

四川方向光电股份有限公司  
重大资产出售及以新增股份吸收合并  
上海高远置业（集团）有限公司  
暨关联交易报告书  
（草案）

上市公司名称：四川方向光电股份有限公司

上市公司股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：000757

股票代码：\*ST 方向

被合并方名称：上海高远置业（集团）有限公司

被合并方通讯地址：上海市延安西路 895 号 10 楼

独立财务顾问：平安证券有限责任公司

签署日期：二零零八年十一月三十日

## 公司声明

- 1、本公司及本公司董事会全体成员保证本报告书内容真实、准确、完整，对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。
- 2、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、准确、完整。
- 3、本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易导致的投资风险，由投资者自行负责。
- 4、本报告书是本公司董事会对本次交易的说明，任何与之相反的申明均属不实陈述。
- 5、请全体股东及其他公众投资者认真阅读有关本次交易的全部信息披露文件，以做出谨慎的投资决策。本公司将根据本次交易的进展情况，及时披露相关信息提请股东及其他投资者注意。
- 6、证监会、其他政府机关对本次重大资产重组所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。
- 7、投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 目 录

释 义.....	5
重大事项提示.....	7
特别风险提示.....	9
第一节 绪言.....	12
第二节 交易概述.....	14
一、本次交易的背景及动因.....	14
二、本次交易的基本原则.....	15
三、本次交易的基本情况.....	15
第三节 上市公司基本情况.....	20
一、基本情况.....	20
二、历史沿革.....	20
三、公司近三年一期主要会计数据及财务指标.....	22
四、控股股东及实际控制人概况.....	23
第四节 本次交易对方情况.....	26
一、重大资产出售的资产购买方及重大资产购买的出售方.....	26
二、重大资产购买的资产出售方.....	30
第五节 本次交易标的资产情况.....	37
一、本次拟出售资产情况.....	37
二、本次拟吸收合并资产情况.....	52
第六节 本次发行股份情况.....	137
一、发行股份的价格及定价原则.....	137
二、拟发行股票的种类和面值.....	137
三、拟发行股份的数量和比例.....	137
四、锁定期安排及承诺.....	137
五、股份发行后财务数据变化情况.....	137
六、股权结构及控制权变化情况.....	138
第七节 本次交易合同的主要内容.....	140
一、《资产转让协议书》的主要内容.....	140

二、《吸收合并协议书》的主要内容.....	144
三、与交易有关的其他主要约定或承诺.....	148
<b>第八节 本次交易的合规性分析.....</b>	<b>150</b>
<b>第九节 本次交易定价的依据及公平合理性分析.....</b>	<b>157</b>
一、本次交易定价的依据.....	157
二、本次交易定价的公平合理性分析.....	158
<b>第十节 董事会对本次交易对上市公司的影响的讨论与分析.....</b>	<b>166</b>
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析.....	166
二、对高远置业所在行业特点及其经营情况的讨论与分析.....	166
三、对上市公司完成本次交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势的分析.....	194
四、本次交易对上市公司其他方面影响的分析.....	198
<b>第十一节 风险因素及对策分析.....</b>	<b>199</b>
<b>第十二节 财务会计信息.....</b>	<b>206</b>
一、拟出售资产的财务资料.....	206
二、拟购买资产的财务资料.....	213
三、依据本次重组方案编制的本公司模拟备考财务信息.....	222
四、本次交易完成后的本公司模拟盈利预测.....	227
五、重大事项情况.....	230
<b>第十三节 同业竞争与关联交易.....</b>	<b>231</b>
一、同业竞争.....	231
二、关联交易.....	232
<b>第十四节 本次交易对本公司治理机制的影响.....</b>	<b>242</b>
一、本次交易完成后本公司的治理结构.....	242
二、本次交易完成后公司的人事安排.....	242
三、本次交易完成后公司拟采取的完善公司治理结构的措施.....	242
四、邹蕴玉对公司的“五分开”承诺.....	243
五、邹蕴玉一致行动人的承诺.....	244
六、中介机构意见.....	245
<b>第十五节 公司资金、资产被占用及为实际控制人及关联方提供担保的情况</b>	<b>246</b>
一、关联企业、实际控制人占用本公司资金、资产的情况.....	246
二、本公司对关联企业、实际控制人及关联方担保的情况.....	246

<b>第十六节 业务发展目标</b> .....	<b>249</b>
一、业务发展目标.....	249
二、本公司实现上述计划所需的条件和假设.....	251
三、本公司实现上述计划面临的主要困难.....	251
四、主要经营理念.....	252
五、上述业务发展计划与本次交易后公司业务的关系.....	252
<b>第十七节 其他重要事项</b> .....	<b>253</b>
一、本公司重大诉讼事项.....	253
二、涉案董事.....	256
三、高远置业对外担保事项.....	257
四、高远置业重大诉讼事项.....	257
五、方向光电最近十二个月内发生的重大资产重组事项的说明.....	258
六、与本次交易有关的其他安排.....	259
七、本次交易中保护非关联股东利益的措施.....	259
八、本次交易中的信息披露.....	260
九、独立董事对本次交易的意见.....	260
十、中介机构对本次交易的意见.....	260
十一、提请投资者注意的几个问题.....	261
十二、关于相关人士于公司股票停牌前 6 个月买卖方向光电股票的问题的说明及核查情况.....	262
<b>第十八节 与本次交易有关的当事人</b> .....	<b>263</b>
一、本次交易的主体.....	263
二、独立财务顾问.....	264
三、收购方财务顾问.....	264
四、财务审计机构.....	264
五、资产评估机构.....	264
六、上市公司法律顾问.....	265
七、收购方法律顾问.....	265
<b>第十九节 董事及有关中介机构声明</b> .....	<b>266</b>
<b>第二十节 备查文件</b> .....	<b>273</b>

## 释 义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

本公司/方向光电/上市公司/合并方	指	四川方向光电股份有限公司
高远置业/被合并方	指	上海高远置业（集团）有限公司
存续公司	指	方向光电于合并登记日及其后的存续实体公司
高远置业全体股东	指	邹蕴玉、金婉月、周挺和内江新向投资管理有限公司
邹蕴玉及其一致行动人	指	高远置业的股东邹蕴玉、周挺和金婉月，不包括新向投资
沈阳北泰	指	沈阳北泰方向集团有限公司
方向光电工会	指	四川方向光电股份有限公司工会
新向投资	指	内江新向投资管理有限公司
上海高鑫	指	上海高鑫房地产发展有限公司
沈阳龙城	指	沈阳龙城置业发展有限公司
上海磐润	指	上海磐润置业有限公司
上海丰合	指	上海丰合置业有限公司
金山康城	指	上海金山康城企业发展有限公司
昆山领地	指	昆山领地置业发展有限公司
昆山星地	指	昆山星地置业发展有限公司
苏州华茂	指	苏州华茂置业有限公司
苏州华兆	指	苏州华兆置业有限公司
舟山和信	指	舟山和信房地产有限公司
中望投资	指	上海中望投资发展有限公司
上海明玖	指	上海明玖实业有限公司
高远控股	指	高远控股有限公司
本报告书	指	《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书（草案）》
本次交易/本次重大资产重组/本次重组	指	方向光电重大资产出售及以新增股份吸收合并高远置业的方案，即本公司将合法拥有的全部资产和负债出售给新向投资、并以新增股份吸收合并高远置业的的行为
本次重大资产出售/重大资产出售	指	方向光电将合法拥有的全部资产和负债出售给新向投资的行为
拟出售资产	指	指本公司所拥有的截至 2008 年 10 月 31 日的全部资产和负债（含或有负债）
本次重大资产购买/重大资产购买/本次吸收合并	指	方向光电以新增股份吸收合并高远置业的的行为

拟购买资产/拟吸收合并资产	指	高远置业截至 2008 年 10 月 31 日的全部资产和负债
前 20 个交易日股票交易均价	指	前 20 个交易日股票交易总额/前 20 个交易日股票交易总量
《资产转让协议书》	指	方向光电与新向投资于 2008 年 11 月 30 日签署的《四川方向光电股份有限公司与内江新向投资投资管理有限公司关于四川方向光电股份有限公司之资产转让协议书》
《吸收合并协议书》	指	方向光电与高远置业于 2008 年 11 月 30 日签署的《四川方向光电股份有限公司与上海高远置业（集团）有限公司之吸收合并协议书》
《补偿协议》	指	邹蕴玉及其一致行动人和方向光电签署的《补偿协议》
《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》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
独立财务顾问/平安证券	指	平安证券有限责任公司
财务顾问/西部证券	指	西部证券股份有限公司
上市公司法律顾问/国浩	指	国浩律师集团（上海）事务所
收购人法律顾问/海华永泰	指	海华永泰律师事务所
广东大华	指	广东大华德律会计师事务所（原名为深圳大华天诚会计师事务所）
上海上会	指	上海上会资产评估有限公司
中发国际	指	中发国际资产评估有限公司
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
《法律意见书》	指	《国浩律师集团（上海）事务所关于四川方向光电股份有限公司重大资产出售暨以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司的法律意见书》
转让基准日/合并基准日/审计基准日/评估基准日	指	2008 年 10 月 31 日
合并登记日	指	高远置业与方向光电完成资产交接并完成在工商行政管理部门的合并变更登记之日
元	指	中华人民共和国法定货币单位“元”

## 重大事项提示

1、本公司根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《收购管理办法》、《发行管理办法》等有关规定，编制《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书（草案）》，以供投资者决策参考之用。

2、2008年11月30日，本公司与新向投资签署了《资产转让协议书》，本公司拟向新向投资整体转让全部资产及负债（含或有负债）。根据中发国际资产评估有限公司出具的（中发评报字[2008]第236号）《资产评估报告书》，截至2008年10月31日，本公司净资产的评估值为-48,260.77万元，在上述评估值的基础上，本次转让的资产和负债的价格确定为1元。本次重大资产出售已于2008年11月30日经本公司第五届十四次董事会审议通过，尚需本公司股东大会审议通过，并经证监会核准后方可实施。

3、2008年11月30日，本公司与高远置业签署了《吸收合并协议书》，本公司拟在向新向投资转让全部资产及负债（含或有负债）的同时，以向高远置业全体股东增发新股的方式吸收合并高远置业。公司本次新增股份的价格为3.09元/股，为2007年5月23日公司股票暂停交易前20个交易日均价；根据上海上会出具的（沪上会整资评报[2008]第333号）《企业价值评估报告书》，截至2008年10月31日，高远置业净资产的评估值为206,670.58万元，经高远置业全体股东协商，高远置业的全部股东权益最终确定为205,485万元，本公司将向高远置业全体股东定向发行不超过66,500万股股份，从而实现本公司对高远置业的吸收合并。本次吸收合并尚需本公司股东大会审议通过，并经证监会核准后方可实施。

4、本次重大资产出售完成后，本公司所有在册职工的劳动合同关系由新向投资承继，新向投资将依据现行的劳动法律法规与方向光电所有登记在册的职工签订劳动关系变更协议；本次以新增股份吸收合并高远置业完成后，高远置业现有法人主体资格将被注销，本公司将承继及承接高远置业的所有职工、资产、负债、权利、义务及业务。

5、本公司本次拟转让资产自转让基准日至资产交割日期间发生的全部损益均由新向投资承担或享有。高远置业自本次交易的审计基准日至资产交割日期间

所产生利润由本公司享有；如果高远置业自审计基准日至资产交割日期间发生亏损，则该期间发生的亏损由邹蕴玉、周挺和金婉月按各自的持股比例以现金全额补足。

6、新向投资拟受让本公司全部资产及负债事宜已获得新向投资董事会、本公司董事会审议通过，尚需新向投资股东会、本公司股东大会审议通过、并经证监会核准后方可实施；本公司拟以新增股份吸收合并高远置业事宜已获得高远置业执行董事、新向投资董事会及本公司董事会审议通过，尚需高远置业股东会、新向投资股东会及本公司股东大会审议通过、并经证监会核准后方可实施。

7、为保护上市公司及全体股东利益，高远置业实际控制人邹蕴玉及其一致行动人对本公司吸收合并高远置业后 2009 年、2010 年和 2011 年的经营业绩作出如下承诺：如果本次吸收合并能够在 2009 年 12 月 31 日前实施完毕，通过本次吸收合并进入方向光电的高远置业资产，上市公司 2009 年实现的归属于母公司所有者的净利润不低于经审核的高远置业盈利预测报告数 1.93 亿元、2010 年和 2011 年实现的归属于母公司所有者的净利润不低于 2.46 亿元和 3.07 亿元。若上市公司该期间实际实现的归属于母公司所有者的净利润未达到上述承诺的利润数，邹蕴玉及其一致行动人将以现金方式向上市公司补足二者的差额部分。

## 特别风险提示

本公司提请投资者关注在此披露的特别风险，并仔细阅读本重大资产重组报告中“风险因素与对策分析”、“财务会计信息”等有关章节的内容。

### 1、主营业务变更所带来的风险

本次交易前，本公司的主营业务为机械制造业和电子产品制造业；本次交易完成后，本公司的经营业务将变更为房地产开发与经营。本公司的经营范围及经营规模亦将发生较大的变化，公司面临主营业务变更所带来的风险。

### 2、国家宏观政策调控风险

为了抑制房价快速上涨、房地产投资过热，近年来国家从土地供应、金融信贷、住房结构管理等多个方面出台政策，对房地产行业实施宏观调控措施。目前，部分区域的房地产市场在价格、销量方面出现一定下滑，市场观望气氛渐浓。上市公司未来的经营受到国家宏观政策调控的影响。

### 3、宏观经济不确定性风险

美国次贷危机引发全球金融危机，对世界实体经济造成重大影响，中国经济亦受此影响，面临经济减速的危险。尽管我国政府采取了多种经济刺激措施予以应对，但我国宏观经济仍面临着一定的不确定性，这也将影响到重组完成后上市公司未来的经营。

### 4、房地产市场的波动风险

目前，我国部分大中城市的房地产价格普遍出现调整，短期内房地产价格呈下降趋势，虽在本次重组中各方已经充分考虑到未来市场价格变化的风险，并在评估作价时进行了谨慎预测，但如该趋势继续加剧，则会影响到重组完成后上市公司未来的盈利水平。

### 5、盈利预测不能实现的风险

广东大华对本次拟购买资产2008年度、2009年度的盈利预测进行了审核，并出具了盈利预测审核报告；此外，高远置业还对2010年和2011年度的盈利情况进行了预测。虽然上述盈利预测基于谨慎的原则，已经充分考虑了未来市场价格及销售量的变化风险，但由于盈利预测基于一定的假设前提，鉴于目前长三角地区的房地产市场正处于理性回归的调整期，市场观望气氛较浓，该地区2008年房地产销量同比2007年有所下滑。若房地产行业的调整进一步加剧，房地产市场整体

会受到影响，则高远置业在盈利预测期内的预计情况将存在不确定性。

#### 6、后续资金安排的风险

房地产项目投入资金大、建设周期长，重组完成后上市公司今后的发展对资金的需求较高。根据高远置业的资金安排计划，通过自有资金、项目回款和银行贷款所获资金可以满足高远置业目前项目的资金需求。但是，该资金安排中项目回款是建立在下属各项目公司按时开工、按照盈利预测进行销售的基础上的，银行贷款是建立在资金安排期内银行对房地产企业的信贷政策不发生重大不利变化的基础上的。因此，若国家信贷政策发生不利变化、房地产市场调整加剧，房地产企业的融资能力和消费者的购房总需求将受到一定限制，则高远置业在后续资金安排能否实现将存在不确定性。

#### 7、本次交易尚需核准/批准的风险

本次交易已经取得交易各方相关权力机构的批准，尚需取得证监会对本次重大资产重组的核准，同时豁免邹蕴玉及其一致行动人的要约收购义务。此外，资产交割尚需履行必要的手续，由于本公司大部分资产已被各债权银行质押和冻结，故本次公司资产、负债的剥离尚须取得各债权银行的同意。由于前述事项存在着不确定性，因而本次交易何时能履行完毕尚无法确定。

#### 8、债务重组无法获得债权人同意的风险

本公司本次重大资产出售所涉债务的转移尚需取得相关债权人的同意。本公司的债务重组存在无法获得债权人同意的风险。

#### 9、大股东控制的风险

本次交易后，邹蕴玉将成为本公司的控股股东。本次交易完成后，邹蕴玉如利用其控股地位，对本公司重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉，则可能影响本公司其他股东特别是中小股东的合法权益。

#### 10、商誉减值的风险

本公司在模拟编制购买日的备考财务报表中，借鉴国际财务报告准则关于反向收购会计处理之规范指南，采用的会计处理方法为反向收购法。根据经广东大华审计的本次交易的模拟备考财务报告，假设本次吸收合并的购买日为 2007 年 1 月 1 日，本次吸收合并产生的商誉为 3.18 亿元。因此，本次交易完成后，如果未来本公司的经营状况出现恶化，将有可能导致出现较大金额的商誉减值，从而对当期损益造成不利影响。

## 11、终止上市的风险

本公司于 2007 年 5 月 21 日接到深圳证券交易所深证上字[2007]73 号《关于对四川方向光电股份有限公司股票实施暂停上市的决定》：因公司 2004 年、2005 年和 2006 年三年连续亏损，根据证监会颁布的《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》14.1.1 条、14.1.5 的规定，决定公司股票自 2007 年 5 月 23 日起暂停上市。2008 年 3 月 7 日，经广东大华审计，公司 2007 年度实现净利润 1,659.95 万元，广东大华对公司 2007 年年度财务报告出具了编号为深华（2008）审字 032 号带有强调事项的无保留意见《审计报告》。2008 年 3 月 20 日深圳证券交易所正式受理了公司恢复上市的申请，由于公司资产重组和债务重组存在不确定性使公司股票存在可能终止上市的风险，另外，截止 2008 年 10 月 31 日，公司净利润为-8,659.12 万元（深华（2008）审字 050 号），2008 年度实现盈利存在不确定性。本公司提示投资者进行投资决策时应对上述情况予以关注。

## 第一节 绪言

2008年11月30日，本公司召开了第五届董事会第十四次会议，逐项审议通过了关于本公司重大资产重组的系列议案。同日，本公司与新向投资签署了《资产转让协议书》，与高远置业签署了《吸收合并协议书》。

### 一、重大资产出售

根据本公司与新向投资签署的《资产转让协议》，本公司拟将截至2008年10月31日合法拥有的全部资产和负债（含或有负债）整体转让给新向投资。根据广东大华出具的深华（2008）股审字050号《审计报告》和中发国际出具的中发评报字[2008]第236号《资产评估报告书》，截至审计评估基准日2008年10月31日，本公司净资产的账面值为-55,272.98万元，净资产的评估值为-48,260.77万元，在上述评估值的基础上，本次转让的资产和负债的价格确定为1元。根据《资产转让协议书》的约定，由新向投资承继和承接本公司所有的资产、业务和负债（包含或有负债）。本公司所有在册职工由新向投资根据“人随资产走”的原则负责安置，所有职工在与本公司解除劳动合同关系的同时，与新向投资依据现有的劳动法律法规签署新的劳动合同，方向光电的下属子公司属于独立法人实体，其员工将继续在子公司工作。转让资产自转让基准日至资产交割日期间发生的全部损益均由新向投资承担或享有。

### 二、以新增股份吸收合并高远置业

根据本公司与高远置业签署的《吸收合并协议书》，本公司拟在向新向投资转让全部资产及负债（含或有负债）的同时，以向高远置业全体股东增发新股的方式吸收合并高远置业。本公司本次新增股份的价格为3.09元/股，为2007年5月23日公司股票暂停交易前20个交易日均价；根据上海上会出具的（沪上会整资评报[2008]第333号）《企业价值评估报告书》，截至2008年10月31日，高远置业净资产的评估值为206,670.58万元，经高远置业股东协商确认交易作价为205,485万元，本公司将向高远置业全体股东定向发行不超过66,500万股股份，高远置业各股东按其持股比例来认购方向光电本次新增股份。

根据《吸收合并协议书》的约定，高远置业自本次交易的审计基准日至资产

交割日所产生利润由上市公司享有；如果高远置业自审计基准日至资产交割日发生亏损，则该期间发生的亏损由邹蕴玉、周挺和金婉月按各自的持股比例以现金全额补足。

本次合并完成后，本公司将承继及承接高远置业的所有职工、资产、负债、权利、义务及业务，高远置业的全体股东将成为本公司的股东，其中邹蕴玉将成为本公司的控股股东及实际控制人，高远置业的全体股东承诺自本次新增股份登记完成后 36 个月内不将新增股份上市交易或转让。

本公司拟将截至 2008 年 10 月 31 日全部资产和负债（包含或有负债）整体转让给新向投资并以新增股份吸收合并高远置业。根据《重组办法》和深交所的有关规定，本次交易构成重大资产重组行为。本次重组已于 2008 年 11 月 30 日经本公司董事会审议通过，尚需本公司临时股东大会审议通过，并经证监会核准后方可实施。

鉴于新向投资为本公司目前第一大股东沈阳北泰和第二大股东林秀指定设立，新向投资为本次方向光电重大资产出售的资产购买方和重大资产购买的资产出售方，即本次重大资产重组为本公司和关联方之间的交易，根据《重组办法》和深交所的有关规定，本次重大资产重组构成关联交易。

本公司根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《发行管理办法》、《收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 1 号——招股说明书》和《公开发行证券公司信息披露编报规则第 10 号——从事房地产开发业务的公司招股说明书内容与格式特别规定》等有关规定，编制《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书（草案）》，以供投资者决策参考之用。

## 第二节 交易概述

### 一、本次交易的背景及动因

本公司于 2007 年 5 月 21 日接到深交所深证上字[2007]73 号《关于对四川方向光电股份有限公司股票实施暂停上市的决定》：因公司 2004 年、2005 年和 2006 年三年连续亏损，公司股票自 2007 年 5 月 23 日起暂停上市。2008 年 3 月 7 日，经广东大华审计，公司 2007 年度实现净利润 1,659.95 万元，广东大华对公司 2007 年年度财务报告出具了编号为深华（2008）股审字 032 号带强调事项的无保留意见《审计报告》。2008 年 3 月 20 日深交所正式受理了公司恢复上市的申请，由于公司资产重组和债务重组存在不确定性，公司股票存在终止上市的风险。

本公司受子公司内江方向液晶显示设备有限公司（以下简称“方向液晶”）投资失败和为关联方不良贷款提供担保导致巨额负债的影响，根据广东大华出具的深华（2008）审字 032 号《审计报告》，截至 2007 年 12 月 31 日，本公司总资产为 937,937,791.56 元，总负债为 1,686,864,784.51 元，归属于母公司所有者权益为-737,989,481.56 元，股东权益已为负值，归属于母公司所有者的每股净资产为-2.42 元，公司累计未分配利润为-1,199,075,018.43 元。

本公司的子公司内江峨柴鸿翔机械有限公司（以下简称“峨柴鸿翔”）和四川峨眉柴油机有限公司（以下简称“峨眉柴油机”）在极度缺乏资金的情况下，于 2007 年全年仍合计实现了 47,087.69 万元的销售收入和 2,464.37 万元的净利润，取得了较为良好的经济效益，成为公司利润的最主要的来源。但截至 2008 年 10 月 31 日，本公司逾期贷款 95,589.25 万元，对外逾期担保 31,448.76 万元(含历史遗留担保 7,653.34 万元)（根据深华（2008）股审字 050 号《审计报告》），峨柴鸿翔和峨眉柴油机公司带来的收益无法满足企业正常发展的需要，沉重的债务负担成为制约公司发展的最主要因素。

为彻底摆脱经营困境，切实维护包括流通股股东在内的全体股东的利益，本公司拟通过重大资产重组，将现有资产全部出售，并将负债（含或有负债）及担保全部剥离或解除，彻底解决公司沉重的债务包袱和历史遗留问题，为优质资产的注入创造条件。同时，通过向新的投资者定向增发股票收购其优质资产，可以使公司向持续盈利能力强的行业发展，迅速扩大公司经营规模，实现持续经营能

力和盈利能力的根本性提升，确保公司股票能恢复上市交易，维护全体股东的共同利益。为此，2008年6月10日，经本公司董事会、股东大会审议通过，本公司向中国证监会报送了本公司重大资产重组的相关申请材料；经中国证监会审核，本公司重大资产重组未获核准（简称“前次重大资产重组”），详细内容见公司2008年5月20日、6月7日、11月17日相关公告。

经与重大资产重组各方协商一致，并经公司董事会审议，本公司在对前次重大资产重组方案进行修改和完善的基础上，制定了本次重大资产重组方案。

## 二、本次交易的基本原则

1、有利于改善上市公司的经营业绩和持续发展，维护上市公司全体股东合法权益的原则；

2、尽可能避免同业竞争，规范、减少关联交易的原则；

3、有利于产业结构调整，力求做到社会效益和经济效益的兼顾原则；

4、“公开、公平、公正”的原则；

5、“诚实信用、协商一致”的原则；

6、本次资产购买完成后，公司具备股票上市条件的原则。

## 三、本次交易的基本情况

### （一）本次交易描述

本次交易由重大资产出售和以新增股份吸收合并高远置业两部分组成：

#### 1、重大资产出售

重大资产出售指根据本公司与新向投资签署的《资产转让协议》，本公司拟将截至2008年10月31日合法拥有的全部资产和负债（含或有负债）整体转让给新向投资。根据广东大华出具的深华（2008）股审字050号《审计报告》和中发国际出具的中发评报字[2008]第236号《资产评估报告书》，截至审计评估基准日2008年10月31日，本公司净资产的账面值为-55,272.98万元，净资产的评估值为-48,260.77万元，在上述评估值的基础上，本次转让的资产和负债的价格确定为1元。根据《资产转让协议书》的约定，由新向投资承继和承接本公司所有的资产、业务和负债（包含或有负债）。本公司所有在册职工由新向投资根据“人随资产走”的原则负责安置，所有职工在与本公司解除劳动合同关系的同时，

与新向投资依据现有的劳动法律法规签署新的劳动合同，方向光电的下属子公司属于独立法人实体，其员工将继续在子公司工作。转让资产自转让基准日至资产交割日期间发生的全部损益均由新向投资承担或享有。

## 2、以新增股份吸收合并高远置业

以新增股份吸收合并高远置业指根据本公司与高远置业签署的《吸收合并协议书》，本公司拟在向新向投资转让全部资产及负债（含或有负债）的同时，以向高远置业全体股东增发新股的方式吸收合并高远置业。本公司本次新增股份的价格为 3.09 元/股，为 2007 年 5 月 23 日公司股票暂停交易前 20 个交易日均价；根据上海上会出具的（沪上会整资评报[2008]第 333 号）《企业价值评估报告书》，截至 2008 年 10 月 31 日，高远置业净资产的评估值为 206,670.58 万元，经协商确认交易作价为 205,485 万元。本公司将向高远置业全体股东定向发行不超过 66,500 万股股份，高远置业各股东按其持股比例来认购方向光电本次新增股份。

为使新向投资有能力承接公司的巨额债务，在本次交易前，经公司股东与高远置业及其股东、以及本公司债权银行的沟通决定：1、通过安排新向投资成为高远置业的股东的方式，使新向投资在本次重大资产重组实施后能获得不超过 1 亿股新增股份；2、如本次重大资产重组实施后，新向投资获得的新增股份数少于 1 亿股，邹蕴玉及其一致行动人将在本公司新增股份登记在其名下之日起三十日内将不足 1 亿股的部分按照其各自所持高远置业股权比例质押给新向投资，待该部分股份符合转让条件时无偿转让给新向投资；3、新向投资获得的全部新增股份（含邹蕴玉及其一致行动人无偿转让的股份）将质押给债权银行，以此作为新向投资偿还所承接的本公司负债之保障。

高远置业自本次交易的审计基准日至资产交割日所产生利润由上市公司享有；如果高远置业自审计基准日至资产交割日发生亏损，则该期间发生的亏损由邹蕴玉、周挺和金婉月按各自的持股比例以现金全额补足。

本次合并完成后，本公司将承继及承接高远置业的所有职工、资产、负债、权利、义务及业务，高远置业的全体股东将成为本公司的股东，其中邹蕴玉将成为本公司的控股股东及实际控制人，高远置业的全体股东承诺自本次新增股份登记完成后 36 个月内不将新增股份上市交易或转让。

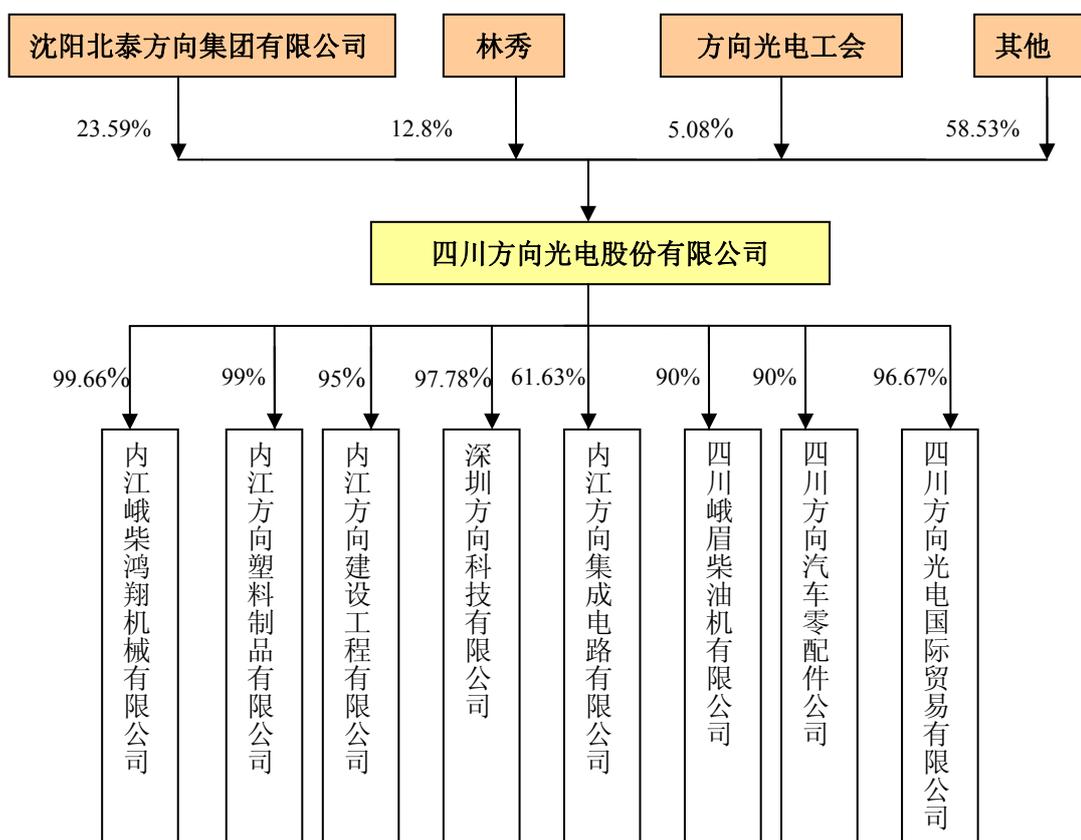
本公司本次拟出售全部资产（包括负债），同时拟吸收合并的高远置业 2007

年度经审计的营业收入为 97,823.46 万元，为本公司 2007 年度经审计的营业收入 50,634.42 万元的 193.20%，因此，根据《重组办法》的规定，本公司本次重组构成重大资产重组。

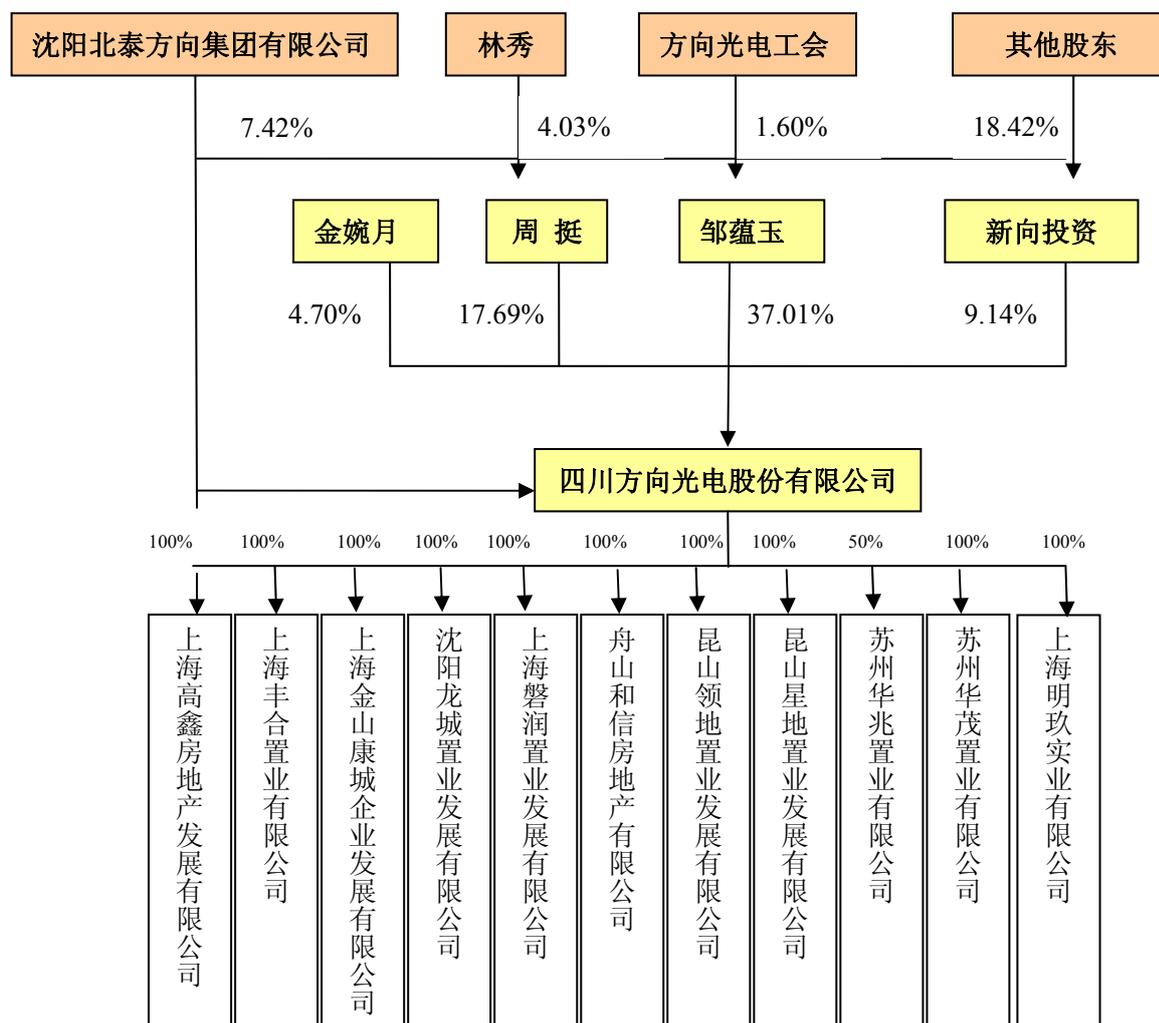
本次重大资产重组方案中，新向投资为本公司目前第一大股东沈阳北泰和第二大股東林秀指定設立，新向投資為本次公司重大資產出售的資產購買方和重大資產購買的資產出售方，本次重大資產重組為本公司和關聯方之間的交易，根據《重組辦法》和深交所的有關規定，本次重大資產重組構成關聯交易。

### 3、本次交易的图示

#### (1) 本次交易前



## （2）本次交易后



本次交易完成后，方向光电主营业务将转变为房地产开发与销售，公司将在股本规模和资产规模扩大的同时，大幅提高盈利能力。

### （二）本次交易履行的程序及获得的批准情况

#### 1、本次交易已经履行的程序及获得的批准

（1）新向投资于2008年11月30日召开董事会，审议并通过了《资产转让协议书》、新向投资为本次资产与负债的受让出具的《承诺函》以及新向投资关于承接并偿还方向光电债务的安排等事项，并决定将上述事项提交新向投资股东会审议。

（2）高远置业于2008年11月30日召开董事会，审议并通过了《吸收合并协议书》，同意按照吸收合并协议书约定的条件与方向光电合并，并决定将该事

项提交高远置业股东会审议。

（3）方向光电于 2008 年 11 月 30 日召开董事会，审议并通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》、《资产转让协议书》、《吸收合并协议书》、《关于授权董事会全权办理重大资产重组有关事宜的议案》等议案。

## **2、本次交易尚需取得的授权及批准**

（1）本次资产出售及合并相关事项尚需经方向光电临时股东大会审议批准。

（2）就本次合并相关事宜，尚需经高远置业股东会审议批准。

（3）就本次资产出售相关事宜，尚需经新向投资股东会审议批准。

（4）方向光电所有负债的转移，尚需取得方向光电所有债权人的最终同意。

（5）方向光电子公司股权的转让，尚需取得各子公司其他股东放弃优先购买权的同意函。

（6）在本次合并事项经方向光电和高远置业股东大会/股东会审议通过后，方向光电和高远置业尚需履行债权人公告程序。

（7）本次重大资产重组方案尚需获得中国证监会的核准。同时因方向光电新增股份吸收合并高远置业事宜将使邹蕴玉及其一致行动人负有全面要约收购义务，邹蕴玉及其一致行动人尚需取得中国证监会要约收购豁免批复。

### **（三）本次交易前六个月邹蕴玉及其一致行动人买卖本公司股票的情况**

在本次交易前六个月，邹蕴玉及其一致行动人没有买卖本公司股票的情形。

## 第三节 上市公司基本情况

### 一、基本情况

中文名称：四川方向光电股份有限公司

英文名称：SI CHUAN DIRENCTION PHOTOELECTRICITY CO.,LTD

注册地址：四川省内江市东兴区碑木镇

联系地址：四川省内江市甜城大道方向光电科技园

法定代表人：李凯

董事会秘书：徐琳

邮 编：641000

电 话：0832-2202757

传 真：0832-2202720

电子邮箱：x10757@163.com

### 二、历史沿革

#### （1）公司设立并发行上市

方向光电是经四川省体改委川体改(1993)157 号、川体改(1994)158 号文批准，以四川内燃机厂为主要发起人，联合四川省信托投资公司、内江市白马电力实业公司、中国冶金进出口四川公司、四川省机械进出口公司和中国出口商品基地建设四川公司五家法人单位共同发起，以定向募集方式设立的股份有限公司。

公司设立时总股本 6,777.59 万股，其中，国家股 5149 万股，占总股本比例 75.97%；法人股 1459.19 万股，占总股本比例 21.53%；内部职工股 169.4 万股，占总股本比例 2.5%。1994 年 7 月，经四川省经济委员会川经(1994)企管 1076 号文批准，以公司为核心子公司，组建四川内燃机工业集团公司。内江市国有资产管理局授权该集团公司代为行使对公司的控股权和国有资产管理职能，公司成为该集团公司控股的子公司。

1997 年 6 月 11 日，经证监会证监发字（1997）336 号文件批准，公司向社  
会公开发行 3,000 万股 A 股，总股本由 6,777.59 万股增至 9,777.59 万股。

#### （2）1997 年度送股

1998年4月28日，经公司1997年度股东大会审议通过，公司以1997年底股本总额9,777.59万股为基数，向全体股东实施每10股送1股红股，本次转送股份后，公司股本总额由9,777.59万股增至10,755.349万股。

### **（3）1998年度送股加转增**

1999年3月9日，公司1998年度股东大会审议通过了1998年度利润分配方案，即以1998年末总股本10,755.349万股为基数，向全体股东每10股送红股1股，用资本公积金转增2股。本次转送股份后，公司股本总额由10,755.349万股增至13,981.9537万股。

### **（4）1999年度配股**

1999年度，经证监会证监公司字（1999）45号文件核准，公司向全体股东配售1,259.76万股普通股，其中向国家股股东配售308.94万股，内部职工股东配售50.82万股，社会公众股东配售900万股。本次配股后公司的股份总额由13,981.9537万股增至15,241.7137万股。

### **（5）2001年度股权转让**

2001年1月7日，公司原第一大股东内江市国有资产管理局与沈阳北泰集团有限公司（现已更名为沈阳北泰方向集团有限公司）、深圳市汇银峰投资公司、广州市惕威通讯有限公司（原名深圳市辰奥实业有限公司）等三家公司分别签订了国家股股权转让协议书，将其持有的公司国家股股权7,672.01万股全部转让给上述三家公司。其中沈阳北泰受让4,500万股，占总股本的29.52%，从而成为公司第一大股东。

### **（6）2003年度转增股份**

2004年5月31日，公司2003年度股东大会审议通过了2003年度公积金转增股本分配方案。即以2003年末总股本15,241.7137万股为基数，用资本公积金向全体股东每10股转增6股。2004年6月9日2003年度公积金转增股本分配方案实施，公司股份总数由原来的15,241.7137万股增至24,386.7419万股。

### **（7）2006年12月股权分置改革**

2006年12月25日，公司2006年度第三次临时股东大会暨相关股东会议审议通过了方向光电股权分置改革方案，根据该方案，方向光电用资本公积金向A股流通股股东每10股定向转增7股。公司股权分置改革于2007年1月8日实施完毕。方案实施后公司股本总额由24,386.7419万股增加到30,527.77万股。第一大股东沈阳北泰持有72,000,000股，占股改后总股本的23.59%。非流通股股东合计持有149,139,286股，占股改后总股本的48.85%。

股权分置改革完成后，方向光电的股权结构如下：

股份类别	股份数量（股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件的流通股合计	156,138,427	51.15
社会法人持股	—	—
募集法人股	—	—
二、无限售条件的流通股合计	149,139,286	48.85
三、股份总数	305,277,713	100.00

#### （8）公司目前的股权结构

截至本报告书签署日，本公司的股本结构如下表所示：

	股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数
1	沈阳北泰方向集团有限公司	限售流通股	23.59	72,000,000
2	林秀	限售流通股	12.8	39,072,160
3	四川方向光电股份有限公司工会	限售流通股	5.08	15,516,987
4	广州市惕威通讯有限公司	限售流通股	3.83	11,680,000
5	四川省信托投资公司	限售流通股	1.27	3,886,891
6	张明	无限售流通股	0.98	2,991,522
7	中国华融资产管理公司	限售流通股	0.79	2,402,400
8	内江市白马电力实业公司	限售流通股	0.75	2,288,000
9	绍兴县新世界置业有限公司	无限售流通股	0.73	2,243,193
10	成都瑞迪机械实业有限公司	限售流通股	0.67	2,059,200
11	有限售条件流通股合计	--	51.15	156,153,603
12	无限售条件流通股股东合计	--	48.85	149,124,110
13	总股份	--	100	305,277,713

### 三、公司近三年一期主要会计数据及财务指标

根据广东大华出具的《审计报告》（深华（2008）股审字050号），公司近三年一期的财务和经营情况如下：

## 1、资产负债表主要数据

单位：元

项目	2008-10-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
总资产	878,894,915.26	937,937,791.56	1,129,535,511.52	1,428,282,419.68
负债总额	1,714,313,097.33	1,686,864,784.51	1,858,025,314.74	1,368,947,952.53
股东权益	-835,418,182.07	-748,926,992.95	-728,489,803.22	59,334,467.15
归属于母公司所有者权益	-820,736,648.33	-737,989,481.56	-746,671,778.17	50,291,206.48

## 2、利润表主要数据

单位：元

项目	2008年1-10月	2007年度	2006年度	2005年度
营业收入	277,692,404.63	506,344,228.85	606,011,760.86	628,453,414.68
营业利润	-84,409,337.36	-34,612,072.67	-545,767,530.46	-289,726,724.24
利润总额	-85,003,889.03	19,475,257.99	-816,420,185.18	-294,806,900.25
净利润	-86,591,189.12	16,599,460.33	-817,859,463.14	-297,270,555.72
归属于母公司所有者的净利润	-82,847,166.77	17,544,266.59	-801,097,515.28	-289,489,781.80

## 3、主要财务指标

指标	2008年10月31日	2007年度	2006年度	2005年度
归属于母公司所有者的每股净资产（元）	-2.69	-2.42	-3.06	0.21
资产负债率（%）	195.05%	179.85%	164.49%	95.85%
归属于母公司所有者的每股收益（元）	-0.271	0.057	-3.285	-1.187
净资产收益率（%）	—	—	—	—

## 四、控股股东及实际控制人概况

### 1、公司控股股东情况介绍

控股股东名称：沈阳北泰方向集团有限公司

法定代表人：金洪华

成立日期：1998年4月

注册资本：31,400万元

公司类别：有限责任公司

沈阳北泰股权结构表

	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	金洪华	3,849.64	12.26
2	李峻岭	3,454.00	11.00
3	陈社平	3,378.64	10.76
4	栾丕誉	3,297.00	10.50
5	李亚平	3,212.22	10.23
6	刘兆瑞	3,212.22	10.23
7	方圆风险投资有限公司	3,149.42	10.03
8	穆昕	3,140.00	10.00
9	刘刚	2,508.86	7.99
10	刘汝泉	2,198.00	7.00
11	合计	<b>31,400</b>	<b>100.00</b>

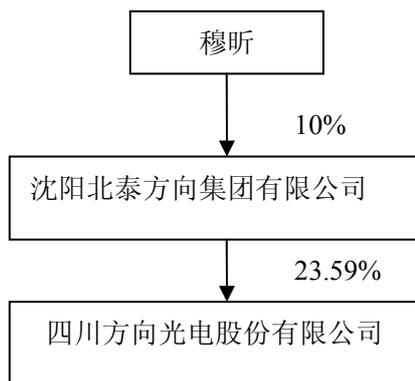
经营范围：电脑、电脑板卡、显示器及电脑周边设备、电子产品制造、软件开发、网络服务；硬件开发、研制、信息咨询等。

因沈阳北泰股东刘刚将其持有的、占沈阳北泰股本总额的 7.99% 股权全权授权给穆昕代为行使表决权，穆昕实际拥有的表决权股权占沈阳北泰股本总额的 17.99%，穆昕实际持有的表决权股份最大，而成为沈阳北泰的实际控制人。

## 2、公司第一大股东的实际控制人穆昕简介如下：

穆昕，男，1962 年生，辽宁省沈阳市人，回族，无他国居留权。1984 年参加工作，1984 年至 1986 年，任沈阳化工研究院工程师；1986 年至 1989 年，在北京化工学院工程专业就读硕士研究生；1989 年至 1991 年，在辽宁石油规划设计院任工程师；1991 年至 1993 年，任沈阳福斯特新技术开发有限公司董事长；1993 年至 2001 年，任沈阳北泰董事长；2001 年至 2004 年，任沈阳北泰董事，方向光电董事长，现任沈阳北泰董事。

## 3、第一大股东与本公司的产权关系图



## 第四节 本次交易对方情况

本次交易涉及上市公司重大资产出售和重大资产购买行为。本公司是重大资产购买行为的资产购买方暨非公开发行股份的发行人（合并方），同时也是重大资产出售行为的资产出售方之一；高远置业是本公司吸收合并的被合并方；高远置业的股东邹蕴玉及其一致行动人、新向投资将是本公司重大资产购买行为的资产出售方，新向投资将是本公司重大资产出售行为的资产购买方。

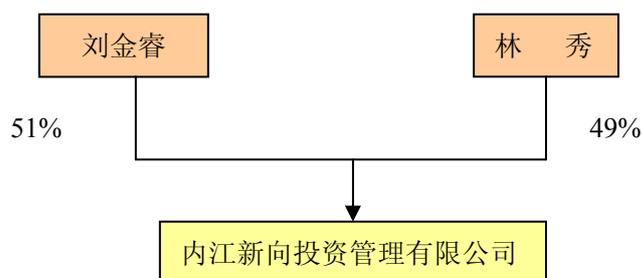
### 一、重大资产出售的资产购买方及重大资产购买的出售方

根据新向投资和方向光电签署的《资产转让协议》，新向投资为方向光电重大资产出售的资产购买方；根据方向光电和高远置业签署的《吸收合并协议》，新向投资为方向光电重大资产购买的资产出售方之一。

#### 1、基本情况

新向投资成立于 2008 年 1 月 20 日，注册号 511002000002203，税务登记证为 511002671407637 号，注册资本为 100 万元，法定代表人为刘汝泉，住所为四川省内江市中区甜城大道经济技术开发区。经营范围为资产管理、投资管理（不含国家行政许可和审批的范围）。新向投资为本公司目前第一大股东沈阳北泰和第二大股东林秀指定设立。其中刘金睿作为沈阳北泰的代表持有新向投资 51% 股权，林秀持有新向投资 49% 股权。新向投资董事长为刘汝泉；董事为林立新、刘金睿、林秀、刘汝泉；总经理为刘汝泉；监事为谢宇、唐明、赵革。新向投资为本次重组新设立的公司，目前无具体经营业务，也不控股或者参股其他公司。

新向投资的股权结构如下图所示：



刘金睿，1973 年 7 月出生，辽宁沈阳人，大专学历；身份证号码为：

21010319730726\*\*\*\*，无其他国家或地区的居留权。住址为：辽宁省沈阳市沈河区中山路友爱西巷 2-1 号 2-1-1；1992 年至 1993 年于沈阳进兴机械加工有限公司销售工作；1994 年至今任职于沈阳北泰电子有限公司进出口部。

林秀，1977 年 11 月出生，福建福州人，大专学历；身份证号码为：35042519771103\*\*\*\*，无其他国家或地区的居留权。住址为：福建省福州市鼓楼区西江滨大道 66 号融侨锦江 B 区 9 座 301 室；1999 年 7 月—2005 年 8 月，江苏启东盖天力药业公司销售主管；2005 年 8 月至今任深圳市盈胜四方投资有限公司任副总经理。

王华和林秀于 2008 年 2 月 16 日将其合计持有的高远置业 13.33% 股权（其中王华和林秀各持有 6.67% 高远置业的股权）转让给新向投资，并已于 3 月 7 日完成工商变更登记。

## 2、新向投资在本次交易中的定位

本次公司拟通过重大资产出售的方式，将公司全部资产、负债和人员剥离到新向投资，使公司变成净壳，即新向投资为本公司重大资产出售的资产购买方。同时，新向投资作为本次拟吸收合并资产的股东也是公司本次重大资产购买的资产出售方之一。

根据广东大华出具的深华（2008）股审字 050 号《审计报告》和中发国际出具的中发评报字[2008]第 236 号《资产评估报告书》，截至审计评估基准日 2008 年 10 月 31 日，本公司净资产的账面值为 -55,272.98 万元，净资产的评估值为 -48,260.77 万元，在上述评估值的基础上，本次重大资产重组中新向投资拟以 1 元的价格收购方向光电所有的资产（包括负债），承继上市公司全部原有员工。

2008 年 2 月 16 日，王华和林秀将其合计持有高远置业 13.33% 的股权转让给新向投资，并已于 3 月 7 日完成工商变更登记，上述股权转让按照注册资本转让。转让完成后新向投资持有高远置业 13.33% 的股权。为确保公司资产、负债的顺利剥离，根据本公司、高远置业、新向投资和各债权银行达成的债务重组意向，新向投资在承继方向光电全部资产、负债的同时以认购本次方向光电新增股份质押给各债权银行作为其承接并偿还方向光电银行贷款之保证，各债权银行将免除本公司所有银行贷款及担保责任。如最终新向投资获得的新增股份数少于 1 亿股，邹蕴玉及其一致行动人将在本公司新增股份登记在其名下之日起三十日内将

不足 1 亿股的部分按照其各自所持高远置业股权比例质押给新向投资，待该部分股份符合转让条件时无偿转让给新向投资，新向投资获得的全部新增股份将质押给债权银行。

### 3、新向投资受让高远置业 13.33%的股权的过程的说明

（1）高远置业与方向光电就本次重大资产重组事宜的谈判过程中，达成如下共识：为促成方向光电的重大资产重组，方向光电的全部资产、负债和人员应完整剥离给新向投资，作为对价，邹蕴玉和高远置业确保新向投资能够获得方向光电新增股份中的 1 亿股，用于解决方向光电的巨额负债和对外担保。新向投资获得方向光电新增股份中的 1 亿股的具体方式为：由高远置业的实际控制人邹蕴玉将其持有的高远置业共计 7,800 万元的出资转让给新向投资，以确保新向投资能够获得方向光电新增股份中的 1 亿股，满足解决方向光电债务的要求。

（2）由于技术原因（新向投资注册地四川内江市工商局无法出具工商登记机读材料）和新向投资投资能力较小（净资产只有 100 万元），经各方协商，决定先由王华和林秀持有高远置业的该部分股权。

2008 年 1 月 31 日，邹蕴玉与林秀、王华、新向投资签订了《协议书》，《协议书》中约定：“现因技术问题，新向投资无法直接作为上述 7,800 万元出资的受让人。邹蕴玉先将其持有的 7,800 万元高远置业的出资转让给新向投资指定的自然人王华和林秀，再由王华和林秀以其对高远置业的出资作价增资新向投资，使新向投资作为高远置业 7,800 万元出资的最终所有人，进而确保新向投资能够以高远置业股东的身份获得方向光电新增股份中的 1 亿股，满足解决方向光电债务的要求”。

2008 年 1 月 31 日，根据《协议书》的约定，王华和林秀向邹蕴玉各借款 3,900 万元（合计 7,800 万元）用于购买高远置业 13.33%的股权，股权转让完成后，王华和林秀合计持有高远置业 13.33%的股权。

（3）根据《公司登记管理条例》及四川省内江市工商局公司登记的有关要求，若王华和林秀以其所持 13.33%高远置业的股权对新向投资进行增资，同时需要配以部分现金增资（且需要在四川省内江市办理），出于操作的可行性、便捷性及重组时间紧迫等方面的考虑，相关各方拟对新向投资获得高远置业 13.33%股权的具体方式进行修改。

2008年2月，为解决新向投资因投资能力较小而无足够实力受让高远置业13.33%股权的问题，新向投资股东林秀和刘金睿各向邹蕴玉借款3,900万元（合计7,800万元），并以上述7,800万元对新向投资进行追加投资，新向投资就此增加资本公积7,800万元。

鉴于新向投资工商登记机读材料已获得，且新向投资在股东林秀和刘金睿对其增资后已具备投资能力（净资产已达到7,900万元），2008年2月2日经高远置业股东会审议通过，并经邹蕴玉与林秀、王华和新向投资协商，决定由林秀和王华将所持13.33%高远置业的股权转让给新向投资，以此实现新向投资对该部分股权的持有。2008年2月16日，相关当事人签署了《股权转让协议》，并于2008年3月7日完成了上述股权转让的工商变更登记手续，转让完成后新向投资持有高远置业13.33%的股权。

（4）为遵守法律、法规的相关规定，考虑到操作的可行性、便捷性及重组时间紧迫等方面的原因，相关各方对新向投资受让高远置业13.33%股权的方式进行了上述调整。上述变化的实质在于，将《协议书》中规定的由王华、林秀将高远置业13.33%股权以增资方式注入新向投资变更为由刘金睿、林秀以现金增资新向投资，而后新向投资以增资所得现金购买高远置业13.33%股权。此种变化经由各方协商一致，履行了必要的程序，签署了应有的法律文件，最终使相关各方在谈判过程中达成的使新向投资持有高远置业13.33%的股权这一安排得以实现。此外，上述变化未增加新向投资负债，不会对新向投资的原有偿债安排造成影响。

（5）新向投资受让高远置业13.33%的股权中交易作价均按照高远置业注册资本价格进行转让（即高远置业13.33%的股权对应的注册资本价格为7,800万元）。

上述股权转让价格未按照本次高远置业评估价格进行是由于新向投资在本次交易中的地位所决定的：为使新向投资有能力承接公司的巨额债务，在本次交易前，经公司股东与高远置业及其股东、以及本公司债权银行的沟通决定：1、通过安排新向投资成为高远置业的股东的方式，使新向投资在本次重大资产重组实施后能获得不超过1亿股新增股份；2、如本次重大资产重组实施后，新向投资获得的新增股份数少于1亿股，邹蕴玉及其一致行动人将在本公司新增股份登记在其名下之日起三十日内将不足1亿股的部分按照其各自所持高远置业股权

比例质押给新向投资，待该部分股份符合转让条件时无偿转让给新向投资；3、新向投资获得的全部新增股份（含邹蕴玉及其一致行动人无偿转让的股份）将质押给债权银行，以此作为新向投资偿还所承接的本公司负债之保障。正是由于上述原因，且通过高远置业股东会审议通过，新向投资才能以注册资本价格（7,800万元）受让高远置业 13.33%的股权。

#### 4、持有其他房地产资产情况

新向投资除持有高远置业 13.33%的股权之外，目前没有控股或者参股其他房地产公司的情况。

#### 5、向上市公司推荐董事或高级管理人员的情况

截至本报告书签署之日，新向投资未有向本公司推荐董事或高级管理人员的情况。

#### 6、最近五年之内受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

截至本报告书签署之日，新向投资已声明最近五年之内未受过行政处罚、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。

#### 7、新向投资财务报表

新向投资资产负债简表

单位：元

项目	2008-10-31	项目	2008-10-31
货币资金	1,000,000.00		
<b>流动资产合计</b>	1,000,000.00	<b>流动负债合计</b>	0
长期股权投资	78,000,000.00	实收资本	1,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>	78,000,000.00	资本公积	78,000,000.00
		<b>所有者权益合计</b>	79,000,000.00
<b>资产总计</b>	79,000,000.00	<b>负债和所有者权益总计</b>	79,000,000.00

## 二、重大资产购买的资产出售方

根据本公司与邹蕴玉及其一致行动人和新向投资签订的《吸收合并协议书》，

本次本公司拟以新增股份吸收合并高远置业，即高远置业的股东为本公司重大资产购买行为的资产出售方。

## 1、高远置业股东情况介绍

邹蕴玉持有高远置业 54%的股权，为高远置业的控股股东；周挺、金婉月合计持有高远置业 32.67%的股权，剩余 13.33%的股权为新向投资持有。根据各方协议约定和《收购管理办法》的规定，邹蕴玉和周挺和金婉月构成本次收购方向光电的一致行动人。

高远置业的股东新向投资的情况见本节第一部分所述。高远置业三位自然人股东简历如下：

邹蕴玉，1963 年 9 月出生，上海市人，本科学历。身份证号码为：31011219630914\*\*\*\*，无其他国家或地区的居留权。通讯地址为：上海市长宁区华山路 1635 号 1611 室。1985 年至 1991 年任上海烟草集团闵行烟糖公司经理；1991 年至 1998 年任上海艾美斯制衣有限公司总经理；1997 年至今任上海高远置业（集团）有限公司董事长；2004 年至今任高远控股有限公司董事长。

周挺，1982 年 2 月出生，浙江舟山人，本科学历；身份证号码为：33090319820224\*\*\*\*，无其他国家或地区的居留权。通讯地址：浙江省舟山市普陀区六横镇五星村中岱 8 号；2004 年 8 月-2005 年 2 月，任舟山市普陀油脂运贸有限公司法务部主管；2005 年 3 月至今任舟山中泰海运有限公司董事长；2007 年 10 月至今，任宁波华泓创业投资有限公司董事长。

金婉月，1941 年 12 月出生，江苏太仓人；身份证号码为：32052219411217\*\*\*\*，无其他国家或地区的居留权。住址：江苏省太仓市璜泾镇鹿河飞鹿村十三组 2 号；1959 年-1961 年，任太仓县鹿河乡伍胥大队民办教师；1961-1973 年，太仓县鹿河供销社食堂职工；1973 年-1986 年，太仓县鹿河针织厂职工；1986 年起退休至今。

## 2、一致行动关系说明

(1) 邹蕴玉与周挺、金婉月为一致行动人

鉴于方向光电拟以新增股份购买高远置业股东所持有的高远置业全部股权，吸收合并高远置业，2008 年 11 月 30 日，邹蕴玉作为甲方与周挺、金婉月就一

致行动的相关事宜达成如下协议：

①协议各方同意在高远置业与方向光电的重大资产重组过程中保持一致行动。

②各方同意一起就高远置业与方向光电吸收合并完成后的盈利情况进行承诺，如高远置业不能完成所承诺之盈利，各方愿意按照各自所对应的比例承担补偿差额之责任。

#### （2）新向投资与高远置业其他股东不构成一致行动关系的说明

如前所述，新向投资作为方向光电本次重大资产出售的购买方和本次重大资产购买的出售方之一，是由方向光电目前的第一大股东沈阳北泰和第二大股东林秀为本次重大资产重组而特别指定设立。鉴于：

① 新向投资通过前期安排，目前已持有高远置业 13.33%的股权，但新向投资持股的目的与邹蕴玉及其一致行动人明显不同：新向投资持有高远置业的股权目的在于获得方向光电的新增股份中的一亿股，用于保障方向光电所有债务及担保的承接。

② 高远置业的股东邹蕴玉、周挺和金婉月已签订协议，就一致行动关系进行约定，新向投资并未参与上述约定。且新向投资与高远置业实际控制人邹蕴玉之间除就确保新向投资获得新增股份中的一亿股用于偿债问题进行过约定外，不存在其他协议。

③ 新向投资与高远置业的的其他股东之间不存在股权控制关系、不存在受同一主体控制的情形、也不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条所规定的应当界定为一致行动人的其他情况。

④ 邹蕴玉及其一致行动人对方向光电吸收合并高远置业后 2009 年、2010 年和 2011 年的经营业绩作出承诺，若方向光电于本次重大资产重组完成后实际实现的归属于母公司所有者的净利润未达到承诺的利润数（2009 年、2010 年和 2011 年分别为 1.93 亿、2.46 亿和 3.07 亿元），邹蕴玉及其一致行动人将以现金方式向上市公司补足二者的差额部分。新向投资并未参与该业绩承诺和补偿约定。

国浩律师出具了《关于内江新向投资管理有限公司是否与上海高远置业（集团）有限公司构成一致行动的说明》，国浩律师认为：新向投资与高远置业的的其他股东邹蕴玉、周挺和金婉月不构成一致行动关系。

### 3、高远置业实际控制人

高远置业自设立之初起的实际控制人即为邹蕴玉本人。高远置业的原法人股东上海艾美斯制衣有限公司、上海亿达企业发展有限公司、上海亿美贸易有限公司、上海羽丰实业有限公司、上海高诚投资管理有限公司、上海华亿科技投资有限公司、上海福行投资管理有限公司、上海希恩投资管理有限公司、上海嘉能利投资管理有限公司、上海麦凯投资管理有限公司均是邹蕴玉通过委托他人代持股份方式控制的关联企业，高远置业的原自然人股东宋杰、邹坤元、潘丽华亦是邹蕴玉委托的持股人，高远置业的绝大多数股份的实际控制权属于邹蕴玉。

上述相关当事人为此均出具了不可撤销的声明，证明了其与邹蕴玉之间存在股份代持关系，并愿意在邹蕴玉提出恢复其真实股东身份之时，无条件的将股权过户至其或其指定的第三方名下，并保证在今后的任何时点不会因股东身份问题向邹蕴玉女士主张任何权利和利益。邹蕴玉之所以委托他人代持高远置业股份的原因主要是不愿张扬，而且高远置业此前也没有上市的计划。

2008年1月28日，经高远置业股东会审议通过，高远置业股东之间对此前的股权代持关系进行了清理，上述代持股东将所持股份均按照原出资额全部转让给邹蕴玉。本次股权转让完成后，邹蕴玉持有高远置业74.22%的股权，其作为高远置业实际控制人的身份正式在直接股权控制关系上得到确认。高远置业本次股权结构的调整一方面是配合方向光电吸收合并高远置业后的有关上市要求，另一方面也是借此机会对高远置业过去相对复杂的股权结构进行梳理。

