项目均位于良好地段，在业界具有良好的口碑。新华联置地的子公司及开发的项目多次获得好评。

根据 2008 年国内各房地产上市公司的年报，2008 年国内房地产上市公司实现营业收入和净利润最高的均为万科，分别为 409.92 亿元和 40.33 亿元。新

华联置地 2008 年实现营业收入 7.87 亿元，实现净利润 1.3 亿元，营业收入和净利润分别位于同行业上市公司的第 27 名和第 40 名。

根据国内房地产上市公司 2009 年半年报数据，截至 2009 年 6 月 30 日，国内房地产上市公司总资产和净资产居首位的均为万科，分别为 1,245.20 亿元和 418.05 亿元。截至 2009 年 7 月 31 日，新华联置地总资产 34.76 亿元，净资产 12.02 亿，总资产和净资产规模在同行业上市公司中分别排名第 41 名和第 50 名。（注：以上数据来源各公司年报和天相投资分析系统）

根据中国社科院城市发展与环境研究中心、中华全国房地产企业联合会、中房企业家协会联合评选的 2007 年中国房地产企业 200 强金球奖榜单（中房企联【2007 第】18 号），新华联置地下属公司新华联恒业荣获第 44 位。

2、新华联置地具有丰富的业态

新华联置地开发产品形态丰富，不仅包括低密度等高端产品，还包括拥有最广泛市场需求的中高档住宅产品。丰富的产品形态顺应了市场的需求，在产品得到市场较高认可度的同时，获得了良好的品牌形象，提升了新华联置地企业 and 产品的美誉度。同时，拟购买资产中包含了新华联大厦、丽景湾国际酒店等持有型物业，丰富的产品形态规避了产品形态单一导致市场竞争力不足的风险，增强了新华联置地在竞争激烈的房地产行业中的生存发展能力。

3、新华联置地土地储备形成全国布点的局面

除在北京加大土地储备外，新华联置地在经济发展较快的二级城市唐山、惠州、株洲、黄山、醴陵等地增加土地储备，逐步形成了全国布点的局面。通过增加不同地区、不同经济条件地区的开发项目，可有效规避单一城市经济波动等给公司造成的负面影响。

4、新华联置地具有丰富经验的管理团队

经过多年的房地产开发和经营，新华联置地汇集了具有丰富经验的开发和管理团队，积累了一套完整科学的项目策划、开发、营销等管理经验。通过对房地产开发过程中的各个环节进行规范并制定相应的管理标准，最大程度保证了项目的标准化和规范化发展。主要管理人员均有超过 5 年以上的房地产开发项目管理经验，具体情况如下表：

| 姓名 | 职务 | 从事房地产业务主要经验 |
|----|----|-------------|
|----|----|-------------|

| | | |
|-----|--------------------|--|
| 胡章鸿 | 新华联置地总经理 | 毕业于清华大学建筑学院，硕士学位。具有 10 年以上的房地产开发经验。曾任大连万达集团总裁助理，大连万达北京分公司总经理，负责开发北京 CBD 万达广场、石景山万达广场等项目。 |
| 付 烜 | 新华联置地副总经理，新华联恒业总经理 | 15 年房地产开发经验，曾任北京今典投资集团副总裁。2009 年加入新华联后负责新华联商业大厦、新华联丽港等项目。 |
| 杨云峰 | 新华联伟业总经理 | 2002 年开始从事房地产业务，主要负责的项目包括：新华联家园、新华联丽景，通州运河湾项目。 |
| 洪 斌 | 新华联伟业常务副总经理 | 1987 年开始从事房地产业务，2002 年加入新华联后主要负责的项目包括：新华联大厦、科技园、新华联丽景，通州运河湾项目。 |
| 谭肃非 | 惠州嘉业总经理 | 1998 年加入新华联从事房地产业务，曾负责开发的项目的包括：通州华兴园、新华联家园、新华联科技园等项目。 |
| 李子进 | 黄山金龙董事长 | 1995 年加入新华联从事房地产业务，曾负责开发的项目包括：通州华兴园、新华联家园、新华联锦园、北京青年城、新华联科技园、新华联丽港、新华联丽景等。 |
| 陈海旭 | 黄山金龙总经理 | 1996 年加入新华联从事房地产业务，曾负责开发的项目包括：新华联家园、新华联锦园、新华联科技园、新华联丽港、新华联丽景等。 |
| 李贵云 | 唐山新华联常务副总经理 | 2001 年开始负责新华联家园项目、新华联丽港、青年城等项目的开发。 |
| 周 景 | 株洲新华联总经理 | 2001 年开始负责开发新华联锦园项目、北京青年城项目建设、北京科技园项目工程建设、新华联丽港项目建设。 |
| 陈安德 | 新华联置地项目研发中心总监 | 10 多年房地产相关专业管理工作，参与完成了总建筑面积约 310 万平方米规模的总体规划设计、现场施工、招标、合同、预决算等管理工作。2009 年 12 月荣获“全国房地产杰出总工程师”。 |

三、上市公司交易前后的财务状况、盈利能力分析

本次交易前，由于 2003 至 2005 年连续经营亏损，公司股票自 2006 年 3 月 20 日起连续停牌，自 2006 年 4 月 3 日起被暂停上市。2006 年 9 月 22 日，公司与债权人达成了债务和解协议，用全部资产变现后偿付无财产担保一般债权人 20% 的本金，其余 80% 的债务本金及相应的利息转移给牡丹江森森林业开发有限责任公司。上述债务和解协议已在规定的时间内履行完毕。从 2006 年至目前，公司无生产经营业务，迫切需要通过资产重组来改善财务状况与经营状况，保护广大股东的利益。

本次交易完成后，公司将拥有新华联置地 100% 股权，上市公司的主营业务将转变为盈利能力较强的房地产开发与销售。本次交易一方面可以为公司注入经营性资产，恢复经营能力，提升上市公司的资产质量和持续盈利能力；另一方面

也可以借助上市公司的管理优势和资本运作优势将新华联置地做大做强。

本次交易对公司财务状况、经营成果、现金流量的影响如下：

（一）交易前后主要财务数据

根据京都天华出具的圣方科技最近两年一期审计报告（京都天华审字（2009）第 1110 号）、2009 年年度审计报告（京都天华审字（2010）第 0015 号）和天健正信出具的备考财务报告（天健正信审字（2009）第 1—659 号）和信永中和出具的备考财务报告审阅报告（XYZH/2009A11008-1 号和 2010A11024-2 号），交易前后主要资产负债表和利润表财务数据比较如下：

单位：万元

| 2010.11.30 | 交易完成后 | | 交易前 | | 交易前后比较 | |
|---------------|----------------|-------------|-------------|-------------|----------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 增长额 | 增长幅度 |
| 流动资产 | 458,590.2 1 | 89.21% | 377.64 | 100.00 % | 458,212.5 7 | 121335.00 % |
| 非流动资产 | 55,447.17 | 10.79% | - | - | 55,447.17 | - |
| 总资产 | 514,037.3 8 | 100.00 % | 377.64 | 100.00 % | 513,659.7 4 | 136017.45 % |
| 流动负债 | 289,786.4 6 | 86.91% | 260.34 | 100.00 % | 289,526.1 2 | 111209.66 % |
| 非流动负债 | 43,664.86 | 13.09% | - | - | 43,664.86 | - |
| 总负债 | 333,451.3 2 | 100.00 % | 260.34 | 100.00 % | 333,190.9 8 | 127981.73 % |
| 所有者权益合计 | 180,586.0 6 | 100.00 % | 117.30 | 100.00 % | 180,468.7 6 | 153852.40 % |
| 2010 年 1-11 月 | 交易完成后 | | 交易前 | | 交易前后比较 | |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 增长额 | 增长幅度 |
| 营业收入 | 125,413.9 3 | | - | | 125,413.9 3 | - |
| 营业利润 | 56,072.66 | | -219.4 1 | | 56,292.07 | - |
| 净利润 | 41,390.81 | | -219.4 1 | | 41,610.23 | - |
| 归属母公司的净利润 | 41,589.15 | | -219.4 1 | | 41,808.56 | - |
| 2009 年度 | 交易完成后 | | 交易前 | | 交易前后比较 | |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 增长额 | 增长幅度 |
| 营业收入 | 233,188.8 5 | | - | | 233,188.8 5 | — |
| 营业利润 | 48,972.36 | | -400.6 3 | | 49,372.98 | -12323.88 % |
| 净利润 | 36,058.01 | | 48.01 | | 36,010.00 | 75009.79% |

| | | | | | | |
|-----------|-----------|--|-------|--|-----------|-----------|
| 归属母公司的净利润 | 36,193.98 | | 48.01 | | 36,145.97 | 75293.02% |
|-----------|-----------|--|-------|--|-----------|-----------|

1、本次交易前后的资产规模、结构分析

截至 2010 年 11 月 30 日，本次交易前后的资产总额分别为 377.64 万元、514,037.38 万元。交易完成后，公司资产总额增加 513,659.74 万元，增长幅度为 136017.45%，资产规模显著增加，增强了公司的盈利能力与抵御风险的能力。

公司资产总额的增加最主要是货币资金、存货、预付款项等流动资产的增加。截至 2010 年 11 月 30 日，交易完成后的货币资金账面价值为 116,719.98 万元，存货价值为 216,245.43 万元，预付款项余额为 84,226.09 万元，货币资金是要为拟置入资产房产项目销售回款和银行借款形成，存货增加主要包括账面现存的已完工的开发产品新华联商业大厦项目、新华联科技园项目、新华联丽景项目等已完工的开发产品 1.39 亿元和正在开发的通州运河湾项目、黄山纳尼亚小镇项目、惠州大亚湾项目、新华联广场项目等开发成本 20.22 亿元等，预付款项增加主要是拟置入资产带入的预付土地出让金、预付土地补偿费以及预售缴纳的营业税等。

2、本次交易前后的负债规模、结构分析

截至 2010 年 11 月 30 日，本次交易前后负债总额分别为 260.34 万元、333,451.32 万元，增加 333,190.98 万元，增长幅度为 127981.73%，交易完成后，公司资产负债率由 68.94%下降为 64.87%，交易完成后的资产负债率相对交易前有所下降。

截至 2010 年 11 月 30 日，负债总额的增加主要是由于预收账款、应付账款、银行借款、应交税费的增加，四项负债增加额占负债总增加额的 83.09%。其中：预收账款增加 156,223.63 万元，主要为其中通州运河湾项目 133,919.02 万元、黄山纳尼亚小镇项目 10,843.93 万元、新华联商业大厦项目 5,174.59 万元，新华联科技园项目 3,176.54 万元，新华联丽港项目 3,021.55 万元；应付账款增加 36,560.64 万元，主要为应付施工方的工程款项；银行借款增加 76,000.00 万元，主要为新华联伟业向中国银行股份有限公司北京通州支行的借款 66,000.00 万元和黄山金龙向工商银行借款 1 亿元；应交税费增加 13,189.36 万元，主要为结

转收入确认应缴纳的企业所得税和营业税。

3、本次交易前后收入、盈利能力分析

通过本次交易，公司主营业务变更为房地产开发与经营，恢复了生产经营能力，大大提高了上市公司的收入水平与盈利能力。交易前公司无营业收入，交易完成后的营业收入在 2008 年度、2009 年度、2010 年 1-11 月分别为 78,726.15 万元、233,188.85 万元、125,413.93 万元。此外，截至 2010 年 11 月 30 日备考报表的预收账款余额为 156,223.63 万元，在以后满足收入确认条件时逐步确认为收入。

2008 年度，公司的营业利润从交易前的-152.51 万元增加到交易完成后 17,793.55 万元；归属母公司的净利润从交易前的 47.49 万元增加到 13,169.34 万元。2009 年度，公司的营业利润从交易前的-400.63 万元增加到交易完成后的 48,972.36 万元；归属母公司的净利润从交易前的 48.01 万元增加到 36,193.98 万元。2010 年 1-11 月，公司的营业利润从交易前的-219.41 万元增加到交易完成后的 56,072.66 万元；归属母公司的净利润从交易前的-219.41 万元增加到 41,589.15 万元。交易完成后，公司主营业务转变为房地产开发和经营，扭亏为盈，公司的盈利能力显著增强。

(二) 交易前后主要财务指标分析

| 项目 | 2010.11.30 | | 2009.12.31 | |
|--------------|---------------|--------|------------|--------|
| | 交易完成后 | 交易前 | 交易完成后 | 交易前 |
| 资产负债率 | 64.87% | 68.94% | 55.30% | 35.50% |
| 流动比率（倍） | 1.58 | 1.45 | 2.05 | 2.82 |
| 速动比率（倍） | 0.84 | 1.45 | 1.46 | 2.82 |
| 项目 | 2010 年 1-11 月 | | 2009 年度 | |
| | 交易完成后 | 交易前 | 交易完成后 | 交易前 |
| 应收账款周转率（次/年） | 12.16 | - | 22.99 | - |
| 存货周转率（次/年） | 0.25 | - | 1.14 | - |
| 销售毛利率 | 69.85% | - | 40.17% | - |
| 销售净利率 | 33.16% | - | 15.46% | - |
| 基本每股收益（元/股） | 0.26 | - | 0.23 | 0.0015 |

注 1：交易完成后每股收益按照发行后总股本 1,597,970,649 股计算；

1、交易前后偿债能力分析

交易完成后，2009年12月31日、2010年11月30日，公司的资产负债率分别为55.30%、64.87%，上市公司资产的绝对额与资产质量比交易前大大提高，公司的偿债能力增强。交易完成后，2009年12月31日、2010年11月30日，上市公司的流动比率、速动比率分别为2.05、1.58和1.46、0.84，速度比率较低，主要原因为存货中的开发成本金额较大。公司负债主要为流动负债，流动负债中日后将转为营业收入的预收账款占较大比例，所以公司偿债压力不大，财务风险处于可控范围之内，随着公司逐步结转收入，流动比率和速动比率均有所提高。

2、交易前后营运能力分析

公司本次交易前无生产经营活动，无营业收入，应收账款周转率、存货周转率、销售毛利率、销售净利率均为0；本次交易完成后，2009年度、2010年1-11月，上市公司的应收账款周转率分别为22.99次/年、12.16次/年，存货周转率分别为1.14次/年、0.25次/年，2010年1-11月，公司的存货周转率下降，主要是由于期末存货金额提高，其中通州运河湾一期项目基本已经完成预售，随着收入确认、成本结转，公司的存货周转率将逐渐提高。公司资产周转能力与同行业公司的比较请参见本节“四、拟购买资产最近三年及一期财务状况、盈利能力及未来盈利趋势分析”中的财务状况指标分析。

3、交易前后盈利能力分析

本次交易完成后，公司进入盈利能力相对较强的房地产行业，盈利能力大幅提高。2009年度、2010年1-11月，公司销售毛利率分别为40.17%、69.85%，公司销售净利率分别为15.46%、33.16%，毛利率大幅提升，公司销售净利率显著提高；2009年度，交易前2009年基本每股收益为0.0015元/股，扣除非经常损益的基本每股收益为-0.0129元/股，交易完成后2009年度、2010年1-11月，公司的基本每股收益提高至0.23元/股、0.26元/股，扣除非经常损益的基本每股收益为0.22元/股、0.26元/股，公司的盈利能力得到显著改善。

四、拟购买资产最近两年一期财务状况、盈利能力及未来盈利趋势分析

（一）拟购买资产财务状况分析

1、拟购买资产的资产分析

单位：万元

| 项目 | 2010.11.30 | 2009.12.31 | 2008.12.31 | 2009.12.31Vs2008.12.31 | |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|---------------|
| | | | | 金额 | 比例 |
| 货币资金 | 116,500.14 | 58,345.13 | 13,349.93 | 44,995.20 | 337.04% |
| 应收账款 | 1,375.91 | 19,250.48 | 1,032.32 | 18,218.16 | 1764.78% |
| 预付款项 | 84,226.09 | 120,657.01 | 41,819.27 | 78,837.74 | 188.52% |
| 其他应收款 | 39,844.99 | 8,648.46 | 2,706.88 | 5,941.58 | 219.50% |
| 存货 | 216,245.43 | 83,927.57 | 160,838.34 | -76,910.77 | -47.82% |
| 其他流动资产 | 20.00 | 18.62 | 0.00 | 18.62 | — |
| 流动资产合计 | 458,212.57 | 290,847.28 | 219,746.74 | 71,100.54 | 32.36% |
| 长期股权投资 | 14,966.38 | | | | |
| 投资性房地产 | 6,149.52 | 9,025.28 | 7,892.77 | 1,132.51 | 14.35% |
| 固定资产 | 18,787.53 | 19,612.44 | 20,398.71 | -786.27 | -3.85% |
| 在建工程 | - | - | 10.11 | -10.11 | -100.00% |
| 无形资产 | 4,255.62 | 4,778.44 | 4,882.77 | -104.33 | -2.14% |
| 商誉 | 2,134.88 | 2,134.88 | 2,134.88 | - | - |
| 长期待摊费用 | 26.91 | 26.07 | 7.62 | 18.45 | 242.18% |
| 递延所得税资产 | 9,126.34 | 6,876.06 | 2,450.24 | 4,425.82 | 180.63% |
| 非流动资产合计 | 55,447.17 | 42,453.17 | 37,777.09 | 4,676.08 | 12.38% |
| 资产总计 | 513,659.74 | 333,300.44 | 257,523.83 | 75,776.61 | 29.43% |

新华联置地 2008 年末的总资产比 2007 年末减少了 41,150.52 万元，其中货币资金减少了 61,344.08 万，减少幅度为 82.13%，主要是华信鸿业支付工程款及新华联伟业归还银行借款所致。2009 年末的总资产比 2008 年末增加了 75,776.61 万元，增幅为 29.43%，其中流动资产增加了 71,100.54 万元，主要是货币资金增加了 44,995.20 万元和预付账款增加了 78,837.74 万元，存货减少了 76,910.77 万元，货币资金的增加主要为销售回款及增加注册资本所致，预付

款项的增加主要为新华联伟业预付通州区河东果园项目土地款所致，存货减少主要是华信鸿业的新华联商业大厦项目确认销售收入减少存货所致。2010年11月末总资产比2009年末增加了180,359.30万元，增加幅度为54.11%，其中货币资金增加了58,155.01万元，主要是销售回款和银行借款；存货增加了132,317.86万元，主要是正在开发的通州运河湾项目、黄山纳尼亚小镇项目的开发成本增加形成的。

新华联置地报告期内的资产均以流动资产为主，资产流动性较强，截至2007年末、2008年末和2009年末、2010年11月末，新华联置地流动资产占总资产比例分别为90.87%、85.33%、87.26%、89.21%，流动资产主要由存货、货币资金、预付账款等构成。

截至2010年11月30日，新华联置地的主要资产情况说明如下：

(1) 存货

截至2010年11月30日，新华联置地的存货主要由房地产开发成本、开发产品构成，金额共计216,245.43万元。其中，开发成本为202,204.97万元，开发产品为13,911.35万元。。

①开发产品

开发成本主要为公司开发的房地产项目，明细如下表：

单位：万元

| 项目名称 | 2010.11.30 | 2009.12.31 |
|---------|------------|------------|
| 新华联商业大厦 | 3,271.08 | 25,784.76 |
| 新华联科技园 | 5,467.54 | 9,640.18 |
| 新华联丽景 | 2,882.68 | 5,515.52 |
| 新华联丽港 | 1,444.12 | 2,747.63 |
| 北京青年城 | 845.93 | 845.93 |
| 合计 | 13,911.35 | 44,534.02 |

②开发成本

| 项目名称 | 2010.11.30 | 2009.12.31 |
|------------|-------------------|------------------|
| 黄山纳尼亚小镇 | 23,970.19 | 16,612.60 |
| 北郊联合土地一级开发 | 184.81 | 177.9 |
| 惠州大亚湾 | 28,110.75 | 79.01 |
| 株洲新华联土地 | 5,166.44 | 4,530.49 |
| 新华联广场一期 | 17,150.82 | 175.00 |
| 南湖酒店项目 | 90.60 | - |
| 国花园一期项目 | 75.17 | - |
| 惠州国力土地 | 17,677.30 | 17,673.00 |
| 醴陵项目前期开发 | 14,431.23 | - |
| 通州运河湾 | 95,347.66 | - |
| 合计 | 202,204.97 | 39,248.00 |

2010年11月末，存货的账面金额比2009年末增加了132,317.86，增长了157.66%，主要是目前正在开发的通州运河湾项目、黄山纳尼亚小镇项目、惠州大亚湾项目、新华联广场项目开发成本的增加。

(2) 货币资金

截至2010年11月30日，货币资金共计116,500.14万元，明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2010.11.30 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|-----------|-------------------|------------------|------------------|
| 现金 | 67.25 | 15.73 | 13.13 |
| 银行存款 | 116,432.89 | 58,329.40 | 13,336.81 |
| 其他货币资金 | - | - | - |
| 合计 | 116,500.14 | 58,345.13 | 13,349.93 |

货币资金 2008 年末余额比 2007 年末减少了 81.96%，主要为华信鸿业支付项目工程款及新华联伟业归还银行借款所致； 2009 年 12 月 31 日余额比 2008 年末增加了 337.04%，主要为公司销售回款及新股东以货币资金增加注册资本所致。2010 年 11 月 30 日期末余额较 2009 年年末增加 58,155.01 万元，增长比例 99.67%，主要为本期房产销售收款所致。。

(3) 预付账款

截至 2010 年 11 月 30 日，预付款项账面金额为 84,226.09 万元，主要明细如下：

| 单位名称 | 金额 | 占总额比例% | 款项性质 |
|-------------------------|-----------|--------|------------|
| 北京市北郊农场(①) | 10,000.00 | 11.87 | 预付土地补偿费 |
| 唐山市国土资源局 | 9,925.96 | 11.78 | 土地出让款 |
| 通州地税局马驹桥地税所 | 8,740.11 | 10.38 | 预缴税金 |
| 北京宏福建工集团有限公司(②) | 8,000.00 | 9.50 | 预付土地款项 |
| 北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司(③) | 5,000.00 | 5.94 | 预付土地款项 |
| 株洲云龙示范区管委会 | 20,000.00 | 23.75 | 预付土地征地拆迁费用 |
| 通州国税局第四税务所 | 2,147.31 | 2.55 | 预缴税金 |
| 中国建筑第五工程局有限公司 | 1,106.60 | 1.31 | 工程款 |
| 湖南新华联建设工程有限公司 | 11,537.29 | 13.70 | 工程款 |
| 合计 | 76,457.26 | 90.78 | |

①北京市北郊农场为北郊联合参股股东，持股比例为 30%。预付款项为北郊联合支付的位于北京市昌平区北七家镇原冠雅园二期项目宗地（定泗路南侧、北侧两地块）的土地补偿款；

②预付北京宏福建工集团有限公司款项为新华联伟业预付北京昌平区北七家镇郑各庄项目一级开发合作款；

③预付北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司款项为新华联伟业预付北京市光机电一体化产业基地东侧项目一级土地开发款。

2010 年 11 月末，预付款项期末余额较 2009 年末减少 36,430.92 万元，减少比例 30.19%，主要是新华联伟业、唐山新华联及醴陵新华联预付的土地款转

入存货所致。

(4) 其他应收款

截至 2010 年 11 月 30 日，其他应收款账面金额为 39,844.99 万元，主要明细如下：

| 单位名称 | 金额 | 占总额比例% | 款项性质 |
|-------------------|-----------|--------|----------|
| 武汉百步亭联合置业 | 30,173.58 | 75.73 | 往来款 |
| 唐山南湖生态城开发建设投资有限公司 | 5,000.00 | 12.55 | 往来款 |
| 醴陵市产权交易中心 | 2,423.00 | 6.08 | 保证金 |
| 徽州区房管局 | 285.41 | 0.72 | 押金 |
| 唐山市路南区财政局 | 100.00 | 0.25 | 政府拆迁启动资金 |
| 合计 | 37,981.99 | 95.32 | |

2010 年 11 月末，其他应收款期末余额较 2009 年末增加 31,184.76 万元，增长比例 360.09%，主要增加额为对合营公司武汉联合的往来所致，该往来款项拟用于武汉联合房地产项目开发。

(5) 固定资产

截至 2010 年 11 月 30 日，固定资产账面价值为 18,787.53 元，主要明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2010.11.30 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|---------|------------|------------|------------|
| 固定资产原值： | | | |
| 房屋及建筑物 | 18,851.31 | 18,851.31 | 18,851.31 |
| 运输设备 | 330.82 | 343.39 | 524.77 |
| 其他设备 | 1,963.01 | 1,831.71 | 1,787.33 |
| 合计 | 21,145.14 | 21,026.41 | 21,163.41 |
| 累计折旧： | | | |

| 项目 | 2010.11.30 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|----------|------------|------------|------------|
| 房屋及建筑物 | 748.27 | 837.84 | 209.46 |
| 运输工具 | 108.43 | 91.77 | 342.58 |
| 其他设备 | 1,500.91 | 484.37 | 212.66 |
| 合计 | 2,357.61 | 1,413.97 | 764.70 |
| 固定资产净值 | | | |
| 房屋及建筑物 | 18,103.04 | 18,013.47 | 18,641.85 |
| 运输工具 | 222.39 | 251.62 | 182.19 |
| 其他设备 | 462.10 | 1,347.35 | 1,574.67 |
| 合计 | 18,787.53 | 19,612.44 | 20,398.71 |
| 固定资产减值准备 | | | |
| 固定资产净额 | 18,787.53 | 19,612.44 | 20,398.71 |

固定资产原值 2008 年末余额比 2007 年末增加了 20,617.04 万元，主要为新华联置地子公司新华联伟业开发的丽景湾酒店于 2008 年 8 月由在建工程转至固定资产，转入金额为 20,145.74 万元。

2010 年 11 月末，固定资产账面金额与 2009 年末相比变化不大。

(6) 商誉

截至 2010 年 11 月 30 日，商誉账面价值为 2,134.88 万元，为新华联置地在购买黄山金龙股权时产生的。

新华联置地通过非同一控制下企业合并购买黄山金龙 80%的股权，购买时黄山金龙注册资本为 6,000 万元，股权出让方为黄山金龙原自然人股东，分别为王岳成、商庆良，购买日为 2008 年 10 月 31 日，合并对价为被购买方黄山金龙可辨认净资产公允价值 13,725.15 万元的 80%即 10,980.12 万元，公司合并成本 13,115.00 万元，合并成本与确认的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额 2,134.88 万元确认为商誉。

2010 年 11 月末，该商誉没有发生减值迹象。

(7) 递延所得税资产

截至 2010 年 11 月 30 日，递延所得税资产账面价值为 9,126.34 万元，主要明细如下：

| 项目 | 2010.11.30 | 2009.12.31 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 因计提坏账准备确认的递延所得税资产 | 27.11 | 266.47 |
| 因预提土地增值税确认的递延所得税资产 | 8,866.86 | 5,555.61 |
| 预售收入的预计利润 | 231.20 | 1,049.36 |
| 因延期交房预计的违约金确认的递延所得税资产 | 1.17 | 4.62 |
| 合计 | 9,126.34 | 6,876.06 |

递延所得税的产生主要是房地产企业会计上确认销售收入与扣除相关成本、税费的时间与纳税义务的发生时间不一致引起的。

2、拟购买资产的负债分析

单位：万元

| 项目 | 2010.11.30 | 2009.12.31 | 2008.12.31 | 2009.12.31Vs2008.12.31 | |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|----------------|
| | | | | 金额 | 比例 |
| 应付账款 | 36,560.64 | 48,575.54 | 44,852.26 | 3,723.28 | 8.30% |
| 预收款项 | 156,223.63 | 49,420.90 | 41,841.62 | 7,579.28 | 18.11% |
| 应付职工薪酬 | 13,190.34 | 1,156.38 | 453.13 | 703.25 | 155.20% |
| 应交税费 | 13,190.34 | 15,243.65 | 7,548.87 | 7,694.78 | 101.93% |
| 其他应付款 | 12,447.18 | 5,122.32 | 49,379.11 | -44,256.79 | -89.63% |
| 应付股利 | | - | 1,965.06 | -1,965.06 | -100.00% |
| 一年内到期的非流动负债 | 35,000.00 | 0.00 | 38,565.00 | -38,565.00 | -100.00% |
| 其他流动负债 | 35,467.45 | 22,222.45 | 2,607.41 | 19,615.04 | 752.28% |
| 流动负债合计 | 289,526.12 | 141,741.23 | 187,212.46 | -45,471.23 | -24.29% |
| 长期借款 | 41,000.00 | 40,000.00 | 17,100.00 | 22,900.00 | 133.92% |
| 预计负债 | 4.66 | 18.48 | - | 18.48 | — |
| 递延所得税负债 | 2,660.20 | 2,660.20 | 2,757.69 | -97.49 | -3.54% |
| 非流动负债合计 | 43,664.86 | 42,678.68 | 19,857.69 | 22,820.99 | 114.92% |

| | | | | | |
|------|------------|------------|------------|------------|---------|
| 负债合计 | 333,190.98 | 184,419.91 | 207,070.16 | -22,650.25 | -10.94% |
|------|------------|------------|------------|------------|---------|

