

关于
重庆国际实业投资股份有限公司
向特定对象发行股份购买资产
之
独立财务顾问报告



二零零八年三月十八日

声 明

2007年9月28日，重庆国际实业投资股份有限公司第四届董事会第五十五次会议审议通过了《向特定对象发行股份购买资产的议案》，重庆国际实业投资股份有限公司拟通过向中住地产开发公司（以下简称“中住地产”，原名华能房地产开发公司，于2007年9月21日办理了企业名称工商变更登记手续）及其他特定对象发行股份购买其资产的方式实现重大资产重组，同时完成股权分置改革。该事项已获得公司2007年第二次临时股东大会审议通过。申银万国证券股份有限公司接受委托，担任本次发行股份购买资产的财务顾问（以下简称“本顾问”），就该事项发表意见。

重庆国际实业投资股份有限公司承诺向本顾问提供了为出具本报告所必需的资料，保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性和完整性承担全部责任。

本财务顾问报告（以下简称“本报告”）不构成对重庆国际实业投资股份有限公司的任何投资建议，投资者根据本报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本顾问不承担任何责任。

本顾问重点提请广大投资者认真阅读重庆国际实业投资股份有限公司股东大会就本次发行股份购买资产事项披露的相关公告，查阅有关备查文件，并重点阅读本报告所作的“特别风险提示”。

本报告所述事项并不代表审批机关对于本次发行股份购买资产事项的实质性判断、确认或批准，本次发行股份购买资产事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准。本顾问没有委托和授权任何其他机构或个人提供未在本报告中刊载的信息，以作为本报告的补充和修改，或者对本报告作任何解释或者说明。

提 示

本财务顾问已根据中国证券监督管理委员会《重庆实业定向发行购买资产反馈意见通知书》（072304号）以及《关于重庆实业向特定对象发行股份购买资产反馈意见的函》（股改办【2008】016）出具了补充核查意见，现将对2007年9月29日披露的《向特定对象发行股份购买资产之独立财务顾问报告》（全文披露于2007年9月29日《证券日报》、《证券时报》和<http://www.cninfo.com.cn>）修订内容提示如下：

1、详细说明了上市公司现有主要资产状况及经营情况，详见“第三节 本次发行股份购买资产的相关当事人/一、资产购买方介绍/（五）现有主要资产及业务状况”。

2、补充说明了本次发行完成后，上市公司的架构和法人治理结构，并对保证上市公司对拟购买标的公司有效控制的措施进行了说明，详见“第四节 本次发行股份购买资产的基本情况/八、本次重组完成后上市公司的股权结构及控制关系”。

3、对上市公司拟购买标的公司涉及的股权转让事项是否已办理完成工商变更登记手续进行了详细说明，并提供了切实可行的解决措施以保证上市公司的利益，详见“第四节 本次发行股份购买资产的基本情况/四、本次发行股份拟购买的标的资产”。

4、补充说明了北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等拟清算的公司在本次重组中是否存在评估增值，以及对该等评估增值采取何种解决措施以切实保证上市公司的利益，详见“第四节 本次发行股份购买资产的基本情况/四、本次发行股份拟购买的标的资产/4、上海华能物业、华汇仓储、北京华能、北京裕泰、江苏华能本次注入上市公司的原因”

5、补充说明了长沙兆嘉未能取得其所拥有3块土地的土地证原件的原因，以及是否存在不能取得土地证的重大不确定风险。同时，补充说明长沙兆嘉用以为华夏科技借款提供抵押担保的9块土地在本次重组中是否存在评估增值以及相关解决措施，详见“第四节 本次发行股份购买资产的基本情况/四、本次发行股份拟购买的标的资产/（一）拟购买标的资产的范围/1、中住地产的主体房地

资产/⑧ 长沙兆嘉投资咨询有限公司 51%股权”，以及“第四节 本次发行股份购买资产的基本情况/四、本次发行股份拟购买的标的资产/（三）本次拟购买标的资产的评估结果及增值的主要原因/2、拟购买其他特定对象标的资产的评估结果、评估方法及增值原因/（1）长沙兆嘉评估结果、评估方法及增值原因”。

6、详细说明了西安希望城开发的紫薇希望城项目面积超过该公司房地产资质规定的经营范围的原因，并详细说明了该事项对西安希望城经营可能产生的影响，提供了切实可行的解决措施以保证上市公司的利益，详见“第四节 本次发行股份购买资产的基本情况/四、本次发行股份拟购买的标的资产/（一）拟购买标的资产的范围/1、中住地产的主体房地产资产/⑦ 西安希望城置业有限公司 50%股权”。

7、补充详细列明了仍存在权属瑕疵的资产或其它可能影响拟购买资产正常生产经营的事项，并就有关保障措施做出了说明，详见“第四节 本次发行股份购买资产的基本情况/四、本次发行股份拟购买的标的资产”。

8、补充说明了拟购买公司的项目地块开发进展情况，相应权证、许可取得情况，以及其他可能影响其正常生产经营或上市公司利益的重大不确定因素，并就解决措施进行了说明，详见“第四节 本次发行股份购买资产的基本情况/四、本次发行股份拟购买的标的资产”。

9、详细说明了本次定向发行完毕后，上市公司与中房集团及其下属子公司在避免同业竞争方面切实可行的解决措施及相关时间安排，详见“第五节 独立财务顾问意见/（七）本次交易实施后对公司与控股股东、实际控制人及其关联人同业竞争的影响/3、避免同业竞争的措施”。

10、补充列明了本财务顾问就中住地产对华夏科技提供担保的事项是否履行了合法有效的程序的专业核查意见以及本财务顾问就本次交易完成后中住地产是否具备履行其承诺的财务履约能力的专业核查意见，详见“第五节 独立财务顾问意见/（八）关于是否存在公司资金、资产被实际控制人或其他关联方占用及向实际控制人或其他关联方提供担保的情况/3、本次拟购买资产中，公司资金、资产被实际控制人或其他关联方占用及向实际控制人或其他关联方提供担保的情况以及/4、本财务顾问意见”。

11、补充了对本次评估机构沃克森评估资质问题的说明，详见“第五节 独

立财务顾问意见/（十二）关于拟购买资产的评估方法及评估结果的评价”。

本财务顾问提请投资者注意：本次发行股份购买资产之补充核查意见已补充添加至本独立财务顾问报告，投资者在阅读和使用本报告书时，应以本次披露的报告书内容为准。

重 要 提 示

1、2007年9月28日，重庆国际实业投资股份有限公司（以下简称“公司”、“上市公司”、“重庆实业”）第四届董事会第五十五次会议审议通过了《向特定对象发行股份购买资产的议案》。重庆实业拟向中住地产开发公司（以下简称“中住地产”，原名华能房地产开发公司，于2007年9月21日办理了企业名称工商变更登记手续）和其他特定对象发行股份购买其资产的方式实现重大资产重组，同时完成股权分置改革。

2007年10月11日，重庆实业第四届董事会第五十六次会议审议通过了利用资本公积金向流通股股东转增股本进行股权分置改革的补充议案，并提交2007年第二次临时股东大会暨相关股东会议审议。

2007年10月29日，重庆实业召开的第二次临时股东大会暨相关股东会议审议通过了《向特定对象发行股份购买资产的议案》以及股权分置改革方案。

2007年12月28日，重庆实业第四届第六十次董事会审议通过了《关于中国房地产开发集团公司调整其避免与重庆国际实业投资股份有限公司发生同业竞争承诺的部分内容的议案》，并提交2008年第一次临时股东大会审议。

2008年1月14日，重庆实业召开2008年第一次临时股东大会审议通过了《关于中国房地产开发集团公司调整其避免与重庆国际实业投资股份有限公司发生同业竞争承诺的部分内容的议案》。

2、为充分体现对流通股股东利益的保护，公司以资本公积定向转增股本的方式向流通股股东执行对价安排；重庆渝富资产管理有限公司（以下简称“重庆渝富公司”）作为重庆实业重组前的实际控制人，以豁免上市公司债务方式参与重庆实业本次股权分置改革；中住地产以业绩承诺、股份减持承诺、追加对价安排的方式参与重庆实业本次股权分置改革；其他特定对象以向流通股股东赠送股份的方式参与重庆实业本次股权分置改革。具体内容提请投资者查阅《重庆国际实业投资股份有限公司股权分置改革说明书（全文修订稿）》。

3、根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司（以下简称“沃克森”）于2007年6月12日出具的《资产评估报告书》（沃克森评报字【2007】第0059号），截至2007年5月31日，本次拟购买标的资产的账面价值总额为84,268.77

万元，评估价值总额为 128,702.80 万元，评估增值率 52.73%。其中，拟购买其他特定对象的股权账面价值为 13,434.25 万元，评估结果为 34,368.73 万元，评估增值率 155.83%；拟购买中住地产标的资产账面价值 70,834.52 万元，评估结果为 94,334.07 万元，评估增值率 33.18%。

本次拟购买中住地产标的资产的最终作价为评估值的 100%，其中，中住地产拟认购股份的标的资产作价金额为 92,931.75 万元，剩余 1,402.32 万元由中住地产代重庆渝富公司履行 1,402.32 万元债务豁免的股改对价安排，由此产生的重庆渝富公司对中住地产的 1,402.32 万元债务由重庆渝富公司在重组工作结束后归还中住地产；本次拟购买其他特定对象标的资产的最终作价为评估值的 100%，即 34,368.73 万元。因此，本次拟购买资产最终作价总金额为 127,300.48 万元。

4、本次拟发行股份总数为 220,624,755 股。其中，向中住地产定向发行股数 161,060,225 股，向其他特定对象定向发行股份数共计 59,564,530 股。发行价格为 2007 年 9 月 28 日董事会公告前 20 个交易日重庆实业收盘价的算术平均值的 100%，即重庆实业 2006 年 11 月 29 日停牌前 20 日收盘价的算术平均值 5.77 元/股。本次发行完成后，重庆实业总股本扩张至 286,624,755 股。其中，重组方中住地产持股比例将达到 56.19%，将成为公司的第一大股东。重组方中住地产和其他特定对象均以资产认购。本次发行暨股权分置改革完成后，重庆实业总股本扩张至 297,193,900 股，其中重组方中住地产持股比例为 54.19%，仍将成为公司的第一大股东

5、天职国际会计师事务所有限公司（以下简称“天职”）对本次拟购买标的资产 2007 年、2008 年、2009 年的盈利预测出具了盈利预测审核报告（天职京专字[2007]第 217-3 号），本次拟购买资产 2007 年、2008 年、2009 年的净利润分别为 4,282.25 万元、7,768.96 万元和 18,364.78 万元。

同时，天职出具了重庆实业 2007 年、2008 年、2009 年备考合并盈利预测审核报告（天职京专字[2007]第 217-2 号），本次重组完成后，重庆实业 2007 年、2008 年、2009 年的净利润分别为 4,241.68 万元、18,284.54 万元和 15,304.08 万元。

6、中住地产、中国高新及西安紫薇本次以资产认购重庆实业定向发行股份

之事宜已获得国务院国资委（国资产权〔2007〕1300号）的批复。同时，根据中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字〔2001〕105号）的规定，本次发行股份拟购买资产的价值超过重庆实业截至2006年12月31日经审计的合并报表总资产的50%，属于重大资产购买行为，须经中国证监会核准。

7、本次发行完成后，重组方中住地产持有公司的股权比例超过30%，触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》第六十二条第一款第三项等有关规定，本次发行股份购买资产属于豁免要约收购范畴，有待中国证监会批准。

特别风险提示

1、国家宏观调控政策风险

本次重大资产重组完成后，公司承接了中住地产几乎全部的主体房地产资产，主营业务亦变更为房地产经营与开发。

近几年，为了抑制房价快速上涨，房地产投资过热，国家从土地供应、金融信贷等各方面对房地产行业实施了一系列宏观调控措施。2006年5月，国务院常务会议又通过调控房地产六条措施，随后建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》等规定。进入2007年以来，房地产行业又出现了投资反弹和过热的势头，据国家发展改革委、国家统计局调查显示，截止2007年8月31日，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨8.2%，涨幅比7月提高0.7个百分点，并创下自2005年7月国家对房价实施月度统计以来的最高水平；全国70个大中城市房屋销售价格环比上涨1.4%，涨幅比上月高0.2个百分点。因此，不排除国家对房地产行业采取新的更为严格的宏观调控措施的可能性。

因此，公司此时介入房地产行业虽然面临着良好的发展机遇，但同时也面临着较大的宏观政策风险。为此，公司将会认真研究宏观经济政策的变化，采取切实可行的应对措施，比如，加大对区域市场和产品结构的调整，规避政策调控风险较大的区域市场等。

2、房地产金融政策风险

目前，国内房地产企业大部分资金来自银行信贷资金。2003年下半年以来，国家相继出台了一系列宏观调控政策及房地产金融政策，如2003年《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发2003[121]号）；2004年，国务院通知提高房地产行业资本比例，房地产开发（不含经济适用房）等固定资产投资项目资本金比例由20%及以上提高到35%及以上。2005年，中央七部委联合出台《关于做好稳定住房价格工作的通知》，提出提高调整房屋交易税、禁止期房转让、打击炒地等具体措施。截至2007年11月份，中国人民银行已连续5次调高贷款基准利率，并严格审查违规信贷资金，国家旨在运用信贷政策等工具调节规范市场的意图非常明确。

针对上述房地产金融政策风险，公司将采取一系列措施以尽量减小信贷紧缩对公司经营的不利影响。具体措施如下：（1）在间接融资方面，提高中、长期借款的比例；（2）在经营方面，加强销售工作，降低销售风险，确保经营性现金的流入；（3）尝试新的融资方式，采取多渠道融资，同时将利用国家宏观调控中市场进行整合的时机，扩大公司业务和市场份额。

3、税收政策风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和资金流。例如，国家税务总局于 2006 年 3 月 6 日颁发了《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》（国税发[2006]31 号），规定房地产开发企业开发产品预售收入按销售毛利率计算毛利额，扣除相关的期间费用、营业税金及附加后再计入当期应纳税所得额，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要求进行了土地增值税清算。上述一系列税收调控政策将会加大项目开发的资金成本，进而影响公司的盈利能力，给公司资金调度带来不利影响。

为此，公司将密切关注国家税制的改革态势，同时积极采取加强销售、控制开发成本、节约管理费用等措施，抵消税收政策调整可能对公司盈利产生的不利影响。

4、土地储备风险

本次重组完成后，公司将主要从事房地产开发业务。对于房地产企业而言，土地是最重要的自然资源。公司的持续发展有赖于不断地获得新的土地资源，随着房地产行业竞争日趋激烈，公司在取得新土地储备的过程中可能面临土地政策和市场竞争的风险，加大了公司获取新的土地储备的难度，可能会影响公司的可持续开发，造成公司经营业绩波动。

本次重组完成后，公司土地储备约 1,283.9 亩，可开发建筑面积约 170 万平方米，与二级市场老牌房地产开发企业万科、金地、保利等相比确实面临着土地储备不足的问题。为此，本次重组完成后，公司一方面利用与其他特定对象的良好合作关系加大项目储备，另一方面也积极采取合资、合作等手段继续加大收购、兼并的力度增加土地储备。同时，公司将积极争取目前实际控制人重庆渝富公司

的支持，加大对重庆等西南地区的开发力度。

5、资产交割日不确定性风险

本次重大资产重组已经获得公司股东大会批准，但仍需中国证监会核准本次定向发行及豁免中住地产的要约收购义务等必要的程序，方能履行资产交割等程序，因而资产交割日具有不确定性。资产交割日的不确定导致公司 2007 年度的经营和盈利存在不确定性。

为此，公司将严格按照中国证监会等有关规定，加快履行本次重大资产重组所必须履行的各项程序，及时办理相关手续并作出相应信息披露。

6、大股东控制风险

本次重组完成后，中住地产将成为公司的控股股东。中住地产如利用其控股地位，对公司重大决策、生产经营和人事安排等进行非正常干涉，则可能产生影响公司其他股东特别是中小股东合法权益的情况。

实际上，经过近两年的清理与整顿，公司治理得到进一步完善，股东大会、董事会、监事会、独立董事和管理层已各司其职、各尽其责、依法运营和规范操作。本次重组完成后，中住地产已向公司作出了“五分开”承诺，中住地产及其控股股东中房集团同时就避免同业竞争和关联交易出具了承诺函，上述承诺有利于维护公司及中小股东的利益。

7、盈利预测风险

对本次拟购买的标的资产和重组完成后的重庆实业，上市公司分别出具了 2007 年、2008 年、2009 年度模拟合并盈利预测和备考合并盈利预测。同时，天职国际会计师事务所就上述盈利预测分别出具了审核报告。

鉴于上述盈利预测有着各自的编制基准和基本假设，且各种假设条件具有不确定性，因此，提请广大投资者在进行投资决策时应谨慎参考使用上述盈利预测结果。

目 录

第一节 释 义.....	2
第二节 绪 言.....	5
第三节 本次发行股份购买资产的相关当事人	9
一、资产购买方介绍.....	9
二、资产出让方介绍.....	20
三、相关当事人的关联关系.....	32
第四节 本次发行股份购买资产的基本情况	34
一、本次发行股份购买资产的背景和目的.....	34
二、本次发行股份购买资产的基本原则.....	35
三、本次发行股份的基本情况.....	35
四、本次发行股份拟购买的标的资产.....	37
五、本次发行股份购买资产协议主要内容.....	81
六、本次发行完成前后公司股本结构的变化.....	84
七、本次发行暨股权分置改革实施前后公司股本结构的变化.....	85
八、本次重组完成后上市公司的股权结构及控制关系.....	87
第五节 独立财务顾问意见	89
一、假设前提.....	89
二、独立财务顾问意见.....	89
(一) 本次发行定价的合理性、公允性.....	89
(二) 关于本次发行股份购买资产对上市公司及全体股东利益的影响.....	95
(三) 本次发行股份购买资产符合《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》第四条的要求.....	97
(四) 本次发行股份购买资产符合《上市公司收购管理办法》的有关规定.....	99
(五) 关于本次交易实施后对公司的法人治理结构及独立性的影响.....	99
(六) 关于本次交易实施后公司的关联交易及对上市公司的影响.....	101
(七) 本次交易实施后对公司与控股股东、实际控制人及其关联人同业竞争的影响.....	104
(八) 关于是否存在公司资金、资产被实际控制人或其他关联方占用及向实际控制人或其他关联方提供担保的情况.....	108
(九) 关于本次发行股份购买资产对上市公司资产流动性及偿债能力的影响.....	113
(十) 关于公司是否在最近 12 个月内发生重大资产出售、购买、置换交易行为情况	113
(十一) 关于是否存在影响股东及其他投资者做出合理判断的有关本次交易的其他信息	113
(十二) 关于拟购买资产的评估方法及评估结果的评价.....	114
(十三) 关于重组方中住地产与其他特定对象是否构成一致行动人的核查意见....	115
(十四) 股东大会的表决情况.....	117
(十五) 其他需要提醒投资者关注的问题.....	117
(十六) 本财务顾问结论意见.....	118
第六节 备查文件.....	119

第一节 释 义

在本报告书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

上市公司、SST 重实、重庆实业	指	重庆国际实业投资股份有限公司
本报告书	指	重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产之独立财务顾问报告
中住地产	指	中住地产开发公司
重庆渝富公司	指	重庆渝富资产经营管理有限公司
中房集团	指	中国房地产开发集团公司
上海华能	指	上海华能房地产开发有限公司
北京华能	指	北京华能房地产开发有限责任公司
北京裕泰	指	北京裕泰房地产开发有限公司
盛世新业	指	北京盛世新业房地产有限公司
上海华能物业	指	上海华能房地产开发公司物业管理服务公司
江苏华能	指	江苏华能房地产开发有限公司（已于 2007 年底更名为江苏汇智房地产开发有限公司）
湖南修合	指	湖南修合地产实业有限责任公司
西安希望城	指	西安希望城置业有限公司
长沙兆嘉	指	长沙兆嘉投资咨询有限公司（已于 2007 年 10 月 23 日更名为长沙中住兆嘉房地产开发有限公司）
华能汇智	指	深圳市华能汇智实业有限公司（已于 2007 年 11 月 8 日更名为深圳市中住汇智实业有限公司）
华汇仓储	指	上海华能房地产开发公司物业管理服务公司
中国高新	指	中国高新投资集团公司
西安紫薇	指	西安紫薇地产开发有限公司
一心实业	指	湖南长沙一心实业有限公司
瀚海贸易	指	湖南瀚海贸易有限公司

华夏科技	指	湖南华夏科技投资发展有限公司
上海华能天地	指	上海华能天地房地产有限公司
北京汉华	指	北京汉华房地产有限公司
三亚公司	指	华能（海南）实业开发公司三亚公司
惠州华能	指	惠州华能房地产开发经营公司
发行股份购买资产协议	指	上市公司与中住地产等达成的《重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产协议》
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》
105 号文	指	中国证券监督管理委员会证监公司字[2001]105号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》
发行管理办法	指	中国证券监督管理委员会于2006年5月8日颁布实施的《上市公司证券发行管理办法》
收购管理办法	指	中国证券监督管理委员会颁布并于2006年9月1日实施的《上市公司收购管理办法》
120 号文	指	中国证监会、银监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）
56 号文	指	中国证监会、国务院国资委《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）
保荐机构、独立财务顾问、申银万国	指	申银万国证券股份有限公司
大成	指	北京市大成律师事务所，本次发行股份购买资产和股权分置改革的法律顾问
天职	指	天职国际会计师事务所有限公司，本次发行股份购买资产的审计机构
沃克森	指	沃克森（北京）国际资产评估有限公司，本次发

		行股份购买资产的评估机构
审计和评估基准日	指	2007 年 5 月 31 日
拟购买资产模拟合并盈利预测及 审核报告	指	拟购买资产 2007 年、2008 年和 2009 年模拟合并 盈利预测及审核报告
备考合并盈利预测及审核报告	指	重庆实业 2007 年、2008 年和 2009 年备考合并盈 利预测及审核报告
拟购买资产模拟财务报表及审计 报告	指	拟购买资产 2004 年、2005 年、2006 年及 2007 年 1-5 月、1-6 月模拟财务报表及审计报告
备考合并财务报表及审阅报告	指	重庆实业 2004 年、2005 年、2006 年及 2007 年 1-5 月、1-6 月备考合并财务报表及审阅报告
重庆实业 6 月份财务报告及审计 报告	指	重庆实业 2007 年 6 月 30 日财务报告及审计报告
公司章程	指	重庆国际实业投资股份有限公司章程
上市规则	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
重庆市国资委	指	重庆市国有资产监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	国家发展与改革委员会
深交所	指	深圳证券交易所
交割日	指	本协议约定的先决条件在当月十五日或之前全部 得到满足所属当月的第一日；或，本次协议所约 定的先决条件在当月十五之后全部得到满足所属 次月的第一日
交割审计日	指	指交割日的前月最后一日
元	指	人民币元

第二节 绪 言

1、受德隆事件的影响，重庆实业 2004 年、2005 年连续二年亏损，2006 年通过债务重组等方式才扭亏为盈。由于重庆实业的亏损和债务情况非常严重，其股权分置改革及重组工作一直未能实质性展开。

为了挽救上市公司，重组方中住地产于 2007 年 4 月 10 日和公司目前实际控制人重庆渝富公司达成了由中住地产重组重庆实业的框架性协议，重庆实业拟通过定向发行股份购买资产的方式实现重大资产重组，并同时完成股权分置改革，并将公司变更为一个以房地产开发与经营为主的企业，彻底改变公司多年来无主营业务收入、无主营业务利润的尴尬境地，化解公司存在的持续经营风险。

2、2007年9月28日，重庆实业第四届董事会第五十五次会议审议通过了《发行股份购买资产的议案》，重庆实业拟通过向中住地产开发公司和其他特定对象发行股份购买其资产的方式实现重大资产重组，同时完成股权分置改革。

2007年10月11日，重庆实业第四届董事会第五十六次会议审议通过了利用资本公积金向流通股股东转增股本进行股权分置改革的补充议案，并提交2007年第二次临时股东大会暨相关股东会议审议。

2007年10月29日，重庆实业召开的第二次临时股东大会暨相关股东会议审议通过了《向特定对象发行股份购买资产的议案》以及股权分置改革方案。

2007年12月28日，重庆实业第四届第六十次董事会审议通过了《关于中国房地产开发集团公司调整其避免与重庆国际实业投资股份有限公司发生同业竞争承诺的部分内容的议案》，并提交2008年第一次临时股东大会审议。

2008年1月14日，重庆实业召开2008年第一次临时股东大会审议通过了《关于中国房地产开发集团公司调整其避免与重庆国际实业投资股份有限公司发生同业竞争承诺的部分内容的议案》。

3、本次非公开发行同时向其他特定对象（西安紫薇、一心实业、瀚海贸易、华夏科技、中国高新）发行股份购买其持有的3个项目公司（湖南修合、西安希望城和长沙兆嘉）的股权，主要是基于如下考虑：

（1）为使重组后重庆实业符合上市条件。目前，重庆实业总股本为 6,600

万股，重组方中住地产拟通过本次非公开发行注入重庆实业的资产价值总额为 9 亿多元，如果本次非公开发行不同时向其他特定对象发行股份，则本次重组完成后，重庆实业社会公众股东持股比例将低于 25%，重庆实业将不符合上市条件；

(2) 基于重组方中住地产的特殊情况。即，中住地产拟通过本次非公开发行将旗下优质主体房地产资产全部注入上市公司，从而最大限度地实现整体上市。

但是，中住地产本次拟注入资产中未来具有较强盈利能力的 3 个项目公司恰恰属于商业合作项目（其中，中住地产持有西安希望城的股权为 50%、持有湖南修合公司的股权为 45%）。为了加强重组后上市公司对项目公司的控制权、增强上市公司的盈利能力，客观上需要收购其他特定对象持有的 3 个项目公司的股权；

(3) 增加重组后上市公司的土地储备，夯实上市公司主营业务，增强盈利能力和可持续发展能力。本次拟注入重庆实业的 3 个项目公司预计将为重组后的上市公司新增土地储备约 1,283.9 亩，新增可开发建筑面积达 170 万平方米，极大地增强了上市公司可持续开发能力和盈利能力。

4、为充分体现对流通股股东利益的保护，公司以资本公积定向转增股本的方式向流通股股东执行对价安排；重庆渝富资产经营管理有限公司（以下简称“重庆渝富公司”）作为重庆实业重组前的实际控制人，以豁免上市公司债务方式参与重庆实业本次股权分置改革；中住地产以业绩承诺、股份减持承诺、追加对价安排的方式参与重庆实业本次股权分置改革；其他特定对象以向流通股股东赠送股份的方式参与重庆实业本次股权分置改革。**具体内容提请投资者查阅《重庆国际实业投资股份有限公司股权分置改革说明书（全文修订稿）》。**

5、本次拟发行股份总数为 220,624,755 股。其中，向中住地产定向发行股数 161,060,225 股，向其他特定对象定向发行股份数共计 59,564,530 股。发行价格为 2007 年 9 月 28 日董事会公告前 20 个交易日重庆实业收盘价的算术平均值的 100%，即重庆实业 2006 年 11 月 29 日停牌前 20 日收盘价的算术平均值 5.77 元/股。本次发行完成后，重庆实业总股本扩张至 286,624,755 股。其中，重组方中住地产持股比例将达到 56.19%，将成为公司的第一大股东。重组方中住地产和其他特定对象均以资产认购。本次发行暨股权分置改革完成后，重庆实业总股本

扩张至 297,193,900 股，其中重组方中住地产持股比例为 54.19%，仍将成为公司的第一大股东。

6、根据中国证监会《上市公司证券发行管理办法》的要求，重组方中住地产通过本次定向发行获得的上市公司新增股份自登记至名下之日起承诺锁定 36 个月。同时，其他特定对象获得的新增股份自登记至名下之日起的 12 个月之内不上市交易或转让；其中，持有上市公司股份比例在 5% 以上的其他特定对象，24 个月内在证券交易所挂牌出售的所持股份数量不超过上市公司股份总数的 5%，36 个月内在证券交易所挂牌出售的所持股份数量不超过上市公司股份总数的 10%。

7、根据沃克森 2007 年 6 月 12 日出具的《资产评估报告书》（沃克森评报字【2007】第 0059 号），截至 2007 年 5 月 31 日，本次拟购买标的资产的账面价值总额为 84,268.77 万元，评估价值总额为 128,702.80 万元，评估增值率 52.73%。其中，拟购买其他特定对象的股权账面价值为 13,434.25 万元，评估结果为 34,368.73 万元，评估增值率 155.83%；拟购买中住地产标的资产账面价值 70,834.52 万元，评估结果为 94,334.07 万元，评估增值率 33.18%。

本次拟购买中住地产标的资产的最终作价为评估值的 100%，其中，中住地产拟认购股份的标的资产作价金额为 92,931.75 万元，剩余 1,402.32 万元由中住地产代重庆渝富公司履行 1,402.32 万元债务豁免的股改对价安排，由此产生的重庆渝富公司对中住地产的 1,402.32 万元债务由重庆渝富公司在重组工作结束后归还中住地产；本次拟购买其他特定对象标的资产的最终作价为评估值的 100%，即 34,368.73 万元。因此，本次拟购买资产最终作价总金额为 127,300.48 万元。

8、天职国际会计师事务所有限公司（以下简称“天职”）对本次拟购买标的资产 2007 年、2008 年、2009 年的盈利预测出具了盈利预测审核报告（天职京专字[2007]第 217-3 号），本次拟购买资产 2007 年、2008 年、2009 年的净利润分别为 4,282.25 万元、7,768.96 万元和 18,364.78 万元。

同时，天职出具了重庆实业 2007 年、2008 年、2009 年备考合并盈利预测审核报告（天职京专字[2007]第 217-2 号），本次重组完成后，重庆实业 2007 年、2008 年、2009 年的净利润分别为 4,241.68 万元、18,284.54 万元和 15,304.08

万元。

9、中住地产、中国高新及西安紫薇本次以资产认购重庆实业定向发行股份之事宜已获得国务院国资委（国资产权〔2007〕1300号）的批复。同时，根据中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字〔2001〕105号）的规定，本次发行股份拟购买资产的价值超过重庆实业截至2006年12月31日经审计的合并报表总资产的50%，属于重大资产购买行为，须经中国证监会核准。

10、本次定向发行股份完成后，重组方中住地产持有公司的股权比例将超过30%，触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》第六十二条第一款第三项等有关规定，本次发行股份购买资产属于豁免要约收购范畴，有待中国证监会批准。

11、申银万国证券股份有限公司受重庆实业委托，担任本次发行股份购买资产的独立财务顾问，就该事项发表意见。

本报告不构成对重庆国际实业投资股份有限公司的任何投资建议，对投资者根据本报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本顾问亦不承担任何责任。本顾问重点提请广大投资者认真阅读重庆实业董事会发布的有关信息披露文件，查阅有关备查文件，并重点阅读本报告所作的“特别风险提示”。

第三节 本次发行股份购买资产的相关当事人

一、资产购买方介绍

(一) 基本情况

中文名称:	重庆国际实业投资股份有限公司
英文名称:	CHONGQING INTERNATIONAL ENTERPRISE INVESTMENT CO., LTD.
股票上市地:	深圳证券交易所
股票简称:	SST 重实
股票代码:	000736
企业法人营业执照注册号:	50000001801847
法定代表人:	顾玫
公司首次注册登记日期:	1993 年 02 月 03 日
注册地址:	重庆市江北区建新北路 86 号
邮政编码:	401147
联系电话:	023-67530016
联系传真:	023-67530017
联系人:	徐明华、王婷
电子信箱:	cqsy0736@163.com

经营范围： 实业投资，利用外资投资，高科技开发，设备、租赁、代理三类商品进出口业务，国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料，汽车（不含小轿车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品），中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

（二）历史沿革

根据重庆市经济体制改革委员会于 1993 年 2 月 3 日批准（渝改革[1992]148 号文），公司由中国重庆国际经济技术合作公司联合重庆市建设投资公司等单位共同发起，采用定向募集方式设立的股份有限公司。发起人以现金方式认购 2,380 万元，占股本总额的 46%（其中，中国重庆国际经济技术合作公司认购 1,100 万元，占股本总额的 22%；重庆市建设投资公司认购 600 万元，占股本总额的 12%；重庆华泰实业总公司认购 600 万元，占股本总额的 12%）；国内法人团体以现金方式认购 1,700 万元，占股本总额的 34%；内部职工以现金方式认购 1,000 万元，占股本总额的 20%。