国浩律师对高远置业过去两年实际控制人是否发生过变更问题进行了核查并出具了《国浩律师集团（上海）事务所关于上海高远置业（集团）有限公司实际控制人问题的核查意见》。国浩律师认为：高远置业的实际控制人为邹蕴玉女士，近两年高远置业的实际控制人没有发生过变更。

鉴于高远置业的股权一直较为分散且发生过较多变化，国浩律师通过对高远置业目前的控股股东邹蕴玉进行访谈，并核实相关当事人出具的声明和证明的方式对高远置业的实际控制人在过去两年里是否发生过变化进行了专项核查。经过核查，国浩律师认为：邹蕴玉女士关于自己为高远置业实际控制人的自述得到了其他相关当事人出具之声明及证明的支持，且相关当事人出具之声明及证明的真实性已经相关公司盖章确认，邹蕴玉女士实际控制着上述公司的公章，且高远置

业 2008 年 1 月对原有股权结构梳理的结果亦从侧面证实了邹蕴玉女士对高远置业原相关股东的控制力，高远置业的实际控制人为邹蕴玉女士，近两年高远置业的实际控制人没有发生过变更，符合《上市公司重组管理办法》第四十八条第二款关于“在进入上市公司前已在同一实际控制人之下持续经营两年以上”的要求。

独立财务顾问平安证券经核查认为：邹蕴玉作为高远置业实际控制人的身份得到了其他相关当事人出具不可撤销声明的支持，且高远置业 2008 年 1 月对原有股权结构梳理的结果亦从侧面证实了邹蕴玉对高远置业原相关股东的控制力。因此，高远置业的实际控制人为邹蕴玉，且近两年及近期高远置业的实际控制人未发生变化。符合《上市公司重组管理办法》第四十八条第二款关于“在进入上市公司前已在同一实际控制人之下持续经营两年以上”的要求。

#### 4、高远置业实际控制人邹蕴玉控制的其他企业情况

与高远置业同受邹蕴玉控制的其他企业如下表所示：

序号	公司名称	法定代表人	注册资本	控制方式
01	上海高益置业发展有限公司	王妹芬	1,000万元	直接持股90%实现控制
02	高远控股有限公司	邹蕴玉	50,000万元	直接持股84%实现控制
03	银威国际有限公司		1港元	直接持股100%实现控制
04	汇银国际有限公司		100万港元	直接持股49%
05	上海艾美斯制衣有限公司	丁建明	1,000万元	委托他人代持实现控制
06	上海亿达企业发展有限公司	丁建明	6,000万元	委托他人代持实现控制
07	上海亿美贸易有限公司	刘龙妹	3,000万元	委托他人代持实现控制
08	上海羽丰实业有限公司	刘龙妹	3,800万元	委托他人代持实现控制
09	上海高诚投资管理有限公司	潘宾林	5,000万元	委托他人代持实现控制
10	上海华亿科技投资有限公司	吴炯	2,000万元	委托他人代持实现控制
11	上海福行投资管理有限公司	汪怡	10,000万元	委托他人代持实现控制
12	上海希恩投资管理有限公司	杨峥丽	10,000万元	委托他人代持实现控制
13	上海嘉能利投资管理有限公司	汪怡	10,000万元	委托他人代持实现控制
14	上海麦凯投资管理有限公司	杨振昆	10,000万元	委托他人代持实现控制
15	上海嘉峰经贸发展有限公司	王雄飞	500万元	通过控制多数股东实现间接控制
16	上海巨丞国际贸易有限公司	李建良	2,000万美元	通过控制多数股东实现间接控制
17	上海达亨投资管理有限公司	刘龙妹	5,000万元	通过控制多数股东实现间接控制
18	亿汇达国际贸易（上海）有限公司	潘丽华	1,000万美元	通过控制多数股东实现间接控制
19	上海靛舒装潢有限公司	潘丽华	5,000万元	通过控制多数股东实现间接控制
20	上海中联医疗器械有限公司	马鑫良	3,000万元	通过控制多数股东实现间接控制
21	江苏金顺化学制品有限公司	李建良	343.16万美元	通过控制多数股东实现间接控制

22	上海奉志实业有限公司	王妹芬	5,000万元	通过控制多数股东实现间接控制
23	上海卓尧实业发展有限公司	张大钟	1,000万元	通过控制多数股东实现间接控制
24	上海丝璐服饰有限公司	王雄飞	150万美元	通过控制多数股东实现间接控制
25	上海米令国际贸易有限公司	潘健	2,000万美元	通过控制多数股东实现间接控制
26	上海易欣投资发展有限公司	赵之明	3,000万元	通过控制多数股东实现间接控制
27	上海久益通标电脑机箱制造有限公司	王妹芬	10,000万元	通过控制多数股东实现间接控制
28	上海奔豪企业发展有限企业	何平	5,000万元	通过控制多数股东实现间接控制
29	世纪之星信息科技（上海）有限公司	丁建明	1,000万美元	通过控制多数股东实现间接控制
30	上海哈顿贸易有限公司	孙健	500万元	通过控制多数股东实现间接控制
31	上海高汇国际贸易有限公司	邹蕴玉	1,000万美元	通过控制部分股东、担任法定代表人等方式实现最终控制

根据邹蕴玉的声明，上述公司中与高远置业同行业的公司只有上海高益置业发展有限公司。上海高益置业发展有限公司原持有注册号为 3102282031109 的《企业法人营业执照》，因该企业未按规定在年检截至日期前申报 2006 年度年检，并在登记机关责令改正的期限内也未申报年检，且自登记机关年检补检公告发布之日起 60 日内仍未申报年检，违反了《中华人民共和国公司登记管理条例》第六十条的规定。2007 年 12 月 19 日，上海市工商行政管理局金山分局下达了《行政处罚决定书》，吊销了上海高益置业发展有限公司的营业执照。上海高益置业发展有限公司已于 2008 年 8 月 15 日在《上海法治报》上刊登注销公告。该公司清算组由邹蕴玉、张红、杨峥丽组成，目前处在清算阶段。

除上述已披露公司外，邹蕴玉不存在其他对外投资或实际控制的公司，上述对邹蕴玉控制的企业披露情况完整。上述公司大部分已经不从事实际的经营活动了，与高远置业不存在同业竞争关系，邹蕴玉保证这些公司将来不从事与高远置业相竞争的业务，杜绝这些公司与高远置业之间非经营性的往来。邹蕴玉保证其及其控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与吸收合并后上市公司相同或相似的业务，也不会新设或增加其他控制企业从事与上市公司相同或相似的业务。

#### **5、最近五年之内受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况**

截至本报告书签署之日，高远置业实际控制人邹蕴玉及其一致行动人已声明最近五年之内未受过行政处罚、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。

## 第五节 本次交易标的资产情况

### 一、本次拟出售资产情况

根据本公司与新向投资签署的《资产转让协议书》，本次拟出售资产为本公司截至 2008 年 10 月 31 日所有的资产和负债（包括或有负债）。

#### （一）拟出售资产（包括负债）概况

根据广东大华出具的《审计报告》（深华（2008）股审字 050 号）以及中发国际出具的《资产评估报告书》（中发评报字[2008]第 236 号），本次拟出售资产的情况如下：

在评估基准日 2008 年 10 月 31 日方向光电评估前的资产总额为 44,088.86 万元，负债总额为 99,361.84 万元，净资产为-55,272.98 万元；调整后资产总额为 44,088.86 万元，负债总额为 99,361.84 万元，净资产为-55,272.98 万元；评估后的资产总额为 51,101.07 万元，负债总额为 99,361.84 万元，净资产为-48,260.77 万元，净资产评估值较调整后账面值增值 7,012.21 万元，增值率为 12.69%。评估范围的各项资产评估结果汇总如下表：

方向光电资产评估结果汇总表

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%
			B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	30,273.48	30,273.48	27,073.40	-3,200.08	-10.57
长期投资	2	8,325.10	8,325.10	13,595.62	5,270.52	63.31
固定资产	3	4,705.34	4,705.34	2,931.07	-1,774.27	-37.71
其中：在建工程	4	94.41	94.41	0.00	-94.41	-100.00
建筑物	5	4,153.25	4,153.25	2,624.42	-1,528.83	-36.81
设备	6	457.67	457.67	306.65	-151.02	-33.00
土地	7					
无形资产	8	784.94	784.94	7,500.98	6,716.04	855.61
其中：土地使用权	9	784.94	784.94	7,500.98	6,716.04	855.61
其他资产	10					
资产总计	11	44,088.86	44,088.86	51,101.07	7,012.21	15.90
流动负债	12	74,647.88	74,647.88	74,647.88	-	
非流动负债	13	24,713.96	24,713.96	24,713.96	-	
负债总计	14	99,361.84	99,361.84	99,361.84	-	
净资产	15	-55,272.98	-55,272.98	-48,260.77	7,012.21	12.69

## （二）拟出售资产详细情况

### （1）流动资产

本次流动资产评估的具体范围包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款和其他应收款。

#### ①评估结果

根据以上评估过程和评估方法，方向光电在评估基准日 2008 年 10 月 31 日的流动资产的评估结果如下：

方向光电流动资产评估结果汇总表

单位：元

科目名称	账面值	调整后账面值	评估值	增减值	增值率%
货币资金	10,946,762.79	10,946,762.79	15,935,099.95	15,935,099.95	0.00
应收账款净额	0.00	0.00	270,734,019.69	-32,000,819.96	-10.57
预付账款	24,513,757.59	24,513,757.59	15,935,099.95	15,935,099.95	0.00
其他应收款净额	267,274,319.27	267,274,319.27	257,459,256.90	-9,815,062.37	-3.67
<b>流动资产合计</b>	<b>302,734,839.65</b>	<b>302,734,839.65</b>	<b>270,734,019.69</b>	<b>-32,000,819.96</b>	<b>-10.57</b>

#### ②增减值原因分析

流动资产评估结果与其账面价值相比，减值-3,200.08 万元，减值率 10.57%。评估减值的主要原因，一是本次对企业存积多年的且无法收回相应物资或权利的预付款项、部分其他应收款确认全额损失；二是部分其他应收款根据其账龄、债权形成内容和债务人现状，本次考虑了适当的评估风险损失；三是对其他应收款中属企业借出以个人名义投资而形成对个人的债权，本次评估为零。

### （2）长期投资

#### ①评估范围

长期投资评估范围界定为：方向光电评估基准日账面反映的并为其合法拥有的长期股权投资，其账面价值为 83,251,028.34 元。根据企业申报和查阅长期投资的相关法律文件，其具体项目如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	投资比例%	调整后账面值	核算方法
1	四川方向光电国际贸易有限公司	2003-1-27	长期	96.67	2,900,000.00	成本法
2	四川省信托投资公司内办处	1998-12-31	长期	0.2	501,005.00	成本法
3	四川省农业机械股份有限公司	1997-10-31	长期	0.2	40,000.00	成本法
4	内江峨柴鸿翔机械有限公司	2000-6-30	长期	99.66	52,526,122.26	权益法
5	内江方向塑料制品有限公司	2001-3-30	长期	99	9,004,989.55	权益法
6	内江方向液晶显示设备有限公司	2001-2-12	长期	38.8	0	权益法

7	内江方向建设工程有限公司	2001-3-30	长期	95	8,650,149.85	权益法
8	深圳方向科技有限公司	2001-4-23	长期	97.78	0	权益法
9	内江方向集成电路有限公司	2001-9-3	长期	61.63	0	权益法
10	四川峨眉柴油机有限公司	2002-2-26	长期	90	0	权益法
11	四川方向汽车配件公司	2002-1-16	长期	90	3,519,063.18	权益法
12	方圆医学发展（深圳）有限公司	2005-6-1	长期	21	6,300,000.00	成本法
长期投资合计					83,441,329.84	
减：长期投资减值准备					190,301.50	
长期投资净值					83,251,028.34	

## ②长期投资概况

[1]、长期股权投资涉及的被投资企业共12个，其中除四川省信托投资公司内办处和四川省农业机械有限公司为参股公司、方向医学院发展(深圳)有限公司为非控股公司外，其余被投资企业均为控股子公司。方向光电对其控股子公司主要采用权益法核算。由于部分控股公司评估基准日的账面净资产为负，因此，其相应的长期投资的账面价值为零；

[2]、经中发国际评估师核查，被投资企业四川省信托投资公司内办处和四川省农业机械有限公司早已名存实亡，并多年无经营活动，因此方向光电这两项投资股权已不再具有相应的价值；

[3]、被投资企业内江方向建设工程有限公司(简称：方向建设)，是方向光电在投资建设“方向科技园”项目时，为便于建设项目的管理而组建的独立法人企业。方向建设自成立起一直没有对外承揽业务，“方向科技园”建设项目竣工交付使用后，则停止了业务活动而名存实亡。目前，方向建设公司仅剩留守人员，其资产主要为在“方向科技园”项目建设期间形成的与其关联单位的内部往来款。

[4]、被投资企业内江方向液晶显示器有限公司(简称：方向液晶)，由于市场原因于2005年6月全面停产。由于无法归还到期债务，相关债权人于2005年8月通过法院，对其生产设备和存货进行了查封，至今尚未解冻。据本次了解，方向液晶的主导产品其本身尚无品牌效应,在行业激烈的竞争中并无优势，加之以上情况，因此，该公司未来恢复生产的可能性很小。

[5]、被投资企业内江方向集成电路有限公司(简称：方向集成)，受母公司方向光电涉诉事项的影响，在无法获得流动资金贷款的情况下，于2007年2月全面停产，至评估基准日以及在本次评估工作期间，该公司仍无恢复生产的迹象。据本次了解，方向集成的合作方台商，已将合作项目移至宜宾五粮液集团公司，并

与其结成合作伙伴。因此，方向集成的未来前景暗淡，复产的可能性也极小。

[6]、被投资企业深圳方向科技有限公司(简称：方向科技)既是方向液晶的投资股东，又是方向光电的控股子公司。该公司主要为方向液晶进行产品研发，受方向液晶现状的影响，方向科技于2004年以后也处于全面停业状态。由于连年亏损和巨额债务，该公司在评估基准日的净资产为负值。

[7]、被投资企业内江方向塑料制品有限公司(简称：方向塑料)、四川方向汽车零部件有限公司(简称：方向汽配)，属于来料加工的生产性企业，由于业务不固定、产品无优势、产销量又非常有限和固定费用过高等因素，以上两个公司自成立起，则一直处于勉强维持经营的状态。

[8]、被投资企业四川方向光电国际贸易有限公司(简称：方向国贸)，其主要为方向光电的被投资企业四川峨眉柴油机有限公司(简称：峨柴有限公司)做外销产品的外贸服务业务。由于峨柴有限公司每年外销产品少，因此方向国贸基本处于间断、勉强维持经营状态。

[9]、除以上被投资企业外，其他控股公司生产经营基本正常，但受内外部多种因素影响，其财务状况欠佳。

方向光电控股公司的基本现状一览

序号	控股公司简称	成立日期	注册资本(万元)	股权比例(%)	经营状况	主营业务
1	鸿翔机械公司	2000-6-30	2480	99.66	正常	制造/加工/销售汽车配件/柴油机及零配件
2	液晶设备公司	2001-2-12	25000	38.80	停业	计算机/显示器/网络产品/计算机外部设备制造与销售及其技术成果转让
3	方向塑料公司	2001-3-30	600	99.00	维持经营	制造和销售塑料制品
4	方向建设公司	2001-3-30	1000	95.00	停业	建筑施工及装饰/批发/零售建筑材料
5	深圳科技公司	2001-4-23	18,000	97.78	停业	计算机软硬件及外部设备/网络通讯/数字家电/专用集成电路软硬件开发设计及产品销售/电子元器件/集成电路销售
6	集成电路公司	2001-9-3	1960	61.63	停业	集成电路与晶元研制/检测以及电脑周边技术和软件技术的开发
7	四川峨柴公司	2002-2-26	5400	90.00	正常	柴油机/柴油发电机组/柴油机零配件
8	方向汽配公司	2002-1-16	1800	90.00	维持经营	制造/销售汽车零部件/柴油机零部件

序号	控股公司简称	成立日期	注册资本(万元)	股权比例(%)	经营状况	主营业务
9	方向国贸公司	2003-1-27	300	96.67	维持经营	自营和代理各类商品和技术的进出口/柴油外销代理业务

[10]、被投资企业方圆医学发展(深圳)有限公司，由于本次仅取得该被投资企业在评估基准日的资产负债表和损益表，未取得有关该项投资的其他相关资料。因此，对方圆医学发展(深圳)有限公司的经营现状及该项投资的背景等信息，在方向光电评估报告中无法逐一陈述。

### ③评估方法

根据《资产评估操作(试行)意见》的规定，结合评估人员对长期投资清查核实后获知的相关情况，本次对长期投资的价值采用下列方法进行评估：

[1]、对被投资企业早已名存实亡而投资方事实上已无法取得任何投资回报或其他补偿的非控股长期投资的股权价值，本次评估为零；

[2]、对被投资企业仍然存在或仍在经营的非控股长期投资的股权价值，本次以企业提供的被投资企业在评估基准日的资产负债表所反映的净资产乘股权比例确定其评估值；

[3]、对控股长期投资的股权价值，本次对被投资企业整体价值评估后，以评估确认的净资产乘以投资方所持有的股权比例，确定其评估值。

评估公式为：

控股长期投资评估值=评估后的被投资企业净资产×长期投资股权比例

上式中，被投资企业净资产评估的方法：

[1]、对持续经营状况比较正常、相关财务数据相对稳定、未来收益能够合理、可靠进行预测的被投资企业的净资产价值，本次采用资产基础法和收益法分别进行评估，根据两种方法评估结果的合理、可靠程度，选择其中之一作为被投资企业净资产的评估结论；

[2]、对不具备以上条件的被投资企业的净资产价值，本次采用资产基础法评估，以该方法评估结果作为被投资企业净资产的评估结论。

### ④评估结果及分析

#### [1]、评估结果

评估人员对资产基础法和收益法所得出的被投资企业净资产的结果进行比较、分析后认为：以上控股公司中，目前处于基本正常经营的被投资企业只有 2

个,但其产品所依赖的原材料市场价格波动较大,未来收益具有较大的不确定性,从而导致收益法得出的被投资企业净资产的结果可靠程度不高。为了保持评估方法与评估结果的一致性,并综合考虑各种因素,本次以资产基础法得出的被投资企业的净资产价值乘以长期投资的股权比例,确定方向光电各项长期投资的股权价值为:135,956,168.28元。评估结果汇总如下表:

长期投资股权价值评估结果汇总表

序号	被投资企业简称	投资日期	股权比例	长期投资账面值	评估价值	增减值
1	方向贸易	2003-1-27	96.67%	2,900,000.00	2,758,824.90	-141,175.10
2	四川信托	1998-12-31	0.2%	501,005.00	0.00	-501,005.00
3	四川农机	1997-10-31	0.2%	40,000.00	0.00	-40,000.00
4	鸿翔有限公司	2000-6-30	99.66%	52,526,122.26	103,467,534.56	50,941,412.30
5	方向塑料	2001-3-30	100%	9,004,989.55	7,584,843.64	-1,420,145.91
6	方向液晶	2001-2-12	40%	0	0	-
7	方向建设	2001-3-30	100%	8,650,149.85	6,880,516.76	-1,769,633.09
8	方向科技	2001-4-23	97.78%	0	0	-
9	方向集成	2001-9-3	61.63%	0	0	-
10	峨柴有限公司	2002-2-26	100%	0	11,467,145.68	11,467,145.68
11	方向汽配	2002-1-16	100%	3,519,063.18	0	-3,519,063.18
12	方圆医学	2005-6-1	21%	6,300,000.00	3,797,302.74	-2,502,697.26
长期投资合计					135,956,168.28	52,559,725.44
减:长期投资减值准备				190,301.50	0.00	-190,301.50
长期投资净值				83,251,028.34	135,956,168.28	52,705,139.94

## [2]、增减值原因分析

长期投资评估结果与其账面价值比较,增值 5,270.52 万元,增值率 63.31%。评估增值的原因:主要是目前仍在正常生产经营的控股被投资企业——鸿翔有限公司、峨柴有限公司在评估基准日的净资产评估增值引起的。以上被投资企业净资产评估增值,主要源于其存货中的产成品、在用固定资产及土地评估增值造成的。

### (3) 房屋建筑物

#### ①评估范围

本次房屋建筑物的评估范围界定为:方向光电评估基准日的全部房屋及构筑物,账面原值 49,470,418.02 元,账面净值 41,532,497.31 元。其中:房屋共 12 项,建筑面积 13,525.85 平方米。账面原值 48,564,582.88 元,账面净值 41,202,804.9 元;构筑物 12 项。账原值 905,835.14 元,账面净值 329,692.41 元。

#### ②资产概况

## [1]、建筑类型及资产分布

本次评估的建筑物均为普通民用建筑。主要为方向光电的办公大楼、招待所、职工食堂、职工倒班宿舍、职工俱乐部、商品住宅以及道路、围墙、排水沟、化粪池等房屋和构筑物。其主要分布于内江市中区城西开发区和内江市东兴区碑木镇，具体坐落在方向光电的“方向科技园”和下属子公司四川峨眉柴油机有限公司的生产厂区及职工生活区内。方向光电购置的商品房，是该公司驻成都办事处作为办公和住宿使用的住宅类房屋，其位于成都市青羊区的过街楼街和成都市金牛区的蜀汉路。

## [2]、主要建筑物工程特征

I.方科技园办公楼：该项建筑物为内挑回廊式园形建筑，直径36米，共5层，建筑面积4299.74平方米。主体结构为装配式全钢结构，基础采用大开挖强夯处理后的砼独立基础。楼面基层为彩钢压型密肋板上浇注钢筋砼整体面层；建筑层高底层4.2米、楼层3.6米；外墙装饰材料主要为高档铝塑料板、彩钢推拉式单层弧形玻璃窗；室内楼地面为花岗石和防滑地砖，乳胶漆墙面，彩钢板和铝塑板装饰吊顶，无框式12mm厚全玻门，门窗洞套用镜面不锈钢或铝塑板饰面，卫生间配置高档洁具；楼内设电梯2部，消防楼梯3道，并配置制冷式中央空调和通风系统，给排水、电气、消防及视讯系统等配套完善；

II.招待所、食堂及倒班宿舍：为三项功能为一体的内廊板式建筑，共3层，建筑总面积4,112.52平方米。主体结构采用装配式全钢结构，基础为大开挖强夯处理后的砼独立基础，楼面基层为彩钢压型密肋板上浇注钢筋砼整体面层；建筑层高底层4.5米、楼层3.3米；外墙装饰材料主要为墙面砖、部分隐框镀膜玻璃幕墙；室内楼地面为防滑地砖，乳胶漆墙面，铝塑板、铝扣板及矿棉板吊顶，卫生间配置普通洁具；楼内水电、消防及视讯系统配套完善；

III.职工俱乐部：该项建筑物底层为大厅式、楼层为内廊式，共5层，采用现浇钢筋砼框架结构，建筑面积4,050平方米。建筑物外墙用普通墙面砖装饰、单层铝合金推拉窗；室内楼地面为彩磨，墙面为内墙涂料，局部设矿棉板和铝扣板吊顶；卫生间配置普通卫生洁具；楼内水电、通风、消防和视讯系统完善；

IV.购置商品房：购置商品房为居住类建筑。其中：位于成都市过街楼街的商品房为1套多层砖混结构的单元式住宅，位于第二层，户型二室二厅单卫一厨，建筑面积为98.75平方米。室内水、电气及视讯设施及所在小区配套完善；位于

成都市蜀汉路的商品房为2栋独立式别墅，框架结构，主楼2层、局部3层带屋顶花园，建筑面积分别为260.32和266.21平方米。其外墙为浅色高档外墙涂料装饰，塑钢门窗，室内普通装修。所在小区及楼内水、电、气及视讯设施配套完善；

### [3]、资产权利状况

评估范围的主要房屋已办理房屋所有权证，其房屋对应的土地已取得出让土地使用权及相应权证，房屋和土地的权利主体一致即：“方向股份公司”。但评估范围内的各项房屋及土地，评估前已抵押给借款银行，在评估基准日其抵押权尚未解除；

据本次清查核实，评估范围内的部分房屋和构筑物是该公司已房改的职工生活区的配套服务设施，属于不可割离转让的不动产，其具体明细详见房屋、构筑物清查评估明细表。

### [4]、资产使用情况

本次评估范围内的建筑物，除个别有账无实或因建成年代久远已报废损失而尚未作账务处理外，其主要房屋和构筑物账实相符且仍在正常使用。

## ③评估结果及分析

### [1]、评估结果

根据以上评估程序和评估方法，评估后得方向光电的房屋建筑物在评估基准日的评估结果如下表：

科目名称	调整后账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	49,470,418.02	41,532,497.31	30,068,860.00	26,244,370.00	-19,401,558.02	-15,288,127.31	-39.22	-36.81
房屋	48,564,582.88	41,202,804.90	29,562,770.00	25,871,800.00	-19,001,812.88	-15,331,004.90	-39.13	-37.21
构筑物	905,835.14	329,692.41	506,090.00	372,570.00	-399,745.14	42,877.59	-44.13	13.01

### [2]、评估增减值原因分析

房屋建筑物评估结果与其账面价值比较减值1,528.81万元，减值率36.81%。评估减值的主要原因：

I.方向光电罗列在房屋固定资产中的687.42万元土地账面价值，本次评估时已在无形资产土地的评估价值中反映。对房屋中的该项资产评估为零后造成房屋固定资产评估减值；

II.分布在方向科技园的房屋主体结构所用的彩钢材料、铝塑板、花岗石等

建筑材料，目前的市场价格低于企业购建时的市场价格，因此造成该类资产评估减值。

#### （4）机器设备资产

##### ①评估范围

本次设备类资产的评估范围为方向光电在评估基准日记录在册的全部机器设备、电子设备和车辆，共210项、210台(套)，其审计后的账面值原值10,002,826.67元，账面净值4,576,747.85元。

设备分类情况一览表

	数量 (台/套)	账面价值		调整后账面价值	
		原值	净值	原值	净值
机器设备	15	10,002,826.67	4,576,747.85	10,002,826.67	4,576,747.85
车辆	25	177,554.87	26,770.07	177,554.87	26,770.07
电子设备	170	7,832,023.33	3,575,768.75	7,832,023.33	3,575,768.75
合计	210	1,993,248.47	974,209.03	1,993,248.47	974,209.03

##### ②设备概况

[1]、机器设备：主要包括空压机、水泵、交流电焊机、柴油机测试设备、木工机械、机床及割草机等。该类设备中除割草机为新近购置的外，其余均为原四川峨柴国有股转让并更名为方向光电后，方向光电以原四川峨柴的资产组建子公司时未划入子公司而保留在方向光电本部账上的资产。其购置时间久远，维护情况较差，且大部分处于长期闲置，目前存放于方向光电的子公司四川峨眉柴油机有限公司的生产车间内。

[2]、车辆：包括中高档轿车及普通轿车、客运车及货运车。其中部分车辆为原四川峨柴国有股转让并更名为方向光电后，方向光电以原四川峨柴的资产组建子公司时未划入子公司而保留在方向光电本部账上的资产。这部分车辆大多有账无实。除此以外的其他车辆，目前使用正常，维护情况良好。

[3]、电子设备：主要为在用的变配电设备、电脑、复印机、传真机、冰箱、空调、电视机等。该类设备存放于方向光电各职能部门的办公场所和方向科技园区内。其购建时间距评估基准日较近，并有相关职能部门和专人管理，维护使用情况比较良好。

##### ③评估结果及分析

##### [1]、评估结果

根据以上评估程序和方法，评估后得方向光电设备类资产在评估基准日的评估结果如下表：

机器设备评估结果汇总表

单位：元

科目名称	调整后账面值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	10,002,826.67	4,576,747.85	6,960,400.00	3,066,465.00	-30.42	-33.00
机器设备	177,554.87	26,770.07	182,300.00	37,805.00	2.67	41.22
车辆	7,832,023.33	3,575,768.75	5,606,200.00	2,551,300.00	-28.42	-28.65
电子设备	1,993,248.47	974,209.03	1,171,900.00	477,360.00	-41.21	-51.00

## [2]、评估增减值原因分析

设备类资产评估结果与其账面价值相比，减值151.03万元，减值率33.0%。评估减值的主要原因：一是电子设备和车辆目前市场价格低于企业购建时的价格；二是评估范围内的机器设备大部分长期闲置并少于维护，其成新状况较差；三是运输设备中存在较多有账无实的车辆；四是在用车辆中部分是以债务抵偿方式取得的，据了解，这类车辆其入账价值一般高于其入账时车辆本身的客观价值。

## （5）在建工程

### ①评估范围

评估范围涉及的在建工程为方向光电账面记录的设备安装工程，评估基准日调整后的账面价值为 944,131.59 元。

### ②资产概况

在建工程为方向光电承续原四川峨柴更名前长期挂账的资产项目。经本次评估人员清查核实：方向光电承续原四川峨柴更名前长期挂账的在建工程，其发生时间久远，其中除支付内江市东兴区土地统征办302,981.83元费用、22,500元通讯工程、与本次评估的方向光电的土地和房屋有关外，其他在建工程均无确指的实物资产对应。

### ③评估方法

根据方向光电在建工程的实际情况，本次对其价值按以下方法评估确定：

[1]、对在建工程中，企业支付的内江市东兴区土地统征办的费用、和通讯工程所发生的工程费用，由于其价值已在本次评估的土地和房屋价值中反映，因

此，对以上在建工程的价值评估为零；

[2]、对在建工程中，方向光电承续原四川峨柴长期挂账的、经清查确认无实物资产对应的在建工程项目，本次评估为零；

#### ④评估结果

根据以上清查核实和评估，确认方向光电在建工程在评估基准日的评估值为0。

### （6）土地使用权

#### ①评估范围

土地使用权评估范围界定为：方向光电拥有的位于内江市中区、东兴区碑木镇的2宗工业用地，其证载面积291,993.30平方米，评估基准日的账面价值为7,959,544.16元。其中：

宗地A：证载面积152,160.97平方米，账面价值7,849,421.42元；

宗地B：证载面积139,832.33平方米，账面价值在企业房屋固定资产中反映，而在土地无形资产中其账面价值为零；

#### ②评估结果及分析

根据以上方法评估后得方向光电位于内江市东兴区碑木镇和内江市中区双苏路的2宗面积为291,993.30平方米的工业用地，在评估基准日的评估价值为75,009,830元。评估结果较其账面价值增值6,716.04万元，增值率855.61%。评估增值的主要原因为：

[1]、随着当地城市存量土地的减少，土地资源供需矛盾突出，由此引起城市区域各类土地的交易价格持续上涨；

[2]、国家和当地政府为有效解决土地资源供需矛盾以及失地农民的生存问题，近几年相继出台了系列政策，大大提高了建设用地的征地成本，致使政府出让土地的价格大幅度提高；

[3]、方向科技园土地的账面值企业在房屋固定资产中反映，本次将该宗土地单列无形资产中评估后，造成土地无形资产的净增值。

### （三）拟出售负债详细情况

#### （1）拟出售负债详细情况

##### A 流动负债

### ①评估范围

本次评估范围的流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利。评估基准日流动负债的账面值为 746,478,778.96 元，调整后账面值为 746,478,778.96 元。

### ②评估方法

#### [1]、短期借款

短期借款的账面值为 401,237,757.32 元，调整后账面值为 401,237,757.32 元。主要为企业 1999 年至 2005 年期间在中国工商银行、中国建设银行、中国农业行、中国银行和光大银行等金融机构的流动资金逾期贷款。评估人员对相关债务的企业财务总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行了核对，在账账相符、账表相符的基础上，对大额款项进行了函证，并查阅了相关借款合同以及借款利息的计提与支付情况，在确认各借款项目事实真实、会计核算无误的基础上，借助会计师的审计结果，以调整后账面值 401,237,757.32 元作为评估值。

#### [2]、应付票据

应付票据账面值为 44,153,000.00 元，调整后账面值为 44,153,000.00 元。为企业 2005 年 3 月开出的 6 个月无息商业汇票。据调查，该票据的业务背景是方向光电为下属子公司峨柴有限公司付给供应商的材料款，同时减少方向光电对其子公司的欠款，票据未到期时，其相关供应商已在银行贴现，即银行为方向光电垫付了上述款项，但企业并未向贴现银行交存票据保证金。企业通过以上业务实际上变相获得了银行贷款，由此将方向光电所欠子公司的债务转化成了方向光电欠银行的债务，其债权银行分别为中国银行和招商银行。

本次评估人员对企业的相关财务总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行了核对，并查阅了以上应付票据形成的会计凭证和银行为此垫付贴现的有关单据，在确认账账相符、账表相符的基础上，借助会计师的审计结果，应付票据以调整后账面值 44,153,000.00 元作为评估值。

#### [3]、应付账款

应付账款账面值为 13,126.20 元，调整后账面值为 13,126.20 元。主要为企业应付往来单位的借款。评估人员查阅了有关会计账簿、凭证，并通过企业财务部门，对应付款项形成的原因、债权人现状等进行了查询了解，在确认账账相符、账表相符的基础上，以调整后账面值 13,126.20 元作为评估值。

#### [4]、预收账款

预收账款账面值为 410,082.77 元，调整后账面值为 410,082.77 元。为原四川峨柴形成的预收往来单位的销货款。四川峨柴国有股转让并更名为方向光电后，预收款项则保留在了方向光电的账上。经评估人员核实，其预收款项涉及的往来单位目前仍然是方向光电下属子公司的客户。本次查阅了有关会计账簿、凭证、同时对企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行了核对，在确认账账相符、账表相符的基础上，以调整后账面值 410,082.77 元作为评估值。

#### [5]、其他应付款

其他应付款的账面值为 221,294,407.99 元，调整后账面值为 221,294,407.99 元。主要为方向光电与下属子公司之间的往来款、应付个人为公司垫付的购物款、已进当期费用尚未支付的中介服务费用等。评估人员进行了总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，查阅了有关账簿及会计凭证，对大额款项进行了函证，在确认账账相符、账表相符、各项债务真实完整、结算对象明确、数额核算无误的基础上，借助会计师的审计结果，以调整后账面值 221,294,407.99 元作为评估值。

#### [6]、应交税费

应交税费账面值为-30,100,397.35 元，调整后账面值为-30,100,397.35 元。主要为应交营业税、教育附加费、房产税、土地使用税、车船使用税和形成倒挂(红字)的增值税、城建税、企业所得税、交通建设费等。据调查，应交税金中的增值税、城建税和企业所得等，为原四川峨柴经营期间形成的。四川峨柴国有股转让并更名为方向光电后则保留在了方向光电的账上，其倒挂的应交税金均可在以后业务中逐年抵扣。评估人员查阅了有关会计账簿、凭证和企业税负的核算依据及各月纳税申报清单，并对企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行了核对，在确认账账相符、账表相符和各项应交税费核算无误的基础上，借助会计师审计结果，以调整后账面值-30,100,397.35 元作为评估值。

#### [7]、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为-75,217.14 元，调整后账面值为-75,217.14 元。主要核算内容为交存职工住房公积金和工会经费和社保。企业对住房公积金和工会经费和社保一般采用先预提后支付。由于实际支付大于预提额，因此形成账面红字。评估人员查阅了企业相关费用计提的标准和依据，审核了会计核算凭证，在确认

账账相符、账表相符、金额核算无误的基础上，以调整后账面值-75,217.14 元作为评估值。

[8]、应付股利

应付股利账面值为 181,231.93 元，调整后账面值为 181,231.93 元。为原四川峨柴应付 1998 年度流通股股东的分红款。四川峨柴国有转让并更名为方向光电后，该项债务则存续至方向光电的账上。评估人员查阅了应付股利涉及的股东名单及其明细金额、有关会计凭证，核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，在确认账账相符、账表相符、相关数据完整无误的基础上，以调整后账面值 181,231.93 元作为评估值。

[9]、应付利息

应付利息账面值为 109,364,787.24 元，调整后账面值为 109,364,787.24 元，其核算内容为预提银行借款利息。本次查阅了有关账簿、会计核依据和核算记录、以及主要借款合同金额和约定利率，核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表。在确认账账相符、账表相符、预提借款利息核算完整和金额无误的基础上，借助会计师的审计结果，以调整后账面值 109,364,787.24 元作为评估值。

③评估结果

根据以上程序清查核实后，确认方向光电的流动负债在评估基准日的评估结果如下表：

流动负债评估结果汇总表

单位：元

编号	科目名称	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	短期借款	401,237,757.32	401,237,757.32	-	-
2	应付票据	44,153,000.00	44,153,000.00	-	-
3	应付账款	13,126.20	13,126.20	-	-
4	预收款项	410,082.77	410,082.77	-	-
5	应付职工薪酬	-75,217.14	-75,217.14	-	-
6	应交税费	-30,100,397.35	-30,100,397.35	-	-
7	应付利息	109,364,787.24	109,364,787.24	-	-
8	应付股利	181,231.93	181,231.93	-	-
9	其他应付款	221,294,407.99	221,294,407.99	-	-
10	流动负债合计	746,478,778.96	746,478,778.96	-	-

B 非流动负债

①评估范围

本次评估范围的非流动负债为长期借款和预计负债，评估基准日的账面价值为 247,139,586.48 元，调整后账面值为 247,139,586.48 元。

## ②评估方法

### [1]、长期借款

长期借款评估基准日的账面值为 3,096,559.01 元，调整后账面值 3,096,559.01 元。评估人员对长期负债的企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行了核对，查阅了相关借款合同及会计凭证，对账面金额进行了核实，在确认账账相符、账表相符、债务数额完整无误的基础上，借助本次会计师的审计结果，以调整后账面值 3,096,559.01 元确认其评估值。

### [2]、预计负债

预计负债账面值为 244,172,046.34 元，调整后账面值为 244,172,046.34 元。为方向光电为其关联企业提供银行借款担保(连带责任担保)，在借款人债务逾期被银行起诉后，作为担保人依法承担的还款义务。本次查询了企业以上涉诉事项的背景，查阅了涉诉预计负债的相关法律文件及明细清单，核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表。在确认账账相符、账表相符、债务事项清楚及其债务数额会计核算无误的基础上，借助会计师的审计结果，以调整后账面值 244,172,046.34 元作为评估值。

## ③评估结果

根据以上程序清查核实后，确认方向光电的非流动负债在评估基准日的评估结果为 247,139,586.48 元。

## （四）拟出售资产债务剥离情况

前次重大资产重组中，占方向光电负债总额 98.86%的银行债权人（占方向光电银行债务总额的 99.61%）已同意在“新向投资以重组完成后获得的 1 亿股质押作为其承接并偿还方向光电银行贷款之保证”的前提下将方向光电负债转移至新向投资。本次重大资产重组方案未对 1 亿股质押作为还款保证的原则进行修改，但出于充分保护债权人利益的考虑，并根据相关法律规定，方向光电拟与债权人重新签署债务重组协议。方向光电已和债权银行进行沟通并承诺将在本次重组的临时股东大会召开前完成债务重组协议的签署工作。

根据《资产转让协议书》的安排及新向投资出具的承诺，对于本次重组尚未取得相关债权人同意转移的债务，如方向光电债权人要求方向光电承担清偿义务，新向投资将负责代为清偿。新向投资履行代为清偿义务后，视为新向投资履行受让债务的行为，新向投资不因此向方向光电主张任何追偿权利。对因上述债务而导致方向光电遭受的任何损失，新向投资承诺将在接到方向光电通知后十日内无条件全额补偿方向光电所遭受的全部损失。

国浩律师认为：方向光电已承诺在本次重组的股东大会召开前获得债权银行的同意，对于债权人尚未同意转移的债务，新向投资出具了代为偿还的承诺，上述安排有利于保障了债权人的权利，在债权银行等多数债权人同意本次重大资产出售及债务承接安排的前提下，方向光电的债务转移对本次重组不构成实质性障碍。

## 二、本次拟吸收合并资产情况

根据本公司与邹蕴玉及其一致行动人和新向投资签订的《吸收合并协议书》，本次本公司拟以新增股份吸收合并高远置业，即本公司本次拟购买的资产为高远置业所有的资产和负债。

本次方向光电拟吸收合并的资产为高远置业所有的资产和负债，高远置业具体情况如下：

### （一）高远置业基本情况

#### 1、公司概况

公司名称：上海高远置业（集团）有限公司

注册资本：人民币 58,500 万元

法定代表人：邹蕴玉

注册地址：上海市延安西路 895 号 10 楼

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

营业执照号码：310000000055515

税务登记证号：国地税沪字 3101011132441000 号

组织机构代码：13228907-X

经营范围：房地产开发、经营、咨询，实业投资，服装，纺织品，化工原料（除危险品），金属材料，建筑材料，五金交电，普通机械，电器机械及器材销售，电脑软硬件，园林绿化，投资咨询服务，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，经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易，粮油批发（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证或资格证书经营）。

成立日期：1997年8月25日

营业期限：1997年8月25日至2020年7月17日

## 2、历史沿革

### （1）公司设立

上海高远置业发展有限公司，成立于1997年8月25日，注册资本为人民币2,000万元，由上海中联高科技产业总公司、上海工艺商社、上海艾美斯制衣有限公司、上海亿达企业发展有限公司和自然人宋杰共同出资设立，该公司设立时的注册资本实收情况已经上海高科审计师事务所1997年8月5日出具的（沪高验[97]第196号）《验资报告》验证，该《验资报告》确认该公司注册资本总额为贰仟万元。各股东的出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
上海中联高科技产业总公司	550	实物投资	27.5
上海工艺商社	25	货币	1.25
上海艾美斯制衣有限公司	250	货币	12.5
上海亿达企业发展有限公司	250	货币	12.5
宋杰	925	实物投资	46.25
合计	2,000	—	100

注：上海中联高科技产业总公司和宋杰投资的实物已经上海高元资产评估事务所于1997年8月4日沪高资评（97）第047号和第048号评估报告评估确认，并经上海高科会计师事务所于1998年1月20日出具的《关于上海高远置业发展有限公司部分注册资本以实物投资到位情况鉴证报告》（沪高财审[98]第010号）证明出资到位。

1997年8月25日，上海市工商行政管理局徐汇分局向该公司颁发了《企业法人营业执照》，注册号为3101041003816，注册资本2,000万元，企业性质为有限责任公司，法定代表人为邹蕴玉。

### （2）第一次增资及股权转让

2000年5月8日，经上海高远置业发展有限公司股东会审议，全体股东一致同意上海高远置业发展有限公司改制成集团公司，公司注册资本由2,000万元增加到1亿元，新增股东上海华亿科技投资有限公司和邹蕴玉，同意原股东上海中联高科技产业总公司将其所持有上海高远置业发展有限公司550万元出资以550万元的价格全部转让给上海华亿科技投资有限公司。

2000年6月20日，经上海市工商行政管理局《企业名称变更核准通知书》（沪名称变核[内]№01200006200035）核准，上海高远置业发展有限公司更名为上海高远置业（集团）有限公司。

2000年6月23日，上海新沪会计师事务所有限公司出具了（沪新会验[2000]97号）《验资报告》，确认截至2000年6月20日止，高远置业变更后的实收资本为1亿元。本次增资和股权转让完成后，高远置业的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海工艺商社	25	0.25
上海艾美斯制衣有限公司	1,000	10
上海亿达企业发展有限公司	4,925	49.25
上海华亿科技投资有限公司	2,550	25.5
宋杰	925	9.25
邹蕴玉	575	5.75
合计	10,000	100

## （2）第二次增资

2001年7月8日，经高远置业股东会审议通过，全体股东一致同意将高远置业的注册资本由10,000万元增加到18,500万元，新增股东为上海羽丰实业有限公司、上海高诚投资管理有限公司、上海亿美贸易有限公司和自然人邹坤元。2001年7月26日，上海公信中南会计师事务所出具了（公会[2001]验字第7-38号）《验资报告》，确认截至2001年7月26日止，高远置业已收到出资者增加投入注册资本85,000,000元，变更后的投入资本总额为184,253,462.29元，其中实收资本185,000,000元，未分配利润-746,537.71元，与上述变更后投入资本总额相关的资产总额为303,332,126.65元，负债总额为119,078,664.36元。本次增资完成后，高远置业的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海工艺商社	25	0.14
上海艾美斯制衣有限公司	1,000	5.41
上海亿达企业发展有限公司	4,925	26.62

上海华亿科技投资有限公司	2,550	13.78
上海亿美贸易有限公司	1,500	8.11
上海高诚投资管理有限公司	2,500	13.51
上海羽丰实业有限公司	1,900	10.27
宋杰	925	5.00
邹蕴玉	575	3.11
邹坤元	2,600	14.05
合计	18,500	100

### （3）第三次增资

2003年5月28日，经高远置业股东会审议通过，全体股东一致同意公司注册资金由1.85亿元增加到3.85亿元，新增股东为上海福行投资管理有限公司、上海希恩投资管理有限公司、上海嘉能利投资管理有限公司和上海麦凯投资管理有限公司。2003年5月29日，上海华申会计师事务所出具了（华会发[2003]第1139号）《验资报告》，确认截至2003年5月29日止，高远置业已收到上海福行投资管理有限公司、上海希恩投资管理有限公司、上海嘉能利投资管理有限公司和上海麦凯投资管理有限公司四方缴纳的新增注册资本合计2亿元，各股东均以货币资金出资人民币5000万元。本次增资完成后，高远置业的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海工艺商社	25	0.06
上海艾美斯制衣有限公司	1,000	2.60
上海亿达企业发展有限公司	4,925	12.79
上海华亿科技投资有限公司	2,550	6.62
上海亿美贸易有限公司	1,500	3.90
上海高诚投资管理有限公司	2,500	6.49
上海羽丰实业有限公司	1,900	4.94
宋杰	925	2.40
邹蕴玉	575	1.49
邹坤元	2,600	6.75
上海福行投资管理有限公司	5,000	12.99
上海希恩投资管理有限公司	5,000	12.99
上海嘉能利投资管理有限公司	5,000	12.99
上海麦凯投资管理有限公司	5,000	12.99
合计	38,500	100

### （4）第二次股权转让

2007年9月25日，宋杰与潘丽华签订了《股权转让协议》，宋杰将其所持有的高远置业925万元出资作价925万元转让给潘丽华。同日，高远置业召开临

时股东会，同意股东宋杰将其所持有的高远置业 925 万元出资转让给潘丽华，其他股东放弃优先购买权。本次股权转让完成后，高远置业的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海工艺商社	25	0.06
上海艾美斯制衣有限公司	1,000	2.60
上海亿达企业发展有限公司	4,925	12.79
上海华亿科技投资有限公司	2,550	6.62
上海亿美贸易有限公司	1,500	3.90
上海高诚投资管理有限公司	2,500	6.49
上海羽丰实业有限公司	1,900	4.94
潘丽华	925	2.40
邹蕴玉	575	1.49
邹坤元	2,600	6.75
上海福行投资管理有限公司	5,000	12.99
上海希恩投资管理有限公司	5,000	12.99
上海嘉能利投资管理有限公司	5,000	12.99
上海麦凯投资管理有限公司	5,000	12.99
合计	38,500	100

#### （5）第四次增资

2008 年 1 月 23 日，经高远置业股东会审议通过，全体股东一致同意公司注册资本由人民币 38,500 万元增加到 58,500 万元，由股东邹蕴玉增加出资 20,000 万元。2008 年 1 月 25 日，上海中惠会计师事务所有限公司出具了（沪惠报验字[2008]第 0183 号）《验资报告》，确认截至 2008 年 1 月 24 日止，高远置业已收到邹蕴玉缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 2 亿元，以货币出资。本次增资完成后，高远置业的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海工艺商社	25	0.04
上海艾美斯制衣有限公司	1,000	1.71
上海亿达企业发展有限公司	4,925	8.42
上海华亿科技投资有限公司	2,550	4.36
上海亿美贸易有限公司	1,500	2.56
上海高诚投资管理有限公司	2,500	4.27
上海羽丰实业有限公司	1,900	3.25
潘丽华	925	1.58
邹蕴玉	20,575	35.17
邹坤元	2,600	4.44
上海福行投资管理有限公司	5,000	8.55

上海希恩投资管理有限公司	5,000	8.55
上海嘉能利投资管理有限公司	5,000	8.55
上海麦凯投资管理有限公司	5,000	8.55
合计	58,500	100

（6）第三次股权转让

2008年1月28日，经高远置业股东会审议通过，全体股东一致同意根据上海市徐汇区人民法院民事判决书[（2008）徐民二（商）初字第331号]将上海工艺商社所持有的高远置业股权以原出资额计25万元整权属变更为自然人邹蕴玉，同意原股东上海艾美斯制衣有限公司、上海亿达企业发展有限公司、上海亿美贸易有限公司、上海羽丰实业有限公司、上海高诚投资管理有限公司、上海华亿科技投资有限公司、上海福行投资管理有限公司、上海希恩投资管理有限公司、上海嘉能利投资管理有限公司、上海麦凯投资管理有限公司、自然人潘丽华、邹坤元将合计持有的高远置业64.79%的股权以原出资额计人民币37,900万元分别转让给自然人邹蕴玉、金婉月、周挺。同日，上海艾美斯制衣有限公司、上海亿达企业发展有限公司、上海亿美贸易有限公司、上海羽丰实业有限公司、上海高诚投资管理有限公司、上海华亿科技投资有限公司、上海福行投资管理有限公司、上海希恩投资管理有限公司、上海嘉能利投资管理有限公司、上海麦凯投资管理有限公司、自然人潘丽华、邹坤元与邹蕴玉、金婉月、周挺签署了《股权转让协议》。本次股权转让完成后，高远置业的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
邹蕴玉	43,415.7	74.22
金婉月	10,472.0	17.90
周挺	4,612.3	7.88
合计	58,500	100

（7）第四次股权转让

2008年1月30日，经高远置业股东会审议通过，全体股东一致同意邹蕴玉、金婉月将其合计持有的高远置业22.84%的股权以原出资额计人民币13,356万元分别转让给自然人周挺、曹培培、王华、林秀，同日，相关当事人签署了《股权转让协议》，本次股权转让完成后，高远置业的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
邹蕴玉	30,659	52.40
金婉月	4,013	6.86
周挺	15,098	25.81

曹培培	930	1.59
林秀	3,900	6.67
王华	3,900	6.67
合计	58,500	100

（8）第五次股权转让

2008年2月2日，经高远置业股东会审议通过，全体股东一致同意林秀、王华将其合计持有的高远置业7,800万元出资以7,800万元的价格转让给新向投资，2008年2月16日，相关当事人签署了《股权转让协议》，本次股权转让完成后，高远置业的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
邹蕴玉	30,659	52.41
金婉月	4,013	6.86
周挺	15,098	25.81
曹培培	930	1.59
新向投资	7,800	13.34
合计	58,500	100

（9）第六次股权转让

2008年11月21日，经高远置业股东会审议通过，全体股东一致同意曹培培将1.59%的股权以原出资额930万元转让给邹蕴玉，2008年11月21日，双方当事人就该股权转让事宜签署了《股权转让协议》，本次股权转让已于2008年11月27日完成工商变更登记。

邹蕴玉在2008年1月30日将所持高远置业1.59%的股权以原出资额转让给曹培培是出于对曹培培家族曾在其早年从事纺织经营业务上给予帮助的回报。

曹培培将其所持1.59%的股权转回给邹蕴玉是由于本次重组方案中高远置业实际控制人邹玉及其一致行动人需要对重组完成后上市公司业绩作出承诺，且需以个人所有资产承担无限连带担保责任，曹培培认为其持股比例较小，履行上述承诺可能成本过高，经股东协商并经股东会一致审议通过，曹培培将其所持股权以原出资额转回给邹蕴玉。

本次股权转让完成后，高远置业的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
邹蕴玉	31,589	54
金婉月	4,013	6.86
周挺	15,098	25.81

新向投资	7,800	13.34
合计	58,500	100

(10) 高远置业历次增资、验资概况

时间	增资情况	出资方式	股东会审议情况	验资情况
1997-8-25	发起设立，注册资本 2000 万元	实物出资 1475 万元、货币出资 525 万元	—	1、实物出资已经上海高元资产评估事务所于 1997 年 8 月 4 日沪高资评(97)第 047 号和第 048 号评估报告评估确认，并经上海高科会计师事务所于 1998 年 1 月 20 日出具的《关于上海高远置业发展有限公司部分注册资本以实物投资到位情况鉴证报告》（沪高财审[98]第 010 号）证明出资到位。 2、注册资本经上海高科审计师事务所 1997 年 8 月 5 日出具的（沪高验[97]第 196 号）《验资报告》验证
2000-5-8	注册资本增加至 1 亿元	新增股东上海华亿科技投资有限公司和邹蕴玉。全体股东以货币出资	经 2000 年 5 月 8 日召开的股东会审议通过	经上海新沪会计师事务所有限公司 2000 年 6 月 23 日出具的（沪新会验[2000]97 号）《验资报告》验证
2001-7-8	注册资本增加至 1.85 亿元	新增四股东以现金出资	经 2001 年 7 月 8 日召开的股东会审议通过	经上海公信中南会计师事务所于 2001 年 7 月 26 日出具的（公会[2001]验字第 7-38 号）《验资报告》验证
2003-7-8	注册资本增加至 3.85 亿元	新增四股东各以 5 千万元现金出资，合计货币增资 2 亿元	经 2003 年 5 月 28 日召开的股东会审议通过	经上海华申会计师事务所 2003 年 5 月 29 日出具的（华会发[2003]第 1139 号）《验资报告》验证
2008-1-23	注册资本增加至 5.85 亿元	邹蕴玉以货币增资 2 亿元	经 2008 年 1 月 23 日召开的股东会审议通过	经上海中惠会计师事务所有限公司 2008 年 1 月 25 日出具的（沪惠报验字[2008]0183 号）《验资报告》验证

(11) 高远置业历次股权转让概况

时间	转让情况	股东会审议情况	转让价格确定情况
----	------	---------	----------

2000-5-8	原股东上海中联高科技产业总公司将其所持有上海高远置业发展有限公司550万元出资以550万元的价格全部转让给上海华亿科技投资有限公司。	经2000年5月8日召开的股东会审议，股东一致同意本次转让。	以原出资额转让
2007-9-25	宋杰将其所持有的高远置业925万元出资作价925万元转让给潘丽华	经2007年9月25日召开的临时股东会审议，其他股东放弃优先购买权	以原出资额转让
2008-1-28	1、根据上海市徐汇区人民法院[(2008)徐民二(商)初字第331号]《民事判决书》的判决将上海工艺商社所持有的高远置业股权以原出资额计25万元整的权属变更为自然人邹蕴玉。 2、原股东上海艾美斯制衣有限公司、上海亿达企业发展有限公司、上海亿美贸易有限公司、上海羽丰实业有限公司、上海高诚投资管理有限公司、上海华亿科技投资有限公司、上海福行投资管理有限公司、上海希恩投资管理有限公司、上海嘉能利投资管理有限公司、上海麦凯投资管理有限公司、自然人潘丽华、邹坤元将合计持有的高远置业64.79%的股权以原出资额计人民币37,900万元分别转让给自然人邹蕴玉、金婉月、周挺	前述第二项股权转让事宜，经2008年1月28日召开的股东会审议通过，股东一致同意本次转让	以原出资额转让
2008-2-2	林秀、王华将其合计持有的高远置业7,800万元出资以7,800万元的价格转让给新向投资	经2008年2月2日召开的股东会审议通过，股东一致同意本次转让	以原出资额转让
2008-11-21	曹培培将其持有的高远置业930万元出资作价930万元转让给邹蕴玉	经2008年11月21日召开的股东会审议通过，股东一致同意本次转让	以原出资额转让

国浩律师、平安证券经核查认为：高远置业上述股权转让及增资行为已经履行了必要的法律手续，且已在工商行政管理部门办理了备案登记手续，合法、有效。高远置业股东所持高远置业股权不存在其他质押、冻结或其他权利受限制之情形。

### 3、主要业务最近三年发展状况

高远置业主要开发业务集中在上海及长三角其他地区，为该区域中等规模的综合房地产开发商。高远置业拥有国家建设部监制、上海市房屋土地资源管理局颁发的二级开发资质（证书编号为《沪房地资开第00810号》，证书有效期至2008

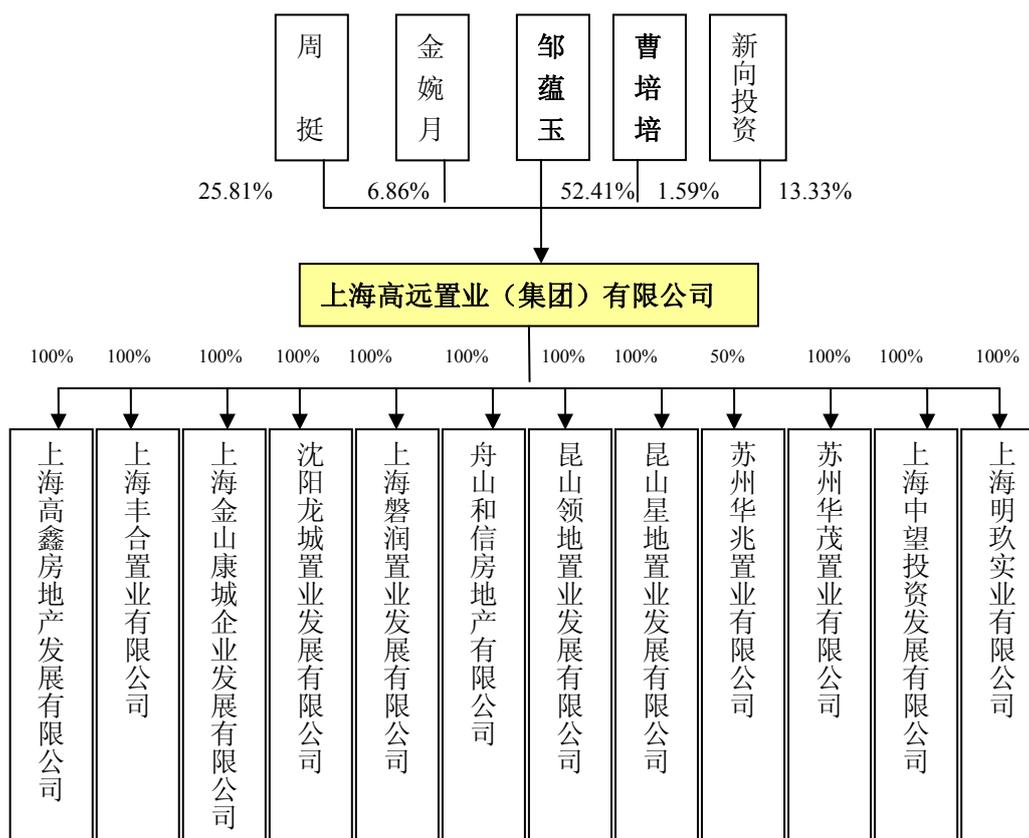
年 10 月 26 日，新的二级资质正在办理中)。高远置业以住宅房地产开发为核心业务，同时参股证券、银行等金融机构。高远置业曾涉足实业投资、服装、纺织品等行业。高远置业自 2004 年起开发的项目情况如下表所示：

项目名称	类型	开发主体	竣工时间 (收入结转时间)	开发面积 (万平方米)	已销售面积 (万平方米)	销售收入 (亿元)
小上海旅游文化城一期	商业	上海高鑫	2004 年(2004 年)	1.31	1.22	2.07
小上海旅游文化城二期	商业	上海高鑫	2005 年(2006 年)	1.59	1.09	1.78
白马大厦	写字楼	上海白马投资 经营有限公司	2005 年(2007 年)	5.55	5.50	9.00
<b>合计</b>	--	--	--	<b>8.45</b>	<b>7.81</b>	<b>12.85</b>

经广东大华审计，截至 2008 年 10 月 31 日，高远置业的资产合计为 259,207.67 万元，所有者权益合计为 130,141.72 万元，其中归属于母公司所有者权益合计为 121,173.25 万元。2007 年度高远置业实现营业收入为 97,823.46 万元，实现净利润为 14,738.79 万元，其中归属于母公司所有者的净利润为 5,057.97 万元。

#### 4、股权结构及控制关系

截至本次方向光电重大资产重组的审计和评估基准日 2008 年 10 月 31 日，高远置业的股权结构及主要控制关系如下：



注：（1）2008年11月21日，经高远置业股东会审议通过，同意曹培培将1.59%的股权以原出资额930万元转让给邹蕴玉，2008年11月21日，双方当事人就该股权转让事宜签署了《股权转让协议》，上述股权转让已于2008年11月27日完成工商变更登记。

（2）2008年11月10日，高远置业和高远控股签署《股权转让协议》，高远置业将其所持中望投资100%股权作价2亿元转让给高远控股，上述转让已于2008年11月26日完成工商变更登记。

## 5、高远置拥有的其他资产情况

高远置业除持有上述长期股权投资之外，还持有以下资产：

高远置业目前拥有三处房产，分别是：华山路 800 弄 6 号 1-5 层的丁香公寓，总建筑面积 8,889.49 平方米；延安西路 895 号 10、12、15 层办公室用房，总建筑面积 2,506.97 平方米；余姚路 338 号的三星级酒店大厦，建筑面积 7,375.73 平方米。其中除延安西路 895 号第 12 层为高远置业办公自用之外，其余房产都有着稳定的租金收入。

此外，高远置业还持有 544,952 股交通银行股份有限公司的股份，股东编号

1201345，股权证号：CXV00000294。

## 6、高远置业最近三年一期的主要财务指标

根据广东大华出具的审计报告（深华（2008）审字第9116号），高远置业最近三年一期的合并财务报表的主要数据如下表所示：

单位：元

项目	2008-10-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
资产合计	2,592,076,679.28	1,225,378,269.40	1,867,857,143.12	1,805,074,414.42
负债合计	1,290,659,455.22	624,325,985.85	1,420,620,460.56	1,352,265,160.24
所有者权益合计	1,301,417,224.06	601,052,283.55	447,236,682.56	452,809,254.18
归属于母公司所有者权益合计	1,211,732,489.63	332,436,213.65	281,856,537.72	267,923,733.10
项目	2008年1-10月	2007年度	2006年度	2005年底
营业收入	100,278,926.70	978,234,646.84	221,921,461.82	51,431,646.16
营业利润	14,782,788.06	205,200,205.77	1,285,110.91	-23,68,165.97
利润总额	15,380,848.13	205,037,228.02	1,269,689.31	-23,609,356.36
净利润	9,046,582.18	147,387,875.49	-5,572,571.61	-23,066,849.61
归属于母公司所有者的净利润	9,296,275.98	50,579,675.95	13,932,804.62	-16,322,464.80

## 7、员工及社会保障情况

### （1）人员状况

截至2008年10月31日，高远置业（含下属子公司）的员工数为191人，员工结构如下：

#### ①专业结构

专业构成	人数（人）	比例
建筑工程	48	25.2%
财务管理	19	9.9%
销售、策划	17	8.9%
企业管理	43	22.5%
其他	64	33.5%
总计	191	100%

#### ②年龄结构

年龄分布	人数（人）	比例
50岁以上	58	30.4%
40—49	62	32.5%
30—39	48	25.1%

30岁以下	23	12 %
总计	191	100%

③学历结构

专业构成	人数（人）	比例
硕士以上	11	5.8%
本科	27	14.1%
大专	49	25.7%
大专以下	104	54.4%
总计	191	100%

④职称结构

专业构成	人数（人）	比例
高级职称	6	3.1%
中级职称	45	23.6%
初级职称及其他	140	73.3%
总计	191	100%

（2）高远置业已经按照国家和上海市有关规定，为员工提供了相关保险和福利，包括医疗保险、失业保险、养老保险等。

**8、最近五年之内受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况**

截至本报告书签署之日，高远置业声明公司最近五年之内未受过行政处罚、刑事处罚。高远置业涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况见本报告书第十七节第四部分“高远置业重大诉讼事项”。