新华联置地 2008 年末的总负债比 2007 年末减少了 42,127.74 万元，其中非流动负债减少了 42,905.01 万元，减幅为 68.36%，主要原因为长期借款转至一年内到期的非流动负债导致长期借款账面金额减少了 38,565.00 万元。

2010 年 11 月末的总负债比 2009 年末增加了 148,771.07 万元，其中流动负债增加了 147,784.89 万元，增幅为 104.26%，主要为通州运河湾项目、黄山纳尼亚小镇项目的预售房款分别为 133,919.03 万元、10,843.93 万元。

截至 2010 年 11 月 30 日，公司负债情况说明如下：

(1) 预收账款

截至 2010 年 11 月 30 日，新华联置地预收账款金额为 156,223.63 万元，主要为公司预收的商品房项目销售款，预收房款主要明细如下：

| 项目名称 | 金额 |
|---------|------------|
| 通州运河湾家园 | 133,919.03 |
| 黄山纳尼亚小镇 | 10,843.93 |
| 新华联商业大厦 | 5,174.59 |
| 新华联科技园 | 3,176.54 |
| 新华联丽港 | 3,021.55 |
| 合计 | 156,135.63 |

(2) 长期借款

截至 2010 年 11 月 30 日，新华联置地长期借款账面金额为 41,000.00 万元，主要明细如下：

① 明细情况

| 借款条件 | 期末金额 | 年初金额 |
|------|-----------|-----------|
| 信用借款 | - | - |
| 抵押借款 | 41,000.00 | 40,000.00 |

| | | |
|------|-----------|-----------|
| 担保借款 | - | - |
| 其他 | - | - |
| 合计 | 41,000.00 | 40,000.00 |

②期末长期借款具体情况如下：

| 借款单位 | 金额 | 年利率(%) | 资金用途 | 到期日 | 信用方式 |
|--------------------|-----------|--------|-------|-----------|------|
| 中国工商银行股份有限公司黄山屯溪支行 | 10,000.00 | 5.94 | 项目开发 | 2013年3月8日 | 抵押 |
| 中国银行股份有限公司北京通州支行 | 31,000.00 | 5.94 | 支付工程款 | 2019年8月2日 | 抵押 |
| 合计 | 41,000.00 | | | | |

新华联置地银行借款为子公司新华联伟业向中国银行股份有限公司北京通州支行的借款31,000.00万元，黄山金龙向中国工商银行借款10,000.00万元。

截至2010年11月30日，新华联置地的银行借款总金额为76,000.00万元。除上述长期借款外，新华联置地的“一年内到期的非流动负债”中的银行借款账面金额35,000.00万元，为新华联伟业向中国银行股份有限公司北京通州支行的借款。

(3) 应付账款

截至2010年11月30日，新华联置地应付账款金额共计36,560.64万元，主要明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2010年11月30日 | | 2009年12月31日 | |
|------|-------------|--------|-------------|--------|
| | 金额 | 比例% | 金额 | 比例% |
| 1年以内 | 21,935.26 | 60.00 | 31,634.65 | 65.13 |
| 1-2年 | 13,450.03 | 36.79 | 6,971.98 | 14.35 |
| 2-3年 | 277.88 | 0.76 | 8,854.99 | 18.23 |
| 3-4年 | 435.62 | 1.19 | 476.05 | 0.98 |
| 4-5年 | 461.85 | 1.26 | 637.87 | 1.31 |
| 合计 | 36,560.64 | 100.00 | 48,575.54 | 100.00 |

截至2010年11月30日，应付账款前五名明细如下：

单位：万元

| 单位名称 | 金额 | 账龄 | 占总额比例% | 款项性质 |
|------|----|----|--------|------|
|------|----|----|--------|------|

| | | | | |
|-------------------|-----------|-------|-------|-----|
| 中铁建设集团有限公司 | 6,214.44 | 0-3 年 | 17.00 | 工程款 |
| 湖南新华联建设工程有限公司 | 8,811.50 | 1-4 年 | 24.10 | 工程款 |
| 北京城建建设工程有限公司 | 3,867.07 | 0-3 年 | 10.58 | 工程款 |
| 深圳市三鑫特种玻璃技术股份有限公司 | 2,207.00 | 0-4 年 | 6.04 | 工程款 |
| 新华联控股有限公司 | 341.62 | 1-4 年 | 0.93 | 工程款 |
| 合计 | 21,441.63 | | 58.65 | |

(4) 应交税费

截至 2010 年 11 月 30 日，新华联置地应交税费金额 13,190.34 万元，主要是 2010 年度确认收入结转利润相应确认应缴纳的所得税，以及按照已确认收入计算的营业税和土地增值税扣减已预缴部分仍应补缴的税费。

应交税费的明细如下表所示：

单位：万元

| 税项 | 2010.11.30 | 2009.12.31 |
|-------|------------|------------|
| 营业税 | 871.50 | 1,788.31 |
| 企业所得税 | 11,835.43 | 12,718.96 |
| 个人所得税 | 38.04 | 24.78 |
| 土地增值税 | 319.05 | 537.53 |
| 教育费附加 | 20.63 | 53.64 |
| 城建税 | 50.76 | 120.92 |
| 土地使用税 | 59.99 | - |
| 房产税 | -5.05 | -0.49 |
| 合计 | 13,190.34 | 15,243.65 |

3、拟购买资产财务状况指标分析

(1) 新华联置地最近三年一期的财务指标

| 项目 | 2010.11.30/ 2010 年 1-11 月 | 2009.12.31/ 2009 年度 | 2008.12.31/ 2008 年度 | 2007.12.31/ 2007 年度 |
|---------|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产负债率 | 64.87% | 55.33% | 80.41% | 83.43% |
| 流动比率（倍） | 1.58 | 2.05 | 1.17 | 1.46 |
| 速动比率（倍） | 0.84 | 1.46 | 0.31 | 0.58 |

| | | | | |
|------------------|-------|-------|-------|-------|
| 应收账款周转率 (次/年) | 12.16 | 22.99 | 68.53 | 40.91 |
| 存货周转率(次/ 年) | 0.25 | 1.14 | 0.49 | 0.32 |

(2) 财务指标分析

① 偿债能力

2007 年末、2008 年末和 2009 年末、2010 年 11 月末新华联置地资产负债率分别为 83.43%、80.41%、55.33%、64.87%，资产负债率较高是房地产企业的特性。

下表列举了不同总市值水平的 20 家主营房地产开发与经营业务的上市公司截至 2010 年 9 月 30 日的偿债能力财务指标，与新华联置地的偿债能力财务指标进行比较：

| 序号 | 股票代码 | 股票名称 | 流动比率(倍) | 速动比率(倍) | 资产负债率 |
|----|--------|------|---------|---------|--------|
| 1 | 000002 | 万科 A | 1.65 | 0.52 | 73.75% |
| 2 | 600052 | 浙江广厦 | 1.27 | 0.22 | 73.32% |
| 3 | 600376 | 首开股份 | 2.47 | 0.92 | 74.52% |
| 4 | 600383 | 金地集团 | 2.15 | 0.54 | 72.26% |
| 5 | 600675 | 中华企业 | 2.37 | 0.83 | 79.40% |
| 6 | 600736 | 苏州高新 | 1.58 | 0.24 | 75.15% |
| 7 | 000031 | 中粮地产 | 1.88 | 0.43 | 62.65% |
| 8 | 600048 | 保利地产 | 2.34 | 0.54 | 78.92% |
| 9 | 000718 | 苏宁环球 | 1.87 | 0.23 | 70.82% |
| 10 | 002244 | 滨江集团 | 1.51 | 0.69 | 83.33% |
| 11 | 600748 | 上实发展 | 1.64 | 0.39 | 80.94% |
| 12 | 600648 | 外高桥 | 0.98 | 0.45 | 79.15% |
| 13 | 600067 | 冠城大通 | 1.20 | 0.31 | 81.01% |

| 序号 | 股票代码 | 股票名称 | 流动比率(倍) | 速动比率(倍) | 资产负债率 |
|----------------------------------|--------|-------|---------|---------|--------|
| 14 | 000006 | 深振业 A | 2.00 | 0.39 | 72.98% |
| 15 | 000506 | ST 中润 | 1.48 | 0.69 | 83.59% |
| 16 | 000014 | 沙河股份 | 1.61 | 0.41 | 67.16% |
| 17 | 000546 | 光华控股 | 1.59 | 0.48 | 67.47% |
| 18 | 600734 | 实达集团 | 1.40 | 0.63 | 88.54% |
| 19 | 000638 | 万方地产 | 1.37 | 1.09 | 73.08% |
| 20 | 000558 | 莱茵置业 | 1.46 | 0.26 | 78.89% |
| 行业可比公司均值 (截至 2010 年 9 月 30 日) | | | 1.69 | 0.51 | 75.85% |
| 新华联置地 (截至 2010 年 11 月 30 日) | | | 1.58 | 0.84 | 64.87% |

从上表可以看出,新华联置地的流动比率略低于同行业可比上市公司的平均水平,速动比率高于同行业可比上市公司的平均水平,资产负债率低于同行业可比上市公司的平均水平,差异分析如下:

A、截至 2010 年 11 月 30 日,新华联置地的资产负债率为 64.87%,比同行业可比上市公司平均水平 75.85%低 10.98 个百分点,主要是因为:在房地产行业中,在开发阶段,随着开发进度的不断推进,项目投入资金不断增多,向银行的借款规模不断扩大,资产负债率水平也不断上升,该上升的趋势一直延续直至项目开始预售;在预售阶段,资金逐渐回流,销售回款逐渐归还银行借款,资产负债率水平才开始逐渐下降。新华联置地的大部分项目目前正处于生产经营周期的预售回款及归还银行借款阶段,所以新华联置地目前的资产负债率较低。

资产负债率低于同行业水平的另外一个重要原因是:2009 年度新华联置地引进了新股东科瑞集团、合力同创、泛海投资、巨人投资共投入货币资金 41,190.00 万元,新华联控股增资投入资金 20,000.00 万元,使公司的净资产规模有较大幅度的增加。2010 年度,新华联置地销售回款大量增加,使货币资金大量增加,这也是资产负债率降低的主要原因。

B、2007 年末、2008 年末和 2009 年末、2010 年 11 月末,新华联置地的

速动比率分别为 0.58 倍、0.31 倍、1.46 倍、0.84 倍，速动比率变动主要是货币资金的变动导致的。新华联置地 2008 年末货币资金余额比 2007 年末减少了 61,588.97 万元，减幅为 81.96%，主要为华信鸿业支付工程款及新华联伟业归还银行借款所致；公司 2009 年货币资金余额比 2008 年末增加，主要是新华联控科瑞集团、合力同创、泛海投资及巨人投资以货币资金增加注册资本投入 61,190.00 万元。2010 年 11 月 30 日期末余额较 2009 年年末增加 58,155.01 万元，增长比例 99.67%，主要为本期房产销售收款和银行借款增加所致。

C、2007 年末、2008 年末和 2009 年末、2010 年 11 月末，新华联置地的流动比率分别为 1.46 倍、1.17 倍、2.05 倍、1.58 倍，流动比率变动的主要原因与速动比率的变动基本相同：2009 年 12 月 31 日流动比率相对前期有所提高，主要是由于 2009 年结转华信鸿业的存货确认收入，相应提高了流动比率。2010 年 11 月末流动比率降低的主要原因是 2010 年 11 月末预收账款比 2009 年末增加了 106,802.73 万元。

② 营运能力

2007 年度、2008 年度、2009 年度、2010 年 1-11 月，新华联置地应收账款周转率分别为 40.91 次、68.53 次、22.99 次、12.16 次，2009 年度应收账款周转率较低，2009 年末应收账款余额年末较年初增加 18,218.17 万元，增长比例 1,764.79%，主要为华信鸿业开发的新华联商业大厦项目，结转营业收入导致北京嘉茂新兴房地产经营管理有限公司等大客户尚未收回的款项，因此减低了应收账款周转率。2010 年 1-11 月应收账款周转率较低，主要是由于 2010 年 1-11 月，新华联置地的营业收入低于其他年度。2010 年 1-11 月，新华联置地销售情况较好，目前有房屋预售款 15.61 亿，待预收款项确认为营业收入，应收账款周转率将提高。

2007 年度、2008 年度、2009 年度、2010 年 1-11 月，新华联置地存货周转率分别为 0.32 次、0.49 次、1.14 次、0.25 次，2008 年度存货周转率较高，主要原因是开发预售的大部分项目在 2008 年度达到收入确认条件，2008 年度确认的收入比 2007 年度增加了 26,961.82 万元，增长了 52.09%，存货金额报告期各期末变化不大，因此 2008 年度存货周转率比较高。2009 年末存货周转率提高的主要是新华联商业大厦项目确认收入结转存货，导致存货余额大幅降低

所致。2010年1-11月应收账款周转率较低，主要原因有两个，一是2010年1-11月的营业成本较低，二是2010年11月末存货的期末余额较高。随着预售款确认为收入，存货也将结转确认成本，存货周转率将大幅提高。

营运能力的同行业比较如下表所示：

| 序号 | 股票代码 | 股票名称 | 应收账款周转率（次） | 存货周转率（次） |
|----|--------|------|------------|----------|
| 1 | 000002 | 万科A | 49.42 | 0.13 |
| 2 | 600052 | 浙江广厦 | 261.80 | 0.14 |
| 3 | 600376 | 首开股份 | 56.55 | 0.10 |
| 4 | 600383 | 金地集团 | 1,026.02 | 0.16 |
| 5 | 600675 | 中华企业 | 31.35 | 0.10 |
| 6 | 600736 | 苏州高新 | 11.55 | 0.21 |
| 7 | 000031 | 中粮地产 | 8.50 | 0.04 |
| 8 | 600048 | 保利地产 | 47.88 | 0.14 |
| 9 | 000718 | 苏宁环球 | 38.08 | 0.17 |
| 10 | 002244 | 滨江集团 | 153.51 | 0.08 |
| 11 | 600748 | 上实发展 | 117.33 | 0.15 |
| 12 | 600648 | 外高桥 | 13.23 | 0.61 |
| 13 | 600067 | 冠城大通 | 0.27 | 4.96 |
| 14 | 000006 | 华业地产 | 157.97 | 0.12 |
| 15 | 000506 | ST中润 | 9.24 | 0.10 |
| 16 | 000014 | 沙河股份 | 70.70 | 0.18 |
| 17 | 000546 | 光华控股 | 171.28 | 0.14 |
| 18 | 600734 | 实达集团 | 0.43 | 4.95 |
| 19 | 000638 | 万方地产 | 5.45 | 1.02 |

| 序号 | 股票代码 | 股票名称 | 应收账款周转率（次） | 存货周转率（次） |
|---------------------|--------|------|------------|----------|
| 20 | 000558 | 莱茵置业 | 1,183.56 | 0.37 |
| 行业可比公司均值（2010年1-9月） | | | 170.71 | 0.69 |
| 新华联置地（2010年1-11月） | | | 12.16 | 0.25 |

2009年新华联置地的应收账款周转率和存货周转率均低于同行业上市公司平均水平，主要是由于2010年1-11月有大量房屋预售款尚未确认收入。

（二）拟购买资产经营成果分析

1、拟购买资产利润表分析

单位：万元

| 项目 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 营业收入 | 125,413.93 | 233,188.85 | 78,726.15 |
| 营业成本 | 37,814.86 | 139,509.19 | 47,302.22 |
| 营业税金及附加 | 22,199.08 | 34,659.13 | 6,911.50 |
| 销售费用 | 3,570.73 | 3,063.49 | 2,952.84 |
| 管理费用 | 5,184.85 | 4,253.24 | 3,682.59 |
| 财务费用 | 1,275.16 | 1,485.46 | 377.01 |
| 资产减值损失 | -956.44 | 845.36 | -446.08 |
| 营业利润 | 56,292.07 | 49,372.98 | 17,946.07 |
| 营业外收入 | 107.44 | 10.31 | 1.39 |
| 营业外支出 | 1.32 | 179.46 | 727.13 |
| 利润总额 | 56,398.19 | 49,203.83 | 17,220.33 |
| 所得税费用 | 14,787.96 | 13,193.83 | 4,168.07 |
| 净利润 | 41,610.23 | 36,010.00 | 13,052.26 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 41,808.56 | 36,145.97 | 13,121.85 |
| 少数股东损益 | -198.34 | -135.97 | -69.59 |

（1）营业收入变动分析

新华联置地2008年营业收入比2007年增加了26,961.82万元，增加幅度为52.09%，主要原因是按照新华联置地2008年房地产项目的开发进度及销售进度，2007年所预售的大部分项目在当年未能满足收入的确认条件而在2008年度确认收入，其中新华联丽景项目2008年度确认收入69,876.87万元。因此2008年确认的收入增长幅度较大。

2009 年全年确认营业收入 233,188.85 万元，2009 年度营业收入比 2008 年度大幅增加，主要原因是新华联商业大厦竣工交收并确认了约 15.61 亿元的收入。

2010 年 1-11 月营业收入比去年同期大幅下降，主要是由于 2010 年 1-11 月所预售的大部分项目在尚未能满足收入的确认条件。

（2）营业成本变动分析

2007 年度、2008 年度、2009 年度、2010 年 1-11 月，新华联置地的营业成本分别为 31,419.72 万元、47,302.22 万元、139,509.19 万元、37,814.86 万元。2008 年度的营业成本比 2007 年高，其变动原因与营业收入的变动原因基本相同，主要原因为 2008 年度新华联丽景项目结转成本 42,056.37 万元；2009 年度营业成本高于其他各期营业成本，其变动原因与营业收入的变动原因基本相同，主要原因是新华联商业大厦项目结转成本 95,368.77 万元。2010 年 1-11 月，新华联置地的营业成本较低，主要是因为预售项目尚未结转确认成本。

（3）营业税金及附加分析

2007 年度、2008 年度、2009 年度、2010 年 1-11 月，新华联置地的营业税金及附加分别为 3,790.83 万元、6,911.50 万元、34,659.13 万元、22,199.08 万元，2008 年度较 2007 年度增加 82.32%，2009 年度较 2008 年度增加 401.47%，主要为营业收入大幅增加导致营业税金及附加增加；2009 年度营业税金及附加比 2008 年度增加 2,187.91 万元，增长了 31.66%，其中主要为计提土地增值税增加了 2,930.63 万元。2010 年 1-11 月，新华联置地的营业税金及附加下降，主要是由于营业收入下降所致。

（4）净利润的变动分析

2008 年新华联置地实现净利润 13,052.26 万元比 2007 年度增加 7,051.24 万元，增加幅度为 117.50%，净利润实现增长原因主要是新华联置地之子公司新华联伟业的新华联丽景项目实现的利润。该项目总用地面积约 3.36 万平方米，总建筑面积约 12.70 万平方米，截止目前，新华联丽景项目已全部完工在售。该项目 2008 年实现毛利 27,820.50 万元。

2009年度新华联置地实现净利润 36,010.00 万元，主要来自于新华联商业大厦项目，该项目位于北京市海淀区，本期实现毛利 60,754.17 万元。

2010年1-11月，新华联置地实现净利润 41,610.23 万元，主要来自于新华联商业大厦项目、新华联科技园项目以及通州培训中心的出售。

2、拟购买资产盈利指标分析

(1) 毛利率分析

| 项目 | 2010年1-11月 | | 2009年度 | | 2008年度 | |
|---------|------------|---------|------------|---------|-----------|---------|
| | 营业收入 | 毛利率 (%) | 营业收入 | 毛利率 (%) | 营业收入 | 毛利率 (%) |
| 新华联商业大厦 | 88,636.73 | 73.59 | 156,122.94 | 38.91 | - | - |
| 新华联科技园 | 10,849.73 | 61.50 | 16,494.57 | 47.29 | 823.33 | 55.24 |
| 新华联丽景 | 5,587.26 | 51.23 | 32,667.72 | 44.85 | 69,876.87 | 39.81 |
| 培训中心 | 12,000.00 | 74.43 | - | - | - | - |
| 北京青年城 | - | - | 484.39 | 35.68 | 159.44 | 18.74 |
| 新华联丽港 | 2,720.62 | 50.64 | 22,974.01 | 39.72 | 3,182.32 | 45.81 |
| 合计 | 119,794.33 | 71.02 | 228,743.63 | 40.44 | 74,041.96 | 40.19 |

A. 新华联科技园项目毛利率2007年度比2008年度及2009年度略低，主要原因为2007年度销售的产品主要是新华联科技园工业厂房5、6、7号楼，多为整体出售，销售价格较低，而2008年销售的产品为1号办公楼，销售价格高于工业厂房，因此2007年度毛利率低于2008年度及2009年度。

2010年1-11月，新华联科技园项目毛利率提高到61.50%。

B. 新华联丽景项目毛利率2009年度比2008年高5.04个百分点，主要原因为2008年下半年遭遇经济危机，房地产业不景气，房屋销售价格下降，2009年上半年房屋销售价格有所回升，因此2009年上半年毛利率与2008年相比有所上升。

2010年1-11月，新华联丽景项目毛利率提高到51.23%。

C. 新华联丽港项目毛利率2008年度比2007年度和2009年度略高，主要原

因为2008年新华联丽港销售大部分在上半年，当时房地产市场良好，房价处于高位，因此2008年毛利率与2007年相比有所上升。

2010年1-11月，新华联丽港项目毛利率提高到50.64%。

D、2010年3月11日，新华联恒业将新华联培训中心转让给北京政通国有资产经营公司，转让价款为12,000.00万元，该项收入的毛利率为74.43%

新华联置地与同行业上市公司的销售毛利率比较如下表所示：

| 序号 | 股票代码 | 股票名称 | 毛利率 (%) |
|----|--------|-------|---------|
| 1 | 000002 | 万科 A | 38.80 |
| 2 | 600052 | 浙江广厦 | 38.86 |
| 3 | 600376 | 首开股份 | 55.97 |
| 4 | 600383 | 金地集团 | 34.28 |
| 5 | 600675 | 中华企业 | 46.36 |
| 6 | 600736 | 苏州高新 | 26.40 |
| 7 | 000031 | 中粮地产 | 42.81 |
| 8 | 600048 | 保利地产 | 32.43 |
| 9 | 000718 | 苏宁环球 | 45.55 |
| 10 | 002244 | 滨江集团 | 45.09 |
| 11 | 600748 | 上实发展 | 45.57 |
| 12 | 600648 | 外高桥 | 20.20 |
| 13 | 600067 | 冠城大通 | 15.85 |
| 14 | 000006 | 深振业 A | 38.85 |
| 15 | 000506 | ST 中润 | 59.36 |
| 16 | 000014 | 沙河股份 | 51.68 |
| 17 | 000546 | 光华控股 | 19.18 |

| 序号 | 股票代码 | 股票名称 | 毛利率 (%) |
|--------------------------|--------|------|---------|
| 18 | 600734 | 实达集团 | 14.18 |
| 19 | 000638 | 万方地产 | 21.62 |
| 20 | 000558 | 莱茵置业 | 25.83 |
| 行业可比公司均值 (2010 年度 1-9 月) | | | 35.94 |
| 新华联置地 (2010 年 1-11 月) | | | 71.02 |

从上表可以看出, 2010 年 1-11 月, 新华联置地的销售毛利率水平达到 71.02%, 高于同行业上市公司的一般水平, 处于同行业中的较好水平。其主要原因为新华联置地实现的销售收入绝大部分是新华联科技园、新华联丽景、新华联丽港等位置比较好的项目, 售价较高。

(2) 期间费用率分析

| 项目 | 2010 年 1-11 月 | 2009 年度 | 2008 年度 |
|-------|---------------|------------|-----------|
| 营业收入 | 125,413.93 | 233,188.85 | 78,726.15 |
| 期间费用 | 10,030.74 | 8,802.19 | 7,012.44 |
| 期间费用率 | 8.00% | 3.77% | 8.91% |

2009 年度, 新华联置地期间费用率较低, 主要原因为在一些固定的期间费用维持稳定的情况下, 在营业收入增加时, 导致期间费用率降低。

2009 年度实现的营业收入绝大部分来源于以前年度的预售款, 而期间费用列支在发生当期, 所以期间费用未与销售收入同比例增长。另外 2009 年度, 新华联置地为应对 2008 年爆发的金融危机, 严格控制管理费用的支出, 因此管理费用低于上年同期水平。以上因素导致 2009 年度新华联置地的期间费用率较低。

2010 年 1-11 月, 新华联置地期间费用率有所上升, 主要是由于 2010 年 1-11 月新华联置地的营业收入降低所致。

(三) 拟购买资产现金流量分析

1、拟购买资产最近两年一期现金流量分析

单位：万元

| 项目 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
|---------------|------------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 47,451.81 | 39,311.79 | -41,758.12 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -23,339.81 | -30,287.04 | -12,427.76 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 34,043.01 | 34,935.47 | -6,635.44 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 58,155.01 | 43,960.21 | -60,821.32 |

(1) 经营活动现金流量分析

2007年度、2008年度及2009年度、2010年1-11月，新华联置地的经营活动现金流量净额分别为35,068.06万元、-41,758.12万元、39,311.79万元、47,451.81，经营活动现金流变动较大的主要原因是公司项目开发投入与预收款回流不匹配所致。2008年度经营活动现金净流量为-41,758.12万元，在销售回款为48,249.66万元的情况下，仍产生了较大金额的净现金流出。2008年度经营活动现金流出共计96,066.47万元，主要为新华联丽景项目、新华联科技园项目累计开发资金支出74,080.55万，另外为北京昌平区北七家镇郑各庄项目土地款预付北京宏福建工集团有限公司的8,000.00万元，支付给北京香格里拉房地产开发有限公司项目款4,870.00万元，支付北京恒德基业幕墙工程有限公司工程项目款4,500.00万元。2009年度经营活动现金净流量为39,311.79万元，一方面经营活动流入244,884.39万元，主要为销售回款，经营活动流出205,390.38万元，主要为支付的工程价款以及相关税费。2010年1-11月，新华联置地经营活动现金流入主要是新华联商业大厦、通州运河湾项目、黄山纳尼亚小镇项目的销售回款流入。

(2) 投资活动现金流量分析

2008年度及2009年度、2010年1-11月，新华联置地无投资活动现金流入，投资活动现金流出如下表：

单位：万元

| 项目 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
|-------------------------|------------|----------|----------|
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 167.81 | 1,284.38 | 4,427.76 |
| 投资支付的现金 | 23,172.00 | | |

| | | | |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | 29,002.66 | 8,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 23,339.81 | 30,287.04 | 12,427.76 |

2009 年度“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额” 29,002.66 万元是购买黄山金龙股权款及设立唐山新华联和株洲新华联的投资款。2008 年度“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”主要是为购建丽景湾国际酒店所支付，2008 年度“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额” 8,000.00 万元是购买黄山金龙股权款。

2010 年 1-11 月，新华联置地“投资支付的现金”主要是对株洲新华联增资 8,000.00 万元和对武汉联合投资 15,000.00 万元。

(3) 筹资活动现金流量分析

2007 年度、2008 年度及 2009 年度、2010 年 1-11 月，新华联置地筹资活动现金流量净额分别为 16,960.66 万元、-6,635.44 万元、34,935.47 万元、34,043.01 万元，2007 年以来新华联置地的各种房地产开发项目的资金投入不断扩大，公司主要通过引进战略投资者和增加银行借款来合理筹措资金。

2007 年度筹资活动现金流入主要是新华联伟业取得的 10,000 万元银行借款和华信鸿业取得 44,500 万元银行借款，以及惠州嘉业吸收少数股东贵阳远宏投资公司投资收到的现金 1,500.00 万元。筹资活动的现金流出 39,039.34 万元，其中偿还银行借款支付的现金为 38,160.00 万元。

2009 年 1-7 月份筹资活动现金流入 62,190.00 万元，主要为新华联控股增资投入资金 20,000.00 万元，科瑞集团、泛海投资、巨人投资等战略投资者增资投入资金 41,190.00 万元，少数股东云浩信诚投资公司增资投入唐山新华联 1,000.00 万元。偿还债务支付的现金流出 35,665.00 万元，主要为新华联置地偿还银行借款 12,000.00 万元，华信鸿业偿还银行借款 10,000.00 万元，新华联伟业偿还银行借款 9,100.00 万，先导华鑫偿还银行借款 4,565.00 万元。2009 年 8-12 月新增借款现金流入 4 亿元，偿还借款现金流出 3 亿元。

2010 年 1-11 月，新华联置地新增借款现金流入 50,000.00 万元，偿还借款现金流出 14,000.00 万元。

2、拟购买资产未来现金流量分析

(1) 项目开发计划

目前，新华联置地最近两年拟开发唐山南湖国花园项目、北京通州运河湾项目、黄山纳尼亚小镇、唐山新华联广场和惠州大亚湾项目。

1) 唐山新华联之唐山南湖国花园项目

该项目未来两年的资金收支情况如下表：

单位：万元

| 项目 | 2011 年度 | 2012 年度 |
|--------|-----------|-----------|
| 销售回款 | 20,000.00 | 30,000.00 |
| 现金流入小计 | 20,000.00 | 30,000.00 |
| 开发投入 | 23,000.00 | 6,000.00 |
| 税金及费用 | 13,000.00 | 24,600.00 |
| 现金流出小计 | 36,000.00 | 30,600.00 |
| 净资金需求 | 16,000.00 | 600.00 |