1997 年 4 月，经中国证监会证监发字[1997]119 号文和证监发字[1997]120 号文批准，重庆实业在深圳证券交易所发行人民币普通股 1,000 万股，每股面值 1 元人民币，发行后股本总额 6,000 万元。1997 年 4 月 25 日，经深圳证券交易所深证发(1997)145 号文审核批准，公司 2,000 万股社会公众股(含 1,000 万股内部职工股)在深圳证券交易所正式挂牌交易。

1999 年，中国重庆国际经济技术合作公司和其他发起人将持有的公司 1,200 万股股权转让给北京中经四通信息技术发展有限公司（简称“中经四通”），转让后，中经四通成为公司第一大股东。1999 年至 2001 年，重庆皇丰实业有限公司（简称“重庆皇丰”）、上海万浦精细设备经销有限公司（简称“上海万浦”）、上海华岳投资管理公司（简称“上海华岳”）通过受让法人股分别成为公司第二、第三、第四大股东。上述前四大股东同受德隆国际战略投资有限公司（简称“德隆”）控制。至此，德隆成为公司实际控制人。

2000 年 11 月，经中国证监会证监公司字[2000]161 号文批准，重庆实业向社会公众股股东配售 600 万股，并于 2000 年 12 月办理了工商变更登记。截止目前，重庆实业总股本 6,600 万股，其中社会公众股 2,600 万股。

德隆控制重庆实业期间，一方面大肆占用公司资金，另一方面以公司资产抵押，向银行大量贷款。截至德隆危机全面爆发前夕，共计占用重庆实业资金 5.37 亿元，同时重庆实业还为其 3.82 亿元借款提供了担保。随着 2004 年 4 月德隆的崩盘和倒下，重庆实业陷入严重的财务困难和经营危机，债权人纷纷查封冻结公司资产，公司财务状况恶化，持续经营能力受到严重影响。

2004 年 8 月，中国华融资产管理公司（以下简称“华融公司”）受国务院委托，与中经四通等重庆实业的原德隆系四家股东签订了《资产托管协议》，根据国务院德隆问题领导小组的统一安排，全面托管了重庆实业。

为了扭转重庆实业濒临破产的局面，有效保护中小投资者权益，维护证券市场稳定，积极支持配合华融公司完成好国务院关于德隆系列公司的处置工作，重庆市政府决定由市属国有独资企业重庆渝富资产经营管理有限公司（以下简称“重庆渝富公司”）为主体，受让重庆实业股权，全面开展对重庆实业的重组工作。2005 年 9 月，由重庆市政府牵头，重庆渝富与中国华融及重庆实业前四大股东签署了《股权转让协议》，受让了中国华融托管的重庆实业前四大股东持有的重庆实业 3,159.6 万股股份，成为重庆实业的实际控制人。

（三）股本及股东结构

截止 2007 年 6 月 30 日，重庆实业总股本 6,600 万股，其中，社会法人股 4,000 万股，占 60.61%；社会公众流通股 2,600 万股，占 39.39%。

表 3-1：截至 2007 年 6 月 30 日，重庆实业股本结构

项目	数量
总股本（万股）	6,600
其中：非流通股	4,000
社会公众股	2,600

表 3-2：截至 2007 年 6 月 30 日，重庆实业前十大股东名称

股东名称	持股数量(股)	持股比例 (%)	股份性质
1. 北京中经四通信息技术发展有限公司	12,000,000	18.18	境内法人股
2. 重庆皇丰实业有限公司	9,266,000	14.04	境内法人股
3. 上海万浦精细设备经销有限公司	7,466,000	11.31	境内法人股
4. 上海华岳投资管理有限公司	2,864,000	4.34	境内法人股
5. 江门汇盛投资管理有限公司	1,020,000	1.55	境内法人股
6. 华夏证券有限公司重庆分公司	1,000,000	1.52	境内法人股

7. 重庆庆通物业管理公司	1, 000, 000	1. 52	境内法人股
8. 李 理	562, 600	0. 85	流通 A 股
9. 海南谦益金源投资管理有限公司	500, 000	0. 76	境内法人股
10. 重庆轻纺控股(集团) 公司	500, 000	0. 76	境内法人股

2005 年 9 月 29 日，重庆实业前四大股东中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳与重庆渝富公司签订了《股权转让协议》，前四大股东将其持有的合计 47.87%的股份转让给重庆渝富公司。因此，重庆实业目前的实际控制人为重庆渝富公司。但重庆实业原四大股东所持重庆实业股权都被查封、冻结，根据最高人民法院《关于对已查封德隆系企业持有的上市公司股权统一变更财产保全措施有关问题的通知》（法[2005]167 号），若要办理重庆实业股权过户，需要托管方中国华融资产管理公司协调实施查封冻结的法院向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具《协助执行通知书》，方可办理过户。由于实施查封冻结的法院及债权银行分属重庆、上海、南京、济南等地，协调工作难度较大。故截至本报告书出具之日，除原重庆皇丰所持 926.6 万股已经过户完毕外，其余股权尚未完成过户。

针对上述问题，重庆渝富已多次致函中国华融资产管理公司，请求中国华融资产管理公司尽快协助办理股权过户和解除质押事宜。截至本报告书出具之日，重庆渝富公司就收购重庆实业剩余股权的过户做出如下承诺：

1、北京中经四通：北京中经四通持有重庆实业 1200 万股，占股本总额的 18.18%，上述股份被济南中级人民法院查封。目前，济南中院已出具协助执行通知书，待重庆实业定向增发获得证监会批准后即可办理过户。重庆渝富公司承诺在重庆实业定向增发获得证监会批准后一个月内办理完毕过户手续。

2、上海华岳：上海华岳持有重庆实业 286.4 万股，占股本总额的 4.34%，上述股份被南京中级人民法院查封。因南京中院原先出具的协助执行通知书未明确表述将该股份过户给重庆渝富公司而无法办理过户。现华融资产管理公司已致函南京中院，请南京中院重新出具协助执行通知书。南京中院正在办理之中，一旦出具，即可办理过户。重庆渝富公司承诺在南京中院出具协助执行通知书后一个月内办理完毕过户手续。

3、上海万浦：上海万浦持有重庆实业 746.6 万股，占股本总额的 11.31%。上述股份被华夏银行南京分行质押，但未被人民法院查封。经与中国华融资产管理公司协商，中国华融资产管理公司同意尽快召集相关债权银行对重庆渝富公司已支付的股权转让款进行比例分配，并同时解除股权质押。待华夏银行解除质押后即可通过协议转让的方式办理过户。重庆渝富公司承诺在华夏银行解除质押后一个月内办理完毕过户手续。

经本顾问核查，重庆渝富公司收购重庆实业剩余股权的过户手续确实涉及中国华融资产管理公司以及各地法院的协调工作，重庆渝富公司就此事项所做出的说明符合实际情况。

图 3-1：重庆实业股权转让示意图

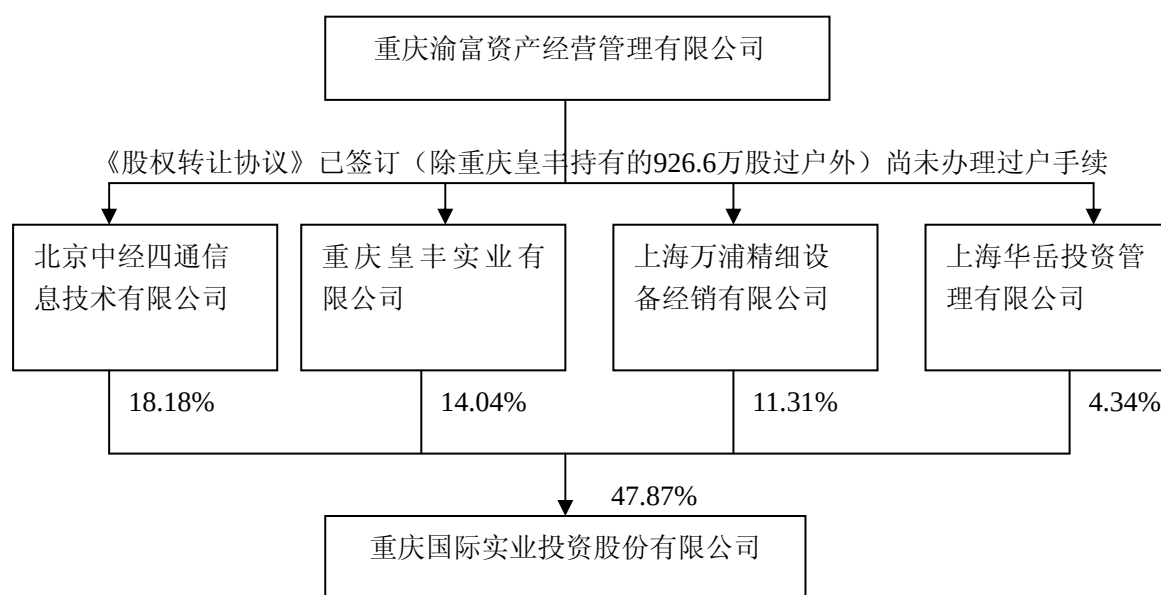


表 3-3：截至本报告签署之日，公司的股本结构如下表：

股份性质	股份数量（股）	比例
发起人股	40,000,000	60.61%
社会公众股	26,000,000	39.39%
总股本	60,000,000	100%

（四）公司近三年又一期的主要会计数据及财务指标

表 3-4：资产负债表主要数据（经审计）

单位：元

项目	2007 年 6 月 30 日	2007 年 5 月 31 日 (母公司)	2006 年 12 月 31 日 (母公司)	2005 年 12 月 31 日 (母公司)	2004 年 12 月 31 日 (合并)
总资产	162,722,124.82	161,178,136.95	155,142,494.83	135,513,064.89	297,928,325.39
其中：流动资产	10,665,106.17	10,752,897.65	10,703,091.47	13,728,837.13	213,129,923.45
固定资产	3,306,954.44	3,326,506.50	18,546,390.36	19,202,556.64	78,187,366.94
总负债	278,086,885.22	278,030,214.07	277,458,865.14	817,811,584.44	918,413,583.40
其中：流动负债	278,086,885.22	278,030,214.07	277,458,865.14	817,811,584.44	918,213,583.40
长期负债	-	-	-	-	200,000.00
股东权益	-115,364,760.40	-116,852,077.12	-122,316,370.31	-682,298,519.55	-650,475,966.88

（注：（1）2007 年 6 月由天职国际会计师事务所审计（天职京审字[2007]第 1327-5 号）；2007 年 5 月由天职国际会计师事务所审计（天职湘审字『2007』第 0461 号）；2004 年（重庆天健『2005』207 号）；2005 年（重庆天健审『2006』217 号）；2006 年（重庆天健审『2007』350 号）已经由重庆天健会计师事务所审计。

（2）2007 年天职会计师事务所对 2007 年 1—6 月出具了带强调事项的无保留意见的审计报告。

（3）2007 年天职会计师事务所对 2007 年 1—5 月出具了带强调事项的保留意见的审计报告。“重庆实业公司对北京瑞斯康达科技发展有限公司的长期投资应按照权益法核算，但公司未按权益法核算北京瑞斯康达科技发展有限公司 2007 年 1 至 5 月的投资收益（2006 年 1 至 5 月对北京瑞斯康达科技发展有限公司的投资收益为-3,338,933.10 元）。截止 2007 年 5 月 31 日，重庆实业公司已资不抵债，净资产为-111,913,411.39 元，累计亏损数额巨大，财务状况恶化；截止审计报告出具日，重庆实业公司实际控制人重庆渝富资产经营管理有限公司已与中住地产开发公司就重庆实业公司重组事宜达成初步合作框架，但重组方案尚需有关部门批准，故其持续经营能力存在重大不确定性。”

（4）重庆天健会计师事务所对 2006 年年度审计报告出具了带强调事项的无保留意见。“截止 2006 年 12 月 31 日，重庆实业已资不抵债，净资产为-122,316,370.31 元，累计亏损巨大，财务状况恶化。重庆实业的实际控制人——重庆渝富资产经营管理有限公司已与中住地产开发公司就重庆实业重组事宜达成初步合作框架，但重组方案尚需有关部门批准，故其持续经营仍然存在重大不确定性。”

（5）重庆天健会计师事务所对 2005 年年度审计报告出具了无法发表意见的审计报告。“根据贵公司编制的 2005 年度会计报表，贵公司 2005 年度亏损 19,999,566.84 元，2005 年 12 月 31 日净资产为-680,825,250.32 元，财务状况严重恶化。截止本报告日，贵公司银行借款全部已到期并未获展期，营运资金严重短缺，无力偿付到期债务。贵公司因对外担保、借款逾期涉及大量诉讼事项，主要资产处于查封、冻结等状态，持续经营能力存在重大不确定性。我们无法获取充分、适当的审计证据以评价贵公司按照持续经营假设编制会计报表的合理性。此外，截止 2005 年 12 月 31 日，贵公司对山东齐鲁化工有限公司长期投资账面余额为 7,535,494.85 元，对北京瑞斯康达科技有限公司长期投资账面余额为 95,964,645.50 元，我们未能对上述投资实施充分的审计程序，审计范围严重受限。由于上述审计范围受到限制可能产生的影响非常重大和广泛，我们无法对上述会计报表发表意见。”

（6）重庆天健会计师事务所对 2004 年年度审计报告出具了无法发表意见的审计报告。“根据重庆实业编制的 2004 年度会计报表，重庆实业 2004 年度亏损 929,525,473.72 元，2004 年 12 月 31 日净资产为-650,475,966.88 元，财务状况严重恶化。截止本报告日，重庆实业银行借款大部分已到期并未获展期，营运资金严重短缺，无力偿付到期债务。同时，重庆实业因对外担保涉及大量诉讼事项，主要资产处于查封、冻结等状态，持续经营能力存在重大不确定性。我们无法获取充分、适当的审计证据以评价贵公司按照持

续经营假设编制会计报表的合理性。”)

表 3-5: 利润表主要数据 (经审计)

单位: 元

项目	2007 年 1-6 月	2007 年 1-5 月	2006 年	2005 年	2004 年
主营业务收入	811,494.00	758,970.00	-	-	263,294,282.07
主营业务利润	-	-	-	-	87,607,995.76
营业利润	3,246,131.07	-794,285.65	-21,464,070.66	-35,101,584.51	-539,097,336.63
利润总额	3,246,131.07	-794,285.65	1,158,671.22	-21,472,836.07	-953,574,951.87
净利润	3,246,131.07	-794,285.65	1,158,671.22	-21,472,836.07	-929,525,473.72

(注: 2007 年 1-5 月、1-6 月, 根据新会计准则, 主营业务收入系指营业收入)

表 3-6: 现金流量表主要数据 (经审计)

单位: 元

项目	2007 年 1-6 月	2007 年 1-5 月	2006 年	2005 年	2004 年
经营活动产生的现金流量净额	-26,027.14	151,853.68	54,497.55	397,184.66	-389,024,684.46
投资活动产生的现金流量净额	-	-	37,786.03	41,329.00	100,280,275.33
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-144,729.44	-252,788.30	-103,605,654.14
现金及现金等价物净增加额	-26,027.14	151,853.68	-52,445.86	185,725.36	-392,350,063.27

(五) 现有主要资产及业务状况

自 2004 年“德隆”事件爆发后, 重庆实业陷入了严重的经营危机, 日常生产经营活动已基本停顿。此后, 在重庆渝富公司的努力下, 重庆实业在 2006 年完成了债务重组和清欠等工作, 从而避免了破产清算的命运, 并于当年扭亏为盈。但公司经营状况没有实质性好转, 近三年来无主营业务、无主营业务收入的局面依然存在, 日常经营主要依靠部分房产出租等收入来维持。为此, 重庆渝富公司与中住地产于 2007 年 4 月达成了合作框架协议, 拟由中住地产通过重庆实业非公开发行注入优质房地产资产的方式实现重庆实业重大资产重组, 同时完成股权分置改革, 以彻底解决重庆实业的持续经营能力问题。截至本报告书出具之日,

重庆实业除齐鲁乙烯股权诉讼案二审败诉、瑞斯康达股权纠纷案二审胜诉外，其日常经营状况依然没有好转。

截至本报告书出具之日，重庆实业现有资产主要由房产、股权资产、债权资产构成。具体情况如下：

1、房产情况

(1) 投资性房地产——总部办公楼。该办公楼建筑面积约 3,760 平方米，已抵押给中国银行重庆江北支行作为 1800 万元借款的担保。截至 2007 年 6 月 30 日，该办公楼账面原值为 1,985.28 万元，账面净值为 1,491.21 万元，已对外出租，年租金收入为 99.27 万元，租赁期的到期日为 2015 年 12 月 4 日。根据新会计准则，该部分资产被划分为投资性房地产。

(2) 固定资产——联体别墅及设备（车辆等）。其中，联体别墅建筑面积 549 平方米。截至 2007 年 6 月 30 日，账面原值 487.42 万元，账面净值为 330.69 万元。目前，该联体别墅为公司办公场所。

2、股权资产情况

(1) 交易性金融资产。截至本报告书出具之日，重庆实业持有潍柴动力（000549）股票 3.8967 万股。根据新会计准则有关规定，该部分资产被划分为交易性金融资产，账面价值为 38.81 万元。该部分股票目前被德恒证券清算组所控制。

(2) 可供出售金融资产。截至本报告书出具之日，重庆实业持有西南合成（000788）股票 22 万股和华立药业（000607）股票 50.6 万股。根据新会计准则有关规定，该部分资产被划归可供出售金融资产，公允价值为 380.094 万元。重庆渝富公司和重庆实业有关债权人银行签订的《重庆国际实业投资股份有限公司债务重组协议》，该部分股票正在办理解除冻结或抵押、质押手续。

(3) 长期股权投资。截至本报告书出具之日，重庆实业的股权投资情况见下表 3-7：

表 3-7：截至本报告书出具日，重庆实业股权投资概况

被投资公司名称	持股比例（%）	投资金额 (万元)	减值准备（万元）
---------	---------	--------------	----------

北京瑞斯康达科技发展有限公司	40.00	17,970.05	-
德恒证券有限责任公司	6.40	4,900.00	4,900.00
东方人寿保险股份有限公司	5.00	4,000.00	4,000.00
新疆金新信托投资有限公司	3.26	1,680.00	1,680.00
山东齐鲁乙烯股份有限公司	60.34	3,081.16	430.89
重庆渝永电力股份有限公司	小于 1%	8.00	-
重庆市金属材料有限公司	小于 1%	10.00	10.00
合计	-		

其中：

① 北京瑞斯康达科技发展有限公司

北京瑞斯康达科技发展有限公司（“瑞斯康达”）持有注册号为1100002043660的《企业法人营业执照》，注册资本为4,286万元，企业类型为有限责任公司。2006年该公司通过工商年检手续。

瑞斯康达是于1999年6月8日由自然人高磊、任建宏、李月杰、朱春城、王剑铭、冯雪松等人等共同出资成立的民营高科技公司，在北京工商局注册登记，注册资金100万元，经营期限50年。该公司主要从事通信接入设备及网络边缘设备制造，主要产品为光纤收发器，产品“以太光纤收发器”于2001年4月获国家实用新型专利。

2001年6月，瑞斯康达股东大会通过了增资扩股方案。2001年7月，重庆实业与高磊等自然人签署了《增资扩股协议》，增资后，瑞斯康达注册资金变更为4,286万元。其中，新增股东重庆实业持股比例为70%，高磊等自然人持股比例为30%。

2004年4月28日，重庆实业与高磊等自然人签署了《股权转让协议》，将其持有瑞斯康达30%的股权分别转让给高磊、任建宏、李月杰、朱春城、王剑铭、冯雪松六位自然人。在《股权转让协议》签署之后，因种种原因未及时办理工商过户登记手续，后因德隆系危机爆发重庆实业持有的瑞斯康达股权被司法查封无法过户，该等股权一直未办理过户手续。但自2004年起，重庆实业对瑞斯康达已按持股40%合并财务报表。同时，重庆实业对瑞斯康达亦存在占用资金情况，共计占用4,520万元。

2007年5月，高磊等自然人向北京市第一中级人民法院提起诉讼，诉请法院解除2001年7月重庆实业与高磊等自然人签署了《增资扩股协议》，撤销与之相应的公司变更登记，请求判令上市公司支付违约金，返还其对第三人的资产占用人民币2,100万元。2007年6月，北京市第一中级人民法院(2007)一中民初字第7号民事裁定书驳回了高磊等自然人的起诉。正因为此诉讼事项，导致担任重庆实业本次重大资产重组的审计机构无法进场审计瑞斯康达，并直接导致会计师对重庆实业2007年1-5月、1-6月审计报告出具了保留意见。

2007年12月20日，北京市高级人民法院(2007)高民终字第1801号民事裁定书，裁定如下：驳回上诉，维持原裁定。本裁定为终审裁定。截至本报告书出具之日，瑞斯康达已开始进行审计工作。

2005年，瑞斯康达实现利润总额4,544万元（其中含投资收益702万元），净利润3,780万元；2006年，瑞斯康达实现利润总额8,766万元（含投资收益5,743万元），净利润6,830万元。

② 德恒证券有限责任公司、东方人寿保险股份有限公司、新疆金新信托投资有限公司均为德隆国际控制的关联企业，因德隆国际及其关联企业涉嫌违法违规经营，目前仍处于停业整顿状态。截至2007年6月30日，重庆实业已对德恒证券有限责任公司、东方人寿保险股份有限公司、新疆金新信托投资有限公司的长期股权投资全额提取了减值准备。

③ 2005年，重庆实业已经不能对山东齐鲁乙烯化工股份有限公司（“齐鲁乙烯”）实施控制、共同控制或重大影响，重庆实业已采用了成本法核算。

2006年5月31日，淄博市临淄区国有资产经营公司、苗荣利、苗其路、苗象才、路艳梅、张在胜向淄博市临淄区人民法院提起诉讼，诉请确认重庆实业与常传新、于汉信、孙玉明、崔文军、田福、谢廷德关于齐鲁乙烯的股份转让协议无效，并进而确认重庆实业对齐鲁乙烯不享有上述协议所约定的股权。

2007年2月，淄博市临淄区人民法院一审判决重庆实业与常传新、于汉信等人签订的股权转让协议无效。2007年6月，淄博市中级人民法院二审判决维持淄博市临淄

区人民法院一审判决。根据上述判决结果，重庆实业将对齐鲁乙烯全额计提减值准备。

④ 因重庆市金属材料股份有限公司财务状况严重恶化，重庆实业已于2007年6月30日对其投资全额提取了减值准备。

3、债权资产情况

① 应收账款

截至2007年6月30日，重庆实业应收账款21.88万元，欠款单位系北京国创科技有限公司，占其应收账款总额的100.00%。重庆实业已于2005年全额计提坏账准备。

② 其他应收款

截至2007年6月30日，重庆实业应收账款14,587,942.15元，重庆实业累计计提坏账准备共计5,619,984.88元。其中，欠款数额较大的系广州安迪实业投资有限公司（共计800万元），具体情况如下：

2003年10月16日，重庆实业和广州安迪实业投资有限公司、张和发、伍辉江等三家受让方签署了一份《股权转让协议》，约定重庆实业向受让方转让其持有的南京能发电力自动化有限公司80%的股权，转让价款总额为5,639.92万元，其中广州安迪至今有800万元转让款尚未支付。

4、财务顾问意见

截至本报告书出具之日，重庆实业资产质量没有明显改善，部分资产目前仍处在解除冻结或抵押、质押手续之中，齐鲁乙烯股权诉讼案二审败诉、瑞斯康达股权纠纷案二审胜诉外，公司经营依然处于停顿状态。

二、资产出让方介绍

（一）中住地产开发公司

1、基本情况

名称：中住地产开发公司

注册地点：上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号

注册资本：人民币贰亿元

营业执照注册号：310115000001592

经济性质：国有企业（非公司法人）

法定代表人：赵如冰

企业类型：国有独资企业

经营范围：房地产经营；中住地产房地产经营业务下的建筑材料的销售（国家有专项专营规定的除外）；物业管理；与上述业务有关的咨询服务（以上涉及许可经营的凭许可证经营）。

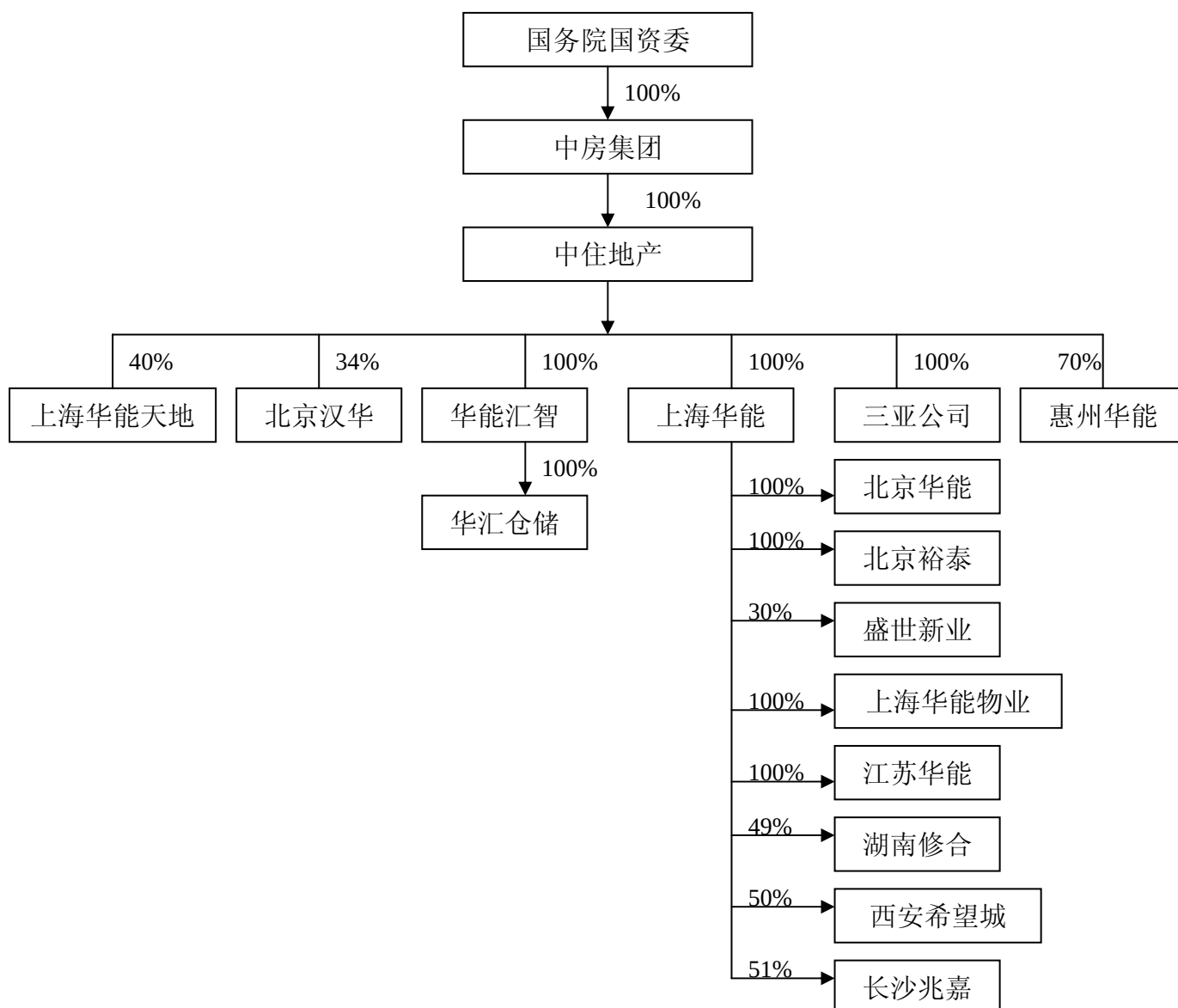
2、历史沿革

中住地产原名华能房地产开发公司（于 2007 年 9 月 21 日办理了企业名称工商变更登记手续）成立于 1991 年，主要从事房地产投资、开发和经营的国有专业化公司，拥有房地产开发一级资质证书。公司在成立时作为中国华能集团公司的成员公司，接受中国华能集团公司管理。2004 年下半年，中国华能集团公司响应国务院国资委的倡议，与中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”）达成协议，将中住地产整体无偿划转给中房集团，该协议于 2005 年 1 月正式签署。截止目前，中住地产的注册资本为 20,000 万元，出资人为中房集团，占出资比例 100%，为非公司企业法人。

中住地产自成立以来，累计完成开发面积 148.4 万平方米。2006 年，中住地产实现利润总额 1.02 亿元，净利润 8,222 万元。

3、中住地产的股权及控制关系

图 3-2：中住地产的股权及控制关系



4、中住地产的参、控股子公司简介

表 3-8:中住地产拟注入上市公司的全资子公司一览表

公司名称	注册资本 (万元)	注册 地址	经营范围	持股比例 (%)	法定 代表人
上海华能房地产开发有限公司	1,500	上海	房地产开发与经营	100	杨召文
深圳市华能汇智实业有限公司	4,980	深圳	厂房出租	100	梁继林

(注：深圳市华能汇智实业有限公司已于 2007 年 11 月 8 日更名为“深圳市中住汇智实业有限公司”。)

表 3-9：上海华能参、控股子公司一览表

公司名称	注册资本 (万元)	注册 地址	经营范围	持股比例 (%)	法定 代表人
北京华能房地产开发有限责任公司	1,000	北京	房地产开发与经营	100	刘卫星
北京裕泰房地产开发有限公司	2,980	北京	房地产开发与经营	100	吕振英
北京盛世新业房地产有限公司	10,000	北京	房地产开发与经营	30	吴文德
上海华能房地产开发公司物业管理服务公司	1,100	上海	房地产开发与经营	100	张广柱
江苏华能房地产开发有限公司	1,000	南京	房地产开发与经营	100	金元
湖南修合地产实业有限责任公司	5,000	长沙	房地产开发与经营	45	蒋为
西安希望城置业有限公司	8,000	西安	房地产开发与经营	50	刘晓强
长沙兆嘉投资咨询有限公司	1,406.25	长沙	投资咨询	51	钟飞

(注：(1) 长沙兆嘉投资咨询有限公司已于 2007 年 10 月 23 日办理企业名称变更手续，现更名为“长沙中住兆嘉房地产开发有限公司”，经营范围变更为房地产开发；

(2) 江苏华能房地产开发有限公司于 2007 年 11 月更名为“江苏汇智房地产开发有限公司”。)

表 3-10：华能汇智参、控股子公司一览表

公司名称	注册资本 (万元)	注册 地址	经营范围	持股比例 (%)	法定 代表人
深圳市华汇仓储有限公司	400	深圳	土地出租	100	梁继林

表 3-11：中住地产尚未注入上市公司的参、控股子公司一览表

公司名称	注册资本 (万元)	注册 地址	经营范围	持股比例 (%)	法定 代表人
上海华能天地房地产有限公司	5,000	上海	房地产开发与经营	40	刘卫星
北京汉华房地产有限公司	960	北京	房地产开发与经营	34	顾祥宇
华能(海南)实业开发公司三亚公司	6,000	三亚	房地产开发与经营	100	赵敦孝
惠州华能房地产开发经营公司	500	惠州	房地产开发与经营	70	吕振英

(注：(1) 北京汉华房地产有限公司注册资本为 960 万美元；

(2) 上海华能天地房地产有限公司已于 2007 年 10 月办理股权出让变更手续。)

5、最近三年的业务发展情况

自公司成立以来，中住地产先后在北京、上海、广州、深圳、海口、南京、福州等城市相继开发了一批优质住宅区、写字楼和工业区，累计完成住宅开发面

积 148.4 多万平米，并进行几个项目的物业管理。

自 2005 年中住地产划转到中房集团以来，中住地产虽然因公司股权调整，主营业务受到一定影响，但总体经营状况仍保持着平稳状态。下表 3-12 和表 3-13 为中住地产近三年来的主营业务收入分类状况（来源于中住地产经审计的 2004、2005、2006 年合并报表）。