截至本报告书签署之日，高远置业声明公司董事、监事、其他高级管理人员最近五年之内未受过行政处罚、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。

**（二）高远置业审计和评估情况**

根据本公司与高远置业签署的《吸收合并协议书》的约定，本次吸收合并完成后，高远置业的现有法人主体资格将被注销，本公司将承继及承接高远置业的所有资产、负债、职工、权利、义务及业务。本次吸收合并的基准日为 2008 年 10 月 31 日，根据广东大华出具的《审计报告》（深华报字（2008）第 9116 号），高远置业近三年一期的财务报表如下：

## 1、高远置业近三年一期的财务状况

### （1）简要合并资产负债表

单位：元

资产	2008-10-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
流动资产合计	2,072,224,618.00	735,584,390.54	1,342,145,948.70	1,354,375,006.33
非流动资产合计	519,852,061.28	489,793,878.86	525,711,194.42	450,699,408.09
资产总计	2,592,076,679.28	1,225,378,269.40	1,867,857,143.12	1,805,074,414.42
流动负债合计	1,040,659,455.22	474,325,985.85	1,420,620,460.56	1,352,265,160.24
非流动负债合计	250,000,000.00	150,000,000.00	-	-
负债合计	1,290,659,455.22	624,325,985.85	1,420,620,460.56	1,352,265,160.24
归属于母公司所有者权益	1,211,732,489.63	332,436,213.65	281,856,537.72	267,923,733.10
少数股东权益	89,684,734.43	268,616,069.90	165,380,144.84	184,885,521.08
所有者权益合计	1,301,417,224.06	601,052,283.55	447,236,682.56	452,809,254.18

### （2）简要合并利润表

单位：元

项目	2008年1-10月	2007年度	2006年度	2005年度
营业收入	100,278,926.70	978,234,646.84	221,921,461.82	51,431,646.16
营业利润	14,782,788.06	205,200,205.77	1,285,110.91	-23,568,165.97
利润总额	15,380,848.13	205,037,228.02	1,269,689.31	-23,609,356.36
净利润	9,046,582.18	147,387,875.49	-5,572,571.61	-23,066,849.61
归属于母公司所有者的净利润	9,296,275.98	50,579,675.93	13,932,804.62	-16,322,464.80

### （3）简要合并现金流量表

单位：元

项目	2008年1-10月	2007年度	2006年度	2005年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
经营活动现金流入小计	618,342,289.38	126,826,121.22	285,355,932.85	755,832,214.60
经营活动现金流出小计	1,632,264,529.40	133,811,561.22	198,710,717.65	770,854,034.31
经营活动产生的现金流量净额	-1,013,922,240.02	-6,985,440.00	86,645,215.20	-15,021,819.71

<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
投资活动现金流入小计	120,064,089.39	104,494,118.96	723,796.21	75,406.37
投资活动现金流出小计	1,566,205.88	181,361,003.82	83,509,833.73	14,990,030.50
投资活动产生的现金流量净额	118,497,883.51	-76,866,884.86	-82,786,037.52	-14,914,624.13
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
筹资活动现金流入小计	1,107,000,000.00	447,300,000.00	346,050,000.00	394,500,000.00
筹资活动现金流出小计	218,396,550.98	303,728,929.27	379,575,872.01	428,520,319.41
筹资活动产生的现金流量净额	888,603,449.02	143,571,070.73	-33,525,872.01	-34,020,319.41
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-6,820,907.49	59,718,745.87	-29,666,694.33	-63,956,763.25
加：年初现金及现金等价物余额	72,658,333.28	12,939,587.41	42,606,281.74	106,563,044.99
年末现金及现金等价物余额	65,837,425.79	72,658,333.28	12,939,587.41	42,606,281.74

（4）高远置业本次审计基准日和 2007 年底相比资产构成、盈利状况发生重大变化的原因

项目	2008-10-31	2007-12-31
流动资产合计	2,072,224,618.00	735,584,390.54
<b>其中：存货（注 1）</b>	<b>1,520,858,053.57</b>	<b>122,173,056.68</b>
非流动资产合计	519,852,061.28	489,793,878.86
资产总计	2,592,076,679.28	1,225,378,269.40
流动负债合计	1,040,659,455.22	474,325,985.85
<b>其中：预收账款（注 2）</b>	<b>486,954,698.41</b>	<b>18,609,021.80</b>
非流动负债合计	250,000,000.00	150,000,000.00
<b>其中：长期借款（注 3）</b>	<b>250,000,000.00</b>	<b>150,000,000.00</b>
负债合计	1,290,659,455.22	624,325,985.85
<b>营业收入（注 4）</b>	<b>100,278,926.70</b>	<b>978,234,646.53</b>
<b>净利润（注 5）</b>	<b>9,046,582.18</b>	<b>147,387,875.49</b>

注 1：高远置业本次基准日存货余额较 2007 年底增加 1,398,684,996.89 元，增长了 1,144.84%，主要为高远置业本期新增开发成本和 2008 年合并范围增加所致。高远置业本次基准日和 2007 年底合并范围的变化情况如下：（1）2008 年 1 月，高远置业通过同一控制下的企业合并收购了金山康城 100%的股权，并控制了该公司；2008 年 1 月，高远置业通过非同一控制的企业合并收购了上海丰合 100%的股权、昆山领地 100%的股权、上海磐润 100%的股权、苏州华茂 100%的股权、苏州华兆 50%的股权、舟山和信 100%的股权、上海明玖 100%的股权、沈阳龙城 100%的股权，并控制了该等公司，2008 年 1 月，新设立了昆山星地，审计报告将上述公司纳入合并范围。（2）2008 年 1 月初，高远置业将上海房山实业开发有限公司和江苏金顺化学制品有限公司的股权受让，不再持有该等公司的股权，2008 年 1 月两公司不再纳入合并范围。2008 年 1 月底，高远置业将上海哈顿贸易有限公司的股权受让，不再持有该公司的股权，

2008年2月不再将该公司纳入合并范围。2008年4月，高远置业将上海舒拉电脑刺绣有限公司和上海白马投资经营有限公司的股权受让，不再持有该等公司的股权，2008年4月不再将该等公司纳入合并范围。

注2：高远置业本次基准日预收账款金额较2007年底增加了468,345,676.61元，增加了2,516.77%，主要为高远置业2008年1至10月上海高鑫和沈阳龙城两项目预收房款增加所致。

注3：高远置业本期向中国建设银行股份有限公司上海杨浦支行借入10,000万元，期限从2008年9月25日起至2011年9月23日，利率为7.722%，以上海馨润拥有的位于普陀区长风新村街道128街坊20丘的土地使用权（权属证书编号：沪房地普字（2006）第032038号）作为抵押物，土地面积为19076 m<sup>2</sup>，抵押物的评估价值为36,110.57万元。

注4：高远置业2008年1-10月较2007年度营业收入减少877,955,720.14元，减少89.75%，主要原因为2008年1-10月商品房结算大幅减少所致，上海高鑫和沈阳龙城已大部分预售完毕，将于2009年结转收入并贡献利润。

注5：高远置业2008年1-10月较2007年度净利润减少138,341,293.31元，减少93.86%，主要原因为2008年1-10月商品房结算大幅减少所致，上海高鑫和沈阳龙城已大部分预售完毕，将于2009年结转收入并贡献利润。

## 2、高远置业的资产评估状况

根据上海上会出具的沪上会整资评报（2008）第333号《企业价值评估报告书》，上海上会主要采用收益法和重置成本法对高远置业截至2008年10月31日的整体价值进行了评估。两种评估方法的评估结果比较接近，相互验证。由于未来市场状况存在较大的不确定性，根据谨慎性原则，经过综合分析，最终选择重置成本法评估结果为高远置业净资产的评估价值。

### （1）高远置业资产评估方法

企业价值评估通常采用收益法和重置成本加和法（或市场法）进行。一个具有较高获利能力的企业或未来经济效益可持续发展的企业的企业价值评估应当采用收益法。同时企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此企业价值亦可采用重置成本加和法进行。

#### 方法一：收益法

收益现值法是通过将评估对象未来收益期内的预期收益按适当的折现率折为评估基准日的现值，以确定评估对象评估值的一种评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算

成当前价值（简称折现值）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

本次对高远置业的企业价值评估采用两段法，第一段对目前现有的房地产开发项目估算预期收益，并折现得到经营性资产的价值，第二段对开发完毕以后的企业尚有的净资产由于无法判断其未来的经营情况，按照其净值折现到现值，综合确定企业的价值。评估思路如下：

I、对纳入公司合并报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净利润），并折现得到经营性资产的价值；

II、将纳入公司合并报表范围，但在预期收益估算中未予考虑的诸如投资性房产、拟出售的非房地产业务的长期投资、短期投资等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

III、对开发完毕以后的企业尚有的净资产由于无法判断其未来的经营情况，按照其净值折现到现值，将三者相加得出评估对象的股东全部权益价值（净资产）。

### ①评估模型

[1]、基本模型

B：企业价值；

$$B = P + \sum C_i$$

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：

$R_i$ ：未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

$r$ ：折现率；

$n$ ：未来经营期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4$$

式中：

C<sub>1</sub>：预期收益中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C<sub>2</sub>：基准日现金类资产（负债）价值；

C<sub>3</sub>：预期收益中未计及收益的投资性房产项目；

C<sub>4</sub>：预期收益中未计及收益的短期投资项目；

#### [2]、收益指标

本次评估，使用企业净利润作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$R = \text{主营业务收入} - \text{主营业务成本} - \text{主营业务税金及附加} - \text{土地增值税} + \text{其他业务利润} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{财务费用} + \text{投资收益} + \text{营业外收入} - \text{营业外支出} - \text{所得税}$

#### [3]、折现率

本次评估采用累加法确定折现率 r

折现率 = 无风险报酬率 + 行业风险报酬率 + 经营风险 + 财务风险

#### [4]、预测期的确定

由于公司目前开发项目较多，而且所有的项目预计均将在 2008~2012 年间开发完毕，鉴于上述情况，评估师假设 2008~2012 年之间的运营状况是稳定的。故预测期取 5 年，即 2008~2012 年。

#### [5]、收益期的确定

假设公司现有房地产开发项目正常开发，但开发完毕以后的企业尚有的净资产由于无法判断其未来的经营情况，按照其净值折现到现值，故收益期按 5 年确定。

### ②重要评估参数确定依据

#### [1]、高远置业未来净利润的预测

房地产开发有限公司整体资产价值系企业未来各年净利润收益折现之和。本次评估中，使用历年将要回收的净利润作为企业净资产收益，并选用分段收益折现模型。首先，根据高远置业的经营历史以及发展趋势，测算企业 2008 年 11—12 月份以及 2009 年至 2012 年的税后净利润；其次，假定企业 2012 年底目前项目全部开发完毕，以后的净资产只能产生行业平均水平的利润，即不会产生增值

效益。最后，分别将两部分的收益进行折现处理，加总求和测算出房地产开发有限公司净资产的现实价值。

根据高远置业未来开发销售计划，根据在假设开发法中确定的各项目的销售价格确定未来各年的销售收入：2008年11-12月为46,185,200.00元；2009年为838,171,157.00元；2010年为1,639,970,216.50元；2011年为2,180,464,981.00元；2012年为2,314,893,645.50元。对应的净利润为：2008年11—12月为5,787,302.87元；2009年为212,843,764.41元；2010年为198,914,770.52元；2011年为278,214,487.22元；2012年为300,666,354.48元。

## [2]、折现率的确定

本次评估采用累加法确定折现率  $r$

折现率 = 无风险报酬率 + 行业风险报酬率 + 经营风险 + 财务风险

### I、主要风险

#### A 宏观调控政策风险

近几年我国房地产行业发展过快，部分地区出现房价涨幅大、住房空置率高等现象，如果任其发展，在一定程度上会对整个行业的发展起到负面影响，因此国家加大了对房地产市场的调控，相继从土地、信贷、交易管理等方面进行调控。而房地产行业属于政策敏感性较强的行业，从目前的情况来看，国家会对房地产市场的各项调控措施累积效应已经开始发挥，投资性需求得到控制，各地房价涨幅下降，住房成交量明显减少，短时间内国家不会再出台进一步的调控措施。但企业不适当调整自己的经营方式，以适应这些已出台的相关政策，会对企业的发展产生不利影响。

#### B 行业风险

我国房地产行业发展较快，企业数量众多，市场竞争较为激烈，房地产企业优胜劣汰的趋势日益明显。近年来由于房地产市场迅速升温，吸引了大量外部资本，进一步加剧了业内竞争。受国家宏观调控和国民经济周期的影响，部分房地产企业发展面临一定的困难。如果不能准确地对行业发展周期做出预测和判断，并适时调整经营策略以适应国家的宏观调控，将在市场竞争中陷于被动，如出现严重的经营困难，很有可能破产或被其他企业兼并。

#### C 企业经营风险

高远置业目前正在与方向光电进行重大资产重组，如果重组成功公司将成为上市公司。如果相关的管理人员和管理架构、运作模式不能尽快适应上市公司管理的要求，建立起符合上市公司发展要求的组织结构和管理制度，将可能影响公司的管理水平和市场竞争力，致使公司未来发展面临管理风险。

## II、无风险报酬率的确定

根据 2008 年 10 月 31 日调整的 5 年期国债利率确定为 5.53%。

## III、行业风险报酬率

根据取 2008 年效绩评估房地产开发企业全行业净资产收益率良好值 9.6%。

## IV、经营风险和财务风险

高远置业紧密关注国民经济发展和房地产市场的形势，严格遵守国家有关部门土地法律法规、密切关注国家有关税收政策的动向、遵守房地产金融政策，按既定的经营计划合理安排项目开发节奏，以保持今后经营业绩的均衡、稳定发展。

未来房地产行业的竞争将主要表现为开发企业综合实力与产品品牌的竞争。高远置业已经积累了较为丰富的项目开发经验，特别是在商业地产方面积累了丰富的经验。本次交易完成后，高远置业将充分运用在商业地产上积累的经验，并加强在商业地产方面的优势，利用现有的管理团队，拓展房地产开发领域和地域，不断提升公司管理水平和项目运作能力，尽快实施高远置业的全国化和规模化战略，打造“高远置业”品牌，并不断提升品牌的渗透力和品牌的内涵，从而提升该公司在行业中的竞争优势。

为应对未来的市场竞争，高远置业在土地、资金、人才等方面已经作好了相应的储备和积累。并将针对土地储备政策变化的风险，加强调研，寻求通过多种方式增加土地储备，以尽量降低土地开发和项目开发的风险。同时，高远置业也将进一步依托在商业地产开发领域的经验；通过精心选址、精心规划设计、准确的市场定位，开发出适合市场需要的项目，提升在行业中的竞争优势。周密安排资金、合理调配各项目开发所需资金，尽量降低房地产金融政策对公司的不利影响。

另外，高远置业将加强制度建设，完善法人治理结构。高远置业将按照重组后的组织框架制定一套完整的分级管理和授权经营制度，建立严格的内部控制制度和财务管理制度。高远置业将对下属控股子公司同样按上市公司要求，建立健

全财务制度及相应的法人治理结构。同时高远置业还将有针对性地对全体员工进行宣传教育，特别是对所有高级管理人员进行关于上市公司治理的相关培训，从而使高远置业尽早完成内部整合，按上市公司标准实现规范化运作。针对房地产行业的特点，高远置业将加大对每一个项目的分析研究、精心规划，并积极借鉴其他房地产企业的经验，从而最大程度上降低项目开发的风险。

因此从高远置业目前情况来判断，公司的经营风险、财务风险与全国房地产行业的平均水平大致相当，取 0.5%。

$$\begin{aligned} \text{则：折现率} &= \text{无风险报酬率} + \text{行业风险报酬率} + \text{经营风险} + \text{财务风险} \\ &= 5.53\% + (9.6\% - 5.53\%) + 0.5\% \\ &= 10.1\% \end{aligned}$$

### [3]、2012 年后的净资产

2012 年后的净资产为目前上海高远置业（集团）有限公司归属于公司的所有者权益 1,211,732,489.63 元，扣除中望投资的净资产 200,813,105.96 元、高远本部投资性房产净值 155,568,441.83 元、上海明玖投资性房产净值 32,866,460.00 元、高远本部短期投资净值 1,317,501.60 元，合计为 821,166,980.24 元。

### [4]、经营性资产价值估算

将净利润预测表中得出的企业预期净利润和通过测算得出的折现率代入下式，即可得到评估对象的经营性资产价值为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} = 1,322,868,981.44 \text{（元）}$$

### [5]、非经营性或溢余性资产估算

经核实，在基准日经审计的会计报表披露，有如下一些资产的价值在本次估算的经营性资产价值中未予考虑，应属本次所估算的经营性资产价值之外的溢余性或非经营性资产。

- C<sub>1</sub>：预期收益中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；
- C<sub>2</sub>：基准日现金类资产（负债）价值；
- C<sub>3</sub>：预期收益中未计及收益的投资性房产项目；
- C<sub>4</sub>：预期收益中未计及收益的短期投资项目；

A、预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资  
C<sub>1</sub>

评估基准日后上海高远置业(集团)有限公司将上海中望投资发展有限公司以2亿元的价格转让。

$$C_1=200,000,000.00 \text{（元）}$$

B、基准日现金类资产（负债）价值

评估基准日企业无现金类溢余资产，C<sub>2</sub> 价值为零。

C、预期收益中未计及收益的投资性房产项目；

评估基准日企业无投资性房产主要是高远本部投资性房产和上海明玖投资性房产。经评估，基准日的评估值为468,942,646.86元和100,043,176.25元。

$$\begin{aligned} C_3 &= 468,942,646.86 + 100,043,176.25 \\ &= 568,985,823.11 \text{元} \end{aligned}$$

D、预期收益中未计及收益的短期投资项目；

预期收益中未计及收益的短期投资项目系上海高远置业（集团）有限公司拥有的交通银行股票，评估基准日评估值为1,769,731.62元。

E、基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值

$$\begin{aligned} \Sigma C_i &= C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \\ &= 200,000,000.00 + 568,985,823.11 + 0 + 1,769,731.62 = 770,755,554.73 \text{（元）} \end{aligned}$$

[5]、企业股东全部权益价值（净资产）的确定

企业股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性或溢余性资产价值

$$= 1,322,868,981.44 + 770,755,554.73$$

$$= 2,093,624,536.17 \text{（元）}$$

经评估，在评估基准日和假设前提下，高远置业收益法评估的净资产评估值为2,093,624,536.17元。

## 方法二：重置成本法和法

重置成本法和法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。各项资产的具体评估方法为：

I、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各

银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

II、短期投资核算的是被评估企业购买的交通银行股票，按基准日该股票收盘价同时扣除增值部分的所得税进行评估。

### III、应收款项的评估

应收款项（包括应收账款、预付账款、其他应收款）的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

### IV、存货的评估

被评估企业存货无账面余额，本次评估对目前使用中的在用低值易耗品进行评估。在用低值易耗品的采用重置成本法进行评估。计算公式如下：

在用低值易耗品评估值 = 重置全价 × 成新率

### V、长期投资的评估

被评估企业的长期投资主要是长期股权投资，根据各投资子公司整体评估值按投资比例计算长期股权投资评估值。

本次评估对控股企业进行整体企业价值评估，评估值为子公司净资产评估值乘以投资比例，计算公式如下：

评估值 =  $\sum$ （子公司净资产评估值 × 投资比例）

对已经股权转让和正在办理股权转让的子公司按实际转让价格或转让合同约定的转让价格确定评估值；

### VI、固定资产的评估

房屋建筑物按市场比较法和收益现值法进行评估；

机器设备按重置成本法进行评估，评估公式如下：

评估净值 = 评估原值 × 成新率。

### VII、递延税款借项的评估

递延税款是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产，评估中根据具体情况判断后进行评估。

### VIII、流动负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

## （2）高远置业资产评估结果

①收益法评估结果

以收益法评估高远置业的净资产价值于评估基准日所反映的公允市场价值为 2,093,624,536.17 元。

②重置成本法评估结果

高远置业以重置成本法在评估基准日 2008 年 10 月 31 日的评估结果为：

资产账面值 2,292,272,468.18 元，调整后账面值 2,292,272,468.18 元，评估值 3,207,706,040.91 元，评估增值 915,433,572.73 元，评估增值率 39.94%；

负债账面值 1,140,123,809.82 元，调整后账面值 1,140,123,809.82 元，评估值 1,141,000,202.63 元，评估增值 876,392.81 元，评估增值率 0.08%；

净资产账面值 1,152,148,658.36 元，调整后账面值 1,152,148,658.36 元，评估值 2,066,705,838.28 元，评估增值 914,557,179.92 元，评估增值率 79.38%。

③两种评估结果分析

两种评估方法的评估结果比较接近，相互验证。由于未来市场状况存在较大的不确定性，根据谨慎性原则，经过综合分析，最终选择成本加和法评估结果为高远置业净资产的评估价值。

④最终评估值

经评估，高远置业以成本加和法的净资产最终评估值为 2,066,705,838.28 元。

高远置业资产评估结果汇总表

单位：万元

编号	项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B
(1)	流动资产	86,643.52	86,643.52	86,741.90	98.38	0.11
(2)	长期投资	127,000.00	127,000.00	187,101.23	60,101.23	47.32
(3)	固定资产	15,570.59	15,570.59	46,927.47	31,356.88	201.39
	其中：建 筑 物	15,556.84	15,556.84	46,894.26	31,337.42	201.44
	设 备	13.74	13.74	33.21	19.47	141.70
	在建工程					
	无形资产					
	其中：土地使用权					
	其他资产	13.13	13.13	0.00	-13.13	-100.00
	资产总计	229,227.25	229,227.25	320,770.60	91,543.36	39.94
(4)	流动负债	114,012.38	114,012.38	114,100.02	87.64	0.08

编号	项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B
	长期负债					
	负债总计	114,012.38	114,012.38	114,100.02	87.64	0.08
	<b>净 资 产</b>	115,214.87	115,214.87	206,670.58	91,455.71	79.38

### 3、高远置业资产评估增值情况

高远置业净资产本次评估增值 79.38%，主要系高远置业母公司的各长期投资单位（项目公司）的存货（房产和土地）以及高远置业母公司目前所拥有的固定资产增值而造成的长期投资以及固定资产评估增值。截至 2008 年 10 月 31 日，高远置业母公司报表中长期投资与固定资产的账面净值分别为 127,000.00 万元和 15,570.59 万元，评估值分别为 187,101.23 万元和 46,927.47 万元，相应的评估增值率分别为 47.32%和 201.39%。

高远置业作为一个房地产开发公司，其主要的资产是存货—开发成本和开发产品以及拥有的投资性房产。对于存货—开发成本和开发产品的评估在有条件的情况下，评估师采用了假设开发法和市场比较法等方法进行评估，然后综合确定评估值。对于投资性房产，评估师采用了市场比较法和收益现值法进行评估，然后综合确定评估值。

（1）本次流动资产评估的具体范围包括：货币资金、交易性金融资产及其他应收款，评估增值主要是因为所持有的交易性金融资产增值。流动资产的评估增值情况如下：

项目	调整后账面净值	评估净值	评估增值	增值率
流动资产合计	866,435,241.62	867,419,045.40	983,803.78	0.11%
现金	21,523.87	21,523.87	—	—
银行存款	4,532,741.54	4,532,741.54	—	—
交易性金融资产	1,317,501.60	1,769,731.62	452,230.02	34.32%
应收账款	11,277,455.08	11,626,242.35	348,787.27	3.09%
预付账款	135,500.00	135,500.00	—	—
其他应收款	849,150,519.53	849,327,081.02	176,561.49	0.02%
存货	—	6,225.00	6,225.00	—

其中包括现金与银行存货的货币资金账面值与评估值均为 4,554,265.41 元，评估无增减。

交易性金融资产主要为投资交通银行股票（股票代码：601328），持股数量 544,952 股，短期投资调整后账面值为 1,317,501.60 元，按照评估基准日交通银行流通股收盘价格 4.33 元/股计算，这部分短期投资的评估值为 2,359,642.16 元，扣除应计提所得税后评估净值为 1,769,731.62 元。

应收账款余额为 11,626,242.35 元，坏账准备 348,787.27 元，账面净额 11,277,455.08 元。应收账款主要是应收的租金，均能收回，因而评估值确定为 11,626,242.35 元。

预付账款余额为 135,500.00 元，预付账款主要是预付的购置家具款项，因而评估值确定为 135,500.00 元。

其他应收款余额为 849,327,081.02 元，坏帐准备 176,561.49 元，账面净额 849,150,519.53 元。其他应收款为与关联企业的往来款项，均能收回，因而评估值确定为 849,327,081.02 元。

存货主要为评估人员经盘点的低值易耗品，价值确定为 6,225.00 元。

## （2）长期投资

截至 2008 年 1 月 31 日，高远置业的长期投资的账面净值为 127,000.00 万元，评估值为 187,101.23 万元，评估增值 60,101.23 万元，评估增值率 47.32%。长期股权投资增值主要是由于长期股权投资各单位的房产及土地增值引起的。

高远置业对外投资汇总表

序号	被投资企业	投资比例 (%)	账面净值 (万元)	评估价值 (万元)	评估增值 (万元)
1	上海高鑫房地产发展有限公司	100	8,500.00	26,717.17	18,217.17
2	上海中望投资发展有限公司	100	20,000.00	20,000.00	0.00
3	昆山领地置业发展有限公司	100	7,500.00	11,184.47	3,684.47
4	昆山星地置业发展有限公司	100	3,000.00	3,813.21	813.21
5	上海金山康城企业发展有限公司	100	10,000.00	9,961.45	-38.55
6	舟山和信房地产有限公司	100	8,000.00	15,120.86	7,120.86
7	沈阳龙城置业发展有限公司	100	12,200.00	22,626.36	10,426.36
8	上海丰合置业有限公司	100	22,000.00	24,998.05	2,998.05
9	苏州华茂置业有限公司	100	3,800.00	5,717.17	1,917.17
10	苏州华兆置业有限公司	50	9,000.00	11,259.76	2,259.76
11	上海磐润置业有限公司	100	20,000.00	27,638.10	7,638.10
12	上海明玖实业有限公司	100	3,000.00	8,064.62	5,064.62
	合计		<b>127,000.00</b>	<b>187,101.23</b>	<b>60,101.23</b>

注：长期投资中高远置业基准日后已将中望投资 100%的股权以 2 亿元人民币价格转让给高远控股，并在 2008 年 11 月 26 日完成公司工商变更手续。

①上海高鑫截至评估基准日尚有 3,132.24 平方米的已开发产品未实现销售，以及拥有正在开发与待开发的“周浦镇小上海旅游文化城”项目三、四、五期土地面积共计 33,313 平方米。根据“周浦镇小上海旅游文化城”项目三、四、五期的规划许可证及项目建议书，未来开发的建筑面积为 73,494.10 平方米（其中地上建筑面积为 51,723.50 平方米，地下建筑面积为 21,770.60 平方米）。截至评估基准日，上海高鑫存货成本（包括已开发产品及开发成本）账面净值为 25,200.71 万元。本次评估增值主要是由于已开发产品以及位于上海周浦镇的土地升值而使公司流动资产评估增值 10,284.13 万元。此外，因执行新会计准则高远置业本部财务报表对上海高鑫以成本法核算，尽管上海高鑫的账面净资产已达到 16,379.43 万元，高远置业对上海高鑫的长期股权投资账面金额仍然为 8,500 万元，因此，高远置业对上海高鑫的长期股权投资评估增值约为 18,217.17 万元。

②昆山领地拥有位于江苏省昆山市的待开发土地面积为 116,787.00 平方米，截至评估基准日，昆山领地存货（开发成本）账面价值为 19,868.73 万元。按照土地使用权出让合同及规划使用条件、初步设计建成后，地上建筑面积将为 88,402.00 平方米，其中：联排别墅 85,402.00 平方米，商业面积 3,000 平方米。本次评估增值主要是因为存货开发成本中土地价格上涨导致流动资产评估增值 3,955.35 万元，最终导致高远置业对昆山领地的长期股权投资评估增值约为 3,684.47 万元。

③昆山星地拥有位于江苏省昆山市的待开发土地面积为 15000.00 平方米，截至评估基准日，昆山星地存货（开发成本）账面价值为 2,364.27 万元。按照土地使用权出让合同及规划使用条件、初步设计建成后，地上建筑面积将为 37,500.00 平方米，均为酒店式公寓。本次评估增值主要是因为存货开发成本中土地价格上涨导致流动资产评估增值 830.82 万元，最终导致高远置业对昆山星地的长期股权投资评估增值约为 813.21 万元。

④上海金山康城为房地产开发公司，目前尚未获得土地，其未来的经营方向无法确定，由于因此，本次上海金山康城账面发生一些费用导致亏损 38.55 万元，执行新会计准则高远置业本部财务报表对上海金山康城以成本法核算，最终导致高远置业对上海金山康城的长期股权投资评估减值约为 38.55 万元。

⑤舟山和信拥有待开发的舟山市沈家门街道兴建路 379 号 1、2、3 号地块，土地面积共计 32,675.9 平方米。截至评估基准日，其存货开发成本账面价值为 19,847.23 万元。按照土地使用权出让合同及规划使用条件、初步设计建成后，总建筑面积 110,342.00 平方米，地上建筑面积 91,462.00 平方米，其中：可售住宅建筑面积 77,236.00 平方米（另外 1,200.00 平方米为连廊），公建配套建筑面积 13,026.00 平方米，可售商业建筑面积 11,150.00 平方米，地下可售停车位 311 个。本次评估增值主要是因为存货开发成本中土地价格上涨所致评估增值 6,771.58 万元。此外，其他应付款中应付扬帆集团 400 万元为扬帆集团因未按时交付土地需支付给舟山和信的违约金，导致本次流动负债评减 400 万元。本次高远置业对舟山和信长期股权投资的评估总计增值为 7,120.86 万元。

⑥沈阳龙城拥有沈阳第一城开发项目已经取得预售权的面积为 72,639.92 平方米，其存货（开发成本）账面价值为 21,665.83 万元。截至评估基准日，沈阳龙城住宅已预售 473 套，面积 24,852.15 平方米，合同总价 127,759,990.00 元；写字间已预售 88 套，面积 10,332.20 平方米，合同总价 53,741,404.00 元；地上一层至四层，面积 15,666.95 平方米，合同总价 209,623,791.00 元。尚有住宅 76 套，建筑面积 6,334.88 平方米，写字间 113 套，建筑面积 15,453.53 平方米未签订预售合同，同时地下一层为商场，面积 4,654.10 平方米，尚未取得预售许可证。本次高远置业对沈阳龙城长期股权投资的评估增值主要是由于沈阳第一城项目开发价值上升，导致流动资产评估增值 11,745.19 万元。另外，高远置业本部财务报表对沈阳龙城以成本法核算，尽管沈阳龙城的账面净资产为 10,871.39 万元，高远置业对沈阳龙城的长期股权投资账面金额仍然为 12,200 万元。最终导致高远置业对沈阳龙城的长期股权投资评估增值约为 10,426.36 万元。

⑦上海丰合正在开发位于上海金山区的土地面积达 128,858 平方米，截至评估基准日，其存货（开发成本）账面净值为 19,205.09 万元。根据项目规划情况，建成后总建筑面积将为 229,106.90 平方米（含地下建筑面积）。本次评估增值主要是由于存货中土地价格上涨导致流动资产评估增值 3,479.28 万元。最终导致高远置业对上海丰合的长期股权投资评估增值约为 2,998.05 万元。

⑧苏州华茂拥有位于太仓市经济技术开发区内总用地面积约 41,489.90 平方米的待开发土地，截至评估基准日，其存货（开发成本）账面净值为 3,347.23 万元。根据建筑规划方案，此地块为商业用地属性，总建筑面积为 99,777 平方米

（其中地上总建筑面积为 83,289 平方米，地下建筑面积为 16,488 平方米）。本次评估增值主要是由于存货开发成本中土地价格上涨导致流动资产评估增值 2,016.01 万元，最终导致高远置业对苏州华茂的长期股权投资评估增值约为 1,917.17 万元。

⑨苏州华兆拥有位于太仓市城厢镇占地面积为 86,896.10 平方米的待开发土地，截至评估基准日其存货（开发成本）账面净额为 16,952.70 万元。根据项目规划，建成后总建筑面积约为 162,210.00 平方米，其中花园洋房（联体别墅）住宅面积 9,820 平方米，小高层、高层住宅面积 113,147 平方米，酒店式公寓 20,000 平方米，商业 15,418 平方米，会所 3,825 平方米。本次评估增值主要是由于存货中土地价格上涨导致流动资产评估增值 4,582.57 万元，按照高远置业 50% 的持股比例，最终导致高远置业对苏州华兆的长期股权投资评估增值约为 2,259.76 万元。

⑩上海磐润拥有位于上海市普陀区的待开发项目“上海北岛嘉苑”，土地面积共计 19,076 平方米。截至评估基准日，其存货（开发成本）账面净额为 23,632.13 万元。“上海北岛嘉苑”建成后，总的建筑面积为 65,340.00 平方米，其中：高层住宅：46,500.00 平方米，地下室建筑面积 16,840.00 平方米（地下车位 282 个及地下公建配套 850.00 平方米）。本次评估增值主要是由于“上海北岛嘉苑”项目土地价格上涨导致评估增值 7,916.26 万元，最终导致高远置业对上海磐润的长期股权投资评估增值约为 7,638.10 万元。

⑪上海明玖拥有上海延安西路 358 号 13 楼（美丽园大厦）、大连路 1079 号裙房 1—3 层及地下 12 个停车位，截至评估基准日，上海明玖固定资产——房屋建筑物类账面净值 3,377.30 万元，总的建筑面积达 5,664.71 平方米（含车位）。本次评估增值主要是房屋建筑物中的房屋购置价格较低，现在由于房价上涨，导致评估价格比账面价值增加 6,717.67 万元。此外，按照新会计准则，高远置业对上海明玖的长期股权投资按成本法确定为 3,000 万元，而截至评估基准日上海明玖的净资产为 1,392.90 万元。最终导致高远置业对上海明玖的长期股权投资评估增值约为 5,064.62 万元。

### （3）固定资产

截至 2008 年 1 月 31 日，高远置业拥有的固定资产包括房屋建筑物以及设备，固定资产评估增值主要为房屋建筑物增值所致。评估基准日的固定资产详细情况

如下：

项目	调整后账面净值	评估净值	评估增值	增值率
合计	155,705,889.37	469,274,725.36	313,568,835.99	201.39%
房屋建筑物	155,568,441.83	468,942,646.86	313,374,205.03	201.44%
设备	137,447.54	332,078.50	194,630.96	141.60%

高远置业截至 2008 年 10 月 31 日拥有房屋建筑物的总建筑面积为 18,722.19 平方米，明细情况如下：

延安西路 895 号第 10、12 及 15 层：《上海市房地产权证》为沪房地长字(2000)第 031913 号，大厦总高 26 层，四部垂直电梯。高远置业拥有的房地产位于大厦的第 10、12 及 15 层，建筑面积 2,506.97 平方米，建成于 1998 年。钢筋混凝土剪力墙结构，铝合金窗，地面铺设地砖，水电卫齐全，房屋层高约 3.5 米，不锈钢楼梯栏杆，轻钢龙骨石膏板吊顶。

丁香公寓华山路 800 号 1-5 层：《上海市房地产权证》为沪房地市字（2004）第 000039 号，丁香公寓总高 31 层，四部垂直电梯。高远置业拥有的房地产位于大厦的第 1—5 层，1—5 层总的建筑面积为 8,889.49 平方米（含地下停车位建筑面积 389.2 平方米，设 8 个地下停车位），建成于 2000 年 3 月。钢筋混凝土剪力墙结构，铝合金窗，地面铺设地砖，水电卫齐全，房屋层高约 3.5 米，不锈钢楼梯栏杆，轻钢龙骨石膏板吊顶。

余姚路 338 号大酒店：《上海市房地产权证》为沪房地静字（2002）第 004298 号，酒店总高地上 8 层，地下一层，两部垂直电梯。建筑面积 7,325.73 平方米，建成于 1998 年。钢筋混凝土剪力墙结构，铝合金窗，地面铺设地砖，房间铺设地毯，水电卫齐全，房屋层高约 3.3 米，不锈钢楼梯栏杆，轻钢龙骨石膏板吊顶。

#### （4）流动负债

本次流动负债评估的具体范围包括：短期借款、预收账款、其他应付款、应交税费和预提费用。评估基准日流动负债的调整后账面值为 1,140,123,809.82 元，评估值为 1,141,000,202.63 元，评估值增加主要是重新计提应交税金及预提费用所致。流动负债的评估如下：

项目	调整后账面净值	评估净值	评估增值	增值率
合计	1,140,123,809.82	1,141,000,202.63	876,392.81	0.08%
短期借款	250,600,000.00	250,600,000.00	—	—
预收账款	2,861,397.20	2,861,397.20		
其他应付款	883,211,257.20	883,211,257.20	—	—
应交税金	3,451,155.42	3,786,141.29	334,985.87	9.71%
预提费用	—	541,406.94	541,406.94	—

①短期借款主要为 2007 年高远置业在上海银行黄浦支行以及中国建设银行六里支行等金融机构的流动资金贷款，借款主要通过房地产、土地使用权抵押担保取得。评估人员对相关债务的企业财务总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行了核对，账实相符。可以确认债务属实，债务金额准确，因此按帐面值确认评估值为 250,600,000.00 元。

②预收账款调整后账面余额为 2,861,397.20 元，系预收房屋租金收入。评估人员核查预收账款的记账凭证和原始凭证，查验收款凭证等有关资料，分析了解债务的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和账面债务的债权人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债务金额的存在性、真实性。借助本次会计师的审计，确定评估值为账面值 2,861,397.20 元。

③高远置业其他应付款调整后账面值为 883,211,257.20 元，系应付关联企业—高远控股有限公司。评估人员核查其他应付款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及收款凭证等有关资料，分析了解债务的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和账面债务的债权人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债务金额的存在性、真实性。借助本次会计师的审计，确定评估值为账面值 883,211,257.20 元。

④高远置业基准日调整后应交税金的余额 3,451,155.42 元，包括应交增值税 -334,985.87 元，应交营业税 672,941.71 元，应交城建税 47,105.89 元，应交教育费附加 20,188.25 元，应交河道建设管理费 6,729.42 元，应交个人所得税 5,062.40 元，应交房产税 3,034,113.62 元。

评估人员查阅了相关的记帐凭证、原始凭证和评估基准日纳税申报表、评估基准日次月税款缴款书。经查应交税金—增值税系 2001 年间被评估企业属“一般纳税人”时留抵的进项税额，目前企业已变更为“小规模纳税人”故应交增值税 -334,985.87 元评估为零。经上述评估，应交税金的评估价值为 3,786,141.29 元。

⑤高远置业在评估基准日预提费用无账面余额，因短期借款 25,060 万元有 10 天利息尚未支付，应在预提费用科目计提评估。

$$\text{预提利息评估值} = \sum (\text{各银行贷款余额} \times \text{年利率} \% \div 360 \times 10)$$

经上述评估，预提费用的评估值为 541,406.93 元。

#### 4、高远置业 2008 年、2009 年经审核的盈利预测情况

高远置业以经审计的 2007 年度和 2008 年 1-10 月实际经营成果为基础，依据本公司截止 2008 年 10 月 31 日的企业组织结构，结合本公司 2009 年度的经营计划、资金使用计划、投资计划及其他有关资料，按特定会计政策编制了公司 2008 年度、2009 年度的盈利预测。预测 2008 年度、2009 年度高远置业归属于母公司所有者的净利润分别为 1,385.85 万元和 19,315.78 万元。

广东大华根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》，对高远置业编制的 2008 年度、2009 年度盈利预测进行了审核并出具了深华（2008）专审字第 9110 号《盈利预测审核报告》，认为没有任何事项使广东大华会计师认为编制基础及基本假设没有为盈利预测提供合理基础；盈利预测是在编制基础及基本假设的基础上恰当编制的，并按照编制基础及基本假设进行了列报。

高远置业 2008 年度、2009 年度合并盈利预测表

单位：万元

项 目	2008 年	2008 年	2008 年度	2009 年度
	1-10 月	11-12 月	预测数	预测数
	已审实现数	预测数	预测数	预测数
一、营业总收入	10,027.89	4,495.21	14,523.10	86,425.02
其中：主营业务收入	10,027.89	4,495.21	14,523.10	86,425.02
减：营业总成本	8,327.56	3,739.81	12,067.37	59,869.75
其中：营业成本	3,438.91	2,774.43	6,213.34	40,301.75
营业税金及附加	958.63	292.62	1,251.25	15,081.02
销售费用	278.51	43.83	322.34	357.84
管理费用	2,007.14	260.56	2,267.70	2,307.14
财务费用	1,393.91	364.83	1,758.74	1,799.68
资产减值损失	250.46	3.54	254.00	22.32
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）	-222.05	---	-222.05	---
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	---	---	---	---
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,478.28	755.40	2,233.68	26,555.27
加：营业外收入	75.00	---	75.00	---
减：营业外支出	15.20	---	15.20	---
其中：非流动资产处置损失	---	---	---	---
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,538.08	755.40	2,293.48	26,555.27
减：所得税费用	633.42	299.50	932.92	7,243.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	904.66	455.90	1,360.56	19,311.64
归属于母公司所有者的净利润	929.63	456.22	1,385.85	19,315.78
少数股东损益	-24.97	-0.32	-25.29	-4.14

### （三）高远置业子公司及房地产项目情况介绍

高远置业在开发及待开发项目都以其下属控股子公司作为开发主体，高远置业子公司及房地产开发项目情况介绍如下：

#### （1）上海高鑫房地产发展有限公司

##### ①基本情况

公司全称：上海高鑫房地产发展有限公司

注册地址：上海市南汇区康桥工业园区康桥东路1号

主要经营场所地址：上海市南汇区康桥工业园区康桥东路1号

法定代表人：邹坤元

注册资本：人民币8,500万元整

营业执照注册号：3102252007565

经营范围：房地产开发、经营；室内装潢；电器产品，建筑装潢材料，建筑材料，金属材料的批发、零售；园林绿化服务，附设分支机构。（凡涉及行政许可经营的凭许可证经营）。

成立日期：2001年3月26日

营业期限：2001年3月26日至2011年3月25日

组织机构代码：70316109-7

税务登记号：沪字310225703161097

## ②历史沿革

上海高鑫成立于 2001 年 3 月 26 日，由自然人吴燕妮、陈根林、奚勇、张志敏及高远置业共同出资设立，公司原始注册资本为 1000 万元，上述出资行为已经上海东亚会计师事务所验资并出具了“沪东四验（2001）第 1153 号”《验资报告》。

该公司成立时，股东及出资比例情况如下：

股东	出资额（万）	出资比例	出资方式
高远置业	490	49%	货币资金
吴燕妮	360	36%	货币资金
陈根林	50	5%	货币资金
奚勇	50	5%	货币资金
张志敏	50	5%	货币资金
<b>总计</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>	

2001 年 9 月 29 日，上海高鑫股东会决议由股东按原持股比例以现金向公司增资 2000 万元。增资后公司的注册资本为 3000 万元，上述增资行为已经上海佳瑞会计师事务所验资并出具了“佳瑞验字（2001）第 3077 号”《验资报告》。

增资完成后，上海高鑫股东及出资比例情况如下：

股东	出资额（万）	出资比例	出资方式
高远置业	1470	49%	货币资金
吴燕妮	1080	36%	货币资金
陈根林	150	5%	货币资金
奚勇	150	5%	货币资金
张志敏	150	5%	货币资金
<b>总计</b>	<b>3000</b>	<b>100%</b>	

2002 年 3 月 26 日，上海高鑫股东会决议由高远置业以现金向上海高鑫增加注册资本 500 万元，增资后的上海高鑫注册资本为 3500 万元。上述增资行为已经公信中南会计师事务所验资并出具了“公会（2002）验字第 4-20 号”《验资报告》。

增资完成后，上海高鑫股东及出资比例情况如下：

股东	出资额（万）	出资比例	出资方式
高远置业	1970	56%	货币资金
吴燕妮	1080	31.7%	货币资金
陈根林	150	4.1%	货币资金
奚勇	150	4.1%	货币资金

张志敏	150	4.1%	货币资金
<b>总计</b>	<b>3500</b>	<b>100%</b>	

2005年1月12日，上海高鑫召开临时股东会会议，决议由高远置业以现金向上海高鑫增加注册资本人民币5000万元，增资后的上海高鑫注册资本为人民币8500万元。上述增资行为已经上海兴中会计师事务所验资并出具了“兴验内字R(2005)0133号”《验资报告》。

增资完成后，上海高鑫股东及出资比例情况如下表：

股东	出资额（万）	出资比例	出资方式
高远置业	6970	82%	货币资金
吴燕妮	1080	12.72%	货币资金
陈根林	150	1.76%	货币资金
奚勇	150	1.76%	货币资金
张志敏	150	1.76%	货币资金
<b>总计</b>	<b>8500</b>	<b>100%</b>	

2007年12月18日，上海高鑫召开临时股东会议，同意自然人股东吴燕妮、陈根林（已去世，由其继承人陈晓武、陈幻驻签署相关协议）、奚勇、张志敏分别将所持的上海高鑫的股份按原出资额全部转让给高远置业。股权转让完成后，高远置业持有上海高鑫100%的股权。

截至审计基准日，上海高鑫股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海高远置业（集团）有限公司	8500	100.00%

### ③最近三年及一期的主要财务状况

单位：元

项目	2008-10-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
资产合计	591,513,276.21	361,241,937.06	215,496,549.52	252,076,276.03
负债合计	427,718,978.14	219,078,876.92	79,064,040.05	156,945,572.32
所有者权益合计	163,794,298.07	142,162,937.06	136,432,509.47	95,130,703.71
项目	2008年1-10月	2007年度	2006年度	2005年度
营业收入	65,512,672.50	37,468,452.85	153,712,242.03	0
利润总额	29,310,836.57	6,769,785.55	48,590,359.72	-2,044,515.02
净利润	21,631,361.01	5,730,427.59	41,301,805.76	-2,044,515.02

注：上述数据根据深华（2008）审字第9116号《审计报告》及子公司审定报表所得。

#### ④项目情况

上海高鑫主要负责“小上海旅游文化城”项目的开发。该项目为周浦镇较大规模商业地产，项目采用全新设计理念，既保留了千年古镇独有的江南景色，又突出了中国古典与现代商业相融合的建筑风格。该项目地处具有“浦东第一镇”之称的周浦镇中心地段，欲造就出又一个不逊色于上海“老城隍庙”的 21 世纪的“新城隍庙”。具体来看，“小上海旅游文化城”项目具有以下特点：

规模优势：10 万平方米建筑面积，在当地已被认可，知名度较大；

地段优势：项目位于周浦镇商业中心节点，商业成熟；

交通优势：距上海市中心 15 公里、南浦大桥 11 公里、地铁 R3 线 1 公里，北接陆家嘴、东方明珠，交通便利；

物业品质：仿古（明清）建筑群带有浓厚的历史气息，而目前周边的沿街商业基本上以生活配套商业为主，档次较低，因此就物业品质而言，项目具有极大的优势。

上海高鑫的“小上海旅游文化城”项目共分五期开发：

##### 一期：

项目	内容
地号	南汇区周浦镇二街坊 1/9 丘
宗地面积	8,196.00 平方米
土地期限	2004-6-1 至 2051-10-05 止
建筑面积	13,254.81 平方米
建设单位	上海高鑫房地产发展有限公司
建设地址	南汇区周浦镇康沈路 20#地块
建设规模	14,376 平方米
设计单位	上海现代建筑设计（集团）有限公司
施工单位	南汇县建筑总公司
监理单位	上海科衡工程建设监理有限公司
预售建筑面积	13,107.83 平方米
目前销售情况	已售面积 12,380.91 平方米，尚未销售的面积为 873.90 平方米

注：建筑面积为《土地使用权证》信息，建设规模为《建筑工程施工许可证》信息。

##### 二期：

项目	内容
地号	南汇区周浦镇二街坊 1/11 丘
宗地面积	8,526.90 平方米
土地期限	2004-6-1 至 2051-10-05 止
建筑面积	15,911.99 平方米
建设单位	上海高鑫房地产发展有限公司
建设地址	南汇区周浦镇康沈路 20#地块
建设规模	15,513 平方米
设计单位	上海广申建筑设计有限公司
施工单位	上海超前建筑装饰工程有限公司
监理单位	上海新光建设工程监理咨询公司
预售建筑面积	15,913.18 平方米
目前销售情况	已售面积 10,642.57 平方米，尚未销售的面积为 5,269.42 平方米

注：建筑面积为《土地使用权证》信息，建设规模为《建筑工程施工许可证》信息。

**三期：**

项目	内容
地号	周浦镇 2 街坊 1/5 丘，周浦镇 2 街坊 1/13 丘
建设基地面积	11,105 平方米
建筑面积	20,809.1 平方米
地上建筑面积	14,088.5 平方米
地下建筑面积	6,720.6 平方米
建设单位	上海高鑫房地产发展有限公司
建设地址	南汇区周浦镇年家浜路北侧
设计单位	上海广申建筑设计有限公司
施工单位	上海南辰建筑工程有限公司
监理单位	上海新光工程咨询有限公司

注：建设基地面积、建筑面积、建设规模为《建设工程规划许可证》信息。

**四期、五期：**

2007 年 8 月 21 日，上海高鑫获得了上海市南汇区发展和改革委员会颁发的《关于同意周浦镇小上海旅游文化城四期建设工程项目建议书的批复》（南发改

投[2007]408号），根据批复记载：

项目选址：周浦镇，东至周市路、南至年家浜路、西至三期工程，北至北油车弄。

建设内容：基地面积约 1.0667 公顷，总建筑面积约 31,743 平方米，其中商业面积 23,643 平方米，地下面积约 8,100 平方米。

2007 年 8 月 21 日，上海高鑫获得了上海市南汇区发展和改革委员会颁发的《关于同意周浦镇小上海旅游文化城五期建设工程项目建议书的批复》（南发改投[2007]409号），根据该批复：

项目选址：周浦镇，东至周市路、南至四期工程、西至二期工程，北至中大街。

建设内容：基地面积约 0.8064 公顷，总建筑面积约 20,942 平方米，其中商业面积 13,992 平方米，地下面积约 6,950 平方米。

⑤项目权证及批准的取得情况

截至本报告书签署日，上海高鑫已经根据项目进展情况，取得了“小上海旅游文化城”项目一、二、三期开发所需的资质、许可和批准；四期、五期已获得《土地使用权证》和《建设用地规划许可证》。具体情况如下：

期数	《土地使用权证》	《建设用地规划许可证》	《建设工程规划许可证》	《建筑工程施工许可证》	《商品房预售许可证》
一期	沪房地南字（2004）第 007562 号《房地产权证》	南 规 建（2001）第 0126 号	沪建汇（2003）0018 号、0239 号	编号为 012P0228D01、310225200110090101	沪房地南汇（2003）预字 069 号
二期	沪房地南字（2006）第 012758 号《房地产权证》	南 规 建（2001）第 0126 号	沪建汇（2004）0156 号	编号为 0102NH0229D01、310225200110090201	沪南汇房地（2005）预字 0001706 号
三期	沪房地南汇字（2002）第 006936、沪房地南汇字（2002）第 006937 《房地产权证》	沪 地 汇（2001）0126 号	沪南建（2007）19070518F01377 号	编号为 0502NH0119、310225200505200901	沪南汇房地（2006）预字 0000501 号
四期	沪房地南汇字（2002）第 006935	沪 地 汇（2001）0126 号	—	—	—
五期	沪房地南汇字（2002）第 003548 《房地产权证》	沪 地 汇（2001）0126 号	—	—	—

⑥项目进度

“小上海旅游文化城”项目一期、二期工程均已完工并已销售完毕，其中一期已结转收入面积 12,480.87 平方米，尚未结转的面积为 773.94 平方米，二期已结转收入面积 13,553.69 平方米，尚未销售的面积为 2,358.30 平方米。三期工程已经开始动工并已结构封顶，四期、五期项目目前尚未完成动拆迁工作。该项目三期已经获得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和商品房预售许可证并已全部销售完毕。四、五期已经获得工程项目建议书批复，正在前期的方案确定过程中。2008 年 9 月 5 日，上海高鑫关于“小上海旅游文化城”四、五期房屋拆迁期限延长的申请获得上海市房屋土地资源管理局的批准（沪房地资拆批[2008]1212 号、1214 号），同意项目四、五期的拆迁期限延长至 2009 年 9 月 27 日止。

⑦关于项目开发延迟不构成土地闲置的情况说明

2001 年 7 月 31 日，上海高鑫与上海市南汇县房屋土地管理局签订《国有土地使用权出让合同》（南房地[2001]出让合同（内）字第 76 号），上海高鑫获得上海市南汇县 665 号地块，总面积 39,672.00 平方米，土地出让金为 2,777,040.00 元，期限为 50 年。上海高鑫需负责地块内的动迁事宜，费用自行负责。

出让合同约定，项目应于履行交地手续后三个月内动工。因该地块位于上海市南汇区周浦镇老镇区内，人口密度大，动迁工作十分困难。上海高鑫主要采取分期开发、拆一块建一块的开发计划，目前已完成一、二期的开发建设、三期工程已获得预售许可证，四、五期的动迁正在进行前期准备工作，已获得政府主管部门核发的房屋拆迁许可证（沪汇房地拆许字[2007]第 91 号、沪汇房地拆许字[2007]第 92 号）。

2008 年 9 月 10 日，上海市南汇区周浦镇人民政府和南汇区周浦镇老镇办公室出具《情况说明》：上海高鑫开发项目因动迁等前期工作原因造成动工开发延迟，不属闲置土地。

⑧关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、上海高鑫历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2001-3-26	注册资本 1,000 万元	股东高远置业、吴燕妮、陈根林、奚勇、张志敏以现金出资，各占 49%、36%、5%、5%、5%的股权	—

第一次增资	2001-9-29	增资 2,000 万元	高远置业以现金增资	—
第二次增资	2002-3-26	增资 500 万元	高远置业以现金增资	—
第三次增资	2005-1-12	增资 5,000 万元	高远置业以现金增资	—
第一次股权转让	2007-12-8	1,530 万元	高远置业其他股东将股权按照原出资额全部转给高远置业	—
基准日状态	2008-10-31	注册资本 8,500 万元	高远置业持有上海高鑫 100% 股权（账面净值 8,500 万元）	—
本次交易作价	2008-10-31	26,717.17 万元	以重组成本加和法评估作价	评估增值 18217.17 万元，增值率 214.32%

## [2]、上海高鑫本次评估增值原因分析

高远置业 2007 年 12 月收购上海高鑫其他股东（吴燕妮、陈根林[已去世，继承人为陈晓武、陈幻]、奚勇、张志敏）合计所持 18% 股权以原出资额进行是由于上述自然人股东均为上海高鑫高管人员，且上海高鑫开发的“小上海旅游文化城”三至五期后续开发所需投入资金较大，经与股东高远置业协商，以原出资额转让给高远置业。

截至评估基准日，上海高鑫存货成本（包括已开发产品及开发成本）账面净值为 25,200.71 万元。本次评估增值主要是由于已开发产品以及位于上海周浦镇的土地升值而使公司流动资产评估增值 10,284.13 万元。此外，因执行新会计准则高远置业本部财务报表对上海高鑫以成本法核算，尽管上海高鑫的账面净资产已达到 16,379.43 万元，高远置业对上海高鑫的长期股权投资账面金额仍然为 8,500 万元，因此，高远置业对上海高鑫的长期股权投资评估增值约为 18,217.17 万元。

## （2）沈阳龙城置业发展有限公司

### ①基本情况

公司全称：沈阳龙城置业发展有限公司

注册地址：沈阳市铁西区兴华北街 23 号

主要经营场所：沈阳铁西区南六中路 19 号 3-21-1,3

法定代表人：李强林

注册资本：人民币 5,000 万元

营业执照注册号：210100000009333（1-1）

组织机构代码：76006340-X

税务登记号：铁西国税字 010676006340X 号、铁地税字 2100676006340X 号

经营范围：房地产开发、房屋销售及物业管理。

成立日期：2004 年 4 月 20 日

营业期限：2004 年 4 月 20 日至 2044 年 4 月 19 日

## ②历史沿革

沈阳龙城成立于 2004 年 4 月 20 日，系由上海成基置业发展有限公司、香港豪荣国际发展有限公司和自然人栾奕共同投资成立，公司性质为中外合资企业。合资公司注册资本 610 万美元，其中上海成基置业发展有限公司以人民币现金按当日外汇牌价折合美元出资 457.50 万美元，占注册资本 75%；香港豪荣国际发展有限公司以港币按当日外汇牌价折合美元出资 122 万美元，占注册资本的 20%；栾奕以港币按当日外汇牌价折合美元出资 30.50 万美元，占注册资本的 5%。上述出资行为已经辽宁华信会计师事务所验资并出具了“辽华会师字(2004)第 008 号和 (2005) 第 009 号”《验资报告》。

该公司成立时，股东及出资比例情况如下：

股东	出资额（万美元）	出资比例	出资方式
上海成基置业发展有限公司	457.50	75%	货币资金（人民币）
香港豪荣国际发展有限公司	122	20%	货币资金（港币）
栾奕	30.50	5%	货币资金（港币）
<b>总计</b>	<b>610</b>	<b>100%</b>	

2006 年 2 月，栾奕女士将其所持有的沈阳龙城 5%、价值 30.5 万美元的股权以 53 万元人民币的价格转让给香港豪荣国际发展有限公司，转让完成后香港豪荣国际发展有限公司持有沈阳龙城 25%的股权，上海成基置业发展有限公司持有沈阳龙城 75%的股权，沈阳龙城的注册资本仍为 610 万美元。该转让获得沈阳市铁西区对外经济贸易合作局 2006 年 4 月 3 日发布的“沈西外经贸发（2006）027 号”文件《关于沈阳龙城置业发展有限公司股权转让的批复》的同意。

本次转让完成后，股东及出资比例情况如下：

股东	出资额（万美元）	出资比例	出资方式
上海成基置业发展有限公司	457.50	75%	货币资金（人民币）
香港豪荣国际发展有限公司	152.50	25%	货币资金（港币）
<b>总计</b>	<b>610</b>	<b>100%</b>	

2007年12月28日，上海成基置业发展有限公司、香港豪荣国际发展有限公司分别与高远置业签订股权转让协议，将各自持有的沈阳龙城股份按原出资额全部转让给高远置业。该转让已获得沈阳市铁西区对外经济贸易合作局发布的“沈西外经贸发（2008）001号”文件《关于合资企业沈阳龙城置业发展有限公司撤销批准证书（股权转让）的批复》的同意，同时沈阳龙城的外商投资企业资格被撤销。截至评估基准日，沈阳龙城已变更为法人独资的有限责任公司，注册资本为人民币5,000万元，高远置业持有沈阳龙城100%股份，出资情况已经辽宁豪达会计师事务所有限责任公司验资并出具了“辽豪会验字（2008）第079号”《验资报告》。

截至评估基准日，沈阳龙城的股东及投资情况如下：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海高远置业（集团）有限公司	5000	100%
合计	5000	100%

③最近三年及一期的主要财务状况

单位：元

项目	2008-10-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
资产合计	425,623,410.72	244,595,731.12	121,943,562.65	57,618,807.28
负债合计	316,909,557.90	131,862,553.08	4,123,675.07	10,407,347.42
所有者权益合计	108,713,852.82	112,733,178.04	117,819,887.58	47,211,459.86
项目	2008年1-10月	2007年度	2006年度	2005年度
营业收入	0	0	0	0
利润总额	-4,605,524.53	-5,086,709.54	-1,391,572.28	-1,589,541.89
净利润	-4,605,524.53	-5,086,709.54	-1,391,572.28	-1,589,541.89

注：上述数据根据深华（2008）审字第9116号《审计报告》及子公司审定报表所得。

④项目情况

沈阳龙城开发的“沈阳第一城”项目位于沈阳市级商贸中心，铁西区商业圈中心位置，北部紧靠铁西广场，其周边地区均规划为商务金融服务区和城市生活区。该项目距离沈阳火车站和铁西区政府不足一公里，并位于沈阳地铁1号线铁

西广场枢纽站出口处，附近酒店、宾馆、银行、医院、商场众多，各种购物、娱乐、休闲、餐饮、医疗、通讯、金融设施齐全。项目建成后，将成为各类中小公司及白领阶层的首选。

“沈阳第一城”定位为公寓、办公楼、商铺的综合项目。该项目于 2005 年规划，2006 年开工，该项目占地 7,399.638 平方米，东西长约 77 米，南北长约 90 米，建筑面积为 82,823 平方米，地下二层地下室面积 5,518.67 平方米，4 层裙房及地下一层为商场，面积 20,321.05 平方米；A 座 5-27 层为住宅，B 座 5-27 层为写字楼，连廊 5-24 层为靠近 A 座部分为住宅、靠近 B 座部分为写字间，住宅面积 31,187.24 平方米，写字间面积 25,785.73 平方米。

地块基本参数见下表：

序号	地块号	土地面积(M <sup>2</sup> )	容积率	可建建筑面积(M <sup>2</sup> )	性质
1	05072601	7,399.638	8.54	74,511.69 总建筑面积 82,823 平方米，其中地下共二层建筑 11,000 平方米，4 层裙房面积 14,839 平方米（商业部分为 1 至地上 4 层裙房），裙房以上住宅和办公建筑面积 56,984 平方米。	商住用地

⑤项目权证及批准的取得情况

沈阳龙城取得的项目权证如下表所示：

项目公司名称	《土地使用权证》	《建设用地规划许可证》	《建设工程规划许可证》	《建筑工程施工许可证》	《商品房预售许可证》
沈阳龙城	铁西国用(2007)第 113 号	沈西规土证字 2006 年 0006 号	沈西规建证字 2006 年 0050 号	编号为 210106200611 220101	沈房预售第 07230 号 沈房预售第 08029 号

⑥项目进度

2007 年 8 月 22 日，该项目获得了沈阳市房产局颁发的《商品房预售许可证》（沈房预售第 07230 号），根据预售许可证记载：

房地产开发单位：沈阳龙城置业发展有限公司

项目地址：铁西区建设中路一号

项目名称：沈阳第一城

建筑面积：56,972.97 平方米

其中：住宅：31,187.24 平方米（549 套）

写字间：25,785.73 平方米（201 套）

2008 年 3 月 7 日，该项目商业部分取得预售许可证，建筑面积 15,666.95 平方米（地上）获得预售许可证（沈房预售第 08029 号）。

⑦项目的销售情况分析

截至评估基准日 2008 年 10 月 31 日，“沈阳第一城”项目销售合同总价为 3.91 亿元，预收帐款为 2.8 亿元，尚有住宅 76 套，建筑面积 6,334.88 平方米，写字间 113 套，建筑面积 15,453.53 平方米未签订预售合同，同时地下一层为商场，面积 4,654.10 平方米，尚未取得预售许可证。具体如下表所示：

项目	沈阳龙城		截至 2008 年 10 月 31 日销售情况		
	总套数	总面积(m <sup>2</sup> )	套数	面积(m <sup>2</sup> )	合同总价（元）
公寓	549	31,187.03	473	24,852.15	127,759,990.00
写字间	201	25,785.73	88	10,332.20	53,741,404.00
商业		20,321.05		15,666.95	209,623,791.00
合计		77,293.81		50,851.30	391,125,185.00