该项目一期预计入住时间 2011 年，根据对唐山房产市场整体销售趋势的预测，2011 年预计唐山南湖国花园 3#项目销售完毕。

2) 新华联伟业之北京通州运河湾项目

该项目未来二年的资金收支情况如下表：

单位：万元

| 项目 | 2011 年度 | 2012 年度 |
|--------|------------|-----------|
| 销售回款 | 150,000.00 | 90,000.00 |
| 现金流入小计 | 150,000.00 | 90,000.00 |
| 开发投入 | 58,259.70 | 53,500.00 |
| 税金及费用 | 30,317.50 | 42,000.00 |
| 现金流出小计 | 88,577.20 | 95,500.00 |
| 净资金需求 | -61,422.80 | 5,500.00 |

该项目已经开工，2010年度，一期项目基本预收完毕，将在2011年交房，整体项目预计在2012年3月31日之前竣工。

3) 黄山金龙之黄山纳尼亚小镇项目

该项目未来二年的资金收支情况如下表：

单位：万元

| 项目 | 2011年度 | 2012年度 |
|--------|-----------|------------|
| 销售回款 | 50,000.00 | 70,000.00 |
| 现金流入小计 | 50,000.00 | 70,000.00 |
| 开发投入 | 58,259.70 | 33,500.00 |
| 税金及费用 | 30,317.50 | 20,000.00 |
| 现金流出小计 | 88,577.20 | 53,500.00 |
| 净资金需求 | 38,577.20 | -16,500.00 |

2010年度，该项目一期部分预售，2011年、2012年，项目的主体部分将逐渐完工、预售。

4) 唐山新华联之新华联广场项目

该项目未来二年的资金收支情况如下表：

单位：万元

| 项目 | 2011年度 | 2012年度 |
|--------|------------|------------|
| 销售回款 | 60,000.00 | 170,000.00 |
| 现金流入小计 | 60,000.00 | 170,000.00 |
| 开发投入 | 90,000.00 | 160,000.00 |
| 税金及费用 | 12,430.39 | 42,000.00 |
| 现金流出小计 | 102,430.39 | 202,000.00 |
| 净资金需求 | 42,430.39 | 32,000.00 |

该项目将于2011年开工，2012年完成主体部分的建设。

5) 惠州大亚湾项目

该项目未来二年的资金收支情况如下表:

单位: 万元

| 项目 | 2011 年度 | 2012 年度 |
|--------|-----------|-----------|
| 销售回款 | 30,000.00 | 50,000.00 |
| 现金流入小计 | 30,000.00 | 50,000.00 |
| 开发投入 | 32,300.00 | 32,500.00 |
| 税金及费用 | 1,300.00 | 4,900.00 |
| 现金流出小计 | 33,600.00 | 37,400.00 |
| 净资金需求 | 61,422.80 | -5,500.00 |

2、新华联置地未来二年计划开发项目资金需求汇总情况

单位: 万元

| 项目 | 2011 年度 | 2012 年度 |
|---------|------------|------------|
| 唐山南湖国花园 | 16,000.00 | 600.00 |
| 北京通州运河湾 | -61,422.80 | 5,500.00 |
| 黄山纳尼亚小镇 | 38,577.20 | -16,500.00 |
| 唐山新华联广场 | 42,430.39 | 32,000.00 |
| 惠州大亚湾 | 61,422.80 | -5,500.00 |
| 资金需求合计 | 39,184.79 | 9,000.00 |

从上表可以看出, 新华联置地计划开发的项目 2011 年需要现金净投入约 39,184.79 万元, 2012 年需要现金净投入约 9,000.00 万元。

3、新华联置地 2011 年和 2012 年的资金筹措计划

新华联商业大厦、新华联丽景、新华联丽港、新华联科技园等已完工项目, 除新华联科技园外, 大部分已经销售完毕, 2011 年新华联科技园销售回款预计为 12,000.00 万元。截至 2010 年 11 月 30 日, 新华联谊地的货币资金账面余额

为 116,500.14 万元，根据资金预测分析，公司建设资金有较大保障。另外，公司还会继续加强与金融机构合作，从金融机构获得新的发展资金，争取更多的发展机会，为新项目的开发提供充足的资金。

本次重大资产重组完成后，新华联置地成为上市公司的子公司，上市公司恢复了在资本市场融资的功能。上市公司将择机进行非公开发行股票等融资方式进行股权融资，以降低上市公司的财务风险

(四) 拟购买资产未来盈利能力趋势分析

根据天健正信出具的拟购买资产盈利预测审核报告（天健正信专字(2009)第 1—510 号），新华联置地 2009 年、2010 年的盈利预测情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2009年1-7月 已审数 | 2009年8-12月 预测数 | 2009年 合计数 | 2010年 预测数 |
|--------------------|------------------|-------------------|--------------|--------------|
| 一、营业收入 | 59,446.89 | 181,477.30 | 240,924.19 | 203,425.96 |
| 减：营业成本 | 47,820.47 | 145,425.67 | 193,246.14 | 136,560.88 |
| 营业税金及附加 | 34,868.27 | 110,551.32 | 145,419.59 | 93,979.15 |
| 销售费用 | 9,099.41 | 27,013.30 | 36,112.71 | 27,002.99 |
| 管理费用 | 1,530.19 | 2,408.54 | 3,938.73 | 7,247.24 |
| 财务费用 | 1,637.18 | 4,409.58 | 6,046.76 | 6,130.62 |
| 资产减值损失 | 500.98 | 1,042.93 | 1,543.91 | 2,200.88 |
| 加：公允价值变动收益 | 184.44 | - | 184.44 | - |
| 投资收益 | - | - | - | - |
| 二、营业利润 | 11,626.42 | 36,051.63 | 47,678.05 | 66,865.08 |
| 加：营业外收入 | 5.93 | - | 5.93 | - |
| 减：营业外支出 | 179.23 | - | 179.24 | - |
| 三、利润总额 | 11,453.12 | 36,051.63 | 47,504.74 | 66,865.08 |
| 减：所得税费用 | 2,856.38 | 9,442.10 | 12,298.48 | 18,598.96 |
| 四、净利润 | 8,596.74 | 26,609.53 | 35,206.26 | 48,266.12 |
| 归属于母公司股东权益的 净利润 | 8,646.06 | 26,729.80 | 35,375.85 | 45,213.43 |
| 少数股东损益 | -49.32 | -120.27 | -169.59 | 3,052.67 |

另新华联控股特别承诺：本次重大资产重组完成后，新华联置地在 2009 年、2010 年和 2011 年经审计所确认归属于母公司的净利润分别不低于：35,375.85

万元、45,213.43 万元、55,000 万元。根据新华联置地经审核的盈利预测，重组完成后，上市公司的盈利能力将显著增强。

1、新华联置地 2009 年净利润已经实现盈利承诺

根据信永中和出具的 XYZH/2009A11008 号审计报告，新华联置地 2009 年实现归属于母公司净利润 36,146 万元，已经实现上述盈利承诺。

2、截止目前各项目开发进展及 2010 年盈利预测情况

根据天健正信出具的拟购买资产相关盈利预测审核报告，2010 年新华联置地 45,213.45 万元，盈利预测主要由以下项目构成：

| 项目名称 | 销售量 (平米) | 销售单价 (万元/平米) | 预测总收入 (万元) | 总毛利 (万元) |
|----------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 住宅： | | | | |
| 新华联商业大厦 | 28,032.34 | 2.90 | 81,293.79 | 55,040.77 |
| 黄山纳尼亚小镇（低密度住宅） | 4,000.00 | 0.65 | 2,600.00 | 1,000.00 |
| 黄山纳尼亚小镇（公寓） | 13,800.00 | 0.45 | 6,210.00 | 1,932.00 |
| 唐山南湖国花园 3# | 37,730.00 | 1.40 | 52,822.00 | 24,183.68 |
| 工业： | | | | |
| 新华联科技园办公楼 | 34,119.78 | 0.57 | 19,448.27 | 10,622.37 |
| 商业及办公楼： | | | | |
| 新华联丽港 2# | 3,652.49 | 1.70 | 6,209.23 | 3,695.69 |
| 租赁： | | | | |
| 新华联大厦 | 12,179.65 | 0.11 | 1,333.67 | 996.44 |
| 新华联培训中心 | 15,879.31 | 0.04 | 600.00 | 486.92 |
| 新华联商业大厦 | 1,619.08 | 0.44 | 709.00 | 647.24 |
| 其他业务收入 | | | | |
| 酒店收入 | | | 3,600.00 | -598.30 |
| 土地 | | | 28,600.00 | 11,440.00 |
| 合计 | | | 203,425.96 | 109,446.81 |

根据信永中和出具 2010A10024-1 号审计报告，新华联置地 2010 年 1-11 月实现归属母公司的净利润 41,610.23 万元。预收款 15.62 亿元，主要为通州运河湾项目、黄山项目的预收款，其中通州运河湾项目部分已经在 2010 年 12 月交房，因此，预计新华联置地可以实现 2010 年的盈利预测。

3、2011 年的盈利承诺目标的实现

新华联控股承诺本次置入资产 2011 年扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润不少于 5.5 亿元，根据公司项目的开发计划和开发进度预计，能够实现 2011 年的盈利承诺。

（五）本次交易完成后公司所从事的房地产业务市场情况和风险因素分析

1、我国房地产行业的未来市场趋势分析

随着我国国民经济的快速发展和居民收入的持续提高，房地产市场发展迅速。过去十余年间，房地产行业作为国民经济快速发展的基石之一持续增长，未来数年内该行业的发展依旧会依托于国民经济的稳步增长。此外，人均收入水平的提高，城市化率的提高以及人们改善居住要求的提高，这些将共同促进房地产市场长期持续健康的增长。政府部门对 2009 年经济工作的定调是把保持经济平稳较快发展作为首要任务，同期施行积极的财政政策和适度宽松的货币政策。房地产市场的走势依旧与宏观经济、政策环境密切相关。宏观经济的增长下滑，在一定程度上，会影响房地产市场的发展，但政府相关部门陆续出台各种优惠措施及有利政策。例如，减息与税费的优惠有利于提高居民的住房购买力，扩大企业的融资途径有利于缓解房地产开发商的资金紧张问题。此外，大力发展经济适用房也被作为政府政策调整的一项重要内容。预计未来房地产市场将呈现如下特点：

（1）产品细分，需求多元化

伴随着房地产市场的逐步发展与成熟，消费者对于产品品质的要求日益提升，并且显示出明显的差异化特性。地区的差异化、消费人群的多元化都要求开发企业针对不同类型的客户需求设计出高品质的产品。产品差异化竞争的深化使开发企业更为注重客户管理及产品分类设计。

（2）产业集中度提高

随着经济发展及行业市场化程度的提高，产业向部分企业集中是一种必然的趋势。2006 年以来，相关政府部门出台的一系列政策措施都有利于提高行业门槛和集中度，政策调控和行业自身调整压力使得行业竞争加剧，竞争开始聚焦于

资金、土地和品牌优势等方面。从国外房地产行业的发展历程看，行业逐步发展与成熟的同时，行业集中度也得到了提升。以美国市场为例，全美前十大房地产开发企业的市场份额从本世纪初不到 10% 提升至 2006 年底的 27%，最大的开发企业市场份额从本世纪初不到 2% 提升至 2006 年底的 4.5%，市场集中度有所提升（数据来源：浙商网《房地产行业集中度低》）。从全球优秀房地产开发企业的发展历程看，我国住宅产业的规模化生产也会成为发展方向，行业集中度将会逐步提高。

（3）土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。但土地资源属不可再生资源，因此，优质的土地资源对于房地产开发企业的可持续性发展来讲尤为重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

（4）住宅产业化趋势

发达国家的住宅建设已进入高度产业化阶段，突出表现在新技术应用与住宅性能认定上。在国外发达国家所流行的集成式住宅个性化定制模式，集中了产品标准化、供应系列化、生产工厂化、施工装配化、服务定制化等各项优点。目前，我国住宅产业化趋势已初露端倪，万科等业内领先企业已开始积极探索产业化道路。未来随着政府、开发企业以及建筑设计、施工、建材生产企业的共同努力，预期我国住宅产业化进程会逐步加快。住宅的产业化发展不仅可能降低产品的生产成本，而且可以有效的缩短工期。

（5）房价整体涨幅速度趋缓，但依旧保持温和上涨趋势

受经济危机的影响，全国房价总体涨幅明显趋缓，住房成交量有所下降，住房市场呈现一定的观望氛围。房地产市场的走势依旧与宏观经济、政策环境密切相关。宏观经济的增长下滑在一定程度上会影响房地产市场的发展，但政府相关部门陆续出台各种优惠措施及有利政策。2009 年，国家把保持经济平稳发展作为首要任务。同期施行积极的财政政策和适度宽松的货币政策。像是，减息与税

费的优惠有利于提高居民的住房购买力,扩大企业的融资途径有利于缓解房地产开发商的资金紧张问题。

同时,随着我国经济增长的放缓,部分生产流通环节也会退出部分资金,在投资渠道狭窄和通货膨胀率居高不下的情况下,这些资金很可能选择再次进入房地产市场,从而拉动房价继续走高,居民在等待观望后也会逐步选择进入住房市场。因此,从中长期趋势看,经过一段时期调整后住房交易将会有所回升,全国房价整体将保持温和上涨趋势。

2、本次重大资产重组完成后,项目所在地域的房地产发展情况简析

本次交易完成后,进入本公司的房地产项目分别位于北京市、河北省唐山市、广东省惠州市、安徽省黄山市、湖南省株洲市。上述几地未来的房地产市场发展情况分析如下:

(1) 北京市

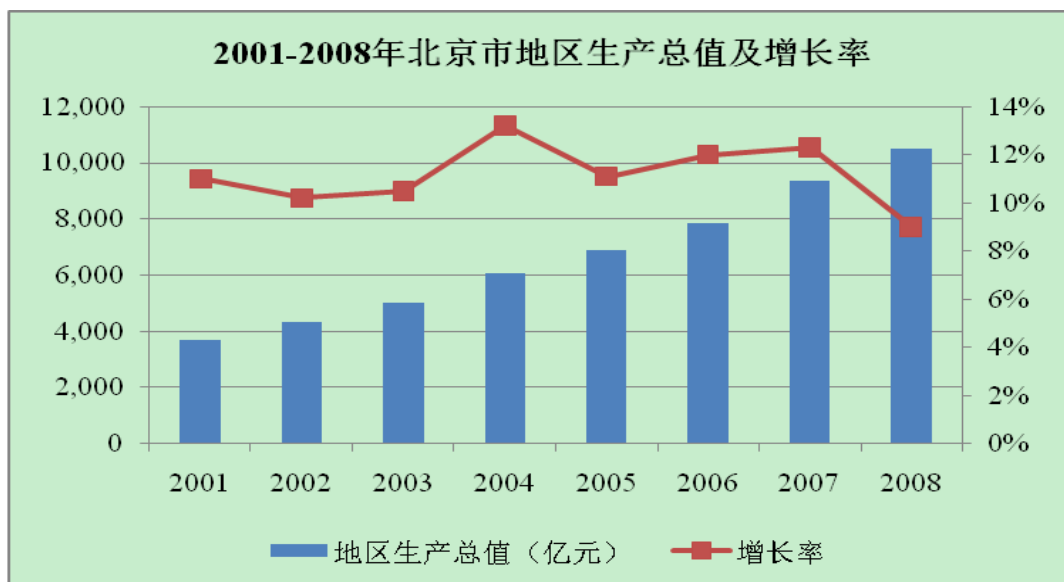
北京是我国的政治、经济、文化中心,房地产市场需求量较大,且市场趋势一直都是北方市场的风向标。作为中国的首都,加之其政治中心地位及人口数量众多等因素,对政策性条款一般比较敏感。相关政府部门自 2008 年 10 月份以来出台了降息、降税、放宽二套房贷等一系列的相关政策,对促进楼市的发展有一定的推动作用,部分购房刚性需求会在 2009 年得到释放,近期楼市交易量的回暖,预示着作为先导行业的房地产行将于 2009 年下半年见底回复,而 3 到 6 个月后,地产价格也将筑底回升,并带领中国经济在 2010 年走向复苏。总体而言,近期房地产市场会保持持续稳定的发展态势。

1) 社会经济发展概况

①国民经济快速发展

2008 年北京市 GDP 累计超过 1 万亿元,同比增长 9%。经济增长速度放缓,增幅比上年回落 4.3 个百分点。同期,房地产开发投资由年初增长 23.4%回落到 6%,1-7 月全市完成房地产开发投资 956.6 亿元,比上年同期增长 6%,比上半年回落 5.9 个百分点;占全社会投资比重为 50%,仍基本保持一半的格局。"十五"期间,全社会固定资产投资累计达到 10,857.4 亿元,相当于"九五"时期的 2

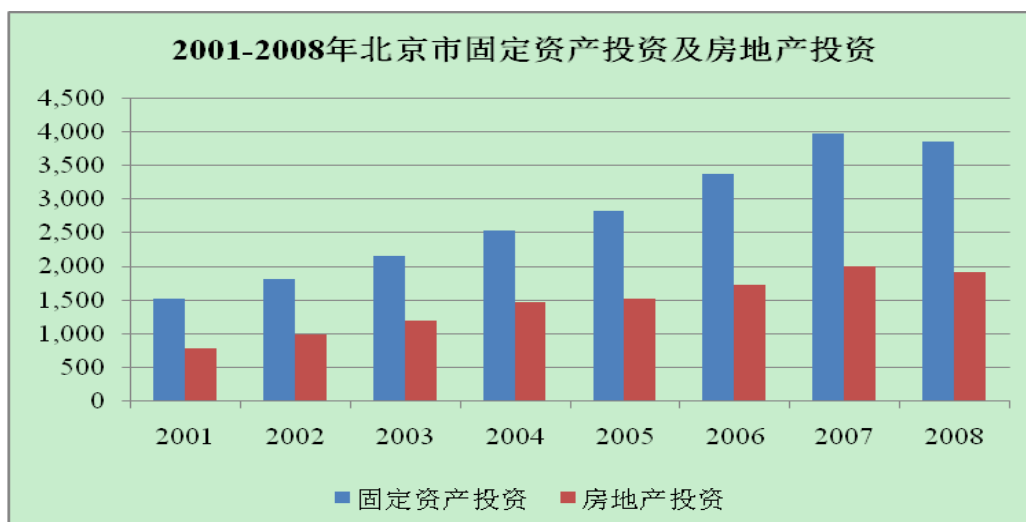
倍。五年间投资年均增长 17.7%,比"九五"时期提高 8.9 个百分点。其中房地产开发投资累计达到 5974 亿元,相当于"九五"时期的 3 倍;城市基础设施投资累计达到 2260 亿元,相当于"九五"时期的 1.6 倍。北京地区的国民生产总值从 2001 年度的 2817.6 亿元增加到 2008 年度的 10488 亿元,平均增幅达 10.91%,如下图所示:



数据来源:北京统计信息网

②固定资产及房地产投资保持快速发展

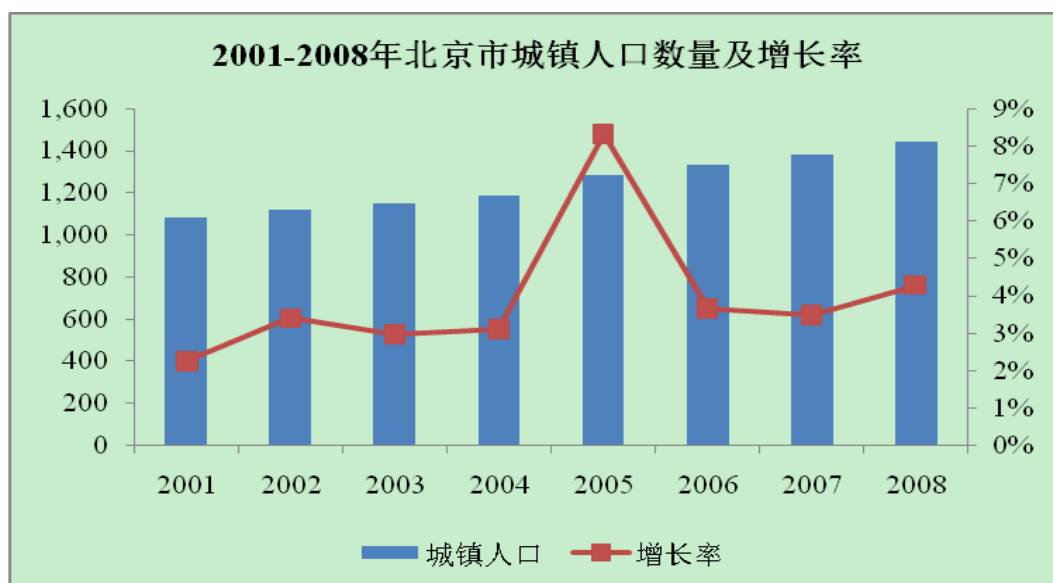
近年来,北京市全社会固定资产投资稳步增长。虽然由于积极贯彻国家宏观调控政策,最近 2 年投资增速有所回落,2008 年度房地产投资甚至出现负增长,但整体投资结构不断优化,重点控制领域投资得到有效控制,房地产开发投资占固定资产投资的比例相对保持稳定。自 2001 年度以来,北京市固定资产投资及房地产投资稳步增长。2001—2008 年北京市固定资产投资及房地产投资详见下图:



数据来源：北京市统计局

③城市人口数量稳步增长

近年来，尽管北京市对城市人口实行总量控制，但人口数量依旧保持持续增长。人口总量保证了不动产的刚性需求。2001—2008年北京城镇人口数量及增长率如下图所示：

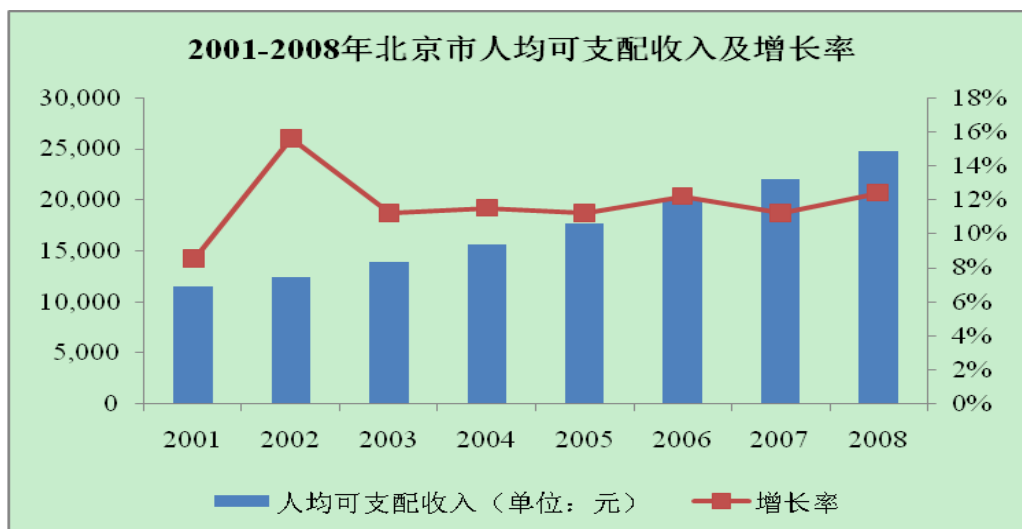


数据来源：北京统计信息网

④居民收入稳定增长，购买能力增强

2008年，北京市城镇居民人均可支配收入达到 24,725 元，比上年增长 12.4%；扣除价格因素后，实际增长 7%，增幅比上年下降 4.2 个百分点。农村居民人均纯收入 10,747 元，比上年增长 12.4%；扣除价格因素后，实际增长

6.5%，增幅比上年下降 1.7 个百分点。城乡居民消费结构发生较大变化，生活质量提高。2001—2008 年北京市人均可支配收入及增长率详见下表：



数据来源：北京市统计局

2) 房地产行业现状

北京的房地产企业市场呈橄榄型，中流企业占据市场主流，其余一端为实力企业，另一端为中小企业。面对当前楼市，企业表现也各异，一部分资金紧张的企业通过退地、降价等方式来缓解压力，一部分资金实力雄厚的大企业则趁机拿地，收购新项目。但总体而言，各项施工、竣工指标及销售指标都呈上升趋势。

①房屋施工、竣工面积和销售面积都保持稳步增长

“十五”期间，全市房屋施工面积累计达到 55603.8 万平方米，相当于“九五”时期的 1.8 倍；其中住宅 33,754.9 万平方米，相当于“九五”时期的 2 倍。房屋竣工面积累计达到 17,311.8 万平方米，相当于“九五”时期的 1.8 倍；其中住宅 11927.8 万平方米，相当于“九五”时期的 2 倍。2006-2008 年北京市房屋施工、房屋竣工及住宅竣工面积详见下表：

单位：万平方米

| 项目 | 2008 年 | 2007 年 | 2006 年 |
|---------|----------|----------|----------|
| 商品房施工面积 | 100,14.3 | 10,438.6 | 10,483.5 |
| 其中：住宅 | 5,538.2 | 5,914.5 | 6,311.3 |
| 商品房竣工面积 | 2558 | 2,891.7 | 3,193.9 |

| | | | |
|-----------------|---------|---------|---------|
| 其中：住宅 | 1,399.3 | 1,854 | 2,193.3 |
| 商品房（含现房和期房）销售面积 | 1,335.4 | 2,176.6 | 2,607.6 |
| 其中：住宅 | 1,031.4 | 1,731.5 | 2,205 |

数据来源：历年北京市国民经济与社会发展公报

②人均住宅使用面积保持持续增长

北京地区的人均住宅使用面积依旧保持上升趋势。2008 年底城镇居民人均住宅建筑面积为 28.74 平方米，比上年增加 0.08 平方米；人均住宅使用面积为 21.56 平方米，比上年增加 0.06 平方米。

③目前行业分析

中国目前的国情决定了房地产行业的发展与土地政策之间的关联性，而且土地政策也逐渐成为房地产市场发展的重大影响因素。2008 年北京的土地市场受到整体房地产市场不景气的影响，土地交易日益萧条，同期，由于奥运相关工程配套设施投资较大，在全市房地产开发投资中，商业及服务业等经营性用房完成投资达 141.1 亿元，同比增长 21.3%；而新建商品住宅投资 461.9 亿元，比上年同期下降 0.5%。其中，普通商品住宅投资 240.5 亿元，由上年的同期增长 9.2 转为下降 18.1%，是拉动房地产投资大幅下降的重要因素。

2009 年，随着宏观经济环境的好转，房地产市场在不断回暖，同期表现为土地价格亦不断攀升。2009 年 7 月 31 日诞生的北京新地王，仅其楼面价就已高达 16,240 元/平方米。市场中决定商品价格的上涨一般有两个因素：一是供方的成本控制；二是买方的需求拉动。这一刚一柔两个因素，亦正是房价与地价相互影响、相互拉动的主要方面。如上，土地价格的上扬亦正是房地产市场回升的表现形式之一。

2008 年 1-7 月份，全市商品房销售面积为 552.9 万平方米，比上年同期下降 46.8%。其中，住宅销售面积为 408.4 万平方米，下降 51.5%。7 月份全市房屋销售价格同比上涨 10.2%，涨幅比上年同期回落 0.2 个百分点；环比上涨 0.1%，涨幅与上月持平。新建住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅与上月持平。从北京房价近三年的走势来看，北京 2008 年上半年房价较 2007 年同期实现较大增幅，并且持续呈上涨趋势，5 月增速放缓，8 月，在经济适用房集中供应成交的拉动

下，房价出现同比下滑，住宅成交价格亦被拉到年度最低，仅为 7,853 元/平方米。北京的建设规划表明，北京市 2009 年度政策性住房占住宅的比重将达到 43%，橄榄型的中部亦会逐渐被政策性住房拉低至整体住宅成交均价。2009 年住宅价格呈现了在 2008 年价格基础上稳中上升的态势。

北京写字楼的市场需求主要以金融、信息产业及商业等为主，其目标客户群定位于各跨国企业、大型国企、政府机关等实力单位。由于国际金融危机的影响，部分跨国企业对写字楼的需求减弱。从空置面积的变化来看，2008 年 9 月底，办公楼空置面积为 203.3 万平方米，同比增长 15%。2008 年 1-10 月北京写字楼竣工面积 190.16 万平方米，同比增长 140.4%；新开工面积为 149.00 万平方米，同比下降 29.3%；在竣工面积大幅增长的同时，需求减缓，2008 年 1-10 月办公楼销售面积为 106.22，同比下降 36.5%。其中期房销售面积下降幅度较大，同比跌幅为 50.5%，现房销售同比减少 11.8%。2008 年第四季度，北京写字楼市场（包括甲级和乙级）的平均租金报价为 214.74 元/月/平方米，环比上升 0.49%，季内，甲级写字楼市场的整体平均租金环比下跌 0.54%，至 271.43 元/月/平方米，为 2006 年以来的首次下跌。未来，北京的办公楼市场供应量将继续增加，但写字楼市场的新增建筑面积呈现下降趋势。2008 年前 11 个月，全市写字楼新开工面积 158.4 万平方米，同比下降 35.4%，2009 年和 2010 年还将分别有 1,982,438 平方米和 917,390 平方米的新增供应量投入市场，新的供求关系有助于写字楼市场的发展。2009 年成熟的写字楼租金整体以调整为主，维持高位租金水平。