表 3-12：中住地产近三年的主营业务收入分类状况（经审计）

项 目	2006年		2005年		2004年	
	金额	比例 (%)	金额 (元)	比例 (%)	金额(元)	比例 (%)
房地产销售收入	21,771,076.50	27.6	424,049,915.37	85.7	808,836,548.77	94.08
租赁收入	28,698,445.00	36.3	31,695,850.50	7.3	26,903,241.94	3.13
水费收入	1,318,234.44	1.7	1,523,930.42	0.4	0	0
电费收入	26,638,712.76	33.7	23,997,992.77	6.4	24,693,771.40	2.79
盐田地租	559,140.30	0.7	0	0.2	0	0
合 计	78,985,609.00	100.00	481,267,689.06	100.00	860,433,562.11	100.00

表 3-13：中住地产近三年合并报表中的主营业务收入及净利润（经审计）

项 目	2006 年	2005 年	2004 年
主营业务收入（元）	78,985,609.00	481,267,689.06	860,433,562.11
净利润（元）	82,215,620.11	8,539,711.96	-74,588,471.77

6、最近三年又一期的主要财务状况

表 3-14：合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2007 年 5 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
总资产	2,254,351,352.76	848,199,081.62	1,009,604,358.10	1,150,042,593.05
其中：流动资产	1,688,147,220.98	307,705,329.64	681,119,319.92	860,584,794.35
固定资产	99,796,038.40	101,707,237.56	119,258,415.33	129,167,051.85
总负债	1,319,787,226.48	281,412,405.47	341,556,419.64	504,555,018.31
其中：流动负债	1,284,143,186.39	281,412,405.47	239,416,419.64	502,415,018.31

长期负债	35,644,040.09	-	102,140,000.00	2,140,000.00
股东权益	703,230,860.80	566,786,676.15	481,360,771.92	466,673,767.44

（注：2007 年 5 月 31 日数据未经审计）

表 3-15：合并利润表主要数据

单位：元

项目	2007 年 1-5 月	2006 年	2005 年	2004 年
主营业务收入	112,445,509.27	78,985,609.00	481,267,689.06	860,433,562.11
主营业务利润	33,641,512.41	22,571,818.76	54,747,800.75	299,599,084.26
营业利润	20,581,902.49	-16,497,939.81	11,512,677.60	138,565,472.02
投资收益	7,371,458.30	91,172,182.48	0	-25,354,237.72
补贴收入	-	374,000.00	29,001,000.00	6,757,000.00
营业外收入	843,322.36	11,266,300.48	310,647.23	3,460,794.93
利润总额	843,322.36	102,327,937.56	40,238,930.28	91,501,094.11
净利润	24,292,932.44	82,215,620.11	8,539,711.96	-74,588,471.77

（注：2007 年 5 月 31 日数据未经审计）

表 3-16：合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2007 年 1-5 月	2006 年	2005 年	2004 年
经营活动产生的现金流量净额	-155,236,484.33	-44,134,549.09	-124,487,071.22	361,592,247.00
投资活动产生的现金流量净额	203,344,758.34	27,280,599.90	-50,785,268.23	74,458,780.30
筹资活动产生的现金流量净额	199,899,998.40	-	44,597,152.65	-538,547,075.76
现金及现金等价物净增加额	247,962,122.65	-17,072,858.97	-130,829,995.27	-102,502,607.53

（注：2007 年 5 月 31 日数据未经审计）

7、中住地产向公司推荐董事及高级管理人员的情况

2007年4月20日，重庆实业第四届董事会第四十九次会议审议通过了推选重组方中住地产总会计师杨召文先生为公司第四届董事会成员候选人的预案。

杨召文先生，男，1963 年出生，中共党员，管理科学与工程博士。1999 年 7 月-2000 年9 月，任长城证券投行总部副总经理；2000 年9 月-2004 年7 月，任长城证券长沙营业部总经理；2004 年7 月-2005 年1 月，任长城证券资产管理部总经理；2005 年1 月至今，任华能房地产开发公司（现更名为中住地产开

发公司) 党组成员兼总会计师。

2007年4月30日, 重庆实业第四届董事会第五十次会议审议通过了推选中住地产总经理赵如冰先生为公司第四届董事会成员候选人的预案。

赵如冰, 男, 1956 年5 月出生, 毕业于武汉水利电力大学水动专业, 经济学硕士, 教授级高级工程师, 历任原葛洲坝水力发电厂电修分场主任, 葛洲坝至上海超高压直流输电工程葛洲坝换流站站长, 葛洲坝水力发电厂外办主任、厂办主任。华能南方开发公司常务副总经理, 党组书记、总经理。2005 年1 月至今, 任华能房地产开发公司(现更名为中住地产开发公司) 党组书记、总经理。

上述董事人选在 2007 年 5 月 30 日举行的重庆实业 2006 年年度股东大会获得表决通过。

2007 年 9 月 28 日, 重庆实业召开的第四届第五十五次董事会议选举杨召文先生为重庆实业董事会秘书。除上述人员安排之外, 本次重组过渡期内无其他涉及中住地产相关人员的特别安排。根据重庆实业章程, 其董事会成员为九名, 重庆实业 2006 年度股东大会选举中住地产委派的两名董事, 未超过董事会成员的三分之一, 符合《上市公司收购管理办法》的有关规定。根据《发行股份购买资产协议》的约定, 本次定向发行购买资产完成后, 重庆实业将根据“人随资产走”原则妥善安排中住地产的员工, 符合《上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》的有关规定。

8、最近五年之内受到处罚情况

截至本报告书签署之日, 中住地产及其董事、监事、高级管理人员在最近五年之内没有受到重大处罚, 也不存在其他涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。

(二) 中国高新投资集团公司

1、基本情况

名称:	中国高新投资集团公司
注册地点:	北京宣武区广安门外南滨河路 1 号
注册资本:	人民币 239, 324. 3 万元

营业执照注册号：1000001001008（4-2）

法定代表人：张紫薇

企业类型：全民所有制

企业性质：国有独资

最终控制人：国务院国资委

电话：010-63288612

传真：010-63288606

联系人：于红

经营范围：实业项目的投资；利用外资和对外投资；向地方投资的项目参股；资产受托管理；物业管理；房地产咨询服务；轻纺产品、机电产品、化工材料、电子产品、通讯设备的开发、销售（国家有专项专营规定的除外）；货物仓储运输；企业兼并、收购、产权转让的中介服务；企业改制、资产重组的策划；企业对财务及经营管理的咨询；组织科技、文化及体育交流；承办国内展览和展销会；自有房屋租赁；汽车、机械电子、通讯设备的租赁。

2、历史沿革

中国高新投资集团公司（“中国高新”）组建于 1987 年，其前身为原国家计委轻纺出口产品基建项目办公室。随着国家投融资体制和国有企业管理体制改革的不断深化，中国高新已由最初单一承担国家政策性职能的国有投资机构逐步转变成为目前面向市场、自主经营、自负盈亏的国有投资集团公司。目前，中国高新为隶属于国务院国资委的中央一级企业。

中国高新自成立以来，投资国内轻纺出口产品建设项目 1015 个，累计投入资金 34 亿元，投资领域涉及轻工、纺织、家用电器、日用化工、五金工具、工艺美术等众多行业，扶持并推进了一大批著名品牌企业的发展，如“海尔”、“格兰仕”、“美的”、“小天鹅”等。

1994 年后，中国高新为适应市场经济发展形势和企业自身发展需要，开始制定并实施了 1995—2000 年和 2001—2005 年两个五年发展规划，在继续经营管理轻纺出口专项投资的同时，依托已经形成的基础和条件致力于高新技术产业投资。从 1999 年起，中国高新承担国债高技术产业化示范项目国家出资人代表职

能，至 2005 年底，负责管理、经营国家级高技术产业化示范项目 182 个，投入资金达 13.7 亿元，奠定了公司以发展高新技术产业投资为主的产业基础。同时，中国高新通过股权经营、资产重组等方式积极开展资本经营业务，初步形成了中国高新集团化、多元化、国际化的战略发展格局。

截至 2005 年底，中国高新已形成高新技术产业投资、轻纺出口专项投资和资本经营业务三大主营业务领域。中国高新实收资本已达 29.4 亿元、资产总额 46.64 亿元。拥有全资、控股企业 20 家，参股企业 54 家，主要经营领域涉及有色金属加工、工程塑料、生物制药、中药现代化等高新技术投资项目。

3、最近一年的主要财务状况

根据该公司提供的经审计财务报表，截至 2006 年 12 月 31 日，中国高新总资产 5,620,393,111.27 元，总负债 1,917,463,881.8 元，净资产 2,963,776,596.88 元。2006 年实现主营业务收入 3,941,300,261.77 元，利润总额 201,840,602.55 元，净利润 89,125,177.98 元。

（三）湖南华夏科技投资发展有限公司

1、基本情况

名称：	湖南华夏科技投资发展有限公司
注册地点：	长沙市芙蓉区芙蓉中路附 189 号顺天城 605 室
注册资本：	1,000 万元
营业执照注册号：	4300002004090
法定代表人：	钟飞
企业类型：	有限责任公司
企业性质：	民营企业
最终控制人：	自然人钟飞
电 话：	0731—2882801
传 真：	0731—2882809
经营范围：	投资科技业、教育业、房地产业；销售建筑材料（不含硅酮胶）

2、历史沿革

湖南华夏科技投资发展有限公司（“华夏科技”）成立于 2002 年，是专业化的投资管理公司，实际控制人为自然人钟飞。公司作为专业化的投资公司，业务涉及教育产业、城市基础设施建设、房地产开发、旅游、制药等领域。

3、最近三年经营发展概况

近几年来，华夏科技投资业务逐步涉及教育产业、房地产开发、旅游等领域。2003 年，华夏科技投资 2.85 亿元建设长沙市城市主干道—人民东路延长线。高岭路—东红旗路段于 2004 年 12 月通车，为长沙市城区东扩，带动芙蓉区乃至长沙东城开发做出了积极贡献。2005 年，华夏科技投资建设位于湘西自治州古丈县的红石林风景区，该景区被国土资源部批准为国家地质公园。

2006 年，华夏科技投资开发了位于岳麓山的翰林苑。2007 年，华夏科技又投资了 2 亿元对湖南广益实业中学实行股份制改造，成为该校的控股股东。湖南广益实验中学是创立于 1905 年，经百年发展，成为享誉三湘的四大名校。广益曾培育了一名共和国国务院总理、七名两院院士和六位将军。

4、最近一年的主要财务状况

根据该公司提供的经审计财务报表，截至 2006 年 12 月 31 日，华夏科技总资产 32,353,454.42 元，总负债 2,245,183.03 元，净资产 30,108,271.39 元。2006 年实现主营业务收入 138,927,425.82 元，利润总额 7,891,563.88 元，净利润 5,287,347.80 元。

（四）西安紫薇地产开发有限公司

1、基本情况

名称：	西安紫薇地产开发有限公司
注册地点：	陕西省西安市高新区长安科技产业园信息大道 1 号企业壹号 公园 02 栋
注册资本：	人民币 31,000 万元

营业执照注册号：6101011120350

法定代表人：韩红丽

企业类型：有限责任公司

企业性质：国有企业

最终控制人：西安市国资委

电 话：029-88888111

联系人：赵中

经营范围：房地产开发；物业管理；室内外建筑装潢；房屋销售、租赁、经营；房地咨询；机电产品、化工产品（除专控易燃易爆危险品）、轻工产品的销售；工程承揽。（以上不含国家专项审批）

2、历史沿革

西安紫薇地产开发有限公司（“西安紫薇”）创始于 1996 年，是中国 500 强企业集团、中国房地产开发 10 强企业之一西安高科(集团)公司的全资子公司，具有房地产开发一级资质，西安紫薇先后开发了紫薇花园、紫薇城市花园、紫薇苑·欧洲世家、紫薇田园都市、紫薇龙腾新世界、紫薇臻品等系列房地产项目。

西安紫薇作为西安高科（集团）公司直属核心企业，在集团公司“责任为重，诚信为本，稳健经营，科学管理”的理念指引下，凭借高质量的住宅产品和信誉，赢得了社会的广泛认可和信赖，西安紫薇及其所开发的项目多次荣获国家、省、市及有关部门的奖励，现已成为国内最具影响力的房地产企业之一。

2002 年，西安紫薇作为西北首家在国家工商局注册的地产品牌，经过国家权威机构连年评估，其无形价值三年内由最初的 1.16 亿元飞跃达到目前的 11.03 亿元，成为目前西北市场最高品牌价值。

3、最近一年的主要财务状况

根据该公司提供的经审计财务报表，截至 2006 年 12 月 31 日，西安紫薇总资产 10.65 亿元，总负债 7.11 亿元，净资产 3.54 亿元。2006 年实现主营业务收入 1.33 亿元，利润总额 2,506.91 万元，净利润 2,426.94 万元。

（五）湖南长沙一心实业有限公司

1、基本情况

名称：湖南长沙一心实业有限公司
注册地点：长沙市雨花区韶山北路 285 号
注册资本：人民币 800 万元
营业执照注册号：4301002002118
法定代表人：蒋为
企业类型：有限责任公司
企业性质：民营企业
最终控制人：自然人蒋为、陈志宏
电 话：0731-4136896
传 真：0731-4124335
经营范围：房地产开发（叁级）、电脑、家用电器、办公用品、针纺织品、农副产品、建筑材料、化工产品（不含危险品和监控品）、通讯器材（不含无线电发射功能的器材）、计算机软件的批发零售及技术服务。

2、历史沿革

湖南长沙一心实业有限公司（“一心实业”）于 1997 年组建，系房地产三级开发企业。其出资人为三名自然人，其中，蒋为出资比例为 45%；陈志宏出资比例为 45%；陈志为出资比例为 10%。法定代表人：蒋为，总经理：陈志宏。公司实际控制人为蒋为、陈志宏。

3、公司经营发展概况

一心实业于 2000 年筹资 1.8 亿元开发建设了湖南橡胶厂区内约 10 万平方米的高层高尚住宅小区，仅用一年的时间就完成 80% 的开发总量，并创造了当年实现 95% 以上的住宅销售佳绩。该小区的总销售收入可达 2.8 亿元左右。

2006 年 10 月，一心实业与中住地产开发公司共同组建湖南修合地产实业有限责任公司，开发位于长沙市麓谷高开区的一宗总用地面积 242 亩土地，用于打造一建筑面积 35 万平米的高尚社区。

该公司奉行“志宏博远，诚实有为”的发展与管理理念，把“起点高，诚信实”作为企业核心凝聚力，在员工中推崇“用智慧创造财富，用勤劳彰显诚信，用业绩表达价值”的企业文化，努力使一心实业公司成为“市场适应能力强，品

牌形象业绩优，资源资产实力厚，企业管理效能高”的一流现代企业。

4、最近一年的主要财务状况

根据该公司提供的未经审计财务报表，截至 2006 年 12 月 31 日，一心实业总资产 6,391.28 万元，净资产-206.55 万元。2006 年实现经营收入 557.87 万元，利润总额-476.42 万元，净利润-545.22 万元。

（六）湖南瀚海贸易有限公司

1、基本情况

名称：湖南瀚海贸易有限公司
注册地点：长沙市雨花区韶山北路 355 号
注册资本：人民币 1,200 万元
营业执照注册号：4300002004004
法定代表人：任强
企业类型：有限责任
企业性质：民营企业
最终控制人：自然人蒋为、陈志宏
电 话：0731-4136417
传 真：0731-4124335
经营范围：销售通讯器材（无含无线发射器材）、建筑材料（不含硅酮胶）、电脑、家用电器、办公用品、针纺织品、计算机软件及政策允许的化工产品。

2、历史沿革

湖南瀚海贸易有限公司（“瀚海贸易”）于 2002 年组建，注册资金为人民币 1,200 万元，系一家从事建筑材料、化工产品、通讯器材、电脑、家用电器、办公用品、针纺织品、电子计算机及软件的批发零售及技术服务的一家综合性公司，该公司出资人为三名自然人。其中，蒋为出资比例为 27.5%；陈志宏出资比例为 27.5%；任强出资比例为 45%。公司法定代表人：任强。

3、公司经营发展概况

该公司自成立以来，公司员工在公司领导的带领下，克服了初入商海经验和

客源不足的困难，于2003年与“一心花苑”开发商（湖南长沙一心实业有限公司）签订长期建筑主材购销合同。

该公司以“服务于社会，为社会创造财富”为服务宗旨，将继续为广大客户提供更优质、高效的服务。

4、最近一年的主要财务状况

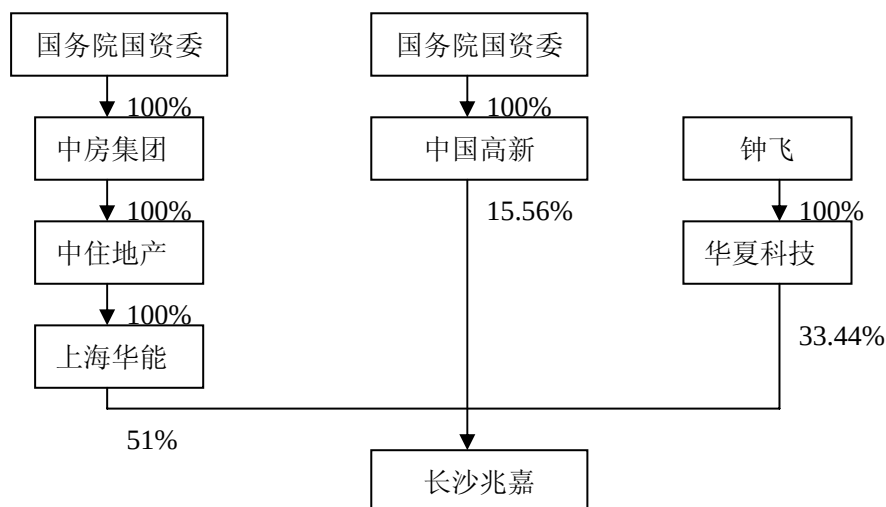
根据该公司提供的未经审计财务报表，截至2006年12月31日，瀚海贸易总资产3,235.35万元，净资产3,010.83万元。2006年实现主营业务收入1,389.77万元，利润总额789.16万元，净利润528.73万元。

三、相关当事人的关联关系

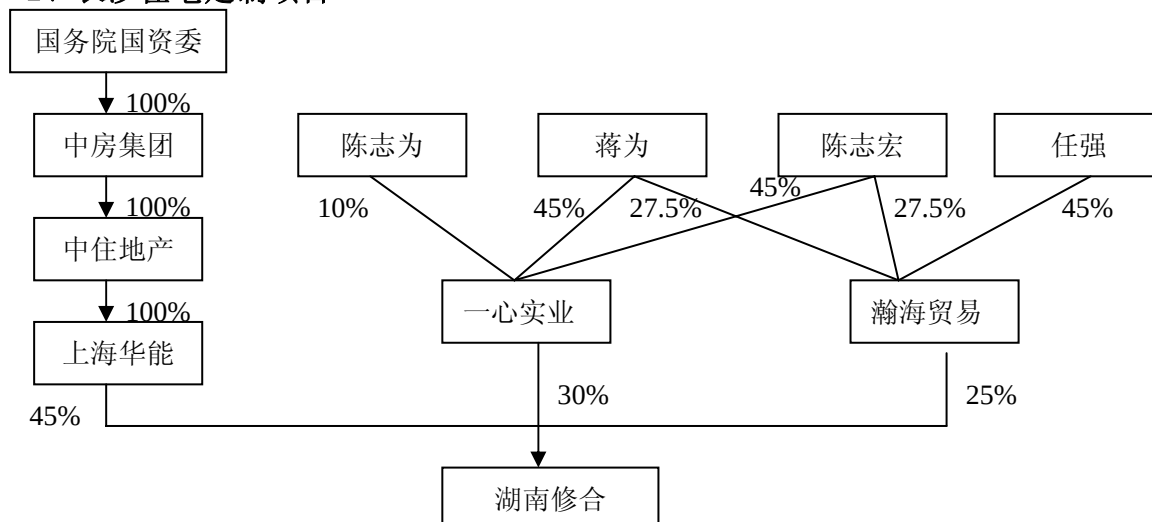
本次重大资产重组中涉及的资产购买方——重庆实业与资产出让方——中住地产、中国高新、华夏科技、西安紫薇、一心实业和瀚海贸易不存在任何关联关系。重组方中住地产与其他特定对象——中国高新、华夏科技、西安紫薇、一心实业和瀚海贸易除了在3个项目公司（长沙兆嘉、西安希望城和湖南修合）存在业务合作关系外亦不存在其他任何关联关系。

其他特定对象一心实业和瀚海贸易同为自然人蒋为、陈志宏所控制，为关联企业。除此之外，其他特定对象之间不存在任何关联关系。

1、长沙华夏·芙蓉城项目

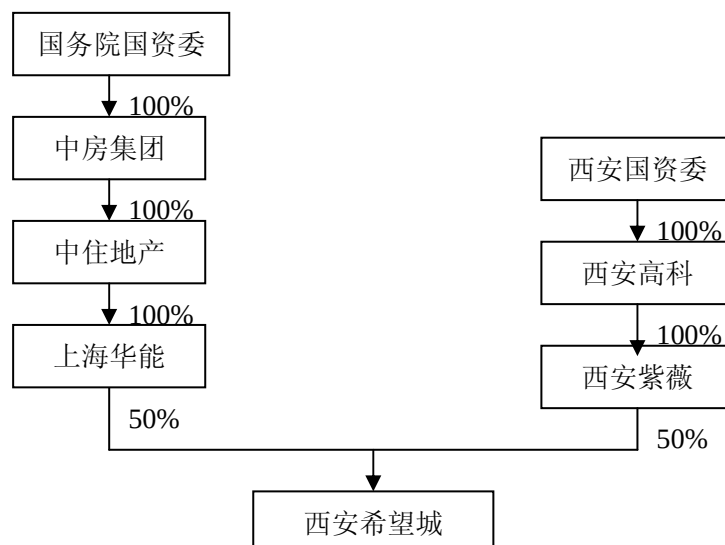


2、长沙住宅定制项目



(注：自然人蒋为和陈志宏为一心实业和瀚海贸易实际控制人，但蒋为与陈志宏之间不存在关联关系)

3、西安紫薇·希望城项目



第四节 本次发行股份购买资产的基本情况

一、本次发行股份购买资产的背景和目的

重庆国际实业投资股份有限公司是受“德隆事件”影响最为深重的一家上市公司。“德隆事件”爆发以后，重庆实业因被德隆占用巨额资金而被逼到濒临破产的境地。2004年8月，中国华融资产管理公司（“华融公司”）受国务院委托，全面托管了重庆实业。

为了维护证券市场稳定，保护中小投资者权益，积极支持配合华融公司完成好国务院关于德隆系列公司的处置工作，重庆市政府委派重庆渝富资产经营管理有限责任公司（“重庆渝富公司”）与华融公司及重庆实业前四大股东签署了《股权转让协议》，受让了重庆实业47.87%股份，成为重庆实业实际控制人。

为了避免重庆实业破产、挽救上市公司，在公司实际控制人——重庆渝富公司积极努力下，重庆实业于2006年年底完成了债务重组及清欠等基础性的重组工作。通过债务重组等方式，重庆实业2006年才扭亏为盈，基本消除了退市风险，并为后续实质性的资产重组工作奠定了基础。

由于重庆实业的亏损和债务情况非常严重，其股权分置改革及重组工作一直未能实质性展开。

根据天职出具的重庆实业2007年1-6月财务数据审计报告（天职湘审字[2007]第0486号），截至2007年6月30日，重庆实业净资产为-11,960.42万元，未分配利润为-89,132.14万元。

为了寻找合适的重组方，重庆渝富公司与多家重组方进行了接触，经过筛选，重庆渝富公司与中住地产开发公司（“中住地产”）于2007年4月10日达成了由中住地产重组重庆实业的框架性协议。重庆实业拟通过定向发行股份购买中住地产及其他特定对象资产的方式实现重大资产重组，并同时完成股权分置改革。

通过本次重大资产重组后，中住地产主体优质资产几乎全部进入重庆实业，将重庆实业从一个多元化投资公司转变为以房地产开发为主营业务的房地产开发企业，彻底扭转了近几年来无主营业务、无主营业务收入等尴尬局面，化解公

司存在的持续经营风险。同时，通过本次非公开发行引入其他特定对象也给上市公司带来了约 1,283.9 亩的土地储备，可开发建筑面积达到 170 万平方米，大大增强上市公司未来可持续发展能力，重庆实业将从此走上一个正常的发展轨道，彻底走出“德隆事件”的阴影。

二、本次发行股份购买资产的基本原则

- 1、严格遵守上市公司发行的要求，按照公允价值确定资产价格；
- 2、提升上市公司质量，促进上市公司可持续发展；
- 3、保护流通股股东利益，实现所有股东共赢；
- 4、合法、合规、维护上市公司良好的市场形象。

三、本次发行股份的基本情况

- 1、发行股票的种类：人民币普通股（A 股）。
- 2、发行股票面值：人民币 1.00 元/股。
- 3、发行方式：定向发行股份。
- 4、发行对象：中住地产和其他特定对象。
- 5、发行数量：220,624,755 股（约 22,062.48 万股）。其中，向中住地产定向发行股数 161,060,225 股（约 16,106.02 万股）；向其他特定对象定向发行股份数共计 59,564,530 股（约 5,956.45 万股）。
- 6、认购方式：中住地产和其他特定对象均以资产认购。中住地产拟认购股份的资产价值总额 929,317,500 元；其他特定对象拟认购股份的资产价值总额 343,687,332 元，两者共计 1,273,004,832 元。
- 7、发行价格：定价基准日前 20 个交易日重庆实业收盘价的算术平均值的 100%，即以重庆实业 2006 年 11 月 29 日停牌前 20 日收盘价的算术平均值 5.77 元/股。
- 8、发行前未分配利润的安排：本次发行前拟购买资产未分配利润由定向发行完成后的新老股东共享。
- 9、发行股票的限售期安排：中住地产特别承诺，其在本次定向发行中认购的股份自该部分股份登记至名下之日起的 36 个月之内不上市交

易或转让。其他特定对象获得的新增股份自登记至名下之日起的 12 个月之内不上市交易或转让；其中，持有上市公司股份比例在 5% 以上的其他特定对象，24 个月内在证券交易所挂牌出售的所持股份数量不超过上市公司股份总数的 5%，36 个月内在证券交易所挂牌出售的所持股份数量不超过上市公司股份总数的 10%。

10、发行股份的上市日程安排：待上市公司与深交所、登记公司协商后确定。

表 4-1：本次向中住地产和其他特定对象定向发行股份情况

发行对象	数量（股）	占重组后上市公司比例（%）
中住地产开发公司	161,060,225	56.19
湖南华夏科技投资发展有限公司	26,356,243	9.20
中国高新投资集团公司	12,263,850	4.28
西安紫薇地产开发有限公司	10,395,503	3.63
湖南长沙一心实业有限公司	5,753,964	2.01
湖南瀚海贸易有限公司	4,794,970	1.67
重组后总股本*	286,624,755	100.00

注：*为发行后股权分置改革前的总股本。

表 4-2：本次发行后暨股改完成前后公司的股东结构

项目	发行后股改前		发行后股改后	
	数量（万股）	比例（%）	数量（万股）	比例（%）
中住地产开发公司	161,060,225	56.19	161,060,225	54.19
重庆渝富资产经营管理有限公司	31,596,000	11.02	31,596,000	10.63
湖南华夏科技投资发展有限公司	26,356,243	9.20	25,348,038	8.53
中国高新投资集团公司	12,263,850	4.28	11,794,721	3.97
西安紫薇地产开发有限公司	10,395,503	3.63	9,997,844	3.36
湖南长沙一心实业有限公司	5,753,964	2.01	5,533,858	1.86
湖南瀚海贸易有限公司	4,794,970	1.67	4,611,548	1.55
重庆轻纺控股（集团）公司	500,000	0.17	500,000	0.17
重庆实业其他非流通股股东	7,904,000	2.76	7,904,000	2.66
重庆实业流通股股东	26,000,000	9.07	38,847,666	13.07
合计	286,624,755	100	297,193,900	100.00

（注：（1）2005 年 9 月 29 日，公司托管方中国华融资产管理公司及公司前四大股东北京中经四通信息技术发展有限公司、重庆皇丰实业有限公司、上海万浦精细设备经销有限公司、上海华岳投资管理有限公司与重庆渝富资产经营管理有限公司签署了《股份转让协议》，公司原前四大股东将其持有公司的共计 3,159.6 万股（占总股本的 47.87%）转让给重庆渝富资产经营管理有限公司，截至本报告书签署之日，除重庆皇丰持有的 926.6 万股过户外，其余股权尚未办理过户手续；

(2) 重庆实业其他非流通股股东指除了重庆渝富资产经营管理有限公司、重庆轻纺控股（集团）公司以外的其他非流通股股东。）

四、本次发行股份拟购买的标的资产

(一) 拟购买标的资产的范围

本次拟购买的标的资产包括两部分：一是中住地产的主体房地产资产；二是其他特定对象持有的 3 家项目公司股权。

表 4-3：本次拟购买标的资产的范围

标的资产	控股子公司	注册资本 (万元)	持股比例
上海华能房地产开发公司 100% 股权	北京华能房地产开发有限责任公司	1,000	上海华能持股 100%
	北京裕泰房地产开发有限公司	2,980	上海华能持股 100%
	北京盛世新业房地产有限公司	10,000	上海华能持股 30%，中天持股 20%，贵源持股 25%，安人持股 25%
	上海华能房地产开发公司物业管理服务公司	1,100	上海华能持股 100%
	江苏华能房地产开发有限公司	1,000	上海华能持股 100%
	湖南修合地产实业有限责任公司	5,000	上海华能持股 45%，一心实业持股 30%，翰海公司持股 25%
	西安希望城置业有限公司	8,000	上海华能持股 50%，西安紫薇持股 50%
	长沙兆嘉投资咨询有限公司	1,406	上海华能持股 51%，华夏科技持股 33.44%，中国高新持股 15.56%
深圳汇智公司 100% 股权	深圳市华汇仓储有限公司	400	华能汇智持股 100%
债权	中住地产本部对二级子公司——湖南修合的债权 8,049.05 万元		
交行股权	中住地产本部持有交通银行 500 万股		

(注：(1) 中住地产尚未注入上市公司资产包括：北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等不成熟资产；

(2) 其中，湖南修合评估值为 11,066.79 万元；西安希望城评估值为 11,996.41 万元；长沙兆嘉评估值为 45,477.13 万元。

(3)长沙兆嘉投资咨询有限公司已于 2007 年 10 月 23 日办理企业名称工商变更手续,现更名为“长沙中住兆嘉房地产开发有限公司”。)

1、中住地产的主体房地产资产

本次拟购买的中住地产资产中除了中住地产部分非盈利性资产外,中住地产主体房地产资产通过本次非公开发行全部注入上市公司,资产形态表现为:股权+债权。即上海华能 100%股权+华能汇智 100%股权+交通银行 500 万股+中住地产本部对二级子公司——湖南修合的债权。

(1) 上海华能及其子公司、主要项目资产

上海华能成立于 1992 年 8 月 19 日。法定代表人为杨召文,注册资本 1,500 万元,企业类型为有限责任公司(国有独资公司),经营范围为从事房地产业综合开发经营、建设,房屋租赁,室内装璜,销售有关建筑材料及构件,并提供房地产投资经营和咨询服务。

① 股权投资

截至本报告书出具之日,中住地产依法持有上海华能 100%的股权。上海华能现依法持有北京华能 100%股权、北京裕泰 100%股权、江苏华能 100%股权、上海华能物业 100%股权、长沙兆嘉 51%股权、西安希望城 50%股权、湖南修合 45%股权、盛世新业 30%股权。上述股权投资权属明晰,不存在权利受限的情况和潜在法律纠纷。

② 房屋建筑物

截至本报告书出具之日,上海华能名下拥有上海市双阳路 411 号 401 室、403-409 室、607-609 室和地下室 01 室房屋以及位于上海市双阳路 413 号的停车库。