⑧关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、沈阳龙城历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2004-4-20	注册资本 610 万美元	股东上海成基置业发展有限公司、香港豪荣国际发展有限公司、栾奕各占 75%、20%和 5% 的股权	—
第一次股权转让	2006-2	53 万元	栾奕将所持 5% 股权以 53 万元的价格转让给香港豪荣国际发展有限公司	—
第二次股权转让	2007-12-28	5,000 万元	上海成基置业发展有限公司、香港豪荣国际发展有限公司将各自持有的股权按原出资额全部转让给高远置业	—
基准日状态	2008-10-31	注册资本 5,000 万元	高远置业持有沈阳龙城 100% 股权（账面净值 12,200 万元）	—
本次交易作价	2008-10-31	22,626.36 万元	以重置成本加和法评估作价	评估增值 10,426.36 万元，增值率 85.46%

[2]、沈阳龙城本次评估增值原因分析

高远置业 2008 年 1 月收购沈阳龙城股东（上海成基置业发展有限公司、香港豪荣国际发展有限公司）合计所持 100% 股权以原出资额进行是由于：上海成

基置业发展有限公司、香港豪荣国际发展有限公司和邹蕴玉为合作伙伴关系。上海成基置业发展有限公司的注册资本 1000 万元，2005 年 1 月 18 日的该公司章程修正案中，该公司的股东变为高远控股有限公司和上海谷胜国际贸易有限公司，两个股东各以现金出资 500 万元分别占注册资本 50%，高远控股有限公司从此时起成为沈阳龙城的股东。其中由于此时邹蕴玉已经是高远控股有限公司（占其注册资本 84%的出资）的实际控制人且以后年度邹蕴玉作为高远控股有限公司实际控制人的身份没有发生变化，所以从 2005 年开始邹蕴玉和上海成基置业发展有限公司、香港豪荣国际发展有限公司处于合作伙伴关系。经邹蕴玉和上海成基置业发展有限公司、香港豪荣国际发展有限公司协商，股东一致同意将所持股权以原出资额转让给高远置业。

本次高远置业对沈阳龙城长期股权投资的评估增值主要是由于沈阳第一城项目开发价值上升，导致流动资产评估增值 11,745.19 万元。另外，高远置业本部财务报表对沈阳龙城以成本法核算，尽管沈阳龙城的账面净资产为 10,871.39 万元，高远置业对沈阳龙城的长期股权投资账面金额仍然为 12,200 万元，最终导致高远置业对沈阳龙城的长期股权投资评估增值约为 10,426.36 万元。

### **(3) 上海磐润置业有限公司**

#### **①基本情况**

公司全称：上海磐润置业有限公司

注册地址：上海市普陀区宁夏路 312 弄 3 号 206 室

法定代表人：周刚烈

注册资本：人民币 20,000 万元整

营业执照注册号：310107000377066

经营范围：房地产开发经营，室内装潢；金属材料，建筑材料（销售）（凡涉及许可经营的项目凭许可证经营）。

成立日期：2003 年 5 月 14 日

营业期限：2003 年 5 月 14 日至 2013 年 5 月 13 日

组织机构代码：75032054-8

税务登记号：310107750320548

## ②历史沿革

上海磐润成立于 2003 年 5 月 14 日，由自然人周刚烈和上海润华投资有限公司共同出资设立，公司原注册资本人民币 2,000 万元。其中自然人周刚烈现金出资 200 万元，占注册资本的 10%，上海润华投资有限公司现金出资 1,800 万元，占注册资本的 90%。上述出资行为已经上海中惠会计师事务所有限公司验资并出具了“沪惠报验字（2003）0773 号”《验资报告》。

该公司成立时的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
周刚烈	200.00	10%
上海润华投资有限公司	1,800.00	90%
合计	2,000.00	100%

2004 年 4 月 1 日，周刚烈和上海润华投资有限公司分别将各自所持上海磐润的股权受让给虞丽群和舟山中联房地产有限公司。本次转让完成后，公司注册资本仍为 2,000 万元。上述股权转让行为已经上海中惠会计师事务所有限公司验资并出具了“沪惠报验字（2005）0288 号”《验资报告》。本次股权转让完成后，上海磐润的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
虞丽群	200.00	10%
舟山中联房地产有限公司	1,800.00	90%
合计	2,000.00	100%

2008 年 1 月 18 日，上海磐润股东会决定增加周挺为新股东，由周挺对上海磐润以现金增资 12,400 万元，增资完成后，上海磐润注册资本为 14,400 万元。其中虞丽群出资 200 万元，占注册资本的 1.39%；舟山中联房地产有限公司出资 1,800 万元，占注册资本的 12.50%；周挺出资 12,400 万元，占注册资本的 86.11%。上述增资行为已经上海中惠会计师事务所验资并出具了“沪惠报验字（2008）0172 号”《验资报告》。本次增资完成后，上海磐润的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
虞丽群	200.00	1.39%
舟山中联房地产有限公司	1,800.00	12.50%
周挺	12,400.00	86.11%
合计	14,400.00	100%

2008 年 1 月 25 日，上海磐润股东会议决定对上海磐润进行增资，由周挺单方以现金增资 5,600 万元，增资完成后，上海磐润注册资本为 20,000 万元。其中

虞丽群出资 200 万元，占注册资本的 1%；舟山中联房地产有限公司出资 1,800 万元，占注册资本的 9%；周挺出资 18,000 万元，占注册资本的 90%。上述增资行为已经北京中瑞诚联合会计师事务所上海分所验资并出具了中瑞联沪验字（2008）第 0007 号《验资报告》。本次增资完成后，上海磐润的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
虞丽群	200.00	1%
舟山中联房地产有限公司	1,800.00	9%
周挺	18,000.00	90%
合 计	20,000.00	100%

2008 年 1 月 29 日，上海磐润股东会一致同意虞丽群、舟山中联房地产有限公司和周挺将各自所持上海磐润的股权以原出资额全部转让给高远置业。同日，虞丽群、舟山中联房地产有限公司和周挺分别与高远置业签订股权转让协议。本次股权转让完成后，高远置业持有上海磐润 100% 的股权。

截至评估基准日，上海磐润的股东及股权情况如下：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海高远置业（集团）有限公司	20,000.00	100%
合 计	20,000.00	100%

### ③最近三年及一期的主要财务状况

单位：元

项 目	2008-10-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
资产合计	420,436,031.19	137,211,548.87	141,177,477.60	105,876,736.30
负债合计	227,177,560.24	122,589,354.04	124,789,354.04	88,402,370.24
所有者权益合计	193,258,470.95	14,622,194.83	16,388,123.56	17,474,366.06
项 目	2008 年 1-10 月	2007 年度	2006 年度	2005 年度
营业收入	0	0	0	0
利润总额	-1,363,723.88	-1,765,928.73	-1,086,242.50	-623,474.54
净利润	-1,363,723.88	-1,765,928.73	-1,086,242.50	-623,474.54

注：上述数据根据深华（2008）审字第 9116 号《审计报告》及子公司审定报表所得。

### ④项目情况

上海磐润开发的“上海北岛嘉苑”项目位于上海市普陀区长寿路和长风公园板块的结合部，处于上海市内环线内，属于上海市市中心。该项目基地位置优越，

交通便捷，公共交通发达，周边市场繁荣，是一处建造包括商品住宅和商业配套设施在内的综合性小区的良好地段。该项目的建造顺应社会经济发展和房地产市场发展的需求，项目的建成将满足购房者对该区域的购房需求，缓和中山公园地区商品房供应不足的局面。“上海北岛嘉苑”总体楼盘规模不大，且具有以下优势：

I.项目位于苏州河边，属于亲水项目，同时苏州河沿河有 1 万平方米的绿地，周围环境较好；

II.房型面积控制在 80—120 平方米之间，总体面积不大，得房率较高。

“上海北岛嘉苑”建成后，包括总的建筑面积 65,340.00 平方米，其中：高层住宅：46,500.00 平方米，地上公建配套 2,000.00 平方米，地下室建筑面积 16,840.00 平方米（地下车位 282 个及地下公建配套 850.00 平方米）。其中可销售住宅建筑面积：46,500.00 平方米，可售机动车为 282 个。

“上海北岛嘉苑”项目的主要经济指标如下：

上海馨润主要经济指标		
项 目	数 量	
总用地面积	19,076 平方米	
总户数	388 户	
总建筑面积	65,340 平方米	
地上总建筑面积	48,500 平方米	
其中	住宅建筑面积	46,500 平方米
	配套公共设施	2,000 平方米
地下总建筑面积	16,840 平方米	
容积率	2.56	
建筑密度	不大于 15%	
绿地率	不小于 35%	

⑤项目权证及批准的取得情况

该项目已经取得权证情况如下表所示：

项目公司名称	《土地使用权证》	《建设用地规划许可证》	《建设工程规划许可证》	《建筑工程施工许可证》	《商品房预售许可证》
上海馨润	沪房地普字（2006）第 032038 号《国有土地使用权证》	沪普地（2006）07060125E001 37 号	沪建（2007）07070704F018 30 号	0501PT0017D 01 310107200506 081919	—

⑥项目进度

“上海北岛嘉苑”项目于 2007 年 9 月获得了房屋拆迁许可证(拆许字(2007)第 14 号)，目前项目红线内已经动迁完毕，红线外正在实施动迁，动迁工作现在已不影响“上海北岛嘉苑”项目的施工和预售。该项目已取得《建筑工程施工许可证》，预计将于 2008 年 12 月正式动工。

⑦关于项目开发延迟不构成土地闲置的情况说明

上海磐润开发的“上海北岛嘉苑”项目位于上海市普陀区长风地区 128 坊 20 丘地块。上海磐润于 2007 年 9 月获得了房屋拆迁许可证（拆许字（2007）第 14 号），但因受居民动迁进度影响，导致该项目延期开工。

2008 年 9 月 27 日，上海市普陀区房屋土地管理局出具《情况说明》，对上述情况予以证实，并说明上海磐润所占地块因动迁等前期工作原因造成动工开发延迟，不属闲置土地。

⑧关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、上海磐润历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2003-5-14	注册资本 2,000 万元	周刚烈、上海润华投资有限公司各持有 10%、90%的股权	—
第一次股权转让	2004-4-1	2,000 万元	周刚烈、上海润华投资有限公司将各自所持全部股权按原出资额分别转让给虞丽群和舟山中联房地产有限公司	—
第一次增资	2008-1-18	12,400 万元	周挺以现金增资	—
第一次增资	2008-1-25	5,600 万元	周挺以现金增资	—
第二次股权转让	2008-1-29	20,000 万元	虞丽群、舟山中联房地产有限公司和周挺将各自所持上海磐润的股权以原出资额全部转让给高远置业	—
基准日状态	2008-10-31	注册资本 20,000 万元	高远置业持有上海磐润 100%股权	—
本次交易作价	2008-10-31	27,638.10 万元	以重置成本加和法评估作价	评估增值 7,638.10 万元，增值率 38.19%

[2]、上海磐润本次评估增值原因分析

高远置业 2008 年 1 月 29 日收购上海磐润股东（周挺、虞丽群、舟山中联房地产有限公司）合计所持 100% 股权以原出资额进行是由于：上海磐润控股股东周挺同时也是高远置业的股东，鉴于上海磐润后续拆迁及开发所需资金较多，经周挺与虞丽群、舟山中联房地产有限公司协商，股东一致同意将所持股权以原出资额转让给高远置业。

截至评估基准日，上海磐润存货（开发成本）账面净额为 23,632.13 万元。本次评估增值主要是由于“上海北岛嘉苑”项目土地价格上涨导致评估增值 7,916.26 万元，最终导致高远置业对上海磐润的长期股权投资评估增值约为 7,638.10 万元。

#### （4）上海丰合置业有限公司

##### ① 基本情况

公司全称：上海丰合置业有限公司

注册地址：上海市金山区金山卫镇学府路 501 号 107 室

主要经营场所地址：上海市金山区金山卫镇学府路 501 号 107 室

法定代表人：黄国灵

注册资本：人民币 22000 万元整

营业执照注册号：310228000651518

经营范围：房地产开发、经营，物业管理，五金，建材，钢材，陶瓷器具，一般劳防用品销售，花卉租赁（涉及许可经营的凭许可证经营）。

成立日期：2004 年 1 月 7 日

营业期限：2004 年 1 月 7 日至 2014 年 1 月 6 日

组织机构代码：75792900-6

税务登记号：沪字 310228757929006 号

##### ② 历史沿革

上海丰合成立于 2004 年 1 月 7 日，由上海元丰房地产经营有限公司和上海合建房地产经营有限公司共同出资组建。公司注册资本为人民币 800 万元，其中上海元丰房地产经营有限公司以现金出资 720 万元，占注册资本的 90%，上海合建房地产经营有限公司以现金出资 80 万元，占注册资本的 10%。上述出资情况

已经上海常宁会计师事务所验资并出具了“常会验字（2004）第 0042 号”《验资报告》。

该公司成立时的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海元丰房地产经营有限公司	720.00	90%
上海合建房地产经营有限公司	80.00	10%
合 计	800.00	100%

2004 年 5 月，经上海丰合股东会一致同意，上海合建房地产经营有限公司将其持有的上海丰合 10%股权以原出资额转让给自然人朱洪道。

本次转让完成后上海丰合股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海元丰房地产经营有限公司	720.00	90%
朱洪道	80.00	10%
合 计	800.00	100%

2008 年 1 月 31 日，经上海丰合股东会同意，上海元丰房地产经营有限公司将所持有的上海丰合 90%股权、朱洪道将其持有的上海丰合 10%股权按原出资额转让给高远置业。本次股权转让完成后，高远置业持有上海丰合 100%的股权。

本次转让完成后上海丰合股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
高远置业	800.00	100%
合 计	800.00	100%

上述股权转让后，高远置业分两次以现金方式对上海丰合增资 1.12 亿元和 1 亿元，上述两次新增注册资本的实收情况分别经上海中惠会计师事务所于 2008 年 2 月 21 日出具的（沪惠报验字[2008]0295 号）《验资报告》和北京中瑞诚联合会计师事务所上海分所于 2008 年 2 月 22 日出具的（中瑞联沪验字[2008]第 017 号）《验资报告》验证。截至审计基准日，上海丰合的注册资本为 2.2 亿元，上海丰合的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海高远置业（集团）有限公司	22000.00	100%
合 计	22000.00	100%

③最近三年及一期的主要财务状况

单位：元

项 目	2008-10-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
资产合计	277,758,771.90	164,894,932.00	158,609,081.58	119,860,913.97
负债合计	62,657,296.10	159,946,126.90	152,927,910.90	113,097,840.60
所有者权益合计	215,101,476.80	4,948,805.10	5,681,170.68	6,763,073.37
项 目	2008年1-10月	2007年度	2006年度	2005年度
营业收入	0	0	0	0
利润总额	-1,847,328.30	-732,365.58	-1,081,902.69	-724,864.12
净利润	-1,847,328.30	-732,365.58	-1,081,902.69	-724,864.12

注：上述数据根据深华（2008）审字第9116号《审计报告》及子公司审定报表所得。

④项目情况

上海丰合主要负责开发位于金山区卫镇15街坊21/1丘地块（学府路以东、金山大道以南）的“学府苑”项目。该项目土地通过招标方式取得，上海丰合计划在此地块中建造高层住宅、低层住宅、商业公建配套设施。“学府苑”项目具有以下特点：

I.项目位于金山区15街坊21/1丘，东面为城河路、南为板桥西路、西为学府路、北为金山大道，系金山区的核心位置，毗邻金山区政府；

II.项目整体开发规模较大，开发完成后小区的环境优雅；

III.项目开发的房型好，得房率较高。

由于“学府苑”项目动拆迁户安置情况与取得《建设工程规划许可证》（沪金建（2006）19700527F01385号，建设规模206,410平方米）时情况有异（原为异地安置，现改为原拆原搬），上海丰合正向有关部门要求调整相应的建设规划指标。根据上海市金山区房屋土地管理局对“学府苑”项目初步规划方案的批复：

“学府苑”项目总建筑面积229,107平方米，其中计入容积率建筑面积为191,998平方米。具体包括：高层住宅113,917.9平方米，低层住宅31,552.07平方米，回迁房25,908.43平方米，公寓式酒店9,458.75平方米，商业8,872.88平方米。

⑤项目权证及批准的取得情况

目前该项目已取得权证情况如下：

项目公司名称	《土地使用权证》	《建设用地规划许可证》	《建设工程规划许可证》	《建筑工程施工许可证》	《商品房预售许可证》

上海丰合	沪房地金字 (2004)第 003346号《国 有土地使用权 证》	沪金地(2008) 16030728E009 00号	—	—	—
------	---	----------------------------------	---	---	---

2008年9月24日，“学府苑”项目调整建筑面积及投资的申请获得上海市金山区发展和改革委员会的批复（金发改投[2008]353号），同意“学府苑”项目的规划建筑面积及总投资额进行调整。2008年11月8日，上海市金山区房屋土地管理局《关于金山卫镇金山大道以南、学府路以东地块商品房项目初步设计的批复》（金房地（2008）226号），同意“学府苑”项目的总建筑面积调整为229,107平方米，总投资额调整为56,228万元。

#### ⑥项目进度

“学府苑”项目预计共分两期，一期预计于2008年12月开工，竣工日期在2010年7-8月；二期预计于2009年9月开工，预计竣工日期为2011年底。上海丰合与开发地块中的动迁户均已签订动迁协议，动迁户将得到原地安置，目前上海丰合置业有限公司的动迁房工程已经开始建设，工程进度已经达到结构封顶。

#### ⑦关于项目开发延迟不构成土地闲置的情况说明

上海丰合于2003年11月通过投标方式取得了金山区金山卫镇金卫村5、6组地块，并与上海市金山区房屋土地管理局签订了《国有土地出让合同》，动迁工作委托金山卫镇政府指定的动迁公司完成。根据合同规定，该地块需在2004年6月30日前动工。由于在动迁过程中，该地块居民不满意政府异地安置的动迁安置方案，要求在原址回搬（目前已达成一致，并签订动迁安置合同），造成上海丰合无法按照合同约定的条件进行开发建设。上海丰合从该地区的和谐稳定出发，同意动迁居民就地安置，安置面积约25,900平方米，但为此需调整原有建筑容积率。目前，项目的工程规划调整已获初步批复，正积极办理新的工程规划许可证。

2008年9月16日，上海市金山区金山卫镇人民政府出具《情况说明》，对上海丰合因前述动迁方案调整而致开工延迟的情况予以了证实，上海丰合地块不属闲置土地。

#### ⑧关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

## [1]、上海丰合历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2004-1-7	注册资本 800 万元	股东上海元丰房地产经营有限公司、上海合建房地产经营有限公司各持有 90%和 10%的股权	—
第一次股权转让	2004-5	80 万元	上海合建房地产经营有限公司将其持有的 10%股权以原出资额转让给朱洪道	—
第二次股权转让	2008-1-30	800 万元	上海元丰房地产经营有限公司、朱洪道将其所持股权按原出资额全部转让给高远置业	
第一次增资	2008-2-18	增资 11,200 万元	高远置业以现金增资	
第二次增资	2008-2-22	增资 10,000 万元	高远置业以现金增资	
基准日状态	2008-10-31	注册资本 22,000 万元	高远置业持有上海丰合 100% 股权（账面净值 22,000 万元）	—
本次交易作价	2008-10-31	24,998.05 万元	以重置成本加和法评估作价	评估增值 2,998.05 万元，增值率 13.63%

## [2]、上海丰合本次评估增值原因分析

高远置业 2008 年 1 月 30 日收购上海丰合股东（上海元丰房地产经营有限公司、朱洪道）合计所持 100%股权以原出资额进行是由于：上海丰合此时正在进行的回迁房建设和后续的开发需投入大量资金，且其原股东已无力经营，高远置业收购该项目后即分两次增资 21,200 万元，保证了该项目的建设进度，目前上海丰合的回迁房已封顶。

截至评估基准日，上海丰合存货（开发成本）账面净值为 19,205.09 万元。本次评估增值主要是由于存货中土地价格上涨导致流动资产评估增值 3,479.28 万元，最终导致高远置业对上海丰合的长期股权投资评估增值约为 2,998.05 万元。

## (5) 上海金山康城企业发展有限公司

## ①基本情况

公司全称：上海金山康城企业发展有限公司

注册地址：上海市金山区金山卫镇新卫公路 838 号 2 号楼 208 室

主要经营场所地址：上海市金山区金山卫镇新卫公路 838 号 2 号楼 208 室

法定代表人：杨峥丽

注册资本：人民币 10,000 万元整

营业执照注册号：31022820001018656

经营范围：建筑工程，市政工程，室内外装潢，园林绿化工程，建筑装潢材料，金属材料，五金交电销售，房地产开发、经营（涉及行政许可的凭许可证经营）。

成立日期：2007 年 5 月 30 日

营业期限：2007 年 5 月 30 日至 2017 年 5 月 29 日

组织机构代码：66245325-2

税务登记号：沪字 310228662453252

## ②历史沿革

金山康城成立于 2007 年 5 月 30 日，系由高远控股有限公司和自然人吴燕妮、屠德龙共同出资组建，公司申请登记的注册资本为人民币 10,000 万元，由全体股东以现金方式分二期在二年内缴足，首期出资额为人民币 2,000 万元，其中高远控股有限公司出资 1,060 万元，占出资额的 53%，吴燕妮出资 640 万元，占出资额的 32%，屠德龙出资 300 万元，占出资额的 15%，上述出资行为已经上海中鉴会计师事务所验资并出具“中鉴验字（2007）第 0501 号”《验资报告》。

2008 年 1 月 18 日，高远控股有限公司和自然人吴燕妮、屠德龙缴足第二期出资款共计人民币 8000 万元，其中高远控股有限公司出资 4240 万元、吴燕妮出资 2560 万元、屠德龙出资 1200 万元，上述出资行为已经上海中惠会计师事务所有限公司验资并出具“沪惠报验字（2008）0127 号”《验资报告》。二期出资完成后，公司注册资本为人民币 1 亿元，其中高远控股有限公司出资 5300 万元，占注册资本的 53%，吴燕妮出资 3200 万元，占注册资本的 32%，屠德龙出资 1500 万元，占注册资本的 15%。

本次出资完成后，金山康城股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
高远控股有限公司	5300.00	53%
吴燕妮	3200.00	32%

屠德龙	1500.00	15%
合 计	10000.00	100%

2008年1月30日，经金山康城股东会议同意，高远控股有限公司、吴燕妮和屠德龙将其持有的金山康城的股权按原出资全部转让给高远置业。同日，高远控股有限公司、吴燕妮和屠德龙分别与高远置业签订股权转让协议。本次股权转让完成后，高远置业持有金山康城100%股权。

截至审计基准日，金山康城股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海高远置业（集团）有限公司	10,000	100%

上述注册资本已经股东会决议，并已办妥工商变更登记手续。

### ③主要财务状况

由于金山康城为新设立公司，目前暂无业务，该公司的财务如下表所示：

单位：元

项 目	2008年10月31日	2007年12月31日
资产合计	99,989,600.78	20,000,000.00
负债合计	375,100.00	0
所有者权益合计	99,614,500.78	20,000,000.00
项 目	2008年1-10月	2007年度
营业收入	0	0
利润总额	-385,499.22	0
净利润	-385,499.22	0

注：上述数据根据深华（2008）审字第9116号《审计报告》及子公司审定报表所得。

### ④项目情况

金山康城主要负责“金山康城”项目（暂定名）的开发。该项目是金山区府所在地——金山新城南邻石化，地处龙首公园的龙头。建设范围内由千年古寺——万寿寺（37亩）东邻40米宽的河城河。拟建项目占地约120亩，拟建商铺约12.6万平方米。其中大型综合商场440,000平方米，小商铺52,000平方米。四星级宾馆约30,000平方米。拟建项目将是一个集购物、餐饮、娱乐、住宿、休闲、旅游为一体的大型购物中心。具有人文历史文化、佛文化、都市旅游文化的内涵。该项目目标是打造成为是金山区的一个商业中心、并且使之成为上海市著名的旅游购物中心之一。

⑤项目权证及批准的取得情况

金山康城拟开发地块因该块土地有高压线以及动迁户，金山区政府部门须将上述拆平才能招标。该块土地面积约为 80,000 万平方米，金山康城目前尚未取得该块土地的使用权。

⑥关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、金山康城历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2007-5-30	注册资本 10,000 万元	股东高远控股有限公司、吴燕妮、屠德龙各持 53%、32%、15% 股权	—
第一次股权转让	2008-1-30	10,000 万元	高远控股有限公司、吴燕妮、屠德龙将所持股权按原出资额全部转让给高远置业	—
基准日状态	2008-10-31	注册资本 10,000 万元	高远置业持有金山康城 100% 股权（账面净值 10,000 万元）	—
本次交易作价	2008-10-31	9,961.45 万元	以重置成本加和法评估作价	评估减值 38.55 万元

[2]、金山康城本次评估减值的原因

高远置业 2008 年 1 月 30 日收购金山康城股东（高远控股有限公司、吴燕妮、屠德龙）合计所持 100% 股权以原出资额进行是由于：金山康城尚未取得土地，且高远控股为高远置业实际控制人邹蕴玉所控制。本次评估中金山康城的评估价值相比高远置业收购价格减值 38.55 万元。

金山康城为房地产开发公司，目前尚未获得土地，其未来的经营方向无法确定。本次金山康城账面发生一些费用导致亏损 38.55 万元，由于执行新会计准则高远置业本部财务报表对上海金山康城以成本法核算，最终导致高远置业对上海金山康城的长期股权投资评估减值约为 38.55 万元。

**(6) 昆山领地置业发展有限公司**

①基本情况

公司全称：昆山领地置业发展有限公司

注册地址：锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧

主要经营场所地址：锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧

法定代表人：吴玫琼

注册资本：人民币 7,500 万元整

营业执照注册号：3205833000167005

经营范围：房地产开发、经营；投资与资产管理；物业管理服务；园林绿化工程；建筑材料（除危险品）销售。（涉及资质管理的凭资质证书经营）

成立日期：2007 年 12 月 12 日

营业期限：2007 年 12 月 12 日至 2027 年 12 月 11 日

税务登记号：昆山国地税登字 320583670106306 号

组织结构代码：67010630—6

## ②历史沿革

昆山领地成立于 2007 年 12 月 12 日，系由高远置业、上海麦凯投资管理有限公司和自然人吴玫琼共同投资设立。公司注册资本为人民币 2000 万元，其中高远置业以现金出资 900 万元，占注册资本的 45%；上海麦凯投资管理有限公司以现金出资 500 万元，占注册资本的 25%；吴玫琼以现金出资 600 万元，占注册资本的 30%。上述出资行为已经苏州仁泰会计师事务所验资并出具了“苏仁泰会内验[2007]第 393 号”《验资报告》。

该公司成立时的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
高远置业	900.00	45%
上海麦凯投资管理有限公司	500.00	25%
吴玫琼	600.00	30%
合计	2000.00	100%

2007 年 12 月 28 日，经昆山领地股东会同意，上海麦凯投资管理有限公司和吴玫琼分别将其所持有的昆山领地 25%、30%的股权按原出资额转让给高远置业。本次转让完成后，高远置业持有昆山领地 100%股权。

2008 年 3 月 21 日，根据股东会决议，昆山领地申请增加注册资本人民币 5500 万元，变更后的注册资本为人民币 7500 万元。新增注册资本由原股东高远置业以现金认缴，上述增资行为已经苏州仁泰会计师事务所验资并出具了“苏仁泰会内验[2008]第 90 号”《验资报告》，并已办妥工商变更登记手续。

截至审计基准日，昆山领地股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
-------	----------	------

上海高远置业（集团）有限公司	7,500	100%
----------------	-------	------

③最近一年及一期的主要财务状况

由于昆山领地为 2007 年新成立的公司，该公司财务情况见下表所示：

单位：元

项 目	2008 年 10 月 31 日	2007 年 12 月 30 日
资产合计	222,580,669.45	114,124,719.70
负债合计	150,290,530.25	94,120,000.00
所有者权益合计	72,290,139.20	20,004,719.70
项 目	2008 年 1-10 月	2007 年度
营业收入	0	0
利润总额	-2,714,580.50	4,719.70
净利润	-2,714,580.50	4,719.70

注：上述数据根据深华（2008）审字第 9116 号《审计报告》及子公司审定报表所得。

④项目情况

昆山领地开发的“枫丹御园”项目位于江苏省昆山市锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧，南临锦虬路，东临锦富路，西临锦发路，北靠长寿路。目前锦溪镇政府全面开发五保湖周边的休闲娱乐配套设施，并已初具规模；且该项目地理位置与上海青浦相接，通过沪青平及苏沪高速可快捷抵达上海市区，项目增值潜力较大。具体来看，“枫丹御园”项目具有以下特点：

- I.“枫丹御园”项目地处锦溪风景区入口处，位置比较优越；
- II.项目地块形态完整，内部水系环绕，外部紧邻五保湖，有充分的水岸美景资源；
- III.项目地块区域内外道路系统完善、畅通，与上海 A9 和将来的 A30 相通；
- IV.项目定位于满足上海及周边地区人群追求较高生活品质的需求，主要用于休闲和养老，每户均有独立花园、阳光充沛、环境优越。

根据昆山领地提供的《中华人民共和国建设用地规划许可证》[地字第 20080017号、昆山国有土地出让合同：昆地让存合(2007)字第77号、昆国用(2008)第12008119011号、昆国用(2008)第12008119012号土地使用权证及被评估企业出具的初步设计方案等资料显示：土地面积为116,787.00平方米，土地为出让性质的商业住宅用地，项目建成后包括地上建筑面积89,942.00平方米，其中：联排别墅85,402.00平方米，商业面积3,000.00平方米，公建配套建筑面积1,540.00平方

米。商业建筑总用地≤20%；容积率≤2.5，其余为居住建筑用地，居住用地容积率≤1.0，建筑密度商业不大于50%，住宅不大于30%，绿地率住宅不低于40%，商业不低于20%。

⑤项目权证及批准的取得情况

目前该项目已取得土地权证如下表所示：

项目公司名称	《土地使用权证》	《建设用地规划许可证》	《建设工程规划许可证》	《建筑工程施工许可证》	《商品房预售许可证》
昆山领地	昆国用（2008）第00000016943号 昆国用（2008）第12008119011号	《建设用地规划许可证》[地字第20080017号]	建字20081892号、20081893号、20082419~20082429号	3205832008082201	（2008）预售准字第441号

注：“枫丹御园”项目为滚动开发，目前所获《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》仅为项目一期的部分楼盘，其余楼盘权证将根据项目开发进度陆续获得。《商品房预售许可证》为“枫丹御园”项目第一期的11幢，建筑面积12,309.94平方米。

⑥项目进度

“枫丹御园”项目已于2008年8月正式开工，目前一期联排别墅已有11幢开始预售，其中第一幢已经竣工，作为样板房，其余各幢正在建设过程中，主体工程正在施工，作为配套用房的物业管理用房已经竣工。截至2008年1月31日，已获得1,097,500.00元预收帐款（深华（2008）审字第9116号《审计报告》）。预计该项目一期可于2010年5月全部竣工；项目二期的联排别墅及沿街商铺预计也将于2011年6月份竣工。

⑦关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、昆山领地历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2007-12-12	注册资本2,000万元	股东高远置业、上海麦凯投资管理有限公司、吴枚琼各占45%、25%、30%的股权	—
第一次股权转让	2007-12-28	1,100万元	上海麦凯投资管理有限公司、吴枚琼将所持股权按原出资额全部转让给高远置业	—
第一次增资	2008-3-21	增资5,500万元	高远置业以现金增资	

基准日 状态	2008-10-31	注册资 本 7,500 万元	高远置业持有昆山领地 100% 股权（账面净值 7,500 万元）	—
本 次 交 易 作 价	2008-10-31	11,184.47 万 元	以重置成本加和法评估作价	评估增值 3,684.47 万元，增值率 49.13%

## [2]、昆山领地本次评估增值原因分析

高远置业 2007 年 12 月收购昆山领地股东（上海麦凯投资管理有限公司、吴玫琼）合计所持 45%股权以原出资额进行是由于：2007 年 11 月 9 日，江苏省昆山市国土资源局与高远置业和上海麦凯投资管理有限公司签订昆山市国有土地使用权出让合同（昆地让存合（2007）字第 77 号，即昆山领地和昆山星地对应的土地合同），高远置业在上述土地取得的过程中起主要作用；同时，昆山领地从设立时即为高远置业所控制，经高远置业与上海麦凯投资管理有限公司、吴玫琼协商，股东一致同意将所持股权以原出资额转让给高远置业。

截至评估基准日，昆山领地存货（开发成本）账面价值为 19,868.73 万元。本次评估增值主要是因为存货开发成本中土地价格上涨导致流动资产评估增值 3,955.35 万元，最终导致高远置业对昆山领地的长期股权投资评估增值约为 3,684.47 万元。

## （7）昆山星地置业发展有限公司

### ①基本情况

公司全称：昆山星地置业发展有限公司

注册地址：锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧

主要经营场所地址：锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧

法定代表人：吴玫琼

注册资本：人民币 3000 万元整

营业执照注册号：320583000239607

经营范围：房地产开发、经营；实业投资，投资咨询管理；物业管理服务，房屋租赁；园林绿化工程；建筑材料（除危险品）销售。（涉及行政许可、资质管理的凭许可证、资质证书经营）

成立日期：2008 年 1 月 16 日

营业期限：2008年1月16日至2028年1月15日

税务登记号：昆山地税登字 320583670986059 号

组织机构代码：67098605—9

### ②历史沿革

昆山星地成立于2008年1月16日，系由高远置业、上海麦凯投资管理有限公司和自然人吴玫琼共同投资组建。昆山星地注册资本为人民币800万元。其中高远置业以现金出资360万元，占注册资本的45%；上海麦凯投资管理有限公司以现金出资200万元，占注册资本的25%；吴玫琼出资240万元，占注册资本30%。上述出资已经苏州仁泰会计师事务所验资并出具了“苏仁泰会内验[2008]第024号”《验资报告》。

该公司成立时的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
高远置业	360.00	45%
上海麦凯投资管理有限公司	200.00	25%
吴玫琼	240.00	30%
合计	800.00	100%

2008年1月20日，经昆山星地股东会同意，上海麦凯投资管理有限公司、吴玫琼分别与高远置业签订股权转让协议，将各自持有的昆山星地的全部股份按原出资转让给高远置业。本次转让完成后，高远置业持有昆山星地100%股权。

2008年3月7日，根据股东会决议，昆山星地申请增加注册资本人民币2200万元，变更后的注册资本为人民币3000万元。新增注册资本由原股东高远置业认缴。上述出资已经苏州仁泰会计师事务所验资并出具了“苏仁泰会内验[2008]第069号”《验资报告》。上述注册资本已经股东会决议，并已办妥工商变更登记手续。

截至审计基准日，昆山星地股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海高远置业（集团）有限公司	3,000	100%

### ③主要财务状况

由于昆山星地为2008年新成立的公司，该公司财务情况见下表所示：

单位：元

项 目	2008 年 10 月 31 日
资产合计	29,843,109.94
负债合计	19,205.00
所有者权益合计	29,823,904.94
项 目	2008 年 1-10 月
营业收入	0
利润总额	-176,095.06
净利润	-176,095.06

注：上述数据根据深华（2008）审字第 9116 号《审计报告》及子公司审定报表所得。

#### ④项目情况

昆山星地项目位于江苏省昆山市锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧，南临锦虬路，东临锦富路，西临锦发路，北靠长寿路。项目占地 15,000 平方米，该项目与昆山领地项目处于同一地块，即在昆山领地所规划的 131,787 平方米土地中有 15,000 平方米为昆山星地所有。该项目拟建酒店产权式公寓，规划建筑面积 37,500 平方米。昆山星地项目和昆山领地项目一起规划、共同开发，所以昆山星地的规划包含在昆山领地的规划之内。目前该项目尚处在前期规划设计阶段。

根据昆山星地提供的《中华人民共和国国有土地使用证》昆国用（2008）第 12008119113 号、昆山国有土地出让合同：昆地让存合（2007）字第 77 号记载的土地使用条件以及被昆山星地出具的初步设计方案等资料，昆山星地所拥有的 15000.00 平方米，土地为出让性质的商业服务业用地，项目建成后，地上建筑面积为 37,500.00 平方米，地下建筑面积为 3200.00 平方米，包括一幢产权式酒店公寓。规划容积率 ≤ 2.5，建筑密度商业不大于 50%，绿地率商业不低于 20%。

#### ⑤项目权证及批准的取得情况

昆山星地所持有“锦溪镇长寿路南侧、锦发路东侧”地块为上海高远置业（集团）有限公司和上海麦凯投资管理有限公司于 2007 年 11 月通过公开招拍挂的方式取得。目前，该项目已取得《国有土地使用权证》和《建设用地规划许可证》，其余权证尚在办理之中。具体情况如下：

项目公司名称	《土地使用权证》	《建设用地规划许可证》	《建设工程规划许可证》	《建筑工程施工许可证》	《商品房预售许可证》
昆山星地	昆国用（2008）12008119113	地字第 20080158 号	—	—	—

⑥项目进度

昆山星地项目于 2008 年规划，目前正在进行前期报批工作，项目预计于 2010 年上半年开工，预计 2011 年可以结转收入。

⑦关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、昆山星地历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2008-1-16	注册资 本 800 万元	股东高远置业、上海麦凯投资管理 有限公司、吴枚琼各占 45%、25%、 30%的股权	—
第一次股 权转让	2008-1-20	440 万元	上海麦凯投资管理有限公司、吴玫 琼将所持股权按原出资额全部转 让给高远置业	—
第一次增 资	2008-3-7	增 资 2,200 万元	高远置业以现金增资	
基准日状 态	2008-10-31	注 册 资 本 3,000 万元	高远置业持有昆山星地 100%股权 (账面净值 3,000 万元)	—
本次交易 作价	2008-10-31	3,813.21 万 元	以重置成本加和法评估作价	评估增值 813.21 万元，增值率 27.11%

[2]、昆山星地本次评估增值原因分析

高远置业 2008 年 1 月收购昆山星地股东（上海麦凯投资管理有限公司、吴枚琼）合计所持 45%股权以原出资额进行是由于：2007 年 11 月 9 日，江苏省昆山市国土资源局与高远置业和上海麦凯投资管理有限公司签订昆山市国有土地使用权出让合同（昆地让存合（2007）字第 77 号，昆山星地所开发土地面积为其中的 15,000 平方米），高远置业在上述土地取得的过程中起主要作用；同时，昆山星地从设立时即为高远置业所控制，经高远置业与上海麦凯投资管理有限公司、吴枚琼协商，股东一致同意将所持股权以原出资额转让给高远置业。

截至评估基准日，昆山星地存货（开发成本）账面价值为 2,364.27 万元。本次评估增值主要是因为存货开发成本中土地价格上涨导致流动资产评估增值 830.82 万元，最终导致高远置业对昆山星地的长期股权投资评估增值约为 813.21 万元。

(8) 苏州华茂置业有限公司

①基本情况

公司全称：苏州华茂置业有限公司

注册地址：太仓市城厢镇上海东路 6 号

法定代表人：顾振华

注册资本：人民币 3,800 万元整

营业执照注册号：320585000061052

经营范围：房地产开发、销售；物业管理；装潢设计；经销建筑材料、金属材料、五金交电、百货；项目投资（以上涉及资质经营的凭资质经营）。

成立日期：2007 年 8 月 13 日

营业期限：2007 年 8 月 13 日至 2027 年 8 月 12 日

组织机构代码：66578882-4

税务登记号：苏州地税登字 320585665788824 号

②历史沿革

苏州华茂成立于 2007 年 8 月 3 日，由雅鹿集团有限公司（以下简称“雅鹿集团”）独家出资设立，注资资本人民币 3,800 万元，由雅鹿集团 100%持股。该出资已经苏州安信会计师事务所验资并出具了“苏信会验内报字[2007]第 0322 号”的《验资报告》，出资方式为现金。

2007 年 10 月 30 日，经苏州华茂股东会同意，雅鹿集团将苏州华茂置业有限公司 100%的股份全部转让给江苏世荣投资集团有限公司及顾振华等 45 个自然人。

2008 年 1 月 10 日，经苏州华茂股东会决议，江苏世荣投资集团有限公司及顾振华等 45 个自然人将其持有的苏州华茂 100%的股权按原出资以共计 3,800 万元的价格转让给了苏州华发投资发展有限公司。

2008 年 1 月 20 日，苏州华发投资发展有限公司将其所持有的苏州华茂 100%的股份按原出资以人民币 3,800 万元全部转让给高远置业。本次转让完成后，高远置业持有苏州华茂 100%股权。

截至审计基准日，苏州华茂的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
上海高远置业(集团)有限公司	3,800.00	100%
合计	3,800.00	100%

③最近一年及一期的主要财务状况

由于苏州华茂为 2007 年新成立的公司，该公司财务情况见下表所示：

单位：元

项 目	2008-10-31	2007-12-31
资产合计	37,766,388.06	128,411,639.76
负债合计	797,000.00	91,450,000.00
所有者权益合计	36,969,388.06	36,961,639.76
项 目	2008 年 1-10 月	2007 年度
营业收入	0	0
利润总额	7,748.30	-1,038,360.24
净利润	7,748.30	-1,038,360.24

注：上述数据根据深华（2008）审字第 9116 号《审计报告》及子公司审定报表所得。

④项目情况

苏州华茂开发的“雅鹿城市广场”项目位于太仓经济技术开发区，该地块南侧为城市的主干道，东侧一条南北流向的河流是城市重要的生态景观水面，项目自然环境优越。“雅鹿城市广场”拟规划开发成以办公为主，集酒店、餐饮、会议、休闲娱乐一体的综合商业地产项目。

根据太仓市建设工程规划设计要求（太规建规（2005）037 号）、太仓市规划建设局《关于雅鹿城市广场建筑及规划设计方案的批复》（太规建批〔2007〕108 号）、苏州华茂提供的《雅鹿城市广场项目建筑设计方案》，“雅鹿城市广场”项目具体经济指标如下所示：

根据苏州华茂提供的《雅鹿城市广场项目建筑设计方案》中的建设方案，具体经济技术指标如下：

地块为商业用地属性，占地面积为 41,489.90 平方米，容积率 2.0，总建筑面积约为 99,478.20 平方米，预计建造酒店 1 幢、综合楼 1 幢、办公楼 1 幢、酒店式公寓 1 幢、配套辅房 1 幢。

	项目	数量（平方米）	备注
1	规划用地面积	41,489.90	
2	可用地面积	41,489.90	
3	总建筑面积	99,478.20	
	酒店:地上	29,730.00	第 3 期
	酒店:地下	4,288.00	第 3 期

	综合楼:地上	12,785.00	第 3 期
	综合楼:地下	4,500.00	第 3 期
	办公楼:地上	28,956.20	第 1 期
	办公楼:地下	7,319.00	第 1 期
	酒店式公寓	9,500.00	第 2 期
	配套辅房	2,400.00	第 2 期
4	地上总建筑面积	83,371.20	
5	计算容积率建筑面积	83,371.20	
6	建筑密度	24.30%	
7	容积率	2	
8	绿地率	32%	
9	停车位(地面)	320	
10	停车位(地下)	320	

#### ⑤项目权证及批准的取得情况

目前，苏州华茂“雅鹿城市广场”项目取得的权证如下：

项目公司名称	《土地使用权证》	《建设用地规划许可证》	《建设工程规划许可证》	《建筑工程施工许可证》	《商品房预售许可证》
苏州华茂	太国用（2007）第 501012834 号	地字第太城规（2008）026 号	太城副（2008）050 号	32058520080 8260101	—

注：《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》为“雅鹿城市广场”项目一期所取得。

#### ⑥项目进度

“雅鹿城市广场”项目建设设计方案已经规划部门专家论证通过。项目一期已于 2007 年底开工，办公楼（一期）目前已建成地下室和地上第二层，至本次重组基准日，形象进度约 30%，办公楼（一期）预计 2009 年 12 月竣工。一、二期项目将于 2010 年陆续竣工并整体出售给雅鹿集团股份有限公司。项目三期现处于规划设计阶段，预计将于 2009 年下半年开工，2011 年竣工。

#### ⑦关于项目开发延迟不构成土地闲置的情况说明

2006 年 1 月 24 日，江苏新雅鹿集团有限公司竞价获得了挂牌编号 TCXQ2005-33 号地块的国有土地使用权，并与太仓市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》（合同编号太土让合（2006）第 3 号）。根据该合同，江苏

新雅鹿集团有限公司获得位于太仓市经济开发区郑和路北侧、娄江路西侧、宗地编号为 3200600601 的土地使用权，土地总面积为 41,489.90 平方米，土地用途为商业，出让年限为 40 年，土地成交总价款为 2,900 万元。由于缺少相应开发资质，2007 年 8 月 2 日，江苏新雅鹿集团有限公司申请将该幅土地变更受让人为苏州华茂。苏州华茂于 2007 年 9 月 10 日获得编号为太国用(2007)第 501012834 号《国有土地使用权证》。

2008 年 8 月 26 日，太仓市国土资源局出具《证明》，对苏州华茂因上述原因造成延期开工的情况予以证实，并说明不会因此收取土地闲置费，也不会将土地收回。

⑧关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、苏州华茂历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2007-8-3	注册资本 3,800 万元	雅鹿集团有限公司独家出资设立	—
第一次股权转让	2007-10-30	3,800 万元	雅鹿集团有限公司将 100%的股份按照原出资额全部转让给江苏世荣投资集团有限公司及顾振华等 45 个自然人	—
第二次股权转让	2008-1-10	3,800 万元	江苏世荣投资集团有限公司及顾振华等 45 个自然人将 100%的股权按原出资转让给了苏州华发投资发展有限公司	
第三次股权转让	2008-1-20	3,800 万元	苏州华发投资发展有限公司将其所持有的苏州华茂 100%的股份按原出资额全部转让给高远置业	
基准日状态	2008-10-31	注册资本 3,800 万元	高远置业持有苏州华茂 100%股权（账面净值 3,800 万元）	—
本次交易作价	2008-10-31	5,717.17 万元	以重置成本加和法评估作价	评估增值 1,917.17 万元，增值率 50.45%

[2]、苏州华茂本次评估增值原因分析

高远置业 2008 年 1 月收购苏州华茂股东苏州华发投资发展有限公司所持 100%股权以原出资额进行是由于：苏州华茂土地由江苏新雅鹿集团有限公司取得，苏州华茂所开发项目“雅鹿城市广场”一二期建成后将整体出售给雅鹿集团

股份有限公司作为办公使用，其中江苏新雅鹿集团有限公司和雅鹿集团股份有限公司为关联公司。经高远置业与华发投资发展有限公司协商，股东同意将所持股权以原出资额转让给高远置业。

截至评估基准日，苏州华茂存货（开发成本）账面净值为 3,347.23 万元。本次评估增值主要是由于存货开发成本中土地价格上涨导致流动资产评估增值 2,016.01 万元，最终导致高远置业对苏州华茂的长期股权投资评估增值约为 1,917.17 万元。

### （9）苏州华兆置业有限公司

#### ①基本情况

公司全称：苏州华兆置业有限公司

注册地址：太仓市城厢镇太仓世纪广场财富商务大厦 605 室

主要经营场所地址：太仓市城厢镇太仓世纪广场财富商务大厦 605 室

法定代表人：顾振华

注册资本：人民币 18,000 万元整

营业执照注册号：320585000062502

经营范围：房地产开发、经营；物业管理；室内外建筑装潢设计、施工；经销建筑材料、五金交电、百货；项目投资（以上涉及资质经营的凭资质经营）。

成立日期：2007 年 10 月 17 日

营业期限：2007 年 10 月 17 日至 2037 年 10 月 16 日

组织机构代码：66835737-6

税务登记号：苏州地税登字 320585668357376 号

#### ②历史沿革

苏州华兆成立于 2007 年 10 月 17 日，系由苏州华茂和上海东苑房地产开发（集团）有限公司共同出资组建。该公司当时注册资本为人民币 6,000 万元。其中，苏州华茂以现金出资 4,680 万元，占注册资本的 78%；上海东苑房地产开发（集团）有限公司以现金出资 1,320 万元，占注册资本的 22%。上述出资行为已经苏州安信会计师事务所验资并出具了“苏信验内报字[2007]第 0392 号”《验资报告》。

该公司成立时的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
苏州华茂	4680.00	78%
上海东苑房地产开发（集团）有限公司	1320.00	22%
合 计	6000.00	100%

2008年1月10日，苏州华茂将其持有的苏州华兆的78%的股份全部转让给苏州华发投资发展有限公司。

本次转让完成后，苏州华兆的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
苏州华发投资发展有限公司	4680.00	78%
上海东苑房地产开发（集团）有限公司	1320.00	22%
合 计	6000.00	100%

2008年1月10日，苏州华兆进行增资，苏州华发投资发展有限公司和上海东苑房地产开发（集团）有限公司分别向苏州华兆以现金增资人民币4,320万元和7,680万元。苏州华兆增资后的注册资本为18,000万元，其中苏州华发投资发展有限公司出资9,000万元，占50%股份；上海东苑房地产开发（集团）有限公司出资9,000万元，占50%股份。上述增资行为已经苏州安信会计师事务所验资并出具了“苏信会验内报字[2008]第0030号”《验资报告》。

本次增资完成后，苏州华兆的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
苏州华发投资发展有限公司	9000.00	50%
上海东苑房地产开发（集团）有限公司	9000.00	50%
合 计	18000.00	100%

2008年1月20日，苏州华发投资发展有限公司与高远置业签订了股权转让协议，将其所持有的苏州华兆的50%股权按原出资全部转让给高远置业；上海东苑房地产开发（集团）有限公司与自然人林汉彬签订了股权转让协议，将其所持有的苏州华兆22.5%的股权按原出资转让给林汉彬。上述转让经过苏州华兆股东会批准，并办理了工商变更的手续。本次转让完成后，高远置业持有苏州华兆50%股权。

转让完成后，截至审计基准日，苏州华兆的股东及投资情况如下：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海高远置业（集团）有限公司	9000	50%
上海东苑房地产开发（集团）有限公司	4950	27.5%
林汉彬	4050	22.5%
<b>总计</b>	<b>18000</b>	<b>100%</b>

根据苏州华兆 2008 年 2 月股东会决议，苏州华兆对公司章程进行修改，修改后的公司章程为：“公司设董事会，成员为 5 名，其中上海高远置业（集团）有限公司有权委派 3 名，其他两名股东各有权委派 1 名。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生”。因此，高远置业对苏州华兆具有实际控制权。

### ③最近一年及一期的主要财务状况

由于苏州华兆为 2007 年新成立的公司，该公司财务情况见下表所示：

单位：元

项 目	2008-10-31	2007-12-31
资产合计	181,769,468.86	169,968,856.46
负债合计	2,400,000.00	110,100,000.00
所有者权益合计	179,369,468.86	59,868,856.46
项 目	2008 年 1-10 月	2007 年度
营业收入	0	0
利润总额	-499,387.60	-131,143.54
净利润	-499,387.60	-131,143.54

注：上述数据根据深华（2008）审字第 9116 号《审计报告》及子公司审定报表所得。

### ④项目情况

苏州华兆开发的“太仓新城花园”项目位于江苏太仓市城厢镇南郊新城，规划为住宅项目。太仓南郊新城面积为 7.8 平方公里，2004 年太仓市委聘请澳大利亚设计师对南郊地区进行总体规划，整个南郊新城于 2006 年开工建设，计划 5 年内建成一个适宜人居，商业繁荣的现代化新城。

“太仓新城花园”地块为住宅用地属性，合计占地面积为 86,896.10 平方米，根据太仓市建设工程规划设计要求（太规建规（2007）086 号）、苏州华茂提供的紫薇湖-1 号方案，“太仓新城花园”项目具体经济指标如下所示：

苏州华兆主要经济指标一览表		
项目	数量	单位

规划用地面积	86,896.10	m <sup>2</sup>
可用地面积	86,896.10	m <sup>2</sup>
总建筑面积	162,210	m <sup>2</sup>
双拼别墅	2,800.00	m <sup>2</sup>
联排别墅	7,020.00	m <sup>2</sup>
6层单元宅	11,088.00	m <sup>2</sup>
8层单元宅	29,568.00	m <sup>2</sup>
10层单元宅	22,413.00	m <sup>2</sup>
高层住宅	50,078.00	m <sup>2</sup>
酒店式公寓	20,000.00	m <sup>2</sup>
商业	15,418.00	m <sup>2</sup>
公建式别墅(会所)	3,825.00	m <sup>2</sup>
计算容积率建筑面积	162,210	m <sup>2</sup>
建筑密度	25	%
容积率	2	
绿地率	30	%

#### ⑤项目权证及批准的取得情况

2007年9月28日,太仓市国土资源局组织了国有土地使用权挂牌出让活动。经现场竞价,苏州华兆置业有限公司、上海东苑房地产开发(集团)有限公司为挂牌编号TCCX2007-50号地块的竞得人。该宗土地成交价为人民币16,300万元。

2007年9月28日,苏州华兆置业有限公司、上海东苑房地产开发(集团)有限公司与太仓市国土资源局签订国有土地使用权出让合同(合同编号太土让合(2007)第98号)。根据该土地使用权出让合同,苏州华兆置业有限公司、上海东苑房地产开发(集团)有限公司获得位于太仓市城厢镇南郊新城经三、经四路与支七路两侧,宗地编号为TCCX2007-50的土地,土地总面积为86,896.10平方米,土地用途为住宅,出让年期为70年,土地成交总价款为16,300万元。苏州华兆置业有限公司于2007年11月支付了所有的土地价款。并获得了国有土地使用权证(太国用(2008)第022001620号)、(太国用(2008)第022001621号),在办理国有土地使用权证时土地的使用权人变更为苏州华兆置业有限公司。

“太仓新城花园”项目地块基本参数见下表:

序号	地块号	土地面积(M <sup>2</sup> )	容积率	可建建筑面积(M <sup>2</sup> )	性质
1	022-185-001	49,355.50	--	--	住宅用地
2	022-185-002	37,540.60	--	--	住宅用地

合计	--	86,896.10	2	173,792.00	--
----	----	-----------	---	------------	----

苏州华兆目前已取得的权证如下：

项目公司名称	《土地使用权证》	《建设用地规划许可证》	《建设工程规划许可证》	《建筑工程施工许可证》	《商品房预售许可证》
苏州华兆	太国用（2008）第022001620号、太国用（2008）第022001621号	—	—	—	—

⑥项目进度

“太仓新城花园”项目目前正处于前期规划设计阶段，预计将于 2009 年 5 月开工，2011 年底前竣工。

⑦关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、苏州华兆历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2007-10-17	注册资本 6,000 万元	苏州华茂、上海东苑房地产开发（集团）有限公司各持有 78%、22%的股权	—
第一次股权转让	2008-1-10	4,680 万元	苏州华茂将其持有的苏州华兆 78%的股权按原出资额全部转让给苏州华发投资发展有限公司	—
第一次增资	2008-1-10	12,000 万元	苏州华发投资发展有限公司、上海东苑房地产开发（集团）有限公司分别以现金增资 4,320 万元和 7,680 万元	—
第二次股权转让	2008-1-20	9,000 万元	苏州华发投资发展有限公司将其所持有的苏州华兆的 50%股权按原出资额全部转让给高远置业	—
基准日状态	2008-10-31	注册资本 18,000 万元	高远置业持有苏州华兆 50%股权（账面净值 9,000 万元）	—
本次交易作价	2008-10-31	11,259.76 万元	以重置成本加和法评估作价	评估增值 2,259.76 万元，增值率 25.11%

[2]、苏州华兆本次评估增值原因分析

高远置业 2008 年 1 月收购苏州华茂股东苏州华发投资发展有限公司所持

50%股权以原出资额进行是由于：苏州华兆项目后续投入开发资金较大，苏州华兆项目由其原股东苏州华发投资发展有限公司和高远置业合作开发，经高远置业与华发投资发展有限公司协商，股东同意将所持股权以原出资额转让给高远置业。苏州华兆本次评估价格较股权收购时价格增幅较小。

截至评估基准日苏州华兆存货（开发成本）账面净额为 16,952.70 万元。本次评估增值主要是由于存货中土地价格上涨导致流动资产评估增值 4,582.57 万元，按照高远置业 50%的持股比例，最终导致高远置业对苏州华兆的长期股权投资评估增值约为 2,259.76 万元。

## （10）舟山和信房地产有限公司

### ①基本情况

公司全称：舟山和信房地产有限公司

注册地址：普陀区沈家门兴建路463号

主要经营场所地址：普陀区沈家门兴建路463号

法定代表人：钱虹

注册资本：人民币8,000万元整

营业执照注册号：3309031003668

经营范围：房地产开发经营，建筑材料、装潢材料的销售。

成立日期：2005年1月12日

营业期限：2005年1月12日至2005年1月11日

税务登记号：浙税联字330903770713093

组织机构代码：77071369-9

### ②历史沿革

舟山和信成立于2005年1月12日，系由上海润华投资有限公司和舟山市融信置业有限公司共同投资设立，公司原始注册资本3000万元。其中上海润华投资有限公司以现金出资1500万元，占注册资本的50%，舟山市融信置业有限公司以现金出资1500万元，占注册资本的50%。上述出资行为已经舟山安达会计师事务所验资并出具了“舟安会验字（2005）第6号”《验资报告》。

该公司成立时的股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海润华投资有限公司	1500.00	50%
舟山市融信置业有限公司	1500.00	50%
合 计	3000.00	100%

2005年1月14日，上海润华投资有限公司将其持有的舟山和信40%的股权转给舟山市融信置业有限公司。

本次转让完成后，舟山和信股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海润华投资有限公司	300.00	10%
舟山市融信置业有限公司	1200.00	40%
舟山市融信置业有限公司	1500.00	50%
合 计	3000.00	100%

2005年5月18日，舟山市融信置业有限公司将其持有的舟山和信40%的股权转回给上海润华投资有限公司。

本次转让完成后，舟山和信股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海润华投资有限公司	1500.00	50%
舟山市融信置业有限公司	1500.00	50%
合 计	3000.00	100%

2005年12月29日，经舟山和信股东会同意，上海润华投资有限公司和舟山市融信置业有限公司分别向舟山和信各现金增资2500万元。增资后舟山和信的注册资本为8000万元，上海润华投资有限公司和舟山市融信置业有限公司各出资4000万元，分别持有舟山和信50%的股份。上述增资行为已经舟山安达会计师事务所验资并出具了“舟安会验字（2005）第325号”《验资报告》。

本次增资完成后，舟山和信股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海润华投资有限公司	4000.00	50%
舟山市融信置业有限公司	4000.00	50%
合 计	8000.00	100%

2008年1月30日，舟山和信股东会一致同意上海润华投资有限公司将其所持有的舟山和信50%的股权以人民币4000万元的价格转让给高远置业，舟山市融信

置业有限公司将其所持有的舟山和信50%的股权以人民币4000万元的价格转让给浙江和润实业集团有限公司。同日，上海润华投资有限公司和高远置业、舟山市融信置业有限公司和浙江和润实业集团有限公司分别签订了股权转让协议。

本次转让完成后，舟山和信股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
高远置业	4000.00	50%
浙江和润实业集团有限公司	4000.00	50%
合 计	8000.00	100%

2008年1月31日，浙江和润实业集团有限公司和高远置业又签订了股权转让协议，浙江和润实业集团有限公司将其所持有的舟山和信50%的股权以人民币4000万元的价格转让给高远置业。本次转让完成后，高远置业持有舟山和信100%股权。

截至评估基准日，被评估企业股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
上海高远置业（集团）有限公司	8,000.00	100%
合 计	8,000.00	100%

### ③最近三年及一期的主要财务状况

单位：元

项 目	2008-10-31	2007-12-30	2006-12-31	2005-12-31
资产合计	201,761,833.35	201,938,835.68	193,045,701.64	191,171,423.18
负债合计	122,264,165.09	122,243,558.09	113,243,558.09	111,196,578.09
所有者权益合计	79,497,668.26	79,695,277.59	79,802,143.55	79,974,845.09
项 目	2008年1-10月	2007年度	2006年度	2005年度
营业收入	0	0	0	0
利润总额	-197,609.33	-106,865.96	-172,701.54	-25,154.91
净利润	-197,609.33	-106,865.96	-172,701.54	-25,154.91

注：上述数据根据深华（2008）审字第9116号《审计报告》及子公司审定报表所得。

### ④项目情况

舟山和信开发的“和馨花园”项目位于浙江省舟山市沈家门街道兴建路379号，项目北侧的兴建路是沈家门的主要干道之一。本项目距离沈家门镇中心步行

距离约 10 分钟。项目的客户定位主要是舟山本岛居民的二次置业，其他小岛居民为改善自身居住条件或响应政府政策（朱家尖、鲁家峙两地已有部分居民陆续迁出），纷纷迁入城区。为了方便照顾渔农村孩子进城接受良好的初等教育，不少家长也选择在城区购置房产。因此，该项目市场前景看好。“和馨花园”项目的主要特点如下：

I.地段优势：“和馨花园”项目位于沈家门中心位置，随着地块动迁后该项目的建设，该项目及周边区域的环境及建筑品质将得到很大的改善与提升。该项目至沈家门目前各个商业、购物、休闲娱乐中心都不超过二十分钟的步行距离，学校、医院、银行等各种生活配套设施遍布周边。

II.海景优势：“和馨花园”项目南面即为沈家门港，虽然目前舟山海洋景观尚不具备成为稀缺资源的条件，但随着滨港路的西向延伸，将沈家门的游客导入，具有舟山海洋渔港景观特色的地段也将会发掘出特殊的价值。

根据舟山和信提供的《国有土地使用权证》（舟山市普陀区国用（2008）第 1-218 号、舟山市普陀区国用（2007）第 1-303 号、舟山市普陀区国用（2006）第 1-216 号）以及土地使用权出让合同、建设项目规划设计条件以及公司提供的规划方案，包括总建筑面积 110,342.00 平方米，地上建筑面积 91,462.00 平方米，其中：可售住宅建筑面积 77,236.00 平方米（另外 1,200.00 平方米为连廊），公建配套建筑面积 13,026.00 平方米，可售商业建筑面积 11,150.00 平方米，地下可售停车位 311 个。明细如下：

舟山和信项目主要经济指标一览表					
规划总用地面积(平方米)		32,675.9	备注		
其中	道路面积(平方米)	/			
	建设用地面积(平方米)	32,675.9			
总建筑面积(平方米)		110,342			
其中	地上建筑面积(平方米)		91,462 不含架空 1846		
	其中	住宅面积(平方米)	78,436		
		公建面积(平方米)	13,026	<25%	
		其中	商业面积(平方米)	11,150	
			设备用房面积(平方米)	470	
			物业及附属面积(平方米)	1406	
地下建筑面积(平方米)		17,034			
建筑占地面积(平方米)		11,332			
总户数(户)		631			
建筑密度		34.7%			

容积率	2.80	
绿地率	27%	
机动车泊位(个)	359	
其中	地上	48
	地下	311
自行车泊位(个)	1800	

⑤项目权证及批准的取得情况

目前“和馨花园”项目已取得编号舟山市普陀区国用（2006）第 1-216 号、舟山市普陀区国用（2007）第 1-303 号、舟山市普陀区国用（2007）第 1-304 号《国有土地使用权证》，土地面积共计 32,675.9 平方米。地块基本参数见下表：