从长期来看，写字楼市场所面临的机会主要在于：首先，2008 年北京市 GDP 的增长速度为 11.7%，其中，金融业、信息传输计算机服务和软件业、商务服务业、文化体育与娱乐业分别增长 9.2%、16.8%、23.9%、29.4%，相关产业的发展为写字楼的市场需求奠定了基础。其次，北京以其政治、经济中心的魅力，不断吸引一批具有综合实力、规模较大和背景良好的企业进驻，其刚性需求亦会维持相当长的一段时间。此外，前期北京市政府出台的利于环保的临时限制条款，而写字楼新供应量有限，写字楼市场空置面积有显著的下降，同时租金有所上升。其它政府部门出台的《促进楼宇经济发展的奖励办法（试行）》，亦表明政府日益重视写字楼市场的可持续发展，采取更多的优惠措施，来催化首都的商业市场的

办公需求。长期来看，随着世界经济中国所占比重增加和众多行业的取消管制，写字楼业主应该会继续预期稳定的行业需求。

总体来讲，2009 年度整个房地产行业的价格水平会已在调整中回升，部分地区已达到或超过历史最高点，而大量保障性住房及购房者刚性需求的释放，又会将住宅成交量维持在一个相当的数量，并起到降低房价平均值的作用。置业投资者对未来市场的密切关注，投资将更加谨慎，2009 年的资产收益比稳中有升，上半年，投资机会由于较大的市场不确定性而减弱；下半年又呈复苏态势。总体而言，2009 年及未来几年房地产市场在整个宏观经济调整的大背景下，依旧会持续发展，只是其增长速度会比较稳健、平和。

(2) 河北省唐山市

唐山位于环渤海地区的中心地带，北依巍巍燕山，南临滔滔渤海，是一座具有百年历史的重工业城市，地处环渤海与环京津交汇地带，与首都北京相距 150 公里，与著名工业城市天津市相距 120 公里，是联络华北、东北两大地区的咽喉。隔海与朝鲜、韩国、日本相望，成为东北亚区域经济的重要组成部分。唐山是震后崛起的崭新城市，经过二十多年的城市建设，已发展成市区功能布局合理，市政公用设施配套，抗震性能良好，环境清新优美的城市，京都文化、历史文化和现代工业文明在此交汇融合。唐山市现辖六个行政区、六个县（市）和两个国有农场，总面积 13472 平方公里，总人口 704 万，其中市区面积 3874 平方公里，人口 293 万。唐山的国民经济持续发展，是全国最具活力的 18 个特大城市之一。

1) 社会经济发展概况

①整体经济快速发展

近年来，唐山经济发展迅速。2007 年，全市实现生产总值 2,779.14 亿元，比上年增长 15.0%。固定资产投资稳步增长，全社会固定资产投资完成 1,036.59 亿元，比上年增长 35.4%。其中，房地产开发投资 61.25 亿元，增长 26.5%；2008 年全市 GDP 完成 3,452.23 亿元，固定资产投资 1,361.32 亿元，同比增长 31.3%。其中城镇固定资产投资 1,108.59 亿元，同比增长 32.6%。其中，

房地产开发完成投资 92.82 亿元，增长 50.1%。经济总量占全省六分之一强，在全国地级市中位列第四。

②居民收入和生活质量明显提高

城乡居民生活水平稳步提高。居民收入趋于多元化。全年城市居民年人均可支配收入 16382 元，比上年增长 15.1%；在人均总收入中，经营性净收入增长 4.8 倍，财产性收入增长 1.1 倍，转移性收入增长 26.2%。农村居民年人均纯收入 6625 元，比上年增长 13.7%。生活质量明显提高。城市居民人均消费性支出 12026 元，增长 9.9%。居住条件进一步改善。城镇居民人均住房建筑面积 22.5 平方米，比上年增加 0.06 平方米。农村居民人均住房面积 31.9 平方米，比上年增加 0.4 平方米。

2) 房地产行业现状

2008 年唐山市固定资产投资持续较快增长。全是全社会固定资产投资完成 1361.32 亿元，比上年增长 31.3%。城镇固定资产投资完成 1108.59 亿元，增长 32.6%，其中，第一产业完成投资 7.77 亿元，增长 36.6%，第二产业完成投资 711.59 亿元，增长 64.4%，第三产业完成投资 389.23 亿元，下降 2.2%。全年房地产开发投资 92.82 亿元，增长 50.1%，其中商品住宅投资 73.07 亿元，增长 48.2%。年末全市城镇在建项目 1335 个，其中亿元以上项目 230 个，全部项目平均规模 18787 万元。本年新开工建设项目 923 个，增长 2.8%。

1-7 月份,全市全社会固定资产投资 1249.33 亿元，同比增长 70.1%。其中城镇固定资产投资 1055.74 亿元，同比增长 79.8%。房地产开发完成投资 109.03 亿元，增长 1.5 倍。

(3) 广东省惠州市

惠州地处广东省东南部，珠江三角洲东北端，南海大亚湾的北端，有“岭南名郡”、“粤东门户”之称，更因其与深圳、香港毗邻，使其成为了著名的侨乡。惠州市是珠三角东部联系粤东地区的区域交通枢纽，紧邻深圳、东莞、广州和香港发达城市，同时也是珠三角经济圈的九个地级市之一。良好的区位条件是区域经济快速发展的重要因素，其毗邻香港的优越区位条件便是其中最重要的因素。

大亚湾地处惠州市东南，濒临南海，与深圳接壤，与香港隔海相望。大亚湾海水清澈，沙滩绵延曲折，沙质柔软细腻，近海拥有近百个千姿百态的岛屿，呈弯月状分布，享有“海上小桂林”的美誉。

1) 社会经济发展概况

惠州是首批国家电子信息产业制造基地、国家火炬计划“数码视听产业基地”，随着投资 43 亿美元的中海壳牌南海石化项目的投产，中海油 1200 万吨炼油项目的建设及一大批石化中下游项目进驻，惠州正在发展成为国家级的石化产业基地。随着产业结构的不断优化，惠州从一个典型的农业经济区域进入到工业化中期发展阶段的新兴工业城市，在实现经济转型的同时，区域经济的整体竞争实力和产业竞争能力进一步提升。

2008 年全市生产总值达 1290.4 亿元，比上年增长 11.5%。全社会固定资产投资完成 588.7 亿元，比上年增长 20.9%。其中，全年房地产开发投资 186.8 亿元，增长 35.6%。

2) 房地产行业现状

惠州楼市自 2008 年以来，新房成交量一直处于负增长区间，至 2009 年 3 月后才实现正增长，增速分别为：1-3 月 27.4%、1-4 月 57.9%、1-5 月 69.6%。成交均价 1-5 月上升至每平方米 4265 元，与上年 1-9 月的成交均价 4294 元基本持平。2009 年 3 月份之后，国家和广东一系列应对金融危机、保增长宏观调控的政策效果开始显现，惠州楼市呈量价齐升的态势。

2008 年，全市建成商品房建筑面积 2059.3 万平方米，增长 52.8%；商品房竣工面积 242.8 万平方米，增长 13.9%；商品房销售面积 295.9 万平方米，下降 24.3%；商品房销售金额 121.9 亿元，下降 21.9%；商品房销售均价为 4121 元/平方米，比上年末的均价上涨 126 元/平方米，涨幅 3.2%。

(4) 安徽省黄山市

黄山市位于安徽省南部，1987年11月，经国务院批准成立地级黄山市，现辖三区（屯溪区、黄山区、徽州区）、四县（歙县、休宁、祁门、黟县）和黄山

风景区，总人口148万。

1) 社会经济发展概况

①整体经济快速发展

2008年，黄山全市实现地区生产总值(GDP)249.9亿元，同比增长12.0%，其中：第一产业实现增加值34.25亿元，增长6.2%；第二产业实现增加值98.60亿元，增长17.5%；第三产业实现增加值117.06亿元，增长9.4%。三次产业比重为13.7:39.5:46.8。第一、二、三次产业分别拉动GDP增长0.9、6.6、4.5个百分点，三次产业对GDP增长的贡献率分别为7.3%、49.2%、44.6%。2003—2008年全市生产总值年均保持12.0%发展速度。按户籍人口计算，人均GDP达16867元。

②居民收入明显提高

居民收入较快增长。2008年，全市城镇居民人均可支配收入12,801元，同比增长12.7%。其中，人均工薪收入9147元，增长10.8%；经营净收入649元，增长7.3%；转移性收入3641元，增长17.3%；财产性收入285元，下降21.7%。农村居民人均纯收入5160元，增长20.1%。其中，工资性收入2046元，增长18.5%；家庭经营收入3748元，增长21.5%；转移性和财产性收入383元，增长33.0%。

2) 固定资产投资和房地产行业现状

2008年，全市固定资产投资266.67亿元，同比增长25.1%，投资总量居全省第8位，增幅比上年回落5.7个百分点。其中：城镇投资242.86亿元，增长28.0%。2008年，全市固定资产投资266.67亿元，同比增长25.1%，投资总量居安徽省第8位，增幅比上年回落5.7个百分点。其中：城镇投资242.86亿元，增长28.0%。

2008年全市房地产开发投资完成62.31亿元，同比增长98.0%，比上年同期提高57.0个百分点，对投资的贡献达57.6%，拉动投资增长14.5个百分点。空置面积24.62万平方米，同比增长41.8%，其中住宅增长53.9%。商品房屋销售额21.30亿元，同比下降6.7%，其中住宅下降7.5%。

（六）本次交易完成后公司的优势与劣势

1、公司的竞争优势：

（1）地域优势

重组完成后，上市公司房地产项目主要在北京地区。北京为中国的首都，经济一直保持较快增长，经济发展总体水平及人均收入等指标均位于全国前列。经过多年发展，新华联置地在北京市场已颇具实力，并积累起一定的品牌知名度。因此，重组完的上市公司地域优势明显。

（2）管理优势和人才优势

房地产项目的运作很大程度上是运用管理去整合各种资源，新华联置地自进入房地产行业以来，始终注重管理及人才的重要性，经过多年市场磨练，已经形成了一支稳定的、富有较强战斗力和专业化的管理团队。

（3）产品优势

除参与房地产二级开发外，重组完的上市公司还持有投资型物业，将为公司未来提供稳定的收益。同时通过开发多种产品，有效应对房地产行业的周期性。

（4）土地储备优势

本次重组完成后，公司将在北京市、河北省唐山市、安徽省黄山市等多地进行开发，公司拥有充足的土地储备，公司持续经营能力和全体股东的利益得到切实的保证。

（5）较强的资本实力

经过多年的发展，新华联置地已经拥有较强的经营能力，经过 2009 年的增资后，资本实力得到进一步充实。为公司未来的发展提供了更好的保障。

2、公司的竞争劣势：

重组完的上市公司已开发项目主要集中在北京地区，但已在河北省唐山市、湖南省株洲市、广东省惠州市和安徽省黄山市等地开发项目。由于房地产行业区域性特点较为明显，不同市场顾客对产品的需求不同，对公司管理上也提出不同的要求。公司将积极借鉴其他跨区域发展较好的企业的经验，最大限度降低跨区域发展的风险。

（七）本次交易完成后公司土地储备及发展思路

本次重大资产重组完成后，公司将通过控股的新华联置地专业从事房地产开

发，并通过其持有的投资性房地产为公司带来稳定的收益。

在房地产二级项目投资开发方面，公司既开发销售普通住宅和高档住宅公寓，也开发和经营写字楼、星级酒店及旅游度假村。截至目前，新华联置地及下属公司待开发项目的土地使用权证如下表所示：

单位：万平方米

| 序号 | 开发主体 | 项目名称 | 土地证号 | 土地面积 | 建筑面积 |
|-----------|---------------|---------|--|---------------|---------------|
| 1 | 黄山金龙 | 黄山纳尼亚小镇 | 徽国用（2005）第 534 号； | 73.31 | 37.83 |
| | | | 徽国用（2005）第 535 号； | | |
| | | | 徽国用（2005）第 537 号； | | |
| | | | 徽国用（2005）第 538 号； | | |
| | | | 徽国用（2005）第 539 号 | | |
| 2 | 新华联伟业 | 北京通州运河湾 | 京通国用(2010出)第 00001 号京通国用（2010 出）第 00002 号 | 10.13 | 25.34 (地上) |
| 3 | 惠州嘉业/ 惠州国力 | 惠州大亚湾 | 注 1 | 39.70 | 130.39 |
| 4 | 株洲新华联（注 2） | 株洲土地使用权 | 株国用（2005）第 A0617 号 | 5.77 | |
| | | | 株国用（2005）第 A0618 号 | | |
| 5 | 醴陵新华联 | 醴陵土地使用权 | 醴国用 2010 第 9901 号 醴国用 2010 第 9902 号 醴国用 2010 第 9903 号 醴国用 2010 第 9904 号 | 20.17 | |
| 6 | 唐山新华联 | 新华联广场 | 冀唐国用（2010）第 6231 冀唐国用（2010）第 6232 | 6.2390 | |
| 合计 | | | | 155.32 | 193.56 |

注 1：惠州嘉业与广东省惠州市国土资源局大亚湾区分局已经签订了《国有建设用地使用权出让合同》，土地出让款项共计 4.77 亿元。目前惠州国力已经获得了惠湾国用（2009）第 13210300750 号国有土地使用权证，土地面积为 142,780 平方米。

注 2：株洲土地使用权目前还在株洲新华联药业有限公司名下，根据 2009 年 9 月 15 日株洲市人民政府《关于新华联药业土地变性有关问题的批复》，该地块的用地性质由工业用地变性为开发用地已取得当地政府同意，并且已经获得了《株洲市规划局规划设计条件通知书》。目前，该地块的土地性质变更手续及过户手续尚未完成。

上述土地使用权面积合计 155.32 万平方米，根据已开发项目规模及未来的开发计划，上述土地能满足未来 3-5 年公司的发展需要，同时重组后上市公司将根据市场发展适时获得开发所需土地。

新华联置地也积极拓展土地一级开发方面的业务，与一些合作公司签署了合作进行土地一级开发的协议（请见本报告书第十二节 六、其他事项中的重大合作开发协议）。新华联置地未来将积极投资拓展土地一级开发业务，既为公司带

来稳定的收益，也为未来的房地产业务奠定了坚实的土地储备基础。

总之，土地储备是衡量一个房地产企业生存和发展的根本因素之一，本次重组完成后，新华联置地目前正在开发和拟开发的项目土地面积和规划建筑面积，完全能保证未来 3—5 年的投资开发需求。同时，新华联置地也将在土地市场中寻求投资收购机会，积极通过股权收购、增资扩股、联合开发等方式寻找项目，增加土地和项目储备，充分保障未来可持续发展的需要。

五、拟购买资产的风险因素分析及对策

（一）经营风险

1、房地产项目持续开发及业绩波动的风险

房地产开发企业实现可持续发展必须有充足的土地储备和资金来源，但随着房地产市场竞争的市场化进程逐步加速，新华联置地未来能否取得持续发展所需要的资源尚存在一定不确定性。另外，房地产行业具有周期性的特点，受宏观经济周期的影响明显，并且由于房地产开发企业的销售收入只有在房子交付客户后才能确认收入的特性，可能导致各年度之间收入与利润出现波动的风险。

本次拟购买资产新华联置地一方面立足北京市场，同时新华联置地还积极进入唐山、株洲、惠州、黄山等多个二、三线城市，以消除不同地区经济环境对企业业绩波动造成的影响。另一方面，新华联置地还持有写字楼、酒店等持有型物业，该等物业可为企业获得稳定的现金流，平缓企业的业绩波动风险。此外，本次重组完成后，上市公司将根据市场发展适时获得开发所需土地，并合理安排开工面积，保持上市公司的持续发展。

2、土地储备风险

截止 2010 年 11 月 30 日，新华联置地的尚待开发的土地为 155.32 万平方米，能够满足新华联置地未来 3-5 年的开发需要。对于房地产企业而言，土地是最重要的原材料，其公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。政府对土地供应政策的调整，可能使公司面临土地储备不足的局面，影响公司后续项目的持续发展，造成公司的经营业绩波动。随着城市的发展，城市房屋拆迁安置的标准将越来越高，这可能会提高公司的土地取得成本。同时，由于房地产市场的周期

性波动等原因也可能使公司面临土地闲置的风险。

新华联置地具有较强的土地获得能力。在 2007 年在房地产市场快速上涨、土地价格快速上升的情况下，新华联置地及下属公司并未高价拿地。当在 2008 年房地产行业出现销售趋软、售价下跌的情况时，新华联置地及下属公司果断出手，通过新华联伟业摘牌竞得北京通州运河湾项目土地，通过惠州嘉业和惠州国力摘牌竞得惠州大亚湾项目土地，并以收购股权的方式取得黄山纳尼亚小镇项目所用土地。2009 年 11 月 23 日，醴陵新华联通过摘牌方式竞得编号为 24 地块的国有土地使用权。事实证明，新华联置地及下属公司对整个房地产市场的发展趋势判断准确，具备较好获得土地的能力，同时低价获得的土地也为未来上市公司的盈利能力奠定了基础。

3、项目开发风险

房地产项目具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等多个领域。同时涉及到不同政府部门的审批和监管。任何环节的变化，都有可能项目周期拉长、成本上升，从而影响预期的销售和盈利。

新华联置地具有丰富的房地产项目运作经验。近五年来，新华联置地开发了“新华联家园”、“北京青年城”、“新华联大厦”、“新华联科技园”、“新华联丽港”、“新华联丽景”和“新华联商业大厦”等项目，总建筑面积近 144.7 万平方米，项目类型包括住宅、写字楼、酒店等。各项目定位准确且符合区域特点，并以完善的配套和突出的性价比优势获得了认可。本次重组完成后，公司将充分考虑宏观环境等变化情况，通过合理加强项目前期策划和项目控制，最大限度的消除项目开发中的不确定性。

4、筹资风险

房地产开发所需要的资金，除自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款、以及从资本市场筹措资金。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策发生重大变化，或信贷政策进行重大调整，公司存在由于资金筹措困难，从而影响公司正常经营及顺利发展的风险。

目前新华联置地的项目开发资金主要依靠股东投入资金、银行借款和预售收回的资金。本次重大资产重组完成后，公司将获得了通过资本市场获得融资的渠道，可有效的提高公司资金筹措能力，降低筹资风险。

（二）财务风险

1、流动性风险

房地产项目的开发周期长，资金需求量大。在实行新的用地政策后，房地产开发企业支付地价的付款时间大大缩短，增加了前期土地储备资金支出负担。公司今后的发展需有较充足的土地储备，而公司的资金将有很大部分来自于银行借款，如在建设过程中遭遇意外困难导致项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则公司可能面临阶段性现金流量不足的风险和资金周转压力。

目前新华联置地流动性财务指标良好。截至 2010 年 11 月 30 日，新华联置地的资产负债率为 64.87%，比同行业可比上市公司平均水平 75.85%低 10.98 个百分点，负债中有 156,223.63 万元为预收账款，将逐渐结转为收入，若不考虑预收账款，新华联置地的资产负债率为 49.51%。2007 年度、2008 年度及 2009 年度、2010 年 1-11 月，新华联置地的经营活动现金流量净额分别为 35,068.06 万元、-41,758.12 万元、39,311.79 万元、47,451.81 万元。2008 年度经营活动现金净流量为-41,758.12 万元，在销售回款为 48,249.66 万元的情况下，仍产生了较大金额的净现金流出，主要为新华联置地在 2008 年行业周期低点实现快速扩张。2009 年度经营活动现金净流量为 39,311.79 万元，一方面经营活动流入 244,884.39 万元，主要为销售回款，经营活动流出 205,390.38 万元，主要为支付的工程价款以及相关税费。2010 年 1-11 月，经营活动现金流入主要是通州运河湾项目、黄山纳尼亚小镇项目的销售回款。

新华联置地开发的项目中新华联商业大厦、新华联丽景、新华联丽港、新华联科技园等项目已经完工，2010 年末项目基本销售完毕。唐山南湖国花园、北京通州运河湾、黄山纳尼亚小镇、惠州大亚湾项目 2010 主要为房地产项目投入期和销售回款期。上述安排使新华联置地保持较好的现金流。本次重大资产重组完成后，新华联置地成为上市公司的子公司，上市公司恢复了在资本市场融资的

功能。上市公司将择机进行非公开发行股票等融资方式进行股权融资，以降低上市公司的财务风险。

2、销售按揭担保风险

目前，购房者在购买商品房地时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房地，购房人支付了首期房款、且将所购商品房地作为向银行借款的抵押物后，但未办妥该抵押物的他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

为购房者在购买商品房地时提供销售按揭担保属于房地产开发的惯例，截至基准日，新华联置地尚未发生销售按揭担保损失。随着二套房首付比例等提高等政策的严格实施，将提高购房门槛，可有利于降低新华联置地销售按揭担保的风险。

3、土地增值税实际清缴金额大于计提金额的风险

新华联置地已按照土地增值税的相关规定在报告期内按预(销)售收入的1%预缴了土地增值税。新华联科技园项目、新华联伟业开发的新华联丽景家园、先导华鑫开发的新华联丽港、华信鸿业开发的新华联商业大厦等项目均已完工。根据《土地增值税暂行条例》、《国家税务总局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》(国税发【2006】187号)、《北京市地方税务局关于土地增值税征收管理有关问题的通知》(京地税【2006】509号)等相关规定，新华联置地及下属公司在报告期内按预(销)售收入的1%预缴了土地增值税，且已按规定比例对土地增值税进行计提，并计入相关年度的税费中。目前新华联置地及下属公司对于各已完工项目的土地增值税汇算清缴工作正在进行中，可能存在最终的实际清缴金额大于计提金额的风险。

新华联控股就新华联置地及其子公司涉及土地增值税的相关问题承诺如下：“截止2009年12月31日，北京新华联置地有限公司及其控股子公司北京新华联伟业房地产有限公司、北京新华联恒业房地产开发有限公司、北京先导华鑫房地产开发有限公司、北京华信鸿业房地产开发有限公司已按规定预缴了土地增值税，并已预提了土地增值税。本次发行完成后，税务部门对上述公司开发的房地

产项目按《国家税务总局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》（国税发【2006】187号）和《土地增值税暂行条例》的规定进行土地增值税清算时，在本次评估及盈利预测假设的条件下，若在扣除预缴土地增值税款及预提土地增值税款后仍需补交的，则应补交的土地增值税款由本公司全部承担。”通过上述安排，不会将相关税务风险转嫁给上市公司。

（三）其他风险

1、终止上市风险

2006年3月30日，公司接到深圳证券交易所《关于黑龙江圣方科技股份有限公司股票暂停上市的决定》（深证上[2006]20号），因公司2003年、2004年、2005年连续三年亏损，根据中国证监会颁布的《亏损上市公司暂停上市和终止上市实施办法（修订）》第五条及《深圳证券交易所股票上市规则》14.1.7条的规定，决定公司股票自2006年4月3日起暂停上市。2007年4月30日，公司公告2006年年报，实现净利润675,864.53元。2007年5月14日，公司向深交所提出股票恢复上市申请。2007年5月21日，深交所正式受理公司股票恢复上市申请，虽然公司2007年、2008年、2009年、2010年均依靠政府补贴实现盈利，但主营业务尚未恢复，公司股票存在可能被退市的风险。

通过本次重组实施，上市公司将恢复持续经营能力，可有效降低公司终止上市的风险。

2、大股东控制风险

本次重组完成后，新华联控股将持有公司67.71%的股权，对公司拥有绝对控股权，大股东如利用其控股地位，对公司重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉，则可能产生影响公司其他股东特别是中小股东合法权益的情形，因此存在大股东利用控股地位损害中小股东权益的控制风险。

新华联控股及其一致行动人已出具《关于维持上市公司独立性的承诺函》、《关于减少和避免与上市公司关联交易的承诺函》、《关于避免与上市公司同业竞争的承诺函》等，承诺：保持重组完成后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，避免与上市公司发生关联交易和同业竞争；上市公司将通过制定并履行严格的管理制度，规范上市公司经营，完善上市公司治理结构等办法，降低大股东利用控股地位损害中小股东权益的风险。

第九节 财务会计信息

一、交易标的最近两年一期简要财务报表

本次交易拟购买资产为新华联置地 100% 股权，天健正信对新华联置地 2009 年 7 月 31 日、2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年 1-7 月、2008 年度的利润表和合并利润表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表、现金流量表和合并现金流量表进行了审计，并出具了天健正信审字（2009）第 1—660 号《审计报告》。信永中和对新华联置地 2009 年的财务报告进行了审计，并出具了 XYZH/2009A11008 号审计报告。信永中和对新华联置地 2010 年 1-11 月的财务报告进行了审计，并出具了 2010A10024-1 号审计报告。

1、新华联置地最近二年一期合并财务报表

新华联置地合并资产负债表

单位：元

| 资 产 | 2010.11.30 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 1,165,001,381.53 | 583,451,313.28 | 133,499,308.38 |
| 应收账款 | 13,759,147.50 | 192,504,811.62 | 10,323,152.46 |
| 预付款项 | 842,260,910.36 | 1,206,570,129.38 | 418,192,705.18 |
| 其他应收款 | 398,449,914.88 | 86,484,608.88 | 27,068,831.44 |
| 存货 | 2,162,454,316.38 | 839,275,719.91 | 1,608,383,382.24 |
| 其他流动资产 | 200,039.06 | 186,182.31 | - |
| 流动资产合计 | 4,582,125,709.71 | 2,908,472,765.38 | 2,197,467,379.70 |
| 非流动资产： | | | |
| 投资性房地产 | | 90,252,849.22 | 78,927,652.75 |
| 固定资产 | | 196,124,363.84 | 203,987,071.01 |
| 在建工程 | | | 101,118.90 |
| 无形资产 | 42,556,218.74 | 47,784,407.29 | 48,827,741.26 |
| 商誉 | 21,348,761.86 | 21,348,761.86 | 21,348,761.86 |

| | | | |
|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 长期待摊费用 | 269,050.84 | 260,740.07 | 76,160.03 |
| 递延所得税资产 | 91,263,393.03 | 68,760,555.80 | 24,502,425.80 |
| 非流动资产合计 | 554,471,707.05 | 424,531,678.08 | 377,770,931.61 |
| 资产总计 | 5,136,597,416.76 | 3,333,004,443.46 | 2,575,238,311.31 |

新华联置地合并资产负债表（续）

单位：元

| 负债和股东权益 | 2010.11.30 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动负债： | | | |
| 应付账款 | 365,606,379.67 | 485,755,384.09 | 448,522,608.45 |
| 预收款项 | 1,562,236,336.58 | 494,209,013.02 | 418,416,201.54 |
| 应付职工薪酬 | 6,368,652.77 | 11,563,794.69 | 4,531,255.51 |
| 应交税费 | 131,903,432.00 | 152,436,501.28 | 75,488,735.42 |
| 其他应付款 | 124,471,836.66 | 51,223,153.26 | 493,791,137.61 |
| 应付股利 | - | - | 19,650,595.09 |
| 一年内到期的非流动负债 | 350,000,000.00 | - | 385,650,000.00 |
| 其他流动负债 | 354,674,522.35 | 222,224,465.09 | 26,074,114.75 |
| 流动负债合计 | 2,895,261,160.03 | 1,417,412,311.43 | 1,872,124,648.37 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 410,000,000.00 | 400,000,000.00 | 171,000,000.00 |
| 预计负债 | 46,630.11 | 184,771.46 | - |
| 递延所得税负债 | 26,602,003.48 | 26,602,003.48 | 27,576,941.28 |
| 非流动负债合计 | 436,648,633.59 | 426,786,774.94 | 198,576,941.28 |
| 负债合计 | 3,331,909,793.62 | 1,844,199,086.37 | 2,070,701,589.65 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | 363,460,000.00 | 363,460,000.00 | 100,000,000.00 |
| 资本公积 | 276,014,455.35 | 346,208,600.00 | 7,500,000.00 |
| 盈余公积 | 73,941,614.37 | 73,941,614.37 | 37,128,275.95 |
| 未分配利润 | 1,046,216,166.68 | 628,130,536.10 | 303,484,170.28 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 1,759,632,236.40 | 1,411,740,750.46 | 448,112,446.23 |

| | | | |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 少数股东权益 | 45,055,386.74 | 77,064,606.63 | 56,424,275.43 |
| 所有者权益合计 | 1,804,687,623.14 | 1,488,805,357.09 | 504,536,721.66 |
| 负债和所有者权益总计 | 5,136,597,416.76 | 3,333,004,443.46 | 2,575,238,311.31 |