其中,位于上海市双阳路 411 号的 11 间房屋,上海华能已经取得编号为沪房地杨字(1998)第 016745 号上海房地产证,其产权清楚、权属明晰,不存在权利受到限制的情况及潜在产权法律纠纷;位于上海市双阳路 413 号的停车库(面积 202.75 平方米,作价 849,450 元),截至本报告书出具之日,上海华能仍未取得停车库的房产证。

③ 主要财务情况

根据天职出具的审计报告（天职京审字[2007]第 1327-1 号），截至 2007 年 6 月 30 日，上海华能资产总计 1,648,618,092.06 元，负债合计 819,982,247.95 元，所有者权益合计 828,635,844.11 元，2007 年 1—6 月实现净利润 16,996,005.52 元。

表 4-4：上海华能最近三年又一期模拟主要财务数据

单位：元

项目	2007. 6. 30	2006年	2005年	2004年
总资产	1,648,618,092.06	1,006,217,143.89	801,699,480.80	563,091,373.66
其中：流动资产	1,634,611,517.93	990,113,686.31	674,508,419.81	464,458,791.69
非流动资产	14,006,574.13	16,103,457.58	127,191,060.99	98,632,581.97
总负债	819,982,247.95	477,214,613.22	497,895,373.38	288,372,304.59
其中：流动负债	819,982,247.95	477,214,613.22	469,489,373.38	259,966,304.59
非流动负债	—	—	28,406,000.00	28,406,000.00
股东权益	828,635,844.11	529,002,530.67	303,804,107.42	274,719,069.07
营业收入	90,127,959.00	467,138,797.87	156,644,168.48	201,000,917.89
营业利润	24,472,858.62	68,121,268.75	28,395,928.89	9,597,286.28
利润总额	24,397,890.19	60,662,342.38	29,521,321.96	14,058,188.73
净利润	16,996,005.52	31,862,032.52	29,085,038.35	16,688,820.45

④ 存在瑕疵资质的说明及解决措施

2006 年，上海华能已通过工商年检，但其拥有的《房地产开发企业资质证》由于未年检，现已过期。由于上海华能公司现有开发项目均已竣工并销售完毕，目前还未有新的房地产开发项目，因而导致其开发资质过期，这是房地产开发的特点决定的，只要有土地，有新的项目开发，就可以向当地政府申请开发资质，当地政府根据开发项目的情况核发资质，对项目开发不会造成任何影响。另外，上海华能目前作为中住地产的一级控股型单位，在本次重组完成后，考虑简化管理层次和降低税负等因素将予以注销，由上市公司直接持有其旗下的项目公

司股权。

同时，为维护上市公司利益，中住地产就上海华能公司清算时的权益特作出如下**承诺**：

a. 如果上海华能清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；；

b. 上海华能从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。

上海华能下属公司具体情况如下：

① 北京华能房地产开发有限责任公司

a. 基本情况

北京华能成立于 1997 年 11 月 20 日。法定代表人为刘卫星，注册资本 1,000 万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为房地产开发项目、经营、销售商品房。上海华能原持有北京华能 30% 的股权，中住地产持有北京华能另外 70% 的股权。为了理顺重组后上市公司各下属公司的股权结构问题，根据中房集团 2007 年 5 月 30 日出具的中房企字（2007）178 号《关于华能房地产开发公司拟调整所属企业股权请示的批复》（以下称“中房集团 178 号文”），同意中住地产以 2006 年 12 月 31 日为基准日，将持有北京华能 70% 的股权无偿划转给上海华能。

b. 经营及资产状况

北京华能已经开发建设完成但尚未销售完毕的房地产项目为位于北京丰台区卢沟桥乡太平桥中路的“华源新第小区”项目（项目性质为住宅）。该项目原开发建设单位为北京市华世房地产开发公司（以下简称“华世地产”），其已经取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程开工证》，1998 年 12 月华世地产与北京市房屋土地管理局签署《国有土地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”），以协议出让方式取得北京市丰台区卢沟桥乡太平桥村 18367.8 平方米的国有土地使用权。

1998 年 10 月 28 日，公司和华世地产签署《〈京门商住区〉项目投资合作协议书》（以下简称“合作协议书”），约定华世地产以项目所有权与公司进行合

作，公司负责进行项目的工程招、投标、组织施工及管理和工程质量监督并承担相应的费用，公司按照约定应向华世地产支付总计 10920 万元（含工程款、土地出让金等）。上述合作取得了北京市发展计划委员会和北京市建设委员会《关于太平桥新区 C 区 4#5# 住宅楼项目变更建设单位的复函》（（2000）京计基函字第 325 号），项目建设单位正式变更为北京华能。

截至 2007 年 5 月 31 日，该项目已经取得《国有土地使用证》（编号：京丰国用（99 出）字第 000788 号）；《建设用地规划许可证》（编号：（95）规地字 0171 号）；《建设工程规划许可证》（编号：97 规建字 2034 号、98 规建字 1471 号）；《建设工程开工证》（京建开字〔98〕第 0794 号、0797 号）；《商品房销售（预售）许可证》（编号：）；《房屋所有权证》（编号：京房权证丰国字第 03117 号、03118 号）；截至 2007 年 5 月 31 日，该项目尚有 1218.53 平方米的尾房未销售。

上述资产为北京华能合法拥有，产权清楚、权属明晰，不存在权利受到限制的情况及潜在产权法律纠纷。

c. 主要财务状况

截至 2007 年 5 月 31 日，北京华能资产总计 17,598,585.97 元，负债合计 1,068,556.69 元，所有者权益合计 16,530,029.28 元。

d. 存在瑕疵资质的说明及解决措施

2006 年，北京华能已通过工商年检，但由于其除了目前少量正在销售的尾盘以外，没有新的房地产开发项目，因而导致其拥有的《房地产开发企业资质证书》由于未办理年检手续，现已过期。

根据中房集团、中住地产关于避免同业竞争的整体安排，本次重组完成后，北京华能在销售全部完成以后将予以注销。同时，为维护上市公司利益，中住地产就北京华能清算时的权益特作出如下**承诺**：

（a）如果北京华能清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；；

（b）北京华能从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。

e.北京华能股权未过户的说明及解决措施

截至本报告书出具之日，北京华能已修改了公司章程，但股权过户的工商变更手续尚未完成。针对这一情况，北京华能的股权出让方向受让方承诺如下：

为确保中住地产所持持有北京华能 70%的股权能够顺利过户至上海华能名下，中住地产同意，将该等目标股权为上海华能提供质押担保，若因任何原因致使目标股权未能过户至上海华能名下，则上海华能有权行使质押权，申请法院将目标股权司法扣划至上海华能名下，中住地产将无条件同意该等扣划。

中住地产进一步承诺，若在目标股权过户至上海华能名下之前，北京华能进行清算解散的，则中住地产将为上海华能之利益参与、完成清算工作，并承诺将参与分配北京华能剩余财产的权利无偿转让给上海华能，或者在获得北京华能剩余财产后立即无偿转让给上海华能。

本财务顾问认为：上述股权划转已经获得了必要之批准或同意，完成最后股权过户不存在法律障碍。

根据《公司法》的相关规定，股权转让未办理工商登记的，不得对抗第三人。上述股权出让方将其股权直接质押给受让方，虽然有利于消除上述标的公司股权未办理股权过户的法律风险。但中住地产应当积极和有关工商行政管理部门协调，尽快办理工商变更登记手续。

② 北京裕泰房地产开发有限公司

a. 基本情况

北京裕泰成立于 1993 年 1 月 7 日。法定代表人为吕振英，注册资本 2,980 万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为房地产开发及商品房销售；经济信息咨询（中介除外）。

中住地产原持有北京裕泰 50%的股权，中房集团另一全资子公司中天实业投资公司（以下称“中天实业”）持有北京裕泰 50%的股权。为了理顺重组后上市公司各下属公司的股权结构问题，根据中房集团 2007 年 5 月 30 日出具的中房企字（2007）180 号《关于无偿划转北京裕泰房地产开发有限公司股权的通知》和中房集团 178 号文，决定以 2006 年 12 月 31 日为基准日，将中天实业和中住地产

共同持有的北京裕泰 100%的股权，无偿划转给上海华能。

b. 经营及资产状况

北京裕泰所开发的房地产项目为位于北京市朝阳区双泉堡花虎沟 8 号的“畅清园”住宅项目（该项目性质为住宅和商业）；该项目共分为两期，其中一期包括 8, 9, 10# 楼，二期包括 1—7# 楼，共计 553 套住宅；该项目已经取得《国有土地使用权证》（编号：京朝国用〔2001 出〕字第 0123 号、0124 号）；《建设工程规划许可证》（编号：2003 规建字 0648 号、0806 号、1246 号、1247 号、1259 号、1425 号、1426 号、1424 号、2004 规建字 0005 号）；《建筑工程施工许可证》（编号：00（建）2003.1881 号、2003.3079 号、2003.3649 号、2003.3891 号、2003.4113 号、2004.0433 号）；《北京市商品房预售许可证》（编号：京房售证字〔2004〕87 号、〔2005〕4 号）；截至 2007 年 5 月 31 日，该项目有住宅 18 套，底商 4 套，三层公共建筑 1 座尚未销售。

c. 主要财务状况

截至 2007 年 5 月 31 日，北京裕泰资产总计 274,524,050.21 元，负债合计 181,735,363.63 元，所有者权益合计 92,788,686.58 元。

d. 存在瑕疵资质的说明及解决措施

2006 年，北京裕泰已通过工商年检，但由于其项目开发已完工，目前只有部分正在销售的商业用房，未有新的房地产开发项目因而导致但其拥有的《房地产开发企业资质证书》由于未办理年检手续，现已过期。

根据中房集团、中住地产关于避免同业竞争的整体安排，本次重组完成后，北京裕泰在销售全部完成以后将予以注销。同时，为维护上市公司利益，中住地产就北京裕泰清算时的权益特作出如下**承诺**：

（a）如果北京裕泰清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；

（b）北京裕泰从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。

e. 北京裕泰股权未过户的说明及解决措施

截至本报告书出具之日，北京裕泰已修改了公司章程，但股权过户的工商变

更手续尚未完成。针对这一情况，北京裕泰的股权出让方向受让方承诺如下：

为确保中住地产、中天房地产公司所持北京裕泰 100%的股权能够顺利过户至上海华能名下，中住地产、中天房地产公司同意，将该等目标股权为上海华能提供质押担保，若因任何原因致使目标股权未能过户至上海华能名下，则上海华能有权行使质押权，申请法院将目标股权司法扣划至上海华能名下，中住地产、中天房地产公司将无条件同意该等扣划。

中住地产、中天房地产公司进一步承诺，若在目标股权过户至上海华能名下之前，北京裕泰进行清算解散的，则中住地产、中天房地产公司将为上海华能之利益参与、完成清算工作，并承诺将参与分配北京裕泰剩余财产的权利无偿转让给上海华能，或者在获得北京裕泰剩余财产后立即无偿转让给上海华能。

本财务顾问认为：上述股权划转已经获得了必要之批准或同意，完成最后股权过户不存在法律障碍。

根据《公司法》的相关规定，股权转让未办理工商登记的，不得对抗第三人。上述股权出让方将其股权直接质押给受让方，虽然有利于消除上述标的公司股权未办理股权过户的法律风险。但中住地产应当积极和有关工商行政管理部门协调，尽快办理工商变更登记手续。

③ 北京盛世新业房地产开发有限公司

a. 基本情况

盛世新业成立于 2006 年 7 月 20 日。法定代表人为吴文德，注册资本 10,000 万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为房地产开发；销售自行开发的商品房；施工总承包；专业承包；家居装修；销售建筑材料、木材、金属材料、机械电器设备、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、日用百货、五金交电、针纺织品；货物进出口、技术进出口、代理进出口；经济信息咨询（不含中介）。

中住地产原持有盛世新业 30%的股权，北京贵源房地产开发有限公司持有盛世新业 25%的股权，北京安人投资有限公司持有盛世新业 25%的股权，中天实业投资公司 20%。为了理顺重组后上市公司各下属公司的股权结构问题，根据中房

集团 178 号文，同意以 2006 年 12 月 31 日为基准日，将中住地产持有的盛世新业 30% 的股权，无偿划转给上海华能，截至本报告书出具之日，盛世新业已办理完成工商变更登记手续，并换发了新的营业执照，修改了公司章程。

b. 经营及资产情况

盛世新业拟参与通州砖厂村土地和大马庄土地的一级开发，目前已经开展了一定的前期工作，分别向砖厂村委会和大马庄村委会支付了部分保证金和预投资款。截至 2007 年 5 月 31 日，盛世新业尚未与北京市土地储备中心签订正式委托开发协议，亦未办理土地一级开发的相关手续。

2006 年，盛世新业已通过工商年检，并取得了《房地产开发企业暂定资质证书》。

c. 主要财务状况

截至 2007 年 5 月 31 日，盛世新业资产总计 123,027,483.61 元，负债合计 28,083,467.73 元，所有者权益合计 94,944,015.88 元。

④ 江苏华能房地产开发有限公司

a. 基本情况

江苏华能成立于 1999 年 1 月 26 日。法定代表人为金元，注册资本 1,000 万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为房地产开发、经营及咨询服务，物业管理、室内装璜，建筑材料、空调设备的销售。

中住地产原持有江苏华能 51% 的股权，华能汇智持有江苏华能另外 49% 的股权。为了理顺重组后上市公司各下属公司的股权结构问题，根据中房集团 178 号文，同意以 2006 年 12 月 31 日为基准日，将中住地产和华能汇智共同持有的江苏华能 100% 的股权，无偿划转给上海华能，截至本报告书出具之日，江苏华能已办理完成工商变更登记手续，并换发了新的营业执照，修改了公司章程。

b. 经营及资产情况

江苏华能已经开发建设完成但尚未销售完毕的房地产项目为位于南京市玄武区文德里的南京“华能城市花园”（项目性质为住宅、商用）。该项目（原称“文德里小区”）原开发单位为南京凯丰经济开发总公司（以下简称“南京凯丰”），2000 年 9 月 16 日，南京凯丰和江苏华能签署《文德里地块转让合同》，将该项

目用地有偿转让给江苏华能，此次转让于 2000 年 12 月获得南京市建设委员会、南京市计划委员会《关于同意文德里小区项目变更开发业主的批复》（宁建房字〔2000〕947 号、宁建投资字〔2000〕1076 号），批准江苏华能成为该项目开发单位；该项目已经获得《国有土地使用证》（编号：宁玄国用〔2004〕第 12223 号、宁玄国用〔2006〕第 00008 号）；《建设用地规划许可证》（编号：宁规城中用地〔2003〕0220 号）；《建设工程规划许可证》（编号：宁规建筑〔2001〕0681 号、宁规城中建筑〔2002〕0254 号、宁规城中建筑〔2003〕0254 号）；《建筑工程施工许可证》（宁建基许〔2001〕第 466 号、宁建基许〔2002〕第 402 号）；《商品房销售（预售）许可证》（编号：宁房销第 002063 号、002121 号、002581 号、2581-1 号）；该项目商品房已经全部销售完毕，尚有 61 个产权车位未销售。

上述车位为江苏华能合法拥有，产权清楚、权属明晰，不存在权利受到限制的情况及潜在产权法律纠纷。

c. 主要财务状况

截至 2007 年 5 月 31 日，江苏华能资产总计 28,830,368.97 元，负债合计 4,310,679.26 元，所有者权益合计 24,519,689.71 元。

d. 存在瑕疵资质的说明及解决措施

2006 年，江苏华能已通过工商年检，但由于其项目开发已完工，目前只有部分车位正在销售，未有新的房地产开发项目因而导致其拥有的《房地产开发企业资质证书》由于未办理年检手续，现已过期。

根据中房集团、中住地产关于避免同业竞争的整体安排，本次重组完成后，江苏华能在销售全部完成以后将予以注销。同时，为维护上市公司利益，中住地产就江苏华能清算时的权益特作出如下**承诺**：

a. 如果江苏华能清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；

b. 江苏华能从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。

⑤ 上海华能房地产开发公司物业管理服务公司

上海华能物业成立于 1994 年 2 月 25 日，是上海华能的全资子公司。法定代表人为张广柱，注册资本 1100 万元，企业类型为国有企业（非公司法人），经营范围为物业管理，房屋租赁(含代理)，房产咨询，室内装璜，百货，其他食品（除烟酒），副食品，建筑材料。

截至 2007 年 5 月 31 日，上海华能物业资产总计 17,391,317.83 元，负债合计 808,428.03 元，所有者权益合计 16,582,889.80 元。

上海华能物业，因其是非公司国有企业法人，上海市工商局要求其改制后才能重新办理工商登记手续，故 2006 年未换发新的营业执照。考虑到上海华能物业的客观情况以及经营的可持续性不足等因素，中住地产计划在一年内予以注销。为了进一步维护上市公司利益，中住地产就上海华能物业注入重庆实业之事宜特作出如下**承诺**：

a. 如果上海华能物业清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；

b. 上海华能物业从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。

⑥ 湖南修合地产实业有限公司 45%股权

a. 基本情况

湖南修合成立于 2006 年 10 月 26 日。法人代表为蒋为；公司注册资本 5,000 万元，企业类型为有限责任公司；公司经营范围为筹建房地产开发项目；房地产业、交通能源、文化教育产业、通讯、城市基础设施、旅游业、生物制药业的投资；建筑装饰材料的销售。

中住地产原持有湖南修合 45%的股权，为了理顺重组后上市公司各下属公司的股权结构问题，根据中房集团 178 号文，同意以 2006 年 12 月 31 日为基准日，将中住地产持有的湖南修合 45%的股权，无偿划转给上海华能，截至本报告书出具之日，湖南修合已办理完成工商变更登记手续，并换发了新的营业执照，修改了公司章程。

b. 经营及资产情况

湖南修合拥有长沙市岳麓区高新技术开发区使用面积为 161,303 平方米的国有土地使用权，土地用途为住宅，使用权类型为出让地。湖南修合已经取得上述土地使用权的国有土地使用证，即长国用〔2007〕第 014543 号。上述资产为湖南修合合法拥有，产权清楚、权属明晰，不存在权利受到限制的情况及潜在产权法律纠纷。

湖南修合待开发建设的房地产项目为“修合花城”。截至 2007 年 12 月 31 日，该项目已经取得《建设用地规划许可证》。并相继完成了项目方案初步设计、评审、修改最终项目设计方案等工作。截至目前，正在全面开展项目报建、现场推进工作，为 2008 年项目一期施工做好准备。另外，项目的前期营销工作也已着手展开，落实了向湖南师范大学的定向销售任务，与湖南师范大学签订了定向购房意向书，定向预订面积约 10 万平米，合同销售额 19,000 万元。

2006 年，湖南修合已通过工商年检，截至本报告书出具之日，湖南修合已取得了《房地产开发企业暂定资质证书》。

c. 主要财务状况

截至 2007 年 5 月 31 日，湖南修合总资产为 163,307,838.12 元，负债合计 114,023,777.54 元，所有者权益合计 49,284,060.58 元。

⑦ 西安希望城置业有限公司 50%股权

a. 基本情况

西安希望城成立于 2006 年 10 月 23 日。法定代表人为刘晓强；公司注册资本 2,000 万元，企业类型为有限责任公司；公司经营范围为房地产开发；物业管理；房屋销售、租赁、房地产信息咨询（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）。

中住地产原持有西安希望城 50%的股权，为了理顺重组后上市公司股权结构问题，根据中房集团 178 号文，同意以 2006 年 12 月 31 日为基准日，将中住地产持有的西安希望城 45%的股权，无偿划转给上海华能，截至本报告书出具之日，西安希望城已办理完成工商变更登记手续，并换发了新的营业执照，修改了公司章程。

b. 经营及资产情况

截至 2007 年 5 月 31 日，西安希望城拥有西安市未央区凤城五路北侧使用面积为 91,303 平方米的国有土地使用权，土地用途为商业和住宅，使用权类型为出让地。西安希望城已经取得上述土地使用权的全部国有土地使用证，即西未国用（2007）出第 116 号、117 号、118 号。上述资产为西安希望城合法拥有，产权清楚、权属明晰，不存在权利受到限制的情况及潜在产权法律纠纷。

西安希望城待开发建设的房地产项目为“紫薇·希望城”，截至 2007 年 12 月 31 日，该项目已经取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证以及 5#6#楼的施工许可证和 5#楼预售许可证等相关证件。招投标工作现在已陆续完成桩基招投标、监理招投标（1-6#楼、幼儿园、商业街、A 地块地下车库及室外）及主体施工招投标（1-6#楼、地下车库）。

该项目规划总建筑面积为 306,210.49 平方米，其中住宅建筑面积 240,878.71 平方米，地下室建筑面积 29,000 平方米，商业建筑面积 32,081.78 平方米。

截止到 2007 年 12 月，开工面积为 33,933 平方米（5、6#楼）。同时，项目的营销推广也取得重大进展。截止到本补正材料出具之日，已有 409 套被客户预订，预订面积达到 39,248.04 平米，预计销售协议金额 15,464 万元。

c. 主要财务状况

截至 2007 年 5 月 31 日，公司资产总额为 237,428,724.82 元，负债合计 157,938,857.40 元，所有者权益合计 79,489,867.40 元。

d. 存在瑕疵资质的说明及解决措施

2006 年，西安希望城已通过工商年检。西安希望城已取得《房地产开发企业暂定资质证书》，可承担 3 万平方米以下（含）的建设项目。

根据建设部 2000 年颁布的《房地产开发企业资质管理规定》（以下称“《管理规定》”），除一级资质企业承担房地产项目建设规模不受限制外，二级资质及二级资质以下的企业可以承担 25 万平方米以下的开发建设项目；而任何新设的房地产开发企业均应首先取得《暂定资质证书》，然后，根据企业在《暂定资质证书》期内的开发经营业绩核定相应的资质登记。

西安希望城为新设立不足一年的新房地产开发企业。根据《房地产开发企业

资质管理规定》（建设部令第 77 号）之第六条“关于新设立房地产开发企业资质管理办法”的有关规定，向新设立房地产企业均核发暂定资质证书。暂定资质有效期为一年，有效期满前一个月内方能向房地产开发主管部门申请核定资质等级，房地产开发主管部门根据其开发经营业绩核定相应的资质等级。

因此，目前，西安希望城核定的 3 万平方米暂定开发资质不影响其项目开发，待该暂定开发资质有效期届满时将向主管单位申请新的开发资质。

本财务顾问认为：尽管《管理规定》并未禁止取得《暂定资质证书》的开发企业承担 3 万平方米以上 25 万平方米以下的开发建设项目，西安希望城目前的开发建设规模亦并不违反《管理规定》的强制性规定，但作为西安希望城行业主管单位的陕西省建设厅，规定西安希望城限承担 3 万平方米以下的建设项目亦属于陕西省建设厅的合理行使管理职权，因此，西安希望城应尽快履行相应的申报手续，申请陕西省建设厅根据实际情况核定新的建设规模。

⑧ 长沙兆嘉投资咨询有限公司 51%股权

a. 基本情况

长沙兆嘉投资咨询有限公司（已于 2007 年 10 月 23 日办理企业名称工商变更手续，现更名为长沙中住兆嘉房地产开发有限公司）成立于 2004 年 6 月 10 日，注册资本为 10 万元，原为湖南华夏科技投资发展有限公司实际控制人控制的全资子公司。

2007 年 5 月 31 日，该公司原实际控制人将持有长沙兆嘉 51%股权转让给上海华能，并将持有长沙兆嘉 15.56%股权转让给中国高新。转让后，长沙兆嘉注册资本变更为人民币 1,406.25 万元，法定代表人吕振英，公司类型为有限责任公司。

截至 2007 年 10 月 23 日，该公司完成了股权过户以及经营范围等工商变更登记手续，经营范围变更为房地产开发（涉及行政许可经营的凭许可证经营）。截至本报告书出具日，已取得《房地产开发企业暂定资质证书》。

b. 经营及资产情况

华夏城项目用地系长沙兆嘉股东华夏科技建设长沙人民东路延长线的回报用地。2004 年，长沙兆嘉以挂牌方式在长沙市国土局土地交易市场取得该宗土

地，并于 2006 年取得了该宗土地的全部 12 本土地使用证书，由于当时华夏科技与长沙市人民政府正在进行人民路延长线的投资决算，因此，长沙兆嘉将上述 3 块土地证书原件存放在长沙市国土局。截至 2007 年 11 月，人民路延长线的投资决算已完成，长沙市国土局将上述 3 本土地证归还了长沙兆嘉。因此，截至目前，长沙兆嘉已经取得上述土地使用权的全部 12 本国有土地使用证，即长国用（2004）041901 号；长国用（2004）041900 号；长国用（2004）041898 号；长国用（2004）041899 号；长国用（2005）020213 号；长国用（2006）037732 号；长国用（2006）037734 号；长国用（2006）037736 号；长国用（2006）037731 号；长国用（2006）037730 号；长国用（2006）037735 号；长国用（2006）037733 号。

目前，长沙兆嘉拥有长沙市人民东路延长线两厢使用面积为 415,238.99 平方米（证载面积）的国有土地使用权，土地用途为综合用地，使用权类型为出让地。

截至 2007 年 5 月 31 日，长沙兆嘉以上述国有土地使用权为华夏科技向工商银行和建设银行的 2.487 亿元银行借款提供了抵押担保，华夏科技已按其对长沙兆嘉 22,710.35 万元债权以及垫付的拆迁款债权提供了反担保。如果华夏科技未能偿还银行到期债务，导致长沙兆嘉名下之抵押土地使用权有可能被司法拍卖，则中住地产承诺将其以自有资金代华夏科技偿还上述银行债务，以确保长沙兆嘉名下 9 块土地使用权不被拍卖。针对中住地产对上述事项的承诺，中房集团董事会和中住地产总经理办公会已分别审议通过该承诺，并作出了相关决议。同时，为确保中住地产在本次交易完成后的履约能力，对中住地产在重庆实业本次重组中所作的一些承诺，中房集团同时追加承诺如下：中房集团对中住地产在重庆实业向特定对象发行股份购买报告中所作的承诺承担连带责任。

上述资产为长沙兆嘉合法拥有，产权清楚、权属明晰，除已经披露的抵押担保情况外，不存在权利受到限制的其他情况及潜在产权法律纠纷。

截至 2007 年 12 月 31 日，长沙兆嘉主要进行项目的前期准备工作：（1）调整项目容积率、控高、用地性质等规划指标，目前公司正与规划主管部门沟通新方案相关指标。（2）南迁地块南侧上方高压线走廊。目前，南迁申请已经得到市电力局的批准并已报省厅备案。（3）变更公司工商登记材料，获取房地产开发企

业资质证书。(4) 大力推进拆迁工作。项目北侧 135 亩地拆迁工作已经完毕，南侧 693 亩地已签订拆签协议住户已达到 75% 以上，部分地块的拆迁工作也在稳步进行当中，目前，长沙市国土局已对拆迁进行了征地补偿安置方案实施公告。

c. 主要财务状况

截至 2007 年 5 月 31 日，公司资产总额为 364,914,011.17 元，负债合计 227,176,578.00 元，所有者权益合计 137,737,433.17 元。

(2) 华能汇智及其子公司、主要项目资产

① 基本情况

华能汇智成立于 1993 年 9 月 29 日。法定代表人为梁继林，注册资本 4,980 万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为国内商业、物质供销业（不含专营、专控、专卖商品）；工业区开发、投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业租赁。

截至本报告书出具之日，中住地产持有华能汇智 66.70% 的股权，上海华能原持有华能汇智 33.3% 的股权。为了理顺重组后上市公司各下属公司的股权结构问题，根据中房集团 178 号文，同意以 2006 年 12 月 31 日为基准日，将上海华能持有的华能汇智 33.3% 的股权，无偿划转给中住地产。

② 经营及资产情况

截至 2007 年 5 月 31 日，华能汇智主要资产为其所有的“深圳百门前工业区”和区内厂房、宿舍等房屋以及部分市区房屋：

a. “百门前工业区”厂房、宿舍

截至 2007 年 5 月 31 日，华能汇智拥有 35 栋厂房、宿舍及其它配套设施，具体情况如下 4-5：

序号	产证编号	房屋座落	房屋名称
1	深房地字第6000048905号	布吉沙湾百门前工业区	饭堂6层
2	深房地字第6000048897号	布吉沙湾百门前工业区	水泵房
3	深房地字第6000048911号	布吉沙湾百门前工业区	服务楼

4	深房地字第6000048910号	布吉沙湾百门前工业区	高压开关站
5	深房地字第6000048908号	布吉沙湾百门前工业区	小车库1层
6	深房地字第6000048899号	布吉沙湾百门前工业区	溶剂库
7	深房地字第6000048894号	布吉沙湾百门前工业区	1#宿舍（共7层）
8	深房地字第6000048895号	布吉沙湾百门前工业区	2#宿舍（共7层）
9	深房地字第6000048915号	布吉沙湾百门前工业区	3#宿舍（1-5层）
10	深房地字第6000048893号	布吉沙湾百门前工业区	4#宿舍（共7层）
11	深房地字第6000048889号	布吉沙湾百门前工业区	A栋宿舍
12	深房地字第6000048885号	布吉沙湾百门前工业区	B栋宿舍
13	深房地字第6000048891号	布吉沙湾百门前工业区	住宅楼13栋
14	深房地字第6000048903号	布吉沙湾百门前工业区	3#厂房
15	深房地字第6000048914号	布吉沙湾百门前工业区	厂房6栋（第1层）
16	深房地字第6000048913号	布吉沙湾百门前工业区	厂房6栋（3-7层）
17	深房地字第6000048912号	布吉沙湾百门前工业区	仓库8栋
18	深房地字第6000048896号	布吉沙湾百门前工业区	职工宿舍12栋
19	深房地字第6000048900号	布吉沙湾百门前工业区	职工宿舍13栋
20	深房地字第6000048906号	布吉沙湾百门前工业区	14#职工宿舍
21	深房地字第6000048890号	布吉沙湾百门前工业区	15#职工宿舍
22	深房地字第6000048902号	布吉沙湾百门前工业区	厂房1#
23	深房地字第6000048904号	布吉沙湾百门前工业区	2#厂房
24	深房地字第6000048888号	布吉沙湾百门前工业区	宿舍6#
25	深房地字第6000048886号	布吉沙湾百门前工业区	宿舍7#

26	深房地字第6000048887号	布吉沙湾百门前工业区	宿舍8#
27	深房地字第6000048901号	布吉沙湾百门前工业区	10#职工宿舍
28	深房地字第6000098353号	布吉镇百门前工业区	宿舍13#
29	深房地字第6000098354号	布吉沙湾百门前工业区	厂房4#第3, 4, 5, 6, 7层
30	深房地字第6000101043号	布吉沙湾百门前工业区	16#宿舍共7层
31	深房地字第6000116028号	布吉沙湾百门前工业区	8#厂房
32	深房地字第6000117046号	布吉沙湾百门前工业区	11#宿舍
33	深房地字第6000116029号	布吉沙湾百门前工业区	20#宿舍
34	深房地字第6000117045号	布吉沙湾百门前工业区	7# 厂房
35	深房地字第6000048892号	布吉镇南岭村	5#宿舍（共7层）

上述资产为华能汇智合法拥有，产权清楚、权属明晰，不存在权利受到限制的情况及潜在产权法律纠纷。

b. 其他商品房

华能汇智除拥有上述厂房、宿舍外，还拥有位于深圳市福田区深南中路新闻大厦 1701 号、1702 号、1703 号和 1704 号房以及位于福田区白沙岭南天大厦 206 号房。华能汇智已经取得上述房屋的产权证书。

上述资产为华能汇智合法拥有，产权清楚、权属明晰，不存在权利受到限制的情况及潜在产权法律纠纷。

截至本报告书出具之日，华能汇智已修改了公司章程，并获得了股权过户的工商变更登记的受理，目前股权变更登记手续正在办理中。针对这一情况，华能汇智的股权出让方向受让方承诺如下：

为确保上海华能持有的华能汇智 33.3%的股权能够顺利过户至中住地产名下，上海华能同意，将该等目标股权为中住地产提供质押担保，若因任何原因致使目标股权未能过户至中住地产名下，则中住地产有权行使质押权，申请法院将目标股权司法扣划至中住地产名下，上海华能将无条件同意该等扣划。