序号	地块号	土地面积 (M <sup>2</sup> )	土地权证	性质
1	1-19-0-49-3	15560.9 平方米	舟山市普陀区国用（2007）第 1-304 号	商住综合用地
2	1-19-0-49-2	6666.7 平方米	舟山市普陀区国用（2007）第 1-303 号	商住综合用地
3	1-19-0-49-1	10448.3 平方米	舟山市普陀区国用（2006）第 1-216 号	商住综合用地
	合计	32675.9 平方米	--	--

舟山和信目前已取得的权证如下：

项目公司名称	《土地使用权证》	《建设用地规划许可证》	《建设工程规划许可证》	《建筑工程施工许可证》	《商品房预售许可证》
舟山和信	舟山市普陀区国用（2008）第 1-218 号、国用（2007）第 1-303 号、国用（2006）第 1-216 号	—	—	—	—

⑥项目进度

“和馨花园”项目土地动迁已完毕，目前尚处于规划设计阶段，预计将于 2009 年 6 月开工，2011 年底之前竣工。

⑦关于项目开发延迟不构成土地闲置的情况说明

2005 年 2 月 5 日，浙江省舟山市国土资源局与舟山和信签订《国有土地使用权出让合同》（合同编号舟土资合字（2005）15 号）。根据该土地使用权出让合同，舟山和信获得位于舟山市沈家门街道兴建路 379 号的土地，土地总面积为 10,448.25 平方米，土地用途为商业、住宅用地（其中非住宅建筑面积不得高

于总建筑面积的 10%)，出让年限商业为 40 年、住宅为 70 年，土地成交总价款为 62,020,812.00 元。2006 年 1 月 26 日，舟山和信获得了国有土地使用权证（舟山市普陀区国用（2006）第 1-216 号）。

2004 年 12 月 30 日，浙江省舟山市国土资源局与舟山市融信置业有限公司普陀分公司签订《国有土地使用权出让合同》（合同编号舟土资合字（2004）216 号）。根据该土地使用权出让合同，舟山市融信置业有限公司普陀分公司获得位于舟山市沈家门街道兴建路 379 号的土地，土地总面积为 22,227.58 平方米，其中出让土地面积 22,227.58 平方米，土地用途为商业、住宅用地（其中非住宅建筑面积不得高于总建筑面积的 10%），出让年期商业为 40 年、住宅为 70 年，土地成交总价款为 127,252,896.00 元。

2005 年 4 月 26 日，浙江省舟山市国土资源局与舟山和信签订《国有土地使用权出让补充合同》，将舟山市融信置业有限公司获得的位于舟山市沈家门街道兴建路 379 号、总面积为 22,227.58 平方米的土地，变更受让人为舟山和信。

根据上述土地出让合同约定，该地块应在 2006 年 12 月 30 日前动工，但由于该地块的动迁工作在 2007 年底才结束（动迁工作由舟山市国土资源局负责），同时舟山市政府又对该地块所在区域的整体规划作出调整，造成该项目延期开工。

2008 年 8 月 20 日，舟山市国土资源局普陀分局出具《证明》，证实舟山和信确因上述原因造成开工延迟，并表明由此造成的项目延期开工该局不收取土地闲置费，也不存在土地收回问题。

⑦关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、舟山和信历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2005-1-12	注册资本 3,000 万元	上海润华投资有限公司、舟山市融信置业有限公司各占 50% 的股权	—
第一次股权转让	2005-1-14	1,200 万元	上海润华投资有限公司将其持有的舟山和信 40% 的股权转让给舟山市融信置业有限公司	—
第二次股权转让	2005-5-18	1,200 万元	舟山市融信置业有限公司将其持有的舟山和信 40% 的股权转让回给上海润华投资有限公司	—

第一次增资	2005-12-29	增资 5,000 万元	上海润华投资有限公司和舟山市融信置业有限公司分别以现金各增资 2500 万元	—
第三次股权转让	2008-1-30	4,000 万元	上海润华投资有限公司将其所持有的舟山和信 50%的股权按照原出资额转让给高远置业	—
第四次股权转让	2008-1-31	4,000 万元	浙江和润实业集团有限公司将其所持有的舟山和信 50%的股权按照原出资额转让给高远置业	—
基准日状态	2008-10-31	注册资本 8,000 万元	高远置业持有舟山和信 100% 股权（账面净值 8,000 万元）	—
本次交易作价	2008-10-31	15,120.86 万元	以重置成本加和法评估作价	评估增值 7,120.86 万元，增值率 89.01%

## [2]、舟山和信本次评估增值原因分析

高远置业 2008 年 1 月收购舟山和信股东（上海润华投资有限公司、浙江和润实业集团有限公司）合计所持 100%股权以原出资额进行是由于：舟山和信后续开发所需资金较多，经上海润华投资有限公司、浙江和润实业集团有限公司协商，股东一致同意将所持股权以原出资额转让给高远置业。

截至评估基准日，舟山和信存货开发成本账面价值为 19,847.23 万元。本次评估增值主要是因为存货开发成本中土地价格上涨所致评估增值 6,771.58 万元。本次高远置业对舟山和信长期股权投资的评估总计增值为 7,120.86 万元。

### (11) 上海明玖实业有限公司

#### ①基本情况

公司全称：上海明玖实业有限公司

注册地址：高阳路 112 号 302 室

法定代表人：吕磊

注册资本：人民币 3,000 万元

营业执照注册号：310109000300557

经营范围：销售电子产品、通讯器材、电脑配件、电线电缆、润滑油、日用百货、办公用品、建筑装潢材料，市场营销策划，商务咨询（除经纪），投资咨询，绿化养护，计算机、通讯、多媒体技术专业领域的“四技”服务。（涉及行

政许可的，凭许可证经营）

成立日期：2002年3月26日

营业期限：2002年3月26日至2022年3月25日

组织机构代码：73745659-8

税务登记号：沪字 310109737456598

## ②历史沿革

上海明玖（原名上海晨龙生化电子有限公司）成立于2002年3月26日，由自然人吕宝良、陈龙、刘旗和朱晖共同以现金出资设立，公司注册资本为500万元。上述出资行为已经上海新汇会计师事务所验资并出具了“汇验内字 2002 第 500 号”《验资报告》。公司成立时股东出资情况如下：

股东	出资额（万）	出资比例（%）
吕宝良	50	10
朱晖	50	10
陈龙	200	40
刘旗	200	40
<b>总计</b>	<b>500</b>	<b>100</b>

2002年9月，上海晨龙生化电子有限公司股东会决议增加注册资本2500万元，同时原股东吕宝良将10%股权以50万元转让给黄允毅，原股东刘旗将40%的股权以200万元转让给蒋绪星，上述增资及股权转让行为已经上海汇中伟宏会计师事务所验资并出具了“汇伟会司验（2002）第32-31044号”《验资报告》。其中，新股东黄允毅以现金增资250万元，新股东蒋绪星以现金增资550万元，股东朱晖以现金增资550万元，股东陈龙以现金增资1,150万元。上海晨龙生化电子有限公司增资及股权转让后的注册资本为3000万元，股东出资情况如下：

股东	出资额（万）	出资比例（%）
黄允毅	300	10
朱晖	600	20
蒋绪星	750	25
陈龙	1350	45
<b>总计</b>	<b>3000</b>	<b>100</b>

2003年6月28日，经上海晨龙生化电子有限公司股东会决议同意股东蒋绪星将其所持上海晨龙生化电子有限公司25%的股权分别转让给吕磊15%和朱晖10%，同日各方签订了股权转让协议。

2008年1月，经上海市工商行政管理局核准，上海晨龙生化电子有限公司

正式更名为上海明玖，并获得上海市工商行政管理局虹口分局核发注册号为310109000300557的《企业法人营业执照》。

2008年1月28日，经上海明玖股东会决议同意陈龙、朱晖、吕磊、黄允毅分别将所持上海明玖的股权按原出资全部转让给高远置业，同日各方签订了股权转让协议。本次股权转让完成后，高远置业持有上海明玖100%的股权。

③最近三年及一期的主要财务状况

单位：元

项 目	2008-10-31	2007-12-30	2006-12-31	2005-12-31
资产合计	83,725,330.79	99,964,873.26	100,445,043.07	101,026,413.61
负债合计	70,117,766.15	89,969,148.87	86,162,825.87	82,123,718.53
所有者权益合计	13,607,564.64	9,995,724.39	14,282,217.20	18,902,695.08
项 目	2008年1-10月	2007年度	2006年度	2005年度
营业收入	0	0	71,991.45	222,964.09
利润总额	-3,210,897.25	-4,286,492.81	-4,620,477.88	-4,662,471.91
净利润	-3,210,897.25	-4,286,492.81	-4,620,477.88	-4,662,471.91

注：上述数据根据深华（2008）审字第9116号《审计报告》及子公司审定报表所得。

④主要业务发展情况

上海明玖目前并无实际运营的业务，该公司名下有两处房产：一处是位于上海虹口区大连路1079号101、201、301室，地下车位9、12、15、20、26、27、31、34、37、49、52、54，建筑面积共计4,997.05平方米，房地产权证编号为沪房地虹字（2008）第001166号；另一处是位于上海静安区延安西路358号13层，建筑面积共计667.65平方米，房地产权证编号为沪房地静字（2008）第000441号。

综上，本次交易前，高远置业上述子公司不存在评估增值情况。

⑤关于项目历次增值、股权转让及本次交易作价情况说明

[1]、上海明玖历次增资、股权转让及本次交易作价情况汇总表

事项	时间	金额	作价依据	评估增值
设立	2002-3-26	注册资本 500万元	吕宝良、朱晖、陈龙、刘旗各持有10%、10%、40%和40%的股权	—
第一次股权转让	2002-9	250万元	吕宝良、刘旗分别将所持全部股权按原出资额分别转让给黄允	—

让			毅和蒋绪星	
第一次增资	2002-9	2,500 万元	黄允毅、蒋绪星、朱晖、陈龙分别以现金增资 250 万元、550 万元、550 万元和 1,150 万元	—
第二次股权转让	2003-6-28	750 万元	蒋绪星将所持 25%的股权分别转让给吕磊 15%和朱晖 10%	—
第三次股权转让	2008-1-28	3,000 万元	陈龙、朱晖、吕磊、黄允毅分别将所持上海明玖的股权按原出资全部转让给高远置业	—
基准日状态	2008-10-31	注册资本 3,000 万元	高远置业持有上海明玖 100%股权（账面净值 3,000 万元）	—
本次交易作价	2008-10-31	8,064.62 万元	以重置成本加和法评估作价	评估增值 5,064.62 万元，增值率 168.82%

[2]、上海明玖本次评估增值原因分析

高远置业 2008 年 1 月收购上海明玖股东（陈龙、朱晖、吕磊、黄允毅）合计所持 100%股权以原出资额进行是由于：上海明玖原股东与邹蕴玉为多年的商业合作关系，且由于上海明玖于 2007 年 11 月份向华夏银行贷款 6000 万元（2008 年 11 月份到期，以上海明玖自有房产抵押担保）而面临还款压力，经邹蕴玉与上海明玖股东协商，高远置业收购上海明玖后将偿还该部分银行贷款，股东一致同意将所持股权以原出资额转让给高远置业。

截至评估基准日，上海明玖房屋建筑物类账面净值 3,377.30 万元，总的建筑面积达 5,664.71 平方米（含车位）。本次评估增值主要是房屋建筑物中的房屋购置价格较低，现在由于房价上涨，导致评估价格比账面价值增加 6,717.67 万元。此外，按照新会计准则，高远置业对上海明玖的长期股权投资按成本法确定为 3,000 万元，而截至评估基准日上海明玖的净资产为 1,392.90 万元。最终导致高远置业对上海明玖的长期股权投资评估增值约为 5,064.62 万元。

(12) 高远置业各项目公司开工进度汇总表

开发主体	项目名称	土地出让合同约定的动工时间	开工时间		目前进度	交房时间/预计交房时间
			已开工的实际开工时间	尚未开工的预计开工时间		

上海高鑫	小上海旅游文化城一期	履行交地手续后三个月内动工。（土地使用权期限50年，至2051年10月5日）	2003年3月	—	销售完毕	2004年3月
	小上海旅游文化城二期		2005年3月	—	销售完毕	2006年7月
	小上海旅游文化城三期		2007年9月	—	全部预售	2009年3月
	小上海旅游文化城四五期		未开工	2009年下半年	动迁前期准备	2011年6月
上海丰合	学府苑拆迁房	2004年6月30日前	2007年12月	—	动迁房已基本封顶	2009年3月
	学府苑一期		未开工	2008年12月	取得金山区关于调整规划的批复，规划证及施工证办理中	2010年7月
	学府苑二期		未开工	2009年9月	取得金山区关于调整规划的批复，规划证及施工证办理中	2011年底
上海磐润	上海北岛嘉苑	2006年12月31日前	未开工	2008年12月	动迁结束，四证齐全，动工准备	2010年底
昆山领地	枫丹御园一期	2008年2月9日	2008年8月	—	已开始预售	2010年5月
	枫丹御园二期	2008年2月9日	未开工	2009年底	动工准备	2011年6月
昆山星地	昆山星地（暂）	2008年2月9日	未开工	2010年6月份	规划设计阶段	2011年12月
苏州华茂	雅鹿城市广场一期	2006年7月30日前	一期于2007年12月	—	地上二层	2010年5月
	雅鹿城市广场二期		未开工	2008年底	规划证及施工证办理中，尚未开工	2010年6月
	雅鹿城市广场三期		未开工	2009年7月	规划设计阶段	2011年6月
苏州华兆	太仓新城花园	2008年5月30日前	未开工	2009年5月	规划设计阶段	2011年6月
舟山和信	和馨花园	2006年12月30日前	未开工	2009年6月	规划设计阶段	2011年6月

沈阳 龙城	沈阳第一 城	领取《建设工程规划许可证》后六个月内开工。《建设工程规划许可证》2006年9月领取。	2006年11月	—	已完成大部分 预售	2009年上半 年
金山 康城	金山康城 (暂)	尚未购得土地	—	—	—	—

## 第六节 本次发行股份情况

### 一、发行股份的价格及定价原则

本次定向发行股票的定价基准日为本次董事会决议公告日，发行价格为 3.09 元/股，为 2007 年 5 月 23 日公司股票暂停交易前 20 个交易日均价。（定价基准日至本次发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对该价格进行除权除息处理）。

### 二、拟发行股票的种类和面值

本次定向发行股票的种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。

### 三、拟发行股份的数量和比例

高远置业净资产以 2008 年 10 月 31 日为评估基准日的评估价值为 206,670.58 万元，经高远置业全体股东协商，高远置业的全部股东权益最终确定为 205,485.00 万元，本次拟定向发行股份为不超过 66,500 万股，占发行后本公司总股本 1,055,277,713 股的 68.54%。

### 四、锁定期安排及承诺

本次交易完成后，高远置业的原股东将成为本公司的股东，其中邹蕴玉将成为上市公司的控股股东，高远置业的法人资格将被注销。高远置业的全体股东承诺自本次新增股份登记完成后 36 个月内不将新增股份上市交易或转让。

### 五、股份发行后财务数据变化情况

本次重大资产重组完成前后上市公司主要财务指标变化预计如下表所示：

项 目	本次重组前	本次重组后	变化程度
	2007 年度	2008 年 10 月 31 日	
总股本（万股）	30,527.77	97,027.77	217.83%
总资产（万元）	93,793.78	290,958.58	210.21%
股东权益（万元）	-74,892.70	161,892.63	--
归属于母公司所有者权益 （万元）	-73,798.95	152,924.16	--
营业收入（万元）	50,634.42	86,425.02	70.68%
净利润（万元）	1,659.95	19,311.64	1063.39%
归属于母公司所有者的净利润 （万元）	1,754.43	19,315.78	1000.97%
归属于母公司所有者的每股 净资产（元/股）	-2.42	1.58	--
归属于母公司所有者的每股 收益（元/股）	0.06	0.20	233.33%
资产负债率（%）	179.85%	44.36%	-75.34%

注：方案实施前的指标采用 2007 年度经审计数据；方案实施后的“营业收入”、“净利润”、“归属于母公司所有者的净利润”、“归属于母公司所有者的每股收益”指标采用《四川方向光电股份有限公司 2009 年度备考盈利预测审核报告》的数据(深华（2008）专审字 9111 号)，其余指标采用《四川方向光电股份有限公司截止 2008 年 10 月 31 日、2007 年 12 月 31 日备考财务报表的审计报告》的数据(深华（2008）专审字 9112 号)。

由上表可以看出，本次公司重大资产重组完成后，从资产规模、盈利能力、财务结构将有本质改善。

## 六、股权结构及控制权变化情况

本次重组前后上市公司股权结构变化情况如下表所示：

序号	股东名称	本次重组完成前		本次重组完成后		向新向投资 补足 1 亿股后	
		数量（股）	比例	数量（股）	比例	数量（股）	比例
1	沈阳北泰方向集团有限公司	72,000,000	23.59%	72,000,000	7.42%	72,000,000	7.42%
2	林秀	39,072,160	12.80%	39,072,160	4.03%	39,072,160	4.03%
3	四川方向光电股份有限公司工会	15,516,987	5.08%	15,516,987	1.60%	15,516,987	1.60%
4	广州市惕威通讯有限公司	11,680,000	3.83%	11,680,000	1.20%	11,680,000	1.20%

5	四川省信托投资公司	3,886,891	1.27%	3,886,891	0.40%	3,886,891	0.40%
6	中国工商银行股份有限公司内江分行	2,402,400	0.79%	2,402,400	0.25%	2,402,400	0.25%
7	内江市白马电力实业公司	2,288,000	0.75%	2,288,000	0.24%	2,288,000	0.24%
8	成都瑞迪机械实业有限公司	2,059,200	0.67%	2,059,200	0.21%	2,059,200	0.21%
9	四川内燃机厂青年油漆涂装厂	1,967,680	0.64%	1,967,680	0.20%	1,967,680	0.20%
10	中国冶金进出口总公司秦皇岛办事处	1,830,400	0.60%	1,830,400	0.19%	1,830,400	0.19%
11	中国出口商品基地建设四川公司	1,372,800	0.45%	1,372,800	0.14%	1,372,800	0.14%
12	沈阳新美科技有限公司	1,372,800	0.45%	1,372,800	0.14%	1,372,800	0.14%
13	中诚信托投资发展有限公司	689,109	0.22%	689,109	0.07%	689,109	0.07%
14	邹蕴玉	0	0	359,088,632	37.01%	352,027,318	36.28%
15	周挺	0	0	171,626,838	17.69%	168,251,874	17.34%
16	金婉月	0	0	45,617,863	4.70%	44,720,809	4.61%
18	新向投资	0	0	88,666,667	9.14%	100,000,000	10.31%
19	其他股东	149,139,286	48.85%	149,139,286	15.37%	149,139,286	15.37%
	<b>合计</b>	<b>305,277,713</b>	<b>100%</b>	<b>970,277,713</b>	<b>100.00%</b>	<b>970,277,713</b>	<b>100.00%</b>

注：“向新向投资补足 1 亿股后”各股东的持股数及持股比例是指邹蕴玉、周挺和金婉月按约定按照其各自所持有高远置业的股权比例向新向投资补足 1 亿股差额后的持股情况。

本次发行前，沈阳北泰直接持有公司 23.59%的股权，为公司的控股股东，实际控制人为自然人穆昕，其实际拥有的表决权股权占沈阳北泰股本总额的 17.99%，穆昕实际持有的表决权股份最大，而成为沈阳北泰的实际控制人。

本次交易完成后，邹蕴玉将持有上市公司 37.01%的股权，上市公司的控制权将发生变化，邹蕴玉将成为上市公司的控股股东和实际控制人。

## 第七节 本次交易合同的主要内容

### 一、《资产转让协议书》的主要内容

#### 1、转让资产

(1) 以 2008 年 10 月 31 日为转让基准日，方向光电按照《资产转让协议书》所述条款和条件向新向投资转让其全部资产及负债（含或有负债）。转让资产截至转让基准日的状况，参见广东大华（深华（2008）审字第 050 号）《审计报告》和中发评报字[2008]第 236 号《资产评估报告书》。方向光电和新向投资双方同意，转让资产以最终交割时的实际状况为准。

(2) 方向光电与转让资产相关的一切业务随转让资产一并转移至新向投资，由新向投资经营，与该转移业务相关的风险和负债亦由新向投资承担。

#### 2、转让价格及定价依据

截至 2008 年 10 月 31 日，方向光电经评估确认的资产总额为 51,101.07 元，负债总额为 99,361.84 万元，净资产为-48,260.77 万元。转让资产的价格参照方向光电截至转让基准日经评估确认的净资产值最终确定为 1 元（下称“转让价款”）。

#### 3、转让价款的支付

新向投资应于《资产转让协议书》生效后 60 日内以现金向方向光电付清全部的转让价款。

#### 4、转让资产的移交

方向光电和新向投资同意：

(1) 双方应于《资产转让协议书》生效之日起 60 日内办理转让资产的移交手续。经双方签署转让资产的概括性交接确认书，视为方向光电履行了转让资产的移交义务。

(2) 资产交割日后，无论转让资产的交接、权属变更登记或备案手续是否完成或债务的转移是否取得债权人的同意，除《资产转让协议书》另有约定外，于转让资产之上已现实存在或将来可能发生的任何权利、权益、风险、损失、义

务、责任、债务均由新向投资享有及承担。

（3）在新向投资办理转让资产的交接、权属变更登记或备案手续时，方向光电应尽最大努力给予必要和可能的协助，直至该等手续办理完毕。但办理该等手续所需的一切税费、成本、开支及费用均由新向投资承担；相关风险及责任亦由新向投资承担。

（4）方向光电或存续公司应协助新向投资办理以下手续：

①转让资产中房屋所有权、土地使用权的过户登记手续；

②转让资产中所有注册商标权、著作权及商标申请权等知识产权的变更登记手续；

③转让资产中对外投资权益的转让、过户手续；

④与转让资产有关的、尚在履行之中的合同、协议或其他法律文件的方向光电主体变更手续；

⑤与转让资产有关的银行债务或其他债权、债务的转移手续；

⑥其他转让资产的转移、过户手续。

## 5、业务移交

（1）自《资产转让协议书》生效日起 60 日内，方向光电或存续公司应当将其经营的一切业务以及与业务相关的文件资料移交给新向投资。

（2）上述业务在移交给新向投资前及移交过程中，方向光电或存续公司依法尽到善良管理人之义务。

（3）与上述业务相关的许可的变更、备案或重新申请手续，由新向投资负责办理。若按法律规定须由原被许可人签署或提供相关文件的，方向光电或存续公司应给予必要和可能的协助。

## 6、人员接收及安置

（1）在《资产转让协议书》生效后 60 日内，方向光电所有在册职工的劳动合同关系由新向投资直接承继，新向投资应依据现行的劳动法律法规与方向光电所有登记在册的职工签订劳动关系变更协议。

（2）因人员接受及安置事项发生的有关费用、支付义务、争议及纠纷，均由新向投资负责处理及承担，方向光电或存续公司应尽最大努力给予协助。

## 7、诉讼事项及或有责任

（1）若发生与转让资产、转移业务及人员相关的任何诉讼事项，方向光电或存续公司应及时尽最大努力提供协助，以使新向投资能成为该等诉讼事项的合法当事人并行使相关权利及履行相关义务或承担相关责任。为免疑义，双方确认与该等诉讼事项相关的所有责任、风险及债务、开支及费用均由新向投资承担。

若依照法律规定必须由方向光电或存续公司作为前段所述诉讼事项的当事人，方向光电或存续公司应在合理时间内及时通知新向投资，委托新向投资指派的人员或律师参加诉讼；如方向光电或存续公司因该等诉讼事项承担了任何责任或遭受了任何损失，新向投资应在接到方向光电或存续公司书面通知之日起十日内向方向光电或存续公司作出全额补偿。

（2）若方向光电或存续公司发生或遭受与转让资产、转移业务及人员相关的任何或有债务及其他债务、义务或损失（包括但不限于：就转让资产中的对外投资，因方向光电未依法履行出资义务所应承担的相关法律责任，及转让资产中的方向光电所投资企业未依法办理清算、注销手续，方向光电作为投资单位或股东所应承担的清算责任和债务责任；方向光电违反相关环保、税务、产品质量、安全生产、人身侵害、知识产权、劳动及社会保障等法律规定而承担的任何支付、缴纳、赔偿或补偿责任），均由新向投资负责处理及承担。

若依照法律规定必须由方向光电或存续公司作为前段所述事项或责任的当事人，方向光电或存续公司应在合理时间内及时通知新向投资，委托新向投资指派的人员或律师参加处理；如方向光电或存续公司因该等事项承担了任何责任或遭受了任何损失，新向投资应在接到方向光电或存续公司书面通知之日起十日内向方向光电或存续公司作出全额补偿。

## 8、过渡期间的损益安排

方向光电和新向投资同意，转让资产自转让基准日至资产交割日期间发生的全部损益均由新向投资承担或享有。

## 9、声明和保证

（1）新向投资向方向光电声明、保证及承诺如下：

①其为依法设立并合法存续的独立法人，能以自己的名义起诉、应诉并独立

承担民事责任；

②其签署、交付和履行《资产转让协议书》在任何方面均不会违反在《资产转让协议书》签署之时任何法律、法规或任何法院或政府机构发出的任何判决或命令或其章程，不会违反其为缔约一方或对其任何资产有约束力的任何合约、其它承诺或文件；

③其已获得签署《资产转让协议书》所需的一切批准、许可和授权，有权签署《资产转让协议书》，其并将依法办理及协助方向光电获得《资产转让协议书》生效所需的一切批准和同意文件；

④其将严格履行其《资产转让协议书》项下的所有义务和责任；

⑤对方向光电未取得债权人同意转让给新向投资的债务，如债权人要求方向光电提供担保或清偿债务的，其应负责提供连带保证责任担保或代为清偿相关债务。新向投资履行担保责任或代为清偿相关债务后，视为新向投资履行受让债务的行为，新向投资不得因此向方向光电主张任何清偿权利。

(2) 方向光电向新向投资声明、保证与承诺如下：

①其为依法设立并合法存续的独立法人，能以自己的名义起诉、应诉并独立承担民事责任；

②其已获得签署《资产转让协议书》所需的一切批准、许可和授权，有权签署《资产转让协议书》，其并将依法办理及协助新向投资获得《资产转让协议书》生效所需的一切批准和同意文件；

③其签署、交付和履行《资产转让协议书》在任何方面均不会违反在《资产转让协议书》签署之时任何法律或任何法院或政府机构发出的任何判决或命令或其章程；不会违反为缔约一方或对其任何资产有约束力的任何合约、其它承诺或文件；

④方向光电应尽可能取得其债务的债权人同意其向新向投资转让债务；

⑤其将严格履行其在《资产转让协议书》项下的所有义务和责任。

## 10、税收和费用

①双方应各自承担其就磋商、签署或完成《资产转让协议书》和《资产转让协议书》所预期或相关的一切事宜所产生或有关的顾问费用及其它费用（不包括税费）支出。

②方向光电因《资产转让协议书》项下的资产转让交易、交易增值及履行《资产转让协议书》（包括办理转让资产的交接、过户、权属变更登记或备案手续）而缴纳的一切税费，均由新向投资承担，方向光电先行代为支付的，由新向投资在方向光电告知代为支付事实后三日内向方向光电进行全额补偿。

### **11、《资产转让协议书》的生效与终止**

《资产转让协议书》自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，在下述先决条件全部满足之日，《资产转让协议书》正式生效：

①与本次重大资产重组相关的议案均已获得方向光电董事会、股东大会审议通过；

②方向光电的重大重组方案获得证监会核准。

《资产转让协议书》约定的任何一项先决条件未能得到满足，《资产转让协议书》自始无效，双方恢复原状，双方各自承担因签署及准备履行《资产转让协议书》所支付之费用，且双方互不承担责任。

### **12、违约责任**

任何一方（违约方）未能按《资产转让协议书》的规定履行其在《资产转让协议书》项下的任何或部分义务，或作出任何虚假的声明、保证及承诺，则被视为违约。违约方应赔偿因其违约而对另一方（守约方）造成的一切损失。任何一方因违反《资产转让协议书》的规定而应承担的违约责任不因《资产转让协议书》项下的资产转让完成或《资产转让协议书》的终止而解除。

## **二、《吸收合并协议书》的主要内容**

### **1、吸收合并方式**

（1）方向光电按照《吸收合并协议书》的约定以向高远置业现有股东增发新股的方式吸收合并高远置业，合并完成后，高远置业的股东成为合并后存续公司的股东；高远置业则不经过清算程序办理注销手续。

（2）吸收合并完成后，存续公司将承继及承接高远置业的所有职工、资产、负债、权利、义务、业务（高远置业截至合并基准日的资产状况，参见广东大华

（深华（2008）审字第 9116 号）《审计报告》和上海上会资产评估有限公司（沪上会整资评报（2008）第 333 号）《企业价值评估报告书》。

## 2、支付对价股份确定

（1）双方一致同意，方向光电新增股份的价格确定为不低于 3.09 元/股；高远置业的全部股东权益依据上海上会资产评估有限公司（沪上会整资评报（2008）第 333 号）《企业价值评估报告书》，经充分协商确定为 205,485 万元，上市公司将向高远置业全体股东定向发行不超过 66,500 万股股份，从而实现本公司对高远置业的吸收合并。

（2）本次吸收合并的基准日为 2008 年 10 月 31 日。方向光电吸收合并高远置业之前的总股本为 30,527.7713 万股，方向光电向高远置业全体股东定向发行不超过 66,500 万股股份，占合并后存续公司总股本的 68.54%。本次吸收合并后存续公司的总股本增至 97,027.7713 万股，其股权结构变化如下：

股东名称	吸收合并之前		吸收合并之后	
	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持股比例 (%)
原高远置业股东（合计持股）	0	0.00	665,000,000	68.54
上市公司原股东（合计持股）	305,277,713	100.00	305,277,713	31.46
总计	305,277,713	100.00	970,277,713	100.00

## 3、合并程序

### （1）通知、公告及债权人保护

双方自各自股东大会/股东会审议通过《吸收合并协议书》之日起十日内通知各自债权人，并在报纸上公告。

根据《资产转让协议书》的约定：资产交割日后，无论转让资产的交接、权属变更登记或备案手续是否完成或债务的转移是否取得债权人的同意，于转让资产之上已现实存在或将来可能发生的任何权利、权益、风险、损失、义务、责任、债务均由新向投资享有及承担，有关或有债务及诉讼事项由新向投资承担。

且根据新向投资出具的《承诺函》，新向投资将对方向光电截至 2008 年 10 月 31 日的全部负债（含或有负债）承担全部偿还责任，并在承担该等责任后放弃对方向光电追索的权利。对由于无法取得债权人同意转移的债务，新向投资承诺如债权人要求方向光电承担清偿义务，新向投资将负责代为清偿。且新向投资

履行代为清偿义务后，视为其履行受让债务的行为，其不因此向方向光电主张任何清偿权利。

#### （2）资产交接

双方应在《吸收合并协议书》生效后 60 日内完成交割前审计以及本次吸收合并资产的移交手续，方向光电应与高远置业签署概括资产（含负债）交接确认书，将高远置业全部资产（含负债）转移至存续公司。

#### （3）高远置业注销，存续公司变更名称及经营范围

在《吸收合并协议书》生效后 60 日内，高远置业不经过清算程序办理注销登记手续。同时存续公司按《吸收合并协议书》规定办理变更名称及经营范围的手续。

#### （4）人员安排

资产交割日后，高远置业在册职工的劳动合同关系由存续公司直接承继。存续公司应与高远置业在册职工依据现行的劳动法律法规签订新的劳动合同。

#### （5）董事会、监事会成员的更换及高级管理人员

《吸收合并协议书》生效后，方向光电应召开股东大会修改公司章程；方向光电应按照修改后存续公司章程的规定选举存续公司新的董事成员和非由职工代表出任的新的监事成员；存续公司董事会应重新聘任存续公司高级管理人员。在存续公司新的董事成员、监事成员及高级管理人员的任命生效后，方向光电应尽最大努力协助及督促已解任董事成员、监事成员及高级管理人员与存续公司新任命的董事成员、监事成员及高级管理人员办理有关交接事项。

#### （6）公章及账户文件资料的保管

于《吸收合并协议书》生效日，方向光电日常经营管理活动中涉及使用的全部印章，包括但不限于方向光电公章、合同专用章、财务专用章、法定代表人私章、财务负责人私章，及方向光电营业执照正本、副本、银行帐户资料及其密码（以下简称“公章证照”），应交由双方共同管理，存放于双方所认可的保险箱，保险箱非经双方指派的负责人员共同书面同意，任何一方不得采取任何方式开启及使用。该共管直至合并登记日且该等公章证照向相关部门办理缴销或作废手续止。

### 4、过渡期间的损益安排

双方同意，高远置业自本次交易的合并基准日至资产交割日期间（下称“过渡期间”）所产生利润由存续公司享有；如果高远置业在过渡期间发生亏损，则该期间发生的亏损由高远置业股东邹蕴玉、周挺、金婉月按各自的持股比例以现金全额补足亏损额。

资产交割日后，无论本次吸收合并资产的交接、权属变更登记或备案手续是否完成，除本协议另有约定外，于本次吸收合并资产之上已现实存在或将来可能发生的任何权利、权益、风险、损失、义务、责任、债务均由存续公司享有及承担。

## 5、声明和保证

（1）高远置业向方向光电声明、保证及承诺如下：

①其为依法设立并合法存续的独立法人，能以自己的名义起诉、应诉并独立承担民事责任；

②其签署、交付和履行《吸收合并协议书》在任何方面均不会违反在《吸收合并协议书》签署之时任何法律、法规或任何法院或政府机构发出的任何判决或命令或其章程，不会违反其为缔约一方或对其任何资产有约束力的任何合约、其它承诺或文件；

③其已获得签署《吸收合并协议书》所需的一切批准、许可和授权，有权签署《吸收合并协议书》，其将依法办理及协助方向光电获得《吸收合并协议书》生效所需的一切批准和同意文件；

④其将严格履行其《吸收合并协议书》项下的所有义务和责任。

（2）方向光电向高远置业声明、保证与承诺如下：

①其为依法设立并合法存续的独立法人，能以自己的名义起诉、应诉并独立承担民事责任；

②其签署、交付和履行《吸收合并协议书》在任何方面均不会违反在《吸收合并协议书》签署之时任何法律或任何法院或政府机构发出的任何判决或命令或其章程；不会违反为缔约一方或对其任何资产有约束力的任何合约、其它承诺或文件；

③其已获得签署《吸收合并协议书》所需的一切批准、许可和授权，有权签署《吸收合并协议书》，其将依法办理及协助高远置业获得《吸收合并协议书》

生效所需的一切批准和同意文件；

④其将严格履行其在《吸收合并协议书》项下的所有义务和责任。

## 6、税收和费用

（1）双方应各自承担其就磋商、签署或完成《吸收合并协议书》和《吸收合并协议书》所预期或相关的一切事宜所产生或有关的顾问费用及其它费用支出。

（2）双方应分别依照适用法律的规定缴纳各自因完成《吸收合并协议书》所述吸收合并所应缴的税费。

## 7、《吸收合并协议书》的生效与终止

《吸收合并协议书》书自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，在下述先决条件全部满足之日，《吸收合并协议书》正式生效：

（1）与本次重大资产重组相关的议案均已获得方向光电董事会、股东大会审议通过；

（2）方向光电的重大重组方案获得证监会的核准。

《吸收合并协议书》约定的任何一项先决条件未能得到满足，《吸收合并协议书》自始无效，双方恢复原状，双方各自承担因签署及准备履行《吸收合并协议书》所支付之费用，且双方互不承担责任。

## 三、与交易有关的其他主要约定或承诺

### 1、关于一致行动的《协议书》

2008年11月30日，邹蕴玉、周挺和金婉月签署了关于一致行动的《协议书》，约定：（1）协议各方同意在高远置业与方向光电的重大资产重组过程中保持一致行动。（2）各方同意一起就高远置业与方向光电吸收合并完成后的盈利情况进行承诺，如高远置业不能完成所承诺之盈利，各方愿意按照各自所对应的比例承担补偿差额之责任。

### 2、关于盈利预测的相关承诺、协议

为切实保护上市公司及全体股东利益，2008年11月30日，邹蕴玉及其一

致行动人与方向光电签署《补偿协议》，邹蕴玉及其一致行动人对方向光电吸收合并高远置业后 2009 年、2010 年和 2011 年的经营业绩作出如下承诺：

“如果本次吸收合并能够在 2009 年 12 月 31 日前实施完毕，通过本次吸收合并进入方向光电的高远置业资产，上市公司 2009 年实现的归属于母公司所有者的净利润不低于经审核的高远置业盈利预测报告数 1.93 亿元、2010 年和 2011 年实现的归属于母公司所有者的净利润不低于 2.46 亿元和 3.07 亿元。若上市公司该期间实际实现的归属于母公司所有者的净利润未达到上述承诺的利润数，邹蕴玉及其一致行动人将以现金方式向上市公司补足二者的差额部分。”

若如本次重大资产重组后方向光电每年实际实现的盈利低于业绩承诺利润数，邹蕴玉及其一致行动人保证将在方向光电当期审计报告出具后 30 日内无条件以现金方式，按照各自所持高远置业的股权比例，向方向光电补足差额，邹蕴玉及其一致行动人对差额的补足承担连带责任。”

## 第八节 本次交易的合规性分析

本次交易符合《公司法》、《证券法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，并符合《重组办法》的相关规定。

### （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

本公司本次重大资产出售及以新增股份吸收合并高远置业方案符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律和行政法规的规定。本次交易完成后，本公司的主营业务将更为房地产开发与销售业务。自 1998 年以来，随着国民经济再度进入一个快速增长期，居民收入的快速增加、住房货币化改革与城市化的加速促经了房地产行业的快速发展，行业景气度不断提升。目前房地产行业在固定资产投资与 GDP 中所占比例逐渐上升，房地产业已成为国民经济的支柱产业。高远置业是规范运作的房地产企业，项目公司已获得进行房地产项目开发所需要的资质文件。因此，本次交易完成后，公司业务符合国家长远的产业政策。本次交易符合有关环境保护、土地管理、反垄断等法律法规的规定。

### （二）本次交易完成后，本公司仍具备股票上市条件

根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2008 年修订）的规定，股权分布发生变化不具备上市条件是指社会公众持有的股份连续二十个交易日低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币四亿元的，社会公众持有的股份连续二十个交易日低于公司股份总数的 10%。本次交易完成后，本公司的总股本达到 970,277,713 股，其中社会公众股东合计持股 24.04%。因此本次交易完成后，本公司仍然满足《公司法》、《证券法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

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

本次交易依法进行，由本公司董事会提出方案，聘请有关中介机构出具审计、评估、法律、独立财务顾问等相关报告。本次上市公司拟出售的资产分别经具有证券从业资格的广东大华和中发国际审计、评估，并分别出具了深华（2008）审字 050 号《审计报告》、中发评报字[2008]第 236 号《资产评估报告书》；拟吸收合并资产分别经具有证券从业资格的广东大华和上海上会审计、评估，并分别出具了深华（2008）审字 9116 号《审计报告》和沪上会整资评报第 333 号《企业价值评估报告书》。

本次交易以中发国际中发评报字[2008]第 236 号《资产评估报告书》、上海上会沪上会整资评报第 333 号《企业价值评估报告书》所确定的评估值为基准，经交易双方协商确定交易价格。在交易中涉及到关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，有关关联方在董事会上均回避表决。

综上，本次交易中上市公司拟出售和购买的资产作价公允，上市公司董事会审议本次交易的程序公正，不存在损害上市公司、非关联股东、特别是中小流通股股东利益的情形。

公司独立董事对此发表了独立董事意见，认为“本次交易的标的资产以评估值作为定价依据协商确定，遵循了公开、公平、公正的原则，符合相关法律法规及《公司章程》的规定，作价公允，程序公正，不会损害公司及股东的利益。根据评估机构提供的评估资质证明、评估报告及评估说明等相关资料，我们认为本次交易选聘评估机构的程序合规合法，出具评估报告的评估机构具有从事证券业务的资格，具备充分的独立性和胜任能力、评估结论合理，符合证监会的有关规定”。

#### **（四）本次交易涉及的资产权属及债权债务处理**

##### **1、拟出售资产的权属及所涉债务处理**

本公司拟将全部资产（含负债）出售给新向投资，交易作价在本次出售资产的评估净额-48,260.77 万元的基础上，经双方协商确定为 1 元。

根据方向光电 2008 年 10 月 31 日审计报告，公司逾期贷款 95,589.25 万元，对外逾期担保 31,448.76 万元(含历史遗留担保 7,653.34 万元)。本公司目前所持有的房产、土地及下属子公司股权等绝大部分资产均因本公司的银行借款以及向其他公司提供担保而已被各债权银行质押和冻结。

对于上述拟出售资产上存在的权利瑕疵，新向投资已出具《承诺函》，表明其已经深刻了解转让资产存在的权利瑕疵和风险，包括但不限于房产、土地、对外投资权益已经被查封等权利瑕疵及可能存在的无法过户风险等，新向投资对转让资产目前的现状予以完全的认可和接受，并保证即使转让资产存在未能明示之瑕疵和风险，其亦永远不向方向光电追索，对该等未能过户资产可能给存续公司造成的损失，其愿意承担全部赔偿责任。

国浩律师认为：方向光电与新向投资实施《资产转让协议书》项下转让资产的转移应无实质性法律障碍。

本公司前次重大资产重组中，占方向光电负债总额 98.86%的银行债权人（占方向光电银行债务总额的 99.61%）已同意在“新向投资以重组完成后获得的一亿股质押作为其承接并偿还方向光电银行贷款之保证”的前提下将方向光电负债转移至新向投资。本次重大资产重组方案未对 1 亿股质押作为还款保证的原则进行修改，但出于充分保护债权人利益的考虑，并根据相关法律规定，方向光电拟与债权人重新签署债务重组协议。方向光电已和债权银行进行沟通并承诺将在本次重组的临时股东大会召开前完成债务重组协议的签署工作。

国浩律师认为：方向光电已承诺在本次重组的股东大会召开前获得债权银行的同意，对于债权人尚未同意转移的债务，新向投资出具了代为偿还的承诺，上述安排有利于保障了债权人的权利，在债权银行等多数债权人同意本次重大资产出售及债务承接安排的前提下，方向光电的债务转移对本次重组不构成实质性障碍。

## 2、拟购买的资产的权属及所涉债务处理

对于方向光电本次拟购买的资产，其中高远置业位于上海市延安西路 895 号 10 楼房产存在因涉诉而被查封情况。邹蕴玉及其一致行动人在《补偿协议》中已承诺：在本次重组得以顺利实施的前提下，如因该诉讼导致高远置业延安西路 895 号 10 楼的房产被执行或遭受其他经济损失，邹蕴玉及其一致行动人将对损失部分全部补偿。因此该诉讼不会对本次交易产生实质性的障碍。

除此之外，方向光电本次拟以新增股份吸收合并的高远置业的股权及资产不存在其他的重大权属纠纷或潜在争议。

国浩律师认为：高远置业因吸收合并而注销其法人资格后，其全部资产依法由合并后的存续公司承继，除高远置业位于延安西路895号10层的房产外，其他

资产在《吸收合并协议书》约定的期限内办理完毕权属转移手续不存在实质性障碍。

截至本报告书签署之日，高远置业本部债权银行共两家，为上海银行股份有限公司黄浦支行和中国建设银行上海六里支行，涉及的债权金额合计为 25,060 万元。2008 年 8 月 7 日、11 日，高远置业已就本公司前次重大资产重组方案分别取得上述两家银行《关于四川方向光电股份有限公司重大资产出售暨以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司确认函》，上述债务转移获得银行债权人的同意。本次重大资产重组方案调整后，高远置业还需取得上述两家债权银行对于债务转移的进一步认可。另根据《公司法》的有关规定，在吸收合并分别取得方向光电和高远置业股东会批准后，高远置业还将就吸收合并依照有关法律的规定履行债权人通知和公告程序，并负责在法定期限内依据债权人的要求清偿债务或就债务提供担保。

国浩律师认为：方向光电与高远置业就本次合并所涉债务的处理安排符合《公司法》等有关法律法规的规定，不会产生侵犯债权人利益的情形；高远置业因吸收合并而注销其法人资格后，其全部负债依法由合并后的存续公司承继，高远置业债务的转移应无实质性法律障碍。

#### **（五）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形**

本次交易完成后，本公司的资产规模得到较大增强，盈利能力显著提高。根据广东大华对方向光电完成本次重组后所出具的深华（2008）专审9112号《四川方向光电股份有限公司截止2008年10月31日、2007年12月31日备考财务报表的审计报告》，重组完成后本公司截至2008年10月31日的归属于母公司所有者权益以及归属于母公司所有者的每股净资产分别为152,924.16万元以及1.58元/股，较重组之前2007年12月31日分别增加226,713.11万元以及4.00元/股。根据广东大华对本公司完成本次重组后所出具的深华（2008）专审字9111号《四川方向光电股份有限公司2009年度备考盈利预测审核报告》，重组完成后本公司的营业收入为86,425.02万元，归属于母公司所有者的净利润为19,315.78万元，较重组之前2007年度分别增长70.68%和1000.97%。本次交易完成后，本公司的资产规模得到较

大增强，盈利能力显著提高。

本次交易完成后，本公司将合法拥有一定数量正在开发的房地产项目及土地储备，此外公司还将通过市场化的方式陆续获得可供开发的土地资源，以保证公司未来的长期发展。

因此，在本次交易提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

**（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，符合证监会关于上市公司独立性的相关规定**

本次交易完成后，邹蕴玉将成为本公司的第一大股东。为了维持吸收合并后的上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立，邹蕴玉作出在本次交易完成后与上市公司“五分开”的承诺。

同时，邹蕴玉的一致行动人周挺、金婉月承诺为维护吸收合并完成后的上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立也作出相应的承诺。

本次交易前邹蕴玉及其关联方和上市公司不存在同业竞争和关联交易，对本次交易完成后可能发生的同业竞争和关联交易，邹蕴玉及其关联方已出具承诺函，将有利于避免同业竞争和关联交易。

综上，本次交易完成后，将有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，符合证监会关于上市公司独立性的相关规定。

**（七）本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构**

本次交易完成后，本公司仍具有完善的法人治理结构，与邹蕴玉控制的其他企业在业务、资产、人员、机构、财务等方面独立，具有独立经营能力。邹蕴玉亦已承诺本次交易完成后与本公司做到业务、资产、人员、机构、财务“五分开”，确保方向光电人员独立、资产完整、业务独立完整、财务独立、机构独立。

独立财务顾问平安证券认为：方向光电已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规

范运作和依法行使职责，方向光电具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。邹蕴玉及其一致行动人对本次交易后，与方向光电在资产、业务、人员、财务、机构等方面相互独立的承诺将有助于进一步方向光电的“五分开”。

国浩律师认为：方向光电潜在控股股东邹蕴玉及其一致行动人周挺、金婉月已就保持存续公司的独立性、规范关联方资金占用和对外担保、避免关联交易和同业竞争等确保存续公司独立等问题出具了书面承诺函，该等承诺未违反国家有关法律、法规、部门规章及规范性文件的规定，合法有效。在承诺方严格履行上述承诺的前提下，存续公司的业务、资产、人员、机构和财务均将独立于控股股东邹蕴玉及其控制的公司。

综上，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

#### （八）关于本公司 2007 年度审计报告的情况说明

2008年3月5日，广东大华出具了对本公司2007年度经营状况的深华(2008)股审字032号《审计报告》，该审计报告认为方向光电公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了方向光电公司2007年12月31日的财务状况以及2007年度的经营成果和现金流量。

同时，广东大华在审计报告中作出强调性事项说明：“截止2007年12月31日，贵公司合并会计报表净资产-73,788.95万元，逾期贷款95,589.25万元，对外逾期担保31,448.76万元(含历史遗留担保7,653.34万元)，公司涉诉事项97,999.12万元。贵公司所持有的四川峨眉柴油机有限公司、内江峨柴鸿翔机械有限公司、内江方向塑料制品有限公司、内江方向集成电路有限公司、内江方向建设工程有限公司、四川方向汽车配件有限公司、四川方向光电国际贸易有限公司的股权及甜城开发区办公楼（包括土地）及部分银行账户被法院查封，部分子公司固定资产也被法院查封。这些因素可能影响贵公司持续经营能力。贵公司已在财务报表附注十二披露了拟采取的改善措施，但其持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见”。

本次交易完成后，本公司通过资产出售及以新增股份吸收合并高远置业成为一家以房地产开发与销售为主营业务的上市公司，根据广东大华对本公司完成本次重组后所出具的深华(2008)专审字9111号《方向光电2009年度备考盈利预测审核报告》，重组完成后本公司的营业收入为86,425.02万元，归属于母公司所有

者的净利润为19,315.78万元，较重组之前2007年度分别增长70.68%和1000.97%。本次交易完成后，本公司的资产规模得到较大增强，盈利能力显著提高。根据广东大华对方向光电完成本次重组后所出具的深华（2008）专审9112号《四川方向光电股份有限公司截止2008年10月31日、2007年12月31日备考财务报表的审计报告》，重组完成后本公司截至2008年10月31日的归属于母公司所有者权益以及归属于母公司所有者的每股净资产分别为152,924.16万元以及1.58元/股，较重组之前2007年12月31日分别增加226,713.11万元以及4.00元/股。

广州大华出具《关于方向光电可持续经营能力的核查说明》（深华（2008）专审字第 9006 号），认为：“如果该次重组得以顺利实施，方向光电现有全部资产负债将转让给新向投资，全面解决了历史遗留问题；同时，通过吸收合并高远置业，可以使公司向持续盈利能力强的行业发展，迅速扩大公司经营规模，实现持续经营能力和盈利能力的根本性提升，前述强调事项段所述影响可持续经营能力的因素也将消除”。

## 第九节 本次交易定价的依据及公平合理性分析

### 一、本次交易定价的依据

#### （一）评估机构的独立性

##### 1、中发国际

中发国际接受方向光电的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，对本次拟出售资产进行了评估。中发国际按照公认的资产评估方法对标的资产进行评估，并出具了《资产评估报告书》。

同时，中发国际及注册资产评估师出具承诺函：评估工作未受任何人为干预并独立进行。

##### 2、上海上会

上海上会接受方向光电的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，对本次高远置业整体价值进行了评估。上海上会的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，并按照公认的资产评估方法对标的资产进行评估，并出具了《企业价值评估报告书》。

同时，上海上会及注册资产评估师出具承诺函：上海上会及参加评估工作的全体人员与资产投资各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力；评估工作未受任何人为干预并独立进行。

#### （二）评估方法、评估目的及定价

##### 1、拟出售资产

###### （1）评估目的

确定方向光电拟出售的资产及相关负债在评估基准日的市场价值，为方向光电实施重组行为提供价值参考意见。

###### （2）评估方法

中发国际本次对方向光电拟出售资产（含负债）采用了资产基础法和收益法两种方法进行评估，根据评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素、以及评

估方法的适用性及准确性，因此其报告采用资产基础法的评估结果作为最终结果。

## 2、高远置业整体价值

### （1）评估目的

本次评估目的是方向关电拟吸收合并高远置业，为此需对所涉及的高远置业的整体资产进行评估，并提供价值参考依据。

### （2）评估方法

上海上会本次对方向光电拟吸收合并的高远置业整体价值采用了重置成本法和收益现值法。

## 二、本次交易定价的公平合理性分析

### （一）本次拟出售资产定价的合理性分析

中发国际接受本公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照工人的资产评估办法，对本公司重大资产及负债出售所涉及的资产及负债进行了评估。中发国际按照必要的评估程序，对本公司的资产及负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对本公司的资产及负债截至评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

本公司拟出售的全部资产和负债在评估基准日 2008 年 10 月 31 日的评估结果为：资产总额为 44,088.86 万元，负债总额为 99,361.84 万元，净资产为-55,272.98 万元；调整后资产总额为 44,088.86 万元，负债总额为 99,361.84 万元，净资产为-55,272.98 万元；评估后的资产总额为 51,101.07 万元，负债总额为 99,361.84 万元，净资产为-48,260.77 万元，净资产评估值较调整后账面值增值 7,012.21 万元，增值率为 12.69%。

根据上述评估结果，本次本公司拟出售资产最终作价 1 元，不存在损害上市公司利益情况。

### （二）本次拟购买资产定价的合理性分析

#### 1、高远置业资产评估增值原因及合理性分析

根据上海上会出具的沪上会整资评报（2008）第 333 号《企业价值评估报告

书》，上海上会采用重置成本法和收益现值法对高远置业截至 2008 年 10 月 31 日的整体价值进行了评估。

以收益法评估的高远置业的净资产价值于评估基准日所反映的公允市场价值为 2,093,624,536.17 元。

高远置业以重置成本法在评估基准日的评估结果为：

资产账面值 2,292,272,468.18 元，调整后账面值 2,292,272,468.18 元，评估值 3,207,706,040.91 元，评估增值 915,433,572.73 元，评估增值率 39.94%；

负债账面值 1,140,123,809.82 元，调整后账面值 1,140,123,809.82 元，评估值 1,141,000,202.63 元，评估增值 876,392.81 元，评估增值率 0.08%；

净资产账面值 1,152,148,658.36 元，调整后账面值 1,152,148,658.36 元，评估值 2,066,705,838.28 元，评估增值 914,557,179.92 元，评估增值率 79.38%。

上述两种评估方法的评估结果比较接近，相互验证。由于未来市场状况存在较大的不确定性，根据谨慎性原则，经过综合分析，最终选择成本加和法评估结果为高远置业净资产的评估价值。高远置业以成本加和法的净资产最终评估值为 2,066,705,838.28 元。

本次评估增值主要系高远置业母公司的各长期投资单位（项目公司）的存货（房产和土地）以及高远置业母公司目前所拥有的固定资产增值而造成的长期投资以及固定资产评估增值。截至 2008 年 10 月 31 日，高远置业母公司报表中长期投资与固定资产的账面净值分别为 127,000.00 万元和 15,570.59 万元，评估值分别为 187,101.23 万元和 46,927.47 万元，相应的评估增值率分别为 47.32%和 201.39%。

#### （1）长期股权投资

截至 2008 年 1 月 31 日，高远置业的长期投资的账面净值为 127,000.00 万元，评估值为 187,101.23 万元，评估增值 60,101.23 万元，评估增值率 47.32%。长期股权投资增值主要是由于长期股权投资各单位的房产及土地增值引起的。

高远置业对外投资汇总表

序号	被投资企业	投资比例 (%)	账面净值 (万元)	评估价值 (万元)	评估增值 (万元)
1	上海高鑫房地产发展有限公司	100	8,500.00	26,717.17	18,217.17
2	上海中望投资发展有限公司	100	20,000.00	20,000.00	0.00

3	昆山领地置业发展有限公司	100	7,500.00	11,184.47	3,684.47
4	昆山星地置业发展有限公司	100	3,000.00	3,813.21	813.21
5	上海金山康城企业发展有限公司	100	10,000.00	9,961.45	-38.55
6	舟山和信房地产有限公司	100	8,000.00	15,120.86	7,120.86
7	沈阳龙城置业发展有限公司	100	12,200.00	22,626.36	10,426.36
8	上海丰合置业有限公司	100	22,000.00	24,998.05	2,998.05
9	苏州华茂置业有限公司	100	3,800.00	5,717.17	1,917.17
10	苏州华兆置业有限公司	50	9,000.00	11,259.76	2,259.76
11	上海磐润置业有限公司	100	20,000.00	27,638.10	7,638.10
12	上海明玖实业有限公司	100	3,000.00	8,064.62	5,064.62
	<b>合计</b>		<b>127,000.00</b>	<b>187,101.23</b>	<b>60,101.23</b>

注：长期投资中高远置业基准日后已将中望投资 100%的股权以 2 亿元人民币价格转让给高远控股，并在 2008 年 11 月 26 日完成公司工商变更手续。

## （2）固定资产

截至 2008 年 10 月 31 日，高远置业拥有的固定资产包括房屋建筑物以及设备，固定资产评估增值主要为房屋建筑物增值所致。截至评估基准日，高远置业拥有的房屋建筑物主要包括上海延安西路 895 号第 10、12 及 15 层（1998 年建成），丁香公寓华山路 800 号 1-5 层（2000 年建成）以及上海余姚路 338 号大酒店（2002 年建成），拥有房屋建筑物的总建筑面积为 18,722.19 平方米。随着上海经济的迅速发展，带动了房地产市场的快速发展，作为稀缺资源的土地更加珍贵，房地产价格随着经济的发展，逐步盘升已成为不争的事实。加上高远置业拥有的这三处房屋建筑均处于上海市较为成熟的商务和生活区域，自建筑物完工以来，土地增值和租金收入都逐年增加。

本次上会评估主要采用了市场比较法对这三处房屋建筑物进行了评估，选择了与这三处房屋建筑权属性质相同、房屋情况相似且处在同区域的多起交易案例，通过对比交易情况、交易日期、区域因素以及个别因素进行修正并得出这三处建筑物的评估价值。

评估基准日的固定资产评估增值的详细情况如下：

项目	调整后账面净值	评估净值	评估增值	增值率
合计	155,705,889.37	469,274,725.36	313,568,835.99	201.39%
房屋建筑物	155,568,441.83	468,942,646.86	313,374,205.03	201.44%
设备	137,447.54	332,078.50	194,630.96	141.60%

## 2、从可比交易看高远置业定价的合理性

经广东大华会计师事务所审计，本次拟购买资产的账面净资产合计

115,214.87 万元；经上海上会评估，本次拟购买资产评估后的净值合计 206,670.58 万元，资产评估增值额 91,455.71 万元，评估增值率为 79.38%。

### 近期市场可比交易评估情况汇总表

单位：万元

公司名称	股票代码	交易性质	拟购买资产	拟购买资产	评估增值率
			账面价值	评估价值	
SST 幸福	600743	发股收购资产	73,987.92	258,899	349.92%
天业股份	600807	发股收购资产	26,186.46	28,834.39	10.11%
SST 新智	600503	发股收购资产	59660.22	346479.95	477.85%
香江控股	600162	发股收购资产	44,395.18	149,043.04	235.72%
上实发展	600748	发股收购资产	163,697.26	419,120.49	156%
天鸿宝业	600376	发股收购资产	233,151.56	593,942.54	155%
莱茵置业	000558	发股收购资产	32,040.15	72,683.36	127%
卧龙房产	600173	借壳上市	38,787.57	74,452.24	92%
*ST 宜地	000150	借壳上市	10,472.91	45,115.17	331%
S*ST 重实	000736	借壳上市	84,268.77	128,702.80	53%
泛海建设	000046	发股收购资产	402,264.76	819,105.01	104%
苏宁环球	000718	发股收购资产	17,741.14	509,517.74	2772%
万通地产	600246	现金收购资产	6,708.42	38,214.87	470%
万科 A	000002	现金收购资产	40,419.50	205,137.70	408%
*ST 广夏	600052	现金收购资产	1,998.44	23,942.59	1098%
重庆路桥	600106	现金收购资产	10,416.39	55,665.30	434%
中粮地产	000031	现金收购资产	14,167.20	86,340.24	509%
平均值					458%
剔除苏宁环球后的平均值					313%
本公司					<b>79.38%</b>

与上述新增股份购买资产的交易相比，本次资产评估的增值水平远低于近期 A 股市场房地产资产注入的平均增值率水平，本次拟购买资产的定价充分保护了本公司利益，有利于保护上市公司全体股东的根本利益。

### 3、从本次交易完成后本公司盈利和持续发展能力看高远置业定价的合理性

本次交易完成后，本公司通过资产出售及以新增股份吸收合并高远置业成为一家以房地产开发与销售为主营业务的上市公司，根据广东大华对本公司完成本次重组后所出具的深华（2008）专审字 9111 号《四川方向光电股份有限公司 2009 年度备考盈利预测审核报告》，重组完成后本公司的营业收入为 86,425.02 万元，归属于母公司所有者的净利润为 19,315.78 万元，较重组之前 2007 年度分别增长

70.68%和 1000.97%。

本次交易完成后，本公司将合法拥有一定数量正在开发的房地产项目及土地储备，此外公司还将通过市场化的方式陆续获得可供开发的土地资源，以保证公司未来的长期发展。

因此，本次交易完成后，本公司将具备较好的盈利能力和持续发展能力，这也说明了高远置业定价的合理性。

#### 4、从可比公司的看高远置业定价的合理性

本次拟购买的资产为房地产开发公司，国内资本市场房地产行业主要上市公司的近期估值情况如下：

股票代码	公司名称	2008-9-30 收盘价（元）	市净率（倍）	市盈率（倍）
000002.SZ	万科 A	6.530	2.3862	23.6539
000006.SZ	深振业 A	5.340	1.5901	8.6281
000024.SZ	招商地产	13.200	2.0368	32.2810
000031.SZ	中粮地产	6.170	3.4106	82.6822
000042.SZ	深长城	6.120	0.8779	-18.1776
000046.SZ	泛海建设	7.670	2.1298	62.0702
000402.SZ	金融街	8.230	1.4634	39.9295
000558.SZ	莱茵置业	3.420	2.8502	15.5322
000608.SZ	阳光股份	3.880	1.1261	14.5736
000616.SZ	亿城股份	4.720	1.2041	15.7550
000667.SZ	名流置业	3.780	1.0898	12.7370
000926.SZ	福星股份	5.060	1.0010	9.2103
002133.SZ	广宇集团	3.810	1.7604	16.1807
002146.SZ	荣盛发展	5.090	2.0404	10.9473
002208.SZ	合肥城建	6.280	1.4086	17.1959
600048.SH	保利地产	17.560	3.2856	25.4858
600053.SH	中江地产	4.420	2.1557	19.8396
600082.SH	海泰发展	5.340	1.1457	31.9206
600162.SH	香江控股	3.530	2.6966	19.0539
600240.SH	华业地产	3.480	1.1634	51.5666
600246.SH	万通地产	8.730	1.6813	8.7780
600325.SH	华发股份	10.570	1.8641	21.2858
600376.SH	首开股份	7.550	1.6465	19.2177
600383.SH	金地集团	7.390	1.4057	26.5210
600533.SH	栖霞建设	3.730	1.5361	20.0275
600639.SH	浦东金桥	8.140	2.1782	22.7829
600663.SH	陆家嘴	14.660	3.2327	23.7696

600675.SH	中华企业	6.350	2.2595	20.6427
600748.SH	上实发展	7.940	3.5252	31.2616
600791.SH	天创置业	4.180	2.1688	9.2205
600823.SH	世茂股份	5.960	1.9345	71.3991
601588.SH	北辰实业	3.340	1.3461	39.2398
均值		6.630	1.925	25.163
本公司		--	<b>1.96</b>	<b>15.45</b>

注：（1）本公司市净率等于本次新增股份的价格除以拟购买资产截止 2008 年 10 月 31 日的净资产账面值（根据深华（2008）专审 9112 号《四川方向光电股份有限公司截止 2008 年 10 月 31 日、2007 年 12 月 31 日备考财务报表的审计报告》数据）。

（2）本公司市盈率等于本次新增股份的价格除以拟购买资产于本次重组完成后 2009 年度预计可归属于母公司所有者的净利润（根据深华（2008）专审字 9111 号《四川方向光电股份有限公司 2009 年度备考盈利预测审核报告》数据）。

根据上述分析，在目前 A 股房地产上市公司市盈率和市净率水平已趋于合理估值区间的情况下，本次交易本公司拟购买资产的市净率与主要房地产上市公司的平均市净率水平基本持平，本次交易的市盈率也低于房地产类上市公司的平均市盈率，充分保护了本公司全体股东尤其是中小股东的利益。