新华联置地合并利润表

单位：元

| 项目 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 一、营业总收入 | 1,254,139,297.10 | 2,331,888,500.81 | 787,261,531.21 |
| 其中：营业收入 | 1,254,139,297.10 | 2,331,888,500.81 | 787,261,531.21 |
| 二、营业总成本 | 690,882,405.11 | 1,838,158,662.56 | 607,800,857.60 |
| 其中：营业成本 | 378,148,567.77 | 1,395,091,886.68 | 473,022,243.91 |
| 营业税金及附加 | 221,990,788.79 | 346,591,309.48 | 69,115,021.26 |
| 销售费用 | 35,707,310.03 | 30,634,854.36 | 29,528,414.92 |
| 管理费用 | 51,848,453.24 | 42,532,370.75 | 36,825,858.19 |
| 财务费用 | 12,751,647.09 | 14,854,644.41 | 3,770,087.08 |
| 资产减值损失 | -9,564,361.81 | 8,453,596.88 | -4,460,767.76 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -336,178.22 | - | - |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 562,920,713.77 | 493,729,838.25 | 179,460,673.61 |
| 加：营业外收入 | 1,074,403.32 | 103,111.84 | 13,913.39 |
| 减：营业外支出 | 13,221.78 | 1,794,617.26 | 7,271,265.94 |
| 四、利润总额 | 563,981,895.31 | 492,038,332.83 | 172,203,321.06 |
| 减：所得税费用 | 147,879,629.26 | 131,938,297.40 | 41,680,709.32 |
| 五、净利润 | 416,102,266.05 | 360,100,035.43 | 130,522,611.74 |
| 其中：同一控制下被合并方在合并前实现的净利润 | | -910,264.56 | 130,733,413.87 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 418,085,630.58 | 361,459,704.24 | 131,218,493.30 |
| 少数股东损益 | -1,983,364.53 | -1,359,668.81 | -695,881.56 |

新华联置地合并现金流量表

单位：元

| 项目 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 2,501,610,294.73 | 2,197,266,136.03 | 482,496,567.26 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 199,066,361.44 | 212,477,749.80 | 60,586,912.56 |
| 经营活动现金流入小计 | 2,700,676,656.17 | 2,409,743,885.83 | 543,083,479.82 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 1,198,605,763.44 | 1,236,884,051.74 | 559,191,919.58 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 41,722,287.61 | 29,117,727.17 | 20,354,525.13 |
| 支付的各项税费 | 380,363,351.05 | 261,018,750.62 | 81,282,374.22 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 605,467,188.72 | 489,605,486.13 | 299,835,842.51 |
| 经营活动现金流出小计 | 2,226,158,590.82 | 2,016,626,015.66 | 960,664,661.44 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 474,518,065.35 | 393,117,870.17 | -417,581,181.62 |
| | | | |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | - | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 1,678,122.00 | 12,843,828.07 | 44,277,596.96 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | 290,026,600.00 | 80,000,000.00 |
| 投资支付的现金 | 231,720,000.00 | - | - |
| 投资活动现金流出小计 | 233,398,122.00 | 302,870,428.07 | 124,277,596.96 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -233,398,122.00 | -302,870,428.07 | -124,277,596.96 |
| | | | |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 10,000,000.00 | 633,900,000.00 | 63,180,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | 500,000,000.00 | 400,000,000.00 | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 18,548.98 | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | 510,018,548.98 | 1,033,900,000.00 | 63,180,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 140,000,000.00 | 656,650,000.00 | 112,590,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 29,582,499.04 | 27,892,249.66 | 16,944,406.14 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 5,925.04 | 3,096.30 | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 169,588,424.08 | 684,545,345.96 | 129,534,406.14 |

| 项目 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
|--------------------|------------------|----------------|-----------------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 340,430,124.90 | 349,354,654.04 | -66,354,406.14 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | - | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 581,550,068.25 | 439,602,096.14 | -608,213,184.72 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 583,451,313.28 | 109,717,250.67 | 717,930,435.39 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 1,165,001,381.53 | 549,319,346.81 | 109,717,250.67 |

二、本公司三年财务报表及备考资产负债表和利润表

1、根据京都天华出具的京都天华审字（2009）第 1110 号审计报告以及编号为京都天华审字（2010）第 0015 号的 2009 年年度审计报告、京都天华审字（2011）第 0002 号审计报告，本公司三年的资产负债表和利润表如下：

资产负债表

单位：元

| 资产 | 2010.12.31 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 5,939,946.23 | 3,600,953.60 | 2,064,857.75 |
| 其他应收款 | | 1,619,136.40 | 2,646,000.00 |
| 其他流动资产 | - | - | 32,101.14 |
| 流动资产合计 | 5,939,946.23 | 5,220,090.00 | 4,742,958.89 |
| 非流动资产： | | | |
| 固定资产 | - | - | 19,861.98 |
| 非流动资产合计 | - | - | 19,861.98 |
| 资产总计 | 5,939,946.23 | 5,220,090.00 | 4,762,820.87 |
| 流动负债： | | | |
| 应付职工薪酬 | 730,689.85 | 717,217.35 | 363,682.35 |
| 应交税费 | 121,165.30 | 9,805.30 | 30,700.20 |

| | | | |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 其他应付款 | 1,125,930.90 | 1,125,930.90 | 1,481,372.57 |
| 流动负债合计 | 1,977,786.05 | 1,852,953.55 | 1,875,755.12 |
| 非流动负债： | | | |
| 非流动负债合计 | | - | - |
| 负债合计 | 1,977,786.05 | 1,852,953.55 | 1,875,755.12 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | 311,627,040.00 | 311,627,040.00 | 311,627,040.00 |
| 资本公积 | 723,018,080.37 | 723,018,080.37 | 723,018,080.37 |
| 盈余公积 | 75,875,934.60 | 75,875,934.60 | 75,875,934.60 |
| 未分配利润 | -1,106,558,894.79 | -1,107,153,918.52 | -1,107,633,989.22 |
| 少数股东权益 | - | - | - |
| 所有者权益合计 | 3,962,160.18 | 3,367,136.45 | 2,887,065.75 |
| 负债和所有者权益总计 | 5,939,946.23 | 5,220,090.00 | 4,762,820.87 |

利润表

单位：元

| 项目 | 2010 年度 | 2009 年度 | 2008 年度 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 一、营业收入 | - | - | - |
| 减：营业成本 | - | - | - |
| 管理费用 | 2,166,872.50 | 4,036,575.88 | 1,520,258.61 |
| 财务费用 | -8,852.63 | -9,334.48 | -25,407.10 |
| 资产减值损失 | -33,043.60 | -20,956.40 | 30,280.00 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | - | - |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | -2,124,976.27 | -4,006,285.00 | -1,525,131.51 |
| 加：营业外收入 | 2,720,000.00 | 4,500,000.00 | 2,000,000.00 |
| 减：营业外支出 | - | 13,644.30 | 0.00 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 595,023.73 | 480,070.70 | 474,868.49 |
| 减：所得税费用 | - | - | - |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 595,023.73 | 480,070.70 | 474,868.49 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 595,023.73 | 480,070.70 | 474,868.49 |
| 少数股东损益 | - | - | - |

2、根据天健正信出具的天健正信审字（2009）第 1—659 号备考审计报告和信永中和出具的 XYZH/2009A11008-1 号和 2010A11024-2 号审阅报告，本公司最近二年一期备考资产负债表和利润表如下：

备考合并资产负债表

单位：元

| 资产 | 2010.11.30 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 1,167,199,806.90 | 587,052,266.88 | 135,564,166.13 |
| 应收账款 | 13,759,147.50 | 192,504,811.62 | 10,323,152.46 |
| 预付款项 | 842,260,910.36 | 1,206,570,129.38 | 418,192,705.18 |
| 其他应收款 | 400,027,914.88 | 88,103,745.28 | 29,714,831.44 |
| 存货 | 2,162,454,316.38 | 839,275,719.91 | 1,608,383,382.24 |
| 其他流动资产 | 200,039.06 | 186,182.31 | 32,101.14 |
| 流动资产合计 | 4,585,902,135.08 | 2,913,692,855.38 | 2,202,210,338.59 |
| 非流动资产： | | | |
| 长期股权投资 | 149,663,821.78 | -0.002000093 | |
| 投资性房地产 | 61,495,153.78 | 90,252,849.22 | 78,927,652.75 |
| 固定资产 | 187,875,307.02 | 196,124,363.84 | 204,006,932.99 |
| 在建工程 | | | 101,118.90 |
| 无形资产 | 42,556,218.74 | 47,784,407.29 | 48,827,741.26 |
| 商誉 | 21,348,761.86 | 21,348,761.86 | 21,348,761.86 |
| 长期待摊费用 | 269,050.84 | 260,740.07 | 76,160.03 |
| 递延所得税资产 | 91,263,393.03 | 68,760,555.80 | 24,502,425.80 |
| 非流动资产合计 | 554,471,707.05 | 424,531,678.08 | 377,790,793.59 |
| 资产总计 | 5,140,373,842.13 | 3,338,224,533.46 | 2,580,001,132.18 |

备考合并资产负债表（续）

单位：元

| 资产 | 2010.11.30 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|----|------------|------------|------------|
| | | | |

| | | | |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动负债： | | | |
| 应付账款 | 365,606,379.67 | 485,755,384.09 | 448,522,608.45 |
| 预收款项 | 1,562,236,336.58 | 494,209,013.02 | 418,416,201.54 |
| 应付职工薪酬 | 7,836,342.62 | 12,281,012.04 | 4,894,937.86 |
| 应交税费 | 131,913,237.30 | 152,446,306.58 | 75,519,435.62 |
| 其他应付款 | 125,597,767.56 | 52,349,084.16 | 495,272,510.18 |
| 应付股利 | | - | 19,650,595.09 |
| 一年内到期的非流动负债 | 350,000,000.00 | - | 385,650,000.00 |
| 其他流动负债 | 354,674,522.35 | 222,224,465.09 | 26,074,114.75 |
| 流动负债合计 | 2,897,864,586.08 | 1,419,265,264.98 | 1,874,000,403.49 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 410,000,000.00 | 400,000,000.00 | 171,000,000.00 |
| 预计负债 | 46,630.11 | 184,771.46 | - |
| 递延所得税负债 | 26,602,003.48 | 26,602,003.48 | 27,576,941.28 |
| 非流动负债合计 | 436,648,633.59 | 426,786,774.94 | 198,576,941.28 |
| 负债合计 | 3,334,513,219.67 | 1,846,052,039.92 | 2,072,577,344.77 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 股本 | 451,503,105.59 | 451,503,105.59 | 124,223,602.48 |
| 资本公积 | 190,383,547.02 | 260,577,691.67 | - |
| 盈余公积 | 73,941,614.37 | 73,941,614.37 | 22,816,870.73 |
| 未分配利润 | 1,044,976,968.74 | 629,085,475.29 | 303,959,038.77 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 1,760,805,235.72 | 1,415,107,886.91 | 450,999,511.98 |
| 少数股东权益 | 45,055,386.74 | 77,064,606.63 | 56,424,275.43 |
| 所有者权益合计 | 1,805,860,622.46 | 1,492,172,493.54 | 507,423,787.41 |
| 负债和所有者权益总计 | 5,140,373,842.13 | 3,338,224,533.46 | 2,580,001,132.18 |

备考合并利润表

单位：元

| 项目 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 一、营业总收入 | 1,254,139,297.10 | 2,331,888,500.81 | 787,261,531.21 |
| 其中：营业收入 | 1,254,139,297.10 | 2,331,888,500.81 | 787,261,531.21 |
| 二、营业总成本 | 693,076,542.24 | 1,842,164,947.56 | 609,325,989.11 |
| 其中：营业成本 | 378,148,567.77 | 1,395,091,886.68 | 473,022,243.91 |
| 营业税金及附加 | 221,990,788.79 | 346,591,309.48 | 69,115,021.26 |
| 销售费用 | 35,707,310.03 | 30,634,854.36 | 29,528,414.92 |
| 管理费用 | 54,010,453.74 | 46,568,946.63 | 38,346,116.80 |
| 财务费用 | 12,744,827.32 | 14,845,309.93 | 3,744,679.98 |
| 资产减值损失 | -9,525,405.41 | 8,432,640.48 | -4,430,487.76 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -336,178.22 | - | - |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 3,731,501.66 | - | - |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 560,726,576.64 | 489,723,553.25 | 177,935,542.10 |
| 加：营业外收入 | 1,074,403.32 | 4,603,111.84 | 2,013,913.39 |
| 减：营业外支出 | 13,221.78 | 1,808,261.56 | 7,271,265.94 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 561,787,758.18 | 492,518,403.53 | 172,678,189.55 |
| 减：所得税费用 | 147,879,629.26 | 131,938,297.40 | 41,680,709.32 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 413,908,128.92 | 360,580,106.13 | 130,997,480.23 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 415,891,493.45 | 361,939,774.94 | 131,693,361.79 |
| 少数股东损益 | -1,983,364.53 | -1,359,668.81 | -695,881.56 |

三、本次交易完成后公司 2009 年盈利预测表和拟购买资产 2009-2010 年盈利预测表

（一）本公司 2009 年盈利预测表

根据天健正信出具的《黑龙江圣方科技股份有限公司备考盈利预测审核报告（天健正信专字(2009)第 1—509 号）》，本公司 2009 年的盈利预测情况如下表所示：

单位：万元

| 项 目 | 2008 年已 审实现数 | 2009 年 | | | 2010 年预 测数 |
|---------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 1-7 月已审实 现数 | 8-12 月预测 数 | 2009 年预测 数 | |
| 一、营业总收入 | 78,726.15 | 59,446.89 | 181,477.30 | 240,924.19 | 203,425.96 |
| 二、营业总成本 | 60,932.60 | 47,947.94 | 145,689.27 | 193,637.21 | 136,747.40 |
| 其中：营业成本 | 47,302.22 | 34,868.27 | 110,551.32 | 145,419.59 | 93,979.15 |
| 营业税金及附加 | 6,911.50 | 9,099.41 | 27,013.30 | 36,112.71 | 27,002.99 |
| 销售费用 | 2,952.84 | 1,530.19 | 2,408.54 | 3,938.73 | 7,247.24 |
| 管理费用 | 3,834.61 | 1,770.13 | 4,673.68 | 6,443.81 | 6,317.14 |
| 财务费用 | 374.47 | 500.70 | 1,042.64 | 1,543.34 | 2,200.88 |
| 资产减值损失 | -443.05 | 179.24 | -0.21 | 179.03 | - |
| 加：公允价值变动收益 | - | - | - | - | - |
| 投资收益 | - | - | - | - | - |
| 汇兑收益 | - | - | - | - | - |
| 三、营业利润 | 17,793.55 | 11,498.95 | 35,788.03 | 47,286.98 | 66,678.56 |
| 加：营业外收入 | 201.39 | 105.93 | - | 105.93 | - |
| 减：营业外支出 | 727.13 | 179.23 | - | 179.23 | - |
| 四、利润总额 | 17,267.82 | 11,425.65 | 35,788.03 | 47,213.68 | 66,678.56 |
| 减：所得税费用 | 4,168.07 | 2,856.38 | 9,442.10 | 12,298.48 | 18,598.96 |
| 五、净利润 | 13,099.75 | 8,569.27 | 26,345.93 | 34,915.20 | 48,079.60 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 13,169.34 | 8,618.60 | 26,466.22 | 35,084.82 | 45,026.93 |
| 少数股东损益 | -69.59 | -49.33 | -120.29 | -169.62 | 3,052.67 |

(二) 拟购买资产 2009-2010 年盈利预测表

根据天健正信出具的《北京新华联置地有限公司盈利预测审核报告》（天健正信专字(2009)第 1—510 号），新华联置地 2009 年、2010 年的盈利预测情况如下表所示：

单位：万元

| 项 目 | 2008 年已审实 现数 | 2009 年 | | | 2010 年预 测数 |
|------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 1-7 月已审实 现数 | 8-12 月预 测数 | 2009 年预 测数 | |
| 一、营业总收入 | 78,726.15 | 59,446.89 | 181,477.30 | 240,924.19 | 203,425.96 |
| 二、营业总成本 | 60,780.08 | 47,820.47 | 145,425.67 | 193,246.14 | 136,560.88 |
| 其中：营业成本 | 47,302.22 | 34,868.27 | 110,551.32 | 145,419.59 | 93,979.15 |
| 营业税金及附加 | 6,911.50 | 9,099.41 | 27,013.30 | 36,112.71 | 27,002.99 |
| 销售费用 | 2,952.84 | 1,530.19 | 2,408.54 | 3,938.73 | 7,247.24 |
| 管理费用 | 3,682.59 | 1,637.18 | 4,409.58 | 6,046.76 | 6,130.62 |
| 财务费用 | 377.01 | 500.98 | 1,042.93 | 1,543.91 | 2,200.88 |
| 资产减值损失 | -446.08 | 184.44 | - | 184.44 | - |
| 加：公允价值变动收益 | - | - | - | - | - |

| | | | | | |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 投资收益 | - | - | - | - | - |
| 三、营业利润 | 17,946.07 | 11,626.42 | 36,051.63 | 47,678.05 | 66,865.08 |
| 加：营业外收入 | 1.39 | 5.93 | - | 5.93 | - |
| 减：营业外支出 | 727.13 | 179.23 | - | 179.24 | - |
| 四、利润总额 | 17,220.33 | 11,453.12 | 36,051.63 | 47,504.74 | 66,865.08 |
| 减：所得税费用 | 4,168.07 | 2,856.38 | 9,442.10 | 12,298.48 | 18,598.96 |
| 五、净利润 | 13,052.26 | 8,596.74 | 26,609.53 | 35,206.26 | 48,266.12 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 13,121.85 | 8,646.06 | 26,729.80 | 35,375.85 | 45,213.43 |
| 少数股东损益 | -69.59 | -49.32 | -120.27 | -169.59 | 3,052.67 |

第十节 同业竞争和关联交易

一、本次交易完成后的同业竞争情况

（一）新华联控股房地产业务经营模式

新华联控股为投资控股型公司，主要通过下属公司从事具体业务。目前新华联控股的房地产业务主要通过新华联置地进行，再由新华联置地控制的项目公司负责项目的具体运作。

（二）新华联控股及傅军先生在房地产开发与销售业务的股权投资

截至 2009 年 7 月 31 日，除本次重组置入上市公司的新华联置地外，新华联控股控制的具备从事房地产业务资质的公司如下：

1、北京新华联房地产开发有限公司。注册资本：美元 500 万元。法定代表人：傅军。经营范围：在规划范围内开发房地产及其物业管理；销售本公司开发的商品房。成立时间：1999 年 10 月 8 日。截至本报告书签署之日，新华联控股、马来西亚新华联集团有限公司和北京市城市建设工程开发公司分别持有北京新华联房地产开发有限公司 49.6%、44.8%和 5.6%的股权。2010 年 11 月 2 日，北京新华联房地产开发有限公司经北京市工商行政管理局核准注销工商登记。

2、北京香格里拉房地产开发有限公司。注册资本：人民币 6000 万元。法定代表人：傅军。经营范围：房地产开发；销售自有开发的商品房。成立时间：2002 年 10 月 28 日。截至本报告书签署之日，新华联控股持有北京香格里拉房地产开发有限公司 100%股权。

（三）为避免将来可能产生的同业竞争采取的措施和承诺

1、避免同业竞争的措施

北京新华联房地产开发有限公司和北京香格里拉房地产开发有限公司现有项目开发均已完成，新华联控股及实际控制人傅军承诺上述两家公司以后不再从事房地产开发经营业务。

2、避免同业竞争的承诺

为了从根本上避免和消除新华联控股及其一致行动人和实际控制人傅军先生侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，新华联控股及其一致行动人和傅军先生（以下简称“承诺人”）在法律、法规、规范性文件所规定的框架内，就同业竞争问题做出了相关承诺。具体如下：

“1、不直接或间接从事与上市公司主营业务相同或相似的业务；本次重组完成后，新华联控股有限公司所控股的北京香格里拉房地产开发有限公司和北京新华联房地产开发有限公司将不再以任何方式获取新的新的房地产开发项目；

2、不从事与上市公司业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，也不以控股经营和控股拥有在其他公司或企业的股份或权益的方式从事与上市公司业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动；

3、在生产、经营和市场竞争中，不与上市公司发生利益冲突。在重组后的上市公司审议是否与承诺人存在同业竞争的董事会或股东大会上，承诺人承诺，将按有关规定进行回避，不参与表决。

4、如上市公司认定承诺人或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则承诺人将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则承诺人应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司。

5、若承诺人违反上述承诺，则应对圣方科技因此而遭受的损失做出及时和足额的赔偿。”

北京新华联房地产开发有限公司所开发的项目均已完工，无正在开发项目，并已于2010年11月2日经北京市工商行政管理局核准注销工商登记；北京香格里拉房地产开发有限公司自设立以来未实际从事过房地产开发业务，且新华联控股及其一致行动人、实际控制人已承诺该公司以后不再从事房地产开发经营业务。

二、关联关系及关联交易情况

（一）本次交易前后的关联交易情况

本次交易前，公司与新华联置地、新华联控股及其控制的关联方未发生关联交易。

根据天健正信出具的天健正信审字（2009）第 1—660 号审计报告和信永中和出具的 2010A10024-1 号和 2010A11024-2 号审计报告，本次交易前，新华联置地与新华联控股及其控制的关联方发生的关联交易主要有：

1、销售商品

单位：元

| 关联方名称 | 交易内容 | 定价原则 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
|-------|--------|------|------------|--------------|--------|
| 新华联控股 | 出售开发产品 | 协议价 | - | 4,579,120.00 | - |
| 合计 | | | - | 4,579,120.00 | - |

2009年新华联伟业向新华联控股销售位于朝阳区八里庄南里28号1层2套配套用房，主要目的是新华联置地为本次上市而对下属公司非经营性资产进行的剥离。该交易占公司2009年营业总收入的0.19%。

2、采购货物

单位：元

| 关联方名称 | 交易内容 | 定价原则 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
|----------------|---------|-------|----------------|----------------|----------------|
| 株洲新华联药业有限公司 | 购买土地 | 协议价 | - | 45,304,500.00 | - |
| 湖南新华联建设工程有限公司 | 工程款 | 合同协议价 | 223,072,000.00 | 204,621,525.45 | 146,921,780.76 |
| 北京银天装饰工程有限公司 | 工程款 | 合同协议价 | - | 7,702,112.61 | 6,649,722.84 |
| 新华联控股有限公司 | 空调设备采购等 | 合同协议价 | - | 13,129,859.37 | 6,427,250.00 |
| 北京悦豪物业管理有限公司 | 物业管理 | 合同协议价 | 2,615,262.10 | 5,901,685.47 | 857,446.08 |
| 北京恒德基业幕墙工程有限公司 | 工程款 | 合同协议价 | - | 201,384.06 | 9,214.35 |
| 合计 | | | 225,687,262.1 | 276,861,066.96 | 160,865,414.03 |

2009年株洲新华联药业有限公司与株洲新华联签订了《国有土地使用权转让合同》，将其位于湖南省株洲市石峰区沿江北路、面积分别为56,972.50平方米和748.70平方米的土地使用权及其上面积2,013.85平方米的建筑物转让给株洲新华联。

上述其他关联交易主要是新华联控股及其关联方为新华联置地及子公司提供的房地产建设及相关配套服务。

在采购的关联交易中，湖南新华联建设工程有限公司与新华联置地发生的日常关联交易金额较大，占新华联置地2007年度、2008年度、2009年、2010年1-11月同类交易的比例分别为24.75%、32.01%、43.40%、33.65%。2009年新华联置地在建项目仅新华联商业大厦项目，该项目的主承包商为湖南新华联建设工程有限公司，因此该承包商的交易金额占当期采购总额的比例较大。

但新华联置地对湖南新华联建设工程有限公司并不构成依赖，主要由于新华联置地及其子公司房地产项目的建设工程均通过公开招标方式选择建筑商，按照市场标准选择中标的合格供应商，并将建筑工程项目中标通知书、合同签订备案表在北京市建设工程招标投标管理办公室备案，以保证招投标程序的公开、公平、公正。另外两者业务具有独立性。大部分房地产上市公司的房地产项目建筑工程都是通过外包的方式，自身拥有建筑工程公司并不多，因此，本次交易完成后，上市公司的房地产业务是完整的，不将湖南新华联建设工程有限公司纳入本次重组的拟置入资产范围之内不影响未来上市公司资产业务的完整性。

3、租赁

单位：元

| 关联方名称 | 定价原则 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
|---------------------|------|--------------|--------------|------------|
| 新华联控股 | 协议价 | 4,047,893.82 | 4,589,906.56 | 480,506.89 |
| 北京长石投资有限公司 | 协议价 | 81,419.43 | 47,474.43 | 64,851.38 |
| 北京新华联房地产开发有限公司 | 协议价 | 110.00 | 5,322.92 | 4,562.50 |
| 北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司 | 协议价 | 118,511.80 | 57,290.34 | - |
| 北京银天装饰工程有限公司 | 协议价 | 224,747.34 | 95,646.82 | - |
| 北京祖火陶瓷文化艺术有限公司 | 协议价 | 1,101,359.33 | 529,769.33 | 309,519.40 |
| 湖南新华联建设工程有限公司 | 协议价 | 599,526.59 | 294,893.83 | - |
| 通化润通酒水销售有限公司 | 协议价 | 311,884.84 | 311,884.84 | 86,952.13 |
| 新华联酒业 | 协议价 | | 94,412.58 | 107,900.09 |
| 新华联矿业有限公司 | 协议价 | 1,920,562.28 | 873,871.76 | - |
| 北京新华联燃气有限公司 | 协议价 | 1,507,236.84 | 984,128.64 | - |

| 关联方名称 | 定价原则 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
|-------|------|--------------|--------------|--------------|
| 合计 | | 9,913,252.27 | 7,786,091.55 | 1,054,292.39 |

上述租赁主要是新华联控股租赁新华联恒业的新华联培训中心和新华联控股及其关联公司租赁新华联恒业的新华联大厦。2009年、2010年1-11月，租赁关联交易金额上升的主要原因为租用新华联大厦的关联单位增加。

2010年3月11日，新华联恒业与北京政通国有资产经营公司签订协议，将新华联培训中心转让给北京政通国有资产经营公司，转让价款为12,000.00万元。目前，转让款项已经收到，产权过户手续尚未办理完毕。

4、偿还资金

单位：元

| 关联方名称 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 | 性质 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 新华联控股 | - | 33,763,665.81 | 35,121,326.67 | 往来款 |
| 新华联控股 | - | 247,876,600.00 | - | 股权转让款 |
| 北京新华联房地产开发有限公司 | - | 15,864,851.32 | - | 往来款 |
| 惠州市喜洲岛投资开发有限公司 | - | 1,394,000.00 | - | 往来款 |
| 惠州市宏石基础设施投资有限公司 | - | 1,000,000.00 | 21,000,000.00 | 往来款 |
| 北京恒德基业幕墙工程有限公司 | - | 100,000,000.00 | 45,000,000.00 | 委托贷款 |
| 北京长石投资有限公司 | - | 7,500,000.00 | 10,000,000.00 | 往来款 |
| 北京香格里拉房地产开发有限公司 | - | 7,320,627.00 | 48,700,000.00 | |
| 武汉百步亭联合置业有限公司 | 301,735,800.00 | - | - | |
| 合计 | 301,735,800.00 | 414,719,744.13 | 159,821,326.67 | |

2010年1-11月，新华联置地对合营公司武汉百步亭联合置业有限公司提供资金301,735,800.00元，拟用于房产项目开发。标的资产与控股股东及其关联方的无它非经营性资产往来。

5、借入资金

单位：元

| 关联方名称 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 | 性质 |
|-----------------|------------|---------------|--------------|------|
| 新华联控股有限公司 | - | | | 往来款 |
| 北京新华联房地产开发有限公司 | - | 5,000,000.00 | 2,000,000.00 | 往来款 |
| 北京香格里拉房地产开发有限公司 | - | 4,000,000.00 | | 往来款 |
| 惠州市喜洲岛投资开发有限公司 | - | | 1,400,000.00 | |
| 北京恒德基业幕墙工程有限公司 | - | | | 委托贷款 |
| 北京长石投资有限公司 | - | | | 往来款 |
| 惠州市宏石基础设施投资有限公司 | - | 22,000,000.00 | | 往来款 |
| 合计 | - | 31,000,000.00 | 3,400,000.00 | |

6、收购股权

单位：元

| 关联方名称 | 项目 | 2010年1-11月 | 2009年度 | 2008年度 |
|----------------|---------------|------------|--------------|----------------|
| 北京新华联房地产开发有限公司 | 收购先导华鑫12%股权 | - | - | 3,600,000.00 |
| 新华联控股 | 收购华信鸿业85%股权 | - | - | 42,500,000.00 |
| 新华联控股 | 收购华信鸿业15%股权 | - | 9,731,400.00 | |
| 新华联控股 | 收购新华联伟业100%股权 | - | - | 145,376,600.00 |
| 新华联控股 | 收购新华联恒业100%股权 | - | - | 60,000,000.00 |
| 合计 | | - | 9,731,400.00 | 251,476,600.00 |