上海华能进一步承诺，若在目标股权过户至中住地产名下之前，华能汇智进行清算解散的，则上海华能将为中住地产之利益参与、完成清算工作，并承诺将参与分配华能汇智剩余财产的权利无偿转让给中住地产，或者在获得华能汇智剩余财产后立即无偿转让给中住地产。

本财务顾问认为：上述股权划转已经获得了必要之批准或同意，完成最后股权过户不存在法律障碍。

根据《公司法》的相关规定，股权转让未办理工商登记的，不得对抗第三人。上述股权出让方将其股权直接质押给受让方，虽然有利于消除上述标的公司股权未办理股权过户的法律风险。但中住地产应当积极和有关工商行政管理部门协调，尽快办理工商变更登记手续。

③主要财务状况

根据天职出具的审计报告（天职京审字[2007]第 1327-2 号），截至 2007 年 6 月 30 日，华能汇智资产总计 175,813,560.93 元，负债总计 69,340,168.56 元，所有者权益合计 106,473,392.37 元，2007 年 1—6 月实现净利润 8,091,045.24 元。

表 4-6：华能汇智最近三年又一期模拟主要财务数据

单位：元

项目	2007. 6. 30	2006年	2005年	2004年
总资产	175,813,560.93	198,636,554.05	171,092,282.51	165,868,429.81
其中：流动资产	83,989,192.77	102,035,945.94	48,080,690.74	32,538,145.94
非流动资产	91,824,368.16	96,600,608.11	123,011,591.77	133,330,283.87
总负债	69,340,168.56	100,254,206.92	99,365,800.20	104,473,460.50
其中：流动负债	33,696,128.47	34,610,166.83	33,721,760.11	38,829,420.41
非流动负债	35,644,040.09	65,644,040.09	65,644,040.09	65,644,040.09
股东权益	106,473,392.37	98,382,347.13	71,726,482.31	61,394,969.31
营业收入	28,246,967.65	61,123,753.58	57,860,768.16	56,118,109.99
营业利润	8,681,703.71	3,690,815.85	4,976,986.98	-30,263,675.91

利润总额	9,505,976.07	31,161,353.58	5,174,069.38	-43,427,028.75
净利润	8,091,045.24	26,655,864.82	4,344,349.14	-41,017,555.59

华能汇智下属企业具体情况如下:

① 深圳华汇仓储有限公司

华汇仓储成立于 2001 年 12 月 18 日, 法定代表人梁继林, 注册资本 400 万元, 企业类型为有限责任公司, 经营范围为在盐田港后方陆域 10A-01 地块经营集装箱空箱堆存业务。

中住地产原持有华汇仓储 50%的股权, 华能汇智持有华汇仓储另外 50%的股权。为了理顺重组后上市公司各下属公司的股权结构问题, 根据中房集团 178 号文, 同意以 2006 年 12 月 31 日为基准日, 将中住地产持有的华汇仓储 50%的股权, 无偿划转给华能汇智。

截至 2007 年 5 月 31 日, 华汇仓储资产总计 12,337,544.07 元, 负债总计 3,067,536.55 元, 所有者权益合计 9,270,007.52 元。

截至本报告书出具之日, 华汇仓储正在办理工商变更登记手续。华汇仓储目前无经营性资产, 持续经营能力已经不存在, 目前正在进行清算准备工作, 中住地产计划在一年内予以注销。为了进一步维护上市公司利益, 中住地产就华汇仓储注入重庆实业之事宜特作出如下**承诺**:

a. 如果华汇仓储清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值, 则中住地产以现金补足;

b. 华汇仓储从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项, 则中住地产承担发生或有事项之损失。

(3) 交通银行股权

中住地产该项股权系 1994 年 12 月 31 日投资取得, 持有的股份数为 500 万股。交通银行于 2006 年在香港联交所上市, 并于 2007 年 5 月 15 日在上海证券交易所上市。

由于交通银行股份于 2007 年 5 月 15 日在上海证券交易所上市，而根据《公司法》和《上海证券交易所股票上市规则》的规定，交通银行发行前其内资股股东所持交通银行股份自在证券交易所上市交易之日起一年内不进行转让。因此，中住地产持有的 500 万股交通银行股份在一年内不能转让。

针对交通银行股份限制转让，中住地产**承诺**，自交割日起，与该等交通银行股份有关的全部权利和义务转归重庆实业享有和承担，中住地产应为重庆实业之利益持有和处分该等股份，持有和处分该等股份所获全部收益于收益实现之日起 30 日内扣除因持有和处分而实际发生的成本和税费后全部转交给重庆实业。

本财务顾问认为，对于本次拟注入的 500 万股交通银行股票，中住地产已承诺该等股份所获全部收益于收益实现之日起 30 日内扣除因持有和处分而实际发生的成本和税费后全部转交给重庆实业，上述安排措施维护了上市公司利益。

(4) 中住地产对湖南修合债权

即，中住地产对其二级子公司——湖南修合的 8,049.05 万元债权，该项债权系日常经营往来形成的中住地产对湖南修合的应收款。

3、其他特定对象持有的 3 家项目公司股权

拟购买其他特定对象的标的资产包括：一心实业和瀚海贸易共持有湖南修合 55%股权；西安紫薇持有西安希望城 50%股权；华夏科技和中国高新共持有长沙兆嘉 49%股权。湖南修合、西安希望城以及长沙兆嘉三家项目公司的基本概况请参见上文。

4、上海华能物业、华汇仓储、北京华能、北京裕泰、江苏华能本次注入上市公司的原因

虽然上海华能物业、华汇仓储、北京华能、北京裕泰、江苏华能的《房地产开发企业资质证书》已过期，但考虑到以下原因，本次仍将上述公司作为标的资产之一注入上市公司：

(1) 中住地产全部房地产资产整体上市的需要，以确保重组后上市公司资产的完整性，避免上市公司与中住地产产生同业竞争和关联交易；

(2) 增加重组后上市公司的现金流。本次注入上市公司的上海华能物业、

华汇仓储、北京华能、北京裕泰、江苏华能虽目前无新的房地产开发项目，但其账面资产基本上为现金或易于变现的资产。房地产开发的特点是开发必须有大量资金支持。因此，上述资产装入重庆实业不仅不会对上市公司的业绩和资产质量造成任何不良影响，而且会增加上市公司的流动资金，为重组后重庆实业增加土地储备、开发新项目提供资金保障。

为维护上述公司利益，对于拟清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等，中住地产**承诺**如下：

（1）如果上述公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；

（2）上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。

本财务顾问认为，虽然中住地产本次拟注入部分资产存在可持续经营能力不足以及盈利能力较为一般的情况，但该部分资产基本上都是现金或易于变现的资产，该部分资产注入上市公司后不仅有利于维护中住地产上市资产的完整性，同时也有利于改善上市公司的现金流，为上市公司未来的土地储备和新项目开发提供资金支持。

同时，中住地产承诺，如果拟注入的标的资产出现瑕疵并对上市公司权益造成不利影响，中住地产则承担由此造成的一切损失。上述承诺切实维护了上市公司及其他股东的利益。

5、中住地产本次未纳入拟购买资产范围主要资产情况及后续处置办法

本次未纳入购买范围的中住地产剩余资产包括：上海华能天地房地产有限公司、北京汉华房地产有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、惠州华能房地产开发经营公司 4 家子公司。

（1）上海华能天地房地产有限公司

该公司于 2001 年 3 月 28 日正式成立，注册资金 5,000 万元，法人代表刘卫星。该公司为中住地产开发公司的二级控股子公司。中住地产开发公司持股比例为 40%；上海安新华诚实业发展有限公司持股比例为 40%；深圳市玲珑装饰股份

有限公司持股比例为 20%。

2006 年，上海华能天地公司已在上海产权交易所挂牌出售了股权（但过户手续尚未完成），因此本次无法纳入购买范围。截至本报告书出具之日，上海华能天地公司已办理了股权出让过户手续。

（2）北京汉华房地产有限公司

该公司于 1996 年 9 月 10 日正式成立，注册资金 960 万美元，法人代表顾翔宇。该公司为中住地产开发公司的二级参股公司，中住地产开发公司持股比例为 34%；中兴电力实业发展总公司持股比例为 15%；北京东三环汉华商贸有限责任公司持股比例为 51%。

本次未纳入购买范围主要系中住地产持股比例较低，另一方面该公司目前资产只有几套尚未销售完毕的商品房，公司整体经营亏损，不具备持续经营能力，未来将予以注销。

（3）华能（海南）实业开发公司三亚公司

该公司于 1994 年 1 月 25 日正式成立，注册资金 6,000 万元，法人代表赵计福。该公司为中住地产开发公司的二级全资子公司。

本次未纳入购买范围源于该公司开发的项目已进入收尾阶段，即将予以清算注销。

（4）惠州华能房地产开发经营公司

该公司于 1992 年 6 月 26 日正式成立，注册资金 500 万元，法人代表吕振英。该公司为中住地产开发公司的二级控股子公司，华能房地产公司持股比例为 70%；广州白云三新科技实业公司持股比例为 30%。该项目目前正在办理工商注销手续。

6、中住地产对拟注入标的资产的保值承诺

为维护上市公司利益，中住地产对拟注入标的资产因出现任何瑕疵而使上市公司利益受损之情形做出如下承诺：

“（1）本公司合法持有上述标的资产，该等资产不存在法律纠纷，未设置任何质押和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形，亦不存在担保等情形。

(2) 本公司拟转让的上述标的资产不存在尚未了结或可预见的诉讼、仲裁等纠纷，如因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由本公司承担。

(3) 上述标的资产不存在因知识产权、产品质量、环境保护、税务、劳动安全和人身权等原因而产生的法律责任，亦不存在尚未了结或可预见的行政处罚，如因存在上述问题而产生的责任由本公司承担。

(4) 因本公司违反上述承诺，本公司将赔偿因其违反上述承诺给重庆实业造成的一切损失。”

本财务顾问认为：重庆实业拟购买的标的资产为中住地产和其他 5 家特定对象合法所有，不存在权属不清晰之情形。对于未办理股权过户手续的 4 家标的公司以及设立抵押权的长沙兆嘉 9 块土地使用权外，中住地产已提出了相应解决措施之承诺，同时，中住地产对拟注入标的资产因出现任何瑕疵而使上市公司利益受损之情形做出了相应承诺，如果上述承诺能够得到切实有效遵守和执行，则有利于切实维护上述公司权益。

(二) 本次拟购买资产的模拟财务数据

天职会计师事务所分别于 2007 年 6 月 10 日、2007 年 8 月 31 日就本次拟购买标的资产 2004 年、2005 年、2006 年、2007 年 1-5 月三年又一期模拟财务报告，以及 2007 年 1-6 月模拟财务报告出具了标准无保留意见的审计报告(天职京审字[2007]第 1308 号、天职京审字[2007]第 1327 号)。

1、拟购买资产模拟财务会计报表（经审计）

表 4-7：拟购买资产模拟合并资产负债表

单位：元

项 目	2007. 6. 30	2006. 12. 31	2005. 12. 31	2004. 12. 31
货币资金	205,797,368.87	232,636,104.61	80,868,901.24	86,601,429.88
交易性金融资产	-	3,289,500.00	2,493,000.00	3,015,000.00
应收票据	-		-	-
应收股利	-		-	-
应收利息	-		-	-
应收账款	1,378,660.33	2,879,731.84	14,083,321.32	11,251,412.50
其他应收款	317,614,681.35	537,193,860.46	140,171,935.96	145,664,415.27
预付账款	50,033,750.00	52,723,662.92	-	432,697.00
期货保证金				

应收补贴款	-		-	-
应收出口退税	-		-	-
存货	1,029,114,195.96	173,781,695.72	419,327,911.94	184,387,942.89
一年内到期的长期 债权投资	-	-	-	-
一年内到期的非流 动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	1,603,938,656.51	1,002,504,555.55	656,945,070.46	431,352,897.54
可供出售金融资产	53,281,200.00	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
长期股权投资	540,000.00	3,142,933.87	113,218,694.50	87,166,400.04
投资性房地产	83,579,055.93	87,674,712.38	112,838,086.42	122,067,172.61
固定资产	13,512,840.96	13,426,479.97	13,398,395.09	14,526,384.68
在建工程	518,761.50	518,761.50	518,761.50	518,761.50
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	498,866.82	330,543.60	-	-
递延所得税资产	6,931,417.07	7,360,634.37	9,978,715.25	7,434,147.01
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	159,112,142.28	112,704,065.69	250,202,652.76	231,962,865.84
资产总计	1,763,050,798.79	1,115,208,621.24	907,147,723.22	663,315,763.38

表 4-7：拟购买资产模拟合并资产负债表（续）

单位：元

项 目	2007.6.30	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
短期借款	-	-	50,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	106,768,412.88	63,885,425.40	270,226,748.39	2,438,185.92
预收账款	68,759,799.01	145,339,120.01	39,677,832.83	108,651,751.22
应付职工薪酬	2,040,645.40	3,103,669.88	3,098,950.63	2,359,023.42
应交税费	51,973,637.73	40,360,245.80	174,434.67	-3,309,503.00

应付利息	-	-	-	-
应付利润（股利）	-	-	8,356,629.45	11,446,475.98
其他应付款	464,627,383.33	124,644,798.39	131,676,537.52	127,209,791.46
递延收益	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	694,169,878.35	377,333,259.48	503,211,133.49	298,795,725.00
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	30,000,000.00	28,406,000.00	28,406,000.00
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	-	30,000,000.00	28,406,000.00	28,406,000.00
负债合计	694,169,878.35	407,333,259.48	531,617,133.49	327,201,725.00
股本	142,674,550.01	142,674,550.01	190,741,247.58	190,741,247.58
资本公积	381,331,011.34	296,549,811.34	82,156,239.08	76,169,075.22
减：库存股				
盈余公积	8,723,864.80	8,723,864.80	7,193,865.14	6,434,659.68
未分配利润	181,633,669.55	152,588,476.56	95,439,237.93	62,769,055.90
外币报表折算差额	-	-	-	-
母公司所有者权益	714,363,095.70	600,536,702.71	375,530,589.73	336,114,038.38
少数股东权益	354,517,824.74	107,338,659.05		
所有者权益总计	1,068,880,920.44	707,875,361.76	375,530,589.73	336,114,038.38
负债和所有者权益总计	1,763,050,798.79	1,115,208,621.24	907,147,723.22	663,315,763.38

表 4-8：拟购买资产模拟合并利润分配表

单位：元

项 目	2007 年 1-6 月	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、营业收入	118,374,926.65	528,262,551.45	214,504,936.64	257,119,027.88
减：营业成本	74,564,924.28	343,863,720.63	168,149,664.55	217,465,421.11
营业税金及附加	10,791,221.89	52,430,389.00	10,554,917.92	12,624,634.18

销售费用	912,053.60	21,514,405.98	3,462,740.63	11,531,243.05
管理费用	11,466,597.16	25,232,292.91	14,478,585.28	23,107,761.25
财务费用	-1,684,905.03	-913,995.68	1,580,326.23	1,657,324.77
资产减值损失	-5,907,319.27	11,629,942.16	8,436,080.62	32,763,316.26
加：公允价值变动净收益	-	796,500.00	-522,000.00	-3,406,500.00
投资收益（损失以“-”号填列）	4,922,208.31	-3,490,211.85	26,052,294.46	24,770,783.11
其中：对联营企业和合营企业的收入	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	33,154,562.33	71,812,084.60	33,372,915.87	-20,666,389.63
营业外收入	854,322.36	27,970,300.48	1,645,941.40	5,155,390.37
减：营业外支出	105,018.43	7,958,689.12	323,465.93	13,857,840.76
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,903,866.26	91,823,695.96	34,695,391.34	-29,368,840.02
减：所得税	8,816,815.50	33,305,798.62	1,266,003.85	-5,040,104.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,087,050.76	58,517,897.34	33,429,387.49	-24,328,735.14
（一）归属母公司所有者的净利润	29,045,192.99	58,679,238.29	33,429,387.49	-24,328,735.14
（二）（新）少数股东损益	-3,958,142.23	-161,340.95	-	-

表 4-9：拟购买资产模拟合并现金流量表

单位：元

项 目	2007 年 1-6 月	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、经营活动产生的现金流量：	—			—
销售商品、提供劳务收到的现金	45,214,662.83	639,327,680.43	138,166,302.47	304,994,398.74
收到的税费返还	264,000.00	374,000.00	1,517,738.52	-
收到的其他与经营活动有关的现金	303,780,531.09	166,144,765.05	9,053,877.48	99,033,965.05

现金流入小计	349,259,193.92	805,846,445.48	148,737,918.47	404,028,363.79
购买商品、接受劳务支付的现金	411,139,078.47	497,639,934.36	117,803,857.43	159,618,608.45
支付给职工以及为职工支付的现金	5,287,393.53	14,365,398.22	11,523,645.09	8,070,462.73
支付的各项税费	11,051,350.02	44,308,745.85	12,301,094.82	24,651,362.95
支付的其他与经营活动有关的现金	42,441,307.34	244,754,764.64	11,503,853.12	133,332,552.61
现金流出小计	469,919,129.36	801,068,843.07	153,132,450.46	325,672,986.74
经营活动产生的现金流量净额	-120,659,935.44	4,777,602.41	-4,394,531.99	78,355,377.05
二、投资活动产生的现金流量：	—			—
收回投资所收到的现金	10,156,597.67	15,351,560.00		
其中：出售子公司所收到的现金	-			
取得投资收益所收到的现金	-	975,674.04		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	35,000.00	168,900.00		187,100.00
收到的其他与投资活动有关的现金	-			
现金流入小计	10,191,597.67	16,496,134.04	-	187,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,429,528.29	3,087,623.30	1,169,563.18	9,322,342.18
投资所支付的现金	114,800,000.00	6,000,000.00		
其中：购买子公司所支付的现金	-	-		
支付的其他与投资活动有关的现金	-			
现金流出小计	116,229,528.29	9,087,623.30	1,169,563.18	9,322,342.18
投资活动产生的现金流量净额	-106,037,930.62	7,408,510.74	-1,169,563.18	-9,135,242.18
三、筹资活动产生的现金流量：	—			—
吸收投资所收到的现金	199,900,000.00	189,800,000.00		
借款所收到的现金	-	215,000,000.00	5,000,000.00	50,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	15,303.20	-		1,700,000.00
现金流入小计	199,915,303.20	404,800,000.00	5,000,000.00	51,700,000.00
偿还债务所支付的现金	-	265,000,000.00	5,000,000.00	90,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	-	-	3,625.00	1,945,663.98
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	10,000.00	40,568.94
现金流出小计	-	265,000,000.00	5,013,625.00	91,986,232.92
筹资活动产生的现金流量净额	199,915,303.20	139,800,000.00	-13,625.00	-40,286,232.92
四、汇率变动对现金的影响	-56,172.88	-218,909.78	-154,808.47	-
六、现金及现金等价物净增加额	-26,838,735.74	151,767,203.37	-5,732,528.64	28,933,901.95

2、新旧会计准则下本次拟购买资产模拟合并报表的差异比较表

表4-10：2004年度差异比较表如下：

项 目	原始财务报表	申报财务报表	差异	差异说明
一、资产总额	653,706,866.37	663,315,763.38	9,608,897.01	说明 1、2
1、流动资产	428,337,897.54	431,352,897.54	3,015,000.00	说明 1
2、非流动资产	225,368,968.83	231,962,865.84	6,593,897.01	说明 2
二、负债总额	327,201,725.00	327,201,725.00		
1、流动负债	298,795,725.00	298,795,725.00		
2、非流动负债	28,406,000.00	28,406,000.00		
三、所有者权益	326,505,141.37	336,114,038.38	9,608,897.01	说明 3
四、收入	253,492,555.71	257,119,027.88	3,626,472.17	说明 4
五、成本	212,678,267.42	217,465,421.11	4,787,153.69	说明 5
六、期间费用	49,829,645.33	36,296,329.07	-13,533,316.26	说明 6
七、资产减值损失		32,763,316.26	32,763,316.26	说明 7
八、公允价值变动净损益		-3,406,500.00	-3,406,500.00	说明 3
九、营业外收入	3,329,390.37	5,155,390.37	1,826,000.00	说明 8
十、营业外支出	30,177,840.76	13,857,840.76	-16,320,000.00	说明 7
十一、所得税	2,133,153.02	-5,040,104.88	-7,173,257.90	说明 3
十二、净利润	-28,095,493.04	-24,328,735.14	3,766,757.90	说明 3

（说明1、流动资产增加3,015,000.00元，系交易性金融资产单独列报所致，其中长期股票投资转入交易性金融资产840,250.000元，交易性金融资产公允价值变动损益2,174,750.00元。

说明2、非流动资产增加6,593,897.01元，系交易性金融资产单独列报，长期股票投资减少840,250.000元，按资产负债表债务法核算所得税费用追溯调整的递延所得税资产增加7,434,147.01元。

说明3、所有者权益增加9,608,897.01元。为采用资产负债表债务法计算所得税费用，

追溯调整年初递延所得税资产和年初未分配利润260,889.11元，本年所得税费用减少7,173,257.90元，相应净利润增加；交易性金融资产的单独列报对公允价值变动损益的影响，追溯调整年初未分配利润5,581,250.00元，本年净利润减少3,406,500.00元。

说明4、收入增加3,626,472.17元，系并入其他业务收入。

说明5、成本增加4,787,153.69元，系并入其他业务支出。

说明6、期间费用减少13,533,316.26元，资产减值损失单独列报所致。

说明7、资产减值损失增加32,763,316.26元，系资产减值损失单独列报，其中坏账准备13,783,316.26元，长期投资减值准备2,660,000.00元，投资性房地产减值准备16,320,000.00元。

说明8、营业外收入增加1,826,000.00元，系并入补贴收入。）

表4-11：2005年度差异比较表如下：

项 目	原始财务报表	申报财务报表	差异	差异说明
一、资产总额	895,516,257.97	907,147,723.22	11,631,465.25	说明 1、2
1、流动资产	654,452,070.46	656,945,070.46	2,493,000.00	说明 1
2、非流动资产	241,064,187.51	250,202,652.76	9,138,465.25	说明 2
二、负债总额	531,617,133.49	531,617,133.49		
1、流动负债	503,211,133.49	503,211,133.49		
2、非流动负债	28,406,000.00	28,406,000.00		
三、所有者权益	363,899,124.48	375,530,589.73	11,631,465.25	说明 3
四、收入	210,609,220.17	214,504,936.64	3,895,716.47	说明 4
五、成本	164,248,622.83	168,149,664.55	3,901,041.72	说明 5
六、期间费用	27,957,732.76	19,521,652.14	-8,436,080.62	说明 6
七、资产减值损失		8,436,080.62	8,436,080.62	说明 6
八、公允价值变动净损益		-522,000.00	-522,000.00	说明 3
九、营业外收入	303,941.40	1,645,941.40	1,342,000.00	说明 7
十、营业外支出	323,465.93	323,465.93		
十一、所得税	3,810,572.09	1,266,003.85	-2,544,568.24	说明 3
十二、净利润	31,406,819.25	33,429,387.49	2,022,568.24	说明 3

（说明1、流动资产增加2,493,000.00元，系交易性金融资产单独列报所致，其中长期股票投资转入交易性金融资产840,250.000元，追溯调整年初交易性金融资产2,174,750.00元。交易性金融资产本年公允价值变动损益-522,000.00元。

说明2、非流动资产增加9,138,465.25元，系交易性金融资产单独列报，长期股票投资减少840,250.000元，按资产负债表债务法核算所得税费用追溯调整的递延所得税资产增加9,978,715.25元。

说明3、所有者权益增加11,631,465.25元。为采用资产负债表债务法计算所得税费用，追溯调整年初递延所得税资产和年初未分配利润7,434,147.01元，本年所得税费用减少

2,544,568.24 元，相应净利润增加；交易性金融资产的单独列报对公允价值变动损益的影响，追溯调整年初未分配利润2,174,750.00 元，本年净利润减少522,000.00 元。

说明4、收入增加3,895,716.47元，系并入其他业务收入。

说明5、成本增加3,901,041.72元，系并入其他业务支出。

说明6、期间费用减少8,436,080.62元，资产减值损失单独列报所致。

说明7、营业外收入增加1,342,000.00元，系并入补贴收入。）

表4-12：2006年度差异比较表如下：

项 目	原始财务报表	申报财务报表	差异	差异说明
一、资产总额	1,105,398,736.87	1,115,208,621.24	9,809,884.37	说明 1、2
1、流动资产	999,215,055.55	1,002,504,555.55	3,289,500.00	说明 1
2、非流动资产	106,183,681.32	112,704,065.69	6,520,384.37	说明 2
二、负债总额	407,333,259.48	407,333,259.48		
1、流动负债	377,333,259.48	377,333,259.48		
2、非流动负债	30,000,000.00	30,000,000.00		
三、所有者权益	698,065,477.39	707,875,361.76	9,809,884.37	说明 3
四、收入	524,052,341.56	528,262,551.45	4,210,209.89	说明 4
五、成本	338,930,222.57	343,863,720.63	4,933,498.06	说明 5
六、期间费用	57,462,645.37	45,832,703.21	-11,629,942.16	说明 6
七、资产减值损失		11,629,942.16	11,629,942.16	说明 6
八、公允价值变动净损益		796,500.00	796,500.00	说明 3
九、营业外收入	27,596,300.48	27,970,300.48	374,000.00	说明 7
十、营业外支出	7,958,689.12	7,958,689.12		
十一、所得税	30,687,717.74	33,305,798.62	2,618,080.88	说明 3
十二、净利润	61,726,934.20	58,517,897.34	-3,209,036.86	说明 3、8

（说明1、流动资产增加3,289,500.00元，系交易性金融资产单独列报所致，其中长期股票投资转入交易性金融资产840,250.000 元，追溯调整年初交易性金融资产1,652,750.00 元。交易性金融资产本年公允价值变动损益796,500.00 元。

说明2、非流动资产增加6,520,384.37元，系交易性金融资产单独列报，长期股票投资减少840,250.000 元，按资产负债表债务法核算所得税费用追溯调整的递延所得税资产增加7,360,634.37 元。

说明3、所有者权益增加9,809,884.37元。为采用资产负债表债务法计算所得税费用，追溯调整年初递延所得税资产和年初未分配利润9,978,715.25元，本年所得税费用增加2,618,080.88 元，相应净利润减少；交易性金融资产的单独列报对公允价值变动损益的影响，追溯调整年初未分配利润1,652,750.00元，本年净利润增加796,500.00 元。

说明4、收入增加4,210,209.89元，系并入其他业务收入。

说明5、成本增加4,933,498.06元，系并入其他业务支出。

说明6、期间费用减少11,629,942.16元，资产减值损失单独列报所致。

说明7、营业外收入增加374,000.00元，系并入补贴收入。

说明8、原准则下的少数股东损益-1,387,455.98元，并入本年净利润，相应减少本年净利润。）

3、模拟财务报表新旧会计准则股东权益和净利润差异调节表

表4-13：2004-2006年度新旧准则股东权益差异调节表如下： 单位：元

项 目	2004 年度	2005 年度	2006 年度
股东权益（原会计准则）	326,505,141.37	363,899,124.48	591,952,933.37
加：交易性金融资产	2,174,750.00	1,652,750.00	2,449,250.00
加：递延所得税资产	7,434,147.01	9,978,715.25	7,360,634.37
减：归属少数股东权益的递延所得税资产			1,226,115.03
加：少数股东权益	-	-	107,338,659.05
股东权益（新准则）	336,114,038.38	375,530,589.73	707,875,361.76

表4-14：2004-2006年度新旧准则净利润差异调节表如下： 单位：元

项 目	2004 年度	2005 年度	2006 年度
年度净利润（原会计准则）	-28,095,493.04	31,406,819.25	61,726,934.20
加：公允价值变动净损益	-3,406,500.00	-522,000.00	796,500.00
减：递延所得税款	-7,173,257.90	-2,544,568.24	2,618,080.88
加：少数股东损益（原准则）			-1,387,455.98
年度净利润（新准则）	-24,328,735.14	33,429,387.49	58,517,897.34

（三）本次拟购买标的资产的评估结果及增值的主要原因

根据沃克森 2007 年 6 月 12 日出具的《资产评估报告书》（沃克森评报字【2007】第 0059 号），截至 2007 年 5 月 31 日，本次拟购买标的资产的账面价值为 84,268.77 万元，评估结果为 128,702.80 万元，评估增值率 52.73%。其中，拟购买其他特定对象的股权账面价值为 13,434.25 万元，评估结果为 34,368.73 万元，评估增值率 155.83%；拟购买中住地产标的资产账面价值 70,834.52 万元，评估结果为 94,334.07 万元，评估增值率 33.18%。

表 4-15：本次拟购买资产的评估情况 （单位：万元）

项目	注册资本	账面值 (经审计)	评估值	评估 增值额	评估增值 率(%)
西安希望城（其他特 地对象持有的 50 %股权）	8,000.00	3,974.50	5,998.21	2,023.71	50.92
湖南修合（其他特 定对象持有的 55% 股权）	5,000.00	2,710.63	6,086.73	3,376.11	124.55
长沙兆嘉（其他特 定对象持有的 49% 股权）	1,406.00	6,749.13	22,283.79	15,534.66	230.17
拟购买中住地产标 的资产	-	70,834.52	94,334.07	23,499.55	33.18
拟购买资产总计	-	84,268.77	128,702.80	44,434.03	52.73

（注：拟购买中住地产标的资产涵盖了中住地产持有的西安希望城 50%股权、湖南修合 45%股权、长沙兆嘉 49%股权三家项目公司的价值。）

1、拟购买中住地产标的资产的评估结果、评估方法及增值原因

（1）评估结果

表 4-16：截至 2007 年 5 月 31 日中住地产拟注入资产的评估结果 单位：万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	8,049.05	8,049.05	8,049.05	-	-
长期投资	62,787.47	62,787.47	86,285.02	23,499.55	37.43
固定资产	-	-	-	-	-
其中：在建工程	-	-	-	-	-
建筑物	-	-	-	-	-
设 备	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-	-
其他无形资产	-	-	-	-	-
其他资产	-	-	-	-	-
资产总计	70,834.52	70,834.52	94,334.07	23,499.55	33.18
流动负债	-	-	-	-	-
长期负债	-	-	-	-	-
负债总计	-	-	-	-	-
净 资 产	70,834.52	70,834.52	94,334.07	23,499.55	33.18

（2）评估方法及增值原因

本次拟购买中住地产的标的资产包括：债权+股权。其中，债权系中住地产对二级子公司——湖南修合 8,049.05 万元应收款；股权项目包括上海华能 100% 股权、华能汇智 100% 股权以及持有交通银行 A 股 500 万股。

① 湖南修合债权

应收款项在核实无误的基础上，根据该笔款项可能收回的数额确定评估值。由于湖南修合财务状况无迹象表明该公司无法持续经营，上海华能亦能完全控制湖南修合的经营和财务，根据债务情况及债务人的情况，评估单位认为该项债权可全额收回，故本次评估按经核实后的债权金额确定评估值，无评估增减值。

② 交通银行股权

可上市交易的股票采用现行市价法评估，交通银行为基准日前一个月在上海证券交易所上市，委估交通银行股票为限售流通股，需在基准日后一年后上市，本次评估采用基准日收盘价与持股数扣除交易税费并考虑流通性折扣计算评估值。因审计按公允价值确定股票入账价值，故该项目无评估增减值。

③ 上海华能股权

a. **上海华能本部**。上海华能为中住地产全资子公司，因该公司开发项目均已完工，无在开发项目，其开发资质未年检，故本次评估采用成本加和法对其全部股权进行评估，即对其各项资产采用适当的方法评估，加和后扣除负债得出全部股权价值。