### 5、高远置业股东认购新增股份的资产价格以评估值为基础下浮确定

高远置业截至 2008 年 10 月 31 日的净资产评估值合计为 206,670.58 万元，经高远置业股东充分协商确定为 205,485 万元，差额 1,185.58 万元未用作认购本次方向光电新增股份。

独立财务顾问平安证券经核查后认为：本次交易中高远置业以经具有证券从业资产的评估机构出具的资产评估报告的标的资产净值为依据确定认购新增股份的资产价值，评估机构针对本次交易的评估假设前提合理，本独立财务顾问未发现与评估假设前提违背的事实存在；本次交易所涉及资产所采用的评估方法适当，充分考虑和计算了各种可能影响评估价值的因素，公允地反映了评估对象在评估基准日的市场价值，在坚持公平合理原则的前提下维护了上市公司及全体股东的利益。

### （三）本次新增股份定价的合理性分析

本次上市公司新增股份的价格为 3.09 元/股，为 2007 年 5 月 23 日公司股票暂停交易前 20 个交易日均价。本次发行新股符合《发行管理办法》关于非公开

发行股票价格的相关规定，新增股份的定价具有合理性。

1、本次增发价格高于对方向光电股价的合理估价。

因受投资失败和为关联方不良贷款担保的影响，2004、2005、2006 年方向光电连续三年亏损。

### 方向光电近四年主要财务指标

指标	2007 年度	2006 年度	2005 年度	2004 年度
归属于母公司所有者的每股净资产（元）	-2.42	-3.06	0.21	1.34
资产负债率（%）	179.85%	164.49%	95.85%	83.30%
归属于母公司所有者的每股收益（元）	0.057	-3.285	-1.187	-0.63
净资产收益率（%）	—	—	—	—

2007 年 5 月 21 日，方向光电接到深圳证券交易所深证上[2007]73 号《关于四川方向光电股份有限公司股票暂停上市的决定》，方向光电股票自 2007 年 5 月 23 日起暂停上市。

截至 2007 年 12 月 31 日，方向光电总资产为 937,937,791.56 元，总负债为 1,686,864,784.51 元，方向光电已陷入严重资不抵债的困境。在此情况下，通常采用的市净率、市盈率等估值方法已失去意义。方向光电二级市场的股价表现并未真实反映其逐年恶化的财务状况。方向光电二级市场的股价自 2007 年 1 月 9 日除权后的 1.07 元/股一路上涨至停牌前的 3.82 元/股，主要原因在于：该期间适时 A 股市场整体走势强劲，市场存在非理性因素，此外流通股东对于方向光电重组的预期也进一步推高了股价，造成了股价与公司实际价值的偏离。因此，高远置业的股东以房地产业务资产，以前述停牌前 20 日二级市场均价认购上市公司发行的股份，充分保护了上市公司及广大股东的利益。

2、综合考虑上市公司的债务负担及重组成本，本次增发定价是对上市公司和广大股东长远利益的根本保护。

根据方向光电 2008 年 10 月 31 日审计报告，公司逾期贷款 95,589.25 万元，对外逾期担保 31,448.76 万元(含历史遗留担保 7,653.34 万元)。因此，方向光电巨额银行负债和担保问题的解决将直接关系到方向光电重组的成败。

为解决上市公司的上述沉重负担，方向光电、高远置业、新向投资和各债权银行达成债务重组意向：新向投资在承继方向光电全部资产、负债的同时以认购

本次方向光电新增股份质押给各债权银行作为其承接并偿还方向光电银行贷款之保证，各债权银行将免除上市公司所有银行贷款及担保责任。

通过上述安排，上市公司的贷款及担保责任将得以彻底解除，上市公司的资产质量将得到显著的提高，高远置业及其股东为解决上市公司的遗留问题付出了较高的重组成本，充分体现出其重组上市公司的诚意，是对上市公司和广大股东根本利益的保护。

综上，独立财务顾问平安证券认为：综合考虑方向光电重组前的合理估价、可比上市公司的增发定价、以及本次重组中为解决债务问题的特殊安排等，方向光电本次重组的最终增发定价公平、合理，有利于上市公司彻底摆脱债务困扰、有益于保护股东利益。

#### **（四）董事会对本次交易的合理性分析意见**

根据评估机构提供的评估资质证明文件、评估报告等相关资料，本公司董事会认为本次交易选聘评估机构的程序合法合规，出具评估报告的评估机构具有证券业务资产评估资格，具备充分的独立性和胜任能力，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关，评估定价公允，评估结论合理，符合证监会的有关规定。

#### **（五）独立董事对本次交易的合理性分析意见**

本次交易的标的资产以评估值作为定价依据，遵循了公开、公平、公正的原则，符合相关法律法规及《公司章程》的规定，作价公允，程序公正，不会损害公司及股东的利益。根据评估机构提供的评估资质证明文件、评估报告等相关资料，独立董事认为本次交易选聘评估机构的程序合法合规，出具评估报告的评估机构具有证券业务资产评估资格，具备充分的独立性和胜任能力，评估假设前提合理，评估定价公允，评估结论合理，符合证监会的有关规定。

## 第十节 董事会对本次交易对上市公司的影响的讨论与分析

上市公司董事会就本次交易对上市公司的影响分析如下：

### 一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

本次交易前本公司所在的行业主要为机械制造业和电子产品制造业。2007年度本公司机械行业主营业务收入为50,613.24万元，电子产品制造业主营业务收入为21.18万元。

本公司受子公司内江方向液晶显示设备有限公司投资失败和为关联方不良贷款提供担保导致负债的影响，公司持续经营能力受到严峻考验。根据广东大华出具的深华（2008）股审字032号审计报告，截至2007年12月31日，本公司总资产为93,793.78万元，总负债为168,686.48万元，归属于母公司所有者权益为-73,798.95万元，股东权益已为负值，归属于母公司所有者的每股净资产为-2.42元，公司累计未分配利润为-119,907.50万元。由于内江市财政补贴，本公司2007年全年实现净利润为1,659.95万元，扣除非经常性损益后本公司2007年度净利润为-3,748.79元。

根据广东大华出具的深华（2008）审字 050 号《审计报告》，截至 2008 年 10 月 31 日，本公司逾期贷款 95,589.25 万元，对外逾期担保 31,448.76 万元（含历史遗留担保 7,653.34 万元），但公司 2007 年度累计实现净利润仅为 1,659.95 万元，且源于内江市财政补贴，公司经营利润已经无法足额偿还银行贷款利息，沉重的债务负担成为制约公司发展的最主要因素。目前，公司主要经营性资产、房产、土地及股权都已被抵押、质押或司法冻结，严重损害了公司的持续经营能力。

为彻底摆脱经营困境，维护包括流通股股东在内的全体股东的利益，本公司拟进行本次重大资产重组，通过在剥离上市公司原有资产、负债的同时注入优质资产，全面解决公司沉重的债务包袱和历史遗留问题，实现盈利能力的根本性提升，优化公司治理结构。

### 二、对高远置业所在行业特点及其经营情况的讨论与分析

高远置业所在行业为房地产行业，现就本次重大资产重组后公司所处的房地

产行业相关的业务与技术进行必要的讨论与分析。

## （一）房地产行业概况和业务特点

### 1、行业管理体制

房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》：房地产开发企业应当按照本规定申请核定企业资质等级。未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承揽业务。其中：一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目；二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积25万平方米以下的开发建设项目，承揽业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门是国家建设部，主要负责制定产业政策，制定质量标准和规范。行业引导和服务职能由中国房地产业协会承担，主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作。同时，各地方政府的发展改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划局等负责对房地产项目建设实施行政性审批。

### 2、主要法律法规及政策

#### （1）主要法律法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《土地管理法》、《城市规划法》、《城市房地产管理法》、《建筑法》等。具体到房地产开发的各个阶段，国家均制订了严格的政策法规进行规范，在涵盖了开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。主要相关法规政策包括：《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，促进其健康发展，近几年连陆续出台了相关的土地、税收、金融、信贷等政策，下面列出一些规范房地产开发业务的主要相关部门规章。

时间	发文部门	文件名
2007年11月	建设部	经济适用住房管理办法
2006年12月28日	国税总局	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
2006年7月26日	国税总局	征收个人二手房转让所得税通知
2006年7月19日	建设部、中央银行、外汇局等六部委	关于规范房地产市场外资准入和管理的意见
2006年7月14日	建设部	关于落实新建住房结构比例要求的若干意见
2006年5月29日	建设部、发改委、财政部等九部委	关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见
2006年3月6日	国家税务总局	关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知
2003年6月5日	中国人民银行	关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知
2002年5月9日	国土资源部	招标投标挂牌出让国有土地使用权规定
2001年4月4日	建设部	商品房销售管理办法

## （2）房地产行业的产业政策

国家对房地产行业的产业政策与房地产行业本身的发展周期紧密相关。20世纪90年代末，当房地产行业处于发展的低谷期时，国家对房地产行业实施扶持发展的产业政策；2003年以来，房地产行业出现了结构性的过热时期，国家开始对房地产行业实施结构性的调控政策。

A.在房地产行业发展的低谷时期，国家对房地产行业实施以扶持发展为主的产业政策

20世纪90年代初，我国房地产业处于发展的初期，国家对房地产行业实施以扶持为主的产业政策。1992年6月，《中共中央国务院关于加快发展第三产业的决定》中把房地产业列入“投资少，收效快，效益好，就业容量大与国民经济和人民生活关系密切相关的重点行业”，此后，房地产业被列为国民经济的重要支柱产业来扶持发展。

1998年，房地产行业在经历了几年的调整后，国家又开始从住房制度改革和金融支持等方面来扶持房地产业的发展，1998年至2001年，政府出台了一系列促进房地产业发展的政策，主要有：

① 取消福利分房，实行住房商品化、货币化，逐步建立起包括商品房、经济适用房、廉租屋的多层次住房供应体系；

② 促进住房消费信贷，个人住房贷款年限延长至30年，多次降低住房贷款年利率；

③ 取消房屋开发管理费、工程造价审查费、征地安置不可预见费等47项不合理的收费项目；

④ 促进存量房转让市场发展，公房、经济适用房补交差价后可以进入市场流通，形成房地产二、三级市场联动格局；

⑤ 制定鼓励居民购房的税收政策。比如，多次降低购房契税税率等；

⑥ 允许房地产企业上市融资。

B.在房地产业发展出现结构性过热后，国家在继续肯定房地产业作为国民经济支柱产业的同时，对房地产行业实施结构性的宏观调控政策。2003年以来，我国房地产行业出现局部性和结构性的过热，国务院及有关部委从2002年4月起多次发文，要求加强国有土地资产管理，整顿和规范房地产市场及土地市场秩序。主要政策有：

① 自2002年7月1日起，房地产经营性用地必须以招标拍卖挂牌方式出让；而且详细规定了各类经营性用地的招标拍卖挂牌出让的程序，明确了法律责任，从而使土地供应行为规范化。

② 适当提高房地产开发、钢铁、电解铝、水泥等固定资产投资项目资本金比例。房地产开发（不含经济适用房项目）均由20%及以上提高到35%及以上。

③ 规定建筑商不得为开发商垫资建楼，开发商开发项目自有资金不低于项目总投资的35%，购房者的月房产支出不得超过收入的50%。

④ 2005年3月17日，中国人民银行上调个人住房贷款利率。

⑤ 2005年6月1日，国家税务总局对个人购买住房不足两年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收5%的营业税。

⑥ 银监会要求新开办房地产信托业务必须“四证”齐全，贷款企业房地产开发资质不低于二级，开发项目资本金比例不低于35%。

⑦ 国家税务总局提出了房地产税收一体化管理体系的建设问题，明确规定以前靠“自觉缴纳”的个人所得税和土地增值税将强制征收。

⑧ 2006年5月，国务院及九部委出台了“国六条”和“国十五条”的宏观调控政策，从金融、税收、建设规划设计等方面对房地产业实施结构性的调控。

⑨ 2006年7月14日，建设部颁布了《关于落实新建住房结构比例要求的若干

意见》，明确了新建住房结构比例：各城市年度新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积90平方米以下面积所占比重，必须达到70%以上。

⑩ 2006年7月26日，国家税务总局出台了《征收个人二手房转让所得税通知》，对二手房转让税将强制征收；2006年12月28日，国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，从2007年2月起以房地产开发项目为单位进行清算。

⑪ 2007年国家将贷款基准利率上调六次，将银行存款准备金率上调至14.5%，并将于2008年继续实行从紧货币政策、并同时加大经济适用房及廉租房的建设力度、加强开工住宅项目的套型建筑面积90平米占总住宅面积的70%以上的政策落实。

以上政策对开发企业的主要影响在于：首先，2007年的调控政策将进一步调整住宅市场的产品结构，今后几年企业开发的住宅产品将主要面对中等收入人群，开发利润率在一定时期内将受到影响；其次，由于房地产开发企业的负债水平普遍较高，加息直接增加了房地产开发企业的资金成本；第三，我国土地紧缩政策将长期持续存在，土地由协议转让转为公开转让、地价必须在短期内全额支付使房地产开发企业获取土地的成本趋于上升；第四，土地增值税的清算在一定时期内将起到稳定房价的作用，但也同时降低了开发企业的利润率。因此，开发企业要保持持续增长的业绩，就必须通过公司财务杠杆的有效利用、资本使用效率和项目开发效率的提高，以提高财务杠杆和资产周转率来提高公司的业绩。

以上各项政策的出台后，各地房地产市场运行出现积极变化，价格上涨放缓，局部有所回落，消费者的购房行为回归理性，开发商的投资行为趋于冷静，投机者的炒房行为得到遏制，房地产市场观望气氛浓厚，房地产价格呈现震荡整理的局面。从长远看，这种调整将有利于房地产业长期稳定发展。

2008年下半年，受到国内外多种因素影响，中国经济出现了明显下滑的趋势，为了保持经济稳定增长，中央和地方政府陆续公布了大规模的刺激经济方案，对房地产行业的宏观调控政策有所放松。2008年10月22日财政部等部门出台了针对房地产行业的优惠政策。对涉及房地产行业契税、印花税、土地增值税、贷款利率的下限、最低首付款比例调、个人住房公积金贷款利率以及加快廉租住房建设等进行了重大的调整，具体内容有：

① 从2008年11月1日起，对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税

税率暂统一下调到1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策。

② 金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍，最低首付款比例调整为20%。同时，下调个人住房公积金贷款利率，各档次利率分别下调0.27个百分点。汶川地震灾区居民灾后购置自住房的贷款利率下限、最低首付款比例和住房公积金贷款利率优惠政策保持不变。

③ 加快廉租住房建设，加大实物配租力度，扩大廉租住房租赁补贴范围，推进棚户区（危旧房）改造。

④ 发布城市低收入家庭资格认定办法，以规范廉租住房和经济适用住房保障以及其他社会救助工作中的城市低收入家庭资格认定行为。

中央上述政策出台后，各地方政府又相继出台了一些促进房地产市场交易的优惠政策，央行亦多次下调存款准备金率和基准利率。这些政策、措施表明，国家对房地产调控方向已经有所转变，中央正寻求通过促进房地产业的发展保证国民经济的持续增长。

### 3、房地产行业的性质及特点

#### （1）房地产行业的性质

同宏观经济发展具有周期性一样，房地产业的发展也具有一定的周期性。固定资产投资波动要高于GDP的波动，而房地产投资的波动又要大于固定资产的波动。房地产投资与固定资产投资保持了一定的相关性，即保持一定程度的同向变动，但其相关度较低。

#### （2）房地产行业的特点

##### ①房地产行业具有很强的产业关联性

房地产与国民经济的许多行业都有着密切的关系，具有很强的产业关联性，如钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料、家电等产业都与房地产业密切相关。据统计，我国每年钢材的25%、水泥的70%、木材的40%、玻璃的70%和塑料制品的25%都用于房地产开发建设中。因此，房地产业的发展能促进这些产业的发展，其比例达到1：1.17，即每100元的房地产销售能带动相关产业117元的销售。另外，房地产业的发展也能促使一些新行业的产生和发展，如物业管理、房地产评估、房地产中介等。由于房地产业的具有很强的产业关联性，因此房地产业对国民经

济的贡献率很高，我国房地产业对经济增长的贡献率为2-2.5个百分点。

### ②房地产业的发展具有很强的地域性

房地产是不动产，当某一地区的房地产市场供求失衡或不同地区房地产价格存在差异时，不能象其它商品一样，通过在地区之间的流动来使这种不平衡或差异缩小甚至消失。房地产市场的供求状况主要受当地经济发展水平的影响，若某一地区经济发展水平高，相应地当地居民收入水平也高，从而当地的房地产市场的需求就大，房地产价格就高，当地的房地产业就会呈现出良好的发展势头。

### ③房地产业的发展受产业政策的影响非常大

相对于一般产品而言，政府对房地产市场的关注度更高。由于房地产是一种基本的生产和生活资料，其价格波动对生产和生活的稳定有重大的影响，因此，政府经常通过土地出让计划、城市规划以及财政金融政策、环境保护政策、土地利用政策等手段，对房地产市场运行采取不同程度的调控。

### ④房地产行业是资金密集型行业

由于房地产具有价值大，位置固定，整体不可分割等特点使其投资金额较大，因此房地产业是资金密集型的行业，开发一个房地产项目往往需要投入大量资金，对开发商的资金实力有很高的要求。

### ⑤房地产行业的集中度低

我国的房地产市场非常分散，处于完全竞争态势。全国房地产前100强企业在2003年实现销售额1113亿元，占全国市场份额的8.43%；2004年实现销售额1781.05亿元，占全国市场份额的13.49%；2005年实现销售额2384.07亿元，占全国市场份额的18.06%；2006年2260亿元，占全国市场份额的11.03%（资料来源：《2007中国房地产百强企业研究报告》）。

虽然前100强企业在市场上的份额逐年增加，但是数据表明房地产行业的集中度还非常低。因此，无论从全国还是区域范围来讲，没有占压倒优势的开发商，房地产市场处于公平竞争的状态。

## 4、行业发展状况

从2000年开始，我国房地产业的繁荣期已经持续了七年，与上一轮景气周期（1991—1994）相比，房地产业这七年的增长具有两个鲜明的特点：一是房地产业的增长是在经济总体持续增长、房地产业进行市场化改革的推动下，以市场需求迅速释放、住房消费进入大众化时代为背景的，因此，房地产增长的经济基础

更加稳定；二是房地产业的增长具有全局性，属于整体繁荣。虽然各个地区增长情况不一样，在局部地区还出现了泡沫化的趋势，但是基本上全国主要城市和地区都相继进入了景气周期。我国目前的房地产市场虽然出现了调整局面，但持续、稳定的发展态势仍然未发生变化，这主要表现在：

（1）国民经济的稳健发展为房地产行业提供了良好的成长环境

房地产发展与宏观经济的发展具有正相关性。据国家统计局统计，2003-2006年，国内生产总值年均增长近10.3%；2007年国内生产总值达到246,637亿元，同比增长11.4%，比上年加快0.3个百分点。国民经济的快速发展，带动了房地产行业快速发展。1999-2006年，全国房地产投资额保持在20%以上的增长率，全国房地产开发面积、销售面积和销售金额的平均增长速度也保持在15%以上，2006年全国商品房销售价格比1999年增长了1.84倍。2006年全年房地产开发投资19,382亿元，比上年增长21.8%；2007年上半年，全国完成房地产开发投资9,887亿元，同比增长28.5%。在良好的宏观经济驱动下，我国的房地产业供销两旺，市场持续繁荣。

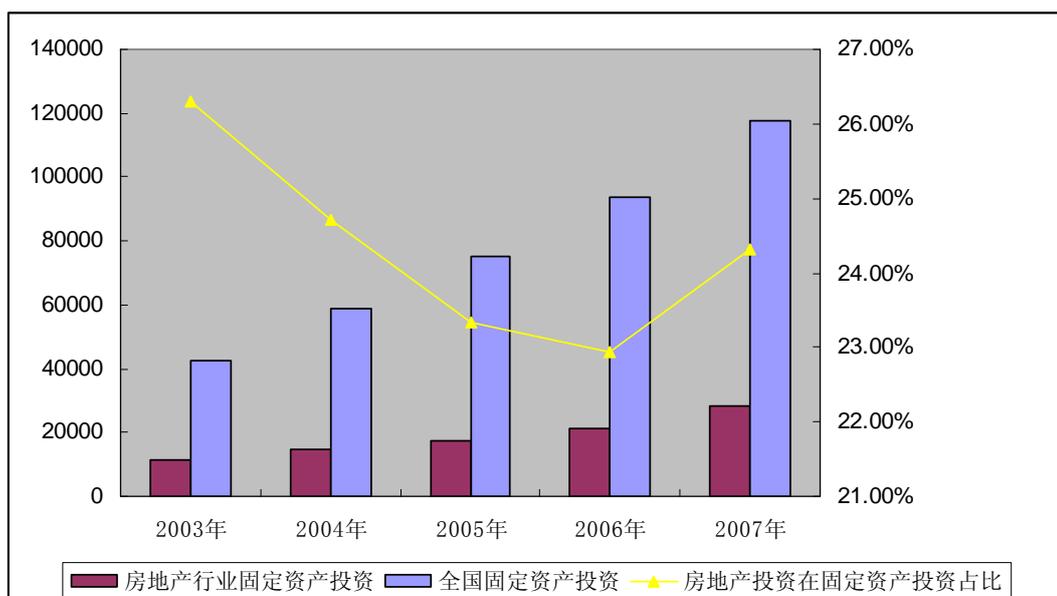
根据中国科学院预测科学研究中心的报告，中国未来二十年经济将保持快速增长，中国GDP年均增长率在2006年到2010年间将保持8%左右，2011年到2015年将为7-8%，2016年到2020年将为6-7%。宏观经济的持续发展，将对房地产业发展提供强力的支撑，有利于放大房地产上游的生产要素供给总量，并拉动房地产的终端市场需求。

（2）房地产业在我国经济中的支柱地位长期趋于上升

由于地少人多和中国经济的长期向好，中国房地产业将在很长一段时期内处于上升通道，发展前景广阔。从1998年开始，我国房地产投资额年均复合增长率达到20%以上，高于固定资产投资17%的复合增长率，也大大高于GDP的增长率。

1999年—2006年房地产投资占全社会固定资产投资的比重已经接近或达到20%。自2003年，国务院“18号文件”肯定了房地产业作为国民经济发展的支柱产业的地位后，房地产投资更是增速迅猛。

2007年，房地产开发完成投资28,543亿元，较上年同期增长33.1%，全社会固定资产投资117,413亿元，较上年同期增长25.6%。2007年，我国房地产投资占全国GDP总额的11.44%，房地产业已经成为了国民经济名副其实的支柱产业。



单位：亿元

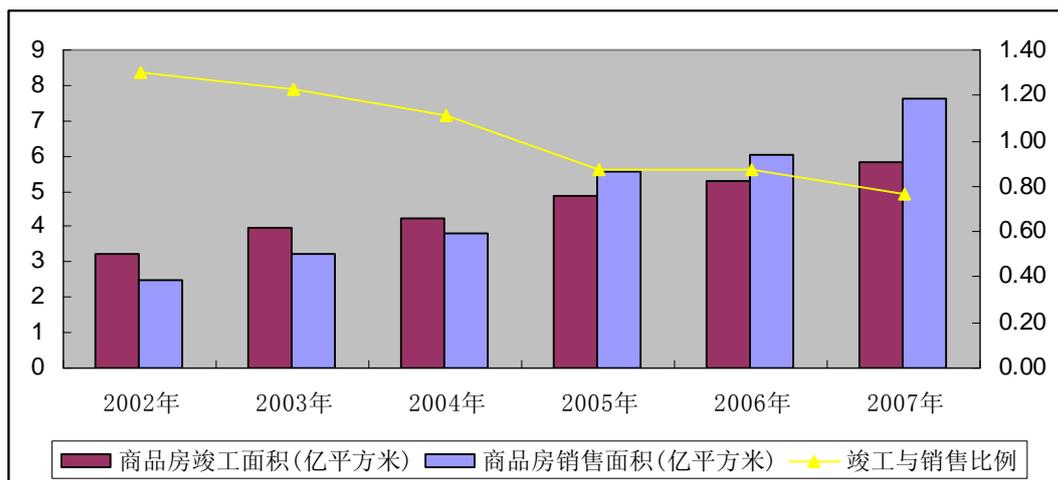
资料来源：Wind 资讯

### （3）我国房地产市场需求现状和前景分析

从2003年开始，国家加强了对房地产投资过热的宏观调控，2004年商品房竣工面积增幅回落到2.41%。2005年商品房竣工4.88亿平方米，比上年增长14.8%；2006年商品房竣工5.3亿平方米，比上年增长8.6%；2007年商品房竣工5.82亿平方米，同比增长9.8%。

2002年我国商品房销售2.5亿平方米，比上年增长20.19%，此后由于需求的不断释放，商品房销售面积逐年递增，2005年全年商品房共完成销售5.58亿平方米，比上年增长46.07%。2006年共完成商品房销售6.06亿平方米，比上年增长8.6%。2002年商品房竣工销售面积比为1.30，此后开始逐年回落，并于2005年下降至1以下，2007年该比例为0.76，显示出需求大于供给的市场形势。竣工销售面积比连续降低说明目前房地产市场的需求强劲。

项目名称	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年
商品房竣工面积 (亿平方米)	5.82	5.3	4.88	4.25	3.95	3.25
商品房销售面积 (亿平方米)	7.62	6.06	5.58	3.82	3.22	2.5
竣工销售面积比	0.76	0.87	0.87	1.11	1.23	1.30



单位：亿元

资料来源：Wind 资讯

在城市化进程加速、居民收入增长等有利因素的刺激下，未来几年我国房地产市场需求潜力巨大。

第一，城市化进程加快，住房需求量大。十一五规划纲要指出：到2010年，我国人均GDP将达到19,270元，GDP年均增速达到7.5%，城市化水平由43%提高到47%。目前，我国的城市化水平只有约40%。中国科学院可持续发展战略研究组发布的《2004中国可持续发展战略报告》中称中国的城市化率到2020年将提高到55%以上，十一五期间城市化水平将提高4个百分点。到2020年，我国人口总数将达到14亿，城市化率达到55%，则城市人口将达到7.7亿，城市人口净增加2.6亿。按人均20平方米的居住面积测算，共需为新增城市人口建设住房52亿平方米。这意味着每年的住房竣工面积将至少达到2.6亿平方米，旺盛的需求将直接推动房地产的发展。

第二，城乡居民收入持续快速增长，购房能力进一步上升。根据国家统计局统计资料，2007年上半年城镇居民人均可支配收入7,052元，同比增长17.6%，扣除价格因素，实际增长14.2%。随着城市居民收入水平的提高，普通居民对改善居住环境的需要日益迫切。

第三，城市拆迁改造仍将保持相当规模，带来迫切的建造新房需求。未来较长的时间内，由于城市基础设施建设、旧城改造仍将保持较大规模，从而形成对房地产的巨大需求。

第四，“婴儿潮”带来的“人口红利”有利于维持房地产业的旺盛需求。由于土地供给弹性很小，房价的涨跌主要取决于房屋需求的变化。人口年龄结构是影响房屋需求的重要因素，根据REICO工作室和统计局的抽样调查数据，

25-45岁群体是购买商品房的的主要群体。建国后，我国共出现了三次“婴儿潮”，与未来15年房地产市场发展相关的是1963-1974年第二次“婴儿潮”和1980年代后期出生的第三次“婴儿潮”。因此，未来15年仍是我国经济社会发展的“人口红利期”。2006-2010年，受第二次“婴儿潮”的影响，35-45岁的群体所占比重会有所上升，这部分群体的住房改善需求和投资需求将会刺激房地产市场的发展；2010-2020年，婚龄人口对于住房的刚性需求将会再度增加。

#### （4）行业整合加速房地产行业的优胜劣汰，最终实现产业升级

我国房地产企业数量多，规模小，市场集中度低。香港前10大房地产上市公司占据的市场份额达到80%，实现了帕雷托的80/20规律。根据产业经济理论，一个成熟的行业，20%的企业占有80%的市场份额，才能形成有序的竞争，促进行业的良性发展。因此，房地产行业的整合之路势在必行。

从国家对房地产行业的宏观调控政策、行业竞争态势等角度分析，严格的信贷、土地、税收等政策势必使规模较小的公司以及一些靠不正当手段进行土地投机的公司面临出局的风险；同时也为资金实力雄厚规模大的房地产企业进行资本扩张，实施收购兼并创造了良好的市场机遇。

中国房地产业正处于向规模化、品牌化、规范运作的转型时期，房地产业实现从数量型扩张为主的粗放型增长模式向数量质量并重的节约型模式转变，实现规模经济是我国房地产企业发展的必然之路。

## 5、行业存在的主要问题

目前房地产业总体发展趋势较好，但也存在一些问题有待调整 and 解决：

（1）企业规模偏小，市场集中度低。我国房地产业发展时间较短，房地产企业资金有限，企业规模普遍偏小，市场占有率较低，基本处于无序竞争状态。

（2）产业化水平低，整体素质不高。房地产行业产业化水平和科技贡献率偏低，产品质量参差不齐，产品同质化现象较为突出，单个房地产企业所占市场份额很低，具有全国性品牌优势的大型房地产企业较少。

（3）二级市场欠发达，市场体系尚待完善。受二手租赁市场规范程度和居民居住观念等因素的制约，二级市场发展相对缓慢，在一定程度上制约了一级市场的发展。

## 6、行业竞争状况

（1）房地产行业进入壁垒日益提高。随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业必将被市场淘汰。

（2）房地产行业整体开发水平不高。我国早期房地产业市场进入门槛较低，各个企业开发水平参差不齐，行业总体水平不高。

（3）房地产竞争区域差异性较大。目前我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少，区域发展不平衡。

（4）房地产竞争日益加剧。随着个人购房成为消费主体，较高行业利润的吸引，不少企业通过产业转型、收购兼并、投资参股等方式涉足房地产业，房地产市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

（5）房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业，随着市场竞争升级和国家信贷、土地管理政策的完善，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

我国房地产业经过前几年的高速发展，目前正处在一个结构性转变的关键时期。一些大的房地产企业的实力正在快速增强，市场竞争的核心能力正在加速形成，一批对市场有较大影响能力的房地产龙头企业正在脱颖而出。

## 7、影响房地产行业发展的有利和不利因素

### （1）影响我国房地产行业发展的有利因素

#### ①宏观经济持续稳定发展

“十五”期间我国国内生产总值年均增长9.5%，为房地产业的快速发展奠定了良好的基础。根据“十一五”规划，未来五年我国国内生产总值年均增长率将达到7.5%，宏观经济形势持续、快速、健康发展将成为房地产行业快速发展的动力。

#### ②国家产业政策重点支持

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

2003年8月国务院《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》指出：“房地

产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业。促进房地产市场持续健康发展，是提高居民住房水平，改善居住质量，满足人民群众物质文化生活需要的基本要求；是促进消费，扩大内需，拉动投资增长，保持国民经济持续快速健康发展的有力措施；是充分发挥人力资源优势，扩大社会就业的有效途径。实现房地产市场持续健康发展，对于全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化具有十分重要的意义。同时，支持具有资信和品牌优势的房地产企业通过兼并、收购和重组，形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。

### ③城市化进程的加快能产生巨大的房地产消费需求

与我国迅速发展的工业化进程相比，以城镇人口占总人口的比例来衡量，我国的城市化进程明显滞后。2004年，我国城镇人口占总人口比例为41.76%，2005年该比例上升到43%，2006年该比例达到43.9%。根据“十一五”发展规划，我国将继续加快城市化进程，“十一五”期末城市化水平将达到47%，转移4,500万农业劳动力进入城镇。因此，城市化进程的加快，随着农村劳动力向城市的转移，必然要求房地产业特别是住宅业持续发展与之适应。

### ④居民收入和消费水平的提高将有力促进房地产市场需求

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

### ⑤改善型居住需求强劲增长

2004年我国城镇居民人均居住面积为23.7平方米，2005年城镇居民人均居住面积上升到26平方米，根据建设部政策研究中心发布的《2020年中国居民居住目标预测研究报告》（2004.11.23），2020年我国达到小康社会，城镇居民人均居住面积将达到35平方米。因此，居民对居住条件的改善需求将为房地产业的发展带来巨大空间。

## （2）影响我国房地产行业发展的不利因素

### ①融资渠道少

房地产是资金密集型行业，需要多种融资渠道，目前我国房地产公司主要的融资渠道是银行贷款，通过房地产基金、企业上市等渠道进行融资的企业过少。

## ②人才缺乏，制约行业发展

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

## ③房地产相关税费较多，加重了房地产企业的成本负担

目前，我国房地产行业的税费管理体制不太合理，开发过程中的费用品种繁多，加重了房地产企业的成本负担。

### （3）进入本行业的主要障碍

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

### （4）我国房地产行业与上、下游行业的关联性和影响

我国房地产业已成为国民经济中的一个重要产业，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括机械、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、住宿酒店、房地产中介租赁及其它产业。

## 8、当前的宏观经济形势及其对房地产行业的影响

### （1）当前的宏观经济形势

本轮宏观经济周期始于2002年，期间伴随着实体经济的持续增长、人民币汇率改革以及贸易顺差的大幅增加。受人民币升值预期影响的热钱流入与正常外贸收入结汇一起使得国内流动性大幅增加，随之而来的，资产价格大幅升值。

2007年下半年以来，通货膨胀的压力逐渐显现，随着央行执行从紧的货币政策，加大收紧流动性的力度，资产价格开始回落。此外，美国的次贷危机不断恶化、蔓延并演变为世界金融危机，并开始侵蚀实体经济，对世界经济的消极影响大大超出预期，世界主要发达经济体已经或很可能陷入衰退。中国经济目前对外依存度已经达到60%，在全球经济的减速或衰退中难以独善其身，目前中国经济面临出口增速下滑、固定资产投资放缓、消费增长后劲不足、工业生产持续放缓、经济活跃度下降的困境，2008年前三季度中国国内生产总值201,631亿元，按可比价格计算，同比增长9.9%，相比2007年同期回落2.3个百分点，也低于2008年

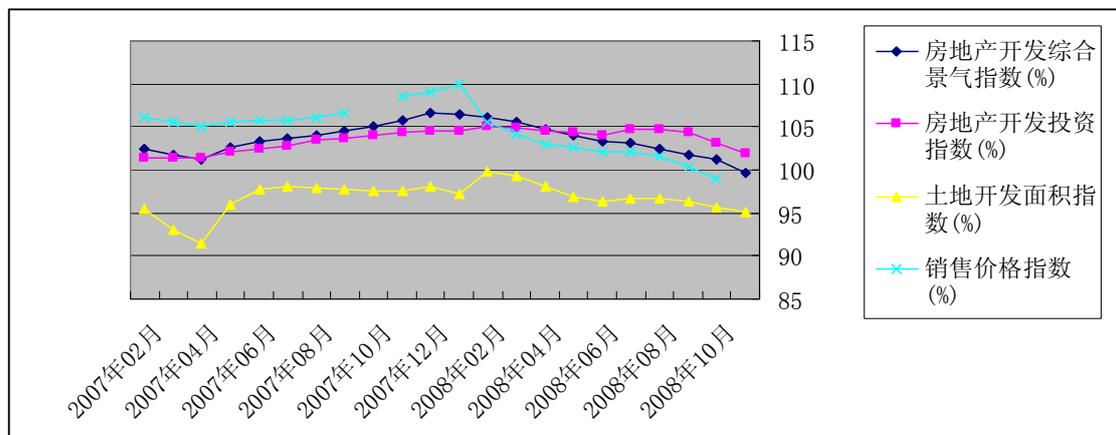
上半年的10.4%，从经济数据来看，中国经济已经出现了明显下滑的趋势，各项经济数据皆有所回落。

为应对经济减速的风险，2008年，中国的宏观经济政策经历了从“防止经济增长由偏快转为过热、防止价格由结构性上涨演变为明显通货膨胀”到“保持经济平稳较快发展、控制物价过快上涨”再过渡到“保持经济稳定增长放在首要位置，同时兼顾抑制通货膨胀和保持国际收支平衡”的演变，中央和地方政府也陆续公布了大规模的刺激经济方案，中国在近10年来首次正式采取了“积极”的财政政策和适度宽松的货币政策，保增长已经成为我国宏观调控的主要着眼点。

## （2）当前宏观经济形势对房地产行业的影响

### ① 房地产市场观望气氛浓厚，房地产价格呈现震荡整理的局面

总体来看，由于国家对房地产宏观调控和国内外各种因素的影响，房地产市场观望气氛浓厚，房地产价格呈现震荡整理的局面，进而对房地产的开发、销售造成影响。近年来中国房地产开发综合景气指数、开发投资指数、土地开发面积指数和销售价格指数变化情况如下：



数据来源：wind资讯

根据国家统计局的数据，10月份中国房地产开发景气指数为99.68，比9月份回落1.47个百分点，比去年同期回落6.06个百分点，已经连续11个月环比回落。但考虑到中国房价经过连续10年上涨确实处于高位，高房价将不少刚性需求者挡在门外这一因素，房地产行业的调整是必要的，调整的幅度目前来看也是健康的、可控的。

### ② 房地产行业调控政策转向，利于房地产行业走出调整

2008年10月22日，财政部和央行以新闻形式分别发布了《继续加大保障民生

投入力度，切实解决低收入群众基本生活》和《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度，支持居民首次购买普通住房》两个文件，采取了降低交易税率、将个人住房贷款利率下限扩大为贷款基准利率的0.7倍并将最低首付款比例调整为20%等政策组合；各地也出台了房地产“救市”的相关政策。此外，近期存款准备金、基准利率的多次下调直接有益于房地产行业的发展。近期的交易数据也显示，房地产行业调控政策转向以来，上海、北京等重点城市，房地产成交量出现回升。从长远来看，政府陆续出台的救市政策以及连续降息的措施，有助于逐步恢复购房者的消费信心，将有利于房地产行业走出调整，促进房地产行业长期稳定发展。

## （二）本次购买资产所处地区房地产市场分析

### 1、上海市房地产市场分析

#### （1）上海市房地产市场的发展概况

上海是我国最大的沿海城市，全市土地面积 6,340.5 平方公里，2006 年末全市户籍人口 1,368.1 万人。上海市在区域以及全国经济发展中起到举足轻重的作用。在经济上，上海 GDP 一直维持高速增长，2000 年到 2006 年间年均增长率达 13.8%。2007 年上半年，上海经济保持了良好的发展势头，呈现出增长平稳、效益较好、结构趋优的良好特征。2007 年上半年，全市完成国民生产总值 5,561.91 亿元，比去年同期增长 13%；全市完成全社会固定资产投资总额 1,928.36 亿元，比去年同期增长 9.6%；全市实现社会消费品零售总额 1,887.49 亿元，比去年同期增长 14.2%，增幅创 10 年以来同期最高水平。

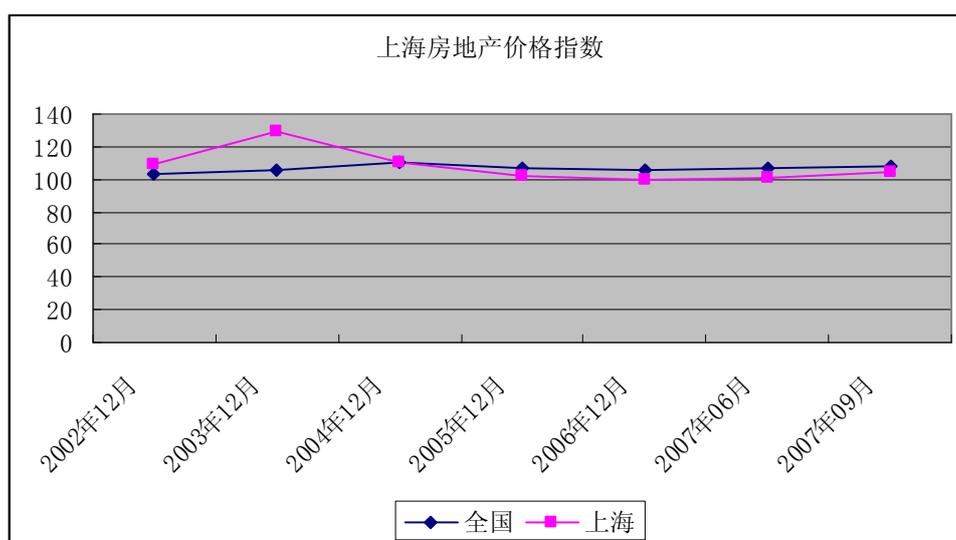
2005 年一系列宏观调控政策的出台，对上海房地产市场产生了较大影响。但在良好宏观经济的推动下，2007 年上半年上海房地产市场明显回暖，住房交易量价齐升，市场供求关系有所趋紧。2007 年上半年上海市房地产市场表现出如下特点：

①房地产开发投资同比增长，但增速较 2007 年一季度明显回落。2007 年上半年，上海市共完成房地产开发投资 619.59 亿元，同比增长 6.2%，增幅同比上升 5.8 个百分点，但较一季度回落 13.6 个百分点。其中住宅投资占房地产开发投资的比重为 63.7%，同比下降 0.6 个百分点。

②新开工面积继续下降，土地开发购置面积减少。2006年6月以来，上海市为贯彻“70/90”调控政策，对已审批但未开工的房地产项目进行集中清理，造成新开工面积持续下降。2007年上半年，商品房新开工面积1059.12万平方米，同比下降9.4%，其中商品住宅新开工809.06万平方米，同比下降8.7%。此外，上半年土地开发面积和土地购置面积同比分别大幅下降51.4%和73.1%，房地产市场后续供应总体偏紧。

③房地产销售大幅增加，空置面积得到消化。2007年4月份以来，在供给出现阶段性偏紧以及股市财富效应显现等因素的推动下，累积近两年的自住改善型需求开始释放，商品房成交量明显放大。2007年二季度，上海市月均新建商品住宅预售登记面积251.7万平方米，存量住宅成交133.1万平方米，较一季度月均水平分别上升69.5%和41.3%。其中6月份住宅日均成交超过800套，已恢复至2004年房地产调控前的水平。商品住宅空置面积自2005年以来首次出现下降，6月末，空置面积为376.17万平方米，较3月末下降18%。

④房地产市场供求趋紧，房价重现上涨趋势。上海市商品住宅销售价格指数自2006年4月起持续下降，今年2月份开始止跌回升。2007年上半年，商品住宅销售价格指数同比上涨0.3%，其中6月当月上涨0.9%，较去年同期回升6.3个百分点；二手房和办公楼价格指数同比分别上涨0.7%和1.7%。上海房地产价格变化和全国房地产均价变化高度一致，如下图所示：



资料来源：Wind 资讯

随着上海市宏观经济的持续稳定发展，世博会等大规模基础市政建设的启动

以及上海市国际化和城市化的进程加快，上海市的房地产投资和需求都将持续升温。在良好的外部经济环境和行业竞争秩序趋于规范条件下，上海市房地产市场具有持续的发展潜力。

## （2）2008年以来上海房地产市场的运行情况

①根据中房上海指数办公室最新调查显示，2008年上半年，上海市房地产市场继续徘徊前行，房价保持稳中有涨小幅上扬，成交量同比环比收缩比较明显。在宏观调控政策的累积性效应下，半年来房价涨幅明显趋缓、成交量明显收缩，但仍保持在合理的范围内运行，市场由过热转向温和调整。

②从住宅市场分析，2008年6月上海市新建住房成交规模149.3万平方米，环比成交面积降幅17.1%，较去年同期相比减少更多，降幅为50.0%。今年上半年累计成交量为885.7万平方米，与去年上半年相比减少337.1万平方米，降幅达27.6%，与前年相比减少175.6万平方米，降幅为16.7%。

从总体上来分析，当前上海市房地产已进入温和调整周期，即在过去几年房地产政策措施影响及近期没有重大调整情况下，住房市场自发性调整而不是激烈震荡，价格虽受去年跷尾影响但波动不大，成交量收缩仍处在合理规模，资金循环从紧但不会断裂，然而调整周期会拉得较长。

## 2、苏州市房地产市场分析

### （1）苏州市房地产市场发展概况

苏州市位于江苏省东南部，东临上海，南接浙江，西抱太湖，北依长江，全市面积8,488平方公里，其中市区面积1,650平方公里，2005年末全市人口607.31万。苏州有着优越的地理环境和良好的发展环境，其经济发展走在江苏省乃至全国的前列。2006年全市地区生产总值达4,820.26亿元，按可比价格计算比上年增长15.5%。全社会固定资产投资达到2,106.99亿元，比上年增长12.7%。市区城市居民人均可支配收入18,532元，比上年增长13.9%；年末城乡居民储蓄存款余额2,427.42亿元，比上年增长17.9%。

苏州市高速、健康的经济发展环境也带动了当地房地产行业的繁荣。2006年苏州房地产市场总体上呈现出供需两旺的发展态势，商品房供需总量都突破了600万平米大关，无论商品房供应量还是销售量，都有大幅度的增长。2007年上半年苏州市房地产市场运行情况如下：

①房地产开发投资逐步回升。2007年以来，随着商品房销售形势的回暖，苏州市房地产开发投资逐步回升。2007年上半年，苏州市房地产开发完成投资241.72亿元，同比增长33.3%，增速比上年同期提高19.8个百分点，呈现出较强的投资增势。

②施工规模进一步扩大，新开工面积增速迅猛。2007年上半年，苏州市商品房施工面积4,920.85万平方米，同比增长22.5%；其中住宅3,690.34万平方米，同比增长17.0%，占有商品房施工面积的75%。全市商品房新开工面积1005.18万平方米，其中住宅新开工823.67万平方米，同比分别增长26.7%和39.6%。

③商品房销售活跃、价格平稳增长。2007年上半年，苏州市的房地产市场呈现出产销两旺的局面。全市商品房销售面积708.69万平方米，同比增长21.6%，其中，销售商品住宅599.7万平方米，增长17.0%，增幅分别比去年同期提高9.5和6.5个百分点。2007年上半年，苏州市商品房平均单价为4865元/平方米，同比增长6.3%，房屋价格进一步走稳。

根据《苏州市城市总体规划（2006-2020）》（纲要），苏州中心城区规划城市建设用地在380平方公里左右。本着构建以名城保护为基础，以和谐苏州为主题的“青山清水，新天堂”的总目标，纲要提出了将苏州建设成为“文化名城、高新基地、宜居城市、江南水乡”的城市发展目标。

## （2）2008年以来苏州房地产市场的运行情况

①房地产投资快速增长。2008年上半年，苏州全市房地产开发实现投资322.78亿元，同比增长33.5%，增幅比一季度上升13.8%，比2007年上升5.6%，比火爆的去年同期基本持平并略有上升。从发展态势看，苏州全市房地产投资由今年1—2月的增长10.4%起步，逐月加快，呈较高增长态势。其中住宅投资251.9亿元，占全部投资的78%，比上年同期提高6.6%，住宅投资的比重进一步回升。

②施工、竣工面积继续放大。由于受土地两年不开发政府必须收回的政策制约以及市场竞争因素，拿地企业陆续开工，今年新开工和施工面积不断加大、增速加快。上半年，苏州市新开工面积1,267.06万平方米，同比增长26.1%，其中住宅1,007.92万平方米，同比增长22.4%。在新楼盘不断开工基础上，房屋施工面积不断增加，竣工面积也逐渐扩大。上半年，苏州市施工房屋5,686.88万平方米，同比增长15.6%，其中住宅4,272.24万平方米，同比增长15.8%。竣工面积587.22万平方米，同比增长6.4%。由于前期开发的周期因素，下半年苏州市竣工面积仍

将继续扩大。

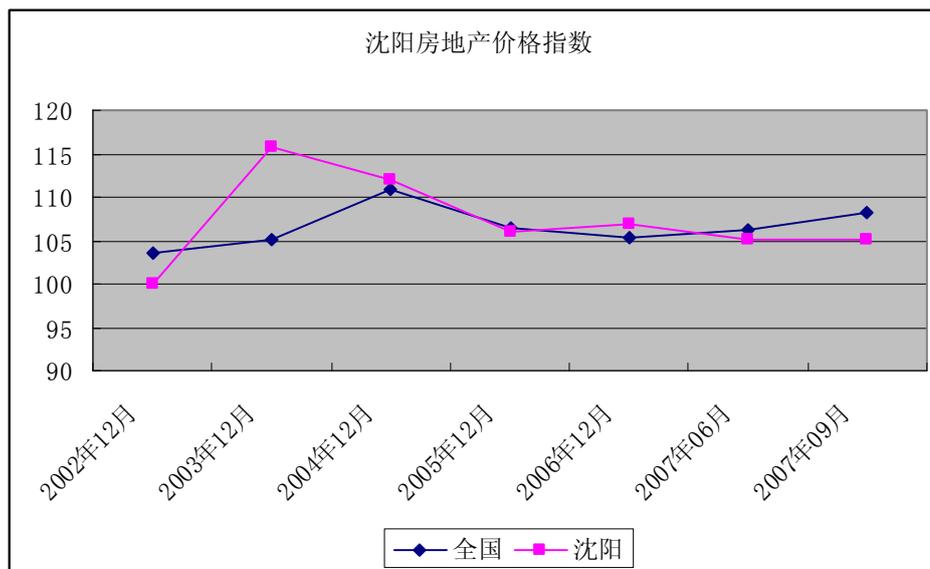
③市场低迷，销售下降。上半年，苏州市商品房销售 469.18万平方米，同比下降33.8%，而去年同期增长21.8%，落差55.6%。

### 3、沈阳市房地产市场分析

#### （1）沈阳房地产市场发展概况

2003年“东北振兴，沈阳先行”号角已经吹响，沈阳市的城市建设也进入了新一轮加快改造的发展时期，这给房地产建设、投资和消费带来了加快发展的新机遇，企业、个人投资购房成为市场主流。利好趋势的出现显示了沈阳房地产市场持续发展的旺盛势头，并因此迎来了大众住房消费的新时代。2006年沈阳园博会顺利召开，极大的推动了沈阳市房地产的发展。作为奥运会的分会场，市政府在绿化、河流整治、市政设施建设等方面进行改造，进一步提升城市建设和管理水平，这些措施极大的改善了沈阳市的居住环境，并将推动沈阳房地产业的发展。

从沈阳楼市整体发展看，沈河、和平、铁西、皇姑、大东等5大中心城区可供开发的土地明显减少，2004、2005年沈城开发的楼盘70%集中在城市周边地区，今后房地产业的开发建设重心将是沈城周边地区。东优、西进、南拓、北统，“四大空间”横空而出，承载起沈阳进入全国“第一集团军”的理想。东有棋盘山旅游开发区，西有沈西工业走廊，南有大浑南金廊地带，北有沈北新开发区。2006年沈阳的城区版图正在扩大，随着沈北新区和细河经济区的成立，“四大空间”正由规划和概念，逐渐变为现实住宅郊区化已经成为房地产开发的趋势，这一趋势在2008年得到进一步增强。沈阳房地产价格变化2006年后和全国房价变化趋势基本一致，如下图所示：



资料来源：Wind 资讯

2007年1-10月份，全市房地产开发建设累计完成投资568.3亿元，同比增长41.3%，比2006年全年完成投资还高30亿元；其中住宅完成投资432.2亿元，同比增长41.1%。新开工面积2673.8万平方米，同比增长114.9%，其中住宅2187.8万平方米，同比增长103.7%。当前形势下，房地产开发投资处于如此快速增长，全国罕见。

## （2）2008年以来沈阳房地产市场的运行情况

①房地产开发投资快速增长。2008年上半年，沈阳房地产开发建设累计完成投资360.3亿元，同比增长50.4%；施工面积4,432.8万平方米，同比增长47.9%。

②商品房批准入市量大幅增长。2008年上半年，沈阳市批准商品房预售面积577.24万平方米，同比增长39.82%。其中，商品住宅批准入市面积478.49万平方米，同比增长34.45%；商品住宅批准入市套数52,528套，同比增长33.57%。

③商品房交易市场运行平稳。沈阳市房产局数据显示，2008年上半年，登记销售预售商品房面积559.13万平方米，同比增长1.20%。商品房销量与上年基本持平。

④房价稳中略升。2008年1—5月份，按沈阳市房产局合同备案数据，沈阳商品房销售均价3,726.00元/平方米，同比上涨5.62%；商品住宅销售均价为3,426.00元/平方米，同比上涨4.43%。

⑤供销比处于合理区间。2008年上半年，沈阳市商品房供销比为100：96.9，供略大于销，供销基本平衡。

#### 4、舟山市房地产市场分析

##### （1）舟山房地产市场发展概况

舟山市位于浙江省舟山群岛。地处我国东南沿海，长江口南侧，杭州湾外缘的东海洋面上。舟山背靠上海、杭州、宁波等大中城市群和长江三角洲等辽阔腹地，面向太平洋，具有较强的地缘优势，踞我国南北沿海航线与长江水道交汇枢纽，是长江流域和长江三角洲对外开放的海上门户和通道，与亚太新兴港口城市呈扇形辐射之势。

2006年舟山市房地产开发呈平稳发展态势。据最新统计，2006年全市房地产业完成投资36.51亿元，其中房地产企业开发完成投资额33.11亿元，比上年增长19.6%，增速提高2.6个百分点；其中住宅投资27.08亿元，增长20.1%，增速同比提高3.2个百分点。随着房地产用地开发进度加快，2006年全市商品房屋施工面积342.96万平方米，比上年增长25.5%，其中住宅施工面积274.45万平方米，增长24.4%。新开工面积147.7万平方米，比上年增长50.4%；其中住宅新开工面积118.9万平方米，增长43.5%。从商品房销售看，也呈现出稳步增长态势。全市商品房销售面积91.8万平方米，其中商品住宅为79.9万平方米，分别比上年增长4.6%和3.8%。在总的销售面积中，期房销售面积为82.0万平方米，其中住宅72.9万平方米，分别增长7.5%和8.9%。

2007年6月份以来，随着各项政策调控措施的出台，舟山房地产市场运行出现积极变化，一般楼盘价格上涨趋缓、局部有所回落，消费者的购房行为复归理性，开发商的投资行为趋于冷静，投机者的炒房行为得到遏制。房地产市场表现出一定的观望情绪是很自然的，也是正常的。

##### （2）2008年以来舟山房地产市场的运行情况

①房屋销售价格仍趋高位，但涨势趋缓。上半年舟山市房屋销售价格高位运行，同比上涨22.7%，高于去年同期涨幅12.4%。房屋销售价格同比涨幅列全省11市之首。2008年1—6月房屋销售价格月度同比分别上涨26.2%、25.0%、24.0%、22.2%、20.2%和18.7%，涨幅呈逐月回落趋势。从环比涨幅看，上半年舟山市房价改变了去年一路攀升态势，基本趋于稳定。

②房屋销售呈量缩价稳的态势。上半年舟山市商品房销售面积38.9万平方米，同比下降40.1%。

③中小户型住房受到市场青睐。上半年定海、普陀多个小户型楼盘的推出满足了市场的刚性需求，拉动价格小幅上涨。6月份90平方米及以下的小户型住宅房屋销售价格比去年12月份上涨1.3%，高出90平方米以上大户型住宅价格上涨0.4%。

### （三）高远置业的行业地位

高远置业主要开发业务集中在上海及长三角其他地区，为该区域中等规模的综合房地产开发商，其房地产开发类型以普通住宅和商铺为主。高远置业的开发模式主要是：独立完成土地购置，通过招投标由专业建筑工程公司进行开发建设，自主组织销售或委托专业机构代为销售，同时也不排除适当采取合作、合资等多种方式开发和经营房地产业务。

基于对我国房地产市场发展现状的理解和未来发展趋势的判断，高远置业认为：中国宏观经济持续增长的态势未变，人民币升值趋势未改，城市化进程加快，居民购房和改善居住条件的需求客观存在且逐渐增大。因此，我国房地产市场中长期持续发展的趋势未改变，其稳定发展是可预期的。

在此预期下，高远置业未来将继续深耕上海市场，适度向长三角地区经济发达、潜力巨大的二三线城市发展；条件成熟时，高远置业将采取从东南沿海向中西部、北部区域稳步拓展的策略，最终实现高远置业业务的全国化布局。作为一家处于快速发展的非上市中型房地产开发企业，高远置业已经储备了满足未来3年快速发展所需要的土地资源，公司将充分利用现有土地储备，合理规划，确保业绩符合未来盈利成长的需求。高远置业还将积极寻找投资机会，通过公开招拍挂、收购项目公司及与其他开发商联合开发等方式，拓宽增加土地储备的渠道，获取满足高远置业未来可持续发展所需的土地资源。

高远置业在未来的产品战略上将进一步以中小户型普通住宅的开发与销售为重点，着力开发符合国家政策鼓励方向、贴近于老百姓购房刚性需求的房产类型，以减少未来房地产政策走向的不确定性对高远置业发展的影响。同时，高远置业拟以上海明玖为主体，从事中高端物业的经营管理，公司未来的收入结构将更加合理。在此整体战略框架下，高远置业今后将进一步加强经营管理，严格控制成本，切实提高产品质量，开发设计适销对路、性价比优的产品，加大市场营销力度，确保高远置业开发项目顺利实现销售。

综上，高远置业将以本次重组为契机，充分利用多种融资手段获得快速发展所需资金，着力拓展发展潜力较大的长三角区域中心城市，尽快实现公司业务在全国战略布局。高远置业将以中小型住宅项目为主，在经济发展潜力巨大的二、三线城市集中发展高品质居住物业以及核心区的商业综合体项目。高远置业将通过不断扩大市场覆盖面，优化高远置业的产品结构和收入结构，促进公司的稳步发展。

高远置业前三年及2008年、2009年预测的营业收入情况如下表所示：

项目	2005 年度	2006 年度	2007 年度	2008 年 预测数据	2009 年 预测数据
高远置业营业收入	51,431,646.16	221,921,461.82	978,234,646.84	145,231,000.00	864,250,200.00
上市公司均值	977,958,916.80	1,381,330,765.00	2,249,859,991.00	---	---
上市公司中位数	604,156,476.00	846,584,865.00	1,086,745,124.00	---	---

注：上市公司数据来源于 Wind 资讯，上市公司均值和中位数是 Wind 资讯中的数据剔除 B 股后样本的统计值。高远置业数据均为经审计的合并财务报表数据。

由于房地产公司规模及行业地位直接反映在其主营收入指标上，即营业收入是行业地位的近似替代指标，营业收入越大行业地位越高，因此高远置业的行业地位可以近似的用其前三年的主营收入和同行业上市公司比较获得。另外，高远置业在2008年后未来4年来可售面积约为100万平方米，假设平均开发，则每年预计可销售约25万平方米，高远置业与国内房地产上市公司相比应处区域中等规模水平。

#### （四）高远置业的主营业务情况

##### 1、主营业务和主要产品

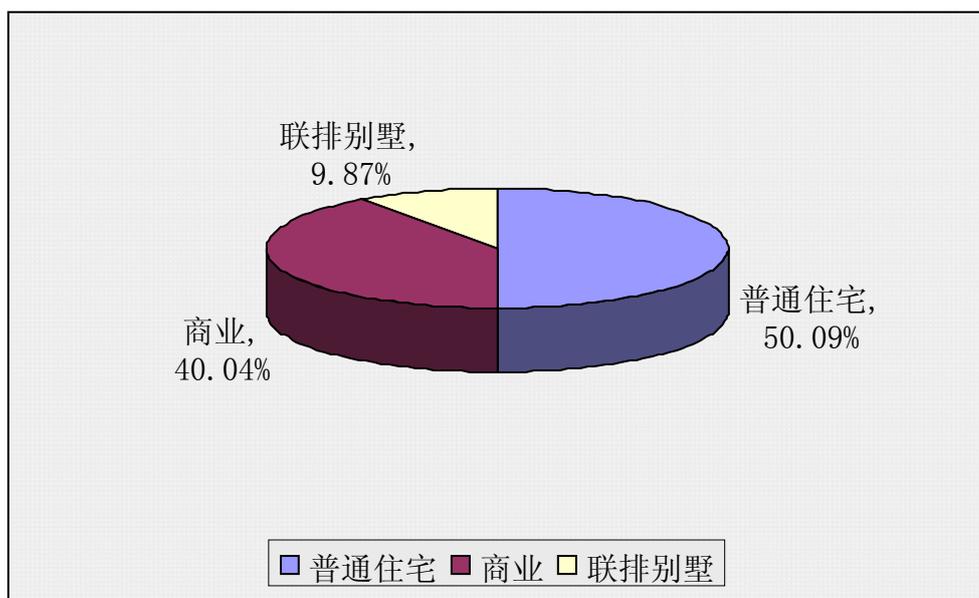
高远置业的主营业务是房地产的开发与销售，主要产品包括公寓、普通住宅、商铺、附属或配套商业、物业管理出租与管理等，核心产品是普通住宅的开发与销售。

##### （1）普通住宅构成公司的主要产品

为方便公司产品结构的分析，把公司产品分为普通住宅、联排别墅和商业，其中把商铺、办公（写字楼）、酒店式公寓和宾馆等列入商业建筑产品。目前公司所有已开发、在开发及待开发项目的可售面积合计为1,006,348平方米，其中可

售商业面积为402,922平方米，占总可销售面积的40.04%；可销售联排别墅面积为99,333平方米，占总可销售面积的9.87%；而普通住宅的可销售面积达到504,093平方米，占总可销售面积的50.09%，从销售面积上看，普通住宅和商业地产是公司的主要产品。高远置业在开发的纯粹商业建筑项目目前只有上海高鑫一个，待开发的纯粹商业建筑项目有金山康城、昆山星地、苏州华茂，其他项目中商业建筑都是住宅小区的配套设施。

下图为公司产品按类型占比（单位：平方米）



(2) 公司在开发及待开发项目资源较为丰富

目前公司在待开发的项目土地面积约33万平方米，规划建筑面积约为100万平方米，在开发及待开发项目资源丰富。这些项目主要陆续在2009年—2012年未来四年完工并销售，从而实现销售收入的确认。

## 2、公司开发资质、人员和新技术

(1) 开发资质

高远置业于2005年11月获得上海市房屋土地资源管理局颁发的房地产开发企业二级资质证书，证书编号为《沪房地资开第00810号》，证书有效期至2008年10月26日，新的二级资质正在办理中。

(2) 专业技术人员

高远置业拥有一支较高水准的专业技术人员队伍，其中建筑工程类专业技术人员48人，财务类专业人员19人，市场销售人员17人，企业管理专业人员43人；

专业技术人员中具有高级职称的有6人，中级职称的有45人。

（3）在项目开发过程中采用的新技术、新工艺、新材料、新产品的情况

多年来，高远置业十分注重应用新技术、新材料、新设备，不断提升住宅科技含量，短短几年里，在太阳能应用、楼宇智能化、墙体保温、屋项绿化、楼宇新风循环、轻钢建筑、生态庭院、节能建材等众多建筑新技术的实践上取得了成功，在确保工程质量的同时，降低了建设成本。