上述股权收购主要是新华联控股为实现下属房地产板块上市，以新华联置地为平台对下属房地产公司的整合。

7、关联往来科目余额

单位：元

| 其他应收款 | 关联单位 | 2010年1-11月 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
|-------|-----------------|------------|------------|---------------|
| | 惠州市宏石基础设施投资有限公司 | - | - | 21,000,000.00 |

| | | | | |
|-------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 北京新华联房地产开发有限公司 | - | - | 4,811,536.05 |
| | 马来西亚新华联集团 | - | - | - |
| | 惠州市喜州岛投资开发有限公司 | - | - | - |
| | 合计 | - | - | 25,811,536.05 |
| | 关联单位 | 2010年1-11月 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
| 应付账款 | 湖南新华联建设工程有限公司 | 88,115,015.62 | 76,576,601.60 | 75,355,347.43 |
| | 新华联控股 | 3,416,161.31 | 9,041,282.19 | 4,064,017.30 |
| | 北京银天装饰工程有限公司 | - | 939,768.37 | 1,452,402.20 |
| | 北京悦豪物业管理有限公司 | 3,361,876.30 | 4,481,194.00 | 371,500.09 |
| | 北京恒德基业幕墙工程有限公司 | - | 572,239.29 | 175,174.00 |
| | 湖南新华联国际石油贸易有限公司 | - | - | - |
| | 合计 | 94,893,053.23 | 91,611,085.45 | 81,418,441.02 |
| | 关联单位 | 2010年1-11月 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
| 预付账款 | 湖南新华联建设工程有限公司 | 100,000,000.00 | - | 11,583,779.11 |
| | 北京银天装饰工程有限公司 | 115,372,884.80 | - | 38,400.00 |
| | 新华联控股有限公司 | 64,921.00 | - | - |
| | 合计 | 215,437,805.80 | - | 11,622,179.11 |
| | 关联单位 | 2010年1-11月 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
| 其他应付款 | 新华联控股 | - | - | 215,209,278.09 |
| | 北京恒德基业幕墙工程有限公司 | - | - | 100,000,000.00 |
| | 湖南新华联国际石油贸易有限公司 | - | - | 12,000,000.00 |
| | 长石投资 | - | - | 7,500,000.00 |
| | 北京香格里拉房地产开发有限公司 | - | - | 3,320,627.00 |
| | 惠州市喜州岛投资开发有限公司 | - | - | 1,395,000.00 |
| | 北京悦豪物业管理有限公司 | 146,850.00 | 146,850.00 | 146,850.00 |
| | 北京新华联房地产开发有限公司 | - | - | - |
| | 湖南新华联建设工程有限公司 | - | 79,200.00 | - |
| | 合计 | 146,850.00 | 226,050.00 | 339,571,755.09 |
| | 关联单位 | 2010年1-11月 | 2009.12.31 | 2008.12.31 |
| 应付股利 | 新华联控股 | - | - | 15,720,476.08 |
| | 湖南新华联国际石油贸易有限公司 | - | - | 3,930,119.01 |
| | 合计 | - | - | 19,650,595.09 |

注：2009年7月31日基准日应收惠州市宏石基础设施投资有限公司的款项2,200万元已收回。

8、其他

(1) 2009年7月16日，新华联置地以其开发项目新华联科技园1号楼部分、8号楼全部工业用房及1号楼仓储用房房产及土地为其最终控制方新华联控股在交通银行股份有限公司北京东单支行10,000万元的借款进行抵押，抵押合同编号为0691090，借款期限为2009年7月10日至2010年6月25日。新华联控股已于2010年3月19日归还了该

笔借款，并已办理完毕上述资产的抵押解除手续。

(2) 2009年7月31日，新华联恒业以新华联大厦的土地及房产为其最终控制方新华联控股在交通银行股份有限公司北京东单支行15,000万元的借款进行抵押，最高额抵押合同编号为06710057，借款期限为2007年3月30日至2014年11月20日。就该担保事项，2010年3月5日，公司召开第六届董事会第九次会议，审议通过了对于新华联置地下属子公司北京新华联恒业房地产开发有限公司以其名下的位于朝阳区东四环中路道家园18号的新华联大厦之土地及房产为新华联控股向交通银行借款1.5亿元（2007年3月30日至2014年11月20日）提供抵押担保的议案。其中关联董事傅军、胡章鸿回避表决。

2010年3月21日，公司召开2010年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司本次重大资产重组拟注入资产所涉“新华联科技园、新华联大厦”为新华联控股有限公司提供关联担保事项的议案》，其中关联股东首钢控股回避表决。

(3) 根据新华联伟业2009年7月21日与中国银行股份有限公司北京通州支行签署的借款合同及抵押合同，新华联伟业以十里堡北里28号院1号楼全部房地产作为抵押向中国银行股份有限公司北京通州支行借款40,000.00万元，借款期限自2009年8月4日至2019年8月2日。新华联控股对该项贷款提供连带责任保证，担保合同编号为2009013RGB002，保证期间为主债权的清偿期届满之日起两年。

(4) 根据新华联置地股东会决议，新华联控股将新华联置地3.24%股权与长石投资持有的华信鸿业15%的股权进行置换。

(二) 本次交易构成关联交易

2009年8月24日，新华联控股与首钢控股签订《股份转让协议》，受让首钢控股持有本公司的87,255,600股股份，占公司总股本的28%。转让完成后，新华联控股成为公司的第一大股东，本次重组公司拟向新华联控股等发行对象发行股份购买资产，构成关联交易。

(三) 本次交易后的关联方及关联交易情况

1、关联方关系

根据信永中和出具的XYZH/2009A11008-1号和2010A11024-2号审阅报告，本次交易完成后，公司的关联方情况如下：

(1) 本次交易完成后，公司存在控制关系的关联方

| 企业名称 | 注册地址 | 主营业务 | 组织机构代码 | 与本企业关系 | 经济性质或类型 | 法定代表人 |
|-------|---------------------------|---|------------|--------|---------|-------|
| 新华联控 | 北京市朝阳区东四环中路道家园18号新华联大厦17层 | 投资；接受委托进行企业经营管理；技术开发、技术转让、技术咨询、技术培训；销售百货、机械电器设备、金属材料、木材、建筑材料、装饰材料、五金交电、工艺美术品、针纺织品；餐饮、住宿（仅限分支机构经营） | 72634219-x | 母公司 | 有限公司 | 傅军 |
| 傅军 | — | — | — | 最终控制人 | — | — |
| 华信鸿业 | 北京市通州区台湖镇创业园路26号 | 房地产开发；家居装饰及设计；技术咨询、服务；经济信息咨询（不含中介服务）。 | 75133942-7 | 子公司 | 有限公司 | 傅军 |
| 新华联伟业 | 北京市通州区台湖镇星湖工业区甲6号 | 设计、建造、出租、出售高档住宅及配套设施；以下项目限分支机构经营：酒店管理；住宿；制售中餐、西餐（含冷荤凉菜裱花）；销售酒、饮料；会议服务；打字复印；信息咨询；健身服务；美容（医疗性美容除外）美发；汽车租赁；机动车公共停车场服务。 | 6006160-8 | 子公司 | 有限公司 | 傅军 |
| 北郊联合 | 北京市昌平区回龙观镇北郊农场办公室209室 | 房地产开发；销售商品房；投资管理；技术开发。 | 79210053-5 | 子公司 | 有限公司 | 于永杰 |
| 黄山金龙 | 徽州区徽州西路（文化园内） | 房地产开发、销售；建筑材料销售；装饰、装潢服务。 | 77284506-2 | 子公司 | 有限公司 | 李子进 |
| 新华联恒业 | 北京市朝阳区红军营东路8号甲2号 | 房地产开发、销售商品房；自有房屋的物业管理。 | 72634149-6 | 子公司 | 有限公司 | 傅军 |
| 先导华鑫 | 北京市朝阳区道家园18号 | 房地产开发（限制性项目除外）；销售商品房。 | 10231930-3 | 二级子公司 | 有限公司 | 傅军 |
| 惠州嘉业 | 惠州市大亚湾南山国际大厦A区8楼808-809号房 | 房地产开发及销售（凭资质证书经营）；物业管理；房屋租赁服务。 | 66651808-4 | 二级子公司 | 有限公司 | 傅军 |
| 惠州国力 | 惠州大亚湾南山国际大厦A区8楼809号房 | 房地产开发及经营（凭资质证书经营）；房屋租赁服务，物业管理。 | 66984857-2 | 三级子公司 | 有限公司 | 谭肃非 |
| 株洲新华联 | 湖南省株洲市石峰区沿江北路43号 | 房地产投资、开发、销售及物业管理（上述项目，凭资质经营） | 68954690-x | 子公司 | 有限公司 | 杨利民 |
| 唐山新华联 | 唐山路南区国防道6号 | 房地产开发经营、自有房屋的物业管理（以上项目取得资质后，凭资质经营）；建材批发、零售；房屋租赁（实收资本余额于2011年1月12日前缴付到位） | 68433578-3 | 子公司 | 有限公司 | 胡章鸿 |

| | | | | | | |
|-------|---------------------|--|------------|-----|------|----|
| 醴陵新华联 | 湖南省株洲市醴陵市青云北路路马方塘1号 | 房地产开发、物业管理、房地产营销代理、停车场服务（以上项目中需审批的凭批准文件经营） | 69401212-8 | 子公司 | 有限公司 | 傅军 |
|-------|---------------------|--|------------|-----|------|----|

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

单位：元

| 企业名称 | 2009.12.31 | 本年增加数 | 本年减少数 | 2010.11.30 |
|-------|----------------|---------------|-------|----------------|
| 新华联控股 | 200,000,000.00 | | | 200,000,000.00 |
| 华信鸿业 | 50,000,000.00 | | | 50,000,000.00 |
| 新华联伟业 | 145,376,600.00 | | | 145,376,600.00 |
| 北郊联合 | 50,000,000.00 | | | 50,000,000.00 |
| 黄山金龙 | 60,000,000.00 | | | 60,000,000.00 |
| 新华联恒业 | 60,000,000.00 | | | 60,000,000.00 |
| 先导华鑫 | 30,000,000.00 | | | 30,000,000.00 |
| 惠州嘉业 | 50,000,000.00 | | | 50,000,000.00 |
| 惠州国力 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 |
| 株洲新华联 | 20,000,000.00 | 80,000,000.00 | | 100,000,000.00 |
| 唐山新华联 | 100,000,000.00 | | | 100,000,000.00 |
| 醴陵新华联 | 30,000,000.00 | 25,000,000.00 | | 55,000,000.00 |

注：2009年9月1日新华联置地新设立控股子公司醴陵新华联，注册资本为3,000万元。

(3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

单位：元

| 企业名称 | 2009.12.31 | | 本年增加 金额 | 本年减少 金额 | 2010.11.30 | | 与公司关系 |
|-------|----------------|--------|---------------|------------|----------------|--------|-------|
| | 金额 | % | | | 金额 | % | |
| 新华联控股 | 290,268,600.00 | 79.86 | | | 290,268,600.00 | 79.86 | 母公司 |
| 华信鸿业 | 50,000,000.00 | 100.00 | | | 50,000,000.00 | 100.00 | 子公司 |
| 新华联伟业 | 145,376,600.00 | 100.00 | | | 145,376,600.00 | 100.00 | 子公司 |
| 北郊联合 | 35,000,000.00 | 70.00 | | | 35,000,000.00 | 70.00 | 子公司 |
| 黄山金龙 | 48,000,000.00 | 80.00 | 12,000,000.00 | | 60,000,000.00 | 100.00 | 子公司 |
| 新华联恒业 | 60,000,000.00 | 100.00 | | | 60,000,000.00 | 100.00 | 子公司 |
| 先导华鑫 | 30,000,000.00 | 100.00 | | | 30,000,000.00 | 100.00 | 二级子公司 |
| 惠州嘉业 | 35,000,000.00 | 70.00 | 15,000,000.00 | | 50,000,000.00 | 100.00 | 二级子公司 |
| 惠州国力 | 10,000,000.00 | 100.00 | | | 10,000,000.00 | 100.00 | 三级子公司 |
| 株洲新华联 | 20,000,000.00 | 100.00 | 80,000,000.00 | | 100,000,000.00 | 100.00 | 子公司 |
| 唐山新华联 | 90,000,000.00 | 90.00 | | | 90,000,000.00 | 90.00 | 子公司 |
| 醴陵新华联 | 18,000,000.00 | 60.00 | 15,000,000.00 | | 33,000,000.00 | 60.00 | 子公司 |

注：2009年9月1日新华联置地新设立控股子公司醴陵新华联，注册资本为3,000万元。

(4) 不存在控制关系的关联方的性质

| 序号 | 名称 | 与公司的关系 |
|----|---|--------------------------------|
| 1 | 惠州市宏石基础设施投资有限公司 | 同一最终控制方 |
| 2 | 马来西亚新华联集团 | 同一最终控制方 |
| 3 | 湖南新华联建设工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 4 | 北京恒德基业幕墙工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 5 | 北京银天装饰工程有限公司 | 同一最终控制方 |
| 6 | 北京悦豪物业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 7 | 湖南新华联国际石油贸易有限公司 | 同一最终控制方 |
| 8 | 长石投资 | 同一最终控制方 |
| 9 | 北京香格里拉房地产开发有限公司 | 同一最终控制方 |
| 10 | 北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司 | 同一最终控制方 |
| 11 | 北京祖火陶瓷文化艺术有限公司 | 同一最终控制方 |
| 12 | 通化润通酒水销售有限公司 | 同一最终控制方 |
| 13 | 新华联矿业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 14 | 安徽新华联新型材料有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 15 | 北京六福鱼翅酒家有限公司 | 同一最终控制方 |
| 16 | 云南新华联酒业销售有限公司 | 同一最终控制方 |
| 17 | 东营新华联盐业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 18 | 北京新华联协和药业有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 19 | 通化葡萄酒股份有限公司 | 同一最终控制方 |
| 20 | 北京市通州区新华联职业技能培训学校 | 同一最终控制方 |
| 21 | 北京金六福酒有限公司 | 傅军兼任该公司董事 |
| 22 | 湖南长丰汽车服务有限责任公司 | 该公司董事冯建军兼任新华联置地董事 |
| 23 | 湖南华联瓷业股份有限公司 | 同一最终控制方 |
| 24 | 新华联国际投资有限公司 (BVI) (Macro-Link International Investment Co, Ltd) | 同一最终控制方 |
| 25 | 湖南新华联实业投资有限公司 | 同一最终控制方 |
| 26 | 湖南悦豪物业管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 27 | 东营新华联精细化工有限公司 | 同一最终控制方 |
| 28 | 东岳集团有限公司 (香港 0189) | 同一最终控制方 |
| 29 | 金六福投资有限公司 (香港 0472) | 该公司实际控制人吴向东与傅军为关系密切家庭成员(配偶的兄弟) |
| 30 | 德兴市西鑫矿业投资有限公司 | 同一最终控制方 |
| 31 | 江西省上饶县西海矿业投资有限公司 | 同一最终控制方 |
| 32 | 江西省上饶县新华联西宇矿业投资有限公司 | 同一最终控制方 |
| 33 | 江西省上饶县新华联西隆矿业投资有限公司 | 同一最终控制方 |
| 34 | 江西省上饶县新华联西宝矿业投资有限公司 | 同一最终控制方 |

| 序号 | 名称 | 与公司的关系 |
|----|-----------------|---------|
| 35 | 三门峡新华联黄金矿业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 36 | 新疆新华联天宇矿业有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 37 | 南宁拓源矿产勘查有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 38 | 新疆新华联凌云矿业有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 29 | 商洛德丰矿业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 40 | 新疆新华联泰德矿业有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 41 | 新疆新华联维宝矿业有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 42 | 醴陵市正冲金矿开采有限公司 | 同一最终控制方 |
| 43 | 新疆新华联资源开发有限公司 | 同一最终控制方 |
| 44 | 湖南华联溢百利瓷业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 45 | 湖南华联特种陶瓷有限公司 | 同一最终控制方 |
| 46 | 湖南华联玉祥瓷业有限公司 | 同一最终控制方 |
| 47 | 湖南华联火炬电瓷电器有限公司 | 同一最终控制方 |
| 48 | 武汉百步亭联合置业有限公司 | 所属合营公司 |

2、本次交易完成后预计关联交易情况

本次拟置入资产新华联置地与控股股东及关联方的日常关联交易主要包括以下三方面：（1）湖南新华联建设工程有限公司为新华联置地及其子公司提供工程建设服务；（2）新华联控股为新华联置地统一采购材料设备；（3）新华联控股及其他关联方租用新华联置地及其子公司的物业。

3、减少和规范关联交易的承诺和措施

为保护重组后上市公司及其股东的合法权益，新华联控股及其关联方与上市公司之间将尽量减少和避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。针对上述存在的日常性关联交易，采取以下避免和规范关联交易的措施：

（1）工程建设类关联交易

1) 目前情况

主要为湖南新华联建设工程有限公司为新华联置地及其下属子公司房地产项目提供工程建设服务，2007年、2008年以及2009年、2010年1-11月关联交易的金额分别为1.32亿元、2.17亿元和2.05亿元、2.22亿元，占新华联置地当年同类交易的比例分别为24.75%、32.01%和43.40%、33.65%。

2) 规范及避免关联交易措施

为减少和规范关联交易，新华联控股承诺在重组完成后的三年内将湖南新华联建设工程有限公司的控股权注入上市公司以彻底消除关联交易。如果收购湖南新华联建设工程有限公司的控股权未获得上市公司董事会或股东大会通过的，新华联控股须自前述相关议案经上市公司董事会或股东大会审议后的否决结果公告之日起三个月内将湖南新华联建设工程有限公司的控股权按市场公允价转让给无关联的第三方。

在股权收购完成前的过渡期内，上市公司将依法通过严格履行招投标的程序来选择工程建设服务供应商，并将建筑工程项目中标通知书、合同签订备案表在北京市建设工程招标投标管理办公室备案，以保证招投标程序公开、公平、公正。

(2) 材料设备采购类关联交易

在本次重组之前，为了加强成本控制，由新华联控股集中统一采购其下属公司设备。

为规范和减少关联交易，新华联置地已于 2010 年 1 月 25 日设立成本控制中心，统一负责新华联置地及其下属子公司的材料设备采购。因此，本次重组完成后，上市公司与新华联控股及关联方之间的材料设备采购类关联交易将不再发生。

(3) 租赁类关联交易

新华联恒业所持有的新华联大厦的物业出租客户既有关联方企业，又存在非关联方企业，自 2010 年 1 月 1 日以来，新华联恒业已经按照市场上合理的租金水平，以同一标准与所有承租人签订了租赁合同，按照完全相同的标准向关联方承租人和非关联方承租人收取租金。

本次重组完成后，上述关联交易将根据上市公司制订的关联交易程序重新履行相应的程序。

(4) 控股股东关于关联交易的承诺

为减少和规范关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，作为圣方科技的控股股东和实际控制人，新华联控股有限公司、实际控制人傅军先生（以下简称“承诺人”）承诺：

“1、本次重组完成后，承诺人将继续严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人的关联交易事项进行表决时，履行回避表决的义务。

2、本次重组完成后，承诺人与上市公司之间将尽量减少和避免关联交易。在进行

确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。承诺人和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。

3、由于湖南新华联建设工程有限公司与新华联置地发生的日常关联交易金额较大，为切实减少重组后上市公司的关联交易，避免控股股东、实际控制人利用关联交易侵害上市公司利益，本次重组完成后三年内，承诺人将其所持湖南新华联建设工程有限公司的控股权转让给上市公司，如果收购湖南新华联建设工程有限公司控股权的相关议案未获得上市公司董事会表决通过（根据《公司法》及公司章程还需上市公司股东大会审议的，如未获得上市公司股东大会表决通过）的，承诺人须自前述相关议案经上市公司董事会或股东大会审议后的否决结果公告之日起三个月内将湖南新华联建设工程有限公司的控股权按市场公允价转让给无关联的第三方。”

（5）上市公司完善关联交易制度

为进一步规范关联交易，本次重组完成后，上市公司将重新制定关联交易制度，对日常性关联交易进行规范。上市公司新制定的日常性关联交易制度至少包含以下内容：

“1、公司与关联自然人发生的交易金额在30万元以上的关联交易（公司提供担保除外），及时披露。

2、公司与关联法人发生的交易金额在300万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易，及时披露。

3、应由董事会批准的关联交易如下：公司与关联自然人发生的交易金额在30万元以上的关联交易，及公司与关联法人发生的交易金额在300万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易；但公司与关联人发生的交易金额在3000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易，应提交股东大会审议。

4、公司与关联人进行日常经营相关的关联交易事项，按照下述规定进行披露并履行相应审议程序：

（1）首次发生的日常关联交易，公司与关联人订立书面协议并及时披露，根据协议涉及的总交易金额提交董事会或者股东大会审议，协议没有具体总交易金额的，提

交股东大会审议；

(2) 已经股东大会或者董事会审议通过且正在执行的日常关联交易协议，如果执行过程中主要条款未发生重大变化的，公司在年度报告和中期报告中按要求披露各协议的实际履行情况，并说明是否符合协议的规定；如果协议在执行过程中主要条款发生重大变化或者协议期满需要续签的，公司将新修订或者续签的日常关联交易协议，根据协议涉及的总交易金额提交董事会或者股东大会审议，协议没有具体总交易金额的，提交股东大会审议；

(3) 每年新发生的各类日常关联交易数量较多，需要经常订立新的日常关联交易协议等，难以按照前项规定将每份协议提交董事会或者股东大会审议的，公司可以在披露上一年度报告之前，按类别对本公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计结果提交董事会或者股东大会审议并披露；对于预计范围内的日常关联交易，公司在年度报告和中期报告中予以分类汇总披露。公司实际执行中超出预计总金额的，根据超出量重新提请董事会或者股东大会审议并披露。

5、日常关联交易协议至少应包括交易价格、定价原则和依据、交易总量或其确定方法、付款时间和方式等主要条款。

6、公司与关联人签订日常关联交易协议的期限超过三年的，每三年根据本制度规定重新履行审议程序及披露义务。

7、公司与关联人达成以下关联交易时，可以免于按照关联交易的方式履行相关审议和披露义务：

(1) 一方以现金方式认购另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；

(2) 一方依据另一方股东大会决议领取股息、红利或报酬；

(3) 公司与关联人因一方参与公开招标、公开拍卖等行为导致的关联交易，公司经向交易所申请豁免，可以免于按照关联交易的方式进行审议和披露。

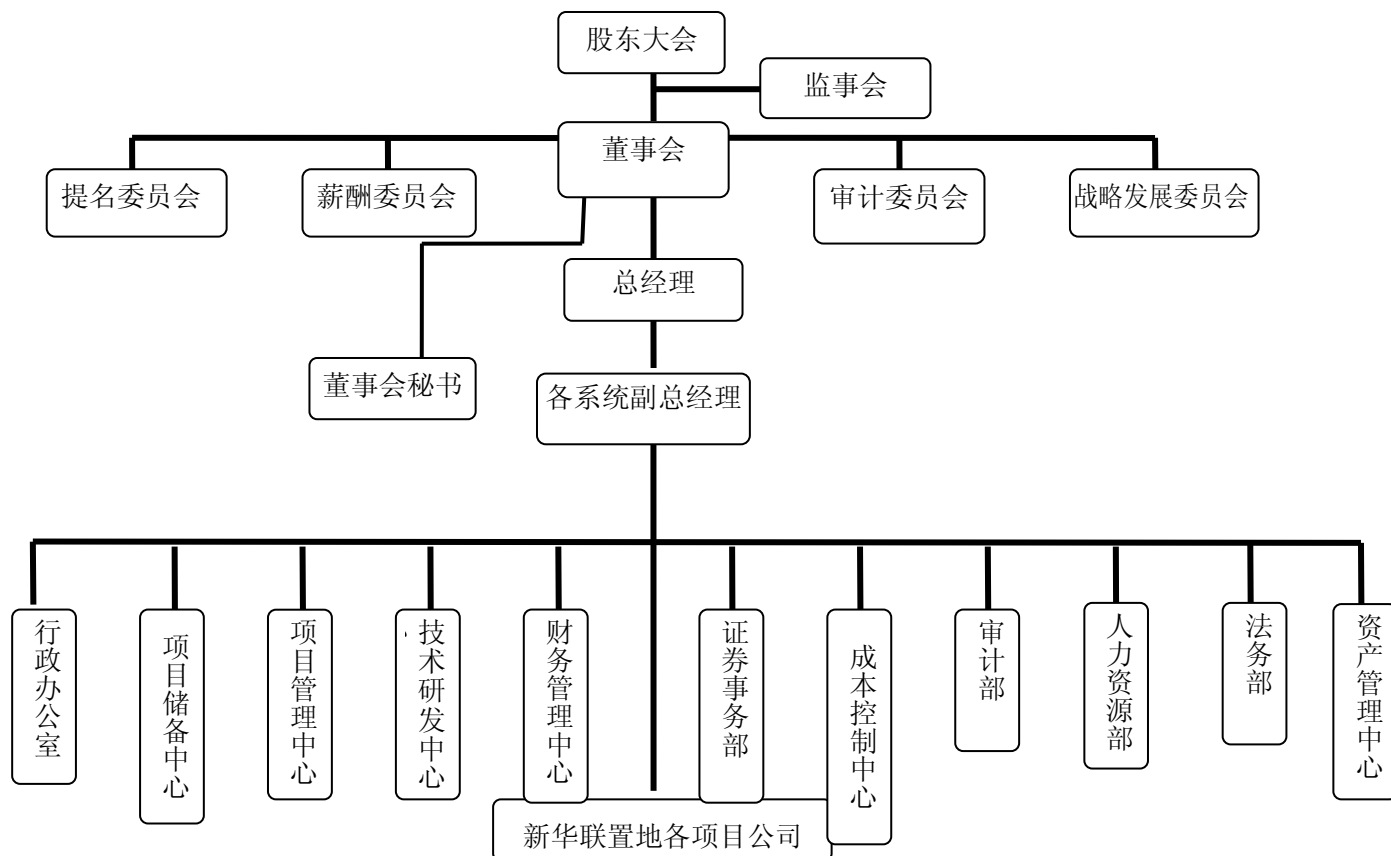
8、公司董事会审议关联交易事项时，关联董事回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司将该交易提交股东大会审议。

9、公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东回避表决。”

第十一节 本次交易对公司治理机制的影响

一、本公司的治理制度和组织机构设置

本次交易完成后，公司拟设立的组织机构如下图所示：



行政办公室：根据公司发展战略和经营目标，建立和完善公司的管理规章制度，并督导公司决策和指令的贯彻执行。负责组织公司的会议和活动，负责各部门之间的沟通和协调工作，负责公司文件档案管理、资产管理、印鉴管理、后勤保障以及对外联络、宣传报道工作。

项目储备中心：统筹管理、指导房地产板块在全国的项目搜寻、储备和土地开发，牵头、指导项目公司编撰项目前期可研报告，并负责至签订土地出让合同或项目转让协议。负责所有在京项目开发的前期报建和大市政申报、配套工作。

项目管理中心：负责制订、检查并落实所有项目公司项目的开发、施工、营销工作和计划。其下辖计划部和营销部，分别管理、督导开发、施工进度和营销推广、价格策略、销售及回款进度，采取强有力的手段和措施以确保各项工作目标和计划的落实。

技术研发中心：制定房地产项目的科技发展规划，组织各项目的市场定位、产品研发、产品定位和总体规划设计，指导各项目的施工图设计，贯彻落实“节能减排”政策、建设部十项新技术以及其他新技术、新材料、新设备的推广应用，制定公司的技术管理制度并督促落实。

财务管理中心：筹集企业发展所需资金，防范资金风险，降低资金成本，提高资金使用效益。组织拟定企业财务规章和成本、费用标准，建立健全内部控制体系。组织编制、执行财务预算，并考核和分析执行情况；组织会计核算，实施财务监督，按时进行财务决算和财务分析，为企业加强管理，改善经营，提高经济效益提供依据。

证券事务部：负责“三会”的组织与召开，督办相关决议的执行和落实；及时、准确、真实和完整的执行公司信息披露工作制度和保密制度；及时了解募集资金的项目进展情况，关注公司重大事件，追踪外界评述，并按有关规定进行处理；做好与证监会、交易所等监管部门的联络工作，按要求提供出具相关报告和文件；做好相关文件资料的保管和归档工作等。

成本控制中心：是公司规范招投标管理和全面成本控制的核心，负责成本编制与分析、成本计划与控制、招投标实施与管理、重要设备材料的集中采购、合格供方数据库的建立与更新、项目公司预结算工作的监督与指导。

审计部：负责房地产项目的经营成果及财务收支审计工作。

人力资源部：依据公司发展战略、经营目标和国家有关人事政策和制度，通过公司人力资源战略规划、组织结构设置、岗位分析、招聘管理、培训管理、薪酬福利管理、绩效管理和员工关系管理等活动的开展，为公司高层决策和各部门、各项目组顺利开展工作，提供有效的人力资源支持和保障，实现企业和员工价值的同步提升、同步发展。

法务部：对公司的经济活动和经营决策提供法律可行性意见或建议；审核公司相关文件和法律事务文书；为各部门提供法律咨询与法律帮助，配合有关部门进行法律宣传、教育和培训等；办理公司其他相关法律性事务。