对其控股的被长期投资单位进行整体资产评估，根据所持股数与股权评估值计算得出长期投资评估值；对房地产采用市场法评估。评估增值 9,706.14 万元，增值原因有两点：一是被投资单位除上海华能物业公司外其他均为房地产开发项目公司，因近年我国房地产价格不断上涨，被投资单位的价值亦有所上升；二是建筑物为多年前购置的住宅等物业，近年房地产价格上涨形成。

b. **上海华能物业**。该公司为上海华能全资子公司，本次评估采用成本加和法评估，即对其各项资产采用适当的方法评估，加和后扣除负债得出全部股权价值。评估增值 -115.67 万元，减值原因为：建筑物建造于资产占有方不能控制的建筑物上且长期闲置；电子设备市价下跌、电视监控系统改造费用已不能带来任何收益。

c. **北京裕泰**。该公司系上海华能全资子公司，该公司开发的项目已完工，尚余部分房屋未售完，目前尚无新开发项目，故本次评估采用成本加和法评估。即对其各项资产采用适当的方法评估，加和后扣除负债得出全部股权价值；其中对未售房屋采用市场法评估。评估增值 2,159.00 万元，增值原因为未售完房屋评估值包含了部分利润，较其账面成本高。

d. **北京华能**。该公司为上海华能全资子公司，该公司开发的项目已完成，尚余部分房屋未售完，目前尚无新开发项目，故本次评估采用成本加和法对其全部股权进行评估。即对其各项资产采用适当的方法评估，加和后扣除负债得出全部股权价值；其中对房地产采用市场法评估。评估增值 222.64 万元，增值原因为房地产市场价格上涨。

e. **江苏华能**。该公司为上海华能全资子公司，该公司开发的项目已完工，尚有部分车库未售完，目前尚无新开发项目，故本次评估采用成本加和法评估。即对其各项资产采用适当的方法评估，加和后扣除负债得出全部股权价值；其中对车库采用市场法评估。评估增值 207.86 万元，增值原因主要为房地产价格上涨。

f. **盛世新业**。该公司为上海华能控股子公司，盛世新业为土地一级开发项目公司，开发土地位于北京市通州区，现已开始实质性开发，根据当地相关规定，土地一级开发收益基本固定，按土地开发成本的一定比例计算，其未来收益与风险可合理预测，故本次评估同时采用收益法与成本加和法评估。

本次评估取收益法评估得出的结果，企业全部股权评估增值 686.92 万元，增值原因为：盛世新业公司为房地产一级开发项目公司，开发利润明确固定，风险相对较小，根据公司章程，该公司在开发完成项目后即可能解散，不需承担后续经营所需的费用及继续取得土地的风险。

收益法评估结果与成本加和法评估结果差额为 19.95 万元，经分析，差异原因如下：资产的配置和组合对其价值会产生较大影响，成本加和法只是将各项单项资产的价值简单加和得出企业全部股权的评估结果，未考虑资产的配置与组合形成的整体效应；资产的价值在于其未来的获利能力，收益法是预测资产的未来收益进行折现，该方法能更好地体现资产的价值；盛世新业为土地一级开发公司，未来的收入、成本等均能合理预测，故收益法的评估结果更加合理。

上海华能旗下另外三家项目公司（长沙兆嘉、西安希望城、湖南修合）评估结果、评估方法及增值原因请参见下文。

④ 华能汇智股权

a. 华能汇智本部。华能汇智为中住地产全资子公司，该公司主要资产为位于深圳市龙岗区布吉镇百门前工业园的工业房地产，本次评估采用成本加和法评估。即对其各项资产采用适当的方法评估，加和后扣除负债得出全部股权价值；其中对房地产采用成本法评估。评估增值 13,791.40 万元，增值原因主要为：该公司房地产购于 1990 年前后，近年来深圳房地产价值大幅升值，如原始账面价值中房产单价中，摊入的土地费用为 34 元/m²，而现在的楼面地价（对应剩余使用年限的单价）为 330.41 元/m²；在会计核算中，房产的折旧年限是按 20 年计算的，而房屋的经济耐用年限是框架结构 50 年、砖混结构 40 年，造成房屋建筑物的评估增值的幅度较大。

b. 华汇仓储。该公司为华能汇智全资子公司，本次评估采用成本加和法评估，即对其各项资产采用适当的方法评估，加和后扣除负债得出全部股权价值。因该公司无实物资产，本次评估无增减值。

2、拟购买其他特定对象标的资产的评估结果、评估方法及增值原因

（1）长沙兆嘉评估结果、评估方法及增值原因

① 评估结果

表 4-17：截至 2007 年 5 月 31 日兆嘉公司的评估结果

单位：万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	36,491.40	36,491.40	68,194.79	31,703.39	86.88
长期投资					
固定资产					
其中：在建工程					
建筑物					
设备					
无形资产					
其中：土地使用权					
其他无形资产					

其他资产					
资产总计	36,491.40	36,491.40	68,194.79	31,703.39	86.88
流动负债	22,717.66	22,717.66	22,717.66	-	-
长期负债					
负债总计	22,717.66	22,717.66	22,717.66	-	-
净资产	13,773.74	13,773.74	45,477.13	31,703.39	230.17

② 评估方法

长沙兆嘉为房地产开发项目公司，该公司已取得土地，但土地尚未拆迁完毕，无相应的建设规划，其未来收益与风险难以准确预测，故本次评估采用成本加和法评估，即对其各项资产采用适当的方法评估，加和后扣除负债得出全部股权价值；其中对土地采用市场法评估。

由于长沙兆嘉目前正在进行生地转为熟地的开发过程中，因此对本次拟评估的土地采用先假设宗地为熟地，采用市场比较法估算其价值，在此基础上扣除基准日至开发为熟地所需的资金支出，最后得出评估基准日宗地的评估价值。

由于长沙市土地市场比较活跃，市场信息公开透明，交易案例容易选取，故本次评估选取市场比较法作为本次估价的基本方法。

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件和使用价值相同或相似的若干土地交易案例，对其实际交易价格从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件相比较进行修正，从而确定估价对象地价的评估方法。具体公式如下：

宗地地价=比较案例土地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。经评估，长沙兆嘉评估值为 45,477.13 万元，评估增值 31,703.39 万元，增值率为 230.17%。

③ 评估增值的原因

a. 该土地于 2004 年取得，近两年长沙市的土地交易市价增值很大；

b. 根据长府阅[2003]28 号文件，人民东路延长线建设资金通过道路两厢的项目用地融资解决。在人民东路延长线建设过程中，道路拆迁和工程建设资金 2.85 亿元由华夏科技投资发展有限公司投资。华夏科技投资发展有限公司出于融资考虑成立了长沙兆嘉，长沙兆嘉于 2004 年 7 月 12 日中标取得该土地使用权。长沙兆嘉取得土地使用权价格偏低；

c. 随着人民东路延长线开通，交通状况的明显改善，配套设施的完善，该地区近年来发展迅速，土地交易市价节节攀高。

(2) 湖南修合评估结果、评估方法及增值原因

① 评估结果

湖南修合按照收益法评估的结果为 11,066.79 万元；按照成本加和法评估的结果为 10,786.82 万元，两者差额为 278.00 万元

表 4-18：截至 2007 年 5 月 31 日湖南修合的评估结果（成本法） 单位：万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	16,287.64	16,287.64	22,146.41	5,858.77	35.97
长期投资	-	-	-	-	-
固定资产	43.14	43.14	42.79	-0.35	-0.81
其中：在建工程	-	-	-	-	-
建筑物	-	-	-	-	-
设备	43.14	43.14	42.79	-0.35	-0.81
无形资产	-	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-	-
其他无形资产	-	-	-	-	-
其他资产	-	-	-	-	-
资产总计	16,330.78	16,330.78	22,189.20	5,858.41	35.87
流动负债	11,402.38	11,402.38	11,402.38	-	-
长期负债	-	-	-	-	-
负债总计	11,402.38	11,402.38	11,402.38	-	-
净 资 产	4,928.41	4,928.41	10,786.82	5,858.41	118.87

② 评估方法

湖南修合为房地产开发项目公司，该公司取得的土地为熟地，且其开发规划已经批准，正在开发中，其未来收益与风险或合理预测，故本次评估采用收益法评估，同时采用成本加和法验证。

收益法是指通过估算公司在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，得出企业整体的价值。

运用收益法对企业资产进行评估时，强调的是企业的收益能力，而不是企业

的变现能力。用这种方法评估出来的资产价值能反映企业整体的盈利能力。企业整体资产的评估与构成企业的各个单项资产的评估值简单加和是有区别的，企业价值评估是以企业的获利能力为核心，综合考虑影响企业获利能力的各种因素以及企业面临的各种风险进行的评估。企业整体资产是一种特殊的商品，它的价值不是由该资产中的投入的价值来决定，而是由它产出的价值决定的，即企业的盈利能力。

湖南修合具有独立的盈利能力，未来预期收益可以预测，取得预期收益所承担的风险也可以预测并可以量化，其预期获利年限可以预测，符合收益法适用的前提条件。

收益法的计算公式：

纯收益在收益年期有限、 r （折现率）大于零的情况下收益现值法的公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

公式中：

r —— 折现率。

P —— 评估值

R_i —— 未来第 i 年的预期收益

n —— 有确定收益的预期年限

根据未来三年 2008、2009、2010 年湖南修合的收入水平，扣除相关税费之后，按照市场平均风险和收益水平确定的折现率 12% 估算，湖南修合全部股权价值为 11,066.79 万元，评估增值 6,138.38 万元，增值率 124.55%。

收益法评估结果与成本加和法评估结果差额为 278.00 万元，经分析，两者评估差异原因如下：

a. 湖南修合为房地产开发项目公司，其开发的项目在取得土地时即有部分确定了购买对象，降低了企业经营的风险，但成本加和法无法考虑该因素的影响；

b. 湖南修合为房地产开发项目公司，其风险主要体现在土地取得的风险，现湖南修合已取得完整体产权的土地，其风险较小，但成本加和法无法考虑该因素的影响；

c. 湖南修合具有丰富的房地产开发经验，与相关管理部门形成了良好的关系，能使企业取得较好的收益，但成本加和法无法考虑该因素的影响；

d. 资产的配置和组合对其价值会产生较大影响，成本加和法只是将各项单项资产的价值简单加和得出企业全部股权的评估结果，未考虑资产的配置与组合形成的整体效应；

e. 资产的价值在于其未来的获利能力，收益法是预测资产的未来收益进行折现，该方法能更好地体现资产的价值；湖南修合为房地产开发项目公司，未来的收入、成本等均能合理预测，故收益法的评估结果更加合理。

③ 评估增值的原因

湖南修合本次评估按照收益法评估得出的结果为 11,066.79 万元，评估增值 6,138.38 万元，增值原因为：

a. 湖南修合公司为房地产开发项目公司，房地产公司目前风险主要集中在土地取得与储备情况的风险，该公司已取得待开发土地，根据章程，该公司在开发完成项目后即可能解散，不需承担后续经营所需的费用及继续取得土地的风险；

b. 湖南修合公司股东分别为房地产市场较具实力的公司，其中中住地产开发公司为房地产中央企业集团一中房集团的重要子公司，具有丰富的开发经验和强大的资金实力；一心实业亦为长沙市房地产行业的知名品牌；股东的强大实力与支持，将使公司取得较好的收益。

(3) 西安希望城评估结果、评估方法及增值原因

西安希望城按照收益法评估得出的结果为 11,996.41 万元；按照加和成本法评估的结果为 11,699.90 万元，两者差额为 296.51 万元。

① 评估结果

表 4-19：截至 2007 年 5 月 31 日西安希望城的评估结果（成本法） 单位：万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	23,701.47	23,701.47	27,453.01	3,751.53	15.83
长期投资					
固定资产	20.96	20.96	20.34	-0.62	-2.98
其中：在建工程					
建筑物					
设 备	20.96	20.96			
无形资产					
其中：土地使用权					

其他无形资产					
其他资产	20.44	20.44	20.44		
资产总计	23,742.87	23,742.87	27,493.78	3,750.91	15.80
流动负债	15,793.89	15,793.89	15,793.89		
长期负债					
负债总计	15,793.89	15,793.89	15,793.89		
净资产	7,948.99	7,948.99	11,699.90	3,750.91	47.19

② 评估方法

西安希望城为房地产项目开发公司，该公司取得的土地为熟地，规划方案已报经批准，其未来收益与风险可合理预测，故本次评估采用收益法评估，同时采用成本加和法验证。

收益法评估结果与成本加和法评估结果差额为 296.51 万元，经分析，两者评估差异原因如下：

a. 西安希望城股东为房地产市场较具实力的公司，能给予西安希望城资金与品牌上的支持，使企业能取得较好的收益，但成本加和法无法考虑该因素的影响；

b. 西安希望城为房地产开发项目公司，其风险主要体现在土地取得的风险，现西安希望城已取得完整产权的土地，其风险较小，但成本加和法无法考虑该因素的影响；

c. 西安希望城人员具有丰富的房地产开发经验，与相关管理部门形成了良好的关系，能使企业取得较好的收益，但成本加和法无法考虑该因素的影响；

d. 资产的配置和组合对其价值会产生较大影响，成本加和法只是将各项单项资产的价值简单加和得出企业全部股权的评估结果，未考虑资产的配置与组合形成的整体效应；

e. 资产的价值在于其未来的获利能力，收益法是预测资产的未来收益进行折现，该方法能更好地体现资产的价值；西安希望城为房地产开发项目公司，未来的收入、成本等均能合理预测，故收益法的评估结果更加合理。

③ 评估增值的原因

西安希望城按照收益法评估得出的结果为 11,996.41 万元，评估增值 4,047.42 万元，增值原因为：

a. 西安希望城公司为房地产开发项目公司，房地产公司目前风险主要集中在

土地取得与储备情况的风险，该公司已取得待开发土地，根据章程，该公司在开发完成紫薇希望城项目后即可能解散，不需承担后续经营所需的费用及继续取得土地的风险；

b. 西安希望城公司股东分别为房地产市场较具实力的公司，其中，中住地产开发公司为房地产中央企业集团一中房集团的重要子公司，具有丰富的开发经验和强大的资金实力；西安紫薇地产有限公司则是西安市高新技术集团的重要子公司，其在西安市房地产行业具有重大的影响力，其紫薇品牌亦为西安市房地产行业的知名品牌。股东的强大实力与支持，将使西安希望城公司取得较好的收益；

c. 西安希望城公司待开发土地为 2006 年取得，近期西安房地产有一定的增长，该公司的土地亦会出现一定的增长；同时未来西安的房屋售价增长好于预期，亦使该公司开发项目取得较好的收益。

（四）拟购买资产的定价依据

本次拟购买中住地产标的资产的最终作价为评估值的 100%，其中，中住地产拟认购股份的标的资产作价金额为 92,931.75 万元，剩余 1,402.32 万元由中住地产代重庆渝富公司履行 1,402.32 万元债务豁免的股改对价安排，由此产生的重庆渝富公司对中住地产的 1,402.32 万元债务由重庆渝富公司在重组工作结束后归还中住地产；本次拟购买其他特定对象标的资产的最终作价为评估值的 100%，即 34,368.73 万元。因此，本次拟购买资产最终作价总金额为 127,300.48 万元。

本次中住地产拟认购重庆实业定向发行股份之事宜，以及拟认购资产的作价金额和资产处置方式已获得国务院国有资产监督管理委员会批复；其他特定对象拟认购股份重庆实业定向发行股份之事宜，以及拟认购资产的作价金额和资产处置方式已获得有权审批机构的批准。

表 4-20：本次拟购买资产评估及交易定价情况（单位：万元）

项目	注册 资本	账面值 (经审计)	评估值	评估 增值额	评估增 值率(%)	交易 作价
西安希望城(其他特地对象持有的 50% 股权)	8,000.00	3,974.50	5,998.21	2,023.71	50.92	5,998.21
湖南修合(其他特定对象持有的 55% 股权)	5,000.00	2,710.63	6,086.73	3,376.11	124.55	6,086.73
长沙兆嘉(其他特定对象持有的 49% 股权)	1,406.00	6,749.13	22,283.79	15,534.66	230.17	22,283.79
拟购买中住地产标的资产	-	70,834.52	94,334.07	23,499.55	33.18	92,931.75
拟购买资产总计	-	84,268.77	128,702.80	44,434.03	52.73	127,300.48

(注：拟购买中住地产标的资产涵盖了中住地产持有的西安希望城 50% 股权、湖南修合 45 % 股权、长沙兆嘉 49% 股权三家项目公司的价值。)

(五) 本次拟购买资产的处罚情况及抵押担保情况

1、本次拟购买资产的处罚情况

截至本报告书签署之日，拟购买资产没有受到行政处罚、刑事处罚，也不存在其他涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。

2、本次拟购买资产的抵押担保情况

截至本报告书签署之日，本次拟购买资产中存在长沙兆嘉以土地为华夏科技贷款提供抵押担保的事项。发生上述情形主要是由历史原因造成的，长沙兆嘉原为华夏科技全资子公司，为了支付长沙兆嘉获得 829 亩土地的土地出让金及相关税费，华夏科技以自身名义向银行申请了 24,000 万元贷款，并以长沙兆嘉名下的相应土地为银行提供抵押担保（长沙兆嘉提供的实际土地抵押担保金额为 24,870 万元），然后华夏科技将其中 22,710.35 万元为长沙兆嘉支付了土地出让金。

由于短期内难以变更贷款主体，为了解决上述抵押担保问题，拟采取如下解决措施：

(1) **华夏科技反担保：**对于长沙兆嘉以 9 块土地使用权为华夏科技 2.4 亿银行贷款提供的抵押担保，抵押金额为 2.487 亿元。华夏科技以对长沙兆嘉 22,710.35 万元债权以及垫付的拆迁款债权为长沙兆嘉提供的 24,870 万元抵押担保提供反担保，

(2) **中住地产反担保及中房集团承诺：**如果华夏科技未能偿还银行到期债务，导致长沙兆嘉名下之抵押土地使用权有可能被司法拍卖，则中住地产承诺将其以自有资金代华夏科技偿还上述银行债务，以确保长沙兆嘉名下 9 块土地使用权不被拍卖。针对中住地产对上述事项的承诺，中房集团董事会和中住地产总经理办公会已分别审议通过该承诺，并作出了相关决议。同时，为确保中住地产在本次交易完成后的履约能力，对中住地产在重庆实业本次重组中所作的一些承诺，中房集团同时追加承诺如下：中房集团对中住地产在重庆实业向特定对象发行股份购买报告中所作的承诺承担连带责任。

财务顾问申银万国和法律顾问大成律师事务所认为：华夏科技的反担保承诺能够保证在长沙兆嘉代华夏科技偿还银行债务后不受损失。同时，在华夏科技、中住地产的反担保承诺得以充分遵守的情况下，长沙兆嘉名下国有土地使用权被司法拍卖的风险能够有效控制；同时，中房集团作为国有大型中央企业，对全资子公司中住地产在重庆实业本次重组中所作的承诺承担连带责任有效地保障了中住地产的履约能力。上述系列措施均能够有效避免上市公司利益受到损失。

表4-21：对外担保及反担保情况

担保单位	担保对象		担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保金额(万元)	担保对象现状	是否逾期	是否被诉	代偿损失金额	已计入预计负债金额
	名称	企业性质									
长沙兆嘉投资咨询有限公司	湖南华夏科技投资发展有限公司	有限责任	抵押	贷款担保	有	24,870.00	正常	否	否	0.00	0.00

表4-22：抵押情况

抵押单位名称	抵押物	数量 (m ²)	抵押权人	抵押金额 (万元)	抵押期间
长沙兆嘉投资咨询有限公司	3 宗土地使用权	173,714.73	中国建设银行	8,000.00	2008.1.9 止

抵押单位名称	抵押物	数量 (m²)	抵押权人	抵押金额 (万元)	抵押期间
长沙兆嘉投资咨询有限公司	2 宗土地使用权	102,052.76	中国工商银行	7,015.00	2008.3.31 止
长沙兆嘉投资咨询有限公司	4 宗土地使用权	93,418.18	中国工商银行	9,855.00	2009.3.19 止
合计		369,185.67		24,870.00	

(注:长沙兆嘉投资咨询有限公司已与 2007 年 10 月 23 日办理企业名称工商变更手续,现更名为“长沙中住兆嘉房地产开发有限公司”。)

五、本次发行股份购买资产协议主要内容

本次发行股份购买资产协议的主要内容如下:

(一) 定价原则及交易价格

1、各方同意,本协议项下目标资产的定价以资产评估机构评估的价值为基础,根据其在评估基准日至交割日期间净资产价值发生的变化进行相应的调整。

2、根据上述定价原则和资产评估结果,各方同意并确认,每一项目标资产的交易价格按照如下方式计算:

目标资产交易价格=基准价格+价格调整额

其中:

基准价格,指根据上述《资产评估报告》,该目标资产在评估基准日的评估价值;

价格调整额,指评估基准日至交割日期间,该目标资产的净资产价值由于损益、利润分配、公司资产价值变化以及固定资产处置等发生变化的数额。但无论如何,价格调整额不超过基准价格的±5%。

3、各方同意委托会计师事务所在交割日后【三】个月内为确定价格调整额之目的对目标资产进行专项审计,并出具专项审计报告。

(二) 对价支付

1、重庆实业应于交割先决条件全部满足之日起【30】个工作日内向深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司办理有关本次目标股份发行及登记的相关手续。

2、目标资产之上的全部权利和义务于交割日转移给重庆实业;各认购人应

于交割日后【60】个工作日内完成目标资产的交付或过户手续，具体方式为：

（1）目标资产为有限公司股权的，认购人促使相应的公司完成股权转让的工商变更登记，并向重庆实业签发股东出资证书；为此，本协议相关各方应签署所需的全部文件，办理所需的全部手续；

（2）对于中住地产目标资产中的交通银行股份有限公司 500 万股股份，自交割日起，与该等股份有关的全部权利和义务转归重庆实业享有和承担，中住地产应为重庆实业之利益持有和处分该等股份，持有和处分该等股份所获全部收益于收益实现之日起【30】日内扣除因持有和处分而实际发生的成本和税费后全部转交给重庆实业。

（3）目标资产为债权的，认购人以书面形式向债务人发出债权转让通知，并将债务人确认收到债权转让通知的回执交付重庆实业。

（三）交割日和交割先决条件

下列条件全部满足之日，为交割先决条件全部满足之日：

1、与重庆实业有关的先决条件：

（1）本协议项下拟议交易已获得重庆实业股东大会通过，重庆实业股东大会并通过根据本次拟议交易修改重庆实业章程的议案；

（2）重庆实业股权分置改革方案已获重庆实业相关股东会通过；

（3）重庆实业有效存续，没有进入任何清算程序；

（4）重庆实业的股份继续在深圳证券交易所上市交易。

2、与中住地产有关的先决条件：

（1）拟议交易已获得中住地产权力机构的授权和批准；

（2）拟议交易已取得有权国有资产主管单位的批准；

（3）对于中住地产拟置入的公司股权，1）相应公司的权力机构已批准目标资产的转让，2）对目标资产享有优先购买权的人士已放弃优先购买权，3）该公司有效存续；

（4）中住地产目标资产的评估价值已获得有权国有资产主管单位的认可；

（5）中国证监会已核准本次拟议交易；

（6）中国证监会已豁免中住地产因本次拟议交易所触发的要约收购义务；

3、与其他特定对象有关的先决条件

(1) 拟议交易已获得各认购人权力机构的授权和批准；认购人为国有企业的，并已取得有权国有资产主管单位的批准；

(2) 目标资产为公司股权的，1) 相应公司的权力机构已批准目标资产的转让，2) 对目标资产享有优先购买权的人士已放弃优先购买权，3) 该公司有效存续；

(3) 认购人为国有企业的，目标资产的评估价值已获得有权国有资产主管单位的认可；

(4) 中国证监会已批准本次拟议交易。

(四) 过渡期安排

1、过渡期内，各方应积极配合、共同努力，使本协议约定的交割先决条件尽快实现。有关拟议交易的任何进展，本协议各方应及时相互通报。

2、中住地产和其他特定对象在此分别及共同的承诺，在过渡期间，将按照其惯常的商业模式和管理方法妥善维护和经营、运作目标资产，除在正常经营中必须的交易和处分外，不得对目标资产进行处置，保证目标资产在过渡期内的商誉、经营状况和资产价值不会发生不利变化。

3、重庆实业同意并承诺，在过渡期内以积极的方式经营、管理其资产和业务，并积极保护、回收、追索其流失或可能流失的资产，确保其资产状况和经营状况不会发生进一步的不利变化。

4、过渡期内，中住地产实施对重庆实业及其下属子公司的全面经营管理，协助重庆实业保持及改善其资产状况和经营状况。

5、中住地产依法推荐的人士加入过渡期间重庆实业的经营机构，对经营机构进行改组，改组后的经营机构负责重庆实业的经营管理工作，直至过渡期间结束后董事会组建新的经营机构为止。

6、各方同意，如拟议交易完成，则过渡期间，拟购买资产的损益由上市公司享有、承担；过渡期内重庆实业发生的损益由拟议交易完成后重庆实业各股东按照其各自持有重庆实业股份的比例分别享有和承担。

（五）人员安置

1、拟议交易完成后，重庆实业应根据“人随资产走”原则妥善安排中住地产的员工，根据中住地产提供的安置人员名单最终确定。

2、拟议交易完成后，重庆实业现有员工可根据自愿原则选择是否继续留任，愿意留任的员工，重庆实业均应按照劳动法的规定与之续签劳动合同。

（六）税费承担

1、各方因签署和履行本协议所发生的税负由各方根据法律、行政法规的规定独立承担。

2、因任何一方违约（“违约方”）造成本协议项下资产转让或股份发行发生额外税费的，由违约方单独承担。因违约方的违约行为一方已实际支出增加的税费的，有权向违约方全额追偿。

六、本次发行完成前后公司股本结构的变化

如果本次重大资产重组方案获得中国证监会批准后立即实施，则通过本次定向发行股份后公司的股本规模将出现较大幅度扩张，发行完成后公司的股权结构变化如下：

表 4-23：本次非公开发行前后公司的股本结构

发行前股改前			发行后股改前		
	股份数量 (股)	占总股本 比例 (%)		股份数量 (股)	占总股本 比例 (%)
一、未上市流通股份合计	40,000,000	60.61	一、有限售条件的流通股合计	260,624,755	90.93
社会法人股	40,000,000	60.61	社会法人股	260,624,755	90.93
二、流通股份合计	26,000,000	39.39	二、无限售条件的流通股合计	26,000,000	9.07
A 股	26,000,000		A 股	26,000,000	9.07
三、股份总数	66,000,000	100	三、股份总数	286,624,755	100

表 4-24：本次非公开发行前后公司的股东结构

项目	发行前股改前		发行后股改前	
	数量 (股)	比例 (%)	数量 (股)	比例 (%)

重庆渝富资产经营管理有限公司	31,596,000	47.87	31,596,000	11.02
重庆实业其他非流通股股东	7,904,000	11.98	7,904,000	2.76
重庆轻纺控股（集团）公司	500,000	0.76	500,000	0.17
重庆实业流通股股东	26,000,000	39.39	26,000,000	9.07
中住地产开发公司			161,060,225	56.19
中国高新投资集团公司			12,263,850	4.28
湖南华夏科技投资发展有限公司			26,356,243	9.20
西安紫薇地产开发有限公司			10,395,503	3.63
湖南长沙一心实业有限公司			5,753,964	2.01
湖南瀚海贸易有限公司			4,794,970	1.67
合计	66,000,000	100	286,624,755	100

（注：（1）2005年9月29日，公司托管方中国华融资产管理公司及公司前四大股东北京中经四通信息技术发展有限公司、重庆皇丰实业有限公司、上海万浦精细设备经销有限公司、上海华岳投资管理有限公司与重庆渝富资产经营管理有限公司签署了《股份转让协议》，公司原前四大股东将其持有公司的共计3,159.6万股（占总股本的47.87%）转让给重庆渝富资产经营管理有限公司，截至本报告书签署之日，除重庆皇丰持有的926.6万股过户外，其余股权尚未办理过户手续；

（2）重庆实业其他非流通股股东指除了重庆渝富资产经营管理有限公司、重庆轻纺控股（集团）公司以外的其他非流通股股东。）

七、本次发行暨股权分置改革实施前后公司股本结构的变化

重庆渝富公司作为公司目前实际控制人提出股改动议。公司以资本公积定向转增股本的方式向流通股股东执行对价安排；重庆渝富公司以豁免上市公司债务的方式参与本次股权分置改革；中住地产以业绩承诺、股份减持承诺、追加对价安排的方式参与重庆实业本次股权分置改革；其他特定对象以向流通股股东赠送股份的方式参与重庆实业本次股权分置改革。本次发行暨股权分置改革实施后公司股本结构变化情况如下：

表 4-25：本次非公开发行暨股改实施前后公司的股本结构

发行后股改前			发行后股改后		
	股份数量 (股)	占总股本 比例 (%)		股份数量 (股)	占总股本 比例 (%)
一、未上市流通 股份合计	260,624,755	90.93	一、有限售条件的 流通股合计	258,346,234	86.93
社会法人股	260,624,755	90.93	社会法人股	258,346,234	86.93
二、流通股份合 计	26,000,000	9.07	二、无限售条件的 流通股合计	38,847,666	13.07

A 股	26,000,000	9.07	A 股	38,847,666	13.07
三、股份总数	286,624,755	100.00	三、股份总数	297,193,900	100.00

表 4-26：本次非公开发行暨股改完成后公司的股东结构

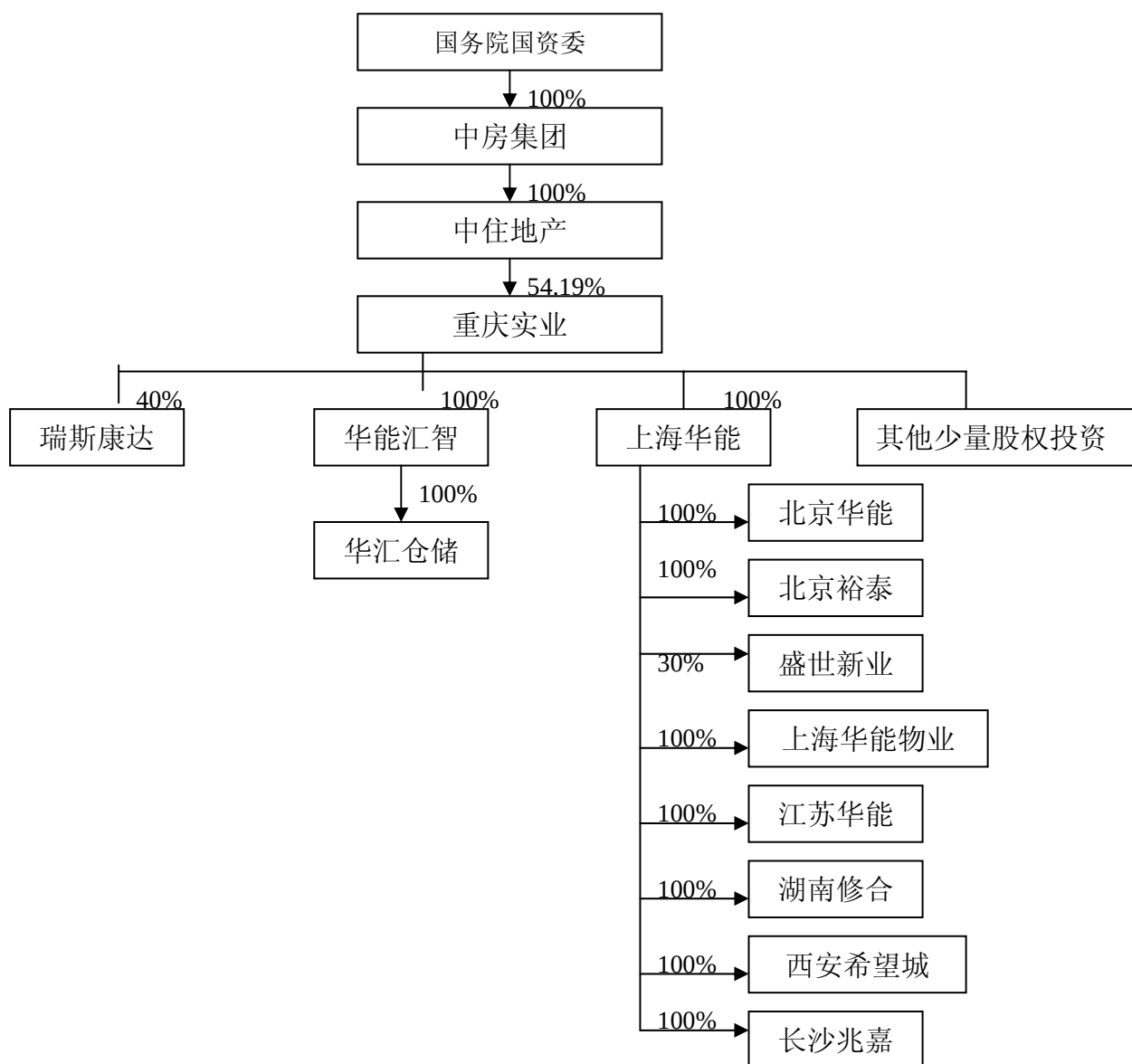
项目	发行后股改前		发行后股改后	
	数量（万股）	比例（%）	数量（万股）	比例（%）
中住地产开发公司	161,060,225	56.19	161,060,225	54.19
重庆渝富资产经营管理有限公司	31,596,000	11.02	31,596,000	10.63
湖南华夏科技投资发展有限公司	26,356,243	9.20	25,348,038	8.53
中国高新投资集团公司	12,263,850	4.28	11,794,721	3.97
西安紫薇地产开发有限公司	10,395,503	3.63	9,997,844	3.36
湖南长沙一心实业有限公司	5,753,964	2.01	5,533,858	1.86
湖南瀚海贸易有限公司	4,794,970	1.67	4,611,548	1.55
重庆轻纺控股（集团）公司	500,000	0.17	500,000	0.17
重庆实业其他非流通股股东	7,904,000	2.76	7,904,000	2.66
重庆实业流通股股东	26,000,000	9.07	38,847,666	13.07
合计	286,624,755	100	297,193,900	100.00