### 3、经营管理体制及质量控制制度

#### （1）房地产开发项目的决策程序

①通过各类渠道得到建设项目（含建设用地的土地）招、拍、挂的出让转让等信息，由项目开发部进行归纳整理，并根据区域、性质分类备案。

②将备案的项目由项目开发部提出开发的初步意见传阅公司主管领导和相关部门初审，并编制成文件和进一步工作的意见。

③项目开发部按建设项目时间要求，结合公司总体年度计划进行综合调研，并牵头组织创意策划部、预算合同部、营销管理部、财务计划部、经纪公司等共同编制项目综合调研报告。

④完成项目的综合调研报告后，呈报公司董事会（执行董事）讨论，由公司董事会（执行董事）决定是否进行实质操作。

⑤建设项目在公司内部立项后，成立属地化项目公司。

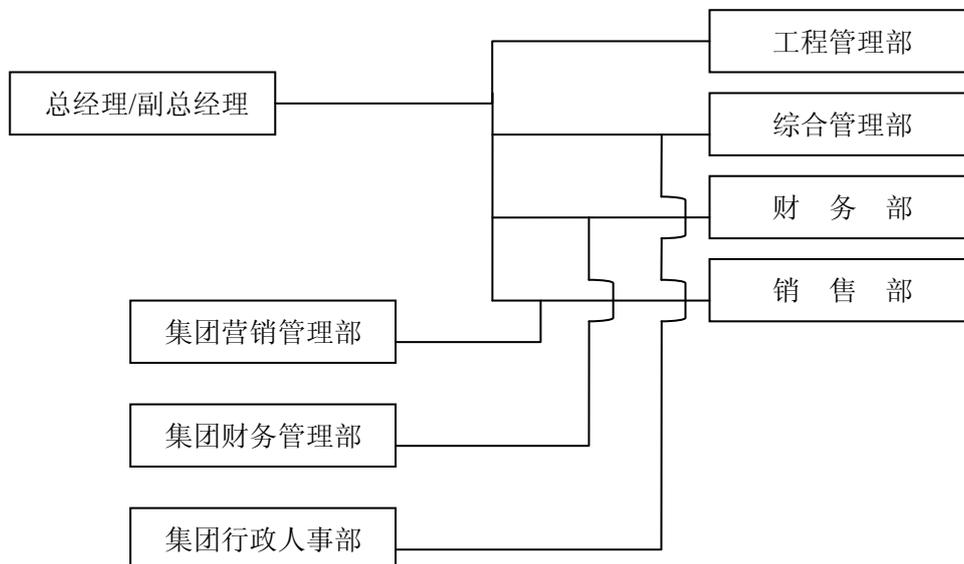
#### （2）开发项目管理运作模式

##### ①项目公司管理模式

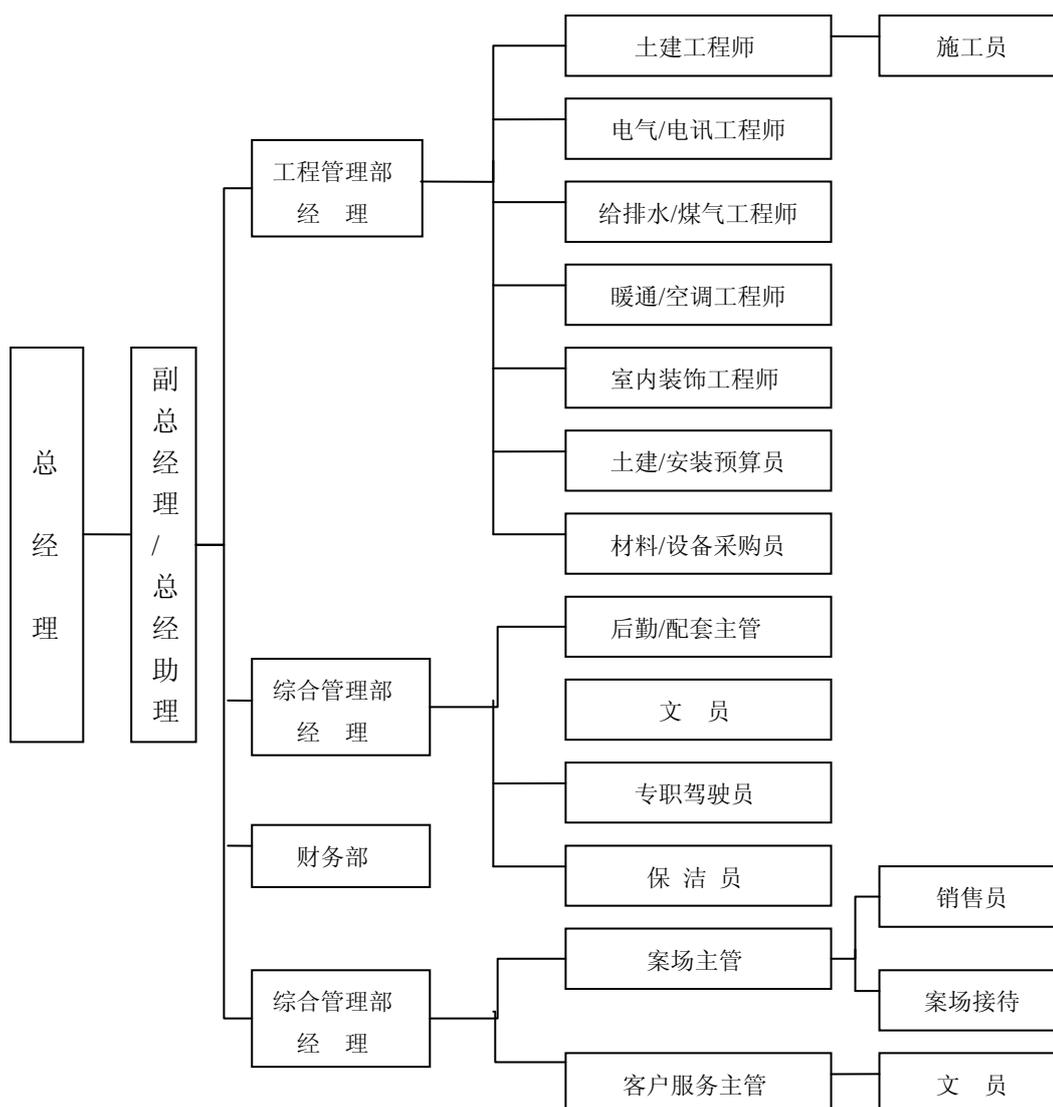
高远置业对项目公司的管理采取“核心部门或岗位的统一管理与授权下的总经理管理相结合”的方式，负责产品包装（含名称、市场推广、样板房设计与软装等）的创意与策划由创意策划部负责策划与实施，项目公司法律事务由法务部统一负责，项目公司中的财务部、预算合同部等由高远置业相应职能部门直接派出人员或招聘相应人员嵌入项目公司，其它部门人员由项目公司总经理在集团核定的编制内负责招聘录用。项目开发中设项目总经理一名，负责整个项目的开发过程。项目公司的部门设置按高远置业对项目公司的统一架构进行设置，一般下设综合管理部（负责日常行政与人事方面的工作）、财务部、工程管理部、销售部。项目公司的人员根据项目大小、开发周期等定岗定责，包括但不限于：项目总经理、项目副总经理（或项目总经理助理）、会计主管、行政主管、前期主管、

营销主管、工程主管、市政主管（可视个人及项目情况与工程主管兼职）、工地现场主管、各专业工程师、客服主管等。项目公司的各级员工按项目岗位和公司规定的权限工作并向项目总经理负责，项目总经理对其每月考核。

房地产项目公司组织架构图如下：



房地产项目公司岗位及编制架构图：



## ② 高远置业对项目公司的授权

高远置业对下属项目公司的管理模式是“集中管理与授权管理相结合”。项目定位、项目融资、工程总包单位的选择原则、销售政策等均由高远置业（执行董事）制订，项目公司和各职能部门负责实施。项目公司副总经理以上管理人员由高远置业（执行董事）选定，项目公司的财务、预算、销售主管等人员均由高远置业相应职能部门派出。项目公司所有管理制度执行高远置业统一的管理制度。成本管理实行预算管理，资金管理和合同管理实行授权管理模式，按照不同类型的合同和资金支出确定授权范围，在授权金额范围内由项目总经理负责审批。

## (3) 开发项目的质量控制体系

高远置业结合多年的房地产项目建设经验，开发项目的质量控制体系涵盖工程管理、计划管理、档案管理、选择合作单位等各个环节。通过对整个开发建设

过程中每个环节工作质量汇录，对各项目公司实行质量审核、评价、实施，对客户实行质量保证和承诺，打造了公司在客户和行业中诚信的信誉度。

#### 4、项目公司的原材料供应

项目公司生产用原材料主要是建筑材料及设备，包括木材、水泥、钢材、电梯、电气设备等，原材料及设备采购主要有以下几种方式：

1、凡属包工、包料范围的材料、设备、配件、构筑件等由施工单位按建造合同的规定自行采购；

2、需由公司提供的材料、设备全部采用公开竞标的方式，按技术标要求和商务标要求，择优采购；

3、需进口的原材料和设备由公司委托其他公司代理采购。目前，建筑材料和设备供货充足，总体情况良好。

项目公司与供水、供电、供气等各公用事业单位有良好地合作关系，在项目报批、建设、交付使用等方面均能友好合作，不存在影响项目的实施和交付使用的情形。

#### 5、主要客户和主要供应商情况

##### （1）主要客户情况

由于高远置业属于房地产开发企业，主要的产品为住宅、商业及办公楼，销售均为随机销售或委托房地产中介机构代理销售，不存在固定的客户，也不存在向单个客户的销售比例超过销售总额5%或严重依赖于少数客户的情况。

##### （2）主要供应商情况

由于公司开发的项目均通过招标委托施工单位进行建设，非公司自建，通常情况下不发生采购行为，也不存在向单个施工单位支付的工程款的比例超过总额50%或严重依赖于少数施工单位的情况。

##### （3）与主要供应商或客户的关联关系

高远置业与上述主要供应商或客户不存在关联关系。

### 三、对上市公司完成本次交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势的分析

### （一）本次交易完成后，上市公司资产负债率的合理性和财务安全性分析

根据广东大华出具的深华（2008）专审9112号《四川方向光电股份有限公司截止2008年10月31日、2007年12月31日备考财务报表的审计报告》。本次交易前后本公司的资产结构发生明显变化，特别是流动资产、固定资产、流动负债、长期负债等科目金额均发生较大变化。具体如下表所示：

指标	流动比率	速动比率	资产负债率
交易前数值（合并数）	<b>0.38</b>	<b>0.29</b>	<b>1.80</b>
交易后数值（合并数）	<b>1.99</b>	<b>0.53</b>	<b>0.44</b>

注：本次交易前的财务数据根据经广东大华审计的方向光电 2007 年 12 月 31 日资产负债表所得（深华（2008）审字 050 号）。

本次交易后，本公司的负债总额和流动负债有较大幅度的减少。本次交易前，本公司合并财务报表的负债总额和流动负债分别为168,686.48万元和143,958.23万元；本次交易后，本公司备考合并财务报表截止2008年10月31日的负债总额和流动负债分别为129,065.95万元和104,065.95万元，较本次交以前分别减少了39,620.53万元和39,892.28万元。交易完成后负债总额的主要变化是短期借款、应付利息和预计负债科目金额减少引起的。本公司债务规模大幅减少的原因：一是本次交易后上市公司短期借款大幅减少且为正常贷款，不会形成巨额应付利息和预计负债；二是本次交易完成后本公司主营业务转变为房地产开发与经营，本公司的资产负债率在业内处于较低地位。

选择主营业务为房地产开发与经营的境内上市公司作为可比公司，其2007年的偿债能力指标如下表所示：

指标	流动比率	速动比率	资产负债率
可比上市公司均值	<b>2.01</b>	<b>0.76</b>	<b>0.59</b>
可比上市公司中位数	<b>1.93</b>	<b>0.55</b>	<b>0.65</b>
本次交易后上市公司备考数据	<b>1.99</b>	<b>0.53</b>	<b>0.44</b>

注：可比上市公司数据来源于 Wind 资讯，可比上市公司样本选取的为剔除 B 股后所有已公告 2007 年年报的上市公司。上市公司数据根据经广东大华审计的方向光电 2008 年 10 月 31 日备考资产负债表计算所得。

本次交易完成后，本公司流动比率和速动比例较交易前均有较大幅度升高。

与主营业务为房地产开发与经营的可比上市公司相比，本公司偿债能力指标达到行业平均水平，主要是高远置业的资本结构所致。高远置业的资产负债率较低，较行业平均水平降低约25.42%。但需要注意的是，高远置业负债中有80.63%的比例为流动负债，长期负债相对较少，负债结构可适当调整。

本次交易完成后，本公司的资产负债率将随着资产规模的扩大而大幅降低。根据经审计的备考合并财务报告，截至2008年10月31日，本公司的总资产由交易前的93,793.78万元增加到290,958.58万元，增加210.21%，资产负债率由交易前的179.85%降低到交易后的44.36%，将彻底解决上市公司面临的财务困境。

综上，通过和同行业上市公司以及本次交易前上市公司负债情况的对比可以看出，本次交易完成后上市公司的负债结构具有一定的合理性，不存在因不良贷款导致的或有负债或预计负债的情况，也不存在不能按时偿还银行借款的情况。本公司可以利用目前较低的资产负债率进行债权融资，同时上市公司可通过大股东的资金支持、权益融资等多种融资渠道筹集项目所需资金。

## （二）本次交易完成后，上市公司盈利能力和持续发展能力分析

根据广东大华对方向光电完成本次重组后所出具的深华（2008）专审9112号《四川方向光电股份有限公司截止2008年10月31日、2007年12月31日备考财务报表的审计报告》，重组完成后本公司截至2008年10月31日的归属于母公司所有者权益以及归属于母公司所有者的每股净资产分别为152,924.16万元以及1.58元/股，较重组之前2007年12月31日分别增加226,713.11万元以及4.00元/股。

本次交易完成后，根据广东大华会计师事务所有限公司对本公司完成本次重组后所出具的深华（2008）专审字9111号《方向光电2009年度盈利预测审核报告》，重组完成后本公司的营业收入为86,425.02万元，归属于母公司所有者的净利润为19,315.78万元，较重组之前2007年度分别增长70.68%和1000.97%。

本次交易完成后，本公司的资产规模得到较大增强，盈利能力显著提高。

## （三）本次交易完成后，上市公司未来经营中的优势和劣势分析

本次交易完成后，上市公司未来经营中的优势和劣势分析如下：

### 1、上市公司的竞争优势

#### （1）区位优势

上市公司主要房地产项目集中在上海及周边地区。上海及以上海为核心的长三角地区是中国经济发展的龙头，房地产行业的发展也一直在国内处于领先地位。上市公司作为上海较具实力的开发企业之一，占尽天时、地利、人和；同时，2010年的世博会也必将成为上海地产市场进一步快速发展的助推剂，因此，上市公司的项目区位优势明显。

## （2）资源储备优势

资源储备优势：高远置业的创始人自进入房地产行业，就一直以战略眼光把握行业发展的契机，以长线眼光把握投资机会，以发展眼光打造公司的核心竞争力。作为一家处于快速发展中的非上市中型民营企业，高远置业已经储备了未来3年快速平稳发展所需的土地资源，在人力资源方面，高远置业已经形成了具有自身特点的、富有较强战斗力的管理层及专业化和职业化的管理团队。

## （3）有效的流程管理机制

2007年，高远置业引入了流程管理体系及绩效管理体系，在原多年的开发管理上进行了大规模的企业流程再造，简化流程环节，进行充分授权，开展全面预算管理，健全公司的考核，管理变革为上市公司下一步大发展打下了良好的基础，并将推动上市公司实现战略目标。流程中对上市公司房地产项目开发过程中所涉及的各项业务均规定了明确的工作及管理流程，使得房地产开发全流程明确到每道工序、完成每项任务的具体天数、负责单位，最大限度地保证了公司各个项目按照统一标准、流程进行开发，保证了工程质量与效率。

## 2、上市公司的竞争劣势

### （1）跨地区实施项目的实战经验较少

上市公司目前的开发项目主要集中在长三角地区，仍属区域性企业，区域房地产市场系统风险给公司未来盈利带来不确定性。伴随着该区域房地产市场竞争的不断升级和全国地产行业的全面规范化，上市公司正在实施全国扩张战略以避免单一市场的风险。尽管公司项目运营上已涉足区域外项目（沈阳龙城项目），但还缺乏大量跨区域项目运作的实际经验和资源储备，能否获得成功具有一定的不确定性。

### （2）企业规模仍需进一步扩大

虽然上市公司成长性等指标位于行业发展的前列，但从规模来看，相比行业

领跑企业仍有一定差距。考虑到土地日益紧缺而导致的一级市场激烈竞争情况，上市公司若不充分利用资本市场扩大企业规模，获得土地储备将越来越困难，上市公司发展空间也将因此受到限制。

#### 四、本次交易对上市公司其他方面影响的分析

本次交易完成后，本公司仍具有完善的法人治理结构，与邹蕴玉控制的其他企业在业务、资产、人员、机构、财务等方面独立，具有独立经营能力。邹蕴玉亦已承诺本次交易完成后与本公司做到业务、资产、人员、机构、财务“五分开”，确保方向光电人员独立、资产完整、业务独立完整、财务独立、机构独立。

为维护吸收合并完成后的上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立，邹蕴玉的一致行动人周挺、金婉月承诺如下：

“1、保证依照《公司法》、《公司章程》的有关规定以及证监会、深圳证券交易所的相关法律法规履行股东权利义务。

2、保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东和董事权利以外的任何方式干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。

3、保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。”

独立财务顾问平安证券认为：方向光电已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法履行职责，方向光电具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。邹蕴玉及其一致行动人对本次交易后，与方向光电在资产、业务、人员、财务、机构等方面相互独立的承诺将有助于进一步实现股东与方向光电的“五分开”。

国浩律师认为：方向光电潜在控股股东邹蕴玉及其一致行动人周挺、金婉月已就保持存续公司的独立性、规范关联方资金占用和对外担保、避免关联交易和同业竞争等确保存续公司独立等问题出具了书面承诺函，该等承诺未违反国家有关法律、法规、部门规章及规范性文件的规定，合法有效。在承诺方严格履行上述承诺的前提下，存续公司的业务、资产、人员、机构和财务均将独立于控股股东邹蕴玉及其控制的公司。

## 第十一节 风险因素及对策分析

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

### 一、和本次交易有关的风险

#### （一）债务重组无法获得债权人同意的风险

本公司本次重大资产出售所涉债务的转移尚需取得相关债权人的同意。本公司的债务重组存在无法获得债权人同意的风险。

对策：本公司前次重大资产重组中，占方向光电负债总额 98.86%的银行债权人（占方向光电银行债务总额的 99.61%）已同意在“新向投资以重组完成后获得的一亿股质押作为其承接并偿还方向光电银行贷款之保证”的前提下将方向光电负债转移至新向投资。本次重大资产重组方案未对 1 亿股质押作为还款保证的原则进行修改，但出于充分保护债权人利益的考虑，并根据相关法律规定，方向光电拟与债权人重新签署债务重组协议。方向光电已和债权银行进行沟通并承诺将在本次重组的临时股东大会召开前完成债务重组协议的签署工作。

#### （二）证监会不予核准的风险

本公司拟出售公司全部资产和负债及拟以新增股份换股吸收合并高远置业，根据《重组办法》的规定，应当提请证监会核准。本次交易能否获得证监会的核准存在着不确定性。

对策：本公司将严格按照证监会的有关规定以及《公司章程》、《资产转让协议书》、《吸收合并协议书》的有关条款，积极履行本次重大资产重组的各项程序，按照证监会的要求提供材料并及时披露相关信息。

#### （三）资产交割日不确定性的风险

本次交易已经取得交易各方相关权力机构的批准，尚需取得证监会对本次重大资产重组的核准，同时豁免邹蕴玉及其一致行动人的要约收购义务。此外，资产交割尚需履行必要的手续，由于本公司大部分资产已被各债权银行质押和冻

结，故本次公司资产、负债的剥离尚须取得各债权银行的同意。因此，本次交易程序履行的结果和本次交易的具体交割日尚有一定的不确定性。

对策：本公司将严格按照证监会的有关规定，及时履行本次交易所必须履行的各项程序。

#### （四）盈利预测的风险

广东大华对本次拟购买资产 2008 年度、2009 年度的盈利预测进行了审核，并出具了盈利预测审核报告；此外，高远置业还对 2010 年和 2011 年度的盈利情况进行了预测。但由于盈利预测基于一定的假设前提，鉴于目前长三角地区的房地产市场正处于理性回归的调整期，市场观望气氛较浓，该地区 2008 年房地产销量同比 2007 年有所下滑。若房地产行业的调整进一步加剧，房地产市场整体将受到影响，则高远置业在盈利预测期内的预计情况将存在不确定性。请投资者在使用盈利预测数据时，对相关假设予以必要的关注，在进行投资决策时保持应有的谨慎和独立判断。

对策：上市公司将按照项目开发计划及资金安排，采取积极的经营方式确保公司盈利预测的实现。同时，为保护上市公司及中小股东的利益，重组方作出承诺，若本次重大资产重组后注入资产实际实现的盈利低于业绩承诺利润数，邹蕴玉及其一致行动人保证将在本公司当期审计报告出具后 30 日内无条件以现金方式，按照各自所持高远置业的股权比例，向本公司补足差额，邹蕴玉及其一致行动人对差额的补足承担连带责任。

## 二、政策和宏观调控风险

本次交易完成后，本公司主营业务将转变为房地产开发与经营。房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。因此，国家相关房地产宏观调控政策对公司将具有重大影响。

### （一）土地政策风险

随着国家经济的日益发展和土地的不断减少，国家继续实施了一系列的控制措施，包括严格控制土地供应量，强制实施土地的招标、拍卖或挂牌出让制度，为保证失地农民的利益提高拆迁补偿的标准，以及加大对闲置土地的处置力度

等。尽管公司现有的土地储备可基本满足公司未来 3-5 年的开发需求，但土地调控措施将影响土地供应量以土地价格，使公司面临难以合适的价格取得经营开发所需土地的风险。

对策：高远置业房地产开发业务中的土地均是严格按照国家土地政策、执行土地出让或转让的法律程序取得，不存在违规和非法占用、转让土地的情形。本公司未来将继续遵守国家的土地法律法规，依法取得土地，依法进行开发。公司将加强调研，寻求通过多种方式增加土地储备，以降低土地开发成本和项目开发的风险。此外，截至本报告书出具之日，高远置业已经取得土地使用权证在开工及尚未开发的土地面积合计约为 33 万平方米。本次重组完成后，本公司的土地储备可以满足公司未来 3 年的开发需求，公司具有较强的抵御土地政策变化的能力。

## （二）税收政策风险

国家税务总局于 2006 年 3 月 6 日颁布了《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》（国税发[2006]31 号），文件规定房地产开发企业预售收入按销售毛利率计算毛利额，扣除相关费用后缴纳企业所得税。2007 年 1 月 16 日国家税务总局公布了《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》（国税发[2006]187 号），要求房地产项目按照相关规定进行土地增值税清算。类似的税收法规将导致本公司税款资金的提前支付，加大项目开发资金成本。

对策：本公司将密切关注国家有关税收政策的动向，依据谨慎性的原则，按税收政策的规定足额计提有关税款，同时积极采取有效措施加强开发产品的销售、严格规范地控制开发成本，降低税收政策调整可能给本公司盈利产生的不利影响。

## （三）房地产金融政策风险

国家对房地产行业信贷政策的调控力度正逐步加强，对房地产开发商贷款的管理也日趋严格。2003 年 6 月，中国人民银行出台了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》；2005 年，中央七部委联合出台了《关于做好稳定住房价格工作的通知》；2007 年 9 月 27 日，中国人民银行和证监会发布了《关于加

强商业性房地产信贷管理的通知》，主要内容包括：严格房地产开发贷款管理；严格规范土地储备贷款管理；严格住房消费贷款管理等。这些调控管理措施对房地产行业的资金供给进行了严格的规范，对公司项目开发的进度、资金安排等产生一定的影响。

对策：本公司一直严格遵守国家有关部门颁布的房地产金融政策。为了降低房地产金融政策对本公司的不利影响，本公司将采取以下措施：（1）充分利用现有土地储备，合理开发，确保公司经营业绩的持续稳定增长，从而为公司创造稳定的现金流；（2）根据自身的实际情况，制定合理的信贷计划，充分发挥信贷资金的财务杠杆效应；（3）积极拓展融资渠道，尝试新的融资方式。

### 三、行业风险

#### （一）受经济周期影响的风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。能否正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经济策略和投资行为，会较大的影响公司的业绩。

对策：本公司将紧密关注国民经济发展和房地产市场的趋势，合理安排项目开发节奏，以保持公司稳定发展。

#### （二）市场竞争加剧风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。随着消费者购房消费日趋成熟，中央、地方政府对房地产产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产市场的竞争必然日趋激烈。

对策：本次交易完成后，本公司将充分利用上市公司平台，不断提高公司管理水平和项目运作能力，尽快实施公司的规模化战略。

### 四、业务风险

#### （一）项目开发风险

房地产项目开发具有投资大、开发周期长、程序复杂等行业特征，一个项目的开发要经过前期论证、收购土地、规划设计、施工管理、销售等多个环节。以上各环节的变化都可能对项目周期、项目成本和销售构成影响。

对策：针对项目开发的风险，本公司将适时开发出适合市场需要的项目，规范并加强房地产开发全过程的管理，以降低新项目开发的风险。

## （二）后续资金安排的风险

房地产项目投入资金大、建设周期长，重组完成后上市公司今后的发展对资金的需求较高。根据高远置业的资金安排计划，通过自有资金、项目回款和银行贷款所获资金可以满足高远置业目前项目的资金需求。但是，该资金安排中项目回款是建立在下属各项目公司按时开工、按照盈利预测进行销售的基础上的，银行贷款是建立在资金安排期内银行对房地产企业的信贷政策不发生重大不利变化的基础上的。因此，若国家信贷政策发生不利变化、房地产市场调整加剧，房地产企业的融资能力和消费者的购房总需求将受到一定限制，则高远置业在后续资金安排能否实现将存在不确定性。

对策：本公司将加强经营和销售管理，保证项目公司按计划进行开发和完工，以便及时销售回笼资金。公司将根据国家宏观经济形势、产业政策及信贷政策的发展与变化，及时调整项目发展计划。另外，本公司将充分利用上市公司平台，拓宽融资渠道。

## （三）销售风险

随着我国房地产产业的发展及客户个性化需求的不断提高，对产品细分和客户细分的要求也提高。不适当的产品定位可能会导致产品滞销的风险。另外，宏观经济形势变化、政府政策变化、土地及建筑成本增加等因素均可能会引发销售风险。

对策：本公司将针对每个具体项目认真研究区域市场情况，根据调研结果进行规划设计，符合区域市场需求。另外，本公司将加强销售管理工作，尽量降低销售风险。

## （四）土地储备风险

本公司现有的土地资源储备可基本满足公司未来 3-5 年的开发需求。公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，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，影响后续项目的持续开发。另外，土地拆迁安置

的成本的提高也可能会影响公司的土地取得成本。另一方面，房地产市场的周期波动等原因也可能使本公司面临土地闲置的风险。

对策：本公司紧密关注国家对土地政策的趋势，积极利用各种资源筹措资金，拓宽增加土地储备的渠道，满足公司可持续发展对土地合理储备的需求，减少土地政策变化带来的风险。

## （五）工程质量风险

在房地产项目开发过程中，如果房地产设计质量、施工质量不能满足客户的需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响。

对策：本公司将严格选择设计、施工、监理、材料供应商等合作单位，以降低本公司直接的质量风险。另外，加强本公司本身的设计、施工管理力量，强化对设计环节的控制力，确保设计、施工的质量。

## 五、其他风险

### （一）终止上市的风险

本公司 2004、2005、2006 年连续三年亏损，目前已暂停上市，2008 年 3 月 20 日深圳证券交易所正式受理了公司恢复上市的申请，但公司资产重组和债务重组存在不确定性，公司股票存在可能终止上市的风险。

对策：本公司将严格按照证监会的有关规定、《公司章程》、《资产转让协议书》和《吸收合并协议书》的有关条款履行本次重组所必需的各项程序，及时办理相关手续，真实、准确、完整、及时地披露信息。

### （二）大股东控制的风险

本次交易后，邹蕴玉将成为本公司的控股股东。本次交易完成后，邹蕴玉如利用其控股地位，对本公司重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉，则可能影响本公司其他股东特别是中小股东的合法权益。

对策：本公司已经建立起股东大会、董事会、监事会和经营层的公司法人治理结构。制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》等基本管理制度，本公司将严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、

法规的规定维护本公司的独立性。另外，邹蕴玉已经向本公司作出承诺，将保持上市公司的“五分开”。

### （三）商誉减值的风险

本公司在模拟编制购买日的备考财务报表中，借鉴国际财务报告准则关于反向收购会计处理之规范指南，采用的会计处理方法为反向收购法。根据经广东大华审计的本次交易的模拟备考财务报告，假设本次吸收合并的购买日为 2007 年 1 月 1 日，本次吸收合并产生的商誉为 3.18 亿元。因此，本次交易完成后，如果未来本公司的经营状况出现恶化，将有可能导致出现较大金额的商誉减值，从而对当期损益造成不利影响。

对策：本次交易后，公司管理层将积极经营，保持业绩持续增长，不断提升公司的竞争力，努力将因为本次交易而形成的商誉对本公司未来业绩的影响降到最低程度，以保证本公司全体股东的合法权益。

## 第十二节 财务会计信息

### 一、拟出售资产的财务资料

本公司最近三年一期经审计的简要合并资产负债表、简要合并利润表及利润分配表和简要合并现金流量表分别如下：

#### （一）合并资产负债表

单位：元

资 产	2008-10-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	16,799,572.69	27,169,888.66	21,256,793.98	19,206,524.89
交易性金融资产	200,000.00	200,000.00	10,624,700.00	200,000.00
应收票据	6,917,900.00	22,745,957.13	13,943,589.50	11,550,300.00
应收账款	169,461,600.38	165,162,977.44	188,476,059.03	361,923,470.09
预付款项	52,794,412.48	56,075,354.68	53,420,216.24	71,090,669.76
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	114,363,850.46	143,499,044.98	228,442,561.79	439,050,711.03
存货	136,195,337.87	131,663,047.53	146,034,510.38	197,040,375.88
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	8,317,807.32
流动资产合计	496,732,673.88	546,516,270.42	662,198,430.92	1,108,379,858.97

<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	6,650,703.50	3,250,703.50	6,674,409.75	3,250,703.50
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	249,622,836.23	258,640,968.12	301,003,539.12	291,758,854.96
在建工程	1,021,405.26	1,605,472.32	11,764,502.04	-
工程物资	-	-	-	1,852,331.97
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	124,801,846.36	127,947,377.20	144,549,203.09	23,040,670.28
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	65,450.03	77,000.00	3,345,426.60	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	382,162,241.38	391,421,521.14	467,337,080.60	319,902,560.71
<b>资产总计</b>	<b>878,894,915.26</b>	<b>938,037,791.56</b>	<b>1,129,535,511.52</b>	<b>1,428,282,419.68</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	960,892,517.63	960,892,517.63	1,112,184,664.95	1,100,067,854.78
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	63,723,000.00	64,123,000.00	71,523,000.00	70,223,000.00
应付账款	101,383,721.42	94,101,658.09	146,700,185.84	112,080,128.10

预收款项	2,665,533.91	25,427,587.22	23,174,627.79	10,376,927.83
应付职工薪酬	1,940,664.85	2,850,682.19	12,565,569.30	11,173,316.62
应交税费	-23,042,740.20	-28,385,035.55	-29,668,332.32	-46,917,597.32
应付利息	276,211,806.82	198,813,456.52	112,480,429.75	-
应付股利	181,231.93	181,231.93	181,231.93	181,231.93
其他应付款	63,217,774.49	101,577,166.08	96,817,093.07	83,926,674.77
一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,467,173,510.85	1,439,582,264.11	1,565,958,470.31	1,361,111,536.71
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	2,967,540.14	3,110,474.06	3,350,596.09	5,740,074.02
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	17,229,105.40	-
专项应付款	-	-	2,622,991.14	-
预计负债	244,172,046.34	244,172,046.34	268,864,151.80	2,096,341.80
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	247,139,586.48	247,282,520.40	292,066,844.43	7,836,415.82
<b>负债合计</b>	1,714,313,097.33	1,686,864,784.51	1,858,025,314.74	1,368,947,952.53
实收资本（或股本）	305,277,713.00	305,277,713.00	243,867,419.00	243,867,419.00
资本公积	62,613,915.72	62,613,915.72	124,024,209.72	121,820,305.92
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	93,293,908.15	93,293,908.15	88,405,052.15	85,803,949.19
未分配利润	-1,281,922,185.20	-1,199,075,018.43	-1,202,968,459.04	-401,200,467.63

外币报表折算差额	-			
归属于母公司所有者权益	-820,736,648.33	-737,889,481.56	-746,671,778.17	50,291,206.48
少数股东权益	-14,681,533.74	-10,937,511.39	18,181,974.95	9,043,260.67
所有者权益合计	-835,418,182.07	-748,926,992.95	-728,489,803.22	59,334,467.15
负债和所有者权益总计	878,894,915.26	938,037,791.56	1,129,535,511.52	1,428,282,419.68

（二）合并利润表

单位：元

项 目	2008年1-10月	2007年度	2006年度	2005年度
一、营业总收入	277,692,404.63	506,344,228.85	606,011,760.86	628,453,414.68
其中：营业收入	277,692,404.63	506,344,228.85	606,011,760.86	628,453,414.68
二、营业总成本	362,101,741.99	580,462,672.40	1,151,785,527.42	918,083,631.78
其中：营业成本	221,371,810.70	422,268,945.79	563,342,111.51	641,306,863.19
营业税金及附加	1,033,566.87	1,250,888.73	948,119.34	671,140.98
销售费用	17,707,215.07	31,521,267.48	32,560,569.12	43,585,741.62
管理费用	38,789,205.92	51,563,035.54	93,044,404.20	95,464,888.04
财务费用	78,897,931.64	100,999,304.38	72,689,116.09	70,634,204.90
资产减值损失	4,302,011.79	-27,140,769.52	389,201,207.16	66,420,793.05
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	39,506,370.88	6,236.10	-96,507.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	-84,409,337.36	-34,612,072.67	-545,767,530.46	-289,726,724.24
加：营业外收入	339,323.88	54,887,830.18	458,885.39	2,450,437.31

减：营业外支出	933,875.55	800,499.52	271,111,540.11	7,530,613.32
其中：非流动资产处置损失	57,890.83	92,480.61	99,789.51	5,312,982.30
<b>三、利润总额</b>	<b>-85,003,889.03</b>	<b>19,475,257.99</b>	<b>-816,420,185.18</b>	<b>-294,806,900.25</b>
减：所得税费用	1,587,300.09	2,875,797.66	1,439,277.96	2,463,655.47
<b>四、净利润</b>	<b>-86,591,189.12</b>	<b>16,599,460.33</b>	<b>-817,859,463.14</b>	<b>-297,270,555.72</b>
归属于母公司所有者的净利润	-82,847,166.77	17,544,266.59	-801,097,515.28	-289,489,781.80
少数股东损益	-3,744,022.35	-944,806.26	-16,761,947.86	-7,780,773.92
<b>五、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益	-	0.0575	-3.2850	-1.1871
（二）稀释每股收益	-	0.0575	-3.2850	-1.1871

（三）现金流量表

单位：元

项目	2008年1-10月	2007年度	2006年度	2005年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	281,413,132.31	488,323,916.64	456,919,346.30	613,770,395.19
收到的税费返还	2,605,250.49	3,877,610.02	7,288,062.01	6,751,064.54
收到其他与经营活动有关的现金	26,653,078.39	18,198,161.89	18,958,873.99	19,149,920.94
经营活动现金流入小计	310,671,461.19	510,399,688.55	483,166,282.30	639,671,380.67
购买商品、接受劳务支付的现金	224,348,984.94	403,974,273.40	397,388,573.53	474,714,297.48
支付给职工以及为职工支付的现金	40,694,580.66	39,955,856.52	42,704,078.36	47,360,643.16
支付的各项税费	9,494,596.10	16,192,227.32	13,172,941.28	15,222,339.12
支付其他与经营活动有关的现金	35,265,815.71	22,120,354.48	28,188,166.91	81,051,395.07

经营活动现金流出小计	309,803,977.41	482,242,711.72	481,453,760.08	618,348,674.83
经营活动产生的现金流量净额	867,483.78	28,156,976.83	1,712,522.22	21,322,705.84
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	-	-		1,783,000.00
取得投资收益收到的现金	-	40,803,595.00		2,126.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,400.00	20,000.00	26,350.00	11,379,308.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-			
收到其他与投资活动有关的现金	-		2,101,185.96	
投资活动现金流入小计	3,400.00	40,823,595.00	2,127,535.96	13,164,434.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,591,941.00	4,761,224.40	3,635,704.40	6,299,486.27
投资支付的现金	-	2,101,185.96		1,000,000.00
质押贷款净增加额	-			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-			
支付其他与投资活动有关的现金	-			
投资活动现金流出小计	10,591,941.00	6,862,410.36	3,635,704.40	7,299,486.27
投资活动产生的现金流量净额	-10,588,541.00	33,961,184.64	-1,508,168.44	5,864,948.31
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-			

取得借款收到的现金	5,000,000.00	65,759,324.27	5,000,000.00	359,867,710.57
发行债券收到的现金	-			
收到其他与筹资活动有关的现金	-			
筹资活动现金流入小计	5,000,000.00	65,759,324.27	5,000,000.00	359,867,710.57
偿还债务支付的现金	5,142,933.92	110,440,014.05		638,517,452.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	506,324.83	11,524,377.01	3,154,084.69	25,195,025.55
其中：子公司支付给少数股东的股利	-			
支付其他与筹资活动有关的现金	-			218,974.58
筹资活动现金流出小计	5,649,258.75	121,964,391.06	3,154,084.69	663,931,452.68
筹资活动产生的现金流量净额	-649,258.75	-56,205,066.79	1,845,915.31	(304,063,742.11)
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-10,370,315.97</b>	<b>5,913,094.68</b>	<b>2,050,269.09</b>	<b>(276,876,087.96)</b>
加：年初现金及现金等价物余额	27,169,888.66	21,256,793.98	19,206,524.89	296,082,612.85
年末现金及现金等价物余额	16,799,572.69	27,169,888.66	21,256,793.98	19,206,524.89

（四）广东大华审计意见

根据广东大华出具的《审计报告》（深华（2008）股审字第050号），广东大华认为上述财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允地反映了方向光电2008年10月31日的财务状况及2008年1-10月的经营成果和2008年1-10月的现金流量。

## 二、拟购买资产的财务资料

### （一）高远置业最近三年及一期财务报表

经具有证券从业资格的广东大华出具的深华（2008）审字第9116号《审计报告》，高远置业最近三年及一期的简要合并资产负债表、简要合并利润表及利润分配表和简要合并现金流量表分别如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：元

资 产	2008-10-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	65,837,425.79	72,658,333.28	12,939,587.41	42,606,281.74
交易性金融资产	1,317,501.60	1,466,501.60	1,466,501.60	2,016,501.60
应收票据	-	-	-	-
应收账款	18,098,248.42	33,913,476.20	56,808,266.61	92,700,539.23
预付款项	125,725,576.60	138,030,911.08	91,028,997.27	121,151,623.27
应收利息	-	-	-	-
应收股利				
其他应收款	340,387,812.02	367,342,111.70	481,019,063.57	453,569,810.49
存货	1,520,858,053.57	122,173,056.68	698,883,532.24	642,330,250.00
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	2,072,224,618.00	735,584,390.54	1,342,145,948.70	1,354,375,006.33
<b>非流动资产：</b>				

可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	259,560,000.00	259,560,000.00	184,487,707.75	104,487,707.76
投资性房地产	173,125,382.03	153,399,425.69	-	-
固定资产	17,965,886.51	38,078,376.83	200,509,259.74	208,391,268.23
在建工程	536,866.00	29,425,684.25	29,388,684.25	28,388,684.25
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	-	6,649,136.00	6,793,952.00	6,938,768.00
开发支出	-	-	-	-
商誉	22,759,522.55	-	-	-
长期待摊费用	-	241,241.00	276,135.00	311,009.00
递延所得税资产	45,904,404.19	2,440,015.09	104,255,455.68	102,181,970.85
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	519,852,061.28	489,793,878.86	525,711,194.42	450,699,408.09
<b>资产总计</b>	<b>2,592,076,679.28</b>	<b>1,225,378,269.40</b>	<b>1,867,857,143.12</b>	<b>1,805,074,414.42</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	290,600,000.00	297,300,000.00	283,136,333.00	308,030,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	23,250,331.32	63,051,738.01	103,843,513.25	36,154,066.60
预收款项	486,954,698.41	18,609,021.80	909,205,070.57	890,617,195.10

应付职工薪酬	820,618.74	122,106.73	122,131.73	55,824.73
应交税费	36,442,550.03	6,797,413.73	12,350,381.60	7,166,606.12
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	202,591,256.72	88,445,705.58	111,963,030.41	110,241,467.69
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,040,659,455.22	474,325,985.85	1,420,620,460.56	1,352,265,160.24
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	250,000,000.00	150,000,000.00	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>250,000,000.00</b>	<b>150,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,290,659,455.22</b>	<b>624,325,985.85</b>	<b>1,420,620,460.56</b>	<b>1,352,265,160.24</b>
实收资本（或股本）	585,000,000.00	385,000,000.00	385,000,000.00	385,000,000.00
资本公积	670,000,000.00	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-43,267,510.37	-52,563,786.35	-103,143,462.28	-117,076,266.90
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益	1,211,732,489.63	332,436,213.65	281,856,537.72	267,923,733.10

少数股东权益	89,684,734.43	268,616,069.90	165,380,144.84	184,885,521.08
所有者权益合计	1,301,417,224.06	601,052,283.55	447,236,682.56	452,809,254.18
负债和所有者权益总计	2,592,076,679.28	1,225,378,269.40	1,867,857,143.12	1,805,074,414.42

## 2、合并利润表

单位：元

项 目	2008 年 1-10 月	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、营业总收入	100,278,926.70	978,234,646.84	221,921,461.82	51,431,646.16
其中：营业收入	100,278,926.70	978,234,646.84	221,921,461.82	51,431,646.16
二、营业总成本	83,275,596.03	773,040,852.26	220,751,837.12	75,070,268.50
其中：营业成本	34,389,077.18	676,176,563.53	137,249,557.20	48,525,582.57
营业税金及附加	9,586,277.42	62,171,162.85	10,854,220.86	154,034.47
销售费用	2,785,077.59	234,504.50	44,136,912.00	2,106,562.80
管理费用	20,071,394.12	13,061,070.13	14,479,509.11	12,990,508.21
财务费用	13,939,065.37	15,182,493.21	14,169,033.74	8,918,184.89
资产减值损失	2,504,704.35	6,215,058.04	-137,395.79	2,375,395.56
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-2,220,542.61	6,411.19	115,486.21	70,456.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	14,782,788.06	205,200,205.77	1,285,110.91	-23,568,165.97
加：营业外收入	750,000.00	300.00	-	20,000.00

减：营业外支出	151,939.93	163,277.75	15,421.60	61,190.39
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
<b>三、利润总额</b>	15,380,848.13	205,037,228.02	1,269,689.31	-23,609,356.36
减：所得税费用	6,334,265.95	57,649,352.53	6,842,260.92	-542,506.75
<b>四、净利润</b>	9,046,582.18	147,387,875.49	-5,572,571.61	-23,066,849.61
同一控制下被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	9,296,275.98	50,579,675.93	13,932,804.62	-16,322,464.80
少数股东损益	-249,693.80	96,808,199.56	-19,505,376.23	-6,744,384.81
<b>五、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

### 3、现金流量表

单位：元

项 目	2008年1-10月	2007年度	2006年度	2005年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	584,439,831.09	110,533,388.48	276,401,609.91	749,348,302.03
收到的税费返还	750,000.00	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	33,152,458.29	16,292,732.74	8,954,322.94	6,483,912.57
经营活动现金流入小计	618,342,289.38	126,826,121.22	285,355,932.85	755,832,214.60
购买商品、接受劳务支付的现金	1,460,570,146.28	52,259,777.02	95,990,766.79	673,550,142.70
支付给职工以及为职工支付的现金	10,765,183.52	7,621,655.57	10,633,596.42	9,407,355.66
支付的各项税费	20,631,661.07	63,512,188.69	24,053,754.32	55,263,935.59

支付其他与经营活动有关的现金	140,297,538.53	10,417,939.94	68,032,600.12	32,632,600.36
经营活动现金流出小计	1,632,264,529.40	133,811,561.22	198,710,717.65	770,854,034.31
经营活动产生的现金流量净额	(1,013,922,240.02)	(6,985,440.00)	86,645,215.20	(15,021,819.71)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	122,284,632.00	104,487,707.77	550,000.00	-
取得投资收益收到的现金	(2,220,542.61)	6,411.19	115,486.21	70,456.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	58,310.00	4,950.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	120,064,089.39	104,494,118.96	723,796.21	75,406.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,566,205.88	1,801,003.82	3,509,833.73	9,448,030.50
投资支付的现金	-	179,560,000.00	80,000,000.00	5,542,000.00
质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,566,205.88	181,361,003.82	83,509,833.73	14,990,030.50
投资活动产生的现金流量净额	118,497,883.51	(76,866,884.86)	(82,786,037.52)	(14,914,624.13)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	870,000,000.00	-	-	-

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	237,000,000.00	447,300,000.00	346,050,000.00	394,500,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,107,000,000.00	447,300,000.00	346,050,000.00	394,500,000.00
偿还债务支付的现金	188,000,000.00	288,136,333.00	365,700,000.00	419,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,396,550.98	15,592,596.27	13,875,872.01	9,520,319.41
其中：子公司支付给少数股东的股利	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	218,396,550.98	303,728,929.27	379,575,872.01	428,520,319.41
筹资活动产生的现金流量净额	888,603,449.02	143,571,070.73	(33,525,872.01)	(34,020,319.41)
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	(6,820,907.49)	59,718,745.87	(29,666,694.33)	(63,956,763.25)
加：年初现金及现金等价物余额	72,658,333.28	12,939,587.41	42,606,281.74	106,563,044.99
年末现金及现金等价物余额	65,837,425.79	72,658,333.28	12,939,587.41	42,606,281.74

#### 4、广东大华审计意见

根据广东大华出具的《审计报告》（深华（2008）审字第9116号），广东大华认为上述财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允地反映了高远置业2008年10月31日、2007年12月31日、2006年12月31日、2005年12月31日的财务状况及2008年1-10月、2007年度、2006年度、2005年度的经营成果和2008年1-10月、2007年度、2006年度、2005年度的现金流量。

## （二）高远置业 2008 年和 2009 年盈利预测

### 1、盈利预测编制基础

本盈利预测以业经广东大华审计的高远置业2007年度和2008年1-10月实际经营成果为基础，依据高远置业截止2008年10月31日的企业组织结构，遵循下列基本假设，结合高远置业2009年度的经营计划、资金使用计划、投资计划及其他有关资料，并以下文所述之盈利预测的基本假设为前提、按照本“盈利预测编制说明”中所述公司之主要会计政策编制了高远置业2009年度的盈利预测。

高远置业于2007年1月1日起开始执行财政部于2006年颁布的《企业会计准则》（以下简称“新会计准则”），目前高远置业正在评价执行新会计准则对公司财务状况、经营成果和现金流量所产生的影响，在对其进行慎重考虑或参照财政部对新会计准则的进一步讲解后，高远置业在编制2009年度财务报告时可能对所采用相关会计政策或重要认定进行调整，从而可能影响盈利预测结果，敬请投资者关注。

### 2、盈利预测所依据的基本假设

（1）高远置业遵循的国家及地方的有关法律、法规、政策在预测期间内无重大改变；

（2）高远置业适用的各种税项在预测期间，其征收基础、计算方法及税率，不会有重大改变；

（3）高远置业经济业务所涉及的地区目前的政治、法律、经济政策无重大变化；

（4）高远置业2009年度及以后年度均能持续经营；

（5）高远置业从2007年1月1日起全面执行新会计准则体系及其补充规定，公司预计所采用的会计政策不会因新会计准则相关解释及实施细则陆续出台而发生重大调整；

（6）国家现有的银行信贷政策及信贷利率、通货膨胀率和外汇汇率在预测期间无重大变动；

（7）高远置业所从事的房地产行业的特点及商品房市场状况无重大变化；

（8）高远置业开发商品房所需的材料价格不会发生大的变动、公司开发的商品房的销售价格不会发生下跌；

（9）高远置业的经营活动在预测期间内不会因人力缺乏、资源短缺或成本严重变动而受到不利影响；

（10）高远置业在预测期间内无自然灾害等其他不可抗力因素造成的重大不利影响；

（11）高远置业控股子公司沈阳龙城置业有限公司开发的“沈阳第一城”可于2009年12月31日前办理完成竣工备案手续，假设截止2009年沈阳龙城公寓、写字楼、商场及地下商铺对外销售77,305.05平方米，并于2009年度办理完商品房实物移交手续；

（12）高远置业控股子公司上海高鑫房地产发展有限公司开发的“小上海旅游文化城”三期可于2009年12月31日办理完成竣工备案手续，假设三期商铺2009年度销售面积可达13,964.48平方米，并按于2009年度办理完成已售面积商品房实物的移交手续；假设二期剩余商铺销售2178.58平方米能按时于2008年度办理完成商品房实物的移交手续；假设一期剩余商铺销售773.94平方米能按时于2008年度办理完成商品房实物的移交手续；

（13）假设在预测期间不会发生因无法预计的事项造成大规模退房、退租的情形。

### 3、高远置业2008年度、2009年度合并盈利预测利润表

#### 高远置业 2008 年度、2009 年度合并盈利预测表

单位：万元

项 目	2008 年	2008 年	2008 年度	2009 年度
	1-10 月	11-12 月		
	已审实现数	预测数	预测数	预测数
一、营业总收入	10,027.89	4,495.21	14,523.10	86,425.02
其中：主营业务收入	10,027.89	4,495.21	14,523.10	86,425.02
减：营业总成本	8,327.56	3,739.81	12,067.37	59,847.43
其中：营业成本	3,438.91	2,774.43	6,213.34	40,301.75
营业税金及附加	958.63	292.62	1,251.25	15,081.02
销售费用	278.51	43.83	322.34	357.84
管理费用	2,007.14	264.10	2,271.24	2,307.14
财务费用	1,393.91	364.83	1,758.74	1,799.68
资产减值损失	250.46	---	250.46	---
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）	-222.05	---	-222.05	---
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	---	---	---	---
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,478.28	755.40	2,233.68	26,555.27
加：营业外收入	75.00	---	---	---
减：营业外支出	15.20	---	---	---
其中：非流动资产处置损失	---	---	---	---
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,538.08	755.40	2,293.48	26,555.27
减：所得税费用	633.42	299.50	932.92	7,243.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	904.66	455.90	1,360.56	19,311.64
归属于母公司所有者的净利润	929.63	456.22	1,385.85	19,315.78
少数股东损益	-24.97	-0.32	-25.29	-4.14

### 三、依据本次重组方案编制的本公司模拟备考财务信息

广东大华对本次交易完成后模拟方向光电近一年又一期的模拟备考财务报表，根据《独立审计实务公告第10号—会计报表审阅》出具了审计报告（深华（2008）专审9112号）并认为：模拟备考财务报表在所有重大方面反映了高远置业在编制基础中所涉及到的相关资产2008年10月31日、2007年12月31日的模拟备考财务状况及2007年度、2008年1-10月的模拟备考经营成果。

#### （一）模拟计算的备考财务报表

##### 1、备考合并资产负债表

单位：元

项目	2008-10-31	2007-12-31
<b>流动资产：</b>		
货币资金	4,554,265.41	7,779,797.28
交易性金融资产	1,317,501.60	1,317,501.60
应收票据	-	-
应收账款	11,277,455.08	
预付款项	135,500.00	

应收利息	-	-
应收股利		
其他应收款	849,150,519.53	749,476,351.51
存货		
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	866,435,241.62	758,573,650.39
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	1,270,000,000.00	652,528,914.18
投资性房地产	144,611,399.03	153,399,425.69
固定资产	11,094,490.34	10,886,716.36
在建工程		
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	317,509,109.04	317,509,109.04
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	131,337.19	530,786.17
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	1,743,346,335.60	1,134,854,951.44
<b>资产总计</b>	<b>2,609,781,577.22</b>	<b>1,893,428,601.83</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	250,600,000.00	281,600,000.00
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款		
预收款项	2,861,397.20	
应付职工薪酬		
应交税费	3,451,155.42	-257,914.29
应付股利	-	-
其他应付款	883,211,257.20	613,944,612.87
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	1,140,123,809.82	895,286,698.58
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		

应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计		
负债合计	1,140,123,809.82	895,286,698.58
<b>股东权益：</b>		
实收资本（或股本）	970,277,713.00	970,277,713.00
资本公积	317,509,109.04	317,509,109.04
减：库存股	-	-
盈余公积	-	-
未分配利润	181,870,945.36	-289,644,918.79
外币报表折算差额	-	-
归属于母公司股东权益		
少数股东权益		
股东权益合计	1,469,657,767.40	998,141,903.25
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,609,781,577.22</b>	<b>1,893,428,601.83</b>

## 2、备考合并利润表

单位：元

项目	2008年1-10月	2007年度
<b>一、营业总收入</b>	25,094,254.20	15,387,311.55
其中：营业收入		
<b>二、营业总成本</b>	8,479,784.96	6,246,627.43
其中：营业成本		
营业税金及附加	4,402,663.37	846,302.19
销售费用		
管理费用	6,932,198.54	3,285,181.29
财务费用	10,150,018.76	14,511,977.70
资产减值损失	-1,597,795.91	2,123,144.67
加：公允价值变动收益	-	-
投资收益		6411.2
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
<b>二、营业利润</b>	-3,272,615.52	-11,619,510.53
加：营业外收入		300.00
减：营业外支出		3,343.83
其中：非流动资产处置损失	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>-3,272,615.52</b>	<b>-11,105,554.36</b>

减：所得税费用	399,448.98	-517,452.72
<b>四、净利润</b>	<b>-3,672,064.50</b>	<b>-11,105,101.64</b>
归属于母公司所有者的净利润	-	-
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
少数股东损益		
<b>五、每股收益：</b>		
（一）基本每股收益	0.00	-0.01
（二）稀释每股收益	0.00	-0.01

## （二）重大事项的说明

### 1、重大资产出售

重大资产出售指根据本公司与新向投资签署的《资产转让协议》，本公司拟将截至2008年10月31日合法拥有的全部资产和负债（含或有负债）整体转让给新向投资。根据广东大华出具的深华（2008）股审字050号《审计报告》和中发国际出具的中发评报字[2008]第236号《资产评估报告书》，截至审计评估基准日2008年10月31日，本公司净资产的账面值为-55,272.98万元，净资产的评估值为-48,260.77万元，在上述评估值的基础上，本次转让的资产和负债的价格确定为1元。根据《资产转让协议书》的约定，由新向投资承继和承接本公司所有的资产、业务和负债（包含或有负债）。本公司所有在册职工由新向投资根据“人随资产走”的原则负责安置，所有职工在与本公司解除劳动合同关系的同时，与新向投资依据现有的劳动法律法规签署新的劳动合同，方向光电的下属子公司属于独立法人实体，其员工将继续在子公司工作。转让资产自转让基准日至资产交割日期间发生的全部损益均由新向投资承担或享有。

### 2、以新增股份吸收合并高远置业

以新增股份吸收合并高远置业指根据本公司与高远置业签署的《吸收合并协议书》，本公司拟在向新向投资转让全部资产及负债（含或有负债）的同时，以向高远置业全体股东增发新股的方式吸收合并高远置业。本公司新增股份的价格为3.09元/股，为2007年5月23日公司股票暂停交易前20个交易日均价；根据上海上会出具的（沪上会整资评报[2008]第333号）《企业价值评估报告书》，截至2008年10月31日，高远置业净资产的评估值为206,670.58万元，经高远置业全体股东协商，高远置业的全部股东权益最终确定为205,485万元，本公司将向高远置业全体股东定向发行不超过66,500万股股份，从而实现本公司对高远置业的吸收合

并，高远置业各股东按其持股比例来认购方向光电本次新增股份。

为使新向投资有能力承接公司的巨额债务，在本次交易前，通过公司股东与重组方、债权银行的沟通，已安排新向投资作为高远置业的股东，新向投资在本次重大资产重组方案实施时将获得不超过 1 亿股新增股份作为偿还负债之保障。如最终新向投资获得的新增股份数少于 1 亿股，邹蕴玉及其一致行动人将在本公司新增股份登记在其名下之日起三十日内将不足 1 亿股的部分按照其各自所持高远置业股权比例质押给新向投资，待该部分股份符合转让条件时无偿转让给新向投资，新向投资获得的全部新增股份将质押给债权银行。

### （三）模拟会计报表编制基础及方法

#### 1、模拟备考财务报表编制基础

该模拟备考财务报表系假设公司重大资产出售、以新增股份吸收合并高远置业已于2007年1月1日实施完毕。公司自2007年1月1日起以高远置业为主体持续经营。

#### 2、模拟备考财务报表编制方法

本次吸收合并从法律意义上，是以方向光电为合并方主体对高远置业进行非同一控制下企业合并，但鉴于合并完成后，高远置业拥有驾驭购并后运行实体的财务和经营政策，并从其经营活动中获取利益的权利，故在会计上认定本次吸收合并为反向收购，为高远置业向方向光电股东发行权益性工具购买其资产。并借鉴国际财务报告准则中关于反向收购会计处理之规范指南进行会计处理：

（1）吸收合并日为：2007年1月1日。

（2）会计上购买方的认定：根据《企业会计准则第20号—企业合并》第十条的规定，非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。方向光电新增股份 66,500 万股吸收合并高远置业，新增股份发行后总股本为 970,277,713 股，新增股份占合并后会计主体股份比例为 68.54%。在会计实质上可以理解为高远置业向方向光电反向发行 305,277,713 股吸收合并方向光电，发行股份数占合并后会计主体股份比例为 31.46%。因此，我们将高远置业作为实际的购买方。

该认定基于：合并完成后，高远置业的股东成为合并后存续公司的股东，存

续公司的经营范围变更为原高远置业的经营范围；方向光电原有在册职工由内江新向根据“人随资产走”的原则负责安置，所有职工在与本公司解除劳动合同关系的同时，与内江新向或者内江新向指定的资产承接方依据现行的劳动法律法规签订新的劳动合同；合并后存续公司将承继及承接原高远置为的所有职工、资产、负债、权利、义务、资质及许可。

（3）会计上被购买方的认定：按会计业务的实质认定方向光电为会计上的被合并方。

（4）公允价值的确定：假设本次企业合并交易是在熟悉情况的交易双方自愿的基础上进行的，本次企业合并交易价是以可辨认净资产公允价值（账面价值）作为交易基础的。

（5）合并成本的确定：计算方法为假设高远置业向方向光电的股东发行权益性工具，使其在公司中所占的权益比例与方向光电现在实际向高远置业的股东定向发行新股时所占的权益比例相同，在上述情况下，合并成本为上述权益工具在购买日的公允价值。

假设高远置业向方向光电原股东发行权益工具，且高远置业原股东所占权益比例与方向光电实际向高远置业发行新股时所占的权益比例相同，高远置业2006年12月31日备考公允价值（账面净资产值）为69,173.79万元，为保证高远置业向方向光电其他股东发行权益性工具后所占权益比例与方向光电定向发行新股所占权益比例相同即68.54%，则高远置业的合并成本为： $69,173.79 \text{ 万元} / 68.54\% * 31.46\% = 31,750.91 \text{ 万元}$ 。

（6）合并商誉的确定：根据《企业会计准则第20号—企业合并》第十三条（一）的规定，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应当确认为商誉。由于方向光电可辨认净资产的公允价值为1.00元（即被收购方的整体资产出售价格），本合并商誉为31,750.91万元。

（7）本模拟备考财务报表编制方法：高远置业财务报表的延续，并在吸收合并日2007年1月1日确认合并商誉31,750.91万元。

#### 四、本次交易完成后的本公司模拟盈利预测

广东大华对方向光电以新增股份换股吸收高远置业后模拟编制的2009年度

盈利预测所依据的基本假设、选用的会计政策及其编制基础，根据《独立审计实务公告第4号---盈利预测审核》进行了审核并出具了深华（2008）专审字9111号《方向光电2009年度备考盈利预测审核报告》，认为2009年度盈利预测是在该编制基础及基本假设、特定假设的基础上恰当编制的，并按照该编制基础及基本假设、特定假设进行了列报。

### （一）备考盈利预测编制基础

本盈利预测以业经广东大华德律会计师事务所审计的本公司2007年及2008年1-10月份实际经营成果为基础，依据本公司截止2008年10月31日的企业组织结构，遵循下列基本假设，结合本公司2009年度的经营计划、资金使用计划、投资计划及其他有关资料，并以下文第二节所述之盈利预测的基本假设为前提、按照下文“盈利预测编制说明”中所述公司之主要会计政策编制了本公司2009年度的盈利预测。

本公司于2007年1月1日起开始执行财政部于2006年颁布的《企业会计准则》（以下简称“新会计准则”），目前本公司正在评价执行新会计准则对本公司财务状况、经营成果和现金流量所产生的影响，在对其进行慎重考虑或参照财政部对新会计准则的进一步讲解后，本公司在编制2009年度财务报告时可能对所采用相关会计政策或重要认定进行调整，从而可能影响盈利预测结果，敬请投资者关注。

### （二）备考盈利预测所依据的假设条件

#### 1、基本假设

(1) 本公司遵循的国家及地方的有关法律、法规、政策在预测期间内无重大改变；

(2) 本公司适用的各种税项在预测期间，其征收基础、计算方法及税率，不会有重大改变；

(3) 本公司经济业务所涉及的地区目前的政治、法律、经济政策无重大变化；

(4) 本公司2009年度及以后年度均能持续经营；

(5) 本公司从2007年1月1日起全面执行新会计准则体系及其补充规定，公司预计所采用的会计政策不会因新会计准则相关解释及实施细则陆续出台而发生重大调整；

(6) 国家现有的银行信贷政策及信贷利率、通货膨胀率和外汇汇率在预测期间无重大变动；

(7) 本公司所从事的房地产行业的特点及商品房市场状况无重大变化；

(8) 本公司开发商品房所需的材料价格不会发生大的变动、公司开发的商品房的销售价格不会发生下跌；

(9) 本公司的经营活动在预测期间内不会因人力缺乏、资源短缺或成本严重变动而受到不利影响；

(10) 本公司在预测期间内无自然灾害等其他不可抗力因素造成的重大不利影响；

(11) 本公司控股子公司沈阳龙城置业有限公司开发的“沈阳第一城”可于2009年12月31日前办理完成竣工备案手续，假设截止2009年沈阳龙城公寓、写字楼、商场及地下商铺对外销售77,305.05平方米，并于2009年度办理完商品房实物移交手续；

(12) 本公司控股子公司上海高鑫房地产发展有限公司开发的“小上海旅游文化城”三期可于2009年12月31日办理完成竣工备案手续，假设三期商铺2009年度销售面积可达13,964.48平方米，并按时于2009年度办理完成已售面积商品房实物的移交手续；假设二期剩余商铺销售2178.58平方米能按时于2008年度办理完成商品房实物的移交手续；假设一期剩余商铺销售773.94平方米能按时于2008年度办理完成商品房实物的移交手续；

(13) 假设在预测期间不会发生因无法预计的事项造成大规模退房、退租的情形。

## 2、特定假设

本公司重大资产出售、以新增股份吸收合并高远置业的基准日为2008年10月31日。

### （三）备考盈利预测利润表

#### 方向光电2009年度备考盈利预测利润表

单位：万元

项 目	2009年度
一、营业总收入	86,425.02
其中：主营业务收入	86,425.02
减：营业总成本	59,869.75
其中：营业成本	40,301.75
营业税金及附加	15,081.02
销售费用	357.84
管理费用	2,307.14
财务费用	1,799.68
资产减值损失	22.32
加：公允价值变动收益	---
投资收益（损失以“-”号填列）	---
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	---
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,555.27
加：营业外收入	---
减：营业外支出	---
其中：非流动资产处置损失	---
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	26,555.27
减：所得税费用	7,243.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	19,311.64
归属于母公司所有者的净利润	19,315.78
少数股东损益	-4.14