资产管理中心：负责房地产企业资产管理及审批，以及房产租赁经营工作。

二、本次交易完成后拟采取的完善公司治理结构的措施

本次交易完成后，本公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理规则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的主要措施主要有：

（一）股东与股东大会

本次交易完成后，本公司将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利，在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权。

（二）控股股东与本公司

本次交易完成后，本公司将继续积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对存续公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预存续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。本公司将继续完善细化关联交易制度，保证公司利益和中小股东利益不受到控股股东及实际控制人的侵害。

（三）董事与董事会

为进一步完善公司治理结构，继续充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用。公司将增补独立董事、设立董事会专门委员会，使董事会的选聘、独立董事工作制度的建立和执行将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定。

（四）监事与监事会

本次交易完成后，本公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

（五）信息披露制度

本公司已制订了《信息披露制度》，指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，本公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

（六）绩效评价与激励约束机制

本次交易完成后，本公司将积极着手建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准与程序，董事和经理人员的绩效评价由董事会或其下设的薪酬与考核委员会负责组织。独立董事、监事的评价将采取自我评价与相互评价相结合的方式进行。

（七）利益相关者

本公司将尊重银行及其他债权人、职工、社区等利益相关者的合法权益，坚持可持续发展战略，关注所在社区的福利、环境保护、公益事业等问题，重视公司的社会责任。

三、新华联控股及一致行动人、傅军关于保证本公司“五独立”的承诺

本次重组完成后，新华联控股将成为公司的控股股东。为了保持重组完成后上市公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立，新华联控股及其一致行动人、实际控制人傅军先生（以下合称：“承诺人”）一致承诺如下：

“（一）保证上市公司人员独立

1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在承诺人及承诺人除上市公司外的全资附属企业、控股公司以及傅军先生控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。

2、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与承诺人之间完全独立。

3、承诺人向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。

（二）保证上市公司资产独立完整

1、保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。

2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺人占用的情形。

3、保证上市公司的住所独立于承诺人。

（三）保证上市公司的财务独立

1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。

2、保证上市公司独立在银行开户，不与承诺人共用银行账户。

3、保证上市公司的财务人员不在承诺人之全资附属企业、控股公司以及傅军先生控制的其他企业兼职。

4、保证上市公司依法独立纳税。

5、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺人不干预上市公司的资金使用。

(四) 保证上市公司机构独立

1、保证上市公司建立健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

(五) 保证上市公司业务独立

1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

2、保证承诺人除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。

3、保证承诺人之全资附属企业、控股公司以及傅军先生控制的其他企业避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。

4、保证尽量减少承诺人的子公司、傅军先生控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。”

第十二节 其他重要事项

一、本次交易完成后，公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；公司是否存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形

(一) 本次交易完成后，公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形

截至本报告书签署日，重组方及其关联方不存在对上市公司的资金占用的情形，也不存在上市公司为重组方及其关联方提供担保或存在侵害上市公司利益的其他情形。

截至 2009 年 7 月 31 日，拟置入资产新华联置地应收关联方惠州市宏石基础设施投资有限公司 2,200 万元，2009 年 9 月 11 日该笔款项已收回。本次交易完成后，公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形。

新华联控股及傅军先生（以下合称“承诺人”）作为上市公司的控股股东和实际控制人，作出如下承诺：

“1、截至本承诺函出具日，承诺人不存在违规占用上市公司资金的情况，上市公司也没有为承诺人及其关联方提供担保。

2、本次重组完成后，承诺人及其控制的其他企业与上市公司的资金往来将严格遵守《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）及《中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120 号）的规定，规范上市公司对外担保行为，不违规占用上市公司资金。”

(二) 本次交易完成后，公司存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形，具体情况如下：

截至 2010 年 11 月 30 日，新华联置地及其子公司存在以下为控股股东提供担保的情形：

2007 年 3 月 20 日，新华联恒业以新华联大厦的土地及房产为新华联控股在交通银行股份有限公司北京东单支行 15,000 万元的借款（借款合同编号：06710057#）提供抵押担保，抵押合同编号为 06710057#，借款期限为 2007 年 3 月 30 日至 2014 年

11月20日。

本次交易完成后，将形成上市公司为控股股东 1.5 亿元借款提供担保的情形。就该担保事宜，2010年3月5日，公司召开第六届董事会第九次会议，审议通过了对于新华联置地下属子公司北京新华联恒业房地产开发有限公司以其名下的位于朝阳区东四环中路道家园 18 号的新华联大厦之土地及房产为新华联控股向交通银行借款 1.5 亿元（2007年3月30日至2014年11月20日）提供抵押担保的议案。其中关联董事傅军、胡章鸿回避表决。

2010年3月21日，公司召开2010年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司本次重大资产重组拟注入资产所涉“新华联科技园、新华联大厦”为新华联控股有限公司提供关联担保事项的议案》，其中关联股东首钢控股回避表决。

二、重大诉讼事项

（一）先导华鑫、北京新华联房地产开发有限公司和新华联恒业起诉宋祝华、蔡晓东、易德中股权转让合同纠纷一案

2008年11月11日，先导华鑫与天汇成公司之间的服务合同纠纷案经北京市高级人民法院二审调解结案并出具《民事调解书》，先导华鑫向天汇成公司支付500万元及部分诉讼费，先导华鑫已经按时履行完毕。

由于天汇成公司诉先导华鑫的一般服务合同纠纷案给先导华鑫带来损失，因此先导华鑫及北京新华联房地产开发有限公司和新华联恒业依据《股权转让合同书》向先导华鑫原股东宋祝华、蔡晓东、易德中提起诉讼，要求原股东承担上述损失，同时委托北京市长安律师事务所担任股权转让合同纠纷案的代理人。

北京市第一中级人民法院受理股权转让合同纠纷案后，一审判决宋祝华、蔡晓东、易德中赔偿先导华鑫508.0715万元。蔡晓东、易德中不服一审判决，上诉至北京市高级人民法院，该案件于2009年4月16日开庭审理。

2008年12月，北京市第一中级人民法院以（2008）一中民初字第1086号《民事判决书》判令宋祝华、蔡晓东、易德中赔偿先导华鑫508.0715万元。蔡晓东、易德中不服一审判决，上诉至北京市高级人民法院。2009年11月30日北京市高级人民法院以（2009）高民终字第1736号《民事判决书》缺席判决如下：宋祝华向先导华鑫支付508.0715万元。

（二）北京昕亿华消防工程有限公司（以下简称“昕亿华公司”）诉先导华鑫建设工程合同纠纷一案

2009年3月5日，昕亿华公司系先导华鑫开发建设的新华联丽港项目1至3号楼及地下车库消防工程项目的承建商，因工程款结算事宜于2009年3月将先导华鑫起诉至北京市朝阳区人民法院，要求先导华鑫支付工程款2,226,271.31元。

2010年7月7日，北京市朝阳区人民法院以（2009）朝民初字第13364号《民事判决书》，确定工程结算款为4,751,554.78元，扣除5%的质保金237,577.73元及先导华鑫已经支付的2,896,000元，剩余1,617,977.05元为先导华鑫应支付的工程款，并判令先导华鑫于判决生效之日后10日内向昕亿华公司支付工程款1,617,977.05元，驳回昕亿华公司其他诉讼请求。先导华鑫对一审判决不服，向北京市第二中级人民法院提供上诉。2010年9月20日，北京市第二中级人民法院以（2010）二中民终字第18138号《民事判决书》，判令：驳回上诉，维持原判。

新华联置地已经将该项诉讼产生的相关成本费用在评估基准日（2009年7月31日）之前计提，因此该项诉讼的二审判决不会对本次交易标的评估值产生影响。截至目前，先导华鑫已将欠付工程款及诉讼费用支付完毕。

（三）北京首创资产管理有限公司（以下简称“首创公司”）诉北京市梦宇科技发展公司（以下简称“梦宇科技”）、宋祝华、先导华鑫合作开发房地产合同纠纷一案

2008年3月11日，首创公司向北京市第二中级人民法院提起本案诉讼，要求梦宇科技、宋祝华、先导华鑫偿还1,500万元并按同期银行贷款年利率加1.5%支付违约金（从2007年10月19日暂计至2008年1月4日为235,379元）。

本案纠纷发生时间为新华联恒业取得先导华鑫股权之前，当时先导华鑫的实际控制人为宋祝华，宋祝华在与首创公司、梦宇科技签署的《合作协议书》中以其所持先导华鑫70%的股权作为梦宇科技履行协议约定义务的质押，目前首创公司要求先导华鑫与梦宇科技、宋祝华一同承担连带还款责任。

2009年12月28日，北京市第二中级人民法院以（2008）二中民初字第6617号《民事判决书》判决如下：梦宇科技、宋祝华于本判决生效后七日内共同返还首创公司股权转让款1500万元及相应违约金；驳回首创公司的其他诉讼请求。案件受理费及财产保全费均由梦宇科技、宋祝华负担。

就涉及诉讼可能给公司造成的损失，新华联控股承诺：“除上述诉讼外，新华联置地及其下属公司不存在其他重大诉讼、仲裁或行政处罚；如因上述诉讼或其他任何未披露诉讼、仲裁或行政处罚而给新华联置地及其下属公司或重组完成后的上市公司造成经济损失的，本公司将对新华联置地及其下属公司或重组完成后的上市公司作出全额补偿。”

三、公司负债结构是否合理，是否存在因本次交易大量增加负债（包括或有负债）的情况

截止2010年12月31日，公司负债总额为197.78万元，主要为应付职工薪酬73.07万元、其他应付款112.59万元，资产负债率为33.30%，公司净资产为396.22万元。截止目前，公司已无生产经营性资产及生产经营业务，公司的持续经营主要依靠政府补贴维持。

通过本次交易，向上市公司注入优质的房地产经营和开发相关的资产和负债，公司主营业务变更为房地产开发和经营。交易完成后，截至2010年11月30日，公司备考报表负债总额为333,451.32万元，公司的负债总额增加333,253.54万元，资产负债率为64.87%，剔除预收账款因素影响后，公司的资产负债率降低至49.53%。交易完成后，公司的负债以预收账款、银行借款、应付账款为主，负债结构符合房地产行业的特点。截至2010年11月30日，公司的资产负债率降低于同行业上市公司中较低水平，财务风险较低。

四、公司最近十二个月内是否发生资产交易

除本次重大资产重组外，公司近12个月内未发生其他资产交易。

五、本次交易首次董事会前股票买卖自查情况

根据《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》（证监会公告[2008]13号）以及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）的要求，本公司对本次交易相关内幕信息知情人及其直系亲属是否利用该消息进行内幕交易进行了自查，并由相关内幕信息知情人出具了自查报告。

根据中国证券登记结算公司深圳分公司的查询结果，圣方科技独立董事吴晓根于2006年3月13日买入圣方科技流通股股票26,200股并于2006年3月14日卖出。

吴晓根买卖股票时，本次重组尚未进行，且圣方科技股票已于 2006 年 4 月 3 日起暂停上市，因此其未利用本次交易内幕信息买卖股票。除吴晓根外，不存在其他相关内幕知情人买卖圣方科技流通股股票的情形。

六、截至目前正在履行的重大合同

（一）截至目前正在履行的重大合作开发协议

1、《合作协议书》及《土地开发合作协议书》（唐山南湖国花园项目）

2009 年 6 月 12 日，唐山市南湖生态城管理委员会（甲方）、新华联置地（乙方）与唐山市人民政府（鉴证方）共同签署了《合作协议书》，拟对位于唐山市南湖生态城北侧地块和小南湖环湖路北侧地块进行合作开发，同日，唐山市南湖生态城管理委员会下设的唐山市南湖生态城投资有限公司（甲方）与新华联置地（乙方）就上述地块的具体合作开发事宜签署了《土地开发合作协议书》，协议主要内容如下：

①合作的内容与方式：唐山市人民政府授权甲方对位于唐山市南湖生态城北侧地块（东至卫国路，北至南新西道，西至学院路，南至环湖路，总占地面积约 439.90 亩，由 1 号、2 号、3 号、4 号、5 号的五部分组成）和小南湖环湖路北侧地块（东至规划路，南至小南湖北侧，西至规划市民广场，北至环湖路，面积约 50 亩）进行一级开发，力争在 2009 年 10 月 31 日前完成开发地块的公开出让工作。唐山市国土资源管理部门负责开发地块的公开转让。乙方有意与甲方就开发地块的开发等事项进行合作。开发地块可建的总建筑面积共约 65.18 万平方米。

②主要权利与义务：开发地块国有土地拟出让地价总计人民币 83,252 万元。甲方、鉴证方一致同意，在乙方竞得开发地块国有土地使用权的情况下，全部开发地块的国有土地使用权证可在 2 年内分期取得；乙方向甲方提供 1 亿元人民币的支持资金，专用于开发地块的一级开发费用，并要为唐山市南湖生态城投资有限公司代建多功能综合楼。

③协议对各方的违约责任、其他具体权利、义务等做了明确约定。

2009 年 9 月 3 日，唐山市南湖生态城管理委员会、唐山市南湖生态城投资有限公司向新华联置地出具了《关于市民中心代建及南湖地区南新西里地块出让有关事宜的函》，通报了土地一级开发进展情况，同意由唐山新华联代新华联置地履行相关义务，并就南新西里地块的土地开发权出让进行了说明。

2010年6月28日，唐山新华联竞得的国有土地使用权唐山南湖南新西里项目A-02、A-03-01地块并取得《成交确认书》，根据该《成交确认书》，A-02地块规划用地面积5,611平方米，规划性质为商业，出让期限为40年，成交单价为3,210.00元/平方米，总价为18,011,310.00元；A-03-01地块规划用地面积11,445平方米，规划性质为住宅，出让期限为70年，成交单价2,850.00元/平方米，总价为3,261.83万元；唐山新华联应于2010年7月7日前与唐山市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》并交纳土地出让金，否则视为放弃竞得资格。

同日，唐山新华联竞得的国有土地使用权唐山市南湖酒店地块并取得《成交确认书》，根据该《成交确认书》，该地块规划用地面积40,525平方米，规划性质为商业金融，出让期限40年，成交单价为1200.00元/平方米，总价为4,863.00万元，唐山新华联应于2010年7月7日前与唐山市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》并交纳土地出让金，否则视为放弃竞得资格。

截至目前，上述土地出让金均已支付完毕。

2、《土地一级开发合作协议》（光机电生活配套区项目）

2006年11月18日，北京市京东开光机电一体化产业基地开发公司（甲方）与新华联伟业（乙方）签署《合作协议书》，协议主要内容如下：

①合作的内容与方式：双方合作对北京市光机电一体化产业基地生活配套区用地进行一级开发。该地块占地288亩，原为台湖镇次二村集体土地。双方约定，甲方配合乙方参加该地块的一级开发投标，中标后乙方作为该地块一级开发和投资主体，乙方负责该地块一级开发所需的各项资金、手续、市政配套等事宜，合作开发后，该地块上市后所获一级开发利润按甲方40%、乙方60%的比例分配。

②合作款项与支付：甲方此前投入的土地成本14,520万元纳入该地块的一级开发成本，自协议签署后七个工作日内乙方支付甲方5,000万元；乙方取得一级开发权后七个工作日内乙方支付甲方5,000万元；乙方完成一级开发、该地块具备“招拍挂”条件的前七日内乙方支付甲方4,520万元。如乙方未获得该地块一级开发权，则甲方应在取得该地块一级开发权的第三方支付甲方款项后七日内一次性退还已收取的5,000万元给乙方；如因政策调整和不可抗力，导致开发无法进行的，甲方应在确认合作无法进行后1个月内向乙方退还已收取的本金，也不向乙方负责赔偿。

③协议对各方的其他具体权利、义务等做了明确约定。

根据拟购买资产审计报告，目前新华联伟业已向甲方支付 5,000 万元。协议尚未履行完毕。

3、《房地产合作开发协议书》及《补充协议》（定泗路项目）

（1）2006 年 6 月 16 日，北京市北郊农场（甲方）与新华联置地（乙方）签署《房地产合作开发协议书》，一致同意对位于北京市昌平区北七家镇原冠雅园二期项目宗地的土地经营开发进行合作。协议主要内容如下：

①合作的内容与方式：双方共同投资依法联合组建“项目公司”，即北郊联合，按照甲方占 30%，乙方占 70%的比例各自进行出资，双方共出资壹亿元人民币（其中注册资本为 5,000 万元），并以项目公司为主体，对该宗地进行土地一级开发，完成一级开发后取得的全部收益由项目公司享有。待完成该宗地一级开发后，再参与该宗地的“招、拍、挂”。“摘牌”后进行该项目的房产（二级）开发。该宗地现状四至位置为：东邻是主干道立汤路，南邻北七家镇平坊村居住地，西邻现状耕地，北邻定泗路，东北部为冠雅园一期居住区。用地面积约为 309 亩（含道路、绿化代征地），规划开发房产总建筑面积不低于 16 万平米（不含地下部分）。

②合作款项与支付：A. 甲方同意有偿转让该宗地的项目经营一级开发权给项目公司。根据土地评估报告双方确定该宗地的土地补偿费为 1.05 亿元人民币。B. 乙方自愿代项目公司支付上述土地补偿费，且由新华联集团出具担保函进行担保。乙方代项目公司支付的上述费用，在项目公司进行二级开发收回成本时将本金及同期贷款利息支付给乙方，或项目公司未取得二级开发权而从他方取得补偿款后将乙方已代付的本金支付给乙方。

③协议对双方的违约责任、其他具体权利、义务等做了明确约定。

根据拟购买资产审计报告，目前新华联置地已向甲方支付 5,000 万元，协议尚未履行完毕。

（2）2007 年 9 月 19 日，北京市北郊农场（甲方）、新华联置地（乙方）、北郊联合（丙方）共同签署《房地产合作开发协议书》，一致同意对北京市昌平区北七家镇定泗路北侧宗地（宗地号为京昌国用（2000 划）字第 32-06-1146 号和京昌国用（2000 划）字第 32-06-1128 号）的土地经营开发进行合作。协议主要内容如下：

①合作的内容与方式：甲乙双方一致同意以丙方为主体，推进该宗地的上市工作，并参与该宗地的“招、拍、挂”，争取获得该项目的房产（二级）开发。该宗地现状四至位置为：东邻室主干道立汤路，南邻定泗路，西邻现状耕地，北邻七家镇平坊村居住地，东南部为冠雅园一期居住区。用地面积约为 410,000 平方米（含道路、绿化代征地）。收益分配：一是土地评估现值 22,013 万元人民币，由乙方自愿代丙方向甲方支付；二是纯土地增值部分归甲方所有并作为甲方对该宗地二级开发的投入，通过甲方在丙方持有的 30% 股权收益收回；三是丙方取得该宗地二级开发权后所获开发收益，甲乙双方按投资比例分配。

②合作款项与支付：乙方代丙方支付约定土地补偿费的条件和期限为：协议签订后十日内支付 5000 万元；在取得该宗地的控制性详细规划批复后七日内支付土地补偿费 5000 万元；丙方完成该宗地的上市手续，由北京市国有土地储备中心发布对该宗地“招、拍、挂”公告后七日内支付土地补偿费 6000 万元；2008 年 12 月 31 日前，该宗土地“招、拍、挂”完毕后十日内支付剩余土地补偿费 6013 万元。逾期未完成，协议自行终止，甲方应在 30 日内退回乙、丙双方已付的土地补偿费本金。

③协议对各方的违约责任、其他具体权利、义务等做了明确约定。

2009 年 9 月 28 日，北京市北郊农场（甲方）、新华联置地（乙方）、北郊联合（丙方）共同签署《补充协议》，约定三方继续保持良好合作关系，将上述《房地产合作开发协议书》约定的合作期限 2008 年 12 月 31 日顺延至 2010 年 12 月 31 日，同时，乙方代丙方向甲方支付的第四期土地补偿费的支付日期相应顺延至 2010 年 12 月 31 日。

根据拟购买资产审计报告，目前新华联置地已向甲方支付 5,000 万元。协议尚未履行完毕。

2010 年 12 月 28 日，北京市北郊农场（甲方）、新华联置地（乙方）、北郊联合（丙方）共同签署《补充协议（2）》，约定三方继续保持良好合作关系，将上述《房地产合作开发协议书》约定的合作期限 2010 年 12 月 31 日顺延至 2012 年 12 月 31 日，同时，乙方代丙方向甲方支付的第四期土地补偿费的支付日期相应顺延至 2012 年 12 月 31 日。

4、《合作开发协议书》（温都水城项目）

2008年6月6日，北京宏福建工集团有限公司（甲方）与新华联伟业（乙方）签署《合作开发协议书》，协议主要内容如下：

①合作的内容与方式：甲方作为昌平区北七家镇郑各庄平西府组团宏福项目二期土地的一级开发主体，组织和开展土地一级开发工作。该项目用地共有三个地块（编号 B-1-10、B-1-13、B-1-8、A-3-1、A-3-3、A-2-3），用地暂定的规划总用地面积约 360,550 平方米，其中总建筑面积为 170,600 平方米，代征城市公共用地面积 189,950 平方米，该项目地上总建筑面积约为 280,700 平方米。甲方同意与乙方就前述土地的一级开发及取得国有土地使用权后的二级开发建设开展合作。甲乙双方组成的联合投标体争取通过招标方式取得前述土地的国有土地使用权。中标后七个工作日内，甲方与乙方共同出资设立项目公司，由项目公司取得该项目的土地使用权并对该项目进行二级开发。双方同意在该项目的开发建设中，由甲方按照成本价从项目公司购买建筑面积 10,300 平方米的行政办公用房，同时按照成本价 110% 的价格从项目公司购买建筑面积 9,700 平方米的商业和公建用房，因购买行为产生的相关税费均由甲方承担。

②合作款项与支付：双方同意土地投标包干总价为人民币 98,000 万元，由双方按照各自在中标后成立的项目公司之股权比例分别筹集，其中乙方负责按 60% 的比例筹集人民币 58,800 万元，甲方负责按 40% 的比例筹集人民币 39,200 万元。为了尽快完成一级开发工作，乙方同意将其负责筹集的资金向甲方支付人民币 15,000 万元一级开发合作款。鉴于甲方已为该项目用地的一级开发投入了大量资金，乙方同意甲方在出让成交后再向项目公司支付其全部投资款；乙方应当承担的投资价款按协议约定方式分期支付。

③协议对各方的违约责任、其他具体权利、义务等做了明确约定。

根据拟购买资产审计报告，目前新华联伟业已向甲方支付 8000 万元。协议尚未履行完毕。

5、《湖南株洲云龙新华联北欧小镇建设项目投资合作合同书》

2009年12月22日，株洲新华联参与株洲云龙示范区管理委员会组织的株洲云龙示范区云田乡高福村土地开发商竞标活动，并取得株洲云龙示范区管理委员会的《中标通知书》。2009年12月22日，株洲新华联与株洲云龙示范区管理委员会签订《湖南株洲云龙新华联欧洲小镇建设项目投资合作合同书》及其补充协议。约定：（1）初

步开发地块占地 3150 亩，开发的地块采取“项目整体招商、一次挂牌，分批报批交付”的方式公开出让；（2）合同签订 7 日内，公司向株洲云龙示范区管理委员会支付 6000 万元启动资金，公司应准备不少于 2.2 亿元人民币的资金备用；（3）株洲云龙示范区管理委员会负责及时完成开发地块的准备和拆迁工作，并积极配合公司做好建设手续办理的相关工作；如公司未能最终取得开发土地使用权，应当在公司唯独的使用权的七日内偿还公司已付的 6000 万元人民币，并按银行同期贷款利率标准向公司支付资金使用费；（4）公司根据开发进度及时支付地价款和补偿包干费，并根据规划的要求，负责本项目的全部建设工作，在确保取得国有土地使用权证后五年内建设完毕。

株洲新华联于 2010 年 10 月 8 日至 17 日参与株洲市云龙示范区管委会举行的国有土地使用权挂牌出让活动并竞得编号为[2010]挂字第 003、004 号地块的土地使用权，2010 年 10 月 21 日，株洲新华联与株洲市云龙示范区管委会签署了 XC（1）0005、0006 号《国有建设用地使用权出让合同》，并取得了株洲市云龙示范区管委会办理的株云龙国用（2010）第 000021、000022 号《国有土地使用权证》。

由于上述土地出让程序存在瑕疵，株洲市人民政府已按湖南省国土资源厅要求，依法终止株洲市云龙示范区管委会与株洲新华联签署的 XC（1）0005、0006 号《国有建设用地使用权出让合同》并依法注销株洲市云龙示范区管委会办理的株云龙国用（2010）第 000021、000022 号《国有土地使用权证》。

（二）截至目前正在履行的重大销售合同

1、2010 年新华联恒业与北京通政国有资产管理中心（以下简称“管理中心”）签署了《房屋买卖合同》，约定：

“1、标的物为坐落于北京市通州区陈列馆路 537 号的房屋建筑物，对应国有土地使用权证号为京通国用（2002）出字第 196 号、土地使用权面积 13420.79 平方米，对应房屋所有权证号为京房权证通股字第 0310809 号、房屋建筑面积为 15879.31 平方米；

2、标的物其中 444.14 平方米的使用面积被租赁给中国工商银行北京市通州支行，合同双方承诺共同配合与承租方沟通使其在 2010 年 5 月 31 日前搬离，另新华联恒业承诺，临时占用标的物部分使用面积之新华联伟业运河湾售楼部将于 2010 年 5 月 31 日前搬离；

3、标的物转让价款为 1.2 亿元，标的物过户交易的有关税费由合同双方按有关规

定各自承担应缴纳部分；

4、合同生效之日起 5 日内，管理中心向新华联恒业支付定金 1000 万元，其余 1.1 亿元由管理中心于 2010 年 4 月 10 日前一次性支付给新华联恒业，新华联恒业收到剩余 1.1 亿元后，1000 万元定金自动转为合同价款；

5、除中国工商银行北京市通州支行及新华联伟业运河湾售楼部租用部分外，新华联恒业应当在 2010 年 3 月 20 日前将标的物移交管理中心进行装修改造；

6、标的物交付给管理中心使用且新华联恒业收到全部转让价款后，新华联恒业协助管理中心向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记。”

目前，新华联恒业已收到全部合同转让价款，但标的物的权属变更登记手续尚未办理完成。

2、建筑工程施工合同

(1) 通州运河东岸居住项目 11 号住宅楼等 11 项建筑工程施工合同

2009 年 12 月 23 日，新华联伟业与新华联建设工程签署了《建筑工程施工合同》，约定由新华联建设工程承建新华联伟业通州运河东岸居住项目 11 号住宅楼等 11 项建设工程，合同价款 145001253.44 元（含安全文明施工费 3849541.7 元），合同工期为 1127 日历天，计划开工日期 2009 年 12 月 30 日，计划竣工日期 2013 年 1 月 29 日，并签署了《工程建设项目廉政责任书》。

(2) 通州运河东岸居住项目地下车库等 8 项建筑工程施工合同

2010 年 1 月 21 日，新华联伟业与新华联建设工程签署了《建筑工程施工合同》，约定由新华联建设工程承建通州运河东岸居住项目地下车库、6-9 号楼及 23-25 号楼建设工程，合同价款 148917241.00 元，合同工期为 733 日历天，计划开工日期 2010 年 1 月 30 日，计划竣工日期 2012 年 2 月 3 日，并签署了《工程建设项目廉政责任书》。

(3) 通州运河东岸居住项目居住项目 22 号楼建筑工程施工合同

2010 年 7 月 16 日，新华联伟业与新华联建设工程签署了《建筑工程施工合同》，约定由新华联建设工程承建通州运河东岸居住项目居住项目 22 号楼建设工程，合同价款 8350497.61 元（含安全文明施工费 258412.65 元），合同工期 341 日历天，计划开工日期 2010 年 7 月 20 日，计划竣工日期 2011 年 6 月 26 日，并签署了《工程建设项目廉政责任书》。

(4) 通州运河东岸居住项目 4 号住宅楼等四项建设工程施工合同

2010 年 5 月 28 日，新华联伟业与南通总承包签署了《建设工程施工合同》，约定由南通总承包承建通州运河东岸居住项目 4 号住宅楼等四项建设工程，合同价款 99934580 元，合同工期 799 日历天，计划开工日期 2010 年 6 月 10 日，计划竣工日期 2012 年 8 月 17 日，并签署了《工程建设项目廉政责任书》。

(5) 通州运河东岸居住项目 1 号住宅楼等三项建设工程施工合同

2010 年 7 月 6 日，新华联伟业与南通总承包签署了《建设工程施工合同》，约定由南通总承包承建通州运河东岸居住项目 1 号住宅楼等三项建设工程，合同价款 53365786 元（含安全文明施工费 2088376 元），合同工期 731 日历天，计划开工日期 2010 年 7 月 10 日，计划竣工日期 2012 年 7 月 9 日，并签署了《工程建设项目廉政责任书》。