（注：（1）2005 年 9 月 29 日，公司托管方中国华融资产管理公司及公司前四大股东北京中经四通信息技术发展有限公司、重庆皇丰实业有限公司、上海万浦精细设备经销有限公司、上海华岳投资管理有限公司与重庆渝富资产经营管理有限公司签署了《股份转让协议》，公司原前四大股东将其持有公司的共计 3,159.6 万股（占总股本的 47.87%）转让给重庆渝富资产经营管理有限公司，截至本报告书签署之日，除重庆皇丰持有的 926.6 万股过户外，其余股权尚未办理过户手续；

（2）重庆实业其他非流通股股东指除了重庆渝富资产经营管理有限公司、重庆轻纺控股（集团）公司以外的其他非流通股股东。

八、本次重组完成后上市公司的股权结构及控制关系

（一）本次重组完成后重庆实业的股权结构及控制关系图



（二）本次重组完成后上市公司对标的公司控制情况的说明

1、股权控制

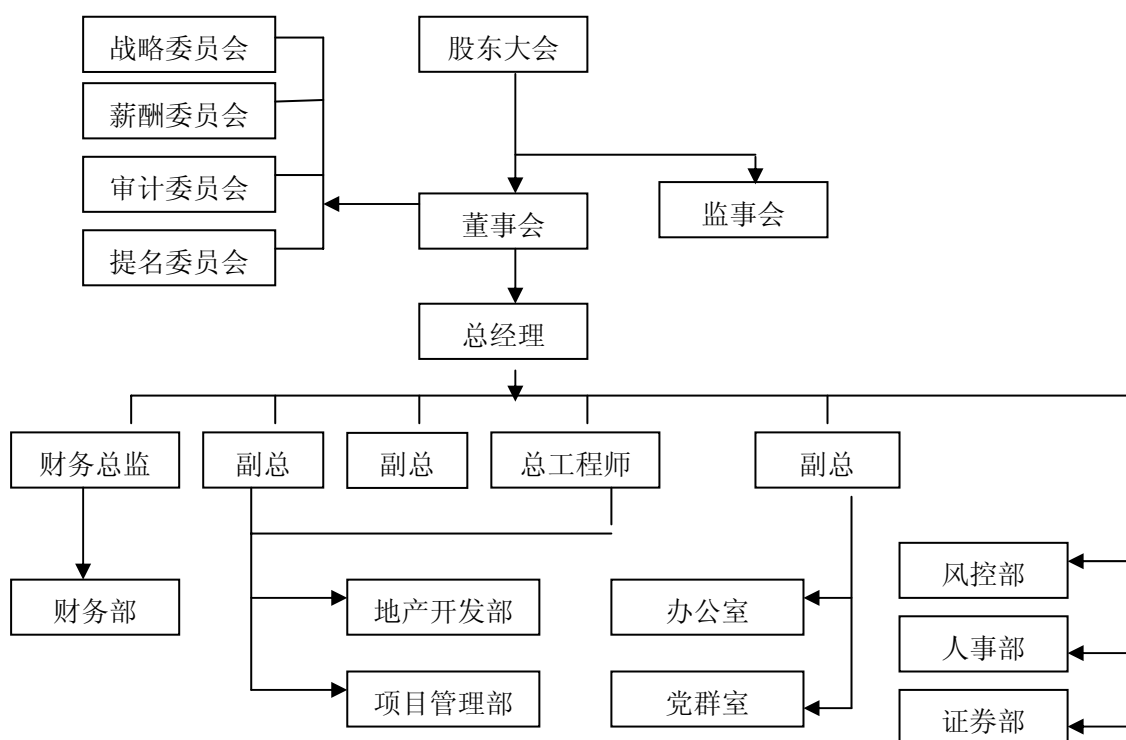
除盛世新业外，重庆实业拟购买的标的资产在本次重组完成后将都成为重庆

实业的全资子公司，因此，重庆实业拥有完全的控制权。

本次重组完成后，重庆实业虽然只持有北京盛世新业 30% 股权。但根据北京盛世新业公司章程规定，其设有 5 名董事，中住地产、中天实业投资公司（与中住地产同为中房集团下属公司，以下简称“中天实业”）、中房集团各委派一名董事，吴文德（中天实业委派董事）、黄蓓（中房集团委派董事）于 2007 年 4 月 17 日出具承诺函，承诺其在行使北京盛世新业董事会关于公司所有重大财务、经营等重要决策的董事表决权时，保证做出和吕振英（中住地产委派董事）董事意见相一致的表决。因此，中住地产在北京盛世新业董事会占有多数表决权，对其拥有实质控制权。

2、经营与财务控制

本次重组完成后，中住地产在一定意义上说实现了整体上市，重庆实业将完全承继中住地产对拟购买公司的控制权以及项目日常经营管理方式和核心管理团队，这为标的公司顺利过渡到上市公司控制之下奠定了基础。同时，中住地产为维护上市公司独立性已出具了“五分开”承诺。下图为重组后重庆实业的公司治理结构图：



第五节 独立财务顾问意见

一、假设前提

本报告所表达的意见基于以下假设前提：

- 1、国家现行的法律、法规无重大变化，本次关联交易标的所处行业的国家政策及市场环境无重大变化；
- 2、本次交易涉及有关各方所在地区的社会、经济环境无重大变化；
- 3、本次交易涉及有关各方提供及相关中介机构出具的文件资料真实、准确、完整；
- 4、本次交易各方遵循诚实信用原则，各项合同协议得以充分履行；
- 5、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、独立财务顾问意见

（一）本次发行定价的合理性、公允性

本顾问认为，判断本次发行定价是否合理、公允，应从两个方面分析，一是拟购买资产的定价；二是发行股份的定价。在此基础上，综合考虑本次发行后是否有利于维护上市公司流通股股东的利益，以及是否有利于提升上市公司资产质量和综合盈利能力。

本顾问认为，本次发行的定价公平、合理，充分照顾了流通股股东、非流通股股东、上市公司以及重组方中住地产和其他特定对象等各方利益，现就其合理性和公允性说明如下：

1、本次拟购买资产价格的公平、合理性分析

（1）本次拟购买中住地产和其他特定对象的标的资产均按照经评估后的标的资产评估结果的100%作为本次交易的基准价，并以评估基准日至交割审计日的资产损益、利润分配、公司资产价值变化以及固定资产处置等发生变化的数额

为交易调整数，体现了对上市公司及其股东利益的保护。

(2) 重组方中住地产委托沃克森对本次拟出让的资产及负债进行评估，评估机构沃克森及经办评估师与中住地产、重庆实业均没有现实或预期的利益，同时与相关各方亦没有个人利益关系或偏见，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

(3) 根据沃克森2007年6月12日出具的《资产评估报告书》（沃克森评报字【2007】第0059号），本次拟收购资产的评估结果为1,273,004,832元。上述评估采用的评估方法适当、评估结果客观，体现了保护重庆实业流通股股东利益的资产购买原则。

(4) 本次拟购买资产的交易基准价低于同行业按照市场化定价的公允价值水平。如果以2006年二级市场房地产行业静态市净率估算（具体见下表5-1），则本次拟购买资产的市场化作价远高于本次交易的最终作价金额12.73亿元，体现了对上市公司及其流通股股东利益的保护。

表5-1：截至2007年5月31日，房地产行业的静态市净率和动态市净率

企业名称	企业代码	2006 年每股 收益（扣除）	2006 年 市盈率	2006 年 市净率	2007 年 市盈率	2007 年 市净率
光华控股	000546	0.05	56.4000	2.1045	315.2000	11.7612
渝开发	000514	0.0069	710.1449	3.1250	2402.8986	10.5740
天地源	600665	0.0143	307.6923	2.2692	778.3217	5.7401
金地集团	600383	0.64	28.8750	3.9862	45.6250	6.2985
中粮地产	000031	0.25	36.8800	4.8197	113.8400	14.8772
栖霞建设	600533	0.548	20.4380	3.1809	41.2591	6.4215
中华企业	600675	0.163	66.1350	3.3457	149.3865	7.5574
招商地产	000024	0.912	31.1184	4.0485	53.7171	6.9886
金融街	000402	0.43	39.1860	4.7465	66.1628	8.0141
天创置业	600791	0.19	31.0000	2.5721	72.9474	6.0524
苏州高新	600736	0.164	33.8415	1.4671	77.8049	3.3730
万科 A	000002	0.473	32.6427	4.5332	39.5349	5.4903
万通先锋	600246	0.1587	177.5677	4.5852	192.1865	4.9627
华发股份	600325	0.51	27.0196	2.9507	76.1961	8.3212
阳光股份	000608	0.3	29.1667	2.7866	64.0000	6.1146
天房发展	600322	0.08	71.7500	1.4444	304.1250	6.1223
亿城股份	000616	0.45	18.6667	3.0000	43.1111	6.9286
南京高科	600064	0.272	32.2794	2.1373	125.7353	8.3252
深长城	000042	0.2667	60.3675	2.4505	92.5759	3.7580
东华实业	600393	0.07	58.7143	2.3090	185.7143	7.3034
新黄浦	600638	0.07	82.8571	1.4163	300.8571	5.1425

沙河股份	000014	0.233	31.0300	2.8429	64.1631	5.8784
珠江实业	600684	0.091	50.3297	1.3123	137.5824	3.5874
空港股份	600463	0.27	45.5926	3.5171	66.8519	5.1571
绿景地产	000502	0.0313	185.9425	3.6631	387.8594	7.6410
浦东金桥	600639	0.2405	48.9813	3.7208	92.5988	7.0341
泛海建设	000046	0.33	56.6667	4.2022	105.4545	7.8202
银基发展	000511	0.26	18.8077	1.3216	50.0385	3.5162
陆家嘴	600663	0.25	54.7600	3.7922	114.2400	7.9114
深振业 A	000006	0.85	15.7765	2.6703	29.4941	4.9920
上海新梅	600732	0.0291	156.7010	2.2463	407.9038	5.8473
名流职业	000667	0.2945	20.7810	2.0268	49.2360	4.8021
合计		8.898	37.8332	3.0170	79.0998	6.3078
平均		0.27	38.9630	3.0170	81.4618	6.3078

2、本次发行股份价格的公平、合理性分析

本次重大资产重组充分考虑了流通股股东、非流通股股东以及重组方中住地产等各方利益，定价合理，不会损害上市公司和全体股东的合法权益，理由如下：

（1）本次发行股份的定价合规、合法

根据 2006 年 5 月颁布的《上市公司证券发行管理办法》之“第三章发行股票的条件”第 38 条规定：“发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十”，本次发行价格为基准价格的 100%，体现了对社会流通股股东利益的保护。

本次发行股份价格为：2007 年 9 月 28 日重庆实业董事会公告前 20 个交易日收盘价的算术平均值 5.77 元/股。该价格高于 2007 年 9 月 28 日重庆实业董事会公告前 20 个交易日按照股票交易总金额/股票交易总量计算出来的发行价格 5.69 元/股，也体现了对重庆实业流通股股东的利益保护。

（2）本次发行价格明显偏离其真实市场价值

自重庆渝富公司 2005 年接管重庆实业以来，由于二级市场一直对上市公司存在重大资产重组的预期，重庆实业股价从 2005 年 5 月 12 日最低价格的 1.3 元/股一路攀升到最高价格的 7.77 元/股，随后下探至 2006 年 11 月 29 日停牌时收盘价 6.22 元/股。而截至 2007 年 5 月 31 日，重庆实业每股净资产-1.69 元，每股收益-0.012 元。因此，二级市场股价显著高于其真实市场价值。

本次发行价格以 2007 年 9 月 28 日重庆实业董事会公告前 20 个交易日收盘

价的算术平均值为基准，即 5.77 元/股。该发行价格体现了对重庆实业流通股股东利益的保护。

3、重组方对本次发行股份购买资产的特别承诺

为了保护上市公司和流通股股东的利益，同时也为体现重组方对上市公司未来发展前景充满信心，公司实际控制人重庆渝富公司、重组方中住地产以及其他特定对象做出如下承诺：

（1）股份锁定

根据《上市公司证券发行管理办法》等法律、法规要求，中住地产通过本次非公开发行获得的上市公司新增股份自过户至名下之日起承诺锁定 36 个月。

同时，其他特定对象获得的新增股份承诺锁定 12 个月；其中，持有上市公司股份比例在 5%以上的其他特定对象，24 个月内在证券交易所挂牌出售的所持股份数量不超过上市公司股份总数的 5%，36 个月内在证券交易所挂牌出售的所持股份数量不超过上市公司股份总数的 10%。

（2）采用类别表决

根据《上市公司证券发行管理办法》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等法律、法规的要求，为了更好地保护重庆实业流通股股东的利益，重庆实业本次向特定对象发行股份购买资产、实现重大资产重组行为仍将采用类别表决制。

（3）同业竞争与关联交易

通过本次重组，中住地产主体优质资产几乎全部注入上市公司，本次重组完成后，中住地产本部承诺将不从事房地产开发业务，避免与上市公司产生同业竞争；同时承诺规范和减少与上市公司发生的不可避免的关联交易。

与此同时，中住地产的控股股东中房集团将通过划分区域市场等方式避免与上市公司产生同业竞争。同时，亦承诺减少和规范与上市公司发生的不可避免的关联交易。具体内容参见下文“（六）关于本次交易实施后公司的关联交易及对上市公司的影响、（七）本次交易实施后对公司与控股股东、实际控制人及其关联人同业竞争的影响”。

（4）滚存利润新老股东共享

中住地产承诺，本次非公开发行前，中住地产拟注入资产滚存的未分配利润

不进行分配。在非公开发行方案实施后，中住地产拟注入资产滚存的未分配利润将由重组后的上市公司新老股东共享。

(5) 债务豁免承诺

公司实际控制人重庆渝富公司承诺，如果重庆实业股权分置改革方案在 2007 年 12 月 31 日之前实施完毕，则重庆渝富公司在 2007 年 12 月 31 日之前豁免上市公司 15,000 万元债务；如果重庆实业股权分置改革方案未能在 2007 年 12 月 31 日之前实施完毕，则重庆渝富公司在重庆实业股权分置改革方案实施当年豁免上市公司 15,000 万元债务。

(6) 业绩承诺

为了体现对社会流通股东利益的保护，重组方中住地产对重组后的上市公司业绩作出如下承诺：

① 如果重庆实业股权分置改革及重大资产重组能在 2007 年 12 月 31 日之前完成，则中住地产承诺自重组交割完成之日起，上市公司 2007 年扣除非经常性损益后净利润不低于 3,000 万元；或者 2008 年扣除非经常性损益后净利润不低于 4,200 万元；或者 2009 年扣除非经常性损益后净利润不低于 15,000 万元。

上述业绩承诺如果在 2007 年、2008 年、2009 年三年中任何一年未能如期兑现，则中住地产承诺在上市公司董事会公告该年年度报告后十五个工作日内，中住地产执行追送对价安排一次。如果中住地产 2007 年、2008 年、2009 年三年均未能如期兑现业绩承诺，则中住地产同意执行追送对价安排三次。追加对象为：在追送股份股权登记日登记在册的公司全体无限售条件的 A 股流通股股东及持有公司流通 A 股股份的公司董、监事及高管人员；每次追送总数为 130 万股，相当于向现有的 2,600 万社会流通股股东每 10 股追送 0.5 股。

② 如果重庆实业股权分置改革及重大资产重组在 2008 年 12 月 31 日之前完成，则中住地产承诺自重组交割完成之日起，上市公司 2008 年扣除非经常性损益后净利润不低于 4,200 万元；或者 2009 年扣除非经常性损益后净利润不低于 15,000 万元。

上述业绩承诺如果在 2008 年、2009 年两年中任何一年未能如期兑现，则中住地产承诺在上市公司董事会公告该年年度报告后十五个工作日内，中住地产执行追送对价安排一次。如果中住地产 2008 年、2009 年两年均未能如期兑现业绩

承诺，则中住地产同意执行追送对价安排两次。追加对象为：在追送股份股权登记日登记在册的公司全体无限售条件的 A 股流通股股东及持有公司流通 A 股股份的公司董、监事及高管人员；每次追送总数为 130 万股，相当于向现有的 2,600 万社会流通股股东每 10 股追送 0.5 股。如果期间公司有送股、转增股本或缩股的情况，送股数量在 1,300,000 股的基础上同比例增减。详细情况敬请投资者查阅《重庆国际实业投资股份有限公司股权分置改革说明书(全文修订稿)》。

(7) 股份减持承诺

中住地产承诺，自其持有的重庆实业股份锁定期满之日起，若重庆实业股价未达到 20 元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。

(8) 其他特定对象的送股承诺

其他特定对象在本次非公开发行实施完毕后，向全体流通股股东送股，送股数为：2,278,521 股，即流通股股东每 10 股获送 0.8764 股。送股对象为：股权分置改革实施日登记在册的公司全体 A 股流通股股东。

（二）关于本次发行股份购买资产对上市公司及全体股东利益的影响

本顾问认为，本次重大资产重组化解了公司存在的持续经营风险，有利于夯实公司的主营业务，有利于改善公司资产质量和盈利能力，增强了公司可持续发展能力，符合公司及全体股东的利益。

1、有利于夯实公司的主营业务

本次重组完成后，中住地产主体房地产资产几乎全部进入上市公司，将重庆实业从一个多元化投资公司转变为一个以房地产开发为主营业务的企业，彻底扭转了公司近几年来无主营业务、无主营业务收入等尴尬局面，化解了公司存在持续经营风险；同时，本次非公开发行引入其他特定对象将给上市公司带来了约 1,283.9 亩的土地储备，可开发建筑面积达 170 万平方米，为重组后的重庆实业可持续发展奠定了一个良好基础。

2、有利于改善公司资产质量和盈利能力

本次重组前，重庆实业 2004 年、2005 年连续二年亏损，2006 年通过债务重组等方式才勉强扭亏为盈。截至 2006 年 12 月 31 日，公司净资产为 -12,231 万元，未分配利润为 -89,244 万元，每股收益 0.02 元，净资产收益率 -94.79%。

如果本次重组暨股权分置改革于 2008 年 12 月 31 日之前完成，则根据天职会计师事务所出具的重庆实业 2007、2008、2009 年备考合并盈利预测审核报告（天职京专字[2007]第 217-2 号），本次重组完成后，2008 年预计可实现净利润 18,284.54 万元，每股收益达到 0.615 元（摊薄）；2009 年预计可实现净利润 15,304.08 万元，每股收益达到 0.515 元（摊薄）。

进入 2009 年以后，随着公司 170 万平方米的开发产品大规模上市，公司未来经营业绩将会出现一个快速、稳步增长的态势。因此，本次重大资产重组有利于从根本上改善公司资产量、增强公司的盈利能力，符合全体股东利益，有利于公司的长远发展。

3、有利于重塑上市公司形象

近几年来，重庆实业受“德隆事件”的影响，债台高筑，官司缠身，无主营

收入，亏损严重，陷入破产边缘，并遭到了交易所公开谴责和中国证监会的行政处罚。二级市场股价也一落千丈，不仅给社会流通股股东造成了较大损失，同时也给市场留下了一个较差印象。

通过本次重大资产重组，重庆实业不仅彻底清理了历史遗留问题，而且为上市公司注入了优质资产，彻底摆脱“德隆事件”的阴影。重组后 2008 年重庆实业的预计每股收益达到 0.615 元/股(摊薄)；2009 年预计可实现净利润 15,304.08 万元，每股收益达到 0.515 元(摊薄)。不仅彻底扭转上市公司给二级市场的不良印象，重新树立了一个良好市场形象，而且使重庆实业从此走上了一个可持续发展轨道。

4、有利于增强上市公司的独立性

经过两年多来的调整与整合，重庆实业在重庆渝富公司实际接管以来，采取了一系列规范化运作措施，使重庆实业彻底地摆脱了德隆历史上形成的公司治理结构缺陷。

通过本次重大资产重组，重组方中住地产主体优质资产几乎全部进入上市公司，从一定程度上讲，实现了重组方中住地产资产的整体上市。根据“人随资产走”的原则，未来中住地产本部将成为一个单纯管理上市公司股权的控股型公司，因此，从机制上就防止了未来可能发生影响上市公司独立性的行为。中住地产同时亦就保证上市公司“五分开”作出了相应承诺。

同时，作为国务院国资委十几家大型中央企业试点现代公司治理结构单位之一的中房集团亦就保证上市公司“五分开”作出了相应承诺，更为重组后的上市公司独立运作提供了保障。

（三）本次发行股份购买资产符合《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》第四条的要求

本顾问认为，本次发行股份购买资产行为不仅符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规及监管规则的规定，而且符合中国证监会证监公司字〔2001〕105号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》第四条的要求。

1、本次发行后公司仍具备股票上市条件

本次发行股份购买资产完成后，重庆实业的股本总额将增加至 286,624,755 股。根据《关于《深圳证券交易所股票上市规则》有关上市公司股权分布问题的补充通知》等有关规定，本次定向发行股份暨股权分置改革完成后，重庆实业有限售条件的流通股股东——中住地产与重庆渝富公司，分别持有重庆实业的股权比例为 54.19%和 10.63%，总计 64.82%。因此，本次重组完成后，公司社会公众股股东持有的流通股比例大于 25%，符合股票上市条件。

公司在最近三年内无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载；公司满足《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定。基于上述事实，重庆实业在实施本次发行股份购买资产后，符合继续上市的要求。

2、本次发行后公司仍具备持续经营能力

由于本次发行股份拟购买的资产几乎为中住地产全部主体房地产资产，因此，本次发行完成后，重庆实业将由一个多元化的实业投资公司变更为一个以房地产开发与经营为主营业务的企业，符合国家有关产业政策，且不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致公司无法持续经营的情形。

本次交易完成后，公司将合法拥有相当数量正在开发的房地产项目及待开发的土地储备，此外公司还将通过市场化的方式持续获得优良的土地资源，以保证公司的长期发展。因此，在本次交易完成后，公司将在不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致公司无法持续经营的情形。相反，公司自身持续经营的能力将得到改善和加强。

3、本次拟购买资产的产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况

本次拟认购中住地产资产的价值总额 929,317,500 元；其他特定对象拟认购资产的价值总额约 343,687,332 元，两者共计约 1,273,004,832 元。上述资产为中住地产和其他特定对象合法所有，不存在任何权属争议。

截至本报告书签署之日，本次拟购买资产中存在长沙兆嘉以土地为华夏科技贷款提供抵押担保的事项。发生上述情形主要是由历史原因造成的，长沙兆嘉原为华夏科技全资子公司，为了支付长沙兆嘉获得 829 亩土地的土地出让金及相关税费，华夏科技以自身名义向银行申请了 24,000 万元贷款，并以长沙兆嘉名下的相应土地为银行提供抵押担保（长沙兆嘉提供的实际土地抵押担保金额为 24,870 万元），然后华夏科技将其中 22,710.35 万元为长沙兆嘉支付了土地出让金。由于短期内难以变更贷款主体，为了解决上述抵押担保问题，华夏科技以对长沙兆嘉 22,710.35 万元债权以及垫付的拆迁款债权为长沙兆嘉提供的 24,870 万元抵押担保提供反担保，并签定了反担保合同。另外，如果华夏科技未能偿还银行到期债务，导致长沙兆嘉名下之抵押土地使用权有可能被司法拍卖，则中住地产承诺将其以自有资金代华夏科技偿还上述银行债务，以确保长沙兆嘉名下 9 块土地使用权不被拍卖。针对中住地产对上述事项的承诺，中房集团董事会和中住地产总经理办公会已分别审议通过该承诺，并作出了相关决议。同时，为确保中住地产在本次交易完成后的履约能力，对中住地产在重庆实业本次重组中所作的一些承诺，中房集团同时追加承诺如下：中房集团对中住地产在重庆实业向特定对象发行股份购买报告中所作的承诺承担连带责任。

除此之外，本次拟购买资产中不存在其他设有冻结、查封或设定抵押、质押或其他任何第三方权益的情形，亦不存在任何其他债权债务纠纷的情况。

4、本次发行股份购买资产不存在损害公司和全体股东利益的其他情形

本次发行股份购买资产是依法进行的，由公司董事会提出方案，聘请有关中介机构根据有关规定提出审计、评估、法律等相关报告，并按程序报有关监管部门审批。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，有关关联方将在股东大会上回避表决，以充分保护全体股东，特别是中

小股东的利益，整个交易过程不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形。

本次发行新股的定价按照市场化的原则，以公司董事会决议公告本次重大资产购买事宜前二十个交易日收盘价的算术平均值为股份发行定价依据，定价公允、合理，没有损害公司及流通股股东的利益。

（四）本次发行股份购买资产符合《上市公司收购管理办法》的有关规定

本次发行股份购买资产完成后，重组方中住地产持有公司股权比例将达56.19%，构成了对上市公司的收购，根据《上市公司收购管理办法》第六十二条第一款第三项规定，中住地产将向中国证监会提出豁免要约收购义务的申请。

（五）关于本次交易实施后对公司的法人治理结构及独立性的影响

本次重组完成后，中住地产将成为公司的第一大股东，根据中住地产出具的“五分开”承诺函，本次重大资产重组完成后，中住地产保证与上市公司做到人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。具体承诺如下：

1、保证上市公司资产独立完整

中住地产拟出售给上市公司的资产独立完整，将与上市公司相互协助尽快完成资产交割、产权变更手续。上市公司资产将与中住地产的资产严格分开，完全独立经营。保证中住地产不发生占用资金、资产等不规范情形。

2、保证上市公司的人员独立

（1）保证上市公司建立并拥有独立完整的劳动、人事及工资管理体系，总经理、副总经理、财务负责人、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，不在本公司担任经营性职务。

（2）中住地产向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。

3、保证上市公司财务独立

保证上市公司拥有独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，依法独立纳税，保证上市公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用。

4、保证上市公司机构独立

保证上市公司依法建立和完善法人治理结构，保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与中住地产的机构完全分开。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。

5、保证上市公司业务独立

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，上市公司具有面向市场自主经营的能力。中住地产除依法行使股东权利外，不会对上市公司的正常经营活动进行干预。

本顾问认为：重庆实业已设立股东大会、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，重庆实业具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。本次重大资产重组完成后，中住地产与重庆实业在资产、业务、人员、财务、机构等方面相互独立的“五分开”承诺将有助于进一步保证重庆实业的独立运作。

（六）关于本次交易实施后公司的关联交易及对上市公司的影响

本次发行股份购买资产中，公司与重组方中住地产及其关联方、以及其他特定对象之间不存在关联交易。

本次交易实施后，重组方中住地产成为公司的控股股东，主要关联方及关联交易情况如下：

1、备考重庆实业存在控制关系的关联方

表 5-3：最近一年存在控制关系的关联方

企业名称	注册地	主营业务	与公司关系	经济性质或类型	法定代表人
中国房地产开发集团公司	北京	房地产开发	母公司的母公司	国有	甄少华
中住地产开发公司	上海	房地产开发	母公司	国有	赵如冰
重庆渝富公司	重庆	资产经营管理	注	国有	何智亚

（注：因德隆国际为公司前四大股东中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳的实际控制人，故德隆国际曾间接控制本公司。2004 年 8 月，公司全部资产根据德隆国际等公司与华融签订的《资产托管协议》由中国华融资产管理公司（“华融”）托管。2005 年 9 月 29 日，华融、公司前四大股东中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳与重庆渝富公司签订了《股权转让协议》，公司前四大股东持有的合计 47.87% 的公司股份以 300.00 万元人民币的价格转让给重庆渝富公司，截止本报告签署之日，除重庆皇丰持有的 926.6 万股过户外，其余股权尚未办理过户手续，公司实际控制方由华融变更为重庆渝富公司。）

2、备考重庆实业存在控制关系关联方的注册资本及其变化

表 5-4：最近一年存在控制关系关联方的注册资本及其变化 单位：万元

企业名称	2006 年 12 月 31 日	2007 年 1-6 月增加	2007 年 1-6 月减少	2007 年 6 月 30 日
中房集团	144,836.85	-	-	144,836.85
中住地产	55,160.88	-	-	55,160.88
重庆渝富公司	102,049.04	-	-	102,049.04

3、备考重庆实业不存在控制关系的关联方

表 5-6：最近一年不存在控制关系的关联方

单位名称	注册地址	与本公司关系
------	------	--------

单位名称	注册地址	与本公司关系
中天实业投资公司	北京市	盛世新业的股东单位
湖南华夏科技投资发展有限公司	湖南省长沙市	长沙兆嘉的股东单位
西安紫薇地产开发有限公司	陕西省西安市	西安希望城的股东单位

4、备考重庆实业关联方应收应付款项余额

表 5-7：最近一年关联方应收应付款项余额

单位：元

会计科目	关联方名称	款项余额性质	2007 年 6 月 30 日
应付账款	西安紫薇	购地款	63,413,529.00
其他应收款	中天地产开发公司	往来款	1,158,685.46
其他应收款	中房集团	往来款	45,000,000.00
其他应付款	华夏科技	往来款	177,086,628.00
其他应付款	华夏科技	股权转让余款	114,700,000.00
其他应付款	西安紫薇	往来款	16,511,797.50
其他应付款	中国高新投资集团	往来款	70,000,000.00
其他应付款	重庆渝富公司	重组负债	193,496,425.68

5、规范和减少关联交易的措施

(1) 公司相关管理制度对关联交易的规范

公司《公司章程》中对关联交易的决策制度和程序做出的规范。

(2) 中住地产为规范和减少关联交易拟采取的措施

为规范和减少中住地产及所控制的企业未来可能与重庆实业发生的关联交易，中住地产现承诺如下：

“① 中住地产将严格按照《公司法》、《上市规则》等法律法规要求行使股东权利，在股东大会对涉及中住地产事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；

② 中住地产及所控制的企业将杜绝一切非法占用重庆实业资金、资产的行为，在任何情况下，不要求重庆实业违规向中住地产及所控制的企业提供任何形式的担保；

③ 中住地产作为重庆实业控股股东或实际控制人期间，不与重庆实业及其控制企业发生不必要的关联交易，如果与重庆实业及其控制企业发生不可避免的关联交易，将遵循平等互利、诚实信用、等价有偿、公平交易的原则签订合同，

合同约定的价格以市场公允价格为基础，绝不利用关联交易损害重庆实业及其中小股东的利益；

④ 对于与重庆实业之间不可避免的关联交易，中住地产将严格按照重庆实业《公司章程》、《上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，杜绝任何损害重庆实业利益的情形。”