## 五、重大事项情况

（一）截至 2008 年 10 月 31 日，本公司不存在需要披露的重大或有事项和需要披露的重大财务承诺事项。

（二）截至 2008 年 10 月 31 日，本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

（三）请投资者关注本报告书“第十七节 其他重要事项”。

## 第十三节 同业竞争与关联交易

### 一、同业竞争

#### （一）同业竞争的现状

1、本次重大资产重组前本公司第一大股东沈阳北泰及其关联方与本公司分别从事不同的行业，因此本公司与沈阳北泰及其关联企业之间不存在同业竞争。

2、本次重大资产重组后，本公司将承继高远置业全部资产和业务，本公司第一大股东将变更为邹蕴玉，本公司的主营业务将转变为房地产开发与经营。本次高远置业的实际控制人邹蕴玉将其控制的全部房地产业务资产整体注入上市公司，邹蕴玉控制的上海艾美斯制衣有限公司、高远控股有限公司等公司均不从事房地产开发与经营业务，所以本次交易完成后邹蕴玉控制的其他企业和方向光电不会存在同业竞争的情况。

本次交易后，本公司与邹蕴玉及其控制的下属企业之间不存在同业竞争。

#### （二）避免同业竞争的措施

为了根本上避免和消除高远置业实际控制人邹蕴玉及其一致行动人侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，邹蕴玉及其一致行动人（以下简称“承诺人”）作出以下承诺：

“1、承诺人将来不从事与吸收合并后的上市公司相竞争的业务。承诺人将对其他控股、实际控制的企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。承诺人保证其及其控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与吸收合并后上市公司相同或相似的业务，也不会新设或增加其他控制企业从事与上市公司相同或相似的业务。

2、在吸收合并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，将按规定进行回避，不参与表决。

3、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。

4、承诺人保证严格遵守证监会、证券交易所有关章程及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。”

### （三）中介机构的意见

独立财务平安证券认为：本次交易完成后，方向光电与高远置业及其关联方不存在同业竞争的情形。对于今后可能存在的同业竞争问题，邹蕴玉及其一致行动人出具的避免同业竞争的承诺函有助于保护方向光电全体股东特别是中小股东的利益。

国浩律师认为：高远置业目前实际从事的业务为房地产开发与经营，吸收合并完成后，方向光电实际从事的业务将变更为房地产开发与经营，与吸收合并完成后的控股股东邹蕴玉及其控制的企业实际从事的业务不存在同业竞争。邹蕴玉及其一致行动人出具的关于避免同业竞争的承诺未违反国家法律、法规和规范性文件，合法、有效，在上述承诺得到严格遵守的前提下，将可有效的避免相关方与存续公司之间的同业竞争。

## 二、关联交易

### （一）本次重大资产重组前的关联交易情况

本次交易前，方向光电主要关联方及其关联交易如下：

#### 1、存在控制关系的关联方

##### （1）本公司母公司的情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
沈阳北泰方向集团有限公司	沈阳市	电子元器件	31,400万元	23.59%	23.59%

由于本公司母公司不对外提供财务报表，也不存在其他与本公司母公司之上与最相近的对外提供财务报表的母公司。

##### （2）本公司的子公司、联营企业和合营企业的相关信息见下表所述：

控股公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	期末实际 投资额 (万元)	对子公司的 净投资 余额 (万元)	持股 比例	表决 比例
一、通过企业合并取得的子公司							
(一)非同一控制下的子公司							
内江峨柴鸿翔机械有限公司	内江市	制造、加工、销售汽车配件、柴油机及配件、碎石机及配件	2480	2472	2472	99.66%	99.66%
内江方向塑料制品有限公司	内江市	制造、销售塑料制品	600	594	594	99%	99%
内江方向建设工程有限公司	内江市	建筑工程施工肆级及建筑装饰施工肆级;批发、零售建筑材料.	1000	950	950	95%	95%
深圳方向科技有限公司	深圳市	计算机软、硬件、计算机外部设备产品、网络通讯、数字家电产品、专用集成电路软件硬件的开发设计及产品销售;电子元器件、集成电路的销售;技术咨询.	18,000	17600	17600	97.78%	97.78%
内江方向集成电路有限公司	内江市	集成电路与晶元的研制、检测以及电脑周边技术和软件技术的开发, 销售本公司的产品.	1960	1208	1208	61.63%	61.63%
四川峨眉柴油机有限公司	内江市	柴油机、柴油机发电机组、柴油机零配件	5400	4860	4860	90%	90%
四川方向汽车零部件公司	内江市	制造、销售汽车零部件、柴油机零部件	1800	1620	1620	90%	90%
四川方向光电国际贸易有限公司	内江市	自营和代理各类商品和技术的进出口	300	290	290	96.67%	96.67%

(3) 本公司的其他关联方的情况如下:

公司名称	与本公司的关系
沈阳北泰电子有限公司	受同一控制

(4) 其他关联交易事项

沈阳北泰方向集团为本公司提供 46 笔贷款担保, 担保余额 59,666.31 万元, 其中, 逾期贷款 46 笔, 金额 59,666.31 万元。

单位: 万元

序号	借款单位	贷款单位	担保余额	借款起止日期
一、给本公司提供担保				
1	本公司	工行内江东兴区支行	900.00	1999.9.21-2003.3.20
2	本公司	工行内江东兴区支行	1,450.00	2003.7.10-2004.7.8
3	本公司	农行内江分行	395.00	2004.12.30-2005.12.10
4	本公司	农行内江分行	285.00	2005.2.3-2006.1.25
5	本公司	农行内江分行	1,600.00	2005.4.5-2005.7.2
6	本公司	农行内江分行	400.00	2005.4.8-2006.4.5
7	本公司	农行内江分行	3,000.00	2005.5.13-2005.10.20
8	本公司	农行内江分行	1,000.00	2004.6.4-2006.3.31
9	本公司	农行内江分行	240.00	2004.9.8-2005.9.5
10	本公司	农行内江分行	1,000.00	2004.8.9-2005.8.5
11	本公司	中国银行内江分行	1,400.00	2004.4.14-2005.4.14
12	本公司	中国银行内江分行	1,000.00	2004.12.15-2005.12.14
13	本公司	中国银行内江分行	1,000.00	2004.5.10-2005.5.9
14	本公司	中国银行内江分行	600.00	2004.4.13-2005.4.13
15	本公司	中国银行内江分行	1,000.00	2004.12.17-2005.12.16
16	本公司	中国银行内江分行	950.00	2005.1.11-2006.1.11
17	本公司	招行营门口支行	2,000.00	2004.10.29-2005.10.1
18	本公司	建行成都第三支行	1,500.00	2005.1.14-2007.1.13
19	本公司	建行成都第三支行	2,000.00	2005.2.23-2007.2.22
20	本公司	建行成都第三支行	3,000.00	2005.5.13-2006.4.13
21	本公司	建行内江分行	2,000.00	2004.12.13-2005.12.12
22	本公司	建行内江分行	1,000.00	2005.2.17-2006.2.16
23	本公司	建行内江分行	1,000.00	2005.1.17-2006.1.16
24	本公司	建行内江分行	1,000.00	2004.7.26-2005.7.25
25	本公司	光大成都玉双路支行	2,000.00	2005.9.21-2007.9.22
	小计		31,720.00	
二、给关联方提供担保				
26	液晶公司	农行内江分行	500.00	2005.7.25-2006.7.24
27	液晶公司	农行内江分行	500.00	2005.7.26-2006.7.24
28	液晶公司	农行内江分行	500.00	2005.7.27-2006.7.26

序号	借款单位	贷款单位	担保余额	借款起止日期
29	液晶公司	农行内江分行	648.31	
30	液晶公司	中信银行成都分行	2,000.00	2005.2.6-2006.2.6
31	液晶公司	建行成都第三支行	2,000.00	2005.2.23-2006.1.22
32	液晶公司	建行成都第三支行	3,000.00	2005.3.31-2006.3.30
33	液晶公司	建行成都第三支行	2,000.00	2005.2.23-2006.2.22
34	液晶公司	重庆民生银行	340.00	2004.7.27-2005.7.27
35	液晶公司	浦发银行重庆支行	2,000.00	2005.2.18-2005.11.18
36	液晶公司	上海浦发银行成都支行	2,000.00	2005.6.28-2006.6.27
37	液晶公司	上海浦发银行成都支行	800.00	2004.11.3-2005.11.2
38	液晶公司	上海浦发银行成都支行	200.00	2004.11.4-2005.11.3
39	液晶公司	上海浦发银行成都支行	290.00	2004.12.6-2005.6.16
40	液晶公司	上海浦发银行成都支行	1,960.00	2005.4.29-2005.10.29
41	液晶公司	上海浦发银行成都支行	293.00	2004.12.6
42	峨柴公司	上海浦发银行成都支行	1,995.00	2005.6.8-2006.6.7
43	峨柴公司	中信银行成都分行	1,000.00	2005.2.5-2006.2.6
44	峨柴公司	建行成都第三支行	2,500.00	2005.3.31-2006.3.30
45	鸿翔公司	建行成都第三支行	1,500.00	2005.3.31-2006.3.30
46	科技公司	建行深圳市分行	1,920.00	2004.8.28
	小 计		27,946.31	
	合 计		59,666.31	

(5) 关联方交易往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
其他应收款	沈阳北泰集团有限公司	代本公司子公司偿还 银行借款	-12,418,512.51	6,936,547.28
其他应收款	沈阳北泰集团有限公司	往来款	125,787.77	---
其他应收款	沈阳北泰电子有限公司	往来款	---	38,143,977.35
应收账款	沈阳北泰电子有限公司	货款	---	82,489.50
合 计			-12,292,724.74	45,163,014.13

(6) 大股东及其关联方占用资金情况说明

关联方与上市公司关系	关联公司名称	会计报表科目	期初余额 (元)	期末余额 (元)	占用方式和原因	偿还方式
控股股东	沈阳北泰集	其他应付款	6,936,547.28	-12,418,512.51	经营性占用	代股份公司子公

	团有限公司					司还银行借款
控股股东	沈阳北泰集团有限公司	其他应收款	-	125,787.77	经营性占用	
受同一控制	沈阳北泰电子有限公司	其他应收款	38,143,977.35	-	经营性占用	北泰电子用房产及北泰集团代还款
受同一控制	沈阳北泰电子有限公司	应收帐款	82,489.50	-	经营性占用	北泰集团代还款
合计			45,163,014.13	-12,292,724.74		

根据广东大华出具的《四川方向光电股份有限公司大股东占用资金专项报告》，上市公司大股东占用情况结果如下：

1、截至 2007 年 12 月 31 日沈阳北泰占用方向光电资金余额为人民币 -1,229.27 万元。

2、截至 2007 年 12 月 31 日止，关联方沈阳北泰电子有限公司占用方向光电资金余额为人民币 0.00 万元。

## （二）本次交易过程中的关联交易情况

本次本公司重大资产重组方案中，新向投资为本公司目前第一大股东沈阳北泰和第二大股東林秀指定设立，新向投资为本次公司重大资产出售的资产购买方和重大资产购买的资产出售方，本次重大资产重组为本公司和关联方之间的交易，根据《重组办法》和深交所的有关规定，本次重大资产重组构成关联交易。

本次交易中拟出售和拟购买的资产及负债均经过了具有证券、期货从业资格的会计师事务所和评估公司的审计和评估，作价客观、公允，不会损害本公司及非关联股东的利益。根据有关规定，本次重组尚需经本公司临时股东大会审议通过，并经证监会核准后方可实施。

## （三）本次交易完成后的主要关联方及关联交易

### 1、本次交易完成后存在的关联方

本次交易完成后，本公司主营业务转变为房地产开发与经营，邹蕴玉等将成为本公司控股股东。本次交易后，本公司在以前股东的基础上新增加的主要关联方及关联交易情况如下：

#### （1）存在控制关系的关联方

名 称	注册地址	主营业务	与本公司的关系	经济性质	法定代表人
邹蕴玉	—	—	控股股东	—	—
上海高鑫	上海	房地产开发销售	子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	邹坤元
沈阳龙城	沈阳	房地产开发销售	子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	李强林
上海磐润	上海	房地产开发销售	子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	周刚烈
上海丰合	上海	房地产开发销售	子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	黄国灵
金山康城	上海	房地产开发销售	子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	杨峥丽
昆山领地	昆山	房地产开发销售	子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	吴玫琼
昆山星地	昆山	房地产开发销售	子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	吴玫琼
苏州华茂	苏州	房地产开发销售	子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	顾振华
苏州华兆	苏州	房地产开发销售	子公司	有限责任公司	顾振华
舟山和信	舟山	房地产开发销售	子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	钱虹
中望投资	上海	投资管理	子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	杨峥丽
上海明玖	上海	物业出租	子公司	一人有限责任公司 (法人独资)	吕磊

(2) 存在控制关系的关联方注册资产及其变化

单位：万元

名 称	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.10.31
上海高鑫	8,500			8,500
沈阳龙城	5,000			5,000
上海磐润	<b>2,000</b>	<b>18,000</b>	<b>0</b>	<b>20,000</b>
上海丰合	800			800
金山康城	10,000			10,000
昆山领地	2,000			2,000
昆山星地	800			800

苏州华茂	3,800			3,800
苏州华兆	6,000	12,000	0	18,000
舟山和信	8,000			8,000
中望投资	20,000			20,000
上海明玖	3,000			3,000

注：1、2008年2月，上海丰合增资至22,000万元，高远置业仍持股100%；

2、2008年3月，昆山领地增资至7,500万元，高远置业仍持股100%；

3、2008年3月，昆山星地增资至3,000万元，高远置业仍持股100%。

(3) 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

单位：万元

名称	2007.12.31	比例(%)	本期增加	本期减少	2008.10.31	比例(%)
邹蕴玉	—		—	—		—
上海高鑫	8,500	100			8,500	100
沈阳龙城	5,000	100			5,000	100
上海磐润	0	0	20,000		20,000	100
上海丰合	0	0	800		800	100
金山康城	0	0	10,000		10,000	100
昆山领地	2,000	0			2,000	100
昆山星地	800	0	800		800	100
苏州华茂	0	0	3,800		3,800	100
苏州华兆	0	0	9,000		9,000	50
舟山和信	0	0	8,000		8,000	100
中望投资	0	0	20,000		20,000	100
上海明玖	0	0	3,000		3,000	100

(4) 不存在控制关系的关联方情况

关联方名称	与本公司关系
周挺	股东、邹蕴玉一致行动人
金婉月	股东、邹蕴玉一致行动人
内江新向投资管理有限公司	股东、受公司股东指定设立
上海高益置业发展有限公司	受同一实际控制人控制
高远控股有限公司	受同一实际控制人控制

银威国际有限公司	受同一实际控制人控制
汇银国际有限公司	受同一实际控制人控制
上海艾美斯制衣有限公司	受同一实际控制人控制
上海亿达企业发展有限公司	受同一实际控制人控制
上海亿美贸易有限公司	受同一实际控制人控制
上海羽丰实业有限公司	受同一实际控制人控制
上海高诚投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
上海华亿科技投资有限公司	受同一实际控制人控制
上海福行投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
上海希恩投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
上海嘉能利投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
上海麦凯投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
上海嘉峰经贸发展有限公司	受同一实际控制人控制
上海巨丞国际贸易有限公司	受同一实际控制人控制
上海达亨投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
亿汇达国际贸易（上海）有限公司	受同一实际控制人控制
上海靓舒装潢有限公司	受同一实际控制人控制
上海中联医疗器械有限公司	受同一实际控制人控制
江苏金顺化学制品有限公司	受同一实际控制人控制
上海奉志实业有限公司	受同一实际控制人控制
上海卓尧实业发展有限公司	受同一实际控制人控制
上海丝璐服饰有限公司	受同一实际控制人控制
上海米令国际贸易有限公司	受同一实际控制人控制
上海易欣投资发展有限公司	受同一实际控制人控制
上海久益通标电脑机箱制造有限公司	受同一实际控制人控制
上海奔豪企业发展有限企业	受同一实际控制人控制
世纪之星信息科技（上海）有限公司	受同一实际控制人控制
上海哈顿贸易有限公司	受同一实际控制人控制
上海高汇国际贸易有限公司	受同一实际控制人控制

## 2、本次交易完成后的关联交易

本次交易完成后，邹蕴玉所控制的全部房地产业务资产将注入方向光电，由于高远置业作为邹蕴玉控制的单独从事房地产业务的资产，该部分资产和邹蕴玉控制的其他非房地产资产不存在经常的关联交易行为，所以本次交易完成后邹蕴

玉控制的其他企业和方向光电不会发生经常的关联交易情况。

（1）本次资产出售的受让方新向投资系方向光电目前第一大股东沈阳北泰指定的自然人刘金睿和本公司第二大股东林秀出资设立。方向光电定向发行股票吸收合并高远置业时，新向投资作为高远置业股东将成为本次定向发行股票的认购方。因此，本次方向光电吸收合并高远置业构成关联交易。

（2）在本次资产出售及合并完成后，高远置业关联方将成为存续公司的关联方，存续公司与高远置业关联方之间不存在尚未履行完毕的持续性关联交易。

根据高远置业提供的材料，截止本报告书签署日，除高远置业所持有的交通银行股票 544,952 股因为上海高汇国际贸易有限公司借款提供质押担保而被冻结外，高远置业及其子公司不存在其它为控股股东控制的公司或第三方提供担保的情形，高远置业及其子公司相关房产之上为第三方设定的抵押登记均已注销。

根据华夏银行股份有限公司上海分行出具的情况说明，银行方面正在办理上述质押股票的注销登记手续。

对于高远置业从上海银行黄浦支行获得的用于偿还上海久益通标电脑机箱制造有限公司、上海中联医疗器械有限公司和上海高汇国际贸易有限公司的 6,360 万元逾期贷款的重组贷款，高远控股有限公司已代上述三家关联公司将欠款返还给高远置业，上述三公司已不存在对高远置业的资金占用问题。

综上，除交通银行股份注销质押登记手续尚在办理中外，高远置业及其子公司为控股股东控制的其他公司或第三方提供担保的问题已解决，上海久益通标电脑机箱制造有限公司、上海中联医疗器械有限公司和上海高汇国际贸易有限公司对高远置业的资金占用问题已解决。

就邹蕴玉将来与本次资产出售及合并后的方向光电可能发生的资金往来问题，邹蕴玉已向方向光电作出以下承诺：“本次交易完成后，邹蕴玉与方向光电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）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）的有关规定。”

#### **（四）减少和规范关联交易的承诺和措施**

为了减少和规范本次资产出售及合并完成后的关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，邹蕴玉及其一致行动人（以下简称“承诺人”）一致承诺如

下：

“（1）本次交易完成后，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事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

（2）本次交易完成后，承诺人与上市公司之间将尽量减少关联交易。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。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。”

#### **（五）独立财务顾问和法律顾问对方向光电关联交易的意见**

独立财务顾问平安证券认为：对于本次交易后可能发生的关联交易，邹蕴玉及其一致行动人向方向光电出具了减少及规范关联交易承诺，为本次交易后可能发生的关联交易的公平性、公允性和合理性提供了保障。在相关各方切实履行有关承诺的情况下，上市公司将来可能发生的关联交易将不会损害上市公司及全体股东的合法权益。

本次交易的法律顾问国浩律师认为：邹蕴玉及其一致行动人出具的关于减少和规范关联交易的承诺，未违反国家法律、法规和规范性文件，合法、有效，在邹蕴玉及其一致行动人履行承诺的前提下，邹蕴玉及其一致行动人与存续公司之间不会发生因关联交易而导致中小投资者权益受到损害的情况。

## 第十四节 本次交易对本公司治理机制的影响

本次交易完成后，本公司仍具有完善的法人治理结构，与邹蕴玉控制的其他企业在业务、资产、人员、机构、财务等方面独立，具有独立经营能力。邹蕴玉亦已承诺本次交易完成后与本公司做到业务、资产、人员、机构、财务“五分开”，确保方向光电人员独立、资产完整、业务独立完整、财务独立、机构独立。

### 一、本次交易完成后本公司的治理结构

本公司按照《公司法》、《证券法》和证监会有关文件的要求，先后制订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》和《独立董事工作制度》等管理制度。本次交易完成后，本公司将在维持现有制度持续性和稳定性的基础上，对公司章程等进行修改。本次交易完成后，本公司的治理结构包括股东大会、董事会、监事会、董事会秘书、总经理，本公司将按照《上市公司治理准则》完善公司治理结构。

### 二、本次交易完成后公司的人事安排

根据《资产转让协议书》的约定，本公司原有职工按照“人随资产走”的原则由新向投资一并接收；本公司在接收高远置业资产负债的同时接收高远置业现有职工，并与高远置业现有职工重新签订劳动合同。

### 三、本次交易完成后公司拟采取的完善公司治理结构的措施

本次交易完成后，本公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

#### （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。本公司将妥善制订关联交易决策制度，严格规范本公司与关联人之间的关联交易行为，切实维护中小股东的利益。

#### （二）控股股东与上市公司

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，切实履行对本公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预本公司的决策和生产经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。

#### （三）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。独立董事的选聘、独立董事工作制度的建立和执行将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定。

#### （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。

### 四、邹蕴玉对公司的“五分开”承诺

本次交易完成后，邹蕴玉将成为本公司的第一大股东。为了维持吸收合并后的上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立，邹蕴玉承诺如下：

#### （一）资产独立

- 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、资产被邹蕴玉占用的情形。
- 3、保证上市公司的住所独立于邹蕴玉。

#### （二）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，不在邹蕴玉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、人事及工资管理与邹蕴玉及其控制的其他企业完全独立。

3、邹蕴玉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决定。

### （三）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，不和邹蕴玉控制的其他企业共用银行账户。

3、保证上市公司的财务人员不在邹蕴玉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，邹蕴玉不干预上市公司的资金使用。

### （四）机构独立

1、保证上市公司建立健全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）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、保证邹蕴玉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、保证邹蕴玉控制的其他公司避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务。

4、保证尽量减少邹蕴玉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，保证按照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。

## 五、邹蕴玉一致行动人的承诺

为维护吸收合并完成后的上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独

立、业务独立，邹蕴玉的一致行动人周挺和金婉月承诺如下：

“1、保证依照《公司法》、《公司章程》的有关规定以及证监会、深圳证券交易所的相关法律法规履行股东权利义务。

2、保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东和董事权利以外的任何方式干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。

3、保证不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。”

## 六、中介机构意见

独立财务顾问平安证券认为：方向光电已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法履行职责，方向光电具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。邹蕴玉及其一致行动人对本次交易后，与方向光电在资产、业务、人员、财务、机构等方面相互独立的承诺将有助于进一步保障股东与方向光电的“五分开”。

国浩律师认为：方向光电潜在控股股东邹蕴玉及其一致行动人周挺、金婉月已就保持存续公司的独立性、规范关联方资金占用和对外担保、避免关联交易和同业竞争等确保存续公司独立等问题出具了书面承诺函，该等承诺未违反国家有关法律、法规、部门规章及规范性文件的规定，合法有效。在承诺方严格履行上述承诺的前提下，存续公司的业务、资产、人员、机构和财务均将独立于控股股东邹蕴玉及其控制的公司。

## 第十五节 公司资金、资产被占用及为实际控制人及关联方提供担保的情况

### 一、关联企业、实际控制人占用本公司资金、资产的情况

截至 2007 年 6 月 30 日，沈阳北泰及其关联方对上市公司资金占用为 4,516.3014 万元，沈阳北泰通过以现金和资产一次性全额抵偿经营性占用上市公司资金 4,516.3014 万元的方案，具体如下：

1、以现金抵偿经营性占款 1,758.1492 万元。

2、以司法裁定方式，用沈阳北泰的控股子公司-沈阳北泰电子有限公司位于沈阳于洪区 108 号 2151 平方米的厂房按评估作价 257.518 万元抵偿经营性占款。四川省内江市中级人民法院以民事裁定书（2006）第 175-6 号裁定完毕。

3、以司法裁定方式，用沈阳北泰位于沈阳于洪区白山路 102-108 号 7640.19 平方米的厂房按评估作价 2500.6342 万元抵偿经营性占款。四川省内江市中级人民法院以民事裁定书（2005）第 149-16 号裁定完毕。

截至 2007 年 12 月 31 日，沈阳北泰及其关联方占用上市公司资金、资产情况已清偿完毕。广东大华已对上述事项出具了深华（2008）专审字 116 号《关于四川方向光电股份有限公司控股股东及其关联方占用资金的情况专项说明》。

根据广东大华出具的《关于四川方向光电股份有限公司控股股东及其关联方占用资金的情况专项说明》，截至 2007 年 12 月 31 日，北泰集团及其关联方占用方向光电资金的总体情况如下：

1、截至 2007 年 12 月 31 日北泰集团占用方向光电资金余额为人民币 -1,229.27 万元。

2、截至 2007 年 12 月 31 日止，关联方沈阳北泰电子有限公司占用方向光电资金余额为人民币 0.00 万元。

综上，本公司现在的控股股东及其关联方不存在占用上市公司资金、资产的情况。

### 二、本公司对关联企业、实际控制人及关联方担保的情况

至 2008 年 10 月 31 日，公司对关联方（全部为沈阳北泰电子有限公司）担保余额 14,008.11 万元，如下表所示：

方向光电对关联方担保明细表

单位：万元

银行名称	担保金额	担保合同编号	借款金额	借款合同编号	起始日	到期日
沈阳农行滨河支行	1,000.00	沈滨农银保字 2004 第 0006 号	1,000.00	沈滨农银借字 2004 第 0010 号	2004.6.30	2005.6.30
沈阳农行滨河支行	895.00	沈滨农银保字 2004 第 0005 号	895.00	沈滨农银借字 2004 第 0011 号	2004.6.30	2005.6.30
沈阳农行滨河支行	550.00	沈滨农银保字 2004 第 0003 号	550.00	沈滨农银借字 2004 第 0013 号	2004.7.20	2005.7.19
沈阳农行滨河支行	500.00	沈滨农银保字 2004 第 0004 号	500.00	沈滨农银借字 2004 第 0012 号	2004.7.20	2005.7.19
省建行融汇支行	4,500.00	ZGBZ015 号	600.00	2003RMB40	2003.12.18	2004.10.18
省建行融汇支行			484.25	2003RMB40	2003.12.18	2004.10.18
省建行融汇支行			480.00	2003RMB40	2004.4.6	2005.4.6
省建行融汇支行			1,175.00	2003RMB40	2003.10.24	2004.10.23
省建行融汇支行			1,000.00	2003RMB40	2003.12.18	2004.10.18
省建行融汇支行			400.00	2003RMB39	2004.1.29	2005.5.29
华夏盛京支行	6,898.00	最高额保证合同	2,901.12		2004.4.27	2005.1.27
华夏盛京支行			1,000.00	00240030120040051-01	2004.4.27	2005.1.27
华夏盛京支行			698.91	2401230720040120-01	2004.11.8	2005.5.8
华夏盛京支行			279.04	00240030920040096-01	2004.8.24	2005.2.24
华夏盛京支行			202.65	00240030920040098-01	2004.9.29	2005.3.29

银行名称	担保金额	担保合同编号	借款金额	借款合同编号	起始日	到期日
华夏盛京支行			3.50	00240030920040096-01	2004.8.24	2005.2.24
华夏盛京支行			838.64	银行承兑协议	2004.11.1	2005.5.1
大连浦发	1,000.00	DL1204010055	1,000.00	上海浦东发展银行借款合同	2004.10.10	2005.10.12
合计	15,343.00		14,008.11			

本次重大资产出售时，将通过债务重组，将上述担保导致的预计负债全部转移到新向投资。

## 第十六节 业务发展目标

本业务发展目标是本公司基于当前经济形势，对可预见将来（本次交易完成当年及未来两年）业务发展作出的计划与安排。由于未来几年国家宏观经济环境和房地产行业的不确定因素，投资者不应排除本公司根据经济形势变化和实际经营状况对本业务发展目标进行修正、调整和完善的可能性。

### 一、业务发展目标

#### 1、发展战略规划与目标

本次交易完成后，本公司将制定包括产品战略、区域战略和资本战略在内的战略规划。产品战略是向客户提供中小户型住宅的开发以及中高端物业的经营管理。区域战略是立足上海，适度向长三角地区经济发达、潜力巨大的二三线城市发展，条件成熟时，采取从东南沿海向中西部、北部稳步拓展的策略，最终实现公司业务的全国化布局；资本战略是以本次资产重组为契机，充分利用上市公司资本运作的优势，打通国内资本市场融资渠道。

#### 2、公司整体经营和主要业务目标

本次重组完成后，本公司将以上海为核心，不断提高高远置业的品牌凝聚力和市场占有率。同时，本公司将抓住各种商机着力拓展其他发展潜力较大的长三角区域经济中心城市，尽快实现公司业务的全国战略布局。

本次重组完成后，本公司将以中小户型普通住宅项目为主，在经济发展良好、潜力巨大的二、三线城市集中发展中高品质的物业，以及核心区的商业综合体项目。中高端物业的经营和管理，除了现在拥有的物业外，公司规划将自己开发和建造的高端项目物业交由自己管理以培养自己的高端的物业，此外公司还将在城市市中心收购些高端物业用于经营和管理，形成国内著名名牌的物业管理公司。

以改善中国人居环境为己任，坚持人本主义的居住理念，结合公司的定位，突出公司的定位，做大做强“高远”这个品牌。争取在未来5-8年内，进入中国地产上市公司二十强的行列。

#### 3、目标消费群体

拟注入资产住宅产品属于性价比高的中小户型住宅，其目标消费群体集中在

初次购房者和改善居住环境的消费者，如企业中的中高级管理人员、技术人员等；广大中小企业主、个体工商户；异地来此发展的置业者。

#### 4、市场开发与营销网络建设计划

本次交易完成后，本公司将加强营销理念管理和营销队伍的建设，提高营销工作的档次，改善高远置业传统营销工作的方式和方法，以全新的营销模式为公司贡献更好的经营业绩。

#### 5、人力资源计划

本次交易完成后，本公司将承接高远置业的全部在册员工（包括管理人员）。为适应房地产业务和市场建设的发展，本公司计划在未来的3-4年内，进一步引进一批专业房地产经营管理、销售人才、规划、设计人才和物业管理人才，并建立一支会管理、懂技术有竞争能力的高素质管理队伍。

本公司还将进一步完善企业的激励和约束机制，建立健全清晰的体现生产要素和贡献大小的分配机制，奖勤罚懒，把重奖重罚、激励与约束落到实处；本公司将进一步强化岗位培训和考核，推行高素质人才战略，把人才作为企业的第一资源，通过不同层次的员工培训，将本公司员工的现代科技意识、专业知识和管理经验提高到一个新的水平，提高公司团队的工作效率，为公司持续发展奠定坚实的人才基础，为高远置业的长远发展提供保证。

#### 6、优化内部管理机制战略

本次交易完成后，本公司将以市场为导向，结合房地产市场发展状况和上市公司规范化运作要求，逐步优化和完善公司组织结构，合理设置各职能部门。建立起一套精简、高效的安全生产管理、经营管理和企业发展管理机制，实现企业的稳定运行。

本公司将根据国家宏观经济改革的总体规划，积极探索期权、期股的操作思路，并结合企业实际，选择适当时机引入相关的具体制度，从而提高本公司高级管理人员和对公司有突出贡献人员的积极性，深化公司体制改革。

#### 7、再融资计划

本公司将根据业务发展需要制定合理的资金需求计划，分析比较自有资金、商业信用、银行贷款、发行债权、配股、增发新股等多种融资工具的成本与优劣，结合本公司的资本结构，利用多种融资方式，选择最优的融资组合，为公司筹措发展所需的资金。

## 8、收购兼并及对外扩充计划

本次交易完成后，本公司将根据公司发展战略及资金情况与其它投资机会进行综合比较，在适当的时候以收购兼并作为手段获取获取优质项目，进一步增加高远置业土地储备，从而保持公司业绩长期持续稳定的增长。同时，本公司也将考虑收购其它符合公司发展战略及收益稳定的项目。

## 9、高远置业的品牌塑造

本公司将通过扎实的工作，不断提高公司的市场占有率及市场凝聚力，把“高远”塑造成为成为一个最具实力、有鲜明个性特点且值得信赖的全国性房地产市场一线品牌。

## 二、本公司实现上述计划所需的条件和假设

本公司拟定上述发展计划是建立在如下条件之上的：

- 1、国家现行的方针政策、宏观经济形势不发生重大变化；
- 2、公司重组完成并成功实现产业转型，具有良好的融资能力；
- 3、国家现行的土地、信贷、利率、汇率、税收政策等无重大变化；
- 4、公司所在地区的社会经济环境无重大改变；
- 5、公司已开发或计划开发项目能如期完成；
- 6、无其他不可抗力或不可预见因素造成的重大不利影响；

## 三、本公司实现上述计划面临的主要困难

1、本公司从事的房地产行业受国家经济政策、经济周期影响明显，若本公司对此不能及时作出反映与调整，可能给本公司持续稳定发展带来不利影响。

2、在房屋价格持续上涨过程中，诸多投资主体进入房地产行业，导致整个行业市场竞争日趋激烈。

3、随着土地拍卖制度的改革，房地产公司获取土地储备的成本日益上升，房地产公司的利润有日益摊薄的趋势。

4、房地产行业是资金密集型行业，具有投资资金大、周期长的特点，随着公司大型项目的启动，公司面临的资金压力较大。

5、本公司业务迅速拓展及开发规模的不断扩大需要大批高素质的人才，人才的引进和培养速度可能制约本公司业务拓展的步伐。

#### **四、主要经营理念**

1、立足上海及长三角地区，展望全国；在上海、沈阳及苏州等地，公司将立足于自身优势，不断开发以住宅为主的房地产项目，同时兼顾写字楼、商业物业等其它产品的开发，以维护公司良好的市场形象和市场地位。同时将以独立开发、收购兼并、联合开发等方式，突破外埠市场的地域性限制，为公司的未来发展打开空间。

2、以客户为本；本公司将加大技术开发与创新力度，提高项目完成质量，以优质的楼盘、合理的定价和周到的服务满足客户需求。

3、以经济效益为中心；本公司将强化科学管理，吸收与培养人才，加强市场开发与营销力度，并选择适当时机，积极拓展与房地产开发紧密相关的市场领域，以增加本公司的利润来源与经济效益，促进本公司发展，将使公司在目前业务发展的基础上，有步骤地实施以上规划，实现规模和效益的飞跃，使公司进入新的发展阶段。

#### **五、上述业务发展规划与本次交易后公司业务的关系**

上述业务发展规划是定位于本次重大资产重组后，本公司主营业务扩张的基础之上，按照本公司未来发展战略拟定的，目的在于促进本公司经营管理水平和经济效益的提高，增强公司竞争力。

## 第十七节 其他重要事项

### 一、本公司重大诉讼事项

截至 2008 年 10 月 31 日，公司担保涉诉事项共计人民币 99,599.12 万元。具体情况如下：

单位：万元

序号	原告	案由	借款主体单位	担保单位 (第 2-3-4 被告)	起诉标的	是否判决	收到法律文书时间
四川省							
1	招商银行成都营门口支行（成铁执字 1390-1 转金堂法院执行）	票据纠纷	方向光电	鸿翔公司 2 峨柴公司 3	986.30 及利息	已判进入执行	2005.9.27 2006.10.31
2	工行内江分行（2007 内民初字第 00018 号）	借款合同	方向集成	方向光电 2	500.00	已判	2007.11
3	华夏银行武侯支行（成铁执字 405）	借款合同	液晶公司	方向光电为 2	4591.38	已判进入执行	2005.11.15
4	交通银行成都分行（成铁执字 224）	借款合同	方向液晶	方向光电 2	2050.00	已判进入执行	2005.7.22
5	交通银行成都分行（成铁执字 225）	借款合同	方向液晶	方向光电 2	1436.05	已判进入执行	2005.8.3
6	工行内江市分行（2007 内民初字第 00020 号）	借款合同	方向液晶	方向光电 2	500.00	已判	2007.11
7	建行成都市第四支行（成中执字 509--4）	借款合同	西藏金珠	方向光电	1900.00 及利息	已判进入执行	2005.7.11
8	国泰君安（川终字 27 号）	债券代理纠纷	内江强胜公司	方向光电 2	800.00	已判进入执行	2003.4.28
9	中国东方资产管理公司成都办事处（2006 内中民初字第 23040 号）	借款纠纷	峨柴集团	方向光电	233.395	已判	2007.11
10	中国建设银行股份有限公司内江分行（2006）川民初字第 37 号判决书 2007.5.17 指定内江执行（川执字 23 号）	借款合同	方向光电	北泰集团 2	5000.00 及利息和违约金	已判进入执行	2006.12.18
11	中国建设银行股份有限公司成都第三支行（2006）川民初字第 38 号 2007.3.29 执行通知书指	借款合同	方向光电	北泰集团 2	8499.70 及利息和违约金	已判进入执行	2006.11.15 2007.3.29

序号	原告	案由	借款主体单位	担保单位 (第 2-3-4 被告)	起诉标的	是否判决	收到法律文书时间
	定内江执行						
12	中国建设银行股份有限公司成都第三支行(2006川民初字第 40 号)	借款合同	方向液晶	鸿翔公司 2/方向塑料 3/方向集成 4/方向光电 5/北泰集团/方向科技 7	6988.10 及利息和违约金	已判	2007.1.26 收到判决书
13	中国建设银行股份有限公司成都第三支行(2006成铁执 344 号)	借款合同	鸿翔	方向光电 2/ 北泰集团 3/	1499.99	进入执行	2006.6.2
14	中国建设银行股份有限公司成都第三支行(2006成铁执 345 号)	借款合同	鸿翔公司	方向光电 2/ 北泰集团 3/	2500.00	进入执行	2006.6.2
15	中信实业银行成都分行 (2006 成铁执字 295-3)	保证合同	方向光电	峨柴公司	2100.00	进入执行	2006.5.30
16	中信实业银行成都分行 (2006 成铁执字 296-3)	保证合同	方向光电	鸿翔公司	1050.00	进入执行	2006.5.30
17	中国农行内江分行 (2007-04)	借款合同	方向光电	集团公司 2	1980.00	达成民事调解书	2007.1.18
18	中国农行内江分行 (2007-08)	借款合同	方向光电	集团公司 2	2320.00	达成民事调解书	2007.1.18
19	中国农行内江分行 (2007-09)	借款合同	方向光电	集团公司 2	2600.00	达成民事调解书	2007.1.18
20	中国农行内江分行 (2007-10)	借款合同	方向光电	集团公司 2	3000.00	达成民事调解书	2007.1.18
21	中国工行内江分行 (2007) 内民 00015	借款合同	峨柴公司	方向担保	2300.00	已判	2007.3.16
22	中国工行内江分行 (2007) 内民 00016	借款合同	方向光电		1900.00	已判	2007.3.16
23	中国工行内江分行 (2007) 内民 00017	借款合同	鸿翔公司	方向担保	1000.00	已判	2007.3.16
24	中国工行内江分行 (2007) 内民 00019	借款合同	方向光电	集团担保	900.00	已判	2007.3.16
25	中国银行内江支行 (2007-22)	借款合同	方向光电	集团/峨柴/鸿翔/ 丰顺公司/峨柴配件公司	600.00	达成民事调解书	2007.6.20
26	中国银行内江支行 (2007-23)	借款合同	方向光电	鸿翔/方向光电	30.53 美元	达成民事调解书	2007.6.20
27	中国银行内江支行 (2007-24)	借款合同	方向光电	方向光电/峨柴配件公司/峨柴	2369.00	达成民事调解书	2007.6.20
28	中国银行内江支行	借款合同	方向光电	方向光电/集团	950.00	达成民事调	2007.6.20

序号	原告	案由	借款主体单位	担保单位 (第 2-3-4 被告)	起诉标的	是否判决	收到法律文书时间
	(2007-25)					解书	
29	中国银行内江支行 (2007-26)	借款合同	方向光电	方向/丰顺公司/ 峨柴公司	900.00	起诉	2007.6.20
辽宁省							
1	建行沈阳融汇支行(沈中 执字 526-3)	借款合同	北泰电子	方向光电/2	60.00 美元	进入执行	2005.9.27
2	建行沈阳融汇支行(沈中 执字 526-4)	借款合同	北泰电子	方向光电/2	3655.00	进入执行	2005.9.27
3	华夏银行沈阳盛京支行 (沈中民初字第 99 号)	借款合同	北泰电子	方向光电/2	350.00 美元	进入执行	2005.5.9
4	华夏银行沈阳盛京支行 (沈中民初字第 225 号)	借款合同	北泰电子	方向光电/2	3032.35	进入执行	2005.7.13
5	农行沈阳滨河支行(沈中 民初字第 279 号)	借款合同	北泰电子	方向光电/2	1000.00	已判进入执行	2005.8.12
6	农行沈阳滨河支行(沈中 民初字第 280 号)	借款合同	北泰电子	方向光电/2	895.00	已判进入执行	2005.8.10
7	农行沈阳滨河支行(沈中 民初字第 282 号执行号 964-966)	借款合同	北泰电子	方向光电/2 (2006.10.12 收到 执行通知)	500.00	已判进入执行	2005.7.13
8	农行沈阳滨河支行(沈中 民初字第 281 号执行号 964-967)	借款合同	北泰电子	方向光电/2 (2006.10.12 收到 执行通知)	550.00	已判进入执行	2005.7.13
9	浦发银行大连分行(成铁 执字 206 号)	借款合同	北泰电子	方向光电/2	1000.00	已判进入执行	2006.3.20
广东省							
1	深圳发展银行上步支行 (公司准备上诉 2007.1.6)	借款合同	深圳民鑫	方向光电 2	4450.00 及 利息	已开庭未判	2006.12.11
2	华夏银行深圳分行(成 铁执字 123 号)	借款合同	深圳民鑫	方向光电 2	700.00	现已上诉	2006.3.13
3	兴业银行深圳分行(深民 中初字 208 号)	借款合同	方向科技	方向光电 2	3749.00 含 利息	进入执行	2006.5.31
4	中国银行深圳分行(深圳 中初 269 号) 2007.3.26 收到执行通知书	借款合同	深圳亚奥	方向光电 2	2887.15 不 含利息	已判	2006.10.9 2006.11.24
5	兴业银行深圳罗湖支行 (2007 深中法民 22 号)	借款合同	深圳亚奥	方向光电 2/深圳 中海融资担保 3/ 广州惕威 4/张亚	1818.00 利 息	已判	2007.3.13

序号	原告	案由	借款主体单位	担保单位 (第 2-3-4 被告)	起诉标的	是否判决	收到法律文书时间
				林 5			
6	兴业银行深圳罗湖支行 (2007 深福法 677 号)	借款合同	深圳亚奥	方向光电 5/深圳 中海融资担保 2/ 广州惕威 4/张亚 林 3	511.00 含利 息	已判	2007.3.26 2007.4.12
重庆市							
1	上海浦东发展银行重庆 北部新区支行 (377)	借款合同	方向液晶	方向光电 2/峨柴 公司 3/鸿翔公司 4	1655.30	进入执行	2005.8.29 2007.3.12
2	上海浦东发展银行重庆 北部新区支行 (378)	借款合同	方向液晶	方向光电 2/峨柴 公司 3/鸿翔公司 4	2000.00	进入执行	2005.11.7
3	上海浦东发展银行重庆 北部新区支行 (379)	借款合同	方向液晶	方向光电 2	1000.00	进入执行	2005.9.6
4	中信实业银行重庆分行 (渝中初 726)	押汇	方向液晶	方向光电 2	2166.40	进入执行	2006.5.19
5	中信实业银行重庆分行 (渝中初 727)	押汇	方向液晶	方向光电 2	1594.80	进入执行	2006.5.19
6	中信银行重庆高新支行 (291)	借款合同	方向液晶	方向光电 2	800.00	进入执行	
北京市							
1	中国(北京)进出口银行 (北京二中执字 357 号)	借款合同	方向科技	方向光电 2	2014.28 及 利息	已判进入执 行	2006.3.10
	合 计				99032.195 万元及 440.53 万 美元		

## 二、涉案董事

由于公司存在为关联方——沈阳北泰电子有限公司（控股股东阳北泰的控股子公司）提供担保，未履行必要的审议程序，也未及时履行信息披露义务；2003年、2004年、2005年控股股东及其关联方频繁非经营性占用公司资金，本公司未履行必要的审议程序，也未及时履行信息披露义务等行为，严重违反了《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定。深圳证券交易所决定对本公司及负有主要责任的公司董事曹邦俊、刘汝泉、陈建中、陈争、独立董事左晓仕、离任董事穆昕、张玉明予以公开谴责。

方向光电于 2008 年 5 月 22 日召开五届八次董事会，对上述涉案董事进行替换，并于 2008 年 6 月 16 日本公司年度股东大会上选举了新的董事。

### 三、高远置业对外担保事项

#### （一）高远置业对外担保情况及解决情况

根据高远置业提供的材料，截止本报告书签署日，除高远置业所持有的交通银行股票 544,952 股因为上海高汇国际贸易有限公司借款提供质押担保而被冻结外，高远置业及其子公司不存在其它为控股股东控制的公司或第三方提供担保的情形，高远置业及其子公司相关房产之上为第三方设定的抵押登记均已注销。

根据华夏银行股份有限公司上海分行出具的情况说明，银行方面正在办理上述质押股票的注销登记手续。

对于高远置业从上海银行黄浦支行获得的用于偿还上海久益通标电脑机箱制造有限公司、上海中联医疗器械有限公司和上海高汇国际贸易有限公司的 6,360 万元逾期贷款的重组贷款，高远控股有限公司已代上述三家关联公司将欠款返还给高远置业，上述三公司已不存在对高远置业的资金占用问题。

综上，除交通银行股份注销质押登记手续尚在办理中外，高远置业及其子公司为控股股东控制的其他公司或第三方提供担保的问题已解决，上海久益通标电脑机箱制造有限公司、上海中联医疗器械有限公司和上海高汇国际贸易有限公司对高远置业的资金占用问题已解决。

#### （二）邹蕴玉对本次交易完成后资金占用情况的承诺

就邹蕴玉将来与本次资产出售及合并后的方向光电可能发生的资金往来问题，邹蕴玉已向方向光电作出以下承诺：“本次交易完成后，邹蕴玉与方向光电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）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）的有关规定。”

### 四、高远置业重大诉讼事项

#### （一）高远置业重大诉讼情况

根据高远置业提供的材料及确认，截至本报告书签署日，高远置业作为原告

或被告的、尚未了结的重大诉讼情况如下：

山东鑫奇林制衣有限公司诉高远置业合同纠纷案。2008年6月3日，山东鑫奇林制衣有限公司因承揽合同纠纷起诉高远置业，请求判令高远置业赔偿经济损失1,889,934元。2008年6月10日，山东省淄博市临淄区人民法院根据山东鑫奇林制衣有限公司提出的财产保全申请，做出(2008)临商初字第163-1号《民事裁定书》，裁定冻结高远置业银行存款1,900,000元或查封、扣押其相应价值的财产。随即山东省淄博市临淄区人民法院查封了高远置业位于延安西路895号10楼房产，并冻结了高远置业中国工商银行延安西路支行1001278609025902650账户下共计87,352.89元人民币的存款。目前该案尚在审理过程中。

根据《补偿协议》，邹蕴玉及其一致行动人承诺，在本次重大资产重组获得中国证监会核准的前提下，如因该诉讼导致高远置业延安西路895号10楼的房产无法按照《吸收合并协议书》的约定办理权属变更、被执行或遭受其他经济损失，邹蕴玉及其一致行动人将按照其在高远置业所持股权所对应的比例，对损失部分予以全额补偿。

## （二）本次资产出售及合并后的诉讼安排

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》第五十条的规定，企业法人合并的，因合并前的民事活动发生的纠纷，以合并后的企业为当事人。据此，方向光电和高远置业于合并前发生的纠纷、争议，在合并完成后应由存续公司作为当事人加以解决。

国浩律师同时注意到，在方向光电与新向投资签署的《资产转让协议书》以及新向投资出具的《承诺函》中，双方已就方向光电现有诉讼可能造成的损失进行了安排，新向投资确认其已经深刻了解截至2008年10月31日方向光电未了结的诉讼情况，并愿意对所有未了结案件可能给方向光电造成的损失进行全额补偿，在方向光电因该等诉讼而遭受损失且告知新向投资十日内，新向投资将无条件全额补偿方向光电所遭受的全部损失。国浩律师认为，新向投资的承诺系其在充分知情的情况下作出的真实意思表示，《资产转让协议书》的约定以及承诺不违反现行法律、法规的规定，对相关方具有法律约束力。

## 五、方向光电最近十二个月内发生的重大资产重组事项的说明

2008年6月10日，经本公司董事会、股东大会审议通过，本公司向中国证监会报送了本公司重大资产重组的相关申请材料；经中国证监会审核，本公司重大资产重组未获核准，详细内容见公司2008年5月20日、6月7日、11月17日相关公告。

除上述事项外，截至本报告书签署之日，方向光电在最近十二个月内未发生重大资产重组事项。

## 六、与本次交易有关的其他安排

为保护上市公司及全体股东利益，高远置业实际控制人邹蕴玉及其一致行动人对本公司吸收合并高远置业后2009年、2010年和2011年的经营业绩作出如下承诺：如果本次吸收合并能够在2009年12月31日前实施完毕，通过本次吸收合并进入方向光电的高远置业资产，上市公司2009年实现的归属于母公司所有者的净利润不低于经审核的高远置业盈利预测报告数1.93亿元、上市公司2010年和2011年实现的归属于母公司所有者的净利润不低于2.46亿元和3.07亿元。若上市公司该期间实际实现的归属于母公司所有者的净利润未达到上述承诺的利润数，邹蕴玉及其一致行动人将以现金方式向上市公司补足二者的差额部分。

## 七、本次交易中保护非关联股东利益的措施

本公司董事会在本次交易设计和操作过程中对非关联股东的权益进行了严格保护，主要措施如下：

1、本次交易方案经全体独立董事同意后，提交董事会讨论。独立董事就该事项发表独立意见。

2、本公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布两次提示性公告，督促全体股东参加审议本次交易方案的临时股东大会会议。

3、本公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前，向全体无限售流通股股东征集股东大会会议投票权，以充分保护流通股股东利益。

4、特别会议表决：根据《公司法》、《公司章程》、《重组办法》、《上市规则》的相关规定，本次重大资产重组需参加表决的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过。

5、本次交易中拟出售的资产以及高远置业资产均经过了具有证券从业资格

的会计师事务所和评估公司的审计和评估；本公司聘请了独立财务顾问、法律顾问对本次交易出具了《独立财务顾问报告》和《法律意见书》。

## 八、本次交易中的信息披露

1、根据《公司法》有关规定，在本次吸收合并取得本公司股东大会批准后，本公司和高远置业就吸收合并依照有关法律的规定分别履行债权人通知和公告程序，并负责在法定期限内根据各自债权人的要求分别清偿债务或就债务提供担保。

2、在本次重大资产重组方案报批以及实施过程中，本公司将根据有关规定，及时、完整的披露相关信息，严格履行法定的信息披露程序义务。

## 九、独立董事对本次交易的意见

本公司全体独立董事一致认为：本次重大资产重组符合国家有关法律、法规和政策的规定，体现了公平、公开、公正的原则，符合上市公司和全体股东的利益，不损害非关联股东的利益，对全体股东公平、合理。

## 十、中介机构对本次交易的意见

### （一）独立财务顾问意见

担任本次交易的独立财务顾问平安证券认为：

1、方向光电本次重大资产重组方案符合《公司法》、《证券法》、《收购管理办法》、《重组办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易后，存续公司仍具备股票上市的条件；

3、本次交易所涉资产均已经过具有证券从业资格的会计师事务所的审计、资产评估事务所的评估且资产评估假设、方法合理，本次交易的价格定价公允合理，符合各方利益；

4、本次交易所涉方向光电和高远置业资产、负债及人员的转移安排合法有效，不存在实质法律障碍，亦不存在损害方向光电现有股东和债权人的利益的情形。但方向光电将全部资产及负债出售给新向投资所涉债务的转移尚需取得方向光电债权人的同意，上市公司的债务转移存在无法获得银行债权人同意的风险；

5、本次交易后，上市公司的主营业务将转变为房地产业务的开发和销售，

公司将在股本规模和资产规模扩大的同时，提高了资产质量和持续盈利能力，改善了上市公司的财务状况；

6、本次交易中上市公司原有资产及负债的出售而导致的关联交易是为了推进本次重大资产重组而进行的，是本次重大资产重组的重要组成部分，且交易作价合理，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形。本次交易后，存续公司控股股东邹蕴玉及一致行动人与存续公司之间不存在同业竞争，邹蕴玉及一致行动人已做出了避免同业竞争承诺和减少及规范关联交易的承诺；

7、本次交易后，上市公司将保持健全有效的法人治理结构，同时存续公司控股股东邹蕴玉及一致行动人承诺将与上市公司在业务、资产、财务、人员、机构方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

8、本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，在重组各方履行本次重组的相关协议的情况下，不存在上市公司交付资产后不能及时获得相应对价的情形；

9、对本次交易可能存在的风险，方向光电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）律师意见

担任本次交易的法律顾问的国浩律师认为：

本次资产出售及合并相关方具备主体资格；本次资产出售及合并方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等相关法律、行政法规和中国证监会相关规定的要求；本次资产出售及合并所涉方向光电和高远置业资产、负债及人员的转移安排合法有效，不存在实质法律障碍，亦不存在损害方向光电现有股东和债权人的利益的情形；本次资产出售及合并后，存续公司将具有持续经营能力并具有维持上市地位的必要条件；高远置业和方向光电已履行现阶段必要的批准程序及信息披露要求；本次资产出售及合并方案尚需报中国证监会核准。

## 十一、提请投资者注意的几个问题

1、本次交易的相关董事会议案，已于 2008 年 11 月 30 日召开的本公司第五届董事会第十四次会议全体董事一致通过，尚需本公司临时股东大会审议通过；

2、本次交易尚需取得证监会核准；

3、本次交易尚需取得证监会豁免邹蕴玉及其一致行动人要约收购申请的无异议函。

## **十二、关于相关人士于公司股票停牌前 6 个月买卖方向光电股票的问题的说明及核查情况**

1、根据相关方出具的《自查报告》、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司对本公司股票停牌前 6 个月（即 2006 年 11 月 23 日至 2007 年 5 月 23 日）方向光电及其董事、监事、高级管理人员，高远置业及其董事、监事、高级管理人员，新向投资及其董事、监事、高级管理人员、相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人及该等人员直系亲属买卖股票的查询结果，本次重大资产重组首次作出决议前 6 个月，除方向光电监事唐辉的配偶薛英竹及新向投资监事唐明的配偶赵玉在 6 个月内存在买卖少量股票（均在 10000 股以下）的行为外，其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人及该等人员直系亲属不存在买卖方向光电股票的行为。

2、根据方向光电及前述买卖股票人员的书面说明，公司股票因连续三年亏损 已于 2007 年 5 月 23 日已被深圳证券交易所宣布暂停上市，公司股票一直处于停牌状态，公司停牌时并未与高远置业就重组进行任何接触，也不存在任何其他重组的内幕，上述人员买卖方向光电股票的行为属个人证券投资行为，且数量较少，未曾得知内幕信息，并不存在利用内幕信息进行炒作的行为。国浩律师发表的核查意见认为：“上述人士在本次重大资产重组首次作出决议前 6 个月内买卖方向光电股票的行为，不涉嫌内幕交易，对本次重大资产重组不构成法律障碍。”

## 第十八节 与本次交易有关的当事人

本次交易涉及上市公司重大资产出售和重大资产购买行为。方向光电是重大资产购买行为的资产购买方暨非公开发行股份的发行人（合并方），同时也是重大资产出售行为的资产出售方；高远置业是本公司吸收合并的被合并方；高远置业的股东邹蕴玉及其一致行动人、新向投资将是本公司重大资产购买行为的资产出售方，新向投资将是本公司重大资产出售行为的资产购买方。

### 一、本次交易的主体

#### 1、合并方（重大资产出售的资产出售方及重大资产购买的资产购买方）

➤ 四川方向光电股份有限公司

地 址：四川省内江市甜城大道方向光电科技园

法定代表人：李凯

电 话：0832-2203757

传 真：0832-2202720

联 系 人：林立新

#### 2、被合并方

➤ 上海高远置业（集团）有限公司

地 址：上海市延安西路 895 号 10 楼

法定代表人：邹蕴玉

电 话：021-62260748

传 真：021-62253717

联 系 人：杨峥丽

#### 3、重大资产出售的资产购买方和重大资产购买的资产出售方

➤ 内江新向投资管理有限公司

地 址：四川省内江市中区甜城大道经济技术开发区

法定代表人：刘汝泉

电 话：0832-2203167

传 真：0832-2202724

联系人：林立新

## 二、独立财务顾问

➤ 平安证券有限责任公司

地址：深圳市福田区金田南路大中华交易广场裙楼 8 楼平安证券投行

法定代表人：陈敬达

电话：0755-25325498

传真：0755-25325468

联系人：李鹏程 邹朝辉 邱鸣 王超伟 申志远

## 三、收购方财务顾问

➤ 西部证券股份有限公司

地址：西安市东大街 232 号陕西信托大厦 2 楼西部证券投行部

法定代表人：刘建武

电话：021-68866210

传真：021-68866048

联系人：李伏 侯竹君 谢琮

## 四、财务审计机构

购买资产的审计机构和出售资产的审计机构

➤ 广东大华天诚会计师事务所有限责任公司

地址：广州天河北路 689 号光大银行大厦 7 楼 A1

负责人：邬建辉

电话：020-38730376

传真：020-38730375

联系人：范荣 何凌峰 韩军民

## 五、资产评估机构

1、购买资产的评估机构

➤ 上海上会资产评估有限公司

地 址：上海黄浦区南京东路 61 号 5 楼

法定代表人：梅惠民

电 话：021-63391166

传 真：021-63392389

联 系 人：杨建平 顾兆诚

**2、出售资产的评估机构**

➤ 中发国际资产评估有限公司

地 址：北京市西直门外大街 168 号腾达大厦 31 层

法定代表人：寇文峰

电 话：010-88576650

传 真：010-88576645

联 系 人：陈思 刘忠赤

**六、上市公司法律顾问**

➤ 国浩律师集团（上海）事务所

地 址：上海市南京西路 580 号 31 层

负 责 人：管建军

电 话：021-52341668

传 真：021-52341668

联 系 人：徐晨 方祥勇

**七、收购方法律顾问**

➤ 海华永泰律师事务所

地 址：上海市东方路 69 号裕景国际商务广场西楼七层

负 责 人：颜学海

电 话：021-58773268

传 真：021-58773268

联 系 人：颜学海 石传省

## **第十九节 董事及有关中介机构声明**

## 一、独立财务顾问声明

本公司保证由本公司同意四川方向光电股份有限公司在《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书》中引用的独立财务顾问报告的内容已经本公司审阅，确认《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：陈敬达

项目主办人：邹朝辉 邱鸣

项目协办人：王超伟

平安证券有限责任公司

二〇〇八年十一月三十日

## 二、法律顾问声明

本所保证由本所同意四川方向光电股份有限公司在《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书》中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司负责人：管建军

经办律师：徐晨 方祥勇

国浩律师集团（上海）事务所

二〇〇八年十一月三十日

### 三、承担本公司和高远置业审计业务声明

本公司保证由本公司同意四川方向光电股份有限公司在《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书》中引用的财务报告已经本公司审阅，确认《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司负责人：范荣

经办会计师：韩军民 沈瑞鉴

广东大华德律会计师事务所

二〇〇八年十一月三十日

#### 四、承担本次合并方评估业务的资产评估机构声明

本公司保证由本公司同意四川方向光电股份有限公司在《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书》中引用的资产评估数据已经本公司审阅，确认《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：寇文峰

经办评估师：陈思 刘忠赤

中发国际资产评估有限公司

二〇〇八年十一月三十日

## 五、承担本次被合并方评估业务的资产评估机构声明

本公司保证由本公司同意四川方向光电股份有限公司在《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书》中引用的资产评估数据已经本公司审阅，确认《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：梅惠民

经办评估师：杨建平 顾兆诚

上海上会资产评估有限公司

二〇〇八年十一月三十日

## 六、四川方向光电股份有限公司董事声明

本公司全体董事承诺《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书》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。

公司董事：李凯 曾斌 林立新 袁勇

黄艳春 崔泓 袁敏璋 钱明杰 唐琳

四川方向光电股份有限公司董事会

二〇〇八年十一月三十日

## 第二十章 备查文件

- 1、方向光电与新向投资签署的《资产转让协议书》；
- 2、方向光电与高远置业签署的《吸收合并协议书》；
- 3、《四川方向光电股份有限公司与上海高远置业（集团）有限公司股东之协议书》；
- 4、邹蕴玉及其一致行动人与方向光电签署的《补偿协议》；
- 5、新向投资关于承接资产的《承诺函》；
- 6、方向光电第五届第十四次董事会决议；
- 7、方向光电独立董事关于公司重大资产重组的专项意见；
- 8、高远置业执行董事决定；
- 9、新向投资董事会决议；
- 10、国浩律师出具的《法律意见书》；
- 11、平安证券出具的《平安证券有限责任公司关于四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易之独立财务顾问报告》；
- 12、广东大华出具的《四川方向光电股份有限公司截至 2008 年 10 月 31 日、2007 年 12 月 31 日备考财务报表的审计报告》（深华（2008）专审 9112 号）
- 13、广东大华出具的《四川方向光电股份有限公司 2009 年度盈利预测审核报告》（深华（2008）专审字 9111 号）；
- 14、广东大华出具的《四川方向光电股份有限公司审计报告》（深华（2008）股审字第 050 号）；
- 15、中发国际出具的《四川方向光电股份有限公司资产重组项目资产评估报告书》（中发评报字[2008]第 236 号）
- 16、广东大华出具的《上海高远置业（集团）有限公司截止 2008 年 10 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日、2005 年 12 月 31 日财务报表的审计报告》（深华（2008）审字第 9116 号）；
- 17、广东大华出具的《上海高远置业（集团）有限公司 2008 年度、2009 年度盈利预测审核报告》（深华（2008）专审字第 9110 号）；

- 18、上海上会出具的《上海高远置业（集团）有限公司企业价值评估报告》（沪上会整资评报（2008）第 333 号）；
- 19、广东大华出具的《关于四川方向光电股份有限公司控股股东及其关联方占用资金的情况专项说明》（深华（2008）专审字 116 号）；
- 20、邹蕴玉与其一致行动人关于一致行动的《协议书》；
- 21、邹蕴玉及其一致行动人关于避免同业竞争的承诺函；
- 22、邹蕴玉及其一致行动人关于减少及规范关联交易的承诺函；
- 23、邹蕴玉关于“五分开”的承诺函；
- 24、邹蕴玉及其一致行动人关于方向光电股份锁定之承诺函；
- 25、新向投资关于方向光电股份锁定之承诺函；
- 26、方向光电和债权银行签署的《关于方向光电债务重组意向协议书》；
- 27、方向光电、高远置业、新向投资以及中介机构等相关当事人对于本次交易中买卖上市公司股票的自查报告。

（本页无正文，为《四川方向光电股份有限公司重大资产出售及以新增股份吸收合并上海高远置业（集团）有限公司暨关联交易报告书（草案）》签章页）

四川方向光电股份有限公司董事会

二〇〇八年十一月三十日