(6) 唐山新华联广场 II 标段建筑安装工程施工合同

唐山新华联与中国建设第五工程局有限公司（以下简称“中建五局”）签署了《建筑安装工程施工合同》，约定：由中建五局承建新华联广场 II 标段，即新华联广场 5-9 号楼、高跨地下车库及配套商业的建安工程，建筑面积总计 118861.00 平方米，合同暂估价款为 17235 万元，设计施工图交底后中建五局在 60 日内按约定的取费标准、计价方法等核定新的暂估总价并由唐山新华联在 30 日内核定，此后合同双方签订有关本合同暂估总价调整的补充协议，并对付款节点进行调整，若发生工程造价增减 300 万元以上（含）的重大设计变更，可调整暂估总价作为付款依据。同时，双方签署了《工程质量保修协议书》、《廉洁合作协议书》及《工程进度奖罚一览表》。

(7) 唐山新华联广场 III 标段建筑安装工程施工合同

唐山新华联与江苏省苏中建设集团股份有限公司（以下简称“苏中建设”）签署了《建筑安装工程施工合同》，约定：由苏中建设承建新华联广场 III 标段，即新华联广场住宅部分 10-12 号楼、公建部分 13 号楼、低跨地下车库及配套商业的建安工程，建筑面积总计 153446.00 平方米，合同暂估价款为 22250 万元，设计施工图交底后中建五局在 60 日内按约定的取费标准、计价方法等核定新的暂估总价并由唐山新华联在 30 日内核定，此后合同双方签订有关本合同暂估总价调整的补充协议，并对付款节点进行调整，若发生工程造价增减 300 万元以上（含）的重大设计变更，可调整暂估总价

作为付款依据。同时，双方签署了《工程质量保修协议书》、《廉洁合作协议书》及《工程进度奖罚一览表》。

(8) 惠州新华联广场一期 I 标段《施工合同》

2010 年 10 月 15 日，惠州嘉业与新华联建设工程签署《施工合同》，承建惠州新华联广场一期 I 标段 1、3、6 号楼及 S1、S2 号楼工程，工程建筑面积 89253 平方米（其中地下建筑面积 14686.71 平方米），工程价款 130829234 元，合同工期预计 415 日历天，预计开工日期 2010 年 11 月 10 日，预计竣工日期 2011 年 12 月 30 日，合同经双方签章后于 2010 年 11 月 1 日生效。

(三) 截至目前正在履行的重大借款合同

| 序号 | 合同编号 | 债权人 | 债务人 | 贷款额 (万元) | 贷款期限 | 实际提款额 (万元) | 还款计划 | 签署日期 | 担保方式 |
|----|---|----------------|-----------|-------------|----------------|---------------|---|--------------|--|
| 1 | 2009013RG002 固定 资产借款合同 | 中国银行北 京通州支行 | 新华联 伟业 | 40000 | 至 2019. 08. 03 | 40, 000 | 2010 年至 2019 年每年 2 月、8 月还款最终还 款日 2019. 08. 02 | 2009. 07. 21 | 2009013RG002-1 号抵押 合同, 2009013RG002-2 号 抵押合同 |
| 2 | 2010013RG001 号固 定资产借款合同 | 中国银行北 京通州支行 | 新华联 伟业 | 40000 | 至 2013. 03. 08 | 40, 000 | 2011. 03. 11 还 1 亿元 2012. 03. 11 还 2 亿元 2013. 03. 08 还 1 亿元 | 2010. 03. 01 | 2010013RGD001 号抵押合 同 |
| 3 | 2010013RG003 号固 定资产借款合同 | 中国银行北 京通州支行 | 新华联 伟业 | 60000 | 至 2013. 11. 29 | 35, 000 | 未约定 | 2010. 11. 03 | 2010013RGD003 号抵押合 同 |
| 4 | 13100200-2010 年 (屯溪) 字 0020 号 房地产借款合同 | 工商银行黄 山屯溪支行 | 黄山金 龙 | 10000 | 至 2013. 03. 10 | 10, 000 | 按销售进度分期还款, 销售进度达到评估测 算销售收入 50% 时归还 贷款额的 50%, 达到 80% 时全额清偿本息 | 2010. 03. 08 | 13100200-2010 年屯溪 (抵) 字 0008 号最高额抵 押合同 |

(四) 截至目前正在履行的抵押合同

| 序号 | 合同编号 | 债权人 | 担保人 | 债务人 | 担保方式 | 担保金额 (万元) | 抵押物 | 担保债权 |
|----|------------------------------|------------------|-------|-------|-------|--------------|--|--|
| 1 | 06710057# | 交通银行股份有限公司北京东单支行 | 新华联恒业 | 新华联控股 | 抵押 | 15,000 | 京房权证朝其 04 字第 00891 号房屋所有权 | 2007.03.30 至 2014.11.20 期间 15000 万元内债权 |
| 2 | 2009013RGD002-1 号 | 中国银行北京通州支行 | 新华联伟业 | 新华联伟业 | 抵押 | 40,000 | X 京房权证朝字第 624933 号房屋所有权, 京朝国用(2004 出)第 0733 号土地使用权 | 2009013RG002 号人民币借款合同及其修订补充 |
| 3 | 2009013RGD002-2 号 | 中国银行北京通州支行 | 新华联伟业 | 新华联伟业 | 抵押 | 40,000 | 京通国用(2010 出)第 00002 号土地使用权 | 2009013RG002 号人民币借款合同及其修订补充 |
| 4 | 2010013RGD001 号 | 中国银行北京通州支行 | 新华联伟业 | 新华联伟业 | 抵押 | 40,000 | 京通国用(2010 出)第 00001 号土地使用权 | 2010013RG001 号固定资产借款合同及其修订补充 |
| 5 | 2010013RGD003 号 | 中国银行北京通州支行 | 新华联伟业 | 新华联伟业 | 抵押 | 60,000 | 京通国用(2010 出)第 00002 号土地使用权 | 2010013RG003 号固定资产借款合同及其修订补充 |
| 6 | 13100200-2010 年屯溪(抵)字 0008 号 | 工商银行黄山屯溪支行 | 黄山金龙 | 黄山金龙 | 最高额抵押 | 14,800 | 徽国用(2005)第 534-539 号土地使用权 | 2010.03.08 至 2015.03.07 期间 14800 万元内债权 |

七、其他事项

(一) 延期交房事项

拟购买资产新华联置地在报告期内涉交房的共有四个项目，分别为：新华联丽港项目、新华联科技园项目、新华联丽景项目以及新华联商业大厦项目，除新华联商业大厦项目存在延期交房外，其余项目均不存在延期交房问题。

1、新华联商业大厦项目已足额计提并支付延期交房违约金

(1) 新华联商业大厦项目公寓部分已足额计提并支付延期交房违约金

截止2009年8月12日，新华联商业大厦项目公寓部分共计与客户签署了141份销售合同，合同约定交房日期为2009年6月30日，并约定如果存在延期交房，违约金按照已收款合同金额的日均万分之一的标准计算。新华联商业大厦项目实际办理完毕竣工验收备案手续并发出入住通知书的时间为2009年8月12日，实际交房日期为2009年8月15日，因此存在着延期交房情况。

2009年8月12日之后，新华联商业大厦项目与客户新签订的销售合同已是现房销售，均按期交房，不存在延期交房情况。

延期交房违约金计算过程如下：

1) 计提违约金的基数：36,697.73万元

确认依据：新华联商业大厦项目上述共计141份销售合同中，截止2009年6月30日已收到房款为37,493.38万元，但由于其中10份合同的客户未按合同约定的进程付款（涉及金额795.65万元），存在先违约的情况，对该部分不确认违约金，因此需计提违约金的基数为36,697.73万元。

2) 违约天数：46天

确认依据：2009年6月30日为合同约定交房日，2009年7月1日起算违约，直至2009年8月15日办理完毕交房手续，2009年7月1日-2009年8月15日为46天。

3) 违约金率：每日万分之一

确认依据：按照销售合同约定

综合上述参数：

应支付的违约金总计= 已收款合同金额 * 违约天数 * 违约金率

$$= 36,697.73 \text{万元} * 46 \text{天} * 1/10000$$

$$= 168.81 \text{万元}$$

截至2010年11月30日，上述违约金尚余4.66万元没有支付。

(2) 新华联商业大厦项目商业部分不需要支付延期交房违约金

新华联商业大厦的商业部分的购房人为北京嘉茂新兴房地产经营管理有限公司。对于新华联商业大厦的商业部分，其约定的交房日期为2009年7月30日，而实际取得竣工备案表的日期为2009年8月12日，延期交房的主要原因为根据买受人需要更改部分设计、施工导致工期延长，双方签订的《商品房预售合同之补充协议》中明确约定了：“如因买受人原因导致该商品房无法进行竣工并按时交付时，则出卖人无需承担逾期交房的违约责任”，因此出卖人不存在因自身原因延期交房事项而导致的支付违约金问题，且买受人未按进度支付款项，存在违约在先的情况。

2010年3月11日，华信鸿业与北京嘉茂新兴房地产经营管理有限公司（以下简称“凯德”）签署了《新华联商业大厦项目商业中心后续付款事宜之补充协议》，约定由凯德追加支付华信鸿业6,500万元，补充协议生效且凯德按约定将6,500万元支付华信鸿业后，双方均不再提出任何该项目已发生的工程、延期交房费用、财务费用及其他费用主张（《预售合同》和《补充协议》中约定的质保责任除外）。因此，新华联商业大厦项目商业部分无需计提延期交房违约金。

综上，新华联商业大厦项目已足额计提违约赔偿金，不存在未足额计提预计负债的情形。

截至2010年11月30日，上述违约金尚余4.66万元没有支付。

2、针对延期交房违约赔偿金的承诺

针对延期交房违约赔偿金事项，新华联控股已专门作出承诺：“新华联置地已就上述延期交房事项足额计提违约赔偿金。如果新华联置地及下属公司目前在售的房地产开发项目因其他延期交房事项产生违约赔偿而给新华联置地及下属公司或重组完成后的圣方科技造成经济损失的，本公司将就等经济损失对新华联置地及下属公司或重组完成后的圣方科技作出全额补偿。”

(二) 由实际控制人控制的其他有履约能力的关联公司为新华联控股就本次重组所作承诺提供连带责任

本次重组中，为确保上市公司的利益，新华联控股就诉讼、土地增值税、违约交房赔偿金等事宜作出承诺。为确保上述承诺得到实现，由新华联国际投资有限公司（以下简称“新华联国际”）为新华联控股就本次重组所作承诺提供连带责任。新华联国际相关情况如下：

1、新华联国际投资有限公司

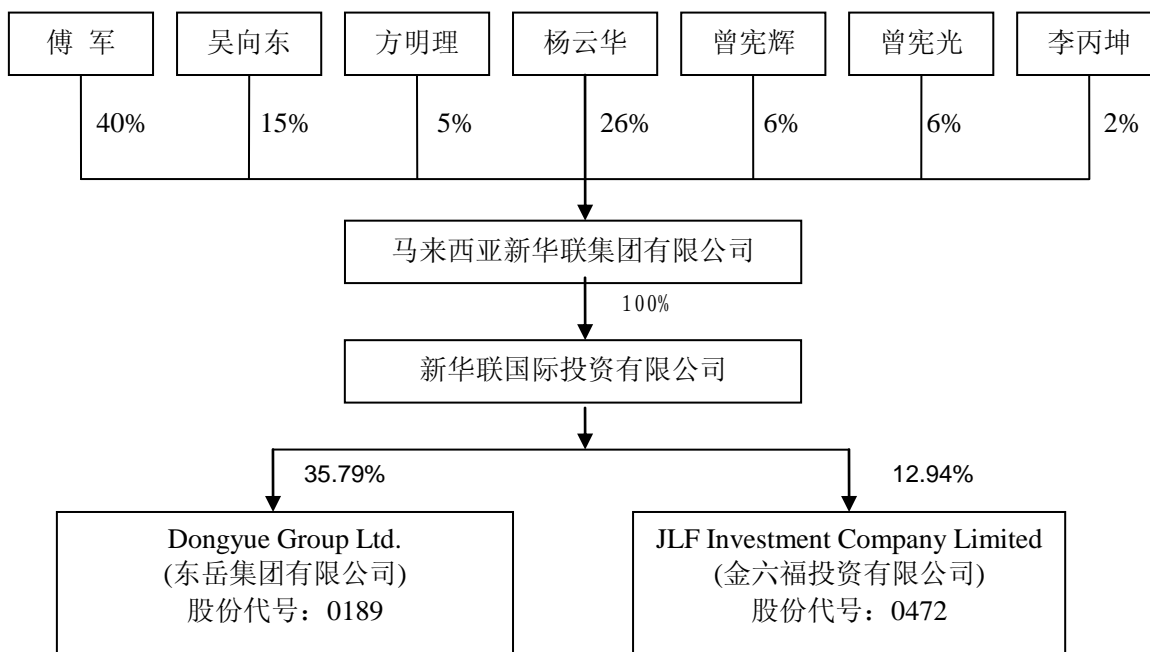
（1）基本情况

| | |
|-------|---|
| 公司名称： | 新华联国际投资有限公司 |
| 英文名称： | Macro-Link International Investment Co., Ltd. |
| 成立日期： | 2003年11月3日 |
| 法定股本： | 100万美元 |
| 注册地址： | TrustNet (British Virgin Islands) Limited, TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands. |
| 注册号： | NO.564766 |
| 股权结构： | 马来西亚新华联集团有限公司，持股比例 100% |
| 办公地址： | 香港铜锣湾告士打道 262 号鹏利中心 1501 室 |
| 公司业务： | 投资；企业经营管理；技术开发、转让、咨询等 |

（2）股权及控制关系

新华联国际投资有限公司为马来西亚新华联集团有限公司的全资子公司，实际控制人为傅军先生。

新华联国际投资有限公司的股权结构及控制关系图如下所示：



(3) 最近一年的主要财务指标

新华联国际 2009 年度母公司报表（未经审计）的主要财务指标如下表所示：

单位：港币万元

| 科目 | 2009 年 12 月 31 日 |
|-------------|------------------|
| 总资产 | 53,293.21 |
| 负债 | 16,416.08 |
| 所有者权益 | 36,877.14 |
| 归属于母公司所有者权益 | 36,877.14 |
| 科目 | 2009 年度 |
| 营业收入 | - |
| 营业利润 | 4,387.53 |
| 利润总额 | 8,881.91 |
| 净利润 | 8,881.91 |

2、新华联国际投资有限公司履约能力说明

新华联国际的主营业务为投资，其主要资产为两家境外上市公司的股权。两家境外上市公司的主要业务的经营情况如下：

(1) 东岳集团有限公司

东岳集团有限公司（股份代号 0189）为香港联交所上市公司，新华联国际目前持有该公司 745,781,818 股股份，占该公司股份总额的 35.79%，为该公司第一大股东。截止 2010 年 3 月 22 日，新华联国际所持该等股份市值约 11.19 亿港元。

根据中国氟硅工业协会的资料，以销量计算，东岳集团有限公司是中国最大的制冷剂生产商及最大的含氟物高分子生产商，2006 年分别占中国制冷剂市场及含氟物高分子市场份额约 26%及 28%。以 2006 年的收入计算，公司获中国石油化工协会和中国工业运输统计署及国家统计局分别评为国内石油化工行业百强公司之一及国内专用化工产品制造业十强公司之一。

东岳集团 2008 年、2009 年经审计合并报表的主要财务指标如下表所示：

单位：人民币万元

| 科目 | 2009 年 12 月 31 日 | 2008 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|
| 总资产 | 5,884,274 | 559,493.7 |
| 负债 | 3,639,001 | 343,108.0 |
| 所有者权益 | 2,245,273 | 216,385.7 |
| 归属于母公司所有者权益 | 2,014,646 | 189,890.6 |
| 科目 | 2009 年度 | 2008 年度 |
| 营业收入 | 3,544,447 | 396,215.9 |
| 营业利润 | 520,441 | 67,580.4 |
| 利润总额 | 131,173 | 26,549.3 |
| 净利润 | 153,969 | 13,837.8 |
| 归属于母公司的净利润 | 165,303 | 12,074.7 |
| 经营产生的现金流量净额 | 880,672 | 4,926.6 |
| 投资产生的现金流量净额 | -470,927 | -97,759.3 |
| 筹资产生的现金流量净额 | -123,436 | 8,055.8 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 286,309 | -84,776.9 |

（注：财务数据摘自东岳集团财务报告）

（2）金六福投资有限公司

金六福投资有限公司（股份代号 0472）为香港联交所上市公司，新华联国际目前持有该公司 215,988,337 股股份，占该公司股份总额的 12.94%，为该公司第二大股东。截止 2010 年 3 月 22 日，新华联国际所持该等股份市值约 1.38 亿港元。金六福投资

通过控股香格里拉酒业股份有限公司和黑龙江玉泉酒业有限责任公司，全面管理并发展以香格里拉、玉泉为核心品牌的红酒及白酒业务，负责下属企业的生产酿造、市场销售与品牌建设。

金六福投资 2008 年、2009 年经审计合并报表的主要财务指标如下表所示：

单位：港币万元

| 科目 | 2009 年 12 月 31 日 | 2008 年 12 月 31 日 |
|-------------|------------------|------------------|
| 总资产 | 640,621 | 55,512.1 |
| 负债 | 191,770 | 14,259.0 |
| 所有者权益 | 448,851 | 41,253.1 |
| 归属于母公司所有者权益 | 389,019 | 35,846.0 |
| 科目 | 2009 年度 | 2008 年度 |
| 营业收入 | 259,650 | 20,137.3 |
| 营业利润 | 138,022 | 9,057.7 |
| 利润总额 | 45,968 | 4,167.0 |
| 净利润 | 35,261 | 2,922.3 |
| 归属于母公司的净利润 | 29,500 | 2,425.2 |

（注：财务数据摘自金六福投资财务报告）

3、新华联国际投资有限公司为新华联控股就本次重组所作承诺提供连带责任的承诺

新华联国际投资有限公司为新华联控股就本次重组所作承诺出具了提供连带责任的承诺函，承诺如下：“如果因新华联控股有限公司不能履行或者不能完全履行本次重组中的相关承诺事宜而给圣方科技造成经济损失，且新华联控股有限公司未对圣方科技的该等经济损失作出全额补偿的，由本公司给予补偿。”

（三）新华联置地的控股子公司北京华信鸿业房地产开发有限公司所持有的投资性房地产为新华联商业大厦 1 层 102 号，建筑面积 1618.75 平方米，已出租给交通银行北京分行，目前尚未取得房产证。

八、其他影响股东及其他投资者进行合理判断的、有关本次交易的信息

对于能够影响股东及其他投资者做出合理判断的有关本次交易的重大信息，本公司董事会均已履行信息披露义务，不存在其他未揭示的但影响股东及其他投资者做出合理判断的有关本次交易的重大信息。

第十三节 独立董事、独立财务顾问和律师事务所对本次交易出具的结论性意见

一、独立董事对本次交易出具的结论性意见

1、公司第六届董事会第五次会议的召开程序、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》之规定，在审议重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易事项相关议案时履行了法定程序。

2、本次发行股份购买资产交易构成关联交易，关联董事在表决过程中依法进行了回避，也没有代理非关联董事行使表决权。关联董事回避后，参会的非关联董事对相关议案进行了表决。表决程序符合有关法规和《公司章程》的规定。

3、公司聘请的评估机构具有证券从业资格，选聘程序合规，经办评估师与评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见，评估机构具有充分的独立性。

4、公司本次发行股份购买资产暨关联交易涉及评估报告的评估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；评估目的与评估方法相关，评估方法合理。

5、公司本次交易标的资产的最终交易价格以经中介机构评估的评估值为依据确定，交易价格合理、公允，不会损害中小投资者利益。

6、本次关联交易是公开、公平、合理的，符合上市公司和全体股东的利益。

7、本次发行股份购买资产交易完成之后，本公司将拥有新华联置地 100%的股权，公司将进入房地产行业，有利于提高公司盈利能力和可持续发展能力。公司股东新华联控股及其一致行动人已就避免同业竞争、减少和规范关联交易的措施、保证上市公司独立性和完善公司治理结构等方面出具了相关承诺函；这些行为都符合全体股东的现实及长远利益。

8、本次发行股份购买资产暨关联交易的相关议案还需公司股东大会审议批准。

二、独立财务顾问和法律顾问对本次交易出具的结论性意见

（一）作为本次重大资产重组的独立财务顾问，西南证券认为：

本次交易符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等有关法

律、法规的规定，按相关法律、法规的规定履行了相应的程序，进行了必要的信息披露。本次交易已经圣方科技第六届董事会第五次会议审议通过，独立董事为本次关联交易事项出具了独立意见。本次交易所涉及的拟购买资产，已经过具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估公司的审计和评估。本次交易拟购买资产的价格是以评估值为参考，经交易双方协商确定的，体现了交易价格的客观、公允。本次交易使公司进入盈利能力较强的房地产行业，有利于改善公司的财务状况，提高公司的盈利能力与可持续发展能力。本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，切实、可行。对本次交易可能存在的风险，圣方科技已经作了充分详实的披露，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。

（二）作为本次重大资产重组的法律顾问，北京德恒认为：

圣方科技本次发行股份购买资产暨关联交易，符合现行相关法律、行政法规、规章和规范性文件的规定；本次交易的主体均具备相应的资格；重组方案和相关协议的内容合法，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。

第十四节 中介机构信息

一、独立财务顾问

名称：西南证券股份有限公司
地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层
法定代表人：王珠林
电话：010-88092288
传真：010-88091826
经办人员：李阳、梁俊、许冰、杨亚、武胜、童星、葛晓云

二、法律顾问

名称：北京市德恒律师事务所
地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 12 层
负责人：王丽
电话：010-66575888
传真：010-65232181
经办人员：黄侦武、王琤、赵珞

三、审计机构

1、拟购买资产审计机构

名称：天健正信会计师事务所有限公司
地址：北京市西城区月坛北街 26 号恒华国际商务中心 4 层 401
法定代表人：梁青民
电话：010-65030230
传真：010-65030230/31/32
经办人员：华强、宋书华

名称：信永中和会计师事务所有限公司
地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

法定代表人 : 张克
电话 : 010-65030230
传真 : 010-65030230/31/32
经办人员 : 华强、东松

2、上市公司审计机构

名称 : 京都天华会计师事务所有限公司
地址 : 北京建国门外大街 22 号
法定代表人 : 徐华
电话 : 010-65264838
传真 : 010-65227521
经办人员 : 黄志斌、傅智勇

四、评估机构

名称 : 中联资产评估有限公司
地址 : 北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4
法定代表人 : 沈琦
电话 : 010-88000000
传真 : 010-88000006
经办人员 : 陈薇、高忻

第十五节 董事及有关中介机构声明

公司董事声明

本公司全体董事承诺本报告书及黑龙江圣方科技股份有限公司本次重大资产重组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。

全体董事签字：

黑龙江圣方科技股份有限公司

2011年4月18日

独立财务顾问声明

本公司同意黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组报告书援引本公司出具的独立财务顾问报告之结论性意见，并对所引述内容进行了审阅，确认该报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目主办人： _____

项目协办人： _____

法定 代 表 人： _____

西南证券股份有限公司

2011年4月18日

法律顾问声明

本所及经办律师同意黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组报告书援引本所出具的法律意见书之结论性意见，并对所引述内容进行了审阅，确认该报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人：_____

经办律师：_____

经办律师：_____

北京市德恒律师事务所

2011年4月18日

财务审计机构声明

本公司及经办注册会计师同意黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组报告书援引本公司出具的审计报告和审核报告之结论性意见,并对所引述内容进行了审阅,确认该报告书所引述的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人: _____

经办注册会计师: _____

经办注册会计师: _____

天健正信会计师事务所有限公司

2011年4月18日

财务审计机构声明

本公司及经办注册会计师同意黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组报告书援引本公司出具的审计报告和审核报告之结论性意见,并对所引述内容进行了审阅,确认该报告书所引述的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人: _____

经办注册会计师: _____

经办注册会计师: _____

信永中和会计师事务所有限责任公司

2011年4月18日

财务审计机构声明

本公司及经办注册会计师同意黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组报告书援引本公司出具的审计报告之结论性意见，并对所引述内容进行了审阅，确认该报告书所引述的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定 代 表 人： _____

经办注册会计师： _____

经办注册会计师： _____

京都天华会计师事务所有限公司

2011 年 4 月 18 日

资产评估机构声明

本公司及经办资产评估师同意黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组报告书中援引本公司出具的相关资产评估报告书之结论性意见,并对所引述内容进行了审阅,确认该报告书不致因引用的上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人: _____

经办资产评估师: _____

经办资产评估师: _____

中联资产评估有限公司

2011年4月18日

新华联控股有限公司声明

本公司保证黑龙江圣方科技股份有限公司在本报告书中引用的本公司相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

新华联控股有限公司

法定代表人（或授权代表）：_____

2011年4月18日

北京长石投资有限公司声明

本公司保证黑龙江圣方科技股份有限公司在本报告书中引用的本公司的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

北京长石投资有限公司

法定代表人（或授权代表）：_____

2011年4月18日

北京合力同创投资有限公司声明

本公司保证黑龙江圣方科技股份有限公司在本报告书中引用的本公司的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

北京合力同创投资有限公司

法定代表人（或授权代表）：_____

2011年4月18日

科瑞集团有限公司声明

本公司保证黑龙江圣方科技股份有限公司在本报告书中引用的本公司的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

科瑞集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：_____

2011年4月18日

泛海能源投资股份有限公司声明

本公司保证黑龙江圣方科技股份有限公司在本报告书中引用的本公司的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

泛海能源投资股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：_____

2011年4月18日

巨人投资有限公司声明

本公司保证黑龙江圣方科技股份有限公司在本报告书中引用的本公司的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

巨人投资有限公司

法定代表人（或授权代表）：_____

2011年4月18日

第十六节 备查文件及备查地点

一、备查文件

- 1、公司第六届董事会第五次会议决议和第六届董事会第十四次会议决议；
- 2、公司第六届监事会第四次会议决议；
- 3、公司独立董事就本次发行股份购买资产暨关联交易所出具独立董事意见；
- 4、公司 2009 年第一次临时股东大会决议和 2010 年第二次临时股东大会决议；
- 5、公司独立董事对评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估定价公允性所发表的意见；
- 6、公司与相关各方签署的《发行股份购买资产协议》、《业绩补偿协议》；
- 7、新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资、傅军等系列承诺函；
- 8、天健正信出具的《北京新华联置地有限公司审计报告》（天健正信审字（2009）第 1—660 号）；
- 9、天健正信出具的《黑龙江圣方科技股份有限公司备考审计报告》（天健正信审字（2009）第 1—659 号）；
- 10、天健正信出具的《北京新华联置地有限公司盈利预测审核报告》（天健正信专字(2009)第 1—510 号）；
- 11、天健正信出具的《黑龙江圣方科技股份有限公司备考盈利预测审核报告》（天健正信专字(2009)第 1—509 号）；
- 12、京都天华出具的《黑龙江圣方科技股份有限公司审计报告》（京都天华审字（2009）第 1110 号）；
- 13、北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的《新华联控股有限公司审计报告》（京会兴审字 2009 第 3-1165 号）；
- 14、中联评估出具的中联评报字[2009]第 461 号和中联评报字[2011]第 6 号《北京新华联置地有限公司资产评估报告书》

- 15、西南证券出具的《黑龙江圣方科技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》；
- 16、北京德恒出具的《黑龙江圣方科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之法律意见书》；
- 17、信永中和出具的《北京新华联置地有限公司 2009 年度审计报告》（XYZH/2009A11008）；
- 18、信永中和出具的《北京新华联置地有限公司 2009 年度审计报告》（2010A10024-1）；
- 19、信永中和出具的《黑龙江圣方科技股份有限公司 2009 年备考财务报告审阅报告》（XYZH/2009A11008-1）；
- 20、信永中和出具的《黑龙江圣方科技股份有限公司 2010 年 1-11 月备考财务报告审阅报告》（2010A11024-2 号）；
- 21、京都天华出具的《黑龙江圣方科技股份有限公司 2009 年度审计报告》（京都天华审字（2010）第 0015 号）；
- 22、京都天华出具的《黑龙江圣方科技股份有限公司 2010 年 1-11 月审计报告》（京都天华审字（2011）第 0001 号）；
- 23、京都天华出具的《黑龙江圣方科技股份有限公司 2010 年度审计报告》（京都天华审字（2011）第 0002 号）。

二、备查地点

投资者可在本报告书刊登后至本次发行股份购买资产交易完成前的每周一至周五上午9:30-11:30，下午2:00-5:00，于下列地点查阅上述文件。

1、黑龙江圣方科技股份有限公司

联系地址：北京朝阳区东四环中路道家园18号新华联大厦16层

电话：010-65857900

传真：010-65088900

董事会秘书：杭冠宇

2、西南证券股份有限公司

注册地址：重庆市渝中区临江支路 2 号合景国际大厦 A 幢

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

电话：010-88092288

传真：010-88091826

联系人：李阳、梁俊、许冰、杨亚、武胜、童星、葛晓云

3、指定信息披露报刊：《证券时报》

4、指定信息披露网址：www.cninfo.com.cn

（本页无正文，为《黑龙江圣方科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》之签章页）

法定代表人： _____

黑龙江圣方科技股份有限公司

2011年4月18日