(3) 中房集团为规范和减少关联交易拟采取的措施

公司潜在实际控制人——中房集团及其控制的企业就规范和减少与重庆实业未来可能发生的关联交易，现作出如下承诺：

“① 本公司将严格按照《公司法》、《上市规则》等法律法规要求行使股东权利，在股东大会对有关涉及本公司事项的关联交易表决时，履行回避表决的义务；

② 本公司及本公司控制的企业承诺并保证杜绝一切非法占用重庆实业资金、资产的行为，在任何情况下，不要求重庆实业向本公司及本公司控制的企业提供任何形式的担保；

③ 本公司承诺并保证，在本公司成为重庆实业实际控制人之后，不与重庆实业及其控制企业发生不必要的关联交易，如果与重庆实业及其控制企业发生不可避免的关联交易，将遵循平等互利、诚实信用、等价有偿、公平交易的原则签订合同，合同约定的价格以市场公允价格为计价基准，绝不利用关联交易损害重庆实业及其中小股东的利益；

④ 对与重庆实业发生不可避免的关联交易，本公司承诺并保证将严格按照重庆实业《公司章程》、《上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，杜绝任何损害上市公司利益的情形。”

6、本财务顾问意见

本次重组前，重庆实业与中住地产及其关联方不存在关联交易。对于本次交易后可能发生的关联交易，中住地产及其控股股东中房集团向重庆实业出具了减少及规范关联交易承诺函，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。

（七）本次交易实施后对公司与控股股东、实际控制人及其关联人同业竞争的影响

1、本次重组前的同业竞争说明

本次重大资产重组前，公司实际控制人重庆渝富公司及其关联方与公司分别从事不同的行业。因此，公司与实际控制人重庆渝富公司及其关联企业之间不存在同业竞争。

2、本次重组后的同业竞争说明

本次重大资产重组后，重组方中住地产几乎全部的主体房地产资产和业务注入了上市公司，公司第一大股东亦将变更为中住地产，公司将由一个多元化投资公司转变为以房地产开发与经营为主营业务的企业。中住地产亦承诺本次重组完成后，中住地产本部将不从事与上市公司产生竞争关系的业务。

中住地产的控股股东中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”），亦即公司潜在实际控制人及其下属公司的主营业务为房地产开发与经营。本次重组完成后，上市公司继承中住地产的房地产开发业务，目前在建和拟建的房地产开发项目主要分布在西安、长沙两地，北京地区的业务为通州地区的一级土地开发业务，未来业务发展重点区域之一为以重庆为核心的西南地区。这与中房集团及其下属公司的目前在建或拟建项目（主要是广州亚景湾项目，在北京地区只有少量尾盘销售，无新开工项目）分布在不同的区域，不构成竞争关系。

3、避免同业竞争的措施

（1）中住地产就避免同业竞争拟采取的措施

为保证重组后重庆实业的正常生产经营，维护重庆实业及其他股东的合法权益，潜在控股股东中住地产就避免与重庆实业之间发生同业竞争等事宜，特做出如下安排及承诺：

“中住地产旗下的实质性房地产资产主要通过其全资拥有的上海华能房地产开发有限公司和深圳华能汇智实业发展有限公司两家公司持有，在本次资产重组中将作为认购定向发行股份的对价转入重庆实业；该部分资产转入重庆实业

后，将受重庆实业控制。

除上述资产外，目前中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，尚在处置过程中，或因其资产状况不宜转入上市公司、中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后 12 个月内处置完毕。

通过将实质性房地产资产转入重庆实业、并将其他房地产资产从中住地产剥离，中住地产现有房地产资产将不会构成与重庆实业之间的同业竞争。

本次发行股份及资产重组完成后，为了避免产生新的同业竞争，中住地产特承诺如下：① 中住地产本部将不再从事新的房地产业务；② 重庆实业在开展房地产业务的过程中，如因资金实力等原因不足以获取新的房地产项目，而中住地产或其实际控制的为获取项目而设立的项目公司可能利用其自身优势获取项目时，中住地产将在同等商业条件下优先将项目转让给重庆实业；如重庆实业不受让该项目，中住地产将作出通过转让、委托销售、委托管理等方式由与中住地产不具有关联关系的第三方继续经营的安排，中住地产仅享有收益权。如中住地产违背上承诺，将承担因此给重庆实业造成的全部损失。”

（2）中房集团就避免同业竞争拟采取的措施

为了避免和消除重组后公司潜在实际控制人——中房集团及其控制的企业与重庆实业形成同业竞争的可能性，中房集团作出以下承诺：

“一是通过划分区域市场避免同业竞争，包括：

① 重庆实业重组完成后，在重庆实业及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等，我公司及我公司控制的其他企业不会直接或以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对重庆实业构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等；

② 对于重庆实业重组前我公司及我公司控制的其他企业在上述重庆实业开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对重庆实业构成竞争的房地产业务，我公司已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与我公司不具有关

系的第三方继续经营的安排，我公司仍享有收益权；

③ 重庆实业重组完成后，在重庆实业开展房地产业务的地区，如我公司或我公司控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对重庆实业构成竞争的房地产业务，我公司保证将该等商业机会通知重庆实业，重庆实业在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，重庆实业将享有取得该商业机会的优先权；如果重庆实业放弃该商业机会，我公司保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给我公司不具有关联关系的第三方，我公司仍享有收益权。

二是我公司经过研究，承诺用二至三年的时间通过调整上市公司主营业务布局或其它整合方式彻底解决同业竞争。考虑我公司在房地产主营业务之外，还有相关的物业类资产的经营管理和城市市政建设的主营业务，未来从市场和产品细分出发，我公司可以用二至三年时间通过调整上市公司主营业务布局，以一家上市公司作为相关的物业类资产的经营管理和城市市政建设的上市载体，以另一家上市公司作为集团未来房地产主营业务的发展平台同时拥有两家上市公司，或根据业务发展需要通过换股等模式完成一家上市公司对另一家上市公司的并购等方式彻底解决两家上市公司的同业竞争问题。”

为了进一步明确本次重组完成后，重庆实业与中房集团旗下另一家上市公司——中房置业股份有限公司（以下简称“ST 中房”，股票代码：600890）存在的同业竞争问题，中房集团于 2008 年 3 月 17 日出具了《中国房地产开发集团公司关于避免与重庆实业发生同业竞争承诺的进一步说明集承诺》，内容如下：

“在重庆实业重组完成之日起 12 个月内启动解决重庆实业与 ST 中房同业竞争的程序，在不损害 ST 中房及其流通股股东利益的前提下，本公司提议 ST 中房召开股东大会，解决 ST 中房与重庆实业的同业竞争问题，改善 ST 中房的资产质量和盈利能力，增强其可持续发展能力。本公司承诺在 ST 中房股东大会表决该议案时投赞成票。

同时，本公司进一步承诺：在重庆实业重组完成之日起 24 个月内彻底解决重庆实业与 ST 中房的同业竞争问题。”

潜在实际控制人——中房集团目前拥有的房地产资产情况，请参见下表：

表 5-8：中国房集团及所属企业房地产项目简要情况（不含中住地产）

项目类别	投资企业或实际控制方	项目名称	所处地域	项目性质	总建筑面积(万平方米)	备注
在建项目	总部	中房·正泰里惠明园	河北唐山	普通住宅	186	在建
	华通置业	中房·新天商务中心	河北石家庄	写字楼	3.14	在建
	华通置业	中房·观湖国际	广东广州	普通住宅	24.5	在建
	华通置业	中房·健康阳光城	内蒙古包头	普通住宅	14.68	在建
	中国城乡	中房·翡翠岛国际社区	安徽淮北	普通住宅	27.5	在建、一期在售
	中国城乡	中房·枣林苑	山西吕梁	普通住宅	11.8	在建
	中国城乡	中房·都市海岸	海南海口	普通住宅	9.1	在建
	中国城乡	中房·金华园	湖南津市	普通住宅	17	在建、拟转让退出
	中国住房	中房·名仕官邸	广东东莞	住宅	12.5	在建
	中国住房	中房·碧水家园	山西屯留	普通住宅	14.15	在建
竣工在售项目	中国住房	中房·碧盛花园 A 区	北京昌平	别墅	5	相对控股、竣工在售、计划转让
	ST 中房	中房·徐州中枢街项目	江苏徐州	综合		在建、已购置部分土地
	ST 中房	中房·天津凯摩国际公寓	天津南开	公寓	3.4	在售
	ST 中房	中房·长远天地	北京海淀	综合	14.6	基本售完，有部分尾房
	ST 中房	中房·乐城	北京宣武	经济适用房	23.3	基本售完，有部分尾房
	中天实业	阿尔法社区	北京通州	住宅	21	参股、在售
	中天实业	中房·中天国际公寓	北京朝阳	公寓	3.6	基本售完
	北京金都	北京·国际	北京海淀	办公、综合	12	竣工/出售、出租
经营物业	总部	中房·沈阳裕宁大酒店	辽宁沈阳	酒店、综合	6	出租、经营

从上述表格可以看出，中房集团及其下属企业（除中住地产），其项目分布

地区与中住地产本次注入重庆实业的三个项目（西安希望城项目、湖南修合项目和湖南长沙兆嘉华夏城项目）和北京盛世新业通州地区的一级开发业务分属不同地区或者同一地区的不同业态。

4、本财务顾问意见

本次交易的独立财务顾问申银万国认为：中房集团为解决与重庆实业同业竞争拟采取的上述措施及时间安排符合中房集团目前的实际情况、切实可行。

（1）经本顾问核查，重组后的重庆实业的房地产业务主要分布在长沙、西安两地，与中房集团及其下属公司（包括 ST 中房）的业务分布在不同地区，因此，不构成现实的同业竞争。

（2）对于未来潜在的同业竞争，中房集团已承诺通过划分区域市场的方式来解决，即重庆实业拟开展房地产业务的地区为重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等七个地区。在该七个区域内，中房集团及其下属公司不得从事与重庆实业构成竞争的业务。对于其他地区，如有合适的房地产项目，则重庆实业享有该等商业机会的优先权。因此，上述措施维护了重庆实业的利益。

（3）对于重庆实业与 ST 中房的同业竞争，从目前情况来看，重庆实业与 ST 中房因业务分布在不同的地区，因此不构成现实的同业竞争。对于未来潜在的同业竞争，中房集团已承诺在未来 2 年内彻底解决两者之间的同业竞争问题。

本次重组完成后，本财务顾问将督促中房集团在承诺期间内切实履行承诺以最终彻底解决同业竞争问题。

（八）关于是否存在公司资金、资产被实际控制人或其他关联方占用及向实际控制人或其他关联方提供担保的情况

1、实际控制人或者其他关联方占用公司资金、资产的情况

在实际控制人重庆渝富公司的积极支持下，2006 年 8 月 30 日，重庆实业与重庆渝富公司及有关债权人达成了《债务重组协议》，重庆实业 6.39 亿元债务由

重庆渝富公司代为履行，2006 年 12 月 13 日，重庆实业与重庆渝富公司签署《债权债务确认及转让协议》，通过上述措施，重庆实业于 2006 年底完成了清欠工作。根据重庆天健会计师事务所出具的《关于重庆国际实业投资股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用的专项说明》（重天健函[2007]6 号）专项说明，公司与实际控制人及其他关联方之间不存在占用公司资金的情况。

截止本报告签署之日，公司不存在资金、资产被关联企业、实际控制人及其关联方占用的情况。

2、公司为实际控制人或者其他关联方提供担保的情况

截止本报告签署之日，重庆实业为其附属子公司北京瑞斯康达科技发展有限公司（以下称“瑞斯康达”）向华夏银行万柳支行的 2750 万元借款提供的连带保证担保尚未解除，该担保因违反《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》的有关规定，属于违规对外提供担保。

此外，重庆实业曾于 2004 年 4 月 2 日为山东齐鲁乙烯化工股份有限公司（以下称“齐鲁化工”）向中国银行淄博市临淄支行（以下称“临淄支行”）的 2000 万元借款（截至 2007 年 5 月 31 日，借款本金已变更为 1650 万元）提供保证担保，该担保亦因违反《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》的有关规定，而属于违规对外提供担保。齐鲁化工的该笔借款于 2005 年 3 月 30 日获得展期。后临淄支行于 2005 年 4 月 15 日宣布借款提前到期，并向淄博仲裁委员会申请仲裁，要求齐鲁化工偿还借款，但并未将重庆实业列为共同被申请人。淄博仲裁委员会（2005）淄仲裁字 125 号《裁决书》裁定齐鲁化工应当偿还借款本息，但未涉及重庆实业的保证责任问题。按照重庆实业和临淄支行签署的《保证合同》，重庆实业对齐鲁化工的保证责任期限自贷款到期日后 2 年，即截至到 2007 年 4 月 15 日，但自 2005 年 4 月 15 日到 2007 年 4 月 15 日期间，临淄支行未向重庆实业提出承担保证责任的任何请求。根据我国担保法的有关规定，由于临淄支行未在保证期间内要求重庆实业承担保证责任，因此重庆实业对齐鲁化工的保证责任自保证期间届满之日起解除。

为了消除上述担保对上市公司产生的不利影响，公司实际控制人重庆渝富公司及重组方中住地产做出如下承诺：

“（1）若今后重庆实业被判令为齐鲁乙烯及或瑞斯康达的债务承担任何担

保责任，重庆渝富公司同意从应收重庆实业的债权中抵减相应金额的债权，若重庆渝富应收重庆实业的债权不足以弥补重庆实业被判令承担的担保责任金额，则重庆渝富公司将以自有货币资金予以补足。

（2）本次非公开发行和资产重组完成且中住地产成为重庆实业的控股股东后，若重庆实业被判令承担上述担保责任，则中住地产同意按照其持有重庆实业的股份比例分担重庆渝富公司对重庆实业的上述补偿责任。”

除此之外，公司不存在为关联企业、实际控制人、控股股东及其他关联方提供担保的情况。

3、本次拟购买资产中，公司资金、资产被实际控制人或其他关联方占用及向实际控制人或其他关联方提供担保的情况

（1）长沙兆嘉以土地为华夏科技提供抵押担保

截至本报告书签署之日，本次拟购买资产中存在长沙兆嘉以土地为华夏科技贷款提供抵押担保的事项。为了解决重组完成后发生公司为关联方提供担保的情形，华夏科技同意以其对长沙兆嘉的债权为长沙兆嘉提供的担保出具反担保函；同时，如果华夏科技未能偿还银行到期债务，导致长沙兆嘉名下之抵押土地使用权有可能被司法拍卖，则中住地产承诺将其以自有资金代华夏科技偿还上述银行债务，以确保长沙兆嘉名下 9 块土地使用权不被拍卖。

针对中住地产对上述事项的承诺，中房集团董事会和中住地产总经理办公会已分别审议通过该承诺，并作出了相关决议。同时，为确保中住地产在本次交易完成后的履约能力，对中住地产在重庆实业本次重组中所作的一些承诺，中房集团同时追加承诺如下：中房集团对中住地产在重庆实业向特定对象发行股份购买报告中所作的承诺承担连带责任。

表 5-9：本次拟购买资产中公司为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的情况

单位：万元

担保单位	担保对象		担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保金额(万元)	担保对象现状	是否逾期	是否被诉	代偿损失金额	已计入预计负债金额
	名称	企业性质									
长沙兆嘉投资咨询有限公司	湖南华夏科技投资发展有限公司	有限责任	抵押	贷款担保	有	24,870.00	正常	否	否	0.00	0.00

注：长沙兆嘉投资咨询有限公司已与 2007 年 10 月 23 日办理企业名称工商变更手续，现更名为“长沙中住兆嘉房地产开发有限公司”。

本财务顾问认为，中住地产对华夏科技提供担保的程序符合规定，中住地产对华夏科技提供担保的承诺合法有效。中房集团作为国有大型中央企业，对全资子公司中住地产在重庆实业本次重组中所作的承诺承担连带责任有效地保障了中住地产的履约能力。法律顾问大成律师事务所认为，中住地产对外提供担保已经中住地产总经理办公会和中房集团的批准同意，其决策程序符合法律、法规之规定。

(2) 北京裕泰与中房集团及中天房地产开发公司的应收款

本次拟购买资产中，北京裕泰原系中房集团两家全资子公司——中住地产与中天投资的全资子公司，因日常往来北京裕泰分别与中房集团及关联方中天房地产开发公司产生 4,500 万元和 115.87 万元的应收款。截至本报告出具之日，根据北京裕泰提供的《付款委托函》、《北京银行电汇凭证（回单）》和《交通银行进账单（回单）》，中房集团已委托中房物业管理有限公司（以下称“中房物业”）代其向北京裕泰偿还 4500 万元欠款，中房物业于 2007 年 11 月 1 日向北京裕泰支付了 4500 万元；中房集团的关联方中天房地产公司于 2007 年 11 月 26 日向北京裕泰偿还了 115.87 万元。

(3) 中住地产及中房集团承诺

为防止本次重大资产重组完成后，公司控股股东、实际控制人及其关联方与公司将来发生新的资金占用以及提供担保之情形，中住地产和中房集团同时承诺：

本次重组完成后，公司将严格遵守中国证监会、银监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120 号）以及中国证监会、国务院国资委《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56 号）的相关规定。

4、本财务顾问意见

截止本报告签署日，按照中国证监会、银监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120 号）以及中国证监会、国务院国资委《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发

[2003] 56 号) 之规定, 通过对重庆实业控股股东及其关联方资金占用、对外担保事项进行认真审查后, 本顾问认为: 本次重组前, 不存在实际控制人及其他关联方占用公司资金、资产的情况; 公司为关联企业提供的两笔担保系历史遗留问题造成的, 为了消除上述担保对上市公司产生的不利影响, 公司实际控制人重庆渝富公司及重组方中住地产及其实际控制人中房集团分别做出了相应承诺。除此之外, 公司不存在为实际控制人或者其他关联方提供担保的情形。

本次拟购买资产中产生的公司与其关联方发生的日常往来以及担保情况, 关联方均提出解决之措施, 本顾问认为上述措施维护和保障了上市公司的利益。本次重组完成后, 公司承诺将继续严格遵守 56 号文和 120 号文关于与关联方资金往来及对外担保的相关规定。同时, 为防止本次重组完成后, 公司控股股东、实际控制人及其关联方与公司将来发生新的资金占用以及提供担保之情形, 中住地产和中房集团均做出了严格遵守 120 号文以及 56 号文的承诺。

（九）关于本次发行股份购买资产对上市公司资产流动性及偿债能力的影响

本次重组前，截至 2007 年 6 月 30 日，重庆实业净资产为-115,364,760.40 元，未分配利润为-887,081,989.46 元。

根据天职会计师事务所出具的重庆实业2004、2005、2006、2007年1-6月备考合并财务报告及审阅报告(天职京审字[2007]第1327-4号)，本次重组完成后，重庆实业的资产质量、流动性以及偿债能力将会得到改善。

表 5-10：截至 2007 年 6 月 30 日，合并财务报表主要财务数据

主要财务数据	重组后		重组前	
	2007. 6. 30	2006. 12. 31	2007. 6. 30	2006. 12. 31
流动比率	1.78	1.57	0.04	0.04
速动比率	0.61	1.30	0.04	0.04
资产负债率(%)	44.57	53	170.90	178.84
存货周转率	0.13	1.16	-	-
净资产(元)	1,225,095,281.73	590,720,500.23	-115,364,760.40	-122,316,370.31
净利润	27,003,408.66	628,491,170.78	3,246,131.07	1,158,671.22

（十）关于公司是否在最近 12 个月内发生重大资产出售、购买、置换交易行为情况

经核查，公司最近 12 个月内没有发生重大资产出售、购买、置换交易等资产变化的情况。

（十一）关于是否存在影响股东及其他投资者做出合理判断的有关本次交易的其他信息

经核查，对于能够影响股东及其他投资者做出合理判断的有关本次发行股份购买资产的重大信息，公司董事会均已履行信息披露义务，未发现存在其他未揭示的但影响股东及及其他投资者做出合理判断的有关本次交易的重大信息。

（十二）关于拟购买资产的评估方法及评估结果的评价

本次拟购买资产的评估机构沃克森（北京）国际资产评估有限公司前身为担任本次交易审计机构的天职会计师事务所有限公司。天职会计师事务所系中国证监会“会计事务所和资产评估机构监管系统”公示的具有从事证券、期货相关业务审计、资产评估双重执业资格的中介机构之一，具有证券、期货相关业务许可证。根据北京市财政局京财企〔2006〕1882号《关于同意设立沃克森（北京）国际资产评估有限公司的批复》（以下称“京财企〔2006〕1882号文”），天职会计师事务所资产评估部门分立组建沃克森，京财企〔2006〕1882号文同意设立后的沃克森可以继承天职会计师事务所取得的资产评估资格，其资格取得时间和评估收入业绩可以连续计算，并取得《资产评估资格证书》。

2006年11月20日，沃克森评估公司已向财政部、中国证监会提交了《关于申请将天职国际会计师事务所有限公司从事证券、期货业务资产评估资格变更为沃克森（北京）国际资产评估有限公司的报告》。截至目前，沃克森仍在办理变更证券、期货相关业务许可证之中。但中国财政部对外公示的具有证券从业资格的资产评估机构名单中沃克森（北京）国际资产评估有限公司名列其中。因此，本财务顾问认为，沃克森尚需就其证券相关业务资格进一步完备变更手续，需取得财政部、中国证监会的最终批复。签字注册资产评估师黄运荣和黄立新执业资质已于2006年3月办理了年检，年检有效期二年，具有合法的执业资格。

就本次拟购买的标的资产，沃克森根据国家有关资产评估的规定，本着遵循独立性、客观性、科学性的工作原则，同时遵循产权利益主体变动以及资产持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等操作性原则，选择适当的标准、方法、参数和价格依据对不同的评估对象进行评估。对房屋建筑物、设备采取了市场比较法以及重置成本法估价然后在综合考虑实际情况进行修正得出评估值；对项目公司采用收益法评估并以成本加和法对收益法评估结果加以验证；对土地使用权采取了基准地价系数修正法和剩余法，综合考虑土地实际使用情况的综合因素进行评估。

经核查，本财务顾问认为，本次交易的资产评估遵循了资产评估的基本原则，实施了必要的评估程序，针对不同评估对象采用的评估方法适当，评估结果客观、

公允。

（十三）关于重组方中住地产与其他特定对象是否构成一致行动人的核查意见

根据《证券法》、《上市公司收购管理办法》第八十三条等规定，“一致行动，是指投资者通过协议、其他安排，与其他投资者共同扩大其所能够支配的一个上市公司股份表决权数量的行为或者事实。”并列举了 12 种情形。

经本顾问核查，中住地产与其他特定对象不属于一致行动人。其理由如下：

1、本次非公开发行完成后，重组方中住地产将持有重庆实业 56.19%的股权，处于绝对控股地位。因此，中住地产不存在与其他特定对象达成“一致行动”的主观意愿和客观需要。

引进其他特定对象的最主要目的在于：在最大限度内实现中住地产整体上市同时，满足上市公司社会公众股东持股比例不低于 25%的上市要求。

2、其他特定对象参与本次非公开发行完全出于自身利益考虑，一方面是看好中住地产重组重庆实业后上市公司的发展前景，持有重组后重庆实业的股份有利于实现自身利益的最大化；另一方面也可以规避单一地区单个项目公司的开发风险，特别是行业政策风险、以及项目融资压力等。除此之外，其他特定对象并无协助中住地产增强对上市公司控制权的主观目的与动机。

实际上，出于各自利益的考虑，其他特定对象对参与本次认购的必要性、是否需要参与上市公司股权分置改革等均存在不同的看法，部分其他特定对象参与本次认购的最终决定极有可能因本次非公开发行方案的调整等情况而发生变化。

3、中住地产与其他特定对象除了在现有 3 个项目公司存在业务合作关系外，不存在其他任何关联关系。

经本顾问核查，各个其他特定对象分布在不同地区、隶属于不同部门、所有制性质也不一致。中住地产与各个其他特定对象之间不存在股权控制关系、受同一控制人控制、相互参股，以及董监事、高管（包括亲属等）相互交叉任职等情形。因此，中住地产与其他特定对象不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条列举的 1-5 款以及 7-12 款规定的情形。

4、在本次重组过程中，中住地产与其他特定对象没有就本次认购事宜达成任何有关“一致行动”的协议或安排。

经本顾问核查，其他特定对象就本次拟认购事宜进行了认真研究，截至 2007 年 10 月 26 日，其他特定对象均表示同意按照本方案参与重庆实业本次非公开发行，并通过了各自表决、审批程序，签署了相关决议文件。其他特定对象作出上述决议均为独立自主行为，不受任何第三方干扰，亦不存在与中住地产就上述认购事宜达成其他任何安排或者协议。

5、本次重组完成后，中住地产与其他特定对象亦不存在“合伙、合作、联营”等经济利益安排、协议。

在本次重组前，中住地产与其他特定对象之间的确存在基于“共同投资”的合作关系。但本次非公开发行完成后，中住地产与其他特定对象之间在现有 3 个项目公司基于“共同利益的”的“合作关系”将被共同持有重庆实业股份、同为重庆实业股东这一关系完全取代。即，中住地产与其他特定对象之间可能会被界定为一致行动人的“合作关系”，在其他特定对象真正成为重庆实业股东之时，即告消灭，从而使得中住地产与其他特定对象之间先前“合作关系”而可能导致“一致行动”的“共同利益”终止。

因此，除了同为重庆实业股东之外，本次重组完成后，中住地产与其他特定对象之间不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条第 6 款“投资者之间存在合伙、合作、联营等其他经济利益关系”之规定情形。

6、本次重组完成后，中住地产与其他特定对象分别承诺不会发生任何可能成为“一致行动人”的情形。

中住地产承诺：本次非公开发行完成后，中住地产与其他特定对象之间不再达成任何“合伙、合作、联营”等经济利益安排、协议。

与此同时，其他特定对象亦承诺：在成为重庆实业股东之后，将严格按照《证券法》、《上市公司收购管理办法》等有关法律、法规，独立自主地行使股东权利，并独立承担股东义务。本次非公开发行完成后，各方不会与中住地产达成任何“合伙、合作、联营”等经济利益安排、协议，亦不会出现《上市公司收购管理办法》第八十三条列举的 1-5 款以及 7-12 款规定之情形。

综上所述，重庆实业本次非公开发行引进其他特定对象主要是基于重组双方

的实际情况与客观要求。重庆实业作为未股改公司，本次重大资产重组暨股权分置改革方案设计体现了《关于上市公司股权分置改革的指导意见》等有关文件精神，符合《上市公司证券发行管理办法》等有关法律、法规。

中住地产与其他特定对象分布在不同地区、隶属于不同部门、所有制性质也不一致。中住地产与其他特定对象之间除了在 3 个项目公司上存在业务合作关系外，不存在其他任何关联关系，亦不存在其他任何经济利益安排、协议。

本次重组过程中以及重组完成后，中住地产与其他特定对象之间没有就本次认购事宜达成任何有关“一致行动”的协议或安排。同时，中住地产与其他特定对象均承诺并保证：本次非公开发行完成后，中住地产与其他特定对象不再达成其他任何“合作、合资、联营”的经济利益安排，亦不会出现《上市公司收购管理办法》第八十三条列举的 1-5 款以及 7-12 款规定之情形。

基于上述判断，本顾问认为，中住地产与其他特定对象之间不存在《上市公司收购管理办法》第三十八条规定“一致行动人”情形。

（十四）股东大会的表决情况

本次发行股份购买资产的方案，已于 2007 年 10 月 29 日获得重庆实业 2007 年召开的第二次临时股东大会批准。

（十五）其他需要提醒投资者关注的问题

1、公司关于《发行股份购买资产的议案》已于 2007 年 9 月 28 日公司召开的第四届董事会第五十五次会议审议通过。关联董事赵如冰、杨召文均回避表决。

2、2007 年 9 月 28 日，公司召开的第四届董事会第五十五次会议审议通过了《向特定对象发行股份购买资产的议案》。

3、2007 年 10 月 29 日，公司第二次临时股东大会表决通过了《向特定对象发行股份购买资产的议案》和股权分置改革方案。

4、2007 年 12 月 28 日，重庆实业第四届第六十次董事会审议通过了《关于中国房地产开发集团公司调整其避免与重庆国际实业投资股份有限公司发生同业竞争承诺的部分内容的议案》，并提交 2008 年第一次临时股东大会审议。

5、2008年1月14日，重庆实业召开2008年第一次临时股东大会审议通过了《关于中国房地产开发集团公司调整其避免与重庆国际实业投资股份有限公司发生同业竞争承诺的部分内容的议案》。

6、中住地产、中国高新及西安紫薇本次以资产认购重庆实业定向发行股份之事宜已获得国务院国资委（国资产权〔2007〕1300号）的批复。同时，根据中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字〔2001〕105号）的规定，本次发行股份拟购买资产的价值超过重庆实业截至2006年12月31日经审计的合并报表总资产的50%，属于重大资产购买行为，须经中国证监会核准。

7、本次发行完成后，重组方中住地产持有公司的股权比例超过30%，触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》第六十二条第一款第三项等有关规定，本次发行股份购买资产属于豁免要约收购范畴，尚需经中国证监会核准。

8、公司本次股权分置改革的组合对价方案为：资本公积定向转增+债务豁免+送股+股份减持承诺+业绩承诺、追加对价安排。其中，公司以资本公积定向转增股本的方式向流通股股东执行对价安排；重庆渝富公司以豁免上市公司债务的方式参与本次股权分置改革；其他特定对象以向流通股股东直接赠送股份的方式参与本次股权分置改革；重组方中住地产以业绩承诺、追加对价安排和股份减持承诺的方式参与本次股权分置改革。具体内容提请投资者查阅《重庆国际实业投资股份有限公司股权分置改革说明书（全文修订稿）》。

（十六）本财务顾问结论意见

综上所述，本财务顾问认为，本次重大资产重组化解了重庆实业存在的持续经营风险，夯实了重庆实业的主营业务，改善了公司资产质量，提升了公司盈利能力和可持续发展能力，切实维护了重庆实业及其他股东的长远利益。整个交易的全部过程严格遵循了国家有关法律、法规的规定，体现了公开、公平、公正的原则，并未出现损害上市公司及其他股东利益的情形。

第六节 备查文件

- 1、公司章程、公司营业执照、税务登记证、组织机构代码证；
- 2、有权批准部门对本次发行股份购买资产的批准文件；
- 3、重庆实业董事会、监事会、股东大会关于发行股份购买资产的决议以及独立董事意见函；
- 4、重庆实业第四届六十次董事会决议、2008 年第一次临时股东大会决议以及 2008 年第一次临时股东大会法律意见书；
- 5、重庆实业与中住地产及其他特定对象签署的《发行股份购买资产协议书》；
- 6、天职出具的拟购买资产 2004、2005、2006 及 2007 年 1-5 月、1-6 月模拟报表审计报告；
- 7、天职出具的重庆实业 2004、2005、2006 及 2007 年 1-5 月、1-6 月备考合并审阅报告；
- 8、天职出具的拟购买资产 2007 年、2008 年、2009 年模拟合并盈利预测审核报告；
- 9、天职出具的重庆实业 2007 年、2008 年、2009 年备考合并盈利预测审核报告；
- 10、沃克森出具的拟购买标的资产的资产评估报告；
- 11、重庆实业出具的《重庆国际实业投资股份有限公司发行股份购买资产报告书》；
- 12、大成出具的关于发行股份购买资产的《法律意见书》及《补充法律意见书》；
- 13、中住地产关于股权分置改革的承诺函；
- 14、中住地产关于“五分开”的承诺函；
- 15、中住地产关于避免同业竞争及减少关联交易的承诺函；
- 16、中住地产关于不违反“证监会（2005）120 号文”及“证监发（2003）56 号文”的承诺函；
- 17、中房集团关于避免同业竞争及减少、规范关联交易的承诺函；

- 18、各方及中介机构的保密协议；
- 19、各方及中介机构的自查报告；
- 20、其他与本次发行股份有关的重要文件。

（此页无正文，为关于重庆国际实业投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告签章页）

法定代表人（或授权代表）：冯国荣

项目主办人：秦明正、陈悦

申银万国证券股份有限公司

二〇〇八年三月十八日